

OPEN! 3環6線

新北樹林線LG20站出入口B捷運開發區3工程用地 第2次公聽會議程

時間	說明
13 : 30~14 : 00	報到
14 : 00~14 : 05	主席致詞
14 : 05~15 : 30	本案說明
15 : 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)

LG20站出入口B捷運開發區3
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

- ◆ 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。

計畫緣起及興辦事業計畫概況

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

LG20站捷運開發區用地概況

- ◆ 用地範圍：本市樹林區三福段596地號等15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：現況為汽車修配廠及工廠使用。



※實際範圍以地政事務所辦竣地籍分割後為準

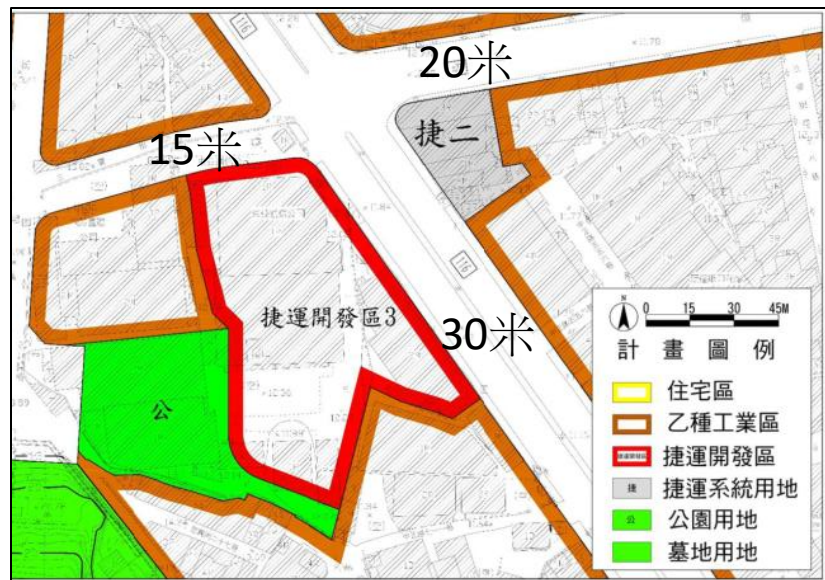


※106年公開展覽基本設計示意圖(僅供參考)

計畫緣起及興辦事業計畫概況

LG20站捷運開發區都市計畫變更說明

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)主要計畫案」、「變更樹林(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)(LG18、LG20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**。



LG20站變更內容示意圖



LG20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

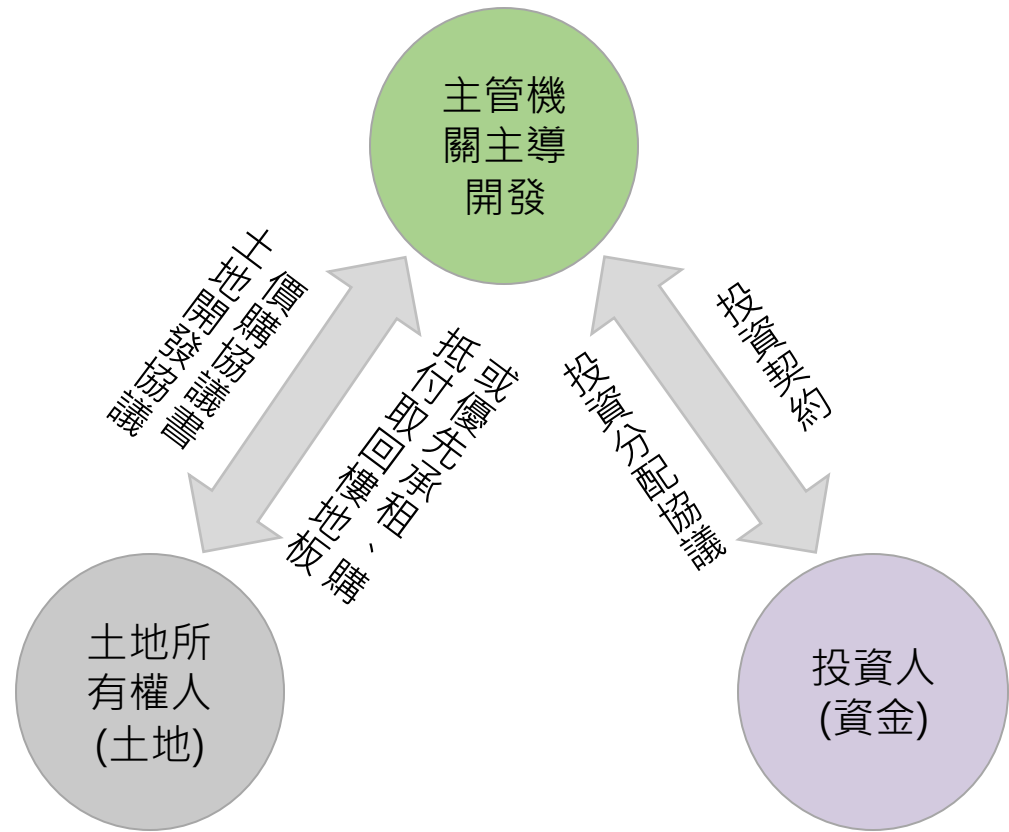
LG20站捷運開發區都市計畫相關說明

建蔽率	80%
容積率	510%
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無償捐贈新北市政府變更範圍內30%土地作為公共設施使用，並負擔公共設施用地之開闢費用。 2. 無償捐贈變更範圍內10.5%容積樓地板面積及應有土地持分予新北市政府，其建造成本由新北市政府負擔。 3. 無償捐贈變更範圍內10.5%容積樓地板面積予新北市政府後，容積率扣除捷運開發區原變更後容積率1.2倍之半數，由乙種工業區土地所有權人支付建造成本及無償提供新北市政府相對應之土地持分，作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。另應無償提供新北市政府捷運設施所需空間及其應持分土地所有權。 4. 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

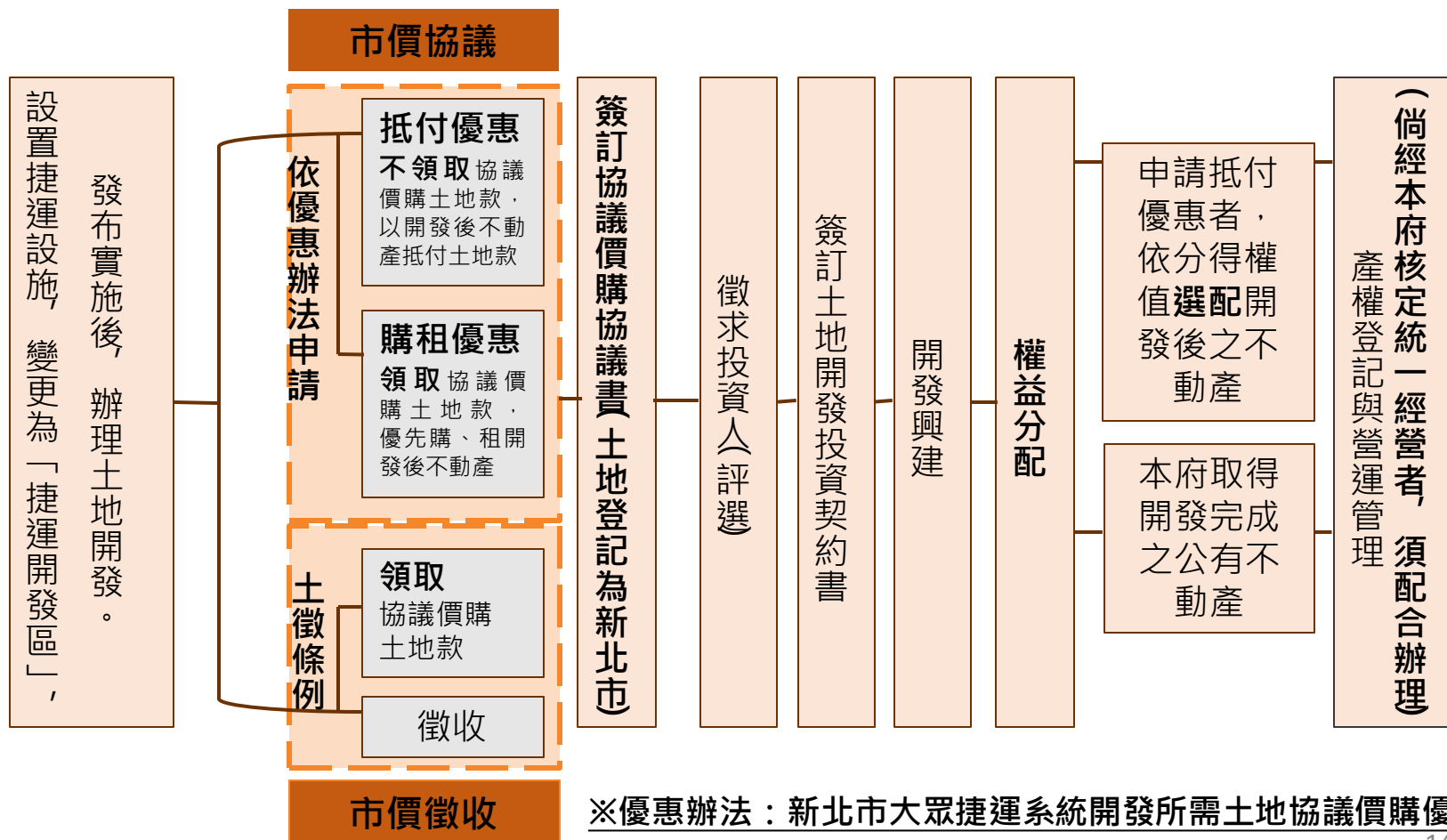
都市計畫

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

本案用地範圍為汽車修配廠及工廠使用，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LG20站捷運設施使用，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LG20車站出入口需用土地，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：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：本案為LG20車站出入口，原規劃為變更乙種工業區為捷運系統用地，並採徵收或協議價購方式取得，惟於都市計畫變更草案公開展覽期間，經人民陳情變更為捷運開發區。倘採區段徵收或市地重劃，其開發期程除無法與捷運建設時程配合，且減損土地所有權未來分配權益，考量捷運工程進度推展，及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。

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。

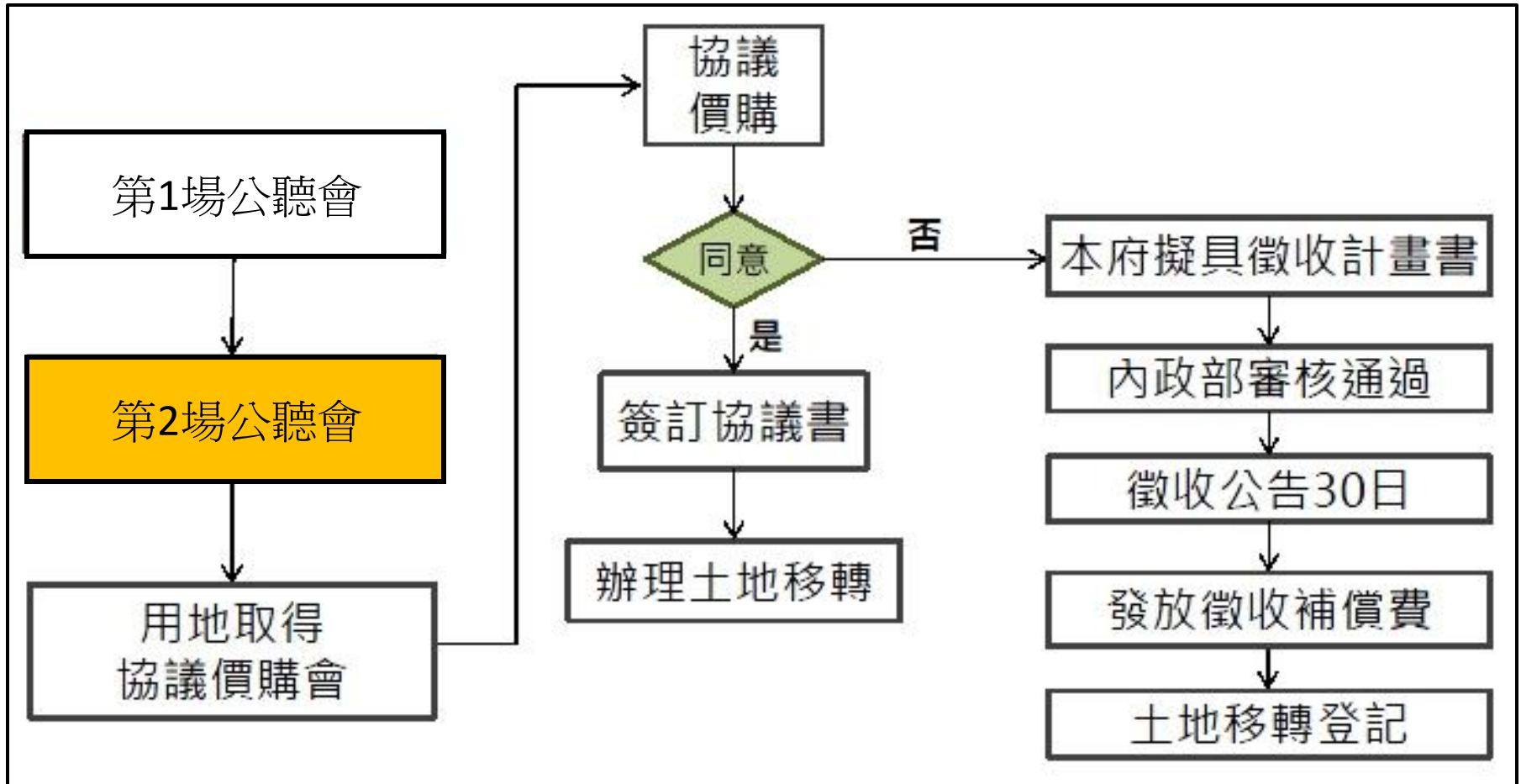
本案用地範圍屬新北樹林線LG20站出入口所需土地，得依大眾捷運法第7條規定辦理。

◆ 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LG20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。

◆ 本計畫具公益性、必要性及合法性

新北樹林線LG20站以公平、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	陳○賢
陳述意見內容	<p>(一) 容積率計算是扣除捐贈後510%還是捐贈前容積率510%？</p> <p>(二) 希望提供捐贈土地跟徵收土地兩者對照表，讓地主知道哪者較有利。</p>
回應及處理結果	<p>(一) 本案都市計畫變更草案於110年4月27日補行公開展覽30日完竣，變更乙種工業區為捷運開發區，土地所有權人權利義務需比照「都市計畫工業區檢討變更審議規範(下稱審議規範)」及「大眾捷運系統土地開發辦法」之回饋精神及相關規定辦理，即扣除變更範圍30%土地作為公共設施後，其餘土地以容積率510%計算(實際仍應依核定發布實施都市計畫為準)。</p> <p>(二) 有關臺端所提捐贈土地參與開發與徵收土地二者之對照，將於第2場公聽會補充說明，並於都市計畫發布實施後辦理協議價購階段，委請不動產估價師進一步試算分配情形，作為土地所有權人參與土地開發之參考。</p>

第一場公聽會陳述意見回覆

編號	2
陳情人	陳○聰
陳述意見內容	<p>(一) 參加捷運開發變更用地捐贈土地做公設之使用，公園預估開發費用約4,000多萬，每個人須繳納費用是多少？繳費時間？</p> <p>(二) 本案接下來作業時程？需確認租賃土地之租約時間。</p>
回應及處理結果	<p>(一) 本案土地所有權人依審議規範捐贈30%公共設施用地(本案規劃為公園用地)，依據目前都市計畫變更協議書(草案)所載，每位土地所有權人將依據個人土地持分分算應繳納費用，於都市計畫細部計畫核定前完成繳納。</p> <p>(二) 本案用地範圍都市計畫變更程序已於110年5月完成補行公開展覽，預計110年10月發布實施，本府捷運工程局(下稱捷運局)將於都市計畫發布實施後辦理土地協議價購說明會。另本案地上物查估作業已完成，將於主管機關完成查估清冊認定後，公告地上物拆遷補償費及搬遷期程，並參考以往經驗，搬遷所需時間約3至6個月，以捷運局目前預估期程，預計於111年4月完成搬遷，屆時地上物所有權人就該補償費公告無異議後，於期限內完成斷水斷電並點交地上物予本府後始得領取地上物補償費。倘所有權人有地上物租賃契約將至情形，建議於新訂契約時加註配合捷運建設需求搬遷等相關條文，以兼顧租賃雙方權益。</p>

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

