

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3月13日
發文字號：府授建新地字第11400696011號
附件：



主旨：檢送本府114年3月4日召開「后里區后里路27巷周邊計畫道路開闢工程」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、同條例施行細則第10條第1項暨「申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見作業要點」。

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執行

「后里區后里路 27 巷周邊計畫道路開闢工程」

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「后里區后里路 27 巷周邊計畫道路開闢工程」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 3 月 4 日(星期二)下午 2 時

參、地點：臺中市后里區公所 2 樓會議室

肆、主持人：王科長仁志

紀錄：張琬渝

伍、出席單位及人員姓名：

一、邱議員愛珊：王助理明信 代理

二、陳議員清龍：(未派員)

三、謝議員志忠：(未派員)

四、陳議員本添：歐助理芝萍 代理

五、張議員瀟分：(未派員)

六、臺中市政府都市發展局：(請假)

七、臺中市政府地政局：周志忠

八、臺中市后里區公所：(請假)

九、臺中市后里區后里里辦公處：楊里長春明

十、臺中市后里區厚里里辦公處：黃里長金益

十一、亞興測量有限公司：蔡益昌、張育慈

十二、臺中市豐原地政事務所：江慧禎、林郁芳

十三、臺中市新建工程處：張琬渝

十四、與會貴賓：楊立委瓊瓊(王秘書秀美 代理)

陸、土地所有權人及利害關係人：安全建設公司(劉○珠 代理)、吳○明、吳○鈴(廖○凱 代理)、吳○輝、吳○旺(吳○素 代理)、吳○一、紀○怡、張○富(溫○鳳 代理)、華亞建設股份有限公司(李○華 代理)、黃○容(黃○雄 代理)、黃○昌、廖○旺(廖○奎 代理)、劉○海、謝○○恩(傅○興 代理)、顏○年、高○雲

柒、興辦事業概況：

本案后里區后里路 27 巷周邊計畫道路開闢工程，工程長約 490 公尺，寬 4 公尺、8 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「后里區后里路 27 巷周邊計畫道路開闢工程」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、公益性及必要性：

(一) 社會因素：

- 1、徵收人口多寡、年齡結構之影響：本案工程位於后里里，設籍總戶數為 1440 戶，設籍總人口為 4232 人。範圍內私有土地 33 筆，影響土地所有權人 91 人，道路開闢後將提升居民出入便利性，改善周邊住宅環境，對人口移入有正面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本案工程完工後，可提升鄰里單元間往來通行便利、減少周邊居民繞道情形，提升道路連結功能，改善使用現況，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：本計畫道路開闢工程完工後，能提升往來車輛之行車安全性，同時可加強消防救護車輛行駛之效率，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：本計畫道路開闢工程完工後，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。
- 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：初勘範圍內無公司行號，對就業轉業不生影響，道路開闢後可增加鄰近周邊商業活動，間接提供民眾就業機會。
- 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將提升鄰里單元間交通路網，使往來車輛行駛便利以及減少周邊居民繞道通行，提升既成道路交通連結功能，對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，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、本計畫道路開闢後可提升后里路 27 巷和三豐路連結通行功能，提供完善交通網路，亦可提升居民往來商業區經濟活動，使居住環境更具便利完善，實有必要使用本案土地。
- 2、計畫道路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：本案道路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，經評估無其他可替代路線。
- 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) 以地易地方式；於每年 6 月底前本府將整理適當之公有非公用土地供合資格之所有權人投標，惟因可供交換土地區位不盡所有權人合意及得標與否及時程等不確定因素，致不易達

成交換。

(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：本案道路開闢後可使民眾通行更加方便，改善周邊居民繞路情形，且強化消防救護安全功能，落實市政建設，提升都市整體發展效益。

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
吳○珍(吳○娥代理) 同意開闢道路。	感謝土地所有權人的支持與配合。為提升地區民眾居住消防救護安全與既成道路與計畫道路連結利用提升地區交通之便利性，本府後續將依用地取得程序儘速召開第二次公聽會與協議價購會議，以利本案取得道路用地供工程施作。
吳○一 1、規劃道路建議能增加區域內連接三豐路、甲后路或后里路之聯通道路，否則對開發區內之交通毫無益處。	1、感謝土地所有權人所提之建議，本案計畫往北連結既成道路(后里路 27 巷)至后里路、三豐路，南側經三豐路四段 15 巷連結至三豐路，工程完成後提

<p>2、如經費不夠且公園地不開發之現有規劃，會增加三豐路四段 15 巷巷道之交通負荷。</p>	<p>升改善既成道路與計畫道路連結功能與通行便利，改善住宅區周邊環境提升住宅與道路土地使用價值。</p> <p>2、公共設施(公園)或計畫道路開闢與需求，須視地方發展公眾安全與經費預算等因素進行評估考量後逐年編列預算逐案辦理，本案計畫道路開闢工程包含三豐路四段 15 巷連結三豐路，係依都市計畫劃設之道路用地範圍辦理開闢，已考量交通與住宅需求；經評估考量經費、消防救護、保障民眾財產安全等因素進行本案計畫道路開闢，願土地所有權人能給予支持。</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>居民連署書，如下內容：</p> <p>主旨：臺中市后里區三豐路 4 段 15 巷居民針對后里路 27 巷周邊計畫開闢工程之意見。</p> <p>說明：一、此計畫工程讓三豐路 4 段 15 巷的所有居民不滿和反彈。其原因是地號 643、642、661 等三筆土</p>	<p>1、感謝居民提供寶貴意見。本案工程係依都市計畫劃設之道路用地範圍辦理開闢，經評估考量經費、消防救護、保障民眾財產安全等因素分期分階段進行本案計畫道路範圍辦理開闢；本工程會依內政部「市區道路</p>

地上的 8 米計畫道匯進只有 4 米寬的 15 巷，而巷子內皆是緊鄰道路的住家，將來車流量增多險象環生，並造成數戶民宅嚴重的路沖。再加上小巷道的出口靠近三豐路與甲后路的路口，該工程的開發後車流增多必造成出入三豐路交通阻塞，影響居民的生活品質和安全甚大，顯見工程評估不實，無實質效益。

二、此工程標題雖為后里路 27 巷周邊工程，但仔細看這工程未依地籍圖預定道路做完整性的通盤考量，只是為后豐段地號 624、639、640、645、647 等五筆土地所有人欲取得通往三豐路所設定的存私心圖利的工程開發計畫。

建議：為解決上述問題和兼顧民情，建議后豐段地號 646 之預定道路直接延伸至三豐路。由后豐段地號 624、639、640、645、647 等五筆土地所有人善盡地主之誼工同規劃，有關議員當瞭解民情，開發要兼顧敦親睦鄰以和為貴，不要造成民宅路沖居住不安的心理。

聯署人 黃○田、蔡○森、黃○雄、黃○秀、吳○貴、黃○義、蔡文凱、吳○鈴、黃○倫、吳○一、江○娥、

及附屬工程設計規範」、「市區道路及附屬工程設計標準」及相關工程規範辦理設計，確保人車通行安全，工程完工後可使現有道路(后里路 27 巷)與本案計畫道路連結通行，使道路兩側居住居民對外通行更便利。

- 2、有關民眾所提建議本府會將納入考量，冀透過本案道路打通改善、提高整體交通環境品質，盼能使地方發展更加平衡，願土地所有權人能給予支持。
- 3、另有關后豐段 646 地號延伸至三豐路係涉及都市計畫變更，將請本府都市發展局納入都市計畫通盤檢討檢視評估。

<p>蔡○仁、吳○明、楊○○梅、張○舜、張○江、黃○容</p>	
<p>居民連署書，如下內容：</p> <p>主旨：臺中市后里區三豐路 4 段 15 巷居民建請取消三豐路 4 段 15 巷小型公園的都市計畫。</p> <p>說明：</p> <p>一、豐路 4 段 15 巷小型公園的都市計畫是上世紀 50 年代時的規劃，當時附近除甘蔗園旱地外，就是學校和營區，少有休閒空間，所以才規劃這小型公園，</p> <p>二、現時空轉變附近已有森林公園和運動公園完整的設施，居民休閒活動都很方便。如再增設一小型公園除了沒必要外，在管理安全維護上皆是問題，遲早會成為藏汙納垢的場所。</p> <p>三、居於上述原由，本地居民均認為三豐路 4 段 15 巷小型公園的都市計畫建議廢除，無須浪費公帑去設施，把經費用到更需要的地方。</p> <p>聯署人 黃○田、蔡○森、黃○雄、黃○秀、吳○貴、黃○義、蔡○凱、吳○鈴、黃○倫、吳○一、江○娥、蔡○仁、</p>	<p>感謝居民提供寶貴意見。公共設施(公園)用地變更使用涉及都市計畫變更問題，需進行檢視計畫範圍、公共設施用地面積、位置是否符合都市計畫相關規定等整體評估並完成相關法定程序，故相關意見將請本府都市發展局納入都市計畫通盤檢討檢視評估。</p>

<p>吳○明、楊○○梅、張○舜、張○江、黃○容、廖○旺</p>	
<p>吳○娥</p> <p>1、承辦方未盡查核動作，土地所有權人及利害關係人上的出席名單，吳○娥在上班並未出席，但是名字有出現。</p> <p>2、承辦方未盡查核動作，在第五頁，吳○娥並未授權，吳○娥我沒有寫任何授權書，更沒有授權吳○珍同意開闢道路。</p> <p>3、訴求，吳○娥意見是「不同意」，請更正，未更正前請勿公告。更正後請將正確訊息周知所有土地所有權人及利害關係人。</p> <p>4、吳○娥不贊成盡速開公聽會，建議少開已經擾民的公聽會，讓居民正義安心居住，安心樂業生活。</p> <p>5、吳○娥於中華民國 114 年 2 月 19 日已有去電反映過。</p>	<p>1、感謝土地所有權人告知，經查第一次公聽會後所收集之陳述意見書由吳○珍署名代理簽署同意開闢本案道路，故列入第一次公聽會議紀錄。</p> <p>2、有關臺端本次表達意見將納入本次會議紀錄，惟本案工程係依都市計畫劃設道路，開闢後將有助交通改善及消防通行等，仍希冀臺端支持。</p> <p>3、公聽會係依土地徵收條例第 10 條規定，需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，土地所有權人與利害關係人及關心公共事務人士皆可參加，臺端所提意見將列入本次會議紀錄，盼請鄉親支持公共建設。</p> <p>4、同前項說明，公聽會為土地徵收條例所定為廣納意見所需，盼請鄉親支持。</p> <p>5、臺端反映事項前已回復說明，本次所提書面意見亦將納入本次會議紀錄</p>

吳○明

- 1、土地徵收地價應以目前成交市價 1 坪 17.8 萬以上徵收。
- 2、后豐路 27 巷 7 號房屋 1/3 座落於后豐段 875 地號，開路將會損傷房屋及原有圍籬，房屋需回復至可生活狀態，圍籬需協助復原。
- 3、被拆房屋空間，在 551 地號復原可以嗎？

1、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，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，由需用土地人依市價與所有權人協議；前項所稱市價，係指市場正常交易價格。而協議價購金額之評定，本府將委託不動產估價師依相關法規及其專業，以本案用地範圍土地使用分區，蒐集政府相關公開資訊周邊市場買賣實例價格做為參考依據，並考量區域因素及宗地個別因素等評估而成。本府辦理協議價購作業，價購價格係委託估價師出具估價報告，先經過地政局地價相關單位預審，並送交臺中市協議價購價格審查會議審議通過後決定，一切公開透明，復依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」委員會由學校教授、不動產估價師及地所等府內外地政專業人士共同審查，審議過程相當嚴謹且專業，審定價格亦符合當地市價，續依相關審議結果辦理協議價購程序，以維土地所有權人權益。

	<p>2、有關臺端所陳之土地改良物，倘因開闢道路而致使建築改良物有拆除之情事，本府將依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」規定辦理查估補償，其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、自動拆遷獎勵金等。故若為合法建築改良物，屆時辦理查估作業時再請所有權人一併提出相關證明文件，以利計算補償費，地上物皆以發放補償與獎勵金或拆遷處理費方式辦理。</p> <p>3、經查 551 地號為私人所有住宅區，有關重建需求尚請依相關規定評估辦理。</p>
<p>后里里楊春明里長</p> <p>1、計畫道路開闢徵收建議通往三豐路四段，三豐路四段 15 巷目前 4 米巷實離路口太近會影響住戶行車安全。</p> <p>2、公共設施保留地如無使用建議還地於民，或者將用途改為停車場用地。</p>	<p>1、感謝里長對地方建設之重視，本案工程係依都市計畫劃設之道路用地範圍辦理開闢，三豐路四段 15 巷係都市計畫劃設寬度(4 米)，有關建議通往三豐路四段部分因涉都市計畫變更，將請本府都發局納入都市計畫通盤檢討評估研議辦理。</p> <p>2、公共設施保留地變更改用途之問題涉及都市計畫變更，需進行</p>

	<p>整體評估並完成相關法定程序，里長所提意見將請本府都發局納入都市計畫通盤檢討評估。</p>
<p>黃○昌</p> <p>1、本人同意以市價徵收，配合開發。</p> <p>2、本區新開闢道路工程如能外接三豐路四段15巷加寬至五米既有道路，以利通行及消防之方便。</p>	<p>1、感謝土地所有權人的支持與配合。本府後續將委託不動產估價師依相關法規及其專業，以本案用地範圍土地使用分區，蒐集政府相關公開資訊周邊市場買賣實例價格做為參考依據，並考量區域因素及宗地個別因素等評估而成。並提送本市地政局協議價購價格審查會議審議後，舉行協議價購會議與土地所有權人以協議價購方式取得本案工程用地。</p> <p>2、本案工程範圍係都市計畫所規劃畫設，工程完工後與現有道路(后里路 27 巷)連結通行使用，提升改善住宅區內居住居民對外通行更便利，其三豐路四段15巷係依都市計畫劃設寬度(4米)，後續工程將依內政部頒「市區道路及附屬工程設計規範」及相關規定辦理設計，工程完工後改善目前狹小路段，設置交通所需標線標誌，以期使通行更便利與安全。</p>

<p>吳○一</p> <p>先開發 4 及 5(如附圖)，將 1、2、3 列入第二階段開發，如此可避免三豐路四段 15 巷之堵塞。(如附圖之 3)</p>	<p>本案工程係依都市計畫劃設之道路用地範圍辦理開闢，經評估考量經費、消防救護、保障民眾財產安全等因素分期分階段進行本案計畫道路開闢；有關臺端建議事項本府將會納入整體評估考量，感謝土地所有權人提供之意見。</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：15 時 10 分

拾貳、會議現場照片

