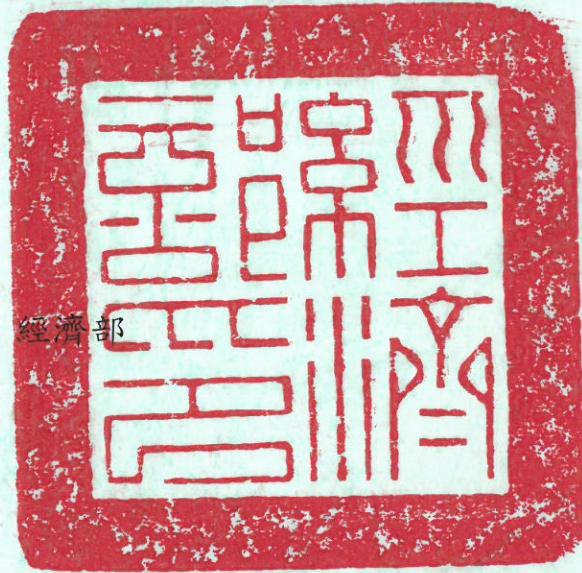
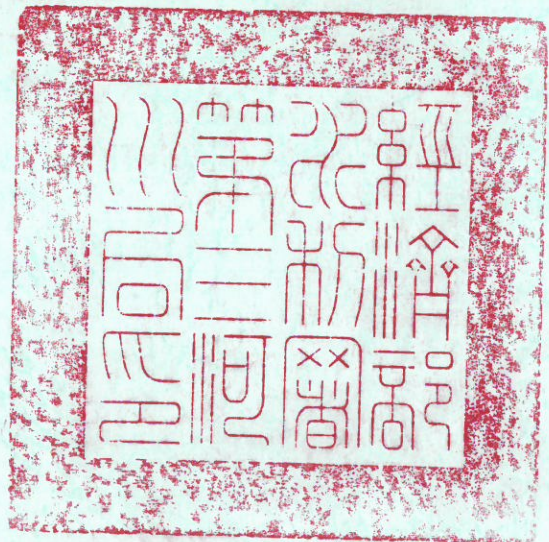


筏子溪東海橋至知高圳段環境整理工程徵收土地計畫書



中央目的事業主管機關：經濟部

需用土地人名稱：經濟部水利署
第三河川局



徵收土地計畫書

經濟部水利署第三河川為辦理筏子溪東海橋至知高圳段環境整理工程需要，擬徵收坐落臺中市西屯區順安段 195 地號等 43 筆土地，合計面積 0.201119 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 15 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：本工程位於筏子溪東海橋至知高圳段之全河段，起自西屯區東海橋至南屯區知高圳排水處，藉由本工程之實施，將提高筏子溪保護標準，以降低淹水災害之發生及減少洪災損失，使筏子溪水位高漲所致之淹水災害得以減輕，並導引水流保護現有河防設施，以保護台中市西屯區龍潭里及南屯區寶山里人民生命財產之保障。
- (二) 計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。
- (三) 計畫進度：預定 112 年 3 月開工，113 年 12 月完工。
- (四) 主體工程：筏子溪東海橋至知高圳段環境整理工程，長度約 2,000 公尺，計畫渠寬度約 120 公尺，工程內容為河道整理、堤頂鋪面改善、堤後坡面改善及綠化、高灘地植樹、橋下空間鋪面改善、無障礙斜坡道、賞鳥亭、解說牌等工程。

二、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 款規定及水利法第 82 條規定。檢附臺灣省政府 80 年 11 月 21 日八十府建水字第 176169 號公告烏溪水系治理基本計畫及水道治理計畫用地範圍圖及經濟部 108 年 2 月 13 日經授水字第 10820202180 號公告中

央管河川「烏溪水系支流筏子溪水道治理計畫線及用地範圍線圖(斷面 4~34 河段局部修正)(圖籍第 7~9 號、第 18 號、第 21~23 號及第 26 號)」公告影本。

(三) 奉准興辦事業文件：如後附經濟部 108 年 2 月 11 日經授水字第 10820202040 號函之影本。

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。本案屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，已依該要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

1. 適當性：本案工程保護標準係依筏子溪規劃報告之 100 年重現期洪水保護標準設計，其設計係為達到其整體治理保護標準之最小寬度，已是對人民損害最少方案，案內所使用土地均為治理本段河道之工程所必需，經評估無法以徵收以外之方式取得用地以達成治理目的。工程施工完成後可減少淹水情形，保障周邊人民生命 safety 及財產權，減少每年洪水氾濫造成農作損失之程度，長期而言可改善該地區周邊居民生活條件，亦有促進該地區觀光發展之效果，對社會整體環境之發展有益，故顯無損害與利益失衡之情況，本案應具有適當且合理之利用。

2. 必要性：依據筏子溪東海橋下游段河川排水整體規劃，有必要辦理環境景觀改善並配合此河段之河川環境營造加以規劃，已收生態保育及建立優質河川之效。本工程所需土地已考量通洪需求及工程設計所需範圍，已無法再縮小寬度，故需使用本案土地，其工程施工確有其必要性。

(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

東鄰農地、部分鄰工廠、南鄰知高圳、西鄰農地、北鄰東海橋。

(三) 擬徵收坐落臺中市西屯區順安段 195 地號等 43 筆土地，合計面積

0.201119 公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所
河道行水區。

(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。

1. 本工程針對東海橋下游段維持河道足夠排洪空間，左岸依現況沿水防道路側溝辦理、右岸沿既有土堤辦理用地取得（案內土地除虹揚橋、中山高速公路橋已開闢完成土地權屬均為公有土地，另市政路已由臺中市政府納入「西屯區市政路延伸（安和路至環中路）開闢工程」用地取得，且其工程涉及橋梁設計施工安全，不列入本案工程範圍），筏子溪兩岸現有防洪構造物已興建完成，而現有老舊堤防採緩坡化及堤後坡培厚以增加其保護強度，配合適當河道整理及後續河川管理以減少淹水災害，爰依已公告之用地範圍線辦理用地取得作業，以維護河防安全。
2. 本案業經經濟部 108 年 2 月 11 日經授水字第 10820202040 號函核准興辦。
3. 本案土地經臺中市政府 84 年 02 月 15 日府工都字第 16274 號變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）、91 年 05 年 02 日府工都字第 0910058248 號公告變更台中市都市計畫（配合烏溪水系治理基本計畫-本流及支流筏子溪與眉溪）案、99 年 11 月 17 日府都計字第 0990331317 號公告發布「變更台中市都市計畫主要計畫（市政路延伸工程規劃路線修正）案」、107 年 10 月 17 日府授都計字第 1070240566 號公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」都市計畫，為都市計畫內之河川區，符合現行都市計畫。
4. 詳本案奉准興辦事業計畫文件及有無妨礙都市計畫證明書。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由。

1. 筏子溪於民國 94 年治理規劃檢討公告，防洪保護標準為計畫 100 年重現期距洪峰流量，其設計係為達到其整體治理保護標準之最小寬度，已是對人民損害最少方案，故其勘選範圍已達必要適當之範圍。
2. 所需土地已考量通洪需求及工程設計所需適當範圍，已無法再縮小寬度，完工後可以保護河岸與鄰近居民生命財產安全，故已達必要最小限度之範圍。
3. 本案業經經濟部 108 年 2 月 11 日經授水字第 10820202040 號函核准興辦。
4. 本件徵收計畫及相關河川整治工程係屬水利設施等公共建設，倘將無意願者剔除，將使工程產生缺口，堤防將失去防洪功能，為保護居民生命財產安全，縱無意願者，亦無法予以剔除。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區。

本工程所勘選用地屬公告之臺灣省政府 80 年 11 月 21 日八十府建水字第 176169 號公告烏溪水系治理基本計畫及水道治理計畫用地範圍圖及經濟部 108 年 2 月 13 日經授水字第 10820202180 號公告中央管河川「烏溪水系支流筏子溪水道治理計畫線及用地範圍線圖(斷面 4~34 河段局部修正)(圖籍第 7~9 號、第 18 號、第 21~23 號及第 26 號)」及臺中市政府 84 年 02 月 15 日府工都字第 16274 號變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)、91 年 05 年 02 日府工都字第 0910058248 號公告變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫-本流及支流筏子溪與眉溪)案、99 年 11 月 17 日府都計字第 0990331317 號公告發布「變更台中市都市計畫主要計畫(市政路延伸工程規劃路線修正)案」、107 年 10 月 17 日

府授都計字第 1070240566 號公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」都市計畫內「河川區」土地，配合河川河道行水位置，已就損失最少之地方為之，已盡量避免耕地、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，故無其他可替代地區。

（四）是否有其他取得方式。

1. 本興建護岸工程屬永久設施，評估應以取得土地所有權較符合民眾期望及經濟效益，故以下列方式，經研判為不可行，分述如下：
 - （1）信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等方式：上開方式雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本案為水利公共建設，無法以公私合作產生經濟利益，尚不可行。
 - （2）設定地上權、租用等方式：查本案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、租用等無法取得土地所有權之方式亦無法考慮。
 - （3）捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，本案迄今尚未接獲土地所有權人願意捐贈土地之意思表示。
 - （4）公私有土地交換（以地易地）：本局所承辦業務為水利防洪工程，所取得之土地均須作為水利防洪工程所需使用，係為水利用地，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）容積移轉：水利法第 82 條規定河川區域內符合規定之私有土地得辦理容積移轉部分惟目前此地區尚未有經核定及公告之容積轉移實施計畫，且本案有整治水患之急迫性，故目前尚無從辦理。
2. 綜上，本案業依土地徵收條例規定踐行協議價購程序，惟因部分

土地所有權人對於協議價購金額不滿意、未辦繼承登記、共同共有人未能全體同意、住所不明及未能取得他項權利人同意，致無法達成協議以協議價購方式辦理，致協議不成，經評估無其他取得方式，故需以徵收方式取得所有權。

(五) 其他評估必要性理由。

1. 筏子溪民國 89 年 1 月 4 日經濟部公告為中央管河川，公告治理區段自大雅區大雅排水與十三寮排水合流處起至與烏溪匯流處止，全長約 12.79 公里，逐年分段編列預算辦理整治，至今僅剩本渠段約 2,000 公尺尚未完成用地取得，本渠段位於台中都會區，鄰近土地近年來地方發展迅速，為考量全球氣候變遷及都市化效應影響，將東海橋至知高圳段全河段納入「重要河川環境營造計畫」及「中央管流域整體改善與調適計畫」辦理，加速辦理具有私有地取得問題，以憑辦理整治工程，因用地經費龐大，107 年間原計畫由東海橋至虹揚橋渠段約 450 公尺先行辦理用地取得，考量工程規劃及施工之整體性並因應地方需求，108 年檢討籌措經費後將尚未辦理用地取得渠段東海橋至知高圳河段約 2,000 公尺納入整體規劃，以利工程整治施工。

2. 考量本渠段現況堤防均已老舊，且曾有堤內混凝土鋪面損毀，內填土石外露流失之情形，因此將進行培厚，並於基礎加強保護，堤後坡培厚並施以綠美化工程改善保護強度，以維護筏子溪自然資源為前提，創造優質的水岸景觀並兼顧既有生態空間的保育，打開其長久以來塵封在各條交通要道下的美麗景緻，增加筏子溪的生氣與活力，地方殷切期盼本工程儘速施作。故雖徵收部分私有土地，但經衡量公益仍大於私益，具有公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當，爰擬申請徵收。

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。

本工程範圍長度約 2,000 公尺、計畫渠寬度約 120 公尺，坐落台

中市西屯區龍潭里及南屯區寶山里，依據西屯區及南屯戶政事務所 110 年度 10 月份統計資料，該等里人口數為 7,691 人，年齡結構以 30~50 歲人口居多。本案擬徵收土地 43 筆，面積 0.201119 公頃，實際徵收土地所有權人為 132 人，工程用地範圍係位於已公告之筏子溪用地範圍線內，計畫範圍內無設籍戶數、人數及實際居住人口，本工程施作後，將可提升防洪標準，保護堤後上開人口數。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響。

當地社會現況經濟活動及民間產業係以農業、工業為主，本興辦事業可改善淹水情形，減少淹水損失，有助於該地區防洪安全提升，並提高該地區生活品質。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響。

(1) 本工程可減少因豪雨淹水造成之損失，對周遭弱勢族群生活型態亦可一併獲得改善。且本案用地範圍內無弱勢族群，對弱勢族群生活型態無影響。

(2) 本案工程範圍內並無一併徵收建築改良物，無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需辦理安置之情形，無須訂定安置計畫及配套安置方案。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度。

水利公共工程及環境營造有助於生命財產保護及改善環境，另本案工程施作時，將要求承包商將其機械使用所產生之噪音或廢氣控制於規定之標準範圍內，故對居民健康風險影響較低。本案無須辦理健康風險評估。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響。

(1) 徵收土地原係河川區域內依規定作農業使用之用地，無需課

徵稅賦；而防洪工程興建，可減少淹水面積、保護周邊農、工業發展之投資，進而活絡鄰近地區相關經濟活動，間接提高農、工業經濟產值，增加地方稅收。

(2) 防洪工程興建可防止洪氾發生機率，保護附近居民生命財產安全，提高民眾置產意願，預估將可提高政府相關稅收。

2、徵收計畫對糧食安全影響。

本案未涉及使用農地，徵收計畫範圍內土地為河川區，本工程完工後，其效益可保護堤後農業面積約 90 公頃，減少農業因水患所造成的損失，故尚不會影響糧食安全問題。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口。

(1) 徵收計畫範圍內土地大部分為河川用地，少部分高灘地供農業生產使用，並無涉及拆除商用或生產型建築物，故無影響所有權人謀生方法或導致其失業之情事。

(2) 本興辦事業為基礎公共建設，工程完工後可提升防洪安全，間接促進當地產業發展、有利增加就業人口、帶動該地區觀光農業發展，增進就業人口。

(3) 因本徵收計畫可能導致案內農民喪失所有農地而無法耕作，將請其前往勞動部中彰投分署轄下相關職業訓練場洽詢相關就業機會或輔導其學習各類職業技能，冀能減少失業農民、達成輔導轉業目標。

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。

本案所需經費列入經濟部核定之 108、109 年度「重要河川環境營造計畫」及 110、111 年度「中央管流域整體改善與調適計畫」，由該計畫下配合籌款支應，本案徵收費用約計 35,564,033 元，預算合計約 1,313,412,572 元整，另所需工程經費將列入「中央管

流域整體改善與調適計畫」支應，預算編列無造成財政排擠效果。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響。

本工程係為河道環境改善，就河道流經範圍進行施作，可降低淹水風險，提升防洪安全，保護當地農業之生產。另因本區並無漁業及畜牧業之相關產出，故僅對農業產業鏈有正面影響。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響。

本工程已完成整體規劃，工程用地範圍係配合河川堤防位置劃設，並優先使用屬都市計畫所劃設之河川區土地，雖徵收部分土地做為防洪工程使用，惟可減少當地淹水區域，促進堤後土地開發，對土地利用有正面效益。

(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。

(1) 本工程工法除考量防洪安全外，更導入生態友善工法，且亦無大規模改變地形或破壞地表植被，以減少對當地環境之衝擊。以自然為本的解決方案(Nature-based Solutions, NBS)之概念與執行，故未導致城鄉自然風貌巨大改變。

(2) 本案非屬開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第14條，無須進行環境影響評估，檢附臺中市政府環境保護局111年4月7日中市環綜字第1110031623號函。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變。

本工程無涉及文化古蹟、遺址或登錄之歷史建築。本案業經臺中市政府文化局111年2月15日局授文資遺字第1110002456號函查復，案內土地非屬「文化資產保存法」公告之古蹟、歷史建築、考古遺址、紀念建築、聚落建築群、史蹟及文化景觀範圍內。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變。

(1) 本案徵收計畫範圍內用地徵收範圍附近居民現有之生活以農

業及工業為主，其生活條件及對外交通尚為便利。

- (2) 本工程施作範圍甚小，並不造成居民之生活不便，反因堤防加強工程改善當地居民居住生活安全，並提高該地區生活條件，故不會影響居民工作機會及居住環境。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響。

- (1) 本工程施作並未阻斷水流，施作工法亦已盡量減少對當地動植物之擾動，護岸基礎部分加強後可改善既有護岸強度，並減少因豪雨沖刷造成沿岸土地流失及週遭生態環境，對該地區生態環境尚無不良影響，且可維持生態環境平衡。

- (2) 本案非屬開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 14 條，無須進行環境影響評估，檢附臺中市政府環境保護局 111 年 4 月 7 日中市環綜字第 1110031623 號函。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響。

工程完工後可減少淹水情形，以長期而言可改善該地區周邊居民生活條件，更可保障其財產及生命安全，水防道路可兼作改善地區交通，亦有促進該地區觀光發展之效果，對社會整體環境之發展有益。

(四) 永續發展因素：

1、國家永續發展政策。

本工程列入行政院 109 年 5 月 6 日院臺經字第 1090012044 號函核定之「中央管流域整體改善與調適計畫(110~115 年)」，規劃將透過氣候變遷壓力測試釐清流域高、中、低水道與土地洪氾風險區位，並審視相關既有工程與非工程措施如何持續改善水道防洪設施功能與提升國土承洪調適能力，除減低水患威脅外，更落實國土保育及永續發展原則，符合國家永續發展政策。

2、永續指標。

在全球暖化以及氣候變遷的影響下，極端的雨量可能是未來的趨勢，因此，強化對氣候相關的災害、自然災害的抵禦與適應能力，為永續發展之重要指標。本案工程辦理部分河段整治，防止河水漫溢，期以降低天然災害之衝擊與影響，達到治水利水及防災減災之目標，以維國家之永續發展與保障人民生命財產安全，符合永續發展指標。

3、國土計畫。

「中央管流域整體改善與調適計畫(110~115年)」內含依實際需求對應國土計畫之土地利用調適措施概念，例如：縣市國土計畫空間發展與成長管理、氣候變遷調適、部門發展、國土功能分區等，故無悖離國土計畫之虞。本案土地係都市土地，屬河川區，已符合臺中市政府84年02月15日府工都字第16274號變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）、91年05月02日府工都字第0910058248號公告變更台中市都市計畫（配合烏溪水系治理基本計畫-本流及支流筏子溪與眉溪）案、99年11月17日府都計字第0990331317號公告發布「變更台中市都市計畫主要計畫（市政路延伸工程規劃路線修正）案」、107年10月17日府授都計字第1070240566號公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」都市計畫，徵收後作水利工程使用，符合現行都市計畫使用。詳本案有無妨礙都市計畫證明書。

（五）其他因素：

1. 筏子溪東海橋下游段河川整體規劃除防洪外，主要針對筏子溪治理計畫用地範圍內之沿線地區實施適當之河道整理環境改善工程，並配合河川管理及河道環境整理工程，以保護

現地既有的自然生態資源來塑造筏子溪整體之環境風貌。

2. 綜上，本工程為經核定之臺灣省政府 80 年 11 月 21 日八十分府建水字第 176169 號公告烏溪水系治理基本計畫及水道治理計畫用地範圍圖及經濟部 108 年 2 月 13 日經授水字第 10820202180 號公告中央管河川「烏溪水系支流筏子溪水道治理計畫線及用地範圍線圖(斷面 4~34 河段局部修正)(圖籍第 7~9 號、第 18 號、第 21~23 號及第 26 號)」中，計畫佈設之防洪工程，案內徵收之土地均屬公告用地範圍線內之土地，為已考量通洪需求及工程設計所必需使用範圍。工程完工後除可減輕淹水情形，保障民眾生命安全財產外，亦有助於帶動區域發展效益。故雖徵收部分私有土地，但經衡量公益仍大於私益，具有公益性、必要性、適當性及合理性，經評估應屬適當，爰擬申請徵收。

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 12 月 9 日、111 年 2 月 21 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、臺中市西屯區公所、臺中市南屯區公所、臺中市西屯區龍潭里辦公室及臺中市南屯區寶山里辦公室之公告處所，與西屯區龍潭里、南屯區寶山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，且刊登聯合報 110 年 12 月 18 日、111 年 2 月 24 日及於 110 年 12 月 14 日 111 年 2 月 24 日公告本局網站，並於 110 年 12 月 28 日、111 年 3 月 10 日舉行公聽會，詳如後附公告與刊登新聞紙文件影本及張貼於經濟部水利署第三河川局網站證明文件，及第 1、2 場公聽會之紀錄影本。

- (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，於會中

展示相關圖籍並說明本興辦事業概況及公益性、必要性、適當性與合理性及合法性，聽取土地所有權人及利害關係人之意見，並已拍照存檔。本案勘選用地屬都市土地，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。

(三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 111 年 1 月 27 日、111 年 4 月 1 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺中市政府、臺中市西屯區公所、臺中市南屯區公所、臺中市西屯區龍潭里辦公室及臺中市南屯區寶山里辦公室之公告處所與西屯區龍潭里、南屯區寶山里住戶之適當公共位置及張貼於本局網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。。

(四) 已於 111 年 3 月 10 日第 2 場公聽會針對 110 年 12 月 28 日第 1 場公聽會之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，詳如後附 111 年 1 月 27 日水三工字第 11101000691 號函、111 年 4 月 1 日水三工字第 11101017992 號函檢送之會議紀錄。

七、與土地所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及被徵收土地所有權人陳述意見之情形

(一) 108 年 02 月 26 日水三產字第 10818002950 號函、108 年 08 月 30 日水三產字第 10818015830 號函、109 年 11 月 04 日水三產字第 10918018050 號函、109 年 11 月 04 日水三產字第 10918018040 號函詢土地所有權人意願及以 111 年 4 月 25 日水三產字第 11118005850 號開會通知單通知已依規定於 111 年 5 月 13 日與土地所有權人召開協議價購會議，該通知含協議價購價格訂定過程及參考市價資訊等資料，通知已合法送達，詳如後附協議通知。

(二) 111 年 5 月 13 日協議價購會之市價以 107 年 9 月 27 日及 108 年 6 月 20 日協議價購估價基準日市價說明：

1. 本案協議價購價格之訂定由經濟部水利署第三河川局委由卓越不動產估價師事務所依據「不動產估價技術規則」辦理協議價購市價查估作業。
2. 本案用地取得計畫於 108 年~111 年間與工程用地範圍內之土地所有權人進行協議，東海橋至虹揚橋渠段協議價購之市價係以 107 年所評定之價格為依據，虹揚橋至知高圳渠段以 108 年所評定之價格為依據持續辦理協議價購，截至申請徵收前已價購取得占本案私有土地面積 97.33%，價購土地所有權人均同意本局以 107 年 9 月 27 日及 108 年 6 月 20 日價購估價基準日之市價辦理。
3. 卓越不動產估價師事務所依不動產估價技術規則第 12 條之規定「不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。」為案例蒐集原則，蒐集同一供需圈內與本案價格日期相近，使用性質相同或相似，並剔除不動產估價技術規則第 23 條無法量化、調整之特殊交易情形(期待因素、合併效益、畸零地等)屬正常交易之買賣實例作為比較標的，考量本案 107 年勘估標的皆為非臨街地之河川區，而同一供需圈內並無具替代性之河川區買賣實例，及考量本案 108 年勘估標的多為未臨路或鄰接 8 公尺寬以下道路之河川區或農業區，而同一供需圈內並無具替代性之河川區買賣實例，故 107 年 9 月 27 日價格日期當時經蒐集民國 106 年 1 月至 107 年 8 月臨接 8 公尺寬道路以下之農業區買賣實例，其價格約為 20,000~30,000 元/m²，108 年 6 月 20 日

價格日期當時經蒐集 106 年 5 月至 108 年 5 月臨接 10 公尺寬道路以下之農業區買賣實例，其價格約為 22,000~32,000 元/m²，經分析、調整情況、期日、區域因素及個別因素等 30 餘項影響價格因素後，求得各宗土地協議價購市價，各宗土地協議價購市價區間約為 14,100~25,600 元/m²。

4. 本案於 111 年 4 月 25 日水三產字第 11118005850 號函通知 111 年 5 月 13 日召開用地取得協議會，價購會議前，經卓越不動產估價師事務所再蒐集 110 年 9 月 2 日~111 年 3 月 1 日間與價格日期相近之同一供需圈內正常交易之買賣實例價格市場行情之河川區或農業區買賣實例，其價格約為 23,000~33,000 元/m²，檢視近年來範圍內之河川區或農業區買賣實例正常價格相較於上述 107、108 協議價購日期之價格 20,000~32,000 元/m²，並無顯著之變化，該價格與協議當期市場正常交易價格尚符。另再蒐集 110 年 1 月~111 年 8 月範圍內之農業區正常價格買賣實例，其價格約為 25,000~35,000 元/m²，與 107~108 年地價略微上漲，惟漲幅並不明顯，參酌內政部都市地價指數(西屯區)，108 年 9 月 30 日指數為 99.33；111 年 3 月 31 日指數為 102.90，僅漲幅 3.59% (其指數係包含住宅、商業、工業區)。再查範圍內土地公告現值之變動不增反跌，另亦考量本案全區之均衡性及公平性，本案各宗土地協議價購市價應屬妥適。

5. 綜上，本案 111 年買賣實例正常價格與 107 年、108 年評定之價格，並無顯著之變化，該價格與協議當期市場正常交易價格尚符，符合土地徵收條例第 11 條規定應以市價與所有權人協議之精神。

(四) 協議價購通知已依土地登記簿記載之住址通知土地所有權人與會；

案內土地所有權人張0、林0、陳0、張0、陳0、廖0業已歿，經向地政、戶政、稅捐機關查詢最新地址及其全體繼承人，相關查址及辦理情形如下：

1. 張0：依據臺中市西屯戶政事務所 110 年 5 月 11 日中市西屯戶字第 1100002423 號函提供繼承人及張0繼承人提供繼承系統表，繼承人張0等7人，公文均已送達。
2. 林0：依據雲林縣斗六戶政事務所 111 年 5 月 12 日：雲斗戶字第 1110001639 號函提供繼承人楊0等2人，公文均已送達。
3. 陳0：依據臺中市東區戶政事務所 110 年 3 月 18 日中市東戶字第 1100001116 號函提供繼承人陳0等4人，公文均已送達。
4. 張0：依據臺中市西屯戶政事務所 110 年 3 月 10 日中市西屯戶字第 1100001155 號函提供繼承人張0等14人，其中連0(退回原因：住所不明)、連0(退回原因：住所不明)、葉0(退回原因：住所不明及由代收人收領後無法轉交退回)公文遭退回，應送達處所不明辦理公示送達，其餘公文均已送達。
5. 廖0：依據臺中市西屯戶政事務所 110 年 2 月 23 日中市南屯戶字第 1100001173 號函提供繼承人賴0等4人，公文均已送達。
6. 陳0：協安段0地號原土地所有權人陳0之繼承人於 111 年 8 月 2 日由陳0等4人辦理共同共有登記繼承，第三河川局於 111 年 9 月 20 日水三產字第 11118013740 號函依土地登記簿記載之住址通知土地所有權人辦理協議價購，公文均已送達。
7. 陳0：協仁段0地號原土地所有權人陳0之繼承人於 111 年 8 月 23 日由詹0等43人辦理共同共有登記繼承，第三河川局於 111 年 9 月 6 日水三產字第 11118013090 號函依土地登記簿記載之住址通知土地所有權人辦理協議價購，公文均已送達。

- (五) 另因送達住所不明未能送達之土地所有權人為陳 0、詹 0、詹 0、劉 0、陳 0 等 5 人。
- (六) 案內無法合法送達之土地所有權人及關係人經向戶政、稅捐機關查址寄送，因查住所不明遭退回、因住所不明及由代收人收領後無法轉交退回，至無法送達，及為求慎重，為避免有未登記之繼承人，爰依行政程序法第 78 條規定辦理公示送達，於 111 年 5 月 26 日水三產字第 11118007641 號函以張 0 等 17 人之名義及全體繼承人辦理公示送達，並請受送達人如對徵收有意見陳述者，於 111 年 6 月 30 日前以書面向本部水利署第三河川局為事實及法律上之意見陳述，惟繼承人無法辦理繼承登記致協議不成，且於陳述期限內均無意見之陳述。本案均已合法送達協議價購通知書、會議紀錄及給予所有權人及其繼承人陳述意見機會，本案已依行政程序法相關規定落實送達程序。
- (七) 經協議結果，土地所有權人張 0 等 220 人同意協議價購，面積為 7.357493 公頃，占本案私有土地面積 97.33%。其餘未同意價購之所有權人因素係對協議價購金額不滿意、未辦繼承登記、公同共有人未能全體同意、住所不明及未能取得他項權利人同意，致無法達成協議，爰依規定申請徵收土地。詳如後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。
- (八) 申請徵收前，以 111 年 4 月 25 日水三產字第 11118005850 號函已書面通知被徵收土地所有權人陳述意見，給予所有權人陳述意見書面通知皆已合法送達。被徵收所有權人陳 0 等 32 人於得提出陳述意見之期限內提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，詳如後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。

八、安置計畫

無，本案用地範圍內未徵收建築物，故無土地徵收條例第 34 條之 1 規定之安置情形。

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，徵收範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。(詳後附臺中市政府文化局 111 年 2 月 15 日局授文資遺字第 1110002456 號函)。

十、有無涉及原住民土地之徵收

無，案內無徵收原住民土地

十一、應需補償金額總數及經費來源

(一) 應需補償金額總數：35,564,033 元。

1、地價補償金額：35,564,033 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：13,800 ~22,500 元/m²，估價基準日 111 年 3 月 1 日。

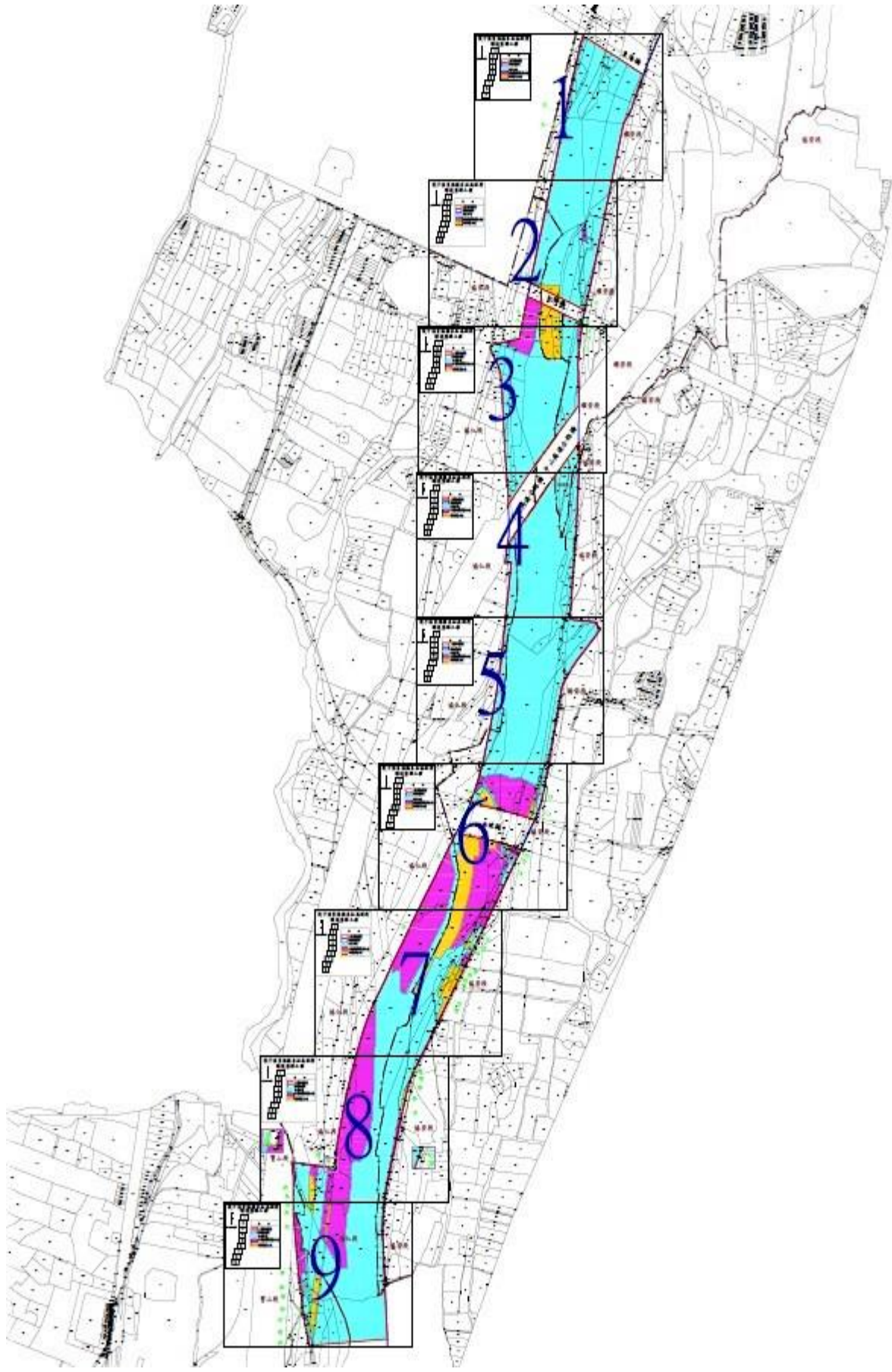
(三) 準備金額總數：1,313,412,572 元。

(四) 經費來源及概算：經濟部水利署第三河川局 108、109 年度「重要河川環境營造計畫」及 110、111 年度「中央管流域整體改善與調適計畫」項下支應(如預算書影本)。

十二、土地使用管制

本案徵收土地屬臺中市政府 84 年 02 月 15 日府工都字第 16274 號變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)、91 年 05 年 02 日府工都字第 0910058248 號公告變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫-本流及支

流筏子溪與眉溪)案、99年11月17日府都計字第0990331317號公告發布「變更台中市都市計畫主要計畫(市政路延伸工程規劃路線修正)案」、107年10月17日府授都計字第1070240566號公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」都市計畫劃設之「河川區」用地。



筏子溪東海橋至知高圳段 環境整理工程

SCALE=1:1000

1


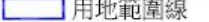

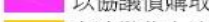
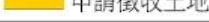
2	<p>圖 例</p> <ul style="list-style-type: none"> 工程用地範圍 用地範圍線 公有土地 以協議價購取得土地 申請徵收土地
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	



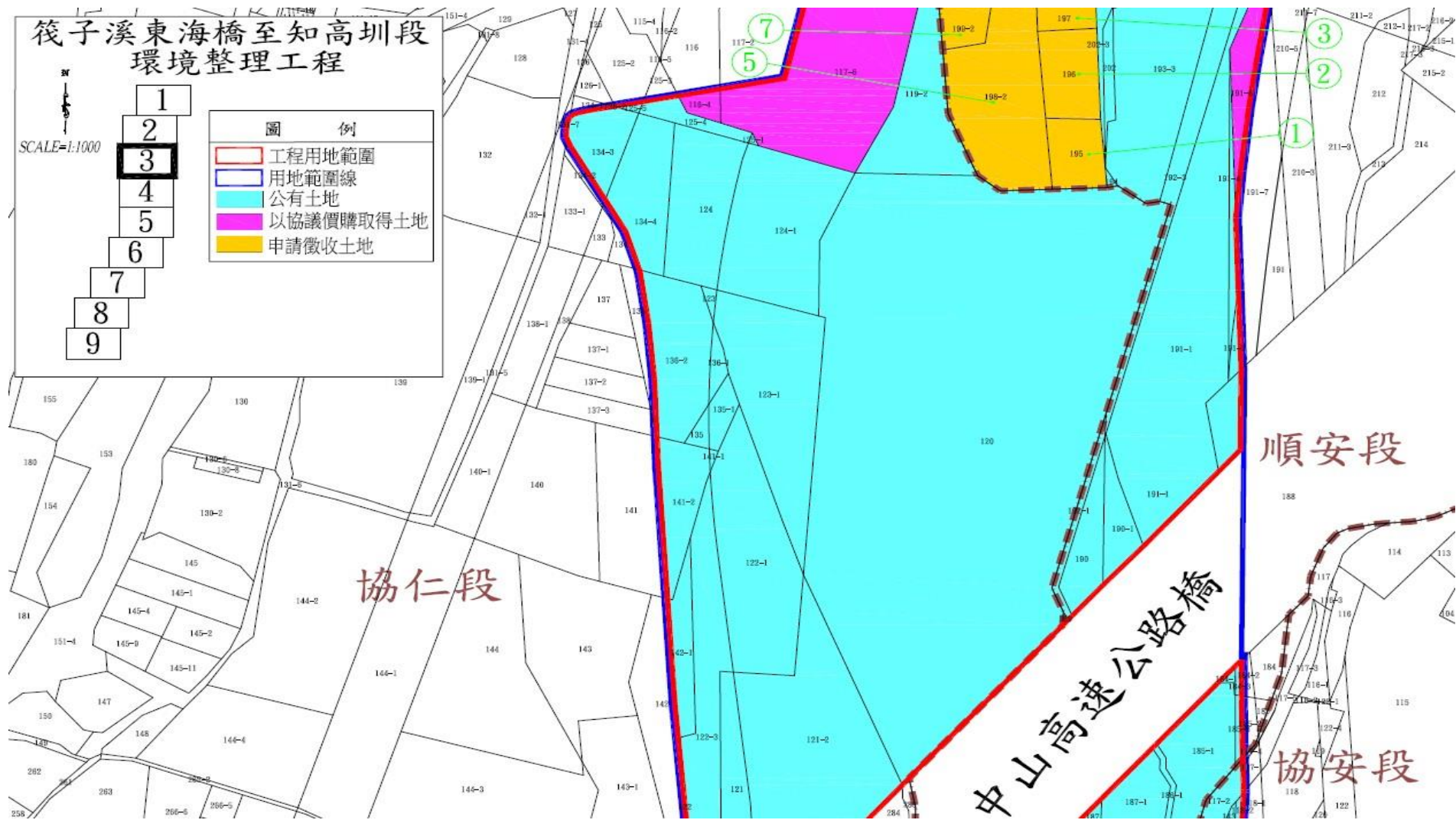
筏子溪東海橋至知高圳段 環境整理工程

SCALE=1:1000

1
2
3
4
5
6
7
8
9

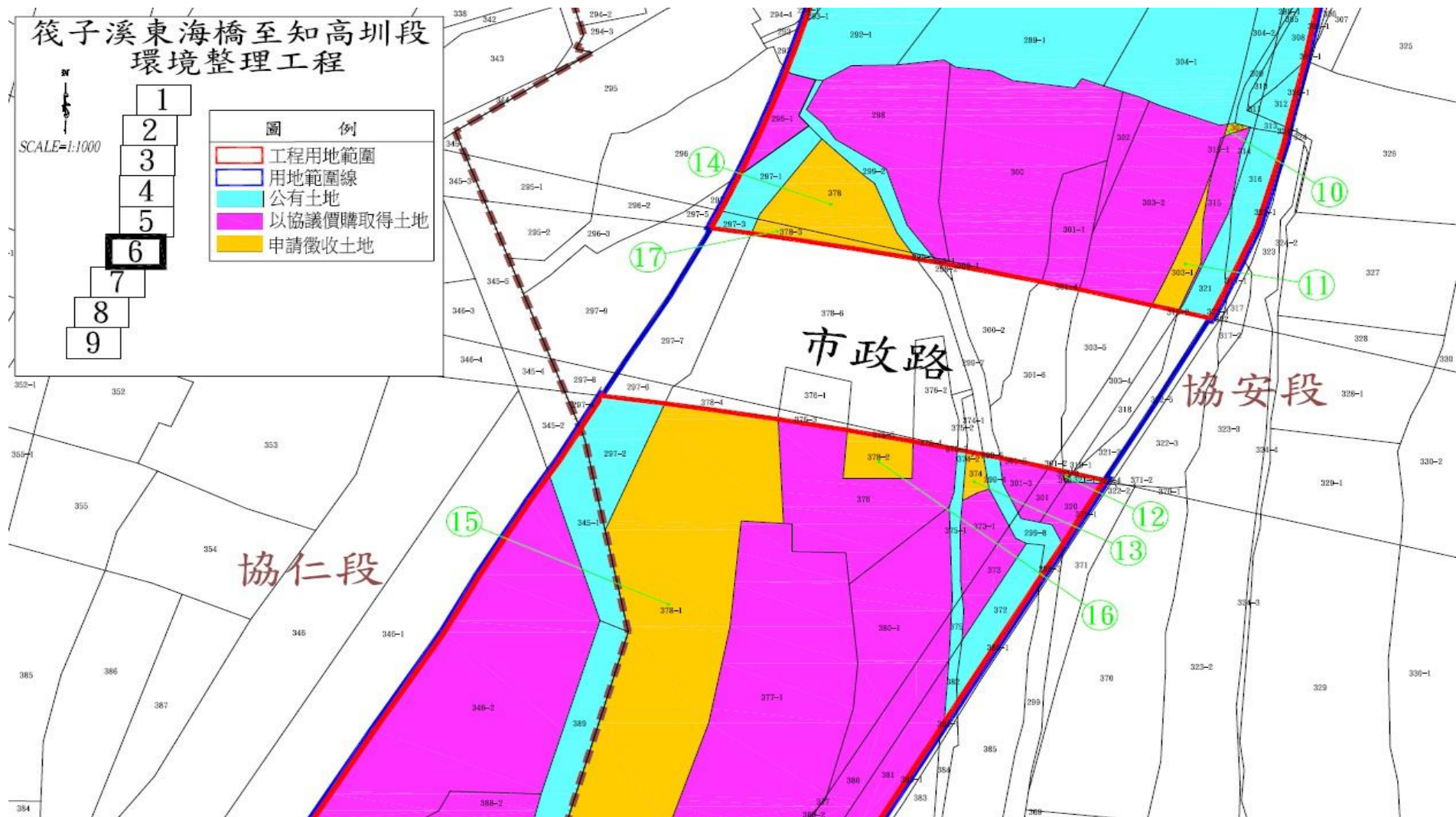
圖 例	
	工程用地範圍
	用地範圍線
	公有土地
	以協議價購取得土地
	申請徵收土地

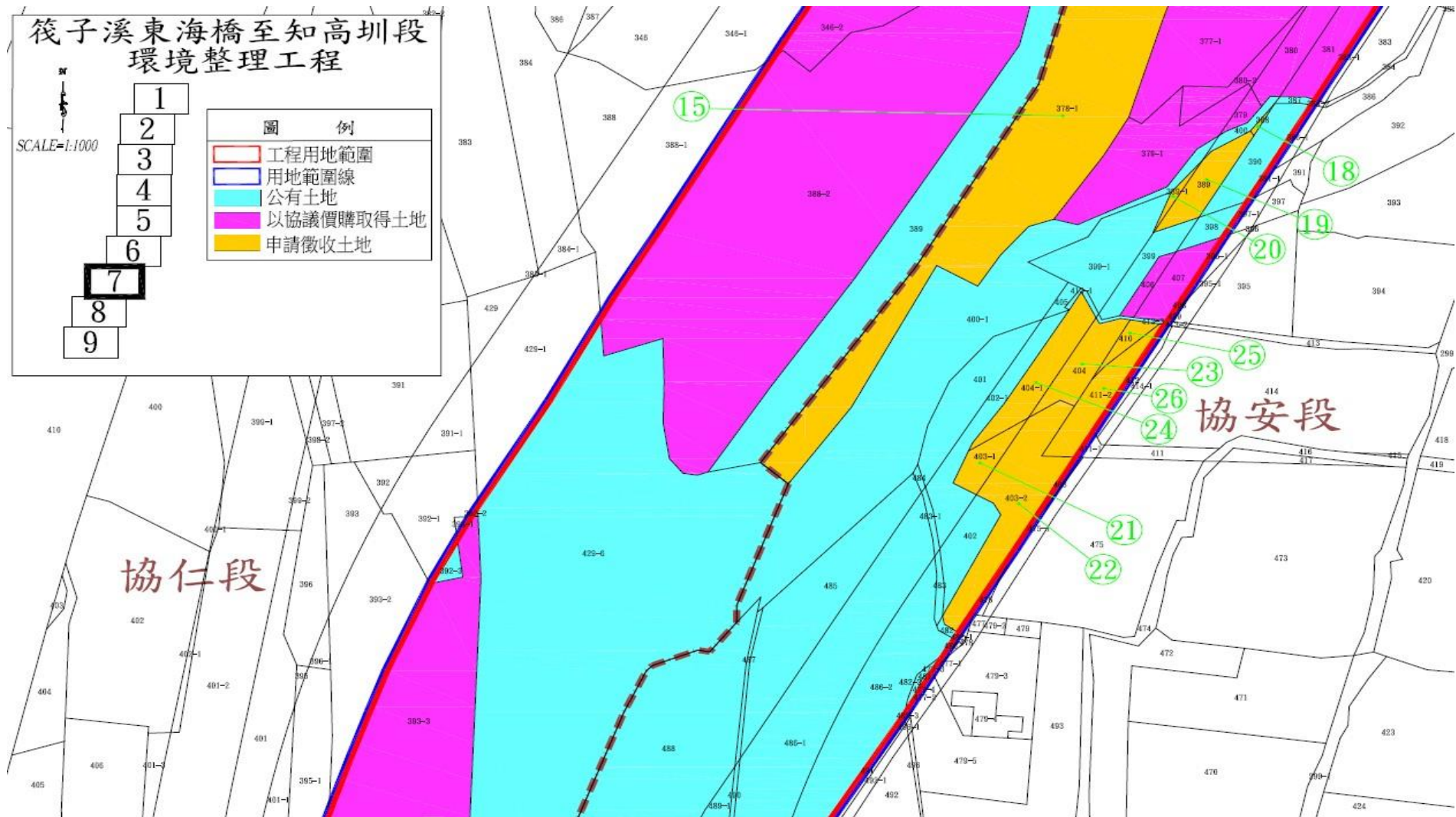


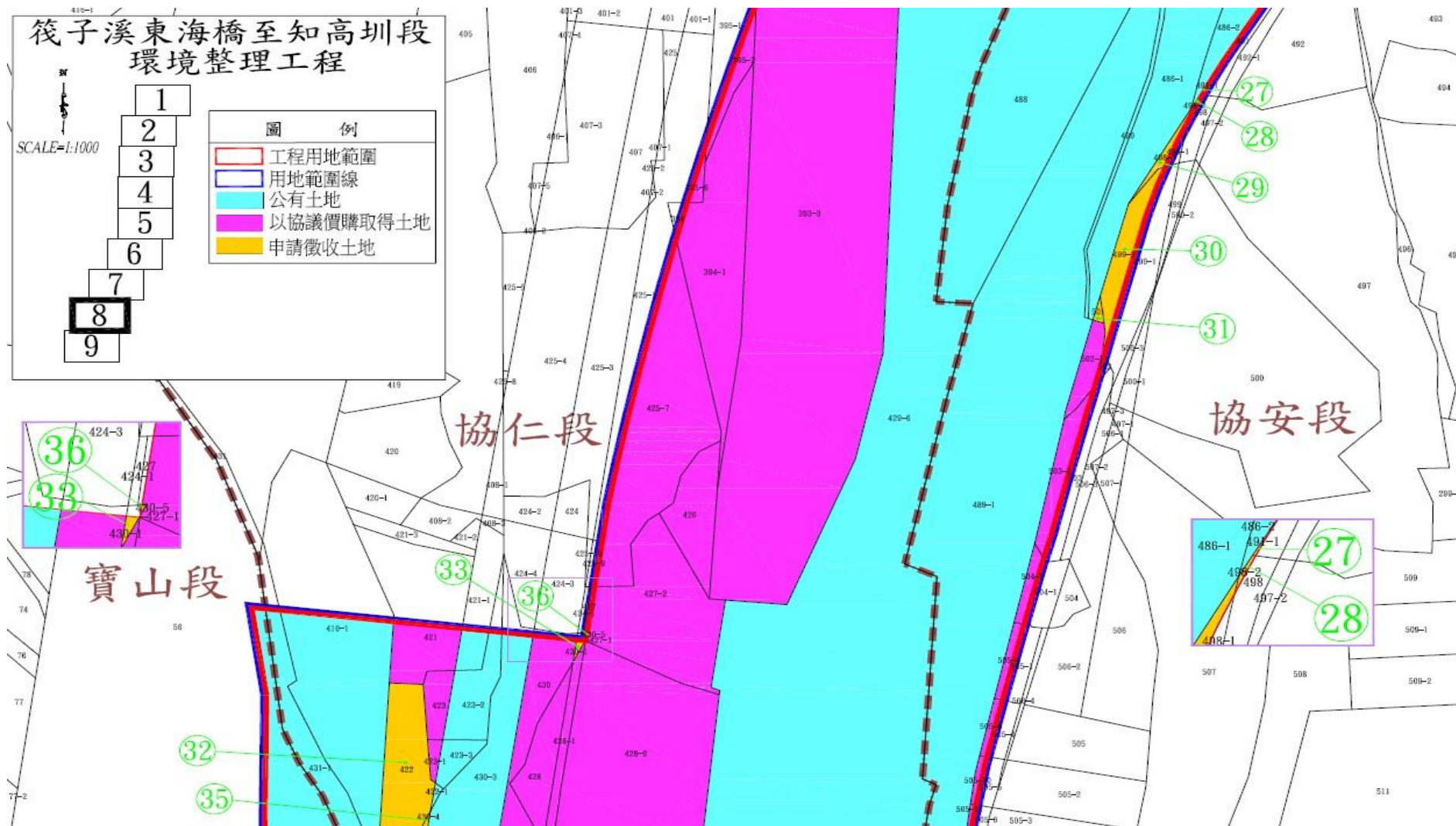












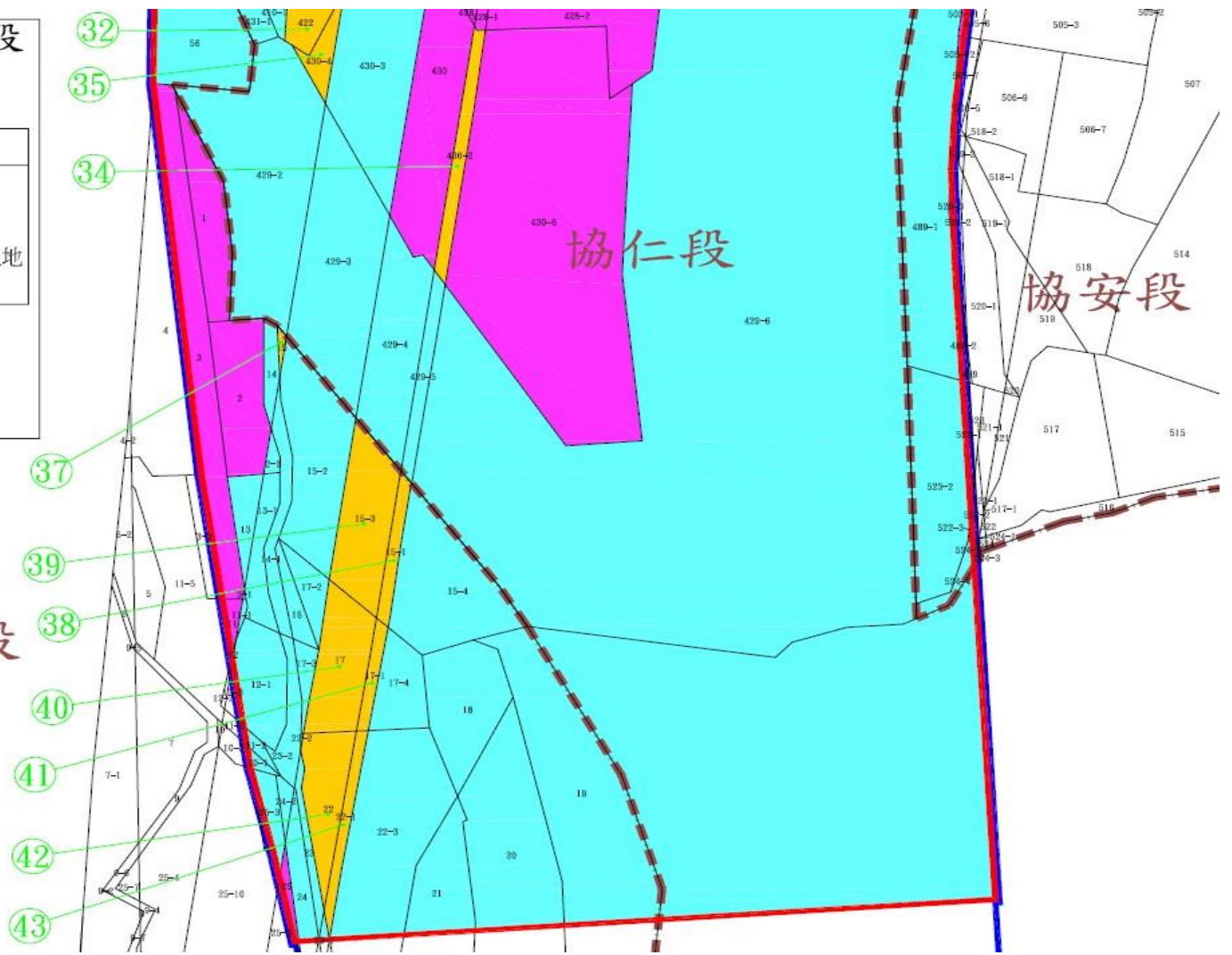
筏子溪東海橋至知高圳段
環境整理工程

SCALE=1:1000

1
2
3
4
5
6
7
8
9

圖 例

- 工程用地範圍
- 用地範圍線
- 公有土地
- 以協議價購取得土地
- 申請徵收土地

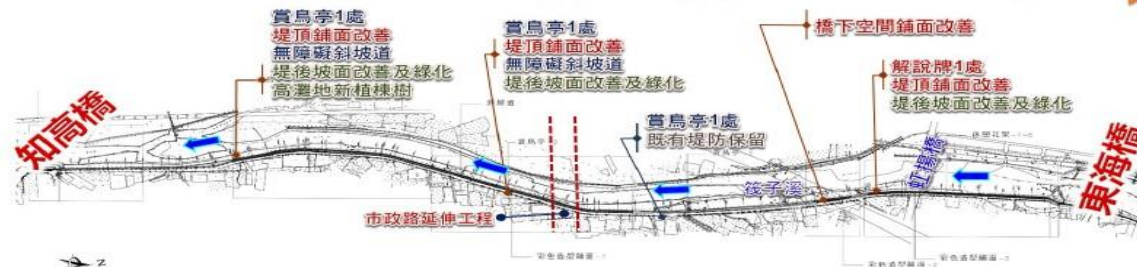


筏子溪東海橋至知高圳段環境整理工程土地使用計畫圖

▶ 工程位置圖



▶ 工程平面布置圖



▶ 模擬示意圖



▶ 標準斷面圖

