

臺北市府辦理 110 年度
「國家生技研究園區聯外道路工程」
第 2 次公聽會會議紀錄

一、事由：說明本府 110 年「國家生技研究園區聯外道路工程」之興辦事業概況，事業計畫之公益性、必要性、適當性與合理性及合法性暨本工程土地及地上物所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理結果。

二、時間：110 年 9 月 15 日下午 3 時 00 分

三、地點：臺北市南港區研究院路 2 段 70 巷 12 號 2 樓（中研區民活動中心大教室）

四、主持人：丁仲仁代

紀錄：胡思嫻

五、出席單位及人員：

財政部國有財產署：另有要公

行政院農業委員會農田水利署：另有要公

中央研究院：另有要公

臺北市府都市發展局：洪郁芝

臺北市府交通局：洪郁冠

臺北市府地政局：莊雅筑

臺北市府工務局：另有要公

臺北市府工務局大地工程處：另有要公

臺北市府工務局水利工程處：廖一權

臺北市府工務局新建工程處：王昭惠、翁儷倩、方希聖、黃惠琴

六、土地所有權人及利害關係人：陳○慧、陳○桂、陳寶○、陳○戀、林○蓮、陳世○、陳○義、許張○○、黃○宗、陳○哲、三民建業股份有限公司

七、興辦事業概況：

主辦單位報告：

（一）各位出席單位代表、各位鄉親大家好，感謝各位於百忙之中抽空參加本府辦理「國家生技研究園區聯外道路工程」第 2 次公聽會，舉辦本次公聽會係為落實土地徵收條例第 10 條之立法精神，有關依都市計畫法劃設之公共設施用地，應依土地徵收條例第 10 條及內政部 99 年 12 月 29 日台內地字第 0990257693 號令訂定之申請徵收前需用土地人舉

行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點規定舉行公聽會。

- (二) 本工程範圍始於忠孝東路 7 段/興中路路口，往南穿越南港山系，經過國家生技研究園區後方，銜接至研究院路 1 段 130 巷之道路，道路長約 824 公尺，寬 15~17 公尺，面積約 12,576 平方公尺，本案開闢後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，故將本案納入 110 年度預算/中央補助款辦理。需用土地範圍圖及地形圖已張貼本會場，請大家參看。

八、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當性與合理性及合法性評估報告說明：

(一)興辦事業計畫之公益性說明：

(1) 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中南里，依據戶政事務所截至 110 年 6 月統計資料，該里人口數約 3,662 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雜樹林及部分耕地，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 7 段/興中路路口，往南穿越南港山系，經過國家生技研究園區後方，銜接至研究院路 1 段 130 巷之道路，道路長約 824 公尺，寬 15~17 公尺，面積約 12,576 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程度：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。

(2) 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：本案工程範圍內農業區土地業經都市計畫變更為道路用地，現況土地僅小規模作農耕使用，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：本工程因範圍內原農業區、保護區用地現況多為雜樹林，小規模作農耕使用，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共設施與政府財務支出及負擔情形：本案所需經費已列入本府工務局 110 年度單位預算/中央補助款辦理，所編經費已足敷支應，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：徵收範圍內原農業區、保護區用地，現況僅小規模作農耕使用，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，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。

(3) 文化及生態因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：本案由農業區、保護區變更之土地，現況僅小規模作農耕使用，且無特殊自然景觀；另本次徵收範圍係新闢 15~17 公尺寬道路（含隧道段），道路範圍外仍維持原有使用，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：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，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：本計畫為道路開闢工程，現況為雜樹林及小規模耕地，工程範圍內無環境敏感區域；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。
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。

(4) 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。

(5) 其他因素：無

(二)興辦事業計畫之必要性說明：

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。

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，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。

另研究院路 1 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

關具有必要性。

(三)興辦事業計畫之適當性說明：

本計畫道路部分原農業區、保護區土地，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」變更為道路用地，且本案擬徵收私有土地比例低於 40%；另隧道段部分採地下穿越方式辦理，未改變原地上植被、地貌，已就用地必要性及侵害影響最小的情形進行考量，對社會整體之發展有益，故本案有其適當性。

(四)興辦事業計畫之合理、合法性說明：

本工程預算經臺北市議會審議通過後，即循序依「土地徵收條例」第 3 條及「都市計畫法」第 48 條等規定辦理用地取得；用地徵收範圍亦依據都市計畫公告之道路用地範圍線辦理。後續依內政部 104 年訂定之「市區道路及附屬工程設計規範」辦理相關工程設計及施工作業。

九、其他取得需用土地之方式：

(一)容積移轉：土地所有權人得依內政部訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」、本府制定「臺北市容積移轉審查許可自治條例」等規定，以贈與私有公共設施保留地方式申請辦理容積移轉。

(二)公、私有土地交換：依「臺北市市有非公用不動產交換作業要點」等相關規定，私有公共設施用地不得與市有非公用不動產辦理交換。

(三)聯合開發：公私合作共同進行開發亦屬建設方式之一，惟本案工程並無報酬及收入，依工程屬性不適合聯合開發。

(四)捐贈：私人捐贈得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。

(五)設定地上權或租用：因本案工程平面道路段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；另中間隧道段為設定地上權方式取得。

十、土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形：

(一)本案工程第 1 次公聽會意見之回應與處理情形表如下：

項次	所有權人及相關權利人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
----	--------------	--------	---------

1	許張○○○ (張氏家族之代表人)	<p>(1) 被國家生技研究園區聯外道路工程徵收完後的畸零地可以一併徵收。</p> <p>(2) 徵收價格請與市價一致。</p>	<p>(1) 有關土地一併徵收問題，經函請本府地政局以 110 年 8 月 16 日北市地用字第 1106019524 號函回復：「按內政部 93 年 4 月 8 日台內地字第 0930005543 號函釋：『……依法得徵收之土地，需用土地人以協議價購取得所需土地，如該土地殘餘部分符合土地徵收條例第 8 條所稱面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，土地所有權人請求一併價購時，為維護土地所有權人權益，需用土地人於財政預算許可下，宜同意就其殘餘部分予以一併價購。』，本府將依所有權人申請一併價購後依前開內政部函示辦理後續事宜；另按土地徵收條例第 8 條規定：『有下列款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。……』，若符合前開規定，所有權人得於徵收公告之日起一年內申請一併徵收。」。</p> <p>(2) 有關徵收評定價格請與市價一致一節，經函請本府地政局以 110 年 8 月 16 日北市地用字第 1106019524 號函回復：「按土地徵收條例第 30 條規定：『被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。』。本案業由需用土地人委託不動產估價師依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第 2 條第 1 款：『市價：指市場正常交易價格』規定之市價。」。</p>
---	---------------------	--	--

2	陳○宗(提供書面意見)	<p>(1) 本市南港區中南段一小段334地號土地係旨揭工程內土地，因工程分割出334、334-2地號等2筆土地，為何334-2地號為道路用地、334地號仍為農業用地？</p> <p>(2) 因本處開闢道路工程施工可能導致之空氣汙染、土石崩塌及土壤汙染等災害致無法使用土地，並造成土地所有權人危安(南洞口附近)，請工程施工前後務必保證周遭住戶安全，若無法確認安全請撤離周遭住戶，至完工且確認水土保持完成後再請住戶搬回，其間應由市府負擔其疏散費用。</p> <p>(3) 既然土地可以由保護區變更成道路用地，那周邊保護區應可變成其他使用分區，且本案道路開闢後周邊土地是否有開發計畫？並規劃幾年內執行開發計畫？</p>	<p>(1) 本案都市計畫變更範圍係考慮周圍交通流量、市區道路及附屬工程設計規範及工程所需護坡範圍，並最小化影響私人土地權益等因素嚴謹劃設。因此原中南段一小段344地號依道路開闢範圍分割出334-2地號並變更為道路用地，至於未納入都市計畫變更範圍內土地仍維持原使用分區。</p> <p>(2) 有關本案工程施工安全一節，本工程隧道洞口邊坡保護及臨住側擋土安全措施本處皆已納入設計考量，並依審定之水土保持計畫，編列相關安全設施及預算。</p> <p>(3) 有關道路周遭土地開發計畫一節，經函請本府都市發展局以110年8月20日北市都規字第1103069166號函回復：「……旨揭聯外道路工程兩側保護區係本府58年8月22日府工二字第44104號公告『擬訂南港內湖兩地區主要計畫案』內劃設迄今，經檢視係屬山坡地範圍，平均坡度多數超過30%且無鄰接可發展用地，基於國土保安、水土保持、維護天然資源等考量，依本市都委會105年11月17日第702次大會修正『全市性保護區處理原則』，保護區應予維持，目前本府無相關開發計畫。」。</p>
---	-------------	---	--

3	南港區中南段一小段 334-2、335-1 地號土地地主	這案已經講了一年多了，你們一再地講說會以市價徵收，我們 334 地號土地被分割出 334-2 地號，你們卻只徵收 334 地號土地原本的十分之一面積；335 地號土地被分割出 335-1 地號，你們也只徵收原本的五分之一面積，市價真的不要讓我們失望，徵收市價到底是多少？這價格太低了不談了。	本案協議價購價格尚未評定，另徵收價格業經本府地價及標準地價評議委員會 110 年 7 月 13 日評定分別為道路平面段北洞口每平方公尺 18,300 元、南洞口每平方公尺 18,600 元及隧道段(徵收地上權)每平方公尺 6,100 元至 7,200 元間。
4	財政部國有財產署(提供書面意見)	旨案經洽貴府承辦人提供資訊，涉本署經管南港區中南段一小段 346、349(抵稅)、349-1(抵稅)、425 及 508 地號部分國有土地，規劃開闢作道路及地下穿越隧道使用，爰請貴府續依相關規定辦理撥用事宜。	遵照辦理。

(二) 本次公聽會意見之回應與處理情形如下：

1. 陳○修：(略以)

(1) 富邦銀行去年標售這邊的地每坪 370 幾萬，你們徵收土地才每坪 6 萬多，原本 334 地號土地 200 坪左右，你們現在只要 1/10，這裡面的土地所有權人有 27 人、335 地號土地 150 坪你們只徵收了 1/5，總共 50 坪，上次公聽會一聽到就很火了，最近的標案市民大道南港地區 268 萬被富邦銀行標走，還有今天中央研究院的委員都沒有來，第一次公聽會沒來這次第二次也沒有來，你們應該叫來的單位你們

都沒叫來，現在中央研究園區上面所有的土地就是 45 年前二零二兵工廠徵收的土地，價錢以 15 元/每平方公尺徵收走，把我們所有的土地都徵收過去，剩現在這一塊而已，你們現在要給我徵收，我們這幾天也有去打聽現在的農業用地南港的是差不多 50 萬/坪。

本府工務局新建工程處：

(1) 有關評定價格一節，經本案委託之估價師說明如下：

1. 本案南港區中南段一小段 334-2、335-1 地號，都市計畫係劃屬道路用地(部分兼供護坡使用)，按土地徵收條例第 30 條第 1 項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」、土地徵收補償市價查估辦法第 2 條第 2 款規定：「比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。」、同辦法第 19 條第 1 項規定：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。」同條第 2 項規定：「地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。」爰本案辦理 110 年土地徵收補償市價查估作業依前開規定，將隨道南口之私有道路用地，劃為公共設施保留地地價區段，並依毗鄰非公共設施保留地之平均市價計算其補償地價。該公共設施保留地區段毗鄰為農業區與公共設施用地(道路用地、河道用地)地價區段，本案依規定決定各毗鄰區段之比準地地價，並依同辦法第 22 條規定第 3 項，以毗鄰農業區地價區段之區段線比例加權平均計算公共設施保留地區段地價，而毗鄰之公共設施用地區段(道路用地、河道用地)區段地價經納入計算致平均市價降低，故不予納入。

2. 地主所稱富邦銀行標售南港土地每坪 370 幾萬，應係指富邦人壽以 376.5 萬元/坪標售取得南港區玉成段二小段 723、725 地號之土地，該筆土地為商業區，使用分區及性質與該地價區段差異甚大，故無法採用。
3. 經查實價登錄資訊，南港區近期並無農業區土地交易，僅 108 年 3 月於忠孝東路七段 124 巷 17 弄旁之南港區新光段一小段 41、42 地號農業區土地成交 13,298 元/平方公尺，然該筆交易依查估辦法第 17 條規定無法採用。

2. 陳○昌：(略以)

- (1) 你們現在要用這樣子的價款幾萬塊幾千塊給我們徵收，我們怎麼可能賣給你們市府，你們也可以把隧道往左邊移啊不要跨到我們的土地(334、335 地號)，那個抽水站政府有的是錢拆掉重蓋就好了，而且你們之前不是有另一個方案是直接通到中央研究園區的，就改成那個就好啦。還有就是上次就請你們要提供怎麼估價的相關資料你們這一次還是沒有給我們啊，下次估價師來的話請他帶方圓 2 公里 10 年之內土地買賣價格。

本府工務局新建工程處：

- (1) 有關提及方圓 2 公里 10 年之內土地買賣價格一節，經本案委託之估價師說明：本案辦理 110 年土地徵收補償市價查估作業之估價基準日為 110 年 3 月 1 日，依土地徵收補償市價查估辦法第 17 條規定：「…估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」經查實價登錄資訊，南港區近期並無農業區土地交易，僅 108 年 3 月於忠孝東路七段 124 巷 17 弄旁之南港區新光段一小段 41、42 地號農業區土地成交 13,298 元/平方公尺，然該筆交易依查估辦法第 17 條規定無法採用。故本案依查估辦法第 19 條規定，於其他地區選取比較標的，並依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整區域因素及個別因素，據此評估比準地地價。
- (2) 另有關本工程範圍規劃一節，本處說明如下：

1. 本案於規劃階段定線時，考量該園區屬國家重點發展區域，其研發之技術具機敏性，若行車路線直接進入園區時將造成門禁管制不易，但若僅供園區專用則其效益將會受限，且如今園區大樓林立，無腹地可設置出口，故本案未直接連接國家生技研究園區。
2. 本案規劃路線除可紓解部分忠孝東路七段及研究院路往返園區車流，於颱風期間南深橋橫移門封閉時，亦可當作舊庄地區往返忠孝東路之替代道路；另對於隧道開闢後研究院路一段 130 巷可能產生的安全、交通及噪音等相關議題，本案均已納入交通標線標誌、人行動線及相對應減噪工程措施之設計考量，且本案亦規劃洞口處配合當地特色營造整體景觀美化環境，期能為當地提供一條更快速、安全又舒適的道路。

十一、臨時動議：無。

十二、結論：依土地徵收條例需舉行公聽會，聽取土地有權人或利害關係人意見，再與土地所有權人協議價購，協議價購不成辦理徵收作業。

十三、散會：下午 4 時 30 分