

正本

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國114年2月25日  
發文字號：府授建新地字第11400506451號  
附件：



主旨：檢送本府114年2月20日召開本市「南區五權南路241巷打通至五權南路開闢工程」第二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、本案公聽會紀錄紀載「事由」、「日期」、「地點」、「主持人及紀錄人姓名」、「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、適當性與合理性及合法性」（含依社會性、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、適當與合理性及合法性）、「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 出國  
副市長 黃國榮 代行

本案依分層負責規定授權主管科長決行

# 南區五權南路 241 巷打通至五權南路開闢工程

## 第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「南區五權南路 241 巷打通至五權南路開闢工程」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：114 年 2 月 20 日(星期四)上午 9 時 30 分。

參、地點：臺中市南區公所 4 樓會議室

肆、主持人：王科長仁志

紀錄：楊月綺

伍、出席單位及人員姓名：

一、李議員中：吳特助宗勳

二、鄭議員功進：(未派員)

三、陳議員雅惠：黃副主任曉詩 代理

四、林議員霈涵：邱特助鴻章 代理

五、臺中市政府都市發展局：(未派員)

六、臺中市政府地政局：吳馨宜

七、臺中市政府中山地政事務所：(未派員)

八、臺中市南區區公所：(未派員)

九、臺中市南區福興里辦公處：陳里長友龍

十、臺中市新建工程處：王科長仁志、楊月綺

十一、亞興測量有限公司：魏彤諺、張育慈

陸、土地所有權人及利害關係人：李○君(吳○岳 代理)、林○玉(洪○坤 代理)、康李○姿(康○靜 代理)、楊○林(楊○良 代理)、楊廖○貞(沈○

傑代理)、劉○源、簡盧○霞(簡○澤代理)、張○盛、廖○恩、劉○源、郭○程。

#### 柒、興辦事業概況：

本案南區五權南路 241 巷打通至五權南路開闢工程，工程長約 85 公尺，寬度 10 公尺。本府將辦理用地取得相關作業，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「南區五權南路 241 巷打通至五權南路開闢工程」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：

##### (一) 社會因素：

- 1、徵收人口多寡、年齡結構之影響：工程長約 85 公尺，寬 10 公尺，範圍內私有土地 4 筆，影響土地所有權人 26 人，占福興里全體人口 4,314 人之 0.006%。完工後可改善街廓間路網，提升居民出入便利性，對人口有正面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本案工程完工後，可提高車輛行車效率，改善周邊環境，提高居民往來公共設施便利性。
- 3、弱勢族群之影響：針對範圍內有無中低收入戶及弱勢族群情事將函詢社會局，若經查有弱勢族群之情事，將移請相關單位協助。
- 4、居民健康風險之影響：工程完工後，能提升往來車輛行車安全性，同時可加強消防救護車輛之行車效率，應屬正面影響。

##### (二) 經濟因素：

- 1、稅收：本案道路開闢工程完工後，將提升周遭土地使用效益，間接增加稅收，對地方政府財政有正面影響。
- 2、糧食安全：本案道路範圍屬都市計畫道路用地，非屬主要農業

生產供應地區，故不影響糧食安全。

- 3、增減就業或轉業人口：範圍內部分廠房須拆除附屬建物，對主體本身工廠營運影響範圍，將依規定評估發給補償費或拆遷處理費；道路開闢後有利該地區對外之連結性，提高交通服務品質並促進產業發展，對範圍內就業條件應有正面影響。
- 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：開發費用由本府編列預算下支應。
- 5、農林漁牧產業鏈：本案工程屬都市計畫道路用地，且範圍內並無農林漁牧之生產，故對於農林漁牧之產業鏈無影響。
- 6、土地利用完整性：本工程依都市計畫開闢，已考量區域交通系統流暢性及土地使用完整性，本案工程完工後，得健全鄰近道路服務功能，使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：本府將函詢相關機關範圍內有無文化古蹟。
- 3、生活條件或模式發生改變：本案工程完工後，將提供居民安全、便捷之通行空間，有助於改善居住品質及落實都市防災，提升整體生活環境。
- 4、生態環境：工程範圍內無特殊生態，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，因此不發生影響。
- 5、對周邊居民或社會整體之影響：道路開闢後將使地區路網更完善，提供用路人安全便利交通環境，吸引外來居住人口，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：道路開闢為提升地區交通與便利性，減少

車輛繞道，降低廢氣排放，聯絡鄰里間交通道路更完善，使鄰近地區居民往來更便利，改善周圍居住環境品質，符合國家政策「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之提升實有助益。

- 2、永續指標：本案道路完成後，可使周邊交通路網完整，將增進地區交通流暢性及提供民眾更為安全的交通環境，同時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，以降低環境衝擊。
- 3、國土計畫：本案係屬都市計畫之道路用地，屬國土計畫一環，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。

## 二、必要性：

- 1、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本案係屬南區福興里之計畫道路，希藉本案開闢工程可改善五權南路 241 巷周邊通行功能，使區域路網更加完善，提供本區域用路人行車安全。預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：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。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：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、有無其他可替代地區：本案工程為都市計畫劃設之道路用地，為串聯五權南路至永和街及福新街道路服務功能，開闢後預計提升該區域通行便利性，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：本案道路開闢工程為永久使用，如

設定地上權、聯合開發、捐贈、租用及以地易地等方式，經考量用地取得方式，仍應取得土地所有權為重。

(1) 租用/設定地上權：本案道路工程屬公共設施，本工程所需用地未來將供不特定公眾通行且為永久使用，考量永續交通道路網管理維護需要，不宜以設定地上權與租用方式取得。

(2) 聯合開發：聯合開發方式係公私部門合作共同進行開發建設方式之一，但本道路工程為無排他性公共設施開發供不特定公眾使用，且無任何收益收入，自無適用聯合開發條件。

(3) 捐贈：捐贈方式亦為工程所需用地取得來源之一，但迄今尚未接獲所有權人願意捐贈土地之意思表示。

(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，惟因可提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) 容積移轉：需視申請人主動申請，並非本府主動辦理。

5、其他評估必要性理由：本案道路開闢工程完竣後可提高民眾通行方便，強化消防救護安全功能，建構大臺中完善便捷路網，以落實市政建設，挹注都市整體發展效益。

### 三、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，完成後有助於改善當地交通及居住環境，對社會整體發展有益。

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	陳述意見綜合回復
<p>土地所有權人 謝豐泮</p> <p>1、可否請主席協議價格，大概多少錢</p> <p>2、南區下橋子頭段地號 25-49、25-50 的地號南北向的道路用地也合併徵收可否！</p>	<p>1、本府依土地徵收條例第 11 條規定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，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」相關規定提送本市地政局協議價購價格審查會議審議，評定價格資料後續將於辦理協議價購會提供土地所有權人知悉。</p> <p>2、查南區下橋子頭段地號 25-49、25-50 的地號土地，為工程範圍外往南延伸之範圍，倘臺端有意願協議價購工程範圍內土地，並提出工程範圍外土地一併價購申請，本府將續行評估是否符合土地徵收條例第 8 條規定相關要件，再向臺端說明一併價購可行性。</p>
<p>陳友龍 里長</p> <p>建議一次開通兩條道路</p>	<p>本市市區計畫道路係逐年編列預算逐案辦理開闢工程，有關里長建議南北向道路開闢建議案，將持續籌編預算續行評估辦理。</p>
<p>土地所有權人 沈家傑</p> <p>1、請問顧問公司的名稱，及與市府合作的歷史</p>	<p>1、本案顧問公司為「114 年度臺中市道路橋樑公園廣場開闢工程測量及用地取得作業委託技術服務採購案」之得標廠商-亞興測量有限公</p>

- 2、請問是否有評估的詳細內容，而不是只有較”空洞”的結論（例如公益性評估、社會因素及經濟因素，此區非本農業用地，因此糧食安全、農村漁牧的評估並不適合，應該針對該有工廠的生計影響有交叉分析）請評估並量化。
- 3、第二次公聽會時是否能有市價評估資料。

司，相關資料於行政院公共工程委員會政府電子採購網，皆可查詢得標廠商等資訊。

- 2、本案為都市計畫道路，前於 45 年 11 月 1 日之「臺中市都市計畫(舊有市區)案」公告發布實施，本府已依據都市計畫核定相關內容以及土地徵收條例第 3-2 條，綜合評估分析本案社會、經濟、文化及生態與永續發展等因素。針對範圍內倘設有營業工廠等，後續將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理拆遷補償查估作業，合法營業用建物，因拆遷而致營業停止或營業規模縮小之損失，依土地及土地改良物徵收營業損失補償基準辦理。
- 3、本府依土地徵收條例第 11 條規定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，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」相關規定提送本市地政局協議價購價格審查會議審議，評定價格資料後續將於辦理協議價購會提供土地所有權人知悉。

### 壹拾、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	陳述意見綜合回復
陳有龍 里長 能否開通往南向道路	感謝里長對地方建設關心，本市市區計畫道路係逐年編列預算逐案辦理開闢工程，有關里長建議南北向道路



	開闢建議案，將持續籌編預算續行評估辦理。
<p>土地所有權人沈家傑</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、想知道距離一公到現在二公已經一個月，想知道貴府在這段時間辦理進度如何？</li> <li>2、第一次公聽會有提出想知道協議價購市價，本次為第二次公聽會，還是沒看到協議價購相關資料，所以進一步想了解這段時間的辦理進度。</li> <li>3、收購價格計算的原則，何時公布？</li> <li>4、徵收土地地上物建物拆遷是否市府另派人現場測量，徵收賠償依據、拆遷是否有期限呢？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、感謝土地所有權人對本案進度關心，目前本府刻正辦理地上物拆除線放樣及劃設階段，將安排時間與所有權人進行地上物查估會勘，同時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」相關規定提送本市地政局協議價購價格審查會議審議，評定價格資料後續將於辦理協議價購會提供土地所有權人知悉。</li> <li>2、本府依土地徵收條例第11條規定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，本案已於第一次公聽會後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」相關規定提送本市地政局協議價購價格審查會議審議，評定價格資料後續將於辦理協議價購會提供土地所有權人知悉。</li> <li>3、協議價購價格目前尚於查估審議階段，將於辦理協議價購會提供土地所有權人知悉。</li> <li>4、工程範圍內地上物拆遷係依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理拆遷補償查估作業，合法營業用建物，因拆遷而致營業停止或營業規模縮小之損失，依土地及土地改良物徵收營業損失補償基準辦理。測量及查估</li> </ol>

將另案通知所有權人會同，另後續拆遷期程將配合工程發包期程提前通知並給予適當、充分搬遷期程，倘拆遷過程遇有困難或其他情形，本府亦將適時評估展延。

### 壹拾壹、結論：

- 一、本會議為事業計畫報請目的事業主管機關許可前，所為用地取得作業程序之第2次公聽會，以使範圍內之所有權人、利害關係人及市民們，瞭解本事業計畫之發展情形並給予陳述意見機會，會議中已針對公益性及必要性等進行評估分析。
- 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，各所有權人倘有意見，仍得於協議價購會陳述意見。

壹拾貳、散會：上午10時30分。

### 壹拾參、會議現場照片

