

「鶯歌都市計畫公八公園興建工程」  
第二次公聽會

- 會議時間：106 年 11 月 22 日（星期三）  
下午 7 時
- 會議地點：新北市鶯歌區公所 6 樓大禮堂  
（地址：新北市鶯歌區仁愛路 55 號 6 樓）

工程主辦機關

新北市政府捷運工程局

※臺端如有意見，可電洽新北市政府捷運工程局，連絡電話：  
(02)2285-2086，分機 550、711~715，或於公聽會提出。

# 「鶯歌都市計畫公八公園興建工程」

## 公益性及必要性評估報告

### 一、興辦事業概況

#### (一)計畫目的

本計畫範圍為 59 年 12 月 31 日發布實施之「鶯歌鎮都市計畫」所劃設之公園用地，將依公園設置進行興建工程，並於完工後永久提供公眾遊憩使用，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。

#### (二)計畫內容

本計畫公園設置有綠地、景觀植栽、原生樹種、遊憩器材等；另依「擬定鶯歌都市計畫（配合捷運三鶯建設計畫）細部計畫」土地使用分區管制要點（草案）規定，配合三鶯線捷運系統計畫經過，本計畫公園得供捷運路線、場站及相關設施等通過使用。依三鶯線捷運系統計畫內容，本計畫公園另將設置 LB10 車站，以滿足居民生活遊憩與交通運輸之需求。

#### (三)用地概況

##### 1. 用地位置

本計畫範圍位於國華路以西，永明街以南，鶯歌溪以東，建國路以北，含新北市鶯歌區建國段 887 地號等 13 筆土地、昌福段 471-1 地號等 5 筆土地，總面積約 1.5 公頃。

##### 2. 用地範圍內土地權屬及改良物概況

本計畫範圍內公有土地面積約 22%，私有土地面積約 78%，土地改良物現況有數建築改良物作餐廳、黃昏市場、小型量販店、水果行、檳榔攤等使用，與零星菜園、果樹等。

土地清冊列表如下（依 106 年 10 月 31 日土地登記資料）：

編號	行政區	地段	地號	面積 (平方公尺)	權屬
1	鶯歌區	建國段	887	2,911.00	私有
2	鶯歌區	建國段	890	312.00	公有
3	鶯歌區	建國段	893	2,949.00	私有
4	鶯歌區	建國段	894	75.00	私有
5	鶯歌區	建國段	895	2,934.00	私有
6	鶯歌區	建國段	897	2.00	私有
7	鶯歌區	建國段	899	380.00	私有
8	鶯歌區	建國段	902	1,252.00	私有
9	鶯歌區	建國段	1072	1,152.00	私有
10	鶯歌區	建國段	1073	538.00	公有
11	鶯歌區	建國段	1074	48.00	私有
12	鶯歌區	建國段	1079-2	894.00	公有
13	鶯歌區	建國段	1094	122.00	私有
14	鶯歌區	昌福段	471-1	1,082.70	公有
15	鶯歌區	昌福段	471-2	83.27	公有
16	鶯歌區	昌福段	471-3	75.22	公有
17	鶯歌區	昌福段	1178	237.94	公有
18	鶯歌區	昌福段	1179	53.78	公有
合計				15,101.91	

※實際面積以地政事務所辦竣地籍分割後為準

## 二、興辦事業之公益性、必要性、適當性及合法性

### (一)公益性

#### 1. 社會因素

##### (1)徵收所影響人口之多寡、年齡結構

本階段用地範圍，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 106 年 10 月清查私有土地所有權人數 50 人，無人設籍。至 106 年 6 月，新北市三峽區及鶯歌區人口總數已達 20 萬餘人，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，改善當地居民年齡結構。

#### (2)徵收計畫對周圍社會現況之影響

本計畫範圍東、西、北側為住宅區，西南側為乙種工業區，公園及捷運車站設施開闢完成後，可提升整體生活環境品質、發揮都市公園防災效益、提供民眾健康生活空間、塑造都市景觀風貌、提高居民就業、就學、觀光及醫療等生活交通需求之便利性。

#### (3)徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

本計畫範圍如有新北市政府（下稱本府）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

本計畫公園設計首重使用者需求，以達到健康、寧適、娛樂等公共利益之目標。公園設置之開放空間，可提供社區附近居民休憩與聚會之場所，增加民眾運動空間，滿足社區居民日常戶外休憩之需求，景觀植栽可增加當地綠覆率，美化生活環境、減少二氧化碳，直接提升當地生活環境品質，對居民健康風險之降低具直接效益。

## 2. 經濟因素

#### (1)徵收計畫對稅收影響

本計畫範圍為鶯歌都市計畫內公園用地，部分土地所有權為私人所有，屬公共設施保留地。公園及捷運三鶯線 LB10 車站設施興建完成後，可提高周邊地區居住生活環境品質，有助帶動

區域土地利用，提升鄰近住宅區不動產價值，進而使政府稅收增加。

(2)徵收計畫對糧食安全影響

本計畫範圍為鶯歌都市計畫內公園用地，土地現況無優良農田及耕種糧食作物情形，對鄰近農業生產環境無致破壞或致地區優良農田面積減少之虞，故無影響糧食安全。

(3)徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本計畫範圍內建築改良物現況查無辦理建物所有權第一次登記者，目前供營業使用之建築改良物，如後續相關就業人口有就業、轉業之需求，將由本府洽請相關單位協助處理，另公園及捷運三鶯線 LB10 車站設施興建完成後，可提升周邊地區商業、服務業條件，對就業市場亦有正面助益。

(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

本計畫所需經費已列入新北市公共建設用地基金預算及三鶯線捷運系統計畫預算。

(5)徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本計畫範圍為鶯歌都市計畫內公園用地，周邊為住宅區，非農業區，現況僅部份土地零星種植蔬菜及果樹，對農林漁牧產業鏈不會造成影響。

(6)徵收計畫對土地利用完整性影響

本計畫範圍係以計畫道路及行水區所包圍之完整街廓，興建公園有助提升居住環境品質，增加周邊住宅區土地利用效益，且不損其土地利用完整性。

3. 文化及生態因素

(1)因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本計畫範圍將興建公園，設置綠地、景觀植栽、原生樹種、遊

憩器材等，並配置捷運三鶯線 LB10 車站設施，增加自然生物資源、植栽及綠地，可提升綠覆率，改善當地交通狀況，改善當地城鄉自然風貌。

(2) 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

本計畫範圍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

本計畫範圍內將興建公園及捷運三鶯線車站設施，可提供完善之公共開放空間，提供民眾休憩及運動場域，提高臨近地區生活機能，故取得用地後將有助於周邊生活條件提升。

(4) 徵收計畫對該地區生態環境之影響

本計畫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，周圍係住宅區，非屬動植物棲息生長土地，且公園及捷運三鶯線 LB10 車站設施興闢完成後，可增加都市綠地空間，對周邊生態環境具正面影響。

(5) 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

本計畫公園興建可提供民眾休憩空間、運動場域及綠美化之環境，提升區域生活環境品質，具減少空氣污染及熱島效應等作用，有助於周邊生活環境條件提升。

4. 永續發展因素

(1) 國家永續發展政策

本計畫公園為落實永續發展理念及因應節能減碳需求，於公園及捷運三鶯線 LB10 車站設施興闢後，可提供休閒遊憩空間及都市防災空間，並有效提升居民生活品質與整體環境發展，有助區域經濟效益增長，對國家永續發展具正面影響。

(2) 永續指標

都市內每人享有公園綠地面積可反映出都市生活環境品質之

優良程度，本計畫公園興闢後，植栽與綠美化空間可供作景觀緩衝地帶，並具有降低都市噪音、空氣污染及熱島效應等作用，提升每人享有的公園綠地面積，有助於都市邁向永續發展。

### (3) 國土計畫

依國土規劃基本原則，城鄉發展地區應以永續發展、成長管理為原則，創造寧適的生活環境，並確保完整配套公共設施；本計畫公園即以落實完整配套公共設施為目的，塑造良好都市發展環境，確保國土永續發展。

## 5. 其他因素

本計畫範圍臨近住宅區、乙種工業區，公園興建完成後，綠地及景觀植栽可提供居民寧適、健康之居住品質，並可供作防災避難空間，另設置捷運三鶯線LB10車站，亦能改善當地交通運輸需求。

## (二) 必要性

### 1. 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

本計畫依據 59 年發布實施之「鶯歌鎮都市計畫」劃定為公八公園用地，部分土地所有權為私人所有，屬公共設施保留地，經二次通盤檢討，依人口總量規劃適當公園綠地面積後，仍維持本計畫公園用地之劃設，故本計畫興辦有其必要性。本計畫公園興闢後，可提升環境品質及滿足公眾遊憩之公共利益，本計畫範圍土地取得有其必要性。

### 2. 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本計畫範圍經審慎評估，考量交通狀況、地形、土地利用之完整性、便利性及完成後之效益，且未通過人口住宅密集地區土地，並盡量減少未來可能徵收私有土地面積，惟為考量方案所需，仍無可避免需取得部分私有土地，已達需用土地必要最小限度範圍。

### 3. 用地勘選有無其他可替代地區

本計畫範圍經都市計畫完整評估規劃，留作公園開闢使用，係為最佳區位，勘選範圍考量地形現況及土地利用之完整性，係使用

私有土地最少，開挖面積最小之開發方式，無其他可替代地區。

#### 4. 是否有其他取得方式

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。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

本計畫範圍均為公園用地，如土地所有權人所有土地符合「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」規定，自得依該辦法於本府公告受理期間申請交換資格審查及投標，惟經本城鄉發展局 106 年清查本市未有土地可供交換，故本方式尚無從辦理。

##### (2) 租用或設定地上權

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，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

本計畫範圍內之土地，為都市計畫內之公園用地，土地所有權人可依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，將土地移轉登記為新北市所有。本府樂觀其成，惟仍需由土地所有權人主動提出，本案迄今尚無所有權人提出申請。

#### 5. 其他評估必要性理由

本計畫公園係為提供居民休憩之用，可提升居民環境品質、美化市容，並滿足鄰近居民防空避難需求，故興闢有其必要性。

### (三) 適當性



本計畫已經都市計畫法定程序，考量都市周邊現況及發展、地形、土地利用完整性、區域安全性、便利性及環境改善等因素，勘選適當土地以開闢公園，本計畫係適當且合理。

#### (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。

##### 1. 土地徵收條例第 3 條

國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：一、國防事業。二、交通事業。三、公用事業。四、水利事業。五、公共衛生及環境保護事業。六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。七、教育、學術及文化事業。八、社會福利事業。九、國營事業。十、其他依法得徵收土地之事業。

本計畫符合土地徵收條例第 3 條第 10 款規定，屬其他依法得徵收土地之事業（公園）。

##### 2. 都市計畫法第 42 條第 1 項

都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、……。

本計畫符合都市計畫法第 42 條第 1 項規定設置公園。

##### 3. 都市計畫法第 48 條

依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。

本計畫符合都市計畫法第 48 條第 1 款規定，私有土地無法達成協議價購者，得由本府以徵收方式取得。

##### 4. 鶯歌鎮都市計畫

依 59 年 12 月 31 日發布實施之「鶯歌鎮都市計畫」，本計畫範圍為該計畫內公八公園用地。

三、第 1 次公聽會所有權人及利害關係人陳述意見及相關回應處理情形一覽表：

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果	
1	林○銓(林○梧、林○顯、林許○麵、林○基、林○年等之陳述代表人)	106.7.18	1. 請協助爭取新北市鶯歌區建國段 881、883、884、888、889 等五筆土地辦理土地徵收。 2. 鶯歌區建國段 881、883、884 地號等 3 筆土地，目前新北市政府使用中且捷運線會經過這些土地。而鶯歌區建國段 888、889 地號等 2 筆土地蓋捷運站后已無路通行，希望新北市議會能協助民等爭取權益。	106 年 8 月 29 日 新北府捷開字第 10616681713 號函	1. 有關所陳 5 筆土地，經查均屬行水區（現況為鶯歌溪），其中本市鶯歌區建國段 883、888 及 889 地號等 3 筆土地為三鶯線捷運系統計畫工程用地上空穿越範圍，另本市鶯歌區建國段 881 及 884 地號土地則非三鶯線捷運系統計畫工程用地範圍。 2. 本案將於都市計畫土地使用分區管制要點修正發布實施後，辦理第 2 次用地取得公聽會及協議價購會，並依據「大眾捷運法」、「土地徵收條例」及「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」等規定以市價辦理補償。
2	林○銓(林○梧、林○顯、林許○麵、林	106.7.18	1. 請協助爭取公八土地辦理捷運聯開案。	106 年 8 月 29 日 新北府捷開字第 10616681714	1. 鶯歌區公八公園為 59 年 12 月 31 日發布實施之「鶯歌鎮都市計畫」所劃設，因三鶯線捷運系統計畫穿越公八公園，並設置 LB10 車站（國華站），故以變更都市計畫土地使用

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果	
	○基、林○年等之陳情代表人)		2. 民等上開土地，自民國 59 年起限制使用至今，損失慘重，如今有捷運站而且附近為鶯歌區之繁榮地區，大樓林立，辦理捷運聯開，政府與人民都能把土地有效之利用，也希望新北市議會能協助民等爭取權益。	號函	管制要點以容許捷運設施於公園內設置車站，並一併開闢公八公園。 2. 承上，公八公園係屬都市計畫法第 42 條規定之公園用地，非捷運開發區，故尚無法適用土地開發之規定。
3	蘇○明(金○鳳會館(股)公司)	106.7.18	因為是土地徵收的地上物商家，我們有關係到租約的期限問題及訂席上的時間問題，在捷運的路線，沒有很明確的公告，且土地徵收的時間可否訂定時間。又，本公司的希望能否捷運的規劃是否能由土城的區域，先行執行，	106 年 8 月 29 日 新北府捷開字第 10616681715 號函	本府捷運工程局(以下簡稱捷運局)將於都市計畫土地使用分區管制要點修正發布實施後，辦理第 2 次用地取得公聽會及協議價購會，並於進場施工前給予地上物所有權人及承租人合理搬遷期限(預計 3~6 個月)，以維護相關利害關係人最大權益。

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
			<p>漸進的方式處理，在國華站這邊算是末端的車站及道路，可以由地上物之商家能有多一點的時間做規劃，也能讓地主能多一點時間收地租，達到雙贏的效益。</p>	
4	林○源	106.7.18	<p>1. 新北市政府興建公八公園，徵收土地，應與三鶯捷運工程一起談，規劃公園已超過46年頭，補償徵收應以真正照顧民家財產土地房屋為原則，感謝各位長官。</p> <p>2. 希望通知單能夠早一點，十四日之前通知，以先讓民眾安排參加公聽會。</p> <p>3. 徵收是全部一起</p>	<p>106年8月29日 新北府捷開字第10616681716號函</p> <p>1. 鶯歌區公八公園為59年12月31日發布實施之「鶯歌鎮都市計劃」所劃設，隨著鶯歌區近年都市發展，公園及綠地空間逐漸無法滿足人口需求，公八公園將配合三鶯線捷運系統計畫工程且一併取得所需用地及開闢，並設置LB10車站(國華站)，完工後將永久提供公眾遊憩使用及便捷之交通服務。</p> <p>2. 有關協議價購及徵收補償價格，依法令規定均以「市價」補償，其協議價購價格，捷運局將委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」查估市價，並於後續召開協議價購會議向土地所有權人說明市價查估過程及結果；另徵收補償價格，捷運局亦委託不動產估價師依「土地徵收條例」及「土地徵收補償市價查估辦法」規定查估，提本市地價評議委員會評定之，以市價辦理補償。</p> <p>3. 另有關於地上物之補償規定，本府將依照「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政</p>

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
			徵收，不能分開處理，如順利興建公八公園應將取得緣由作一誌碑。	府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」辦理補償，捷運局將於106年8月下旬進行查估，後續查估結果將提供給地上物所有權人，倘有疑義，可再申請複估。 4. 依據土地徵收條例施行細則第10條第1項第1款規定略以：「應於7日前將舉行公聽會之事由、日期及地點公告…」，本次公聽會於106年7月18日舉行，本府除依法定期間寄發開會通知公文外，另加計郵件送達時間，於106年7月8日以掛號信寄出，本府後續辦理相關公聽會或其他會議亦會採儘早通知土地所有權人及相關利害關係人。
5	林○得	106.7.18	<ol style="list-style-type: none"> <li>公八公園內在捷運路線下建議興建150坪現代市民活動中心，提供民眾使用。</li> <li>在捷運路線下方規劃興建一條現代化美食街。</li> <li>鶯歌溪於颱風季時，雨量大時滿堤，希望一起改善加寬加深以利排水。</li> </ol>	<p>106年8月29日新北府捷開字第10616681717號函</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>有關建議於鶯歌區公八公園內興建市民活動中心、美食街及地下停車站等設施，公園用地倘欲作其他使用，應符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」相關規定，本府將進一步與相關權管單位檢討其可行性。</li> <li>有關所提排水改善意見，捷運局將洽請水利主管機關研議。</li> <li>有關所提對於公八公園設計意見，捷運局於工程規劃設計時，將併同公園及相關捷運轉乘設施作整體考量，感謝寶貴意見供本府參考。</li> </ol>

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果	
			4. 興建公八是長條形公園，設計要特別用心，有水準的真正公園運用溪水再利用方法規劃。 5. 應該可列入共構。 6. 在開闢地下挑空，可作為地下停車站。		
6	李○旺	106.7.18	施工前應先通知業者徵收時間表。	106年8月29日新北府捷開字第10616681718號函	捷運局將於都市計畫土地使用分區管制要點修正發布實施後，辦理第2次用地取得公聽會及協議價購會，並於進場施工前給予地上物所有權人及承租人合理搬遷期限(預計3~6個月)，以維護相關利害關係人最大權益。