

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4月1日
發文字號：府授建新地字第11400877921號
附件：



主旨：檢送本府114年3月21日召開「西屯區中清路乙種工業區周邊道路4(15M-2北側)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
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

裝

訂

線

西屯區中清路乙種工業區周邊道路 4(15M-2 北側)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 4(15M-2 北側)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、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 3 月 21 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、楊議員大鎰：謝副主任東海 代理

二、陳議員淑華：詹副主任清如 代理

三、黃議員馨慧：(未派員)

四、林議員祈烽：施助理育倫代理

五、張廖議員乃綸：(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：楊小鳳

八、臺中市政府中興地政事務所：許惠怡

九、臺中市西屯區公所：(未派員)

十、臺中市南區港尾里辦公處：蘇里辦事煒宸代理

十一、臺中市南區廣福里辦公處：(未派員)

十二、臺中市新建工程處：劉股長奕男、陳彥志

十三、亞興測量有限公司：魏彤諺、林旂卉

陸、土地所有權人及利害關係人：捷○企業股份有限公司（詹○鋌代理）、祭祀公業法人臺中市廖○興（廖○崇代理）、陳○賢、蔡○良、蔡○恆、蔡○璨、蔡○倫（蔡○恆代理）、廖○行。

柒、興辦事業概況：

本案西屯區中清路乙種工業區周邊道路 4(15M-2 北側)開闢工程，工程長約 460 公尺，寬 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 4(15M-2 北側)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：工程長約 460 公尺，寬 15 公尺，範圍內私有土地 9 筆，影響土地所有權人 23 人，占港尾里全體人口 6,152 人之 0.003%，對人口影響甚微。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：預計工程完工後，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：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：工程完工後，將改善工程範圍鄰近區域交通路網系統，

有助於提升周遭土地價值，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：範圍內如有需拆除部分建物或附屬建物，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、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：本案完工後可完善周邊街廓之路網，使計畫道路發揮應有功能，同時提高土地使用完整性。

（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，因此對於本案範圍內土地不發生影響。
- 4、生活條件或模式/周邊居民或社會整體之影響：本案道路開闢後將使地區路網更完善，並使鄰里間道路交通更具完整，提供用路人更為安全便利的交通環境，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，改善地區居住環境，並建構一個高品質的生活環境及人性化的生活空間，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：本案係屬西屯區港尾里之計畫道路，希藉本案開闢工程可改善附近中清路乙種工業區周邊大車與貨車通行，道路開闢路寬為 15 公尺，減少會車不易情形，使區域路網更加完善，提供本區域用路人行車安全。
- 2、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。
- 3、是否有其他取得土地方式：道路開闢屬永久性建設，故租用、設定地上權與聯合開發均不適用於此。另捐贈或無償提供使用方式，需視土地所有權人之意願。因此於協議價購或徵收方式外，無其他適宜之取得方式。
- 4、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，且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。

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、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
楊議員大鈺 希望後續市價評估應不只選擇周邊較高的案例，亦須考量工乙之附加價值，未來行情及周邊發展情形。	感謝議員對民眾權益之重視，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。
土地所有權人 廖○學 1、土地供道路使用是造福市政，但對地主損失很大，可否不領取補償費，以其他方式進行補償。 2、608-2（道路用地）、608-3、608-4（道路用地）一併徵收	1、本案屬都市計畫道路開闢為永久性建設，故租用、設定地上權與聯合開發均不適用於此，且經查本區域並無整體開發之規劃，另倘有其他處分需求，可依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地

	<p>交換辦法及容積移轉方式辦理，詳細情形可洽詢本府都市發展局。</p> <p>2、本案工程範圍係依照都市計畫劃設，如因工程導致被徵收土地之殘餘部分因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時，得按土地徵收條例第 8 條一併徵收之規定，所有權人得申請一併徵收，得於徵收公告起一年內向本府以書面提出申請，逾一年期限，不予受理。針對臺端所提廣順段 608-2、608-3 及 608-4 地號等 3 筆土地本府將會同相關單位會勘後，簽辦評估。</p>
<p>土地所有權人 廖 ○ 政 608-1、可否北移至 608-2</p>	<p>本案係按「變更臺中市主要計畫(通盤檢討)」所劃設，復經 3 次通盤檢討辦理計畫道路開闢，如因工程導致被徵收土地之殘餘部分因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時，得按土地徵收條例第 8 條一併徵收之規定，所有權人得申請一併徵收，得於徵收公告起一年內向本府以書面提出申請，逾一年期限，不予受理。針對臺端所提廣順 608-2 地號土地本府將會同相關單位會勘後，簽辦評估。</p>
<p>捷 ○ 企業股份有限公司 (楊 ○ 浩代理)</p> <p>1、612-1 地號，原有建物，需分割徵收?再次評估徵收範圍</p> <p>2、道路 15 米，大車行駛，迴轉半徑安全考量。既有建物在轉角處，有安全疑慮。</p>	<p>1、本案依都市計畫樁位放樣及劃設拆除線，臺端反映部分建築物及其改良物凸出到路權範圍內，本府將重新檢測釐清現場狀況。</p> <p>2、針對道路半徑安全考量，本計畫道路為 15 公尺寬都市計畫道路，於道路起點路口處已增設 24~15 公</p>

	<p>尺路口截角以利車輛轉向，後續規劃設計階段將依據最新人本規範及套繪車輛軌跡檢討，並配合適當交通工程管理，以維用路人安全。</p>
--	--

壹拾、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：

<p>楊議員大鉅服務處 謝副主任謝東海代理 將一併價購與一併徵收符合條件整理給土地所有權人，以免程序上太複雜，減少各位地主程序上時間。</p>	<p>感謝議員的關心及建議，有關一併價購及一併徵收相關程序，如因工程導致被徵收土地之殘餘部分因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時，得按土地徵收條例第8條一併徵收之規定，所有權人得申請一併徵收，得於徵收公告起一年內向本府以書面提出申請，逾一年期限，不予受理，針對民眾所提一併價購土地，本府將會同相關單位會勘後簽辦評估，另外協議價購說明會亦會向民眾充分完整說明，一併價購與一併徵收條件，讓土地所有權人知悉。</p>
<p>土地所有權人 蔡○璨 申請 602-2、606-3、189-3 一併徵收</p>	<p>本案工程範圍係依照都市計畫劃設，如因工程導致被徵收土地之殘餘部分因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時，得按土地徵收條例第8條一併徵收之規定，所有權人得申請一併徵收，得於徵收公告起一年內向本府以書面提出申請，逾一年期限，不予受理。臺端倘有協議價購意願亦可於協議價購說明會時，向本府提出一併協議價購土地之申請。</p>
<p>土地所有權人 蔡○恆</p>	<p>1、本案工程範圍係依照都市計畫劃設，如因工程導致被徵收土地之殘</p>

<p>1、按土地徵收條例第 8 條一併徵收之規定土地地號 606-2、606-3、189-3 地號一併徵收</p> <p>2、土地徵收條例，徵收價錢，依臺中市政府 2 月份抵費地標售單價多再每坪約 60 萬以上請問徵收價多少？</p>	<p>餘部分因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時，得按土地徵收條例第 8 條一併徵收之規定，所有權人得申請一併徵收，得於徵收公告起一年內向本府以書面提出申請，逾一年期限，不予受理。臺端倘有協議價購意願亦可於協議價購說明會時，向本府提出一併協議價購土地之申請。</p> <p>2、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，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>
<p>土地所有權人 廖○專(廖○鏗公業委員)</p> <p>1、想了解協議價購市價區間落在哪裡？</p> <p>2、價格多少</p> <p>3、用分配土地(交換)比例</p>	<p>1、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，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，屆時於協議價購會期</p>

	<p>間，與土地所有權人或利害關係人充分完整說明。</p> <p>2、本案協議價購土地價格尚在審議中，本府於寄發協議價購說明會開會通單時，將一併檢附用地取得協議價購會議說明資料(含土地審定價格)予臺端。</p> <p>3、本案屬都市計畫道路開闢為永久性建設，租用、設定地上權與聯合開發均不適用於此，且經查本區域並無整體開發之規劃，故無分配土地(交換)之情形，另倘有其他處分需求，可依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法及容積移轉方式辦理，詳細情形可洽詢本府都市發展局。</p>
<p>土地所有權人 廖○勝 想將協議價購市價能否再提高</p>	<p>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，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>
<p>土地所有權人 廖○崇 1、608-1 能否一併價購&祭祀公業能否與市府協議價購 2、608-2、608-4 想一併申請協議價購</p>	<p>1. 本案工程範圍係依照都市計畫劃設，如因工程導致被徵收土地之殘餘部分因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時，得按土地徵收條例第 8 條一併徵收之規定，所有權人得申請一併徵收，得於徵收公告起一年內向本</p>

	<p>府以書面提出申請，逾一年期限，不予受理。臺端倘有協議價購意願亦可於協議價購說明會時，向本府提出一併協議價購土地之申請。</p> <p>2. 有關祭祀公業能否與市府協議價購一節，臺端需依祭祀公業條例相關規定辦理，相關問題可洽本府民政局及轄區公所進行諮詢。</p>
<p>土地所有權人 廖○燦、廖○政 協議價購時程落在何時?以利配合委員們開會時間</p>	<p>感謝土地所有權人對本案進度關心，本案用地取得依照土地徵收條例等規定，依法辦理法定程序第2次公聽會，後續於協議價購說明會前，移請相關單位進行地上物查估，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，據以於協議價購說明會前提供土地所有權人相關協議價購市價，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)，協議價購說明會預計於5-6月期間辦理。</p>
<p>捷○企業股份有限公司(詹○鋌代理) 廣順段612-1(地址：臺中市西屯區中清路三段550號)於民國80年取得使用執照，道路開闢工程徵收該大樓(9層)一小區域將嚴重影響該棟建築之安全。 廣順段610-1，既有圍牆及軟水設備管線拆除，重置將影響現場勞工工作權益，且市府是否補償相關費用(塑膠製造業經營很艱辛，衍生的費用很高，迫使企業更加艱困)。</p>	<p>1. 有關廣順段612-1地號土地，本府依都市計畫樁位放樣及劃設拆除線，臺端反映部分合法建築物及其改良物凸出到路權範圍內，本府已重新檢測現場狀況，因涉及都市計畫變更情形，後續將邀集相關單位釐清。</p> <p>2. 有關廣順段610-1地號土地既有圍牆及軟水設備管線拆除，將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理查估補償或給予拆遷處理費用，補償項目包含建築改良物、人口遷移費、生產設備</p>

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。

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。

拾貳、會議現場照片

