

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國113年5月6日
發文字號：府授建新地字第11301192701號
附件：



主旨：檢送本府113年4月26日召開「西屯區中清路乙種工業區周邊道路3(12M-216及15M-2南側)開闢工程」第二次公聽會會議紀錄及公告1份，公告周知。

依據：土地徵收條例第10條第2項規定及其施行細則第10條第1項。

公告事項：

- 一、本公聽會紀錄記載「事由」、「日期」、「地點」、「主持人及紀錄人之姓名」、「出席單位及人員之姓名」、「出席之土地所有權人及利害關係人之姓名」、「興辦事業概況」、「事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性」(含依社會、經濟、文化及生態、永續發展、其他因素評估本興辦事業之公益性、必要性)、「土地所有權人及利害關係人之意見(包含言詞及書面意見)，及對其意見之回應與處理情形」。
- 二、本公告及會議紀錄另張貼本府及本府建設局網站。

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管科長決行

西屯區中清路乙種工業區周邊道路 3(12M-216 及 15M-2 南側)開闢工程

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「西屯區中清路乙種工業區周邊道路 3(12M-216 及 15M-2 南側)開闢工程」之興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展及其他因素評估本興辦事業之公益性及必要性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

貳、時間：113 年 4 月 26 日(星期五)上午 10 時

參、地點：臺中市西屯區公所 4 樓大會議室

肆、主持人：劉股長奕男

紀錄：陳彥志

伍、出席單位及人員姓名：

一、楊議員大鉉：謝副主任東海 代理

二、陳議員淑華：(未派員)

三、黃議員馨慧：廖秘書軍丞

四、林議員祈烽：(未派員)

五、張廖議員乃倫：(未派員)

六、臺中市政府地政局：楊小鳳

七、臺中市政府都市發展局：(未派員)

八、臺中市中興地政事務所：許惠怡

九、臺中市西屯區公所：(未派員)

十、臺中市西屯區港尾里辦公處：楊里長忠義

十一、臺中市西屯區廣福里辦公處：謝古權 代理

十二、臺中市新建工程處(土木工程科)：(未派員)

十三、臺中市新建工程處(用地科)：陳彥志、

十四、亞興測量有限公司：蔡益昌、蔡志欣

陸、土地所有權人及利害關係人：林○祥、陳○信、陳蔡○美(陳○泰 代理)、彭○河、蔡○恒、蔡○燦、賴○上(李○靜 代理)、總茂環保股份有限公司(張○梅 代理)、鍾豐工業股份有限公司(鍾○德 代理)、交通部高速公路局(中區養護分局台中工務段 梁○方 代理)、農業部農田水利署(楊○浩 代理)。

柒、興辦事業概況：

本案西屯區中清路乙種工業區周邊道路 3(12M-216 及 15M-2 南側)開闢工程，工程長約 536 公尺，寬 12、15 公尺，本府將辦理相關用地取得作業，屬私人土地部分依規定辦理兩場公聽會，而本次公聽會屬於「西屯區中清路乙種工業區周邊道路 3(12M-216 及 15M-2 南側)開闢工程」案第二次公聽會，若土地所有權人及利害關係人有任何意見可於本次公聽會上提出。

捌、事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性：

一、公益性及必要性：

(一) 社會因素：

- 1、徵收人口多寡、年齡結構之影響：範圍內私有土地 13 筆、公有土地 23 筆、公私共有 3 筆，影響土地所有權人 36 人，占港尾里全體人口 6096 人之 0.59%。完工後提供上班民眾往來工業區通行便利性及改善周邊環境品質。
- 2、周圍社會現況之影響：本案工程完工後，可提升工業區公共設施與土地使用效益，使區內道路對外連結性，達工業區道路應有服務功能，對周邊社會現況將有正面提升。
- 3、弱勢族群之影響：將函詢社會局範圍內有無中低收入戶，若經查有弱勢族群之情事，將移請相關單位進行協助。

- 4、居民健康風險之影響：本計畫道路工程開闢後將有助於提升道路兩側工業廠房使用效益與居民往來更便利性及消防救護、救災車輛之行車效率，增加消防救護安全，對周邊居民與上班民眾之健康與安全有正面影響。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：工程完工後將改善工業區內道路對外連結路網系統，有助於提升道路周邊工業土地利用價值與工業廠房使用效益，間接增加稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案道路範圍屬都市計畫之道路用地，非屬主要農業生產供應地區，故不影響糧食安全及農林漁牧之產業鏈。
- 3、增減就業或轉業人口：本案工程範圍如有營運中公司行號，後續將辦理地上物查估作業，並依規定發給補償費或拆遷處理費。另道路開闢後有利該地區道路之連結，提高交通運輸服務品質並帶動區域經濟發展，對工業區內就業或轉業人口有正面影響。
- 4、用地取得費用：開發費用由本府編列預算下支應。
- 5、土地利用完整性：本工程依都市計畫範圍開闢，已考量工業區內公共設施需求與交通聯結性及土地使用完整性，工程完工後，提供工業區道路服務功能，使區內土地利用更具完整性。

(三) 文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：現況地形平緩，無特殊自然景觀、無大規模改變地形或破壞地表植被，對本案環境衝擊甚小。
- 2、文化古蹟：本案道路開闢工程鄰近範圍內無發現歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，且道路開闢屬線形工程，非進

行大範圍土地開發及變更使用，因此對生態環境不發生影響。

- 4、生活條件或模式/周邊居民或社會整體之影響：道路開闢後將使工業區內公共設施更提升，提供用路人安全便利交通環境，吸引產業設立提升工作機會亦增加外來人口，對目前周邊居民與社會整體實有正面助益。

(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，道路開闢為提升地區交通與便利性，使鄰近地區居民往來更便利，改善周圍居住環境品質，工程完成後配合土地發展，可挹注都市整體發展之效益，符合「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之國家政策。
- 2、永續指標：本案土地依都市計畫使用分區為「道路用地」，符合「永續環境」的土地利用，當道路開闢後居住環境品質提升，同時提升災害救護之便利性，符合「永續社會」的探討面相；本案為交通事業，為達成「永續經濟」中的永續交通，開闢後可完善周邊路網，提供民眾便利的交通環境，也有助於土地適當且合理之利用。
- 3、國土計畫：本案私有土地依都市計畫法第 48 條公共設施保留地協議價購或徵收後，開闢為道路使用，增進地區交通，改善地工業區發展環境，並建構一個有效率的工業運輸空間，故將充分達成國家計畫永續發展之目標。

(五) 其他因素：

- 1、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本案係屬工業區內道路，希籍本案開闢連接主要道路(中清路)提升工業區對外運輸效率，改善工業區域範圍內往來交通連結性，並改善區內交通環境。

- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案都市計畫內道路，道路工程設計將考量土地利用完整性、行車安全性與便利性之效益進行規畫設計，使用土地面積已考量為能達成交通改善效益下，所必需使用之最小限度。
- 3、勘選有無其他可替代地區：本案依都市計畫已劃設道路範圍辦理開闢，係逐年編列預算逐步辦理區域道路開闢，為工業區發展與提升運輸效率及保障民眾通行便利與安全性需求辦理本案道路開闢，經評估無其他可替代地區。
- 4、是否有其他取得土地方式：
 - (1) 道路打通工程屬永久性建設，租用、設定地上權與聯合開發均不適用。
 - (2) 另捐贈或無償提供使用方式，需視土地所有權人之意願。
 - (3) 容積移轉：需視營造廠商等提出申請。
 - (4) 以地易地：查至 112 年 6 月都發局公告 1 筆新社區公有非公用土地可提供交換，惟投標程序已完成，目前都發局無公告其他可交換土地，故此方法不可行。
 - (5) 於協議價購或徵收方式之外，無其他適宜之取得方式。
- 5、其他評估必要性理由：本案依都市計畫所規畫道路範圍辦理開闢，完工後增加工業區內道路交通及提升工業區土地工廠使用效益，為工業區發展與區內道路交通及對外連結性，同時改善工業區周邊環境，致必要辦理本案道路開闢。

二、適當與合理性及合法性評估：

- 1、適當與合理性：本工程依「市區道路及附屬工程設計規範」進行規劃，並基於影響公私權益最小原則辦理。本案計畫範圍已達最小限度且無其他更合適之替代路線，完成後有助於改善工業區內道路對外連結性及周邊環境改善，對社會整體發展

有正面助益。

- 2、合法性評估：依據土地徵收條例第 10 條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。

玖、第一次公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形：

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>鍾豐工業股份有限公司 蔡○德 口述意見：</p> <p>1. 本案工程為何僅開闢南側道路？其地號面積應詳細提供給各土地所有權人了解。</p> <p>2. 用什麼方法取得土地？</p>	<p>1. 本案工程範圍係依據都市計畫道路範圍辦理開闢，並經整體評估考量後，擇開闢本工業區南側東西向路寬 12 公尺與南北向路寬 15 公尺為本案工程(範圍詳地籍圖說)，並將本案用地範圍地籍圖說張貼於本會議室後方，供民眾閱覽了解。公聽會旨在說明本案興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展、其他因素評估本興辦事業之公益性及必要性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。有關徵收地號及面積，將於第二次公聽會開會通知時隨文檢附相關資料供參。</p> <p>2. 依據土地徵收條例第 11 條規定:需用土地人申請徵收土地或土地改良物前(略以)...應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。倘未獲全數土地所有權人同意協議價購，後續將依法定程序報請內政部土地徵收審議小組，辦理土地徵收事宜。</p>

蔡○恆 口述意見:

1. 現在市價是多少?如何評估?
2. 地上建築物如何補償?地上建築物設有公司有無營業損失?

1. 依據土地徵收條例第 11 條規定應由需用土地人依市價與所有權人協議價購，所稱市價係指市場正常交易價格，惟目前尚在公聽會階段，後續本府將委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評估，並依據「臺中市政府評估協議價購作業要點」相關規定辦理，以政府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣實例價格做為參考依據，除區域因素外，亦考量宗地個別因素：包含道路、接近、周遭環境及使用編定等因素計算協議價購金額，並送本市協議價購價格審查會議審查，以保障土地所有權人權益。
2. 有關地上物改良物拆遷補償標準係依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」，補償項目包含建築改良物、人口遷移費、生產設備搬遷、營業損失、電力外線工程、自來水外線工程等，核發補償費或拆遷處理費。營業損失依據前自治條例第 11、12 條及內政部「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」規定計算損失補償。

楊前議員正中:

1. 為中清乙工未來發展市府辦理本案道路開闢，對所有權人土地與地上物之損失應合理給予補償。

1. 感謝楊前議員正中先生關心推動市政建設與發展，對於本案工程用地土地將依土地徵收條例規定以市價與所有權人協議或徵收，地上物補償費將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」查估計算，以確保土地所有權人權益。

<p>蔡○彬口述意見:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 位於工程範圍外無法利用之土地如何處理? 2. 簡報工程前段圖說(廣順段 626-1 地號)顏色為何為公有顏色表示? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依土地徵收條例第八條規定，徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，土地所有權人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。 2. 經查廣順段 626-1 地號土地為私有土地，也計入私有土地面積計算公私有土地比例說明。惟簡報圖說顏色誤植，將依實際權屬辦理修正。
<p>楊里長忠義 書面意見:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請於第二次公聽會時，隨通知單附上各地主的所有權資料，說明徵收面積及地號。 2. 請通知廣福里辦公處參加。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關徵收地號及面積，將於第二次公聽會開會通知時隨文檢附相關資料供參。 2. 本案辦理用地取得範圍全數位於港尾里，感謝里長建議，考量因本案緊鄰廣福里，將於第二次公聽會通知相近廣福里辦公處參加。
<p>陳○泰口述意見: 本案作業預計時程如何規劃?</p>	<p>依程序應召開兩場公聽會聽取所有權人意見後再召開協議價購會議，其時程預計在 6 至 8 個月完成，如未能以協議價購方式取得，將製作徵收計畫書呈報內政部核准徵收時程大約會在 12 至 14 個月，本府將積極趕辦用地取得程序。</p>
<p>陳○泰 書面意見: 先給地主徵收地號、面積。</p>	<p>本案徵收土地圖說已於現場張貼並供查閱，有關徵收地號及面積，將於第二次公聽會開會通知時隨文檢附相關資料供參。</p>

拾、第二次公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形：

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>陳○燦 書面意見： 1. 一併徵收日期，公文通知</p>	<p>1. 依土地徵收條例第八條規定：徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用，所有權人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，後續於協議價購階段或徵收公告時將函文通知各土地所有權人。</p>

拾壹、結論：

- 一、 本次會議為本案第二次用地取得公聽會，召開公聽會之意旨係為使區內權益人及瞭解本案發展之民眾可前來與會並發表意見，其會議中亦會針對公益性及必要性進行評估分析。
- 二、 本府透過本次公聽會之舉辦，可協助並確認與會民眾之土地或地上物是否有在本案用地取得範圍內，協議價購會開會日期，將由本府以公文另行通知，各所有權人及利害關係人倘有意見，仍得於協議價購會會議陳述意見。

拾壹、散會：10 時 30 分

拾貳、會議現場照片

