

案件編號：108A02X0003

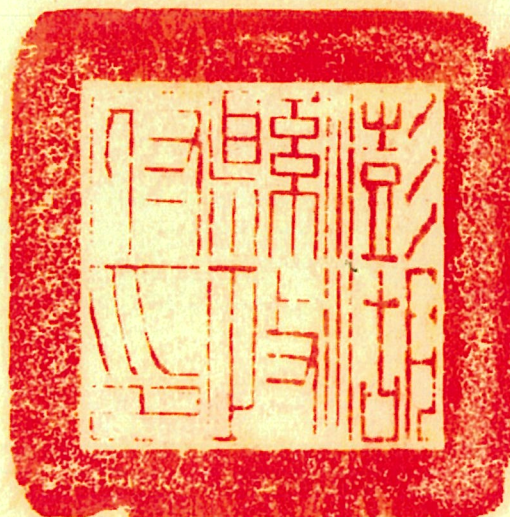


內政部 108 年 8 月 1 日 台內地字第 1080264241

號函核准徵收

鎖港至山水聯外道路拓寬工程
徵收土地計畫書

○○○○○
○
○○○○○
○○○
○○○
○○○
○○○
○○○



澎湖縣政府

中華民國 108 年 6 月 日

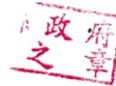
徵收土地計畫書

澎湖縣政府為辦理「鎖港至山水聯外道路拓寬工程」用地需要，擬徵收坐落於澎湖縣馬公市山水北段 266-1 地號等 8 筆土地，合計面積 0.017462 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 12 份，請准予照案徵收。

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。本案工程並經本府建築主管機關以 107 年 7 月 2 日府建管字第 1070844816 號函認定該工程非屬建築法第 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。案內使用之農業用地業已徵得本府農業主管機關以 107 年 7 月 13 日府授農牧字第 1070006452 號函同意由一般農業區農牧用地變更為同區交通用地使用。

此請

內政部



一、徵收土地原因

為辦理「鎖港至山水聯外道路拓寬工程」，以配合銜接鎖港都市計畫 2 號道路，減少鎖港及山水社區往返之路程，並考量整體觀光發展之需求，辦理道路拓寬工程，必須使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一) 擬徵收坐落於澎湖縣馬公市山水北段 266-1 地號等 8 筆土地，合計面積 0.017462 公頃，詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

(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 3 點規定，就損失最少之地方為之，並儘量避免使用耕地、建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位及特定目的區位土地暨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) 徵收土地範圍內無特定農業區農牧用地。

三、興辦事業之種類及法令依據

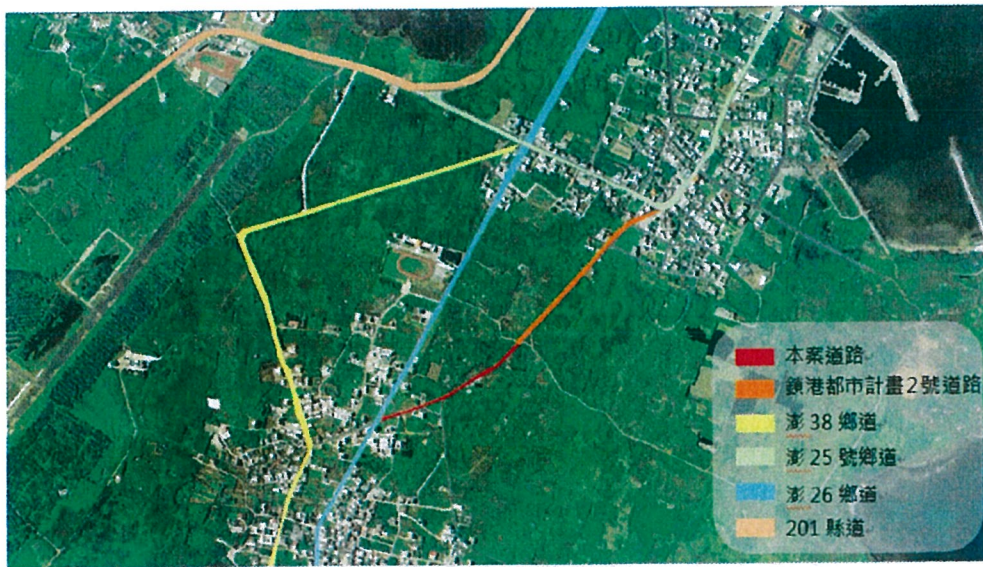
(一) 興辦事業之種類：交通事業。

(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。

(三)  奉准興辦事業文件：

1. 本案土地屬非都市計畫之道路用地，本府本於權責辦理，詳後附本府 107 年 4 月 24 日奉准興辦事業計畫簽文。

2. 本案為村里道路且涉及用地取得，並無相關計畫可供申請補助，故於 107 年 3 月 30 日 1071002811 號簽文簽奉鈞長同意提請墊付案，並於澎湖縣議會 107 年 5 月 1 日澎議議字第 1070000729 號函同意墊付。



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

現有道路寬度約 5.5 公尺，除澎 26 號線外，本案道路為當地民眾往返鎖港及山水社區之主要道路，且適逢觀光季節及民俗節慶時，交通容量日漸不足；爰為疏解本案道路之車流，經考量土地利用完整性及行車安全等因素，於路線規劃考量係以公有地為主，如兩側皆為私有地則由既有道路中心線作計畫道路中心線，擬辦理拓寬寬度為 8 公尺，道路長度約為 423 公尺。

本案計畫屬道路拓寬工程，完工後將永久提供公眾通行使用，導致私有土地所有權人無法繼續行使土地權利，故必須取得範圍內私有土地之所有權，達成使用目的。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

用地範圍屬線形帶狀，經考量現場地形、土地利

用完整性、行車安全性及便利性等進行規劃設計，勘選使用之土地均為達成道路改善效益必需之最小使用限度範圍，並已考慮到儘量利用周邊公有土地及交通用地。

本案道路擬辦理拓寬寬度為 8 公尺，使用私有土地部份面積為 175.13 平方公尺，占用地面積 5.01%（其中已完成協議價購或以其他方式取得者面積為 0.29%，擬採徵收方式取得者面積為 99.71%），將私有土地徵收範圍降低，已使徵收範圍達最小限度。

（三）用地勘選有無其他可替代地區

本計畫屬道路拓寬工程，辦理拓寬寬度為 8 公尺，為發揮道路功能及行車順暢安全，已就往返鎖港及山水社區之兩條主要道路（本案道路及澎 26 號鄉道）之道路工程、交通工程、結構工程等綜合評估。

經評估，澎 26 號鄉道計畫寬度為 12 公尺，現已完成拓寬，周邊已住宅林立，若再行辦理拓寬，須拆遷眾多民宅，可行性較低；本案道路兩側目前幾無建築物或圍牆等土地改良物，為儘量避免通過人口住宅密集地區及環境敏感地區等，本案勘選之土地已無其他更適當區域可資替代。

（四）是否有其他取得方式

本案係屬供公眾通行之道路，於道路拓寬完成後，除公有地需變更為交通用地之外，於擬徵收私有地亦併同變更為交通用地使用。又拓寬後之土地係永久性使用，其確實有實質取得土地之需求，其他取得

土地方式可行性茲列明並分析如後。

1. 設定地上權：本案係定著於土地上之道路工程，且係永久使用，為配合工程施工及後續開發管理之考量，且非穿越土地之上下而得依土地徵收條例第 57 條規定協議或徵收地上權，爰不宜以設定地上權方式取得。
2. 聯合開發：雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本案為道路用地，依工程屬性不適合聯合開發，且涉及資金籌措等技術問題，亦不可行。
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，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續，惟並無人有捐贈意願。
4. 公私有土地交換（以地易地）：本府所承辦業務為開闢道路，所取得之土地均需作為公眾通行使用，係為交通用地，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

綜上，本府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，協議不成始以徵收方式辦理。

（五）其他評估必要性理由

本案業經辦理三場公聽會，並聽取民眾建議及雙方溝通後，已取得絕大多數地主、居民支持，並完成土地改良物協議價購作業，將儘速執行本案，以利地方繁榮。又考量現況道路鄰接鎖港都市計畫 2 號道路，然本案路寬度僅 5.5 公尺，且本縣觀光人次逐年增加，交通容量日漸不足，確實有儘速執行本案之需

求，以避免產生社會負面之影響情形。於道路拓寬後，可加強路網通行之順暢，有效提供區內就業人口至其他地區之工作旅次。

五、公益性及必要性評估報告

（一）社會因素

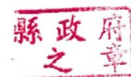
1. 徵收所影響人口之多寡：案內辦理道路徵收範圍之用地計 8 筆，面積為 0.017462 公頃，受影響土地所有權人約計有 32 人。然而，本案位於馬公市鎖港社區及山水社區，屬鄉村區域，已評估影響用地範圍最少之情形，故將徵收影響人口降為最低。本案於道路拓寬後，交通進出之便利性，有助於澎湖觀光發展及旅遊車輛等不特定人進出，進而帶動地方政府經濟稅收及產業觀光發展。

2. 年齡結構影響：因本地年輕人口外流比例偏高，案內用地範圍所影響之土地所有權人，依與會人數現況其年齡分佈於中壯年至老年人口為多數，屬於年齡結構之穩定型。本縣因受限社會環境因素影響，人口大多外移至台灣本島或離鄉背景工作，考量拓寬完成後，將可能引入外來人口進而改變該區域年齡結構，帶動地方發展。

3. 徵收計畫對周圍社會現況影響：案內拓寬路段非屬於都市計畫區範圍內，周邊大多為交通用地與農業用地，拓寬道路完工後，將大幅改善地區交通，並於路寬足夠情形劃設中心線，確實區隔雙向車輛，

除可確保行車安全外，亦提昇周邊社會生活品質。

4. 徵收對弱勢族群生活型態影響：案內土地並無有弱勢人口存在，且範圍之土地改良物係不影響主結構安全之圍牆一道，無拆除房屋之情形；且本計畫完工後，因提升地方道路交通品質，改善生活環境，計畫範圍外週遭之弱勢族群可一併獲得改善。
5. 徵收對居民健康風險之影響程度：本案辦理徵收後主要開發作為道路使用，並依據行政院環保署營建工程空氣污染防治設施管理辦理之規定，於設計及施工過程中納入對廢棄物、空氣品質及交通維持等相關防治措施。執行目標在於提供該地區住戶聯外交通往來之便利性，提高行車安全及改善交通品質，連帶對人民生命財產安全、意外事件降低都有正向影響。



(二) 經濟因素

1. 稅收影響：本案執行目標為提高整體公共設施規劃之完整性，故預計本案完成後，可能帶動人口推拉，進而帶動該地區之改變，且澎南地區近年觀光發展興盛，可能帶動如人口遷入情形大幅增加，地價上漲，對地方政府稅收產生影響，增加政府地價稅及房屋稅等相關收入。且因人口增加致新商家營業，則亦有增加營所稅收入之情形。
2. 糧食安全影響：案內用地範圍以交通用地及農業用地為多數，經查部份土地已做道路使用，且所徵收之私人用地範圍內查大多無種植農林作物，故道路拓寬對周邊地區糧食安全實無顯著影響。另因應道

路拓寬，本案內部閒置土地將有機會開發，可增加農作物耕作生產產值。

3. 增減就業或轉業人口影響：本案土地徵收後為道路使用，就交通層面來分析，於道路拓寬後，可與澎26 號鄉道形成環狀動線，除可帶動兩社區間工商業發展，加強路網通行之順暢，有效提供區內就業人口至其他地區之工作旅次，亦或於商業活動增加情形下，將促進該地區就業及繁榮。

4. 徵收費用、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「鎖港至山水聯外道路拓寬工程」經費於 107 年 3 月 30 日 1071002811 號簽文簽奉鈞長同意提請墊付案，並於澎湖縣議會 107 年 5 月 1 日澎議議字第 1070000729 號函同意墊付。編列於本府 108 年度交通建設工程—村里道路改善工程—設備及投資—公共建設及設施費—辦理鎖港至山水聯外道路拓寬工程項下列支；私有土地徵收費用依「澎湖縣地價及標準地價評議委員會 107 年第 3 次會議」土地徵收補償市價評議概估約須新台幣 91 萬 7,761 元，總計應需補償金額總數為新台幣 91 萬 7,761 元。

5. 農林漁牧產業鏈影響：本計畫用地範圍整體面積有限，案內土地編定以交通用地、農牧用地為多數，惟多為閒置之空地，未有農林漁牧產業經營之情形，現僅就農業產業而言，經查所徵收之私人用地範圍內無種植農林作物。故本道路拓寬對現況農林漁牧產業鏈並不致造成負面影響。且因應道路開

闢，本案內部閒置土地將有機會開發，促進農林漁牧業正向發展。

6. 土地利用完整性影響：本徵收計畫範圍係以道路中心線為主，因路權所需範圍而劃設，沿線所需徵收之土地面積多僅部份面積，其餘面積尚屬塊狀完整使用，未造成土地零碎切割。再者，於公共設施整體規劃完成後，該地區土地利用價值及土地使用程度亦隨之變動，對於社區土地運用有正向之影響。

(三) 文化及生態因素

1. 對城鄉自然風貌改變影響：本案用地範圍為一般農業區，道路拓寬為帶動本縣鄉鎮間之聯絡道路，在整體公共設施規劃納入城鄉自然風貌之考量，對城鄉自然風貌應不造成影響。
2. 對文化古蹟改變影響：本案用地範圍內用地為農牧及交通用地等，土地改良物未有依文化資產保存法公告之古蹟、遺址或歷史建築，故對文化古蹟無顯著影響。日後施工時，倘發地下相關文物資產，將責成施工單位相關規定辦理。
3. 生活條件或模式發生改變影響：透過本次道路拓寬工程可提升該地區交通便利性，增強路網聯絡之條件，促進地方公共建設之推動，於道路拓寬後，可能帶動人口推拉、加強道路通行之順暢，活化該區商業活動，促進地區繁榮，對居民原本之生活條件或模式有正向之影響。
4. 對地區生態環境影響：本案為道路拓寬工程，計畫

徵收土地位於既有道路外側，不涉及鄰近建築聚落之改變，且案內用地範圍以交通及農牧用地為多數，原大多屬閒置空地或蔓生雜草木，面積不大且施工過程並未涉及建物拆除或大量挖填方，故本案對於農業經營及生態環境未有造成衝擊之顯著情形，亦不涉及地區生態環境之改變。本案並於 107 年 7 月 3 日澎湖縣政府環境保護局澎環治字第 1070005203 號函核定免實施環境影響評估。

5. 周邊居民或社會整體之影響：

(1) 本案道路原即為連接鎖港社區與山水社區之道路，完工後，由於道路拓寬可能帶動地方交通便利性，增加兩社區之人口流動，並提升與周邊鄰近社區間之互動，擴張地區發展既有範疇，帶動社區間共同發展之可能。



(2) 案內計畫徵收後原地主土地仍面臨道路，對地方權益影響有限，於道路拓寬完成後，可有效提升周邊既有道路之服務水準，對社會整體有正面之影響。

(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，故本案計畫拓寬道路，可縮減該地區聯外交通之時間，同時可能帶動地區人口之推拉，除可增加交通便利性，在永續發展之前提下並可促進地方成長。

2. 永續指標：

(1) 永續社會層面：藉由道路拓寬可改善道路聯絡之需求，提升當地居民交通便利與加強道路通行之順暢，帶動馬公市澎南地區之經濟發展，提升當地觀光業及地方性產業之稅收，達成國家發展之交通政策，對既有社會文化保留與延續具正面影響。

(2) 永續經濟層面：本計畫為本縣核定之重大公共建設，該道路拓寬可使聯外路網與交通運輸更加順暢，提升整體居民居住安全、生活環境、經濟環境及縣內觀光需求，進而增加稅收，達至良性循環之永續經濟。

3. 國土計畫：本案工程用地屬一般農業區農牧、殯葬、水利用地、特定目的事業用地，徵收作交通事業使用後，依規定辦理一併變更編定為交通用地，符合非都市土地使用管制、區域計畫及國土計畫。

(五) 其他因素：

本案道路為居民往返鎖港及山水之主要聯絡道路之一，現況路寬約 5.5 公尺，周邊尚未建築，且公有地居多，考量社區整體發展之需求，完成後可與澎 26 號鄉道搭配形成環狀動線，故規劃拓寬道路。本案道路計畫寬度為 8 公尺，經考量土地利用完整性及行車安全等因素，故研議辦理起點 0k+000（鄰近山水水塔）至終點 0k+423（澎 26 號鄉道交叉處）路段道路之拓寬，以改善該道路交通流量，必須使用本案土地。

六、土地使用之現況及其使用人姓名、住所

(一)多數土地空置，一筆用地上有公有圍牆等建築改良物。

(二)路權範圍內私有既成道路均已列入徵收。

七、土地改良物情形：已完成協議價購程序。

八、一併徵收土地改良物：無。

九、四鄰接連土地之使用現狀及其改良情形

東側起點鄰接鎖港都市計畫 2 號道路西側終點連接澎 26 號鄉道，道路南北向鄰接之土地為農牧用地及交通用地，且多為空置之土地。

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：無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。

十一、舉行公聽會或說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄。

(一) 業於 107 年 2 月 7 日、107 年 3 月 16 日及 108 年 3 月 15 日，將舉辦第一場、第二場及第三場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、澎湖縣政府、馬公市公所及所轄山水里及鎖港里辦公處之公告處所及村里住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住址通知有關之土地所有權人，並刊登至澎湖時報及澎湖日報並張貼於需用土地人網站。並於 107 年 2 月 23 日、107 年 3 月 30 日及 108 年 3 月 28 日舉行公聽會。詳如后附公告與刊登澎湖時報、澎湖日報文件影本及張貼於需用土地人網站證明文件，及三次公聽會之紀錄影本。

(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，且依徵收土地範圍勘選作業要點第五點規定將用地範圍之四至界線、公私有土地筆數、面積及各占用地面積之百分比及土地使用分區、編定情形及其面積比例等勘選需用私有土地合理適當範圍之說明、其他評估必要性理由及相關圖籍，併入興辦事業概況內於公聽會上揭示及說明。

- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 107 年 3 月 14 日、107 年 4 月 23 日及 108 年 4 月 15 日公告於需用土地所在地之公共地方、澎湖縣政府、馬公市公所及所轄山水里及鎖港里辦公處之公告處所及村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。詳如后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 107 年 3 月 14 日府工土字第 10710017352 號公告之第一場公聽會會議紀錄內針對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，惟陳述意見人未留聯絡方式無法向其寄送。第二場公聽會已針對 107 年 2 月 23 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。並於 107 年 4 月 23 日府工土字第 10710028622 號公告，針對 107 年 3 月 30 日第二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，並依「申請徵收前須用土地人舉行公聽會給予所有權人陳述意見機會作業要點」規定，依 107 年 4 月 23 日府工土字

第 10710028623 號函檢送會議紀錄予陳述意見者，第三場公聽會無人與會，本府於 108 年 4 月 15 日府工土字第 1081003036 號公告第三場公聽會會議紀錄。

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他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。

(一)本府以 107 年 6 月 14 日府工土字第 1071005384 號函通知土地及土地改良物所有權人協議以價購方式取得，協議之開會通知均已合法送達，並於 107 年 6 月 29 日與所有權人協議，詳如后附協議通知及與土地及土地改良物所有權人協議紀錄影本；本府並於 108 年 4 月 30 日府工土字第 1081003509 號函，與土地所有權人辦理第二次協議價購，詳如後附協議通知。

(二)本案於申請徵收前已依行政程序法第 102 條規定，併前開開會通知函，以書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，參加開會之土地及土地改良物所有權人所陳述之意見，除經本府及相關機關代表現場說明，均已記載於紀錄中，並均分別函復在案（詳後附陳述意見一覽表）。其餘土地所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。

(三)本案辦理協議價購用地取得係依據土地徵收條例第 11 條規定，依市價（市場正常交易價格）與所有權人協議，並依內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號函示說明「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。」。故本府第一次協議價購於 107 年 1 月 15 日及 107 年 1 月 31 日奉准請地政事務所提

供該工程範圍臨近地區正常交易價格及參考地政司全球資訊網資料，於 107 年 3 月 9 日召開市價協議價購用地取得估價小組會議，經會議決議農牧用地價格採每平方公尺 4,800 元（約每坪 15,867 元）交通用地價格採每平方公尺 5,200 元（約每坪 17,190 元）與土地所有權人辦理協議價購，並於協議價購會議上向土地所有權人說明交易實例之取得方式、估價方式及價格訂定之方式，並提供交易實例案件表格供參，詳如後附協議價購補償市價文件；第二次協議價購於 108 年 3 月 7 日奉准請地政事務所提供該工程範圍鄰近地區正常交易價格，及參考地政司全球資訊網資料，於 108 年 3 月 21 日召開市價協議價購用地取得估價小組會議，經會議決議農牧用地價格採每平方公尺 5,500 元（約每坪 18,181 元）與土地所有權人辦理協議價購，並於協議價購通知檢附交易實例之取得方式、估價方式及價格訂定之方式，並提供交易實例案件表格供參，詳如後附協議價購補償市價文件。

十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所：詳附徵收土地清冊。

十四、被徵收土地之使用配置：詳如土地使用計畫圖。

十五、有無涉及原住民土地之徵收：無

十六、安置計畫：無，案內無徵收建築改良物無須向社政單位查詢，故無土地徵收條例第 34 條之 1 規定情形。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

（一）計畫目的：

澎南地區觀光發展日漸蓬勃，考量社區整體發展之需求，現況道路已不敷使用確有拓寬之必要，故研議辦理起點 0k+000（鄰近山水水塔）至終點 0k+423（澎 26 號鄉道交叉處）路段道路之拓寬，以改善該道路交通流量，必須使用本案土地。

（二）計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

（三）計畫進度：預計於 108 年 9 月開工，109 年 3 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 91 萬 7,761 元。

（二）地價補償金額：新台幣 91 萬 7,761 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。

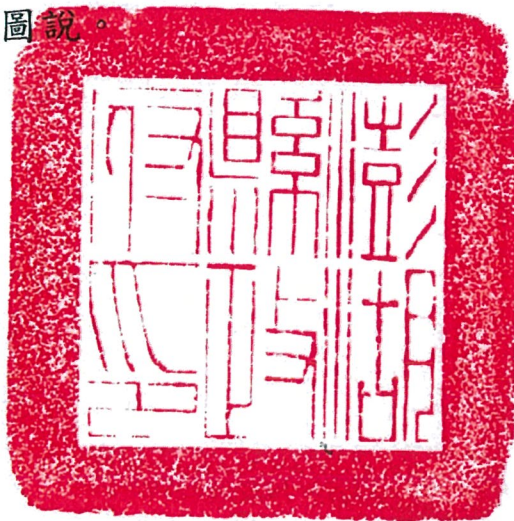
十九、準備金額總數及其來源

（一）準備金額總數：108 年度歲出預算 1,900 萬元（足敷支應）。

（二）經費來源及概算：編列於本府 108 年度交通建設工程—村里道路改善工程—設備及投資—公共建設及設施費—辦理鎖港至山水聯外道路拓寬工程項下列支；已提送澎湖縣政府地價評議委員會評定徵收市價（如附相關證明文件）。

附件：

- (一) 道路工程非屬建築法第 7 條所稱之雜項工作物文件影本。
- (二) 徵得農業用用地主管機關同意變更編定文件影本。
- (三) 奉准興辦事業計畫文件影本。
- (四) 免實施環境影響評估函影本。
- (五) 舉辦公聽會之公告與刊登新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本暨公聽會之紀錄影本（第一、二、三場公聽會）。
- (六) 通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得通知書影本暨協議價購會議紀錄之影本（第一、二次協議價購）。
- (七) 所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (八) 預算書影本。
- (九) 澎湖縣政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (十) 徵收土地清冊。
- (十一) 土地使用計畫圖。
- (十二) 徵收土地圖說。



需用土地人：澎湖縣政府

代表人：縣長 賴 峰 偉

中 華 民 國 108 年 6 月 日