

行政院 函

機關地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566770
聯絡人：徐吉志02-33567123
電子信箱：moi9087@ey.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國110年5月21日
發文字號：院臺法字第1100014704號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(attch1 1100014704-0-0.docx)

主旨：所報「土城司法園區整體開發興辦事業計畫」（草案）
及基本資料一案，原則同意，有關計畫內容請本於權責
核處，並照說明二辦理。

說明：

- 一、復110年4月1日台內地字第1100261505號函。
- 二、為利後續都市計畫及區段徵收作業之進行並完備計畫內容，請於推動時參考下列意見辦理。
 - (一)為確保土地所有權人權益及減少區段徵收執行爭議，後續審議階段應充分說明區段徵收之公益性及必要性，核實估算抵價地比例，並加強與利害關係人溝通，以縮短計畫審議時程及加速整體開發作業進行。
 - (二)規劃階段應確實瞭解司法院及法務部之用地需求，並將其所提戒護安全、行政管理效率、整地後可供建築面積等特殊需求意見納入考量，核實規劃用地面積，妥適調配土地資源。
 - (三)依據實際開發狀況及貸款利率，調整本案財務計畫相關計算參數及折現率；另由於土地所有權人領地比例尚不確定，範圍內所規劃殯葬、變電所、轉接站等用地，需地機關取得時程及經費亦尚未確定，為避免延宕作業時程，致開發成本增加，爰應審慎研議上開影

內政部



1100119424

110/05/21

響因素之因應措施與財務敏感度分析，以確保基金財務健全。

三、有關機關（單位）意見併請參酌。

正本：內政部

副本：司法院、法務部、交通部、國家發展委員會(含附件)

110705/21
14:30:03

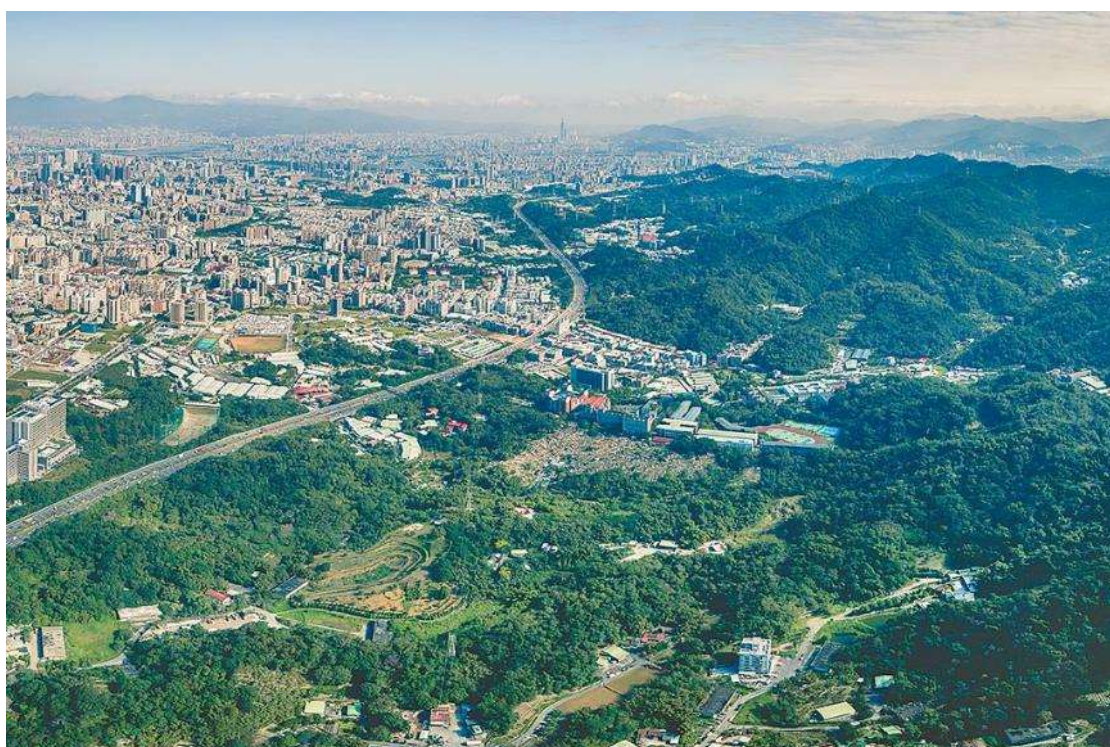


訂

線



土城司法園區整體開發 興辦事業計畫



內政部

中華民國 110 年 5 月

目 錄

壹、計畫緣起	1
一、依據	1
二、機關用地需求說明.....	2
三、計畫辦理歷程.....	5
貳、計畫目標	7
參、法令依據	7
肆、現行相關政策及方案之檢討	8
一、計畫範圍.....	8
二、土地權屬及面積.....	13
三、土地使用現況.....	15
四、分期分區計畫.....	31
五、土地使用配置規劃.....	33
伍、執行策略及方法	42
一、主要工作項目.....	42
二、分期(年)執行策略.....	45
三、執行步驟(方法)及分工.....	47
陸、期程及資源需求	49
一、計畫期程.....	49

二、經費來源及計算基準.....	49
三、經費需求.....	49
四、人力需求.....	50
柒、預期效果及影響	52
捌、財務計畫	54
一、司法園區區段徵收案.....	54
二、臺北看守所等4司法機關原址都市更新案.....	62
玖、附則	64
一、風險管理.....	64
二、相關機關配合事項及民眾參與情形.....	72
三、中長程個案計畫自評檢核表及性別影響評估檢視表.....	72

圖目錄

圖 1	計畫範圍示意圖	9
圖 2	新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)案區段徵收範圍示意圖	12
圖 3	臺北看守所等司法機關原址都市更新計畫範圍示意圖	13
圖 4	司法園區區段徵收範圍土地權屬示意圖	14
圖 5	司法園區區段徵收範圍內現況土地使用分區示意圖	17
圖 6	司法園區區段徵收範圍內現況用地編定示意圖 ...	17
圖 7	司法園區區段徵收範圍建築物使用現況示意圖 ...	20
圖 8	司法園區區段徵收範圍建築物結構分布示意圖 ...	20
圖 9	司法園區區段徵收範圍建築物樓層分布示意圖 ...	21
圖 10	司法園區區段徵收範圍內建號登記附著地號位置示意圖	23
圖 11	司法園區區段徵收範圍內公告現值分布示意圖 ..	25
圖 12	實價登錄參考點位示意圖	29
圖 13	臺北看守所等司法機關原址現況使用情形	30
圖 14	分期分區計畫示意圖	32
圖 15	坡度分析示意圖	34

圖 16	司法園區空間發展構想示意圖	36
圖 17	司法園區區段徵收區土地使用分區示意圖	38
圖 18	司法機關原址開發構想示意圖	41
圖 19	土城司法園區區段徵收案作業分工流程圖	48
圖 20	風險圖像	65

表 目 錄

表 1	需地機關需求面積說明表	5
表 2	司法園區區段徵收範圍土地權屬表	14
表 3	司法園區區段徵收範圍土地使用分區及編定情形統計表	16
表 4	司法園區區段徵收範圍內建物使用現況情形及面積統計表	18
表 5	司法園區區段徵收範圍內建物結構統計表	19
表 6	司法園區區段徵收範圍內建物樓層統計表	19
表 7	司法園區區段徵收範圍內建號登記附著地號情形概況表	22
表 8	司法園區區段徵收範圍內建號登記情形概況表 ...	22
表 9	司法園區區段徵收範圍內土地公告現值分析表 ...	24
表 10	土城區土地素地價格推估表(都市計畫區住宅區土地)	27
表 11	土城區土地素地價格推估表(非都市計畫區住宅區土地)	28
表 12	臺北看守所等 4 司法機關原址使用現況綜理表 ..	30
表 13	司法園區區段徵收範圍坡度分析綜理表	34

表 14	司法園區區段徵收範圍內土地使用面積表	39
表 15	臺北看守所等 4 司法機關用地原址開發構想說明表	40
表 16	司法園區區段徵收案分期(年)執行策略表	45
表 17	司法園區區段徵收案辦理時程預估表	51
表 18	司法園區區段徵收案開發總費用估算表	54
表 19	司法園區區段徵收案開發期程預估表	59
表 20	司法園區區段徵收案開發案現金流量分析表	61
表 21	司法園區區段徵收案風險評估及處理彙總表	66

附 錄

- 附件 1 102 年 10 月 18 日行政院環境保護署環境影響評估
審查委員會第 247 次會議紀錄
- 附件 2 本部 104 年 12 月 31 日內授營綜字第 1040819386 號
函提供「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)」
案提供區域計畫主管機關徵詢意見函
- 附件 3 本部 109 年 12 月 14 日召開研商「土城司法園區區
段徵收案」開發事宜會議紀錄
- 附件 4 本部 110 年 1 月 13 日召開研商「土城司法園區區段
徵收案」開發作業會議紀錄
- 附件 5 本部營建署城鄉發展分署 110 年 2 月 24 日召開新
北市「土城司法園區區段徵收案」之「契約繼續承
受」及「作業時程」研商會議紀錄

壹、計畫緣起

一、依據

本計畫係因應原位於土城區金城路二段地區之臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署之搬遷需求，在土城彈藥庫軍事設備配合移除並解除禁、限建管制後，有較大面積之公有土地資源，爰依法務部與司法院等機關需求劃設搬遷用地；此外，考量本計畫區位於土城都市計畫區與南天母山系統之中介地帶，藉由擴大都市計畫方式，使計畫區朝向兼顧生態保育與開發需求並重之有序發展。

土城彈藥庫設立於民國 44 年，當時的土城區為都市邊陲地區，周邊一片荒蕪，然而伴隨都市逐步發展、高速公路興建、人口遷入，土城彈藥庫原址現已毗鄰人口密集地區。民國 95 年底南港彈藥庫爆炸事件，使毗鄰都市發展用地之彈藥庫遷移議題受到相關單位重視。

經新北市政府多方協調，於民國 96 年經行政院蘇前院長指示，國防部應儘速完成彈藥庫紅線禁建區解編並完成搬遷，留設出原公有地，以供臺北看守所搬遷之用。經國防部正式函覆，已於民國 96 年底將彈藥移儲，各庫房完全淨空，並解除營區周邊禁建管制，解除禁建面積達 96 公頃，就土城彈藥庫原址之基地條件而言，距離捷運土城站僅 200 公尺，且鄰近土城區公所等行政中心，區位條件良好，期能利用此公有地較為集中且面積較大之處，供矯正與司法單位等需地機關搬遷之用地。

另為解決目前國道 3 號中和及土城交流道尖峰時段經常壅塞，北土城地區民眾上下高速公路須繞行經由中和或土城交流道進出國道，爰為有效紓解國道 3 號中和及土城交流道交通壅塞並提供

北土城地區民眾進出國道之服務，行政院蘇院長於 109 年 6 月 22 日至土城視察時，宣布核定「北土城交流道工程可行性研究」，期能減少中和、土城交流道和附近區域的交通負荷，有助於交通緩解，促進地方發展。經考量北土城交流道用地取得方式之一致性及該用地地主權益，興建交流道所需用地亦全數納入本計畫範圍內一併取得。

本部經配合行政院政策指示，協助交通部高速公路局、司法院與法務部儘速取得所需用地，研擬本興辦事業計畫，據以執行。

二、機關用地需求說明

(一)需求緣由

原位於土城區金城路二段地區之臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署，設立至今已面臨下列課題，具遷建之急迫性與必要性：

1、現有建築老舊，安全堪慮，功能不敷

臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署等主要建築物興建完成至今已近 40 年，建築物日趨老舊，經耐震能力評估結果，屬耐震能力不足，須進行結構補強，相關補強工程費用估計達 2 億 1,000 萬元以上，除建築物維修及養護成本連年遞增外，並有影響辦公人員、洽公民眾與收容人人身安全之虞。

此外，雖逐年運用經費加以維護及改善相關設施，惟其建物使用日久，臺北看守所當初之規劃設計已無法跟上當前刑事政策潮流，影響行刑處獄功能。

2、現址不利戒護安全管理

臺北看守所及臺北女子看守所鄰近區域高樓林立，有心人士可隨時俯視所內運作情形及戒護動線等，嚴重影響戒護安全；遇有特殊收容人出入，媒體動輒利用大樓拍攝之便爭相報導，實有影響機關管理及侵犯收容人隱私之虞。

3、看守所超額收容情形嚴重

臺北看守所核定容額為 2,134 名，經常維持收容人數在 3,000 人以上，屬超額情形嚴重之矯正機關之一，超額收容易導致監舍不足、戒護人員、教化人員與醫療設備不敷使用之情形，且現址周邊已無擴建空間，另覓地點遷建並擴增收容空間實有必要。

4、原有機關編制人員增加，空間不足影響行政效率

臺灣新北地方法院、臺灣新北地方檢察署於設立之初，人員編組約 235 人，因轄區人口快速成長，案件量亦同步大幅增加，機關員額配合增編，民國 100 年底總員額為 1,407 人，增長約 6 倍，原有辦公廳舍早已不敷使用，民眾洽公、開庭空間亦嚴重不足，除須每年編列 1,900 餘萬元在外租賃辦公大樓使用，院區分散亦造成業務連繫不易、民眾洽公不便、行政效率不彰等問題。

5、周邊環境已大幅開發，機關現址影響區域發展

臺北看守所於土城設立時，四周仍為大片農田使用，近年土城地區發展迅速，配合捷運開通、各項都市建設逐漸完成現已成為大臺北地區人口稠密地區，臺北看守所位居其

中，已無向外擴建空間，其執行矯正與羈押之業務屬性，亦與周邊住商使用不相容，影響市中心之發展；看守所遷離後，可增進居民生活環境品質，機關現址之再開發，將帶動大土城地區整體建設。

6、機關業務聯繫需求

臺灣新北地方檢察署與臺北看守所為相鄰機關，在戒護提解人犯之安全考量及機關業務聯繫之便捷、節省人力及物力之勞費，為維持業務運作順暢，仍有一併搬遷之必要；若臺北看守所搬遷，現址留供院檢興建辦公室使用，不但時程冗長緩不濟急，也增加人犯戒護風險與行政成本之負擔；另依臺灣新北地方法院 107 年 10 月 9 日新北院輝總字第 61706 號函表示，因地方法院與地檢署有業務往來之需求，配合警備車輛及院區人員通行，且為顧及人犯戒護及業務往返之安全，需於臺灣新北地方法院及新北地方檢察署基地間留設 14 公尺寬之聯通通道。

7、改善市區交通瓶頸

臺北看守所配合轄區 16 個法院及檢察署提解人犯需求，每日約有 62 車次以上之囚車及洽公車輛同時進出，停車場內經常有 2 輛以上大型警備車輛迴轉及停放狀況，形成交通瓶頸。

(二) 需地面積

本案機關用地經需地機關表示，基於機關業務聯繫需求，用地需彼此相鄰，需地面積合計約 25.63 公頃(如表 1)。

表 1 需地機關需求面積說明表

需地單位	現況面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	備註
臺灣新北地方檢察署	1.4975	3.65	
臺灣新北地方法院		6.6	臺灣新北地方法院 108年7月15日 新北院輝文字第 1080001163號函
法務部矯正署臺北看守所	7.8283	15.38	法務部107年4月 26日法綜字第 10700065850號函
法務部矯正署臺北女子看守所	1.0987		

三、計畫辦理歷程

- (一)本案政策環評業經102年10月18日行政院環境保護署環境影響評估審查委員會第247次會議審議，並提出建議方案供後續規劃參考。行政院環境保護署102年12月30日環署綜字第1020102772號函備查「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)案政策環評說明書」定稿本。(附件1)
- (二)經濟部水利署於102年12月23日核定用水計畫。
- (三)本部104年12月31日內授營綜字第1040819386號函提供「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)」案提供區域計畫主管機關意見。(附件2)
- (四)擬定「新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案」，業經新北市都市計畫委員會108年10月18日第109次會議審議通過，本部都市計畫委員會專案小組業於109年1月20日召開第1次

會議及於同年 2 月 5 日辦理現場勘查。

- (五)本部 109 年 12 月 14 日邀集新北市政府、法務部、司法院及交通部高速公路局等相關單位，召開研商「土城司法園區區段徵收案」開發事宜會議，會議決議為有效加速完成司法院、法務部搬遷及北土城交流道用地取得，本案土城司法園區區段徵收之開發主體由新北市政府改由本部擔任，且考量北土城交流道用地取得方式之一致性，及該用地地主參加區段徵收之權益，興建交流道所需用地全數納入土城司法園區區段徵收範圍內一併取得，並配合 116 年通車時程，完成用地取得作業。後續請本部地政司研擬本案興辦事業計畫報請行政院核定，俾據以辦理後續相關作業。(詳附件 3)
- (六)本部 110 年 1 月 13 日召開研商「土城司法園區區段徵收案」開發作業會議，確認土城司法園區區段徵收開發案之分工作業及開發時程。(詳附件 4)
- (七)本部營建署城鄉發展分署 110 年 2 月 24 日召開新北市「土城司法園區區段徵收案」之「契約繼續承受」及「作業時程」研商會議，確認土城司法園區區段徵收開發案相關審議作業時程。(詳附件 5)

貳、計畫目標

- 一、取得臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署之遷建用地，確保相關單位得續司法權運作與提供雙北地區民眾行使相關法律需求之權利。
- 二、取得北土城交流道工程用地，紓解國道 3 號中和及土城交流道交通壅塞問題。
- 三、將解禁後土城彈藥庫原址用地納入都市計畫管制，以土城區之整體發展角度，依據自然資源條件規劃機能分佈、空間發展構想、交通運輸系統、公共設施系統與合理之土地使用分區等，達到縫合土城都市與非都市邊界地區之介面，整體規劃引導土地使用，提升彈藥庫遷移後土地利用效益，促進地方發展。
- 四、釋出遷建後之看守所等機關用地，配合土城地區都市發展需要，重新賦予新的都市空間機能定位，促進土城市區更新再生。

參、法令依據

- 一、都市計畫法
- 二、土地徵收條例暨其施行細則
- 三、區段徵收實施辦法

肆、現行相關政策及方案之檢討

一、計畫範圍

(一)興辦事業計畫範圍

本案興辦事業計畫範圍包含位於新北市土城區金城路二段之臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署現址，原土城彈藥庫軍事禁、限建範圍，部分土城都市計畫暫緩發展區內屬北土城交流道匝道口工程用地範圍，及土城計畫區與原軍事禁、限建範圍所夾雜之非都市土地與土城都市計畫毗鄰較為平坦之保護區，臺北看守所等3處機關用地現址面積共計 10.42 公頃，土城彈藥庫擴大都市計畫範圍 84.01 公頃，計畫面積合計約為 94.44 公頃，相關位置及範圍示意圖詳圖 1。其中臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署將採先建後遷方式辦理，故本計畫將分 2 期進行開發，第 1 期為司法園區區段徵收區，第 2 期為臺北看守所等 4 司法機關用地原址。



圖 1 計畫範圍示意圖

(二)第 1 期司法園區區段徵收範圍

本案臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院、臺灣新北地方檢察署遷建用地及北土城交流工程用地將採以區段徵收方式辦理，區段徵收範圍依循本案政策環評審竣結論，以事業必要者為限，故除機關所需用地、北土城交流道工程用地、供私人土地申請分配抵價地之住宅區、商業區及必要性及開放性公共設施外，其他農業區、保護區、已開闢之高速公路用地及文教區等，皆排除區段徵收範圍外。

區段徵收範圍總面積約為 62.32 頃，區段徵收開發範圍因高速公路阻隔，依區塊相連性可分為三區(詳圖 2)，另各區範圍四至說明如下：

1、高速公路以北第一區

新訂擴大後高速公路以北、鄰近明德路與土城都市計畫暫緩發展區之地區，為縫合既有土城都市計畫區劃設住宅區、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、綠地用地及高速公路用地，其四至說明如下：

- (1)北至明德路、土城都市計畫地區暫緩發展區主要計畫之鄰里公園兼供兒童遊樂場用地(公兒二十)南側。
- (2)南以既有國道 3 號高速公路產權範圍為界。
- (3)西以金城路二段、土城都市計畫保護區、土城醫院及本案新訂擴大後都市計畫保護區為界。
- (4)東以青雲路、土城都市計畫地區暫緩發展區主要計畫之鄰里公園兼供兒童遊樂場用地(公兒二十)、綠地用地兼

供道路使用(即土城暫緩發展區市地重劃開發範圍)及道路用地(VII-11)為界。

2、高速公路以北第二區

新訂擴大後高速公路以北、鄰近土城捷運站地區，因鄰近捷運站、土城行政中心和商業區，為縫合既有土城都市計畫區劃設商業區與綠地，其範圍四至說明如下：

- (1)北以金城路二段、土城都市計畫暫緩發展區(區段徵收範圍)第二種住宅區、道路用地(VI-6、VI-7)為界。
- (2)南以現況土城都市計畫區乙種工業區為界。
- (3)西以金城路二段、土城都市計畫區機關用地(消防局使用)、捷運系統用地與保存區(現況為廣承岩寺)為界。
- (4)東以本案新訂擴大後都市計畫高速公路用地為界。

3、高速公路以南地區

- (1)北以既有國道3號高速公路產權範圍為界。
- (2)南以本案新訂擴大後機關用地、和平路為界。
- (3)西以既有國道3號高速公路產權範圍為界。
- (4)東以本案新訂擴大後都市計畫保護區、文教區(現況德霖技術學院)、第四公墓殯葬用地公有地產權範圍為界。



(三)第 2 期臺北看守所等 4 司法機關原址範圍

臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院及臺灣新北地方檢察署等原址位於土城區金城路二段，分為三個基地，屬土城都市計畫之機八、機十一及機十七用地，面積合計約 10.42 公頃，臺北看守所等 4 司法機關遷建後騰空之基地，後續計畫擬採都市更新方式辦理，更新計畫範圍位置詳圖 3。



圖 3 臺北看守所等司法機關原址都市更新計畫範圍示意圖

二、土地權屬及面積

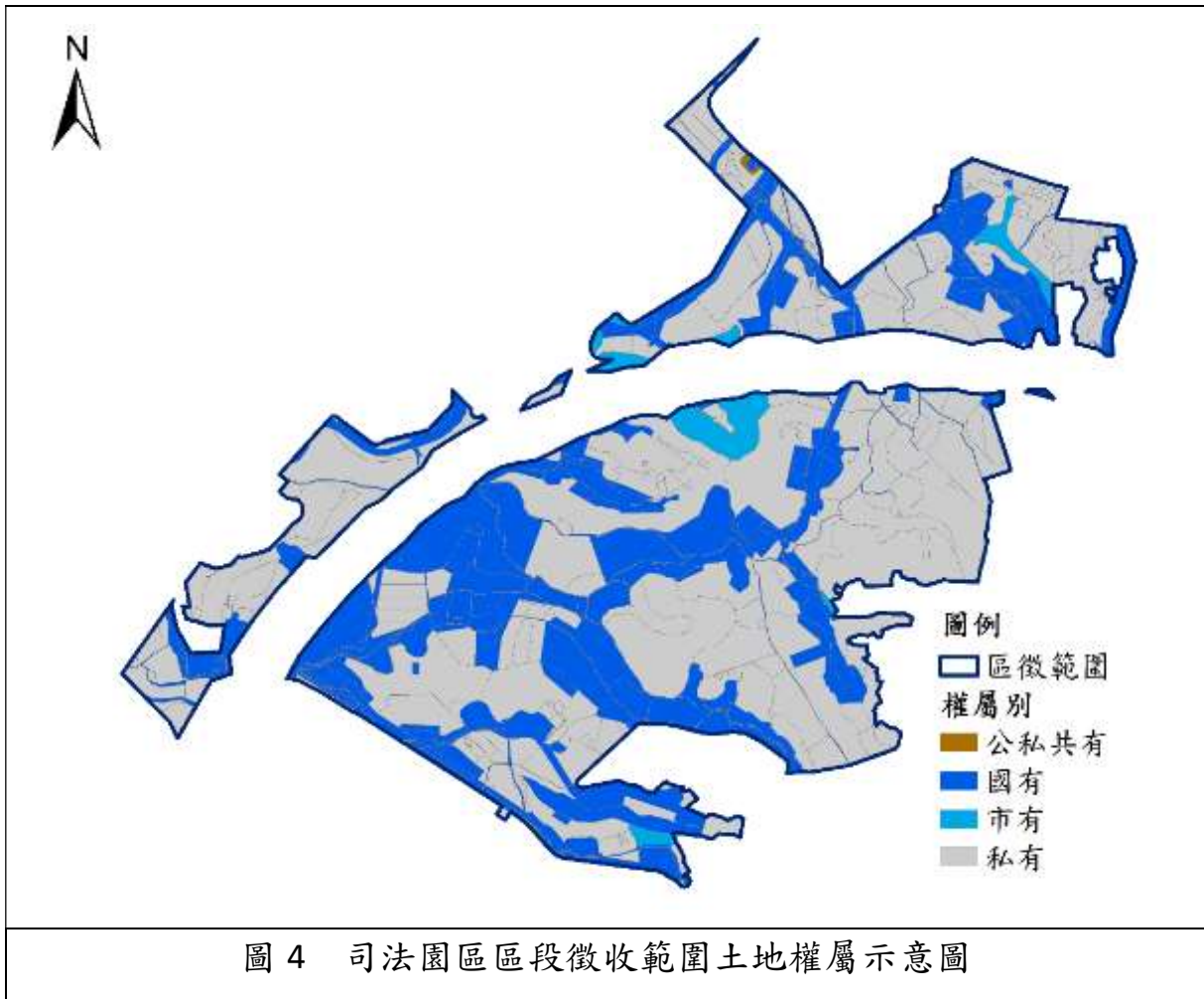
(一)司法園區區段徵收區

司法園區區段徵收範圍土地權屬面積合計約 62.32 頃，其中私有土地所有權人持分面積比例約為 61.70%，面積約 38.46 公頃；公有土地所有權人持分面積比例約 38.25%，面積

約 23.83 公頃(詳表 2、圖 4)。

表 2 司法園區區段徵收範圍土地權屬表

權 屬		圖面面積(公頃)	比 例
公有土地	國有	22.19	35.61%
	市有	1.64	2.64%
公私共有		0.03	0.05%
私有土地		38.46	61.70%
合計		62.32	100.00%



(二)臺北看守所等 4 司法機關原址

臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣

新北地方檢察署原址均為國有土地，面積合計約 10.42 公頃。

三、土地使用現況

因本計畫配合臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署採先建後遷之方式辦理，將先辦理第 1 期司法園區區段徵收區之開發作業及完成前述臺北看守所等司法機關之搬遷作業後，再進行搬遷完成後原址之規劃與開發作業。以下就臺北看守所等 4 司法機關原址及司法園區區段徵收案之土地使用現況分別說明如下：

(一) 司法園區區段徵收區

1、土地使用分區及編定情形

司法園區區段徵收區內之土地可分為都市土地及非都市土地兩大部分，其中都市土地部分，其目前使用分區為保護區及原暫緩發展地區部分土地，占區段徵收範圍比例約 13.29%；非都市土地之使用分區，因早期為軍事用地，故以特定專用區為主，特定專用區占區段徵收範圍比例約 85.99%(詳表 3、圖 5)。

其使用地編定類別又分為甲種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、交通用地、林業用地、墳墓用地、水利用地及特定目的事業用地等，少部分用地則為未編定土地(詳圖 6)。其中以農牧用地比例最高，約占區段徵收範圍 45.85%；其次為特定目的事業用地，約占 32.73%。土地使用分區及使用地類別分布與統計詳表 3。

表 3 司法園區區段徵收範圍土地使用分區及編定情形統計表

土地使用分區		用地編定	面積 (公頃)	比例
都市 計畫 區	保護區	--	6.78	10.88%
	暫緩發展地區	--	1.50	2.41%
	小計	--	8.28	13.29%
非都 市土 地	一般農業區	農牧用地	0.41	0.66%
		交通用地	0.01	0.02%
		林業用地	0.03	0.05%
		小計	0.45	0.72%
	特定專用區	甲種建築用地	1.31	2.10%
		農牧用地	28.16	45.19%
		交通用地	0.06	0.10%
		水利用地	1.33	2.13%
		墳墓用地	0.58	0.93%
		特定目的事業用地	20.40	32.73%
		林業用地	1.67	2.68%
		暫未編定	0.08	0.13%
		小計	53.59	85.99%
	總計			62.32

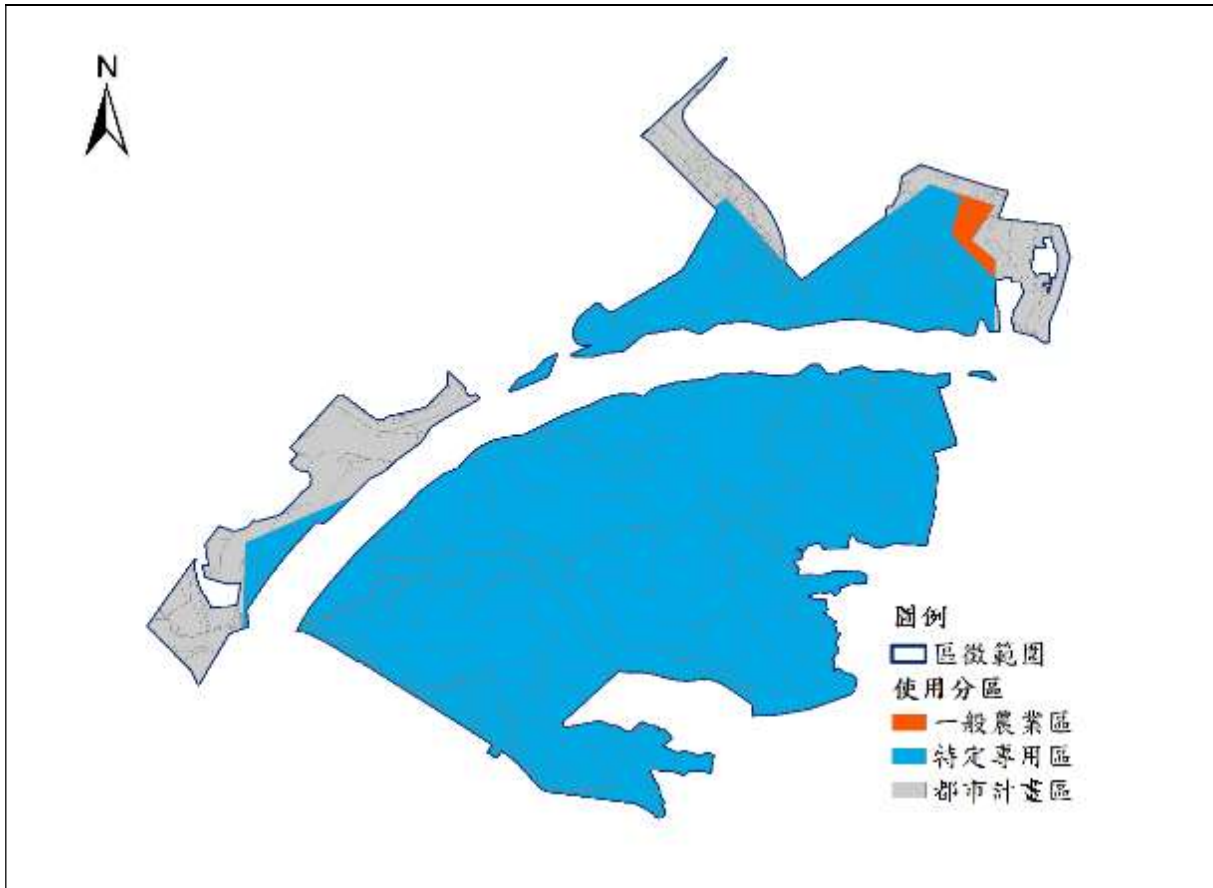


圖 5 司法園區區段徵收範圍內現況土地使用分區示意圖

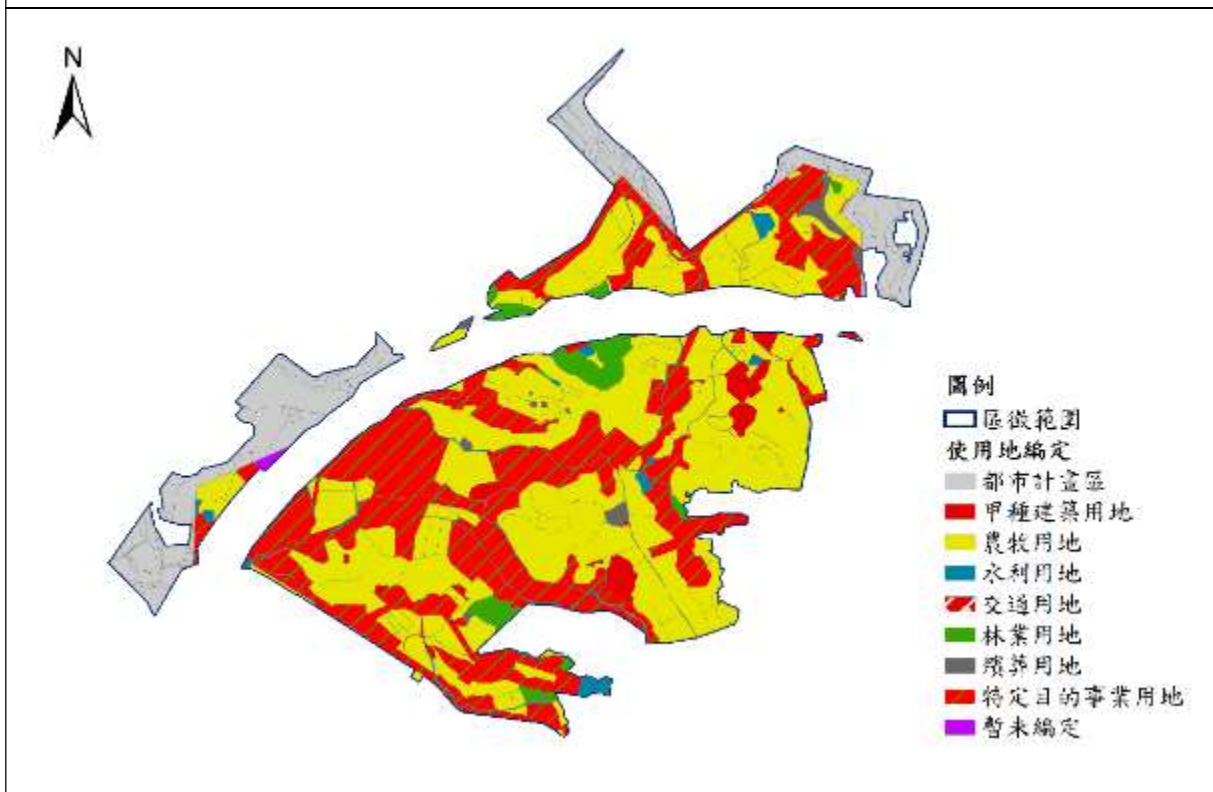


圖 6 司法園區區段徵收範圍內現況用地編定示意圖

2、土地現況使用情形

司法園區區段徵收範圍內因過去為軍事管制地區，或受到山坡地地形之限制，開發程度不高，故區內建物多呈現零星分布情況。建築物座落面積合計 5.2787 公頃，約占區段徵收總面積比例約 8.48%。其中建築物使用現況類型以工廠使用比例較高，為 32.70%，其次為住宅使用；惟閒置中、廢棄使用、閒置軍舍及彈藥庫舊址等閒置使用建物，合計占 38.36%，高於其它使用類型(詳表 4、圖 7)。

高速公路以西鄰接土城都市計畫區一帶，則因鄰近捷運站之特性，部分建物作為商業使用；建物結構則以鐵皮建築數量所占面積為最高，餘則為鋼筋混凝土建物、鐵棚臨時搭建物與磚造(詳表 5、圖 8)，計畫範圍多為一層樓建物(詳表 6、圖 9)。

表 4 司法園區區段徵收範圍內建物使用現況情形及面積統計表

主要使用類型	建物座落面積(公頃)	比例
住宅使用	0.8467	16.04%
商業使用	0.1374	2.60%
工廠使用	1.8980	35.96%
農業使用	0.0291	0.55%
宗教使用	0.0246	0.47%
閒置使用	0.5725	10.85%
其他使用	0.3328	6.31%
臺灣科技大學火災模擬試驗場	0.0783	1.48%
彈藥庫舊址、閒置軍舍	1.2569	23.81%
德霖科技大學	0.0231	0.44%
高爾夫球練習場	0.0793	1.50%

主要使用類型	建物座落面積(公頃)	比例
建築物座落面積總計	5.2787	100.00%

表 5 司法園區區段徵收範圍內建物結構統計表

主要結構	面積(公頃)	比例
鋼筋混凝土 RC	1.5356	29.09%
磚 造	0.6476	12.27%
鐵 皮	2.1687	41.08%
鐵 棚	0.9268	17.56%
總 計	5.2787	100.00%

表 6 司法園區區段徵收範圍內建物樓層統計表

樓 層	面積(公頃)	比例
1 層	4.5656	86.49%
2 層	0.7036	13.33%
3 層	0.0095	0.18%
總計	5.2787	100.00%

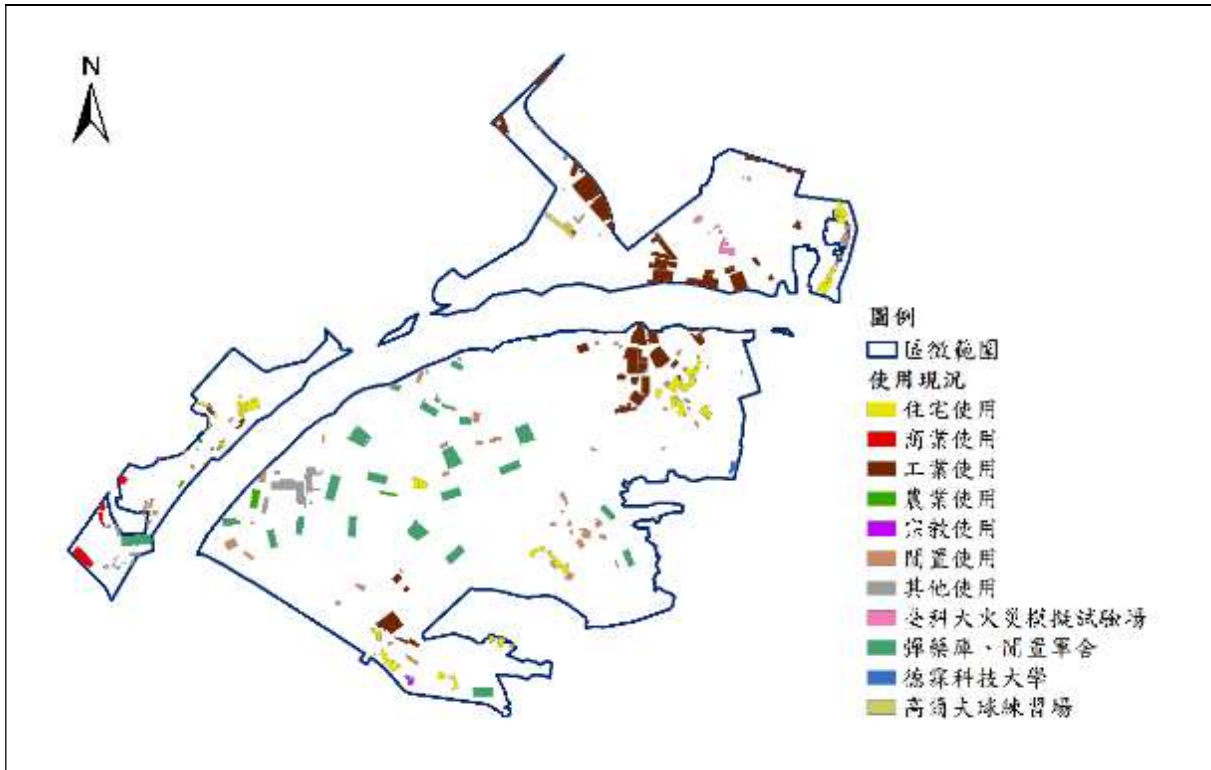


圖 7 司法園區區段徵收範圍建築物使用現況示意圖

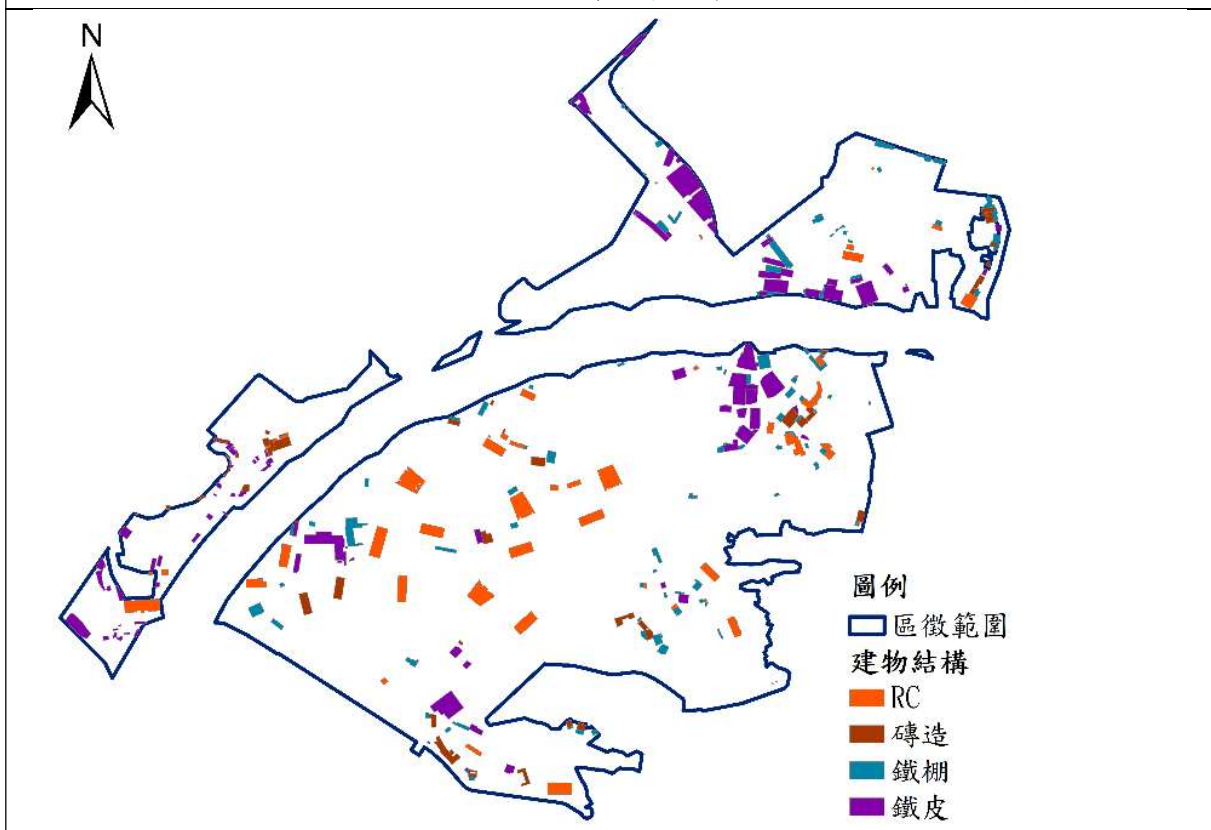
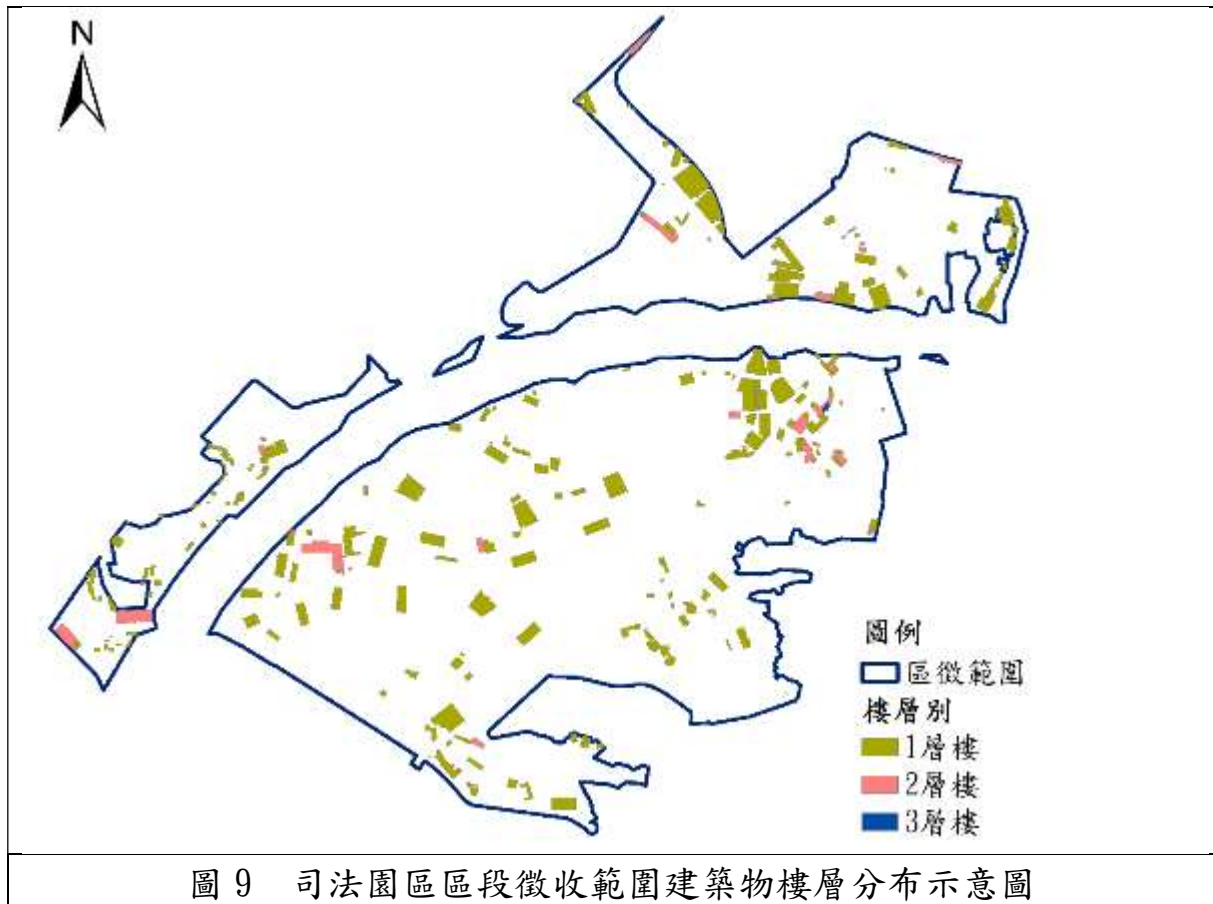


圖 8 司法園區區段徵收範圍建築物結構分布示意圖



3、合法建物分佈與現況

依門牌查詢系統結果，司法園區區段徵收範圍內門牌編定總數計 103 戶，依據現況調查可能屬於住宅使用部分比對，住宅使用門牌戶數推估約 61 戶，餘為工廠、工寮、現況廢棄或其它。

而針對合法建築物分佈情形統計，因都市計畫實施前已完成之建築物與民國早期已完成之合法建築物認定，尚需輔以建築物所有權人出具相關證明文件方得完成，故本次僅得先就區段徵收範圍內地籍已登記有建號存在者，視為合法建築物予以推估，經預計本區段徵收範圍內，合法建物數約 3 棟，座落地號計 5 筆，登記總面積計約 1,382.94

平方公尺，主要建材為鐵皮造、磚造，多分佈於高速公路以南地區(詳表 8、表 9、圖 10)。

表 7 司法園區區段徵收範圍內建號登記附著地號情形概況表

地段	座落地號	主要建材	建物登記總面積 (平方公尺)	數量(棟)
柑林段	270	鐵皮造、磚造	77.23	1
	276	鐵皮造	187.19	1
	1166-1	鐵皮造	1,118.52	1
	1166-2			
	1166-3			
總計			1382.94	3

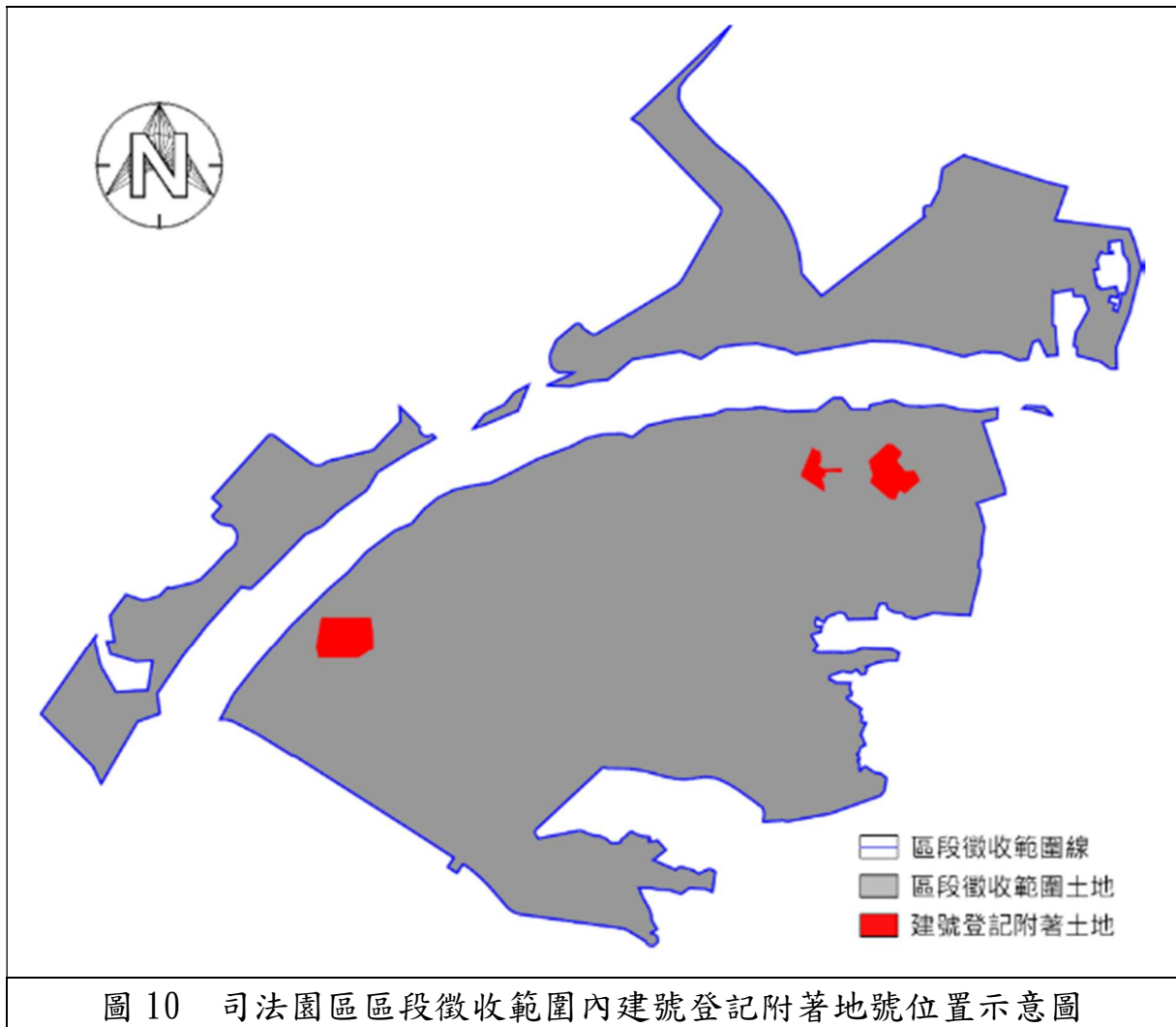
註 1：依民國 109 年建物登記謄本、建築執照及使用執照登記資料整理。

註 2：區徵範圍內柑林段 265 地號，該筆土地部分為德霖技術學院校舍，惟該筆土地僅部分屬於區段徵收範圍，區徵範圍內該地號現況無建物，故雖有建號登記，仍予以排除。

表 8 司法園區區段徵收範圍內建號登記情形概況表

主要建材	數量(棟)	建物登記總面積(m ²)
鐵皮造、磚造	3	1,382.94
總計	3	1,382.94

註：依民國 109 年建物登記謄本、建築執照及使用執照登記資料整理。



4、地價分析

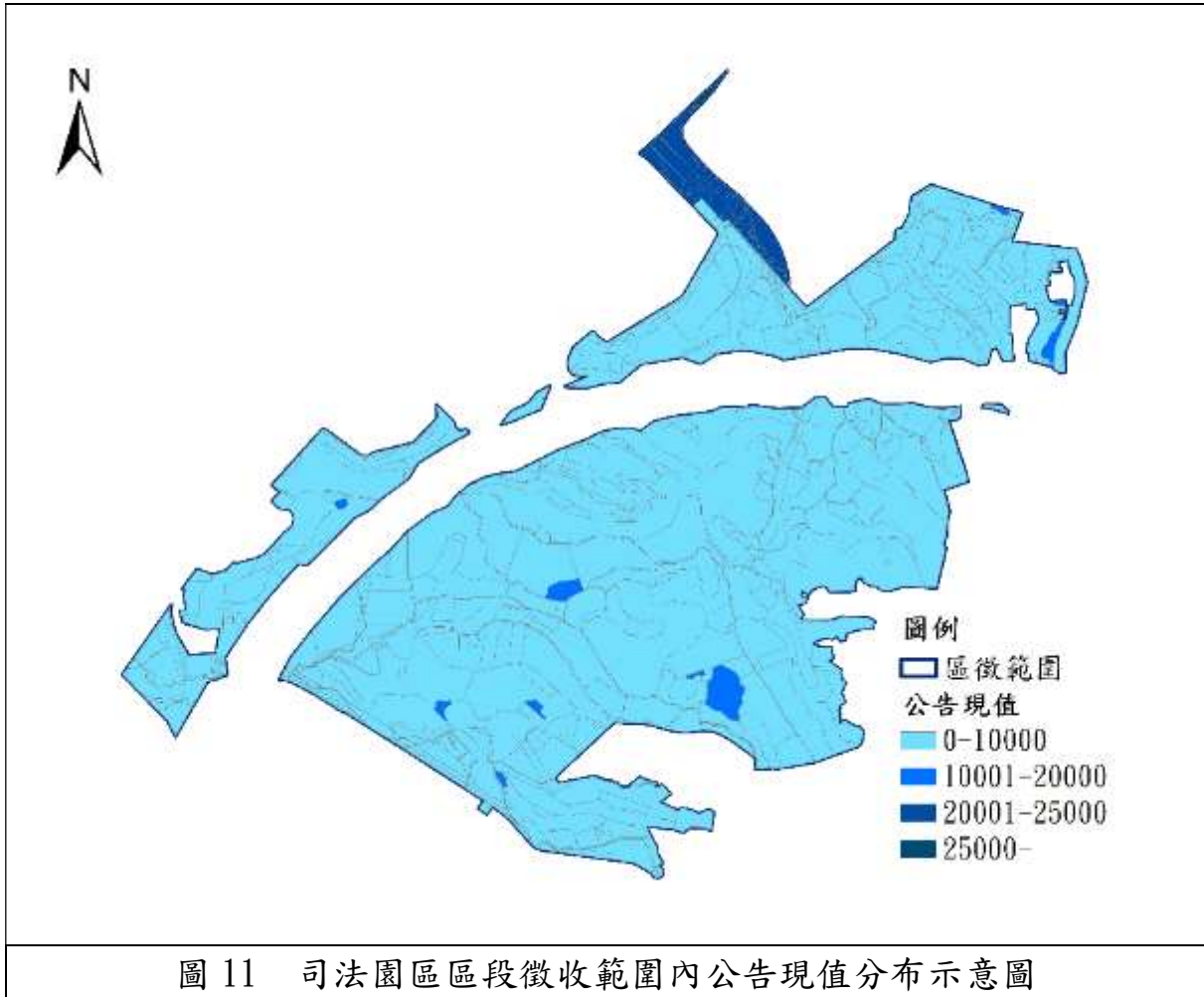
(1)公告現值

以計畫範圍及其鄰近地區土地公告現值之空間分布情形來看，司法園區區段徵收範圍內之地價相較於鄰近地區而言呈現偏低的情況，而鄰近土地以土城段、員和段及學林段地價較高。若單就計畫範圍內土地之地價分布情形進行比較，則以計畫範圍東北側，原暫緩發展地區範圍土地地價相對較高，其餘部分之土地普遍地價低，其110年公告現值多集中於4,500~10,000元/平方公尺之間，區段

徵收範圍內加權平均公告現值為 7,829 元/平方公尺(詳表 9、圖 11)。

表 9 司法園區區段徵收範圍內土地公告現值分析表

土地公告現值 (元/平方公尺)	面積(公頃)	比例
0~10,000	60.16	96.53%
10,001~20,000	0.77	1.23%
20,001~25,000	1.35	2.16%
25,001 以上	0.05	0.08%
合計	62.32	100.00%



(2) 素地價格分析

為利後續司法區段徵收財務評估之參考，仍需就區段徵收範圍周邊土地交易價格進行調查分析。住宅區價格推估部分，係依據本部不動產交易實價登錄網之交易資料，以實際成交價格及「土地開發分析法」，推估其平均單價；商業區部分，因樣本數較少，調查不易，故參考住宅區單價試算結果，依容積率差值進行適度調整。

就本區土地平均市價分析，參考近 3 年內土城地區實價登錄實例，依土地開發分析法推估素地價格，以推計住

宅區與商業區標售價格；本案參考毗鄰分區實價登錄交易資訊推估，住宅區平均單價以 14.56 萬元/平方公尺(48.12 萬元/坪)、商業區平均單價 19.36 萬元/平方公尺(64 萬元/坪)(詳表 10、圖 12)。

另參考本案計畫範圍內、周邊與土城區境內之非都市土地保護區土地建物之成交案例，並排除極端值後，假定前述土地利用效益相近之情境下，推計非都市土地平均價格為 2.55 萬元/平方公尺(8.42 萬元/坪)(詳表 11)。

表 10 土城區土地素地價格推估表(都市計畫區住宅區土地)

編號	地段位置(交易年/月)	座落地段	土地使用分區	單坪價格(元)	交易單價(萬元/坪)	交易類型/樓層/構造	營建單價(萬元/坪)	容積率	住宅區價格(萬元/坪)	商業區價格(萬元/坪)
1	金城路一段 129 巷 31~60 號(107/01)	土城段	第二種住宅區	278,248	27.82	土地+建物/2/RC	6.80	240%	46.58	61.95
2	金城路一段 31~60 號(107/09)	忠義段	第一種住宅區	359,557	35.96	土地+建物/2/RC	9.65	180%	43.71	58.13
3	福仁街 1~30 號(108/12)	員福段	第二種住宅區	294,109	29.41	土地+建物/2/RC	7.50	240%	48.54	64.56
4	中央路二段 192 巷 1 弄 1~30 號(108/07)	員福段	第二種住宅區	300,440	30.04	土地+建物/4/RC	7.15	240%	50.72	67.46
5	明德路二段 61~90 號(108/02)	學林段	第一種住宅區	379,884	37.99	土地+建物/5/RC	7.85	180%	50.08	66.60
6	青雲路 271~300 號(108/12)	清水段	第二種住宅區	321,732	32.17	土地+建物/5/RC	9.65	240%	49.90	66.36
7	明德路一段 301~330 號(108/12)	冷水段	第二種住宅區	274,093	27.41	土地+建物/3/RC	6.80	240%	45.66	60.72
8	青雲路 451~480 號(108/10)	石門段	第二種住宅區	282,532	28.25	土地+建物/5/RC	6.80	240%	47.53	63.21
9	中央路一段 241~270 號(108/10)	中華段	第二種住宅區	295,319	29.53	土地+建物/4/RC	6.80	240%	50.36	66.98
	平均價格(萬/坪)								48.12	64.00
	全區平均價格(萬/m ²)								14.56	19.36

註 1：營建成本參考第四公報-營造或施工費標準表估算；平均單價計算公式：【(房屋成交價-營建成本)×容積率×1.2(銷坪比)】

/1.3(管銷成本)=推估土地素地價格

註 2：考量本案所載之成交行價數據皆屬公寓及華廈公設僅樓梯及電梯，故假設銷坪比為 1.2

資料來源：內政部不動產實價查詢服務網、新北市不動產買賣交易服務網

表 11 土城區土地素地價格推估表(非都市計畫區住宅區土地)

編號	地段位置(交易年/月)	座落地段	土地使用分區	單坪價格(元)	交易單價(萬元/坪)	交易類型/樓層/構造	營建單價(萬元/坪)	容積率	住宅區價格(萬元/坪)
1	南天母路 121~150 號(108/10)	南天母段	丙種建築用地	146030	14.60	土地+建物/7.8/RC	8.65	120%	6.59
2	南天母路 171 巷 1~30 號(108/05)	南天母段	丙種建築用地	207911	20.79	土地+建物/7/RC	7.50	120%	14.72
3	國際路 31~60 號(109/02)	尖山段	丙種建築用地	182433	18.24	土地+建物/5/RC	6.15	120%	13.40
4	柑林段 871~900 地號(107/04)	柑林段	特定專用區	33997	3.40	土地	--	--	3.40
5	柑林段 991~1020 地號(107/06)	柑林段	特定專用區	33987	4.00	土地	--	--	4.00
	平均價格(萬/坪)								8.42
	全區平均價格(萬/m ²)								2.55

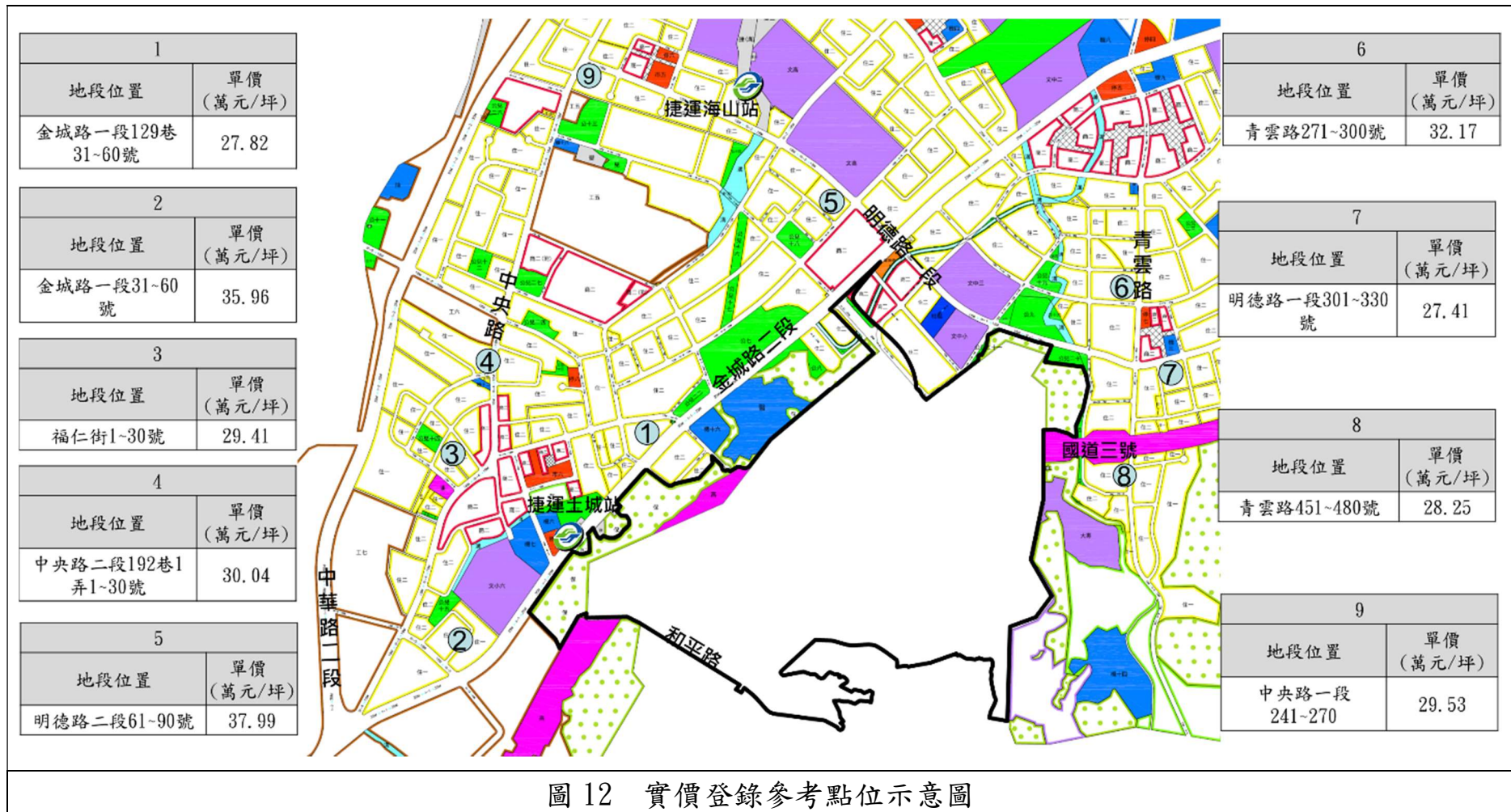


圖 12 實價登錄參考點位示意圖

(二)臺北看守所等 4 司法機關原址

臺北看守所等司法機關原址位於土城區金城路二段，屬土城都市計畫機關用地，分為三個基地，基地位置、現況使用及面積說明如表 12、圖 13。

表 12 臺北看守所等 4 司法機關原址使用現況綜理表

用地編號	計畫面積 (公頃)	使用機關
機八	1.4975	新北地方法院、臺灣新北地方檢察署
機十一	7.8283	法務部矯正署臺北看守所
機十七	1.0987	法務部矯正署臺北女子看守所
合計	10.4245	



圖 13 臺北看守所等司法機關原址現況使用情形

四、分期分區計畫

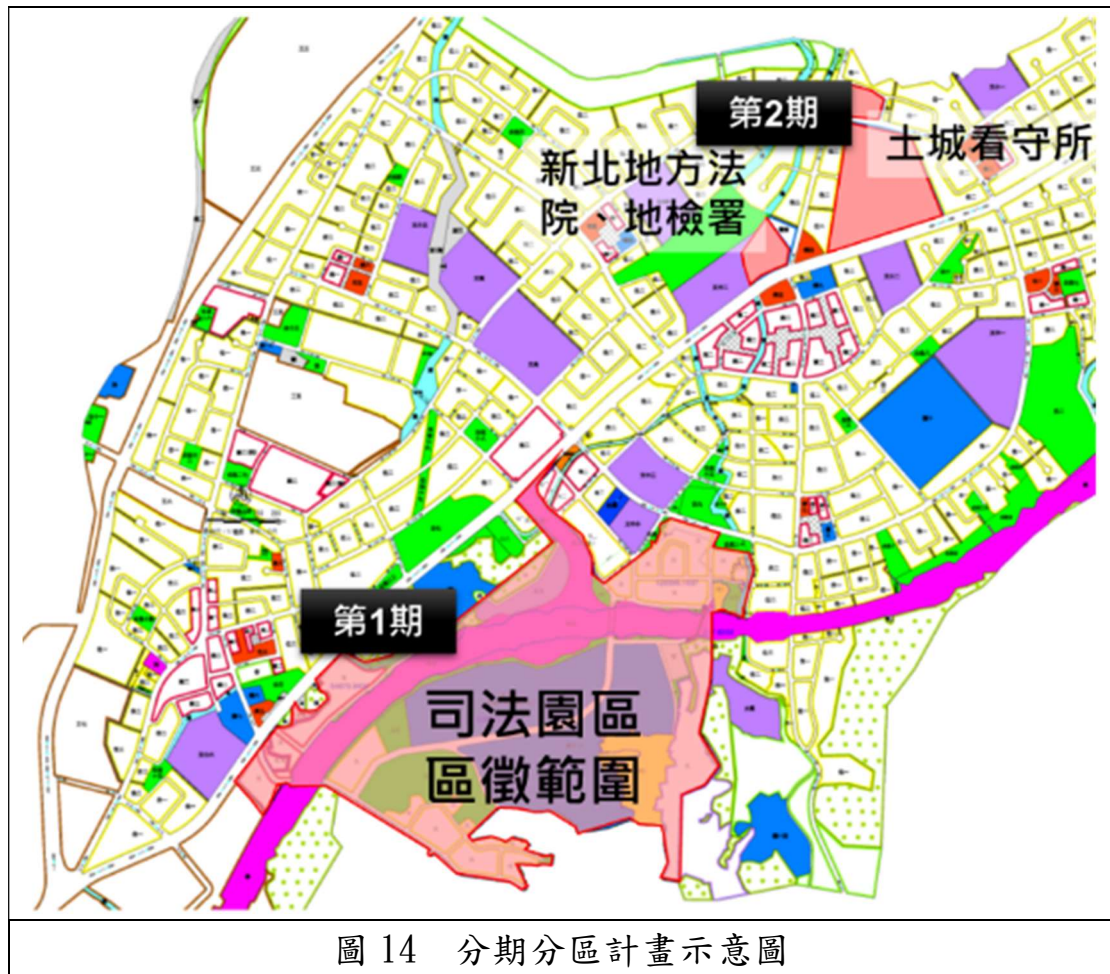
配合臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院及臺灣新北地方檢察署將採先建後遷方式辦理搬遷，本興辦事業計畫將採 2 期開發(詳圖 14)，開發範圍分別說明如下：

(一)第 1 期：司法園區區段徵收案

以原土城彈藥庫軍事禁、限建範圍，部分土城都市計畫暫緩發展區內屬北土城交流道匝道口工程用地範圍，及土城計畫區與原軍事禁、限建範圍所夾雜之非都市土地與土城都市計畫毗鄰較為平坦之保護區，以區段徵收方式辦理整體開發。

(二)第 2 期：臺北看守所等 4 司法機關原址

以臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署原址遷移後之 3 處機關用地為範圍，後續擬採劃定更新地區，以都市更新方式辦理，並依據 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」內第七章檢討後計畫第八節回饋計畫內規定公共設施用地變更為住宅區及商業區，應以 50% 為回饋上限之規定，回饋 50% 公共設施，實施方式依都市更新條例第 43 條規定，得以權利變換或市地重劃方式實施之。後續本區將配合臺北看守所等機關之實際遷建作業時程，提出都市更新計畫。



五、土地使用配置規劃

(一)第 1 期司法園區區段徵收區

司法園區區段徵收區之土地使用規劃說明如下：

1、規劃原則

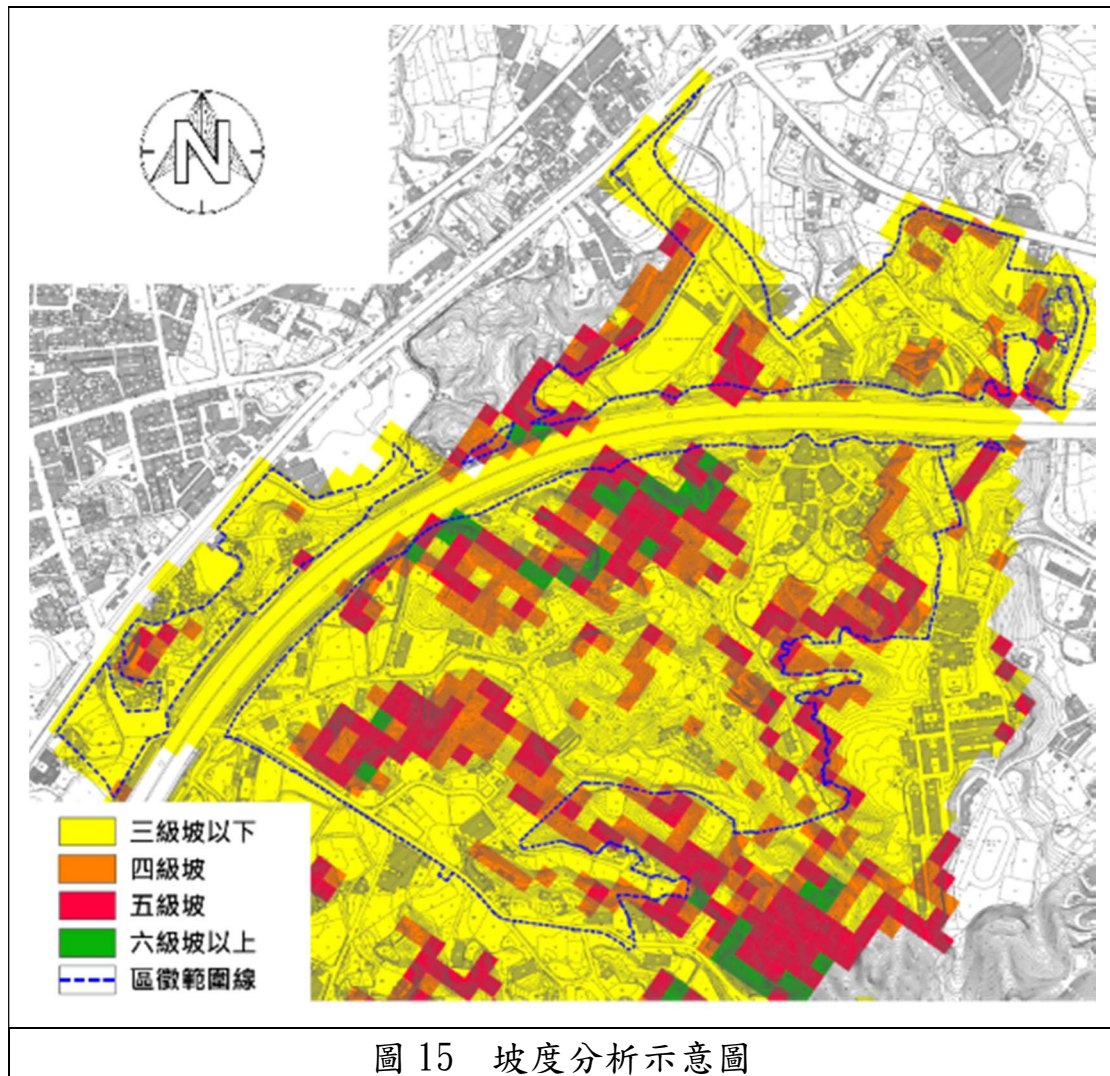
本計畫在於順應需地機關法務單位的搬遷及都市發展的需求，將原屬非都市土地之計畫範圍，依都市計畫法規定變更為都市發展用地。區段徵收範圍內以高速公路為界區分出兩種不同型態與強度之土地利用現況，另因早期禁限建、鄰近淺山系等社經環境條件，兼顧自然環境限制、自然生態保育和有限度開發均衡之發展為重要議題，土地使用規劃構想及計畫內容說明如下，空間發展構想詳圖 16：

(1)坡度與既有生態環境之考量

部分地區坡度較陡，且因早期禁限建，故尚保有一定程度之自然生態系統，考量本計畫為保育與符合機關用地為主要開發目的，配合部分生態系統、生態熱點等區位劃設保護區。位於機關用地周邊三級坡以上之坡度陡峭地區建議剔除計畫範圍。如為可建地所包夾區域，考量計畫範圍完整性，規劃為保護區或自然公園，計畫範圍坡度分析詳表 13、圖 15。

表 13 司法園區區段徵收範圍坡度分析綜理表

坡度	面積(公頃)	比例
三級坡以下	42.34	68.01%
四級坡	10.12	16.25%
五級坡	8.45	13.57%
六級坡以上	1.35	2.17%
合計	62.26	100.00%



(2) 出入動線連通

計畫區部分受到國道三號高速公路實體阻隔，多依靠高速公路下方涵洞通行，未來配合機關用地與高速公路以南土地利用衍生交通需求，適度拓寬既有道路。

(3)既有都市融合

由於計畫區高速公路北側緊鄰土城都市計畫區與捷運土城站，故土地使用分區之劃設應考慮毗鄰之土地使用分區及街廓形狀、道路紋理等，使計畫區之土地使用分區不會與既有都市產生衝突。配合既有都市紋理與捷運場站、高速公路等區位，配置綠地、廣場和道路等公共設施用地且因考量鄰近捷運站特性，規劃鄰里型商業區以呼應周邊既有之商業氛圍；而北側鄰近暫緩發展區之土地，則配合周邊都市計畫現況規劃住宅區與綠地用地，以符合既有之規劃特性。其中因北側柑林埤溝於既有土城都市計畫(即暫緩發展區市地重劃範圍)，已劃設溝渠用地與公園用地，因此本案配合該用地劃設公共設施用地。

(4)需地機關用地

機關用地考量未來將引入看守所和相關法務機構，具一定之鄰避設施效應，故以原彈藥庫舊址之公有地較為集中之區位，配置於高速公路南側地區，透過高速公路結構體與既有都市計畫發展地區產生區隔，臨高速公路側配合劃設綠地，南側原彈藥庫設施配合地形劃設公園用地，維持原有生態系統之

續存。

(5)北土城交流道用地

配合北土城交流道工程用地範圍劃設高速公路用地及高速公路用地兼供道路使用。

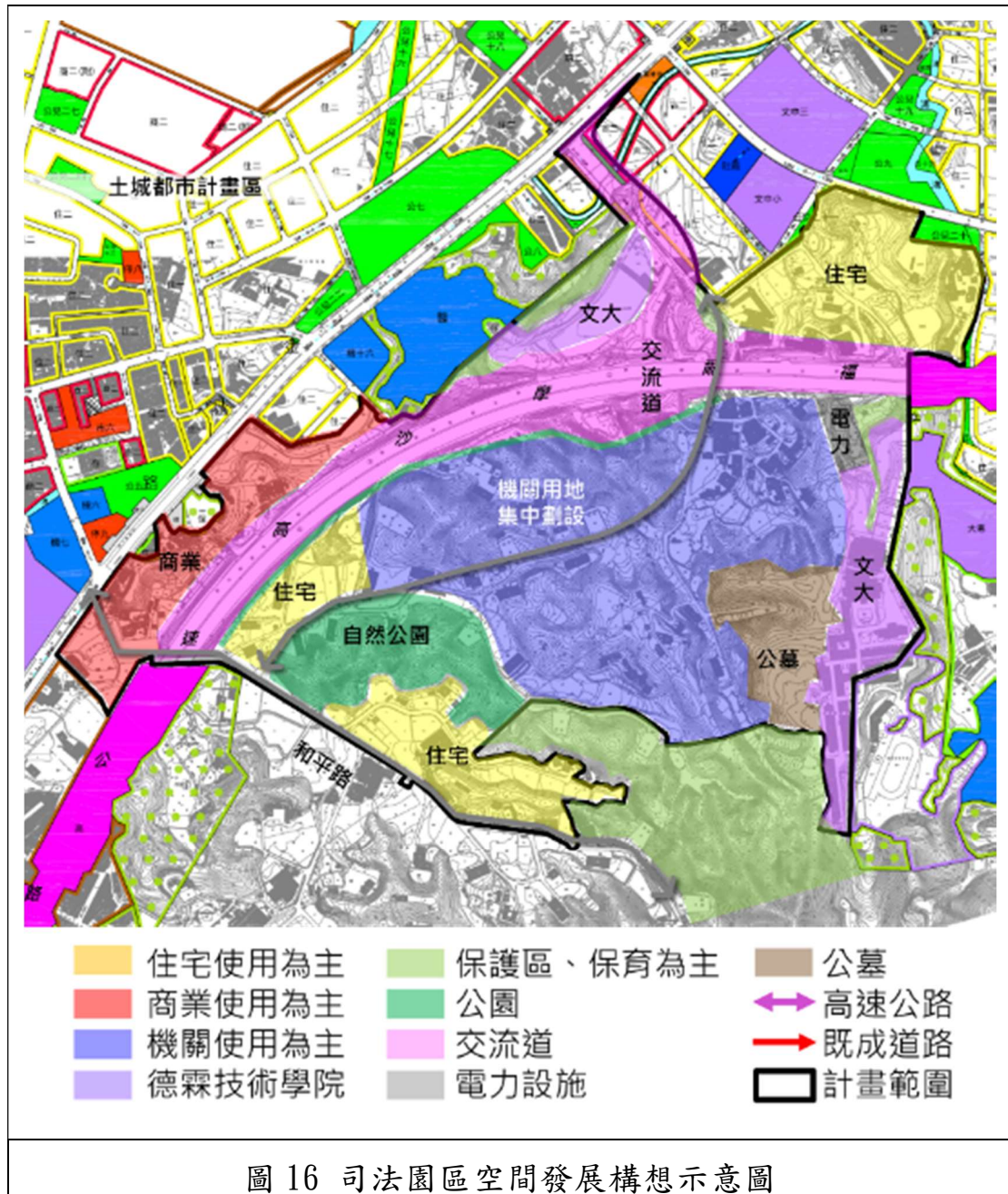


圖 16 司法園區空間發展構想示意圖

2、土地使用分區計畫發展構想

本案都市計畫範圍規劃住宅區、商業區、文教區、保護區機關用地、公園用地、學校用地、綠地用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、變電所用地、排水溝用地、排水溝用地兼供道路使用、殯葬用地、高速公路用地、高速公路用地兼供道路使用等，土地使用計畫詳圖 17。

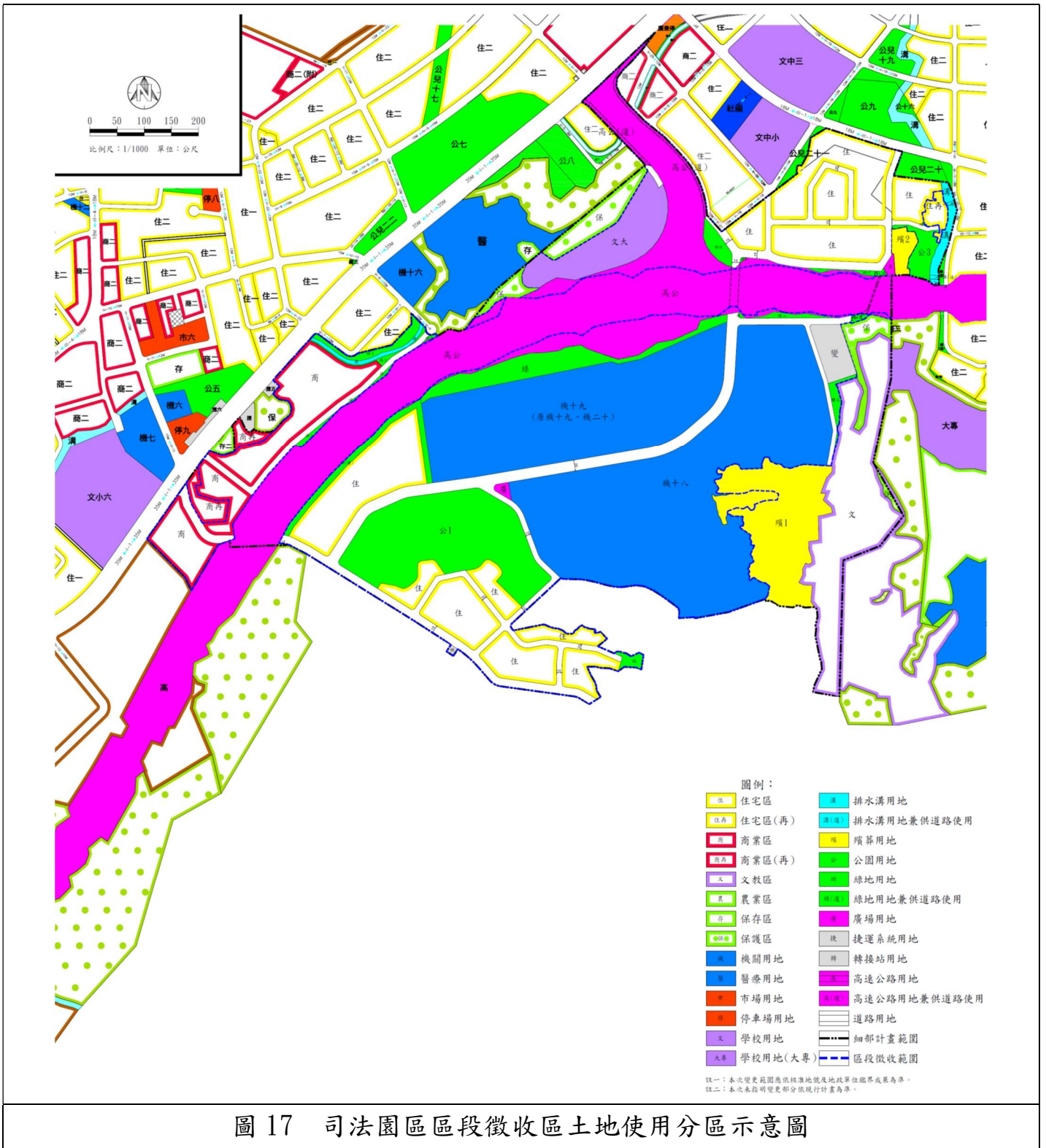


圖 17 司法園區區段徵收區土地使用分區示意圖

註：圖面僅供參考，實際依都市計畫核定內容為準。

3、預計區段徵收範圍內土地使用分區情形

區段徵收總面積為 62.32 公頃，公共設施用地面積總計 46.93 公頃，九項公設用地面積合計 15.58 公頃、有償取得之公共設施用地面積合計 31.35 公頃。

高速公路以北，都市計畫土地使用類型包括住宅區、商業區及文大用地、公園用地、綠地用地、道路用地及廣場用地等；高速公路以南地區，都市計畫土地使用類型為住宅區、機關用地、公園用地、變電所用地與道路用地等；區段徵收範圍內土地使用面積分配詳表 14。

表 14 司法園區區段徵收範圍內土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	比例	區徵面積 (公頃)	比例
土地 使用 分區	住宅區	11.33	13.49%	11.33	18.18%
	住宅區再發展區	0.25	0.30%	0.00	-
	商業區	4.06	4.84%	4.06	6.52%
	商業區再發展區	0.54	0.65%	0.00	-
	文教區	4.91	--	0.00	-
	保護區	1.69	--	0.00	-
	小計	22.79	27.13%	15.39	24.70%
公共 設施 用地	機關用地	23.20	27.62%	23.20	37.23%
	文大用地	2.05	2.44%	2.05	3.29%
	公園用地	5.18	6.17%	5.18	8.31%
	綠地用地	2.57	3.07%	2.57	4.13%
	廣場用地	0.12	0.14%	0.12	0.19%
	殯葬用地	3.91	4.65%	0.32	0.52%
	排水溝用地	0.45	0.53%	0.45	0.72%
	排水溝用地兼供道路使用	0.02	0.02%	0.02	0.03%
	綠地用地兼供道路使用	0.57	0.68%	0.57	0.91%
	高速公路用地	15.54	18.49%	4.84	7.76%
	高速公路兼供道路使用	0.34	0.41%	0.34	0.55%
變電所用地	0.58	0.69%	0.58	0.93%	

項目	計畫面積 (公頃)	比例	區徵面積 (公頃)	比例
轉接站用地	0.02	0.03%	0.02	0.04%
道路用地	6.67	7.94%	6.67	10.71%
小計	61.22	72.87%	46.93	75.30%
計畫總面積	84.01	100.00%	62.32	100.00%

註：實際面積依都市計畫核定內容為準。

(二)第 2 期：臺北看守所等 4 司法機關用地原址

1、初步劃構想

原機關用地遷移後，原址將變更為非機關土地使用，規劃與周邊環境相容之土地使用分區，並依「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」規定回饋計畫內容，公共設施用地變更為非公設使用項目，應回饋 50%公共設施用地之規定辦理。

考量周邊開放性公設不足，建議優先規劃開放性公設，原機八、機十七歸劃為開放性公設，如公園、綠地或廣場。原機十一兩側優先規劃南北向 12 公尺計畫道路，並於街廓內規劃東西向開放性公設，於金城路二段以北、立德路以南規劃可建築用地，變更後可建地容積率不得低於 250%，其土地使用分區及其土管內容應依都市計畫實際核定內容為準。規劃構想如表 15、圖 18。

表 15 臺北看守所等 4 司法機關用地原址開發構想說明表

項目	計畫面積 (公頃)	比例
土地使用分區(可建地)	5.21	50.00%

項目		計畫面積 (公頃)	比例
公共設施用地	道路用地	0.52	4.97%
	開放性公設	4.69	45.03%
	小計	5.21	50.00%
合計		10.42	100.00%



圖 18 司法機關原址開發構想示意圖

伍、執行策略及方法

一、主要工作項目

本興辦事業計畫分 2 期開發，第 2 期開發將配合第 1 期臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院及臺灣新北地方檢察署遷建作業進度，啟動相關規劃及開發作業。茲因第 2 期開發作業期程未定，以下僅先就第 1 期司法園區區段徵收案之主要工作項目，依權責規劃說明如下：

(一)興辦事業計畫

興辦事業計畫為指導本案之綱要計畫，其中財務計畫為本案辦理之關鍵，第 1 期司法園區區段徵收案所需開發費用將由本部實施平均地權基金項下編列預算支應，並依規定研擬自償性債務舉借及償還計畫送財政部提報中央公共債務管理委員會審議通過後，全數向公民營銀行融資借貸，爰本案興辦事業計畫核定後，由本部地政司負責協調各相關單位執行辦理。

(二)財源籌措

第 1 期司法園區區段徵收案之開發總費用高達 122 億餘元，主要係以機關用地及交流道用地之有償撥用價款作為回收開發總費經費來源，惟該等用地之有償撥用價款需地機關須於 112 年及 114 年始得陸續撥付，故本計畫開發初期仍須由實施平均地權基金籌措財源，先行編列預算支應。有關第 1 期司法園區區段徵收案之財源籌措，由本部地政司負責辦理。

(三)都市計畫規劃

第 1 期司法園區區段徵收案範圍包含非都市土地及土城都市計畫暫緩發展區之地區，為利區段徵收範圍內土地使用規劃，須辦理擴大都市計畫及細部計畫之規劃作業。有關擴大都市計畫草案及細部計畫草案之規劃作業，由本部營建署城鄉發展分署辦理。

(四)環境影響評估

司法園區區段徵收案範圍位屬山坡地範圍，依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 25 條第 1 項第 1 款第 7 目規定，新市區建設位於山坡地，申請開發或累積開發面積 1 公頃以上者，需辦理環境影響評估，故本區段徵收區開發須辦理環境影響評估作業。有關本區環境影響評估作業，將由本部依環境影響評估法第 6 條及開發行為環境影響評估作業準則擬具環境影響評估說明書，送新北市政府環境保護局審查。

(五)水土保持計畫

司法園區區段徵收範圍位屬山坡地範圍，依水土保持法第 12 條第 1 項規定，於山坡地內從事開發行為時，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。因司法園區區段徵收案係由本部擔任開發主體，因此本區水土保持計畫由本部擬具水土保持計畫，送行政院農業委員會水土保持局審查。

(六)區段徵收先期作業

區段徵收先期作業包含開發範圍勘選、區段徵收可行性評估、公益性與必要性評估、抵價地比例評估、拆遷安置計畫、範圍邊界分割測量、建築改良物禁止事項之報核與公告、地籍資料整理、土地改良物調查與繕造清冊、徵收補償費查估及繕造清冊與協議價購等準備作業，由本部地政司辦理，並請新北市政府依權責協助審議。

(七)區段徵收相關計畫報核

有關區段徵收開發範圍、抵價地比例及區段徵收計畫等事項之報核作業，由本部地政司辦理。

(八)區段徵收正式作業

區段徵收公告、徵收補償發價、地上物拆遷及抵價地分配等相關行政作業由新北市政府依法辦理，其餘區段徵收正式作業相關事項，包含土地處分、財務結算及成果報告撰寫等，由本部地政司辦理。

(九)區段徵收公共工程

有關區段徵收工程之規劃、設計、發包施工及驗收作業，由本部委由本部土地重劃工程處辦理。

(十)公共設施(含用地)移交接管

有關區段徵收後公共設施(含用地)移交接管作業，由本部地政司會同本部土地重劃工程處辦理，並請新北市政府配合協助。

二、分期(年)執行策略

司法園區區段徵收區之開發作業執行將配合北土城交流道 116 年通車時程，規劃整體開發作業進度及相關執行工作如表 16：

表 16 司法園區區段徵收案分期(年)執行策略表

年度	主要工作	重點工作項目
110 年	興辦事業計畫	1. 興辦事業計畫之擬定及報核 2. 籌編開發經費 3. 召開事業計畫公聽會
	都市計畫作業	1. 都市計畫規劃及審定 2. 補辦公開展覽及說明會
	區段徵收行政作業	1. 公益性及必要性評估 2. 委託專業廠商服務案招標作業 3. 開發範圍及抵價地比例報核 4. 地上物查估及地價查定 5. 訂定拆遷安置計畫
	環境影響評估作業	1. 環境現況調查、蒐集及分析 2. 環境影響說明書報告編撰
	區段徵收公共工程	委託規劃、設計及監造技術服務廠商招標作業
111 年	區段徵收行政作業	1. 協議價購作業 2. 召開區段徵收公聽會 3. 協調公有土地作價或領回土地 4. 區段徵收計畫報核 5. 區段徵收公告、通知、補償發價及受理申請抵價地
	區段徵收公共工程	1. 公共工程規劃設計

年度	主要工作	重點工作項目
		2. 水土保持計畫送審
	環境影響評估作業	1. 提送環境影響說明書 2. 環境影響評估審議通過
112年	區段徵收行政作業	1. 地上物拆遷 2. 交流道用地有償撥用
	交流道用地交付	
	區段徵收公共工程	1. 公共工程規劃設計 2. 工程採購招標作業
	都市計畫作業	都市計畫發布實施
113年	區段徵收行政作業	1. 區段徵收後地價評定 2. 訂定抵價地分配作業要點及召開說明會
	區段徵收公共工程	工程施工、整地
114年	區段徵收行政作業	1. 地籍整理 2. 辦理抵價地分配作業及分配成果公告 3. 機關用地有償撥用 4. 土地處分作業
	機關用地交付	
115年	區段徵收行政作業	1. 土地處分作業 2. 公共設施用地移交接管作業 3. 財務結算
	區段徵收公共工程	1. 工程施工 2. 工程驗收及公共設施移交
116年	區段徵收行政作業	成果報告

三、執行步驟(方法)及分工

司法園區區段徵收區之執行步驟及權責分工詳圖 19。

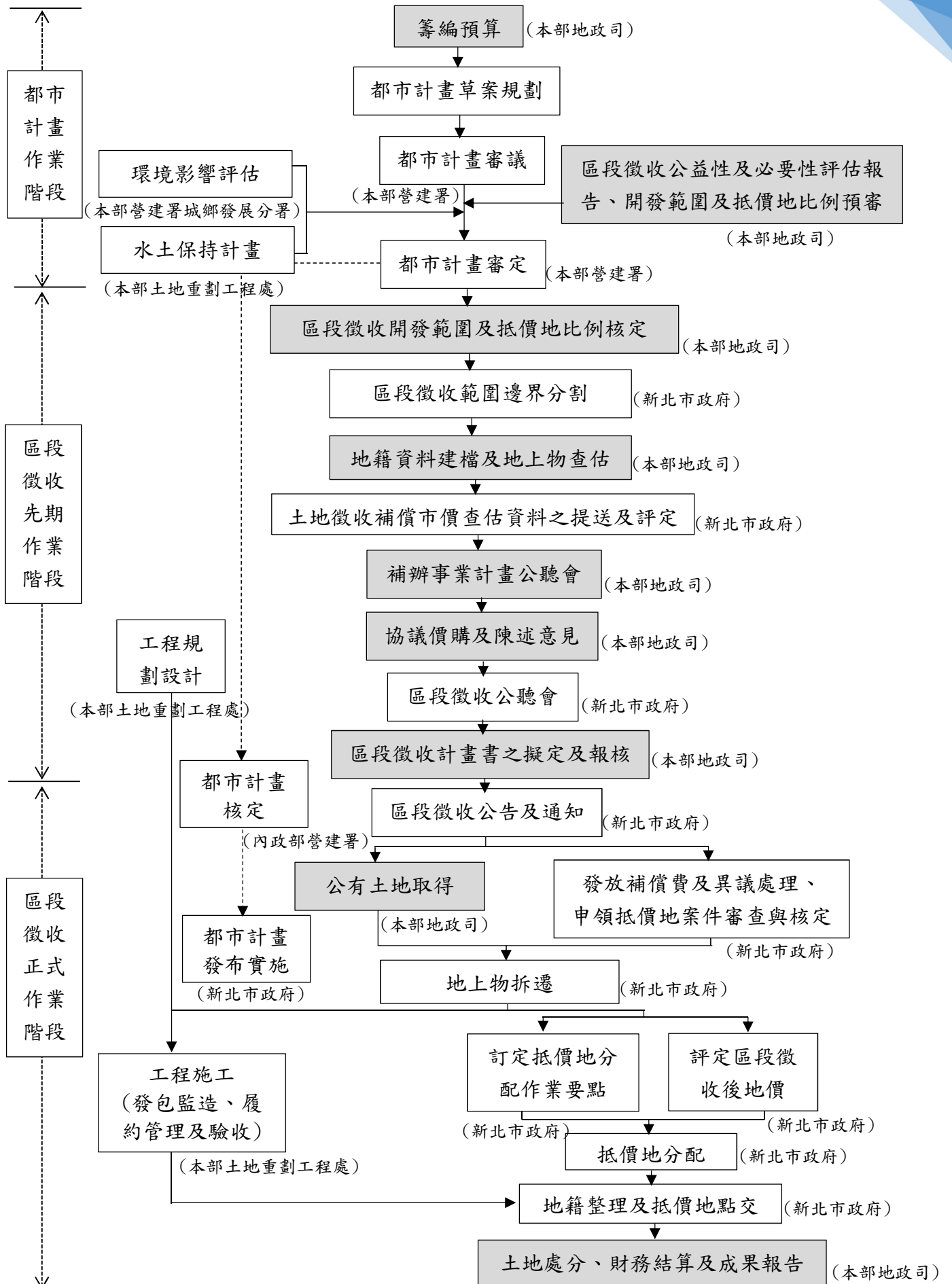


圖 19 土城司法園區區段徵收案作業分工流程圖

陸、期程及資源需求

一、計畫期程

本計畫第 1 期司法園區區段徵收案辦理期程自 110 年度起至 116 年度完成區段徵收財務結算及成果報告為止，詳細預估辦理時程詳表 17。第 2 期臺北看守所等 4 司法機關用地原址開發計畫辦理時程，將配合第 1 期臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院及臺灣新北地方檢察署實際遷建作業進度，預估在 126 年啟動相關規劃及開發作業。

二、經費來源及計算基準

司法園區區段徵收案開發所需之相關費用，未來將透過本部成立之實施平均地權基金編列相關預算支應，且同時擬具編製自償性債務舉借及償還計畫案提報財政部公共債務管理委員會審議通過後，向公民營銀行融資借貸，並以區段徵收後取得之交流道用地及機關用地有償撥用價款償付本區段徵收案開發總費用。

三、經費需求

囿於本部 111 年 1 月 1 日始設立實施平均地權基金並編列預算支應，惟司法園區區段徵收案配合行政院政策指示北土城交流道通車期程有其急迫性，故考量整體開發作業期程及本區段徵收案 110 年度所需經費未及納編預算之情形下，本案 110 年度開始進行之相關作業所需經費，將先於本部 110 年度公務預算項下調整支應，不足部分，再由本部 110 年度

第一預備金支應，111 年度以後所需經費則循預算程序分年編列實施平均地權基金附屬單位預算。

四、人力需求

司法園區區段徵收案開發作業所需辦理事項涉及司法院、法務部、農委會水土保持局、財政部、本部營建署、營建署城鄉發展分署及土地重劃工程處，與新北市政府等相關機關之跨機關協調規劃作業，且除辦理區段徵收之行政、工程作業外，另須配合辦理本案相關預算編製、經費之控管及處理等，新增業務量已非內政部地政司原有員額編制及業務範疇所能負荷，爰依「行政院及所屬機關學校臨時人員進用及運用要點」相關規定，於計畫期程內編列臨時人員酬金，以契約方式進用具相關領域專業及工作經驗人員 3 名(大學含專科以上學歷)，以協同內政部地政司現有編制人員辦理本計畫各項工作之規劃、協調、委外採購、管理及驗收等事宜。

柒、預期效果及影響

- 一、配合行政院政策指示，協助司法院與法務部儘速取得臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署遷建所需用地，確保相關單位得續司法權運作與提供雙北地區民眾行使相關法律需求之權利，並提升機關行政服務效能及品質。
- 二、配合行政院政策指示，達成北土城交流道 116 年通車時程，取得北土城交流道工程所需用地，提供北土城地區民眾進出國道之服務，紓解國道 3 號中和及土城交流道交通壅塞問題，以減少中和、土城交流道和附近區域的交通負荷，促進土城地區地方發展。
- 三、將解禁後土城彈藥庫原址用地納入都市計畫管制，以土城區之整體發展角度，依據自然資源條件規劃機能分佈、空間發展構想、交通運輸系統、公共設施系統與合理之土地使用分區等，達到縫合土城都市與非都市邊界地區之介面，整體規劃引導土地使用，融合自然資源保護、文化資產保存及活化，提升彈藥庫遷移後土地利用效益，促進地方發展。
- 四、釋出遷建後之看守所等機關用地，配合土城地區都市發展需要，重新賦予新的都市空間機能定位，提升地方公共服務品質，促進土城市區更新再生。
- 五、節省中央國庫約 245 億餘元鉅額財政支出

本計畫第 1 期司法園區區段徵收案主要開發目的係

為取得臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署約 23.20 公頃之遷建用地，本部將依土地徵收條例第 44 條第 4 項規定，以開發總費用為基準估算遷建用地之有償撥用價款，預估平均撥用價格約 4 萬 4,000 元/平方公尺。對照先前新北市政府辦理本區段徵收案，該府預估將以 15 萬元/平方公尺辦理有償撥用，撥用經費將高達 348 億元。本部辦理將可節省中央國庫約 245 億餘元鉅額財政支出。

捌、財務計畫

一、司法園區區段徵收案

(一)開發總費用

依據土地徵收條例施行細則第 51 條之規定，區段徵收開發總費用，指徵收土地之現金補償地價、土地徵收條例第 8 條及第 31 條至第 34 條規定之補償費及遷移費、土地徵收條例第 11 條規定之協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。本區段徵收案開發總費用預估約 122 億 359 萬餘元，各項經費預估數額詳表 18。

表 18 司法園區區段徵收案開發總費用估算表

項 目	面積 (公頃)	單價 (萬元/公頃)	金額 (萬元)
私有土地徵收補償費	1.92	35,000	67,200
公有土地作價款	19	25,500	484,500
地上物補償及遷移費	62.32	3,500	218,120
公共設施費用	62.32	5,800	361,456
公共設施管理維護費用(3年)	62.32	5	934.8
土地整理費用	62.32	150	9,348
利率			3%
貸款利息			78,801
開發總費用合計			1,220,359.8

1、私有土地徵收補償費

依據土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。依不動產實價登錄交易資訊整理周邊成交實例(詳本說明書表 10、表 11)，參考本案計畫範圍內、周邊與土城區境內之非都市土地、保護區土地建物之成交案例，並排除極端值後，假定前述土地利用效益相近之情境下，非都市土地素地平均價格為 2.55 萬元/平方公尺。

考量本案係鄰近土城既有都市計畫發展地區與土城捷運站，因暫緩發展區市地重劃區開發提高周邊生活環境品質，且未來捷運萬大線於計畫區周邊設站，考量近期於土城區及計畫區周邊房地市場利多消息，可能大幅帶動周邊土地價格上揚，且依實價交易實例，非都市土地交易價格明顯低於都市計畫區土地(平均單價為 14.56 萬元/平方公尺)；本案區段徵收範圍內私有土地多數為保護區及非都市土地，徵收補償費參考非都市土地素地平均價格及都市計畫區土地交易價格後，以 3.5 萬元/平方公尺估算，徵收補償發價預計於 111 年起辦理。另參考近期各直轄市及縣(市)政府開辦區段徵收案土地所有權人申領抵價地之比例均達 90%以上，部分地區甚至高達 99%之情形，本案私有地共 38.46 公頃，預估 95%的土地所有權人申請領回抵價地，5%的土地所有權人領取現金補償，徵收補償地價款合計約 6 億 7,200 萬元。

2、公有土地作價款

依土地徵收條例第 43 條第 1 項規定，區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方

式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。本區段徵收範圍內之公有土地合計約 23.83 公頃，目前除臺灣科技大學已表明將領回土地，供該校實驗場域使用者外，其餘公有土地預計以作價方式參與本區段徵收開發，並預估本區段徵收範圍內目前暫無道路等 9 項可無償撥供本部開發之公有土地。以作價方式提供之公有土地，其地價依土地徵收條例第 43 條第 2 款規定準用市價計算。本區段徵收範圍內之公有土地多數屬非都市土地，故本區段徵收公有土地作價款考量周邊非都市土地素地價格後，以 2.55 萬元/平方公尺算，財政部國有財產署及國防部軍備局等所領取之作價款預估合計約 48.45 億元。

3、地上物補償及遷移費

計畫區範圍現況屬空地、零星工廠使用、住宅使用與部分農作利用，尚有部分舊軍事彈藥庫建物存在，依現況地形調查資料及參考新北市其他區段徵收個案，高速公路以南因建物分佈情形較少，高速公路以北因鄰近既有發展區，既有建物分佈情形相對密集，以平均 3,500 萬元/公頃估算。

4、公共設施費用

公共設施費用，包括道路(區段徵收後登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有者)、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、第 52 條規定需用土地人應分擔之管線工程費用及其他經

主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。本區段徵收案主要公共設施興闢費用估計包括直接工程費：整地工程、道路及交通工程、排水工程、景觀工程、廣場鋪面工程、污水管線工程；公用設備費：包括電力管道工程、自來水管道工程、電信管道工程；安全衛生費用、環境保護費用、交通維持費用、品質管制費用、營造綜合保險費、包商利潤及稅捐；另計用電申請及線路補助費、空氣污染防治費、設計監造費、工程管理費。

其中公共工程規劃設計監造費用依據機關委託技術服務廠商評選及計費辦法，採建造費用百分比法，其設計及協辦招標決標、履約監造如係委由同一廠商辦理者，各項服務費用所占百分比，按工程內容、服務項目及難易度參照公共工程（不包含建築務工程）技術服務建造百分比參考表酌定之。

考量高速公路以南地區地形地勢相對以北地區較為複雜，故高速公路以南地區公共設施開闢整地工程、道路交通工程、排水溝工程與景觀工程相對較高。全區平均公設開闢費約為每公頃 5,800 萬元。

5、公共設施管理維護費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，所稱公共設施管理維護費，指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計 3 年內，辦理管理維護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣 5 萬元為限。本案區段徵收整體開發面積計 62.32 公頃，

故所需之公共設施管理維護費用約為 934.8 萬元。

6、土地整理費用

土地整理費用係指依其他規定應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、辦理相關地籍整理費用及其他辦理土地整理必要之行政作業費用等，暫以每公頃 150 萬估計。

7、貸款利息

公部門自行籌資辦理區段徵收時，可向公營行庫或民營銀行等金融單位辦理貸款，其貸款條件因個別開發案之不同而有所差別，參考 110 年五大銀行平均基準利率 2.44%，納入未來物價成長及預期升息之情境，本案暫以 3%概估。

(二)平均有償撥用土地價格分析

依土地徵收條例第 44 條第 4 項規定，撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。

本區段徵收案規劃開發完成後之住宅區及商業區土地全部作抵價地，由被徵收土地所有權人領回，本部無取得剩餘可建築土地可標售回收本案開發總費用。又本區段徵收範圍內雖規劃有殯葬、變電所及轉接站用地，但相關需地機關撥用時程及經費尚未確定。因此本區段徵收案將以交流道用地及機關用地之有償撥用土地價款，

作為回收本開發段徵收案開發總費用。本區段徵收案配合各需地機關用地面積需求，規劃約 4.84 公頃之高速公路用地(供北土城交流道使用)及 23.20 公頃之機關用地供法院與法務部取得臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院與臺灣新北地方檢察署遷建所需用地，合計有償撥用用地面積約為 28.04 公頃，平均有償撥用價格約為 4 萬 4,000 元/平方公尺。

(三)財務分析

1、開發期程假設

預計於民國 110 年進行區段徵收準備作業，至 116 年底完成公共工程開發與地籍點交整理，高速公路用地於 112 年辦理有償撥用，機關用地自 114 年起分 3 期辦理有償撥用，本區段徵收案開發期程預估詳表 19。

表 19 司法園區區段徵收案開發期程預估表

開發時程(民國：年)	110	111	112	113	114	115	116
私有土地地價補償費		100%					
公有土地作價款			100%				
地上物補償費及遷移費		100%					
區段徵收公共設施費用		10%	10%	25%	35%	15%	5%
公共設施管理維護費費用					33%	33%	34%
土地整理費	15%	35%	30%	10%	10%		
高速公路用地有償撥用價金			100%				
機關用地有償撥用價金					30%	30%	40%

2、評估說明

本計畫以 110 年基期，利用開發年之現金流量分析表進行財務評估，現金支出包括土地整理費、徵收補償費、公有土地作價款、公共設施費用、公共設施管理維護費用等，收入則是包含高速公路及機關用地之有償撥用價款合計後為當期現金流量。經考量本計畫全數以高速公路及機關用地有償撥用價款償付本區段徵收案開發總費用，且相關需地機關亦將配合開發作業期程編列相關撥用經費，計畫執行風險性低，故參照 109 年政府公債 10 年利率 0.43%，以 0.43% 作為本案折現率。

因本計畫屬政府投資興建公共設施，著重達到財務平衡，而非利潤為導向，故以當年度支出與收入合計後為當期現金流量，利用現金流量表評估，最末年之累計現金流量如為正值，即表示此開發單元可達成財務自償之目標。

3、評估結果

本案區段徵收整體財務評估，在抵價地 40%、私有地主申請領回抵價地比例 95% 之情境下，開發總費用約 122 億 359 萬餘元，機關用地及高速公路用地有償撥用價款約為 123 億 3,760 萬元，整體財務結餘約為 1 億 3,400 萬元，淨現值為 1,791 萬元，內部投資報酬率(IRR)為 0.5%，自償率為 1.07，具完全自償能力(詳表 20)，尚可達財務平衡。

表 20 司法園區區段徵收案開發案現金流量分析表

項目		合計	年期						
			110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年
收入	高速公路用地有償撥用	212,960.0	0.0		212,960.0		0.0		0.0
	機關用地有償撥用	1,020,800.0	0.0	0.0	0.0	0.0	306,240.0	306,240.0	408,320.0
	小計	1,233,760.0	0.0	0.0	212,960.0	0.0	306,240.0	306,240.0	408,320.0
支出	私有土地徵收補償費	67,200.0	0.0	67,200.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	公有土地作價款	484,500.0	0.0		484,500.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	地上物補償費及遷移費	218,120.0	0.0	218,120.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	公共工程費用	361,456.0	0.0	36,145.0	36,145.0	90,364.0	126,509.0	54,218.0	18,075.0
	公共設施管理維護費	934.8	0.0	0.0	0.0	0.0	311.6	311.6	311.6
	土地整理費用	9,348.0	1,403.0	3,271.0	2,804.0	935.0	935.0	0.0	0.0
	小計	1,141,558.8	1,403.0	324,736.0	523,449.0	91,299.0	127,755.6	54,529.6	18,386.6
分析	當年度收支相抵	92,201	-1,403	-324,736	-310,489	-91,299	178,484	251,710	389,933
	當年度利息費用	78,801	0	0	1,627	19,106	22,418	17,738	17,913
	淨現金流量	13,400	-1,403	-324,736	-312,116	-110,405	156,067	233,973	372,020
	累計淨現金流量	13,400	-1,403	-326,139	-638,255	-748,660	-592,593	-358,620	13,400
	淨現值(NPV)	1,791							
	內部報酬率(IRR)	0.50%							
	自償率(SLR)	1.07							

註：1. 本計畫整理。

單位：萬元

2. 自償率=營運評估期間之淨現金流入現值總和/興建期間工程建設經費現金流出現值總和（促參法施行細則第 32 條參照）

3. 112 年利息費用以 111 年借款期間 2 個月計息，116 年除償還 115 年底借款餘額之利息費用外，另假設於當年度 8 月還清所有借款。

二、臺北看守所等 4 司法機關原址都市更新案

因第 2 期臺北看守所等 4 司法機關原址開發計畫辦理時程，需配合第 1 期臺北看守所、臺北女子看守所、臺灣新北地方法院及臺灣新北地方檢察署實際遷建作業進度，目前預估於 126 年啟動相關規劃及開發作業，以下僅為初步之財務評估試算內容，後續將配合實際作業情形，適時檢討修正。

(一)開發總費用

1、總樓地板面積推估

可建地之法定容積率以 250%計算，考量梯廳等免計容積空間、地下室等面積合計約為法定容積之 1.9 倍。

$$\begin{aligned}\text{總樓地板面積} &= 10.42 \times 50\% \times 10000 \times 250\% \times 1.9 \\ &= 247,475 \text{ 平方公尺} \\ &= 74,861 \text{ 坪}\end{aligned}$$

2、建築興建成本

假設建物興建成本單價以每坪 15 萬計算。

$$\begin{aligned}\text{建築興建成本} &= 74,861 \text{ 坪} \times 15 \text{ 萬/坪} \\ &= 112.2918 \text{ 億元}\end{aligned}$$

3、公共設施興闢費用

假設公設開闢費用以每坪 1 萬元計算。

公設興闢成本

$$\begin{aligned}
 &= 10.42 \text{ 公頃} \times 50\% \times 10000 \times 0.3025 \times 1 \text{ 萬元/坪} \\
 &= 1.5760 \text{ 億元}
 \end{aligned}$$

4、總實施成本

總實施成本包括興建成本、貸款利息及相關行政作業費，以興建成本之 1.3 倍計算。

$$\begin{aligned}
 \text{總實施成本} &= (112.2918 \text{ 億元} + 1.5760 \text{ 億元}) \times 1.3 \\
 &= 148.0281 \text{ 億元}
 \end{aligned}$$

(二)營運總收入

假設可建地作住宅使用，參考周邊住宅實價登錄，109 年金城路二段住宅大樓銷售單價平均每坪 33.2 萬元，110 年第一季土城新建住宅大樓如土城日月光、悠樂市、四季平安等建案，住宅大樓銷售單價平均每坪 47 萬元，以此推估營運收入。

$$\begin{aligned}
 \text{銷售樓地板面積} &= 10.42 \times 50\% \times 10000 \times 250\% \times 1.65 \\
 &= 214,913 \text{ 平方公尺} \\
 &= 65,011 \text{ 坪}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{營運總收入} &= \text{銷售樓地板面積} \times \text{銷售單價} \\
 &= 65,011 \text{ 坪} \times 47 \text{ 萬元/坪} \\
 &= 305.5518 \text{ 億元}
 \end{aligned}$$

玖、附則

一、風險管理

本計畫屬自償性之開發計畫，其中第1期司法園區區段徵收案所需開發相關費用係透過本部成立之實施平均地權基金編列相關預算支應，並同時擬具編製自償性債務舉借及償還計畫案提報公共債務管理委員會審議通過後，向公民營銀行融資借貸，並以區段徵收後取得之交流道用地及機關用地有償撥用價款償付該區段徵收案開發總費用。相關都市計畫規劃及區段徵收先期作業自110年開始啟動，111年辦理協議價購作業、徵收公告及相關補償費發放，112年辦理公有土地作價款之撥付，預計至116年開發完成，辦理財務結算及成果報告。故區段徵收開發作業前期即會產生高額之資金需求，需向公民營銀行進行融資借貸，惟倘計畫推動不符預期，延遲徵收公告、交流道用地與機關用地之交付時程，其衍生之相關費用與利息支出，將加重本案開發總費用，影響整體財務計畫之回收。為避免影響司法園區區段徵收案整體開發時程，以下綜合整理評估可能影響司法園區區段徵收案之潛在風險項目，並研擬有關控制機制與改善策略，予以因應。至臺北看守所等3處機關用地原址都市更新案因須配合該等機關遷建完成後，始辦理相關規劃作業，因開發期程未定，故目前暫不納入風險評估考量。

本區段徵收案參酌本部過去辦理開發經驗，及近期各直轄或縣(市)政府辦理區段徵收案，最常發生之爭議與執行問題，進行風險辨識與評量，預計潛在之風險項目說明如下：

(一)區段徵收前置作業期間之風險項目為「A：都市計畫審

議延宕」、「B：環境影響評估審議延宕」及「C：民眾抗爭，反對本區辦理區段徵收」，屬發生風險影響程度為「輕微(1)」，發生機率為可能(2)之範圍，尚屬本部可容忍風險值範圍，將積極瞭解相關審議委員審議重點，持續加強區段徵收範圍內民眾之溝通說明，瞭解民眾見與爭點訴求，研提具體之解決方案及相關拆遷安置措施。

(二)區段徵收公共工程辦理期間之風險項目為「D：工程多次流標」及「E：廠商管理不良、執行不力或停工解約」，屬發生風險影響程度為「中度(2)」，發生機率為幾乎不可能(1)之範圍，尚屬本部可容忍風險值範圍，將於本案公共工程規劃設計階段，積極落實各項工程評估作業及參考其他公共工程實際執行狀況，與確認廠商執行能力，以為因應。

本計畫風險圖像如圖 18，風險評估及處理彙整表如表 21。

影響程度	風險分布		
嚴重(3)	不可容忍範圍	不可容忍範圍	不可容忍範圍
中度(2)	D、E 可容忍範圍	不可容忍範圍	不可容忍範圍
輕微(1)	可容忍範圍	A、B、C 可容忍範圍	不可容忍範圍
影響程度 可能性	幾乎不可能 (1)	可能(2)	幾乎確定(3)

圖 20 風險圖像

表 21 司法園區段徵收案風險評估及處理彙總表

風險項目	風險情境	現有風險對策	現有風險等級		現有風險值 (R)=(L)x(I)	新增風險對策	殘餘風險等級		殘餘風險值 (R)=(L)x(I)	負責單位
			可能性 (L)	影響程度 (I)			可能性 (L)	影響程度 (I)		
A 都市計畫 審議 延宕	本案都市計畫內容，都委會審議委員有異議，致都市計畫如期審定，後續相關區段徵收作業	事先溝通瞭解委員審議重點問題，擬具具體處理說明。	2	1	2	無				本部營城 建署發展 鄉分署

風險項目	風險情境	現有風險對策	現有風險等級		現有風險值 (R)=(L)x(I)	新增風險對策	殘餘風險等級		殘餘風險值 (R)=(L)x(I)	負責單位
			可能性 (L)	影響程度 (I)			可能性 (L)	影響程度 (I)		
	通過，導 致後續 相關區 段徵收 前期作 業無法 進行， 影響相 關經費 預算執 行，導 致開發 成本提 高。									
C 民眾抗 爭，反 對本區	導致區 段徵收 公告如 期	提早瞭 解區內 民眾意 見與爭	2	1	2	無				本部地 政司、 新北市政府

風險項目	風險情境	現有風險對策	現有風險等級		現有風險值 (R)=(L)x(I)	新增風險對策	殘餘風險等級		殘餘風險值 (R)=(L)x(I)	負責單位
			可能性 (L)	影響程度 (I)			可能性 (L)	影響程度 (I)		
辦理區段徵收	進行，影響交通用地及關交地時程，與相關費用執行，導致成本提高。	點，加強與民眾之溝通，並針對爭點意見研提具體方案及相關拆遷安置措施。								
D 工程多次流標	影響整體公共工程工業及機關	於公共工程設計階段，積極落實各項	1	2	2	無				本部土地重劃工程處

風險項目	風險情境	現有風險對策	現有風險等級		現有風險值 (R)=(L)x(I)	新增風險對策	殘餘風險等級		殘餘風險值 (R)=(L)x(I)	負責單位
			可能性 (L)	影響程度 (I)			可能性 (L)	影響程度 (I)		
	地點交時程，與相關經費預算執行，致成本提高。	工程評估作業及參考其他公共工程實際執行狀況，避免發生情形。								
F 廠商管理不良、執行不力或停工解約	施工廠管理不良、執行不力或停工，延宕整體	辦理採購招標選作業時，積極評估確認廠商執	1	2	2	無				本部土地重劃工程處

風險項目	風險情境	現有風險對策	現有風險等級		現有風險值 (R)=(L)x(I)	新增風險對策	殘餘風險等級		殘餘風險值 (R)=(L)x(I)	負責單位
			可能性 (L)	影響程度 (I)			可能性 (L)	影響程度 (I)		
	工程施工期工程，影響後續機關用地交付作業時程。	行能								

二、相關機關配合事項及民眾參與情形

司法園區區段徵收案開發作業所需辦理事項涉及司法院、法務部、農業委員會水土保持局、財政部、本部營建署、營建署城鄉發展分署及土地重劃工程處，與新北市政府等相關機關之跨機關協調規劃作業，且除辦理區段徵收之行政、工程作業外，另須辦理本案相關預算編製、經費之控管及處理等，故計畫執行時將積極預先協調相關機關之行政協助與資料提供事宜，俾利開發作業之順遂推展。

另因區段徵收開發作業涉及民眾財產權益，為避免開發作業執行過程遭遇民眾抗爭，導致作業進度遲延，影響交流道用地及機關用地之交付時程，本部在區段徵收前置作業與都市計畫規劃階段將提前召開本計畫之事業計畫公聽會，瞭解民眾意見，關注之爭議重點，因應民眾需求妥擬相關回應處理方案及策略(包含拆遷安置措施與方案等)，以利開發作業順利進行。

三、中長程個案計畫自評檢核表及性別影響評估檢視表

已完成且符合相關規定，如附表一、二。

附表一

中長程個案計畫自評檢核表

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
1、計畫書格式	(1)計畫內容應包括項目是否均已填列(「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」(以下簡稱編審要點)第5點、第10點)	✓		✓		1. 本案非屬延續性計畫。 2. 本案係採自償性之開發計畫，相關財務評估即以回收開發總費用進行財務分析與試算。
	(2)延續性計畫是否辦理前期計畫執行成效評估，並提出總結評估報告(編審要點第5點、第13點)		✓		✓	
	(3)是否本於提高自償之精神提具相關財務策略規劃檢核表？並依據各類審查作業規定提具相關書件	✓		✓		
2、民間參與可行性評估	是否填寫「促參預評估檢核表」評估(依「公共建設促參預評估機制」)		✓		✓	
3、經濟及財務效益評估	(1)是否研提選擇及替代方案之成本效益分析報告(「預算法」第34條)	✓		✓		財務分析詳計畫內容捌、財務計畫。
	(2)是否研提完整財務計畫	✓		✓		
4、財源籌措及資金運用	(1)經費需求合理性(經費估算依據如單價、數量等計算內容)	✓		✓		司法園區區段徵收案開發所需之相關費用，未來將透過本部成立之實施平均地權基金編列相關預算支應，並同時擬具編製自償性債務舉借及償還計畫案提報公共債務管理委員會審議通過後，向公民營銀行融資借貸，並以區段徵收後取得之交流道用地及機關用地有償撥用價款償付本區段徵收案開發總費
	(2)資金籌措：本於提高自償之精神，將影響區域進行整合規劃，並將外部效益內部化	✓		✓		
	(3)經費負擔原則： a. 中央主辦計畫：中央主管相關法令規定 b. 補助型計畫：中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法、本於提高自償之精神所擬訂各類審查及補助規定	✓		✓		
	(4)年度預算之安排及能量估算：所需經費能否於中程歲出概算額度內容納加以檢討，如無法納編者，應檢討調減一定比率之舊有經費支應；如仍有不敷，	✓		✓		

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
	須檢附以前年度預算執行、檢討不經濟支出及自行檢討調整結果等經費審查之相關文件					用。
	(5)經資比 1:2(「政府公共建設計畫先期作業實施要點」第 2 點)	✓		✓		
	(6)屬具自償性者，是否透過基金協助資金調度	✓		✓		
5、人力運用	(1)能否運用現有人力辦理		✓		✓	詳計畫內容陸四、人力需求說明。
	(2)擬請增人力者，是否檢附下列資料： a. 現有人力運用情形 b. 計畫結束後，請增人力之處理原則 c. 請增人力之類別及進用方式 d. 請增人力之經費來源	✓		✓		
6、營運管理計畫	是否具務實及合理性(或能否落實營運)	✓		✓		詳計畫書執行策略與方法。
7、土地取得	(1)能否優先使用公有閒置土地房舍	✓		✓		1. 本計畫已將軍方移儲後土城彈藥庫原址用地納入遷建用地考量。 2. 本計畫非屬補助型計畫。 3. 本計畫無涉及徵收特定農業區之農牧用地。
	(2)屬補助型計畫，補助方式是否符合規定(中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法第 10 條)		✓		✓	
	(3)計畫中是否涉及徵收或區段徵收特定農業區之農牧用地		✓		✓	
	(4)是否符合土地徵收條例第 3 條之 1 及土地徵收條例施行細則第 2 條之 1 規定		✓		✓	
	(5)若涉及原住民族保留地開發利用者，是否依原住民族基本法第 21 條規定辦理		✓		✓	
8、風險管理	是否對計畫內容進行風險管理	✓		✓		詳計畫內容玖一、風險管理。
9、環境影響分析(環境政策評估)	是否須辦理環境影響評估	✓		✓		配合開發作業時程辦理環境影響評估作業，目前刻正進行環境現況調查、蒐集、分析與環境影響說明書報告編撰作業。
10、性別影響評估	是否填具性別影響評估檢視表	✓		✓		
11、無障礙及通用設計影響評估	是否考量無障礙環境，參考建築及活動空間相關規範辦理		✓		✓	

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
12、高齡社會影響評估	是否考量高齡者友善措施，參考WHO「高齡友善城市指南」相關規定辦理		✓		✓	
13、涉及空間規劃者	是否檢附計畫範圍具座標之向量圖檔		✓		✓	
14、涉及政府辦公廳舍興建購置者	是否納入積極活化閒置資產及引進民間資源共同開發之理念		✓		✓	
15、跨機關協商	(1)涉及跨部會或地方權責及財務分攤，是否進行跨機關協商	✓		✓		本計畫擬定前已進行跨機關協商，會議紀錄詳附錄。
	(2)是否檢附相關協商文書資料	✓		✓		
16、依碳中和概念優先選列節能減碳指標	(1)是否以二氧化碳之減量為節能減碳指標，並設定減量目標		✓		✓	
	(2)是否規劃採用綠建築或其他節能減碳措施		✓		✓	
	(3)是否檢附相關說明文件		✓		✓	
17、資通安全防護規劃	資訊系統是否辦理資通安全防護規劃		✓		✓	本計畫未涉及資訊系統，故無涉及本項作業。

主辦機關核章：承辦人

單位主管

首長

主管部會核章：研考主管

會計主管

首長

中長程個案計畫性別影響評估檢視表【簡表】

【填表說明】

- 一、符合「中長程個案計畫性別影響評估作業說明」第四點所列條件，且經諮詢同作業說明第三點所稱之性別諮詢員之意見後，方得選用本表進行性別影響評估。（【注意】：請謹慎評估，如經行政院性別平等處審查不符合選用【簡表】之條款時，得退請機關依【一般表】辦理。）
 - 二、請各機關於研擬初期即閱讀並掌握表中所有評估項目；並就計畫方向或構想徵詢性別諮詢員（至少1人），或提報各部會性別平等專案小組，收集性別平等觀點之意見。
 - 三、勾選「是」者，請說明符合情形，並標註計畫相關頁數；勾選「否」者，請說明原因及改善方法；勾選「未涉及」者，請說明未涉及理由。
- 註：除評估計畫對於不同性別之影響外，亦請關照對不同性傾向、性別特質或性別認同者之影響。

計畫名稱：土城司法園區整體開發興辦事業計畫

主管機關 (請填列中央二級主管機關)	內政部	主辦機關(單位) (請填列擬案機關/單位)	內政部地政司
-----------------------	-----	--------------------------	--------

本計畫選用【簡表】係符合「中長程個案計畫性別影響評估作業說明」第四點第(一)款

評估項目 (計畫之規劃及執行是否符合下列辦理原則)	符合情形	說明
1. 參與人員		
1-1 本計畫研擬、決策及執行各階段之參與成員、組織或機制符合任一性別不少於三分之一原則(例如：相關會議、審查委員會、專案辦公室成員或執行團隊)。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫辦理期間參與成員符合性別比例。
1-2 前項之參與成員具備性別平等意識/有參加性別平等相關課程。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫辦理期間參與成員均具備性平等意識，並參加性別平等相關課程。
2. 宣導傳播		
2-1 針對不同背景的目標對象(例如：不諳本國語言者；不同年齡、族群或居住地民眾)採取不同傳播方法傳布訊息(例如：透過社區公布欄、鄰里活動、網路、報紙、宣傳單、APP、廣播、電視等多元管道公開訊息，或結合婦女團體、老人福利或身障等民間團體傳布訊息)。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 未涉及	本計畫主要涉及開發範圍內之土地及土地改良物所有權人之財產權益，將進行相關開發作業事項說明，屬特定對象，未涉及不同背景目標對象。
2-2 宣導傳播內容避免具性別刻板印象或性別歧視意味之語言、符號或案例。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 未涉及	本計畫主要涉及開發範圍內之土地及土地改良物所有權人之財產權益，將進行相關開

		發作業事項說明，屬特定對象，說明內容未涉及本項。
3. 促進弱勢性別參與公共事務		
3-1 規劃與民眾溝通之活動時(例如：公共建設所在地居民公聽會、施工前說明會等)，考量不同背景者之參與需求，採多元時段辦理多場次。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 未涉及	將會配合參與民眾背景及需求規劃相關說明會及公聽會。
3-2 規劃前項活動時，視需要提供交通接駁、臨時托育等友善服務。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 未涉及	將會配合參與民眾背景及需求，協調相關單位提供所需服務。
3-3 辦理出席活動民眾之性別統計；如有性別落差過大情形，將提出加強蒐集弱勢性別意見之措施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 未涉及	本計畫主要涉及開發範圍內之土地及土地改良物所有權人之財產權益，將進行相關開發作業事項說明，屬特定對象，說明內容未涉及本項。
4. 建構性別友善之職場環境		
委託民間辦理業務時，推廣促進性別平等之積極性作法(例如：評選項目訂有友善家庭、企業托兒、彈性工時與工作安排等性別友善措施；鼓勵民間廠商拔擢弱勢性別優秀人才擔任管理職)，以營造性別友善職場環境。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 未涉及	本計畫執行過程，將力促執行人員及委外廠商落實不同性別平等參與機會原則，並應遵守性別工作平等法規規定，保障其性別供作權平等，不得有歧視性別、原住民或弱勢團體人士之情事，打造性別友善環境，落實性別平等。
5. 其他重要性別事項：無		

· 填表人姓名：任雅純 職稱：專員 電話：(04)22502275 填表日期：110年3月10日，本案已於計畫研擬初期徵詢性別諮詢員之意見，或提報各部會性別平等專案小組(會議日期： 年 月 日)

· 性別諮詢員姓名：蔡○○ 服務單位及職稱：國立臺北科技大學建築學系教授 身分：符合中長程個案計畫性別影響評估作業說明第三點第(一)款(如提報各部會性別平等專案小組者，免填)

(請提醒性別諮詢員恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開計畫草案)