

「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」草案，都市計畫公開展覽前第2場座談會
會議紀錄

壹、會議時間：110年2月22日星期一上午9時50分

貳、會議地點：臺北市松山區公所11樓大禮堂

參、主席：臺北市政府捷運工程局 王副局長偉 紀錄：吳豐文

肆、出席人員：詳簽到表

伍、主席致詞：

為建構臺北都會區捷運首都環狀線為一完整環形路線，以提高捷運系統之可及性與機動性，並大幅縮短各區域旅次時間，及促進沿線衛星區域發展，讓臺北都會區邁向宜居且永續發展的城市，市府刻正辦理環狀線最後一階段之東環段路線規劃，目前綜合規劃報告已陳報交通部審議中，環境影響評估報告則經交通部核轉行政院環保署審議中。本次座談會係屬辦理都市計畫變更程序前之意見交流，藉由辦理座談會之方式收集所有權人意見，並納入本計畫後續修訂之參考。

陸、會議簡報說明：略。

柒、意見交流(發言內容、依發言順序)：

Y36及 Y37站

一、民眾 1

(一) 我是 Y37 站出入口 B 的地主。突然收到開會通知，所附摺頁內容過於專業且資訊不公開，因此無法即時反應並提出意見，請問還會舉辦其他場說明會嗎？

(二) 請說明都市更新容積獎勵與捷運土地開發容積獎勵之差異。

二、信義區永春里 許蕙蘭里長

- (一) Y37站出入口 B 土地開發範圍為何？除了松山路395號至417號外，忠孝東路側還包含哪些土地呢？而範圍外的居民(土地)能否參與開發？
- (二) 請市府在永春里加開說明會。
- (三) 感謝市府回應不會強制拆除重建，並很有誠意說明還有其他處理方式，且地主有參與開發的機會，各位可以安心。

三、民眾 2

- (一) Y37站出入口 B 所在街廓的建築物是連棟建築，是否在開發工程施作時影響相鄰的建築。
- (二) 目前正與建商談都更，擔心參與捷運開發分回較少，希望未來可以分回住宅。
- (三) 都市更新常以提供地下停車位解決分配土地大小之問題，請問捷運開發區是否有規劃停車空間？

四、民眾 3

- (一) 請問參與捷運開發，原一樓及四樓住戶之權益分配有差異嗎？
- (二) Y37站出入口 B 之街廓與建商談都市更新已長達10年的時間，但捷運局過去從未有相關資訊，請說明辦理土地開發將如何利用？民眾可以選擇建商嗎？
- (三) 是否有考量使用捷運站北側的永春市場用地設置出入口？

五、民眾 4

- (一) 商三特分區為過去民眾向政府爭取變更而來的，可以容許作商業使用。忠孝東路路側為國泰建設所建，與 Y37站出入口 B 的捷運開發區無關，係由僑福建設所建。
- (二) 我所持有之松山路415號僅有5坪土地，相信捷運局不會侵占土地，希望能促成捷運土地開發。

六、民眾 5

- (一) 我是 Y37 站出入口 B 的住戶，請問本次簡報都市計畫內容是否已拍板定案？會徵求大多數住戶的同意才使用嗎？
- (二) 希望東環段可以創造雙贏，不只為臺北市市民，並可以為原住民著想，請問建設期間住戶居住問題怎麼處理？完工後可以住回原來的地方嗎？又如果 30 坪公寓大約可以分回多少？

七、徐巧芯議員服務處 陳主任

- (一) 希望市府往後可以多走訪當地，與里長及住戶溝通。
- (二) 期望捷運局可以公開相關資料，並製作 QA 予民眾。

八、民眾 6

請問捷運土開大樓一樓是否會保留給原住民。

九、國立陽明交通大學運輸與物流管理學系 馮教授正民

- (一) 本場次座談會邀請的地主，主要係針對東環段 Y36 站及 Y37 站都市計畫擬變更之用地進行說明。
- (二) Y36 站配合出入口設置車站站體等捷運相關設施變更之範圍，土地屬國有，由交通部臺灣鐵路管理局管理，與各位鄉親之土地權利較無相關。
- (三) Y37 站變更內容包含出入口 A、出入口 B、通風井 X 及通風井 Y，其中私有土地地主需要關切的是出入口 B 之捷運開發區。
- (四) 未來都市計畫發布實施後，始得辦理用地取得作業，聯合開發區優先採協議價購方式取得，不成則辦理徵收。

十、臺北市政府捷運工程局回應

- (一) 本次座談會即係針對捷運必要設施之土地辦理都市計畫變更，並依都市計畫法及相關規定辦理座談會；座談會屬都市計畫草案公開展覽前之程序，以廣納涉及土地地主及建物所有權人之意見，並增加與民眾溝通之管道。
- (二) 本案座談會後民眾仍有參與之機會，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；而都市計畫審議過程中，提出書面意見之陳情人並可列席說明。此外，都市計畫發布實施後啟動之用地取得作業階段，會就內政部核定的變更範圍之土地辦理2次公聽會。

- (三) 為使大眾捷運系統能滿足地區需求及提升服務之目標，各車站係以設置雙邊出入口為原則。以Y37站為例，出入口A設置於松山路西側虎林街342巷，而出入口B設置於松山路東側及忠孝東路五段北側街廓，並同時考量完整地籍及同筆建號土地等條件劃設為捷運開發區，惟實際變更範圍後續將經都市計畫公開展覽及都委會審查會議中確認。
- (四) 屬捷運開發區者，土地開發後總容積則以2倍基準容積為限，其中包含都市計畫獎勵容積為基準容積之0.5倍，全數由地主取得後參與分配，並依大眾捷運系統土地開發辦法另加計捷運獎勵容積以基準容積之0.5倍為限(實際依捷運設施水平投影聯集面積計算之)，其中1/2捷運獎勵容積由地主取得後參與分配。而屬實施都市更新事業地區者，係除增額容積及容積移轉之移入容積外，以建築基地1.5倍之基準容積為限。依「臺北市都市更新條例」規定，欲取得建築容積獎勵項目，必須經過評定基準(如辦理時程、捐贈公益設施、協助開闢或維護周邊公共設施、無障礙環境、都市防災及綠建築設計等)方可獲得，顯示都更獎勵容積之不確定性，且實施者為取得獎勵容積所支付成本，亦有可能變成與地主共同負擔。
- (五) 捷運開發區之地主未來共有4種方式進行；第1種參與開發，不領取協議價購土地款申請抵付開發完成後之公有不動產；第2種不參與開發，領取協議價購土地款，但對本府取得本基地之公有不動產有優先承購、承租之權利，惟不得超過應抵

付權值之50%；第3種為不參與開發，而領取協議價購土地款；第4種則為徵收。

- (六) 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」，各樓層分配權值按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。
- (七) 捷運開發區辦理土地開發時，係依「大眾捷運系統土地開發辦法」，將委託專業財務顧問、召開地主說明會及舉辦招商說明會，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。有關前置作業階段召開地主說明會時，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，另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，邀原土地所有權人參與，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，邀原土地所有權人參與。
- (八) Y37站出入口 B 涉及之建築物為民國69年建成，故土地增值稅對地主負擔較重。為鼓勵民眾參與捷運土地開發，參與土地開發同意協議價購者，準用平均地權條例第42條第1項規定，免徵土地增值稅。參與土地開發申請以該基地開發完成本府取得之公有不動產價值應抵付權值者，於取得後如有再移轉時，始依土地稅法相關規定辦理。
- (九) 同意納入捷運開發區範圍內之合法建築物，因配合公共工程之需要拆遷，依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之規定，按重建價格應得相關補償費用，其補償範疇包含拆

遷補償費、人口遷移費、營業補助費、獎勵金等項目。

(十) 投資人完成開發大樓後，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，地主可選擇一樓商業空間，倘有多位地主選擇相同時，以抽籤方式決定之，與都市更新方式不同。

(十一) 捷運開發區屬大眾運輸場站，並鼓勵民眾搭乘大眾捷運工具，基地法定停車數量得減設，減設數量以30%為原則，惟若基地規模限制則予免建，而 Y37 站出入口 B 之捷運開發區目前有規劃地下停車場。

十一、交通部臺灣鐵路管理局書面意見（如附件，110年2月17日鐵產物字第1100004908號函）：有關貴局為辦理環狀線東環段建設計畫，擬變更臺北市信義區虎林段五小段12-8地號國有土地（捷運 Y36 站體用地）交通用地為捷運用地一案，查前揭土地得容許作為捷運使用，無需變更都市計畫。

捌、散會:上午11時20分

檔 號：
保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：100230 臺北市北平西路3號
承辦人：吳昭慶
電話：(02) 23815226-2191
傳真：(02) 23141329
電子信箱：0277881@railway.gov.tw

受文者：臺北市政府捷運工程局

發文日期：中華民國110年2月17日
發文字號：鐵產物字第1100004908號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二 (315180000M_1100004908_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關貴局為辦理環狀線東環段建設計畫，擬變更臺北市信義區虎林段五小段12-8地號國有土地(捷運Y36站體用地)交通用地為捷運用地一案，查前揭土地得容許作為捷運用，無需變更都市計畫，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年2月4日北市捷規字第11030027903號函。
- 二、依據貴府92年12月公布「變更台北市松山車站附近地區都市計畫案」第8頁，「2、交2用地：作為與車站使用相關之交通運輸及其支援公共服務、公益性之文教展示、社會服務及商業辦公空間使用…」(如附件)，爰本案土地得容許作為捷運設施使用，無需變更都市計畫為捷運用地。

正本：臺北市政府捷運工程局
副本：本局工務處、臺北工務段

