

238-2

案件編號：111E02A0001



內政部 111年3月28日台內地字第1110761815號函核准徵收

國家生技研究園區聯外道路工程
徵收地上權計畫書



臺北市府

製作日期：中華民國 111 年 2 月 8 日

徵收地上權計畫書

臺北市政府為興辦「國家生技研究園區聯外道路工程」需要，擬徵收坐落臺北市南港區中南段一小段350地號內等12筆土地之地上權，合計面積0.704776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、徵收地上權原因

- (一) 計畫目的：為興辦「國家生技研究園區聯外道路工程」必需使用本案土地，主要工程項目包含平面道路工程（另案報請徵收所有權；案件編號110A02A0167）及隧道工程，隧道工程使用空間範圍為穿越地下深度4至43公尺間。
- (二) 計畫範圍：詳如土地使用空間範圍計畫圖。
- (三) 計畫進度：預定於111年4月底開工，預定114年3月完工。

二、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、第57條第1項規定。
- (三) 奉准興辦事業文件：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，並已列入內政部111年度「國家生技研究園區聯外道路」補助款項下支應。

三、徵收地上權所在地範圍及面積

- (一) 本案勘選徵收地上權之用地範圍已準用徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理，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。
- (二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形
東臨：保護區（現為中南山）

南臨：道路用地（現為研究院路一段130巷）

西臨：保護區（現為中南山）

北臨：道路用地（現為忠孝東路七段）

（三）擬徵收坐落臺北市南港區中南段一小段350地號內等12筆土地之地上權，合計面積0.704776公頃。使用空間範圍為自地面下4公尺至43公尺之間。

（四）土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

申請徵收地上權使用土地現況為自然生長之原生樹木叢林；本案隧道段採地下穿越方式開闢，不影響地表土地之使用，無需拆除土地改良物。

四、興辦事業計畫之必要性說明

（一）計畫目的與預計徵收私有土地之地上權合理關連理由。

- 1、南港區自80年代起，配合中央政策推動南港經貿園區，後續伴隨南港鐵路地下化、捷運、基河快速道路、國道5號等交通建設，以及南港展覽館、北部流行音樂中心、南港車站站區等各項建設陸續落成使用，逐漸發展成為臺北市東區重要的交通樞紐與產業地帶之一；近年配合本府東區門戶計畫規劃南港區發展五大中心（交通、生技、軟體、會展、文創）及高鐵南港站、國家生技研究園區、南港展覽館2館啟用，產業活動日益活絡，其所衍生之交通流量增加，預估將造成周邊道路交通瓶頸問題加劇。
- 2、經評估顯示國家生技研究園區周邊鄰近之忠孝東路與研究院路口為南港舊莊、中研院及汐止橫科地區往市區之必經之路，目前尖峰時間採用調撥車道後道路服務水準仍已達D級（速率及駕駛方式受其他車輛限制，駕駛人感受到不舒適及不方便），預計130年服務水準將達E級（駕駛方式受車隊控制，幾乎無法變換車道，無舒適性及方便性可言）；故期透過「國家生技研究園區與周邊交通系統改善計畫」新設之交通動線，提供銜接研究院路與忠孝東路之另一替代動線，可望舒緩園區營運後衍生之周邊道路交通負荷，預計本案

道路開闢後道路服務水準均可維持 D 級以上，並串聯南港車站、國家生技研究園區與中研院，降低交通動線繞行情形，進而強化本區域交通轉運樞紐，亦是強化國家級生技產業廊帶之關鍵，同時改善研究院路與忠孝東路口周邊之交通壅塞狀況。

- 3、另研究院路一段目前為四分溪南側南港舊莊、中研院地區往市中心區之唯一聯外道路，若汛期時因四分溪水位高漲，研究院路橫移門須關閉時，此時對外交通即中斷；故藉由本計畫道路之開闢，可提供四分溪南側防災、救災及交通疏散之替代交通動線。

綜上，基於改善地方交通壅塞問題、串聯南港生技產業廊帶、提供四分溪南側地區防災替代交通動線等多重效益，本案計畫道路之開闢具有必要性。

(二) 預計徵收私有土地之地上權已達必要最小限度範圍理由：

本案工程範圍始於忠孝東路七段/興中路路口，捷運南港站2號出口東側尚未開闢之都市計畫道路，往南穿越南港山系，經過國家生技研究園區 D 棟建築物後方，銜接至研究院路一段130巷為終點，總計面積約22961.81平方公尺（平面道路段3932.05平方公尺、隧道段19029.76平方公尺），徵收私有土地之地上權面積7047.76平方公尺，約占隧道總面積37.03%，開闢範圍皆依據都市計畫規劃路線及寬度，未徵收用地範圍外之土地地上權，已達必要最小限度範圍。另本案隧道段僅穿越使用地下4公尺至43公尺之間，地面仍為原來之使用，並以興辦事業所需用地範圍為限，經設定或徵收地上權後，土地所有權人仍保有所有權，可自由處分收益，並不影響其權益。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

國家生技研究園區鄰近忠孝東路及研究院路，忠孝東路與研究院路口為南港舊庄、中研院及汐止橫科地區往臺北市東區之必經之路，目前上午尖峰採用調撥車道後道路服務水準已達 D 級，於目標年130年服務水準將達 E 級。本計畫道路開闢後可銜接研究院路及忠孝東路，提供四分溪南側地區與臺北市東區間除忠孝東路外之另一

替代動線，可發揮交通量移轉功能，紓解研究院路與忠孝東路口周邊之交通壅塞狀況，預計本案道路開闢後道路服務水準均可維持 D 級以上，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：

依內政部「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。……」，惟本案土地非屬道路用地，故無法以此方式取得土地。

2、無償提供使用：

本計畫範圍私有土地，未接獲土地所有權人願意無償提供使用之案件，無法以此方式取得土地。

3、租用：

本工程屬永久使用之公用事業，為配合工程施工及後續維護、管理需要，不宜以租用方式辦理。

4、捐贈：

私人捐贈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。本案迄今尚未接獲土地所有權人同意捐贈之意願表示。

5、公、私有土地交換：

「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」雖訂有以地易地之規定，惟本市自95年以來查無適合供交換之公有非公用土地，且經本市議會質詢土地交換造成有心人士低價蒐購公共設

施保留地，造成社會不良觀感，要求本府暫停土地交換作業；遂本府自95年起即未辦理交換作業。

6、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，惟本案工程並無報酬及收入，依工程屬性不適合聯合開發。

7、協議取得所有權：本案用地取得以設定地上權為原則，但若土地所有權人同意且經本府核准者，得以協議取得所有權方式辦理，目前有1位土地所有權人、2筆土地協議取得所有權。

8、協議地上權：

本案業依土地徵收條例規定踐行協議設定地上權程序，1位土地所有權人願意與本府協議設定地上權，1位土地所有權人協議取得所有權，同意協議之面積占私有土地面積6%，剩餘35%因協議設定地上權價格不符期待，未與本府達成協議，59%或因內政部85年7月9日台（85）內地字第8580121號函示，協議設定地上權於登記時需同時檢附其他共有人之同意書始能辦理，未能全體達成協議，或因未出席協議設定地上權會議、無表達意見，未與本府達成協議，爰依「土地徵收條例」規定辦理徵收地上權。

綜上，已無其他取得方式，為配合本地區整體發展於達成改善交通效益下，實有徵收私有土地地上權之必要，依法辦理徵收。

（五）其他評估必要性理由：

國家生技研究園區已於107年6月30日完工，107年10月15日開幕，未來將進駐研究人員 2,242人，由於本計畫道路緊鄰國家生技研究園區，並可銜接忠孝東路及研究院路，道路完工後可提供國家生技研究園區便捷之進出動線，提供未來進駐人員之聯外交通服務，園區交通需求可直接藉由本計畫道路進出國家生技園區，避免園區開發所衍生之交通需求對周邊地區產生交通衝擊，故實有本案道路開闢之必要性。

五、公益性及必要性評估

(一) 社會因素：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

本案位於南港區中南里，依據南港戶政事務所110年12月統計資料，中南里人口數約3,570人，其中各年齡層人口大致平均分布，本道路工程開闢範圍現況為原生樹木叢林，範圍內並無居住人口，開闢後並無居民須配合搬遷或安置等事宜，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：

本工程範圍始於忠孝東路七段/興中路路口，捷運南港站2號出口東側尚未開闢之都市計畫道路，往南穿越南港山系，經過國家生技研究園區 D 棟建築物後方，銜接至研究院路一段130巷為終點，道路長約824公尺，寬15~17公尺，面積約22,961.81平方公尺。本案開闢具改善所連接道路周邊路口交通壅塞狀況之效益，提供國家生技研究園區未來進駐人員之聯外交通服務，並作為四分溪南側地區往市中心區之交通動線，對於必要時之防災、救災及交通疏散可發揮其功能，開闢後受益人數將較開闢前多，對周圍現況有正面助益。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

現況土地上為自然生長之原生樹木叢林，無弱勢族群居住，俟本道路開闢將增加交通便利性，對生活型態將有助益。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響：

本府於都市計畫變更並取得土地後，工程範圍兩端將修築約17公尺寬計畫道路（含車道及人行、自行車道），中間設置約716公尺長、15公尺寬之隧道段；隧道段將設置完善通風排煙設施，通車後產生之噪音及廢氣亦將做好相關防制措施，應不致有健康風險。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響：

工程範圍除隧道段將採地下穿越方式外，其餘土地業依「變更臺北市南港區都市計畫保護區、農業區為道路用地（部分兼供護坡使用）及特定專用區為道路用地（配合國家生技研究園區聯外道路工程）

主要計畫案」由保護區、農業區及特定專用區變更為道路用地；依現行法規規定作農業使用之農業區、保護區土地無課徵地價稅或田賦，故對政府稅收不致產生負面影響；反而徵收計畫完成後，將因交通品質改善，帶動附近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：

本案工程範圍內隧道段現況為原生樹木叢林，並無作農耕使用，經評估對糧食安全無影響。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本工程因範圍內隧道段現況為原生樹木叢林，無工廠或公司設立，開闢無影響任何工廠及公司搬遷，並未造成增減就、轉業人口之情形。

4、徵收費用及各級政府配合興辦公設設施與政府財務支出及負擔情形：

本案所需經費已列入內政部111年度「國家生技研究園區聯外道路」補助款項下支應，依國家生技研究園區聯外道路補助執行要點規定，本案於徵收公告後，將由內政部依實際用地取得費用進行撥款作業，所編經費已足數支應，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：

徵收範圍內隧道段現況為原生樹木叢林，並無農林漁牧之產業鏈，且隧道段採地下穿越方式開闢，地表土地仍可繼續作原用途使用，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：

本案工程業經整體規劃，道路新築後可提升周邊整體道路連通便利性，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。

本案隧道段係為原生樹木叢林、無特殊自然景觀；另本次工程範圍係新闢15~17公尺寬道路（含隧道段），道路範圍外仍維持原有使

用，中間隧道段更採地下穿越方式開闢，並無大規模改變地形或破壞地表植被，對生態環境或社會整體環境風貌應無太大影響。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變。

(1)本工程範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，亦無特殊列管事項，故不致造成對文化古蹟之改變；倘日後工程施工發現相關文化資產，將依「文化資產保護法」等相關規定辦理。

(2)本案業經本府110年12月13日北市文化文資字第1103045460號函說明隧道段坐落南港區中南段一小段350地號內等12筆土地，範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，亦無特殊列管事項。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變。

本計畫隧道段範圍內多為原生樹木叢林，並無設籍及實際居住人口，未來本道路（隧道）工程完工後，將改善所連接道路周邊路口交通壅塞狀況，作為必要時之防災、救災及交通疏散動線，提供國家生技研究園區人口及周邊民眾一個更為便利安全的交通環境。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響。

(1)本案工程範圍隧道段現況為原生樹木叢林，採地下穿越方式開闢，地表仍為原來之使用，且非以鑽炸法施工，將不改變既有園區生態保留區原始地形地貌；本案工程亦賡續依據施工計畫進行施作，開闢後對周遭環境不會產生汙染，並無破壞生態環境之虞，故本計畫道路開闢對生態環境影響不致產生負面衝擊。

(2)本案已先行以受工程影響範圍原地號土地函詢本府環境保護局是否須實施環境影響評估，並經本府環境保護局109年8月24日北市環綜字第1093056814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。

本道路工程開闢後，因能提供國家生技研究園區聯外交通服務，提升周邊整體道路連通便利性，並作為地區緊急防災道路之用，對周邊民眾生活、地區就業、產業發展及社會整體環境發展將有助益。

(四) 永續發展因素：

1、國家永續發展政策：

本案依永續發展的理念，透過改善所連接道路周邊路口交通壅塞狀況，提升交通服務水準，有助於整體區域發展，健全都市功能與配合地方發展，落實市政建設，建立自然及人文和諧並存的生態都市，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：

本案道路開闢供公眾使用，可增加民眾通行帶動地方繁榮，落實環境永續利用之目標，道路施工將採順應地形、地勢，環保節能，且工程完工後可提升周邊交通服務水準，有助於整體區域發展，促進區域土地使用，達到良性循環之永續經濟。

3、國土計畫：

本案道路工程已依都市計畫法定程序完成擬定，符合都市土地使用管制及國土計畫，並期以最少的土地使用及影響範圍，達成最大交通改善及道路服務效能。

(五) 其他因素：

本案工程平面道路段範圍內現況為雜樹林（小規模作農耕使用）、無建物存在；隧道段採地下穿越方式，未破壞地表環境，故本案範圍內無拆遷建築改良物。

六、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110年7月22日、110年9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、臺北市南港區公所及南港區中南里辦公處之公告處所與里住戶之適當公共位置，依地籍資料所載住所通知有關之土地所有權人，並刊

登110年7月23日、110年9月3日工商時報，及張貼需用土地人網站，並於110年8月2日、110年9月15日舉行公聽會。

- (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110年8月31日、110年9月28日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市南港區公所及南港區中南里辦公處之公告處所與里住戶之適當公共位置，及於110年9月3日、110年10月1日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。
- (四) 已於110年9月15日第二場公聽會針對110年8月2日第一場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見明確回應及處理；110年9月15日第二場公聽會土地所有權人及利害關係人之陳述意見，已於會議中或會議後進行明確回應及處理。

七、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議設定地上權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110年10月22日府工新字第1103099005號開會通知單檢送協議會議說明資料（含協議價格訂定過程及不動產估價報告書摘要），並通知本市南港區中南段一小段350地號內等12筆土地所有權人等出席110年10月29日用地取得及設定地上權協議會議進行協議，該通知已合法送達。嗣經本府以110年11月16日府工新字第11031071051號函檢送用地取得及設定地上權協議會議紀錄，通知土地所有權人如同意設定地上權者，得於110年11月12日以前出具「設定地上權約定事項」予本府工務局新建工程處，以辦理後續協議設定地上權事宜。
- (二) 案內所有權人皆已依戶籍及稅務機關查詢之稅單投遞地址通知其協議，通知皆已合法送達。
- (三) 經協議結果，同意協議之面積占私有土地面積6%，除無極明聖宮1

- 位土地所有權人於會上表示願意與本府協議設定地上權及會後林○○君所有2筆土地請求改以取得所有權外，剩餘35%因協議設定地上權價格不符期待，未與本府達成協議，59%或因內政部85年7月9日台（85）內地字第8580121號函示，協議設定地上權於登記時需同時檢附其他共有人之同意書始能辦理，未能全體達成協議，或因未出席協議會議、無表達意見，未與本府達成協議。且未於期限內（110年11月12日前）出具「設定地上權約定事項」予本府，故皆未與本府達成協議（不同意協議面積比例達94.09%）。經評估本案無法以其他方式取得地上權，為達成改善交通效益下，實有徵收私有土地地上權之必要，爰依「土地徵收條例」規定辦理徵收地上權。
- （四）本案協議金額係委託不動產估價師依不動產估價技術規則查估之市價（價格日期：110年6月5日），並參考交通事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法規定之補償率計算後，於110年10月29日與土地所有權人進行協議；土地徵收補償市價查估作業係依土地徵收補償市價查估辦法辦理，本案徵收補償查估作業之估價基準日為110年9月1日（案例蒐集期間110年3月2日至110年9月1日）。由於協議金額與徵收補償市價查估之法令依據及查估作業之評價基準日不同，致依不動產估價技術規則評估之價格略低於估價基準日110年9月1日之徵收補償查估市價。
- （五）另因每平方公尺徵收補償地價僅高於協議價格100元至200元，且於公聽會及協議會中所有權人提出期望價格皆高於協議金額或徵收補償價格數倍之多，實與土地所有權人期待之補償價格仍有極大落差，故未重新辦理協議。
- （六）申請徵收前，已併上開協議通知及會議紀錄，以書面通知土地所有權人得於110年11月26日以前陳述意見，該書面通知均已合法送達。本案土地所有權人於得提出陳述意見期限內提出之陳述意見，本府亦均已書面回復。
- （七）本案協議開會通知單及協議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。

八、安置計畫

無。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。

九、徵收地上權土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無。

十、有無涉及原住民土地之徵收地上權

無。

十一、應需補償金額總數及經費來源

(一) 應需補償金額總數：8,985,885元。

1、地上權補償金額：8,985,885元。

2、遷移費金額：無。

3、其他補償費：無。

(二) 徵收補償地價已提地價評議委員會評定（估價基準日110年9月1日），評定市價為每平方公尺6,300元至7,500元，並依交通事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法規定，計算徵收地上權補償費。

(三) 準備金額總數：180,328,000元。

(四) 經費來源及概算：列入內政部111年度「國家生技研究園區聯外道路」補助款項下支應。