

112 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 4 次會議 紀錄

壹、時間：112 年 9 月 22 日(五)上午 10 時

貳、地點：桃園市政府 1602 會議室

參、主持人：王召集人明鉅

肆、出席委員：林委員靜茹、歐委員美鑾（蔡主任秘書彥芬代理）、邱委員英哲、莊委員敬權、何委員芳子、林委員育全、洪委員啟東、王委員敏治、張委員雨新、吳委員右軍、劉委員博文、林委員志瑞

伍、列席單位及人員：捷登建設股份有限公司陳文祺、弘傑城市開發股份有限公司陳山憬、蔡旻杰、黃瀨荻建築師事務所黃瀨荻、傑丞開發股份有限公司徐志成、丹棠城林都市更新股份有限公司施捷文、謝樹林建築師事務所謝樹林、遠雄建設事業股份有限公司劉岳七、顏于晨等、宏盛創新規畫股份有限公司陳先生、李祖原聯合建築師事務所、東煒建設股份有限公司趙總經理國祥、沈國皓建築師事務所柯經理鴻飛、開全工程顧問股份有限公司謝經理宛宜、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處張專員仁心、束約聘技術員碧涵、經濟部工業局林口工業區服務中心蔡組長、林組員志峯、經濟部工業局中壢工業區服務中心許組員婉真、彭工程師兆安、桃園市政府民政局盧永樂、桃園市政府水務局邱專門委員鵬豪、桃園市政府工務局陳郁文、桃園市政府經濟發展局黃麗君、桃園市政府交通局許瑞蘭、桃園市政府消防局許孟火、桃園市政府地政局楊凱程、桃園市政府都市發展局柯技正佩婷、潛技士慧心、林股長聖緯、湯技士明霖、桃園市政府建築管理處沈幫工程司劭芸、桃園市政府養護工程處張耿禎、桃園市平鎮區公所黃詩涵、桃園市桃園區公所張容瑋、桃園市政府住宅發展處陳科長怡芳、蔡承勳、簡國芬、黃舒晨、陳宇屏

紀錄：蔡承勳、簡國芬、黃舒晨

陸、討論事項：

第 1 案：「擬訂桃園市平鎮區新榮段 793 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」之更新單元範圍討論案

一、委員及各單位審查意見

- (一)更新單元位於公劃都市更新地區，本案將更新地區分畫細碎，更新單元東側(802、805、806、825、826 及 828 地號，圖示 7-8 及 10-12)均屬低矮建物，計畫書內未有與土地及合法建築物所有權人溝通紀錄，建議應納入東側或南側土地，以達更新單元之完整性及都市更新效益，倘不納入該土地共同更新，也應提出具體鄰地協調不同意紀錄。
- (二)本案為單一所有權人，可單獨建築，但更新單元範圍會導致鄰地無法有效使用，且實施者協調力度及品質不足，建議先由實施者私調，私調不成後，請公部門協助。
- (三)相關整合及協調程序應公開，並將記錄、簡報納入計畫書中，避免後續爭議。
- (四)本案申請留設沿街步道式開放空間獎勵，但更新單元東側道路未開闢，請確認申請獎勵適當性。
- (五)防災動線、車道出入口及更新單元南側尖角土地設計為開放空間，是否造成社區安全疑慮，請實施者再檢視。

二、決議

- (一)請實施者再與鄰地努力溝通協調擴大更新單元，並請本府住宅處協助公調後再提會討論。
- (二)公益設施後續請依「桃園市公有建物供需調配計畫」相關規定及程序，提報供給需求，納入作業機制處理。

第 2 案：「擬訂桃園市桃園區大興段 201 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」

一、委員及各單位審查意見

- (一)本案經財政部國有財產署（以下簡稱國產署）表達該署經管之桃園區大興段 203、204-1、244、245-1 地號土地非屬公用財產，不適用「國有公用財產無償提供使用之原則」規定，爰建議將前開 4 筆土地納入本案更新單元範圍，以維國產權益。倘市府有公用需求，請依國有財產法相關規定辦理撥用。
- (二)本案更新單元已於桃園區大興段 201、207 地號土地東側指定建築線，因該線亦為道路邊界線，故更新單元範圍外國產署所管有之同段 244、245-1 地號土地應供公眾通行。
- (三)桃園區大興段 203、204-1 地號土地經分割後，住宅區部分經討論可採與本案更新單元南側併同劃定更新單元、由實施者認養辦理綠美化或與國產署協調納入本案範圍三種方案辦理，請實施者與國產署就上開方案再行協調。

二、決議

- (一)請水務局於 112 年（以下同）9 月底前提供南崁溪用地範圍樁位資料予國產署，並由該署洽本市桃園地政事務所辦理桃園區大興段 203、204-1 地號土地地籍分割。
- (二)參酌國產署意見，請業務單位協助實施者與國產署就上開分割結果，召開協調會討論住宅區部分納入本案更新單元範圍相關事宜，並於 10 月底於都市更新及爭議處理審議會第 5 次會議再行審查。

第 3 案：「擬訂桃園市龜山區樂善段 362 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」

一、委員及各單位審查意見

(一)規劃設計

1. 本案屋頂規劃種植 6 株喬木，請補附剖面圖且覆土深度須大於 1 公尺，請實施者補充說明。
2. 本案更新基地有明顯高低差，文明三街依都市設計審議退縮與基地內開放空間連接部分及基地內有是否有順平處理，請實施者補充說明。
3. 基地內部通路無障礙坡道的坡度是否符合規定，請實施者補充說明。

(二)公益性回饋

1. 實施者原同意捐贈 300 萬元排水溝施作費，建議是否比照 109 年市府改善台酒公司前淹水及 110 年改善 A8 周邊淹水案，由市府主導興建及修繕。因本區域排水中游為皆市府完成，為求一致性，建請下游部分請市府協助辦理，以避免系統介面無法協調影響改善效益。
2. 桃園工業區都市更新較多，建議本案回饋可列為通案。回饋比例依實施者認為以分配比例計算，但由都市更新角度為完整土地，不應區分實施者及地主。本案參酌新北市都市更新審議原則計算回饋金額，新北市目前發布規定修訂為 25%，且無拆算實施者分回部分。

二、決議

(一)本案文德二路水溝蓋施作請本府養護工程處研議辦理。

(二)本案公益性回饋仍維持 30%回饋，計新臺幣 2,028 萬 8,129 元整。現金捐贈含括文德二路水溝蓋施作 300 萬及都市發展基金 2,028 萬 8,129 元，共計新臺幣 2,328 萬 8,129 元整，應於本案事業計畫公告實施前與本府簽訂協議書，並

應於使用執照核准前繳納至本府都市發展局都市發展基金。

- (三)本案事業計畫請實施者依委員及各單位意見修正後通過，並授權作業單位確認修正內容。請實施者於會議紀錄發文次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

第 4 案：「擬訂桃園市中壢區中工段 1579 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」

一、委員及各單位審查意見

(一)規劃設計

1. 本案申請為廠房，但其隔間配置與住宅單元相似，請實施者補充說明。
2. 請釐清工業區設置面積，乙種工業區最小單元面積為 150m²，而男女廁及茶水間則應集中設置於外部，請實施者補充說明。

(二)公益性回饋

1. 有關實施者綠帶認養管理維護，本案從 110 年開始認養，請實施者能確實執行。
2. 考量本案件屬產權單純，但對整體環境回饋有限，原則應提出環境友善方案，實施者已額外捐贈都發基金 2.59%，尚符合公益性。

(三)其他

1. 本案實施者與土地所有權人皆為東煒建設，自己跟自己協議不符常理，建議實施方式是否修正為自行興建比較妥適，後續財務計畫寫法應該也要考量一致性，避免協議合建跟自主更新兩種方式，請實施者檢視並修正。
2. 有關報告內「廢汙水可能為生活廢水或少量事業廢水，應自行蒐集儲存，並委託合格業者清運處理」，請實施者回應針生活廢水與事業廢水是否都為自行處理，若事業廢水委託人處理，生活廢水則與工業區內管理一致，則請於報告書內修正處理方式並敘明清楚，請實施者補充說明。
3. 本案所提到公益性回饋部分，建議把將公益設施或捐贈內容移置「區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫」

專章補充，請實施者檢視並修正。

4. 本案為工廠廠辦其規約不適用公寓大廈規約，請實施者修正。
5. 事業計畫第 8 章及第 20 章應載入規約，請實施者檢視並修正。
6. 事業計畫書 5-18 廠辦交易均價為 42.68 萬，但在 18-4 預估單價 25 萬，價格差異較大，請實施者檢視並說明。

二、決議

- (一)本案有關公益回饋綠帶認養管理維護，請實施者與經濟部工業局中壢工業區服務中心研商維護管理細節或是以繳納費用方式處理，以落實維護管理責任。
- (二)本案捐贈都市發展基金費用共 1,404 萬 7,667 元(未扣除相關規費)，應於本案事業計畫公告實施前與本府簽訂協議書，並依「桃園市都市更新申請捐贈都市發展基金容積獎勵審查許可要點」規定辦理。
- (三)本案事業計畫請實施者依委員及各單位意見修正後通過，並授權作業單位確認修正內容。請實施者於會議紀錄發文次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

柒、散會(下午 12 時 30 分)