

內政部

印

內政部 104 年 11 月 13 日 台內地字第 1040442133 號函核准徵收

變更臺北市中山區吉林段四小段 705 地
號等 47 筆土地都市更新事業計畫案周
邊道路新築工程徵收土地計畫書

臺北市府

核轉機關

印

臺北市府

需用土地

人印

製作日期：中華民國 104 年 月 日

104.11.17

營業騎縫章

徵收土地計畫書

本府為興辦「變更臺北市中山區吉林段四小段 705 地號等 47 筆土地都市更新事業計畫案周邊道路新築工程」需要，擬徵收坐落臺北市中山區吉林段四小段 689-1 地號等 2 筆土地，合計面積 0.004200 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 12 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為興辦「變更臺北市中山區吉林段四小段 705 地號等 47 筆土地都市更新事業計畫案周邊道路新築工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一)擬徵收坐落臺北市中山區吉林段四小段 689-1、749-1 地號等 2 筆土地，合計面積 0.004200 公頃。詳如徵收土地清冊（附件七）與徵收土地圖說（附件十一）。

(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。17
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新建工程處 104 年度-公共用地補償項下（如后附臺北市議會 103 年 10 月



16 日議事字第 10311000640 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 公尺都市計畫道路，為考量該區域為住商混合型態，該區域內有很多 6 層樓以上之商辦住宅大樓，為提供適當之消防救災操作空間，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 659.6 平方公尺，但僅徵收私有土地面積 42 平方公尺，約占道路總面積 6.37%，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：

1. 本工程位於林森北路、新生北路二段(新生高架橋)、民生東路一段、長春路間之巷道，因為住商辦混合且密度集高，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，最能改善當地交通安全及消防救災安全，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。

2. 本工程西北側路段(吉林段四小段 684-1、685-1、686-1、687-1、688-1 地號等 5 筆土地)沒有納入本次徵收範圍，係因實施者遠雄建設事業股份有限公司依本府府都新字第 09930319100 號函核定「變更臺北市中山區吉林段四小段 676 地號土地都更新事業計畫案」中，由該公司須協助開闢並及捐贈土地，惟捐贈時程不確定。



(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：「前條第一項第二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。……（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8公尺寬度之未開闢計畫道路，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：（一）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之規定，故不可行。

2. 捐贈：

毗鄰更新單元外都市計畫道路之中山區吉林段四小段 691、692、744-1、747-1、748-1、751-1、752-1、754-1、755-1、758-1、759-1、760-1、761-1 地號等 13 筆土地已捐贈予本府，惟本工程擬徵收之 689-1、749-1 地號土地所有權人不願以此方式提供土地。

3. 本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：徵收土地 2 筆，面積 0.0042 公頃，有 2 位土地所有權人，另周邊影響人口數約 7,200 人，年齡結構為 1 至 95 歲，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：本工程範圍自林森北路通往新生高架橋計畫道路，道路長約 82.45 公尺，寬 8 公尺，面積約 659.6 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安全」、「改善交通瓶頸，開闢後受益人數較多者」之原則，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，使周遭弱勢族群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 8 米計畫道路，因道路長度僅約 82.45 公尺，估計其通車後產生之噪音及廢氣，應不致有健康風險。且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。



4

(二)經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：徵收範圍自 72 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。
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兩邊之一樓可供店面使用，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：本案土地補償費由都市更新實施業者負擔，所需經費已列入本府工務局新建工程處 104 度「臺北市中山區吉林段四小段 705 地號等 47 筆土地都市更新事業計畫案周邊道路新築工程（收支併列）」預算辦理，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雜碎凌亂之現況改善，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



將使自新生高架橋通往林森北路間之連通將更為順暢，並且使該路段的交通更為安全，提供民眾一個更為安全的交通環境。

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生活條件，更可保障其財產及生命安全，有效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。

(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，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，自新生高架橋通往林森北路間之連通將更為順暢，並且使該路段的交通更為安全，提供民眾一個更為安全的交通環境。
3. 國土計畫：本案私有土地徵收後，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：

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。

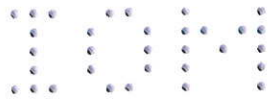
(六)綜合評估分析：

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改善較窄處及相關瓶頸，減少車輛遲滯，並紓解林森北路、新生北路二段(新生高架橋)、民生東路一段、長春路間之交通順暢及運輸效能，健全當地交通路網，加速商圈繁榮發展，提升人民生活品質及行的安全。
2. 必要性：本路段係位於住商混合商圈，該商圈內有很多 6 層樓以上之商辦住宅大樓，為提升消防救災功能增進人民生活居住品質及安全，可充分提供緊急事件發生時供緊急避難逃生動線之需，以強化該區防災條件，故本路段開闢確具必要性。
3. 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，並請實施業者依內政部 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。
4. 合法性：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。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

本計畫內主要為現有新生北路二段 62 巷，原為部分可通行既成道路，範圍內私有土地 691、692、744-1、747-1、748-1、751-1、752-1、754-1、755-1、758-1、759-1、760-1、761-1 地號等 13 筆土地捐贈本府時，已配合拆除地上建物，故目前已可通行。



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：新生高架橋

南臨：住宅商業區

西臨：長春路 61 巷

北臨：住宅商業區

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 104 年 5 月 29 日、104 年 6 月 18 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、臺北市中山區公所及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（第 1 次：刊登於 104 年 5 月 30 日 B5 版，第 2 次：刊登於 104 年 6 月 19 日 D3 版）及需用土地人公開網站，並於 104 年 6 月 10 日、104 年 6 月 30 日舉行公聽會。詳如后附公告與工商時報影本及張貼於需用土地人網站證明文件及二場公聽會之紀錄影本。

(二) 公聽會上業依本條例施行細則第 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 104 年 6 月 16



日、104 年 7 月 2 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市中山區公所及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) 104 年 6 月 30 日第 2 場公聽會，因 102 年 6 月 10 日第 1 場公聽會土地所有權人出席但未表示意見，且截至第 2 場公聽會開會前亦未有任何書面陳述意見，故無陳述意見可進行回應及處理，詳如后附 104 年 7 月 2 日府授工新字第 10465702702 號函檢送之會議紀錄。

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) 本市信義區戶政事務所以 102 年 2 月 7 日北市信戶資字第 10230132900 號、104 年 5 月 19 日北市信戶資字第 10430511700 號函檢送本案吉林段四小段 749-1 地號土地所有權人李傳居及其配偶、子女戶籍資料，查得李○○及其繼承人之一李○○已逝世，李○○全體合法繼承人為李○○、李○○、李○○、李○○、李○○、李○○、李○○、李○○、李○○、李○○、李○○等 11 人，並依土地徵收條例第 11 條規定於 104 年 7 月 9 日以府授工新字第 10466313100 號協議價購開會通知單檢附協議價購說明資料，通知土地所有權人或其全體繼承人以市價予協議價購。

- (二) 本案協議價購之金額係參考鄰近 500 公尺範圍內內政部相關公
開資訊，及本府地政局 104 年 1 月 7 日北市地價字第 10430070700 號函提供 104 年土地宗地市價清冊、104 年 7 月 1 日北市地價字第 10431782400 號函提供 104 年市價變動幅度表，綜整 3 種方案如下：

1. 方案 1、參考本府地政局宗地市價 603,152 元/m²。
2. 方案 2、參考內政部不動產交易實價查詢服務網 412,474 元/m²。
3. 方案 3、參考內政部地政司全球資訊網地價 353,864 元/m²。

本案屬都市計畫之道路用地，基於尊重土地所有權人財產權，本府考量綜合評估本案範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境、發展……等因素，並參考本府地政局提供之參考市價，故採上開 3 種方案最高之價格 603,152 元/m²作為協議價購之市價。

(三) 本案於 104 年 7 月 21 日以市價 603,152 元/m²與土地所有權人協議，所有權人均未出席。又本案申請徵收前以 104 年 7 月 27 日府授工新字第 10466872500 號函送協議價購會議紀錄通知土地所有權人 603,152 元/m²所訂價格讓售者，得於 104 年 8 月 10 日前出具土地所有權狀正本、身分證正本、印鑑證明、印鑑章及存摺影本等相關文件（公司登記事項卡正本及負責人身分證正本）交本府辦理價購事宜，逾期未提出者，基於工程需要，將依土地徵收條例等法令規定申請徵收，如於會後對徵收有意見時，請於 104 年 8 月 10 日前表示意見，至截止日仍無人表示意見。

(四) 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，並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，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。經電洽土地所有權人臺灣中油股份有限公司表示，因該公司為國營事業，為配合公司財務作業程序，不同意協議價購；另土地所有權人李傳居繼承人表示不同意協議價購，願以徵收方式由本府取得土地所有權，故本案協議不成，依法辦理徵收土地所有權人對後續徵



x8



收之程序、相關徵收補償規定及權利等事項應已知悉（詳如后附協議通知及與土地所有權人協議紀錄影本）。

十三、土地所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊（附件七）。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖（附件十二）。

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：本計畫路段除附近居民出入外，因位於林森北路、新生北路二段（新生高架橋）、民生東路一段、長春路間之巷道，且又是住商混合商圈，本計畫工程將有效紓解交通流量，發揮其道路功能，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（附件十一）。

（三）計畫進度：本工程預定 104 年 12 月開工，105 年 2 月完工。

（地上建物因辦理本路段其他土地捐贈時，已配合拆除，道路側溝、埋設共同管溝、鋪面預定 104 年 12 月施工。）

十八、應需補償金額總數及其分配

（一）應需補償金額總數：25,332,384 元。

（二）地價補償金額：25,332,384 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

1.17

案駁變更

59

11

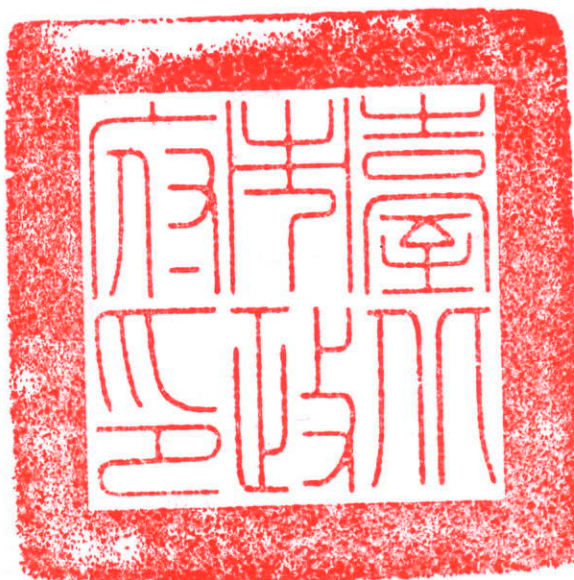
- (一) 準備金額總數：32,810,720 元，補償費金額總數 25,332,384 元足敷支應。
- (二) 經費來源及概算：本案係由實施者負擔徵收相關費用，依臺北市都市更新自治條例第 19 條規定：「都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，依下列規定辦理：……二、……(四)△F 4：……2. 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊都市計畫公共設施所需工程、拆遷安置經費及捐贈道路用地成本經費，或協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費，依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定計算獎勵容積……」，實施者取得建築容積獎勵，故相關土地取得費用由實施者負擔。所需經費已列入本府工務局新建工程處 104 度「臺北市中山區吉林段四小段 705 地號等 47 筆土地都市更新事業計畫案周邊道路新築工程（收支併列）」預算辦理，足敷支應（如預算書影本；附件十）。

附件：

- (一) 奉准興辦事業計畫文件影本或抄件（臺北市議會 103 年 10 月 16 日議事字第 10311000640 號函及本府工務局新建工程處 104 年度單位預算書影本）。
- (二) 公益性及必要性評估報告。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 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（詳協議價購開會通知單影本）。
- (六) 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）。



- (七) 徵收土地清冊。
- (八) 有無妨礙都市計畫證明書。
- (九) 徵收補償市價文件(104年徵收土地宗地市價清冊、市價變動幅度表)。
- (十) 經費來源證明文件影本(本府工務局新建工程處 104 年度預算書影本)。
- (十一) 徵收土地圖說。
- (十二) 土地使用計畫圖。



需用土地人：臺北市政府
代表人：柯 文 哲



中 華 民 國 104 年 月 日

1.17

蔡明達

