

徵收土地改良物計畫書

交通部民用航空局（下稱民航局）為提升松山機場飛航服務安全及符合 ICAO Annex 14（國際民航公約第十四號附約）規定，爰規劃於松山機場 10 跑道端設置符合規定之淨空安全區域，前研提「松山機場 10 跑道端北側跑道地帶、安全區及燈光用地取得」中程個案計畫，奉行政院 105 年 9 月 30 日同意照辦（附件一），民航局旋即依計畫於 106 年辦理用地取得，賡續以協議價購或其他方式辦理用地取得，協議不成始以徵收方式辦理；嗣提報「松山機場 10 跑道端北側跑道地帶、安全區及燈光用地取得」徵收土地計畫及撥用土地計畫，並奉內政部 106 年 11 月 9 日准予徵收私有土地（附件二）、行政院 106 年 11 月 8 日、107 年 2 月 1 日、107 年 9 月 12 日及 106 年 11 月 9 日核准撥用臺北市有及國有土地（附件三）。用地範圍之相關土地改良物，依計畫於 107 年間與土地改良物權利人協議方式辦理補償並訂期辦理拆遷，逾期未能配合者，方以徵收方式辦理。爰此，已依上開方式取得臺北市中山區大佳段二小段 765-1 地號等 4 筆土地上之土地改良物，現擬依土地徵收條例第五條第二項規定報請同意徵收，茲依照同條例第十三條及第十三條之一規定，擬具計畫書、附件，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地改良物原因

民航局所報「松山機場 10 跑道端北側跑道地帶、安全區及燈光用地取得」徵收土地計畫，係為提升松山機場飛航服務安全及符合 ICAO Annex14（國際民航公約第十四號附約）規定，並致力維護國際飛航體系安全，爰依規定規劃設置**跑道地帶、跑道端安全區、進場燈區**等區域，已於 106 年度辦竣用地取得，依計畫於 107 年辦理土地改良物拆遷補償，茲以將用地取得範圍淨空，並修築界圍納入松山機場管理範圍，落實飛航安全。案內多數土地改良物權利人均配合以協議方式並訂期完成拆遷補償，逾期未能配合者始擬以徵收方式辦理。

二、徵收土地改良物所在地範圍及面積

擬徵收坐落臺北市中山區大佳段二小段（以下同）765-1 地號等 4 筆土地，合計面積 0.08728 公頃土地上之土地改良物。詳如「徵收土地改良物清冊」與「徵收土地改良物地籍位置圖說」。（詳附件五及六）

擬徵收土地改良物坐落土地取得方式及相關證明文件：

- （一）765-1：有償撥用取得。證明文件：行政院 106 年 11 月 8 日院授內中地字第 1060078181 號函准予有償撥用、撥用土地清冊（附件三）。
- （二）767-5：協議價購取得。詳協議價購取得土地清冊編號 1（附件四）。

(三) 882-3：協議價購取得。詳協議價購取得土地清冊編號 2
(附件四)。

(四) 883-2：

1. 部分有償撥用取得。證明文件：行政院 106 年 11 月 9
日院授財產公字第 10600346290 號函准予有償撥用、
撥用土地清冊(附件三)。

2. 部分協議價購取得。詳協議價購取得土地清冊編號 3
(附件四)。

3. 部分徵收取得。詳徵收土地清冊編號 12(附件二)。

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：

1. 依據土地徵收條例第 3 條第 2 款規定。

2. 依據都市計畫法第 48 條規定。

3. 依據民用航空法第 36 條規定。

(三) 奉准興辦事業文件，如附行政院 105 年 9 月 30 日院臺交
字第 1050038574 號函影本(附件一)。

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改良物合理關連理由：

松山機場係提供國內、國際與兩岸航空運輸服務，
為提升機場飛航服務安全及符合 ICAO Annex 14(國際

民航公約第十四號附約)規定，並致力維護國際飛航體系安全，依規定檢討松山機場 10 跑道端設置北側跑道地帶、跑道端安全區、進場燈區等淨空之區域，相關用地經民航局取得後，**須依計畫辦理區域淨空**，並修築圍牆納入松山機場管理範圍，提升飛航安全，事業計畫業經行政院同意照辦，計畫範圍之私有土地前經協議價購取得或內政部 106 年 11 月 9 日准予徵收、公有土地經行政院 106 年 11 月、107 年 2 月間准予撥用，爰依土地徵收條例相關規定，同時必須兼顧保障所有權人權益，以達上開計畫目的，辦理用地範圍內土地改良物徵收。

(二) 預計徵收土地改良物已達必要最小限度範圍理由：

松山機場北側跑道地帶距跑道中心線 150 公尺範圍，現況並未完全淨空，另依國際保安規定設置之圍牆 2.5 米，並符合轉接面限建高度之規定，爰應取得本案北側跑道地帶及轉接面淨空區合計自距跑道中心線 167.5 公尺範圍內之土地，以符合規範。

松山機場 10 跑道端現行安全區淨空範圍，不符國際民航公約第十四號附約規定之最小建議值，現況並有濱江街 180 巷直接穿越，且無跑道端環場道配置，爰自跑道地帶往西劃設長 150 公尺、寬 120 公尺之安全區，針對安全區不足之區域辦理用地取得；另為依國際保安規定設置之圍牆 2.5 米及符合進場面限建高度，劃設自跑道地帶往西 125 公尺進場面淨空區、向北銜接至 167.5

公尺轉接面淨空區範圍，辦理用地取得及淨空。

10 跑道端現有進場燈光區原採跳躍式取得類似魚骨狀之土地設置燈光，惟易受人為地上物、植栽自然生長等因素阻擋，有影響飛航安全之虞，爰依據國際民航公約第十四號附約規定之建議，以最寬之進場排燈 30 米加計維修道路 3 米，合計 33 米為擬取得之寬度，劃設進場燈光用地區域。

本案擬取得之相關安全區域，係可符合國際民航公約第十四號附約規定，並已考量必要之最小限度範圍，民航局於辦理本案用地取得後，予以淨空土地改良物及修築圍牆，以提升飛航安全。民航局前報徵收計畫（案件編號 106A02A0168）業已敘明，並經內政部 106 年 11 月 9 日台內地字第 1061307317 號函准予徵收有案。

（三）用地勘選有無其他可替代地區：

本案勘選用地取得範圍，係依據「徵收土地範圍勘選作業要點」規定辦理，並依國際民航公約第十四號附約及我國「民用機場設計暨運作規範」之規定，劃設符合飛航安全範圍，確實無其他可替代地區。

（四）是否有其他取得方式：

本案係土地改良物之取得，前經民航局善盡溝通、給予充足之處理時程，計畫範圍內多數土地改良物已協議價購取得並辦竣拆遷補償，本案提報擬以徵收方式取得之土地改良物則因未能達成協議，爰依土地徵收條例

之規定申請徵收，無其他取得方式。

(五) 其他評估必要性之理由：

預計取得之土地改良物係位處現行松山機場周邊相關安全淨空區域之範圍，辦理土地改良物之取得將可使松山機場更臻標準化及符合國際標準，土地改良物取得後將依計畫辦理淨空，並修築界圍納入松山機場管理範圍，提升飛航安全。

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：

本案擬徵收改良物所有權人為 1 人(46 年次)，營利事業 4 家。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本案擬徵收範圍多年來因受禁、限建及使用高度管制，致土地使用不易而雜亂無章，土地改良物取得後，將依計畫辦理淨空。依計畫之目標除可增進松山機場飛航安全外，並可保障機場周遭居民及旅客生命財產安全，提高當地生活條件、改善機場周邊環境。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

徵收土地改良物所有權人中並無中低收入戶，且

屬營利廠房、店家，尚與弱勢族群生活型態無直接、間接之影響。至相關土地改良物取得及淨空後，將可增進松山機場飛航安全及保障周遭居民財產安全。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

民航局於取得土地改良物後，將辦理淨空，並將修築圍牆做為機場安全界圍，可阻絕部分航空器所產生之噪音及廢氣，對鄰近居民健康風險尚無造成影響。

（二）經濟因素評估：

1、徵收計畫對稅收影響：

本案土地改良物徵收範圍內僅有三間廠房、店家，一間合法建築及兩間違章建築，爰土地改良物取得後對政府稅收影響不大。

2、徵收計畫對糧食安全影響：

本案土地改良物徵收範圍現況以建築物為主，僅部分土地種植樹木，土地改良物徵收後尚不致影響糧食安全。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本案擬徵收土地改良物範圍內其中有一汽車展示中心，僅涉及部分拆除，門面修復後可繼續營業。另二處土地改良物所有權人係承租土地分別經營咖

啡館及汽車維修工廠，將因本案土地改良物取得後，尚得利用剩餘未被徵收之土地及建築物或另尋廠址繼續經營，造成增減就業或轉業人口之影響層面不大。

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：

土地改良物取得費用預算係編列於民航局民航事業作業基金，無各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案土地改良物徵收範圍現況以建築物及其周邊種植之樹木，爰土地改良物徵收後尚不致對農林漁牧產業鏈產生影響。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響：

土地改良物取得後將使松山機場更趨完整使用，並符合國際民航公約第十四號附約及我國「民用機場設計暨運作規範」之規定，提昇飛航安全。

（三）文化及生態因素評估：

1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

徵收範圍內少有自然風貌，本案土地改良物為建

築物及周邊植栽，經民航局取得土地改良物後，將予以淨空，納入松山機場範圍維護管理，原有雜亂不一、違章建築使用之現況，將因淨空、綠美化，改善周遭環境。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

範圍內無直轄市定古蹟或文化資產主管機關指定或登錄之文化資產。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本案擬徵收範圍多年來因受禁、限建及使用高度管制，致土地使用不易而雜亂無章。相關土地改良物取得後，部分違章建築之使用將納入松山機場範圍維護管理，辦理淨空後，除可增進松山機場飛航安全外，並可保障機場周遭居民及旅客生命財產安全，提高當地生活條件。

另現場主要聯絡濱江街與民族東路間之濱江街180巷，刻由民航局於用地取得及淨空後，辦理濱江街180巷改道方案之評估及規劃作業，亦將秉持維持既有通行之原則辦理，應將不至於造成當地鄰里間通行、聯繫之不便。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本案土地改良物取得後將按計畫辦理淨空及界圍，塑造優質國家門戶景觀意象，提升國家形象，爰依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第9條規定，本案無須辦理環境影響評估。民航局前報徵收計畫（案件編號106A02A0168）業已檢附行政院環境保護署106年9月19日環署綜字第1060071649號函影本，該土地徵收計畫並經內政部106年11月9日台內地字第1061307317號函准予徵收有案。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

民航局取得本案土地改良物後，因淨空範圍擴增，並將興建圍牆，阻絕及降低部分航空器所產生之噪音及廢氣，除對周邊居民身心健康能減低影響外，並使松山機場更趨完整使用，提昇飛航安全及我國國際形象。本計畫範圍原有之濱江街180巷因直接穿越安全區，恐有影響飛航安全之虞，民航局並將規劃配合未來計畫道路開闢之期程，先行規劃替代通路，維持進出當地之民眾通行，進場燈光用地範圍之界圍設

置，業與當地業主溝通留設通路位置，維持公眾通行。

（四）永續發展因素評估：

1、國家永續發展政策：

為符合國際民航公約第十四號附約及我國「民用機場設計暨運作規範」之規定，使松山機場符合標準化，爰由民航局辦理用地取得，以打造「東北亞黃金航圈」，首都機場、國內航運樞紐之需求。

2、永續指標：

為機場永續發展，實有必要建立機場標準化與安全措施完善，爰辦理本計畫用地取得作業。

3、國土計畫：

用地取得範圍業於 104 年辦竣變更都市計畫使用分區為「機場用地」，符合都市計畫。

（五）其他因素評估：

本計畫為松山機場符合國際民航公約第十四號附約及我國「民用機場設計暨運作規範」之規定及日後土地地籍之完整性，使松山機場更臻標準化，必須使用本土土地辦理淨空，以增進機場防護及飛航安全，以符合國際標準。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

案內土地使用現況為建築改良物，周邊土地種植農作改良物，詳如徵收土地改良物清冊。(附件五)

七、土地改良物情形

土地改良物現況為汽車展示中心(合法建物)、汽車維修鐵皮工廠(違章建築)、咖啡館(違章建築)及農作改良物。

八、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案範圍四周鄰接土地現況，以東為松山機場，以南為汽車維修鐵皮工廠、寺廟及松山機場，以西為汽車維修鐵皮工廠、魚塢、停車場，以北為停車場、汽車教練場及違章建築之住宅。

九、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

無。

十、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

民航局前報徵收計畫（案件編號 106A02A0168）業已敘明，並經內政部 106 年 11 月 9 日台內地字第 1061307317 號函准予徵收有案。

(一) 民航局業於 104 年 5 月 8 日及 7 月 14 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位置及里辦公室公布欄、臺北市政府、臺北市中山區公所、臺北市中山地政事務所、臺北市中山區大佳里辦公室等處，並依土地登記簿所載住址或相關查詢管道查得住址通知有關之土地所有權人或其繼承人，另刊登政府公報或新聞紙及張貼於民航局網站。於 104 年 5 月 22、23 日及 7 月 24、25 日舉行公聽會，經與會之民眾、地主，多數並無持反對意見，甚至關心本案用地取得之時程，期徹底解決當地土地長期無法有效利用之窘境。詳如後附公告與刊登政府公報或刊登 2 家報紙影本及張貼於民航局網站證明文件，以及二次公聽會之紀錄影本（如附件七、附件八所示。）

(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 款規定說明本興辦事業概況之公益性、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 104 年 6 月 11 日及 104 年 8 月 6 日於需用土地所在地之公共位置及里辦公室公佈欄、臺北市政府、臺北市中山區公所、臺北市中山地政事務所、臺北市中山區大佳里辦公室張貼公告及會議紀錄內容，並於民航局網站張貼周知。（附件七）

(四) 民航局已於 104 年 7 月 24、25 日第 2 場公聽會時，針對於 104 年 5 月 22、23 日第 1 場公聽會所有權人及利害關係人所陳述之意見明確回應及處理，如後 104 年 8 月 6 日場管字第 10450154442 號函。(附件八)

十一、與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) 民航局前於 106 年 6 月 30 日以場管字第 1065014730 號開會通知單通知辦理拆遷補償查估事項相關工作說明會，賡續由委託之專業不動產估價師事務所辦理土地改良物拆遷補償查估作業，嗣於 107 年 4 月 10 日以場管字第 1075007963 號函檢送查估成果清冊，案內土地改良物權利人爰陸續提出複估申請、陳情函等，民航局根據複估異議內容，辦理相關複估、確認等事宜。本案擬徵收之一棟領有使用執照之合法建物，民航局為避免部分拆遷影響建物結構，順依權利人陳情，委託台北市結構工程工業技師公會辦理結構鑑定及拆遷位置建議，特依據鑑定報告建議位置擴大查估範圍，茲作為拆遷補償，實已善盡本局之協議誠意；本案擬徵收之土地改良物，均專函查復權利人有案。(附件九)

(二) 民航局於辦竣查估、複估及異議處理，爰於 107 年 7 月 27 日、28 日召開地上物拆遷期程說明會，另為獎勵拆遷戶配合期程搬遷，訂期 107 年 11 月 15 日為自動拆遷期

限，如配合期限內完成自行拆遷者，民航局將依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定發給相關獎勵金、救濟金。拆遷期限前，民航局亦特函復、函知本案擬徵收土地改良物之權利人，限期未能配合者，民航局將依土地徵收條例規定程序，報請同意徵收。(附件十)

(三) 協議經過，詳如后附協議通知及與土地改良物所有權人協議以價購或其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄影本或抄件。(附件十)

十二、土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地改良物清冊。(附件五)。

十三、有無涉及原住民土地之徵收

無，本徵收無原住民土地。

十四、安置計畫

本案擬徵收土地改良物中，門牌臺北市中山區松江路581巷1-1號合法建物，現場係汽車展售中心使用，並無居住人口，無土地徵收條例第34條之1情形，爰無安置計畫。

十五、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：本案用地取得將可使得松山機場更臻標準化及符合國際標準，用地取得後依計畫辦理淨空，並修築圍牆納入松山機場管理範圍，提升飛航安全。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地改良物地籍位置圖說(附件六)。

(三)計畫進度：徵收計畫書載明：預計於107年11月開工，108年06月完工。實際情形，前與案內權利人協商約期107年11月15日為自動拆遷期限，經民航局訂期107年11月16日辦理土地點交，除本案擬徵收之土地改良物外，均已由相關權利人自行拆遷，民航局則著手辦理已取得並完成點交之用地界圍及淨空作業，並於107年11月26日開工。

十六、應需補償金額總數及其分配

(一)本案應需補償金額委託專業不動產估價師事務所依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例辦理土地改良物拆遷補償查估作業，補償項目包含建築改良物補償費、農作改良物補償費、人口遷移費及營業補助費。其中本案擬徵收之一棟領有使用執照之合法建物業已委託台北市結構工程工業技師公會辦理結構鑑定及拆遷位置建議，特依據鑑定報告建議位置擴大查估範圍，茲作為建物拆遷及營業補助費補償基準。

(二)應需補償金額總數：新臺幣377萬9,650元。

(三)土地改良物補償金額：313萬4,188元。

(四)遷移費金額：12萬元。

(五)其他補償費：營業補助費52萬5,462元。

十七、準備金額總數及其來源

- (一) 準備金額總數：新臺幣 10 億 4,795 萬元。
- (二) 經費來源及概算：所需經費原編列民航局 107 年度民航事業作業基金一般建築及設備計畫之分年性項目明細表「松山機場 10 跑道端北側跑道地帶、安全區及燈光用地取得」項下（如附件十二）。

附件：

- 一、奉准興辦事業計畫文件影本（行政院 105 年 9 月 30 日院臺交字第 1050038574 號函）
- 二、准予徵收土地證明文件：內政部 106 年 11 月 9 日台內地字第 1061307317 號函（案件編號 106A02A0168），暨徵收土地清冊
- 三、准予有償撥用土地證明文件：行政院 106 年 11 月 8 日、107 年 2 月 1 日、107 年 9 月 12 日院授內中地字第 1060078181 號、第 1070007802 號、第 1070066132 號函及 106 年 11 月 9 日院授財產公字第 10600346290 號函，暨各撥用土地清冊
- 四、協議價購取得土地清冊
- 五、徵收土地改良物清冊
- 六、徵收土地改良物地籍位置圖說
- 七、舉辦公廳會之公告與刊登行政院公報、新聞紙及張貼民航局網站證明文件影本
- 八、舉辦公廳會之紀錄影本與會議紀錄公告及張貼於民航局

網站證明文件影本、通知陳述意見土地所有權人及利害關係人等證明文件影本

九、通知土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本，暨所有權人陳述意見及相關處理情形一覽表

十、與土地改良物所有權人協議價購或無法以其他方式取得之證明文件或協議紀錄之影本或抄件

十一、給予所有權人陳述意見書面通知影本（民航局 107 年 10 月 9 日、10 月 31 日函）

十二、經費來源證明文件

需用土地人：交通部民用航空局

代 表 人：林國顯

中 華 民 國 1 0 8 年 1 月 2 9 日