

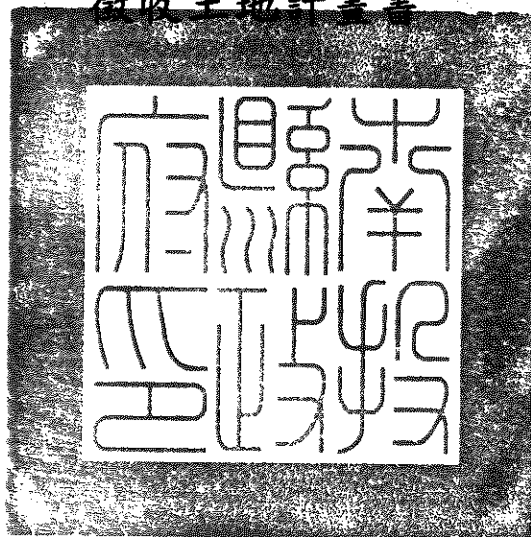
案件編號： 111A02M0093

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

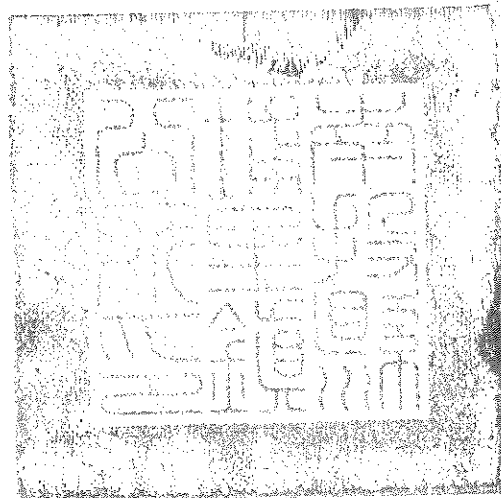
「埔里都市計畫(停二用地)停車場用地多目標工程」

徵收土地計畫書

南投縣政府



南投縣埔里鎮公所



製作日期：中華民國 111 年 10 月

## 徵收土地計畫書

南投縣埔里鎮公所為興辦「埔里都市計畫(停二用地)停車場用地多目標工程」需要，擬徵收坐落南投縣埔里鎮光明段 611 地號土地，持分面積 0.001646 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附件計 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：本案工程規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請停車場立體多目標使用，規劃立體停車場及攤販集中場，工程完工後，可改善現有市場停車空間不足及居民購物採買環境，便於攤商進駐集中管理，以達紓解市場周遭交通之情形，提升市場機能、營運品質及活化市場商機。
- (二) 計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。
- (三) 計畫進度：預定 112 年 6 月開工，114 年 2 月完工。
- (四) 主體工程：工程規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請停車場立體多目標使用，規劃地上 4 層樓及地下 1 層建築，1 樓為攤販集中場、地下 1 樓及地上 2~4 樓為立體停車場。

### 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：依據土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 48 條規定。
- (三) 奉准興辦事業文件：依據土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 48 條規定，本所本於權責辦理，依 111 年 5 月 16 日簽准同意辦理。

### 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規定辦理，本案勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，以徵收方式取得前已依該要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案「停二」停車場用地位於東鄰東華路，西鄰埔里都市計畫市六市場用地，南鄰南盛街及北鄰南昌街。

(三) 擬徵收坐落南投縣埔里鎮光明段 611 地號土地，持分面積 0.001646 公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本案工程用地現況為南側供埔里漁市場使用，夜晚則轉為夜市使用，北側部分為鐵棚下方供第三市場戶外攤販使用及部分機車停車格使用，徵收之土地現況為空地，並未開發使用。

(五) 一併徵收土地改良物

無。

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「停二」停車場用地現況為南側供埔里漁市場使用，夜晚則轉為夜市使用，北側部分為鐵棚下方供第三市場戶外攤販使用及部分機車停車格使用，為埔里鎮當地居民重要民生消費活動區域，因此人車流動量大，目前停車空間不足造成當地周遭交通紊亂，又因 108 年 6 月 9 日發生大火，造成攤商區災損嚴重，為積極推動市場改建使周邊攤販進駐集中管理，有效提升環境品質，加速災後重建，促進地方發展，依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條規定及附表，停車場使用項目可設立攤販集中場，整體規劃符合停車場立體多目標使用規定。
2. 本案工程完工後，可改善現有市場停車空間不足及居民購物採買環境，便於攤商進駐集中管理，以達紓解市場周遭交通之情形，提升市場機能、營運品質及活化市場商機，因此辦理私有土地徵收確有其合理性。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

1. 本案「停二」停車場用地之都市計畫於民國 94 年 10 月 17 日公告發布「變更埔里都市計畫(都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討)案」劃設在案，用地勘選以都市計畫劃設之停車場用地，

儘量利用公有土地，工程規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請停車場立體多目標使用，規劃地上 4 層樓及地下 1 層建築，1 樓攤販集中場約 300 個攤位優先提供原址之埔里漁市場攤商、夜市攤商及第三市場戶外攤商進駐使用，原第三市場室內攤商並無影響，地下 1 樓及地上 2~4 樓為立體停車場預計興建後將提供約 300 格汽車停車位，可改善現有第三市場 52 格汽車停車空間不足使用之情形，用地範圍勘選已考量現況停車之需求性、土地地形、土地利用完整性等因素後進行整體規劃設計，所需土地皆為本案工程所需要而不可避免，已達必需使用最小限度範圍。

2. 本案係屬都市計畫停車場用地，考量整體規劃停車場立體多目標使用需求，尚不能剔除無意願者之土地。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本所經審慎勘選工程用地後，就損失最少之地方為之，考量整頓攤商集中管理及居民購物採買停車環境改善需求，依都市計畫劃設停車場用地辦理用地取得作業對當地影響最小，考量地方實際需求，經審慎評估後，並無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

1. 租用及設定地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以租用及設定地上權方式取得。
2. 聯合開發：聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，因本案（埔里都市計畫(停二用地)停車場用地多目標工程）工程興建尚無適當之法令依據可供依循，同時本工程屬性不適聯合開發，且本所亦未規劃以聯合開發方式辦理。
3. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，南投縣埔里鎮公所樂觀其成，並願意配合完成相關手續。
4. 公私有土地交換（以地易地）：本案所取得之土地均須作為停車場用地多目標工程使用，為停車場用地，南投縣政府 111 年 6 月 22 日府建都字第 11101448311 號公告「111 年度南投

縣都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換」事宜，所有權人未提出申請，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

5. 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，尚無從辦理。

綜上，本所謹先行與土地所有權人辦理協議價購或其他方式辦理用地取得，因蔡○淑、蔡○淑及蔡○正價格不合致、范○○娥土地所有權狀正本遺失不願配合補發權利書狀等事宜、蔡○鏡、蔡施○治、蔡○楨、蔡○玉英及蔡○仁之繼承人未辦理繼承登記及蔡○淑未出席協議，且未於同意書截止日前出具同意書，視為協議不成立等因素致協議不成，始以徵收方式辦理。

(五) 其他評估必要性理由：

本案「停二」停車場用地為埔里鎮當地居民重要民生消費活動區域，考量地區整體發展，確有必要辦理本案工程。

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：

(1) 影響人口之多寡：本案工程用地位於埔里鎮，該鎮總戶數約 29,092 戶，人口數總計約 78,107 人，本案徵收 1 筆私有土地，面積 0.001646 公頃，徵收計畫範圍內無設籍戶數、無設籍人口數、無實際居住人口。

(2) 年齡結構：私有土地所有權人 40 歲至 65 歲 5 人占 45.45%、65 歲以上 5 人占 54.55%，年齡分布於中壯年及老年人口，本案工程完工後，可改善現有市場停車空間不足及居民購物採買環境，便於攤商進駐集中管理，以達紓解市場周遭交通之情形，提升市場機能、營運品質及活化市場商機。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本案現況為南側供埔里漁市場使用，北側為第三市場戶外攤販使用，夜晚則轉為夜市使用，為埔里鎮當地居民重要

民生消費活動區域，因此人車流動量大，目前停車空間不足造成當地周遭交通紊亂，又因 108 年 6 月 9 日發生大火，造成攤商區災損嚴重，本案工程完工後，可改善現有市場停車空間不足及居民購物採買環境，便於攤商進駐集中管理，以達紓解市場周遭交通之情形，提升市場機能、營運品質及活化市場商機，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) 本案為都市計畫劃設停車場用地，本案工程完工後，可改善現有市場停車空間不足及居民購物採買環境，便於攤商進駐集中管理，以達紓解市場周遭交通之情形，提升市場機能、營運品質及活化市場商機，因此對周圍社會現況，計畫範圍外之弱勢住民、族群生活型態亦可改善。

(2) 本案用地範圍內徵收之土地現況為空地，無符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定需安置情形，故無需向社政單位查詢及訂定安置計畫。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響：

本案工程規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請停車場立體多目標使用，施工期間針對廢棄物、空氣品質、噪音振動、水質、交通維持、景觀等皆研擬相關防治措施(符合行政院環保署「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」之規定)；本案工程完工後可紓解市場周遭交通之情形，減少二氧化碳，提升當地生活品質，對居民健康風險之降低具直接效益。

(二) 經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：

(1) 本案工程完工後，有利於提升市場機能、營運品質及活化市場商機，帶動地方發展，進而增加政府稅收。

(2) 對於地價稅、土地增值稅等地方稅收及屬中央政府稅收之營業稅等均可望增加。

2. 徵收計畫對糧食安全影響：

本案工程屬都市計畫劃設之停車場用地，非劃設作為糧食或經濟作物之生產供應地區，且現況私有土地為空地，故對糧食安全影響無影響。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本案工程完工後，使周邊攤販進駐集中管理，不會因本案工程而造成就業人口減少或轉業人口增加之情形。

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：

(1) 本案徵收所需補償金額：1,158,734 元整，由本所 111 年其他公共工程-設備及投資-土地及 111 年其他公共工程-設備及投資項下支應，於 111 年 8 月 9 日及 111 年 8 月 18 日奉准同意，已足敷支應。

(2) 預算編列未造成財政排擠效果。

(3) 本案工程經費經本所初步估算約計 7 億元整，預計爭取交通部「前瞻基礎建設-城鄉建設-改善停車問題計畫」經費辦理，本案原於 108 年度向交通部公路總局第二區養護工程處申請經費補助，依據交通部公路總局第二區養護工程處 108 年 11 月 21 日二工企字第 1080125454 號函說明二所示，本所因未能取得私人土地使用同意文件，俟完成程序後，再行提報交通部公路總局第二區養護工程處辦理初審作業。依據交通部公路總局 111 年 8 月 30 日路交管字第 1110108948 號函之「前瞻基礎建設-城鄉建設-改善停車問題計畫」第 2 次修正計畫附件「改善停車問題計畫補助及審查原則」第 3 條第 4 項第 2 款規定，「有下列情形之一者，不予補助工程建設經費：土地非屬自有地，亦未完成撥（借、租）用程序。」。故本所必須先完成案內南投縣埔里鎮光明段 611 地號，持分面積 0.001646 公頃私有土地之徵收作業，始得符合交通部補助原則爭取建設經費。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案工程屬都市計畫劃設之停車場用地，周邊以住宅區及

商業區為主，無農、林、漁、牧之生產用地，本案工程完工後，可改善現有市場停車空間不足及居民購物採買環境，便於攤商進駐集中管理，以達紓解市場周遭交通之情形，提升市場機能、營運品質及活化市場商機，可增加農、林、漁、牧產品銷售，故本案工程規劃對農、林、漁、牧產業鏈有正向影響。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案工程屬都市計畫劃設之停車場用地，工程規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請停車場立體多目標使用，本案工程完工後，可改善現有市場停車空間不足及居民購物採買環境，便於攤商進駐集中管理，以達紓解市場周遭交通之情形，提升市場機能、營運品質及活化市場商機，促使土地合理利用，以發揮土地利用之完整性。

(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：

- (1) 本案工程範圍現況地形平坦無特殊自然景觀，未做大規模開挖工程，儘可能維持原有之城鄉自然風貌。
- (2) 本案「埔里都市計畫(停二用地)停車場用地多目標工程」之環境影響評估業經南投縣政府環境保護局 111 年 6 月 23 日投環局綜字第 1110013841 號函，說明三、……：本案擬於埔里鎮光明段等 18 筆土地興建立體停車場及攤販集中場，查皆非屬「認定標準」規範之範圍，依規免實施環境影響評估。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

依據南投縣政府文化局 111 年 4 月 1 日府文資字第 1110001932 號函，說明二，旨揭土地經查非屬《文化資產保存法》之古蹟保存區、歷史建築、聚落建築群、考古遺址、文化景觀保存區、紀念建築及史蹟等範圍。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

- (1) 本案工程除施工期間可能影響周邊交通動線，造成當地居民生活上些許不便外，並無太大影響。



(2) 本案工程完工後，可改善現有市場停車空間不足及居民購物採買環境，便於攤商進駐集中管理，以達紓解市場周遭交通之情形，提升市場機能、營運品質及活化市場商機。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

(1) 本案工程範圍內無特殊生態，未導致該地區生態環境有重大改變及負面效果。

(2) 本案「埔里都市計畫(停二用地)停車場用地多目標工程」之環境影響評估業經南投縣政府環境保護局 111 年 6 月 23 日投環局綜字第 1110013841 號函，說明三、……：本案擬於埔里鎮光明段等 18 筆土地興建立體停車場及攤販集中場，查皆非屬「認定標準」規範之範圍，依規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：

本案工程完工後，可改善現有市場停車空間不足及居民購物採買環境，便於攤商進駐集中管理，以達紓解市場周遭交通之情形，提升市場機能、營運品質及活化市場商機，對於周邊居民或社會整體發展有益。

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：

本案工程周圍為都市計畫範圍內人口密集度較高之住宅區及商業區，本案工程完工後，可改善現有市場停車空間不足及居民購物採買環境，便於攤商進駐集中管理，以達紓解市場周遭交通之情形，提升市場機能、營運品質及活化市場商機，有助於商業經濟效益增長，以永續埔里鎮地區發展。

2. 永續指標：

在都市計畫範圍內當市場停車空間不足造成當地周遭交通紊亂，顯示都市之生活品質較差，環境問題較嚴重，影響都市生活品質，阻礙永續發展。反之，停車場之興建，就人口密集度較高之住宅區及商業區，可改善現有市場停

車空間不足及居民購物採買環境，有助於都市邁向永續發展。

### 3. 國土計畫：

本案工程用地屬都市計畫劃定之停車場用地，經都市計畫程序進行整體評估並完成相關法定程序公告在案，並無妨礙都市計畫使用情形，符合國土計畫下之都市計畫相關規定。

#### (五) 其他因素：

本案「停二」停車場用地為埔里鎮當地居民重要民生消費活動區域，考量地區整體發展，確有必要辦理本案工程。

### 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 2 月 24 日、111 年 4 月 6 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、南投縣政府、本所、南投縣埔里鎮同聲里辦公處、南投縣埔里鎮南門里辦公處之公告處所，與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，且刊登聯合報第一場 111 年 3 月 1 日、111 年 3 月 2 日、聯合報第二場 111 年 4 月 7 日、111 年 4 月 8 日及張貼於需用土地人網站，並於 111 年 3 月 15 日(第一場)、111 年 4 月 21 日(第二場)舉行公聽會，詳如後附公告與新聞紙文件影本及張貼於需用土地人網站證明文件，及第一場、第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、適當與合理性及合法性，並已拍照。
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 111 年 3 月 18 日(第一場)、111 年 3 月 29 日(第一場公聽會補充說明)、111 年 5 月 2 日(第二場)公告於需用土地所在地之公共地方、南投縣政府、本所、南投縣埔里鎮同聲里辦公處、南投縣埔里鎮南門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，詳如後附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。

(四) 已於 111 年 4 月 21 日第二場公聽會針對 111 年 3 月 15 日第一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，詳如後附 111 年 5 月 2 日埔鎮工字第 1110011631 號函檢送之會議紀錄影本。

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) 以 111 年 5 月 16 日埔鎮工字第 1110012986 號開會通知單通知土地所有權人協議，該通知含協議價購價格訂定過程及參考市價資訊等資料，及通知已合法送達，並於 111 年 5 月 31 日與土地所有權人協議，因案內土地所有權人建議再次召開協議價購會議，經本所考量結果，為使土地所有權人充分了解本土地協議內容及價購等之作業程序，於 111 年 6 月 20 日埔鎮工字第 1110016241 號開會通知單召開第二次協議價購會議，並於 111 年 7 月 20 日與土地所有權人再次協議，詳如後附協議通知。

(二) 本所於召開協議價購會前已向戶政及稅捐查詢全部所有權人及繼承人之最新住址，相關通知函皆依土地登記簿所載住址及經查得之最新地址辦理寄發。所有權人協議價購通知及給予陳述意見機會之通知均已合法送達。

(三) 本所謹先行與土地所有權人辦理協議價購或以其他方式辦理用地取得，因蔡○淑、蔡○淑及蔡○正價格不合致、范○○娥土地所有權狀正本遺失不願配合補發權利書狀等事宜、蔡○鏡、蔡○○治、蔡○楨、蔡○玉英及蔡○仁之繼承人未辦理繼承登記及蔡○淑未出席協議，且未於同意書截止日前出具同意書，視為協議不成立等因素致協議不成，始以徵收方式辦理，詳如後附與土地所有權人協議以價購協議紀錄影本。

(四) 申請徵收前，已併協議價購開會通知單通知土地所有權人陳述意見及該通知已合法送達，所有權人蔡○永於得提出陳述意見

之期限內有提出陳述意見，並已出具協議價購同意書予本所，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。

#### 八、安置計畫

無，本案徵收之土地現況為空地，無需依土地徵收條例第 34 條之 1 規定訂定安置計畫。

#### 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

依據南投縣政府文化局 111 年 4 月 1 日府文資字第 1110001932 號函，說明二，旨揭土地經查非屬《文化資產保存法》之古蹟保存區、歷史建築、聚落建築群、考古遺址、文化景觀保存區、紀念建築及史蹟等範圍。

#### 十、有無涉及原住民土地之徵收

無，本案徵收無原住民土地。

#### 十一、應需補償金額總數及經費來源

(一) 應需補償金額總數：1,158,734 元。

1、地價補償金額：1,158,734 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) 徵收補償地價已提南投縣地價及標準地價評議委員會評定。

徵收補償地價：70,400 元/m<sup>2</sup>，估價基準日 111 年 3 月 1 日。

(三) 準備金額總數：2,623,008 元。

(四) 經費來源及概算：本案徵收所需補償金額：1,158,734 元整，由本所 111 年其他公共工程-設備及投資-土地及 111 年其他公共工程-設備及投資項下支應，於 111 年 8 月 9 日及 111 年 8 月 18 日奉准同意，已足數支應。

#### 十二、土地使用管制

本案徵收土地屬 94 年 10 月 17 日公告發布「變更埔里都市計畫（都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討）案」劃設之停車場用地，經南投縣政府 111 年 1 月 27 日府建都字第 1110027815 號函核發徵收土地有無妨礙都市計畫證明書，符合現行都市計畫。

需用土地人：南投縣埔里鎮公所

代 表 人：鎮長 廖志城

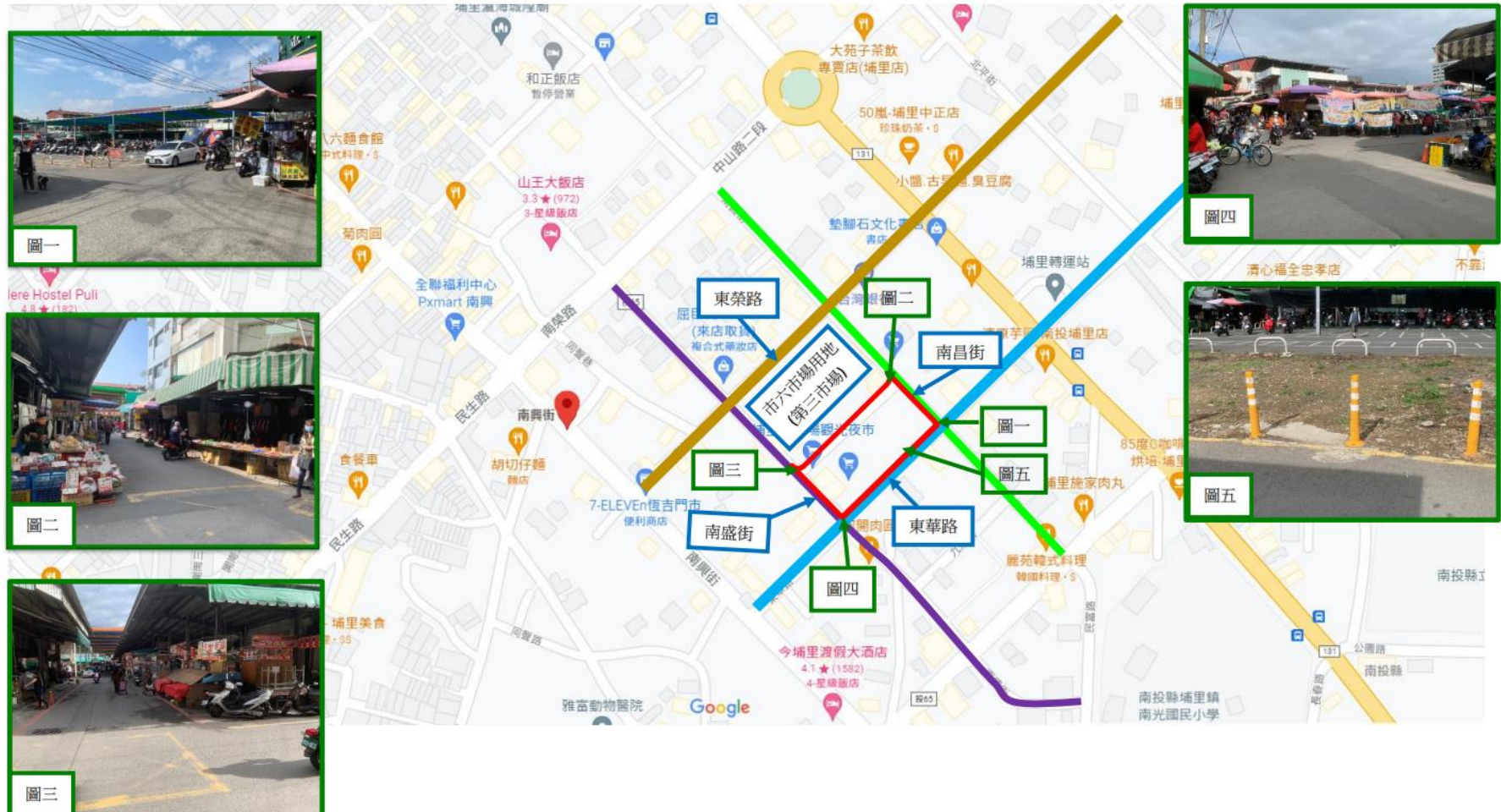
中華民國 111 年 10 月 日

「埔里都市計畫(停二用地)停車場用地多目標工程」

土地使用計畫圖及土地使用現況示意略圖(含照片)

圖例

- 停車場用地範圍
- 東榮路
- 南盛街
- 南昌街
- 東華路



「埔里都市計畫(停二用地)停車場用地多目標工程」土地使用計畫圖

圖例

— 「埔里都市計畫(停二用地)停車場用地多目標工程」  
用地範圍



# 「埔里都市計畫(停二用地)停車場用地多目標工程」 徵收土地圖說

南投縣埔里鎮光明段、南興段



- 工程用地範圍
- 段界線
- 公有土地
- 申請徵收土地

