

241-5

案件編號：110A02A0153

(內政部印)



內政部111年4月29日台內地字第1110262704號函核准徵收

南昌路1段31巷道路興建工程

徵收土地計畫書

(需用土地人印)



臺北市政府

製作日期：中華民國111年 3月 8日

徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「南昌路1段31巷道路興建工程」需要，擬徵收坐落臺北市中正區南海段四小段142地號等7筆土地，合計面積0.00118060公頃，茲依照土地徵收條例第十三條及第十三條之一規定，擬具計畫書並檢同有關附件計16份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

- (一) 計畫目的：為興辦「南昌路1段31巷道路興建工程」必需使用本案土地。
- (二) 計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。
- (三) 計畫進度：預定111年6月開工，114年12月完工。
- (四) 主體工程：道路工程，包含寬度6公尺、總長約104公尺雙向車道及側溝。

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三條第二款及都市計畫法第四十八條規定。
- (三) 奉准興辦事業文件：本案土地為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111年度單位預算／用地補償－公共用地補償／公共用地補償費／土地補償費預算項下，不會造成市府財政排擠效果。

三、徵收土地所在地範圍及面積（含用地勘選及使用現況說明）

- (一) 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，本案土地屬都市計畫內道路用地，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。
- (二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形
 - 東臨：道路用地（現況為南海路2巷）
 - 南臨：第四種住宅區及第三種商業區（部分1樓做營業使用，其餘為一般住宅）
 - 西臨：道路用地（現況為南昌路1段）
 - 北臨：商業用地（現況為捷運開發基地，施工中）

(三) 擬徵收坐落臺北市中正區南海段四小段 142 地號等 7 筆土地，合計面積 0.00118060 公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

1、中正區南海段四小段 142、147、150、187-2 地號 4 筆土地現況為空地；其中中正區南海段四小段 187-2 地號土地登記簿雖載有地上建物登記 1 棟，惟經現場勘查為空地。

2、中正區南海段四小段 173 地號土地現況有「中正區南昌路 1 段 31 巷 12 號」建物之違章建築，所有權人為張○雄、張○德、黃○剛、張○華、張○德、張○雄。

3、中正區南海段四小段 174 地號土地現況有「中正區南昌路 1 段 31 巷 10 號」建物之違章建築，所有權人為楊○○珠、廖○文、胡○綵、胡○玲、胡○明、胡○娟、胡○甄、林○貞、郭○杰。

4、中正區南海段四小段 178 地號土地現況有「中正區南昌路 1 段 31 巷 6 號」建物之違章建築，所有權人為楊○範、王○民、王○仁、王○文、王○治、王○治、王○英、賴○錫、吳○榮、吳○芳。

(五) 一併徵收土地改良物

無，本工程徵收範圍內之違章建築將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定另案辦理拆遷補償事宜。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 本計畫目的與預定徵收私有土地合理關聯理由：

本案土地為屬本府 75 年 2 月 5 日府二字第 67018 號公告修訂「愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」及「本市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」劃設之道路用地屬都市計畫劃定寬度 6 公尺、總長約 104 公尺之計畫道路。現況銜接南昌路 1 段至南門市場之交通環境不佳，部分建物阻擋及作私人停車使用，現有巷道寬度僅約 4.6 公尺，雖然規劃為雙向通行，但是路段狹窄僅能單邊通行，不利會車及無障礙通行，開闢後道路寬度 6 公尺，得以同時雙向通行。為配合本府辦理「萬大線 LG01 站捷四開發基地，捷運萬大線第一期路線興建工程」，考量新萬大線及原新店線 2 捷運站匯集所增加人車潮，暨捷運站、南門市場改建、捷運聯開宅等新建公共建築民眾進出所增加之交通量，期透過開闢

周邊道路，以改善地區交通、優化該路段車輛及行人通行環境。本案土地屬都市計畫劃分之道路用地，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。經本府都市發展局 110 年 9 月 22 日北市都測字第 1103079806 號函核發無妨礙都市計畫證明書在案。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案道路為寬 6 公尺、總長約 104 公尺之計畫道路，工程範圍總計面積約 623.1 平方公尺，僅徵收私有土地面積 11.8060 平方公尺，約占道路總面積 1.89%，開闢範圍皆依據都市計畫規劃路線及寬度，經核無妨礙都市計畫。考量對民眾權益之影響最小、對環境衝擊最低及儘量利用公有土地之原則為之，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。本案土地所有權人因認本府委託不動產估價師查估之協議價購單價未符所期、或土地所有權人死亡，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，考量本道路工程開闢之必要性及完整性，故無法將其剔除。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本案路線已優先選擇公有土地，降低土地所有權人之損害；同時為紓解南門市場改建及未來捷運開發區周邊，都市計畫道路人車聯外通行動線與公共安全需求，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，就經費、用地權屬、原都市計畫道路及行人環境改善等因素綜合評估考量，認有興建道路需要，經評估無其他替代路線。

(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、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，惟因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，要求本府暫停公地交換作業，故自 95 年起即未辦理交換作業。另依「臺北市市有非公用不動產交換作業要點」第 7 點規定略以：「私有不動產有下列情形之一者，不得與市有非公用不動產辦理交換：（一）公共設施用地。……」本案私有不動產屬公共設施用地，依規定不得辦理交換。

3、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。

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，惟本案工程範圍內無所有權人提出捐贈意願。

5、設定地上權或租用：

因本案工程係作為永久性公共設施使用，為整體管理並兼顧公益維護需求，應以取得所有權為宜，不宜以設定地上權或租用方式取得。

6、協議價購：

本案業依土地徵收條例規定踐行協議價購程序工程範圍內，僅剩 25 位所有權人因協議不成，遂依法辦理徵收。

（五）其他評估必要性理由：

本案道路為 6 公尺寬計畫道路，可紓解南門市場改建及未來捷運開發區開闢完成所帶來之人車通行量，可改善周邊人車聯外通行動線，亦可提升行車之順暢度，增加行人通行安全，故本路段之興闢確有其必要性。

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中正區龍福里，根據中正區戶政事務所 111 年 2 月底人口統計資料，龍福里現況人口約為 5422 人，其幼年人口約 1424 人，青壯年人口約 3120 人，老年人口約 878 人，本案擬徵收 7 筆道路用地，土地所有權人 25 人。本工程範圍係屬都市計畫劃定之道路使用，並無人口居住及導致人口遷出問題，對於里內人口之多寡、年齡結構並無影響。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

「南昌路 1 段 31 巷道路興建工程」範圍為南昌路 1 段至南海路 2 巷之計畫道路，道路長約 104 公尺，寬 6 公尺。現況銜接南昌路 1 段至南門市場之交通環境不佳，部分建物阻擋及作私人停車使用，雖然規劃為雙向通行，但是路段狹窄僅能單邊通行，不利會車及無障礙通行，開闢後可同時雙向通行；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，俟本道路開闢將增加交通便利性並有效提升出入交通上更為便利，對生活型態將有助益。（本案業經本府社會局 110 年 4 月 22 日北市社助字第 1103055901 號函復該巷道門牌無低收入戶或中低收入戶）

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

現況做道路使用已供人車通行，本工程係作道路改善，故對居民應無增加健康風險之虞。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響：

本案工程範圍經本府 75 年 2 月 5 日府工二字第 67018 號公告「修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修定主要計畫案」及「本市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」，劃為公共設施保留地（道路用地），本次徵收範圍係將原有巷道之路況做拓寬及改善。徵收後對政府稅收並無影響，反而徵收計畫完成後，將因消防、交通、居住品質改善及帶動地區發展，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：
計畫範圍內將拆除占用道路用地之違章建築，惟拆除後仍可繼續營業，故無造成減少就業或轉業人口，受影響之地上物亦將依法補償，盡量減少經濟損失。本工程開闢後使新南門市場及捷運聯開宅周圍之交通動線大為改善，捷運聯開宅等建築完成後，因與新市場形成新商業圈、捷運新舊線匯集人潮及交通改善等效應帶動，預期可增加就業機會。
- 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：
本案土地補償所需經費已列入本府工務局 111 年度公共用地補償費用預算辦理，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，業經整體規劃，本工程開闢後，可改善都市生活機能，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：
本案用地早已劃定為道路用地，現況部分範圍已做巷道使用，本次徵收範圍係將原有巷道之路況做拓寬及改善，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。(本案業經本府文化局 110 年 9 月 24 日北市文化文資字第 1103037611 號函復該區現無本市公告之文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物及無特殊列管事項)
- 3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

現況銜接南昌路 1 段至南門市場之交通環境不佳，部分建物阻擋及作私人停車使用，雖然規劃為雙向通行，但是路段狹窄僅能單邊通行，不利會車及無障礙通行，開闢後可同時雙向通行。可使南門市場改建及捷運聯開宅周邊路段之交通更為順暢，提供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：

本計畫為道路興建工程，為優化該路段人車通行環境；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。另本案業經本府環境保護局 110 年 3 月 17 日北市環綜字第 1106016030 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」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：

本道路興建工程開闢後，因能優化人車通行環境，提升周邊整體道路連通便利性，可改善該地區周邊居民生活條件，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，透過優化人車通行環境，改善交通服務水準，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：

本案道路興建供公眾使用，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：

本案工程用地已依都市計畫法定程序劃設為道路用地，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：

目前工程範圍內之違章建築皆依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定辦理拆遷補償事宜，而需配合拆除之雜項工作物，並未有民眾因拆除導致影響居住權之情事。本路段依都市計畫開闢為寬度 6 公尺巷道後，有助交通改善、強化災害防救能力、促進整體生活圈的均衡發展，實屬必要。

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 2 月 1 日、110 年 4 月 1 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、臺北市中正區公所及中正區龍福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興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及已知之利害關係人，且刊登工商時報全國版及張貼於本府市政公告-電子公告欄，並於 110 年 2 月 22 日、110 年 4 月 12 日舉辦公聽會，詳如後附公告與刊登政府公報或新聞紙文件影本及張貼於需用土地人網站證明文件，及 2 場公聽會之紀錄影本。
- (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 110 年 3 月 29 日、110 年 5 月 31 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市中正區公所及中正區龍福里辦公處之公告處所與里住戶之適當公共位置，及張貼於本府市政公告-電子公告欄，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如後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 110 年 4 月 12 日第 2 場公聽會針對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；第二場公聽會土地所有權人及利害關係人之陳述意見，已於會議後進行明確回應及處理。詳如後附 110 年 3 月 29 日府授工新字第 11030294093 號函檢送之會議紀錄、110 年 5 月 31 日府授工新字第 11030534023 號函檢附之會議紀錄。

七、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被徵收土地所有權人陳述意見之情形

- (一) 本案申請徵收前，本府以 110 年 8 月 18 日府授工新字第 1103078478 號開會通知單檢送協議價購說明資料，並通知本市中正區南海段四小段 142 地號等 22 筆土地所有權人(含繼承人)出席 110 年 8 月 26 日用地取得協議會議進行協議，該通知已合法送達；嗣經本府以 110 年 9 月 24 日府授工新字第 11030902881 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 110 年 9 月 30 日以前出具「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，並請相關權利人於同年 9 月 30 日以前以書面提出事實及法律上之意見陳述。詳如後附協議通知及協議價購影本。
- (二) 另案內土地所有權人胡○綵已死亡，未辦繼承登記，經戶政機關查明其合法繼承人胡○明、胡○玲、胡○娟及胡○甄等 4 人，並依戶籍地址通知其協議，上開通知均完成合法送達程序。
- (三) 本案經協議結果土地所有權人共計 62 人同意本府以協議價購方式辦理，故統計以協議價購或以其他方式取得比例已達本案工程面積之 89.01%。其餘部分土地所有權人(含繼承人)，未能達成協議價購，係因認本府委託不動產估價師查估之協議價購單價未符所期、或土地所有權人死亡，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，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。
- (四) 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(含繼承人)得於 110 年 9 月 30 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。詳如後附陳述書及陳述意見回應處理情形相關函文影本、所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (五) 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。

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。（詳如後附本府文化局 110 年 9 月 24 日北市文化文資字第 1103037611 號函復該區現無本市公告之文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物及無特殊列管事項）

十、有無涉及原住民土地之徵收

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：13,919,274 元。

1、地價補償金額：13,919,274 元。

2、土地改良物補償金額：0 元。

3、遷移費金額：0 元。

4、其他補償費：0 元。

（二）徵收補償地價已提地價評議委員會評定。徵收補償地價：117 萬 9,000 元/m²，估價基準日 110 年 9 月 1 日。

（三）準備金額總數：822,747,704 元。

（四）經費來源及概算：本案所需經費業於 111 年 2 月 18 日簽准以 111 年「新興開闢巷道工程」補償費額度支用，編列於 111 年度單位預算／用地補償－公共用地補償／公共用地補償／土地補償費用預算項下，不會造成市府財政排擠效果。

十二、土地使用管制

本案徵收土地屬 75 年 2 月 5 日發布實施之修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案，仍維持原都市計畫劃設之道路用地。

附件：

- (一) 奉准興辦事業計畫文件影本。
- (二) 土地使用計畫圖（含土地使用現況圖、道路平面圖及斷面圖）。
- (三) 徵收土地圖說。
- (四) 徵收土地清冊。
- (五) 有無妨礙都市計畫證明書。
- (六) 環境影響評估相關文件。
- (七) 舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於本府網站等文件影本。
- (八) 舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於本府網站證明、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。
- (九) 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。
- (十) 給予被徵收土地所有權人陳述意見書面通知影本。
- (十一) 被徵收土地所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (十二) 區內無古蹟、遠址或登錄之歷史建築文件影本。
- (十三) 有無農地查詢公文影本。
- (十四) 有無中低收入戶查詢公文影本。
- (十五) 經費來源證明文件（相關預算及保留證明文件）。
- (十六) 臺北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。

需用土地人：臺北市政府

代 表 人：柯文哲

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 8 日