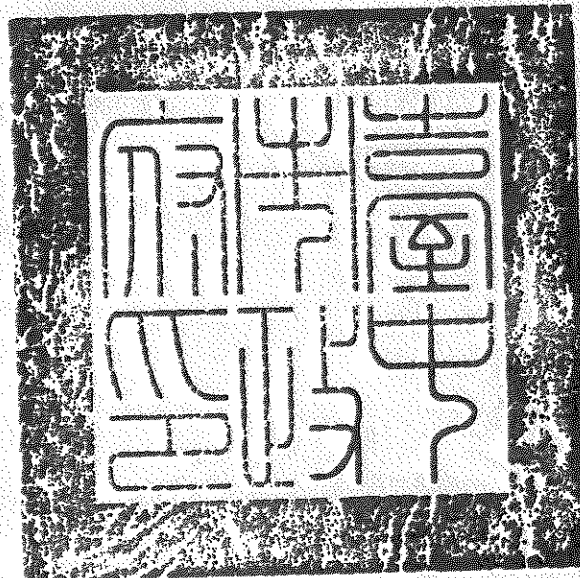


案件編號： 110A02B0024

內政部 年 月 日台內地字第

號函核准徵收

潭子區潭興路二段 258 巷打通至福貴路道路工程  
徵收土地計畫書



臺 中 市 政 府

中 華 民 國 110 年 03 月

用印  
日期 110. 3. 19

# 徵收土地計畫書

臺中市政府為辦理「潭子區潭興路二段 258 巷打通至福貴路道路工程」用地需要，擬徵收坐落臺中市潭子區潭興段 195 地號等 2 筆土地，合計面積 0.005028 公頃，並擬一併徵收其土地改良物，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 17 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「潭子區潭興路二段 258 巷打通至福貴路道路工程」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 110 年 6 月開工，110 年 12 月底完工。
- (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：如後附臺中市政府 109 年 8 月 3 日府授建新地字第 1090187256 號函之影本，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者，為辦理該項工程，經費納入「109 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，並保

留至 110 年度續行辦理。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規定辦理，本案土地屬都市計畫內道路用地，並已依作業要點第 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，南北兩側皆毗鄰住宅區土地，現況為住宅使用；工程範圍西側毗鄰潭興路二段 258 巷已開闢之路段銜接福潭路，東側銜接福貴路。

(三) 擬徵收坐落臺中市潭子區潭興段 195 地號等 2 筆土地，合計面積 0.005028 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

本案用地範圍內由工程東側至圓環部分為既有巷道，圓環西側擺設盆栽，其中有農作改良物木瓜及香蕉，已納入徵收範圍，詳如土地使用計畫圖。

(五) 一併徵收土地改良物

有，詳如徵收土地改良物清冊。

### 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

本案潭興路二段 258 巷為既有巷道，道路西側銜接至福潭路已於 106 年打通，工程範圍中既有巷道部分已協議價購取得，惟欲通往福貴路路段尚未開闢，周邊居

民須繞道通行，實為不便。

計畫道路打通後，可縮短潭興路二段 258 巷及 200 巷居民通往福貴路及石牌公園之路程，大幅提升居民通行之便利，改善東西向聯繫功能，提供用路人更完整的道路服務外，更有助於消防、救護車輛進出以落實都市消防安全，同時促進周邊土地有效利用，故本案道路依都市計畫之劃設開闢，實有徵收私有土地之必要。復經臺中市政府 109 年 8 月 3 日府授建新地字第 1090187256 號函核准開闢。

本案係變更潭子都市計畫第四次通盤檢討(第一階段)(發布實施日期 106 年 2 月 8 日)劃設為道路，後經臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案-擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫(發布實施日期 108 年 11 月 15 日)，仍維持原都市計畫劃設之道路用地，潭興路二段 258 巷亦為既有道路。復經臺中市政府 110 年 3 月 25 日府授都測字第 1100073657 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。

(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，道路寬度 4~8 公尺，長度約 95 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；打通後往返行政機關等設施更加便利，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。

考量土地所有權人被徵收意願，無意願者得否剔除之評估說明：本計畫道路工程以改善周邊道路連繫功能，完工後將永久提供公眾使用，導致私有土地所有權人無法繼續行使土地權利，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，業經變更潭子都市計畫第四次通盤檢討(第一階段)(發布實施日期 106 年 2 月 8 日)劃設為道路，後經臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案-擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫(發布實施日期 108 年 11 月 15 日)，仍維持原都市計畫劃設之道路用地，打通後可使潭興路二段 258 巷、200 巷等周邊居民通往福貴路、石牌公園及潭子國中更加便利，且有效提升鄰里之消防救護安全及通行之流暢性，落實市政建設，並促進周邊土地之發展，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(各用地取得方式之評估比較，及採徵收方式之必要性評估)

本案道路工程打通為永久使用，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，109 年本市供交換僅一筆位於東勢區之公有土地，面積 0.052000 公頃，本案土地所有權人未提出申請。
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，本案業依土地徵收條例規定踐行協議價購程序，並以 110 年 1 月 11 日府授建新地字第 1100004766 號函詢所有權人協議價購意願，業經協議價購會議後仍有所有權人未能達成協議，爰依規定辦理徵收。

#### (五) 其他評估必要性理由

依都市計畫開闢本案道路可強化現有 258 巷及 200 巷之巷道間聯繫，促使道路能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等問題，減少鄰里居民車輛通行繞道或迴車時之交通潛在威脅，可強化區內對外交通連結功能，提升都市防災救護之安全性，且工程完工後，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：

本案位於潭子區潭陽里，依臺中市政府民政局 109 年 12 月人口統計資料，潭陽里現況人口約 13,370 人，共計 4,742 戶，其幼年人口約 1,875 人，青壯年人口約 10,003 人，老年人口約 1,662 人，本案擬徵收私有土地 2 筆，影響土地所有權人 2 人，占潭陽里總人口約 0.014%。透過本案道路打通能改善周邊行車

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，可使近鄰道路相接，減少當地用路人繞道情形，更讓區域之居民前往福貴路縮短路程與出入便利性，改善此區域東西向聯繫功能，提升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：

依本市潭子區公所 109 年 9 月 22 日潭區社字第 1090038241 號函查明結果，本案工程範圍內無符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定之中低收入戶、低收入戶及領有身心障礙手冊或情境相同之經濟弱勢族群，且無合法可居住之建築改良物或設施，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發生影響，亦無須辦理安置之戶數、人口數及配套安置方案。

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：

本案工程完工後可改善道路聯繫功能，提高附近生活圈之居住便利性，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，經查範圍部分僅耕種短期作物，影響耕作範圍小且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。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：

本案打通工程用地地價費用為新臺幣(以下同)4,278,828 元，本工程準備金為 51,500,000 元，已編列於「109 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，並奉准保留至 110 年度，且後續勻支預算 8,500,000 元，總預算為 60,000,000 元，故本案用地徵收費用足敷支應，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、空地及少部分農作改良物使用，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，將串聯周邊既有道路促使區域周邊土地利用之完整性，及縮短區域對外通行時間，使周邊土地有更良好之土地發展環境，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。

另依據臺中市政府環境保護局 109 年 9 月 30 日中市環綜字第 1090112701 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 109 年 9 月 24 日中市文資古字第 1090011671 號函，本案徵收計畫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，因此不發生影響。故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：

本案道路開通後可完善巷道之聯繫功能，潭興路二段 258 巷及 200 巷可直接通往福貴路，有助於改善

此周邊居民往返潭子區聯合辦公大樓及潭子國中等設施之便利，提升鄰里交通路網服務水準及完整性，無須再繞路縮短距離。

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。

另本案依據臺中市政府環境保護局 109 年 9 月 30 日中市環綜字第 1090112701 號函已依「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。

5. 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間通行便利，亦減少車輛繞道及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，本案用地範圍經臺中市政府110年3月25日府授都測字第1100073657號函核發實施之臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案-擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫所檢討後仍劃設為道路用地，土地使用計畫屬都市計畫，為國土計畫之一環，將有效改善公共設施服務水準、滿足經濟及社會文化發展之需要，提升生活環境品質作為辦理之目標，符合永續國土使用目標。

(五) 其他因素：

1. 公益性：

本案工程依據都市計畫進行開闢，本條都市計畫道路西側銜接福潭路，東側銜接福貴路，惟本案部分路段（圓環至福貴路）現況尚未開闢，鄰近居民需改道或繞道而行，造成通行不便。道路依計畫開闢完成後，可供鄰里居民及用路人永久使用，完善巷道之聯繫功能，促進土地利用及區域整體發展，符合增進公共利益目的。

2. 必要性：

(1)興辦事業必要性：

本案為住宅區之鄰里道路，為提供用路人完整的道路服務，落實都市消防安全及促進地方發展，實有工程上之必要性。

(2)申請徵收之必要性(其他取得方式評估)：

本案私有土地 5 筆，公私共有土地 2 筆，合計面積為 0.071739 公頃，本案業於 109 年 8 月 4 日召開協議價購會，並於 110 年 1 月 10 日以函詢方式與土地及土地改良物所有權人協議，同意協議價購土地為 5 筆(含部分持分土地)，佔本案私有土地面積比例為 92.99%。惟部分所有權人未表示同意協議價購，且經評估本案道路用地取得經評估無法以其他方式取得皆不適用，為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。

3. 適當性與合理性：本案道路工程依相關市區道路及附屬工程設計規範進行規劃，且影響公私權益最小原則辦理。

(1)道路規劃之適當與合理性：

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，使用之土地均為達成交通改善效益必須使用最小限度範圍。

(2)計畫目的之適當與合理性：

本案經臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案-擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫仍維

持原都市計畫劃設之道路用地，以因應地區間之公益需求及提升公共設施之服務水準，進行都市計畫道路開闢。

(3) 用地取得之適當與合理性：

本案工程將依都市計畫規劃之道路用地辦理用地取得作業，本案業已召開協議價購會，後以函詢方式再與所有權人進行協議，於協議期間未能達成協議者，依土地徵收條例第 11 條第 1 項申請徵收，應為適當。

4. 合法性：

依據土地徵收條例第 10 條及「申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點」規定辦理二場公聽會，並依土地徵收條例第 3 條第 2 項規定辦理後續用地取得事宜。

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 109 年 4 月 24 日、109 年 5 月 21 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、潭子區公所及潭陽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(中國時報中彰投版 109 年 4 月 27 日、109 年 5 月 22 日)及張貼於臺中市政府網站，並於 109 年 5 月 8 日、109 年 5 月 29 日於潭子區聯合辦公大樓四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 109 年 5 月 18 日、109 年 6 月 3 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺中市政府、潭子區公所及潭陽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 109 年 5 月 29 日第二場公聽會針對 109 年 5 月 8 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 109 年 6 月 3 日府授建新地字第 1090133255 號函檢送之會議紀錄。另針對兩次公聽會所提及圓環部分，後續依據民眾意願，並且邀集工程設計等相關單位會勘後，予以保留圓環部分。

#### 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所有權人陳述意見之情形

- (一)以 109 年 7 月 23 日府授建新地字第 1090177732 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 109 年 8 月 14 日與土地及土地改良物所有權人協議，詳如後附協議通知。
- (二)本案協議價購通知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。

- (三) 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。本案協議價購之價格區間為 81,000 元/m<sup>2</sup>~86,000 元/m<sup>2</sup>。
- (四) 經協議不成之理由，經與所有權人協議結果，共有 8 人同意協議價購，協議價購面積合計為 0.066711 公頃，占協議價購面積比例為 92.99%，惟部分持分所有權人未於 109 年 8 月 14 日及 110 年 1 月 21 日前以書面表示同意協議價購，因此視為協議價購不成立。本案協議不成理由為潭子區潭興段 195 地號土地所有權人謝江○春持分 1/6 有預告登記之情事；另同段 196 地號土地所有權人張○煉表示土地為祖產不願出售，並經本府詢問其登記請求權人表示不同意協議價購，綜上故無法以協議價購取得。為保障各土地所有權人財產權益，本府再以 110 年 1 月 11 日府授建新地字第 110000476 號函再次函詢土地所有權人協議價購之意願，因無收到同意價購之回覆，且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，爰依土地徵收條例相關規定陳報徵收。
- (五) 本案於申請徵收土地及其土地改良物前，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，而所有權人謝進發等9人於得陳述意見之期限內，有提出陳述意見，本府皆已書面回覆。詳如後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，本案工程範圍內無徵收建築改良物部分，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109年9月24日中市文資古字第1090011671號函查詢本案內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。

#### 十、有無涉及原住民土地之徵收

無。

#### 十一、應需補償金額總數及其分配：

(一) 應須補償金額總數：4,287,025 元。

1. 地價補償金額：4,278,828 元。

2. 土地改良物補償金額：8,197 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：

85,100 元/m<sup>2</sup>，估價基準日 109 年 9 月 1 日。

(三) 準備金額總數：60,000,000 元。

(四) 經費來源及概算：

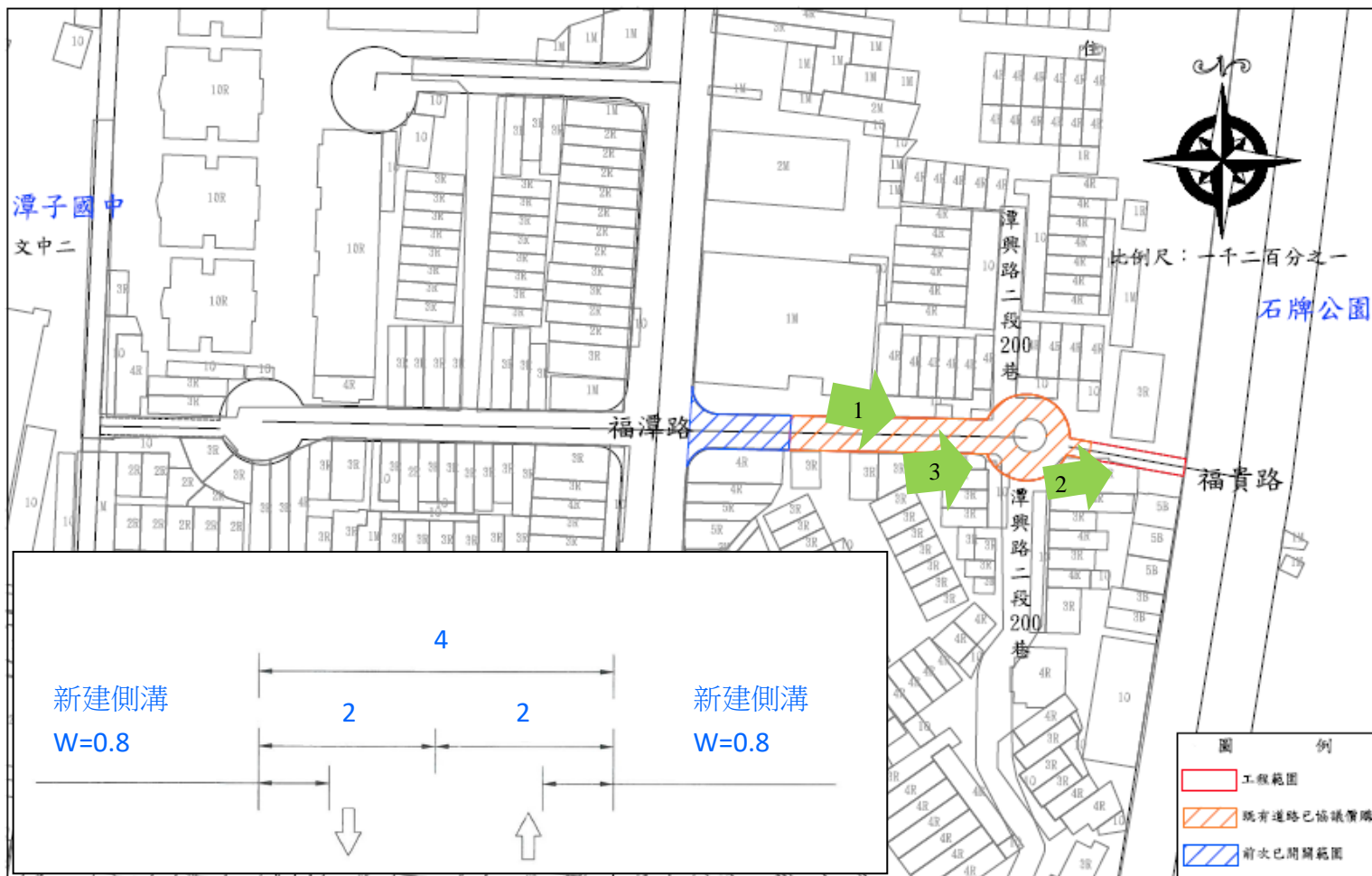
編列於臺中市政府之「109 年度基層建設道路橋樑工程、公園新闢暨整建等建設經費」業務計畫之經費，並已簽奉保留至 110 年度。

十二、土地使用管制：

本案徵收土地為變更潭子都市計畫第四次通盤檢討(第一階段)(發布實施日期 106 年 2 月 8 日)劃設為道路，後經臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案-擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫(發布實施日期 108 年 11 月 15 日)，仍維持原都市計畫劃設之道路用地。

# 土地使用計畫圖說

## 潭子區潭興路二段258巷道路打通至福貴路道路工程土地使用計畫圖說



徵收土地圖說 (所附圖籍應標示圖例)

「潭子區潭興路二段258巷打通至福貴路道路工程」徵收土地圖說

