

新北環狀線 10 處土地開發場 站用地取得統計分析



新北市政府捷運工程局 編印

中華民國 111 年 7 月

目次

壹、前言	1
貳、新北環狀線概述.....	2
參、新北環狀線土地開發場站用地取得分析.....	4
肆、結論	9

壹、前言

本局土地開發科業務職掌為捷運用地取得、土地開發與開發合約之管理及公有不動產租售與經營管理等事項，目前有新北環狀線、三鶯線、淡海輕軌及新北樹林線等路線正在辦理捷運土地開發。

在捷運土地開發的流程上，首先先是捷運路線的研擬，在研擬過程中選擇適當地點進行開發基地規劃，並展開都市計畫變更，劃定捷運開發區範圍。於都市計畫變更發布實施後，始能確定基地範圍及開發內容，據以辦理捷運土地開發。

在本局辦理捷運土地開發的路線中，新北環狀線已進入營運階段，沿線的土地開發案也緊鑼密鼓推動中，像是秀朗橋站與景平站的土地開發案，前者已於2022年3月取得建照，開工在即，而後者也已於2022年1月申請建照，並於4月召開都市設計審議會。該路線其他土地開發案也早已取得需用土地進行後續作業。本次將針對「新北環狀線土地開發案所需用地權屬情形及取得方式」進行整理分析。

貳、新北環狀線概述

新北環狀線全線位於新北市境內，原本規劃由本府主辦，並以 BOT 方式辦理，後考量工程品質及安全性，改採政府自建，且因後續北環段與南環段將延伸至臺北市境內，基於雙市合作、介面整合、事權統一等考量，在 2006 年由臺北市政府擔任建設計畫及土地開發地方主管機關，後經協調臺北市政府並經交通部同意，將土地開發業務移還本府辦理。

該路線已於 2020 年 1 月 31 日通車營運中，全長 15.4 公里，從大坪林站至新北產業園區站共計 14 個車站，除大坪林站部分為地下外，其餘均為高架段，路線途經新北市新店區、中和區、板橋區及新莊區，共串聯了 7 條大臺北捷運線，大幅縮短新北市民通勤時間，此路線建設總經費約 699.73 億元，本府負擔 485.14 億元，路線圖如下。



圖 1.新北環狀線捷運系統路線圖

參、新北環狀線土地開發場站用地取得分析

新北環狀線 14 個車站中，共有 10 個土地開發案，依工程編號排列依序為 Y7 十四張站暨南機廠、Y8 秀朗橋站、Y9 景平站、Y11 中和站、Y12 橋和站、Y13 中原站、Y14 板新站、Y15 板橋站、Y16 新埔民生站、Y19 新北產業園區站。

10 個土地開發案取得的用地可分為公有土地及私有土地，取得用地過程中必須清查土地所有權人資料並造冊，以利辦理用地取得公聽會等後續相關作業。

從資料中可發現 Y7 土開案所涉及的土地共有 185 筆，為 10 案中數量最大，總面積也最大，且大多數為私有土地，可想而知在取得用地過程中必須與許多私地主進行交涉。

表 1.新北環狀線土地開發案取得用地權屬(土地數量)

單位：筆

取得用地權屬情形	總計	公有土地	私有土地
總計	237	50.9	186.1
Y7	185	30.87	154.13
Y8	2	2	-
Y9	3	2	1
Y11	12	6	6
Y12	2	1	1
Y13	5	2	3
Y14	7	2.03	4.97
Y15	2	2	-
Y16	10	3	7
Y19	9	-	9

資料來源：本局土地開發科

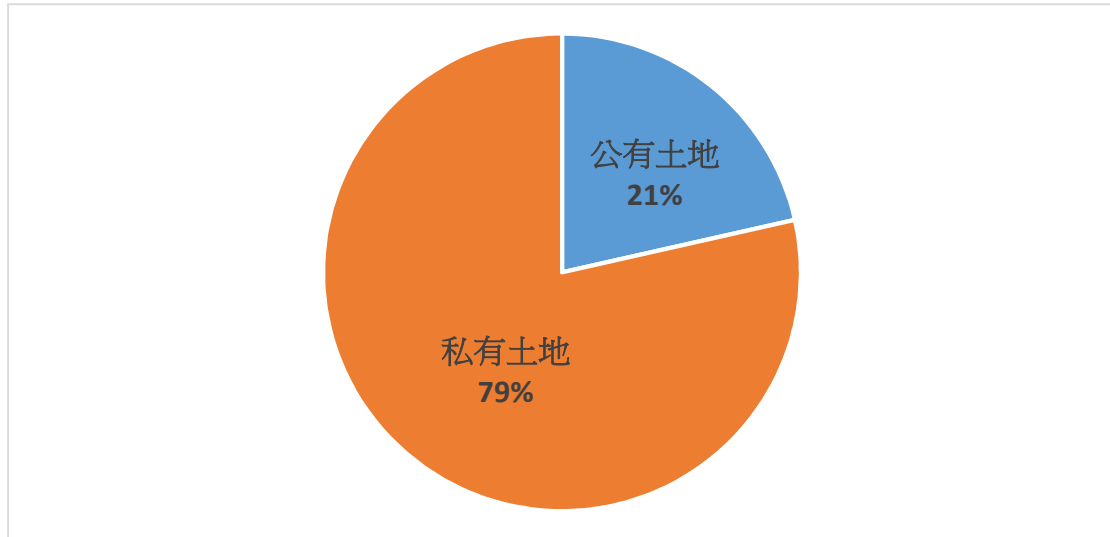


圖 2.新北環狀線土地開發案取得用地權屬(土地數量)

資料來源：本局土地開發科

上述圖表單位為土地筆數，而每筆土地面積不一，如將各筆土地的面積也列入考量，則可得到如下圖表。

表 2.新北環狀線土地開發案取得用地權屬(土地面積)

單位：平方公尺

取得用地權屬情形	總計	公有土地	私有土地
總計	167,617.63	19,668.83	147,948.8
Y7	143,107.39	8,452.95	134,654.44
Y8	3,700.44	3,700.44	-
Y9	1,165.86	952.9	212.96
Y11	2,409.96	185.25	2,224.71
Y12	1,669.52	123.33	1,546.19
Y13	1,949.25	91.95	1,857.3
Y14	4,603	447.36	4,155.64
Y15	5,557.65	5,557.65	-
Y16	1,053	157	896
Y19	2,401.56	-	2,401.56

資料來源：本局土地開發科

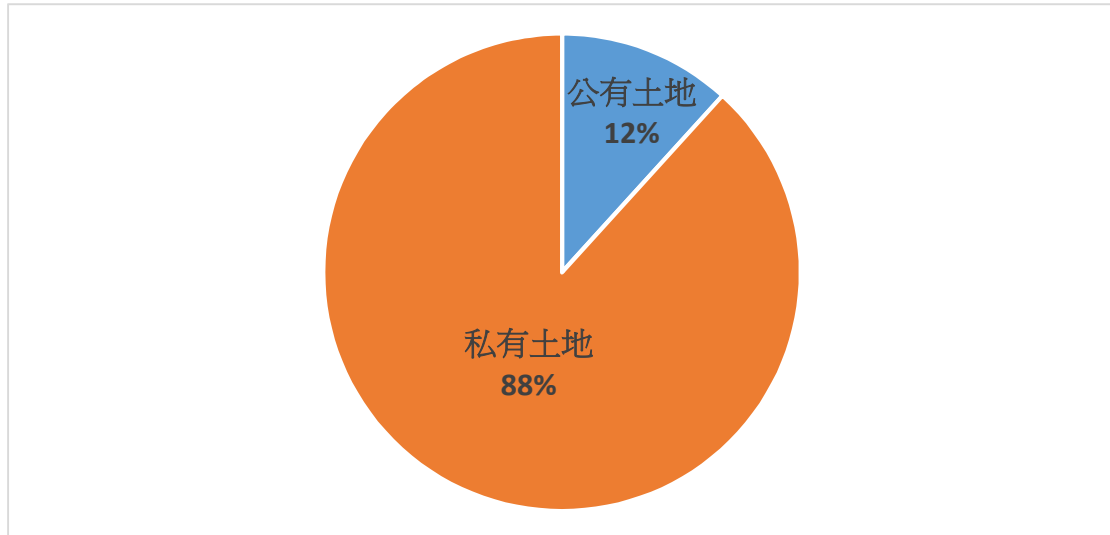


圖 3.新北環狀線土地開發案取得用地權屬(土地面積)

資料來源：本局土地開發科

從兩組圖表中可得知取得的私有土地筆數占總土地筆數的 79%，公有土地則只占 21%；從土地面積來看的話，取得的私有土地面積占總土地面積的 88%，公有土地則只占 12%，可見新北環狀線用地取得不論是在筆數還是面積上都以私有土地為大宗。

除了土地數量多、面積大，還可能出現多人共同持有同一地號土地的情形，因此牽涉的地主人數又遠比土地數量更為龐大。

捷運土地開發的需用土地人可視土地權屬性質採用撥用、協議價購或徵收等方式來取得土地，其法源依據為大眾捷運法第 7 條第 4 項：「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。」

公有土地可透過公地撥用方式取得；私有土地則先透過協議價購方式，與土地所有權人協議取得用地，協議不成，始得依法徵收土地。協議價購的土地所有權人可選擇不領取協議價購土地款來參與土地開發，等到開發完成後，以開發後之土地開發大樓抵付協議價購土地款，土地所有權人也可以選擇領取協議價購土地款，但保留優先承購、承租土地開發大樓之權利。協議價購完成後，土地將先移轉至主管機關名下辦理開發。

表 3.新北環狀線土地開發案私有土地取得方式(土地面積)

單位：平方公尺

向地主取得土地 方式	總計	協議價購 (未領補償)	協議價購 (領補償)	徵收
總計	147,948.8	137,686.74	3,045.88	7,216.18
Y7	134,654.44	125,200.7	3,008.88	6,444.86
Y8	-	-	-	-
Y9	212.96	-	-	212.96
Y11	2,224.71	2,224.71	-	-
Y12	1,546.19	1,546.19	-	-
Y13	1,857.3	1,857.3	-	-
Y14	4,155.64	3,965.78	-	189.86
Y15	-	-	-	-
Y16	896	590	37	269
Y19	2,401.56	2,302.06	-	99.5

資料來源：本局土地開發科

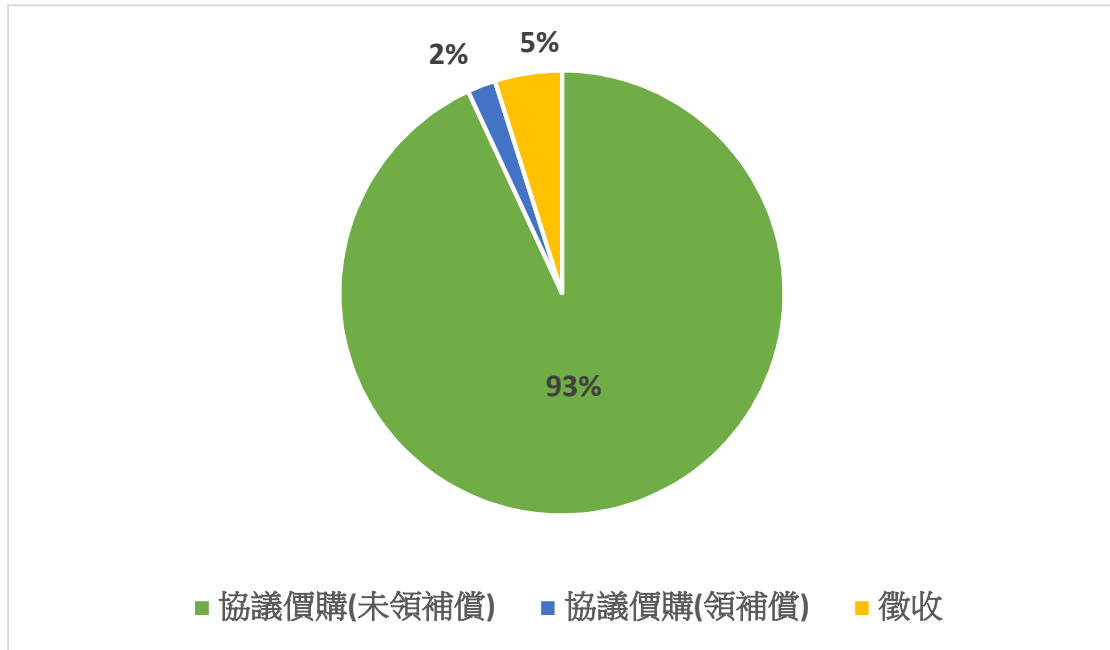


圖 4.新北環狀線土地開發案私有土地取得方式(土地面積)

資料來源：本局土地開發科

新北環狀線的 10 個土地開發案私有土地眾多，向地主取得的方式有協議價購，也有徵收，除了 Y8 與 Y15 沒有涉及私有土地之外，其他土地開發案皆須與私地主進行交涉，從上述圖表中可發現協議價購取得的土地面積遠大於徵收取得的土地面積，顯示大多數私地主都傾向於接受協議價購方式；而協議價購取得的土地中，又有大多數是選擇不領補償費來參與開發，少數則選擇領取補償費，可見大多數私地主都樂意參與開發。

肆、結論

從新北環狀線的 10 個土地開發案統計資料中，可以發現私有土地的筆數總計或是面積總計都遠大於公有土地，顯示在該捷運路線土地開發的過程中，需用土地人時常會與私有土地所有權人交涉，而進行交涉前必須仔細清查私有土地所有權人的資料，以利在舉辦用地取得公聽會、協議價購會前送達開會通知文件。

在私有土地的取得方式上，除了協議無法成功或是土地所有權人主動要求，才會採取徵收的方式，多數土地所有權人傾向接受協議價購的方式，讓自己也有參與土地開發的機會，增加土地價值。

捷運土地開發結合了民間與公部門力量，除取得捷運建設必要設施用地外，並保障土地所有人權益，向土地所有人提供多元參與捷運建設的方式，共享土地開發的效益，而捷運主管機關也能藉此取得所需的捷運用地、設施及部分不動產，將使用收益挹注捷運建設所需經費，實為地主與捷運建設雙贏之機制。