案件編號：112A10A0013

（內政部印）

內政部112年7月3日台內地字第1120264246號函核准徵收

景興公園（文景49號）新建工程徵收土地計畫書

（需用土地人印）

臺北市政府

製作日期：中華民國 112 年 4 月 27 日

徵收土地計畫書

臺北市政府為辦理「景興公園(文景49號)新建工程」需要，擬徵收坐落臺北市文山區興安段三小段44地號土地，持分面積0.00197401公頃，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13份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

（一）計畫目的：為辦理「景興公園(文景49號)新建工程」必需使用本案土地。

（二）計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。

（三）計畫進度：預定113年1月開工，114年12月完工。

（四）主體工程：涼亭、平台、步道及水土保持等設施。

二、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）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，依法無須報目的事業主管機關同意，所需經費編列於本府工務局111年度單位預算／用地補償－公共用地補償／公共用地補償費／土地補償費預算項下；並經本府主計處同意111年度歲出保留數7,715,948元轉入112年度繼續辦理（詳如附件1)。

三、徵收土地所在地範圍及面積（含用地勘選及使用現況說明）

（一）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。

（二）四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

東臨：第二種住宅區，現況為山坡地。

南臨：公園用地，現況為山坡地。

西臨：公園用地，現況為山坡地。

北臨：道路用地，現況為山坡地。

（三）擬徵收坐落臺北市文山區興安段三小段44地號土地，持分面積0.00197401公頃，詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

（四）土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

申請徵收私有土地現況為仙跡岩步道、山坡地及雜木林。

（五）一併徵收土地改良物：無。

四、興辦事業計畫之必要性說明

（一）計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由:

1. 本案土地為本府99年8月31日府都規字第09934139700號公告實施「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」劃設為公園用地（公共設施用地），公園計畫面積1.0964公頃，經本府都市計畫單位評估仍有劃設需求，迄111年9月23日府都規字第11130700871號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第二次通盤檢討）案(第一階段)」仍維持公園用地。

2. 本案基地原屬山坡地形之住宅區，鄰仙跡岩風景區旁，本府於民國99年劃設為公園用地迄今，本次公園新建工程倘經開闢，除可串聯既有仙跡岩步道，提供市民自然生態休閒環境，並能提升周圍環境品質及施作水土保持設施，保障周遭學校、住戶之公共安全，實有徵收私地之必要。

3. 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新建工程，依法無須報經事業主管機關同意。經本府都市發展局112年2月2日北市都測字第1123007019號函核發無妨礙都市計畫證明書在案。

（二）預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由:

景興公園(文景49號)新建工程在維護既有生態之前提下，將適宜導入都市活動機能以活化場域，針對工程範圍定義空間活動類型，分別規劃為「友善休憩區」、「田野體驗區」、「環教散步區」、「生態保留區」，以營造坡地生態環境，提供教育體驗與休閒之場所，工程規畫施作項目為「既有涼亭整修」、「休憩平台」(4座)、「森林步道」、水保工程設施滯洪沉砂池(3座)、排水溝及邊坡護坡等項目，並於低處設置市民農園讓民眾認養耕種，保留森林原始風貌，僅針對不良林木進行疏伐，補植苗木，預期透過低衝擊開發，淨零排碳營造翠綠山野，並以串聯步道，環教解說系統，提供民眾優質休憩之空間。

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，本公園工程範圍總計1.0964公頃，公有土地1.093125公頃，僅徵收私有土地持分面積0.00197401公頃，占公園總面積0.18%，係以事業所需用地範圍為限，已達必要最小限度範圍，另另工程範圍內私有土地位於公園邊界，惟因坐落於現有仙跡岩步道旁，私地內側部分為既有步道(舊有土徑)，外側為坡度陡峭(約71.6%)之邊坡，現況樹木歪斜且地勢陡峭，既有土逕步道若需改道，需大規模施工，不利於水土保持及自然生態保育，且既有土逕步道與邊坡表土鬆軟，遇豪大雨沖刷恐有土石滑落之虞，考量該段既有土逕步道為串連現有之仙跡岩步道及該段為公園東側唯一出入口，故需納入本工程整體水土保持項目內改善，進行手作步道及邊坡護坡、排水溝等工程施作，以利爾後人行動線及整體坡地安全。

（三）用地勘選有無其他可替代地區

本公園範圍位於坡度陡峭之山坡地，考量生態環境與水土保持，本府於99年配合「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)

3

案」變更為公園用地，在都市計畫通盤檢討階段已完整評估公園用地之區位，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、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（以下簡稱送出基地），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。

2、公、私有土地交換：

「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」雖訂有以地易地之規定，惟本市111年度均無可供交換之公有非公用土地，故無法以此方式辦理。

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、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。

5、設定地上權或租用：

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

4

以租用或設定地上權方式取得。

6、容積代金：依據本市辦理容積代金基金採購私有公共設施保留地投標資格，已開闢公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，且無他項權利或限制登記等法律關係，其所有權人持有年限應滿5年以上即可參與投標，惟本案土地所有權人已設定他項權利抵押權，故不符參與投標資格。

7、協議價購:

本案業依「土地徵收條例」規定踐行協議價購程序，39.72%私有土地面積之所有權人與本府完成協議價購。60.28%私有土地面積之所有權人因設定抵押權，致無法與本府達成協議，經評估無法以其他方式取得所有權，爰依土地徵收條例規定辦收徵收。

（五）其他評估必要性理由:

因公園闢建可增加城市綠覆率，降低都市氣候暖化，提供市民自然生態休閒環境，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

（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文山區景東里，依本市文山區戶政事務所112年1月份統計資料，景東里設籍戶數2952戶，人口數合計為7,220人，年齡結構為0至100歲，其中以40歲至44歲人口居多，計有653人，為該里人口比例9.04%，本案工程範圍為山坡地形，公園興闢後大量綠化、新增登山步道及公共空間的提供，受益對象除公園周邊居民，且為市民均可使用之休憩場所，對於當地人口多寡、年齡結構並無影響。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本公園用地面積1.0964公頃，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，除可維持公園之完整性，並可改變現況山坡地成一處美麗可親近的公園外，未來將併同規劃串連仙跡岩風景區，亦可提升當地居民居住品質，改善生活環境。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響:

用地範圍為山坡地，現況無住戶及建築改良物，無影響弱勢族群生活型態。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響：

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)徵收範圍都市計畫於民國99年即劃為公園用地迄今，公園完工後完成後將改善當地居住環境，引入居住人口，將促進該地區經濟及商業發展，故對政府稅收有正面助益。

(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，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：

本案用地範圍為山坡林地及登山步道，無工廠或公司設立，未造成增減就業或轉業人口。

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：

本案所需經費已列入本府工務局111年度單位預算/用地補償-公共用地補償/公共用地補償費/土地補償費項下辦理，所編列經費已足敷支應，並已依程序辦理預算保留，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，周遭為景興國小及公寓式住宅，為配合都市整體發展，已考量文山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，有效提升「市民活動空間與綠化景觀」之環境，並可發揮山坡地型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：

因本案工程範圍內現況為公園及登山步道，本次公園興闢並無大規模改變地形或破壞原有林相，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，可塑造更宜居之都市環境。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本案徵收範圍經本府文化局111年2月23日北市文化文資字第1113009074號函回復未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟、或列冊追蹤建物，亦無特殊列管事項。倘日後施工發現相關文物資產，將依文化資產保存法等相關規定辦理。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本公園闢建後，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、登山步道及水保設施等公共設施，亦可改善當地人行安全、衛生環境並兼顧山坡地水土保持安全需求，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：

本工程為公園新建工程，依據施工計畫進行施作，開闢後對周遭環境並無產生汙染及破壞生態環境之虞，另本案業經本府環境保護局111年3月22日北市環綜字第1113001785號函說明非屬「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。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本工程範圍周遭屬學校及公寓式住宅，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」之提升實有俾益。

2、永續指標：

本案私有土地徵收後，將串聯既有仙跡岩風景區步道，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升之效。

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山坡地型公園，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

8

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）其他評估必要性理由：

本公園工程範圍無需辦理地上物拆遷補償事宜，亦未有民眾因拆除導致影響居住權之情事，本公園依據都市計畫開闢為公園後，有助於改善當地環境、強化山坡地水土保持、促進整體生活圈均衡發展，實屬必要。

六、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111年2月11日、111年3月3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地方、臺北市政府、臺北市文山區公所及文山區景東里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，依地籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及已知之利害關係人，且刊登111年2月18日及111年3月15日工商時報及111年2月11日、111年3月3日張貼於需用土地人網站，並於111年2月25日、111年3月25日舉行公聽會，詳如後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。

（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、適當與合理性及合法性，並已拍照存檔。

（三）2場公聽會均無土地所有權人或利害關係人提出陳述意見，會議紀錄已依規定載明相關事項，並於111年3月7日、111年4月6日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市文山區公所及文山區景東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，並書面通知土地所有權人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。

七、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

經過情形及被徵收土地所有權人陳述意見之情形

（一）本府以111年4月20日府授工公字第1113019960號開會通知單，檢送協議價購說明資料(含協議價購訂定過程及參考市價資訊)及本府111年4月25日府授工公字第1113021663號函補充說明資料，並通知本市文山區興安段三小段44地號土地所有權人出席111年5月27日用地取得協議價購會議，該通知已合法送達，嗣經本府以111年6月6日府授工公字第11130281091號函送用地取得協議價購會議紀錄，通知土地所有權人如同意讓售者，得於111年6月20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，以辦理後續價購事宜，如有陳述意見得於111年6月20日前提出。

（二）經協議結果，本市文山區興安段三小段44地號土地所有權人共計26人，其中13人同意協議價購，由本府賡續辦理相關所有權移轉登記事宜，占私有土地面積比例39.72%，賸餘13位所有權人因未能與抵押權人協議塗銷抵押權，故無法與本府達成協議價購，占私有土地面積比例60.28%，經評估無法以其他方式取得所有權，爰依土地徵收條例規定辦理徵收。

（三）本案協議價購金額係委託不動產估價師依不動產估價技術規則查估之市價（價格日期：111年1月25日），土地徵收補償市價係依土地徵收補償市價查估辦法辦理查估作業；本案徵收補償市價之估價基準日為111年9月1日（案例蒐集期間111年3月2日至111年9月1日）。由於協議價購與徵收補償市價查估之法令依據及查估作業之評價基準日不同，本案徵收補償金額為225,000元/㎡高於協議價購金額215,683元/㎡，本府將以補差價方式補償已協議價購之地主。

（四）本案協議開會通知單及協議價購會議紀錄均完成合法送達手續，且已通知土地所有權人如協議價購不成，將依土地徵收條例規定辦理徵收，並給予一定期間陳述意見機會，惟本案土地所有權人

10

於得提出陳述意見之期限內均未提出陳述意見。土地所有權人對後續徵收之程序、相關徵收補償規定及權利等事項應已知悉。

八、安置計畫

無，經查本工程未徵收土地改良物，故無土地徵收條例第34條之1規定應訂安置計畫之情形。

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。(詳如後附臺北市政府文化局111年2月23日北市文化文資字第1113009074號函影本)。

十、有無涉及原住民土地之徵收

無。

十一、應需補償金額總數及經費來源

(一)應需補償金額總數：444萬1,523元。

1、地價補償金額：444萬1,523元。

2、土地改良物補償金額：0元。

3、遷移費金額：0元。

4、其他補償費：0元。

(二)徵收補償地價已提地價評議委員會評定。徵收補償地價：22萬5,000元/㎡，估價基準日111年9月1日，後續公告徵收時，將依規定按已評定之市價變動幅度計算調整徵收補償地價。

(三)準備金額總數：771萬5,948元，所編預算足敷支應本案應補償金額總數元。

(四)經費來源及概算：本案所需經費編列於本府工務局111年度單位預算/用地補償-公共用地補償/公共用地補償費/土地補償費項下，並已依程序辦理預算保留。

十二、土地使用管制

本案徵收土地屬99年8月31日府都規字第09934139700號公告「臺北

市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」劃設為「公園用地(公共設施用地)」。經評估仍有劃設需求，111年9月23日府都規字第11130700871號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第二次通盤檢討）案(第一階段)」仍維持「公園用地(公共設施用地)」。

本案山坡地開發面積符合相關規定(面積1.0964公頃符合「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」)。

附件：

(一) 奉准興辦事業計畫文件影本或抄件(臺北市議會111年2月18日議事字第11111000190號函、臺北市政府工務局111年度預算書影本、臺北市政府112年4月6日府授主公預字第1123002677號函暨111年度及以前年度歲出保留數額表)。

(二) 土地使用計畫圖。

(三) 徵收土地圖說。

(四) 徵收土地清冊。

(五) 有無妨礙都市計畫證明書。

(六) 環境影響評估相關文件(臺北市政府環境保護局111年3月22日北市環綜字第1113001785號函)。

(七) 舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。

(八) 舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。

(九) 通知土地所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。

(十) 給予被徵收土地所有權人陳述意見書面通知影本。

(十一) 工程範圍內區內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築文件影本（臺北市政府文化局111年2月23日北市文化文資字第1113009074號函影本)。

(十二) 經費來源證明文件（臺北市議會111年2月18日議事字第

12

11111000190號函、臺北市政府工務局111年度預算書影本、臺北市政府112年4月6日府授主公預字第1123002677號函暨111年度及以前年度歲出保留數額表）。

（十三）臺北市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件（112年徵收土地宗地市價清冊）。

需用土地人：臺 北 市 政 府

代　表　人：市 長　蔣萬安

中　華　民　國　112　年　4　月　27　日

14