臺北市都市計畫書

配合臺北市捷運系統環狀線第二階段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區（Y26、Y28站）主要計畫案

臺北市政府

中華民國108年3月20日第10830143191號公告第2次公告公開展覽

（依內政部都市計畫委員會107年12月11日第936次會議決議修正）

目錄

壹、緣起.....1
貳、變更位置與權屬.....2
參、變更計畫內容.....6
肆、臺北市都市計畫委員會審議情形.....11
伍、內政部都市計畫委員會審議情形.....13

圖目錄

圖 1 本計畫北環段車站變更位置示意圖（本次重新公展範圍）.....3
圖 2 本計畫南環段車站變更位置示意圖（非屬本次重新公展範圍）.....4
圖 3 變更編號 6：Y26 站捷運開發區土地權屬示意圖.....5
圖 4 變更編號 5：Y28 站交通用地土地權屬示意圖 5
圖 5 捷運環狀線第二階段編號 6：Y26 站用地變更示意圖(第 2 次公告公開展覽版) 9
圖 6 捷運環狀線第二階段編號 5：Y28 站用地變更示意圖(第 2 次公告公開展覽版) 10

表目錄

表 1 變更計畫內容一覽表 8

案　　名：配合臺北市捷運系統環狀線第二階段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區（Y26、Y28 站）主要計畫案

申請單位：臺北市政府（捷運工程局）

計畫範圍：如計畫圖示

類　　別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

詳細說明：

壹、緣起

「配合臺北市捷運系統環狀線第二階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」係於 107 年 3 月 16 日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經 2 次大會審議(第 724 及 728 次會議)，於 107 年 6 月 21 日經本市都市計畫委員會第 728 次會議審決修正通過。嗣以 107 年 7 月 26 日府都規字第 1076013135 號函報請內政部核定，經內政部都市計畫委員會 1 次專案小組審查，於 107 年 12 月 11 日提內政部都市計畫委員會第 936 次會議審決修正後通過，依前開內政部都市計畫委員會決議（略以）：「……本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。……」，爰辦理案內 Y26 及 Y28 站之用地範圍，重新辦理公開展覽事宜。

貳、變更位置與權屬

一、站涉及本變更案之各車站位置

本計畫路線長度約 20.66 公里(計入 Y29 站尾軌)，其中南環段 5.73 公里(地下段)、北環段 14.93 公里(地下段 14.25 公里、高架段 0.68 公里)，南環段設有 6 座地下車站；北環段設有 12 座地下車站及 1 座地面機廠(北機廠)，計 18 座車站，1 處維修機廠(詳圖 1、圖 2)。

另本計畫重新公開展覽之變更編號 6 位置為現捷運淡水線士林站西側之 Y26 站，以及變更編號 5 位於士林區至善路及故宮路口側之 Y28 站。

二、涉及本變更案之各車站土地權屬

(一) Y26

涉及變更者 1 處，變更為捷運開發區，用地面積約為 1,051 平方公尺，土地權屬均為臺北市有地(臺北市公共運輸處管理)(詳圖 3)。

(二) Y28 站

涉及變更者 1 處，變更為捷運系統用地，用地面積約為 800 平方公尺，土地權屬為私有地（約 64.5%）及臺北市有地（臺北市政府工務局水利工程處管理）（約 35.5%）(詳圖 4)。

圖1　本計畫北環段車站變更位置示意圖（本次重新公展範圍）

圖2　本計畫南環段車站變更位置示意圖（非屬本次重新公展範圍）

圖3　變更編號 6：Y26 站捷運開發區土地權屬示意圖

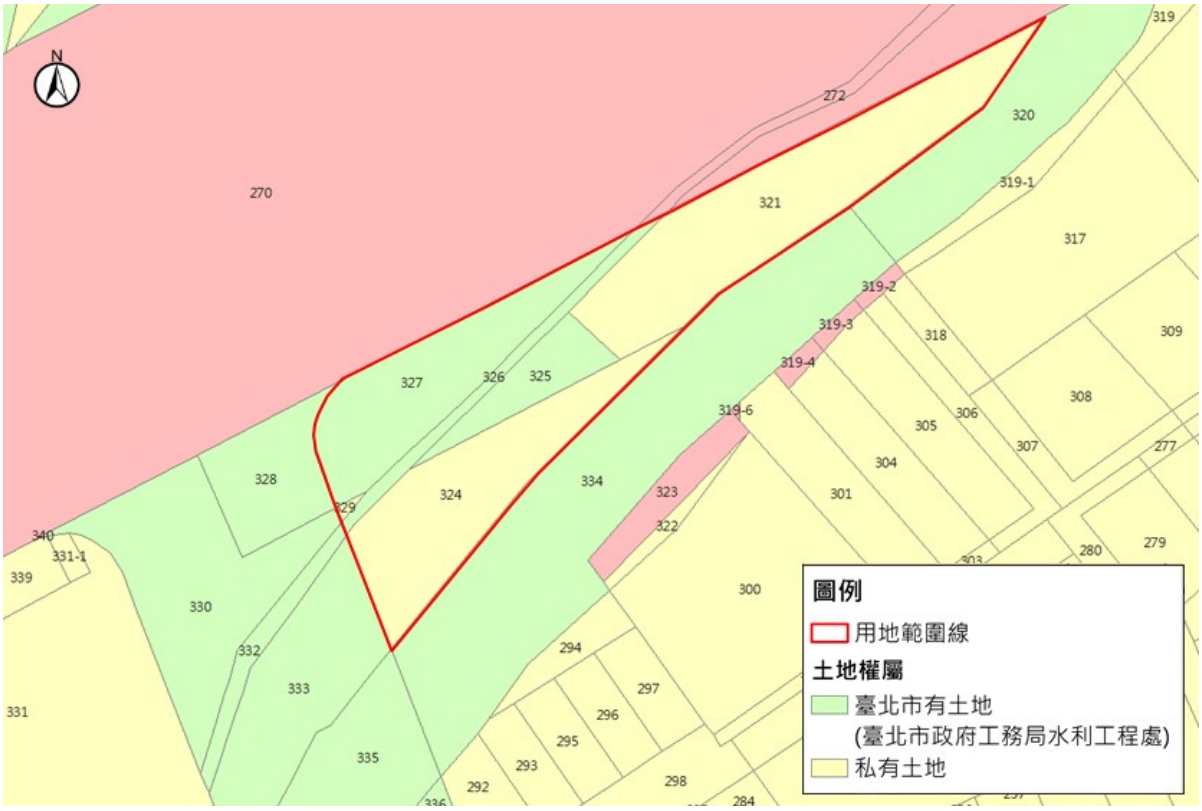

圖4　變更編號 5：Y28 站交通用地土地權屬示意圖

參、變更計畫內容

一、變更原則

捷運車站選址係就地區環境、社經條件、運量、站距、用地取得、軌道定線、重大公共工程之配合、環境生態之影響、人口分佈、都市計畫、道路條件、系統運轉特性及轉乘接駁規劃等因素綜合考量後擇定車站位置，就車站所必需之出入口原則於道路兩側設置，出入口用地範圍需能容納 2 部電扶梯、1 座樓梯及 1 部無障礙電梯，另地下車站兩端尚需佈設通風井，通風井用地範圍需能容納釋壓通風井、排氣通風井、進氣通風井、冷卻水塔等設施，因此考量捷運出入口、通風井及轉乘設施所需之面積較大，以設置於路外基地方式辦理用地取得。於用地勘選時，優先考量使用已開闢之公共設施用地，採公共設施用地多目標方式設置捷運設施，其餘所需用地原則變更為捷運系統用地。但如該基地符合以下條件者，則以最小用地規模評估變更為捷運開發區。

(一) 車站位置周邊具商業群聚性或發展潛力，且毗鄰之土地使用分區以商業區為主，其基準容積達 200%以上且具有發展腹地，可透過土地開發方式取得設施用地，並引導區域發展。

(二) 用地範圍權屬以私有地為主，以土地開發方式取得捷運設施案所需相關用地並保障私地主權益，並增進土地利用效能及促進地區發展。

二、最小用地規模評估劃設原則

(一) 車站基本設施量之多寡主要係依據預測運量之旅客數來決定，藉由設計目標年之預測運量值來計算車站內所需之基本設施量（如電扶梯，月台寬度、緊急疏散總出口寬度等），以符合正常營運及緊急逃生需求。

(二) 各車站原則於道路二側規劃佈設 2 處出入口（含通風井），出入口佈設 2 部電扶梯（上、下行）、1.8 公尺寬樓梯、1 部無障礙電梯等相關設施；通風井則佈設釋壓通風井、排氣通風井、進氣通風井、冷卻水塔及消防人員梯等相關設施，出入口及通風井均以最小用地規劃。

(三) 車站規劃須符合捷運規範及相關規定。

(四) 變更範圍劃設除考量捷運設施，捷運土地開發建築物配置之需求（依建築法及都市計畫法等相關規定）外，尚須考量建物現況、地籍等情況，避免發生房屋半拆、畸零地、無法建築等情形產生。

表1 變更計畫內容一覽表

變更編號	位置	變更內容		面積(m^2)	變更理由	備註
		原計畫	新計畫			
5	屬於Y28站，位於士林區故宮路與至善路2段交叉口東側南側	住宅區	捷運系統用地	800	案址土地權屬除至善段六小段325、326及327地號土地屬市有土地外，其餘土地皆屬私人土地，且以最小用地規模評估劃設之範圍將使剩餘土地無法獨立建築開發，經本府與陳情人取得共識，陳情人所有至善段六小段321、324、329地號共計516平方公尺土地一併劃為捷運系統用地，並以協議價購方式取得，用以設置出入口、通風井（含冷卻水塔）等捷運相關設施。	範圍為士林區至善段六小段321、324、325、326、327、329地號等6筆土地。
6	屬於Y26站，位於士林區中正路與文林路交叉口之西南側	商業區	捷運開發區	1,051	依變更原則之最小用地規模評估設置出入口、通風井（含冷卻水塔）等捷運相關設施及依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發。	範圍為士林區光華段二小段70、70-1地號等2筆土地。

註：1.本案未指明變更部分，均應以原計畫為主。

2.本表面積僅供對照參考之用，變更後之用地實際形狀、大小及位置應依計畫圖實際測量釘樁及本表備註所示地籍分割線為準。

3.全案業經107年12月11日內政部都市計畫委員會第936次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

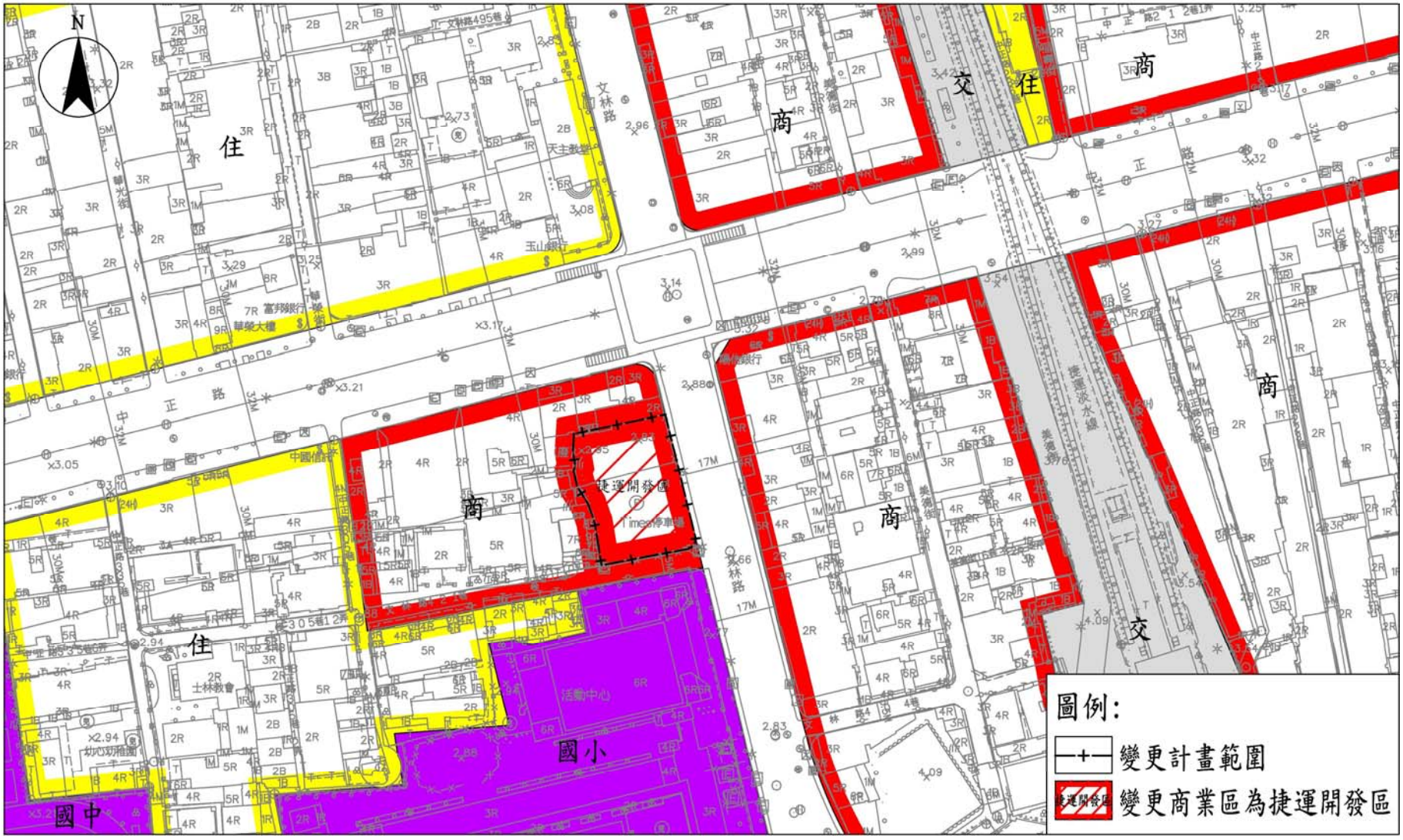

圖5　捷運環狀線第二階段編號 6：Y26 站用地變更示意圖(第 2 次公告公開展覽版)

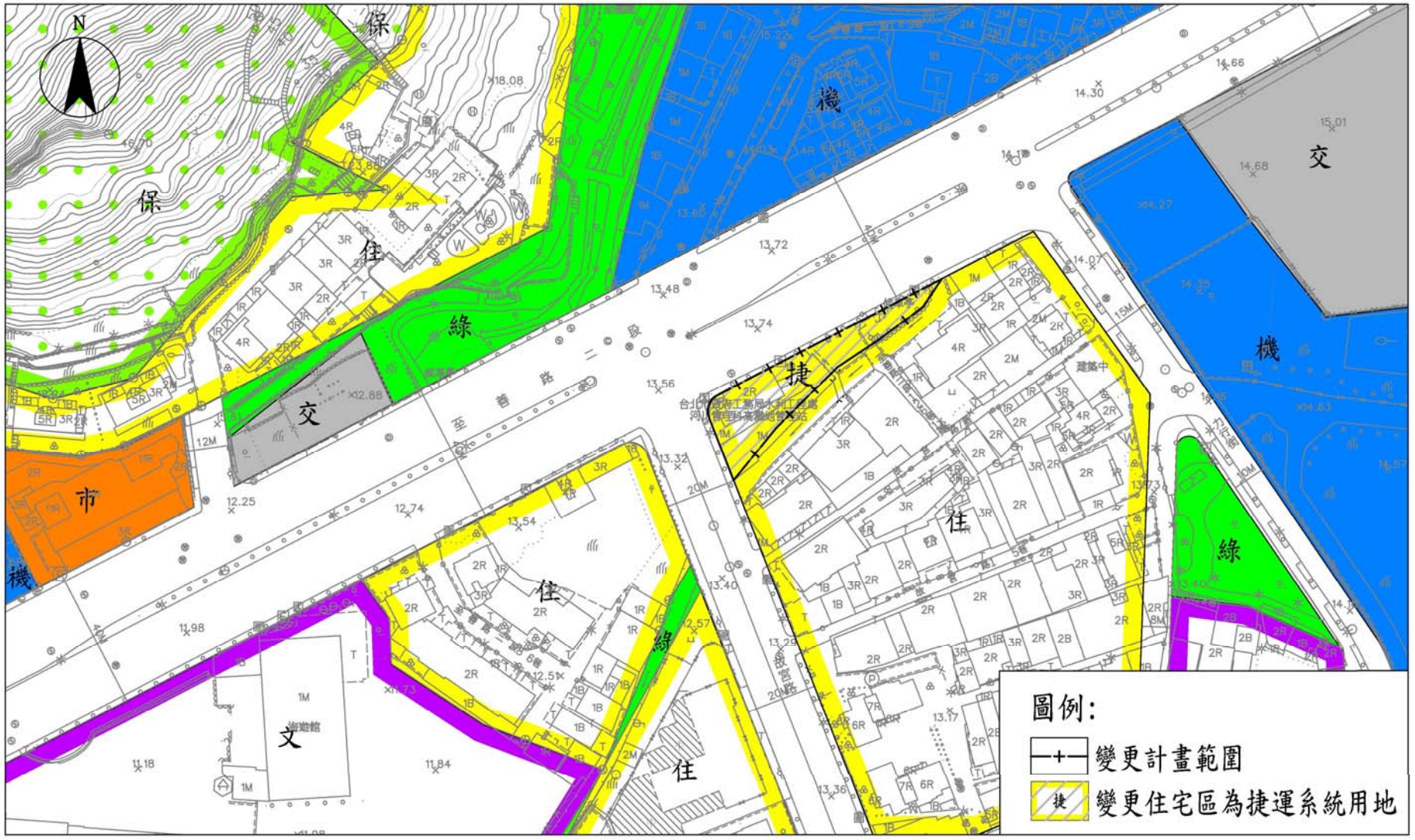

圖6　捷運環狀線第二階段編號 5：Y28 站用地變更示意圖(第 2 次公告公開展覽版)

肆、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案歷經臺北市都市計畫委員會 107 年 4 月 26 日第 724 次委員會議審查，並提經 107 年 6 月 21 日第 728 次委員會議審議通過。

一、臺北市都市計畫委員會 107 年 4 月 26 日第 724 次委員會議審議決議如下：

(一) 本案捷運系統整體規劃方向本會原則支持，有關各站區位址之擇定，請市府相關單位就 Y3、Y4、Y26、Y28 站之出入口及周邊發展情境再作檢討，並考量委員建議及民眾陳情訴求，基於捷運建設未來發展性、系統運作與工程可行性之前提下多方評估，提出相對應的替代方案，再行提會續審。

(二) 請市府主動提供完整開發時程與作業流程加強與地主溝通協調，下次續審時，亦請市府補充說明，以利委員瞭解。

二、臺北市都市計畫委員會 107 年 6 月 21 日第 728 次委員會議審議決議如下：

(一) 本案除以下幾點其餘依公展計畫書圖及本次會議市府補充會議資料修正通過：

1. 捷運 Y4 站捷運開發區，同意市府所提替代方案，取消聯合開發區，出入口及通風井等設施西移至原永建國小國小用地，採公共設施多目標使用方式辦理。

2. 捷運 Y26 站捷運開發區，考量民眾陳情反對納入，同意市府所提替代方案，取消原公展計畫捷運站東側之捷運開發區；另變更文林路以西士林區光華段二小段 70、70-1 地號等二筆市有商業區土地為捷運開發區，提供設置出入口、通風井等設施使用，並依下列幾點原則辦理：

   (1) 本案請預留連通中正路文林路交叉口西北側街廓之出入口。
   (2) 本案市有土地北側之之私有土地，後續如意見整合後希望納入捷運開發區，另由土地所有權人自行整合後再洽市府辦理或於內政部都委會審議時逕向內政部提出。

3. 捷運 Y28 站交通用地，經市府於委員會議上向 321 地號私有土地所有權人充分說明，即使依土地所有權人陳情，減少徵收該地號部分土地，其剩餘土地仍未能依規定單獨建築，惟未能獲得同意將 321 地號全數劃為交通用地，為兼顧捷運設施與私有土地所有權人之訴求，本案先以減少使用 321 地號約 100 平方公尺之替代方案予以通過，但仍請市府再與土地所有權人協調 321 地號全筆併入交通用地之方案。

4. 針對 Y28 站替代方案，請預留至善路以北往東銜接故宮以及往西銜接至德園之出入口。後續於進行細部設計時，請市府與東吳大學協調，就人行、街區規劃等提出因應對策，讓東吳大學師生更近便的使用 Y28 站。

(二) 有關捷運 Y3 站陳情反對納入捷運開發區之私有土地所有權人，以及委員建議之以地易地方案，市府已說明都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換之機制已依市議會建議於 105 年廢止，因此為掌握捷運建設時程，捷運 Y3 站捷運開發區依原公展方案先予通過。至於鄰地陳情納入捷運開發區範圍，仍應由土地所有權人自行整合後再洽市府辦理或於內政部都委會審議時逕向內政部提出。

(三) 公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶建議：本案 Y28 站交通用地南側士林區至善段六小段 320、334 地號等兩筆現況為溝渠之市有土地，既經市府水利主管機關表示仍有地區排水需求，建議市府評估於後續士林區細部計畫通盤檢討案內變更為溝渠用地。

伍、內政部都市計畫委員會審議情形

一、本案提經內政部都市計畫委員會107年9月11日召開第1次專案小組會議，出席委員初步建議意見

本案建議請臺北市政府依下列各點辦理，並請該府依照修正後，檢送修正後補充資料30份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。

(一) 本案變更係根據目標年旅運需求預測及結合車站兩側鄰近建物採土地開發方式辦理，建請補充沿線旅運需求預測分析、站體規模是否符合避難逃生規定及其尖峰容納人數等資料，以強化說明本案擬變更之範圍係符合相關規範之最小規模。

(二) 依據原交通部高速鐵路工程局103年10月1日召開「大眾捷運法及其子法相關規定修正檢討會議」結論（如附件），建請將本案擬變更為「交通用地」修正為「捷運系統用地」。

(三) 查大眾捷運法第7條第4項規定「大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地，得依有償撥用、協議價購、市地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議價購方式辦理者，主管機關應訂定優惠辦法，經協議不成者，得由主管機關依法報請徵收。」，有關實施進度及經費1節，土地取得方式僅列徵購、撥用及土地開發，建議備註優先以協議價購或其他方式辦理。另有關捷運設施毗鄰地區土地部分，建請補充說明是否符合司法院大法官釋字732號解釋令內容。

(四) 逕向本部陳情意見：郭春陽先生陳情人到場陳述意見，並經臺北市列席代表補充說明已與陳情人取得共識，陳情人所有至善段六小段321、324、329地號共計516平方公尺土地劃為捷運系統用地，並以協議價購方式取得，爰建議除依上開共識辦理外，其餘非屬主要計畫之陳情內容（詳附表，如捷運車站規劃、建蔽率、容積率、土地補償費價格等），請市府本於職權自行參處。

附表　逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情事項	臺北市政府研析意見
1	郭春陽	一、陳情人於中華民國107年4月10號透過臺北市政府單一陳情系統，建請整合私有土地至善段六小段321、324、329地號計516平方公尺和臺北市市有地至善段六小段320、325、326、327、334地號計1046平方公尺，總面積1562平方公尺變更為臺北捷運系統環狀線Y28站之捷運開發區。因至善段六小段320、334這兩筆地號土地使用分區雖為住宅區，實際現況為溝渠使用，但此溝渠上游段已經以地下箱涵的方式遷移到至善路二段道路下方，故後續也提議遷移至善段六小段320、334地號內之溝渠到至善路二段道路下方，除改善及美化排水系統之外，亦可以活化臺北市政府資產供開發使用，試想捷運出入口旁緊鄰明渠，且此處將來會有許多參訪故宮博物院的遊客進出，是否有安全疑慮和景觀問題呢。惟經臺北市政府相關單位評估後，決定維持至善段六小段320、334地號為明渠使用，實為可惜。	有關士林區至善段六小段320、334地號等兩筆現況為溝渠之市有土地，經本府水利主管機關表示仍有地區排水需求。 捷運設施所需用地評估是否辦理開發，係考量周邊具商業群聚性或發展潛力，且毗鄰之土地使用分區以住宅商業為主等都市效益，及基準容積率達200%以上且基地方整具有發展腹地等經濟效益，期促進地區發展並增進土地利用效能。本基地地形狹長、深度不足、基準容積率為120%、建築物高度不得超過五層樓及17.5公尺，不符前開評估辦理開發條件，亦恐難以徵得投資人，爰未予勘選為捷運開發區。 案經地主陳情，本府捷運工程局邀本府相關單位多次會商研析，本案依本市土地使用分區管制自治條例第二條第十一項，得轉向以故宮路認定前面基地線，另依大眾捷運系統土地開發辦法第二十九條規定，除捷運設施使用部分不計入總樓地板面積及高度，並得視個案酌予增加

		二、建請臺北市政府捷運工程局評估整合至善段六小段 321、324、325、326、327、329 地號全部範圍並變更為捷運開發區，以故宮路作為前面基地線之詳細開發方案，包含建蔽率、容積率、建築高度等，以及確認捷運設施出入口和其他捷運站體所必須設置的公用設施，是否可以不計入開發量體之法定總樓地板面積和樓高限制。 三、若上述評估結果為建築配置無法有效使用完整的容積率(基準容積加上獎勵容積)，建請臺北市政府捷運工程局以協議價購方式取得陳情人所有至善段六小段 321、324、329 地號共計 516 平方公尺之土地。陳情人對於北市捷規字第 1076001561 號文中提及土地補償費概估（以 107 年公告土地現值 1.6 倍估算)有所疑慮，此估算結果是否有參考依據或案例。透過內政部不動產交易實價查詢服務網查詢鄰近至善段六小段住宅區土地買賣成交案例，認為估算金額與市場實際成交價格差距甚大，如 107 年 3 月陽明段三小段 1~30 地號	捷運獎勵容積(不超過原可建容積之 1/2）及高度，惟實際土地使用及建築配置仍須俟徵得投資人依建築當時相關規定申請主管機關審議核定後請照、興建。 綜上，本案是否變更為捷運開發區辦理開發，本府捷運工程局尊重地主意願，開發效益及是否能徵得投資人均由地主自行斟酌，經申請變更為捷運開發區後，地主於用地協議時必須選擇不領取土地協議價購土地款，簽約參與開發後亦無退出開發領款機制，若地主未依限簽約，將剔除擴大範圍(辦理變更都市計畫，擴大範圍恢復原土地使用分區(第二種住宅區))，仍依本市都委會第 728 次委員會議通過範圍徵收取得捷運設施用地。 本案士林區至善段六小段 321、324、329 地號等 3 筆土地協議價購土地補償費部分，臺北市政府捷運工程局將於都市計畫變更完成後委由不動產估價師事務所依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」兩套估價模式進行查估，並擇最高價格

		向政府機關承購之案件，交易單價 1,543,802（元/坪)約是 2.172 倍公告土地現值、107 年 1 月至善段二小段 421~450 地號，交易單價 581,785（元/坪）約是 2.988 倍公告土地現值、106 年 6 月至善段三小段 391~420 地號，交易單價 842,975（元/坪）約是 2.5 倍公告土地現值。	為協議市價陳報市長核准後與土地所有權人進行協議，估價過程均會參考實價登錄案例及查訪當地市場行情作為估價基礎。臺北市政府捷運工程局前函所提以公告土地現值為基準所概估之土地補償費，僅係於都市計畫變更期間先行提供予土地所有權人作為參考，實際協議價購價格以上開程序查估結果為準。

(五) 下列建議意見，建請納入本案細部計畫或捷運工程細部設計考量：

1. Y28 站北側為重要觀光景點故宮博物院，惟目前無規劃有與故宮博物院同側之出入口，雖經臺北市政府列席代表補充說明已預留可連通之空間，惟仍建議臺北市政府與故宮博物院持續溝通，期環狀線第二階段路線及場站規劃能與故宮博物院之發展計畫相輔相成，除使旅運量增加外，並促進觀光發展。

2. 捷運工程通風井之設計部分，建議與周邊建築設計或入口意象搭配，以避免形成突兀之都市景觀，並建議將微氣候因素納入設計考量。

二、本案提經內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 11 日第 936 次會議，審議決議

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 107 年 10 月 23 日府都規字第 1076046229 號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

(一) 請將本案擬變更之範圍符合相關規範最小規模之說明補充納入計畫書，以利查考。

(二) 本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(三) Y28 站與北側故宮博物院之連結性部分，建議臺北市政府持續積極與故宮博物院協調取得共識，納入捷運場站細部設計整體規劃，如經評估為增設出入口有辦理都市計畫變更之需要，請另案循法定程序辦理。

繪圖者
校對者

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦者