

「修訂臺北市捷運系統環狀線南環段及北環段地下穿越路段土地使用分區管制暨劃定都市更新地區細部計畫案」

(第二場)公開展覽說明會紀錄

壹、時間：113年1月29日(星期一)下午7時

貳、地點：士林區社園區民活動中心(臺北市士林區永平街2號)

參、主持人：臺北市政府都市發展局關仲芸股長 紀錄：簡嘉伶

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、主席致詞：

本計畫案係配合捷運環狀線南環段及北環段工程，考量部分地區被捷運隧道穿越土地之交通貢獻，及減輕穿越段對建築基地之影響。故針對環狀線南環段及北環段部分地下穿越路段，訂定地下穿越容積獎勵機制及劃定都市更新地區，本計畫案為草案，須依臺北市都市計畫委員會審議通過發布實施內容為準。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1月9日至2月7日，說明會之舉辦係為使市民瞭解計畫內容並針對本案徵求意見，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。

陸、申請單位報告：(略)

柒、民眾及民意代表發言摘要：

一、民眾一

(一)所謂地下穿越土地面積指的是什麼?我是通河東街那塊地(士林-B)的地主，我們的土地有20.87坪被劃為捷運用地，捷運穿越面積能不能簡單說明到底是多少坪，因為20.87坪的容積獎勵其實沒有多少。

(二)20.87坪已逕為分割了，是否不能作為改建範圍?

- (三)本基地因為承德路拓寬被徵收了大約7%，沒有領補償金，是否可以計入都市更新的容積計算？該部分已逕分割為道路，沒有收地價稅，我今天有帶謄本。
- (四)「士林-B」街廓使用分區有住三(容積225%)及住三之二(容積400%)，如果捷運穿越土地是在住三之二之內，地下穿越容積獎勵的容積，是用住三之二還是住三之二和住三合計？
- (五)本街廓現在劃為都市更新地區，這個大廈之前就在談都更，但是都更難度很高，政府有沒有因為劃為都市更新地區而再有額外獎勵，讓我們容易都更，不然都是遙遙無期。
- (六)都更處提到都市更新地區於113年5月15日前提送都更事業計畫可申請10%時程獎勵，但截止時間太近了，這太困難了，問題是更新地區太晚劃了。
- (七)本街廓包含住三及住三之二，未來是否一定要一起做規劃？

二、民眾二

- (一)我也是通河東街那塊地(士林-B)的住戶，以目前而言，逕為分割那塊未來可以申請地下穿越容積獎勵。本土地是高潛勢土壤液化區，未來改建時，建築基地是否要蓋離隧道至少3公尺？因為這是高潛勢土壤液化區，未來捷運開挖會與基地有一些重疊，當我們都更往下挖的時候，開挖率勢必會縮小，縮小的部分大概是多少？
- (二)都更處有說明80%的同意比例，如果劃為更新地區可降低為75%，有沒有再下降的可能。

三、陳慈慧議員研究室謝主任

- (一)之前在社子地區，都市更新處協助周邊社區進行試算，既然這邊社區住戶提出這些問題，是不是可以整理成懶人包方式，就本地區做成一個類推的方案來說明，請都更處或都發局組成一個窗口，將都更時程、整體容積作試算，以供住戶

了解。

(二)另有關劃定更新地區之街廓，是否有公辦都更之可行性？

(三)捷運施工時，是否有針對停車需求規劃臨時的配套措施？

四、民眾三

我也是通河東街這個社區的住戶（士林-B），剛簡報有提到開挖時要作捷運局的會審，假設是往下挖三層或往下挖幾層，會有影響嗎？是否有試算過？

五、民眾四

未來 Y24 站捷運站出入口是在中正路還是社東街？另 Y24 站旁社正公園有一個亭子，亭子會不會打掉？

六、民眾五

捷運預計施工及完工的時程為何？如果有整個的時程說明當然更好，因為目前沒有看到時程。

七、民眾六

(一)捷運要穿越的地方可以不要穿越嗎？圖面上僅穿越一小部份，但圖與實際施工一定有很大差異，不要穿越的話捷運是否可施工？還是一定要穿越？

(二)「士林-A」街廓面積為0.57公頃，是否須整個街廓一起開發？還是只要滿足一定的條件，例如最低300坪就可以開發。

另外，我們是否要自己去找建商來談，還是政府會幫我們作公辦都更？

捌、市府相關單位回應及說明：

一、都市發展局

(一)經檢視民眾一謄本資料，該土地已屬臺北市政府的土地，且已屬道路用地，未來改建時不能計入基地範圍。

(二)都市更新獎勵上限是50%，而都市更新地區時程獎勵，是包含在50%內，本都市計畫案的獎勵是可以疊加在都市更新獎

勵上限50%外。

(三)都市更新地區街廓之使用分區如為「第三種住宅區」，基準容積為225%，故地下穿越容積獎勵計算公式的基準容積即為225%，建築基地面積係指重建時申請建築的土地面積，並非指都市更新地區街廓面積。另進行都市更新程序時，可申請各項都市更新獎勵(例如退縮、綠建築等)，達成申請要件則可累計獎勵，其都市更新獎勵上限為基準容積的50%，另可申請地下穿越容積獎勵。

(四)捷運工程穿越土地的補償項目，除了穿越補償費，本計畫主要是劃定都市更新地區及訂定地下穿越容積獎勵機制，地下穿越容積獎勵沒有申請時間限制，地下穿越容積獎勵沒有規定一定要進行都市更新才能申請，只要建築基地納入地下穿越段土地一併建築，就可申請地下穿越容積獎勵。

(五)「士林-B」捷運穿越土地位在住三之二(400%)部分，剛提到捷運穿越土地的面積約20坪，地下穿越容積獎勵是20坪除以建築基地的面積，乘以住三之二基準容積再乘以30%，建築基地的面積可能整合時包含住三及住三之二，整合的面積大小會影響地下穿越容積獎勵量體。

二、 都市更新處

(一)本案劃定都市更新地區的優點主要為：

1. 一般都市更新地區的土地所有權人同意比例為80%，公劃都市更新地區的土地所有權人同意比例則為75%。
2. 劃定都市更新地區，依108年修訂都市更新條例規定，享有額外的時程獎勵，113年5月15日前事業計畫送件則時程獎勵為10%，113年5月15日之後則時程獎勵為5%。
3. 劃定都市更新地區，以臺北市而言，只要達到同意比例，即可進行更新事業報核、送件等程序。

- (二)時程獎勵是母法的規定，108年都市更新條例修法，規定在108年5月15日發布實施以後，更新地區5年內事業計畫報核，容積獎勵給予10%，但是5年以後報核，容積獎勵減半為5%，這個期限是中央法規規定。
- (三)有關公辦都更，蔣市長推動7599公辦都更專案，前提是屬都市更新地區、基地面積達2,000平方公尺以上，且居民的意願整合達到75%，達成前述條件，即可向市政府申請7599公辦都更專案(懶人包詳都市更新處網站)。本都市計畫案後續公告實施，則屬劃定都市更新地區，故只要達成另2個條件，即可向市政府申請公辦都更。
- (四)本案劃定都市更新地區，並未規定須整個街廓一起開發，若要辦理都更，目前更新單元面積最低為1,000平方公尺，換算大約是300坪左右；若沒有要辦理都更，如重建或是危老改建，就沒有最小面積的限制，都更、重建、危老是三種不一樣的事情。

三、捷運工程局

- (一)有關「士林-B」之捷運軌道路線，簡報第12頁，標示捷運2條潛盾軌道，僅1條潛盾軌道稍微接觸到該街廓，至於捷運穿越實際面積，我們會後查明再向您說明。另逕為分割面積係指捷運地下穿越未來會辦理穿越補償的範圍，故除了現金補償外，尚有穿越容積獎勵，在「士林-B」都市更新地區街廓之捷運穿越範圍仍可納入改建範圍。
- (二)捷運穿越不會取得土地所有權，所有權仍屬原土地所有權人，可以納入改建範圍，假設整個街廓未來一起改建，捷運地下穿越的部分，除了穿越金錢補償外，還有額外的容積獎勵。
- (三)「士林-B」街廓，捷運穿越部分係位於住三之二，所以地

下穿越容積獎勵公式內之基準容積係以400%來計算。

(四)捷運地下穿越逕為分割範圍已包含捷運隧道外緣3公尺，且申請建照程序上須經捷運局會審，以「士林-B」街廓，未來改建時須留法定空地，一般而言法定空地都會留設道路側作退縮，這樣距捷運隧道距離會更遠。

(五)Y24站是用路外的基地公園及停車場用地佈設車站，如捷運民權西路站或劍潭站，車站出入口設在車站上方公園內，將來停管處會蓋地下停車場，屆時捷運、停車場和公園會整體規劃，捷運出口可藉由公園步道，通往社中街、中正路。另機關用地和加油站用地之更新時，預留之出入口就可以搭配直達延平北路，施工期間會圍起來，居民比較不方便，施工後就會完全不一樣了。

(六)捷運施工開挖時一定會拆除公園設施，但捷運會配合公園、停車場整體規劃配置，仍然會保留公園及停車場功能。未來捷運局會召開施工前說明會，針對附近的影響以及施工時程作更詳細的說明

(七)南北環工程已於111年3月1日開工，預計120年6月完工，惟部分標案屢屢流標而未能完成發包程序，本局將於完成發包後督促廠商加速施工，期能對完工時程之影響降到最低。

(八)捷運路線規劃原則是儘量減少穿越私地，潛盾隧道的直徑大約是6公尺，隧道兩側之外緣加3公尺為捷運地下穿越的補償範圍，目前已完成逕為分割並換發權狀，權狀即註明穿越補償範圍。「士林-A」街廓面臨中正路，捷運路線因須閃避中正路的橋墩，故路線往中正路北邊穿越，另路線穿越淡水河下方，故「士林-A」街廓地下穿越深度超過25公尺。

(九)「士林-A」街廓因為穿越深度是相對深的，評估大概開挖地下4至5層，但就建築成本來看，挖得越深成本會越高。

壹、 會議結論：

市民如對本案有其他意見，可填寫公民團體陳情意見表並於公開展覽期間寄至「臺北市都市計畫委員會」，或透過網路至臺北市陳情系統線上填寫，作為後續都委會審議參考，市都委會將通知陳情人出席並說明意見。今天說明會進行到此，謝謝大家。

壹、散會（下午8時00分）