

「擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段 148-36 地號等 23 筆土地  
都市更新事業計畫案」公聽會  
會議紀錄

一、會議時間：108 年 3 月 14 日(星期四)上午 10 時

二、開會地點：桃園市桃園區公所 4 樓視聽中心

三、主持人：莊處長敬權

四、出(列)席人員：詳簽到簿

記錄：蔡承勳

五、意見陳述與回應：

(一) 邱委員志揚

- 1、 都市更新一直以來碰到很多困難，尤其是地主整合方面，所以實施者有勇氣進行都市更新，都需要付出極大的時間及心力。桃園市政府為了更新市容而在舊市區劃設了許多更新地區，但劃定以後因整合困難，真正推動實施的案件並不多。本案看來已經整合完整，所以應該相對單純。
- 2、 都更條例在今年初已經修法通過，最近也還有一些相關法規修正的討論。提醒實施團隊應多留意近期立法院內討論的結果，也應注意未來新修法規與本案目前遵照的法規何者較為適宜。
- 3、 都市更新的另一個重點就是權利變換，估算私地主的權值時，除了考慮面積，也要把位置等因素納入換算，確實反應各個私地主的應分配價值，估價師的計算除了讓實施者取得應得的部分，也要對私地主有所保障，避免資訊不對等的狀況影響大家的權利。
- 4、 針對更新後建築物的各樓層估價，請估價師注意在後續程序中提出店鋪和住宅的估價數值時要讓地主心服口服。以東門段的

公辦都更案為例，一樓店鋪的估價為 1 坪 65 萬元，建議可以以此為參考衡量本案一、二樓店鋪估價 1 坪 100 萬元是否合理。

- 5、 針對本案建築設計，提醒建築師應確保建築規劃合乎需求，避免更新後實施者銷售困難或私地主居住自用時覺得不完善；另因都市更新也重視與外部環境的比較，後續審查時，建築設計方面的共同決議事項、都市設計審議的必備資料等都應多加留意。以本案依法移轉 40%容積為例，移轉後量體一定會較大，所以更要注意處理與周邊低矮老舊樓房的環境融合，建築色彩上也應選擇與老舊社區最合適、呼應的設計，避免更新後對該地區的景觀衝擊過大，也讓後續審查時委員們能夠理解。
- 6、 本案基地不大、不甚方正且臨路面寬較窄，所以規劃上確屬困難，但還是希望建築師在一樓景觀配置上能盡可能完善的塑造。

## (二) 呂委員家瑋

- 1、 本案建築物共規劃二十四層，樓高較高，建議參考日照相關修正法規，注意對鄰地的影響以及後續會不會造成設計需要修改。
- 2、 本案消防通道是規劃由後側的 4 米巷道進出，但實務上若有臨停車輛時，道路寬度可能會小於 4 米，那消防車是否真的能進出？且基地前側臨接的中華路是計畫道路，消防人員獲報後應

該會優先選擇在前側作業，建議檢討將消防救災空間設計在臨接主要道路的基地前側。

- 3、 本案規劃戶數共 112 戶，估計未來居住人數較多，建議在車道出入口緩衝空間旁留設人行空間以連接門廳和道路，避免未來發生人車爭道的狀況。
- 4、 本案店鋪的銷售估價為 1 坪 100 萬元，未來的權值若是以面積乘上單價計算的話，建議調整店鋪中較為細碎的空間配置，避免所有權人以高價換得一些不易使用的尖角空間。
- 5、 提醒建築師要注意建築尺寸的問題，例如牆心距的寬度會不會造成室內淨寬不足兩米，避免因此而無法配合床架尺寸或床頭櫃、床頭板等使用習慣。

## 六、 結論

本次會議與會以及專家學者所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於公開展覽過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面方式向本市住宅發展處表達，住宅發展處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

## 七、 散會：上午 11 時