

臺北市興辦文山（木柵）89號公園新建工程用地  
徵收土地計畫書



需用土地人：臺北市政府

中華民國 101 年 10 月 日



## 徵收土地計畫書

本府為興辦文山（木柵）89 號公園新建工程需要，擬徵收坐落臺北市文山區木柵段三小段 404、405、458 地號等 3 筆土地，合計面積 0.01138333 公頃，茲依照土地徵收條例第 13 條規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 12 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

### 一、徵收土地原因

為興辦文山（木柵）89 號公園新建工程必需使用本案土地。

### 二、徵收土地所在地範圍及面積

（一）擬徵收坐落臺北市文山區木柵段三小段 404、405、458 地號等 3 筆土地，合計面積 0.01138333 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。

### 三、興辦事業之種類及法令依據

（一）興辦事業之種類：依土地徵收條例第 3 條第 10 款其他依法得徵收土地之事業（公園）。

（二）興辦事業之法令依據：

1. 依據土地徵收條例第 3 條第 10 款規定。
2. 依據都市計畫法第 48 條規定。



3.奉准興辦事業文件：本案土地屬都市計畫劃設之公園用地，本府本於權責辦理本工程，依法無須報目的事業主管機關同意，為辦理本工程，並已編列經費於本府工務局 101 年度－其他補償費－文山（木柵）89 號公園新建工程補償費項下（如後附臺北市議會 100 年 12 月 29 日議事字第 10011000720 號函。）

#### 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

臺北市文山區木柵段三小段 404、405 地號土地，原為第三種住宅區，但該土地旁墳墓林立，僅有一間無人居住之違章建築，為提昇當地居民居住環境品質，故變更為公園用地。另文山區木柵段三小段 458 地號土地，原使用分區為道路用地，該土地上墳墓林立，且土地高度落差逾 1 層樓高，為考量公園之完整性，遂於 99 年變更都計畫使用分區為公園用地。

##### （二）預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本公園範圍總計 2,934 平方公尺，但僅徵收私有土地面積 113.83 平方公尺，約占公園總面積 3.9%，已達必要最小範圍。

##### （三）用地勘選有無其他可替代地區

本公園位於台灣戲曲學院西側，周圍多為已興建或興建中之住宅，僅本公園用地墳墓林立，且文山區木柵段三小段 405 及 458 地號土地，地形起伏過大，為考量當地居民居住環境品質及地形，開闢作為公園，最



能改善當地環境。

(四) 是否有其他取得方式

1. 容積移轉：

容積移轉係近年公園土地來源之一，但仍需視土地所有權人意願主動提出，市府樂觀其成，但迄今僅巧洋實業股份有限公司提出，但該公司所有權之面積僅 65 平方公尺，不符合「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件送出基地為公園、綠地、廣場優先受理判斷基準」第 3 點：「…面積合計達 100 平方公尺以上……。」規定，故不可行。

2. 捐贈：

私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍需視土地所有權人意願主動提出，迄今無人提出。

3. 公私有土地交換：

需地機關（本府工務局公園路燈工程管理處）承辦業務之一係開闢公園、綠地、廣場，所取得之土地均需作為公園、綠地、廣場，並無多餘土地可供交換，因此易地事宜，無從辦理。

4. 本工程係屬公共工程建設，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

依本國民俗風情，開門見墳並不吉利，本公園工程附近住宅區林立，為考量當地居民身心健康，開闢為公園，亦是當地居民長期盼望。

## 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：本案公園新建工程範圍內，未有住戶居住，故無受影響之居住人口，且興闢為公園後，可提供當地約 3,700 位各年齡階層市民均可使用之休憩場所。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本案私有土地徵收，除可維持公園之完整性，並可將無規劃之現況，改變成一處美麗可親近的公園外，且提升當地約 1,500 戶居民居住品質，改善生活環境。
3. 弱勢族群生活型態：現況無人居住，故無影響弱勢族群生活型態。
4. 健康風險之影響程度：本案土地興辦文山（木柵）89號公園，對當地居民之健康有正面助益。

### (二) 經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：徵收範圍於民國99年劃為公共設施用保留地，徵收後對政府稅收並無影響。
2. 糧食安全：都市計畫劃定為「公園用地」，現況無涉農地使用。
3. 增減就業或轉業人口：本案私有土地係以興闢公園為目的，且現況土地無人居住及使用，故辦理徵收對當地增減就業或轉業人口數量並無影響。
4. 徵收費用：本案已編列經費於本府工務局101年度一



其他補償費—文山（木柵）89號公園新建工程補償費項下，並經臺北市議會第11屆第4次臨時大會第8次會議三讀審議通過，且無各級政府配合興辦公共設施與政府財物支出及負擔之情形。

5. 農林魚牧產業鏈及土地利用完整性：本案私有土地為公園用地，且未有農林魚牧業使用，故無涉農林魚牧產業鏈對土地利用完整性。

### （三）文化及生態因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變：本案私有土地都市計畫劃設為公園用地，該土地地上物為臺北市文山區之老舊墳墓，現況並無文化古蹟之存在，因徵收後將闢建為公園，將可使當地居民有有更好的休憩場所。
2. 徵收計畫對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響：因本案土地四周為住宅區及學校，人口密集，故亟需提升當地居民居住品質，改善生活環境，設為公園妥善維護管理，讓自然及週遭環境和諧融合，為市民增添一處清新幽靜的休憩場所及自然空間。

### （四）永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：本案私有土地闢建為公園後可降低二氧化碳排放量，因公園闢建時將採低密度開發並種植綠色植物、樹木，故將大大提升土地水土保

持效能，改善當地居住品質，並結合文山區融合山水資源的生活環境，運用自然資源發展觀光產業，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：本案私有土地徵收後，將結合鄰近環境生態闢建為公園，因採低密度施工方式並種植綠色樹木，將增加市民每個人享有之公園面積，故對於永續指標內環境、節能減碳、國土資源、生物多樣性、健康、城鄉文化等面向均有正面提昇之效果。
3. 國土計畫：本案私有土地因徵收後將結合附近生態環境規劃闢建為公園，種植綠色植物、樹木，可使原無規劃之公園保留地有充分的利用，且可加強原有土地之水土保持效果，故將充分達成國家計畫永續發展之目標。

(五) 其他因素：本案私有土地旁相鄰之市有土地部分，因早年屬老舊墓區，且尚有未完成遷移之墳墓，因周遭為住宅區及學校，為提昇當地之環境品質，及公園用地之完整性，故需徵收本案徵收之私有土地，以利周遭地區長期整體發展。

(六) 綜合性評估：經評估本工程符合下列公益性、必要性、適當性、及合法性，應屬適當：

1. 公益性：本公園工程完工後可提供市民休憩使用，亦



可改善當地居民生活品質，加速地區繁榮發展，美化市容觀瞻。

2. 必要性：本公園周遭緊鄰住宅區，及明道國小、木柵國中、國立戲曲學院等學校，因當地人口密集，且公園範圍內尚有多座老舊墳墓未予遷移，開闢後可提升本區域之居民生活品質並美化市容。
3. 適當性：為考量公園之完整性，本府於 99 年變更都計畫使用分區為公園用地，並於 101 年度編列預算予以徵收興闢。
4. 合法性：本工程用地取得係依據土地徵收條例第 3 條第 10 款，及都市計畫法第 48 條規定辦理。

#### 六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

(一) 木柵段三小段 404、405 地號等 2 筆土地，現狀為忠順街 2 段 87 巷 37 號違章建物 1 棟。

(二) 木柵段三小段 458 地號土地現狀為空地。

使用人姓名：忠順街 2 段 87 巷 37 號違章建物現況為廢棄空屋，違建事實上處分權人為樊○○君。

住所：新北市三重區大勇街 4 號 4 樓。

#### 七、土地改良物情形

違章建築 1 棟，依據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」規定辦理拆遷補償。

#### 八、一併徵收土地改良物



本案無一併徵收之土地改良物。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

東鄰：興隆路 4 段 109 巷 118 號

西鄰：忠順街 2 段 87 巷 45 號

南鄰：忠順街 2 段 87 巷 25 弄

北鄰：興隆路 4 段 109 巷

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

徵收土地區內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。

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

業於 101 年 5 月 16 日、101 年 6 月 15 日將舉辦第一次、第二次公聽會之事由、日期及地點公告於本府、本市文山區公所、本市文山區忠順里辦公處等公佈欄，與需用土地所在地適當之公共位置，依土地登記簿所載住址通知有關之土地所有權人，並刊登新聞紙及張貼於需用土地人網站，並於 101 年 5 月 30 日、101 年 6 月 29 日舉行公聽會。詳如后附公告、刊登新聞紙文件影本及張貼於需用土地人網站證明文件及 2 次會議紀錄影本。

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) 本府以 101 年 7 月 19 日府授工公字第 10133415300 號開會通知單通知土地所有權人協議，並於 101 年 8 月 28 日與土地所有權人協議，經協議結果，計有本市文山區木柵段三小段 458 地號持分土地所有權人張○○君、張○○君、陳○○君、陳○○君等 4 人同意協議價購，另本市木柵段三小段 404 地號土地所有權人林○○君（未出席）、木柵段三小段 405 地號土地所有權人○○○○股份有限公司，及木柵段三小段 458 地號土地所有權人陳○○君（權利範圍：12 分之 1），未能達成協議，詳如后附協議通知及與土地所有權人協議以價購或其他方式取得不成之協議紀錄影本

(二) 本案已於申請徵收前，已書面通知土地所有權人陳述意見。所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。

(三) 協議通知及給予所有權人陳述意見機會均已合法送達。

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

本案無涉原住民土地徵收。



## 十六、安置計畫

本公園工程範圍內無徵收建築改良物，故無土地徵收條例第 34-1 條規定應予安置之各項情形。

## 十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：提升當地居民居住品質，改善生活環境，設為公園妥善維護管理，讓自然及週遭環境和諧融合。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三) 計畫進度：預定 101 年 12 月開工，103 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：3,050 萬 7,324 元。

(二) 地價補償金額：3,050 萬 7,324 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：3,421 萬 5,000 元。

(二) 經費來源及概算：編列於臺北市政府工務局 101 年度文山(木柵)89 號公園新建工程之補償費預算(如預算書影本)，及本府地政局 101 年 9 月 14 日北市地價字第 10132524600 號函檢送之「文山(木柵)89 號公園新建工程」101 年度徵收土地宗地市價清冊影本。

附件：

地政  
101

73



- (一) 奉准興辦事業計畫文件影本或抄件（臺北市議會 100 年 12 月 29 日議事字第 10011000720 號函）。
- (二) 舉辦公聽會之公告與刊登政府公報，或新聞紙及張貼需用土地人網站證明文件影本。
- (三) 公益性及必要性評估報告（詳公聽會紀錄影本）。
- (四) 通知土地所有權人協議價購或以其他方式取得之證明文件影本（詳附協議價購會議通知單影本）。
- (五) 與土地所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本（詳附協議價購會議紀錄影本）。
- (六) 給予所有權人陳述意見書面通知影本。（詳附件 4、5，本府 101 年 7 月 19 日府授工公字第 10133415300 號開會通知單，及 101 年 8 月 31 日府授工公字第 10133728500 號函檢送協議價購會議紀錄影本）。
- (七) 徵收土地清冊。
- (八) 有無妨礙都市計畫證明書。
- (九) 各直轄市、縣（市）政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。（詳附本府地政局 101 年 9 月 14 日北市地價字第 10132524600 號函檢送之「文山（木柵）89 號公園新建工程」101 年度徵收土地宗地價清冊影本）。
- (十) 經費來源證明文件（詳附預算書影本）。
- (十一) 徵收土地圖說。



(十二) 土地使用計畫圖。



需用土地人：臺北市政府

代表人：市長 郝龍斌



中 華 民 國 101 年 10 月 日

