

徵收土地計畫書

本府為興辦「萬華昆明街 257 巷 5 號旁道路新築工程」需要，擬徵收坐落臺北市萬華區萬華段一小段 344-1 地號等 6 筆土地，合計面積 0.009407 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「萬華昆明街 257 巷 5 號旁道路新築工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一)擬徵收坐落臺北市萬華區萬華段一小段 344-1 地號等 6 筆土地，合計面積 0.009407 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。

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。
- (二) 奉准興辦事業之文件：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

(一) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

本案係源於市民為本府公開展覽之「修訂台北市萬華區都市計畫通盤檢討案」，陳情建議開闢「桂林路 54 巷以南 6 公尺寬道路」，本道路現況有建物阻隔通道，市民陳情本府工務局新建工程處開闢，故將本案納入 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 145.07 平方公尺，僅徵收私有土地面積 94.07 平方公尺，約占道路總面積 64.84%，已達必要最小範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本工程位於桂林路通往昆明街 257 巷未開闢都市計畫道路，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」第四條(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，市府樂觀其成，但迄今無人提出。

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：

本路段係本市寬度 6 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。另查萬華區係本市最早開發地區，大部分地區建築物老舊，居住品質低落，亟需增闢公共設施，以提升居住品質。

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，面積 0.009407 公頃，有 4 位土地所有權人，另週邊影響人口數約 4,500 人，年齡結構為 30 至 80 歲，受益對象主要為道路週邊居民。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本工程範圍自桂林路通往昆明街 257 巷計畫道路，道路長約 24 公尺，寬 6 公尺，面積約 145 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。
3. 弱勢族群生活型態：本道路開闢將增加交通便利及消防安全，對於弱勢族群生活型態將有助益。

4. 健康風險之影響程度：本府於徵收土地後，將興建 6 米計劃道路，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：徵收範圍自 60 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、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：本案所需經費已列入本府核定「萬華昆明街 257 巷 5 號旁道路新築工程」預算辦理。

5. 農林漁牧產業鏈及土地利用完整性：本案土地為都市計畫道路用地，故無影響農林漁牧產業鏈，反而增加其都市生活機能。

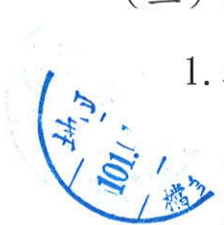
(三) 文化及生態因素：

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：本路段完工後可增進地區交通流暢，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，符合國家永續發展政策、永續指標及國家國土使用計畫。

(五) 其他評估必要性理由：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：本道路現況有建物阻隔通道，巷道未達計畫寬度，不利人車通行，市民陳情本府工務局新建工程處開闢，預計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：本工程用地取得係依據土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 48 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

4 戶違建（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：桂林路 40 巷

南臨：昆明街 57 巷

西臨：昆明街

北臨：桂林路

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

業於 101 年 3 月 1 日、101 年 4 月 9 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、區公所及村（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，並分別於 101 年 3 月 19 日、101 年 4 月 20 日舉行公聽會。（詳如后附公告與刊登新聞紙文件影本，及公聽會之紀錄影本）。

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 6 月 6 日府授工新字第 10164928700 號函、101 年 9 月 12 日府授工新字第 10168644200 號函開會通知單通知土地所有權人協議價購，並於 101 年 7 月 4 日及 101

日及 101 年 9 月 20 日與土地所有權人協議，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，土地所有權人於得提出陳述意見之期限內，均無提出陳述意見；另參加開會之土地所有權人所陳述之意見，除經本府工務局新工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。

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

因地上物僅部份拆除，無涉及建築主體，故無致所有權人無屋可居住情形，無需提出安置計畫。



十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：為辦理「萬華昆明街 257 巷 5 號旁道路新築工程」。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三) 計畫進度：預定 102 年 5 月開工，106 年 5 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：26,904,020 元。

(二)地價補償金額：26,904,020。

(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：46,500,000 元。

(二)經費來源及概算：經費已列入本府工務局 101 年度補償費預算（附件九）。

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 號函影本)。

(二)舉辦公聽會之公告與刊登報紙等文件影本。

(三)舉辦公聽會之紀錄影本。

(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)土地所有權人意見及相關回應處理情形一覽表。

(七)徵收土地清冊。

(八)有無妨礙都市計畫證明書。

(九)經費來源證明文件。

(十)徵收土地圖說。

(十一)土地使用計畫圖

