

臺北市都市計畫委員會第 809 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 9 月 21 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

報告事項

為臺北市都市計畫委員會待補充資料到會案件辦理進度，
提請報告

審議事項

- 一、擬定臺北市大安區懷生段二小段 554 地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案
- 二、劃定臺北市南港區南港段四小段 306-9 地號等 7 筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案
- 三、未達 TOD2.0 計畫案基地規模之都市計畫變更案審議原則

壹、報告事項

報告事項一

案名：為臺北市都市計畫委員會待補充資料到會案件辦理進度，提請報告

提案單位：臺北市都市計畫委員會

說明：

- 一、本會依都市計畫法、都市更新條例等相關法令辦理都市計畫、更新地區及都市更新計畫之審議作業，為掌握案件進度，提升審議效率，針對審議程序中待補充資料到

會之案件，定期依「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」第 9 點規定，請市府及申請單位說明案件辦理進度，並視需要提委員會議報告。

二、本次提會報告之待補充資料到會案件計有 5 案。

決議：洽悉。

貳、審議事項

審議事項一

案名：擬定臺北市大安區懷生段二小段 554 地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府(都市更新處)
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 6 條
- 三、計畫緣起：

本計畫範圍內信義市場係於民國 50 年建築完成，並以南側市有土地為出入通道，連接信義路三段。該市場坐落土地產權為臺北市有，為符使用現況，民國 73 年由第三種住宅區變更為市場用地。

信義市場營運至今已近 60 年，現況建築物老舊，有消防安全疑慮，民國 108 年經本市市場處評估，考量市場周邊多為學校及辦公大樓，大眾消費習慣改變，周邊零售店及超級市場等所能提供之服務，已足敷供應地方民生物資所需，爰將於 3 年內退場收回，不再作市場使用，並朝公辦都市更新方向規劃。

考量信義市場周邊已逾更新年期之老舊四、五層樓

建築物未來尚有更新改建需求，經市府 109 年 2 月 16 日辦理地區說明會並就周邊私有土地辦理兩次公辦都市更新意願調查後，因部分私有土地更新意願較高，基於整體規劃效益，故併同納入公辦都更計畫範圍。因市場用地屬公共設施用地，無法與一般使用分區整合規劃，故 110 年 1 月 26 日報經市府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更，回復原土地使用分區第三種住宅區，並依都市更新條例第 6 條規定優先劃定更新地區，並訂定更新計畫。

四、計畫範圍、面積及權屬(公開展覽計畫)：

(一) 本計畫位於大安區信義路三段以北、信義路三段 99 巷以東、信義路三段 111 巷 16 弄以南及信義路三段 111 巷以西所圍街廓內。

(二) 面積：2,547 平方公尺。

(三) 土地及建物權屬：

1. 土地權屬：公有土地佔 74.4% (市有，由臺北市市場處管理)、私有土地佔 25.6%。

2. 建物權屬：計畫範圍內有 2 棟合法建築物，一棟為公有建築物(本市市場處及本市大安區公所管理)，目前尚有信義市場攤商經營，市場收回前，二樓短期供區民活動中心使用；另一棟為私有建築物。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖及本次提會修正後計畫書、圖。

六、公開展覽：

(一) 本案自 111 年 5 月 31 日起至 111 年 6 月 29 日公

開展覽 30 天，並以 111 年 5 月 30 日府都規字第 11130283344 號函送到會。

(二) 市府於 109 年 2 月 16 日舉辦公展前說明會。

(三) 市府於 111 年 6 月 17 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：35 件(詳後附綜理表)。

八、審議歷程：

(一) 本案經提 111 年 7 月 21 日第 795 次會議決議：

1. 本案經市府表示市場目前尚無更新改建急迫性，故請市府就更新地區劃定範圍再與鄰地協調整合，俟可成就更好的更新條件時，全案再提會討論。
2. 附帶決議：有關既有攤商陳情訴求，請產業發展局及市場處再評估妥處。

(二) 市府依前述會議決議再與該街廓鄰地協調整合後，除南側 2 處 84 年以後建築完成之基地外，其餘土地均整合納入更新地區劃定及細部計畫範圍，共計約 4,844 平方公尺，並配合調整相關計畫內容，於 112 年 6 月 5 日以北市都規字第 1123037368 號函送補充資料到會。

(三) 全案再提 112 年 6 月 29 日第 806 次會議決議：有關攤商陳情訴求，請產業發展局及市場處跟攤商溝通說明後，再提會討論。

九、市府於 112 年 9 月 8 日以北市都規字第 1123060894 號函送補充資料到會。

決議：

- 一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

- 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。
- 三、本次修正計畫內容超出公開展覽部分，請依都市計畫法第 19 條規定另案辦理公開展覽及說明會。另公開展覽期間倘無公民或團體提出意見，或意見與本案無直接關係者，授權由市府逕予核定，免再提會審議；陳情意見與本案已受理之陳情意見相同者，則提會報告處理情形，以加速推動市政建設。

委員發言摘要

王秀娟委員

有關都市設計準則中規範基地東側留設之 100 平方公尺以上廣場式開放空間，標示的位置與形狀較像口袋型開放空間，與沿街型開放空間不太一樣。因南側為既成建築，可以理解這個位置需要一個轉換空間，請市府說明規範此類型開放空間之考量因素。

劉玉山委員

1. 本案經過 2 次委員會討論，肯定市府同仁到地方溝通，擴大更新地區範圍。目前所提擬訂更新計畫及配合變更細部計畫，建議依都市計畫法規定，先行通過。至於後續都更過程與民眾及攤商等執行面尚待溝通協調的部分，請目的事業主管機關未來仍持續進行。
2. 本案經市府說明土地使用分區原是由第三種住宅區變更為市場用地，因目前已無市場使用需求，故申請變更回復為原第三種住宅區，無須回饋。惟考量本案是公辦都更案，建議可配合市府政策，未來於擬定更新事業計畫時，請主管機關就公益設施之設置部分多加考量。

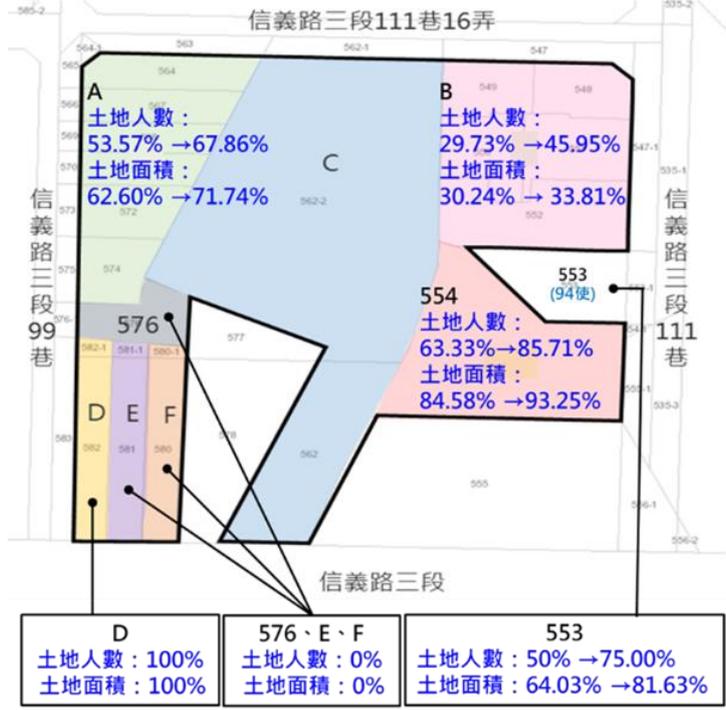
李四川兼主任委員

若其餘委員沒有意見，是不是就依委員的建議，都市計畫先行處理。我到市場了解，攤商在那邊都做了好幾代，有的已經交到第三代了，所以請市場處研擬如果在都更規劃設計的時候，市府分回來的店面，就優先承租給所有現在在市場裡的攤商，請市場處再繼續協商。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市大安區懷生段二小段554地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案		
編號	1	陳情人	羅○哲
訴求意見與建議	<p>1. 貴局於111年5月31日針對北市都更計畫「擬定臺北市大安區懷生段二小段554地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案」提出公展，本人為554號地主羅○哲對此公展提出意見。敬請貴局查照。</p> <p>2. 本案公告之劃定範圍與原先109年2月及4月計畫劃定全街廓範圍相差甚遠，以致此次劃定之範圍(只有554地號是私有土地)基地範圍地界線零亂不堪，與鄰地(四面皆是)相鄰非常的勉強且不友善，將來規劃此地等為要塑造良好環境、景觀與鄰地和諧相處，創造良好格局高價值之建物，變成不太可能的事。(對都市景觀是否真正有好處，以後週遭的鄰地開發是如何?皆無法想像，我一個從事建築的專業人員感到很懷疑與惶恐)。懇請貴局利用公權力及都市之公益考量，對於劃定範圍與周遭環境之衝擊及基地開發之適當性、合理性再次評估合理的劃定範圍。</p> <p>3. 554地號是唯一被併入公辦都更的私有土地，以554地號地主的身份，為了保障自己的權益，除了上述的疑慮外，並懇請貴局在此次「擬定臺北市大安區懷生段二小段554地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案」時，先與554地號地主協商整個都市更新預定劃定區域及後續及進程序，並請貴局在與554地號地主協商中，將有關都市設計及</p>		

	<p>建物基本規劃規模配置及建築基本設計(就是先考慮街廓之都市設計,基地建物之基本規劃及設計)權變、分配方式及土管規定限制等條件與544地號地主詳細商討並做成協議紀錄列入「擬定臺北市大安區懷生段二小段554地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫書」內作為後續執行單位或廠商依循之根據(以免將來執行時554地號地主任人宰割,毫無申訴,因為被公權力綁架了)。</p> <p>4. 若貴局在完成「擬定臺北市大安區懷生段二小段554地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫書」前,無法達成與554地號地主上述的協議,本人將取消同意劃定公辦都更意願書。不會參加貴局舉辦的公辦都更,也反對貴局提供「擬定臺北市大安區懷生段二小段554地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案」都市設計準則。</p> <p>敬請查照</p>
<p>第795次 會議市府 回應說明</p>	<p>1. 本案109年2月3日-3月2日辦理信義市場鄰地之第一次公辦都更意願調查,109年2月16日辦理說明會,說明調查範圍及初步評估內容,調查結果僅554地號參與意願最高約8成,其餘參與意願低於5成;後於109年4月27日-5月15日辦理第二次意願調查,並於調查期間逐戶拜訪鄰地地主,惟調查結果仍僅554地號參與意願達9成。因互信合作才是都市更新能否順利進行的必要條件,於考量民眾權益及公辦都更可行性前提下,爰參酌前述意願調查結果劃定本案更新地區範圍,經評估更新地區範圍仍宜維持。</p>

	 <p>信義路三段111巷16弄</p> <p>信義路三段 99巷</p> <p>信義路三段 111巷</p> <p>信義路三段</p> <table border="1" data-bbox="542 806 1244 907"> <tr> <td data-bbox="542 806 742 907"> D 土地人數：100% 土地面積：100% </td> <td data-bbox="742 806 925 907"> 576、E、F 土地人數：0% 土地面積：0% </td> <td data-bbox="925 806 1244 907"> 553 土地人數：50% → 75.00% 土地面積：64.03% → 81.63% </td> </tr> </table> <p>2. 本案目前為都市更新計畫暨配合變更細部計畫階段，預計完成同意實施者後，進行招商作業及辦理都市更新事業及權利變換作業，並將辦理私地主更新後需求及意見調查及說明會。有關都市設計、建築相關規劃、權利變換、分配方式、土管規範內容等意見將納入規劃之參考，後續將積極與所有權人溝通，以利本案推動。</p> <p>3. 本案為政府主導之都市更新案件，秉持公平公正公開之作業原則，以權利變換方式實施，後續規劃方案將積極與所有權人溝通，並將經公開審議程序，以維護所有權人權益。</p> <p>4. 如所有權人對本案有相關建議，可於後續向實施者釐清，亦可於都市更新報核前公聽會或審議期間提出意見，將納入本市都市更新及爭議處理審議之參考。</p>	D 土地人數：100% 土地面積：100%	576、E、F 土地人數：0% 土地面積：0%	553 土地人數：50% → 75.00% 土地面積：64.03% → 81.63%
D 土地人數：100% 土地面積：100%	576、E、F 土地人數：0% 土地面積：0%	553 土地人數：50% → 75.00% 土地面積：64.03% → 81.63%		
<p>第 806 次 會議新增 市府回應 說明</p>	<p>1. 本案依都委會第 795 次大會決議於 111 年 10 月 7 日至 28 日辦理信義市場鄰地之第三次公辦都更意願調查，期間於 10 月 14 日辦理說明會，調查結果除大安區懷生段二小段 555、577、578 地號等 3 筆土地，因地上為屋齡未達 30 年且現況使用良好之高樓層建物，故未納入公辦都更意願調查範圍外，其餘同小段 548、549、550、551、552、553、554、564、567、568、571、572、574、576、580、580-1、581、581-1、582、582-1 地號等 20 筆土地，有意願公辦都市更新之所有權人土地面積達 8 成，故將前開土地一併納入擴大更新</p>			

地區範圍。

土地				建物			
同意面積		同意人數		同意面積		同意人數	
面積	比例	人數	比例	面積	比例	人數	比例
2,615.48	88.69	94	78.99	6,310.32	85.19	85	77.98



2. 信義市場預計 114 年 2 月 1 日停止使用，市場處將持續與攤商協調及協助撤攤；另公辦都市更新相關作業則同時進行，本案目前為訂定都市更新計畫暨配合變更細部計畫階段，俟完成後預計辦理私地主更新後需求調查及說明會，蒐集都市設計、建築相關規劃、權利變換、分配方式、土管規範內容等意見納入後續規劃參考，將積極與所有權人溝通，預計完成同意實施者後，進行招商作業及辦理都市更新事業及權利變換作業。
3. 本案為政府主導之都市更新案件，秉持公平公正公開之作業原則，以權利變換方式實施，後續規劃方案將積極與所有權人溝通，並將經公開審議程序，以維護所有權人權益。
4. 如所有權人對本案有相關建議，可於後續向實施者釐清，亦可於都市更新報核前公聽會或審議期間提出意見，將納入本市都市更新及爭議處理審議之參考。

委員會
決議

一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會

	<p>議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p> <p>三、本次修正計畫內容超出公開展覽部分，請依都市計畫法第 19 條規定另案辦理公開展覽及說明會。另公開展覽期間倘無公民或團體提出意見，或意見與本案無直接關係者，授權由市府逕予核定，免再提會審議；陳情意見與本案已受理之陳情意見相同者，則提會報告處理情形，以加速推動市政建設。</p>		
編號	2	陳情人	張○慎
訴求意見 與建議	<p>本人為信義市場攤商張○慎，承租攤位編號數：一樓 059 號</p> <p>本人在信義市場經營 40 年攤商張○慎，雖然生意不如往昔但也是家庭一切費用支出，房貸的主要收入來源。</p> <p>今天臺北市政府都更處以大眾消費習慣改變，市場處評估收回不再做市場使用。並以建物老舊為理由要做都更，我也樂觀其成，終於盼到都更機會做轉型，期待能永續經營。</p> <p>很高興都更處將本市場土地都市更新計畫，並且將一樓規劃為商場。市場處，都更處理應留一部分空間，讓原攤商繼續承租，我們絕對配合都更後轉型經營，請都更處務必優先幫我們列入規劃，輔導轉型，以永續經營為目標。</p> <p>臺北都市計畫委員會審議的長官們，能站在攤商的立場及同理心做規劃。既然有規劃商場，我們一定配合轉型經營，以情理法來講原承租戶絕對應該列入優先規劃審議。</p>		

臺北市公有信義市場自治會函

地址：臺北市大安區信義路三段107號
承辦人：徐洪臣
電話：0937930325

受文者：臺北市市場處

發文日期：中華民國110年07月13日

發文字號：信義市場更新字第11107121號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：公有信義市場攤(舖)位使用人輔導退場意願調查(內含使用人個人聲明)共41份

主旨：懇請貴處顧念信義市場全體使用人之法定優先承租權，由使用人依法承租改建後之信義市場攤位或商業空間，不得逕以公開競標方式標租，請查照。

說明：

- 一、代攤商復貴處110年6月10日北市市場字1103013997號函，在貴處顧念市民使用需求及攤商生計下，信義市場已服務在地民眾近60年，合先感戴貴處多年來的照顧。
- 二、鑒於信義市場全數攤位共68攤，因建物及設備老舊需要整修或改建，原本規劃先行整修既有建物，嗣後因使用人認為建物已老舊亟待改建，整修恐浪費公帑，故嗣後臺北市政府政策改朝改建方向進行。
- 三、按現行都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，市場用地改建已允許樓上做為住宅，樓下為傳統零售市場，本自治會110年6月7日信義市場更新字第11106071號函已經表示「目前攤商皆希望遷回改建後之公有信義市場」，並可以配合貴處於改建後之信義市場以個人名義承租攤位，作為商業使用，並已檢附45攤攤商意向書。
- 四、按零售市場管理條例第9條第1項第1款規定：「公有市場之攤(舖)位使用優先順序如下：一、原與設立公有市場之主管機關訂有使用市場攤(舖)位契約者……」；該條立法理由係：「為有效管理，並促進公有市場之攤(舖)位使用率，爰就公有市場新建、改建或遷建時，攤(舖)位之優先使用順序及取得使用資格之使用人辦理

第1頁(共3頁)

簽約手續之期限予以規範，俾資明確。」，已經明文規範市場改建、遷建時，原使用人依照同條第1項第1款具有最優先之使用順序。次按臺北市公有零售市場攤(舖)位配標租原則第2點：「改建之公有零售市場攤(舖)位，除由原有市場內承租有業攤商優先承租外，如有騰餘攤(舖)位，依本原則規定辦理配標租。」，此一規定亦明確表示公有市場原使用人對改建後之市場具有優先承租之權。

五、再按最高法院104年判字第169號判決內文：「故原使用人依零售市場管理條例第11條第2項規定，於使用期限屆滿6個月前申請繼續使用，除具有同條例第12條第1項規定「公有市場攤(舖)位使用人應按期繳納使用費及自治組織管理費。使用期限屆滿尚未繳清者，不得申請或繼續使用」之情形，或依同條例第23條、第29條、第31條規定得終止契約者外，只要其願意接受設立公有市場之主管機關所定之使用條件，該主管機關即無否准其繼續使用之餘地。」、「上訴人員林鎮公所仍得自行調整租金數額，與原攤(舖)位使用人協商是否續租，於原攤(舖)位使用人不願按照調整租金數額續租時，再依上開規定順序處理，並於最終採取公開競標方式標租，而不得規避法定順序，選擇公開競標方式標租，否則即有違依法行政原則。」

六、依臺北市公有零售市場攤(舖)位配標租原則，公有市場使用人受配攤位的原因，如因領有營利事業登記證之人其私有合法房屋因興建傳統零售市場被全部拆除，且放棄領取補償費，或為安置退伍軍人等，政府基於政策上補償或扶助特定人，對符合條件之人受配攤位。由零售市場管理條例等規定及前開最高法院之見解意旨，原使用人對改建後之市場具有優先承租之權利，市場原使用人若符合續租條件且願意接受主管機關所定之使用條件，主管機關即「無」否准其繼續使用之權限，且在市場管理機關得調整租金數額下，管理機關不得規避零售市場管理條例第9條規定之順序，選擇公開競標方式標租，否則即有違反依法行政原則。

七、由貴處110年6月10日北市市場字第1103013997號函，表示信義市場因商機缺乏停止使用，貴處欲將信義市場攤商退場需求逐一造冊，並製作輔導退場意願調查表，請使用人勾選，就此使用人另

第2頁(共3頁)

	<p>行於基本資料欄位旁共同出具聲明(該聲明非公文內容),彙整內容如下:</p> <p>(一) 信義市場攤位數共68攤,41攤使用人表示不同意停止使用公有信義市場。</p> <p>(二) 使用人同意改建信義市場,希望於改建後之信義市場,以個人名義優先租賃攤位或商業空間。貴處應先依法確保原使用人於改建後信義市場優先承租之權益,不應逕採公開競標方式承租。</p> <p>(三) 使用人雖已按貴處要求勾選改配其他攤位及有意願參與商業空間投標使用等,不表示放棄依法以個人名義優先承租改建後之信義市場攤位或商業空間。</p> <p>八、綜上,全體表示意見之攤商同意貴處改建公有信義市場,惟依零售市場管理條例、臺北市公有零售市場攤(舖)位標配租原則等法令,及最高行政法院104年判字第169號實務見解,請貴處確保信義市場全體攤商於改建後信義市場之優先承租權,不應逕採公開競標方式承租,並懇請貴處儘速排定時間,與全體攤商召開說明會,說明「如何改建」、「改建後如何由原使用人依法優先承租攤位」等,如蒙所請,甚感德便。</p> <p>正本:臺北市市場處 副本:臺北市副市長黃珊珊辦公室</p> <p style="text-align: center;">第3頁 (共3頁)</p>	
<p>第 795 次 會議市府 回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信義市場用地經本市市場處檢討評估後,依市府政策辦理都市計畫變更使用及公辦都市更新,未來將配合都市更新期程整場收回停止使用,短期則以一年一約方式與信義市場有經營需求攤商續約並持續協調安置,期間倘經本市市場處營業秩序稽查無經營需求攤商不予續約。 2. 信義市場依相關規定辦理停止使用前,有意退場之攤商,隨時可向本市市場處提出申請,該處將依臺北市公有零售市場停止使用核發補助費自治條例之規定核發退場補助費;如仍有營業需求者將協助改配至其他市場空攤使用。 3. 本案未來都市更新將規劃留設商業空間,並辦理公開招租,倘退場攤商仍有需求,可依相關規定辦理承租。 	
<p>第 806 次 會議新增 市府回應 說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信義市場用地經本市市場處檢討評估未來收回停止使用,並依市府政策辦理都市計畫變更使用及公辦都市更新,目前與攤商簽約至114年1月31日,市場處將持續輔導攤商退場,預計114年2月1日市場停止使用。 2. 信義市場依相關規定辦理停止使用前,有意退場之攤商,隨時可向本市市場處提出申請,該處將依臺北市公有零售市場停止使用核發補助費自治條例之規定核發退場補助費;如仍 	

	<p>有營業需求者將協助改配至其他市場空攤使用。</p> <p>3. 本案未來都市更新將規劃留設商業空間供所有權人選配，如攤商有營業需求，後續可向地主承租。</p>		
<p>本次會議 新增市府 回應說明</p>	<p>1. 信義市場經本市市場處檢討評估未來收回停止使用，經 108 年 4 月 19 日府級裁示信義市場於最短時間內退場，爰續辦理都市計畫變更使用及公辦都市更新，案經整合後鄰地已逾 80% 有參與案址公辦都更之意願，並配合都市更新推動期程，信義市場自 108 年至今，攤商已由 119 攤陸續退場僅剩 46 攤，本市市場處持續與攤商溝通協調，分別於 112 年 7 月 11 日向個別攤商宣達退場機制，112 年 8 月 22 日辦理攤商契約書領回事宜，112 年 8 月 29 日辦理「攤商違規改善及經營輔導說明會」，未來仍持續採個別攤商訪談方式輔導退場。</p> <p>2. 案址於都市計畫變更後已非供傳統零售市場使用，未來都市更新將規劃留設商業空間供所有權人選配，倘攤商有優先承租之需求，後續本市市場處將另案依現行規定研議可行性，並配合市府政策辦理。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>3</p>	<p>陳情人</p>	<p>李○連</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本人為信義市場攤商李○連，承租攤位編號數：一樓 060 號</p> <p>非常恭喜信義市場有機會進入都更的階段，以往傳統市場一般都是改建或 BOT 案，此案不僅是臺北市少見甚或是首案結合傳統市場的都更案，若能成功，不僅可以替傳統市場轉型引入創新經營模式，其未來商機發展的可能性更是無可限量，亦可成為貴處積極推動並執行都更計畫之重要成果，引人注目。</p> <p>然信義市場雖已沒落，但仍為現正經營中之攤商主要家計來源並支撐著數個家庭的生活，請都更處在整合並規劃本市場都更案時，能以情理法來處理，切勿一意孤行，務必保障都更後本市場攤商有優先承租權並保有繼續經營的權利，此攸關信義市場所有攤商數個家庭之生計，請貴處務必重視並同意其訴求。</p> <p>至於貴處曾提出因都更案欲將有經營意願的攤商配置到他處市場之方案，本人甚感不妥，本人願意積極配合貴處因都更規劃將傳統市場轉型為商場，然本人在地做生意努力經營數十年之</p>		

成果，已累積相當在地客源，如需至新環境重新建立客源並磨合，其耗損之成本是未知且無法估算的損失，請貴處要瞭解其對生意人一生心血的累積成果影響甚鉅。

回顧過往，民國 64 年我以討海人的身分白手起家，帶著妻小獨自到臺北生活打拼，標會進入信義市場經營賣魚的生意，創業初期生意尚未穩定，為養家活口，早上沒有賣完的漁貨，下午到黃昏市場繼續擺攤叫賣，就這樣胼手胝足地在信義市場打拼數十載，在此成家立業，才有今天在臺北市安家立命的一席之地，長久以來早已和信義市場結合產生生命共同體，所以本人非常珍惜也很樂意看見信義市場能夠有機會呈現新面貌繼續由下一代傳承生意人認真打拼的精神。

當初市場欲規劃整修時市場其他多數攤商反對，但我是執意要整修或改建市場的攤商之一，而今都更已然成為目前長官及多數攤商的意願主流，請都更處勿認為是我們全體攤商要放棄攤位及經營權。

去年市場處(來函案號北市場字第 1103013997 號)也建議信義市場轉型做商場，本市場也配合盡快做了所有攤商的意願調查，調查結果顯示 46 位攤商有高達 40 位同意轉行，而調查正本也已送到市場處，因此都更處理應採納此份調查結果，讓有意願配合都更處規劃轉型商場繼續經營的攤商於都更完成後仍保有原址優先繼續經營的權利。

信義市場亦有去市議會協調，當初在徐 00 議員辦公室，現場有趙主任和市場處的官員列席，上級長官有提起，即便攤商放棄經營，未來轉型成商場也是會有新的一批人進駐經營，因此理應優先保障本市場有意願繼續經營之原有攤商都更後有優先承租權並保有繼續經營的權利。

信義市場位址處於臺北市大安區公認最繁華且商機最好之地點，才会有今天都更案的啟動，所以請貴處要以公平正義來看待和處理，且勿因都更案的啟動而有消滅市場的想法，市場雖有四年、三年、一年的租約，但他是長期的續約，且是因為每位攤商經年累月不曾間斷的努力經營和守護，信義市場才有今天的身價，從早期的 5000 元/坪走到今天 500 萬/坪，這是所有信義市場攤商共同努力的成果且是不可抹滅的事實，故請都更

處不能以一般的改建案看待，忽視攤商的權利。

當時我也曾向黃珊珊副市長提起，信義市場都更案是塊大餅，因都更或危樓的處理都有相當的獎勵，因此更要重視我們攤商的權利，謹慎處理，不要留給攤商或市民有政府和不肖財團及不當利益掛勾聯想的機會。

請都更處各位長官要以遠大的眼光看待，為提升臺北市都市景觀、改善市民生活環境品質、引入未來創新商業模式的可能性，此傳統市場都更案若能成功，信義市場將成為首座配合臺北市推行都更案成功轉型為新式商場之傳統市場，請都更處秉持著與市民共榮共好的精神，應讓利與信義市場攤商，優先保障本市場有意願繼續經營之原有攤商都更後有優先承租權並保有繼續經營的權利，讓在地經營數十載的攤商能有機會繼續傳承下去並和臺北市共同邁向永續發展的新商業模式。

權 號：
保存年限：

臺北市公有信義市場自治會函

地址：臺北市大安區信義路三段107號
承辦人：徐洪臣
電話：0937930325

受文者：臺北市市場處
發文日期：中華民國110年07月13日
發文字號：信義市場更新字第11107121號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公有信義市場攤(舖)位使用人輔導意願調查(內含使用人個人聲明)共41份

主旨：懇請貴處顧念信義市場全體使用人之法定優先承租權，由使用人依法承租改建後之信義市場攤位或商業空間，不得逕以公開競標方式標租，請查照。

說明：

- 一、代攤商復貴處110年6月10日北市市場字1103013997號函，在貴處顧念市民使用需求及攤商生計下，信義市場已服務在地民眾近60年，合先感激貴處多年來的照顧。
- 二、鑒於信義市場全數攤位共68攤，因建物及設備老舊需要整修或改建，原本規劃先行整修既有建物，嗣後因使用人認為建物已老舊亟待改建，整修恐浪費公帑，故嗣後臺北市政府政策改朝改建方向進行。
- 三、按現行都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，市場用地改建已允許樓上做為住宅，樓下為傳統零售市場，本自治會110年6月7日信義市場更新字第11106071號函已經表示「目前攤商皆希望遷回改建後之公有信義市場」，並可以配合貴處於改建後之信義市場以個人名義承租攤位，作為商業使用，並已檢附45攤攤商意向書。
- 四、按零售市場管理條例第9條第1項第1款規定：「公有市場之攤(舖)位使用優先順序如下：一、原與設立公有市場之主管機關訂有使用市場攤(舖)位契約者……」；該條立法理由係：「為有效管理，並促進公有市場之攤(舖)位使用率，爰就公有市場新建、改建或遷建時，攤(舖)位之優先使用順序及取得使用資格之使用人辦理

第1頁(共3頁)

簽約手續之期限予以規範，俾資明確。」，已經明文規範市場改建、遷建時，原使用人依照同條第1項第1款具有最優先之使用順序。次按臺北市公有零售市場攤(舖)位配標租原則第2點：「改建之公有零售市場攤(舖)位，除由原有市場內承租有案攤商優先承租外，如有賸餘攤(舖)位，依本原則規定辦理配標租。」，此一規定亦明確表示公有市場原使用人對改建後之市場具有優先承租之權。

五、再按最高行政法院104年判字第169號判決內文：「故原使用人依零售市場管理條例第11條第2項規定，於使用期限屆滿6個月前申請繼續使用，除具有同條例第12條第1項規定「公有市場攤(舖)位使用人應按期繳納使用費及自治組織管理費。使用期限屆滿尚未繳清者，不得申請或繼續使用」之情形，或依同條例第23條、第29條、第31條規定得終止契約者外，只要其願意接受設立公有市場之主管機關所定之使用條件，該主管機關即無否准其繼續使用之餘地。」、「上訴人員林鎮公所仍得自行調整租金數額，與原攤(舖)位使用人協商是否續租，於原攤(舖)位使用人不願按照調整租金數額續租時，再依上開規定順序處理，並於最終採取公開競標方式標租，而不得規避法定順序，選擇公開競標方式標租，否則即有違依法行政原則。」

六、依臺北市公有零售市場攤(舖)位配標租原則，公有市場使用人受配攤位的原因，如因領有營利事業登記證之人其私有合法房屋因興建傳統零售市場被全部拆除，且放棄領取補償費，或為安置退伍軍人等，政府基於政策上補償或扶助特定人，對符合條件之人受配攤位。由零售市場管理條例等規定及前開最高行政法院之見解意旨，原使用人對改建後之市場具有優先承租之權利，市場原使用人若符合續租條件且願意接受主管機關所定之使用條件，主管機關即「無」否准其繼續使用之權限，且在市場管理機關得調整租金數額下，管理機關不得規避零售市場管理條例第9條規定之順序，選擇公開競標方式標租，否則即有違反依法行政原則。

七、由貴處110年6月10日北市市場字第1103013997號函，表示信義市場因商機缺乏停止使用，貴處欲將信義市場攤商退場需求逐一造冊，並製作輔導退場意願調查表，請使用人勾選，就此使用人另

第2頁(共3頁)

行於基本資料欄位旁共同出具聲明(該聲明非公文內容)，彙整內容如下：

(一) 信義市場攤位數共68攤，41攤使用人表示不同意停止使用公有信義市場。

(二) 使用人同意改建信義市場，希望於改建後之信義市場，以個人名義優先租賃攤位或商業空間。貴處應先依法確保原使用人於改建後信義市場優先承租之權益，不應選擇公開競標方式承租。

(三) 使用人縱已按貴處要求勾選改配其他攤位及有意願參與商業空間投標使用等，不表示放棄依法以個人名義優先承租改建後之信義市場攤位或商業空間。

八、綜上，全體表示意見之攤商同意貴處改建公有信義市場，惟依零售市場管理條例、臺北市公有零售市場攤(舖)位配標租原則等法令，及最高行政法院104年判字第169號實務見解，請貴處確保信義市場全體攤商於改建後信義市場之優先承租權，不應選擇公開競標方式承租，並懇請貴處儘速排定時間，與全體攤商召開說明會，說明「如何改建」、「改建後如何由原使用人依法優先承租攤位」等，如蒙所請，甚感德便。

正本：臺北市市場處
副本：臺北市副市長資源辦公室

第3頁(共3頁)

第 795 次
會議市府
回應說明

同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。

第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	4	陳情人	李○揚
訴求意見 與建議	<p>本人為信義市場攤商李○揚，承租攤位編號:一樓 036 號</p> <p>我的父母在信義市場經營賣魚生意已超過 40 年，我小時候有記憶我媽媽背著強裸中的我做生意，為了養活我和姐姐，我的父母總是忙碌的招呼客人，早已忘卻痠痛無比的肩膀，而信義市場更是我和姐姐從小陪著父母一起為生活打拼的重要童年記憶。</p> <p>長大後我承接家裡的賣魚生意，但隨著時代進步，傳統市場的生意型態也一直在改變，但因為上一代長輩經年累月辛苦累積的客戶資源，讓我依然可以在信義市場穩定經營，進而養家活口。</p> <p>今天政府欲將信義市場進行都更計畫欲規劃轉型為商場，身為第二代經營攤商樂觀其成，但請務必重視原有攤商在地經營數十載的辛血及權益，務必為信義市場攤商規劃一商業空間，並讓我們有優先承租權，讓我們可以永續經營，繼續延續上一代的拚搏精神。</p>		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		

本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	5	陳情人	張○鳳
訴求意見 與建議	<p>本人為信義市場攤商張○鳳，承租攤位編號數:一樓 064 號</p> <p>請市場處及都更處進行信義市場都市更新計畫，務必優先幫我們原信義市場攤商列入規劃，輔導轉型，讓我們能夠繼續永續經營以維持生計。</p> <p>臺北都市計畫委員會審議的長官們，請一定站在攤商的立場及同理心做規劃。既然有規劃商場，我們一定配合轉型經營，請一定要重視我們的權利，讓我們優先承租都更後規劃的商場。</p>		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	6	陳情人	蕭○瀚
訴求意見 與建議	<p>本人為信義市場攤商蕭○瀚，承租攤位編號數:一樓 037 號</p> <p>現代青年人在現今房價高漲的社會欲成家立業真的不容易，因上一代長輩在信義市場打下的根基，讓我們第二代有天時地利人和等俱足的因緣得以利用信義市場這個平台創業做個小生意，才有能力成家並繼續培育下一代。</p>		

	<p>政府也積極鼓勵年輕人創業圓夢，期透過多元方式及有效措施，給予最實質的協助。而此次信義市場能夠配合政府都更處進行都更規劃，並有機會將傳統市場規劃轉型為商場，這對年輕人創業轉型永續經營是非常難得的機會，請都更處務必重視並同意信義市場攤商訴求，於都更整合規劃中，讓信義市場原攤商有優先承租都更後規劃之商場空間，讓年輕人能夠永續經營，加強力道挺青年創業，也讓年輕人有更多機會，實現自己的想法和創意，並有機會傳承上一代在信義市場在地經營累積的畢生心血及生意人拚搏的精神。</p>		
第 795 次會議市府回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次會議新增市府回應說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議新增市府回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	7	陳情人	王○舜、黃○翠
訴求意見與建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝臺北市政府於民國 111 年 6 月 17 日舉辦公開展覽說明會說明都市更新計畫內容。 2. 本件劃定更新地區內(大安區懷生段二小段 554、562、562-2 地號)之建物陳舊，防災耐震設計不足，為保障居民安全與促進地區發展，應有都市更新之必要。 3. 本件 562-2 地號土地使用分區變更為第三種住宅區後，是否仍適合設置日常用品零售業、零售市場等，自臺北市土地使用分區管制自治條例第 8 條第 2 款、臺北市土地使用分區附條件允許使用標準及其附表(110 年 8 月 23 日臺北市政府(110)府法綜字第 1103034651 號令修正發布)以觀，似值商榷，敬請委員會鑒核。 		

第 795 次會議市府回應說明	第三種住宅區依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，得附條件允許作日常用品零售業及零售市場使用，至本案商業空間規劃內容，將視實際需求於更新事業計畫階段評估。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	8	陳情人	陳○豐
訴求意見與建議	我是第 11 攤位陳○豐，希望市府改建或都更均可，但求保有一份攤位能維持生計因我有房貸。		
第 795 次會議市府回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次會議新增市府回應說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議新增市府回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	9	陳情人	顏○珠
訴求意見與建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 同意市場公共設施用地變更為住宅用地或商業用地。 2. 既然使用我們的私有地配合都更改建社宅，請最大限度給予私有地主利益，例如建蔽率、容積率交換室內面積等。要求換建坪 1:1.5。 3. 請將作為社宅使用部分與私有地都更部分嚴予區隔，以兼顧公私權益。可以將社宅部分集中在西側、北側，住宅在南側、東側。 4. 更新建築物門牌號仍然是信義路三段。 5. 後續建商回饋管委會基金要有一定程度的比例。 6. 未來建物品質要嚴格把關，樓梯應明亮寬敞通暢無阻。 		
第 795 次會議市府	同編號 1 第 795 次會議市府回應說明。		

回應說明			
第 806 次會議新增市府回應說明	同編號 1 第 806 次會議市府回應說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	10	陳情人	陳○華
訴求意見與建議	<p>此攤位是婆婆自年輕承租，至今我們第二代經營也持續培育第三代交棒，全家六口需要此攤位維持生計幫忙日常所需之開銷。我願意配合政策，懇請長官協助幫忙，讓我們全家人可以在這個地方繼續經營！</p> <p>信義市場 8 號攤 陳○華</p>		
第 795 次會議市府回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次會議新增市府回應說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議新增市府回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	11	陳情人	宋○婷
訴求意見與建議	<p>信義市場 67 號攤位宋○婷</p> <p>本人為單親媽媽，因先生罹癌過世 20 餘年，堅強的一人獨自撫養一雙兒女及傷心又年邁的公公，全靠承租市場攤位維持生計，賺取生活費及孩子們的學費，本人願配合信義市場改建計畫，在此懇請各位鈞長給予原承租者</p>		

	優先或保留承租攤位的權利。		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	12	陳情人	黎○鳳
訴求意見 與建議	信義市場 7 號攤位黎○鳳本人是新住民，在臺灣沒有財產又無力謀生，只靠本攤位謀生，懇請鈞長准予在市場 7 號攤位謀生活盼!如果都更，我願意配合轉型，留下一個位子，讓我可以繼續生存。		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	13	陳情人	范姜○均

訴求意見 與建議	信義市場 66 號攤位范姜○均 年幼時父親因病去世，故辛勤打工賺取學費及生活費，好不容易有能力承租攤位賺取微薄收入，方可奉養含辛茹苦撫養我長大的阿公及母親，願配合市場改建計畫，懇請鈞長能給予原承租者優先或保留承租攤位的權利。		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	14	陳情人	羅氏○絨
訴求意見 與建議	信義市場 4 號攤位羅氏○絨，我是新原住民，家有二老二小，共有全家 6 口生活，只好為了生計需此攤位來幫忙生活之供需，懇請鈞長協助里民之所需為盼！ 如果市場改建或都更我都願配合，請長官留一口飯給新住民繼續養活一家大小。		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府	同編號 2 市府新增回應說明。		

回應說明			
委員會 決議	同編號 1。		
編號	15	陳情人	范○滿
訴求意見 與建議	<p>信義市場 68 號范○滿</p> <p>自從年輕承租本市場攤位，經營至今已達一輩子，現已年有八十歲有餘，只好在本攤位繼續謀生。</p> <p>因學歷不高，只能靠此攤維持生計，現在因市場要都更，我全力配合，請給我養活的生機。</p>		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	16	陳情人	陳○祿
訴求意見 與建議	<p>本人陳○祿先生位於信義市場第 54 號攤位，有意願配合市府都更，但主張保有攤位權利，亦將保留法律追訴權。</p>		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		

本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	17	陳情人	林戴○珍
訴求意見 與建議	我們在這邊經營 50 幾年了，老公不在家裡全靠自己，盼能在此營業，轉業也無法生存。希望政府能讓我們繼續，感激不盡。		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	18	陳情人	林○
訴求意見 與建議	我在這裡做生意 30 幾年，有年紀了，沒辦法轉型，希望政府通融一下，讓我們這些攤商能在信義市場繼續營業，感謝。		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府	同編號 2 市府新增回應說明。		

回應說明			
委員會 決議	同編號 1。		
編號	19	陳情人	林○光
訴求意見 與建議	我們攤商在此經營 40 幾年，年紀已大，期盼能在此生存。家有老人與小孩要養，盼能在此營業，轉業已無可能，因年紀已大。希望政府能讓我們攤商以此維生，感恩。		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	20	陳情人	洪○
訴求意見 與建議	如今臺北市政府需都更，也願配合轉型，改善市容。 (求)都更後原址安排攤位延續養家糊口。感恩，謝謝。(就可憐敬上)		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府	同編號 2 市府新增回應說明。		

回應說明			
委員會 決議	同編號 1。		
編號	21	陳情人	陳○信
訴求意見 與建議	<p>本人同意也贊成信義市場都更改建，但是不贊成也不同意政府對我們信義市場所有的攤商這麼粗暴又無情的對待。我本人已經在這裡經營打拼 40 幾年了，在這裡已經根深蒂固，跟客戶也已經建立了深厚的情誼和信任，如果一旦叫我們大家離開這裡到別的市場經營，那將會變得非常糟糕，日子很可能會非常難過，生活就馬上出現問題。另外政府也有給我們一個選擇，那就是退場，那是萬萬不會選也不能選的，因為我現在將近 60 歲了，中年失業情何以堪，況且我也無其他一技之長，叫我要如何生存。希望政府能夠體恤我們的辛勞和苦衷，讓我們所有的攤商能夠在信義市場繼續經營，安居樂業，期盼長官成全。</p>		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	22	陳情人	簡○清
訴求意見 與建議	<p>本人在本市場已經有五十年之久了，懇請留個生路給我，最後再次拜託，謝謝。</p>		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		

第 806 次會議新增市府回應說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議新增市府回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	23	陳情人	廖○華
訴求意見與建議	我們是市場攤商，信義市場 53 年開市到我父親 59 年開始接手到今天已經 52 年，目前由母親繼續經營生意中，在都更計畫中並沒有考量到原來攤商的經營，這個都更有 75% 的土地空間都是市場用地，居然沒有任何計畫跟詢問市場攤商，請務必在都更計畫納入攤商意見，在都更納入攤商攤位的空間跟經營權利。		
第 795 次會議市府回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次會議新增市府回應說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議新增市府回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	24	陳情人	王○瑞
訴求意見與建議	<p>★訴求陳情：</p> <p>您好，我是信義市場第六攤位攤商王○瑞，近期臺北市都市計畫委員會持續與信義市場攤主協商都更計畫，故有些感受想藉此機會表達。</p> <p>信義市場自民國 53 年正式開業，在此服務即將滿 60 年，為附</p>		

	<p>近居民提供民生需求、成為彼此知心朋友，不更如此，更是多數攤主付出近半輩子生命所經營與維持的「家」。</p> <p>臺北市政府為進行在地整體規劃，營造更良好的居住環境與品質，攤商給予高度肯定與支持。只是，如前所述，陪伴攤商與居民半輩子的情感，仍有許多不捨，且在此協調過程中，攤商很擔心在都更中，成為被拋棄的孤兒，持續努力打拼的生活技能與場域突然被奪走，未知的未來令所有攤商感到茫然與害怕。懇請長官在規劃都更時，同時將攤商在此深耕打拼半輩子的情感一併考量，“期待都更後讓攤商繼續在此服務，延續信義市場的招牌”。若此期待與都市計畫委員會安排有所衝突，請考量訴求建議，謝謝！</p> <p>★訴求建議：</p> <p>以下兩點建議，懇請都市計畫委員會參考與執行：</p> <p>一、分配至鄰近公有市場持續經營：由於攤商熟悉此區域的環境，針對有意願繼續經營的攤商，分配至鄰近的成功、南門及東門之公有市場持續為居民服務。</p> <p>二、提供更符合情、理的讓利條件：市場管理處原規劃補助每攤商70萬元進行退場，除此之外，建議委員會邀請全聯或家樂福等大賣場與攤商協調提供額外補助。</p> <p>最後，再次懇請委員會考量攤商付出半輩子的情誼，首要(1)考量讓攤商繼續在此服務，若無法時，請(2)參酌以上兩點建議，分配至鄰近公有市場或符合情理的讓利條件，讓雙方在此次都更協調中有更合宜與完美的結果，謝謝。</p>
第 795 次會議市府回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。
第 806 次會議新增市府回應說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。
本次會議新增市府回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。
委員會	同編號 1。

決議			
編號	25	陳情人	張劉○芬
訴求意見 與建議	<p>本人是張劉○芬，承租信義市場地 53 號攤，是第二代經營者，自民國 79 年與先生結婚後，就從公公婆婆手中接手牛肉買賣的生意。我的公婆告訴我，60 多年前，從一無所有白手起家創業，就靠著小小的牛肉攤。現在輪到我要交給下一代，希望可以用他們年輕人的角度來經營，世代交替了，卻得到市場要收回都更的消息。孩子說都更是好事，可以讓周遭環境變得更好，民眾可以享有更舒適的購物空間，我們願意配合轉型經營，願長官們能讓我們保留優先承租的權利，讓我們傳承了 60 幾年的生意，繼續在原地經營下去。</p>		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	26	陳情人	張○暄
訴求意見 與建議	<p>本人為信義市場第二代攤商張○暄 我的父母在信義市場經營 40 年，信義市場不只是回憶也是家裡重要的經濟支柱，雖然現在建築物已經老舊，不管是對攤商還是客人，信義市場都是一塊無法取代的地方，政府今天要都市更新這塊土地，我們也是樂觀其成，但是希望可以保留原本的攤商優先租借權，劃分出一小塊商業空間，讓攤商可以持續經營本來的客源，讓住這附近的居民有除了超市以外更多元的購物管道，讓年輕人也可以理解到傳統市場跟超市的不同以及優</p>		

	點。		
第 795 次 會市府回 應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	27	陳情人	簡○榮
訴求意見 與建議	我是簡○榮，現在承租信義市場 34 號攤，我願意配合改建和轉型，希望改建之後能留下一塊空間，讓我能繼續做生意。		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	28	陳情人	簡○雪
訴求意見 與建議	我是簡○雪，現在承租信義市場 33 號攤，現在生意不如以往，願意配合改建轉型，希望以後也能在同一個地方做生意，為兒		

	子女兒留下一個攤位。		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	29	陳情人	蔡趙○英
訴求意見 與建議	信義市場第 61 攤位蔡趙○英，攤位現在生意不如以前，我願意配合改建，永續經營，讓兒女在一樓的攤位繼續做生意或改型，謝謝		
第 795 次 會議市府 回應說明	同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。		
第 806 次 會議新增 市府回應 說明	同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。		
本次會議 新增市府 回應說明	同編號 2 市府新增回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	30	陳情人	潘○嬌

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>都市計畫委員會好：</p> <p>我是在大安區信義市場第 62 號鋪位，經營男女服飾造型、訂做、修改業，已有 40 餘年。</p> <p>聽聞本市場將轉型為商場，吾樂觀其成。</p> <p>懇請都市計畫委員會委員長官能規劃一個整潔明亮的商業空間，讓吾繼續營業，以為生計亦不會因此而讓我這服務業的技術，因此而斷層。</p> <p>本人若有幸規劃於商場中繼續營業，我非常樂意配合接受都市計畫委員會的監督與改造。將來如有機會繼續營業，我願意無私奉獻每星期一天的時間，來回饋附近里民，作技術傳承與分享的服務。希望能創造一個結合創新、活化、多元的文化、藝術、傳承的商業商場。</p>		
<p>第 795 次 會議市府 回應說明</p>	<p>同編號 2 第 795 次會議市府回應說明。</p>		
<p>第 806 次 會議新增 市府回應 說明</p>	<p>同編號 2 第 806 次會議市府回應說明。</p>		
<p>本次會議 新增市府 回應說明</p>	<p>同編號 2 市府新增回應說明。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>31</p>	<p>陳情人</p>	<p>潘○嬌、陳○豐、林○瑩、林廖○、蔡鄭○飛、廖○榮、葉○桂、林○光、林戴○珍、林○、簡林○、陳○信、簡○榮、李○揚、蕭○瀚、張劉○芬、張○暄、陳○祿、張○慎、李○連、李○修、陳○華、林○婷、林○鈴、吳○、張○鳳、蔡趙○英、簡○清</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>市政府各處長官、都市評鑑委員會平安吉祥：</p> <p>由於時代變遷、經濟發展、大家對於日常生活的購物、採買也大不相同，我們是一群在公有信義市場經營數十年的攤商，在</p>		

市府計畫中，要把傳統市場轉型為商業商場，我們攤商也能全然面對、接受、配合市府的規劃，但在計畫都更中，懇請長官能對我們做最好的安置：

1. 並非協助退場：我們已經有第二、第三代在傳承、創新…營業，無法接受退場。
2. 改配至其他市場方案(以市場處公告的空攤市場，均是跨區、凋落、破舊、欲收回的傳統市場)，我們在大安區信義市場經營數十年，實在無法接受跨區、開發新客源，再與同業攤商競爭…這是我們的難處。請給予我們安穩、安定的生活，做最好的支柱，更能協助我們配合市府的轉型商業商場，留設商業空間營業優先承租，永續經營，不參與公開招標。

總之，再次懇求市府各長官、評鑑委員會能重視、解決、輔導…我們所有信義市場攤商為養家活口而努力的攤商，形成多贏型態。

若有幸規劃於商業商場繼續營業，我們信義市場所有攤商都非常樂意、參與、配合、接受都市計畫委員會的監督與改進，並希望能創造一個創新、活化、多元的文化、藝術、傳承的商業商場。

信義市場即將面臨都更命運的過程是有其條理及脈絡可循，林奕華副市長曾說市場改造是有法源的，我們都非常認同副市長的觀點，但法源應該要建立在情、理的基礎上，論述如下：

民國 96 年郝市長時期就嘗試推動信義市場 BOT 案，但因離學校 200 公尺內不能有商旅等八大行業而作罷。進而柯市長時期也曾推動改建，市政府亦提供 70 萬聘請精算師評估，然評估結果因信義市場現行地形地物的限制，如要改建只能退縮 50 公尺蓋 10 樓 360 坪，因不合商業利益，評估不可行而退回。

在 104 年信義市場改建專案討論的會議中，林崇傑局長有建言，改建不成，由信義市場顧地，市政府保地，為未來都更做準備。信義市場亦配合都更規劃進行市場經營轉型意願調查，並取得信義市場目前全數 46 攤中的 42 攤進 9 成攤商同意配合轉型意願書。

信義市場從去年與林崇傑局長及黃珊珊副市長的與局長有約會議中，再三強調信義市場是一棟有一甲子的建物，因信義市場

	<p>原攤商在如此老舊的商場環境中艱困的咬牙苦撐，為了養家活口，也進而做到幫市府顧地保地，也才有今日市政府享有都更建物獎勵的優勢，攤商們終於盼到信義市場得以走到今天有幸配合市府的都更計畫，請市府勿用急功近利方式推動都更案，在未與攤商取得共識前即強制收回攤位令其退場，罔顧原攤商之生存權益。</p> <p>以下為信義市場攤商訴求，懇請市政府務必重視並維護我們的權益。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 等待都更整合期間請市政府微整修信義市場環境，讓現有攤商可以在信義市場原址經營並可積極配合轉型，一旦都更進入拆遷程序，攤商們亦會全力配合搬遷。 2. 信義市場現有攤商有向原地主臺北市政府優先承租都更後商業空間的權利。 		
<p>第 806 次 會議新增 市府回應 說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關信義市場未來使用計畫及退場安置一節，同編號 2 市府新增回應說明 1、2。 2. 有關攤商仍有營業需求一節，同編號 2 市府新增回應說明 3。 3. 另信義市場在都更拆除前，為提供攤商使用，本市市場處於 108 年 10 月 25 日至 109 年 3 月 28 日辦理「信義市場整修工程」，施作工項為 2F 屋頂防水工程、1F 溝蓋更新、1F 地坪更新等，總經費新台幣 609 萬 394 元，111 年 6 月施作「頂樓水管管路更改至不銹鋼水塔工程」，施工經費新台幣 14 萬 4548 元，現階段設施設備仍會修繕維護，維持現有攤商持續營業。 		
<p>本次會議 新增市府 回應說明</p>	<p>同編號 2 市府新增回應說明</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>32</p>	<p>陳情人</p>	<p>范姜○、范姜○均、羅氏○絨、黎○鳳、宋○婷</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>市政府各處長官、都市評鑑委員會平安吉祥： 由於時代變遷、經濟發展、大家對於日常生活的購物、採買也大不相同，我們是一群在公有信義市場經營數十年的攤商，在</p>		

	<p>市府計畫中，要把傳統市場轉型為商業商場，我們攤商也能全然面對、接受、配合市府的規劃，但在計畫都更中，懇請長官能對我們做最好的安置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 並非協助退場：我們已經有第二、第三代在傳承、創新…營業，無法接受退場。 2. 改配至其他市場方案(以市場處公告的空攤市場，均是跨區、凋落、破舊、欲收回的傳統市場)，我們在大安區信義市場經營數十年，實在無法接受跨區、開發新客源，再與同業攤商競爭…這是我們的難處。請給予我們安穩、安定的生活，做最好的支柱，更能協助我們配合市府的轉型商業商場，留設商業空間營業優先承租，永續經營，不參與公開招標。 <p>總之，再次懇求市府各長官、評鑑委員會能重視、解決、輔導…我們所有信義市場攤商為養家活口而努力的攤商，形成多贏型態。</p> <p>若有幸規劃於商業商場繼續營業，我們信義市場所有攤商都非常樂意、參與、配合、接受都市計畫委員會的監督與改進，並希望能創造一個創新、活化、多元的文化、藝術、傳承的商業商場。</p>		
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>同編號 2 市府回應說明。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>33</p>	<p>陳情人</p>	<p>臺北市公有信義市場自治會</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第 1 次陳情(112 年 8 月 9 日信義市場更新字第 11208091 號函)主旨：請大府垂顧信義市場攤商權益，及維持社區在地特色，「不將信義市場變更為住宅區，以市場用地多目標使用方式實施都市更新，重建信義市場」；「不停止使用信義市場，以 4 年為一期，與攤商續約至信義市場拆除執照核發前」；「由攤商依法優先承租改建後的市場或商場攤位」，請查照惠復。</p> <p>說明：</p> <p>一、 信義市場目前正擬定土地都市更新計畫及配合變更細部</p>		

計畫，於112年6月29日臺北市都市計畫委員會806次會議紀錄決議：1、請市府就更新劃定範圍再與鄰地協調整合，俟可成就更好的更新條件時，全案再提會討論。2、有關既有攤商陳情訴求，請產業發展局及市場處再評估妥處。

二、承蒙蔣市長萬安上任後，苦民所苦，垂聽全體攤商心聲，就是否停止信義市場使用，有轉圜的空間，給信義市場全體攤商一個生存契機，因此，李副市長四川於112年7月25日親臨信義市場，聆聽攤商意見，會後，李副市長指示，請信義市場將目前攤商意見予以彙整，俾利市府做為後續信義市場政策方向的參考，故本會特發此函。

三、前任柯市長文哲在任時，曾有研議要將信義市場停止使用，惟查，據大府市場處111年年報統計，信義市場攤位共計68攤，目前尚有46攤仍在營業(佔67.6%)，絕大部分都是蔬菜、青果、魚肉攤，且附近並無類似之傳統市場，可見信義市場仍有市場商機，不應停止使用，經本會不斷陳情後，感激大府顧及攤商權益，使信義市場繼續經營，以一年一約方式跟攤商續約。

四、據悉，未來大府希望將信義市場以都市更新方式予以改建，並做為商場及住宅使用，在適法且符合大府都更政策及兼顧攤商權益下，本會懇請大府「維持市場用地，以多目標使用方式更新重建信義市場」、「不停止使用信義市場，以4年為一期，與攤商續約至信義市場拆除執照核發前」，茲將理由說明如後。

五、維持信義市場目前市場用地使用分區，不變更為住宅區，以市場用地分區，透過多目標使用方式實施都市更新，重建信義市場

(一)按都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條附表，立體多目標使用下，已允許市場用地樓上做為住宅、樓下為傳統市場使用。且按內政部營建署101年7月9日營署都字第1010039241號函(附件1)：「直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展現況……原有社會、經濟關係及人文特色……劃定更新地區……是都市計畫市場用地倘經直轄市、縣(市)主管機關劃定為更新地區，或未劃定為更新地區但符合主管機關所定更新單元劃定基準，由土地

及合法建築物所有權人依本條例規定申請實施都市更新事業，要無不可。至市場用地依本條例第44條及都市更新建築容積獎勵辦法所獲建築容積獎勵，其使用自應依當地都市計畫土地使用分區管制及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理……」，由此可見，市場用地可以由都市計畫主管機關，依照都市更新條例第5條，與毗鄰土地劃定為更新地區，並可以依照使用分區管制規定及多目標使用辦法規定辦理，「可以」與一般使用分區整合規劃，大府細部計畫變更公展內容應予修正。

(二) 且按臺北市土地使用分區管制自治條例第83條規定，維持目前市場用地的使用分區，其容積率比照毗鄰地(商三特土地及住3用地)，以市場用地參與都市更新，容積率將較住宅區為高，允建面積較大；且按前開自治條例第79條規定，容積率和高度得再予放寬。再者，維持市場用地的目前使用分區，不用另行變更都市細部計畫為住宅區，可以縮短都更推動的時程。

(三) 故，建請大府，維持信義市場目前市場用地的使用分區(不予變更回較低容積率、建蔽率的住宅區)，除縮短都更時程、促進大府都市更新的利益，也能透過市場用地多目標使用，使攤商能夠繼續在信義市場服務鄉里，促進在地特色，目前西湖綜合大樓1、2樓的西湖市場，結合傳統市場、美食及商店街，成為市民採買、飲食的好去處，便是一例。

六、不停止使用信義市場，以4年為一期，與攤商續約至信義市場拆除執照核發前，並由目前攤商依法優先承租重建後的信義市場攤位或商業空間

(一) 信義市場目前大多數攤商仍在營業，且路程1公里內並無可替代的市場，大府所屬臺北市市場處111年5月13日以北市市場字第1113011104號函表示，將於都更開工前半年，持續以一年一約的方式短期續約。

(二) 信義市場目前仍有2/3以上攤商實際經營，仍有市場商業機能，且維持市場用地之使用，仍符合目前大府都市更新的政策及城鄉改造需要，已如第五點所述，因此，按零售市場管理條例第21條、第22條規定，並「無」停止信

義市場使用的理由，大府應依法維持信義市場之使用。

(三)再查，目前信義市場都市更新範圍尚未劃定，都市更新期程仍將耗費10年以上，故建請大府按臺北市零售市場管理自治條例第8條，以4年一期，續約至信義市場拆除執照核發前。

七、按「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」；「行政行為，應依下列原則為之：二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。」；「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」行政程序法第8條、第7條第2款、第9條定有明文。

八、傳統市場乃自日治時代沿襲而來，民國以來，為發展經濟、改善攤販問題、照顧弱勢及作為政府補償的替代方案等政策因素，將市場列入都市計畫公共設施範圍，以公務預算興建市場；再由臺北市公有零售市場攤(舖)位配標租原則第4點可知，乃大府為補償或扶助特定人，對符合條件之人受配攤位，因此攤位使用人因接受政府因公共工程拆除違建等原因而受配攤位作為補償，攤商經營攤位維生，也協助政府達成政策目標，因此，主管機關應更加重視既有攤商之權益，於裁量是否將市場停止使用前，應考量機關是否已經善盡法定管理及輔導責任，衡酌攤商既有權益，就攤商有利及不利情形予以注意，選擇對其權益損害最少者，並以誠實信用之方法為之，方符合行政程序法規範之旨。

九、目前傳統市場所面臨之困難，乃是硬體老舊、攤商欠缺輔導而跟不上消費環境的變遷，一旦軟硬體予以改善，市場將更加明亮清潔衛生，並更能貼近消費大眾的需求，達到保留在地特色，並能促進觀光、消費產業的活絡，這是如全聯等一成不變的超級市場無法做到的。

十、按零售市場管理條例第4條規定，主管機關就轄區內市場，應負有設置、管理及輔導的職責。在攤商無權就硬體予以維護，就經營之軟體面，攤商亦無統一規劃行銷之專業知識下，主管機關是否善盡管理輔導之責，便與信義市場之發展有著舉足輕重的關鍵意義。查，信義市場攤商與大府有長期合約存在，多數攤商已數代經營信義市場攤販謀生，

攤商與信義市場之依存關係並不低於農地佃農與農地本身的關係；攤商出資自行維護攤位，且攤位可以轉讓、符合條件即可長期租用，其法律地位近似建築物區分所有權人或永佃權人。為保障攤商「在地經營」之權益，大府應順應消費市場之演變，就信義市場先予以輔導及更新，而非貿然停止使用市場，要求攤商領取補助費退場或改配至其他市場。

十一、查信義市場設置至今，雖大府長期未大幅修繕及輔導轉型，然而攤商仍盡心竭力維持市場機能，目前大多數攤商仍在營業，可見信義市場在全體攤商共同努力下，仍然堅守崗位服務市民。但，大府於111年間，在未與攤商妥善溝通意見下，僅以政策變更或為應市政需要為由，通知將援例將信義市場停止使用，剝奪攤商之財產權及工作權，將主管機關怠於輔導及改善設施之不利益，全部由攤商承受，實已過度侵犯攤商權益，違反零售市場管理條例及行政程序法的規範意旨。

十二、傳統市場是社會中小人物們的生活倚靠，也是鄉里間維繫感情，具有在地特色的地方，近年來，大府逐一改建環南市場、南門市場、北投市場以延續市場多樣性的在地化特色，因此，維持傳統市場，亦為大府發展在地特色的政策一環，傳統市場一經拆除，就無法回復，使地方特色盡失，維持信義市場，著實符合大府政策及民眾福祉。

十三、綜上，懇請大府參酌旨揭之三大訴求，以及說明五以下的各該理由，「不停止使用信義市場，不將信義市場變更為住宅用地，以市場用地參與都市更新，並以多目標使用的方式重建信義市場」；「在重建前與攤商4年為期予以續約，讓信義市場全體攤商能夠在重建後的信義市場以傳統市場或商業空間的模式繼續服務鄉里」，不僅可以使大府都更利益最大化、縮短都更期程，亦可兼顧攤商生計及在地居民採購需求，以符合行政程序法第7條第2款「應選擇對人民權益損害最少者」之要求。

十四、因市場攤商之地位類似建物區分所有權人、永佃權人，屬信義市場都市計畫審議及都市更新的權利人，未來大

府就大安區懷生段二小段562-2地號之都市計畫審議與都市更新之會議召開等事項，皆應單獨通知本自治會，以避免程序瑕疵，並維護全體攤商權益。

十五、本函代表信義市場絕大部分攤商的意見，茲附同意攤商之簽章(附件2)，請大府予以垂聽，做出適法適切的決定。

附件1

裝 訂 線	檔 號： 保存年限：
內政部營建署 函	
機關地址：10556臺北市八德路2段342號 聯絡人：張瓊月 聯絡電話：8771-2610 電子郵件：yueh@cpami.gov.tw 傳真：8771-2624	
受文者：本署都市更新組	
發文日期：中華民國101年7月9日	
發文字號：營署都字第1010039241號	
速別：普通件	
密等及解密條件或保密期限：普通	
附件：無	
主旨：有關貴府函為「公共設施用地申請獎勵投資辦理都市計畫公共設施併同都市計畫公共設施用地多目標及都市更新」申請開發之疑義乙案，復請查照。	
說明：	
一、復貴府101年6月21日北府城開字第1011994619號函。	
二、按「直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導...」係都市更新條例（以下稱本條例）第5條明定；經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得依本條例第9條、土地及合法建築物所有權人得依本條例第10條規定，申請實施都市更新事業；未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人亦得依本條例第11條規定及主管機關所定更新單元劃定基準，申請實施都市更新事業。是都市計畫市場用地倘經直轄市、縣（市）主管機關劃定為更新地區，或未劃定	
	
第1頁 共2頁	

為更新地區但符合主管機關所定更新單元劃定基準，由土地及合法建築物所有權人依本條例規定申請實施都市更新事業，要無不可。至市場用地依本條例第44條及都市更新建築容積獎勵辦法所獲建築容積獎勵，其使用自應依當地都市計畫土地使用分區管制及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理，合先敘明。

三、查本部訂頒之獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法第5條規定，獎勵辦理公共設施之名稱...使用限制...投資及獎勵條件，由該管縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公告之。第13條規定，投資辦理公共設施者，應於獲准投資之日起三個月內與該管縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽訂契約...。此外，貴府101年1月18日已依都市計畫法第30條第1項訂頒「新北市獎勵投資興辦都市計畫公共設施辦法」，其中第12條規定：「申請投資案件核准後，其申請人及事業計畫非經本府核准不得變更」、第18條規定：「本辦法發布施行前，依獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法規定核准投資之案件，得依本辦法規定辦理。」是以，本案獎勵投資辦理之公共設施，是否同時適用都市更新方式進行開發，涉及貴府核准獎勵興辦公設施之條件、簽訂契約內容及貴府上開辦法之執行等事宜，請本於權責自行核處。

正本：新北市政府

副本：本署都市更新組、都市計畫組

署長 葉世文

第2頁 共2頁

附件 2

臺北市公有信義市場自治會112年8月9日亦為本攤商訴求，
臺北市公有信義市場自治會信義市場更新字第11208091號函，
特此簽章為證。

攤位編號	姓名	簽章
一樓004號	羅氏一斌	羅氏一斌
一樓005號	陳：民	陳：民
一樓006號	王：瑞	王：瑞
一樓007號	黎：鳳	黎：鳳
一樓008號	陳：華	陳：華
一樓010號	曾：崇	曾：崇
一樓011號	陳：豐	陳：豐
一樓013號	林：瑩	林：瑩
一樓014號	林：麗	林：麗
一樓016號	洪：	洪：
一樓021號	鄭：官	鄭：官
一樓022號	蔡：飛	蔡：飛
一樓023號	許：忍	許：忍
一樓024號	葉：桂	葉：桂
一樓026號	徐：臣	徐：臣
一樓027號	徐：綱	徐：綱
一樓028號	徐：玉	徐：玉
一樓029號	林：光	林：光
一樓030號	林：珍	林：珍
一樓031號	廖：華	廖：華
一樓032號	陳：信	陳：信
一樓033號	簡：雲	
一樓034號	簡：榮	

攤位編號	姓名	簽章
一樓036號	李：揚	李：揚
一樓037號	蕭：翰	蕭：翰
一樓038號	林：木	林：木
一樓039號	高：昂	高：昂
一樓040號	高：美	高：美
一樓041號	高：傑	高：傑
一樓042號	林：鈴	林：鈴
一樓043號	吳：	吳：
一樓044號	簡：青	簡：青
一樓048號	林：婷	林：婷
一樓051號	劉：權	劉：權
一樓053號	張：芬	張：芬
一樓054號	陳：祿	陳：祿
一樓059號	張：慎	張：慎
一樓060號	李：連	李：連
一樓061號	蔡：英	蔡：英
一樓062號	潘：嬌	潘：嬌
一樓063號	李：修	李：修
一樓064號	張：鳳	張：鳳
一樓065號	蕭：寶	蕭：寶
一樓066號	范：均	范：均
一樓067號	宋：婷	宋：婷
一樓068號	范：姜	范：姜

訴求意見
與建議

第2次陳情(112年8月9日信義市場更新字第11208092號函)
主旨：就信義市場(臺北市大安區懷生段二小段562-2地號)
都市計畫變更或都市更新相關事項，因涉及信義市場攤
商之財產權及工作權，為符合正當法律程序，請將相關
公聽會、聽證會、審議會、說明會等會議通知、會議資
料及會議紀錄予以單獨通知本自治會，請查照惠復。

說明：

- 一、信義市場目前正擬定土地都市更新計畫及配合變更細部計畫，於112年6月29日臺北市都市計畫委員會806次會議紀錄決議：1、請市府就更新劃定範圍再與鄰地協調整合，俟可成就更好的更新條件時，全案再提會討論。2、有關既有攤商陳情訴求，請產業發展局及市場處再評估妥處。
- 二、承蒙蔣市長萬安上任後，苦民所苦，垂聽全體攤商心聲，就是否停止信義市場使用，有轉圜的空間，給信義市場全

體攤商一個生存契機，因此，李副市長四川於112年7月25日親臨信義市場，聆聽攤商意見，會後，李副市長指示，請信義市場將目前攤商意見予以提出，就程序參與部分，本會特發此函。

三、按「憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量，由立法者制定相應之法定程序(本院釋字第六八九號解釋參照)。都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。為使主管機關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，本條例除應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。而於都市更新事業計畫之核定，限制人民財產權及居住自由尤其直接、嚴重，本條例並應規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。」(司法院大法官第709號解釋參照)。

四、次按「行政機關舉行聽證前，應以書面記載下列事項，並通知當事人及其他已知之利害關係人，必要時並公告之。」；「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第三十九條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。……」，行政程序法第54條、第102條定有明文；另按都市更新條例第22條及第32條於擬定事業概要及事業計畫應舉辦公聽會蒐集意見；再按都市更新條例第33

	<p>條，主管機關於核定發布都市更新事業計畫前，應舉行聽證；未按都市計畫法第23條第5項規定，變更細部計畫應舉行說明會。</p> <p>五、查，信義市場攤商與臺北市政府有長期合約存在，多數攤商已數代經營信義市場攤販謀生，攤商與信義市場之依存關係並不低於農地佃農與農地本身的關係；攤商出資自行維護攤位，且攤位可以轉讓、符合條件即可長期租用，其法律地位近似建築物區分所有權人或永佃權人。再查，倘若臺北市政府就信義市場所坐落之大安區懷生段二小段562-2地號予以變更為住宅區等非市場用地，或劃定為都市更新範圍，此一處分將會剝奪及影響信義市場攤商設攤的權益，侵害其憲法保障之財產權、工作權，應按大法官解釋第709號意旨，應確保信義市場攤商知悉相關資訊之可能性，許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利，方符合正當法律程序及憲法保障人民財產權及工作權的意旨。再者，於先前大安區懷生段二小段562-2地號都市計畫及都市更新相關會議，信義市場攤商已有表示意見，並納入相關會議紀錄中，由此可見，信義市場攤商至少為已知的利害關係人，應按大法官解釋意旨及行政程序法等，將旨揭資料予以通知本會。</p> <p>六、綜上，貴局為都市計畫及都市更新的主管機關，執掌大安區懷生段二小段562-2地號之都市計畫審議與都市更新之會議召開等事宜，懇請貴局就前開地號都市計畫審議及都市更新事宜，不論是相關會議通知、會議資料及會議紀錄，皆應單獨通知本自治會，以合乎正當法律程序。</p>		
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>1. 有關第1次陳情信義市場未來使用計畫及退場安置一節，同編號2市府回應說明。</p> <p>2. 有關第2次陳情未來各項會議通知、會議資料及會議紀錄應予以單獨通知自治會一節，本府未來當依相關規定辦理。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>34</p>	<p>陳情人</p>	<p>林○偉</p>

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>蔣市長您好：</p> <p>我是信義市場周邊的住戶，這邊的住戶都非常支持市府推動公辦都更計畫。一方面是因為屋齡老舊(60 年左右)、管線破損、漏水、設備均不堪使用，都要花錢來維修，相當不便；另一方面是安全顧慮，這邊無電梯老公寓，安全係數不足，混凝土可能出現粉化，若遇強震來襲，後果恐不堪設想；最後是環境髒亂問題，周遭住戶常飽受鼠患，陽台經常要清除老鼠屎(非常感謝環保局於 7 月 18 日派員來加強環境整理及投置滅鼠餌劑滅鼠)，因此居民們對於懷生段二小段 554 地號等土地公辦都市更新案都相當期待。</p> <p>但本案進行的速度似乎有點緩慢，討論也好幾年了，今年 6 月 29 日都市計畫委員會開會結果，感覺也是不了了之，市場攤商力主保留，導致本案不知道要懸宕多久。</p> <p>臺北市是首善之區，我們的地理位置又剛好在大安森林公園、建國花市附近，是市民及觀光客休閒好去處、也是臺北市的門面，這邊生活環境有必要再作提升，希望市府長官們能夠加快推動本案的進行、通過，讓居民們能夠無憂無慮的在這邊生活。</p>		
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案目前為訂定都市更新計畫暨配合變更細部計畫階段，俟完成後將辦理私地主更新後需求調查及相關招商前置作業。 2. 本案經提 112 年 6 月 29 日第 806 次都市計畫委員會審議，因攤商再次提出陳情訴求，故會議決議請產業發展局及市場處再與攤商溝通。 3. 本市市場處依上開會議決議於 112 年 7 月 11 日向攤商個別說明市府政策及退場機制，112 年 8 月 29 日辦理「攤商違規改善及經營輔導說明會」，後續將另採個別攤商訪談方式輔導退場，並依政策方向廣續推動本案公辦都市更新進度。 		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>35</p>	<p>陳情人</p>	<p>湯○怡</p>

訴求意見 與建議	<p>1. 2020年4月22日都更中心企字第1090405210號函告地主都更後只有社福設施或社會住宅，並無任何市場規劃。地主鄭重反對臺北市都發局以及都更中心，片面聽從無產權的攤商要求，改變更新後住宅的用途。</p> <p>2. 新聞稿指出2022年7月31日全部攤商退場，不再續約。多數攤商已拿70萬離場。時至今日，已逾期限14個月，請市府相關單位告知地主，讓剩下幾位攤商延後退場的法律依據。在此，我們要求嚴格依法執行攤商退場，不要耽誤地主的時間以及權益損害。</p> <p>3. 請勿以任何形式拖延都更程序，如有可行的擴大基地時程規劃與細節，請以公文告知我們地主，整合地主是非常艱難的工作，期限不得太久，否則對於我們已經劃入範圍的地主們，是不公平的損害權益。</p>
本次會議 市府回應 說明	同編號34市府回應說明。
委員會 決議	同編號1。

審議事項二

案名：劃定臺北市南港區南港段四小段 306-9 地號等 7 筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 3 款
- 三、計畫緣起：

本計畫範圍南側原為台肥出租國宅丁區，區內之公有建築物屋齡已超過 40 年並已停止出租使用，西北側為私有地，其上之建物屋齡已逾 55 年，故一併納入申請劃定為更新地區。

本案市府為維護公共安全、提升周邊生活環境品質、

落實社會住宅政策，將由政府主導辦理都市更新，提供社會住宅等公益設施及一般住宅，爰依都市更新條例第5條及第6第1項第3款規定劃定更新地區及擬訂都市更新計畫。

四、計畫範圍、面積及權屬：

(一) 本計畫範圍位於東明綠地以南、南港路二段 118 巷以東、南港路二段以北、南港路二段 86 巷以西所圍街廓內。

(二) 計畫區面積 3,100 平方公尺。

(三) 使用分區：第三種住宅區。

(四) 土地權屬及建物權屬：

1. 土地權屬：市有土地 2,152 平方公尺(66.42%)、國有土地 8 平方公尺(0.26%)，管理單位分別為本府都市發展局及財政部國有財產署；私有土地 940 平方公尺(30.32%)。

2. 建物權屬：共有 2 棟市有建築及 1 棟私有合法建築物。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一) 本案自 112 年 7 月 17 日起至 112 年 8 月 15 日公開展覽 30 天，並以 112 年 7 月 13 日府都新字第 11260000294 號函送到會。

(二) 市府於 112 年 8 月 2 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：1 件(詳後附綜理表)。

決議：本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。後續都市更新作業，有

關基地對外之交通動線，請整合周邊更新案整體規劃。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	劃定臺北市南港區南港段四小段 306-9 地號等 7 筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	(112 年 9 月 15 日台財產北改字第 11200282960 號函) 本分署原則尊重審議結果。		
委員會決議	本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。後續都市更新作業，有關基地對外之交通動線，請整合周邊更新案整體規劃。		

審議事項三

案名：未達 TOD2.0 計畫案基地規模之都市計畫變更案審議原則

案情概要說明：

- 一、提案單位：臺北市政府都市發展局
- 二、計畫緣起

市府 111 年 5 月 24 日號公告實施「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」(以下簡稱 TOD2.0 計畫案)，修訂全市大眾運輸場站 500 公尺範圍內為「可申請開發許可地區」，並調降基地規模為須達 2,000 平方公尺以上或 1,000 平方公尺以上之完整街廓；另如基地符合下列情事之一，得另依都市計畫法相關規定辦理，不受前開規模限制：「(1)基地未達 2,000 平方公尺，但超過 1,000 平方公尺。(2)申辦捷運出入口移設或增設，且經目的事業主管機關同意。(3)未達

1,000 平方公尺之完整街廓」。

統一工商綜合區開發股份有限公司依前開規模例外規定，就其持有位於中正區臨沂段未達 2,000 平方公尺之土地，循都市計畫法第 24 條申請「修訂臺北市中正區臨沂段四小段 9 地號等第三種住宅區及第三之二種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案」，修訂其案址得以適用 TOD2.0 計畫案，經提 111 年 12 月 1 日臺北市都市計畫委員會第 801 次會議審議決議：「本案請市府參酌委員意見，針對未符 TOD2.0 計畫案基地規模條件，而依都市計畫法第 24 條提出之個案變更案件，建立通案審議原則…」，市府爰研擬本案審議原則。

三、計畫內容：詳會議資料。

四、辦理歷程：

(一) 本案經提 112 年 5 月 18 日第 805 次會議決議：

「本案請市府擴大徵詢委員意見檢討後，再提會討論」。

(二) 市府都市發展局於 112 年 6 月 26 日邀集本會府外委員召開座談會。

五、市府於 112 年 8 月 16 日以府授都綜字第 1123053968 號函送修正資料到會。

決議：

一、本案照案通過。

二、有關中正區臨沂段四小段 9 地號等修訂細部計畫案，請都市發展局與申請單位配合審議原則檢討後，另案提會審議。

參、散會(下午 3 時 20 分)

臺北市都市計畫委員會第 809 次委員會議

時間：112 年 9 月 21 日(星期四)下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

紀錄：蔡立睿技士

單位	職稱	姓名	簽名
臺北市都市計畫委員會	兼主任委員	李四川	台北通簽到
	兼副主任委員	李泰興	(請假)
	委員	王秀娟	台北通簽到
	委員	何芳子	(請假)
	委員	吳玉珍	台北通簽到
	委員	林莉萍	台北通簽到
	委員	徐國城	台北通簽到
	委員	郭瓊瑩	(請假)
	委員	陳明吉	(請假)
	委員	許阿雲	台北通簽到
	委員	馮正民	台北通簽到
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	薛昭信	(請假)
	委員	林靜娟	(請假)
	委員	陳春銅	(請假)
	委員	黃一平	台北通簽到
	委員	游適銘	台北通簽到
	委員	陳信良 (吳智維專門委員代)	台北通簽到
	委員	陳俊安	台北通簽到
	委員	謝銘鴻	台北通簽到
委員	吳盛忠	台北通簽到	

單位	職稱	姓名	簽名
都市發展局	總工程司	楊智盛	台北通簽到
	科長	蘇芯慧	台北通簽到
	科長	江中信	台北通簽到
	股長	顏邦睿	台北通簽到
	股長	廖漢章	台北通簽到
	工程員	鄭宇鈞	台北通簽到
交通局	股長	王少輝	台北通簽到
市場處	副處長	高群蓀	台北通簽到
	管理員	林淑美	台北通簽到
更新處	副總工程司	傅舜華	台北通簽到
	股長	張詩林	台北通簽到
	幫工程司	趙駿豪	台北通簽到
	聘用工程員	邵明佐	台北通簽到
臺北市住都中心	主任	夏翠蒂	台北通簽到
	資深規劃師	黃建元	台北通簽到
	資深規劃師	陳政沂	台北通簽到
	專案規劃師	林姿矧	台北通簽到
政風處 (都發局政風室)	科員	許峻豪	台北通簽到
副主任委員 辦公室	技監	謝慧娟	台北通簽到
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	邵琇珮	台北通簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	洪佳慧	台北通簽到
	技正	胡方瓊	台北通簽到
	技士	蔡立睿	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到

會議代碼:112284304

第 809 次委員會議(府外)出席單位：

議案	單位	職稱	簽名
審議事項二： 劃定臺北市南港區南港段四小段 306-9 地號等 7 筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案	國產署 北區分署		(請假) 書面意見