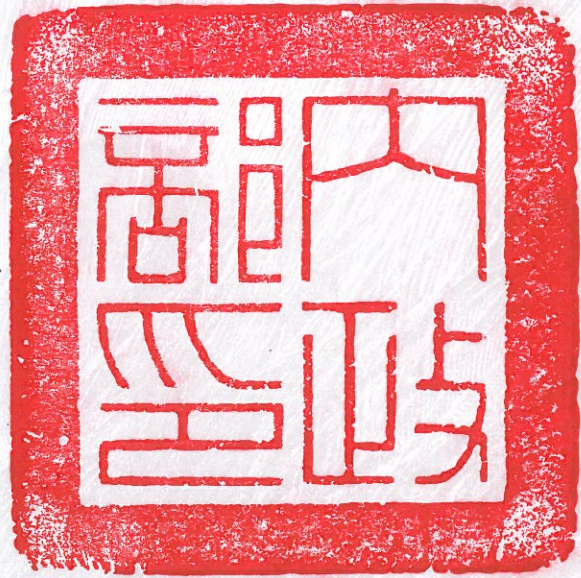


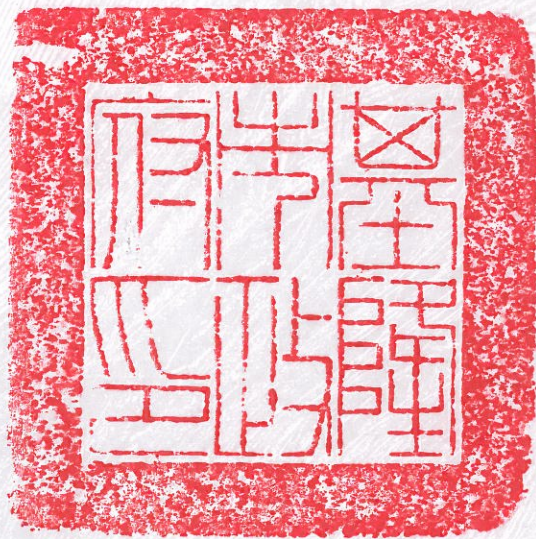
案件編號： 105A10C0238



內政部 106年 11月 7日 台內地字第 1061307240 號函核准徵收

田寮河畔公園闢建工程(第二工區)
徵收土地計畫書

需用土地人名稱:基隆市政府



製作日期：中華民國 106年 9月 日

共二冊，第一冊

10609238

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（第二工區）」需要，擬徵收坐落基隆市信義區田寮段 224 地號等 7 筆土地，合計面積 0.0120 公頃，並擬一併徵收其土地改良物，茲依照土地徵收條例第十三條及第十三條之一規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 4 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（第二工區）」，進行田寮河防洪治理並提供公共開放空間，必須使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一)「田寮河畔公園闢建工程（第二工區）」總面積共 0.1068 公頃，本府業已取得 0.0948 公頃，尚餘 0.0120 公頃，坐落於基隆市信義區田寮段 224 地號等 7 筆土地須以徵收方式取地，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，本府已依該要點第二點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

(三)本案前身為「東明路（田寮河末段）公共設施保留地用地取得計畫」，工程範圍介於財鼠橋至福虎橋之間，原定於 103 年度完成用地取得作業，惟因不可抗力因素致本府未能及時取得查估費用清冊。為避免影響全案施工期程，前開用地取得作業於 103 年 5 月 22 日簽准分區辦理（見附件一），將該工程以旺牛橋為界，切割為 2 個工區，其中第一工區用地範圍由財鼠橋至旺牛橋，因無涉地上物拆遷，已完成用地取得並於 104 年 9 月完成公園闢建。本案為第二工區之用地取得作業，用地範圍介於旺牛橋至福虎橋之間。

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，已編列經費於本府工務處 103 年度預算項下，詳如后附證明文件(見附件一)。

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

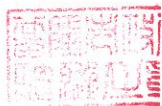
本市田寮河之地勢洽為基隆市區最為低窪之處，故於清代及日治時期開鑿為全台灣第一條人工運河，河道全長約 3.5 公里，流經基隆市區由東側注入基隆港，田寮河過去用於上游伐木及煤礦運輸至下游之水道，水質清澈，為市民舊時嬉水所在。

也正因田寮河地勢較周邊為低，故凡遇颱風季節、大潮、強降雨等情事，基隆市區即遇水患，並由田寮河面向兩畔漫延，故本府歷年來逐步將田寮河兩畔護岸加高，並將兩側留設為人行道與行車空間，將住商區域與其適度區隔。

另自基隆港開闢完成後，因經濟蓬勃發展、都市人口集中，田寮河作為市區排水主要幹道之一，其沿岸高密度人口排放之污水問題日益嚴重。又田寮河流域於平時上游水量稀少，河水流動緩慢，汙染物極易滯留於河內，使得田寮河水質日漸惡化，除須整治工程及親水計畫外，每年度亦須定期進行河川清淤，水質雖略有改善，卻成效不彰，究其根本原因，為過去沿岸居民之家庭汙水多數未經處理即逕行排放入河。

緣此，為同時進行田寮河「防洪治理」、「水質改善」及「提供公共開放空間」，本府擬透過田寮河兩岸公園綠地及親水空間之營造，配合本市都市排水治理及水環境改善計畫，澈底改善田寮河水患及水質問題，並保護水岸自然環境，達到都市永續發展目的。

田寮河全線十二座生肖橋及沿岸兩側，現況已逐步分段完成公園闢建及步道鋪設，目前僅剩本案用地範圍(旺牛橋至福虎橋段)尚未完成公園綠帶闢建，已為田寮河畔公園環狀廊帶最後一哩路。若本案公園闢建完成後，田寮河沿線將全數完成堤防護岸施作、並為綠地及



步道所環繞，與周圍住宅、商店適度分隔，再配合汙水下水道管線施作，將完全杜絕家庭汙水逕行排放至河川中之情形。

本案預計徵收之私有土地位於本計畫公園用地範圍內，該範圍內原有 25 棟建物（15 戶違章建物、10 戶合法建物），目前僅剩 6 棟建物未能完成協議價購，該 6 戶之合法建物面積共計 214.19 平方公尺。

但由於該 6 戶另有違章面積高達 494.21 平方公尺亦位於徵收範圍內，且皆緊鄰河邊、甚有自行將都市排水系統上方加蓋，已有水利法第 78-3 條第 2 項第 1 款：「排水設施範圍內之下列行為，非經許可不得為之：一、施設、改建、修復或拆除建造物。」應予拆除之情事；爰本府乃依本次徵收計畫，一併進行拆遷改善。

本計畫係為開闢都市計畫公園用地，目的為營造田寮河畔兩側綠色開放空間，有利河川維護及都市環境永續發展；並滿足社區鄰里日常休憩空間之需求，提供居民散步、遊憩、運動或集會之場所；另因本徵收用地範圍南側緊鄰東明路，該路段並無人行道，故藉由在本公園內增設人行步道，將東明路上之人車有效分流，可確保人車之通行安全。在考量本區域原本用途及最大化使用效益等各種因素下，本案計畫已為最合適之選擇。

（二）預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本公園優先考量利用公有土地進行開闢，工程範圍總用地面積共計 0.1068 公頃，其中公有土地占 82.2%，已全數撥用取得；私有土地已協議價購取得其中 7 筆（價購面積為 0.0070 公頃），預計徵收之土地 7 筆，面積 0.0120 公頃，占總用地面積 11.2%，皆位於都市計畫所劃設之公園用地及應施作工程之範圍內。

本案預計徵收之私有土地緊臨東明路，因面積狹小（僅 120 平方公尺）且形狀狹長，不足以作為完整之建築基地，故過去此區域建物之所有權人皆將違章建物擴建至緊鄰河邊。本案用地勘選雖已優先考量利用公有土地進行開闢，惟難以排除擴建至國有地上之違章建物進行公園闢建及堤防施作。

本案公園綠帶闢建及河岸全線之人行道串連係經整體規劃，以增加綠覆及公共開放空間為目的，經評估無法將私有土地及建物排除而達成本公園闢建之目的。另本案公園闢建完成後，因私有土地面積形勢過於狹窄，亦難以於殘餘土地上保留部分住宅或商業行為。故本案



預計徵收之私人土地已達必要最小限度範圍。

另本計畫於推動期間，曾有民眾提及用地範圍前已經政府兩次徵收作為道路拓寬用地，現又將此區域規劃為公園用地，並將徵收闢建為公園，對居民之財產權實為不公。然實情為，民眾所提之土地（信義區田寮段 238、239 地號），係於民國 44 年即已規劃為道路用地，而當時政府以買賣及抵繳稅款予國有等方式，取得用地後始進行拓寬，故並無民眾所述遭受兩次徵收之情事。次查陳情民眾於道路拓寬後，方購買本案土地及建物所有權，當時土地面積已為現況且屬公共設施保留地，故本案並無民眾所稱前遭兩次徵收作為道路拓寬之情事。

此外，亦有民眾提及「田寮河畔公園綠帶之闢建應更往計畫範圍外予以延伸至田寮河上游段（曝氣池周圍），且鼠橋至牛橋段（第一工區範圍）不夠寬敞，周邊之加油站及商業住宅區（東明路 82 號至 138 號）應一併拆除闢建為公園，非僅侷限於本案旺牛橋至福虎橋段徵收開闢為公園。」然實情為，民眾所提財鼠橋至旺牛橋間之步道（靠近田寮河岸邊），本府業已完成闢建，寬度約為 4 米至 10 米不等，並已延伸至財鼠橋後方曝氣池周圍，且皆已施作護堤並加以綠化及安裝路燈。僅剩本案用地範圍現況多為違建，且房屋擴建至與河岸緊貼，並無施作堤防，違章汗水亦直接排入河中，在基於防洪治理、改善水質及提供開放空間之公共利益之情況下，確實具有優先拆除闢建之急迫性與必要性。民眾所提東明路 82 號至 138 號，其並未緊鄰田寮河，且非規劃為公園用地，且東明路 82 號至 138 號與田寮河畔間已有施作人行步道、行道樹及堤防皆已施作完成並具有適度分隔作用，且該區域之都市計畫使用分區亦屬工業區商業區，係屬於合法使用，並非本案需一併徵收開發之區域。

（三）用地勘選有無其他可替代地區

本案用地勘選依照都市計畫書圖之規定外，因本公園用地範圍緊鄰田寮河，堤防施作須配合田寮河全線予以規劃，且亦未能將私人建物劃設於堤防外，故確實有使用該等私有土地之必要，以進行河岸之水患防治、生態維護，最能改善當地環境。加以考量本公園興闢後，除可服務鄰近住宅社區、提供智誠里民散步、遊憩、運動或集會之場所，且可達成該區域人行通道之串連，使行人無須行走於車道旁，故經評估本計畫規劃區域為最佳方案，故尚無其他可替代地區。



(四) 是否有其他取得方式

本案申請徵收前，依土地徵收條例第 11 條規定，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。

以其他方式取得用地分析概述：

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，惟依本案工程屬性為公益設施，不具營利性質，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. 公私有地交換（以地易地）

依照都市計畫法第 50 條之 2 規定，私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換。本案取得之土地均作為都市計畫公園用地，惟本府目前持有土地均有其特定使用之用途，依相關法令規定及現實狀況，目前尚無適當土地可供交換。

6. 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。

7. 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，惟迄今尚未接獲私人土地所有權人願意無償提供使用之意思表示。

上述 7 種其他取得方式經研判為不可行，因此本案於 104 年 8 月 31 日及 105 年 6 月 20 日先後辦理兩次協議價購會議，並於 106 年 2 月 3 日、2 月 7 日、106 年 4 月 17 日及 106 年 8 月 31 日函予尚未完成協議價購之民眾進行協議。經竭誠與土地所有人協商溝通，已協議價購取得 7 筆土地，餘未同意者，因公益需要始依程序辦理徵收。

(五) 其他評估必要性理由

近年來，台灣極端氣候發生頻率頻繁，風災、水災等事件不斷；而本計畫區域除位於基隆市市區水患發生區域外，又恰屬於唯一尚未施作堤防之區域，亟需將最後一段防線予以建立，以預防並降低基隆市區水患發生機率。

此外，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，田寮河兩畔將因公園的闢建及河岸綠化，使田寮河水域周邊環境得到改善，也將改善都市景觀及生活品質，並能落實「人車分流」，使市民擁有安全的人行動線。

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：本計畫預計徵收土地 7 筆，土地面積 0.0120 公頃；合法建築改良物 6 戶，建物面積共計 214.19 平方公尺；現況多已閒置，僅 2 間取得合法商業登記，故徵收所影響之人口數為 13 人。而在正面影響部分，由於本工程內容包含公園闢建、田寮河堤防護岸建置及月眉大排改善，將可有效降低該區域之淹水隱患；而大量的綠化及公共空間的提供，可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：

(1) 本計畫範圍位於田寮河上游且緊臨河邊，但河堤護岸仍尚未施作，現況屬於下游堤防高於上游之現象，導致下游堤防功能不彰，亟需進行護岸施作以防治水患；故本計畫推動後，將可大幅整體改善周邊居



住安全。

(2) 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. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：經調查本工程用地內之住戶並無低收入戶，故並未造成弱勢族群之不利影響。本案公園闢建後，可增加地方居民之休憩空間，亦能提升當地生活機能、環境景觀及生活品質，因此周遭弱勢族群之生活型態亦可一併獲得改善。
4. 徵收計畫對居民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：本公園興闢後，將可提升整體環境條件與生活品質，藉由優質的環境吸引居住人口及觀光人潮，帶動附近地區房價及商業發展，有助於提升當地觀光業及地方性產業之稅收。
2. 徵收計畫對糧食安全影響：本用地原非農業使用之土地，故並未影響糧食安全。
3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：本工程範圍經調查計有 2 戶合法營業之商業登記，因採用給予營業損失補償之方式請其遷移他處繼續營業，且未來公園開闢完成後，能提供遊憩休閒空間，促進地區經濟成長，對於提昇周邊地區就業條件亦會有正面影響。
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；本案相關前期「田寮河畔公園闢建工程（第一工區）」，業於 104 年 9 月間闢建完成。
5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：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. 徵收計畫對土地利用完整性影響：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。而都市計畫已發布為公共設施用地，本次計畫已將範圍內國有土地辦理無償撥用登記完竣，故該範圍內私有地需全部取得一併闢建為公園，使範圍內之土地達到最有效利用，工程並未進行大規模之整體開發利用，係依拆遷最小及影響居民最少之原則進行規劃，不致影響土地利用之完整性。

(三) 文化及生態因素

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：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。而公園興闢後，可促進河岸整體綠化景觀，對城市自然風貌帶來正面效益。

根據環境影響評估法第 5 條規定，開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估。本案用地範圍計 39 筆土地，位於山坡地範圍內，面積 0.1068 公頃，規劃闢建河邊廣場、步道，經查非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」所列開發行為，可免實施環境影響評估。詳如后附基隆市環境保護局 106 年 8 月 1 日基環管壹字第 1060055942 號函（見附件十）。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：本案徵收範圍無文化古蹟或資產，故不影響文化古蹟之維護。
3. 因徵收而導致生活條件或模式發生改變：本公園興建後可改善環境景觀，提供居民活動空間，提升人民生活水準，促進水岸土地合理利用，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。本基地周邊公共空間明顯不足，在開闢公園後將可串聯田寮河畔為一完整的休憩空間，並增加人行道改善當地人行安全。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：本徵收範圍內現無任何綠覆也無任何生態系統存在，而公園開闢後，因大量綠化，有利田寮河岸之生態環境維護，且可塑造綠色空間，有助小型生態系統的營造。

根據環境影響評估法第 5 條規定，開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估。本案用地範圍計 39 筆土地，位於山坡地範圍內，面積 0.1068 公頃，規劃闢建河邊廣場、步道，經查非屬「開發行為應



實施環境影響評估細目及範圍認定標準」所列開發行為，可免實施環境影響評估。詳如后附基隆市環境保護局 106 年 8 月 1 日基環管壹字第 1060055942 號函（見附件十）。

5. 徵收計畫對該地區周邊居民或社會整體之影響：本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，加以所開闢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，本工程計畫屬都市計畫之鄰里公園工程用地範圍面積約 0.1068 公頃，其中國有土地為 0.0878 公頃，私有土地為 0.0190 公頃（協議價購完成土地為 0.0070 公頃），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，確保永續發展。
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計畫之一環，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. 興辦事業計畫之公益性

（1）施作田寮河護岸，進行防洪治理，避免水患發生。



- (2) 改善環境景觀，提供居民活動空間，提升人民生活水準。
- (3) 促進水岸土地合理利用，有利田寮河岸之生態維護及永續發展。
- (4) 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。
- (5) 本基地周邊公共空間明顯不足，在開闢公園後將可串聯田寮河畔為一完整的休憩空間。

2. 興辦事業計畫之必要性

本計畫範圍位於田寮河上游且緊臨河邊，但河堤護岸仍尚未施作，現況屬於下游堤防高於上游之現象，導致下游堤防功能不彰，亟需進行護岸施作以防治水患；故本計畫推動後，將可大幅整體改善周邊居住安全。

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. 興辦事業計畫之適當性

本案用地勘選依照都市計畫書圖之規定外，因本公園用地範圍緊鄰田寮河，堤防施作須配合田寮河全線予以規劃，且亦未能將私人建物劃設於堤防外，故確實有使用該等私有土地之必要，以進行河岸之水患防治、生態維護，最能改善當地環境。

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. 興辦事業計畫之合法性

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○、其他依法得徵收土地之事業。」
- (2) 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、停車場所、河道及港埠用地。」

(3) 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

本案擬徵收土地 7 筆，面積 0.0120 公頃，土地使用現況為多棟低樓層建物，部分作商業使用(僅 2 間有合法營業之商業登記)，部分閒置。

合法建物 6 戶，其土地使用現況情形分述如下：

- (一) 田寮段 133 建號建物，其基地座落為田寮段 224 地號。
- (二) 田寮段 132 建號建物，其基地座落為田寮段 225 地號。
- (三) 田寮段 134 建號建物，其基地座落為田寮段 226 地號。
- (四) 田寮段 131 建號建物，其基地座落為田寮段 227 地號。
- (五) 田寮段 130 建號建物，其基地座落為田寮段 228 地號。
- (六) 田寮段 122 建號建物，其基地座落為田寮段 1-33 地號。

本市信義區田寮段 1-38、1-39、1-40、1-41、1-42 及 1-33 地號等 6 筆國有土地，本府業已辦理無償撥用登記完竣；財政部國有財產署北區分署基隆辦事處〈以下簡稱：辦事處〉原出租予本案建物所有權人使用，惟於無償撥用登記完竣後，依「國有不動產撥用要點」第 11 點第 1 項第 3 款規定，國有不動產奉行政院核准撥用後，原管理機關應辦理之事項為：原訂有租約或其他私權契約者，通知使用權人其權利歸於消滅。詳如后附財政部國有財產署北區分署基隆辦事處 106 年 5 月 1 日台財產北基二字第號 10633012280 函(見附件九)。

其使用人之姓名、住所，詳如徵收土地清冊及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

本案土地之用地範圍四至如下：東以旺牛橋為界，西以福虎橋為界，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 104 年 4 月 24 日、104 年 7 月 9 日、104 年 12 月 9 日及 105 年 3 月 22 日，將舉辦第 1 次、第 2 次、第 3 次及第 4 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 104 年 5 月 7 日、104 年 7 月 24 日、104 年 12 月 23 日及 105 年 4 月 6 日舉行公聽會，詳如后附公告與或新聞紙文件影本、需用土地人網站證明文件及 4 場公聽會之紀錄影本。
- (二) 田寮段 225 地號之土地改良物(132 建號)原先存在所有權爭議，故第 3 次公聽會乃針對 132 建號建物之所有權人及相關利害關係人辦理。然有民眾質疑第 3 次公聽會未對全體土地及土地改良物所有權人辦理，故復對全體土地及土地改良物所有權人辦理第 4 次公聽會。
- (三) 4 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。
- (四) 各次公聽會之會議紀錄已依規定載明相關事項，並分別於 104 年 7 月 7 日、104 年 8 月 10 日、105 年 1 月 15 日、105 年 6 月 13 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。
- (五) 已於 104 年 7 月 24 日所舉辦之第 2 次公聽會，針對 104 年 5 月 7 日對第 1 次公聽會中土地所有權人及利害關係人之陳述意見進行明確回應及處理；又 104 年 7 月 24 日第 2 次公聽會中土地所有權人之陳述意



見，本府已併同 104 年 8 月 10 日字第基府工用壹字第 1040231816A 號函第 2 次公聽會議紀錄正式以書面答復予土地所有權人；又 105 年 4 月 6 日所舉辦之第 4 次公聽會中土地所有權人之陳述意見，本府已併同第 4 次公聽會議紀錄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) 本案工程用地範圍，國有土地已完成撥用程序共計 25 筆，合計面積 0.0878 公頃，私有土地共計 14 筆，面積 0.0190 公頃，10 戶建築改良物，面積共計 0.0381 公頃。目前已完成協議價購之私有土地 7 筆面積 0.0070 公頃，4 戶建築改良物，面積 0.0167 公頃，本次徵收之私有土地 7 筆，面積 0.0120 公頃，土地之所有權人共計 13 人；徵收建築改良物 6 戶，面積 0.0214 公頃。

(二) 與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

1. 本府以 104 年 8 月 31 日基府工用貳字第 1040235589 號開會通知單，通知土地及土地改良物所有權人協議，並於 104 年 9 月 11 日於基隆市信義區公所三樓會議室與土地及土地改良物所有權人召開協議價購會議，詳如后附協議價購通知及 104 年 9 月 25 日基府工用壹字第 1040239742 號函協議價購會議紀錄影本（見附件五），該通知均已合法送達。經協議結果土地所有權人共有 14 人同意協議價購，共計 6 筆土地，面積 0.0065 公頃；及建築改良物所有權人等 6 人共計 4 戶建築改良物同意與本府協議價購；其餘 8 筆土地所有權人及 6 戶建築改良物所有權人，因對協議價購之價格不盡滿意而協議不成，詳如后附協議通知及與土地及土地改良物所有權人協以價購或其他方式取得不成立之證明文件或協議紀錄影本。

2. 另於 105 年 6 月 14 日以基府工用貳字第 1050225500 號開會通知單，通知土地改良物所有權人協議，並於 105 年 6 月 20 日於基隆市政府產業發展處三樓會議室與土地改良物所有權人召開協議價購會議，詳如后附協議價購通知及 105 年 6 月 28 日基府工用貳字第 1050227227 號協議價購會議紀錄影本（見附件五）。

3 本案於 104 年 9 月 11 日辦理第一次協議價購會議，迄今超過 1 年，



惟經再次蒐集資料，其市價自 104 年 9 月協議價購會議至今無明顯波動，因此仍依原協議價購價格與民眾協議。惟為保障所有權人之權益，並提高所有權人協議意願，本府於 106 年 8 月 31 日之書面協議價購附加條款，若徵收當期補償市價高於協議價購金額，本府仍將其差額以獎勵金方式補償予同意協議價購之所有權人。

4. 本府復於 106 年 2 月 3 日、106 年 2 月 7 日、106 年 4 月 17 日及 106 年 8 月 31 日函予尚未完成協議價購之土地所有權人及利害關係人進行協議，以書面方式提供協議價購同意書及費用參考清冊，請有意願協議價購之所有權人於 106 年 2 月 13 日、106 年 4 月 26 日前及 106 年 9 月 11 日前洽本府辦理。經協議結果，再有 1 戶土地所有權人於 106 年 9 月 6 日同意協議價購，共計土地 1 筆，面積 0.0005 公頃。詳如后附 106 年 2 月 3 日基府工用貳字第 1060201855A 號函等、106 年 4 月 17 日基府工用貳字第 1060214801 號函及 106 年 8 月 31 日基府工園貳字第 1060239044 號函(見附件四)。

(三) 本案協議價購之價格：依據土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人應依市價與所有權人協議，其價格之評估方式說明如下：

1. 本案土地協議價購之金額係以市價與土地所有權人協議，該市價之評估係本府委請不動產估價師查估勘估標的市場正常交易價格後，綜合評估後訂定之。本案區域之公共設施用地及公共設施保留地買賣實例稀少，依據不動產估價技術規則第 97 條規定，價格查估係經比較勘估標的與毗鄰土地使用分區、使用強度差異及土地價值減損況，並斟酌毗鄰土地平均市價為基礎推算。本案土地之協議價購金額為 128,563 元/ m^2 。
2. 土地改良物價之協議價格依本府「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」之規定查估補償標準計算，均符合土地徵收條例第 11 條以市價與所有權人協議的規定。除重建價格外，尚有人口及傢俱搬遷補償、合法營業之房屋營業損失補償、安置補助費及特別救濟金等費用，其較不動產估價技術規則所計算之價格優渥，本府乃依自治條例協議。
3. 另本案工程範圍內私有建築改良物即本市信義區田寮段 132 建號（坐落於田寮段 225 地號上），建物登記簿所載之所有權人張周華雲，其登載住址為 60 年前（45 年 6 月 3 日登記）之舊有資料；本府乃於 104



年 10 月 6 日以基府工用參字第 1040242918 號函，請本市信義戶政事務所查址，經該戶政事務所查址後確認張君於 101 年 3 月 21 日死亡，並查明其合法繼承人及戶籍所在地址，本府皆按各繼承人之戶籍住址，通知協議價購在案並合法送達（105 年 6 月 14 日基府工用貳字第 1050225500 號開會通知、106 年 2 月 3 日基府工用貳字第 1060201855C 號函及 106 年 4 月 17 日基府工用貳字第 1060214801 號函）。（見附件四）

4. 申請徵收前已書面通知土地及土地改良物所有權人，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。所有權人分別於得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，詳如后陳述書及陳述意見回覆處理情形相關函文影本並已通知土地及土地改良物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，土地及土地改良物所有權人於 104 年 9 月 22 日、105 年 7 月 1 日、106 年 2 月 13 日、106 年 4 月 26 日及 106 年 9 月 11 日前以書面提出陳述意見，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，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。

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

無，本案用地徵收範圍內無原住民土地。

十六、安置計畫

無，經本府社會處 105 年 9 月 13 日基府社工壹字第 1050240761 號函、屏東縣政府 105 年 12 月 7 日屏府社助字第 10580719000 號函、臺北市政府社會局 105 年 12 月 13 日北市設助字第 10515883200 號函、桃園市政府 106 年 5 月 26 日桃社助字第 1060037618 號函及新北市政



府 106 年 5 月 26 日新北社助字第 1061014387 號函答覆，本工程案用地範圍內需拆除之建築改良物，未符合徵收公告一年前有居住事實之低收入或中低收入戶人口，亦無因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同者，經本府社會處、屏東縣政府及臺北市政府社會局查明屬實，非屬土地徵收條例第 34 條之 1 規定者，因此本案無需訂定安置計畫。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

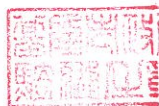
- (一) 計畫目的：田寮河畔公園闢建工程。
- (二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。
- (三) 計畫進度：預定 106 年 12 月開工，107 年 6 月完工。

十八、應需補償金額總數及其分配

- (一) 應需補償金額總數：新台幣 3,010 萬 7,444 元
- (二) 地價補償金額：新台幣 1,625 萬 4,480 元
- (三) 土地改良物補償金額：新台幣 1,385 萬 2,964 元
- (四) 遷移費金額：新台幣 0 元
- (五) 其他補償費：新台幣 0 元

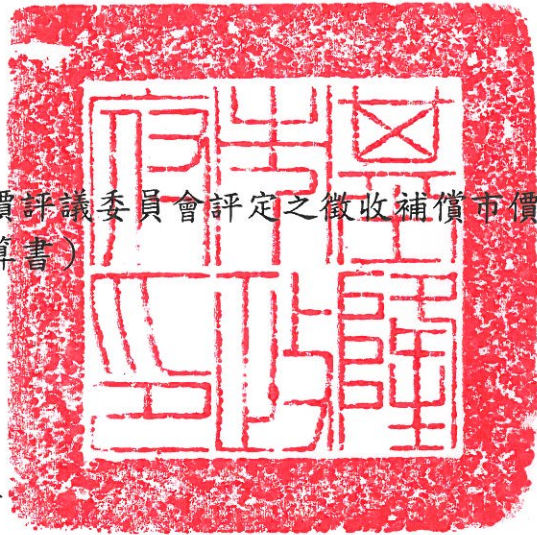
十九、準備金額總數及其來源

- (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，扣除第一工區已支付之新台幣 6,077 萬 1,700 元，及第二工區已支付之土地市價查估費、協議價購費用合計 1,740 萬 8,611 元，餘額為新台幣 4,181 萬 9,689 元整，已依規定辦理預算保留至 106 年度，詳如后附文件(見附件十三)。



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、通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本
- 五、與土地及土地改良物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、徵收土地改良物清冊
- 十、有無妨礙都市計畫證明書
- 十一、安置計畫相關文件
- 十二、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
- 十三、經費來源證明文件（法定預算書）
- 十四、徵收土地圖說
- 十五、土地使用計畫圖



需用土地人：基隆市政府

代 表 人：林右昌



中華民國 106 年 9 月 日

