

# 臺北市奇岩新社區區段徵收 成果報告書



臺北市政府地政局  
Department of Land, Taipei City Government



# 目 錄

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 壹、緣起.....                    | 1  |
| 貳、事業計畫概述.....                | 3  |
| 參、徵收範圍、土地權屬及其面積.....         | 8  |
| 肆、辦理經過.....                  | 9  |
| 伍、財務收支情形.....                | 28 |
| 陸、效益評估.....                  | 30 |
| 柒、檢討及建議.....                 | 32 |
| 捌、結論.....                    | 34 |
| 附件 1 臺北市奇岩新社區區段徵收拆遷安置計畫..... | 35 |

# 圖目錄

|      |                      |    |
|------|----------------------|----|
| 圖 1  | 區段徵收前現地圖.....        | 1  |
| 圖 2  | 區段徵收前現地圖.....        | 2  |
| 圖 3  | 各項用地規劃情形示意圖.....     | 6  |
| 圖 4  | 土地使用分區示意圖.....       | 7  |
| 圖 5  | 區段徵收範圍圖.....         | 8  |
| 圖 6  | 抵價地分配作業說明會照片.....    | 17 |
| 圖 7  | 抵價地抽籤及分配作業照片.....    | 17 |
| 圖 8  | 開工典禮照片.....          | 20 |
| 圖 9  | 街廓道路全景照片.....        | 21 |
| 圖 10 | 中崙仔溝復育前後照片.....      | 24 |
| 圖 11 | 透水瀝青混凝土及高壓透水磚照片..... | 24 |
| 圖 12 | 地籍整理前後對照圖.....       | 25 |
| 圖 13 | 區段徵收土地分配結果圖.....     | 27 |

# 表 目 錄

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 表 1 各項用地規劃情形一覽表.....     | 6  |
| 表 2 區段徵收前土地權屬及面積統計表..... | 8  |
| 表 3 景觀工程各標案資料一覽表.....    | 22 |
| 表 4 開發總費用明細表.....        | 28 |
| 表 5 預估開發總收入明細表.....      | 29 |



## 壹、緣起

奇岩新社區之開發利用規劃，首見於本府 81 年 1 月 3 日公告之「變更北投區第十七號道路以東農業區為住宅區主要計畫案」，但在此都市計畫的審議過程中，內政部都市計畫委員會 80 年 8 月 27 日第 345 次會議決議如土地所有權人不同意採「區段徵收」開發方式，應依都市計畫法定程序變更為原計畫農業區；雖然本府繼續在 81 年 5 月 11 日公告「擬定北投區第十七號道路以東、沿公館路住宅區西側、北側地區細部計畫案」，並依程序編列預算以辦理區段徵收作業，惟經本市議會決議先行徵求地主意願再決定是否開發，經過問卷調查後，多數地主皆不同意，本府遂在 85 年 11 月 19 日公告回復本地區使用分區為農業區。



圖 1 區段徵收前現地圖

然而本區因地勢較低且排水不良，易受硫磺水浸蝕，不宜種植農作物，大部分農地已廢耕、閒置，並堆置廢土、垃圾及廢棄車輛，部分土地所有權人多次陳情本府重新檢討該地土地使用。基於本區地質及區位條件均不適宜維持農業區使用，且四周皆已發展為住宅社區，西側及北側與磺港溪親水公園相鄰，東側與丹鳳山相

鄰，環境清幽，且鄰近捷運淡水線奇岩站及唶哩岸站，各項服務機能完備，適宜發展為高品質之住宅區並補充北投區公共設施之不足，本府遂於 90 年間開始重新規劃本區，並以區段徵收作為本區整體開發方式。

本區以原有地景及自然生態環境，發展生態社區的規劃構想，考量區內原始溪流復育、生態公園的塑造及原有受保護樹木移植計畫，再配合區外原有之學校、圖書館、市場等，造就本區更臻完善的生活機能，並成為本市第一個生態社區開發之典範，邁向樂活、共存、綠色的奇岩新社區。



圖 2 區段徵收前現地圖

## 貳、事業計畫概述

### 一、都市計畫-主要計畫、細部計畫

本區段徵收案之都市計畫主要計畫及細部計畫於 93 年 6 月 3 日經本市都市計畫委員會審議通過，主要計畫續於 93 年 10 月 5 日經內政部都市計畫委員會審議通過，並決議應依內政部 92 年 11 月 6 日台內營字第 0920089756 號函示先行辦理區段徵收，嗣經本府於 94 年 10 月 31 日公告實施區段徵收並完成土地補償後，於 95 年 4 月 3 日以府都規字第 09574173700 號公告實施「變更臺北市北投區奇岩里農業區為住宅區（奇岩新社區）主要計畫案」，惟於本區段徵收案作業辦理過程中發生下列情事，致 95 年 4 月 3 日公告之都市計畫須辦理變更：

- (一)本區段徵收範圍內合法建物所有權人向本府陳情其所有之合法建物因部分坐落於本區段徵收範圍內計畫道路上，致面臨房屋拆除之窘境，案經本府辦理會勘，詳查後發現區段徵收範圍內之奇岩段二小段 29-1 地號等 6 筆土地原即為住宅區，於當地都市計畫劃入農業區前，其地上合法建物即領有使用執照，嗣提經本市都市計畫委員會 95 年 1 月 23 日第 552 次委員會議，經審議通過，該 6 筆土地回復其土地使用分區為原來的第三種住宅區，已無徵收之必要，故應辦理撤銷徵收。

(二)本區段徵收範圍內因涉受保護樹群須原地保留、原劃設之國中用地已無需求、劃設之計畫道路寬度不足以埋設所需之公共設施管線配置空間等因素，致原都市計畫須辦理變更。

綜上，為免影響土地所有權人權利，本府爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更都市計畫，案經內政部都市計畫委員會 98 年 3 月 10 日審議通過後，本府分別於 98 年 6 月 18 日、19 日公告實施「變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案」、「擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案」，將本區段徵收區主要劃設為住宅區，並於計畫範圍西側劃設 2 處兼具生態、景觀、休憩及防災功能之公園用地及 1 處供未來新設老人福利機構及相關公務等使用之機關用地，以建構本區為優質生態社區。

## 二、區段徵收計畫

### (一)興辦事業計畫概略

本區段徵收計畫由本府統籌辦理土地徵收、原住戶拆遷安置、工程施工及開發完成後土地分配作業，開發所需費用原經本市議會同意本府地政局於 94 年度至 98 年度編列臺北市實施平均地權基金連續預算，以支應開發所需之土地補償費、建物補償費、其他補償費、工作費、登記費、工程費及貸款利息費用，惟因都市計畫變更、物價指數上漲、法令修正等因素，影響開發進度，爰於 98 年延長編列臺北市實施平均地權基金連續預算為 94 年度至 102 年度，並經本市議會同意修正總開發費用。本案辦理抵價地分配作業後，再以其餘可建築土地之標售價款償還開發總費用。

## (二) 區段徵收後土地之處理

### 1、可建築土地

本案都市計畫劃設之可建築土地均為第三種住宅區，合計面積為 7.32 公頃，開發完成後，優先由原土地所有權人依公開抽籤及自行選擇分配土地街廓方式領回，其餘之第三種住宅區土地，由本府依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定辦理標售，以回收開發費用，如有盈餘則全部撥充臺北市實施平均地權基金。

### 2、公共設施用地

開發後本府依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款規定無償取得之公園、綠地、道路等公共設施用地，登記為臺北市所有；又除前開規定以外之公共設施用地計有機關用地及抽水站用地，已於本案徵收計畫書載明無償撥供需地機關使用，現分別撥供本府社會局及工務局水利工程處，其中機關用地規劃作「老人福利設施」使用，並於土地利用前暫供本市停車管理工程處作小客車臨時收費停車場使用。

(三)徵收範圍內土地之使用配置

本案依「擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案」規劃各項用地面積及配置情形如下：

表 1 各項用地規劃情形一覽表

| 用地項目   | 使用分區   | 建蔽率/<br>容積率(%) | 面積<br>(公頃) | 百分比<br>(%) | 小計<br>(公頃) | 百分比<br>(%) | 總計<br>(公頃) |
|--------|--------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 可建築土地  | 第三種住宅區 | 45/225         | 7.32       | 44.38      | 7.32       | 43.88      | 16.68      |
| 公共設施用地 | 公園用地   | 15/60          | 4.63       | 27.76      | 9.36       | 56.12      |            |
|        | 綠地用地   | —              | 1.00       | 6          |            |            |            |
|        | 道路用地   | —              | 3.38       | 20.26      |            |            |            |
|        | 機關用地   | 40/400         | 0.32       | 1.92       |            |            |            |
|        | 抽水站用地  | 40/200         | 0.03       | 0.18       |            |            |            |

註：表內所列面積係以地籍整理後面積為準。

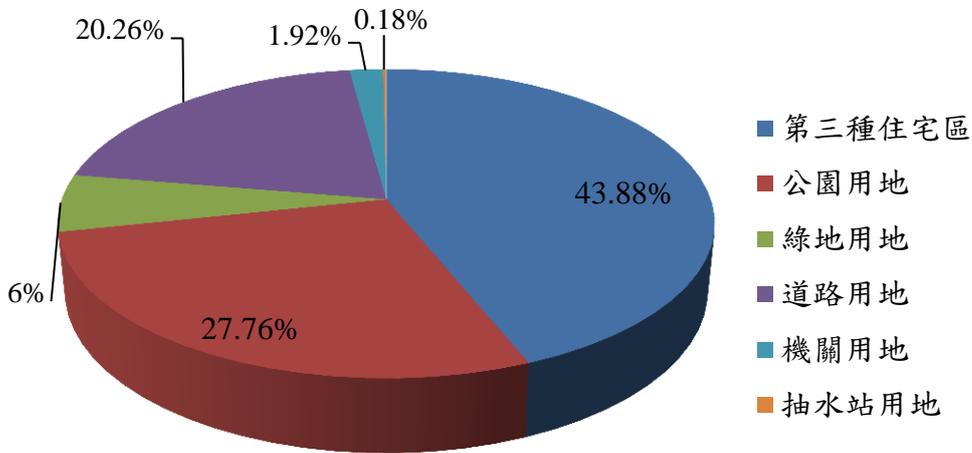


圖 3 各項用地規劃情形示意圖



圖 4 土地使用分區示意圖

#### (四)原位置保留分配土地之差額地價減輕比例

本區段徵收範圍內並無已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體等用地；且既成建築物均屬基地狹小之老舊房舍，或對於都市計畫事業及區段徵收計畫造成妨礙，應全部予以拆除，故本區段徵收並無得依土地徵收條例第 47 條所規定申請原位置保留分配土地之情形。

### 參、徵收範圍、土地權屬及其面積

本區西側為礮港路與礮港溪；北側為礮港溪與北投 61 號公園；東與清江圖書館、清江國小相鄰；東北界為公館路 130 巷；東南界為公館路 228 巷；南界為公館路，辦理區段徵收之土地面積總計 16.67414 公頃。



圖 5 區段徵收範圍圖

表 2 區段徵收前土地權屬及面積統計表

| 權屬    |      | 面積 (公頃)   |          | 百分比 (%) |       |
|-------|------|-----------|----------|---------|-------|
| 私有土地  |      | 14.718568 |          | 88.27   |       |
| 公有土地  | 國有土地 | 1.129181  | 1.778631 | 6.77    | 10.67 |
|       | 市有土地 | 0.64945   |          | 3.90    |       |
| 未登記土地 |      | 0.176941  |          | 1.06    |       |
| 合計    |      | 16.67414  |          | 100     |       |

註：表內所列面積為地籍整理前面積，依徵收公告當時登記謄本資料所統計。

## 肆、辦理經過

### 一、計畫書撰製及審核-區段徵收計畫書

#### (一)抵價地比例報核

本案抵價地總面積以徵收總面積百分之四十計算，並依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，報經內政部 94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940046876 號函核定在案。

#### (二)召開協議價購會議及區段徵收說明會

本府分別以 94 年 7 月 12 日府地五字第 09414731700 號函及 94 年 7 月 12 日府地五字第 09414731701 號函通知土地所有權人於 94 年 7 月 28 日假本市士林區行政中心禮堂召開協議價購會議及區段徵收說明會，土地所有權人均不同意協議價購。

#### (三)區段徵收計畫書報核

本府於 94 年 9 月 30 日以府地五字第 09422458500 號函檢具區段徵收計畫書，報經內政部 94 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0940726459 號函准予辦理。

#### (四)撤銷區段徵收

依 98 年 6 月 18、19 日公告實施本區段徵收範圍內之主要計畫、細部計畫，致區內原納入徵收之奇岩段二小段 29-1 地號等 6 筆土地，已無區段徵收之必要，爰經本府報奉內政部 98 年 9 月 4 日核准撤銷區段徵收。本府並於 98 年 10 月 7 日公告撤銷區段徵收（於 98 年 11 月 6 日公告期滿），無人提出異議。

#### (五)修正區段徵收計畫書

因撤銷區段徵收奇岩段二小段 29-1 地號等 6 筆土地之緣故，

原經內政部核准之區段徵收計畫書應修正並報部備查，本府乃於 99 年 2 月 22 日將修正後之區段徵收計畫書報請內政部備查，內政部 99 年 3 月 11 日函復同意辦理。

## 二、公告、通知及異議處理

### (一)區段徵收公告及通知

#### 1、土地部分

(1)本府 94 年 10 月 31 日以府地發字第 09426582400 號公告區段徵收，公告期間為 94 年 11 月 1 日至 94 年 11 月 30 日，並以同日府地發字第 09426582401、09426582402 號函通知土地所有權人共 349 人、抵押權人 38 人，公告期滿計 1 人提出異議；通知未送達者，本府以 94 年 12 月 6 日府地發字第 09430392600 號公告辦理公示送達，期滿無人提出異議。

(2)原納入徵收之奇岩段二小段 29-1 地號等 6 筆土地，經內政部以 98 年 9 月 4 日內授中辦地字第 0980725371 號函核准撤銷區段徵收，本府 98 年 10 月 7 日依法公告，至同年 11 月 6 日公告期滿，無人提出異議。

#### 2、土地改良物部分

(1)業於 94 年 12 月 13、14 日辦理農作物協議價購補償發價作業，60 戶全數同意協議價購。

(2)本區段徵收範圍內之建築物皆為違章建築物，計有 34 戶，本府於 94 年 6 月 10 日辦理地上物拆遷公告，同年 6 月 14 日函請本市建築管理工程處辦理違章建築查估及處理事宜，該處於 95 年 12 月完成發價作業，並於 97 年 3 月 17 日完成拆除作業。

### (二)異議處理

1、本案於 94 年 7 月 28 日召開區段徵收土地取得協議價購會議，土地所有權人均不同意協議價購，同日接續協議

價購會議之後召開區段徵收說明會，會議上少數地主表示抵價地發還比例 40% 太低、以公告現值計算補償費太低、國中用地之必要性、公園綠地太多，可建築土地面積太少等意見，嗣後 71 位民眾連署反對開發，反對的理由與區段徵收說明會中民眾意見大致相同，經市府回復後，無再陳情情事。

- 2、公告實施區段徵收期間 1 人針對公告土地現值及抵價地比例 40% 太低提出異議，經市府回復後，無再提起行政救濟情事。
- 3、公告實施區段徵收期間，徵收範圍內 1 位合法建物所有權人陳情其所有之合法建物因部分坐落於本區段徵收範圍內計畫道路上，致面臨房屋拆除之窘境，經本府詳查後發現區段徵收範圍內之奇岩段二小段 29-1 地號等 6 筆土地於當地都市計畫劃入農業區前，地上之房屋即領有使用執照，本府都市發展局遂就該 6 筆土地建議回復其土地使用分區為原來的第三種住宅區，並提報臺北市都市計畫委員會 95 年 1 月 23 日第 552 次委員會議。審議通過，該 6 筆地號土地不納入區段徵收範圍，嗣於 98 年 10 月 7 日公告撤銷區段徵收。
- 4、本區段徵收範圍內 1 位民眾因在建物內搭建鐵架、水族箱，以密集的方式養殖觀賞魚類(如豹蛇七彩神仙魚)，如依當時現有法規計算遷移費恐與正常遷移價格有落差，經本府前法規委員會就遷移費之適用範圍釋疑，再由內政部解釋就性質特殊之遷移費可視現場狀況核實查估，爰本府尋求各單位、協會推薦相關領域之專家學

者，於現場查估遷移費，最後決定以「袋」作為遷移的計算單位，並依此費用進行遷移費用之發放，民眾因對於估價結果及過程不滿提起訴願，惟最後經內政部訴願審議委員會駁回。

- 5、本區段徵收範圍內 1 位民眾因違章建築強制拆除事件，以本區段徵收違法等理由，向各級地方法院及行政法院提出「徵收無效」或「補償損失」與「國家賠償」之訴求，惟均遭各法院駁回其訴或判決其敗訴。
- 6、本區段徵收範圍內 1 位土地所有權人，因公告實施區段徵收當時住所不明，無法送達，本府爰以公示送達方式辦理。又依臺灣士林地方法院民事執行處於 94 年 11 月 7 日函表示該名土地所有權人之債權人申請清償債務強制執行，本府遂於 95 年 2 月 14 日依法定程序將該土地所有權人應領地價補償費扣繳欠稅款後解繳臺灣士林地方法院民事執行處；嗣該名土地所有權人於 101 年 2 月 21 日死亡，其繼承人於辦理繼承時主張該土地所有權人並未接獲任何區段徵收通知，且認為發還地價補償費過低，遂向本府地政局土地開發總隊陳情，期望改發回抵價地。惟本案本府已依法辦理公示送達，該名土地所有權人未於期限內向本府申請發給抵價地，且本區段徵收案土地分配成果已於 101 年 2 月 12 日公告期滿確定，故無法受理其發還抵價地，依法發給現金補償。

### 三、各項補償費發放情形

#### (一) 私有土地地價補償

##### 1、現金補償

領取現金補償者計 66 人，共發放地價補償費新臺幣 32,036,691 元，佔總補償地價新臺幣 2,649,464,967 元之 1.21%。

##### 2、存入保管專戶

逾期未領取補償費者計 26 人，未受領之地價補償費新臺幣 1,320,367 元（佔總補償地價新臺幣 2,649,464,967 元之 0.05%），扣除代扣清償租約新臺幣 202,300 元，依規定分別於 95 年 3 月 20 日及 6 月 14 日存入保管專戶，計存入新臺幣 1,118,067 元。

##### 3、基金解繳法院

共有 3 位土地所有權人，因其債權人向臺灣士林地方法院民事執行處申請假扣押強制執行事件或清償債務強制執行事件，該院受理後函請本府將該 3 位土地所有權人地價補償費解送法院，本府據以將該等土地所有權人地價補償費逕由基金解繳法院，總解繳金額新臺幣 57,807,615 元（佔總補償地價新臺幣 2,649,464,967 元之 2.18%），扣除欠稅新臺幣 3,882 元，分別於 94 年 12 月 15 日及 95 年 2 月 14 日解繳法院，實際解繳金額新臺幣 57,803,733 元。

#### (二) 公有土地作價補償

1、國有土地以作價方式提供者 8,485.76 平方公尺，地價補償費新臺幣 152,743,680 元。

2、臺北市市有土地以作價方式提供者 1,370.432 平方公尺，地價補償費新臺幣 24,667,776 元。

**(三) 土地改良物一併徵收補償**

本區段徵收範圍無應辦理一併徵收之土地改良物。

**(四) 地上物及其他補償**

本案地上物拆遷處理費、農作改良物補償費、自動拆遷獎勵金、人口搬遷補助費、自動搬遷救濟金、營業損失補助費、電力外線補助費、安置費等，共計新臺幣 38,724,758 元。

#### 四、抵價地申請、核定及分配

##### (一)抵價地申請及核定

本區私有土地所有權人共計 353 人，申請發給抵價地之所有權人計 287 人，核定發給抵價地者計 287 人，申領抵價地金額共計新臺幣 2,558,300,294 元，佔總補償地價新臺幣 2,649,464,967 元之 96.56%。

##### (二)抵價地分配

- 1、本府以 99 年 5 月 27 日府地發字第 09930668000 號令訂頒「臺北市奇岩新社區區段徵收抵價地分配作業要點」，區段徵收後地價於 100 年 6 月 24 日經本市地價及標準地價評議委員會第 45 次會議評定，本府遂以 100 年 6 月 29 日府地發字第 10030789300 號函核定各土地所有權人之應領抵價地權利價值，並於 100 年 7 月 29 日假本市石牌國民中學學生活動中心 3 樓禮堂召開抵價地分配作業說明會。
- 2、本地區經核准自行合併分配抵價地之代表人及權利價值達最小分配面積所需權利價值之土地所有權人，共 35 組分配戶，本府分別於 100 年 10 月 18 日及 100 年 11 月 21、22 日假本市奇岩區民活動中心辦理抵價地分配抽籤作業及抵價地分配作業，並於 101 年 1 月 13 日以府地發字第 010130031400 號公告土地分配結果暨相關圖冊，公告期間自 101 年 1 月 14 日至 101 年 2 月 12 日止，期間內無人異議。



圖 6 抵價地分配作業說明會照片



圖 7 抵價地抽籤及分配作業照片

## 五、拆遷戶安置計畫執行情形

### (一)拆遷安置計畫

本區段徵收案執行拆遷安置之依據係依本府 94 年 4 月 4 日核准之「臺北市奇岩新社區區段徵收拆遷安置計畫」，作為本區區段徵收案拆遷安置計畫。

#### 1、安置方式

合法建築物及民國77年8月1日前之違章建築，其建築物經全部拆除者

- 本府提供基隆河整治區第三期專案國（住）宅，配售予拆遷戶。
- 放棄承購專案住宅者，每1戶發給安置費用新臺幣72萬元整。

民國77年8月2日至83年12月31日之違章建築，其建築物經全部拆除者

- 每1建物發給自動搬遷行政救濟金新臺幣39萬元。

#### 2、安置標準

(1)本地區內必須全部拆除之合法建築物及民國 83 年 12 月 31 日以前之違章建築，其所有權人為依本計畫規定應安置之拆遷戶。又於本地區內擁有數個門牌者僅能配售專案國（住）宅 1 戶，其餘門牌建物發給安置費用；其為共有者，由共有人於規定期限內自行協調由 1 人單獨或全體共有人共同配售 1 戶專案國（住）宅。

(2)民國 84 年 1 月 1 日以後之違章建築事實上處分權人不予安置。

## (二) 執行情形

### 1、 專案（市民）住宅配售情形

區內具安置資格之拆遷戶計 6 戶，由本府提供基隆河整治區第三期專案國（住）宅供配售，並於 95 年 5 月 4 日由本府都市發展局辦理專案國（住）宅抽籤分配完成。

### 2、 自動搬遷行政救濟金新臺幣 39 萬元

查本區段徵收範圍內共計有 10 人所有建物係於 77 年 8 月 2 日至 83 年 12 月 31 日間興建，救濟金於 95 年 8 月 11 日全數發價完畢。

## 六、 管理機關領回土地分配情形

區段徵收前已作為土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款用地使用以外之土地，其管理機關均同意以作價方式撥供本府地政局統籌規劃。

## 七、 農業專用區土地配售情形

本案土地使用分區無農業專用區。

## 八、 工程施工

### (一) 工程概述

本案工程施工計畫依「擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案」都市計畫書、「臺北市北投區奇岩新社區都市設計管制要點」、「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定辦理。工程分為土木工程及景觀工程，土木工程規劃設計及發包施工由本府地政局土地開發總隊自行辦理，景觀工程則委託本府工務局公園路燈工程管理處代辦設計審查、發包施工及監造工作，土木工程於 98 年 9 月 30 日開工，101 年 8 月 21 日竣工，並於 104 年 5 月 20 日完成驗收；景觀工程於 101 年 8 月 3 日開工，102 年 7 月 20 日竣工，並於 103 年 1 月 15 日完成驗收，公共工程於驗收時併同點交予本府各權責機關接管維護。以下分別就土木工程與景觀工程 2 部分敘述實際開發歷程



圖 8 開工典禮照片

#### 1、 土木工程：

本案於 98 年奇岩新社區區段徵收都市計畫變更內容確定但尚未完成法定程序之期間，已先進行區內的工程規劃設計，並先準備發包前置作業，為了不耽誤後續抵價

地分配、土地點交作業期程，在 98 年 6 月 19 日公告實施本區之細部計畫之後，便立即辦理土木工程發包作業，預算為新臺幣 3 億 991 萬 6,350 元，嗣後於 98 年 8 月 25 日決標，決標金額新臺幣 2 億 4,786 萬元，隨即在 98 年 9 月 30 日開工。主要工程項目包含整地工程、雨水排水工程、污水下水道工程、自來水管線工程、電力管線工程、纜線管線工程、道路工程、號誌工程及照明工程。

本區土木工程施工，從 98 年 9 月 30 日開工至 101 年 8 月 21 日竣工，經歷了 3 年的光景，從雜草叢生的廢棄農田，轉變為街道整齊，期待新生的土地。



圖 9 街廓道路全景照片

## 2、景觀工程：

景觀工程係本府地政局土地開發總隊委由本府工務局公園路燈工程管理處辦理工程規劃設計、發包事宜，完成規劃設計後，先由本府地政局土地開發總隊進行公園、綠地之整地工程施作，再由本府公園路燈工程管理處進行後續景觀工程施作。

景觀工程分為 5 個工程標案，共 5.63 公頃，各自獨立發

包施作，分別為：公一、公二、公三、公四公園及綠一綠地等 5 區塊，自 101 年 8 月 3 日起陸續開工，103 年 1 月 15 日全案驗收合格，各工程發包施工費預算金額、決標金額及開工竣工驗收合格日期等資料詳如下表。景觀工程完工後計畫範圍內之中崙仔溝、公園生態池、受保護樹木與計畫範圍外之周邊公園綠廊陸生棲地與磺港溪河岸水生棲地串連一體，以維護生態系統，降低環境干擾，塑造優質社區，實現生態平衡及永續發展的設計理念。

表 3 景觀工程各標案資料一覽表

|      | 施 工 費<br>預 算 | 決 標 金 額    | 決 標 日 期   | 開 工 日 期   | 竣 工 日 期   | 驗 收 合<br>格 日 期 |
|------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 公一公園 | 36,093,908   | 25,830,000 | 101.01.13 | 101.08.03 | 102.06.30 | 102.12.31      |
| 公二公園 | 24,963,168   | 19,630,000 | 101.10.16 | 102.03.12 | 102.07.20 | 103.01.15      |
| 公三公園 | 12,498,622   | 9,068,000  | 101.11.06 | 101.12.21 | 102.06.12 | 102.09.09      |
| 公四公園 | 10,144,345   | 7,899,988  | 101.11.09 | 101.12.19 | 102.04.22 | 102.07.10      |
| 綠一綠地 | 13,911,303   | 10,520,000 | 101.11.09 | 101.12.21 | 102.05.17 | 102.09.04      |

## (二) 施工項目及特色

### 1、主要施工項目

- (1) 整地工程：含挖填方、整地、測量及地上物拆除運棄。
- (2) 道路工程：道路路基及瀝青混凝土鋪面工程 18,564 平方公尺。
- (3) 交通工程：標誌、標線及號誌桿 16 支。
- (4) 停車工程：汽車停車格 174 格，機車停車格 34 格。

- (5) 排水工程：道路側溝 6 公里、鍍鋅格柵蓋 919 處及溝蓋 6 公里。
- (6) 電力及電信工程：電力人孔 40 座及電信手孔 99 座。
- (7) 自來水及污水工程：自來水管線 4.3 公里及污水下水道管線 3.9 公里。
- (8) 景觀工程：植栽樟樹 81 株、綠美化杜鵑 1,494 株、七里香 452 株、生態池 1 座及路燈 102 盞。

## 2、工程特色

景觀工程面積合計 5.63 公頃，約佔全部區段徵收面積三分之一，除了高比例的綠資源面積外，本工程尚有下列特色：

### (1) 保留樹木資源

公園綠地內保留現地大量喬木，計有桑椹、相思樹、芒果、榕樹、山櫻花、麵包樹、樟樹、黑板樹、雀榕、山黃麻、烏白、台灣欒樹、印度橡膠樹等及符合「臺北市樹木保護自治條例」之受保護樹木。

### (2) 復育中崙仔溝

中崙仔溝為磺港溪支流，原為區域灌溉水源之一，從威靈頓山莊流經丹鳳山公園，於清江國小北側進入本區段徵收範圍，依序流經綠一綠地、公四公園及公二公園後，於奇岩抽水站北側排入磺港溪，是本區段徵收範圍內主要水圳。開發前，中崙仔溝於清江國小處水質呈現低濁度、酸鹼中性，具有良好溶氧量，惟部分渠段有堵塞、乾枯的情形，故景觀工程除打通河道，形成活水外，亦

於局部渠段以乾砌塊石工法保護河道，以降低水流侵蝕沖刷的影響，塊石間孔隙尚可提供植物生長空間，達到水岸綠化之目的。



圖 10 中崙仔溝復育前後照片

### (3) 應用透水性鋪面

由於透水性鋪面具有多孔隙材料特性，降雨時，雨水可穿過鋪面孔隙，直接滲入路基，具有涵養地下水源、減輕排水系統負擔及延緩洪峰流量的功能，惟透水性鋪面強度低於傳統瀝青或水泥鋪面，因此適用於輕交通量及低承載之場合，故景觀工程係於廣場空間、人行步道及腳踏車道設置，其中，廣場空間及人行步道採用高壓透水磚、腳踏車道採用透水瀝青混凝土。



圖 11 透水瀝青混凝土及高壓透水磚照片

## 九、地籍整理及交地

### (一)地籍整理

- 1、101年4月16日以府地發字第10130249200號函囑託轄區登記機關辦理區段徵收前地號截止記載、區段徵收公有土地登記、領回抵價地所有權第一次登記及重新設定抵押權登記等，101年4月23日辦竣相關登記。
- 2、區段徵收重新整理地籍，土地筆數由181筆整理為81筆，消除畸零不整地籍，並減少土地界址糾紛。

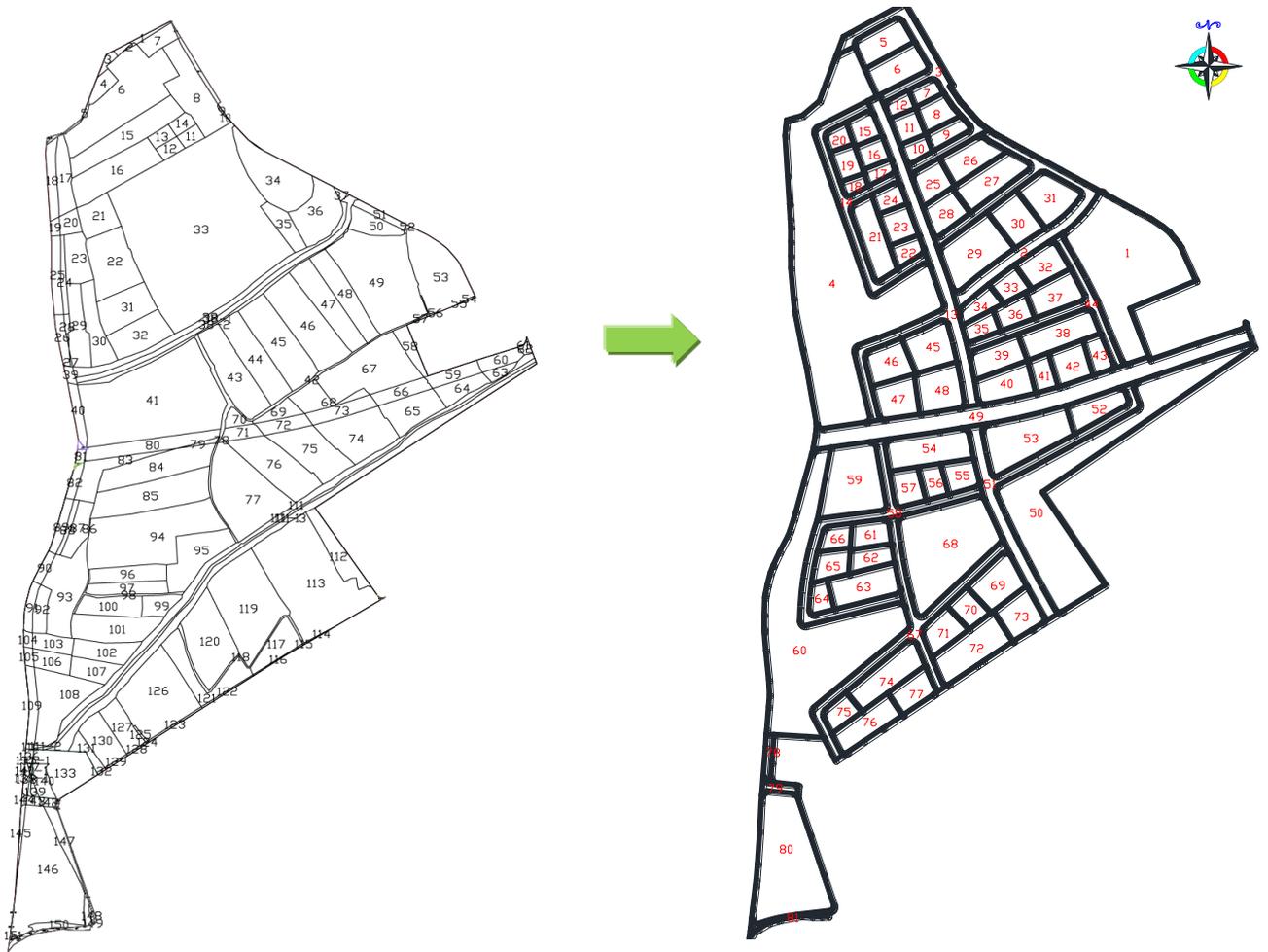


圖 12 地籍整理前後對照圖

## (二) 土地點交

- 1、抵價地：共計 52 筆，於 101 年 7 月 30 日至 9 月 12 日分批辦理第 1 次土地點交作業，於 101 年 12 月 27 日辦理第 2 次土地點交作業，於 102 年 6 月 17 日辦理第 3 次土地點交作業，及於 103 年 5 月 28 日配合道路開放辦理第 4 次土地點交作業，全區抵價地辦竣點交予土地所有權人。
- 2、屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款規定無償登記為市有之公共設施用地：道路用地計 11 筆，於 103 年 3 月 27 日辦竣點交予本府工務局新建工程處；公園及綠地用地計 5 筆，分別於 101 年 4 月 18 日至 102 年 6 月 26 日點交予本府工務局公園路燈工程管理處。
- 3、屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款規定之公共設施用地：本案徵收計畫書載明機關用地及抽水站用地無償撥供需地機關使用，該 2 筆土地分別於 101 年 10 月 31 日點交予本府社會局及同年 11 月 27 日點交予本府工務局水利工程處。
- 4、其餘可建築土地：計 11 筆土地。其中三合段 80 地號土地經本府規劃作為公共住宅使用，嗣經行政院 104 年 12 月 4 日核准專案讓售予本府都市發展局後，於 105 年 5 月 3 日辦竣管理機關變更登記，並於 105 年 5 月 20 日點交予該局；另其餘 10 筆土地未來將配合本府政策開發利用。



圖 13 區段徵收土地分配結果圖

## 伍、財務收支情形

### 一、開發總費用

本案截至 105 年實際支出及未來預估支出之開發總費用如下表：

表 4 開發總費用明細表

| 項目        | 金額（新臺幣元）           | 備註               |
|-----------|--------------------|------------------|
| 私地現金補償    | 91,164,673         | 截至 105 年實際支出     |
| 公地作價補償地價  | 177,411,456        |                  |
| 差額地價補償費   | 10,436,752         |                  |
| 地上物及其他補償費 | 38,724,758         |                  |
| 登記費       | 1,847,446          |                  |
| 工作費       | 14,292,531         |                  |
| 工程費       | 455,068,478        |                  |
| 貸款利息      | 77,576,088         |                  |
| 未來需求      | 1,164,081          | 預估支出（含工作費及工程管理費） |
| <b>合計</b> | <b>867,686,263</b> |                  |

## 二、開發總收入

本案除未處分可建築土地，未來將配合本府政策或依相關規定辦理外，其他程序均已完成，並依區段徵收實施辦法第 41 條規定辦理財務結算。本案開發總收入包含土地所有權人繳納之差額地價及 11 筆可建築土地。可建築土地部分因本府考量為稀有資源，應儘量配合施政需求，故經多次評估，延後處分時間。目前除北投區三合段 80 地號土地已專案讓售予本府都市發展局外，其餘可建築土地皆尚未處分。又預期處分收入則因延後處分時間及開發後不動產市場熱絡、地價逐年上漲等因素，是以預估開發總收入為新臺幣 3,492,840,152 元，盈餘新臺幣 2,625,153,889 元。

表 5 預估開發總收入明細表

| 項目        | 金額（新臺幣元）             | 備註  |
|-----------|----------------------|---|
| 土地處分      | 5,959,832            | 土地所有權人依調整分配規定增配土地應繳納之差額地價   |
| 土地處分      | 1,156,363,070        | 讓售北投區三合段 80 地號土地予本府都市發展局，依 104 年公告土地現值計算（ $5,932.44\text{m}^2 \times 194,922 \text{元}/\text{m}^2$ ） |
| 未處分可建築土地  | 2,330,517,250        | 依 105 年公告土地現值預估（ $10,450.75\text{m}^2 \times 223,000 \text{元}/\text{m}^2$ ）                         |
| <b>合計</b> | <b>3,492,840,152</b> |   |

說明：

11 筆可建築土地，原規劃作為興建公共住宅基地，惟考量各土地形勢及經費等相關因素，僅北投區三合段 80 地號土地供作辦理公共住宅。故預估其他未處分土地收入暫按「臺北市市有財產管理自治條例」第 82 條後段規定，以 105 公告土地現值估算。

## 陸、效益評估

### 一、促進土地利用

鑑於本市北投區奇岩里農業區地質及區位條件均不適宜維持農業區使用，且四周皆已發展為住宅社區，為改善本區土地低度利用情形，平衡北投舊市區與石牌地區間都市發展，帶動地區均衡發展，符合地區發展需要，同時促進土地利用，提高經濟效益，改善環境景觀及北投區公共設施不足之困境。

### 二、充實公共建設

因應地區發展之需求，規劃具生態保育概念之住宅區及相關公共設施，並結合鄰近生活機能及公共運輸系統，以吸引居住人口，促進地區穩定發展，又開發取得之公園及綠地，除增加市民休憩空間，亦可作為劃設防災避難區，並結合本地區道路系統、公共開放空間及公共設施之配置，納入全市性防災計畫。

### 三、節省開發成本

區段徵收後，本府無償取得公共設施用地 9.36 公頃，提供可建築土地「第三種住宅區」1.638 公頃，擷節公設用地取得及開闢工程所需鉅額費用約新臺幣 20.56 億元。

### 四、土地價值提升、共享開發利益

就原土地所有權人而言，配合本案都市計畫變更使用分區、放寬使用管制，提高利用價值；對市民而言環境景觀獲得大幅改善，並有更多開放活動空間，可謂創造整體價值、共享開發利益。整體而言，本區土地利用價值提高，民眾開發利益增漲，政府稅收亦相對增加，政府與民眾共創雙贏，提升整體市民福祉。

### 五、結合原有地景邁向生態社區

在生態社區的規劃構想下，本區共開闢 4 處公園、1 處綠地，皆位於社區四周，並有 2 條復育之溪流流經，利用原有優勢結合親近山水之環境，規劃中密度住宅社區，創造優美、安全的生活街道步行空間，結合本地區沿河岸空間利用，塑造優良的居住生活品質，再配合區外原有之學校、圖書館、市場等，各項生活機能相當完善，以發展生態社區為主，提升生活品質，並期望將生態社區的理念推廣至全市，融入低碳、節能、減洪、保水的設計理念，成為本市生態示範社區。

#### 六、創新生態工法、環境共存共榮

本區以生態社區的構想重新整理開發，5 處公園綠地藉生態工法設計，串連完整的綠帶系統、以自由表面水流式溼地法復育中崙仔溝、溼地的介質採用現地土壤、設置露天滯洪池，使得塊石間孔隙可提供植物生長空間，平日供居民活動休憩、暴雨時則收減災防洪之效，創造海綿城市，並同時提供植栽更好的生存環境。

區內規劃完整自行車路網，降低內燃機運具的使用，同時自行車道鋪面更以彩色透水瀝青混凝土鋪設，底層則以透水性混凝土取代傳統僅採碎石級配夯鋪之作法，改善透水鋪面平整度不足或年久受雨水浸潤產生沈陷不均之缺點，亦兼顧日後維護更新之簡便性，打造新城市開發新典範。

## 柒、檢討及建議

本區段徵收開發面積約 16.68 公頃，主要建設為公園、廣場、綠地、道路、抽水站及機關用地，辦理期間必須整合地政、都市計畫、環境影響、水土保持、樹木保育、工務、管線、水利、建管等單位通力合作、高度配合，始能完成，過程中所面臨之問題，皆需面對與克服，茲將辦理期間遭遇之困難及建議事項整理如下：

### 一、開發延宕，影響鄰近居民生活

本案自 94 年公告區段徵收至 103 年點交抵價地完竣予土地所有權人歷時 9 年，造成開發延宕問題大致可分為都市計畫變更及工程進度落後，分述如下：

- (一)都市計畫變更：在早期開發階段，因為發現都市計畫的道路寬度無法埋設下方管線、受保護樹木需要原地保留、近年少子化等問題，需要透過都市計畫的變更來解決，所以在開發前期，都市計畫的調整變更佔了很大部分的時間(約 3 年)。整個開發工程至 98 年完成都市計畫法定程序後才開始動工，影響整體開發時程。建議爾後開發案於都市計畫擬定階段，即將樹木保護、文化古蹟等提前列入考量，邀集相關主管機關充分溝通，將其意見納入各項計畫或設計審議報告。
- (二)工程進度落後：工程施工過程中面臨既有三合街二段須維持人車通行需求、緊鄰公館路 130 巷 1 弄住戶停車、管線、箱涵等遷移、設計不當、民眾陳情或抗爭、廠商財務不佳及天候等問題，未能順利在契約約定期限內完工，影響當地居民生活，未來辦理區段徵收工程規劃設計及發包階段應會同設計單位人員現勘了解開發地區特性，並提醒設計單位加強雨污水設施、供電線路、路燈、樹木保護及地下管線等各項設

施調查，以避免設計不當；另涉及既有道路拓建、改善及復舊，應注意新舊設計界面合理性、施工順序可行性及假設工程安全性，並適時公告周邊民眾應注意事項，並考量與民房高程順接、既有架空電力設施保護、人車通行、停車需要及消防安全，避免影響民眾日常生活。

## 二、其餘可建築土地後續處分時程

本區段徵收範圍內除北投區三合段 80 地號土地已讓售本府都市發展局供作公共住宅興建基地外，其餘土地現階段仍在研議利用方式。又為不影響本市實施平均地權基金營收、加速土地活化利用，如何儘速開發利用並提高區段徵收其餘可建築土地之使用效率，並提供本府政策所需之用地，建議未來於區段徵收規劃階段即應審慎思考取得其餘可建築土地後之土地處分方式及時程，以增加開發後土地之使用效能。

## 捌、結論

近年來因時空背景轉換，環境與土地倫理的倡導，區段徵收除扮演傳統土地開發利器，未來更應融入生態工法之概念，重視人為環境與自然環境的互動與共生，於整體開發同時，創造更多樣性的生態棲地，亦使民眾更貼近自然。藉由區段徵收手段，由整體開發奠定完善之基礎公共建設著手，強調智慧生態社區意識，實現智慧、節能、低碳、環保、永續及人性化之智慧生態社區。

臺北市奇岩新社區區段徵收整體開發案打破「填土整地」、「闢建道路」、「土地重新分配整理」等追求經濟發展的既定印象，首創以生態永續，環保概念著手進行開發，透過合理的設計，維持原有生態系統，減少對環境的干擾和破壞，塑造本區成為一具生態保育觀念、高品質住宅及相關公共設施之生態社區。開發規範除了原有「臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案都市設計管制要點」對於區內退縮綠帶、開放空間管制、建築規劃管制、排水系統、交通規劃、廣告物管制、受保護樹木與特殊樹群之保存維護，以及藍（水資源）、綠（植栽綠化）資源系統規劃管制等制定各種規範外，亦藉由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議，賦予各項開發較有彈性的規劃。再者，更訂定「奇岩社區生態設計準則」，期望未來奇岩新社區的開發者能在這片土地上開創生態造鎮的全新典範，朝向樂活、共存、綠色的城市邁進。



附件

**臺北市奇岩新社區區段徵收拆遷安置計畫**

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為妥善安置臺北市奇岩新社區（以下簡稱本地區）區段徵收範圍內拆遷戶，爰訂定本拆遷安置計畫（以下簡稱本計畫）。
- 二、本計畫依土地徵收條例、土地徵收條例施行細則、區段徵收實施辦法、臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法與臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理安置應行注意事項規定辦理。
- 三、安置資格：
  - （一）本地區內必須全部拆除之合法建築物及民國 83 年 12 月 31 日以前之違章建築，其所有權人為本計畫依規定應安置之拆遷戶。
  - （二）民國 84 年 1 月 1 日以後之違章建築之所有權人不予安置。
- 四、安置方式：
  - （一）本地區內必須全部拆除之合法建築物及民國 77 年 8 月 1 日前之違章建築，由本府提供基隆河整治區第三期專案國（住）宅，配售予拆遷戶；放棄承購專案國（住）宅之拆遷戶，每 1 戶發給安置費用新台幣 72 萬元整。
  - （二）民國 77 年 8 月 2 日至民國 83 年 12 月 31 日之違章建築，其建築物經全部拆除者，每一建物發給自動搬遷行政救濟金新台幣 39 萬元。
- 五、合於四之（一）規定之建物所有權人，於本地區縱其擁有數個門牌者僅能配售專案國（住）宅 1 戶，其餘門牌建物發給安置費用；其為共有者，得由共有人於規定期限內自行協調由 1 人配售 1 戶專案國（住）宅或配售 1

戶專案國（住）宅由全體共有人共有。

六、本區拆遷安置戶如情況特殊，有合理增加配售專案國（住）宅之正當理由時，得由本府地政處視個案情形，簽請市長核准後專案處理。

七、本計畫所需費用，由本市實施平均地權基金支應，並依區段徵收法令規定計算開發總費用。

臺北市奇岩新社區區段徵收成果報告書

發行人：李得全

出版者：臺北市政府地政局

地址：11008 臺北市信義區市府路 1 號

網址：<http://www.land.gov.taipei/>

電話：(02)2720-8889

傳真：(02)2720-2107

編著：臺北市政府地政局

編輯委員：韋彰武、蕭子慧、范乾峯、郭丞峰、黃勤豪、  
賴玫錡

出版年月：105 年 6 月