

徵收土地計畫書

本府為辦理「流域綜合治理計畫-花壇排水上游改道工程」需要，擬徵收坐落彰化縣花壇鄉長沙段 168 地號內等 17 筆非都市土地(都市土地另案辦理)合計面積 0.746441 公頃，並擬一併徵收其土地改良物，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 18 份，請准予照案徵收。案內非編定為水利用地之土地，並請一併核准變更編定為水利用地。本案工程並經本府 96 年 10 月 30 日府建管字第 0960221176 號函(附件十一)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。案內使用之農牧用地及養殖用地已徵得農業主管機關本府農業處 105 年 9 月 20 日府農務字第 1050324421 號函及 105 年 10 月 19 日府農務字第 1050355084 號函(附件十二)同意變更為水利用地使用。(案件編號：106A04N0175)

此請

內政部

一、徵收土地原因

為辦理「流域綜合治理計畫-花壇排水上游改道工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一) 擬徵收坐落彰化縣花壇鄉長沙段 168 地號內等 17 筆土地，合計面積 0.746441 公頃。詳如徵收土地清冊(附件九)與徵收土地圖說(附件十六)。

(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。本案屬非都市土地，並已依該要點第三點規定，就損失最少之地方為之，且勘選用地已儘量避免耕地、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，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) 徵收土地範圍內特定農業區農牧用地之總面積為 0.686009 公頃，其占總工程用地範圍（總面積 2.833620 公頃）24.21%，已儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地，且本案為水利事業，符合土地徵收條例第 3 條之 1 及其施行細則第 2 條之 1 規定。

三、興辦事業之種類及法令依據

- (一) 興辦事業之種類：水利事業
- (二) 興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 4 款規定及流域綜合治理特別條例第 2 條第 2 項規定。
- (三) 奉准興辦事業文件：依經濟部 105 年 10 月 13 日經授水字第 10520210750 號函辦理。（詳如后附奉准興辦事業文件，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

(1) 本計畫前經經濟部水利署水利規劃試驗所辦理彰化北部地區綜合治水檢討規劃（洋子厝溪排水集水區）規劃報告完成，再經本府完成「洋子厝溪排水系統-花壇排水支線治理計畫」，本計畫範圍急需辦理排水，經濟部 105 年 4 月 27 日經水河字第 10553091050 號函核定辦理「流域綜合治理計畫-花壇排水上游改道工程」在案。

(2) 經上開規劃報告調查 93 年敏督利颱風本案計畫範圍(花壇鄉市區周邊)有積淹情形，其花壇排水主要水患問題，係因上游八卦山逕流未能有效導引排放與排水通水斷面不足等因素，使舊有渠道宣洩不良，遇豪雨即漫溢成災，故辦理本計畫排水護岸新建改善。

(3) 本案計畫規劃總長度為 2,930 公尺(4K+325~7K+255)，本次治理範圍約從花壇鄉中山路二段 382-3 號開始，向東約 750 公尺後轉南到底過學府路，所需治理長度 1,460 公尺

(4K+325~5K+785-分段整治)，用地寬度約 10.8~22M，排水渠道整治寬度約 7.84~10.8M，考量本區域地形、既有排水(埤底排水-原有排水渠道轉折多，水流不順暢)位置、公有土地位置及排水水流順暢調整劃設用地範圍，以有效達到排水改善，本案排水主要為興建鋼筋混凝土擋土牆及施作水防道路，其水防道路原以施設單側水防道路為主，經公聽會土地所有權人建議施設雙側水防道路，供地方通行及農機具出入，經本府考量不影響區域排水保護標準，於工程起點(花壇鄉中山路二段 382-3 號)至花壇鄉忠孝街施設雙側水防道路(道路寬度約 3.6~5M)，以滿足地方通行及防汛搶險需求，另忠孝街至工程終點(學府路往南約 85M)因該區段用地寬度約 18M，且考量減少鄰近建物拆除，在滿足排水保護標準下施設渠道後，僅能施設單側水防道路(道路寬度約 5~7M)，惟其單側水防道路仍可滿足後續排水防汛搶險及通行需求，本案排水渠道改善其通水斷面以暢通水流，增加河槽通水能力，降低洪水位及維持防汛搶險需求，以達區域排水 10 年重現期通洪能力，25 年不溢堤之防洪保護標準，必須使用本案土地。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本案係依據「彰化北部地區綜合治水檢討規劃(洋子厝溪排水集水區)規劃報告」內容採 10 年重現期距洪水量能達宣洩，且 25 年重現期距洪水位不溢堤之防洪保護標準，以符合區域排水整治規劃。本計畫範圍選定基準係以排水渠道水流順暢、公有地優先使用及利用改道段中游原埤底排水(原有排水渠道轉折多，水流不順暢)進行排水路拓寬及改善排水順暢，以考量徵收最少之私人土地，工程範圍內徵收之私有土地為改善本排水並滿足通洪斷面所需之最小面積，故預計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

本工程徵收土地範圍選定，係依花壇鄉地理形勢及利用改道段中游原埤底排水進行拓寬改善，以減少私有用地取得並將埤底排水上游水量一併截流排入花壇排水，同時改善埤底排水下游淹水問題，以有效達到排水改善效益。本案已就損失最少之地方為之，另勘選之用地已盡量避免耕地、建築密集地及文化保存區位、環境敏感區位、特定目的區位土地，亦非屬現供公共事業之土地或其他單位已提出申請徵收之土地，並已考量徵收最少之私人土地及面積，故此為最佳方案。

(四) 是否有其他取得方式

1. 各用地取得方式之評估比較

- (1) 租用及設定地上權：本案工程係永久使用，無法於一定時間歸還原土地所有權人，為避免縣庫無限制支出，因此本案工程所需土地不適用租用及設定地上權。
- (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，惟本案水利事業之興闢並無金錢或其他收益可供分配，因此本案工程所需土地不適用聯合開發方式取得。
- (3) 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人自願主動提出，本府樂觀其成，並願配合完成相關手續。
- (4) 公私有土地交換(以地易地)：本府目前其他公有非公用土地已有其他特定用途使用，並無閒置土地可供交換。

2. 本案工程係屬永久性建設，評估應以取得所有權為要，以利河川長期防洪治理計畫之遂行，故設定地上權、租用等無法考慮，另有無償捐贈方法，但仍須視土地所有權人意願主動提出，惟本案並無所有權人願以此方式提供土地，亦無可供交換之公有土地。本府依土地徵收條例第 11 條規定，於申請徵收本案土地前，依市價先與所有權人協議價購，經協議價購後仍有部分所有權人未能

達成協議，故需以徵收方式取得所有權，本案經評估無其他取得方式。

(五) 其他評估必要性理由

本區段因地表排水增加未有效控管，既有排水路無法承納負荷，造成周邊之淹水情形，為有效改善當地排水功能，降低洪水災害，以確保地方居民生命財產安全，依據相關規劃報告進行治理工程，必須使用本案土地。

五、公益性及必要性評估報告

詳后附件二。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

徵收範圍內之土地現況多為農業使用，其土地改良物包含農作改良物及建築改良物，其中農作改良物多為水稻、果樹及觀賞花木等；而建築改良物則為農作棚架及工具室等附屬建築物。詳如徵收土地改良物清冊(附件十)

七、土地改良物情形

詳如徵收土地改良物清冊。

八、一併徵收土地改良物

有，詳如徵收土地改良物清冊。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

用地範圍之四至界線為東近縣道 137 線、南近花橋街、西近台 1 線(中山路二段)、北接花壇排水。

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，案內並無古蹟、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) 業於 105 年 6 月 23 日、105 年 7 月 29 日將舉辦第 1 次、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、本府、花壇鄉公所及村（里）辦公處之公告處所，與村（里）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，且刊登於新聞紙(中華日報 105 年 6 月 29 日、中華日報 105 年 8 月 15 日)及張貼於本府網站，並於 105 年 7 月 7 日、105 年 8 月 23 日舉行公聽會，詳如后附公告與刊登政府公報影本或新聞紙文件，張貼於本府網站證明文件及兩次公聽會之紀錄影本。(附件三、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。本案勘選用地屬非都市土地範圍，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 105 年 7 月 27 日、105 年 9 月 22 日公告於需用土地所在地之公共地方、本府、花壇鄉公所及村（里）辦公處之公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置，及張貼於本府網站，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本府網站證明文件。(附件四)

(四)已於 105 年 7 月 7 日第 1 場公聽會及 105 年 8 月 23 日第 2 場公聽會針對 105 年 7 月 7 日第 1 次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 105 年 7 月 27 日府水工字第 1050252418 號及 105 年 9 月 22 日府水工字第 1050321310 號函檢送之會議紀錄影本。(附件四)

(五)前項公聽會會議記錄因針對本案興辦事業計畫說明、興辦事業概況及徵收土地範圍勘選內容誤植，為維護民眾權益，故於 107 年 1

月 18 日發函更正，公告於需用土地所在地之公共地方、本府、花壇鄉公所及村（里）辦公處之公告處所，與村（里）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，並張貼於本府網站。詳如后附第一次及第二次公聽會會議紀錄更正函文、公告及張貼於本府網站證明文件。

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他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

- （一）以 105 年 10 月 14 日府水管字第 1050349748 號函通知土地所有權人協議，且將協議價購會說明資料、協議價購之價格、價格評估說明資料、陳述意見通知書併開會通知分別寄予各所有權人，並於 105 年 10 月 27 日與土地所有權人以市價每平方公尺 4,700 元~5,200 元協議，詳如后附協議通知及與土地所有權人協議以價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄影本。（附件五、六）
- （二）本案於申請徵收前，已書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，並均以合法送達。所有權人謝 oo 等 26 人於得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，詳如后附陳述書及陳述意見回應處理情形相關函文影本及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表（附件八），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。
- （三）本案前經本府 105 年 10 月 27 日召開用地取得土地及地上物協議價購會議在案，其中部分土地所有權人針對協議價購價格提出疑義部分，經本府再請委託之不動產估價師針對全案土地再次檢視評估價格，並於 105 年 12 月 15 日府水管字第 1050434521 號函通知各所有權人評估後之協議價購土地價格，且於 105 年 12 月 30 日前回覆本府。後續共計 17 位土地所有權人以書面方式表示同意，其餘未能達成協議者因土地涉及他項權利未塗銷、公同共

有土地之共有人同意價購人數未達處分之條件及認為協議市價偏低，不願出售土地等情形，以致協議不成。

(四) 協議價購通知有依土地登記簿記載之住址通知，其中案內土地所有權人呂○○等13人因土地登記簿謄本內記載地址有誤及不明等因素，本府另於開會通知寄發前已函請戶政、稅捐機關查明新址及相關繼承人住址，並依查詢後之新址及繼承人地址寄送協議價購通知及給予陳述意見機會，其中僅12人合法送達，惟土地所有權人呂○○已遷居國外，經本府雙掛號寄送國外住址(回執未回覆)及另函請外交部條約法律司代為送達，經外交部回函表示該文書遭退件無法送達，本府以106年1月18日府水管字第1060016505號函及106年6月29日府水管字第1060218817號函辦理公示送達。其餘全案協議通知及給予所有權人陳述意見機會之通知均已合法送達。

(五) 因本案於105年10月27日辦理用地取得土地及地上物協議價購會議後，至提送徵收土地計畫書已逾六個月，故再次委由大有國際不動產估價師聯合事務所查估協議市價，為顧及所有權人權益，審慎評估後重新與所有權人召開用地取得土地及地上物協議價購會議。本府以106年5月18日府水管字第1060170754號函通知土地所有權人協議，且將協議價購會說明資料、協議價購之價格、價格評估說明資料、陳述意見通知書併開會通知分別寄予各所有權人(105年12月15日府水管字第1050434521號函文未同意協議價購之所有權人)，並於106年6月2日與土地所有權人以市價每平方公尺4,700元~5,200元協議，詳如后附協議通知及與土地所有權人協議以價購或其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄影本。(附件五、六)

(六) 本案於申請徵收前，已書面通知土地及土地改良物所有權人陳述

意見，並均以合法送達。所有權人李○○等5人於得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，詳如后附陳述書及陳述意見回應處理情形相關函文影本及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表（附件八），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。本案於106年6月2日辦理用地取得土地及地上物協議價購會議後，新增9位土地所有權人以書面方式表示同意，其餘未能達成協議者因土地涉及他項權利未塗銷、公同共有土地之共有人同意價購人數未達處分之條件及認為協議市價偏低，不願出售土地等情形，以致協議不成。

- （七）本案協議價購市價委由大有國際不動產估價師聯合事務所查估，依據不動產估價技術規則規定，針對標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及估價師專業意見分析後，土地價格採用市場比較法及收益法等二種估價方法進行評估，係以比準地之個別條件為基礎，再依各筆宗地之特性及個別條件進行深度指數及個別因素調整修正後，分別推估所得之各筆宗地土地單價，並出具報告書予本府，經本府綜合評估後核定。

十三、土地所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊。（附件九）

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖。（附件十七）

十五、有無涉及原住民土地之徵收

無，本案用地徵收範圍內無原住民土地。

十六、安置計畫

經查本案工程範圍內並無拆遷供居住性質之房屋，無符合土地徵收條例第34條之1規定情形，故無須訂定安置計畫。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

- (一) 計畫目的：本案為滿足流域綜合治理計畫之設計標準，興建混凝土護岸及水防道路，將進行本排水改道工程，滿足 10 年重現期洪峰流量及 25 年不溢堤之設計標準，以減少淹水情形。
- (二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。(附件十六)
- (三) 計畫進度：已於 106 年 11 月開工，預計 108 年 12 月完工。
(先行於已協議價購取得之土地進行工程施作)

十八、應需補償金額總數及其分配

- (一) 應需補償金額總數：36,506,510 元。
- (二) 地價補償金額：36,356,054 元。
- (三) 土地改良物補償金額：150,456 元。
- (四) 遷移費金額：0 元。
- (五) 其他補償費：0 元。

十九、準備金額總數及其來源

- (一) 準備金額總數：190,000,000 元。所列預算足數支應應需補償金額總數。(詳后附經費來源證明文件，附件十五)
- (二) 經費來源及概算：本案所需經費已列入經濟部核定之「流域綜合治理計畫第二期治理工程」，所需經費由經濟部與彰化縣政府按比例個別編列預算支應，中央補助款計新台幣 127,300,000 元，本府自籌款 62,700,000 元【本府 106 年度編列縣府自籌款計 167,000,000 元(本府預算設備及投資-土地項下)足以支應本項，後續因相關排水工程尚在辦理及部分用地補償費尚未完成核銷，已辦理相關經費保留】，合計 190,000,000 元，詳后附經濟部水利署 105 年 4 月 27 日經水河字第 10553091050 號函及彰化縣政府 106 年度歲出計畫說明提要與各項費用明細表及 106 年度經費保留簽核資料。

(三) 本案徵收市價係由本縣地價及標準地價評議委員會會議所評定並經本府地價單位檢送徵收土地宗地市價清冊及市價變動幅度，詳如后附彰化縣政府 106 年 12 月 29 日府地價字第 1060457348 號函、彰化縣政府 106 年 8 月 9 日府地價字第 1060273977 號函及彰化縣彰化地政事務所 106 年 6 月 16 日彰地三字第 1060005697 號函影本。(附件十四)

附件：

- 一、奉准興辦事業計畫文件影本或抄件。
- 二、公益性及必要性評估報告。
- 三、舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- 四、舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- 五、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之文件影本。
- 六、與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件。
- 七、給予所有權人陳述意見書面通知影本。
- 八、所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- 九、徵收土地清冊。
- 十、徵收土地改良物清冊。
- 十一、非屬雜項工作物之認定函影本
- 十二、變更編定相關證明文件。
- 十三、環境影響評估之證明文件。
- 十四、彰化縣政府地價及標準地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- 十五、經費來源證明文件。
- 十六、徵收土地圖說。
- 十七、土地使用計畫圖。

需用土地人：彰化縣政府

代 表 人：縣 長 魏明谷

中 華 民 國 1 0 7 年 0 2 月 日

