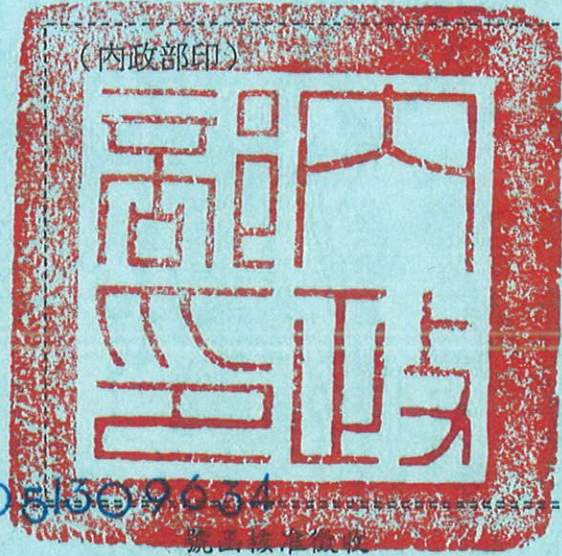


案件編號：105A02A0189



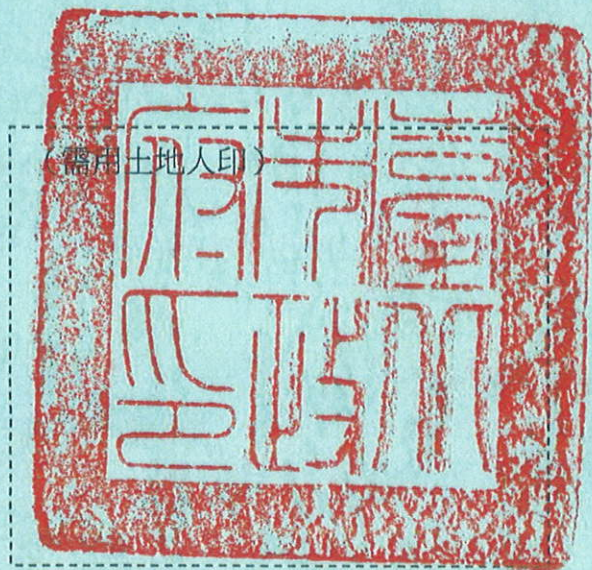
內政部 105 年 11 月 0 日 台內地字第

10509634

號函核字徵收

萬華西園路一段 92 號旁道路新築工程
徵收土地計畫書

臺北市政府



製作日期：中華民國 105 年 10 月 5 日

徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「萬華西園路一段 92 號旁道路新築工程」需要，擬徵收坐落臺北市萬華區直興段二小段 312-2 地號 1 筆土地，面積 0.0002 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 13 份，請准予照案徵收。

此請

內政部



一、徵收土地原因

為興辦「萬華西園路一段 92 號旁道路新築工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一)擬徵收坐落臺北市萬華區直興段二小段 312-2 地號土地，面積 0.0002 公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。
- (二)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：本案勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，並已依該要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。
- (三)徵收土地範圍內無特定農業區農牧用地。

三、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：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。
- (三)奉准興辦事業文件：本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，本府本於權責辦理本道路工程，依法無須報經目的事業主管機關同意，為辦理本道路工程，並已編列經費於本府工務局 105 年度-公共用地補償項下（如后附臺北市議會 105 年 1 月 15 日議



事字 10511000080 號函影本)。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一)本計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由：

本路段係本市都市計畫劃定寬度 6 公尺之都市計畫道路，原為未開闢之道路，無法供公眾往來通行。為考量該區域為商業區，商業活動往來較為頻繁，且為配合本府警察及消防單位於執行勤務時，周邊道路需保持暢通，以利車輛順利通行及警消勤務執行，故配合本府警察局萬華分局與消防局龍山分隊新建工程一併將此路段道路開闢。本路段開闢後，可充分提供緊急事件發生時供緊急避難逃生動線之需，以強化該區域防災條件、改善居住環境及交通連通功能。

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本道路工程範圍總計 306 平方公尺，但僅徵收私有土地面積 2 平方公尺，約占道路總面積 0.65%，且係以事業所需用地範圍為限，已達必要最小範圍。

(三)用地勘選有無其他替代地區：

本路段原係未開闢之 6 公尺寬都市計畫道路，東側鄰接西園路 1 段為已可供人車通行之 12 公尺寬都市計畫道路；且為配合本府警察局萬華分局與消防局龍山分隊新建工程一併將此路段道路開闢，故無其他更合適之替代路線。

(四)是否有其他取得方式：

1、容積移轉：

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 4 條第 3 項規定：「前條第 1 項第 2 款所稱之私有未徵收之公共設施保留地，應符合下列條件：……二、道路用地：(一)符合下列任一規定者：1. 未開闢計畫道路寬度達 15 公尺以上，送出基地申請範圍須為完整路段，且二側均與現有已開闢之 8 公尺以上計畫道路相連通。……3. 符合臺北市政府

消防通道劃設及管理作業程序第 3 點第 1 項第 1 款消防通道之未開闢計畫道路。(二)前目之 1 及目之 3 之送出基地申請範圍內之土地所有權人，須全數同意辦理容積移轉……」，本案土地屬 6 公尺寬度之未開闢計畫道路，且非本府消防局劃設之消防通道，不符合該條例規定，故不可行。

2、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，惟依本案工程屬性，不適合聯合開發。

3、捐贈：

私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續。本工程擬徵收之本市萬華區直興段二小段 312-2 地號土地所有權人已死亡，且迄今尚未接獲其繼承人願意捐贈土地之意思表示，故無法以此方式取得土地。

4、道路工程係屬公共工程建設，宜以取得所有權為取得方式，故不考慮以設定地上權或租用方式取得，另協議購買部分，因與部分土地所有權人協議價購不成，故需以徵收方式取得所有權，經評估並無其他取得方式。

(五)其他評估必要性理由：

本計畫預計建置 6 公尺寬之計畫道路，避免因路寬不足及寬度不一，衍生車流遲滯及交通意外，除提升行車之順暢度，增加行人行的安全，還有助當地區域連絡及商業發展，直接促進道路發揮其功能。

五、公益性及必要性評估報告

(一)社會因素：

1、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青山里，依據戶政事務所 104 年年終統計資料，青山里人



口數約 5,900 人，年齡結構為 1 至 95 歲，其中以 30 至 65 歲人口居多。本案原擬徵收土地 2 筆(1 筆已達成協議價購)，面積 0.0010 公頃，有 9 位土地所有權人，本道路工程開闢後，受益對象主要為道路周邊居民。

- 2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：本工程範圍自桂林路 139 巷至西園路 1 段道路，東西向道路長約 50 公尺，寬 6 公尺，面積約 300 平方公尺，本道路開闢符合「老舊窳陋地區道路開闢以改善消防公共安全」、「改善交通瓶頸，開闢後受益人數較多者」之原則，對周圍社會環境現況改善有正面助益。
- 3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：現況土地上無弱勢族群居住，俟本道路開闢將增加交通便利性並有效提升消防安全，使周遭居民在出入交通安全上更為便利，對生活型態將有助益。
- 4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：本府於徵收土地後，將興建 6 公尺計劃道路，因道路長度僅約 50 公尺，估計其通車後產生之噪音及廢氣，不致有健康風險。

(二)經濟因素：

- 1、徵收計畫對稅收影響：徵收範圍自 58 年起即劃為公共設施保留地(道路用地)，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，帶動地區發展及增加不動產交易，極可能增加地方相關稅收，故對政府稅收有正面助益。
- 2、徵收計畫對糧食安全影響：都市計畫劃定為「道路用地」，且現況無農耕使用，徵收後將不影響糧食安全。
- 3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：本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，惟道路闢建完成後道路邊之 1 樓可供店面使用，將增加就業機會。

- 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：本案所需經費已列入本府工務局 105 年度-公共用地補償項下，「萬華西園路一段 92 號旁道路新築工程」補償費預算辦理，所編列經費已足敷支應，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：徵收範圍內並無農林漁牧之產業鏈，故對農林漁牧產業並無影響。
- 6、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，已整體規劃，因巷道打通改善都市生活機能，增加土地利用完整性。

(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：因本案用地早已劃定為道路用地，致當地居民無法做其他使用，本次徵收範圍係將原有未打通之路段改善，對原有生態環境周邊居民或社會整體環境風貌將有改善。本開闢道路長度僅約 50 公尺，對環境尚無不良影響，無須進行環境影響評估。
- 2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：本工程範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。
- 3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：本案工程計畫將使自桂林路 139 巷通往西園路 1 段道路之動線連通，並且使該路段的交通更為順暢，提供民眾一個更為安全便利的生活環境。
- 4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：本工程範圍內無環境敏感區域，並無破壞生態環境之虞。
- 5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：工程完工後可改善該地區周邊居民交通路網，完成整體消防救災動線規劃，可保障其財產及生命安全，對社會整體環境之發展將有助益。

(四)永續發展因素：

- 1、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，廢氣排放亦可降低，因其前後皆為道路，故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。

- 2、永續指標：本案土地依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，自桂林路 139 巷通往西園路 1 段道路之連通將更為順暢，且使該路段的交通更為安全，有助於土地適當且合理之利用。
- 3、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。

(五)其他因素：

本工程施作後有助交通環境改善，強化災害防救能力，改善市容觀瞻，促進整體生活圈的均衡發展；並經評估本工程符合下列公益性、必要性、適當及合理性：

- 1、公益性：本路段工程完工後，可提供穿越性車流通過，增進地區交通順暢，改善地區居住環境，加速地區繁榮發展，美化市容觀瞻，提升居民生活品質。
- 2、必要性：係配合警察局萬華分局與消防局龍山分隊新建工程一併將此路段道路開闢及交通環境改善，預計開闢後可提升本區域之消防救災及交通連通功能，故需要使用本案

土地。

3、適當及合理性：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。另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 條規定辦理用地取得，用地徵收範圍係依據公告之道路用地範圍線辦理，其用地範圍已達最小限度且無其他更合適之替代路線，且道路開闢後，有助於改善當地交通及居住環境，對社會整體之發展有益，故本案有其適當及合理性。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

本計畫道路原為未開闢道路，原僅東側鄰接西園路 1 段之道路部分可供通行，本路段範圍內土地大部分為公有土地，只有極少部分（截角）是私地，土地上原公有及私有建物皆已配合兩旁建築物整建工程拆除，目前為「空地」。

七、土地改良物情形

無。

八、一併徵收土地改良物

無。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

東臨：西園路 1 段

南臨：機關用地（本府警察局萬華分局與消防局龍山分隊）

西臨：桂林路 139 巷

北臨：第肆種商業區（原建物已拆除待新建中，現況為空地）

十、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

本工程範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，無須維護。

十一、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 105 年 6 月 6 日、105 年 6 月 22 日將舉辦第 1 次、第 2 次公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市萬華區公所及萬華區青山里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住所通知有關之土地所有權人，並刊登工商時報及張貼於需用土地人網站，並於 105 年 6 月 14 日、105 年 6 月 30 日舉行公聽會。詳如后附公告與刊登新聞紙影本，張貼於需用土地人網站證明文件，及兩次公聽會紀錄影本。
 - (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、適當性及合法性，並已拍照存檔。
 - (三)公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 105 年 6 月 22 日、105 年 7 月 15 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市萬華區公所及萬華區青山里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於需用土地人網站，並書面通知土地所有權人。詳如后附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。
 - (四)已於 105 年 6 月 30 日第 2 場公聽會針對 105 年 6 月 14 日第 1 場公聽會土地所有權人及相關權利人陳述意見進行明確回應及處理，詳如后附 105 年 7 月 14 日府工新字第 10566452002 號函檢送之會議紀錄。第 2 場公聽會無土地所有權人及利害關係人出席及陳述意見，故無第 2 場陳述意見回應。
- 十二、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所有權人陳述意見之情形
- (一)以 105 年 7 月 18 日府工新字第 10566982500 號開會通知單通知本市萬華區直興段二小段 312-2、313-1 地號土地所有權人

(含信託財產之委託人、繼承人)出席105年7月29日用地取得協議會議，惟土地所有權人(繼承人)並未出席，僅313-1地號土地部分利害關係人(即信託財產之委託人)出席與會，表示會後將與台○中小企業銀行股份有限公司(受託人)辦理塗銷信託登記後，始由委託人同意與本府辦理協議價購。經本府以105年8月8日府工新字第10567543200號函送用地取得協議會議紀錄，通知土地所有權人(含信託財產之委託人、繼承人)如同意讓售者，得於105年8月16日前出具「同意協議價購契約書」予本府工務局新建工程處，以辦理後續價購事宜，詳如后附協議通知及協議紀錄影本。

(二)本案312-2地號土地所有權人王○○、王○○、王○○及313-1地號(塗銷信託登記後)土地所有權人辜○○、辜○○、辜○○、辜○○、辜○○等8人業依上開協議會議紀錄所載期限內出具同意協議價購契約書，並至本府簽訂買賣契約；惟312-2地號土地所有權人王○○已死亡，其全體合法繼承人因無法辦竣繼承登記且未全體表示同意協議價購，致未能簽訂買賣契約，視為協議不成，且經評估無法以其他方式取得所有權，爰依土地徵收條例規定辦理徵收。

(三)申請徵收前，已併上開協議會議開會通知及會議紀錄，以書面通知土地所有權人(含信託財產之委託人、繼承人)陳述意見，該書面通知均已合法送達；案內313-1地號土地利害關係人(即信託財產之委託人)辜○○、辜○○於用地取得協議會議當日有陳述意見，詳如后附陳述書、陳述意見回應處理情形相關函文影本及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表，其餘土地所有權人、繼承人於得提出陳述意見期限內無提出陳述意見。

(四)協議通知已依土地登記簿記載之住址通知土地所有權人與

會，案內 312-2 地號土地所有權人王○○已死亡，經向戶政機關查詢王○○及其父親王○○戶籍資料，查得王○○無配偶及子女，父母及部分兄弟姐妹於繼承開始前已逝世，其全體合法繼承人為兄弟姐妹王○○、王○、王○、李王○○、董王○○、王○○等 6 人。

(五)本案協議開會通知單及協議價購會議紀錄均完成合法送達手續，且已通知土地所有權人、繼承人如協議價購不成，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機會，土地所有權人及繼承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。

(六)本案土地協議價購之金額係以市價與土地所有權人協議，該市價除參考本府地政局提供之市價參考資料外，並蒐集篩選「內政部不動產交易實價查詢服務網」條件相近之實價登錄資訊、臺北市歷年公告土地現值占一般正常交易價格百分比(臺北市 105 年公告土地現值占一般正常交易價格百分比 93.29%)及政府相關公開資訊後綜合評估訂定，其價格已趨近一般正常交易價格(市價)，符合土地徵收條例第 11 條依市價與所有權人協議之規定。

十三、土地所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖。

十五、有無涉及原住民土地之徵收

本工程係位於都市計畫範圍，故無涉及原住民土地之徵收。

十六、安置計畫

本案用地範圍內無建築改良物，故無土地徵收條例第 34 條之 1 規定應訂定安置計畫之情形。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

- (一)計畫目的：本路段係為配合本府警察局萬華分局與消防局龍山分隊新建工程，一併將此路段道路開闢，本計畫工程將有助紓解交通流量，發揮道路功能，並有效因應災害時避難之流暢性及救災性。
- (二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。
- (三)計畫進度：本工程預定 106 年 7 月開工，108 年 12 月完工(配合本府警察局萬華分局與消防局龍山分隊新建工程)。

十八、應需補償金額總數及其分配

- (一)應補償金額總數：1,081,724 元。
- (二)地價補償金額：1,081,724 元。
- (三)土地改良物補償金額：0 元。
- (四)遷移費金額：0 元。
- (五)其他補償費：0 元。

十九、準備金額總數及其來源

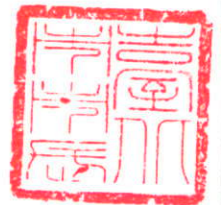
- (一)準備金額總數：11,830,000 元，所編預算足敷支應本案應補償金額總數 1,081,724 元。
- (二)經費來源及概算：編列本府工務局 105 年度公共用地補償科目預算(如預算書影本)。

附件

- (一)奉准興辦事業計畫文件影本或抄件(臺北市議會 105 年 1 月 15 日議事字第 10511000080 號函及本府工務局 105 年度單位預算書影本)。
- (二)舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- (三)舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其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。

- (四)通知土地所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。
- (五)與土地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。
- (六)給予所有權人陳述意見書面通知影本(併協議紀錄)。
- (七)所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (八)徵收土地清冊。
- (九)有無妨礙都市計畫證明書。
- (十)臺北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件(105年徵收土地宗地市價清冊、市價變動幅度表)。
- (十一)經費來源證明文件影本(本府工務局105年度預算書影本)。
- (十二)徵收土地圖說。
- (十三)土地使用計畫圖。



中華民國 1 0 5 年 1 0 月 5 日