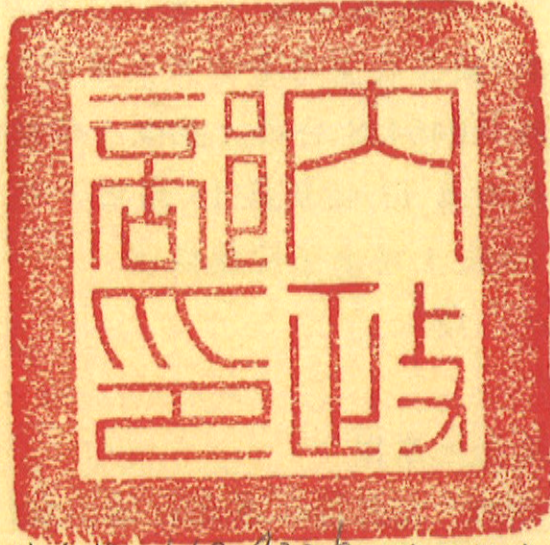


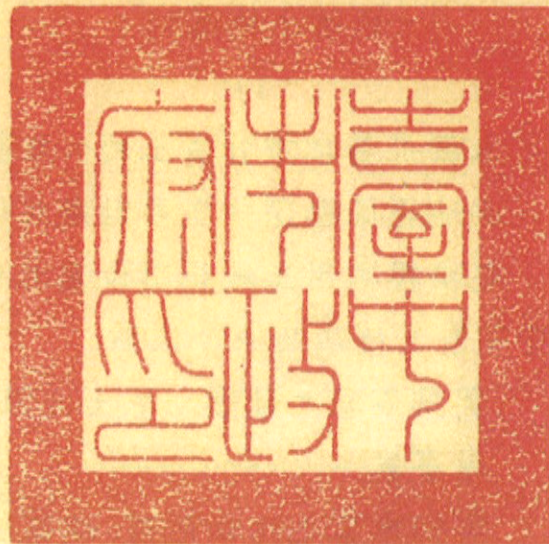
案件編號：106A02B0179



內政部106年11月10日台內地字第1061307326號函核准徵收

臺中市大里區仁義路打通工程(仁化路至仁慈街)

臺 中 市 政 府



中 華 民 國 1 0 6 年 9 月

用印日期 106.09.15

徵收土地計畫書

臺中市政府為開闢「大里區仁義路打通工程(仁化路至仁慈街)」用地需要，擬徵收坐落臺中市大里區仁化段 117 地號等 6 筆土地，合計面積 0.046438 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 15 份，請准予照案徵收。

此 請

內政部

一、徵收土地原因

為辦理「大里區仁義路打通工程(仁化路至仁慈街)」必須使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一) 擬徵收坐落臺中市大里區仁化段 117 地號等 6 筆土地，合計面積 0.046438 公頃。詳如徵收土地清冊 ()、徵收土地圖說 () 及土地使用計畫圖 ()。

(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規定辦理，並依該要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

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 106 年 2 月 22 日簽呈及臺中市政府 106 年 3 月 6 日府授建土字第 1060043350 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 ()。

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 102 年 12 月 24 日府授都計字第 1020246406 號函公告發布實施「變更大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)(第三次通盤檢討)案」所劃設之都市計畫道路，進行用地取得及工程施作。道路開闢工程完成後，將供公共通行使用，並提高公共使用之效益，有助於消防車、救護車及周圍乙種工業區之大型車輛進入之可及性，保障用路人及周邊居民之生命財產，確有強化交通設施便利性及使用率，以建構完善交通路網及整體交通運輸網。本案道路範圍內所需私有土地皆為都市計畫範圍內不可避免之土地，已優先納入既成道路，經本府辦理協議價購，因仍有部分土地無法協議取得，故有辦理徵收之必要。

(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共計 6 筆，用地範圍內建物主要為鐵皮、磚造及加強磚造等構造之建築改良物，現況僅有 1 戶為合法建物，其餘為非合法建築改良物，使用現況大部分皆已作為道路使用，剩餘土地僅小部分種植零星灌木類觀賞花木，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，並已使私有土地之徵收範圍降到最低限度，為配合該地區未來整體之發展，使用之土地均為達成道路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：

本案為銜接仁化路與仁慈街之道路，提升本區域道路連貫性與行車安全性，已採最短距離之延伸，本路段完成

後，可使鄰近地區居民生活往來與進出車輛交通更為便利，故無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

本案工程開闢為永久作道路使用，若以其他方式取得，如設定地上權、聯合開發、捐贈、租用、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：因本案道路工程係永久使用，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. 租用：市府向土地所有權人承租，本府須每年編列預算，將造成支出無上限情形。
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，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。
6. 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，仍有部分未能與所有權人達成協議，且無法以其他方式取得，故依法辦理徵收作業。

(五) 其他評估必要性理由：

本案仁義路打通工程用地範圍，係依都市計畫內容所劃設寬度 12 米、長度 130 米之計畫道路，該道路目前現況，約 80%為既成道路，餘約 20%計畫道路範圍未開闢，無法由仁化路銜接至仁慈街，為達該地區整體街廓完整效益、提升街道環境及提供用路人安全交通設施，並符合都市計畫規定，故進行仁義路打通工程，以便利用路人由仁化路通行至仁慈街。又為促進地區產業發展，本案開闢道路後，能提高交通服務品質，提升都市整體經濟發展及助於民眾通行出入仁義路並可連接至仁化路及仁慈街，使地區性交通路網更完善，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：本案位於仁化里計畫道路長約 130 公尺，寬度 12 公尺，目前本里人口約 10,453 人，幼年人口 1,762 人占總人口數 16.86%，壯年人口約 7,849 人占總人口數 75.09%，老年人口約 842 人占總人口數 8.06%，多屬青壯年人口；本案擬徵收私有土地共 6 筆，影響土地所有權人 4 人，占仁化里全體人口之 0.04%，且近年大里區及仁化里

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，整體而言對仁化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：現況有建築使用及部分已作道路使用(仁義路)，本案開闢後能助於民眾通行出入仁義路並可連接至仁化路及仁慈街，使地區性交通路網更完善，使鄰近地區居民生活往來與進出車輛交通更便利，對周圍社會現況得以正面提升，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：本案擬徵收範圍內土地所有權人謝正強有一棟合法建築物，經本市社會局 106 年 6 月 23 日中市社助字第 1060065294 號函查明結果該所有權人非本市 106 年度列冊之低收入戶及中低收入戶，本案亦無低收入戶、中低收入戶，且無建築改良物被徵收後無屋可居住或情境相同之經濟弱勢族群，故對範圍內生活型態無影響()。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：本案開闢後能使車輛連貫通行減少迴轉或繞道之行車風險及南北向之道路改善對外連接性，除提升生活便利性及產業發展，並有利於消防、救護車輛及周圍乙種工業區之大型車輛進出，確保地方居住安全，改善公共空間品質。同時施立採環保、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，可強化仁義路、仁化路及仁慈街之間道路連接功能，提升鄰近住宅區民眾出入通行便利性，並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，周圍緊鄰乙種工業區，現況有建築使用及大部分已作道路使用(仁義路)，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，又周邊地理環境等因素本不適用於從事林業及漁牧產業，故不影響糧食安全與農林漁牧之產業鏈之發展。
3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：本案工程範圍內有一公司行號設立，該公司廠房部分位於工程內之私有土地上，故拆除前會按「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」計算建築改良物補償費，且本案道路打通後能增加對外連結性，串聯起周邊仁慈街及仁化路等重要道路，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：本案所需工程費新台幣 780 萬元與用地及地上物補償費 1 億 2,200 萬元，合計 1 億 2,980 萬元，其所需經費由 105 年度基層建設道路橋樑工程建設經費 13 億元項下支應，並於 106 年 2 月 20 日府授主五字第 1060034316 號函奉准保留，本案地價、土地改良物及其他補償費經核計需 31,234,592 元，足敷支應市價徵收價款（）。
5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：本案屬都市計畫道路且周邊非以農業生產為主，工程範圍內及周圍

多以建築使用，打通範圍內大部分為現況道路使用及部分建築使用，並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，將串聯周邊既有道路已達到土地利用與增強道路服務功能，於開闢前已考量區域交通系統流暢與空間機能配置，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，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：工程用地範圍及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，串聯仁慈街與仁化路之連結道路，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。另依臺中市政府環境保護局 106 年 8 月 28 日中市環綜字第 1060096322 號函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：本案工程

完成後，將與既有發展區機能互補，提升當地居住生活機能及增加土地利用，作為既有乙種工業區連通仁慈街與仁化路之串聯，因此對鄰近居民生活條件與模式不發生改變，且道路開闢有助於垃圾車、消防車、救護車及周圍乙種工業區之大型車輛進出，有助於提升周邊居民生活條件、對社會整體及產業發展有正面助益。

(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，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，本案業以102年12月24日府授都計字第1020246406號函公告發布實施「變更大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)(第三次通盤檢討)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。本府本於權責辦

理開闢道路，無須經主管機管審查。

(五) 其他因素：

1. 公益性：交通建設乃地方繁榮之重要指標，本案道路完成後，可提供便捷銜接仁化路與仁慈街之道路，提升本區域道路連貫性與行車安全性，進而提升地方生活居住及產業發展條件，建構完善交通網絡，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：本案工程完成後，對於當地居民而言可縮短前往仁化路及仁慈街行車距離，並將與既有乙種工業區機能互補，提升當地居住生活機能及產業發展條件，提供完善之生活機能，故本案工程有助於當地交通安全及便利，增進地區交通運輸服務品質，以因應地區間之民生需求，故實有工程上之必要性。

(2)徵收之必要性：本案依都市計畫規畫進行開闢，道路開闢工程完成後，可提高當地民眾居住、交通及經濟環境整體性，並強化仁義路、仁化路及仁慈街之間道路連接功能，並提高公共使用之效益，有助於消防車、救護車及周圍乙種工業區之大型車輛進入之可及性，保障用路人及周邊居民之生命財產，因此本案道路開闢實有徵收私有土地之必要。

3. 適當性：之章

(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，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：本案係依「變更大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)(第三次通盤檢討)案」所劃設之道路，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。

(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 106 年 5 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 款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

徵收用地範圍內建物主要為鐵皮、磚造及加強磚造等構造之建築改良物，現況僅有 1 戶為合法建物，其餘為非合法建築改良物，使用現況大部分皆已作為道路使用(仁義路)，剩餘土地僅小部分種植零星灌木類觀賞花木類之農作改良物(已完成協議價購並發放補償費)，本案將依「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，詳如徵收土

地改良物清冊()及土地使用計畫圖()。

七、土地改良物情形

詳如徵收土地改良物清冊()。

八、一併徵收土地改良物

有，詳如徵收土地改良物清冊()。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本案工程用地東西兩側為乙種工業區皆為建築使用，南側可連接至仁化路、北側可銜接至仁慈街。

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 106 年 1 月 23 日、106 年 2 月 10 日將舉辦第一場及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、大里區公所、仁化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(中國時報中彰投版 106 年 1 月 24 日、106 年 2 月 10 日)及張貼於臺中市政府網站，並於 106 年 2 月 7 日、106 年 2 月 18 日於本市大里區公所第一辦公廳舍三樓會議室舉行公聽會，詳如后附公告、刊登新聞紙文件影本、張貼於臺中市政府網站證明文件及 2 場公聽會之會議紀錄影本()。

(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 106 年 2 月 9 日、106 年 2 月 22 日公告於需用土地所在地之公共地方、臺中市政府、大里區公所、仁化里里辦公處之公告處所與里住戶之適當公共位置，並張貼於臺中市政府網站，以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、2 場公聽會會議紀錄影本及張貼於臺中市政府網站證明文件()。

(四) 已於民國 106 年 2 月 18 日第二場公聽會針對 106 年 2 月 7 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明確回應及處理，詳如后附 106 年 2 月 22 日府授建土字第 1060038693 號函檢送之會議紀錄()。

(五) 本案因第一、二次公聽會紀錄部分誤繕，故以 106 年 10 月 6 日府授建土字第 10602216801 號公告及 106 年 10 月 6 日府授建土字第 10602216841 號公告，更正會議紀錄第捌點／第一款／(二)經濟因素／3、增減就業或轉業人口，因本道路工程範圍內現況多為既成道路，建築改良物現況部分為商業使用，將由本府依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理查估補償。()

十二、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 106 年 5 月 2 日府授建土字第 1060093368 號開會通知單通知土地及土地改良物所有權人協議價購，並於 106 年 5 月 12 日於本市大里區公所第一辦公廳舍三樓會議室與土地及土地改良物所有權人召開協議價購會議，詳如后附協議價購開會通知單及 106 年 5 月 15 日

府授建土字第 1060103175 號函協議價購會議紀錄影本，該通知均已合法送達()。本案用地取得土地及地上物協議價購會時，於會上向與會所有權人以簡報方式(第 5、6 頁)敘明協議價購採市價，各筆宗地估價係委託不動產估價師估計，而個別協議市價則因個資隱私，已分別於通知附函寄出。為求完備，又於 106 年 9 月 19 日府授建土字第 1060207102 號函再次函文向未同意協議價購之土地所有權人補充說明協議價購價格評估過程()。經協議結果， 等 13 位土地所有權人同意協議價購，其餘 等 4 位土地所有權人未於 106 年 5 月 22 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。

(二) 本案協議價購所有權人 等 3 人分別於得提出陳述意見之期限內提出陳述意見，其中 針對一併徵收之面積大小範圍介定及建物整建、修建之諮詢單位問題， 對其本案地上物拆遷處理費太低及協議價購市價覺得有低估問題；另 針對本工程電線桿及變電箱希望可以地下化或將電桿移走提出設計考量。詳如陳述意見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()。

十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊及徵收土地改良物清冊()。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖 ()。

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，依本市社會局 106 年 6 月 23 日中市社助字第 1060065294 號函查明結果，本案工程範圍內並無低收入戶及中低收入戶及因建築改良物被徵收，致無屋可居住或情境相同者，故無符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定須訂定安置計畫之情形()。

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「變更大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)(第三次通盤檢討)案」所劃設之道路，在配合周邊之既有乙種工業區連通仁慈街與仁化路之串聯，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()。

(三) 計畫進度：預計 107 年 1 月開工，107 年 10 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：新臺幣 31,234,592 元。

(二) 地價補償金額：新臺幣 30,308,131 元。

(三) 土地改良物補償金額：新臺幣 926,461 元。

(四) 遷移費金額：新臺幣 0 元。

(五) 其他補償費：0 元。

十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：本案準備金列於臺中市政府建設局 105 年度「公共建設及設施費-基層建設道路橋樑工程建設經費」13 億元項下支應，足敷支應市價徵收價款。

(二) 經費來源及概算：本案所需工程費新台幣 780 萬元與用地及地上物補償費 1 億 2,200 萬元，合計 1 億 2,980 萬元，其所需經費由 105 年度基層建設道路橋樑工程建設經費 13 億元項下支應，並於 106 年 2 月 20 日府

授主五字第 1060034316 號函奉准保留，本案地價、土地改良物及其他補償費經核計需 31,234,592 元，足數支應市價徵收價款（ ）。

(三) 地價評議委員會評定徵收市價之相關證明文件（ ）。



二十、附件



