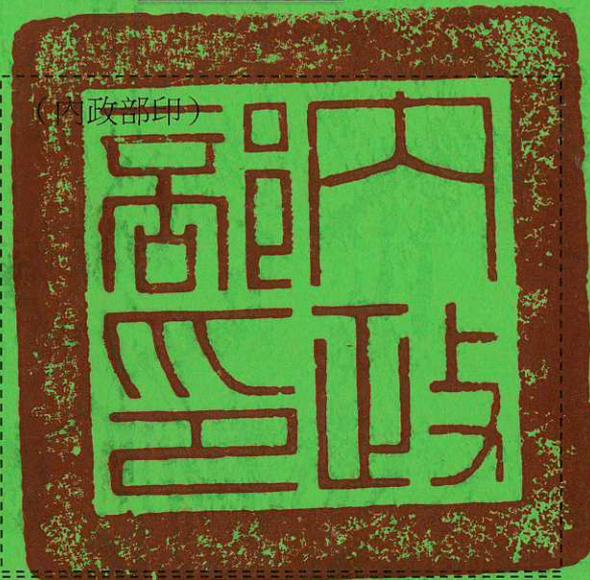


案件編號：108A02A0184



內政部 108 年 12 月 24 日 台內地字第 1080152125 號函核准徵收

興寧街西側道路拓寬工程
徵收土地計畫書



臺北市政府



製作日期：中華民國 108 年 11 月 8 日

徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「興寧街西側道路拓寬工程」需要，擬徵收坐落臺北市萬華區莒光段三小段 28-1 地號 1 筆土地，面積 0.0002 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「興寧街西側道路拓寬工程」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莒光段三小段 28-1 地號 1 筆土地，面積 0.0002 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。本案勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，並已依該要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

(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 108 年度-公共用地補償項下(如后附臺北市議會 107 年 10 月 29 日議事字第 10711000880 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：

本計畫為 61 年「擬訂本市和平西路、西園路、特三號排水溝中華路所圍地區細部計畫案」、100 年「修訂『擬(修)訂萬華車站附近地區細部計畫案』內土地使用分區管制細部計畫案」內道路用地，屬都市計畫劃定寬度 8 公尺之都市計畫道路，歷經本府都市計畫及交通主管單位評估仍有劃設需求，迄今仍維持計畫道路；本計畫道路長約 60 公尺，係連接艋舺大道至興寧街 66 巷間道路，本路段南側鄰近萬華區莒光段公共住宅基地範圍，考量該地區將引入居住人口及車流，本路段拓寬後，可使車輛通行順暢及行人通行便利，充分提供緊急事件發生時逃生動線之需，有助於強化該區域防災條件、改善居住環境及交通連通功能，實有徵收私有土地必要。

(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 513 平方公尺，僅徵收私有土地面積 2 平方公尺，約占道路總面積 0.4%，開闢範圍皆依據都市計畫規劃路線及寬度辦理，徵收所用土地皆為計畫道路使用，並無徵收道路用地範圍外之土地，預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍。

(三)用地勘選有無其他替代地區：

本路段係 8 公尺寬都市計畫道路，北側連接艋舺大道，為可供通行之 35 公尺寬都市計畫道路，南側連接興寧街 66 巷，為可供人車通行之 8 公尺寬都市計畫道路；為因應南側鄰近萬華區莒光段公共住宅基地，此路段道路拓寬可使地區交通動線串連，增加附近住戶及用路人交通效益，經評估無其他更合適之替代路線。

(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。按上開自治條例第 4 條規定略以：「自本自治條例施行日起，接受基地所有權人得以贈與市政府本市都市計畫區內私有公共設施保留地方式移入容積。前項私有公共設施保留地應符合下列條件之一：一、未開闢都市計畫道路，申請範圍應為完整路段，且二側均與現有已開闢之計畫道路相連通。…第二項第一款、第三款及第四款之土地，應取得送出基地申請範圍之土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。…」，惟本案因無土地所有權人提出，故無法以此方式取得土地。

2、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。

3、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。本工程擬徵收之本市萬華區莒光段三小段 28-1 地號土地，迄今尚未接獲其土地所有權人願意捐贈土地之意願表示，故無法以此方式取得土地。

4、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：

本計畫預計拓寬 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，直接促進道路發揮其功能，故本路段拓寬確有其必要性。

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：本工程坐落位置為本市萬華區雙園里，依據戶政事務所 108 年 10 月統計資料，雙園里人口數約 4,750 人，年齡結構為 0 至 99 歲，其中以 30 至 69 歲人口居多。本道路工程拓寬後，受益對象主要為道路周邊居民，對人口年齡結構無直接影響。
- 2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：本工程範圍自艋舺大道至興寧街 66 巷之計畫道路，道路長約 60 公尺，寬 8 公尺，面積約 513 平方公尺。本道路拓寬工程符合「改善交通瓶頸，開闢後受益人數較多者」之原則，對周圍社會環境現況有正面助益。
- 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，俟本道路拓寬將增加交通便利性及有效提升人行及車行安全，使周遭居民在出入交通安全上更為便利，並有效提升消防安全，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，將拓寬寬度為 8 公尺計畫道路，道路長度約 60 公尺，估計其通車後產生之噪音及廢氣，應不致有健康風險。

(二)經濟因素：

- 1、徵收計畫對稅收影響：本工程範圍自 61 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。徵收計畫完成後，將因消防、交通及居住品質改善，帶動地區發展及不動產交易，極可能增加地方相關稅收，故對政府稅收有正面助益。
- 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：本工程拓寬無影響任何工廠及公司搬遷，故徵收並不造成增減就業或轉業人口之情事。

- 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 108 年度-公共用地補償項下，「興寧街西側道路拓寬工程」補償費預算辦理，所編列經費已足數支應，不會造成市府財政排擠效果。
- 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，因道路拓寬改善都市生活機能，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：因本案道路拓寬工程徵收之土地早已劃定為道路用地，致當地居民無法做其他用途使用，本次徵收計畫係為使原路段完整拓寬，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，故不致造成對文化古蹟之改變。
- 3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：本案工程計畫將使艋舺大道至興寧街 66 巷間道路之連通更為順暢，並提升該路段的交通、消防救災效率，提供民眾一個更為安全便利的交通環境。
- 4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：本案工程範圍內無環境敏感區域，並無破壞生態環境之虞，業經本府環境保護局 108 年 10 月 18 日北市環綜字第 1083061308 號函說明本案非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規範對象，無須實施環境影響評估。
- 5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：本道路拓寬工程完工後可改善該地區周邊居民交通路網，完成整體消防救災動線規劃、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：本道路拓寬後，提供友善安全的行走環境及行車順暢的空間，可令交通更順暢便利，因本工程南北兩側皆緊鄰道路，該路段拓寬後符合土地相容性，提升本路段之交通功能，連帶增加周圍居住環境品質，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，當道路拓寬後居住環境品質提升，並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，拓寬此路段後，自艋舺大道至興寧街 66 巷間道路之連通將更為順暢，且使該路段的交通更為安全，有助於土地適當且合理之永續使用。
- 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，拓寬道路以增進地區交通流暢，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：

本道路拓寬工程施作後有助交通環境改善，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；並經評估本工程符合下列公益性、必要性、適當及合理性：

- 1、公益性：本案道路現況部分未達都市計畫寬度 8 公尺，路寬狹小且周遭送卸貨車輛極多，容易造成會車困難及行人安危。本案路段工程完工後，可提供緊急事件發生時緊急避難逃生動線之需，便於各式救災車輛進出，強化區域防災條件，改善地區居住環境，加速地區繁榮發展，提升居

民生活品質。

- 2、必要性：本案道路南側鄰接萬華區莒光段公共住宅基地，依都市計畫拓寬 8 公尺道路後，可改善現況路寬狹小，提升本區域之消防救災及發揮交通連通功能，有助於提升公共住宅可及性，與增進地區交通順暢，有助當地區域發展，故本路段拓寬確有其必要性。
- 3、適當及合理性：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 104 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。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都市計畫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，且道路拓寬後，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

申請徵收私有土地現況為空地。

七、土地改良物情形

無，本案申請徵收私有土地無土地改良物。

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：第三種商業區

南臨：興寧街 66 巷

西臨：第三種住宅區

北臨：艋舺大道

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 108 年 1 月 30 日、108 年 3 月 21 日將舉辦第 1 場、第 2 場公聽會之事由、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、臺北市萬華區公所及萬華區雙園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，並刊登工商時報及張貼於需用土地人網站，並於 108 年 2 月 23 日、108 年 4 月 16 日舉行公聽會。詳如后附公告與刊登新聞紙影本，張貼於需用土地人網站證明文件，及兩場公聽會紀錄影本。
- (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 108 年 3 月 11 日、108 年 4 月 23 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市萬華區公所及萬華區雙園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)已於 108 年 4 月 16 日第 2 場公聽會針對 108 年 2 月 23 日第 1 場公聽會土地所有權人及相關權利人陳述意見進行明確回應及處理，及第 2 場公聽會之土地所有權人及相關權利人陳述意見已於會議後會議紀錄進行明確回應及處理。詳如后附 108 年 4 月 23 日府授工新字第 10830405443 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)本案申請徵收前，本府以 108 年 7 月 30 日府授工新字第 1083079014 號開會通知單檢送協議價購說明資料，通知土地所有權人協議價購，並於 108 年 8 月 6 日與土地所有權人以市價協議，嗣經本府以 108 年 8 月 13 日府授工新字第 1083083055 號函檢送用地取得協議價購會議紀錄，通知土地所有權人如同意讓售者，得於 108 年 8 月 19 日前出具「同意協議價購契約書」予本府工務局新建工程處，以辦理後續價購事宜。詳如后附協議通知及協議紀錄影本。
- (二)本案經協議結果，土地所有權人○○○等 11 人同意協議價購；本市萬華區莒光段三小段 28-1 地號土地所有權人○○○、○○○等 2 人，均未出席協議價購會議，經 108 年 8 月 15 日與○○○等 2 人取得聯繫，並經兩人表示願意與本府協議，惟於所訂期限內（108 年 8 月 19 日前）均未出示同意協議價購契約書；但經電洽○○○等 2 人仍表示願意協議，惟聯繫過程中兩人多次約定日期（108 年 9 月 5 日、108 年 10 月 14 日、108 年 10 月 28 日）均未如期到場簽約，且於 108 年 10 月 28 日電話聯繫時表明無法同意協議價購不願與本府簽訂契約，因未能完成同意協議價購之簽訂，視為協議不成，且經評估無法以其他方式取得所有權，爰依土地徵收條例規定辦理徵收。
- (三)申請徵收前，已併上開協議會議開會通知及會議紀錄，以書面通知土地所有權人得於 108 年 8 月 19 日前陳述意見，該書面通知均已合法送達；土地所有權人於得提出陳述意見期限內全無提出陳述意見。
- (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，且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機會，土地所有權人對後續徵收之程序、相關徵收補償規定及權利等事項應已知悉。

(五)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及委託信義不動產估價師出具之不動產估價報告書，針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法等二種估價方法進行評估，經綜合評估後核定，採最高之價格每平方公尺 35 萬 2,000 元(詳如附件 4「不動產估價報告書摘要」)作為協議價購之市價，與土地所有權人協議，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

本案工程範圍內並無徵收建築改良物，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：本道路拓寬工程係本市都市計畫道路用地，為改善現況路寬狹小，且配合萬華區莒光段公共住宅基地之動工，將有助紓解交通流量，發揮道路功能，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。

(三)計畫進度：預計自 109 年 6 月開工至 111 年 10 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：692,140 元。

(二)地價補償金額：692,140 元。

(三)土地改良物補償金額：0 元。

(四)遷移費金額：0 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：25,203,000 元，所編預算足數支應補償金額總數 692,140 元。

(二)經費來源及概算：編列本府工務局 108 年度公共用地補償科目預算(如預算書影本)及臺北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價證明文件(如 108 年徵收土地宗地市價清冊及市價變動幅度表)。