

臺北市政府辦理 109 年度「延平北路 5 段 257 巷 4 弄道路新築工程」第 2 次公聽會 會議紀錄

一、事由：說明本府 109 年度「延平北路 5 段 257 巷 4 弄道路新築工程」之興辦事業概況，事業計畫之公益性、必要性、適當及合理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 1 月 15 日下午 7 時整

三、地點：財團法人台北葫蘆寺（臺北市士林區延平北路 5 段 285 巷 35 號）

四、主持人：工務局新建工程處王副處長健忠 紀錄：陳月鳳

五、出席單位及人員：

臺北市政府地政局：吳彥葶、王騰寬

臺北市都市更新處：詹育齊、廖漢章、王建棠、陳威宏

臺北市政府工務局：未派員

臺北市政府工務局新建工程處：曹美惠、王昭惠、翁儷倩、
胡思嫻、魏鈺叡、曹哲瑋、
簡宏瑋、王証源、夏振峰

六、出席單位：

臺北市議會林瑞圖議員辦公室：林瑞圖議員助理簡正昕

七、土地所有權人及利害關係人：劉○穰、江○忠、黃○蓉

、陳○豪、謝○佑、陳○明、吳○儀、陳○和、黃○珠、吳○秀、林○隆、莊○珠、張○璋、張○嘉、陳○儒、江○珠、吳○耀、姚○琳、蔡○○子、姚○璋

八、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「延平北路5段257巷4弄道路新築工程」第2次公聽會。本工程第1次公聽會地點在市政大樓，林議員關切表示，白天上班的地主無法參加，希望下次公聽會在當地舉辦，謝謝議員給我們的建言並感謝財團法人台北葫蘆寺無償提供場地舉辦本工程第2次公聽會。舉辦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」規定辦理，至少需舉行2次公聽會。
- (二)本工程係配合本市都市更新處辦理「延平北路警察宿舍公辦都更案」，由本處辦理周邊計畫道路開闢，有助提升基地周邊交通順暢、強化消防救災動線、美化市容觀瞻、改善居住環境與增進周邊基地更新改建之可行性。本工程案納入109年度預算，預計本(110)年度辦理用地取得，需用土地範圍圖及地形圖已張貼本會場，請大家參看。
- (三)有關第1次公聽會的陳述意見，經函詢本府各權管單位後已納入會議紀錄函送所有權人及利害關係人。

九、事業計畫之公益性及必要性評估報告說明：

(一)社會因素：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：本工程坐落位置為本市士林區葫蘆里，依據戶政事務所109年度年終統計資料，葫蘆里人口數7,731人，年齡結構為0至100歲，其中以30至69歲人口居多，徵收範圍內無實際居住人口。本工程完工後，受益對象主要為道路周邊居民。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本工程範圍自延平北路5段257巷至延平北路5段285巷之計畫道路，道路長約79公尺、寬6公尺，面積約474平方公尺。本工程符合「提升道路服務品質及改善交通、強化消防救災動線和保障人民生命與財產安全，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：現況土地上無中、低收入戶之弱勢族群居住，本工程將提升道路服務品質，改善交通。另「延平北路警察宿舍公辦都更案」將配合退縮2公尺，道路寬度補足8公尺及建築物再退縮5公尺作為人行空間，提供市民更為安全行車動線及人行通行空間，亦增進輪椅族群或娃娃車等弱勢族群通行安全，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：本府於取得土地後，將修築6米計畫道路，道路長度約79公尺，估計其通車後產生之聲音及排氣，應不致有健康風險。

(二)經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：工程範圍自67年起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、交通及居住環

境品質改善，提升整體環境景觀與生活機能帶動地區發展及不動產交易，有利於政府之稅收，故對政府稅收有正面助益。另「延平北路警察宿舍公辦都更案」完成後將引入居住人口，將促進該地區經濟及商業發展。

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，並未造成農地減少而促使糧食短收之情形，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：都市計畫劃定為「道路用地」，且現況並未設立工廠及公司，故無影響就業或轉業人口問題，故本工程無影響任何工廠及公司搬遷，並不影響就業、轉業人口。
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：本案土地補償所需經費已列入本府工務局 109 年度-公共用地補償項下「延平北路 5 段 257 巷 4 弄道路新築工程」預算辦理，土地徵收補償費來源無虞，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，本工程將提升道路服務品質，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：因本工程用地已劃定為道路用地，致當地居民無法做其他使用，本次徵收範圍係將原有路況改善，將提升道路服務品

質，改善交通，美化市容觀瞻，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：本工程完工後，能提升道路服務品質，改善交通，不僅提供市民安全的交通環境，亦有助改善當地環境，美化市容觀瞻。
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，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，不僅能提升道路服務品質，改善交通，也提供市民安全的交通環境，亦有助改善當地環境，美化市容觀瞻。另「延平北路警察宿舍公辦都更案」打造舒適、友善的住宅環境及開放空間，將規劃設置托嬰、托老中心、社區活動中心、幼兒園及相關社會福利設施等，滿足地區銀髮族與兒童照護及社區活動使用等各年齡層使用者相關需求，對周邊居民或社會整體之發展將有助益。

(四)永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：本工程開闢後有助美化市容、交通順暢，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，本工程完工後提供消防車輛救災動線，能提升道路服務品質、改善交通、美化市容觀瞻、改善居住環境、提升市民生活品質，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，本工程完工後，提供市民通行順暢及安全的交通環境，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，本工程完工後提供消防車輛救災動線，增進地區交通流暢、改善地區居住環境、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、良好品質的生活環境，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環境改善，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、適當及合理性：

1. 公益性：本路段工程完工後，可提供緊急事件發生時緊急避難逃生動線之需，便於各式救災車輛進出，強化該區域防災條件、有助美化市容、改善居住環境，加速地區繁榮發展，提升居民生活品質。另「延平北路警察宿舍公辦都更」以「公益、永續、安全」為更新重建主軸，結合綠建築、智慧建築概念，打造舒適、友善的住宅環境及開放空間，以帶動周邊地區活化再生。而為滿足地區銀髮族與兒童照護及社區活動使用等各年齡層使用者相關需求，將規劃設置托嬰、托老

- 中心、社區活動中心、幼兒園及相關社會福利設施等。
2. 必要性：本工程完工後，不僅能提升道路服務品質，改善交通環境，俾利各式救災車輛進出，有助美化市容、改善居住環境。另「延平北路警察宿舍公辦都更案」完成後將引入居住人口及車流，為強化地區交通流暢性、消防救災動線、增進附近居民及用路人交通安全，本路段開闢具有必要性。
 3. 適當及合理性：本工程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年修訂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款與都市計畫法第48條規定及公告道路用地範圍辦理用地取得。本工程完工後，不僅能提升道路服務品質，亦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。

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)林議員瑞圖辦公室簡主任發言：

1. 議員非常關切各位地主的權益，有關議員的意見在第1次公聽會時都已清楚的說明，仍建議市府要以民眾的權益為優先考量。
2. 臺北市政府需地機關依權責及規定舉辦公聽會，地主及鄉親有意見要充分表達，請市府單位同仁能詳細說明及記錄。如果4弄道路用地未能納入都更範圍，市府還是要以徵收取得，必須送中央單位(內政部)審查，議員仍會尋求中央民意代表的協助，持續努力

關切鄉親的權益。

主辦單位說明：

1. 本工程之道路用地取得方式，將尊重大多數所有權人的意願辦理。
2. 有關市價是採用「實價登錄、公告現值反映市價百分比、委請估價師辦理市價查估、本府地價評議委員會評定市價」等4種方式取得，本府工務局新建工程處(需地機關)以最高(優)的價格與地主辦理價購。

本市都市更新處說明：

1. 本處於110年1月12日「臺北市公辦都更2.0專案試辦計畫第2次說明會-延平北路五段257巷4弄東側街廓」中已敘明該街廓公辦都更意願調查結果，以門牌數統計有意願比例約為51%。
2. 有關鄉親提出都更案權利變換為4倍及土地貢獻值一節，係都市更新權利變換權值查估範疇，本處業於109年11月20日北市都新企字第1097026036號函復本府工務局新工處第1次公聽會陳述意見(諒達)在案。(請參看；本府109年12月15日府授工新字第10931264233號函送會議紀錄第10頁「查旨揭新築工程範圍非屬本府公告劃定之都市更新地區或單元範圍內，故非屬都市更新權利變換實施辦法規定之權利變換範圍，僅得依都市更新容積獎勵辦法第8條規定，以協助開闢公共設施方式取得獎勵容積。倘欲參與都市更新計算權利價值，須先行循都市更新條例相關規定變更或擴大都市更新地區，並由本市都市計畫委員會綜合討論其納

入更新地區之合理性，其後續參與土地權值將依都市更新權利變換實施辦法，由實施者委託之估價機構依不動產估價技術規則規定及基地條件做整體查估，其價值結果是否符合所有權人之期待，仍須待實際估價作業查估。另本處同時刻正進行延平北路五段257巷4弄東側街廓公辦都更意願調查，後續將併同評估相關可行方案。」)

(二)陳○○君意見：延平北路5段257巷4弄的居民所以反對4弄道路土地被徵收，主要該土地被規劃為道路用地以後車流量增大，嚴重威脅4弄雙號居民的生命危險(一出家門就是馬路)，建議在4弄雙號的家門口規劃人行步道(原停車輛)，以保障住民的生命安全一節。主辦單位經函詢本府交通局，該局110年1月29日北市交治字第1103021612號函說明如下：

1. 民眾建議於延平北路5段257巷4弄雙號側規劃人行步道部分，考量現為地區6公尺道路且供汽車雙向通行，建議彙整地方意見，以兼顧行人與車輛通行。
2. 至規劃警察宿舍都更案周邊的交通動線部分，本案前經本府107年12月17日府都設字第1076059839號函都市設計及土地開發許可審議通過在案，建議未來視現況再予規劃調整。

(三)江○○君意見：房屋建成初期該地號為「建地」，為何在沒有形成道路的條件下被變更為道路。道路用地不用徵稅，為何我們到現在還在繳稅？另請市府交通單位規劃警察宿舍都更案周邊的交通動線，以惟葫蘆里與4弄居民之通行安全性。主辦單位說明如下：

1. 被變更為道路一節，經函詢本府都市發展局，該局以 110 年 2 月 3 日北市都規字第 1103013595 號函回復說明如下：查旨揭道路係本府 67 年 5 月 16 日府工二字第 16662 號公告實施「擬定社子堤內社子段、葫蘆堵段細部計畫暨配合修訂定主要計畫案」劃設為「道路用地(公共設施用地)」迄今。
2. 到現在還在繳稅一節，經函詢本市稅捐稽徵處士林分處，該處以 110 年 1 月 26 日北市稽士林乙字第 1105600664 號回復說明如下：
 - (1) 土地稅減免規則第 9 條規定，無償供公眾通行之道路用地，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 24 條第 1 項規定，合於第 7 條至 17 條規定申請減免地價稅或田賦者，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。減免原因消滅，自次年(期)恢復徵收。財政部 109 年 1 月 21 日台財稅字第 10804669140 號令釋規定，建築基地之法定空地，於核發使用執照後，嗣經地方政府依都市計畫法規定，指定為公共設施保留地之道路用地，且實際無償供公眾通行使用者，土地所有權人得申請免徵地價稅。
 - (2) 有關土地所有權人之陳述意見相關稅務問題回復如次：
 - ① 道路用地免徵地價稅必須符合以下要件：
 - A. 非屬建造房屋應保留之法定空地。
 - B. 無償供公眾通行之道路用地，須經現場勘查並

查明屬實者。

C. 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符合上述要件申請道路用地減免地價稅，請於當年度9月22日前檢附有關證明文件向土地所在之地方稅捐稽徵機關提出申請，經審查符合者，自當年起至減免原因事實消滅止免徵地價稅，逾期申請則自次年期起減免。

3. 請市府交通單位規劃警察宿舍都更案周邊的交通動線，以惟葫蘆里與4弄居民之通行安全性一節，主辦單位經函詢本府交通局，如該局110年1月29日北市交治字第1103021612號函說明。

(四)張○○君意見：現況供公眾通行的道路土地已繳之地價稅，是否可申請6年退稅一節。主辦單位說明：有關本市稅捐稽徵處士林分處110年1月26日北市稽士林乙字第1105600664號函表示，依土地稅減免規則第9條規定，無償供公眾通行之道路用地，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24條第1項規定，合於第7條至17條規定申請減免地價稅或田賦者，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。

十一、結論：

本案已辦理2次公聽會，嗣後將再與土地所有權人協議價購，協議價購不成辦理徵收作業。

十二、散會：下午21時0分。