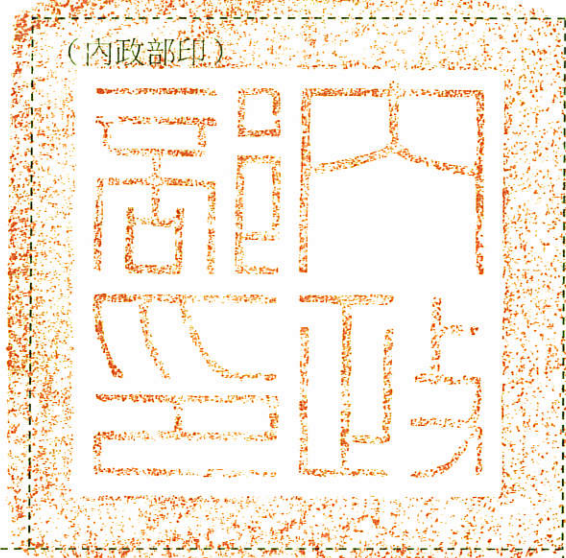


案件編號：112A02A0033



內政部 112 年 10 月 6 日 台內地字第 1120266551 號函核准徵收

成福路 121 巷 43 弄至 47 弄道路興建工程
徵收土地計畫書

臺北市政府



製作日期：中華民國 112 年 8 月 16 日



2008



徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「成福路121巷43弄至47弄道路興建工程」需要，擬徵收坐落臺北市南港區新光段二小段161-2地號等8筆土地，合計面積0.00445586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「成福路121巷43弄至47弄道路興建工程」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113年2月開工，114年7月完工。
- (四) 主體工程：道路工程，包含寬度8公尺、總長約63公尺雙向車道、側溝及道路東側護坡，工程範圍面積約0.07791000公頃（含護坡擋土設施）。

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款及都市計畫法第48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／土地補償費項下，並經本府112年4月6日府授主公預字第1123002677號函同意保留112年度繼續辦理，不會造成市府財政排擠效果（詳預算書及保留資料）

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：公園用地（未開闢），現況為樹林綠地、道路用地（未開闢）。

南臨：公園用地、道路用地（未開闢）。

西臨：第三種住宅區（社區建築物）、道路用地（成福路 121 巷 43 弄、45 弄、47 弄道路）。

北臨：第三種住宅區（社區建築物）、道路用地（未開闢）。

(三) 擬徵收坐落臺北市南港區新光段二小段 161-2 地號等 8 筆土地，合計面積 0.00445586 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

徵收範圍內無農作改良物，有成福路 121 巷 43 弄 11 號、47 弄 8 號建築物之附屬違章建築、成福路 121 巷 47 弄 11 號部分圍牆等，依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及其施行細則等規定辦理拆遷補償。

(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：

- 1、本案係考量成福路 121 巷 45 弄、47 弄及成福路 121 巷 58 弄、60 弄兩側居民僅能通過既有約 3 公尺寬之非計畫道路通行，希望打通成福路 121 巷 43 弄至成福路 121 巷 47 弄 8 公尺寬計畫道路，俾利消防救災車輛進出，改善地區防救災條件，提升市民生活品質，完善區域路網，故有徵收私有土地開闢道路必要。
- 2、經查本地區（成福里）道路規劃係於 61 年 2 月 7 日府工二字第 1751 號「擬訂南港區成德里附近地區細部計畫乙案」劃定，主要交通要道為南北向的成福路，已於早年開闢完成，其餘未開闢道路多為臨山坡地之道路，持續逐年配合本府財源狀況納入本府道路開闢標準作業流程檢討辦理，依「配合公共工程建設開闢周邊道路」（權重 35%）、「老舊窳陋地區道路開闢以改善消防安全」（權重 25%，由本府消防單位評分）、「開闢總經



費較低或土地均屬公有者」(權重 20%)、「補償費與工程費之比值較低者」(權重 10%)及「改善交通瓶頸」(權重 10%，由本府交通單位評分)等 5 類權重評分，並由本府研考會率複評小組(研考會、主計處、消防局、交通局、交通管制工程處、工務局、政風單位及新建工程處)現勘後排列開闢順序，本案在改善消防安全及交通瓶頸方面經評估需求高且有急迫性，且公有土地面積比率 77%，相較多數案件佳，因此 110 年度納入評估檢討的計畫道路共 43 條，本案排序為第 5 順位，並提報府級及市長室會議通過，納入本府 111 年度預算項下，並據以辦理後續用地取得及工程施作。另在成福里未開闢道路之開闢順序為第 1 順位，其開闢需求性及必要性已完整檢討(包含老舊窳陋地區開闢以改善消防安全及改善瓶頸交通等)，符合上位都市計畫及整體交通規劃的原則。

- 3、本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，本府本於權責辦理都市計畫道路開闢，依法無須報經目的事業主管機關同意，經本府都市發展局 112 年 7 月 21 日北市都測字第 1123050023 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：

- 1、本案道路為寬 8 公尺、總長約 63 公尺之計畫道路，工程範圍面積合計約 0.07791000 公頃(含護坡擋土設施)，徵收私有土地面積約 0.00445586 公頃，約占道路總面積 5.72%，開闢範圍均依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」、都市計畫規畫路線及寬度辦理，並考量對民眾權益影響最小，即儘量利用公有土地為原則，預計徵收私有土地已達必要最小範圍。
- 2、另本案徵收土地為連通道路必要且在巷道間，考量道路開闢之必要性及完整性，無法將其剔除。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本工程優先選擇公有土地，降低私有土地所有權人之損害，若將 43 弄、45 弄及 47 弄道路先行連通，可使民眾出入更加便利。另考量循序闢建及預算編列因素，並為有利滅火救災出入、人員逃生動線等因素綜合評估後，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2項第1款、第3款及第4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，惟本市111、112年度均無可供交換之公有非公用土地，故無法以此方式辦理。

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，協議價購面積已達私有土地面積之74.33%，其餘所有權人因價格未符所期、



或土地設定抵押權、或所有權人重度智障，需檢附監護人處分證明文件，而監護人未能於所定期限內辦理完成等因素，而無法辦理協議價購，爰依土地徵收條例規定辦理徵收作業。

(五) 其他評估必要性理由：

本地區（成福里）道路規劃係於 61 年 2 月 7 日府工二字第 1751 號「擬訂南港區成德里附近地區細部計劃乙案」劃定，主要交通要道為南北向的成福路，已於早年開闢完成，其餘未開闢道路持續逐年配合本府財源狀況納入本府道路開闢標準作業流程檢討辦理。本案為成福里未開闢道路之開闢順序為第 1 順位。

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南港區成福里，依據南港戶政事務所 112 年 7 月份人口統計資料，成福里人口數為 7,226 人，另依 111 年 12 月 31 日統計分析資料，年齡結構為 0 至 100 歲，其中以 30 至 74 歲人口居多。另因本案工程範圍現況僅需拆除部分建築物之附屬違章建築、部分圍牆及棚架等，開闢後無居民須配合搬遷或安置事宜，對於人口多寡及年齡結構並無影響。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本案道路為寬 8 公尺、總長約 63 公尺之計畫道路，工程範圍面積合計約 0.07791000 公頃（含護坡擋土設施），本道路開闢將連通 121 巷 43 弄、45 弄及 47 弄，有助於提升道路服務品質、改善交通通行環境，符合「道路開闢以改善消防安全、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：

- (1) 現況土地上無弱勢族群居住，本道路開闢後將有效提升消防安全、改善交通環境，亦提供需乘坐輪椅民眾友善的通行環境，有助提升生活品質。（本案業經本府社會局 111 年 9 月 26 日北市社助字第 1113150217 號函復該巷道門牌無低收入戶或中低收入戶）



(2) 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情形。

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，將闢建寬 8 公尺長 63 公尺之道路，可增加地區巷道對外銜接性，所增加車流主要為當地居民，雖提供通過性車流服務較少，但可強化消防安全救災救護動線，提升保障居民生命財產安全效益，故對居民健康風險無影響。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響：

本工程範圍早期即劃為公共設施保留地，徵收後對政府稅收並無影響。如依徵收計畫辦理並於道路興建完成後，有利提升交通、消防救災與逃生動線等，以提升居住環境品質，有助未來該地區發展及不動產交易，故對政府稅收應有正面助益。

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，徵收後不影響糧食安全。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本工程開闢無影響任何工廠及公司搬遷，並不影響就業、轉業人口。開闢後可完善該地區交通路網，有助於土地合理使用，且因通行順暢進而帶動人潮，長期可促進居民從事商業行為之意願。

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：

本案土地補償費及拆遷補償費業已編列，所需經費已列入本府工務局 111 年度單位預算／用地補償－公共用地補償／公共用地補償費／土地補償費項下，並經本府 112 年 4 月 6 日府授主公預字第 1123002677 號函同意保留 112 年度繼續辦理，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，業經整體規劃，開闢後將改善該地區生活機能，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，徵收範圍係將部分樹林綠地及空地闢建為道路，及新增側溝以改善道路排水，對周邊居民日常出入及社會整體環境風貌將有正面改善。

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 111 年 9 月 27 日北市文化文資字第 1113033867 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：

本案工程開闢後將增加巷道對外銜接性，可使人車通行便利，充分提供緊急事件發生時之逃生動線需要；新增設之側溝可整合周邊及現有排水流量，強化該區域防災條件，改善居住環境及生活品質。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本工程範圍內無環境敏感區域，並無破壞環境生態之虞。另本案業經本府環境保護局 111 年 8 月 15 日北市環綜字第 1113052432 號函復未達「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：

本工程完工後除優化人車通行環境外，亦提升周邊整體道路連通便利性，增進地區交通順暢，且改善該地區周邊居民生活環境品質。另增設側溝整合現有排水系統，強化區域防災條件，更可保障其財產及生命安全，有效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：

目前工程範圍內需配合拆除部分建築物之附屬違章建築、部分圍牆及棚架等，依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」相關規定，辦理後續拆遷補償事宜。未有民眾因拆除導致影響居住權之情事。

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 111 年 2 月 25 日、111 年 5 月 18 日，將舉辦第 1 場、第 2 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成福里辦公處之公告處所與里住戶之適當公共位置，並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。另於 111 年



3月3日至5日、111年5月20日至22日刊登工商時報全國版；111年3月3日、111年5月19日刊登本府電子公告欄；並於111年3月14日、111年5月31日舉辦第1場、第2場公聽會；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。

- (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、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，於111年5月18日、111年8月10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成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111年5月31日第2場公聽會針對第1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2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111年5月18日府授工新字第11130416263號函檢送之會議紀錄、111年8月10日府授工新字第11130676433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111年8月16日府授工新字第1113069278號開會通知單檢送協議價購說明資料（含協議價購價格及不動產估價報告書摘要），並通知本市南港區新光段二小段161-1地號等10筆土地所有權人（或繼承人）出席111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111年9月19日府授工新字第1113077202號函檢送用地取得協議價購會議紀錄，通知土地所有權人（或繼承人）如同意協議價購，得於111年9月23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；土地所有權人如對



本案工程用地協議價購或以其他方式協議不成將辦理徵收等程序仍有意見，請相關權利人於同年 9 月 23 日前以書面提出陳述意見，詳如後附協議通知。

- (二) 本案經協議結果，本市南港區新光段二小段 161-1、182-51 地號 2 筆土地所有權人及 161-2 地號等 7 筆土地部分所有權人，同意本府以協議價購方式辦理，占私有土地面積 74.33%。另 18.91% 因協議價購單價未符所期，不願意辦理協議價購；6.75% 因土地設定抵押權，無法辦理協議價購；0.01% 因身心障礙，需檢附監護人處分之證明文件，而監護人未能於所定期限辦理完成，而無法完成協議價購。
- (三) 本案協議開會通知單均完成合法送達手續，且已通知土地所有權人（或繼承人）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，惟本案工程所有權人（或繼承人）於得提出陳述意見之期限內均未提出陳述意見，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。
- (四) 本案協議價購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：111 年 3 月 1 日），於 111 年 8 月 26 日與土地所有權人協議；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 111 年 9 月 1 日（案例蒐集期間 111 年 3 月 2 日至 111 年 9 月 1 日），且 112 年臺北市徵收補償市價變動幅度為 100.27%。由於協議價購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，本案調整後徵收補償金額為 486,310 元/m² 高於協議價購金額 483,000 元/m²，本府將以補差價方式補償已協議價購之地主。

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 111 年 9 月 27 日北市文化文資字第



1113033867 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：21,669,293 元。

1、地價補償金額：21,669,293 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：48 萬 5,000 元/平方公尺，估價基準日 111 年 9 月 1 日。112 年臺北市徵收補償市價變動幅度為 100.27%，調整後徵收補償市價為 486,310 元/平方公尺。

(三) 準備金額總數：23,024,470 元。

(四) 經費來源及概算：本案所需經費編列於本府工務局 111 年度單位預算／用地補償－公共用地補償／公共用地補償費／土地補償費項下，並經本府 112 年 4 月 6 日府授主公預字第 1123002677 號函同意保留 112 年度繼續辦理，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 61 年 2 月 7 日南港區成德里附近地區細部計畫案、92 年 10 月 8 號發布實施之變更台北市南港區新光段二小段 100 地號等公園用地、道路用地、國中用地及保護用地為道路用地及第三種住宅區計畫案劃設之道路用地及道路用地（供護坡使用）。