

中央研究院
徵收土地計畫書

國家生技研究園區開發計畫
生態研究區

需用土地機關：中央研究院

中華民國 102 年 8 月

徵收土地計畫書

中央研究院為興辦生態研究區(國家生技研究園區開發計畫)需要，擬徵收坐落台北市南港區中南段一小段 628 地號等 36 筆私有土地，合計面積 7.624881 公頃，並擬一併徵收其土地改良物，茲依土地徵收條例第 13 條及第 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 15 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為興辦「國家生技研究園區開發計畫」之南側基地「生態研究區」必須使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一)擬徵收坐落臺北市南港區中南段一小段 628 地號等 36 筆土地，合計面積 7.624881 公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

(二)徵收需用土地範圍之都市計畫劃屬「機關用地」，已依「徵收土地範圍勘選作業要點」第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。其說明事項及位置圖示，均已於公聽會上適當地點揭示及說明。

(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：政府機關。

(二)興辦事業之法令依據：

1、土地徵收條例第 3 條第 6 款規定。 /

2、都市計畫法第 48 條規定。 /

(三)奉准興辦事業文件：如后附總統府 101 年 6 月 6 日華總一智字第 10100131960 號函轉行政院 101 年 5 月 30 日院臺科字第 1010027770 號函(行政院交據該院經濟建設委員會審議獲致結論(原則同意))之影本或抄件。

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聯理由

本院推動南港地區「國家生技研究園區」開發案，其發展模式類似美國三個成功的生技園區(即波士頓、舊金山及聖第牙哥)；該園區係以研發為主，其緊臨一流的學術單位，以充分獲取學術研究成果的奧援。

本計畫共計有 2 處基地，北側基地位於南港車站南側，面積 25.3733 公頃，供「國家生技研究園區」使用；南側基地位於 202 廠南側，面積 11.9453 公頃，其中私有土地計有 7.624881 公頃，供本院生態研究使用兼緩衝綠帶。

園區之規劃係以遵循「最小開發、維護最大生態」目標，以最少量體開發並兼顧生態環境為基本原則開發。園區之生態保育及復育計畫可分：「生態保留區」、「低海拔原生林帶復育區」、「人工濕地復育區」及「生態研究區」等五大部分，其中「生態研究區」占地 11.94 公頃，係未經開發之原始林相區，需予以完整保留，故限制任何開發行為。未來將設置長期生態觀察樣區，進行台北市低海拔丘陵地區次生林演替進程之研究，及觀察動、植物相於次生林演替進程中之交互影響等。其觀察研究成果將結合本院既有生態池、森林生態研究園區等之生態資料，作為園區之「低海拔原生林帶復育區」之參考樣區，同時亦可提供淺山生態相關學術研究參考之用

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

「生態研究區」位於國防部軍備局生產製造中心第 202 廠廠外之南側，都市計畫劃定為「機關用地」，屬公私共有地，除使用公有土地外，需徵收私有土地，以取得較完整區塊，故已為必要最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

「生態研究區」係配合臺北市政府 97 年 12 月 18 日府都規字第 09707491200 號變更臺北市南港區中南段 1 小段 628 地號等保護區為機關用地(供本院及國防部使用) 主要計畫案並公告實施，以及 98 年 11 月 8 日府都規字第 09804644900 號擬定臺北市南港區中南段 1 小段 628 地號等機關用地(供本院及國防部使用)細部計畫案並公告實施，故得依法徵收。

另依「國家生技研究園區開發計畫環境影響評估說明書」所揭示生態保育及復育計畫需辦理「生態研究區」，此經行政院環境保護署 101 年 6 月 25 日環署綜字第 1010050364A 號函同意備查並列入本院履行環境影響評估之責任承諾，無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式

「生態研究區」現況為未經開闢之原始雜樹林，長久以來受軍事設施管制禁限建限制，土地所有權人無法自由進出及利用，經評估應以取得土地所有權較符合民眾期望及經濟效益，無法以信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權、無償使用、租用等方式取得，除協議價購及徵收外，無其他取得方式。

(五) 其他評估必要性理由

1、公益性：

本開發計畫將以知識研發、執行法規及支援設備，結合相關之生技研究機構如衛生署食品藥物管理局等單位，成立一個跨部會組成的生技新藥研發環境，逐構生技產業群聚效應，帶動週邊

產業與就業，促使臺灣從加工製造業提升到研發產業，推動臺北市生技產業與南港地區之經濟發展，效益倍增。

園區規劃以「最小開發、維護最大生態」目標，故「生態研究區」將予以完整保留自然生態，限制任何開發行為。未來將設置長期生態觀察樣區，進行台北市低海拔丘陵地區次生林演替進程之研究，及觀察動、植物相於次生林演替進程中之交互影響等。其觀察研究成果將結合本院既有生態池、森林生態研究園區等之生態資料，作為園區之「低海拔原生林帶復育區」之參考樣區，同時亦可提供淺山生態相關學術研究參考之用。

2、必要性

在最少量體開發並兼顧生態環境為園區開發之基本原則下，「生態研究區」將依「國家生技研究園區開發計畫環境影響評估說明書」所揭示之生態保育及復育計畫據以執行，並由本院負履行之責任承諾，有其必要性。

3、適當性

現代醫學對健康的維護，逐漸由疾病的治療轉向預防醫學及個人化醫療。對於生技醫療需求乃非常迫切。有鑑於全球生技產業發展已成主流，生技新藥產業是知識密集、重視創新與發明。本院推動南港地區「國家生技研究園區」開發計畫，係以研發為主，由本院設置生醫轉譯等研究單位，與園區研發密切相關的衛生署食品藥物管理局（TFDA）等相關單位共同進駐，選擇有特色及競爭力的項目發展，期在群聚效應下，加速建構我尖端生技產業之基礎及動力，鞏固國家競爭優勢。

在「最小開發、維護最大生態」開發目標下，「生態研究區」將定位為鄰南港建成區域第一線之區域性「次生林種原庫」，其意義

係於都市建成區邊界，以管制人為活動及放任次生林自然演替之手段，保全次生林環境下之動、植物物種，作為建置都市景觀生態格局、連結強化生態廊道的物種擴散起點，故有其適當性。

4、合法性

「生態研究區」用地都市計畫已劃定為機關用地，為保障人民權益，消弭地主抗爭，減少社會成本，依都市計畫法第 48 條規定，促進土地使用合法性，需辦理取得。 /

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：本徵收土地計 36 筆，面積 7.624881 公頃，範圍內計有 161 位土地所有權人，以中壯年居多，均未居住於徵收範圍內。 /
- 2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：「生態研究區」現況為未經開闢之原始雜樹林，長久以來受軍事設施管制禁限建限制，土地所有權人無法自由進出及利用，由本院開發並取得土地所有權較符合民眾期望。且由本院取得後，將設置長期生態觀察樣區，進行台北市低海拔丘陵地區次生林演替進程之研究，及觀察動、植物相於次生林演替進程中之交互影響等淺山生態相關學術研究。
- 3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：徵收範圍內多為原始雜樹林之未經開發地亦無人居住，徵收後不作任何開發，維持原有生態狀態，無影響弱勢族群。
- 4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：由於本院徵收後作為生態研究使用，不作任何開發，以放任自然演替為目標，並列入計畫園區營運管理階段之管制範圍中，僅允許調查人員進入，以保存完整珍貴生態林相，並無健康風險影響。

(二) 經濟因素：

- 1、徵收計畫對稅收影響：徵收範圍內土地都市計畫原劃定為「保護區」並受軍事設施管制禁限建之限制，於 97 年及 98 年變更主要及細部計畫為「機關用地」，屬公共設施保留地，故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「機關用地」，且現況大多無農耕使用，對糧食安全並無影響。
- 3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：維持原來之使用狀態，不作任何開發使用，無增減就業或轉業人口。
- 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：「生態研究區」土地取得係依「國家生技研究園區」開發計畫之需要，已編列本院 101 年及 102 年度用地取得經費 20 億元，不足餘額由行政院 102 年度第二預備金 6.55 億元與本院 102 年度第一預備金 0.05 億元，以及調整本園區開發計畫經費 7 億（工程）支應。
- 5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：生態研究區現況為未經開發之原始雜林地，取得後亦維持原有林相，對農林漁牧產業鏈完整性並無影響。
- 6、徵收計畫對土地利用完整性影響：「生態研究區」為「國家生技研究園區」開發計畫之南側基地，為本園區開發之生態保育及復育計畫履行之承諾標的，徵收取得後將使「國家生技研究園區」更趨完整。

(三) 文化及生態因素：

- 1、因徵收計畫導致城鄉自然風貌改變：徵收範圍內土地位於國防部第 202 兵工廠廠外南側，長期以來受軍事設施管制之禁限建及都市計畫劃定「機關用地」之公共設施保留地等使用限制，四周毗鄰土地皆為未經開闢雜樹林之保護區，當地居民無法有效利用。而研究區

徵收後仍維持原始林相，不作任何開發，對原有城鄉自然風貌無影響。

- 2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：徵收範圍內並無涉及文化古蹟。
- 3、因徵收計畫導致生活條件或模式發生改變：徵收範圍內為未經開闢雜樹林，無人居住，並無影響生活條件或模式改變。
- 4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：本案徵收後不作任何開發使用，維持生態原貌，對原有生態環境無影響。
- 5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：徵收範圍內土地長期以來受軍事設施管制之禁限建，以及都市計畫劃定「機關用地」之公共設施保留地等使用限制，四周毗鄰土地亦皆為未經開闢雜樹林之保護區，土地所有權人無法自由進出及有效利用，故徵收範圍內及其周邊並無人居住。且徵收後作為生態研究使用，對周邊居民、社會整體均無影響。

(四) 永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：「國家生技研究園區」開發計畫之「生態研究區」強調自然生態環境與周邊地區之永續發展，尊重自然環境景觀，並保存既有水土保持與國土保安功能，其管理政策及土地使用原則，均考量產業與生態環境平衡、永續發展。
- 2、永續指標：園區之規劃係以遵循「最小開發、維護最大生態」目標，並以最少量體開發並兼顧生態環境為基本原則開發，故徵收取得「生態研究區」用地，實踐生態保育及復育，以達永續園區之目標。
- 3、國土計畫：本案係屬國家重大建設計畫，報經內政部 96 年 11 月 8 日內授營都字第 0960165271 號函核定得都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理變更，爰辦理本計畫，符合國土計畫宗旨。

(五) 其他因素評估：

本徵收範圍土地長期受軍事設施管制之禁限建等使用限制，土地所有權人無法自由進出及有效使用，該等所有人財產權受損，大部分所有權人多次表達期望本院辦理徵收並予開發之意願。

(六) 綜合評估分析：

1、公益性：

本開發計畫將以知識研發、執行法規及支援設備，結合相關之生技研究機構如衛生署食品藥物管理局等單位，成立一個跨部會組成的生技新藥研發環境，逐構生技產業群聚效應，帶動週邊產業與就業，促使臺灣從加工製造業提升到研發產業，推動臺北市生技產業與南港地區之經濟發展，效益倍增。

園區規劃以「最小開發、維護最大生態」目標，故「生態研究區」將予以完整保留自然生態，限制任何開發行為。未來將設置長期生態觀察樣區，進行台北市低海拔丘陵地區次生林演替進程之研究，及觀察動、植物相於次生林演替進程中之交互影響等。其觀察研究成果將結合本院既有生態池、森林生態研究園區等之生態資料，作為園區之「低海拔原生林帶復育區」之參考樣區，同時亦可提供淺山生態相關學術研究參考之用。

2、必要性

在最少量體開發並兼顧生態環境為園區開發之基本原則下，「生態研究區」將依「國家生技研究園區開發計畫環境影響評估說明書」所揭示之生態保育及復育計畫據以執行，並由本院履行環境影響評估之責任承諾，有其必要性。

3、適當性

現代醫學對健康的維護，逐漸由疾病的治療轉向預防醫學及個人化醫療。對於生技醫療需求乃非常迫切。有鑑於全球生技產業發

展已成主流，生技新藥產業是知識密集、重視創新與發明。本院推動南港地區「國家生技研究園區」開發計畫，係以研發為主，由本院設置生醫轉譯等研究單位，與園區研發密切相關的衛生署食品藥物管理局（TFDA）等相關單位共同進駐，選擇有特色及競爭力的項目發展，期在群聚效應下，加速建構我尖端生技產業之基礎及動力，鞏固國家競爭優勢。

在「最小開發、維護最大生態」開發目標下，「生態研究區」將定位為鄰南港建成區域第一線之區域性「次生林種原庫」，其意義係於都市建成區邊界，以管制人為活動及放任次生林自然演替之手段，保全次生林環境下之動、植物物種，作為建置都市景觀生態格局、連結強化生態廊道的物種擴散起點，故有其適當性。

4、合法性

「生態研究區」用地都市計畫已劃定為機關用地，為保障人民權益，消弭地主抗爭，減少社會成本，依都市計畫法第 48 條規定，促進土地使用合法性，需辦理取得。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

本徵收範圍內土地使用現況除部分農作、墳墓及臨時性工寮外，其餘且為雜樹林，其使用人姓名及住所，詳如徵收土地改良物清冊。

七、土地改良物情形

如徵收土地改良物清冊。

八、一併徵收土地改良物

有，詳如徵收土地改良物清冊。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案土地中南段一小段 628 地號等 36 筆土地北側及東側、西側緊臨國防部軍備局生產製造中心第 202 廠區，南側為雜樹林。

十、徵收土地區內有無古蹟，遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維措
施：無。

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)第 1 次公聽會之情形：

1、業於 101 年 4 月 16 日以總務字第 1010502876 號開會通知單通知土地所有權人或利害關係人，並將舉辦第 1 次公聽會之事由、日期及地點於 101 年 4 月 18 日公告於本院門口公告欄、土地公廟等公共地方，於 101 年 4 月 18 日以總務字第 1010502874 號函送公告予臺北市政府、南港區公所及南港區各里辦公處張貼其公告處所，並於 101 年 4 月 30 日-5 月 2 日刊登自由時報國雙版新聞紙；於 101 年 4 月 27 日及 26 日分別公告於本院及本院總務組網站。

2、本院於 101 年 5 月 10 日舉行第 1 次公聽會，並就會中土地所有權人或利害關係人之意見於會中作立即回應，未於會中作立即明確回應者，均於會後以書面回應或將處理意見情形回覆，除將上開書面回應或處理意見情形記載於本次會議紀錄內外，亦於 101 年 5 月 28 日以總務字第 1010504105 號函送土地所有權人或利害關係人。

3、本次會議紀錄於 101 年 5 月 31 日公告於本院門口公告欄、土地公廟等公共地方；於 101 年 6 月 4 日以總務字第 1010504249 號函送公告予臺北市政府、南港區公所及南港區各里辦公處張貼其公告處所；101 年 6 月 5 日公告於本院及本院總務組網站。

(二)第 2 次公聽會之情形：

1、業於 101 年 6 月 19 日以總務字第 1010504727 號開會通知單通知土地所有權人或利害關係人，並將舉辦第 2 次公聽會之事由、日期及

地點於 101 年 6 月 28 日公告於本院門口公告欄、土地公廟等公共地方，於 101 年 6 月 28 日以總務字第 1010505076 號函送公告予臺北市政府、南港區公所及南港區各里辦公處張貼其公告處所，並於 101 年 6 月 29 日-7 月 3 日刊登自由時報國雙版新聞紙；於 101 年 6 月 29 日分別公告於本院及本院總務組網站。

2、本院於 101 年 7 月 11 日舉行第 2 次公聽會，並就會中土地所有權人或利害關係人之意見於會中作立即明確回應，未於會中作立即明確回應者，均於會後以書面回應或將處理意見情形回覆，除將上開書面回應或處理意見情形記載於本次會議紀錄內外，亦於 101 年 7 月 30 日以總務字第 1010505910 號函併寄送土地所有權人或利害關係人。

3、本次會議紀錄於 101 年 8 月 3 日公告於本院門口公告欄、土地公廟等公共地方；101 年 8 月 3 日以總務字第 1010506157 號函送公告予臺北市政府、南港區公所及南港區各里辦公處張貼其公告處所；101 年 8 月 9 日及 8 月 1 日公告於本院及本院總務組網站。

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：
(三) 101 年 5 月 10 日及同年 6 月 19 日召開 2 次公聽會，會中與會人員均對本開發案無異議，且已拍照存檔。本案用地均屬都市地，業依「徵收土地開發用途變更及第 2 點規定檢視都市土地開發位置之適當性及必要性。

(一) 第 1 次協議價購

1、本院以 101 年 8 月 28 日總務字第 1010506926 號函通知土地及土地改良物所有權人協議，協議之開會通知單均已合法送達，並於 101 年 9 月 26 日與土地及土地改良物所有權人協議，詳如后附協議通知及協議紀錄影本。

2、本案於申請徵收前已依行政程序法第 102 條規定，併前開開會通知單，以書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，參加開會之土地及土地改良物所有權人所陳述意見，除經本院及相關單位代表現場說明並記載於紀錄外，均於會後逐一以書面回覆，其餘土地及

土地改良物所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見；
以上通知 均合法送達。

- 3、本土地購置經費核列 20 億元，惟自 101 年 9 月 1 日起施行土地徵收條例修正第 11 條以「市價」作為協議價購土地之標準，致編列土地購置經費不足 10 餘億元，無法繼續辦理後續作業，爰本次協議無法完成。/

(二)第 2 次協議價購

- 1、本院以 102 年 6 月 4 日總務字第 1020504057 號函通知土地及土地改良物所有權人協議，協議之開會通知單均已合法送達，並於 102 年 7 月 10 日與土地及土地改良物所有權人協議，經協議結果，土地及土地改良物所有權人未同意價購，依法辦理徵收，詳如后附協議通知及協議紀錄影本。
- 2、本案於申請徵收前已依行政程序法第 102 條規定，併前開開會通知單，以書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，參加開會之土地及土地改良物所有權人所陳述意見，除經本院及相關單位代表現場說明並記載於紀錄外，均於會後逐一以書面回覆；另土地及土地改良物所有權人於得提出陳述意見之期限內，有提出陳述意見，詳如後附陳述書影本及本院對其陳述意見處理之相關函文影本；其餘土地及土地改良物所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。以上通知均合法送達。

十三、土地【或土地改良物】所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊及徵收土地改良物清冊。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖。

十五、有無涉及原住民之徵收： 無

十六、安置計畫：無(現場無人居住)

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一)計畫目的：為「國家生技研究園區」開發計畫之需要，徵收取得土地供本院生態研究兼緩衝綠帶使用。

(二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三)計畫進度：預定 102 年 12 月開工，105 年 12 月完工。(配合地價調整地施工)



十八、應需補償金額總數及其分配

(一)應需補償金額總數：3,210,000 仟元。

(二)地價補償金額：3,203,800 仟元。 3,202,450,171 元

(三)土地改良物補償金額：5,915 仟元。

(四)遷移費金額：285 仟元。

(五)其他補償費：0 元。

十九、準備金額總數及其來源

(一)準備金額總數：3,270,000 仟元。

(二)經費來源及概算：

1、法定預算：

編列中央研究院 101 年度「國家生技研究園區」土地購置科目預算 369,000 仟元核准保留至 102 年度，併本院 102 年度「國家生技研究園區」土地購置科目預算 1,631,000 仟元(如預算書影本)，合計 2,000,000 仟元。

2、其他

(1)行政院 102 年度第二預備金 655,000 仟元。(如行政院秘書長 102 年 7 月 8 日院臺科字第 1020040041 號函影本)

(2)本院 102 年度第一預備金 500 仟元。(如本院 102 年 7 月 15 日內簽及行政院秘書長 102 年 7 月 8 日院臺科字第 1020040041 號函等影本)

(3)「國家生技研究園區」開發計畫經費 700,000 仟元(工程)(如本院 102 年 7 月 15 日內簽及行政院秘書長 102 年 7 月 8 日院臺科字第 1020040041 號函等影本)

以上合計 3,270,000 仟元，足敷支應所需補償金額總數。 /

附件：

- (一) 奉准興辦事業計畫文件影本或抄件。
- (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件、會議記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。
- (五) 通知土地(及土地改良物)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(及土地改良物)所有權人協議價購或以其他方式取得不成立之證明文件或協議紀錄之影本或抄件。
- (七) 給予所有權人陳述意見書面通知影本。
- (八) 所有權人陳述意見及相關處理情形一覽表。
- (九) 徵收土地清冊。
- (十) 徵收土地改良物清冊。
- (十一) 有無妨礙都市計畫證明書。
- (十二) 臺北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (十三) 經費來源證明文件(或預算書)。

(十四) 徵收土地圖說。

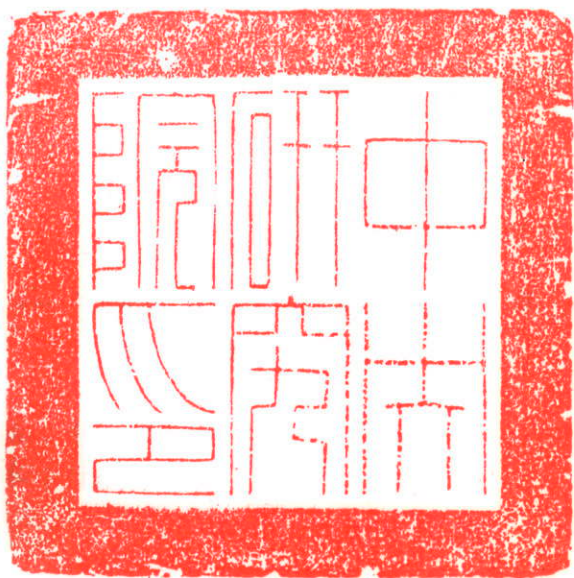
(十五) 土地使用計畫圖。

需用土地人：中央研究院

代表人：翁啟惠

(加蓋機關印信)

(加蓋官章)



中 華 民 國 1 0 2 年 8 月 日