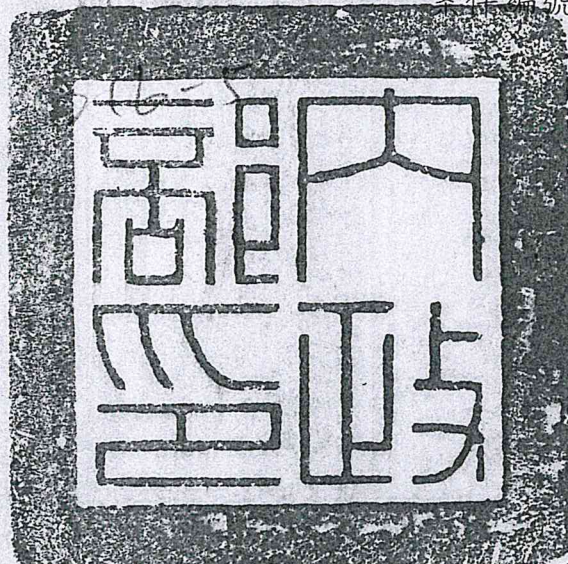


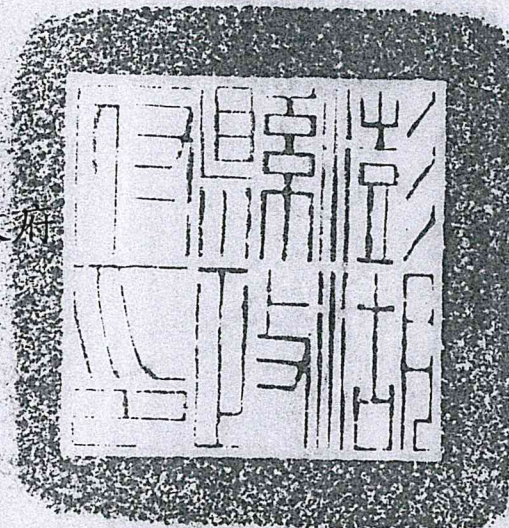
案件編號：106A02X0010



內政部 110 年 1 月 20 日台內地字第 110046051 號函核准徵收

山水 30 高地聯外道路拓寬工程
徵收土地計畫書

澎湖縣政府



中華民國 109 年 12 月 日

徵收土地計畫書

澎湖縣政府為辦理「山水 30 高地聯外道路拓寬工程」用地需要，擬徵收坐落於澎湖縣馬公市山水西段 25-1 地號等 10 筆土地，合計面積 0.0073076 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 109 年 5 月 6 日府建管字第 1090844128 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 109 年 5 月 27 日澎農牧字第 1090005475 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「山水 30 高地聯外道路拓寬工程」必需使用本案土地。本府為帶動山水 30 高地及周邊山水地區濱海帶狀觀光發展，並解決原有道路狹窄及交通安全問題，辦理連接山水地區道路及 30 高地觀光景點之聯外道路，並業於 107 年拓寬完成。拓寬後便利在地民眾、遊客出入及解決道路狹窄衍生交通安全問題，同時活絡地方經濟，帶動鄰近地區之經濟發展及就業機會。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落澎湖縣馬公市山水西段 25-1 地號等 10 筆土地，合計面積 0.0073076 公頃，詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。
- (二) 本案道路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事業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. 本案屬非都市土地，本府本於權責辦理，依法無須報目的事業主管機關同意者。且本案於 105 年 1 月 27 日簽奉鈞長同意辦理，詳如后附奉准簽文。
 - 2. 為辦理該項工程，於 104 年度交通建設工程預算項下編列用地取得經費，並已奉准保留至 109 年度使用（詳年度歲出保留申請明細表），拓寬道路業於 107 年完成，辦理用地取得作業。

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

本計畫道路起點自澎 38 號鄉道，終點銜接澎湖國家風景區管理處整建之山水 30 高地景點聯外道路，開闢長度為 1,690 公尺，寬度為 8 公尺。本道路勘選用地係以公有地為主，並依原有道路拓寬，道路施工以考量現場地形、土地利用完整性、行車安全及便利性等進行整體規劃設計，完工後可銜接山水 30 高地及山水地區道路，改善當地交通之便利與暢通，提居民及旅客生活安全性、通行便利性及聯外交通服務水準，必須徵收本案土地。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本案道路總工程範圍面積總計 10,548.29 平方公尺，擬採徵收之私有土地面積為 73.076 平方公尺，僅占總工程面積 0.69%，且係以事業所需用地範圍為限，為達成交通改善效益下所必須使用最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

本案道路工程用地範圍，社區段依原有 4-5 米的道路拓寬，另郊外段以原有為戰車使用 4 米土路拓寬，儘量使用國有、縣有土地，為發揮道路功能及確保行車順暢、安全，故無其他替代道路之區域連接至 30 高地觀光景點。

(四) 是否有其他取得方式

本案道路係屬供公眾通行之道路，於道路拓寬後，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，其他取得土地方式經研判為不可行，分析如後：

1. 設定地上權：因本案道路工程係永久使用，為配合工程施工及整體需要，不宜以設定地上權方式取得。

2. 聯合開發：聯合開發雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本案為道路工程用地，係作公共設施供大眾使用，並無報酬及收入，故不適合聯合開發。

3. 捐贈：私人捐贈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)：本案取得之土地均須做為道路及其他相關設施使用，本府目前持有土地，亦多有特定用途，並無多餘之土地可供交換，故無法採行以地易地方式辦理。

綜上述分析，本案工程用地取得不適用上開方式，本府遂以協議價購方式取得土地，於協議價購會議後無法達成協議者，依法辦理徵收作業。

(五) 其他評估必要性理由

本案拓寬道路利於開發山水 30 高地觀光景點，此路段又為主要道路，拓寬後增加行車安全、便捷及順暢性，提高該地區居住品質及整體發展。

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：本案所需私有土地共計 10 筆，面積約 0.0073076 公頃約占總工程面積 0.69%，影響土地所有權人合計約 21 人，拓寬後可提高當地社區居民及遊客交通進出之便利性，並有助澎湖當地居民等不特定人進出該社區，帶動地方政府經濟稅收以振興地方產業發展。
2. 年齡結構影響：案內用地範圍所影響之土地所有權人約計有 21 人，年齡分佈於 30-85 歲人口為多數，屬於年齡結構之穩定型。拓寬後整體公共設施規劃完整，能引入外來人口進而改變該區域年齡結構，帶動地方發展，整體而言對該地區居民有正面影響。
3. 徵收計畫對周圍社會現況影響：本案道路拓寬範圍內土地拓寬後皆為交通用地，爰於道路拓寬後可提升地區交通安全，提升周邊社區生活品質，對周圍社會現狀有正面影響。
4. 徵收對弱勢族群生活型態影響：本案道路拓寬範圍內無合法之建築改良物，無有土地徵收條例第 34 條之 1 規定情形，對被徵收土地所有權人或其他情境相同之經濟弱勢族群不致產生影響，且道路拓寬後，亦有助於當地交通改善、促進經濟發展、提升居民生活品質。
5. 徵收對居民健康風險之影響程度：本案道路拓寬工程完竣後可提升交通流暢性，減少交通意外發生，對人民生命財產安全、意外事件等健康風險皆有正

向影響。

(二) 經濟因素

1. 稅收影響：本案道路執行目標為提高整體公共設施規劃之完整性，故本案拓寬後，能帶動人口推拉，進而帶動該地區之改變，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：案內用地範圍多為交通用地，且所徵收之私人用地範圍內查無種植農林作物，故道路拓寬對周邊地區糧食安全實無顯著影響。
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，加強路網通行之順暢，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，促進該地區就業及繁榮。
澎湖縣政府
核對章(工甲)
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：
 - (1) 本案工程前於 106 年 3 月 14 日曾報送內政部辦理徵收，茲經退回補正並經需地單位衡酌相關因素後暫緩辦理在案，其中山水西段 25-1、26-1、27-1 及 135-1 地號等 4 筆土地於前次辦理協議價購過戶時(部分持分)，業將土地使用地類別一併變更為交通用地。
 - (2) 爰上，為維護民眾權益，上開 4 筆土地於本次「澎湖縣地價及標準地價評議委員會 109 年第 2 次會議」土地徵收補償市價評議時，爰以變更前之土地使用地類別(乙種建築用地)辦理價格評議，經評議後概估約須新臺幣 73 萬 4,121 元，總計應需補償金額總數為新

臺幣 73 萬 4,121 元；因所提送土地面積與徵收土地清冊所載用地面積不符，影響查估及市價評定結果；再次重新查估並提送地價評議委員會評議，於「澎湖縣政府辦理 110 年公告土地現值作業簡報會暨澎湖縣地價及標準地價評議委員會 109 年第 3 次會」土地徵收補償市價評議，經評議後概估價格維持第 2 次評議價格相同。所需經費本府由 104 年縣籌經費項下支應，經費由 104~108 年間各年度辦理保留簽呈奉准，本案經費足敷支應。

5. 農林漁牧產業鏈影響：本案道路工程用地範圍內無農林漁牧等產業，因此對農林漁牧產業鏈發展並無影響。
6. 土地利用完整性影響：本案道路拓寬未造成土地零碎切割，且透過本次拓寬後可改善道路狹窄，提升該地區交通便利及安全性。再者，於公共設施整體規劃完成之情形，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：本案道路開闢後屬永久使用，於路線設計階段已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：本案工程範圍內用地為道路工程用地，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。
3. 生活條件或模式發生改變影響：透過本次道路拓寬

提升該地區交通便利及安全性，進而提升住戶之交通生活條件，於道路拓寬後，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。

4. 對地區生態環境影響：本案道路拓寬後，不涉及鄰近建築聚落之改變，且案內用地皆屬道路工程用地，且於徵收之私人用地範圍內無種植農林作物，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。本案並經本縣環境保護局 109 年 7 月 8 日澎環治字第 1090005919 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：本案道路拓寬完竣後，由於道路拓寬後能帶動地方交通便利性及安全性，增加人口流動，能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，且道路拓寬後，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：本案計畫道路拓寬，縮減該地區聯外交通之時間，帶動地區人口之推拉，增加交通便利性及安全性，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：藉由拓寬後改善道路狹窄，提升當地居民交通便利與安全性，對既有社會文

化保留與延續具正面影響。

(2) 永續經濟層面：本案道路拓寬使交通運輸更加順暢，提升整體居民居住安全、生活環境與經濟環境，進而增加稅收，達至良性循環之永續經濟。

3. 國土計畫：強化居民了解道路拓寬之需要，俾利提升執行廣度，並建構雙向溝通的管道，降低執行上的爭議。

(五) 其他因素：

道路拓寬後可改善社區整體發展及交通安全，並經評估本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合理性：

1. 公益性：本道路拓寬銜接已開闢路段增加交通便利，有利觀光發展，並提供周邊社區便捷之道路系統。

2. 必要性：

(1) 本道路即為山水 30 高地觀光景點主要聯外道路，目前周邊道路均已開闢完成，因原道路狹窄、會車不易及行車危險，為配合 30 高地整體觀光發展需求必需拓寬，拓寬後提高該道路交通可及性及服務功能。

(2) 本案道路係屬供公眾通行之道路，於道路拓寬後，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，其他取得土地方式經研判為不可行，分析如後：

A. 設定地上權：因本案道路工程係永久使用，為配合工程施工及整體需要，不宜以設定地上權方式取得。

B. 聯合開發：聯合開發雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本案為道路工程用地，係作公共設施供大眾使用，並無報酬及收入，故不適合聯合開發。

C. 捐贈：私人捐贈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。

D. 公私有土地交換(以地易地)：本案取得之土地均須做為道路及其他相關設施使用，本府目前持有土地，亦多有特定用途，並無多餘之土地可供交換，故無法採行以地易地方式辦理。

綜上述分析，本案工程用地取得不適用上開方式，本府遂以協議價購方式取得土地，於協議價購會議後無法達成協議者，依法辦理徵收作業。

3. 適當與合理性：

澎湖縣政府
校對章(工甲)

澎湖縣政府
校對章(工甲)

(一) 本道路位於社區段及郊外段，對拓寬道路必需使用之土地，依土地現況、對於居民生活影響及道路拓寬需求，拓寬後增加山水社區間之往來有絕對之便利性、安全性、帶動地方繁榮及社區發展絕對之助益，符合適當性原則。

(二) 本案係屬供公眾通行之道路，所取得之土地係為交通用地，拓寬後之土地為永久性使用，其確實有實質取得土地之需求。

六、土地使用之現況及其使用人姓名、住所

現況已拓寬為道路，範圍內私有既成道路均已列入徵收。

七、土地改良物情形：無土地改良物。

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

本案道路工程範圍南臨山水沙灘，北臨五德里、東臨山水里社區、西臨五德舊機場，現況為道路，無土地改良物。

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109年3月18日及109年4月23日將舉辦第一場及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、澎湖縣政府、馬公市公所及所轄山水里辦公處之公告處所、村里住戶適當公共位置，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109年4月6日及109年5月12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，及二次公聽會之紀錄影本。

(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、適當性與合理性及合法性，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109年4月17日及109年5月19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辦公處之公告處所、村里住戶適當公共位置，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) 第一場公聽會無人參加，於 109 年 5 月 21 日第二場公聽會中無需就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，詳如后附 109 年 5 月 19 日府工土字第 10910053902 號函檢送之會議紀錄公告。

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) 本案工程前於 106 年 3 月 14 日曾報送內政部辦理徵收，茲經退回補正並經需地單位衡酌相關因素後暫緩辦理在案；其工程用地範圍總面積 1.0584829 公頃，私有土地面積 0.077943 公頃，於前次辦理協議價購取得私有地面積 0.068590 公頃，協議價購及其他方式取得之私有土地面積比例為 88%，後又價購取得 0.0020454 公頃，合計取得面積比例為 90.62%。

- (二) 本案本次本府於召開協議價購前即向戶政及稅捐查址，並依查得住址以 109 年 5 月 27 日府工土字第 1091005577 號通知函，通知土地所有權人協議價購，並於 109 年 6 月 15 日於山水社區活動中心召開協議價購會議，詳如后附協議價購開會通知函及 109 年 6 月 30 日府工土字第 1091006883 號函協議價購會議紀錄影本；另因於 109 年 6 月 12 日死亡，故本府另以 109 年 9 月 14 日府工土字第 1091010172 號函通知土地所有權人之繼承人辦理協議價購。

- (三) 本案於申請徵收前已依行政程序法第 102 條規定，併前開協議價購函文，以書面通知土地所有權人陳述意見，惟本協議價購會議並無人出席，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。

- (四) 本案道路工程土地山水西段 25-1、26-1、27-1 地號土地所有權人已死亡且查無繼承人；山水西段 120 地號土地所有權人（持分 1/2）已死亡未辦繼承且部分繼承

人無意願與本府辦理協議價購，另 (持分 1/2) 亦無意願與本府辦理協議價購；山水西段 134、135-1 地號所有權人 經向戶政單及稅務局查址，地址無法送達，後查 業於 109 年 6 月 12 日死亡，經再次向戶政單位及稅務單位查其繼承人，查有繼承人並已通知寄送並寄達，惟未辦理繼承且亦無意願與本府辦理協議價購；山水西段 169-1 及 170-1 土地所有權人 查有設定抵押權，因無能力還款塗銷他項權利故無法辦理協議價購；山水西段 373 及山水北段 670 地號土地所有權人 已死亡未辦繼承且其繼承人亦無意願與本府辦理協議價購。以上皆經向戶政及稅捐機關查得繼承人戶籍資料，本府依 109 年 5 月 27 日府工土字第 1091005577 號函對 及 等 2 人之繼承人寄發協議價購通知，另以 109 年 9 月 14 日府工土字第 1091010172 號函對 之繼承人寄發協議價購通知，並給予陳述意見期限，其該通知已合法送達。惟於所訂期限內因 查無繼承人及 及 等 3 人之繼承人皆未能完成同意協議價購之簽訂，故視為協議價購不成立。其餘土地所有權人亦未於期限內以書面表示同意協議價購，亦視為協議價購不成立。

(五)爰上，除上述原因外，業經評估本案道路工程用地取得不適用設定地上權、聯合開發、捐贈、公私有地交換等方式取得，爰依土地徵收條例第 11 條規定陳報徵收。

(六)協議價購金額之評估過程：

1. 本案辦理協議價購用地取得金額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」及內政部 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。」辦理。故本案道路工程協議價

購金額經參考本府地政事務所提供山水西段及山水北段 108 年至 109 年交易實例共 17 筆(建築用地 8 筆、農牧用地 7 筆、交通用地 2 筆)，並於 109 年 5 月 7 日召開市價協議價購用地取得估價小組會議，考量勘估標的與比較標的間有關交易日期、交易情況、區域條件及個別條件等影響價格因素差異，經比較、分析及調整，推估勘估標的適當之協議價格，經綜合評估會議決議農牧用地、交通用地部份採每平方公尺 5,500 元及建築用地部份用每平方公尺 12,600 元與土地所有權人辦理協議價購，詳如后附協議價購補償市價文件。

十三、土地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，無有土地徵收條例第 34 條之 1 規定需安置情形。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：

本計畫目的為社區整體發展之需求、並考量土地利用完整性及行車安全等因素，而規劃拓寬道路。辦理山水 30 高地聯外道路之拓寬，拓寬寬度為 8 公尺，必須使用本案之土地。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三) 計畫進度：已於 107 年拓寬完成。本案道路工程分為 2

段拓寬：

1. 郊外段(開工日期):105 年 2 月 22 日。

2. 社區段(開工日期):105 年 11 月 19 日。

十八、應需補償金額總數及其分配

(一) 應需補償金額總數：須新台幣 73 萬 4,121 元。

(二) 地價補償金額：新台幣 73 萬 4,121 元。

十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：本案準備金額為新臺幣 3,452 萬 8,000 元，故足敷支應本案徵收價款。

(二) 經費來源及概算：編列於本府 104 年度交通建設工程-鄉道改善工程-設備及投資-公共建設及設施費項下列支(詳如歲出計畫說明提要與各項費用明細表影本)，本經費由 104~107 年度各年度辦理保留簽呈奉准及 108 年度保留並已奉准保留至 109 年度(詳年度歲出保留申請明細表)。

(三) 地價評議委員會評定徵收市價之相關證明文件。

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本。

(二) 徵得農業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) 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、二場公聽會）。

（五）通知土地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。

（六）所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。

（七）預算書影本。

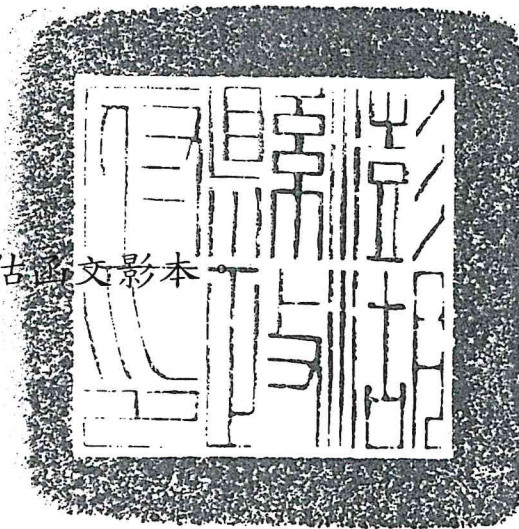
（八）澎湖縣政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。

（九）徵收土地清冊。

（十）徵收土地圖說。

（十一）土地使用計畫圖。

（十二）免實施環境影響評估公文影本



需用土地人：澎湖縣政府

代表人：縣長 賴 峰 偉



中 華 民 國 109 年 12 月 日