

案件編號：106A02E0193

內政部107年2月14日台內地字第1070406393號函核准徵收

第93期市地重劃區外3處聯外道路  
開闢工程（勝利路北段及南段部分）  
徵收土地計畫書



高 雄 市 政



製作日期： 中華民國 106 年 月 日

# 徵收土地計畫書

本府為「第 93 期市地重劃區外 3 處聯外道路開闢工程（勝利路北段及南段部分）」需要，擬徵收坐落本市鳳山區埤頂段 1259-23 地號等 6 筆土地，合計面積 0.005426 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 12 份，請准予照案徵收。

此  
請  
內政部

## 一、徵收土地原因

為「第 93 期市地重劃區外 3 處聯外道路開闢工程（勝利路北段及南段部分）」必需使用本案土地。

## 二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落本市鳳山區埤頂段 1259-23 地號等 6 筆土地，合計面積 0.005426 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用地工程，依法無須

報目的事業主管機關同意，本案徵收用地準備金額總數為 80,644,000 元，經費來源為本府地政局權管之「平均地權基金」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：

本案係銜接第 93 期市地重劃區計畫道路之周邊區外既有道路，配合第 93 期市地重劃區開發期程辦理用地取得，計有本次徵收範圍位於勝利路 20M 主要道路南、北兩側，出入口因原寬度未達需求，開闢後將減低道路寬度段差，改善交通阻塞情形，故有其興建之必要性。

原計畫開闢 3 處道路，其中 15M 道路部分經土地所有權人陳情都市計畫變更，已於 106 年 10 月 2 日續提都委會審議，將俟審議結果確定後另與土地所有權人辦理用地取得，未納入本次徵收範圍。

##### (二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案道路開闢關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，用地需求已優先考量利用公有土地進行新闢，使徵收私有土地達必要最小限度範圍。

##### (三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本案工程係配合第 93 期重劃區一併辦理周邊道路開闢工程，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，用地取得位置經勘選並無其他可替代地區。

##### (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，經與土地所有權人協議不成，爰依土地徵收條例等法令規定申請徵收，其他取得方式皆不可行，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，且本案迄今未接獲土地所有權人願捐贈之意思表示。
- 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：

本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，開闢完成後，可提升區域道路交通安全；助於建置和串聯周遭路網，提高周遭之居住便利性；開闢未通行路段，

增加避難疏散及急難救助路線。

## 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：

本案用地徵收範圍高雄市鳳山區埠頂里、海光里、中正里及瑞竹里內，里內人口數大約 21,697 人，年齡結構分布約為 1 歲~64 歲間，實際徵收土地所有權人約 45 人。其徵收範圍目前使用情形為房舍、圍牆、鐵皮屋、鐵棚等，計畫完成後可提升道路聯外通行能力及道路安全性，對既有聚落居住生活空間影響較小，道路開闢後可有效提升當地交通服務品質。

#### 2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本案道路分別為「鳳山區勝利路北段計畫道路拓寬工程」：建國路一段與勝利路路口往南銜接至第 93 期市地重劃區，為都市計畫 20 公尺寬道路、長約 35 公尺；「鳳山區勝利路南段計畫道路拓寬工程」：博愛路與勝利路路口往北銜接至第 93 期重劃區，為都市計畫 20 公尺寬道路、長約 50 公尺。為配合第 93 期市地重劃區開闢區外聯外道路，道路開闢完成後，用路面積增加，可提升該地區交通便利性，並提高當地交通服務水準。

#### 3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本計畫完成後可提升道路串聯通行能力，加強道路安全性及運輸能力，使交通更為便捷，可提升該地區交通安全，提供足夠的夜間照明、美化周遭環境等效益，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：

本公共工程之興建及環境營造，有助於生命財產保護及環境改善。

#### (二) 經濟因素：

##### 1、徵收計畫對稅收影響：

本工程道路毗臨第 93 期市地重劃區，道路開闢後可提高相關土地、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：

本工程範圍未徵收農業用地，亦未造成農業損失，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：

本案道路開闢完成，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，本案徵收用地準備金額總數為 80,644,000 元，經費來源為本府地政局權管之「平均地權基金」支應。

##### 5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本工程未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，徵收土地係做道路使用，配合第 93 期市地重劃區工程，打通銜接重劃區外聯外通行，提升聯外運輸效率，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：

將原有寬窄不一的空間整頓，串連周遭路網，並無大規模改變地形或破壞地表植被，對當地環境之衝擊甚小。工程施工採用低震動工法，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：

本工程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：

本計畫位置並無公告生態保護區，惟道路開闢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，對於地方現有進出道路均配合規劃留設，以維持順暢，故對該地區生態環境不致造成影響。依本府環境保護局 106 年 9 月 7 日高市環局綜字第 10638541400 號函，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：

對於地方現有進出道路均配合規劃留設，以維持順暢，故對該地區周邊居民或社會整體不致造成阻礙影響，相反地，完工後可提升當地交通順暢

性。

#### (四) 永續發展因素：

##### 1、國家永續發展政策：

本道路經開闢完成，將健全當地交通路網系統，並提升重劃區開闢之效益，促進本案地區整體開發更為順利，可使民眾通行更為便利安全，塑造地方優質生活環境，帶動地方經濟發展，以及人性化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及重劃區之繁榮，營造社區地方永續發展。

##### 3、國土計畫：

本案土地於 93 年 6 月 29 日府建都字 0930120910 號變更鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）案及 105 年 1 月 11 日高市府都發規字 10530008802 號擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）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，開闢完成後，可提升區域道路交通安全；助於建置和串聯周遭路網，提高周遭之居住便利性；開闢未通行路段，增加避難疏散及急難救助路線。

#### (六) 綜合評估分析：

## 1、公益性：

本計畫係配合第93期重劃區一併辦理周邊道路開闢工程，完成後能有效銜接第93期重劃區及周邊主要幹道，帶動鳳山地區之交通網。

### (1) 社會因素：

本道路開闢完成後，可提升當地地區區域道路服務水準及安全性，使當地交通更為便利。徵收範圍目前使用情形為房舍、圍牆、鐵皮屋、鐵棚等，計畫完成後可提升道路聯外通行能力及道路安全性，對既有聚落居住生活空間影響較小，道路開闢後可有效提升當地交通服務品質。

### (2) 經濟因素：

本案道路打通後，將使周遭地區交通獲得改善，商業行為更為活絡，增加地方居民收益，亦可提高相關土地、房屋經濟產值，進而增加地方稅收。

### (3) 文化及生態因素：

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：

本道路經開闢完成，將健全當地交通路網系統，並提升重劃區開闢之效益，促進本案地區整體開發更為順利，可使民眾通行更為便利安全，塑造地方優質生活環境，帶動地方

經濟發展，以及人性化永續發展的生活空間。

## 2、必要性：

本案係為銜接重劃區計畫道路之周邊區外既有道路，位於勝利路 20M 主要道路 2 處出入口，因原寬度未達需求，開闢後將降低道路寬度段差，改善交通阻塞情形，故有其興建之必要性。

## 3、適當性：

本計畫係依相關道路及道路設計法規辦理規劃設計施工，本於工程專業考量在工程經費最低、拆遷最少、爭議最小之原則下檢討。

## 4、合理性：

(1)依據土地徵收條例第 10 條及第 11 條規定召開公聽會及協議價購會。

(2)本計畫屬都市計畫道路，評估應以取得土地所有權為主，經依上開規定協議價購不成，爰依規定申請徵收，另地上物拆遷將依「市區道路條例」及「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」辦理。

綜上所述本工程符合公益性、必要性、適當性及合理性，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：既有道路、房舍、圍牆、鐵皮屋、鐵棚等。

(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

既有道路、房舍、圍牆、鐵皮屋、鐵棚等。(另案依據「市區道路條例」及「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」規定辦理拆遷補償)。

## 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

本案道路分別為「鳳山區勝利路北段計畫道路拓寬工程」：建國路一段與勝利路路口往南銜接至第 93 期市地重劃區，為都市計畫 20 公尺寬道路、長約 35 公尺；南、北側接道路，東、西側鄰建築物。

「鳳山區勝利路南段計畫道路拓寬工程」：博愛路與勝利路路口往北銜接至第 93 期重劃區，為都市計畫 20 公尺寬道路、長約 50 公尺；南、北側接道路，東、西側鄰建築物。

## 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 106 年 3 月 30 日、106 年 4 月 19 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、鳳山區公所及埠頂里、海光里、中正里、瑞竹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10日、106年5月2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，及2場公聽會之紀錄影本。

- (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4月12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、鳳山區公所及埠頂里、海光里、中正里、瑞竹里里辦公處之公告處所及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，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106年5月2日第2場公聽會針對106年4月10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2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。詳如后附106年4月12日高市府工新字第10670918000號函及106年5月26日高市府工新字第10671343200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106年7月10日高市府工新字第10671733500號開會通知單通知土地所有權人協

議，並於 106 年 7 月 21 日協議，「鳳山區勝利路北段計畫道路拓寬工程」以  $68,200$  元/ $m^2$ 、「鳳山區勝利路南段計畫道路拓寬工程」以  $75,800$  元/ $m^2$  等價格與土地所有權人共 45 人協議價購，另「鳳山區建國路一段 259 號西側計畫道路拓寬工程」辦理都市計畫變更中，未納入本次徵收範圍。詳如后附協議通知及與土地所有權人協議以價購或其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄影本。

(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、廣泛搜集市價參考資料：

(1) 經查詢內政部不動產交易實價查詢服務網之資料，臨近地段市價區間範圍約為  $50,000$  元/ $m^2$  ~  $79,000$  元/ $m^2$ 。

(2) 另委託專業不動產估價師（現代地政不動產估價師事務所）遵循內政部訂定之不動產估價師法、不動產估價技術規則、國內外不動產估價理論，以比較法及土地開發分析法評估後採加權平均法，最後查估本案土地市價「鳳山區勝利路北段計畫道路拓寬工程」為  $68,200$  元/ $m^2$ 、「鳳山區勝利路南段計畫道路拓寬工程」為  $75,800$  元/ $m^2$ 。

2、綜合評估分析及決定：

本次協議價購所採用之市價，係委由不動產估價師查估結果訂立，該查估市價經參考、比較內政部不動產交易實價查詢服務網之資料及估價師提供工程用地範圍附近成交價格

資訊等，並斟酌個別條件因素，為增加土地所有權人協議價購意願加速工程施工，參考上述市價資訊確已合理反映當期市場正常交易價格，本府遂以該價格與所有權人辦理協議。

(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，於106年7月10日以書面通知土地所有權人陳述意見(該通知依法送達)，經由本府工務局新建工程處及相關單位代表於現場說明，均已記載於紀錄中，亦以函文回覆意見。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。

(四)土地所有權人共45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20人同意協議價購，其餘25人中，部分所有權人因設定他項權利，無法塗銷，故無法配合辦理，部分所有權人遷居國外，經聯繫表示所持分土地價購所得金額不敷返國所需成本，故無意願辦理，另有部分所有權人未就取得方式表示意見，亦未在規定期限內出具價購同意書，爰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

本案未徵收合法建築改良物，無土地徵收條例第 34 條之 1 規定，應訂定安置計畫之情形。

#### 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、提高當地道路交通服務水準與帶動地區繁榮。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三) 計畫進度：預定 107 年 3 月開工，108 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	3,874,233 元
(二) 地價補償金額	3,874,233 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

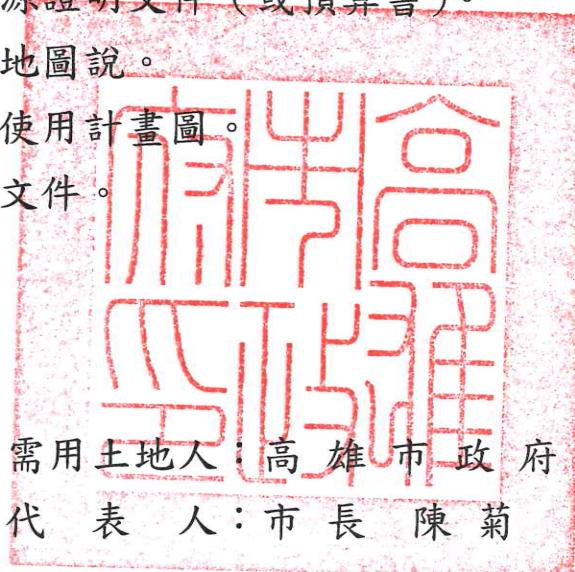
(一) 準備金額總數：80,644,000 元。

(二) 經費來源及概算：本案徵收用地經費來源為本府地政局權管之「平均地權基金」支應。



## 附 件

- (一) 舉辦公聽會之公告與刊登報紙之文件影本及張貼於本府網站證明文件。
- (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。
- (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) 高雄市政府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。
- (十二) 其他文件。



中 華 民 國 1 0 6 年 月 日