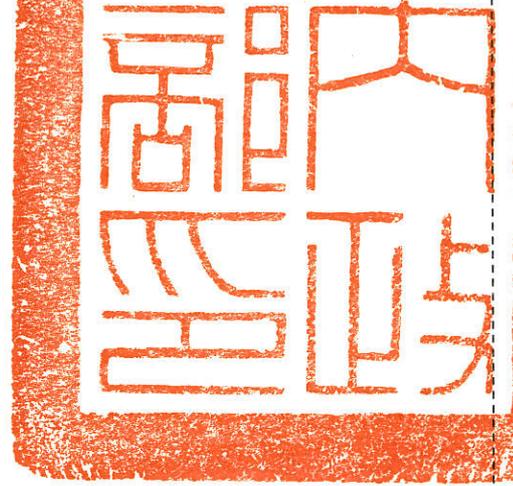


案件編號：110A02A0155

(內政部印)



內政部 111年 6月2日 台內地字第 1110263767 號函核准徵收

南昌路1段9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 5 月 6 日

304



徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「南昌路1段9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92-1地號等5筆土地，合計面積0.00552315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15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9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9月開工（公有土地範圍先行施工），114年12月完工。
- (四) 主體工程：道路工程，包含寬度4公尺、總長約109公尺之雙向車道及側溝。

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，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。

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：商業用地（現況為捷運開發基地，施工中）
 - 西臨：道路用地（現況為南昌路1段）

北臨：第三種商業區（現況為商辦大樓）

(三) 擬徵收坐落臺北市中正區南海段四小段 92-1 地號等 5 筆地號土地，合計面積 0.00552315 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

本市中正區南海段四小段 92-1、141-1、148-1、149-1、156-2 地號等 5 筆土地之原有地上物，已由本府捷運工程局辦理拆遷補償並拆除，現況為空地。

(五) 一併徵收土地改良物
無。

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：

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，路段狹窄僅能機車通行，不利車輛及無障礙通行。為配合本府捷運工程局辦理「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。本案土地屬本府 75 年 2 月 5 日府二字第 67018 號公告修訂「愛國西路、羅斯福路、和平東路、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 4 公尺、總長約 109 公尺之計畫道路。經本府都市發展局 110 年 9 月 17 日北市都測字第 1103079794 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：

原道路寬度僅 1.5 公尺車輛無法通行，開闢後本案道路規劃為寬 4 公尺、總長約 109 公尺之雙向道路，工程範圍總計面積約 458 平方公尺，僅徵收私有土地面積 55.2315 平方公尺，約占道路總面積 12.06%，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路口及路中等位置，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其交通動線串聯，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，且經評估無其他可替代路線。

(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，43位土地所有權人同意價購，占私有土地面積比例：67.16%；惟協議後仍有15位所有權人表示無法同意協議價購，其中14位所有權人因協議價購單價未符所期，不願意與本府辦理協議價購，占私有土地面積比例：32.65%、1位所有權人因失能遭法院裁定監護，需檢附法院許可監護人處分之證明文件，而未能於所訂期限內表示同意協議價購，占私有土地面積比例：0.19%，遂依法辦理徵收作業。

(五) 其他評估必要性理由：

本案道路為4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，可改善周邊人車聯外通行動線，並提升行車之順暢度，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3月底人口統計資料，龍福里現況人口約為5386人，其幼年人口約1421人，青壯年人口約3098人，老年人口約867人，本案擬徵收5筆道路用地，土地所有權人15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：

「南昌路 1 段 9 巷道路興建工程」範圍為南昌路 1 段至南門市場之計畫道路，道路長約 109 公尺，寬 4 公尺。現況銜接南海路 2 巷之巷口交通環境不佳，部分地上物阻擋及作私人停車使用，造成汽車無法通行，開闢後規劃可雙向通行；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，對弱勢族群生活型態無影響，俟本道路開闢將增加交通便利性並有效提升消防安全，使周遭居民在出入交通安全上更為便利，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：

使用分區為道路用地，但現況車輛無法通行，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、和平東路、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：

計畫範圍內並無工廠或公司行號設立，需拆除占用道路用地之地上物，已由本府捷運工程局協議價購完成並拆除完畢，受影響之民眾及地上物皆依法補償，已盡量減少民眾經濟損失。本工程開闢後可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；另本次徵收範圍係興建 4 公尺寬道路，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：

本道路工程將完善區域路網，並使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，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，開闢此路段後使交通更為安全，提供民眾一個更安全的交通環境，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：

目前工程範圍內已無需辦理拆遷補償事宜，亦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4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，另因第二次公聽會會議紀錄所載之民眾陳述意見有缺漏，業以 111 年 3 月 18 日府授工新字第 11130211883 號函檢送修正後第二次公聽會會議紀錄，並分別於 110 年 3 月 29 日、110 年 5 月 31 日、111 年 3 月 18 日將第一次會議紀錄、第二次會議紀錄及修正後第二次會議記錄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處網站，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 號函檢附第一次公聽會之會議紀錄、110 年 5 月 31 日府授工新字第 11030534023 號函檢附第二次公聽會之會議紀錄及 111 年 3 月 18 日府授工新字第 11130211883 號函檢附修正後第二次公聽會之會議紀錄。

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 23 日府授工新字第 1103079102 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 90-2 地號等 12 筆土地所有權人（含繼承人）出席 110 年 8 月 26 日用地取得協議價購會進行協議；嗣經本府以 110 年 9 月 24 日府授工新字第 1103090370 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 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 110 年 9 月 30 日以前書面提出事實及法律上之意見陳述。

- (二) 為保障土地所有權人權益，本府於申請徵收前，以 111 年 4 月 11 日府授工新字第 1113030062 號函再次函詢未同意協議價購之土地所有權人協議價購之意願，並於 111 年 4 月 25 日前陳述意見，該通知已合法送達，因無人於 111 年 4 月 25 日前回復同意價購，且經評估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，爰依據土地徵收條例相關規定陳報徵收。詳如後附協議通知及協議價購影本。
- (三) 經協議結果，本市中正區南海段四小段 90-2 地號等 12 筆土地所有權人共計 43 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，占私有土地面積比例：67.16%。仍賸餘 15 名土地所有權人，其中 14 位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，不願意與本府辦理協議價購，占私有土地面積比例：32.65%、1 位所有權人因失能遭法院裁定監護，需檢附法院許可監護人處分之證明文件，而未能於所訂期限內（111 年 4 月 25 日以前）表示同意協議價購亦未提出陳述意見，占私有土地面積比例：0.19%，且經評估無法以其他方式取得所有權，基於工程需要爰依「土地徵收條例」規定陳報徵收。
- (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、111 年 4 月 25 日以前陳述意見，該書面均已合法送達。本案土地所有權人於得提出陳述意見期限內無提出陳述意見，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 號函查詢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：84,504,195 元。

1、地價補償金額：84,504,195 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：1,530,000 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。

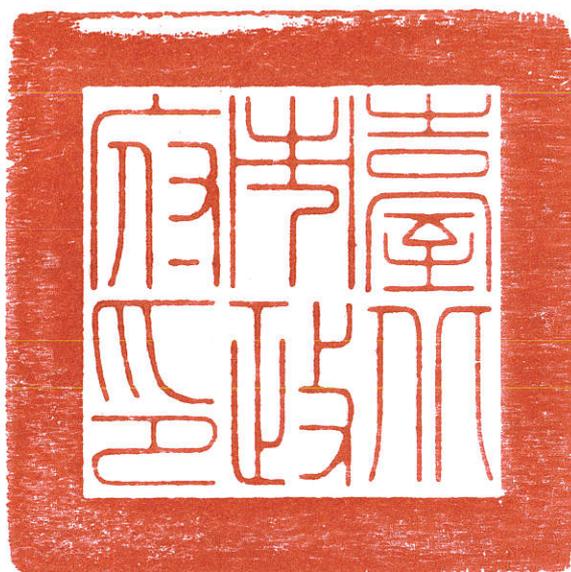
十二、土地使用管制

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、和平東路、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市政公告-電子公告欄證明等文件影本。
- (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市政公告-電子公告欄證明、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) 有無中低收入戶查詢公文影本。
- (十四) 經費來源證明文件(相關預算及保留證明文件)。
- (十五) 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 5 月 6 日



12