

正本

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

115. 2. 13

檔 號

保存年限

桃估字收文第 0095 號

桃園市政府 函

330

桃園市桃園區建華一街15號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：工程助理 陳宇屏

電話：03-3324700#3105

電子信箱：80016753@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市不動產估價師公會（
第3案）

發文日期：中華民國115年2月11日

發文字號：府都住更字第1150038022號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送115年2月3日召開「115年度桃園市都市更新及爭議處理
審議會」第1次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府115年1月28日府都住更字第1150024639號開會通知單
續辦。

正本：王召集人明鉅、溫副召集人代欣、江委員南志、歐委員美鑾、王委員旭斌、林委員靜茹、黃委員浩珽、陳委員智仁、王委員慕寧、江委員庭芳、林委員育全、唐委員惠群、孫委員振義、梁委員潯文、許委員阿雪、陳委員玉霖、陳委員雅雯、麥委員怡安、黃委員翊婷、劉委員國慶、簡委員淑媛、詹委員健鴻、桃園市政府交通局（第2案）、桃園市政府消防局（第2案）、桃園市政府都市發展局（都市開發科，第2案）、桃園市政府地政局（地價科，第3案）、桃園市不動產估價師公會（第3案）、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處（第3案）

副本：將捷股份有限公司（報告案）、僑馥建築經理股份有限公司（報告案）、林長勳聯合建築師事務所（報告案）、聯上開發股份有限公司（第1案）、弘傑不動產事業股份有限公司（第1、2案）、蕭力仁建築師事務所（第1案）、金嘉福建設股份有限公司（第2案）、三門聯合建築師事務所（第2案）、上群興業股份有限公司（第3案）、築璟都市更新有限公司（第3案）、張金城建築師事務所（第3案）（均含附件）

市長張善政

115 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議紀錄

壹、時間：115 年 2 月 3 日(二) 14 時

貳、地點：桃園市政府都市發展局 1001 會議室

參、主持人：王召集人明鉅

紀錄：蕭亦涵、葉家愷、謝琬渝

肆、出席委員：溫副召集人代欣、江委員南志、林委員靜茹、歐委員美鐸(蔡彥芬代)、黃委員浩琨、王委員旭斌、陳委員智仁、王委員慕寧、林委員育全、唐委員惠群、孫委員振義、梁委員瀨文、陳委員玉霖、黃委員翊婷、劉委員國慶。

伍、列席單位及人員：

桃園市政府交通局：劉宜旻(第 2 案)。

桃園市政府消防局：邱昱綸(第 2 案)。

桃園市政府都市發展局(都市開發科)：請假(第 2 案)。

桃園市政府地政局：高曜堂、張雅喬(第 3 案)。

桃園市不動產估價師公會：葉呂華(第 3 案)。

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處：請假(第 3 案)。

將捷股份有限公司：陳嘉禾、廖翔郁、黃翊宸(報告案)。

僑馥建築經理股份有限公司：陳芃郡(報告案)。

林長勳聯合建築師事務所：陸莒桐(報告案)。

聯上開發事業股份有限公司：李志明、許瑜軒(第 1 案)。

弘傑開發事業股份有限公司：陳玉璟(第 1 案)。

金嘉福建設股份有限公司：周傳芳(第 2 案)。

三門聯合建築師事務所：李式斌(第 2 案)。

第 2 案估價師：劉晏伶、遲維新、黃學達(第 2 案)。

上群興業股份有限公司：林揚盛、許津維(第 3 案)。

築璟都市更新有限公司：范植祥、沈佳瑩(第 3 案)。

張金城建築師事務所：張金城、張亦均(第3案)。

第3案估價師：吳右軍、林旻旻、陳謙(第3案)。

桃園市政府住宅發展處：林珮亨、蔡承勳、葉家愷、蕭亦涵、林孜恩、陳宇屏。

陸、討論事項：

報告案件

第 1 案：「擬訂桃園市中壢區老街溪段 4 地號 4 筆土地都市更新事業計畫案」報告案

決議：

- (一)洽悉，請實施者於會議紀錄發文次日起 90 日內依本次提會報告修正內容，續辦核定程序。
- (二)本案應於事業計畫載明應自事業計畫核定之日起 1 年內申請建造執照；若逾期未申請者，其限期改善方式提送都市更新及爭議處理審議會審議。

審議案件

第 1 案：「擬訂桃園市桃園區桃園段長美小段 232 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案更新單元範圍」審議案

決議：

同意以公辦都更招商更新單元範圍續行。

第 2 案：「擬訂桃園市龜山區精忠段 1434 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第三階段都更審議案

一、委員及各單位審查意見

(一)為增進基地北側居民通達南側廣場效益：

1. 本案基地未臨接北側楓樹七街，其東側鄰地為興建中之「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，請本案實施者向東側鄰地實施者協調，使本案基地東北側人行步道得經由鄰地串接至楓樹七街。
2. 請於建築物內設置無門穿廊，使北側居民進入基地後能穿越至廣場，其減少之容積可於上方樓層調整疊加。

(二)基地鄰長壽路之人行道，請將最東側植栽槽向西調整，以擴大既有南北人行動線路幅。

(三)信義不動產估價師聯合事務所報告書：

1. P31 坵塊圖，請說明是否標示臨路條件。
2. P34 比較標的 1，囊底路沒有影響之理由說明（對照 P54 比較標的 9 之無尾巷則有 1%調整率）。
3. P40 比較標的 4 及 5（同 P52 比較標的 7 及 8），請說明車位種類及價格。
4. P40 比較標的 6，使用分區為一般農業區丁種建築用地，非都市土地，請說明整體工業環境是否有差異。
5. P45 請補充說明各宗地土地之調整率。
6. P56 比較標的 10，使用分區為甲種工業區，屋齡為 6.7 年超過 5 年，請補充說明使用分區是否會影響大樓使用性質。

二、決議

- (一)請實施者依委員及各單位審查意見修正後，經業務單位審查確認已達成本次會議上述各項要求後通過，並由實施者及業務單位於下次都更審議會報告實施者之修正說明。
- (二)請實施者於會議紀錄發文次日起 90 日內依審議結果修正完成，續辦核定程序。
- (三)本案應於事業計畫載明應自事業計畫核定之日起 1 年內申請建造執照；若逾期未申請者，其限期改善方式提送都市更新及爭議處理審議會審議。

第 3 案：「擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段 148-36 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」審議案(第 2 次)

一、委員及各單位審查意見

- (一)本案相關回應綜理表標題誤植為事業計畫，請全面檢視修正。
- (二)計畫書 P. 3-1，「使用建材及設備」應為編號(二)，請調整順序並修正建材設備之參照附錄頁數。
- (三)計畫書 P. 3-1，保證金金額應為 67,516,700 元。
- (四)計畫書 P. 5-4，測量報告請確實補充於附錄。
- (五)共同負擔

- 1. 計畫書 P. 8-3，表 8-1 樓層 B1 和 B4 面積有誤，請修正
- 2. 計畫書 P. 8-3，表 8-2 營建工程費用估算表之複價與附錄(附-53)造價預算評估單不一致，請釐正。另造價預算評估單之鄰房鑑定費已列共同負擔，依桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準非屬工程提列項目，請再依該標準所列工程項目重新檢視評估。
- 3. 計畫書 P. 8-4，鄰房鑑定費請補充佐證資料。
- 4. 計畫書 P. 8-7，印花稅房屋現值銷售面積與估價報告面積不一致，請釐正；銷售面積與房屋核定單價、土地公告現值面積單位不同，請統一。並請補充土地公告現值、房屋核定單價、地段調整率之佐證資料。
- 5. 計畫書 P. 8-8，門牌戶數請釐清確認。
- 6. 計畫書 P. 附-32，建築設計費用合約應有雙方用印。
- 7. 計畫書 P. 附-46、47，公設地買賣契約書之土地標示附表，請補附。

(六)估價(景瀚估價報告書)

- 1. 報告書 P. 42，比較標的一、三價格日期時間較久，請補充說明原因。
- 2. 報告書 P. 47，請說明價格日期之調整依據。
- 3. 報告書 P. 52，土開法店鋪比較標的二、三，請補充說明商業效益超級劣之情況為何？
- 4. 報告書 P. 61，請補充各宗地圖，另部分土地調整率差異

較大，如商效有、無鄰路調整 10%，請補充說明理由。

5. 報告書 P. 64，請補充說明合法建物租金 1200 元/坪/月之依據。
6. 報告書 P. 68，一樓效用比為 120%，請補充說明。
7. 報告書 P. 85、P. 98，更新後住宅是否有考量特殊工法：H 型鋼、旋撈鋼管、中空樓板對價格之影響。

(七)申請分配

1. 本案所有權人羅謝○珍未於申請分配期間表達意願，請補充說明與該所有權人就實施者分回住宅單元中更換樓層及戶別之溝通情況。
2. 依 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 30 條規定，最小分配面積單元，由直轄市、縣（市）主管機關定之。查本市尚未訂定，故由實施者擇本案更新後最小分配單元 17F-A3，以產權面積 112.05 m²（室內面積 75.12 m²）為標準，惟對比雙北其面積較大，將影響所有權人權益，建請釐清相關法規適用。
3. 本案所有權人歐○伶及歐○杏目前更新後價值未達上開標準，惟依分配原則超選 10%範圍內即可參與分配，其中歐○伶於申請分配期間表達不願參與、歐○杏則未表達，故皆領取現金補償。考量本次提會與申請分配當時相距較長，請實施者再行洽所有權人確認是否有分配意願，並妥予說明是否參與分配之差異，於下次大會補充溝通情況。
4. 本案簡報 P. 23 與計畫書 P. 10-1 所載申請分配結果不一致，請分別補充申請分配當時與後續產權異動之統計結果。

(八)規劃設計

1. 本案更新單元範圍涉及鄰房占用，請檢討修正計畫書

P.15-2 面積計算表。另該表項次 15「四至十五層」與「十五至二十四層」樓層重複，請併同修正。

2. 地下室車位編號 13-15、18-19 位置與車道垂直，其寬、長應分別為 2.5 公尺、5.5 公尺，請釐清修正。
3. 高層建築物之重複步行距離僅檢討居室，未檢討梯廳，請釐清修正。

二、決議

- (一)請實施者依委員及各單位審查意見修正，再行提會審議。
- (二)本案最小分配面積單元請以「室內樓地板面積加計附屬建物及共有部分為 50 平方公尺，乘以基地 2 樓以上平均單價」計算之價值為基準，請實施者據以依 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 31 條規定續辦相關事宜。
- (三)本案倘涉及變更事業計畫，後續須依相關程序辦理。

柒、散會：16 時整