

案件編號：109A02N0087

內政部 年 月 日台內地字第 號函核准徵收

彰化縣「大村鄉大仁路(都市計畫6號道路)闢建工程」
用地徵收土地計畫書

彰化縣政府

彰化縣大村鄉公所

製作日期：中華民國109年07月13日



徵收土地計畫書

大村鄉公所為辦理彰化縣「大村鄉大仁路（都市計畫 6 號道路）闢建工程」用地需要，擬徵收坐落彰化縣大村鄉大庄段 1007-1 地號等 3 筆土地，合計面積 0.003477 公頃，茲依照土地徵收條例第 13 條及 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件 15 份，請准予照案徵收。

此 請

內政部

一、徵收土地原因

為辦理彰化縣「大村鄉大仁路（都市計畫 6 號道路）闢建工程」，必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一)擬徵收座落彰化縣大村鄉大庄段 1007-0001 地號等 3 筆土地，面積合計 0.003477 公頃。詳如徵收土地清冊、徵收土地圖說
- (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，並依第 2 點規定：「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，應再檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性」。本所已檢視用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，依據彰化縣政府 109 年 6 月 17 日府工新字第 1090209231 號函，本工程開闢道路非屬縣道或鄉道，由本所本於權責辦理。

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：

本都市計畫 6 號道路闢建工程 280 公尺，路寬為 15 米，屬本鄉都市計畫外環道路西段部分，北起 13 號道路（田洋巷），南迄 4 號道

路（縣道 146 線，大溪路）與已開闢之外環道路南段（大仁路 1 段）相接，因現況 13 號道路（田洋巷）進出外環道路南段及縣道 146 線皆需繞道而行，常造成交通壅塞，為改善田洋巷之交通瓶頸，完善本鄉外環道路之路網，急需辦理此段道路開闢，取得範圍內私有土地所有權，以建構本鄉外環道路之目的，爰本計畫與擬徵收私有土地具有合理關聯理由。

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本計畫道路，是依據本鄉都市計畫規劃路線及寬度辦理，徵收所用土地皆為計畫道路使用，並無徵收道路用地範圍外之土地，故本案徵收私有土地已達必要最小限度之範圍。

(三)用地勘選有無其他可替代地區：

本案闢建工程，係本鄉都市計畫劃定之道路用地，路線已達到避免大規模拆遷及最合理土地利用之目的，且外環道路西段是本鄉發展區域整體經濟建設之重要道路，故本案用地無其他可替代地區。

(四)是否有其他取得方式：

本案屬道路工程，為工程永續利用並保障公共利益，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：本案工程將永久為道路使用，若以租用、設定地上權等方式取得，本所每年將需額外編列預算，造成財政負擔，且該等方式將導致原土地所有權人無法作其他使用。
- 2、公私有地交換：本所目前所持有土地均有其使用之用途，依現實狀況並無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜尚無從辦理。
- 3、捐贈：本案迄今亦尚未接獲所有權人願意捐贈土地之意思表示。
- 4、聯合開發：本案工程並無報酬及收入，依工程屬性不適合聯合開發。

以上其他取得方式經研判為不可行，本案業依土地徵收條例規定踐行協議價購程序，案內部分土地所有權人因未能辦理繼承登記，故協議價購不成，依法辦理徵收。

(五)其他評估必要性理由：

本計畫道路工程完工後，除改善現況道路交通瓶頸供公共通行使用，周邊可建築用地可藉由此開發有效利用，提升該地區鄉民生活機能，並建構本鄉外環道路完整之路網，經評估確有其必要性。

五、公益性及必要性評估報告

(一)社會因素評估：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

本案道路工程總長 280 公尺，寬 15 米，工程範圍內直接影響土地所有權人 22 人及其利害關係人，而工程受益對象為計畫道路附近大村村及田洋村等 2 村居民，依彰化縣政府民政處 109 年 5 月資料統計，周邊 2 村居民總設籍人口數合計為 5,328 人，年齡結構分布主要為 15~64 歲之青壯年約 3,952 人（佔總人口 74.18%），65 歲以上之老年人口約 639 人（佔總人口 11.99%），0~14 歲的幼年人口約 737 人（佔總人口 13.83%）。工程完工後，交通便利性及道路重要性提昇，並促進周邊公共設施檢討及設置，將改善居民交通便利性及安全性，有助於提升生活機能及改善交通條件。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本計畫道路係尚未徵收之都市計畫指定公共設施保留地(道路用地)，屬本鄉外環道路西段路線，徵收範圍內無信仰中心或集會場所，且工程完成後，可降低雙向會車之危險性，將提昇當地交通服務之水準，增加交通安全性及縮短交通運輸時間，並提高整體都市環境生活品質，故對周遭地區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：

依本所 109 年 3 月 30 日內簽會社政課，本案用地範圍內土地所有權人賴○○為中低收入戶並領有身心障礙手冊，但其所有土地上並無建造房屋，且其未居住於此，經評估並無因其所有建築改良物被徵收致無屋可住，故無需安置。

本案用地範圍內並無土地徵收條例第 34 條之 1 規定建築改良物被徵收之情形，範圍內有部份中高齡人口，但不影響居住、生活

為基準，用地範圍周遭多為農業區及住宅區，藉由改善當地交通動線，使行車更加順暢舒適，故對弱勢族群生活形態無負面之影響。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本案道路開闢完成後，可改善周邊交通狀況，便利救護、垃圾車輛及防汛搶車進出，避免用路人繞道及縮短行車距離，減少交通事故之發生，保障當地居民及往來用路人之生命財產安全，亦減少車輛怠速之情形，以達到二氧化碳排放減量，故對當地居民健康風險有正面之影響。

本案工程施工期間無法避免產生暫時性沙塵及施工機具運轉之噪音，本所將妥適規劃施工時間，減少對周邊居民之健康影響。

(二)經濟因素評估：

1、徵收計畫對稅收影響：

徵收計畫完成後，可促進周邊可建築用地開發利用，帶動產業經濟發展，增加就業機會，提升民眾所得，提高土地利用與空間服務條件，進而帶動區域繁榮，健全本鄉外環道路交通路網，促進土地交易，活絡市場經濟，致增加稅收及就業機會，對地方政府稅收有正面之影響。

2、徵收計畫對糧食安全影響：

本工程係屬 87 年之都市計畫指定公共設施保留地(道路用地)徵收範圍內無徵收農地，對糧食安全無影響。周遭農作物多為水稻及葡萄等，本工程開闢完成亦可改善農產品運輸品質，進而增加農產品輸出，可增加糧食安全。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本案徵收範圍內無產業及就業情形，徵收後不生產業變動。且道路之開闢可增加區域內交通路網，提供居民快速便捷的聯外道路動線機能，增加周邊土地有效利用，改善區域交通服務品質，帶動區域整體經濟發展，促進當地產業活絡，可增加就業機會。

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：本案已納入內政部 104-111 年生活圈道路交通系統建設計畫（市區道路）核定案件總經費 7,000 萬元整，分別經本鄉代表會 107 年 8 月 31 日彰大鄉代字第 1070000676 號函、108 年 1 月 18 日 1080000064 號函同意墊付及由本所提列年度預算辦理。

後因配合彰化縣地價及標準地價評議委員會 108 年第 3 次會議紀錄之委員意見辦理修正計畫，經內政部營建署 109 年 2 月 5 日營署中字第 1091019283 號函同意調整總經費為 1 億 22 萬 7,972，增加用地費 3,022 萬 7,972 元整，其中央及縣府補助款納入 109 年度第 1 次追加（減）預算，本所自籌款則由 108 年保留款繼續留用，所編預算已足敷支應，並無造成財政排擠效果。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本工程係屬 87 年之都市計畫劃定為公共設施保留地（道路用地），徵收範圍內並無農林漁牧之產業鏈，現況僅少部分香蕉園，故對農林漁牧產業並無影響。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案工程用地係依據都市計畫劃定道路用地範圍開闢，該計畫係考量大村鄉近年發展及人口成長因素，並針對整體公共設施服務水準進行設計規劃，開闢後可串連本鄉外環道路、有助於周邊地區土地利用，對土地利用完整性有正面影響，並經彰化縣政府於 109 年 8 月 25 日府建新字第 1090304558 號函出具「徵收土地無妨礙都市計畫證明書」，對土地利用完整性有正面影響。

(三)文化及生態因素評估：

1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：本案地處都市計畫範圍內，地形平緩，僅徵收作道路使用。整體而言，本工程並未大規模改變地形、地貌及破壞地表植被，對鄰近自然風貌並無影響。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

依彰化縣文化局 109 年 6 月 12 日彰文資字第 1090008502 號函及文化部文化資產局 109 年 6 月 16 日文資蹟字第 1093006973 號函

查復，本案範圍內無文化資產保存法公告之古蹟、遺址或歷史建築，故徵收計畫對文化古蹟並無影響，日後施工時，倘發現地下相關文物資產，將責成施工廠商依相關規定辦理。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本工程施工期間難免造成居民之生活不便，但完工後可大幅提升交通順暢，改善周邊居民行車安全，強化對外交通之連結性，並提高生活品質及便利性，增進鄰里網絡關係，促進區域經濟發展。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本案工程範圍內無環境敏感區域，並無破壞生態環境之虞，並經彰化縣環境保護局 109 年 5 月 21 日彰環綜字第 1090026842 號函證明本案非屬「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 款各目規定應實施環境影響評估之範圍，無須實施環境影響評估。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本工程開闢後，能促使交通順暢，改善擁擠之市區交通路況，提升本鄉聯外道路交通之服務水準，增加居民生命安全之保障，亦可間接帶動區域整體發展，增進周邊土地利用價值，長期而言可改善地區周邊居民生活與社會整體環境之發展。

(四)永續發展因素評估：

1、國家永續發展政策；

交通發展為永續發展政策綱領中「永續的經濟」層面之面向三-交通發展，本所依永續發展的理念，透過道路工程提升周邊交通路網運輸能力，本案道路開闢後，可減少鄰近居民出入車輛繞行，降低廢氣排放，改善交通安全性及便利性、促進公共設施可及性，提升周圍環境品質，建立自然及人文和諧並存的生活環境，有助落實鄉鎮建設以達國家永續發展之目標。

2、永續指標：

交通系統是民眾生活環境的一環，為確保人民擁有安全、健康

及舒適的運輸環境，除了降低運輸工具所產生的空氣污染及噪音防治措施外，並應創造以人為本的運輸系統，及重視行的安全，本工程之規劃建設，符合永續指標生活面向中交通議題之指標。

3、國土計畫：

本案申請徵收土地係彰化縣政府 87 年 1 月 13 日 87 彰府工都字第 002310 號公告發布實施「變更大村都市計畫（第一次通盤檢討）案」之道路用地，徵收供闢建道路，符合現行都市計畫。

(五)其他因素評估：

1、依徵收計畫個別情形：

本案係執行都市計畫第 48 條所規定之公共設施保留地之取得，提供當地居民及其他不特定人士使用之道路通行，依徵收計畫個別情形認為適當。

2、認為適當或應加以評估參考之事項：

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。

(1)公益性：

本案係考量大村鄉近年發展及人口成長因素，並針對整體公共設施服務水準進行設計規劃，完工後將可連接田洋巷（13 號道路）及大溪路（4 號道路，縣道 146 線），提供安全、便捷之往來道路，促進本鄉均衡發展，增進用路安全性及行車舒適度，強化地方性交通路網之運輸機能，提升整體道路服務品質及功能，故有其公益性。

(2)必要性：

本計畫道路闢建長度約 280 公尺，路寬 15 公尺，開闢後可串聯本鄉田洋巷至縣道 146 線及外環道路南段（大仁路 1 段），現況往來其間之車流需進入市區或繞經工程西側之既成道路，因過境車流進入市區易形成交通危險且有礙環境品質，西側既成道路則因路幅狹窄且無法直接連接大仁路 1 段，影響道路動線順暢及交通服務品質，爰須辦理本工程，提供田洋巷西側及北側地區民眾往來其他

地區的路線，提升交通及生活環境品質，具有必要性。

本案屬道路工程，為工程永續利用並保障公共利益，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：

- A. 設定地上權或租用：本案工程將永久為道路使用，若以租用、設定地上權等方式取得，本所每年將需額外編列預算，造成財政負擔，且該等方式將導致原土地所有權人無法作其他使用。
- B. 公私有地交換：本所目前所持有土地均有其使用之用途，依現實狀況並無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜尚無從辦理。
- C. 捐贈：本案迄今亦尚未接獲所有權人願意捐贈土地之意思表示。
- D. 聯合開發：本案工程並無報酬及收入，依工程屬性不適合聯合開發。

以上其他取得方式經研判為不可行，本案業依土地徵收條例規定踐行協議價購程序，案內部分土地所有權人因未能辦理繼承登記，故協議價購不成，依法辦理徵收。

(3) 適當性：

為達成都市計畫規劃目標，提升當地居民出入交通安全及生活品質，依現行都市計畫所規劃之路線及路寬辦理闢建，且徵收範圍內並無合法建物，已將私有財產損失降到最低，故本計畫具適當與合理性。

(4) 合法性：

依據土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 48 條等規定辦理，符合合法性。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

農田及部分臨時建物。

七、土地改良物情形

本工程用地範圍內土地改良物（包含香蕉樹、磚造平房、圍牆、擋土牆、化糞池、輕重量鋼骨造等）均已完成協議價購。

八、一併徵收土地改良物

無，本工程用地範圍內土地改良物均已完成協議價購。

九、四鄰連接土地之使用狀況及其改良情形

本案之工程範圍北起田洋巷，南迄縣道 146 線（大溪路）與外環道路南段（大仁路 1 段）相接，用地西側緊鄰農業區，東側緊鄰住宅區，詳現況照片。

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，經彰化縣文化局 109 年 6 月 12 日彰文資字第 1090008502 號函及文化部文化資產局 109 年 6 月 16 日文資蹟字第 1093006973 號函覆，案內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。

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)本工程興辦計畫需要，本所分別於 107 年 12 月 26 日及 108 年 1 月 23 日，將舉辦第 1 次及第 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、彰化縣政府、本所及各村辦公處之公告處所、當地住戶之適當公共位置，並依土地登記簿、戶籍及稅籍所載住址，雙掛號郵寄通知有關之土地所有權人，並刊登新聞紙（民時新聞報 107 年 12 月 27 日、108 年 1 月 25 日），及張貼於本所網站，並分別於 108 年 1 月 15 日及 108 年 2 月 15 日於本所 2 樓禮堂舉行公聽會，詳如後附公告與刊登新聞紙文件影本及張貼於本所網站證明文件，及公聽會之紀錄影本。

(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、適當性及合法性，並已拍照存檔。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，並分別於 108 年 1 月 21 日、108 年 2 月 22 日將第 1 場、第 2 場公聽會之會議紀錄公告於需用土地所在地之公共地方、彰化縣政府、本所及各村辦公處之公告處所、當地住戶之適當公共位置，及張貼於本所網站，並以書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如后附會議紀錄公告及張貼於本

所網站證明文件。

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它方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

(一)協議價購辦理經過情形

- 1、本案協議價購會，經本所 108 年 2 月 23 日彰大鄉建字第 1080002900 號開會通知單通知土地及土地改良物所有權人協議，依規定檢附協議價購價格來源說明資料、協議價購地價表併同開會通知單提供予土地及土地改良物所有權人，並於 108 年 3 月 11 日在大村鄉公所 2 樓禮堂與土地及土地改良物所有權人召開協議價購會議，詳如後附協議價購通知及協議價購會議紀錄影本。
- 2、為保障所有權人權益及落實協議價購精神，本所以 109 年 8 月 14 日彰大鄉建字第 10900130022 號函，再通知未達成協議價購之土地所有權人賴○○（歿）及賴○○（歿）之全體繼承人協議價購，均合法送達，惟其全體繼承人未於期限內提出同意協議價購及陳述意見。
- 3、未同意協議價購原因：本案工程範圍土地計 13 筆，所有權人 22 人，其中 20 人同意協議價購，另 2 名土地所有權人賴○○及賴○○已死亡，繼承人未辦理繼承登記，致無法達成協議，爰依土地徵收條例申請徵收。

(二)本案協議價購市價參考資料及查估程序，分述如下：

1、委由專業不動產估價師查估市價：

本案地價補償市價資訊之取得，本所係委託專業公正之不動產估價師評估本案協議價購之正常市場價格，不動產估價師已實地去現場進行勘察，並就內政部不動產交易實價查詢服務網進行價格的調查，蒐集近 2 年來使用分區相同、使用性質相近之 3 件以上土地買賣實例作分析，針對查估之標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析等因素後，以所蒐集之買賣實例評估預定徵收土地範圍之合理的價格，訂定用地範圍內

各土地之協議價購市價（每平方公尺 19,800 元至 23,800 元），據此製作不動產估價報告書以供本所與地主間協議價購之參考依據，以符合土地徵收條例第 11 條之規定。

2、另土地改良物則依據彰化縣政府所訂查估補償標準計算，均符合土地徵收條例第 11 條規定以市價與所有權人協議。

(三)所有權人陳述意見之情形：

1、本案申請徵收前，以書面通知所有權人陳述意見，該書面通知與協議價購通知一併為之。通知函依土地登記簿所載住址及相關戶籍、稅籍通知，均已合法送達土地所有權人及其繼承人，其中第 1 場公聽會及協議價購會均有陳述意見(第 2 場公聽會無人提出陳述意見)，詳附件五陳述意見及相關回應處理情形一覽表，另未與會者於陳述意見期間內皆未提出書面意見。

2、本所為求慎重，又於 108 年 4 月 18 日彰大鄉建字第 1080006015 號函及 109 年 8 月 14 日彰大鄉建字第 1090013022 號函再次給所有權人(繼承人) 7 天以上之陳述意見機會，期滿亦無人提出陳述意見。

十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳徵收土地清冊。

十四、被徵收土地之使用配置

詳土地使用計畫圖。

十五、有無涉及原住民土地之徵收

本案無涉及原住民土地之徵收。

十六、安置計畫

本案無徵收土地改良物(含建築改良物)，無需訂定安置計畫。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一)計畫目的：本計畫道路為本鄉外環道路西段，開闢完成之後，將促進本鄉都市計畫區西側道路交通路網完整及區域建設發展。

(二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三)計畫進度：已於 109 年 8 月就協議價購取得土地先行開工，預定 110 年 12 月底完工。

十八、應需補償金額總數及其分配

(一)應需補償金額總數：新台幣 90 萬 0,802 元。

(二)地價補償金額：新台幣 90 萬 0,802 元。

(三)土地改良物補償金額：無。

(四)遷移費金額：無。

(五)其他補償費：無。

十九、準備金額總數及其來源

(一)原準備金額總數：新台幣 7,000 萬元。本案因農建地區段劃分更正，致協議價購低於徵收補償擬評市價，經彰化縣地價及標準地價評議委員會建議重啟協議價購，致計畫經費較原來提高，本所爰提修正計畫，並獲得內政部營建署於 109 年 2 月 5 日營署中字第 1091019283 號函同意調整，調整後總經費為 1 億 22 萬 7,972 元(工程費 2,000 萬元、用地費 8,022 萬 7,972 元)，中央負擔 3,649 萬 6,164 元，地方負擔 6,373 萬 1,808 元。

(二)經費來源及概算：

本計畫編列用地費 8,022 萬 7,972 元，中央及縣府補助款已納入 109 年度第 1 次追加減預算，本所自籌款則由 108 年保留款繼續留用，所編預算已足數支應，並無造成財政排擠效果。

(三)本案用地徵收市價業經本縣地價評議委員會於 109 年 6 月 16 日召開 109 年第 2 次會議第五案評議通過(查估基準日為 109 年 3 月 1 日)，詳見 109 年 6 月 24 日府地價字第 1090222636 號函檢送之徵收土地宗地市價清冊。

需用土地人：彰化縣大村鄉公所

代 表 人：鄉長 游盛

中 華 民 國 1 0 9 年 7 月

徵收土地圖說

