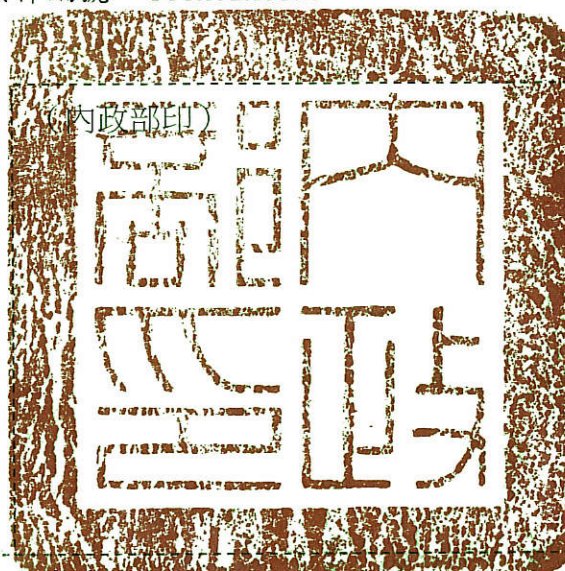


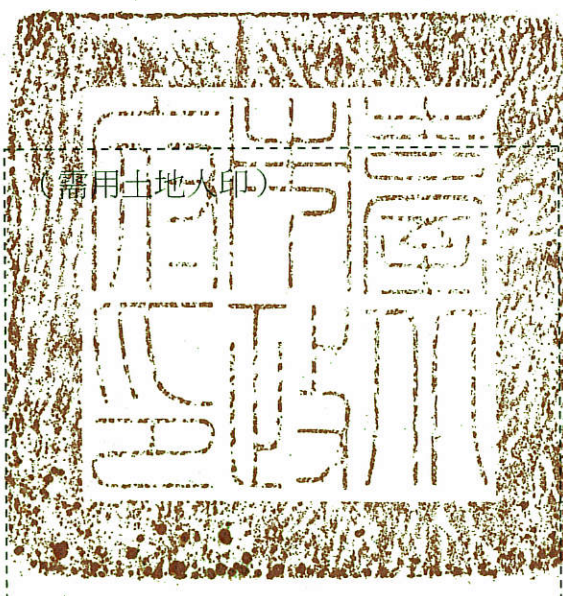
案件編號：108A02A0121



內政部 108 年 0 月 25 日 台內地字第 1080265876 號函核准徵收

興德路 66 巷道路拓寬工程

徵收土地計畫書



臺北市政府

製作日期：中華民國 108 年 月 日

## 徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「興德路 66 巷道路拓寬工程」需要，擬徵收坐落臺北市文山區公訓段二小段 73-7 地號等 5 筆土地，合計面積 0.00034634 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 14 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

### 一、徵收土地原因

為興辦「興德路 66 巷道路拓寬工程」必需使用本案土地。

### 二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落臺北市文山區公訓段二小段 73-7 地號等 5 筆土地，合計面積 0.00034634 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：

本路段係本市文山區辛亥路四段通往興德路 66 巷周邊社區道路，因本府 106 年 12 月 7 日府都規字第 10639708000 號公告都市計畫變更興德里營區部分土地，本路段北側為第壹種商業區、南側為公園用地，該公園係本府目前新建中無障礙的生態公園，佔地約 18000 平方公尺，以生態溝渠設計及採用綠建材打造優質的休憩環境是環境教育最佳場所。又公園內預計興建區民活動中心，未來可做為藝文或戶外演出的舞台，將帶來人潮。因現況路寬為 8 公尺，無設置人行道，考量該區域未來商業發展及公園遊憩休閒人潮，活動往來頻繁，為提供較佳的道路容量及安全的通行空間，本路段道路拓寬後，增設人行道，提升用路人交通安全環境，避免人車爭道之危險情事，可解決交通瓶頸現況，並可充分提供緊急事件發生時逃生動線之流暢性。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案道路原為 8 公尺計畫道路，經都市計畫變更向南側拓寬 4 公尺為 12 公尺計畫道路，本道路工程範圍總計面積約 1,044 平方公尺，僅徵收私有土地面積 3.4634 平方公尺，約佔道路總面積 0.33%，開闢範圍皆依據都市計畫規劃路線及寬度辦理，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) 用地勘選有無其他可替代地區：

本案道路拓寬為 12 公尺寬都市計畫道路，其路線勘選已優先選擇公有土地，降低土地所有權人之損害，本案道路為興德路 66 巷周邊社區通往主要幹道辛亥路四段之唯一道路，北側為第壹種商業區、南側為公園用地，考量該區域未來商業發展及公園遊憩休閒人潮，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。…」，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，因本工程擬徵收之本市文山區公訓段二小段 73-7 地號等 5 筆土地，迄今尚未接獲其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，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：

本案道路經都市計畫變更拓寬為 12 公尺寬計畫道路，增設人行

道，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及商業發展，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文山區興昌里，依據本市文山區戶政事務所 108 年 8 月統計資料，興昌里人口數約 6,885 人，年齡結構為 0 至 100 歲，其中以 20 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及公園遊客，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：本道路拓寬工程範圍自辛亥路四段至興德路道路，長約 81 公尺，寬 12 公尺，本道路拓寬符合「配合公共工程建設開闢周邊道路」之原則，對周圍社會環境現況改善有正面助益。
- 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，使周遭居民及公園遊客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，將依該計畫案拓寬為 12 公尺計畫道路，道路長度約 81 公尺，主要目的為改善交通之流暢度與安全性，減少交通意外發生，對健康風險有正面影響，又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：徵收範圍自 106 年都市計畫變更為公共設

- 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、交通及生活品質改善，帶動地區發展及增加不動產交易，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：本工程開闢無影響任何工廠及公司搬遷，故徵收並無造成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：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「興德路 66 巷道路拓寬工程」補償費預算辦理，所列經費已足數支應，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：本案道路拓寬工程徵收之土地，位於道路轉角，土地所有權人或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：業經本府文化局 108 年 8 月 29 日北市文化文資字第 10830310101 號函查復本工程範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。
- 3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：本案工程計畫將使自辛亥路四段通往興德路 66 巷周邊社區之道路連通更為順暢，有

助當地區域發展，並提供當地民眾更為安全的交通環境及更為便利的生活環境。

- 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 9 月 2 日北市環綜字第 1083051920 號函說明本案未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 5 條及相關規定之法定開發規模，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興德路周邊居民及遊客行車、人行安全，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：本案道路拓寬後，提供友善安全的行走環境及行車順暢的空間，提升用路人交通安全環境，避免人車爭道之危險情事。將既有道路進行拓寬，本工程完工後符合土地相容性，提升本路段之交通功能，連帶增加周圍環境品質，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」、「永續經濟」之提昇實有助益。
- 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」之土地利用，當道路拓寬後生活環境品質提升，並且使災害防救更加順暢，符合「永續的社會」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，提供自興德路通往辛亥路四段之通行將更安全與順暢，增進地區交通流暢，提供友善及安全交通環境，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，該道路拓寬增進地區交通流暢，改善地區居住環境，加速

地區繁榮發展，提升人民生活品質，將能建立人性化之永續發展生活空間，故充分達成國家計畫永續發展之目標。

(五) 其他因素：

本工程施作後有助交通環境改善，強化災害防救能力，有助市容瞻觀之提升，促進整體生活圈之發展；並經評估本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合理性：

- 1、公益性：本路段拓寬工程完工後，可提供穿越性車流通過，改善交通之流暢度與安全性，也增進地區交通順暢，提供舒適的生活環境。
- 2、必要性：本案道路工程北側為商業區、南側為文木91號公園，係地方居民連通東西向之主要道路，為使周邊道路交通動線串連順暢，提供較佳的道路容量及安全的通行空間，增設人行道，以提升交通服務與生活環境品質，有助當地區域發展，故本路段拓寬確有其必要性。
- 3、適當性及合理性：本工程預算經臺北市議會審議通過後，即循序辦理用地取得作業，後續依內政部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適合之替代路線，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，故本案有其適當性及合理性。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

本案工程範圍大部分為公有土地，其上為軍事營區的圍牆。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：興德路

南臨：文木 91 號公園(原興德里營區)

西臨：辛亥路四段

北臨：第壹種商業區(原興德里營區)

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。(詳如后附本府文化局 108 年 8 月 29 日北市文化文資字第 10830310101 號函查復公函影本)

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 28 日、108 年 3 月 20 日將舉辦第一場、第二場公聽會之事由、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、臺北市文山區公所及文山區興昌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 13 日、108 年 4 月 3 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，及兩場公聽會之紀錄影本。

(二)公聽會上業依土地條例施行細則第 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 5 日、108 年 4 月 17 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、

臺北市文山區公所及文山區興昌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 3 日第 2 場公聽會針對 108 年 2 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 108 年 4 月 17 日府授工新字第 10830352193 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 1083079511 號開會通知單檢送協議價購說明資料，通知本市文山區公訓段二小段 73-7 地號等 5 筆土地所有權人(含繼承人)出席 108 年 8 月 5 日用地取得協議會議進行協議，嗣經本府以 108 年 8 月 16 日府授工新字第 1083086246 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，土地所有權人林○正等 19 人同意以價購方式辦理。其餘土地所有權人(含繼承人)，未能達成協議價購，係因持分土地尚有設定抵押權未塗銷、土地所有權人死亡，其全體合法繼承人因未辦理繼承登記，且未經全體繼承人表示同意協議價購等情事，並於所訂期限內(108 年 8 月 19 日前)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 29 日前陳述意見，該書面通知均已合法送達。本案土地所有權人（含繼承人）於得提出陳述意見期限內無提出陳述意見。

（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（含繼承人）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（含繼承人）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 62 萬 3,000 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

本案工程無涉及原住民土地之徵收。

### 十六、安置計畫

本案工程範圍內無徵收建築改良物，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：本拓寬道路工程北側為商業區、南側為文木 91 號公園，係地方居民連通東西向之主要道路，現況路寬為 8 公尺，無設置人行道，為提供較佳的道路容量及安全的通行空間，增設人行道，並提升行車動線之流暢性，提高興德路周邊社區居民通行之便利及安全。

(二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三)計畫進度：預定 109 年 6 月開工，111 年 6 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：2,126,174 元。

(二)地價補償金額：2,126,174 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：36,758,000 元，所編預算足敷支應補償金額總數 2,126,174 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）。