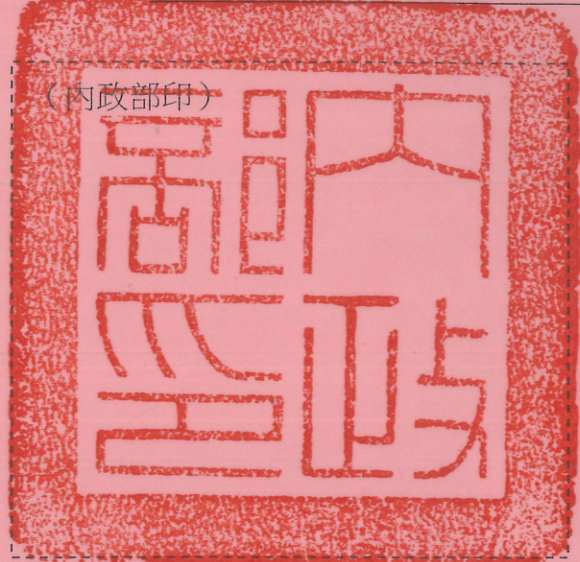


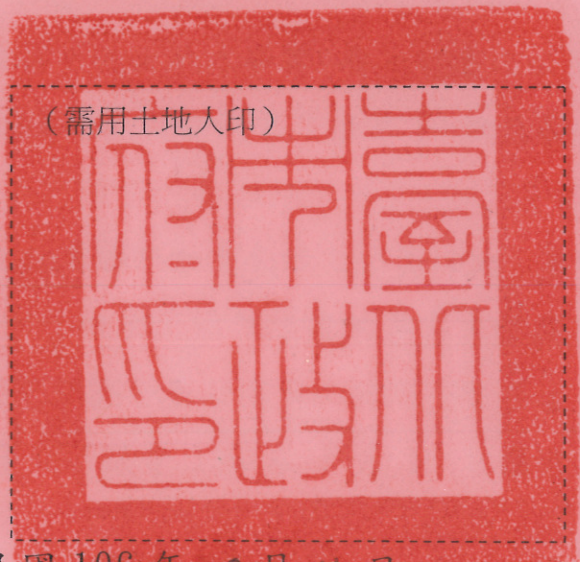
案件編號：106A10A0137



內政部106年11月9日台內地字第1061307349號函核准徵收

大同 388 號公園新建工程

臺北市政府



製作日期：中華民國 106 年 9 月 11 日

徵收土地計畫書

臺北市政府為辦理「大同 388 號公園新建工程」需要，擬徵收坐落臺北市大同區橋北段三小段 111-3 地號等 3 筆土地，合計面積 0.02422721 公頃，並擬一併徵收其土地改良物，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 17 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為辦理「大同 388 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)擬徵收坐落臺北市大同區橋北段三小段 111-3 地號等 3 筆土地，合計面積 0.02422721 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：其他依法得徵收土地之事業(都市計畫之公園)。

(二)興辦事業之法令依據：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。

(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公園闢建工程，依法無須報經目的事業主管機關同意，為辦理本公園工程，並已編列經費於本府工務局 106 年度—公共用地補償項下(如后附臺北市議會 106 年 1 月 16 日議事字第 10611000090 號函影本)。

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：

本案工程屬本市都市計畫劃定之公園用地，坐落於本市大同區國順里昌吉街及昌吉街 131 巷間，目前現況多為老舊住宅，另有磚造三合院、里辦公處設置的小型花園及廢棄平房等，因公園尚未開闢作整體規劃，致環境較為雜亂，景觀不佳。另大同區因受限於早年已發展為住宅區及商業區且地狹人稠，公園、綠地等公共設施不足，其中國順里至今無公園綠地，綠資源缺乏，為配合都市整體發展，改善舊市區環境品質，爰依都市計畫規劃闢建本公園，本公園興闢後，可改善當地居民生活環境品質，提供居民運動休憩空間，提升都市生活機能，故確有徵收本案私有土地闢建公園之必要。

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

1. 考量土地現況使用、土地利用完整性及環境改善之綜合效益進行設計規劃，本案使用之土地均為達成公園開闢必須使用之最小使用限度範圍。
2. 本公園工程範圍總計 1,600 平方公尺，公有土地 97 平方公尺，已協議取得私有土地面積 1,260.7279 平方公尺，僅徵收私有土地面積 242.2721 平方公尺，約占公園總面積 15.14%，且係以事業所需用地範圍為限，已達必要最小限度範圍。

(三)用地勘選有無其他可替代地區：

因國順里當地缺乏鄰里公園，故本案用地於民國 90 年公告發布實施本市都市計畫變更為公園用地，在都市計畫階段已完整評估公園用地之區位，以提供當地里民散步、休憩及運動之場所，並可作為臨時集會與防災避難空間，增加土地使用效益，故無其他可替代地區。

(四)是否有其他取得方式：

本公園開闢屬永久性建設，經評估應以取得所有權為宜，其他取得

方式如租用、設定地上權等方式，經評估不可行，理由如下：

1. 租用或設定地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以租用或設定地上權方式取得。
2. 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，惟本案未有土地所有權人提出。
3. 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。
4. 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，另依臺北市容積移轉審查許可自治條例送出基地為公園、綠地、廣場優先受理補充規定：「…二、本補充規定所稱容積移轉送出基地（以下稱送出基地），指未開闢公園、綠地、廣場用地，且面積須小於二公頃以下。…四、送出基地申請範圍內之土地所有權人，須全數同意辦理容積移轉。」，惟本案未有土地所有權人提出。
5. 另協議價購部分，因與部分土地及土地改良物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：

本案工程用地原屬住宅用地，於民國 72 年都市計畫變更為市場用地，嗣民國 90 年劃設為都市計畫公園用地迄今，因公園闢建可增加城市綠覆率，降低都市氣候暖化，提供當地居民寧適健康的優質生活環境，且有助於周遭地區整體發展，故本公園確有興闢之必要。

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：

本計畫土地坐落位置為本市大同區國順里，依本市大同區戶政事務

所 106 年 1 月份統計資料，國順里人口數合計為 3,050 人，年齡結構為 0 至 98 歲，其中以 40 歲至 44 歲人口居多，本案工程範圍內建物計 17 棟，居住人口約 70 人，年齡結構為 30 歲至 60 歲為主，本公園興闢後，大量綠化及公共空間的提供，受益對象除公園周邊居民，亦包括周遭景星里、國慶里、隆和里約 10,700 位市民均可使用之休憩場所，故本案徵收對當地人口及年齡結構並無顯著影響。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本公園用地面積約 1,600 平方公尺，公園開闢後將符合「綠化城市，改善居住品質，強化身心健康」之原則，有助於改善當地老舊現況，促進舊社區再發展，對鄰近居住之居民有正面助益。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

(1) 工程範圍內如有弱勢族群，本府將依「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」之規定，協助安置承租公有住宅(等候期間發給安置房租津貼)，或發放安置費用辦理。

(2) 經查本案徵收建物所有權人並無符合有居住事實之低收入戶或中低收入戶等土地徵收條例第 34 條之 1 規定情形，故無需訂定安置計畫，且本工程完工後，對周遭居民生活型態相對有正面影響。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本計畫土地闢建為公園後，可降低環境的熱負荷及有效改善空氣品質，進而緩和都市熱島效應，對提升當地居民身心健康有良好的效果。

(二) 經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：

(1) 徵收範圍於民國 90 年即劃為公共設施用地(公園用地)，對政府稅收並無影響。

(2)公園興闢後，將可提升整體環境條件與生活品質，帶動鄰近住宅區更新開發及工商業發展，極有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：

本案土地經都市計畫劃定為「公園用地」，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：

(1)本計畫係以興闢公園為目的，且現況範圍並未設立工廠及公司，故不會因徵收拆遷而影響廠房營運，產生減少就業人口或增加轉業人口問題。

(2)徵收計畫完成後，將增加遊憩休閒空間，改善居住品質，帶動地區休閒發展，可促進經濟活動，預計對週邊就業市場有正向助益。

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：

本計畫所需經費已列入本府工務局 106 年度—公共用地補償項下，「大同 388 號公園新建工程」補償費預算辦理，所編列經費已足敷支應，不會造成財政排擠效果。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案土地為都市計畫公園用地，用地範圍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公園用地，周遭均為老舊住宅區，為配合都市整體發展，已考量大同區環境需求作整體規劃，藉由開闢本公園用地，可使土地利用更加完整，有效提昇「公園是我家，我家是公園」之環境，並可發揮鄰里公園最大功能與效益。

(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：

(1)因本案工程範圍內現況為老舊平房及違章建築，本次公園興闢並無破壞城鄉風貌之虞，相對可改善當地環境生態與市容景觀、提供休憩空間、增進身心健康，可塑造都市環境風貌。

(2)本案公園性質為「鄰里公園」，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，爰無需實施環境影響評估。(詳如后附臺北市政府環境保護局 106 年 8 月 4 日北市環綜字第 10634174800 號函影本)

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本案徵收範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。日後施工倘發現地下相關文物資產，將依文化資產保存法等相關規定辦理。(詳如后附臺北市政府文化局 106 年 1 月 20 日北市文化文資字第 10632568500 號、106 年 7 月 28 日北市文化文資字第 10633501200 號函影本)

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

因本案土地周邊公共空間明顯不足，本計畫闢建為公園後，將可使當地居民有更好的休憩運動空間，並配合公園四周規劃人行步道及設置衛生下水道等公共設施，亦可改善當地人行安全、消防、救護死角及衛生環境，有助於提升當地居民生活條件，對鄰里網絡關係、生活模式的改變均有正面助益。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

(1)本工程範圍內無環境敏感區域，並無破壞生態環境之虞。

(2)本公園性質為「鄰里公園」，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，爰無需實施環境影響評估。(詳如后附臺北市政府環境保護局 106 年 8 月 4 日北市環綜字第 10634174800 號函影本)

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本工程範圍周遭多屬老舊社區，附近無鄰里公園，藉由本公園開闢

可增加周邊居民休憩運動空間，強化身心健康，提高城市綠覆率，改善生態環境，有助週遭環境和諧融合，為市民增添一處清新幽靜的休憩場所，對周邊居民或社會整體環境之發展有益。

(四)永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：

本計畫闢建為公園後種植綠色植物、樹木，不僅可降低二氧化碳排放量，亦可降低環境的熱負荷及有效改善空氣品質，進而緩和都市熱島效應，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」之提升實有裨益。

2. 永續指標：

本案工程將闢建為鄰里公園，因採低密度施工方式並種植綠色樹木，將可有效提升居民綠色空間，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：

本計畫用地屬於都市計畫法所劃設之公園用地，其私有土地經徵收後將規劃闢建為鄰里公園，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，有效提供休憩空間、增進身心健康，凝聚社區意識，符合都市計畫之規定，並將充分達成國土計畫永續發展之目標。

(五)其他因素：

法律因素，本案係執行都市計畫法第 48 條所規定之公共設施保留地之取得。

(六)綜合性評估分析：本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合理性，經評估應屬適當：

1. 公益性：

確保公園等公共設施完備乃係永續發展願景中創造寧適生活環境

之重要目標，本公園工程興闢有助於提升改善本市大同區國順里及周邊區域城市景觀及公共空間環境品質，提升居民生活品質，創造優質生活環境，並可滿足民眾親近自然與休閒遊憩之需求，進而提高土地使用效益，因此徵收本案私有土地有助於達成本計畫上述公益性之目的，且本公園完工後，周邊居民受益人數多於徵收土地所影響人數。

2. 必要性：

大同區是臺北市可使用綠地最少的行政區，其中國順里至今無公園綠地，綠資源缺乏，爰依循都市計畫規劃闢建本公園，以促進土地合理使用，完備地方公共設施，提供市民休憩運動空間，強化身心健康，增進里民間情感交流，故本工程有必要需求性。

3. 適當及合理性：

本工程預算經本市議會審議通過後，本府即循序辦理用地取得作業，本案土地已劃定為公園用地，為保障土地所有權人權益，依據都市計畫法第 48 條及土地徵收條例第 3 條第 10 款等規定辦理用地取得，用地範圍係依據都市計畫公告之公園用地範圍辦理，其用地範圍已達最小限度且無其他更合適之替代地區，且公園興闢後將可滿足當地社區鄰里居民日常休憩空間之需求，並兼具防災避難等公共利益，提昇公共設施服務水準，對社會整體環境之發展有益，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

現況有建築改良物及農作改良物，農作改良物及部分建築改良物業已協議價購取得，其他未協議價購取得之建築改良物使用人之姓名、住所詳如徵收土地改良物清冊。

七、土地改良物情形

詳如徵收土地改良物清冊。

八、一併徵收土地改良物

有，詳如徵收土地改良物清冊。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

東臨：住宅區（延平北路3段左側）

南臨：昌吉街

西臨：住宅區（迪化街2段右側）

北臨：住宅區（昌吉街131巷北側）

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

本計畫範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。（詳如后附臺北市政府文化局106年1月20日北市文化文資字第10632568500號、106年7月28日北市文化文資字第10633501200號函影本）。

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106年2月23日、106年3月30日、106年4月17日將舉辦第1場、第2場（係針對土地改良物部分）、第3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、臺北市大同區公所及大同區國順里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，依土地、建物登記簿及房屋稅籍資料所載住所通知有關之土地及土地改良物所有權人，並刊登工商時報及張貼於需用土地人網站，並於106年3月8日、106年4月10日、106年4月26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3次公聽會紀錄影本。

（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，並已拍照存檔。

（三）公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於106年3月29日、106年4月14日、106年5月31日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市大同區公所及大同區國順里辦公處之公告處

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、土地改良物所有權人及利害關係人。詳如后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106年4月10日第2場公聽會及106年4月26日第3場公聽會針對106年3月8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，第2場公聽會無人陳述意見，故無第2場陳述意見回應，詳如后附106年4月14日府授工公字第10631527700號、106年5月31日府授工公字第10632215300號函檢送之會議紀錄影本。另第1場及第3場公聽會土地、土地改良物所有權人及利害關係人陳述意見本府並以個別函文回覆，詳如后附106年4月6日府授工公字第10631653700、10631654000、10631654100號、及106年6月7日府授工公字第10633204200號、106年6月13日府授工公字第10633290300號、106年6月27日府授工公字第10633475700號函影本。

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)本案工程範圍內計有13筆私有土地、17棟建築改良物及農作改良物，於106年3月8日第1場公聽會後即有部分土地及土地改良物所有權人向本府表示協議價購之意願，故至106年7月12日協議價購會前，本府已價購取得本市大同區橋北段三小段108地號等9筆土地及106-2、111-3、112-1、119-1地號等4筆土地部分持分、12棟建築改良物及農作改良物。
- (二)本府以106年6月27日府授工公字第10632456000號開會通知單通知本市大同區橋北段三小段106-2、111-3、112-1、119-1地號等4筆土地(部分持分)及本市大同區昌吉街131巷1號、5號、6號、7號、13號等5棟土地改良物所有權人及繼承人協議，並於106年7月12日與土地及土地改良物所有權人及繼承人協議，僅部分土地及

土地改良物所有權人出席與會，未達成協議，經本府以 106 年 7 月 26 日府授工公字第 10632612100 號函送用地取得協議會議紀錄，通知土地及土地改良物所有權人及繼承人如同意讓售者，得於 106 年 8 月 9 日前出具協議價購同意書予本府工務局公園路燈工程管理處，以辦理後續簽訂買賣契約等價購事宜。詳如后附協議通知及與土地及土地改良物所有權人協議以價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄影本。

(三)會後，部分土地所有權人及昌吉街 131 巷 6 號土地改良物所有權人業依協議會議紀錄所載期限內出具協議價購同意書，並至本府簽訂買賣契約，完成協議價購；另大同區昌吉街 131 巷 13 號土地改良物所有權人翁○○因以書面提出陳述意見「因土地地界疑義…請等土地鑑界結果確定，土地界址釐清疑義後再協商建物補償」，經本府於 106 年 8 月 28 日辦理再鑑界作業並釐清土地界址疑義後，翁君業於 106 年 8 月 29 日同意協議價購；其餘土地及土地改良物所有權人因有已死亡尚未辦理繼承事宜或共同共有、或未於期限前表示讓售意願而視為協議不成等因素，致未能達成協議價購，爰依土地徵收條例規定申請徵收。

(四)申請徵收前，已併上開協議價購會議開會通知單及會議紀錄，以書面通知土地及土地改良物所有權人及繼承人陳述意見，該書面均已合法送達；所有權人翁○○等 2 人於用地取得協議會議中分別提出陳述意見，除經本府現場說明外，亦已載於會議紀錄中，本府以 106 年 7 月 26 日府授工公字第 10632612100 號函送用地取得協議會議紀錄後，翁○○表示其於會後以書面提出之陳述意見(有關土地地界疑義部分)應列入會議紀錄，經本府以 106 年 8 月 2 日府授工公字第 10632612700 號函送更正後會議紀錄，並俱以個別函覆，詳如后附陳述書及陳述意見回應處理情形相關函文影本及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表，其餘所有權人、繼承人於得提出陳述意見

之期限內無提出陳述意見。

(五)協議價購通知已依土地、建物登記簿及房屋稅籍、戶籍記載之住址及當事人提供之通訊地址通知土地及土地改良物所有權人與會，案內土地所有權人張宋○○、張○○及未登記建物所有權人黃○○、黃○○已死亡，業向戶政機關查明其全體合法繼承人，並一併通知其協議(嗣黃○○之繼承人已向稅捐單位申請更正房屋稅籍為張○○等人共同共有)，本案協議價購通知及給予所有權人陳述意見機會之通知(併106年7月26日函送之會議紀錄)均已合法送達。

(六)本案協議價購價格：

1. 本案協議價購土地之市價價格係依據內政部101年2月2日台內地字第1010085864號函說明二、(五)：「協議價購應依市價與所權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格。該市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估。」，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，及委託不動產估價師出具不動產估價報告書，經綜合評估後核定擇優，以本府委由不動產估價師所查估之金額每平方公尺366,025元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。
2. 本案土地改良物之協議價格係依照「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」暨其施行細則等相關規定辦理，除了按重建價格補償外，還有達成協議加發百分之二十獎勵金及騰空點交百分之六十獎勵金，符合土地徵收條例第11條以市價與所有權人協議規定。

十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊及徵收土地改良物清冊。

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

本工程無涉及原住民土地之徵收。

十六、安置計畫

經查本案徵收建築改良物所有權人(繼承人)僅有1人有居住事實，且非低收入戶及中低收入戶，並無符合有居住事實之低收入戶及中低收入戶等土地徵收條例第34條之1規定情形，故無需訂定安置計畫。(詳如后附臺北市政府社會局106年7月27日北市社助字第10640771900號函影本)

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一)計畫目的：

大同區是臺北市可使用綠地最少的行政區，而大同區居民最關心的議題就是「如何創造綠地」，因為國順里、國慶里缺乏鄰里公園，為配合都市整體發展，改善舊市區環境品質，提升當地居民休憩開放空間，爰依都市計畫闢建本公園，本工程完工後可滿足社區鄰里居民日常休憩的需求，改善周邊居民生活條件，並冀由本公園的興闢帶動國順里、國慶里等老舊社區復興，故本案納入本年度工程辦理公園開闢及徵收作業。

(二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三)計畫進度：本工程預定107年2月開工，111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：93,432,564元。

(二)地價補償金額：87,698,624元。

(三)土地改良物補償金額：5,733,940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：649,283,173元，所編預算足敷支應本案應補償金額

總數 93,432,564 元。

(二)經費來源及概算：編列本府工務局 106 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徵收市價之相關明文件。

需用土地人：臺北市政府

代 表 人：市長 柯文哲

中 華 民 國 106 年 09 月 11 日