

臺北市政府辦理「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

聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 111 年 4 月 12 日（星期二）14 時 30 分

聽證場所：內湖區西湖區民活動中心

（臺北市內湖區內湖路一段 285 號 7 樓）

貳、主持人：鄭凱文委員  (簽名) 紀錄：宋蕙汝

參、主席說明案由及會場規定：略

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、聽證過程：

一、發言次序：—1—

(一)發言人：張○○(委任張○○)

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☐臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見 1 及 2。

(2) 公設全由實施者負擔，是實施者的承諾嗎？

(3) 是否能增加房間房數。

發言人簽章：

  11/4/12

# 臺北市府辦理都市更新聽證意見書

1-1

案名	「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」
陳述意見人	姓名：張 [REDACTED] (簽名及蓋章) [REDACTED] 身分證統一編號：A12037 [REDACTED] 通訊地址：台北市內湖路三段 [REDACTED] 樓 聯絡電話：02-2790 [REDACTED]
土地建物權屬 座落位置	土地：康寧 段 二 小段 [REDACTED] 地號 建物門牌：內湖 路(街) 三 段 [REDACTED] 弄 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 號 [REDACTED] 樓
相關意見	共有六點意見,因為紙張太小,以附件表達。
中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

0407442

111 年 04 月 5 日到期

臺北市都市更新處 111.04.07  
  
 HOAA1116003829

因為都市更新計劃案內容太多，時間不夠看不了太仔細，所以就先提出部份對於計劃書的問題。

1. 計劃書中寫明在 109.09.25、109.10.12、109.11.16、17（附錄二十一-2）與我們協調，但是實施者在 109 年整年根本沒有跟我們談。
2. 停車位有大車位、小車位 P15-23，麻煩說明面積各為多少，一戶配一車位實施者如何計劃，實施者總是要先計劃，相關單位才能審核。
3. 我們對實施者真的不了解，而且它的實收資本額只有 600 萬實在太少了，實在令人擔心，麻煩請實施者提出公司營運建案的前三大實績，包含建案名稱、金額、完工期間…等證明實施者是有能力可以辦理這麼大量體的都更的。
4. 計劃書裡的財務成本說明裡有重複估算的情形，例如在單價造價表中營建費用、營業稅、空汙防治費已經列了 10% 的管理費 P15-5，但在總經費又疊加上了 5% 的人事行政管理費用、5% 銷售管理費用、13.25% 的風險管理費用 P15-1、P15-2，造成地主共同負擔比例居高不下，這樣更令人擔心實施者的能力。
5. 計劃書裡的財務成本 13.25% 的風險管理費 P15-2，但是沒編列信託管理費，麻煩實施者說明風險管理計劃，實施者總是要先計劃，相關單位才能審核。
6. 實施者在做都更計劃的標準前後不一，在計算地主可分回是一種標準 P10-18，但是實際上的銷售面積又是另外一種標準 P15-16，這二者之間的差別就是銷坪係數，【銷坪係數又稱為公設比、建築系數、建築坪效、銷坪比與售坪比，**銷坪係數為容積面積轉換為重建後可售銷坪(產權坪)之係數**】，根據新北都更麻吉網銷坪係數是要容積面積乘 1.5 倍到 1.7 倍，所以實施者少算地主應分回的銷坪數，麻煩實施者更正。

以上的幾個問題謝謝各位長官及實施者的回覆。

# 臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「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」
陳述意見人	姓名：張[REDACTED] (簽名及蓋章 [REDACTED]) 身分證統一編號：A12032[REDACTED] 通訊地址：內湖區康寧段二小段 64 地號 聯絡電話：2780[REDACTED]
土地建物權屬 座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 內湖路(街) 三 段 [REDACTED] 弄 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 號 [REDACTED] 樓
相關意見	有無異議：有 異議理由：無異議
中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

朱惠汝



一、發言次序： 1

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蔡元豪副理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、 ☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 1-3。

受詢人簽章：蔡元豪

一、發言次序： 1

(三)受詢人：大熊開發股份有限公司 吳祐豪經理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 1-4。

受詢人簽章：吳祐豪

一、發言次序： 1

(四)受詢人：陳柏壽建築師事務所 陳柏壽建築師

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、 ☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 1-5。

受詢人簽章：陳柏壽

蔡元豪

1. 本案後續會辦理信託，若發生未預期風險，由建經及銀行評估續建可行性，多一道完工保障。
2. 本案財務計畫係依臺北市政府發布之 100 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，已經過主管機關審查，後續會再經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，各項費用並無重複提列之情形。
3. 本案風險管理費係依臺北市政府發布 100 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，依規定風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。
4. P.10-18 為本案原建築容積總表 p15-16 係本案之銷售面積總表，二者本身性質不同，另有關本案銷坪係數經概算約為  
 $1.59(21225.02\text{m}^2/13323.88\text{m}^2)$
5. 依據建築技術規則施工篇 第六十條規定 大車位尺寸 5.5 米\*2.5 米 面積 13.75 平方公尺 小車位 5.5 米\*2.3 米 面積 12.65 平方公尺，本案選配原則以一分配單元搭配一停車位為原則，由權利人進行選配。

吳祐豪

1. 因為 109 年拜訪張先生時，獎勵容積及建築規劃皆還在市政府審議當中，故當時無法給于張先生詳細的說明，這方面會跟張先生再進一步溝通
2. 大熊開發股份有限公司為敦元建設股份有限公司關係企業，敦元建設先前實績為台北市內湖區金湖路 93-101 號花里洋與台北市內湖區內湖路三段 60 巷 27-39 號安縵莊園，此兩案也都是都市更新案。

#### 一、花里洋

- 1.建設公司:敦元建設股份有限公司
- 2.建築基地:台北市內湖區金湖路 93-101 號
- 3.位置:美國 AIT 對面 鄰近文心 AIT 康寧派出所
- 4.基地面積:520 坪
- 5.完工日期:民國 99.01.21
- 6.樓層:B3-14F
- 7.建築規劃:2F-12F 一層兩戶 13F-14F 一層一戶 共計 54 戶
- 8.公設: 中庭水瀑、迎賓大廳、花卉水池步道、健身房、閱覽室

#### 二、安縵莊園

- 1.建設公司:敦元建設股份有限公司

2.建築基地:台北市內湖區內湖路三段 60 巷 27-39 號

3.位置:本建築基地旁邊

4.基地面積:1195 坪

5.完工日期:民國 106.04.07

6.樓層:B4-19F

7.建築規劃:A 棟 3F-19F B 棟 2F 一層 2 戶 3F-19F 一層 3 戶 共  
計 121 戶

8.公設: 花園,戶外泳池,籃球場,健身房,宴會廳,媽媽教室,圖書室,交  
誼廳,會議室

建築師

(2)公設比目前按照法令設計出樓電梯與管委會空間依圖面檢討出來

的公設比約27~29%。

(3)房間數牽涉到法令問題，因有申請通用住宅的獎勵，分散在其中

的50戶，所以有50戶的房間必須檢討通用設計，難以修正房間

數，若非這幾間的話只要不影響到立面與結構那就可以調整。

二、發言次序：2

(一)發言人：劉○○

1、☒案件當事人☒利害關係人☐其他到場人☐臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見 2-1。

# 臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「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」
陳述意見人	姓名： <u>劉</u> (簽名及蓋章) 身分證統一編號： <u>A12465</u> 通訊地址： <u>北市大同區延平北路</u> 聯絡電話： <u>092006</u>
土地建物權屬 座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌： <u>內湖</u> 路(街) <u>3</u> 段 <u>64</u> 弄 <u>巷</u> <u>號</u> <u>樓</u>
相關意見	<u>因無法出席 4/12 日都市更新聽證會</u> <u>一在此詢問，都更造價是否預留原物料上漲與鉅工人工費漲價等上漲因素。</u> <u>二感謝大熊開發努力不懈多年的努力。</u>
中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 31 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

臺北市都市更新處 111.04.07



HOAA1116003828

0407442

111 年 04 月 15 日到期

二、發言次序：2

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蔡元豪副理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 2-2。

受詢人簽章：蔡元豪

1. 本案財務計畫係臺北市政府發布之 100 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，其中有關工程造價係依 104 年 1 月重建區段工程造價標準計算，有關物價上漲部分，後續會依提列標準相關規定計算物價調整部分。

三、發言次序：3

(一)發言人：駱○○

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見 3-1。

(2)

(3)

# 臺北市府辦理都市更新聽證意見書

2-1

案名	「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」
陳述意見人	姓名： [redacted] (簽名及蓋章) 身分證統一編號： A12306 [redacted] 通訊地址： 北市內湖路3段 [redacted] F 聯絡電話： 0928-00 [redacted]
土地建物權屬 座落位置	土地： 康寧 段 二 小段 [redacted] 地號 建物門牌： 內湖 路(街) 3 段 [redacted] 弄 [redacted] 巷 [redacted] 號 [redacted] 樓
相關意見	1. 請問本案都更乙案，進度為何如此緩慢？究竟是市府政策的因素？亦或是承攬建商的問題？還是住戶本身的意願問題？是否能請一一釐清說明？ 2. 因為都更案的因素，導致住戶個人，不曉得是否該賣屋，換屋，一直無法做出決定。而眼睜睜的看房屋價格飆漲。 3. 本案市府相關單位，是否能做出明確的里程碑，讓住戶才能理解相關進度。 4. 本案聽證會後之會議記錄，可請由書面紙本寄到各住戶家中，而不是上網查詢。感謝。
中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

三、發言次序：3

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蔡元豪副理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 3-2。

受詢人簽章：蔡元豪

三、發言次序：3

(三)受詢人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

1、☒實施者負責人(☒受任人，☐已檢附委託書)☒機關單位

2、答復要旨：

(1)聽證會議記錄均是上網公告，以符無紙化政策，如住戶有需要，請實施者協助提供。

受詢人簽章：宋旻駿

- 2-2
1. 本案為都更案配合申請老公專案，除都市更新及爭議處理審議會外尚須經都市計畫委員會與都市設計委員會，目前都市計畫委員會與都市設計委員會皆已通過，都更程序亦已進行至聽證，其審查程序較依一般都市更新案審查程序多，故整體進度較為緩慢。
  2. 本案目前已進行至聽證，後續預計 3~6 個月內會完成審議會及事業計畫核定程序，待本案事業計畫核定後，預計 6~8 個月完成權利變換計畫選配作業與權利變換計畫報核程序。
  3. 市場機制實施者無法代為回答

四、發言次序：4

(一)發言人：游○○(委任洪○○)

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見 4-1。

# 臺北市府辦理都市更新聽證意見書

4-1

案名	「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」
陳述意見人	姓名：[簽名] [紅章] (簽名及蓋章) 身分證統一編號：[紅章] 通訊地址：[紅章] 聯絡電話：[紅章]
土地建物權屬 座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 路(街) 段 弄 巷 號 樓
相關意見	1. 企劃單之同意書要有其A照。 2. 本案尚有三位所有權人，未同意，請問如何更新。 3. 昇平設備電梯規格未詳細說明。 例如：人乘速度、電梯出入口尺寸、寬度、高度。 資料：10~18頁、~10~30頁未載明緊急升降機 及行動不便者使用電梯。
中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 12 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

四、發言次序：4

(二)受詢人：大熊開發股份有限公司 吳祐豪經理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 4-2。

受詢人簽章：吳祐豪

三、發言次序：4

(三)受詢人：陳柏壽建築師事務所 陳柏壽建築師

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 4-3。

受詢人簽章：陳柏壽

- 1.有關於同意書，依照法令規定同意比例以報核時為準，所以同意書沒有期限，實施者會盡速完成都更程序
- 2.本案實施方式是權利變換，後續會依照權利變換相關規定辦理。

4/3

電梯係依法規規定設計，我們會在空間可以設計下尺寸我們做到最大，  
法規規定電梯必須有緊急升降梯與無障礙電梯，電梯是在後續申請建  
照時才會繪製，但我們一定會找三大品牌的電梯永大、三菱、崇友。

五、發言次序：5

(一)發言人：葉○○

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☐臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☐已檢附、☒未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)住戶中有許多老人家，不懂案件執行，請說明何謂權利變換

(2)104年開始執行本案，當初有簽意向同意書，中間再簽署同意書，這些文件的效力為何？以前的文件還算嗎？

(3)有接到兩份通知書，開會人數重複是怎樣的情形？另開會通知書上，能否詳列進度？若有問題要如何洽詢？請都更處回應

(4)目前的進度到哪個階段？實施者做了怎樣的努力？請實施者說明

(5)接到開會通知到會議期間，實施者都沒有做說明，請說明實施☒意願。

發言人簽章：





五、發言次序： 5

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蔡元豪副理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、 ☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 5-1。

(2)

(3)

受詢人簽章：蔡元豪

五、發言次序： 5

(三)受詢人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

1、☐實施者負責人(☐受任人，☐已檢附委託書) ☒機關單位

2、答復要旨：

(1)因住戶地址不只一個，為保障每位住戶都會收到開會通知，所以才會有人收到 2 份同樣的通知單。

(2)檢附的光碟是計畫書檔案，可以查閱審議資料表，均有詳細登載執行進度。

受詢人簽章：宋旻駿

- 1.權利變換是都更的一種實施方式，在更新單元的範圍內由土地及屋主提供土地、房屋，然後由實施者出資，然後以其更新前權利價值比例來分配更新後的建物。
- 2.本案是自行劃定更新單元，所以當時簽屬的應該是意願書，現在的階段是事業計畫階段，簽署的是同意書，並沒有時效性。
- 4.目前是事業計畫的聽證會階段，後續還會上審議會，審議會通過後，事業計畫核定會再進行權利變換計畫。

六、發言次序：6

(一)發言人：林○○

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☐臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☐已檢附、☒未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)坪數置換比例是 1:1 嗎?樓下與樓上的分配是一樣沒有分別嗎?

(2)若分配後得到的坪數與現狀實際坪數不同時，如何確保自身權益?

(3)案子何時會開始動工?施工期間會多久?

發言人簽章：



六、發言次序：6

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蔡元豪副理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 6-1。

(2)

(3)

受詢人簽章：蔡元豪

6-1

- (1) 本案是老公專案 理想的狀態是 1:1 但本案目前概算出來大概是 1:0.89 坪，但後續實際置換比是以審議會通過核定結果為準。
- (2) 後續都會依相關規定辦理，不會影響住戶權益。
- (3) 6 個月內會完成事業計畫核定，6~8 申請權利變換報告書報核，18 個月核定，核定後施工 32 個月，實際還是依照執行進度為準，以上是預估進度。

七、發言次序：7

(一)發言人：李○○

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☐臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☐已檢附、☒未檢附)

3、陳述或發問要旨：

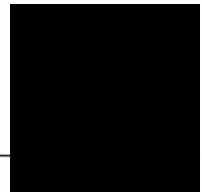
(1)案件經歷郝市長與柯市長任期，約有 7~8 年的時間，年底換市長會又再拖延時間嗎？實施者這期間的作為為何？能否提供案件確切執行的時間表。

(2)因案件時間未核定，目前施工成本因應缺工缺料情形都是往上漲，當時報核所估算的成本與材料設備等級，住戶分配權利及建材設備是否能受到保障？

(3)里長未列席的原因？實施者有邀請里長與會嗎？

發言人簽章：

李



蔡元豪

- 1 剛已有說明本案是老公專案，所以相關程序比一般都市更新案更加複雜，此期間我們一直努力在通過都市計畫及都市設計的委員會，來確定容積獎勵，後續剩下權利變換的階段，此階段不需要委託書未來會加快進行。
- 2 本案成本提列都是依照相關規定辦理，後續權利變換階段會有物價調整，相關提列均依規定辦理，建材設備表在計畫書中會載明清楚。
- 3 因為聽證會是由更新處主辦，所以實施者沒有邀請里長與會。

七、發言次序：7

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蔡元豪副理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 7-1。

(2)

(3)

受詢人簽章：蔡元豪

七、發言次序：7

(三)受詢人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

1、☐實施者負責人☐受任人，☐已檢附委託書)☒機關單位

2、答復要旨：

(1)今日聽證會議係由臺北市更新處主辦，相關通知有發予區公所與里長。

受詢人簽章：宋旻駿

七、發言次序：7

(四)受詢人：陳柏壽建築師事務所 陳柏壽建築師

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見 7-2。

受詢人簽章：陳柏壽

因為本案是用老舊公寓專案，所以獎勵值須經都更程序及都審程序個別確認，爾後才能確認總獎勵值，進而回歸都更程序，所以時間會較長。多花的這些程序與審議時間，都是為了本案爭取更多獎勵值。

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無

捌、主持人結語：

二、實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、本案聽證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。

玖、散會： 15 時 50 分。