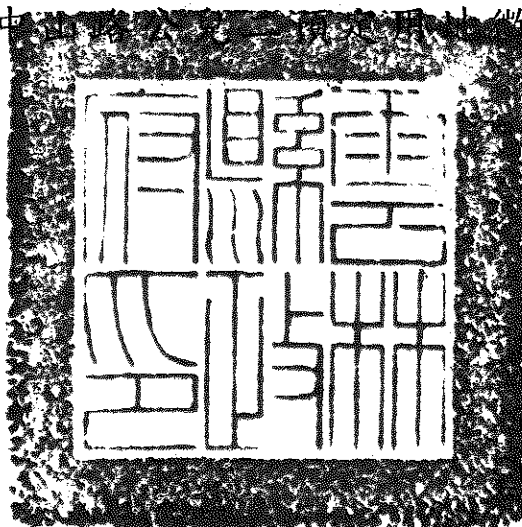


案件編號：111A10P0119

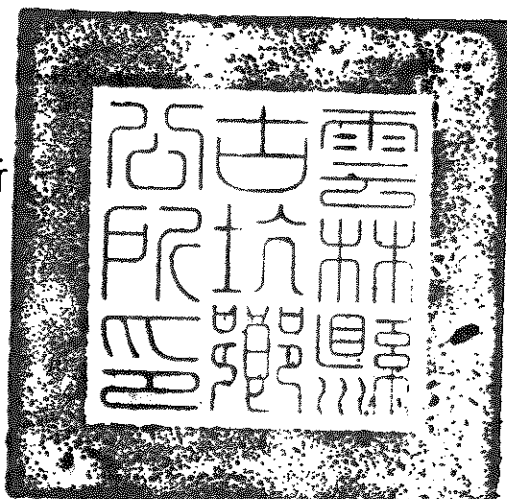
內政部      年      月      日台內地字第      號函核准徵收

古坑鄉朝陽村中崙路六號三層樓房屋徵收土地計畫書

雲林縣政府



雲林縣古坑鄉公所



製作日期：中華民國 111 年      月      日

## 徵收土地計畫書

本所為辦理「古坑鄉朝陽村中山路公兒二預定用地」需要，擬徵收坐落雲林縣古坑鄉東興段487地號等2筆土地，合計面積0.024600公頃，茲依照土地徵收條例第13條及第13條之1規定，擬具計畫書並檢同有關計14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：本案用地範圍四周緊鄰住宅區，且附近皆無公共空間可供村民使用，透過本案鄰里公園兼兒童遊樂場開闢，以滿足古坑鄉朝陽村及附近居民日常休憩空間的需求，提供居民及孩童散步、遊憩、運動或集會的場所，以達健康、寧適、教育、娛樂、防災等公共利益目標，進而提升附近居民生活品質，促進居民身心健康，實踐健康的生活，打造健康優質的社區。
- (二) 計畫範圍：詳如徵收土地使用計畫圖。
- (三) 計畫進度：預定112年5月開工，113年5月完工。
- (四) 主體工程：興闢鄰里公園兼兒童遊樂場相關使用設施。

### 二、興辦事業之種類及法令依據

- (一) 興辦事業之種類：其他依法得徵收土地之事業（鄰里公園兼兒童遊樂場）。
- (二) 興辦事業之法令依據：土地徵收條例第3條第10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鄰里公園兼兒童遊樂場用地，雲林縣古坑鄉公所本於權責辦理，依法無須報目的事業主管機關同意，如後附雲林縣政府111年7月7日府工程二字第

1113325256 號函及同月 21 日府工程二字第 1110071143 號函。

### 三、徵收土地所在地範圍及面積（含用地勘選及使用現況說明）

（一）本案屬都市土地，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，並已依該要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性情形。

（二）四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案工程位置位於雲林縣古坑鄉，北起中山路 242 巷，沿陽明路往南至社區巷道，用地範圍內土地使用現況主要為農作、停車使用，部分土地為閒置土地。

（三）擬徵收坐落雲林縣古坑鄉東興段 487 地號等 2 筆土地，合計面積 0.024600 公頃。詳如徵收土地圖說與徵收土地清冊。

（四）土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

用地範圍內土地使用現況主要為農作、停車使用，部分土地為閒置土地，土地使用人之姓名及住所詳徵收土地清冊。

（五）一併徵收土地改良物

無，用地範圍內之土地改良物均以協議價購方式取得，故無一併徵收土地改良物。

### 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

本案擬徵收之私有土地位於古坑都市計畫區（公兒二）範圍內，該範圍四周緊鄰住宅區，而附近並無其他可供居民休憩活動的公共空間，另考量土地現況使用、土地利用完整性，並達成都市計畫規劃原意，因此需徵收工程用地範圍內私有土地，以提升當地整體生活環境品質，故有其合理關聯性。本案興辦事業計畫經主管機關核定，如後附雲林縣政府 111 年 7 月 21 日府工程二字第 1110071143 號函之影本，另本案都市計畫範圍業經雲林縣

政府 108 年 1 月 23 日府城都一字第 1083600648B 號公告在案，並於 108 年 1 月 25 日起發布實施。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本案鄰里公園兼兒童遊樂場興闢工程，用地範圍係依據 108 年 1 月 25 日發布實施「變更古坑都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）案」內之鄰里公園兼兒童遊樂場用地辦理，考量土地現況使用、土地利用完整性及環境改善之綜合效益進行設計規劃，本案用地勘選已對土地所有權人損害降至最低，工程所使用之土地均已達鄰里公園兼兒童遊樂場開闢必須使用之最小使用限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

本案工程係依據 108 年 1 月 25 日發布實施「變更古坑都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）案」辦理，勘選用地為都市土地，並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情形，並避免耕地、建築密集區、文化保存區位、環境敏感區位及特定目的區位土地，亦非屬現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地。經前述規劃及評估，以取得本案所需用地進行興闢鄰里公園兼兒童遊樂場以改善居民生活品質為最適方案，並無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式。

1、本案屬鄰里公園兼兒童遊樂場興闢工程，為符合工程設計永續利用之目的，並保障公共利益，經評估應取得工程範圍內土地所有權，以下為其他方式取得用地概述：

(1) 設定地上權或租用：因本案工程係永久使用，為配合工程施作及整體管理需要，以取得所有權兼顧公益與私益維護，不宜以

設定地上權或租用方式取得。

- (2)捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍須視土地所有權人主動提出之意願，本所樂觀其成，並願意配合完成相關程序，惟本案並無所有權人願意捐贈土地。
- (3)聯合開發：因本案工程未來係作公共設施供大眾使用，並無報酬及收入，爰依本案工程屬性，並不適合聯合開發。
- (4)公私有地交換（以地易地）：本案所取得之土地均為作鄰里公園兼兒童遊樂場使用，本所亦無多餘且適宜之土地可供交換，故依相關法令規定及現實狀況，以地易地方式尚無從辦理。

綜上，本工程係屬公共性質之鄰里公園兼兒童遊樂場興闢工程，為永久性建設，評估應以取得土地所有權較符合民眾期望及經濟效益，無法以上開方法取得，另因本所無其他公有非公用土地可供交換，無法以公私有土地交換（以地易地）方式取得，除協議價購及徵收外，無其他取得方式。

- 2、本案依土地徵收條例規定踐行協議價購程序，土地部分持分所有權人陳○○已死亡，其繼承人未辦理繼承登記，致無法辦理協議價購。基於工程施工需要，乃依土地徵收條例相關規定辦理徵收作業。

## 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

本案工程坐落雲林縣古坑鄉朝陽村，依雲林縣斗南戶政事務所截至 111 年 8 月古坑鄉計有 30,211 人，年齡層結構以 35 歲至 59 歲為主，其中古坑鄉朝陽村共 881 戶、人數約 2,343 人。本案擬徵收坐落雲林縣古坑鄉東興段 487 地號等 2 筆土地，合計面積 0.024600 公頃，徵收土地所有權人為 1 人，徵收範圍內無設籍及

居住人口。

## 2、徵收計畫對周圍社會現況之影響

本案用地範圍現況為農作、停車使用，部分土地為閒置土地，不僅四周緊鄰住宅區，且附近並無其他可供居民休閒、遊憩之公共空間，本案工程開闢後預期可提供社區民眾多功能健康生活空間、改善公共空間環境品質、提高土地使用效益，並營造健康生活的社區，故對周圍社會現況有正面影響。

## 3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

本案用地範圍內並不涉及拆除有人居住之建築改良物，亦無土地徵收條例第 34 條之 1 規定之安置情形，尚不影響弱勢族群之生活型態，另鄰里公園兼兒童遊樂場開闢後，可提供附近居民優質的休憩空間，提升地區生活品質，故對弱勢族群間接帶來正面影響。

## 4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度

本案徵收將以完善的整體規劃設計，打造居民良好的休憩空間，提升該地區的生活品質，充分提供附近居民休閒活動場域，滿足民眾親近自然與休閒遊憩的需求，進而促進居民身心健康，實踐健康的生活，營造健康的社區，對健康風險具有正面的影響。

## (二) 經濟因素：

### 1、徵收計畫對稅收影響

本案土地為都市計畫劃設之鄰里公園兼兒童遊樂場用地，其中土地權屬為私人所有部分，為公共設施保留地，依土地稅法課以千分之六稅率，而於取得土地興闢後，依土地稅減免規則得全免地價稅。另本案完工後可促進土地開發利用，提升居住環境品質，帶動區域發展，提高民眾於周邊置產的意願，進而增加各項稅收，例如土地增值稅、契稅等。

## 2、徵收計畫對糧食安全影響

本案範圍內並無大面積農耕使用，因此並未造成農地減少而促使糧食短收之情形，故不造成糧食安全問題。

## 3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本案係以興闢鄰里公園兼兒童遊樂場為目的，且現況並無工廠、公司及從事營業使用之建築改良物，故無影響就業或轉業人口問題。相對本案公兒用地興闢後能提供居民休閒遊憩空間，改善生活品質，促進地方及經濟發長，有利增加就業人口，降低人口外移，對於提升周邊環境之就業條件有正面影響。

## 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

本案所需經費已列入雲林縣古坑鄉公所 111 年度「一般建築及設備—財產設備—設備及投資—土地」項下，編列金額 33,743,750 元足數支應，徵收補償費來源無虞。

## 5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本案徵收範圍內並無徵收農林漁牧使用之土地，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

本案係依據古坑都市計畫區內鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒二）劃設範圍辦理，且於規劃設計時已儘量以工程克服達最小徵收範圍，維持剩餘土地之完整，減少畸零地之產生，不僅有效塑造城鄉景觀風貌，亦考量整體環境與土地利用之完整性。

### （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

本案興闢鄰里公園兼兒童遊樂場並無破壞城鄉風貌之虞，相對可改善周邊環境，促進整體綠化景觀、提供休憩空間，對城鄉

自然風貌帶來正面效益。依據雲林縣政府 111 年 8 月 17 日府環綜二字第 1113626705 號函認定本案範圍非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定所列之情形，故本案免實施環境影響評估。

#### 2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變

依據雲林縣政府 111 年 7 月 4 日府文資二字第 1113814772 號函查告本案工程用地非位屬古蹟保存區、考古遺址、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟保存區及文化景觀保存區，日後施工倘發現相關文化資產將由施工單位依文化資產法等相關法令辦理。

#### 3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本案工程施作並不致造成居民生活重大影響，反而透過興闢鄰里公園兼兒童遊樂場改善當地生活環境，進而提高生活品質與土地價值。

#### 4、徵收計畫對該地區生態環境之影響

本案用地範圍非屬環境敏感區位，範圍四周皆為住宅區，非屬動植物棲息生長土地，另透過本案公園植栽綠化具有降低噪音、空氣汙染及熱島效應的作用，對地區生態環境具正面影響。

依據雲林縣政府 111 年 8 月 17 日府環綜二字第 1113626705 號函認定本案範圍非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定所列之情形，故本案免實施環境影響評估。

#### 5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

本案興闢鄰里公園兼兒童遊樂場可提供民眾休憩及運動場域，長期而言可改善地區周邊生活環境與條件，對社會整體環境之發展有益。

#### (四) 永續發展因素：



## 1、國家永續發展政策

本案屬都市計畫內之公兒用地，在「台灣永續發展策略綱領」說明環境資源是國家永續發展的基礎，在永續環境政策與行動綱領中提倡全國各地普設生態走廊，結合都市綠地、都市藍帶與都市生活動脈形成綠地系統網路、加強綠道建設、提高其可及性與安全性、考量綠地開發與既有綠地空間之更新或再利用。

## 2、永續指標

本案施工應順應地形採用環保、節能之生態工法，並配合地方特色以降低對環境之景觀衝擊，植栽綠地可供作景觀緩衝地帶，並具有降低噪音、空氣污染及熱島效應的作用，提升每人享有的公園綠地面積，促進社區整體發展，確保地方永續發展。

## 3、國土計畫

依據國土計畫基本原則，鄉鎮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，保有完整配套公共設施；本案以落實完整配套之公共設施為目的，塑造良好都市環境，提升國家競爭力，符合都市計畫之規定，亦符合國土計畫永續發展之目標。

### (五) 其他因素

本工程係依據雲林縣政府 108 年 1 月 23 日府城都一字第 1083600648B 號公告、同月 25 日發布實施「變更古坑都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）案」辦理，透過鄰里公園兼兒童遊樂場之興闢，提供古坑鄉朝陽村居民一個舒適的休憩空間，不僅可改善地區周邊生活環境，促進居民身心健康，亦可實踐健康的生活。

## 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 111 年 3 月 3 日、111 年 4 月 7 日將舉辦第一場、第二場公

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、雲林縣政府、雲林縣古坑鄉公所、雲林縣古坑鄉朝陽村辦公處之公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置，依地籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及已知之利害關係人，且刊登新聞紙（第一場：111年3月11日至111年3月13日登於聯合報，第二場：111年4月12日至111年4月14日登於聯合報）及張貼於本所網站，並於111年3月21日、111年4月22日舉行公聽會，詳如後附公告與刊登聯合報文件影本及張貼本所網站證明文件。

- （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、適當與合理性、合法性，並已拍照及錄影存檔。
- （三）公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於111年3月28日、111年4月26日公告於需用土地所在地之公共地方、雲林縣政府、雲林縣古坑鄉公所、雲林縣古坑鄉朝陽村辦公處之公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置，及張貼於本所網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於本所網站證明文件。
- （四）本案於111年3月21日召開第1場公聽會及111年4月22日第2場公聽會會議中，土地所有權人及利害關係人皆無表示陳述意見，故無需於第2場公聽會針對第1場公聽會陳述意見進行明確回應及處理，詳如後附111年3月28日古鄉民字第1110400114號函、111年4月26日古鄉民字第1110400180號函檢送之會議紀錄。

七、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被徵收土地所有權人陳述意見之情形

- (一)本所以 111 年 7 月 15 日古鄉民字第 1110400333 號函通知土地及土地改良物所有權人協議，該通知含協議價購價格訂定過程及參考市價資訊等資料，並於 111 年 7 月 28 日與土地及土地改良物所有權人召開協議，詳如後附通知。
- (二)本案內土地所有權人陳○○已死亡，經本所向戶政機關查明其合法繼承人及最新地址並寄送通知，惟部分繼承人因送達住所不明或按址無法投遞，為維護其繼承人之合法權益，已依規定辦理公示送達，爰相關通知已合法送達。
- (三)本案經與各所有權人協議後，工程範圍內私有雲林縣古坑鄉東興段 488 地號等 2 筆土地（全筆）及東興段 487 地號等 2 筆土地之部分持分所有權人已同意協議價購，合計面積佔私有地面積 88.97%，已落實土地徵收條例第 11 條協議價購之立法精神。其餘土地東興段 487、490 地號因土地部分持分所有權人陳○○已死亡且未辦理繼承登記（佔私有面積持分共 11.03%），致未能達成協議價購。基於工程需要，雲林縣古坑鄉公所乃依法辦理徵收作業，詳如後附協議價購通知與土地所有權人協議以價購或其他方式不成之證明文件或協議價購紀錄影本。
- (四)申請徵收前，已依規定於 111 年 7 月 15 日（併協議價購開會通知單）、111 年 8 月 2 日（併協議價購會會議紀錄）以書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，並給予協議價購及陳述意見期限至 111 年 8 月 12 日，所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。

#### 八、安置計畫

無；因本案並未徵收土地改良物，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；依據雲林縣政府 111 年 7 月 4 日府文資二字第 1113814772 號函查告本案工程用地非位屬古蹟保存區、考古遺址、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟保存區及文化景觀保存區，日後施工倘發現相關文化資產將由施工單位依文化資產法等相關法令辦理。

## 十、有無涉及原住民土地之徵收

無，案內無涉及原住民土地。

## 十一、應需補償金額總數及經費來源

(一) 應需補償金額總數：5,239,800 元。

1、地價補償金額：5,239,800 元。

2、土地改良物補償金額：0 元。

3、遷移費金額：0 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：21,300 元/m<sup>2</sup>，估價基準日：111 年 3 月 1 日。

(三) 準備金額總數：33,743,750 元。

(四) 經費來源及概算：本案所需經費已列入本所 111 年度「一般建築及設備—財產設備—設備及投資—土地」項下，所編列經費 33,743,750 元足敷支應本案所需徵收補償費用。

## 十二、土地使用管制

本案徵收土地屬雲林縣政府 108 年 1 月 23 日府城都一字第 1083600648B 號公告、同月 25 日發布實施「變更古坑都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）案」劃設之鄰里公園兼兒童遊樂場用地。

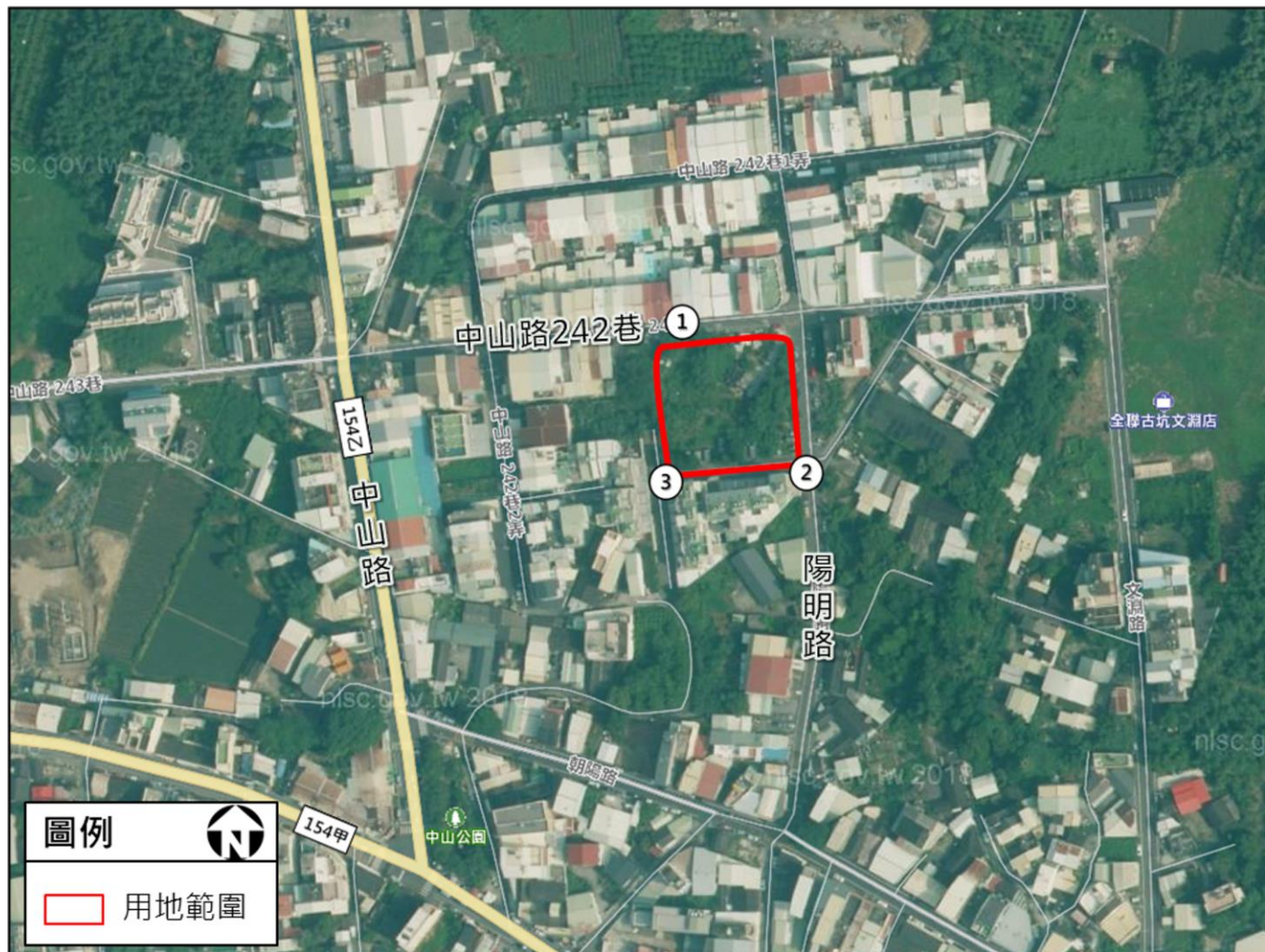
需用土地人：雲林縣古坑鄉公所

代 表 人：鄉長 沈勝騰

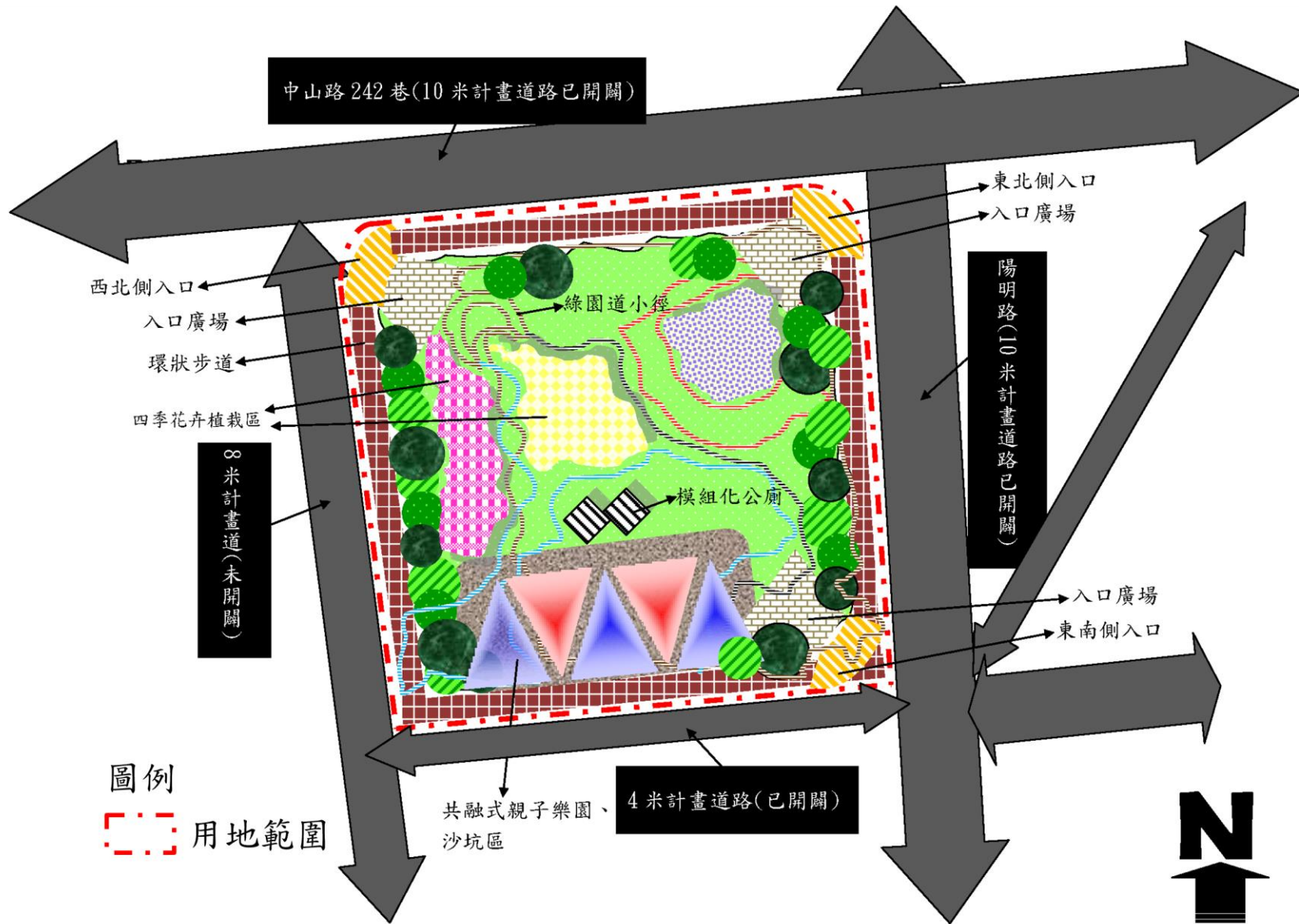
中 華 民 國 1 1 1 年 月

土地使用計畫圖及土地使用現況（照片）

## 古坑鄉朝陽村中山路公兒二預定用地土地使用現況（照片）

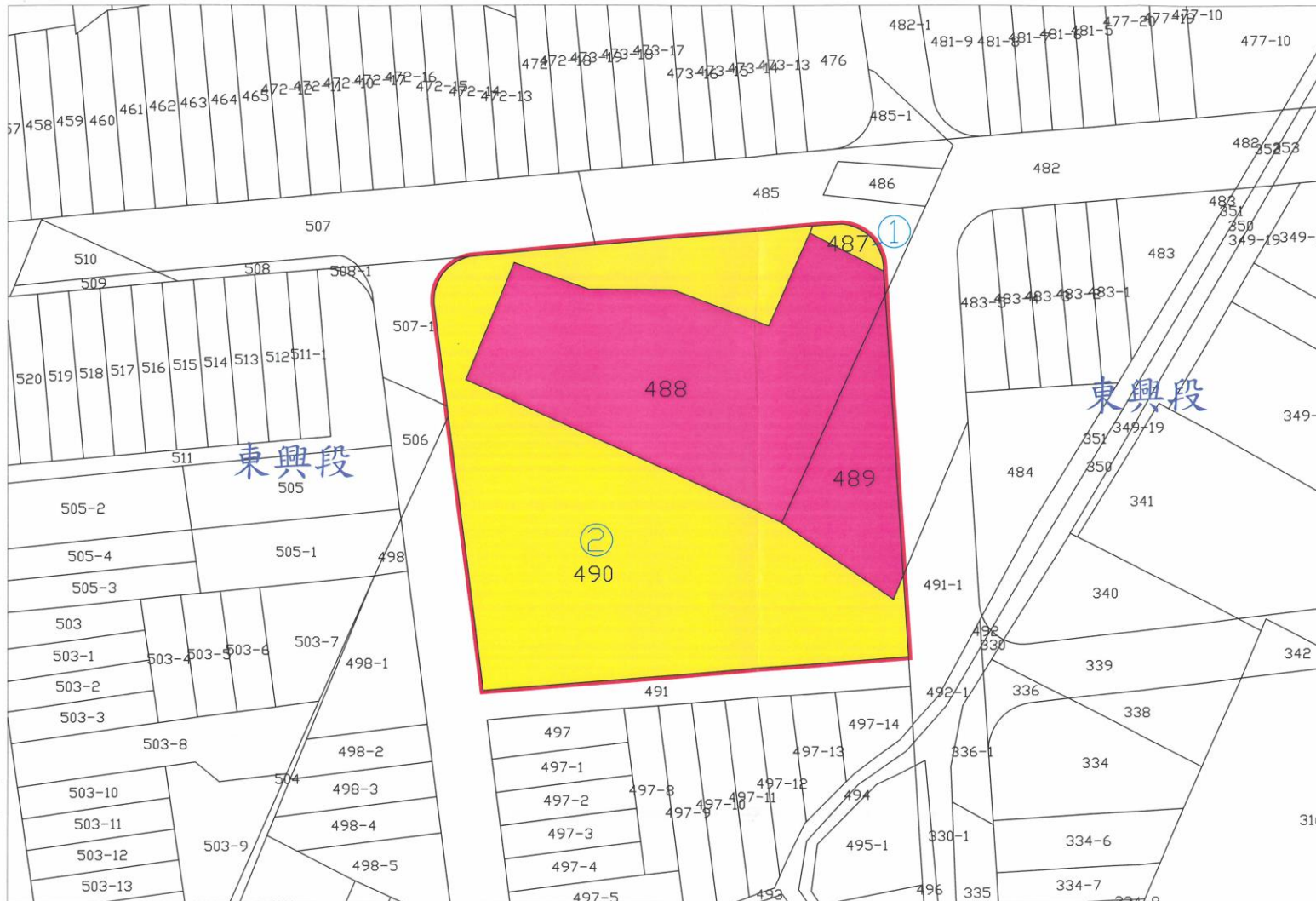


# 古坑鄉朝陽村中山路公兒二預定用地土地使用計畫圖



徵收土地圖說

古坑鄉朝陽村中山路公兒二預定用地徵收土地圖說



雲林縣斗六地政事務所

主任：

主任 羅萬錦

秘書：

秘書 謝麗卿

核與地籍圖相符

課長：

課長 鍾志斌

承辦人：

承辦人 黃進科

繪圖日期：年 月 日



圖例 □ 工程用地範圍 □ 申請徵收土地 □ 協議取得土地 (編號) 徵收土地編號 古坑鄉東興段 S=1:500