

## 附件

### 捷運汐止東湖線要徑工程－汐止區吉林街及福德三路道路拓寬工程用地取得 第2次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明捷運汐止東湖線要徑工程－汐止區吉林街及福德三路道路拓寬工程之興辦事業概況，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：

一、第1場：113年2月1日（星期四）下午3時30分

二、第2場：113年2月1日（星期四）下午7時00分

參、地點：金龍國民小學卓越廳（地址：新北市汐止區明峰街201號5樓）

主持人：新北市政府捷運工程局楊科長博仁

紀錄：顏西純

肆、出席單位及人員：（詳後附）

伍、出席之土地所有權人及利害關係人：（詳後附）

陸、興辦事業概況

#### 一、計畫目的

為降低汐止地區道路系統負荷、完善大臺北地區道路路網，並改善汐止至內湖地區的交通瓶頸，解決既有道路寬度不足之問題。

新北市汐止區吉林街及福德三路已納入「變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）」案，將道路寬度拓寬為16公尺，長度約1.4公里，以改善地區交通狀況。

#### 二、計畫內容

本計畫長度約為1.4公里，將既有6至8公尺寬現況道路，拓寬為16公尺，期能舒緩交通量以提升服務水準，維持行車安全。

#### 三、用地概況

##### （一）用地位置

本計畫徵收範圍皆為都市計畫土地，道路範圍為新北市汐止區吉林街及福德三路路段，用地範圍為新北市汐止區北山段161地號等112筆及福德段930地號等21筆土地，共133筆土地（實際仍以分割後地籍為準）。

##### （二）用地範圍內土地權屬

本案用地範圍總面積約2.44公頃，公有（中華民國、新北市、臺北市）土地面積比例約66.98%，私有土地面積比例約33.02%，所涉土地面積以實際地籍分割成果為準。

##### （三）土地改良物現況為零星住宅、鐵皮屋及農作改良物等使用。（實際仍以地上物查估為準）。

##### （四）都市計畫變更說明

本案用地範圍納入「變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）」案暨「變更汐止細部計畫（第三次通盤檢討配合主細計拆離）」案，由高速公路用地、綠地用地、住宅區變更為道路用地，經112年5月19日內政部都市計畫委員會專案小組第3次會議審議通過，目前提請內政部都市計畫委員會審議中。

柒、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性

#### 一、社會因素評估

##### （一）徵收所影響人口之多寡、年齡結構

新北市汐止區吉林街及福德三路拓寬案工程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。至112年6月清查本案用地範圍內設籍人口數33人，年齡結構介於5至99歲，新北市汐止區吉林街及福德三路拓寬完成後，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。

(二) 徵收計畫對周圍社會現況之影響

本計畫範圍內為都市計畫道路用地，現況部份已開闢為道路，零星為住宅、鐵皮屋、及零星農作使用範圍，本計畫道路拓寬能舒緩交通量，降低塞車情況，對整體生活環境品質、交通路網之健全及周便地區社會現況應皆為正面之影響。

(三) 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

本計畫用地範圍內如有本府社會局列冊管理之弱勢族群，經查訪屬實者，將由本府洽請相關單位協助處理，減低對弱勢族群之影響。

(四) 徵收計畫對居民健康風險之影響程度

本計畫辦理徵收後主要開發作為平面道路，施工期間將盡量避免工程對週邊環境之影響，工程完工後可減緩回堵車流，將通過性及地區性交通之車流分流，有助於居民之交通安全，應有效降低居民之健康風險。

## 二、經濟因素評估

(一) 徵收計畫對稅收影響

藉由提升道路容量、交通安全性，減少旅行時間，並且有利於提升居民生活品質，提供更多就業人口、增加地方稅收，以促進地方發展。

(二) 徵收計畫對糧食安全影響

本計畫範圍內土地皆為道路用地，用地範圍內道路、零星住宅、鐵皮屋、及零星農作等使用，未有具規模性之農業生產情形，故對周邊地區糧食安全應無影響。

(三) 徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本計畫道路拓寬後有助於新北市汐止區及臺北市內湖區交通路網流暢，增加周邊地區交通之易達性，有助於增進地方發展，對於整體就業人口提升將有所助益。

(四) 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

本計畫用地取得經費預算已先行提報本市公共建設用地基金編列用地取得作業相關費用，預計將一次取得所需土地，未對本府財政造成排擠效果。

(五) 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本案徵收用地皆屬都市計畫區之道路用地，本計畫範圍內無農林漁牧產業活動，故不影響整體農林漁牧產業鏈。

(六) 徵收計畫對土地利用完整性影響

路權範圍之用地為低度開發或閒置土地，本道路拓寬後兩側土地使用不因道路而阻斷，評估對土地利用完整性無太大影響。

## 三、文化及生態因素評估

(一) 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本計畫工程以平面道路為主體，未來施工期間，亦將設置接近環境背景顏色之圍籬，以延續整體城鄉風貌，故本案不致影響當地自然風貌。

(二) 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

本案用地範圍內依現況初步判斷並無明顯古蹟、遺址或登錄之歷史建物，後續將再向本案所在地文化古蹟主管機關確認範圍內是否有依文化資產保存法公告之古蹟、遺址或歷史建築。

(三) 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本案道路以服務通過性車流為主，工程完工後，除西向往臺北市方向可舒緩交通衝擊、東向則可達汐止市區，並可因應汐東捷運機廠開發後成長之人口，及拓展道路視野，有效改善當地交通條件。

(四) 徵收計畫對該地區生態環境之影響

本計畫用地範圍位屬已開發之都市空間，計畫範圍內土地使用現況為既有道路，部分範圍內為雜木植被及零星農作；評估本計畫對地區生態環境無不當影響。

(五) 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

俟本案及捷運汐止東湖線工程完工後，吉林街及福德三路將設置分向島及雙向車道，可有效解決目前雙向會車問題，舒緩尖峰時段車流，道路南側亦將設置1.5公尺寬之人行道，可改善現階段該路段行人難以通行之情形，加上當地將設置捷運車站，可大幅增進當地交通便利及安全性。

#### （六）環境影響評估

新北市汐止區吉林街及福德三路拓寬工程為既有道路局部拓寬，無須辦理環境影響評估工作。

#### 四、永續發展因素評估

##### （一）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，開發量體相對較小，就該報告所列面向及指標，皆無顯著影響。

##### （二）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。

##### （三）國土計畫

本計畫位於都市計畫內之道路用地，利國土計畫之區域交通運輸整合規劃，以合理整體國土利用，符合現有區域計畫及都市計畫規範內容。

#### 五、其他因素評估

本計畫道路現況狹小，無法滿足既有及未來交通需求，考量未來人口及交通運輸需求成長，道路拓寬實屬需要。

#### 六、綜合評估分析

##### （一）必要性

###### 1、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

本工程目的係為改善區內、外之交通路網，透過既有道路拓寬及線型改善，有效將車流分流，舒緩吉林街及福德三路交通服務水準，並改善雙向會車情形，進而提升整體行車環境品質，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、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本計畫經交通量推估及檢討，並納入捷運建設工程規劃、人行空間需求等，研擬設置適當車道數及道路寬度以滿足交通需求，計畫道路開闢係依據都市計畫道路用地範圍內佈設，相關車道配置寬度符合規範最小限度，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。

###### 3、用地勘選有無其他可替代地區

本計畫係依據都市計畫道路使用分區佈設，綜合考量道路線型、工程可行性、環境擾動及對私有土地之影響，並無其他可替代區域。

###### 4、是否有其他取得方式

本案係屬永久性道路工程設施，其性質以取得土地所有權為優先，不適以設定地上權、租用等其他方式辦理，說明如下：

###### （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，本案用地屬上開規定劃設之公共設施保留地，惟目前並無公有土地可交換，又公有非公用土地交換需透過公開接受申請審查後辦理，無法逕與特定私有地主交換，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

容積移轉亦係公有土地來源之一，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。

###### （5）區段徵收或市地重劃

本案工程用地範圍北側已有高速公路，南側將劃設為捷運汐止東湖線機廠捷運開發區，周邊已無其他可供辦理區段徵收或市地重劃土地。另本案為既有道路拓寬，用地取得後將全數作為道路通行使用，無閒置土地可供分配，爰依循都市計畫通盤檢討作業，變更土地使用分區為道路用地後，以協議價購或徵收方式辦理用地取得。

#### 5、其他評估必要性理由

本計畫道路連接新北市汐止區及臺北市內湖區，人口成長率皆甚高，且鄰近國道一號，本計畫道路交通量負荷恐日趨繁重，本案拓寬後可舒緩現況交通壅塞之情況，提升該路段之行車安全，以完善整體行車品質，及優化地區交通運轉效能。

#### (二) 適當性

案內工程範圍用地皆為都市計畫土地，使用分區為道路用地，並已考量私地取得範圍及建物拆遷量最小化原則。

#### (三) 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2款規定，屬交通事業。

##### 2、都市計畫法第48條。(永久性路權範圍)

依都市計畫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、縣轄市公所依徵收、區段徵收或市地重劃方式取得之，本計畫採徵收或購買方式取得。

##### 3、用地勘選依據

依內政部101年1月11日台內地字第1000250882號令訂定「徵收土地範圍勘選作業要點」第2點規定，勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，以徵收方式取得前應再檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

捌、第1次公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形

#### 一、環河里黃里長世和之陳述意見

(一) 照顧私地主權益，合理價格，從優從寬，安置拆遷戶、利害關係人權益。

(二) 第2場把估價、鑑價結果報出來，要用多少錢協議價購取得。

#### 新北市政府答復：

- (一) 有關土地協議價格部分，本府將委請不動產估價師依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)」2種規定進行市價查估，共查得2套價格後，取土地總價最高之估價結果作為協議市價，並於後續召開協議價購會議向土地所有權人說明查估過程及結果；另徵收補償價格，本府亦將委託不動產估價師依「土地徵收條例」及查估辦法規定查估後，提送本市地價及標準地價評議委員會評定，並依評定之市價辦理補償；另有關地上物補償部分，本府將委請查估廠商辦理地上物查估作業，並請各主管機關完成拆遷補償費及救濟金清冊認定後，將該等清冊及搬遷期限併同公告，公告期滿無異議者，將依規定辦理發價作業，以確保土地及地上物所有權人及利害關係人之權益。
- (二) 本府為聽取土地所有權人意見及廣納各界意見，爰依法召開公聽會，以期對土地所有權人所提陳述意見作適當之處置，又依土地徵收條例施行細則第10條規定，公聽會應辦理至少2場，且應說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見，第2場次公聽會應針對前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見說明回應及處理方式，以確認本計畫辦理內容。有關土地市價查估方式及評定市價價格，將於協議價購會議時向土地所有權人進行說明。

#### 二、蔡○煌君之陳述意見

福德三路954號地號地主剩餘土地無法使用，請一併徵收。

#### 新北市政府答復：

依土地徵收條例第8條規定，倘若土地經徵收完成後，其徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，後續土地所有權人得依上開規定，於徵收公告之日起一年內，向主管機關申請一併徵收。

#### 三、楊○明君之陳述意見

(一) 土地有到機廠，機廠是否一起辦理徵收。

(二) 機廠徵收時間點為何？

**新北市府答復：**

- (一) 本次公聽會係為說明汐止區吉林街及福德三路道路拓寬工程範圍，後續將與土地所有權人協議價購道路拓寬工程需用土地，有關捷運汐止東湖線機廠工程用地範圍，本府將另案召開機廠工程用地公聽會進行說明後，再行辦理協議價購及徵收作業。
- (二) 捷運汐止東湖線機廠用地刻正辦理都市計畫變更作業程序，本府將於機廠用地都市計畫發布實施後，再行洽土地所有權人進行協議價購作業。

**四、陳○業君之陳述意見**

土地上有農舍但未申請農舍是否有拆遷補償費？

**新北市府答復：**

依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第3條規定，地上物包括合法建築改良物、其他建築物、農作改良物等，地上物所有權人應依規定出具合法登記證明文件或其他證明文件（如建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明及自來水接水或電力接電證明等），供認定地上物屬合法建築物或其他建築物，倘屬合法建築物則發放補償費，另依同條例第12條規定，屬其他建築物不發給補償費，但得依建造完成時間發給救濟金，若為88年6月12日後建造完成之其他建築物，則不予發給救濟金。

**五、臺北自來水事業處王○庭君之陳述意見徵收期程時間點？**

**新北市府答復：**

本府將依土地徵收條例及其相關規定，於完成公聽會及協議價購程序後，倘經土地所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得，始依土地徵收條例報請徵收，本案預計於113年辦理徵收作業。

**六、陳○河君之陳述意見**

汐止上下班時間塞車不一樣，如何處理車流量問題？

**新北市府答復：**

本計畫道路拓寬工程經交通量推估及檢討，上班尖峰時段往臺北市車流量較大且集中，下午往汐止方向車流量較高，但較為分散，爰依本府交通局規劃設置往臺北市方向為2車道，往汐止方向為1車道，以紓解交通車流。此外，未來完工後將視實際交通量及道路服務水準滾動檢討是否規劃部分時段調撥車道。

**七、仲○○○（股）公司之陳述意見**

- (一) 原分區是住宅區，是否可辦理容積移轉？
- (二) 256地號一棟大樓，請問如何處理？

**新北市府答復：**

- (一) 本計畫將住宅區變更為道路用地後，該土地即為公共設施保留地，可依都市計畫容積移轉實施辦法等相關規定申請作為容積移轉送出基地，本市可依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」，檢具相關書件後，洽本府城鄉發展局申請辦理。
- (二) 本計畫道路拓寬工程於北山段256地號路段，現規劃屬施作標線型人行道範圍，不影響原合法建築物使用。

**八、林○松君之陳述意見**

- (一) 協議價購的標準為何？
- (二) 請補充後續作業預計辦理期程進度、日期。

**新北市府答復：**

- (一) 有關土地協議價格部分，本府將委請不動產估價師依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」2種規定進行市價查估，共查得2套價格後，取土地總價最高之估價結果作為協議市價，以保障土地所有權人權益，並於後續召開協議價購會議向土地所有權人說明查估過程及結果。
- (二) 同陳述意見編號五之答復內容。

**九、林○緯君之陳述意見**

- (一) 711-1似乎會拆到整條（深度很小）（不確定）可否場勘時有拆到房子能先通知一下，以便屋內人員及祖先牌位遷移？
- (二) 699原本就只有14m<sup>2</sup>，這次又拆到，可否直接乾脆全部徵收，不然這麼小，以後也沒法使用，變成畸零地。

**新北市府答復：**

- (一) 本案將於地上物現地調查時，噴繪房屋拆除範圍，以利房屋所有權人瞭解拆遷範圍。
- (二) 本道路工程係依據都市計畫道路用地範圍進行拓寬，倘若土地經徵收完成後，其徵收土地之殘餘

部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，土地所有權人得依土地徵收條例第8條規定，於徵收公告之日起一年內，向主管機關申請一併徵收。

十、王○昱君之陳述意見

(一) 土地切到的地號請補上面積。

(二) 容積移轉的詳細內容。

**新北市政府答復：**

(一) 本計畫範圍土地均為預估工程使用面積，後續將以土地地籍實際分割之地號及面積為準。

(二) 容積移轉係指將一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用，本市容積移轉可依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」，檢具相關書件後，洽本府城鄉發展局申請辦理。

十一、蔡○君君之陳述意見

道路拓寬工程是否包含排水改善，以改善南陽街淹水問題。

**新北市政府答復：**

本道路拓寬工程之設計已依本府水利局審查，於拓寬道路範圍內自南陽街往西方向新建寬度2公尺、高度2公尺之排水箱涵，排放至草濫溪支流，長度約640公尺，以改善南陽街與吉林街口之排水問題。

十二、宋○琪君之陳述意見

(一) 吉林街拓寬是16公尺還是22公尺？

(二) 房屋拆遷範圍？拆一半如何處理？可使用到何時？

**新北市政府答復：**

(一) 汐止區吉林街及福德三路道路拓寬工程依「變更汐止主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）」案，拓寬道路寬度為16公尺（以實際核定發布計畫為準）。

(二) 本計畫預計112年9月辦理地上物調查作業，屆時將噴繪房屋拆除範圍線，俾利地上物所有權人瞭解，本府預計112年12月公告地上物補償費清冊，與自動拆遷期限（往例約為3個月），於期限內完成搬遷者，將依規定發給獎勵金，建築物尚有半拆情形，依「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」第6條規定，建築物拆除剩餘部分，有結構安全之虞或面積過小致不能為相當使用者，得向本府書面申請全部拆除。

玖、本次公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形

一、臺北自來水事業處之陳述意見

(一) 貴局辦理本案道路拓寬工程，如需取得北水處經管之公有土地，請以有償撥用方式取得。

(二) 另請就有償撥用之規劃期程進行答覆。

**新北市政府答復：**

本府將依公有土地撥用相關規定，另案撥用取得貴處經管土地，並配合工程推動期程，預計於113年6月前完成撥用作業。

二、環河里黃里長世和之陳述意見

協議價購價格怎麼計算？社後的工業區是現況是12米道路，未來都市計畫規劃16米道路，鑑價出來的價格是不是應該往上加成，因為未來的道路是16米計畫道路，16米道路跟12米道路不同，公共設施是用毗鄰的土地計價，所以建請市府請估價師鑑價時不能評估12米計畫道路的價格，要加成至16米道路的價格。

**新北市政府答復：**

為保障土地所有權人權益，協議價購價格將委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」2種規定評估，於實價登錄網站蒐集成案案例，進行區域及個別條件比較，亦會將臨路寬度納入考量，使價格調整至與本案用地相同條件後，以評估結果較高者作為協議價購價格。

壹拾、散會