



案件編號：105A02A0190



(內政部印)

內政部105年11月16日台內地字第1051309597號函核准徵收

大安和平東路3段(原臥龍街)路型改善調整
工程徵收土地計畫書



(需用土地人印)

臺北市府

製作日期：中華民國105年10月7日

徵收土地計畫書

本府為興辦「大安和平東路 3 段（原臥龍街）路型改善調整工程」需要，擬徵收坐落臺北市信義區犁和段一小段 311-1 地號、大安區辛亥段四小段 656-1、658-1 地號等 3 筆土地，合計面積 0.01890805 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 13 份，請准予照案徵收。

此請
內政部

一、徵收土地原因

為興辦「大安和平東路 3 段（原臥龍街）路型改善調整工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一)擬徵收坐落臺北市信義區犁和段一小段 311-1 地號、大安區辛亥段四小段 656-1、658-1 地號等 3 筆土地，合計面積 0.01890805 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，本案屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，並依該要點第 2 點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，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 105 年度—公共用地補償項下（如后附臺北市議會 105 年 1 月 15 日議事字第 10511000080 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：

本計畫因現有和平東路 3 段 632 巷至 636 巷(舊臥龍街 426 巷至 436 巷)口間轉彎處幅度過大，妨礙平面道路行車視線，又人行道狹窄，致交通事故頻傳，且原設置預告號誌無法有效改善行車視距問題，本市交通管制工程處彙整當地居民意見並考量交通安全，建議改採較平直之路型，故本計畫將道路西南側轉彎段前後路段拓寬，需取得工程範圍內私有土地，以改善行車視線，降低交通事故。

(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 3,159 平方公尺，但僅徵收私有土地面積 189.0805 平方公尺，約占道路總面積 5.99%，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：

本計畫針對和平東路 3 段 632 巷至 636 巷(舊臥龍街 426 巷至 436 巷)間都市計畫道路之彎道路段調整，以利人民穿越道路及行車安全視線，必須使用本計畫範圍內土地，故無其他更合適之替代地區。

(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 1 項第 2 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。…3. 符合臺北市政府消防通道劃設及管理作業程序第三點第一項第一款消防通道之未開闢計畫道路。(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。」，本案土地屬未開闢計畫道路寬度達 12 公尺，不符合該條例規定，故不可行。

2. 租用：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以租用方式取得。
3. 設定地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得。
4. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續，惟本案未有土地所有權人提出。
5. 聯合開發：聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟依本案工程屬性，不適合聯合開發。
6. 公私有土地交換（以地易地）：
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。」。
7. 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、租用、聯合開發等方式取得，且本案未有土地所有權人提出捐贈意願，又因本案土地道路寬度未達 15 公尺，不符合「臺北市容積移轉審查許可自治條例」規範，並經簽准不辦理公私有土地交換。另協議價購部分，因與部分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：

現況彎道西側人行道上布有電桿、路燈號誌等設施，導致人行道最小淨寬無法滿足「市區道路及附屬工設計規範」（0.9 公尺），造成人車爭道之現象，故拓寬後應可有效改善。

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：本計畫土地坐落位置為本市大安區黎和里、信義區黎安里，依本市戶政事務所 104 年年終統計資料前開 2 里里民人口數合計約為 7,200 人，大安區黎和里年齡結構為 1 至 97 歲，其中以 35 至 39 歲人口居多，另信義區黎安里年齡結構為 1 至 99 歲，其中以 55 至 64 歲人口居多。本案擬徵收之 3 筆土地，面積 0.0206 公頃，有 24 位土地所有權人，本道路工程開闢後，受益對象除道路周邊居民，亦包括往返本市大安區、信義區及文山區之民眾。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本計畫為和平東路 3 段 632 巷至 636 巷(舊臥龍街 426 巷至 436 巷)之西側道路拓寬，道路長約 155 公尺，寬 12 至 30 公尺，面積約 2,800 平方公尺，本道路開闢符合「改善交通視線死角，拓寬後降低交車事故」之原則，並對往返本市大安區、信義區及文山區之民眾有正面助益。
3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：本計畫路段原為 12 米道路，調整路型之部分現況為排水明溝、樹木、雜草、雜物堆置及臨時貨櫃屋，本計畫土地範圍內並無弱勢族群居住，俟本道路開闢後將增加交通便利性。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：本計畫將原有 12 米計劃道路向西拓寬，因拓寬面積增加約 1,124 平方公尺，估計車流量增加產生之噪音及廢氣，尚不致有健康風險。

(二)經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：大安區辛亥段四小段 656-1、658-1 地號等 2 筆土地自 104 年起保護區變為公共設施保留地(道路用地)，徵收後稅收微減；信義區犁和段一小段 311-1 地號土地自 63 年起即劃為公共設施保留地(道路用地)，徵收後稅收無影響。
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：本計畫將原有 12 米和平東路 3 段計劃道路彎道向西進行路型調整，其彎道西側目前現況為排水明

溝、臨時貨櫃屋、與樹木、雜草、雜物堆置，並未設立工廠及公司，故不致造成轉業或減少就業人口。

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：本案所需經費已列入本府工務局 105 年度—公共用地補償項下，「大安和平東路 3 段（原臥龍街）路型改善調整工程」補償費預算辦理，所編列經費已足敷支應，不會造成財政排擠效果。
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：本案土地部分原為保護區，現況為雜草與雜物堆置，為路型調整、改善行車視線，變更本案部分土地為道路用地，另信義區犁和段一小段 311-1 地號土地本為都市計畫道路用地，本案路型調整後將改善都市生活機能，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：本計畫除路型調整、改善行車視線外，因本次工程施作後，將改善環境雜亂之現況，提升周邊環境品質。
2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：本計畫範圍內無古蹟、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：本計畫將原有和平東路 3 段 632 巷至 636 巷（舊臥龍街 426 巷至 436 巷）口間路型彎道改直，增加人行道淨寬，除使該路段行車更為安全，亦提供民眾更安全通行空間。
4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：本計畫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：因彎道西側有排水明溝、且雜草叢生，本計畫完成後除增加民眾人行道通行空間，並因清除原堆棧雜物，應可減少病媒蚊孳生，改善周邊居民生活條件。

（四）永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：本市人口密度高，上下班時段車流量大，本案道路拓寬改直後，除降低交通肇事率外，改善周邊環境，提升居住

環境品質，建立自然及人文和諧並存的生態都市，達到國家政策「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之目標。

2. 永續指標：本案工程將排水明渠加蓋，清除雜物，減少病媒蚊孳生，並加寬人行道空間，營造人性化、舒適性及健康性的交通環境，符合「永續環境」的土地利用；本工程彎道改直後，應可減少交通事故，符合「永續的社會」的探討面相；本案為交通事業，拓寬此路段後，本市文山區、信義區、大安區間之出入往返交通更為便利，達成「永續的經濟」中的永續交通指標。
3. 國土計畫：本案私有土地依都市計畫法第 48 條公共設施保留地徵收後，透過公共工程讓彎道改直、人行通道加寬，改善行車及民眾通行安全，並整理該區環境，建構高品質的生活環境，達成國家計畫永續發展之目標。

(五)其他因素：

本案工程緊鄰客運停車場，道路開闢後因路寬增加，預期可降低公車進出站時，對該路段產生的交通衝擊，並增進用路人行車安全。另經評估本計畫符合下列公益性、必要性、適當性及合理性應屬適當：

1. 公益性：拓寬路段現為排水明溝、樹木、雜草與雜物堆置，易孳生蚊蟲，本路段工程完工後除可增進地區交通安全，可減少病媒蚊孳生，防治疾病擴散，改善地區居住品質。
2. 必要性：因現有和平東路 3 段 632 巷至 636 巷(舊臥龍街 426 巷至 436 巷)口間轉彎處幅度過大，妨礙平面道路行車視線，且交通流量大，致交通事故頻傳，基於交通安全考量，本道路西側調整較平直之路型，可改善行車視線，降低交通事故，本計畫確有必要性。
3. 適當及合理性：本工程預算經本市議會審議通過後，本府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，以改善行車安全，提升周邊環境品質。另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，其用地範圍已達最小限度且無其他更合適之替代路線，且道路開闢後，有助於改善當地交通及居住環境，對社會整體之發展有益，故本案有其適當及合理性。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

- (一)大安區辛亥段四小段 656-1 地號土地上有楓香等樹木為林○華及黃○遠所有，臨時貨櫃屋為林○華使用。
- (二)大安區辛亥段四小段 658-1 地號土地上有楓香等樹木及違章建築，均為林○華所有及使用。
- (三)信義區犁和段一小段 311-1 地號土地使用現狀為空地。

七、土地改良物情形

徵收範圍內大安區辛亥段四小段 656-1 地號有臨時貨櫃屋、楓香等樹木及 658-1 地號地上違章建築、楓香等樹木，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：客運停車場

南臨：佛濟堂

西臨：資源回收場

北臨：台北榮總大我新舍

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

本計畫範圍內無古蹟、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 105 年 6 月 1 日、105 年 6 月 27 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、臺北市大安區公所、信義區公所、大安區犁和里及信義區黎安里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，並刊登工商時報及需用土地人網站，並於 105 年 6 月 13 日、105 年 7 月 7 日舉行公聽會。詳如后附公告與刊登新聞紙影本及張貼於需用土地人網站證明文件及兩次公聽會紀錄影本。
- (二)公聽會上業依土地徵收條例施行細則第 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 6 月 23 日、105 年 7 月 26 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市大安區公所、信義區公所、大安區黎和里及信義區黎安里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網站證明文件。
- (四) 105 年 7 月 7 日第 2 場公聽會針對 105 年 6 月 13 日第 1 場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，詳如后附 105 年 7 月 26 日府授工新字第 10567037802 號函檢送之會議紀錄；第 1 場及第 2 場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見本府分別以 105 年 7 月 6 日府授工新字第 10566788700 號函、105 年 8 月 8 日府授工新字第 10567851900 號函、105 年 8 月 5 日府授工新字第 10567866100 號函、府授工新字第 10513729200 號函回復土地所有權人及利害關係人。

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) 本案申請徵收前，以 105 年 7 月 28 日府授工新字第 10567084000 號函送開會通知單通知本市信義區犁和段一小段 311-1 地號、大安區辛亥段四小段 656-1、658-1 地號等 3 筆土地所有權人出席 105 年 8 月 8 日用地取得協議會議，協議通知已依土地登記簿記載之住址通知土地所有權人與會，且均全數合法送達。本案又以 105 年 8 月 15 日府授工新字第 10567588900 號函送用地取得協議會議紀錄，通知土地所有權人如同意讓售者，得於 105 年 8 月 25 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 105 年 8 月 26 日前表示意見。
- (二) 本市信義區犁和段一小段 311-1 地號土地所有權人倪○發、倪○榮、陳○品、尤○正、尤○杰、倪○滉、倪○玲、倪○堯等 8 人業依協議會議紀錄所載期限內出具同意協議價購契約書，並至本府簽訂買賣契

約；其餘所有權人未於 105 年 8 月 25 日前以書面表示同意協議價購，因此視為協議價購不成立。

(三) 申請徵收前，已併上開協議價購會議開會通知單及會議紀錄，以書面通知土地所有權人陳述意見。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，所有權人倪衍發君等代表及林聯華君於得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，詳如后附陳述書及陳述意見回覆處理情形相關函文影本及土地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之期限內無提出陳述意見。

(四) 本案土地協議價購之金額係以市價與土地所有權人協議，該市價除參考本府地政局提供之市價參考資料外，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%）及政府相關公開資訊後綜合評估訂定，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

本工程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：本案源於現有和平東路 3 段 632 巷至 636 巷（舊臥龍街 426 巷至 436 巷）口間轉彎處幅度過大，妨礙平面道路行車視線，且人行道狹窄，加上交通流量大，原設置預告號誌僅提供駕駛人前方路口號誌

燈資訊，無法有效改善現況彎道路段行車視距問題，致交通事故頻傳，為有效減少交通事故發生，本市交通管制工程處彙整當地居民意見及交通安全考量，建議調整路型，改採較平直之路型，本道路西南側進行轉彎段前後路段拓寬後，可改善行車視線，降低交通事故。

(二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三)計畫進度：本工程預定 106 年 03 月開工，110 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：2,609,311 元。

(二)地價補償金額：2,609,311 元。

(三)土地改良物補償金額：0 元。

(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

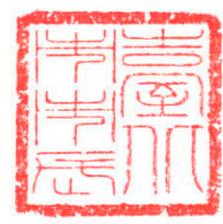
(一)準備金額總數：12,680,000 元，所編預算足敷支應本案應補償金額總數 2,609,311 元。

(二)經費來源及概算：編列本府工務局 105 年度公共用地補償科目預算，及臺北市政府地價評議委員會評定徵收市價證明文件。



附件：

- (一)奉准興辦事業計畫文件影本或抄件(臺北市議會 105 年 1 月 15 日議事字第 10511000080 號函及本府工務局 105 年度單位預算書影本)。
- (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本、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明等證明、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。
- (六)給予所有權人陳述意見書面通知影本(併協議紀錄)。
- (七)所有權人陳述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)臺北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件(105 年徵收土地宗地市價清冊、市價變動幅度表)。
- (十一)經費來源證明文件影本(本府工務局 105 年度預算書影本)。
- (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：柯文哲

中華民國 105 年 10 月 7 日



及進

總

文