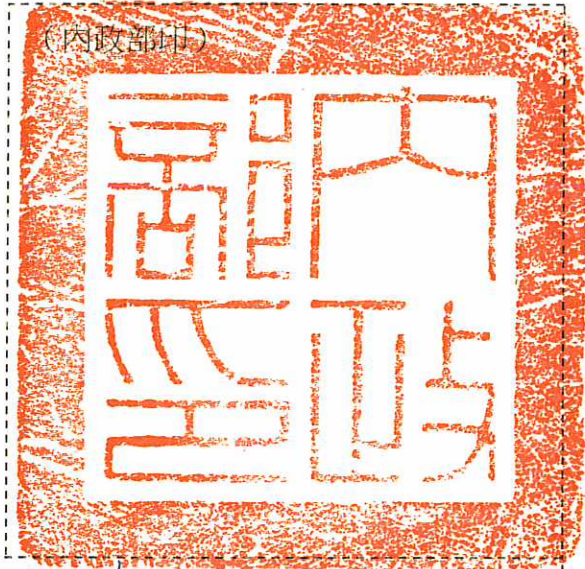


案件編號：111A02A0015



內政部111年5月17日台內地字第1110263136 號函核准徵收

南海路2巷道路興建工程
徵收土地計畫書



臺北市政府

製作日期：中華民國111年 3月22日



2024





徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「南海路2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89-1地號土地，面積0.0027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「南海路2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（單向雙車道），包含寬度6公尺、總長約99公尺之道路興建工程及側溝。

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，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。

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：市場用地（現況為南門市場）
 - 南臨：道路用地（現況為南海路2巷）
 - 西臨：第三種商業區、道路用地（現況為南昌路1段9巷及1段31巷）及第四種住宅區（一般住宅）、捷運開發基地



北臨：道路用地（現況為南海路）

(三) 擬徵收坐落臺北市中正區南海段四小段 89-1 地號土地，面積 0.0027 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

本工程徵收範圍內中正區南海段四小段 89-1 地號私有土地現況為違章建築，所有權人為李 ；。

(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 99 公尺之計畫道路。現況為單向通行銜接南昌路 1 段 59 巷至南海路（南門市場後方），其路段僅寬 4 公尺，極為狹窄致交通環境不佳，部分建物阻擋不利行車及無障礙通行。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、南門市場改建及捷運聯開宅等新建公共建築民眾進出所增加之交通量，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 17 日北市都測字第 1103079796 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 99 公尺之計畫道路，工程範圍總計面積約 609.22 平方公尺，僅徵收私有土地面積 27 平方公尺，約占道路總面積 4.43%，開闢範圍皆依據都市計畫規劃路線及寬度。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。本案工程希冀改善現行通行環



境，完工後將永久提供公眾使用，本案徵收土地位於本道路工程路口，考量道路工程之完整性，實無法剔除。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本工程範圍係依據都市計畫劃設之道路用地，為改善現行通行環境，並紓解南門市場改建及未來捷運開發區周邊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周邊動線串聯，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，認有興建道路需要且經評估無其他更合適替代路線。

(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，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，惟仍有 1 位土地所有權人協議不成，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，為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，改善周邊人車聯外通行動線，並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 1 筆道路用地，土地所有權人 1 人。本工程範圍內目前為既成道路使用，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：

「南海路 2 巷道路興建工程」範圍道路長約 99 公尺，寬 6 公尺。現況為單向通行銜接南昌路 1 段 59 巷至南海路(南門市場後方)，其路段狹窄交通環境不佳，部分建物阻擋不利行車及無障礙通行，為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，改善周邊人車聯外通行動線，完工後可提升行車之順暢度，增加行人通行安全；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，對弱勢族群生活型態無影響，另查南海路2巷雖有5戶低收入戶，惟非屬本工程範圍，故對弱勢族群生活型態無影響。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

現況道路已供人車通行，係作道路拓寬及改善工程，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，反而計畫道路開闢完成後，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物，惟該建物僅部分拆除，道路開闢後仍可繼續營業，故無造成減少就業或轉業人口，受影響之地上物已依法補償，減少民眾經濟損失。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，俟捷運聯開宅建築完成後，將與新市場形成新商業圈，再加上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。



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，本工程開闢後將改善都市生活機能，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：

本案道路用地範圍內無特殊自然景觀；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，開闢已考量城鄉風貌永續發展及市容美觀，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。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本案道路興建工程計畫將使「南海路2巷」達都市計畫道路寬度，預期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，對周遭居民的生活條件及工作機會有正面助益。

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；本案工程亦廣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，以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，透過優化人車通行環境，改善交通服務水準，有助於整體區域進步，健全都市功能與繁榮地方發展，落實市政建設，建立自然及人文和諧並存的生態都市，在兼顧「環境保護」、「社會進步」與「經濟成長」等三大面向下，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：

本案土地為都市計畫使用分區之「道路用地」，開闢將採順應地形、地勢、環保及節能方式施工，當道路開闢後可增加居住環境品質提升，使災害防救更加順暢，交通更為安全，並帶動地方繁榮，助於整體區域發展，促進區域土地利用，達成永續發展的可能。

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網站，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、適當與合理性及合法性，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本府網站，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 110 年 2 月 22 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；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 號及 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 20 日府授工新字第 1103078273 號開會通知單檢送協議價購說明資料（含協議價格訂定過程及參考市價資訊），並通知本市中正區南海段四小段 89-1 地號等 11 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 23 日府授工新字第 11030903851 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) 經協議結果，本市中正區南海段四小段 90-1 地號等 10 筆土地所有權人共計 26 人同意本府以協議價購方式辦理，並於雙方簽訂上開契約書後，由本府賡續辦理相關所有權移轉登記事宜。賸餘 1



名土地所有權人，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，且所有權人於土地上搭建違章建築並做營業使用，本府雖已給予拆遷補償，該建物部分拆除後仍可給繼續營業使用，所有權人仍不願配合本府用地取得，並前經本市議會於 110 年 9 月 14 日召開協調會，再次說明徵收後續程序、相關徵收補償規定及權利等事項，然而所有權人仍未於所訂期限內（110 年 9 月 30 日以前）表示同意協議價購，經考量該徵收標的位於本道路工程巷口，為完整本案道路工程，且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，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（含繼承人）對後續徵收程序、相關徵收補償規定及權利等事項應已知悉，爰依「土地徵收條例」規定辦理徵收。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。

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：38,934,000 元。



1、地價補償金額：38,934,000 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：1,442,000 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：

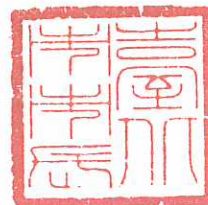
- (一) 奉准興辦事業計畫文件影本。
- (二) 土地使用計畫圖（含土地使用現況圖、道路平面圖及斷面圖）。
- (三) 徵收土地圖說。
- (四) 徵收土地清冊。
- (五) 有無妨礙都市計畫證明書。
- (六) 環境影響評估相關文件。
- (七) 舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於本府網站等文件影本。
- (八) 舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於本府網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- (九) 通知土地所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。
- (十) 給予被徵收土地所有權人陳述意見書面通知影本。
- (十一) 被徵收土地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111年2月18日核准簽）。
- (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 22 日