

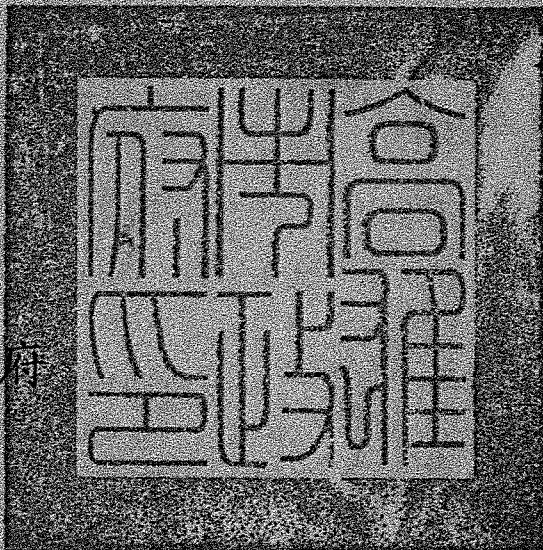
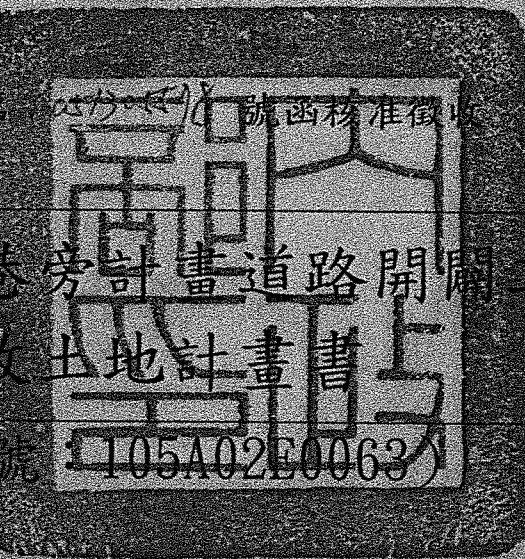
108-6
3

內政部105年6月24日台內地字第10502E0063號函核准徵收

岡山岡山路303巷旁計畫道路開闢工程
補辦徵收土地計畫書

(案件編號：105A02E0063)

高雄市政



製作日期： 中華民國 105 年 5 月 17 日

徵收土地計畫書

本府為辦理「岡山岡山路 303 巷旁計畫道路開闢工程」需要，擬補徵收坐落本市岡山區岡山段 88-21 地號等 13 筆土地，合計面積 0.003500 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，謹請准予照案徵收。

此
請
內政部

一、徵收土地原因

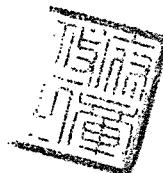
為「岡山岡山路 303 巷旁計畫道路開闢工程」必須使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落本市岡山區岡山段 88-21 地號等 13 筆土地，面積 0.003500 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得徵收之私有土地，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，本道路工程經費來源為 105 年 3 月 24 日簽奉核准由「岡山區縣道 186 本工環東路至河華路拓寬工程」土地補償費地方配合款賸餘款項下支應。

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：

本案工程業於 103 年完成徵收程序，且依計畫所定期限使用完竣，嗣經民眾陳情都市計畫樁位與地籍線有偏差，致地籍分割錯誤。經本府地政局岡山地政事務所檢測都市計畫樁位與地籍線後，原徵收之土地與都市計畫道路南側沿線確有偏差，經重新辦理分割後本案 13 筆土地座落於「岡山岡山路 303 巷旁計畫道路開闢工程」用地範圍內，故需補辦用地徵收。另北側沿線檢測後已非屬工程範圍內之用地，已另案辦理撤銷徵收。本工程係為改善岡山區岡山路 303 巷行車安全，考量該道路為岡山市區主要道路，將有效紓解擁擠路段之車流，縮短交通停滯時間，便利岡山市區之道路交通，提升安全、舒適與便捷之優質環境，是以為促進舊市區整體發展，帶動都市更新再造，並使地籍圖簿與都市計畫使用範圍相符，已依計畫開闢完成尚未辦理用地取得之土地，確有補辦用地徵收之必要。

(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：

路用
的事
月
可華
應。

期限
偏
所檢
計畫
3筆
程」
後已
工程
路為
縮短
全、
展，
範圍
，確

收私
都市

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，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，工程範圍內須補辦用地取得之土地所有權人共 66 人，經協議後無人同意價購，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：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，並可健全當地交通路網系統並維護用路人安全。

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岡山區岡山里內，里內人口數大約 5,208 人，其年齡結構分佈為 10 歲~75 歲間，需實際徵收土地所有權人為 66 人，其徵收範圍現況使用情形為道路，範圍內無人設籍，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，故並不影響既有聚落居住生活空間，道路開闢後可有效提升當地交通可及性及服務功能。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本計畫道路起點自岡山路，終點銜接至大埕街，使當地交通更為便利，道路打通開闢完成後，可提昇該地區交通便利性，提供足夠的夜間照明、美化周遭環境等效益，有助於周遭地區生活品質之改善。
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，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：本工程道路毗鄰商業區，道路開闢後可提高相關土地、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 105 年 3 月 24 日簽奉核准由「岡山區縣道 186 本工環東路至河華路拓寬工程」土地補償費地方配合款賸餘款項下支應。
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，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：本工程自岡山路開闢至大埕街，將原有寬窄不一的空間整頓，串聯東西端之交通網絡，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：徵收範圍為空地，無人設籍。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未造成影響，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未造成影響。

(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，本道路經開闢完成，將健全當地交通路網系統，可使民眾通行至周邊商圈、公園及學校等公共建設更加便利，促進岡山地區整體開發，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

岡山聯居少對文化範能力邊產都市公且方現邊居即是，規闢完邊山地方經善交

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 103 年 3 月 24 日高市府都發規字第 10301251201 號公告發布變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案，為都市計畫內之道路用地，符合現行都市計畫。本計畫道路開闢後，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。

(五) 其他因素：

本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，道路開闢完成後可改善當地之交通瓶頸，提供岡山地區便捷之公路運輸服務，紓解通過性車流，強化社區間聯繫及生活機能，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，並可健全當地排水系統並維護用路人安全。

(六) 綜合評估分析：

1. 公益性：本案道路開闢完成後，可改善當地之交通瓶頸，減少交通事故發生，強化社區間聯繫及生活機能，進而提升當地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：

A. 對周圍社會現況之影響程度：本計畫道路開闢

工程係為貫通岡山路至大埕街，為都市計畫7公尺寬道路，道路開闢完成後道路面積增加、提升該地區交通安全、提供足夠夜間照明與美化周遭環境，本工程依都市計畫開闢完竣後，發現地籍分割錯誤，爰依都市計畫樁位及道路現況修正，以維實地及地籍圖簿一致。

- B. 提升區域交通可及性：本計畫道路為岡山地區重要道路，本工程開闢後，可提高本計畫道路之交通可及性及服務功能，強化市區道路路網功能及生活圈之聯繫，均衡地方之發展。
- C. 提升區域道路交通安全：計畫道路興建，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，可減輕因當地上下班之交通壅塞情況。

(2)經濟因素評估：本工程道路毗鄰商業區，道路開闢後可提高相關土地、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：本案開闢位置並無公告文化古蹟及生態保護區，相關施工方式亦考量不影響周邊生態，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：本道路經開闢完成，將健全當地交通路網系統，並使用路人更加安全，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、學校等公共建設更加便利，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

計畫 7
曾加、
與美
後，
道路
地區
道路
路網。
對於
自有
減輕
關後
的運
衡地
化古
邊生
維持
當地
地區
公
生活
展的

生活空間。

2. 必要性：本工程為貫通岡山路至大埕街之計畫道路。本計畫道路開闢後，可提供岡山地區便捷之公路運輸服務，提升市區道路通行效率，將有效紓解擁擠路段之車流，縮短交通延滯時間，便利岡山市區之道路交通，提升安全、舒適之優質環境，促進市區整體發展，帶動都市更新再造，有其興闢之必要。
3. 適當性：本計畫係依相關設計法規辦理規劃，本於工程專業考量在工程經費最低、拆遷最少及爭議最小之原則檢討，且係依現有道路開闢，為交通改善必須使用之範圍、位置，故本工程有其適當性。
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，經依據土地徵收條例第 10 條第 2 項及土地徵收條例施行細則第 10 條規定辦理計畫公聽會，及依據土地徵收條例第 11 條規定協議價購未果爰依規定申請徵收。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。
- (二) 使用人之姓名住所：無。

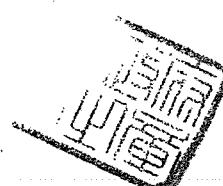
七、土地改良物情形

無。(道路已開闢完成)

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



本案偏移部分自岡山路至大埕街止，長約 115 公尺、寬 0 公尺至 1 公尺不等。南北側為建築物，東側鄰岡山路，西側鄰大埕街。

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 104 年 12 月 24 日、105 年 2 月 22 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、岡山區公所及岡山區岡山里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，並刊登新聞紙及張貼於需用土地人網站，並於 105 年 1 月 22 日、105 年 3 月 7 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，及二場公聽會之紀錄影本。

(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 1 月 25 日及 105 年 3 月 9 日公告於需用土地所在地之公共地方、高雄市政府、岡山區公所、岡山區岡山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

0 公
側鄰
明其
, 因
錄及
1場、
所在
岡山
, 依
刊登
月 22
刊登
, 及
規定
適當
年 1
公共
辦公
公用土
利害
人網

站證明文件。

(四) 已於 104 年 12 月 23 日第 1 場公聽會會議紀錄及 105 年 1 月 25 日第 2 場公聽會針對 104 年 12 月 21 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 105 年 1 月 26 日第 2 場公聽會會議紀錄針對 105 年 1 月 25 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 104 年 12 月 23 日高市府工新字第 10473746400 號函及 105 年 1 月 26 日高市府工新字第 10570226600 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 105 年 3 月 15 日高市府工新字第 10570603600 號開會通知單通知土地所有權人協議，並參考本府地政局 104 年 11 月 27 日提供鄰近地區之近期 5 筆土地買賣移轉單價，43,900 元/ m^2 、48,400 元/ m^2 、52,900 元/ m^2 、84,100 元/ m^2 及 11,900 元/ m^2 之實價登錄市價資訊，經查內政部實價登錄鄰近土地交易價格約為 27,000 元/ m^2 至 79,000 元/ m^2 之間。

經廣泛蒐集市價參考資料後，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，再經日期、個別及區域等因素之修正，於 105 年 3 月 23 日以 42,300 元/ m^2 及 89,200 元/ m^2 與土地所有權人協議價購，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，以書面

通知土地所有權人陳述意見（該通知依法送達），其參加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，又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共 16 人出席，並在規定時間 10 日內未出具價購同意書，故土地所有權人 66 人視為不同意協議價購，且無其他取得方式可辦理。

(四) 本案土地所有權人 依戶政單位資料查於民國 100 年 12 月 16 日已歿、 依戶政單位資料查於民國 92 年 11 月 10 日已歿，經查 2 人合法繼承人均未辦繼承登記，另 2 人無法通知送達相關資料，本府亦依規定對上開 2 人與對 2 人及其合法繼承人等均以 105 年 3 月 30 日高市府工新字第 10570798800 號函公示送達，故本案協議通知及給予所有權人陳述意見機會之通知，均已合法送達，且於公示送達公告期間內無提出陳述意見。

(五) 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

詳附土地使用計畫圖。

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

本案無徵收合法建築改良物，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、改善地區交通瓶頸、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103年6月開工，104年6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 | 2,476,603 元 |
| (二) 地價補償金額 | 2,476,603 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：2,725,000 元。

(二) 經費來源及概算：本府本於權責辦理本道路拓寬工程，依法無須報目的事業主管機關同意，本工程經費來源由「岡山區縣道186 本工環東路至河華路拓寬工程」土地補償費地方配合款賸餘款項下支應。