

「擬訂桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」

公辦公聽會

會議紀錄

一、會議時間：民國 108 年 9 月 11 日(星期三)上午 10 時 00 分

二、會議地點：桃園市龜山區公所 2 樓視訊會議室

(桃園市龜山【區中山街 26 號 2 樓】)

三、主持人：莊處長敬權

記錄：黃舒晨

四、出(列)席人員：詳簽到簿

五、意見陳述與回應：

(一)、所有權人-林有加/委託人代

- 1、本案確認是由弘傑不動產事業股份有限公司規劃本案都市更新內容嗎？目前尚有住戶不知道由該公司負責，是否應公開公正的方式公開評選建築公司或是估價師等來規劃才對？
- 2、依據記錄來說，約略一年前已有計畫書出來，但當時還是希望以遴選方式選出規劃單位，畢竟目前所有權人不清楚甚至不知道現在規劃單位，還必須共同給付規劃單位這麼高的費用，還是希望能公開評選規劃單位。

(二)、所有權人-田素月/王凱蒂代

- 1、住戶當初所有的人是否都同意委由弘傑來規劃本案？就以權利計畫部分，土地所有權人需給付達 7 百多萬費用，都更本身就未明確規定一定要 100%同意才可執行，僅訂定最低可更新面積及法定人數，是否後期可依照棟別劃分都更執行？如整棟住戶 100%同意，就依照危老條例重建即可，排除其他棟不同意戶加速同意戶的重建？
- 2、從計畫開始迄今早期同意的所有權人已等待了多年，目前尚有 8-

9 戶未同意，一直在等待不同意戶的點頭，是否延宕了整個都更進度，在這點是否有其他可討論空間？

- 3、在都更會跟弘傑的資訊傳達上是不透明的，迄今 8-9 戶不同意，是否以不同意戶部分做區分，若部分同意戶已達重建門檻是否可加速進行，現在報告書都規劃出來了，尚有 8-9 戶不同意，就只能一直等下去嗎？都市更新該如何下去？更新會主委代表本案全部的所有權人代表大家同意，但住戶們了解這些同意事項嗎？
- 4、資訊不透明的情況下，更新會主委代表本社區和弘傑簽約，在社區所有權人未表態情況下逕自代表社區簽約，合約訂定給付 7 百多萬的費用，是否程序上和傳達上的效益不彰才導致資訊接收的落差甚至根本沒接受到相關資訊？
- 5、為何不在目前同意戶資訊公開的情況下以棟別區分，讓已同意戶自己獨立出來主導各棟別都更？若要等到全數所有權人同意，卡在這 8-9 戶不同意戶，規劃報告處理了半年到現在還無法整合，甚至至前段時間房屋坍塌，現有住戶該如何自處？
- 6、本案委託弘傑不動產事業股份有限公司，並未使所有住戶知情同意，若在權利變換階段不同意戶仍未取得同意權，是否考慮劃分獨立都更或是個別走危老？

(三)、所有權人—郭王夏蘭

新的建物，總戶數與停車位有明顯差異，是否能夠設計成一戶一車位。如果不行原住戶要有車位優先選購權，這樣才能達到公平。

(四)、所有權人：

- 1、你們說的不同意戶實際上是同意的，但是礙於事業計畫書內容太複雜了，一般民眾完全不能理解，我也和住戶們溝通過了真的是看不懂，前陣子我也去聽聽台北信義區的案子，他們就寫得非常

簡單易懂，而且是以屋換屋不用貼錢，幾戶幾坪寫得很明白，售出的房子夠給付合約金額還剩餘多少，蓋多少戶讓大家平分不夠我們再多付就好了，現在報告書內寫的拆一戶多少錢、蓋一戶多少錢、利息多少錢，所有權人都是老人家，沒有辦法理解內容，就以事業計畫書計算的利息 6 百多萬來說，看到金額就傻住了，到後來是我一項一項解釋給大家聽，大家才略為了解。這本報告書寫得太複雜，是否有更淺顯易懂的方式讓我們這些所有權人了解明白？蓋幾戶、賣幾戶、賣出去的房子能收回多少、更新會繳完本案須給付金額還剩餘多少或是我們所有權人一戶平均要補多少，就不會有這麼多戶至今不同意了甚至根本搞不清楚現在在做什麼了。

- 2、大家都想搬遷也都想重建，礙於計畫書內容實在是看不懂不敢隨便簽名，真的被騙怕了，麻煩規劃單位是否能想辦法針對我們社區這些老人家擬定一份淺顯易懂的報告書，讓我們知道我們的權益和要給付多少。

(五)、所有權人—陳美芳

- 1、市府方面可以補助租屋補貼部分嗎？之前四樓坍塌的時候住宅處的人有來開說明會，說可以申請包租代管服務或是簡易支撐，那現在包租代管的選擇性不多，我們是否可以自己找房子租再由市府補貼我們租屋費用？
- 2、包租代管的商品少、費用又高，我們現居的所有權人真的付不起，能否立個專案讓我們這些想出去住的住戶給予補助？就像您看到的這樣，金山社區隨時隨地都可能再傳出坍塌，安全真的有疑慮，懇請市府幫忙協助租金補貼的部分，或預留部分社宅讓我們暫時居住至本案重建完成？

(六)、學者專家—麥委員怡安：

今日公辦公聽會僅為整體都市更新程序中的一場會議，最重要的還是住戶之間共識是否更加凝聚。本案事業計畫同意比例尚有 6 至 7 位鄰居未同意，更新會是否有進一步溝通？本都市更新案市政府有壓力必須努力往前推行，倘市政府將都市更新法定程序完成，住戶間依舊未達成共識，後續執行也有困難，有關未同意之住戶須再努力溝通其原因。本案雖未開始啟動權利變換計畫，但是否可開始預先選屋作業、成本負擔、貸款銀行、個人新舊貸款、財務等作業程序安排，並同步開會討論，各位住戶應更加積極，在此懇請市府人員協助住戶需求，海砂屋都市更新案不管在臺北市或新北市也相當備受重視，故須雙管齊下讓此案快速往前走。

以下幾個觀念與各位說明：

- 1、各位住戶都會在意都市更新程序資訊不公開透明，倘更新會有資訊不透明之處必須改善，且更新會須依法規規定將所有財務報告、會議紀錄等公開、透明至更新會會址，如更新會皆依法行事，是否住戶沒注意到這些資訊應多加留意，若有地主很關心積極參與此事，亦可重選下一屆理監事，惟本案屬自主更新會並沒有建商進廠，有關遴選作業流程住戶已有疑慮，後續更新會應需要加強資訊公開事宜。
- 2、有關住戶提出：「本案是否能分批走危老」，以個人專業判斷上認為較費時，因本案海砂屋各戶嚴重狀況不一且同意戶分散，故住戶建議分割出單棟戶數同意比例達 100%先行執行都更，近乎不可行。本案 35 戶已是命運共同體，必須齊心協力本案才可繼續往下一步推進。

3、假設分割獨立都更後一區 200 坪，另一區 150 坪，興建後房屋將不易售出，室內居住也不盡理想。

4、假設住戶願意分割基地也願意居住較小房屋，就利益觀點上危老獎勵上限僅 40%不優於目前本案都市更新獎勵 77.56%。

綜合以上觀點，基地切割層面、專業上很難達到如期效果，若住戶認為更新會有待加強應該要互相鼓勵，且本案為自主都更無建商介入，住戶可競選擔任理監事，即使不是理監事人員也可以協助幫忙。

(七)、學者專家—何委員象鏞：

1、針對今日公聽會簡報資料 P.8 及 P.18 獎勵容積是否有誤？請釐清。

2、地下三樓平面圖，目前看起來係以混凝土牆當地下室外牆，靠近 8 公尺計畫道路此處鋼筋混凝土柱位未靠牆，單純用混凝土牆當地下室外牆適否適宜？請說明。

3、光峰路道路寬度係 12 公尺還是 15 公尺，請釐清。

(八)、楊振植建築師事務所—陳昶源規劃師

1、簡報 P.18 都市更新獎勵涉及原容積部分，當時依事務所預估原容積面積推算獎勵容積，本案業於 108 年 7 月 17 日取得建管處核准原容積之相關證明文件，簡報 P.18 尚未更新修正，本案總申請獎勵依簡報 P.8 為準，後續將一併修正計畫書內容。

2、有關 RC 柱之後會由請結構技師做更詳細的計算分析，目前僅提出部分意見與規劃構想。後續會有明確的結構計算數及鋼筋配數量、RC 使用磅數等相關報告供審查使用。

3、依據都市計畫內容，光峰路為 15 米計畫道路，後續會再確認光峰路是否已完全開闢。

(九)、弘傑不動產事業股份有限公司－李欣怡特助

本案整體更新成本係屬預算編列之概念，貸款利息依「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」計算方式，都市更新所有成本應於何時段支付，皆依市府公式核算出全案未來貸款利息，故貸款利息 684 萬 2,806 元並非個人支出費用，在此向各位說明。

(十)、桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會－呂惠鈴理事長

- 1、當初為何決定由弘傑不動產事業股份有限公司擔任本案都更顧問團隊，係因為辦理都市更新前已向住戶召開多次會議，因程序冗長且費時，後期多數地主已不管此事，而許多住戶房屋室內水泥已崩塌掉落，故更新會不得趕緊向市政府申請都市更新事業計畫案，如果不辦理都市更新，不知未來該如何，因此必須先辦理完都市更新流程。
- 2、營造廠遴選部分更新會後續將與各住戶洽談，現今此案即將要走到權利變換階段，則可以知道更新後分配之房屋，故權利變換計畫才是都市更新重點，希望各位能有共識於事業計畫階段盡速執行，不希望各位又走回頭路。台北市內湖區合家歡社區富貴區更新案同樣為自主更新會、海砂屋，目前七月份已經開始動土興建，如果房子銷售得宜，依預估概算，管委會清償相關費用後仍餘一百多萬元，且各住戶可免付貸款及利息，為何各位不朝此方向前進呢？現行有何方案能比申請都市更新更能有效解決問題？
- 3、有關尚未同意的住戶或不明瞭都更程序之住戶，更新會有責任告知至明瞭，如部分已簽屬事業計畫同意書住戶，如今仍有諸多疑問，係因不了解都市更新，故今日公聽會也請各位住戶聆聽並提問，而不是想自行分割獨立都更，本案 35 戶是可以整合的。

(十一)、桃園市政府住宅發展處一莊處長敬權：

- 1、本案採自主都市更新方式，都市更新流程中有都市更新事業計畫及權利變換計畫階段，2 階段辦理完後，開始遴選營造廠，目前自主都更會尚未到遴選營造廠階段，而自主更新會的各區分所有權人皆視同更新會股東，有權利遴選營造廠，而弘傑不動產事業股份有限公司角色是負責本案都市更新程序並製作事業計畫及權利變換計畫書圖。
- 2、以市府立場當然希望住戶能 100%同意執行危老，危老好處分別為 2 點：
 - (1)住戶已 100%同意，程序上相對快速。
 - (2)30%容積獎勵加上 10%時程獎勵最高可達 40%。住戶提到若某區塊已 100%同意是否可獨立執行都更，法規上是可行，但要考量到拆除執照等建築法規問題，拆除執照將涉及法定空地及建管處審查，倘地主期望以 35 戶整體規劃或分區域進行都市更新，市政府都尊重各位立場，而本案目前同意比例已達都市更新法定門檻，是可續行都市更新事宜。
- 3、獨立分割都市更新，假設法規上條件許可，實際層面將考量到地下室開挖受限問題、停車效率驟減，目前事業計畫規劃須開挖至地下三層，若以同意戶區塊獨立開挖，即使基地方整，惟礙於基地面積縮小，地下開挖到地下四層、地下五層，工程費用亦會是更沉重的負擔。
- 4、地上建物層面，更新後工程施工再拆除同意戶之建物時，其他住戶施工過程中也有坍塌疑慮，如麥委員所說，已是命運共同體不可能拆散。市府建議今日事業計畫書已經送件，也很重視此案並預計 10 月召開聽證會，預訂今年年底將此案送都市更新委員會

審查，並請規劃單位依委員意見修正送審，明年年初事業計畫核定，而此案重點在於權利變換階段前期溝通是否開始進行，目前要件於權利變換階段前置作業，擔任更新會理事長職位相當辛苦，現居的海砂屋也十分危險，請各位一同向前走。

- 5、本案為自主都更，沒有建商抽成問題，權利變換部分趕緊開會討論，即可解決住戶對於未來如何售屋、售價等問題。請更新會持續努力溝通尚未同意之住戶。
- 6、各位住戶若今日尚未想到疑問，皆可於公展期間以書面方式提出，後續市政府會召開聽證會，亦可於聽證會上提出疑問，並將住戶意見呈現至都市更新審議會供委員審查。

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：上午 11 時 30 整