



工程範圍土地使用現況示意圖

柒、事業計畫之公益性、必要性、適當性及合理性評估報告

針對本興辦事業公益性及必要性之綜合評估分析，依據土地徵收條例規定，依社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素及其他因素予以綜合評估分析說明如下。

評估項目		影響說明
社會因素	徵收所影響人口之多寡、年齡結構	<p>本案工程坐落於苗栗縣竹南鎮中英里及中美里，截至111年度7月份竹南鎮總人口87,526人，總戶數32,252戶。中英里戶數615戶，人口數1,737人，男性人口數895人，女性人口數842人，年齡結構以30~34歲人口居多；中美里戶數693戶，人口數2,184人，男性人口數1,113人，女性人口數1,071人，年齡結構以40~44歲人口居多。</p> <p>本案工程期間接影響或受益對象為竹南鎮中英里、中美里及周邊居住人口，而本計畫為道路工程對人口年齡結構無直接影響。</p>
	徵收計畫對周圍社會現況之影響	<p>本案工程用地範圍於104年都市計畫即劃設為都市計畫道路，範圍內涉及拆除建築改良物，但並無涉及當地信仰中心或集會場所，開闢完成後將可改善交通與居民的行車安全，使交通路網更加完整，故對周圍社會現況具正面影響。</p>
	徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響	<p>本案用地選用已盡量降低對土地所有權人之影響，本工程竣工後將提升當地交通便利性，使地區路網能夠更完整，增加地區防災機能，藉由提升當地的機能性與安全性改善弱勢族群的生活型態。</p>
	徵收計畫對居民健康風險之影響程度	<p>本案係依據土地徵收條例第3條規定之交通事業，非興建具污染性工業區，可強化交通路網的安全，提供居民更安全與舒適的交通環境，促進土地利用發展、提升都市防災能力，故整體工程施作不會對居民健康風險有太大影響。</p>
經濟因素	徵收計畫對稅收	<p>本案道路工程為都市計畫之道路用地，其中權屬為私有土地之面積占全範圍</p>

評估項目		影響說明
素	影響	面積93.10%，於取得土地道路拓寬後，依土地稅減免規則得全免地價稅。 本案完竣後能與周邊土地銜接，有助於改善周邊住宅使用環境，對該區生活環境品質的提升亦有相當的助益，將可有效帶動地區之經濟發展。
	徵收計畫對糧食安全影響	本案工程為都市計畫道路用地，周圍土地使用為住宅區，三個路段現況皆以建築改良物為主，部分農林作物，惟工程周邊屬住宅區為主，本案工程完竣後對農業生產環境並無嚴重破壞，並可改善地區農業產品交通運輸品質，故無影響糧食安全之虞。
	徵收計畫造成增減就業或轉業人口	本案以拓寬道路為目的，土地使用現況涉及建築改良物拆遷，但工程範圍內現況無造成工廠、公司及從事營業使用之建築改良物拆除，對於人口轉業應無直接影響。本案瓶頸路段打通後提供附近居民東西向道路通行，將能有效改善交通運輸環境，強化地區交通路網功能，促進地方發展，對於提升周邊環境就業條件有正面影響。
	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	本案工程所需用地共15筆土地，其中私有土地有13筆，公有土地有2筆，面積總計1,126.30平方公尺。本工程用地取得作業由111年-116年「生活圈道路交通系統建設計畫(市區道路)」內政部營建署補助辦理，故徵收補償費來源無虞，亦無排擠其他公共建設之情形。
	徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	本案工程範圍內有部分居民自行栽種農作自給自足為主，無影響大量農作使用土地，且本工程勘選用地已達必要適當範圍，亦依照都市計畫規劃原意辦理，對農林漁牧產業鏈並無嚴重破壞外，更可改善地區農業產品交通運輸品質。
	徵收計畫對土地利用完整性影響	本案工程完工後有助於健全區域，帶動地區發展、提升地區防災能力，有助於

評估項目		影響說明
		土地利用的完整，並提升交通安全及生活品質。
文化及生態因素	因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	<p>本案範圍內以建築改良物為主，瓶頸路段限縮造成景觀阻隔，故透過本案道路拓寬工程施作打通道路視野且改善住宅景觀，對城鄉自然風貌有正面改善。</p> <p>依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第5條第1項第3款規定無須進行實施環境影響評估。</p>
	因徵收計畫而導致文化古蹟改變	根據文獻記載及田野調查，本範圍並無文化古蹟範圍或資產，日後施工倘發現地下相關文化資產，將由施工單位依文化資產相關規定辦理。
	因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變	本案計畫道路尚未完全開闢，造成居民交通不便，瓶頸打通後提升工程範圍內對外交通通行品質並可加強住宅區間聯繫，完善地區交通路網，提高鄰近地區生活品質，促進地區整體發展。
	徵收計畫對該地區生態環境之影響	本案工程範圍目前尚無稀有物種生態，開闢後並不產生污染，工程施作將依據工程施工計畫進行，故不致對自然環境產生影響，不需進行環境影響評估審查。
	徵收計畫對該地區周邊居民或社會整體之影響	本案道路瓶頸打通後，將可提升交通的安全性，改善地區交通路網系統，完善都市防災系統、提升救護效率，降低用路人安全疑慮，有助於區域土地利用，帶動地區發展。
永續發展因素	國家永續發展政策	<p>依據行政院國家永續發展委員會105年3月永續發展政策綱領中所羅列之重點發展政策，共分為4個層面：「永續的環境」、「永續的社會」、「永續的經濟」、「執行的機制」。</p> <p>「永續的社會」層面之第二面向「居住環境」、第五面向「災害防救」分別提及為提升城市競爭力與居住生活品質及全球變遷下災害加劇，重視各項災害防治與救災的重要性，而本案工程完工後，將可</p>

評估項目	影響說明
	<p>有助於提升居民生活品質，並進而加強社區防災機能，符合國家永續發展政策。</p> <p>在「永續的經濟」層面中，第三面向「交通發展」提升整體運輸網路運轉效率及用路人對交通運輸服務品質滿意度，本計畫落實都市計畫規劃原意，提升交通品質、便利性及改善整體防災機能，並建構社區便捷交通路網，符合國家永續發展政策。</p>
永續指標	<p>本案依計畫道路開闢，提升區域交通路網的服務水準及地區防災機能，提供民眾更優質安全的交通環境，且可使區域間的交通往返更加順暢，提升整體的生活品質與經濟環境，促進區域經濟發展，達到良性的永續循環。</p>
國土計畫	<p>本案工程用地係屬都市計畫道路用地，已依都市計畫法定程序完成擬定，符合都市土地使用管制及國土計畫。</p>
綜合評估分析	<p>本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合法性經評估應屬適當：</p> <p>1. 公益性：</p> <p>本案屬「擬定竹南頭份都市計畫細部計畫案」內計畫道路，依都市計畫原意開闢後改善道路路線銜接、交通便利性及都市防災機能，完善地區交通路網，促進周邊土地使用完善，故有其開闢之公益性。</p> <p>2. 必要性：</p> <p>考量地方發展及用路人通行安全性、便利性及救災、急難救護通行之可及性，為打通瓶頸路段，改善周邊地區居民出入交通問題、完善區域路網，解決現況巷道不利通行，因此便捷、暢通的交通系統及必要性之公共設施為重要基礎建設，故符合必要性原則。</p> <p>3. 適當性：</p> <p>本案考量道路路線銜接與通行安全，路線勘選已對土地所有權人損害最低。另</p>

評估項目	影響說明
	<p>道路開闢工程，為符合永續利用目的及保障公共利益，不宜以租用或設定地上權等方式取得土地。徵收範圍均為道路開闢必需使用之土地，並考量土地現況對於居民生活影響及道路開闢需求，符合適當性原則。</p> <p>4. 合法性：</p> <p>本計畫道路之私有土地取得作業，係依據土地徵收條例第3條第2款交通事業、都市計畫法第42、48條及104年9月8日發布實施之「擬定竹南頭份都市計畫細部計畫案」辦理，故具備興辦事業之合法性原則。</p>

捌、出（列）席單位致詞：

方鎮長進興：

前次會議之意見於本次會議進行說明，後續如仍有意見，請於說明完後提出進行討論，本案開闢依土地徵收條例及相關規定辦理，望所有權人同意本案開闢作業。

玖、第一場公聽會民意代表、土地所有權人及利害關係人發言之意見整理及說明回覆：

意見 1-許○源 君

- 一、我本人土地及房屋是位於三民路口，如圖示坐立於竹南鎮中英里功明街 22/24 號照片中土地及房屋持有。
- 二、房屋從中拆除剩餘兩旁土地，不知如何，請提示拆後屋內人員有無安置場所、房屋重建有無補償。
- 三、補助金是土地及房屋持有人領取，還是可以指定分享(因房屋是我妹妹重修改建，且她本人還住在房內)土地及房屋是祖先留下。
- 四、如何拆除?(公家機構還是私人)
- 五、若核准拆除何時通知?補助金何時發送?
- 六、怎樣認定房子內部結構，怎麼補助?
- 七、每坪補助金額多少(市價每坪多少請明示)。

竹南鎮公所回覆：

- 一、後續因協議價購或徵收致殘餘土地或建築改良物可依土地徵收條例第8條及該條例施行細則第6條申請一併價購或一併徵收，惠請台端如參與協議價購應於原協議價購土地或建築改良物買賣登記完畢之日起六個月內以書面向本公所提出申請，如採徵收方式則得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理，本公所並依該細則第7條規定將處理結果函復申請人。
- 二、本案依「苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」辦理地上物查估補償作業，該條例第二章為建物拆遷補償費及人口遷移費計算說明。
- 三、如為有登記的房屋，領取對象是以登記名義人為原則，或由相關權利人出具補償領取協議書，查估單位會依協議書內容製作補償清冊
- 四、請台端提供稅籍證明或自來水最早接水時間證明或電力最早接電時間證明或門牌編訂證明，便利查估單位研判是否為合法房屋，以利估算補償金額。
- 五、本案地上物由本公所負責拆除。
- 六、協議價購價金俟本公所公文通知，請依通知文內時間、地點及應備物品辦理領取作業。
- 七、協議價購土地之價格俟協議價購會議時併同公文告知台端於本案協議價購價金。

意見 2-林○逞 君

外傳不要賣道路用地，但要分清楚，如果是建商為了容積移轉想買我們的道路用地，那就不要賣，因建商是用公告現值的1、2成跟我們買，而公所是用市價來協議價購，大家要分清楚。

竹南鎮公所回覆：

協議價購土地之價格，為估價師參考政府相關公開資訊市價及查詢內政部「不動產交易實價查詢服務網」之交易實例，與本工程用地鄰近地區之交易市價參考資訊，並依循內政部所訂不動產估價技術規則之規定評估本案協議價購之市價。

意見 3- 林○正、林○園、林○永

- 一、本徵收中正段 714 號土地。申請人之中正段第 715 地號上三層房屋(竹南鎮功明街○號)係民國 58 年 5 月 15 日經縣府核發建築使用許可證(栗建土字第○號)，受限於當年測量技術，導致現在公布之航照圖(如附件)有界址爭議，可能有拆除申請人房屋之疑慮。
- 二、中正段第 714-1 號土地所有權人過半已同意，依據土地徵收條例第 8 條規定，將申請一併徵收之殘餘部分面積過小或形勢不整的土地(土地 17.14m²)。另依據土地徵收條例第八條，應優先使用無使用計畫之公有土地(782-5 號土地，53.46m²)。
- 三、本案除原徵收之中正段 714 號土地，另可額外徵收約 70.6m² 土地(714-1 號及 782-5 號)，十字路口面積絕對足夠，若因量測技術衍生界址爭議，可將此爭議納入道路水溝、綠地等技術方式解決，不會影響公眾用路之安全。由法理來看，實非必要拆除極小面積爭議處。
- 四、依據土地徵收條例第一條，土地徵收應確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益。房屋一旦部分拆除，勢必造成結構變形，將無法耐震安居，對人民財產損害很大。後續若因量測技術衍生拆除私人財產之情事，申請人將依既有法律程序，委請律師辦理暫停凍結本案徵收，以保障自身權益。

竹南鎮公所回覆：

- 一、本案用地範圍為都市計畫劃設之道路用地，故依都市計畫樁位及竹南地政事務所鑑界後成果為準，假使需拆除台端所述建物，依「苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」辦理補償。
- 二、後續因協議價購或徵收致殘餘土地或建築改良物可依土地徵收條例第 8 條及該條例施行細則第 6 條申請一併價購或一併徵收，惠請台端如參與協議價購應於原協議價購土地或建築改良物買賣登記完畢之日起六個月內以書面向本公所提出申請，如採徵收方式則得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予

受理，本公所並依該細則第 7 條規定將處理結果函復申請人。

三、中正段 714-1 及 782-5 地號土地非都市計畫規劃之道路用地，不予納入工程用地範圍。

拾、第二場公聽會民意代表、土地所有權人及利害關係人發言之意見整理及說明回覆：

意見 1-林○永 君

若現有建築物部分拆除後有耐震不足問題，當地震造成人命財產損失，責任歸屬為何？

竹南鎮公所回覆：

依「苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」第 12 條規定，建物拆除後剩餘部分結構有安全之虞者，原所有權人得以書面申請全部拆除，由機關首長核定後，依第八條、第九條規定計算補償費。

意見 2-蔡○整 君

- 一、打通前:有既成道路通過地主的地，直接貫通，此路無路名，無建築線，純粹是既成道路。
- 二、既然中正路已打通、三民街已打通，打通後的圈圍既成道路，地主想依法向苗栗縣政府依法申請「既成道路廢道」。縣政府會諮詢鎮公所意見希望鎮公所態度能寬容一點，能把地還諸於民。

竹南鎮公所回覆：

俟本案開闢完成後，請土地所有權人依民國 111 年 10 月 25 日發布之「苗栗縣道路管理自治條例」規定檢附相關文件向本公所申請現有巷道之廢止，本公所依該條例及苗栗縣建築管理自治條例等規定辦理，報請主管機關核准後公告之。

意見 3- 784 地號所有權人(未具名)

徵收前仍有建物，尚有老人家居住，請問是否有相關安置。

竹南鎮公所回覆：

依「苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」辦理地上物查估補償作業，該條例亦有規定人口遷移費標準補償計算，屆時請所有權人提出戶籍謄本等資料，以利製作計算補償。

拾壹、結論：

本案為道路開闢，開闢後促進中美地區發展，倘土地所有權人及利害關係人若會後尚有意見，請於公聽會結束後，以書面向本府提出陳述意見。

拾貳、散會（下午 5:40 時）

苗栗縣竹南鎮中正路等路段瓶頸道路改善工程

第二場公聽會 簽到簿

會議時間：111 年 11 月 6 日(星期日)下午 5 時整

會議地點：竹南鎮中英社區發展協會(竹南鎮中英里中正路 326 號)

編號	土地所有權人 及利害關係人	簽名	連絡電話	備註
1	中華民國(行政院農業 委員會農田水利署)			
2	王 貴			
3	王 山	王 山		
4	王 川			
5	王 貴			
6	何 國			
7	何羅 琴			
8	吳 泉			
9	吳 發			
10	吳 興			
11	吳 興			
12	吳 川			
13	吳 隆			
14	尚融開發股份 有限公司			

編號	土地所有權人 及利害關係人	簽名	連絡電話	備註
15	林 如			
16	林 正	林 正		
17	林 永	林 永		
18	林 夙			
19	林 妃			
20	林 城			
21	林 圓			
22	林 如			
23	林 逞	林 逞		
24	林 隆			
25	林 盛			
26	林陳 金			
27	林陳 英			
28	林 錦			
29	林 居			
30	林 祥	林 祥		
31	林 瑜			

編號	土地所有權人 及利害關係人	簽名	連絡電話	備註
32	林 珊			
33	邱 琴			
34	張 堂			
35	莊 松	黃 蘭 代		
36	許 文			
37	許 源			
38	連			
39	連			
40	連 明	連 明		
41	連			
42	郭 忠			
43	郭 程			
44	郭 隆			
45	郭 炎			
46	郭 偉	郭 陳 菊 代		
47	郭			
48	郭 銘			

編號	土地所有權人 及利害關係人	簽名	連絡電話	備註
49	郭 鳳	郭 鳳		
50	陳 元			
51	陳 雄			
52	陳 良			
53	陳 琴			
54	陳 發			
55	陳 福			
56	陳 發			
57	陳 旺			
58	陳 清			
59	陳 溪			
60	陳 蘭			
61	陳 明	陳 明		
62	陳 珠	陳 珠		
63	黃 珠			
64	楊 櫻			
65	鄒林 珠			

