

案件編號：108A02N0166

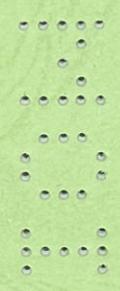


內政部/08年11月8日台內地字第 1080266070 號函核准徵

收

臺鐵永靖車站聯外道路新闢工程用地
徵收土地計畫書

彰化縣政府



中華民國 108 年 10 月

徵 收 土 地 計 畫 書

本府為辦理「臺鐵永靖車站聯外道路新闢工程」用地需要，擬徵收坐落彰化縣永靖鄉興寧段 272 地號內等 2 筆土地，合計面積 0.038365 公頃，並擬一併徵收其土地改良物。案內非編定為交通用地之土地，並請一併核准變更編定為交通用地。本案工程經本府認定，非屬建築法第 7 條所稱之雜項工作物，得免依非都市土地變更編定執行要點第 3 點第 2、3 項規定辦理(附件二)。案內農業用地業經本府 108 年 9 月 11 日府農務字第 1080321506 號書函同意變更為非農業用途使用(附件二)，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 16 份，請准予照案徵收。

此 請

內政部

一、徵收土地原因

為辦理「臺鐵永靖車站聯外道路新闢工程」，必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落彰化縣永靖鄉興寧段 272 地號內等 2 筆土地，合計面積 0.038365 公頃。詳如徵收土地清冊(附件七)、徵收土地圖說(附件十二)。
- (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 3 點規定，本案勘選之用地屬非都市土地範圍，已就損失最小之地方為之，並儘量避免建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位，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。
- (三) 本案徵收土地所在地範圍內有特定農業區農牧用地，擬徵

收坐落彰化縣永靖鄉興寧段 272 地號內等 2 筆筆私有土地，合計面積 0.038365 公頃，特定農業區農牧用地總面積 0.038365 公頃，占工程用地範圍 100.00%，本工程屬交通事業符合土地徵收條例第 3 條之 1 及其施行細則第 2 條之 1 之規定。

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 款規定及公路法第 9 條第 1 項規定。本案屬交通事業，故特定農業區農牧用地符合土地徵收條例第 3 條之 1 第 4 項規定得徵收情形。
- (三) 奉准興辦事業文件：如后附本府 108 年 7 月 31 日簽呈影本、交通部公路總局 107 年 11 月 8 日路規計字第 1070130029A 號函及交通部 107 年 11 月 5 日交路(一)字第 1078600605 號函(附件一)。

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：
本案道路起點自臺鐵永靖車站南側之永崙路，沿臺鐵縱貫線西側往南，終點於鄉道彰 144 線(永興路一段)平面路口止，路線定線原則為儘量減少用地徵收且減少拆遷民房，符合地方及交通的需求。藉由本新闢道路，可改善永崙路、九分路路幅過窄、線形不佳，取代前述巷道成為主要出入路徑，避開現存瓶頸，藉由平直寬闊的道路供給提升交通安全。(附件十六)
- (二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：
本工程北端起點位於臺鐵永靖車站南側之永崙路起往南，與鄉道彰 80-1 線(九分路)平面交叉，沿臺鐵縱貫線西側往南，南端終點位於鄉道彰 144 線(永興路一段)平面路口止，

道路長度為 365 公尺，道路寬度為 10 公尺。徵收範圍現況主要為農業使用，為保障私有財產並避免民眾抗爭，本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、行車安全性、便利性，並儘量利用現有道路及公有土地，降低私有財產權侵害，為維持道路完整性及交通安全，無意願者無法剔除，故徵收私有土地已達必要最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本案起點自臺鐵永靖車站南側之永崙路，沿臺鐵縱貫線西側往南，終點於鄉道彰 144 線(永興路一段)平面路口止，道路沿線皆為農田、果樹、空地，路線已達到避免大規模拆遷及最合理土地利用之目標，因此擬徵收之私有土地為道路開闢工程必須使用之土地，故用地範圍並無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

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，本府每年將需額外編列預算，造成本府財政負擔，且該等方式將導致原土地所有權人無法作其他使用；另本府目前所持有土地均有其特定使用之用途，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；本案迄今亦尚未接獲所有權人願意捐贈土地之意思表示。以上其他取得方式經研判為不可行，業經本府召開協議價購會議，與所有權人協議結果，部分所有權人未能達成協議，爰依規定辦理徵收。

(五) 其他評估必要性理由：

臺鐵永靖車站非位於永靖市區，車站與重要人口集居區聯絡方式，以透過九分路往來五汙村以及利用永崙路、永興路往來市中心，上述道路均為路寬 5~6 公尺之單向車道，

且九分路及永崙路沿街住宅建物密集，聯外交通與居民生活互為干擾，形成臺鐵永靖車站聯外道路瓶頸所在，也造成交通安全之隱憂，透過本案計畫道路開闢後，可改善永崙路、九分路路幅過窄、線形不佳，取代前述巷道成為主要出入路徑，避開現存瓶頸，藉由平直寬闊的道路供給提升地區道路之服務機能及居民、用路人之安全，帶動區域發展與地方繁榮，故本案道路之開闢實有其必要性。

五、 公益性及必要性評估報告：

(一) 社會因素

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：本案道路工程總長約 365 公尺，寬 10 公尺，其影響私有土地共計 8 筆，面積約 2053.49 平方公尺，土地所有權人 30 人，計畫路線共經過社頭鄉新厝村、永靖鄉永興村共 2 個村，依彰化縣政府民政處 108 年 09 月資料統計，年齡結構分布於 15~64 歲之間，主要以 10~64 歲之青壯年人口為主，約 2,651 人，占全村人口 75.51%，65 歲以上之老年人口約 599 人，占全村人口 17.06%，0~14 歲的幼年人口約 406 人，占全村人口 11.56%，總居住人口數合計為 3,511 人。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，將改善居民來往永靖車站之便利性及安全性，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影響：本興辦事業多屬非都市土地特定農業區農牧用地，本工程計畫範圍未通過環境敏感地區，本案計畫開闢 10 米路寬，降低雙向會車之危險性，增進道路安全性及行車舒適度，提升周邊居民及往來用路人安全，減少交通事故發生，增加區域內交通路網，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影響：現況土地上無弱勢族群居住，本計畫以不影響居住、生活為基準，工程範圍現況多為農業耕作，計畫完成後，可有效改善鄰近居民通行之安全性與便利性，提升地區交通及生活環境，故本案徵收不影響居住權益及生計，對弱勢族群之生活型態無負面影響。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：目前本區域不便於救護、垃圾車輛及防汛搶險車輛進出，本案道路將開闢為 10 米寬，將連通現況道路，避免用路人繞道及縮短行車距離。且能保障本區治安，增加對健康風險之管理。

(二) 經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：本興辦事業可促進周邊產業經濟發展，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；同時交通開闢可提升沿線周邊土地價值，有增加其他稅收之機會且增加政府稅收。
2. 徵收計畫對糧食安全影響：本工程範圍內作物多為水稻等農作物，使用土地僅為線狀小面積，本工程開闢完成可提升農產品運輸品質，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：本案道路之開闢可增加區域內交通路網，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：本案已納入交通部公路總局「生活圈道路交通系統建設計畫(公路系統)8年(104-111)計畫」，經費來源包含中央補助款及地方自籌款，並經本縣議會

108年3月22日彰會議字第1080000560號函同意墊付及由本府提列年度預算辦理。(附件十)

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：徵收範圍內沒有林漁牧產業，主要為農業區農牧用地，範圍內作物多為水稻、果樹、空地，使用土地僅為線狀小面積，對農林漁牧產業鏈不會造成大規模影響，反之，本工程可提升農產品運輸品質，進而增加農產品輸出，並促進當地農牧銷售等產業成長，故不影響糧食安全與農林漁牧產業鏈。
6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：本案依據整體規劃，開闢工程完成後可提供安全及優質之道路系統，發揮整體土地利用之效能，提升改善永靖車站聯外道路交通功能，並改善地區之交通系統與道路服務水準，故能發揮土地使用之完整性。

(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太大影響。
2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：經查依本府文化局108年8月15日彰文資字第1080007872號函及文化部文化資產局108年8月20日文資蹟字第1083008993號函，本案範圍內無依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。(附件十五)
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，但完工後可使交通順

暢度提升，改善周邊居民安全，強化對外交通之連結性及便利性，提高該地區生活品質。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：本案道路開闢範圍多為農業使用，未通過環境敏感地區，路線範圍內相關動植物生態並無需特別加以保護或於施工時需迴避之物種。該地區亦無特殊生態環境，然道路開闢工程之機具噪音擾動勢必無法避免，惟影響範圍僅限於道路兩旁及工區範圍，對本區生態環境影響並不大。依據彰化縣環境保護局 107 年 3 月 21 日彰環綜字第 1070012871 號函，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，故無須辦理環境影響評估。(附件十四)
5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：本工程開闢後，能提升交通順暢度，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：

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」層面之面向之一，本府依永續發展的理念，研擬永靖鄉整體的交通運輸政策，基於落實「永續發展」理念及因應「節能減碳」需求，架構永靖地區便捷交通網，穩健發展永靖地區之交通運輸，提供優質永續之交通運輸服務，本工程即依上開理念規劃建設。預計工程完工後將可有效提升民眾通行之便利，改善交通服務水準，並有助於區域之整體發展，平衡城鄉差距，因此本計畫之推行對當地區域暨國家之整體永續發展

有正向助益。

2. 永續指標：響應公共建設符合環保、節能減碳概念，將採土方就地平衡、採用可回收再生及廢棄物減量等，並以 LED 路燈取代高壓鈉氣路燈，確保人民擁有安全、健康及舒適運輸環境，創造以人為本的運輸系統，透過上述措施當可達永續指標。
3. 國土計畫：本案工程用地包括特定農業區交通用地、農牧用地，徵收作交通事業使用後，非屬交通用地者將依規定辦理一併變更編定為交通用地，符合現行區域計畫使用管制變更編定之相關規定。

整體規劃目的在於改善地區聯外交通系統與地區道路系統品質，以配合地方未來發展提高居民就業可及性；加強公共建設及落實生活圈建設構想以促進區域均衡發展，縮小城鄉差距，改善生活環境品質及增進公共福利，並確保國土資源永續利用。

(五) 綜合評估分析：

1. 公益性：本案完工後將可有效改善臺鐵永靖車站聯外道路交通瓶頸現象，增進道路安全性及行車舒適度，強化區域性交通與地方性交通路網之運輸機能，提升整體道路服務品質及服務功能。
2. 必要性：臺鐵永靖車站周邊現有腹地及聯外道路狹小，為改善臺鐵永靖車站的聯外道路交通功能，擬自站區往南沿鐵路縱貫線西側新闢道路改善聯外交通瓶頸，計畫道路寬 10 公尺，符合地方及交通的需求，藉由平直寬闊的道路供給提升交通安全，故本道路開闢確有其必要性。
3. 適當性：本工程擬徵收之私有土地，為保障私有財產並避免民眾抗爭，已在工程設計及路權寬度規劃時考量民

眾權益影響最小(拆除面積最少)、所需工程經費最低及環境衝擊最微，並儘量利用既有道路規劃之設計原則辦理，以減少徵收用地面積、地上物拆遷及降低私有財產損失，使本計畫更具適當性。

4. 合法性：依據土地徵收條例第 3 條第 2 款規定及公路法第 9 條第 1 項規定辦理。

六、 土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

用地範圍內之土地改良物使用現況，包含紅磚圍牆、水泥地面、鋼鐵條、鐵門、鐵絲網等附屬雜項建造物；其餘農作改良物包含水稻、短期葉菜、果樹及觀賞花木類。既有道路內之私有土地，均已列入徵收。其土地改良物之使用人姓名、住所詳如徵收土地改良物清冊。(附件八)

七、 土地改良物情形

詳如徵收土地改良物清冊。(附件八)

八、 一併徵收土地改良物

有，詳如徵收土地改良物清冊。(附件八)

九、 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本工程北端起點位於臺鐵永靖車站南側之永崙路起往南，與鄉道彰 80-1 線(九分路)平面交叉，沿臺鐵縱貫線西側往南，南端終點位於鄉道彰 144 線(永興路一段)平面路口止，道路長度為 365 公尺，道路寬度為 10 公尺，用地西側土地現況以種植農作物為主，沿線有零星之附屬雜項建造物，東側則與臺鐵鐵道比鄰。

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，案內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。(附件十五)

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) 本府第一次及第二次公聽會以 108 年 6 月 14 日府工新字第

1080203079 號公告及 108 年 7 月 8 日府工新字第 1080234082 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、本府、永靖鄉公所、社頭鄉公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，且刊登新聞紙(中華日報 108 年 6 月 17 日及 18 日、108 年 7 月 11 日及 12 日)及張貼於本府網站，並於 108 年 6 月 28 日及 108 年 7 月 22 日於本縣永靖鄉公所 3 樓禮堂舉行公聽會，詳如后附公告與刊登新聞紙文件影本及張貼於本府網站證明文件，及公聽會之紀錄影本(附件三、附件四)。

- (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，並已拍照及錄影存檔(附件三、附件四)。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 108 年 7 月 4 日、108 年 7 月 29 日公告於需用土地所在地之公共地方、本府、永靖鄉公所、社頭鄉公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，及張貼於本府網站，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府網站證明文件(附件三、附件四)。
- (四) 於民國 108 年 7 月 22 日第二場公聽會，針對 108 年 6 月 28 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，詳如后附 108 年 7 月 4 日府工新字第 1080230453A 號函檢送之會議記錄(附件三、附件四)。

十二、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或其他方式取

得之經過情形及所有權人陳述意見之情形：

- (一) 本案經本府 108 年 8 月 21 日府工新字第 1080293968 號開會通知單，通知土地及土地改良物所有權人協議，並於 108 年 8 月 29 日在本縣永靖鄉公所 3 樓禮堂與土地及土地改良物所有權人召開協議價購會議，詳如后附協議價購通知及 108 年 9 月 6 日府工新字第 1080316283 號函檢送協議價購會議紀錄影本（附件五）。
- (二) 本工程案範圍內之私有土地計有 8 筆，經協議結果，本府已竭力完成 6 筆土地協議價購，計有 7 人同意協議價購，其餘 2 筆土地為部分所有權人死亡未辦理繼承登記、住所不明或共同共有土地分割等事由，無法辦理土地所有權移轉登記，因此無法與部分所有權人達成協議價購。
- (三) 本案已於 108 年 3 月 11 日及 108 年 8 月 14 日向各管轄之戶政事務所、彰化縣地方稅務局員林分局函查土地所有權人之住址，其中李 0、李 00、李 0 等 3 人已死亡且未辦繼承，經清查該 3 人之全體繼承人後，本府業依 108 年 8 月 21 日府工新字第 1080293968 號函對李 0 等 3 人查得之全體繼承人進行協議並給予陳述意見期限，除李 0 之繼承人張 0 開會及陳述意見通知因查無此址遭退回，其餘皆已合法送達。另所有權人李 00 因查無此地址遭退回協議價購開會通知單及協議價購會議紀錄影本。
- (四) 因案內部分土地及土地改良物所有權人李 0、李 00、李 0 等 3 人已死亡且未辦繼承及李 00 因查無此址遭退回，本府已於 108 年 9 月 9 日府工新字第 1080319779 號函將協議價購通知及會議記錄辦理公示送達並給予陳述意見期限在案，詳如后附公示送達相關文件影本(附件十一)。
- (五) 所有權人劉 00 等人於得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見共計 3 件，詳如后附陳述書及陳述意見回覆處理情

形相關函文影本及土地所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表(附件六),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。

(六) 本案協議價購價格：本案協議價購土地之價格係以市價與所有權人協議，其評估過程說明如下：

1. 本案協議價購土地之價格，係依據土地徵收條例第 11 條規定及內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號函釋略以：「按本部 101 年 2 月 2 日台內地字第 1010085864 號函釋：『協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，該市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估。』是以，本案委由不動產估價師查估，協議價購土地之價格經報奉核定，係以本案工程範圍內之土地於協議當期土地之市價(估價師針對勘估標的進行產權、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，訂定範圍內各地號之協議市價。)計算。土地改良物，其協議價購之價格參照彰化縣政府所訂查估補償標準計算(附件五)。
2. 本案地價補償市價資訊之取得，本府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 件以上特定農業區農牧用地買賣實例作分析，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區，並於預定徵收土地範圍內之土地選取具代表性之特定農業區農牧用地社頭鄉新厝段 356-1、357-1 地號作為比準地，以比較法進行評估，

復針對各宗土地與比準地之間，彼此區域因素(如：區域自然條件、土地改良情形及距離公共設施之遠近等)與個別因素(如：宗地面積、寬深度、有無臨路、臨路寬度及是否具商業效益等)之不同進行比較、調整，不動產估價師據此製作不動產估價報告書以供本府與地主間協議價購之參考依據，(附件五)。

3. 土地改良物則依據本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。

十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳徵收土地清冊及徵收土地改良物清冊。(附件七、附件八)

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖。(附件十三)

十五、有無涉及原住民土地之徵收

無，案內無涉及原住民土地之徵收。

十六、安置計畫

無。本案工程範圍內無可居住之合法建物。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：本計畫為改善臺鐵永靖車站聯外道路交通瓶頸現象，增進道路安全性及行車舒適度，強化區域性交通與地方性交通路網之運輸機能，以提高民眾之生活品質，建構地區完善之交通路網。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說(附件十二)。

(三) 計畫進度：預定 109 年 2 月開工，並於 109 年 7 月完工。

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 2,157,738 元。

(二) 地價補償金額：新台幣 2,110,075 元。

(三) 土地改良物補償金額：新台幣 47,663 元。

(四) 其他補償費：無。

十九、準備金額總數及其來源

- (一) 準備金額總數：總計新台幣 15,700,000 元，足敷支應市價徵收價款。
- (二) 經費來源及概算：本案已納入交通部公路總局「生活圈道路交通系統建設計畫（公路系統）8年（104-111）計畫」匡列中央款預算補助，經費來源包含中央補助款及地方自籌款計新台幣15,700,000元。（附件十）
- (三) 本案徵收市價業經 108 年 9 月 20 日本縣地價及標準地價評議委員會 108 年第 4 次會議評議通過，詳見 108 年 9 月 26 日府地價字第 1080339678 號函檢送之徵收土地宗地市價清冊。（附件九）

二十、附件

- (一) 奉准興辦事業計畫文件影本
- (二) 農業用地變更同意函、非屬建築法之雜項工作物查詢函
- (三) 舉辦第一次公聽會公告、刊登新聞紙與會議紀錄等文件影本
- (四) 舉辦第二次公聽會公告、刊登新聞紙與會議紀錄等文件影本
- (五) 通知土地及土地改良物所有權人協議價購及會議紀錄等文件影本
- (六) 所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表
- (七) 徵收土地清冊
- (八) 徵收土地改良物清冊
- (九) 本案經彰化縣地價評議委員會評定徵收市價之相關證明文件
- (十) 經費來源證明文件(預算證明書)
- (十一) 公示送達等文件影本
- (十二) 徵收土地圖說
- (十三) 土地使用計畫圖
- (十四) 無須辦理環境影響評估文件影本
- (十五) 區內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築文件影本
- (十六) 交通流量分析

需用土地人：彰化縣政府

代 表 人：縣長 王 惠 美

中 華 民 國 108 年 10 月