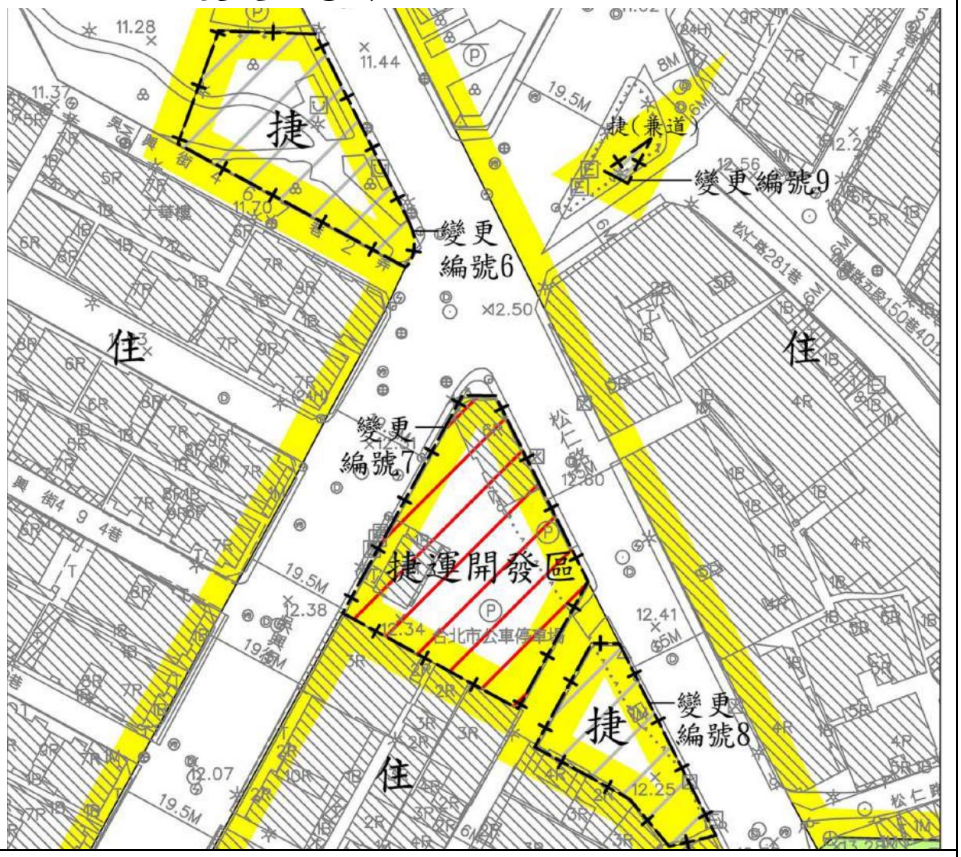
臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表(新增)

Y39站

編號	Y39-3	陳情人	吳○振
位置	Y39站 用地變更示意圖  		
訴求意見與建議	第1次陳情 臺北市東環站捷運開發區陳情書 陳情人：私地主户，因捷運局通知住宅，列入東環段Y39站工程，列入捷運開發區，因建築物本來就坪數不大，因舊建築，沒甚麼公設，又有增建，勉強家人居住，現在要都更，卻高興不起來，因建好建築，要有共同負擔，而且分回面積，縮小，變的更不堪居住，為何列入捷運開發區，容積率卻只有225，在政府宣導 TOD 下不是可放寬容積率嗎？觀看政府在廣慈捷運案，也自行將容積率改變成350，捷運局在宣佈，捷運在公益性，跟大捷法下，如不同意也會徵收，我們並不是釘子戶，或不同意，而是，臺北市居住不容易，而且，新房買不起，才會買舊公寓，貸款也還		

	未繳清，希望臺北市政府，跟捷運局，能否在制度，法規上，給予幫忙，放寬給點坪數，不要分回物，扣掉公設，根本不夠住，新北市，都有都更2.0了，北市府，住三，225，是否能有調整空間，請各位審查委員，麻煩體諒一下，幫幫忙，因住宅已經夠小了，感恩，感恩。附件
市府 回應說明	一、 為取得捷運設施所需用地，以推動捷運建設，依大眾捷運法第七條規定辦理土地開發，並避免採徵收方式取得土地而影響土地所有權人的權益。 二、 Y39站變更編號7之捷運開發區主要使用市有土地，惟考量信義區吳興段三小段219及220等2筆私有土地未來改建困難，評估共同納入變更範圍具土地開發效益，故劃為捷運開發區。變更編號7變更前土地使用分區為住三(基準容積率：225%)及住三(特)(遷)(基準容積率250%，該都市計畫書內載明為加速遷建基地都市更新，法定容積率由225%調高為250%，但其容積上限仍以原法定容積225%為基準容積計算)，本次都市計畫變更案劃設為捷運開發區，土地開發後總容積則以2倍基準容積為上限，其中包含都市計畫獎勵容積

	為基準容積之0.5倍，及依大眾捷運系統土地開發辦法另加計之捷運獎勵容積(以基準容積之0.5倍為限)，故本基地容積率上限達450%。有關廣慈博愛園區變更前為社會福利設施用地(容積率400%)、商業區(容積率442%)及公園用地(容積率60%)等3種使用分區，平均法定容積約為322%，變更後為特定專用區，容積率為350%，僅略高於原計畫平均容積率，遠不如本捷運開發區容積提升幅度；另，關於捷運信義線東延段廣慈/奉天宮站捷運開發區(捷三)其原土地使用分區也為住三，基準容積率也為225%，其都市計畫容積規定與本基地條件一致，無改變基準容積情事。 三、 新北市都更2.0係指「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，乃是將巷弄內不易重建的基地，將其重建權利併入主要幹道地區集中開發，並提供最高20%基準容積加給，而巷弄內基地將變為綠地，提供周邊居民休憩空間，並非如本計畫捷運開發區直接給予容積獎勵。 四、 捷運開發區所給予之獎勵容積已優於一般都市更新的容積獎勵，且私地主若同意協議價與市府簽訂土地移轉契約，依相關稅法將免徵土地增值稅，並可依規定領得拆遷補償費用，免計入共同負擔，皆是辦理捷運土地開發優於都市更新的優勢。
訴求意見與建議	第2次陳情 東環站Y39站私地主陳情案 Y39站.私地主户，因捷運局通知住宅，列入東環站Y39站工程，列入捷運開發區，因建築物本來就坪數不大，因舊建築，沒甚麼公設，又有增建，勉強家人居住，現在要都更，卻高興不起來，捷運局不管我們同不同意都會要來拆我們住的房子,因建好建築，要有共同負擔，而且分回面積，縮小，變的更不堪居住，為何列入捷運開發區，捷運共構出入口，容積率卻只有225，在政府大力宣導TOD在區位發展條件是否能放寬容積率，觀看政府在廣慈捷運案，也自行將住三容積率改變成350，9月9號開會時，有列席官

	員說明，住戶沒表示不同意，因住戶很多是老人不會用網路，也沒都更過，官員說容積225要比350大，顛覆我們一般人認知，剛好京華城案也在審議560變更為840，是否京華城一樣嗎? 捷運局在宣佈，捷運在公益性，跟大捷法下，如不同意也會徵收，我們並不是釘子戶或不同意，而是，台北市居住不容易，而且，新房買不起，才會買舊公寓，貸款也還未繳清，希望台北市政府，跟捷運局，能否在制度，法規上，給與幫忙，放寬給點坪數，不要分回物，扣掉公設，根本不夠住，請給我們有最基本的居住空間，新北市都有都更2.0了，北市府住三225是否能有調整空間，請各位審查委員，麻煩體諒一下，幫幫忙，因住宅已經夠小了，感恩，感恩。
市府 回應說明	一、 Y39站變更編號7之捷運開發區主要使用市有土地，惟考量信義區吳興段三小段219及220等2筆私有土地未來改建困難，評估共同納入變更範圍具土地開發效益，故劃為捷運開發區。變更編號7變更前土地使用分區為住三(基準容積率：225%)及住三(特)(遷)(基準容積率250%，該都市計畫書內載明為加速遷建基地都市更新，法定容積率由225%調高為250%，但其容積上限仍以原法定容積225%為基準容積計算)，本次都市計畫變更案劃設為捷運開發區，土地開發後總容積則以2倍基準容積為上限，其中包含都市計畫獎勵容積為基準容積之0.5倍，及依大眾捷運系統土地開發辦法另加計之捷運獎勵容積(以基準容積之0.5倍為限)，故本基地容積率上限達450%。有關廣慈博愛園區變更前為社會福利設施用地(容積率400%)、商業區(容積率442%)及公園用地(容積率60%)等3種使用分區，平均法定容積約為322%，變更後為特定專用區，容積率為350%，均為公有土地，且都計變更後係作社宅使用與本案性質相異。另有關修訂京華城細部計畫案(修訂臺北市松山區西松段三小段156地號第三種商業區(特)土地使用分區管制規定細部計畫案)原使用分區為商三特，

	其商三特之基準容積率為560%，其容積獎勵上限為基準容積之20%，係針對申請人提出韌性城市、智慧城市、宜居城市等設計之貢獻給予獎勵，係為有條件核予容積獎勵，其與本捷運開發區容積獎勵意旨相異，且本捷運開發區之容積獎勵含都市計畫獎勵容積--基準容積之50%，及依大眾捷運系統土地開發辦法另加計之捷運獎勵容積--以基準容積之50%為限，較前容積獎勵為高。 二、 新北市都更2.0係指「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，乃是將巷弄內不易重建的基地，將其重建權利併入主要幹道地區集中開發，並提供最高20%基準容積加給，而巷弄內基地將變為綠地，提供周邊居民休憩空間，並非如本計畫捷運開發區直接給予容積獎勵。本捷運開發區之獎勵容積(基準容積2倍上限)優於都市更新容積獎勵(建築基地1.5之法定容積或各該建築基地0.3之法定容積再加其原建築容積)，並為鼓勵地主參與捷運土地開發，地主若同意協議價購移轉土地給市府，依相關稅法將享免徵土地增值稅之好處；另具拆遷補償費等補償機制，並不納入土地開發之共同負擔內。
委員會決議	