

第八章 捷運設施用地取得可行性分析

8.1 用地勘選原則

為降低衝擊並引導地區良性之發展，捷運系統用地須審慎考量取得方式及其可行性，以期順利推動捷運建設，其勘選原則如下：

一、優先使用公有土地

公有土地權屬單純，取得土地可能引起之爭議較低，除已開闢或管理機關已有明確之使用計畫外，應優先選用公有土地，以達到公地公用之目標。

二、利用原有公共設施用地

公共設施用地原屬公眾使用性質，其取得土地之爭議較低。「大眾捷運法」第 18 條規定：大眾捷運系統工程建設機構因施工需要得使用河川、溝渠、涵洞、堤防、道路、公園及其他公共設施之土地。公共設施用地如屬低度使用，或提供捷運使用不致減損原公共設施之使用目的及效益者，優先考量使用，並可採公共設施多目標使用方式。另亦考慮捷運建設與公共設施用地一併開發，以促進其機能之發揮。

三、尚未開發、低度利用地區土地

尚未開發、低度利用地區土地，徵收補償費用相對較低，做為捷運系統用地，可增進土地利用效能，引導地區良性發展。機廠用地因設施需求，所需土地規模較大，於既成發展及人口集居地區取得不易，應以使用低度開發地區(如都市計畫農業區或非都市土地農牧用地)為原則。

四、未來發展需求及取得方式

用地取得規模應考量未來發展、擴充性及場站開發之可能性。如以徵收方式取得，應考量「土地徵收條例」中有關「事業所必須者」、「損失最少」及「儘量避免古蹟」等原則。

五、與相關建設計畫配合

捷運系統車站出入口、通道可考量與規劃中之相關建設、或興建中之大眾運輸系統協商共用或共構，並在未來建設時考量整體交通動線，以利站內轉乘、減少用地面積及交通衝擊。

六、配合新訂或擴大都市計畫預留用地

當捷運系統所經地區有擴大或擬定新開發之都市計畫時，應一併考量捷運路線及場站之設置，預留捷運設施用地，以利地區整體規劃，導引市鎮朝 TOD 發展。

8.2 相關法令依據

大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區在都市計畫、用地取得方面涉及之相關法規命令彙整如表 8.2-1、表 8.2-2。

表 8.2-1 都市計畫相關法令彙整表(1/3)

法令條次	條文內容摘要	應用範圍
都市計畫法(104. 12. 30)		
第 27 條	都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更： 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。 二、為避免重大災害之發生時。 三、為適應國防或經濟發展之需要時。 四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。 前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。	都市計畫區內，捷運路線、場、站得依據都市計畫法第 27 條規定採迅行變更，必要時並得逕為變更方式辦理。
第 48 條	依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之： 一、徵收。 二、區段徵收。 三、市地重劃。	都市計畫區內，捷運路線、場、站得採徵收、區段徵收、市地重劃方式辦理。
第 52 條	都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。	都市計畫區內，捷運路線、場、站其徵收私有土地或撥用公有土地時，不得妨礙當地都市計畫。
第 83 條	依本法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不受土地法第二百十九條之限制。 不依照核准計畫期限使用者，原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地。	都市計畫區內，捷運路線、場、站以徵收方式取得之土地，其使用期限，應依核准之計畫期限辦理。
都市計畫公共設施用地多目標使用辦法(106. 09. 20)		
第 2 條	公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。	都市計畫區內，在不影響原規劃設置公共設施機能前提下，捷運路線、場站得以公共設施用地多目標使用方式辦理。
第 3 條	公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制： 一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。 二、捷運系統及其轉乘設施、公共自行車租賃系統、公共運輸工具停靠站、節水系統、環境品質監測站、氣象觀測站、地震監測站及都市防災救災設施使用。 ...(下略)	

表 8. 2-1 都市計畫相關法令彙整表 (2/3)

法令條次	條文內容摘要	應用範圍
都市計畫工業區檢討變更審議規範(100. 12. 23)		
第 5 點	<p>工業區檢討變更原則如下：</p> <p>一、區位 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。</p> <p>二、總量管制 (一)變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。 (二)變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。</p> <p>三、編定工業區之檢討 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。</p>	<p>捷運建設開發影響都市發展結構之改變，沿線閒置工業區，藉由工業區變更調整其容許使用項目與強度。</p>
第 6 點	<p>申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：</p> <p>一、變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，並應符合下列規定：</p> <p>(一)變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。</p> <p>(二)前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。(下略)</p>	<p>工業區配合捷運建設土地開發，進行變更調整土地使用強度，需捐贈公共設施用地及可建築用地做為回饋，其捐贈之比例及面積需符合相關規定辦理。</p>
第 8 點	<p>工業區變更之開發方式如下：</p> <p>一、捐贈土地 (二)以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。 (二)前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 捐獻代金之數額 = 三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算) × 變更後應捐贈可建築土地面積 / 變更後全部可建築土地面積。 (三)直轄市、縣(市)政府應成立代金收支保。(下略)</p>	<p>主管機關依規定可取得代金或可建築土地或將可建築土地參與合建以取得樓地板面積可供出售，所得可挹注捷運建設。</p>

表 8. 2-1 都市計畫相關法令彙整表 (3/3)

法令條次	條文內容摘要	應用範圍
區域計畫法 (89. 01. 26)		
第 15-1 條	<p>...符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更：</p> <p>一、政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣(市)政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。</p> <p>二、為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。</p> <p>區域計畫擬定機關為前項第二款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。</p>	非都市土地範圍內，捷運場、站應依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。
非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點 (107. 8. 17)		
第 2 點	<p>非都市土地申請開發需辦理使用分區及使用地變更之案件，須依區域計畫法第十五條之一規定經區域計畫擬定機關許可審議，面積規模於三十公頃以下者，委辦直轄市、縣(市)政府代為許可審議核定。但屬下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)坐落土地跨越二個以上直轄市或縣(市)行政區域。</p> <p>(二)軍事設施、報經行政院核定之國家建設計畫及因應緊急天然災害所需設施等中央政府機關申請之開發案。</p> <p>(三)填海造地案件。</p> <p>(四)同一興辦事業計畫分次申請毗連土地擴大之開發計畫審議，累計面積達三十公頃以上。... (下略)</p>	非都市土地範圍內，捷運場站辦理使用分區及使用地變更之案件，須依區域計畫法第十五條之一規定經區域計畫擬定機關許可審議，面積規模於三十公頃以下者，由直轄市、縣(市)政府代為許可審議核定。
非都市土地使用管制規則 (108. 5. 30)		
第 11 條	非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：(略)七、前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。	非都市土地範圍內，捷運場、站土地面積達 2 公頃以上者，需辦理土地使用變更分區為特定專用區。
第 13 條	<p>非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議規範之規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣(市)政府申請辦理：</p> <p>一、申請開發許可。</p> <p>二、相關公共設施用地完成土地使用分區及使用地之異動登記，並移轉登記為該管直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。但其他法律就移轉對象另有規定者，從其規定。</p> <p>三、申請公共設施用地以外土地之土地使用分區及使用地之異動登記。(下略)</p>	非都市土地範圍內，捷運場、站需辦理土地使用分區變更者，應依程序向直轄市或縣(市)政府申請辦理。
非都市土地變更編定執行要點 (108. 5. 30)		
第 10 點	<p>需用土地人申請徵收或撥用土地計畫書內敘明請求一併准予變更編定者，直轄市或縣(市)主管機關在接到核准徵收或撥用案件時，應即依徵收或撥用土地使用性質逕為核准變更編定為適當使用地及辦理異動程序。</p> <p>依土地徵收條例第三條規定得徵收之土地，以協議價購或其他方式取得者；或國營公用事業主管機關許可興辦之事業，以一般價購、專案讓售或其他方式取得公有土地者，應檢附奉准興辦事業及已達成協議價購、一般價購、專案讓售或其他取得土地之文件，逕向直轄市或縣(市)主管機關申請將所用地一併變更編定為適當使用地，直轄市或縣(市)主管機關受理申請後，應比照前項規定辦理。(下略)</p>	非都市土地範圍內，捷運路線應由需要土地人申請徵收或撥用土地計畫書內敘明請求一併准予變更編定。

表 8. 2-2 用地取得相關法令彙整表(1/4)

法令	相關條文	
大眾捷運法	第 6 條	大眾捷運系統需用之土地，得依法徵收或撥用之。
	第 7 條	為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。 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。 主管機關得會商都市計畫、地政等有關機關，於路線、場、站及其毗鄰地區劃定開發用地範圍，經區段徵收中央主管機關核定後，先行依法辦理區段徵收。… 以區段徵收方式取得開發用地者，應將大眾捷運系統路線、場、站及相關附屬設施用地，於區段徵收計畫書載明無償登記為主管機關所有。
	第 16 條	大眾捷運系統路線穿越河川，其築墩架橋或開闢隧道，應與水利設施配合；河岸如有堤壩等建築物，應予適度加強，並均應商得水利主管機關同意，以防止危險發生。
	第 19 條	大眾捷運系統因工程上之必要，得穿越公、私有土地及其土地改良物之上空或地下。但應擇其對土地及其土地改良物之所有人、占有人或使用人損害最少之處所及方法為之，並應支付相當之補償。 前項須穿越私有土地及其土地改良物之上空或地下之情形，主管機關得就其需用之空間範圍，在施工前，於土地登記簿註記，或與土地所有權人協議設定地上權，協議不成時，準用土地徵收條例規定徵收取得地上權。
	第 24-1 條	大眾捷運系統在市區道路或公路建設，應先徵得該市區道路或公路主管機關同意。
大眾捷運系統土地開發辦法	第 10 條	大眾捷運系統開發用地屬公有者，主管機關得依本法第七條第四項規定辦理有償撥用。
	第 11 條	大眾捷運系統開發所需用地屬私有而由主管機關依本法第七條第四項規定以協議價購方式辦理者，經執行機構召開會議依優惠辦法協議不成時，得由主管機關依法報請徵收。
大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法	第 7 條	大眾捷運系統工程穿越之空間範圍有設定地上權之必要者，需地機構應通知土地所有人或管理人及他項權利人進行協議設定地上權；如經通知未參與協議、協議不成立或未於協議成立後約定期限內辦理設定地上權者，即視為協議不成立。
	第 8 條	依前條協議不成立者，需地機構應報請主管機關徵收地上權。(下略)

表 8. 2-2 用地取得相關法令彙整表 (2/4)

法令	相關條文	
土地徵收條例	第 3 條	國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限： 一、國防事業。二、 <u>交通事業</u> 。三、公用事業。……等等
	第 11 條	需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地，未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。(下略)
	第 30 條	<u>被徵收之土地</u> ，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之 <u>公共設施保留地</u> ，應按 <u>毗鄰非公共設施保留地之平均市價</u> 補償其地價。
	第 57 條	需用土地人因興辦第三條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。 前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。
都市計畫公共設施用地多目標使用辦法	第 3 條	公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制： 一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。 二、 <u>捷運系統及其轉乘設施、公共自行車租賃系統、節水系統、環境品質監測站及都市防災救災設施</u> 使用。
國有公用財產無償提供使用之原則	第 1 項 第 7 款	提供政府機關或學校跨越或穿越通行、設置行人步道或自行車道使用，得無償提供使用。尚不符前述規定者，請依行政院訂頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 6 點規定，辦理有償撥用。
公有土地經營及處理原則	第 6 點	公有土地之撥用，應依下列規定辦理： (一) 公共建設需用公有土地，依法辦理撥用，於未核准撥用前，公產管理機關應同意先行使用。 (二) 公共建設需用公有土地，其有償無償之認定，應確實依「各級政府機關互相撥用公有土地有償與無償之撥用原則」辦理。 (三) 公有土地有償撥用，應以核准撥用日當期公告土地現值為計算標準。
各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則	--	各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依法申辦撥用時，以無償為原則。但下列不動產，應辦理有償撥用： 一、國有學產不動產，非撥供公立學校、道路、古蹟使用者。 二、獨立計算盈虧之非公司組織之公營事業機構與其他機關間互相撥用之不動產。 三、專案核定作為變產置產之不動產，非撥供道路使用者。 四、管理機關貸款取得之不動產，其處分收益已列入償債計畫者。 五、抵稅不動產或稅捐稽徵機關承受行政執行機關未能拍定之不動產。 六、特種基金與其他機關間互相撥用之不動產 ...

表 8. 2-2 用地取得相關法令彙整表 (3/4)

法令	相關條文	
桃園市與辦公 公共工程地上物 拆遷補償自治 條例	第 3 條	本自治條例所稱地上物，包括合法建築改良物（以下簡稱合法建築物）、其他建築改良物（以下簡稱其他建築物）、工廠與商業設備、農作改良物、農業機具、無固定基礎之臨時性農業生產設備（施）、畜產與水產養殖物、水井及墳墓。
	第 7 條	建築物由需用土地人勘查，必要時得會同有關機關查明下列事項，以作為查估補償費依據：
	第 8 條	拆遷合法建築物，應發給補償費。 前項補償費，應按第一次召開用地及土地改良物拆遷補償協議價購會、徵收公告當時或重劃計畫書公告日，該合法建築物之重建價格估定之。
	第 19 條	各項建築物查估作業，得由需用土地人委託專業機構依本自治條例及相關規定辦理查估。
桃園市大眾捷 運系統工程穿 越地上空或 地下處理要點	--	一、桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理大眾捷運系統工程穿越土地之取得所有權、設定或徵收地上權及註記於土地登記簿等事宜，特訂定本要點。 二、本市大眾捷運系統工程穿越之土地，依附表所定之處理原則辦理。 (附表略)
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 (未來依三鶯 線主管機關所 訂定法規辦 理)	第 3 條	依本辦法協議價購之土地，其土地改良物應一併價購。 前項協議價購之土地，依市價協議之；土地改良物，依協議當期當地舉辦公共工程拆遷補償規定辦理。 應發給之協議價購土地款及土地改良物各項拆遷補償費、拆遷處理費、獎勵金及遷移費等，於點交後一次付清，點交前之地價稅及房屋稅由原所有權人負擔。 同意協議價購之原土地所有權人，符合下列條件之一者，得申請以該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、承租該基地開發完成本府取得之公有不動產： 一、土地上無建築改良物（含違章建築）。 二、土地上有建築改良物（含違章建築），於捷運局通知期限拆遷，且該建築改良物所有權人自願放棄安置或其他代替安置之補償措施。 前項基地開發完成本府取得之公有不動產，經本府核定採統一經營管理之方式者，原土地所有權人應配合辦理。 第二項所稱市價，指協議時市場正常交易價格。
	第 5 條	原土地所有權人依第三條第四項規定提出申請者，依下列規定辦理： 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分算比例，乘以建築物所坐落土地之抵付權值總額，各樓層分配權值之加計原則如下： （一）商業區建築物之一樓依法營業使用者，加計其權值一倍。 （二）商業區建築物之一樓作住宅使用或住宅區建築物之一樓依法營業使用者，加計其權值 0. 五倍。 （三）住宅區建築物之一樓作住宅使用者，加計其權值 0. 二倍。 二、領取協議價購土地款者，得優先承購、承租之不動產，不得超過依前款計算所取得權值之百分之五十。
	第 7 條	申請抵付協議價購土地款並增加承購者，其增加承購之價格，以臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審定，並與投資人協商後經本府核定之議定價格計算。 領取協議價購土地款，並申請優先承購者，其優先及增加承購之價格，以本府市有財產審議委員會審議通過之價格計算。

表 8. 2-2 用地取得相關法令彙整表 (4/4)

法令	相關條文	
高速公路國有公用土地提供使用注意事項	第 2 點	<p>使用本局經管公用土地如符合「公路土地使用費徵收辦法」規定者應依該辦法辦理。</p> <p>其餘經管公用土地，於不妨礙行車、橋梁結構、路基邊坡穩定等安全，及橋梁檢測與維修、環境景觀衛生、道路養護、既有柵欄及原有排水設施功能等作業，且不可放置易燃、危險物品及無下列情形者，分局處得於一定期限內辦理出租或無償提供使用：(…以下略)</p>
交通部台灣鐵路管理局經營國有公用財產無償使用作業要點	第 2 點	<p>各政府機關、學校或民間團體為辦理前條無償提供使用之原則所列各項使用情形，需使用本局經管國有公用財產者，應備函檢具使用計畫書（含地籍位置圖簿、無償使用簡易示意圖、無償使用計劃）及相關證明文件向本局各工務段申請。</p>
公路法	第 30 條	<p>公路用地，非經許可，不得使用。擅自使用、破壞公路用地，或損壞公路設施時，應由公路主管機關取締之。</p> <p>使用公路用地設置管線或其他公共設施時，使用人應填具申請書，並檢附工程計畫書，向公路主管機關申請許可後，始得設置。公路主管機關除向使用人徵收許可費外，並應向使用人徵收公路土地使用費，優先用於公路之修建、養護及管理。但基於公共利益或特殊需要考量者，得減徵或免徵公路土地使用費。</p> <p>前項公路土地使用費徵收之作業程序、減徵或免徵之條件、範圍、費率計算基準與考量因素、欠費追繳及溢繳退費等事項之辦法，由交通部定之。</p>
公路土地使用費徵收辦法	第 3 條	<p>使用公路用地設置管線或其他公共設施（以下簡稱設施物），除下列各款免徵公路土地使用費（以下簡稱使用費）外，徵收機關應依本辦法徵收使用費：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、各級政府及所屬機關所設置之非營業用，且具公益性質之設施物。 二、共同管道及設置於其內之各項設施物。 三、收益用於償付該公路建設經費使用，且經行政院專案核准有案者。 四、使用人另依協議繳納租金予徵收機關者。 五、消防設施。 六、郵筒。 七、公用電話亭。 八、產權屬用戶所有且與公路路線橫交之民生管線、桿線及設施。 九、農田灌溉水利設施。 十、大眾捷運系統及鐵路設施。
河川管理辦法	第 28 條	<p>本法第七十八條之一第七款所稱其他與河川管理有關之使用行為如下：</p> <p>三、跨越河川區域上空或穿越河川區域地下一定範圍之使用行為。</p>
	第 56 條	<p>申請使用河川區域內公有土地應依法繳交使用費、行政規費及保證金；保證金於使用費期滿未展限使用時返還，但應先抵繳其欠繳之使用費及其使用行為所致之損害賠償金。</p>

8.3 土地取得可行性分析

依 5.3 節路線方案研擬，以下評估全線高架方案及局部地下方案之土地取得方式及用地成本。

一、評估參數假設

本計畫私有土地徵收價格估算採用市價比較法，以內政部近 3~5 年實價登錄資訊，篩選同一供需圈內之近鄰地區或類似地區，且地目性質相近之成交價格案例，並酌予參考個別因素修正，作為規劃階段之初步價格參考。用地取得在既有取得基礎資料與下列假設條件進行分析：

(一) 土地取得方式

1. 車站與出入口：各站位於既有道路之車站與出入口為無償協議使用，位於國有土地均假設有償撥用，桃園市有土地則假設為協議使用；位於其他都市或非都市地區之私有地均假設為市價徵收取得。
2. 路線：跨越國道 2 號大湳交流道之落墩用地採有償撥用方式取得，跨越高速公路設施部分，考量捷運、國道上下層使用需求，採 1/2 持分土地方式辦理有償撥用；於大湳地區都市計畫南緣段無既有道路，採一般徵收或有償撥用方式取得，其餘路段均利用福德一路及桃園市政府推動之「和強路至介壽路新闢道路」（原桃園生活圈六號道路），採協議使用方式取得。

(二) 徵收價格

徵收價格採市價徵收，經初步保守估計，住宅區約 25,000 元/坪~350,000 元/坪，農業用地約 50,000 元/坪~60,000 元/坪；公有土地有償撥用則以當年度公告土地現值估算。

二、全線高架方案

捷運跨越國道 2 號大湳交流道路線段採有償撥用方式取得，自福德一路至八德(大湳地區)都市計畫南緣農業區(17K)則利用福德一路及「和強路至介壽路新闢道路」（原桃園生活圈六號道路)路權範圍；後行經八德(大湳地區)都市計畫南緣非都市土地部分，沿線包括農業區、機關用地、住宅區與停車場用地等，農業區之用地取得預定採一般徵收方式，機關用地高架穿越段以空間持分撥用方式辦理，住宅區範圍則有路線段、車站及尾軌，皆以最小需地範圍為原則下，辦理一般徵收。捷運車站部分，LB13 站站體及出入口之用地皆利用「和強路至介壽路新闢道路」（原桃園生活圈六號道路)路權範圍，LB14 站站體位於停車場用地部分，以公共設施多目標使用方式取得用地。

經估算後用地取得成本約 4.58 億元，如表 8.3-1、表 8.3-2 所示。

住宅區之用地取得，倘與土地所有權人同意採取無償提供土地並設定永久地上權供興建捷運相關設施(捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口及其相關設施)使用，其建蔽率、容積率及其用項目依變更前原使用分區

之規定辦理，惟其供設置捷運相關設施使用之樓地板面積部分不計入容積計算。

三、局部地下方案

捷運跨越國道 2 號大湳交流道路線段採有償撥用方式取得，自福德一路至八德(大湳地區)都市計畫南緣農業區(17K)則利用福德一路及「和強路至介壽路新闢道路」(原桃園生活圈六號道路)路權範圍；自里程 17k 左右進入八德(大湳地區)都市計畫，並於約 17.23K 處開始地下化，引道段之區位約為 17K~17.46K，多位於非都市計畫區特定農業區，預定採一般徵收取得，機關用地地下穿越以空間持分撥用方式辦理，17.65K~17.85K 地下穿越都市計畫農業區，採以地下穿越補償方式辦理。捷運車站部分，LB13 站站體及出入口之用地皆利用「和強路至介壽路新闢道路」(原桃園生活圈六號道路)路權範圍，介壽路段利用既有道路路權，LB14 站體因地下化與桃園捷運綠線共用出入口而無用地取得問題。

經估算後用地取得成本約 1.84 億元，如表 8.3-1、表 8.3-3 所示。

表 8.3-1 兩方案用地取得成本統計表(依取得類型)

取得類型	全線高架方案成本(元)	局部地下方案成本(元)
穿越補償	0	28,006,440
一般徵收	297,108,638	98,594,100
有償撥用	148,124,151	57,282,263
拆遷補償	12,276,700	0
總計	457,509,489	183,882,803

表 8. 3-2 全線高架方案用地取得成本估算表

設施類型	使用分區	用地面積 (m ²)	權屬	用地取得方式	成本計算 基礎	單價 (元/m ²)	總價 (元)
福德一路段	非都特農區 交通用地	5, 120	公有(桃園市)	既有道路撥用 或協議使用	--	--	--
國 2 大湳 交流道段	非都特農區 交通用地	612	公有(高公局)	有償撥用(落墩)	公告現值	8, 300	5, 079, 600
		5, 988		持分撥用(跨越)			24, 850, 200
福德一路-工業區 (含 LB13 站)	非都特農區 農牧/水利用地	15, 318	私有地、 公私共有(豎脚 埤, 國產署)	桃園新闢道路撥用 或協議使用	--	--	--
大湳都計南側	非都特農區	5, 750	私有	一般徵收	市價	19, 052	109, 549, 316
大湳都計南緣	都計機關用地	3, 727	公有(保一總隊)	持分撥用	公告現值	31, 713	118, 194, 351
大湳都計南緣	都計農業區	2, 945	私有	一般徵收	市價	19, 052	56, 108, 140
介壽路西側 路線段	都計住宅區	1, 386	私有	一般徵收	市價	79, 861	110, 687, 346
		1, 100	私有	建物拆遷補償	--	--	12, 276, 700
LB14 站	都計停車場用地	640	私有	公共設施 多目標使用	--	--	--
介壽路西側 尾軌段	都計住宅區	260	私有	一般徵收	市價	79, 861	20, 763, 836
總計							457, 509, 489

表 8. 3-3 局部地下方案用地取得成本估算表

設施類型	使用分區	用地面積 (m ²)	權屬	用地取得方式	成本計算 基礎	單價 (元/m ²)	總價 (元)
福德一路段	非都特農區 交通用地	5, 120	公有(桃園市)	既有道路撥用 或協議使用	--	--	--
國 2 大湳 交流道段	非都特農區 交通用地	612	公有(高公局)	有償撥用(落墩)	公告現值	8, 300	5, 079, 600
		5, 988		持分撥用(跨越)			24, 850, 200
福德一路-工業區 (含 LB13 站)	非都特農區 農牧/水利用地	15, 318	私有地、 公私共有(豎脚 埤, 國產署)	桃園新闢道路撥用 或協議使用	--	--	--
大湳都計南側	非都特農區	5, 175	私有	一般徵收	市價	19, 052	98, 594, 100
大湳都計南緣	都計機關用地	1, 725	公有(保一總隊)	持分撥用	公告現值	31, 713	27, 352, 463
大湳都計南緣	都計農業區	3, 675	私有	地下穿越補償	市價	19, 052	28, 006, 440
介壽路段 (含 LB14 站)	都計道路用地	6, 580	公有(公路總局)	既有道路撥用 或協議使用	--	--	--
總計							183, 882, 803

8.4 捷運設施用地土地使用變更構想

8.4.1 變更依據

依據交通部 100 年 4 月頒佈之「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」規定，本計畫報告書須包含路線、場、站等設施之都市計畫變更構想。本計畫規劃之捷運路線及場站，LB13 站位於非都市土地，LB14 站則位於八德(大湳地區)都市計畫。都市計畫區及非都市土地用地變更依據分述如下：

一、都市計畫區

本捷運規劃路線及場站設施將使用住宅區、農業區、未開闢之公共設施用地及已開闢公共設施用地(捷運設施與原公共設施之使用無法相容或因應管理機關意見辦理使用分區變更者)時，須辦理都市計畫變更，以改變土地使用分區為「捷運系統用地」，俾依據該土地之權屬續以辦理土地徵收、公地撥用等土地取得作業。由於大眾捷運系統係為中央之重大交通建設，故可依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，以期縮短變更都市計畫程序，加速建設時程。

二、非都市土地範圍

非都市土地範圍之土地使用分區、用地變更程序及開發作業依「區域計畫法」、「非都市土地使用管制規則」及「非都市土地土地開發審議作業規範」等規定辦理。

本計畫行經非都市地區之所需捷運系統用地，規劃不進行土地開發及無需進行分區變更，考量需地設施類型為車站出入口、路線段及相關轉乘等設施，擬依一般徵收或公地撥用方式取得最小之必要範圍，可依相關規定於用地取得階段逕為辦理用地變更；使用「和強路至介壽路新闢道路」所經之交通用地，採協議使用方式不予辦理變更。相關非都市土地變更法令及函示說明彙整如表 8.4-1。

表 8. 4-1 非都市土地變更編定法令依據彙整表

一、非都市土地使用管制規則	
第 28 條	<p>申請<u>使用地變更編定</u>，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣(市)政府申請核准，並依規定繳納規費：</p> <p>一、非都市土地變更編定申請書 二、興辦事業計畫核准文件 三、申請變更編定同意書 四、土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本 五、土地使用計畫配置圖及位置圖 六、其他有關文件</p> <p>前項第四款之文件，能以電腦處理者，免予檢附。 下列申請案件免附第一項第二款及第五款規定文件： 一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款及第二款規定之零星或狹小土地。 二、依第三十八條、第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書或依第三十九條規定已檢附建築使用執照者。 三、符合第三十八條之一規定者。 四、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。 五、變更編定為農牧或林業用地。</p> <p>申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。 申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。 興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請開發建築面積未達十公頃者，應檢附開發建築面積免受限制文件。</p>
二、非都市土地變更編定執行要點	
第 11 點	<p>需用土地人申請<u>徵收或撥用</u>土地計畫書內敘明請求一併准予變更編定者，直轄市或縣(市)政府在接到核准徵收或撥用案件時，應即依徵收或撥用土地使用性質逕為核准變更編定為<u>適當使用地</u>及辦理異動手續。</p> <p>依土地徵收條例第三條規定得徵收之土地，以協議價購或其他方式取得者；或國營公用事業主管機關許可興辦之事業，以一般價購、專案讓售或其他方式取得公有土地者，應檢附奉准興辦事業及已達成協議價購、一般價購、專案讓售或其他取得土地之文件，逕向直轄市或縣(市)政府申請將所需用地一併變更編定為適當使用地，直轄市或縣(市)政府受理申請後，應比照前項規定辦理。</p>
三、相關函釋	
一	內政部營建署民國 89 年 12 月 12 日八九營署綜字第 51048 號函：「基於考量屬線狀設施開發案，其土地利用型態通常為穿越性，與週遭土地使用性質非顯不相容，…，故不影響原土地使用分區劃定之目的，…，當無『區域計畫法』第 15 條之 1 規定之適用。」
二	營建署 90 年 6 月 20 日九十營署綜字第 036966 號函說明二：「…至爾後類似此非都市土地興建堤防及鐵、公路工程用地之線狀開發案件，免送區域計畫擬定機關審議」。

8.4.2 變更構想

各車站及出入口以儘可能不大幅變更為原則，若可採公共設施多目標使用，則優先於變更都市計畫。另由於各站所需用地尚涉及未來土地取得權利之協議結果以及開發方式之確定，因此都市計畫變更方式與內容，未來亦將有所配合調整；路線段則儘可能使用既有道路或未開闢計畫道路。變更構想詳如表 8.4-2 所示。

表 8.4-2 捷運路線與場站分區及用地變更構想 (1/3)





捷運設施	變更內容	全線高架方案	局部地下方案
LB13 車站	土地管制	非都市土地使用管制	
	原使用分區	特定農業區農牧用地	特定農業區農牧用地
	變更後分區	交通用地 (和強路至介壽路新闢道路)	交通用地 (和強路至介壽路新闢道路)
	變更面積	1,600 平方公尺	1,600 平方公尺
	區位示意		
路線 (16.4K-17K)	土地管制	八德(大湳地區)都市計畫/非都市土地使用管制	
	原使用分區	工業區、農業區/ 特定農業區水利用地、農牧用地	工業區、農業區/ 特定農業區水利用地、農牧用地
	變更後分區	道路/交通用地 (和強路至介壽路新闢道路)	道路/交通用地 (和強路至介壽路新闢道路)
	變更面積	13,080 平方公尺	13,080 平方公尺
	區位示意		

表 8. 4-2 捷運路線與場站分區及用地變更構想 (2/3)

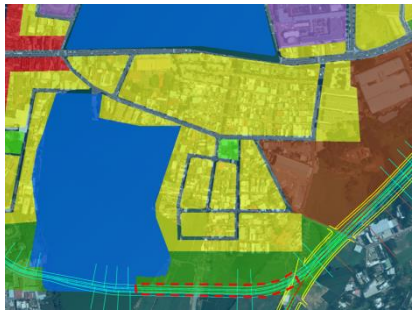

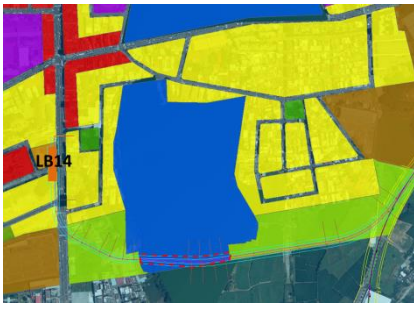




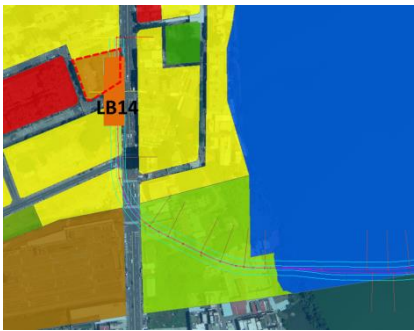

捷運設施	變更內容	全線高架方案	局部地下方案
路線 (17K- 17.46K)	土地管制	八德(大湳地區)都市計畫/非都市土地使用管制	
	原使用分區	農業區/特定農業區農牧用地	農業區/特定農業區農牧用地
	變更後分區	捷運系統用地/特定目的事業用地	捷運系統用地/特定目的事業用地
	變更面積	5,750 平方公尺	5,850 平方公尺
	區位示意		
路線 (17.46K- 17.66K)	土地管制	八德(大湳地區)都市計畫	
	原使用分區	機關用地	機關用地
	變更後分區	無需變更(上空穿越)	無需變更(地下穿越)
	變更面積	3,727 平方公尺	1,725 平方公尺
	區位示意		
路線 (17.66K- 17.82K)	土地管制	八德(大湳地區)都市計畫	
	原使用分區	農業區	農業區
	變更後分區	捷運系統用地	無需變更(地下穿越)
	變更面積	2,945 平方公尺	2,550 平方公尺
	區位示意		

表 8. 4-2 捷運路線與場站分區及用地變更構想 (3/3)

捷運設施	變更內容	全線高架方案	局部地下方案
LB14 車站 及路線 (17. 86K- 17. 94K)	土地管制	八德(大湳地區)都市計畫	
	原使用分區	住宅區	--
	變更後分區	捷運系統用地	--
	變更面積	1, 386 平方公尺	--
	區位示意		--
LB14 車站 及出口	土地管制	八德(大湳地區)都市計畫	
	原使用分區	停車場用地	--
	變更後分區	無需變更(公共設施多目標使用)	--
	變更面積	640 平方公尺	--
	區位示意		--
路線(尾軌)	土地管制	八德(大湳地區)都市計畫	
	原使用分區	住宅區	--
	變更後分區	捷運系統用地	--
	變更面積	260 平方公尺	--
	區位示意		--