

## 臺北市政府 函

110058

臺北市信義區忠孝東路5段510號3樓之5

受文者：新程開發股份有限公司

發文日期：中華民國112年1月9日

發文字號：府地發字第11100013861號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110015臺北市信義區莊敬路  
391巷11弄2號3樓

承辦人：賴映仔

電話：02-87807056轉514

傳真：02-87806119

電子信箱：bc9089@gov.taipei

主旨：核定和世通資產管理股份有限公司等216人申請成立「臺北市士林區住六之五自辦市地重劃區籌備會」，並請依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱獎勵辦法）第8條規定及貴公司代理和世通資產管理股份有限公司等216人111年9月19日申請書、同年11月9日更正後申請書及補正資料辦理。
- 二、經審查旨揭申請案尚符合獎勵辦法第8條規定，爰准予成立籌備會。惟旨案擬辦重劃範圍涉及保護區變更為住宅區地區及山坡地開發限制，為保障重劃區內土地所有權人權益，爰將後續重要應辦理事項、開發限制及可能遭遇困難提醒敘明如下：

### (一)後續應辦理事項

- 1、擬定都市計畫細部計畫：旨案擬辦重劃範圍因尚未發布實施都市計畫細部計畫，應依都市計畫法第24條、臺北市都市計畫施行自治條例第6條規定，於徵得土地權利關係人半數以上且其所有土地面積超過範圍內私有土地面積半數之同意後，自行擬定都市計畫細部計畫送本府核辦。

- 2、辦理環境影響評估：依開發行為應實施環境影響評

估細目及範圍認定標準第25條第1項第1款第7目規定，旨案屬山坡地開發且開發面積逾1公頃，應實施環境影響評估；且依同條第4項規定應於都市計畫細部計畫核定前辦理。

- 3、擬具水土保持計畫：旨案擬辦重劃範圍屬本市山坡地，依水土保持法第12條規定，應於環境影響評估通過審查後，擬具水土保持計畫送本府審查；另倘涉及都市設計及土地開發許可審議，則請於審議通過後，據以規劃水土保持計畫送審。
- 4、文化資產評估：旨案擬辦重劃範圍辦理開發作業時，請適時洽本府文化局確認是否涉及文化資產保存法等規定致受有開發限制。
- 5、成立重劃會並進行重劃相關作業：旨案都市計畫細部計畫經審定後，重劃會應依獎勵辦法第20條規定向本府申請核定重劃範圍；俟重劃範圍經核定後，並請將各主管機關就開發工程應辦理事項所提意見，分別納入重劃計畫書之工程項目、工程費用、重劃費用、重劃工作進度表等內容，續依獎勵辦法規定向本府申請核准實施市地重劃等後續重劃事宜。

## (二)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，旨案擬辦重劃範圍內平均坡度超過30%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。

(三)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。

三、旨案如辦理開發，應確實依獎勵辦法、都市計畫法、臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定、環境影響評估法及水土保持法等相關規定辦理，並對各項開發議題詳細研究分析；同時應留意重劃負擔比例是否符合法令規定，重劃後分配土地是否得有效建築開發使用等問題。

四、為保障旨案擬辦重劃範圍內土地所有權人權益，請配合於後續舉辦重劃座談會、召開重劃會成立大會及徵求土地所有權人同意（自行擬定都市計畫細部計畫、參加重劃）時，將本核定函說明二內容載明於會議資料及同意書內，俾使土地所有權人知悉本案開發風險及後續辦理程序。

五、另依獎勵辦法第11條第5項規定，籌備會未於核准成立之日起6個月內申請核准成立重劃會者，本府得解散之。又依同條第6項規定，得於上開期限內敘明理由向本府申請展期，展期之期間每次不得逾2個月，並以2次為限。

六、如貴公司代理和世通資產管理股份有限公司對本處分有不服，得依訴願法第14條及第58條規定，自本件行政處分書送達之次日起30日內（可聯繫承辦人協助計算到期日），繕具訴願書向本府遞送（以本府實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），並將副本抄送內政部（地址：臺北市中正區徐州路5號）。

正本：新程開發股份有限公司

副本：和世通資產管理股份有限公司（籌備會代表人，請轉知其他發起人）、臺北市政府都市發展局、臺北市政府環境保護局、臺北市政府文化局、臺北市政府工務局大地工程處

# 市長蔣萬安

