

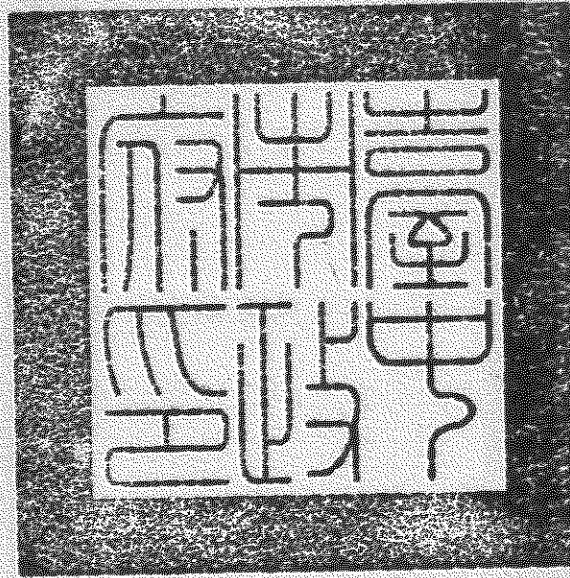
案件編號： 110A02B0141

內政部 年 月 日台內地字第

號函核准徵收

大肚區仁德路 16 巷道路開闢工程
徵收土地計畫書

臺 中 市 政 府



中 華 民 國 1 1 0 年 9 月

用印日期 110.09.13

徵收土地計畫書

臺中市政府為辦理「大肚區仁德路 16 巷道路開闢工程」用地需要，擬徵收坐落臺中市大肚區大東段 856 地號土地，持分面積 0.000731 公頃，茲依照土地徵收條例第十三條及第十三條之一規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 13 份，請准予照案徵收。

此 請

內政部

一、徵收土地原因

- (一) 計畫目的：為開闢「大肚區仁德路 16 巷道路開闢工程」必需使用本案土地
- (二) 計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。
- (三) 計畫進度：預定 111 年 1 月開工，111 年 12 月完工。
- (四) 主體工程：道路工程，包含雙向車道及側溝。

二、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：土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 48 條。
- (三) 奉准興辦事業文件：本案土地屬都市計畫道路用地，臺中市政府本於權責辦理，依法無須報目的事業主管機關同意，本案所需經費已納入「110 年度基層建設道路橋樑工程、公園新闢暨整建等建設經費」項下支應，詳如後附證明文件。

三、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點第 2 點規定，檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案用地範圍地形平坦，北側銜接仁德路，南側及東西兩側皆毗鄰住宅區，現況作為住宅使用；工程範圍北側銜接已開闢之仁德路，本案完工後東側可連接仁德路 30 巷至臺 1 線(自由路)。

(三) 擬徵收坐落臺中市大肚區大東段 856 地號土地，持分面積 0.000731 公頃。詳如徵收土地清冊及徵收土地圖說。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本案用地範圍內有少部分非合法建築物(圍牆、鐵皮屋及鐵棚等)及鐵絲網等雜項工作物，本府將依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」規定給予拆遷處理費，另範圍內土地現況多已作道路使用，其可供通行之既有道路均已列入用地取得，其公有土地部分從民國 99 年接管始起，皆已為市有土地，並經權責機關管理，詳如土地使用計畫圖。

(五) 一併徵收土地改良物

無。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

本案仁德路 16 巷為既有巷道，道路北側銜接仁德路，工程範圍中既有巷道多已為公有土地，惟欲通往仁德路 30 巷路段尚未開闢，周邊居民須於巷內迴轉通行後由北側仁德路通行，實為不便且易發生擦撞、回堵等交通安全疑慮。

本案道路開闢後，可縮短通往仁德路 16 巷、仁德路 30 巷及臺 1 線(自由路)路程，大幅提升居民通行之便利與安全，改善東西向聯繫功能，提供用路人更完整的道路服務，且有助於消防與醫療車輛進出，增進周遭居民都市消防安全，提供更加完善之居住環境，促進南側住宅區土地之有效利用，實有徵收私有土地

之必要，而本案道路依都市計畫之劃設開闢，業經臺中市政府 110 年 4 月 9 日府授建新地字第 1100086122 號函核准開闢。

本案係 63 年 2 月 2 日公告發布「大肚都市計畫」劃設為道路，經 77 年 3 月 8 日第一次通盤檢討、86 年 11 月 23 日第二次通盤檢討及 108 年 10 月 15 日第三次通盤檢討，仍維持原都市計畫劃設之道路用地，並經臺中市政府核發有無妨礙都市計畫證明書，確定符合現行都市計畫。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本案計畫道路依交通部「公路路線設計規範」、內政部「市區道路及附屬工程設計規範」及相關規定設計道路預計配置雙向車道(各 3.1 米)及側溝(各 0.9 米)，道路寬度 8 公尺，長度約 165 公尺。

工程範圍已考量土地地形、土地利用完整性及便利性之效益進行設計規劃，未來工程完工後，可提供鄰近居民永久使用，減少鄰里居民車輛通行繞道或迴車時之交通潛在威脅，開闢後出入更加便利，亦可提升都市防災功能及加強消防救護車輛之可及性，促進周遭住宅區土地之合理利用，本案預計徵收私有土地均為道路開闢所必需，用地範圍無法縮減，已達必要最小限度範圍。

本計畫道路工程希冀改善周邊道路連繫功能，完工後將永久提供公眾使用，故必須取得範圍內私有土地所有權以達道路工程之開闢目的，故無意願者無法剔除。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

本路段工程開闢範圍係依都市計畫劃設之道路進行開闢，業經 63 年 2 月 2 日公告發布「大肚都市計畫」劃設為道路，經 77 年 3 月 8 日第一次通盤檢討、86 年 11 月 23 日第二次通盤檢討及 108 年 10 月 15 日第三次通盤檢討，仍維持原都市計畫劃

設之道路用地，開闢後可使仁德路 16 巷、仁德路 30 巷等周邊居民通往臺 1 線(自由路)更加便利，且有效提升鄰里之消防救護安全及通行之流暢性，並促進周邊土地之發展，且本工程為該街廓內唯一計畫道路，部分路段雖為既有巷道，惟現況路寬僅約 5 米，巷道狹窄造成迴車及通行困難，考量到周邊多以住宅林立，為助於消防及醫療服務，實有開闢之必要，整體而言對周邊居民及用路人之通行安全有正面之影響，故用地範圍無其他區域可供替代。

(四) 是否有其他取得方式

本案道路工程開闢為永久使用，為永續利用並保障公共利益，經評估應取得工程範圍內土地所有權，以下為其他方式取得用地概述：

1. 設定地上權：本案屬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，爰不宜以設定地上權方式取得。
2. 聯合開發：聯合開發方式，係公私合作共同進行開發建設方式之一，但本案工程未來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：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但須尊重土地所有權人之意願並主動提出，本案迄今尚未接獲有願意捐贈土地之意願表示。
4. 租用：市府向土地所有權人承租，本府須每年編列租金預算，將造成市庫支出無上限情形，且本案永久為道路使用，故應取得所有權為宜，不宜租用私人土地。
5. 公私有土地交換(以地易地)：依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法第 7 條規定，執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年 6 月底前整理成

適當之交換標的後公告，再由土地所有權人於交換標的投標期間投標，惟本府今年(110年)並無公有非公用土地可供交換，故無法採用此方式辦理。

6. 容積移轉：依都市計畫容積移轉實施辦法第7條規定「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限」，且容積移轉需由申請人(例如：營造廠商等)提出申請，非本府得主動要求辦理，且有礙於範圍限制，確難以採行。

綜上已無其他取得方式，本案業於110年4月26日與土地及土地改良物所有權人召開協議價購會議，並於110年8月5日再次函詢所有權人協商，經協議後共計有13位所有權人同意，合計協議面積占私有土地面積約96.09%；其餘4位所有權人因(1)張○聰、張○容、張○碩等3人原有同意協議價購，惟因故無法配合於所定期間內提供土地移轉所需之文件、(2)陳○○華所有權人因病住院已無法為意思表示，其子女希望直接報送徵收，以致無法達成協議價購，為配合本地區整體發展，於達成改善交通效益下實有徵收私有土地之必要，經評估已無其他可取得土地方式，爰依土地徵收條例規定辦理徵收。

(五) 其他評估必要性理由

本案為該街廓內唯一都市計畫道路，部分路段雖為既有巷道，惟現況路寬僅約5米，巷道狹窄造成迴車及通行困難，用路人在使用上有安全的風險，且開闢後可強化現有仁德路巷道間聯繫功能，促使道路提供更完整的道路服務品質，使人車通行更為便利，改善目前道路不連貫問題，減少鄰里居民車輛通行迴車時之交通潛在威脅，可強化區內對外交通連結功能，同時考量到周邊多以住宅林立，為助於消防救災及醫療救護使用服務，提升都市防災救護之安全性，工程完工後，供鄰近居民永久使用，符合增進地方公共利益目的，整體而言對該地區實有正面之影響，故本案道路開闢確有其必要性。

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：

本案位於大肚區大東里，依臺中市政府民政局人口管理統計平台 110 年 8 月人口統計資料，大東里現況人口約 3,599 人，其幼年人口約 471 人，青壯年人口約 2,566 人，老年人口約 562 人，本案擬徵收私有土地 1 筆，影響土地所有權人 4 人，占大東里總人口約 0.11%。透過本案道路開闢能改善周邊行車安全性與便利性，有助於地區整體發展。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本開闢工程完工後可連接周邊巷弄，解決當地用路人須於狹窄巷內迴轉情形，讓鄰近居民前往臺 1 線(自由路)縮短路程並增進出入便利性，改善此區域東西向聯繫功能，加強交通路網之連結性同時強化都市消防安全救護。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本案工程範圍並無拆除合法建築改良物，故無土地徵收條例第 34 條之 1 規定之低收入戶、中低收入戶及情境相同之經濟弱勢族群，無須訂定安置計畫。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本案道路工程屬於線性開闢，同時施工採環保、節能綠色工法與技術，加強周圍環境監測，以減少對環境之衝擊，故對居民之健康風險不造成影響。

(二) 經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：

本案工程完工後可增進道路聯繫功能，提高附近生活圈

之居住便利性、提升鄰近住宅區使用價值，有助於增加相關經濟產值和稅收，對地方政府之財政有正面之影響。

2. 徵收計畫對糧食安全影響：

本案用地範圍屬都市計畫道路用地，經查範圍無耕作農林作物，且本案範圍非屬糧食生產供應地區，故徵收計畫不影響糧食安全。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本案工程範圍無營運中之公司行號，故不影響公司停、歇業，不會發生就業人口減少或轉業情形，故無需輔導轉業措施。另本道路開闢後可完善社區交通路網，有助於土地合理使用，促進閒置土地再建設並增進社區繁榮，故整體而言對就業及轉業人口為正面影響較多。

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：

本案工程用地費用編列合計為新台幣 956 萬元，並於「110 年度基層建設道路橋樑工程、公園新闢暨整建等建設經費」項下支應，本案地價等相關補償費金額總計為新臺幣 32 萬 9,681 元，編列經費足敷支應市價徵收價款，不會造成財政排擠效果。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本案屬都市計畫道路用地，工程範圍內土地使用現況大部分為既有道路及少部分非合法建築改良物，並無農林漁牧產業作物，且本案僅作小面積線性工程，經評估對農林漁牧之產業鏈無影響。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：

案內土地業經都市計畫所劃設為道路用地，規劃時已考量區域交通系統之流暢性及空間機能配置，本計畫道路工程完工後，將串聯周邊既有巷道並促使區域周邊住宅區土地之利用，縮短區域對外通行時間，對範圍內外土地利用皆有正面效益。

(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：

本案道路用地範圍內無特殊自然景觀，開闢已考量城鄉風貌永續發展，並無大規模改變地形或破壞地表植被，故對環境衝擊甚小。

另依據臺中市政府環境保護局 110 年 6 月 17 日中市環綜字第 1100062559 號函，本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(以下簡稱認定標準)」第 5 條第 1 項第 2 款「道路興建工程」規定判定無須辦理環境影響評估。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

依據臺中市政府文化資產處 110 年 5 月 13 日中市文資古字第 1100004051 號函，本案範圍內土地並無涉及文化資產保存法公告之文化歷史古蹟，無須檢具文化主管機關同意依文化資產保存法所規定之保存計畫。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本案道路完工後可完善巷道之聯繫功能，仁德路 16 巷可直接通往臺 1 線(自由路)，有助於改善此周邊居民出入交通便利性，提升鄰里交通路網服務水準及完整性，無須再於無尾巷內迴轉，造成行車不便。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

工程範圍內非屬環境敏感地區，亦無發現特殊動、植物及重要物種，且道路打通屬線形工程，故對地區生態環境不發生影響。

另依據臺中市政府環境保護局 110 年 6 月 17 日中市環綜字第 1100062559 號函，本案已依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(以下簡稱認定標準)」第 5 條第 1 項第 2 款「道路興建工程」規定判定無須辦理環境影響評估。徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本案工程完工後可以增進鄰里巷弄間通行便利性，亦可減少車輛迴車之交通潛在風險，同時增加道路都市防災功能及加強消防救護車輛之可及性，保障居民財產、生命安全，整體而言對附近居民、學童及用路人有正面之影響。

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：

交通建設為都市發展之重要指標，屬永續發展政策綱領中「永續經濟層面」面向之一。預計工程完工後將可使區域間交通往返更加順暢，提升整體生活品質與經濟環境，加速鄰里間土地使用，促進經濟發展，進而增加稅收，形成良性循環之永續經濟，以達到國家永續發展之目標。

2. 永續指標：

道路開闢供公共使用，透過開闢可增加民眾通行進而帶動地方繁榮與促進經濟發展，為落實環境永續發展之目標，本案道路施工工法採順應地形、地勢以降低環境衝擊，確保地方永續發展。

3. 國土計畫：

國土計畫乃基於永續發展觀點，本案用地範圍於 63 年 2 月 2 日公告發布「大肚都市計畫」劃設為道路，經 77 年 3 月

8日第一次通盤檢討、86年11月23日第二次通盤檢討及108年10月15日第三次通盤檢討，仍維持原都市計畫劃設之道路用地，並經臺中市政府110年9月2日府授都測字字第1100225378號函核發有無妨礙都市計畫證明書，確定符合現行都市計畫。

(五) 其他因素：

本案範圍係屬都市計畫道路，經都市計畫程序進行整體評估並完成相關法定程序，經查範圍內有少部分非合法建築物，該建築物係屬圍牆、供停車使用之鐵皮屋、房屋向外搭建之鐵棚以及鐵絲網等雜項工作物，並未拆除建築物主體構造，不致造成無屋可居住之情形，故本案無土地徵收條例第34-1條規定需辦理安置計畫情形。

為減少所有權人被徵收須拆除之損害，本府將依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」規定發給拆遷處理費，以保障所有權人之財產權益。且工程完工後，可供鄰里居民及用路人永久使用，落實都市消防安全及促進地方發展，符合增進公共利益目的。

六、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110年1月5日、110年2月8日將舉辦第一場、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、臺中市政府、大肚區公所及大東里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，依地籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人，且刊登於新聞紙(中國時報台中版110年1月5日、110年2月8日)及張貼於臺中市政府網站，並於110年1月15日、110年2月24日於大肚區公所三樓會議室舉行公聽會，詳如后附公告與刊登政府公報或新聞紙文件影本及張貼於臺中市政府網站證明文件及二場公聽會之紀錄影本。

- (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、適當與合理性及合法性，並已拍照及錄影存檔。
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 110 年 2 月 5 日、110 年 3 月 5 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺中市政府、大肚區公所及大東里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於臺中市政府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人，詳如后附會議紀錄公告及張貼於臺中市政府網站證明文件。
- (四) 已於民國 110 年 2 月 24 日第二場公聽會針對 110 年 1 月 15 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回應及處理，詳如后附 110 年 3 月 5 日府授建新地字第 1100053022 號函檢送之會議紀錄。

七、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被徵收土地及土地改良物所有權人陳述意見之情形

- (一) 以 110 年 4 月 15 日府授建新地字第 1100091244 號開會通知單通知土地及土地改良物所有權人協議，該通知含協議價購價格訂定過程及參考市價資訊等資料，及通知已合法送達，並於 110 年 4 月 26 日與土地及土地改良物所有權人協議，詳如後附協議通知，其協議價購通知及給予所有權人陳述意見皆依地籍資料登記之住址通知，經寄送後無退回或無法送達等事宜，均已合法送達。
- (二) 本案委託不動產估價師以「不動產估價技術規則」進行價格評估，並依據「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」查定當期土地協議價購金額。根據土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人依市價與所有權人協議，遂蒐集政府相關公開資訊，分析後綜合評估本案範圍內宗地之道路接近條件、周邊環境、行政環境等

因素後，訂定範圍內各地號之協議市價，並提交本市協議價購審查會 109 年第 3 次會議完成審查，依該評估成果辦理協議價購，本案協議價購之價格為 45,500 元/m²。

- (三) 為保障各所有權人之財產權益，本府於 110 年 5 月 11 日府授建新地字第 1100117334 號函檢送會議紀錄，同時展延給予陳述意見期間及協議價購期間至 110 年 5 月 18 日，其會議紀錄及給予所有權人陳述意見機會皆已合法送達；而後經本府地政局 110 年 7 月 13 日召開地價及標準地價評議委員會評定徵收市價低於原協議價購價格，為落實協議價購精神及保障所有權人財產權益，以 110 年 8 月 5 日府授建新地字第 1100198034 號函詢尚未同意協議價購之所有權人協議價購，冀以最大誠意與所有權人達成協議，並給予陳述意見期間至 110 年 8 月 20 日，該協議價購通知皆已合法送達。
- (四) 經與所有權人協議結果，有 11 位土地所有權人表示同意協議價購，合計面積為 0.017985 公頃，約佔私有土地面積比例 96.09%，其餘 4 位土地所有權人雖於 110 年 5 月 18 日及 110 年 8 月 20 日前以書面表示同意協議價購，惟因(1)張○聰、張○容、張○碩等 3 人原有同意協議價購，惟因故無法配合於所定期間內提供土地移轉所需之文件、(2)陳○○華所有權人因病住院已無法為意思表示，其子女希望直接報送徵收，以致無法達成協議價購。經評估本案道路用地取得不適用設定地上權、聯合開發、捐贈、租用、以地易地及容積移轉等方式取得，為配合本地區整體發展於達成改善交通效益下實有徵收私有土地之必要，爰依土地徵收條例規定陳報徵收。
- (五) 本案於申請徵收前，已依行政程序法規定，併前開會通知單，以書面通知所有權人陳述意見，該通知均已合法送達，而所有權人張美容等 10 人於 110 年 5 月 18 日及 110 年 8 月 20 日得陳述意見之期限內，有提出陳述意見，本府皆已書面回覆，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，有關未同意協

議價購之所有權人陳述書、陳述意見回應處理情形相關函文影本及被徵收土地及土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。

八、安置計畫

無，本案工程範圍內並無拆除合法建築改良物，故無土地徵收條例第 34 條之 1 規定訂定安置計畫之情形。

九、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，依據臺中市政府文化資產處 110 年 5 月 13 日中市文資古字第 1100004051 號函復，本案內土地非屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀有無涉及原住民土地之徵收

無。

十、應需補償金額總數及其分配：

(一) 應須補償金額總數：329,681 元。

1. 地價補償金額：329,681 元。

2. 土地改良物補償金額：0 元。

3. 遷移費金額：0 元。

4. 其他補償費：0 元。

(二) 徵收補償地價已提地價評議委員會評定。徵收補償地價：45,100 元/m²，估價基準日 110 年 3 月 1 日。

(三) 準備金額總數：新台幣 956 萬元整。

(四) 經費來源及概算：

編列於臺中市政府之「110年度基層建設道路橋樑工程、公園新闢暨整建等建設經費」項下。

十一、土地使用管制：

本案用地範圍於63年2月2日公告發布「大肚都市計畫」劃設為道路，經77年3月8日第一次通盤檢討、86年11月23日第二次通盤檢討及108年10月15日第三次通盤檢討，仍維持原都市計畫劃設之道路用地。

需用土地人：臺 中 市 政 府

代 表 人：市 長 盧 秀 燕

中 華 民 國 110 年 9 月

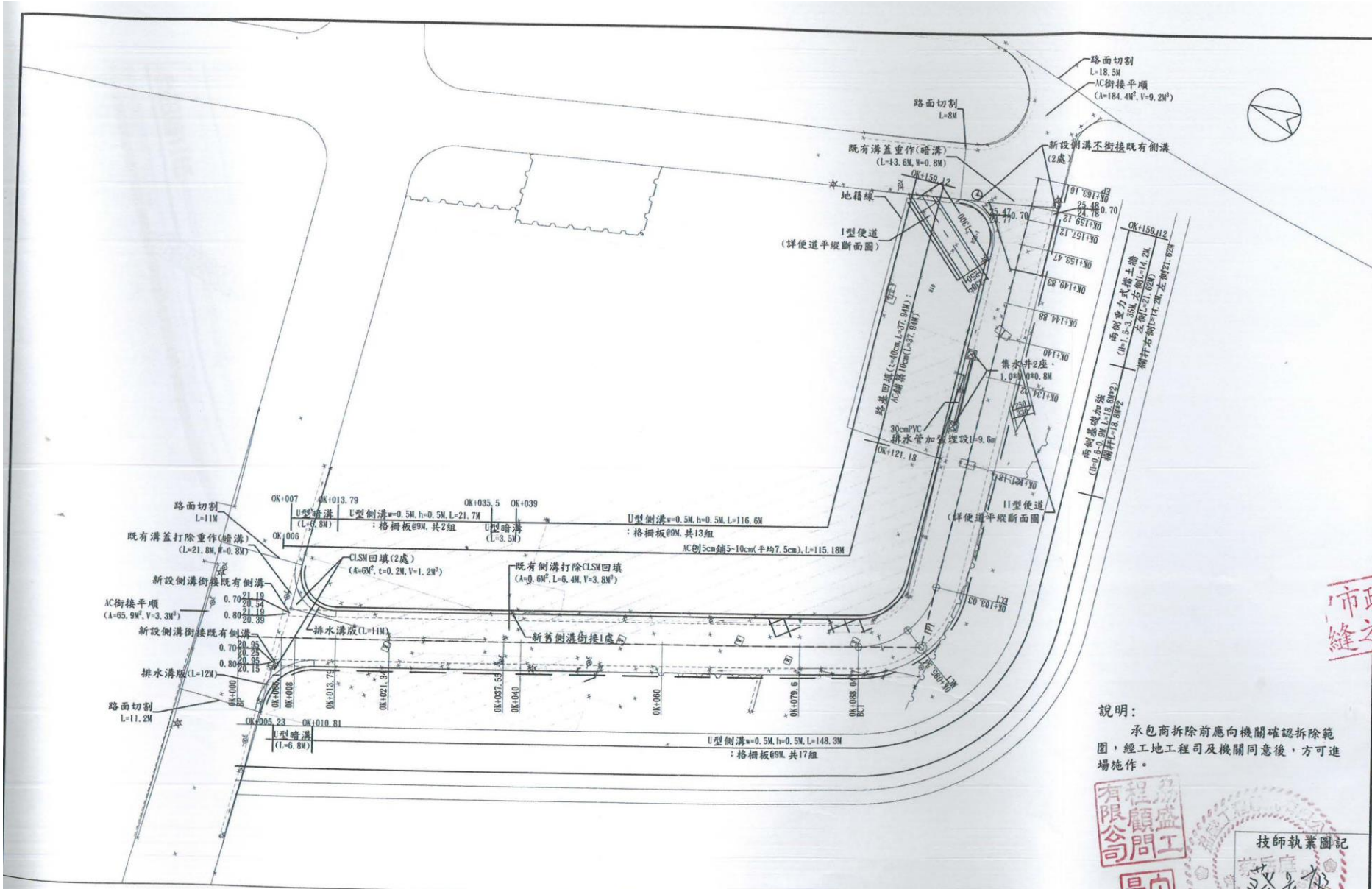
土地使用計畫圖及土地使用現況(照片)

土地現況照片



土地鄰近現況及四至界線





市政
縫之

說明：
 承包商拆除前應向機關確認拆除範圍，經工地工程司及機關同意後，方可進場施作。

有限公司
 顧問
 工程
 圖章

技師執業圖記
 蔡長庚

平面配置圖
 NS=1:350

工程名稱	平面配置圖	翕盛工程顧問有限公司	繪圖 江佩真 設計 林有融	比例尺 如圖示	修正	日期 110.05	說明	核准	圖號	F-3
大肚區仁德路16巷道路開闢工程									張號	


徵收土地圖說 (所附圖籍應標示圖例)

大肚區仁德路16巷道路開闢工程-徵收土地圖說



圖
例

 協議價購土地

 申請徵收土地

 公有土地

 工程用地範圍

 徵收土地編號