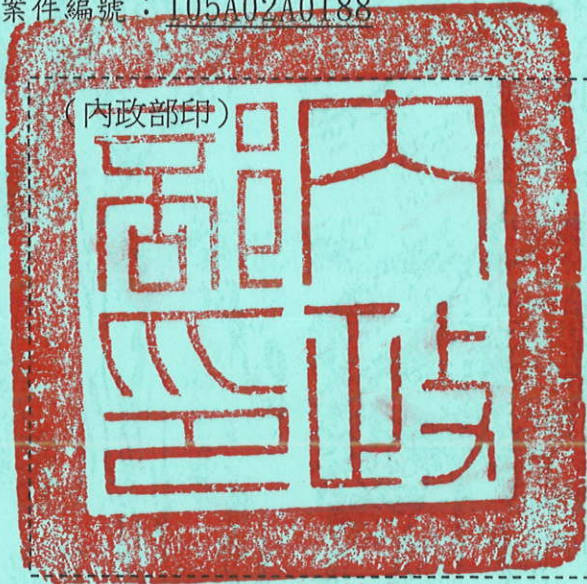


120-1

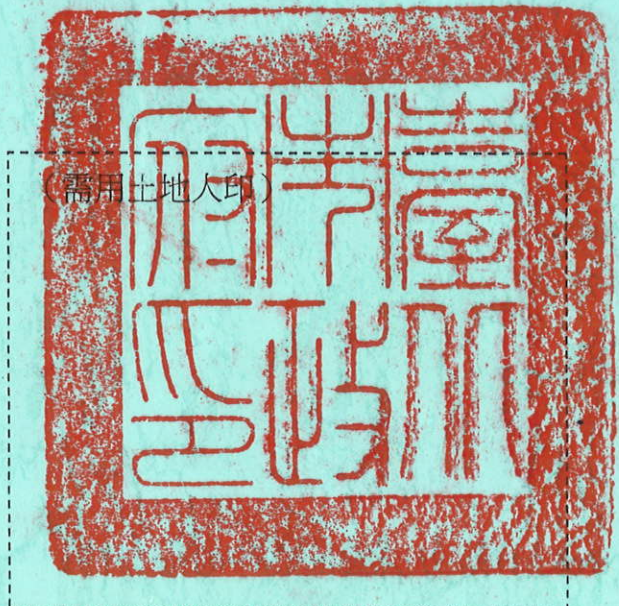


案件編號：105A02A0188



內政部 105 年 11 月 16 日 台內地字第 1051309596 號函核准徵收
大安延平高中東側及南側道路新築工程
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「大安延平高中東側及南側道路新築工程」需要，擬徵收坐落臺北市大安區懷生段二小段 521-5 及 538-3 地號等 2 筆土地，合計面積 0.0004 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

為興辦「大安延平高中東側及南側道路新築工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一)擬徵收坐落臺北市大安區懷生段二小段 521-5 及 538-3 地號等 2 筆土地，合計面積 0.0004 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，以徵收方式取得前已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，依法無須報目的事業主管機關同意，為辦理本項工程，並已編列經費於本府工務局 105 年度-公共用地補償預算項下，詳如后附臺北市議會 105 年 1 月 15 日議事字第 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連理由。

本路段係本市寬度 8 公尺與 15 公尺之都市計畫道路，該區域多為住宅與兩所高級中學，住宅多為 7 層樓以上公寓，為改善當地交通情況與提供適當之消防救災動線，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，且當地居民得以方便由建國南路一段 279 巷通往仁愛路三段，減少繞道費時之不必要困擾。

(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 1145 平方公尺，但僅徵收私有土地面積 4 平方公尺，約占道路總面積 0.35%，且係以事業所需用地範圍為限，已達必要最小範圍。

(三)用地勘選有無其他可替代地區。

本工程位於仁愛路三段、建國南路一段、復興南路一段、信義路三段間之巷道，多為公寓住宅及兩所高級中學，本路段開闢後，除了可以增加交通動線，還可以部分紓解主幹道之交通流量，更能改善當地交通情況及消防救災安全，以維護市民行的安全，並增加生活機能性，另鄰近地區已無其他未開闢而功能相近之都市計畫道路用地，故無其他更合適之替代路線。

(四)是否有其他取得方式。

1. 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。
2. 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，惟迄今未接獲土地所有權人願意捐贈土地之意思表示，故無法以此方式取得土地。

3. 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 8 公尺與 15 公尺寬之計畫道路，打通仁愛路三段通往建國南路一段 279 巷之間，除了可以增加交通動線，還可以部分紓解主幹道之交通流量，更能改善當地交通安全及消防救災安全，維護當地居民居住安全，並增加生活機能性，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大安區和安里，依據戶政事務所 104 年年終統計資料，和安里人口數約 7,481 人，年齡結構為 0 至 98 歲，其中以 25 至 65 歲人口居多。本案擬徵收土地 2 筆，面積 0.0004 公頃，有 2 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及學生。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本工程範圍自仁愛路三段通往建國南路一段 279 巷計畫道路，南北向道路長約 67 公尺，寬 8 公尺，東西向道路長約 42 公尺，寬 15 公尺，面積約 1,145 平方公尺，本道路開闢可減少車行繞道產生之廢氣，增加交通便利性，對周圍現況有正面助益。
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 8 公尺及 15 公尺寬計畫道路，打通自仁愛路三段通往建國南路一段 279 巷，減少車行繞道產生之廢氣，對附近居民及學生健康有正面助益。

(二)經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：徵收範圍自 62 年起即劃為公共設施保留地（道路用地），不致影響地方稅收，俟徵收計畫完成後，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，可促進經濟活動，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：徵收計畫範圍周遭僅有住宅及學校，並無工廠及公司，故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。
4. 徵收費用及各級政府配合興辦公設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，「大安延平高中東側及南側道路新築工程」預算，準備金額總數：15,800,000 元，所需補償金額總數：3,088,000 元，所編預算已足敷支應，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，因巷道打通可改善地區道路服務水準，提升沿線土地可及性，並有利區域長期發展及交通連結，故對土地利用完整性具正面助益。

(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，本次工程範圍係打通建國南路一段 279 巷通往仁愛路三段，對原有環境周邊居民及學生或社會整體環境風貌將有改善。
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仁愛路三段通往建國南路一段 279 巷間之連通將更為順暢，提供民眾一個更為安全及便捷的交通環境。
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，故對行政院國家永續發展委員會 2010 年臺灣永續發展指標年度報告所列面向及指標應有實質提升助益。
3. 國土計畫：本案私有土地徵收後，打通仁愛路三段通往建國南路一段 279 巷，可增進地區交通流暢，有效健全地區交通

網絡，加速地區繁榮發展，提升整體土地利用及交通運轉效能，符合現有區域計畫及都市計畫規範內容。

(五)其他因素：

本案其主要目的為配合「大安區仁愛路3段118巷道路及延平高中南側末段拓寬工程」毗鄰週邊道路開闢及交通環境改善，以因應現況及未來衍生建案生活圈需求，促進整體生活圈的均衡發展。

(六)綜合評估分析：

經評估本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合法性應屬適當：

1. 公益性：本路段工程完工後可增進地區交通流暢，有效健全地區交通網絡，加速地區繁榮發展，提升整體土地利用及交通運轉效能。
2. 必要性：係配合「大安區仁愛路3段118巷道路及延平高中南側末段拓寬工程」毗鄰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。
3. 適當性及合法性：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

工程範圍內需拆遷延平高中部分廚房及附屬雜項工作物(圍牆)

七、土地改良物情形

本案土地改良物(延平高中部分廚房及圍牆)，另依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例，另案協議補償。

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：師大附中

南臨：師大附中及信義路三段 111 巷

西臨：延平高中及建國南路一段 279 巷

北臨：仁愛路三段 118 巷 12 弄

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 5 月 23 日、105 年 6 月 15 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、臺北市政府、臺北市大安區公所、大安區和安里辦公處之公告處所，及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，並刊登工商時報及需用土地人公開網站，並於 105 年 6 月 3 日、105 年 6 月 23 日舉行公聽會。詳如后附公告與刊登工商時報影本，張貼於本府網站證明文件，及 2 場公聽會紀錄影本。

(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 13 日、105 年 7 月 4 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市大安區公所及大安區和安里辦公處之公告處

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本府網站證明文件。

- (四) 已於 105 年 6 月 23 日第 2 場公聽會針對 105 年 6 月 3 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，詳如后附 105 年 7 月 4 日府工新字第 10566374502 號函送之會議紀錄(含第 2 場公聽會陳述意見回應)。

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) 本府業以 105 年 7 月 18 日府授工新字第 10566982400 號函通知本市大安區懷生段二小段 521-5 及 538-3 地號等 2 筆土地所有權人，訂於 105 年 7 月 25 日召開用地取得協議會議，詳如后附協議通知。
- (二) 本案於 105 年 7 月 25 日以市價 770,379 元/m²與土地所有權人協議，所有權人台北市瑠公農田水利會表示：「不同意協議價購，請儘速辦理土地徵收發放補償費」及私立延平高級中學表示：「以本次協調所提 770,379 元/平方公尺的 1.3 倍 1,001,493 元/平方公尺為協調取得價格」，因其主張協議取得價格高於本府之協議價購價格甚多，無法達成協議，且經評估無法以其他方式取得所有權，爰依土地徵收條例相關規定辦理徵收。
- (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陳述意見，並給予一定期間陳述意見機會，該書面通知均已完成合法送達手續，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，又土地所有權人於得提出陳述意見之期限內，無提出陳述意見，有關土地所有權人於用地取得協議會議當日陳述意見，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。

- (四) 本案土地協議價購之金額係以市價與土地所權人協議，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

本案用地範圍內無居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，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：為辦理「大安延平高中東側及南側道路新築工程」，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，與當地居民得以方便由建國南路一段 279 巷通往仁愛路三段，減少繞道費時之不必要困擾。

- (二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

- (三)計畫進度：預定 105 年 10 月開工(公有土地先行施作)，109 年 12 月完工（配合私立延平中學校舍改建工程）。

十八、應需補償金額總數及其分配

(一) 應需補償金額總數：3,088,000 元。

(二) 地價補償金額：3,088,000 元。

(三) 土地改良物補償金額：0 元。

(四) 遷移費金額：無。

(五) 其他補償費：無。

十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：15,800,000 元，補償費金額總數 3,088,000 元足敷支應。

(二) 經費來源及概算：已編列經費於本府工務局 105 年度-公共用地補償項下（如預算書影本及已提送本府地價評定委員會評定徵收市價之相關證明文件）。

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本、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明等證明文件影本。
- (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（詳協議價購會議紀錄影本）。
- (六) 給予所有權人陳述意見書面通知影本。
- (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) 徵收補償市價文件 (105 年徵收土地宗地市價清冊)。
- (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。
- (十四) 本府核准私立延平中學協助興闢文件。

需用土地人：臺北市府
代表人：柯文哲

中華民國 105 年 10 月 5 日

