

徵收土地計畫書

宜蘭縣政府為辦理「宜5線(山腳觀光道路尚德段)新建工程」需要，擬徵收坐落宜蘭縣員山鄉三鬮段大三鬮小段74-9地號內等83筆土地，合計面積為1.481391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之1規定，擬具計畫書並檢同有關附件計15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。本案工程經本府104年10月5日會辦單(詳附件1)認定非屬建築法第七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。案內農業用地(含水利用地)業經本府104年10月21日會辦單(詳附件1)同意變更為非農業用途使用，其中水利用地前已經臺灣省宜蘭農田水利會104年9月30日宜農水管字第1040009237號函復意見，並經本府工務處水利科審查同意辦理變更。



此請

內政部

一、徵收土地原因：

為辦理「宜5線(山腳觀光道路尚德段)新建工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積：

- (一) 本案道路北起鄉道宜18線(大鬮路)，往南經鄉道宜18-2線(八甲路)，南鄰至省道台7線。計畫開闢長度1,031公尺，寬度25公尺，全段皆屬新闢道路。
- (二) 本案擬徵收坐落宜蘭縣員山鄉三鬮段大三鬮小段74-9地號內等83筆土地，合計面積為1.481391公頃，詳如徵收土地清冊(詳附件九)與徵收土地圖說(詳附件十五)。
- (三) 本案為交通事業，案內公有土地16筆，合計面積0.277914公頃、



權屬未定地 4 筆，合計面積 0.157000 公頃、私有土地 83 筆，合計面積 1.481391 公頃，總計用地面積 1.916305 公頃。其中特定農業區農牧用地面積為 1.089044 公頃，占工程用地範圍總面積百分比為 56.83%，徵收土地已儘量避免使用私有土地，並儘量使用公有土地，符合土地徵收條例第 3 條之 1 及該條例施行細則第 2 條之 1 規定。



- (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。並已依該要點第 3 點規定就損失最少之地方為之，且勘選用地非屬建築密集地、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使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地。

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 款及公路法第 9 條第 1 項規定辦理。
- (三) 奉准興辦事業文件：如后附件交通部公路總局 103 年 9 月 19 日路規計字第 1031006721B 號函檢送核定之「生活圈道路交通系統建設計畫（公路系統）4 年（104-107）計畫」分項計畫（詳附件一）。

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聯理由
本計畫路線已優先考量利用既有公有用地，減少徵收私有土地面積，並基於完備地區交通路網、提昇地方交通便捷性等公益性考量，確有徵收沿線私有土地之必要。
- (二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本計畫路線之佈設已考量盡可能利用既有公有用地，以減少再徵收私有土地之面積，且於符合規範之前提下，已達必要之最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

本計畫為銜接宜 5 線及宜 61 線之重要通路，日後開闢完成後，評估可作為員山鄉與羅東鎮間往返之重要路廊。本計畫於民國 89 年規劃階段起，皆以順接宜 5 線及宜 61 線為最適方案，本次再考量文化面(地方石造古堤之保存)及技術經濟面(工程量體減量及橋長最小化等原則)訂定本次路線，已無其他更適當之替代地區。

(四) 是否有其他取得方式

否，其他各取得土地方式及可行性茲列明並分析如後：

1. 設定地上權：因本案工程係永久使用，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：聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟道路新闢並不適合，且涉及資金籌措等技術問題，尚不可行。
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。
4. 公私有土地交換(以地易地)：本府所承辦業務為道路新闢，所取得之土地均須作為公路使用，係為道路用地，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。
5. 區段徵收：區段徵收方式適用於都市地區之面狀大範圍開發建設，與本案之線狀新闢工程不同，尚不可行。

綜上，本府謹先行與土地所有權人辦理協議價購或其他方式辦用地取得，協議不成始以徵收方式辦理。

(五) 其他評估必要性理由：

本計畫道路屬山腳觀光道路北段之末，新闢後引導市區通過性車潮



之角色，除可解決市區交通壅塞之窘境外，該道路亦為貫通大湖地區與深洲地區之交通要道，提供本地居民便捷交通路線。



五、公益性及必要性評估報告：（詳附件二）

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所：

用地範圍內建築改良物、農作物及私有既成道路均列入徵收，詳如徵收土地改良物清冊（詳附件十）。

七、土地改良物情形：

詳如徵收土地改良物清冊（詳附件十）。

八、一併徵收土地改良物：

有，詳如徵收土地改良物清冊（詳附件十）。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形：

本案道路北起鄉道宜 18 線（大鬮路），往南經鄉道宜 18-2 線（八甲路），南鄰至省道台 7 線。計畫開闢長度 1,031 公尺，寬度 25 公尺，全段皆屬新闢道路，道路兩側（東、西側）主要劃定為河川區及特定農業區，現況多為農耕使用。

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，徵收土地範圍內無古蹟、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）業於 104 年 05 月 05 日、104 年 06 月 09 日、104 年 07 月 14 日、104 年 08 月 10 日將舉辦第 1 場、第 2 場、第 3 場、第 4 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、宜蘭縣政府、員山鄉公所暨所轄尚德村辦公處之公告處所，依土地登記簿所載住

通大湖地

詳如徵

甲路)

全段皆

農業區，

見狀及維

席紀錄：

日、104

德會之事

系政府、

導所載住

所通知有關之土地所有權人(104年5月7日府工土字第1040074601號第1次公聽會開會通知單、104年6月10日府工土字第1040096762號第2次公聽會開會通知單及104年7月14日府工土字第1040118387號第3次公聽會(第1次公聽會補辦)開會通知單、104年8月10日府工土字第1040133800號第4次公聽會開會通知單(第2次公聽會補辦)，第1.2公聽會後部分所有權人排除於本案工程用地外，又員山鄉三鬮段大三鬮小段74-9地號內土地所有權人黃阿溪、黃文田等2人、惟其中所有權人黃文田(持分1/3)遺漏未通知；另三鬮段三鬮二小段184-3、-4地號內土地所有權人楊佳添於104年3月26日已贈與移轉予楊瑞鏈(持分1/4)，致未通知土地所有權人黃文田、楊瑞鏈出席第1、2次公聽會，故於104年07月24日、104年08月18日再補辦二場公聽會，且刊登新聞紙(聯合報)及張貼於宜蘭縣政府網站，並於104年05月19日、104年6月17日、104年7月24日、104年8月18日舉行公聽會，詳如后附公告與刊登新聞紙文件影本、張貼於宜蘭縣政府網站證明文件、及4次公聽會紀錄影本。(詳附件三、四)

(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、適當性及合法性，並已拍照存檔(詳附件四)。

(三)公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，於104年06月09日、104年07月24日、104年07月27日、104年08月19日書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。另於104年08月04日補充104年06月17日舉辦之第二次公聽會會議紀錄，因該次會議紀錄未將

第一次公聽會會議紀錄所記載之相關土地所有權人及利害關係人之
意見與回應及處理情形記載於第二次公聽會會議紀錄內，其餘內容
並未修正，且均已公告於需用土地所在地之公共地方、宜蘭縣政府、
員山鄉公所及村（里）辦公處之公告處所，及張貼於宜蘭縣政府網
站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。另於 104
年 11 月 26 日補正 104 年 08 月 04 日第二次公聽會（補充）會議紀
錄所記載之相關土地所有權人及利害關係人所提無法跟農地重劃一
併闢建之回應，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 104 年 6 月 9 日府工土字第 1040095933 號函、104 年
7 月 24 日府工土字第 1040124736 號函、104 年 7 月 27 日府工土字
第 1040125294 號函、104 年 8 月 4 日府工土字第 1040130407 號函、
104 年 8 月 19 日府工土字第 1040139264 號及 104 年 11 月 26 日府
工養字第 1040198757 號函檢送之會議紀錄、補正說明及張貼於需用
土地人網站證明文件（附件四）。

（四）已於 104 年 06 月 17 日舉辦第 2 場公聽會已針對 104 年 05 月 19 日
第 1 場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述之意見明確回應及處
理，請如后附 104 年 7 月 24 日府工土字第 1040124736 號函及 104
年 8 月 4 日府工土字第 1040130407 號函檢送之會議紀錄及回應處理
文函影本（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 104 年 8 月 26 日府地用字第 1040143685 號開會通知單通
知土地及土地改良物所有權人協議，並於 104 年 9 月 7 日假員山鄉

尚德社區活動中心與土地及土地改良物所有權人協議，經協議結果：本案並無土地所有權人同意價購，爰依法辦理徵收。詳如后附協議通知及與土地及土地改良物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、七）。

(二) 申請徵收前，已依行政程序法第 102 條及土地徵收條例施行細則第 13 條規定，以書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見；於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通知書係以送達證書郵寄送達各土地及土地改良物所有權人，其上並載明如對本用地取得案有相關意見者，請於一定期間內（104 年 9 月 17 日前）依行政程序法第 105 條之規定將意見陳述本府。所有權人楊印槐君等人於用地取得協議會中（會後郭素焯君等）分別提出陳述意見，詳如后附陳述書及陳述意見回覆情形相關函文影本及所有權人於協議價購會中陳述意見及相關回應處理情形一覽表（如附件八）。

(三) 本府於 104 年 9 月 7 日召開本案工程用地取得協議會，協議會陳述意見至 104 年 9 月 17 日，會後有郭素焯君等人提出陳述意見，其餘所有權人至本府陳報徵收前未提出相關陳述意見。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（如附件六）。

(四) 本案協議價購價格：

1. 協議價購土地之價格，係參考宜蘭地政事務所蒐集近期週邊土地買賣案例及「內政部不動產交易實價查詢服務網」之實價登錄資訊、宜蘭縣公告土地現值占一般正常交易價格百分比（宜蘭縣 104 年公告土地現值占一般正常交易價格 90.07%）等資

料，農地交易價格從 2,603 元/m²至 7,974 元/m²不等，建地交易價格從 9,127 元/m²至 23,810 元/m²不等之交易實例，並綜合考量毗鄰道路狀況、土地使用編定類別、土地交通可及性、地形坵塊方整等影響地價因素後，訂定協議價購價格與所有權人協議價購（如附件五）。



2. 土地改良物協議價格，其中建築改良物係依據「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」，另農林作物等改良物則係依據「宜蘭縣辦理徵收土地農林作物及魚類畜產補償、遷移費查估基準」補償標準計算，符合土地徵收條例第 11 條市價協議之規定。（如附件五）。

（五）協議價購通知皆依土地登記之住址通知所有權人（繼承人）與會，查址情形如下：

徵收清冊編號 57、59、60、62 員山鄉三鬮段三鬮二小段 185-3、-7、-8、-10 地號土地所有權人林昆鎖登記簿住址空白，經員山鄉戶政事務所查無林昆鎖君相關戶籍資料，另徵收清冊編號 57、62 員山鄉三鬮段三鬮二小段 185-3、-10 地號土地有權人謝吳阿換業已死亡、經員山鄉戶政事務所查明其相關繼承人，有謝明俊等人並通知其協議，並以登記名義人謝吳阿換及其之全體繼承人辦理公示送達，並檢附被繼承人謝吳阿換之繼承系統表 1 份供參。詳如后附宜蘭縣員山鄉戶政事務所 104 年 6 月 22 日員鄉戶字第 1040001171 號查址函、協議會議開會通知單及協議會議會議紀錄公示送達公告文件（詳本府 104 年 9 月 25 日府地用字第 1040162633 號函）影本（如附件五、六、七）。

等，建地
實例，並
可及性、
與所有權
系興辦公
等改良物
補償、遷
條市價
人) 與
185-3、
經員山
冊編號
權人謝
人，有
其之全
承系統
3月22
單及協
5日府
。

十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所：

詳附徵收土地清冊及徵收土地改良物清冊（詳附件九、十）。

十四、被徵收土地之使用配置：

詳如土地使用計畫圖（詳附件十五）。

十五、有無涉及原住民土地之徵收：

無，案內無原住民土地。

十六、安置計畫：

(一)案內查(土地查詢資料、房屋稅籍證明)屬合法建物屬全拆戶計 1 戶。

(二)經本府以 104 年 10 月 5 日府工養字第 1040172593 號函向所有權人黃國正戶籍所在地本府社會處查詢，該處以 104 年 10 月 19 日府社救字第 1040174657 號函復：查黃君並無低收入戶、低收入戶或訪查屬「情境相同」有須安置之情形(詳附件十一)。

(三)其餘改良物為鋼架棚(雨遮)、RC 建造物、水泥路面等，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：

本案就宜 5 線(山腳觀光道路尚德段)新建工程，徵收計畫道路範圍內交通用地，遂辦理此興辦事業計畫。

(二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說（詳附件十四）。

(三)計畫進度：預定 105 年 4 月開工，106 年 12 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：75,486,954 元。



- (二) 地價補償金額：70,322,668 元。
- (三) 土地改良物補償金額：5,164,286 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：

由宜蘭縣政府編列預算 104 年度道路橋樑工程-道路橋樑工程-道路橋樑工程-設備及投資項下支應，金額為 691,480,000 元。其中本案編列新台幣 1 億 2,908 萬元整（中央補助款 8,591 萬元，地方配合款 4,317 萬元），準備金額總數足敷支應本徵收計畫，並俟奉准徵收後發放。

(二) 經費來源及概算：

編列宜蘭縣政府預算 104 年度道路橋樑工程-道路橋樑工程-道路橋樑工程-設備及投資項下支應，如附件 104 年度歲出計畫說明提要與各項費用明細表影本（附件十三）。

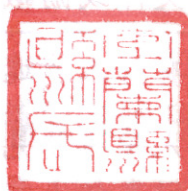
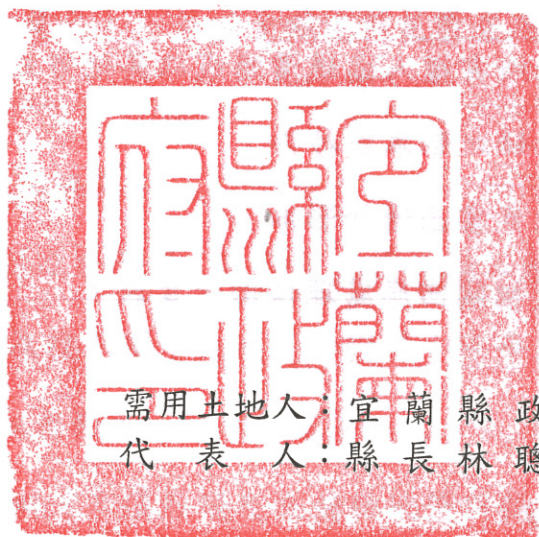
(三) 本案徵收補償市價經提交宜蘭縣地價評議委員會評定後，其徵收面積因假分割確定及土地使用分區調整而有異動，由宜蘭地政事務所檢視未涉及實質查估作業，並經地價評議委員會追認，且所準備之經費應足敷支應（詳附件十二）。



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)安置計畫相關文件。
- (十二)宜蘭縣政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (十三)經費來源證明文件。
- (十四)徵收土地圖說。
- (十五)土地使用計畫圖。
- (十六)運輸需求預測

宜蘭縣政府
工務處騎縫章



需用土地人：宜蘭縣政府
代表人：縣長林聰賢

中華民國 1 0 4 年 1 0 月 日



奉