

臺中市東區南京東路一段 284 巷打通工程
(自由路三段 311 巷至南京東路一段)
第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「東區南京東路一段 284 巷打通工程(自由路三段 311 巷至南京東路一段)」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：106 年 10 月 19 日(星期四)上午 10 時 00 分

參、地點：臺中市東區公所地下一樓(第二會議室)

肆、主持人：黃股長素香 代

記錄：許永田

伍、出席單位及人員姓名：(詳簽到簿)

- 一、邱議員素貞：未派員
- 二、何議員敏誠：助理 何國瑞
- 三、李議員中：未派員
- 四、鄭議員功進：專員 廖惠玲
- 五、東區區公所：未派員
- 六、早溪里里辦公處：郭松益
- 七、早溪里 15 鄰長：趙鴻櫻
- 八、早溪里 16 鄰長：林添福
- 九、臺中市政府都市發展局：未派員
- 十、臺中市政府地政局：吳桂香
- 十一、臺中市政府建設局：許永田
- 十二、中山地政事務所：詹前固
- 十三、亞興測量有限公司：蔡益昌、龍瑛

陸、土地所有權人及利害關係人：林○華(林○水法定繼承人)、林○年(林○水法定繼承人)、鄭○芸(林○糖法定繼承人)、林惠敏(林○糖法定繼承人) - 鄭○芸 代理、林張○美、陳○茶、陳○文、林○苑。

柒、興辦事業概況：

本案為進化路 84 巷連通至南京東路及增加南京東路及自由路三段 311 巷之通道，提高鄰近住宅區民眾出入通行之便利性與用路安全，改善既成巷道狹小及道路連結功能，落實都市消防與救護安全，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「臺中市東區南京東路一段 284 巷打通工程(自由路三段 311 巷至南京東路一段)」案第二次公聽會，若所有權人及利害關係人有任何意見可於公聽會提出。

捌、事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性：

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：本案計畫道路長約 106 公尺，寬 6 公尺，私有土地約 14 筆，影響私有土地所有權人約 82 人(多為持分或共同共有)，其影響建物門牌約 6 戶，實際影響居住人口於辦理查估時調查，對旱溪里整體人口實際影響人數應甚小，對人口多寡及年齡結構無較大影響。
- 2、周圍社會現況：本案範圍現況有建築物與既成道路及空地，透過打通道路改善目前既成道路狹小情形，完成後即能改善民眾通行出入便利性與消防救護安全，強化地區道路連結功能與道路服務品質，對周圍社會現況皆有正面影響。
- 3、弱勢族群之影響：本案範圍內尚無發現弱勢族群，將函詢社會局確認用地範圍內是否有低、中低收入戶之經濟弱勢族群。

- 4、居民健康風險：道路打通後能使車輛連貫通行減少繞道之行車風險，同時能便於救護消防車輛及垃圾車進出，提升周邊居住品質與居民健康風險正面影響。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：道路拓寬後使車輛通行更為便利，可同時帶動鄰近店面之商業效益，有助於周邊地區經濟之發展，間接增加政府稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：範圍內非屬主要糧食生產供應地區，亦無從事林業及漁牧產業，故不影響糧食安全與農林漁牧之產業鏈之發展。
- 3、增減就業或轉業人口：本案範圍尚無公司行號，故不影響就業或轉業人口減少之情事發生，開闢後能增加道路連結性，有利民眾上班通行便利與安全性。
- 4、徵收費用：開闢費用均由本府支出。
- 5、土地利用完整性：本案依都市計畫內容打通，將連結周邊以開闢之計畫道路達到土地計畫利用與增強道路連結功能，於計畫時已考量區域交通系統流暢與空間機能配置，發揮土地使用之完整性。

(三) 文化及生態因素：

- 1、對城鄉自然風貌發生改變之影響：現況地形平緩無特殊自然景觀，本案開闢已考量城鄉風貌永續發展與環境生態與市容美觀，亦無大規模改變地形或破壞地表植被，對環境衝擊甚小。
- 2、對文化古蹟發生改變之影響：經查範圍內尚無發現歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、對該地區生態環境之影響：範圍內無特殊生態，且屬小面積線性工程，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、對生活條件或模式發生改變之影響/對周邊居民或社會整體之

影響：本案打通後將助於周邊住宅與商業發展，便於周邊居民往來通行便利性，改善消防救護車之可及性，亦可提升居民健康救護安全環境，對於周邊居民生活條件或社會整體都有正面助益。

(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，本案打通工程為計劃道路之公共建設，完工後可提升地區道路之便利性，健全都市功能與配合土地發展，可挹注都市整體發展之效益，達到國家永續發展之目標。
- 2、永續指標：本案工程設計時，考量環境安全與永續使用，並聽取民眾意見，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：本案係都市計畫道路，無須經環境影響評估，道路開闢可提高當地居住、交通及經濟環境整體性，其符合永續國土使用目標。

(五) 其他因素：

- 1、計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：透過本案道路打通使南京東路、自由路三段 311 巷與進化路 84 巷相連結，即可強化地區路網，並改善既有巷道狹小通行風險，同時改善消防救護車通行可及性，及垃圾車輛與居民出入便利性，故實有徵收私有土地之必要。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：都市計畫經歷屆檢討規劃已考量土地利用完整性、行車安全性與便利性及都市發展效益，於本案土地使用面積為達成交通改善與發展效益下所必需使用私有土地最小限度。
- 3、勘選有無其他可替代地區：本案係依計畫道路寬度範圍辦理，範圍兩側皆為住宅區，打通可使進化路 84 巷連通行至南京東

路，並可增加南京東路及自由路三段 311 巷之通道，且避免用路人須繞道產生之行車風險，並改善現況巷道狹小救護消防車無法通行，無其他可替代地區。

4、是否有其他取得土地方式：道路打通屬永久性建設並無收益，租用、設定地上權與聯合開發均不適用，另捐贈或無償提供使用方式，將視土地所有權人願意，一般不可行，本案除以價購或徵收方式取得外，無其他適宜之方式。

5、其他評估必要性理由：本案為提高民眾居住安全，使消防救護車通行方便，實必要本案道路打通。

二、適當性：此次道路打通工程，依公路設計法規進行規劃，並以影響公、私權益最小之原則辦理，冀達到拆除面積最少、爭議最小及工程經費最少之目標。

三、合法性：依據土地徵收條例第 10 條第 2 項、土地徵收條例施行細則第 10 條及「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機會作業要點」規定辦理此次公聽會，並依土地徵收條例第 3 條第 2 款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陳述意見，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○文 君：</p> <p>房屋拆除後無法居住，煩請市府協助調查房屋何時成為都市計畫用地。</p>	<p>1. 本府辦理公共工程時對於土地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」辦理補償，其內容第五條規定建物拆除後有結構安全之虞或無法繼續使用或位於公共設施保留地上者，得申請全部拆</p>

	<p>除，經審核符合則依本條例計算損失補償費。</p> <p>2. 本案都市計畫道路用地係於民國 63 年 10 月 12 日府工都字第 55594 號公告進化路、南京路、進德路、雙十路間細部計畫所劃設之道路。</p>
<p>黃○玲 君：</p> <p>1. 希望政府徵收(區段徵收):地方政府以「合作開發事業」為出發點，所以勢必應當是可以談條件的，直到地上土地所有權人合意接受，已達「合作開發」之美名。</p> <p>2. 若以公告市值的倍數徵收土地，希望政府更新最新的市價，以利所有權人得知最新資訊。</p> <p>3. 政府盡可能給予最大的補助，補助於地方住戶的遷移等。</p>	<p>1. 本案係為都市計畫劃設之道路用地，非屬區段徵收土地或整體開發地區，並不適用區段徵收等相關法令，故無法辦理合作開發等事宜。</p> <p>2. 土地徵收條例第三十條自 101 年 1 月 4 日修正為其徵收價格應按照當期之市價補償，故已無採公告現值加成補償之做法。協議價購金額之評定，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：包含宗地、道路、接近、周邊環境及行政條件等因素，經上述因素之影響，致使價格有其差異。另徵收市價係按照當期之市價，並提交地價評議委員會評定之。</p> <p>3. 有關辦理臺中市公共工程須拆遷土地改良物時，其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</p>

	<p>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。</p>
<p>黃○波 君：</p> <p>為居住消防安全讓消防車得以進出，請盡速開闢，並保障拆除住戶權益。</p>	<p>感謝您寶貴之意見，同時關心巷道通行安全之必要性，為健全都市功能與配合地方發展與保障民眾與用路人安全及居民消防安全與生活環境提升，本府將加強與民眾或土地所有權人溝通以期達用地取得施作本案工程，並依法補償拆遷戶應有之權益。</p>
<p>陳○茶 君：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 數年前六米同巷道路已經優先開闢完成這端，如所附照片，道路雙側均各停一排車子淪為停車場，致使道路與未開闢前一樣，未能達到交通流暢與天然災害(如:地震、火災)救災之公益性及必要性。 2. 建議貴局:道路開闢前請貴局主導消防局、交通局、里長會勘避免六米道路開闢完成淪為通車場；會勘、協調禁止雙向停車及加強天然災害(如:地震、火災)搶救不易地區之演練。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝您寶貴之意見，同時關心巷道通行安全之必要性。停車問題為本市全面性問題，但危及救護消防安全將優先列案盡速來改善。 2. 本案為6米都市計畫道路，開闢完成後將為可雙向可通行之道路，有關雙側均各停一排車子淪為停車場，影響車輛通行及用路人權益等情事，本府將責請本案規劃設計單位會同相關單位與地方商討符合法規並可行之改善方案，以達計畫道路應有之功能。
<p>陳○平 君：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 此處為老社區，屬低收入區，希望補償能多方面，除地價、 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關臺中市土地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

<p>地上物外能有租金或另外低收入戶之補償。</p> <p>2. 感謝政府能開通 284 巷造福鄉民。</p>	<p>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、自動拆遷獎勵金等。如被徵收住戶屬低收入戶或中低收入戶因徵收無屋可住或情境相同者，本府將依規定辦理。</p> <p>2. 感謝支持市政建設，本案依作業程序辦理，後續將舉辦第二次公聽會及協議價購會，冀透過道路打通改善地區交通，以提升土地利用效率、周圍居民之安全性、生活便利性與環境品質。</p>
<p>林○興 君：</p> <p>1. 住戶皆以居住已久，因開路造成不安及煩惱。</p> <p>2. 94 年徵收補償皆未領取，政府皆不關心。</p> <p>3. 住戶皆已居住 70 年以上，拆屋搬遷無所適從。</p> <p>4. 拆遷大約的時程。</p>	<p>1. 為踐行宣導及溝通以及聽取民眾意見，依法舉行二場公聽會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，增加溝通以減少各種疑慮。</p> <p>2. 台端所提徵收補償未領取之事，經了解屬個案權屬疑議未處理之問題，請釐清了解並處理後再逕洽本府地政局辦理相關補償費領款事宜。</p> <p>3. 有關臺中市土地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</p>

	<p>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。如被徵收住戶屬低收入戶或中低收入戶因徵收無屋可住或情境相同者，本府將依規定辦理。</p> <p>4. 本案本府將依道路開闢用地取得作業程序辦理，續將舉辦第二次公聽會及協議價購會，續送徵收計畫書至內政部核定，預定 107 年下半年完成用地取得事宜，同年底完成建築物拆遷作業，賡續辦理工程開闢及施工等事宜。</p>
<p>盧○華 君：</p> <p>1. 本人土地位於巷口是否可以與旁邊目前公有土地供(通行)交換。</p> <p>2. 請確實估定協議價購之價格，台中市(原台中市)市中心周邊土地每坪平均價格應高於 30 萬元以上。</p> <p>3. 基於公益同意本計畫。</p>	<p>1. 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第 7 條規定，執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年 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標的投標期間投標，惟無法確定案內所有權人均能得標，且供交換之土地區位及價值亦可能無法滿足所有權人需求，故不宜採以地易地方式辦理。</p> <p>2. 協議價購金額之評定，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：包含宗地、道路、接近、周邊環境及行政條件等因素，經上述因素之影</p>

	<p>響，致使價格有其差異。本案協議價購價格將委託不動產估價師查估市價送本府地政局審查，另徵收市價係按照當期之市價，並提交地價評議委員會評定之。</p> <p>3. 感謝支持市政建設，本案依作業程序辦理，後續將舉辦第二次公聽會及協議價購會，冀透過道路打通改善地區交通，以提升土地利用效率、周圍居民之安全性、生活便利性與環境品質。</p>
<p>林○苑 君：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開闢道路的必要性，目前已有既有路可通行為何要開路，計畫開路是確定必行嗎？ 2. 既有住戶如何安置？現有住戶已經居住幾十年已習慣，要何去何從。 3. 路開通後並無增加便利，只增加住戶停車並無增加便利，僅一車可出入，實無開通必要性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案道路係於民國63年10月12日府工都字第55594號公告進化路、南京路、進德路、雙十路間細部計畫所劃設之道路。為住宅區居民通行便利與消防救護安全之可及性，實有必要辦理本案道路打通。 2. 有關臺中市土地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、自動拆遷獎勵金等。如被徵收住戶屬低收入戶或中低收入戶因徵收無屋可住或情境相同者，本府將依規定辦理。 3. 本案現況既成道路彎曲狹小，透過計畫道路打通改善目前

	既成道路狹小情形，使車輛連貫通行減少繞道之行車風險，即改善民眾通行出入便利性與消防救護安全性，強化地區道路連結功能與道路服務品質，實有必要本案道路打通。
林○年 君： 同意道路開闢	感謝支持市政建設，本案依作業程序辦理，後續將舉辦第二次公聽會及協議價購會，冀透過道路打通改善地區交通，以提升土地利用效率、周圍居民之安全性、生活便利性與環境品質。

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
黃○波 君： 本案自林柏榕市長時就計畫開闢，後因薇爾康餐廳火災而延宕至今，歷經多任市長都未執行，顯然有公務人員怠惰之嫌，為了給人民一個安全的住家環境，請立即執行公務。	感謝支持市政建設，本府為避免所有權人所提類似事件再度發生與了解民眾居住安全與需求，已編列預算刻正辦理本案道路巷道打通，請所有權人多為體諒與支持。
趙○櫻 君： 1. 本道路很早就該開了 2. 消防人民安全救護，不要發生事情人命關天再做。 3. 這麼進步的都市維有的三等國民。	1. 感謝支持市政建設。 2. 本府已逐年編列經費預算，計畫開闢攸關民眾居住安全通行便利之計畫道路，同時提升交通路網與用路安全性。 3. 本府為改善市民居住環境與生活品質，已刻正辦理各項攸

<p>4. 本區這麼段短小，低收入應特注意補償問題。</p>	<p>關市民食衣住行等相關工作。</p> <p>4. 本案工程雖然開闢面積不大，但地上物補償皆須依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理補償，如被徵收住戶屬低收入戶或中低收入戶因徵收無屋可住或情境相同者，本府將依規定辦理。</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本府將以公文另行通知。

拾壹、散會：上午 11 時 20 分。

拾貳、會議現場照片與現場公告

