

「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3場座談會
會議紀錄

壹、會議時間：110年2月22日星期一下午2時30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)：

Y39及通風豎井

一、民眾 1

(一) 我是使用(租用)Y39站出入口B土地的大都會客運，其變更範圍現為本公司的車輛調度站，為維持運輸功能，請市府單位協助尋找周邊其他土地替代使用。

二、民眾 2

(一) 請廢除Y39站出入口B捷運開發區與通風井X捷運系統用地間之吳興街583巷3弄計畫道路，並將其土地整合一併開發使用，

讓地主能參與開發。

- (二) 或請徵收吳興街583巷3弄計畫道路私人土地，以利捷運開發使用。

三、民眾 3

出入口 B 捷運開發區之私有土地，因土地面積小，請市府多幫忙，參考新北市政府針對捷運開發核予3倍總容積獎勵，以讓地主未來分回之房舍面積較大。

四、民眾 4

- (一) Y39站出入口 B 鄰路街廓的土地使用分區為住3，容積率為225%，若允許商業使用，未來分區是變更為商業區嗎？
- (二) 我們很高興能與捷運局合作，但擔心未來分回面積不夠與家人同住。因基地條件良好，且兩面臨路，是否能先變更為商業區提高容積？
- (三) 請市府針對建蔽率不予規定、停車數量、協議價購及參與開發之好處多加說明。

五、民眾 5

大都會客運公司在此地經營幾十年之時間，並為大眾運輸路網重要之環，請捷運局協助尋找周邊其他可供車輛調度之土地替代使用。

六、民眾 6

- (一) Y39站出入口 B 之捷運開發區未來能蓋幾層樓？
- (二) 未來基地可辦理容積移轉嗎？移入容積是否可以分給地主？
- (三) 公辦開發大樓常偷工減料。

七、國立陽明交通大學運輸與物流管理學系 馮教授正民

- (一) 今日係都市計畫公展前座談會，聽取民眾意見，後續還有都市計畫公展說明會、市都委審議和內政部都委會審議，民眾皆有機會表示意見。都市計畫變更涉及民眾私有土地部分，

民眾需多注意自身權利。

- (二) 捷運開發區可供開發使用，捷運系統用地只能供公共設施使用，另因設置通風井X的土地面積較小無法開發，只能變更為捷運系統用地。
- (三) 民眾參與聯合開發的優勢多於參與都更(如容積獎勵部分)。捷運局會在民眾選擇參與開發後，再進行公開徵求投資人，等投資人進場後才會進行權利分配的計算。

八、臺北市公共運輸處回應

有關 Y39站大都會租用本市土地做為車輛調度站的部分，將持續與業者協調使用方式並尋找供中巴可用之空地，所需面積約1,000平方公尺，亦或與捷運開發大樓共構使用。

九、臺北市政府捷運工程局回應

- (一) 本座談會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) 本案聯合開發與民間之合建類似，透過變更都市計畫程序，由劃定為「捷運開發區」範圍內之土地所有人提供土地，並由主管機關(臺北市政府)依程序徵求投資人(建商)出資興建開發大樓，利用土地所有人部分土地興建捷運設施，但捷運設施所使用之空間，則不計入容積。另為鼓勵民眾參與土地聯合開發，對其提供土地興建捷運設施，得以提高允建容積方式辦理(含捷運土地開發獎勵與都市計畫獎勵)，土地

所有人除享有原有可建樓地板面積（即不影響其原有權益）外，可與政府共同分享獎勵樓地板面積。

- (四) 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。
 - (五) 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。。
 - (六) 捷運開發區擁有地上物拆遷補償優於都市更新，地上物拆遷補償費計算依土地徵收條例第31條規定、係依據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」暨「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」，辦理工程用地之拆遷補償查估。
 - (七) 甄選投資人作業方面，採用資格審查、規格評選及價格評比三階段作業，第一階段資格審查符合者，第二階段由捷運局召開審查及評選會議，邀請專家學者並會同有關機關共同審查，經評選合格者再進行第三階段價格評比。建物完工後將由參與開發之地主優先選擇本府分回之不動產，若不同地主選擇之物件剛好相同，則以抽籤決定。
- 十、臺北市政府工務局大地工程處書面意見（如附件）：案涉本處經管文山區博嘉段1小段127地號土地設置通風豎井，經彙相關整業務科意見，前揭土地非位於列管山區道路、步道、風景區、老舊聚落等範圍內，且無土地租用或占用情事，亦無相關意見提供，爰本座談會擬不派員出席。

玖、散會：下午4時

便簽 於秘書室

110年2月17日

- 一、案係本府捷運局為辦理環狀線東環段建設計畫，訂於110年2月22日舉行都市計畫草案公開展覽前座談會。
- 二、依據本府捷運工程局110年2月4日北市捷規字第11030027904號函辦理。
- 三、案涉本處經管文山區博嘉段1小段127地號土地設置通風豎井，經彙相關整業務科意見（詳陳參），前揭土地非位於列管山區道路、步道、風景區、老舊聚落等範圍內，且無土地租用或占用情事，亦無相關意見提供，爰本座談會擬不派員出席，奉核後免備文回復本處無意見予捷運工程局。

敬陳 處長