

「變更臺北市信義區都市計畫（配合臺北市捷運信義線東延段路線 R03站捷三回復原都市計畫）捷運開發區為住宅區主要計畫案」及「擬定臺北市信義區福德段四小段395-1地號等第三種住宅區細部計畫及劃（訂）定都市更新地區暨更新計畫案」公開展覽說明會會議紀錄

壹、時間：113年10月1日（星期二）下午2時0分

貳、地點：信義區公所大禮堂（臺北市信義區福德街86號13F）

參、主持人：臺北市政府都市發展局曾昭揚股長

肆、出席單位：詳簽到簿（民眾出席人數17人，男性8人，女性9人）

伍、主席致詞：

本案依據都市計畫法定程序，首先，計畫擬定係由申請單位捷運局製作都市計畫書圖函報市府，經市府公告公開展覽30天（113年9月13日至113年10月12日止），並於公開展覽期間依都市計畫法第19條規定，舉辦公開展覽說明會，蒐集民眾意見，公開展覽期間結束後，將計畫報請臺北市都市計畫委員會審議，主要計畫、細部計畫經市都委會審議通過後，再將主要計畫送內政部都委會審議，內政部都委會審議通過並經內政部核定後，市府再將主要計畫、細部計畫公告發布實施。公展期間民眾有任何意見，皆可向臺北市都市計畫委員會、內政部都市計畫委員會提出，供審議參考。

本計畫案係捷運信義線東延段捷運開發區（捷三）變更回復原分區，考量本案捷運開發區基地地主同意參與聯合開發比例未過半，且無法以徵收土地方式辦理捷運開發，若續維持捷運開發區之使用分區，恐延宕地主自行改建開發權益，故由本府辦理本次都市計畫變更。

本次變更係考量本案基地內建築物屋齡多數已逾40年，確有更新改建之必要性及急迫性，綜合考量本府大眾運輸發展導向、都市更新推動等重要政策方針，以及捷運站周邊都市發展願景，並配合捷運重大設施即將完工，本案實有更新改建之需求及急迫性，爰依都市計畫法第27條第1項第4

款規定辦理回復「捷運開發區」為「住宅區」，俾利地主自行辦理更新或開發。

本計畫案為草案，須經臺北市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過，並以公告發布實施內容為準。本次說明會是依都市計畫法第19條規定於公開展覽期間舉行，公展期間自113年9月13日至113年10月12日（30天），說明會之舉辦係為使市民瞭解計畫內容，市民並得向本市都市計畫委員會提出意見作為審議之參考。今日會議程序先由捷運局簡報說明計畫內容，再依登記發言之順序發言，並由市府相關單位回應，列入會議紀錄，作為後續都市計畫委員會審議參考，如果大家對程序上沒有疑問，請捷運局同仁先簡報說明。

陸、申請單位報告：（略，詳書面簡報資料。）

柒、民眾及民意代表發言摘要：

一、民眾一（女）：

（一）沒有收到掛號信通知的地主很多，你們（捷運局）也沒有一戶一戶詢問，就要放棄聯合開發，施工期間造成房屋有裂縫，不做聯合開發也要把裂縫處理好。

（二）住戶有很多是老年人，也不懂相關法令，你們（捷運局）放棄聯合開發，回復為原都市計畫住三用地，後續我們該如何更新改建呢？

二、民眾二（男）：

（一）出席民眾的發言會列入紀錄嗎？

（二）將捷三用地回復為住三用地，程序是主動或是什麼條件促成。

（三）你們捷運局用雙掛號通知，有回執嗎？歷次開發意願統計沒有回復及不同意將近六成，這麼高未回復，是否有積極處理？歷次通知的回執情形如何？

（四）變更為捷三用地是千辛萬苦，政府讓利才促成的，現今將捷三回復為住三，容積率有變好嗎？說明會應該讓民眾了解。

(五)本案是捷運局主動發起回復變更?是根據何來主動或為何要主動?我們地主願意維持捷運開發區用地，讓政府來辦理聯合開發。

(六)關鍵是一個地主（里長）即可將回復案成立嗎?歷來多次會議本人發言：「官員勇敢依法行政」，聯合開發該給的優惠就給，大法官732號解釋今天第一次聽到，若要每個地主同意才能進行聯合開發，要讓每個地主知道。

三、民眾三（男）：請你們積極協助地主辦理都更，只開過幾次會，也沒有人協助說明聯合開發計畫內容，現今土地辦理回復為住三用地，更沒有辦法整合辦理都更了。

四、民眾四（女）：我有一次收到通知不是採雙掛號信件，等我取得信件時相關會議或回復意見的時間（期限）就已過期，我還把要陳訴的意見親自送到捷運局。

五、中坡里曾傳達里長：我是中坡里里長也是地主，因為捷運局歷次統計很多地主不同意聯合開發，所以去年（112年）「信義區市長與里長有約」會議時，提出訴求：建請將土地使用分區由捷三變更回原住三用地，讓我們地主可以整合辦理更新開發。

捌、市府相關單位回應及說明

一、都市發展局

(一)有關都市更新部分，如後續民眾有都市更新改建需求，可洽詢本市都市更新處提供諮詢。

(二)說明會現場有錄音及錄影，有關民眾發言及市府相關單位回應內容，都會納入書面紀錄，後續將送請臺北市都市計畫委員會作為審議時之參考。

(三)本案經本府捷運工程局表示，因已無法辦理聯合開發，故需回復原都市計畫使用分區，以解除地主與捷運局一起開發之限制，未來地主仍可整合後自行更新改建或依規定申請由市府協助公辦都更。

- (四)本案都市計畫變更之計畫書、圖公告後，公開展期間民眾可以透過臺北市陳情系統填寫陳情意見、或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見，本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記發言。
- (五)都市計畫變更有一定的嚴謹程序，本案申請單位（捷運局）檢討本案車站營運所需之出入口數量及通風井設施空間，均已納入廣慈博愛園區整體開發計畫，因本案基地已無法辦理聯合開發（註：依據大法官732號解釋，非捷運設施必要用地，不得以徵收方式取得土地），且基地實有更新改建之需求及急迫性，本府爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更，並依法辦理都市計畫草案公告公開展覽及說明會，目前為都市計畫草案公展階段，後續仍須經臺北市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過後，才會公告發布實施。

二、捷運工程局

- (一)有關民眾反映捷運施工範圍周邊之鄰近建物下陷及龜裂之情況，初步了解本局第二區工程處已責成施工廠商由專人負責處理鄰損案件，並針對周邊建物及住戶反映施工造成鄰房損壞部分立即修繕，另該處監造工務所亦已列案定期追蹤列管鄰損案件施工廠商處理情形，以降低施工期間對住戶之影響。
- (二)由於本案基地歷次地主參與開發之意願調查統計結果，同意與不同意占比均未過半，計畫書及簡報內容已詳列說明（註：依據大法官732號解釋，非捷運設施必要用地，不得以徵收方式取得土地。）。一般狀況係於捷運通車後，本局啟動檢討變更用地使用情形，若非屬捷運必要設施用地，將辦理回復原都市計畫之變更作業，再因112年6月26日本府召開「信義區市長與里長有約」會議，在地中坡里里長提出：建請將本基地之土地使用分區由『捷三』變更回原『住三』

用地之訴求，經本局評估研析專案報府同意後，啟動個案變更都市計畫程序，將本案基地辦理回復為原都市計畫使用分區，以免延宕地主自行改建開發權益。

(三)有關通知地主之回復原都市計畫之變更內容、公告公開展覽期間及舉辦說明會日程等，係參照土地登記簿所登載地址，採雙掛號郵件通知地主（部分地主有告知留通訊地址者，也會納入一併通知），郵局會將送達證書回收給本局，此部分可統計回收送達證書份數，提供臺北市都市計畫委員會審議參考。

玖、結語：

有關民眾發言及市府相關單位回應內容，都會納入書面紀錄，並送請臺北市都市計畫委員會審議時之參考。

市民如對本案有任何意見或建議，請於公開展覽期間（113年9月13日至113年10月12日止），依簡報說明之方式，填寫公民團體陳情意見表傳真或郵寄至「臺北市都市計畫委員會」，或透過網路直接至臺北市陳情系統線上填寫，向本市都市計畫委員會提出意見，供審議參考，都委會將通知陳情人出席旁聽，並得登記進場發言。

拾、散會（下午3時15分）

附件、說明會照片



