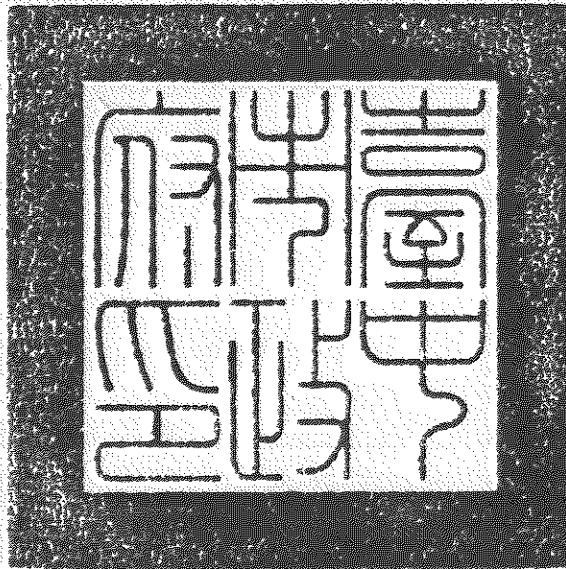


案件編號： 111A02B0105

內政部 年 月 日台內地字第 號函核准徵收

西屯區惠來路三段打通至公51計畫道路工程
徵收土地計畫書



臺 中 市 政 府

製作日期：中華民國 111 年 9 月

用字日期 111. 10. 03

徵收土地計畫書

臺中市政府為辦理「西屯區惠來路三段打通至公 51 計畫道路工程」用地需要，擬徵收坐落臺中市西屯區下石碑段 2313-2 地號等 2 筆土地，合計面積 0.000433 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 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：為辦理西屯區惠來路三段打通至公 51 計畫道路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 112 年 2 月開工，112 年 8 月完工。
- (四) 主體工程：道路工程，道路配置雙向車道，每車道寬 3.2 公尺，道路兩側各設 0.8 公尺之側溝。

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：依據土地徵收條例第 3 條第 2 款及都市計畫法第 48 條規定。
- (三) 奉准興辦事業文件：臺中市政府 111 年 6 月 6 日府授建新地字第 1110147067 號函影本。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，為辦理該項工程，並已編列用地部分由「111 年度道路橋梁工程-道路工程」之經費項下支

應。

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規定辦理，屬都市計畫道路用地，已依要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性作業辦理。

(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案道路工程範圍北起惠來溪，南至住宅區土地、東西兩側分別為環繞公 51 之巷道及惠來路三段。四至接連土地為排水道、住宅區土地、道路用地、公園用地兼供水資源回收設施用地，其使用現況多為排水溝渠、住宅、空地及公園。

(三) 擬徵收臺中市西屯區下石碑段 2313-2 地號等 2 筆土地，持分面積 0.000433 公頃。詳如徵收土地清冊、徵收土地圖說。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本案用地範圍內之土地改良物現況，現況部分為道路供通行使用、後段部分(鄰公 51 巷道)為鋼鐵架造之非合法建物及附屬建物須拆除，該地上物所有權人已同意協議價購，後續將依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」發放補償及拆遷處理費。

(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

隨著周邊各項建設陸續完工，惠來溪整治完成，區域各街廓道路接連開闢，住宅區聚落逐漸形成，人口遷入增加，惟惠來路三段通往水湳經貿園區之路段尚未打通，周邊居民及用路人如進入惠來路三段後，欲通往經貿園區均需向東繞道至惠來路三段 330 巷(美滿東三巷)之巷道後銜接至甘肅路，通行不便且增加行車風險，對於都市居民生命、財產有安全之疑慮。

另區域鄰近商圈及經貿園區車流密集，故於 109 年 12 月 22 日府授都計字第 1090301932 號發布實施「變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫)(第二次通盤檢討)(第一階段)案」將本案範圍變更為道路，使惠來路三段貫穿至公 51(水資源回收中心)兩側之通道，並分別銜接至河南路及甘肅路，紓緩此處車流，倘用路人行經惠來路三段(逢甲一號橋以北)，無需再行迴轉，亦可便利附近居民通行至中央公園運動。

本案道路打通工程係考量道路交通安全及都市防災救護為目的，由惠來路三段連結至公 51 之巷道，可減少用路人車輛通行繞道或迴車時之交通潛在威脅，希冀打通本案道路縮短進入消防搶險之時間及提升車輛之流暢性，減少用路人繞道改善行車安全性及便利性、提供完善生活空間及品質，亦可完善都市計畫交通路網，提升地方經濟發展，改善周邊土地利用情形，故本案道路之開闢，實有徵收私有土地之必要，故本府依該都市計畫所規劃 8 公尺寬、長度約 50 公尺之道路辦理用地取得，提供更加完善之居住環境，促進周邊住宅區土地之有效利用，經臺中市政府 111 年 6 月 6 日府授建新地字第 1110147067 號函核准開闢。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本案係屬都市計畫土地，計畫道路寬度 8 公尺，長度約 50 公尺，範圍內勘選之土地已考量道路現況、土地地形、土地利用完整性及行車安全通行便利性等之效益，且道路設計係配合都市計畫之計畫道路線型完整及增加道路都市防災功能及加強消防救護車輛之可及性，所使用之土地已達道路開闢必須使用之最小使用限度範圍。

本計畫道路工程以改善周邊道路聯繫功能，完工後將永久提供公眾使用，故必須取得範圍內之私有土地以達成道路工程之使用目的，無意願者無法剔除。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

本案工程開闢範圍係依都市計畫劃設之道路進行開闢，經 109 年 12 月 22 日府授都計字第 1090301932 號發布實施「變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」劃設為道路，開闢後可貫通惠來路三段至公 51 用地，本案已考量既有現況用路需求及安全性之效益下，開闢後亦可提升道路服務品質，擇損害最小並兼顧公共利益為原則下進行開闢，故無其他更適合之替代路線。

(四) 是否有其他取得方式

本案道路打通工程將做為永久使用，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分析概述：

1. 設定地上權：本案道路用地係以平面道路型式設計施工，並非以上空或地下穿越之方式使用，倘採設定

地上權方式辦理，原土地所有權人無法有效使用土地，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思表示。
4. 租用：本案為道路工程，係以永久取得土地所有權供道路使用為目的。另就預算部分，本案係永久使用，如採租賃方式，則逐年編列預算恐無上限造成財政負擔，綜上，以租賃方式取得該土地之使用權應為不可行之方案。
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。經查本市於 111 年 6 月無公告公有土地可供交換，亦無所有權人申請投標，故無法採行以地易地方式辦理。
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提出申請，本案迄今尚未接獲所有權人提出申請。

綜上已無其他取得方式，本案於 111 年 7 月 12 日

召開協議價購會協議價購協商，經協議後共計有 16 位所有權人同意，合計協議價購面積占私有土地面積約 95.13%，僅餘一位所有權人(廖○守)協議價購未達成協議者，本府再以 111 年 9 月 29 日府授建新地字第 1110258851 號函通知其協議價購，同時載明以其他方式取得之評估情形。未達成協議價購之理由為：該所有權人已歿未辦理繼承，致協議不成立。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

本案周邊道路多已開闢完成，本案範圍及大河一巷未完全開通，大河一巷現有巷道使用中，未開通路段之兩側為空地尚無通行之急迫性，考量道路條件、通行便利性等情形，該巷道對於整體環境影響較小，故優先擇選本案範圍開闢。本案工程完工後可使惠來路銜接公 51，串聯周邊弘孝路、福上巷，形成完整路網，提高民眾通行之便利性及安全性並強化都市消防安全，亦可使沿線之土地作合理使用，有利於促進周邊土地活化及周邊地區經濟之發展，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，以落實市政建設，挹注該地區都市整體發展。

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、年齡結構：

本案位於西屯區大河里，與逢福里交界，道路長約 50 公尺，計畫寬度為 8 公尺，依臺中市民政局人口統計管理平台 111 年 8 月兩里人口統計資料分別為 4,424 人及 6,228 人、其中幼年人口 708 人、1,052 人；青壯年人口 3,162 人、4,468 人；老年人口 702 人 708 人；總戶數分別為 1,534 戶及 2,434 戶，工程範圍內無實際設籍戶數及實際居住人口。本案擬徵收影響私有土地 2 筆，道路打通後，將完善便捷區域交通路網，通提升用路人之安全，減少繞道之不便，對人口結構無負面影響，並有助於周邊地區整體發展。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

現況惠來路三段通行至本路段尚未打通，出入皆須迴轉繞道，不利消防救災，道路打通完工後改善道路不連貫之情形，將增加區域整體交通便利性，提升交通路網之聯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：

本案道路打通工程屬公益性質供民眾通行使用，計畫完成後可改善鄰近居民出入之安全性及便利性，以保障用路人之安全，亦可強化都市消防安全，因此對周圍社會現況及計畫範圍外之弱勢住民或族群，生活型態亦可改善。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響：

本案道路工程開闢屬土地徵收條例第3條第2款規定之交通事業，非興建具污染性之工業設施，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，亦可便利附近居民通行至中央

公園運動，故對居民之健康風險，應有正面之影響。

(二) 經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：

本次徵收範圍為都市計畫道路用地，依據土地稅法第 19 條規定，公共設施保留地各依土地使用方式減免地價稅，又於本府協議價購或徵收後，依同法令第 39 條免徵土地增值稅。

本案工程完工後有助於周邊土地有效利用，帶來土地價值等效益，增加相關經濟產值及稅收，對地方政府的財政有正面之影響。

2. 徵收計畫對糧食安全影響：

本案用地範圍屬都市計畫內之道路用地，非屬糧食生產供應地區，且經查整體工程範圍內農作物僅有零星果樹及短期作物等，已辦理協議價購完成，另計畫範圍非屬主要農業生產供應地區，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。工程完工後可完善區域路網，促進土地合理使用，使土地再建設並增進地方繁榮，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：

本案工程用地經費編列新臺幣 45,000,000 元，由

「111 年度道路橋梁工程-道路工程」之經費項下支應，本案地價及土地改良物等相關補償費合計需新臺幣 744,760 元，編列經費足敷支應，預算不會造成財政排擠效果。詳如經費來源證明文件。

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，工程範圍內農作物僅有零星果樹及短期作物等，非屬主要農業生產供應地區，亦無林漁牧產業，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，縮短區域間通行時間，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與市容美觀，無大規模改變地形或破壞地表植被，故對環境衝擊甚小。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

依據臺中市文化資產處 111 年 7 月 25 日中市文資遺字第 1110007617 號函，文化資產處表示本案徵收計畫範圍內土地非屬文化資產保存法公告之文化歷史古蹟，因此不發生影響。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本案道路開通後可改善西屯區大河里、逢福里之交通路網及對外之聯通性，提升用路人通行安全及車輛流暢性，並強化都市消防救護安全，保障民眾生命財產安全及促進周邊土地之發展，對整體居民及用路人之通行安全及生活條件有正面助益。

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非進行大範圍土地開發及變更使用，故對地區生態環境不發生影響。

本案依據臺中市政府環境保護局 111 年 7 月 26 日中市環綜字第 1110077125 號函表示本案已依「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 款規定判定免實施環境影響評估。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本案道路打通後將使地區路網更完善，並使鄰里間道路交通更具完整，提供用路人更為安全便利的交通環境，對目前周邊居民與社會整體實有正面助益。

(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，加速區域土地使用，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：

本工程係依據都市計畫打通之道路，透過道路打通可供民眾往來通行更便利，進而帶動地方繁榮與促進地區經濟發展，為落實環境永續發展之目標，本案範圍勘選已考量土地地形、土地利用完整性及便利性之效益進行設計規劃，且道路施工採順應地形、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，本案徵收土地經 109 年 12 月 22 日府授都計字第 1090301932 號發布實施「變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫)(第二次通盤檢討)(第一階段)案」劃設為道路，業經臺中市政府 111 年 8 月 26 日府授都測字第 1110225328 號函核發有無妨礙都市計畫證明書，確定無妨礙且符合現行都市計畫。

(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，經查範圍內無有需拆遷之建築物，僅有少數非合法之附屬建築改良物(已協議價購)，致無因拆遷導致民眾居住問題。本案工程完工後，可供鄰里居民及用路人永久使用，減少用路人及車輛繞道時間，亦可提升鄰里居民交通便利性，並大幅改善目前道路不連貫之交通路網情形，使本地區居

住住宅生活機能更具完善，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 111 年 3 月 23 日、111 年 4 月 19 日將舉辦第 1 場、第 2 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、西屯區公所、大河里及逢福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及已知之利害關係人，且刊登於新聞紙(111 年 3 月 24 日、111 年 4 月 20 日)及張貼於臺中市政府、臺中市政府建設局網站，並於 111 年 4 月 7 日、111 年 5 月 3 日於臺中市政府大樓文心樓 3 樓建設局 3-8 會議室舉行第 1、2 場公聽會，詳如后附公告與刊登新聞紙文件影本及張貼於本府網站證明文件，及 2 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、適當性、合理性及合法性分析，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 111 年 4 月 15 日、111 年 5 月 12 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺中市政府、西屯區公所、大河里及逢福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。詳如後附公聽會會議紀錄公告及張貼於臺中市政府網站證明文件影本。

(四) 已於 111 年 5 月 3 日第 2 場公聽會針對 111 年 4 月 7 日第 1 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 111 年 5 月 12 日府授建新地字第 1110122194 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 111 年 7 月 4 日府授建新地字第 1110173554 號開會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，該通知已合法送達，並於 111 年 7 月 12 日與土地及土地改良物所有權人協議，詳如後附協議通知。為保障所有權人之財產權益，給予陳述意見期間及協議價購期間至 111 年 7 月 29 日。因本案所有權人廖○守已歿且未辦繼承(未列冊管理)，經洽地政及戶政機關皆查無繼承人之資料，為維護全體繼承人權利，已於 111 年 8 月 8 日府授建新地字第 11102068061 號公告辦理登記名義人(廖○守歿)之全體繼承人公示送達；本府再以 111 年 9 月 29 日府授建新地字第 1110258851 號函通知其協議價購，同時載明以其他方式取得之評估情形，其協議價購通知及給予所有權人陳述意見皆已合法送達，希冀與所有權人達成協議。

(二) 經與所有權人協議結果，共有 16 人同意協議價購，協議價購面積合計為 0.008467 公頃，佔本案私有土地面積比例為 95.13%，惟部分持分所有權人未於 111 年 7 月 29 日及 111 年 10 月 7 日前以書面表示同意協議價購，因此視為協議價購不成立。經調查未達成協議之理

由為：所有權人廖○守已歿未辦理繼承，致協議不成立。除上述原因外，業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皆不適用，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，爰依土地徵收條例相關規定陳報徵收。

- (三) 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，且皆已合法送達，而所有權人賴○梅等 10 人，於得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，本府皆已書面回覆，詳如后附陳述書及陳述意見回覆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，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。

八、安置計畫

無，依據臺中市西屯區區公所 111 年 7 月 19 日公所社字第 1110020183 號函及臺中市西屯區戶政事務所 111 年 9 月 30 日中市西屯戶字第 1110004955 號函查證，本案工程範圍內之建築改良物無人設籍且該改良物之所有權人無低收入戶或中低收入戶資格，故無土地徵收條例第三十四條之一規定需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 111 年 7 月 25 日中市文資遺字第 1110007617 號函查詢本案內無古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀範圍。

十、有無涉及原住民土地之徵收：無，案內無涉及原住民土地之

徵收。

十一、應需補償金額總數及經費來源

(一) 應須補償金額總數：744,760 元。

1. 地價補償金額：744,760 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) 徵收補償地價已提臺中市地價及標準地價評議委員會 111 年第 6 次會議評定。徵收補償地價：172000 元/m²，估價基準日 111 年 3 月 1 日。

(三) 準備金額總數：45,000,000 元。

(四) 經費來源及概算：本案用地部分由「111 年度道路橋梁工程-道路工程」之經費預算內支應。

十二、土地使用管制：

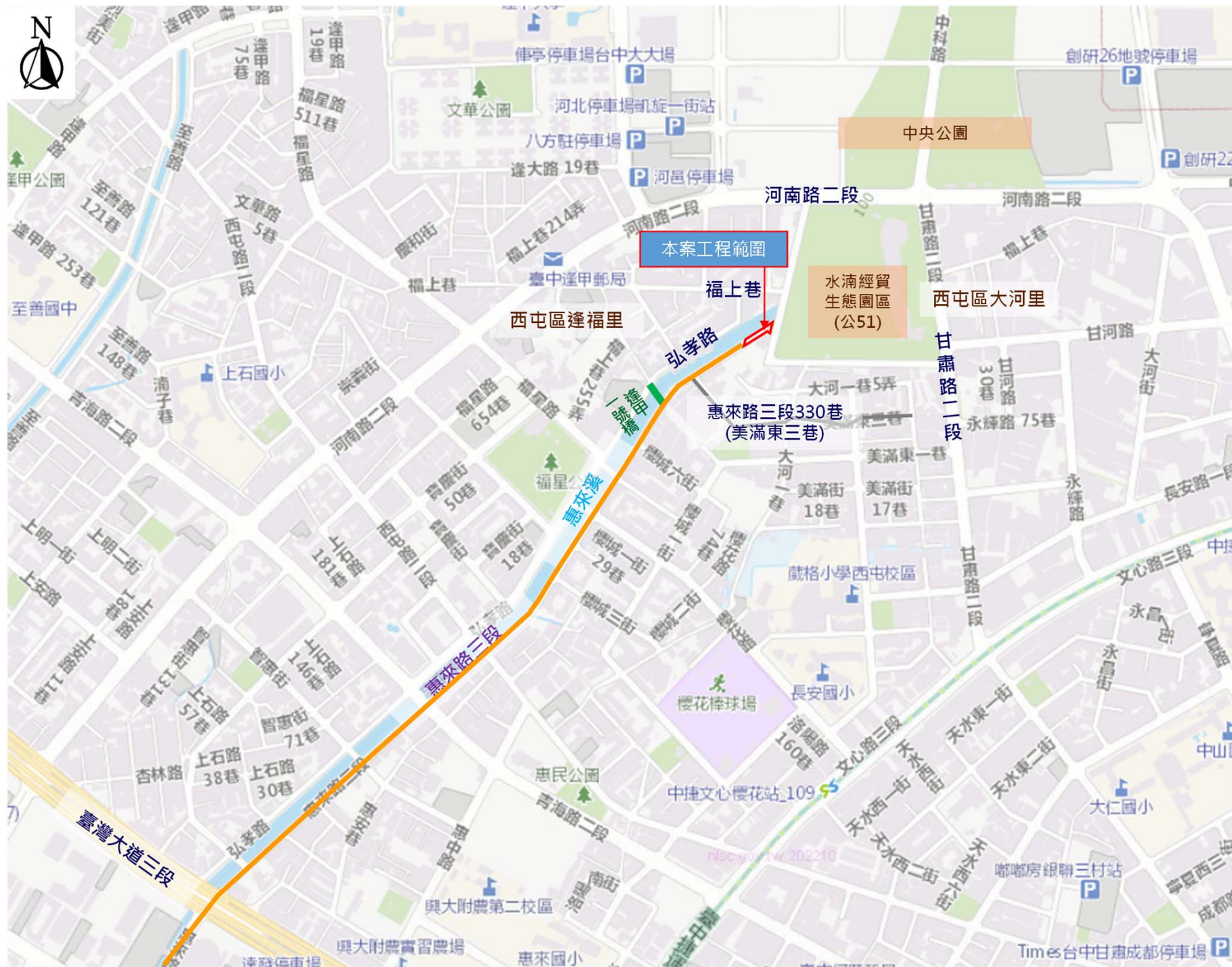
本案徵收土地屬 109 年 12 月 22 日府授都計字第 1090301932 號發布實施「變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫)(第二次通盤檢討)(第一階段)案」劃設為道路，業經臺中市政府 111 年 8 月 26 日府授都測字第 1110225328 號函核發有無妨礙都市計畫證明書，確定無妨礙且符合現行都市計畫。

需用土地人：臺 中 市 政 府

代 表 人：市 長 盧 秀 燕

中 華 民 國 111 年 9 月

土地使用計畫圖



西屯區惠來路三段打通至公51計畫 道路工程 徵收土地圖說

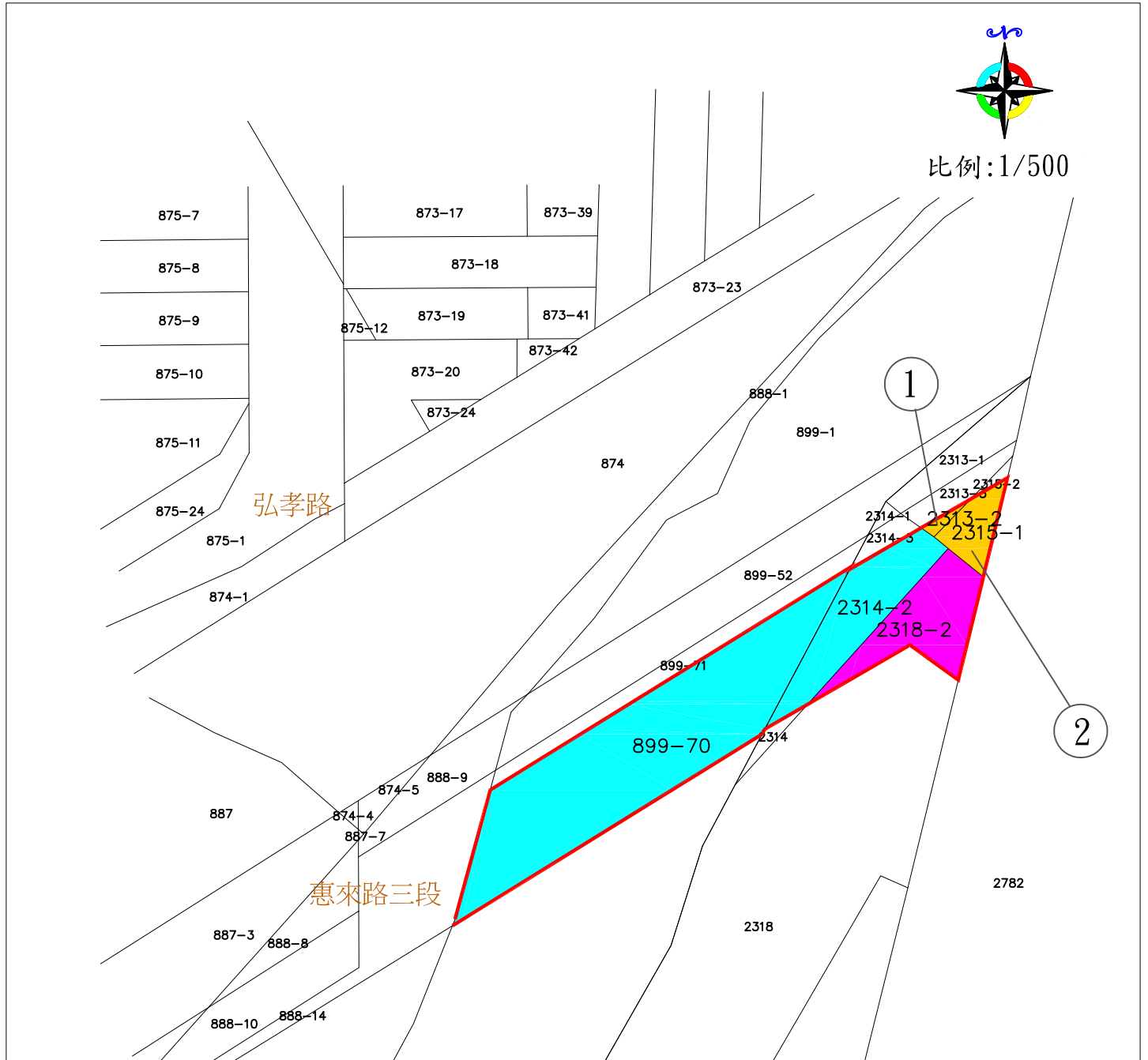








圖 例

- | | |
|--|---|
|  工程用地範圍 |  同意協議價購土地 |
|  公有土地
(另案辦理撥用) |  申請徵收土地
(部分已同意協議價購) |
|  地籍線 |  徵收土地編號 |