

案件編號：109A02A0092

(內政部印)

內政部 109 年 月 日 台內地字第

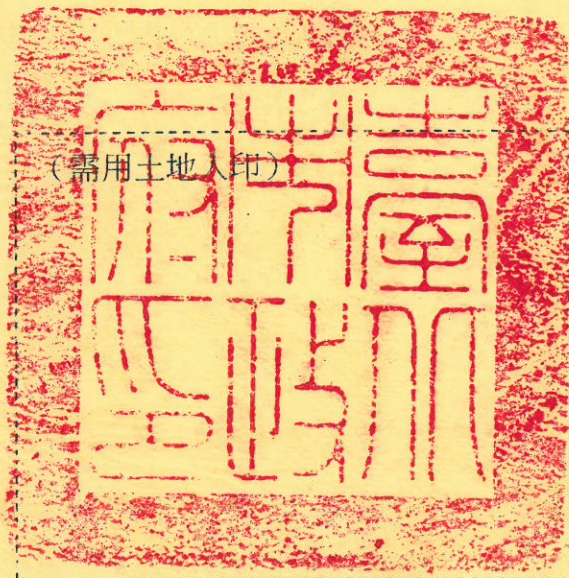
號函核准徵收

信安街 15 巷東側（六張犁營區 B 街廓北側及
東側）道路新築工程

徵收土地計畫書

臺北市政府

(需用土地人印)



製作日期：中華民國 109 年 月 日

徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「信安街 15 巷東側（六張犁營區 B 街廓北側及東側）道路新築工程」需要，擬徵收坐落臺北市信義區三興段二小段 361-1、362-1、374-1、376 地號等 4 筆土地，合計面積 0.002975 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 13 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為興辦「信安街 15 巷東側（六張犁營區 B 街廓北側及東側）道路新築工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

（一）擬徵收坐落臺北市信義區三興段二小段 361-1、362-1、374-1、376 地號等 4 筆土地，合計面積 0.002975 公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

（二）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。本案勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，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。

（三）徵收土地範圍內無特定農業區農牧用地。

三、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：本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，本府本於權責辦理本道路工程，依法無須報經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 109 年度-公共用地補償項下（如后附臺北市議會 109 年 2 月 5 日府主公預字

第 1093001036 號令影本。)

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

本計畫為民國 51 年公告「北市第 31、32、33 號細部計畫圖」劃設為 8 米道路用地，迄民國 77 年「修訂信義計劃界線、保護區界線、和平東路、基隆路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」維持為道路用地使用，嗣於民國 94 年公告「修訂臺北市信義區原陸軍保養廠用地細部計畫案」道路往南拓寬，屬都市計畫劃定寬度 12 公尺之都市計畫道路，歷經本府都市計畫及交通主管單位評估仍有劃設需求，迄今仍維持計畫道路，本次徵收部分係屬 51 年劃設之 8 米道路用地；本計畫道路長約 218 公尺，打通吳興街 156 巷 33 弄、65 弄至吳興街 220 巷 59 弄，鄰接六張犁社會住宅 B 區基地範圍。考量該地區社會住宅完工後將引入居住人口及車流，本路段開闢後，可使區域路網完善，充分提供緊急事件發生時逃生動線之需，強化該區域防災條件、改善居住環境及交通連通功能，實有徵收私有土地必要。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本道路工程範圍總計面積約 2711.75 平方公尺，僅徵收私有土地面積 29.75 平方公尺，約佔道路總面積 1.1%，開闢範圍皆依據都市計畫規劃路線及寬度辦理，徵收所用土地皆為計畫道路使用，並無徵收道路用地範圍外之土地，預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本路段係 12 公尺寬都市計畫道路，北側臨接住宅區、東側臨接景勤 1 號公園、南側臨接六張犁社會住宅 B 區基地、西側臨接吳興街 156 巷 65 弄巷道，皆係可供人車通行之都市計畫道路。為因應本府六張犁社會住宅 B 區工程案，此路段道路開闢可使其交通動線串連，提

高附近居民及用路人交通效益，經評估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。…第二項第一款、第三款及第四款之土地，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。…」，惟本案因無土地所有權人提出，故無法以此方式取得土地。

2、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，惟依本案工程屬性，不適合聯合開發。

3、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。因本工程擬徵收之本市信義區三興段二小段361-1、362-1、374-1、376地號等4筆土地，迄今尚未接獲其所有權人願意捐贈土地之意願表示，故無法以此方式取得土地。

4、道路工程係屬公共工程，宜以取得所有權為取得方式，故不考慮以設定地上權或租用方式取得；另協議購買部分，因與部分土地所有權人協議價購不成，故需以徵收方式取得所有權，經評估並無其他取得方式。

(五) 其他評估必要性理由：

本路段預計新闢 12 公尺寬之計畫道路，除提升行車之順暢度，增加行人安全，有助於當地區域聯絡，直接促進道路發揮其功能，故本路段確有其開闢之必要性。

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信義區景勤里，依據本市信義區戶政事務所 109 年 7 月統計資料，景勤里人口數約 3,943 人，年齡結構為 0 至 100 歲，其中以 25 至 60 歲人口居多。徵收計畫範圍內設籍戶 10 人、實際居住 3 人，故實際受影響人數僅 3 人。本道路工程開闢後，受益對象主要為道路周邊居民，對人口年齡結構無直接影響。
- 2、本工程係辦理信義區自吳興街 156 巷 33 弄、65 弄至吳興街 220 巷 59 弄道路開闢，長約 218 公尺，寬 12 公尺。本道路開闢符合「改善交通瓶頸，開闢後受益人數較多者」之原則，對周圍社會環境現況有正面助益。
- 3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：
 - (1)經本府社會局查復本案工程用地範圍有陳○○珠、陳○義、陳○宏為本市之低收入戶；谷○宣、谷○開、楊○樺為本市之中低收入戶，渠等非本案徵收土地上之建築改良物所有權人，無符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定情形，無須訂定安置計畫。
 - (2)經查陳○○珠、陳○義、陳○宏雖設籍本市信義區吳興街 156 巷 33 弄 74 號，惟並無實際居住於前開地址；另谷○宣、谷○開、楊○樺設籍於本市信義區吳興街 156 巷 33 弄 84 號，該門牌建築改良物所有權人已申請全部拆除，故將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定發給人口遷移費。
- 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，將興闢寬度為 12 公尺計畫道路，因道路長度約 218 公尺，估計其通車後

產生之噪音及廢氣，應不致有健康風險。

(二) 經濟因素：

- 1、徵收計畫對稅收影響：本工程範圍於 51 年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。徵收計畫完成後，將因消防、交通及居住品質改善，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：本案工程徵收後無影響任何工廠及公司搬遷，故徵收未造成增減就業或轉業人口。
- 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：本案所需經費已列入本府工務局 109 年度-公共用地補償項下，「信安街 15 巷東側(六張犁營區 B 街廓北側及東側)道路新築工程」補償費預算辦理，所編列經費已足敷支應，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，因道路新築改善都市生活機能，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，本次徵收範圍係為開闢本都市計畫道路，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

區域路網完善，並使該路段的交通更為通暢，提供民眾一個更為安全便利的交通環境。

- 4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：本案工程範圍內無環境敏感區域，並無破壞生態環境之虞，業經本府環境保護局 109 年 7 月 31 日北市環綜字第 1093018854 號函說明本案非屬「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：本工程完工後可改善該地區交通路網，增加其周邊居民及行車、人行安全，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：本案道路工程開闢後，可使交通更順暢便利，減少車輛繞行，降低廢氣排放，因本案徵收工程部分路段鄰接住宅區、公園，且均鄰近道路，該路段開闢後符合土地相容性，提升周圍居住環境品質，改善周邊環境景觀，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，開闢此路段後，可使周邊路網完整，增進地區交通流暢及提供民眾更為安全的交通環境，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：本路段係 12 公尺寬都市計畫道路，北側為住宅區及吳興街 156 巷 33 弄、東側為公園、南側為社會住宅基地（住宅區）及吳興街 220 巷 59 弄、西側臨接吳興街 156 巷 65 弄巷道。目前工程範圍內之道路窄小且有障礙物阻礙通行，本路段開闢後，不僅可增加公共安全，提供緊急事件發生時緊急避難逃生動線之需要，便於各式救災車輛之進出並強化區域防災能力，也可大幅增加使用之便利性並提升生活品質。
- 2、必要性：本案道路南北兩側均為住宅區，南側同時為社會住宅基地，道路窄小且有障礙物阻礙通行，依都市計畫開闢為寬度 12 公尺巷道後，可使區域路網更加完善，改善交通狀況，實屬必要；開闢後有助於提升社會住宅可及性及車輛出入通行安全，增進地區交通順暢。
- 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，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。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。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。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

- (一)本工程徵收範圍內本市信義區三興段二小段 362-1 地號土地現況有「吳興街 156 巷 33 弄 16 號」建物之違章建築，所有權人為高

○進。

(二)本市信義區三興段二小段 374-1、361-1、376 地號 3 筆土地現況為空地。

七、土地改良物情形

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。

八、一併徵收土地改良物

無。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

東臨：景勤 1 號公園

南臨：六張犁社會住宅 B 區基地(住宅區)

西臨：吳興街 156 巷 65 弄

北臨：住宅區

十、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

本工程範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，無須維護（詳如后附本府文化局 109 年 4 月 17 日北市文化文資字第 1093017675 號函查復公函影本）。

十一、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 108 年 11 月 19 日、109 年 2 月 3 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、臺北市信義區公所及信義區景勤里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住所通知有關之土地所有權人，並刊登 108 年 11 月 22 日、109 年 2 月 7 日工商時報及 108 年 11 月 19 日、109 年 2 月 4 日張貼於需用土地人網站，並於 108 年 11 月 29 日、109 年 2 月 14 日舉行公聽會，詳如后附公告與刊登新聞紙影本及張貼於需用土地人網站證明文件，及兩場公聽會之

紀錄影本。

- (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、適當性及合法性，並已拍照或錄影存檔。
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 108 年 12 月 31 日、109 年 3 月 16 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市信義區公所及信義區景勤里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於需用土地人網站，並書面通知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 109 年 2 月 14 日第 2 場公聽會針對 108 年 11 月 29 日第 1 場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，及第 2 場公聽會土地所有權人及相關權利人陳述意見已於會議後會議紀錄進行明確回應及處理。詳如後附 109 年 3 月 16 日府授工新字第 10930253643 號函檢送之會議紀錄。

十二、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所有權人陳述意見之情形

- (一) 本案申請徵收前，本府以 109 年 5 月 6 日府授工新字第 1093046034 號開會通知單檢送協議價購說明資料，通知土地所有權人協議價購，並於 109 年 5 月 14 日與土地所有權人以市價協議。嗣經本府以 109 年 5 月 22 日府授工新字第 1093051230 號函檢送用地取得協議價購會議紀錄，通知土地所有權人如同意讓售者，得於 109 年 6 月 1 日前出具「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。詳如後附協議通知及協議紀錄影本。
- (二) 本案經協議結果，土地所有權黃○超等 49 人同意以價購方式辦理。其餘部分土地所有權人，未能達成協議價購，係因持分土地尚有設定抵押權未塗銷、共同共有人因無法經全體共有人同意協議價

購或於所訂期限內（109年6月1日前）未能完成同意協議價購之簽訂，視為協議不成，且經評估無法以其他方式取得所有權，爰依土地徵收條例規定辦理徵收。

- （三）申請徵收前，已併上開協議會議開會通知及會議紀錄，以書面通知土地所有權人得於109年6月8日前陳述意見，該書面通知均已合法送達。案內三興段二小段361-1地號土地所有權人楊○源於109年6月5日提出異議書，詳如後附陳述書及陳述意見回復情形函文影本；其餘土地所有權人於得提出陳述意見期限內無提出陳述意見。
- （四）本案協議開會通知單及協議價購會議紀錄均完成合法送達手續，且已通知土地所有權人如協議價購不成，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，土地所有權人對後續徵收之程序、相關徵收補償規定及權利等事項應已知悉。
- （五）本案土地協議價購之金額係以市價與土地所有權人協議，該市價除參考本府地政局提供之市價參考資料外，並蒐集篩選「內政部不動產交易實價查詢服務網」條件相近之實價登錄資訊及委託信義不動產估價師出具之不動產估價報告書，針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及專業意見分析後進行評估，經綜合評估後核定，採最高之價格每平方公尺55萬7,000元（詳如附件4「不動產估價報告書摘要」）作為協議價購之市價，與土地所有權人協議，符合土地徵收條例第11條依市價與所有權人協議之規定。

十三、土地所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖。

十五、有無涉及原住民土地之徵收

本案工程無涉及原住民土地之徵收。

十六、安置計畫

- (一) 本府社會局查復本案工程用地範圍有陳○○珠、陳○義、陳○宏為本市之低收入戶，谷○宣、谷○開、楊○樺為本市之中低收入戶，其非本案徵收土地上之建築改良物所有權人，無符合土地徵收條例第 34 條之規定情形，無須訂定安置計畫（詳如后附本府社會局 109 年 3 月 24 日北市社助字第 1093050061 號函查復公函影本）。
- (二) 經查陳○○珠、陳○義、陳○宏雖設籍本市信義區吳興街 156 巷 33 弄 74 號，惟無實際居住於前開地址；另谷○宣、谷○開、楊○樺設籍於本市信義區吳興街 156 巷 33 弄 84 號，該門牌建築改良物所有權人已申請全部拆除，故將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定發給人口遷移費。
- (三) 案內無徵收建築改良物，無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需辦理安置之情形，故無須訂定安置計畫。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

- (一) 計畫目的：本工程係配合六張犁社會住宅 B 區基地之動工，開闢計畫道路將提升交通連通功能，可使區域路網完善，提供緊急事件發生時逃生動線之需，並有效因應災害時避難之流暢性及救災性。
- (二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。
- (三) 計畫進度：預定 110 年 3 月開工，111 年 6 月完工。

十八、應需補償金額總數及其分配

- (一) 應需補償金額總數：16,324,212 元。
- (二) 地價補償金額：16,324,212 元。
- (三) 土地改良物補償金額：0 元。
- (四) 遷移費金額：0 元。

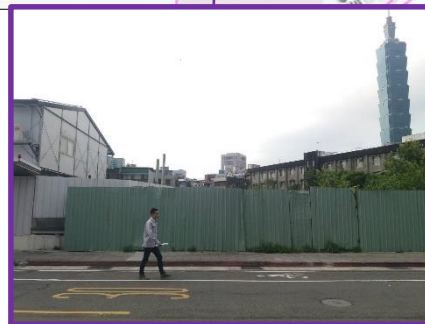
(五) 其他補償費：0 元。

十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：677,965,000 元，所編預算足敷支應補償金額總數 16,324,212 元。

(二) 經費來源及概算：編列本府工務局 109 年度公共用地補償科目預算（如預算書影本）及臺北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價證明文件（如 109 年徵收土地宗地市價清冊及市價變動幅度表）。

土地使用計畫圖及土地使用現況(含照片)

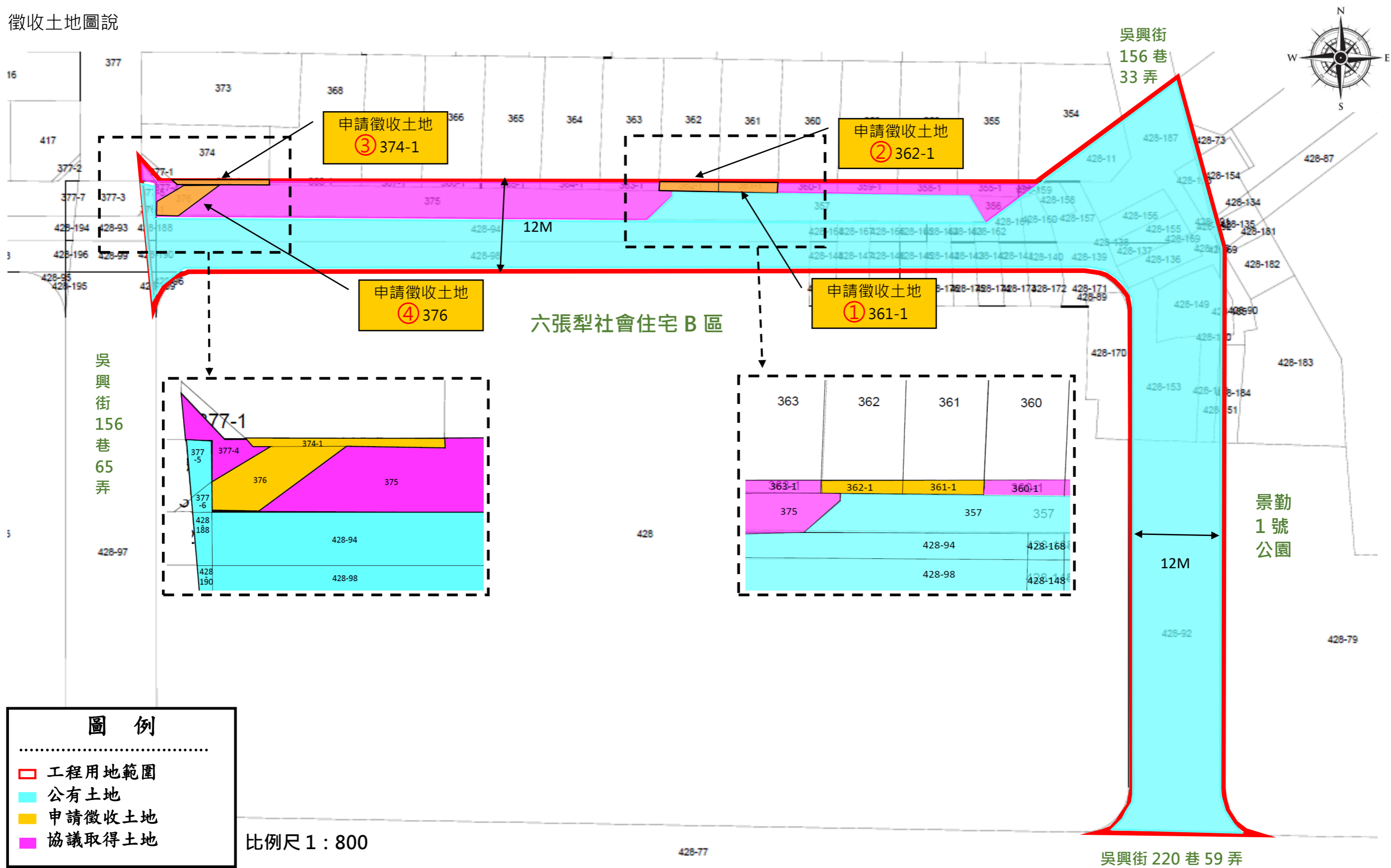


圖例

.....
 工程名稱：信安街 15 巷東側
 （六張犁營區 B 街廓北側及東
 側）道路新築工程
 工程用地範圍



徵收土地圖說



圖例

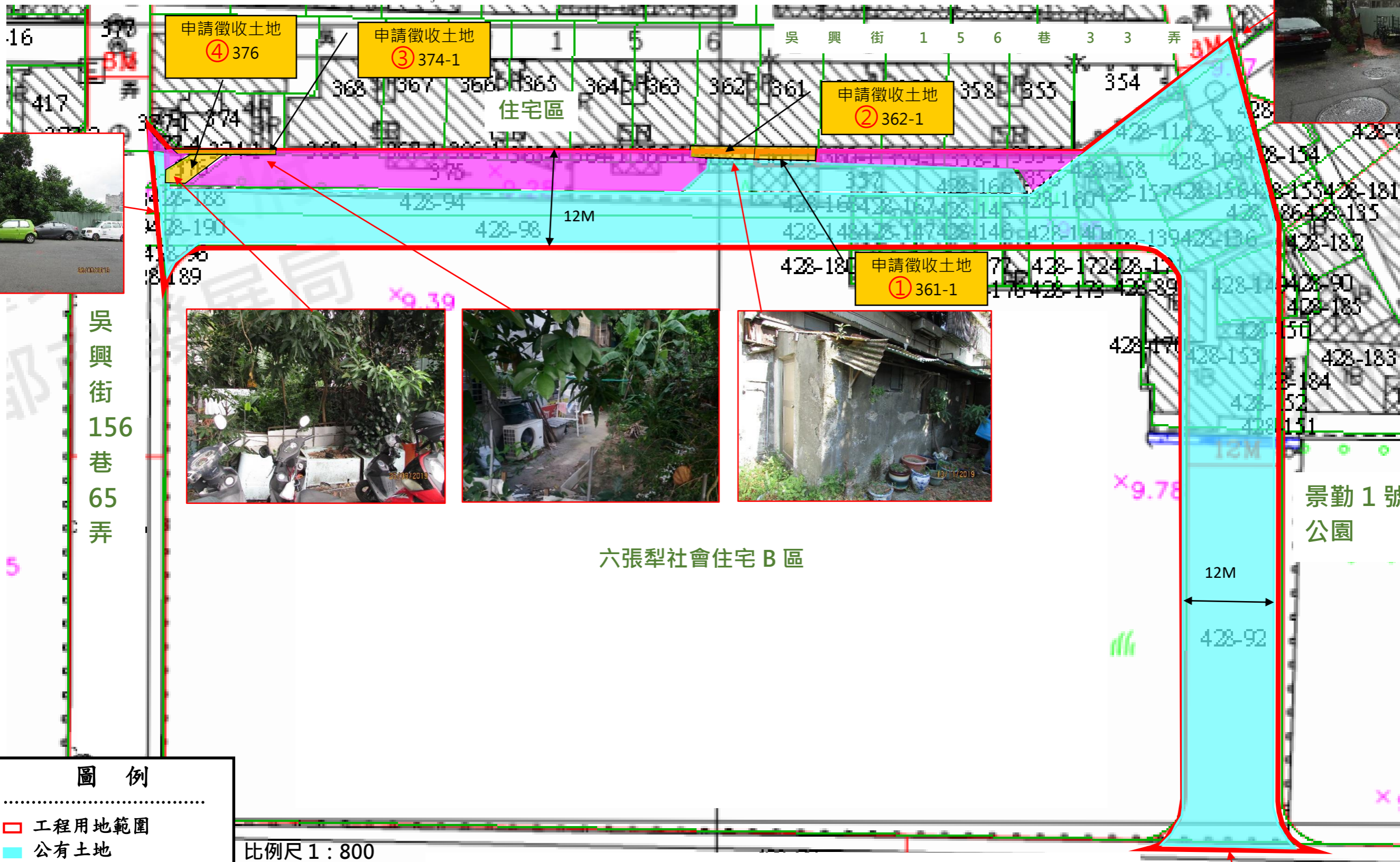
-
- 工程用地範圍
- 公有土地
- 申請徵收土地
- 協議取得土地

比例尺 1 : 800

428-77

吳興街 220 巷 59 弄

土地使用計畫圖及土地使用現況(含照片)



圖例

- 工程用地範圍
- 公有土地
- 申請徵收土地
- 協議取得土地

比例尺 1 : 800

吳興街 220 巷 59 弄

