

徵收土地計畫書

本府為辦理「楠梓區土庫八街 277 巷道路打通工程」需要，擬徵收坐落本市楠梓區土庫段三小段 737 地號 1 筆土地，面積 0.005200 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，謹請准予照案徵收。

此 請

內 政 部

一、徵收土地原因

為「楠梓區土庫八街 277 巷道路打通工程」必須使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落本市楠梓區土庫段三小段 737 地號 1 筆土地，面積 0.005200 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來源由第 33 期市地重劃區增添公共設施準備項下支應。

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：

本案係為疏通土庫八街及土庫五路來往人潮，分別打通自土庫五路 148 號往東約 51 公尺及土庫八街 279 號往西約 28 公尺，以利避難疏散及急難救助路線並緩解土庫八街進入巷口時之危險性，兩段道路中間北側鄰清福寺，現況廟前為一 PC 路面廣場空地(土庫段三小段 753 地號)，目前足供行人車輛通行且雨季無積水現象發生，考量開闢效益及節省公帑，本案先行辦理前後段打通工程，寺廟前計畫道路後續依公益性、必要性、救災安全及交通需要等狀況，再行評估辦理施設排水及必要性交通導引等設施。目前本府已取得土庫段三小段 741-1 地號等 8 筆土地，為新建道路之通暢性，需取得土庫段三小段 737 地號土地，增進行車效率，改善交通阻塞情形，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：

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：

本案道路完成打通後，可紓解車流，增加附近住戶及用路人交通效益，並已優先選擇公有土地，降低土地所有權人之損害，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 9 筆，土地所有權人 25 人，完成 8 筆 24 人協議價購，其餘 1 筆 1 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。
- 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，可提昇區域道路交通安全；助於建置和串聯周遭路網，提高周遭之居住便利性；開闢道路狹窄路段，增

加避難疏散及急難救助路線，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：

本案用地徵收範圍涵蓋高雄市楠梓區清豐里，里內人口數大約 26,274 人，年齡結構分佈在 0 歲~60 歲間，徵收範圍涉及 1 筆私有土地，被徵收土地所有權人計 1 人。徵收範圍目前使用情形為磚房、圍牆及圍牆內空地，無實際居住人口，計畫完成後可提昇道路通行便利性及安全性，對既有聚落居住生活空間影響較小，可有效提昇當地交通服務品質。

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：

本計畫完成後可提昇道路串聯通行能力，加強道路安全性及運輸能力，使交通更為便捷，並美化周遭環境與帶動地區繁榮發展等效益，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：

本計畫完成後可大幅提昇對外聯絡交通之便利性，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：

本工程道路毗臨住宅區，道路開闢後可提高相關土地、房屋經濟產值，並活絡鄰近交通均衡地方之發展，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：

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來源由第 33 期市地重劃區增添公共設施準備項下支應。

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，可提昇交通運輸使用量，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：

連接土庫八街 277 巷往西至土庫五路，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、運輸能力提昇，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，周邊為住宅區，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。本工程依107年1月4日高市環局綜字第10643353200號函示非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」所規範之開發行為，並未達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，完工後可提昇當地交通順暢性。

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：
提昇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，更可提昇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 69 年 7 月 7 日高市府工都字第 016198 號本市楠梓區細部計畫案及 102 年 10 月 24 日高市府都發規字第 10235075703 號變更高雄市都市計畫（楠梓舊部落鄰近地區）細部計畫通盤檢討案，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，係依都市計畫法第 48 條規定辦理公設保留地之取得，本案道路開闢完成後，可提供該地區便捷之道路運輸服務，提昇聯外運輸效率，提高周遭之居住便利性；開闢道路狹窄路段，增加避難疏散及急難救助路線。

（六）綜合評估分析：

1. 公益性：

本案為「楠梓區土庫八街 277 巷道路打通工程」，分別自土庫五路 148 號往東約 51 公尺及土庫八街 279 號往西約 28 公尺，為都市計畫 6 公尺寬道路，為利避難疏散及急難救助路線並緩解土庫八街進入巷口時之危險性，兩段道路中間北側鄰清福寺，現況廟前為一 PC 路面廣場空地（土庫段三小段 753 地號），目前足供行人車輛通行且雨季無積水現象發生，考量開闢效益及節省公帑，本案先行辦理前後段打通工程，寺廟前計畫道路後續依公益性、必要性、救災安全及交通需要等狀況，再行評估辦理施設排水及必要性交通導引等設施。目前本府已取

得土庫段三小段 741-1 地號等 8 筆土地，為新建道路之通暢性，需取得土庫段三小段 737 地號土地，增進行車效率，改善交通阻塞情形，故有打通之必要性。

(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楠梓區清豐里，里內人口數大約 26,274 人，其年齡結構分佈在 0 歲~60 歲間，徵收範圍涉及 1 筆私有土地，被徵收土地所有權人計 1 人。徵收範圍目前使用情形為磚房、圍牆及圍牆內空地，計畫完成後可提升道路通行便利性及安全性，對既有聚落居住生活空間影響較小，可有效提升當地交通服務品質；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：

本計畫道路打通後道路面積增加，提升該地區交通安全，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升。

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，道路打通後可提升土庫八街與土庫五路行車運輸效率，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，可提供楠梓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，係分別自土庫五路 148 號往東約 51 公尺及土庫八街 279 號往西約 28 公尺，為疏通土庫八街及土庫五路來往人潮，並將靠近土庫八街巷口道路拓寬為 6 公尺，以利避難疏散及急難救助路線並緩解土庫八街進入巷口時之危險性。開闢後銜接舊有道路，將更寬敞，增進行車效率，改善交通阻塞情形，故有其興建之必要性。

3. 適當性：

本計畫道路係依相關設計法規辦理規劃，考量土庫八街 277 巷東西兩側道路狹窄，主要將兩側道路打通為 6 公尺，並銜接既有 PC 路面及鄰接排水溝，在工程經費最低、拆遷最少、爭議最小之原則下檢

討，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：

- (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，另地上物拆遷補償將依「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：磚房、圍牆、空地。
- (二) 使用人之姓名住所：俟依市區道路條例第 11 條規定辦理，並以實際調查資料為準。

七、土地改良物情形

磚房、圍牆。(另案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。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本工程位於楠梓區土庫八街 277 巷。西側臨土庫五路、東側臨土庫八街，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 7 月 24 日、106 年 8 月 30 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、楠梓區公所及楠梓區清豐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 8 月 8 日、106 年 9 月 15 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 107 年 1 月 31 日、107 年 2 月 1 日公告於需用土地所在地之公共地方、高雄市政府、楠梓區公所、楠梓區清豐里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，並於 106 年 8 月 17 日、106 年 9 月 25 日及 107 年 2 月 1 日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 9 月 15 日第 2 場公聽會針對 106 年 8 月 8 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。

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) 本案工程範圍內原土地所有權人 25 人，106 年 4 月後陸續已與 23 人協議價購，餘 2 人本府以 106

年 11 月 2 日高市府工新字第 10672896000 號開會通知單通知土地所有權人協議，並於 106 年 11 月 20 日與土地所有權人協議。

(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) 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，土地單價分別為：楠梓區土庫五路 151 至 180 號(住宅區) 62,000 元/m²、楠梓區土庫段三小段 841 至 870 地號(住宅區) 51,000 元/m²、楠梓區清豐段 61 至 90 地號(住宅區) 40,000 元/m²、楠梓區清豐段 1 至 30 地號(住宅區) 43,000 元/m²，市價區間為 40,000 元/m²~62,000 元/m²。

(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「楠梓區土庫八街 277 巷道路打通工程」為 51,000 元/m²。

2. 綜合評估分析及決定：

本府經委由不動產估價師查估，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，再考慮交易價格日期、個別因素及區域因素之修正，訂定協議價購價格與土地所有權人協商，且申請徵收前已依行政程序法第 102 條規定，併同開會通知單，以書面通知土地所

有權人陳述意見。

(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 11 月 2 日以書面通知土地所有權人陳述意見(該通知依法送達)，案內土地所有權人王○○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，且土地所有權人之合法繼承人王○○於得提出陳述意見之期限內提出之陳述意見。

(四) 本工程土地所有權人共 25 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 24 人同意協議價購，其餘 1 人土地所有權人王○○之繼承人不滿意協議價格且未辦理繼承，視為不同意協議價購，且無其他取得方式可辦理。

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、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：107 年 6 月開工，108 年 12 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	2,652,000 元
(二) 地價補償金額	2,652,000 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：34,000,000 元。

(二) 經費來源及概算：本案徵收用地經費來源依平均地權條例施行細則第 84-1 條第 1 項第 8 款、第 10 款規定辦理，由第 33 期市地重劃區增添公共設施準備項下支應。