

中華民國101年10月 日

臺北市 大安古莊公園東側道路新築工程 徵收土地 撥用不動產 計畫書

需用土地人：臺北市政府



72

徵收土地計畫書

本府為興辦「大安古莊公園東側道路新築工程」需要，擬徵收坐落臺北市大安區龍泉段三小段 797 地號等 6 筆土地，合計面積 0.019200 公頃，茲依照土地徵收條例第 13 條規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 11 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為興辦「大安古莊公園東側道路新築工程」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龍泉段三小段 797 地號等 6 筆土地，合計面積 0.019200 公頃。詳如徵收土地清冊（附件八）與徵收土地圖說（附件十二）。

(二)徵收土地範圍內無特定農業區農牧用地。

(三)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。

三、興辦事業之法令依據

(一)興辦事業之種類：交通事業

(二)興辦事業之法令依據：

1. 依據土地徵收條例第 3 條第 2 款規定。

2. 依據都市計畫法第 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 101 年度-公共用地補償項下（如后附臺北市議會 100 年 12 月 29 日議事字第 10011000720 號函影本）。

四、興辦事業計畫之必要性說明

73

(一)本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

本案係源於市民及里長建議古莊公園周邊道路違建佔用影響通行，故陳情開闢大安區古莊公園西南側及東側計畫道路，西南側計畫道路考量將納入都更案請實施者協助開闢，本道路緊鄰古莊公園，現況道路中間有廟宇及建物阻隔無法通行，雖周邊有公園廣場用地可替代通行，惟里長及里民多次陳情本府工務局新建工程處儘速打通，故將本案（東側計畫道路）納入 101 年度預算辦理。

(二)預計徵收私有土地已達到必要最小限度範圍理由：

本道路工程範圍總計 409.43 平方公尺，但僅徵收私有土地面積 192 平方公尺，約占道路總面積 46.89%，已達必要最小範圍。

(三)用地勘選有無其他可替代性地區：

本道路緊鄰古莊公園，現況道路中間有廟宇及建物阻隔無法通行，雖週邊有公園廣場用地可替代通行，惟如本路段開闢後，全線交通即完全通暢，最能改善當地環境，增加生活機能性，故尚無其他可替代地區。

(四)是否有其他取得方式：

1. 容積移轉：

容積移轉係近年取得土地來源之一，但仍需視土地所有權人意願主動提出，市府樂觀其成，惟本道路工程僅為 6 米計畫道路，不符合「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」第 4 條（二）道路用地：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：

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。



74

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：

本工程係大安區古莊公園東側未開闢之都市計畫道路，緊鄰古莊公園，現況道路中間有廟宇及建物阻隔無法通行，雖周邊有公園廣場用地可替代通行，惟為考量當地居民居住環境品質及人車安全，以及消防救災安全，本路段開闢後，全線交通即完全暢通，將能改善當地居住環境、以及確保消防救災安全，增加生活機能性。

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 6 筆，合計面積 0.019200 公頃，有 8 位土地所有權人，周邊影響人口數約 6800 人，年齡結構為 6 至 70 歲，受益對象主要為道路周邊居民及師大路、師大路 92 巷、羅斯福路 3 段及浦城街附近之商家及居民。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本工程範圍為自師大路 92 巷至師大路 126 巷間之計畫道路，道路長約 68.2 公尺，寬 6 公尺，面積約 409.43 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，受益人數較多者」之原則，對周圍現況有正面助益。
3. 弱勢族群生活型態：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. 健康風險之影響程度：本府徵收本案土地後，將興建 6 米計

劃道路，雖因車輛通行將產生噪音及廢氣，惟因屬 6 米道路，估計不會引進大量車潮，應不致有健康風險。

(二) 經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收：徵收範圍自 44 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. 糧食安全：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. 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，並不影響就業或轉業人口，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、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核定 101 度「大安古莊公園東側道路新築工程」預算辦理，不足經費由 101 年度「既成道路取得計畫」項下流用。
5. 農林漁牧產業鏈及土地利用完整性：因本案為都市計畫道路用地，故不影響農林漁牧產業鏈，反而因巷道打通改善都市生活機能，進而增加土地利用完整性。

(三) 文化及生態因素：

1. 城鄉自然風貌：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. 文化古蹟：本工程無涉及文化古蹟。
3. 生活條件或模式發生改變：本案工程計畫將改善當地居民居住生活安全，提高該地區生活條件。
4. 該地區生態環境、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，對該地區生態環境不僅無不良影響，亦有促進該地區經



26

濟及商業發展之效果，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，可使交通更順暢便利，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，古莊公園東側道路可通行順暢，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) 綜合性評估：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，提升人民生活品質。
2. 必要性：本道路緊鄰古莊公園，現況道路中間有廟宇及建物阻隔無法通行，雖周邊有公園廣場用地可替代通行，惟經里長及里民多次陳情本府工務局新建工程處儘速打通，本道路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：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。

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

(一)合法建物：

1. 門牌：臺北市大安區師大路 92 巷 ○ 號（龍泉段三小段 276 建號，原門牌臺北市大安區龍泉街 86 巷 ○ 號），坐落於大安區龍泉段 3 小段 ○○○ 地號-使用人黃 ○ ○、黃 ○ ○，住所-臺北市大安區師大路 92 巷 ○ 號。
2. 門牌：臺北市大安區師大路 92 巷 16 弄 ○ 號（龍泉段三小段 228 建號），坐落於大安區龍泉段 3 小段 800 地號-使用人周邱 ○ ○，住所-臺北市大安區師大路 92 巷 16 弄 ○ 號。

(二)範圍內之既成道路均列入徵收。

七、土地改良物情形

另案協議補償，如協議不成當依市區道路條例第 11 條規定辦理。

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：師大路 102 巷

南臨：師大路 126 巷

西臨：古莊公園

北臨：師大路 92 巷

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。



78

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 101 年 5 月 10 日、101 年 6 月 20 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、市政府、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址通知有關之土地所有權人，並刊登新聞紙及需用土地人公開網站，並於 101 年 5 月 24 日、101 年 7 月 5 日舉行公聽會。(詳如后附公告與刊登新聞紙文件影本、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。)
- (二) 101 年 5 月 24 日、101 年 7 月 5 日舉行第 1 次、第 2 次公聽會。第 1 次公聽會民眾所陳述意見除現場回覆說明外，已另函檢送公聽會會議紀錄予相關出席民眾。第 2 次公聽會上已說明第 1 次公聽會民眾陳述意見之明確回應及處理情形，又該次公聽會上無民眾陳述意見，本府已另函檢送公聽會會議紀錄予民眾。

十二、與土地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) 本府以 101 年 9 月 7 日府工新字第 10168643400 號開會通知單通知土地所有權人以市價協議價購，並於 101 年 9 月 24 日與土地所有權人以市價協議，經協議結果土地所有權人協議不成立，依法辦理徵收(詳如后附協議通知及與土地所有權人協議紀錄影本)。
- (二) 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，土地所有權人郭世仁君等 3 人於得提出陳述意見之期限內，提出之陳述意見已個別以書面回應及處理；另參加開會之土地

所有權人所陳述之意見，除經本府工務局新建工程處及與會相關代表現場說明外，亦均已記載於紀錄中，並已個別以書面回應及處理（詳如後附所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表），所有權人對後續徵收之程序、相關徵收補償之規定及權利等事項應已知悉。

十三、土地所有權人或管理人姓名住所
詳附徵收土地清冊（附件八）。

十四、被徵收土地之使用配置
詳如土地使用計畫圖（附件十三）。

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
本案未徵收建築改良物，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「大安古莊公園東側道路新築工程」。

（二）計畫範圍：詳如徵收土地圖說（附件十二）。

（三）計畫進度：預定 102 年 3 月開工，105 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：117,888,000 元。

（二）地價補償金額：117,888,000。

（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：117,888,000 元（原編列 89,240,000 元，不足經費業經簽奉核准由 101 年度「既成道路取得計畫」項下



Handwritten mark or signature in the bottom left corner.

流用。)

(二)經費來源及概算：經費已列入本府工務局 101 年度「大安古莊公園東側道路新築工程」補償費預算、奉准簽影本（附件十一）。

附件：

- 一、奉准興辦事業計畫文件影本。(如后附臺北市議會 100 年 12 月 29 日議事字第 10011000720 號函及預算書影本)。
- 二、舉辦公聽會之紀錄影本。
- 三、舉辦公聽會之公告與刊登報紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- 四、公益性及必要性評估報告。
- 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。
- 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或抄件。
- 七、土地所有權人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。
- 十一、經費來源證明文件（預算書影印本、奉准簽影本）。
- 十二、徵收土地圖說。
- 十三、土地使用計畫圖。

需用土地人：臺北市政府

代表人：郝龍斌

中華民國 101 年 10 月 日

