

113年度「景美溪左岸萬壽橋上游防汛道路改善工程」 用地取得第1次公聽會

需地機關：臺北市政府工務局水利工程處 113年3月8日



協助事項

- 請與會人員於簽到處簽到(與會地主及關係人請留下手機、電話、通訊地址)並領取陳述意見表。
- 如有陳述意見請書寫於陳述意見表，並請簽名後交給工作人員。

法令依據

■ 舉辦公聽會之法令依據

依土地徵收條例第10條及土地徵收條例施行細則第10條規定辦理

■ 興辦事業之法令依據

依土地徵收條例第3條第4款、都市計畫法第48條規定辦理

會議議程

- 簡報說明
- 聽取土地所有權人及利害關係人之意見陳述
- 綜合答覆

簡報大綱

01 興辦事業計畫緣起及概況

02 興辦事業計畫之公益性及必要性評估、必要性說明

03 用地取得、土地改良物法定補償

04 興辦事業用地取得流程



01

興辦事業計畫緣起及概況

計畫緣起

- 本計畫用地於民國69年劃入堤防用地範圍，102年公告為河川區。
- 現況範圍內防汛道路全段平均寬度約須6~7公尺，惟文山區政大段三小段424、425、428、429、432等5筆地號現為民宅使用，該處防汛道路寬度不足3公尺，為本段防汛道路最窄縮地方。
- 為改善防汛道路有水利建造物之緊急搶修、防汛及機具通行之功能，且依河川管理辦法第28條第1項第8款：「行駛三點五噸以上大或貨車或動力機械於防汛道路，作為對外交通之使用行為。」經查噸動力機械需要約單向4公尺寬度以利通行，綜上本段防汛道路現有寬度不足使用，有辦理用地徵收之需求。

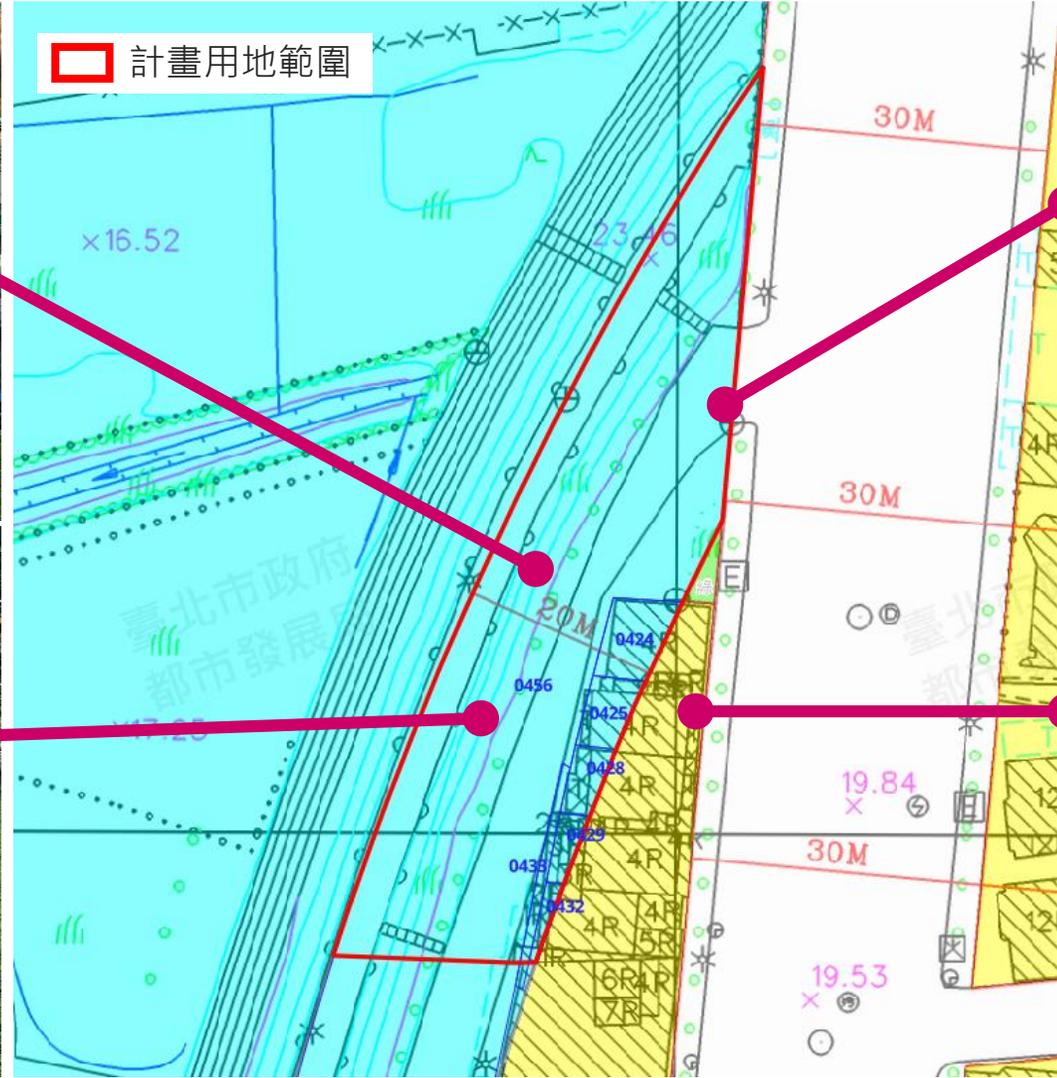
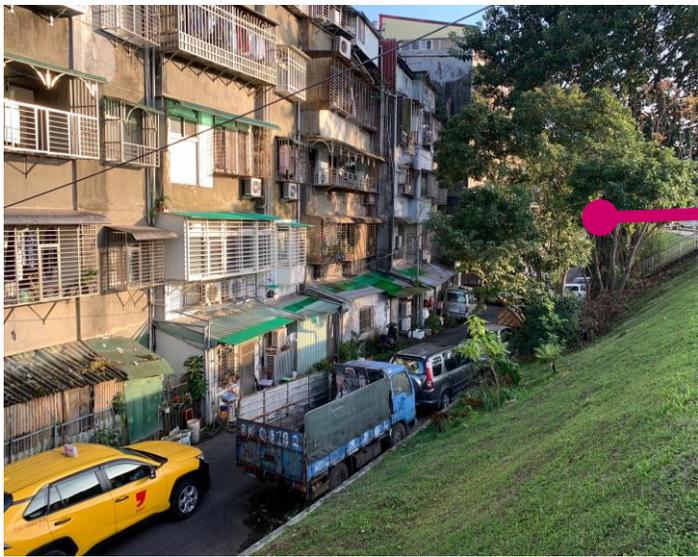
計畫概況 - 用地範圍



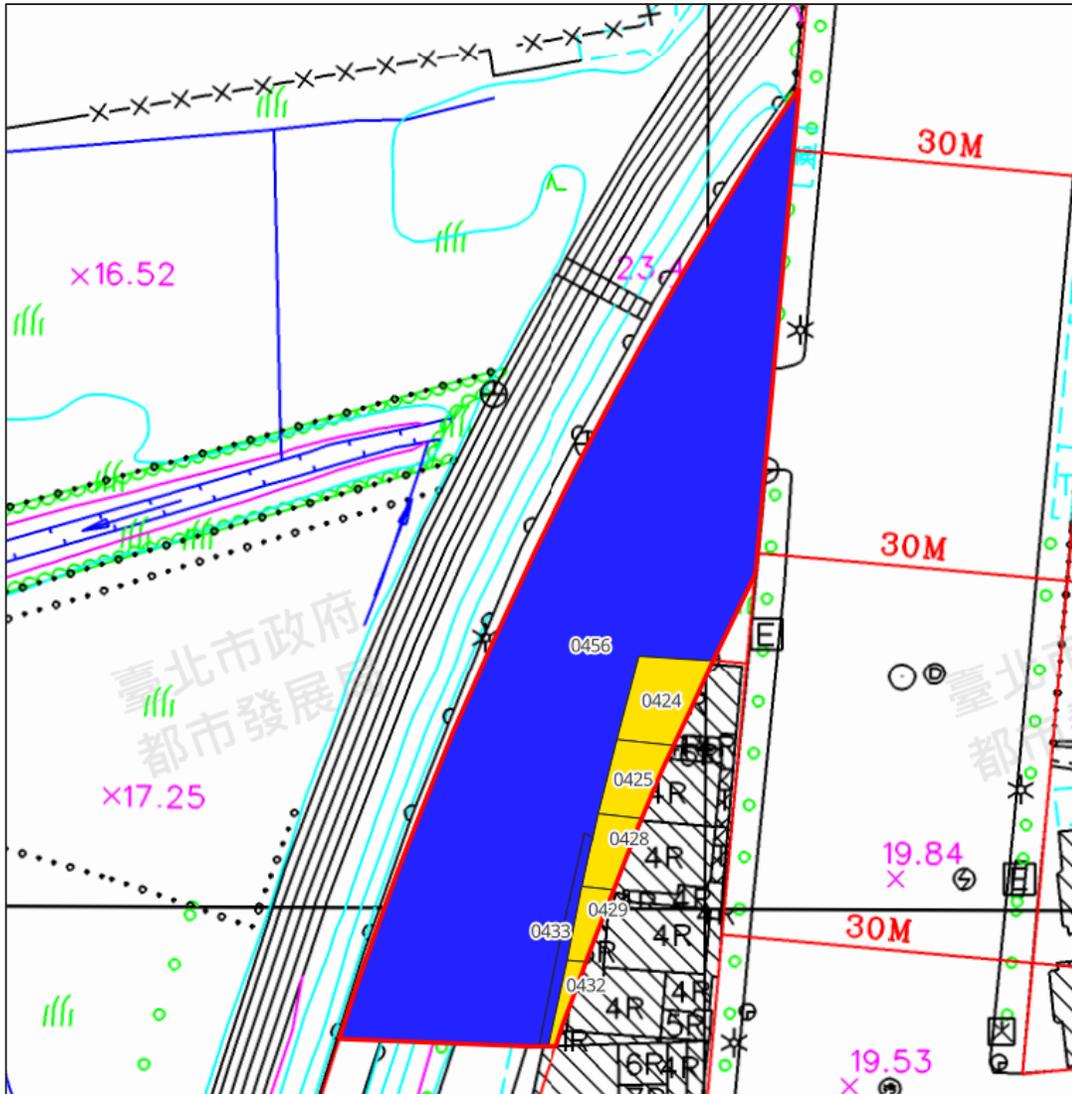
- 本計畫用地屬河川區，其位於文山區萬興里，新光路一段及新光路一段118巷間之部分梯形範圍，西側緊鄰景美溪。
- 鄰近區域土地主要利用型態：西側為河川區、東側及南側為住宅區、東北側為道路用地。
- 計畫用地面積約1,343平方公尺。



計畫概況 - 用地現況



計畫概況 - 土地權屬



• 土地權屬分析

權屬	筆數	面積(m ²)	百分比
公有地	2	1197	89%
私有地	5	146	11%
總計	7	1343	

• 計畫用地範圍內私有、市有列表

文山區政大段三小段

地號	權屬	地號	權屬
424	私有	433	市有
425	私有	456	市有
428	私有		
429	私有		
432	私有		



03

興辦事業計畫之公益性及必要性評估、必要性說明

公益性及必要性評估-社會因素

評估項目	影響說明
(一) 社會因素 徵收所影響人口多寡、年齡結構	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫之影響用地範圍內設籍戶數24戶、設籍人口數58人、年齡結構為20至30歲最高約17%，其餘年齡分布均勻，20歲至80歲累計人口比例為79%；另依文山區戶政事務所112年12月底人口統計資料，萬興里人口數8,374人，並以25至74歲人口居多，約5,805人 工程完成後可改善防汛道路及其周邊環境品質，提高土地利用價值，吸引其他地區人口移入
徵收計畫對周圍社會現況之影響	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫於文山區萬興里，現況為防汛道路及部分民宅使用，西側為河川區、東側及南側為住宅區、東北側為動物園用地；用地範圍內無信仰中心或集會場所，無影響居民情感連結關係 本計畫有助改善水利建造物緊急搶修、防汛及機具通行功能之風險，提升地區防災能力，對於周圍社會現況具助益性。
徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響	<ul style="list-style-type: none"> 本工程改善防洪應對能力，並有助於該地區防洪安全提昇，減少居民財產生命安全，對周遭弱勢族群生活型態居住穩定性具正面影響 本計畫房屋拆遷屬部分拆除，應不影響居住性，另依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第9條第2點規定，本計畫居民可請領人口暫行遷移費作為生活遷移使用。綜此，經評估本計畫應不致影響弱勢族群人口之居住生活性。
徵收計畫對居民健康風險之影響程度	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫於工程施作時，將要求承包廠商將其機械使用所產生之噪音或廢氣控制於規定之標準範圍內，應不致對鄰近住家造成公害。 另於工程完工後可改善防汛道路及其應備功能，提升地區防災能力，有助於本地區居民生命財產保護及改善環境，故對居民健康風險具有正面影響

公益性及必要性評估-經濟因素(1/2)

評估項目		影響說明
(二) 經濟 因素	徵收計畫對 稅收 影響	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫範圍於民國69年起劃入堤防用地，並於102年公告為河川區，迄今仍劃定為防汛道路用地範圍，現況工商業活動數量少，徵收後對政府稅收並無影響 本計畫工程完竣可提昇防洪安全，增進居住環境與生活品質，對於周邊地區之房屋稅、土地增值稅、契稅等均有增加稅收效益影響
	徵收計畫對 糧食安全 影響	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫範圍屬河川區，現況無農耕使用，徵收後將不影響糧食安全
	徵收計畫造成增減就業或轉業人口	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫範圍內以住宅居民為主，影響就業或轉業人口數量低

公益性及必要性評估-經濟因素(2/2)

評估項目		影響說明
(二) 經濟 因素	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	<ul style="list-style-type: none"> 徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：本府工務局113年度公共用地補償費項下支應
	徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫範圍無農林漁牧之產業鏈，對農林漁牧產業並無影響
	徵收計畫對土地利用完整性影響	<ul style="list-style-type: none"> 本案工程範圍都市計畫劃定為「河川區」，將依都市計畫作為防汛道路使用，可確保土地完整利用 考量現況防汛道路寬度不足且寬度不一致，本計畫將拓寬現有道路並將路幅整頓一致，使汛期期間搶災及救災之路線順暢通行，對於減少因洪災造成之損失具正面效益，有利於整體土地使用

公益性及必要性評估-文化及生態因素

評估項目		影響說明
(三) 文化 及 生態 因素	因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫係拓寬道路，無大規模開挖或整地情形破壞地區城鄉風貌，另配合本計畫道路拓寬可促進當地建物整修或改建，使街道整齊寬闊明亮，提升都市景觀及居民生活品質，對城鄉自然風貌改變有正向之影響。
	因徵收計畫而導致文化古蹟改變	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。 倘日後工程施工後發現相關文化資產，將依「文化資產保護法」等相關規定辦理
	因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫將拓寬現有防汛道路，能強化該區防災條件，保障居民生命財產安全，對其原本生活條件或模式有正向之影響。
	徵收計畫對該地區生態環境之影響	<ul style="list-style-type: none"> 案址現況用途為防汛道路，計畫範圍內並無公告生態保護區 施工期間將於周邊增設施工保護圍籬，避免工程干擾周圍環境，且工程將依據施工計畫進行施工，加強施工期間的污染防治工作，以降低對自然環境之影響
	徵收計畫對該地區周邊居民或社會整體之影響	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫完成後將強化該區防災條件，保障其財產及生命安全，改善地區居住環境提高土地利用強度及經濟效益，對社會整體環境之發展將有助益

公益性及必要性評估-永續發展因素

評估項目		影響說明
(四) 永續發展因素	國家永續發展政策	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫將拓寬既有防汛道路，可提升周邊地區防災能力，建構免受災害恐懼、高品質的生活環境，以及人性化的永續發展的生活空間，故對國家永續發展政策-「永續社會」及「永續經濟」之提升實有助益
	永續指標	<ul style="list-style-type: none"> 在全球暖化以及氣候變遷的影響下，極端強降雨為未來的趨勢，故強化對氣候的自然災害抵禦與適應力，係永續發展重要指標 計畫完成後有助土地適當且合理之利用，符合「永續經濟」的土地利用，並促使具防災基礎設施能力提升，提供市民一個更安全環境，以建構「永續社會」，對永續發展理念皆屬正向性質
	國土計畫	<ul style="list-style-type: none"> 本案依都市計畫法第48條公共設施保留地徵收後，將拓寬既有防汛道路，強化區域防災治水能力，所需用地確屬必要且已縮減至最小之範圍，並具保障居民生命財產安全之效，實質穩定都市發展安全，對國土計畫發展屬正向影響

公益性及必要性評估-其他因素

評估項目		影響說明
(五) 其他因素	公益性	本工程係以 公共利益為考量 ，工程施作完工可 改善周邊地區防洪能力 ，保障人民生命財產安全，提升土地利用價值。
	必要性	本計畫用地於民國69年劃入堤防用地範圍，102年公告為河川區， 現況範圍內部份防汛道路寬度不足3公尺 ，使區域防災能力暴露於風險中，影響居民生命財產安全，故有 辦理徵收改善防汛道路功能之必要性
	適當性與合理性	本工程設計係為 達到防汛道路功能之最小範圍 ，案內所使用土地為工程所必需， 經評估無法以其他方式取得用地以達成興建目的 。工程施工完成後可改善周邊地區防洪能力，保障周邊人民生命及財產安全， 長期而言可改善該地區周邊居民生活條件 ，對社會整體環境之發展有益，故 本工程所產生之防洪安全及改善當地居民生活條件之公益性大於私益 ，本案應具有適當性與合理性。
	合法性	本工程依據 土地徵收條例第3條第4款及都市計畫法第48條 規定，並依公告 河川區 用地範圍辦理用地取得，具合法性。

興辦事業計畫之必要性說明(1/3)

項目	影響說明
計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫用地於民國69年劃入堤防用地範圍，102年公告為河川區，現況範圍內部份防汛道路寬度不足3公尺，使區域防災能力暴露於風險中，影響居民生命財產安全，故有辦理徵收改善防汛道路功能之必要性
預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫範圍皆屬河川區，且完善防汛功能實屬必要，已將用地範圍縮至最小限度範圍，土地作最經濟之利用
用地勘選有無其他可替代地區	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫係為避免汛期期間因水防道路寬度不足造成機具無法通行搶修，配合水利建造物位置，為最適當方案位置，無其他可替代地區

興辦事業計畫之必要性說明(2/3)

項目	影響說明
<p>是否有其他取得方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> <p>容積轉移：本市辦理都市計畫私有公共設施保留地容積移轉，均依內政部訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」及本府制定「臺北市容積移轉審查許可自治條例」辦理。查「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第3條第1項第2款規定：「私有未徵收之公共設施保留地，包括：（一）公園用地。（二）綠地用地。（三）廣場用地。（四）道路用地。」，但本案土地非屬前述私有未徵收公共設施保留地規定之各項用地，故暫無法據以辦理容積移轉。</p> <p>捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍需視土地所有權人意願主動提出，本案迄今無人提出。</p> <p>設定地上權或租用：本工程係屬公共工程建設，為利長期水防道路維護管理需要(如:水利建造物之緊急搶修、防汛及機具通行之功能)，宜以取得所有權，故不考慮以設定地上權或租用方式取得。</p> <p>信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等：上開方式係採公私合作共同進行開發建設方式，惟本案係公共建設，具有公益性質，無金錢或其他收益可供分配，不適用報酬及收入評估，無法以公私合作產生經濟利益，尚不可行。</p> <p>區段徵收或市地重劃：辦理區段徵收或市地重劃，其土地範圍須達一定規模，始具有辦理可行性，本案徵收範圍以水利設施及事業所必須者為限，係因公益需要而興辦之公用事業，無多餘土地可供分配或發還，故不適合以區段徵收或市地重劃方式辦理。</p> <p>公私有地交換（以地易地）：「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」雖訂有以地易地之規定，惟本市113年度均無可供交換之公有非公用土地，故無法以此方式辦理。</p> <p>以上方式經研判均不可行，將依土地徵收條例規定踐行協議價購程序，如仍不符所有權人期待，不同意與本府協議價購，續依規定申請徵收。</p>

興辦事業計畫之必要性說明

項目	影響說明
其他評估 必要性理由	<ul style="list-style-type: none">• 本計畫用地於民國69年劃入堤防用地範圍，102年公告為河川區，目前該處防汛道路全段平均寬度約為6~7公尺，本次徵收水防道路不足3公尺，改善防汛道路有水利建造物之緊急搶修、防汛及機具通行之功能，以強化地區防災與救災動線，本路段確有其徵收之必要性

04

用地取得、 土地改良物法定補償

用地取得方式-地價補償

土地徵收條例
第11條

協議
價購

地價補償

依市價與土地所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，該市價資訊之取得可參考實價登錄、公告現值反映市價百分比、委請不動產估價師辦理市價查估及本府地價評議委員會評定市價擇優辦理價購

辦理方式

應備妥文件及辦理事項：

- 1.土地所有權狀正本
- 2.身分證正本
- 3.印章及存摺
- 4.自行塗銷、終止他項權利及租約
- 5.自行繳清各項稅賦
- 6.共同共有之土地應經全體共同共有人同意
- 7.未辦理繼承之土地應辦妥繼承登記

協議不成

土地
徵收

被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償，由需地機關委請不動產估價師辦理市價查估及本府地價評議委員會評定之市價辦理用地補償

由需地機關依徵收程序統一辦理

地上物補償費-建築物補償(部分拆除)

本市改制後編入文山區·其都市計畫發布實施前建築物

35年10月1日前 或

58年4月28日前

52年12月31日前

77年8月1日前

83年12月31日前

合法建築物

- 拆遷補償費 100%
- 達成協議獎勵金 20%

- 期內將建築物騰空點交予主辦機關 拆遷補償費 60%

舊有違章建築物

- 拆遷處理費 85%

- 期內將建築物騰空點交予主辦機關 拆遷補償費 60%

既存違章建築物

- 3樓以下/
各層165m²以內
拆遷處理費 70%
- 4樓以上/
各層超過165m²
拆遷處理費 50%

- 期內將建築物騰空點交予主辦機關 拆遷補償費 60%

列管違章建築物

- 無拆遷處理費

- 自動搬遷行政救濟金 39萬
+ 3樓以下/各層
165m²以內 20%

其他違章建築物

- 無拆遷處理費

地上物補償費-拆遷戶應備資料

合法建築物

1. **建築年月或其他相關佐證資料**：包括使用執照、臨時建造執照、航測地形圖、航空照片、門牌編釘證明、戶籍設籍、原始設立稅籍之完納稅捐證明、房屋稅籍資料、原始水、電表申裝證明、繳納自來水費及電費之收據或證明
2. **建物登記及平面圖**
3. **建築物作營業使用**，在拆遷公告2個月前，領有工廠登記證或公司登記證明文件或商業登記證明文件或持有繳納營業稅據正式營業者，發給營業補助費

舊有違章建築物

1. 戶籍設籍或門牌編釘證明。
2. 原始設立稅籍之完納稅捐證明。
3. 繳納自來水費、電費收據或證明。
4. 其他足資證明之文件。

既存違章建築物

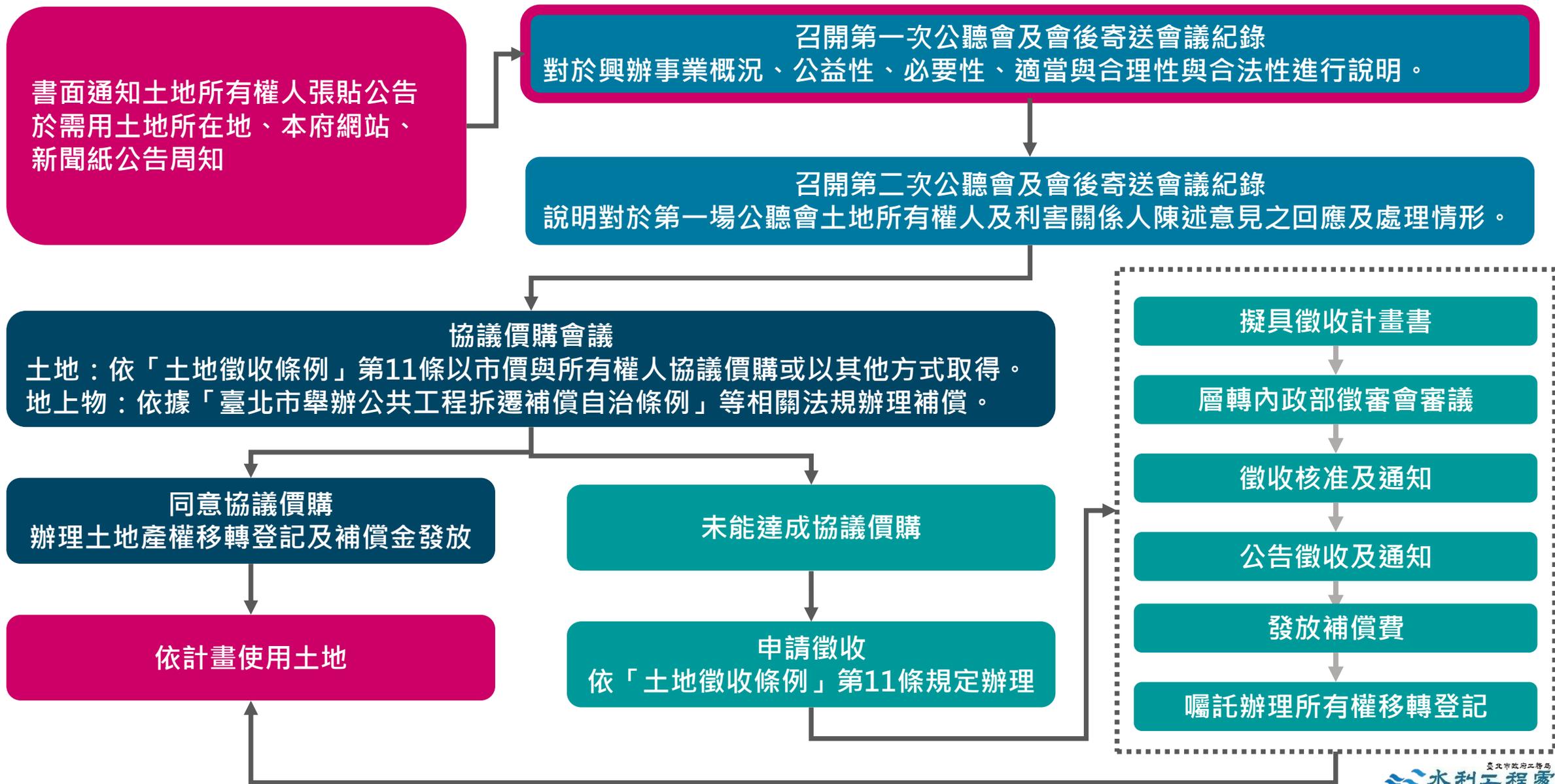
列管違章建築物

其他違章建築物

地上物補償費-其他

項目	法令依據及說明	備註
安置費	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例 第21條 ： 拆除 合法建築物、舊有違章建築或既存違章建築之 全部 時.....拆遷公告二個月前在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口、因結婚或出生而在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口、.....	
遷移費	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第12條，規定所列情形者，應發給遷移費。 依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第9條：..... 一、建築物全部拆除者，於期限內自行遷移並遷出戶籍後，發給人口遷移費。 二、 建築物部分拆除 需就地整建或門面修復者，於期限內自行暫時搬遷後，免遷出戶籍， 發給人口暫行遷移費 。.....	本計畫房屋皆屬部分拆除
營業補助費	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例 第13條 ：建築物作營業使用，在拆遷公告 二個月前 ，領有 工廠登記證 或 公司登記證明文件 或 商業登記證明文件 或持有 繳納營業稅據正式營業者 ，得就 實際拆除部分之營業面積計算 ，發給營業補助費。.....	
農作改良物	<ul style="list-style-type: none"> 依臺北市農作改良物徵收補償費查估基準、臺北市土地徵收農作改良物及水產養殖物遷移費查估基準辦理補償。 擇期分別會同所有權人現場查估。 	
設定375租約之耕地	<ul style="list-style-type: none"> 依平均地權條例第11條「.....除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。」 	

興辦事業用地取得流程





簡報結束

感謝您熱心參與並支持市政建設