

副本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段9  
9號文心樓5樓

承辦人：黃柏勝

電話：04-22289111#33263

傳真：04-22544115

受文者：臺中市新建工程處

發文日期：中華民國114年2月11日

發文字號：府授建新地字第1140034804號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府114年2月5日辦理「北屯區東光路(南興三路至南興一路)計畫道路開闢工程」第一次公聽會會議紀錄及公告一份，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年1月9日府授建新地字第1140006518號函辦理。
- 二、請北屯區公所張貼公告於貴所、里辦公處及需用土地所在之適當公共位置。

正本：全國大飯店股份有限公司、江俊德、江俊賢、江俊霆、宋杏貞、宋婉華、宋婉瑜、宋婉鈺、林月英、林美玲、林素絹、徐珮琦、國泰建設股份有限公司、張份珠、張嘉容、郭秋榆、郭歆傑、郭歆義、陳滄坤、陳韻如、勤美股份有限公司、葉昱徽、葉昱賢、廖敏君、廖連聰、劉美容、璞真建設股份有限公司、賴志銘、賴金河、賴金源、賴金銓、賴威宇、賴洋湧、賴添丁、賴晶瑩、賴叡翔、賴麗慧、謝文鴻、賴榮洲、立法委員黃健豪國會辦公室、沈議員佑蓮、曾議員朝榮、謝議員家宜、陳議員成添、賴議員順仁、臺中市北屯區舊社里辦公處、臺中市政府地政局、臺中市政府都市發展局、臺中市北屯區公所、臺中市中正地政事務所

副本：亞興測量有限公司、臺中市政府秘書處(請張貼公佈欄)、臺中市政府建設局(秘書室)(請張貼公佈欄)、臺中市新建工程處(秘書室)(請張貼公佈欄)、臺中市新建工程處(土木工程科)、臺中市新建工程處(用地科)

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管科長執行

# 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國114年2月11日  
發文字號：府授建新地字第11400348041號  
附件：



主旨：檢送本府114年2月5日召開「北屯區東光路(南興三路至南興一路)計畫道路開闢工程」第一次公聽會會議紀錄及公告各一份，公告周知。

依據：土地徵收條例第10條第2項。

公告事項：

一、本案公聽會記錄記載「事由」、「日期」、「地點」、「主持人及記錄人之姓名」、「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及必要性)」、「土地所有權人及利害關係人之意見(包括言詞及書面意見)，及對其意見之回應與處理情形」。

二、本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

# 「北屯區東光路(南興三路至南興一路)計畫道路開闢工程」

## 第一次公聽會會議紀錄

- 壹、事由：說明「北屯區東光路(南興三路至南興一路)計畫道路開闢工程」之興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展、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意見。
- 貳、時間：114年2月5日(星期二)下午2時30分
- 參、地點：臺中市北屯區公所3樓301會議室
- 肆、主持人：劉股長奕男  
紀錄：黃柏勝
- 伍、出席單位及人員姓名：
- 一、沈議員佑蓮：韋特助世萍
  - 二、曾議員朝榮：(未派員)
  - 三、謝議員家宜：蘇助理上源
  - 四、陳議員成添：楊主任玉花
  - 五、賴議員順仁：賴主任建道
  - 六、臺中市政府都市發展局：(未派員)
  - 七、臺中市政府地政局：張建玲、馬嘉琳
  - 八、臺中市北屯區公所：(未派員)
  - 九、臺中市北屯區舊社里辦公處：(未派員)
  - 十、臺中市中正地政事務所：(未派員)
  - 十一、亞興測量有限公司：蔡益昌、魏彤諺
  - 十二、臺中市新建工程處：黃柏勝
  - 十三、與會貴賓：黃立法委員建豪 蔡副主任佩慈
- 陸、土地所有權人及利害關係人：徐○琦(廖○軒代理)、國泰建設股份有

限公司(陳○烽 代理)、葉○徵、葉○賢、廖○聰(廖○軒 代理)、賴○丁、賴○洲

## 柒、興辦事業概況：

本案北屯區東光路(南興三路至南興一路)計畫道路開闢工程，工程長約 650 公尺，寬 30 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「北屯區東光路(南興三路至南興一路)計畫道路開闢工程」案第一次公聽會，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 17 筆，影響土地所有權人 38 人，占舊社里全體人口 18,823 人之 0.20%，對人口影響甚微。
- 2、周圍社會現況之影響：本案工程完工後，可使往來車輛行駛便利，改善使用現況，提高用路人通行便利性及行車安全，增強交通路網完整性。
- 3、弱勢族群之影響：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：本計畫道路開闢後，可降低交通事故發生機率，亦可提升消防救護安全，對周邊居民之健康與安全有正面影響。

#### (二) 經濟因素：

- 1、稅收：本計畫道路工程完工後，將改善鄰近區域交通，提升周遭住宅與土地使用價值，間接增加稅收，對地方政府之財政有正面之影響。

- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案道路範圍屬都市計畫道路土地，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業中之公司行號等，後續將辦理地上物查估作業，並規定發給補償費或拆遷處理費。對範圍內就業或轉業人口無太大負面影響。
- 4、用地取得費用：開發費用均由本府支出。
- 5、土地利用完整性：本案工程依都市計畫內容開闢，已考量區域交通系統之流暢性，提高土地使用完整性。

### （三）文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：開發範圍內地形平緩，無特殊自然景觀，且無大規模改變地形或破壞地表植被，對環境衝擊甚小。
- 2、文化古蹟：本案道路打通工程範圍內無歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，且本案非進行大範圍土地開發及變更使用，因此不發生影響。
- 4、生活條件或模式/周邊居民或社會整體之影響：道路開闢工程完工後，可改善右轉車輛與直行車輛行車安全疑慮，達到交通分流及車潮疏解作用，亦可提升用路人通行安全性及更好的道路服務功能，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：道路開闢為提升地區交通與便利性，達到交通分流及車潮疏解作用，提升用路人通行安全性及更好的道路服務功能，道路工程為國家發展基礎建設，完成後可挹注都市整體發展之效益，符合國家永續發展政策。
- 2、永續指標：本案考量環境安全與永續使用，工法採順應地形、地

勢及土方之方式，降低環境衝擊，符合永續指標。

- 3、國土計畫：本案係屬都市計畫之道路用地，屬國土計畫之一環，道路開闢可提升該地區交通、居住環境及經濟環境整體性，以期符合國家計畫永續發展之目標。

(五) 其他因素：

- 1、本案道路預計開闢後，可疏解區域性交通車流，並串連松竹車站前後站，提供車站週邊交通便利性。
- 2、道路設計已考量土地利用完整性、行車安全性與便利性之效益，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：本路段開闢工程係依都市計畫劃設之道路用地範圍，且配合區域道路系統及考量所經地區之土地使用，經評估無其他合適之替代路線。
- 4、是否有其他取得土地方式：
  - (1) 道路打通工程屬永久使用性質並無收益，致租用、設定地上權與聯合開發均不適用。
  - (2) 捐贈或無償提供，需視土地所有權人之意願。
  - (3) 容積移轉方式需視營造廠商等提出申請。
  - (4) 以地易地：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投標期間申請資格審核後參與投標，惟因可供交換土地區位不盡所有權人合意，且投標得標與否等多項不確定因素。
  - (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：東光路打通工程屬分階段辦理用地取得，松竹路一段至南興三路及東山路一段至東光路892巷，已於113年開工，為延續政策。遂辦理本案打通，以提供完善之計畫道路。

## 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。
- 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
韋特助世萍 若協議價購不成，徵收需多久？	本案用地取得依照土地徵收條例等規定，依法辦理法定程序(二次公聽會、地上物查估、協議價購、徵收審議等)需踐行，倘經協議價購作業，土地所有權人全數同意，本案工程即可進行(協議價購順利約 6 至 8 個月)；倘仍有部分不同意，則須依土地徵收條例第 11 條報送徵收，完成徵收作業後(約 12 至 14 個月)，方可進行工程施作。
葉○徵 請問東光路之前協議價購之價格？	本府過往辦理用地取得作業，係依土地徵收條例第 11 條規定，以市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格。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價格作業要點」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、周邊環境及使用編定等因素計算協議價購金額，並經本市協議價購價格審查會議審查，據此與土地所有權人協議價購。之前相關協議價購之價格皆可由不動產交易實價查詢服務網站查詢。



<p>葉○賢</p> <p>道路用地可以保留容積移轉額度？</p>	<p>本案用地取得亦可以容積移轉方式辦理，惟須由營造廠商等提出申請，並檢附土地使用同意書俾利本局辦理道路工程施工作業。</p>
<p>賴○丁</p> <p>1、第二次公聽會預定日期多久？</p> <p>2、預定至協議價購時程到那時候完成。</p> <p>3、協議價購市價應合乎市價給地主。</p>	<p>1、本案用地取得依照土地徵收條例第 10 條規定，需辦理 2 次公聽會，聽取土地所有權人意見，第二次公聽會預計於地一次公聽會會議紀錄寄發後一個月內召開，惟實際開會時間，仍以本府後續寄發之開會通知為準。</p> <p>2、本案用地取得依照土地徵收條例等規定，依法辦理法定程序(二次公聽會、地上物查估、協議價購、徵收審議等)需踐行，倘經協議價購作業，土地所有權人全數同意，本案工程即可進行(協議價購順利約 6 至 8 個月)。</p> <p>3、本案用地取得係依土地徵收條例第 11 條規定，以市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格。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價格作業要點」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、周邊環境及使用編定等因素計算協議價購金額，並經本市協議價購價格審查會議審查，據此與土地所有權人協議價購。</p>

拾、結論：

- 一、 本次會議為本案第一次用地取得公聽會，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，第二次公聽會開會日期本府將以公文另行通知。

拾壹、散會：下午3時。

### 拾貳、會議現場照片

