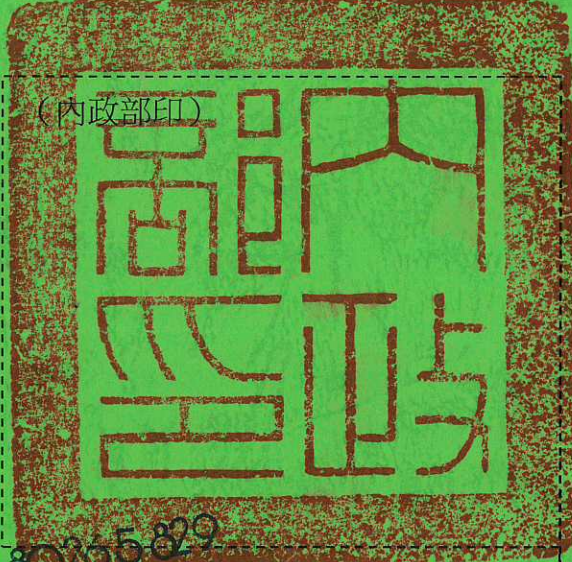


北市

案件編號：108A02A0131



內政部 108 年 11 月 1 日 台內地字第

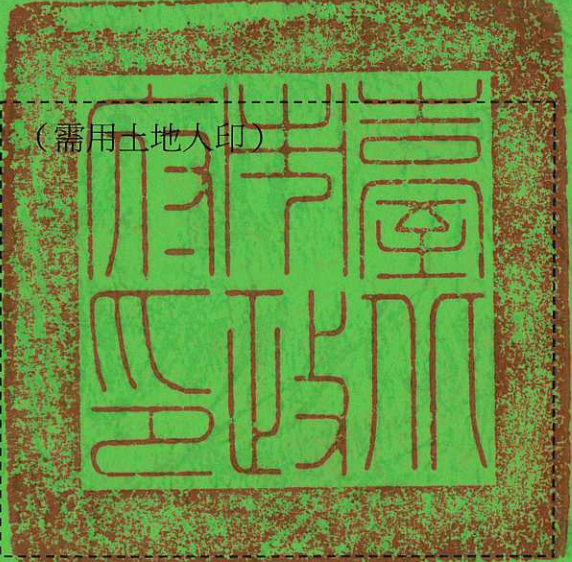
1080265829

號函核准徵收

斯文里二期整宅公辦都更基地東側 8 公尺計畫  
道路新築工程

徵收土地計畫書

臺北市政府



製作日期：中華民國 108 年 9 月 25 日

## 徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「斯文里二期整宅公辦都更基地東側 8 公尺計畫道路新築工程」需要，擬徵收坐落臺北市大同區大同段一小段 391-1 地號等 4 筆土地，合計面積 0.00282627 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「斯文里二期整宅公辦都更基地東側 8 公尺計畫道路新築工程」必需使用本案土地。

### 二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落臺北市大同區大同段一小段 391-1 地號等 4 筆土地，合計面積 0.00282627 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：

本計畫為民國 80 年「修訂民族西路、北淡捷運線、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」內之道路用地，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 56 公尺，打通大龍街 85 巷、承德路三段 90 巷至昌吉街，鄰近斯文里二期整宅公辦都更案基地範圍，更新後將引入居住人口及車流，往來較為頻繁，爰配合開闢周邊道路。本路段開闢後，可使區域路網完善，提供緊急事件發生時逃生動線之需，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面積約 508 平方公尺，僅徵收私有土地面積 28.2627 平方公尺，約佔道路總面積 5.56%，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) 用地勘選有無其他可替代地區：

本路段係 8 公尺寬都市計畫道路，北側鄰接大龍街 85 巷及承德路三段 90 巷、南側鄰接昌吉街，皆係可供人車通行之都市計畫道路；為因應本府斯文里二期整宅公辦都更案，此路段道路開闢可使其交通動線串連，增加附近居民及用路人交通效益，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，因本工程擬徵收之本市大同區大同段一小段 391-1 地號等 4 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：

本路段預計新闢 8 公尺寬之計畫道路，除提升行車之順暢度，增加行人安全，有助於當地區域聯絡，直接促進道路發揮其功能，故本路段確有其開闢之必要性。

## 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大同區斯文里，依據本市大同區戶政事務所 108 年 8 月統計資料，斯文里

人口數約 4,907 人，年齡結構為 0 至 100 歲，其中以 25 至 60 歲人口居多。本道路工程開闢後，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：本工程係辦理大同區自大龍街 85 巷通往至昌吉街道路開闢，長約 56 公尺，寬 8 公尺。本道路開闢符合「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：

(1)經本府社會局查復本案工程用地範圍僅有○○○君為本市低收入戶，其非本案徵收土地上之建築改良物所有權人，無符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定情形，無須訂定安置計畫。

(2)另○君設籍於本市大同區○○路○段○○巷○○號，該建物僅部分面積○○○平方公尺坐落於本案工程範圍(大同段一小段○○○、○○○地號土地上)，建物部分拆除後不影響其繼續使用；將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定發給人口遷移費。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：本府於取得土地後，將興闢寬度為 8 公尺計畫道路，因道路長度約 56 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：本工程範圍於 80 年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：本案工程範圍公有土地大同段

一小段〇〇〇、〇〇〇地號地上現有違章建物之公司行號，將因徵收計畫拆除部分面積，拆除後不影響其繼續經營，故徵收並無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，「斯文里二期整宅公辦都更基地東側 8 公尺計畫道路新築工程」補償費預算辦理，所編列經費已足敷支應，並無造成財政排擠效果。
- 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：本案土地為都市計畫道路用地，已整體規劃，因道路新築改善都市生活機能，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：因本案用地已劃定為道路用地，致當地居民無法做其他使用，本次徵收範圍係為開闢本都市計畫道路，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：本案工程計畫將使區域路網完善，並使該路段的交通更為順暢，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 9 月 3 日北市環綜字第 1083051932 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，爰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：本工程完工後可改善該

地區交通路網，增加其周邊居民及行車、人行安全，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：本案土地闢建為道路後，可令交通更順暢便利，減少車輛繞行，降低廢氣排放，因本工程南北兩側皆緊鄰道路，該路段開闢後符合土地相容性，提升周圍居住環境品質，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，當道路開闢後居住環境品質提升，並且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，開闢此路段後，可使周邊路網完整，增進地區交通流暢及提供民眾更為安全的交通環境，有助於土地適當且合理之利用。
- 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，開闢為道路使用，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：

本工程施作後有助交通環境改善，強化災害防救能力，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，強化該區域防災條件、改善居住環境，加速地區繁榮發展，提升居民生活品質。
- 2、必要性：本路段開闢前，該區域聯外交通僅有昌吉街 33 巷可供通

行，平時易產生交通壅塞。工程完工後，可使區域路網更加完善，發揮交通連通功能，改善該區域對外交通狀況；另配合斯文里二期整宅公辦都更將引入居住人口及車流，為強化地區交通流暢性、增加附近居民及用路人交通效益，本路段開闢具必要性。

3、適當及合理性：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公告之道路用地範圍線辦理。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

本案徵收範圍內大同區大同段一小段○○○地號土地現況有○○街○○巷○○號違章建物，納稅義務人為○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等人。

#### 七、土地改良物情形

徵收範圍內大同區大同段一小段○○○○地號土地上有違章建物，將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」另案協議拆遷補償。

#### 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：住宅區

南臨：昌吉街

西臨：斯文里二期整宅公辦都更案

北臨：大龍街 85 巷、承德路三段 90 巷

#### 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 4 月 2 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、臺北市大同區公所及大同區斯文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 18 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 27 日、108 年 5 月 9 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市大同區公所及大同區斯文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 18 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，及第 2 場公聽會土地所有權人及相關權利人陳述意見已於會議後會議記錄進行明確回應及處理。詳如后附 108 年 5 月 6 日府授工新字第 10830446943 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 29 日府授工新字第 1083078827

號開會通知單檢送協議價購說明資料，通知土地所有權人（含繼承人）協議價購，並於 108 年 8 月 7 日與土地所有權人以市價協議，案內土地所有權人〇〇〇、〇〇〇已歿，經向戶政查詢其全體繼承人資料，以 108 年 7 月 29 號府授工新字第 1083078827 號函通知於 108 年 8 月 7 日協議，併同通知陳述意見。嗣經本府以 108 年 8 月 14 日府授工新字第 1083084212 號函檢送用地取得協議價購會議紀錄，通知土地所有權人(含繼承人)如同意讓售者，得於 108 年 8 月 20 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，土地所有權〇〇〇等 29 人同意以價購方式辦理。其餘部分土地所有權人(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、部分所有權人因遭查封登記或假扣押登記等、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、共同共有人因無法經全體共有人同意協議價購或於所訂期限內（108 年 8 月 20 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（含繼承人）得於 108 年 8 月 20 日前陳述意見，該書面通知均已合法送達。案內大同段一小段 447-9 地號土地所有權人〇〇〇及〇〇〇於 108 年 8 月 7 日、8 月 20 日提出陳述意見，詳如后附後附陳述書及陳述意見回復情形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；其餘土地所有權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巨秉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進行評估，經綜合評估後核定，採最高之價格每平方公尺 54 萬 1,475 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

(一)經本府社會局查復本案工程用地範圍僅有○○○君為本市低收入戶，雖非本案徵收土地上之建築改良物所有權人，將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定發給人口遷移費。

(二)案內無徵收建築改良物，無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需辦理安置之情形，故無須訂定安置計畫。

### 十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一)計畫目的：本工程係配合斯文里二期整宅公辦都更基地之動工，開闢計畫道路將提升交通連通功能，可使區域路網完善，提供緊急事件發生時逃生動線之需，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：15,110,738 元。

(二) 地價補償金額：15,110,738 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：205,590,000 元，所編預算足敷支應補償金額總數 15,110,738 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）。