

案件編號：105A02E0170

內政部 年 月 日台內字第

號函核准徵收

林園王公路 216 巷 27 弄打通工程
徵收土地計畫書

高 雄 市 政 府



製作日期：中華民國 105 年 9 月 21 日

徵收土地計畫書

本府為辦理「林園王公路 216 巷 27 弄打通工程」需要，擬徵收坐落本市林園區廣應段 214-1 地號 1 筆土地，面積 0.003351 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「林園王公路 216 巷 27 弄打通工程」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廣應段 214-1 地號 1 筆土地，合計面積 0.003351 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，本道路工程所需經費擬由 105 年度墊付款「中油公司三輕更新計畫-回饋地方補助計畫」之「林園王公路 216 巷 27 弄打通工程」土地費 31,500,000 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，自王公路 216 巷 27 弄 60 號旁往西南至王公一路止，都市計畫長約 61 公尺，寬 10 公尺，因現況為三合院、廢棄磚造平房及鐵皮屋，車輛無法通行，若發生緊急災害恐影響救災，惟礙於財源窘困，目前僅就巷道未打通部分先行開闢，俾利緊急救災車輛順利通行，使當地交通更為便捷，且該路段打通後亦可增進用路人交通之順暢及安全性，故本打通工程實有依計畫執行之必要。
- (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：
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，工程範圍內原有土地所有權人共 73 人，105 年完成 49 人協議價購，其餘 24 人亦未提出

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：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：

本道路為都市計畫道路，王公路 216 巷 27 弄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：本案用地徵收範圍高雄市林園區王公里內，里內人口數大約 4,705 人，其年齡結構分佈為 0 歲~79 歲間，其徵收範圍目前使用情形部分為空地、磚造平房，設籍戶數 2 戶，人數共 8 人，214-1 地號土地上實際居住人口數 3 人，370 地號土地上實際居住人口數 1 人，其年齡結構分佈為 32 歲~95 歲，居住人口少，對於人口居住及導致人口遷出問題甚小，計畫完成後可提升林園地區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：道路打通開闢完成後，可使緊急救災車輛順利到達，亦使當地交通更為便利，及提昇該地區交通安全，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弱勢族群生活品質之改善。
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，不影響既有聚落居住生活空間，對弱勢族群生活型態影響較小。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：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。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，道路拓寬後可提高相關土地、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：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 105 年度墊付款「中油公司三輕更新計畫-回饋地方補助計畫」之「林園王公路 216 巷 27 弄打通工程」土地費 31,500,000 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，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，徵收土地係做道路使用，可有效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：將王公路 216 巷 27 弄打通與王公一路銜接，串連南北端道路，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：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，周邊為住宅區、機關及學校用地，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：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、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：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，可使民眾通行更為便利，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，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 67 年 6 月 27 日(67)府建都字第 55113 號公告大坪頂以東地區都市計畫案，於 93 年 2 月 12 日府建都字第 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。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，本案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，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：本案道路開闢完成後，可改善當地之交通瓶頸，順暢車流並減少交通事故發生，徹底解決當地交通問題並紓緩通過性車流，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：本案係為打通王公路 216 巷 27 弄至王公一路，使當地交通更為便利，用地徵收範圍目前使用情形為空地、磚造平房，目前三合院部份已全數同意協議價購合意遷出，故本案目前無人口

居住及因徵收而導致人口遷出等問題，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，道路開闢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，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：本道路經開闢完成，將健全當地交通路網系統，並使用路人行走更加安全，民眾可便利通行至周邊公園、學校，以使本案地區整體開發更為順利，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：本計畫為巷道打通工程，自王公路 216 巷 27 弄 60 號旁往西南至王公一路止，都市計畫長約 61 公尺，寬 10 公尺，因現況為三合院、廢棄磚造平房及鐵皮屋，車輛無法通行，若發生緊急災害恐影響救災，惟礙於財源窘困，目前僅就巷道未打通部分先行開闢，俾利緊急救災車輛順利通行，使當地交通更為便捷，且該路段打通後亦可增進用路人交通之順暢及安全性，故本打通工程實有依計畫執行之必要。
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，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：

(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，另地上物拆遷補償將依市區道路條例第 11 條規定辦理。

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：空地、建築物。

(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

建築物。(另依據市區道路條例第 11 條規定不予補償)。

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

本工程起點自王公路 216 巷 27 弄 60 號旁往西南至王公一路止，長約 61 公尺、寬 10 公尺，東南側為空地及磚造平房、西北側鄰空地。

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 105 年 3 月 28 日、105 年 4 月 18 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公共地方、高雄市政府、林園區公所及林園區王公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本府網站，並於 105 年 4 月 13 日、105 年 4 月 29 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 15 日及 105 年 5 月 4 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、林園區王公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。
- (四) 105 年 4 月 29 日第 2 場公聽會針對 105 年 4 月 13 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 5 月 4 日第 2 場公聽會會議紀錄針對 105 年 4 月 29 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 105 年 5 月 13 日高市府工新字第 10571136000 號開會通知單通知土地所有權人協議，協議價購市價係參考本府地政局 105 年 3 月 18 日提供鄰近地區之近

期 3 筆土地買賣移轉單價 30,000 元/m²、23,000 元/m²、24,000 元/m²之實價登錄市價資訊，及內政部實價登錄林園區廣應段土地之交易價格 16,000 元/m²~20,000 元/m²訂之，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，再經個別及區域等因素之修正，為提高所有權人協議價購意願，於 105 年 5 月 27 日以 25,000 元/m²與土地所有權人協議價購。

- (二) 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），其參加開會之土地所有權人於會後提出之陳述意見，均已記載於紀錄中，業經本府以 105 年 6 月 6 日高市府工新字第 10571484300 號函回復，其餘所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。
- (三) 本工程土地所有權人共 73 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 49 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。
- (四) 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、環境衛生、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：預定 106 年 3 月開工，106 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	777,436 元
(二) 地價補償金額	777,436 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

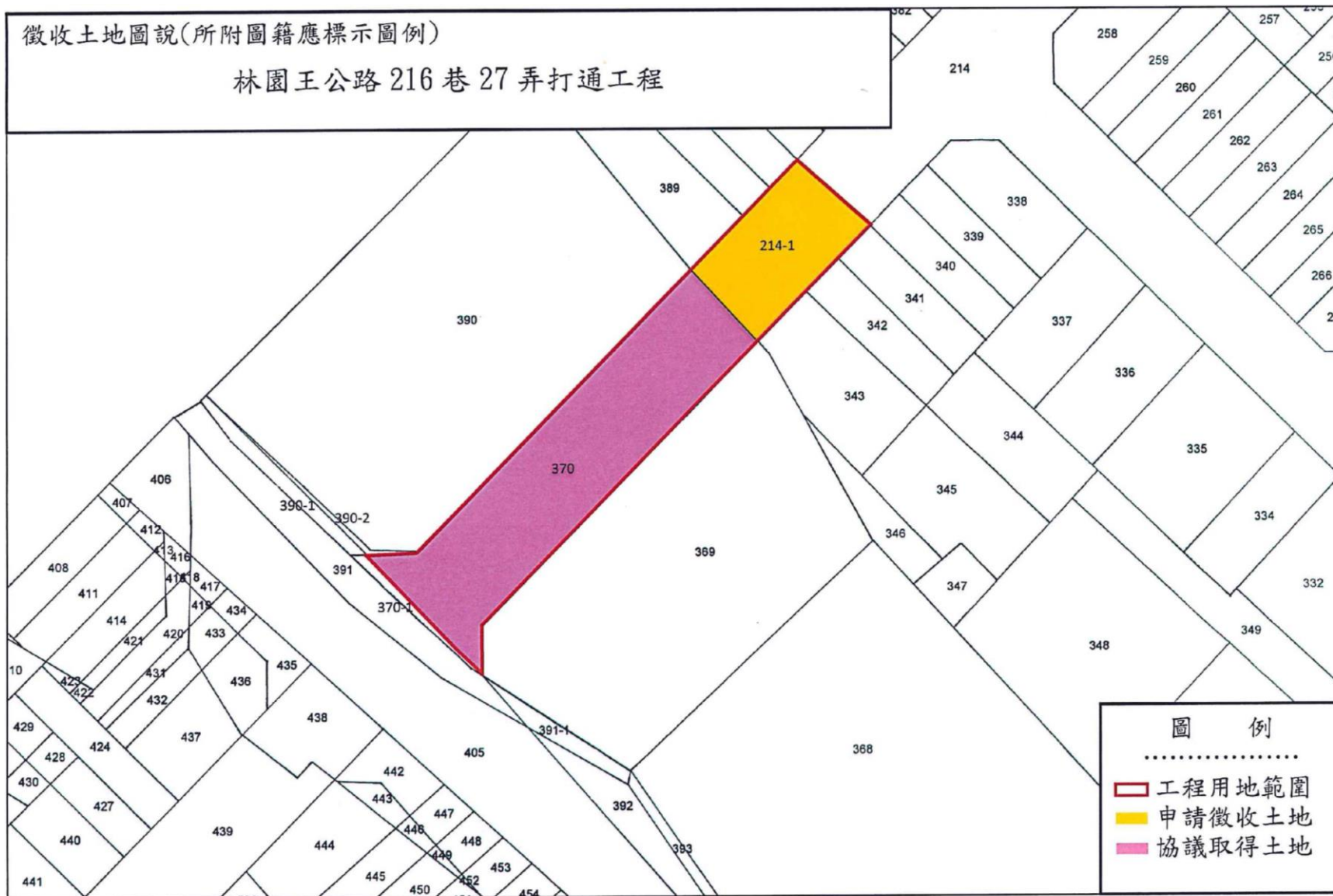
十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：31,500,000 元。

(二) 經費來源及概算：經費來源由 105 年度墊付款「中油公司三輕更新計畫-回饋地方補助計畫」之「林園王公路 216 巷 27 弄打通工程」土地費 31,500,000 元項下支應。

徵收土地圖說(所附圖籍應標示圖例)

林園王公路 216 巷 27 弄打通工程



比例尺:1/500

林園王公路 216 巷 27 弄打通工程 土地使用計畫圖(1/2)

