

案件編號：111A02N0104

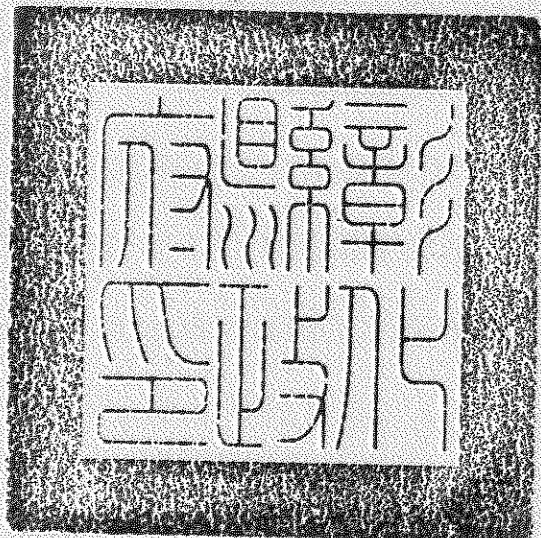


內政部 年 月 日台內地字第

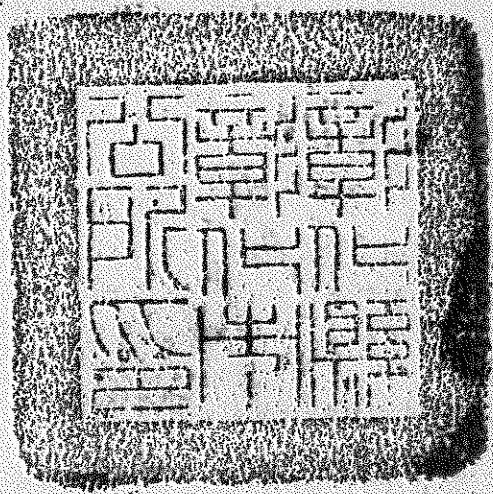
號函核准徵收

「彰化市都市計畫 44-15M 計畫道路(四維路)道路拓寬工程」
徵收土地計畫書

彰化縣政府



彰化縣彰化市公所



中華民國 111 年 月

徵收土地計畫書

彰化縣彰化市公所為辦理「彰化市都市計畫 44-15M 計畫道路(四維路)道路拓寬工程」用地需要，擬徵收坐落彰化縣彰化市大埔段 420-8 地號內等 12 筆土地，合計面積 0.025355 公頃，並擬一併徵收其土地改良物，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 15 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

- (一) 計畫目的：彰化縣彰化市公所為強化市區道路通行安全並促進周邊土地利用，進行都市計畫道路之開闢，爰辦理本案「彰化市都市計畫 44-15M 計畫道路(四維路)道路拓寬工程」。
- (二) 計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。
- (三) 計畫進度：預計 111 年 11 月開工，112 年 9 月完工。
- (四) 主體工程：道路工程，長度約 185 公尺，寬度為 15 公尺。

二、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：土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 48 條。
- (三) 奉准興辦事業文件：本案土地屬都市計畫道路用地，彰化縣彰化市公所本於權責辦理，依法無須報目的事業主管機關同意，如後附彰化縣彰化市公所 111 年 5 月 20 日簽呈影本。

三、徵收土地所在地範圍及面積

(一) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點第 2 點規定，檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案工程東起中山路，西接四維路 69 巷，南為住宅區，北接民族路。道路長約 185 公尺，寬度為 15 公尺。

(三) 擬徵收坐落彰化縣彰化市大埔段 420-8 地號內等 12 筆土地，合計持分面積 0.025355 公頃，詳如徵收土地清冊及徵收土地圖說。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本案用地範圍內有停車場（水泥地面）及農作物，另有部分輕鋼架建物。土地現況多已作道路使用，其可供通行之既有道路已列入用地取得範圍，詳如土地使用計畫圖。

(五) 一併徵收土地改良物

有，詳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私有土地合理關連理由

1、本案計畫道路現況有 6 至 15 公尺不等寬限縮情形，造成用路人行經此路段時通行有安全隱患。拓寬工程完工後，可促進土地利用及提升周邊居民出入之安全性及便利性。

2、本興辦事業計畫由本所依權責辦理，並於 111 年 5 月 20 日簽奉核准。

3、本案申請徵收之土地為 75 年 5 月 12 日彰府建都字第 75101281 號公告發布實施「變更彰化市都市計畫（第二次公共設施通盤檢討）案」規劃之道路用地，109 年 7 月 27 日府建城字第 1090250422 號公告實施「擬定彰化市細部計畫」案仍維持道路

用地，徵收供道路拓寬工程使用，符合現行都市計畫，業經彰化縣政府 111 年 10 月 13 日府建新字第 1110397613 號函核發有無妨礙都市計畫證明書。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

- 1、本案為都市計畫道路，寬度 15 公尺，長度約 185 公尺，現況多已作道路使用（路寬 6 至 15 公尺），範圍內勘選之土地已考量道路現況、土地地形、土地利用完整性、行車安全通行便利性之效益進行設計規劃，且經都市計畫程序審定通過公告在案，本案使用之土地為道路拓寬必須使用之最小使用限度範圍。
- 2、本興辦事業計畫由本所依權責辦理，並於 111 年 5 月 20 日簽奉核准。
- 3、本案用地屬 109 年 7 月 27 日府建城字第 1090250422 號公告實施「擬定彰化市細部計畫」案之道路用地，徵收供道路拓寬工程使用，符合現行都市計畫，業經彰化縣政府 111 年 10 月 13 日府建新字第 1110397613 號函核發有無妨礙都市計畫證明書。
- 4、本工程範圍所徵收土地中，「592-3 地號內（暫編地號：592-5）、593-32、593-11、593-28 地號土地」為銜接中山路之截角部分、「584-12 地號內（暫編地號：584-15）」為連結北側民族路之截角部分及「577-13、577-14 地號內（暫編地號：577-17）、577-15 地號內（暫編地號：577-18）、578-1、579-3、579-4、420-8 地號內（暫編地號：420-10）」為現況道路路幅最窄路段，若將上述土地剔除於本案道路範圍，計畫道路無法發揮應有之效益。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

本案計畫道路為既有道路拓寬工程，道路現況為 6 至 15 公尺不等寬限縮，造成用路人通行安全隱患。為改善本案道路安全性，所使用土地為道路拓寬工程必須使用之土地，用地範圍並無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式

1、本案工程為永久使用，為符合工程設計永續使用目的，並保障公共利益，經評估應取得工程範圍內土地所有權，若以其他方式取得，如設定地上權、聯合開發、捐贈、租用、公私有土地交換（以地易地）及容積移轉等方式，經研析均不可行，理由如下：

(1) 設定地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及後續開發管理之考量，不宜以設定地上權方式取得。

(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，但本案工程未來係作道路使用，並無報酬及收入，故不適合聯合開發。

(3) 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍須視土地所有權人之意願主動提出，本案迄今尚未接獲有願意捐贈土地之意思表示。

(4) 租用：因本案工程係永久使用，倘向土地所有權人承租，本所須每年編列預算，且地價隨時間浮動，將造成支出無上限情形，故不適合租用。

(5) 公私有土地交換（以地易地）：依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法第 7 條規定，執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年 6 月底前整理成適當之交換標的後公告，再由土地所有權人於交換標的投標

期間投標，惟本所近期並無公有非公用土地可供交換。

- (6) 容積移轉：依都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條規定「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限」，且容積移轉需由申請人提出申請，非本所得主動要求辦理，有範圍限制且本案無土地所有權人提出申請。

- 2、綜上，已無其他取得方式，本案於 110 年 10 月 12 日在彰化市南瑤社區活動中心與土地及土地改良物所有權人召開協議價購會議，另於 111 年 6 月 29 日函詢協議價購協商意願，仍有部分所有權人未能達成協議，爰依法辦理徵收作業。

(五) 其他評估必要性理由

本案道路係依都市計畫所劃設之路線辦理開闢，為改善現況路寬 6 至 15 公尺不等寬限縮造成安全性及便利性等問題，必須辦理本案工程。

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

本案工程總面積約 0.302790 公頃，坐落於彰化縣彰化市南瑤里，依彰化縣政府民政處 111 年 8 月人口資料，共設籍 3,143 戶、8,887 人，年齡結構以 10~65 歲為主，徵收範圍內無設籍及居住人口。本案預計徵收私有土地 12 筆，土地所有權人為 22 人，年齡結構以 35~76 歲為主，影響人數占南瑤里總人口數 0.25%，對整體人口結構無負面影響，並且可提升整體用路人通行安全。

2、 徵收計畫對周圍社會現況之影響

目前四維路為 6 至 15 公尺不等寬道路，用路人常因路寬突然限縮造成之視線死角產生安全疑慮，工程完成後可改善居民通行安全及便利性，對周圍社會現況具正面之影響。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

(1) 現況土地上無弱勢族群居住，本道路開闢後將增加交通便利性，並提升用路人安全，對生活型態將有助益。

(2) 本案無需辦理安置之戶數、人口數及配套安置方案。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響。

本案工程施作時皆有要求承包商將其機械使用所產生之噪音或廢氣控制於規定之標準範圍內，且藉由改善既有道路多處狹窄危險路段，有助於提升人民生命財產保護及用路安全。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響

(1) 本道路拓寬工程完工後，將改善工程範圍交通路網系統，提升鄰近土地利用價值，間接增加稅收，並無減少稅收情形。

(2) 本案因道路拓寬改善交通服務水準，可活化周邊土地利用價值，增加土地稅收。

2、徵收計畫對糧食安全影響

(1) 本案道路拓寬工程為小面積線型開發，範圍內現況多為既有道路，不影響糧食安全。

(2) 本案工程範圍內土地均為都市計畫道路用地，無需檢附農業主管機關同意農業用地變更使用之文件。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口

徵收範圍內有 4 處非合法建物供餐飲業使用，因非屬合法營業店

家，故無法補償營業損失，營業中店家如有轉業需求，本所可轉介彰化縣勞工處輔導就業。為保障所有權人之財產權益，另將依據「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」等規定發給救濟金。

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

本案已納入內政部核定補助之「104-111 年生活圈交通系統計畫（市區道路）」-「彰化市都市計畫 44-15M 計畫道路（四維路）道路拓寬工程」，並分別由彰化縣政府配合補助及本所自行籌措所需經費，無財政排擠效果情形。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本案屬都市計畫道路用地，工程範圍內土地使用現況大部分為既有道路，使用土地為線狀小面積。範圍內僅少數觀賞用花木，經評估對農林漁牧之產業鏈無影響。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響

案內土地業經都市計畫所劃設為道路用地，規劃時已考量區域交通系統之流暢性及空間機能配置，本計畫道路工程完工後，將提升安全性及便利性，對範圍內外土地利用皆有正面效益。

（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

現況地形平緩無特殊自然景觀，開闢工程已考量城鄉風貌永續發展對環境生態與美觀，亦無大規模改變地形或破壞地表植被，對環境衝擊甚小。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變

依據彰化縣文化局 111 年 5 月 27 日彰文資字第 1110008068 號函及文化部文化資產局 111 年 6 月 1 日文資蹟字第 1113006008 號函查復，本案徵收計畫範圍內土地並無涉及文化資產保存法公告之文化歷史古蹟，因此不發生影響，日後施工倘發現文化資產保存法第 4 條所指疑似出土遺物、遺跡，得依同法第 5 條辦理。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本案工程緊鄰住宅區道路，現況為 6 至 15 公尺不等寬限縮，常造成居民通行安全疑慮，完工後將使區域路網更加完善，提供用路人更為安全便利的交通環境，對周邊居民及用路人之通行安全有正面之影響。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響

經查本工程無涉生態保育區，範圍內無特殊生態，且屬小面積線性工程，非進行大範圍土地開發使用。施工中除不可避免的植物清除及開挖外，盡量維持原地形地貌，並將對生態環境的影響降到最低。依彰化縣政府 111 年 6 月 2 日府授環綜字第 1110208032 號函認定本案非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 5 條第 1 項第 3 款規定之範疇，故無須辦理環境影響評估。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

本案工程完工後可以增進此路段通行安全，並增加道路都市防災功能及加強消防救護車輛之可及性，保障居民財產、生命安全，整體而言對附近居民及用路人有正面之影響。

(四) 永續發展因素：

1、國家永續發展政策

依永續發展的理念，透過道路工程開發運輸需求、改善交通服務水準及配合區域土地發展。

2、永續指標

為落實環境永續發展之目標，道路開闢施工工法採順應地形、地勢，環保節能，配合地方特色以降低環境衝擊，確保地方永續發展。

3、國土計畫

本案申請徵收之土地為 75 年 5 月 12 日彰府建都字第 75101281 號公告發布實施「變更彰化市都市計畫（第二次公共設施通盤檢討）案」規劃之道路用地，109 年 7 月 27 日府建城字第 1090250422 號公告實施「擬定彰化市細部計畫」案仍維持道路用地，徵收供道路拓寬工程使用，符合現行都市計畫，業經彰化縣政府 111 年 10 月 13 日府建新字第 1110397613 號函核發有無妨礙都市計畫證明書。

（五）其他因素

範圍內建築改良物多為磚造、鋼鐵造房屋（非合法建物）及附屬建物等，多為營業及閒置使用，本所係依「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」等規定辦理補償及救濟，保障所有權人之財產權益，無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需訂定安置計畫之情形。

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）舉辦公聽會前，本所以 110 年 4 月 12 日彰市工務字第 1100014840 號公告及 110 年 7 月 15 日彰市工務字第 1100028308 號公告，將舉辦公聽會事由、日期及地點，公告於需用土地所在地之公共地

方、彰化縣政府、本所及相關里辦公處之公告處所，與當地住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住所通知有關之土地所有權人及已知利害關係人，且刊登新聞紙（眾聲日報 110 年 4 月 19 日、110 年 7 月 16 日）及公布於本所網站，並於 110 年 4 月 26 日、110 年 7 月 28 日與 29 日於彰化市介壽生活藝文館及彰化市南瑤社區活動中心辦理第一場及第二場（6 場次）公聽會，詳如後附公告與刊登新聞紙文件影本及公布於彰化縣彰化市公所網站證明文件。

- (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，並已拍照及錄影存檔。本案已依徵收土地範圍勘選作業要點第 5 點規定載明事項，併入興辦事業概況內於公聽會上適當地點揭示及說明。
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 110 年 5 月 6 日、110 年 8 月 5 日公告於需用土地所在地之公共地方、彰化縣政府、本所及相關里辦公處之公告處所，與當地住戶之適當公共位置，及公布於本所網站，並以書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於彰化縣彰化市公所網站證明文件。
- (四) 110 年 7 月 28 日及 110 年 7 月 29 日第二場公聽會，已針對 110 年 4 月 26 日第一場公聽會土地所有權人及利害關係人所提出之陳述意見進行明確回應及處理，詳如後附 110 年 5 月 6 日、110 年 8 月 5 日彰市工務字第 1100017927 號、1100030951 號函檢送之會議記錄。

七、 與土地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所有權人陳述意見之情形

- (一) 本案經本所 110 年 9 月 29 日彰市工務字第 1100039740 號開會通知單，通知土地及土地改良物所有權人協議及陳述意見，詳如後附協議價購開會通知單及 110 年 10 月 20 日彰市工務字第 1100042628 號函檢送協議價購會議紀錄影本，另於 111 年 6 月 29 日函詢協議價購協商意願。
- (二) 申請徵收前已書面通知土地所有權人陳述意見，經洽戶政及稅捐單位查址後均已合法送達。
- (三) 本案協議價購之土地價格係依據土地徵收條例第 11 條之規定依市價與所有權人協議，並委由不動產估價師依據相關規定辦理協議價格評估，於當日協議價購說明會中說明協議價購市價參考資訊來源、綜合市價調查評估分析等予相關所有權人。價格之查定係依據「不動產估價技術規則」等相關規定辦理並考量各宗土地間之差異，經客觀綜合評估後，決定以市價 127,000~143,000 元/m²作為協議價購金額，並與土地所有權人協議價購。協議之結果，共有 11 位所有權人同意協議價購，協議價購面積計 0.052355 公頃，占本案私有土地面積約 67.37%。未同意協議價購之所有權人，均已接獲本所協議價購通知，未達成協議原因為：(1)土地公同共有未能全體達成協議。(2)範圍內面積甚小且為持分所有，造成協議價購金額甚低。(3)協議價購價格過低，未表示同意協議價購。
- (四) 本案於申請徵收前，已依行政程序法規定，於 110 年 9 月 29 日及 111 年 6 月 29 日以書面通知被徵收土地所有權人陳述意見，且皆已合法送達，所有權人余○○等 12 人於得陳述意見之期限內提出

陳述意見，本所皆已書面回覆。

八、安置計畫

本案徵收範圍內之建築改良物除水泥地坪等附屬建物外，多屬營業用店鋪，僅有 1 幢為住宅，因徵收面積甚小，尚不影響居住功能，故無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需訂定安置計畫之情形。

九、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，依彰化縣文化局 111 年 5 月 27 日彰文資字第 1110008068 號函及文化部文化資產局 111 年 6 月 1 日文資蹟字第 1113006008 號函復，徵收範圍無涉及文化資產保存法公告之文化歷史古蹟。

十、有無涉及原住民土地之徵收

無，本案用地徵收範圍內無原住民土地。

十一、應需補償金額總數及經費來源

(一) 應需補償金額總數：33,446,652 元。

1、地價補償金額：32,830,190 元。

2、土地改良物補償金額：526,462 元。

3、遷移費金額：90,000 元。

4、其他補償費：0 元。

(二) 徵收補償地價已提地價評議委員會評定。

徵收補償地價：127,000~141,000 元/m²，估價基準日 111 年 3 月 1 日。

(三) 準備金額總數：104,997,879 元。

(四) 經費來源及概算：本案已納入內政部核定補助之「104-111 年生活圈交通系統計畫(市區道路)」-「彰化市都市計畫 44-15M 計畫道

路(四維路)道路拓寬工程」，並分別由彰化縣政府配合補助及本所自行籌措所需經費，中央補助款計新台幣(以下同)16,051,801元，彰化縣政府配合款1,882,619元，本所自籌款87,063,459元(65,166,000元+墊付21,897,459元)，合計104,997,879元，其中83,100,240元已保留至111年度賡續支用。

十二、土地使用管制

本案徵收土地屬109年7月27日府建城字第1090250422號公告實施「擬定彰化市細部計畫」案劃定之道路用地。

需用土地人：彰化縣彰化市公所

代 表 人：市長 林世賢

中 華 民 國 1 1 1 年 月 日



土地使用計畫圖

道路長度約為185公尺，寬度為15公尺



徵收土地圖說 (所附圖籍應標示圖例)

