

臺北市政府 函

10687

臺北市大安區仁愛路4段64號6樓

受文者：臺北市北投區稻香路自辦市地
重劃區籌備會

發文日期：中華民國108年3月27日

發文字號：府地發字第1086005278號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：11050臺北市信義區莊敬路
391巷11弄2號3樓

承辦人：李介中

電話：02-87807056轉506

傳真：02-87806119

電子信箱：gz_15035@mail.taipei.
gov.tw

主旨：有關貴籌備會檢具重劃會章程草案、會員與理監事名冊、重劃會成立大會及第1次理事會會議紀錄等，向本府申請核准成立重劃會一案，准予成立，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11條第4項、本府地政局案陳貴籌備會107年4月30日1070430稻籌府字第1024號函、同年6月4日107064稻籌府字第1025號函、108年2月21日1080221稻籌府字第1029號函、同年3月15日1080315稻籌府字第1030號函及貴籌備會107年7月24日1070724稻籌府字第1027號函辦理。
- 二、有關貴籌備會申請成立重劃會一案，經審查所附文件符合相關法令規定，准予成立，請貴籌備會依獎勵辦法、臺北市政府受理土地所有權人自辦市地重劃作業程序及重劃相關規定確實辦理後續各項重劃業務。
- 三、因本案涉及都市計畫保護區變更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，並委請專業技師就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。茲就本案自成立重劃會後，後續應辦理事項、開發限制及其他應注意事項等，擇要說明如下：

(一)後續應辦理事項：

- 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：貴籌備會原提送環境影響說明書業經本府於103年8月20日府環技字第10335851502號公告審查結論認定不應開發，依環境影響評估法第14條第2、3項規定，得提出替代方案，惟不得與原審認定不應開發之理由抵觸，故前揭貴籌備會108年3月15日提送之環境影響評估替代方案說明資料仍需依規定完成環境影響評估作業。
- 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之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，送請主管機關核定取得開發或利用之許可後，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，鄰近山腳斷層，且環境地質極為敏感不穩定，易產生土石流，潛在災害明顯，不適宜開發地區占大多數；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、恐因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)其他應注意事項：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。

四、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，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。

五、請貴會於文到1個月內，檢送後續重劃相關業務預定辦理時程表予本府地政局土地開發總隊，並依貴會規劃期程

積極辦理相關作業；另為配合本市推動智慧生態城市，
建議於辦理重劃公共工程設計時納入智慧生態設施。

正本：臺北市北投區稻香路自辦市地重劃區籌備會

副本：臺北市政府都市發展局、臺北市政府環境保護局

裝

訂

線

