

案件編號： 105A02E0205

內政部 年 月 日台內字第

號函核准徵收

林園仁愛路拓寬工程
徵收土地計畫書

高 雄 市 政 府



製作日期：中華民國 106 年 1 月 26 日

徵收土地計畫書

本府為辦理「林園仁愛路拓寬工程」需要，擬徵收坐落本市林園區林園段 299-1 地號等 7 筆土地，合計面積 0.021293 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，請准予照案徵收。

此請

內 政 部

一、徵收土地原因

為「林園仁愛路拓寬工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落本市林園區林園段 299-1 地號等 7 筆土地，合計面積 0.021293 公頃。
- (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。
- (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項工程，依法無須報目的事業主管機關同意，為辦理該項工程，本府工務局新建工程處 106 年補辦預算編列由「林園仁愛路拓寬工程」土地費項下支應。

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：
本計畫為辦理林園區仁愛路拓寬工程，自林園區信

義路往南拓寬仁愛路至東林西路止，現況寬度約為6~9公尺，因位處林園鬧區，兩旁多為店家、住戶，往來人數眾多，且鄰近亦有林園區公所及林園國小，屬於林園區生活圈範圍內，平時當地居民生活起居、洽公民眾及上下學、班車流造成該路段壅擠難以通行，因現有路幅不夠，交通管制亦無法解決該區域交通窘境，若突發生緊急災害恐有影響救災之虞，地方反映該道路有拓寬之需求；本工程計畫拓寬為15公尺寬，拓寬長度約420公尺，拓寬完成後，可有效達到行人及車輛通行之安全需求，並改善該地區排水及維護環境衛生，並為重大人為或天然災害時所需臨時避難疏散及急難救助之路線，實有依計畫拓寬之必要，且預計徵收私有土地係為道路用地，有其徵收合理性。

(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，本案道路拓寬依據都市計畫原劃設寬度進行拓寬並辦理用地取得。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本案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：

本道路工程屬永久性設施，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，惟協議不成，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：

本道路工程係無償提供民眾使用之公共設施，非屬營利性質，工程範圍位處都市計畫區道路用地，並為單一公共設施之興建，不具備聯合開發之條件。

3、捐贈：

捐贈與否涉及地主意願，原有土地所有權人共179人，歷經2次協議價購會，多方與土地所有權人協商，仍有14人因價格不合意等因素不同意協議價購，本案以市價與所有權人協議價購尚有部分無法達成協議，更遑論捐贈，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：

本市104年度都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換作業需於104年8月3日前送達申請，並無土地所有權人提出且本案徵收土地位處都市計畫區道路用地，與本市可供交換之公有非公用土地，在區位上及價值上均顯不相當，以地易地恐遭致圖利特定人之質疑，故此法並不可行。

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：

本案徵收土地係都市計畫區道路用地，雖符合都

市計畫容積移轉實施辦法之規定，惟與市價有落差，土地所有權人意願較低。

綜上所述，本案工程所需土地，除徵收取得土地所有權外，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，拓寬完成後除可提高區域道路服務水準，有效達到行人及車輛通行之安全需求，並改善該地區排水及維護環境衛生，並為重大人為或天然災害時所需臨時避難疏散及急難救助之路線，本段道路有其拓寬之必要性。

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：查本市林園區林園里及仁愛里，里內人口數約 4,067 人及 3,644 人，其年齡結構分佈為 0 歲~100 歲；而本案徵收範圍內涉及土地所有權人約計 179 人，年齡結構約 30 歲~85 歲，徵收範圍目前使用情形大部分為空地，上有地上佔有物，範圍內有少數人設籍，但因工程範圍內建築物僅拆除部分騎樓、圍牆，屬小部份拆除，故並無人口居住及導致人口遷出問題，對於里內人口之多寡、年齡結構並無影響。
- 2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：本案屬都市計畫道路，道路拓寬後可利用面積增加，使當地交通更為便利，提升該地區交通安全及服務功能，並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生活品質之改善。
- 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聯外通行能力及道路安全性，故並不影響既有聚落居住生活空間，對於該地區周遭弱勢族群影響較小。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響：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；反之，本計畫完成後可提升地區交通之便利性，更能加強該區消防安全及環境衛生。

(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、商業區，道路拓寬後可提高相關土地、房屋經濟產值，並活絡鄰近市場交通均衡地方周邊之發展，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：道路拓寬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項工程，依法無須報目的事業主管機關同意，為辦理該項工程，本府工務局新建工程處 106 年補辦預算編列由「林園仁愛路拓寬工程」土地費項下支應，所需補償金額總數 1,182 萬 9,170 元整，補助經費已足敷支應本案辦理土地徵收所需費用。

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，用地及周遭亦無農作生產土地，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：將原有寬窄不一的空間整頓，串連周邊道路使附近市集活絡，改善原有雜亂環境，創造優良居住空間。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，故對文化古蹟無造成改變。
- 3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：本案係屬道路拓寬工程，故本計畫不會導致生活條件或模式發生改變，完工後並可提升交通安全及運輸能力。
- 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，周邊皆為已開發完成之住宅，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。
- 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：本徵收計畫係依照都市計畫法進行都市發展，城鄉發展地區應以永續發展、成長管理為原則，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，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，可使民眾通行至周邊商圈、公園、學校等建設更便利，以塑造地方優質生活環境，帶動地方經濟發展及活絡地方產業，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：本案土地經高雄市政府67年6月27日(67)府建都字第55113號進行「大坪頂以東地區都市計畫案」，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，本案道路拓寬係為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：林園區仁愛路因位處林園鬧區，兩旁多為店家、住戶，往來人數眾多，且鄰近亦有林園區公所及林園國小，屬於林園區生活圈範圍內，平時當地居民生活起居、洽公民眾及上下學、班車流造成該路段壅擠難以通行，因現有路幅不夠，交通管制亦無法解決該區域交通窘境，若突發生緊急災害恐有影響救災之虞，考量公眾利益實有拓寬之需求將狹窄公用通行道路拓寬，提高交通通行順暢度，及減少交通事故發生，並可提高救災效率，強化社區間聯繫及生活機能，進而提升當地地區區域道路服務水準及安全性、美化市容、改善地方交通及排水、促進地方繁榮，提供該地區更優質之居住環境。

(1) 社會因素評估：本案係為使當地交通更為便利，用地徵收範圍目前使用情形大部分為道路，故並無人口居住及導致人口遷出問題，計畫完成後可提升道路聯外通行能力及道路安全性，並不影響既有聚落居住生活空間，道路拓寬後亦可有效提升當地交通

可及性及服務功能，且道路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。

- (2) 經濟因素評估：本工程道路毗臨住宅區及商業區，道路拓寬後可提高相關土地、房屋經濟產值，加強地區聯外的運輸功能及營運之競爭力，並活絡鄰近市場交通均衡地方周邊之發展，進而增加地方稅收。
- (3) 文化及生態因素評估：本案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) 永續發展因素評估：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，可使民眾通行至周邊商圈、公園、學校等建設更便利，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、必要性：本計畫道路現寬約 6-9M，因位處林園鬧區，車輛往返眾多，鄰近有林園國小，上下學、班車流壅擠，車輛及行人爭道之險象環生，若發生緊急災害恐有影響救災之虞，拓寬後將影響周遭道路之通行效益，除改善車輛通行安全及提高救災效率、行人通行安全外，並可提升區域環境內的排水、照明景觀設施，故本計畫道路有其拓寬之必要性。
- 3、適當性：道路為都市競爭力重要元素之一，便利安全的交通有助於都市發展，爰此拓寬狹窄難行之道路，可改善交通安全便捷性、兼具美化市容、提高用路人的生命財產安全之效益，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：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，儘量不影響民眾既有權益，本案道路位屬本市都市計畫區範圍內，辦理道路拓寬係依據本府都市發展局公告之都市計畫道路原劃設寬度進行拓寬並辦理用地取得，並依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」等相關法令規定辦理地上物拆遷補償，本案用地取得作業有其合法性。

5、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) 土地使用現狀：部分道路、部分建築物。路權範圍內私有既成道路均已列入徵收。

(二) 使用人之姓名住所：以實際調查資料為準。

七、土地改良物情形

(一) 部分道路、部分建築改良物。

(二) 其中針對上開 7 筆建築改良物現況說明如下：

徵收土地清冊編號 1(地號 299-1)、編號 5(地號 1327-3)屬合法建物；徵收土地清冊編號 2(地號 266)、編號 3(地號 269-1)、編號 4(地號 1326-3)、編號 6(地號 1301-1)屬非合法建物；徵收土地清冊編號 7(地號 1347-1)屬道路。

八、一併徵收土地改良物

無，後續依據依市區道路條例第 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

本工程起點自林園區信義路往南拓寬仁愛路至東林西路止，都市計畫寬 15 公尺，長約 420 公尺，南接既有道路(東林西路)，北接既有道路(信義路)，東、西鄰建築物。

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 105 年 4 月 7 日、105 年 4 月 21 日將舉辦第 1 次及第 2 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、高雄市政府、林園區公所、林園區仁愛里辦公處、林園區林園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 105 年 4 月 18 日及 105 年 5 月 9 日舉行公聽會。
- (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 105 年 4 月 20 日及 105 年 6 月 1 日公告於需用土地所在地之公共地方，於高雄市政府、林園區公所、林園區仁愛里辦公處、林園區林園里辦公處等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。
- (四)已於 105 年 5 月 9 日第 2 場公聽會針對 105 年 4 月 18 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)本府以 105 年 6 月 3 日高市府工新字第 10571285700 號開會通知單通知土地所有權人協議，並於 105 年 6 月 13 日與土地所有權人辦理第 1 場協議價購會，以 5,500 元/m²~5,900 元/m²與土地所有權人辦理協議價購，土地所有權人共 212 人，76 人出席會議，經協議

後 66 人同意辦理協議價購。

(二) 因本案原工程範圍林園區林子邊段 1632-9、1632-10、1632-11、1632-12、1632-13 等 5 筆土地本府刻正辦理「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)」，擬變更道路用地為住宅區(位置詳閱地籍圖)，在不影響路型及行車安全前提下，並兼顧工程、民眾權益及都委會審議進度，本案範圍修正路型先行剔除上開爭議土地，俟上開通盤檢討案定案後再配合辦理相關作業；經本府 105 年 7 月 25 日高市府都發審字第 10532817400 號函檢送「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(第四次通盤檢討)案」、「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案」(第二階段)第 2 次專案小組聽取簡報會議紀錄，案號 105 同意本府工務局新建工程處提送之路型，土地所有權人總人數降為 179 人；上開 5 筆土地剔除後，將免除後續若該通盤檢討案通過，未來面臨土地撤銷徵收之問題，且可避免擾民及減少行政資源耗損；再者，若該通盤檢討案沒通過，該 5 筆土地亦可俟仁愛路 67 巷有開闢需求時再一併辦理用地取得，因仁愛路屆時已根據本案道路範圍及道路設計等相關規範設置，提高道路通行安全，因此不論通盤檢討案有無通過，先行剔除上開 5 筆土地對於本徵收案具有提高效益之功效。

(三) 因第 1 場協議價購會中所有土地所有權人對價購價格有所異議，為增加土地所有權人協議價購意願，本府再次以 105 年 6 月 15 日高市府工新字第 10571533600 號開會通知單通知於 105 年 6 月 28 日與土地所有權人進行第二次協議，仍以第一次協議價購價格 5,500 元/m²~5,900 元/m² 與土地所有權人辦理協議價購，土地所有權人 36 人出席會議，經協議後 51 人同意辦理協議價

購，是本案經2次協議價購會共計取得土地所有權人117人同意辦理協議價購，仍餘62人因價格不合致等因素不同意協議價購。

(四) 歷經2次協議價購會，多方與土地所有權人協商，陸續辦理協議價購，惟仍有14人因價格不合意等因素不同意協議價購。

(五) 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)，參加第1場協議價購會有土地所有權人對價格有所疑問，但因所有權人於會中接受本府現場口頭回應內容，且不願具名填寫陳述意見紀錄表，因此所有權人於得提出陳述意見之期限內，無提出陳述意見，僅由本府依據口述據以紀錄。

(六) 協議價購通知及給予所有權人陳述意見書面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

本案未一併徵收建築改良物，案內合法建物及非合法建物等將依市區道路條例第11條規定辦理拆遷補償；且其工程範圍內建築物僅拆除部分騎樓、圍牆，屬小部份拆除，不影響建築物主結構安全，仍能繼續居住使用，故對土地所有權人之居住、就業狀況無任何影響，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：透過本計畫道路的拓寬，改善林園區生活圈的

交通路口瓶頸、車流順暢、市容景觀及環境衛生，並提高該地區上、下學班地安全性，促進區域均衡發展。

(二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三)計畫進度：預計 106 年 5 月開工，107 年 5 月完工。

十八、應需補償金額總數及其來源

(一) 應需補償金額總數	11,829,170 元
(二) 地價補償金額	11,829,170 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、準備金額總數及其分配

(一) 準備金額總數： 294,000,000 元。

(二) 經費來源及概算：本工程經費來源為本府工務局新建工程處 106 年補辦預算編列由「林園仁愛路拓寬工程」土地費項下支應。