

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國105年3月15日  
發文字號：新北府捷開字第10504395411號  
附件：如主旨



主旨：公告本府105年3月5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2次公聽會會議紀錄。

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、本府105年3月5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2次公聽會會議紀錄。
- 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於佈告欄及現場適當地點、土地所在地之公共地方、住戶之適當公共位置張貼，及本府捷運工程局網站。
- 三、如土地所有權人或相關權利人對於本案會議紀錄有意見時，請於105年3月25日前以書面提出意見陳述，未於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

市長 朱立倫

附件1  
奉准辦理事項  
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

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)」

土地徵收第二次公聽會紀錄

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。

日期：105年3月5日(星期六)上午10時30分

地點：淡水區淡海市民活動中心

主持人：新北市政府捷運工程局李副局長政安

記錄人：林家鍵

出席人員：詳如簽到簿(詳附錄一)

出席之土地所有權人及利害關係人(詳附錄一)

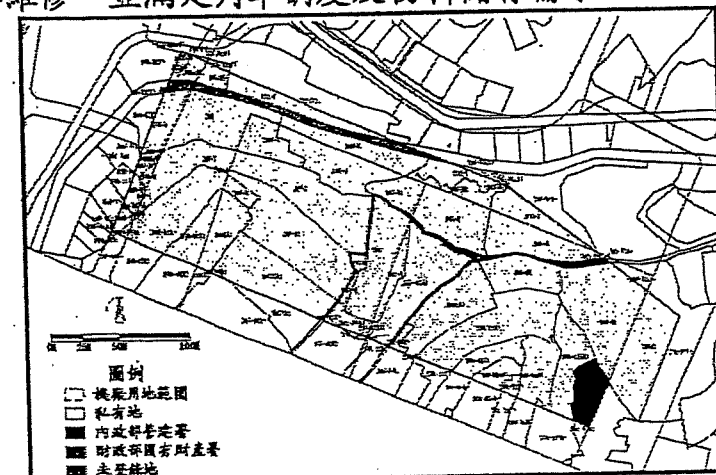
公聽會周知方式

1. 張貼公告：105年2月22日新北府捷開字第1050279630號公告，張貼於新北市政府、淡水區公所及暨淡水區炭頂里辦公處於佈告欄及現場適當地點、土地所在地之公共地方、住戶之適當公共位置張貼公告周知。
2. 書面通知：105年2月22日新北府捷開字第10502796301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2月25日刊載於中國時報。
4. 網路公告：105年2月25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。

## 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、空地和鐵皮屋 1 座，其他為財政部國有財產署、內政部地政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 60 筆土地中共計 80 人，其基地範圍內鐵皮屋內尚有居住人口 2 人，對於當地現住人口結構的影響輕微。但輕軌建設完成後，對於當地交通、青壯年人口及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、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

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，雜林地及早田基地為次，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，且所需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需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，且應退縮設計，以避免影響原有城鄉風貌。

- (2) 因徵收計劃而導致文化古蹟改變：本計畫範圍已依規定完成環境影響作業，無公告之文化古蹟。
- (3) 因徵收計劃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人潮及商機，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新北捷運系統，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，影響整體交通便利性，帶動淡海新市鎮之發展，以及提升淡水地區觀光遊憩品質，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，國家永續發展之政策。

- (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

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。淡海輕軌路網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，盡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。

附件1  
本計畫專章計畫  
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



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

- (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」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，則仍依「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  
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  
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  
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  
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  
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」，  
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  
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  
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予本府使用，並保留區段徵收權  
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  
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  
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  
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  
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  
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  
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  
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、  
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  
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，  
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

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。

壹拾壹、 第一次公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回

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，本正研擬相關內容，將於後續價購會議時確實向地主說明條文、 <u>先行使用補償金</u> 及協購金額。
2	黃 棕	105年1月31日	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本府皆以正式函文及電話營建署，惟該署表示不克出席，後續會議仍會正式邀請署參加；另本府於104年3場都市計畫變更說明會次會議記錄皆以正式函文給各所有權人，如有未收到，請於會後留下通訊資料補寄相關資料。</li> <li>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，如僅就淡海新市鎮二期範圍內取得另劃設區段徵收範圍，恐不符公益性及公平性原則，亦影響區外所有權人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階段環評，仍持續辦理中，不建議另辦理區段徵收。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，並與本府達成協議者，將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段提出相關補償及執行機制和土地所有權人充分說明。</li> </ol>

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
				3. 依據 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，相關資料可至本府城鄉服務網下載： <a href="http://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/urdview/QueryUplan.aspx?vm=2&amp;uakid=28">http://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/urdview/QueryUplan.aspx?vm=2&amp;uakid=28</a> 。
3	李 鑽	105年1月31日	<ol style="list-style-type: none"> <li>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？</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>交通部於 94 年啟動可行性研究，於 99 年行政院核定</li> </ol>

- 附件1 本局與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

139

140



- 附件1  
本港與新市鎮計畫文件影本
- 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>的方式直接買回去，本人無法同意。且機廠到時已經完成，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>後續由高速鐵路工程局辦理環評、綜規作業，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係位於本案位置，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區段徵收5年期限屆滿前酌當時後期區段徵收辦理，研擬方案提內政部都市計畫委員會審議，並依審定結果長保留期限或改採其他方式；惟倘五年後經相關主管機關確認區段徵收計畫無法實施，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時，本機廠範圍內土地所有權人與其他新市鎮二期範圍地主皆同樣面臨計畫變更之問題，屆時，因機廠用地為公共施用地，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發展區第1開發區範圍內，原區段徵收方式辦理，現依101年12月31日公告發布實施「變更淡海新市鎮特定區都市計畫（部分住宅區、文中系統用地、捷運車站專用區部分文中用地（三）為住宅</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>)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)案」變更為捷運系統用地，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</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</p>



附件1

奉准辦理都市計畫文件影本

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>害較小之方式達成目的而非只有徵收。</p> <p>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。</p>	<p>員會上親自陳述。另針對陳情以地易地一節，因目前海新市鎮一期之可標售土地供營運署抵付一期區徵開本之用，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。</p> <p>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後並與本府達成協議者，將原參與後續區段徵收權利，致影響其原來權利，相關機制已載明於都市計畫書內。本府亦會於後續協議階段相關補償及執行機制，和土地所有權人充分說明。另為減輕影響民眾權益影響，機廠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，預計徵收私有土地應已達要最小限度之範圍，盡可能減少私地的取得。</p> <p>4. 本計畫綜合規劃通過後，進行都市計畫變更作業，本已於本案變更都市計畫公布實施（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，屆時將提供協議價格及契約內容。</p>
5	林靖	105年1月	1. 貴局徵收之上位原則為內政部858次議會決議，貴	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

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
		月31日	<p>局只想便宜行事，一味企圖以徵收、一般徵收強奪民地。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。</p> <p>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。</p>	<p>地租金，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、先行使用補償金、協議價購金額。</p> <p>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。</p>
6	倪標	105年1月31日	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>2. 依土徵條例11條，應以市價</p>

附件1  
奉准與鄰事計畫  
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

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>內曾經有 8 萬元/坪的交易價格，且這個價格應該以公告徵收之前為準，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>協議。所謂市價，指市場交易價格；相關交易案例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修正研訂協議價購契約內容，相關內湖、北投焚化爐土地徵收案例，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，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實施，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>

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>5. 相關協議條件將採納地主意見綜合考量，於後續協議價購會議時確實向地主說明契約條文、先行使用補償金、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</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修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、先</p>



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

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
			投區焚化廠，還有水利局的用地的案例，像我們八里鄉和水利局租地，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。	行使用補償金、協議價購。
9	崁頂里 盧春安 里長	105年1月31日	1. 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。 2. 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。	1. 相關交易案例來源係參閱市府相關資訊，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，在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為準原則。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。 2. 機廠為公共設施，非營利性，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向地主說明契約條文、先行用補償金、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皮屋，惟現地並無門牌，倘有關居住事實資料可提供本府，府亦將依「土地徵收條例」、「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

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
				理補償。
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	1. 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？ 2. 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	1. 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。 2. 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



- 附件1  
奉准與事業計畫文件影本
- 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
				行提供土地供捷運建設並與本府達成協議者，將原參與後續區段徵收權利致影響其原來權利，相關機制已載明於都市計畫書
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"> <li>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」。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量機廠用地土地所有權原屬區段徵收範圍，本案願先行提供土地供捷運建設用並與本府達成協議者，留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段提出相關補償及執行機制和土地所有權人充分說明，相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。</li> <li>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、先行使用補償金、協議價購金額。</li> </ol>

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
			意。 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"> <li>1. 地主想知道協議價錢，請市府於下次開會前提供。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、先行使用補償金、協議價購金額。</li> </ol>
15	蔡葉偉議員	105年1月31日	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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先行使用補償金以契約條文明定，以確保雙方權益。</li> <li>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</li> </ol>

附件1  
奉准與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
			<p>導致預算過高也非行政部門可以決定，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>次為第一場，相關會議資料以掛號寄發給各土地所有權人，後續包含今天會議記錄、第二次公聽會會議資料及本會程序寄發各所有權人，以保障土地所有權人權益。</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>

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>都應該比照現在淡海第一期的市價來計價。</p> <p>3. 這塊捷運機廠用地原來是預計做什麼？</p> <p>4. 淡海輕軌計畫於綜合規劃階段為何沒找地主來溝通？若有，請提出相關證明。</p>	<p>將依市場正常交易價格向所有權人協議購買，協議不成才予以徵收。況且依現行本府初步與土地所有權人協商的條件除購買外，還有「保留區段徵收」之方式，對地主原參與區段徵收權益並無影響。</p> <p>3. 機廠用地都市計畫已於 104 年 12 月 31 日發布實施，變更為捷運系統用地，其變更前為學校用地及部分住宅區，惟原計畫因尚未辦理開發，故都市計畫變更前，其土地利用仍須依農業區相關規定辦理。</p> <p>4. 淡海輕軌計畫經交通部於 94 年啟動可行性研究，於 99 年行政院核定後，續由交通部高速鐵路工程局辦理環評、綜合規劃作業，查該局依「大眾捷運法」第十二條第二項及「交通部辦理大眾捷運系統規劃案公聽會作業要點」相關規定於 100 年 9 月 7 日、100 年 9 月 8 日、100 年 9 月 13 日、100 年 9 月 14 日召開 4 次公聽會，並以交通部高速鐵路工程局 100 年 8 月 15 日高鐵七字第 1000019182 號公告張貼於本府及淡水區公所適當位置週知，相關資料可至本局網站下載 (<a href="http://www.dorts.ntpc.gov.tw/news/?type_id=10192">http://www.dorts.ntpc.gov.tw/news/?type_id=10192</a>)。</p>
2	李先生	105 年 3 月 5 日	<p>1. 假如今天的程序未通過，是否捷運局就要強制徵收？你們有這種權力？</p> <p>2. 一開會就請警察來，這樣</p>	<p>1. 公聽會之後還有協議價購，本府會與土地所有權人充分溝通，最後真的無法達成協議者，才會朝徵收方式辦理。</p>

壹拾貳、第二次公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應情形

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	李鑽	105 年 3 月 5 日	<p>1. 台北捷運公司是一家營利的公司，是來賺取我們人民的錢，所以你們會用低額的成本來徵收我們的土地，這樣以後你們才可以賺錢。</p> <p>2. 淡海新市鎮二期是因為環評沒有過，所以才一直沒有開發，但這塊捷運機廠用地環評卻過了，也就是說這塊捷運機廠用地是「準新市鎮用地」，所以有關租地、徵收補償金等等，</p>	<p>1. 淡海輕軌是新北市政府的共運輸建設，相關票價審議必需經過市府核定，目的在淡水地區不論老少都能利用，並非營利為導向的建設。</p> <p>2. 有關淡海二期與捷運淡海輕軌環評是兩種不同開發行，並非捷運淡海輕軌環評通過，整個淡海二期 600 多公的區段徵收就可以開發，而收市價亦不是以環評通過否來認定，須依照土地徵收條例及相關法令規定辦理，本</p>



- 附件1  
奉准與辦事計畫  
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
		日	是對待老百姓的方式?	2.請警察單位來現場之目的在於維持秩序,對大家表達意並無任何影響。
3	蔡錦賢 議員	105年3月5日	1.目前市府的方案其中一項為保留區段徵收,這可以讓地主保留土地不會移轉所有權,且市府承諾於保留期間給付相關補償金,這部份請各位詳細思考;如果有地主願意與市府協議價購,也是可行,重點在於相關契約簽定後要到法院公證方才保障各位權益。 2.而土地購買價格、保留區段徵收期間補償金以及契約內容,我們幾位議員也會為民眾把關,看好大家的權益。	有關協議價購金額、先行使用價金計算基準及相關機制,均納入與協議價購契約內,將與地所有權人充分說明,協議契經法院公證後也將正式提送營建署以確保各位地主權益。
4	倪標	105年3月5日(書面意見)	建請捷運工程局應本於合法、合理、合情處理本機廠土地案。對於第一次公聽會貴局的回應及處理結果,本人有兩點意見: (1)接近半年內政部不動產交易實價查詢服務網登錄資料,林子段 211-240地號交易最大面積 915.7坪,單價為 8 萬元; 241-270 地號交易單價為每坪 8 萬元以上;並非貴局回應所稱每坪約 7 萬元左右。 (2)依今年 2 月 9 日買購房地產新聞登載:「內政部營建署指出,淡海新市鎮一期第 1、2 開發區面積約 446.02 公頃,截至 2015	1.土地所有權人所提供之案,我們都會再查證並納入評,公聽會之後還有協議價購程序,屆時會與地主說明價格考依據及相關考量因素。 2.有關淡海新市鎮一期開發之土地,本府所取得之部分開發完成後之道路、溝渠、園、綠地、兒童遊樂場、停車場、體育場及學校等公共設施用地,無可供之土地,而淡海新市鎮一期可標售土地係供營建署一期區段徵收開發成本之;另淡海新市鎮一期已開發土地與淡海新市鎮二期區分屬不同區段徵收範圍無相關可採以地易地方理。至於港平營區可標售土

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
			年底止,累計完成 92%公共設施用地無償登記予新北市政府...面積約 166.38 公頃;另已完成區內抵價地點交作業...面積約 104.61 公頃;...剩餘待售土地面積為 25.94 公頃。...為辦理淡海新市鎮第一期發展區內海軍港平營區遷建案...於 2015 年 12 月完成...徵收補償作業。以上新聞登載若屬實的話,五年後的其他方式,建請將以地易地的方式納入,因為本機廠土地並未提供淡海新市鎮第二期使用。	是否可採以地易地方式辦理,將轉請營建署評估。 3.至於其他公私有土地交換之方式,本府依「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」,每年透過不定期公告方式由民眾投標辦理公私有土地交換作業,但其區位為全市性而非特定在淡海新市鎮一期,查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實狀況,尚無多餘土地可供交換。
5	黃豐	105年3月5日(併會議發言及書面意見)	1.公私有土地交換納入用地取得之方式,比照輕軌系統一期工程(路線段)辦理,或將要徵收機廠用地的土地價款向營建署買剩餘土地後分回給地主。 2.說明會及公聽會內容涉及營建署權責,每次要求列席說明,營建署均未出席,因而無法提供相關資訊,使會議流於形式,有違正當法律程序。 3.基於用地取得爭議過大,捷運局回覆會議文件內容需再安排公聽會,讓土地所有權人可以再有申訴機會。 4.249 地號這塊之前地目是建地,現在已變更成捷運系統用地?那你把我的建地變成捷運系統用地應該	1.過去機廠用地土地所有權人主要係訴求以淡海新市鎮一期範圍內可建築土地採以地易地方式辦理,因目前本府於淡海一期土地都屬於公共設施用地,而營建署所有之可建地,依新市鎮開發條例規定必須公開標售後抵付新市鎮開發成本,地主可依相關規定辦理。至於其他公私有土地交換之方式,本府依「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」,每年透過不定期公告方式由民眾投標辦理公私有土地交換作業,但其區位為全市性而非特定在淡海新市鎮一期,查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實狀況,尚無多餘土地可供交換。



- 附件1  
奉議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>以建地價格給我補償。</p> <p>5. 查估預定時間可以取消嗎？應先把土地問題搞定在來談地上物的問題。</p>	<p>2. 有關本案相關說明會及公聽會本府皆已正式函文函請會建署出席與會，其相關會議紀錄及民眾陳情意見亦以正式函文函知該署。</p> <p>3. 土地徵收前所舉行之公聽會，依規定應說明興辦事業之概况、展示圖籍及說明計畫之公益性、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。本府已依相關規定於105年1月31日、105年3月1日召開2場公聽會，後續會召開協議會議，民眾關心的問題，本府都會持續溝通，評估可行方案，以爭同意協議，而相關意見表之管道不限於任何會議或正式，並非開完公聽會後就無法陳述相關意見。</p> <p>4. 有關土地協議價格部分，本府均會依土地徵收條例相關規定辦理，將於協議價購程序時向地主說明價格參考依據及相關考量因素。</p> <p>5. 地上物的補償亦是在協議價購的範圍，因此依相關規定必須辦理查估作業，如當不克出席，請務必與本局辦人員另約時間至現場查估，或協助通知地上物所有權人，以確保相關權利之權利。</p>
6	黃祺	105年3月5日	<p>1. 若五年後新市鎮不開發怎麼處理？</p> <p>2. 為何你們機廠徵收範圍沒有延伸至新市六路，要租</p>	<p>1. 本案變更都市計畫已於104年12月31日發布實施，本府將依都市計畫規定，於保留區段徵收5年期限屆滿前</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
		日	<p>的話應該以整筆土地為單位，不然就都買回去。</p> <p>3. 土地租金不應以農地為基準，應該參考淡海一期空地出租行情，比如淡水客運跟家樂福，你們可以去參考租金行情。</p>	<p>衡酌當時淡海新市鎮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5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，因本機廠屬公共設施用地，仍須採協議購買或一般徵收方式取得。</p> <p>2. 本次用地取得範圍係考量淡海輕軌機廠供列車與機電設備之儲存與維修，並滿足列車調度及物料儲存需求，經檢討以最小範圍劃設；機廠南側臨新市六路土地則規劃為捷運車站專用區，主要考量未來淡海新市鎮二期區段徵收整體開發後，可提供轉乘及相關服務機能並與南側一期中心商業區機能相調和，相關規劃構想及用地取得方式均已於本案變更都市計畫審議時提出，都市計畫業於104年12月31日發布實施。</p> <p>3. 本次用地取得範圍土地所有權人亦得保留區段徵收，俟後續區段徵收開發後一併領回可建地，礙於法令規定需地機關僅能就興辦事業所需範圍辦理用地取得，倘所有權人認為因公共設施興建、徵收導致既有土地難以利用亦可依「土地徵收條例」第8條規定「所有權人得於徵收公告之日起</p>

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

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. 年內向該管直轄市或(市)主管機關申請「收」。 4. 有關土地先行使用補償金協議價格部分,本府將於協議價購程序時向地主說明價格參考依據及相關考量因素。
7	黃琴	105年3月5日	<p>1. 請問本計畫是奉行政院幾年幾月的命令來執行?既然是102年應該以102年當時地價來與民眾徵收!</p> <p>2. 機廠變更範圍造成 249-1 及附近地號既有建物無法通行,屬於重大工程瑕疵,應立即停止公聽會程序!請重新設計徵收範圍。</p>	<p>1. 本計畫綜合規劃於 102 年 1 月 25 日奉行政院核定,本即依照核定計畫發包辦理本設計,俟設計定案後於 103 年 6 月 28 日舉辦變更都市計畫公聽會,並於 104 年 1 月 31 日發布實施,其後始辦理用地取得之依據,而依地徵收條例第 30 條規定徵收當期市價為補償地價。</p> <p>2. 本局已於 105 年 3 月 3 日地主、屋主於現場會勘,由機廠完工後將設置至少 6 尺退縮通道,並已請設計廠在工程設計時確保既有住戶及民眾通行權利,並非住戶稱無法通行,相關案例可參台北南港機廠。</p>
8	鄭欣	105年3月5日	<p>1. 我們希望捷運局承諾再辦公聽會,不要辦完這場就直接進入協議價購或強制徵收。</p> <p>2. 請捷運局提出你們是用什麼基準計算土地市價?輕軌機廠是供新市鎮一期使用,價格應比照一期的價格。</p> <p>3. 請拿港坪營區的 5 公頃住宅區來換地,並請跟內政部營建署協調。</p>	<p>1. 土地徵收前所舉行之公聽會,依規定應說明興辦事業之公益性、必要性、適當性及合宜性,並聽取土地所有權人及利害關係人之意見,本府已依相關規定於 105 年 1 月 31 日召開 105 年 3 月 5 日召開 2 場公聽會,後續也會召開協議價購,民眾關切的問題,本府會持續溝通,評估可行方案以爭取同意協議。</p> <p>2. 有關土地協議價格部分,本</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
				均會依土地徵收條例相關規定辦理,將於協議價購程序時向地主說明價格參考依據及相關考量因素。 3. 有關港平營區可標售土地是否可採以地易地方式辦理,將轉請營建署評估
9	鄭宇恩議員	105年3月5日	<p>1. 公聽會目前能傳達給地主的只有工程的必要性與公益性等等,據我瞭解需進入協議會議才會跟地主討論協議價格,這才是地主所關切的,希望捷運局能清楚表達協議內容,並且承諾要開多少次協議價購的會議。</p> <p>2. 我們議員將會嚴格監督捷運局,在協議架構下跟每一位地主談,如果談失敗的話要亦將協助地主走行政訴訟或法律程序。</p>	<p>1. 有關協議價購金額、先行使用補償金計算基準及相關機制,均會納入與協議價購契約內,將於協議會議與土地所有權人充分說明,民眾意見表達之管道不限於任何會議或形式,本府會持續溝通,評估可行方案,以爭取同意協議。</p> <p>2. 敬悉,本府將依相關法令規定與民眾協商說明,避免後續行政及法律訴訟。</p>
10	鄭議員服務處 鄭主任	105年3月5日	<p>1. 建議捷運局要有替代方案,不要用公共設施一般徵收的方式,因為之前新市鎮第一期是用區段徵收,現在反而用一般徵收,這樣地主當然無法接受,看能否用將這次機廠用地納入一期範圍內擴大徵收方式辦理。</p> <p>2. 如果進入法律訴訟途徑就會多個 3-5 年,對於淡水地區的整體發展與交通會造成影響。</p>	<p>依照本案都市計畫規定,並非以一般徵收方式為唯一用地取得方式,地主原屬淡海新市鎮二期區段徵收範圍之權益,已於都市計畫內敘明保留參與區段徵收之權利,相關內容已於 104 年 10 月 18 日、105 年 1 月 31 日及本次公聽會均已向民眾說明,對民眾想採區段徵收方式開發已有具體回應。至於是否能納入淡海新市鎮一期範圍內擴大區段徵收方式辦理,因該區段徵收計畫已辦理完成多年,相關法令恐已無法適用,惟本府仍會將您的意見轉達內政部營建署評估。</p>



- 附件1  
本區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
11	林花	105年3月5日(書面意見)	一坪12萬再來談	有關土地協議價格部分，本府會依土地徵收條例相關規定，將於協議價購程序時向地權人說明價格參考依據及相關因素。
12	蔡益	105年3月5日(書面意見)	1.102年開始舉辦，當時買的土地是六位數以上的價錢，都很貴，當初買的價錢比現在徵收的價錢還高，可否用當時的價錢來算。 2.現在要徵收的價錢至少要15萬/坪。	有關土地協議價格部分，本府會依土地徵收條例相關規定，將於協議價購程序時向地權人說明價格參考依據及相關因素。
13	盧慶	105年3月5日(書面意見)	241-4地號土地現場座落一座鐵皮屋，裡面尚有居住人口，請配合更正公益性社會因素說明，後續並請依相關規定辦理地上物查估，給予合理地上物補償。	已配合修正本案公益性之社會因素說明，另本府已訂於105年3月10日、11日、14日、15日辦理現場地上改良物查估事宜，後續將依「土地徵收條例」、「新北市興辦公共工程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相關法令辦理補償。

壹拾參、其他說明事項：

依新北市政府104年12月31日公告發布實施之「變更淡海新市鎮特種主要計畫(部分住宅區、文中用地(三)、文小用地(三)為捷運系統用地、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

路線)第六章規定略以：「...本案對於土地所有權人願先行提供土地予捷運建設使用，並與新北市政府達成協議者，得保留其參與後續區段徵收之權利，新北市政府應訂定「土地先行使用補償金額」予土地所有權人之相關措施或設定地上權等方式...」，故本案有關租金一節，統一修正為「先行使用補償金」。

壹拾肆、散會(下午12時40分)



附件1  
本准與專案計畫  
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

### 淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程(機廠) 土地徵收第二次公聽會

#### 簽到表

- 一、會議日期：民國 105 年 3 月 5 日(星期六)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：新北市捷運工程局李副局長政安 *李政安*

四、出(列)席單位及人員	職稱	簽到
蔡葉偉議員	主任	<i>何阿坤</i>
蔡錦賢議員		<i>蔡錦賢 沈崇振</i>
鄭戴麗香議員	主任	<i>陳阿坤</i>
鄭宇恩議員		
內政部營建署		
新北市政府地政局	科長	<i>王頌聰</i>
新北市淡水區公所		
新北市淡水區里辦公處	里長	<i>盧春晏</i>
新北市政府捷運工程局	副局長	<i>李政安</i>
	科長	<i>謝嘉慧</i>
		<i>謝嘉慧 謝嘉欣 程遠名 謝嘉欣 謝嘉欣</i>

附件1  
奉准與專案計畫  
重文件影本  
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		楊鵬飛
		許裕修
		姜哲華
		王老嘉
		簡經緯

五、土地所有權人及相關權利人 簽到	連絡地址/電話
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	