

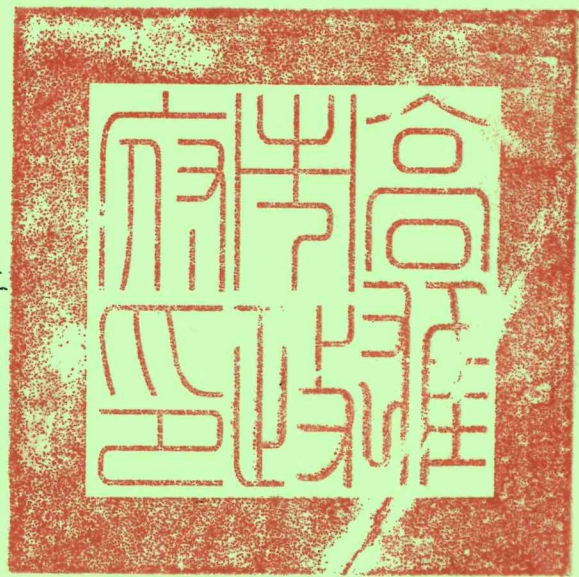
內政部 103 年 11 月 7 日 台內字第 1031302608

號函核准徵收

林園汕尾北汕二路拓寬工程徵收
土地計畫書



高 雄 市 政 府



製作日期：中華民國 103 年 10 月 6 日

徵收土地計畫書

本府為「林園汕尾北汕二路拓寬工程」需要，擬徵收坐落本市林園區中汕段 1790 地號等 143 筆土地，合計面積 1.014857 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 11 份，請准予照案徵收。

此 請

內 政 部

一、徵收土地原因

為「林園汕尾北汕二路拓寬工程」必須使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落本市林園區中汕段 1790 地號等 143 筆土地，合計面積 1.014857 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（本案土地屬都市計畫內道路用地，並已依作業要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性）。

三、興辦事業之種類及法令依據

- (一) 興辦事業之種類：交通事業。
- (二) 興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 2 款規定（交通事業）及都市計畫法第 48 條規定辦理。
- (三) 奉准興辦事業文件：本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，本府本於權責辦理本道路工程，依法無須報目的事業主管機關同意，本道路工程經費來源為台灣中油股份有限公司石化事業部 103 年 8 月 29 日石化工開發字第 10310442570 號函撥付補助款辦理。（詳如后附證明文件影本）。

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：

本計畫係中油公司三輕更新計畫地方回饋項目，「林園區 4 條聯外道路改善計畫」之一，本計畫範圍自中芸橋往東至工業區隔離綠帶止，計畫寬 15 公尺、長 425 公尺，另自工業區隔離綠帶往東至北汕路止，長 831 公尺，計畫寬 20 公尺，全長 1256 公尺；又北汕二路位於林園區中芸漁港及汕尾漁港間之主要連絡道，屬大坪頂以東都市計畫主要道路之一，為中芸社區進入汕尾社區之重要道路，平時來往車輛以社區連繫及觀光行為為主，急需拓寬既有道路，解決附近交通瓶頸。；本都市計畫道路拓寬後，將有效紓解擁擠路段之車流，縮短交通延滯時間，便利林園市區之道路交通，提升安全，舒適與便捷的優質環境，促進舊市區整體發展，帶動都市更新再造，另透過本計畫道路與大坪頂以東地區原有道路系統構成一整體路網，增進大坪頂以東地區整體運輸效益，本道路實有開闢之必要。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

用地需求優先考量利用公有土地進行新闢，可使徵收私有土地達必要最小限度範圍，本案道路開闢係依據都市計畫道路原劃設寬度進行開闢並辦理用地取得。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

綜合考量評估工程限制條件、降低自然環境與生態破壞等因素，本案用地取得位置經勘選無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

本工程路線屬永久性設施，評估應以取得土地所有權為主，依土地徵收條例第 11 條規定，申請徵收土地前，將依市價先與所有權人協議價購，若

土地所有權人擬以其他方式提供土地，將依工程特性評估其可行性；另所有權人如拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，將依土地徵收條例規定程序辦理，本案大部分土地所有權人不同意協議價購且無其他取得方式可辦理。

(五) 其他評估必要性理由：

本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，本計畫道路經拓寬後，可改善林園石化工業區及中芸、中汕社區周邊交通，有效紓解擁擠路段之車流，縮短交通延滯時間，便利林園市區之道路交通，提升安全，舒適與便捷的優質環境，促進舊市區整體發展，帶動都市更新再造，且透過本計畫道路與大坪頂以東地區原有道路系統構成一整體路網，增進大坪頂以東地區整體運輸效益。

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：本案用地徵收範圍為高雄市林園區中汕里、西汕里及北汕里內，里內人口數大約 5,561 人，其徵收範圍目前使用情形為道路、部分建築改良物、漁塭及空地等，故並無人口居住及導致人口遷出問題，其年齡結構分佈為 10 歲~64 歲間，計畫完成後可提升道路聯外通行能力及道路安全性，亦不影響既有聚落居住生活空間，故徵收計畫對該區域人口之多寡、年齡結構並無影響。
- 2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：本案道路拓寬自中芸橋往東至工業區隔離綠帶止，係為中芸漁港及汕尾漁港間主要聯絡道路，經拓寬後適足彌補區段間之交通可及性及服務功能，使當地交通更為便利，提升該地區交通安全，亦可提供足夠的夜間照明、美化周遭環境等效益。
- 3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：拓寬完成可暢通當地交通動線，且有助於該地區周遭弱勢族群生活品質之改善，故徵收計畫對弱勢族群生

活型態並未造成影響。

- 4、徵收計畫對居民健康風險之影響：因地區交通便利性提昇，公共設施增設、居住環境品質提昇，將帶動地區整體開發，更能加強該區消防安全及環境衛生，提高道路周邊居民交通便利性，本案施工過程將要求完善勞安衛生措施，避免揚塵及噪音，應對當地居民健康風險影響低。

(二) 經濟因素：

- 1、徵收計畫對稅收影響：本工程道路毗鄰住宅區，道路拓寬後可提高相關土地、房屋經濟產值，進而增加地方稅收。
- 2、徵收計畫對糧食安全影響：本工程範圍無徵收農業用地亦無造成農業損失，故尚無糧食安全問題。
- 3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：道路開闢完成可提升交通運輸量進而促進當地產業發展，有利增加就業人口。
- 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：本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，本府本於權責辦理本道路工程，依法無須報目的事業主管機關同意，本道路工程經費來源為台灣中油股份有限公司石化事業部103年8月29日石化工開發字第10310442570號函撥付補助款辦理。
- 5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：本工程無徵收一般農業區農牧、林業及養殖用地，故對農林漁牧產業鏈無影響。
- 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，徵收土地係作道路使用，可提升交通運輸使用量，有利整體土地利用。

(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：本工程僅於既有道路拓寬，並將原有寬窄不一的空間整頓，改善原有雜亂環境，創造優良居住空間，且

現況道路兩側多屬農地，因此對當地景觀及原有城鄉自然風貌所造成之影響甚微。本工程施工方法採用低震動工法，以減少對當地城鄉自然風貌之衝擊。

- 2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：範圍內無涉及文化古蹟。
- 3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：完工後使交通安全、運輸能力提升，可保障當地周遭居民居住安全，並帶動周邊產業發展，改善該地區生活條件，對其整體環境發展有益。
- 4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：本計畫位置並無公告生態保護區，惟道路拓寬後對周邊居民有更好的通行需求，相關施工方式亦考量不影響周邊生態及文化建築，故對該地區生態環境不致造成影響。
- 5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：對於地方現有進出道路均配合規劃留設，以維持順暢，對周邊居民或社會整體不致造成影響。

(四) 永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：本道路經拓寬完成，將健全當地交通路網系統，並增加用路人安全，以使本案地區整體開發更為順利，民眾通行更便利，以塑造地方優質生活環境，帶動地方經濟發展，以及人性化的永續發展的生活空間。
- 2、永續指標：道路為都市競爭力重要元素之一，改善交通安全便捷性並兼具美化市容，整體交通環境獲得大幅改善後，將可提供該地區更優質之居住環境，更可提升城市競爭力與行政效率，並藉由重要路口之指示系統提升訪客人數，以帶動周遭經濟發展，營造社區地方永續發展。
- 3、國土計畫：國土之規劃是以環境保育、土地整合及城鄉永續發展為原則，創造寧適的生活環境及有效率的生產環境，並確保完整之配套公共設施，本計畫道路拓寬後，將有效紓解擁擠路段之

車流，縮短交通延滯時間，便利市區之道路交通，提升安全、舒適與便捷之優質環境，促進市區整體發展，帶動都市更新再造，對林園區未來整體交通建設有正面之幫助。

(五) 其他因素：本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，本案道路拓寬完成後道路面積增加，可提供該地區便捷之道路運輸服務，提升聯外運輸效率，使本區段商業行為更為活絡，增加地方收益並提供足夠的夜間照明、美化周遭環境等效益，並可健全當地交通路網系統並維護用路人安全。

(六) 綜合評估分析：

1、公益性：本案道路拓寬完成後，可改善當地之交通瓶頸，順暢車流並杜絕交通事故發生，徹底解決當地民怨；美化市容、改善地方交通及排水、促進地方繁榮，提供該地區優質之居住環境，提升林園地區區域道路水準及安全性，並可紓解通過性車流，強化社區間聯繫及生活機能。

(1) 社會因素：

a. 對周圍社會現況之影響程度：本案道路拓寬自中芸橋往東至工業區隔離綠帶止，係為中芸漁港及汕尾漁港間主要聯絡道路，經拓寬後適足彌補區段間之交通可及性及服務功能，使當地交通更為便利，提升該地區交通安全，亦可提供足夠的夜間照明、美化周遭環境等效益，有助於該地區周遭弱勢族群生活品質之改善。

b. 提升區域交通可及性：本計畫道路為林園區重要道路，拓寬後可改善當地之交通瓶頸，順暢車流並減少交通事故發生，亦可提高本計畫道路之交通可及性及服務功能。

提升區域道路交通安全：本計畫道路為林園地區主要幹道，道路拓寬後適足彌補區段間之聯絡道，對於地區道路行車安全及沿線民眾生活品質均有助益。

d. 紓解區域道路壅塞：計畫道路闢建後，可減輕因市集行為及當地上下班所產生之交通壅塞情



況。

(2) 經濟因素：

- a. 提升林園區聯外運輸功能：計畫道路拓寬後，可提供林園區便捷之公路運輸服務，提升聯外運輸效率，使本區段商業行為更為活絡，增加地方收益。
- b. 均衡林園區之發展：可提高當地之交通可及性，強化聯外運輸功能及生活圈之聯繫，均衡地方之發展。
- c. 促進林園區商業發展：計畫路段沿線商業行為頻頻，拓寬後將減輕壅塞道路交通獲得改善，使其商業行為更為活絡，增加地方居民收益。

(3) 文化及生態因素：本案道路拓寬位置，並無公告生態保護區，相關施工方式亦考量不影響周邊生態及文化建築，對於地方現有進出道路均有配合規劃留設，維持順暢，避免對當地居民之生活造成影響。

(4) 永續發展因素：本道路經拓寬完成，將健全當地交通路網系統，並使用路人行走更加安全，以使本案地區整體開發更為順利。

2、必要性：本計畫道路拓寬後，將有效紓解擁擠路段之車流，縮短交通延滯時間，便利林園市區之道路交通，提升安全，舒適與便捷的優質環境，促進舊市區整體發展，帶動都市更新再造，另透過本計畫道路與大坪頂以東地區原有道路系統構成一整體路網，增進大坪頂以東地區整體運輸效益，且本道路拓寬可疏導該地區生活圈之交通，實有拓寬之必要。

3、適當性：道路為都市競爭力重要元素之一，改善交通安全便捷性並兼具美化市容，整體交通環境獲得大幅改善後，將可提供該地區更優質之居住環境，更可提升城市競爭力與行政效率。

4、合法性：本計畫屬都市計畫道路，評估應以取得土地所有權為主，另地上物拆遷補償將依相關法令辦理。

綜上所述本工程符合公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

- (一) 土地使用之現狀：道路、部分建築改良物、漁塭及空地。
- (二) 使用人之姓名住所：俟依第七項辦理，以實際調查資料為準。

七、土地改良物情形

部分建築改良物、漁塭。(另依據市區道路條例第 11 條規定辦理拆遷補償)

八、一併徵收土地改良物

無。(另案依據市區道路條例第 11 條規定辦理拆遷補償)

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本計畫範圍自中芸橋往東至工業區隔離綠帶止，計畫寬 15 公尺、長 425 公尺，另自工業區隔離綠帶往東至北汕路止，長 831 公尺，計畫寬 20 公尺，全長 1256 公尺，南、北側毗鄰空地、漁塭及建築物。

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，本案徵收土地區內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，因此無須維護措施。

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 102 年 5 月 27 日、102 年 12 月 13 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、高雄市政府、林園區公所及林園區中汕里、北汕里及西汕里辦公處等之公告處所與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，且刊登新聞紙及張貼於需用土地人網站，並於 102 年 6 月 11 日、102 年 12 月 26 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。

- (二) 公聽會上業依本條例施行細則第 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 102 年 7 月 26 日及 103 年 1 月 9 日公告於需用土地所在地之公共地方，高雄市政府、林園區公所、林園區中汕里、北汕里及西汕里辦公處之公告處所公告周知及張貼於需用土地人網站，並書面通知陳述意見之土地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 102 年 12 月 26 日第 2 場公聽會針對 102 年 6 月 11 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，詳如后附 103 年 1 月 9 日高市府工新字第 10370055000 號函檢送之會議紀錄。

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) 本府以 103 年 5 月 20 日高市府工新字第 10371529000 號及 103 年 7 月 9 日高市府工新字第 10372130400 號開會通知單通知土地所有權人協議，並於 103 年 5 月 30 日及 103 年 7 月 29 日以參考本府地政局提供鄰近地區之近期 5 筆土地買賣移轉單價，其周邊土地成交參考資料約 3,500 元/m² (農業區)、5,900 元/m² (農業區)、7,000 元/m² (工業區)、8,500 元/m² (住宅區)、11,000 元/m² (住宅區) 之實價登錄市價資訊，於 103 年 5 月 30 日以 4,000 元/m²~85,000 元/m² 與土地所有權人協議價購，土地所有權人認為協議價購市價太低，均未同意協議價購，經再查詢內政部不動產交易實價查詢服務網之資料，林園區汕尾段及中汕段土地之交易價格為 1,000 元/m²~6,000 元/m²，參考上述市價資訊及就個別條件因素考量後，衡酌本府與土地所有權人雙方之權益，為達共識及增加土地所有權人協議價購之意願，再於 103 年 7 月 29 日協議價購會議以 4,400 元/m²~8,500 元/m² 與土地所有權人協議

價購，經協議後土地所有權 1 人同意協議價購，詳如后附協議通知及與土地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。

(二) 本案於申請徵收前已依行政程序法第 102 條規定，併前開開會通知單，以書面通知土地所有權人陳述意見，其參加開會之土地所有權人所陳述之意見，經由本府工務局新建工程處及相關單位代表於現場說明，亦均已記載於紀錄中，且分別函文回復，相關意見回覆詳如后附所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表，其餘所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。

(三) 本工程用地價購或以其他方式取得協調會，1 人提供協議價購同意書，並配合辦理所有權移轉登記手續，另其他所有權人因價格不合或他項權利未塗銷等因素不同意協議價購，且無其他取得方式可辦理。

(四) 協議價購通知及給予所有權人陳述意見機會之通知均已合法送達。

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

無，案內無原住民土地。

十六、安置計畫

本案無徵收建築改良物，故對被徵收土地所有權人之居住、就業狀況無任何影響，無土地徵收第 34 條之 1 規定應設安置計畫情形。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：完成都市計畫、改善地區交通、環境衛生、補強排水功能及道路照明，提升地區安

全、美化市容景觀、健全當地交通路網系統、提升生活環境品質並落實土地資源有效利用。

(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，105 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	58,844,284 元
(二) 地價補償金額	58,844,284 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

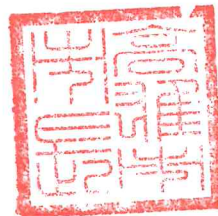
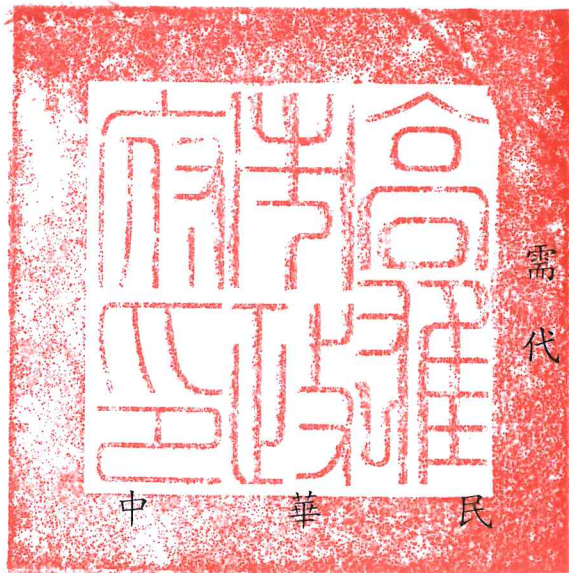
(一) 準備金額總數：111,715,900 元。

(二) 經費來源及概算：本工程經費來源為台灣中油股份有限公司石化事業部 103 年 8 月 29 日石化工開發字第 10310442570 號函撥付補助款辦理。



附 件

- (一) 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。
- (二) 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證明文件影本。
- (三) 通知土地所有權人協議價購協調或以其他方式取得之文件影本。
- (四) 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。
- (五) 所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (六) 徵收土地清冊。
- (七) 有無妨礙都市計畫證明書。
- (八) 本市地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (九) 經費來源證明文件(或預算書)。
- (十) 徵收土地圖說。
- (十一) 土地使用計畫圖



需用土地人：高 雄 市 政 府

代 表 人：市 長 陳 菊

國 103 年 10 月 6 日