

臺北市士林區住六之五自辦市地重劃區籌備會
土地所有權人座談會
會議議程與記錄

一、時間：112年4月29日 13:30

二、地點：臺北市士林區行政中心大禮堂

三、主席：和○通集團暨新程開發(股)-執行長 柯○松先生

四、列席貴賓：和○通集團-總經理 徐○順先生

陳○慶建築師事務所-陳○慶建築師

臺北市政府地政局土地開發總隊-尤○珊股長

五、土地所有權人列席人數：137人

六、貴賓致詞-臺北市政府地政局土地開發總隊尤股長：

土地開發總隊謹代表臺北市政府列席本次座談會，大家如有問題，都可以向籌備會充分反應。本府業已將相關資訊公開於土地開發總隊的網站上提供查閱，若有任何進一步的疑問，也歡迎向與我們聯繫。

特別提醒，自擬細部計畫審定之前，還必須經過環境影響評估，這兩項都完成後，才能做重劃計畫書，在通過水土保持計畫之後，始得辦理重劃工程；種種開發上的限制與可能遭遇之困難，均詳載於籌備會核准函中，請貴會於本次會議中敘明並列入記錄。

七、會議議程與簡報概要：(內容詳簡報)

1. 籌備會成立與計畫延革說明
2. 土地所有權人同意比例現況統計
3. 重劃流程與當前執行進度
4. 法令規範與基地分析
5. 重劃開發評估
6. 重劃費用及分配說明
7. 重劃效益說明
8. 交通改善方案
9. 遷建安置構想
10. 互動時間

八、互動時間-所有權人提問與回覆：

1. 請問土地分配位置的規劃？

[柯執行長] 回應：分配的基本原則是原地原配，但條件是所有權人區內持有土地面積須達 250 坪以上、亦即配後可分回土地 100 坪以上，才符合此一原則。若地主原有土地未達此標準，則建議能與親友合併配地，或來與我司商談，和我司所配回的抵費地集中配地，一起最大化未來的土地價值。因此，希望地主詳參本次隨開會通知寄出的個人土地歸戶清冊，即可據此數據，在同意比例達 51% 以前，與我司研討未來分配的最佳方案。

也特此補充，我司舊屋換新屋的 56 戶遷建方案中，40 坪規劃戶已全數預訂額滿，35 坪規劃戶則僅剩少數。而永公路上的住宅，屋齡多已超過四十年，若不透過重劃方式，實難改善。我們也將斟酌與市府溝通，是否能將遷建屋的容積率與建蔽率從 30% 提高至 40%，以增加屋舍使用空間。

2. 請問市府是否能釋放更多分回比例給土地所有權人？

[柯執行長] 答覆：關於目前市府分回比例 50%，主要係因 6-4 與 6-5 區的土地現況，就是坡度大於 30 度的不可開發區比例均超過 32%，而因其中有 2% 可以劃歸作現有道路，才使所謂的不可開發區占比下修至 26%，而其餘 24% 則為學校用地、道路用地、停車場用地、公園預定地等；因此市府取回 50%，其實並未多分。而重劃公司既承擔開發風險，亦需有合理利潤，故請地主体諒，並著眼於未來價值的體現；即使分回比例為 40%，未來作為建地的增值，也絕對超過現況三倍以上。

3. 請問貴籌備會是否有可能或會在何時啟動 6-4 區的開發？

[柯執行長] 回應：個人評估，若本區能順利在 6 月份同意比例過半、順利成立重劃大會，則在尊重北○開發鄭董的前提下，我司有可能介入協助完成 6-4 區的重劃，目標希望今年 12 月底能夠成立重劃大會。

4. 關於北市府 112 年 1 月 9 日府地發字第 11100013861 號函所載後續重要應辦理事項、開發限制及可能遭遇困難，特此敘明如下，俾使土地所有權人知悉：

(1) 後續應辦理事項：

1. 擬定都市計畫細部計畫
2. 辦理環境影響評估
3. 擬具水土保持計畫
4. 文化資產評估

5. 成立重劃會並進重劃相關作業

(2) 開發限制及可能遭遇困難：

1. 依臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第2點規定：「基地內原自然地形平均坡度超過30%者，除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土安全之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，但得計入開發面積……。」經初步估算，旨按擬辦重劃範圍內平均坡度超過30%者之土地面積占全區總面積一半以上，致可供建築土地面積過少影響地主配地權益，恐衍生開發阻力與爭議。
2. 旨案擬辦重劃範圍依法應辦理環境影響評估，惟區內坡地原自然地形條件恐不利於開發建築使用，通過環境影響評估審查之難度甚高。
3. 綜上，為避免投入大量資金辦理前述各項應辦事項卻無法續行開發而蒙受損失，請再予審酌旨案擬辦重劃範圍各項條件，審慎考量是否續行後續相關開發程序。

九、結語：

[葉○財里長]：

其實，我們山上土地的保變住開發是一件好事，只希望大家「多聽、多了解」，有什麼問題，就要去溝通，才有辦法做一個好的解決。

本次座談會蒙鄉親們踴躍參與，特此敬謝。更感謝公館里葉○財里長、前里長唐○國先生等提供相關建言，以及臺北市政府地政局開發總隊長官的蒞臨指導。相信透過此次說明，定能增進彼此的理解，裨益重劃推動。

十、照片花絮：

