

案件編號：105A02A0191

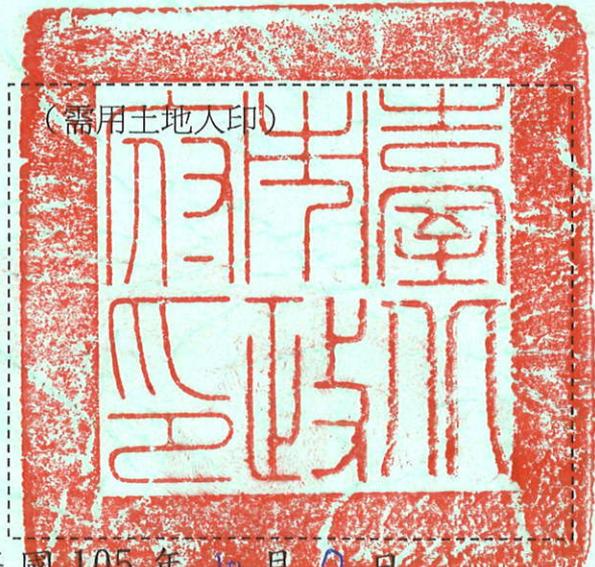
(內政部印)



105 年 11 月 16 日 台內地字第 1050081943 號函核准徵收

信義福德街 137 巷道路新築工程徵收土地計畫書

(需用土地人印)



臺北市政府

製作日期：中華民國 105 年 10 月 7 日

## 徵收土地計畫書

本府為興辦「信義福德街 137 巷道路新築工程」(福德街 89 巷至福德街 137 巷間計畫道路) 需要，擬徵收坐落臺北市信義區福德段四小段 395-3 地號等 8 筆土地，合計面積 0.02475938 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「信義福德街 137 巷道路新築工程」(福德街 89 巷至福德街 137 巷間計畫道路) 必需使用本案土地。

### 二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落臺北市信義區福德段四小段 395-3 地號等 8 筆土地，合計面積 0.02475938 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) 徵收土地所在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：

本工程主要範圍自福德街 89 巷至福德街 137 巷間計畫道路，係本府 77 年 8 月 24 日府工二字第 260964 號修訂忠孝東路、松山、南港區界線(含南港區合成里部分地區)、保護區界線、信義計畫界線所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨擬訂水森坡附近地區細部計畫並配合修訂主要計畫案劃設之都市計畫道路，維持道路用地迄今，故依法辦理道路用地開闢，本路段目前有建物及圍籬阻隔，屬未開闢道路，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，可強化該區域防災條件。

(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約 1,040 平方公尺，但僅徵收私有土地面積約 248 平方公尺，僅約占道路總面積 24%，已達必要最小範圍。本道路寬度為 8 公尺，依據內政部 98 年 4 月頒布市區道路及附屬工程設計規範第二章第二節規定，服務道路(指提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路)每車道寬度不得小於 2.8 公尺，若為雙向道，另加道路兩旁水溝蓋之附屬設施，興闢 8 公尺寬道路尚屬合理，無法再縮小徵收道路範圍。且因該區周圍環繞住宅區，維持 8 公尺寬道路，便於消防救災作業，故本案預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本道路為本府 77 年 8 月 24 日府工二字第 260964 號修訂忠孝東路、松山、南港區界線(含南港區合成里部分地區)、保護區界線、信義計畫界線所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨擬訂水森坡附近地區細部計畫並配合修訂主要計畫案，用地徵收範圍係依據公告之道路用地範圍線辦理，用地範圍已達最小限度且無其他更合適之替代路線。

(四) 是否有其他取得方式：

#### 1、捐贈：

私人捐贈土地雖係取得公有土地來源之一，但仍須俟土地所有權人有意願並主動提出，本案迄今尚未接獲土地所有權人之申請。

#### 2、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。查本案屬 8 公尺寬度之未開闢計畫道路且非屬本府消防局劃設之消防通道，不符合「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第 4 條第 3 項第 2 款道路用地規定，故不可行。

#### 3、聯合開發：

聯合開發雖係公私合作，共同進行開發建設方式之一，惟依本案工程屬性，不適合聯合開發方式。

#### 4、因本道路工程係作永久施作，路面係供人車通行使用，故不宜以租用或設定地上權方式取得。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：

本路段係本市寬度 8 公尺都市計畫道路，目前有建物及圍籬阻隔，屬未開闢道路，本府基於配合消防救災、打通本道路可有效改善區域性交通，提升消防救災功能。

### 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信義區中坡里，依據戶政事務所 104 年年終統計資料，中坡里人口數約 4,700 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 10 筆，面

積 0.0289 公頃，有 31 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：

工程範圍自福德街 89 巷至福德街 137 巷間計畫道路，道路長約 130 公尺，寬 8 公尺，面積約 1,040 平方公尺，配合捷運車站（信義線東延段 R03 站）及「臺北都會區大眾捷運系統信義線東延段 R03 站捷運開發區（捷三）工程用地」開闢周邊都市計畫道路，目前該車站工程（不含南側捷三）已於 105 年 11 月 7 日開工，預定 111 年完工，本工程係考量捷運站周邊人車通行接駁必要與公共安全需求，配合開闢本道路。又本道路工程符合「老舊窳陋地區道路開闢以改善消防安全」、「配合公共建設開闢週邊道路改善交通瓶頸，開闢後受益人數較多」原則，將提升該區段居民就業、就學、觀光、醫療等生活交通需求之便利性。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

現況土地無弱勢族群居住，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，對生活型態的提升及改變，將大有助益。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本工程用地於徵收土地後，將興建 8 米計畫道路，因道路長度僅約 130 公尺，預估其通車後產生之噪音及廢氣，應不致有健康風險。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響：

徵收範圍自 77 年以來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提升周遭土地使用效益，增加商業活動，對政府稅收有正面助益。

2、徵收計畫對糧食安全影響：

都市計畫劃定土地使用分區為「道路用地」，現況無作農耕使

用，對糧食安全無影響。

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。

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「信義福德街 137 巷道路新築工程」補償費預算辦理，所編列經費已足敷支應，並無造成財政排擠效果。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

徵收範圍內無作農林漁牧之產業鏈，故對農林漁牧產業鏈並無影響。

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，因本巷道打通，將改善原有都市生活機能增加土地利用之完整性。

(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。本案徵收後，可將範圍內原有雜亂之現況加以改善，對原有生態環境周邊居民或社會整體環境風貌將有改善。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本案工程用地範圍內並無公告之文化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：

本案工程計畫將使福德街 89 巷通往福德街 137 巷間道路之動線連通，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生活環境。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本道路工程用地範圍內無環境敏感地區、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：

- (1) 本案土地闢建為道路後，銜接捷運及公車接駁，有助於大台北地區交通網絡之建立與聯繫，可提升居民之交通便利性可令交通更順暢便利，減少車輛繞行，廢氣排放亦可降低。
- (2) 本道路闢建可健全當地交通網，故可達國家永續發展之交通發展政策，增加國民生活便利性，促進產業及觀光發展。
- (3) 本道路開闢，符合土地相容性，可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，俟道路開闢後，可增進地區交通順暢並使救災防救更加順暢，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，使該路段的交通提供當地民眾一個更為安全的交通環境。

3、國土計畫：

- (1) 期以最少土地使用及影響範圍，達成最大交通改善及道路服務效能，符合相關之都市計畫及國土計畫。
- (2) 區域內無國土復育方案禁止開發土地及優良農田，有促進老舊城鎮市容更新改造及低度發展區之開發。
- (3) 有助於達成都市成長管理與都市再生之理想。

(五) 其他因素：

本工程施作後有助交通環境改善，強化防災防救能力，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：本工程範圍自福德街 89 巷至福德街 137 巷間計畫道路，道路長約 130 公尺、寬 8 公尺，面積約 1040 平方公尺，本路段因目前有建物及圍籬阻隔，屬未開闢道路，完工後可增進地區交通順暢並提升本區域之消防救災品質，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。另本案工程北側臨本府捷運局辦理之信義線東延段 R03 站聯合開發基地，該基地預計開挖深度達地下 17 公尺、地上 16 層樓以上，初步推估於 113 年後完工，屆時將加速本地區繁榮發展。
- 2、必要性：本路段係本市寬度 8 公尺都市計畫道路，目前有建物及圍籬阻隔，屬未開闢道路，本府基於配合消防救災、打通本道路可有效改善區域性交通，提升消防救災功能。又本工程主要係配合本府捷運局「信義線東延段 R03 站」及「臺北都會區大眾捷運系統信義線東延段 R03 站捷運開發區（捷三）工程用地」興闢，並考量捷運站周邊人車通行接駁必要與公共安全需求，開闢本道路。
- 3、適當及合理性：本工程範圍之道路用地自民國 51 年 9 月 1 日即經公告劃設為計畫道路復經本府 70 年 3 月 27 日府工二字第 08213 號公告及 77 年 8 月 24 日府工二字第 260964 號公告辦理二次通盤檢討，仍維持道路用地迄今，依法辦理道路用地開闢並無疑義，且本府刻正辦理市中心（信義區、大安區、中山區、松山區）都市計畫通盤檢討作業基本資料調查，將陸續啟動各區都市計畫通盤檢討作業，惟本案道路北鄰「捷運開發區」、南接「保護區」，該路型係為順應坡地地形而劃設，亦未接獲相關單位要求須廢止之需求，爰仍應維持道路用地。故本案道路開闢

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，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

本案徵收範圍內計有 8 筆私有土地，其土地使用情形如下：

- (一) 福德段四小段 428-1、400-7 地號土地現況有福德街○號建物附屬違建，為王○民所有。
- (二) 福德段四小段 427-1、400-7 地號土地現況有福德街○號建物附屬違建，為謝○蓮所有。
- (三) 福德段四小段 423-1、400-7 地號土地現況有福德街○號建物附屬違建，為謝○玉所有。
- (四) 福德段四小段 422-1、418-1、400-7 地號土地現況有福德街○號建物附屬違建，為吳○森所有。
- (五) 福德段四小段 417-1 地號土地現況有福德街○號建物附屬違建，為李○真所有。
- (六) 福德段四小段 395-3 地號土地現況有福德街○巷○號建物附屬違建，為儲○文所有。

#### 七、土地改良物情形

徵收範圍內本市信義區福德段四小段 428-1 地號等 8 筆土地上之建物附屬違建，本府將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：福德街 137 巷

南臨：福德街 137 巷 8 弄、第三種住宅區及保護區

西臨：福德街 89 巷

北臨：捷運開發區（現況有福德街○號等私有建物）

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 16 日、105 年 7 月 29 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、臺北市信義區公所及信義區中坡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址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，並分別於 105 年 6 月 27 日、105 年 8 月 11 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，及二次公聽會之紀錄影本。），另因土地所有權人謝「綉」○、李○「勳」、謝「綉」○等 3 人姓名部分文字為罕見字，本府 105 年 6 月 16 日通知辦理第一次公聽會之函文，該 3 位受文者姓名未顯示全名，為確保該 3 人知悉召開公聽會事宜，另以 105 年 6 月 24 日函通知出席。
- (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 7 月 29 日、105 年 8 月 22 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市信義區公所及信義區中坡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。詳如后附會議記錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。

- (四) 已於 105 年 8 月 11 日第 2 次公聽會針對 105 年 6 月 27 日第 1 次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 8 月 19 日府授工新字第 10568037002 號函檢送之會議紀錄。第 2 次公聽會無土地所有權人及利害關係人陳述意見，故無第 2 次陳述意見回應。

## 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 8 月 10 日府授工新字第 10567588200 號開會通知單通知土地所有權人協議價購，並於 105 年 8 月 22 日與土地所有權人以市價協議。(詳如后附 105 年 8 月 10 日府授工新字第 10567588200 號協議開會通知單及 105 年 8 月 26 日府授工新字第 10568106600 號函送協議會議紀錄影本)。
- (二) 本案申請徵收前，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，該書面通知均已合法送達。土地所有權人於得提出陳述意見之期限內，並無提出陳述意見。
- (三) 經以 105 年 8 月 26 日府授工新字第 10568106600 號函送協議價購會議紀錄通知土地所有權人，如同意讓售者，得於 105 年 9 月 6 日前出具同意協議價購契約書予本府工務局新建工程處，至截止日計有葉○宏等 20 位土地所有權人同意協議價購。其餘私有土地所有權人未能達成協議原因大部分係因土地尚有設定抵押權未塗銷，對協議價購市價並無意見，而本案持有多數面積土地(約佔範圍內私地 81%)之台北市○○農田水利會則表示同意辦理徵收不願協議價購，故依法申請徵收。
- (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，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。

- (五) 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。本案土地協議價購金額產生方式係依上述三種方式擇優取得並經簽報核准，雖於協議價購會上明確告知與會地主該項訊息，惟因顧慮有部分地主於開會當天並未到場，未能獲該訊息，已另以 105 年 11 月 7 日府授工新字第 10571218900 號函(如後附件)說明本工程用地協議價購之市價取得方式，協議價過程完備，且多數地主亦表達對該市價取得方式無意見。

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

本案計畫範圍內無有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 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：本工程主要範圍自福德街 89 巷至福德街 137 巷間計畫道路，配合捷運車站(信義線東延段 R03 站)及「臺北都會區大眾捷運系統信義線東延段 R03 站

捷運開發區（捷三）工程用地」開闢周邊都市計畫道路，本路段目前有建物及圍籬阻隔，屬未開闢道路，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，故納入本年度工程辦理道路開闢及徵收作業。

(二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三)計畫進度：預定106年10月開工，110年12月完工。

#### 十八、應需補償金額總數及其分配

(一)應需補償金額總數：120,325,140元。

(二)地價補償金額：120,325,140元。

(三)土地改良物補償金額：無。

(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：245,780,000元，所編預算足數支應本案應補償金額總數120,325,140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。

計畫  
關道  
時供  
理道

- (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  
度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。

應補

科目

5日

書影

土

需用

關係人

需用土地人：臺北市政府  
代表人：柯文哲



中華民國 105 年 10 月 7 日

