

[內政部 103 年 6 月 16 日 台內地字第 189324 號函核准徵收]

臺中市潭子區兒 5-2 公園新闢工程用地

徵收土地計畫書

臺中市政府

中華民國 103 年 5 月

用印日期 103. 05. 09

用地徵收計畫書

徵收土地計畫書

臺中市 政府為辦理「臺中市潭子區兒 5-2 公園新闢工程」屬豐原交流道附近特定區計畫公園用地，並配合周邊重要建設計畫、因應地區間環境需求及提昇原有社區生活水準，擬徵收坐落潭子區東寶七段 416-0 地號等 9 筆私有土地，合計面積 0.077216 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 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 6 份，請准予照案徵收。

此 請

內政部

一、徵收土地原因

為辦理「臺中市潭子區兒 5-2 公園新闢工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一) 本案擬徵收坐落潭子區東寶七段 416-0 地號等 9 筆私有土地，合計面積 0.077216 公頃。詳如徵收土地清冊（見附件八）、徵收土地圖說（見附件十四）及土地使用計畫圖（見附件十五）。

(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第二點規定辦理。

三、興辦事業之種類及法令依據

(一) 依土地徵收條例第 3 條第 10 款：其他依法得徵收土地之事業。（鄰里公園兼兒童遊樂場）



- (二) 都市計畫法第 42 條第 1 項第 1 款：道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
- (三) 都市計畫法第 48 條規定
- (四) 奉准興辦事業文件：
如后附臺中市政府 102 年 9 月 26 日府授建園字第 1020179530 號函影本（見附件一）。

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連理由
本案係都市計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地，經現場勘查為住宅及空地使用，且鄰近週遭皆為住宅區及道路。而東寶里至 103 年 1 月人口統計為 13,930 人，是潭子區第一大里，人口數約佔 1/3，且該用地為東寶里內唯一之都市計畫公園用地；故為使土地有效利用及滿足鄰里居民日常遊憩的需求，提供給予社區居民散步及幼童遊憩的場所，以達到健康、寧適、娛樂等目標。故確有徵收私有土地之必要。
- (二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由
本案擬徵收之私有土地，已考量土地地形、土地利用完整性、區域安全性、便利性及環境改善之效益進行設計規劃，使用之土地均為達成鄰里公園兼兒童遊樂場開闢必需使用之最小使用限度範圍。
- (三) 用地勘選有無其他可替代地區
該案用地開闢須為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，鄰近地區並無其他相同用地，故無其他可替代地區。
- (四) 是否有其他取得方式
本案將永久為鄰里公園兼兒童遊樂場使用，若以租用方式向土地所有權人承租，市府須每年編列預算，將造成支出無上限情形；設定地上權原土地所有權人無從利用；聯合開發係結合交通設施及站體之整體開發，皆非



本案適用之方式。見上所述，本案公園新闢工程用地取得不適用租用、設定地上權及聯合開發，又無所有權人願意捐贈或無償提供使用，後與所有權人協議價購不成，故只能依法徵收，無其他取得方式。

(五) 其他評估必要性理由

新闢公園係為了提供鄰近市民休憩之用，並提升市民之生活品質、美化市容；建構大臺中完善休閒空間，落實市政建設，挹注都市整體發展效益。

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：本公園範圍之私有土地為 9 筆，所持私有土地面積約為 772.16 平方公尺，所影響私有土地所有權人共有 11 人；故本案對當地人口及年齡結構無顯著影響。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本工程範圍內為都市計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地，四周街廓為住宅及道路使用，基地現況為住宅及空地使用。新闢公園完工後，將改善地區環境，對周邊社區可達到促進土地開發、增漲房地價值、提昇生活品質等。
3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響程度：本案範圍內經調查無屬低收入戶與中低收入戶之經濟弱勢族群，且不影響居住權益，對土地所有權人生計亦無太大影響，故對弱勢族群之生活型態無影響。
4. 徵收計畫對健康風險之影響程度：新闢公園將以完善之整體規劃設計，確保地方居住安全，改善地區環境品質。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，不致造成居民



身心健康風險。

(二) 經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：公園新闢後，將提昇地區環境條件，有助於土地合理利用、人口增加，相對增加政府稅收。
2. 徵收計畫對糧食安全影響：工程範圍屬都市計畫內鄰里公園兼兒童遊樂場用地，現況無種植食用作物。因此本次工程將不會影響糧食安全與生產環境。
3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：開闢公園能提供遊憩休閒空間，促進地區經濟成長，對於提昇周邊地區就業條件亦會有正面影響。
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：興辦公園徵收費用與工程費用均由臺中市政府支出，列於「102年度公園管理-公園工程」預算內。
5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：現況尚未種植任何經濟作物，對農林漁牧產業鏈無影響。
6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：本案鄰里公園兼兒童遊樂場係依都市計畫劃設，已考量整體環境與土地利用之完整性。

(三) 文化及生態因素：

1. 因徵收計畫導致城鄉自然風貌發生改變：本案工程開闢公園綠地可以提供景觀美質、休閒遊憩等，不同面向的重要功能，再塑城鄉新風貌。
2. 因徵收計畫導致文化古蹟發生改變：工程用地範圍內無涉及文化古蹟。
3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：新闢公





園工程，將改善地區公園綠地活動空間，提昇地方生活居住條件，提高居民生活環境品質。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：新闢公園範圍內僅有建築改良物拆遷，並無生態保護區，故開闢公園後將可提高生活環境品質，對該地區生態環境並不影響。
5. 徵收計畫對該地區周邊居民或社會整體之影響：新闢公園後，可提供周邊居民休閒遊憩空間及景觀美質。而以長期而言，未來可達成改善該地區周邊居民生活與社會整體環境之發展。

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：公園建設是都市先進程度重要指標，本次新闢公園為臺中市政府規劃既定之公共建設，預計工程完工後將可有效提升民眾生活品質。
2. 永續指標：本計畫屬「豐原交流道附近特定區計畫」鄰里公園兼兒童遊樂場用地，工程用地範圍面積約為 0.306428 公頃，其中公有土地為 0.229212 公頃，私有土地為 0.077216 公頃。坐落土地並依法令規定，新闢公園施工順應地形採環保、節能綠色工法配合地方特色以降低對環境之衝擊，確保地方永續發展。
3. 國土計畫：本案工程範圍之土地使用計畫性質屬都市計畫，為國土計畫之一環。

(五) 綜合評估分析：

1. 公益性：本案鄰里公園兼兒童遊樂場用地開闢後將可改善地區公園綠地活動空間，提升地方生活居住條件，提高居民生活環境品質。





2. 必要性：本案鄰里公園兼兒童遊樂場用地鄰近周遭皆為住宅區，為使土地有效利用及滿足鄰里居民日常遊憩的需求，提供給予社區居民散步及幼童遊憩的場所。故確有徵收私有土地之必要。
3. 適當性：
 - (1). 公園規劃之適當性：本範圍內勘選之土地已考量工程範圍現況、土地地形、土地利用完整性、區域安全性、便利性及環境改善之進行設計規劃。
 - (2). 計畫目的之適當性：本案臺中市潭子區兒 5-2 公園新闢工程屬「豐原交流道附近特定區計畫」公園用地，可適當滿足社區鄰里居民日常休憩的需求，提供社區居民散步、遊憩、欣賞、運動或集會的場所，用以達到健康、寧適、教育、娛樂等公共利益目標所設計闢建的公共設施，進行都市計畫公園之開闢。
 - (3). 用地取得之適當性：本次計畫，將依都市計畫所規劃進行用地範圍內土地改良物排除，以進行公園開闢工程，完工後將永久提供公眾休閒使用，因此必須取得範圍內私有土地之所有權，已達成改善環境目標，使國家永續發展。
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」規定辦理此次工程公聽會，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、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

用地範圍內土地改良物使用現況有建築改良物，詳如徵收土地改良物清冊（見附件九）。



七、土地改良物情形

詳如徵收土地改良物清冊（見附件九）。

八、一併徵收土地改良物

有，詳如徵收土地改良物清冊（見附件九）。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案用地東側緊鄰大富路一段、南側緊鄰大富路一段3巷、北側緊鄰大德一路，西側除緊鄰大富路一段3巷2弄外尚鄰接部分住宅及空地。

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，案內無古蹟、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102年3月25日、102年5月24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、潭子區公所及東寶里里辦公處之公告處所，並依土地登記簿所載地址通知有關之土地所有權人，且刊登於中國時報102年3月26日F4版、27日F3版及中國時報102年5月29日F2版、30日F2版，惟第二場公聽會原公告內容部分用字誤繕，因公聽會舉辦時間、地點均無變動，故本府於102年5月29日發文更正並公告，於102年4月2日下午3時於潭子區公所4樓會議室舉行第一次公聽會及102年6月4日上午10時於潭子區公所4樓會議室舉行第二次公聽會。詳如后附102年3月25日府授建園字第10200488811號函、102年5月29日府授建園字第10200966151號函第一、二次公聽會公告影本，



公告與新聞紙文件影本，及 102 年 4 月 19 日府授建園字第 1020067458 號函、102 年 7 月 19 日府授建園字第 1020130405 號函公聽會之紀錄影本(附件二、三)。

- (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、適當性及合法性分析，並已拍照及錄影存檔。
- (三) 公聽會會議記錄已依規定載明相關事項，並於 102 年 4 月 19 日及 102 年 7 月 19 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺中市政府、潭子區公所及東寶里里辦公處之公告處所及臺中市政府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如后附公聽會會議記錄公告及張貼於臺中市政府網站影本(附件二、三)。
- (四) 已於 102 年 6 月 4 日第二場公聽會針對 102 年 4 月 2 日第一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 102 年 7 月 19 日府授建園字第 1020130405 號函檢送之會議記錄(附件三)。

十二、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) 第一次協議價購：以 102 年 8 月 14 日府授建園字第 1020151259 號函，通知土地及土地改良物所有權人協議，並於 102 年 8 月 29 日與土地所有權人召開協議價購會議；102 年 9 月 26 日以府授建園字第 1020181861 號函郵寄協議價購會議紀錄影本。惟所有權人雖出席協議，但價格未能合意，至無法達成協議取得，故協議價購不成立。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





文件及協議紀錄影本（見附件四）。

- (二) 第一次協議價購：已書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見。所有權人 等 12 人於得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，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土地所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表（見附件五），其餘所有權人於第一次協議價購得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。
- (三) 第二次協議價購：因第一次協議價購價格未能使所有權人合意，而本府亦盼能再次與所有權人協議，故於 102 年 10 月 30 日以府授建園字第 1020209840 號函，通知土地及土地改良物所有權人第二次協議，並給予所有權人調整後協議價購土地價格之相關說明資料、契約書、陳述意見書等資料。並於 102 年 11 月 8 日與土地所有權人召開第二次協議價購會議；102 年 12 月 31 日以府授建園字第 1020251760 號函郵寄協議價購會議紀錄影本。經協議結果，土地所有權人僅：
1. 等 2 人同意協議價購，其餘土地及土地改良物依法辦理徵收。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及協議紀錄影本（見附件六）。
- (四) 第二次協議價購：申請徵收前已書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見。所有權人 等 13 人於第二次協議價購得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，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土地所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表（見附件七）。
- (五) 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。

(六) 本案協議價購價格：本案協議價購土地之價格係以市價與所有權人協議，其市價綜合評估過程說明如下：

1. 參照內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號函釋，蒐集政府相關公開資訊（實價登錄）。實價登錄資料係蒐集本案工程鄰近 500 公尺範圍內，最近半年之土地買賣資訊，就本案附近土地成交價約介於 3.63~5.32 萬元/m²間，尚比「協議價購參考資料」表格中所提供所屬「區段地價」最高區間 3.15 萬元/m²還高(見附件四)；由於交易價格落差大，顯示本區市場行情受土地個別因素影響甚大；考量該用地行政條件、道路接近條件、周邊環境發展...等因素，故以每  31,500 元作為本案第一次協議價購金額。
2. 本局於 102 年 11 月 8 日與土地所有權人召開第二次協議價購會議，查詢內政部不動產實價查詢服務網，本案用地範圍於 102 年 10 月份之前之鄰近地區土地成交價約介於 3.69~5.35 萬元/m²間(見附件六)。而依 102 年 9 月 17 日經本市第 4 次地價評議委員會評定通過之該區評定市價為每平方公尺 59,200 元，經本府綜合評估其宗地條件，基於協議精神決議採較優方案，故以每  59,200 元作為本案第二次協議價購金額。
3. 土地改良物則依據本府所訂查估補償標準計算，均符合土地徵收條例第十一條以市價與所有權人協議的規定。

十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳徵收土地清冊(見附件八)及土地改良物清冊(見附件九)。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖(見附件十五)。



十五、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。

十六、安置計畫

無，經本府社會局 102 年 9 月 30 日中市社助字第 1020081147 號函查詢，本案需拆除之建物，未符合徵收公告一年前有居住事實之低收入戶人口，即非屬土地徵收條例第 34 條之 1 規定，因此本案無需訂定安置計畫(見附件十一)。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：本工程完工後可滿足社區鄰里居民日常休憩的需求，提供健康自然之生活環境，並促進本市市容綠美化。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說(見附件十四)。

(三) 計畫進度：預定民國 103 年 6 月開工，民國 104 年 12 月底完工。

十八、應需補償金額總數及其分配：

(一) 應需補償金額總數：新台幣 63,022,425 元。

(二) 地價補償金額：新台幣 46,175,167 元。

(三) 土地改良物補償金額：新台幣 16,847,258 元。

十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：土地及地上物補償費計新台幣 84,173,000 元，工程款計新台幣 9,467,000 元，總計為新台幣 93,640,000 元，足數支應市價徵收價款。

(二) 經費來源及概算：102 年保留金額一覽表，公園管理-公園工程項目下「設備及投資-土地」科目項下「潭子區兒 5-2 公園新闢工程」保留款 84,173,000 元並已簽奉核准保留至 103 年度(見附件十三)。

(三) 地價評議委員會評定徵收市價之相關證明文件(見附件十二)。



二十、附件

- (一) 奉准興辦事業計畫文件影本。
- (二) 舉辦第一場公聽會公告、刊登新聞紙與會議紀錄等文件影本。
- (三) 舉辦第二場公聽會公告、刊登新聞紙與會議紀錄等文件影本。
- (四) 通知土地及土地改良物所有權人第一次協議價購、陳述意見與會議紀錄等文件影本。
- (五) 土地及土地改良物所有權人於第一次協議價購陳述意見期間內陳述意見影本及相關回應情形一覽表。
- (六) 通知土地及土地改良物所有權人第二次協議價購、陳述意見與會議紀錄等文件影本。
- (七) 土地及土地改良物所有權人於第二次協議價購陳述意見期間內陳述意見影本及相關回應情形一覽表。
- (八) 徵收土地清冊。
- (九) 徵收土地改良物清冊。
- (十) 有無妨礙都市計畫證明書。
- (十一) 安置計畫相關文件。
- (十二) 本案經臺中市地價評議委員會評定徵收市價之相關證明文件。
- (十三) 經費來源證明文件(預算證明書)。
- (十四) 徵收土地圖說。
- (十五) 土地使用計畫圖。
- (十六) 協議價購補充資料。





需用土地人：臺中市政府

代表人：市長 胡志強



中華民國 103 年 5 月



用印日期 103. 05. 09