

臺中市議會第3屆第1次定期會

大智路打通辦理進度

專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府建設局

報告人：局長 陳大田

中華民國 108 年 4 月

【目 錄】

| | |
|----------------|---|
| 壹、計畫緣起 | 2 |
| 貳、計畫內容 | 3 |
| 參、計畫辦理情形 | 5 |

壹、計畫緣起

為改善臺中都會區因鐵路分隔兩側使發展受阻、市區交通不良、平交道安全事故等問題，並增進市區土地利用效率與價值，自民國 82 年起臺灣交通部鐵路改建工程局即進行「臺中市區鐵路地下化工程計畫」、「臺中市區鐵路立體化工程(局部高架化)」等臺中都會區鐵路改善計畫，其間因政府財政困窘造成計畫延宕。後因應：(1)臺鐵轉型；(2)配合臺中捷運；(3)高速鐵路等交通建設；(4)臺中、豐原及潭子車站地區都市更新契機，推動「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」，期整體改善臺中都會區鐵路沿線與車站周邊都市發展。

「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」將豐原車站至大慶車站間鐵路高架化，並改建豐原、潭子、太原、臺中、大慶等 5 座現有車站，新建栗林、頭家厝、松竹、精武、五權等 5 座高架通勤車站，其中松竹、大慶站與臺中捷運線 G4、G13 站預留轉乘機制。該計畫經行政院經濟建設委員會 95 年 1 月 2 日第 1236 次會議決議列入「新十大建設計畫」，促使臺鐵、高鐵於烏日站整合，以達到都市交通功能(聯絡高鐵、填平 24 處地下道並配合臺鐵捷運化增設 5 處通勤車站)，另臺中、豐原及潭子車站更可配合都市更新計畫，一併整體更新開發，大幅提高車站地區及其周邊土地價值並促進區域發展。

臺中車站周邊路網共規劃主要聯外道路(中正路、復興路、建國路、民權路)、市區主要道路(中山路、民族路、新民街、武德街、八德街、成功路、南京路、大智路、綠川東西街、互助街、進德路)及地區道路等道路系統，及高架捷運化之鐵路、臺中車站、公車轉運站等大眾運輸系統。

貳、計畫內容

大智路延伸打通道路係為服務新臺中車站及聯繫站區前後之重要動線，亦為市中心聯繫東區之重要道路，將有助於帶動東區發展，同時也為行政院核定「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」應配合辦理之事項。

採用道路順接之方式延伸大智路新闢道路，實係大智路與復興路皆為四線道之主要幹道，評估現階段尖峰時間之車流量，及未來鐵路高架建設完成後，銜接鐵路高架站出入口及交通轉運站之交通動線，並審酌大智路延伸線形之順暢性及安全性等層面，再考量採用雙T路口連通大智路，兩路口距離僅 10 公尺，且車道儲車空間不足，即便配合路口號誌規劃，其打通後路口服務水準降低，且鐵路高架計畫此一重大建設之完成，勢將造成此一區域對於道路服務水準的需求倍增，倘採取雙 T 路口方式連通大智路，而將現有已做為停車場預定地之停 35 用地撥用作為道路用地，將造成此一區域停車用地之嚴重不足，則採用雙T路口不僅將造成道路服務水準降低，亦使得臺中車站週邊停車空間之缺乏，反而更無助於車站前後站之串連。

經綜合考量大智路延伸線形之順暢性、安全性等層面，道路線型以道路順接為較佳方案，故本案依據都市計畫將開闢長度約 160 公尺，寬 20 公尺之道路，完成後可使旅行時間節省、行車成本節省、肇事成本節省及土地使用效益提升等。



圖1-1 大智路打通示意圖

參、計畫辦理情形

- 一、 大智路新闢工程(大智慧大樓等變更為道路用地)前經內政部都市計畫委員會同意以直通方式，採行連接前後站之大智路方案辦理，已由市府 104 年 7 月 17 日府授都計字第 1040142347、10401423471 號公告發布實施，且分別於 104 年 11 月 3 日、104 年 12 月 29 日及 105 年 3 月 29 日舉行三次公聽會，會中由相關權責機關針對所有權人等，所陳都市更新、以土地交換、一樓挑高原地重建或聯合開發方式等疑義，提供說明。又為維護所有權人財產權益，經取得三家不動產估價師之查估成果，擇優補償所有權人，已於 106 年 8 月 3 日召開協議價購會議，總計有大智慧大樓內及大智路打通範圍土地各 1 位所有權人完成協議價購；本案徵收計畫書由地政局 106 年 10 月 18 日陳報內政部，內政部於 106 年 11 月 24 日退請就輔導轉業措施、交通手段、其他取得方式、協議價購價格訂定資訊及訴訟案件辦理情形查明補正，本局已逐項查明修正；另按土地徵收條例第 30 條第 1 項前段規定「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」，已提交地價評議委員會於 107 年 3 月 28 日評定市價。
- 二、 內政部 107 年 6 月 20 日土地徵收審議小組第 160 次會議決議「保留，查明後再議。」，理由為以徵收方式辦理用地取得之必要性，是否有其他替代方案，請市府再具體評估，並就列席民眾所提方案（1.以地易地、2.偏移式路口、3.停 35 變更為人行廣場、4.公私辦都市更新方案）可行性詳予回應，第二次退請查明。
- 三、 經 107 年 10 月 11 日召開第 2 次協議價購會議，已就所有權人所提方案以簡報方式詳細說明，仍無人同意協議價購。
- 四、 為提高所有權人價購意願，本局委託估價師將勘估標的室內裝修成本之適當價格納入評估範疇，依據不動產估價技術規

則之法令估價，適度調整補償金額，經地政局 107 年 12 月 26 日協議價購價格審查通過；另，為利將來用地取得順遂，於 108 年 2 月 11、16、19 日邀請大樓所有權人代表，針對所提可裁量議價空間、自動拆除方式及公司受領補償之稅務繳納疑義等，先行協調說明：

1. 針對所提公司可能會被課稅部分，除依所得稅法規定可免稅部份，其餘部份因涉國稅局個案認定問題及公司治理盈餘分配，已協助整理初步法規及說明，請其洽所屬公司會計師再行研討。
2. 針對協價裁量空間部份，業已說明市長及局長重視此案推展，若能取得所有權人共識，本局亦將積極協助簽辦。
3. 領取自拆獎金需整棟建物拆除後才能領取，如有相關案例可參考，請其提供。

五、 原編列用地費 4 億（含 105 年 1 億，106 年 3 億），經支付第一次協議價購金額 13,448,125 元，僅賸餘約 3 億 8,655 萬元；目前以地政局 107 年 12 月 26 日協議價購價格審查會報告金額，於加計自動拆遷獎勵金、營業損失及議價空間等，共需約 7 億 1,688 萬，約不足 3 億 3,033 萬元，已辦理 108 年第 1 次追加作業，因應資金缺口。

六、 本案目前由業務單位與大樓所有權人代表持續溝通，並先行說明裝潢補償、自動拆除方式及受領補償之稅務繳納等疑義，以期用地取得順遂。預計於 108 年 4 或 5 月召開第 3 次協議價購會。