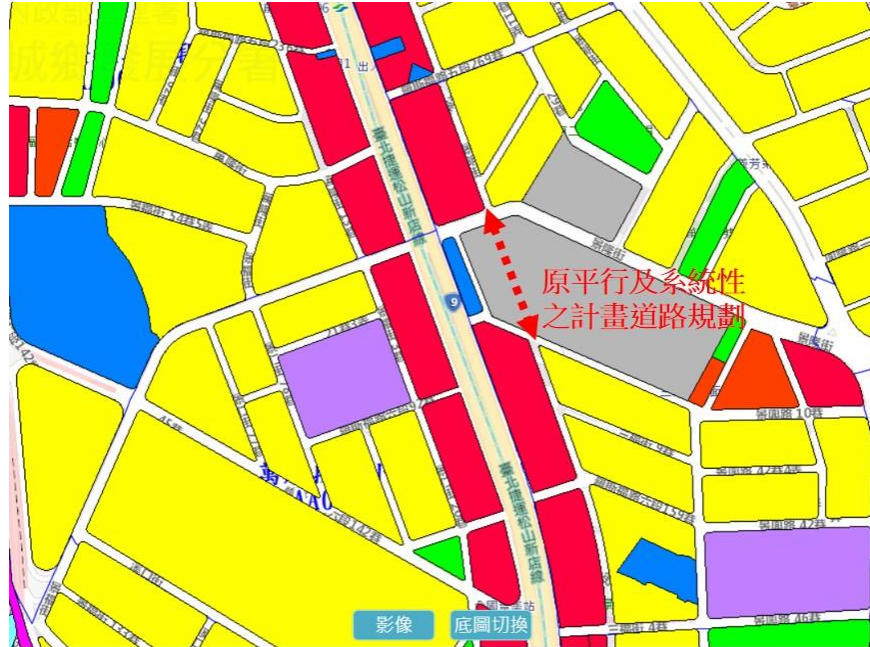


## 臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市文山區景美段一小段448-1地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案		
編號	1	陳情人	李○星
位置	<p>羅斯福路6段159巷5弄、景明街84巷、羅斯福路5段211巷26弄、羅斯福路6段159巷1弄</p> 		
訴求意見 與建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 羅斯福路6段159巷5弄，原都計規劃為與景明街84巷及羅斯福路5段211巷26弄形成平行於主要道路羅斯福路(36米)之道路，以提供各區域方整可開發之街廓，目前雖暫因變電所用地未能更新推動，而無法順利串接，形成系統性之交通動線。本計畫因單一開發個案需求，調整後之路線既彎曲亦不筆直，且僅改善單點T字路口斜交事宜，效益有限，亦無法處理羅斯福路6段159巷5弄其餘多處路口斜交情形，並將破壞原主要計畫之整體規劃與交通構想，導致日後變電所用地及周遭區域整體開發有所限制。</li> <li>2. 本計畫範圍中擬定之建築物車行出入動線，採由東南側新闢之8米巷道進出，而非規劃使用現有便捷寬敞之</li> </ol>		

西側10米巷道(羅斯福路6段159巷1弄)進出，未來將導致本計畫開發案周遭交通量增加，及現有周遭停車空間因環場車流而招致取消情形。



市府  
回應說明

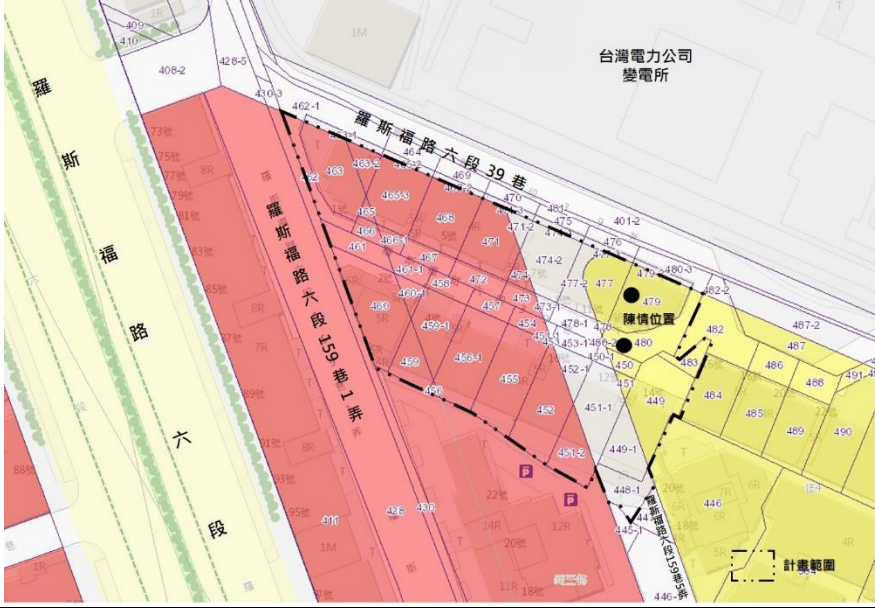
1. 變電所用地及周遭區域整體開發疑義：  
現行都市計畫變電所用地為完整使用範圍，並無陳情人所示之細部計畫道路串接南北道路系統，於主要計畫亦無該道路系統之規劃，倘日後變電所用地開發仍將就地區發展紋理及其開發構整體規劃。是以，計畫道路變更不影響變電所用地及北側居民出入與地區系統性動線。
2. 本案路線調整說明：  
考量本案範圍內一計畫道路(羅斯福路6段159巷5弄)切割連棟建物，造成土地零碎難以有效率重建開發，並阻礙計畫道路現況無法開闢通行。且其銜接北側計畫道路路型交叉角度產生斜交 T 型路口，使交通視角不佳，爰透過本案調整路型並開闢計畫道路。至羅斯福路6段159巷5弄其餘路口斜交問題，可逐步透過其他基地再發展時檢討改善(如退縮人行道、街角廣場等)，提升路口交通的能見度與交通安全。
3. 車行出入動線：  
計畫區西側所臨羅斯福路六段159巷1弄為現有巷道、

	<p>非計畫道路，本案依法令規定檢討車道出入口設置適宜性後，將車道出入口規劃設置於東側8公尺寬計畫道路(羅斯福路六段159巷5弄)，亦較符合車道出入口應留設於基地所面臨次要道路側之原則，且基地開發衍生之停車需求已於基地內自行滿足。</p>		
<p>委員會 決議</p>			
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>劉○琴</p>
<p>位置</p>	<p>景美段一小段476、477、477-1、477-2、478地號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>主旨： 有關447-1地號等43筆都市更新事業計畫案變更道路用地、廣場用地影響土地所有人權益，請重新審理，敬請查照。</p> <p>內容： 一、本案（0476-0000、0477-0001、0477-0000、0477-0002及0478-0000）土地皆為私有土地，未經土地所有權人同意擬變更為道路廣場用地，之後權利變換作業該筆土地登記為臺北市（政府）所有，導致權益受損，請具體說明法源依據及緣由。又開闢道路及廣場用地之經費擬由實施者與地主以權利變換從</p>		



	<p>房地折價抵付共同負擔，也請說明法源依據及緣由。</p> <p>二、本棟住戶共同持有土地持有土地地號為476及477，尚有28平方公尺，無納入都市更新範圍內，請重新審查。本戶（羅斯福路6段39巷11號1樓）對本案的疑義，請貴單位於文到後30個工作日內查明惠復。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>1. 陳情地號說明：</p> <p>(1) 景美段一小段476地號為道路用地，非為本案計畫區範圍，至於是否納入更新範圍非屬本案變更都市計畫討論內容。</p> <p>(2) 景美段一小段477、478地號為第四種住宅區；景美段一小段477-2地號為道路用地，該三筆土地已納入更新單元範圍。</p> <p>(3) 景美段一小段477-1地號經查無該筆地號，請逕洽本市地政事務所查詢。</p> <p>2. 本案變更緣由與法令依據：</p> <p>本案係配合都市更新計畫併同變更都市計畫案，考量現行計畫道路切割難以有效率重建開發，且交通視角不佳(銳角)，爰依據都市更新條例第35條及都市計畫法第27條第1項第3款辦理都市計畫變更。</p> <p>3. 都市更新權利變換價值評估：</p> <p>本案係以細部計畫變更前之土地使用分區作為更新前權利價值之評估基礎，以維護各所有權人之權益，惟本案目前為事業計畫階段，估價應依權利變換計畫內容並經本市都市更新及爭議處理審議會之審議結果為準。另本案係為搭配同基地之都市更新案進行，都市計畫變更內容涉及土地使用分區或公共設施用地變更，故需俟權利變換計畫審議通過後都市計畫始得公告，不影響現行住宅區土地所有權人之權利價值。</p> <p>4. 道路及廣場用地開闢法源依據：</p> <p>有關開闢計畫道路及廣場用地之經費以權利變換從房地折價抵付共同負擔，係依都市更新條例第51條第1項規定辦理。</p>

<p>委員會 決議</p>			
<p>編號</p>	<p>3</p>	<p>陳情人</p>	<p>范○峰(張○美代理人)</p>
<p>位置</p>	<p>羅斯福路六段39巷14號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本人張○美(羅斯福路六段39巷14號1樓屋主)，針對貴府都發局辦理台北市文山區景美段一小段448-1地號等道路用地規劃，存有重大疑慮，市府規劃的道路用地因為經過本人持有的土地(羅斯福路六段39巷14號1樓)，將導致在日後進行都更時一坪換一坪時計價不明，是以道路用地計價還是住宅用地計價?請貴單位人員詳細說明清楚，希望貴府都發局在變更都市計畫道路設計時，能夠保障原有住戶的權益，請以白紙黑字紀錄，以免計畫通過時，口說無憑，特此陳情，請貴單位相關人員重視，感謝您。</p> <p style="text-align: right;">代理人 范○峰 與屋主關係：母子</p>		
<p>市府 回應說明</p>	<p>同陳情編號2市府回應說明第3點。</p>		
<p>委員會 決議</p>			

編號	4	陳情人	許○華
位置	<p>景美段一小段479、480地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>本人是「景美都更案」中文山區景美段一小段479、480地號等數筆土地持份部分所有權人之一(土地坐落於台北市文山區羅斯福路六段39巷13號)，該案由「寶興順建設股份有限公司」(下稱實施者)製作都市計畫書圖，於111年01月13日在文山區萬福區民活動中心進行說明會公開展覽，試圖公展過後，變更該都更案內多筆土地之使用分區。</p> <p>惟該實施者自介入本案後，自始至終皆不曾就該都更事宜或相關細節與本人進行任何研討與協商，現今更在未知會本人及未獲本人同意下，竟擅自將本人名下479、480地號原為「第四種住宅區」之土地任意申請變更為「道路用地」之土地使用分區的變更送審，業已嚴重侵害本人權益。</p> <p>現本人鄭重聲明立場：「反對該變更計畫內容」，堅決反對將本人名下土地之使用分區由第四種住宅區逕變更為道路用地(或廣場用地)，並要求貴局處自即刻起停止該變更計畫案中所有涉及本人名下土地使用分區之任何變更事宜，事關本都更案中眾多當事人重要權益，尚請貴局處嚴謹審慎處理之，以免徒生糾葛，不勝感謝！</p>		

捌、變更計畫內容

一、變更土地使用分區

本案都市計畫變更後，道路維持原有計畫寬度，但因路型變更，計畫道路面積略減，為維持範圍內公共設施用地不減損，故計畫道路減少部分將以變更為廣場用地之形式補足，變更後公共設施用地總面積不變，詳表五及圖七。

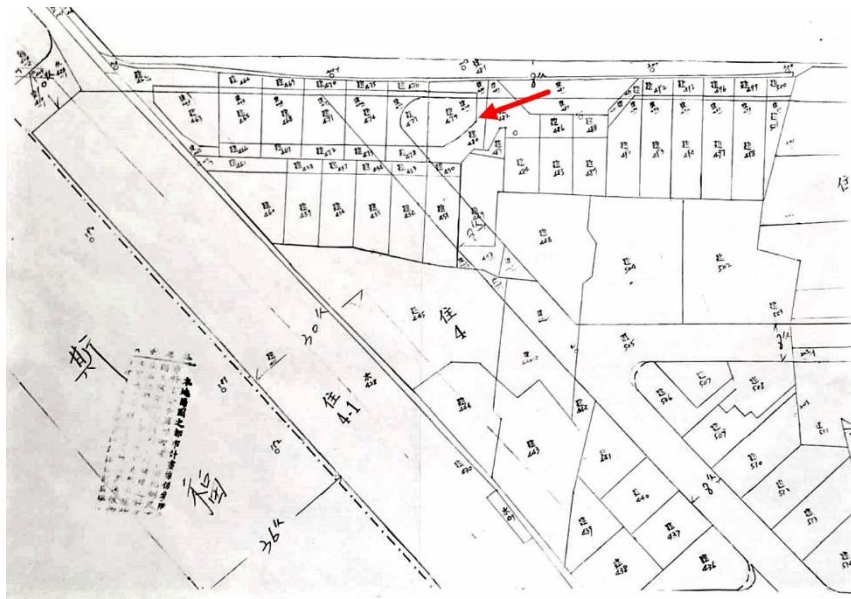
表五 細部計畫變更內容明細表

變更位置	變更前	面積 (平方公尺)	變更後	面積 (平方公尺)	變更理由	備註
文山區景美段一小段						
450-1、451-1(部分)、452-1、453-1、454-1、471-2、473-1、474-2、477-2、478-1、480-2地號	道路用地	287.12	第四種住宅區	287.12	增加行車及人行安全並集中可建築用地，提高土地利用效率。另，道路用地變更前後差額面積，配合於計畫範圍東側變更為廣場用地。	變更後之道路用地及廣場用地應併同都市更新權利變換作業，將土地登記為臺北市所有。
449、450(部分)、451(部分)、477(部分)、479(部分)、480(部分)、483地號	第四種住宅區	287.12	道路用地	202.26		
			廣場用地	84.86		
合計		574.24		574.24		

註：實際變更面積以地籍分割測量為準，惟變更後公共設施用地面積不變。

二、土地使用分區管制

本計畫範圍土地依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及相關規定辦理。





## 五、變更內容

12

### ■ 變更土地使用分區

- 本案都市計畫變更後，道路維持原有計畫寬度。
- 為維持範圍內公共設施用地不減損，故計畫道路減少部分將以變更為廣場用地之形式補足，變更後公共設施用地總面積不變。

變更前	面積 (平方公尺)	變更後	面積 (平方公尺)
道路用地	287.12	第四種住宅區	287.12
第四種住宅區	287.12	道路用地	202.26
		廣場用地	84.86

### ■ 土地使用分區管制

- 依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及相關規定辦理。



市府  
回應說明

同陳情編號2市府回應說明第2、3點。

委員會  
決議

編號

5

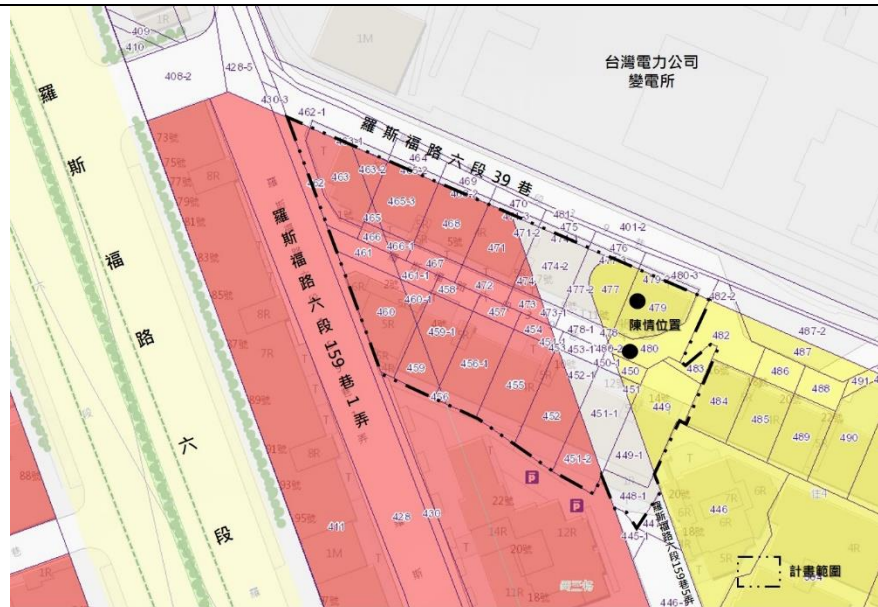
陳情人

范○娥

位置

景美段一小段479、480地號





訴求意見  
與建議

臺北市都市計畫有關「變更臺北市文山區景美段一小段448-1地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案」(以下簡稱變更計畫案)擬將本人現有第四種住宅區(地號：479及480；以下簡稱住宅用地)更改為道路用地或廣場用地，造成本人權益嚴重受損(本人所住房屋幾乎全部劃入道路用地)，本人強烈表達不同意本次變更計畫案，理由詳述如下：

都市計畫變更不應損害人民財產權益：本次變更計畫案緣起於109年6月19日「寶興順建設股份有限公司擔任實施者擬具之擬訂臺北市文山區景美段一小段448-1地號等49筆(原447-1地號等43筆)土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱都更案)，但本次變更計畫案之計畫書內容未揭露都更案之事業計畫核准進度，地主無從研判本次變更計畫案與都更案之間相互影響的程度。在地主與臺北市政府資訊不對稱前提下，臺北市政府就以「俾利都市更新整體開發」為由，擬將本人現有住宅用地(地號：479及480)更改為道路用地或廣場用地；無論未來都更案如何推動，本次變更計畫案恐有違反憲法第15條保障人民財產權之基本權益之虞。

本案公平性有待商榷：本次變更計畫案將住宅用地及道路用地交換，是以「以地換地」之方式進行，惟該等土地多屬不同地主持有，造成部分地主權益被嚴重削弱(包括地號為449、450、451、477、479、480、483)，另一方面，

部分地主權益增加(包括地號為450-1、451-1、452-1、453-1、454-1、471-2、473-1、474-2、477-2、478-1、480-2)，請參閱本次變更計畫案計畫書內容第15頁。本案以整體利益為由，造成個別利益受到侵害，缺乏公平性，違反憲法賦予人民在法律上不受差別對待的權利。

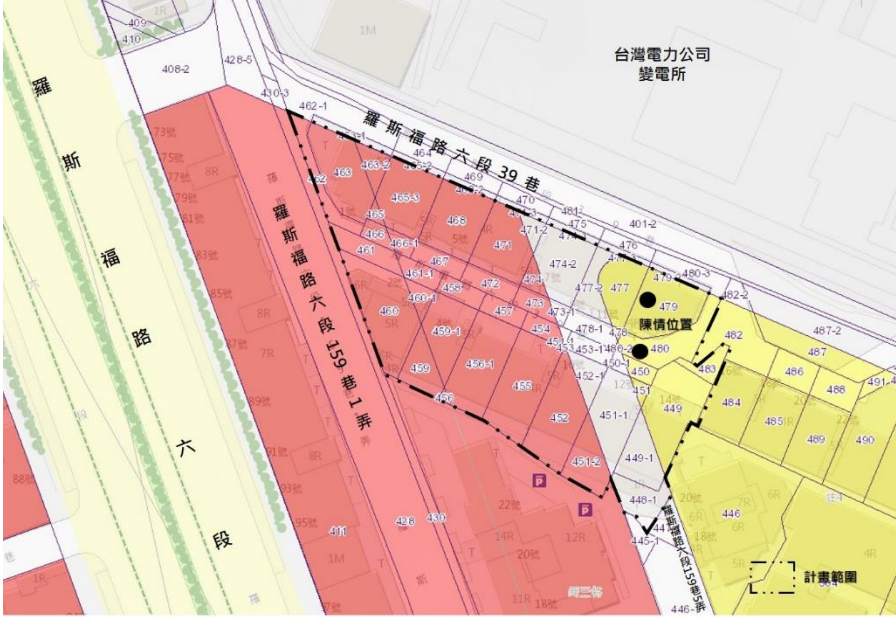
本案對個別地主權益之影響與變化難以預料：有關參與都更案地主與建商已簽訂之合建契約，其契約內容原本未涉及都市計畫變更等問題，但現今都更案擬透過都市計畫變更配合辦理，但建商並未向全部地主說明本案土地權狀變更對個別地主之影響，地主亦不清楚都更後住戶土地權狀的分配方式。

臺北市政府應書面保證都市計畫係於都更案公布實施後始得施行：倘都市計畫變更提前於都更案之前公布實施，部分地主的住宅用地將變更為道路用地或廣場用地，其權益受損之事實即形成，包括受損地主之房產價值下調且房產不易出售等。無論日後都更進行成功與否，部分地主已先蒙受實際損害，無須討論日後都更對社區有何利益。依大法官釋字第742號解釋及109年1月15日修正公布行政訴訟法之都市計畫審查程序：「人民得就違法之都市計畫，認為損害其權利或法律上利益者，提起訴訟以資救濟。」權益受損地主可依法定程序對核定機關(本案為臺北市政府)提起訴訟，並聲請管轄的行政法院(即臺北高等行政法院)暫時停止適用或執行都市計畫。臺北市政府擔任都市計畫核定者，有義務在事前與地主做好溝通，以避免日後與地主發生訴訟。

臺北市政府應於變更前對權益受損地主對提出實質的補償方案：都更案日後若要順利實施，必須要得到多數地主共同支持，但目前都更案之事業計畫核准進度尚無從確定，地主亦不知日後土地權狀要如何分配。甚至目前本人約有3坪無償供作道路用地之住宅用地，建商自始皆未將該地列入都更案用地(地號479其中0.68坪、地號480其中2.4坪)，爰亦無都更後房屋坪數分配權利，惟本次都市計畫變更擬將該3坪住宅用地全都登記於臺北市政府名下，等同本人因都市計畫變更損失3坪住宅用地權益給臺北市政

	<p>府，此舉是否變相侵犯地主財產權之嫌，臺北市政府應說明。在前述問題皆未與地主溝通之情形下，臺北市政府就先行處理都市計畫變更，恐會引發紛爭。倘若日後都更案受阻，甚至中斷無法執行，臺北市政府豈能保證將本案恢復原狀(即被更改為道路用地或廣場用地者又再恢復為住宅用地)?本變更計畫案不僅引發地主與臺北市政府之間紛爭、甚或訴訟，未來權益受損地主更不可能出具拆屋同意書，都更案必定難以繼續推動。本案以都市更新整體開發的理由起案，如果對都更案製造出更多紛爭及不確定性，恐非明智之舉。</p> <p>結論與建議：</p> <p>在資訊不對稱及無臺北市政府書面保證之前提下，本人不同意以都市計畫為由，將本人之住宅用地改為道路用地或廣場用地；並建議臺北市政府取消該變更計畫案之執行為宜，以釐清本案地主所提問題，俾利都更案做通盤檢討。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>1. 本案辦理歷程：</p> <p>本案由寶興順建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市文山區景美段一小段448-1地號等49筆(原447-1地號等43筆)土地都市更新事業計畫案」於101年6月6日申請報核、106年10月30日提請臺北市都市更新及爭議處理審議會第300次會議決議確認更新單元範圍、110年5月13日召開都市更新案幹事會議。實施者並依都市更新條例及相關規定向本府都市發展局申請辦理「變更臺北市文山區景美段一小段448-1地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案」，經本府都市發展局於103年5月28日及12月03日召開研商會議、109年12月10日臺北市都市計畫委員會第774次會議研議、110年12月28日至111年1月26日辦理公開展覽，於111年1月13日辦理公開展覽說明會。</p> <p>2. 有關都市更新權利變換價值評估及本都計案公告時點一節，同陳情編號2市府回應說明第3點。</p>



<p>委員會 決議</p>			
<p>編號</p>	<p>6</p>	<p>陳情人</p>	<p>鍾○英</p>
<p>位置</p>	<p>景美段一小段479、480地號(羅斯福路六段39巷13號)</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>1. 訴求地點：座落：臺北市羅斯福路6段39巷13號2樓 地段地號：文山區景美段一小段479號、480號</p> <p>2. 訴求意見：</p> <p>日前（111年1月13日）臺北市都市計畫單位舉辦都市計畫公開展覽說明會—『變更臺北市文山區景美段一小段448-1地號道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案』突然將本人座落臺北市羅斯福路6段13號地號479及480之住四住宅用地劃為道路用地，嚴重侵害本人及上下鄰居12住戶財產所有權。</p> <p>試問住了2、30年的房宅一夕畫為道路理由何在！</p> <p>憲法賦予財產安全保障何在！</p> <p>又若將房宅規劃為道路，補償方案是否應備有！</p> <p>結 論：我們不同意此次都市計畫方案。</p>		
<p>市府 回應說明</p>	<p>同陳情編號2市府回應說明第3點。</p>		

<p>委員會 決議</p>			
<p>編號</p>	<p>7</p>	<p>陳情人</p>	<p>李○信</p>
<p>位置</p>	<p>羅斯福路六段39巷14號</p>		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>主旨： 對「文山區景美段一小段448-1地號等」用地細部計畫變更案提出疑議，變更程序應確認保障原地主在進行都更時，權益不因此次土地使用分區變更而受影響</p> <p>內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人:李○信，與主旨所述變更案範圍內之14號4樓之地主(林○花)的關係為母子，代為陳情。</li> <li>2. 因都市更新計畫，陳情人之母親所持份之土地的使用分區將轉為道路用地，請政府主辦單位於整個都更案中，確保地主的都更權益不受影響；權利變換應以此變更案之前的原始情形做為鑑價基礎，不可發生因地主同意此變更案後，所持份之土地因轉為道路用地或其他用途，而於鑑價時權益受損。</li> <li>3. 此土地使用分區之變更與建商所提之改建計畫應視為一體，建商必須能保證地主在土地變更前的權益，而且可以確實執行後續的都更(拆除舊屋、改建新大</li> </ol>		

	<p>樓)，若任何前述的事項無法成立時，政府所規劃之此土地使用分區變更必須廢除。避免土地區分已經完成變更，但後續接手執行都更的建設公司僅以變更後的分區類型進行權利變換，損及地主權益。</p> <p>4. 臺北市居不易，雖是老屋，也是民眾努力一輩子所得之安身立命的所在，請政府承辦人員，確實照顧到民眾上述的擔憂，將上述問題的處理原則，明確的訂定下來(白紙黑字寫下來)，要求建商履行，保障民眾權益，避免紛爭。</p>		
<p>市府 回應說明</p>	<p>同陳情編號2市府回應說明第3點。</p>		
<p>委員會 決議</p>			
<p>編號</p>	<p>8</p>	<p>陳情人</p>	<p>蔡○麗</p>
<p>位置</p>	<p>景美段一小段479、480地號(羅斯福路六段39巷13號)</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>臺北市都市計畫「變更臺北市文山區景美段一小段448-1地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案」欲將本人現有住宅用地(地號；479及480)更改為道路用地或廣場用地，本人有以下意見： 若都更案出現反覆延宕或實施過程中發生難以為繼，而土</p>		



	<p>地已由第四種住宅用地變更為道路用地之情形，勢必由我們(包括地號為449、450、451、477、479、480、483的地主)單獨直接承擔房產價值下降及未來權益受損的風險，另一方面，部分地主權益增加(包括地號為450-1、451-1、452-1、453-1、454-1、471-2、473-1、474-2、477-2、478-1、480-2)，極為不合理。實施者或市府應當提出風險共擔的機制或額外保證，以確保土地所有權人在權益變換前後皆不會因為在此計畫案發生的土地分區變更而蒙受損失。</p> <p>建議延遲土地分區變更手續至都更案同意比例超過8成、市府審議通過、都更信託簽署完成等等必要前置作業完成，都市更新計畫能在可預見的未來內達成的時候，市府再行變更。且萬一都市計畫發生無法推行下去之情形時，市府也應當將土地分區恢復原狀，以保障人民財產安全。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>同陳情編號2市府回應說明第3點。</p>
<p>委員會 決議</p>	