

聯虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國113年10月23日（星期三）16時30分

貳、地點：一德區民活動中心

（臺北市北投區中央北路四段538號1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李惠閔 聘用正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：吳敏惠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聯虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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李惠閔聘用正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員，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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做15分鐘事計及權變的簡報。

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—臺北市政府財政局（479-2地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）

經檢視友宏不動產估價師聯合事務所(領銜)估價報告書，本局意見如下，請實施者修正及說明：

(一)第21頁：本案更新前40112建號建物之座落土地非479-2地號，請修正。

(二)第31頁：

1、比準地鄰近捷運站且周圍有數個科技公司、大型量販店及連鎖餐廳等，其商業效益與3個比較標的應屬相當，請檢視其調整率是否合宜。

2、比準地距離捷運忠義站公園僅約400M，接近公園之程度請檢視修正。

3、鄰路條件，一面及二面臨計畫道路之調整率僅差1%，請檢討合理性。

(三)第38頁：

1、建物結構，一般事務所比準層為鋼筋混凝土，惟依事業計畫本案更新後建物為鋼骨造，請修正及調整相關連動數值。

2、面積適宜性，比較標的4面積129.96坪較一般事務所比準層119.88坪下調0.5%，惟比較標的5、6之面積分

別為60.88坪及58.52坪卻僅上調0.5%，請檢討調整率合理性。

3、採光通風，一般事務所比準層僅雙面採光，惟依事業計畫本案更新後6樓一般事務所應為3面採光，請釐清修正。

4、一般事務所比準層之建材配備及建築設計等級，與第51頁比準單元不一致，請釐清。

(四)第46頁：合併前各宗土地調整原則，總價與單價關係30平方公尺至2,048平方公尺調整率僅差3%，且僅有3種級距，請檢討是否足以反映差異性。

(五)另事業計畫第V頁及權利變換計畫第VI頁，臺北市都市更新審議資料表內市有土地管理機關欄位請實施者修正為本局。

### 三、學者專家—蕭麗敏委員

(一)估價師簡報提到專屬容積只有490地號，惟建築物結構安全條件獎勵係以使照所載基地面積計算，請釐清專屬容積為490、489地號均有或只有490地號。

(二)本案產權單純，建議增加環境友善程度或更多公益性回饋。

### 四、估價單位—友宏不動產估價師聯合事務所(估價部經理 李慶建)

有關財政局的意見均可配合修正。

### 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5時30分）