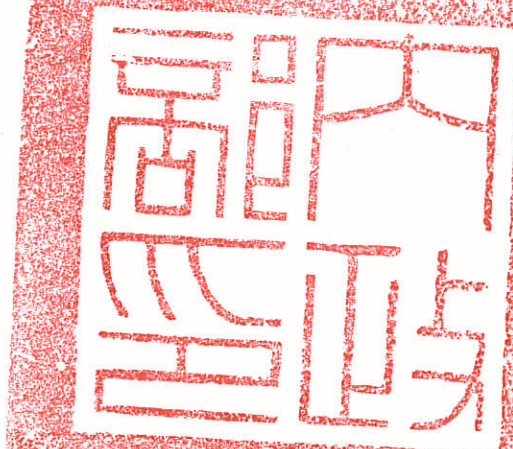


(內政部印)



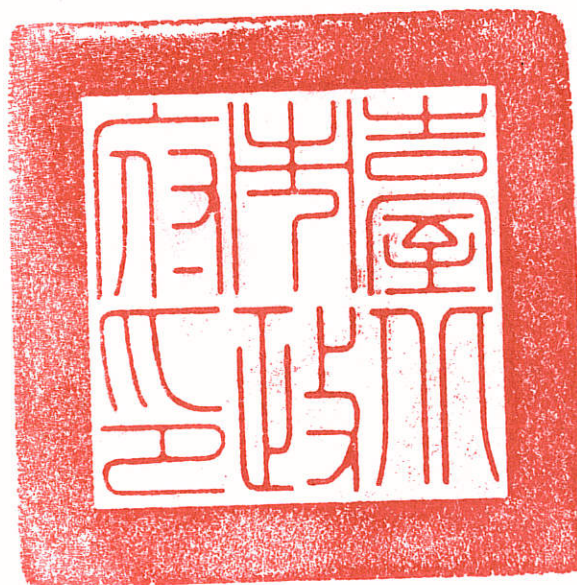
內政部 113年 10 月 24 日台內地字第 113026 6238 號函核准徵收

臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線（第二期工程）
LG20站至 LG21站高架墩柱用地（捷運系統用地兼供道路使用）
徵收土地計畫書

(需用土地人名稱)

臺北市政府

(需用土地人印)





徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線（第二期工程）LG20站至LG21站高架墩柱用地（捷運系統用地兼供道路使用）」需要，擬徵收坐落桃園市龜山區迴龍段27地號等2筆土地，合計面積0.000331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14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

- 1、臺北市萬華區萬大路與新北市中和區連城路、土城區金城路、樹林區及桃園市龜山區沿線廊帶發展密集，運輸需求量大，現有捷運系統仍有服務不及之處，考量區域性運輸需求，臺北市政府自93年6月即開始進行捷運萬大—中和—樹林線走廊研究規劃，以滿足土城、樹林及迴龍地區各精華地帶間旅運需求，透過建設捷運萬大—中和—樹林線分散捷運新莊線、土城線、環狀線各路線間尖峰時段的轉乘旅次，並擴大捷運系統服務範圍，發揮整體運輸效益。
- 2、本案「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線（第二期工程）LG20站至LG21站高架墩柱用地（捷運系統用地兼供道路使用）」為第二期工程中位於LG20站與LG21站間之高架橋梁墩柱，第二期路線由中和高中站（LG08）站延伸，行經新北市土城區、板橋區、樹林區、新莊區及桃園市龜山區，路線長度約13.3公里。（如下圖）





3、第二期路線除龍壽、迴龍都市計畫區部分屬桃園市轄區，其餘位於新北市境內，由新北市政府捷運工程局依萬大線綜合規劃報告書與交通部頒布實施之「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」，研擬土地開發計畫，評估場站及周邊土地開發效益可挹注捷運建設經費之金額，並計算可挹注捷運建設經費之租稅增額，期透過土地開發效益挹注捷運建設提高自償率，減輕政府財政負擔。

4、本案屬龍壽、迴龍地區都市計畫（桃園市轄區），涉及第二期路線之場站為 LG21 站，該場站位於新北市新莊區中正路與中正路 929 巷交叉口附近，且與新莊線迴龍站及桃園棕線（規劃中）交會轉乘，墩柱設置可有效連接第二期各站點，滿足交通旅運需求，必需使用本案用地。

（二）計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。



(三) 計畫進度：本案屬於捷運萬大-中和-樹林線第二期規劃期程內，
已於111年11月開工，預定122年9月計畫期程內完工。

(四) 主體工程：本計畫主體為設置地上永久高架之墩柱相關設施。

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：

1、土地徵收條例第3條第2款。

2、大眾捷運法第6條。

(三) 奉准興辦事業文件：

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，「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線走廊研究規劃報告書暨周邊土地發展計畫」已經由中央目的事業主管機關交通部陳報行政院，並奉行政院99年2月12日院臺交字第0990092595號函核定，又經行政院107年10月17日院臺交字第1070124436號函核定「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期程調整在案。

2、為辦理該項工程，所需經費已列入新北市政府捷運工程局113年度單位預算／非營業特種基金／非營業特種基金／設備及投資／投資／臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線(第二期工程)預算項下支應，編列新臺幣1,975,622,000元，足敷本案使用，預算編列未造成財政排擠效果，後續將依計畫覆實使用，詳如後附證明文件。

三、徵收土地所在地範圍及面積（含用地勘選及使用現況說明）

(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，並已依上開要點第2點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。



(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案徵收土地位於桃園市龜山區萬壽路一段與該路段21巷交叉口附近，鄰近捷運迴龍站2號出口，現況為道路，其四鄰如下：

東臨：萬壽路一段21巷及住宅區做住商混合使用。

南臨：萬壽路一段及住宅區做住商混合使用。

西臨：住宅區及捷運新莊機廠、消防局迴龍分隊。

北臨：新莊區中正路及住宅區做住商混合及捷運迴龍站。

(三) 擬徵收坐落桃園市龜山區迴龍段27地號等2筆土地，合計面積0.000331公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

土地使用現況為計畫道路（萬壽路一段），無土地改良物。

(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) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

1、考量現有捷運系統仍有服務不足之處及區域性運輸需求，經由捷運萬大線建設計畫之推動，可以滿足萬華、中和、土城、樹林、迴龍地區各精華地帶間旅運需求，分散捷運新莊線、土城線、環狀線各路線間尖峰時段的轉乘旅次，並擴大捷運系統服務範圍，形成以大眾運輸系統為導向的都市發展，進而提升整體都會區交通運輸效能，吸引私人運具使用者轉乘，紓解雙北各行政區間運輸走廊交通壓力。

2、本計畫業經報奉行政院核定，並已完成變更都市計畫程序，為提供捷運系統營運所需必要設施，並連結第二期工程各站點，故需依法取得用地以設置高架墩柱。

3、「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線走廊研究規劃報告





書暨周邊土地發展計畫」已由目的事業主管機關交通部陳報行政院以99年2月12日院臺交字第0990092595號函核定在案，本府為本計畫之主管機關。

- 4、本案工程用地已依111年2月7日府都計字第1110015471號公告「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（桃園市轄區）（部分道路用地為捷運系統用地兼供道路使用）（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）案」變更為「捷運系統用地兼供道路使用」，相關都市計畫變更情形詳如桃園市政府113年6月4日府都開字第1130153197號函核發有無妨礙都市計畫證明書。

（二）預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

- 1、LG20站至 LG21站路線屬高架段，需用土地係於道路中間興建捷運墩柱使用，為考量捷運設施與周邊環境之公共安全，本計畫已選用影響土地所有權人損失最小之方案，並採檢體減量設計之最精簡方式設置，使用私有土地已達必要最小限度範圍。
- 2、本案經行政院99年2月12日核定「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線走廊研究規劃報告書暨周邊土地發展計畫」，又經行政院107年10月17日核定「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案」第二期工程財務計畫暨計畫期程調整。
- 3、本案徵收土地屬111年2月7日公告之「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（桃園市轄區）（部分道路用地為捷運系統用地兼供道路使用）（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）案」劃設之「捷運系統用地兼供道路使用」，符合都市計畫土地使用管制規定。
- 4、本案已採減體減量設計之最精簡方式設置，並已達本案工程使用土地之最小限度範圍，且需用土地將永久作捷運高架橋樑墩柱使





用，故仍需以徵收所有權方式取得土地，無意願者無法予以剔除。

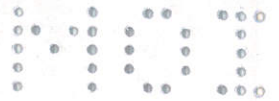
(三) 用地勘選有無其他可替代地區

- 1、本計畫於規劃階段業已考慮可能路廊、工程可行性、用地徵收範圍最小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、配合路線及車站位置，高架墩柱用地選擇合理土地使用，已無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式

- 1、本工程係施作捷運設施供永久使用，必須取得區內土地所有權，以落實交通事業，若以其他方式取得，如租用、設定地上權、捐贈、公私有土地交換及聯合開發等方式，經評估不可行，理由如下：
 - (1) 租用或設定地上權：因本工程係作捷運永久設施，且地面上有捷運相關設施，故不宜以租用或設定地上權方式取得。
 - (2) 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，本案迄今尚未接獲土地所有權人同意捐贈土地之意願。
 - (3) 公私有土地交換（以地易地）：捷運局取得的土地均須作為捷運相關設施使用，依相關法令規定及現實狀況，並無多餘土地可供交換，因此以地易地方式，尚無從辦理；惟因本工程路段係位於桃園市轄區，如都市計畫範圍內土地所有權人所有之土地符合「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」規定者，自得依該辦法辦理，惟土地所有權人未於受理期間提出申請，故無法以公私有土地交換方式辦理。
 - (4) 聯合開發：聯合開發方式雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟高架墩柱工程範圍為設置軌道使用，故不適用聯合開





發。

(5) 區段徵收或市地重劃：辦理區段徵收及市地重劃其土地範圍須達一定規模，始具有辦理可行性，依本案工程屬性，不適合區段徵收或市地重劃。

2、為利本案捷運工程之遂行，本府已依據土地徵收條例第11條規定積極與土地所有權人協議價購，協議價購比例達99.07%，餘因所有權人土地設定地上權以致處理困難或因送達住址不明辦理公示送達，以致協議不成，爰依規定辦理徵收。

(五) 其他評估必要性理由

本案工程係配合捷運 LG20站至 LG21站路線設置高架橋樑墩柱工程相關設施，以確保捷運建設順利營運，確有其必要性。

五、公益性及必要性評估

(一) 社會因素

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構

本工程用地位於桃園市龜山區迴龍里，依桃園市政府龜山區戶政事務所113年4月統計資料，人口數約6,896人，其中以30至50歲人口居多，土地現況已為道路使用，並無實際居住人口及設籍情形，且本案僅係於捷運路線設置高架橋樑墩柱工程，對此地區人口之多寡、年齡結構無影響。

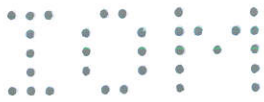
2、徵收計畫對周圍社會現況之影響

施工期間將影響部分交通，對周圍生活現狀較有不便，惟本工程完成後，將提升居民通行之便利性，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

本工程用地範圍現況為道路，範圍內無住戶或弱勢族群居住，尚無符合土地徵收條例第34條之1規定需辦理安置情形，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

本工程施工期間噪音及落塵等影響，可能產生生活不便。本計畫開發悉遵相關環評法令規定辦理，將不致產生對居民健康影響之行為，至完工通車後，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，對居民健康風險應有正面助益。

(二) 經濟因素

1、徵收計畫對稅收影響

本工程完工後可提高沿線土地利用價值，驅動沿線老舊市區更新，促進都市產業發展，帶動相關經濟活動及提高生活品質，對未來地方稅收應有正面助益。

2、徵收計畫對糧食安全影響

本工程用地範圍現況為道路，並非農業使用，故對糧食安全無影響。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口

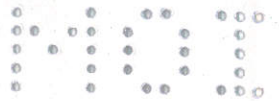
本工程完工後，將帶動周邊地區商業發展，未來捷運通車後之人潮有助帶動周邊用地開發，增加就業機會及提升經濟成長。整體而言，對地區人口就業應屬正面影響。

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

本案土地徵收補償費為819,662元，所需經費已列入新北市政府捷運工程局113年度單位預算／非營業特種基金／非營業特種基金／設備及投資／投資／臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線(第二期工程)預算項下支應，所編足敷支應，不會造成財政排擠效果。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響





本工程用地範圍現況已作道路使用，並無農林漁牧產業使用，未對農林漁牧產業鏈產生影響。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響

本工程為捷運系統之必要設施，已盡量縮減範圍，減輕對周圍土地利用完整性之影響。本工程完工後，可提供大眾公共運輸並縮短旅運時間及增加交通便利性，有助帶動周邊用地開發，以促進老舊市區更新，提升土地利用完整性。

(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

(1) 本計畫行經地區屬已開發之都市計畫區，不致影響整體城鄉風貌。

(2) 本計畫環境影響評估報告，經行政院環境保護署111年8月10日環署綜字第1110054570號函同意備查在案。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變

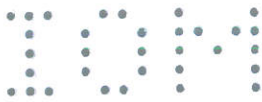
經桃園市政府文化局112年10月12日桃市文資字第1120022485號函復，本工程用地範圍非位屬且非鄰接「文化資產保存法」之古蹟、古蹟保存區、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址所在地等範圍，爾後計畫執行階段倘發現疑似遺址或具古物價值相關情形，將依文化資產保存法相關規定辦理。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

捷運建設使交通便利性提升，提供居民額外的綠色運具選擇，可提高鄰近地區生活機能，改善生活條件，提升居住品質。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響

(1) 本工程用地範圍內並無生態保護區，對生態環境並無影響，而捷運運輸效能高且二氧化碳排放量低，有助於提高生活及環境品質。



(2) 本計畫環境影響評估報告，經行政院環境保護署111年8月10日環署綜字第1110054570號函同意備查在案。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

- (1) 周邊居民之影響：捷運建設能夠提供附近民眾便利搭乘，提高民眾使用大眾運輸之意願，縮短旅運時間、減少道路壅塞及增加交通便利性，提升居民生活品質。
- (2) 對社會整體之影響：可銜接臺北捷運其他路線及公車接駁，提供旅客轉乘便利及舒適服務，對社會整體環境改善有正面效益，並節省整體旅行時間。

(四) 永續發展因素

1、國家永續發展政策

捷運系統萬大-中和-樹林線（第二期工程）之建設，有助於大臺北地區捷運網絡之聯繫，並可提升居民交通便利性，以達成國家永續發展之交通發展政策，提供優質公共運輸服務。

2、永續指標

捷運建設完成後，可提升大眾運輸服務水準，降低私人運具之使用率，並藉由節省旅運時間、落實節能減碳及減輕道路壅塞來改善市民生活條件，並可增進目的地之便利性，使國家永續發展。

3、國土計畫

本案用地範圍業經桃園市政府111年2月7日府都計字第1110015471號公告「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（桃園市轄區）（部分道路用地為捷運系統用地兼供道路使用）（配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線）案」變更為「捷運系統用地兼供道路使用」，期以最少土地使用及影響範圍，達成最大交通改善及運輸效能，符合都市計畫及國土計畫。

(五) 其他因素



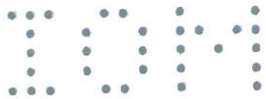


本計畫屬行政院核定之國家重大交通建設，為達成捷運所帶來旅行時間之節省、私人運具乘客轉搭捷運行車成本節省效益、二氧化碳減量、空氣汙染減少及肇事成本減少等經濟效益，LG20站至LG21站高架橋樑墩柱屬本計畫捷運建設之必要設施，為確保本計畫捷運順利營運，以達成前開目標，本案工程確有其公益性及必要性。

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111年4月7日、111年5月18日將舉辦第1場、第2場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、桃園市政府、桃園市龜山區公所、桃園市龜山區迴龍里辦公處之公告處所，與村里住戶之適當公共位置，依地籍資料所載住所通知本案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，且張貼於需用土地人網站及分別於111年4月11日、111年6月1日刊登新聞紙（工商時報），並於111年4月19日（第1場）、111年6月10日（第2場）舉行公聽會，詳如後附公告與刊登新聞紙影本及張貼於需用土地人網站證明文件。
- (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，並已拍照及錄影存檔。
- (三) 公聽會會議紀錄業依規定載明相關事項，並於111年5月2日（第1場）、111年6月29日（第2場）公告於本案需用土地所在之公共地方、桃園市政府、桃園市龜山區公所、桃園市龜山區迴龍里辦公處之公告處所，與村里住戶之適當公共位置，及張貼於需用土地人網站，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2場會議紀錄、公告及張貼於需用土地人網站證明文件。
- (四) 業於111年6月10日第2場公聽會針對111年4月19日第1場公聽會土



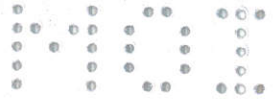


地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，詳如後附111年6月29日府授捷規字第11130139382號函檢送之第2場公聽會會議紀錄。

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被徵收土地及土地改良物所有權人陳述意見之情形

- (一) 以111年11月4日府授捷規字第1113023521號開會通知單通知土地所有權人協議，該通知含會議說明資料、土地歸戶清冊、協議價購價格訂定過程及參考市價資訊等資料且均已合法送達，並於111年11月22日與土地所有權人協議，嗣經本府以111年12月8日府授捷規字第1113025937號函送會議紀錄，通知土地所有權人如有陳述意見，應於111年12月23日前以書面提出，另如同意協議價購，則於112年2月12日前出具「土地所有權人選擇辦理方式回覆表」，以辦理後續價購事宜，詳如後附協議通知及協議紀錄。
- (二) 案內27地號土地所有權人孫○連依地籍資料記載地址及戶籍地址通知，均遭退回，本府續以113年3月14日府授捷規字第11330048781號函另以書面通知其協議，並給予一定陳述意見期間，惟仍遭退回，送達住址不明，爰依規定辦理公示送達。
- (三) 另查協議價購會議後，案內35-1地號土地所有權人葉○來死亡，其繼承人於113年5月28日辦竣繼承登記，本府以113年6月28日府授捷規字第1133013061號及113年7月8日府授捷規字第1133013867號函另以書面通知其協議，並給予一定陳述意見期間且均已合法送達。
- (四) 經協議結果，共有39位所有權人同意協議價購，面積為0.035224公頃，占本案私有土地面積比例99.07%。剩餘2筆土地未能與土地所有權人達成協議，面積比例0.93%，原因如下：
 1. 地上權設定：35-1地號土地因設定地上權處理困難，致無法





達成協議（約占0.53%）。

2. 送達住址不明：27地號所有權人因其地址欠詳辦理公示送達（約占0.40%）。

3. 綜上原因，致無法與土地所有權人達成協議，爰依規定申請徵收土地。

（五）申請徵收前，已併上開協議通知及會議紀錄，以書面通知土地所有權人得於111年12月9日、111年12月23日、113年4月18日、113年7月15日、113年7月31日以前陳述意見，該通知均已合法送達，且於得提出陳述意見之期限內，被徵收土地所有權人無提出陳述意見。

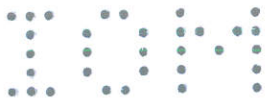
（六）本案協議價購開會通知及會議紀錄均完成合法送達手續，且已通知土地所有權人如協議價購不成，將依土地徵收條例規定辦理徵收，並給予一定期間陳述意見，土地所有權人對後續徵收之程序、相關徵收補償規定及權利等事項應已知悉。

（七）查本案協議價購金額係委託不動產估價師依不動產估價技術規則查估之市價（價格日期：111年3月1日），於111年11月22日與土地所有權人協議；徵收補償金額係依土地徵收補償市價查估辦法辦理（估價基準日：112年9月1日），惟113年桃園市龜山區徵收補償市價變動幅度為103.18%，調整後徵收補償金額為247,632元/m²高於協議價購金額241,000元/m²，為免引發原已協議價購土地所有權人之疑慮，未再重新辦理協議價購，本府就徵收補償金額之增加額度，將研議以差額補償費方式補償已協議價購之土地所有權人。

八、安置計畫

無。本工程用地範圍現況為道路，無土地改良物，無土地徵收條例第34條之1規定須安置情形。





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。依桃園市政府文化局112年10月12日桃市文資字第1120022485號函，經查本工程用地範圍非位屬且非鄰接「文化資產保存法」之古蹟、古蹟保存區、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址所在地等範圍，倘爾後計畫執行階段如發現疑似遺址或具古物價值相關情形，將函報桃園市政府文化局妥適處理。

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：819,662元。

地價補償金額：819,662元。

(二) 徵收補償地價已提送桃園市地價及標準地價評議委員會評定，徵收補償地價為240,000元/m²，估價基準日112年9月1日。113年桃園市龜山區徵收補償市價變動幅度為103.18%，調整後徵收補償地價為247,632元/m²。

(三) 準備金額總數：新臺幣1,975,622,000元。

(四) 經費來源及概算：所需經費已列入新北市政府捷運工程局113年度單位預算／非營業特種基金／非營業特種基金／設備及投資／投資／臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線(第二期工程)預算項下支應，足敷本案使用。

十二、土地使用管制

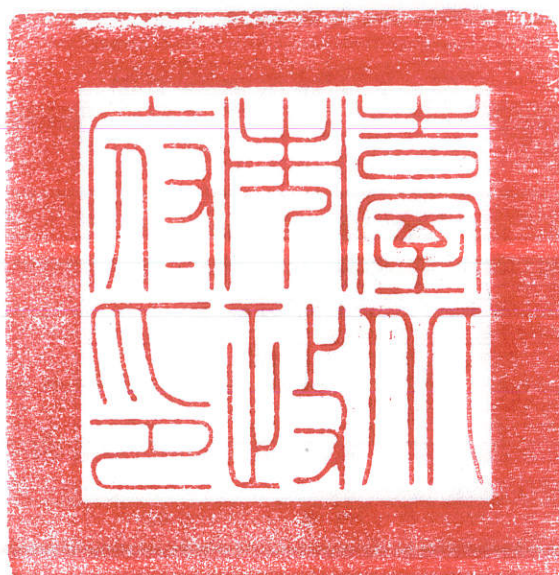
本案徵收土地屬桃園市政府111年2月7日府都計字第1110015471號公告「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市轄區)(部分道路用地為捷運系統用地兼供道路使用)(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)案」變更為捷運系統用地兼供道路使用土地。



附件

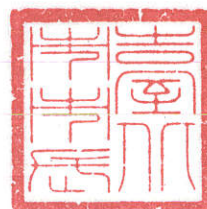
- (一) 奉准興辦事業計畫文件。
- (二) 土地使用計畫圖。
- (三) 徵收土地圖說。
- (四) 徵收土地清冊。
- (五) 有無妨礙都市計畫證明書。
- (六) 環境影響評估相關文件。
- (七) 舉辦公聽會之公告與刊登新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- (八) 舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- (九) 通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。
- (十) 與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件。
- (十一) 文化資產保存法規定之目的事業主管機關之同意文件。
- (十二) 經費來源證明文件。
- (十三) 桃園市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (十四) 都市計畫依法完成審查證明文件。





需用土地人：臺北市政府

代 表 人：蔣萬安



中華民國113年 8 月 12 日

