

召開「臺北市大安區辛亥段四小段 58 地號等 47 筆 土地都市更新事業」權利人說明會會議紀錄

壹、會議時間：108 年 2 月 26 日（星期二）下午 7 時整

貳、會議地點：黎明社教文化推廣中心 4 樓視聽中心

參、主持人：國家住宅及都市更新中心林副組長銘峰

肆、出席者：（詳會議簽到簿）

伍、主席致詞及簡報：（略）

陸、權利人發言要點：

一、權利人甲：

（一）本案私有權利人同意比低，之後還會繼續推行嗎？

（二）請說明登記陽台對地主的影響？

二、權利人乙：

（一）本案什麼時候提董事會？

（二）本案有設定整合階段結束時間點嗎？

三、權利人丙：

請再說明 78 地號原容大於法容的原因及對地主的影響。

四、權利人丁：

目前規劃都更後建築物可以蓋幾樓？

柒、本中心回應要點：

一、依照新修正的都市更新條例，公辦都更沒有同意比的限制。但為日後本案送臺北市政府審議的正當性及爭取都市更新審議委員的支持，將持續進行本案公私屋地主的整合，以利於審議的順利及案件的推行。

二、本中心成立的目的之一，即是打破過往政府部門推行公辦都更的招商模式，由本中心擔任本案實施者，密切與地主一起走完都市更新的過程。又由於本中心為行政法人，只有一本帳，也將端正過往部分地主待價而沽之情事。

- 三、本中心將廣與各都市更新專業如營造廠、建築師、估價師事務所等，共同合作規劃並執行本案。往後直接由本中心面對地主及衍生的都更事務。
- 四、都市更新是需要左鄰右舍一起參與、活化自身資產及提升生活品質的大事。如果各位地主在此時可以與街坊鄰居一同更新的時機點卻不更新，則各位所持有的土地、老舊的住居拖愈久反而愈不利自身資產價值，並可能增加下一代持有負擔。
- 五、本中心公辦都更案子的面積遠比一般民間都市更新案要大得多(至少有 3 倍)，雖會增加整合的困難度，但對於都市更新後的整體效益、居住品質是可以預期的。
- 六、本次說明會是要正面的回應之前地主對於估價的疑義：
 - (一)道路地與建地的價值是不一樣的：一個可以蓋房子變賣、居住；一個則是只能供車輛或行人通行使用。
 - (二)地下室產權的認定：本中心已積極透過行政協商調閱本案基地範圍內私有權利人建築物使照圖說(除去台電，共有兩棟集合住宅)，而這兩棟建築物原使照圖說皆未註明該地下室為私有，據過往地政登記通案原則，若使照圖上標示地下室為防空避難室，則登記為共有；若所有權人仍有疑議，可逕洽地政機關辦理登記；正式估價將以估價基準日當時產權登記為主。
 - (三)檢視本案原使照圖中之建築基地標示，進一步向屋地主說明空地有分法定空地及法定保留地：法定空地為已開發空地，而法定保留地則為待開發空地，爰此有價值的差異。
 - (四)有關 78 地號原容積大於法定容積的成因為建築及都市更新法令的時間變革所致，爰此納入本次估價調整因子。
- 七、提醒各位地主，本次估價已預先將各位的陽台面積計算於各位的權利價值內，然未來送審之個人實際價值，仍須以實際產權登記面積為準，建請尚未補登的地主，儘早補登陽台產權面積以維護自身權益。
- 八、目前本案已完成由本中心招商及自行開發之兩種財務評估。考量本中心依法須擔任實施者，負擔本案成敗；又身為行政

法人，財務須損益兩平，確保本中心獨立運作、不傷害國家財政，爰此預計於4月份以本中心擔任實施者自行開發模式，專案提報董事會，若蒙董事會通過亦將告知本案屋地主。

- 九、更新後本案量體經檢視修法之後的都市更新建築容積獎勵辦法樂觀預估與原先規劃同(容積仍維持1.5倍法定獎勵上限)，目前以2棟或3棟考量，2棟可能涉及單面採光、3棟可能涉及棟距較近、沒有隱私等，將進一步再與建築師檢討。不論是2棟或3棟，都將是高層建築物，樓層數大概是17或18樓，最高應可達23樓左右，然蓋愈高、成本也會墊高(法規限制)。

捌、散會(下午8時35分)