捷運汐止東湖線要徑工程-吉林街及福德三路拓寬工程用地取得統計分析

新北市政府捷運工程局　土地開發科

本局目前施工中捷運路線計有三鶯線、萬大中和線、樹林線及汐止東湖線，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。

在捷運建置的流程上，首先須進行整體路網評估及可行性研究，確認可行後再進行綜合規劃，並展開都市計畫變更及環境影響評估，之後進行基本設計，接續施工階段。

在本局辦理捷運土地開發的路線中，捷運汐東線汐止區吉林街及福德三路路段，為配合汐東線主體墩柱位置及道路交通需求，正由本科辦理用地取得作業。本次將針對「捷運汐東線要徑工程所需用地權屬情形及取得方式」進行整理分析。

一、捷運汐止東湖線概述

汐止東湖線前身為民生汐止線，臺北市捷運局辦理民生汐止線可行性評估後，於 109 年 12 月交通部召開「北北基軌道路網政策溝通平台」會議，決定先行推動汐止到東湖路段，即是現在的捷運汐止東湖線，並將後續作業交由新北市捷運局辦理，綜合規劃報告於 112 年 1 月獲行政院核定，基本設計於 112 年 10 月獲行政院工程會核定，主體工程目前正招標中，要徑工程於 112 年 11 月決標，112 年 12 月開工，要徑工程其中一項即為吉林街及福德三路拓寬。

汐止東湖線總長約 5.56 公里，其中新北市轄區 4.75 公里，臺北市轄區 0.81 公里，共計設置 6 座高架車站、1 座機廠，路線途經台北市內湖區及新北市汐止區，共串聯北捷文湖線、台鐵及未來基隆捷運，大幅縮短新北市民通勤時間，開發經費約為 377.57 億元，路線圖如下：

圖 1 捷運汐止東湖線路線圖

資料來源：新北市政府捷運工程局土地開發科

二、吉林街及福德三路拓寬用地取得數量及面積分析

捷運汐東線以高架橋型式行經本市汐止區吉林街及福德三路，並於吉林街南側設置面積約 11 公頃的捷運機廠及 SB11 車站，由於機廠及車站站體工程複雜度高、界面眾多，且既有道路狹窄僅 6 至 8 公尺寬，缺乏聯外道路，因此須先行完成道路拓寬工程，以提供施工空間及進出動線。

本拓寬案將現有 6 至 8 公尺寬之道路，拓寬為 16 公尺，長度約 1.4 公里，由吉林街內溝溪二號水門處拓寬至福德三路及同興路口，預計使用 24,310 平方公尺土地，使用土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。

從資料中可發現吉林街及福德三路拓寬工程中，汐止區北山段所涉及的土地共有 136 筆，為 3 處土地段號中數量最大，總面積也最大，且大多數為私有土地，可知在取得用地過程中必須與許多私地主進行交涉。

表 1 吉林街及福德三路拓寬取得用地權屬(土地數量)

單位：筆

取得用地權屬情形	公有土地	私有土地	公私共有地	總計
汐止區北山段	33	67	12	112
汐止區福德段	15	3	3	21
內湖區潭美段一小段	3	0	0	3
總計	51	70	15	136

資料來源：新北市政府捷運工程局土地開發科

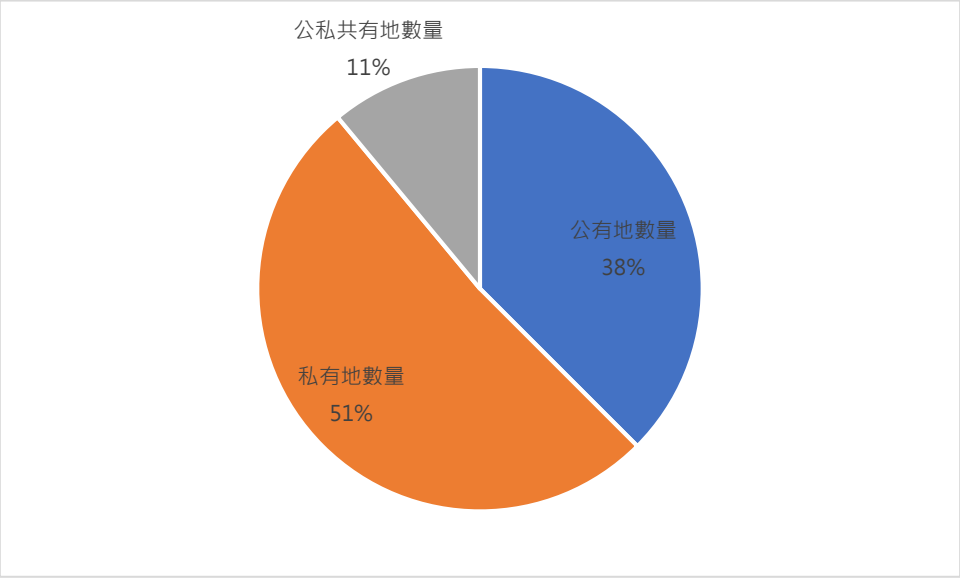

圖 2 吉林街及福德三路拓寬取得用地權屬(土地數量)

資料來源：新北市政府捷運工程局土地開發科

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 吉林街及福德三路拓寬取得用地權屬(土地面積)

單位：平方公尺

取得用地權屬情形	公有土地	私有土地	公私共有地	總計
北山段	12,435	5,613	3,795	21,843
福德段	1,224	929	51	2,204
潭美段一小段	166	0	0	166
總計	13,825	6,542	3,846	24,213

資料來源：新北市政府捷運工程局土地開發科

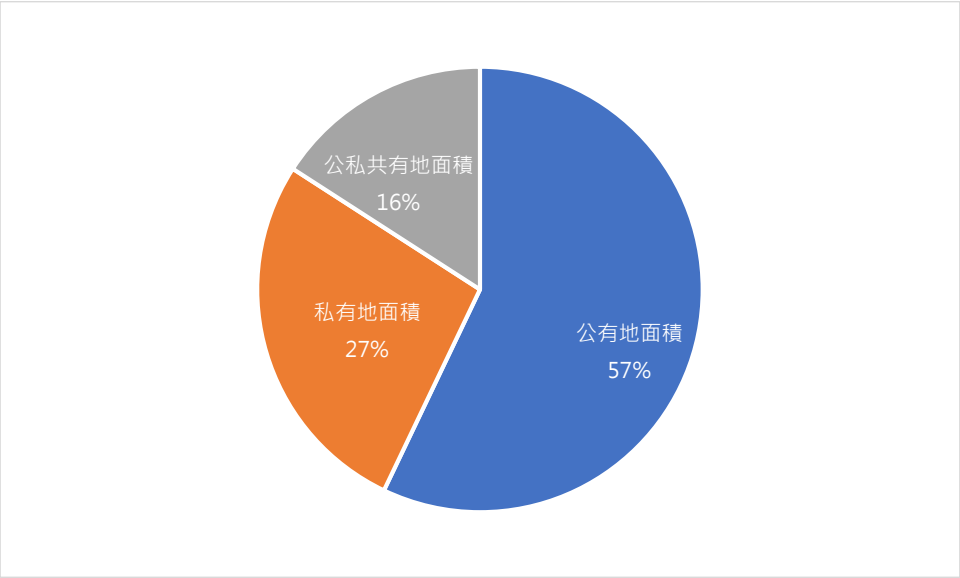

圖 3 吉林街及福德三路拓寬取得用地權屬(土地面積)

資料來源：新北市政府捷運工程局土地開發科

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 51%，公私共有土地筆數占總土地筆數的 11%，公有土地則占 38%；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 27%，公私共有土地筆數占總土地筆數的 16%，公有土地則占 57%，可見吉林街及福德三路拓寬用地取得數量上以私有地為大宗，面積上以公有地為大宗。

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。

三、吉林街及福德三路拓寬公有地數量及面積分析

吉林街及福德三路拓寬公有土地管理機關分別有交通部高速公路局、財政部國有財產署、本府新建工程處、本府養護工程處、臺北市政府工務局水利工程處及臺北自來水事業處，各單位管理土地數量及面積統計如下：

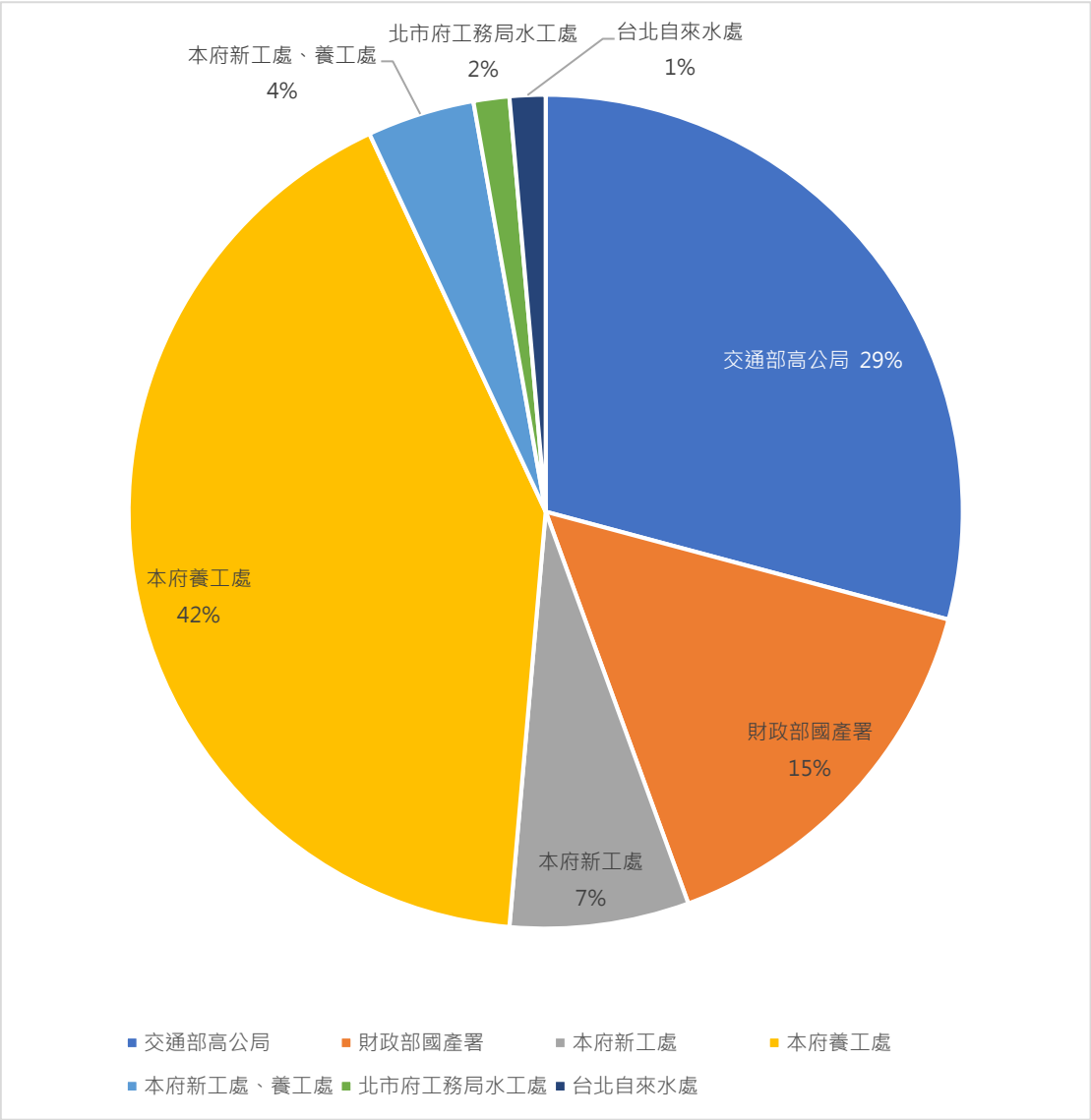

圖 4 吉林街及福德三路拓寬公有用地權屬(土地數量)

資料來源：新北市政府捷運工程局土地開發科

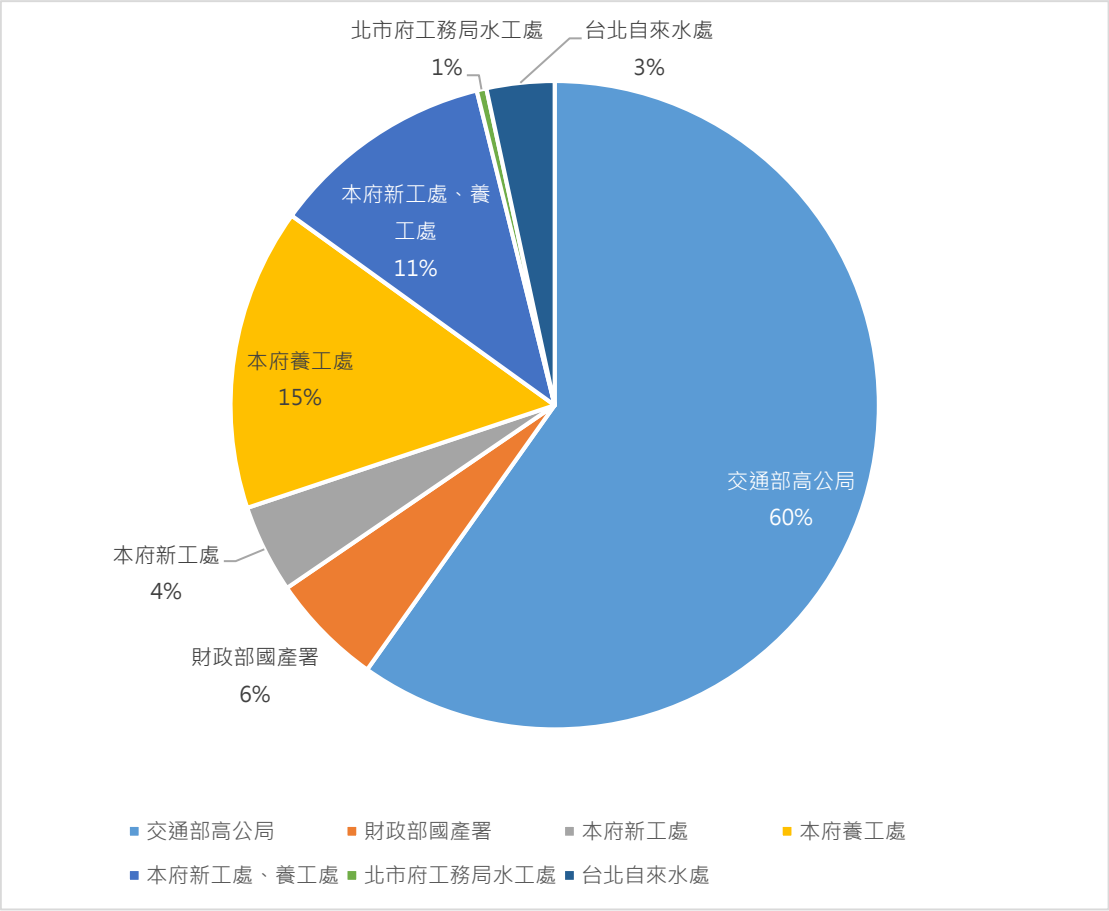

圖 5 吉林街及福德三路拓寬公有用地權屬(土地面積)

資料來源：新北市政府捷運工程局土地開發科

從兩組圖表中可得知取得的公有土地筆數以本府養護工程處為大宗，占總土地筆數的 42%，其次是交通部高速公路局，占總土地筆數的 29%，財政部國有財產署位居第三，占 15%；從土地面積來看的話，交通部高速公路局為大宗，占總土地面積的 60%，其次是本府養護工程處，占總土地面積的 15%，本府養護工程處及新建工程處位居第三，占總土地面積的 11%，可見吉林街及福德三路拓寬公有土地用地取得數量上以本府養護工程處為大宗，面積上以交通部高速公路局為大宗。

四、吉林街及福德三路拓寬用地取得經費分析

道路拓寬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。」

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。

吉林街及福德三路拓寬總經費除了用地費之外，還有工程費，用地費約為 20 億元，用途為道路拓寬工程之用地取得作業所需經費，工程費約為 3.08 億元，用途為道路拓寬工程、地上物拆除及設計與技術服務費用。上開數據統計分析如下：

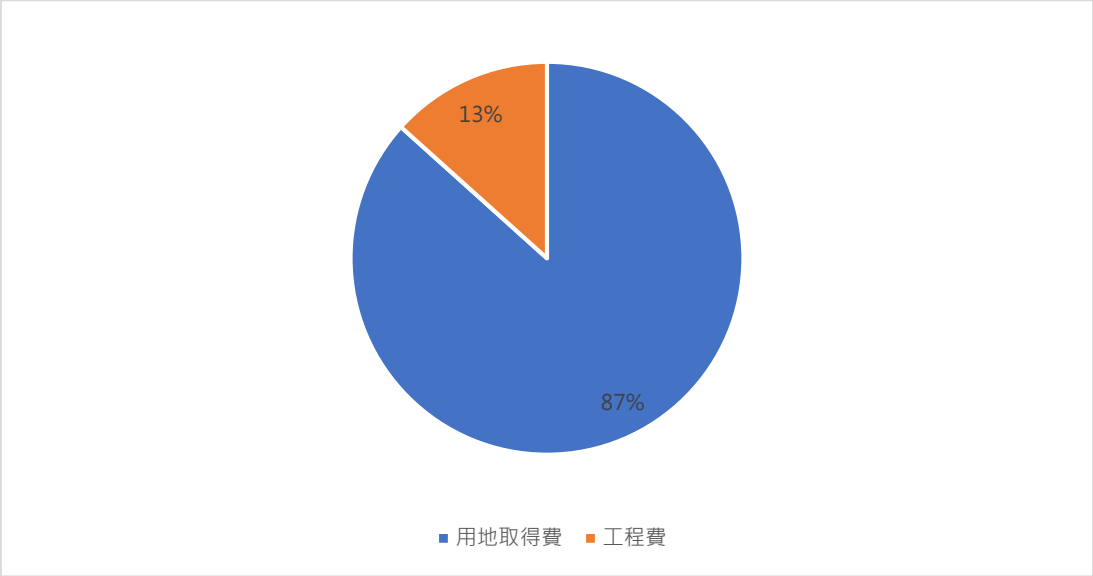

圖 6 吉林街及福德三路拓寬總經費分配比例

資料來源：新北市政府捷運工程局土地開發科

從上圖可見吉林街及福德三路拓寬以用地費為大宗，佔總經費 87%，工程費僅佔 13%。

五、結語

從吉林街及福德三路拓寬用地取得統計資料中，可以發現公有土地面積遠大於私有土地，顯示本拓寬案用地盡量選取公有土地，又私有土地的數量總計遠大於公有土地，顯示在捷運路線用地取得的過程中，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出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。

另外，從總經費可見，吉林街及福德三路拓寬工程中絕大部分經費都集中於用地取得。

辦理用地取得應盡量使用公有土地，除了減低對周遭私地主衝擊影響，亦能減少用地取得費用，倘若評估其他用地取得方式不可行，不得不使用私有土地，必須以最小使用私有土地範圍為原則，盡量降低對民眾財產的影響，以保障土地所有權人的權益，用地需用機關藉此取得所需土地，實現其政策目的，在民眾權益及政府施政目標間取得平衡。