

臺北市北投區振興段一小段 128 地號等 1 筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「變更臺北市北投區振興段一小段 128 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 09 月 29 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區石牌區民活動中心

（臺北市北投區自強街 61 巷 6 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：曾少宏

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市北投區振興段一小段 128 地號等 1 筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「變更臺北市北投區振興段一小段 128 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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（張雅婷）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鍾少佑委員，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。等以下的流程會請實施者做 15 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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—劉■■■■ (128 地號土地) (現場登記)：

- (一)我們是 9 樓的住戶，現在可以使用的空間包含 9 樓的合法建築物及頂樓增建部分，和其他樓層相比，多了將近 1 倍的空間可以使用，然而本案採權利變換方式實施，看到估價師查估的更新前權利價值，我們 9 樓加上頂樓增建部份的價值和 8 樓差異不大，似乎沒有反映出目前使用空間的權利價值，再加上本案係屬海砂屋，比一般的更新案多出了海砂屋的獎勵，因此希望估價師針對我們 9 樓及頂樓加蓋的部份，更新前權利價值能夠反映出未來使用權的損失部份。

三、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(張大任 副總經理)：

- (一)先前貴住戶也有針對 9 樓估價問題向更新處陳情，對於更新前權利價值有低估的問題，同估價師簡報中說明，係以土地及建物權狀(合法建築物)面積查估更新前權利價值，而增建部分是不列入估價考量，惟考量到增建部分還是有殘餘價值，故本案仍請估價師依增建的實測面積估算殘餘價值，並提列至共同負擔。
- (二)先前所有權人也有向我們反映是否能直接請估價師針對價值低估部份做修正，但現階段為公展及公辦公聽會程序，有關計畫書內容暫無法修正，需待後續幹事會及權變小組、聽證會、審議會等程序，依委員意見修正計畫書的內容。貴住戶陳情之意見，皆會納入計畫書中，提供給委員們參考，倘委員們認定估價部份有疑慮，會請估價師配合修正相關數值，以上。

四、學者專家—鍾少佑委員：

- (一)實施者、都更團隊、各位地主大家好，本案係屬海砂屋，加上有原容大於法容之情形，最終申請容積獎勵總額有達115.75%，如同貴住戶所說，因有海砂屋獎勵加上原建築容積兩項容積獎勵而成就本案，然計算獎勵值之來源基礎，以土地及合法建築物為主。針對貴住戶所提及使用效益，以都市更新而言，仍以有產權或是有住戶規約規範之部份作為計算基準，並請估價師進一步考量相關效益。因本案屬較久的建物，再請實施者留意本案是否有住戶規約約定，並提供估價師參考。
- (二)本案有1位所有權人不願參與權利變換，請實施者務必讓該所有權人知悉其權利，未來現金補償為更新前權利價值。
- (三)最後，恭喜各位住戶，本案已執行至公辦公聽會階段，下階段即進入實質審查，包含幹事會及權利變換計畫小組、聽證會、審議會等，會由各位專業委員們詳細審查計畫書內容，請各位住戶放心。預祝本案順利完成，謝謝。

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及權利變換計畫內參考。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3時0分）