

只是預留目前出入口，舊宗路很寬，應增加舊宗路以西(龍都餐廳)出入口。

2、容積獎勵誘因不足，徵收土地仍有困難。

3、主變電站很多人認為是嫌惡設施，規劃位置位於公園內，地方有意見，請說明主變電站規劃於臺北網球中心、公園地上或地下？

(三) 民眾1：

我是SB08站附近居民，民權東路六段123巷43弄南側住宅區的地主有沒有加入參與捷運開發的機會？

(四) 民眾2：

第一次發言

1、SB08站捷運設施不計入容積率，那是否不計入建蔽率？

2、SB08站地主有無優先投資的權利？

3、SB08站未來權益分配，地主有無優先分配的權利？如何選配？

4、SB08站若無意願參與聯開，捷運站位置是否會變動？

第二次發言

SB08站住二有放寬一、二樓商業用限制，但一、二樓可能就做捷運出入口使用，這樣等於地主沒有拿到放寬的獎勵。

(五) 民眾3：

1、SB07站出入口C的面積為多少？

2、SB07站出入口C的土地多為單一所有權人，是否有機會免公開招商直接投資？

3、請詳述說明捷開容積獎勵的計算方式及適用範圍？

4、舊宗路一帶現有高度限制，未來捷運開發是否可不受高度限制。

(六) 民眾4：

1、SB07站捷開區容積獎勵的適用範圍，航高限制如何解？

2、SB07站地下車站範圍是否有使用到私地？

- 3、原本地主是三面臨路的土地，設了一個出入口將會影響較多權益及未來開發後價值。

(七) 民眾5：

- 1、SB08站出入口B、C、D的確切位置？
- 2、SB08站的路線段為高架還是地下？
- 3、SB08站出口D旁的綠地開發是要如何規劃？

(八) 專家學者-交通大學運輸與管理學系榮譽退休教授馮正民：

- 1、地主應先了解自己土地位置位於哪項捷運設施範圍，如被劃為捷運開發區，則考慮是否參與政府的捷運開發。忠孝復興站SOGO跟南京復興站共構大樓都是捷運開發的案例，民眾如果有參與意願就要在公開展覽之前告訴捷運局。
- 2、捷運開發是與政府合作，政府跑不掉，較與跟民間業者都市更新有保障。
- 3、民眾可以在現在或都市計畫公開展覽之後表達參與捷運開發意願，先說YES贊成，後來反對說NO，沒有關係；但是先反對，等公開展覽之後，才想納入就來不及了。目前位於捷運開發區旁地主也可以表達參與開發意願，捷運局會評估調整。

(九) 石潭里廖煒國里長：

第一次發言

- 1、希望與基層溝通SB07站出入口位置。
- 2、建議更改主變電站的位置。

第二次發言

捷運站出入口及主變電站位置，規劃時應要加強與捷運沿線的里長的溝通。反對主變電站設置於上灣公園內影響里使用公園的權益。

(十) 民眾6：

SB09-SB08間內湖72號公園有無設站的可能性？或是預留未來設站的可能？

(十一)民眾7：

想了解時程，包含公展時間、捷運設計確定時間、通車時間等。

(十二)民眾8：

民生汐止線2011年核定，至今仍沒有開工，已橫跨3屆市長，還要等多久？大家都在期待民生汐止線。

(十三)寶湖里邱顯松里長：

- 1、SB08出入口B、C地主是否已有意願參加，是否有考量規劃在國防醫學院校門口？
- 2、路線很長，為何主變電站要設在網球中心？是否有考量到SB08-SB09中間無人居住的坡地？
- 3、SB08出入口D土地是政府的，應考慮做一些公益設施。

(十四)週美里丘麗玲里長：

- 1、SB07站對週美里無運輸效益，產業區開發後，交通量將無法負荷，希望可以考量將站體移到週美里，分擔上下班人潮的交通量。
- 2、希望增設石潭、週美、行善台北企業總部出口，利用南京東路六段綠帶、BMW或詩肯柚木、新明小學設站，以舊宗路的BMW或詩肯柚木土地共同開發。

(十五)民眾9：

- 1、SB07站未來跟環狀線轉乘方式是否為站外轉乘？還要用新的土地？搭乘時的票證需要刷進刷出嗎？
- 2、SB10與東湖站一定得站外轉乘嗎？

(十六)民眾10：

- 1、SB09-SB10的路線為什麼要這樣規劃？為什麼不順安康路規劃路線？
- 2、為什麼很多地下化的車站，蓋完後馬路都比旁邊騎樓高？

(十七)臺北市政府捷運工程局回應：

- 1、捷運路線及車站位置目前規劃已大致確定，一般出入口原則在用地許可條件下規劃於道路兩側都配置，出入口配置優先使用公有土地，以避免使用私人土地，其次，才評估適合之私有地劃設為捷運開發區，惟需地主同意才能辦理開發取得土地設置出入口。各位鄉親如願意參與捷運開發，歡迎提出，所提出增設出入口或調整意見，捷運局會納入評估。
- 2、劃入捷運開發區優點，首先可免徵土地增值稅，再者，0.5倍法定容積之都市計畫容積獎勵及依實際捷運設施空間核算之捷運獎勵等，最高可達法定容積的2倍，皆優於目前都市更新規定；另外，在都市計畫公開展覽時劃入捷運開發區，可由政府編列預算提供地上物拆遷補償費且不列入共同負擔。
- 3、有關東環段Y35站於舊宗路西側增設出入口，捷運局曾洽該區大樓管委會(龍都)協調，惟管委會表示設置捷運出入口會影響社區安寧，目前暫無意願參與捷運開發或提供土地設置捷運設施。
- 4、有關主變電站設置位置係考量全線整體供電系統，規劃於臺北網球中心及上灣公園用地內。為避免影響居民，未來於設計階段，將請設計廠商評估朝地下化設計。
- 5、捷運車站站體一般位於道路下方，並以地下通道方式進入捷運開發基地，若共構大樓1樓設置捷運出入口設施，會占用部分建蔽率，因此在都市計畫變更內容草案內，將會適當考量放寬建蔽率規定，至於大樓的容積可往上發展，也放寬1、2樓做商業使用，減低對地主影響。
- 6、捷開基地如屬單一地主所有，並同意參與開發，本府得准許其優先申請投資開發。
- 7、未來捷運開發權益分配，捷運局會委託不動產估價師確認開發大

樓的總價值後，先扣除捷運主管機關依捷獎一半容積應分回的權值，由地主與投資人依本府權益轉換原則做權益分配，投資人則依興建成本、稅管費用及期待利潤取得所對應的權值後，其餘權值則由參與開發地主依協議價購土地款之比例分回權值，再依其選擇所需的樓層區位，分回完工後不動產樓地板面積。開發後不動產選配，則由地主優先選配，剩餘才由主管機關及投資人選配。有關未來開發產品定位，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，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。

- 8、SB07站新湖一路一側依現行都市計畫規定地上及地下須退縮4米建築，既係預留捷運設施所需空間，依目前規劃SB07站地下車站站體範圍將使用到北側科技工業區私有地，目前尚未進入設計階段，無法確定實際使用面積，捷運開發區範圍係依現況及地籍權屬完整性提出的初步方案，地主有增減範圍意見都歡迎提出，將評估納入後續草案內容。
- 9、SB08~SB09間內湖72號公園屬出土段，路線出土後轉為高架接捷運SB09站，該路段屬爬坡路段，地形陡峭不符合設站規範。另外，SB08~SB09不以安康路為路廊，係因線形跨越國道後須接內湖焚化廠SB09站，考量SB09車站之佈設、內湖焚化廠之使用運作，續沿潭美街北側進入工業區，以儘量減少徵收私地及建物拆遷。
- 10、本案綜合規劃報告已於今(113)年4月9日送中央審查，目標希望2年內綜合規劃報告可以奉行政院核定。目前同時辦理都市計畫程序，預計明年第1季辦理都市計畫公開展覽，後續進行都市計畫審議程序約1年半，開發前還須辦理查估作業，因此最快118年以後

始能辦理開發基地建築行為。

11、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。

(十八) 臺北市政府地政局土地開發總隊書面意見(附件)：

因本次座談會涉及本總隊業務部分，前業於113年9月4日及同年10月7日研商會議表達意見在案，並將配合辦理後續相關事宜，爰本次座談會將不派員出席。

(十九) 民眾11書面意見(附件)：

- 1、本人希望以公平、公開、公正原則市價徵收！
- 2、該土地是全部徵收？部分徵收？每坪價錢？此地號地主都同意，捷運工程處預計多久可以撥入徵收款項、週邊石潭二小段55號是否有受影響？是否有補助款？
- 3、當然若可納入捷運開發區，地主也願加入。

(二十) 民眾12書面意見(附件)：

經檢視SB08站-變更都市計畫方案之出入口C計畫，本人意見如下，請臺北市政府捷運工程局相關單位說明：

- 1、面積適宜性及完整性，應將出入口C計畫移往國防醫學院(臺北市內湖區民權東路六段121號)對面大門之左側綠地約1900平方公尺(參見圖.1及圖.2)比原計畫之站址面積大約2倍有餘，就面積而言更適合中運量捷運站規劃，且此綠地還會與同案之出變9(出入口D)土地相連，更具備了捷運站整體性規劃，請檢討合宜性及完整性。
- 2、車流、人潮及周邊交通動線規劃合理性，原計畫鄰近135巷巷口寬

約5至6米，與民權東路交叉口腹地小導致東西向車流動線紊亂，國防醫學院(臺北市內湖區民權東路六段121號)面對大門之左側綠地緊鄰十字路口及人行道腹地大(參見圖.1)不僅可紓解東西向車流及出入口在地人潮，請檢討人、車及周邊交通動線規劃合理性。

(二十一)民眾13書面意見(附件)：

經檢視SB08站-變更都市計畫方案之出入口C計畫，本人意見如下，請臺北市政府捷運工程局相關單位說明：

- 1、面積適宜性及完整性，應將出入口C計畫移往國防醫學院(臺北市內湖區民權東路六段121號)對面大門之左側綠地約1900平方公尺(參見圖.1及圖.2)比原計畫之站址面積大約2倍有餘，就面積而言更適合中運量捷運站規劃，且此綠地還會與同案之出變9(出入口D)土地相連，更具備了捷運站整體性規劃，請檢討合宜性及完整性。
- 2、車流、人潮及周邊交通動線規劃合理性，原計畫鄰近135巷巷口寬約5至6米，與民權東路交叉口腹地小導致東西向車流動線紊亂，國防醫學院(臺北市內湖區民權東路六段121號)面對大門之左側綠地緊鄰十字路口及人行道腹地大(參見圖.1)不僅可疏解東西向車流及出入口在地人潮，請檢討人、車及周邊交通動線規劃合理性。

(二十二)4位SB08地主書面意見(附件)：

- 一、 陳情人林000及林00:共同持有內湖區石潭段四小段342、346、346-1及346-2地號土地，另陳情人:林00持有343地號及陳情人:00股份有限公司(負責人:林00)持有344地號。按該地段342、343、344、346、346-1及346-2地號土地等六筆土地，均為土地所有權人同一家族所持有，而陳情人等四人原已規劃此六筆土地日後共同建築開發，然今因捷運系統民生汐止線工程都市計畫，其草案中擬僅將其中342、343、344地號變更為捷運開發區，此已嚴重影響原土地所有權人整體規劃開

- 發之計畫，故陳情應將該六筆地號，全部變更為捷運開發區。
- 二、 前述土地將規劃為SB08出入口B(通風井Y)用地，依草案中有關捷運開發區之土地使用分區管制要點規定，其建蔽率為依原第二種住宅區加5%，此乍看之下似乎補償地主土地因設置捷運設施所受之損失，但事實上捷運設施均多位於一樓，甚有可能捷運所佔用之建蔽率，超過所增加之5%建蔽率，故此放寬根本不足以補償地主一樓店面之損失，陳情應再放寬建蔽率。
- 三、 前述土地原屬第二種住宅區，依草案中有關捷運開發區之土地使用分區管制要點，其建築物地面一、二應作附條件允許之商業使用，且不受附條件允許使用核准標準之樓層限制。前已說明捷運設施均多位於一或二樓，此已影響原地主相關樓層規劃使用之權益。今既捷運設施需徵用私有土地，且均需將所需用之土地分區變更為「捷運開發區」同一種分區使用，故不該因土地原分區不同，而有差異性，故建議其使用得比照第三種商業區，並依全市商業區通盤檢討案等相關回饋規定辦理。
- 四、 陳情之土地原分區為第二種住宅區，其總樓高限制17.5公尺，今變更為「捷運開發區」後，其有關樓高限制是否不受此限？若否，變更為「捷運開發區」後縱有相關之容積獎勵，唯若繼續受樓高限制所致，根本無法真正使用所獎勵容積，故建議捷運開發區應不受原住宅區樓高規定之限制。
- 五、 有關停車需求，建議依實際需求配置之，SB08站為三軍總醫院站，屬國內大型重要之醫療機構，民眾就醫需求量龐大，應考量就醫民眾之需求及舒適性，倘讓大量病患搭乘捷運，不但造成不便亦極可能相對影響一般民眾使用捷運之安全性，

故建議應多考慮本站之特殊性，滿足其停車需求。

六、既已花費大筆經費建設捷運工程，其周邊土地更應該思考配合捷運建設，做合理之使用與規劃，縱有增加土地使用強度，事實上亦可搭配回饋制度，要求地主依規定回饋，一方面讓大眾共享交通建設及土地回饋之利益，一方面讓周邊土地做最有效益及價值之使用。

捌、散會：晚上9時。

黃振賢

寄件者: 孔為亮
寄件日期: 2024年10月24日星期四 下午 5:28
收件者: 黃振賢
主旨: 檢送貴局113年11月14日召開「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」草案之公開展覽前座談會・本總隊意見・

您好：

因本次座談會涉及本總隊業務部分，前業於 113 年 9 月 4 日及同年 10 月 7 日研商會議表達意見在案，並將配合辦理後續相關事宜，爰本次座談會將不派員出席。

謝謝！

臺北市政府地政局土地開發總隊
市地重劃科科員 孔為亮
電話：02-87807056 #511
信箱：eg4782@gov.taipei

民眾 11

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：內湖區石潭一段 2 小段 79 號 地址：台北市 其它：
訴求意見 與建議	<p>本人希望以公平、公開、公正之原則 市價徵收！</p> <p>該土地是全部徵收？部份徵收？每坪價錢？此地是地主 捷運工程處預計多久可以撥入徵收款項、週還石潭 二小段 55 號是否有受影響？是否有補助款？ 當然若可納入捷運開發區，地主也願加入</p> <p>鄰同意</p>
聯絡方式 【請務必填寫】	姓名/團體名稱：陳 [] (村 [] 女 []) 性別： <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 不提供 通訊地址：高雄 [] 電話：091 [] 日期：113 年 11 月 14 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 3 場)

書面意見



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

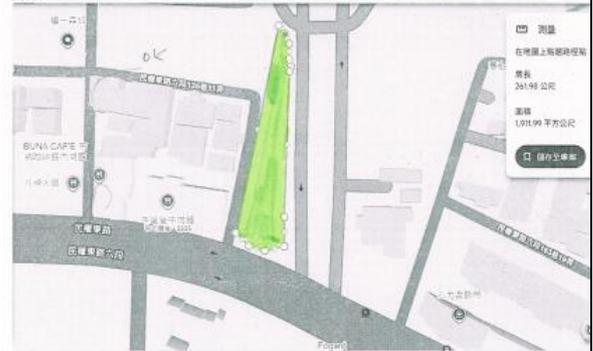
公開展覽前座談會人民或團體意見單

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：內湖區石潭段四小段0285-0000號 地址： 其它：
訴求意見 與建議	經檢視SB08站一變更都市計畫方案之出入口C計畫，本人意見如下，請臺北市政府捷運工程局相關單位說明： (一) 面積適宜性及完整性，應將出入口C計畫移往國防醫學院(臺北市內湖區民權東路六段121號)面對大門之左側綠地面積約1900平方公尺(參見圖.1及圖.2)比原先計畫之站址面積大約2倍有餘，就面積而言更適合中運量捷運站規畫，且此綠地還會與同案之出變9(出入口D)土地相連，更具備了捷運站整體性動線規畫，請檢討合宜性及完整性。 (二) 車流、人潮及週邊交通動線規畫合理性，原計畫鄰近135巷巷口寬約5至6米，與民權東路交叉路口腹地小導致東西向車流動線紊亂，國防醫學院(臺北市內湖區民權東路六段121號)面對大門之左側綠地緊鄰十字路口及人行道腹地大(參見圖.1)，不僅可疏解東西向車流及出入口在地人潮，請檢討人、車及週邊交通動線規畫合理性。
聯絡方式 【請務必填寫】	姓名/團體名稱：黃 性別： <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 不提供 通訊地址：新北市 電話：09: 日期：2024年11月19日

圖.1



圖.2



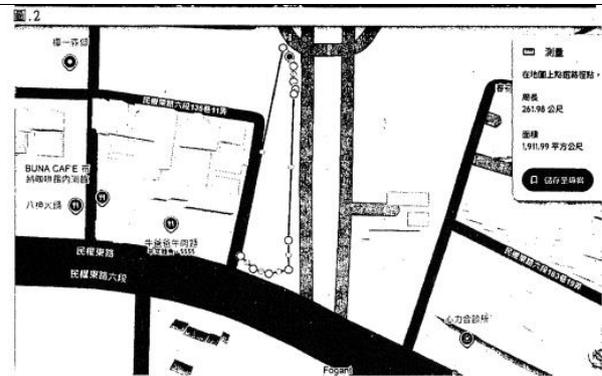
郵寄地點: 104216 臺北市中山北路二段 48 巷 7 號 臺北市捷運工程局

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: <u>內湖區石潭段四小段285號</u> 地址: 其它:
訴求意見與建議	經檢視SB08站一變更新都市計畫方案之出入口C計畫,本人意見如下,請臺北市捷運工程局相關單位說明: (一)面積適宜性及完整性,應將出入口C計畫移往國防醫學院(臺北市內湖區民權東路六段121號)面對大門之左側綠地面積約1900平方公尺(參見圖.1及圖.2)比原先計畫之站址面積大約2倍有餘,就面積而言更適合中運量捷運站規畫,且此綠地還會與同案之出變9(出入口D)土地相連,更具備了捷運站整體性動線規畫,請檢討合宜性及完整性。 (二)車流、人潮及週邊交通動線規畫合理性,原計畫鄰近135巷巷口寬約5至6米,與民權東路交叉路口腹地小導致東西向車流動線紊亂,國防醫學院(臺北市內湖區民權東路六段121號)面對大門之左側綠地緊鄰十字路口及人行道腹地大(參見圖.1),不僅可疏解東西向車流及出入口在地人潮,請檢討人、車及週邊交通動線規畫合理性。
聯絡方式 【請務必填寫】	姓名/團體名稱: <u>黃</u> 性別: <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 不提供 通訊地址: <u>新北市</u> 電話: <u>09</u> 日期: <u>113</u> 年 <u>11</u> 月 <u>22</u> 日



郵寄地址：104 台北市中山北路二段 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：內湖區石潭段四小段 342、343、344、346、346-1 及 346-2 地號 地址： 其它：
訴求意見與建議	一、 陳情人林 [] 及林 [] 共同持有內湖區石潭段四小段 342、346、346-1 及 346-2 地號土地，另陳情人：林 [] 持有 343 地號及陳情人： [] 股份有限公司（負責人：林 []）持有 344 地號。按該地段 342、343、344、346、346-1 及 346-2 地號土地等六筆土地，均為土地所有權人同一家族所持有，而陳情人等四人原已規劃此六筆土地日後共同建築開發，然今因捷運系統民生汐止線工程都市計畫，其草案中擬僅將其中 342、343、344 地號變更為捷運開發區，此已嚴重影響原土地所有權人整體規劃開發之計畫，故陳情應將該六筆地號，全部變更為捷運開發區。 二、 前述土地將規劃為 SB08 出入口 B（通風井 Y）用地，依草案中有關捷運開發區之土地使用分區管制要點規定，其建蔽率為依原第二種住宅區加 5%，此乍看之下似乎補償地主土地因設置捷運設施所受之損失，但事實上捷運設施均多位於一樓，甚有可能捷運所佔用之建蔽率，超過所增加之 5% 建蔽率，故此放寬根本不足以補償地主一樓店面之損失，陳情應再放寬建蔽率。 三、 前述土地原屬第二種住宅區，依草案中有關捷運開發區之土地使用分區管制要點，其建築物地面一、二應作附條件允許之商業使用，且不受附條件允許使用核准標準之樓層限制。前已說明捷運設施均多位於一或二樓，此已影響原地主相關樓層規劃使用之權益。今既捷運設施需徵用私有土地，且均需將所需用之土地分區變更為「捷運開發區」同一種分區使用，故不該因土地原分區不同，而有差異性，故建議其使用得比照第三種商業區，並依全市商業區通盤檢討案等相關回饋規定辦理。 四、 陳情之土地原分區為第二種住宅區，其總樓高限制 17.5 公尺，

	<p>今變更為「捷運開發區」後，其有關樓高限制是否不受此限？若否，變更為「捷運開發區」後縱有相關之容積獎勵，唯若繼續受樓高限制所致，根本無法真正使用所獎勵之容積，故建議捷運開發區應不受原住宅區樓高規定之限制。</p> <p>五、有關停車需求，建議依實際需求配置之，SB08 站為三軍總醫院站，屬國內大型重要之醫療機構，民眾就醫需求量龐大，應考量就醫民眾之需求及舒適性，倘讓大量病患搭乘捷運，不但造成不便亦極可能相對影響一般民眾使用捷運之安全性，故建議應多考慮本站之特殊性，滿足其停車需求。</p> <p>六、既已花費大筆經費建設捷運工程，其周邊土地更應該思考配合捷運建設，做合理之使用與規劃，縱有增加土地使用強度，事實上亦可搭配回饋制度，要求地主提供回饋，一方面讓大眾共享交通建設及土地回饋之利益，另一方面讓周邊土地做最有效益使用。</p>
<p>聯絡方式 [請務必填寫]</p>	<p>姓名：林 才 林 股份有限公司</p> <p>聯絡人（代理人）：陳</p> <p>通訊地址：台北市</p> <p>電話：(02)</p> <p>日期：113 年 11 月 21 日</p>