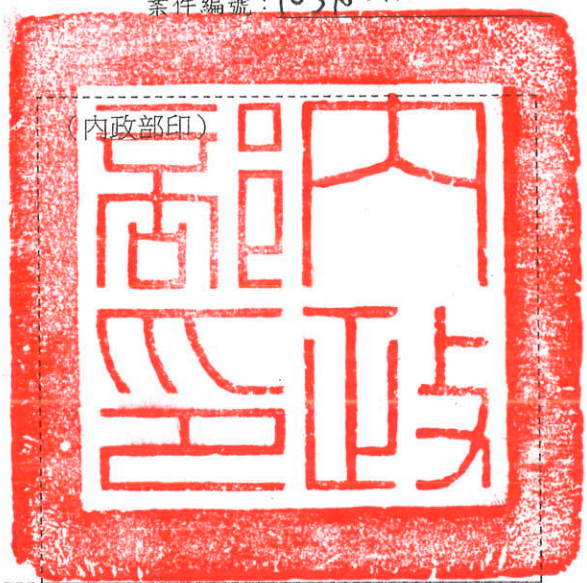
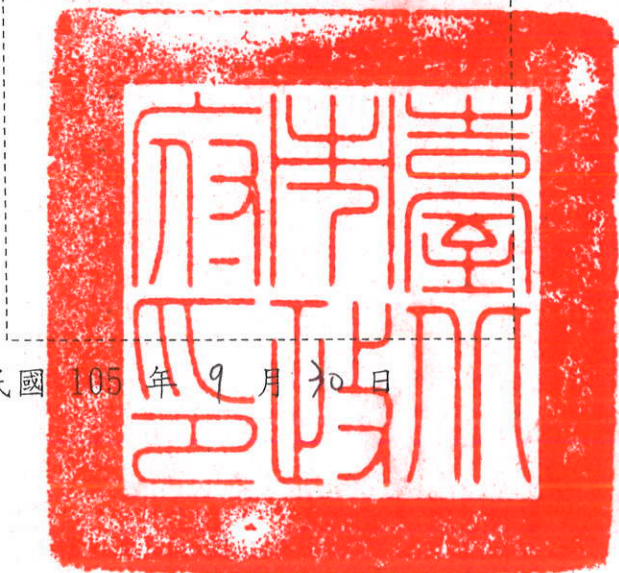
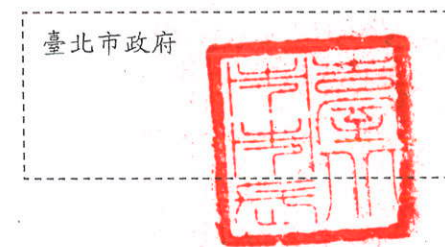
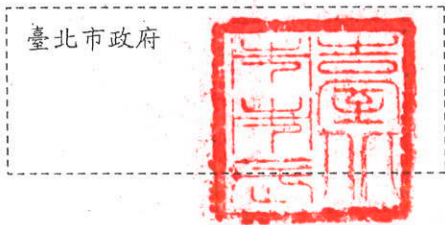


127-4

案件編號：105A64A0208



內政部 105 年 11 月 16 日台內地字第 105/309599 號函核准徵收
「北投洲美堤防外灘地整建工程」徵收土地計畫書



製作日期：中華民國 105 年 9 月 30 日

徵收土地計畫書

本府為辦理「北投洲美堤防外灘地整建工程」需要，擬徵收坐落臺北市北投區洲美段一小段 476-2 地號等 2 筆及洲美段二小段 437-2 地號等 9 筆，共計 11 筆土地，合計面積 0.51065 公頃，茲依照土地徵收條例第 13 條及第 13-1 條規定，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

為辦理「北投洲美堤防外灘地整建工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落臺北市北投區洲美段一小段 476-2 地號等 2 筆及洲美段二小段 437-2 地號等 9 筆，共計 11 筆土地，合計面積 0.51065 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第 2 點規定辦理：勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，以徵收方式取得前應再檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

三、興辦事業之種類及法令依據

- (一) 興辦事業之種類：水利事業。
- (二) 興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 4 款及水利法第 83 條規定。
- (三) 奉准興辦事業文件：
 - 1、如后附臺北市政府 78 年 4 月 24 日府工養字第 324727 號公告、80 年 11 月 2 日府工二字第 80072350 號公告及 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號公告。
 - 2、本案土地屬都市計畫劃設之河川區用地，本府(工務局水利工程處)本於權責辦理並已編列 105 年預算，依法無須報目的事業主管

機關同意。

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：

本府依據行政院核定之「臺北地區防洪計畫」，將基隆河右岸堤線提報上級主管機關經濟部核定，並於 78 年公告，本府依前述公告之堤線位置進行洲美堤防新建工程，因公告堤線係經水理計算後之方案，其位置相較於目前防潮堤位置有局部調整北移改善河道線型之情形，致該土地將於堤防施築完成後，實際成為尋常洪水水位行水區域，其使用將受水利法限制。故本府預定徵收本案土地辦理堤外高灘地整建工程，係屬對人民損害最少之方案。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

1、本案工程範圍用地 23.485862 公頃，預計徵收私有土地係位於計畫堤防外之河川區，扣除公有土地後之私有土地面積計 0.5604 公頃，本次擬徵收私有土地面積計 0.51065 公頃，約占本案工程範圍用地 2.17%，且係以事業所需用地範圍為限，已達必要最小範圍。

2、本府依據 78 年公告堤線位置進行洲美堤防新建工程，其堤線位置經水理計算以最小之局部調整北移改善河道線型，致該土地於堤防施築完成後，實際成為尋常洪水水位行水區域。故本府預定徵收本案土地辦理堤外高灘地整建工程，係屬對人民損害最少之方案。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

為確保在地居民居住安全避免水患洪災，經濟部 78 年核定之堤線係依基隆河河道特性及 200 年洪水重現期頻率之水理計算結果，其河道位置及流向線型已儘量避免耕地、建築密集地、文化保存區土地及特定目的區土地、亦非屬現供公共事業使用之土地

或其他單位已提出申請徵收之土地，故無其他更合適之可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

本案「北投洲美堤防外灘地整建工程」係永久使用性質，若以其他方式取得如容積移轉、捐贈、公私有土地交換、設定地上權等方式，經研判為不可行，理由如下：

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。」，惟本案土地非屬前述私有未徵收之公共設施保留地規定之各項用地，不符合該條例規定，故不可行。

2、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，但迄今無人提出。

3、公私有土地交換：

(1)本段徵收係屬北投士林科技園區整體開發之關聯工程，故土地所有權人要求用北士科區段徵收開發完成後剩餘或本府所有其他土地發還抵價，因區段徵收抵價地為都市計畫載明可供建築之土地，於土地開發完成後再依相關規定發交原土地所有權人，但本案徵收範圍內規劃土地利用方式為位於堤防外灘地之河川區，並未規劃可建築土地，因此無法依所有權人要求用北士科區段徵收開發完成後剩餘土地交換方式辦理。

(2)經本府都市發展局 105 年 7 月 5 日北市都規字第 10535573000

號函查告：「『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』（以下簡稱交換辦法）為私有公共設施保留地取得方式之一，查該交換辦法業已明定辦理方式係由公有土地管理機關提供可供交換土地，並由本府正式公告可供交換標的，公開受理全市私有公共設施保留地所有權人申請，並依劃設年份、土地總價等排定交換優先順位，無法辦理個別土地直接交換。惟查本府僅於 93、94 年曾依交換辦法辦理公告交換事宜，95 年起因受行政訴訟、議員質疑等影響，每年度均簽奉市長政策指示暫不依交換辦法辦理公告交換，今（105）年度亦已簽奉市長核可爾後不依交換辦法辦理交換作業。」。

4、設定地上權：

因本案堤外灘地整建工程係永久使用，為配合工程施工及後續維護管理需要，不宜以設定地上權方式取得。

（五）其他評估必要性理由：

本府依據行政院核定之「臺北地區防洪計畫」，將基隆河右岸堤線提報上級主管機關經濟部核定，並於 78 年公告，目前北投士林科技園區區段徵收相關工程亦積極辦理施工中，故藉由本案工程規劃施作堤防外灘地除可鞏固堤防基礎安全外，亦可增加通水斷面及河川親水效益。

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北投區洲美里，依據戶政事務所 104 年年終統計資料，洲美里人口數約 2,200 人，年齡結構為 0 至 99 歲，其中以 30 至 60 歲人口居多，本案擬徵收之 11 筆土地，面積 0.51065 公頃，有 33 位土地所有權人，本案堤防外灘地整建工程

完工後，受益對象主要為北投區當地居民。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

徵收範圍原為河川區，現場除 2 間鐵皮屋及 1 間檳榔攤外多為雜林，本用地範圍外南臨洲美街，於北投士林科技園區區段徵收堤防工程內移，仍可維持原有道路前後之聯通，另本用地範圍徵收後興建為堤防外灘地，除可提升該河段防洪排水功能，提高周邊民眾生命財產安全之保護標準，且較現況可增加綠地面積，並營造水岸生態環境，配合堤外自行車道系統及休憩空間營造，將可提供市民優質水岸休憩空間。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本用地徵收範圍原為河川區，現況多為雜林，除 1 間檳榔攤外並無其他民眾或弱勢族群居住，故未影響弱勢族群生活型態。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本堤防外灘地整建工程未來採生態方式規劃，除防洪功能外，並兼具戶外休憩功能，對民眾健康有助益，不致有健康風險之負面影響。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響：

徵收範圍原為河川區，徵收計畫完成後，將藉由本工程營造優質之休閒遊憩環境，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：

都市計畫劃定河川區，現況多為雜林並無農耕使用，故無影響糧食安全之虞。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本工程土地範圍內現況除 1 間外租作為倉庫、1 間為空屋及另 1

間為檳榔攤外，其餘多為雜林並無設立工廠或公司行號，無影響工廠或公司行號搬遷，徵收後並無造成增減就業或轉業人口影響，藉由本工程營造優質之休閒遊憩環境，帶動周邊經濟發展，將可增加就業機會。

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：

本案徵收費用由本府「北投洲美堤防外灘地整建工程」預算項下支應。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案徵收用地都市計畫為河川區，現況並無農林漁牧業使用，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：

本案用地範圍都市計畫為河川區，徵收部分土地施作堤防外灘地，除可鞏固堤防基礎維護防洪安全，依都市計畫劃設範圍整體規劃水岸休憩環境，更有利於堤外整體土地利用之完整性。

(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：

本案用地範圍現況多為雜林，並無特殊生態環境，未來配合堤外自行車道系統及營造水岸生態環境，除提高該區域防洪安全，亦可美化當地景觀，故辦理徵收並不會使城鄉自然風貌改變。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本工程範圍內無文化古蹟。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本用地範圍徵收後興建為堤防外灘地，可提升該河段防洪排水功能，提高周邊民眾生命財產安全之保護標準，較現況可增加綠地面積，並營造水岸生態環境，配合堤外自行車道系統及休憩空間

營造，將可提供市民優質水岸休憩空間。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本用地範圍徵收後興建為堤防外灘地，採「生態為本，環境優先」之理念，以兼具親水、活水為規劃原則，以生態工法設計，較現況可增加綠地面積，並營造水岸生態環境。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本堤防外灘地，除提升該河段防洪排水功能外，配合堤外亦規劃自行車道系統及休憩空間營造，可提供周邊居民及市民優質之水岸生態休憩空間，對社會整體環境之發展有實質助益。

(四) 永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：本案土地興建為堤防外灘地後，可提升該河段防洪排水功能及保護標準，增加綠地面積，並營造水岸生態環境，提升鄰近區域住宅環境品質，建立自然及人文和諧並存的環境模式，故對於國家政策「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：本用地範圍徵收後興建為堤防外灘地，可提升該河段防洪排水功能，提高周邊民眾生命財產安全之保護標準，增加綠地面積，並營造水岸生態環境，符合「永續環境」的土地保育利用及管理；亦符合「永續社會」的災害防救面相之提升颱風能力之減災策略；使市民免受颱風暴雨威脅，提供市民一個更安全環境，以建構「永續經濟」支持經濟永續發展的基礎設施。
- 3、國土計畫：本案私有土地依據土地徵收條例第3條第4款及水利法第83條規定辦理徵收，且係屬臺北市政府78年4月24日府工養字第324727號公告堤線及80年11月2日府工二字第80072350號公告依都市計畫法所定程序劃設為河川區之範圍。另透過公共工程除可提升防洪排水功能，並採「生態為本，環境優先」之理

念，建構高品質兼具親水、活水的堤外灘地環境，達成國家計畫永續發展之目標。

(五) 其他因素：

依土地徵收條例第 3 條第 4 款及水利法第 83 條規定，徵收已依都市計畫法所定程序劃設為河川區之土地，無違反都市計畫法第 52 條之規定，另綜合評估分析本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合法性。

- 1、公益性：本案預定徵收之土地為尋常洪水位行水區域內之私有土地，本府編列預算同時辦理北投士林科技園區區段徵收堤防標興建及本案堤外高灘地整建工程，以提升整體景觀，並串連河濱公園成為民眾親水休憩之最佳選擇，並營造優質之休閒遊憩環境，帶動周邊經濟發展。
- 2、必要性：本府依據行政院核定之「臺北地區防洪計畫」，將基隆河右岸堤線提報上級主管機關經濟部核定，並於 78 年公告，其後雖因洲美地區早年大部分為較欠缺保護價值之農業區，本府基於財源分配及全市開發計畫考量，而暫未列案依計畫興建堤防，但隨著都市急遽發展及「北投士林科技園區」開發，現階段確有必要依中央核定計畫，開始著手完成興建符合 200 年洪水重現期保護標準之堤防。另基隆河右岸雙溪橋上游段堤防早於 80 年間即已施築達標高 9.45 公尺，洲美大橋下游段堤防亦於 88 年依計畫施築達標高 9.65 公尺，而本案計畫徵收土地之雙溪橋至洲美大橋段，目前卻僅為標高 6 公尺之防潮堤，為本段堤防防洪之缺口，實有必要儘速串連其上、下游堤防，改築標高 9.65 公尺之正式堤防，以建構整體防洪體系，確保民眾生命、財產安全。
基於上述原因，本案配合堤防施作堤外灘地保護堤防基礎，維護防洪設施整體安全，故確實有興闢之必要性。

3、適當性：本案用地係臺北市政府 78 年 4 月 24 日府工養字第 324727 號公告堤線及 80 年 11 月 2 日府工二字第 80072350 號公告實施「擬變更北投區洲美、關渡部份農業區等為堤防用地及行水區並新設堤防用地及行水區案」內劃定，本工程依其都市計畫劃設以生態工法設計興建外灘地整建工程，完成後除可提高防洪安全，亦可改善當地環境並結合生態之休憩空間。另該處地形為凸岸，易造成對岸沖刷並使該處泥沙沉積，為減少河道彎道角度，已儘量避免使用週遭住宅區用地及拆遷民眾房屋。綜上說明，本案長期可提高防洪保護標準，亦有提供該地區戶外休憩空間，對整體環境之發展有益，且是對人民損害最少之方案，顯然無損害與利益失衡之情況，本府秉依整體防洪安全需求及民眾權益，辦理相關土地徵收事宜，應具有適當性。

4、合法性：本工程土地編定分區使用為河川區，依據土地徵收條例第 3 條第 4 款及水利法第 83 條規定辦理私有土地徵收。並依據土地徵收條例第 10 條、第 11 條及申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點規定分別辦理 2 次公聽會及協議價購會議辦理用地取得。

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 11 筆私有土地，其土地使用情形如下：

(一) 洲美段二小段 440-2 地號等 3 筆地號土地現況有 2 間合法房屋之附屬違建：

1、洲美段二小段 440-2 地號：洲美街 227 號建物附屬違建，使用人李○霞，目前外租給木材家具公司作為倉庫使用。

2、洲美段二小段 441 地號、441-2 地號：洲美街 225 號建物附屬違建，使用人陳○忠，目前為空屋閒置無人居住。

(二) 洲美段一小段 480 地號：為檳榔攤使用（洲美街 215 巷口）。

(三) 其餘 8 筆私有土地使用現況均為雜林。

七、土地改良物情形

徵收範圍內本市北投區洲美段二小段 440-2 地號、441、441-2 地號及洲美段一小段 480 地號土地，其上分別有洲美街 227、225 號建物之附屬違建及洲美街 215 巷口 1 間違章建物，本府將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」另案協議辦理拆遷補償。

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：北投士林科技園區（施工中）

南臨：現有洲美街及洲美防潮堤

西臨：洲美快速道路

北臨：北投士林科技園區（施工中）

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。

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 3 月 16 日、105 年 5 月 6 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、臺北市北投區公所及洲美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於太平洋日報(第 1 次刊登於 105 年 4 月 1 至 4 月 3 日，第 2 次刊登於 105 年 5 月 11 至 5 月 13 日)及臺北市政府 105 年第 58 期(第 1 場)、第 94 期(第 2 場)政府公報及張貼於需用土地人公開網站，並於 105 年 4 月 8 日、105 年 5 月 18 日舉行公聽會，詳如后附公告與刊登政府公報或新聞紙文件影本及刊登

於需用土地人公開網站證明文件，及 2 場公聽會之紀錄影本。

- (二) 公聽會上業依土地條例施行細則第 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 4 月 21 日及 105 年 5 月 27 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市北投區公所及洲美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公開網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如后附會議紀錄公告及張貼於需用土地人公開網站證明文件。
- (四) 105 年 5 月 3 日邀集府內相關單位針對 105 年 4 月 8 日第 1 場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見召會研商其對土地徵收補償建議之可行性，並於 105 年 5 月 18 日第 2 場公聽會進行明確回應及處理，詳如后附 105 年 4 月 19 日府授工水字第 10564096300 號、105 年 5 月 10 日北市工水計字第 10560425500 號函及 105 年 5 月 27 日府工水字第 10564644300 號函分別檢送第 1 場公聽會、研商土地所有權人對土地徵收補償建議之可行性會議及第 2 場公聽會之會議紀錄。

十二、與土地所有權人協議價購方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

- (一) 本府以 105 年 6 月 1 日府授工水字第 10560420900 號函檢送協議價購說明資料通知土地所有權人協議，並於 105 年 6 月 14 日與土地所有權人以市價協議，詳如后附協議通知及 105 年 6 月 23 日府工水字第 10560421200 號函檢送協議價購會議紀錄影本。

- (二) 經 105 年 6 月 14 日協議價購會議與私地所有權人溝通協調，有 10 位土地所有權人（計 4 筆土地，其中 2 筆土地為部分持分）同意讓售，其餘 23 位土地所有權人不同意與本府協議價購。並於 105 年 6 月 30 日前與其中 10 位土地所有權人完成私地協議價購手續並於 105 年 7 月 25 日前完成洲美段一小段 479-1 地號（全部持分）、洲美段二小段 436-2 地號（全部持分）、洲美段二小段 446 地號(3/6 持分)、洲美段二小段 447 地號(3/6 持分)等土地移轉登記為本市所有。
- (三) 另本府業經洽戶政事務所查明全體土地所有權人之住址，其中土地所有權人劉○○金已逝世，經查明其全體合法繼承人為劉○雄、劉○河、劉○娟、劉○賢、黃○豐、黃○御、黃○亭、黃○宗、劉○姍、劉○德、劉○益等 11 人，並依土地徵收條例第 11 條規定，以 105 年 8 月 18 日府授工水字第 10565757800 號函檢送協議價購說明資料，通知其全體合法繼承人協議，並於 105 年 8 月 26 日與合法繼承人進行協議，惟因未能於期限內辦竣繼承登記，故無法以價購方式取得，詳如后附協議通知及 105 年 9 月 1 日府工水字第 10560426900 號函檢送協議紀錄影本。
- (四) 本案於申請徵收前，已併同協議價購書面通知土地所有權人陳述意見，並合法送達，且綜整兩場公聽會及協議價購會議所有權人汪圳泉等 27 人現場及書面陳述意見，個別回應處理情形並函覆，詳如所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表，其餘所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。
- (五) 本案協議價格：
- 本案土地協議價購之金額係以市價與土地所有權人協議，該市價除參考近期週邊土地買賣案例外，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%）及本府地政局提供之參考市價綜合評估後，基於尊重土地所有權人財產權，採最高之價格即本府地政局提供之參考市價，每平方公尺 5 萬 2,500 元至 6 萬 900 元作為協議價購之市價，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

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 34-1 條規定需辦理安置情形。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

- （一）計畫目的：本案工程配合北投士林科技園區區段徵收堤防標興建，於堤外灘地施作緩坡式灘地空間，竣工後除維護防洪設施整體安全外，並可營造優質之堤外休閒遊憩親水環境，帶動周邊經濟發展。
- （二）計畫範圍：詳如徵收土地圖說。
- （三）計畫進度：預定 106 年 3 月開工，109 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：2 億 9,911 萬 4,028 元。
- （二）地價補償金額：2 億 9,911 萬 4,028 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：3 億 8,968 萬 500 元，所編列預算足數支應補償金額總數。

(二) 經費來源及概算：所需經費由本府工務局 105 年度公共用地補償科目「北投洲美堤防外灘地整建工程」預算項下支應，概算資料詳如本府地價評議委員會評定之補償市價文件。



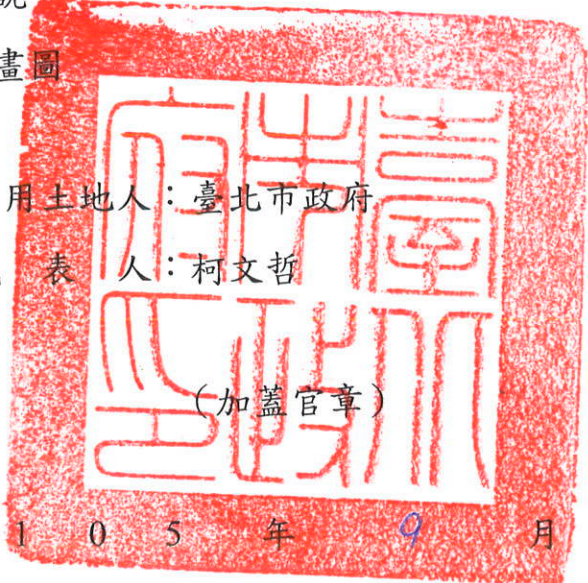
附件：

- (一) 奉准興辦事業計畫文件影本或抄件。
- (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) 所有權人同意協議價購證明文件影本。
- (七) 所有權人陳述意見個別回應處理情形。
- (八) 所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (九) 徵收土地清冊。
- (十) 有無妨礙都市計畫證明書。
- (十一) 本府地價評議委員會評定之補償市價文件。
- (十二) 經費來源證明文件。
- (十三) 徵收土地圖說。
- (十四) 土地使用計畫圖

需用土地人：臺北市政府
 代表人：柯文哲

(加蓋機關印信)

(加蓋官章)



中華民國 105 年 9 月 30 日