

內政部/103年10月31日台內地字第/103/30278號函核准徵收

田寮河畔公園闢建工程(第一工區)

徵收土地計畫書

需用土地人：基隆市政府

中華民國 103 年 9 月 日

徵收土地計畫書

基隆市政府為興辦「田寮河畔公園闢建工程（第一工區）」需要，擬徵收坐落基隆市信義區田寮段 2 地號土地，面積 0.0837 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 6 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為興辦「田寮河畔公園闢建工程（第一工區）」，必須使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落基隆市信義區田寮段 2 地號土地，面積 0.0837 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，以徵收方式取得前，本府已就該都市計畫書圖之規定，檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

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(都市計畫公園)。
- (二) 興辦事業之法令依據：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公園闢建工程，依法無須報目的事業主管機關同意；為辦理本公園闢建工程，並已編列經費於本府工務處 103 年度預算項下。

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

本計畫目的係為於開闢公園後可提供公共休憩空間，另因本公園用地緊臨東明路，該路段並無人行道，故藉由在本公園內增設之人行步道，將東明路上之人車有效分流，確保通行安全；故基於健全都市計畫發展、改善居民通行安全及提供開放空間，本案計畫有其合理性及關連性。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本計畫公園預計徵收之私有土地僅 1 宗，皆座落於都市計畫所劃設之公園用地範圍內，該公園用地範圍周邊分屬道路、河道及加油站，且本計畫並無徵收計畫範圍外之私有土地，故已達必要最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

本案用地勘選除依照都市計畫書圖之規定外，尚經考量本公園於開闢後，除提供公共休憩空間外，尚可達成該區域人行通道之串連，使行人無須行走於車道旁，且最能改善當地環境，故尚無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式

1. 租用

因本案公園工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以租用方式辦理。

2. 設定地上權

因本案公園工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得。

3. 聯合開發

聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發方式之一，惟依本案工

程屬性，不適合聯合開發。

4. 容積移轉

本府訂有「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」，惟仍視土地所有權人意願主動提出，本府並可配合完成相關手續，惟本案迄今尚未接獲土地所有權人提出容積移轉之申請。

5. 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，本府願意配合完成相關手續，惟本案迄今尚未接獲土地所有權人願意捐贈之意思表示。

6. 無償提供使用

因本案公園工程係永久使用，如土地所有權人願意以永久無償使用之方式提供予本府闢建供公園使用，仍視土地所有權人意願主動提出，本府願意配合完成相關手續，惟本案迄今尚未接獲土地所有權人願意無償提供使用之意思表示。


上述6種其他取得方式經研判為不可行，且業經本府召開協議取得會議，與所有權人協議之結果，皆無法達成協議，故依規定辦理徵收。

(五) 其他評估必要性理由

近年來，因生活型態的轉變，居民多已注重生活休閒品質，故為改善都市生活空間，本府已著手進行田寮河之水質改善及其河畔兩岸之人行空間打通，以塑造良好之河畔都市景觀；而本計畫即為田寮河兩畔環境改造之最後一個區域，在本計畫實現後，田寮河兩畔將能落實「人車分流」，使市民擁有安全的人行動線，而公園的闢建及綠化，也將改善都市景觀及生活品質。

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：徵收土地 1 宗，面積 837 平方公尺，該土地上並無住戶，而土地所有權人為公司法人(台灣肥料股份有限公司)且並未以該空地為營業場所，故徵收所影響之人口數為 1 人。而在正面影響部分，由於本工程為公園闢建，而大量的綠化及公共空間的提供，將使周邊居民改善生活品質，經估計周邊三里之居民約 6,400 人，其中 19 歲以下約 7%、20 歲至 64 歲約 81%、65 歲以上約 12%。
 2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：周圍社會現況多為住宅，其經濟活動仍以小型商業及服務業為主；而本公園闢建後，因可將田寮河全線之人行空間予以串連，進而使人潮往本區域移動，加以公園闢建後可提供公共開放空間，進而提昇該地區發展並增進生活品質。
 3. 弱勢族群生活型態：因本工程用地內無住戶，故無弱勢族群，故並未造成弱勢族群之不利影響。
 4. 健康風險之影響程度：公園工程有助於環境改善，提供市民良好的休憩空間，有助於提升市民健康，大量的綠化也可改善空氣品質；加以因增加人行空間，對於該地區居民之通行風險可有效降低。

(二) 經濟因素

1. 徵收計畫對稅收影響：本公園工程之興建，因可增加人潮前往本區域休憩，且增加公共開放空間可改善生活品質，故可增加民眾在本區域置產之意願，降低人口外流機率，而商業的活絡亦有助於政府稅收。
2. 糧食安全：本用地原非農業使用之土地，故並未影響糧食安全。
3. 增減就業或轉業人口：本計畫屬公園闢建，因徵收之土地並無任何合法營業之活動，故並未造成失業或需轉業之情形。
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基隆市政府 103 年之年度預算內支應，另與本

案土地相連接之人行道，本府業已於 103 年 7 月份完成整建。

5. 農林漁牧產業鏈：本區域並無農林漁牧等一級產業，故並未對農林漁牧等相關產業造成不利之影響。
6. 土地利用完整性：本工程已完成整體規劃，且現有河畔人行道需將該私有土地一併開闢後，方能有利於本地區整體土地利用。又該土地現況係擺放洗車設備及作為中古車買賣場所，其中部分土地持分已屬市有，而都市計畫已發布為公共設施用地，故本次計畫將範圍內之私有地全部取得並闢建，使範圍內之土地達到最有效利用。

(三) 文化及生態因素

1. 城鄉自然風貌：本工程工法考量設施減量及自然生態，以減少對當地環境之衝擊，且可促進河岸整體綠化景觀，對自然風貌帶來正面效益。
2. 文化古蹟：本工程無涉及文化古蹟，故無導致文化古蹟之改變。
3. 生活條件或模式發生改變：本工程之施作範圍甚小且範圍內並無住戶，亦不造成附近居民之生活不便，反因本工程計畫改善當地人行安全及增加公共開放空間，可提高該地區生活條件。
4. 該地區生態環境之影響：本工程範圍內現無任何綠覆也無任何生態系統存在，而開闢後因大量綠化，將可營造綠色空間，有助小型生態系統的營造。
5. 該地區周邊居民或社會整體之影響：工程完工後可增加公共開放空間，且可將人車有效分流，長期而言可改善該地區周邊居民生活條件，更可保障其財產及生命安全；加以本工程完工後，可將港區之現有觀光廊帶延伸至本區域，有促進該地區商業發展之效果，對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：本工程因屬鄰里性公園之闢建，其量體小且非位於地質敏感地區或山坡地保育區等，加以所闢建之工程並非屬嫌惡設施，故尚不影響國家之永續發展政策，亦可有助於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：因本用地現況並非原生山林或自然原始地貌，而僅為河岸旁之空地，故改闢建為公園後，因可增加都市內之綠覆率及綠化空間，且可增加都市內之公園面積，對永續指標有正向之改善，符合「永續環境」的土地利用。

3. 國土計畫：本工程用地屬於都市計畫法所劃設之公園用地，其公園闢建亦符合國土發展之計畫，而本案私有土地於徵收闢建後，將可改善地區居住環境，美化市容觀瞻，提升人民生活品質，符合都市計畫之規定。

(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) 綜合評估分析：本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當。

1. 公益性

(1) 改善環境景觀，提供居民活動空間，提升人民生活水準。

(2) 促進水岸土地合理利用。

(3) 增加綠化面積以吸收熱輻射，達到都市減碳及降低氣溫之效果。

(4) 本基地周邊公共空間明顯不足，在闢建公園後將可串聯田寮河畔為一完整的休憩空間。

2. 必要性

本工程範圍周邊土地除道路（東明路）外，並無其他開放性公共設施，故周邊居民並無開放空間可供休憩活動使用；且本用地範圍緊臨之東明路並無人行道，導致人車未分流，潛藏著交通安全問題，



故本工程規劃於公園內增設人行空間，確保行人安全，故本公園闢建及徵收私有土地實有其必要性。

3. 適當性

本案工程係以增加綠化及公共開放空間進行設計，因案內所使用土地均為本工程所必須，且經評估無法將該私人土地排除之方式以達成公園闢建之目的。而因工程施工完成後可將人車分流、保障周邊人民生命安全，又可帶來人潮及改善周邊之生活環境品質，長期而言可改善該地區周邊居民生活條件，亦有促進該地區觀光發展之效果，對社會整體環境之發展有益，故在「顯無損害與利益失衡」之情況下，本案闢建都市計畫公園應具有適當性。

4. 合法性

本案辦理闢建都市計畫公園，符合下列法律之規定：

- (1) 土地法第 208 條第 9 款：「國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定，征收私有土地。但征收之範圍，應以其事業所必需者為限。九、其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。」
- (2) 土地徵收條例第 3 條第 1 項第 10 款：「國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：一〇、其他依法得徵收土地之事業。」
- (3) 都市計畫法第 42 條第 1 項第 1 款：「都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。」
- (4) 都市計畫法第 48 條：「依本法指定之公共設施保留地...；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。」

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

本案土地之現況屬共有分管之情形，其中 837 平方公尺由台灣肥料股份有限公司供擺放洗車設備及作為中古車買賣場所，經查明皆非屬合法營業及合法土地改良物，屬違規使用之情形，台灣肥料股份有限公司亦已同意自行遷移；另 125 平方公尺之土地，業由本府闢建為旺牛橋之部分橋面。

七、土地改良物情形



本案徵收之土地上並無土地改良物。

八、一併徵收土地改良物

無。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案土地之用地範圍四至如下：東為加油站用地，目前為營業中之中油加油站；西以旺牛橋為界，橋以西之土地現供天然氣加壓站使用；南以東明路為界，現況為已闢建之都市計畫道路；北以田寮河為界，該河目前為河道使用。

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

無。經查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

- (一)業於103年4月24日及103年5月20日，將舉辦第1次、第2次公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、基隆市政府、信義區公所及智誠里辦公處之公告處所，與智誠里住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住址通知有關之土地所有權人，並刊登新聞紙及需用土地人公開網站，分別於103年5月5日、103年5月29日舉行公聽會，詳如后附公告與刊登政府公報或新聞紙文件影本及張貼於需用土地人網站證明文件，及2場公聽會之紀錄影本。
- (二)二次公聽會上，皆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，並已拍照或錄影存檔。
- (三)各次公聽會之會議紀錄已依規定載明相關事項，並分於103年5月9日及103年5月30日公告於需用土地所在地之公共地方、基隆市

政府、信義區公所及智誠里辦公處之公告處所，與智誠里住戶之適當公共位置，及張貼於需用土地人網站，並書面通知陳述意見及土地所有權人，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) 103年5月29日所舉辦之第2次公聽會，已針對103年5月5日第1次公聽會中，土地所有權人之陳述意見進行明確回應及處理；又第2次公聽會中土地所有權人之陳述意見，本府已另函正式以書面答復予土地所有權人。

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) 經查本案徵收之私有土地僅1宗，該宗土地之所有權人有二，分為「基隆市」與「台灣肥料股份有限公司」，其中「台灣肥料股份有限公司」之持分為837/962。
- (二) 案經本府以103年6月6日基府工用貳字第1030222307號開會通知單通知土地所有權人協議價購，並於103年6月12日與土地所有權人協議，經所有權人於103年7月16日函復不願以協議價購之金額出售，故協議結果未達成協議。
- (三) 本案協議價購之價格來源，係由本府委託專業不動產估價師查估而得之市場正常交易價格；又協議價購開會通知單及協議價購會議紀錄均完成合法送達手續。並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，及給予一定期間陳述意見，土地所有權人雖未於得提出陳述意見之期限內提出陳述意見，惟仍於於103年7月16日以書面提出意見，該意見本府仍妥予處理並以書面回應，故所有權人對後續徵收之程序、相關徵收補償之規定及權利等事項應已知悉。

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。

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

無，本案用地徵收範圍內無原住民土地。

十六、安置計畫

本案公園闢建無任何建物及住戶，無土地徵收條例第 34 條之 1 之情形，因此無安置計畫。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

- (一) 計畫目的：田寮河畔公園闢建。
- (二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。
- (三) 計畫進度：預定 104 年 3 月開工，104 年 11 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：新台幣 6,034 萬 7,700 元
- (二) 地價補償金額：新台幣 6,034 萬 7,700 元
- (三) 土地改良物補償金額：新台幣 0 元
- (四) 遷移費金額：新台幣 0 元
- (五) 其他補償費：新台幣 0 元

十九、準備金額總數及其來源

- (一) 準備金額總數：新台幣 1 億 2,000 萬元
- (二) 經費來源及概算：經費已列入本府 103 年度補償費預算



附件

- 一、奉准興辦事業計畫文件影本

- 二、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
- 三、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
- 四、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
- 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或抄件
- 六、給予所有權人陳述意見書面通知影本
- 七、所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表
- 八、徵收土地清冊
- 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
- 十一、經費來源證明文件（法定預算書）
- 十二、徵收土地圖說
- 十三、土地使用計畫圖



需用土地人：基隆市政府

代 表 人：張通榮



中華民國 103 年 月 日

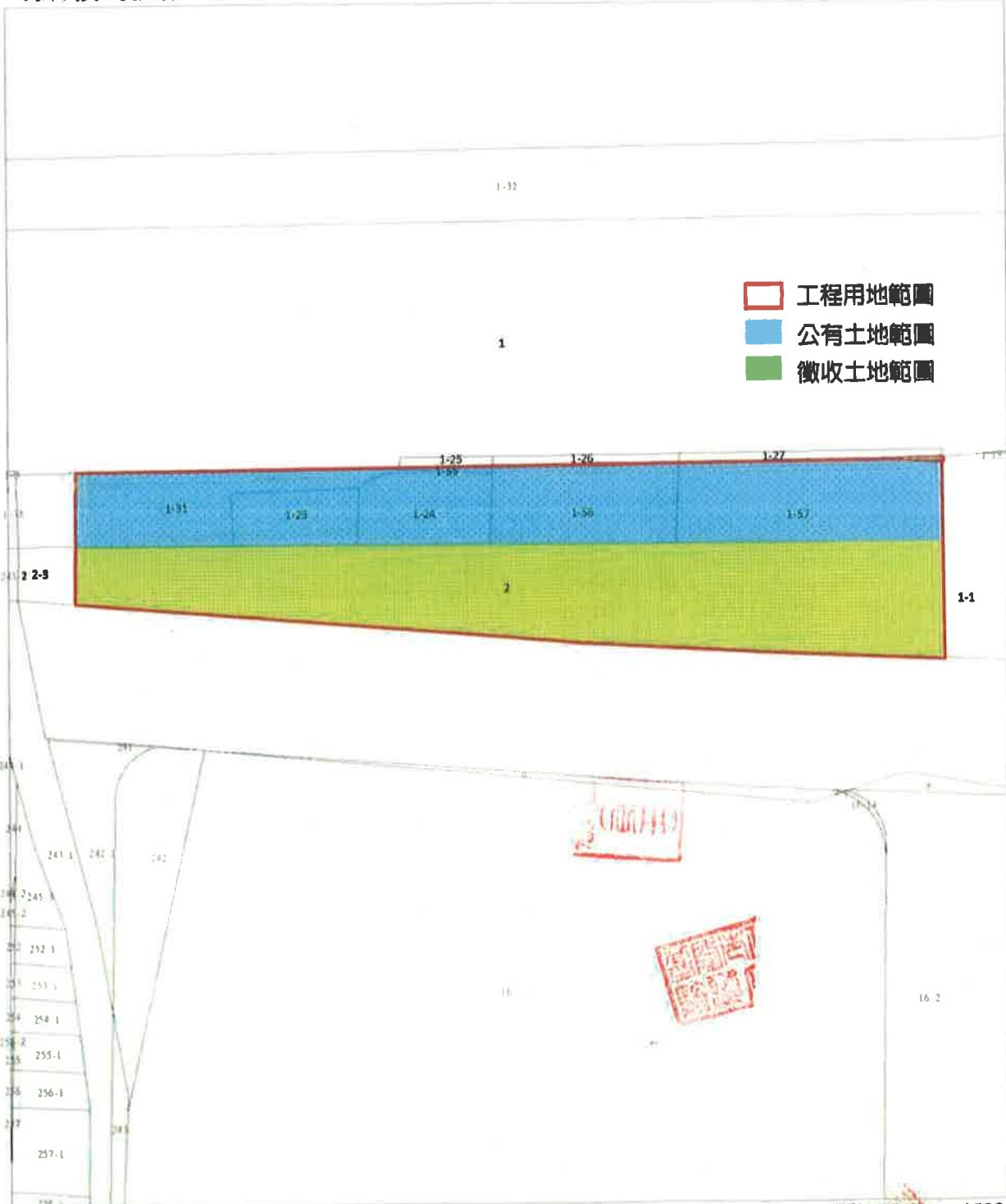
基隆市信義區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國103年03月13日11時08分 收件號：103CB002909
土地坐落：基隆市信義區田東段2地號共1筆

北



列印人員：劉淑君



比例尺：1/600

原比例尺：1/500

查詢碼：103CB002909PIC13B9504124892A290DBRE0XCH1224



82