變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)(用地取得部分內容)案

計畫書

內　　政　　部

中華民國 111 年 2 月

<table>
<tr><td colspan="3">變　更　都　市　計　畫　審　核　摘　要　表</td></tr>
<tr><td>項　　目</td><td colspan="2">說　　明</td></tr>
<tr><td>都市計畫名稱</td><td colspan="2">變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線) (用地取得部分內容)案</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫法令依據</td><td colspan="2">都市計畫法第27條第1項第4款</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫機關</td><td colspan="2">內政部</td></tr>
<tr><td>自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名</td><td colspan="2">新北市政府捷運工程局</td></tr>
<tr><td rowspan="3">本案公開展覽起迄日期</td><td>公開展覽前座談會</td><td>時間：110年3月22日上午11時整
地點：新北市淡水地政事務所6樓601會議室</td></tr>
<tr><td>公開展覽</td><td>公開展覽30日：
刊登報紙：</td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td></td></tr>
<tr><td>人民團體對本案之反映意見</td><td colspan="2">詳見公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表</td></tr>
<tr><td>本案提交各級都市計畫委員會審核結果</td><td>內政部</td><td></td></tr>
</table>

目錄

第一章　計畫緣起 1

第一節　緣起與目的 1

第二節　法令依據 1

第三節　變更位置與範圍 2

第二章　現行主要計畫概要 3

第一節　現行都市計畫概況 3

第三章　變更理由與內容 7

第一節　變更理由 7

第二節　變更內容 7

第四章　實施進度及經費 10

第一節　用地取得 10

第二節　實施進度 10

第五章　其他 11

附件一　符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

附件二　符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款同意函

附件三　公開展覽前座談會會議紀錄

圖目錄

圖 1-1　變更位置示意圖 2
圖 2-1　淡海新市鎮特定區現行主要計畫示意圖 4

表目錄

表 2-1　淡海新市鎮特定區主要計畫現行土地使用計畫面積一覽表 5
表 3-1　變更內容綜理表 8

第一章　計畫緣起

第一節　緣起與目的

為辦理淡海輕軌運輸系統計畫第一期工程建設(以下簡稱本計畫)之需要，新北市政府業依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款申請個案變更，並已於 104 年 12 月 31 日發布實施「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」，其計畫書第六章實施進度及經費之第一節用地取得，已敘明本計畫捷運系統用地及其東側道路用地之其他取得方式如下：

一、原則採「徵收」方式取得；惟為維護土地所有權人原屬淡海新市鎮特定區後期發展區區段徵收開發之權益，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，與土地所有權人協議，倘協議不成則採協議價購徵收方式辦理。

二、對於捷運系統用地及道路用地範圍內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得者，應於本案公告發布實施 5 年內辦理，若無法於期限內完成，新北市政府應重新研擬相關方案提請內政部都市計畫委員會審議。

綜上，考量前開都市計畫案發布實施迄今已屆 5 年，淡海新市鎮特定區第二期發展區仍未辦理區段徵收作業，且本計畫捷運系統用地仍有部分土地採先行提供捷運建設使用，並保留其參與後續區段徵收者，故由新北市政府依都市計畫書規定重新研擬用地取得方案，並採個案變更程序辦理。

第二節　法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理(詳如附件一)。

第三節　變更位置與範圍

本次變更部分捷運系統用地及其東側道路用地之其他取得方式，該用地位於「淡海新市鎮特定區主要計畫」中央偏西(已開發區北側)，屬淡海新市鎮第二期發展區，變更位置示意圖詳圖 1-1。

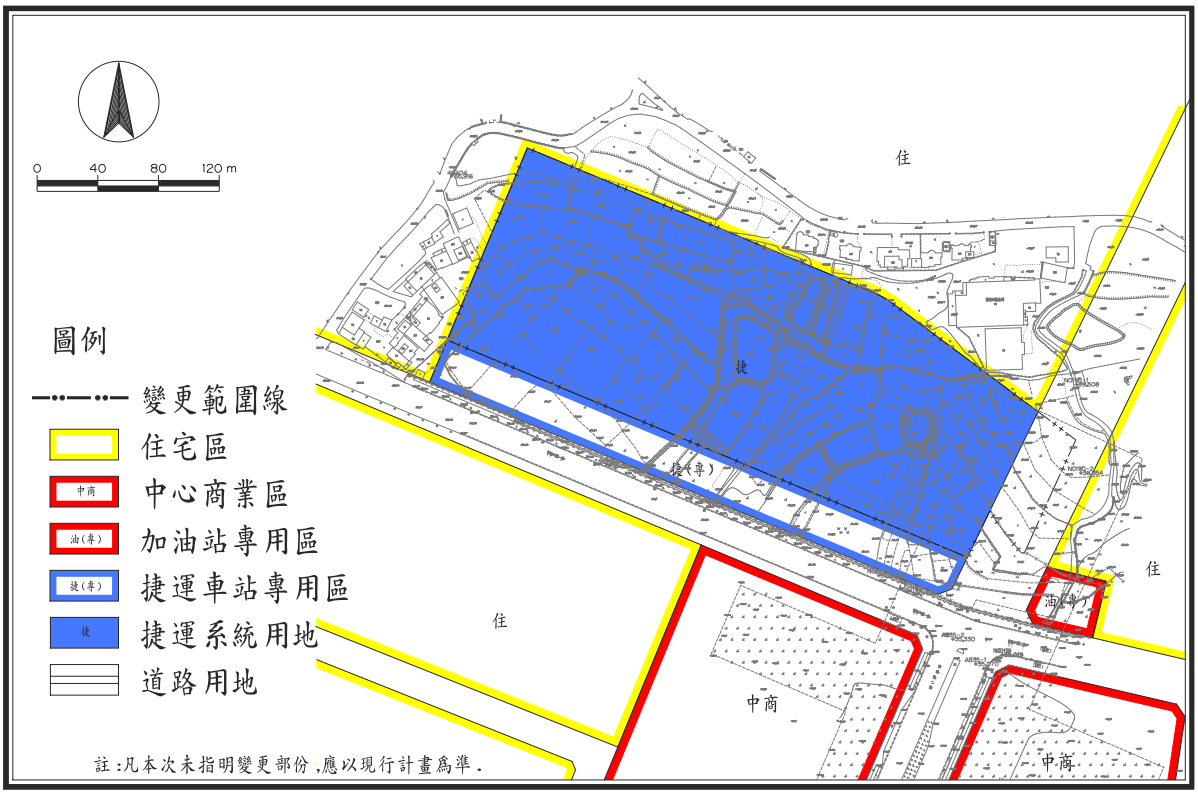

圖1-1　變更位置示意圖

第二章　現行主要計畫概要

第一節　現行都市計畫概況

一、實施過程

淡海新市鎮特定區主要計畫於 80 年 1 月 7 日公告實施，89 年發布實施第一次通盤檢討，至 102 年 11 月 18 日發布實施第二次通盤檢討(第一階段)，其後於 104 年 12 月 31 日發布實施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、110 年 5 月 4 日發布實施變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)、111 年 1 月 13 日發布實施變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案及 111 年 1 月 13 日發布實施變更淡海新市鎮特定區主要計畫(政商混合區為中心商業區及住宅區)案，共計 4 個主要計畫變更案。

二、現行計畫內容

(一)計畫範圍

淡海新市鎮位處台北都會區西北隅，屬於新北市淡水區行政轄區內，緊臨淡水都市計畫區北側，南、北各以台 2 省道之 2 號橋、9 號橋為界，西至台灣海峽，東至淡水區水源國小。整個特定區南距臺北市約 16 公里，北至三芝區約 6 公里，東側鄰近陽明山國家公園。

(二)計畫年期

民國 125 年。

(三)計畫人口

30 萬人。

(四)土地使用計畫

土地使用分區有住宅區、中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區、產業專用區、行政區、文教區、保存區、海濱遊憩區、高爾夫球場專用區、高爾夫球場專用區及公園、私立新埔工專用地、車站專用區、藝術文化專用區、醫療專用區、電信事業專用區、加油站專用區、第一類型郵政專用區、捷運車站專用區及捷運開發區等共計 20 種分區。

(五)公共設施計畫

公共設施有機關用地 7 處、學校用地 24 處、公園用地 27 處、體育公園用地 1 處、體育場用地 1 處、綠地用地、廣場用地 3 處、停車場用地 1 處、

變電所用地 6 處、捷運變電所用地 1 處、電信事業用地 2 處、自來水事業用地 1 處、污水處理廠用地 2 處、垃圾焚化爐用地 1 處、捷運機場用地 1 處、瓦斯用地 1 處、捷運系統用地 1 處、溝渠用地、園道用地及道路用地共計 20 種公共設施用地。

(六)開發方式

現行計畫除大屯高爾夫球場、私立新埔工專和淡水商工等不列入區段徵收範圍，以及計畫區北側海軍發射台遷建之機關用地採「一般徵收」方式辦理外，餘皆採「區段徵收」方式開發，於 102 年 11 月 18 日發布實施第二次通盤檢討(第一階段)增列現有公立學校、機關用地(供軍事設施使用)，其已取得土地產權部分，經規劃為該等設施用地之範圍，以及整體開發前已規劃為保存區之土地不納入開發範圍。另並調整原計畫三期七區為二期四區開發，第一期發展區已依原開發執行計畫完成區段徵收開發。至於第二期發展區(後期發展區)，原則上亦採區段徵收方式辦理，惟得視開發進度和負擔公共設施比例，另行研擬相關開發許可獎勵規定，由民間參與開發，以提高新市鎮之開發。

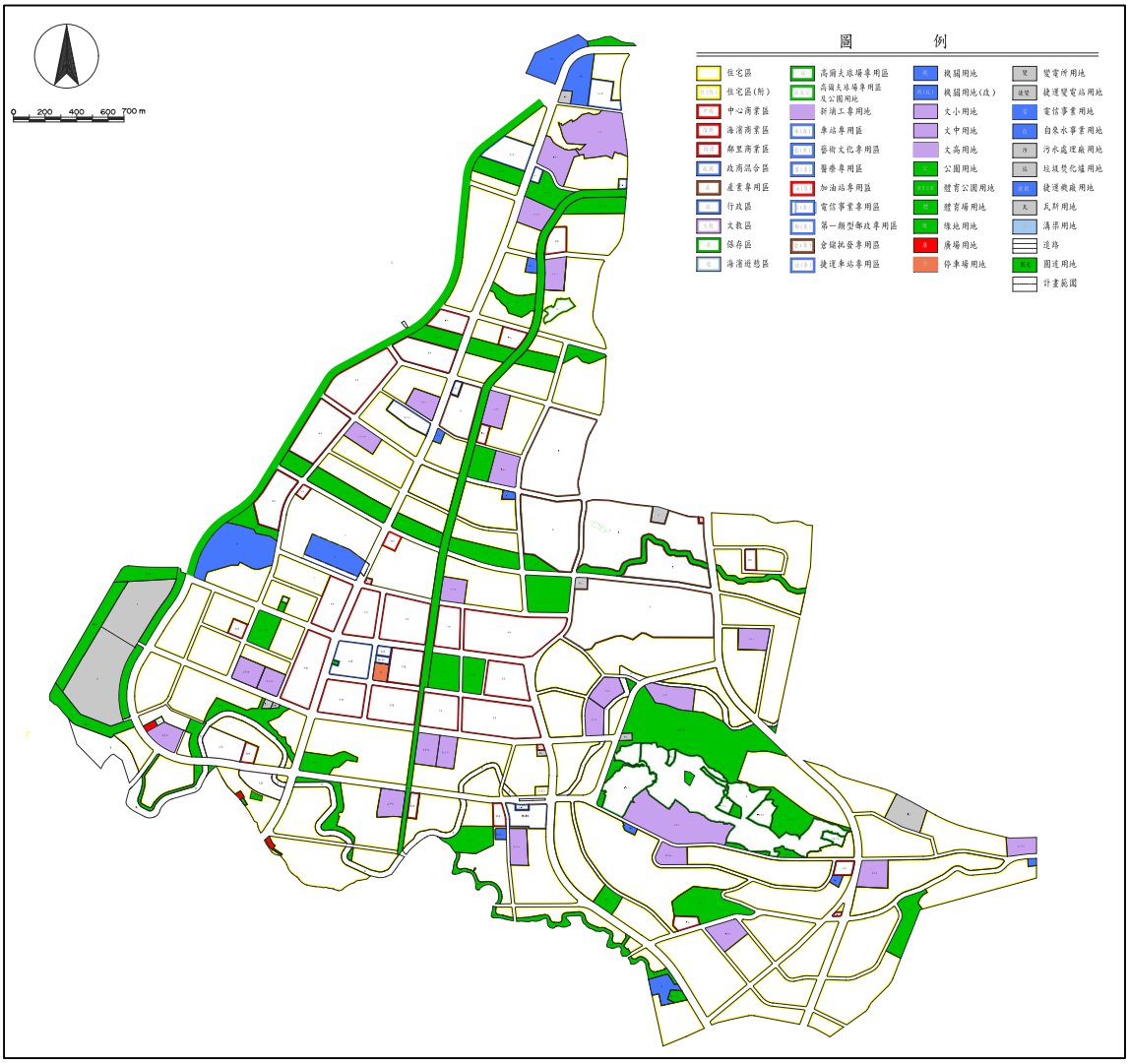

圖2-1　淡海新市鎮特定區現行主要計畫示意圖

表2-1　淡海新市鎮特定區主要計畫現行土地使用計畫面積一覽表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積百分比 (%)
土地使用分區	住宅區	692.83	39.62
	住宅區(附)	0.45	0.03
	中心商業區	90.05	5.15
	海濱商業區	31.54	1.80
	鄰里商業區	13.60	0.78
	產業專用區	105.23	6.02
	行政區	1.02	0.06
	文教區	7.08	0.40
	保存區	1.99	0.11
	海濱遊憩區	150.47	8.60
	高爾夫球場專用區	29.90	1.71
	高爾夫球場專用區及公園	13.05	0.75
	私立新埔工專用地	9.46	0.54
	車站專用區	2.94	0.17
	藝術文化專用區	4.39	0.25
	醫療專用區	2.60	0.15
	電信事業專用區	0.35	0.02
	加油站專用區	0.64	0.04
	第一類型郵政專用區	0.44	0.03
	捷運車站專用區	1.10	0.06
	捷運開發區	0.30	0.02
	小計	1159.43	66.30
公共設施用地	機關用地	18.94	1.08
	文小用地	32.37	1.85
	文中用地	26.92	1.54
	文高用地	16.29	0.93
	公園用地	105.94	6.06
	體育公園用地	25.08	1.43
	體育場用地	6.36	0.36
	綠地	22.44	1.28
	廣場用地	0.72	0.04
	停車場用地	1.01	0.06
	變電所用地	5.75	0.33
	捷運變電所用地	0.14	0.01

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積百分比 (%)
	電信事業用地	0.69	0.04
	自來水事業用地	2.15	0.12
	污水處理廠用地	16.28	0.93
	垃圾焚化爐用地	10.81	0.62
	捷運機廠用地	4.26	0.24
	瓦斯用地	0.90	0.05
	溝渠用地	27.68	1.58
	道路用地	218.22	12.48
	園道用地	41.24	2.36
	捷運系統用地	5.13	0.29
	小計	589.32	33.70
合計		1748.75	100.00

資料來源：「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」、「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案」、「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案」、「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(政商混合區為中心商業區及住宅區)案」之計畫書。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量登記面積為準。

第三章　變更理由與內容

第一節　變更理由

一、依 104 年 12 月 31 日發布實施「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」計畫書內第六章實施進度與經費之第一節用地取得：「對於捷運系統用地及道路用地範圍內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得者，應於本案公告發布實施 5 年內辦理，若無法於期限內完成，新北市政府應重新研擬相關方案提請本部都市計畫委員會審議。」。

二、本計畫仍有部分捷運系統用地之土地所有權人選擇保留區段徵收方式，先行提供土地予捷運建設使用，惟考量前開都市計畫案發布實施迄今已屆 5 年，淡海新市鎮特定區第二期發展區仍未辦理區段徵收作業，故由新北市政府依都市計畫書規定重新研擬用地取得方案。

三、經新北市政府整體考量淡海新市鎮第二期發展區區段徵收開發期程難以預估，倘逾淡海輕軌建設計畫財務結算年期，無財源支應每年土地使用補償金，為兼顧都市計畫規定及契約約定、土地先行使用給予補償之精神，改採一次性給付土地使用獎勵金(協議價購契約書約定年之土地公告現值 30%)，每年不另給付土地使用補償金方式辦理，並維持土地所有權人得保留參與區段徵收權利之機制。

第二節　變更內容

一、本次變更內容明細參見表 3-1，變更用地取得方式之土地位置詳圖 3-1。本計畫未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表3-1　變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
1	本計畫捷運系統用地及其東側道路用地之其他取得方式	(一)原則採「徵收」方式取得；惟為維護土地所有權人原屬淡海新市鎮特定區後期發展區區段徵收開發之權益，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，與土地所有權人協議，倘協議不成則採協議價購徵收方式辦理。 (二)對於捷運系統用地及道路用地範圍內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得者，應於本案公告發布實施五年內辦理，若無法於期限內完成，新北市政府應重新研擬相關方案提請本部都市計畫委員會審議。 1.新北市政府應於申請土地徵收前會同相關單位研商與土地所有權人協議之文件，並依土地徵收條例規定辦理協議價購時，向地主詳予說明權利及義務，以確保地主權益。 2.前開協議結果經土地所有權人同意先行提供使用之土地，應依相關法令規定註記保留參與後期發展區區段徵收權利於土地謄本上，以作為後續土地所有權人參與後期發展區區段徵收之權利依據。 3.新北市政府應將奉准同意之徵收計畫書圖等文件正式函送營建署備查，以作為後期發展區執行區段徵收之依據。	改採一次性給付土地使用獎勵金(協議價購契約書約定年之土地公告現值30%)，每年不另給付土地使用補償金方式辦理，並維持土地所有權人得保留參與區段徵收權利之機制。	(一)依104年12月31日發布實施「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」計畫書內第六章實施進度與經費之第一節用地取得：「對於捷運系統用地及道路用地範圍內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得者，應於本案公告發布實施5年內辦理，若無法於期限內完成，新北市政府應重新研擬相關方案提請本部都市計畫委員會審議。」。 (二)本計畫仍有部分捷運系統用地之土地所有權人選擇保留區段徵收方式，先行提供土地予捷運建設使用，考量淡海新市鎮特定區第二期發展區仍未辦理區段徵收作業，故由新北市政府依都市計畫書規定重新研擬用地取得方案。 (三)經新北市政府整體考量淡海新市鎮第二期發展區區段

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		4.前開保留區段徵收之土地應併同納入後期發展區區段徵收開發，於產權移轉開發單位後，依相關法令規定移轉土地供捷運使用。		徵收開發期程難以預估，倘逾淡海輕軌建設計畫財務結算年期，無財源支應每年土地使用補償金。

註 1：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。
註 2：實際面積以核定圖實際測量分割為準。

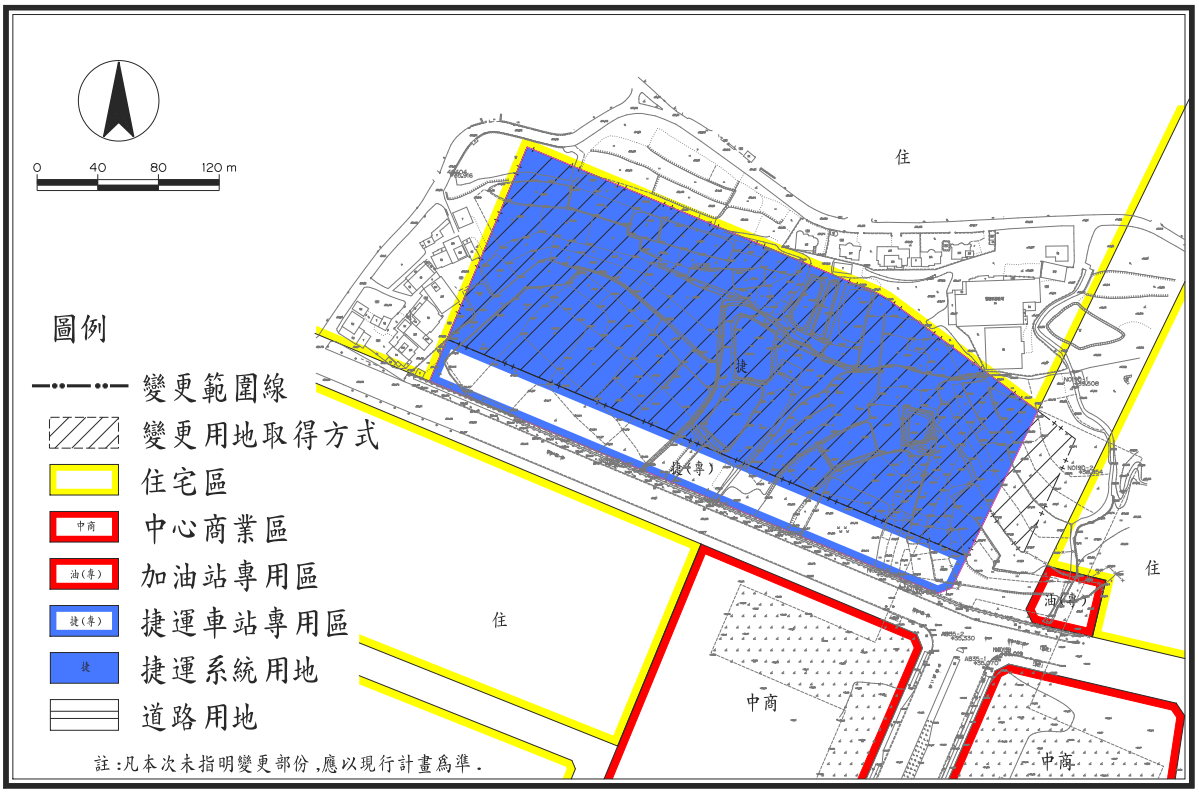

圖3-1　變更用地取得方式示意圖

第四章　實施進度及經費

第一節　用地取得

104 年 12 月 31 日發布實施「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」，其計畫書第六章實施進度及經費之第一節涉及本計畫捷運系統用地及其東側道路用地之其他取得方式，應依本次變更編號 1 之內容修正如下：

對於捷運系統用地範圍內土地所有權人願先行提供使用之用地，改採一次性給付土地使用獎勵金(協議價購契約書約定年之土地公告現值 30%)，每年不另給付土地使用補償金方式辦理，並維持土地所有權人得保留參與區段徵收權利之機制。

第二節　實施進度

本計畫捷運系統用地及其東側道路用地已於 109 年底完工，本次變更不涉及實施進度及經費表之調整。

第五章　其他

本次變更範圍未規定事項悉依相關法令及原都市計畫書規定辦理。

附件一　符合都市計畫法第27條第1項第4款認定函

檔　　號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：林佩儀
電話：(02)29603456 分機7126
傳真：(02)89650936
電子信箱：ap9653@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府捷運工程局

發文日期：中華民國110年1月11日
發文字號：新北府城都字第1100018226號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/）下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000GRSEQ4）

主旨：為辦理「淡海輕軌運輸系統計畫機廠用地」依都市計畫規定重新研擬用地取得方式，辦理淡海新市鎮特定區計畫個案變更作業一案，報請貴部同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更都市計畫事宜，請查照。

說明：

一、依據本府109年12月31日第1092555807號奉准簽及本府捷運工程局110年1月5日新北捷開字第1100006329號函辦理。

二、旨案經109年12月31日簽奉經本府政策評估認符都市計畫法第27條第1項第4款之重大設施發展需要，爰檢附「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合淡海輕軌運輸系統第一期路線）(用地取得部分內容)案」1份供參。

三、另有關辦理都市計畫個案變更前座談會一節，本案將比照淡海輕軌淡水行政中心站(V07)土地開發用地都市計畫變更模式，於都市計畫書圖變更草案函送貴部後，由貴部統籌召開座談會，本府將配合列席說明變更方案內容，爰謹請貴部協助召開都市計畫個案變更前座談會，並惠允同意旨案依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理迅行變更

鄭于玲　捷運工程局
1100070892　(2021/01/12)

正本：內政部
副本：內政部營建署、新北市政府捷運工程局、新北市政府城鄉發展局

交換戳記
110/01/11 16:48

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

電子交換

附件二　符合都市計畫法第27條第1項第4款同意函

檔　　號:
保存年限:

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：曾姿富
聯絡電話：02-87712716
電子郵件：fu@cpami.gov.tw
傳真：02-87712739

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國110年1月19日
發文字號：內授營鎮字第1100800974號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府為辦理「淡海輕軌運輸系統計畫機廠用地」依都市計畫規定重新研擬用地取得方式並辦理淡海新市鎮特定區計畫個案變更作業1案，報請本部同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更都市計畫事宜，復請查照。

說明：

一、復貴府110年1月11日新北府城都字第1100018226號函。

二、本案既經貴府旨揭號函認定符合都市計畫法第27條第1項第4款之重大設施發展需要，本部原則同意貴府辦理個案變更；為落實都市計畫規劃階段民眾參與機制，請惠予依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第4點規定製作座談會說明資料（含變更範圍示意圖、變更依據及構想等）送本部營建署，俾憑辦理座談會事宜。

正本：新北市政府
副本：本部營建署(都市計畫組、新市鎮建設組) 電子公文交換章 2021/01/19 11:58:58

附件三　公開展覽前座談會會議紀錄

檔　　號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：曾姿富
聯絡電話：02-87712716
電子郵件：fu@cpami.gov.tw
傳真：02-87712739

受文者：新北市政府捷運工程局

發文日期：中華民國110年5月3日
發文字號：內授營鎮字第1100807675號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1101087637_1100807675_110D2014336-01.pdf)

裝

主旨：檢送本部110年3月22日召開「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合淡海輕軌運輸系統第一期路線）（用地取得部分內容）案」公開展覽前座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據本部110年3月11日內授營鎮字第1100803947號開會通知單續辦。

訂

二、請新北市政府捷運工程局轉送本會議紀錄予旨案土地所有權人參考。

正本：立法委員洪孟楷國會辦公室、新北市議員陳偉杰辦公室、新北市議員鄭宇恩辦公室、新北市議員鄭戴麗香辦公室、新北市議員蔡錦賢辦公室、淡水區崁頂里里長辦公室、新北市政府城鄉發展局、新北市政府捷運工程局
副本：本部營建署(都市計畫組、新市鎮建設組)

線

交換戳記
110/05/03 09:45

鄭于玲　　捷運工程局

1100846601　(2021/05/03)

變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合淡海輕軌運輸系統第一期路線）（用地取得部分內容）案公開展覽前座談會紀錄

壹、時間：110年3月22日（星期一）上午11時整

貳、地點：新北市淡水地政事務所6樓601會議室

參、主持人：蘇組長崇哲　　紀錄：曾姿富

肆、出（列）席單位及人員：詳後附簽到簿（略）

伍、簡報說明：（略）

陸、發言要點紀錄及新北市政府捷運工程局回應處理情形

一、李〇〇

（一）意見說明

1、淡海輕軌土地市價查估不符合當時實價登錄周邊環境市場價值。

2、現行以申報地價固定比例所付之租金，市府應考量輕軌機廠2.7公頃土地與周邊地區地價漲幅差異，以專案方式來和地主協商所付之租金額度（營建署、市府、地所等專案協商）。

3、請市府儘量以貼近民意方式專案開發處理淡海輕軌機廠地主所應得之補償價金方案。

4、地主不完全反對今日市府所提方案，但希望能妥善完全補償。

（二）意見回應

1、本案用地協議價購市價，係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」進行查估，經參考實價登錄交易案例價格，進行比較調整後所得，且高於徵收補償市價，估價結果應屬合理。

2、現行公告地價係地政機關依相關規定評估後，提請地價評議委員會評議，經洽地政機關，尚無所述以專案方式評估公告地價之案例。

3、所提能妥善完全補償之意見，將納入後續研擬都市計

畫變更草案之參考。

二、 李○○、吳○○等6位

(一) 意見說明

反對今天捷運局所提都市計畫變更方案構想。

(二) 意見回應

所提意見將納入後續研擬都市計畫變更草案之參考。

三、 倪○○

(一) 意見說明

1、 維持現行租用方式，保留參加新市鎮區段徵收的權利。

2、 臺北市有採上述開發方式，例如：環保局北投垃圾焚化廠、自來水事業處北投大度路自來水加壓站等之設置，除徵收外，尚有部分採租用，保留參加關渡平原區段徵收的權利。

(二) 意見回應：

所述參考臺北市案例維持現行租用方式，保留區段徵收部分，將納入後續研擬都市計畫變更草案之參考。

四、 黃○○

(一) 意見說明

1、 如現行先選擇領取70%權利金，未來參加區段徵收配地是否需返還？時間保留多久？

2、 今日以前已領的申報地價租金是否需返還市府？

3、 機廠區段徵收開發計畫還需等多久？

4、 反對目前新北市政府提出之70%權利金方案。

5、 下次開會是否請中央單位或市府以專案區段徵收方式說明。

(二) 意見回應

1、 土地所有權人未來參加區段徵收申請發給抵價地時，應於主管機關所定期限繳回原發給權利金金額後，新北市政府則可同意塗銷原設定之地上權，俾利主管機關核定發給抵價地。

2、 依土地所有權人與新北市政府簽訂之設定地上權契約書，土地所有權人已領取租金並無約定須返還市府。

3、 視新北市政府（捷運工程局）開發需求評估規劃。

4、 所提反對新北市政府提出權利金方案之意見，將納入後續研擬都市計畫變更草案之參考。

五、 黃○○

(一) 意見說明

1、 不滿意今日市府所提出之70%土地權利金方案。

2、 機廠周邊居民忍受噪音卻沒有任何補償措施，請市府再行研商因應方案。

3、 請市府捷運局儘快提出解決方案。

(二) 意見回應

1、 所提不滿意新北市政府提出權利金方案之意見，將納入後續研擬都市計畫變更草案之參考。

2、 機廠周邊噪音將請新北市政府捷運工程局妥為處理，無涉本次都市計畫變更內容。

3、 今日各土地所有權人就新北市政府提出權利金方案之意見，將彙整檢討後納入後續都市計畫變更審議參考，都市計畫變更作業會加速進行。

六、 黃○○

(一) 意見說明

不同意市政府提出的方案。

(二) 意見回應

所提意見將納入後續研擬都市計畫變更草案之參考。

七、 黃○○

(一) 意見說明

沒有更好的提案至少延用原有的補償金原案。

(二) 意見回應：

所提意見將納入後續研擬都市計畫變更草案之參考。

八、 黃○○

(一) 意見說明

反對今天捷運局所提都市計畫變更方案構想。

(二) 意見回應

所提意見將納入後續研擬都市計畫變更草案之參考。

九、 洪孟楷立法委員辦公室何○○主任

(一) 意見說明

今日會議紀錄請一併給立法委員洪孟楷團隊一份，俾利協助民眾發聲。

(二) 意見回應

後續將函發會議紀錄予各與會單位，並請新北市政府將會議紀錄提供予保留參與區段徵收權利之38位土地所有權人參考。

十、 陳偉杰議員辦公室張○○顧問

(一) 意見說明

1、 淡海新市鎮三通應將今日地主提出小型區段徵收納入一併考量研議。

2、 儘速開發淡海二期。

(二) 意見回應

1、 淡海新市鎮主要計畫第三次通盤檢討案檢討重點包含劃設既成發展區或保留發展區、產業專用區專案通盤檢討、配合土地使用需求調整土地使用分區、檢討開發期程及開發方式等，未來考量採朝多元開發方式發展，因計畫範圍較大，時程較冗長，不建議本案納入上開通盤檢討案辦理。

2、 淡海新市鎮特定區第二期發展區開發方式，本署已納入淡海新市鎮特定區主要計畫第3次通盤檢討案進行檢討。

十一、 蔡錦賢議員辦公室莊○○主任

(一) 意見說明

建議目前市府要重提方案，協議價格及租金都需要再提高。

(二) 意見回應

1、 本案土地所有權人與新北市政府已於105年完成協議價購契約書簽訂，協議價格已確認，並依契約書約定，以當期申報地價10%核算當年之土地使用補償金。

2、 今日各土地所有權人就新北市政府提出權利金方案之意見，將彙整檢討後納入後續都市計畫變更審議參考。

十二、 淡水區崁頂里盧〇〇里長

(一) 意見說明

1、 思考地價如何調高以保障地主權利。

2、 使用權利金，建議以5年調整計算方式，倘使用租金建議以5年檢討計算方式。

3、 權利金方案，地主若有異動，如何處理？

4、 小型區段徵收，配合地主配地，並配合113年淡江大橋連絡道路連接台2線。

(二) 意見回應

1、 同一、回應1及2，與十一、回應1。

2、 權利金係採1次給付方式辦理，另所提租金5年檢討計算之意見，將納入後續研擬都市計畫變更草案之參考。

3、 權利金方案仍需設定地上權予新北市政府，土地所有權移轉，尚不影響地上權設定效力。

4、 視新北市政府（捷運工程局）開發需求評估規劃。

柒、結論：

一、有關本日會中新北市政府所提出之70%土地權利金方案，在場所有地主一同舉手表示不同意接受，請新北市政府參考民眾所提書面意見重新研提妥適方案，俾利本部營建署續辦公開展覽事宜。

二、本次會議係辦理都市計畫個案變更公開展覽前之座談會，後續將依規定辦理都市計畫變更草案公開展覽及說明會，公民與團體意見將納入內政部都市計畫委員會審議參考。都市計畫作業期間如有相關意見，可填寫意見單寄送至新北市政府或本部營建署，俾納入後續規劃參考。

捌、散會（下午12時30分）