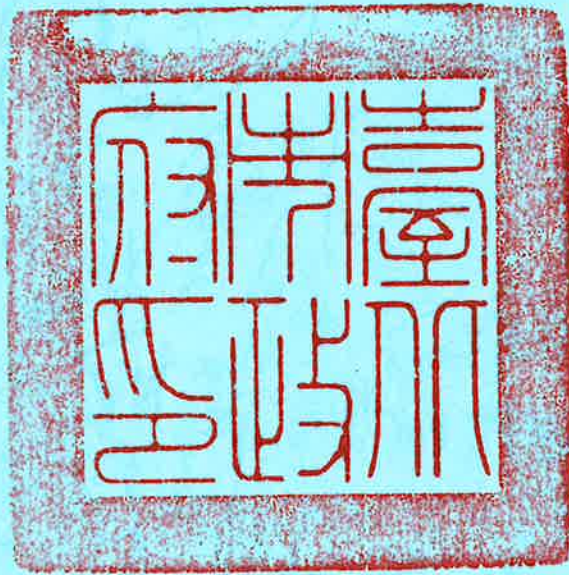


臺北市都市計畫書

變更臺北市信義區都市計畫（配合臺北市捷運信義線東延段
路線 R03 站捷三回復原都市計畫）捷運開發區為住宅區主要
計畫案



臺北市政府

中華民國113年9月12日府都規字第11330520801號公告公開展覽

臺北市都市計畫書

變更臺北市信義區都市計畫（配合臺北市捷運信義線東延段
路線 R03站捷三回復原都市計畫）捷運開發區為住宅區主要
計畫案

臺北市政府

中華民國113年9月12日府都規字第11330520801號公告公開展覽

目錄

第一章、緒論	1
第一節、計畫緣起.....	1
第二節、申請單位及法令依據.....	4
第二章、變更位置與範圍	5
第一節、變更範圍.....	5
第二節、土地權屬.....	6
第三章、相關計畫與現行都市計畫概要	9
第一節、現行都市計畫概述.....	9
第二節、都市計畫發布情形.....	11
第四章、發展現況概述	12
第一節、周邊發展現況.....	12
第二節、周邊公共設施發展現況.....	14
第三節、交通系統現況.....	15
第五章、變更理由及內容	16
第一節、變更理由.....	16
第二節、變更計畫內容.....	16
第三節、變更後計畫.....	17
第六章、實施進度及經費	19
第七章、其他	19
附件1、「臺北都會區大眾捷運系統信義線東延段 R03站捷運開發區（捷三） 賡續辦理土地開發或恢復原使用分區調查統計結果」	20
附件2、112年8月26日召開之「捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發 或恢復原使用分區說明會」會議紀錄	23
附件3、個案變更認定函	43

圖目錄

圖1 捷運信義線東延段路線示意圖.....	1
圖2 計畫位置示意圖.....	5
圖3 土地權屬示意圖.....	6
圖4 臺北市信義區-7-捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區計畫範圍示意圖.....	13
圖5 R03 車站捷三用地現況圖.....	13
圖6 R03 車站周邊公共設施分佈圖.....	14
圖7 周邊捷運路線及道路路網示意圖.....	15
圖8 變更主要計畫案示意圖.....	17
圖9 變更後計畫示意圖.....	19

表目錄

表1 本計畫範圍土地權屬表.....	7
表2 信義都市計畫區土地使用分區及公共設施用地面積表.....	9
表3 原發布實施計畫名稱及文號一覽表.....	11
表4 變更計畫內容一覽表.....	16
表5 變更前後（信義都市計畫區）土地使用分區及公共設施用地面積表.....	17

第一章、緒論

第一節、計畫緣起

捷運信義線東延段係接續102年通車之信義線象山站尾軌東端，以高運量地下方案向東延伸，沿信義路六段至福德街廣慈博愛園區前增設橫渡線以及終點R03車站（廣慈/奉天宮站），並自車站以東起以潛盾隧道沿福德街、中坡南路至玉成公園止，全長約1.4公里，共設置1座地下車站及供營運調度使用之尾軌（詳圖1所示）。



查本府104年9月16日公告實施「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為捷運開發區主要計畫案」及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」，依車站設施設置原則，R03車站北側出入口及通風井係與廣慈博愛園區整體開發計畫共構，R03車站南側無適宜公有土地，故出入口及通風井係設置於住宅區並變更為捷運開發區。

R03車站設計時雖已納入南側設置出入口及通風井設施之配置，惟考量本基地之開發可能的變數，倘無法即時完成相關捷運必要設施，恐造成無法通車營運之窘境，故於104年本府進行廣慈博愛園區

整體開發計畫時，經104年10月22日市長室「廣慈博愛園區公共住宅興建整體開發計畫案」會議之決議略以：「R03站北側捷運設施（出入口、通風井等）與『廣慈博愛園區整體開發案』之建築大樓共構事宜，請捷運局、都發局納入評估」，故後續業已協調開發單位同意配合納入車站營運所需之出入口數量及通風井設施空間，並於車站站體南側穿堂層預留多處可連通位置，以保留車站南側基地更新改建時，配合申請增設出入口之彈性。

本府捷運工程局辦理捷運開發區用地取得作業，於105年3月11日及105年6月17日召開2次用地取得公聽會，再於106年8月15日召開土地開發協議會，部分地主對開發內容表示不同意，其原因為該基地前、後戶建物座落土地面積顯有差異，如前戶建物面積19.67坪對應持分土地面積19.36坪，後戶建物面積17.76坪對應持分土地面積36.3坪，致前戶地主要求將土地面積差異藉由其他補償調整至前後戶權利相等，然捷運開發係以土地價值計算分配權值，該調整方式於法無據難以配合辦理。

本府捷運工程局於106、108、110年3次函請土地所有權人回覆是否參加捷運開發意願表，仍有半數以上地主對開發內容表示不同意或未回復。於112年6月26日「信義區市長與里長有約」會議，中坡里里長提出訴求：「建請將中坡里福德街與137巷交叉口西側（R03站）之土地使用分區由『捷三』變更回原『住三』用地。」，本府捷運工程局依會議結論於112年8月26日舉辦說明會（捷運信義線東延段R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會），向地主說明參加捷運開發相關權益，並檢送會議紀錄並提供每戶地主概估分配的權狀坪數資料送予地主知悉，並提供調查表請地主表達意願，本案基地住戶地主共167人，統計歷次地主意願統計結果，同意與不同意占比均未

過半（詳附件1、2）。

本案車站營運所需之出入口數量及通風井設施空間，均已納入廣慈博愛園區整體開發計畫。又依據大法官732號解釋，非捷運設施必要用地，不得以徵收方式取得土地。

綜上，考量本案基地地主同意參與聯合開發比例未過半，且無法以徵收土地方式辦理捷運開發，若續維持捷運開發區之使用分區，恐延宕地主自行改建開發權益。

基於大眾運輸發展導向及都市更新推動屬本府重要施政方針，且捷運信義線東延段完工通車時程在即，案經本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理回復「捷運開發區」為「住宅區」，俾利地主自行辦理更新或開發（詳附件3）。

第二節、申請單位及法令依據

一、申請單位

本案申請單位為臺北市政府（捷運工程局）。

二、法令依據

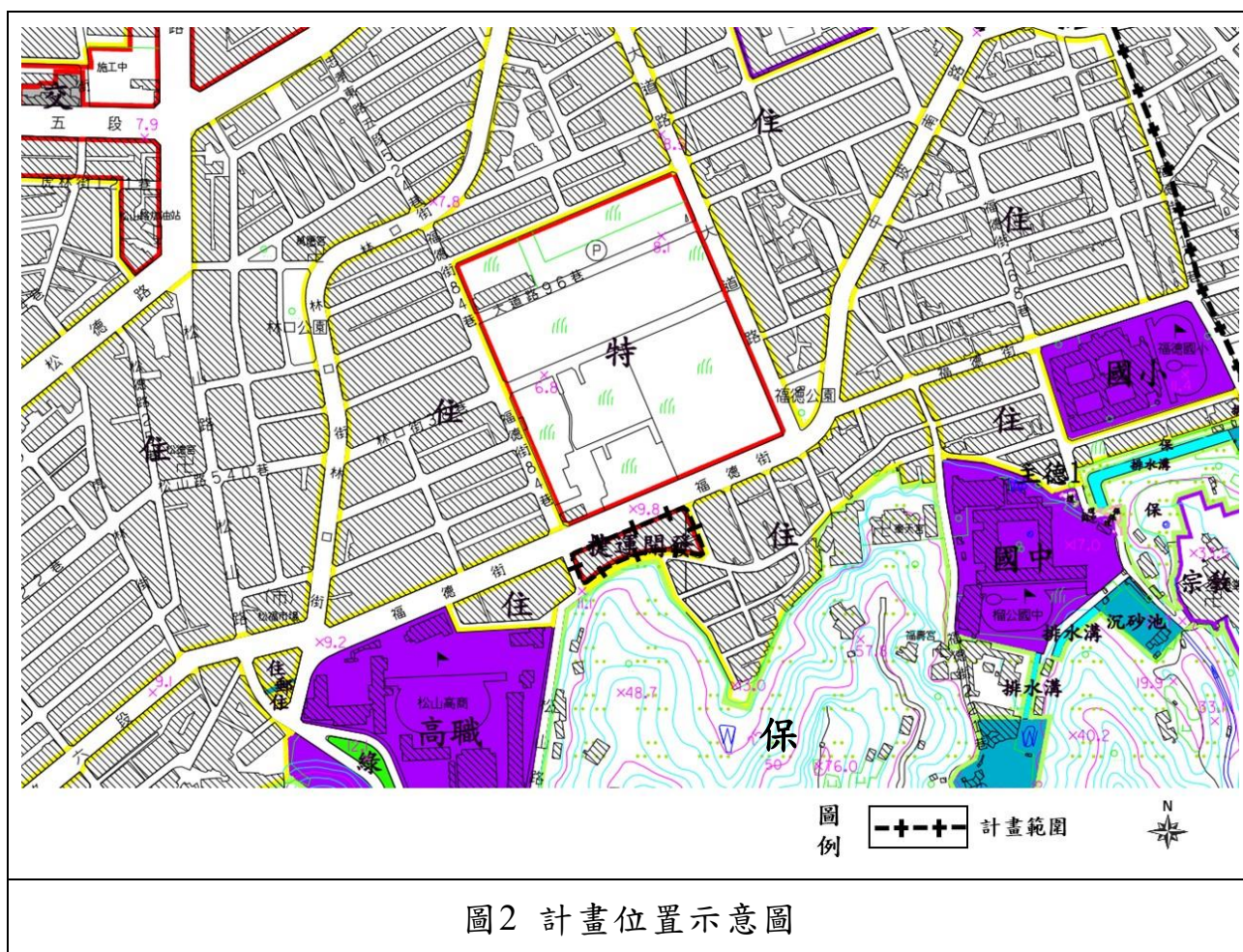
本市屋齡 40 年以上之建築物已逾半數，本府近年積極推動都市更新，業於 113 年 3 月 28 日公告擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案。考量本案基地內建築物屋齡多數已逾 40 年，實有更新改建之急迫性，又大眾運輸發展導向係屬本府重要施政方針，本案基地位於捷運站 150 公尺範圍內，且捷運信義線東延段預定於 114 年完工，爰本案確有更新改建之必要性及急迫性。

惟因信義區都市計畫通盤檢討甫於 112 年公告，回復原使用分區短期內無法納入通盤檢討辦理，綜合考量本府大眾運輸發展導向、都市更新推動等重要政策方針，以及捷運站周邊都市發展願景，並配合捷運重大設施即將完工，本案實有更新改建之需求及急迫性，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本次都市計畫個案變更。

第二章、變更位置與範圍

第一節、變更範圍

本案變更位置位於信義區行政中心大樓之對側，係信義區福德街以南、福德街137巷以西、福德街137巷8弄以北及福德街89巷以東所圍之完整街廓，面積3,839平方公尺，現況為住宅使用。變更位置北側除公共服務特定專用區外，以住宅區為主。變更位置周邊除部分住宅區及學校用地外，南側部分為保護區（詳圖2）。



第二節、土地權屬

變更範圍53筆土地面積合計3,839平方公尺，國有土地面積419平方公尺（約10.91%）、臺北市有土地面積124平方公尺（約3.23%），私有土地面積3,296平方公尺（約85.86%），詳圖3及表1。

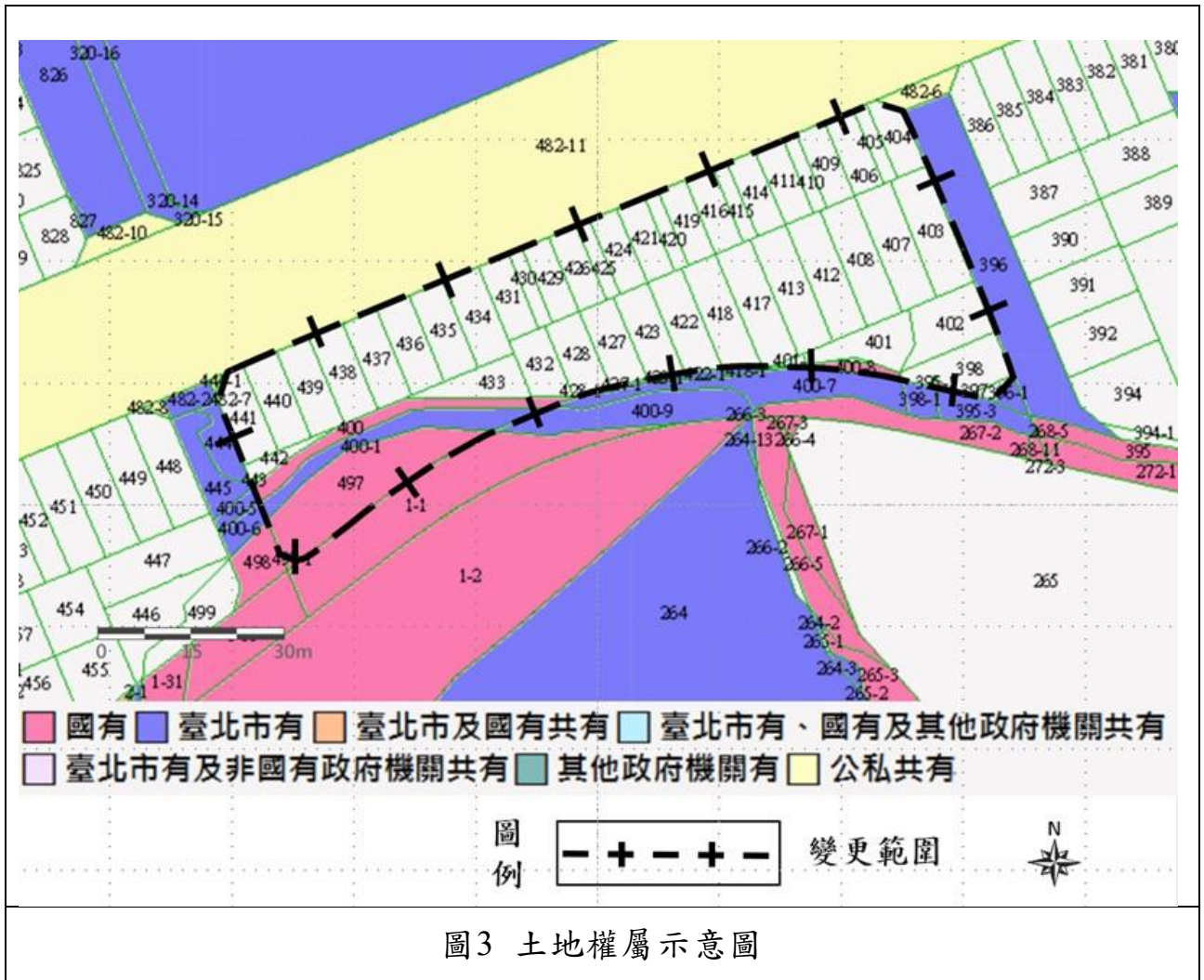


表1 本計畫範圍土地權屬表

編號	行政區	地段	地號	面積(m ²)	土地權屬	管理機關
1	信義區	福德段 四小段	395-1	3	國有	農業部農田水利署
2			397	9	私有	-
3			398	96	私有	-
4			399	3	私有	-
5			400	109	國有	農業部農田水利署
6			400-1	124	臺北市有	臺北市政府財政局
7			400-8	21	國有	農業部農田水利署
8			401	89	私有	-
9			401-1	5	私有	-
10			402	107	私有	-
11			403	126	私有	-
12			404	59	私有	-
13			405	31	私有	-
14			406	64	私有	-
15			407	120	私有	-
16			408	120	私有	-
17			409	64	私有	-
18			410	31	私有	-
19			411	64	私有	-
20			412	120	私有	-
21			413	120	私有	-
22			414	64	私有	-
23			415	31	私有	-
24			416	63	私有	-
25			417	120	私有	-
26			418	109	私有	-
27			419	63	私有	-
28			420	31	私有	-
29			421	63	私有	-
30			422	96	私有	-
31			423	87	私有	-
32			424	63	私有	-
33			425	31	私有	-
34			426	63	私有	-

編號	行政區	地段	地號	面積(m ²)	土地權屬	管理機關	
35	信義區	福德段 四小段	427	79	私有	-	
36			428	75	私有	-	
37			429	63	私有	-	
38			430	31	私有	-	
39			431	68	私有	-	
40			432	70	私有	-	
41			433	71	私有	-	
42			434	90	私有	-	
43			435	87	私有	-	
44			436	87	私有	-	
45			437	87	私有	-	
46			438	87	私有	-	
47			439	87	私有	-	
48			440	87	私有	-	
49			441	83	私有	-	
50			442	26	私有	-	
51			443	2	私有	-	
52			444-1	4	私有	-	
53				497	286	國有	財政部國有財產署
合計				3,839			

註：1.本計畫實際面積應依核准地號及實際測量分割成果為準。

第三章、相關計畫與現行都市計畫概要

第一節、現行都市計畫概述

信義都市計畫區之計畫範圍以臺北市信義區行政區界為範圍，涵蓋信義區41個行政里，計畫面積總計約1,120.77公頃，其中住宅區面積323.19公頃，商業區面積40.64公頃，工業區面積21.19公頃，特定專用區119.36公頃，宗教特定專用區1.43公頃，文教區1.60公頃，捷運開發區0.39公頃，保護區346.11公頃，公共設施用地計畫部分，計有公園用地、綠地用地、廣場用地、學校用地、機關用地、公墓用地、醫療用地、消防用地、變電所用地、郵政用地、交通用地、道路用地、高速公路用地、鐵路用地、護坡用地、公車調度站用地、排水溝用地、沉砂池用地等27項，公共設施用地面積總計為266.86公頃，占計畫區總面積約23.81%，土地使用分區及公共設施用地面積表（詳表2所示）。

表2 信義都市計畫區土地使用分區及公共設施用地面積表

用地別	項目別	面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	323.19	28.84%
	商業區	40.64	3.63%
	工業區	21.19	1.89%
	特定專用區	119.36	10.65%
	宗教特定專用區	1.43	0.13%
	文教區	1.60	0.14%
	捷運開發區	0.39	0.03%
	土地使用分區小計	507.80	45.31%
公共設施用地	公園用地	27.90	2.50%
	綠地用地	3.84	0.34%
	廣場用地	7.18	0.64%
	國小用地	17.39	1.55%
	國中用地	10.82	0.97%
	高中用地	8.53	0.76%
	高職用地	10.56	0.94%

用地別	項目別	面積(公頃)	百分比
公共設施用地	機關用地	17.42	1.55%
	警察機關用地	0.15	0.01%
	機關用地兼供社會福利設施使用	0.51	0.04%
	公墓用地	50.43	4.50%
	醫療用地	15.19	1.36%
	消防用地	0.27	0.02%
	變電所用地	0.38	0.03%
	郵政用地	0.02	0.00%
	交通用地	5.14	0.46%
	人行步道用地	0.45	0.04%
	高速公路用地	2.07	0.18%
	隧道用地	1.20	0.11%
	鐵路用地	1.09	0.10%
	車站用地	1.63	0.15%
	護坡用地	4.12	0.37%
	公車調度站用地	1.48	0.13%
	道路用地	76.30	6.82%
	排水溝用地	1.18	0.11%
	防洪蓄水池用地	1.00	0.09%
	沉砂池用地	0.61	0.05%
	公共設施用地小計	266.86	23.81%
非都市發展區	保護區	346.11	30.88%
	非都市發展區小計	346.11	30.88%
都市計畫地區總計		1120.77	100%

資料來源：112年3月30日府都規字第11200021211號公告實施「臺北市信義區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)」。

第二節、都市計畫發布情形

本案歷年都市計畫發布情形詳表3所示。

表3 原發布實施計畫名稱及文號一覽表

編號	原計畫案名	日期文號
1	北市第卅一、卅二、卅三號細部計畫圖	51年9月1日府工字37209號
2	修訂忠孝東路、松山南港區界線、保護區界線、信義計畫界線所圍地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	70年3月27日府工二字第08213號
3	修訂忠孝東路、松山、南港區界線、信義計畫界線所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨擬定水森坡附近地區細部計畫配合修訂主要計畫案	77年8月24日府工二字第260964號
4	配合臺北捷運信義線東延段工程變更住宅區為捷運開發區主要計畫案	104年9月16日府都規字第10408246900號
5	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	104年10月22日府都規字第10438948400號
6	臺北市信義區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)	112年3月30日府都規字第11200021211號

資料來源：本計畫整理（彙整自臺北市都市計畫整合查詢系統，113年7月8日）。

第四章、發展現況概述

第一節、周邊發展現況

廣慈/奉天宮站（R03站）北側廣慈博愛園區整體開發計畫（用地為公共服務特定專用區），提供社會福利、復健照護設施、圖書分館及鄰里型商業等使用外，亦配合本府公共住宅政策設置社會住宅及全區整體規劃、開發利用，並設置信義區公所（行政大樓）辦公空間，至於車站南側除大道路口處有新建大樓外，餘為四、五樓層之老舊建物，為第三種住宅區。

另依本府107年12月10日府都新字第10720232311號公告劃定臺北市信義區-7-捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區（詳圖4所示），除了廣慈博愛園區及捷運開發區（另捷運信義線東延段尾軌隧道穿越3處街廓已劃定更新地區，不重複劃定）外，R03車站周邊皆已劃定為更新地區，未來捷運信義東延段興建完工後，藉由交通之便利性，可望加速該地區都市更新速度，引導車站周邊老舊社區之重生。

本計畫範圍內建物為領有61年及62年建照之4層樓鋼筋混凝土造建物，福德街側一樓主要作為商業使用，販售民生消費用品為主為，本計畫周邊除公有建物外，建物密集，大多為4層建物、屋齡皆已逾30年，目前用地現況如圖5所示。

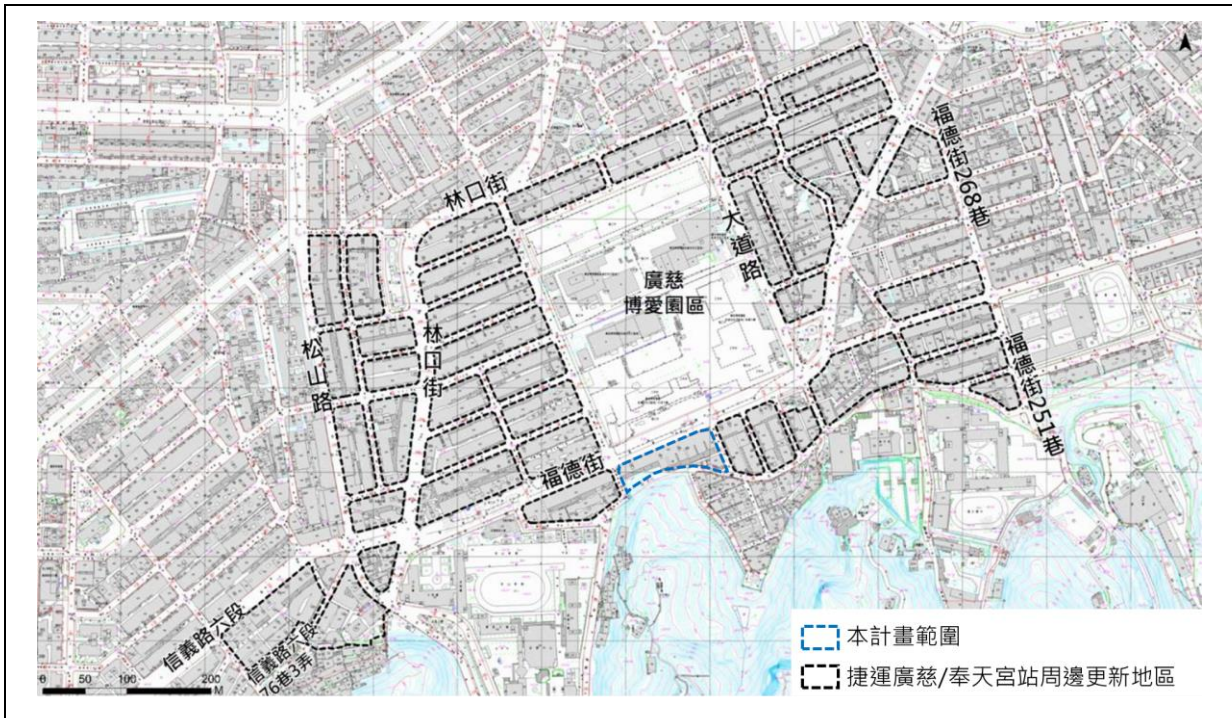


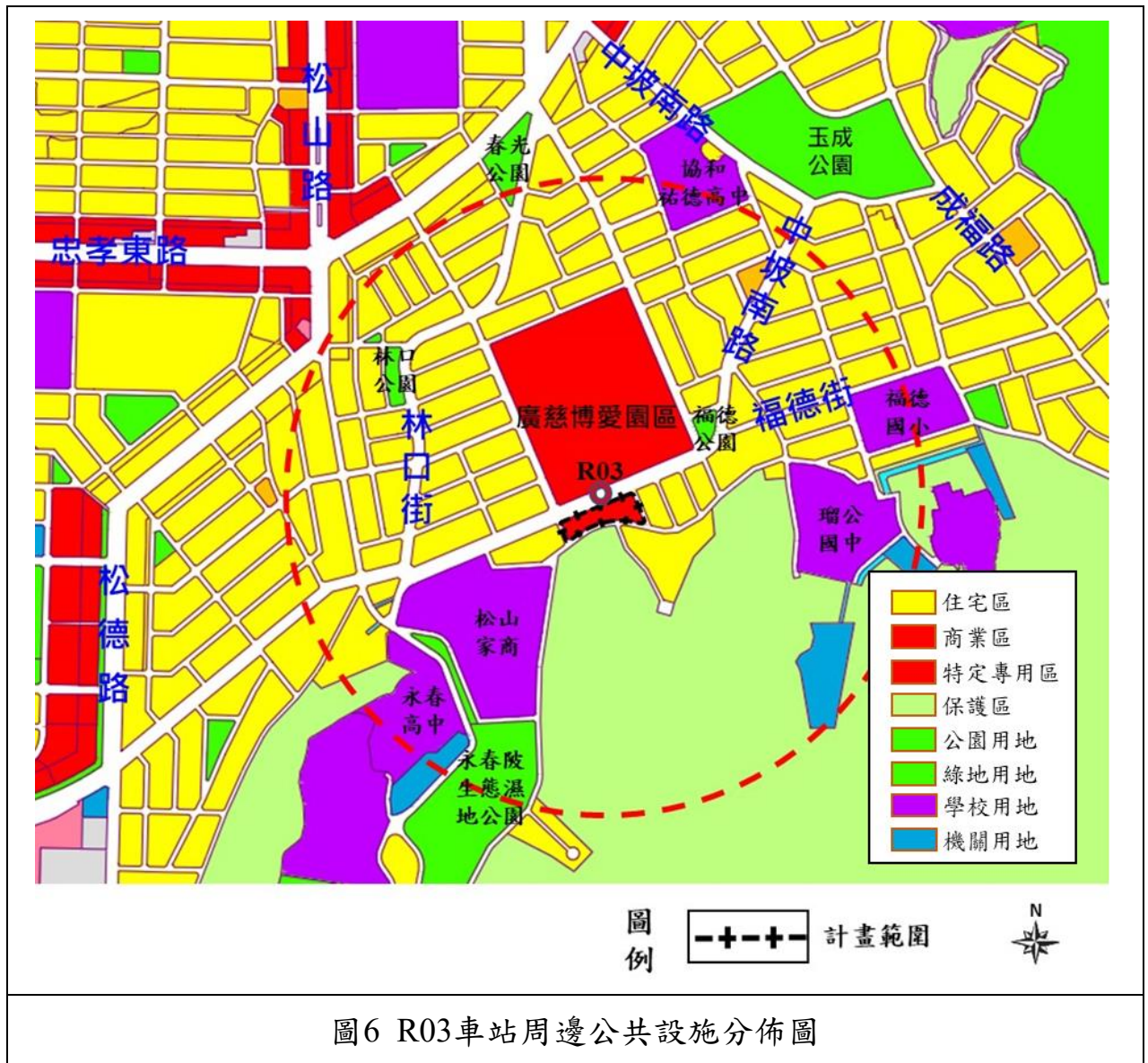
圖4 臺北市信義區-7-捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區計畫範圍示意圖



圖5 R03車站捷三用地現況圖

第二節、周邊公共設施發展現況

R03車站周邊半徑500公尺內有5處學校（永春高中、松山家商、協和祐德高中、瑠公國中、福德國小），另周邊公園用地（春光公園、林口公園、福德公園、永春坡生態濕地公園）皆已開闢完成（如圖6所示）。



第三節、交通系統現況

本計畫周邊捷運路線及道路路網如圖7所示，區內重要的交通要道有信義路、松德路、松山路、福德街、林口街、大道路、中坡南路等，R03車站周邊廣慈博愛園區前福德街寬25公尺，兩側人行道寬約2.5公尺，廣慈博愛園區側留設15公尺開放空間，中坡南路以東福德街寬僅11公尺、大道路寬15公尺、中坡南路寬18公尺。捷運建設包括已通車營運之板南線、淡水信義線（至象山站），及由象山站尾軌延伸尚在興建之信義線東延段（預定114年底完工）、環狀線東環段（細部設計作業中，預定113年底前發包施工）等。市區公車主要分佈忠孝東路、信義路、福德街，整體公共運輸環境堪稱便捷大眾運輸設備完善。

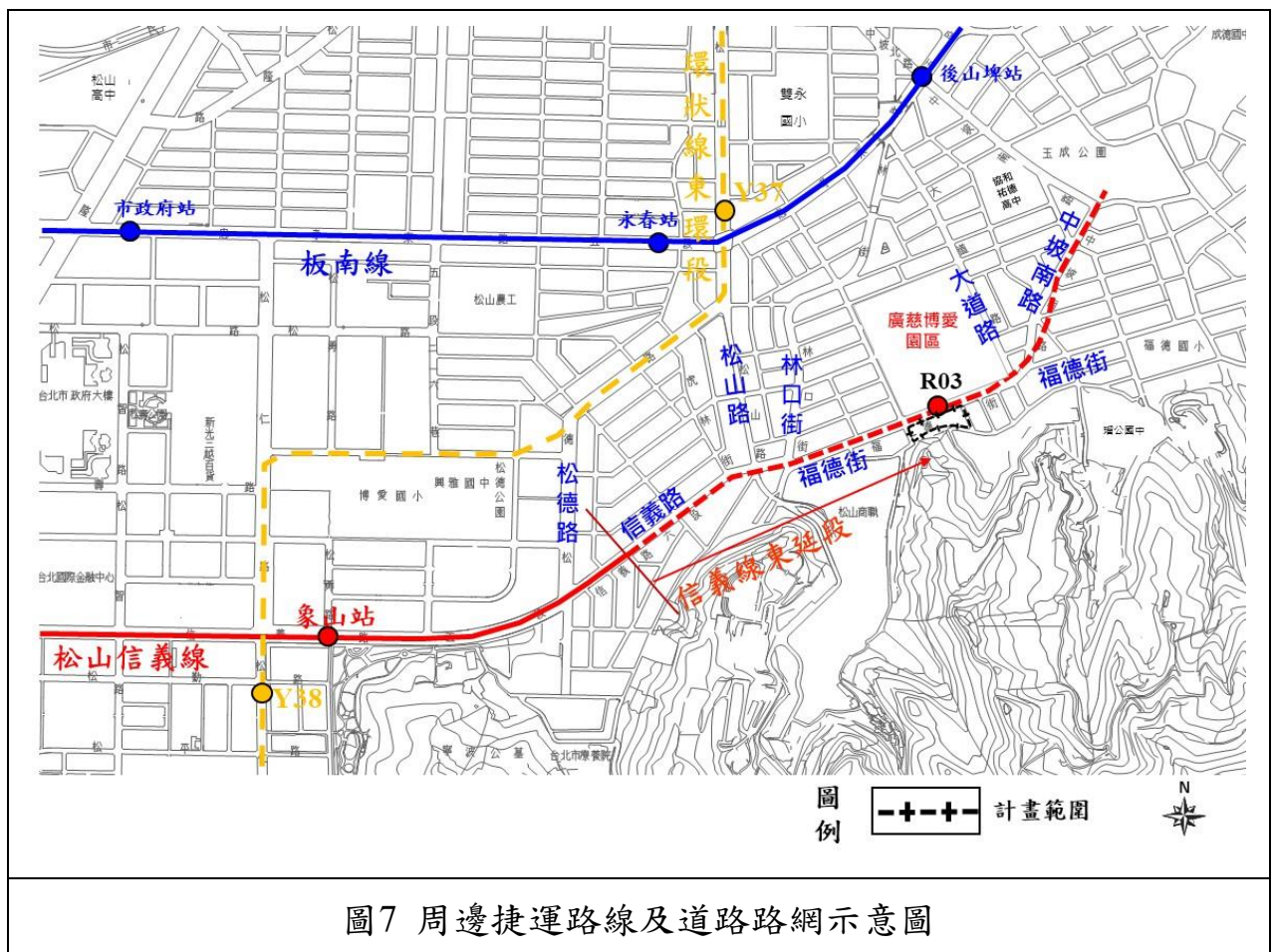


圖7 周邊捷運路線及道路路網示意圖

第五章、變更理由及內容

第一節、變更理由

因計畫範圍內私有土地所有權人參與土地開發意願偏低，亦無法採徵收方式取得土地，基地已無捷運通車必要設施，不致影響未來捷運通車及營運，經本府捷運工程局評估其公益性及開發範圍合理性均不利於繼續推動，爰回復原土地使用分區，以維土地所有權人之權益。

第二節、變更計畫內容

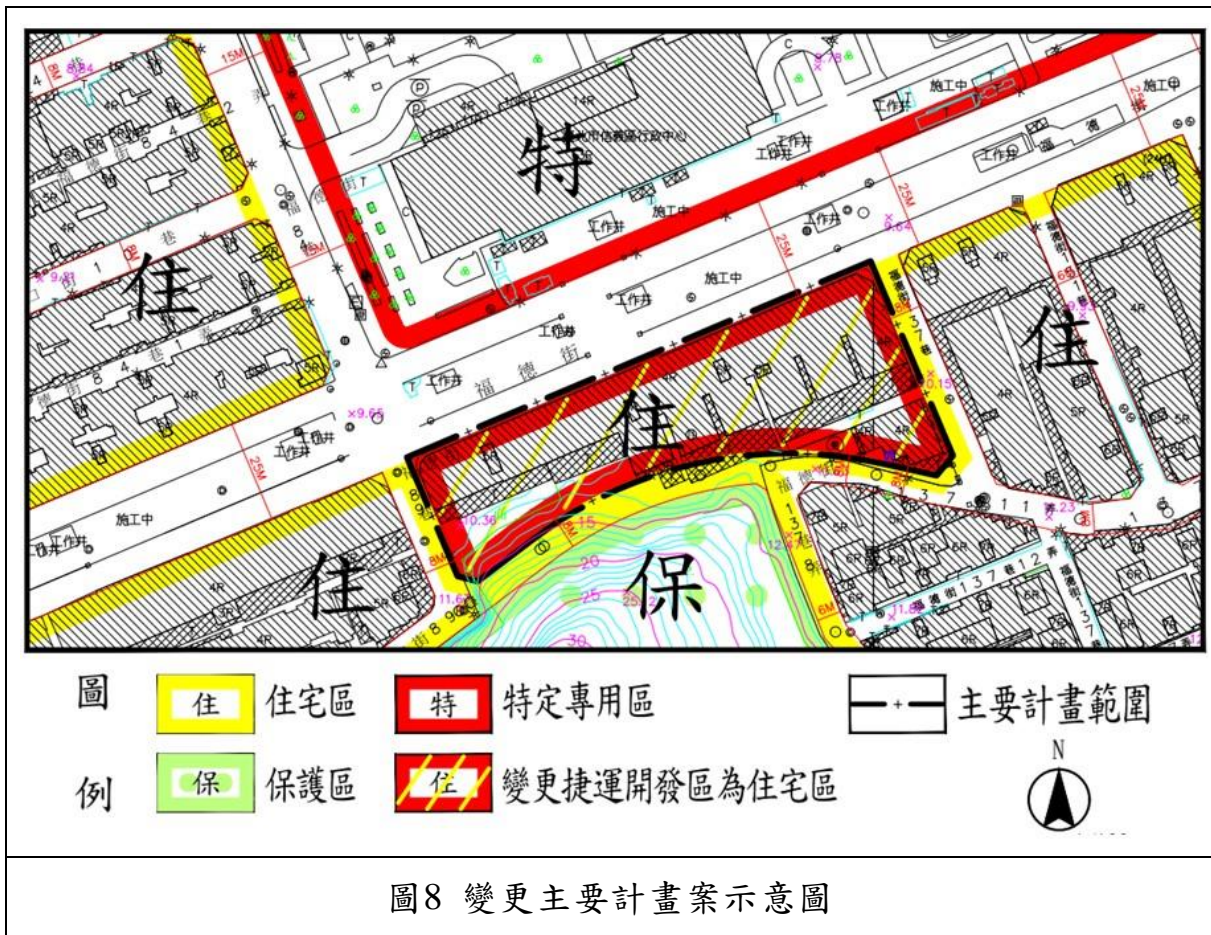
本案將信義區福德段四小段395-1等53筆土地捷運開發區回復原都市計畫住宅區，變更計畫內容詳表4、圖8所示。

表4 變更計畫內容一覽表

位置	原計畫	新計畫	面積(m ²)	變更理由
福德街與福德街137巷交叉口西側	捷運開發區	住宅區	3,839	1.本案前於104年因捷運R03站出入口設置規劃，變更住宅區為捷運開發區。 2.案經本府捷運局與地主協商，考量土地所有權人之開發意願不利繼續推動，經評估無土地開發計畫，為維護土地所有權人土地利用之權益，本次變更回復原使用分區。

備註：1. 本表面積僅供對照參考之用，變更後之實際形狀、大小及位置應依計畫圖實際測量及地籍分割線為準。

2. 原計畫面積為3,844m²，因福德段四小段497地號於105年6月8日逕為分割497-1地號為道路用地（面積5m²），故回復變更計畫面積修訂為3,839m²。



第三節、變更後計畫

變更前後計畫面積詳表5，變更後計畫示意圖詳圖9。

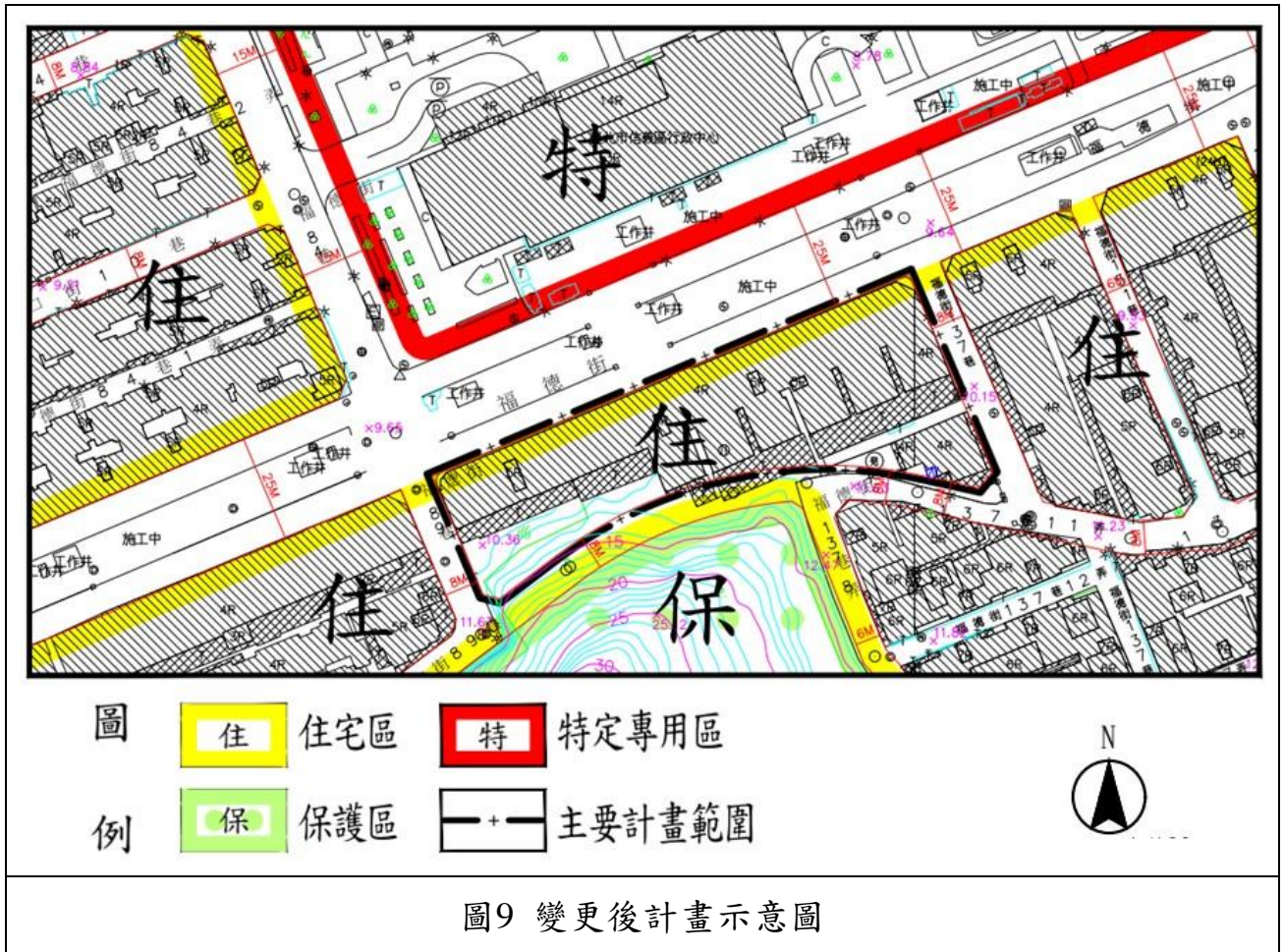
表5 變更前後（信義都市計畫區）土地使用分區及公共設施用地面積表

用地別	項目別	計畫變更前		計畫變更後		面積增減 (公頃)
		面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	
土地使 用分區	住宅區	323.19	28.84%	323.58	28.87%	+0.39
	商業區	40.64	3.63%	40.64	3.63%	
	工業區	21.19	1.89%	21.19	1.89%	
	特定專用區	119.36	10.65%	119.36	10.65%	
	宗教特定專用區	1.43	0.13%	1.43	0.13%	
	文教區	1.60	0.14%	1.60	0.14%	
	捷運開發區	0.39	0.03%	0.00	0.00%	-0.39
	土地使用分區小計	507.80	45.31%	507.80	45.31%	

用地別	項目別	計畫變更前		計畫變更後		面積增減 (公頃)
		面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	
公共設施用地	公園用地	27.90	2.50%	27.90	2.50%	
	綠地用地	3.84	0.34%	3.84	0.34%	
	廣場用地	7.18	0.64%	7.18	0.64%	
	國小用地	17.39	1.55%	17.39	1.55%	
	國中用地	10.82	0.97%	10.82	0.97%	
	高中用地	8.53	0.76%	8.53	0.76%	
	高職用地	10.56	0.94%	10.56	0.94%	
	機關用地	17.42	1.55%	17.42	1.55%	
	警察機關用地	0.15	0.01%	0.15	0.01%	
	機關用地兼供社會福利設施使用	0.51	0.04%	0.51	0.04%	
	公墓用地	50.43	4.50%	50.43	4.50%	
	醫療用地	15.19	1.36%	15.19	1.36%	
	消防用地	0.27	0.02%	0.27	0.02%	
	變電所用地	0.38	0.03%	0.38	0.03%	
	郵政用地	0.02	0.00%	0.02	0.00%	
	交通用地	5.14	0.46%	5.14	0.46%	
	人行步道用地	0.45	0.04%	0.45	0.04%	
	高速公路用地	2.07	0.18%	2.07	0.18%	
	隧道用地	1.20	0.11%	1.20	0.11%	
	鐵路用地	1.09	0.10%	1.09	0.10%	
	車站用地	1.63	0.15%	1.63	0.15%	
	護坡用地	4.12	0.37%	4.12	0.37%	
	公車調度站用地	1.48	0.13%	1.48	0.13%	
	道路用地	76.30	6.82%	76.30	6.82%	
	排水溝用地	1.18	0.11%	1.18	0.11%	
防洪蓄水池用地	1.00	0.09%	1.00	0.09%		
沉砂池用地	0.61	0.05%	0.61	0.05%		
公共設施用地小計	266.86	23.81%	266.86	23.81%		
非都市發展區	保護區	346.11	30.88%	346.11	30.88%	
	非都市發展區小計	346.11	30.88%	346.11	30.88%	
都市計畫地區總計		1120.77	100%	1120.77	100%	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.「+」表示增加面積，「-」表示減少面積。



第六章、實施進度及經費

本計畫回復原使用分區為住宅區，未涉及用地取得。

第七章、其他

本案未規定者，悉依相關法令規定辦理。

附件1、「臺北都會區大眾捷運系統信義線東延段R03站捷運開發區（捷三）賡續辦理土地開發或恢復原使用分區調查統計結果」

檔 號：
保存年限：

臺北市政府捷運工程局 函

地址：10448臺北市中山區中山北路2段48
巷7號12樓
承辦人：顏貝瑜
電話：02-25215550轉8068
傳真：02-25218342
電子信箱：11784@gov.taipei

受文者：臺北市政府捷運工程局綜合規劃處

發文日期：中華民國112年12月25日
發文字號：北市捷規字第1123025880號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：歷年意願統計表

主旨：檢送臺北都會區大眾捷運系統信義線東延段R03站捷運開發區（捷三）賡續辦理土地開發或恢復原使用分區調查統計結果，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本局112年9月25日北市捷規字第1123018834號函續辦。
- 二、本局前開函文向臺端等說明旨揭開發區與捷運共同開發之優勢並調查臺端等人參與開發意願，截至112年10月31日止共回收臺端等人意願調查表計51份，各選項統計結果如下：
 - (一)第1項（願意參加本府捷運開發）：36份。
 - (二)第2項（希望回復原使用分區自行尋找開發商）：15份。
 - (三)未回覆：116份。
- 三、經意願調查統計仍有半數以上地主或對開發內容表示不同意見或未回復，因本基地僅設置捷運出入口，依據大法官釋字第732號解釋略以：「...徵收非交通事業所必須之土地進行開發，並非達成土地資源有效利用、地區發展並利

捷綜規處 1121225



AXAO1125001988

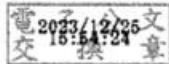
國家建設經費之取得目的所不得不採之必要手段，且非侵害最小之方式。」即本基地倘未獲得全體地主同意參與開發或出售土地，本府無法以徵收方式取得用地賡續辦理開發作業。

- 四、考量本車站與本基地同側已留有可敲除牆板，未來地主自行開發仍可依「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」申請連通，故本局將啟動變更都市計畫程序回復本基地原使用分區，俾利地主得自行辦理更新或開發。

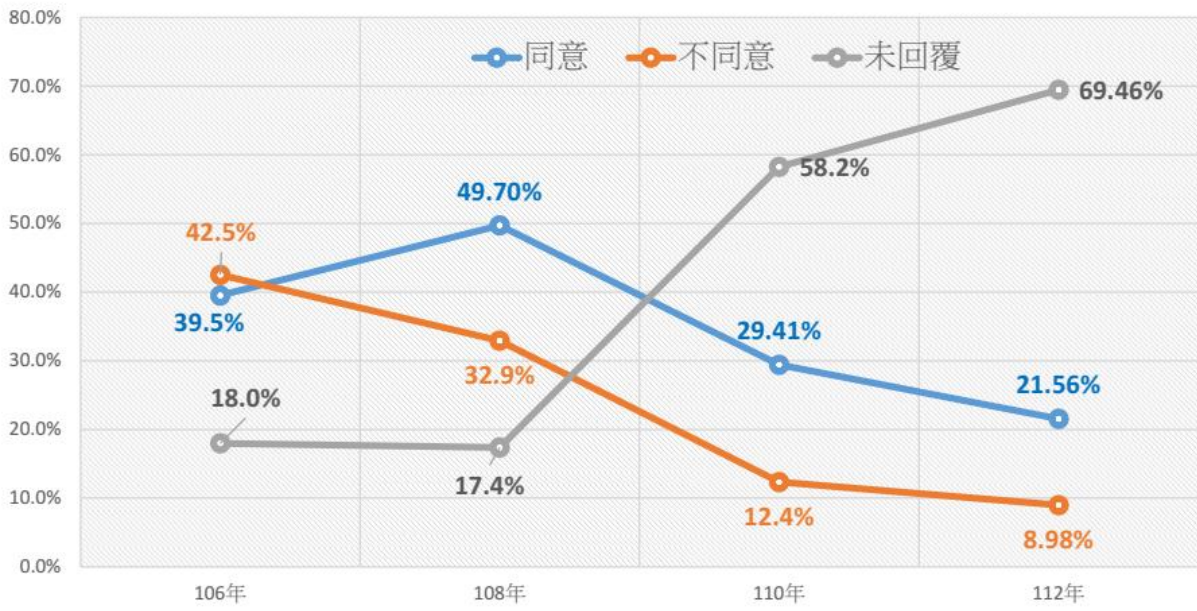
正本：

個資遮罩

副本：臺北市政府捷運工程局綜合規劃處、臺北市政府捷運工程局聯合開發處



信義東延段R03站捷運開發區歷年意願調查統計(%)



附件2、112年8月26日召開之「捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會」會議紀錄

檔 號：
保存年限：

臺北市政府捷運工程局 函

地址：10448臺北市中山區中山北路2段48巷7號12樓
承辦人：顏貝瑜
電話：02-25215550轉8068
傳真：02-25218342
電子信箱：11784@gov.taipei

受文者：臺北市政府捷運工程局綜合規劃處

發文日期：中華民國112年9月25日
發文字號：北市捷規字第1123018834號
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1.會議紀錄、2土地開發土地所有權人可分回權狀坪數試算表
(28145373_1123018834_1_ATTACH1.odt、28145373_1123018834_1_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本局112年8月26日召開之「捷運信義線東延段R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會」會議紀錄及土地開發土地所有權人可分回權狀坪數試算表各1份，請查照。

說明：

- 一、依本局112年8月17日北市捷規字第1123016216號開會通知單續辦。
- 二、有關涉及土地補償金額請電洽本局綜合規劃處顏小姐（電話02-25215550分機8068）、地上物補償金額請電洽本局綜合規劃處黃先生（電話02-25215550分機8072）、開發權值及相關權益請洽本局聯合開發處程先生（電話02-25215550分機8573）。

正本：

個資遮罩

捷綜規處 1120925



AXAO1125001490

個資遮罩

副本：臺北市議會戴錫欽議長(僅附件1)、臺北市議會張文潔議員(僅附件1)、臺北市議會徐巧芯議員(僅附件1)、臺北市議會詹為元議員(僅附件1)、臺北市議會許家蓓議員(僅附件1)、臺北市議會許淑華議員(僅附件1)、亞新工程顧問股份有限公司(僅附件1)、展碁不動產估價師聯合事務所(僅附件1)、臺北市政府捷運工程局聯合開發處(含附件)、臺北市政府捷運工程局綜合規劃處(含附件)

電 2023/09/26 文
交 10:54:29 章

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會會議紀錄

一、事由：說明捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

二、開會時間：112年8月26日（星期六）上午10時0分

三、開會地點：臺北市信義區公所大禮堂

四、主持人：林文祺處長 紀錄：顏貝瑜、程漢瑋

五、出席單位及列席單位（人員）：

臺北市政府捷運工程局聯合開發處：袁如瑩、陳文欣、程漢瑋

臺北市政府捷運工程局綜合規劃處：曾昭容、趙志堅、黃一元、顏貝瑜

亞新工程顧問股份有限公司：林沂賢、簡淑媛、張志明、謝大萍、廖敬而、許元嘉

市議員：臺北市議會戴錫欽議長（助理陳維鈞代）

臺北市議會張文潔議員

臺北市議會徐巧芯議員

臺北市議會詹為元議員

臺北市議會許家蓓議員

臺北市議會許淑華議員

里長：曾傳達

六、與會議員發言：

七、簡報：

（一）本會議辦理緣由

1. 信義線東延段 R03站捷運開發區（捷三）變更都市計畫主計與細計分別於104年9月16日及104年10月22日公告實施，本府分別於105年3月11日、105年6月17日及106年8月15日召開2次公聽會及1次土地開發協議會，會後迄今共3次徵詢土地所有權人意願，半數以上地主對開發表示不同意或未回復。

2. 本局曾於110年12月22日拜訪部分地主賡續協調本捷運開

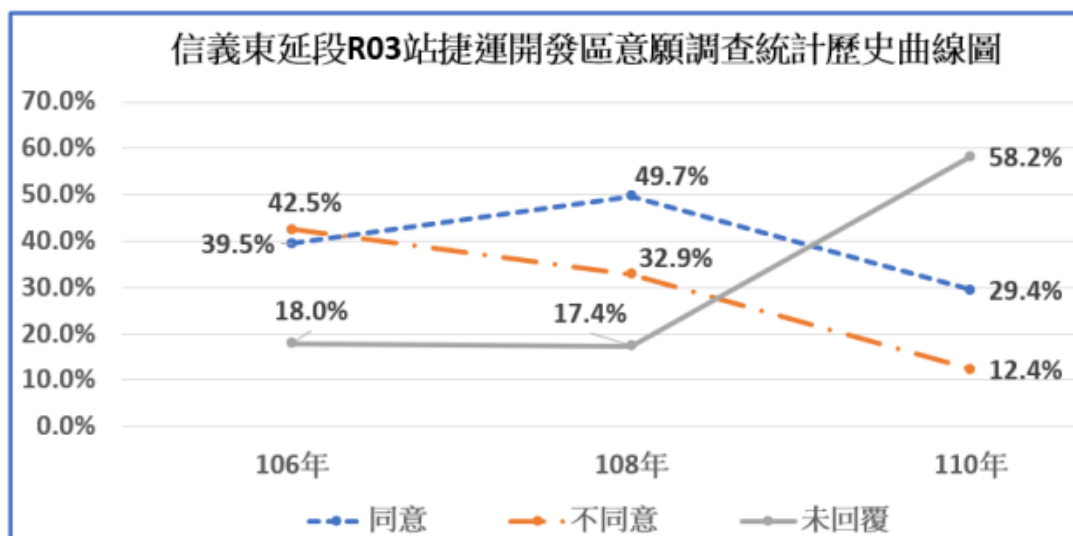
發案，曾表示如俟捷運工程完工後，全部地主仍無法達成開發共識，將恢復為原使用分區。期間如有開發商願意整合，本局可配合續辦開發或恢復原使用分區。

3. 依據112年6月26日市長與里長有約會議裁示，為儘早確認地主是否願意參加開發或將本區土地使用分區由「捷三」恢復原「住三」用地，由地主自行辦理都市更新，故本局再次邀集地主召開說明會。

(二)尚無法辦理原因

1. 依據大法官732號解釋，非捷運必要設施土地，倘土地所有權人不同意參與開發也不願出售土地，不得採徵收方式取得土地，因此本基地若有地主不願意參與開發或出售土地，本府無法以徵收取得辦理開發，先予說明。
2. 再者，部分地主不願參與開發究其原因，為本基地65年辦理土地及建物登記當時，同棟前、後戶建物座落土地持分面積顯有差異，以2樓其中前後棟各1戶為例：前戶建物面積19.67坪對應整筆土地面積19.36坪，後戶建物面積17.76坪對應整筆土地面積36.3坪，即同棟建物座落外之空地，全歸屬後戶之土地所有權人持有，然捷運開發地主之分配權值係依據土地持有佔比，致其土地總值顯有差異(163%)。(註：建物另行補償不納入權值計算)
3. 本局於委託三家不動產估價師辦理各筆土地估價時，面臨福德街之土地考量臨街商業效益、臨路路寬等前後排土地價格差異因素，估算前後戶地價之價差約115%(前戶高於後戶115%)，部分地主表示可否增加前戶補償費用或是將後戶持有空地平均分配其他住戶，平衡土地持分所造成權值差異，此節涉及補償規定以及私權，本局實無法源依據憑辦。

(三) 歷年意願調查



分別於106年、108年、110年共3次徵詢土地所有權人意願，仍有半數以上地主對開發表示不同意或未回復。

(四) 土地補償費及建物補償費

1. 本案土地協議市價已於105年委託3家不動產估價師依「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，並擇土地總價最高者陳報市長核准後已提供地主，並以該價格作為權值計算基礎。
2. 至今年土地漲幅經洽地政局查調本市信義區住宅區地價指數105年9月（估價基準日為105年9月30日）至112年3月（估價基準日為112年3月31日）累計調幅為7.59%，已提供每位地主補償費概算歸戶清冊隨通知寄送地主。
3. 土地改良物之協議價購價格則依 112 年 7 月 27 日「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」第四條附表一重建單價基準表估算調整每戶補償費隨通知寄送地主，建物拆遷補償不納入開發權值計算，地主搬遷後逕予核發。

(五)如何決定「協議價購土地款」？



本局委託3家不動產估價師事務所辦理估價作業

估價師調查實價登錄一年內案例及查訪當地行情作為估價基礎資料

依不動產估價技術規則及土地徵收補償市價查估辦法2套法定方法估價
估出6套價格

經不動產估價師公會初審(第三方審查)·續經專家學者委員會複審·以價格最高者來協議

(六)申請抵付協議價購土地款者

1. 申請抵付協議價購土地款者，按其原有土地協議價購之金額，占開發基地依市價計算總金額之比例，乘以該基地開發完成本府取得之公有不動產價值，作為其應抵付權值。
2. 基地開發完成本府取得之公有不動產價值，除其他法令另有規定外，應扣除本府以主管機關身分所取得獎勵樓地板面積之房地價值。

$$\text{應抵付權值} = \frac{\text{個人原有土地協議價購之金額}}{\text{開發基地依市價計算總金額}} \times \text{基地開發完成本府取得之公有不動產價值}$$

(七)捷運開發獎勵

除基準容積外，另給予容積獎勵項目如下：

1. 原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築。

2. 直接核給基準容積百分之五十之都市計畫獎勵。

3. 依大眾捷運系統土地開發辦法核給之容積獎勵。

本基地面積3,839m²，基準容積率225%，依基本設計總容積率399.52%，規劃地上14F及地下4F之開發大樓。

(八)若同意土地開發得選擇項目

依「大眾捷運法」第7條及「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」(下稱協議價購優惠辦法)第3條規定，土地所有權人得申請以本基地開發完成本府取得之公有不動產抵付協議價購土地款；或領取協議價購土地款，申請優先承購、承租本基地開發完成本府取得之公有不動產。爰土地所有權人得選擇方式如下：

1. 同意依「協議價購優惠辦法」簽訂「臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書」，不領取協議價購土地款，同時依上述辦法規定，申請以本基地開發完成本府取得之公有不動產抵付協議價購土地款。
2. 同意依「協議價購優惠辦法」讓售土地，並簽訂「土地買賣所有權移轉契約書」，領取協議價購土地款，同時依上述辦法規定，申請優先承購、承租本基地開發完成本府取得之公有不動產，並應於本府捷運工程局書面徵求意願之日起二個月內以書面提出申請，逾期視為放棄權利。
3. 同意依土地徵收條例第11條辦理之協議價購並簽訂「土地買賣所有權移轉契約書」。

(九)得選擇項目之補償差異

	協議 價購 土地款	地上物 補償費	安置費
選項(1)	✓ (註1)	✓	
選項(2)	✓	✓	
選項(3)	✓	✓	✓

註1：以開發完成本府取得之公有不動產抵付協議價購土地款。

(十)簽訂「協議價購協議書」資格條件

依「臺北都會區大眾捷運系統土地開發實施要點」第9點規定，用地範圍內之土地有下列情事之一者不得簽約：

1. 有預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律禁止處分之登記尚未塗銷。
2. 典權、地上權、地役權、耕作權或永佃權登記尚未塗銷。
3. 有抵押權登記尚未塗銷。但地主選擇依優惠辦法規定不領取協議價購款，且各順位抵押權之擔保債權總金額未超過土地徵收補償費八成，經專案簽報主管機關核定，不在此限。
4. 各順位抵押權之擔保債權總金額未超過土地徵收補償費八成，但未提出權利人所出具之申請拆除執照、建造執照、土地分割、合併及移轉等各種同意書。
5. 土地所有人與原建物所有人未達成拆遷安置協議。

(十一)捷運土地開發流程



(十二)問卷徵詢已隨通知寄送，選項如下：

- 同意** 配合臺北市政府捷運工程局續辦開發並依「大眾捷運法」第7條及「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」第3條規定，土地所有權人得申請以本基地開發完成本府取得之公有不動產抵付協議價購土地款；或領取協議價購土地款，申請優先承購、承租本基地開發完成本府取得之公有不動產。
- 不同意** 臺北市政府捷運工程局續辦開發，請將本區土地使用分區由「捷三」恢復原「住三」用地，由地主自行辦理都市更新。

八、土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形

(詳後附本次陳述意見及回應處理情形一覽表)。

九、結論

(一) 請地主決定勾選同意書選項前，應讓地主清楚參與聯開

時可以分回概估分配的權狀坪數，以便讓地主可以決定勾選同意書之選項，請捷運局提供每戶地主概估分配的權狀坪數區間資料，並確實送給地主知悉。

- (二) 對於本基地當初產登時所造成的，前後排權狀土地與房屋登記面積不對等所衍生的爭議，請捷運局研議，後排以權狀面積、前排以實際使用面積評估權益分配的可行性，以再縮減前後排的開發後分回的差距，以爭取更多地主同意參與聯開的比例。
- (三) 請捷運局檢討，將分配回政府部門的捷運獎勵容積(挹注捷運建設)，分享給前排的可行性。
- (四) 於會議紀錄提供本局資詢窗口，必要時到里辦公室向地主當面說明，參與開發預估可以分回面積等相關問題。
- (五) 意願調查表隨會議紀錄修改延後截止時間至112年10月31日。
- (六) 有關土地所有權人及利害關係人現場陳述之意見，經本府捷運工程局於現場回應說明，並列入本件會議紀錄，將於會後一個月內寄送予各土地所有權人及利害關係人。

十、散會

上午12：00分。

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
1	曾○○	前後棟的問題為爭點，希望前棟容積提高，解決紛爭。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次為捷運信義線東延段R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會議。 2. 有關本案捷運開發區容積獎勵依本府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」規定辦理。 3. 本基地因後棟土地登記高於前排，土地所有權人係以土地價值參與捷運土地開發，並依本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之規定，以不領取協議價購土地款抵付本府分回之公有不動產，按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」，故僅能依土地登記謄本實際登記內容作業。
2	吳○○	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物補償如何，請予說明。 2. 房子裝潢有無補償。 3. 整個參與聯開過程，請予說明？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及其施行細則相關規定辦理。並依 112 年 7 月 27 日「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」第四條附表一重建單價基準表估算調整每戶補償費隨通知寄送地主。 2. 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則之附表一(重建單價基準表)已含裝潢。 3. 土地所有權人係以土地價值參與捷運土地開發，並依本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之規定，以不領取協議價購土地款抵付本府分回之公有不動產。首先，由本局委託3家不動產估

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>價師查估土地價值，且以土地總價最高者，作為協議市價，各土地所有權人之協議市價，經1樓加計重新分算後，作為未來各土地所有權人間之分配比例，倘本基地徵得投資人完成開發大樓設計及請領建照後，依投資人提供之施工圖說及工程預算，並委託不動產估價師及專業營建管理廠商辦理開發建物總權值估價報告書及建物興建成本鑑定報告書，並提報本府權益分配審議委員會審議通過，與投資人達成共識，再依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」辦理，未來扣除投資人取得投資所需之成本（建物興建成本、投資稅管費用）、期待利潤及本府主管機關可分得之捷運獎勵權值，其餘土地開發大樓之權值由參與開發之各土地所有權人取得，且依土地所有權人間之比例取得分配權值，依權值選擇未來開發大樓之樓層、區位，完成分回不動產事宜。</p>
3	吳○○(李○○代)	1. 我們很有意願參與開發，但未來分回坪數會小於現在居住的坪數，那我們的意願就不高。	1. 本案權益分配未來係依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」辦理，未來扣除投資人取得投資所需之成本（建物興建成本、投資稅管費用）、期待利潤及本府主管機關可分得之捷運獎勵權值，其餘土地開發大樓之權值由參與開發之土地所有權人取得。依投資人提供之施工圖說及工程預算，由本局委託不動

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
		<p>2. 回覆問卷是否可以增加第3個選項其他，如果沒達到到分回的要求，達一段時間後，就恢復原使用分區由地主自行都更。</p>	<p>產估價師及專業營建管理廠商辦理開發建物總權值估價報告書及建物興建成本鑑定報告書，前述鑑定及估價報告書經提報本府權益分配審議委員會審議通過，由本局依審議通過之權益協商方案與投資人進行協議，達成共識後，方能確認參與開發之土地所有權人協議抵付分回之房地價值。</p> <p>2. 本次為捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會議，將俟回復情形辦理後續作業。</p>
4	吳○○(姜○○代)	<p>1. 前後排的差異是問題重點，這幾年後排多繳得稅含利息，可由前排來分担或補貼，互相協調促成開發。</p> <p>2. 貴局要我們簽同意書，至少要把未來可能預估分回室內的坪數或權狀坪數端出來，我們自己就能評估是否參與開發。</p>	<p>1. 本基地因後棟土地登記高於前排，土地所有權人係以土地價值參與捷運土地開發，並依本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之規定，以不領取協議價購土地款抵付本府分回之公有不動產，按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」，故僅能依土地登記謄本實際登記內容作業。</p> <p>2. 本次隨會議紀錄檢送土地所有權人可分回權狀坪數試算表(概估值)供參，土地所有權人參與開發後，未來將於徵求投資人前將依當時產品規劃設計、房地產價格、物價波動及社會經濟條件，重新估算權益試算分配比例，作為徵求投資人條件，而實際分配比例仍以與投資人最終協商分配結果而定，未來分回權狀坪仍依土地所有</p>

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
		3. 本開發案如果政府有分得額外的利潤，是否能補貼前排，增加前排開發的意願。	<p>權人所選的樓層、區位，有所差異。</p> <p>3. 有關本案捷運開發區容積獎勵依本府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」規定辦理。本基地為配合捷運建設辦理土地開發，於都市計畫變更時，已給予土地所有權人都市計畫獎勵容積及捷運獎勵容積半數參與分配，惟本府僅取得其中捷運獎勵容積之半數以挹注捷運建設經費，維持捷運建設財務計畫之可行。</p>
5	歐陽〇〇	<p>1. 可以協助處理幼兒園的問題?設施、搬遷等。</p> <p>2. 聯開後是否還可以營運?</p>	<p>1. 有關幼兒園之設施及搬遷問題，將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及其施行細則相關規定辦理補償，至日後幼兒園有遷移之需求，本局將洽請本府業務主管機關教育局協處理。</p> <p>2. 依本府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」規定，捷運開發區之使用均依臺北市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理，查托兒育保服務設施係屬第三種住宅區允許使用項目。未來開發大樓完成後，參加開發之原土地所有權人可依分配之權值選擇適合的樓層、區位，並依前述自治條例規定，進行合法之使用。</p>

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會 土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表			
項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
6	李〇〇	店面跟後棟分配差異過大，1樓店面可以原位置原分配？	<p>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第5條規定略以：「…一、申請抵付協議價購土地款者，按其原有土地協議價購之金額，占開發基地依市價計算總金額之比例，乘以該基地開發完成本府取得之公有不動產價值，作為其應抵付權值；並依照本府所議定之各樓層區位價格，由原土地所有權人選定樓層、區位。土地上有建築物者，則將其建築物所坐落土地之抵付權值加總後，再將各樓層分配權值予以加計後重新計算比例，乘以建築物所坐落土地之抵付權值總額，…」。</p> <p>另依第9條規定：「依本辦法或其他法規規定申請抵付協議價購土地款、優先承購或承租者，對於樓層、區位選擇相同時，以抽籤方式決定之。」。</p> <p>依本府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」土地使用管制規定，本基地建蔽率不得超過50%，故未來開發大樓一樓店面總面積將會有小於現有情形，惟該細部計畫亦規定建築物地面一、二樓應作第三種住宅區允許或附條件允許之商業使用，故二樓亦可作為商業使用。</p>
7	林〇〇	<p>前棟因靠近大馬路價值較高，但因過往錯誤造成前棟土地持分次不公平。</p> <p>建議：將前棟土地價值提高，大於後棟，可降低前後棟因過去錯誤不合理的問題。</p>	<p>本基地因後棟土地登記高於前排，土地所有權人係以土地價值參與捷運土地開發，並依本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之規定，以不領取協議價購土地款抵付本府分回之公有不動產，按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」，故僅能依土地登記謄本實際登記內容作業。</p> <p>土地價值係由不動產估價師秉持專</p>

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會 土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表			
項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			業，依「不動產技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」等法規辦理估價作業，並經由第3方不動產估價師公會進行初審，及協議市價委員會(專家學者)進行複審，具有公正性及專業性；且土地價格亦已有反應臨福德街之前排土地單價高於後排土地。
8	謝○○	為什麼社宅在巷子裏可以蓋20幾層樓？ 如果福德街改成信義路5段或六段把樓層拉高樓板面積增加可以提撥部份基金幫助解決1F 住戶分配不夠的問題，部分獎勵全體住戶。	本基地原土地使用分區屬住三，基準容積率為225%，依本府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」規定略以：「…捷運開發區之容積得予放寬，容積獎勵項目說明如下： (1) 原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築。(2) 直接核給基準容積百分之五十之都市計畫獎勵。(3) 依大眾捷運系統土地開發辦法核給之容積獎勵。」，其與後續公告實施之環狀線南北環段、東環段都市計畫本市轄區開發基地之容積獎勵一致，故本開發基地已給予最優惠的獎勵容積。
9	劉○○	總容積400%應如何調合分配，以提高可參加意願。	有關本案捷運開發區容積獎勵依本府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」規定辦理。 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第5條規定略以：「…一、申請抵付協議價購土地款者，按其原有土地協議價購之金額，占開發基地依市價計算總金額之比例，乘以該基地開發完成本府取得之公有不動產價值，作為其應抵付權值；並依照本府所議定之各樓層區位價格，由原土地所有權人選定樓層、區位。土地上有建築物者，則將其建築物所

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			坐落土地之抵付權值加總後，再將各樓層分配權值予以加計後重新計算比例，乘以建築物所坐落土地之抵付權值總額，…。故土地所有權人間之分配比例係依各土地所有權人之土地協議價購金額為基準。
10	王○○	參加聯開1樓可否保留店面。	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規定，對於選擇參與開發之土地所有權人皆一致公平，各土地所有權人可依分配權值選擇適合之樓層、區位，如2人以上選擇之樓層、區位相同時，則以抽籤方式決定。並非依原樓層、原址及原地之分配方式選取，而係依協議價購優惠辦法相關規定辦理。
11	璩○○	希望大家好，依法行政，照顧整體可以提供的獎勵就儘量提供到最大限度。	有關本案捷運開發區容積獎勵依本府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」規定略以：「…捷運開發區之容積得予放寬，容積獎勵項目說明如下：(1) 原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築。(2) 直接核給基準容積百分之五十之都市計畫獎勵。(3) 依大眾捷運系統土地開發辦法核給之容積獎勵。」，其與後續公告實施之環狀線南北環段、東環段都市計畫本市轄區開發基地之容積獎勵一致，故本開發基地已給予最優惠的獎勵容積。
12	王○○	請民代爭取改變使用分區增加容積稍微彌平前後棟差距皆大歡喜，後棟面積是前棟的一倍，贊成開發都更。	有關本案捷運開發區容積獎勵依本府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」規定略以：「…捷運開發區之容積得予放寬，容積獎勵項目說明如下：(1) 原建築容積高於基準

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			容積者，得依原建築容積建築。(2) 直接核給基準容積百分之五十之都市計畫獎勵。(3) 依大眾捷運系統土地開發辦法核給之容積獎勵。」，其與後續公告實施之環狀線南北環段、東環段都市計畫本市轄區開發基地之容積獎勵一致，故本開發基地已給予最優惠的獎勵容積。
13	100號住戶	<p>1. 未來實際住的坪數較現在還少?</p> <p>2. 是否同意?假使同意分回</p>	<p>1. 本案未來以公開徵求投資人方式辦理，本府捷運工程局於辦理徵求投資人作業前，會先徵詢參與開發之原土地所有權人意見，並彙整納入甄選文件中，請投資申請人納入考量，並俟徵得投資人後將其納入投資契約書中約定辦理。另依「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」規定，以開發後之公有不動產，抵付土地協議價購土地款或領取協議價購土地款之地主得優先承購、承租之權利。未來徵得投資人後，以建造執照取得日，重新辦理鑑價，依投資人提供之施工圖說及工程預算，由本府捷運工程局委託不動產估價師及專業營建管理廠商辦理開發建物總權值估價報告書及建物興建成本鑑定報告書，前述鑑定及估價報告書經提報本府權益分配審議委員會審議通過，由本府捷運工程局依審議通過之權益協商方案與投資人進行協議，達成共識後，方能確認參與開發之土地所有權人協議抵付分回之房地價值。</p> <p>2. 本次為捷運信義線東延段 R03站</p>

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
		<p>沒達到標準，加一個選項其他一段時間沒回覆為都更。</p> <p>117號住戶 1. 前後棟才是問題，增加容積意義不大未來投資人或市府回饋給前排地主。</p> <p>103號1樓 1. 現在樓上2000萬，1樓4,000萬，可以再分回1F店面。</p> <p>107號 1. 法:自力 VS 聯開比較</p>	<p>聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會議，將俟回復情形辦理後續作業。</p> <p>117號住戶 有關本案捷運開發區容積獎勵依本府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」規定辦理。本基地為配合捷運建設辦理土地開發，於都市計畫變更時，已給予土地所有權人都市計畫獎勵容積及捷運獎勵容積半數參與分配，惟本府僅取得其中捷運獎勵容積之半數以挹注捷運建設經費，維持捷運建設財務計畫之可行。</p> <p>103號1樓住戶 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」第5條規定略以：「申請抵付協議價購土地款者，按其原有土地協議價購之金額，占開發基地依市價計算總金額之比例，乘以該基地開發完成本府取得之公有不動產價值，作為其應抵付權值；並依照本府所議定之各樓層區位價格，由原土地所有權人選定樓層、區位。…」另對興建完成後之開發建物，如2人以上選擇之樓層、區位相同時，則以抽籤方式決定。</p> <p>107號住戶 (1)本府104年10月22日公告實施「擬定臺北市捷運信義線東延</p>

捷運信義線東延段 R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會
土地所有權人及相關權利人陳述意見及回應處理情形一覽表

項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
		<p>2. 理：共好，前好不犧牲後，後不佔前便宜。</p>	<p>段工程捷運開發區暨劃定都市更新地區細部計畫案」規定略以：「……捷運開發區之容積得予放寬，容積獎勵項目說明如下：(1) 原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築。(2) 直接核給基準容積百分之五十之都市計畫獎勵。(3) 依大眾捷運系統土地開發辦法核給之容積獎勵。</p> <p>(2)依「平均地權條例」第42條第1項規定免徵及內政部101年9月19日台內地字第1010303131號令依土地徵收條例第11條規定以市價達成協議價購者，應屬平均地權條例第42條第3項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第1項免徵其土地增值稅規定。至產權移轉登記費、印花稅及代書費則由本府負擔。</p> <p>(3)綜上，參與聯開較自行辦理都更條件優厚。</p> <p>2. 本府捷運工程局將以公平、公正、公開及合理的機制，保障地主之權益。</p>

附件3、個案變更認定函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：104216臺北市中山區中山北路二段
48巷7號13樓
承辦人：洪福勝
電話：02-25215550轉8139
傳真：02-25218497
電子信箱：e1011096@gov.taipei

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年7月5日
發文字號：府授捷規字第1133013501號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關捷運信義線東延段R03站南側捷運開發區（捷三）啟動變更都市計畫回復原使用分區案，詳如說明，請查照。

說明：

一、捷運信義線東延段R03站南側捷運開發區（捷三）變更都市計畫主要計畫與細部計畫分別於104年9月16日及104年10月22日公告實施在案，本府捷運工程局於105年3月11日及105年6月17日召開2次用地取得公聽會，106年8月15日召開土地開發協議會，部分地主對開發內容表示不同意，其原因為該基地前、後戶建物座落土地面積顯有差異，如前戶建物面積19.67坪對應持分土地面積19.36坪，後戶建物面積17.76坪對應持分土地面積36.3坪，致前戶地主要求將土地面積差異藉由其他補償調整至前後戶權利相等，然捷運開發係以土地價值計算分配權值，該調整方式於法無據難以配合辦理。

二、前述價購協議會後，本府捷運工程局分別於106、108、110



年等3次函請土地所有權人回覆是否參加捷運開發之意願表，仍有半數以上地主對開發內容表示不同意或未回覆。

三、112年6月26日信義區市長與里長有約中坡里曾傳達里長提出訴求：「建請將中坡里福德街與137巷交叉口西側（R03站）之土地使用分區由『捷三』變更回原『住三』用地。」，奉市長指示後，本府捷運工程局於112年8月26日再次舉辦說明會向地主說明參加捷運開發相關權益，會後併同會議紀錄提供每戶地主概估分配的權狀坪數資料送予地主知悉，並提供調查表請地主於112年10月31日前表達意願。該基地住戶地主共167人，共計回收51份調查表，其中36戶地主願意參加本府捷運開發（21.56%），15戶地主表達希望恢復原使用分區自行尋找開發商（8.98%），其餘地主未回復（69.46%），同意與不同意占比均未過半。

四、捷運信義線東延段R03車站設計時考量本基地之開發可能的變數，於本府進行廣慈博愛園區整體開發計畫時，即已協調開發單位同意配合納入車站營運所需之出入口數量及通風井設施空間，惟於站體南側穿堂層預留多處可連通位置，保留基地自行更新改建時，再配合申請增設出入口之彈性，故不致影響未來捷運通車及營運（即本基地已無捷運通車必要設施），另依據大法官732號解釋，非捷運設施必要用地，不得以徵收方式取得土地，倘土地所有權人不同意參與開發亦不願意出售土地，本基地無法以徵收土地方式辦理捷運開發，若續維持捷運開發區之使用分區，恐延宕地主自行改建開發權益。

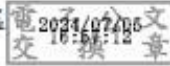
五、綜上，本案基於用地範圍內私有土地所有權人參與土地開



發意願偏低，亦無法採徵收方式取得土地，且公益上之必要性、開發範圍之合理性、經費之編列及作業時程等各方面均不利於本府繼續推動。考量本基地已無捷運必要設施，不會影響通車，也預留連通機制，且本案已無法辦理捷運開發，亦涉及地主權益，另信義區通檢已於112年公告，無法及時納入該地區通盤檢討辦理，具急迫性，故同意本府捷運工程局依「都市計畫法」第27條第1項第4款規定，啟動個案變更都市計畫程序回復原使用分區，請協助辦理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：臺北市政府捷運工程局綜合規劃處



(捷運工程局代決)

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者