

# 捷運汐止東湖線建設計畫（SB12 站北側出入口）工程用地

## 第 1 次公聽會紀錄

壹、事由：說明「捷運汐止東湖線建設計畫（SB12 站北側出入口）工程用地」之興辦事業計畫概況，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

貳、會議時間：114 年 4 月 29 日（星期二）下午 7 時整

參、會議地點：新北市政府汐止區中興市民活動中心（地址：新北市汐止區福德一路 272 巷 5 號）

肆、主持人：新北市政府捷運工程局楊科長博仁

紀錄：方麒璋

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

本計畫為建構臺北市東湖地區與新北市汐止區間走廊的捷運路線，提供新北市汐止地區旅次直接的捷運服務，擴大捷運服務範圍，並與既有或計畫中捷運路線轉乘形成完整的大臺北都會區捷運路網，並可改善汐止地區進入臺北市內湖區交通長期擁擠不便的問題，提供汐止地區居民除臺鐵外另一種運具及路徑選擇。

### 二、計畫內容

（一）捷運汐止東湖線建設計畫路線長度約 5.56 公里（皆屬於高架段），設有 6 座高架車站及 1 座地面機廠，其中新北市境內設有 5 座高架車站（SB11 站至 SB15 站）、1 座機廠及高架捷運路線穿越段。

（二）本次公聽會範圍為 SB12 站北側出入口工程用地（以下簡稱本案）面積約 0.93 公頃，現行都市計畫為機關用地、公園用地及公園用地兼河川使用，已納入「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）書」，擬變更為捷運開發區，目前於內政部都市計畫委員會審議中。

（三）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

本次公聽會範圍土地面積約為 0.93 公頃，位於汐止區福德三路以南、福德二路以北、同興路以東、福德二路 54 巷以西之土地範圍。

## (二) 用地範圍內土地權屬

本案範圍內共有新北市汐止區福德段 818 地號等 10 筆土地，土地權屬以私有面積比例 75.7% 為最多，公私共有面積占 23.95%，公有面積占 0.35%（實際仍以分割後地籍為準）。

## (三) 土地改良物現況多為停車場及五金用品、藥局等零售業使用（實際仍以地上物查估為準）。

# 捌、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性

## 一、公益性

### (一) 社會因素評估

#### 1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構

汐止東湖線含路線、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 114 年 3 月清查本案用地範圍內無設籍人口，汐止東湖線建設完成後，不僅提供當地居民及公眾便利與安全之交通路網，另配合本府相關政策推動，更可期待吸引其他地區人口移入。

#### 2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響

汐止東湖線工程施工期間設置圍籬，將影響汐止地區部分交通，本次公聽會範圍主要影響福德三路南側、同興路東側及福德二路北側，出入動線與交通較有不便，完工後，不僅提升居民對汐止地區橫向聯繫交通之便利性，更能實現前往臺北市區之便捷，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。

#### 3. 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。

#### 4. 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

1. 徵收計畫對稅收影響

本計畫完工通車後，可提高沿線土地利用價值，驅動舊市區更新，帶動汐止區內各社區如：社后、樟樹灣、汐科等地區相關產業發展與升級，促進相關經濟活動，進而增加稅收。

2. 徵收計畫對糧食安全影響

本案用地範圍內，現況多為停車場及五金用品、藥局等零售業使用，經查範圍內無生產作物，對糧食安全尚不致產生影響。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本案土地建築改良物現況多為停車場及五金用品、藥局等零售業使用，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。本案未來為捷運開發區，使用內容比照商業區及住宅區，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。

4. 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汐止東湖線捷運系統計畫預算辦理。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本案用地現況無農林漁牧產業雜木使用之情形，周遭亦無林漁牧產業，於捷運開發後，對農林漁牧產業鏈不致產生影響。

6. 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

1. 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。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

本次用地範圍內依現況初步判斷並無明顯古蹟、遺址或登錄之歷史建物，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。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

汐止東湖線完工通車後，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。

#### 4. 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。

#### 5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

汐止東湖線完工通車後，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。

#### 6. 環境影響評估

本計畫環境影響說明書經行政院環境保護署 99 年 1 月 21 日環署綜字第 0990005741 號函同意備查。

### (四) 永續發展因素評估

#### 1. 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，汐止東湖線建設完成後，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。

#### 2. 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。故汐止東湖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。

#### 3. 國土計畫

本案用地範圍為汐止東湖線 SB12 站北側出入口工程需用土地，並進行土地開發，已配合辦理都市計畫變更為捷運開發區中，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，故汐止東湖線興建實屬需要。

## 二、必要性

### (一) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

汐止東湖線綜合規劃報告書已奉行政院核定，本計畫用地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，仍無避免使用部分私有土地，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。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

汐止東湖線工程用地主要為維護地主權益及土地有效利用，並考量捷運出入口及其他捷運附屬相關設施與居住環境之公共安全，以捷運設施使用最小需求土地面積並經評估開發可行性後進行劃設捷運開發區。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

汐止東湖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，其行經本市轄內土地，考量各站位置民眾搭乘可及性以免距離過遠，經評估後僅本案地區有足夠腹地，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。

(四) 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，故本方式尚無從辦理。

2. 租用或設定地上權

汐止東湖線工程用地主要為維護地主權益及土地有效利用，並考量捷運出入口及其他捷運附屬相關設施與居住環境之公共安全，以捷運設施使用最小需求土地面積並經評估開發可行性後進行劃設捷運開發區。

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

本案變更為捷運開發區後，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

本案為汐止東湖線 SB12 站北側出入口工程用地，已納入「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）（SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠）案」，擬由第二種住宅區及道路用地變更為捷運開發區，倘採區段徵收或市地重劃方式辦理用地取得，興建期程無法與捷運建設時程配合，故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，爰採個案變更以土地開發、協議價購或徵收方式辦理用地取得，僅以本次用地範圍辦理區段徵收或市地重劃亦不可行。

### （五）其他評估必要性理由

本計畫可連接文湖線東湖站之都會捷運幹線，除有效提升大眾運輸系統使用率，並縮短汐止地區至臺北市通勤時間，可促進新北市汐止地區都市發展，提升汐止可及性，帶動觀光遊憩旅次，擴大北部都會生活圈範圍，本計畫主要為維護地主權益及土地有效利用，並考量捷運出入口及其他捷運附屬相關設施與居住環境之公共安全，以捷運設施使用最小需求土地面積並經評估開發可行性後進行劃設捷運開發區，用地範圍符合必要性。

### 三、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。汐止東湖線完工後，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。

### 四、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。

#### （一）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。

## (二) 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。

本案用地範圍屬汐止東湖線 SB12 站北側出入口工程所需土地，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，屬捷運設施必要範圍者，得由主管機關依法報請徵收。

## (三) 汐止東湖線綜合規劃報告

112年1月13日行政院已核定「捷運汐止東湖線路線規劃及沿線周邊土地整體開發計畫綜合規劃報告」案。

玖、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、黃○成君之陳述意見

(一) 第2次公聽會辦理時程預計何時？

(二) 變更都市計畫後之容積是否為3倍？土地價格之協議價購如何計算？

(三) 想瞭解後續捷運開發區規劃內容為何？如參與開發會如何分回價值。

### 新北市政府答復：

(一) 第2次公聽會預計於114年7月辦理，惟仍以實際作業時間為準。

(二) 依目前都市計畫變更草案，本工程用地擬由住宅區變更為捷運開發區，容積率上限由240%變更為720%，由內政部都市計畫委員會專案小組審議中，實際變更後容積率仍以發布實施內容為準。至於土地協議價購價格，為保障土地所有權人權益，本府捷運工程局將委託3家不動產估價師依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」評估市價，所得6個評估價格，將以最高者作為協議價購價格。

- (三) 本府取得用地後，將委託專業顧問廠商辦理開發財務評估及開發大樓概念設計作業，並於公告徵求投資人前，邀請參與開發之地主召開說明會說明評估及規劃結果，徵得投資人後，由投資人進行開發大樓設計及興建，未來開發大樓實際設計內容仍以核發建造執照為準。另依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」第6條規定，參加開發之土地所有權人可分回價值，係依其原有土地之協議價購土地款，占開發基地協議價購總金額之比例，乘以開發後不動產價值，進行計算。

## 二、白珮茹議員服務處陳志明主任之陳述意見

- (一) 協議價購會上是否就能知道地主能分回多少？
- (二) 投資人招商時，若第一次流標，第二次招商時，地主參加開發的分回比例會不會減少？
- (三) 土地持分過小是否能參與開發？若希望參與開發是否有找補機制？

## 新北市政府答復：

- (一) 為利土地所有權人評估是否參加捷運開發，本府將於協議價購會議提供開發分配試算供土地所有權人參考。
- (二) 捷運開發案公告徵求投資人若發生流標情形，本府捷運工程局將先行檢討流標原因，倘係因地主最低分配比例過高，致潛在投資人無投資意願，將依不動產市場情況，重新檢討適切之地主最低分配比例，以利成功徵得投資人。惟實際分配比例仍依領得建造執照時之不動產市場行情計算，經本府權益分配委員會審議通過後為準。
- (三) 本府就土地所有權人參與捷運開發尚無訂定最小面積限制，開發後可分配權利價值未達1戶之價格者，依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」第8條規定，領取等值之現金，或已達 $\frac{2}{3}$ 以上價格者，得申請增加承購至1戶，或未達1戶 $\frac{2}{3}$ 之價格，與其他原土地所有權人合併計算之權利價值已達1戶 $\frac{2}{3}$ 以上價格者，得申請以共同承購方式增加承購至1戶。

## 三、黃○霖君之陳述意見

- (一) 土地房子於6年前不知道有捷運開發，承租給承租方12年，有請法院公證，若要徵收是否有租金補償費？
- (二) 預計多久後開工？
- (三) 希望捷運局明訂搬遷走的時間。

## 新北市政府答復：

- (一) 本工程用地係採捷運開發方式取得，土地所有權人得領取協議價購

土地款，或得依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」第4條規定，申請不領取土地款，以開發後不動產抵付，或仍領取土地款，並優先承購、承租開發後市有不動產。而協議價購土地款或徵收土地補償費皆係以市價評估，即已將土地使用、收益、處分價值完整考量，故無再另給付租金補償費，尚請地主配合本府用地取得作業時程，洽承租人協調終止租約事宜。

(二) 捷運汐止東湖線統包工程已於114年3月20日正式開工，目標121年完工。

(三) 本案工程用地預計114年10月召開協議價購會議，並公告地上物補償費清冊，目標將訂於114年底可完成地上物搬遷作業，惟實際作業時間仍以後續函文通知為準。

#### 四、張○淳君之陳述意見

(一) 地主是可以一半參與開發，一半協議價購嗎？

(二) 都市計畫何時發佈？

(三) 繼承何時可以開始進行過戶？

#### 新北市政府答復：

(一) 本府為提供多元參與捷運建設方式，與保障土地所有權人權益，臺端可自行調配選擇部分土地領取協議價購土地款，部分採不領取土地款，申請參加捷運開發。

(二) 本工程用地範圍已納入「變更汐止都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15站及機廠)案」，由住宅區及道路用地變更為捷運開發區，經113年2月23日本市都市計畫委員會第159次會議審議通過，目前由內政部都市計畫委員會審議中。

(三) 本工程用地預計114年10月召開協議價購會議，請臺端於同意協議價購前先行辦竣繼承登記，以利與本府簽訂協議價購協議書，辦理所有權移轉登記作業。

#### 五、吳○揚君之陳述意見

土地上仍有承租戶，租約可訂至何時？

#### 新北市政府答復：

本案預計於114年8月下旬辦理土地協議價購市價查估及地上物查估及認定作業，並於114年底前辦理協議價購簽約、土地點交及搬遷作業，惟仍須以實際作業時間為準；本府辦理協議價購所有權者，依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」第五條規定，倘土地訂有租賃契

約者，應先行終止租賃契約始得簽訂協議價購協議書，故建議臺端租約訂至 114 年底。

壹拾、散會