

臺北市政府辦理110年度「南昌路1段31巷道路興建工程」、「南昌路1段9巷道路興建工程」、「南海路2巷道路興建工程」等3件工程第2次公聽會會議紀錄

一、事由：說明本府辦理110年度「南昌路1段31巷道路興建工程」、「南昌路1段9巷道路興建工程」、「南海路2巷道路興建工程」等3件工程之興辦事業概況，事業計畫之公益性、必要性、適當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4月12日下午19時0分

三、地點：臺北市中正區行政中心大禮堂（臺北市中正區忠孝東路1段108號10樓）

四、主持人：周主任秘書國平 紀錄：曹哲瑋、郭剡峯

五、出席單位及人員：

臺北市中正區龍福里辦公處：鄭珍珍、楊智貴

臺北市政府捷運工程局：蘇瑞蟬、趙志堅、楊瑞敏、范斯豪、吳浩行

臺北市政府都市發展局：林冠穎

臺北市市場處：張哲豪、蕭遠智

臺北市政府地政局：楊博宇、張綉芬

臺北市政府交通局：張鈞凱

臺北市交通管制工程處：陳宥璿

臺北市政府工務局新建工程處規劃設計科：林慧玟

臺北市政府工務局新建工程處建築設計科：王志和

九典建築師事務所：游適馭

中興工程顧問股份有限公司：郭毓文

根基營造：黃信昌

臺北市政府工務局新建工程處配合科：曹科長美惠、王昭惠、曹哲瑋、陳月鳳、王證源、簡宏瑋

六、土地所有權人及利害關係人：

廖○文、廖○玲、楊○佩、楊○姬、劉○斌、崔○鈞、劉○光、楊○桑、張○德、張○華、趙○傑、陳○○桂、羅○瑛、巫○秋、李○慧、呂○蒼（林○宜代）、謝○隆代、張○○妹、詹○玉、呂○益、何○萍、李○○屏、黃○豪、張○和、呂○泉、黃○英、林○梅、張○興、黃○泰、周○莉、蘇○發、陳○豪、吳○迪、邱○○春、吳○敏、李○群、李○甫、顏○真、張○華、許○欣、黃○洲、李○祐、楊○峰、陳○貞、吳○榮、吳○芳、蘇○壽、臺灣銀行股份有限公司、林○卿、何○輝、敖○珍、葉○萱、珈得力股份有限公司、卓○月、呂○德、劉○川、陳○全、蘇○正、王○亭

## 七、興辦事業概況：

### 新工處報告：

(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「南昌路1段31巷道路興建工程」、「南昌路1段9巷道路興建工程」、「南海路2巷道路興建工程」等3件工程第2次公聽會，舉辦本次公聽會係為落實土地徵收條例立法精神，有關依都市計畫法劃設之公共設施用地，申請徵收前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3件工程係辦理本市：

1. 「南昌路1段31巷道路興建工程」長度約為104公尺，寬度為6公尺。
2. 「南昌路1段9巷道路興建工程」長度約為109公尺，寬度為4公尺。
3. 「南海路2巷道路興建工程」長度約為99公尺，寬度為6公尺。

本3件工程位於本府捷運局辦理「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」旁，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、市場、聯開宅等新建公共建築民眾進出所增加之交通量，該局建請本處協助開闢周邊道路，以改善地區交通。

## 八、事業計畫之公益性及必要性評估報告說明：

(一) 社會因素：

1. 徵收對人口之多寡、年齡結構之影響：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110年4月統計人數為154461人，年齡結構為0至65歲人口居多。本道路工程開闢後，受益對象主要為道路周邊民眾使用。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本3件道路工程開闢除落實都市計畫設計規劃，改善現有道路狹窄問題，並可紓解萬大線通車後本站增加之人潮，本3件道路開闢符合「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消防安全，使周遭民眾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：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：本工程範圍自早期即劃為公共設施保留地（道

路用地)，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、交通品質改善，帶動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：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：本工程開闢後使新南門市場及聯開宅周圍之交通動線大為改善，聯開宅等建築完成後因與新市場形成新商業圈及捷運新舊線匯集人潮及交通改善等效應帶動，反而可增加就業機會。
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：本案土地補償費及拆遷補償費業已編列，所需經費已列入本府工務局110年度「南昌路1段31巷道路興建工程」、「南昌路1段9巷道路興建工程」、「南海路2巷道路興建工程」預算辦理，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，已整體規劃，因本工程開闢改善都市生活機能，增加土地利用完整性。

### (三) 文化及經濟因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：因本案用地早已劃定為道路用地，致當地居民無法做其他使用，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：本工程範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，故不致造成對文化古蹟之改變。
3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：本案工程計畫將使新市場及聯開宅鄰近交通更為通暢。
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，且道路工程非進行大規模開發及變更使用，故無破壞生態環境之虞。
5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：本工程完工後可改善該地區周邊居民生活條件，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：本案土地將原有道路拓寬後，可令交通更順暢便利，減少車輛繞行，該路段開闢後符合土地相容性，提升周圍居住環

境品質，建立自然及人文和諧並存的生態都市，故對國家政策「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 3 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：

本工程施作後有助交通改善，強化災害防救能力，促進整體生活圈的均衡發展；並經評估本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合理性：

1. 公益性：配合「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、市場、聯開宅等新建公共建築，民眾進出所增加之交通量，開闢周邊道路，改善附近地區交通。
2. 必要性：本案工程開闢後助於提升聯合開發可及性，增進地區交通順暢，現況南昌路 1 段 31 巷接至南海路 2 巷有部分建物阻擋及作私人停車使用，車輛無法雙向通行；南昌路 1 段 9 巷道路範圍內之地上物林立，車輛無法通行嚴重阻礙交通；南海路 2 巷道路範圍內之地上物林立，影響車輛通行甚鉅；若經由本府新闢道路可增加車輛出入空間，使交通路線流通順暢、保障行車安全，故本案工程之開闢實屬必要。
3. 適當及合理性：本工程預算經臺北市議會審議通過後，即循序辦理用地取得作業，並依內政部 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。另本工程依據土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 48 條規定辦理用地取得，用地徵收範圍係依據公告之道路用地範圍線辦理，其用地範圍已達最小限度且無其他更合適之替代路線，且道路開闢後，有助於改善當地交通及居住環境，對社會整體之發展有益，故本案有其適當及合理性。

九、 本次會議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) 土地所有權人及利害關係人崔○鈞之意見：

1. 公聽會 2 月 4 月 7 月舉辦，協議價購 7 月才開始，10 月動工，以上是新工處說的，這樣我們考慮的時間太短，建議公聽會提前或動工延後，我們最關心的新工處向我們買的價格，可否盡早讓我們知道？
2. 四個協議價購價格我們如何知道，如何證明是擇優對住戶最有利？
3. 民國 60 年都市計畫書公正性為何？為何我們要同意？

**新工處說明：**

有關反映與本府辦理協議價購時間過短且應盡早讓土地所有權人知悉協議價購價格一節，有關協議價購價格將併協議價購會之開會通知單予各所有權人知悉與會。並於協議價購會議上作說明。

**都發局說明：**

經查南海段四小段 89-1 地號土地及南海路 2 巷均屬「道路用地(公共設施用地)」，係依本府 60 年 1 月 23 日府工二字第 58097 號公告「擬訂羅斯福路中華路愛國西路所圍地區細部計劃案」所載拓寬原計畫草案 4 公尺道路為 6 公尺寬新設計畫道路，復經本府 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劃(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」內檢討案址，仍維持「道路用地」迄今。

(二) 土地所有權人及利害關係人李○祐之意見：

本人 89-1 號土地一旦被分割，母地 89 號會成為畸零地，無法開發。89 地號上之建物已存在 50 幾年，屋況老舊，很需要 89-1 地號合併建築更新。希望市政府不要徵收(89 地號只有 20 坪)。

**新工處說明：**

將另函請相關單位說明後回復。

**都發局說明：**

經查南海段四小段 89-1 地號土地及南海路 2 巷均屬「道路用地(公共設施用地)」，係依本府 60 年 1 月 23 日府工二字第 58097 號公告「擬訂羅斯福路中華路愛國西路所圍地區細部計劃案」所載拓寬原計畫草案 4 公尺道路為 6 公尺寬新設計畫道路，復經本府 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劃(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」內檢討案址，仍維持「道路用地」迄今。另旨揭地號得否由「道路用

地」變更為其他使用分區一節，因計畫道路之劃定尚涉及周邊整體道路系統等因素，故未來該地號暨該條巷道是否仍有「道路用地」使用需求，應由本府交通局先行評估。

**交通局說明：**

考量旨揭計畫道路因鄰近捷運中正紀念堂站及南門市場改建，具串聯地區路網功能，經評估該計畫道路仍有開闢需求。

**(三) 土地所有權人及利害關係人廖○文、廖○玲之意見：**

1. 地號 174 是道路地，175 是建物用地，請問當初購屋時，售屋者（原屋主）未將 174 地號土地出售故將來拆遷會拆到 174 的地（現址在南昌路一段 31 巷 10 號 2-5 樓之樓梯間），請問將來拆遷時之管線樓梯間之重建要如何處理？補償費用要如何發放？將來重建門面之修護該由 174 地號或 175 地號（分屬不同之所有權人）之修護之所有權人，由誰來負責修復？
2. 174 地號是南昌路 31 巷 10 號 2-5 樓之樓梯間，將來再建屆時是否可避開樓梯間，以避免損害建物之結構，牆有大樑結構，若拆除地上物將造成 2-5 樓住戶出入之不便，且損害整棟建物之結構安全。
3. 新工處在寄各種函件應調出土地建物之所有權人（共同共有之所有權人）都應全部寄送才是，不應只寄給出席會議者，讓出席之所有權人沒收到函件。

**新工處說明：**

1. 有關南昌路 31 巷 10 號 2-5 樓之樓梯間，配合拆除範圍須依拆除線測量結果為準，如經測量完成後，旨揭門牌建築物之大門及樓梯間確實位於本工程範圍內須配合拆除，屆時本處將邀集所有權人及相關住戶辦理現場會勘共商處理方式，造成不便之處，敬請見諒。
2. 有關補償部分，依據「臺北市舉辦公共工程拆遷常見雜項工作物種類及重建單價參考表」之費率補償之；另門面修復應由該雜項工作物之所有權人修復之。
3. 本處寄送相關公文之對象為本案三件工程之土地所有權人及利害關係人，查兩次公聽會開會通知單及第 1 次公聽會議紀錄、簡報均已寄送臺端。

**(四) 土地所有權人及利害關係人葉○之意見：**

目前 31 巷可雙向通行，但一次只能通行一台車，開闢後是否能同時雙向通行？

**新工處說明：**

本處辦理「南昌路 1 段 31 巷道路興建工程」，須俟完工後由交通單位評估。

(五) 土地所有權人及利害關係人趙○傑之意見：

1. 第一次公聽會並未通知，請補送第一次公聽會之紀錄及簡報資料。
2. 嗣後凡有事涉所有權人權益，建請不要遺漏所有權人，並請提早通知。

**新工處說明：**

1. 本處寄送公文對象為土地所有權人及利害關係人。
2. 將補送第 1 次公聽會議紀錄及簡報。

(六) 土地所有權人及利害關係人何○萍之意見：

建請通知所有人，不要遺漏，第一次公聽會未通知，請補送第一次公聽會紀錄及簡報資料；爾後會議請提早通知所有人。

**新工處說明：**

1. 本處寄送公文對象為土地所有權人及利害關係人。
2. 將補送第 1 次公聽會議紀錄及簡報。

十、第一次公聽會土地所有權人及利害關係人之意見及對其意見之回應及處理情形：

(一) 土地所有權人及利害關係人珈得力公司之意見：

公聽會應請相關單位（捷運局、稅捐處、都市發展局等）一同出席與會。

**新工處說明：**

本府第二次會議會邀集相關單位出席共同與會，將邀集捷運局、稅捐處中正分處、都市發展局、市場處、地政局、工務局、交通局、警察局中正第二分局、中正區公所、中正區龍福里辦公室、工務局新工處等相關單位共同與會。

(二) 土地所有權人及利害關係人李○祐之意見：

南海路 2 巷政府如欲拓寬建議由南門市場基地退縮數公尺解決，不要動到市民的私人土地，現場已經作為店面使用並整體規劃，若縮小後不容易找適當行業來經營。

**都發局回復：**

經查案址係屬「道路用地（公共設施用地）」，依本府 60 年 1 月 23 日府工二字第 58097 號公告「擬訂羅斯福路中華路愛國西路所圍地區細部計劃案」所載拓寬原計畫草案 4 公尺道路為 6 公尺寬新設計畫道路，並依本府 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）案暨配合修定主要計畫案」內事業及財務計畫表，由工務局在年度額定預算內編列支應並徵購取得。

另有關南海路 2 巷道路得否向東側南門市場基地拓寬一節，經查南門市場坐落本市中正區南海段四小段 86 地號土地，係依前揭 60 年計畫書擬定為「市場用地（公共設施用地）」迄今，故該市場用地得否配合道路拓寬變更使用分區，涉及目的事業主管機關（市場處）使用需求，請逕洽該處評估。

#### **承上市場處說明：**

旨案民眾函詢南海路 2 巷道路拓寬範圍得否改向「南門市場」（南門市場建築基地劃設部分為計畫道路）1 節，因本案市場興（改）建開發案，已於 108 年 11 月 27 日取得本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決議，准予核定，且經本府核發 109 建字第 0118 號建造執照在案，並刻正興（改）建中，先予敘明。民眾函詢旨述事由，涉及變更縮小南門市場建築基地及都市計畫使用分區變更事宜，考量本案已規劃設計完成，並經都審核定及核發建照興建中，經檢視本市場已無退縮空間，爰礙難同意。

#### **（三）土地所有權人及利害關係人敖○珍（宣○同代）之意見：**

本人所有中正區南海段四小段 211 地號土地，現因道路工程分割為、211-1、211-2 地號土地，其中 211-1、211-2 變成道路用地還被稅捐處扣稅，本人建物 72 年就已經存在，現在因道路工程面臨拆除。是否可免除稅額？並重新鑑地不用拆除地上物。

#### **本市稅捐稽徵處回復：**

1. 土地稅法第 19 條、土地稅減免規則第 11 條規定，都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依土地稅法第 17 條規定按 2‰計徵外，統按 6‰計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。土地稅減免規則第 9 條規定，無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免，但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。同規則第 24 條規定，合於第 7 條至第 17 條規定申請減免地價稅者，應於每年（期）開徵 40 日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年（期）起減免。
2. 經查旨揭中正區南海段四小段 211-1、211-2 地號土地使用分區均為道路用地（公共設施用地），地價稅均已依規定課徵，另經本處



派員會同臺北市古亭地政事務所人員於110年3月9日現場勘查結果，該地上部分面積有營業餐車、階梯及物品等占用、部分供公眾通行道路。建請土地所有權人就符合上開地價稅減免規定之面積，依土地稅減免規則第24條規定，於110年9月22日前提出申請減免地價稅。

十一、第一次公聽會其他現場提出問題：

1. 這次第一次公聽會的目的為何？請提供法定時程及作業流程。

**新工處說明：**

依土地徵收條例第10條規定，說明本次興辦3件工程之興辦計畫概況，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。

本道路工程開闢流程及預訂時程：

第1次公聽會110年(2/22)→第2次公聽會(4月份)→土地及占用建物協議價購(7月份)→拆遷及道路施工(約10月份)。

2. 聯開用途為何？

**新工處說明：**

可帶動周邊地區商業發展，提供捷運轉乘停車需求，鼓勵民眾使用綠色載具，提高公眾利益。

3. 本次工程3條道路未來用途為何？新建道路為雙向或單向及車流量為何？

**新工處說明：**

提供將來萬大線及新店線2捷運站匯集所增加人流車流，紓解旅客之交通量，可作為捷運站、市場、聯開宅等建築之聯絡道路，提高公眾利益。

新建道路為雙向或單向及車流量為何？需俟本案道路完工後由交通局評估。

4. 31巷編號65C控制點為何較靠近所有權人房子這邊，應該設在道路中心點上

**新工處說明：**

現有路面之各種測量點現均屬參考用，正式道路中心樁位仍需以施工前本府鑑界及現場放樣之測量點為準。

十二、臨時動議：無。

十三、結論：

本案已完成2次公聽會，將擇期與土地所有權人辦理協議價購，協議價購不成將申請徵收。

十四、散會：下午 21 時 0 分。