

「擬訂桃園市八德區大華段 117-2 地號等 66 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會會議紀錄

壹、會議時間：民國 113 年 1 月 25 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、開會地點：八塊厝民俗藝術村 多功能展演廳

（桃園市八德區重慶街 36-1 號<大湳森林公園內>）

參、主持人：桃園市政府住宅發展處 賴主任秘書芳美 紀錄：黃舒晨

肆、出(列)席人員：(詳簽到簿)

伍、意見陳述與回應：

一、所有權人—財政部國有財產署（書面意見）

(一)依貴府 113 年 1 月 11 日府都住更字第 1120368303 號開會通知單辦理。

(二)依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

- (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
- (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
- (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(三)經查本案範圍內涉本署經營大華段 118-3 地號等 60 筆國有土地，面積合計 4,370.14 平方公尺，占更新單元總面積比例為 95.75%，經本署 111 年 12 月 14 日台財產署公字第 11100411310 號函同意保留至 112 年 12 月底止，供貴府評估興辦社會住宅。爰請貴府將上述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

(四)據本案主要都市計畫書(公開展覽草案)所載，本案都市更新原則(1)公園用地、園道用地以公有土地撥用方式取得後興闢。(2)公園用地、園道用地以外範圍，採公辦都市更新方式重建，至都市更新完成前，維持原土地使用分區使用。次按內政部營建署 104 年 1 月 5 日函營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施且屬都市更新事業計畫與權利變換計畫併同報核者，其各筆土地之更新前權利價值應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。

(五)依事業計畫公開展覽版陸、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫(第 6-1 頁)，本署經管同段 118-3 地號等 49 土地列入公共設施負擔費用抵充。次依權利變換計畫(公開覽版版)柒、更新前後權利價值估價(一)更新前估價條件所載 1.本案以都市計畫變更後之使用分區評估更新前土地權利價值及比例。6.更新單元範圍內 B、C 地號都市計畫變更後土地使用分區為園道用地、公園用地，視為抵充土地，故不予評估其價值。

(六)爰請貴府說明，本署經管之國有土地未依前述內政部 104 年 1 月 5 日函示計算更新前權利價值，逕以未公布實施之都市計畫變更後使用分區作為計算之基礎，已損國有土地權益，該估價方式之合理性及適法性。又本案主要都市計畫書(公開展覽草案)第 12 頁所載，本案都市更新原則(1)公園用地、園道用地以公有土地撥用方式取得後興闢。並請說明本案都市計畫未發布實施，都市計畫變更後使用分區為園道用地、公園用地部分視為抵充土地未辦理估價之合理性及適法性為何。

(七)查事業計畫書(公開展覽版)目錄所載第肆章為更新前權利關係人名冊，經審視計畫書第肆章為係與都市計畫之關係，爰請釐清。

(八)本分署業以 112 年 10 月 13 日台財產北桃二字第 11236044651 號函委託貴府辦理本案國有土地後續參與都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地)，請於本案都更過程中

依法參與並隨時注意表示意見，以維國產之權益。

二、大愛里 黃里長華隆(楊朝偉議員函轉里長書面意見)

- (一)自備款不足。
- (二)希望全面終止國有財產署租金，有人去租社會住宅一個月一萬多，又要付這裏的租金，這樣是無法過日子。
- (三)現有都更的住戶，年紀最大的 96 歲，平均年齡也 5、60 歲以上銀行貸款有困難，希望能開個友善關懷專案、包括貸款利息優惠。
- (四)此地計畫都更案件，確實有要“此地更新”建築大廈以及配戶給“此地”住戶居民嗎？
- (五)乙戶配籍 25 坪面積，含大廈管理條例規定扣除（公設）實際總面積為 18 坪計算，停車位自理嗎？
- (六)請問？50-60 歲弱勢族群，資金不足可銀行貸款，最底價利率？是多少？
- (七)請問（1）是乙戶補償乙戶：以 25 坪配戶；面積不足請“居民”請自理“超出面積”辦理專案申購；是嗎？（2）若您~不足自備款基金；可專款專用，補助銀行貸款金額是嗎？（3）按月給付利率是多少錢？
- (八)以上若居民成立以門牌號碼配戶新住宅！在施工中得搬遷社會住宅，若是繳納不起租金，應如何處理？請提議並討論案！以上會議要達成共識參贏！

三、大愛里 黃華隆里長 (里長夫人邱美鈴代表發言)

- (一)有些居住很久的現住戶屬於弱勢族群，目前已先搬到社會住宅，除了要繳交社宅租金之外，還要繼續繳交國有土地的租金，他們只能用低收入戶的補助負擔這些租金，希望市府能提供這些住戶租金補助。
- (二)對於可以承購安置住宅的戶數，應該視其租用國有土地面積坪數之大小，制定不同的標準來區分各別可以承購的住宅戶數，看是以門牌數或是租用面積來認列；有些人名下有幾個不同的門牌戶別，若用名字

來計算住宅承購數，也有點不公平。

(三)之前說明會提問過，承購住宅是否有取得年限的限制，當時市府代表回答沒有，還說只認租約不認人名，所以我們付出權利金，並且完成換約手續，提供了新所有權人相關證明文件給市府之後，市府才說我們沒有承購資格，所以請市府成立專案，協助處理特殊情況的住戶。

(四)以前說承購的成本一坪是 15 萬，到現在所說的 20 幾萬，是因為物價的影響，希望拆遷的補助費用能比照現在航空城的標準，市長也說要提高 20%，所以希望本案也能比照物價提高補償費。

四、國有土地租賃戶/占用戶

(一) 司繼業 先生

我幫張伯伯補充一下，他的意思是說，當初是聽市府的話先搬到社會住宅，現在兩邊的租金都要繳納，覺得市府沒有說明清楚，因為當初是說先搬去社宅可以挑選房型、樓層和面向，若放棄等以後拆遷再申請租用，就只能看到時候的狀況，可能不能選擇，所以有承租先、後的選擇問題。

(二) 張福訓 先生(張先生代表發言)

1. 之前提過本案公設比約為 36%，承購 25 坪的住宅單元，實際使用坪數為 16-17 坪左右，承購所需的 8 百多萬，頭期款、自備款與貸款，可以犧牲生活品質來支應，但不希望辛苦的是下一代，所以只能租用社會住宅，但下一代就只能繼續循環。
2. 市府興辦社會住宅，到底是為了幫助在地的住民們，還是只是為了把我們這些小部分且實際需要幫助的人先趕走，來完成這個政策？有些住民已經先搬去社宅，但卻是要負擔兩邊的租金，他們生活已經很苦，以後還要負擔貸款，誰要來為我們負責？真的很感謝今天來參加的議員與代表，希望大家可以思考這個問題。畢竟我認為社宅應該是一個中繼站，但不能讓我們循環到最下面去。
3. 市府應該要有一個專門窗口，因為在去年 9 月的公聽會之後，我又收到了地政科的公文，說要拆除我們的房子，但更新案都已經走

到這裡了，我們的權益在哪裡？後來里長與里長夫人協助聯繫楊議員處理，才知道是因為被民眾檢舉，所以議員建議先不要動；後來又接到電話，通知我們家要被徵收、拆除，還詢問身分證字號，原來是市府地政科的區段徵收科在處理徵收事宜。所以我認為市府應該有一個協調的窗口，而不是要我們自己打電話去詢問，不然我還要養家活口、還要忙這些事情，承受這些壓力。

4. 請市府注意本案辦理時程，不要再延宕下去。

(三) 呂學正 先生

之前有和陳科長拜託過，不要拆到我店面的建築，套房的那間4層樓可以給妳們拆除，但真的拜託不要拆到我的店面，我還要養家活口，請貴科納入規劃，謝謝。

(四) 利淑惠 小姐

1. 本案市府提供的計畫書光碟，我仔細看過內容，兩本計畫各有100多頁，若鄉親覺得文件有疑慮，我也可以提供資料給大家參考；但就今日大家的發言，或許很多人都沒有看光碟的資料內容。
2. 我認為對我們最大的影響應該是要知道，到底什麼時候要搬遷？本案有31戶有承購的資格，但是只有16戶有購買意願，所以有關承購的相關問題，其實只與一半的住戶有關係；然而大家都有關係的是何時搬遷和本案是否會成功。簡報資料提到本案的實施進度，目前為公聽會的階段，接下來程序是如何進行？還要經過哪些程序？
3. 今日有提到本案可能會改和第二區合併處理，想了解這些情形有可能在哪個時間點發生？另外光碟裡的資料有提到建築時程，想請問這只是初估的時程嗎？因為房子遇到修繕問題，若是能知道後續預估時程與進度，才能決定如何處置。
4. 請問若是市府要調整計畫方案，會是在哪一個程序階段才會確定要調整？

(五) 姚莉莉 小姐 (書面意見)

我是個弱勢家庭，今年 71 歲，先生 97 歲，兒子有僵直性脊椎炎，都沒有辦法工作，靠軍中退休生活補助費和政府補助，現在我住在八德三號社會住宅，因為戶籍沒有遷出，我兩邊都要繳房租，現在社宅每個月 6800 元，我已經繳了 5 個月，我的水電費也沒辦法申請軍眷補助，我兒子是低收，本來第 4 台不用錢，現在也要繳，原來的桶裝瓦斯變成天然瓦斯兩個月基本費 300 元，另外再算用的度數，我不會騎機車加上要照顧先生，所以現在三餐外食，又是一筆開銷，都更補償金也不知道什麼時候領，每次開會不了了之，這次開會因為先生坐輪椅，我們還要坐計程車去參加，我們守法配合政府的政策，卻要付出額外的支出這樣公平嗎？

(六) 重慶街住戶 張小姐

是否能提供本案社會住宅供無法購屋的居民租賃？清冊上的住戶是否有優先承租權？資格從寬認定嗎？

五、桃園市楊朝偉議員辦公室 李主任

(一) 建議市府設立本案的專屬聯繫窗口，讓民眾有問題的時候，可以即時詢問並解答；另外建議可在大愛里辦公處或是大湳森林公園設立服務站，定期派員並提供駐點時段，讓民眾就近詢問，並彙整所提意見，若市府或是中央權責的議題，可以請議員或是立法委員協助溝通，從優從寬認定，以利保障在地居民的居住權利。

(二) 希望大家良性的溝通，住戶也互相配合，儘快讓本案可如期進行。

六、張碩芳議員服務處 劉執行長茂群

(一) 請本案依法行政辦理更新。

(二) 轉知現住戶意見，有關 2 戶非屬 110 年 5 月 4 日前之租約，無法申請承購，可否彈性處理？

(三) 會後會再補充陳情書，請住宅發展處針對今日無法回應的議題，確認方案後再於下次會議具體說明。

(四) 希望目前設計 25 坪的住宅單元，能規劃為 2 房型，讓現住戶從優

從寬來承購，後續也請提出具體的承購價格，讓大家了解。

(五) 未來現住戶若是有租金補貼的需求，建議市府可以參考以前的案例，提供相關補助。

(六) 請將今日大家發言的意見做成紀錄，並請市府針對要目前已經需要繳納社宅及土地租金的住戶，能否有補救措施，從優協助。

七、桃園市蔡永芳前議員

本案已知有 30 餘戶的租戶，若是能協調國有財產署在目前都市更新程序進行時，可以免繳土地租金，但地上物的權利一樣保留，只要繳納承租社會住宅的費用；否則，應該是讓住戶繼續承租土地，等到要拆房子的時候再通知搬遷。雖然提前安置了弱勢住戶，但卻反而造成他們的負擔，建議可以用行政程序來協助處理。

八、專家學者

(一) 王委員敏治 (桃園市都市更新及爭議處理審議會委員)

1. 本案並無申請綠建築，而事業計畫書拾肆章維護管理及保固事項卻有綠建築計說明一項，是否為誤植，請確認。
2. 事業計畫書現地安置部分，目前已簽協議書 21 戶，未簽協議書 11 戶，建議考量住戶的可負擔性，對於符合申請承購資格戶，除了申請承購之選項外，是否可以多一項申請承租選項，給予無力承購戶有機會以承租方式獲得安置。租金部分，建議可參照社宅精神訂定，予以適當優惠及協助。
3. 基地西側臨園道部分，建議應請園道需地機關配合本更新案興建期程予以開闢，以供未來基地出入使用。
4. 主秘說明研議替選二方案，及居民所提建議，仍先請市府研議確定方案後向居民說明，再決定本案後續程序如何進行，如撤案重新成案，或繼續本案進行。現住戶已租社宅又須繳補償金，有受騙感覺，請政府儘速確定。

(二) 林委員志瑞 (桃園市都市更新及爭議處理審議會委員)

1. 我參加很多的委員會，今天特別站起來跟各位報告，跟主席、各位議員、長官們說明，我大約民國 57 年前住在大門口後面，爸爸是在這邊打棉被的，老一輩的或許知道。搬來的時候也不知道土地不是自己的，房屋漏水也不能修，約 56 年前，大湳圖書館是以以前的中正堂，小朋友票 1 塊半，成人票兩塊半，旁邊是賣香肉的，和平路與重慶街轉角是殺豬的，我對於這塊土地蠻有親切感。當然，土地是國有地，但住在這邊的都是比較弱勢，不然早就搬離這邊。
2. 以建築師公會立場來檢視本案圖面，因為基地關係，本案從地下室的停車動線、迴轉半徑、樓上各戶通風、採光、消防、垂直樓梯、升降機等，設計上符合公共安全、衛生。
3. 有時上高速公路，從和平路繞進來看一下，蠻有親切感的，像是來來牛肉麵、聯邦製片廠，俠女就在這邊拍攝，故事是這樣來的，對於本案是樂觀其成，而市府單位也是盡心盡力，每次開審查會時，百姓一定有自己的想法，也希望儘量合諧，今天只是說明程序，後續會再跟市府有下一階段的協調，謝謝。

九、實施者及規劃團隊 桃園市政府住宅發展處 賴主任秘書芳美

- (一)今日公聽會主要是依都市更新條例規定辦理的法定公聽會程序，主要是針對本案事業計畫及權利變換計畫內容及本案所有權人的權益及規範進行簡報說明。所以簡報內容比較不屬於現住戶關心的問題，在此先跟大家說明。
- (二)有關現住戶關心的申購成本價格、貸款利率、自備款、申購資格以及市府是否提供租金補貼等相關問題，這些問題我們都有記錄下來，但因目前方案尚未確定的狀況下，本次會議尚無法給出相關承諾，後續確認方案內容，會再召開會議向大家說明。
- (三)本案目前的建築基地面積狹小，不利於規劃設計，所以市府目前朝向兩個方向努力，方案一是和單元二合併一起辦理都市更新，讓私地主與現住戶分回的部分，能與社宅分開規劃，較利於居住與管理；方案二是於附近三公里範圍內，尋找區位條件較好的市有地，一起聯合開發。市府會選擇較好的方案進行，但可以預期的是本案的辦理期程，

勢必會延後這也是目前無法具體回應相關問題的主因，但後續若方案確定，將會召開會議再向大家說明關切的重要議題。

- (四)有關申購安置住宅的資格，需為 110 年 5 月 4 日以前的租約之規定，係以國產署當時回函租約查詢的公文日期為依據，以保障當時租戶之權益，至於之後有異動的戶別，是否可放寬條件？以及國產署是否可不再向承租戶收取租金？目前無法承諾，但會將大家的意見轉知國產署。
- (五)市府是依據國產署提供的租約資料，彙整歸戶後，讓每戶以 25 坪的優購方案承購住宅單元，主因也是考量大家在這裡居住已久，不希望因為都市更新而使大家離開這裡，因為其實都市更新的規定是以合法產權為依歸。況且市府執行的都市更新案件中，亦無像本案一樣，開放讓現住戶額外承購的方案，所以對於今日提出的這些建議，會再回去研究分析，後續提出合理說明。
- (六)本案的承辦單位為住宅發展處，大家有任何問題都可以致電詢問林科長以及承辦人員黃小姐；若有需要，也可以透過里長反映或聯繫住宅發展處，約定時間後，將派員至里辦公處向大家說明。
- (七)本案規劃讓住戶承購的坪型，主要是以 25 坪的二房型為主，一房型的部分是留設給社會住宅出租使用。
- (八)目前大湳森林公園這個都市計畫，包含兩種開發方式，以圖面上的界線來看，以南是區段徵收，以北就是本案這裡是都市更新。所以市府的地政局在做區段徵收，剛好有些房子坐落在界線上，有一部分辦理都市更新，一部分辦理區段徵收，所以才會收到不同單位的通知，這樣的狀況在以前辦理老街溪的案子也面臨過，在地界線的交接處，確實會有這樣的問題，至於區段徵收的部分是否可以先不拆，後續併到都市更新再處理，這是可以再和地政局協調的，我們也會主動和區段徵收科聯繫。
- (九)有關王委員提到綠建築維護管理的內容，因為本案雖無申請綠建築獎勵，但仍有做綠建築規劃達到合格級之設計，所以管理維護計畫才會提及相關內容。

(十)住戶反映需負擔兩邊租金的問題，市府會再討論是否可提供相關協助，解決居住問題。至於涉及租金是否可暫時不再繳交的議題，須再與國有財產署協調，後續會再召開協調會商討。

(十一)有關都市更新與地政局區段徵收界線的問題，會再與地政局協調；大若家有遇到相關問題，都歡迎隨時與住宅發展處聯繫、洽談，若非屬住宅發展處的權責，我們也會協助記錄後轉知給相關市府單位，或是召開協調會。

(十二)有關後續辦理時程，本案執行程序會暫停在目前階段，市府會儘快在今年確定方案與範圍後，調整計畫內容，再重新依規定召開法定程序的公聽會，向大家說明。

陸、結論

本次會議與會以及專家學者所提意見，將由實施者納入事業計畫暨權利變換計畫內參考。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，後續由實施者做回復，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。

柒、散會：下午 4 時 00 分