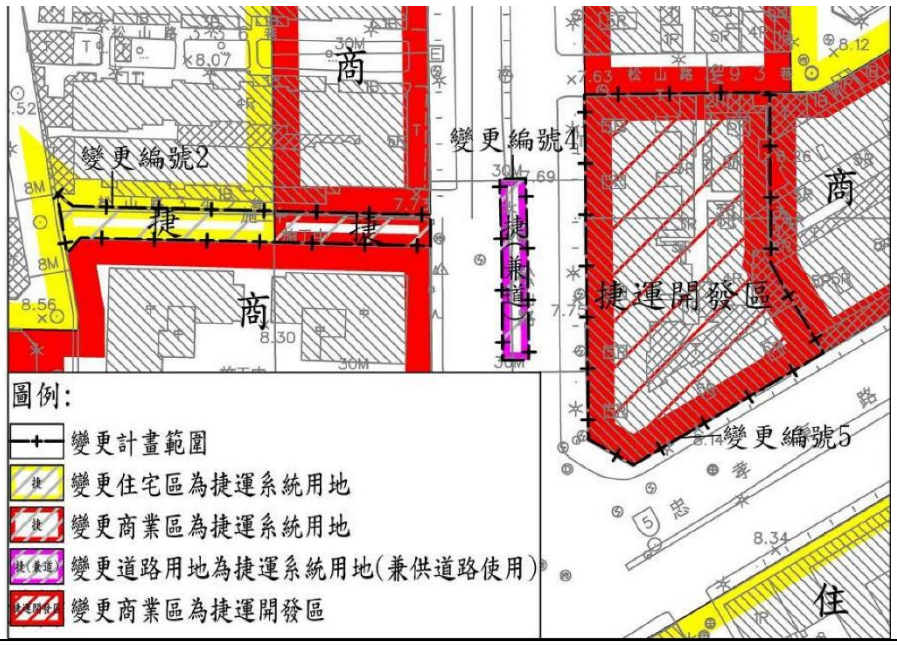
臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

Y37站

<table>
<tr><td>編號</td><td>Y37-2</td><td>陳情人</td><td>邱〇倫</td></tr>
<tr><td>位置</td><td colspan="3">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)
 
</td></tr>
<tr><td>訴求意見與建議</td><td colspan="3">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」</td></tr>
</table>

	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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 5. 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。 6. 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。 7. 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? 8. 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	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。 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，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，儘量留設一樓為店舖(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

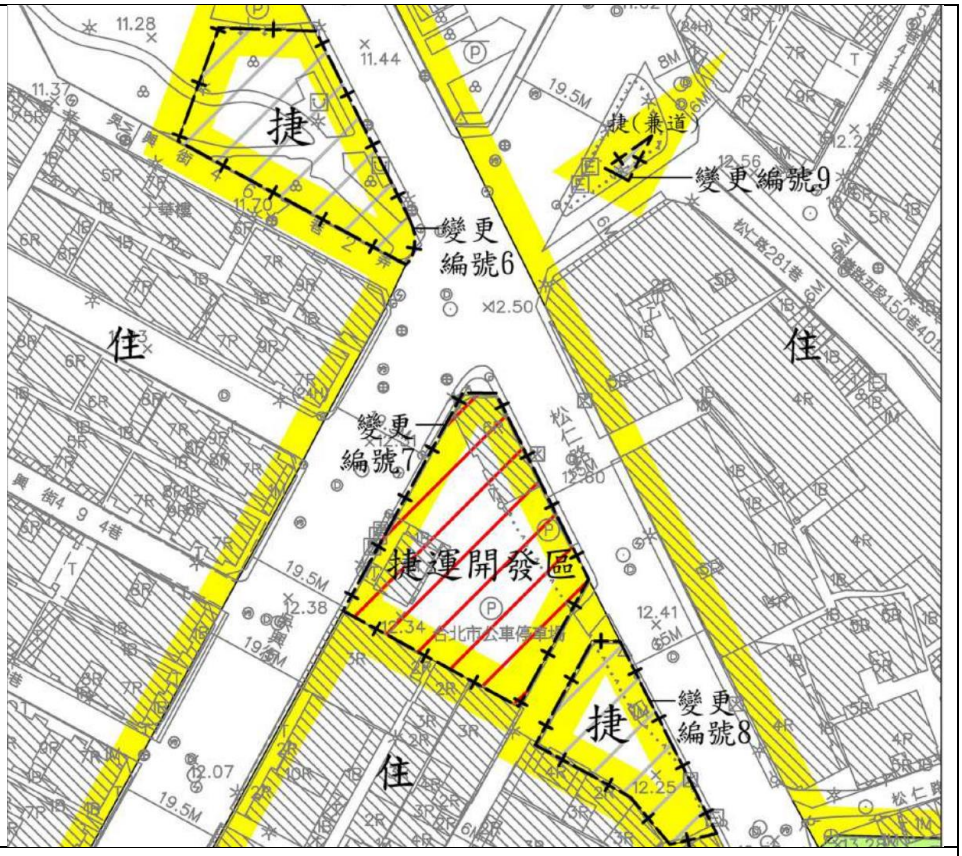
	市計畫委員會審議期間提出意見，惟是否納入捷運開發區範圍仍依上開都委會之審議結果而定。 五、 捷運開發區辦理土地開發時，將委託專業財務顧問舉辦招商說明會，公告甄選投資人合作開發，並透過資格審查、規格評選及價格評比等程序，徵得投資人。投資人申請建造執照前，應每半年至少召開1次產品說明會，邀請參與開發之地主參加，並將達成共識之產品需求納入設計；領得建造執照後，應每半年至少召開1次施工進度說明會，也將邀請參與開發之地主參加，以瞭解工程進度及品質。 六、 本案目前為都市計畫變更作業階段，市府尚未取得用地及徵得投資人，僅能依都市計畫規定開發強度(如建蔽率及容積率等)，推估每坪土地可分配開發大樓之樓地板面積(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。 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。 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。
專案小組建議意見	(110年9月29日第1次專案小組會議) 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。 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	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。 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。
委員會決議	

Y39站

編號	Y39-2	陳情人	周〇捷
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

	
訴求意見與建議	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。
市府回應說明	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。
專案小組建議意見	(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	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： 一、 方案一-公展案： 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。 二、 方案二-併同開發 A： 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。 三、 方案二-併同開發 B： 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。
委員會決議	