

臺北市都市計畫委員會第 790 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 3 月 10 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：鍾侑芯

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、變更臺北市內湖區文德段二小段 45 地號等綠地用地為公園用地細部計畫案
- 二、「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」及「擬定臺北市捷運系統環狀線東環段路線捷運開發區細部計畫案」
- 三、本府依都市更新條例第 23 條規定辦理有關本市整建維護更新單元劃定基準案

研議事項

臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區機制檢討

壹、審議事項

審議事項一

案名：變更臺北市內湖區文德段二小段 45 地號等綠地用地為公園用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

三、計畫緣起：

本案計畫範圍為內湖區紫陽綠地，緊鄰內湖高中，紫陽綠地因前身為地區排水渠道，故劃設為綠地用地與周邊分區作為緩衝，後因排水系統地下化，於民國 80 年設置了迴廊、廣場、植栽等設施，現已為當地居民之重要休閒場所，現有無頂蓋設施亟待升級，並為提供當地居民友善休憩空間，有新設相關設施物之必要。然本市土地使用分區管制中綠地用地無建蔽率、容積率之規範，故相關設施無法因應居民需求作合適設計，為提升公共設施用地的服務品質，擬由綠地用地變更為公園用地，並考量與臨接之陽光公園共同設計，以契合周邊居民休憩活動的使用需求，經市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理本計畫。

四、計畫範圍、面積及權屬：

- (一) 本計畫範圍包含內湖區文德段二小段 45 等地號，位於捷運文德站南側、內湖高中西側、陽光公園北側。
- (二) 面積約 1.17 公頃，除文德段二小段 91-1 地號為國有土地，其餘為市有土地，土地管理單位皆為本府工務局公園處。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽：

- (一) 全案自 111 年 1 月 14 日起至 111 年 2 月 22 日公開展覽 40 天，並以 111 年 1 月 13 日府都規字第 11031053184 號函送到會。
- (二) 市府於 111 年 1 月 26 日舉辦公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

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。

審議事項二

案名：「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」及「擬定臺北市捷運系統環狀線東環段路線捷運開發區細部計畫案」(Y37、Y39 站之計畫內容及相關公民或團體陳情意見)

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府(捷運工程局)

二、法令依據：

(一) 主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

(二) 細部計畫：都市計畫法第 22 條

三、計畫緣起：

捷運環狀線全線規劃橫跨臺北市與新北市，可銜接捷運松山新店線、中和新蘆線、板南線、淡水信義線、文湖線、桃園國際機場捷運線，以及施工中之萬大-中和-樹林線第一期路線及安坑線，涵蓋臺北都會區所有捷運路線，為兼具服務環狀運輸走廊及轉運輻射捷運旅次之路線。

捷運環狀線刻正分階段推動，其中，環狀線第一階段已於 109 年 1 月 31 日通車營運；環狀線第二階段南環段及北環段之綜合規劃報告業經行政院核定，預計於 110 年發包施工；而東環段路線將與南北環連接，係為臺北捷運路網全環狀路線之最後一階段，透過東環段之建置將完整串聯臺北都會區整體捷運路網，更有效縮短

捷運旅次時間。

環狀線東環段之土地開發可行性研究報告業於 109 年 2 月 14 日經行政院核定。綜合規劃報告書刻正於行政院審議中，計畫路線全長約 13.25 公里，設有 10 座地下車站(Y30~Y39)、1 座地下機廠(東機廠)，多數透過公共設施多目標方式設置捷運設施，至於 Y35、Y37、Y39 站及通風豎井，則需藉由都市計畫變更取得捷運設施所需用地，市府爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款提出主要計畫變更，併同依都市計畫法第 22 條擬定細部計畫。

四、計畫範圍及權屬：

變更 編號	捷運 站區	位置	面 積 (m ²)	土地權屬
1	Y35	位於內湖區舊宗路一段 與行善路路口西南側	310	私有
2	Y37	位於松山路 342 巷	431	國有（管理機關為臺北市政府 工務局新建工程處）
3		位於信義區松山路與忠 孝東路五段路口北側	280	公私共有 私有（約占 2.01%）
4		位於信義區松山路與忠 孝東路五段路口北側	175	國有（約占 17.66%） 臺北市有（約占 80.24%） （公有土地管理機關分別為行 政院農業委員會農田水利署瑠 公管理處、臺北市政府工務局 新建工程處）
5		位於信義區松山路與忠 孝東路五段路口東北側	2,435	私有（約占 99.87%） 公私共有（約占 0.13%，公有土 地管理機關為臺北市政府工務 局新建工程處）
6	Y39	位於信義區松仁路與吳 興街路口西北側	983	國有（約占 33.51%，管理機關 為財政部國有財產署）

				市有（約占 67.04%，管理機關為臺北市政府財政局）
7		位於信義區松仁路與吳興街路口西南側	1,403	市有（約占 78.80%，管理機關為臺北市公共運輸處） 私有（約占 21.20%）
8		位於信義區松仁路與吳興街路口西南側	541	市有（約占 86.17%，管理機關為臺北市公共運輸處） 私有（約占 13.83%）
9		位於信義區松仁路與吳興街路口東北側	22	國有（約占 31.81%，管理機關為財政部國有財產署） 未登錄土地（約占 68.19%）
10	通風 豎井	位於 Y39 站與 Y1 站路線間，並臨近萬芳交流道北側	2,628	市有（管理機關為臺北市政府工務局大地工程處）

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽：

（一）全案自 110 年 5 月 31 日起至 110 年 7 月 29 日公開展覽 60 天，並以 110 年 5 月 28 日府都規字第 11030394474 號函送到會。

（二）市府於 110 年 2 月 20 日及 110 年 2 月 22 日舉辦公展前座談會。

（三）市府於 110 年 7 月 15 日及 110 年 7 月 19 日舉辦公展說明會（線上直播）。

七、公民或團體意見：共 12 件。

八、本案審議歷程：

（一）本案經提 110 年 9 月 9 日臺北市都市計畫委員會第 783 次會議決議：

本案組成專案小組，詳細討論後再提會審議。請馮正民委員擔任召集人，其餘小組成員由召集人指定。

【會後經召集人指定並徵詢委員意願，由李永展委員、徐國城委員、許阿雪委員、黃台生委員、潘一如委員、薛昭信委員擔任本專案小組委員】

(二) 110 年 9 月 29 日召開第 1 次專案小組，建議有關六合綠地未來之發展方向，請市府評估該地區土地使用之適宜性、公園綠地需求等提出新方案，並與地區居民溝通後，再提會討論(紀錄詳附錄)，市府爰於 110 年 11 月 4 日至當地召開「Y39 車站變更編號 7 捷運開發區容積獎勵內容說明會、六合綠地發展定位地方溝通說明會」。

(三) 110 年 11 月 24 日召開第 2 次專案小組(紀錄詳附錄)。

(四) 全案經提 110 年 12 月 23 日臺北市都市計畫委員會第 787 次會議決議：

1. 本案 Y37 站、Y39 站俟市府針對捷運開發區範圍內土地所有權人妥予說明計畫內容與民眾權益後，再提會審議。其餘主要計畫包括 Y35 站及變更編號 10 等，原則同意依專案小組建議意見，以及本次會議所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
2. 公民或團體陳情意見編號 Y35-1、其他-1 依市府回應說明辦理。

九、市府依第 787 次會議決議於 111 年 1 月 17 日召開「Y39 車站變更編號 7 捷運開發區獎勵內容說明會」、111 年 2 月 11 日及 2 月 18 日召開「Y37 車站變更編號 5 捷運開發區獎勵內容說明會」，並以 111 年 3 月 1 日北市都規

字第 1113019334 號函送會議資料到會。

決議：


一、有關 Y37 站、Y39 站之主要計畫及細部計畫內容，同意依專案小組建議意見，以及公展計畫書、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。

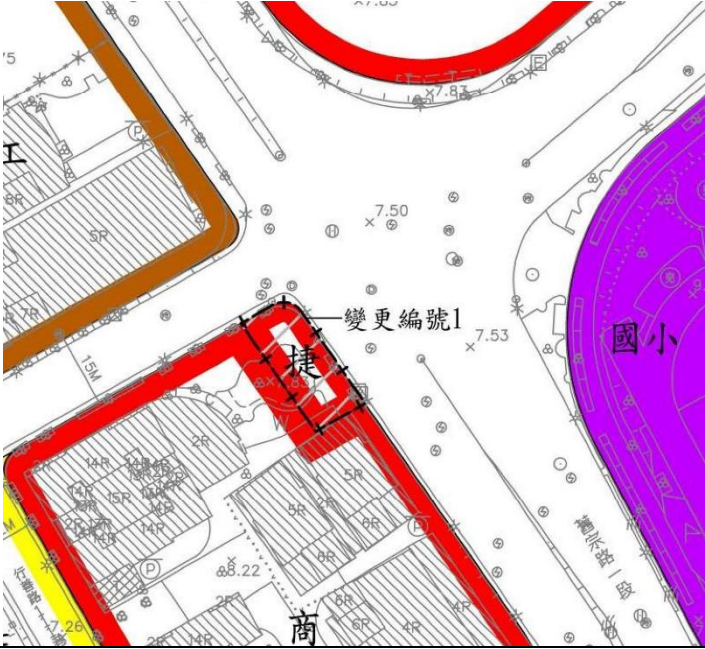
二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

附帶決議：有關 Y39 站變更編號 6，第三種住宅區(部分六合綠地)變更為捷運系統用地，同意依專案小組建議意見，西北側現有綠化使用之公有土地，請捷運局於細部設計階段一併納入整體規劃設計。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

Y35 站

案名	「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」及「擬定臺北市捷運系統環狀線東環段路線捷運開發區細部計畫案」		
編號	Y35-1	陳情人	德安印象二期管理委員會
位置	<p>地段地號：內湖區舊宗段 103-1 地號 門牌地址：內湖區舊宗路一段 58 號等 46 戶</p> 		

	<p>Y35 站 用地變更示意圖</p> 
訴求意見 與建議	<p>Y35 站設置三處出入口之 B 出入口所需用地坐落在本大樓開放空間(即龍都酒樓前方花園步道區)。</p> <p>捷運工程局原本規劃舊宗路上是有 2 處出入口(A 位於新湖一路口, C 位於潭美國小), 本大樓 B 出入口為增設選項(可不設置), 故仍須經過全體所有權人(地主)同意後, 方可接續完成徵收作業; 如若本大樓同意設置 B 出入口, 徵收該處空地, 之後亦將影響本大樓全體所有權人既有持份大小(因為原有面積會縮小, 未來若本大樓擬進行都更改建時建築面積也就會縮小)。</p> <p>基於本案攸關全體區分所有權人既有及未來實質重大權益, 同時考量未來假若 B 出入口設於本大樓開放空間(龍都酒樓前方花園步道), 勢將帶來全體住戶在安全、安寧、環境衛生、日常清潔維護, 及陌生人流等等管理加重負荷及衝擊, 故提請 110.04.18 第十三屆區分所有權人會議研議, 並據以反映本大樓全體區分所有權人之意向。</p> <p>本案涉及所有區分所有權人共有持分土地所有權, 第十三屆區分所有權人會議請第十三屆管理委員會對本案專案向每位區分所有權人發出問卷調查, 彙整所有意見。(附件一)</p> <p>110.05.17 發出『主旨: 本大樓區分所有權人是否同意捷運工程局規劃 Y35 站出入口之 B 出入口所需用地, 坐</p>

落在本大樓開放空間(即龍都酒樓前方花園步道區)?』問卷調查表。(附件二)

110.05.24 公告『捷運 Y35 站出入口所需用地，坐落在本大樓開放空間。同意與否?』問卷回收統計結果。【同意 15 戶，不同意 31 戶。】(附件三)

捷運工程局所述之 B 出入口位置，因緊鄰或正位於本大樓地下停車場上方，本大樓建議 B 出入口或可往南向靠近南京東路(麥帥公路)前公有綠化帶遷移，以避免衝擊本大樓既有結構，又可加速用地取得時效。

附件一(節錄討論事項之議題三)

德安印象二期社區 110 年區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：110 年 4 月 18 日(星期日)上午 9 時 30 分 (9:00 報到)

二、開會地點：本社區一樓大廳

三、召集人：主任委員 邱美

四、主席：主任委員 邱美  (簽名或蓋章);

紀錄：總幹事 鄭展

五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人(含代理出席)計 41 人(權)，詳如出席人員名冊(簽到簿)。

2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計 46 人(權)，區分所有權總計 10,369.08 平方公尺。

3. ■合於本社區規約之規定開議額數：24 人(權)。

■已出席區分所有權人數計 46 人(權)，占全體區分所有權人數 89.13%。

■已出席區分所有權比例計 41/46，占全體區分所有權 89.52%。

六、列席人員：連鴻物業協理陳達。

七、主席報告：感謝各位區分所有權人參與本次區分所有權人大會，目前出席人數已達法定人數及比例，本席宣布會議依議程進行，會議開始。

議題三：捷運工程局擬規劃 Y35 站捷運 B 出入口設施所需用地，攸關本社區所有區分有權人重大權益案。

說明：今年 2 月 20 日捷運局公開座談會中簡報標明環狀線之「東環段」行經包括本大樓所在「內湖」等 6 個行政區，其中捷運局擬規畫 Y35 站設置三處出入口之 B 出入口所需用地坐落在本大樓開放空間(即龍都酒樓前方花園步道區)。

捷運局所述之 B 出入口位置，因緊鄰或正位於本大樓地下停車場上方，本社區主委於座談會當下即提出質疑與建議，B 出入口或可往南向靠近南京東路(麥帥公路)前有綠化帶遷移，以避免衝擊本大樓既有結構，又可加速用地取得時效；而關於施工期間及完工時，要如何確保本社區建築物結構不受影響，捷運局則僅以“會謹慎評估”一詞帶過，並未實質說明。

座談會上捷運局黃課長僅表示所調閱建築範圍應該不至於碰到本大樓之地下停車場，而捷運局原本規劃舊宗路上是有 2 處出入口(A 位於新湖一路口，C 位於潭美國小)，本大樓 B 出入口為增設選項(可不設置)，故仍須經過全體所有權人(地主)同意後，方可接續完成徵收作業；如若本社區同意設置 B 出入口，徵收該處空地，



之後亦將影響本社區全體所有權人既有持份大小(因為原有面積會縮小，未來若本社區擬進行都更改建時建築面積也就會縮小)。

基於本案攸關全體區分所有權人既有及未來實質重大權益，同時考量未來假若 B 出入口設於本社區大樓開放空間(龍都酒樓前方花園步道)，勢將帶來全體住戶在安全、安寧、環境衛生、日常清潔維護，及陌生人流等等管理加重負荷及衝擊，故擬提請區分所有權人大會研，並據以反映本社區全體區分所有權人之意向。(台北市政府捷運工程局於 3 月 4 日函述明：...民眾仍有參與機會，包含都市計畫書圖草案公開展覽及其說明會，期間民眾同時能以書面載明表達意見；...審議過程中，提出書面意見之陳情人並可列席說明。)

決議：

1. 本案涉及所有區權人共有持分土地所有權本次區權會僅先初步調查與會之區權人之意見，並將請下屆管委會對本案專案向每位區權人發出問卷調查，彙整所有意見，再進行後續作業。
2. 本次區權會初步了解的結果是 18 票不同意捷運局規畫 Y35 站出入口之 B 出入口所需用地坐落在本大樓開放空間(即龍都酒樓前方花園步道區)，3 票同意設置。

附件二

問 卷 調 查 表

主旨：本大樓區分所有權人是否同意『捷運工程局規畫 Y35 站出入口之 B 出入口所需用地，坐落在本大樓開放空間(即龍都酒樓前方花園步道區)』？

說明：

- 一、110.02.20 捷運工程局公開座談會中簡報標明環狀線之「東環段」行經包括本大樓所在「內湖」等 6 個行政區，其中捷運工程局擬規畫 Y35 站設置三處出入口之 B 出入口所需用地坐落在本大樓開放空間(即龍都酒樓前方花園步道區)。
捷運工程局所述之 B 出入口位置，因緊鄰或正位於本大樓地下停車場上方，本大樓邱主委於座談會當下即提出質疑與建議，B 出入口或可往南向靠近南京東路(麥帥公路)前有綠化帶遷移，以避免衝擊本大樓既有結構，又可加速用地取得時效；
而關於施工期間及完工時，要如何確保本大樓建築物結構不受影響，捷運工程局則僅以“會謹慎評估”一詞帶過，並未實質說明。
 - 二、座談會上捷運工程局黃課長僅表示所調閱建築範圍應該不至於碰到本大樓之地下停車場，而捷運工程局原本規劃舊宗路上是有 2 處出入口(A 位於新湖一路口，C 位於潭美國小)，本大樓 B 出入口為增設選項(可不設置)，故仍須經過全體所有權人(地主)同意後，方可接續完成徵收作業；如若本大樓同意設置 B 出入口，徵收該處空地，之後亦將影響本大樓全體所有權人既有持份大小(因為原有面積會縮小，未來若本大樓擬進行都更改建時建築面積也就會縮小)。
 - 三、基於本案攸關全體區分所有權人既有及未來實質重大權益，同時考量未來假若 B 出入口設於本大樓開放空間(龍都酒樓前方花園步道)，勢將帶來全體住戶在安全、安寧、環境衛生、日常清潔維護，及陌生人流等等管理加重負荷及衝擊，故提請 110.04.18 第十三屆區分所有權人會議研議，並據以反映本大樓全體區分所有權人之意向。
(台北市政府捷運工程局於 110.03.04 函述明：……民眾仍有參與機會，包含都市計畫書圖草案公開展覽及其說明會，期間民眾同時能以書面載明表達意見；…審議過程中，提出書面意見之陳情人並可列席說明。)
 - 四：本案涉及所有區分所有權人共有持分土地所有權，第十三屆區分所有權人會議僅先初步調查與會之區分所有權人之意見，並將請第十三屆管理委員會對本案專案向每位區分所有權人發出問卷調查，彙整所有意見，再進行後續作業。
- ◎第十三屆區分所有權人會議初步了解的結果是 18 票不同意捷運工程局規畫 Y35 站出入口之 B 出入口所需用地坐落在本大樓開放空間(即龍都酒樓前方花園步道區)，3 票同意設置。

德安印象二期 第十三屆管理委員會 110.05.17 啟

請於 5/24 前回執管理中心

問 卷 調 查 回 執 聯

問卷調查議題：『捷運 Y35 站出入口之 B 出入口所需用地，坐落在本大樓開放空間。同意與否？』

	同意 『Y35 站出入口之 B 出入口所需用地， 坐落在本大樓開放空間。』	不同意 『Y35 站出入口之 B 出入口所需用地， 坐落在本大樓開放空間。』
勾選 (✓或○)		

戶 別：_____樓之_____ 區分所有權人簽名：

※請區分所有權人在『同意』或『不同意』欄內進行勾選。並填寫戶別及簽名後回執管理中心。

附件三

公 告

德二公管字 第 11005241 號
公告期限：110.5.24~110.5.31

捷運 Y35 站 B 出入口坐落本大樓開放空間 問卷調查統計結果

主旨：公告『捷運 Y35 站之 B 出入口所需用地，坐落在本大樓開放空間，同意與否？』問卷回執統計結果。

說明：

一、大樓管理委員會於 110.5.17 發出『捷運 Y35 站之 B 出入口所需用地，坐落在本大樓開放空間，同意與否？』問卷調查表。

(區分所有權人需於 110.5.24 前回執管理中心。)

二、大樓管理中心已於 110.5.24 回收所有區分所有權人之問卷調查表。

三、經統計後，問卷調查結果如下：

『同意』坐落於 本大樓開放空間	『不同意』坐落於 本大樓開放空間
15 戶	31 戶

四、大樓管理委員會將依據大樓區分所有權人之意見，續向相關單位呈報，以爭取區分所有權人之權益。


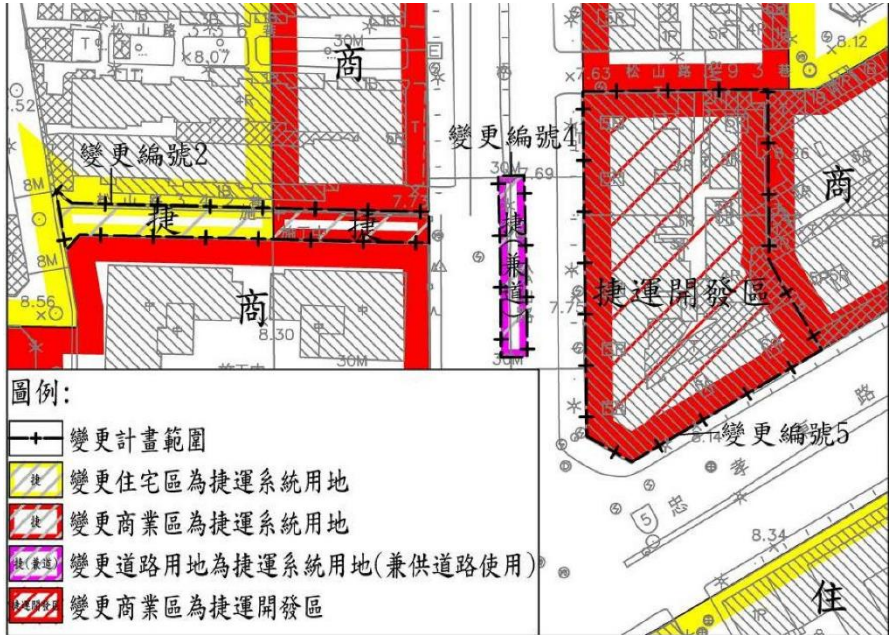
德安印象二期管理委員會
中華民國 110 年 5 月 24 日

市府
回應說明

- 一、為提供東環段 Y35 車站周邊有更良好的捷運系統服務，經盤點車站周邊土地權屬與土地使用現況，且受限舊宗路地下排水箱涵及台電 161K 超高壓電纜之影響，並考量工程可行性，將主要捷運設施佈設於舊宗路東側之公有土地，未來將建置機廠、出入口及通風井等捷運相關設施。
- 二、本府前於 109 年辦理東環段綜合規劃公聽會，並於 110 年 2 月辦理都市計畫公開展覽前座談會，考量周邊居民與里長期待，並兼顧高齡社會所需友善步行

	<p>環境，期望於 Y35 站舊宗路西側能增設出入口，惟該地區大多為私人土地，經工程可行性、用地等各面向考量後，於 Y35 站舊宗路西側增設出入口 B，經套繪德安印象二期大樓使用執照、建照與建築竣工圖，捷運工程並無侵入大樓地下室結構空間。</p> <p>三、有關德安印象二期管理委員會建議出入口 B 往南遷移使用南京東路(麥帥公路)前公有綠化帶(舊宗路一段底/南京東路六段之綠地用地)，該綠地用地屬市有公有地雖無涉私地徵收，惟其三向路側依規定退縮後，可用範圍受限，且距離 Y35 站已超過 330m，距離過遠，為維護地下通道安全，必須要有獨立的逃生口等必要的安全設施，並因 Y35 車站西側已無適合設置出入口或逃生口之公有土地，且設置過長地下連通道更容易產生治安死角，故仍建議依現行規劃設置。</p>
專案小組建議意見	<p>(110 年 9 月 29 日第 1 次專案小組會議)</p> <p>同本次會議建議意見第一之(一)第 1 點。</p> <p>【建議意見第一之(一)第 1 點：</p> <p>變更編號 1(出入口 B)，經市府說明本出入口係因應民眾期待，爰於舊宗路西側增設之出入口，尚非屬本站緊急逃生之必要設施。同意採納綜理表編號 Y35-1 之公民團體陳情意見，不設置出入口 B，請市府於後續細部設計階段，將捷運出入口 C 往西連通之人行穿越服務功能納入考量。至於民眾另建議於舊宗路一段路口、南京東路六段綠地用地設置出入口，經市府說明，距離車站過遠亦不可行。】</p>
委員會決議	<p>(110 年 12 月 23 日第 787 次會議)</p> <p>一、本案 Y37 站、Y39 站俟市府針對捷運開發區範圍內土地所有權人妥予說明計畫內容與民眾權益後，再提會審議。其餘主要計畫包括 Y35 站及變更編號 10 等，原則同意依專案小組建議意見，以及本次會議所送補充會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編號 Y35-1、其他-1 依市府回應說明辦理。</p>

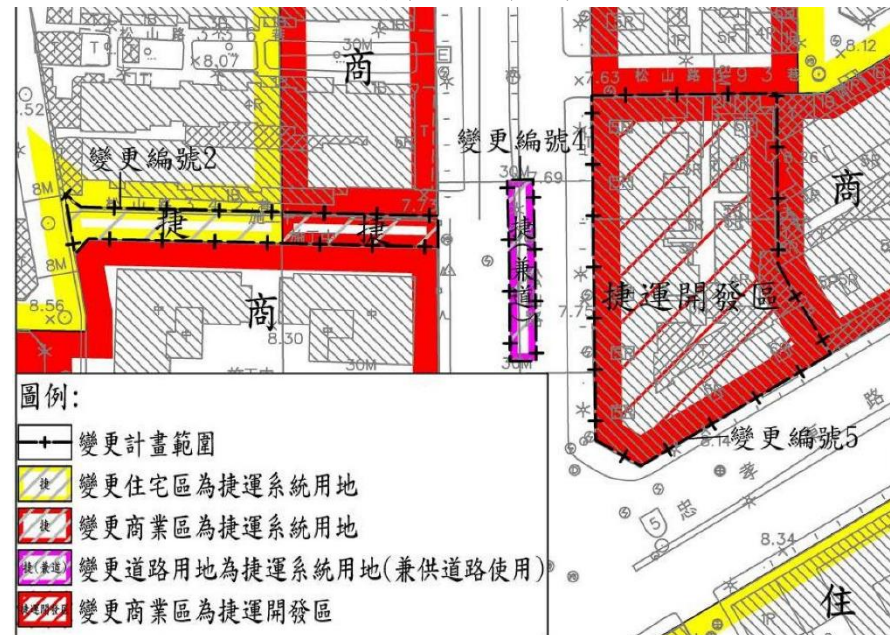
Y37 站

編號	Y37-1	陳情人	倪○疆
位置	信義區松山路 393 巷 12、14 號		
			
	<p>Y37 站 用地變更示意圖(擷取部分)</p>  <p>圖例：</p> <ul style="list-style-type: none"> 變更計畫範圍 變更住宅區為捷運系統用地 變更商業區為捷運系統用地 變更道路用地為捷運系統用地(兼供道路使用) 變更商業區為捷運開發區 		
訴求意見 與建議	<p>臺北市信義區松山路 393 巷 12 號 4 樓、14 號 4 樓 上述兩地址，敬請納入捷運開發區，謝謝。</p>		
市府 回應說明	<p>一、 查陳情位置非屬本次變更範圍。 二、 為使大眾捷運系統能滿足地區需求及提升服務之目</p>		

	<p>標，各車站係以設置雙邊出入口為原則；Y37站之出入口分別設置於虎林街342巷(出入口 A)，以及於松山路東側及忠孝東路五段北側街廓(出入口 B)。其中，出入口 B 係考量完整地籍及同筆建號之土地等條件，並評估具土地開發效益，爰劃設為捷運開發區。捷運開發區之劃設必須除考量捷運設施需求及符合相關建築法規外，同時亦需考量原有建築型態、範圍及地籍情況等其他因素。</p> <p>三、由於非捷運設施所需之土地無法以徵收方式取得，倘若本次公展捷運開發區範圍以外的地主有意願參與開發或讓售土地予市府，得經由全數地主整合周邊完整土地並切結後，依都市計畫法第19條以公民或團體陳情方式，於本市或內政部都市計畫委員會審議期間提出意見，惟是否納入捷運開發區範圍仍依上開都委會之審議結果而定。</p>		
專案小組 建議意見	<p>(110 年 9 月 29 日第 1 次專案小組會議)</p> <p>依本次會議市府回應。</p>		
委員會 決議	<p>(111 年 3 月 10 日第 790 次會議)</p> <p>一、有關 Y37 站、Y39 站之主要計畫及細部計畫內容，同意依專案小組建議意見，以及公展計畫書、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。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p> <p>附帶決議：有關 Y39 站變更編號 6，第三種住宅區(部分六合綠地)變更為捷運系統用地，同意依專案小組建議意見，西北側現有綠化使用之公有土地，請捷運局於細部設計階段一併納入整體規劃設計。</p>		
編號	Y37-2	陳情人	邱○倫
位置	臺北市信義區松山路 413 號、415 號		



Y37 站 用地變更示意圖(擷取部分)



訴求意見
與建議

陳情「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」

我們是臺北市松山路 413 號以及 415 號，Y37 站的一樓地主戶，對於主旨所述計畫案和「擬定臺北市捷運系統環狀線東環段路線捷運開發區細部計畫案」有些意見要表達。

1. 現大部分地主較年長，因為疫情關係而舉辦的線上說明

	<p>會無法線上參加並順暢方便地表達意見，故希望在7/15、7/19線上直播後，應加開實體說明會，讓眾多地主更詳細了解計畫內容。</p> <ol style="list-style-type: none"> 希望捷運出口端設立在松山路393巷口，不要破壞393巷到忠孝東路口的這排店面造成一樓地主戶的重大財損，目標希望我們店面可以保留繼續營業。 希望現有一樓店面地主有權要求開發後，可以再分配回店面，以減少原地主損失。 希望捷運公司能擴大徵收土地的範圍，現行徵收面積太小，蓋起來不易規劃也影響整體建物美觀與市容，希望聯同與 Y37站捷運開發區相連的商三特(臨忠孝東路五段)建築一起徵收。 臺北市捷運工程局(公家單位)的施工建造品質，無法取得地主及一般大眾信賴，我們希望地主戶有權利聯合起來，成立共同施工及建造監督管理委員會。 截至目前，捷運開發區的建築設計圖為何?店面持分人員如何分配?都還不清楚。 未來捷運出入口是否會擋到店面?未來新蓋大樓如果有店面，是否只能用電而無法使用明火瓦斯爐開設餐廳? 捷運開發區未來如改建為新大樓，有關因為捷運通過的建築震動和噪音問題?也未見詳細說明
市府 回應說明	<p>一、 捷運東環段都市計畫變更案公告公開展覽期間自110年5月31日至7月29日，原訂召開實體公展說明會，惟前因防疫警戒第三級延長，改採線上直播方式進行且於線上及時回應民眾留言提問，並輔以預約實體諮詢。本府都發局於110年7月27日亦與陳情人聯繫並說明本次說明會除線上直播之說明會外，兼採實體預約諮詢機制，陳情人可來電預約諮詢時段，現場有本府都發局及捷運局所組成之團隊為陳情人解說計畫內容，並可於現場直接提出意見，惟嗣後並未接獲陳情人預約諮詢。</p> <p>二、 松山路393巷仍有通行需求，故無法廢巷，本府後續設計時預計將出入口設置之位置儘量靠近巷口端。惟出入口之設置應考量自明性，仍須面向主要道路，</p>

並利用主要道路之人行道，提供安全的人行空間，並方便乘客由街面進入車站或由車站疏散至街面。此外，陳情位置若經公告實施為捷運開發區後，於辦理土地開發甄選投資人前，本府將委託專業財務顧問，依其專業提出產品規劃，屆時將召開地主說明會，參與開發之地主即可針對產品定位、建築物使用型態等內容，提供建議及想法，是以，土地開發可依地主需求，儘量留設一樓為店鋪(商業)使用，以供參與開發之地主未來選配機會。另本基地依本案細部計畫之規定，土地使用係依變更前土地使用分區商三特辦理，故地上層仍得作為商業使用。

三、依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」，各樓層分配權值按原建築物所在樓層及使用項目加計，其中，商業區建築物之一樓依法營業使用者，加計其權值1倍，商業區建築物之一樓作住宅使用，加計其權值0.5倍，再將各樓層分配權值予以加計後重新分算比例，同筆地號土地持分一樣之地主，1樓分配權值會較2樓以上多。另開發大樓興建完成後，參與開發之原土地所有權人係依據「臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」，將應分配權值依本府所議定之各樓層區位價格選擇不動產，地主可依其意願選擇商業空間，倘有多位地主選擇相同區位時，則以抽籤方式決定之。

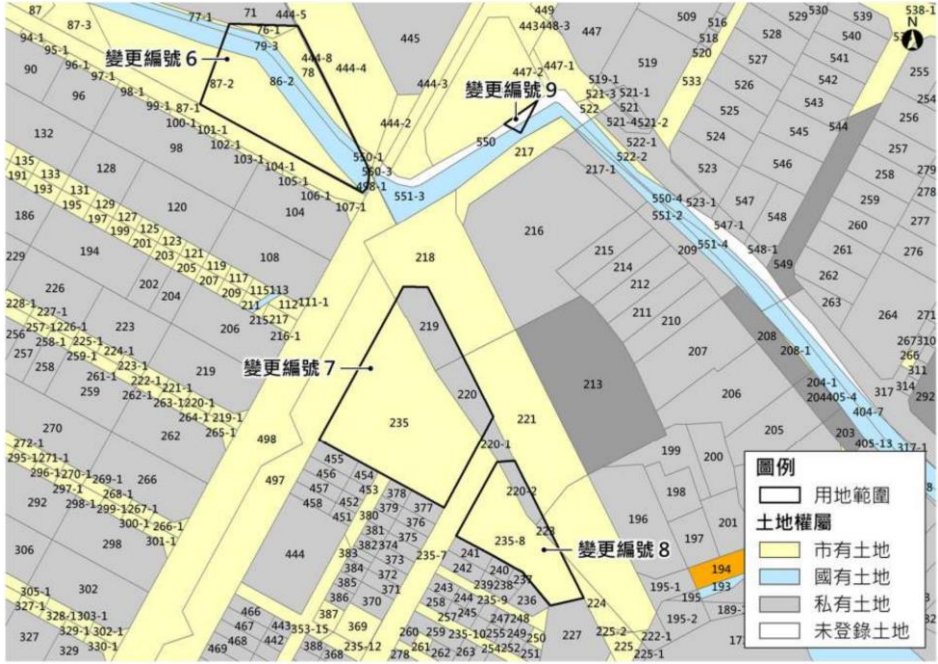
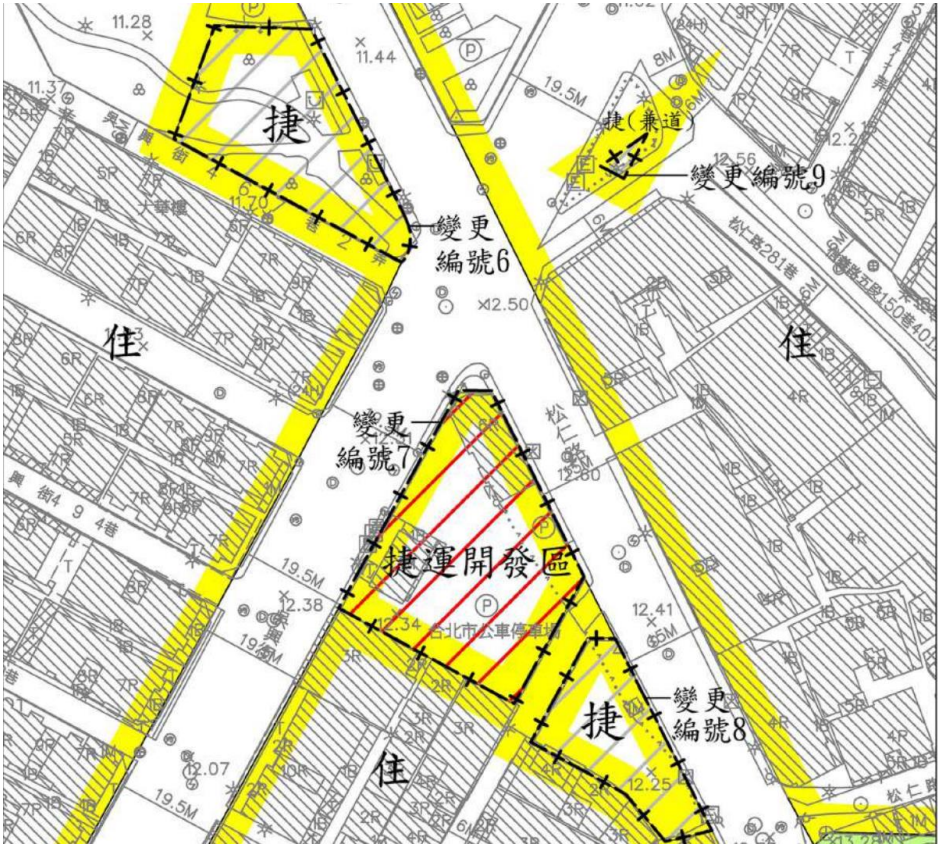
四、捷運路線之建設及土地開發係由本府捷運工程局辦理，並非臺北捷運公司。捷運開發區之劃設除須考量捷運設施需求及符合相關建築法規外，同時亦需考量原有建築型態、範圍及地籍情況等其他因素，且非捷運設施所需之土地亦無法以徵收方式取得。倘若本次公展捷運開發區範圍以外的地主有意願參與開發或讓售土地，得經由整合後，依都市計畫法第19條以公民或團體陳情方式，於本市或內政部都市計畫委員會審議期間提出意見，惟是否納入捷運開發區範圍仍依上開都委會之審議結果而定。

	<p>五、捷運開發區辦理土地開發時，將委託專業財務顧問舉辦招商說明會，公告甄選投資人合作開發，並透過資格審查、規格評選及價格評比等程序，徵得投資人。投資人申請建造執照前，應每半年至少召開1次產品說明會，邀請參與開發之地主參加，並將達成共識之產品需求納入設計；領得建造執照後，應每半年至少召開1次施工進度說明會，也將邀請參與開發之地主參加，以瞭解工程進度及品質。</p> <p>六、本案目前為都市計畫變更作業階段，市府尚未取得用地及徵得投資人，僅能依都市計畫規定開發強度(如建蔽率及容積率等)，推估每坪土地可分配開發大樓之樓地板面積(樓上層平均值)，惟所有假設條件及計算數值均為暫估，未來分配權值仍依投資人進場後實際設計及權益轉換結果為準，而參與開發之地主未來分配樓地板面積也會依其土地市價及希望選配樓層區位不同而有所差異。</p> <p>七、捷運開發區捷運出入口將與開發大樓共構設計(如捷運永春站)，不至於有擋到店面情形。本捷運開發區依本次都市計畫規定其使用項目係依原使用分區商三特辦理，依本市土地使用分區管制自治條例允許作為餐廳使用，且捷運相關法規亦無禁止開發大樓使用明火規定。</p> <p>八、捷運 Y37 站站體設置於松山路道路下方，捷運開發區範圍規劃設置捷運出入口(如手扶梯、樓梯及無障礙電梯等)，未來開發大樓結構與車站站體係以結構伸縮縫相隔，以避免結構應力傳遞及減輕電聯車行車振動影響，另基地內若有機電設備衍生之噪音皆需符合環保法規規定。且於細部設計階段會對捷運沿線敏感點進行背景量測及影響評估分析，針對影響路段辦理噪音與振動防制工程設計，採取必要的減噪制振措施，以降低對鄰近受體之影響。</p>
專案小組建議意見	<p>(110 年 9 月 29 日第 1 次專案小組會議)</p> <p>1. 除建蔽率是否放寬將再做討論外，其餘依本次會議市府回應。</p>

	2. 本案捷運開發區，原細部計畫公展方案，建蔽率為50%+5%(經都市設計審議通過)，有關本次會議市府參考綜理表編號 Y37-2之陳情意見及市府 TOD2.0政策精神，擬修改建蔽率為不予規定一節，請捷運局、都發局詳予評估各方案之優劣後再提會討論。		
新增市府 回應說明	<p>一、 經查 Y37站變更編號5之捷運開發區範圍內，以建物使照核算現有建蔽率約為65.56%，並大於本案公展草案規定法定建蔽率規定之50%+5%(都設審議通過)，因此開發後地面層店鋪面積將小於原有面積。</p> <p>二、 為讓原一樓店鋪面積在開發後，儘量接近原使用商業空間，爰係以現有建物使照核算現有建蔽率為基準，並加上捷運設施所佔10%之面積，放寬本案 Y37捷運開發區建蔽率至75%，前開數額尚未逾本市土地使用分區管制自治條例內第四種商業區之規定，提請委員會第2次專案小組會議討論。</p>		
專案小組 建議意見	(110 年 11 月 24 日第 2 次專案小組會議) Y37 站捷運開發區之建蔽率，同意參採綜理表編號 Y37-2之公民團體陳情意見，並依市府考量個案基地現況之檢討結果，放寬建蔽率至 75%。		
新增市府 回應說明	本府捷運局已依本市都市計畫委員會 110 年 12 月 23 日第 787 次會議決議，分別於 111 年 2 月 11 日及 18 日到地方召開 Y37 車站變更編號 5 捷運開發區獎勵內容 2 場次說明會，與所有權人詳予說明。		
委員會 決議	同編號 Y37-1。		
編號	Y37-3	陳情人	張○齊
位置	Y37 站 變更編號 3、4		

	<div>五.變更都市計畫內容- 主要計畫Y37站</div> <div>變更內容-1</div> <div><div></div><div></div></div> <table><thead><tr><th rowspan="2">變更編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">面積 (m²)</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr></thead><tbody><tr><td>2</td><td>位於松山路342巷</td><td>住宅區 商業區</td><td>捷運 系統用地</td><td>249 182</td><td>設置出入口及地下連通道範圍為信義區永吉段四小段等捷運相關設施</td><td>43地號土地</td></tr><tr><td>3</td><td rowspan="2">位於信義區松山路與忠孝東路五段路口北側</td><td rowspan="2">道路用地</td><td>捷運</td><td>280</td><td>設置通風井等捷運相關</td><td rowspan="2">範圍為信義區永吉段一小段部分325地號土地</td></tr><tr><td>4</td><td>系統用地 (兼供鐵路使用)</td><td>175</td><td>設施</td></tr></tbody></table> <div>反對內容：變更編號3、4</div> <div>註：1.本案未指明變更部分，均應以原計畫為主。 2.本表圖樣僅供對照參考之用，變更後之用地實際形狀、大小及位置應依計畫圖實際圖則訂格及本表備註所示地籍分割圖為準。</div>	變更編號	位置	變更內容		面積 (m ²)	變更理由	備註	原計畫	新計畫	2	位於松山路342巷	住宅區 商業區	捷運 系統用地	249 182	設置出入口及地下連通道範圍為信義區永吉段四小段等捷運相關設施	43地號土地	3	位於信義區松山路與忠孝東路五段路口北側	道路用地	捷運	280	設置通風井等捷運相關	範圍為信義區永吉段一小段部分325地號土地	4	系統用地 (兼供鐵路使用)	175	設施
變更編號	位置			變更內容					面積 (m ²)	變更理由	備註																	
		原計畫	新計畫																									
2	位於松山路342巷	住宅區 商業區	捷運 系統用地	249 182	設置出入口及地下連通道範圍為信義區永吉段四小段等捷運相關設施	43地號土地																						
3	位於信義區松山路與忠孝東路五段路口北側	道路用地	捷運	280	設置通風井等捷運相關	範圍為信義區永吉段一小段部分325地號土地																						
4			系統用地 (兼供鐵路使用)	175	設施																							
訴求意見 與建議	針對捷運東環段都市計畫案 Y37 擬於松山路中央分隔島上設置通風井 X、Y，造成道路景觀衝擊並占用現有車道，影響行車。反對該案變更松山路忠孝東路五段口北側道路用地為捷運系統用地，請另行至他處設置捷運通風井設施。																											
市府 回應說明	<div>1. 東環段全線係採地下方式興建，因應捷運工程需要，於適當位置設置車站站體、出入口、通風井及轉乘等捷運必要設施，相關設施原則上優先佈設於公有土地。</div> <div>2. Y37 站規劃設置於信義區松山路及忠孝東路五段北側路口，有利於與南港線永春站銜接轉乘及服務周邊旅客，然該處為人口稠密地區，周邊並無公有土地可供佈設捷運設施，為避免通風井 X、Y 佈設於人行道影響行人通行及阻擋沿街商業店面景觀，故規劃配置於松山路之中央分隔島內；該通風井之型式、通風效能等在滿足捷運規範功能需求條件，經交通評估與考量視覺景觀及對車輛視線降低影響等條件下，通風井量體盡量採低矮方式設計並距離路口約 25 公尺，未來松山路仍以規劃雙向各 2 車道，另於南向接近忠孝東路口處可增加 1 左轉車道，此經與本府相關交通單位討論屬可行方案。</div>																											
委員會 決議	同編號 Y37-1。																											

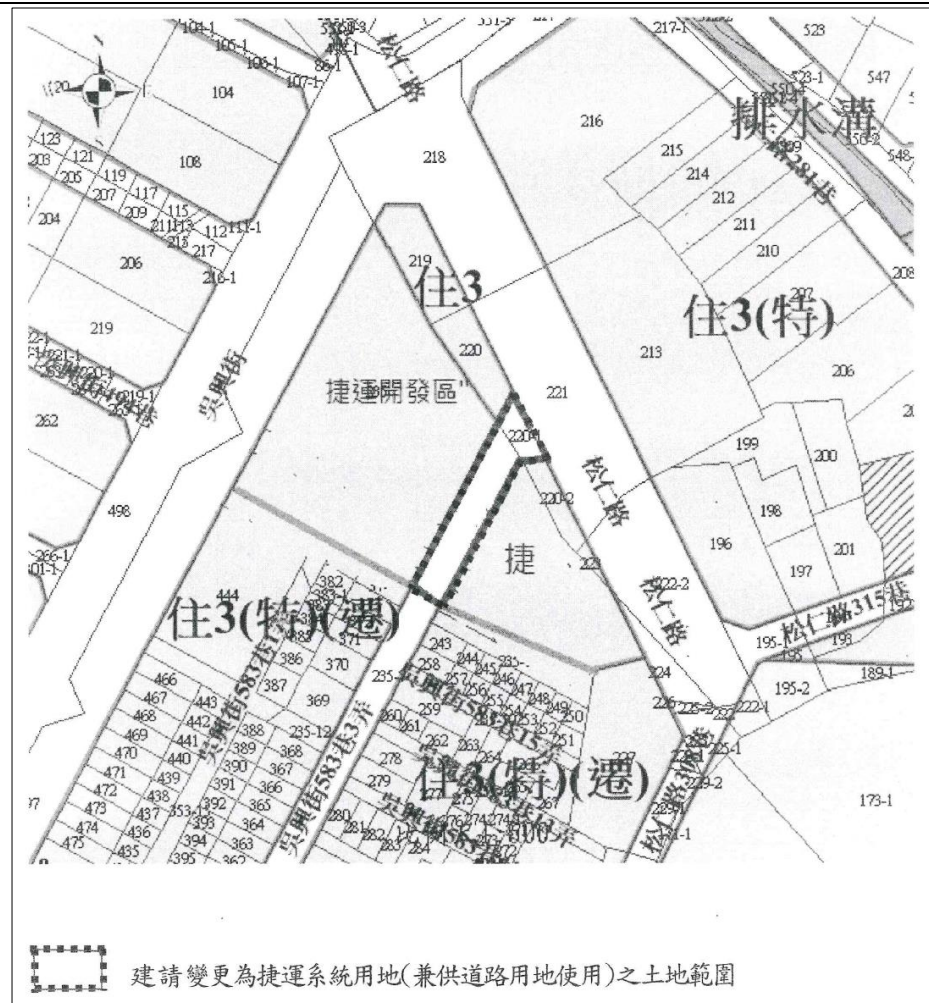
Y39 站

編號	Y39-1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
位置	<p>Y39 站 土地權屬示意圖：</p> 		
	<p>Y39 站 用地變更示意圖</p> 		
訴求意見 與建議	<p>第 1 次來文 (依本府都市發展局 110 年 6 月 7 日北市都規字第</p>		

	<p>1100122693 號函轉財政部國有財產署北區分署 110 年 6 月 3 日台財產北改字第 11050006910 號函)</p> <p>一、 旨案涉本署經管國有土地為變更編號6，擬將信義區吳興段二小段79-3及86-2地號部分國有土地由第三種住宅區變更為捷運系統用地，本分署原則同意變更內容，請協助查告該等土地部分變更面積，並續依相關規定辦理國有土地撥用事宜。</p> <p>二、 另變更編號9，涉信義區祥和段三小段550及551-3地號土地，使用分區為道路用地，且其中551-3地號屬貴府工務局新建工程處經管，請釐整計畫書相關內容；又上述550地號經土地登記謄本註記屬產權未定土地，依航照圖資所示現況為道路使用，依內政部80年5月20日台(80)內地字第928526號函核準備查之會議結論(二)，道路係供全民使用，貴府僅負維護之責，宜登記為國有，維護機關為管理機關。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 Y39站變更編號6使用國有土地面積部分，其中，信義區吳興段二小段79-3地號土地，謄本面積為155平方公尺，擬變更為捷運系統用地面積約為95平方公尺，吳興段二小段86-2地號土地，謄本面積為383平方公尺，擬變更為捷運系統用地面積約為229平方公尺；變更編號9使用土地面積部分，其中，信義區祥和段三小段551-3地號屬國有土地，土地謄本面積為290平方公尺，擬變更為捷運系統用地(兼供道路使用)面積約為7平方公尺，祥和段三小段550地號為未登錄土地，土地謄本面積為150平方公尺，擬變更為捷運系統用地(兼供道路使用)面積約為15平方公尺，惟實際使用面積須依計畫圖實際測量釘樁之地籍分割成果為準。</p> <p>二、 變更編號9，信義區祥和段三小段551-3地號屬本府工務局新建工程處經管，計畫書誤植管理機關為財政部國有財產署部分，將於都市計畫書配合修正相關內容；另祥和段三小段550地號土地登記謄本註記屬產權未定土地一節，本府工務局新建工程處已於</p>

	<p>110年7月21日辦理補辦登記為國有土地，管理機關為臺北市政府工務局新建工程處。</p> <p>三、有關東環段使用國有土地部分，俟都市計畫變更案公告實施並完成地籍分割後，將依「國有財產法」、「國有不動產撥用要點」及「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等相關規定辦理撥用。</p>
訴求意見 與建議	<p>第2次來文 (財政部國有財產署北區分署 110 年 9 月 7 日台財產北改字第 11050011460 號函) 本分署原則尊重審議結果。</p> <p>第3次來文 (財政部國有財產署北區分署 110 年 9 月 27 日台財產北改字第 11050012440 號)</p> <p>一、旨案涉本署經管國有土地為變更編號6，擬將信義區吳興段二小段79-3及86-2地號部分國有土地由第三種住宅區變更為捷運系統用地，本分署原則尊重審議結果。</p> <p>二、另變更編號9，涉信義區祥和段三小段550及551-3地號土地，使用分區為道路用地，其中551-3地號屬貴府工務局新建工程處（下稱新工處）經管之國有土地，又上述550地號原為未登錄土地，業於110年8月5日辦竣登記為新工處經管之國有土地，請一併釐整計畫書相關內容。</p>
專案小組 建議意見	<p>(110 年 9 月 29 日第 1 次專案小組會議) 依本次會議市府回應。</p>
訴求意見 與建議	<p>第4次來文 (財政部國有財產署北區分署 110 年 11 月 17 日台財產北改字第 11000331680 號)</p> <p>一、旨案涉財政部國有財產署（下稱本署）經管國有土地為變更編號6，擬將信義區吳興段二小段79-3及86-2地號部分國有土地由第三種住宅區變更為捷運系統用地，本分署原則尊重審議結果。</p>

	<p>二、另變更編號9，涉信義區祥和段三小段550及551-3地號土地，使用分區為道路用地，其中551-3地號屬貴府工務局新建工程處（下稱新工處）經管之國有土地，又上述550地號原為未登錄土地，業於110年8月5日辦竣登記為新工處經管之國有土地，惟查案附主要計畫書仍未據以修正該等土地管理機關，爰請一併釐整計畫書相關內容。</p> <p>第5次來文 （財政部國有財產署北區分署110年12月22日台財產北改字第11050016840號） 本分署前以110年11月17日台財產北改字第11000331680號函復意見（即第4次來文內容），本分署原則尊重審議結果。</p> <p>第6次來文 （財政部國有財產署北區分署111年3月7日台財產北改字第11100061150號） 本分署原則尊重審議結果</p>		
委員會決議	同編號Y37-1。		
編號	Y39-2	陳情人	周○捷
位置	信義區吳興段3小段220之1地號/吳興街583巷3弄計畫巷道 附圖：Y39站相關土地位置圖		



Y39 站 用地變更示意圖

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>Y39 站捷運開發區與捷運系統用地間之吳興段 3 小段 220 之 1 地號土地及部份吳興段 3 小段 235 之 7 地號土地，為尚未闢建之計畫巷道。現為停車使用，非既成巷道，建請將 Y39 站捷運開發區與捷運系統用地之間之計畫巷道(部份吳興街 583 巷 3 弄)變更為捷運系統用地(兼供道路用地使用)，以利 Y39 站捷運開發區與捷運系統用地之整體使用，方便工程進行，並維土地所有權人之權益。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>吳興街 583 巷 3 弄為計畫道路，具都市防災、供周邊社區居民通行及為道路兩側基地指定建築線之功能，故仍需維持。Y39 站地下車站站體使用信義區吳興段三小段 220-1 地號私有土地部分，依大眾捷運法第 19 條及其子法大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法之規定，以設定地上權方式辦理，其補償標準係市價乘以補償率。另有關本府尚未取得之道路用地，土地所有權人可依「臺北市政府以容積代金基金採購私有公共設施保留地投標須知」規定辦理。</p>
<p>專案小組 建議意見</p>	<p>(110 年 9 月 29 日第 1 次專案小組會議) Y39 站變更編號 7、8，請市府另評估整併部分吳興街 583</p>

	巷 3 弄，一併變更為捷運開發區之可行性，併同相關土地使用規劃方案再提會討論。		
新增市府 回應說明	<p>依第 1 次專案小組會議委員建議意見，研析 Y39 站變更編號 7、8 併同土地開發可行性，以供本次都委會第 2 次專案小組委員討論，而各方案概述如下：</p> <p>一、方案一-公展案：</p> <p>依公展草案變更範圍變更，並維持吳興街 583 巷 3 弄通行使用。</p> <p>二、方案二-併同開發 A：</p> <p>將 Y39 站變 7、8 併同開發，並包含部分吳興街 583 巷 3 弄(屬計畫道路)，該巷弄將成無尾巷，並影響地方都市防災與居民通行需求，另因道路用地容積率為 0%，將影響原規劃捷運開發區範圍內地主之權益。</p> <p>三、方案二-併同開發 B：</p> <p>將 Y39 站變 7、8 併同開發，並包含部分吳興街 583 巷 3 弄(屬計畫道路)，為維持地方通行需求，在基地內留設供公眾通行通道，並建議於土地使用管制增加相關規定。此外，因道路用地容積率為 0%，將影響原規劃捷運開發區範圍內地主之權益。</p>		
專案小組 建議意見	<p>(110 年 11 月 24 日第 2 次專案小組會議)</p> <p>變更編號 7、8，為避免影響捷運開發區私地主權益，維持原公展方案，不擴大納入吳興街 583 巷 3 弄計畫道路，變更編號 7 由住宅區變更為捷運開發區，變更編號 8 由住宅區變更為捷運系統用地。</p>		
委員會 決議	同編號 Y37-1。		
編號	Y39-3	陳情人	吳○振
位置	Y39 站 用地變更示意圖		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第 1 次陳情 臺北市東環站捷運開發區陳情書</p> <p>陳情人：私地主戶，因捷運局通知住宅，列入東環段 Y39 站工程，列入捷運開發區，因建築物本來就坪數不大，因舊建築，沒甚麼公設，又有增建，勉強家人居住，現在要都更，卻高興不起來，因建好建築，要有共同負擔，而且分回面積，縮小，變的更不堪居住，為何列入捷運開發區，容積率卻只有 225，在政府宣導 TOD 下不是可放寬容積率嗎？觀看政府在廣慈捷運案，也自行將容積率改變成 350，捷運局在宣佈，捷運在公益性，跟大捷法下，如不同意也會徵收，我們並不是釘子戶，或不同意，而是，臺北市居住不容易，而且，新房買不起，才會買舊公寓，貸款也還未繳清，希望臺北市政府，跟捷運局，能否在制度，法規上，給予幫忙，放寬給點坪數，不要分回物，扣掉公設，根本不夠住，新北市，都有都更 2.0 了，北市府，住三，225，是否能有調整空間，請各位審查委員，麻煩體諒一下，幫幫忙，因住宅已經夠小了，感恩，感恩。附件</p>

	
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 為取得捷運設施所需用地，以推動捷運建設，依大眾捷運法第七條規定辦理土地開發，並避免採徵收方式取得土地而影響土地所有權人的權益。</p> <p>二、 二、Y39站變更編號7之捷運開發區主要使用市有土地，惟考量信義區吳興段三小段219及220等2筆私有土地未來改建困難，評估共同納入變更範圍具土地開發效益，故劃為捷運開發區。變更編號7變更前土地使用分區為住三(基準容積率：225%)及住三(特)(遷)(基準容積率250%，該都市計畫書內載明為加速遷建基地都市更新，法定容積率由225%調高為250%，但其容積上限仍以原法定容積225%為基準容積計算)，本次都市計畫變更案劃設為捷運開發區，土地開發後總容積則以2倍基準容積為上限，其中包含都市計畫獎勵容積為基準容積之0.5倍，及依大眾捷運系統土地開發辦法另加計之捷運獎勵容積(以基準容積之0.5倍為限)，故本基地容積率上限達450%。有關廣慈博愛園區變更前為社會福利設施用地(容積率400%)、商業區(容積率442%)及公園用地</p>

	<p>(容積率60%)等3種使用分區，平均法定容積約為322%，變更後為特定專用區，容積率為350%，僅略高於原計畫平均容積率，遠不如本捷運開發區容積提升幅度；另，關於捷運信義線東延段廣慈/奉天宮站捷運開發區(捷三)其原土地使用分區也為住三，基準容積率也為225%，其都市計畫容積規定與本基地條件一致，無改變基準容積情事。</p> <p>三、新北市都更2.0係指「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，乃是將巷弄內不易重建的基地，將其重建權利併入主要幹道地區集中開發，並提供最高20%基準容積加給，而巷弄內基地將變為綠地，提供周邊居民休憩空間，並非如本計畫捷運開發區直接給予容積獎勵。</p> <p>四、捷運開發區所給予之獎勵容積已優於一般都市更新的容積獎勵，且私地主若同意協議價與市府簽訂土地移轉契約，依相關稅法將免徵土地增值稅，並可依規定領得拆遷補償費用，免計入共同負擔，皆是辦理捷運土地開發優於都市更新的優勢。</p>
訴求意見 與建議	<p>第2次陳情 東環站 Y39 站私地主陳情案</p> <p>Y39 站. 私地主戶，因捷運局通知住宅，列入東環站 Y39 站工程，列入捷運開發區，因建築物本來就坪數不大，因舊建築，沒甚麼公設，又有增建，勉強家人居住，現在要都更，卻高興不起來，捷運局不管我們同不同意都會要來拆我們住的房子，因建好建築，要有共同負擔，而且分回面積，縮小，變的更不堪居住，為何列入捷運開發區，捷運共構出入口，容積率卻只有 225，在政府大力宣導 TOD 在區位發展條件是否能放寬容積率，觀看政府在廣慈捷運案，也自行將住三容積率改變成 350，9 月 9 號開會時，有列席官員說明，住戶沒表示不同意，因住戶很多是老人不會用網路，也沒都更過，官員說容積 225 要比 350 大，顛覆我們一般人認知，剛好京華城案也在審議 560 變更為 840，是否京華城一樣嗎？</p>

	<p>捷運局在宣佈，捷運在公益性，跟大捷法下，如不同意也會徵收，我們並不是釘子戶或不同意，而是，台北市居住不容易，而且，新房買不起，才會買舊公寓，貸款也還未繳清，希望台北市政府，跟捷運局，能否在制度，法規上，給與幫忙，放寬給點坪數，不要分回物，扣掉公設，根本不夠住，請給我們有最基本的居住空間，新北市都有都更 2.0 了，北市府住三 225 是否能有調整空間，請各位審查委員，麻煩體諒一下，幫幫忙，因住宅已經夠小了，感恩，感恩。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 Y39站變更編號7之捷運開發區主要使用市有土地，惟考量信義區吳興段三小段219及220等2筆私有土地未來改建困難，評估共同納入變更範圍具土地開發效益，故劃為捷運開發區。變更編號7變更前土地使用分區為住三（基準容積率：225%）及住三（特）（遷）（基準容積率250%，該都市計畫書內載明為加速遷建基地都市更新，法定容積率由225%調高為250%，但其容積上限仍以原法定容積225%為基準容積計算），本次都市計畫變更案劃設為捷運開發區，土地開發後總容積則以2倍基準容積為上限，其中包含都市計畫獎勵容積為基準容積之0.5倍，及依大眾捷運系統土地開發辦法另加計之捷運獎勵容積（以基準容積之0.5倍為限），故本基地容積率上限達450%。有關廣慈博愛園區變更前為社會福利設施用地（容積率400%）、商業區（容積率442%）及公園用地（容積率60%）等3種使用分區，平均法定容積約為322%，變更後為特定專用區，容積率為350%，均為公有土地，且都計變更後係作社宅使用與本案性質相異。另有關修訂京華城細部計畫案（修訂臺北市松山區西松段三小段156地號第三種商業區（特）土地使用分區管制規定細部計畫案）原使用分區為商三特，其商三特之基準容積率為560%，其容積獎勵上限為基準容積之20%，係針對申請人提出韌性城市、智慧城市、宜居城市等設計之貢獻給予獎勵，係為有條件核予容積獎勵，其與本捷運開發區容積獎勵意旨相</p>

	<p>異，且本捷運開發區之容積獎勵含都市計畫獎勵容積--基準容積之50%，及依大眾捷運系統土地開發辦法另加計之捷運獎勵容積--以基準容積之50%為限，較前容積獎勵為高。</p> <p>二、 新北市都更2.0係指「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，乃是將巷弄內不易重建的基地，將其重建權利併入主要幹道地區集中開發，並提供最高20%基準容積加給，而巷弄內基地將變為綠地，提供周邊居民休憩空間，並非如本計畫捷運開發區直接給予容積獎勵。本捷運開發區之獎勵容積(基準容積2倍上限)優於都市更新容積獎勵(建築基地1.5之法定容積或各該建築基地0.3之法定容積再加其原建築容積)，並為鼓勵地主參與捷運土地開發，地主若同意協議價購移轉土地給市府，依相關稅法將享免徵土地增值稅之好處；另具拆遷補償費等補償機制，並不納入土地開發之共同負擔內。</p>
專案小組 建議意見	<p>(110年9月29日第1次專案小組會議)</p> <p>依本次會議市府回應，另陳情人所提容積獎勵不足疑慮，請捷運局向陳情人詳予說明捷運開發區容積獎勵內容。</p>
訴求意見 與建議	<p>第3次陳情 捷運東環站私地主陳情案</p> <p>因接到捷運局，要來徵收住宅做為捷運用地，因是舊建築，容積率只有225，因都更開發區，分回物要分擔公設比，本來住宅就不大，觀看捷運局在廣慈案也將住三225，提高為350，確實有的事情，卻說提高沒多少，9月9號京華城案，也將容積率560變更為840，卻告訴我們那是特案有回饋，我們沒都更過，但是我們是否被公平對待，我們並不想對抗，臺北市政府，跟捷運局，這兩大的法規團體，怎麼講都是我們錯有問題，請政府在拆民眾房屋時，也要關注是否傷害到民眾住的權益，在大捷法，跟公益性下，不管如何，都會來拆我們的房子，是否有足額的補償給我們，或換回開發物，不要小的讓我們不堪居住，我們只是小市民，房子只是幾十平方尺，並不是釘子戶，或獅</p>

子大開口，能得到多少利益，我們本來有老房子住，現在拆除變成沒房子住，分回物變得更小不堪居住，補償金可能也不夠我們換至旁邊房子，請各位委員能否在制度下能幫幫忙，不要這麼嚴苛，感恩，感恩。

第 4 次陳情

因接到捷運局，要來徵收住宅做為捷運用地，因是舊建築，容積率只有 225，因都更開發區，分回物要分擔公設比，本來住宅就不大，觀看捷運局在廣慈案也將住三 225，提高為 350，確實有的事情，卻說提高沒多少，9 月 9 號京華城案，也將容積率 560 變更為 840，卻告訴我們那是特案有回饋，是利益協商的分配嗎？觀看斯文里都更案也將全區容積率從 300 提高到 450，才得以權狀坪換室內坪的優惠條件達成整合目標，但是我們是否被公平對待，在政府推廣 TOD2.0 下，我們處於捷運出口是否能符合新法規，兩次開會主席都請捷運局能在興建時也要考慮到住戶住的需求，但還是無用，真的小到不堪居住啊，請各位委員救救我們，請政府在拆民眾房屋時，也要關注是否傷害到民眾住的權益，在大捷法跟公益性下，不管如何，都會來拆我們的房子，是否有足額的補償給我們，或換回開發物，不要小的讓我們不堪居住，我們只是小市民，房子只是幾十平方公尺，能得到多少利益，我們本來有老房子住，現在拆除變成沒房子住，分回物變得更小不堪居住，補償金可能也不夠我們換至旁邊房子，請各位委員能否在制度下能幫幫忙，不要這麼嚴苛，感恩，感恩。

第 5 次陳情

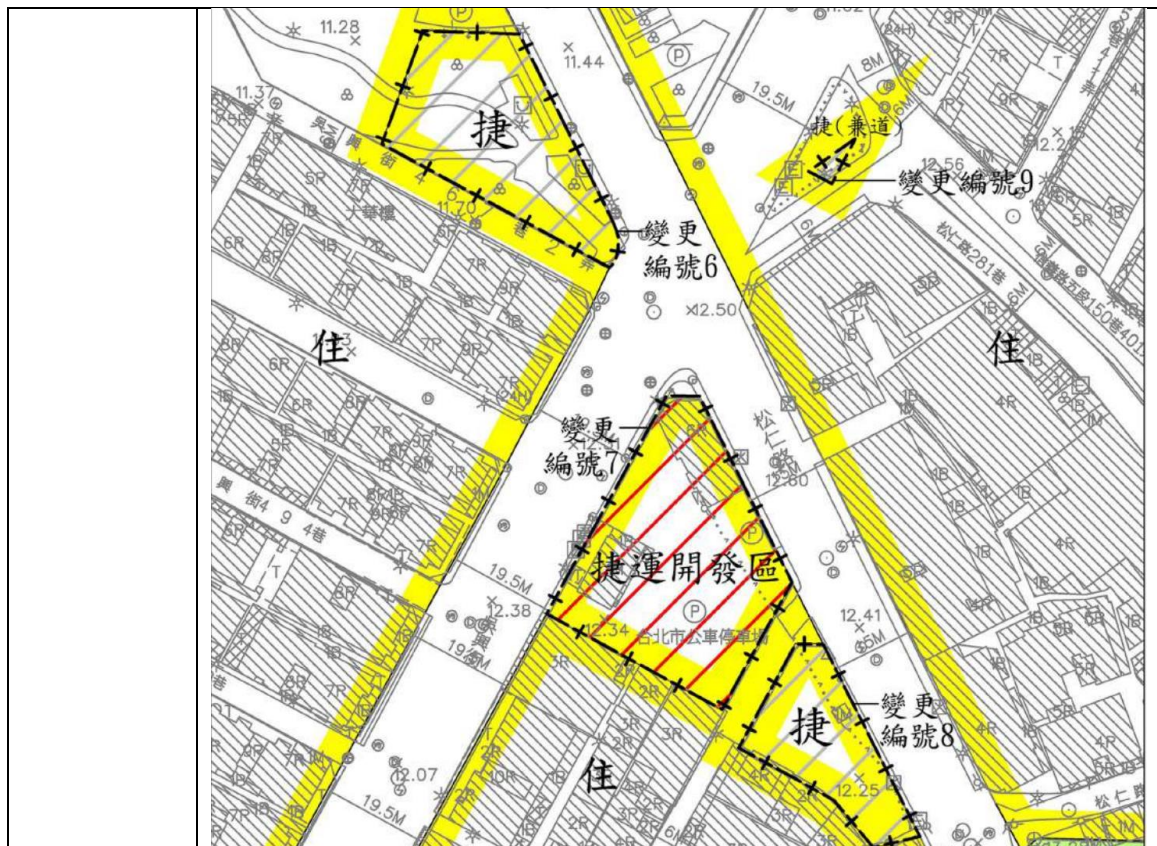
今天在六合活動中心開會，捷運局官員有很幫忙講解，但是我們不是不同意更新，而是無法認同容積率只有 225，因我們有房住但更新後變得跟沒房住一樣，因住宅只有幾十平方尺，我們位於松仁路跟吳興街角地三角窗口卻只有 225，容積率在觀看所有都更狀況，容積率我們最差，連公車停車調度位置，比我們更裡面都變更為 250 容積率，不明白去陳情主席都有可憐我們真的分回物真的不堪居住真

	<p>的太小了,捷運工程處只能回答按法規辦事,我們也知道但我們不是釘子戶,為了公眾利益也不能只叫我要沒地方住啊,也應關注我最低住的需求,不是公文跑完交代了事,就要來拆我們房子阿,我是最早陳情人,全部住戶除了我陳情接到通知以外,所有私地主都全然不知可查問,請各位審查委員幫幫我們,我們只有幾十平方尺能住就行,我們要面對搬家找地方,重建還要負擔幾百萬的共同負擔,我們就是買不起新房才住舊公寓,現在又要拆我們房子,經濟沒有錢,請適當給我們補助跟幫助,請幫幫我們,再請求給我們一點幫助,感謝再感謝。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 Y39站變更編號7原土地使用分區分別為住三及住三(特)(遷),為確保土地開發後原住戶居住品質,以及鼓勵民眾參與大眾捷運系統土地開發,變更為捷運開發區後,開發後總容積得予放寬,並以基準容積之2倍為上限,即開發後總容積至最高可達450%。其中容積獎勵包含:</p> <p>(一)原建築容積高於基準容積者,得依原建築容積建築。</p> <p>(二)直接核給基準容積 50%之都市計畫獎勵,且全數由地主取得後參與分配。</p> <p>(三)依大眾捷運系統土地開發辦法核給之容積獎勵。</p> <p>二、 有關廣慈博愛園區變更前為社會福利設施用地(容積率400%)、商業區(容積率442%)及公園用地(容積率60%)等3種使用分區,平均法定容積約為322%,變更後為特定專用區,容積率為350%,都市計畫變更後係作社宅使用,與本案捷運土地開發之性質相異。</p> <p>三、 關於捷運信義線東延段廣慈/奉天宮站捷運開發區(捷三)原土地使用分區為住三,基準容積率也為225%,其都市計畫容積規定與本案一致;開發後總容積至高亦可達450%,故無將基準容積提高至350%一事。</p> <p>四、 有關修訂京華城細部計畫案(修訂臺北市松山區西松段三小段156地號第三種商業區(特)土地使用分</p>

	<p>區管制規定細部計畫案)原使用分區為商三特，基準容積率為560%，係針對申請人提出韌性城市、智慧城市、宜居城市等設計之貢獻給予容積獎勵，其上限為基準容積之20%，為有條件核予容積獎勵，並非變更容積率為840%。</p> <p>五、本捷運開發區之獎勵容積(基準容積2倍上限)優於都市更新容積獎勵(建築基地1.5之法定容積或各該建築基地0.3之法定容積再加其原建築容積)，即優於大同區斯文里都市更新案，其最高以第四種住宅區法定容積率300%之1.5倍計算(實設容積率為448.30%)。</p> <p>六、為鼓勵地主參與捷運土地開發，地主若同意協議價購移轉土地給市府，依相關稅法將享免徵土地增值稅；另具拆遷補償費等補償機制，並不納入土地開發之共同負擔內，故捷運土地開發係較都市更新優點多。</p> <p>七、為使陳情人瞭解本案捷運開發區容積獎勵相關事宜，本府捷運局業於110年11月4日辦理 Y39站變7捷運開發區容積獎勵內容說明會，向陳情人詳予說明捷運開發區容積獎勵內容；當日共有10名住戶出席，踴躍討論本案捷運開發區容積獎勵，仍期望能配回足夠之樓地板面積。</p>		
新增市府 回應說明	本府捷運局已依本市都市計畫委員會 110 年 12 月 23 日第 787 次會議決議，於 111 年 1 月 17 日到地方召開 Y39 車站變更編號 7 捷運開發區獎勵內容說明會，與所有權人詳予說明。		
委員會 決議	同編號 Y37-1。		
編號	Y39-4	陳情人	陳○英
位置	Y39 站 用地變更示意圖		

	
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>環狀線東環段 Y39 車站編號 7 捷運開發區容積獎勵</p> <p>您好，我是 Y39 站捷運開發區松仁路的地主，昨天參加市府舉辦容積獎勵說明會，會後心中惶恐不已…</p> <p>原來改建後，室內實際坪數可能只剩 10 坪。我家中共 4 人，如此狹小空間，如何容納 4 人共居？北市房價昂貴，買屋與租屋皆非我經濟所能及，房屋改建後，我與家人將何去何從？心中真的無比擔憂和害怕！在此想懇請貴單位，增加捷運東環線 Y39 站捷運開發區之容積率與建蔽率，讓我與家人有足夠的生活空間，可以遮風避雨安居樂業，盼望大家幫忙，謝謝您們！</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、為確保土地開發後原住戶居住品質，並鼓勵民眾參與大眾捷運系統土地開發，Y39 站變更編號 7 變更為捷運開發區後，開發後總容積得予放寬，其中容積獎勵包含：</p> <p>(一)原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築。</p> <p>(二)直接核給基準容積 50% 之都市計畫獎勵，全數由</p>

	<p>地主取得後參與分配。</p> <p>(三)依大眾捷運系統土地開發辦法核給之容積獎勵。</p> <p>故變更編號 7 開發後總容積係以基準容積之 2 倍為上限，即以原土地使用分區住三及住三(特)(遷)基準容積率之 2 倍計算之，開發後總容積至高核予 450%。</p> <p>二、本捷運開發區之獎勵容積(基準容積2倍上限)優於都市更新容積獎勵(建築基地1.5之法定容積或各該建築基地0.3之法定容積再加其原建築容積)，依相關稅法將享免徵土地增值稅，且具拆遷補償費等補償機制，更不納入土地開發之共同負擔內。</p> <p>三、為建構捷運土地開發後之良好開放空間，且考量變更編號7範圍內現況地上物面積佔比較少，爰建蔽率以不得超過50%為原則，但經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，得酌予放寬之，其增加以5%為上限。</p>		
新增市府 回應說明	<p>本府捷運局已依本市都市計畫委員會 110 年 12 月 23 日第 787 次會議決議，於 111 年 1 月 17 日到地方召開 Y39 車站變更編號 7 捷運開發區獎勵內容說明會，與所有權人詳予說明。</p>		
委員會 決議	<p>同編號 Y37-1。</p>		
編號	Y39-5	陳情人	張○瓊
位置	Y39 站 用地變更示意圖		



捷運東環線 Y39 站私地主陳情

訴求意見 與建議

這世代要在臺北市購屋極為不容易，尤其在信義區雖是小坪數公寓，是市民全家努力打拼所得，更是一家人安身立命之地。

前次會議上捷運局宣布，捷運在公益性及大眾法下，地主即使不同意也會被徵收，無人可獲取額外利益。當下除了感到無限震撼，也很難不去想這是恐嚇我們小地主嗎？心中充滿無數問號？

我們的認知，現階段是資訊佈達，用以預備進入下一階段，開誠佈公的資訊不是公務單位的責任嗎？為什麼預設立場把地主們全視為釘子戶。

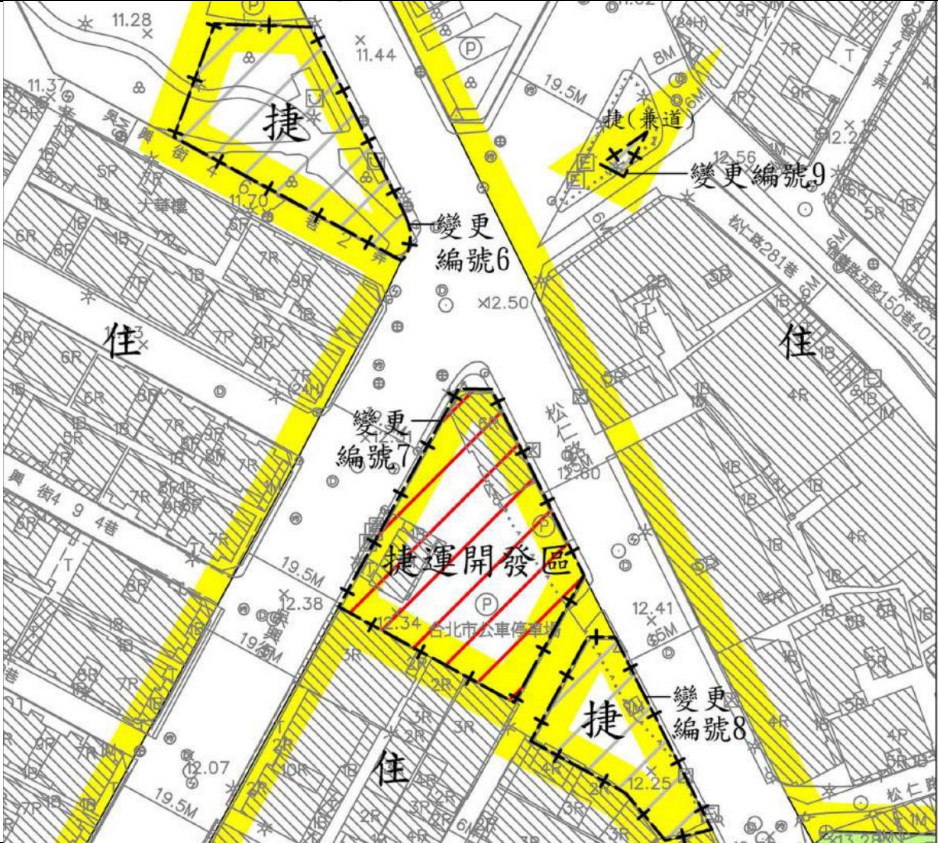
我們的家今天面臨「捷運開發區徵收」，重劃後地主要分攤公設用地，再依比例還發土地，或領取現金。經瞭解，如參與都更，容積率及建蔽率均少於現值(容積率 301.5%→225%/建蔽率 59.5%→54.9%)。

原本可供一家四口生活的坪數，依據徵收條件計算，坪數將限縮無法讓一家四口居住，更甚而面臨無法負擔的房屋貸款。

	<p>同為住三的廣慈案容積率由 225%提升至 350%，京華城案容積率由 560%提升至 840%，斯文里由 300%提升至 450%，這些均為定案的事實，反觀我們 Y39 有意願配合政府徵收土地，為什麼在容積率或建蔽率，無任何補償。</p> <p>Y39 此聯開案做為交通用地，區域整體價值提升將為必然事實。除徵收外的土地建物將因捷運聯開案提升市值，守法配合政府的地主卻成為被犧牲的弱勢？</p> <p>依目前房子持有公設比極低，若能在新建案公設比給予免分擔支持，並以產權坪做為權益轉換之計算，亦極為合理適當。</p> <p>以上陳情希望市府、捷運局及相關公務單位能夠重新檢討此案，給予市民財產權的保障，給予公平補償，讓小家庭能繼續在臺北市安居，不至於買不起新建案或附近的房子，被迫遷移離開住了一輩子的臺北市。</p>		
市府 回應說明	<p>一、 有關 Y39 站捷運開發區開發容積獎勵說明，同陳情編號 Y39-3 市府第二次回應說明一。</p> <p>二、 有關陳情意見所提廣慈博愛園區等都市計畫變更案之法定容積及容積獎勵相關說明，同陳情編號 Y39-3 市府第二次回應說明二、三、四、五。</p> <p>三、 為讓地主瞭解本案捷運開發區容積獎勵相關事宜及鼓勵地主參與捷運土地開發，本府捷運局業已於 110 年 11 月 4 日辦理 Y39 站變更編號 7 捷運開發區容積獎勵內容說明會，未來地主若同意協議價購移轉土地給市府，依相關稅法將享免徵土地增值稅；另具拆遷補償費等補償機制，且不納入土地開發之共同負擔內，故捷運土地開發係較都市更新優點為多。</p>		
新增市府 回應說明	<p>本府捷運局已依本市都市計畫委員會 110 年 12 月 23 日第 787 次會議決議，於 111 年 1 月 17 日到地方召開 Y39 車站變更編號 7 捷運開發區獎勵內容說明會，與所有權人詳予說明。</p>		
委員會 決議	<p>同編號 Y37-1。</p>		
編號	Y39-6	陳情人	陳○穎

<p>位置</p>	<p>Y39 站 用地變更示意圖</p> 
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>捷運東環站 Y39 地主關於容積率陳情案 東環站 Y39 站私地主關於都更容積率陳情案</p> <p>您好</p> <p>我是東環站 Y39 站私地主，因接到捷運局來函，要徵收我們松仁路住宅做為捷運用地，2021/11/4 聽開會時候講述，因是售建築，容積率只有 225，因都更開發區，分回物要分擔公設比，與家人同住居住空間，擔心要都更，換回居住空間過小，不堪居住。</p> <p>因此有了解到捷運局在廣慈那案，京華城案，也將容積率都有做相對的特案回饋。</p> <p>在這裡陳情，只是希望拆我們的房子，有足額的補償，至少可換至旁邊可居住的房子，如若換回的開發物，不要小的讓我們不堪居住。只希望原來居住生活品質受到影響。政府對於都市更新，老舊不符現今需求，為改善民眾居住環境品質、維護公共安全，政府積極推動都市土地發展計畫，我本人有參與都更意願。</p> <p>只是觀看周邊都更容積率，只是我們在松仁路大馬路上。後面的公車總站，容積率都比我們在松仁路上的住宅高。</p>

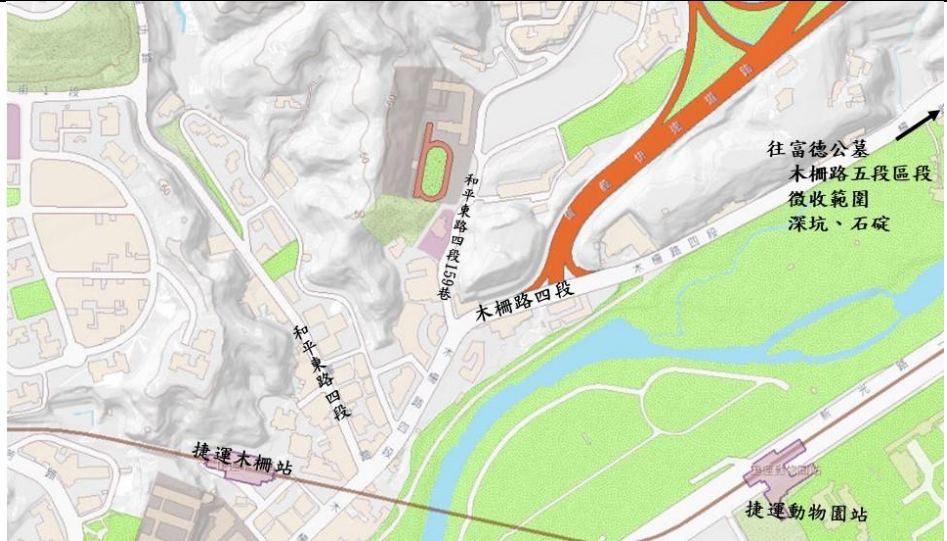
	<p>不清楚也不理解為何，公車總站能夠規劃特遷。以前也不是特遷，後來才改成 250。</p> <p>參與開會有聽見有住戶在會上也有提出。</p> <p>我謝謝政府部門對於都更案，有非常多好非常公正的窗口，提供我們去表達意見。</p> <p>在這懇請各位委員幫幫忙，了解一下。</p> <p>都市的更新是非常好的政策，但希望臺北市政府，跟捷運局，也要關注一下為何有此差異。不要求要多，只是不希望因為我們是小市民，而有不公平對待。</p> <p>非常感謝您們耐心的傾聽，也煩請幫幫忙</p>		
市府 回應說明	<p>一、 有關 Y39 站捷運開發區開發容積獎勵說明，同陳情編號 Y39-3 市府第二次回應說明一。</p> <p>二、 有關所提廣慈博愛園區等都市計畫變更案之法定容積及容積獎勵相關說明，同陳情編號 Y39-3 市府第二次回應說明二、三、四、五。</p> <p>三、 有關未來地主參與開發所享相關權益及與都更權益比較等，同陳情編號 Y39-3 市府第二次回應說明六。</p>		
新增市府 回應說明	<p>本府捷運局已依本市都市計畫委員會 110 年 12 月 23 日第 787 次會議決議，於 111 年 1 月 17 日到地方召開 Y39 車站變更編號 7 捷運開發區獎勵內容說明會，與所有權人詳予說明。</p>		
委員會 決議	<p>同編號 Y37-1。</p>		
編號	Y39-7	陳情人	范○貴
位置	Y39 站 用地變更示意圖		

	
訴求意見 與建議	<p>台北東環站 Y39 站陳情事件</p> <p>11 月 4 日於六合活動中心開會，聽捷運局官員說明，聽了之後，才知道房子蓋好分不到原來坪數的一半都不到，比鴿子籠都不如，連基本住的地方都沒有，壹樓原本在做小生意的店面也沒了，叫我們中年失業，情何以堪，在蓋捷運這段期間，我們如何生存？我們的營業損失，及搬遷租房子的支出誰來負責？你們官員不是常說：苦民所苦，將心比心。</p> <p>憲法第十五條規定，人民之生存權、工作權及財產權應予保障。在情理法的條件下，是否找一些方法，讓雙方雙贏的方法，讓我們百姓的居住正義財產得到保障，達到兩全其美。</p> <p>北市立法委員費鴻泰委員，在 Y37 及 Y38 公聽會上說：北市捷運局務必捨棄本位主義，需站在民眾的角度思考，如何維護民眾財產的利益，每一份財產都是民眾省吃儉用儲蓄而來，不應該在公共建設的施作就自己聲稱民眾共體時艱。建議北市捷運局，應重新檢討公式，官方公式，絕對難以讓每一位權益受損的民眾信服。</p>

市府 回應說明	<p>一、有關 Y39 站捷運開發區開發容積獎勵說明，同陳情編號 Y39-3 市府第二次回應說明一。</p> <p>二、有關未來地主參與開發所享相關權益及與都更權益比較等，同陳情編號 Y39-3 市府第二次回應說明六。</p> <p>三、屬本案捷運開發區之私有地主，依協議價購優惠辦法申請以開發後公有不動產抵付協議價購土地款者，即為選擇開發後原地安置，依規定不得重覆安置，故開發期間不提供居住地點，係得依法領取之地上物拆遷補償費，作為開發期間暫時居住之用。另參加開發之地主於捷運共構工程實際動工前，仍可使用原有建物，且於動工前 5 個月通知地主，以給予時間搬遷。</p> <p>四、有關說明會所說的每坪土地概估可分配開發大樓之樓地板面積(樓上層平均值)，是在都市計畫所給予之容積條件下，依市場行情所假設之地主分配比例區間進行初步試算，所有假設條件及計算數值均為暫估，未來仍依開發大樓實際設計結果為準，且地主分配回的樓地板亦因土地市價及地主選配樓層區位也會有所調整，地主參與開發將依《臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發土地協議價購優惠辦法》與《臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則》相關規定辦理。</p>
新增市府 回應說明	本府捷運局已依本市都市計畫委員會 110 年 12 月 23 日第 787 次會議決議，於 111 年 1 月 17 日到地方召開 Y39 車站變更編號 7 捷運開發區獎勵內容說明會，與所有權人詳予說明。
委員會 決議	同編號 Y37-1。

其他

編號	其他-1	陳情人	博嘉里里長 吳○輝
----	------	-----	-----------

<p>位置</p>	
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>博嘉里對「捷運東環段景美溪北側站」之需求 ·距離及交通</p> <p>除了區段徵收後所興建之住宅區外，和平東路四段與木柵路四段口為博嘉里居住人口最為密集的地方，目前有 1,286 戶設籍 (4,089 人)，而景美溪北側設站點距離木柵路四段 159 巷約 600 公尺，距和平東路四段口約 700 公尺。另外，與博嘉相鄰的深坑區及石碇區總人口數為 31,370 人，這些區域的居民如由此轉乘捷運前往內湖、南港是最便利的。以文湖線為例，目前木柵站每月平均進站人次約 14 萬人，動物園站約 26 萬人，可見不只本里里民搭乘，絕大部分都來自博嘉里以外的百姓轉乘，甚至大部分是來自深坑石碇的居民，如於捷運東環段景美溪北側設站，可減緩對動物園站周邊交通及停車場之衝擊。兩站平均進站人次約 40 萬人，若以五分之一（即 8 萬人）估算是前往內湖、南港，就會有一定的搭乘人數。</p> <p>臺北市殯葬處目前規劃於富德公墓興建第二納骨塔，塔位預計 95,000 座，富德靈骨樓（第一納骨塔）塔位 119,780 座，另富德樹葬區至今年 6 月總共有 18,757 位先行參與樹葬，加上約 5,500 座的公墓以及無法計算之私墓地，目前總計至少 25 萬座以上，清明節前後為木柵路四段交通最為壅塞的時候，如可設置景美溪北側站，可在站前或周邊設置清明掃墓接駁專車站，紓解交通之衝擊。此外，深坑區的公有停車場總格數 410 格，而每年至深坑、石碇的觀光人數約 14 萬人，若有捷運東環段景美溪北側站，可</p>

	<p>減少遊客自行開車前往的情形，除轉乘方便，亦可達到節能減碳的環保效果。</p> <p>·市政推動順利</p> <p>區段徵收後，木柵路四段因道路拓寬及公共建設，無法在原址補償土地及房屋給所有權人，而是會移轉到木柵路五段，如有設置東環段景美溪北側站，將提高所有權人接受徵收的意願，有助於推動區段徵收。</p> <p>·建設地方</p> <p>博嘉里是臺北市之邊陲，但也是雙北市之中心。懇請市府長官，除衡量施工成本及經濟效益外，在區段徵收這個重大的轉捩點，能以美化市容、提升地方發展及區域繁榮為考量，針對本案再多審慎評估，讓博嘉能成長、繁榮，成為更適合里民居住的好地方。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>捷運環狀線東環段屬環狀線最後一段，未來建置完成後，進而提升大眾運輸便利性、地區可及性及易達性。而本計畫 Y39 站至 Y1 站地下穿越段之路線，預計行經象山，穿越國三甲、景美溪至動物園站。經初步評估於高速公路南側至景美溪始有足夠直線段佈設站位，其區位屬高速公路用地及保護區，且受限景美溪底高程，車站需採深開挖施作，山坡地施工風險高。另景美溪北側增設車站區位與 Y1 動物園站服務範圍重疊，交通運輸服務效益不高。若於景美溪北側增設車站，由於地形條件限制，其車站站體深度約達 23m~44m，致整體經費增加約 29.36 億（用地費 0.18 億元+工程費 29.18 億元），使整體計畫財務指標效益下降，且此經費超出原可行性核定總額。另有關富德公墓掃墓期間產生之人次主要集中於清明節係屬短期活動，已可利用文湖線(木柵站及動物園站)轉乘公車，以公車調派疏運較具彈性，若為短期活動考量設站，仍須每日持續投入經營維護成本，不具成本效益，且增設車站後仍須搭配接駁公車。考量東環段增設車站效益不彰，後續將納入本府 TOD 整體規劃考量並配合市府相關計畫檢討周邊公車接駁系統，方便當地聚落民眾搭乘捷運。</p>

專案小組 建議意見	(110 年 11 月 24 日第 2 次專案小組會議) 依本次會議市府回應。
委員會 決議	同編號 Y35-1。

附錄：

110 年 9 月 29 日「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」及「擬定臺北市捷運系統環狀線東環段路線捷運開發區細部計畫案」第 1 次專案小組會議紀錄

專案小組建議意見：

一、本計畫案經討論，建議依以下內容提請委員會審議：

(一) Y35 站：

1. 變更編號 1(出入口 B)，經市府說明本出入口係因應民眾期待，爰於舊宗路西側增設之出入口，尚非屬本站緊急逃生之必要設施。同意採納綜理表編號 Y35-1 之公民團體陳情意見，不設置出入口 B，請市府於後續細部設計階段，將捷運出入口 C 往西連通之人行穿越服務功能納入考量。至於民眾另建議於舊宗路一段路口、南京東路六段綠地用地設置出入口，經市府說明，距離車站過遠亦不可行。
2. 另有關出入口 C，雖非本次都市計畫變更範圍，惟民眾亦有陳情意見，請市府於後續細部設計階段，以對於潭美國小校地影響最小之前提下進行設計。

(二) Y37 站：變更編號 2、3、4、5，依公展計畫書、圖內容。

二、公民或團體陳情意見依以下內容提請委員會審議：

(一) Y35 站：綜理表編號 Y35-1，同本次會議建議意見第一之(一)第 1 點。

(二) Y37 站：

1. 綜理表編號 Y37-1，依本次會議市府回應。
2. 綜理表編號 Y37-2，除建蔽率是否放寬將再做討論外，其餘依本次會議市府回應。

(三) Y39 站：

1. 綜理表編號 Y39-1，依本次會議市府回應。
2. 綜理表編號 Y39-3，依本次會議市府回應，另陳情人所提容積獎勵不足疑慮，請捷運局向陳情人詳予說明捷運開發區容積獎勵內容。

三、以下幾點，請市府檢討評估後，再提會討論：

- (一) 本案捷運開發區，原細部計畫公展方案，建蔽率為 50%+5%(經都市設計審議通過)，有關本次會議市府參考綜理表編號 Y37-2 之陳情意見及市府 TOD2.0 政策精神，擬修改建蔽率為不予規定一節，請捷運局、都發局詳予評估各方案之優劣後再提會討論。
- (二) Y39 站變更編號 6，原公展方案為第三種住宅區(部分六合綠地)變更為捷運系統用地，有關市府財政局建議六合綠地全區變更為捷運開發區並以都市設計手段提供居民開放空間一節，請市府評估該地區土地使用之適宜性、公園綠地需求等提出新方案，並與地區居民溝通後，再提會討論。
- (三) Y39 站變更編號 7、8，請市府另評估整併部分吳興街 583 巷 3 弄，一併變更為捷運開發區之可行性，併同相關土地使用規劃方案再提會討論。

四、有關捷運東環線各場站之周邊地區，建議市府另案納入刻正辦理之 TOD2.0 計畫一併考量，併同訂定相關都市

設計準則、以引導周邊地區未來之整體發展。

五、下次會議先就以上第三點待檢討議題及相關公民或團體陳情意見(綜理表編號 Y37-2、Y39-2)進行討論，再續就以下 3 點進行討論：

- (一) 主要計畫變更內容：變更編號 10 通風豎井及公設用地多目標使用與捷運系統用地建蔽率與容積率等其他規定事項。
- (二) 細部計畫內容：土地使用計畫、土地使用分區管制、都市設計等。
- (三) 綜理表編號其他 1 之陳情意見。

散會 (17 時 00 分)

「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」及「擬定臺北市捷運系統環狀線東環段路線捷運開發區細部計畫案」第 1 次專案小組

時間：110 年 9 月 29 日 (星期三) 14 時 0 分

地點：市政大樓 V206 會議室

主席：馮正民委員(兼召集人)

紀錄：郭泰祺技士

單	位	職	稱	姓	名	簽	名
臺北市都市計畫委員會		委員	馮正民	台北通簽到			
		委員	李永展	台北通簽到			
		委員	徐國城	台北通簽到			
		委員	許阿雪	台北通簽到			
		委員	黃台生	台北通簽到			
		委員	潘一如	請假			
		委員	薛昭信	台北通簽到			
捷運工程局綜合規劃處	處長	林文祺	台北通簽到				
捷運工程局綜合規劃處	正工程司	黃亞誠	台北通簽到				
捷運工程局綜合規劃處	副工程司	吳豐文	台北通簽到				
捷運工程局綜合規劃處	副工程司	趙志堅	台北通簽到				
捷運工程局聯合開發處	正工程司	陳文欣	台北通簽到				
捷運工程局聯合開發處	副工程司	程漢緯	台北通簽到				
捷運工程局土木建築設計處	副工程司	莊建忠	台北通簽到				

捷運工程局土木建築設計處	副工程司	林淑晴	台北通簽到
捷運工程局土木建築設計處	工程員	蔡佩欣	台北通簽到
捷運工程局	中興工程	傅美芳	台北通簽到
捷運工程局	台灣世曦工程	林宏毅	台北通簽到
都市發展局總工程司室	總工程司	鄧瑋珮	台北通簽到
都市發展局都市規劃科	股長	涂之詠	台北通簽到
臺北市政府都市發展局都市規劃科	助理工程員	羅怡欣	台北通簽到
都市發展局綜合企劃科	股長	林蕙苓	台北通簽到
都市發展局政風室	科員	吳冠毅	台北通簽到
財政局非公用財產管理科	專員	王紹威	台北通簽到
交通局綜合規劃科	股長	蔡于婷	台北通簽到
公共運輸處綜合規劃科	股長	林嘉宏	台北通簽到
公共運輸處綜合規劃科	股長	黃玟瑄	台北通簽到
新建工程處規劃設計科	工程員	鄭詠誠	台北通簽到
大地工程處	幫工程司	施柏宇	台北通簽到

審查管理科			
建築管理工程處			請假
財政部國有財產署北區分署			書面意見
臺北市都市計畫委員會	執行秘書	劉秀玲	台北通簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	謝佩瑄	台北通簽到
	技正	胡方瓊	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	蔡立睿	台北通簽到
	組員	李雪鳳	台北通簽到

會議代碼:1100091040

110 年 11 月 24 日「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」及「擬定臺北市捷運系統環狀線東環段路線捷運開發區細部計畫案」第 2 次專案小組會議紀錄

專案小組建議意見：

一、本計畫案經討論，建議依以下內容提請委員會審議：

(一) 主要計畫 Y39 站：

1. 變更編號 6，維持公展方案，第三種住宅區(部分六合綠地)變更為捷運系統用地，至於西北側現有綠化使用之公有土地，建議委員會附帶決議請捷運局於細部設計階段一併納入整體規劃設計。
2. 變更編號 7、8，為避免影響捷運開發區私地主權益，維持原公展方案，不擴大納入吳興街 583 巷 3 弄計畫道路，變更編號 7 由住宅區變更為捷運開發區，變更編號 8 由住宅區變更為捷運系統用地。
3. 變更編號 9，依公展計畫書、圖內容。

(二) 主要計畫變更編號 10，依公展計畫書、圖內容。

(三) 主要計畫有關公設用地多目標使用及捷運系統用地建蔽率與容積率等其他規定事項，依公展計畫書內容。

(四) 細部計畫內容，除以下幾點，其餘依公展計畫書、圖內容。

1. Y37 站捷運開發區之建蔽率，同意參採綜理表編號 Y37-2 之公民團體陳情意見，並依市府考量個案基地現況之檢討結果，放寬建蔽率至 75%。

2. 都市設計第(二)點，Y37 站捷運開發區臨松山路 393 巷側應留設「騎樓或留設 3.64 公尺無遮簷人行道」，調整為「4 公尺無遮簷人行道」。
3. 都市設計第(七)點，捷運開發區應納入 TOD 精神，負擔轉乘義務，故「捷運開發區之轉乘設施」文字修正為「捷運開發區應考量提供轉乘設施」。
4. 都市設計第(九)點，文字修正為「開放空間或法定空地之綠化，應盡量以創造視覺景觀美質及改善微氣候之目標配置，種植之喬木並須考量不影響建築之維護管理，且不得影響人行之通行為原則。」，以保留景觀設計之彈性。

二、公民或團體陳情意見依以下內容提請委員會審議：

- (一) Y37 站：綜理表編號 Y37-2，有關建蔽率放寬部分，同本次會議建議意見第一之(四)第 1 點。
- (二) Y39 站：綜理表編號 Y39-2，同本次會議建議意見第一之(一)第 2 點。
- (三) 綜理表編號其他 1，依本次會議市府回應。

散會(11 時 30 分)

「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」及「擬定臺北市捷運系統環狀線東環段路線捷運開發區細部計畫案」第 2 次專案小組

時間：110 年 11 月 24 日(星期三) 9 時 30 分

地點：市政大樓 N206 會議室

主席：馮正民委員(兼召集人)

紀錄：郭泰祺技士

單	位	職	稱	姓	名	簽	名
臺北市都市計畫委員會	委員	馮正民		台北通簽到			
	委員	李永展		請假			
	委員	徐國城		請假			
	委員	許阿雷		台北通簽到			
	委員	黃台生		台北通簽到			
	委員	潘一如		台北通簽到			
捷運工程局綜合規劃處	處長	林文祺		台北通簽到			
捷運工程局綜合規劃處	正工程司	黃亞誠		台北通簽到			
捷運工程局綜合規劃處	副工程司	趙志堅		台北通簽到			
捷運工程局綜合規劃處	副工程司	吳豐文		台北通簽到			
捷運工程局聯合開發處	正工程司	陳文欣		台北通簽到			
捷運工程局聯合開發處	副工程司	程漢璋		台北通簽到			
捷運工程局土木建築設計處	副工程司	莊建忠		台北通簽到			

捷運工程局土木建築設計處	副工程司	林淑晴	台北通簽到
捷運工程局土木建築設計處	工程員	蔡佩欣	台北通簽到
捷運工程局	中興工程	傅美芳	台北通簽到
	台灣世曦工程	曹紀緯	台北通簽到
	工程	林宏毅	台北通簽到
都市發展局總工程司室	總工程司	鄧瑋珮	台北通簽到
都市發展局都市規劃科	股長	涂之諒	台北通簽到
都市發展局都市規劃科	助理工程員	羅怡欣	台北通簽到
財政局非公用財產管理科	專員	王紹威	台北通簽到
交通局綜合規劃科	科員	蔡知微	台北通簽到
公共運輸處大眾運輸科	股長	黃茲琄	台北通簽到
工務局公園大地科	工程員	林仲柏	台北通簽到
新建工程處規劃設計科	幫工程司	鄭詠誠	台北通簽到
大地工程處審查管理科	工程員	李軒碩	台北通簽到
財政部國有財產署北區分署			書面意見

臺北市都市計畫委員會	執行秘書	劉秀玲	台北通簽到
	組長	謝佩珏	台北通簽到
	技正	胡方瑾	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	蔡立睿	台北通簽到
	技士	鍾倫沁	台北通簽到

會議代碼:110764504

審議事項三

案名：本府依都市更新條例第 23 條規定辦理有關本市整建維護更新單元劃定基準案

案情概要說明：

- 一、提案單位：臺北市都市更新處
- 二、法令依據：都市更新條例第 23 條
- 三、計畫緣起：

都市更新條例前於 108 年 1 月 30 日修正公布，其中第 23 條明定主管機關針對未經劃定或變更應實施更新之地區，為受理土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，須訂定「更新單元劃定基準」，並應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂「建築物及地區環境狀況之具體認定方式」，同時需經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。

市府針對重建區段前已訂定「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」，並提 108 年 8 月 8 日本會第 752 次會議審議通過，本次市府係針對整建維護之更新單元，訂定劃定基準及環境狀況認定規定，提請審議。

- 四、市府以 111 年 2 月 23 日府都新字第 1116001781 號函送會議資料到會。

決議：本案除以下 2 點於後續進行法制程序時應予修正外，其餘依市府提會資料通過。

- 一、提會資料緣起有關都市更新條例第 23 條之說明文字，請依法規文字修正為「有第六條第一款至第三款『或』第六款情形之一者」，以資明確。

二、建築物及地區環境狀況之劃訂指標第 1 點說明，為因應「高齡化社會」請修正為「超高齡化社會」。

貳、研議事項

案名：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區機制檢討

說明：

一、提案單位：臺北市政府都市發展局

二、市府以 111 年 3 月 1 日府都規字第 1113003814 號函送會議資料到會。

研議意見：有關委員所提增列小基地代金回饋機制、現況老舊聚落認定基準、落日機制、都更單元指示線調整應考量道路系統等，提供市府後續規劃參考。

參、散會(下午 15 時 15 分)

臺北市都市計畫委員會第 790 次會議

時間：111 年 3 月 10 日（星期四）14 時

地點：市政大樓 N206 會議室

主席：彭振聲主任委員

紀錄：鍾倫芯技士

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市計畫委員會	主任委員	彭振聲	員工卡簽到
	副主任委員	陳志銘	(請假)
	委員	何芳子	台北通簽到
	委員	李永展	台北通簽到
	委員	宋鎮邁	台北通簽到
	委員	徐國城	台北通簽到
	委員	郭瓊瑩	台北通簽到
	委員	許阿雲	(請假)
	委員	陳明吉	台北通簽到
	委員	馮正民	(請假)
	委員	黃台生	台北通簽到
	委員	潘一如	(請假)
	委員	薛昭信	台北通簽到
	委員	陳春銅	(請假)
	委員	林靜娟	(請假)
	委員	林志峯(李沐馨 專門委員代)	台北通簽到
	委員	陳家基(黃蕙庭 主任秘書代)	台北通簽到
	委員	張治祥	台北通簽到
	委員	林崇傑	台北通簽到
	委員	陳學台	員工卡簽到
	委員	劉銘龍	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局	總工程司	邵瑋珮	台北通簽到
	科長	楊智盛	台北通簽到
都市發展局 都市規劃科	股長	涂之詠	台北通簽到
	助理工程員	羅怡欣	台北通簽到
	工程員	陳宥羽	台北通簽到
	幫工程司	陳奕真	台北通簽到
	工程員	陳韻玟	台北通簽到
財政局 財產管理科	科長	賴順釗	台北通簽到
交通局 綜合規劃科	股長	洪瑜敏	台北通簽到
捷運工程局	主任秘書	王君惠	台北通簽到
捷運工程局 綜合規劃處	處長	林文祺	台北通簽到
	正工程司	黃亞誠	台北通簽到
	副工程司	吳豐文	台北通簽到
捷運工程局 聯合開發處	正工程司	陳文欣	台北通簽到
	副工程司	程漢璋	台北通簽到
捷運工程局 土木建築設計處	副工程司	曾瑞嫻	台北通簽到
工務局 公園大地科	股長	黃以方	台北通簽到
工務局 新建工程處	副處長	王健忠	台北通簽到
	幫工程司	鄭詠誠	台北通簽到
工務局 公園路燈工程 管理處	副處長	曹彥倫	台北通簽到
	科長	郭蘭香	台北通簽到
	聘用業務員	林軒霽	台北通簽到
	副總工程司	詹育齊	台北通簽到
臺北市 都市更新處	科長	陳俊全	台北通簽到
	副工程司	李俊璋	台北通簽到
	聘用副工程司	陳威宏	台北通簽到
	科長	郭建辰	台北通簽到
公共運輸處	科長	郭建辰	台北通簽到

副主任委員 辦公室	技監	謝慧嫻	台北通簽到
都市發展局 政風室	科員	吳冠毅	台北通簽到
財政部國有財產署北區分署			(書面意見)
行政院農委會 農田水利署 瑞公管理處		蕭莉綾	台北通簽到
學邑工程技術 顧問股份有限 公司		蔡佳明	台北通簽到
		施彥亨	台北通簽到
		潘正芳	台北通簽到
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	劉秀玲	台北通簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	謝佩珏	台北通簽到
	技正	胡方瓊	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	鍾倫芯	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到

會議代碼:1106104471