

「桂林路65巷道路興建工程」 第3次公聽會

需地機關：臺北市政府工務局新建工程處
會議時間：113年7月12日

《舉辦公聽會之依據》

- ◆ 依土地徵收條例第 10 條「.....需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。」規定舉行公聽會。

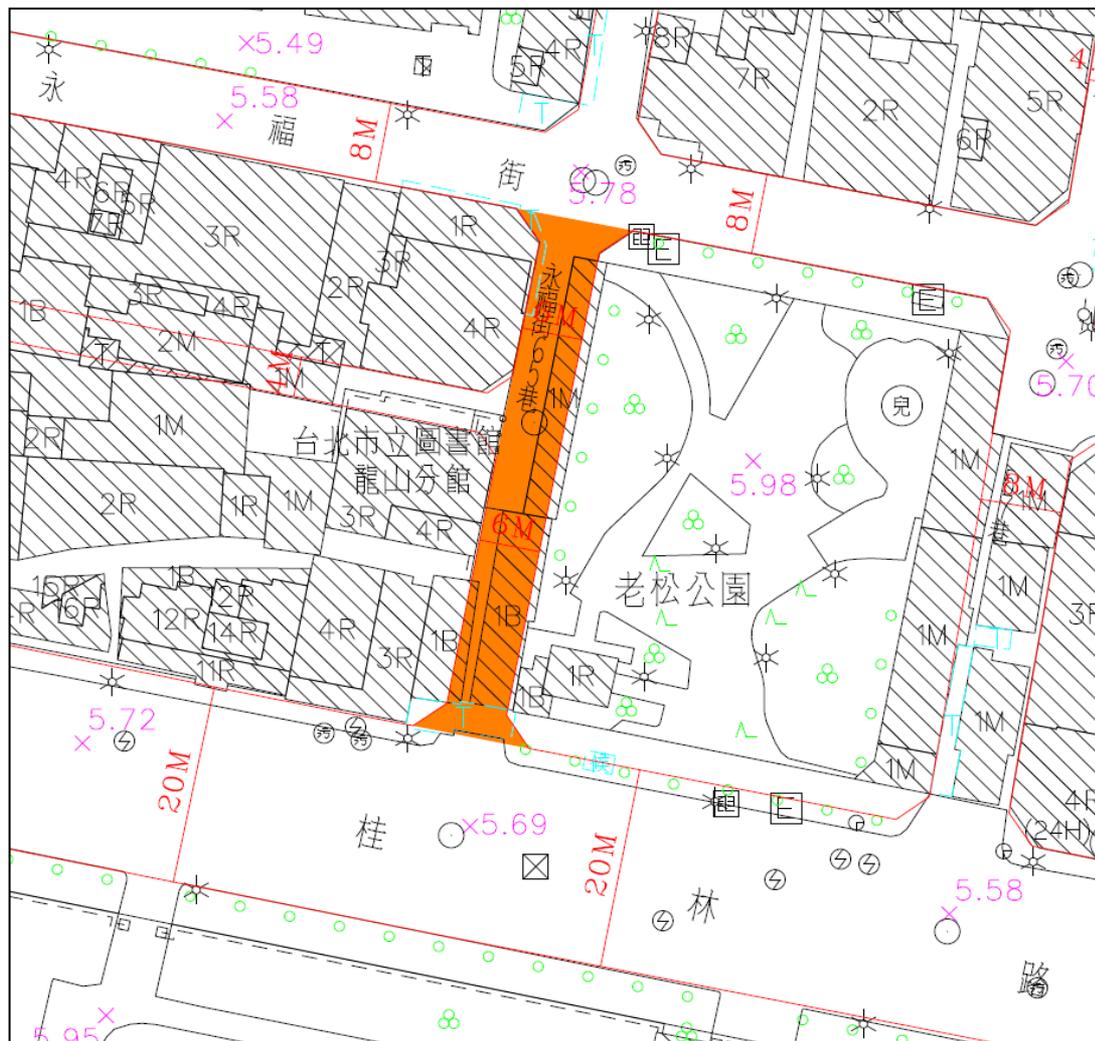
《道路興建工程》

- ◆ 本案係配合於110年7月開闢完成之桂林路57巷(老松公園東側道路)，接續開闢桂林路65巷(老松公園西側道路)，以改善地區人、車通行環境，提升居民生活品質。

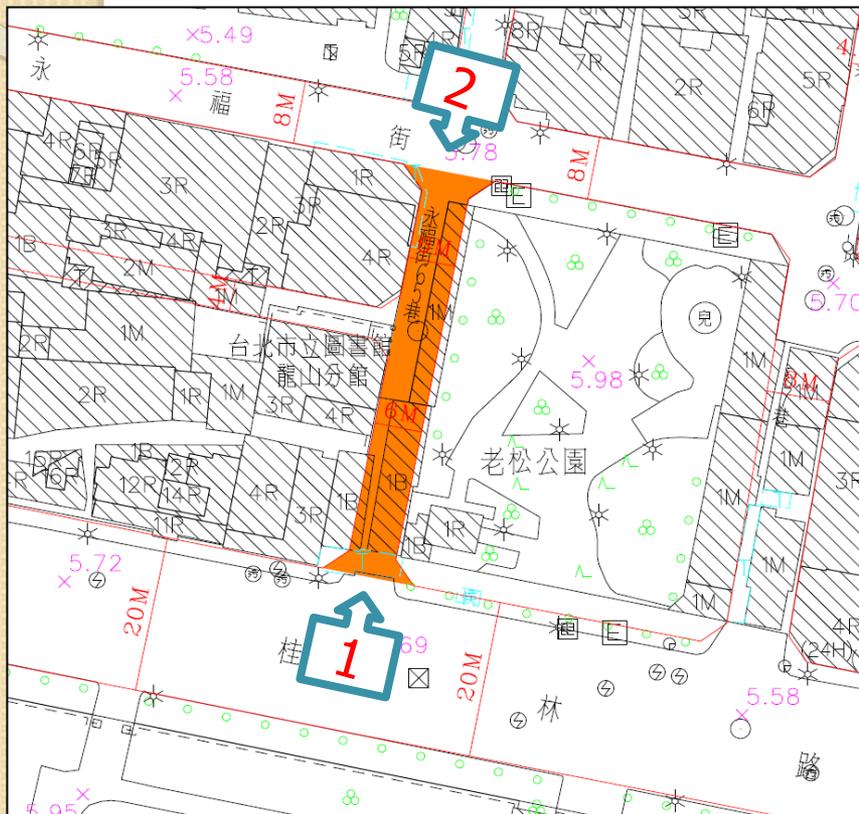
《工程範圍》

自 桂林路
至 永福街
辦理道路開闢

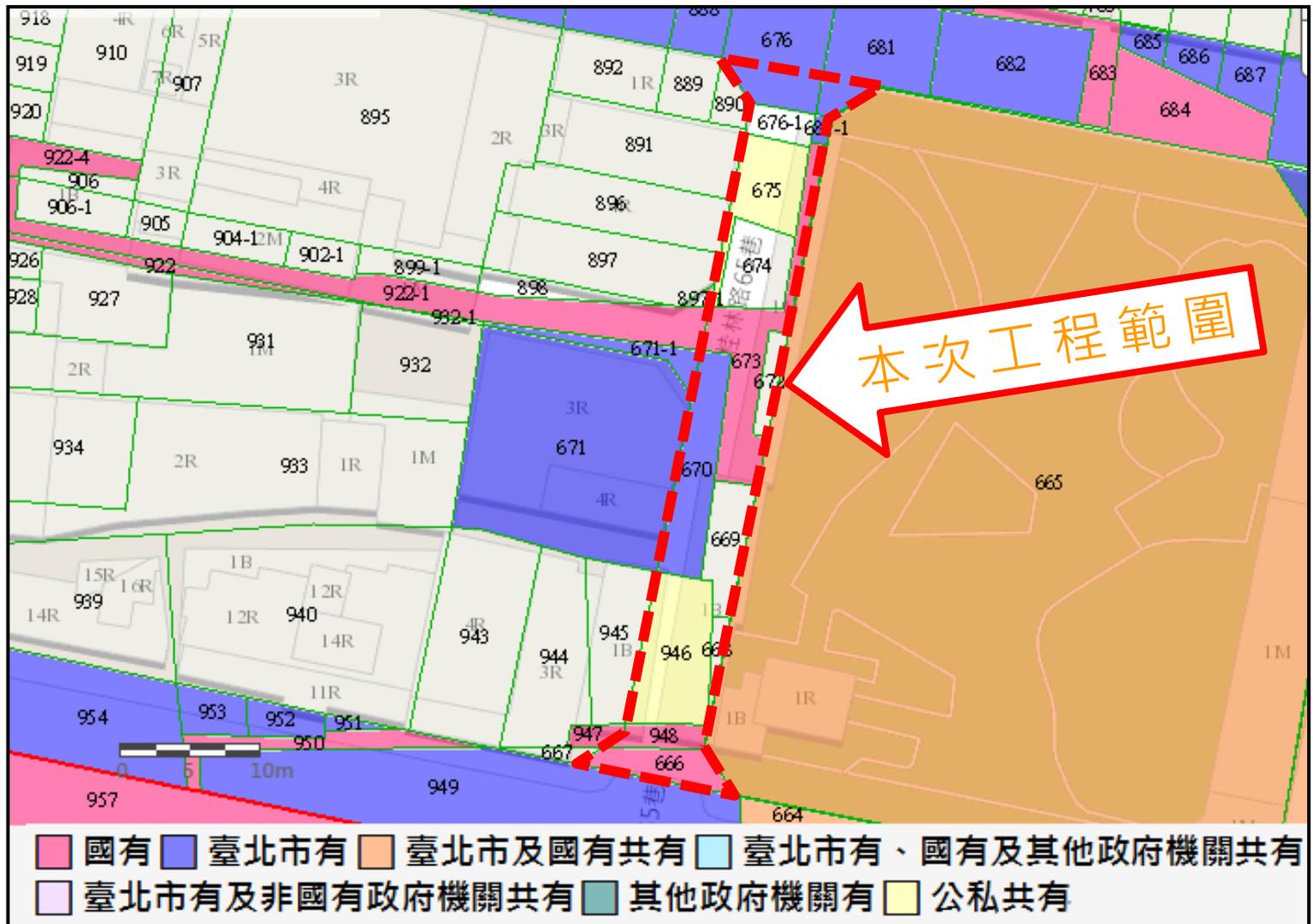
長約**53**公尺
寬約**6**公尺
私有土地**8**筆



《工程範圍》



《工程範圍地籍圖》



《工程範圍地籍調查》

地段	地號	宗地面積 (平方公尺)	權屬
萬華區漢中段三小段	666	22	市有
萬華區漢中段三小段	668	6	私有
萬華區漢中段三小段	669	26	私有
萬華區漢中段三小段	670	46	市有
萬華區漢中段三小段	672	10	私有
萬華區漢中段三小段	673	56	國有
萬華區漢中段三小段	674	29	私有
萬華區漢中段三小段	675	33	公私共有
萬華區漢中段三小段	676	66	市有
萬華區漢中段三小段	676-1	11	私有

《工程範圍地籍調查》

地段	地號	宗地面積 (平方公尺)	權屬
萬華區漢中段三小段	681	58	市有
萬華區漢中段三小段	681-1	3	市有
萬華區漢中段三小段	888	26	市有
萬華區漢中段三小段	946	55	公私共有
萬華區漢中段三小段	948	12	國有

《興辦事業計畫之公益性說明》

◆ 社會因素

- **徵收所影響人口之多寡、年齡結構**：本工程坐落位置為本市萬華區福音里，根據統計人數為3800人，年齡結構為0至100歲，其中以35至65歲人口居多。本道路工程開闢後，受益對象主要為道路周邊居民。
- **徵收計畫對周圍社會現況之影響**：範圍為桂林路至永福街之都市計畫道路，道路長約53公尺，寬6公尺，本道路用地取得後將使可提供人、車通行，改善地區居住環境，美化市容觀瞻，對周圍現況有正面助益。
- **徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響**：現況土地部分作為道路使用，倘經調查有弱勢族群居住，將訂定安置計畫，無弱勢族群居住，俟本道路用地取得將增加交通順暢性，對生活型態將有助益。
- **徵收計畫對居民健康風險之影響程度**：現況做道路使用已供公眾通行，對居民應無增加健康風險之虞。

《興辦事業計畫之公益性說明》

◆ 經濟因素

- **徵收計畫對稅收影響**：本工程範圍於60年劃設為公共設施保留地，徵收後對政府稅收並無影響。反而徵收計畫完成後，將因消防、交通及居住品質改善，帶動地區發展及加不動產交易，極可能增加地方相關稅收，故對政府稅收有正面助益。
- **徵收計畫對糧食安全影響**：本案工程範圍內為道路用地，現況無作農耕使用，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**：工程開闢無影響任何工廠及公司搬遷，並不影響就業、轉業人口。
- **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**：本案所需經費已列入本府工務局113年度預算辦理，所編列經費已足敷支應，並無造成財政排擠效果。

《興辦事業計畫之公益性說明》

◆ 經濟因素

- **徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響**：徵收範圍內為道路用地，現況無作農耕使用，並無農林漁牧之產業鏈，故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**：本案土地為都市計畫道路用地，業經整體規劃，道路用地取得後可提升周邊整體道路連通順暢性，增加土地利用完整性。

《興辦事業計畫之公益性說明》

◆ 文化及生態因素

- **因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變**：本案用地已劃定為道路用地，致當地居民無法做其他使用，本次徵收範圍係為取得道路用地，對原有生態環境周邊居民或社會整體環境風貌將有改善。
- **因徵收計畫而導致文化古蹟改變**：本工程範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，故不致造成對文化古蹟之改變。
- **因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變**：本案工程計畫將使區域路網完善，並使該路段的交通更為順暢，提供民眾一個更為安全便利的交通環境。
- **徵收計畫對該地區生態環境之影響**：本案工程範圍內無環境敏感區域，並無破壞生態環境之虞。
- **徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響**：本工程完工後可改善該地區交通路網，增加其周邊居民及行車、人行安全，促進該地區經濟及商業發展，對社會整體環境之發展將有助益。

《興辦事業計畫之公益性說明》

◆ 永續發展因素

- **國家永續發展政策**：本案土地闢建為道路後，可令交通更順暢便利，減少車輛繞行，降低廢氣排放，因本工程南北兩側皆緊鄰道路，該路段開闢後符合土地相容性，提升周圍居住環境品質，建立自然及人文和諧並存的生態都市，故對國家政策「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之提升實有助益。
- **永續指標**：本案土地其都市計畫使用分區為「道路用地」，符合「永續環境」的土地利用，當道路開闢後居住環境品質提升，並且使災害防救更加順暢，符合「永續的社會」的探討面相；本案為交通事業，為達成「永續的經濟」中的永續交通，開闢此路段後，可使周邊路網完整，增進地區交通流暢及提供民眾更為安全的交通環境，有助於土地適當且合理之利用。
- **國土計畫**：本案私有土地依都市計畫法第48條公共設施保留地徵收後，開闢為道路使用，增進地區交通流暢，改善地區居住環境，加速地區繁榮發展，美化市容觀瞻，提升人民生活品質。將能建構一個免於災害恐懼、高品質的生活環境，以及人性化的永續發展的生活空間，故將充分達成國家計畫永續發展之目標。

《興辦事業計畫之必要性說明》

- **本計畫目的與預定徵收私有土地合理關聯理由：**本案土地於60年劃設為「道路用地(公共設施用地)」，迄今仍維持計畫道路。本路段開闢後，可使區域路網完善，強化該區域防災條件及交通連通功能，實有徵收私有土地必要。
- **預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：**本案道路為寬6公尺、總長約53公尺之計畫道路，工程範圍面積合計約318平方公尺，私有土地面積約133.1平方公尺，約占道路總面積29%，本案預計徵收私有土地均為道路開闢所必需，用地範圍無法縮減，已達必要最小限度範圍。
- **用地勘選有無其他可替代地區：**本案道路係6公尺寬都市計畫道路，係地區民意代表建議開闢，配合本處已於110年7月開闢完成之桂林路57巷(老松公園東側道路)，接續開闢桂林路65巷(老松公園西側道路)，除提升道路服務品質，另改善交通通行環境、都市防災功能及加強救護車輛順暢，經評估無其他更合適之替代路線。

《興辦事業計畫之必要性說明》

- 是否有其他取得方式：
 - 1.容積移轉：本案尚無土地所有權人提出。
 - 2.公、私有土地交換：「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」雖訂有以地易地相關規定，惟本市113年度無可供交換之公有非公用土地，故無法以此方式辦理。
 - 3.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，惟本案工程並無報酬及收入，依工程屬性不適合聯合開發。
 - 4.捐贈：私人捐贈係公有土地來源之一，需由土地所有權人主動提出，本案尚無土地所有權人辦理捐贈。
 - 5.設定地上權或租用：因本案工程係作為永久性公共設施使用，為整體管理並兼顧公益維護需求，應以取得所有權為宜，不宜以設定地上權或租用方式取得。

《公益性》

- ◆ 本次開闢係地區民意代表建議開闢，配合本處已於110年7月開闢完成之桂林路57巷(老松公園東側道路)，接續開闢桂林路65巷(老松公園西側道路)，以**改善地區人、車通行環境，提升居民生活品質。**

《必要性》

- ◆ 配合本處已開闢完成之桂林路57巷(老松公園東側道路)，接續開闢桂林路65巷(老松公園西側道路)，經本府依流程由**相關單位評估交通及消防**等需求後，綜合評估開闢效益高，其**65巷計畫道路有其優先開闢之必要性**。
- ◆ 開闢後助於增加市民對本府公共工程推動效率觀感，提升市民及車輛出入通行安全，增進地區交通順暢，改善地區居住環境，加速地區繁榮發展，美化市容，提升市民生活品質及安全。

《適當性》

- ◆ 本工程經**臺北市議會**審議通過後，即循序辦理**用地取得作業**，並依內政部98年訂定之**市區道路及附屬工程設計規範**辦理相關**工程設計及施工作業**。

《合法(理)性》

- ◆ 本工程依據土地徵收條例第3條第2款及都市計畫法第48條規定，並依**公告道路用地範圍**辦理用地取得。

經評估本工程符合

公益性、必要性、適當性、合法性

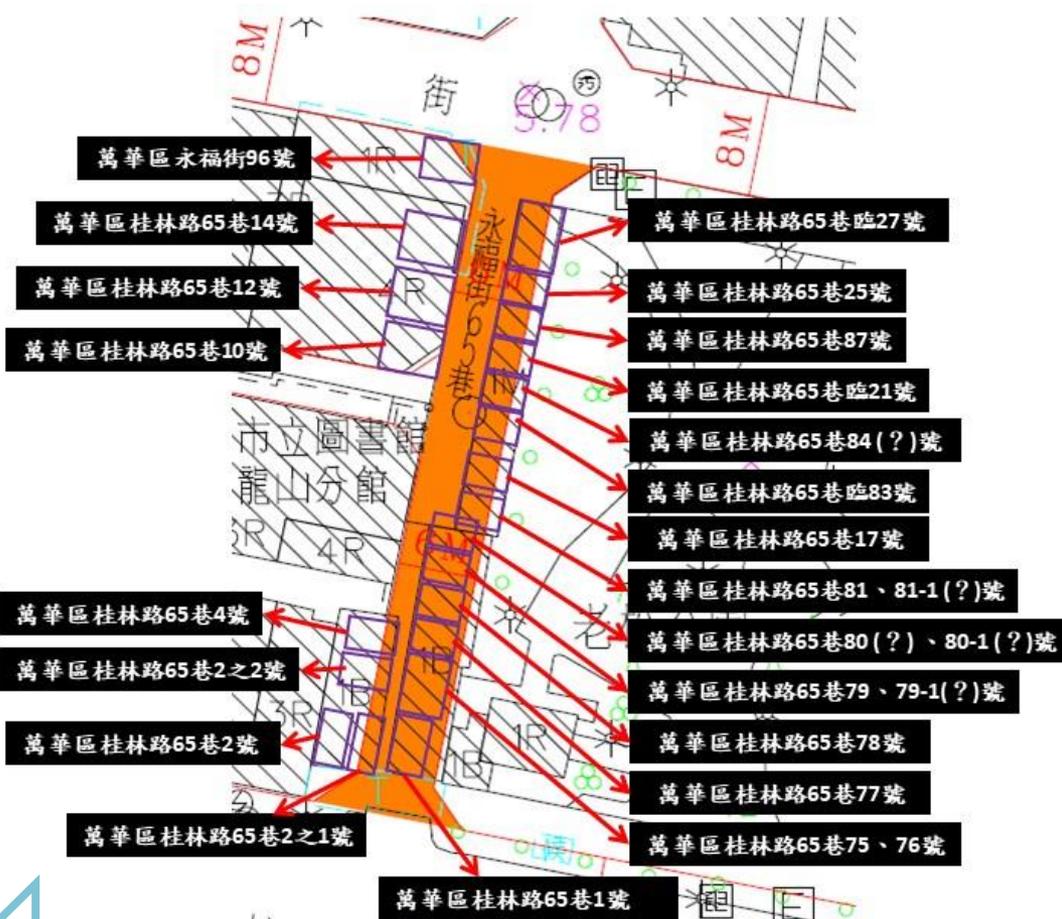
《土地所有權人相關權益》

- ◆ 協議價購應備妥文件及辦理事項：
 - 土地所有權狀正本。
 - 身分證正本。
 - 印鑑證明及存摺。
 - 自行塗銷、終止他項權利及租約。
 - 自行繳清各項稅賦。
 - 共同共有之土地應經全體共同共有人同意。
 - 未辦理繼承之土地應辦妥繼承登記。
- ◆ 實價登錄、公告現值反映市價百分比、委請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。

《土地所有權人相關權益》

- ◆ **徵收**作業：由公部門(需地機關)依徵收程序統一辦理。
- ◆ 徵收價格係依本府地價評議委員會評定之市價辦理用地補償。

《地上物示意圖》



現況照片

《地上物定義》

◆ 合法建築物(符合下列情形之一者)

- 完成所有權登記之建築物
- 中華民國35年10月1日前之建築物
- 領有使用執照
- 領有建造執照、建築許可或都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前領有臨時建造執照

◆ 違章建築

- 舊有違章建築：52年以前之違章建築
- 既存違章建築：53年~77年8月1日前之違章建築

《地上物處理方式》

◆ 地上物拆遷補償法令依據

- 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例
- 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則

第2條：「.....前項協議價購不成立者，需地機關徵收合法建築物及農作改良物時，其徵收程序及補償標準，應依土地徵收條例及相關法令規定辦理，其未規定者，依本自治條例及本細則辦理。」

- ## ◆ 公告預定拆除時間：114年3月3日
- 由本府配合工程進行拆除

《建築物補償原則》

	建築物類型	計算方式		
		補償費 (處理費)	獎勵金	
			協議價購 補償費 × 20%	騰空點交 補償(處理)費 × 60%
拆遷補償費	合法建築物	重建單價	√	√
違建處理費	舊有違章建築 52年以前	重建單價 ×85%	×	√
	既存違章建築 53年~77年8月1日前	重建單價 ×70%或50%	×	√
	77年8月1日以後之 違章建築	×	×	×

《請地上物所有權人協助提供》

◆ 合法建築物證明文件

- 建築物所有權狀
- 使用執照
- 建造執照、建築許可、臨時建造執照

◆ 違章建築物證明文件

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

《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》

編號	所有權人 利害 關係人	陳述意見內 容	回應及處理結果
1	詹○韶	1.80~90年之前的門牌為桂林路65巷87號，之後，因政府政策更改地址，並未通知建屋人，所以...。我屋內有在經營二手東西(電視)。	有關建築物門牌認定及建築物有作營業使用等事，茲因本工程範圍內應拆除建築物之拆遷補償係依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」(下稱自治條例)及「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」(下稱施行細則)之規定辦理，依自治條例第4條：「建築物門牌之認定，以拆遷公告日前1年該址設有門牌者為限，其後門牌若有分編、增編者，仍以原有門牌辦理。本自治條例之違章建築，除52年以前經本市全面普查拍照列卡有案之違章建築外，應由建築物所有權人檢附下列文件之一證明，主管機關並應派員協助查明之：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。」；及施行細則第3條：「估定合法建築物拆遷補償費及違章建築拆遷處理費前，應由需地機關或臺北市建築管理工程處(以下簡稱建管處)派員調查下列事項：.....2.違章建築：(1)本自治條例第4條第2項所列證明文件。(2)無門牌、水、電設置者，其建造年期之認定資料，包括航測地形圖或航空照片。」；及自治條例第13條：「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，得就實際拆除部分之營業面積計算，發給營業補助費。前項營業面積不包括廁所、浴室、廚房及住宅。」，爰請建築物所有權人依前開規定提供相關資料，以供需地機關估定合法建築物拆遷補償費或建管處估定違章建築拆遷處理費之參考。

《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》

編號	所有權人 利害關係人	陳述意見內容	回應及處理結果
2	張○昌	永福街65號無法設籍，門牌因訴訟後遭撤銷，該如何證明我們的權益？	請建築物所有權人依自治條例第4條及施行細則第3條規定提供相關文件以資證明。

簡報結束