

「擬訂桃園市龜山區陸光段558地號等17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7月25日(星期四)下午2時

二、開會地點：桃園市龜山區公所2樓視訊會議室

三、主持人：莊處長敬權

四、出(列)席人員：詳簽到簿

紀錄：蔡承勳

五、意見陳述與回應：

(一) 所有權人—王○光

1、 會議後的規定、通知及紀錄請主持人或主辦單位給予書面文件供詳細閱讀，俾使高齡住戶方便知悉，若以網路通知雖然科學但對高齡住戶有所不易融入。

2、 每次若需繳交款項時是否早些時間通知，讓我們方便調籌款項以便如期繳付。

(二) 所有權人—黃○

每戶都市更新後可分到的實際坪數？每坪需要多少錢？汽車停車位購買一個需要多少錢？

(三) 所有權人—吳○慧

瞭解建造成本問題，若本案改建成本高於市場新成屋行情，是否有必要重建？

(四) 學者專家—麥委員怡安

我在921災後重建時就輔導大概10幾件都市更新會重建成功，其中有幾個狀況供各位參考：

- 1、 如有任何疑問一定要釐清。
- 2、 千萬不要把所有問題推給政府、建築師、規劃單位，本案如同 921 當時社會氛圍，皆是災損建築物，協助的建築師、估價師都是秉持著希望住戶能夠重建遠離危險的心態，把問題往外推沒辦法解決問題，一定要自己扛起來。住戶對於本案資訊不清楚，若能將紙本放於更新會會址，那就請各位協助印製，其實政府能幫的是有限的。
- 3、 若外面新成屋 20 萬/坪，有住戶負擔的起，且比未來本案更新後售價便宜，是否可以賣掉更新後房屋領取補償金，這也是一種方式，因此本案到權利變換階段的任何財務金額地主必須充分瞭解，目前本建築物有立即危險，大方向還是建議各位努力推動都市更新。
- 4、 事業計畫階段尚未提及更新後權利價值分配及負擔，請地主透過專業團隊向各位說明，有關今日簡報所提列之都市更新成本，皆有法規規範，本案為自主更新會，此財務計算結果將發包給各廠商，若僅是為了降低成本、降低提列金額，實際無法發包就毫無意義。

#### (五) 學者專家—宋委員立堯

- 1、 今日很高興有機會來參加桃園市政府所舉辦之公辦公聽會，本人在台北市也參加過許多場公聽會，住戶很在乎自身權利，而現在所居住之房子為海砂屋，這完全不能等，海砂屋問題一定要解決。
- 2、 本案係屬自主更新會，請更新會統一窗口蒐集各住戶所提出之疑問，向各專業單位解惑，例如今日所提出之更新後房屋價格

及建築材料等，想住鋼筋混凝土造(RC)或鋼骨鋼筋混凝土(SRC)，兩者工程造價成本將有所不同，本案目前規劃鋼筋混凝土造(RC)，基本上符合耐震能力 6 級左右，相關建築規劃設計建築師也會相當慎重。

- 3、 有關歷次會議資料，更新會應保持資訊公開、公平、公正處理，市府則扮演監督的角色，檢視本案是否有達到要求，本案財務計畫須依「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」提列項目編列，並由都市更新審議委員會審查，針對實施者所提列之各項費用逐一檢視，若有高於規定者須詳述是否合宜，這部分會有市府幫各位把關。所以請各位鄉親找一個信賴的單位或成員當窗口將任何疑問透過這個管道告知市府，亦或住戶共同開會將意見蒐集彙整後提送市府詢問，惟因本案係屬海砂屋不得不立即拆除重建，不同於一般屋齡 30 年以上老舊房屋還可居住，本案也已向中央政府申請海砂屋補助款，其餘尚有不足之處須各住戶共同出資。一般有建商進廠之都市更新案會提列拆遷補償及安置費用，而本案係屬自力更新，為降低地主負擔而未編列此項費用，未來住戶該如何自行另覓住所該提前規劃，此案應把錢花在刀口上，有問題應理性溝通，尋求專業人士，並由市府或建築管理處把關，最重要的還是各位鄉親是否有共識，既然要改建了就一條心，有任何意見提早說出來，不要在案子到最後階段才堅持己見，反而拖延時程，本人在此說明在都市更新上的經驗與各位報告，建議各位以正面態度看待都市更新，千萬不要意氣用事與私心，希冀各位住戶趕緊取得共識，早點拆屋蓋新房子，居住更安心房屋，謝謝。

(六) 社團法人桃園市城鄉不動產協會－高爾琴秘書長

- 1、 本案都市更新事業計畫中須負擔都市更新規劃費用及建築師設計費用，當時自籌款係以戶數為單位，向各位住戶收取 2 萬元/戶，目前第一期款如期向市府及各位住戶請領完畢，第二期自籌款部分，惟因各位爭議於原建設公司東鉅股份有限公司係屬有土地無建物之產權狀況，此部分該如何分擔費用，東鉅土地面積占約 30%，理論上應該要依更新後權利價值收取較多自籌款費用，此部分再請自主更新會周碧雲主委及各住戶決議，後續還有許多款項須要向各位收取，請周碧雲主委及更新會成員開會討論未來款項問題。
- 2、 因海砂屋鑑定費用桃園市政府補助係已戶數計算，使用執照所載 78 戶，實際現況為 75 戶，其餘 3 戶屬地下室，故東鉅股份有限公司已繳交 3 戶費用，而現在事業計畫自籌款 2 萬元，對於只有土地所有權人應如何繳交，需請各位開會討論，尚未繳 2 萬元自籌款之住戶，若經濟上許可請盡速提供，目前市府將撥第二期款，相對本案也要撥款給規劃團隊。
- 3、 本案係屬自主更新會，無建商編列拆遷補償費用，市府是不是可以給予住戶有租金補貼等相關福利？

#### (七) 桃園市龜山區龜山里－陳國銓里長

各位里民好，先前有里民來辦公室反映說，此區要開始做都市更新，雖然係屬海砂屋卻也居住幾十年，惟會買到海砂屋之住戶基本上經濟條件不好，若市府有意願協助此案辦理都市更新，使住戶有更安全的居住環境，想必各位樂見其成，而里民了解的很簡單，僅想知道蓋新房子需要再出多少金額，這個錢是否能負擔的起，若無法負擔一切天方夜譚，假設都市更新後一

間要再補貼一千萬，乾脆購買周邊中古屋。本案屬自主更新會，每位住戶皆是股東，每位地主應該要清楚明白規劃內容，但是我的里民一問三不知，這點是希望本案資訊可公開透明，這些里民皆不是專業人士，希望相關專業人士可以提供一些方案供地主參考。

(八) 立法委員鄭運鵬服務中心－蔡文祺主任

今天來開這個會大家應該都知道，講到金山街住龜山比較久的都知道這邊有海砂屋，大家也很辛苦及無奈住在這不安全的家，希冀政府單位可以帶領各位整合，包含民意代表、里長都會一同協助，也希望歷次會議皆有書面資料，許多老年人聽完就忘，也希望提供多一點方案讓住戶選擇，如處長所說，獎勵容積所增加的樓地板面積，若住戶不想住那麼大的房子可以將多餘的坪數賣掉，這方式非常好，在歷次會議中希望可以看到此案一步步的進步及成果，此會議是本人第一次參與，我想包括市府、里長及民意代表都樂觀其成，希望光峰社區及金山社區的都市更新案能順利完成，解決住戶居住安全問題，我們絕對全力以赴。

(九) 桃園市龜山區陸光段 558 地號等 17 筆土地都市更新會－周碧雲理事長

各位光峰社區住戶，去年在簽屬事業計畫同意書過程中已有提供住戶調查表，大部分的人簽 3 房、2 房或是套房，有三個人簽 4 房，若住戶們還有其他建議可以來更新會提供意見，此外海砂屋鑑定費用已繳交為 61 位，尚有 14 位住戶未繳清，此費用係由陳文辭建築師代墊使本案可結案辦理房屋稅減免，故請

未繳交鑑定費用之住戶請盡快繳清，2萬元自籌款75戶才繳22戶，還有50幾戶尚未繳，請有參與本次公辦公聽會之住戶告知未開會住戶。

(十) 桃園市政府住宅發展處一莊敬權處長

- 1、 本案有向營建署申請自主更新補助，營建署補助非100%，依營建署規定之計算結果給予補助，剩餘不足費用須請自主更新會自行負擔，向各區分所有權人收取費用，該如何平攤剩餘的金額由自主更新會自行決議，非依營建署計算方式，營建署僅計算補助款金額。
- 2、 本案係屬自主更新會並無建設公司擔任實施者，故印製書面資料之成本須由自主更新會出資，等同於向各位地主收取印製費用，倘會員期望有更良好之書面以利閱讀，市政予以尊重。
- 3、 自主更新會相當於一般建設公司，各位住戶的權利價值如同股分，建議更新會提早詢問各住戶坪數需求以利後續辦理權利變換，亦或有些住戶不選配房屋及車位改以現金補償方式，僅須各位住戶互相談妥即可。
- 4、 有關本案工程造價費用，依桃園市政府107年6月5日發布之「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」所載金額係屬上限值，市府僅審查實施者營建費用是否高於提列標準，而目前實施者提列費用低於上限值。假設本案使用較高等級之建材設備，則將反映於更新後房價，有利於未來銷售，若各位住戶以自行居住為考量，對建材設備無特別要求，此部分僅須達到更新會全體共識即可。本案屬海砂屋，本府建議以立即重建為最終目標，但基本安全結構之建物仍有一定成

本，建議工程造價成本不要壓太低。

- 5、 目前針對海砂屋市政府額外給予海砂屋容積獎勵，若將來不找建商進廠，係皆由各位地主自行出資興建，更新後樓地板面積將會比現居住面積大，藉由容積獎勵所增加之樓地板面積，地主可售出多餘樓地板面積換取現金，減低成本負擔，然而天下沒有白吃的午餐，海砂屋換新成屋是必須付出成本，但透過都市更新容積獎勵降低各位成本負擔，在台北市也有案例是地主不需要這麼多坪數想賣掉，而有些地主願意補貼一些錢，多換取一戶給外地租屋的孩子，或大家都不想住這麼多，透過更新會向外銷售，透過這些方式達到平衡。
- 6、 本案採事業計畫及權利變換計畫分別送審方式執行都市更新程序，建議於事業計畫審議過程中，更新會盡早與住戶溝通後續權利變換階段有關分配及價值的問題，待事業計畫核准後方能接續辦理，縮短空窗期。都市更新最難之處在於溝通與協調，極少都市更新案窒礙難行係因市府法令規定而無法執行，幾乎都是溝通協調失敗、不同意戶協商等問題。海砂屋實有更新必要，希望地主們共同面對及解決，若各位住戶現場尚無意見發表，後續皆可透過更新會轉交意見於本府。
- 7、 有關租金補貼事宜，本處已洽營建署報告，依住宅補貼規定不可有自有住宅，若住戶唯一自有住宅已參與都市更新，是否可以視為無自有住宅享有租金補貼，目前營建署不接受，那本案走到重建大概還須2年時間，這段期間內本處會再與營建署爭取，另住戶有兩處自有住宅，已確定是不可享有租金補貼。

## 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，本案公聽會紀錄將於會後上網公告，請至「桃園市政府住宅發展處／業務資訊／都市更新科」查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。

**七、散會：下午 3 時 30 分**