

加速海砂屋都更 桃園祭利多



桃園區集賢大樓面臨海砂屋的困境，2016 年底都已走完都更法定程序、進入公開展覽期，卻仍有數十餘戶不同意，至今仍「卡關」。
(蔡依珍攝)

2018 年 01 月 17 日 04:10 中國時報 蔡依珍／桃園報導



海砂屋不但磁磚及混凝土剝落、鋼筋裸露、房屋不時還會漏水和滲水，住戶苦不堪言。(蔡依珍攝)

龜山區金山、光峰社區海砂屋情況嚴重，但重建經費驚人，居民望之卻步，桃園市府成功向營建署申請到 337.5 萬元補助規畫費，並透過都市更新計畫將住戶同意比率降為 67%，又再提供 10%容積獎勵，加上原海砂屋 30%的獎勵高達 40%，希望提高住戶重建意願。

住戶同意比率 降為 67%

桃園目前列管的海砂屋有 6 個社區，其中相隔一條街的龜山區金山和光峰社區，分別有 35 和 75 戶，是同一建商同時興建，至今已 32 年，海砂屋狀況嚴重，不但磁磚及混凝土剝落、現有鋼筋也都裸露、房屋不時還會漏水和滲水，「1 樓可以看見 2 樓、頂樓可以看見天空」住戶苦不堪言，10 餘年來陸續遷移，但仍有近半住戶「無能為力」只能苦撐。

住宅發展處副處長莊敬權說，市府積極協助金山及光峰社區爭取中央都市更新經費補助，去年都已獲營建署補助重建規畫費 150 萬及 187.5 萬元，並經桃園市都市計畫委員會審議通過畫定為都市更新地區，上周正式公告，除可降低送審時住戶同意比率門檻從 75%降為 67%，還可另外享有最高 10%的容積獎勵，加上海砂屋重建可獲 30%容積獎勵，至少 40%起跳。

容積獎勵 至少 40%起跳

莊敬權說，海砂屋無法透過拉皮等工法改善，只有重建一條路，依《建築法》規定，若建物不堪使用，所有權人有改善的義務，違者可罰 6 萬至 30 萬，但屋主大都不知情買到海砂屋，市府都以獎勵代替處罰。

莊敬權說，住戶同意比例是重建成功關鍵，希望「越高越好」，未來推動才會順利，強調都更後權利價值一定會提高，若住戶百分之百同意就可 168（取一路發的諧音），續走 6 個月事業計畫和 8 個月權利變換計畫，約 1 年 2 個月的時間完成審查等法定計畫，就能申請建照拆除重建，加上 2 年興建期，大約 3 年半就能有新居所。

（中國時報）

