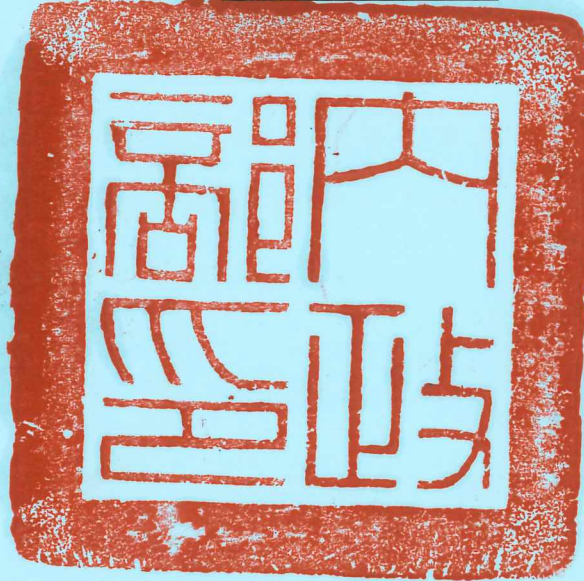


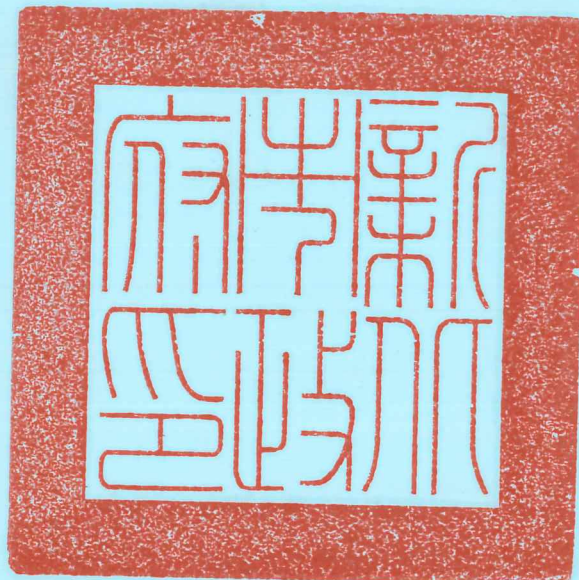
案件編號：110A02F0022



內政部 110 年 10 月 8 日 台內地字第 1100265811 號函核准徵收

三鶯線捷運系統計畫
LB11 站捷運開發區 1 工程用地
徵收土地計畫書

新北市政府



製作日期：中華民國 110 年 8 月 30 日

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、旅客入出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，需穿越馬路之不便利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鋪使用，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 LB11 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，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，促進環境再造，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 年完工之期程，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 1 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○貴、陳○裕、王○智及王○昌等利害關係人(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○智、詹○森、詹○旭、詹○仲、詹○萱及詹○瑾等 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/m²，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/m²。(附件十五、十六)

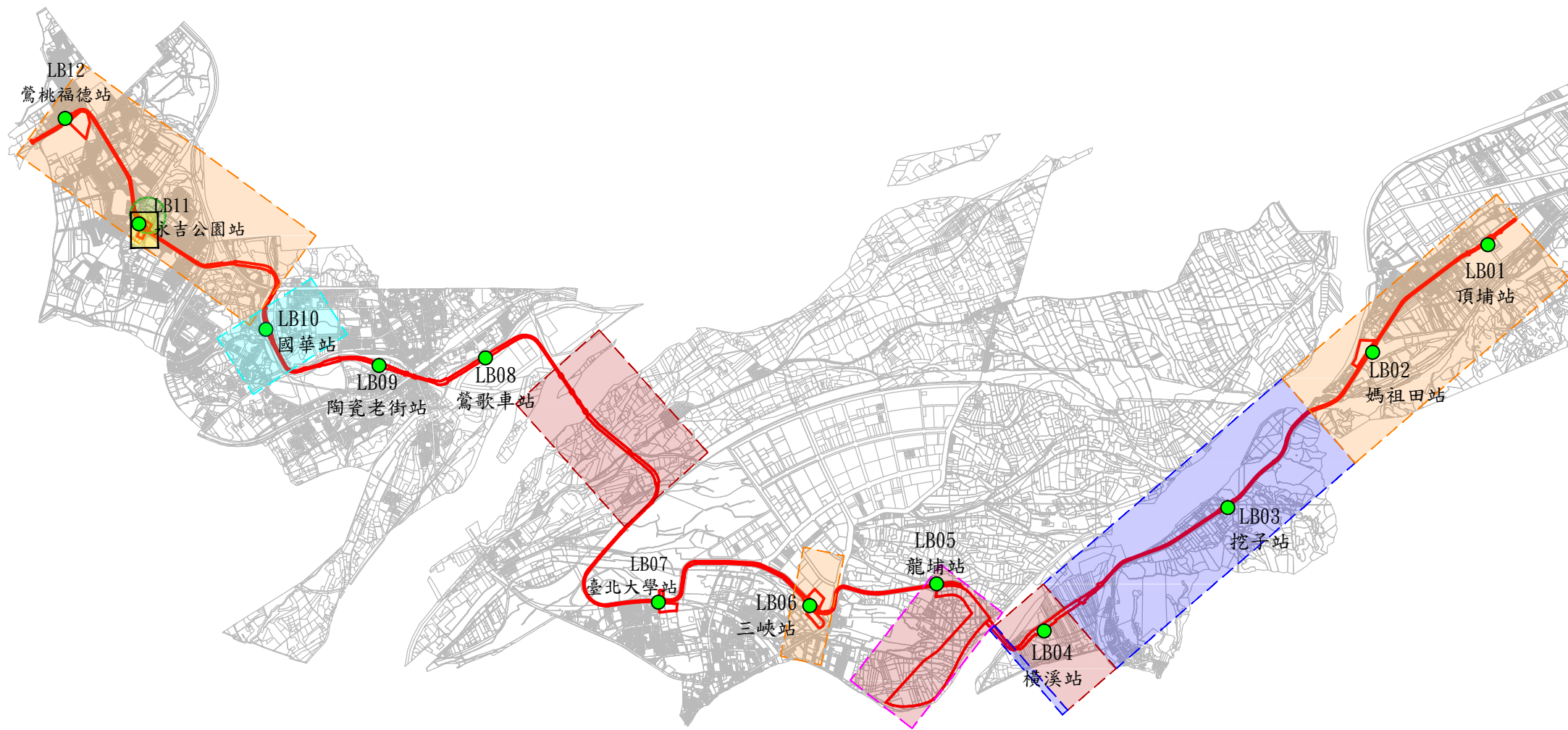
(三)準備金額總數：55 億 6,775 萬元。

(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，足敷支應，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)。

「三鶯線捷運系統計畫LB11站捷運開發區1工程用地」工程範圍索引圖



圖例說明：

已奉准徵收：

鶯歌都市計畫公八公園興建工程-徵收土地位置

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)-徵收土地及徵收地上權位置

三鶯線捷運系統計畫工程(三峽區介壽路至佳興路)-徵收土地及徵收地上權位置

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)-徵收土地及徵收地上權位置

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)-徵收土地位置

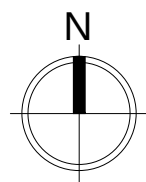
尚未取得：

三鶯線捷運系統計畫LB05站及機廠捷運開發區工程用地-徵收土地位置

本次取得：

三鶯線捷運系統計畫LB11站捷運開發區1工程用地-徵收土地位置

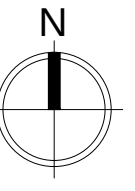
「三鶯線捷運系統計畫LB11站捷運開發區1工程用地」 土地使用計畫圖



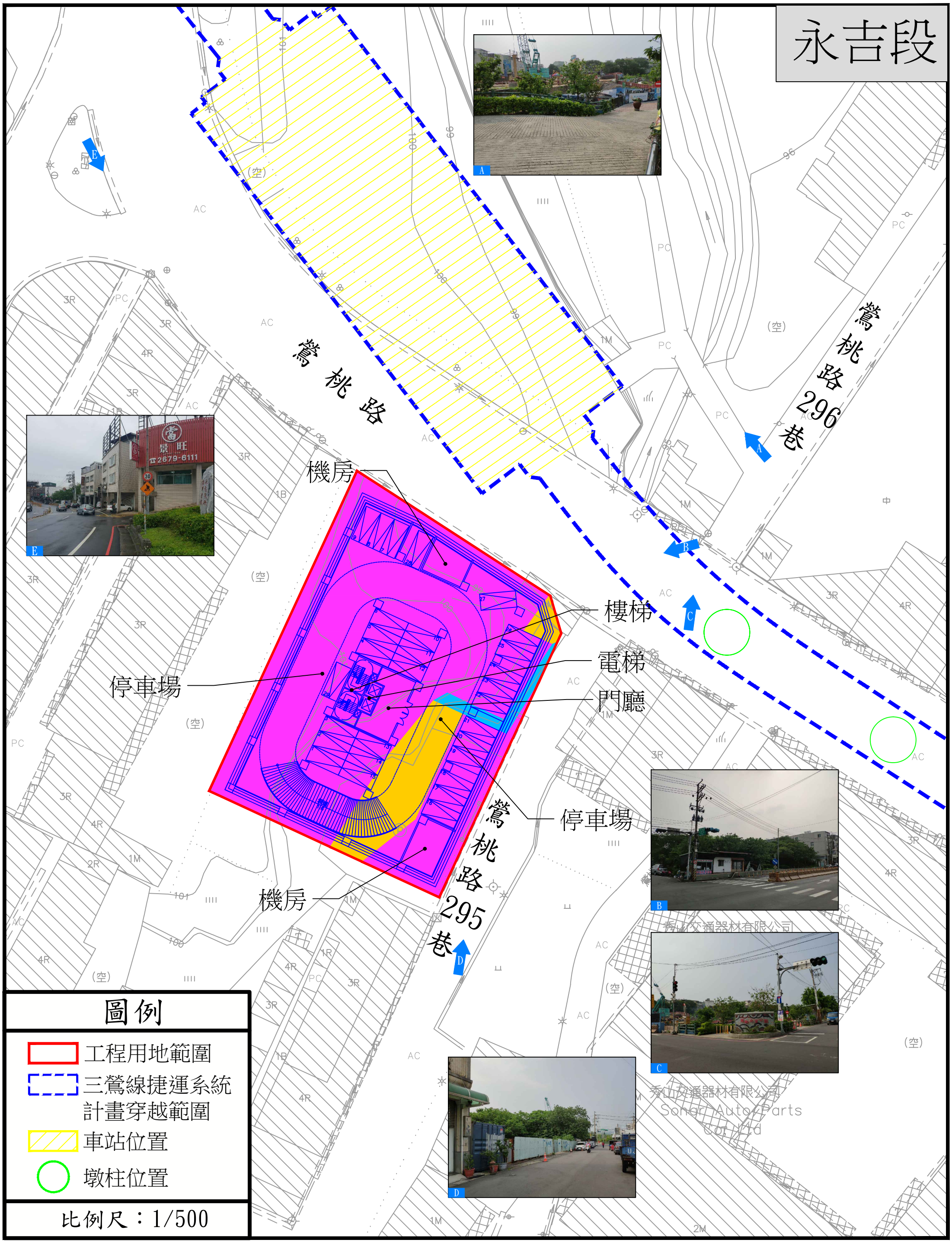
永吉段



「三鶯線捷運系統計畫LB11站捷運開發區1工程用地」 土地使用計畫圖 (B1平面配置)



永吉段

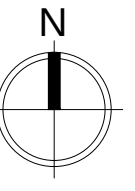


圖例

- 工程用地範圍
- 三鶯線捷運系統計畫穿越範圍
- 車站位置
- 墩柱位置

比例尺：1/500

「三鶯線捷運系統計畫LB11站捷運開發區1工程用地」 土地使用計畫圖 (1F平面配置)



永吉段

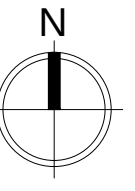


圖例

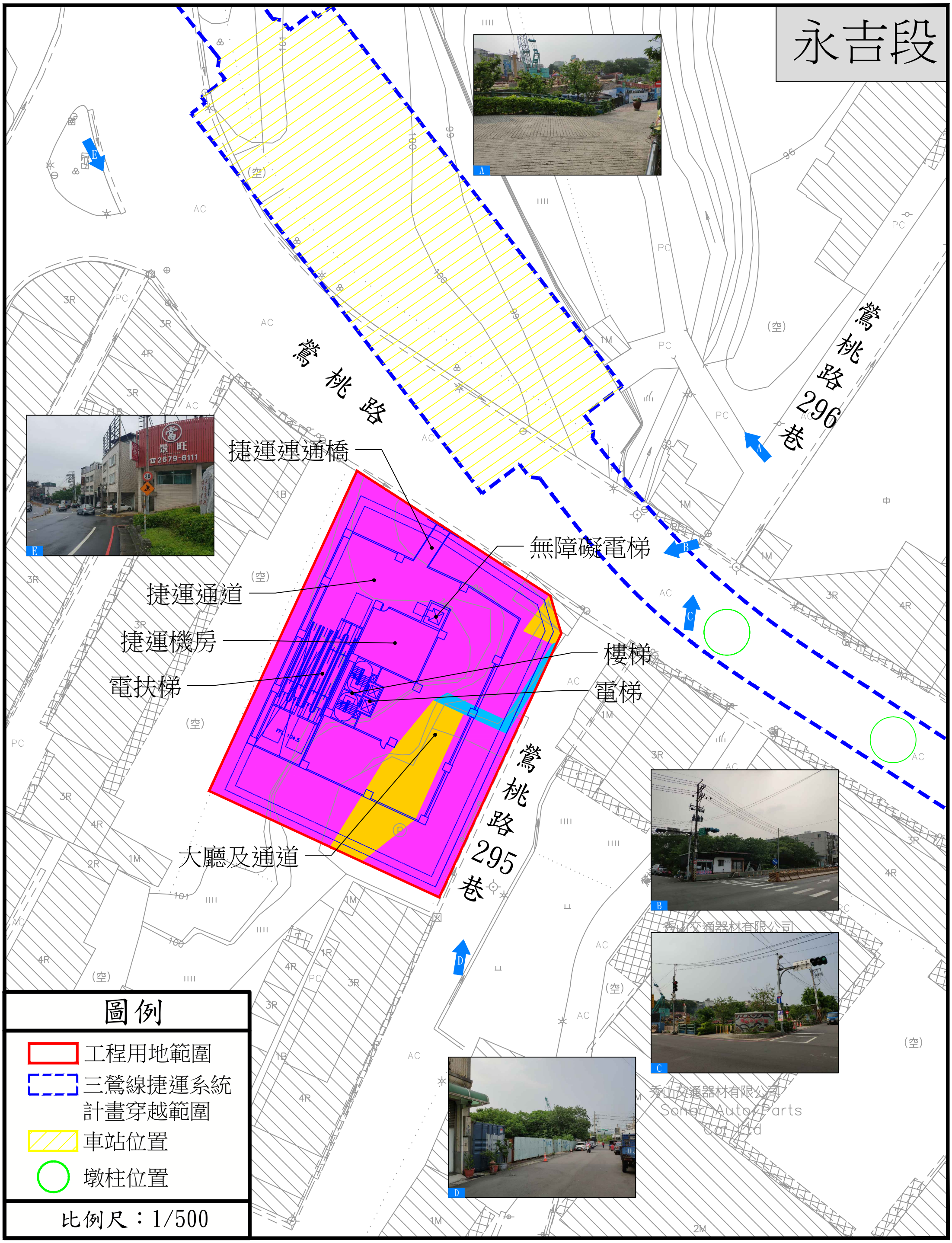
- 工程用地範圍
- 三鶯線捷運系統計畫穿越範圍
- 車站位置
- 墩柱位置

比例尺：1/500

「三鶯線捷運系統計畫LB11站捷運開發區1工程用地」 土地使用計畫圖(3F平面配置)



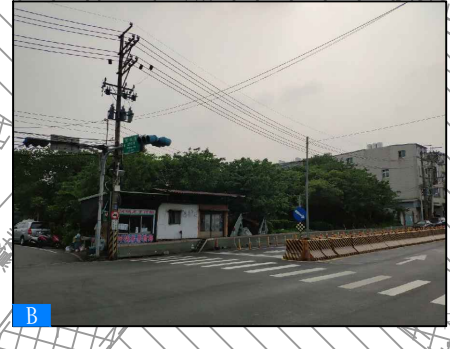
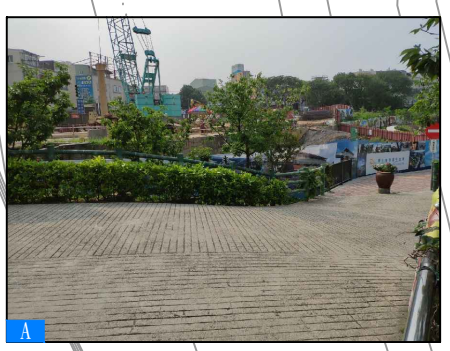
永吉段



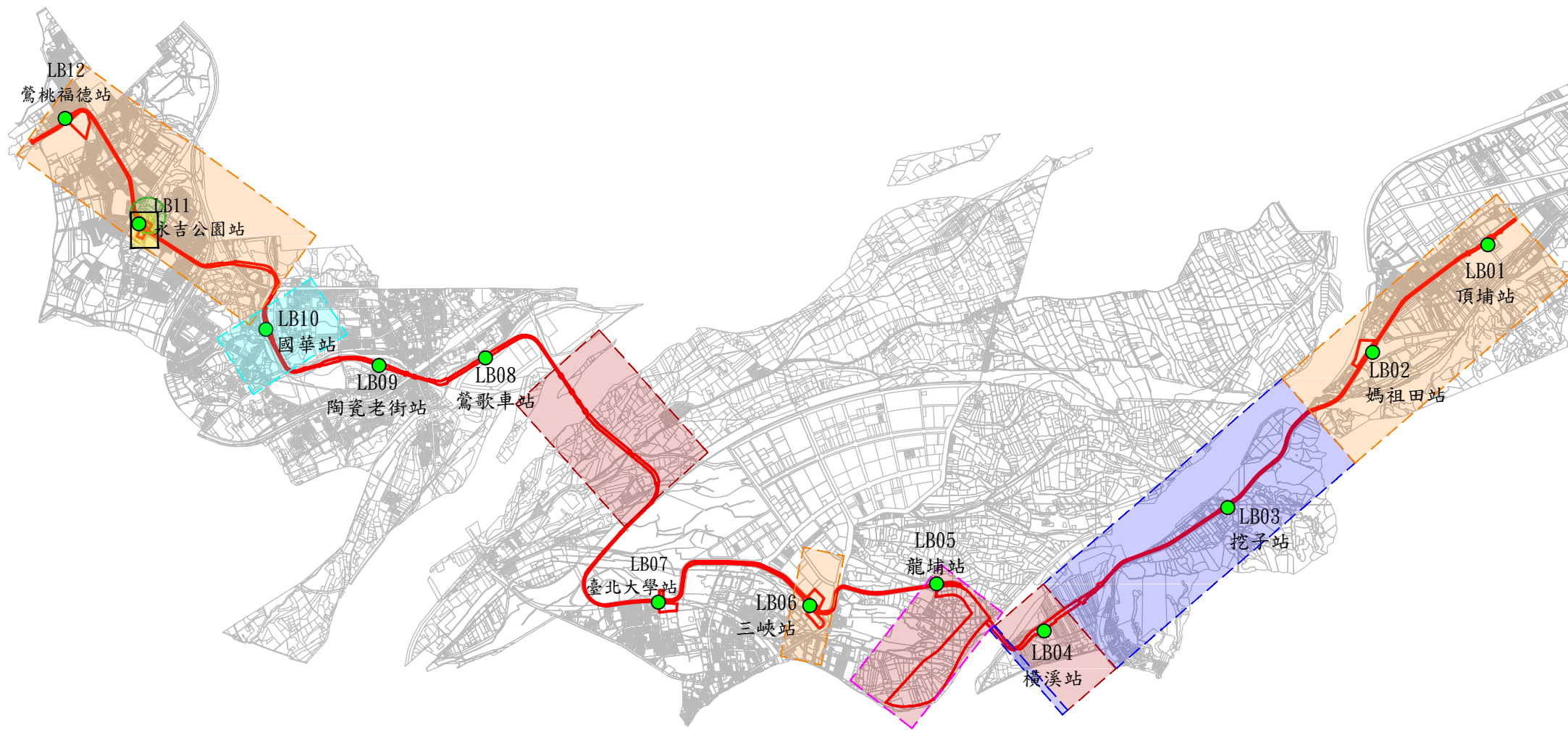
圖例

- 工程用地範圍
- 三鶯線捷運系統計畫穿越範圍
- 車站位置
- 墩柱位置

比例尺：1/500



「三鶯線捷運系統計畫LB11站捷運開發區1工程用地」工程範圍索引圖



圖例說明：

已奉准徵收：

鶯歌都市計畫公八公園興建工程-徵收土地位置

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)-徵收土地及徵收地上權位置

三鶯線捷運系統計畫工程(三峽區介壽路至佳興路)-徵收土地及徵收地上權位置

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)-徵收土地及徵收地上權位置

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)-徵收土地位置

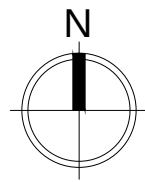
尚未取得：

三鶯線捷運系統計畫LB05站及機廠捷運開發區工程用地-徵收土地位置

本次取得：

三鶯線捷運系統計畫LB11站捷運開發區1工程用地-徵收土地位置

「三鶯線捷運系統計畫LB11站捷運開發區1工程用地」 徵收土地圖說



永吉段

鶯桃路

鶯桃路
296巷

鶯桃路
295巷

圖例

-  工程用地範圍
-  公有土地
-  申請徵收土地
-  協議取得土地

比例尺：1/500

