



新北市政府捷運工程局
Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City Government



臺北市政府都市發展局
Department of Urban Development, Taipei City Government

變更臺北市內湖區都市計畫
(配合捷運汐止東湖線建設計畫)
工業區及公園用地為捷運系統用地及捷運系統用地兼
供道路使用
主要計畫案

都市計畫土地所有權人說明會

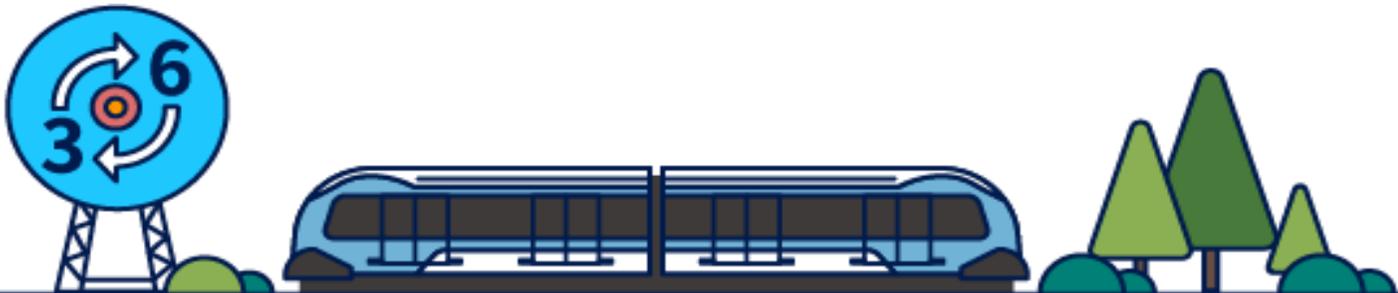


中華民國112年8月14日



說明會會議議程

流程	時間	內容
1	19 : 00~19 : 05	主席致詞、會議流程說明
2	19 : 05~19 : 20	規劃構想及計畫內容簡報
3	19 : 20~20 : 00	現場民眾發問 及市府相關單位回應



簡報大綱



1 會議緣起與目的

2 都市計畫變更程序

3 變更計畫內容

4 公開展覽前座談會及公開展覽說明會意見回應



一、會議緣起與目的



汐東捷運計畫辦理歷程

100年12月 行政院核定民生汐止線可行性研究

109年12月 北北基政策溝通平台會議初步共識由新北市政府優先辦理汐東捷運綜規作業，臺北市適時推動民汐線北市段

112年1月 行政院核定汐止東湖線綜合規劃報告

會議緣起&目的

- ▶ 臺北市政府111年5月27日同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更作業。
- ▶ 111年12月至112年1月辦理公開展覽並舉行說明會後，因應民生汐止線臺北市段推動及辦理道路拓寬之需求，故調整計畫內容。
- ▶ 目的為說明調整後計畫內容並蒐集民眾意見，作為後續審議之參考。

二、都市計畫變更程序

統計至今，人陳意見共 4 案

變更編號	場站	陳情類型	總計
1、2	SB10 站	確認公私共有土地之國有持分變更面積	1
3	SB10-SB11	公園用地全部一併徵收、反對汐東捷運、徵收補償發土地債券	3
總計			4

都市計畫草案公開展覽前舉辦座談會

111.04.27

申請單位完成都市計畫書圖製作

市府公告公開展覽30日，
並舉辦公開展覽說明會(#19)

公開展覽期間：
111.12.14(三) - 112.01.12(四)
公開展覽說明會：112.01.06(五)

臺北市都市計畫委員會審議

內政部都市計畫委員會審議

內政部核定

市府 - 計畫公告發布實施

因計畫內容變更，於市都委會審議前辦理本次說明會，說明計畫內容及蒐集土地所有權人意見，作為後續審議參考。

計畫擬定

公開展覽

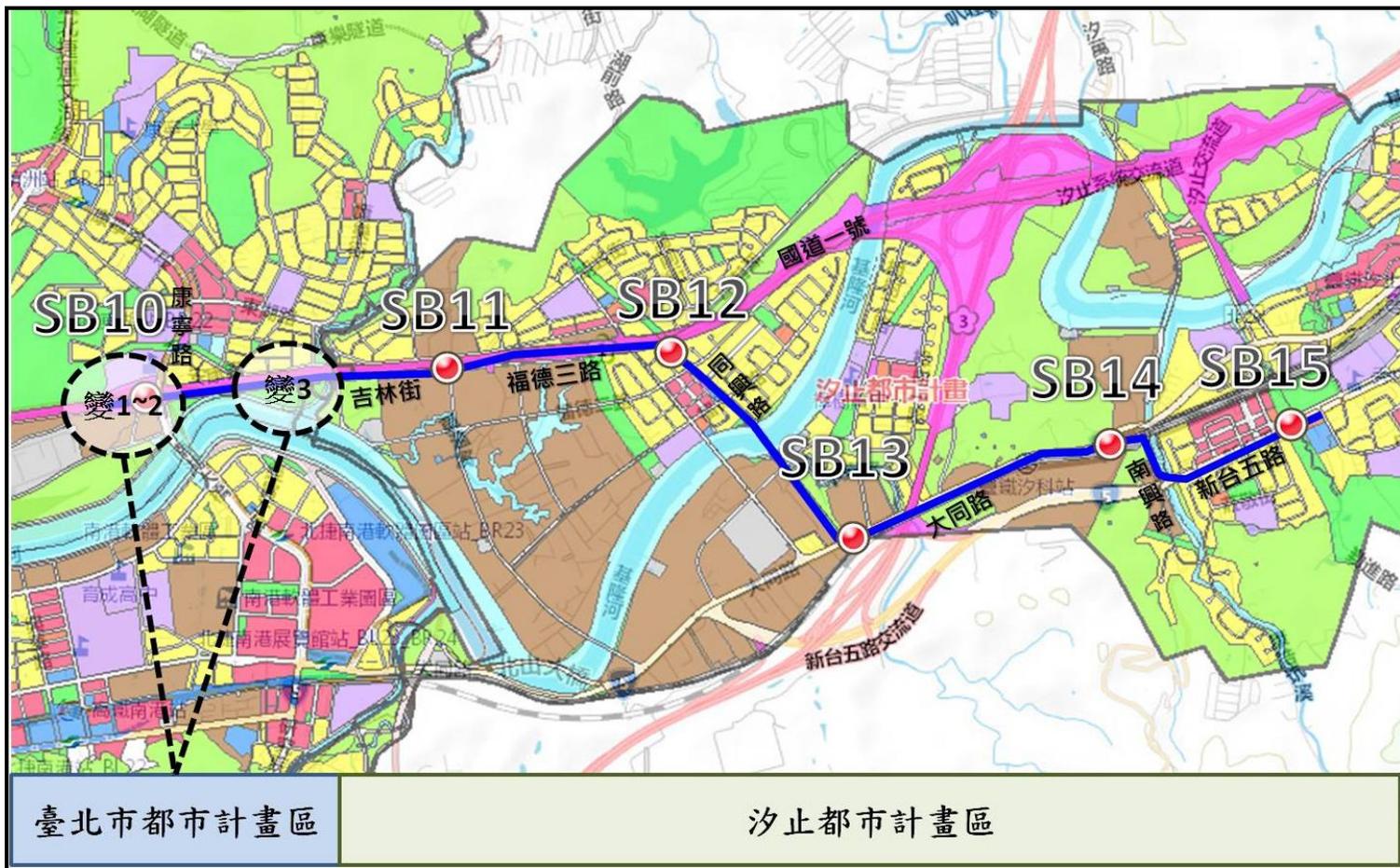
審議及核定

發布實施

本案階段



三、計畫內容



路線說明：

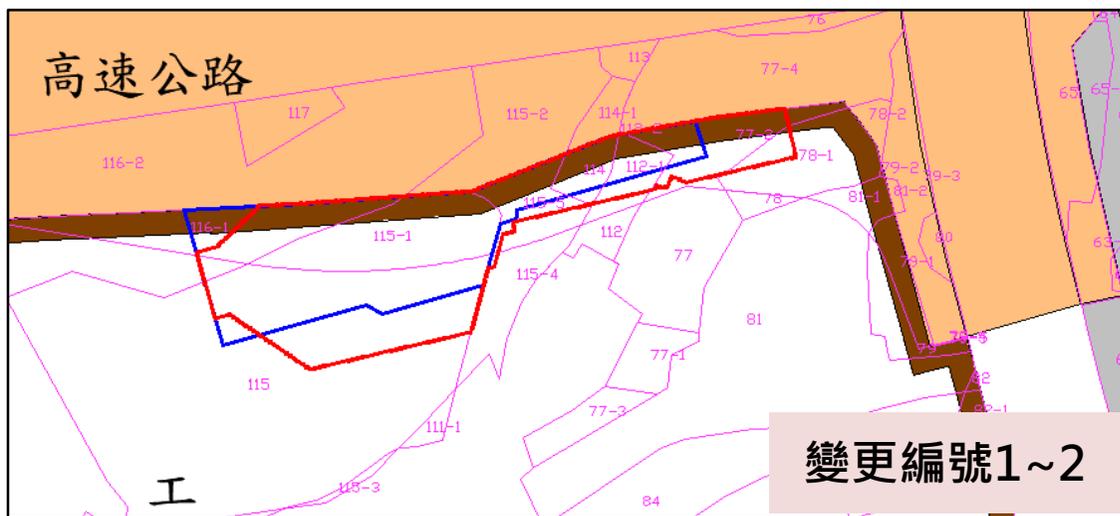
- ✓ 總長5.56公里，共設**6座高架車站**及1座地面機廠。
- ✓ 康寧路及國道一號路口之西南側設置起點站，沿國道南側至社后設機廠，往東至同興路轉東南至大同路向東北，沿大同路穿過北二高之後南轉，沿南興路東轉往新台五路至汐止區公所設置終點站。
- ✓ **臺北市**範圍內設有**1座**高架車站（**SB10站**）。

▶ **申請單位**：新北市政府捷運工程局。

▶ **法令依據**：屬為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施，符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫變更。



三、計畫內容 - 與公展範圍差異說明

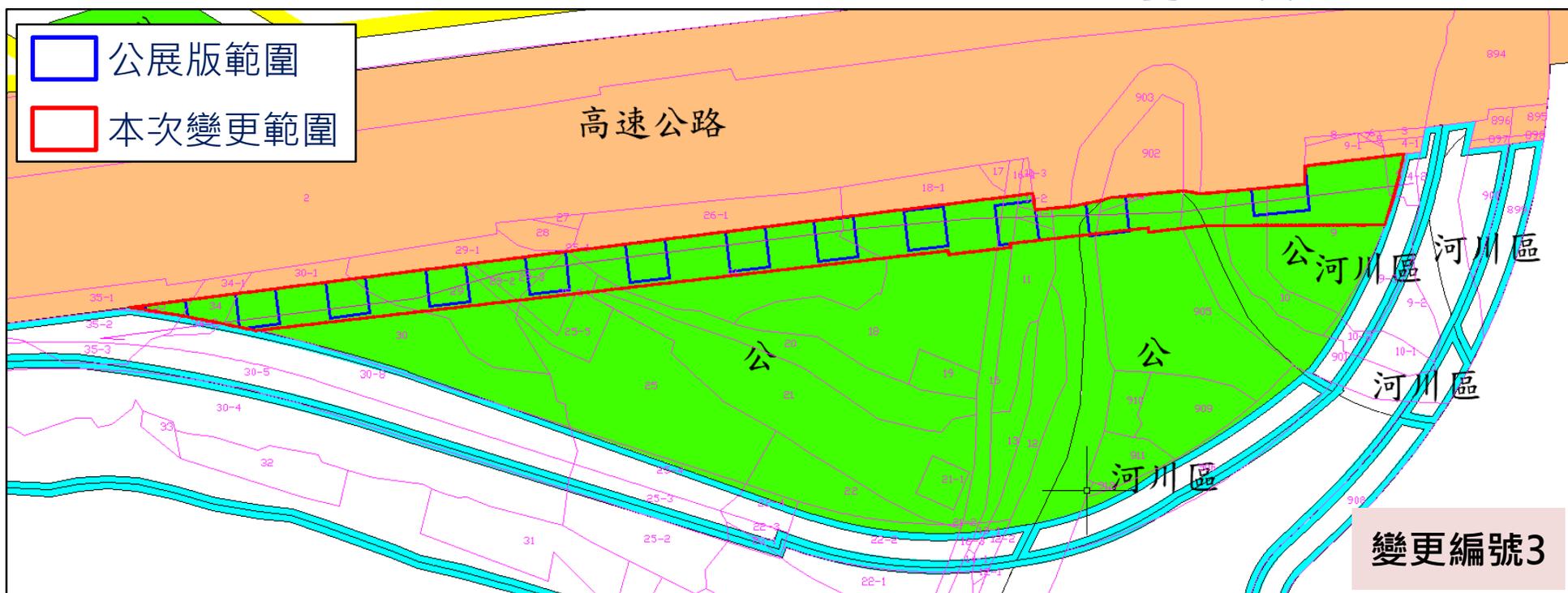


■變更編號1~2：

預為考量民生汐止線臺北市段通車後之車站需求，以及車站邊坡穩定性，調整變更範圍。

■變更編號3：

考量新北市吉林街已規劃辦理道路拓寬，其銜接臺北市之既有道路亦有拓寬需求，調整變更範圍。



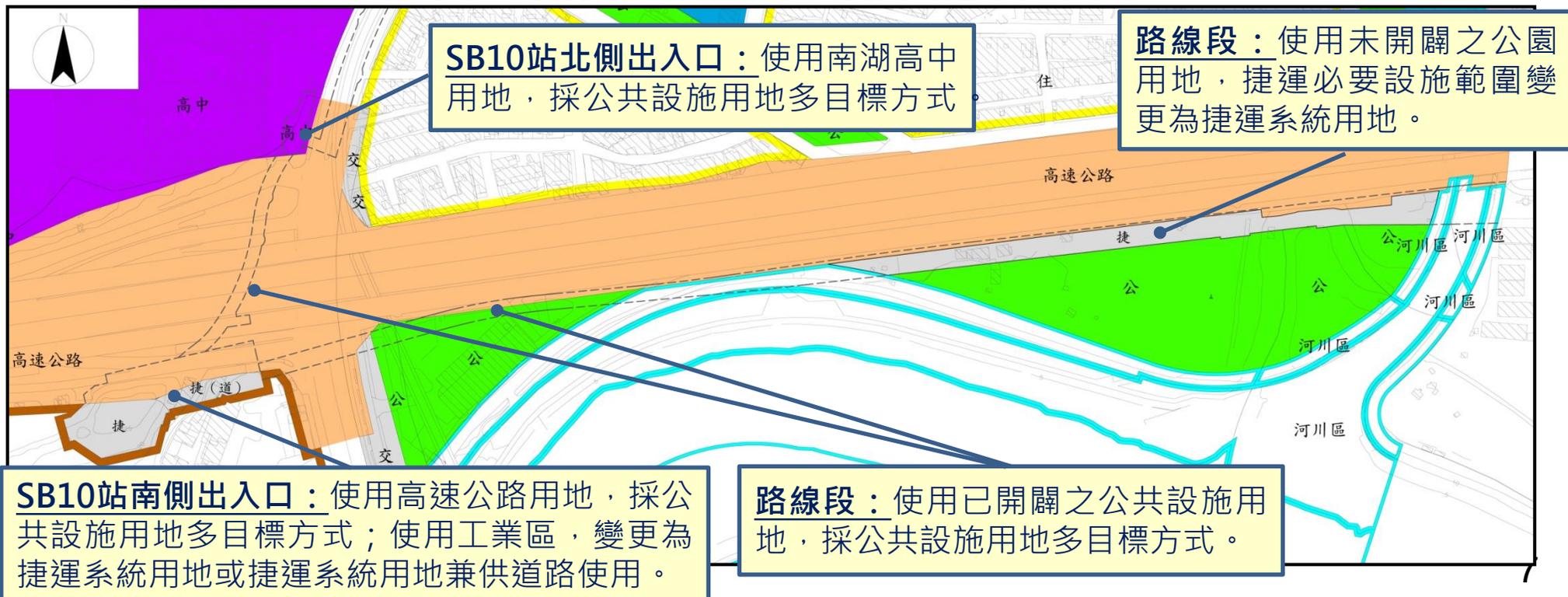
三、計畫內容 - 變更原則

▶ 捷運車站：

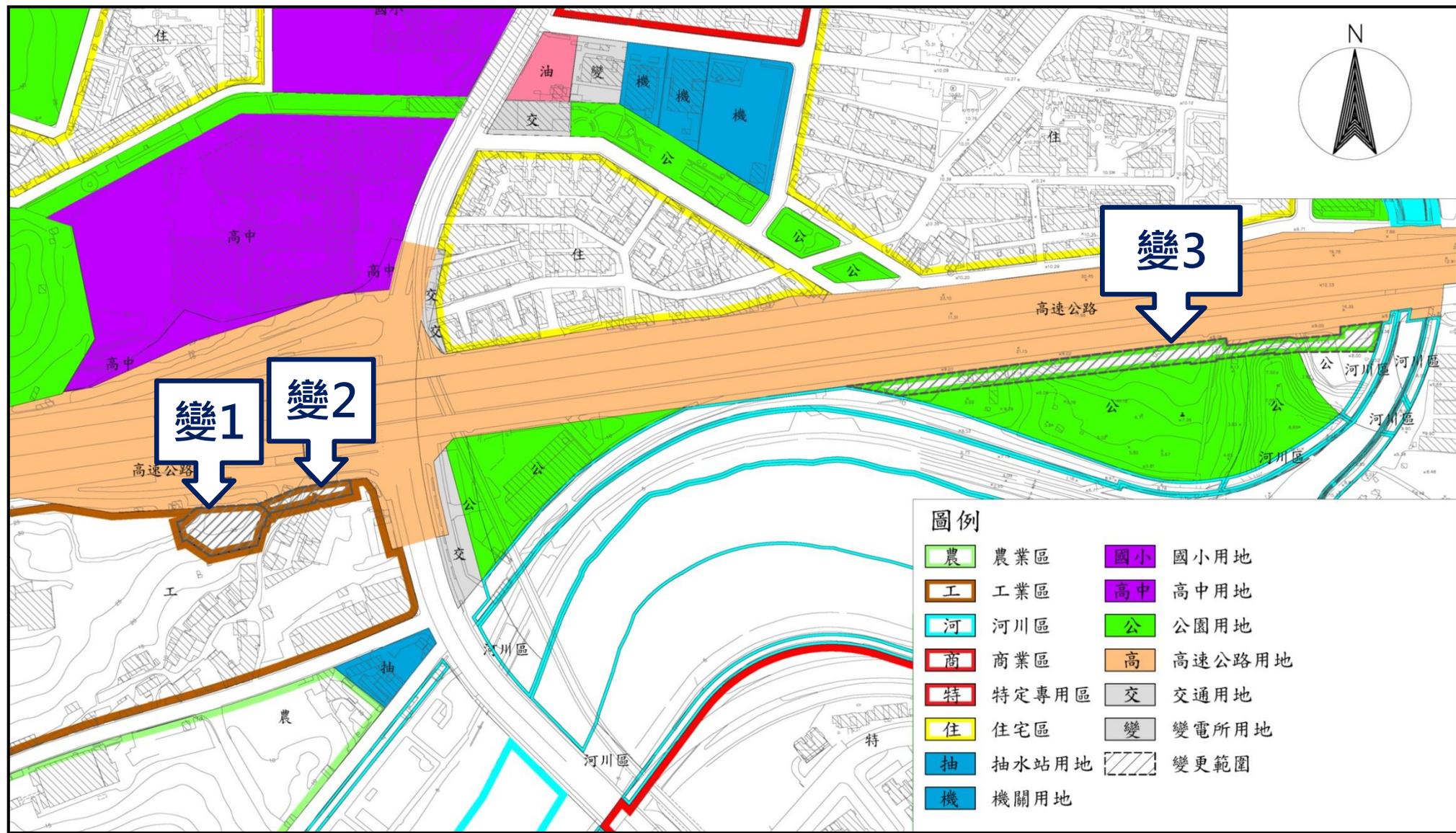
- ✓ 使用**已開闢公共設施**用地，採公共設施用地**多目標**方式**設置捷運設施**。
- ✓ 使用**未開闢公共設施**用地或**其他**使用**分區**，考量未來使用目的，**變更為捷運系統用地或捷運系統用地兼供道路使用**。

▶ 路線段高架橋梁落墩處：

- ✓ 使用**已開闢公共設施**用地，於不影響原有功能時，不予變更都市計畫，採公共設施用地**多目標**方式**設置捷運設施**。
- ✓ 使用**未開闢公共設施**用地，則將捷運必要設施範圍**變更為捷運系統用地**。

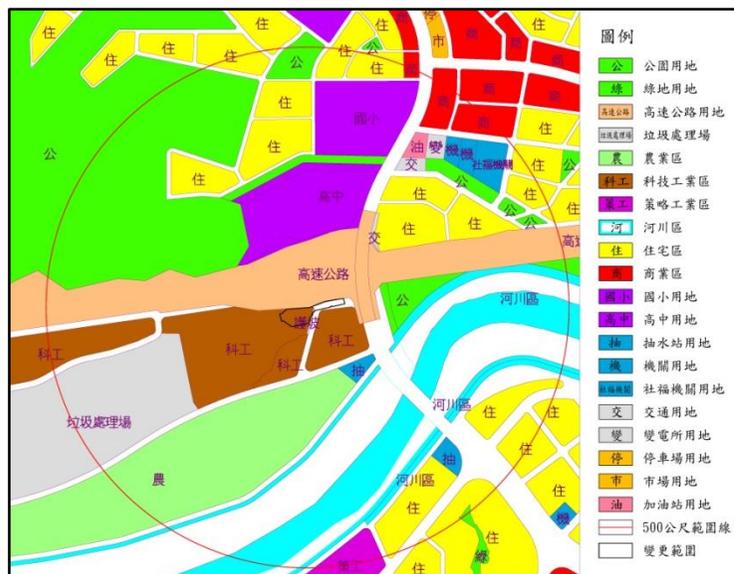


三、計畫內容-變更範圍示意圖



三、計畫內容 - 土地使用現況說明

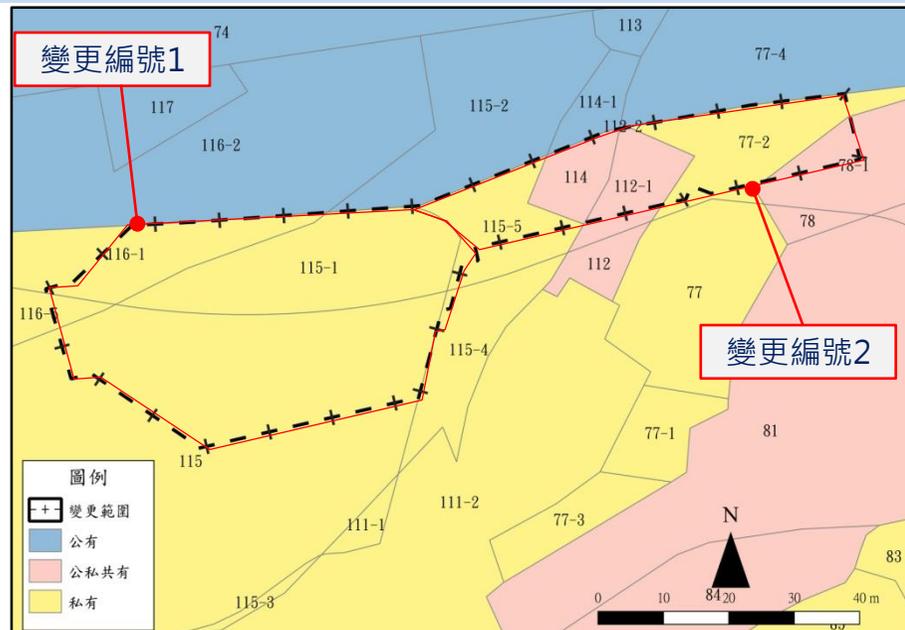
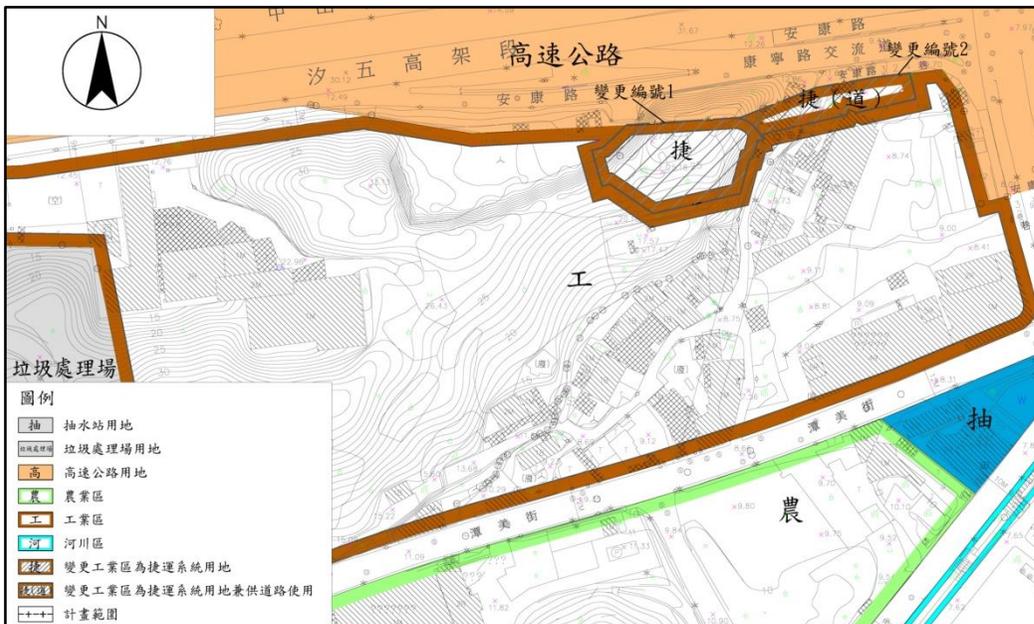
► **變1、變2**：使用**科技工業區（尚未開發）**，北側為高速公路用地（國道1號）及高中用地（南湖高中），西側及南側為科技工業區（尚未開發），東側為道路用地及公園用地（康寧抽水站），車站500公尺範圍內，**土地使用主要以住宅區、科技工業區為主。**



► **變3**：使用**公園用地（尚未開闢）**，其北側為高速公路用地（國道1號）及南側為河川區，500公尺範圍內土地使用**主要以住宅區、商業區為主。**



三、計畫內容-變更編號1~2

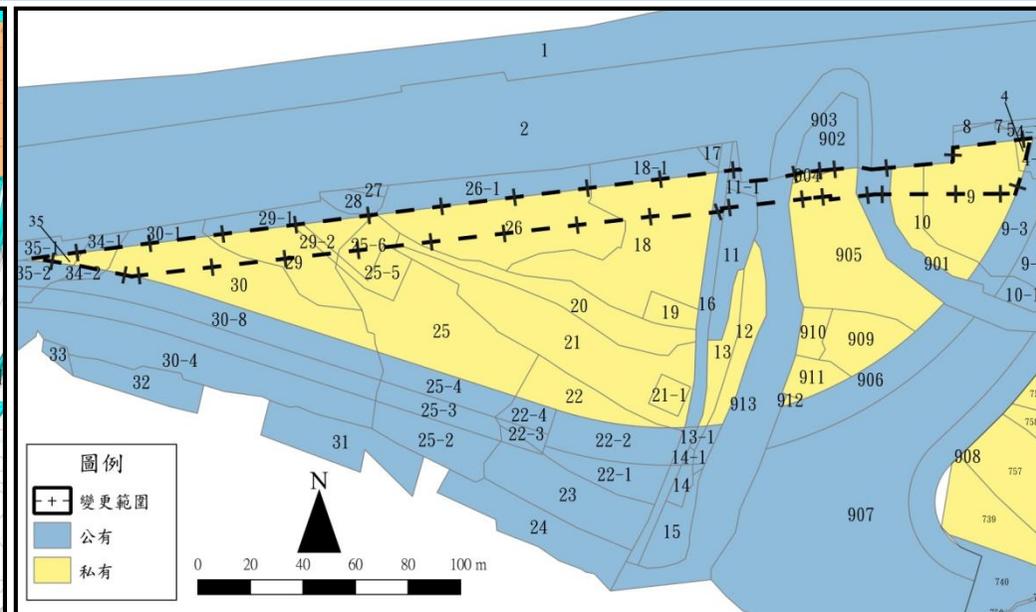
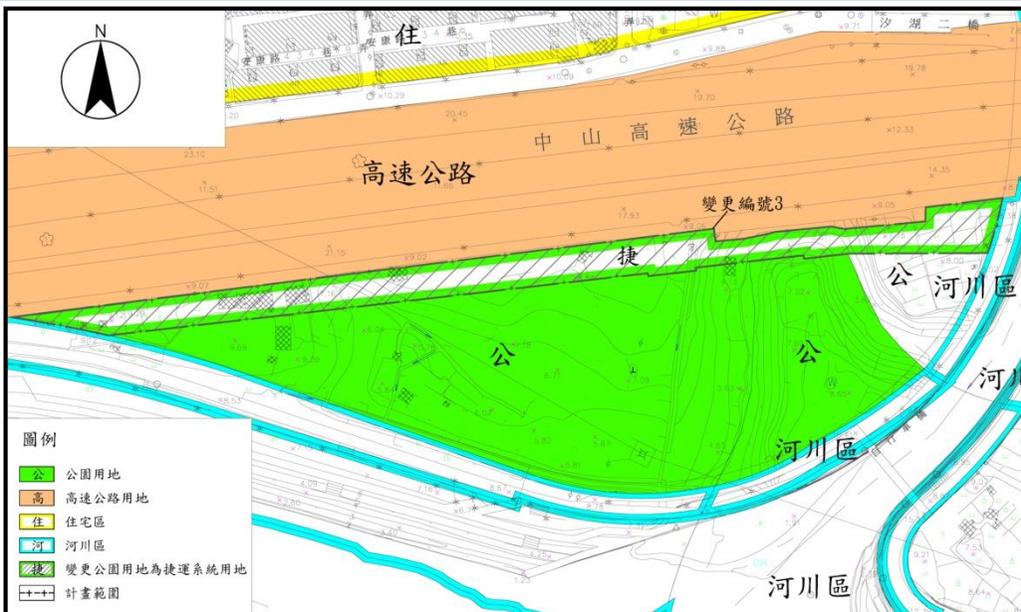


變更編號	位置	公開展覽版		擬提審議版		變更理由	備註	
		變更內容		變更編號	變更內容			
		原計畫(m ²)	新計畫(m ²)		原計畫(m ²)			新計畫(m ²)
1	屬於 SB10 站，位於安 康路與康寧 路3段交叉 口西南側	工業區 (1,836.76)	捷運系統用地 (1,836.76)	1	工業區 (1,716.77)	捷運系統用地 (1,716.77)	設置捷運車 站站體、出 入口等捷運 相關設施。	範圍為內湖區潭美段一小 段77-2、78-1、112-1、 114、115、115-1、115- 4、115-5、116-1及116- 5等10筆土地。
2			工業區 (725.78)	捷運系統用地 兼供道路使用 (725.78)				

土地權屬	土地筆數	使用面積(m ²)	面積比例	公有管理機關
公私共有	3	295.95	12.12%	財政部國有財產署(持分1/9)
私有	7	2,146.60	87.88%	-
總計	10	2,442.55	100.00%	

註：本表面積僅供對照參考之用，變更後之用地實際形狀、大小及位置應依計畫圖實際測量釘樁及本表備註所示地籍分割線為準。

三、計畫內容-變更編號3



變更編號	位置	公開展覽版		擬提審議版		變更理由	備註	
		變更內容		變更編號	變更內容			
		原計畫(m ²)	新計畫(m ²)		原計畫(m ²)			新計畫(m ²)
2	屬於SB10至SB11路線段位於國道一號南側，內溝溪西側	公園用地 (1,527.69)	捷運系統用地 (1,527.69)	3	公園用地 (4,619.42)	捷運系統用地 (4,619.42)	設置路 線段高 架橋梁 及墩柱 範圍為內湖區潭美段一小段4、9、10、11、11-1、11-2、16、18、20、21、25-5、25-6、26、29、29-2、29-3、30、34、35、901、904、905、913等23筆土地。	

土地權屬	土地筆數	使用面積(m ²)	面積比例	公有管理機關
公有	4	193.00	10.16%	財政部國有財產署 臺北市政府工務局水利工程處
	2	276.40		
私有	17	4,150.02	89.84%	-
總計	23	4,619.42	100.00%	

註：本表面積僅供對照參考之用，變更後之用地實際形狀、大小及位置應依計畫圖實際測量釘樁及本表備註所示地籍分割線為準。

三、計畫內容-上空穿越示意圖



- ▶ 捷運**上空穿越**私有土地，將採**協議設定區分地上權**方式辦理；若協議不成，則採徵收區分地上權方式。
- ▶ 依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10條規定補償，地上權補償費=徵收**補償地價**×地上權**補償率**。

捷運工程構造物之下緣距地表高度	地上權補償率
0公尺 - 未滿9公尺	70%
9公尺 - 未滿15公尺	50%
15公尺 - 未滿21公尺	30%
21公尺 - 未滿30公尺	15%
30公尺以上	10%

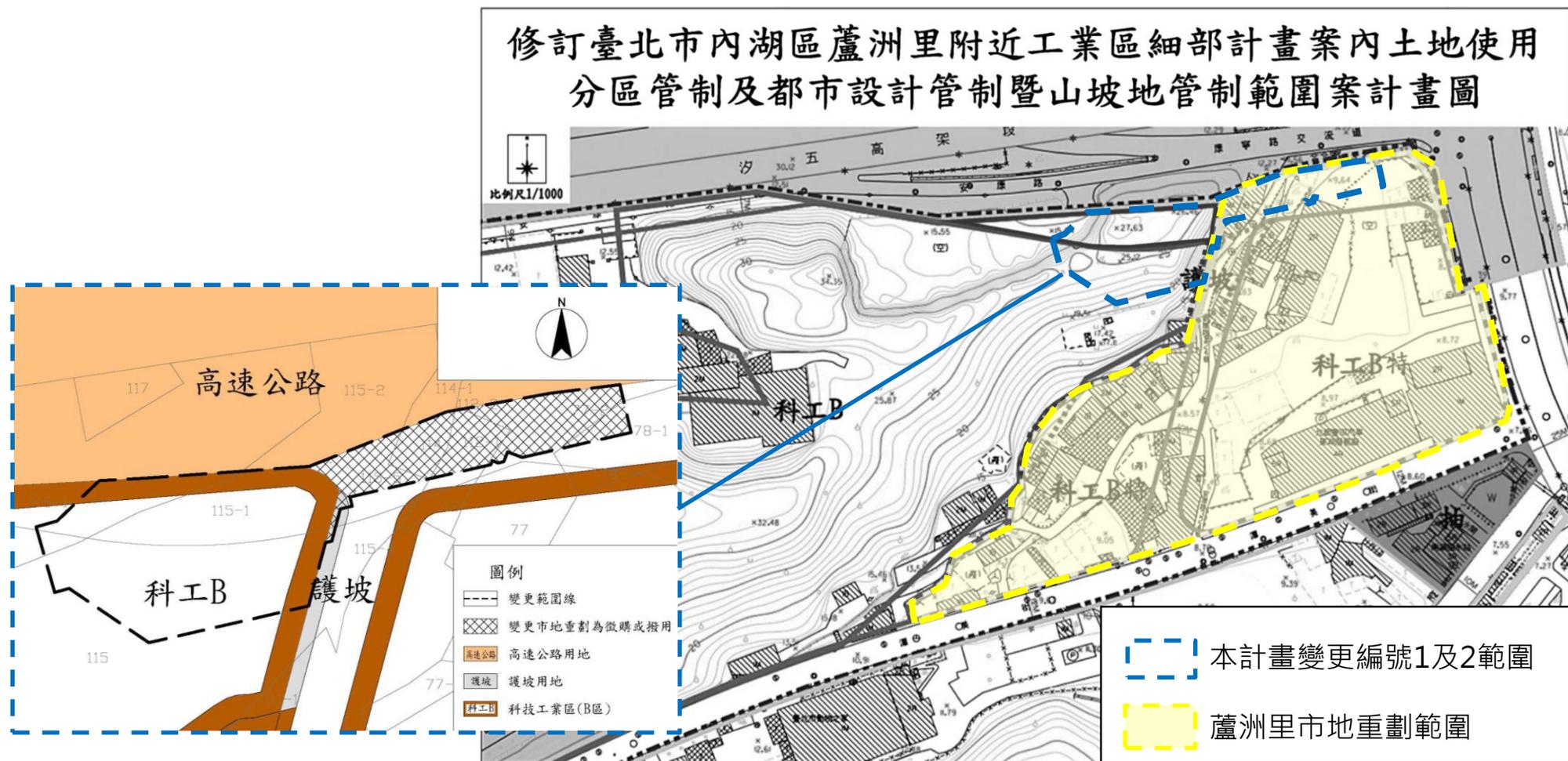
三、計畫內容-實施進度與經費

使用分區	變更編號	面積(m ²)	土地取得方式			開闢經費(百萬元)				主辦單位	預定完成期限(註2)	經費來源
			徵購	撥用	土地開發	土地徵購費	地上物補償費	工程費(註1)	合計			
捷運系統用地	1	1,716.77								新北市政府捷運工程局	121年	專案編列
捷運系統用地兼供道路使用	2	725.78	✓	✓		577.97	1.62	1,452.09	2,031.68			
捷運系統用地	3	4,619.42	✓	✓								

- ▶ 註1：本表所列工程費係指捷運設施土建部分之工程費。
- ▶ 註2：本表所列預定完成期限係指捷運系統工程之預定時程。
- ▶ 註3：本表所列土地取得費及地上物補償費等相關費用依實際核發金額為準，開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
- ▶ 註4：本計畫財源籌措係由中央及地方共同負擔。
- ▶ 註5：屬於徵購土地取得方式者，優先以協議價購或其他方式辦理。

三、計畫內容-涉及蘆洲里市地重劃範圍之因應

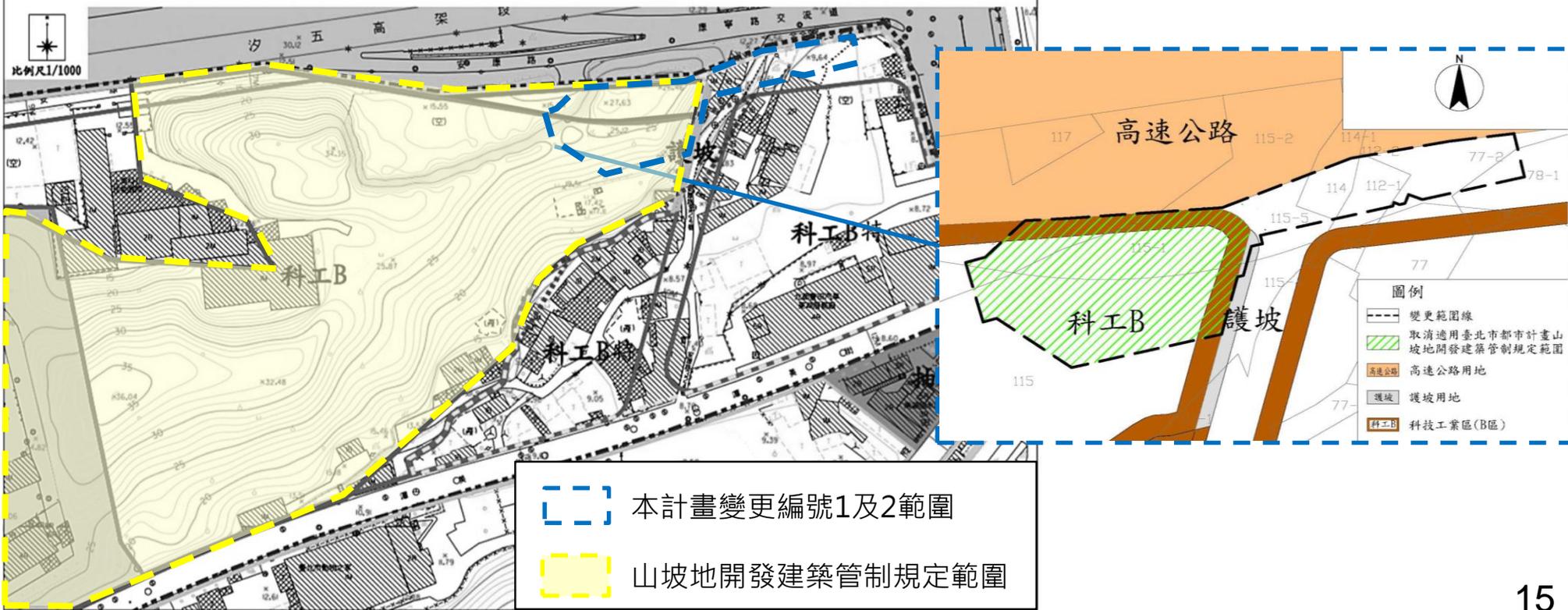
- ▶ 因本計畫與北市府111年2月23日府都綜字第11000046431號公告「修訂臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案內土地使用分區管制及都市設計管制暨山坡地管制範圍案」之**市地重劃**範圍重疊(內湖區潭美段一小段77-2、112-1、114及115-5地號等4筆土地)，考量捷運工程用地取得時程，**調整用地取得方式為以徵購或撥用方式辦理**。



三、計畫內容-涉及蘆洲里市地重劃範圍之因應

- ▶ 本計畫範圍部分(115、部分115-1、部分116-1及部分116-5地號土地)位於北市府111年2月23日府都綜字第11000046431號公告「修訂臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案內土地使用分區管制及都市設計管制暨山坡地管制範圍案」之都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區(以下簡稱山限區)，**因係公共設施用地興建捷運車站供公眾使用，故解除本計畫範圍之山限區管制規定。**

修訂臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案內土地使用分區管制及都市設計管制暨山坡地管制範圍案計畫圖



三、計畫內容-其他

- ▶ 捷運相關設施使用**已開闢**之都市計畫道路用地、高速公路用地、高中用地及公園用地等**公共設施用地**，於不影響原有功能時，不予變更都市計畫，得由捷運主管機關徵得用地主管機關同意後**多目標使用**。**捷運相關設施**使用部分，**不計**入該公共設施用地之**建蔽率、容積率**。
- ▶ **捷運**相關設施**使用河川區**，屬捷運路線段，採高架穿越使用，**不予變更都市計畫**。
- ▶ 本案所變更之**捷運系統用地**係供設置捷運設施(捷運車站站體、車站出入口、高架橋梁墩柱及其相關設施)之使用，其**建蔽率及容積率不予規定**。
- ▶ **捷運系統用地如有相關機關設置需求**，於不影響原有功能時，得徵得捷運主管機關同意後**多目標使用**。
- ▶ 除本案有說明變更者外，悉依其他有關法令規定辦理。

四、公開展覽前座談會主要意見回應(1/4)

有關土地市價徵收補償議題

依「土地徵收條例」第11條規定略以，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人**協議價購**或以其他方式取得；協議價購，應由需用土地人**依市價**與所有權人協議；所稱市價，指市場正常交易價格。本府將**委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」查估市價(市場正常交易價格)**，並於後續召開協議價購會時向各位土地所有權人說明土地市價查估過程及結果。

有關地上物補償

有關地上物補償部分，未來臺北市境內之地上物查估補償將依「**臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例**」等相關規定辦理。

四、公開展覽前座談會主要意見回應(2/4)

有關用地範圍

本計畫於綜合規劃階段時，用地範圍劃設已考量「土地徵收條例」有關「事業所必須者」、「損失最少」、「最小限度範圍」、「無其他可替代地區」及「盡量避免古蹟」等原則，俟用地範圍確定後將逐一清查涉及地號，並通知土地所有權人參與都市計畫公開展覽說明會。

一現已就目前用地範圍逐一清查涉及地號，通知土地所有權人參與都市計畫公開展覽說明會，實際用地範圍仍應依都市計畫發布實施內容為準。

有關本計畫時程規劃

本計畫之**綜合規劃報告已於112年經行政院核定**，後續待市計畫發布實施後，**將再提供動工及用地取得預估時程以利土地所有權人規劃搬遷作業**；另本次座談會提及汐東捷運目標年訂為140年，其係配合綜合規劃評析之依據，非汐東捷運之預定通車年。

四、公開展覽前座談會主要意見回應(3/4)

有關捷運路線延伸至舊宗路

本府112年4月19日同意臺北市委託接續辦理捷運民汐線(臺北市段)的規劃作業。112年5月3日召開工作會議討論雙北合作方式，開始綜合規劃及都市計畫變更作業，**預計112年底完成綜合規劃期末報告，接續辦理公聽會納入地方意見後，目標113年第1季提報中央審議。**

有關東湖站至SB10站未能直接連通之原因

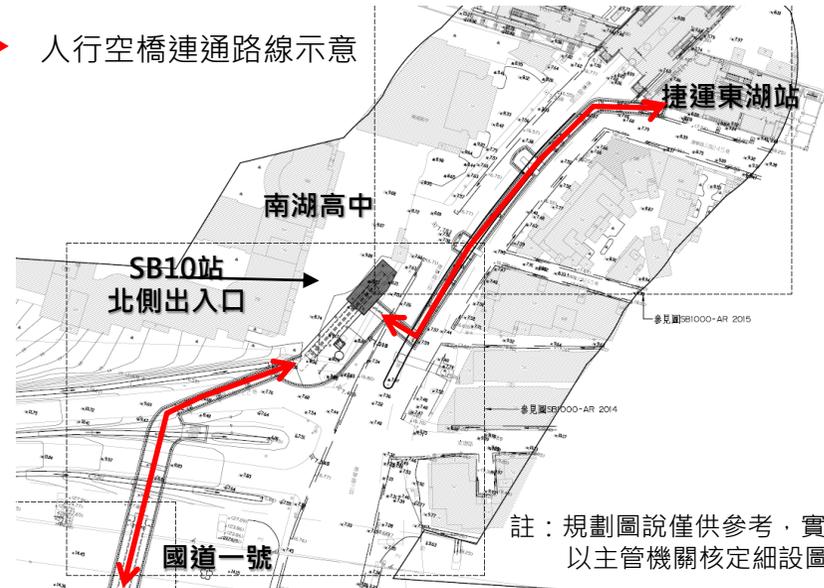
前期臺北市政府捷運工程局於民生汐止線環評說明會，因**民眾強烈反對**捷運路線以高架型式於東湖站旁的**安康公園設站**，故參採民意SB10站調整於**高速公路南側設置**。本府於汐東捷運辦理綜合規劃階段，為提升SB10站及東湖站間之轉乘便利性，**曾研析改採地下化**於安康公園設站之方案，惟考量因隧道線型**需避開既有堤防及文湖線捷運設施基樁**，致使地下車站挖掘**深度將超過40公尺**，且大深度開挖對民宅之影響及**安全風險較高**，亦涉及公園用地內既有設施及慈后宮之拆遷等因素，故**仍維持**臺北市政府捷運工程局民生汐止線之規劃方案，SB10站設置於**高速公路南側**。

四、公開展覽前座談會主要意見回應(4/4)

有關SB10站連通東湖站之人行步道於南湖高中校門前之型式

該連通步道規劃於**文湖線橋面下方**，採**人行空橋**型式設置，以提供汐東捷運與文湖線**轉乘連通**服務；並於**南湖高中側門**出入口旁規劃**設置一出入口**供高速公路以北乘客利用(出入口將**增設圍牆**與南湖高中**區隔**，避免校外人士進入學校)。

↔ 人行空橋連通路線示意



註：規劃圖說僅供參考，實際連通方式以主管機關核定細設圖為準。

有關SB10-SB11路線段使用公園用地全部一併徵收

有關公園預定地徵收開闢部分，考量新北市吉林街已規劃辦理道路拓寬，其**銜接臺北市之既有道路亦有拓寬需求**，故調整變更範圍，將SB10-SB11路線段**使用公園用地全部變更為捷運系統用地**，一併辦理用地取得。

四、公開展覽說明會新增意見回應

有關廢除此案改採地下快速道路之建議

站在發展大眾運輸角度下，政府政策是希望**透過發展捷運軌道系統來降低私人運具使用，減少道路壅塞**，這是未來城市發展之趨勢。

有關中油管線後續處理方式

本計畫綜合規劃作業業經行政院核定，進入基本設計階段，**將進行基地周邊現況管線調查**，亦將考量中油管線之議題。

有關路線能不能直通南港展覽館之建議

本案最早是臺北市政府規劃的民生汐止線，後來因交通部也在規劃基隆捷運，**經過與北北基整合，目前新北市政府推動這條路線是延續民生汐止線基礎，走基隆河北岸路廊為服務北岸的東湖及社后地區，後續有延伸機制進入臺北市市區，而交通部規劃的基隆捷運則是走基隆河南岸，也就是剛剛民眾所提接往南港展覽館的路線，就路網來看東西向走廊以Y字型分流**，政府的相關計畫都有考量到這點。

簡報結束

敬請指教

