

「配合臺北市捷運民生汐止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」及「擬定臺北市捷運民生汐止線捷運開發區細部計畫案」草案

都市計畫公開展覽前座談會(中山/大同區場次)會議紀錄

壹、時間：113年11月12日（星期二）下午7時整

貳、地點：捷運行政大樓B1捷韻國際廳（臺北市中山區中山北路二段48巷7號B1）

參、主持人：臺北市政府捷運工程局陳景池副局長

紀錄：黃振賢

肆、出席單位及人員：詳簽到表

伍、主席致詞：

感謝各位鄉親參加捷運局舉辦的民生汐止線都市計畫變更案座談會，今天舉辦都市計畫草案公開展覽前座談會，希望了解民眾對於捷運局初步提出之捷運設施用地都市計畫變更方案看法、捷運土地開發基地的想法、參與開發意願及其他對於民生汐止線寶貴建議，任何問題我們都會詳細的紀錄下來，會後如民眾有任何意見也可以書面提供捷運局，納入本計畫後續修訂之參考。

陸、會議簡報說明：略。

柒、意見交流(發言內容、依發言順序)：

(一) 怡興開發建設股份有限公司：

第一次發言

SB02站南側出入口現由本公司擔任實施者辦理都市更新，都審已核定，代表與本公司有簽定協議書之90%地主，希望把本公司進行之「臺北市中山區中山段四小段240地號等43筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」由SB02站計畫範圍刪除。

第二次發言

可以評估與全部地主信託，來辦理聯開案，形成單一地主，成為優先投資者。

(二) 民眾2：

1、有關SB02站：

(1)目前二出入口均使用到私人土地，若無法整合辦理捷運開發取得用地設置出入口及通風井，可有替代方案？

(2)民生東西路、中山北路口西北側已規劃通風井，是否可新增出入口？西南側警察局是否能新增出入口？如果能在西邊雙連站有兩出入口、東邊中山北路側有兩出入口，對民眾比較方便。

2、有關SB06站：上週座談會(11/8)民眾建議在圓環4角落慢車道增設出入口，目前圓環慢車道是以人行道拓寬設計，以交通而言並不必要，建議捷運建設同時以慢車道空間拓寬人行道、設計避車彎、卸貨區、停車格等，另以目前車流、人流量不適合設置圓環，希望通風井不要規劃在圓環，建議移除圓環。

(三) 民眾3：

第一次發言

1、我是SB02站南側地主之一，SB02站目前兩個出入口是否已定案？可否調整？

2、SB02站目前實施者怡興開發建設股份有限公司的都更是採權利變換(對都更處)，但事實上是協議合建，故實施者應不能代表所有地主表明不參與聯合開發，目前也只是2024年5月送核，正補件中審議階段，怡興公司稱已審定是不正確的。

3、SB02站開發範圍是涵蓋哪些地號？門牌？

4、捷開區的獎勵如何計算？還有容積及建蔽率如何規劃？

第二次發言

1、若捷運聯合開發前，都更已通過，未來如何處理？捷運是否繼續建？還是改出入口位置？

2、剛剛說捷運開發區建蔽率跟容積都會增加，請問會增加多少？

3、聯開後，地下層與一、二樓用途為何？

第三次發言

現在聯開是否代表未來是共構宅，上面住家是否會震動？

第四次發言

如果都市更新進度比較快，完成建築，而民汐線未來還是要建設，到時候是否還是會用這塊土地設置出入口？

(四) 民眾4：

我是SB01站的地主，基地只有200多坪，開發做大樓捷運出口太小，建議捷運局考慮用蓬萊、靜修學校或市場土地設出入口，希望可以避開SB01站的變更1的基地。

(五) 民眾5：

我是SB02站A出口地主，此塊面積小，不要設置出入口，不希望劃入捷開區，建議使用替代方案(請沿用淡水線雙連站出入口)。

(六) 民眾6：

為何SB02的出口A選擇目前規劃的位置？為什麼不選麥當勞那邊？那邊好像是鐵路局或水利局的土地，房屋也很老舊。

(七) 民安里王俊堯里長

SB02站南側本來要在中山分局中山二派出所設置出入口，但現在為什麼沒有了？

(八) 民眾7：

我是SB02站北側地主，先前道路拓寬，土地已被徵收縮減過一次，之前捷運興建時還有屋損。開發後1、2樓是出入口及店面，好

的都被你們拿走，我們分回再多也沒用，請使用現有雙連站出入口，拒絕納入捷運聯開。

*11/15會後提供書面意見(附件)：

因貴處之民生汐止線台北段建設計畫SB02站，將對於本人位於中山區民生西路00號，建物及土地納入「捷運開發區」之疑義，如下：

- 1、根據內政部今年9月發布「電信信令人口」統計資料統計也看出觀光指標，如萬華假日午後（下午2點至5點）旅次，比平日增加13.4萬人次，反映西門町、龍山寺等景點為遊客大宗；士林增加9.1萬人次，區內有故宮、陽明山吸引遊客；大同區排第三，這裡有大稻埕、迪化街。（見11/14日 中時電子報標題 北市有65萬人「晚上就不見了」 中山區最多原因曝

https://www.chinatimes.com/realtimenews/20241114002044-260405?ctrack=pc_main_rtime_p02&chdtv)

雙連站，目前為馬偕醫院、雙連市場、寧夏夜市甚至迪化街、大稻埕與中山站，商圈交通樞紐之銜接之站點。

日後，SB01站興建完工之後，寧夏夜市、迪化街還有大稻埕預估將不再會使利用用雙連站為其主要出入之必要。

- 2、而SB01站與SB02站之間，站距是否過近，也是否有其必要。
- 3、正巧，同樣在本案北側，大同區有一都市更新案也處與貴處鄰地旁。以永德國際建設股份有限公司為實施者，位於臺北市大同區雙連段一小段416-6地號等40筆土地都市更新案。

大同老舊商業區開發

年期：預計2024年核定

目前進度：審議

地 址：台北市大同區民生西路55號

https://www.ur.org.tw/plan/career_view/117/index/#graySubMenu

- 4、本屋雖說老舊，除遮風避雨之外，該屋之興建也是長輩親自監造，對於家族具有絕對感情。而貴處擅自將該建物納入「捷運開發區」之後，也將斷除本人與家人經濟上唯一之來源，實在無理蠻橫。
- 5、本人，表達不願意貴處，將本人位於中山區民生西路00號建物或土地納入SB02站「捷運開發區」乙案。

(九)民眾8：

我是SB02北側地主，請問聯開後能分回多少利益？是否有具體數字？讓民眾了解參與捷運開發是有利的。

(十)專家學者淡江大學運輸管理系羅孝賢教授：

- 1、今天是都市計畫公開展覽前的座談會，希望廣納各地主及民眾的正反意見，捷運局可以依據大家的意見調整草案內容，都市計畫公開展覽之後的意見會比較少、凝聚最大的共識，當然公展之後還是可以提出意見，這些過程機制都保護大家權益。
- 2、民生汐止線主要是為服務汐止、東湖和基隆，規劃很久，受到很多阻礙，現在總算有機會建設。民生汐止線對於SB01、SB02站的影響相較其他車站大，因為這邊馬路比較窄、開發比較早，也較熱鬧，同時代表這邊房屋比較老舊。現在政府投入資源建捷運線，可以把握這個時機改變及改造地區。鼓勵各位民眾能藉由這一次捷運建設的機會，從中獲得一些好處，例如剛剛提到參與聯合開發，可以享受更多容積、建蔽等優惠，民眾可以自行評估。聯合開發區小，容易整合，推動時間比較快，但設計上就會比較困難，一樓要設置出入口，沒辦法做生意；如果聯開範圍變大，設計比較有彈性，但協議困難度會大增，不是一件容易的事。民

眾可以透過這種公開場合表達期待、擔心及想法，讓設計能更貼近居民需求。希望每個人都能得到改變之後的好處。

- 3、捷運局目前已經歷過1、2期路網的興建，累積了許多成功及失敗的經驗，汲取以前的經驗，給民眾推出更好的建設，促進地區發展。

(十一)民眾9：

- 1、時間上捷運局一定來不及趕上都市更新時程，捷運局劃設SB02站捷開區前，應先與都發局、都更處平行溝通，都市更新進度都跑一半了，捷運局現在才劃捷開區，我要如何同意？
- 2、都市更新同意比例要達75%以上都很困難，捷開區要100%同意，難度更高，有可能達到嗎？
- 3、如果地主同意捷開，目前已經進行的都更程序如何處理？
- 4、鼓勵都更實施者、捷運局、地主合作創造三贏。

(十二)臺北市政府捷運工程局回應：

- 1、經過捷運局評估SB02站出入口A、B周邊地區屋齡老舊，劃入捷運開發區，希望有機會可帶動地方發展。在捷運開發及都市更新比較方面，捷運開發區直接核給0.5倍基準容積之都市計畫獎勵，並依捷運設施投影面積比例核算的捷運獎勵，總容積加計各項容積獎勵不得超過基準容積2倍，優於都市更新容積獎勵1.5倍，依據之前案例，捷運開發一般可以拿到1.7至1.8倍的容積獎勵。政府會編列預算辦理地上物拆遷補償及人員遷移費，並可免徵土地增值稅，這部分是優於都市更新的。後續是否辦理捷運開發主要看地主參與意願，如果大多數地主參與意願不高致無法取得聯開用地，將評估出入口設置捷運雙連站線形公園之替代方案。
- 2、SB06站目前規劃在民生郵局及新光、建成大樓前民生東路上各設

置1處出入口。後續設計階段可考量在提高民眾搭乘的便利性，評估在三民路西側民生社區活動中心或其他適當位置增設出入口之可行性。

- 3、有關SB02站在淡水線雙連站西側麥當勞位置設置出入口建議，除該用地亦為私地外，SB02站穿堂層距離較長，因此初步規劃在淡水線雙連站東側民生西路的兩處基地作出入口。另外，民眾提問有關SB02站是否再增設出入口部分，後續設計階段可參考納入評估馬偕醫院臨中山北路側增設出入口；至於使用警察局土地增設出入口部分，經洽警察局表示，因一樓必須設置報案櫃台等服務空間，而該基地面積不大，無剩餘空間規劃捷運出入口。
- 4、有關建議取消民生圓環，當地居民曾表達民生圓環是大家記憶，因此是否取消圓環，仍須取決當地民意。至於道路調整或交通問題，捷運局會跟交通局、新工處等相關單位共同討論，讓道路現行交通更順暢。
- 5、依推估民汐線目標預計2年內奉行政院核定，而都市計畫變更作業時程大約需2年，之後再爭取建設預算，因此，至少在5至6年之後才會進行SB02站開發，開發時程會較目前正辦理中的都市更新落後。假如捷開基地已整合成單一地主，並同意參與開發，本府得准許其優先申請投資開發。捷運局係以公部門資源辦理開發與都更業者不同，民眾可以整體評估。
- 6、SB01站目前係規劃戲曲公園設置出入口A及蓬萊國小設置出入口C，並在重慶北路與民生西路東北側私地設置出入口B並辦理土地開發，是否有機會與地主合作一起開發，惟仍須視地主參與意願而定。
- 7、有關未來捷運開發區開發產品定位，本局徵求投資人前先召開地

主說明會，將地主需求納入招商文件，另潛在投資人會考量地主需求並針對市場發展設計適合、效益最高的產品，可能會是住宅、店鋪或辦公大樓，後續經捷運局以公開評選方式決定投資人後，投資人將召開產品說明會向地主說明。本站捷運設施之出入口會使用一樓空間，如基地越大越能整體彈性設計。希望SB01、SB02站地主能考慮一起開發，在都市計畫公開展覽草案階段劃入捷運開發區的土地，才能享有地上物拆遷補償費。

- 8、本案目前屬於都市計畫草案公開展覽前座談會，目的在了解大家參與的意願，開發的範圍仍有調整之可能性，現階段因開發範圍不確定情形下，無法詳細估算捷運獎勵及分回比例。待都市計畫捷運開發區範圍確認後，如果地主也願意讓捷運局辦理開發，將委託專業不動產估價師估算，召開協議價購會，屆時會跟地主說明估算方式。
- 9、有關捷運聯開共構大樓震動問題，捷運開發區範圍規劃設置捷運設施，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，另因捷運開發區皆接近車站站區，捷運列車行駛到車站會減速靠站，振動的情形幾乎無感。
- 10、本次座談會係為辦理都市計畫個案變更公展前之座談會，在三場座談會之後，後續將依規定辦理都市計畫變更草案公開展覽及說明會，公展後經臺北市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過後發布實施始定案。若地主、民眾有相關意見，可填寫意見單寄送至臺北市政府捷運工程局，將納入後續都市計畫變更草案規劃參考。

(十三)臺北市政府財政局書面意見(附件)：

- 1、有關貴局為辦理捷運民生汐止線臺北市段建設計畫，提出「配合臺北市捷運系統民生汐止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」及「擬定臺北市捷運系統民生汐止線捷運開發區細部計畫案」草案，訂於113年11月12日召開公開展覽前座談會一案，本局不克出席。
- 2、查旨案涉本局經管本市內湖區潭美段一小段122地號及大同區雙連段三小段869-1地號等2筆市有土地，貴局前於113年9月4日召開捷運民生汐止線臺北市段捷運設施使用公有土地協調會議，本局已於會上表示意見，爰請貴局後續完成該2筆土地之使用分區變更後，本局再依規定報府核定管理機關變更事宜。

(十四)民眾書面意見(附件)：

- 1、針對捷運局民生汐止線的大稻埕站設置出入口B，所有重慶北路2段105到113號的地主，均持反對意見，希望貴局有傾聽到我們的聲音。謝謝！
- 2、我們會結合週遭全部地主，於未來適當時間，選擇優質建商，進行老屋重建的都更。

*民眾於113年11月27日來電表明不願意參與捷運聯開、被徵收，並於座談會紀錄再次註明反對之意願。

捌、散會：下午9時。

捷運陳情信

2024/11/15

發文者：江

104006 台北市 中山區

0979-571-919

正本：台北市政府捷運工程局

104216 台北市 中山區 中山北路2段 48 巷 7 號 12 樓

承辦人：黃振賢 02-2521-5550 轉 8146

副本：台北市議員

103045 台北市

主旨：因貴處之民生汐止線台北段建設計畫 SB02 站，將對於本人位於中山區民生西路 號，建物及土地納入「捷運開發區」之疑義，如下：

1. 根據內政部今年 9 月發布「電信信令人口」統計資料統計也看出觀光指標，如萬華假日午後（下午 2 點至 5 點）旅次，比平日增加 13.4 萬人次，反映西門町、龍山寺等景點為遊客大宗；士林增加 9.1 萬人次，區內有故宮、陽明山吸引遊客；大同區排第三，這裡有大稻埕、迪化街。（見 11/14 日 中時電子報 標題 北市有 65 萬人「晚上就不見了」 中山區最多 原因曝

https://www.chinatimes.com/realtimenews/20241114002044-260405?track=pc_main_rtime_p02&chdtv)

雙連站，目前為馬偕醫院、雙連市場、寧夏夜市甚至迪化街、大稻埕與中山站，商圈交通樞紐之銜接之站點。

日後，SB01 站興建完工之後，寧夏夜市、迪化街還有大稻埕預估將不再會使利用用雙連站為其主要出入之必要。

2. 而 SB01 站與 SB02 站之間，站距是否過近，也是否有其必要。

3. 正巧，同樣在本案北側，大同區有一都市更新案也處與貴處鄰地旁。

以永德國際建設股份有限公司為實施者，位於臺北市大同區雙連段一小段 416-6 地號等 40 筆土地都市更新案。

大同老舊商業區開發

年 期：預計 2024 年核定

目前進度：審議

地 址：台北市大同區民生西路 55 號

https://www.ur.org.tw/plan/career_view/117/index/#gravSubMenu

4. 本屋雖說老舊，除遮風避雨之外，該屋之興建也是長輩親自監造，對於家族具有絕對感情。而貴處擅自將該建物納入「捷運開發區」之後，也將斷除本人與家人經濟上唯一之來源，實在無理變橫。
5. 本人，表達不願意貴處，將本人位於中山區民生西路 25 號建物或土地納入 SB02 站「捷運開發區」乙案。

江

檔 號：
保存年限：

臺北市政府財政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央
區7樓
承辦人：沈世鍾
電話：02-27208889或1999轉1155
傳真：02-27595677
電子信箱：ae4925@gov. taipei

受文者：臺北市政府捷運工程局

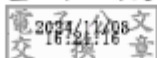
發文日期：中華民國113年11月8日
發文字號：北市財管字第1133027893號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局為辦理捷運民生汐止線臺北市段建設計畫，提出
「配合臺北市捷運系統民生汐止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」及「擬定臺北市捷
運系統民生汐止線捷運開發區細部計畫案」草案，訂於
113年11月12日召開公開展覽前座談會一案，本局不克出
席，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局113年10月21日北市捷規字第11330210284號函。
- 二、查旨案涉本局經營本市內湖區潭美段一小段122地號及大同
區雙連段三小段869-1地號等2筆市有土地，貴局前於113年
9月4日召開捷運民生汐止線臺北市段捷運設施使用公有土
地協調會議，本局已於會上表示意見，爰請貴局後續完成
該2筆土地之使用分區變更後，本局再依規定報府核定管理
機關變更事宜。

正本：臺北市政府捷運工程局

副本：

郵寄地點：104216 臺北市中山北路二段 48 巷 7 號 臺北市政府捷運工程局

傳真：(02) 25218497 (傳真後請務必來電確認)

電話：(02) 25215550 分機 8146 黃先生、分機 8138 陳先生、分機 8145 顏先生

公開展覽前座談會人民或團體意見單

計畫案名	配合臺北市捷運系統民生汐止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及擬定臺北市捷運系統民生汐止線路段捷運開發區細部計畫案
陳情地點 【可填寫地址、地段地號，或於「其它」欄位描述陳情地點之位置】	地段地號：_____區_____段_____小段_____號
	地址：台北市
	其它：
訴求意見與建議	1. 針對捷運局民生汐止線的大稻埕站設置出入口 B，所有重慶北路 2 段 105 到 113 號的地主，均持反對意見，希望貴局有傾聽到我們的聲音。謝謝！ 2. 我們會結合週遭全部地主，於未來適當時間，選擇優質建商，進行老屋重建的變更。
聯絡方式 【請務必填寫】	姓名/團體名稱：張 張 09 性別： <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 不提供 通訊地址：台北市 電話：09 09 日期：2024 年 11 月 26 日

臺北市捷運系統民生汐止線工程都市計畫變更公開展覽前座談會(第 2 場)