

OPEN! 3環6線

新北樹林線LG19站出入口B捷運開發區2工程用地 第2次公聽會議程

時間	說明
18 : 30~19 : 00	報到
19 : 00~19 : 05	主席致詞
19 : 05~20 : 30	本案說明
20 : 30	散會

OPEN! 3環6線

捷運萬大—中和—樹林線
第二期工程(新北樹林線)

LG19站出入口B捷運開發區2
工程用地第2次公聽會

110年12月17日



新北市政府捷運工程局

Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City

- 尚未簽到者請前往**簽到處簽名**。
- 為利主辦單位後續與您聯繫，請留下您的**聯絡電話及地址**。
- 為忠實記錄您的意見，主辦單位備有**發言單**，請填寫後交給工作人員。

欲**變更聯絡地址**之土地所有權人
請前往簽到處登記

會議議程

1. 報到、主席致詞
2. 本次公聽會說明事項
 - 1) 興辦事業種類及法令依據
 - 2) 計畫緣起及興辦事業計畫概況
 - 3) 公益性、必要性、適當性、合法性
 - 4) 後續作業程序及相關救濟程序
3. 聽取土地所有權人及利害關係人之陳述意見
4. 綜合答覆

興辦事業種類及法令依據

◆ 興辦事業種類：**交通事業**。

◆ 興辦事業之法令依據：

◆ 大眾捷運法第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.....協議價購方式取得之，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。

◆ 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：「.....。二、**交通事業**。.....」

計畫緣起及興辦事業概況

計畫緣起與目的

- ◆ 為滿足萬華、永和、中和、土城、樹林及新莊地區各精華地帶間**旅運需求**，**分散其他相連捷運路線間尖峰時段的轉乘旅次**，發揮整體運輸效益。
- ◆ 提供捷運淡水信義線、松山新店線、環狀線、板南線與中和新蘆線**轉乘服務**，強化**捷運路網的完整性與便利性**，**擴大捷運系統之服務範圍**。
- ◆ 完工後預估每日運量可達**24.7萬人次**，疏解旅運交通時間及成本，帶動新、舊都市地區開發及更新，均衡各區域發展，形成「多核心」發展趨勢，更符合雙北生活圈之理想。

計畫緣起與目的

- ◆ 交通部於92年1月指示臺北市政府捷運工程局將「樹林地區規劃捷運系統建設計畫可行性研究」納入臺北都會區大眾捷運路網，並自93年6月開始進行捷運萬大—中和—樹林線走廊研究規劃。
- ◆ 行政院99年2月12日核定「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案規劃」案，採**全線一次核定，分期興建方式辦理**。
- ◆ 第一期已完成用地取得並且開發建設中，本次為第二期計畫，下稱**新北樹林線**。

計畫緣起及興辦事業計畫概況

興辦事業計畫概況

- ◆ 萬大—中和—樹林線第一期(新北中和線)興建路段由捷運中正紀念堂站起，行經萬華、永和、中和至土城金城路，共設置9座地下車站及1座機廠，全長約9.5公里(含機廠支線約700公尺)。
- ◆ 新北市段共5.7公里，設有LG05、LG06、LG07、LG08及LG08A共5座地下車站及1座機廠。



計畫緣起及興辦事業計畫概況

興辦事業計畫概況

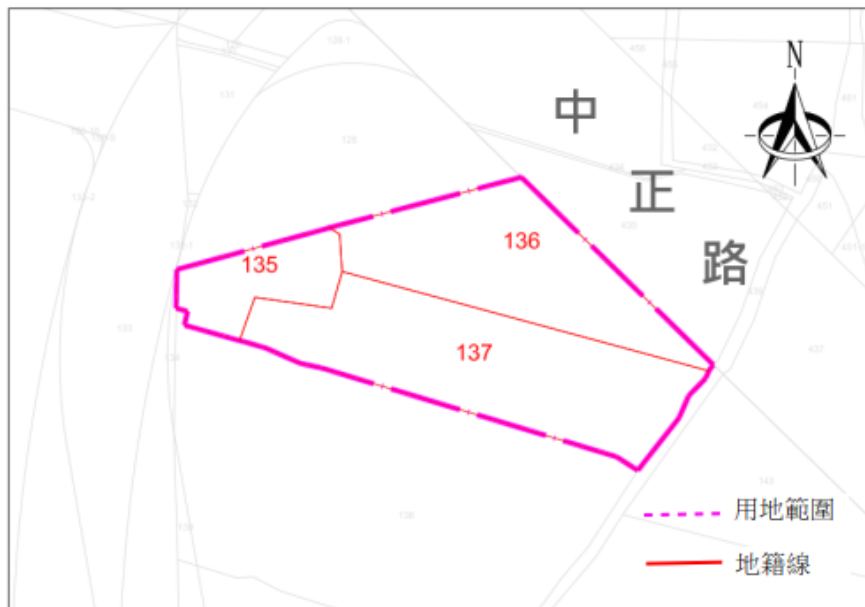
- ◆ 新北樹林線自第一期路線中和高中站(LG08)站延伸，行經土城、板橋、樹林至新莊中正路止，共設置2座地下車站及11座高架車站，全長約13.3公里。



計畫緣起及興辦事業計畫概況

LG19站出入口B捷運開發區2用地概況

- ◆ 用地範圍：本市樹林區光武段135地號等3筆土地。(實際筆數以地政事務所辦竣地籍分割後為準)
- ◆ 土地權屬：私有，面積占比100%。(實際情形以辦竣地上物查估作業後為準)
- ◆ 土地改良物現況：現況為汽機車相關服務產業使用。



※實際範圍以地政事務所辦竣地籍分割後為準

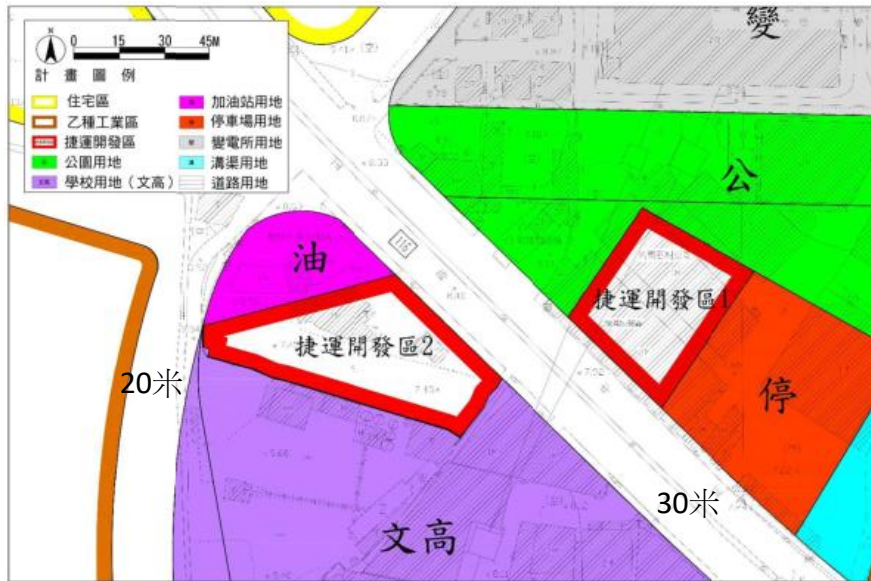


※106年公開展覽基本設計示意圖(僅供參考)

計畫緣起及興辦事業計畫概況

LG19站出入口B捷運開發區2都市計畫變更說明

納入「變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG19、LG20站)案」、「擬定樹林(三多里地區)細部計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG19站)案」，變更為捷運開發區，分別經**109年12月8日**內政部都委會第982次會議及**110年3月19日**新北市都委會第127次會議**審議通過**。



LG19站出入口B捷運開發區2變更內容示意圖



LG19站周邊土地使用情形示意圖



計畫緣起及興辦事業計畫概況

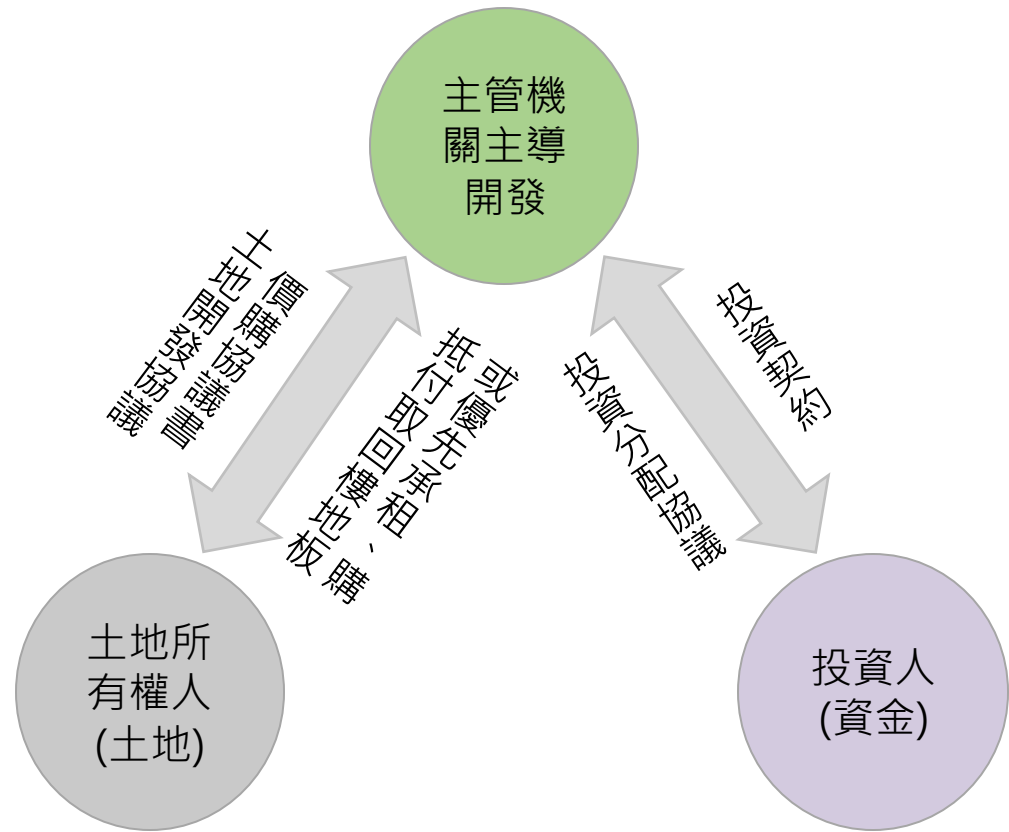
LG19站出入口A捷運開發區1都市計畫相關說明

建蔽率	80%
容積率	600%
使用管制	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 2. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 3. 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。
容積分配	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私有地土地所有權人依土地使用分區管制規定捐贈60%土地予新北市政府參與開發，剩餘之40%土地以同一都市計畫區同一開發方式住宅區容積率(200%)之2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積由新北市政府取得。前述新北市政府取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。 2. 如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分之容積，由所有土地所有權人與新北市政府均攤。

計畫緣起及興辦事業計畫概況

用地取得方式

- ◆ 本案用地採**土地開發**方式辦理。
- ◆ 結合民間與公部門力量
 - ◆ 捷運主管機關可取得所需捷運設施及部分不動產，使用收益得挹注捷運建設所需經費。
 - ◆ 另可保障土地所有權人權益，提供多元參與捷運建設方式，分享土地開發效益。



土地開發三方關係圖

計畫緣起及興辦事業計畫概況

土地開發作業流程

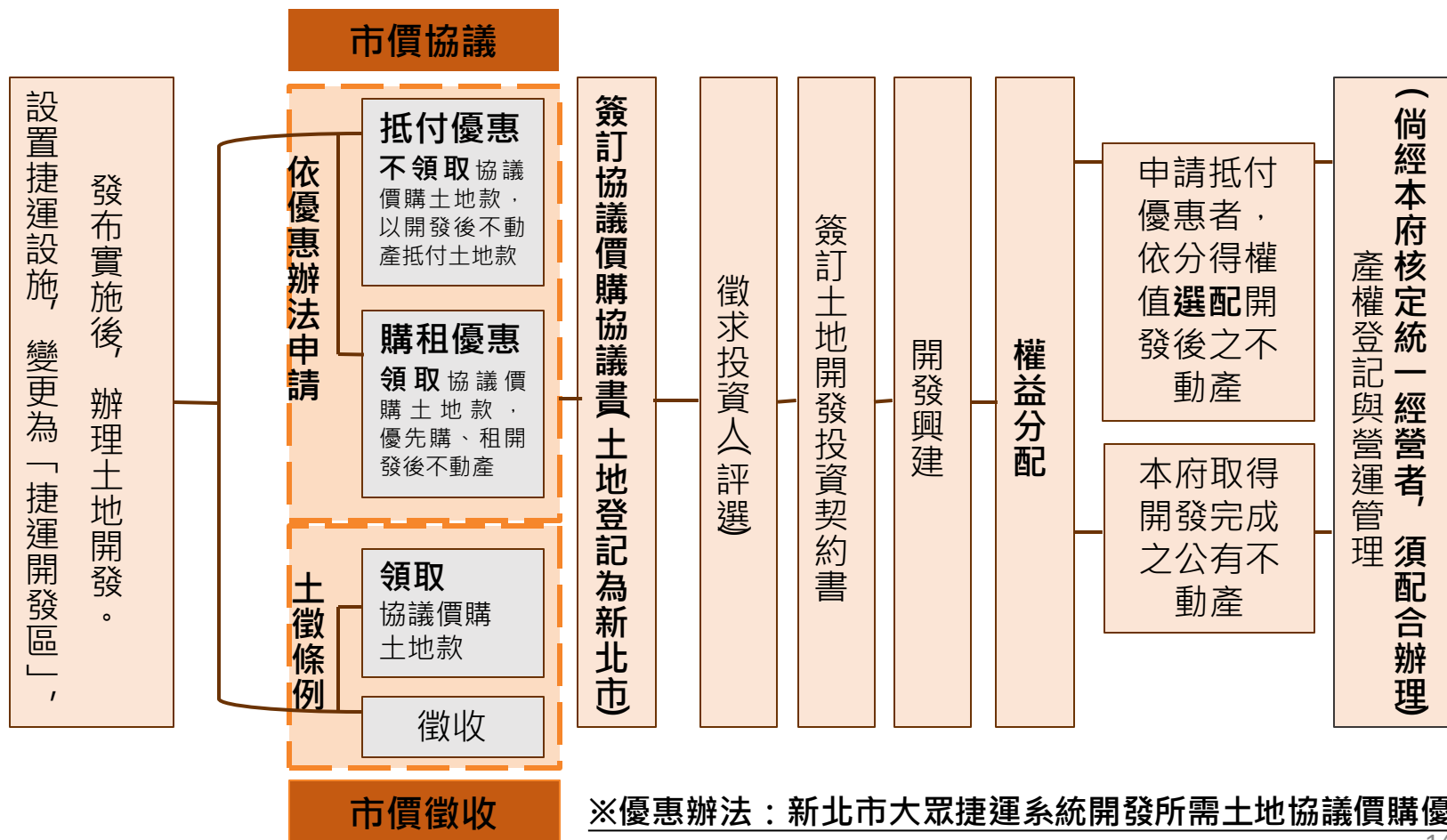
都市計畫

協議價購

用地開發

權益分配

使用管理



※優惠辦法：新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法

公益性說明—社會因素

◆ 徵收影響人口之多寡、年齡結構

本計畫含路線、出入口及車站位置勘選均儘量選擇既有道路及公有土地，以降低對當地人口之影響。至110年4月清查本案用地範圍內**無設籍人口**。本計畫建設完成後，可提供當地區民及公眾便利與安全之交通路網，配合政府相關政策推動，可吸引其他地區人口移入。

◆ 徵收計畫對周圍社會現況之影響

本案工程完工後，將提升附近居民對外交通之便利性，提高居民就業、就學等生活需求之便利性，對周圍社會生活改善具正面助益。

公益性說明—社會因素

◆ 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

用地範圍內若有本府社會局列冊管理之弱勢族群，經查訪屬實者，將洽請相關單位協助處理，減低對弱勢族群之影響。

◆ 徵收計畫對居民健康風險之影響程度

施工期間將配置完善監測系統，並辦理環境維護工作，以減輕對居民健康風險之影響；完工通車後，可降低私人運具使用，且捷運系統運輸效能高，二氧化碳排放量低，可減少環境衝擊，對當地居民健康風險降低應有正面助益。

公益性說明—經濟因素

◆ 徵收計畫對稅收之影響

新北樹林線計畫完工通車後，可**提高沿線土地利用價值**，驅動舊市區更新，帶動產業發展，促進經濟活絡，進而增加稅收。

◆ 徵收計畫對糧食安全之影響

本案用地範圍為**汽機車相關服務產業**使用，無農產品規模產銷情形，對糧食安全不致產生影響。

◆ 徵收計畫對增減就業或轉業人口之影響

本案工程施工期間可提供部分臨時性就業人口，完工通車後，將帶動地區發展增加就業機會。整體而言，對就業機會應屬正面影響。

公益性說明—經濟因素

- ◆ **徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形**
本案所需經費已列入新北樹林線捷運系統計畫預算辦理。
- ◆ **徵收計畫對農林漁牧產業鏈之影響**
本案用地現況未有農林漁牧使用之情形，於捷運開發後，對農林漁牧產業鏈應不致產生影響。
- ◆ **徵收計畫對土地利用完整性之影響**
本案用地提供新北樹林線LG19站出入口B捷運設施使用，並辦理土地開發，可提升土地利用價值及完整性，捷運完工後，可驅動沿線舊市區更新，提高周邊土地利用完整性。

公益性說明—文化及生態因素

◆ 因徵收計畫對城鄉自然風貌之改變

本案用地範圍周邊多屬既成社區及工業使用，完工通車後可帶動地區發展，驅動舊市區更新，改善當地城鄉風貌。

◆ 因徵收計畫而導致文化古蹟之改變

本案用地範圍目前並無公告之文化古蹟，如未來施工發現文化資產，將依文化資產保存法相關規定辦理，儘量降低對文化資產之衝擊。

◆ 對生活條件或模式發生改變之影響

本計畫完工通車後，可提供居民便利、舒適交通運輸系統，節省對外交通聯絡時間，改善居住生活品質，對生活條件或模式產生正面效益。

公益性說明—文化及生態因素

◆ 徵收計畫對該地區生態環境之影響

本案用地範圍非屬國土復育政策方案禁止開發之對象，也非環境敏感區位，依現況初步判斷並無特殊動、植物及生態系統，非屬自然保留區範圍，故對地區生態環境應無不當影響。

◆ 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

本計畫完工通車後，可提供居民便利、舒適交通運輸系統，節省對外交通聯絡時間，帶動地區發展，提高附近土地利用價值，與活絡經濟活動，對周邊居民或社會整體具正面影響。

◆ 環境影響評估

捷運萬大—中和—樹林線環境影響說明書，經行政院環境保護署於97年8月6日環署綜字第0970055406B號函同意備查。

公益性說明—永續發展因素

◆ 國家永續發展政策

推動與落實公共工程為國家重要永續政策之一，本計畫建設完成後，可提升當地交通運輸效率，改善當地交通條件，帶動地區經濟發展，符合永續發展精神。

◆ 永續指標

捷運系統屬於綠色大眾運輸工具，對於營造低碳城市及地區永續發展具有重要帶領作用，進而引導民眾使用大眾運輸工具、減少私人運具使用，以達成減輕環境負擔之目標。故本計畫具都市發展及環境永續理念，興建完成可擴大公共運輸之效益。

◆ 國土計畫

本案用地範圍為捷運新北樹林線LG19車站出入口B需用土地，並進行土地開發，配合辦理都市計畫變更為捷運開發區，以符土地使用管制內容，與國土計畫之規劃相符。

公益性說明—其他因素

- ◆ 都會地區可利用土地面積相當有限，無法持續開闢道路滿足旅運需求。
- ◆ 隨著人口成長，興建捷運系統已為城市發展重要方向。
- ◆ 本計畫建設之目的在便利本市市民生活環境。
- ◆ 捷運的通車可減少私有車輛上路，改善塞車情形，減少廢氣排放，改善空氣品質。
- ◆ 提供市民可靠、安全、有效率的大眾運輸系統。
- ◆ 捷運帶來便利的交通，可促進都市的成長與產業發展，帶動產業成長與經濟活絡。

必要性說明

◆ 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由

本案綜合規劃報告書已奉行政院核定，捷運出入口及站體以使用公有土地為優先，惟路線規劃尚須考量工程施工、地形等因素，部分仍無法避免使用私有土地，本案為保障土地所有權人權益，提供土地所有權人多元參與捷運建設方式採以土地開發方式辦理，原土地所有權人可選擇領取協議價購土地款，優先承購、承租本基地開發完成後之市有不動產，亦可選擇不領取協議價購土地款，以本基地開發完成後之市有不動產抵付協議價購土地款，未來回到開發大樓居住。

◆ 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本計畫所需用地範圍已儘量避免使用私有土地，惟路線規劃尚須考量工程施工、地形等因素，已以最精簡方案進行規劃，使用私有土地已達必要最小限度範圍。

◆ 用地勘選有無其他可替代地區及理由

本計畫已綜合考量工程可行、使用私有土地最少等因素，用地範圍屬最精簡設計，且可行性研究報告、綜合規劃報告已奉行政院核定，用地勘選已無其他可替代地區。

必要性說明

◆ 是否有其他取得方式

1. 公私有土地交換：本案用地變更為捷運開發區後非屬公共設施保留地，且經本府城鄉發展局110年清查本市未有土地可供交換，故本方式尚無從辦理。
2. 租用或設定地上權：本計畫屬永久使用之公用事業，為配合工程施工及後續維護、管理需要，不宜以租用方式辦理。
3. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，本案迄今尚未接獲土地所有權人同意捐贈土地之意願，若未來有土地所有權人有意願並主動提出，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續。
4. 容積移轉：本案用地變更為捷運開發區後非屬公共設施保留地，土地所有權人無法適用都市計畫法及容積移轉實施辦法等相關法令進行容積移轉。
5. 區段徵收或市地重劃：LG19車站出入口B，原劃設為學校用地(文高)，並採區段徵收方式辦理。倘採原計畫方式辦理，開發期程除無法與捷運建設時程配合，且為捷運工程進度推展，讓市民如期享有便捷之大眾運輸服務，爰採個案變更以捷運土地開發方式辦理用地取得。另本案用地面積約0.2886公頃，除依都市計畫及建築法令規定應與退縮留設之空間外，皆已布設捷運設施，無閒置土地可供分配，故僅以用地範圍採原計畫方式辦理或市地重劃亦不可行。

其他評估必要性說明

- ◆ 新北樹林線與捷運萬大線第一期未來完工後，可串連淡水信義線(中正紀念堂站)、松山新店線(中正紀念堂站)、環狀線(中和站)、板南線(土城站)與中和新蘆線(迴龍站)，兼具服務本市永和、中和、土城、樹林、新莊至臺北市之運輸走廊，及轉運輻射狀路網旅次，有效提升大眾運輸系統使用率，節省旅行時間。
- ◆ 新北樹林線與捷運萬大線第一期透過交會轉乘達到便捷運輸的目的，有限縮短捷運旅次時間，構成本市整體捷運路網之一。第一期預計114年完工，為使各路線得以串連實現本市三環六線建設願景，新北樹林線有其必要性。
- ◆ 綜上，本府為取得必要之捷運設施所需用地，將先行與土地所有權人辦理協議價購取得用地，並以大眾捷運法及土地徵收條例等相關規定辦理。若經協議仍無法已價購、土地開發或以其他方式取得，將依土地徵收條例規定程序辦理徵收作業，以取得建設必須土地。

適當性說明

- ◆ 捷運系統輔以臺鐵、高鐵等城際軌道運輸，與其他城市快速聯繫。
- ◆ 本案用地範圍以土地開發概念與捷運設施整體規劃配置，以提升土地利用價值及維護土地所有權人權益。
- ◆ 新北樹林線完工後，配合整體捷運路網，可提供雙北市民便利搭乘大眾捷運系統之服務，對於土地價值、商業機會與都市發展均有正面之影響，進而達成捷運系統營運後產生之整體、長期且正面之效益。

合法性說明

◆ 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：「...二、**交通事業**、...」。

本計畫符合土地徵收條例第3條第2款規定，屬交通事業依法得徵收土地之事業。

◆ 大眾捷運法第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。

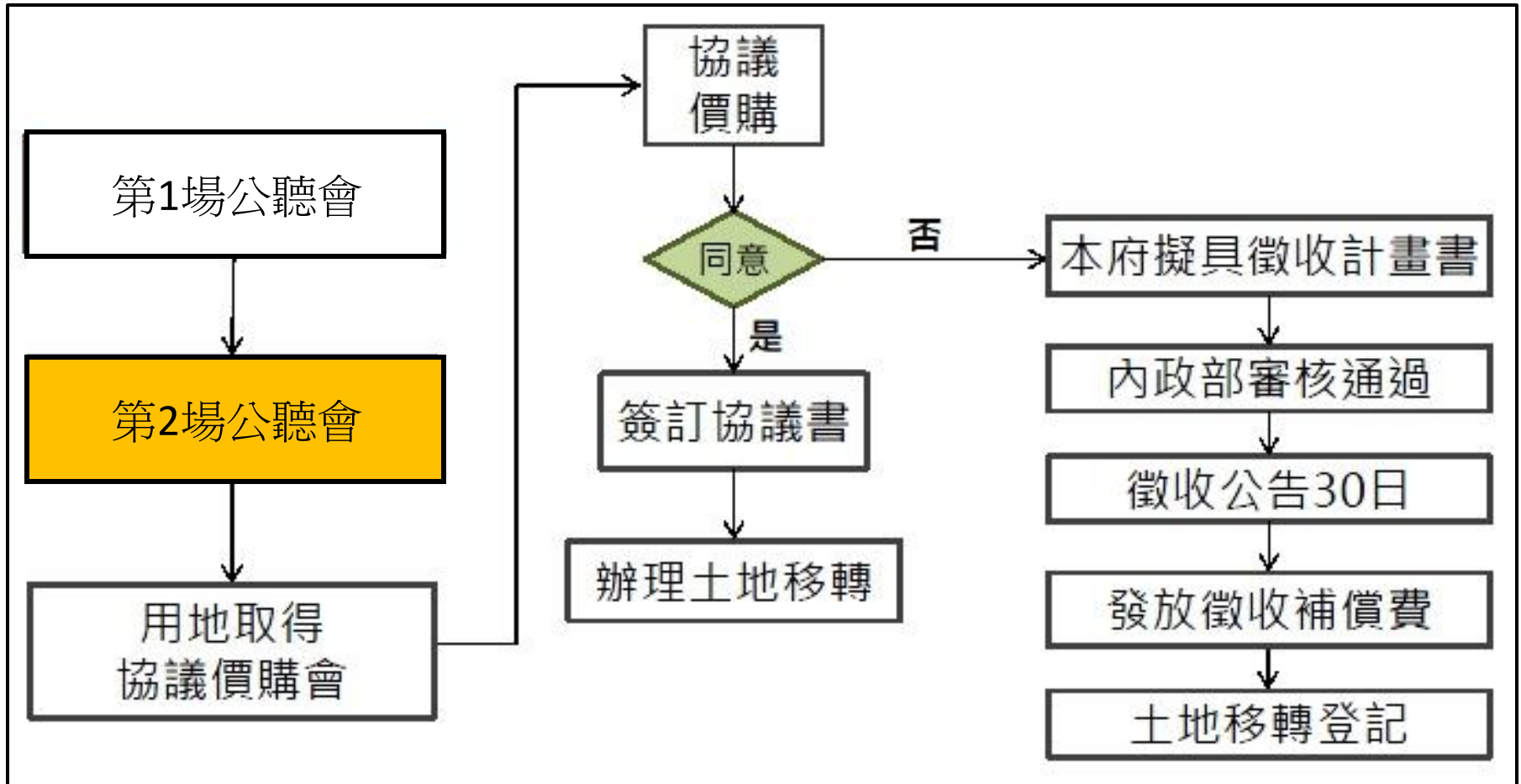
本案用地範圍屬新北樹林線LG19站出入口B所需土地，得依大眾捷運法第7條規定辦理。

◆ 新北樹林線綜合規劃報告

行政院99年2月12日核定「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案規劃」案。

後續作業程序及相關救濟程序

後續作業程序



為維護各土地所有權人後續協議價購權益，如土地尚未辦理繼承登記者請儘速辦理

後續作業程序及相關救濟程序

結語

◆ 依法定程序辦理本次公聽會

本次公聽會係依土地徵收條例第10條第2項、土地徵收條例施行細則第10條規定辦理，說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當性與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。

◆ 本計畫具公益性、必要性及合法性

本計畫係配合行政院99年2月12日核定「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」，新北樹林線LG19站工程用地取得順利與否，將影響新北樹林線之建造及新北中和線之營運，綜合前述之研析，本計畫具有公益性、必要性及合法性。

◆ 本計畫具適當性及合理性

新北樹林線LG19站出入口B以公平、客觀方式進行規劃設計與區位選擇，以目前規劃為最適方案，且考量未來區域發展及新北樹林線已奉中央核定，以目前區位最具適當性與合理性。

第一場公聽會陳述意見回覆

◆ 土地徵收條例施行細則第10條第1項第3款

後場公聽會並應說明對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之明確回應及處理情形。

編號	1
陳情人	胡○安
陳述意見內容	<p>(一) 地土物查估成果何時提供？</p> <p>(二) 土地什麼時候要移轉？</p> <p>(三) 聯合開發跟協議價購哪個對民眾較有利？</p> <p>(四) 分回建物坪數是用原土地面積乘配回比例還是40%乘配回比例？</p> <p>(五) 評定地價依據？</p>
回應及處理結果	<p>(一) 本案用地範圍內建築改良物、工廠營業損失暨生產設備搬遷、農作改良物等地上物查估作業已分於110年5月20日、21日由本府捷運工程局(下稱捷運局)委託專業服務廠商完成調查，查估報告並已分別提送本府工務局經濟發展局及農業局審查認定，捷運局委託之專業服務廠商刻依認定結果修正報告內容，俟無虞後將廢續辦理地上物拆遷補償費清冊公告作業，屆時土地或建物所有權人可於當地區公所或捷運局閱覽，並於公告期滿後依清冊所列金額辦理發價作業。</p>

第一場公聽會陳述意見回覆

編號	1(續前)
陳情人	胡○安
陳述意見內容	<p>(一) 地土物查估成果何時提供？</p> <p>(二) 土地什麼時候要移轉？</p> <p>(三) 聯合開發跟協議價購哪個對民眾較有利？</p> <p>(四) 分回建物坪數是用原土地面積乘配回比例還是40%乘配回比例？</p> <p>(五) 評定地價依據？</p>
回應及處理結果	<p>(二) 捷運局將於本案都市計畫變更核定發布實施後，擇期與土地所有權人召開協議價購會議，並由捷運局委託之不動產估價師妥為說明土地協議價購價格之評估過程及交易案例選取，屆時土地所有權人倘同意與本府協議價購，將由捷運局協助辦理土地所有權移轉予本府等相關事宜。</p> <p>(三) 本案用地採土地開發取得，可提供多元方式，由土地所有權人評估自身需求，選擇不領取協議價購土地款參與土地開發，以開發後之不動產抵付協議價購土地款；或領取協議價購土地款，並得優先申請承購、承租開發後之不動產；或僅領取協議價購土地款，不參與開發。</p>

第一場公聽會陳述意見回覆

編號	1(續前)
陳情人	胡○安
陳述意見內容	<p>(一) 地土物查估成果何時提供？</p> <p>(二) 土地什麼時候要移轉？</p> <p>(三) 聯合開發跟協議價購哪個對民眾較有利？</p> <p>(四) 分回建物坪數是用原土地面積乘配回比例還是40%乘配回比例？</p> <p>(五) 評定地價依據？</p>
回應及處理結果	<p>(四) 本案用地範圍原為87年3月20日發布實施之「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」劃設為學校用地(文高)，並採區段徵收方式辦理。新北樹林線為設置LG19站出入口B，將本案用地範圍納入「變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大一中和一樹林線第二期路線(LG18、LG19、LG20站))」案，變更學校用地為捷運開發區，並依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」相關規定辦理土地開發。故都市計畫考量本案用地範圍原屬公共設施用地，並以區段徵收之整體開發方式辦理，於土地使用分區管制要點規定，土地所有權人應捐贈60%土地後，以剩餘40%土地參與開發。</p> <p>(五) 捷運局辦理市價查估，係委託3家不動產估價師事務所辦理估價作業，並分別依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」兩種規定進行協議市價查估，共查得6套價格後，取土地總價最高之估價結果作為協議市價，與土地所有權人協議。</p>

第一場公聽會陳述意見回覆

編號	2
陳情人	林○蘭
陳述意見內容	分回建物確定是固定一坪配回0.96坪，還是可以跟建商協調分回建物坪數？
編號	3
陳情人	林○菁
陳述意見內容	參加聯合開發可配回之土地請用實際案例試算說明，是否確定可配回一間房子？
回應及處理結果	本次公聽會係以簡易方式初步試算開發後不動產分配情形，俟都市計畫發布實施後，辦理協議價購時，捷運局將請不動產估價師進一步估算分配情形，作為土地所有權人參與土地開發之參考；實際分配計算，須於徵得投資人並取得建造執照後，由捷運局委託不動產估價師及專業營建管理廠商依投資人申請核可之建造執照內容估算開發建物總價值、興建成本及地主分配比率，提報本府權益分配審議委員會審議通過，始得作為土地所有權人選配不動產之依據。

OPEN! 3環6線

本次公聽會意見陳述與回復



新北市政府捷運工程局

Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City

OPEN! 3環6線

感謝參與本次公聽會
敬請指教

本次公聽會公告及相關資料，可至新北市政府捷運工程局網頁下載



新北市政府捷運工程局

Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City

