

附件1
奉准與辦事業計畫文件影本
附件2
公益性及必要性評估報告
附件3
公聽會通知、公告
附件4
公聽會紀錄公告及張貼網站證明

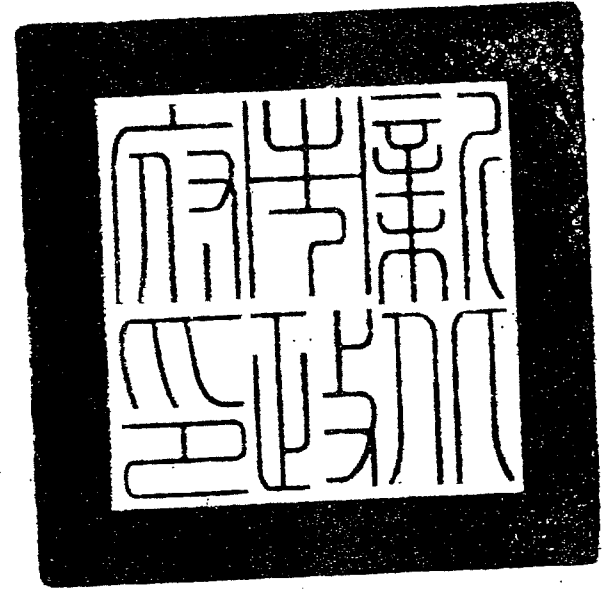
本案依分層負責規定授權捷運工程局局長決行



檔號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國105年2月26日
發文字號：新北府捷開字第1050339702號
附件：更正「淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程(機廠)」土地徵收第1次公聽會會議紀錄



主旨：公告更正本府105年2月5日新北府捷開字第1050243468號函附「淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程(機廠)」土地徵收第1次公聽會會議紀錄部份內容。

依據：「土地徵收條例」第10條及「申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點」規定辦理。

公告事項：

- 一、更正本府105年1月31日舉行「淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程(機廠)」土地徵收第1次公聽會會議紀錄第參項地點及第壹拾壹項土地所有權人及利害關係人之意見、編號6回應及處理結果第4點說明。
- 二、公告地點：本府公布欄、網站、新北市淡水區公所暨淡水區崁頂里辦公處、需用土地所在地之公共地方與村(里)住戶之適當公共位置及本府捷運工程局網站。

市長 朱立倫

附件1
奉准興辦事業計畫文件影本

附件2
公益性及必要性評估報告

附件3
公聽會通知、公告

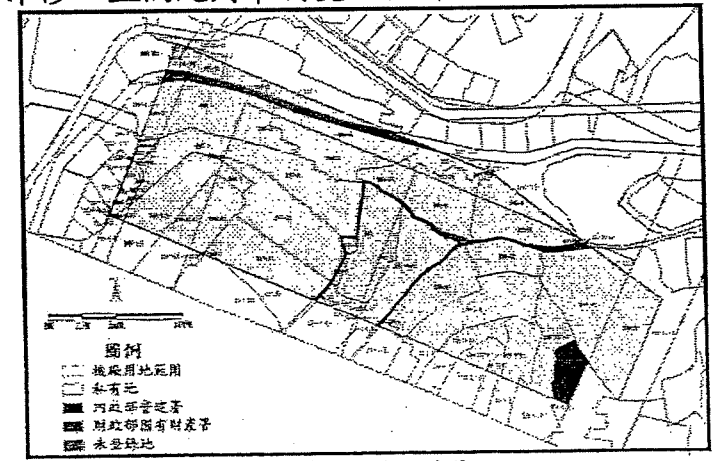
附件4
公聽會紀錄公告及張貼網站證明

新北市政府
「淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程(機廠)」
土地徵收第一次公聽會紀錄

- 壹、事由：說明「淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程(機廠)」之興辦事業概況，事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
- 貳、日期：105年1月31日(星期日)上午10時30分
- 參、地點：淡水區淡海市民活動中心
- 肆、主持人：新北市政府捷運工程處葉副處長任偉
- 伍、記錄人：林家變
- 陸、出席人員：詳如簽到簿(詳附錄一)
- 柒、出席之土地所有權人及利害關係人(詳附錄一)
- 捌、公聽會周知方式
1. 張貼公告：105年1月19日新北府捷開字第1050102747號公告，張貼於新北市政府、淡水區公所及本案位置之各里辦公處之適當公共位置。
 2. 書面通知：105年1月19日新北府捷開字第10501027472號開會通知單書面通知興辦事業計畫範圍之土地所有權人。
 3. 刊登新聞：105年1月22日至24日刊載於中國時報。
 4. 網路公告：105年1月22日於新北市政府網站公告。
- 玖、興辦事業概況

一、計畫目的

淡海輕軌運輸系統以提供淡海新市鎮聯外綠色、低碳、便利之大眾運輸服務，並兼而紓解淡水既有發展區之交通壅塞、提高淡水觀光遊憩品質為目標。淡海輕軌機廠規劃屬輕軌系統營運之必要設施，其主要功能係提供輕軌列車與機電設備之儲放與維修，並滿足列車調度及物料儲存需求。



註：實際地號及面積應以地政事務所分割為準。

淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程(機廠)用地範圍圖

附件1
奉准興辦事業計畫文件影本

附件2
公益性及必要性評估報告

附件3
公聽會通知、公告

附件4
公聽會紀錄公告及張貼網站證明

二、計畫內容

機廠位於淡海新市鎮特定區計畫，面積約 5.38 公頃。機廠功能包含：1. 供列車調度、駐車及測試。2. 提供車輛外部自動清洗及車廂內部清潔工作。3. 車輛定期及不定期檢查與維修。4. 支援軌道、供電、號誌、通訊及自動收費系統設備之維護工作。5. 儲存維修設備及維修材料。6. 設置行控中心、管理行政及備品倉儲區。

三、用地概況：

1. 用地位置

本基地範圍位於新市六路以北，淡金公路以南，東側鄰近新市六路與沙崙二段的路口（在未來沙崙路向北延伸的路線上），西側在淡金公路以東。

2. 用地範圍內土地權屬及改良物概況：

本基地範圍包括新北市淡水區林子段 71 筆土地。多為私有土地，現況為菜園、雜林地、空地和鐵棚 1 座，其他為財政部國有財產署、內政部營建署及部分未登錄土地。

3. 用地範圍內土地使用分區：

本基地皆為都市土地，位於淡海新市鎮特定區計畫後期發展區之範圍內，行土地使用分區為捷運系統用地及道路用地（民國 104 年 12 月 31 日公告實施）。

壹拾、事業計畫公益性、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：本計畫擬取得 62 筆土地中共計 80 土地所有權人約 80 人，但無居住於基地範圍內，故對於當地現住人口構的影響輕微。但輕軌建設完成後，對於當地交通便利性、青壯年人口產業引入將有顯著提升。
- (2) 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本計畫施工期間將設置圍籬，將影響分交通，對周圍生活現狀較有不便；完工營運後，將提升淡水地區居民行之便利性，減輕停車及道路擁擠問題，減少能源消耗，可提升周圍生活之便利性，促使區域交通及建築之社會現況朝正面改善功能。
- (3) 徵收計畫對弱勢族群生活型態：現代化之車站設施，將提供無障礙空間便捷的大眾運輸服務，對周遭弱勢族群之旅客提供「行」的便利性，生活型態可一併獲得改善。本基地範圍內無弱勢族群居住之情況，對弱勢族群的生活型態應無不利影響。本基地範圍內無住宅，無低收入戶或中低收入

戶居民。

- (4) 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：依據 102 年 10 月 30 日行政院環保署環署綜字第 1020083194 號函同意備查之環境影響說明書，本計畫施工過程中將配置完善監測系統，並將於施工期間辦理環境維護工作，其項目包括安全圍籬、洗車設備、沉沙或沉澱設備、工地灑水及清掃、工區周邊排水溝清理及道路清潔、骨材面覆蓋防塵、垃圾收集清運等，以減輕對健康風險之影響；淡海輕軌路網完工通車後，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，有益於周圍居民之生理健康。

2. 經濟因素：

- (1) 徵收計畫對稅收影響：淡海輕軌路網之建設可提高沿線土地、房屋經濟產值，促進經濟活動，進而增加地方稅收。
- (2) 徵收計畫對糧食安全影響：本計畫土地位於都市計畫之捷運系統用地及道路用地，機廠範圍內土地現況因配合休耕以草生地為多，雜林地及早田墓地為次，僅極少數耕作農田、菜園，惟非屬農業區土地，故對糧食安全影響輕微。
- (3) 徵收計畫造成增減就業或轉業人口之影響：淡海輕軌路網施工期間可提供部分臨時性就業人口，淡海輕軌路網完工通車後，將帶動新市鎮之發展，以及提升當地觀光遊憩品質，將可新增就業機會，爰評估本計畫未來完成後對於就業人口有其助益。
- (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：本計畫按民國 102 年 2 月 25 日行政院核定「淡海輕軌運輸系統綜合規劃」經費分擔方式，列入預算辦理。
- (5) 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：本計畫土地位於都市計畫範圍，且未使用農業區土地，且所用地範圍因配合休耕現為草生地為主，對農業生產影響輕微；另現況並無林業、漁業、牧業等產業生產行為，故對於林業、漁業、牧業產業無影響。
- (6) 徵收計畫對土地利用完整性影響：淡海輕軌路網之興建串聯既有臺北捷運系統，對於大眾運輸路網完整性之建構有重要的意義，又本機廠為輕軌系統之維修機廠，並透過工程設計將所用地節約達最小幅度；同時，配合內政部營建署推動之淡海新市鎮開發，將可使新市鎮的發展更具活力，對土地利用完整性有正面效益。

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：本計畫用地機廠建築物之規劃設計應適切反映當地地域特色，並配合用地條件發展各地之獨特性，且應考量

附件1
奉准興辦事業計畫
查文件影本

附件2
公益性及必要性
評估報告

附件3
公聽會通知、公告

附件4
公聽會紀錄公告
及張貼網站證明

退縮設計，以避免影響原有城鄉風貌。

- (2) 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：本計畫範圍已依規定完成環境影響評估作業，無公告之文化古蹟。
- (3) 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：輕軌完工後，使淡水地區通便利性提升，提供居民額外的綠色運具選擇，且因捷運建設所帶來之潮及商機，將可提高鄰近地區生活機能，改善生活條件。
- (4) 徵收計畫對該地區生態環境之影響：淡海輕軌路網已依規定完成環境影響評估作業，本徵收計畫範圍屬道路用地，並無劃設生態保護區，對於生態環境並無影響；另捷運運輸效能高且二氧化碳排放量低，有助於改善環境。
- (5) 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：本計畫輕軌運輸系統銜接既有北捷運系統，提供旅客轉乘之便利及舒適服務，增進周邊地區之可及性縮短旅運時間及增加交通便利性，提升居民生活品質，影響整體交通之利性，帶動淡海新市鎮之發展，以及提升淡水地區觀光遊憩品質，進而促進淡水地區周邊整體發展。

4. 永續發展因素：

- (1) 國家永續發展政策：行政院「永續發展政策綱領」中，基於落實「永續發展」理念及因應「節能減碳」需求，運輸部門在永續運輸之具體發展重點包括：架構臺灣地區便捷交通網、提供優質公共運輸服務、構建友善的自行車使用環境、建構全臺智慧型運輸系統、提供民眾安全的運輸環境，及提升交通設施興建與營運維護效能。本計畫即依上開理念規劃，屬「提供優質公共運輸服務」之一環。

本計畫輕軌運輸系統，可提供淡水地區便捷的大眾運輸系統，結合有臺北捷運淡水線之運輸功能，將使淡水地區民眾得以方便的使用公共運輸系統迅速與臺北都會區市中心接軌，亦可提高淡水觀光遊憩品質，符合国家永續發展之政策。

- (2) 永續指標：輕軌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的帶領作用，進而引導民眾使用大眾運輸工具、減少私運具的使用，以達減輕環境負擔之目標。
- (3) 國土計畫：淡海輕軌路網之建設，可提高民眾居住、交通之便利性，及改善整體經濟環境，符合永續國土使用目標。

5. 其他因素：

市區土地有限，無法持續開闢道路滿足旅運需求，隨著人口的成長興建捷運系統鼓勵大眾運輸為世界各城市一致的發展方向。淡海輕軌路

建設之目的在便利新北市民的生活環境，捷運的通車除了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以外，同時也提供市民一個可靠、安全、效率的大眾運輸系統。另外捷運通車帶來便利的交通，便利的交通可促進都市的成長與產業的發展，都市成長帶來人潮，產業發展起來活絡經濟，提升市民生活品質。

二、必要性評估：

1. 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

- (1) 淡海輕軌運輸系統計畫乃行政院核定之重大建設計畫，目的在於促進新市鎮發展及強化淡水地區觀光機能，優先發展「淡海輕軌運輸系統」，以掌握新市鎮綠色運輸基盤，因計畫用地勘選範圍行經市區土地取得不易，在儘可能避免使用既有之住宅區、商業區及減少拆遷等原則辦理。惟仍無可避免需用部分私有土地之情形，基於公共利益考量，徵收範圍並以計畫最小必要範圍劃設，具徵收之必要性。
- (2) 機廠為捷運路線營運必要設施，需有足夠的面積，以滿足儲車、維修、保養及相關附屬設施之軌道與廠房佈設、滯洪設施、聯絡通道等，用地以狹長形土地為宜，機廠位置須臨近主線以利運轉調度，淡海輕軌沿線已無其他適宜地點可供設置，實有徵收私有土地必要。

2. 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

- (1) 機廠用地依據都市計畫劃設，且考量週遭住宅人口現況、土地地形、土地利用完整性及便利性之效益進行規劃設計，使用之土地均為達成佈置維修機廠所需之軌道及駐車廠、維修工廠等空間機能設施之最小化面積，儘可能減少私地的取得，符合徵收土地範圍勘選作業要點原則。
- (2) 機廠用地在工程興建需要及未來營運、維修安全等功能需求而規劃，配置緊湊，用地已無法再縮減，預計徵收私有土地應已達必要最小限度之範圍。

3. 用地勘選有無其他可替代地區：

- (1) 本計畫目的在於促進新市鎮發展及強化淡水地區觀光機能，於規劃階段業已考慮可能路廊、工程可行性、用地徵收最少化及減少對交通衝擊及民眾權益影響等因素，所規劃之路線及車站位置經確認為較佳方案，並報經行政院核定。
- (2) 本計畫結構體之配置與設計均已為考量減體減量後之最精簡設計，於此狀況下，無其他可替代地區。

4. 是否有其他取得方式：

- (1) 土地取得方式依「土地徵收條例」及「大眾捷運法」等相關規定辦理。
- (2) 地上改良物依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」

103

104

附件1
奉准興辦事業計畫文件影本

附件2
公益性及必要性評估報告

附件3
公聽會通知、公告

附件4
公聽會紀錄公告及張貼網站證明

暨「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」辦理。

(3) 本案因捷運施工、營運特性等因素，需以取得土地所有權之方式辦理，無其他取得方式，有關用地取得倘未能以協議方式取得之土地，則仍辦理「徵收」取得捷運所需範圍內土地，以符所需。

(4) 其他各取得土地方式及可行性茲列明分析如后：

A. 設定地上權：因本案工程係作捷運設施永久使用，為配合工程施工及运营管理需要，不宜以設定地上權方式取得。

B. 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動提出，新北市政府樂觀其成，並願意配合相關手續。

C. 公私有地交換：本案取得之土地均須作為機廠相關設施使用，為捷運系統用地，本府目前持有土地均有其特定使用之用途，依相關法令規定及現狀狀況，並無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

D. 保留區段徵收：依 104 年 12 月 31 日發布實施之「變更淡海新市鎮特區主要計畫(部分住宅區、文中用地(三)、文小用地(三)為捷運系統用地、捷運車站專用區及住宅區)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)案」：「對土地所有權人願先行提供使用之用地，如保留供後續以區段徵收方式取者，應於本案公告發布實施五年內辦理，若無法於期限內完成，應重新擬相關方案提請本部都市計畫委員會審議。」，本府將召開用地取得協議與區內所有權人協議先行提供土地本府使用，並保留區段徵收權利。

本府召開用地取得協議會時將與區內所有權人協議，協議方式除協議價方式辦理外，並將敘明上述其他用地取得方式及相關權利義務，以確保地主益，如無法達成協議時，將依法辦理徵收。

三、適當性：

1. 便捷交通為城市之命脈，新北市政府首重與民生息息相關之都會交通發展積極提升大眾運輸使用率，優先推動城市內軌道建設，以鐵路及捷運等軌運輸系統為交通骨幹，以市區公車、快捷公車為交通次骨幹，並結合社區巴士、自行車道及人行道，組織成綿密之綠色運輸網絡，如此民眾透過公車行或騎乘自行車之方式即可輕鬆且快速地前往轉乘捷運抵達目的地，樹立一綠色運輸之新典範。

2. 經評估運量需求、路線線形限制、安全性、環境衝擊影響、可擴充性、供市場成熟度及成本效益等因素，考量輕軌較公車仍有行駛道路占用空間較小，行駛路徑固定，對地面交通之影響較小，且準點性與舒適性較高，為昇淡海新市鎮聯外運輸之服務等級，與降低公車廢氣排放對空氣污染之影響，故擇定以輕軌系統為優先方案。

3. 淡海輕軌為路線營運需要須設置機廠，機廠功能包含：1. 提供列車調度、駐車及測試。2. 提供車輛外部自動清洗及車廂內部清潔工作。3. 車輛定期及不定期檢查與維修。4. 支援軌道、供電、號誌、通訊及自動收費系統等設備之維護工作。5. 儲存維修設備及維修材料。6. 設置行控中心、管理行政中心及備品倉儲區。機廠用地劃設係依前述功能需求而規劃，配置緊湊，用地已無法再縮減。

四、合法性：

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，前期於民國 96 年 10 月完成「淡海新市鎮聯外輕軌運輸系統可行性研究暨初步規劃」作業呈報行政院，於民國 96 年 12 月經建會召開研商會議決議，本案更名為「淡水捷運延伸線可行性研究」，並奉行政院民國 99 年 6 月 8 日院臺交字第 0990031812 號函核覆在案。

2. 本計畫依「大眾捷運法」第 12 條辦理規劃報告，於民國 102 年 2 月 25 日奉行政院院臺交字第 1020005699 號函核定。

3. 本計畫用地範圍業依都市計畫法辦理都市計畫變更，並於 104 年 12 月 31 日公告發布實施，得依「大眾捷運法」、「土地徵收條例」等相關規定辦理用地取得。

105

106

壹拾壹、 土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
1	李 城	105年1月31日	有關協議契約內容，如契約、租金、協議價格應明確擬訂後，再召開說明會。	有關協議價購契約內容，本府正研擬相關內容，將於後續協議價購會議時確實向地主說明契約條文、租金及協議價購金額。
2	黃 棕	105年1月31日	<ol style="list-style-type: none"> 104年10月說明會曾要求營建署出席，但今天仍未見營建署的官員，且當時的會議記錄也沒收到，希望市府將之前的會議記錄及議員交待的事情妥善回應。 這塊地一樣都是淡海新市鎮特定區計畫，應該以區段徵收方式開發，現在只要徵收機廠那塊地，如何顧及地主權益？應該另外規劃一塊土地比照區段徵收發還土地給地主。 這次的開會通知所附的資料「本計畫用地範圍業依都市計畫法辦理都市計畫變更，並於104年12月31日公告發布實施」，可否說明變更後的用地及分區為何？何處可查詢這份公告？ 	<ol style="list-style-type: none"> 本府皆以正式函文及電話通營建署，惟該署表示不克出席，後續會議仍會正式邀請營建署參加；另本府於104年辦3場都市計畫變更說明會，次會議記錄皆以正式函文寄給各所有權人，如有未收到，請於會後留下通訊資料，補寄相關資料。 本案機廠用地原屬淡海新市鎮第二期範圍，採區段徵收開發方式辦理，如僅就淡海軌機廠用地取得另劃設區段徵收範圍，恐不符公益性及必要性原則，亦影響區外所有權參與本區配地的機會，衍生體公平性問題；另目前淡海新市鎮二期開發計畫已進入第一階段環評，仍持續辦理中，不建議另辦理區段徵收。綜考量機廠用地土地所有權人屬區段徵收範圍，本案對於先行提供土地供捷運建設使用並與本府達成協議者，將保留原參與後續區段徵收權利，相關執行機制已載明於都市計畫書內，本府亦會於後續協議區段提出相關補償及執行機制和土地所有權人充分說明。 依據104年12月31日公告發布實施之「變更淡海新市鎮

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
				<p>特定區主要計畫（部分住宅區、文中用地（三）、文小用地（三）為捷運系統用地、捷運車站專用區及部分文中用地（三）為住宅區）（配合淡海輕軌運輸系統第一期路線）案」機廠範圍內之土地使用分區為捷運系統用地，相關資料可至本府城鄉服務網下載： http://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/urdview/QueryUplan.aspx?vm=2&uqid=28。</p>
3	李 鑽	105年1月31日	<ol style="list-style-type: none"> 前幾次說明會都有要求提出補償金額，但一直到今天仍未提出，請具體說明徵收一坪要補償多少錢？剛才簡報中的實價登錄資料顯示有3~7萬/坪的價格，但過去交易的有13~15萬/坪的行情，為何不納入參考？難到要我們地主間相互交易創造每坪30萬的行情？ 當初在規劃的時候，有沒有尊重地主開過公聽會？現在部分路線已經動工，才來說沒蓋（機廠）不行，所以說這從頭到尾合法性有問題。 剛剛聽到那個簡報內容，五年檢討，五年政府還有那個權力可以直接用議價的方式直接買回去，本人無法同意。且機廠到時已 	<ol style="list-style-type: none"> 本案變更都市計畫係於104年12月31日公告發布實施，去年相關會議乃都市計畫階段之說明會，當時尚無辦理徵收之依據，故無確切說明協議價格，目前已經在辦理市價查估，依土地徵收條例11條，應以市價協議，所謂市價，係指市場正常交易價格；本次會議所提供之相關交易案例係參考內政部不動產實價登錄網交易資料，機廠用地範圍周邊土地近期交易行情約每坪7萬元左右，如有其他土地交易案例，亦請提供本府參考，但交易案例時間依土地徵收市價查估辦法、不動產技術規則原則係以半年內交易價格或以接近查估價格日期者為原則。預計於3月底辦理協議會議，屆時將提供協議價格及完整的契約內容。 交通部於94年啟動可行性研究，於99年行政院核定後續由高速鐵路工程局辦理環評、綜規作業，高鐵局

附件1
奉准與事業計畫
畫文件影本

附件2
公益性及必要性
評估報告

附件3
公聽會通知、公
告

附件4
公聽會紀錄公告
及張貼網站證明

- 附件1
本准與辦事計畫
畫文件影本
- 附件2
公益性及必要性
評估報告
- 附件3
公聽會通知、公
告
- 附件4
公聽會紀錄公告
及張貼網站證明

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>經完成，地主權利如何保障？</p> <p>4. 機廠用地到底是位於一期開發區還是二期開發區？</p> <p>5. 淡海二期區段徵收開發區的環境影響評估未過，為何輕軌機廠位於二期的土地上環評卻可以單獨劃出來通過？</p>	<p>於100年9月召開4次聽會、當時相關計畫所規劃之機廠用地係位於本案置，後環評於101年通過，綜合規劃於102年2月25日奉行政院核定。</p> <p>3. 本府將依都市計畫內容於保區段徵收5年期限屆滿前，酌當時後期區段徵收辦理情形，研擬方案提內政部都市計畫委員會審議，並依審定結果延長保留期限或改採其他方式辦理；惟倘五年後經相關主管機關確認區段徵收計畫無法完成，而經內政部都市計畫委員會決議不予延長保留區段徵收期限或無改採其他開發方式辦理時，本機廠範圍內土地所有權人與其他新市鎮二期範圍內地主皆同樣面臨計畫變更之情形，屆時，因機廠用地為公共設施用地，仍須採協議購買或一般徵收方式取得。考量用地取得價格之公平性及一致性，依簽訂協議書當期查估市價購為原則。</p> <p>4. 本計畫機廠用地範圍原位於淡海新市鎮特定區計畫第二期發展區第1開發區範圍內，原採區段徵收方式辦理，現依100年12月31日公告發布實施之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區、文中用地（三）、文小用地（三）為捷運系統用地、捷運車站專用區及部分文中用地（三）為住宅區）（配合淡海輕軌運輸系統第一期路線）案」變更為捷運系統</p>

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
				<p>用地，排除於區段徵收範圍，改採一般徵收方式取得為原則，惟為保障土地所有權人原參與淡海新市鎮二期區段徵收權益，倘土地所有權人願先行提供土地供捷運使用，將簽訂協議契約並註記於土地登記謄本，以作為後續所有權人參與區段徵收之依據。</p> <p>5. 淡海新市鎮二期開發區經環保署決議需辦理二階段環評，係針對600餘公頃之開發案進行評估；本案之環境影響說明書係針對淡海輕軌工程影響辦理，係分屬不同兩案。</p>
4	鄭欣	105年1月31日	<p>1. 如果102年間或之前規劃階段有召開公聽會通知地主那為何101年7月仍有淡海新市鎮二期的都市計畫書公開展覽且當時並無納入機廠規劃。</p> <p>2. 依簡報資料從102年有這個輕軌計畫，但卻到104年6月通知我們要變更都市計畫要由區段徵收改為徵收，都市計畫針對土地所有權人的意見如何處理？當時所提於新市鎮一期土地以地易地方式，為何無回應？</p> <p>3. 憲法有保障人民財產安全，行政機關應考量以其他適當且對土地所有權侵害較小之方式達成目的而非只有徵收。</p>	<p>1. 交通部於94年啟動可行性研究，於99年行政院核定後續由高速鐵路工程局辦理環評、綜規作業，高鐵局於100年9月召開4次公聽會、當時相關計畫所規劃之機廠用地即位於本案目前位置，環評於101年通過，綜合規劃於102年2月25日奉行政院核定。</p> <p>2. 承上，綜合規劃核定後，本府依據都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，其間亦於104年6月28日、8月19日、10月18日多次與各位所有權人說明，有關本案都市計畫變更階段，土地所有權人陳情意見，本府亦如實納入都市計畫公民或團體陳情意見綜理表，並通知要求列席都市計畫委員會，地主於內政部都市計畫委員會上親自陳述。另針對地主陳情以地易地一節，因目前淡</p>

- 附件1
奉准興辦事業計畫文件影本
- 附件2
公益性及必要性評估報告
- 附件3
公聽會通知、公告
- 附件4
公聽會紀錄公告及張貼網站證明

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
			4. 在102年通過輕軌計畫的時候沒有告知，任由地價上漲，像有地主買到一坪12~13萬多。卻等到2期環評沒過，地價掉了才來徵收，這個時機點實在非常不合理。	海新市鎮一期之可標售土地供營建署抵付一期區徵開發本之用，另依淡海新市鎮一期開發區土地與淡海新市鎮二期開發區分屬不同區段徵收範圍，故無相關可採可以地易方式辦理，並已於內政部都市計畫委員會上說明。 3. 考量機廠用地土地所有權人屬區段徵收範圍，本案對於先行提供土地供捷運建設使用並與本府達成協議者，將保留原參與後續區段徵收權利，不致影響其原來權利，相關執行機制已載明於都市計畫書內。本府亦會於後續協議階段提供相關補償及執行機制，和土地所有權人充分說明。另為減少影響民眾權益影響，機廠用地在工程興建需要及未來營運維修安全等功能需求而規劃配置緊湊，用地已無法再縮減，預計徵收私有土地應已達必要最小限度之範圍，盡可能減少私地的取得。 4. 本計畫綜合規劃通過後，尚須進行都市計畫變更作業，本府已於本案變更都市計畫公告發布實施(104年12月31日)後即展開市價查估相關作業，預計於3月底辦理協議會議，屆時將提供協議價格及完整契約內容。
5	林靖	105年1月31日	1. 貴局徵收之上位原則為內政部858次議會決議，貴局只想便宜行事，一味企圖以徵收、一般徵收強奪	1. 機廠為公共設施，非營利設施，本府其他保留區段徵收公共設施用地，均沒有給付地租金，本案現依都市計畫法定已刻正研訂協議價購契約

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
			民地。都委會決議五年內若未能區段徵收，則再送都委會延長上開期限或以其他方式開發。另依決議事項「先行使用補償金額予土地所有權人之相關措施」為何市府欲採公有土地出租標準，但我們的土地並非公有土地，採公有地租金計算方式並不合理。 2. 「先行提供使用之用地，如保留供後續以區段徵收方式取地者，應於本案公告發布實施五年內辦理，若無法於期限內完成，應重新提會審議，延長或修正開發方式」，為何說5年到就要直接徵收？請市府以其他方式開發，應對土地所有權人負起責任，具體承諾推動機廠用地擴大徵收，給可憐的地主一個交代。	容，將於後續協議價購會議時確實向地主說明契約條文、租金、協議價購金額。 2. 本府將依都市計畫內容於保留區段徵收5年期限屆滿前，衡酌當時後期區段徵收辦理情形，研擬方案提內政部都市計畫委員會審議，並依審定結果延長保留期限或改採其他方式辦理，並依規配合修訂契約或調整開發方式，並非直接以徵收方式辦理；惟倘五年後經相關主管機關確認區段徵收計畫無法完成，而經內政部都市計畫委員會決議不予延長保留區段徵收期限或無改採其他開發方式辦理時，本機廠範圍內土地所有權人與其他新市鎮二期範圍內地主皆同樣面臨計畫變更之情形，屆時，因機廠用地為公共設施用地，仍須採協議購買或一般徵收方式取得。
6	倪標	105年1月31日	1. 今天的簡報資料請寄送給我們，下次開會前亦請將簡報資料一併寄出。 2. 剛才打出來的參考價格有一筆3.4萬的是否為遺產或其他特殊案例應該忽略掉。因為據我所知在此範圍內曾經有8萬元/坪的交易價格，且這個價格應該以公	1. 本次會議係依據「土地徵收條例」及相關法令規定分別就社會、經濟、文化及生態、永續發展及其他等因素辦理公益性、必要性說明，今日簡報資料將與會議記錄一併寄給土地所有權人。 2. 依土徵條例11條，應以市價協議。所謂市價，指市場正常交易價格；相關交易案例來源

附件1
奉准興辦都市計畫文件影本

附件2
公益性及必要性評估報告

附件3
公聽會通知、公告

附件4
公聽會紀錄公告及張貼網站證明

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>告徵收之前為準，公告要徵收後地價當然下跌。</p> <p>3. 土地租金簡報說要參酌國有土地出租相關辦法辦理，請去查一下像之前台北市內湖北投焚化廠有一個土地租金計算方式，相較起來本案的租金標準相對嚴苛。</p> <p>4. 若5年後再提都市計畫委員會討論的方案是要以現在的價格來取得這對於地主是相當不公平的。</p> <p>5. 我們這個區塊對於機廠的興建是缺一不可的，如果協議條件太嚴格將不利捷運開發，所以建議捷運局應該從地主的角度加以衡量。</p>	<p>係參考政府相關資訊，如內政部不動產交易實價查詢服務網，亦歡迎提供實際買賣成交案例，但交易案例時間依土地徵收市價查估辦法、不動產技術規則有其限制應以半年內交易價格或以接近查估價格日期為原則。</p> <p>3. 機廠為公共設施，非營利設施，本府其他保留區段徵收之公共設施用地，均以無償為原則，本案現依都市計畫規定已刻正研訂協議價購契約內容，相關內湖、北投焚化爐土地租賃案例，會後本府將蒐集相關資料並納入研議。</p> <p>4. 本府將依都市計畫內容於保留區段徵收5年期限屆滿前，酌當時後期區段徵收辦理情形，研擬方案提內政部都市計畫委員會審議，並依審定結果延長保留期限或改採其他方式辦理；惟倘五年後經相關主管機關確認區段徵收計畫無法完成，而經內政部都市計畫委員會決議不予延長保留區段徵收期限或無改採其他開發方式辦理時，本機廠範圍內土地所有權人與其他新市鎮二期範圍內地主皆同樣面臨計畫變更之情形，屆時，因機廠用地為公共設施用地，仍須採協議購買或一般徵收方式取得。考量用地取得價格之公平性及一致性，依簽訂協議書當期查估市價購為原則。</p> <p>5. 相關協議條件將採納地主意見綜合考量，於後續協議價購</p>

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
				<p>議時確實向地主說明契約條文、租金、協議價購金額簽訂原則。</p>
7	黃祺	105年1月31日	<p>1. 104.10.18的說明會蔡議員有提出四點結論要求市府於下次開會回應，其中之一就是有要把徵收價格說明，但到今天為止市府仍不願說明，浪費我們的時間。</p> <p>2. 機廠施工讓我的土地原來有出路搞到沒出路，進出都要繞很遠。</p>	<p>1. 本案變更都市計畫係於104年12月31日公告發布實施，去年相關會議乃都市計畫階段之說明會，當時尚無辦理徵收之依據，故無確切說明協議價格，目前已經在辦理市價查估，預計於3月底辦理協議會議，屆時將提供協議價格及完整契約內容。</p> <p>2. 依本案都市計畫書規定：「捷運系統用地自基地建築線退縮6公尺以上。」，後續將與施工及設計單位協調，務必維持鄰近地主居住通行之權利。</p>
8	李華	105年1月31日	<p>1. 區域有實際成交價最高來到13.4萬/坪，最熱門在102~103年之間約有12萬/坪之行情，這些價格在地政事務所實價登錄價格都查的到。簡報上一坪有3.4萬成交的依據為何？另外有聽說要以公告近期6個月內市價評估，這樣相對我前面說的價格很不合理，畢竟這是一場協議價購，協議價購就是兩相情願，不要老是搬出法令，目前感受不到市府誠意，距離與地主達成協議的距離還很遙遠。</p> <p>2. 如果有願意租給市府的，也不要依什麼土地法公告地價百分之五，可以參考北投區焚化廠，還有水利局的用地的案例，像我們八里鄉</p>	<p>1. 相關交易案例來源係參考政府相關資訊，如內政部不動產交易實價查詢服務網，亦歡迎提供實際買賣成交案例，但交易案例時間依土地徵收市價查估辦法、不動產技術規則有其限制應以半年內交易價格或以接近查估價格日期者為原則。接近半年內政部不動產交易實價查詢服務網登錄資料每坪約7萬元左右。</p> <p>2. 機廠為公共設施，非營利設施，本府其他保留區段徵收之公共設施用地，均以無償為原則，本案現依都市計畫規定已刻正研訂協議價購契約內容，至相關案例本府將納入研議參考，並於後續協議價購會議時確實向地主說明契約條文、租金、協議價購金額。</p>

113

114

- 附件1
奉准興辦事業計畫文件影本
- 附件2
公益性及必要性評估報告
- 附件3
公聽會通知、公告
- 附件4
公聽會紀錄公告及張貼網站證明

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
			和水利局租地，如河水公地使用費是以鄰近的最低公告現值百分之五，還有高爾夫球場是以鄰近的最低公告現值百分之八，不是公告地價，這是天差地遠。請市府下次不要以土地法「公告地價」訂一個大家無法接受的價格。	
9	崁頂里 盧春安 里長	105年 1月 31日	<ol style="list-style-type: none"> 目前地價一坪 7 萬多是近期的低檔，請市府多用點心，把近年整個淡海新市鎮土地交易的行情查出來讓地主知道。讓地主的權利能夠被照顧。所謂實價登錄的價格不應以 6 個月應該用 5 年來做一個評估。 如果採保留區徵的方式，租金到底多少，應該參考周邊行情。下次開會建議用會前會的方式先讓地主瞭解。 	<ol style="list-style-type: none"> 相關交易案例來源係參考府相關資訊，如內政部不動產交易實價查詢服務網，亦提供實際買賣成交案例，但交易案例時間依土地徵收市價查估辦法、不動產技術規則其限制應以半年內交易價格或以接近查估價格日期者為原則。接近半年內內政部不動產交易實價查詢服務網登錄資料每坪約 7 萬元左右。 機廠為公共設施，非營利設施，本府其他保留區段徵收之公共設施用地，均以無償為原則，本案現依都市計畫規定已正研訂協議價購契約內容，將於後續協議價購會議時確實向地主說明契約條文、租金協議價購金額。
10	盧 賜	105年 1月 31日	241-4 地號有一座鐵棚我父母在那邊住了十幾年，由於老人家住不慣大樓，現場看雖然只有一座鐵皮屋比較特殊，請你們說該怎麼處理、瞭解一下。	經現場勘查該筆土地確有一座鐵皮屋，惟現地並無門牌，倘有關居住事實資料可提供本府，本府亦將依「土地徵收條例」、「新北市興辦公共工程用地地上物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遷補償救濟標準」及相關法令辦理補償。

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
11	盧 玲	105年 1月 31日	已開了很多次會議，為何地主都沒收到相關會議記錄、資料以及今天的簡報資料也沒看到，下次公聽會請把會議要講的簡報資料，以及之前開會的資料也都一併寄發，很多地主都不知道你們要開什麼內容、決定什麼內容、答案什麼都不清楚。	本案前依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更，其間亦於 104 年 6 月 28 日、8 月 19 日、10 月 18 日多次以正式公文通知土地所有權人說明會事宜，現依土地徵收條例規定舉辦土地徵收公聽會，本次為第一場，後續相關會議資料將以掛號寄送給各土地所有權人，以保障各位權利。
12	黃 豐	105年 1月 31日	<ol style="list-style-type: none"> 在捷運機廠用地上面為什麼兩個徵收方式，像捷運專用區要用區段徵收方式，是依據新市鎮的區段徵收還是什麼方式？還是新北市自辦的區段徵收？倘新市鎮的區段徵收不過那不就是機廠不蓋了？ 位於機廠的地主捐了土地又享受不到捷運的方便那為什麼有捷運專用區用區段徵收的方式 	<ol style="list-style-type: none"> 依 104 年 12 月 31 日公告發布實施之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區、文中用地（三）、文小用地（三）為捷運系統用地、捷運車站專用區及部分文中用地（三）為住宅區）（配合淡海輕軌運輸系統第一期路線）案」，機廠範圍內之土地使用分區為捷運系統用地，為淡海輕軌一期路網營運所需，東側道路用地因捷運車輛出入必要，故採一般徵收取得為原則。南側捷運專用區將於淡海二期區段徵收開發完成，再視周邊發展條件及營運需求，由本府規劃興建捷運相關設施使用。 本案機廠（捷運系統用地）屬公共設施用地，依現行都市計畫及大捷法、土徵條例係採一般徵收方式取得，並依現行法令已經採用市價辦理徵收及價購，給予地主合理之補償。考量機廠用地土地所有權人原屬區段徵收範圍，對於願先行提供土地供捷運建設使用並與本府達成協議者，將保留原參與後續區段徵收權利，不致影響其原來權利，相關執行

- 附件1
泰源興辦事處計畫文件影本
- 附件2
公益性及必要性評估報告
- 附件3
公聽會通知、公告
- 附件4
公聽會紀錄公告及張貼網站證明

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
				機制已載明於都市計畫書內
13	蔡錦賢議員	105年1月31日	<p>現在機廠用地配合捷運建設已經完成變更並發布實施，大家要向前看，今天我們要注意的主要有三項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地要保留不要徵收，才能保留後續分土地的機會，為保證各位的權益不會因行政主管的變動而遭受損失，應由行政單位擬定契約草案與所有權人協商並經法院公證，確定地主「保留區段徵收配地權利」。 2. 建設難免有人要犧牲，但為了地方建設請各位諒解，但提供土地先行使用應由市府補償土地租金，下次市府也應該明確與地主說明租金補償標準。 3. 到底一坪要以多少價格來徵收，市價到底多少應於下次開會說明。現在徵收都採市價，但市價難免受時機有高有低，像之前環評未確認通過之前有一坪10幾萬的行情，沒想到現在環評沒過之後掉到每坪7、8萬，一期的土地價格也掉很多，但這個就是市價。所以不論價格高或低，應該訂出來，至少也讓願意賣的地主評估說要不要賣、有資金可作生意。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量機廠用地土地所有權原屬區段徵收範圍，本案對願先行提供土地供捷運建設用並與本府達成協議者，將保留參與後續區段徵收權利，關執行機制已載明於都市計畫書內，本府亦會於後續協議段提出相關補償及執行機制和土地所有權人充分說明。關契約亦可經法院公證，並記於土地登記謄本上；且將正式公文函送營建署備查，作為後期發展區執行區段徵收之依據。 2. 機廠為公共設施，非營利設施，本府其他保留區段徵收之公共設施用地，均以無償為原則，本案現依都市計畫規定已正研訂協議價購契約內容，於後續協議價購會議時確實地主說明契約條文、租金、協議價購金額。

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
			所以說下次開會前應該把租金以及每坪多少價錢徵收說出來，至少要公道，這樣大家才能接受。再來，輕軌建設是新北市的重大建設也是在座各位議員積極爭取的，要來改善淡水地區的交通，也希望大家支持，雖然難免有些損失，但至少要把各位的財產顧好。	
14	鄭宇恩議員	105年1月31日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地主想知道協議價錢，請市府於下次開會前提供。 2. 租金的價格希望政府能用一個起碼合理的價格來與地主協議租用，不要因為上述兩點政府做不到衍生後續行政訴訟致使工程延宕。並請捷運局能拿出誠意，提出相對優渥的條件讓大家可以接受，才能順利推動相關工程，解決淡水地區交通問題。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區、文中用地（三）、文小用地（三）為捷運系統用地、捷運車站專用區及部分文中用地（三）為住宅區）（配合淡海輕軌運輸系統第一期路線）案」變更都市計畫係於104年12月31日公告發布實施，目前已經在辦理市價查估作業，預計於105年3月底辦理協議會議，屆時將提供協議價格。 2. 機廠為公共設施，非營利設施，本府其他保留區段徵收之公共設施用地，均以無償為原則，本案現依都市計畫規定已刻正研訂協議價購契約內容，將於後續協議價購會議時確實向地主說明契約條文、租金、協議價購金額。
15	蔡葉偉議員	105年1月31日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前看來，租用應該是對大家較為有利，照市府所說在租的階段土地並未轉移可以等到區段徵收地價好的時候再配地。另外租金應該是要用市場行情，但比照實際市場行情可能導致預算過高也非行政部 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案後續如採「保留區段徵收」或「協議購買」本府皆會將協議購買金額或租金以契約條文明定，以確保雙方權益。 2. 依土地徵收條例規定至少需舉辦兩場之土地徵收公聽會，本次為第一場，相關會議資料皆以掛號寄發給各土地所有權人

- 附件1
本港與辦事業計畫文件影本
- 附件2
公益性及必要性評估報告
- 附件3
公聽會通知、公告
- 附件4
公聽會紀錄公告及張貼網站證明

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>門可以決定，相關預算我們幾位議員也會幫忙爭取。不能讓地主有被政府欺騙，但也要讓工程能順利推動。</p> <p>2. 今天也是第一次公聽會後面還有第二次，請務必通知所有地主，讓大家都知道自己的權益不要受損。</p> <p>3. 有關徵收價格後續仍有地價評議委員會來做公正的評定來保障地主權益。希望後續大家能以理性的討論爭取合理應有的權益，讓工程順利推動。</p>	<p>，後續包含今天會議記錄、二次公聽會會議資料及本府應、第二次公聽會通知皆會程序寄發各所有權人，以保土地所有權人權益。</p> <p>3. 有關徵收價格將以地價評議委員會審定，並依徵收計畫定金額為準。</p>

壹拾貳、 散會(下午 12 時 40 分)

淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程(機廠) 土地徵收第一次公聽會 簽到表

- 一、會議日期：民國 105 年 1 月 31 日(星期日)上午 10 點 30 分
- 二、會議地點：新北市淡海市民活動中心 4 樓演藝廳
- 三、主持人：新北市捷運工程局葉副處長任偉

四、出(列)席單位及人員	職稱	簽到
蔡葉偉議員		蔡葉偉
蔡錦賢議員		蔡錦賢
鄭戴麗香議員		鄭戴麗香
鄭宇恩議員		鄭宇恩
內政部營建署		
新北市政府地政局	科長	王新怡
新北市淡水區公所		區長
新北市淡水區里辦公處		
新北市政府捷運工程局	科長	劉嘉慧

附件1
 奉准興辦事業計畫
 書文件影本
 附件2
 公益性及必要性
 評估報告
 附件3
 公聽會通知、公
 告
 附件4
 公聽會紀錄公告
 及張貼網站證明

四、出(列)席單位及人員	職稱	簽到
中興工程顧問股份有限公司		楊勝飛 王偉年 陳智偉
捷運工程局		孫嘉謙 程逸平 黃中佑 袁豪欽 吳在政 蔡佳如 劉芸芸

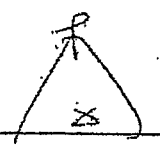
五、土地所有權人及相關權利人 簽到	連絡地址/電話
1 李... 城	093... 977
2 沈... 勝 黃... 代	0-54... 18
3 何... 鏡	091... 7, 6
4 魏... 修	09... 768 新... 0... 鏡
5 中... 游... 張	02-... 1-4
6 沈... 城	091... 6
7	
8	
9	
10	
11	

附件1
奉准興辦事業計畫
書文件影本

附件2
公益性及必要性
評估報告

附件3
公聽會通知、公告

附件4
公聽會紀錄公告
及張貼網站證明

五、土地所有權人及相關權利人 簽到		連絡地址/電話
12	王貴	0932 691
13	唐冷	0918
14	倪坤	098 088
15	林...林	
16	 邱	0930 14 漢水區 翠段
17		
18		
19		
20		
21		
22		

五、土地所有權人及相關權利人 簽到		連絡地址/電話
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		

- 附件1
本機關辦理計畫
重要文件影本
- 附件2
公益性及必要性
評估報告
- 附件3
公聽會通知、公
告
- 附件4
公聽會紀錄公告
及張貼網站證明

五、土地所有權人及相關權利人 簽到		連絡地址/電話
34	鄭 欣 098, 18	土地本... 衛... 7
35	邵 業	(02) ... 86
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		

位置：首頁 > 市府消息 > 市政公告

公告

字級：

公告更正本府105年2月5日新北府捷開字第1050243468號函附「淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程(機廠)」土地徵收第1次公聽會會議紀錄部份內容。

發佈日期：2016-03-07

發佈單位：新北市政府捷運工程局

類別：新北公告

依據：土地徵收條例第10條及「申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點」規定辦理。

公告內容：

更正本府105年1月31日舉行「淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程(機廠)」土地徵收第1次公聽會會議紀錄第參項地點及第壹拾壹項土地所有權人及利害關係人之意見、編號6回應及處理結果第4點說明。

附件：

更正_淡海輕軌機廠第1次公聽會會議紀錄_公告.pdf

更正淡海輕軌機廠105年1月31日_第1次公聽會會議紀錄0226.pdf