

徵收土地計畫書參考範例

格式範例-封面

案件編號：_____

附件三（徵收土地計畫書封面格式）

（內政部印）

（至少 10cm）

（至少 7.5 cm）

內政部○年○月○日台內地字第○○○○○號函核准徵收

○○工程徵收土地計畫書

（核轉之中央目的事業主管機關
或直轄市縣市政府名稱）

（需用土地人名稱）

（核轉機關印）

（需用土地人印）

製作日期：中華民國○○年○○月○○日

格式範例-圖例

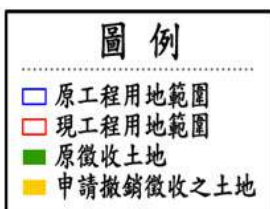
一般徵收(附徵用土地)



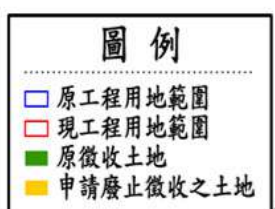
一併徵收



撤銷徵收



廢止徵收



圖例 "色號/RGB 值" 參照一覽



色號	R	G	B
#663399	102	51	153
#FF33FF	255	51	255
#999999	153	153	153
#66FFFF	102	255	255
#FFCC00	255	204	0
#339900	51	153	0
#CC6600	204	102	0
#FF0000	255	0	0
#0000FF	0	0	255

參考範例 1 (捷運工程局辦理/捷運開發區工程/都市土地)

徵收土地計畫書

新北市政府為辦理「三鶯線捷運系統計畫 LB05 站及機廠捷運開發區工程用地」需要，擬徵收坐落新北市三峽區民生段 2 地號等 33 筆土地，面積 0.153771 公頃，並擬一併徵收其土地改良物，及經協議價購取得劉厝埔段 124 地號等 8 筆土地上之土地改良物，茲依照土地徵收條例第 13 條及第 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 21 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

(一)計畫目的：

1. 捷運三鶯線為新北市政府三環六線交通政策一環，未來完工通車後，可連接土城線頂埔站之都會捷運幹線，與臺鐵西部幹線鶯歌站之城際軌道運輸，串連北臺灣地區之交通網絡，擴大北北桃都會生活圈範圍。
2. 三鶯線為一條獨立路線之中運量捷運系統，無法與現有臺北捷運路網之高運量捷運系統共用機廠，為使三鶯線捷運系統維持正常運作，需設置機廠。考量二峽現地劉厝埔居民、國家教育研究院使用及捷運機廠員工通勤需求，與評估 LB04 至 LB06 站距較長(約 1,900 公尺)，超出中運量捷運 800 公尺~1,200 公尺的合宜站距，故設置 LB05 站以提供龍埔路地區大眾運輸服務。
3. 依「大眾捷運法」與「大眾捷運系統土地開發辦法」規定採土地所有權人、投資人與政府機關等 3 方合作土地開發方式辦理。結合民間與公部門力量，捷運主管機關支付建造成本後取得所需捷運設施及部分不動產，使用收益挹注捷運建設所需經費，並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，共享土地開發效益。
4. 作為捷運三鶯線 LB05 站出入口及機廠設施使用，未來完成土地開發後，將能提供周圍 500 公尺範圍內鄰近地區及北側參仔

園就近之地區性商業消費機能，實現TOD之精神。

(二)計畫範圍：詳如土地使用計畫圖(附件二)。

(三)計畫進度：

業於107年1月開工(公有土地及協議價購取得用地已先行施工)，預定112年12月底完工。

(四)主體工程：興建捷運三鶯線LB05車站出入口及機廠相關設施，包含高架進出機廠軌道、變電站、駐車廠、主維修工廠、車體塗裝機房、廢棄物清理場、污水處理場、滯洪沉砂池、固定設備維修廠、洗車廠、備品儲存區、焊軌及道渣儲存區、行政及訓練中心等維修設施與營運設備。

二、興辦事業之種類及法令依據：

(一)興辦事業之種類：交通事業。

(二)興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第3條第2款及大眾捷運法第7條辦理。

(三)奉准興辦事業文件：依大眾捷運法第12條規定，三鶯線捷運系統計畫工程已由中央目的事業主管機關交通部陳報行政院核定在案，如後附行政院104年6月2日院臺交字第1040028623號函影本，本府為三鶯線捷運系統計畫之建設及營運主管機關，經本府109年3月27日新北府捷開字第1090547221號函同意辦理用地取得作業(附件一)。為辦理該項工程，並已編列110年度「新北市軌道建設發展基金—捷運三鶯線建設計畫」項下足數支應，詳如預算書及其附件(附件十六)。

三、徵收土地所在地範圍及面積

(一)本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理，並依上開要點第2點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性如下：

1. 適當性部分：

(1)考量工程可行性及對私有土地影響最小之方式進行規劃，儘量使用公有土地，排除人口稠密地區及河川水利用地、山坡地等不宜開發地區，勘選建物拆遷數量較少之區位規劃配置LB05站出入口及機廠設施，經都市計畫變更程序，變更為捷運開發區，並採取土地開發方式辦理，提升土地

利用價值及維護土地所有權人權益。本計畫用地範圍已審慎考量適當性。

- (2) 本計畫為交通事業，且該計畫工程屬國家重大公共建設，綜合規劃報告書業經行政院 104 年 6 月 2 日院臺交字第 1040028623 號函同意辦理(附件-)。

2. 必要性部分：

- (1) 捷運三鶯線往北可串接捷運土城線(頂埔站)再串聯捷運萬大-中和-樹林線、臺北都會區大眾捷運系統；往南於後續延伸桃園八德地區後，則可串接桃園捷運綠線，再串聯桃園都會區大眾捷運系統。預期可改善本計畫範圍內國道 3 號、臺 3 線、縣道 110 線、縣道 114 線尖峰瓶頸，提升區域聯外交通之服務效率。

- (2) 三鶯線為一條獨立路線，機廠為捷運系統必要設施，提供列車停駐、車輛行控、儲存、維修、清洗及零件倉儲等功能。LB05 站設站能服務周遭鄰里居民就學、就業通勤需求，及具有轉移汽機車旅次及節省整體時間的效益，故用地已符合必要性。

(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案工程用地範圍於三峽都市計畫東側，北側為麥仔園地區(現況多為未登記之工廠及零星住宅聚落、廟宇分布其中，其餘為農作使用)，西側為國家教育研究院園區，東側及南側緊鄰三峽河。現況為零星建物、農作改良物(竹林、短期葉菜、果樹、景觀植物)及雜林地等使用。

東臨：以三峽河堤防預定線為界。

南臨：以三峽河堤防預定線為界。

西臨：以國家教育研究院園區及既有聚落為界。

北臨：以龍埔路為界。

- (三) 擬徵收坐落新北市三峽區民生段 2 地號等土地，共計 33 筆土地，面積 0.153771 公頃。詳如徵收土地圖說(附件三)與徵收土地清冊(附件四)。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本案工程用地範圍內土地使用現況為零星建物、農作改良物(竹

林、短期葉菜、果樹、景觀植物)及雜林地等使用，其土地改良物所有權人及住所詳如徵收土地改良物清冊(附件五)。

(五) 一併徵收土地改良物

有，詳徵收土地改良物清冊(附件五)。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

1. 捷運三鶯線為新北市三環六線交通政策一環，未來完工通車後，可連接土城線頂埔站之都會捷運幹線，與臺鐵西部幹線鶯歌站之城際軌道運輸，除有效提升大眾運輸系統運輸效能，並縮短三鶯地區至臺北市通勤時間，可促進新北市土城、三峽、鶯歌地區都市發展，提升三峽、鶯歌地區可及性，帶動其豐富之文化背景與增加觀光遊憩旅次，擴大北桃都會生活圈範圍。
2. 捷運三鶯線在考量方便旅客使用捷運系統及捷運運行時如遇緊急狀況之避難、逃生需求原則下，規劃沿線各站及適當站距，並考量都市生活機能之步行時間以不超過 10 分鐘為原則，捷運系統之各站間距離通常在 800~1,200 公尺，當前規劃 LB05 站與 LB04 站相距約 920 公尺，LB05 站與 LB06 站相距約 940 公尺，為服務龍埔里及周邊鄰里、國家教育研究院、機廠作業人員通勤需求與交通之便捷性，依 104 年 6 月 2 日行政院核定之綜合規劃報告書預估 LB05 站周遭 800 公尺服務人口約有 13,540 人，又依本府民政局 110 年 6 月人口統計資料龍埔里人口數現有 10,519 人，故本站設置有其必要性並符合適當之設站間距。
3. 三鶯線為一條獨立路線，為使三鶯線系統維持正常運作，需設置一機廠供列車停駐、車輛行控、儲存、維修、清洗及零件倉儲等全功能之五級廠，無法與現有臺北捷運路網之高運量捷運系統共用機廠。目前計畫預定機廠的範圍位在現況三峽都市計畫邊緣地區，鄰近新訂麥仔園都市計畫地區，未來在此進行土地開發將可良性導引地區發展，實現 TOD 精神，本案開發完成後，可補足三峽地區、北大地區之商業中心服務範圍，並結合未來麥仔園商業核心整體

發展。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

LB05 站暨機廠面積約 14.1 公頃，包含機廠主要設施，整併 LB05 站出入口、車站轉乘設施、軌道進出廠線、禁限建範圍及其他相關設施。所需範圍理由如下(附件一十一)：

1. 為使三鶯線系統能夠獨立正常運作，需設置機廠提供電聯車組裝、儲放及調派之場所，及執行電聯車、軌道、機電系統設備及相關子系統設備之定期檢查、預防維修與故障排除等工作，需設置一座全功能之五級維修機廠，以滿足各項規劃設計條件之需求。
2. 三鶯線長度約 14.29 公里，採鋼軌鋼輪中運量捷運系統。機廠規劃參考類似捷運規模與系統型式之五級機廠，包括新北環狀線 15.4 公里之南機廠面積 14.3252 公頃、萬大中和樹林線 22.1 公里之金城機廠面積 11.8022 公頃、臺中線線 16.71 公里之北屯機廠面積 17.9449 公頃。
3. 機廠配置配合地理環境條件，捷運軌道跨越三峽河落墩後，進出機廠線岔出主線，以最小轉彎半徑由高架橋降至機廠平面，續延伸配置道岔以設置停車場、維修廠及洗車廠之扇形區，扇形區配合地理環境條件往河岸方向開展，再利用軌道區外空間配置訓練中心、行控中心、辦公室、變電站、滯洪池、倉庫、廢棄物處理場、停車場等必要建築設置。依都市計畫規定，機廠自基地境界線留設 0 至 10 公尺緩衝綠帶空間，供人行通行使用，南側留設 8 公尺以上供公眾通行之聯絡道路。
4. 其他必要捷運設施，如捷運警察隊、捷運消防隊、營運辦公室、捷運服務中心、訓練及資訊中心、維修物品貯放備品室、停車場、進出機廠軌道線、軌道兩側禁限建範圍及其他開放空間說明如下：
 - (1) 捷運警察隊、捷運消防隊、營運辦公室、捷運服務中心：係依據相關法規及捷運營運需求設置，考量警察隊、消防隊勤務及營運服務特性，區位宜鄰近機廠出入口與龍埔路低樓層佈設。

- (2) 訓練及資訊中心、維修物品貯放備品室、停車場：依空間使用需求性質於機廠主要設施外圍之低樓層區佈設利用。
 - (3) 進出機廠軌道線及軌道兩側禁限建範圍：係因捷運軌道須由三角湧大橋左側跨越三峽河，於過河段後無法急轉彎銜接龍埔路，故設置軌道區以收容捷運軌道，且為避免影響臨捷運軌道之土地所有權人權益，故將此區域納入機廠範圍。
5. 滯洪沉沙池
- (1) 機廠用地內排水系統，採以外水不入侵，內水不外流，個別獨立規劃配置為原則，避免機廠開發對鄰近土地及排水路造成影響，故依據「水利法」第 83 之 7 條至第 83 之 9 條與「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」規定，並採開發後 10 年發生一次之暴雨強度作為設計滯洪沉砂池量體之估算標準。
 - (2) 至於排水方式則選擇區內最近合適鄰接三峽河位置設置露天非封閉式滯洪池及獨立聯外排水管，將地表逕流暫時儲存，削減洪峰流量，再透過機廠區內、外高程差，以聯外排水管路重力排水方式自然排入三峽河，以減輕三峽河負荷。相較設置於地下封閉式滯洪池，採機械式幫浦進行抽排水方式之功能性及經濟性更佳。
6. 三鶯機廠位於公共下水道未及地區，依水污染防治法第 18 條規定需設置專用之汙水處理設備，處理機廠產生之汙廢水，故機廠產生之汙廢水於機廠內自設汙水處理設備，處理至符合放流水標準後予以排放，減輕對三峽河水體之影響。
7. 本工程用地全區皆佈設機廠必要設施，並整併 LB05 站出入口、車站轉乘設施、軌道進出廠線等，為保障土地所有權人權益，得以多元方式參與捷運建設，共享捷運效益，故全區變更為捷運開發區，採土地開發方式辦理用地取得，全區皆屬未來開發大樓基地範圍，未來投資人得於捷運設施向上興建開發大樓。惟招商作業需俟用地取得完成後始得辦理，投資人得標簽約後，始進行開發大樓設計及建照申請作業，故開發大樓配置情形尚未確定。
8. 機廠用地範圍規劃歷程
- (1) 95 年走廊研究規劃與 100 年可行性研究階段，參考文湖線案例(木柵機廠面積約 6 公頃、內湖機廠面積約 7

公頃)，規劃大漢溪河濱新生地(三鶯新生地)為主機廠(面積 5 公頃)，八德國防大學旁用地為次機廠(面積 3 公頃)，主機廠與次機廠 2 處共約 8 公頃，作為初步方案配置，致設施空間需求尚未進入詳細評估規劃。

- (2) 主機廠位置因規劃為「三鶯陶瓷藝術主題園區」，配合遷址至三峽河北側農地作為主機廠用地，又因桃園八德段捷運路線調整，已無國防大學旁用地可供規劃次機廠，經重新檢討，將原本兩處機廠(主、次機廠)調整為 1 處主機廠。

- (3) 102 年綜合規劃階段，評估捷運三鶯線延伸桃園市八德區與桃園綠線銜接，將帶動通勤服務人數提升，為縮短班距提升服務水準，機廠需預留列車增加數量與儲留空間，及相應營運維修需求，經整體檢討並參考類似捷運規模與系統型式之五級機廠規劃後，調整至本計畫 14.1 公頃。

- (4) 機廠用地範圍與面積業經行政院 104 年 6 月 2 日院臺交字第 1040028623 號函核定，並經內政部都市計畫委員會第 959 次會議同意變更為捷運開發區。

9. 本案各筆徵收土地坐落於機廠設施配置如下表：

機廠設施配置	徵收土地地號
墩柱及捷運運行軌道	劉厝埔段 132-3、141-1
緩衝綠帶與南側聯絡道路	民生段 2、26
測試軌	民生段 8-1、20、20-1、21、22、24-1、25-1
測試軌與滯洪沉沙池	民生段 8、24、25
測試軌與緩衝綠帶	民生段 51、53、54、73
主維修廠	民生段 43、44、45
主維修廠與測試軌	民生段 23-1
主維修廠與緩衝綠帶	民生段 42-1、60-1
污水處理廠與滯洪沉沙池	民生段 23
停車場	民生段 46、47、48

停車場與測試軌	民生段 55、56、72
緩衝綠帶	民生段 62、85

10. 綜上，捷運三鶯線為採獨立路權之中運量捷運系統，機廠無法與其他路線共用，而機廠為必要設施之一，本路線僅設置一座機廠，必須具備全線儲車、維修、測試及管理 etc 五級機廠功能，其設置有其必要性。機廠主要設施如維修工廠、駐車廠、洗車區域、土木軌道廠、測試軌、變電站、行政區、滯洪沉砂池及其他附屬設施等，機廠範圍劃設係依前述功能需求規劃，配置緊湊，範圍已無法再縮減，路線沿線無足夠公有土地面積，故仍無法避免需使用到部分私有土地。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

- 捷運三鶯線於 95 年辦理走廊研究規劃評估設置 2 處機廠（主、次機廠），主機廠用地 5 公頃建議設於三鶯新生地，次機廠用地 3 公頃建議設於桃園八德國防大學旁用地，至 100 年可行性階段時，主機廠用地規劃位置已設置三鶯陶瓷藝術主題園區，故建議主機廠用地遷址至三峡河南、北兩側土地，考量三峡河（環河道路）南側建物較多，建議優先考慮三峡河北側農地作為主機廠用地，並維持八德國防大學旁次機廠用地。後於 102 年綜合規劃階段，因桃園八德段捷運路線調整，已無國防大學旁用地可使用，經重新檢討，由原本 2 處機廠（主、次機廠）調整為 1 處主機廠，相關設施與服務功能併入主機廠，且參考類似規模並已辦理設計之新北環狀線、萬大中和樹林線規劃機廠配置，同時整併 LB05 站出入口及其他捷運設施。承上，考量機廠基地完整性、既有建物拆遷量在各場址中最少，且有 28.08% 為公有地，對於私有土地取得面積最小，及聯外道路（龍埔路）交通進出良好等因素，以三峡龍埔路南側為機廠最終選擇區位。

捷運三鶯線機廠區位評選過程彙整表

	相關計畫	評估場址	建議場址	機廠面積	說明
95年	三鶯線 走廊研究 規劃報告	<ul style="list-style-type: none"> ● 大漢溪河濱新生地 ● 三峽河北側農地 ● 環河路旁私地 ● 八德國防大學旁公有地 	主機廠：大漢溪河濱新生地(三鶯新生地) 次機廠：八德國防大學旁	主機廠：5公頃 次機廠：3公頃	<ul style="list-style-type: none"> ● 規劃2處機廠 ● 利用公有地 ● 土地完整，無私有建物拆遷
96年	三鶯河岸 地區空間 改造案	--	主機廠遷至 三峽橫溪地區	--	<ul style="list-style-type: none"> ● 96/6/23會議結論 ● 新生地推動三鶯陶甕園區開發計畫，新北市政府遷移機廠至橫溪附近
101年	三鶯線 可行性研 究	<ul style="list-style-type: none"> ● 橫溪地區三峽河北側農地 ● 橫溪地區三峽河及環河道路南側私地 	主機廠：三峽河北側農地 次機廠：八德國防大學旁	主機廠：5.3公頃 次機廠：3公頃	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地完整，建物拆遷量少
104年	三鶯線 綜合規劃	<ul style="list-style-type: none"> ● 龍埔路南側鄰三峽河 ● 龍埔路北側鄰三峽河 ● 三峽河及環河道路南側私地 	龍埔路南側鄰二峽河 (計畫核定場址)	14.13公頃 (含LB05站出入口、車站轉乘設施、軌道進出廠線、禁限建範圍及其他相關設施)	<ul style="list-style-type: none"> ● 八德段路線調整，取消次機廠，相關設施需求併入主機廠 ● 28.6%公有地(國教院、國產署)，71.4%私有地 ● 土地完整，建物拆遷量最少 ● 新開聯外道路(龍埔路)，交通進出良好

資料來源：變更三峽都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)書

2. 綜上，三鶯線機廠區位之變動主要為三鶯新生地開發政策變及八德段路線調整，而沿線土地排除人口稠密地區及河川水利用地、山坡地等不宜開發地區，剩餘可選擇機廠用地有限；再考量機廠基地完整性、建築物拆遷量、公有土地使用及聯外道路交通，以目前機廠位置為最適區位，無其餘可替選方案。

(四) 是否有其他取得方式

1. 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，本計畫範

園需用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。

2. 依「大眾捷運法」與「大眾捷運系統土地開發辦法」規定採土地所有權人、投資人與政府機關等3方合作土地開發方式辦理。結合民間與公部門力量，捷運主管機關支付建造成本後取得所需捷運設施及部分不動產，使用收益挹注捷運建設所需經費，並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如下：
 - (1) 抵付優惠：不領取協議價購土地款，參與本基地土地開發，俟開發完成後以市有不動產抵付協議價購土地款，優先選配土地開發大樓之樓層及區位。
 - (2) 購租優惠：領取協議價購土地款，俟抵付優惠者選配完後，得申請優先承購、承租開發完成後尚未選配之市有不動產樓層及區位。
 - (3) 協議價購：領取協議價購土地款，不參與土地開發。
3. 本案用地全數取得後，將邀集參與開發土地所有權人，說明未來產品規劃、土地所有權人最低分回比例等招商條件，聽取土地所有權人意見檢討後，再行公開徵求並以評選方式擇定最優投資人，開發大樓並將由土地所有權人優先選屋。
4. 本計畫用地經以其他方式取得不可行之評估如下，並於107年8月21日、109年1月21日及2月26日用地取得公聽會，及109年7月23日與24日協議價購說明會向土地所有權人說明。又於110年7月14日以新北府捷開字第1101270640號函向未達成協議之土地所有人再次說明未能採區段徵收或市地重劃方式取得用地之情形(附件13)：
 - (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，可依該辦法於本府城鄉局公告受理期間申請交換資格審查及投標，惟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，故本方式無從辦理。

(2)租用或設定地上權：

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。

(4)容積移轉：

本案用地變更為捷運開發區後非屬公共設施保留地，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：

- A. 本案用地範圍原屬農業區，依行政院有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，應以辦理區段徵收函示處理。另依都市計畫農業區檢討變更審議規範或處理原則，採開發許可制度為原則，故無法以市地重劃方式辦理。
- B. 本案用地規劃納入「新訂三峽麥仔園地區都市計畫」，以區段徵收方式辦理開發後取得，後因該都市計畫範圍內土地所有權人及公民團體提有多則反對區段徵收之陳情意見，爰都市計畫暫緩推動，於加強與地方溝通獲得共識後再行辦理。
- C. 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，全區用地範圍納入三峽都市計畫(第三次通盤檢討)案變更為捷運開發區，依「大眾捷運法」辦理土地開發，土地所有權人得依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」規定，以多元方式參與捷運建設開發。
- D. 另本案用地範圍面積約 14.1 公頃，除依都市計畫規定應與退縮留設之開放空間與必要之通道外，皆已布設捷運設施，並無閒置土地可供分配，故僅以用地範圍辦理區段徵收或市地重劃亦不可行。

E. 參與捷運土地開發，土地所有權人可分配容積率約為 132.322%，相較採區段徵收開發，以分配抵價地面積比例 40%，領回土地以三峽區都市計畫住宅區容積率 210%計算，每坪土地換算開發後容積率效益為 84% ($1 \times 40\% \times 210\% = 84\%$)，捷運土地開發已充分保障土地所有權人權益，開發條件較區段徵收為優。

F. 綜上所述，本案用地無法採行區段徵收或市地重劃方式取得。

綜上，本計畫無法以上述方式取得私有土地，爰依規定報請徵收。

(五) 其他評估必要性理由

本案用地範圍內之土地改良物，本府依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」、「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」及「新北市辦理徵收土地農林作物與水產養殖物及畜禽補償遷移費查估基準」與土地改良物所有權人協議價購，建築改良物皆已協議價購完成，且本案範圍內建築改良物所有權人及其同住人口皆有其他居所，爰無安置之需求。

五、公益性及必要性評估

(一) 社會因素：

1. 徵收所影響人口之多寡，年齡結構：

本計畫用地範圍，含路線、出入口及車站位置勘選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。本用地坐落於本市三峽區龍埔里，依據本府民政局 110 年 6 月人口統計資料龍埔里 3,995 戶，人口數 10,519 人，經清查本次工程用地範圍內共有 3 棟建築改良物，戶籍住址設籍於區內建築改良物者有 28 人，實際居住人口為 12 人，年齡結構 0-15 歲為 6 人，16-65 歲為 19 人，65 歲以上為 3 人。本計畫建設完成後，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。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本計畫範圍內現況為零星建物、農作改良物(竹林、短期葉

菜、果樹、景觀植物)及雜林地，完工後能提供龍埔里及周邊鄰里、國家教育研究院、機廠作業人員通勤需求與交通之便捷性，依綜合規劃報告書預估 LB05 站周遭 800 公尺服務人口約有 1 萬 3,540 人，並能提高居民對就業、就學、觀光等生活交通需求之便利性，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：

本案用地範圍內共有 3 棟建築改良物，均已協議價購取得，且區內建築改良物所有權人皆有其他居所可供居住，故應無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需辦理安置之情形。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本計畫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：

1. 徵收計畫對稅收影響：

本計畫以土地開發方式辦理，開發期間雖對稅收暫有負面影響，開發完成後即能引進就業及居住人口，增進地區商業活動，而且土地開發大樓完成後，將提升土地利用強度及使用效益，驅動舊市區更新，帶動土城、三峽、鶯歌等地區相關產業發展，促進相關經濟活動，地價稅及房屋稅均能大幅增加，可挹注政府財政收入，整體而言對稅收有正面影響。

2. 徵收計畫對糧食安全影響：

本案用地範圍內農作使用者，農耕收成多屬自用，尚無規模產銷情形，故對糧食安全不致產生太大影響。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本計畫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，對就業機會具有正面效益。

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：

本計畫徵收補償市價前經本府地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)109年第7次會議(109年11月20日)評定,嗣經地評會110年第3次會議(110年6月28日)評定市價變動幅度,三峽區調整幅度為102.41%,本案徵收補償費共4,742萬8,725元,已編列於110年度「新北市軌道建設發展基金—捷運三鶯線建設計畫」(附件十六),足敷支應,無造成財政排擠效果。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案用地範圍農耕收成多屬自用,尚無規模產銷情形,另未有林漁牧使用,故捷運開發後,故對農林漁牧產業鏈不致產生太大影響。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案用地提供捷運三鶯線LB05車站、車站出入口及機廠相關捷運設施使用,依都市計畫規劃範圍辦理地籍面積逕為分割,爰無法避免仍有零星地籍面積納入,所需土地僅就必要範圍進行規劃,儘量減輕對周圍土地利用之影響。完工通車後,可驅動周邊舊市區更新,提高周邊土地利用完整性,本計畫之基地結合交通建設以促進地區發展,藉由本計畫將可促進三鶯周邊地區之交通便利性及提升周邊土地利用價值。

(三) 文化及生態因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本計畫用地範圍周邊建築改良物多屬既有農舍,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。而本基地毗鄰國家教育研究院已規劃10公尺綠帶空間,供人行通行使用,原屬國家教育研究院戶外教育實踐園區部分範圍撥用為本案使用部分,已與國家教育研究院達成協商,並協助予以復舊,讓該園區具有原使用功能之完整性。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

無,經本府文化局105年9月29日新北文資字第1051805815號函查,本案工程用地範圍內無涉及列冊追蹤之建物、歷史建築、古蹟、遺址,倘於施工期間發現文化資產埋藏,將依文化資產保存法之規定,停止工程或開發行為之進行,並通

知本府相關機關處理(附件十五)。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本計畫範圍內目前為零星建築改良物、農作改良物(竹林、短期葉菜、果樹、景觀植物)及雜林地。未來捷運三鶯線興建完成後，可延伸至桃園八德地區，與桃園綠線銜接轉乘，將可串聯桃園國際機場、高速鐵路及區域城際鐵路，促成重要公共運輸系統間的無縫整合銜接，促進周邊地區聯繫，活絡當地之交通路網，進而提升周遭居民交通條件及生活品質。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

(1)本計畫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，另本計畫環境影響評估報告，經行政院環境保護署 95 年 11 月 20 日環署綜字第 0950085436 號函、105 年 7 月 13 日環署綜字第 1050052354 號函及 109 年 4 月 14 日環署綜字第 1090025585 號函同意備查在案(附件八)。

(2)依本府 109 年 5 月 22 日發布實施之變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案之細部計畫土地使用分區管制要點，訂有本案用地應留設緩衝綠帶與南北向聯絡道路供公共通行等規定，爰配合調整機廠部分設施位置，該環境影響差異分析報告經行政院環境保護署 110 年 8 月 23 日環署綜字第 1100056703 號函同意備查在案(附件八)。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫完工通車後，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。

(四) 永續發展因素：

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，本計畫建設完成後，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. 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。故本計畫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：

本案用地範圍業經本府 109 年 5 月 7 日發布實施「變更三峡都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」與 109 年 5 月 22 日發布實施「變更三峡細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第一階段）」變更為捷運開發區，採土地開發方式辦理，期以最少土地使用及影響範圍，達成最大交通改善及運輸效能，符合都市計畫及國土計畫。

（五）其他因素：

1. 公益性：

- (1) 捷運系統可減少私有車輛上路改善塞車情形、減少廢氣排放改善空氣品質。
- (2) 捷運三鶯線可提供大眾公共運輸安全，縮短旅運時間及增加交通便利性。
- (3) 促進周遭土地合理利用及提高鄰近地區生活機能，改善生活條件，提升居住品質。
- (4) 捷運通車帶來便利的交通，可促進都市與產業發展，帶動捷運沿線產業成長與經濟活絡。
- (5) 促進土地永續利用，減少交通災害損失，提升土地利用價值，增進地區及社會整體發展。

2. 必要性：

未來捷運三鶯線通車後，可連接捷運土城線頂埔站與臺鐵西部幹線之鶯歌站，大幅提升新北市跨區域大眾運輸機能，有效縮短三峡、鶯歌地區與臺北市之區域通勤時間，活化土城、三峡、鶯歌地區之都市發展；另藉由提升三峡、鶯歌地區之可及性，以吸引外地觀光人潮，增加當地觀光遊憩旅次並展現豐富之文化背景，未來通勤圈亦可延伸至桃園市，以擴大

北、桃兩市都會生活圈範圍，故有其必要性。

3. 適當性與合理性：

(1) 捷運三鶯線往北可串接捷運土城線(頂埔站)再串聯捷運萬大-中和-樹林線、臺北都會區大眾捷運系統；往南於後續延伸桃園八德地區後，則可串接桃園捷運綠線，再串聯桃園都會區大眾捷運系統。預期可改善本計畫範圍內國道3號、臺3線、縣道110線、縣道114線尖峰瓶頸，提升區域聯外交通之服務效率。

(2) 機廠為捷運系統必要設施，LB05站設站能服務周遭鄰里居民就學、就業通勤需求，及具有轉移汽機車旅次及節省整體時間的效益，且位置勘選已盡量選擇公有土地，及對私有土地影響最小之方式進行規劃，本計畫用地範圍已審慎考量具有適當與合理性。

4. 合法性：

本計畫係依土地徵收條例第3條第2款及大眾捷運法第7條相關規定辦理，具有合法性。

六、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

(一)業於107年8月10日、109年1月10日及109年2月13日分別將舉辦3次公聽會之事由、日期及地點公告於土地所在地之公共地方、新北市政府、新北市政府捷運工程局、三峽區公所及本工程範圍內各里辦公處之公告處所與里住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住所通知有關之土地所有權人，並將公告刊登於107年8月11日、109年1月13日與109年2月17日之中國時報，且張貼於本府網站，使土地所有權人得充分了解會議內容及表達意見(第1次公聽會於107年8月21日下午7時、第2次公聽會於109年1月21日下午3時及第3次公聽會於109年2月26日下午2時)。詳如後附公告、刊登新聞紙文件影本及張貼於本府網站證明文件及3次公聽會之紀錄影本(附件九、十)。

(二)公聽會業依土地徵收條例施行細則第10條第1項第3款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並已拍照及錄影存檔。

(三)公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於107年9月12日、

109 年 2 月 12 日及 109 年 3 月 18 日公告於需用土地所在地之公共地方、新北市政府、新北市政府捷運工程局、三峽區公所及本工程範圍內各里辦公處之公告處所與里住戶之適當公共位置及張貼於本府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人，詳如後附公聽會會議紀錄公告及張貼於本府網站證明文件(附件十)。

(四)109 年 1 月 21 日下午 3 時及 109 年 2 月 26 日下午 2 時舉行第 2、3 次公聽會，分於前次會議中針對 107 年 8 月 21 日下午 7 時第 1 次公聽會及 109 年 1 月 21 日下午 3 時第 2 次公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回覆及處理，詳如後附 109 年 2 月 12 日新北府捷開字第 1090225027 號函及同年 3 月 18 日新北府捷開字第 1090446326 號函會議紀錄(附件十)。

(五)本案工程用地無土地徵收條例第 10 條第 3 項及施行細則第 11 條之 1 規定辦理聽證之情形

1. 綜合規劃報告經行政院 104 年 6 月 2 日核定時，用地範圍部分屬特定農業區農牧用地，經內政部 106 年 5 月 16 日頒布之修正「全國區域計畫」及 107 年 3 月 21 日修正發布「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」規定檢討調整後，已不具特定農業區劃設條件，於 108 年 2 月 15 日由內政部准予核備變更為一般農業區。故於 109 年 1 月 21 日及 2 月 26 日召開第 2、3 次用地取得公聽會與 109 年 7 月 23 日與 24 日召開協議價購說明會階段，本工程用地已無特定農業區農牧用地。

2. 查 3 次用地取得公聽會與協議價購階段，就農牧用地列入用地範圍必要性提有異議者計有 5 件：公聽會階段 3 件，係非土地所有權人與不具名民眾提出，經本府函復說明後，未收到書面異議，協議價購階段 2 件，該土地所有權人已與本府達成協議。

(六)另本案工程路線全長 14.29 公里，配合施工工序及都市計畫變更作業，已先行取得「三峽區佳興路段、三峽區隆恩路至鶯歌區館前路」、「鶯歌都市計畫公入公園興建工程」、「三峽區介壽路至佳興路」、「土城區中央路段、三峽區三樹路至復興路、鶯歌區中山路至鶯桃路」、「三鶯線捷運系統計畫工程土城區中央路段、三峽區三樹路至復興路、鶯歌區中山路至鶯桃路)(LB11 車站)」範圍內施作橋梁墩柱及出入口所需取得之土地及地上權(詳附件十九)。

七、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之
經過情形及被徵收土地及土地改良物所有權人陳述意見之情形

(一)本府以 109 年 7 月 15 日新北府捷開字第 1091320778 號、新北府捷開字第 10913207781 號、新北府捷開字第 10913207782 號開會通知單通知土地及土地改良物所有權人，分別於 109 年 7 月 23 日下午 2 時、109 年 7 月 24 日上午 10 時與下午 2 時（共計 3 場次）進行協議價購，並寄送協議價購說明資料及簡報、辦理方式意願回覆表、協議價購契約書等供土地及土地改良物所有權人參酌，以利土地及土地改良物所有權人瞭解相關法令及權益事項，說明資料內容亦載明協議價購價格訂定係由不動產估價師依本案土地周邊市場成交實例綜合評估，相關通知均已合法送達，詳如後附協議通知（附件十一）。

在協議價購說明會後至報請徵收期間，本府亦積極協議，於 109 年 8 月至 109 年 12 月間舉辦多場協議價購諮詢與簽約會，讓達成協議之土地所有權人簽約可免舟車勞頓之苦，亦邀集未協議簽約之土地所有權人向其進一步說明協議方案內容，取得協議。於徵收市價評定後再以 109 年 12 月 24 日新北府捷開字第 1092494358 號函通知未達成協議之土地所有權人進行協議。嗣後按土地徵收條例第 30 條評定之徵收市價變動幅度，重新調整徵收市價，續於 110 年 7 月 14 日新北府捷開字第 1101270640 號函告未達成協議之土地所有權人再次協議，並給予陳述意見期限至 110 年 7 月 26 日止，陳述意見期間內無人提出意見。後續配合檢討市價變動幅度，一併調整協議價格，於 110 年 7 月 20 日以新北府捷開字第 1101340793 號函與尚未達成協議者持續進行協議，亦針對關鍵意見領袖主動打電話說明或到府解說，獲致協議面積由 70.65% 提升至 98.49%。（附件十一、十三）。

(二)前開協議價購係依據土地徵收條例第 11 條第 4 項規定以市價與所有權人協議，該市價係委託 3 家不動產估價師，各以「不動產估價技術規則」與「土地徵收補償市價查估辦法」2 種規定進行評估，所得 6 套價格，採價格較高者，作為協議價購之市價，並於契約書內明定，倘後續徵收補償市價較協議價購市價高者，將另行以獎勵金方式補給差額。

(三)本案用地為捷運開發區，本府依「土地徵收條例」、「大眾捷運法」及「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」等相關規定，提供土地所有權人多元參與捷運建設方式如下：

- 1.抵付優惠：不領取協議價購土地款，參與本基地土地開發，俟開發完成後以市有不動產抵付協議價購土地款，優先選配土地開發大樓之樓層及區位，土地所有權人選擇比例約 34%。
- 2.購租優惠：領取協議價購土地款，俟抵付優惠者選配完後，得申請優先承購、承租開發完成後尚未選配之市有不動產樓層及區位，土地所有權人選擇比例約 48%。
- 3.協議價購：領取協議價購土地款，不參與土地開發，土地所有權人選擇比例約 16%。

(四)本案用地協議價購價格已由 3 家不動產估價師事務所評估之 6 套價格採最高者協議之；另開發條件已載明於都市計畫書，未來無須再行申請容積獎勵或容積移轉；又開發作業法制化，權益分配機制公開透明，原土地所有權人優先選屋；且開發權利保留彈性，得依需求申請領回協議價購土地款或移轉開發權利。土地所有權人無論是或否參加土地開發，本府皆已設法充分保障土地所有權人權益。

(五)申請徵收前本府已依行政程序法規定併協議價購會議開會通知單以雙掛號書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，相關文件均已合法送達，本府亦於會議上說明陳述意見之期限及不提出之效果，均已記載於函文說明中，並以本府 109 年 8 月 20 日新北府捷開字第 1091578901 號函檢送會議紀錄予土地所有權人(含繼承人)、土地改良物所有權人及陳述意見人，並再次於會議紀錄通知土地所有權人土地改良物所有權人及陳述意見人得於 109 年 9 月 30 日前陳述意見，於會議中所陳述之意見本府已個別專函回復說明，會議紀錄與個別專函均已合法送達，詳如後附與土地所有權人協議紀錄影本(附件十二)。

(六)協議價購會議計有王○美、李○興、葉○憲、葉○勳、許○樺、秦○萍、林○英、郭○源、劉○文、周○淋、陳○瑩、陳○志、陳○明、李○陽、許○彥、陳○棠、陳○慶等 160 人、黃○珊、曾○益、陳○達(陳○○祭祀公業)、梁○華等 180 位土地所有權人及利害關係人陳述意見，本府均已專函回覆(附件十二)，前述土地所有權人

皆與本府達成協議，僅周○淋尚未能達成協議。詳如後附陳述意見回應處理情形相關函文影本及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表(附件十四)。

(七)本案工程用地範圍內共計 120 筆私有土地，土地所有權人完全協議取得整筆土地計 87 筆，目前與本府達成協議價購面積比例 98.49%，其餘土地未能達成協議尚有 7 人，面積比例 1.51%，原因如下：

1. 未辦繼承：陳○生、呂○(共占私有面積總面積 0.18%)已歿，陳○生部份繼承人彼此無聯絡，且繼承人數較多，無辦理繼承之能力；呂○之繼承人表示無力繳付遺產稅，故未能辦妥繼承登記。
2. 未能塗銷查封登記與抵押權設定：陳○雄、陳○貞、陳○香等 3 人(占私有面積總面積 0.29%)未能塗銷查封登記與抵押權設定。
3. 王○僇(占私有面積總面積 0.08%)：已多次溝通，認為直接領取徵收補償費亦無妨。
4. 周○淋(占私有面積總面積 0.96%)：係因部分農、林作物超過種植面積，依「新北市辦理徵收土地農林作物與水產養殖物及畜禽補償遷移費查估基準」規定未能補償，經多次溝通協調仍未能達成協議。

綜上原因，致無法與本府達成協議價購，爰依規定報請徵收。

(八)已往生之土地所有權人及其繼承人依地籍資料所載住址投遞寄送無法送達，經洽地政事務所及戶政事務所查找繼承人，並已通知繼承人出席與會，另亦洽稅捐單位取得地價稅投遞地址，仍有無法送達之情形，為維護往生之土地所有權人及其繼承人權益，本府於 109 年 8 月 26 日以新北府捷開字第 10916251791 號公告將開會通知單及會議紀錄辦理公示送達予陳○秀等 6 位土地所有權人、陳○永等 4 位土地所有權人及其全體繼承人等所有權人，陳述意見期間至 109 年 9 月 30 日，於陳述意見期間內無人提出意見(附件十三)。前述除陳○生與呂○未能辦妥繼承登記外，餘陳○秀等 6 位土地所有權人及陳○永、何○○美之繼承人皆與本府達成協議。

八、安置計畫

本案用地無徵收建築改良物，故無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需辦理安置之情形。

九、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無，經新北市政府文化局 105 年 9 月 29 日新北文資字第 1051805815 號函查，本案工程用地範圍內無涉及列冊追蹤之建物、歷史建築、古蹟、遺址，倘於施工期間發現文化資產埋藏，將依文化資產保存法之規定，停止工程或開發行為之進行，並通知本府相關機關處理。（附件十五）

十、有無涉及原住民土地之徵收

無

十一、應需補償金額總數及經費來源

（一）應需補償金額總數：新臺幣 4,742 萬 8,725 元。

1. 地價補償金額：新臺幣 4,636 萬 1,414 元。

2. 土地改良物補償金額：新臺幣 106 萬 7,311 元。

3. 遷移費金額：無。

4. 其他補償費：無。

（二）徵收補償地價已提地價評議委員會評定。徵收補償地價：24,600 元/㎡至 42,800 元/㎡（附件十七），估價基準日 109 年 9 月 1 日。110 年三峽區徵收補償市價變動幅度為 102.41%，調整後徵收補償地價：25,193 元/㎡至 43,832 元/㎡（附件十八）。

（三）準備金額總數：55 億 6,775 萬元。

（四）經費來源及概算：編列 110 年度「新北市軌道建設發展基金—捷運三鶯線建設計畫」項下，足敷支應，詳如預算書及其附件（附件十六）。

十二、土地使用管制

本案徵收土地屬 109 年 5 月 7 日發布實施之「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」案及 109 年 5 月 22 日發布實施之「變更三峽細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細計拆離）（第一階段）」案劃設之捷運開發區（附件二十）。

附件：

- (一)奉准興辦事業計畫文件影本或抄本。
- (二)土地使用計畫圖。
- (三)徵收土地圖說。
- (四)徵收土地清冊。
- (五)徵收土地改良物清冊。
- (六)協議取得土地清冊。
- (七)有無妨礙都市計畫證明書。
- (八)環境影響評估相關文件。
- (九)舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- (十)舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- (十一)通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本(含提供所有權人之協議價購價格訂定與參考資料)。
- (十二)與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件。
- (十三)給予被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見書面通知影本。
- (十四)被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (十五)查詢區內有無古蹟遺址函文。
- (十六)經費來源證明文件(或預算書)。
- (十七)新北市市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件
- (十八)徵收補償市價依變動幅度調整表
- (十九)三鶯線捷運系統計畫工程已准予徵收案件證明文件。
- (二十)都市計畫依法完成審查證明文件。

(二十一)機廠機能、規模與配置說明資料。



中 華 民 國 110 年 9 月 17 日

參考範例2 (工務局辦理/匝道改善工程/都市土地)

徵收土地計畫書

本府為辦理「國道1號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程(都市計畫區)」需要，擬徵收坐落新北市五股區水碓段水碓小段203-22地號等13筆土地，合計面積0.083654公頃，茲依照土地徵收條例第13條及第13條之1規定，擬具計畫書並檢同有關附件計16份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

- (一) 計畫目的：為改善五股交流道周遭交通壅塞問題，本計畫擬透過增設五股交流道北入北出匝道提升周邊道路運轉效能，並改善楓江路路口交通服務水準，以提升整體行車環境品質。
- (二) 計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。
- (三) 計畫進度：預定111年1月開工，114年10月完工。
- (四) 主體工程：由本府主要辦理新五路道路拓寬工程(含鋪面、排水等)取得用地，並配合交通部高速公路局於新五路上增設高架道路(含路堤、墩柱、基礎、鋼箱型梁橋等)以銜接國道1號五股交流道北入及北出匝道。

二、興辦事業之種類及法令依據

- (一) 興辦事業之種類：交通事業。
- (二) 興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第3條第2款、都市計畫法第48條及公路法第9條第1項規定。
- (三) 奉准興辦事業文件：如後附交通部110年7月6日交路(一)字第1108000103號興辦事業同意函影本(附件1)。

三、徵收土地所在地範圍及面積(含用地勘選及使用現況說明)

- (一) 本計畫全線永久路權範圍之工程用地面積約計6.5156公頃，需取得之私有地約計0.725119公頃(非都市計畫區約為0.214793公頃、都市計畫區約為0.510326公頃，非都市計畫區範圍將另案辦



理用地取得)。本案係於五股交流道新增北入北出匝道，同時配合辦理拓寬新五路，爰新增用地之勘選係沿既有新五路兩側，並以私有地取得面積及建物拆遷量體最小化原則辦理規劃。

(二) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理，並依該要點第2點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性如下：

1. 適當性：

本案屬交通事業，用地範圍規劃於施工期間之交通維持、私有地取得最小化原則等因素綜整考量後，仍需使用非屬本案交通事業使用性質之土地，並已藉由都市計畫個案變更為適當之使用分區，所涉及之都市計畫為「變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為道路用地兼供高速公路及河川使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案皆已於110年9月17日發布實施，另有2筆土地經107年12月11日核定實施「變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)」案檢討後其使用分區仍維持為高速公路用地，故具有其適當性。

2. 必要性：

五股交流道聯絡道為新五路(市道107甲線)，該路段交通量龐大，周邊交通動線複雜，並受到楓江路口號誌影響，前往國道1號五股交流道與地區性通行之車流交織，造成新五路長期嚴重堵塞，故施工期間之交通維持即為工程規劃重點，避免於施工期間造成交通癱瘓而影響用路人權益，爰新增用地之勘選係沿既有新五路兩側，並以私有地取得面積及建物拆遷量體最小化原則辦理規劃，本工程完工通車後可提升周邊道路運轉效能，並改善楓江路

路口交通服務水準，提升整體行車環境品質，故具有其必要性。

(三) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案用地範圍北起國道1號五股交流道，南臨中港西路，東西兩側現況主要多為工廠、家具行、鐵皮倉庫等。

(四) 擬徵收坐落新北市五股區水碓段水碓小段203-22地號等13筆土地(都市計畫區)，合計面積0.083654公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說(附件3、4)。

(五) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本案工程用地範圍內土地使用現況多為工廠、家具行、鐵皮倉庫等非合法建物，另有1棟做住家使用之合法建物(所有權人鄧○光經協議已同意配合拆遷)及零星農林作物種植，案內建物及農林作物，業依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」等規定辦理拆遷補償及救濟。部分私有土地現況為既有新五路使用，並已納入本計畫用地範圍內。

(六) 一併徵收土地改良物

無。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

1. 本計畫目的係為建構完善高速公路及快速公路路網，透過新設匝道有效將國、省道車流與地區車流分流，提升區域快捷運輸服務，改善楓江路路口交通服務水準，進而提升整體行車環境品質及改善交通壅塞情形。國道1號五股交流道北出車流(1,333PCU)約有82%欲直行跨越楓江路口，受限楓江路口號誌化管制時相影響，大量車流回堵於新五路及國道主線，整體交通功能無法彰顯，爰規劃自國道1號五股交流道增設北出匝道，沿新五路外側佈設高架匝道，跨越楓江路後，隨即沿台65線高架橋外側平行佈設，於中港西路前下地與新五路銜接；又自台65線泰山下匝道欲北上國1車流與新五路直行北向車流，因交織停等而回堵至台65

主線，並造成新五路平面車流壅塞，爰規劃自台65線0K+485處增設北入高架匝道與國道1號五股交流道銜接；另因增設之北入及北出高架匝道落墩於新五路而影響既有車道數及通行功能，爰楓江路至中港西路間之新五路路段需配合辦理拓寬，本案預計取得之私有土地均屬本工程所必須，故擬取得私有土地確有其合理關聯及必要性。

2. 案內土地業經110年9月17日發布實施之「變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為道路用地兼供高速公路及河川使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案辦理都市計畫變更及經107年12月11日核定實施「變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)」案檢討後，案內土地之使用分區符合興辦事業計畫使用性質。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案用地範圍以使用公有土地為優先，儘量避免使用私有土地，影響土地所有權人，所需用地已考量社經發展、交通影響、工程研究、環境影響、經濟效益分析等因素，計畫路線已儘可能利用既有新五路之土地，減少私地取得面積及建物拆遷，為達道路通行運能及安全之必要，已將用地範圍縮至最小，作最經濟之利用，本次預計取得之私有土地為達成計畫效益所必需使用之最小限度範圍，仍無法避免取得部分私有土地。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本計畫路線之已儘可能利用既有新五路之土地，並透過「道路線型」、「運輸功能」、「自然環境」、「用地取得」、「建物拆遷」、「環境影響」、「工程經費」及「工期」等項目進行綜合評估，提出最適當之路線方案，業奉行政院109年6月23日院臺交字第

1090014560號函(附件16)核定在案，另於公聽會有陳述意見人分別提出諸如新五路禁行左轉楓江路(經本府交通局自109年7月15日試辦新五路禁行左轉楓江路3個月，試辦期間新五路整體平均延滯較實施前略為增加，惟服務水準維持於F級，仍須推動本案以改善交通)、增設泰山第2交流道(所建議位置因未符合高速公路增設及改善交流道申請審核作業要點規定之距離、違反淡水河洪水平原管制辦法之限制設置建造物規定而無法採行)

、北出匝道銜接台65線(依據交通量調查分析，國道1號北出匝道車流僅約13%欲前往台65線，故北出匝道銜接台65線之交通效益不足)等建議方案，惟均無法取代本計畫對五股交流道周邊交通改善之功能，本案業經評估無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

1. 區段徵收或市地重劃：地主提供土地使用同意書，保留未來參與擴大泰山都市計畫整體開發權利(本府提供110年公告現值三成獎勵金)：

A. 基本原則：(1). 需先行提供本府無償使用。(2). 需符合相關法令限制：例如有375租約土地，需能辦畢塗銷375租約註記。

(3). 需與本府簽訂無償使用契約及辦理普通地上權設定。

B. 相關機制：已保留整體開發權利之地主，在整體開發辦理前可隨時向本府申請價購土地(購買價格係以本次協議市價或本案徵收當年度之徵收市價取高者計算，惟須扣除原發給之三成獎勵金)，再由本府編列預算購買。

C. 特別說明：如地主土地保留至整體開發用地取得階段，經本府依整體開發程序取得案內之土地者，該三成獎勵金則不需繳回。

2. 設定地上權、租用及聯合開發：本工程係屬永久性交通設施，為配合工程施工及整體管理需要，故設定地上權、租用及聯合開發等方式並不適宜。

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，如土地所有權人有捐贈意願，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續。
4. 公私有土地交換(以地易地)：因本府所持有之土地，大多均為公共設施用地，本府每年會清查有否適合交換之公有非公用土地，經查本府於110年度並無公有土地可供交換(附件15)，因此無法作為本計畫之土地取得方式之一。
5. 容積移轉：容積移轉亦為公有土地來源之一，須視土地所有權人意願主動提出，如土地所有權人有意願，本府將依相關程序配合完成容積移轉手續，惟目前亦無所有權人提出以容積移轉方式提供案內所需土地之申請。

綜上，本計畫道路屬永久設施構造物，無法以租用或設定地上權方式取得。另該區域周邊並無適當之本市市有非公用土地，故無法以交換方式取得本案私有土地。本案經召開多次協議價購會議，及於土地徵收市價補償經本市地價及標準地價評議委員會評定後，再次通知未達成協議土地所有權人與本府進行協議(附件9)，其中都市土地之所有權人共71人，最後協議結果共58人同意協議(30人同意價購、27人同意提供土地使用同意書，保留參與整體開發之權利、地主新竹物流股份有限公司同意無償提供使用)，其餘部分因土地所有權人死亡未能辦理繼承登記、對協議價格不滿意、因有設定抵押權，土地所有權人無法配合塗銷、部分未出席協議價購會且未表達協議意願等原因，致未能與土地所有權人或其繼承人達成協議，爰依規定報請徵收。

(五) 其他評估必要性理由：

因前往國道1號五股交流道與地區性通行之車流交織，造成新五路長期嚴重堵塞，故施工期間之交通維持即為工程規劃重點，以避免於施工期間造成交通癱瘓而影響用路人權益，另於本案工程

完工後，除可紓解五股交流道周遭壅塞之現況外，亦可大幅提升該路段之行車安全，完善整體行車環境品質及優化地區交通運轉效能，故開闢本道路實有其必要性。

五、公益性及必要性評估

為確保計畫施行之公益性及必要性，本府於計畫施行前辦理社會、經濟、文化、生態、永續發展及其他因素相關分析，其分析如下：

(一) 社會因素：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

(1)服務人口：本案位屬新北市五股區、泰山區，工程完工後所能服務對象，涉及使用五股交流道北入北出匝道、台65線、新五路等廣泛用路人，服務人口以五股區、泰山區、新莊區110年7月底總人口數計為59萬557人，工程開建後，有助於改善周邊交通壅塞情形及區域整體發展，本計畫道路開建實有其必要性。

(2)影響人口：案內建物多屬局部面積拆除，用地範圍內計有1棟合法房屋(有4人設籍居住，35歲-40歲計2人、55歲-65歲計2人)需部分拆除，所有權人已同意配合拆遷並另有居處規劃，無需本府協助安置，業依「新北市興辦公共工程地上物拆遷補償救濟自治條例」等規定辦理拆遷補償，爰未納入徵收範圍，故本案徵收計畫範圍內其餘土地並無設籍或實際居住人口，不致影響當地年齡人口結構。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

計畫行經路廊非人口稠密之住宅、商業區，沿線土地使用現況主要為工廠、家具行、鐵皮倉庫等，範圍內之建物多屬局部拆除，大部份商家仍可維持營業。另本案工程完成後，可將通過性及地區性交通分流，提升五股交流道運轉效能，有助於改善楓江路路口交通服務水準及新五路交通條件，對周圍社會現況有正面影響。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本計畫範圍內土地現況多為工廠、家具行、鐵皮倉庫使用為主，另有1棟合法建物做住家使用及零星農林作物種植；徵收土地範圍內之建物多為非合法建築改良物且多為局部拆除，前述合法建物亦屬局部拆除，所有權人已同意配合拆遷並另有居處規劃，無需本府協助安置，案內土地及建物所有權人皆無屬於中低收入戶或低收入戶或情境相同等弱勢族群。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響：

本工程施工期間將盡量避免工程對周邊環境之影響，工程完工後可減緩回堵車流，分流通過性及地區性交通之車流，有助於空氣品質及居民之交通安全，應有效降低居民之健康風險。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響：

徵收範圍內土地交易情形稀少，故主要地方稅收以地價稅、房屋稅為主。徵收計畫雖會減少前述部分地方稅收，惟藉由交流道增設匝道之建置提升地區交通的便利性，減少旅行時間，並且有利於增進當地商業發展，提供更多就業人口、增加地方整體稅收，以促進地方發展。

2、徵收計畫對糧食安全影響：

經查本計畫範圍內無農地，土地現況多以工廠、家具行、鐵皮倉庫等營業使用為主，另有1棟合法建物做住家使用及零星農林作物種植，故對周邊地區糧食安全無影響。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

徵收範圍內之土地現況以工廠、家具行、鐵皮倉庫等營業使用為主，另有1棟建物做住家使用及零星農林作物種植，且範圍內需拆除之建物多屬局部面積拆除，對原有產業之就業情形不致有明顯改變。本計畫屬於道路開闢工程，因此計畫完成後可增加周邊地區之易達性，就交通層面來分析，因已加強整體路網之連結，

可有效提供區內及區外人口之工作旅次，增加就業。

- 4、徵收費用及各級政府配合興辦公設施與政府財務支出及負擔情形：

本案徵收經費6,476萬9,779元，已由本府工務局編列109年度公共建設用地基金專案保留款4億8,646萬2,492元支應(附件13)，已足敷支應所需用地經費，對本府財政未造成排擠效果。

- 5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本計畫範圍內之土地現況多為工廠、家具行、倉庫使用之非合法鐵皮建物，另有1棟做住家使用之合法建物及零星農林作物種植，無具規模之農林漁牧活動，故不影響當地農林漁牧產業鏈生產。

- 6、徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案所需用地係沿既有新五路兩側劃設，並已考量私地取得最小化原則，未造成土地零碎切割，對土地利用完整性影響甚微，工程完成後有助於改善本區域交通服務水準，進而提高區域土地價值及使用性。

(三) 文化及生態因素：

- 1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本道路建設非屬國土復育政策方案禁止開發之對象，對周遭生活環境、自然生態及景觀等方面無不良之影響，應未影響城鄉自然風貌。

- 2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

經本府110年8月2日新北府文資字第1101362793號函(附件12)查復本計畫範圍內無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，惟有涉內政部93年普查考古遺址「半山子遺址」，因該遺址非屬依《文化資產保存法》第49條規定劃設之考古遺址，倘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，故不致造文化古蹟之改變。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

五股交流道周邊道路系統交通量龐大，又因楓江路號誌化路口及國、省道、地區車流交織，計畫範圍內之新五路路段已呈常態性壅塞情形，進而影響整體交通功能及用路人通行之便利性，本計畫工程完成後可分流通過性及區域性車流，有效提升區域交通運轉效能，提升周邊地區交通服務水準，並減少交通旅次時間，降低時間成本，縮減用路人就業、就學通勤時間，進而提升當地交通條件及生活品質，對居民工作機會及居住環境有正面幫助。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本計畫周邊農地多未有農業使用情形，範圍內無涉及環境敏感區域，亦無特殊動、植物，施工後不致影響當地生態環境，故對地區生態環境應無影響。本案工程施工將依「中山高速公路汐止五股段高架拓寬工程環境影響說明書-環境影響差異分析報告(五股交流道增設北出及北入匝道)」核定內容辦理，且前經行政院環境保護署109年12月28日環署綜字第1090108155號函備查在案。另「新北市特二號道路工程環境影響說明書申請備查內容(配合國道1號五股交流道新設北入高架匝道開設銜接口)」亦經本府環境保護局110年5月18日新北環規字第1100917892號函備查在案，符合環境影響評估法施行細則第36條第2項第7款規定：「其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護不生負面影響」(附件6)。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫工程完成後可提升五股交流道運轉效能，釋放新五路交通容量，改善楓江路路口交通服務水準，將通過性及地區性交通分流，對周邊居民及社會整體影響應有正面助益。

(四) 永續發展因素：

1、國家永續發展政策：

查行政院國家永續發展委員會2013年台灣永續發展指標年度報

告，因本案係屬新設匝道工程，且開發量體相對較小，報告所列面向及指標，皆無顯著影響。

2、永續指標：

本工程完成後將提升道路服務水準，疏解車流節省行車時間，達到節能減碳之目的。在工程方面，將依國家「永續工程」目標，評估縮小營建規模，採用高效能再生及優先使用在地材料。於施工階段時注意挖填土石方平衡及減量，營建剩餘土石方與其他工程撮合交換或再利用。

- 3、國土計畫：新增用地範圍內原屬農業區、河川區等使用分區者，業經110年9月17日發布實施之「變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為道路用地兼供高速公路及河川使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案、「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案變更為適當之使用分區，另有2筆土地經107年12月11日核定實施「變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細分離)」案檢討後其使用分區仍維持為高速公路用地，符合都市計畫。

(五)其他因素：

因徵收計畫導致拆遷情形，及後續安置或補償配套措施：案內計有1棟合法建物需局部拆除並涉及居住人口搬遷計約4人，所有權人鄧○光已同意配合拆遷並另有居處規劃，無需本府協助安置，其餘案內建物多屬部分面積拆除且未涉及居住人口搬遷，相關地上物業依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」等規定辦理拆遷補償及救濟。

六、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

- (一) 本案業於110年1月14日、110年3月15日將舉辦第1場、第2場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、本府、新北市泰山區公所、新北市五股區公所、新北市泰山區楓樹里辦公處、新北市五股區德泰里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，並依地籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及已知之利害關係人。其中第1場公聽會開會資訊已於110年1月14日公告於本府網站及刊登於110年1月15日中國時報 D6版，第2場公聽會開會資訊已於110年3月15日公告於本府網站及刊登於110年3月16日中國時報 D8版，並於110年1月26日、110年3月30日舉行第1、2次公聽會。詳如後附公告與刊登新聞紙及張貼於本府網站證明等文件影本，及2場公聽會之紀錄影本（附件7、8）。
- (二) 公聽會上業依土地徵收條例施行細則第10條第1項第3款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並已拍照及錄影存檔。
- (三) 2次公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於110年3月4日、110年4月28日公告於需用土地所在地之公共地方、本府、新北市泰山區公所、新北市五股區公所、新北市泰山區楓樹里辦公處、新北市五股區德泰里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於本府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於本府網站證明文件（附件8）。
- (四) 已於110年3月30日第2場公聽會針對110年1月26日第1場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，詳如後附110年4月28日新北府工新字第1105146258號函檢送之會議紀錄（附件8）。

七、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及被徵收土地所有權人陳述意見之情形

(一) 本府分別以110年6月17日新北府工新字第1105153387、11051533871、11051533872、11051533873、11051533874、11051533875、11051533876、11051533877、11051533878、11051533879、1105153387A、1105153387B、1105153387C、1105153387D、1105153387E、1105153387F、1105153387G、1105153387H、1105153387I、1105153387J、1105153387K、1105153387L、1105153387M、1105153387N、1105153387O、1105153387P、1105153387Q、1105153387R 號函通知土地所有權人及土地改良物所有權人協議，並於110年6月29日及110年6月30日共計28場次（因配合新冠肺炎疫情防疫措施）與所有權人協議，該通知函包含協議價購價格訂定過程及參考市價資訊等資料，詳如後附協議價購通知或以其他方式取得之文件影本（附件9）。

(二) 前開協議價購係依土地徵收條例第11條第4項以市價與所有權人協議，該市價係委託民間不動產估價師，依據「不動產估價技術規則」辦理查估，並經本府內部簽准採技術規則查得之市價與所有權人協議。如日後徵收補償市價高於協議價購價格，將另以獎勵金方式補其差額予願與本府協議之地主。

(三) 案內吳潘○德、林○添、林○等3位土地所有權人已歿，經洽地政、戶政、稅捐機關協助查明其合法繼承人，除已依前揭號函邀請其繼承人參與本府110年6月29、30日召開之協議價購會，並寄達會議紀錄外，另依行政程序法規定，將協議通知及會議紀錄對吳潘○德等3位登記名義人之全體繼承人辦理公示送達，保障其權益，並給予得協議價購及陳述意見期限至110年9月27日，全體繼承人如對本案徵收有陳述意見者，得以書面向本府為事實及法

律上之陳述。至陳述意見期限截止日，其中林○添、林○等2人之繼承人已辦竣繼承，並皆與本府達成協議，餘吳潘○德之繼承人並無提出意見。

- (四) 本府已於協議價購會上說明及併協議價購及協議租用會議紀錄，以書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，其中土地協議價購同意書、土地供市府無償使用同意書(即保留後續參與擴大泰山都市計畫整體開發權利)、協議市價價格等文件均隨會議紀錄檢附寄送予各土地所有權人，有關土地所有權人可以保留後續參與擴大泰山都市計畫整體開發權利方式與本府協議之權利，已於協議價購會上說明並於該次協議價購及協議租用會議紀錄內敘明；所有權人或其代表林○雪、林○志、林○雄、林○翔、林○淳、林○立、陳○焜、蔡○玲、鍾○娘、陳○珊(亦代表陳○生、陳○田、陳○富、陳○聰等4位地主)、葉○青、葉○華、葉○忠、葉○劍等18人於協議價購會上提出陳述意見，皆經本府現場答復，並於會後專函回復，會議紀錄並於110年7月13日以新北府工新字第1105157123號函送各所有權人及陳述意見人(附件10)。而為確保所有權人權利，本府於該函給予所有權人陳述意見期限至110年8月15日，並於公文說明不提出陳述意見之效果，於限期內所有權人陳○珊、陳○生、陳○田、陳○富、陳○聰、孚○企業股份有限公司等6人所提之陳述意見，本府已另專函回復，其餘所有權人於得提出陳述意見限期內無提出相關意見。案內所有權人於協議價購階段提出之陳述意見及本府回應處理情形，詳如後附土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表(附件11)。

- (五) 本案經召開協議價購會議，及於土地徵收市價補償經本市地價及標準地價評議委員會評定後，再次以110年9月7日新北府工新字第1105164663號函通知所有權人與本府協議(附件9)，案內都市土地所有權人共71位，協議結果共58位同意協議(30位同意價

購、27位同意提供土同，保留整開權利、地主新○物流股份有限公司同意無償提供使用)，未能達成協議13筆土地原因分述如下，因土地所有權人已死亡，其繼承人未能辦理繼承登記(占面積比例0.08%)；因有設定抵押權，土地所有權人無法配合辦理塗銷(占面積比例1.02%)；因土地所有權人對協議價格不滿意，致本府未能與土地所有權人達成協議(占面積比例4.09%)；部分未出席協議價購會且未表達協議意願(占面積比例11.20%)。

- (六) 本案協議價購階段，書面通知土地所有權人得陳述意見及協議資料，均依土地登記簿住址、戶籍資料及本府查調之住址辦理通知，其通知文件均已合法送達。

八、安置計畫

無，本案雖涉及1棟合法建物局部拆遷及其居住人口搬遷計約4人，惟所有權人已同意配合拆遷並另有居處規劃，無需本府協助安置，其餘案內建物多屬部分面積拆除且未涉及居住人口搬遷，故無土地徵收條例第34條之1規定情形應訂定安置計畫情事。

九、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無，本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，惟有涉內政部93年普查考古遺址「半山子遺址」，因該遺址非屬依《文化資產保存法》第49條規定劃設之考古遺址，倘未來施工期間發現文化資產埋藏，將依文化資產保存法之規定，停止工程或開發行為之進行，並通知本府相關機關處理（附件12）。

十、有無涉及原住民土地之徵收

無，案內無原住民土地。

十一、應需補償金額總數及經費來源

- (一) 應需補償金額總數：6,476萬9,779元。

1、地價補償金額：6,476萬9,779元。

2. 土地改良物補償金額：無。

3. 遷移費金額：無。

4. 其他補償費：無。

(二) 徵收補償地價已提地價評議委員會評定。徵收補償地價：7萬4,700元/m²~8萬5,400元/m²，估價基準日110年3月1日。(附件14)

(三) 準備金額總數：新臺幣4億8,646萬2,492元。

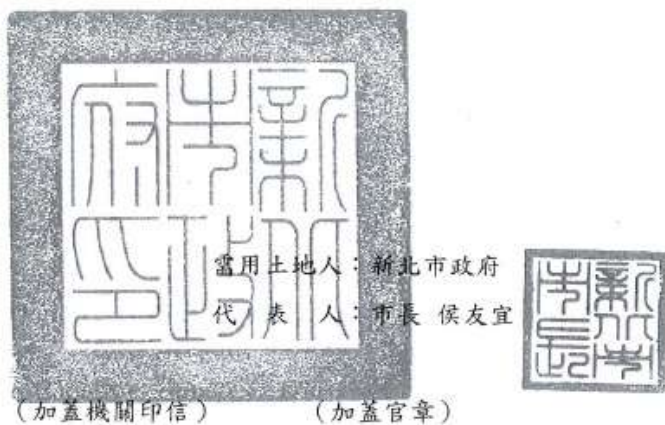
(四) 經費來源及概算：已由本府工務局編列109年度新北市公共建設用地基金專案保留款4億8,646萬2,492元，已足數支應，並已奉准保留至110年度繼續支用，詳如後附證明文件(附件13)。

十二、土地使用管制

本案徵收土地屬110年9月17日發布實施之「變更五股細部計畫(部分農業區、道路用地為道路用地兼供高速公路使用，部分河川區、河川區兼供道路使用為道路用地兼供高速公路及河川使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案劃設之道路用地兼供高速公路使用、道路用地兼供高速公路及河川使用、110年9月17日發布實施之「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分農業區為道路用地，部分農業區為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道增設北入及北出匝道改善工程)」案劃設之道路用地、道路用地兼供高速公路使用、107年12月11日核定實施「變更五股細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)」案檢討後之高速公路用地。

附件：

- (一)奉准興辦事業計畫文件影本。
- (二)土地使用計畫圖。
- (三)徵收土地圖說。
- (四)徵收土地清冊。
- (五)有無妨礙都市計畫證明書。
- (六)環境影響評估相關文件。
- (七)舉辦公聽會之公告與刊登新聞紙及張貼於本府網站證明等文件影本。
- (八)舉辦公聽會之紀錄影本、會議紀錄公告及其張貼於本府網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- (九)通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。
- (十)與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本、給予被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見書面通知影本。
- (十一)被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (十二)文化資產保存法規定之目的事業主管機關之同意文件影本。
- (十三)經費來源證明文件。
- (十四)新北市地價及標準地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (十五)110年度無公有土地可供交換之證明文件。
- (十六)本案建設計畫奉行政院核定函。



中 華 民 國 1 1 0 年 9 月 2 9 日

參考範例3 (工務局辦理/匝道改善工程/非都市土地)

徵收土地計畫書

本府為辦理「國道1號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程(非都市計畫區)」需要，擬徵收坐落新北市泰山區泰山段一小段315-1地號內等17筆土地，合計面積0.090704公頃，茲依照土地徵收條例第13條及第13條之1規定，擬具計畫書並檢同有關附件計15份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

- (一) 計畫目的：為改善五股交流道周遭交通壅塞問題，本計畫擬透過增設五股交流道北入北出匝道提升周邊道路運轉效能，並改善楓江路路口交通服務水準，以提升整體行車環境品質。
- (二) 計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。
- (三) 計畫進度：預定111年1月開工，114年10月完工。
- (四) 主體工程：由本府主要辦理新五路道路拓寬工程(含舖面、排水等)取得用地，並配合交通部高速公路局於新五路上增設高架道路(含路堤、墩柱、基礎、鋼箱型梁橋等)以銜接國道1號五股交流道北入及北出匝道。

二、興辦事業之種類及法令依據

- (一) 興辦事業之種類：交通事業。
- (二) 興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第3條第2款及公路法第9條第1項規定。
- (三) 奉准興辦事業文件：如後附交通部110年7月6日交路(一)字第1108000103號興辦事業同意函影本(附件1)。

三、徵收土地所在地範圍及面積(含用地勘選及使用現況說明)

- (一) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理，並依上開要點第3點規定檢視需用土地範圍，勘選用地已儘量避免耕地、建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位及

特定目的區位土地、現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地。本計畫全線永久路權範圍之工程用地面積約計6.5156公頃，需取得之私有地約計0.725119公頃（非都市計畫區約為0.214793公頃、都市計畫區約為0.510326公頃，都市計畫區範圍將另案辦理用地取得）。本案係於五股交流道新增北入北出匝道，同時配合辦理拓寬新五路，爰新增用地之勘選係沿既有新五路兩側，並以私有地取得面積及建物拆遷量體最小化原則辦理規劃。

（二）四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案用地範圍北起國道1號五股交流道，南臨中港西路，東西兩側現況主要多為工廠、家具行、鐵皮倉庫等。

（三）擬徵收坐落新北市泰山區泰山段一小段315-1地號內等17筆土地（非都市計畫區），合計面積0.090704公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說（附件3、4）。

（四）土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本案工程用地範圍內土地使用現況多為工廠、家具行、鐵皮倉庫等非法建物，另有零星農林作物種植，案內非合法建物及農林作物，業依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」等規定辦理拆遷補償及救濟。部分私有土地現況為既有新五路使用，並已納入本計畫用地範圍內。

（五）一併徵收土地改良物

無。

四、興辦事業計畫之必要性說明

（一）本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

本計畫目的係為建構完善高速公路及快速公路路網，透過新設匝道有效將國、省道車流與地區車流分流，提升區域快捷運輸服務，改善楓江路路口交通服務水準，進而提升整體行車環境品質及改善交通壅塞情形。國道1號五股交流道北出車流(1,333PCU)

約有82%欲直行跨越楓江路口，受限楓江路口號誌化管制時相影響，大量車流回堵於新五路及國道主線，整體交通功能無法彰顯，爰規劃自國道1號五股交流道增設北出匝道，沿新五路外側佈設高架匝道，跨越楓江路後，隨即沿台65線高架橋外側平行佈設，於中港西路前下地與新五路銜接；又自台65線泰山下匝道欲北上國1車流與新五路直行北向車流，因交織停等而回堵至台65主線，並造成新五路平面車流壅塞，爰規劃自台65線0K+485處增設北入高架匝道與國道1號五股交流道銜接；另因增設之北入及北出高架匝道落墩於新五路而影響既有車道數及通行功能，爰楓江路至中港西路間之新五路路段需配合辦理拓寬，本案預計取得之私有土地均屬本工程所必須，故擬取得私有土地確有其合理關聯及必要性。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案用地範圍以使用公有土地為優先，儘量避免使用私有土地，影響土地所有權人，所需用地已考量社經發展、交通影響、工程研究、環境影響、經濟效益分析等因素，計畫路線已儘可能利用既有新五路之土地，減少私地取得面積及建物拆遷，為達道路通行運能及安全之必要，已將用地範圍縮至最小，作最經濟之利用，本次預計取得之私有土地為達成計畫效益所必需使用之最小限度範圍，仍無法避免取得部分私有土地。

(三) 用地勘還有無其他可替代地區：

本計畫路線之已儘可能利用既有新五路之土地，並透過「道路線型」、「運輸功能」、「自然環境」、「用地取得」、「建物拆遷」、「環境影響」、「工程經費」及「工期」等項目進行綜合評估，提出最適當之路線方案，業奉行政院109年6月23日院臺交字第1090014560號函(附件15)核定在案，另於公聽會有陳述意見人分別提出諸如新五路禁行左轉楓江路(經本府交通局自109年7月15日試辦新五路禁行左轉楓江路3個月，試辦期間新五路整體平

均延滯較實施前略為增加，惟服務水準維持於F級，仍須推動本案以改善交通)、增設泰山第2交流道(所建議位置因未符合高速公路增設及改善交流道申請審核作業要點規定之距離，違反淡水河洪水平原管制辦法之限制設置建造物規定而無法採行)、北出匝道銜接台65線(依據交通量調查分析，國道1號北出匝道車流僅約13%欲前往台65線，故北出匝道銜接台65線之交通效益不足)等建議方案，惟均無法取代本計畫對五股交流道周邊交通改善之功能，本案業經評估無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

1. 區段徵收或市地重劃：地主提供土地使用同意書，保留未來參與擴大泰山都市計畫整體開發權利(本府提供110年公告現值三成獎勵金)：

A. 基本原則：(1). 需先行提供本府無償使用。(2). 需符合相關法令限制：例如有375租約土地，需能辦畢塗銷375租約註記。(3). 需與本府簽訂無償使用契約及辦理普通地上權設定(含土地分割、變更編定等)。

B. 相關機制：已保留整體開發權利之地主，在整體開發辦理前可隨時向本府申請價購土地(購買價格係以本次協議市價或本案徵收當年度之徵收市價取高者計算，惟須扣除原發給之三成獎勵金)，再由本府編列預算購買。

C. 特別說明：如地主土地保留至整體開發用地取得階段，經本府依整體開發程序取得案內之土地者，該三成獎勵金則不需繳回。

2. 設定地上權、租用及聯合開發：本工程係屬永久性交通設施，為配合工程施工及整體管理需要，故設定地上權、租用及聯合開發等方式並不適宜。
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，如土地所有權人有捐贈意願，本府樂觀其成，並

願意配合完成相關手續。

4. 公私有土地交換(以地易地)：本府目前持有之土地均有特定用途，依相關法令及現實狀況，並無其他多餘公有非公用土地可供交換，故本案工程所需土地無法以以地易地方式取得，且案內非都市計畫區範圍亦無所有權人提出申請。
5. 容積移轉：本案為非都市土地，未符合容積移轉相關規定，故案內土地無法以容積移轉方式辦理。

綜上，本計畫道路屬永久設施構造物，無法以租用或設定地上權方式取得。另該區域周邊並無適當之本市市有非公用土地，故無法以交換方式取得本案私有土地。此外，案內位於非都市土地範圍之私有土地，尚無法以容積移轉方式辦理取得。本案經召開多次協議價購會議，及於土地徵收市價補償經本市地價及標準地價評議委員會評定後，再次通知未達成協議土地所有權人與本府進行協議(附件9)，其中非都市土地之所有權人共計111人，最後協議結果共55人同意協議(17人同意價購、37人同意提供土地使用同意書，保留參與整體開發之權利、1人同意價購部分土地，部分土地提供土地使用同意書，保留參與整體開發之權利)，其餘部分因土地所有權人死亡未能辦理繼承登記、公同共有人未能全部同意、對協議價格不滿意、因有設定抵押權，土地所有權人無法配合塗銷、部分未出席協議價購會且未表達協議意願等原因，致未能與土地所有權人或其繼承人達成協議，爰依規定報請徵收。

(五) 其他評估必要性理由：

因前往國道1號五股交流道與地區性通行之車流交織，造成新五路長期嚴重堵塞，故施工期間之交通維持即為工程規劃重點，以避免於施工期間造成交通癱瘓而影響用路人權益，另於本案工程完工後，除可紓解五股交流道周遭壅塞之現況外，亦可大幅提升該路段之行車安全，完善整體行車環境品質及優化地區交通運輸

效能，故開闢本道路實有其必要性。

五、公益性及必要性評估

為確保計畫施行之公益性及必要性，本府於計畫施行前辦理社會、經濟、文化、生態、永續發展及其他因素相關分析，其分析如下：

(一) 社會因素：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

- (1)服務人口：本案位屬新北市五股區、泰山區，工程完工後所能服務對象，涉及使用五股交流道北入北出匝道、台65線、新五路等廣泛用路人，服務人口以五股區、泰山區、新莊區110年7月底總人口數計為59萬557人，工程闢建後，有助於改善周邊交通壅塞情形及區域整體發展，本計畫道路闢建實有其必要性。
- (2)影響人口：案內未有合法建物拆遷，其中1棟非合法建物需拆除，涉及居住人口搬遷計約10人，但居民均願配合搬遷，並已另有居住處所，其中30歲~50歲計4人、51歲~70歲計4人、71歲以上計2人，其餘建物多屬局部面積拆除，亦無設籍或實際居住人口，不致影響當地年齡人口結構。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

計畫行經路廊非人口稠密之住宅、商業區，沿線土地使用現況主要為工廠、家具行、鐵皮倉庫等，範圍內之建物多屬局部拆除，大部份商家仍可維持營業。另本案工程完成後，可將通過性及地區性交通分流，提升五股交流道運轉效能，有助於改善楓江路路口交通服務水準及新五路交通條件，對周圍社會現況有正面影響。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本計畫範圍內土地現況多為工廠、家具行、鐵皮倉庫使用為主，另有零星農林作物種植；徵收土地範圍內之建物皆為非合法建築改良物且多為局部拆除，未涉及合法建物拆遷，土地及建物所有權人皆無屬於中低收入戶或低收入戶或情境相同等弱勢族群。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響：

本工程施工期間將盡量避免工程對周邊環境之影響，工程完工後可減緩回堵車流，分流通過性及地區性交通之車流，有助於空氣品質及居民之交通安全，應有效降低居民之健康風險。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響：

徵收範圍內土地交易情形稀少，故主要地方稅收以地價稅、房屋稅為主。徵收計畫雖會減少前述部分地方稅收，惟藉由交流道增設匝道之建置提升地區交通的便利性，減少旅行時間，並且有利於增進當地商業發展，提供更多就業人口、增加地方整體稅收，以促進地方發展。

2、徵收計畫對糧食安全影響：

經查本計畫範圍內農地計30筆，面積合計0.2111公頃，其中一般農業區農牧用地24筆，面積0.1672公頃、一般農業區水利用地6筆，面積0.0439公頃，現況以工廠、家具行、鐵皮倉庫等營業使用為主，僅有零星農林作物種植，故對周邊地區糧食安全無影響。案內農業用地業經本府110年6月7日新北府農牧字第1101096096號函同意變更為非農業用途使用(附件5)。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

徵收範圍內之土地現況以工廠、家具行、鐵皮倉庫等營業使用為主，另有零星農林作物種植，且範圍內需拆除之建物多屬局部面積拆除，對原有產業之就業情形尚不致有明顯改變。本計畫屬於道路開闢工程，因此計畫完成後可增加周邊地區之易達性，就交通層面來分析，因已加強整體路網之連結，可有效提供區內及區外人口之工作旅次，增加就業。

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：

本案徵收經費7,682萬3,681元，已由本府工務局編列109年度公

共建設用地基金專案保留款4億8,646萬2,492元支應(附件13)，已足敷支應所需用地經費，對本府財政未造成排擠效果。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本計畫範圍內土地現況多為工廠、家具行、倉庫使用之非合法鐵皮建物，另有零星農林作物種植，無具規模之農林漁牧活動，故不影響當地農林漁牧產業鏈生產。案內農業用地業經本府110年6月7日新北府農牧字第1101096096號函同意變更為非農業用途使用(附件5)。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案所需用地係沿既有新五路兩側劃設，並已考量私地取得最小化原則，未造成土地零碎切割，對土地利用完整性影響甚微，工程完成後有助於改善本區域交通服務水準，進而提高區域土地價值及使用性。

(三) 文化及生態因素：

1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本道路建設非屬國土復育政策方案禁止開發之對象，對周遭生活環境、自然生態及景觀等方面無不良之影響，應未影響城鄉自然風貌。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

經本府110年8月2日新北府文資字第1101362793號函(附件12)查復本計畫範圍內無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，惟有涉內政部93年普查考古遺址「半山子遺址」，因該遺址非屬依《文化資產保存法》第49條規定劃設之考古遺址，倘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，故不致造文化古蹟之改變。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

五股交流道周邊道路系統交通量龐大，又因楓江路號誌化路口及國、省道、地區車流交織，計畫範圍內之新五路路段已呈常態性

壅塞情形，進而影響整體交通功能及用路人通行之便利性，本計畫工程完成後可分流通過性及區域性車流，有效提升區域交通運轉效能，提升周邊地區交通服務水準，並減少交通旅次時間，降低時間成本，縮減用路人就業、就學通勤時間，進而提升當地交通條件及生活品質，對居民工作機會及居住環境有正面幫助。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本計畫周邊農地多未有農業使用情形，範圍內無涉及環境敏感區域，亦無特殊動、植物，施工後不致影響當地生態環境，故對地區生態環境應無影響。本案工程施工將依「中山高速公路汐止五股段高架拓寬工程環境影響說明書-環境影響差異分析報告(五股交流道增設北出及北入匝道)」核定內容辦理，且前經行政院環境保護署109年12月28日環署綜字第1090108155號函備查在案。另「新北市特二號道路工程環境影響說明書申請備查內容(配合國道1號五股交流道新設北入高架匝道開設銜接口)」亦經本府環境保護局110年5月18日新北環規字第1100917892號函備查在案，符合環境影響評估法施行細則第36條第2項第7款規定：「其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護不生負面影響」(附件6)。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫工程完成後可提升五股交流道運轉效能，釋放新五路交通容量，改善楓江路路口交通服務水準，將通過性及地區性交通分流，對周邊居民及社會整體影響應有正面助益。

(四) 永續發展因素：

1、國家永續發展政策：

查行政院國家永續發展委員會2013年台灣永續發展指標年度報告，因本案係屬新設匝道工程，且開發量體相對較小，報告所列面向及指標，皆無顯著影響。

2、永續指標：

本工程完成後將提升道路服務水準，疏解車流節省行車時間，達到節能減碳之目的。在工程方面，將依國家「永續工程」目標，評估縮小營建規模，採用高效能再生及優先使用在地材料。於施工階段時注意挖填土石方平衡及減量，營建剩餘土石方與其他工程撮合交換或再利用。

- 3、國土計畫：案內土地非編定為交通用地之土地將配合用地取得情形一併變更編定為交通用地，以符合非都市土地使用管制、區域計畫及國土計畫。案內農業用地業經本府110年6月7日新北府農牧字第1101096096號函(同附件5)同意變更為非農業用途使用。

(五) 其他因素：

因徵收計畫導致拆遷情形，及後續安置或補償配套措施：案內計有1棟非合法建物需拆除並涉及居住人口搬遷計約10人，其居民均願配合搬遷，並已另有居住處所，無需本府協助安置，其餘案內建物多屬部分面積拆除且未涉及居住人口搬遷，相關地上物業依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」等規定辦理拆遷補償及救濟。

六、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

- (一) 本案業於110年1月14日、110年3月15日將舉辦第1場、第2場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、本府、新北市泰山區公所、新北市五股區公所、新北市泰山區樹樹里辦公處、新北市五股區德泰里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，並依地籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及已知之利害關係人。其中第1場公聽會開會資訊已於110年1月14日公告於本府網站及刊登於110年1月15日中國時報 D6版，第2場公聽會開會資訊已於110年3月15日公告於本府

網站及刊登於110年3月16日中國時報 D8版，並於110年1月26日、110年3月30日舉行第1、2次公聽會。詳如後附公告與刊登新聞紙及張貼於本府網站證明等文件影本，及2場公聽會之紀錄影本（附件7、8）。

- (二) 公聽會上業依土地徵收條例施行細則第10條第1項第3款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並已拍照及錄影存檔。勘選用地業依徵收土地範圍勘選作業要點第5點規定載明事項，併入興辦事業概況內於公聽會上適當地點揭示及說明。
- (三) 2次公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於110年3月4日、110年4月28日公告於需用土地所在地之公共地方、本府、新北市泰山區公所、新北市五股區公所、新北市泰山區楓樹里辦公處、新北市五股區德泰里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於本府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於本府網站證明文件（附件8）。
- (四) 已於110年3月30日第2場公聽會針對110年1月26日第1場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，詳如後附110年4月28日新北府工新字第1105146258號函檢送之會議紀錄（附件8）。

七、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之
經過情形及被徵收土地所有權人陳述意見之情形

- (一) 本府分別以110年6月17日新北府工新字第1105153387、
11051533871、11051533872、11051533873、11051533874、
11051533875、11051533876、11051533877、11051533878、
11051533879、1105153387A、1105153387B、1105153387C、
1105153387D、1105153387E、1105153387F、1105153387G、
1105153387H、1105153387I、1105153387J、1105153387K、

1105153387L、1105153387M、1105153387N、1105153387O、1105153387P、1105153387Q、1105153387R 號函通知土地所有權人及土地改良物所有權人協議，並於110年6月29日及110年6月30日共計28場次（因配合新冠肺炎疫情防疫措施）與所有權人協議，該通知函包含協議價購價格訂定過程及參考市價資訊等資料，詳如後附協議價購通知或以其他方式取得之文件影本（附件9）。

- （二）前開協議價購係依土地徵收條例第11條第4項以市價與所有權人協議，該市價係委託民間不動產估價師，依據「不動產估價技術規則」辦理查估，並經本府內部簽准採技術規則查得之市價與所有權人協議。如日後徵收補償市價高於協議價購價格，將另以獎勵金方式補其差額予願與本府協議之地主。
- （三）案內土地所有權人蘇○已歿，經洽地政、戶政、稅捐機關協助查明其合法繼承人，除已依前揭號函邀請其繼承人參與本府110年6月29、30日召開之協議價購會，並寄達會議紀錄外，另依行政程序法規定，將協議通知及會議紀錄對登記名義人蘇○之全體繼承人辦理公示送達，保障其權益，並給予得協議價購及陳述意見期限至110年9月27日，全體繼承人如對本案徵收有陳述意見者，得以書面向本府為事實及法律上之陳述，至陳述意見期限截止日，均無繼承人提出意見。
- （四）本府已於協議價購會上說明及併協議價購及協議租用會議紀錄，以書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，其中土地協議價購同意書、土地供市府無償使用同意書（即保留後續參與擴大泰山都市計畫整體開發權利）、協議市價價格等文件均隨會議紀錄檢附寄送予各土地所有權人，有關土地所有權人可以保留後續參與擴大泰山都市計畫整體開發權利方式與本府協議之權利，已於協議價購會上說明並於該次協議價購及協議租用會議紀錄內敘明；所有權人或其代表李○利、蔡簡○玲、陳○珊（亦代表陳○

生、陳○田、陳○富、陳○璵等4位地主)等7人於協議價購會上提出陳述意見，皆經本府現場答復，並於會後專函回復，會議紀錄並於110年7月13日以新北府工新字第1105157123號函送各所有權人及陳述意見人(附件10)。而為確保所有權人權利，本府於該函給予所有權人陳述意見期限至110年8月15日，並於公文說明不提出陳述意見之效果，於限期內所有權人陳○(管理者王○木)、陳○璵、陳○生、陳○田、陳○富、陳○璵等6人所提之陳述意見，本府已另專函回復，其餘所有權人於得提出陳述意見限期內無提出相關意見。案內所有權人於協議價購階段提出之陳述意見及本府回應處理情形，詳如後附土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表(附件11)。

- (五) 本案經召開協議價購會議，及於土地徵收市價補償經本市地價及標準地價評議委員會評定後，再次以110年8月20日新北府工新字第1105162771號函通知所有權人與本府協議(附件9)，案內非都市土地所有權人共111位，協議結果共55位同意協議(17位同意價購、37位同意提供土同，保留整開權利、1位部分土地同意價購，部分土地同意提供土同，保留整開權利)，未能達成協議17筆土地原因分述如下，因土地所有權人已死亡，其繼承人未能辦理繼承登記(占面積比例2.84%)；因公司共有人未能全部同意(面積比例0.70%)；因有設定抵押權，土地所有權人無法配合辦理塗銷(占面積比例24.16%)；因土地所有權人對協議價格不滿意，致本府未能與土地所有權人達成協議(占面積比例9.82%)；部分未出席協議價購會且未表達協議意願(占面積比例4.71%)。

- (六) 本案協議價購階段，書面通知土地所有權人得陳述意見及協議資料，均依土地登記簿住址、戶籍資料及本府查調之住址辦理通知，其通知文件均已合法送達。

八、安置計畫

無，本案未涉及合法建物拆遷，僅涉及1棟非合法建物拆除並涉及居

住人口搬遷計有10人，均願配合本案計畫搬遷，並已另有居住處所，故無需本府協助安置，其餘案內建物多屬部分面積拆除且未涉及居住人口搬遷，故無土地徵收條例第34條之1規定情形應訂定安置計畫情事。

九、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無，本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，惟有涉內政部93年普查考古遺址「半山子遺址」，因該遺址非屬依《文化資產保存法》第49條規定劃設之考古遺址，倘未來施工期間發現文化資產埋藏，將依文化資產保存法之規定，停止工程或開發行為之進行，並通知本府相關機關處理（附件12）。

十、有無涉及原住民土地之徵收

無，案內無原住民土地。

十一、應需補償金額總數及經費來源

（一）應需補償金額總數：7,682萬3,681元。

1、地價補償金額：7,682萬3,681元。

2. 土地改良物補償金額：無。

3. 遷移費金額：無。

4. 其他補償費：無。

（二）徵收補償地價已提地價評議委員會評定。徵收補償地價：6萬900元/㎡～16萬5,000元/㎡，估價基準日110年3月1日。（附件14）

（三）準備金額總數：新臺幣4億8,646萬2,492元。

（四）經費來源及概算：已由本府工務局編列109年度新北市公共建設用地基金專案保留款4億8,646萬2,492元，已足數支應，並已奉准保留至110年度繼續支用，詳如後附證明文件（附件13）。

十二、土地使用管制

案內徵收土地非編定為交通用地之土地，並請一併核准變更編定為

交通用地。

- (一) 本案工程經本府工務局110年7月13日新北工建字第1101293747號函(附件5)認定非屬建築法第7條所稱之雜項工作物，得免依非都市土地變更編定執行要點第3點第2、3項規定辦理。
- (二) 案內農業用地業經本府110年6月7日新北府農牧字第1101096096號函(附件5)同意變更為非農業用途使用。

附件：

- (一)奉准興辦事業計畫文件影本。
- (二)土地使用計畫圖。
- (三)徵收土地圖說。
- (四)徵收土地清冊。
- (五)變更編定相關證明文件。
- (六)環境影響評估相關文件。
- (七)舉辦公聽會之公告與刊登新聞紙及張貼於本府網站證明等文件影本。
- (八)舉辦公聽會之紀錄影本、會議紀錄公告及其張貼於本府網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- (九)通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。
- (十)與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本、給予被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見書面通知影本。
- (十一)被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (十二)文化資產保存法規定之目的事業主管機關之同意文件影本。
- (十三)經費來源證明文件。
- (十四)新北市地價及標準地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (十五)本案建設計畫奉行政院核定函。



中 華 民 國 1 1 0 年 9 月 2 9 日

參考範例 4 （捷運工程局辦理/捷運開發區工程/都市土地）

徵 收 土 地 計 畫 書

新北市政府為辦理「三鶯線捷運系統計畫 LB11 站捷運開發區 1 工程用地」需要，擬徵收坐落新北市鶯歌區永吉段 135 地號等 2 筆土地，面積 0.006170 公頃，茲依照土地徵收條例第 13 條及第 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 18 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

（一）計畫目的：

捷運三鶯線為新北市政府三環三線交通政策一環，未來完工通車後，可連接土城線頂埔站之都會捷運幹線，與臺鐵西部幹線鶯歌站之城際軌道運輸，除有效提升大眾運輸系統使用率，並縮短三鶯地區至臺北市通勤時間，可促進新北市土城、三峽、鶯歌地區都市發展，提升三峽、鶯歌地區可及性，帶動其豐富之文化背景與觀光遊憩旅次，擴大北桃都會生活圈範圍。

（二）計畫範圍：

詳如土地使用計畫圖(附件二)。

（三）計畫進度：

業於民國 107 年 1 月開工(公有土地及協議價購取得用地已先行施工)，預定民國 112 年 12 月底完工。

（四）主體工程：

1. LB11 車站主體及第 1 出入口設置於鶯桃路北側之捷運系統用地內，屬於「三鶯線捷運系統計畫工程(土城區中央路段、三峽區三樹路至復興路、鶯歌區中山路至鶯桃路)(LB11 車站)」範圍，已核准徵收在案(案件編號：109A02F0085)，考量該站服務鶯桃路兩側居民之服務品質、旅客出入車站安全及逃生動線需求，

採道路兩側雙出入口設計，於本案用地範圍亦設計有一處出入口，並規劃手扶梯、無障礙電梯等升降設施，連通道、大廳等公共服務空間，捷運機房、站體結構物等捷運必要設施。

2. 本計畫工程用地範圍內，經內政部核准在案之徵收案件如下：

(附件十八)

- (1)「三鶯線捷運系統計畫工程(三峽區佳興路段、三峽區隆恩路至鶯歌區館前路)」徵收土地計畫書、徵收地上權計畫書(案件編號：107A02F0232、107A02F0233)，奉內政部 107 年 12 月 3 日台內地字第 1071307177 號函、107 年 12 月 3 日台內地字第 1071307179 號函准予徵收。
- (2)「鶯歌都市計畫公八公園興建工程」徵收土地計畫書(案件編號：107A10F0226)，奉內政部 107 年 11 月 2 日台內地字第 1071306594 號函准予徵收。
- (3)「三鶯線捷運系統計畫工程(三峽區介壽路至佳興路)」徵收土地計畫書、徵收地上權計畫書(案件編號：108A02F0126、108A02F0127)，奉內政部 109 年 7 月 15 日台內地字第 1090263844 號函、109 年 7 月 15 日台內地字第 1090263849 號函准予徵收。
- (4)「三鶯線捷運系統計畫工程(土城區中央路段、三峽區三樹路至復興路、鶯歌區中山路至鶯桃路)(LB11 車站)」徵收土地計畫書(案件編號：109A02F0085)，奉內政部 109 年 10 月 30 日台內地字第 1090265886 號函准予徵收。
- (5)「三鶯線捷運系統計畫工程(土城區中央路段、三峽區三樹路至復興路、鶯歌區中山路至鶯桃路)」徵收土地計畫書、徵收地上權計畫書(案件編號：108A02F0159、108A02T0160)，奉內政部 109 年 10 月 30 日台內地字第 1090265885 號函、109 年 10 月 30 日台內地字第 1090265887 號函准予徵收。

二、興辦事業之種類及法令依據

(一)興辦事業之種類：交通事業。

(二)興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第3條第2款及大眾捷運法第7條辦理。

(三)奉准興辦事業文件：如後附行政院 104 年 6 月 2 日院臺交字第 1040028623 號函之影本，本府為三鶯線捷運系統計畫工程之建設及營運主管機關，經本府 109 年 3 月 27 日新北府捷開字第 1090547221 號函同意辦理用地取得作業(附件一)。為辦理該項工程，並已編列 110 年度「新北市軌道建設發展基金—捷運三鶯線建設計畫」項下足數支應，詳如預算書及其附件(附件十四)。

三、徵收土地所在地範圍及面積：

(一)本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理，並依上開要點第2點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性如下：

1. 適當性部分：

(1)考量工程可行性及對私有土地影響最小之方式進行規劃，儘量使用公有土地，勘選原為未徵收開闢之機關用地範圍，為配合捷運站設置出入口需要，並解決機關用地取得問題，促進土地利用，經都市計畫變更程序，變更為捷運開發區，並採取土地開發方式辦理，提升土地利用價值及維護土地所有權人權益。本計畫用地範圍已審慎考量適當性。

(2)本計畫為交通事業，且該計畫工程屬國家重大公共建設，綜合規劃報告書業經行政院 104 年 6 月 2 日院臺交字第 1040028623 號函同意辦理(附件一)。

2. 必要性部分：

(1)捷運三鶯線起於土城線頂埔站，全長約 14.29 公里，設 12 站，全線採高架布設之中運量捷運系統，保留未來延伸至桃園八德地區，與桃園綠線銜接轉乘，將可串聯桃園國際機場、高速鐵路及區域城際鐵路，促成重要公共運輸系統間的

無縫整合銜接。

(2)捷運三鶯線於鶯歌永吉公園設置LB11車站，且因應老年化社會與婦幼橫越馬路安全性課題，避免因只設置單側出入口，衍伸旅客至車站地面層時，需穿越馬路之不便性並兼顧提升捷運服務水準，爰於LB11車站南側設置另一出入口，用地範圍已符合必要性。

(二)四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形：

本案工程用地範圍位於鶯歌永吉公園及鶯桃路之南側土地，周邊鄰近土地之使用現況多為一層至三層之建物，其中東側鄰鶯桃路295巷為工廠使用，西側主要以住宅配合零星店舖使用，南側建物為工廠及住宅使用，北側為鶯桃路。

東側：以鶯桃路295巷為界。

南側：以都市計畫住宅區為界。

西側：以都市計畫住宅區為界。

北側：以鶯桃路為界。

(三)擬徵收坐落新北市鶯歌區永吉段135地號等2筆土地，合計面積0.006170公頃。詳如徵收土地清冊(附件四)與徵收土地圖說(附件三)。

(四)土地使用之現況及其使用人之姓名、住所：

本案工程用地範圍內土地使用現況多為雜林，其餘部分有種植果樹、短期葉菜及景觀植物等農作物，另有少數零星鐵皮建物，作檳榔攤營業使用，皆已協議取得，無須辦理一併徵收。

(五)一併徵收土地改良物：

無。

四、興辦事業計畫之必要性說明：

(一)本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

1. 捷運三鶯線起於土城線頂埔站，全長約14.29公里，設12站，LB11車站主體及出入口1設置於鶯桃路北側之捷運系統用地內，屬於「三鶯線捷運系統計畫工程(土城區中央路段、三峽區

三樹路至復興路、鶯歌區中山路至鶯桃路)(LB11 車站)」範圍，奉內政部核准徵收在案(案件編號：109A02F0085)。為提升捷運服務水準兼顧安全性，於鶯桃路南側勘選原未徵收開闢之機關用地範圍，變更都市計畫為捷運開發區，設置另一捷運出入口，爰辦理本案工程，又考量三鶯線通車時程及安全考量，若無法以其他方式取得，仍不可避免需以徵收方式取得土地。

2. 三鶯線捷運系統計畫工程已由目的事業主管機關交通部陳報行政院核定在案。
3. 本案用地範圍屬 109 年 5 月 5 日發布實施「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」，已變更為捷運開發區，配合捷運三鶯線 LB11 車站南側出入口設置，一併規劃使用(附件十七)。

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

1. 用地範圍以使用公有土地為優先，儘量避免使用私有土地，影響土地所有權人，惟尚須考量三鶯線之路線規劃、車站、出入口及相關設施配置等因素，仍無法避免取得部分私有土地。
2. 考量該站服務鶯桃路兩側居民之服務品質、旅客出入車站安全及逃生動線需求，故採道路兩側雙出入口設計。勘選原為未徵收開闢之機關用地範圍，作為第二出入口，並規劃有出入口所需之手扶梯、無障礙電梯等升降設施，連通道、大廳等公共服務空間，捷運機房、站體結構物等捷運必要設施。
3. 永吉段 135 地號(22.56 平方公尺)，坐落於都市計畫規範之基地界線退縮 5 公尺的沿街開放空間，永吉段 139 地號(195.72 平方公尺)坐落位置，地下層為地下停車場出入口與行車通道，地面層係如遇緊急狀況之避難、逃生需求或使用地下停車場轉乘捷運，所需通往安全梯的通道空間，綜上，考量土地所有權人土地使用權益與評估捷運開發區土地利用完整性，選用影響土地所有權人損失最小之方案，使用私有土地已達必要最小限度範圍。

4. 另於協議價購期間，尚無土地所有權人提出剔除用地範圍之意願。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

1. 本計畫於規劃階段業已考慮可能路廊、工程可行性、用地範圍範圍最小化及減少對交通衝擊與民眾權益影響等因素，所規劃之路線及車站位置已確認為最佳方案，且可行性研究報告、綜合規劃報告已奉行政院同意辦理。
2. 三鶯線計畫行經鶯桃路一帶，兩側現況多為一至三層作為住宅及工業混合使用之既有建物，北側於永吉公園規劃有 LBI1 車站主體及第 1 出入口，南側範圍無其餘公有土地可供使用，故選取鶯桃路及鶯桃路 295 巷口之捷運開發區（變更前原為機關用地）作為本案工程使用範圍，經檢視周邊環境條件及工程所需合適範圍，本案用地勘選已無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

1. 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，本計畫範圍需用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。
2. 本計畫用地經以其他方式取得不可行之評估如下，並於 107 年 8 月 24 日、107 年 12 月 18 日舉行公聽會，及 109 年 11 月 30 日協議價購說明會向土地所有權人說明。又於 110 年 7 月 20 日以新北府捷開字第 1101305241 號函向未達成協議之土地所有人再次說明未能採區段徵收或市地重劃方式取得用地之情形（附件 11）：

(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，可依該辦法於本府城鄉發展局公告受理期間



申請交換資格審查及投標，惟本案用地為捷運開發區，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，故本方式無從辦理。

(2)租用或設定地上權：

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。

(4)容積移轉：

本案用地經 109 年 5 月 5 日發布實施「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」變更為捷運開發區，已非屬公共設施保留地，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：

A. 本案用地範圍原屬機關用地，為保障土地所有權人權益，本府已積極辦理公共設施用地專案通盤檢討作業，就不必要之公共設施用地評估可行之區段徵收或市地重劃方式。惟考量上述通盤檢討作業與後續區段徵收或市地重劃開發期程，無法與捷運建設時程配合，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，爰採個案變更以捷運土地開發方式辦理用地取得。

B. 另本案用地範圍面積約 0.197850 公頃，除依都市計畫及建築法令規定應與退縮留設之空間外，皆已布設捷運設施，並無閒置土地可供分配，故僅以用地範圍辦理區段徵收或市地重劃亦不可行。

3. 另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：

(1)抵付優惠：依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」，不領取協議價購土地款，參與土地開發，以開發完成後之市有不動產抵付協議價購土地款，並可優先選配土地開發大樓區位。

(2)購租優惠：依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」，領取協議價購土地款，並得優先承購、承租開發完成之市有不動產。

(3)協議價購：領取協議價購土地款，不參與土地開發。

4. 採徵收之必要性評估

綜上，本案經與土地所有權人積極溝通協議，惟仍有 2 筆土地

(3 位土地所有權人)因屬地籍清理及未辦繼承標的，未辦繼承之繼承人表示因繼承人數眾多，且與其他繼承人亦無聯絡，致未能取得聯繫，故無辦理繼承之能力。部分繼承人雖有意願協議，惟因未辦理繼承登記，無法分算個別繼承人之協議價購金額，故表達願以徵收方式補償，爰依土地徵收條例規定報請徵收作業。

(五)其他評估必要性理由：

為解決地區交通問題，擴大雙北都市核心區，本府積極辦理捷運三環三線建設計畫，其中捷運三鶯線可行性研究及綜合規劃報告業經行政院同意，本計畫可連接土城線頂埔站之都會捷運幹線，與臺鐵西部幹線鶯歌站之城際軌道運輸，除有效提升大眾運輸系統使用率，並縮短三鶯地區至臺北市通勤時間，可促進新北市土城、三峡、鶯歌地區都市發展，提升三峡、鶯歌地區可及性，帶動其豐富之文化背景與觀光遊憩旅次，擴大北桃都會生活圈範圍，且本計畫已考量工程可行性及對私有土地影響最小之方式進行規劃，且配合三鶯線 112 年完工之期程，需盡速施作車站出入口、電梯、電扶梯等捷運營運通車之必要設施，故本案基地有需徵收取得之必要性及急迫性。

五、公益性及必要性評估報告：

(一)社會因素：

1.徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

本案工程用地係勘選原屬未徵收開闢之機關用地範圍，無實際居住及設籍人口，不影響人口及年齡結構。本計畫建設完成後，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，亦能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：

本案用地範圍西側及南側鄰接既有住宅社區，北側鄰接鶯桃路，東側鄰接鶯桃路 295 巷，用地範圍周圍多為既有建物，做住宅及工業使用，捷運完工後能滿足附近居民對外交通便利性，並能提高居民對就業、就學、觀光等生活交通需求之便利性，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：

本案用地範圍內無建築改良物，無列冊管理之弱勢族群，亦無實際居住及設籍人口，尚無符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定需辦理安置之情形，故對其生活型態無影響。

4.徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本計畫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：

1.徵收計畫對稅收影響：

本計畫用地取得至興建完成前對稅收尚無影響，且完工通車後，可提高沿線土地、房屋利用價值，驅動舊市區更新，帶動土城、三峽、鶯歌等地區相關產業發展，促進相關經濟活動，對於地方稅收有正面影響。

2.徵收計畫對糧食安全影響：

本案用地範圍現況多為雜林，部分種植農作物，另有少數零星

鐵皮建物；區內農作物種植僅為少數且僅供自用，尚無農業經營及規模產銷情形，故對糧食安全應無影響。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本案用地範圍內僅一處檳榔攤營業使用，無密集之營業行為，且區內農作物種植僅為少部分且僅供自用，故不致對就業人口有太大影響。本計畫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，對就業機會具有正面效益。

4. 徵收費及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：

本計畫徵收補償市價業經本府地價及標準地價評議委員會 109 年第 9 次會議(109 年 12 月 22 日)評定，嗣經地評會 110 年第 3 次會議(110 年 6 月 28 日)評定市價變動幅度，鶯歌區調整幅度為 102.06%，本案徵收補償費共 489 萬 9,463 元，已編列於 110 年度「新北市軌道建設發展基金—捷運三鶯線建設計畫」(附件十四)，足敷支應，無造成財政排擠效果。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案用地範圍現況多為雜林，僅部分種植農作物，且僅供自用，故對農林漁牧產業鏈不致產生太大影響。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案用地範圍經都市計畫變更前屬機關用地，勘選原為未徵收開闢之機關用地範圍，為配合捷運站設置出入口需要，促進土地利用，經都市計畫變更程序，變更為捷運開發區，並採取土地開發方式辦理。另本計畫串聯既有捷運系統，對於大眾運輸路網完整性建構有重要意義，提升公共服務及商業服務機能，提供三鶯地區綠色、低碳、便利的大眾運輸服務，以紓解地方交通壅塞，並促進當地觀光旅遊及提升生活品質。完工後可提供附近地區民眾便利搭乘大眾捷運系統之服務，提升周邊地區土地利用價值，促進環境再邊，有助於土地適當且合理之利用。

(三)文化及生態因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本案用地範圍西側及南側鄰接既有住宅社區，北側鄰接鶯桃路，東側鄰接鶯桃路 295 巷，完工通車後，藉由出入口及周邊公共設施之設置，並配合 LB11 車站鄰接公園之整體規劃設計，可望帶動地區發展，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：

無，經新北市政府文化局 105 年 9 月 29 日新北文資字第 1051805815 號函查，本案工程用地範圍內無涉及列冊追蹤之建物、歷史建築、古蹟、遺址，倘於施工期間發現文化資產埋藏，將依文化資產保存法之規定，停止工程或開發行為之進行，並通知本府相關機關處理(附件十三)。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本案用地範圍內並無設籍及實際居住人口，用地徵收對生活模式影響不大，未來捷運三鶯線興建完成後，保留未來延伸至桃園八德地區，與桃園綠線銜接轉乘，將可串聯桃園國際機場、高速鐵路及區域城際鐵路，促成重要公共運輸系統間的無縫整合銜接，促進周邊地區聯繫，活絡當地之交通路網，進而提升周遭居民交通條件及生活品質。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本計畫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，另本計畫環境影響評估報告，分別經行政院環境保護署 95 年 11 月 20 日環署綜字第 0950085436 號函及 105 年 7 月 13 日環署綜字第 1050052354 號函同意備查在案(附件六)。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫完工通車後，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。

(四)永續發展因素：

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，本計畫建設完成後，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. 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。故本計畫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：

本案用地範圍業經本府 109 年 5 月 5 日發布實施之「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」辦理都市計畫變更為捷運開發區，採土地開發方式辦理，符合現行都市計畫。

(五)其他因素評估：

1. 公益及必要性：

(1)捷運三鶯線起於土城頂埔站，至鶯歌地區，未來亦可延伸至桃園八德地區，大幅提升新北市跨區域大眾運輸機能，且因應永吉公園設站及橫越馬路之安全性課題暨提升捷運服務水準，爰於道路另一側規劃第二出入口，用地範圍有其公益及必要性。

(2)另勘選原為未徵收開闢之機關用地範圍，並提供土地所有權人多元參與捷運建設方式，本案除可選擇領取協議價購款之協議方式外，亦可依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」，選擇不領取土地價款，參與土地開發，以開發完成後之市有不動產抵付協議價購土地款，並可優先選配土地開發大樓區位；或領取土地價款，並保留未來優先

承購承租土地開發大樓之權利等。

2. 適當與合理性：

本案用地範圍以土地開發概念與出入口所需之手扶梯、無障礙電梯等升降設施，連通道、大廳等公共服務空間，捷運機房、站體結構物等捷運必要設施進行整體規劃配置，並辦理土地開發，以提升土地利用價值及維護土地所有權人權益。其位置勘選儘量選擇公有土地，及對私有土地影響最小之方式進行規劃，因應老年化社會與婦幼橫越馬路安全性課題，且配合三鶯線 112 年完工之工期，本案基地用地取得有其適當性及合理性。

3. 本案用地範圍內鐵皮建物，已與所有權人協議價取得，且該鐵皮建物內並無實際居住人口，所有權人有其他居所，無影響其居住權，爰無安置之需求。

六、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄：

(一)業於 107 年 8 月 10 日、107 年 12 月 6 日分別將舉辦 2 次公聽會之事由、日期及地點公告於土地所在地之公共地方、新北市政府、新北市政府捷運工程局、鶯歌區公所及本工程範圍內各里辦公處之公告處所與里住戶之適當公共位置，依地籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及已知之利害關係人，並將公告刊登於中國時報，且張貼於本府網站，並於 107 年 8 月 24 日、107 年 12 月 18 日舉行公聽會，詳如後附公告、刊登新聞紙文件影本及張貼於本府網站證明文件及 2 場次公聽會之紀錄影本(附件八)。

(二)公聽會上業依土地徵收條例施行細則第 10 條第 1 項第 3 款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性分析，並已拍照及錄影存檔。

(三)公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 107 年 9 月 3 日、107 年 12 月 24 日公告第 1、2 次公聽會會議紀錄，並公告於土地所在地之公共地方、新北市政府、新北市政府捷運工程局、鶯歌區公所及本工程範圍內各里辦公處之公告處所與里住戶之適當

公共位置及張貼於本府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人，詳如後附公聽會會議紀錄公告及張貼於本府網站證明文件(附件八)。

(四)已於 107 年 12 月 18 日下午 2 時整舉行第 2 次公聽會，於會議中針對 107 年 8 月 24 日下午 2 時 30 分第 1 次公聽會土地所有權人之陳述意見進行明確回覆及處理，詳如後附會議紀錄(附件八、十二)。

(五)另本案工程路線全長 14.29 公里，配合施工工序及都市計畫變更作業，已先行取得「三峽區佳興路段、三峽區隆恩路至鶯歌區館前路」、「三峽區介壽路至佳興路」、「土城區中央路段、三峽區三樹路至復興路、鶯歌區中山路至鶯桃路」、「土城區中央路段、三峽區三樹路至復興路、鶯歌區中山路至鶯桃路」(LB11 車站)用地，本次為取得「三鶯線捷運系統計畫 LB11 站捷運開發區 I 工程用地」，為施作 LB11 車站南側出入口所需取得之土地。

七、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

(一)本府業以 109 年 11 月 23 日新北府捷開字第 1092284965 號開會通知單通知土地所有權人(含繼承人)，於 109 年 11 月 30 日下午 3 時整進行協議價購，並寄送協議價購說明資料及簡報、辦理方式意願回覆表、協議價購契約書等供土地所有權人(含繼承人)參酌，以利土地所有權人(含繼承人)瞭解相關法令及權益事項，說明資料內容亦載明協議價購價格訂定係由不動產估價師依本案土地周邊市場成交實例綜合評估，詳如後附協議通知(附件九、十)。

(二)前開協議價購價格係依據土地徵收條例第 11 條第 4 項規定以市價與所有權人協議，本府共委託三家不動產估價師，分別依據「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」兩種模式辦理市價查估，續依「新北市大眾捷運系統捷運開發區」協議市價」及「預估徵收補償市價」查估標準作業程序，召開捷運開

發區協議市價審查會議進行審查，並擇取 6 種價格之最高者，作為協議價購之市價。另於協議價購契約書內載明，倘後續徵收補償市價較協議價購市價高者，將另行以獎勵金方式補給差額。

(三)本案用地為捷運開發區，本府依「土地徵收條例」、「大眾捷運法」及「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」等相關規定，以參與土地開發(申請抵付優惠或購租優惠)或協議價購之方式辦理，為利統計及後續簽辦土地買賣事宜，於協議價購會議前提供「土地所有權人選擇辦理方式意願回覆表」予土地所有權人(含繼承人)，於會中說明選擇參與土地開發(申請抵付優惠或購租優惠)或協議價購辦理方式，並給予一定期間回覆，其中部分所有權人於會後同意以參與土地開發(抵付優惠或購租優惠)及協議價購方式辦理。

(四)有關協議價購通知，本府已依地籍資料登載之住址通知土地所有權人與會，用地範圍內共計 6 筆私有土地(含公私共有)，土地所有權人共 25 位，協議結果共計 22 位土地所有權人已同意協議，並已完成移轉登記。

(五)申請徵收前，已書面通知土地所有權人陳述意見，相關文件均已合法送達。本府亦於協議價購會議上及說明資料中，說明陳述意見之期限及不提出之效果，於協議價購會議中，計有詹○峰等 1 位土地所有權人陳述意見，另有王○○、陳○○、王○○及王○○等利害關係人(繼承人)提出陳述意見；另於協議價購會後至得提出陳述意見期限內，另有詹○○、詹○○、詹○○、詹○○、詹○○及詹○○等 6 位土地所有權人提出陳述意見，本府均以專函回覆，6 位土地所有權人亦已與本府完成協議程序。詳如後附陳述意見回應處理情形相關函文影本及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表(附件十二)。

(六)本案 2 筆土地未能完成協議之原因，其中永吉段 135 地號因屬地籍清理清查辦法第 3 條第 10 款之土地，所有權人為吳○，經洽戶政事務所及稅捐單位取得戶籍地址及地價稅投遞地址，仍有無

法投遞之情形，致無法完成合法送達者；另永吉段 139 地號，其中王○乾、王○桐等 2 位土地所有權人已死亡，惟未辦理繼承登記，經洽地政事務所及戶政事務所查找繼承人，並已通知繼承人出席與會，另亦洽稅捐單位取得地價稅投遞地址，仍有無法投遞之情形，於陳述意見期間內，因部分繼承人之戶籍地址無法投遞，與其他繼承人亦無聯絡，致未能取得聯繫。亦有部分繼承人表示，因繼承人數眾多，無辦理繼承之能力。部分繼承人雖有意願協議，惟因未辦理繼承登記，無法分算個別繼承人之協議價購金額，故表達願以徵收方式補償。基於上述原因致未能與土地所有權人或其繼承人達成協議，爰依規定報請徵收。

(七)為維護已往生之土地所有權人及其繼承人及因住所不明未能合法送達之土地所有權人權益，已依行政程序法規定併協議價購會議開會通知單，以雙掛號書面通知土地所有權人或繼承人陳述意見，並就無法送達者，經洽地政事務所及戶政事務所查找繼承人，並已通知繼承人出席與會，另亦洽稅捐單位取得地價稅投遞地址，仍有無法投遞之情形，爰以 109 年 12 月 14 日新北府捷開字第 10924278441 號公告，將開會通知單及會議紀錄辦理公示送達，並給予陳述意見期限至 110 年 2 月 23 日止(附件十一)，通知均已合法送達。

(八)且於申請徵收前，本府仍積極協議，於徵收市價評定後，再次以 110 年 2 月 25 日新北府捷開字第 1100310592 號函，雙掛號通知尚未達成協議土地之可能繼承人，告知協議價格與徵收價格之差異，期與繼承人達成協議，並給予陳述意見期限至 110 年 3 月 10 日止，陳述意見期間內無人提出意見。後配合土地徵收市價變動幅度之調整，本府亦再次以 110 年 7 月 20 日新北府捷開字第 1101305241 號函，雙掛號通知尚未達成協議土地之繼承人，告知土地徵收市價經變動幅度調整後，仍低於本府所提協議價購價格，期與繼承人達成協議，並給予陳述意見期限至

110 年 7 月 30 日止，陳述意見期間內無人提出意見。(附件十一)。

八、安置計畫：

本案用地範圍內無建築改良物，無實際居住及設籍人口，亦無列冊管理之弱勢族群，無符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定需辦理安置之情形，故無需提出安置計畫。

九、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施：

無，經新北市政府文化局 105 年 9 月 29 日新北文資字第 1051805815 號函查，本案工程用地範圍內無涉及列冊追蹤之建物、歷史建築、古蹟、遺址，倘於施工期間發現文化資產埋藏，將依文化資產保存法之規定，停止工程或開發行為之進行，並通知本府相關機關處理（附件十三）。

十、有無涉及原住民土地之徵收：

無。

十一、應需補償金額總數及經費來源：

(一)應需補償金額總數：489 萬 9,463 元。

1. 地價補償金額：489 萬 9,463 元。

2. 土地改良物補償金額：無。

3. 遷移費金額：無。

4. 其他補償費：無。

(二)徵收補償市價業經本府地價及標準地價評議委員會 109 年 12 月 22 日第 9 次會議評定，徵收補償地價：7 萬 7,800 元/㎡，估價基準日 109 年 9 月 1 日。另徵收補償市價經本府地價及標準地價評議委員會 110 年 6 月 28 日第 3 次會議評定，鶯歌區徵收補償市價變動幅度為 102.06%，調整後徵收補償地價：7 萬 9,403 元/㎡。(附件十五、十六)

(三)準備金額總數：55 億 6,775 萬元。

(四)經費來源及概算：編列 110 年度「新北市軌道建設發展基金—捷運三鶯線建設計畫」項下，足數支應，詳如預算書及其附件(附件十四)。

十二、土地使用管制：

本案徵收土地屬 109 年 5 月 5 日發布實施之「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」劃設之捷運開發區(附件十七)。

附件：

- (一)奉准興辦事業計畫文件影本或抄件。
- (二)土地使用計畫圖。
- (三)徵收土地圖說。
- (四)徵收土地清冊。
- (五)有無妨礙都市計畫證明書。
- (六)環境影響評估相關文件。
- (七)舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- (八)舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- (九)通知土地所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。
- (十)與土地所有權人協議價購協議紀錄之文件影本。
- (十一)給予所有權人陳述意見書面通知影本。
- (十二)所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (十三)新北市政府文化局查復無古蹟、遺址或登錄之歷史建築公文影本。
- (十四)經費來源證明文件或預算書。
- (十五)新北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (十六)徵收補償市價依變動幅度調整表
- (十七)都市計畫依法完成審查證明。
- (十八)三鶯線捷運系統計畫工程已准予徵收案件證明文件。





需用土地人：新北市政府

代表人：市長 侯友宜



中 華 民 國 110 年 8 月 30 日



參考範例5（臺北市政府捷運工程局辦理/捷運開發區工程/都市土地）

徵收土地計畫書

需用土地人臺北市政府為興辦「臺北都會區大眾捷運系統環狀線第二階段 Y3站捷運開發區工程用地」需要，擬徵收坐落臺北市文山區萬芳段三小段956-2地號土地，面積0.0003公頃，並一併徵收其土地改良物，茲依照土地徵收條例第13條及第13條之1規定，擬具計畫書並檢同有關附件計18份，請准予照案徵收。

此請
內政部

一、徵收土地原因

（一）計畫目的：

臺北都會區捷運路網係以臺北市都會區之格狀路網為中心，沿重要運輸廊帶以輻射狀向外擴展。環狀線之規劃即係以環型路線串連(交會轉乘)臺北都會區輻射狀捷運路網，兼具服務環狀運輸走廊及轉運輻射狀路網旅次之捷運路線，可提高捷運系統之可及性及機動性，達到便捷運輸之目的。本計畫之推動將可紓解雙北市交通壅塞，促進地方發展，並擴大捷運系統之服務範圍，發揮整體運輸效益。為興建本計畫 Y3站之車站、出入口及相關設施工程(以下簡稱本案工程)，必需使用本案用地。

（二）計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。

（三）計畫進度：

預定111年3月開工，117年12月完工。

（四）主體工程：

興建捷運環狀線 Y3車站出入口及相關設施，包含樓梯、電扶梯、無障礙電梯等升降設備；環境調節機房、通風井、站體結構物、公共服務空間、轉乘區等必要捷運設施。

二、興辦事業之種類及法令依據：

（一）興辦事業之種類：交通事業。

（二）興辦事業之法令依據：

依據土地徵收條例第3條第2款及大眾捷運法第7條辦理。

(三)奉准興辦事業文件：

1. 本計畫係依大眾捷運法相關規定辦理計畫之推動與報核，「臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段暨周邊土地開發」已經由中央目的事業主管機關交通部陳報行政院核定在案，如後附行政院108年5月31日院臺交字第1080088530號函影本。
2. 本計畫工程，已編列110年度「臺北市大眾捷運系統建設基金—環狀線北環段及南環段路網建設計畫—購地及拆遷補償」新臺幣16億8,554萬2,000元，足敷支應所需經費，詳如預算書及其附件。

三、徵收土地所在地範圍及面積（含用地勘選及現況使用說明）

(一) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理，並已依上開要點第2點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性如下：

1. 適當性部分：

- (1) 考量捷運必要設施之需求及工程可行性之前提下，業依捷運工程用地選取之原則完成評估，該原則依序如下：
 - A. 已開闢或未開闢之公共設施用地。
 - B. 公有未充分利用之土地。
 - C. 公營事業用地。
 - D. 私有未利用之空地。
 - E. 私有低度使用土地或廢陋建物以土地(聯合)開發、徵收或設定地上權方式辦理。
- (2) 本計畫為交通事業，且該計畫工程屬國家重大公共建設，綜合規劃報告書業經行政院108年5月31日院臺交字第1080088530號函核定，本案工程係依前開綜合規劃報告書內容辦理，故有其適當性。

2. 必要性部分：

捷運車站在站位的選擇上，係考量適當之站距、服務範圍、地區發展、住宅區及商業活絡程度等因素，而中運量捷運系統之站間距離在800~1,200公尺，故依平均站距及運量需求選定木柵路二段與興隆路四段交叉口東側設置 Y3站。考量本

站為地下車站，車站兩端皆須設置通風井設施，且為提供鄰近居民、旅客進出車站及轉乘之方便性，故於道路兩側各別設置一出入口，為辦理 Y3站出入口 A 及相關設施工程(以下簡稱本案工程)，故需使用本案用地。

(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形：

本案工程用地範圍位於木柵路二段81號以西、木柵路二段以北、木柵路二段65號以東、木柵路二段110巷以南所構成之範圍，其中，本案工程用地範圍之東側、西側及南側多為既有之建築物，做住宅及商業混合使用；而北側土地部分閒置或為低密度住宅使用。

東臨：木柵路二段81號。

南臨：木柵路二段。

西臨：木柵路二段65號。

北臨：木柵路二段110巷。

(三) 擬徵收坐落臺北市文山區萬芳段三小段956-2地號土地，面積0.0003公頃。詳如徵收土地圖說與徵收土地清冊。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本案工程用地範圍內土地使用現況多為閒置、部分種植農作改良物(樹木及景觀植物)，另有一建築改良物(原建物門牌號碼為臺北市文山區木柵路2段75號，大部分已拆除，僅剩原建物拆除後一隅之殘餘磚牆及平台等)，其土地改良物所有權人及住所詳如徵收土地改良物清冊。

(五) 一併徵收土地改良物：

有，詳徵收土地改良物清冊。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

1. 臺北都會區大眾捷運系統路網雖已逐步興建完成，惟各路線均以臺北市中心向外呈輻射狀發展，對於屬於原捷運線較末端之地區間之橫向聯繫助益較為有限，故環狀線之建設能串連臺北都會區輻射路線，以建構大臺北都會區之完整捷運路網，可銜接之捷運包括：文湖線、安坑線、松山新店線、中和新蘆線、萬大線、板南線、機場捷運及淡水

信義線，以達到方便轉乘及便捷運輸的目的，提供更完善的大眾運輸服務，並節省整體旅行空間。而捷運環狀線第一階段已於109年1月31日通車營運，本計畫屬捷運環狀線第二階段之範圍，實有接續推動之必要。

2. 本計畫業經報奉行政院核定，並已完成變更都市計畫程序，為捷運地下車站旅客出入、安全、營運等，故需依法取得設置捷運地下站體、出入口、通風井等必要設施。
3. 本用地經變更都市計畫劃定為捷運開發區，依大眾捷運法第七條，開發所需土地得協議價購取得，主管機關並訂定優惠辦法供土地所有權人參與開發，以開發後公有不動產抵付協議價購款，經協議不成得報請徵收。
4. 本案工程用地以完整街廓開發並與捷運設施整體規劃配置，配合周邊原住宅與商業混合使用，提升周邊地區土地利用價值，進而促進都市機能提升。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

1. 本案工程用地範圍以使用公有土地為優先，儘量避免使用私有土地，影響土地所有權人，惟尚須考量捷運系統服務品質、旅客出入車站安全及逃生動線需求等因素，仍無法避免取得部分私有土地。
2. 捷運地下車站之運作必須於車站兩端設置通風井設施，本案工程用地考量車站配置之需求，並選用周邊影響土地所有權人損失較小之方案，於車站西端北側設置通風井及結合出入口一併設置，並規劃有出入口所需之樓梯、電扶梯、無障礙電梯等升降設施，以及公共服務空間、轉乘區等捷運必要設施，已盡可能屬精簡化設計，使用私有土地已達必要最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

1. 本計畫於規劃階段業已考慮可能路廊、工程可行性、用地範圍最小化及減少對交通衝擊與民眾權益影響等因素，所規劃之路線及車站位置已確認為最佳方案，而開發區之勘選，係依據「臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段暨周邊土地開發」案，並考量周邊居民意願，選定本案基地位置，相關位置業經變更都市計畫階段討論，並經

臺北市政府108年8月30日公告「配合臺北市捷運系統環狀線第二階段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」確定，故無其他可替代地區。

2. 捷運車站站位的選擇上，係考量適當之站距、服務範圍、地區發展、住宅區及商業活絡程度等，故選定木柵路二段/興隆路四段路口設置Y3站，該站為地下車站，車站設置於道路下方，一般地下車站必須於車站兩端設置通風井設施，其中出入口及通風井為設置車站之必要設施（含上、下行電扶梯、樓梯、無障礙電梯）需一併設置，另本案捷運開發區工程用地應配置地下通風管道、通風機房、送/排/回風機房..等捷運設施之空間，查956-2地號係位於Y3站捷運開發區工程用地之中心位置，捷運設施及整體開發大樓無法避開。
3. 再依捷運設施用地選取之原則：(1)已開闢或未開闢之公共設施用地。(2)公有未充分利用之土地。(3)公營事業用地。(4)私有未利用之空地。(5)低度使用之土地或低矮老舊房舍。本車站東端之通風井及車站南側之出入口，係使用車站東南側之市有土地設置，車站北側無適宜之公有土地或公共設施用地，故須使用私有土地，選取低度利用土地設置通風井及結合出入口一併設置，並依捷運設施使用最小需求及可供辦理土地開發方式之土地面積進行劃設捷運開發區範圍，已為審慎評估後之最適當選擇，無法再行調整。

(四) 是否有其他取得方式

捷運環狀線規劃為滿足文山、新店、中和、板橋、新莊、五股、蘆洲、三重、士林及中山各行政區之旅運需求，串聯既有放射狀捷運路線之轉乘功能，並擴大捷運系統之服務範圍，發揮整體運輸效益，本案徵收用地範圍將設置樓梯、電扶梯、無障礙電梯、環境調節機房、通風井、站體結構物、公共服務空間、轉乘區等捷運必要設施，用地規劃範圍係屬捷運建造及營運所必要。本案已研析其他各種取得用地辦理方式，說明如下：

1. 租用或設定地上權：

因本案工程係作捷運永久設施，且地面上有捷運相關設施，故不宜以租用或設定地上權方式取得。

2. 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。

3. 公私有土地交換（以地易地）：

「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」雖訂有以地易地之規定，惟本市自95年以來查無適合供交換之公有非公用土地，且經市議會質詢土地交換造成有心人士低價蒐購公共設施保留地，造成社會不良觀感，要求本府暫停土地交換作業，本府自95年起即未辦理交換作業。

4. 區段徵收或市地重劃：

辦理區段徵收及市地重劃其土地範圍須達一定規模，始具有辦理可行性，本基地面積僅957平方公尺，面積過小，不適合以區段徵收及市地重劃方式辦理。

5. 土地開發：

- (1) 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，本計畫範圍需用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。
- (2) 依「大眾捷運法」與「大眾捷運系統土地開發辦法」規定採土地開發方式辦理，並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如下：
 - A. 抵付優惠：不領取協議價購土地款，參與本基地土地開發，俟開發完成後以市有不動產抵付協議價購土地款，優先選配土地開發大樓之樓層及區位。
 - B. 購租優惠：領取協議價購土地款，俟抵付優惠者選配完後，得申請優先承購、承租開發完成後尚未選配之市有不動產樓層及區位。
 - C. 協議價購：領取協議價購土地款，不參與土地開發。
- (3) 本案經與土地所有權人積極溝通協議，惟仍有1筆土地(1位所有權人)因不符所有權人期待，仍不同意與本府協議

價購或參與土地開發，爰依土地徵收條例規定申請徵收。

(五) 其他評估必要性理由

環狀線第二階段工程完成後，臺北都會區內捷運長度可達到176.66公里，捷運車站達到154個以上水準，使都會區人口充分享受到捷運帶來之便利，而其所帶來的不僅止於交通之便捷，更代表城市的發展，提供市民高效率之生活型態與產業環境。另一方面，也期藉由捷運帶動周邊區域各項產業發展，打造成為一個極具高度發展潛力、宜居宜行的國際型都會城市，達到生態與經濟永續共榮之目標。

五、公益性及必要性評估

(一) 社會因素：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

本案工程用地坐落於本市文山區明興里，現況多為閒置，部分種植樹木及有一建築改良物(大部分已拆除，僅剩原建物拆除後一隅之殘餘磚牆及平台等)，但實際無人居住，依據戶政事務所110年8月統計資料，明興里人口數為6,695人，其中以30至60歲人口居多。本工程施作完成後將可提供大眾公共運輸並縮短旅運時間及增加交通便利性，進而提升居民生活品質，提高土地利用價值，亦可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：

本計畫對於車站之區域設置圍籬，施工期間將影響部分交通對周圍生活現狀較有不便；其餘路線段部分採潛盾施工，對地面交通不致影響，對周圍社會現況影響不大。環狀線第二階段工程建設完工後，可提升居民通行之便利性，提高居民就業、就學、觀光及醫療等生活交通需求之便利性，對周圍社會現況改善具正面助益。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本案工程用地範圍內無實際居住人口，亦無列冊管理之弱勢族群，尚無符合土地徵收條例第34條之1規定需辦理安置之情形，故對其生活型態無影響。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

土地開發大樓與捷運出入口等相關設施採共構興建，施工期間噪音及落塵等影響，可能產生生活不便。本計畫開發悉遵相關環評法令規定辦理，將不致產生對居民健康影響之行為至完工通車後，捷運運輸效能高且二氧化碳排放量低，能有效改善空氣品質，對居民健康風險應有正面助益。

(二) 經濟因素：

1.徵收計畫對稅收影響：

本案工程用地以土地開發方式辦理，開發期間雖對稅收暫有負面影響，開發完成後即能引進就業及居住人口，增進地區商業活動，而且土地開發大樓完成後，將提升土地利用強度及使用效益，驅動舊市區更新，促進相關經濟活動，地價稅及房屋稅均能大幅增加，可挹注政府財政收入，整體而言對稅收有正面影響。

2.徵收計畫對糧食安全影響：

本案工程用地變更前原都市計畫使用分區為商業區，無使用農業用地，又用地範圍內雖有部分種植農作物，但僅為景觀樹木，非屬糧食作物，故未對糧食安全產生影響。

3.徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

- (1) 本計畫用地變更前，原都市計畫土地使用為商業區，目前現況為閒置或低度利用，故不影響該區域原就業人口。
- (2) 土地開發大樓興建完成後，因大樓設置捷運出入口，將帶動周邊地區商業發展，未來捷運通車後之人潮有助商業活動，帶動周邊商業及住宅用地開發，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：

本計畫用地徵收土地補償費新臺幣81萬1,887元整及土地改良物補償費新臺幣11萬7,047元整，合計新臺幣92萬8,934元整，本計畫所需經費於110年度「臺北市大眾捷運系統建設基金—環狀線北環段及南環段路網建設計畫—購地及拆遷補償」項下編列新臺幣16億8,554萬2,000元，所編列經費已足敷支應，不會造成財政排擠效果。

5.徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案工程用地範圍原都市計畫使用分區為商業區，無作農林漁牧產業使用，未對農林漁牧產業鏈產生影響。

6.徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案工程地範圍位處於文山區萬芳段三小段之商業區，北以木柵路二段110巷、西以木柵路二段65號、東以木柵路二段81號、南以木柵路二段為界，周邊住宅及商業使用密集。徵收範圍係依自然及人文界線劃設，使用原利用程度較低之商業區土地，待本計畫施作完成後可提供大眾公共運輸並縮短旅運時間及增加交通便利性，並藉由結合交通建設與土地開發以促進都市更新，將可促進 Y3站捷運開發區用地周邊地區之更新再造與提升土地利用完整性。

(三) 文化及生態因素：

1.因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

徵收土地範圍現況為多為閒置或低度使用，本案結合交通建設與土地開發，將可促進周邊地區土地再造並帶動整體都市更新發展，更有助提升臺北市容更新改造。

2.因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本計畫經臺北市政府文化局110年9月11日北市文化文資字第1103036883號函復，計畫範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，無特殊列管事項，故不致造成對文化古蹟之改變。

3.因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

捷運建設使交通便利性提升，提供居民額外的綠色運具選擇且因捷運建設所帶來之人潮及商機，可提高鄰近地區生活機能，改善生活條件，提升居住品質。

4.徵收計畫對該地區生態環境之影響：

(1) 本計畫範圍內並無生態保護區，對於生態環境並無影響而捷運運輸效能高且二氧化碳排放量低，有助於提高生活及環境品質。

(2) 本計畫開發悉遵相關環評法令規定辦理，除施工期間噪音及落塵等影響，可能產生生活不便外，將不致產生對居民健康影響之行為，至完工通車後，捷運運輸效能高且二氧化碳排放量低，能有效改善空氣品質，對居民健

康風險應有正面助益。「民間參與台北捷運系統環狀線先期規劃環境影響說明書」經行政院環境保護署92年2月17日環署綜字第0920011817號公告在案，後「臺北捷運系統環狀線建設計畫第5次環境差異分析報告」定稿本經行政院環境保護署110年8月20日環署綜字第1100053978號函備查在案。

5.徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

- (1) 周邊居民之影響：配合捷運建設，將設置捷運出入口，提供附近民眾便利搭乘，提高民眾使用大眾運輸之意願，縮短旅運時間、減少道路壅塞及增加交通便利性，提升居民生活品質。
- (2) 社會整體之影響：銜接臺北捷運綠線、紅線、棕線、橘線等，及公車接駁，提供旅客轉乘便利及舒適服務。帶動地方政府及民間加速都市更新計畫之進行，對社會整體環境改善有正面效益，並節省整體旅行空間。

(四) 永續發展因素：

1.國家永續發展政策：

環狀線第二階段工程之建設，有助於大臺北地區捷運網絡之聯繫，並可提升居民交通便利性，以達成國家永續發展之交通發展政策，提供優質公共運輸服務，增加國民生活便利性，促進產業及觀光發展，符合永續發展精神。

2.永續指標：

捷運建設完成後，可提升大眾運輸服務水準，降低私人運具之使用率，並藉由節省旅運時間、落實節能減碳及減輕道路壅塞來改善市民生活條件，並可增進目的地之便利性，使國家永續發展。

3.國土計畫：

本案工程用地範圍業經本府108年8月30日府都規字第10800087331號公告「配合臺北市捷運系統環狀線第二階段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」，及108年10月17日府都規字第10830865761號公告「擬定臺北市捷運系統環狀線第二階段路線捷運開發區細部計畫案」變更為捷運開發區，採土地開發方式辦理，期以最

少土地使用及影響範圍，達成最大交通改善及運輸效能，符合都市計畫及國土計畫。

(五) 其他因素：

本案用地範圍內之土地改良物，本府依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」、「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」及「臺北市土地徵收農作改良物及水產養殖物遷移費查估基準」與土地改良物所有權人協議價購，本案工程用地範圍內雖有一合法建築改良物，惟現況大部分已拆除，僅剩原建物拆除後一隅之殘餘磚牆及平台等，且無實際居住及設籍人口，故無符合土地徵收條例第34條之1規定需辦理安置之情形。

六、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

- (一)業於109年2月27日及110年1月21日將舉辦第1次及第2次公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、本府、臺北市文山區公所、臺北市文山區(明興里、明義里)辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住址通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及利害關係人，並於109年3月10日及110年1月25日刊登工商時報並張貼於本府網站，且於109年3月18日(第1次)及110年2月4日(第2次)舉行公聽會，詳如後附2場公聽會通知、公告與刊登新聞紙(109.3.10及110.1.25工商時報)文件影本及張貼於本府網站證明文件。
- (二)公聽會上業依土地徵收條例施行細則第10條第1項第3款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並已拍照及錄影存檔。
- (三)公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於109年4月9日(第1次)及110年3月4日(第2次)公告於需用土地所在地之公共地方、本府、臺北市文山區公所、臺北市文山區(明興里、明義里)辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於本府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人，詳如後附2場公聽會會議紀錄通知、公告及張貼於本府網站證明文件。
- (四)已於110年2月4日第2次公聽會會議中針對109年3月18日第1次公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，詳如後附110年3月4日府授捷規字第11030040442號函檢送之第2次公

聽會議紀錄。

七、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及被徵收土地及土地改良物所有權人陳述意見之情形

- (一)本府業以110年4月29日府授捷規字第1103009220號開會通知單通知土地及土地改良物所有權人召開「臺北都會區大眾捷運系統環狀線第二階段 Y3站捷運開發區工程用地土地開發協議會暨土地價購及地上物拆遷補償協議會」，惟因嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)雙北升級為「第三級警戒」，本府為配合防疫政策以110年5月20日府授捷規字第1103011063號函通知土地及土地改良物所有權人取消原訂會議，另擇期辦理，後因疫情持續嚴峻，全台三級警戒延長，為免疫情擴大及避免群聚，落實遵循市府防疫政策，並為避免影響所有權人相關權益，本府遂以110年6月11日府授捷規字第1103012752號函洽詢土地及土地改良物所有權人協議價購之意願，並檢附會議說明資料、土地估價資料、陳述意見書、土地協議價購協議書等，以利土地及土地改良物所有權人瞭解相關法令及其權益，並請相關權利人於110年8月20日前以書面提出事實及法律上之意見陳述。本開發基地土地之協議市價係由本府捷運局委託不動產估價師進行市價查估，而估價師之選取，係由雙北市政府地政局提供優良估價師名單，經電腦隨機篩選不動產估價師事務所。本府基於誠信原則，且為保障所有權人權益，避免造成個別差別待遇，故委託三家不動產估價師事務所分別依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」兩套估價模式進行查估，估價報告書則先由轄區的臺北市不動產估價師公會完成初審，續經專家學者成立委員會進行審查，擇土地總值最高者為協議市價簽報市長核准後與土地所有權人進行協議，本案土地價格經上開程序完成之協議市價每平方公尺為新臺幣34萬528元，合計土地補償費為新臺幣102萬1,584元，相關協議補償資料業於110年6月11日府授捷規字第1103012752號函寄送土地所有權人參考。
- (二)本基地為捷運開發區，本府依「土地徵收條例」、「大眾捷運法」及「臺北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」等相關規定，提供土地所有權人以參與土地開發(申請抵附優惠或購租

優惠)或協議價購之方式辦理，為利統計及後續簽辦土地買賣事宜隨協議意願徵詢函中提供「捷運開發區用地土地所有權人選擇辦理方式回覆表」予土地所有權人選擇辦理方式，並給予一定期間回覆，請土地所有權人儘速回覆，其中部分所有權人於協議意願徵詢函送後表示同意以協議價購方式辦理。

(三)土地及土地改良物所有權人之協議通知、協議價購相關說明資料及給予所有權人陳述意見機會之通知均依土地登記簿所載住址及戶政查得之最新戶籍地址予以投遞寄送，通知程序均合法送達。

(四)本府已於土地開發協議會暨土地價購及地上物拆遷補償協議會通知、協議意願徵詢函中以書面通知土地及地上物所有權人得陳述意見，並說明陳述意見之期限及不提出之效果，並經多次電訪(或親訪)徵詢其協議意願及告知表達陳述意見之權利，後有地主林○○分別於110年8月16、110年9月2日及110年9月24日以書面向本府表達陳述意見，針對土地及地上物所有權人所提出之陳述意見本府已於110年8月20日府授捷規字第1100094409號、110年9月7日府授捷規字第1100095027號及110年9月29日府授捷規字第1100095723號個別專函回覆，詳如後附陳述意見書及陳述意見回應處理情形相關函文影本及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。

(五)本案工程用地範圍內共7筆私有土地(所有權人共計3人)，經以上開方式之協議結果，有2位地主同意協議價購，惟有1筆土地(1位所有權人)，經多次電洽及親自拜訪徵詢其意願後，仍表達不同意本府將本基地變更為捷運開發區，本局亦已多次函告本案都市計畫變更業經臺北市及內政部都市計畫委員會審議完竣，發布實施在案，行政程序皆依相關規定辦理，惟地主仍無法同意與本府協議價購或參與土地開發，考量捷運環狀線第二階段整體通車時程及捷運設施共構結構施工需要，確有施工需要且有取得土地所有權登記之急迫性，鑒於達成協議價購確有其困難性，爰報請本案徵收。

八、安置計畫

本案工程用地範圍內原有一合法建築改良物，惟現況大部分已拆除僅剩原建物拆除後一隅之殘餘磚牆及平台等，且無實際居住及設籍

人口，故無符合土地徵收條例第34條之1規定需辦理安置之情形。

九、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無，經臺北市政府文化局110年9月11日北市文化文資字第1103036883號函復，本案工程用地範圍內無涉及列冊追蹤之建物、歷史建築、古蹟、遺址，倘於施工期間發現文化資產埋藏，將依文化資產保存法之規定，停止工程或開發行為之進行，並通知本府相關機關處理。

十、有無涉及原住民土地之徵收

無

十一、應需補償金額總數及經費來源

- (一) 應需補償金額總數：新臺幣92萬8,934元。
 - 1. 地價補償金額：新臺幣81萬1,887元。
 - 2. 土地改良物補償金額：新臺幣11萬7,047元。
 - 3. 遷移費金額：無。
 - 4. 其他補償費：無。
- (二) 徵收補償地價已提地價評議委員會評定。徵收補償地價為266,000元/m²，估價基準日109年9月1日。110年全市徵收補償市價變動幅度為101.74%，調整後徵收補償地價為270,629元/m²。
- (三) 準備金額總數：16億8,554萬2,000元。
- (四) 經費來源及概算：編列110年度「臺北市大眾捷運系統建設基金—環狀線北環段及南環段路網建設計畫—購地及拆遷補償」項下，足數支應，詳如預算書及其附件。

十二、土地使用管制

本案徵收土地屬本府108年8月30日府都規字第10800087331號公告「配合臺北市捷運系統環狀線第二階段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」，及108年10月17日府都規字第10830865761號公告「擬定臺北市捷運系統環狀線第二階段路線捷運開發區細部計畫案」變更為捷運開發區。

附件：

- 一、奉准興辦事業計畫文件影本或抄本。
- 二、土地使用計畫圖。
- 三、徵收土地圖說。
- 四、徵收土地清冊。
- 五、徵收土地改良物清冊。
- 六、有無妨礙都市計畫證明書。
- 七、環境影響評估相關文件。
- 八、舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- 九、舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- 十、通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。
- 十一、與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件。
- 十二、給予被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見書面通知影本。
- 十三、被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- 十四、查詢區內有無古蹟遺址函文。
- 十五、經費來源證明文件。
- 十六、臺北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件
- 十七、徵收補償市價依變動幅度調整表
- 十八、都市計畫依法完成審查證明文件

需用土地人：臺北市政府
代 表 人：市長 柯文哲

中華民國110 年10 月7 日



需用土地人：臺北市府

代 表 人：市長 柯文哲



中 華 民 國 110 年 10 月 7 日

參考範例 6 (桃園市政府辦理/產業園區工程/非都市土地)

徵收土地計畫書

桃園市政府為開發『桃園科技工業園區第二期開發計畫』需要，擬徵收坐落桃園市觀音區白沙屯段埔頂小段 14 地號等 1 筆土地，持分面積 0.241478 公頃，茲依照土地徵收條例第 13 條及第 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 14 份(以下簡稱本案)，請准予照案徵收。

桃園科技工業園區第二期開發計畫(以下簡稱本園區)業經內政部 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函核准開發許可，後為土地所有權人務農安置及辦理園區開發範圍變更，案經經濟部 109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函同意廢止部分園區，並經桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函核准變更開發許可，本案用地核准徵收後將依核可之計畫辦理使用分區與使用地之變更，並請一併核准變更編定。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為開發『桃園科技工業園區第二期開發計畫』必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一)擬徵收坐落桃園市觀音區白沙屯段埔頂小段 14 地號等 1 筆土地，持分面積 0.241478 公頃。(詳附件八)
- (二)本案勘選徵收用地範圍已依「徵收土地範圍勘選作業要點」第 3 點規定辦理。勘選用地無文化保存區位、無環境敏感區位及特定目的區位、無現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地，並已儘量避免耕地及建築密集地，已就損失最少之地方為之。

三、興辦事業之種類及法令依據

- (一)興辦事業之種類：其他依法得徵收土地之事業(產業園區)。

(二)興辦事業之法令依據：

- 1.土地徵收條例第3條第10款。
- 2.產業創新條例第42條規定。

(三)奉准興辦事業文件：桃園科技工業園區第二期開發計畫依經濟部工業局103年7月31日經工字第10302612390號函核定產業園區，並於106年11月30日依內政部台內營字第1060818261號函核准開發許可，核准面積為58.051498公頃，土地筆數總計310筆。依據前述開發許可函說明二之(五)略以，「有關本案擬於計畫範圍內劃設農業用地作為被徵收土地所有權人務農安置之構想，請於確定面積與區位後，另案循變更開發計畫程序將該農業用地劃出本計畫範圍。」及經桃園市政府自104年廣續辦理私有土地協議價購取得作業，業取得本園區面積九成以上之協議價購同意，惟因部分產業園區土地取得困難，致無法順利開發作園區使用，為加速推動本園區開發及兼顧私有地主務農意願，剔除本計畫西北側、中央及南側原地與異地安置部分共計約4.11公頃土地，並調整土地使用計畫內容，案經經濟部109年7月6日經授工字第10920419621號函同意廢止部分園區，並經桃園市政府109年7月22日府地用字第1090183462號函核准變更開發許可，核准面積為53.942912公頃，土地筆數總計245筆。(詳附件一)

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一)本案目的與預計徵收私有土地合理關連理由

- 1.因應桃園市產業用地發展趨勢及桃園市國土計畫，未來將朝向桃園市科技軸帶之重心位置發展，更將結合桃園科技工業園區共同開發，增加產業群聚之吸力，期望形成產業群聚效應，以帶動地方經濟發展。再者，為鞏固桃園市產業發展，桃園市政府業依據桃園產業發展特性及競爭力條件，研擬「桃園市產業政策白皮書」，據以推動相關政策計畫；依「98年大桃園科技工業園區開發計畫委託規劃技

街服務成果報告」、「104 年桃園市產業政策白皮書」及「桃園市國土計畫(109 年 8 月報部草案)」等相關計畫，皆指出桃園市產業發展應朝向航空關聯產業、國際貿易與物流產業、軟體工業、生技醫療、高科技產業、循環經濟產業等相關產業，而本園區引入產業包含高科技產業、醫療器材製造、軟體工業等新興產業，並以循環經濟構想鼓勵引入轉型升級之傳統製造業(如：食品、成衣、橡膠製品等)，另配合本園區鄰近台 61 線及桃園國際機場等交通優勢，引入物流產業，透過前述之產業引入除符合桃園市產業發展政策外，亦可結合周邊已開發之工業園區及產業園區，藉以創造規模經濟效益有助於提升桃園市產業經濟發展(詳附件十四)。未來藉由鄰近航空城特定區之物流運輸及海空港優勢，有利本園區產品快速通關出口，強化生產基地與全球通路及消費網絡之緊密連結。

2. 桃園市境內產業用地均為較早開發之用地、無大規模集中用地、面積不敷使用，傳統工業區均屬分散、面積破碎不一、運輸動線凌亂、廠房老舊、土地價格高、污水處理設備等公共設施已不敷使用而須自行興建等因素，均對於有心發展產業之興辦工業人在土地取得上造成極大障礙。且目前本市已無大面積集中之產業用地可釋出，既有產業用地至多可提供約 1.42 公頃之需求，均零散未集中、產權私有化，故本市對於一定規模以上之產業用地需求已不敷使用，經辦理預登記廠商作業，廠商用地需求面積約 57.69 公頃，實有另闢產業園區之必要與急迫。(詳附件十四)
3. 契合廠商用地需求：桃園市境內可供利用之產業用地有限，經辦理預登記廠商作業，廠商產業需求面積約 57.69 公頃，而本園區劃設產業用地面積 34.39 公頃，產業需求面積已逾園區劃設產業用地面積(57.69 公頃/34.39 公頃=168%)，顯示本基地開發可符合產業及廠商需求，本園區開發契合桃園市產業發展需求。(詳附件十四)

- 4.考量本園區係工業區開發性質，故以用地面積及產業就業密度推估人口數。園區依產業現況及需求酌予調整，以每公頃約 200 人為預估值，可租售用地（包含生產事業用地、管理及商業服務用地）面積近 40 公頃。參考相關產業近 5 年平均就業密度之平均值每公頃員工人數 196 人，惟本工業區引進產業以產業鏈下游之加工組裝為主，依經驗推估需要較密集人力，另依產業現況及需求酌予調整，以每公頃約 200 人為預估值，故本園區開發後可引進約 7,000 個就業人口（產業用地面積 34.39 公頃 \times 200 人/公頃 = 6,878 人，取整數為 7,000 人）。（詳附件十四）
- 5.另本園區目前規劃採「先租後售」方式辦理，廠商需在三年內完成建廠，後再辦理產權移轉登記，藉此促進廠商建廠時程。亦符合內政部 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函所示注意事項要求。
- 6.本園區已納入桃園市國土計畫(草案)中之空間發展及成長管理計畫短程計畫中，符合桃園市整體發展之規劃理念與計畫。

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本園區已有廠商需求，經調查，預登記廠商需求約需 57.69 公頃之產業用地，本園區全區總面積為 53.94 公頃，開發後可租售土地之生產事業用地 34.39 公頃，潛在廠商需求已佔超過可租售土地，故本園區開發可符合潛在廠商用地需求，不致出現開發完成後，閒置等待廠商進駐情形（詳附件十四）。另經查本案土地屬共有持分，其中擬徵收之土地所有權人（財團法人桃園縣私立啟新社福會，持分面積 0.241478 公頃）為土地共有人之一，因其餘共有人業同意協議價購在案，且考量本園區範圍整體合理性，無法將其共有土地部分剔除，故徵收面積已為最小限度範圍。目前所勘選之範圍亦已儘量考量以四周為道路所分隔為範圍，以為不同產業之隔離。

(三)用地勘選有無其他可替代地區

目前桃園市境內尚可利用之產業用地總計約 1.42 公頃(詳附件十四)(未包含閒置未使用之私有土地)，且均零散未集中，故對於一定規模以上之產業用地需求已不敷使用。由於一般可見其他工業區內閒置土地，其產權均屬私有且無法整體規劃，故並非桃園市政府可規劃使用。經上開原因評估，故無其他替代地區。

(四)是否有其他取得方式

- 1.於徵收前已先依法令向土地或地上物所有權人以「協議價購」方式徵詢取得土地；其中拒絕參與或未能達成協議者，始依規定申辦徵收取得土地。
- 2.本園區係永久使用性質，僅部分土地係以區外公有土地對價給付等其他方式取得，惟設定地上權、聯合開發、捐贈、租用，經研判不可行，茲說明如下：

(1)設定地上權：

因本園區係辦理產業園區開發，為配合產業園區整體管理需要及廠商投資意願，不宜以設定地上權方式取得。

另由於以地上權設定方式辦理，將會因數十年地價調整幅度之不確定性，而大幅影響廠商投資意願，此亦為不宜以設定地上權方式取得之原因。

特別是科技園區之營運使用應進行整體規劃、運用始能發揮功效。以目前之土地地界曲折、大小不一及零散情形，將無法配合廠區整體規劃與廠房建築改良物之合理規劃使用。亦即以地上權之方式辦理未來將產生一筆土地多建物或多筆土地一建物之地上權無法塗銷之無解窘境，因此確實不宜以設定地上權方式取得。

(2)聯合開發：

聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟依本園區開發屬性係屬產業園區開發，為配合產業園區整體管理需要及廠商投資意願，故本園區不適合聯合開發。

(3)捐贈：

私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，桃園市政府樂觀其成，並願意配合完成相關手續，惟迄今未有土地所有權人願捐贈土地。

(4)以區外公有土地對價給付，辦理務農安置作業。

(5)租用：

因本園區係辦理產業園區開發，為配合產業園區整體管理需要及廠商投資意願，不宜以租用方式取得。

特別是科技園區之營運使用應進行整體規劃、運用始能發揮功效。

以目前之土地地界曲折、大小不一及零散情形，將無法配合廠區整體規劃與廠房建築改良物之合理規劃使用。亦即以租用土地方式辦理未來將產生一筆土地多建物或多筆土地一建物之無解窘境，因此確實不宜以租用方式取得。

本園區私有土地之取得方式，經分析設定地上權、聯合開發、捐贈、區外公有土地對價給付及租用等方式，因相關法令、園區開發特性及土地使用分區等條件限制，以取得所有權方式係為對地主權益保障最完善之方式，惟經與所有權人協議，無法以協議價購或其他方式取得(詳附件六)，是因協議不成，故申請徵收。

為落實與管控本園區如實開發，本園區業規範先租後售、土地移轉條件、保證金、市府優先買回機制等相關配套措施規定，於 105 年 7 月訂定「桃園市桃園科技工業園區第二期土地預登記需知」及參考「產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法」相關規定，

後續於出售契約將研議約定如有閒置由桃園市政府優先買回或由桃園市政府媒合廠商轉售予需設廠商等相關規定，並由預登記廠商與桃園市政府簽訂契約、書面切結遵守與繳納保證金，並由園區管理中心執行與落實，可避免廠商囤地投機與用地閒置情形。本園區為落實與管控園區未來產業用地及廠商等整體營運之模式，將依相關規定設立管理中心協助管理。

(五)其他評估必要性理由

徵收之急迫性及事業計畫未開發所造成的影響評估理由

1. 桃園市人口自民國 99 年底 2,002,060 人至民國 108 年 12 月止，約 10 年期間已增加到 2,249,037 人。在人口急遽增加之情形下形成需求工作相對大增。因此如未能適時提出合宜產業計畫及提供就業工作機會，將產生工作人口需移動至其他縣市就業，將造成交通旅運增加，形成社會成本增加，故有其應儘速開發產業區之急迫性。

五、公益性及必要性評估報告

(一)社會因素：

1.徵收所影響人口之多寡、年齡結構

徵收範圍座落白玉里、廣興里，現況無住戶，預計受影響之土地所有權人及利害關係人為 1 位(法人)。本園區北側、東側鄰工業區，西側、南側為農業區，最近聚落為距離 2.5 公里之觀音市區，估計本案徵收對鄰近聚落之人口直接影響甚微；本園區未來預計提供 7,000 個就業機會，估計開發後對當地人口數可帶來正面助益。(詳附件十四)

2.徵收計畫對周圍社會現況之影響

- (1)本園區完成後將增加就業機會，增加周邊居民就業機會。
- (2)由於產業鏈之聚集會使相關人口增加，可提升商業繁榮，增加人口數及稅賦收入。
- (3)本園區開發將可以引進及輔導至今仍未完成廠登之廠商進駐以整

合並統一管理，除可帶動產業群聚效果外，尚可透過設備更新與相互協助下提升產業競爭力，另因本園區開發之污、淨水處理係與桃園科技工業園區共用，若可開發亦可藉此將至今仍未設有污水處理廠之符合本基地排放標準相關產業，達到解決環境污染問題。

3.徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

本案範圍內現況為樹林草地，無弱勢族群居住，故對其生活型態無影響。

4.徵收計畫對居民健康風險之影響程度

本案範圍位於桃園科技工業園區第一期南側、觀音工業區西南側，工業產業用地相連。而本園區範圍外周邊居住人口稀少，大部分均居住於觀音市區。觀音市區距離本案範圍約 1.8 公里，依環保署空氣品質監測數據觀音市區空氣汙染指標良好、PM2.5 細懸浮微粒指標低，無造成不良影響。

計畫引進產業以低耗能、低污染產業為主，引進廠商不含上游原料產品或高污染之類別。並於本園區西側及南側留設 20 公尺以上隔離綠帶或設施，隔離降低工業區對附近居民之影響，對於減輕健康風險有實質之助益。

本園區屬整體規劃，就污廢水排放等亦與鄰近產業園區整體處理，無影響周邊居民民生系統之虞。

(二)經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響

估算衍生租稅增額效益約 8,286 萬元，詳列如下：

- (1)地價稅：假定本園區土地開發總成本為全區之總地價，以其 1% 估徵為地價稅，則每年桃園市政府可徵得地價稅約新台幣 3,609 萬元。
- (2)房屋稅：假定生產事業用地 34.39 公頃，其建蔽率 70%，容積率 300%，以每平方公尺新台幣 3,000 元計，稅率 1.5% 概估，每年可收房屋稅約為新台幣 4,677 萬元。
- (3)其他稅收：本園區開發後因人口增加及地方建設繁榮，將對地方稅收之增益包括契稅、土地增值稅、娛樂稅及教育稅等。依照「財政收支劃分法」稅收劃分比例，對市府將增加明顯收益。

2. 徵收計畫對糧食安全影響

依 100 年「桃園縣農地資源空間規劃計畫」，本園區係屬於農業發展區適宜性程度低地區，非屬最適宜作農業使用；從城鄉發展地區發展潛力分析，本園區屬發展潛力最低，表示其農地空間發展潛力小；本園區亦非稻米、其他作物之生產主要產地，且現況多為休耕，故本案開發對於周邊地區之糧食安全應不致造成影響。(詳附件十四)

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本園區預估可提供 7,000 個就業機會，產業園區設廠及營運階段，估計可提供大量勞力、工程師及技術人員就業機會，並將優先錄用當地居民，對於當地居民就業情形應有正面之效益。

本園區內現況為休耕、雜林，估計園區之開發不影響原有農業行為，居民之主要產業活動將由農耕轉為工商業，本園區未來並將輔導受影響之居民轉業。

4. 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

本園區採全區一次開發完成，其徵收費用包括土地取得成本、地上物補償費等，徵收費用依土地徵收條例第 30 條：應按照徵收當期之市價補償其地價。依產業創新條例第 37 條規定略以「…得委託公民營事業辦理產業園區之申請設置、規劃、開發、租售或管理業務，前項委託業務，其資金由受託之公民營事業籌措者，得以公開甄選方式為之…。」本案後續將依前開相關規定，徵收經費由桃園市政府公開徵選之受託公民營事業負責籌資並辦理相關開發事項。(詳附件十一)

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

徵收範圍內農地現多休耕，無漁牧業等產業活動，預估徵收後不致影響農林漁牧產業鏈。(詳附件十四)

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響

本園區與桃科一期相鄰，且為桃園市濱海工業廊帶之中心，預期可與桃科一期、環科形成產業聚落，產生產業群聚效應，可促進土地利用完整性。(詳附件十四)

(三)文化及生態因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本園區北側鄰桃科一期、東鄰觀音工業區，加上濱海地區氣候影響，整體視覺景觀不佳。本園區以「綠色科技」為發展定位，整體景觀設計融合環境元素，包括：水池、綠軸。區內留設自行車道，提供居民、員工休閒通勤使用，以生態設計手法規劃公園，並於園區西側及南側規劃大面積隔離綠帶，以阻絕並減緩產業園區對基地周邊環境帶來的影響，營造充滿休閒生態綠意之產業園區，塑造不同的城鄉自然風貌意象，並經行政院環境保護署於 101 年 10 月 17 日環署綜字第 1010087326 號函同意核准「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書」，後配合本園區範圍調整辦理環境影響差異分析報告作

業經行政院環境保護署 109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函核准備查，另本園區環境現況差異分析對策檢討報告亦經行政院環境保護署 109 年 12 月 31 日環署綜字第 1090111000 號函核准備查在案。(詳附件一)

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

依據「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書」文化資產調查評估報告之調查結果：基地內及其周邊 500 公尺範圍內，無已指定或登錄的有形或無形文化資產，且經桃園市政府文化局 98 年 12 月 16 日桃縣文資字第 0981009972 號及 101 年 1 月 6 日桃縣文資字第 101100016 號函查覆非位於古蹟保存區、遺址保存區、文化景觀保存區及歷史建築所在地，另因部份園區土地涉及 2 處疑似考古遺址範圍(白沙屯遺址、下埔頂遺址)，非屬公告市定考古遺址，嗣後有開發或營建等行為，於工程開發前，應提前 15 日檢送施工計畫書；於土地開發時見疑似遺址應依法停工並報桃園市政府辦理相關作業。(詳附件九)

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本園區屬非都市土地一般農業區，缺乏完善的公共設施，且鄰近觀音工業區、桃科一期工業區，現況居住生活品質條件較為不佳，本園區開發後預期可提供較為良好之公共環境並可提供就業機會，居民之主要產業活動將由農耕轉為工商業。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響

(1)本園區業經行政院環境保護署於 101 年 10 月 17 日環署綜字第 1010087326 號函同意核准「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書」，並經內政部營建署於 102 年 12 月 30 日台內營字第 1020813236 號函同意核准「桃園科技工業園區第二期開發計畫暨可行性規劃報告(含細部計畫)在案，後於內政部區

域計畫委員會第 399 次決議同意將原許可處分之附款年限予以延長，惟應以廢止原處分並另作成新處分方式辦理，爰本園區經內政部營建署以 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函重新核發開發許可，案內配合部分園區廢止，於 109 年 7 月 6 日業經經濟部經授工字第 10920419621 號函同意本園區申請部分廢止範圍；且原核定之開發許可亦配合變更，業於桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函核准變更開發許可；原核定之環境影響評估配合辦理調整，業經行政院環境保護署 109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函核準備查環境影響差異分析報告，另本園區環境現況差異分析對策檢討報告亦經行政院環境保護署 109 年 12 月 31 日環署綜字第 1090111000 號函核準備查在案。(詳附件一)

(2)範圍內無環境敏感區域，且已完成環境影響評估作業，無破壞當地生態環境。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

增加民眾休閒活動空間之場所及景觀視野，創造園區員工及周邊居民的休憩空間。園區開闢後，提供完善的公共設施及提高就業機會，提升居民生活品質及土地利用價值。

(四)永續發展因素：

1. 國家永續發展政策

屬 98 年 9 月行政院國家永續發展委員會之「永續發展政策綱領」之「永續的經濟」下，面向二「產業發展」工業之目標 1：掌握國際環保發展趨勢，促進全產業朝向低碳化、低污染與高值化之產業結構發展，以提升產業之綠色競爭優勢。

本園區整體規劃產業園區土地使用，計畫引進產業以低耗能、低污染產業為主，符合國家永續發展之政策。

2. 永續指標

本園區建設完成後，係以「綠色設計生產，落實產業永續」為推動目標。除打造本園區成為生態化之環保科技園區外，既有產業園區生態化，建立綠色產業供應鏈，降低環境成本。

3. 國土計畫

國土空間發展策略計畫中之空間定位：桃園市位於西部創新發展軸上，區域階層屬「北部城市區域」，定位為國家首要門戶、經貿核心、創研與文化國際都會及高科技產業帶。本園區區位良好，位於桃園市濱海工業廊帶中心，預期未來可產生產業群聚效應並串連濱海工業區之發展，符合上述空間定位。

(五)其他因素

1. 依徵收計畫個別情形；本案徵收用地有助於提供較為良好之公共環境並可提供就業機會，居民之主要產業活動將由農耕轉為工商業，提高在地經濟效益。
2. 認為適當或應加以評估參考事項：本園區全區總面積為53.94公頃，開發後之可租售土地之面積為34.60公頃（包括生產事業用地34.39公頃 + 管理及商業服務用地0.21公頃=34.60公頃），潛在廠商需求佔可租售土地超過100%，故本園區開發可符合潛在廠商用地需求，不致出現開發完成後，閒置等待廠商進駐情形，故應加以評估參考。（詳附件十四）

(六)綜合評估分析

1. 公益性

- (1) 提供完善的公共空間與良好的環境品質，提升園區內之公共基礎設施。

- (2)提供 7,000 個就業機會，產業園區設廠及營運階段，估計可提供大量勞力、工程師及技術人員就業機會，並將優先錄用當地居民，對於當地居民就業情形應有正面之效益。
- (3)促進周遭土地合理利用及人口、產業發展。
- (4)提高鄰近地區生活機能，改善環境條件，提升工作品質。
- (5)促進土地永續利用，提升土地利價值，增進地區及社會整體發展。

2. 必要性

本園區環境影響說明書經行政院環境保護署 101 年 10 月 17 日環署綜字第 1010087326 號函同意核准，並經經濟部工業局 103 年 7 月 31 日經工字第 10302612390 號函核定產業園區，且內政部業於 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函許可開發，案內配合部分園區廢止，於 109 年 7 月 6 日業經經濟部經授工字第 10920419621 號函同意本園區申請部分廢止範圍；且原核定之開發許可亦配合變更，業於桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函核准變更開發許可；原核定之環境影響評估配合辦理調整，業經行政院環境保護署 109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函核准備查環境影響差異分析報告，另本園區環境現況差異分析對策檢討報告亦經行政院環境保護署 109 年 12 月 31 日環署綜字第 1090111000 號函核准備查在案。

桃園市人口自民國 99 年底 2,002,060 人至民國 108 年 12 月止，約 10 年期間已增加到 2,249,037 人。在人口急遽增加之情形下形成需求工作相對大增。因此如未能適時提出合宜產業計畫及提供就業工作機會，將產生工作人口需移動至其他縣市就業。除將導致削弱國家及桃園市競爭力外，亦將因此造成交通旅運增加，形成社會成本增加。

本園區完成後，可供廠商完善的公共空間與良好的環境品質，亦吸引相關產業人才至本基地，有效建立完整產業群聚效應，帶動周邊產業

發展。

3.適當及合理性

本園區是以全區整體開發為考量，於開發區內增設公共設施及公園綠地等，以提供完善的公共空間與良好的環境品質，完工可以升園區內之公共設施基礎設施，吸引相關產業廠商進駐，進而帶動桃園地區產業轉型、增進就業機會及繁榮地方經濟，增加國際競爭力。

4.合法性

依據產業創新條例第 42 條略以「中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區需用私有土地時，得徵收之。…」及土地徵收條例第 3 條第 10 款略以「國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；…十、其他依法得徵收土地之事業。」等規定辦理。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

(一)範圍內未達成協議私有土地，均已列入徵收。(詳附件八)

(二)用地範圍內無土地改良物(建築改良物或農作改良物)。

七、土地改良物情形

無。範圍內無土地改良物。

八、一併徵收土地改良物

無。範圍內無土地改良物。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本園區位於桃園市觀音區白玉里與廣興里玉林路及桃科十二路之非都土地，現況為未開發利用土地。

北側：緊鄰玉林路與桃園科技工業區(一期)相鄰

東側：緊鄰大堀溪與觀音工業區

西側：緊鄰桃 39 市道

南側：鄰近零星住宅聚落。

十、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無。依據「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書」文化資產調查評估報告之調查結果：基地內及其周邊 500 公尺範圍內，無已指定或登錄的有形或無形文化資產，經桃園市政府文化局桃縣文資字第 0981009972 號及桃縣文資字第 101100016 號函查覆非位於古蹟保存區、遺址保存區、文化景觀保存區及歷史建築所在地，另因部份園區土地涉及 2 處疑似考古遺址範圍(白沙屯遺址、下埔頂遺址)，後經桃園市政府文化局函覆前開 2 處疑似遺址範圍非屬公告市定考古遺址，非屬公告市定考古遺址，嗣後有開發或營建等行為，於工程開發前，應提前 15 日檢送施工計畫書；於土地開發時見疑似遺址應依法停工並報桃園市政府辦理相關作業。(詳附件九)

十一、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

(一)桃園市政府於 108 年 4 月 17 日、108 年 6 月 19 日將舉辦第一場、第二場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、桃園市政府、觀音區公所及廣興里、白玉里里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，且依土地登記簿所載住所通知有關之土地所有權人，並刊登新聞紙及張貼於桃園市政府網站，於 108 年 4 月 26 日、108 年 6 月 28 日舉行公聽會，詳如后附 2 場公聽會公告、通知與聯合報新聞紙文件影本及張貼於桃園市政府網站證明文件，後於 109 年 1 月 16 日將舉辦園區部分廢止說明會之事由、日期及地點公告於上開地方，並張貼於桃園市政府網站，於 109 年 2 月 4 日舉行園區部分廢止說明會，詳如后附說明會公告、通知及張貼於桃園市政府網站證明文件。(詳附件三)

(二)公聽會上業依土地條例施行細則第 10 條第 1 項第 3 款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，且於會中

說明本園區刻辦理部分廢止等作業及說明剔除區範圍及位置，並已拍照或錄影存檔。本案已依徵收土地範圍勘選作業要點第 5 點規定載明事項，併入興辦事業概況內於公聽會上適當地點揭示及說明；另於本園區計畫範圍變更(部分廢止)作業階段，再於 109 年 2 月 4 日辦理部分廢止說明會說明部分廢止緣由、依據、位置及後續土地使用計畫，藉以完善並踐行前開兩場公聽會揭露相關資訊與民眾知悉原則，並案經經濟部於 109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函同意本園區申請部分廢止範圍。(詳附件一)

(三)公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 108 年 5 月 20 日、108 年 7 月 17 日及 109 年 2 月 20 日公告於需用土地所在地之公共地方、桃園市政府、觀音區公所及廣興里、白玉里里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於桃園市政府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如后附 2 場公聽會及 1 場園區部分廢止說明會會議紀錄通知、公告及張貼於桃園市政府網站證明文件影本。(詳附件四)

(四)於 108 年 6 月 28 日第二場公聽會已針對 108 年 4 月 26 日第一場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理。(詳附件四)



十二、與土地所有權人或土地改良物所有權人依土地徵收條例第 11 條以協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形(附件七)

(一)桃園市政府以 108 年 8 月 22 日府地價字第 1080211433 號開會通知單通知土地所有權人協議，就需用土地範圍於 108 年 8 月 30 日召開協議價購會議，並檢附會議說明資料，以利土地所有權人瞭解相關法令及其權益，並請相關權利人於 108 年 9 月 30 日前以書面提出事實及法律上之意見陳述。(詳附件五)

(二)桃園市政府以 108 年 10 月 1 日府地價字第 1080246212 號開會通知單通知土地所有權人協議，就需用土地範圍於 108 年 10 月 9 日召開協議價購會議，並檢附會議說明資料，以利土地所有權人瞭解相關法令及其權益，並請相關權利人於 108 年 10 月 28 日前以書面提出事實及法律上之意見陳述。(詳附件五)

(三)桃園市政府以 108 年 11 月 15 日府地價字第 1080289293 號開會通知單通知土地所有權人協議，就需用土地範圍於 108 年 11 月 24 日召開協議價購會議，並檢附會議說明資料，以利土地所有權人瞭解相關法令及其權益，並請相關權利人於 108 年 12 月 16 日前以書面提出事實及法律上之意見陳述。(詳附件五)



(四)桃園市政府以 109 年 9 月 9 日府地價字第 1090230354 號函及 109 年 9 月 26 日府地價字第 1090244121 號開會通知單通知土地所有權人協議，就需用土地範圍於 109 年 9 月 18 日及 109 年 10 月 8 日召開 2 場協議價購協調會，並說明被徵收之土地以區外公有土地對價給付方案。

(詳附件五)

(五)桃園市政府已於協議價購會議上說明及併會議紀錄以書面通所有權人得陳述意見，會中所有權人財團法人桃園縣私立啟新社福會、黃○花、黃○杰、黃○雲、黃○鋈等 5 人發表意見，桃園市政府於會中逐一答覆說明，並說明陳述意見之期限及不提出之效果，均已記載紀錄中。所有權人於會議中及於期限內有提出陳述意見，詳如所有權人陳述意見書及陳述意見回復處理情形相關函文影本、所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。(詳附件六、附件七)

(六)所有權人之協議通知、協議價購會議紀錄及給予所有權人陳述意見機會之通知均依土地登記簿所載住址及戶政查得案內所有權人之最新地址再予以投遞寄送，均已合法送達。(詳附件六)

(七)本案協議價購價格：協議價購係需用土地人與土地所有權人雙方合意之買賣行為，本次市價查估委由不動產估價師依據不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定所查估之市價，並以 107 年 9 月 1 日查估市價並與所有權人於 108 年 8 月 30 日召開第 1 次協議價購說明會，其中財團法人桃園縣私立啟新社福會表達願意協議價購，後於 108 年 10 月 9 日召開第 2 次協議價購說明會，會中所有權人表達不應以 107 年價格查估市價協議，故本案於 108 年 10 月 21 日再次委託不動產估價師查估市價。本案土地基於估價目的為徵收前協議價購價格參考，價格種類為正常價格，針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值約 4,300 元/m²~17,900

元/m²，並為綜合評估分析、簽奉核可後與所有權人協議。(詳附件五)

(八)協議不成相關證明文件

1.桃園市政府共計召開 3 場協議價購會議及 2 場協議價購協調會，計

1 筆土地 1 位所有權人(法人)未能達成協議價購。

2.土地所有權人協議不成部分，係因財團法人桃園縣私立啟新社福會

於 108 年 8 月 30 日協議價購說明會中表達協議價購意願，後因未

能依規定推派法人代表致其協議價購無法完成程序事宜，續將依土

地徵收條例相關規定提報徵收。相關協議價購說明會會議紀錄證明

文件及民眾陳述意見書詳附件六、附件七。

十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳如徵收土地清冊。(詳附件八)

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖。(詳附件十三)

十五、有無涉及原住民土地之徵收

無，本案無徵收原住民土地。

十六、安置計畫

無，本案工程範圍內無實際居住人口及設籍情形，故無辦理安置計畫需要。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一)計畫目的：延續桃園科技園區第一期計畫，利用與國際接軌区位优势、

海陸空港交通優勢、完善規劃全功能優勢、濱海公園化環境優勢、永

續發展全方位優勢等五大優勢，透過產業聚集及上述優勢，增加國家

整體收入及提升競爭力，並能促進就業機會、改善失業問題、增加稅

收效益、支援桃園市產業動能進而擴大帶動地方經濟。

(二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。(詳附件十二)

(三)計畫進度：預定 110 年 4 月開工，112 年 12 月完工。

十八、應需補償金額總數及其分配

(一)應需補償金額總數：14,488,680 元。

(二)地價補償金額：14,488,680 元。

十九、準備金額總數及其來源

(一)準備金額總數：81 億 8,793 萬元。

(二)經費來源及概算：本案係依「產業創新條例」第 37 條及「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」第 2、3、18 條等規定，甄選委託公民營事業辦理產業園區之申請設置、規劃、開發、租售或管理業務。復依「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」第 18 條規定，土地費用係得納為委託公民營事業開發成本之項目，爰徵收經費由桃園市政府公開徵選之受託公民營事業籌措支應。(詳附件十一)：『委託投資開發契約書』影本及相關函文。桃園市政府亦於桃園市觀音區農會開立「桃園科技工業園區第二期開發案連繫工作小組」之專款專戶，並依「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」第 19 條由委託之公民營事業撥款至該帳戶，供桃園市政府辦理土地發價、用地取得、園區開發等相關資金運用。

附件：

- (一)奉准興辦事業計畫文件影本或抄件。
- (二)公益性及必要性評估報告。
- (三)舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- (四)舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- (五)通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。
- (六)與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件。
- (七)所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (八)徵收土地清冊。
- (九)文化資產保存法規定之目的事業主管機關之同意文件影本或抄件。
- (十)桃園市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (十一)經費來源證明文件。
- (十二)徵收土地圖說。
- (十三)土地使用計畫圖。
- (十四)其他相關資料。



參考範例 7（臺中市政府辦理/公園工程/都市土地）

徵收土地計畫

臺中市政府為辦理「臺中市大里區大峰路防災公園工程」用地需要，擬徵收坐落臺中市大里區大峰段 12 地號等 2 筆土地，合計持分面積 0.000461 公頃，茲依照土地徵收條例第十三條及第十三條之一規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 13 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

（一）計畫目的：

1. 草湖地區於長春路、忠孝路及仁化路一帶，每逢大雨必淹，又因大里區大峰路上特高壓管線影響無法改建既有雨水下水道，為解決此區域居民之生活溢淹困擾問題，故辦理本工程。本工程利用公園用地，不僅改善淹水問題，且兼具儲水、滯洪功用，打造成多元化使用之空間。
2. 工程用地優先使用臺中市政府權管機關經營之公有土地外，另有 2 筆土地屬私人所有。為完整取得產權及土地利用需要，是必需使用本案土地。

（二）計畫範圍：詳如土地使用計畫圖()。

（三）計畫進度：109 年 6 月 23 日已完工。

（四）主體工程：公園工程，包含景觀及滯洪池。



二、興辦事業之種類及法令依據

- （一）興辦事業之種類：依土地徵收條例第 3 條第 10 款之其他依法得徵收土地之事業。
- （二）興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 10 款及都市計畫法第 48 條規定。
- （三）奉准興辦事業文件：本案土地屬都市計畫公園用地，如後附臺中市政府 109 年 10 月 6 日府授水雨字第 1090237507 號函影本，臺中市政府本於權責辦理，為辦理該項工程，並已編列經費於「110 年度

水利事務-河川及區域排水-設備及投資-土地」項下支應，詳如後附證明文件()。

三、徵收土地所在地範圍及面積

(一) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點第 2 點規定，檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案用地範圍地形平坦，東臨仁化路、西臨大峰路，位於大里區大峰路與仁化路交叉口，毗鄰住宅區，可有效降低區域淹水情形，減少淹水災害。

(三) 擬徵收坐落臺中市大里區大峰段 12 地號等 2 筆土地，合計持分面積 0.000461 公頃。詳如徵收土地清冊()及徵收土地圖說()。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本案工程已完工，將提供當地民眾休憩使用外，當遇颱風、豪大雨時，即為儲水池滯洪，有效降低區域積淹水情形。本案用地範圍內開發前為空地。

(五) 一併徵收土地改良物

無。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由



由於近年降雨型態劇變，全球氣候異常造成豪暴雨、颱風強度增加，短時強降雨時常造成地區淹水災情，且周邊土地並無其他可供居民休憩活動的公共空間使用，因此亟需改善以提升整體生活環境品質。本案工程完竣後，除了解決淹水外，也一併提供當地居民提供休閒、遊憩之空間，因此必須取得範圍內私有土地之所有權，以達成公園興建提升環境品質及滿足公眾遊憩之公共利益。並經臺中市政府 109 年 10 月 6 日府授水雨字第 1090237507 號函核准開闢。

2、本案用地屬 107 年 4 月 19 日府授都計字第 10700799511 號公告

「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」劃定之公園用地，業經本府 109 年 9 月 9 日府授都測字第 1090220975 號函核發有無妨礙都市計畫證明書，符合現行都市計畫。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本案係屬都市計畫土地，預計徵收私有土地範圍均為滯洪防災公園之工程所必須，並已優先使用公有土地，範圍外之其餘公園用地為私有土地並皆有建築物，為降低民眾拆遷安置及規劃之滯洪量體已足夠原則下，已達必要最小限度範圍。案內所使用土地均為預防淹水之工程所必須，完工後將永久提供公眾使用，私有土地所有權人將無法繼續行使土地權利，為達成防災之目的，無意願者，無法予以剔除。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

本案用地範圍因大里區大峰路上特高壓管線影響無法改建既有雨水下水水道，並配合區域下水水道防洪位置，已儘量避免建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位、亦非屬現供公共事業使用土地或其他單位已提出申請徵收之土地，已無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式

- 1、本案工程為永久使用，為符合工程設計永續使用目的，並保障公共利益，經評估應取得工程範圍內土地所有權，若以其他方式取得，如設定地上權、聯合開發、捐贈、租用、以地易地及容積移轉等方式，經研析均不可行，理由如下：

- (1) 設定地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及後續開發管理之考量，不宜以設定地上權方式取得。
- (2) 聯合開發：聯合開發方式，係公私合作共同進行開發建設方式之一，但本案工程未來係作滯洪防災公園使用，並無報酬及收入，故不適合聯合開發。
- (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之意願主動提出，本案迄今尚未接獲有願意捐贈土地之意思表示。

- (4) 租用：因本案工程係永久使用，倘向土地所有權人承租，本府須每年編列預算，且地價隨時間浮動，將造成支出無上限情形，故不適合租用。
- (5) 公私有土地交換(以地易地)：依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第7條規定，執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年6月底前整理成適當之交換標的後公告，再由土地所有權人於交換標的的投標期間投標，查110年本市無公有土地可供交換，故無法採行以地易地方式辦理。
- (6) 容積移轉：依都市計畫容積移轉實施辦法第7條規定「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限」，且容積移轉需由申請人提出申請，非本府得主動要求辦理，有範圍限制且本案無土地所有權人提出。

2、綜上已無其他取得方式，本案於109年10月29日召開協議價購會並於110年8月2日再次函詢協議價購協商，仍有部分所有權人未能達成協議，依法辦理徵收作業。

(五) 其他評估必要性理由

草湖原為一處雜草叢生的低窪濕地，本案位處本地地勢相對低窪地區內，近年因氣候變遷，短時強降雨時常造成地方淹水災情，為提升當地水利設施防洪能力，改善民眾生活環境品質、減少淹水災害、創造宜居水岸空間，故本案工程確有其必要性。

五、公益性及必要性評估

(一) 社會因素：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構

本案工程總面積約0.771195公頃，坐落於臺中市大里區東湖里，預計徵收私有土地2筆，土地所有權人為31人。東湖里110年8月人口數為12,228人，占整體人口0.25%，對人口結構無負面影響。防災公園工程完工後除了可提升防洪能力外，也提供附近各

年齡層族群使用的遊憩場所。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響

本案工程範圍開發前為空地，工程完工後除了可改善周邊地區淹水情況外，常時也提供辦理運動競賽、藝文展演、鄰里社區活動及散步休憩等活動的多功能公園，對地區防洪安全、產業成長及生活品質皆有提升。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

本案工程範圍開發前為空地，無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需訂定安置計畫情形。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響

本案工程施工時皆有要求承包商將其機械使用所產生之噪音或廢氣控制於規定之標準範圍內，工程完工後可改善淹水外，也一併提升該地區的生活品質，平時提供當地居民辦理運動競賽、藝文展演、鄰里社區活動及散步休憩等活動。充分提供附近居民休閒活動場域，滿足民眾親近自然與休閒遊憩的需求，進而促進居民身心健康，實踐健康的生活，營造健康的社區，對居民健康風險沒有影響。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響

公園興闢後，可增加當地滯洪容積，降低周邊因豪大雨期淹水風險，進而提升大里區附近的環境景觀與生活機能，有助於發展地方觀光、有效土地利用及提升地方產業等實質發展，並能藉由優質的生活環境吸引居住人口，帶動地方發展，更可提升周圍土地開發之價值，有利於政府之稅收。

2、徵收計畫對糧食安全影響

本案用地為都市計畫之公園用地，非屬農業用地，範圍內開發前為空地，非主要糧食供應地區。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本案工程範圍無建築物，無營運中之公司行號，故無影響就業或

轉業人口問題。本案公園用地興闢後除了防洪安全，避免周邊土地淹水外，亦能提供居民休閒遊憩空間，改善生活品質，促進地方及經濟發長，有利增加就業人口，降低人口外移，對於提升周邊環境之就業條件有正面影響。

4、徵收費用及各級政府配合興辦公設施與政府財務支出及負擔情形

本案工程用地費列為「110 年度水利事務-河川及區域排水-設備及投資-土地」業務計畫之經費預算內，用地費編列 10,000,000 元，本案應需徵收補償費總數為新臺幣 243,869 元，所編足數支應，預算編列不會造成財政排擠效果。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本案工程範圍開發前為空地，周邊無農林漁牧相關產業，故對農林漁牧產業鏈無影響，且使用之土地皆為都市計畫之公園用地。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響

本興辦事業之工程範圍係「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」之公園用地，作為防災公園使用，無影響計畫區域周邊土地利用之完整性，預期計畫執行後可改善淹水惡情，使周邊土地有更良好之土地發展環境，有效塑造都市景觀風貌，並考量整體環境與土地利用之完整性。

(三) 文化及生態因素：

1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本案工程施工工法考量防災安全與維護自然生態為目標，並無大規模改變地形或破壞地表植被，減少對當地環境衝擊，對於城鄉自然風貌帶有正面效益。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變

依據臺中市文化資產處 109 年 6 月 8 日中市文資遺字第 1090007826 號函，本案徵收計畫範圍內土地並無涉及文化資產保存法公告之文化歷史古蹟，因此不發生影響。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本案工程範圍開發前為空地，防災公園完工後，可有效改善淹水風險，使周邊居民生活條件變佳，另外公園環境改善與綠美化，可提供當地居民良好的親水休憩場域、提升整體生活品質與塑造舒適的居住環境。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響

本案工程範圍非屬環境敏感地區，亦無發現特殊動、植物及重要物種，故對地區居民或生態環境皆無影響。

本案依據臺中市政府環境保護局 110 年 8 月 19 日中市環綜字第 1100086726 號函表示本案係屬公圖之開發行為，非屬認定標準第 3 條至第 42 條規定及環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款之其他經中央主管機關公告者，依認定標準規定判定免實施環境影響評估。()

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

本案工程範圍無建築物，對鄰近居民生活條件與模式不發生改變，工程完工後可提升當地滯洪容積，降低淹水風險，對社會整體有實質正面上的助益。

(四) 永續發展因素：

1、國家永續發展政策

為鞏固市民生命財產安全，依都市計畫法第 48 條規定，辦理當地防災公園工程，符合行政院國家永續發展委員會制定之永續發展政策綱領第二項永續社會層面中之災害防救發展策略，對國家政策「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之提升實有助益，符合國家永續發展政策。

2、永續指標

考量環境安全與永續使用，工法採順應地形、地勢及土方之方式，以降低環境衝擊。本案工程完竣後能推動水患防治工作，使地方免於災害恐懼、提高生活環境品質之公共建設，藉以發展永續生活空間，符合永續指標社會面中災害防救議題之指標。

3、國土計畫

本案符合臺中市政府 107 年 4 月 19 日府授都計字第 10700799511 號公告「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」劃定之公園用地範圍，土地使用都市計畫屬國土計畫之一環，將有效改善公共設施之服務水準、滿足經濟及社會文化發展之需要，提升生活環境品質作為辦理之目標，並經臺中市政府 109 年 9 月 9 日府授都測字第 1090220975 號函核發有無妨礙都市計畫證明書。

(五) 其他因素

本案工程興辦相關防災水利設施，不僅維護民眾生命財產安全，並提供景觀休閒空間供民眾使用，確有其必要性。

六、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

(一) 大峰段 12、13 地號 2 筆土地位於長春段及大峰段段界接幅處辨識不易，於本案辦理公有土地撥用後發現尚有 2 筆私有土地於工程範圍內，為保障土地所有權人權益，業於 109 年 6 月 9 日、109 年 8 月 3 日將舉辦第 1 場、第 2 場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、臺中市政府、大里區公所及東湖里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，依地籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及已知之利害關係人，且刊登新聞紙(聯合報中彰投版 109 年 6 月 18 日、109 年 8 月 7 日)及張貼於臺中市政府網站及水利局全球資訊網站(公聽會公告及會議紀錄公告皆以同網頁公告)，並於 109 年 6 月 30 日、109 年 8 月 17 日於大里區公所第三辦公廳三樓會議室舉行第 1 場、第 2 場公聽會，詳如后附公告與刊登新聞紙文件影本、張貼於臺中市政府網站證明文件及 2 場公聽會之會議紀錄影本。

(二) 公聽會上業依土地徵收條例施行細則第 10 條第 1 項第 3 款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並已拍照及錄影存檔。

(三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 109 年 7 月 20 日、109 年 8 月 21 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺中市政府、大里區公所及東湖里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置及張貼於臺中市政府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及

利害關係人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於臺中市政府網站證明文件。

- (四) 本案公聽會皆無土地所有權人及利害關係人提出陳述意見，詳如后附 109 年 8 月 21 日府授水兩字第 1090202542 號函檢送之會議紀錄。

七、與土地所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及被徵收土地所有權人陳述意見之情形

- (一) 以 109 年 10 月 13 日府授水兩字第 1090246265 號開會通知單通知土地所有權人協議，該通知含協議價購價格訂定過程及參考市價資訊等資料，及通知已合法送達，並於 109 年 10 月 29 日與土地所有權人協議，詳如後附協議通知。為再次確認各所有權人協議價購之意願，並落實協議價購精神及保護土地所有權人財產權益，本府於 110 年 8 月 2 日府授水兩字第 1100192499 號函再次寄發協議價購相關文件，並給予陳述意見期間及協議價購期間至 110 年 8 月 13 日，其協議價購通知及給予所有權人陳述意見皆已合法送達，冀與所有權人達成協議。
- (二) 本案土地所有權人 已歿且未辦繼承(列冊管理)，經洽地政機關查詢登簿地址及本府 109 年 5 月 6 日府授水兩字第 1090001995 號函、109 年 5 月 22 日府授水兩字第 1090044506 號函詢戶政及稅務機關查明其相關繼承人及稅單投遞地址，並寄發協議價購通知及給予所有權人陳述意見，皆已完成合法送達，協議結果無繼承人同意協議價購。
- (三) 本案協議價購之土地價格係依據土地徵收條例第 11 條之規定依市價與所有權人協議，並委由不動產估價師依據相關規定辦理協議價格評估，於當日協議價購說明會中說明協議價購市價參考資訊來源、綜合市價調查評估分析等予相關所有權人。價格之查定係依據「不動產估價技術規則」及「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」等相關規定辦理並考量各宗土地間之差異，經客觀綜合評估後，決定以市價區間 53,700 元/m²作為協議價購金額，並與土地所有權人協議價購。協議之結果，共有 20 位所有權人同意協議價購，協議

價購面積計 0.000599 公頃，占本案私有土地面積約 56.50%。未同意協議價購之所有權人，均有接獲本府協議價購通知，因不願意參與協議價購且未於期限前以書面表示同意協議價購，致協議不成，未達成協議原因為：(1)共有人中 1 位所有權人已歿尚未辦理繼承登記，其繼承人無同意協議價購。(2)本案 2 筆土地面積(4.96 m²、5.64 m²)過小且共有所有權人數眾多，持分比例小造成協議價購金額甚低，故未出席會議或未表示同意協議價購。除上述原因外，業經評估本案公園用地取得不適用設定地上權、聯合開發、捐贈、租用、公私有土地交換及容積移轉等可取得方式，基於工程需要，爰依土地徵收條例第 11 條規定陳報徵收。

- (四) 本案於申請徵收前，已依行政程序法規定，併同開會通知單，以書面通知被徵收土地所有權人陳述意見，且皆已合法送達，本案無所有權人提出陳述意見。

八、安置計畫

無，本案工程範圍內無徵收建築改良物，故無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需訂定安置計畫情形。

九、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無，依臺中市文化資產處 109 年 6 月 8 日中市文資遺字第 1090007826 號函復，徵收範圍無涉及文化資產保存法公告之文化歷史古蹟。

十、有無涉及原住民土地之徵收

無，本案用地徵收範圍內無原住民土地。

十一、應需補償金額總數及經費來源

- (一) 應需補償金額總數：243,869 元。

- 1、地價補償金額：243,869 元。
- 2、土地改良物補償金額：0 元。
- 3、遷移費金額：0 元。
- 4、其他補償費：0 元。

(二) 徵收補償地價已提地價評議委員會評定。

徵收補償地價：52,900 元/m²，估價基準日 110 年 3 月 1 日。(

)

(三) 準備金額總數：10,000,000 元。

(四) 經費來源及概算：本案用地費列為「110 年度水利事務-河川及區域排水-設備及投資-土地」業務計畫之經費預算內，用地費編列 10,000,000 元，本案應需徵收補償費總數為 243,869 元，所編足數支應，預算編列不會造成財政排擠效果。

十二、土地使用管制

本案徵收土地屬 107 年 4 月 19 日府授都計字第 10700799511 號公告「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」劃定之公園用地。



附件：





需用土地人：臺中市政府

代 表 人：市長 盧秀燕

市長 盧秀燕



中 華 民 國 110 年 10 月