

案件編號

110606Q0002

內政部 年 月 日台內地字第

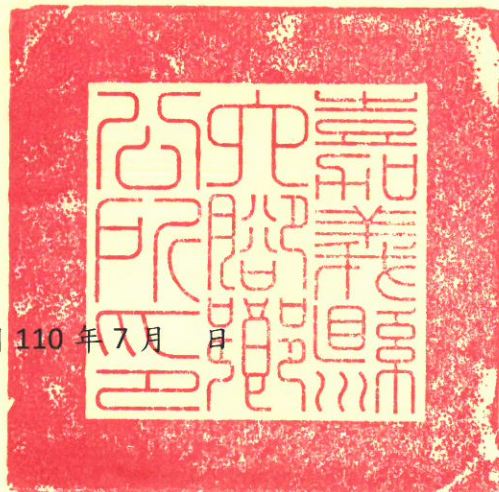
號函核准徵收

嘉義縣六腳鄉公所行政大樓辦公廳舍  
興建計畫徵收土地改良物計畫書



嘉義縣政府

嘉義縣六腳鄉公所



製作日期：中華民國 110 年 7 月 月

## 徵收土地改良物計畫書

嘉義縣六腳鄉公所為辦理「嘉義縣六腳鄉公所行政大樓辦公廳舍興建計畫」需要，業與土地所有權人協議取得土地，現擬徵收上開協議取得坐落嘉義縣六腳鄉蒜頭段蒜頭小段224地號，面積0.139600公頃土地上之土地改良物，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、徵收土地改良物原因

(一) 計畫目的：本所現有辦公廳舍於民國64年興建完成屋齡老舊，經委託社團法人嘉義市建築師公會辦理耐震能力詳細評估鑑定，判定為危險建物，顯有影響公共安全之虞。因鄉公所需持續提供行政服務，且原址無改建腹地，本所決定於現有辦公廳舍對面六腳（蒜頭地區）都市計畫內機三用地上重新興建行政大樓，提供洽公民眾及本所同仁安全的洽公及辦公環境，故本案確有徵收私有土地改良物之必要。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地改良物地籍位置圖說。

(三) 計畫進度：預定110年11月開工，112年7月完工。

(四) 主體工程：興建嘉義縣六腳鄉公所行政大樓辦公廳舍。

### 二、興辦事業之種類及法令依據

(一) 興辦事業之種類：政府機關、地方自治機關及其他公共建築。

(二) 興辦事業之法令依據：土地徵收條例第3條第6款及第5條第2項。

(三) 奉准興辦事業文件：本案土地改良物坐落土地屬都市計畫機關用地，本所本於權責辦理，依法無須報目的事業主管機關同意，相關經費已編列於108年度嘉義縣六腳鄉總預算第一次追加（減）預算-

一般建築及設備-一般建築及設備-設備及投資-土地項下，經費預算尚足敷支應，該項經費已核准保留至110年度。

### 三、徵收土地改良物所在地範圍及面積

#### (一) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案位於嘉50線上，位於現有鄉公所辦公廳舍對面六腳（蒜頭地區）都市計畫內機關（機三）用地上，北側臨嘉50線，南側鄰接消防局六腳分隊及六腳鄉衛生所，東側臨蒜興路，西側現況為農田。

(二) 擬徵收坐落嘉義縣六腳鄉蒜頭段蒜頭小段224地號，面積0.139600公頃土地（已協議價購取得）上之建築改良物。詳如徵收土地改良物清冊與徵收土地改良物地籍位置圖說。

#### (三) 土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

嘉義縣六腳鄉蒜頭段蒜頭小段224地號上有4棟未辦保存登記之建築物，其中2棟已同意協議價購，剩餘2棟為本次徵收標的，詳如徵收土地改良物清冊。

### 四、興辦事業計畫之必要性說明

#### (一) 計畫目的與預計徵收土地改良物合理關連理由。

六腳鄉公所原辦公廳舍完工於民國64年，已使用超過40年，屬921大地震前興建使用之公共建築物。107年曾生天花板混凝土掉落，當年委託社團法人嘉義市建築師公會申請耐震能力詳細評估鑑定，結果判定為「危險建物」耐震能力嚴重不足，樓板內鋼筋鏽蝕嚴重，混凝土塊有隨時崩落危險，顯有影響公共安全之虞，強烈建議應該「拆除重建」，六腳鄉公所爰評估確有興建新的辦公廳舍之需要。因鄉公所需持續提供行政服務，且原地無改建腹地，是以，於原辦公廳舍對面之公有停車場及其毗鄰機關用地（機二）部分土地規劃新建行政中心，惟該土地屬都市計畫廣場兼停車場用地（廣停三），且機二用地已指定用途但不含供鄉公所使用，遂依規定辦理

都市計畫個案變更。本案都市計畫經內政部都市計畫委員會110年4月27日第984次會議審查通過，並依該會議審查意見將都市計畫名稱由「變更六腳（蒜頭地區）都市計畫（部分廣場兼停車場用地（廣停三）為機關用地）、機關用地（機二）用途增列鄉公所使用」變更修正為「變更六腳（蒜頭地區）都市計畫（廣場兼停車場用地（廣停三）及機關用地（機二）為機關用地（機三））案」，並經嘉義縣政府110年7月23日府經城字第11001640232號公告實施。

本案擬徵收之2棟私有建物坐落於蒜頭段蒜頭小段224地號上，該土地為六腳（蒜頭地區）都市計畫內機關（機三）用地，六腳公所業與土地所有權人於109年協議取得並已完成移轉登記為六腳鄉有，地上4棟建物中2棟已協議價購取得，為興建辦公廳舍，需取得剩餘2棟建物，故本案徵收私有土地改良物具有合理關聯性。

（二）預計徵收土地改良物已達必要最小限度範圍理由。

本案現況為閒置空屋，坐落土地經都市計畫劃設為機關（機三）用地，未來將作為嘉義縣六腳鄉公所辦公廳舍使用，以解決現有辦公廳舍危險建物造成洽公民眾及本所員工生命財產安全等問題，同時滿足嘉義縣六腳鄉民眾及本所同仁現代化、合理、舒適的政府辦公廳舍空間使用之需求。本次徵收之2棟私有建物，坐落於六腳鄉公所行政大樓辦公廳舍建築基地上，並無徵收興建工程以外之土地改良物，已達必要最小限度範圍。

（三）用地勘選有無其他可替代地區。

原鄉公所現地無足夠腹地可供原地重建，新基地之腹地可供鄉公所興建新辦公廳舍，土地權屬也以公有地為主，且鄰近原公所便於民眾洽公，本案用地勘選尚無其他可替代地區。

（四）是否有其他取得方式。

本案工程開闢為機關用地使用，若以其他方式取得，如1.租用、2.聯

合開發、3.捐贈等方式，經研判為不可行，理由如下：

- 1.租用：本案工程係新建鄉公所，將永久使用，故既有地上物需要拆除，無法以租用方式取得。
- 2.聯合開發：聯合開發方式係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟依本工程屬性，不適合聯合開發。
- 3.捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但須尊重土地及土地改良物所有權人之意願主動提出，本案迄今尚未接獲所有權人願意捐贈土地改良物之意思表示。

經上述之分析，本案土地改良物取得不適用租用、聯合開發及捐贈等方式，且業經協議價購會議與所有權人協議價購不成，爰依土地徵收條例辦理徵收作業。

(五) 其他評估必要性理由。

因鄉公所需持續提供行政服務，且原址無改建腹地，本次興建六腳鄉公所行政大樓辦公廳舍範圍土地，私有土地蒜頭段蒜頭小段224地號本所已於109年4月22日召開協議價購會議與所有權人達成協議，並於109年8月3日已完成移轉登記為六腳鄉有，本次徵收之建物位於新建辦公廳舍之建築基地上，因建物所有權人死亡無法與其繼承人達成協議價購，爰辦理徵收。

## 五、公益性及必要性評估

(一) 社會因素：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構。

本案徵收之私有建物共計2棟，地上物所有權人為1人，地上物面積約236.74平方公尺。本案位於六腳鄉內，間接影響或工程受益對象為六腳鄉全鄉居民21958人，戶數約8727戶（以110年6月人口統計資料為準），年齡層結構分布以20-69歲人口居多。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響。

本案徵收之建築改良物，坐落於都市計畫機關用地上，計畫範圍內之現況為閒置、無人使用，且非環境敏感地區，辦公廳舍落成後，能解決多年現有辦公廳舍危險建物造成洽公民眾及本所員工生命財產安全等問題，故本機關用地之開闢對周圍社會現況有正面之影響。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響。

經查本案範圍內之建物並無人居住，故對弱勢族群生活型態並無影響，本案完工後有助於嘉義縣六腳鄉公所洽公民眾及本所員工生命財產安全，並提供現代化、合理、舒適的政府辦公廳舍，對周遭生活型態有正面影響。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響。

本案工程開闢後能有效解決多年現有辦公廳舍危險建物造成洽公民眾及本所員工生命財產安全等問題，且施工採環保、節能之綠色工法與技術，以減少對環境之衝擊，對於周圍居民健康風險並無顯著影響。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響。

本案徵收範圍為2棟建築改良物，徵收完成後將規劃為六腳鄉公所之基地，僅減少部分房屋稅收入，對稅收影響甚微。

2、徵收計畫對糧食安全影響。

本案徵收範圍為都市計畫內機關用地，土地使用現況非作為糧食生產使用，故不影響糧食安全。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口。

本計畫範圍內為閒置使用，並無營業行為，故不會造成就業人口減少或轉業之情形，本案開發完成後能增加嘉義縣六腳鄉公所之服務機能，促進鄰里性商業活動發展，間接增加就業機會。

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。

本案用地取得費用（含地上物）編列於108年度嘉義縣六腳鄉總預算第一次追加（減）預算-一般建築及設備-一般建築及設備-設備及投資-土地項下，經費預算尚足敷支應，該項經費已核准保留至110年度，並未造成財政排擠效果。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響。

徵收範圍為都市計畫內機關（機三）用地，土地使用現況非作為農林漁牧產業使用，故不影響農林漁牧產業鏈。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響。

本計畫範圍位在六腳（蒜頭地區）都市計畫內機關（機三）土地上，本次徵收對於週遭土地並無影響，故本案之徵收維持計畫範圍內土地利用之完整性，也能提高整體土地利用效能。

### （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。

本案開闢並無大規模改變地形或破壞地表植被，故對範圍內及周圍城鄉自然風貌之現況衝擊甚小。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變。

本計畫範圍內無涉及文化古蹟，因此不發生影響。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變。

本案徵收完成後將規劃為六腳鄉公所之基地，可提供現代化、合理、舒適的政府辦公廳舍，故本案徵收計畫有對居民工作機會及居住環境並無顯著負面影響。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響。

本計畫範圍非屬環境敏感地區，亦無發現特殊動、植物，對地區居民或生態環境皆無影響，因此本案無須辦理環境影響評估作業。



5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響。

本案徵收完成後將規劃為六腳鄉公所之基地，有利於周遭環境衛生與基本辦公服務空間之需求，對周邊居民及社區整體實有正面助益。

(四) 永續發展因素：

1、國家永續發展政策。

依行政院國家永續發展委員會提出之「永續發展政策綱領」，考量公平性、永續性及共同性三個原則，並為打造當代及未來世代均能享有寧適多樣的環境生態、活力開放的繁榮經濟及安全和諧的福祉社會，主要任務包含提供生活居住機能、提高交通聯結機能、融合歷史文化保存機能。

2、永續指標。

我國永續指標之城鄉發展面向，本面向召集單位為內政部營建署，工作內容主要在於推動城鄉發展、促進都市更新再生、落實居住正義、執行住宅政策、加速下水道建設、整合車道（都市道路、自行車道）、建置人行環境無障礙空間、營建都市綠色景觀人本環境空間、推廣保再生透水鋪面。藉由都市環境改造，提升國民生活品質，確保國土永續發展。

3、國土計畫。

本工程所需土地為嘉義縣政府110年7月23日府經城字第11001640232號公告實施「變更六腳（蒜頭地區）都市計畫（廣場兼停車場用地（廣停三）及機關用地（機二）為機關用地（機三））案」之機關（機三）用地，供興建六腳鄉公所行政大樓，符合現行都市計畫。

六、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110年4月14日、110年5月14日將舉辦第1次、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、嘉義縣政府、



嘉義縣六腳鄉公所及蒜頭村辦公處之公告處所，與村里住戶之適當公共位置，依稅籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地改良物所有權人及已知之利害關係人，且刊登【自由時報】及張貼於嘉義縣六腳鄉公所網站，並於110年4月23日、110年5月25日舉行公聽會，詳如後附公告與刊登新聞紙【自由時報】文件影本及張貼於嘉義縣六腳鄉公所網站證明文件，及2次公聽會之紀錄影本。

- (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、適當與合理性及合法性，並已拍照或錄影存檔。
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於110年5月13日、110年5月26日公告於需用土地所在地之公共地方、嘉義縣政府、嘉義縣六腳鄉公所及蒜頭村辦公處之公告處所，與村里住戶之適當公共位置，及張貼於嘉義縣六腳鄉公所網站，並書面通知陳述意見之建築改良物所有權人及利害關係人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。
- (四) 2次公聽會建築改良物所有權人及利害關係人皆未陳述意見，詳2次公聽會之紀錄影本。

#### 七、與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被徵收土地改良物所有權人陳述意見之情形

- (一) 本所以110年5月28日鄉秘字第1100006316號開會通知單通知建築改良物所有權人之繼承人於110年6月3日協議，建築改良物之協議價購價格係依照嘉義縣興辦公共工程用地拆遷補償自治條例及其各項補償費查估基準規定辦理，並附於上開開會通知單內一併通知土地改良物所有權人協議價購（含本工程價購會說明資料、價購清冊、協議價購同意書等）已合法送達，詳如後附協議通知。
- (二) 本案建築改良物為未登記建物，其所有權人蕭○○已死亡，經函請

稅捐、戶政機關查明所有權人及相關繼承人資料，並依查得資料通知繼承人蕭○○、倪○○、倪○○參加協議價購會議，惟因繼承人蕭○○送達處所不明及無法查得所有權人蕭○○之全體繼承人，爰已依規定辦理公示送達。綜上，已確實通知所有權人之繼承人進行協議，並均已合法送達。

- (三) 協議價購不成的原因，因土地改良物所有權人蕭○○已死亡，尚未辦理繼承登記，經通知繼承人召開協議價購會，其繼承人當天並未到場，且於得表示同意協議價購期限未表示同意協議價購，故視為協議價購不成立，爰依土地徵收條例相關規定呈報徵收。
- (四) 本案於申請徵收前已依行政程序法第102條規定，併前揭協議價購會議開會通知單，以書面通知土地改良物所有權人及其繼承人陳述意見，並均已合法送達。案內土地改良物所有權人之繼承人未出席協議價購會議亦未於陳述期限內提出陳述意見。

#### 八、安置計畫

本案申請徵收之建築改良物為無人使用或居住之空屋，故無需依土地徵收條例第34條之1規定訂定安置計畫。

#### 九、應需補償金額總數及經費來源

- (一) 應需補償金額總數：3,425,864元。
1. 土地改良物補償金額：3,425,864元。
  2. 遷移費金額：0元。
  3. 其他補償費：0元。
- (二) 準備金額總數：17,000,000元。
- (三) 經費來源及概算：用地取得費用（含地上物）編列於108年度嘉義縣六腳鄉總預算第一次追加（減）預算-一般建築及設備-一般建築及設備-設備及投資-土地項下，經費預算尚足敷支應，該項經費已核准保留至110年度。

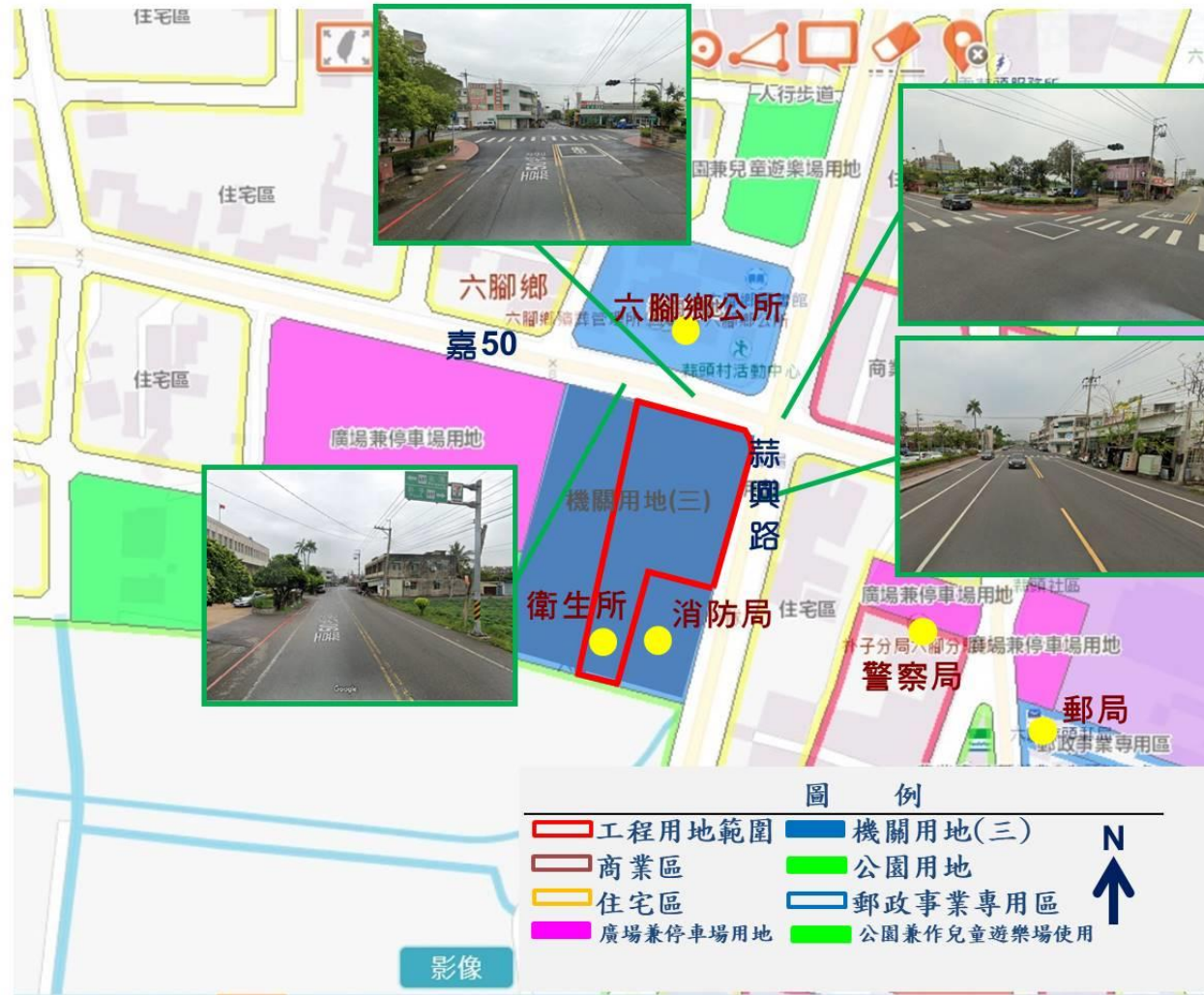
需用土地人：嘉義縣六腳鄉公所

代表人：陳鄉長川崎

中 華 民 國 110 年 7 月 日

徵收土地改良物相對位置圖及使用現況（照片）

嘉義縣六腳鄉公所行政大樓辦公廳舍興建計畫相對位置圖



徵收土地改良物地籍位置圖說 (所附圖籍應標示圖例)

