

「捷運萬大—中和—樹林線第二期工程（新北樹林線）  
LG17 站出入口 A 捷運開發區 4 工程用地」  
第 2 次公聽會紀錄

- 壹、事由：說明「捷運萬大—中和—樹林線第二期工程（新北樹林線）LG17 站出入口 A 捷運開發區 4 工程用地」之興辦事業概況，事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
- 貳、日期：110 年 12 月 16 日（星期四）下午 3 時整
- 參、地點：新北市保安市民活動中心（地址：新北市樹林區保順街 88 號）
- 肆、主持人：新北市政府捷運工程局楊科長博仁  
紀錄：鄭毓平
- 伍、出席單位及人員：（詳後附）
- 陸、出席之土地所有權人及利害關係人：（詳後附）
- 柒、興辦事業概況

一、計畫目的

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，與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，爰興建本捷運路線。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。

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，以下稱新北樹林線。

二、計畫內容

- （一）萬大—中和—樹林線第一期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。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。

- (二) 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，亦可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，分享土地開發效益。

### 三、 用地概況

- (一) 用地位置：本案用地範圍為新北市樹林區樹德段 338 地號 9 筆土地及備內段 521 地號 6 筆土地（實際仍以分割後地籍為準）。
- (二) 用地範圍內土地權屬：本案用地範圍總面積約 0.1306 公頃，公有土地面積比例約 24.11%、私有土地面積比例約 75.89%（實際仍以分割後地籍為準）。
- (三) 土地改良物現況為住宅等使用（實際仍以地上物查估為準）。
- (四) 都市計畫變更說明：本案用地範圍納入「變更樹林都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）(LG14、LG15、LG16、LG17、LG18 站) 主要計畫」案及「擬定樹林都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）(LG14、LG15、LG16、LG17、LG18 站) 細部計畫」案，變更為捷運開發區，分別經 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議及 110 年 3 月 19 日新北市都市計畫委員會第 127 次會議審議通過，變更草案於 110 年 4 月 27 日起辦理補行公開展覽 30 天，尚無人民團體陳情意見，刻續提請內政部都市計畫委員會審議。

### 捌、 事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性

#### 一、 社會因素評估

- (一) 徵收所影響人口之多寡、年齡結構  
新北樹林線含路線、出入口及車站位置勘選選擇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設籍人口數 59 人，年齡結構介於 3 至 91 歲，新北樹林線建設完成後，可提供當地居民及公眾便利與安全之交通路網，配合本府相關政策推動，可吸引其他地區人口移入。
- (二) 徵收計畫對周圍社會現況之影響  
新北樹林線工程施工期間設置圍籬，將影響部分交通，對周圍生活現況較有不便，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。
- (三) 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響  
本案用地範圍內如有本府社會局列冊管理之弱勢族群，經查訪屬實者，

將由本府洽請相關單位協助處理，減低對弱勢族群之影響。

(四) 徵收計畫對居民健康風險之影響程度

本案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。

二、經濟因素評估

(一) 徵收計畫對稅收影響

新北樹林線完工通車後，可提高沿線土地利用價值，驅動舊市區更新，帶動土城、樹林、新莊地區等相關產業發展，促進相關經濟活動，進而增加稅收。

(二) 徵收計畫對糧食安全影響

本案用地範圍內，現況為住宅等使用，土地並無作糧食生產，對糧食安全不致產生影響。

(三) 徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本案土地地上物現況為住宅等使用，在職人口倘有就業、轉業需求，將由本府洽請相關單位協助處理；另新北樹林線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。

(四) 徵收費用及各級政府配合興辦公設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預算辦理。

(五) 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本案用地現況未有農林漁牧使用之情形，於捷運開發後，對農林漁牧產業鏈不致產生影響。

(六) 徵收計畫對土地利用完整性影響

本案用地提供捷運設施使用，並辦理土地開發，可提升土地利用價值，捷運完工後可驅動周邊舊市區更新，提高周邊土地利用完整性。

三、文化及生態因素評估

(一) 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本案用地範圍周邊多屬既成社區，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。

(二) 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

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。

- (三) 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變  
新北樹林線完工通車後，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。
- (四) 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。
- (五) 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響  
新北樹林線完工通車後，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。
- (六) 環境影響評估  
新北樹林線環境影響說明書經行政院環境保護署 97 年 8 月 6 日環署綜字第 0970055406B 號函同意備查。

#### 四、永續發展因素評估

- (一) 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，新北樹林線建設完成後，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。
- (二) 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。故新北樹林線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。
- (三) 國土計畫  
本案用地範圍為新北樹林線 LG17 車站出入口 A 需用土地，並進行土地開發，已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。

#### 五、其他因素評估

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，故新北樹林線興建實屬需要。

#### 六、綜合評估分析

本工程符合公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當。

(一) 必要性

1. 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

新北樹林線綜合規劃報告書已奉行政院核定，捷運出入口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，部分出入口所需用地仍無避免使用私有土地，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，以本基地開發完成後之市有不動產抵付協議價購土地款，未來回到土地開發大樓居住。

2. 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

新北樹林線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。

3. 用地勘選有無其他可替代地區

新北樹林線路線規劃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。

4. 是否有其他取得方式

依大眾捷運法第7條規定，本案土地以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，及依土地徵收條例第11條規定，本案土地應先與土地所有權人以協議價購或其他方式取得，如無法達成協議或不能以其他方式取得，始得依土地徵收條例相關規定報請徵收。協議價購以外之其他取得方式，評估如下：

(1) 公私有土地交換

按「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」相關規定，因本案用地非屬上開規定劃設之公共設施保留地，爰非屬上開交換辦法適用範圍，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

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，不宜以租用或設定地上權方式辦理。

(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，本計畫範圍私有土地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

本案為新北樹林線 LG17 車站出入口 A，屬既成住宅區，倘擴大範圍檢討區段徵收或市地重劃，開發期程將無法與捷運建設時程配合。另本案用地範圍面積約 0.1306 公頃，除依都市計畫及建築法令規定應退縮留設之空間外，皆已布設捷運設施，並無閒置土地可供土地所有權人分配，爰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，採都市計畫個案變更以捷運土地開發方式辦理用地取得。

5. 其他評估必要性理由

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。若經協議仍無法以價購、土地開發或其他方式取得，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。

(二) 適當性

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。

### (三) 合法性

本計畫範圍內用地之取得，係依據下列法律及規定，具備合法性。

#### 1. 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、交通事業。三、公用事業。四、水利事業。五、公共衛生及環境保護事業。六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。七、教育、學術及文化事業。八、社會福利事業。九、國營事業。十、其他依法得徵收土地之事業。

本計畫符合土地徵收條例第3條第2款規定，屬交通事業。

#### 2. 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 LG17 車站出入口 A 所需土地，得依大眾捷運法第7條規定，辦理土地開發，以協議價購方式取得，經協議不成者，得由主管機關依法報請徵收。

#### 3. 捷運新北樹林線綜合規劃報告

99年2月12日行政院已核定「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。

玖、第1次土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形：

##### 一、吳○中君之陳述意見

- (一) 聯合開發及徵收價值可否讓地主了解。
- (二) 估價是否與樓層有關係。

##### 新北市政府答復：

- (一) 有關協議價購及徵收補償價格，依法令規定均以「市價」補償，其中協議價購價格，本府捷運工程局（下稱捷運局）將委託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（下稱技術規則）」及「土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）」2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，

並於後續召開協議價購會議向土地所有權人說明查估過程及結果；另徵收補償價格，捷運局亦將委託不動產估價師依「土地徵收條例」及查估辦法規定查估後，提送本市地價及標準地價評議委員會評定，並依評定之市價辦理補償。

- (二) 依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」（下稱優惠辦法）第 6 條規定略以，土地所有權人依前述規定申請抵付優惠者，依原有土地之協議價購土地款占本案開發基地依市價計算總金額比例，乘以本府所取得之開發完成後不動產，作為抵付權值。捷運局將委託不動產估價師辦理地價查估，土地上有建築物者將以原建築物協議價購當期之各樓層價值比例，加總後重新分算該地之原土地所有權人之抵付權值。

## 二、 賴○聖君之陳述意見

聯開建物標案和捷運工程標案是否有相依性？例如聯開建物標案需等待捷運工程進行一定的程度，才可以開始蓋房？亦或可完全分開？聯開案可完全獨立運作？

### 新北市政府答復：

- (一) 為加速本案用地取得，捷運局目前已完成地上物查估現地調查，由本府各主管機關辦理拆遷補償及救濟認定作業，並於 110 年 9 月 23 日完成本案第 1 次用地取得公聽會，將俟都市計畫發布實施後續與土地所有權人辦理協議價購作業。
- (二) 捷運局亦於用地取得作業期間，視各捷運開發區土地取得及協議價購情形，同步進行土地開發大樓基本設計及財務評估，以利銜接完成用地取得後徵求投資人作業。
- (三) 本案捷運開發區出入口及土地開發共構大樓設計暨興建，將視捷運主體工程及徵求投資人進度，由投資人整體設計、興建，或由捷運主體工程施工廠商先行構築出入口共構結構體，以減少相互影響，加速開發推動。

## 三、 許○桑君之陳述意見

- (一) 未來分配每戶都要分配車位。
- (二) 頂樓加蓋部分也要列入補償範圍。
- (三) 參加開發配回房子如果要加購較大坪數，希望可以較低價格購買。
- (四) 搬遷的家具老舊，搬遷後可能無法使用，請問怎麼處理？
- (五) 參加開發時間很長，先搬遷到其他地方需要租金，如果蓋越久花費越多，是否提供租金補貼供暫時搬遷使用？



**新北市政府答復：**

- (一) 未來開發完成後停車位，將納入開發後建物總價值進行估價及後續原土地所有權人分配作業。停車位之規劃與數量，將視投資人所提產品規劃，依基地條件、產品類型與主建物樓地板面積作適當配置，並依核可之建造執照內容及權益分配方案為準。
- (二) 本案地上物(包含頂樓加蓋部分)查估現地調查作業已完成，目前由本府工務局辦理認定作業，將依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例(下稱拆遷補償救濟自治條例)」規定計算補償費或救濟金。補償費及救濟金清冊將由捷運局辦理公告作業，屆時土地、建物所有權人或相關權利人對於公告內容有疑義，可於公告期間提出異議，捷運局可辦理補估或複估作業，以保障權利人權益。
- (三) 依據優惠辦法第 6 條規定略以，申請抵付優惠者，依原有土地之協議價購土地款占本案開發基地依市價計算總金額比例，乘以本府所取得之開發完成後不動產，作為抵付權值，並依本府所議定開發完成後不動產各樓層區位價格，由原土地所有權人選定樓層及區位。另依同辦法第 8 條及第 9 條規定略以，抵付已達一戶或一建物單位之 2/3 以上價值，得以議定價格申請增加承購補足一戶或一建物單位。
- (四) 依據拆遷補償救濟自治條例第 8 條及第 13 條規定，合法或其他建築物所有權人於限期內將建築物騰空點交予本府，將發給自動搬遷獎勵金，點交時，所有權人應將現場營建或生活廢棄物清除，如有大型家具或廢棄物，可洽本府環境保護局清運，屬固定式裝潢者可由捷運局於點交後，併同建築物拆除處理。
- (五) 本府將依據拆遷補償救濟自治條例及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」相關規定，發給建物補償費(救濟金)、人口遷移費、自動搬遷獎勵金、營業損失補助費(救濟金)、自來瓦斯遷移費等費用，該等補償費或救濟金可由土地所有權人於搬遷期間自行運用。

**四、王○彤君之陳述意見**

- (一) 協議價購是否要當天決定？
- (二) 如果一開始參與共同開發，但之後反悔是否可行？

**新北市政府答復：**

- (一) 本府於完成協議價購價格評定作業後，將擇期召開協議價購

說明會，並訂定適當期限，請與本府達成協議價格者繳交同意書後，另行通知簽訂契約書。

- (二) 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。土地所有權人與本府簽訂協議價購協議書參與開發，將於協議書明訂，於分回開發完成不動產價值之前，得向本府提出申請並經同意後，領取協議書所列協議價購土地款，不再參與後續開發。

壹拾、 本次土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形：

一、 吳○中君之陳述意見

提供其他完成聯合開發的合約案例。

**新北市政府答復：**

捷運開發相關合約範本內容，可至本府捷運工程局網站(網址：<https://www.dorts.ntpc.gov.tw/index.jsp>)首頁→土地開發專區→土地開發法令→土地開發相關文書範本專區下載瀏覽。

二、 許○桑君之陳述意見

- (一) 上次回應內容不清楚。  
(二) 錢應該先匯進來，給我們半年的時間找房子。  
(三) 舊家具如何處理。  
(四) 新房子有沒有什麼設備。

**新北市政府答復：**

- (一) 上次公聽會臺端所提問題，本府已於上次會議紀錄中回應，並再於本次公聽會說明，倘若有其他問題，可以書面方式提供或來電洽詢本府捷運工程局(電話：02-22852086 分機 725 鄭毓平)，承辦人員將竭誠為您答覆。  
(二) 本案用地範圍內地上物，將依據新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例規定，發放搬遷補償費或救濟金，目前現地調查作業已完成，由各主管機關進行補償費及救濟金認定作業，認定結果將併同搬遷期限公告，對於公告內容有疑義，可提出異議，公告期滿無異議者，將辦理發價作業，於期

限內將建築物騰空點交者，將發給自動搬遷獎勵金。

- (三) 建築物點交時，所有權人應將現場營建或生活廢棄物清除，如有大型家具或廢棄物，可洽本府環境保護局清運；若屬固定式裝潢者可由本府捷運工程局於點交後，併同建築物拆除處理。
- (四) 未來土地開發完成，交屋時，原則將完成地板貼磚及隔間，天花板及牆壁將完成粉刷，屬住宅者，配有廚具、衛浴設備。

壹拾壹、 散會（下午4時30分）