

大熊開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段二小段 64 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 3 月 15 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北創新實驗室 A 廳

（臺北市內湖區洲子街 12 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：宋蕙汝

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由大熊開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段二小段 64 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的 吳子瑜 股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會賀士庶委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

（一）如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議

紀錄內

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人一張[REDACTED] (312地號土地) (張[REDACTED]代)(書面意見)：

我們對於都更其實不太了解，公告時間又短看不了太仔細，請教以下問題：

(一)請問關於這個都更計劃書，在都更前、中、後，實施者與土地、建物的所有權人的私法關係為何？根據那一條法律？

(二)111年4月12日的聽證會議記錄(附錄二十-4)，回覆問題的有：1.大熊開發股份有限公司 2.陳柏壽建築師事務所 3.巧洋實業股份有限公司。這三個單位的簽名都是實施者，但是，2、3都沒有提出承辦的前三大實蹟，包含：建案名稱、建案面積、金額、完工時間等，都沒回覆所有權人的問題，看起來名實不符，令人更擔心。尤其是巧洋實股份有限公司好像憑空出現，之後還會有別的嗎？可以說明一下嗎？

(三)大熊開發股份有限公司實收資本額只有600萬而且沒有實績，能不能做好都更實在令人存疑？在政府採購法中的巨額採購認定標準，採購金額大於二億就要做廠商資格審查，本案都市更新金額共同負擔費用總額達21億(第15-5頁)，遠大於前述標準，政府應保障土地所有權人的權益，降低土地所有權人的風險，做實施者資格審查，而且應該不能低於政府自己的採購標準

(四)公聽會紀錄回應綜理表-2，內政部長營建署都市更新科林科長佑璘的意見 3.本案申請黃金級綠建築，為維持綠建築永續使用，需有足夠管理機制及費用，建議能增加與建築後續管理維護機制及於報告書，未來納入管理維護公約內。但是在10-15頁中，(1)改善基地與周圍臨近地區微氣候(須取得綠建

築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者)，獎勵額度上限 10%：無申請，怎麼會變成這樣？

- (五)13-4 頁，風險管理費說明，只有實施者的投入風險，土地房屋所有權人的風險都沒考慮，例如：附錄二十四-4 載明會辦理信託，但是信託費用沒列入，這樣是不是預埋追加共同分攤費用的梗？請問關於土地房屋所有權人的風險，都更法令有規定嗎？是由哪一個單位審核？
- (六)15-15 頁，都市更新總成本 2,109,611,584 元由實施者代墊，是不是實施者承諾不會把都市更新的土地拿去融資抵押？
- (七)老舊公寓的屋主大多是已經退休的人士，每天都是吃老本過生活，而管理費、公共水電費就像政府稅捐一樣，只要活著就要繳，沒辦法省。是不可以幫我們計算未來每個月要增加的額外固定支出是多少？是不是養的起都更之後的房子？
- (八)幹事會回應綜理表-4 回應地政局李幹事汪穎意見第四點，露臺屬於約定專用價格以當成建坪單價的 1/3 計價，請問在 15-16 頁銷售面積表中，約定專用屬於哪一個單元？
- (九)附錄二十一-2 大熊寫 109.09.25、109.10.12、109.11.16、17 有跟我們協調，但是 109 年一整年大熊根本沒跟我們協調，這點我在 111.04.12 公聽會已經提出這個疑問，但是，吳先生還是說 109 年跟張先生協調(附錄二十四-4)請問這樣的情形怎麼處理？
- (十)大熊承諾要贈送公共設施給原住戶，請問列在都市更新案的哪一頁？
- (十一)中國時報 112 年 3 月 5 日報導位於桃園市中壢青埔地區的琴海社區，住戶控訴建物爆出多項缺失，包括地下 3 層樓長期漏水、消防設備未正常啟動、1 樓與頂樓地板積水等，最嚴

重是 4 棟大樓的 6 部電梯竟輪流故障，2020 年 7 月至 2023 年 2 月，電梯關人 16 次，加上一般與重大故障紀錄總計有 160 件，不僅發生過急墜狀況，還有電梯停擺 20 天，建卻敷衍不解決，桃市府介入協調未果，建管處 3 月 2 日已開罰建商 4 萬元並要求限期改善。想請問我們的都更會不會發生這種住不安心的情況？

(十二)15-16 頁銷售面積表登載附屬建物有陽台和雨遮，但 107 年 1 月 1 日後申請建照之新案，雨遮及屋簷皆不登記計價，是否要將這部分拿掉重新計算？另銷售面積表沒有列入一到三層的屋突，請問是列在大公分攤嗎？

(十三)本都市更新計畫書沒有把我們的地下室算進去，此為政府早期制度的問題，沒有把我們合法的地下室登記在公文書，故請政府彌補這個疏失，將地下室補登記在公文書中。

三、所有權人一慕■■■■ (65 地號土地) (現場登記)：

(一)原實施者與我們協調協議合建，可以清楚知道個別所有權人一坪可換回幾坪及相關獲取權益，但現在改為權利變換方式實施，致我們完全不知道後續經過造價的調整後，我們的價值剩多少，無法明確知道將來權益細節，建議在選配原則部分列載清楚將來我們可分配多少、有多少價值等細節列於選配原則，目前選配原則章節看起來太空洞，可否作具體說明？

(二)政府低碳永續城市政策，將在 2035 年禁售燃油機車，2040 年禁售燃油汽車，以目前容積獎勵實施者規劃 3 個汽車充電車位及 4 個機車充電車位，但明顯無法滿足未來全面電動汽機車之趨勢；本案完工後，雖全體有車位卻非充電車位，將面臨搶充電車位之情況，根據內政部 2019 年 7 月公告修正之建築技術規則建築設計施工編第 62 條之 4，停車空間應依用戶

用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，不知道我們設計是否有規劃到這一塊，建議實施者規劃時能整合電力管理系統及消防系統並將充電電源預先配線至每一個停車位，若可將用電容量及消防安全設施預先建置完成，可避免日後增設充電設備的安全疑慮和紛爭。希望藉由實施者前瞻規劃將本社區設計為電動車友善社區，相信可提高本社區之居住品質和價值。

(三)現在許多社區都因設置充電車位問題產生許多紛爭，本人建議是否能將設置充電車位之預備條件都先設計出來，避免之後設置還需經住戶協調等。

四、所有權人一張■■■■ (312 地號土地) (現場登記)：

本都更案法定容積已可達到室內面積(不含梯間)加其他面積後，乘以 0.889 的坪數後，再加上公設面積，可分配權狀坪數將比我們原始權狀坪數還多，這部分對地主是有利的。我不知道後續若本案持續面臨不同意戶問題，權利變換部分該怎麼辦，公權力是否有辦法介入？

五、所有權人一游■■■■ (312 地號土地) (書面意見代為宣讀)：

大熊建設那邊此都更案件已從 104 年談到 109 年在談到今年已是 112 年，相信大熊開發那邊應該已規劃並準備充足，想請問：

(一)之前在 109 年時已辦過聽證會後來應該送審事業計畫，為何在去年又重辦公聽會，中間是否有所變動，變動為何可否說明。

(二)因疫情關係這幾年通貨膨脹嚴重，原物料及工資高漲，此案的工程造價是否提高，原本住戶的分配權益是否有所異動可否說明。

(三)共同負擔高達百分之 40 多，為何租屋補貼每個月卻只有

12,000 請說明如何計算的。

(四)自來水要與原有系統分開。

六、所有權人一馬■■■■(312 地號土地)(現場登記)：

(一) 有關信託部分，因在計畫上沒有記載，是否能說明給所有權人知曉，例如：信託辦理過程是否有費用提升或有多增加一層保障。

(二)本老舊公寓專案住戶同意數已達 84 戶已過同意門檻，之後針對不同意戶請問都市更新處能為我們進行何種決策？更新單元內老屋已老舊脫落，住戶包括本人年齡層已大，爬樓梯也爬得很辛苦，也希望大家可以配合，畢竟更新程序開始至今已 9 年，希望可以儘快進行。

七、所有權人一陳■■■■(312 地號土地)(王■■■■代)(現場登記)：

(一)據本人所知目前未同意戶應只有 12 戶，但在此澄清應是未協商戶，因本人無接收到任何協商回復，且報告書上亦無記載正面協商訊息，僅有住戶單方面的訊息或接到電話。若在這樣情況下以權利變換處理未協商戶個人認為有失公平，相信臺北市政府也不想重演前幾年新聞，強拆屋主還在住之房屋導致有人死亡，且我們是一直想要都更的住戶，卻被認定惟不想參予都更，請實施者說明。

(二)室內建材部分品牌與型號皆無提及，可否先行制訂？

(三)假設全體住戶同意並核報開工，請問自開工開始到使照取得日，約在甚麼時間點？就個人所知都更或危老建設年限約 3 至 8 年不等，若需等到 8 年時間，以目前臺北市房價社會住宅兩房不含車位月租需兩萬八，實施者提列之賠償金額完全無法負擔。

八、所有權人一卓■■■■(65 地號土地)(書面意見代為宣讀)：

- (一)可否說明為何比我們後送的老公專案都已完成入住，但我們已辦理長達快十年，可否說明問題點所在？
- (二)若權變時不能達最小分配機制，可否未來能避免，請建商完整說明。
- (三)之前自私辦公聽會即提出因大熊開發股份有限公司資本額不高，都市更新處也建議協力建商合作，但目前都沒有提供住戶近一步了解，造成更多的擔憂。
- (四)第一第二容積獎勵可爭取部分，不爭取降低住戶獎勵皆是住戶承擔非常不合理，希望建商再清楚呈現對住戶的誠意和承諾，而不是一直削減我們住戶的權益及福利很不合理。

九、所有權人一朱■■■■(312 地號土地)(王■■■■代)(現場登記)：

- (一)有關同意書年限，請當初簽屬之都更同意書現在是否需要重簽？
- (二)當初所有權人簽署時都沒有注意到同意書年限的問題，建商拿到所有權人簽屬的同意書之後，等於握在手上也無其他建商可來承辦我們的都市更新案，過了這麼多年還是沒什麼進展；若案子核定後開始動工，請問施工期要多久，請問是否有計畫，請實施者回復。
- (三)建材問題完全沒有說明，請實施者回復。

十、實施者一大熊開發股份有限公司 (吳祐豪經理)：

- (一)關於溝通協調部分，實施者在 109 年社區有遇見張先生，當時與其報告都市更新的進度及流程，但張先生言明工作忙碌，事情皆委託張小姐處理，所以這方面會與張先生再進行溝通。
- (二)有關建案施工品質不良事宜，實施者在內湖已完工兩個建案：花里洋及安縵莊園，皆已完順利完工交屋，且住戶已入住多時，並無該報導之內容。對於本更新案將會善盡實施者的職

責，將新建好的房子交到各位住戶手中！

十一、規劃單位—巧洋實業股份有限公司 (蔡元豪副理)：

- (一)針對各位意見回復，首先是張小姐多點意見，本案係都市更新案，有關所有權人與實施者關係法定規範與相關權利義務一切依都市更新條例及臺北市都市更新自治條例等相關法律辦理。
- (二)本案的實施者為大熊開發股份有限公司，另巧洋實業股份有限公司從本案一開始即擔任本更新案的都市更新規劃單位也就是都更顧問的角色，為大熊開發股份有限公司辦理都市更新的程序，陳柏壽建築師事務所為本更新案的建築規劃單位，承辦本案建築設計內容，故有關本案都市設計審議程序由此單位負責，自始至終本案的實施者就是大熊開發股份有限公司。
- (三)各位對大熊開發股份有限公司可能不太熟悉，但其關係企業敦元建設股份有限公司在內湖已有完工建案，包括本案基地隔壁的安縵莊園、花里洋等，大熊開發股份有限公司並非無都市更新經驗的公司。另有關資本額與實施者資格部分，據都市更新條例第 3 條，實施者係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構；又依都市更新條例第 26 條，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。大熊開發股份有限公司依照公司法設立公司登記，實施者資格應無問題。
- (四)風險管理費依規定是指實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬；有關本案風險在都市更新條例有規定，實施者必須辦理實施風險控管方案，如：不動產開發信託、續建機制等，本案將針對這部分加以考量，採最

有利所有權人的方式著手進行，後續會朝不動產信託的方向，有關費用會依相關規定列入共同負擔。

- (五)本案共同負擔 21 億元將由實施者自行籌措，不會將所有權人的土地拿去融資，在此特別說明。
- (六)有關未來固定支出部分，更新後由公寓改為大樓，會增加的項目應為管理費，其收費標準將會在後續成立管理委員會決定，參考鄰近安縵莊園案例，一坪約為 100 元左右再乘以所有權人分配的房屋權狀坪數。
- (七)針對露臺問題回應，僅單元編號 2A2、2A6 兩戶有露臺部分，根據住戶管理規約規定，將由相連接之住戶依法無償管理使用。
- (八)本案實施方式為權利變換，並配合老舊公寓專案申請容積獎勵，原第一次公開展覽申請一坪換 0.94 坪，但經幹事會及都市設計審議後，刪減部分容積獎勵後，依目前容積獎勵概算約室內加陽台面積坪數一坪換 0.89 坪；有關未來價值會有多少，因本案採事業計畫及權利變換計畫分送制度，需先經由事業計畫將容積獎勵及建築設計確認後，才會進行權利變換計畫，後續權利變換計畫送件前實施者會請估價師立下「估價基準日」，在此價格日期之下計算土地更新前與更新後之價值，並以此作為基礎進行後續分配事宜，故方才慕先生提到未來的價值會是多少之疑義，在價格日期還未確定的情況下，要詳細知道未來價值為多少確有難度。
- (九)有關未同意戶部分，實施者未來會向其積極協商，當然希望在事業計畫核定前可以達到更高的同意比例，讓本案可以圓滿順利核定。
- (十)有關建材方面，本案採鋼筋混凝土第三級的建材，另有關相

關建材設備都有列在事業計畫報告書中附錄二的建材設備等級表，後續因恐面臨缺料情勢，相關情形將以同等級建材辦理。

(十一)有關容積獎勵上限值部分，實施者已盡力為所有權人爭取最高容積獎勵值，後續如果本案重新送件，因現在已無老舊公寓專案計畫可申請，欲再申請這麼高的獎勵值確實困難，在此說明。

(十二)有關申報開工致使照取得時程，依計畫書內容施工期間約為 32 個月，另比照一般程序自完工至使照取得須 6 個月時間，合計約 38 個月。

十二、規劃單位—巧洋實業股份有限公司 (游欣融規劃師)：

(一)本案進行重新公開展覽原因，係因原依 104 年建築物工程造價要項提列，因近期建築營造成本提升，調整為 110 年 7 月版臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項，併同修正 110 年 1 月都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表相關內容。涉及修正幅度過大等情況，重新辦理審議程序。

(二)因應工程造價提高與提列總表更新，可參考公聽會簡報財務計畫對照內容，主要數值修正項目為財務計畫工程營建成本項目、拆遷補償費、稅捐。

(三)有關租金補貼，因本案仍屬 104 年報核之案件，故租金仍維持報核當時水準，均價為每坪 721.24 元，但安置期間依 110 年提列總表規定更新。

十三、建築設計—陳柏壽建築師事務所 (鄭宇軒建築師)：

有關微氣候容積獎勵在此說明，案件一開始實施者有申請此項獎勵，亦請顧問製作相關報告、圖表、分析表，但遺憾的是遭

全數駁回：高樓建築會增加高樓風，難以改善風環境，綠覆率部分，樹木數量若種植過多，將致樹距過近樹木難以存活，因此減少樹木數量但同時綠覆率也無法達成獎勵標準，另提高建材隔熱性能成本過高，若選擇申請此獎勵，各位的共同負擔增加代表可分回價值便減少，不符所有權人最大效益，最後是特殊創新技術，本案考量創新技術案例鮮少恐造成建築安全之不確定性故使用既有工法，無法申請此項獎勵。

十四、建築設計—陳柏壽建築師事務所 (陳柏壽建築師)：

- (一)補充說明，一坪換 0.89 坪係代書算出的數字，所謂 0.89 坪是指室內面積加陽台面積，不含公設。
- (二)回應充電車位問題，建築技術規則第 62 條須依法留設充電車位空間，將依規定留充電車位空間，但設空間不代表充電座會設置，目前做法為建築公司最標準做法，將空間預留；之所以不會連同充電座一同設置係因各種電動車需求不同，致無法執行，如充電容量與消防設計等安全措施，將所有可能性考量完備。
- (三)依目前交通顧問及機電顧問評估，不可能每部車都充電，未來長期建築趨勢看來，自用車的需求將會越來越少，建築設計將在一定的需求內滿足需求，並做最合理的配置。
- (四)有關建材問題，可以理解大家的疑問，因為實施者分回的房子需要販售，除各位的居住權益也會考量自身銷售利益，因此建材使用一定會包裝到好，請各位放心。
- (五)本案因申請老舊公寓更新專案一坪換一坪政策，能夠申請到室內坪一坪換 0.89 坪還會另外會加上公設面積，實施者與我們可以堅持到第 9 年，個人認為實施者是有誠意的，相信沒有人願意把案子刻意拖延；申請容積獎勵時也是將能申請的

項目都有進行規劃，但經過都更及都市設計審議會的審查後，核定的容積獎勵是 184.25%，也是比市面上多數都市更新案還要高，一點經驗供各位地主參考。

十五、學者專家－賀士庶委員：

- (一) 今天是第 2 次公開展覽，依實施者說明係因事業計畫的變更幅度較大，為保障所有權人權益故重行公聽會程序，希望大家對新的內容能更充分了解；辦理第 2 次公開展覽好壞兼具，雖本案程序會延長，但好處是增加實施者與本案所有權人溝通協調的機會與時間，並讓所有權人再重新檢視自身權益。本案目前所有權人同意比例與第 1 次公開展覽相符，亦有所有權人表明非未同意而是實施者未協商，這些再請實施者努力。
- (二) 就方才發言情形，實施者及建築師與所有權人進行溝通，是很良好的交流，許多問題若不願言說將難以解決，建議實施者與建築師還是可以多讓所有權人了解本案都更辦理過程。
- (三) 另都更並非沒有期限，倘都市更新審議遇到實施者延宕或不作為的情況，都有可能會決策撤銷該案，政府單位會為土地所有權人把關，請各位放心。方才土地所有權人詢問到許多設計細節問題，代表關心本案進行，建議實施者後續就溝通頻率上更頻繁，將對本案執行層面會有幫助，再此提醒。

十六、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- (一) 有關不同意戶之權益，後續將依審議會審定之權利變換計畫載明的選配原則進行選配及分配事宜，即使不同意戶仍有參與權利變換之權益，與同意戶之權利沒有不同，會進行公平分配。
- (二) 有關不同意戶意見，後續將提到臺北市都市更新及爭議處理

審議會進行審議，並由委員審查並請實施者詳細回應，希望本案可以圓滿完成，盡快有新房子可以居住。

(三)同意書部分無時效性不需要重簽，目前在公開展覽程序中，所有權人依法可以進行有效撤回。有關都更執行進度，更新處都會有一定期限，如補正期限或限期內必須送件提請審議會、審查會、辦理公展等等程序。

(四)若所有權人認為事業計畫所載權利義務與您當初簽具同意書有不相同的情況，例如更新實施方式不一致或分配方式不一致等，都可以書面方式敘明向都市更新處申請撤回同意書。親送或郵寄方式皆可，若會後有相關事項洽詢皆可致電承辦。

(五)有關委員建議，實施者團隊可以自辦公聽會或說明會模式加強與地主的溝通，增加民眾對本案的了解、避免誤解。

十七、臺北市都市更新處—宋蕙汝幫工程司：

關於同意書撤回，由於本案尚在公開展覽期間，公展截止日到 112 年 3 月 23 日，若須撤銷同意書可依臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點第 7 點、(三)項下共有小 5 點，可依其載明後，向都市更新處申請。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新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。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 4 時 04 分）