

# 「臺北市大安區嘉興街都市更新案」權利人說明會 會議紀錄

---

壹、會議時間：108年6月5日（星期三）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）先前說明會提到本案將進董事會決議是否由住都中心自行實施或是招商？請問現在的情形是？

（二）本案進董事會與否，為何與地主同意情形有關？

二、權利人乙：

（一）為什麼本案可以由營建署轉由住都中心接手？有徵詢過地主的同意嗎？又為什麼董事會可以決定本案的發展？董事們有誰？

（二）為什麼本次的規劃將道路地排除更新單元？擁有道路地地主的損失，該如何補償？

（三）為什麼之前在營建署時期沒有發現本案78地號有原容積大於法定容積的問題？能保證本案其他地號沒有相同的問題嗎？

（四）下次能否將原範圍及不含道路地的更新範圍，以實際數值表示各地主的權值差異（如1、1.2、0.8等）？

三、權利人丙：

道路地納入更新單元的成本，應該由營造廠吸收。因為之後他們可以靠蓋房子、賣房子得利。

四、權利人丁：

建議將納入道路地所增加的本案成本，由本案的公家單位農

田水利會吸收。

五、權利人戊：

建議仍是將道路地納入本案更新範圍以符合都市更新條例立法意旨及臺北市都市更新審議會審議標準。

六、權利人己：

本案道路地最大地主是誰？若剔除道路地影響最大的會是誰？

**柒、本中心回應要點：**

- 一、依照行政院所核定之本中心設置計畫書，本案為住都中心自營建署承接八大案之一。並自去年8月本中心正式掛牌以來，即以住都中心自行實施本案方向規劃。
- 二、依照都市更新條例及相關子法，由本中心自行實施公辦都更沒有取得範圍內私有土地及合法建築物同意比例的限制。但未來本都市更新事業計畫及權利變換計畫的審議仍須由臺北市政府審議。
- 三、針對公辦都更計畫的審議通過與否，關鍵在於範圍內地主取得一定的共識，以及本案公辦主導的公益性、合理性、正當性或急迫性。
- 四、為提升各位地主對本案的認同，本中心擬商請於都市更新和大型高層建築極有實務經驗的優質建築師事務所協助本案前期建築設計的產品優化。
- 五、依據都市計畫及都市更新相關法令，都市更新主要是為增加老舊建築物地主的改建誘因與透過權利變換的公平、公正、公開審議機制下保障各方應有的相關權利，若依照原先規劃將道路地納入更新範圍以更新前價值比例參與更新後分配放大其價值，實為增加各權利人的隱性成本。
- 六、檢視建築物是否具原容積大於法定容積情形，需要建築物使用圖說，而該文件圖說的取得就現行法制是需要所有權人自行或授權申請的。而本中心為執行公辦都更特立專法成立，故成立後積極透過行政協商機制，請臺北市政府相關單位給予必要協助。

七、取得原使用執照圖說後，本中心已檢視本案更新範圍，除 78 地號外，其餘合法建築物並無原容積大於法定容積情事，並於上次說明會已向本案範圍內地主公開說明，將請估價師納入修正項目與調整率。

八、本案的推行方略以凝聚地主的共識為主，下次說明會擬進一步做都更容獎結構、共同負擔(成本)說明。

**捌、散會(下午9時整)**