

檔 號：
保存年限：

臺北市北投區稻香路自辦市地重劃區籌備會 函

會 址：臺北市大安區仁愛路4段64號6樓
代 表 人：葉茂宏
聯 絡 人：張少鑫
聯絡電話：02-28283939 分機 201
聯絡傳真：02-28288282

受文者：臺北市政府地政局〔160〕

發文日期：中華民國 106 年 12 月 15 日
發文字號：20171215 稻籌地字第 3003 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：會議紀錄

主旨：檢送「臺北市北投區稻香路自辦市地重劃區重劃座談會」
會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據籌備會 20171023 稻籌地第 3001 號開會通知續辦。

正本：區內各土地所有權人
副本：臺北市政府地政局



臺北市北投區稻香路自辦市地重劃區 重劃座談會會議紀錄

壹、時間：106 年 11 月 29 日(星期三)下午 2 時 0 分。

貳、地點：臺北捷運北投會館 B1 綜合會議室

參、主持人：葉茂宏

記錄：戴明祥

肆、出席單位及土地所有權人：詳如簽到簿

伍、主席及來賓致詞：略

陸、簡報：略

柒、土地所有權人意見陳述及籌備會答覆：

| 土地所有權人及利害關係人 | 陳述意見綜合回覆 |
|---|---|
| 土地所有權人 黃○達 1. 目前的同意比例? 2. 法規有無相關規定? | 1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 6 條規定之程序，本次會議屬座談會，待後續成立重劃會後，將會徵求土地所有權人同意，屆時方可得知土地所有權人同意比例。 2. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 2 條規定，土地所有權人自行辦理市地重劃，乃依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定，倘該辦法未規定者，準用市地重劃實施辦法之規定。 |

| 土地所有權人及利害關係人 | 陳述意見綜合回覆 |
|---|---|
| <p>土地所有權人 黃○恆</p> <p>1. 土地活絡以後是交由各自土地所有權人使用嗎?</p> <p>2. 現階段是否可以買賣?</p> <p>3. 重劃之費用是否由個自土地去負擔?</p> | <p>1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 40 條之規定，自辦市地重劃地區辦竣土地登記後，重劃會應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場交接土地。屆時土地所有權人可自行使用、處分。</p> <p>2. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 29 條之規定，重劃計畫書經公告確定後，重劃會得經會員大會之決議，送請臺北市主管機關依平均地權條例第五十九規定，分別或同時公告禁止或限制下列事項：</p> <p>一、土地移轉、分割或設定負擔。</p> <p>二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。其禁止或限制之期間，不得超過一年六個月，是以，目前程序尚未進行至重劃計畫書經公告確定之階段，故現階段土地皆可自由處分。</p> <p>3. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33、54 條之規定，重劃負擔項目包含區內供公共使用之土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，其負擔方式由參加重劃土地所有權人按其受益比例共同負擔。</p> |

捌、臺北市政府補充意見：

一、臺北市政府就貴籌備會擬辦本市北投區稻香路自辦市地重劃區之後續應辦理事項、開發限制及其他應注意事項，補充說明如下：

(一)後續應辦理事項：

依 106 年 7 月 26 日修法後獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵辦法)規定，籌備會召開座談會後，後續須召開重劃會成立大會，並向本府申請成立重劃會，由重劃會辦理各項自辦市地重劃作業程序。又因本案涉及都市計畫保護區變住宅區及山坡地開發限制，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，並委請專業技師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。爰本案為推動自辦市地重劃時，自成立重劃會後，仍有下列應辦理事項：

1. 擬定細部計畫：

本擬辦重劃區因尚未發布實施細部計畫，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，於徵得半數以上土地權利關係人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，自行擬定細部計畫送本府核辦。

2. 辦理環境影響評估：

依「環境影響評估法」第 5 條第 11 款及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條規定，本案屬山坡地開發，開發面積近 28 公頃，依法應辦理環境影響評估。

3. 核定重劃範圍：

細部計畫審定後，應依獎勵辦法第 20 條規定，申請核定重劃範圍，並將各相關主管機關就開發工程應辦理事項提供意見納入重劃計畫

書工程項目、重劃費用、重劃工作進度表等內容。

4. 辦理各項重劃作業：

重劃範圍經核定後，應續依獎勵辦法規定辦理申請核准實施市地重劃等後續重劃事宜。

5. 擬具水土保持計畫：

本案位處山坡地範圍，應依水土保持法第 12 條，擬具水土保持計畫，送請主管機關核定後取得開發或利用之許可，方能辦理重劃工程。

(二)開發限制及可能遭遇困難：

1. 本案不宜開發地區比例大，通過環評難度高，且開發成本極高

本區林相完整、坡度 30%以上土地占全區面積一半以上，且有「斷層破碎帶」及「敏感溪流」經過，環境地質極為敏感不穩定，易產生土石流，潛在災害明顯；不適宜開發地區約占 68.87%，剩餘適宜開發地區為不適宜開發地區所圍繞，無既成道路可以通達，通過環境影響評估審查難度較高，且開發成本極高。

2. 恐分回可建築土地面積過少而無開發實益

依臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第 2 點規定略以：「基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，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。…」，查本擬辦重劃地區原自然地形坡度 30%以下可供建築土地面積不及全區土地一半，且土地所有權人尚須負擔公共設施用地及重劃費用，恐致分回可建築土地面積過少而無開發實益。

(三)其他注意事項：須投入資金及承擔風險

擬定細部計畫、辦理環境影響評估及擬具水土保持計畫(需繳交山坡地開發利用回饋金)等事宜需投入大量資金，為避免投入資金辦理各項前置作業卻無法續行開發而蒙受無謂損失，請再予審酌本擬辦重劃

地區自然條件，審慎考量是否續為相關開發程序。

二、為保障區內土地所有權人權益，使其知悉本案開發風險及後續辦理程序，俟重劃會成立後，請配合於徵求土地所有權人同意自行擬定細部計畫送本府核辦時，將前開後續應辦理事項、開發限制及其他應注意事項內容載明於同意書內，並送達土地所有權人；未出具同意書者，應檢附完成送達之證明文件供參。

三、有關貴籌備會原提送環境影響說明書業經本府 103 年 8 月 20 日公告審查結論認定不應開發(理由如下)。依環境影響評估法第 14 條第 2、3 項規定，得提出替代方案，惟不得與原審查認定不應開發之理由牴觸。

(一)本案坡度 30%以上地區大於 50%，且整地比例過高。

(二)本基地與斷層之距離過近且無法明確排除有斷層通過之風險

(三)水土保持及地質安全問題尚未能完全解決。

玖、結論

感謝各土地所有權人參與，順利完成本區重劃座談會，下一階段作業為【召開重劃會成立大會】最為重要，攸關審議重劃會章程草案與選任理事及監事，煩請有住址異動者，請務必告知籌備會，俾利書面掛號交寄重劃會成立大會相關資料。

拾、散會：下午 2 時 40 分。

拾壹、會議現場照片：

