

99-12

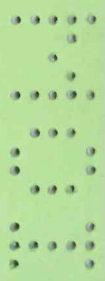
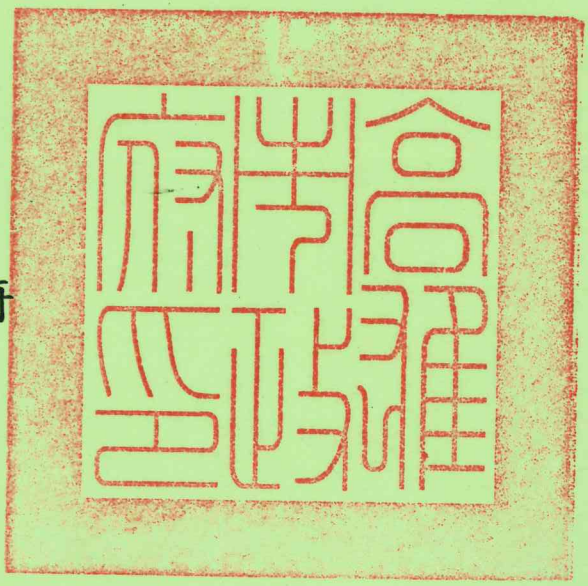
案件編號：106A02E0126



內政部 106年 11 月 9 日台內地字第 106(30)314 號函核准徵收

林園西溪路 54 巷打通工程徵收土地計畫書

高雄市政府



製作日期：中華民國 106 年 9 月 30 日

# 徵收土地計畫書

本府為辦理「林園西溪路 54 巷打通工程」需要，擬徵收坐落本市林園區鳳芸段 926-1 地號 1 筆土地，面積 0.016835 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，謹請准予照案徵收。

此 請

內 政 部

## 一、徵收土地原因

為「林園西溪路 54 巷打通工程」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鳳芸段 926-1 地號 1 筆土地，面積 0.016835 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，本道路用地工程所需經費擬由本府工務局

新建工程處 106 年度「林園西溪路 54 巷打通工程」土地費 11,649,000 元項下支應。

#### 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：

本計畫為巷道打通工程，自西溪路 54 巷 70 號往東，終點至西溪路止，長約 41 公尺，寬 15 公尺，原現況未通行，居民出入需繞行至較遠道路，目前本府已取得鳳芸段 930 及 933-1 地號土地且完成施工，為新建道路與舊有既成道路側溝及高程順利聯接，需取得鳳芸段 926-1 地號，解決排水及新舊道路高低差通行安全問題，故有打通之必要性。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本打通工程用地取得範圍以道路無法通行部分為考量，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：

本案道路完成打通後，居民前往中芸國中等處，無需繞行至較遠道路，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，本府經綜合考量工程實際需要，依土地徵收條例第 11 條規定，申請徵收土地前，以市價與所有權人協議價購，工程範圍內原有土地所有權人共 33 人，完成 9 人協議價購，其餘 24 人未提出價購同意書，爰依土地徵收條

例等法令規定申請徵收，未能以其他方式取得之，原因概述如下：

- 1、設定地上權、租用：考量私有地主之權益，為符合長期使用需要，採設定地上權或租用方式取得均不符工程設施永續使用之目的。
- 2、聯合開發：本道路開闢後係無償提供民眾使用之公共設施，非屬營利性質，不具備聯合開發之條件。
- 3、捐贈：捐贈與否涉及地主意願，本案以市價與所有權人協議價購尚且不成，遑論捐贈，又自 93 年 1 月 1 日起，個人購地捐贈，在申報綜合所得稅捐贈列舉扣除時，均應改按土地取得成本計算，節稅誘因既失，要求地主捐贈自不可行。
- 4、公私有土地交換：本案取得之土地均須作為市區道路及相關設施使用，為道路用地，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，並無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。
- 5、區段徵收、市地重劃：本案係單一公共設施之興建，非大範圍整體開發，不宜以區段徵收、市地重劃方式取得土地。
- 6、容積移轉：本案土地所有權人尚無人提出容積移轉申請。

綜上所述，本案工程所需土地，除永久取得私有土地所有權外，尚無其他取得方式。

(五) 其他評估必要性理由：

本道路為都市計畫道路，西溪路 54 巷打通後可使該地區道路網功能提昇，提高相關經濟產值，增加地方稅收，使周邊交通進出便利，故本計畫道路有其興建之必要性。

## 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：

本案用地範圍涵蓋高雄市林園區西溪里、中芸里內，里內人口數大約 6,135 人，其年齡結構分佈為 0 歲~90 歲間，徵收範圍涉及 1 筆私有土地，被徵收土地所有權人計 24 人。徵收範圍目前使用情形為空地及道路，無需要拆除之建築改良物，故並無人口居住及導致人口遷出問題，道路打通後可有效提升當地交通可及性及服務功能，故並不影響既有聚落居住生活空間，對人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對弱勢族群生活型態、健康風險影響微小。

#### 2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

道路打通開闢完成後，道路面積增加，可提昇該地區交通安全，提供足夠的夜間照明、美化周遭環境、改善區域排水等效益，有助於該地區運輸功能提昇。

#### 3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

計畫完成後可提升道路聯外通行能力及道路安全性，不影響既有聚落居住生活空間，且有助於該地區周遭弱勢族群生活品質之改善。

#### 4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

因地區交通便利性提升，公共設施增設、居住環境品質提升，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：

本工程道路毗臨住宅區，道路打通後可連接西溪路 54 巷與西溪路，提升聯外運輸效率，使本區段商業行為更為活絡，增加稅收。

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：

本計畫路段打通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，有利增加就業人口，以活絡鄰近商圈。

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置道路用地，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，本道路工程所需經費擬由本府工務局新建工程處 106 年度「林園西溪路 54 巷打通工程」土地費 11,649,000 元項下支應。

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，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：

連接西溪路 54 巷往東至西溪路，串連東西端道路，使居民進出更為便利，改善原有雜亂環境，創造安全的

交通動線。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，故對文化古蹟未造成改變。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

完工後可使交通安全、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。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本案用地為都市計畫道路用地，週邊為住宅區，並無公告生態保護區，故對該地區生態環境不致造成影響，且公共設施開闢有助於生活環境改善。本工程尚未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定應實施環境影響評估之標準，尚無需辦理環境影響評估。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

道路開闢後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。

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：

提升整體都會區之使用效能即是一種透過有限資源達成維持既有生活品質之目的，規劃本質符合永續工程之落實及推動，可使民眾通行至周遭更便利，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，本案道路之打通可減少壅塞及交通事故之發生，有效降低社會成本，為地區永續發展不可或缺之要素。

### 3. 國土計畫：

本案土地為 67 年 6 月 27 日府建都字 55113 號公告「大坪頂以東地區都市計畫案」，於 93 年 2 月 12 日府建都字 0930019723B 號變更大坪頂以東地區都市計畫（第三次通盤檢討）案，為都市計畫內之道路用地，符合現行都市計畫。

#### （五）其他因素：

本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，完工後可有效提升道路使用效益，可提供該地區便捷之道路運輸服務，提升聯外運輸效率，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：

本案為「林園西溪路 54 巷打通工程」，自西溪路 54 巷 70 號往東至西溪路止，長約 41 公尺，為都市計畫 15 公尺寬道路，原現況未通行，居民出入需繞行至較遠道路，目前本府已取得鳳芸段 930 及 933-1 地號土地且完成施工，為新建道路與舊有既成道路側溝及高程順利聯接，解決排水及避免因新舊道路高低差發生交通事故，需取得鳳芸段 926-1 地號，解決居民通行問題，完成該路段打通。

##### （1）社會因素評估：



a. 對周圍社會現況之影響程度：

本案用地徵收範圍涵蓋高雄市林園區西溪里、中芸里內，里內人口數大約 6,135 人，其年齡結構分佈為 0 歲~90 歲間，徵收範圍涉及 1 筆私有土地，被徵收土地所有權人計 24 人。徵收範圍目前使用情形為空地及道路，無需要拆除之建築改良物，故並無人口居住及導致人口遷出問題，道路打通後可有效提升當地交通可及性及服務功能，故並不影響既有聚落居住生活空間；對人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對弱勢族群生活型態、健康風險影響微小。

b. 提升區域交通可及性：

本計畫道路起點自西溪路 54 巷 70 號往東，終點至西溪路止，道路打通後道路面積增加，提昇該地區交通安全，提供足夠的夜間照明、美化周遭環境、改善區域排水等效益，有助於該地區運輸功能提昇。

c. 提升區域道路交通安全：

道路開闢後可提升道路聯外通行能力及道路安全性。

d. 提升對居民健康風險之影響程度：

因地區交通便利性提升，公共設施增設、居住環境品質提升，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之便利性。

(2) 經濟因素評估：

本工程道路毗臨住宅區，道路打通後可連接西溪路 54 巷與西溪路，提升聯外運輸效率，使本區

段商業行為更為活絡，增加稅收。

(3) 文化及生態因素評估：

本案道路開闢位置，並無古蹟及公告生態保護區，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) 永續發展因素評估：

本工程施工方法採用低震動工法，對當地周遭生活環境改變甚小，又本工程經開闢完成，可提供林園地區便捷之公路運輸服務，提升聯外運輸效率，並使用路人行走更加安全，以提升整體生活環境與經濟環境，加速鄰近地區土地使用，增進經濟發展，進而增加稅收，達成良性循環之永續發展。

2. 必要性：

本計畫為巷道打通工程，起點自西溪路 54 巷 70 號往東，終點至西溪路止，原未通行，居民出入需繞行至較遠道路，目前本府已取得鳳芸段 930 及 933-1 地號土地且完成施工，為新建道路與舊有既成道路側溝及高程順利聯接，需取得鳳芸段 926-1 地號，解決排水及新舊道路高低差通行安全問題，故有打通之必要性。

3. 適當性：

(1) 經查鳳芸段 926 地號土地已鋪築瀝青混凝土鋪面，排水溝渠完善，屬既有道路，另查 926-1 地號鄰 930 地號土地側之瀝青混凝土鋪面不完善，且南側局部路面有混凝土阻礙排水，合先敘明。

(2) 原規劃設計係依照內政部頒市區道路及附屬工程

設計規範，926-1 地號道路中心全長約 14 公尺，全面積約 196 平方公尺，寬 15 公尺，再往西側才為 926 地號，而由鄰東側之 930 地號道路新闢與既有 926-1 地號主要為新舊道路及鄰接排水溝銜接平順之考量，而規劃設計上亦以符合現有地貌，以現在銜接道路及排水高程為主要原則。

(3) 本次徵收用地 926-1 地號道路中心長約 14 公尺，規劃設計儘可能依現地高程，因此該範圍足以銜接平順及排水溝接順，並強化道路服務水準。

#### 4. 合法性：

(1) 依據土地徵收條例第 10 條第 2 項規定辦理計畫公聽會。

(2) 本計畫屬都市計畫道路，評估應以取得土地所有權為主。

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：空地。

(二) 使用人之姓名住所：無。

### 七、土地改良物情形

無。

### 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

本工程起點自西溪路 54 巷 70 號往東至西溪路止，長約 41 公尺，寬 15 公尺寬。西側臨西溪路 54 巷、東側臨西溪路，南北

側皆為建築物與空地。

**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 106 年 4 月 11 日、106 年 5 月 4 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、高雄市政府、林園區公所及林園區西溪里及中芸里里辦公處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，並刊登新聞紙及張貼於需用土地人網站，並於 106 年 4 月 25 日、106 年 5 月 24 日舉行公聽會。
- (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 5 月 3 日、106 年 5 月 26 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、林園區西溪里及中芸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，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。
- (四) 已於 106 年 5 月 24 日第 2 場公聽會針對 106 年 4 月 25 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（另已於 106 年 5 月 26 日

第 2 場公聽會會議紀錄針對 106 年 5 月 24 日第 2 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。)

## 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 106 年 6 月 5 日高市府工新字第 10671380300 號開會通知單通知土地所有權人協議，並於 106 年 6 月 20 日辦理協議價購協調會，以 16,000 元/m<sup>2</sup> 價格辦理用地協議價購作業。

(二) 本案搜集市價參考資料及綜合評估分析決定協議價格之過程分述如下：

### 1、如何廣泛搜集市價參考資料：

上開協議價購之市價，參考本府地政局提供鄰近地區之近期土地買賣移轉市價，推估土地單價分別為：

(1) 林園區中芸段 1291 至 1320 地號(住宅區): 約 16,000 元/m<sup>2</sup>。

(2) 林園區鳳芸段 481 至 510 地號 (住宅區): 約 9,900 元/m<sup>2</sup>。

(3) 林園區漁港路 61 至 90 號 (住宅區): 約 11,000 元/m<sup>2</sup>。

(4) 林園區中芸段 1501 至 1530 地號(住宅區): 約 11,000 元/m<sup>2</sup>。

(5) 林園區西溪路 31 至 60 號 (住宅區): 約 9,300 元/m<sup>2</sup>。

查內政部不動產交易實價查詢服務網之資料，臨近地段土地之交易價格範圍鳳芸段約 6,000 元/m<sup>2</sup> ~16,000 元/m<sup>2</sup>。

另不動產估價師土地鑑估單價為 14,700 元/m<sup>2</sup>。

2、如何綜合評估分析及決定：

經廣泛搜集市價參考資料後，考量市場成交價格分布範圍，剔除價格過高、過低及非屬一般正常交易情況之個案，再經價格日期、個別因素及區域因素之修正，並考量增加土地所有權人協議價購意願以加速工程進度，最後決定鳳芸段以 16,000 元/m<sup>2</sup>作為與土地所有權人協議之價格。

- (三) 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(該通知依法送達)，案內土地所有權人李○○及李○○等 2 位土地所有權人已死亡，洽戶政、稅捐機關查得繼承人住址，並依該址寄發通知協議價購及給予陳述意見機會。全案協議通知及給予所有權人及繼承人陳述意見機會之通知均已合法送達，開會之土地所有權人於會中提出之陳述意見，均已記載於紀錄中，業經本府以 106 年 6 月 28 日高市府工新字第 10671626500 號函回復。
- (四) 本工程土地所有權人共 33 人，經召開用地價購或以其他方式取得協調會後，土地所有權人計 9 人同意協議價購，其餘 24 人未在規定期限內出具價購同意書，視為不同意協議價購，且無其他取得方式可辦理。
- (五) 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、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：已於 105 年 9 月開工(協議價購取得土地先行施工)，預計 107 年 2 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	2,188,552 元
(二) 地價補償金額	2,188,552 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

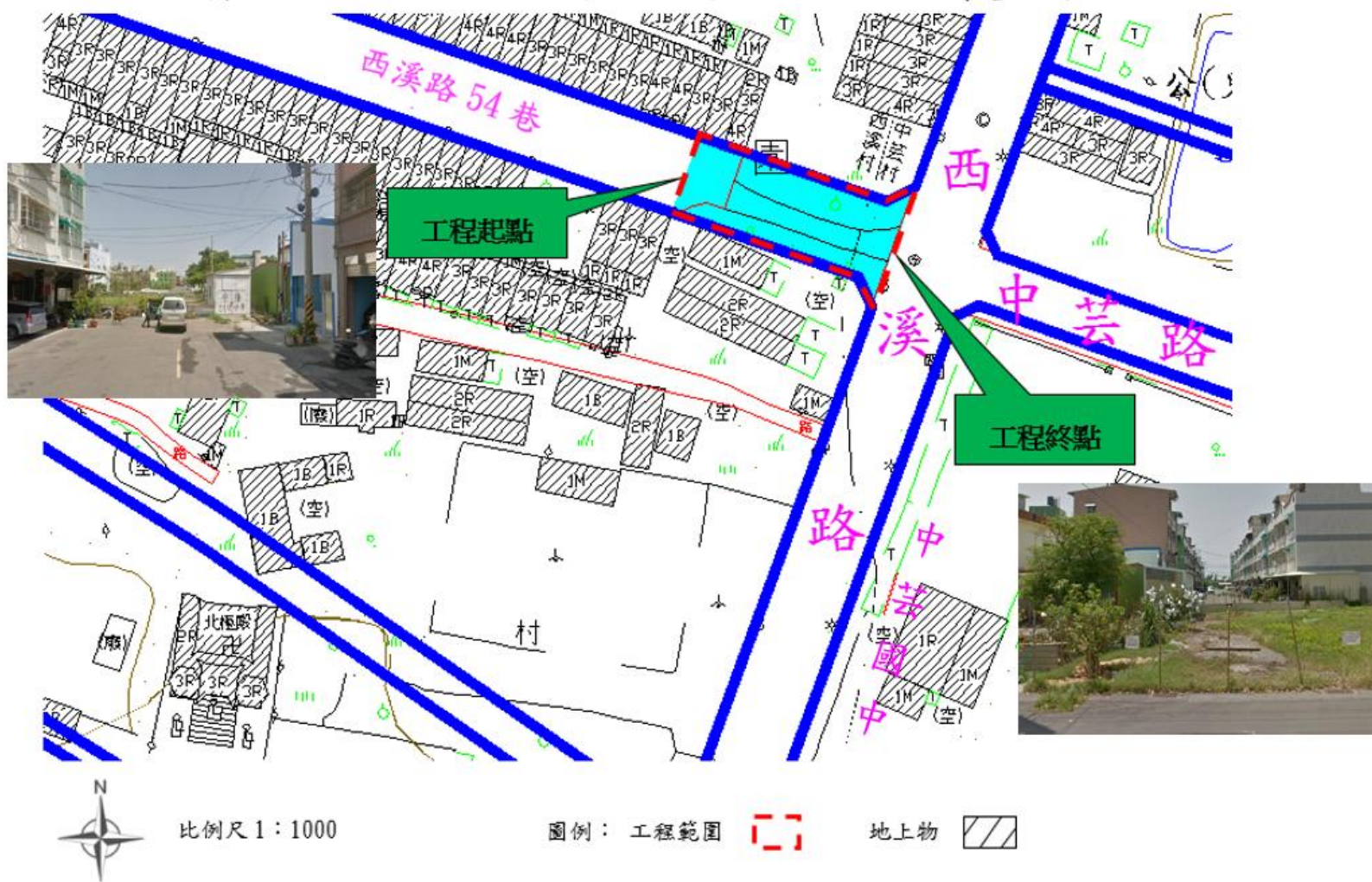
#### 十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：11,649,000 元。

(二) 經費來源及概算：經費來源由本府工務局新建工程處 106 年度「林園西溪路 54 巷打通工程」土地費 11,649,000 元項下支應。

土地使用計畫圖及土地使用現況（照片）

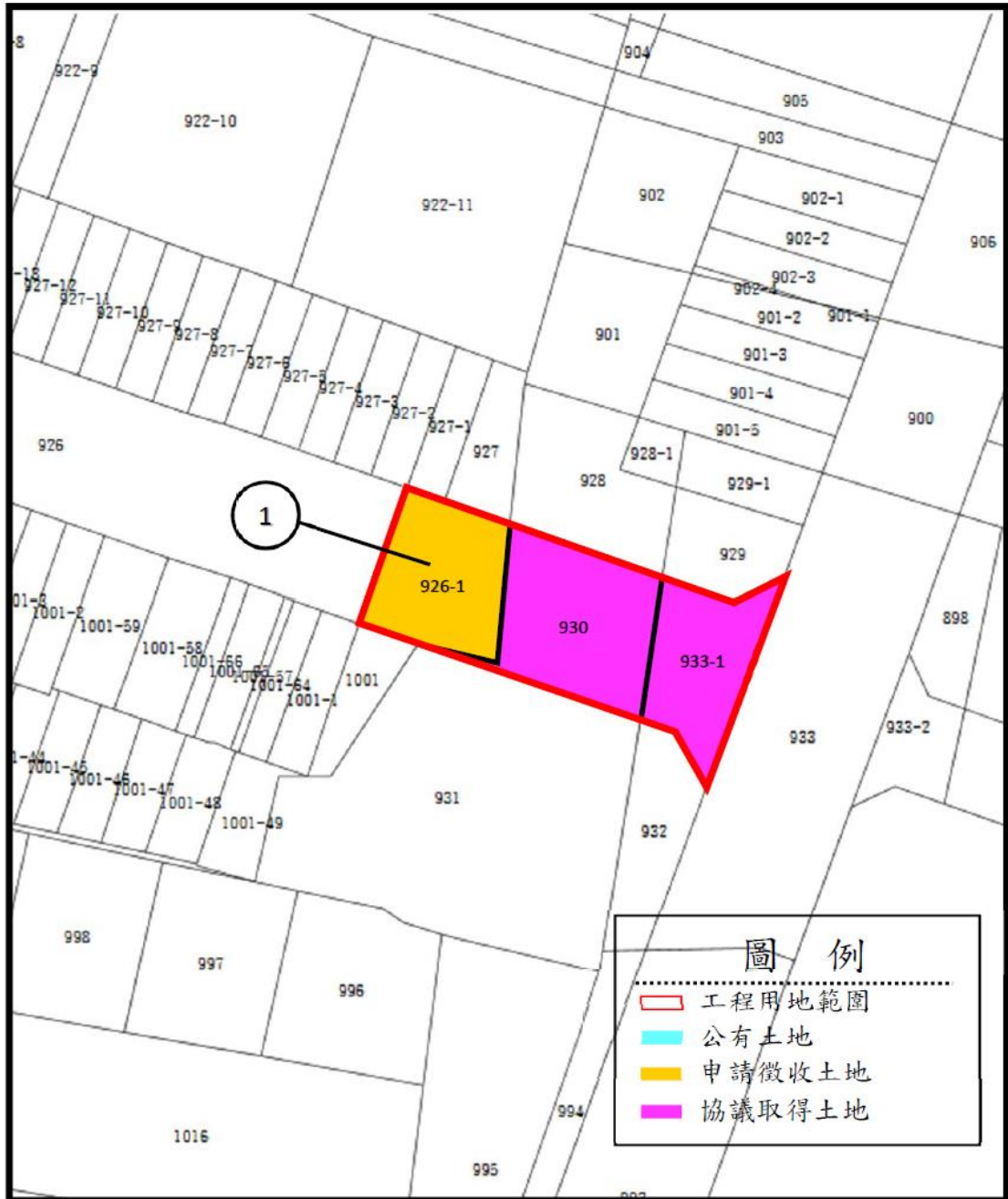
林園西溪路 54 巷打通工程土地使用計畫圖





徵收土地圖說（所附圖籍應標示圖例）

## 林園西溪路 54 巷打通工程



比例尺：1/1000