

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	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		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	<p>(財政部國有財產署北區分署113年1月17日台財產北改字第11350000690號函)</p> <p>一、依貴府113年1月8日府授都規字第11230698783號函辦理。</p> <p>二、依旨揭計畫書所示，貴府依都市更新條例第6條第4款規定，劃定捷運環狀線南環段及北環段貴市轄內行經第三種住宅區、第三之二種住宅區部分為都市更新地區，請貴府查復本次公開展覽範圍所涉及財政部國有財產署經管國有土地，或提供本次所涉變更案之國有土地清冊供參，俾利參與後續進程。</p> <p>三、至容積獎勵及都市設計管制等事項，本分署原則尊重審議結果。</p>		
市府回應 說明	<p>查本案係修訂土地使用分區管制規定及劃定都市更新地區，無涉及使用分區變更。再查本案劃定3處都市更新區，所涉國有土地如下：編號「文山-A」無國有土地，編號「士林-A」包含士林區永新段二小段626、626-2、626-3地號等3筆土地，編號「士林-B」包含陽明段四小段516-3地號等1筆土地。</p>		
委員會 決議			
編號	2	陳情人	郭○佑
位置	士林區承德路五段8號		

	
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>想了解捷運施作的時程 e. g. 何時開始施工、完工及對住戶可能的影響。</p>
<p>市府回應 說明</p>	<p>一、 本陳情意見無涉都市計畫修訂事宜，另有關環狀線南環段、北環段施工時程部分，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，本府捷運工程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。</p> <p>二、 對住戶可能的影響及穿越路線影響範圍分析(試算)(士林B)」：</p> <p>(一) 本案行經地號520、520-3之潛盾隧道地下穿越範圍投影面積約24.0m<sup>2</sup>。</p> <p>(二) 考慮捷運潛盾隧道地下穿越之補償範圍（隧道環片外緣向外3m範圍）69m<sup>2</sup>。</p> <p>(三) 由於該建物為地下一層（半地下室）地上7層結構，開挖時並無打設擋土設施，係以地盤改良樁方式增加基礎承载力，而捷運潛盾隧道結構頂點約位在地面下26.8m，與建物地下室之水平投影距離約1.5m；潛盾隧道於施工時將以加強背填灌漿等方式提供建物保護措施，並於施工中進行監測以確保建物之安全（詳下圖）。</p>

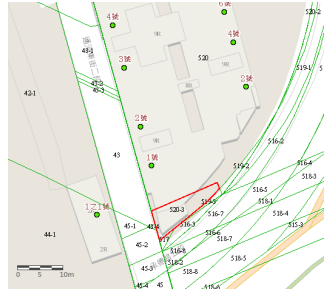


圖 1. 潛盾隧道穿越私地捷運

影響面積69m<sup>2</sup>(520-3地號)：潛盾隧道穿越面積+隧道環片外緣向外3m範圍。

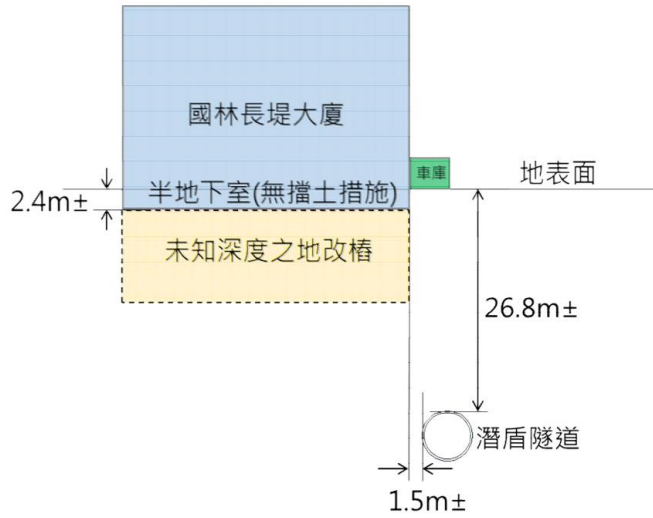


圖 2. 遭穿越建物與潛盾隧道相對關係剖面圖



圖 3. 遭穿越建物與潛盾隧道相對關係圖

委員會 決議			
編號	3	陳情人	沈○謙
位置	士林-B(士林區承德路五段與通河東街二段交叉口)		

訴求意見 與建議	穿越路線影響範圍分析(試算)(士林B) 捷運施工期程		
市府回應 說明	同編號2市府回應說明。		
委員會 決議			
編號	4	陳情人	李○泰

<p>位置</p>	<p>士林區通河東街二段3號7樓</p> 
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本人為士林長堤大廈住戶，長堤大廈談論都更多時，但由於誘因不足(室內面積可能減少25%)，同意戶數一直卡在60%左右無法提升，現因環狀捷運穿越地下而劃入都更區並予額外都更獎勵，此市府德政讓住戶們燃起一線希望，但經市府相關主管機關舉辦說明會後，發現此都更獎勵微不足道，對長堤大廈都更根本無助，說明如下：</p> <p>地下穿越容積獎勵 = 基準容積率 X 30% X (地下穿越土地面積/建築基地面積)</p> <p>即容積獎勵為: <math>30\% \times (\text{地下穿越土地面積} / \text{建築基地面積})</math>  <math>= 30\% \times (69\text{m}^2 / 3740\text{m}^2) = 0.55\%</math></p> <p>0.55%真的太無感了，不同意戶不會為了區區0.55%容積獎勵而轉為同意戶，個人認為市府相關單位訂定此容積獎勵是值得讚賞，但有點為德不卒：以為按面積比率符合公平原則，未能深入探討捷運穿越地下的影響、都更需求及實施困難度。</p> <p>個人認為捷運穿越地下的影響是全面化的，不能僅僅以經過的小面積來思考，如房子重建需全面配合、捷運通車後若產生噪音或震動影響也是全面的，再來長堤大廈</p>

	<p>建造已45年，又處於土壤液化區，建物的安全度堪慮，市府應鼓勵盡早配合都更，因此個人建議下列二選一解決方案：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在既有方案依面積比率外，增加訂定最低額外容積獎勵值(適用於地下穿越土地面積較小者)，如5%或10%。</li> <li>2. 不管穿越土地面積大小，只要經市府劃入都更區且符合都更條件者均予額外容積獎勵值，如5%或10%。</li> </ol> <p>如此將使此容積獎勵考慮得較為周延，同時能嘉惠相關民眾，將為市府德政，市民稱道。</p>
<p>市府回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案係考量被捷運隧道穿越土地之交通貢獻，減輕穿越路段對建築基地改建之阻礙，除穿越非都市發展用地、公共設施用地之基地外，其餘地下穿越路段土地得申請地下穿越容積獎勵。爰參考本府104年10月22日公告實施「擬定臺北市捷運信義線東延段工程捷運開發區暨劃定都市更新地區細部計畫案」之計算公式：地下穿越容積獎勵=基準容積率×30%×(地下穿越土地面積/建築基地面積)，增訂地下穿越容積獎勵。考量全市通案一致性，地下穿越之獎勵計算方式應一致。</li> <li>2. 本案劃定3處更新地區，未來辦理都市更新程序時，可依「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定，申請各項都市更新獎勵(例如：時程、退縮、綠建築等獎勵)。</li> </ol>
<p>委員會決議</p>	