

案件編號：106A06B0052

內政部 年 月 日台內地字第

號函核准徵收

臺中市東區 20M-70 道路開闢工程

臺 中 市 政 府



中 華 民 國 1 0 6 年 9 月

用印日期 106.09.14

徵收土地計畫書

臺中市政府為開闢「臺中市東區 20M-70 道路開闢工程」用地需要，擬徵收坐落東區旱溪段 272-150 地號等 2 筆土地，合計面積 0.016000 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 16 份，請准予照案徵收。

此 請

內政部

一、徵收土地原因

為辦理「臺中市東區 20M-70 道路開闢工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一) 擬徵收坐落臺中市東區旱溪段 272-150 地號等 2 筆土地，合計面積 0.016000 公頃。詳如徵收土地清冊（見附件八）、徵收土地圖說（見附件十三）及土地使用計畫圖（見附件十四）。

(二) 本案係屬都市計畫土地，且勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點，檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性情形規定辦理。

三、興辦事業之種類及法令依據

(一) 興辦事業之種類：依土地徵收條例第 3 條第 2 款之交通事業。

(二) 興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 2 款規定、都市計畫法第 48 條規定。

(三) 奉准興辦事業文件：如后附臺中市政府 105 年 7 月 14 日簽呈及臺中市政府 105 年 7 月 28 日府授建土字第

1050151118 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（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：

本案道路係依據 75 年 2 月 22 日府工都字第 12291 號公告「變更台中市主要計畫(通盤檢討)」所劃設之道路用地，且經「93 年 6 月 15 日府工都字第 0930091958 號公告變更台中市主要計畫(不包含大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」通盤檢討後仍維持原都市計畫內容；經本府於 105 年 7 月 27 日簽奉核准開闢後，已另依土地徵收條例第 10 條規定申請許可事業計畫。本案為配合臺中糖廠區段徵收、建國市場及鐵路高架捷運化等重要建設計畫，目前建國市場及鐵路高架捷運化業已完成並啟用，且本案 20M-70 道路位於區段徵收範圍內之部分及銜接之進德路皆已完成開闢，為因應未來交通整體之需求、提升商業環境品質及原有公共空間服務水準等，確有強化交通設施便利性及使用率，以建構完善路網及整體交通運輸網，需開闢本道路以強化地區橫向聯繫功能，並得以銜接進德路與建成路及其他道路車流，有助於改善本工程北側之樂業國小學童上下學之用路安全，及分攤南側建國批發市場往來之車流進而提升使用率，故實有徵收私有土地必要。

（二）預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案已於民國 75 年 2 月 22 日「變更台中市主要計畫(通盤檢討)」劃設在案，工程總長度約為 290 公尺，寬 20 公尺，範圍內土地使用現況已多為公眾通行道路使用，

惟銜接建成路路口地上有鋼鐵架造之建築物、附屬雜項構造物及數棵果樹，建物皆為非合法建物；本案道路於設計規劃時考量土地利用完整性、行車安全性與便利性之效益，勘選之土地使用面積為配合本地區未來整體發展及本市重要批發建國市場現況完成使用交通情形與台中糖廠生態湖景觀工程完成後大量車流及居民往來休憩之需求，已考量為達成交通改善效益下所必需使用最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本道路工程為配合南側本市重要批發建國市場現況完成使用交通情形與台中糖廠生態湖景觀工程完成後交通需求及臺中糖廠區段徵收案內道路聯絡之需要，擬徵收之私有土地為道路開闢工程必需使用之用地，故用地範圍無其他區域可供替代。透過本案道路打通工程聯繫區段徵收範圍之重要功能，且鄰近道路均陸續依都市計畫內容闢建完成，無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

本案工程開闢為永久作道路使用，其一般私有土地以其他方式取得，如設定地上權、聯合開發、捐贈、公私有土地交換(以地易地)及容積移轉等方式，經研判為不可行，理由如下：

1. 設定地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及後續開發管理之考量，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主動提出，本案迄今尚未接獲願意捐贈土地之意思表示。
4. 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，惟無法確定案內所有權人均能得標，且供交換之土地區位及價值亦可能無法滿足所有權人需求，故不宜採以地易地方式辦理。
5. 容積移轉：依都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條「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；」，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，爰依土地徵收條例第 11 條規定以市價與所有權人協議價購，業經協議價購會議與所有權人協議價購不成，依法辦理徵收作業。

另本案 20M-70 道路用地大多屬台灣糖業股份有限公司所有之土地，經本府 104 年 3 月 13 日召開研商會議與台糖公司協議，為優先開闢該計畫道路，台糖公司同意先行以租用方式辦理，且經台糖公司 106 年 4 月 21 日中月資字第 1064202480 號函同意本府於報請徵收完成取得用地範圍內土地時，再出租予本府開闢使用，以利後續工程進場施作，俟後續經費有著再行辦理用地徵收

作業（詳附件七）。另本府為保障其他土地所有權人之權益，使其得以詳細瞭解以租用方式辦理之內容，於 106 年 8 月 24 日邀集所有權人進行會勘(訪談)說明，經與所有權人說明以租用方式辦理之情形及條件後，土地所有權人均表示不同意以租用方式辦理，冀以市價徵收（詳附件十七）。

（五）其他評估必要性理由：

依 105 年 6 月 29 日中市交工字第 1050030148 號函說明新建國市場啟用後，勢必帶來更多車潮，出入動線尚需仰賴「東區 20M-70 道路」開闢來分攤車流，減少車流壅塞情形（如附件十六），顯示實有開闢之必要性。且區段徵收範圍內之土地使用規劃為購物中心、商辦大樓、商務旅館等商業使用，未來商業活動熱絡，建國市場及臺中新車站將陸續啟用，需透過周邊完善道路系統進行分流，如本案工程未能打通，將致交通產生瓶頸；為塑造東區複合式商業發展核心，疏解未來因商業活動頻繁產生之交通流量，並提升當地居民之便利性及公共設施使用率，改善本工程北側之樂業國小學童上下學之用路安全，本案道路之開闢實有其必要性，以落實市政建設，挹注都市整體發展。

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：本案位於泉源里，計畫道路長約 290 公尺，寬度 20 公尺，目前本里人口約 2,147 人，幼年人口 130 人占總人口數 6.06%，壯年人口約 1,682 人占總人口數 78.34%，老年人口約 335 人占總人口數 15.6%；本案擬徵收私有土地

共 2 筆，影響土地所有權人 4 人，占泉源里全體人口之 0.19%，多屬青壯年人口，且近年東區及泉源里人口有微幅成長，本案開闢有助於本里對外連結，並於人口增加之同時改善周邊交通，提升居住品質及公共設施之使用，整體而言對泉源里周圍人口結構有正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：由於本案西側為新開發之區段徵收區，規劃作大型購物中心使用為主，東側為原東區舊有之市區，現況已發展成熟，且建物密集分布；本案道路工程打通開闢後，能改善舊市區交通條件，並有效紓解新開發區未來因商業活動熱絡產生之交通流量，加上新開發區內有規劃大型公園，亦可提供舊市區居民前往使用，並改善工程北側之樂業國小學童上下學之用路安全，故對周圍社會現況具正面影響。
3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：經查本案範圍內涉有部分建築改良物及部分附屬雜項構造物之拆遷，惟需拆遷之建築改良物非屬合法建築物，且無低收入戶、中低收入戶或情境相同之經濟弱勢族群，故本案對弱勢族群生活型態並無影響。本案道路拓寬工程屬公益性質供民眾通行使用，工程完工後有助於鄰近居民及往來前後站之旅客安全性與便利性，並促進地方發展，對周遭生活型態有正面影響。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：本案工程完工後，可接通建成路及樂業南路，強化樂業國小南側路網橫向連結及改善鄰近居民通往建國市場及火車站周邊巷道之間的聯繫，除提升居民生活便利性，學

童上下學之用路安全，且有利於消防及救護車輛進出，確保地方居住安全，改善公共空間品質。同時配合臺中糖廠區段徵收路網系統，有助於提升湖濱生態園區、公園、綠地等公共設施之可及性，可提供周邊居民休閒及遊憩場所，增進居民身心健康。施工期間將採環保、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，因此本案能提升本區治安與居住品質管理對健康風險無負面影響。

(二) 經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響：本案道路工程完工，可加速通往臺中車站、建國市場與臺中糖廠區段徵收案區內道路，大幅改善區內交通及對外之連結性，結合整體區域之既有住宅區、高強度商業區及大型公園之規劃，創造多元生活機能，可提高周邊土地利用效率，提升地區公共空間服務條件、土地合理利用及人口增加，可間接增加政府稅收，故對徵收計畫範圍內地方稅收有增無減之情形。
2. 徵收計畫對糧食安全影響：本案屬都市計畫道路，周圍緊鄰住宅區，現況多為空地，僅部分有種植火龍果及芒果等果樹，非屬糧食或經濟作物之生產供應地區，對糧食安全不致產生負面影響。
3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：本案工程範圍內有非合法建物作為工廠使用，道路開闢工程拆遷將影響該工廠營業使用面積，但不致造成其無法營業或轉業等情事，本府將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」規定處理。本案道路打

通後能增加對外連結性，串聯起周邊復興路及建成路等重要道路，創造東區複合式商業發展核心，且開闢道路能提高交通服務品質，促進地區產業發展，提升都市整體經濟發展，對於周邊地區就業條件有正面影響。

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：本工程範圍徵收土地涵蓋臺中市東區旱溪段 272-150 地號等 2 筆私有土地，合計面積共 0.016000 公頃，地價補償金額新台幣 18,400,000 元，土地改良物補償金額新台幣 4,323 元，總徵收費用新台幣 18,404,323 元。本案由本府建設局於 105 年度「基層建設道路橋樑工程-設備及投資-土地」預算內之「東區 20M-70 道路開闢工程」用地費項下編列用地費 148,200,000 元，且經本府 105 年度歲出保留專案決議保留預算在案(見附件十二)，開發總經費足敷支應，並無造成財政排擠效果。另有關台糖土地年度租金，依據台糖公司 106 年 1 月 13 日中月資字第 1064200504 號函檢附之土地租金明細表，依 105 年度申報地價核算台糖公司所有之樂業段 11-6 地號等 5 筆土地年租金計 75 萬 2,743 元整，本府已納入年度預算由各該年度經常門預算編列，後續俟本案用地範圍內其他私有土地取得時，再與台糖公司辦理租用土地(台糖公司租用同意函見附件七)。
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，工程範圍現況多為空地，僅部分種植火龍果及芒果等果樹，且無其他農林作物及相關產業設施，故對於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：本案道路用地係依都市計畫劃設，已考量周邊鐵路高架化工程、臺中糖廠區段徵收案等重大建設計畫與區域空間機能配置，道路開闢後能增加地區可及性，縮短區域對外通行時間，促使土地合理利用且達最有效之使用效益，並已考量區域交通系統流暢與空間機能配置，發揮土地使用之完整性。

(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：現況地形平緩無特殊自然景觀，本案屬小面積線性工程，非屬大面積開發，打通工程已考量環境生態與市容美觀，且留意高程與排水之規劃設計，並因應地形、地質與地貌變化進行工程施作，對環境衝擊甚小。
2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：經查鄰近範圍內無涉及文化歷史古蹟，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：打通道路工程完工後，串聯臺中糖廠區段徵收案與建國市場對外之連結道路，周邊居民進出將更加便利，藉此提升地方生活居住條件及環境品質，對於整體生活條件皆有正面助益。
4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：工程範圍內未通過人口住宅密集或環境敏感地區，亦無發現特殊動、植物及重要物種，故對地區居民或生態環境皆無影響。
5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：本案工程完成後，對於當地居民而言可縮短前往建國市場及臺中糖廠區段徵收範圍之行車距離，並將與既有發

展區機能互補，提升當地居住生活機能及增加公共設施使用率；對於車站周邊之交通而言改善道路系統之完整性，作為既有住宅區連通新興區段徵收區之主要連通道路，有助於提升周邊居民生活條件及對社會整體有正面助益。

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：交通建設為都市重要指標，屬永續發展政策綱領中「永續經濟層面」面向之一，藉由開闢道路健全交通路網，本案道路開闢為臺中市政府規劃既定之公共設施並配合「變更台中市主要計畫(通盤檢討)」，預計工程完工後將可提升地區之道路交通便利性，改善交通服務水準，結合區域交通網絡，助於鄰里發展，以達到國家永續發展之目標。
2. 永續指標：透過開闢工程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，道路開闢施工工法採順應地形、地勢，環保節能，配合地方特色以降低環境衝擊，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，本案業經 75 年 2 月 22 日府工都字第 12291 號公告「變更台中市主要計畫(通盤檢討)」，及經 93 年 6 月 15 日府工都字第 0930091958 號公告「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案劃設在案，通盤檢討後仍維持原都市計畫之道路用地；土地使用都市計畫屬國土計畫之一環，將有效改善公共設施之服務水準、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。本於本府權責辦理開闢道路，無須經主管機關審查。

(五) 其他因素：

1. 公益性：本案道路主要為健全臺中車站及建國市場周邊道路，並加速臺中糖廠區段徵收地區之發展，皆屬目前臺中市之重大建設，故冀透過建構完善之交通路網，以因應未來周邊交通流量大幅提升之需求，本案道路打通後向西可通往區段徵收區，向東聯繫建成路，作為臺中糖廠區段徵收案對既有市區之重要通道，配合周邊陸續開闢之計畫道路，可強化周邊巷道間之聯繫，有助於周邊車流順暢性，同時提升鄰近巷道之便利性及安全性。

2. 必要性：

(1) 工程之必要性：臺中糖廠區段徵收及建國市場周邊道路已陸續開闢，未來新建國市場將啟用後，勢必又會帶來更多車流，然本案道路為區段徵收案與舊有市區橫向聯繫之重要通道，相互補強區域間使用分區及成熟度之差異，於地方提供完善之生活機能，工程打通後能使車輛減少繞道之行車風險，並增進地區交通運輸服務品質，舒緩臺中糖廠區段徵收及建國市場所產生之交通流量，以因應地區間之民生需求，實有工程上之必要性。

(2) 徵收之必要性：本案道路開闢後往東可銜接已開闢之建成路，往北經樂業南路可銜接樂業路，可強化樂業國小南側橫向道路之聯繫

功能，活絡地區交通路網，將有助於車流順暢及對周邊居民之行車安全、減少交通事故發生，並保障用路人及周邊居民之生命財產。惟經評估以設定地上權、聯合開發、捐贈、公私有地交換、租用及容積移轉等方式取得皆不可行，然本案道路周邊皆為目前臺中市重要之公共設施及開發區，故有其打通之急迫性，因此本案實有徵收私有土地之必要。

3. 適當性：

- (1) 道路規劃之適當性：本範圍內勘選之土地已考量用地現況、土地地形、土地利用完整性、區域安全性、便利性及公共開放活動空間改善之效益進行設計規劃，且範圍內亦包含公有土地；另計畫範圍未通過環境敏感地區，且本案均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之最小使用限度範圍。
- (2) 計畫目的之適當性：本案經 75 年 2 月 22 日公告發布實施「變更台中市主要計畫(通盤檢討)」及 93 年 6 月 15 日公告發布實施「變更台中市主要計畫(不包含大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」所劃設之道路用地，經通盤檢討後仍維持原都市計畫，並配合周邊之重要建設計畫，以因應地區間之公益需求及提升公共設施之服務水準，進行都市計畫道路之開闢。

(3) 用地取得之適當性：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，道路完成後將永久供交通運輸使用，為確保土地合理利用，並保障私人財產權，增進公共利益，因此必須取得範圍內私有土地之所有權。本案業於 105 年 8 月 12 日與所有權人進行協議，於協議價購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」規定辦理兩場公聽會，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、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

徵收用地範圍內建築改良物使用現況有鋼鐵架造之建物、磚造圍牆及水泥地面等，農作物為芒果及火龍果等果樹，其建築改良物非為合法建物，需用土地人將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「臺中市辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽類補償遷移費查估基準」規定給予補償，另非合法建築物部分發給拆遷處理費；工程用地範圍內之既成道路均已同意協議價購或租用。詳如土地使用計畫圖(見附件十三)、土地改良物清冊(見附件九)。

七、土地改良物情形

詳如土地改良物清冊(見附件九)。

八、一併徵收土地改良物

有，詳如土地改良物清冊(見附件九)。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案工程用地東側為建成路，西側連接樂業一路，工程完工

後將與區段徵收範圍內之進德路及湖濱生態園區聯結，南側為公園用地及住宅區，現況已開闢新建住宅大樓使用；北側為樂業國小、兒童遊樂場用地及住宅區，現況為既成連棟透天住宅。

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。

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 105 年 5 月 18 日、105 年 6 月 15 日將舉辦第一場、第二場公聽會之事由、日期及地點張貼公告於需用土地所在地之公共地方、臺中市政府、東區區公所及泉源里里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，並依土地登記簿所載地址通知有關之土地所有權人，且刊登新聞紙(中國時報台中版 105 年 5 月 20 日、105 年 6 月 17 日)及張貼於臺中市政府網站，並於 105 年 6 月 3 日、105 年 6 月 30 日於東區公所地下室一樓第二會議室舉行公聽會，詳如后附公告與刊登新聞紙文件影本及張貼於臺中市政府網站證明文件，及 2 場公聽會之紀錄影本(見附件二及附件三)。
- (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，並已拍照及錄影存檔(見附件二及附件三)。
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 105 年 6 月 13 日及 105 年 7 月 12 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺中市政府、東區區公所及泉源里里辦公處

之公告處所、里住戶之適當公共位置及張貼於臺中市政府網站，並以書面通知陳述意見之土地改良物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（見附件二及附件三）。

- (四) 已於 105 年 6 月 30 日第二場公聽會針對 105 年 6 月 3 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 105 年 7 月 12 日府授建土字第 1050143823 號函檢送之會議紀錄(見附件三)。

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) 以 105 年 8 月 3 日府授建土字第 1050166181 號開會通知單，通知土地及土地改良物所有權人協議，並於 105 年 8 月 12 日於東區區公所地下室一樓第二會議室與土地及土地改良物所有權人召開協議價購會議，詳如后附協議價購通知單(見附件四)及 105 年 8 月 16 日府授建土字第 1050176873 號函協議價購會議紀錄影本，該通知均已合法送達(見附件四)。經協議結果，土地所有權人羅淑娟同意協議價購，其餘土地所有權人未於 105 年 8 月 30 日前以書面表示同意協議價購，因此視為此次協議價購不成立。
- (二) 為落實土地徵收條例第 11 條規定協議價購之精神，於 106 年 4 月 11 日府授建土字第 1060075170 號函再次函詢土地所有權人協議價購之意願(詳附件四)。經協議結果，所有權人未於 106 年 4 月 20 日前以書面表示同意協議價購，因此視為此次協議價購不成立，爰依土地徵收條例相關規定陳報徵收。

- (三) 申請徵收前已書面通知所有權人陳述意見，並均已合法送達，由所有權人白玲美（代理人：莊家誠）等 2 人分別於得提出陳述意見之期限內提出陳述意見，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），其餘所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。
- (四) 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，其評估過程說明如下：
1. 本案協議價購土地之協議價格係參考鄰近 500 公尺範圍內土地買賣實價登錄資料、政府相關公開資訊及臺中市中山地政事務所 105 年 7 月 13 日中山地所三字第 1050007603 號函提供本案協議價購市價參考資料。依內政部不動產交易實價查詢服務網之資訊，本案工程周邊有 7 筆成交實例，交易單價為 68,200 元/m²至 86,478 元/m²，顯示本區市場行情受土地個別因素影響甚大，另參考本市中山地政事務所提供市價區間，其價格落於 91,000~111,000 元/m²及 82,500~102,500 元/m²；然本案屬都市計畫之道路用地，基於尊重土地所有權人財產權，綜合評估分析後，本案範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境、發展等因素，以較好區位之地段價格，採中山地政事務所協議價購參考市價區間(中間值)，決議旱溪段 272-150 及 272-161 地號以 101,000 元/m²、旱溪段 272-241 地號以 92,500 元/m²作為協議價購金額，冀以與土地所有權人以協議價購方式取得（見附件四）。
 2. 為落實協議價購之精神，本府於 106 年 4 月 11 日以

函詢方式再次與土地所有權人協議價購；考量第一次協議價格已優於周邊地區之地價，故經綜合評估後，以第一次協議價購價格再次與土地所有權人進行協議價購(見附件四)。

3. 土地改良物由本府依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」規定處理。

4. 其他協議價購補充說明。(見附件十五)

(五) 本府為落實土地徵收條例第 11 條之規定，申請徵收土地或土地改良物前應先與所有權人協議價購或以其他方式取得之精神，以保障所有權人權益，使其得以詳細瞭解以租用方式辦理之內容，於 106 年 8 月 24 日邀集所有權人進行會勘(訪談)說明，經與所有權人說明以租用方式辦理之情形及條件後，土地所有權人均表示不同意以租用方式辦理，冀以市價徵收(詳附件十七)。

十三、土地所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊(見附件八)。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖 (見附件十三)。

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，本案徵收範圍內無合法建築改良物亦無低收入戶或中低收入戶人口，故無符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定之需安置情形。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：本案工程係依「變更臺中市主要計畫(通盤檢討)」所劃設之道路，在配合周邊之重要建設計畫，

為因應地區間之公益需求及提升公共設施之服務水準，進行都市計畫道路之開闢。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說（見附件十三）。

(三) 計畫進度：預計 106 年 12 月開工，107 年 6 月完工。

十八、應需補償金額總數及其分配：

(一) 應須補償金額總數：18,409,923 元。

(二) 地價補償金額：18,405,600 元(含市價變動幅度，見附件十八)。

(三) 土地改良物補償金額：4,323 元。

(四) 遷移費金額：新台幣 0 元。

(五) 其他補償費：新台幣 0 元。

十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：本案編列用地費新台幣 148,200,000 元，已支付協議價購費 93,306,235 元，賸餘款 54,893,765 元，經本府 105 年度歲出保留專案會議決議保留預算 52,693,765 元(刪減 20M-70 道路台糖土地租金 220 萬元整，年度租金納入年度預算由各該年度經常門預算編列)，足敷支應市價徵收價款。

(二) 經費來源及概算：本案用地費 148,200,000 元編列於 105 年地政局平均地權基金，已撥入臺中市政府市庫後由建設局編列於 105 年度「基層建設道路橋樑工程-設備及投資-土地」預算內之「東區 20M-70 道路開闢工程」用地費，經本府 105 年度歲出保留專案會議決議保留預算 52,693,765 元(刪減 20M-70 道路台糖土地租金 220 萬元整，年度租金納入年度預算由各該年度經常門預算編列)，開發總經費足敷支應（見附件十二）。

(三) 地價評議委員會評定徵收市價之相關證明文件（見附件十一及附件十八）。

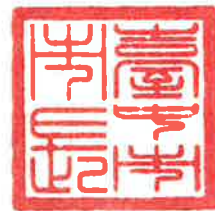
二十、附件

- (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協議價購及會議紀錄等文件影本。
- (五) 土地及土地改良物所有權人於陳述意見期間內陳述意見影本及相關回應情形一覽表。
- (六) 協議價購清冊。
- (七) 範圍內台糖土地以先租用後徵收方式辦理開闢協商過程及相關證明文件
- (八) 徵收土地清冊。
- (九) 土地改良物清冊。
- (十) 有無妨礙都市計畫證明書。
- (十一) 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。
- (十二) 經費來源證明文件(預算證明書)。
- (十三) 徵收土地圖說。
- (十四) 土地使用計畫圖。
- (十五) 協議價購補充說明。
- (十六) 交通流量函詢文件。
- (十七) 徵詢土地所有權人改以租用方式辦理之意願會勘(訪談)紀錄
- (十八) 徵收土地宗地市價變動幅度表。



需用土地人：臺中市政府

代表人：市長 林佳龍



中華民國 106 年 9 月

