臺北市興辦文山（景美）21號公園擴建工程用地
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

本府興辦文山（景美）21 號興泰公園擴建工程需要，擬徵收坐落臺北市文山區興泰段二小段 129 地號 1 筆土地，面積 0.011300 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 13 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（景美）21 號興泰公園擴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興泰段二小段 129 地號 1 筆土地，面積 0.011300 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：其他依法得徵收土地之事業（公園）。

（二）法律依據：依土地徵收條例第 3 條第 10 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（景美）21號興泰公園擴建工程補償費項下（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

本案土地屬都市計畫劃設之公園用地，總面積達16.4公頃，自民國58年都市計畫即公告為公園用地，至民國99年都市計畫通盤檢討，仍維持公園用地使用，本府前於89年度已部分開闢公園面積計0.2517公頃，另該公園保留地現況為景美第12號公墓，且位於山坡地，地勢陡峭，為加強水土保持，維護市民生命財產安全，提昇當地居民居住環境品質，並維持公園之完整性，本府遂納入101年度編列預算辦理興闢，至於本公園尚未開闢部分，面積約13.1公頃，本府將納入爾後年度概算檢討辦理興闢。

（二）預計徵收私有土地已達必要最小範圍理由

本次公園擴建範圍計30,068平方公尺，但僅徵收私有土地面積113平方公尺，約占公園總面積0.3%，已達必要最小範圍。

（三）用地勘選有無其他可替代性地區

本公園位於捷運文湖線辛亥站東北側，周圍多為民宅或刻正興建中之大樓，僅本公園用地內墳墓林立，且文山區興泰段段二小段129地號土地位處於山坡，地形起伏過大，為本公園坡地整體水土保持

設施規劃，及考量當地居民居住之環境品質開闢作為公園，最能改善當地環境及公共安全，故尚無其他可代替地區。

（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，惟本次公園開闢面積達30,068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2點：「未開闢公園、綠地或廣場，面積須為2公頃以下。」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，迄今土地所有權人並無提出。

3、公私有土地交換：

本府需地機關（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）其他評估之必要性理由

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，為考量地當居民身心健康，開闢為公園，亦是當地居民長期盼望，且該筆私有土地現況僅餘空墓塚，如未配合公園開闢一併施作，將影響公園整體景觀，及整體水土保持計畫施作。

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：本案公園擴建工程範圍，屬景美第12號公墓，未有住戶居住於工程範圍內，且興闢為公園後，可提供當地約3,900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及弱勢族群生活型態之影響：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，亦可提升當地約1,400戶居民居住品質，改善生活環境，另現況原為公墓使用，無人居住，故無影響弱勢族群生活型態。

27

3. 徵收計畫對健康風險之影響程度：本次徵收私有土地闢建為公園後，可使當地居民有更好的休憩場所，對於提升當地居民身心之品質有良好的效果

（二）經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：徵收範圍自民國58年即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」，現況無農耕使用。
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，且現況無人居住，故辦理徵收對當地增減就業或轉業之人口數量並無影響。
4. 徵收費用：本案已編列經費於本府工務局101年度－其他補償費－文山（景美）21號興泰公園擴建工程補償費項下，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情形。
5. 農林漁牧產業鏈及土地利用完整性：本案私有土地為公園用地，現況無做農林漁牧使用，故辦理徵收對農林漁牧產業鏈及土地利用完整性並無影響。

（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

墓區，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：因本案土地亂葬且無規劃，亟需提升當地居民居住品質，改善生活環境，另本案位於捷運辛亥站旁， 交通便利，且因腹地廣闊，生態豐富，常見鷹類遨翔，蛇類慵懶爬過，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，打造一處生物適存的自然空間。

（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：本案私有土地因位處於山坡地，自民國 58 年即劃設為都市計畫公園地迄今，土地所有權人亦無法開發使用，且遭占用濫葬，辦理私地徵收除可保障土地所有權人之合法權益外，亦可整頓當地環境，維持公園完整性，故需徵收本案之私有土地，以利周遭地區長期整體發展。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所現狀：

原景美第 12 公墓，已完成遷葬，僅餘空墓塚。

使用人姓名：無

住所：無

七、土地改良物情形

原景美第 12 公墓，依據「臺北市殯葬自治條例」及「臺北市墳墓遷葬補償標準表」規定辦理遷葬補償，本市殯葬管理處已於 100 年 5 月 31 日北市宇墓字第 10030589401 號公告遷葬，遷葬日期自 100 年 6 月 1 日起至 100 年 12 月 31 日止，業已完成墳墓遷移（安厝於本市富德靈骨樓）及補償完竣。

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：景美第 12 號公墓

西鄰：景美第 12 號公墓

南鄰：土地公廟

北鄰：景美第 12 號公墓

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，並應檢附會議紀錄或出席紀錄

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、本市文山區興泰里辦公處等公佈欄，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。詳如后附公告與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

101.
檔案

（一）本府以101年7月24日府授工公字第10133415500號開會通知單通知土地所有權人協議，並於101年8月31日依市價與土地所有權人協議，經協議結果，計有本市文山區興泰段二小段30、31、128地號土地所有權人同意協議價購，另興泰段段二小段129地號土地所有權人陳○○君（未出席）未能達成協議，詳如后附協議通知及與土地所有權人協議紀錄影本。

（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，土地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

本公園擴建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：詳如徵收土地圖說及土地使用計畫圖。

(三)計畫進度：預定 102 年 8 月開工，104 年 12 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：887 萬 0,500 元。

(二)地價補償金額：887 萬 0,500 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：1,970 萬 3,000 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（景美）21 號興泰公園擴建工程之補償費預算內 1,970 萬 3,000 元足敷支應，（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（景美）21 號公園擴建工程」101 年度徵收土地宗地市價清冊影本。

附件：

（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

33

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 24 日府工公字第 10133415500 號開會通知單，及 101 年 9 月 5 日府授工公字第 10133728600 號函檢送協議價購會議紀錄影本）

（七）徵收土地清冊。

（八）臺北市殯葬管理處 100 年 5 月 31 日北市宇墓字第 10030589401 號公告。

（九）有無妨礙都市計畫證明書。

（十）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（景美）21 號公園擴建工程」101 年度徵收土地宗地市價清冊影本）。

（十一）經費來源證明文件（詳附預算書影本）。

（十二）徵收土地圖說。

（十三）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