

潭子區祥和路延伸銜接至豐原區鎌村路道路開闢工程 第三次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「潭子區祥和路延伸銜接至豐原區鎌村路道路開闢工程」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之意見。

貳、時間：106年11月29日(星期三)上午10時00分。

參、地點：臺中潭子區公所3樓會議室

肆、主持人：黃股長素香 代

記錄：董文魁

伍、會議出席單位及人員、土地所有權人及利害關係人：

- 一、 陳議員清龍：羅特助益奇。
- 二、 謝議員志忠：未派員。
- 三、 翁議員美春：張助理復國。
- 四、 張議員瀚分：未派員。
- 五、 陳議員本添：未派員。
- 六、 蕭議員隆澤：楊助理順雄。
- 七、 張議員雅旻：林秀梅 代理。
- 八、 羅議員永珍：未派員。
- 九、 賴議員朝國：游秘書瑞標。
- 十、 吳議員顯森：未派員。
- 十一、 張議員立傑：未派員。
- 十二、 臺中市政府地政局：林懷玉。
- 十三、 臺中市政府建設局：董文魁。
- 十四、 臺中市豐原區公所：黃見榮。
- 十五、 臺中市潭子區公所：陳明輝。

- 十六、 臺中市豐原地政事務所：戴清源。
- 十七、 臺中市雅潭地政事務所：張祝嘉。
- 十八、 鎌村里辦公處：未派員。
- 十九、 嘉仁里辦公處：未派員。
- 二十、 其他單位：立法委員洪慈庸服務處黃執行長肇忻。
- 二十一、 荔盛工程顧問有限公司：張文彬
- 二十二、 亞興測量有限公司：蔡益昌、郭原誌。

陸、土地所有權人：王○輝(王張琴淑 代理)、王○雄(王張琴淑 代理)、吳○琴、林○昭、邱○秀、張○○月、陳○建、臺灣臺中農田水利會(陳○文 代理)。

柒、本案用地徵收範圍屬非都市土地，興辦事業概況如下：

一、用地範圍之四至界線：

本案施工路線長約 1,137 公尺(含銜接兩端道路重新鋪設瀝青混凝土鋪面)，用地範圍長度約 1,053 公尺，道路寬約 15 公尺，始於潭子區祥和路，迄於豐原區鎌村路，冀透過本案道路開闢，改善潭子區至豐原區東西向交通，提高交通可及性，並縮短兩區之間往返之交通旅程，健全潭子區及豐原區區域路網。

二、用地範圍內公有土地筆數及面積各占用面積百分比：

權屬	筆數	面積(公頃)	百分比(%)
私有	23	0.202136	13.163
公有	31	0.633449	41.249
公私共有	1	0.000014	0.001
市有(協議價購取得)	35	0.70007	45.587
合計	90	1.535669	100

三、用地範圍內私有土地改良物概況：

本案範圍內土地改良物部分包含鐵皮附屬建物及農林作物，現況部分種植果樹及雜木。

四、用地範圍內土地使用分區編定情形及其面積之比例：

權屬	筆數	面積(公頃)	百分比(%)
私有	23	0.202136	13.163
公有	31	0.633449	41.249
公私共有	1	0.000014	0.001
市有(協議價購取得)	35	0.70007	45.587
合計	90	1.535669	100

五、用地範圍內勘選需用私有土地合理關聯及已達必要適定範圍之理由：

本案道路為配合「國道4號臺中環線豐原潭子段計畫」與「鐵路高架捷運計畫-栗林車站」等重大建設發展，冀藉由本案道路開闢能增加潭子區及豐原區南對外之連結性，進而帶動區域土地利用及縮短潭子區與豐原區往返之旅行時間與對外經濟之發展。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，而本案土地使用面積已為考量達成交通改善效益下所必須使用最小限度。

六、用地勘選有無其他可替代地區及理由：

本案道路為配合「國道4號臺中環線豐原潭子段計畫」與「鐵路高架捷運計畫-栗林車站」等重大建設發展，因此擬徵收之私有土地為道路開闢工程必須使用之土地，故用地範圍並無其他可替代地區

七、其他評估必要性理由：

鐵路高架捷運化之後，鄰近本案工程新設之栗林車站，將成為潭子區主要之大眾運輸服務點，通勤人口、交通流量將會增加，加上現況潭子區祥和路僅銜接至嘉豐路，主要通勤道路為臺三線，目前臺三線往北道路服務水準為D級，道路開闢後，將建立完善之開放空間系統，且有助於通勤人口之移動，並舒緩臺三線交通之乘載量及提高交通可及性，有效改善居住環境及原有公共空間服務水準。

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、徵收對人口多寡、年齡結構之影響：本案施工路線長約 1,137 公尺(含銜接兩端道路重新鋪設瀝青混凝土鋪面)，用地範圍長度約 1,053 公尺，其影響私有土地共計 24 筆，所有權人共 13 人，另潭子區栗林里目前人口約 5,299 人，影響約有 2 名土地所有權人，占栗林里全體人口之 0.04%，潭子區嘉仁里目前人口 4,614 人，影響約有 12 名土地所有權人，占嘉仁里全體人口之 0.26%，豐原區鎌村里目前人口 5,648 人，影響約有 1 名土地所有權人，占鎌村里全體人口之 0.01%。透過本案道新闢道路開闢將助於周邊區域整體發展及對潭子區及豐原區人口結構有正面影響。
- 2、周圍社會現況：目前潭子至豐原路段以臺 3 線交通乘載量為最大，北向道路服務水準為 D 級，南向道路服務水準為 E 級，雖然嘉豐路具有南北向聯絡功能，但道路寬度僅約 5 公尺，且道路服務水準為 E 級，亟需改善。本案道路開闢銜接至豐原區鎌村路，對東西向之交通將可產生紓解之功能，亦有助於改善周邊道路之行車服務水準，對潭子區及豐原區兩區域交通路網有正面助益，進而帶動兩區整體發展。
- 3、弱勢族群之影響：本案經查內若有屬於低收入戶、中低收入戶之經濟弱勢族群之情形，將依照土地徵收條例第 34 條之 1 訂定安置計畫，並惠請社會局協助。
- 4、居民健康風險：本案道路將開闢至 15 米寬，將避免用路人繞道及縮短行車距離且能保障本區治安及消防、救護安全，增加對健康風險之管理。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：道路開闢將使土地利用與提高空間服務條件，進而帶動區域繁榮，將能增加政府稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：現況雖有耕作使用，但其耕作範圍小且非屬計畫之主要農業生產地區，不致對區域性農業發展有嚴重影響，故不影響糧食安全與農林漁牧產業鏈。
- 3、增減就業或轉業人口：道路開闢後往西可達臺3線及國道1號，往東將銜接鎌村路，透過鎌村路往北通往豐原區，往南可達北屯區及新社區，整體而言開闢後能增加本區域對外連結性，將能促使就業人口往來，因此不致產生減少就業或轉業人口情形。
- 4、徵收費用：本案開發費用由中央補助及市府支出。
- 5、土地利用完整性：本案道路開闢已考量周邊鐵路高架化工程、國道4號臺中環線豐原潭子段計畫等重大建設計畫與區域空間機能配置並考量區域交通系統流暢，有助於完善該區域之交通網絡。

(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，開闢工程已考量城鄉風貌永續發展對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、文化古蹟：經查範圍內尚無歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，且屬小面積線性工程，非進行大範圍土地開發使用，因此對生態環境不發生負面影響。
- 4、生活條件或模式及對周邊居民或社會整體之影響：本案道路開闢後將縮短潭子區、豐原區、北屯區、新社區往返之交通旅程，並配合國道4號臺中環線豐原潭子段計畫及鐵路高架

捷運計畫等建設發展，對於周邊居民與社會整體發展實有正面助益。

(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，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：工程設計將考量環境安全與永續使用，並聽取民眾意見，工法將採順應地形、地勢及土方之方式，以降低環境衝擊。
- 3、國土計畫：道路開闢可提高當地居住、交通及經濟環境整體性，其符合永續國土是用目標。

(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：藉由本案道路開闢能強化潭子區及豐原區交通對外之連結性，進而帶動本區土地利用並縮短潭子區與豐原區旅行時間。
- 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，而本案土地使用面積以為考量達成交通改善效益下所必須使用最小限度。
- 3、有無其他可替代地區：本案為配合「國道4號臺中環線豐原潭子段計畫」及「鐵路高架捷運計畫-栗林車站」等重大建設發展，因此擬徵收之私有土地為道路開闢工程必須使用之土地，故用地範圍並無其他可替代地區。
- 4、是否有其他取得土地方式：道路屬永久性建設，以租用、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，土地所有權人均無意願，故無其他可取代之方式。

5、其他必要性理由：為舒緩臺3線及嘉豐路交通乘載量，冀透過本案道路開闢並配合周邊道路系統，可強化兩區對外之連結性且縮短兩區之交通旅程，提高民眾通行，並建構大臺中完善便捷路網目標。

二、適當性：此次道路開闢及拓寬工程，依公路設計法規進行規劃，並以影響公私權益最小原則辦理，冀達到拆除面積最少、爭議最小、工程經費最少之目標。

三、合法性：依據土地徵收條例第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
<p>蕭議員隆澤服務處 蕭隆澤。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 路線已經定線？ 2. 因徵收土地導致產生之畸零地要如何處理 3. 祥和路上需要拆遷之住戶是為全拆或是半拆？以及其相關配套措施 4. 徵收價格是依照什麼標準評議，公告現值？市價？ 5. 若範圍內無相關買賣案例，要如何來做相關評估 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案道路規劃係經地方多次溝通並經工程設計單位依相關公路設計法規所規劃完成。 2. 土地徵收條例第8條規定內容如下；有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。若為申請一併協議價購仍需符合本市畸零地管制要點規定之畸零地，方才符合一併協議價

購之條件，是否為畸零地得需本府會勘後認定。

3. 經本府現場勘查之結果，範圍內建築物皆有全拆及半拆之情形，其建築改良物補償係依據104年3月5日府授法規字第1040045453號令「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理。而本案建築管理施行日期為62年12月24日，若無法提出合法證明文件之建築改良物，將依據前述條例第十條第二項規定發放補償費；其中第十條第一項：「按建物補償標準70%發給補助金，配合工程施工日前自動拆遷者，並得按該建物補助金60%發給自動拆遷獎勵金。查報有案之違章建築，不發給補助金及獎勵金。但中華民國九十九年十二月二十五日前查報有案之違章建築，配合工程施工日前自動拆遷者，得按前項所定補助金計算金額之60%發給拆遷處理費」；第十條第二項：「本自治條例施行前未經查報有案之違章建築，準用前項但書規定」。
4. 協議價購價格，乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊，以最接近本案之成交案例，並參考其宗地、道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素，評定協議價購價格。另市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。倘土地所有權人不滿意協議價購金額，得拒絕參與協議價購，後續本府將依照土地徵收條例第11條之規定辦理徵收。
5. 買賣案例蒐集以近半年為準則，惟

	<p>對於不動產市場較不活絡之地區或查估標的的使用分區特殊，成交案例較少，為利蒐集適當實例，致需跨區選擇期間內案例。</p>
<p>張議員瀨分服務處主任 劉重迪 市價若比公告現值低，市府有何其解決辦法</p>	<p>現土地徵收條例修法後已不採用土地公告現值進行補償然土地公告現值逐年之調整將係以市價作為目標，故土地公告現值與補償市價無直接關聯，倘若市價比公告現值低情形，本府將盡最大努力在兩者之間取其平衡，並以對民眾損失最小為原則辦理。</p>
<p>嘉仁里里長 林瑞文 1. 祥和路地段提高徵收價格 2. 祥和路合法建築物應以最佳拆遷補償 3. 祥和路地段，其他建物如不影響道路開闢或不影響交通安全下，應用工程方式克服，少拆到建物。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 協議價購價格，乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊，並參考其宗地、道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素，評定協議價購價格。另市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。 2. 建築改良物補償係依據104年3月5日府授法規字第 1040045453 號令「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及101年10月23日府授地用字第 1010179689 號令「臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」辦理。 3. 本案工程路線規劃已優先考量避開拆遷合法房屋，有關台端之意見，本府將會請工程設計單位後續辦理工程設計時納入研議。
<p>土地所有權人 羅○○鸞 我們的建築物內的東西沒地方放，想請市府同意讓我們剩餘的農地可合法建造倉庫，好讓我們的東西有地方放。</p>	<p>本案工程範圍多為農業區，其範圍內建築物被拆除後亦可依據行政院農業委員會農輔字第 900116718 號令訂定發布「農業用地興建農舍辦法」相關規定</p>

	辦理申請建築。
<p>土地所有權人 王○雄、王○輝</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地價補償應合乎市價，之前 20 年前取得土地成本已比這次價格高。 2. 儘量不要拆房子 3. 潭子區 15 米道路的建地每坪成交 20-30 萬 4. 現在建物每一建坪要 7 萬以上才蓋得起來。 	<p>協議價購價格，乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊，並參考其宗地、道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素，評定協議價購價格。另市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。又土地徵收補償市價查估辦法第 7 條規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。但影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：一、急買急賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不同之交易。十三、其他特殊交易。」，綜上述所提，依前開規定篩選實價登錄資訊及交易要案件。</p>
<p>土地所有權人 詹○藤</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 協議價格：請估價師估價 2. 請以市地重劃或區段徵收取得並予住戶安住計畫。 3. 去年協議價格與今年價格有調整？ 4. 有沒有道路協議價格與溪邊無路土地相同，不合理。 5. 鑷村段 714 地號現有農路請規劃連接 15 米道路引道，一併徵收。 6. 協議價購價格比公告現值低，不合 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝 台端寶貴之意見，本府將審慎評估與考量。 2. 市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。然本案並非位於都市計畫範圍內，故不可行；區段徵收就是政府基於新都市開發建設、舊都市更新、農村

<p>理。</p>	<p>社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理，然本案開發僅以小型面積工程開發，且並非為整體開發區，故不可行。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 經查若有土地徵收條例第34-1條所述之情形，將依法訂定安置計畫，並惠請社會局協助。 4. 協議價購價格，乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊，並參考其宗地、道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素，評定協議價購價格。另市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。 5. 感謝您寶貴之意見。道路工程開闢有其優先順序及預算問題，由於本案已先行編列預算，其所建議一併徵收之道路，將納入明年度道路工程規劃設計之考量。 6. 土地徵收條例修法後已不採用土地公告現值進行補償然，但土地公告現值逐年之調整將係以市價作為目標，故土地公告現值與補償市價並無直接關聯。
<p>土地所有權人 周○隆</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地目嘉豐22號土地徵收造成畸零地是否可要工程員來作徵收動作 2. 地目嘉豐23號徵收0.7平方米是否可以技術性避免 3. 徵收契約書無法交出，是因為市府造成無法交出。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地徵收條例第八條規定內容如下；有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。一併徵收之

	<p>土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。若為申請一併協議價購仍需符合本市畸零地管制要點規定之畸零地，方才符合一併協議價購之條件，是否為畸零地得需本府會勘後認定。</p> <p>2. 有關 台端之意見，本府將請工程設計單位後續辦理工程設計時納入研議。</p> <p>3. 協議價購價格，乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊，以最接近本案之成交案例，並參考其宗地、道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素，評定協議價購價格。另市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。倘土地所有權人不滿意協議價購金額，得拒絕參與協議價購，後續本府將依照土地徵收條例第 11 條之規定辦理徵收。</p>
<p>土地所有權人 張林○月</p> <p>目前的路線規劃會拆到神明廳，拆掉後會變成斜斜的，無法再使用，希望不要拆或是要有安置。</p>	<p>經查 貴府上(祥和路 22 號)因路線規劃需使用須拆除貴府部分神明廳，影響民眾使用，本府深感抱歉，也感謝民眾為社會大眾公益之付出，有關民眾指出路權內建築改良物拆除後造成屋面與路面斜交乙節，建議民眾後續可依使用需求調整門面。</p>
<p>土地所有權人 林○昭</p> <p>路線為何要往北移再南下是故意拆北邊房子而已嗎？</p> <p>另有圖利他人嗎？</p>	<p>本計畫路線規劃除須符合道路設計規範外，因考量銜接西側都市計畫道路並避開影響土地公廟及對民眾損失減至最低等因素，無法以直線規劃，目前路線規劃南側房屋拆除面積仍大於北側，對於道路開闢造成民眾財產之損失，本府盡可能取得折衷，期望民眾能體諒。</p>
<p>土地所有權人 邱○綉</p>	<p>1. 本計畫路線規劃除須符合道路設計</p>

不同意，路線只拆單邊不公平，然後補償金不夠買房，不合理

規範外，為銜接西側都市計畫道路並避開影響土地公廟，故路線於祥和路、嘉豐路路段間使用南側土地為主，對於道路開闢造成民眾財產之損失，期望民眾能體諒。另民眾提到補償金不足買房乙節，現行土地徵收補償市價查估辦法係參考內政部不動產實價登錄之價錢與土地所有權人辦理協議價購，協議價購價格，乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊，並參考其宗地、道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素，評定協議價購價格。另市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。土地所有權人拒絕協議價購，後續進行徵收作業，其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。

2. 有關建築改良物補償係依據 104 年 3 月 5 日府授法規字第 1040045453 號令「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理。而本案建築管理施行日期為 62 年 12 月 24 日，若無法提出合法證明文件之建築改良物，將依據前述條例第十條第二項規定發放補償費；其中第十條第一項：「按建物補償標準 70%發給補助金，配合工程施工日前自動拆遷者，並得按該建物補助金 60%發給自動拆遷獎勵金。查報有案之違章建築，不發給補助金及獎勵金。但中華民國九十九年十二月二

	<p>十五日前查報有案之違章建築，配合工程施工日前自動拆遷者，得按前項所定補助金計算金額之 60%發給拆遷處理費」；第十條第二項：「本自治條例施行前未經查報有案之違章建築，準用前項但書規定」。另農林作物水產養殖及畜禽之查估基準係依據 101 年 10 月 23 日府授地用字第 1010179689 號令「臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」辦理拆遷補償。</p>
<p>土地所有權人 林○昌、林○文 本人為祥和路 9 號住戶 第一次測量為拆 12.36m，為第二次又改為 14.24m，市政府政策說一套，私下又做一套，價格非常不合理！ 土地徵收不公，補償金未依市價徵收。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路開闢造成民眾財產之損失，本府盡可能取得折衷，期望民眾能體諒。 2. 本案路線收集當地里長及里民及二次地方說明會之意見，本府經綜合檢討評估後微調本案路線，以盡量減少徵收私有土地，優先使用公有土地為目標。對於道路開闢造成民眾財產之損失，本府盡可能取得折衷，期望民眾能體諒。 3. 協議價購價格，乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊，並參考其宗地、道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素，評定協議價購價格。另市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。
<p>利害關係人 吳○琴 祥和路在 22、24 號劃線北劃 為什麼？</p>	<p>本案路線收集當地里長及里民及二次地方說明會之意見，本府經綜合檢討評估後微調本案路線，以盡量減少徵收私有土地，優先使用公有土地為目標。對於因道路開闢造成民眾財產之損失，本</p>

府盡可能取得折衷，期望民眾能體諒。

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>土地所有權人 詹○藤 徵收價格及協議價購之價格應公平評估，對每筆徵收價格或協議價格之評定應個別(逐筆)評定；個別條件、區域條件、情況因素等估價時應個別(每筆)考慮，不可以包括方式評定，有失公平原則。</p>	<p>協議價購價格，乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊，並參考其宗地、道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素，評定協議價購價格。另市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。</p>
<p>土地所有權人 黃○廷 道路路線可以做直線，為什麼要做成有凹線，拉直的路線經過多是農田沒有地上物，土地徵收也較容易，市府回應說是為了閃避土地公廟，但只要在土地公廟周圍轉個彎就可行，上次公聽會已有三分之二至五分之四的居民需要進行拆遷，且直接從建物中間切一半過去，導致兩旁有畸零地之產生，到現在沒有一位道路開發人員到現場說明為何路線是這樣規劃，請市府拿出誠意，請把該出席的說明人員到場解釋說明清楚路線的設計規劃。</p>	<p>本案道路線形原規劃於道路起點過祥和二橋後即採豎曲線方式配置，經召開2次路線地方說明會及收集地方及沿路週邊土地所有權人意見後，本府綜合意見且考量起點處即銜接都市計畫區內之計畫道路(祥和路)，且為避開影響既有祥和路、嘉豐路及豐南街240巷三叉路口土地公廟，加上路線亦需符合道路設計等相關規範規定，並儘量折衷符合週邊土地所有權人需求，於過祥和二橋後改以複曲線方式進行原規劃路線之些微調整，以期將影響程度減少至最小，對於道路開闢造成民眾財產之損失，期望民眾能體諒。</p>
<p>土地所有權人 林○月 反對現有路線。</p>	<p>本案道路線形原規劃於道路起點過祥和二橋後即採豎曲線方式配置，經召開2次路線地方說明會及收集地方及沿路週邊土地所有權人意見後，本府綜合意見且考量起點處即銜接都市計畫區內之計畫道路(祥和路)，且為避開影響既有祥和路、嘉豐路及豐南街240巷三叉路口土地公廟，加上路線亦需符合道路設計等相關規範規定，並儘量折衷符合週邊土地所有權人需求，於過祥和二</p>

	橋後改以複曲線方式進行原規劃路線之些微調整，以期將影響程度減少至最小，對於道路開闢造成民眾財產之損失，期望民眾能體諒。
土地所有權人 陳○建 反對現有規劃路線。	本案道路線形原規劃於道路起點過祥和二橋後即採豎曲線方式配置，經召開2次路線地方說明會及收集地方及沿路週邊土地所有權人意見後，本府綜合意見且考量起點處即銜接都市計畫區內之計畫道路(祥和路)，且為避開影響既有祥和路、嘉豐路及豐南街240巷三叉路口土地公廟，加上路線亦需符合道路設計等相關規範規定，並儘量折衷符合週邊土地所有權人需求，於過祥和二橋後改以複曲線方式進行原規劃路線之些微調整，以期將影響程度減少至最小，對於道路開闢造成民眾財產之損失，期望民眾能體諒。
土地所有權人 林○文 路線土地徵收黑箱作業，市府召開公聽會無相關人員到場，補償金無按照市場成交價補償，土地徵收丈量從未告知土地所有人到場，市府強制人民同意。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本府依據土地徵收條例第10條規定舉辦公聽會，使區內相關權益人瞭解本案發展並陳述意見，本次為第二次聽會，爾後將舉行協議價購會議，其價格乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊評定協議價購價格。 2. 台端所提及土地徵收丈量，為測量公司至現場進行範圍邊界測量以及劃設拆除線。
土地所有權人 邱○秀 路線土地徵收黑箱作業，市府召開公聽會，無相關人員到場，補償金無按照市價成交價補償，土地徵收丈量從未告知土地所有人到場，市府強制人民同意，屬實不公平。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本府依據土地徵收條例第10條規定舉辦公聽會，使區內相關權益人瞭解本案發展並陳述意見，本次為第二次聽會，爾後將舉行協議價購會議，其價格乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊評定協議價購價

	<p>格。</p> <p>2. 台端所提及土地徵收丈量，為測量公司至現場進行範圍邊界測量以及劃設拆除線。</p>
<p>土地所有權人 林○昌</p> <p>第一次公聽會所提出問題，例如第一次拆 12、36，第二次拆 14、24，問題提出市政府永遠無法解決問題，路線又更改說里長里民的意見，但為何我們 7 號、9 號住戶都不知道就更改，協議價購補償金現在說還沒確定，但去年又寄一份公文說地價祥和路一坪才 9 萬，非常不公平，那我反問市政府一坪 9 萬給你買回。</p>	<p>1. 台端陳請位於本案計畫道路南側，然本案已在 104 年 3 月 6 日及 10 月 2 日召開 2 次路線地方說明會，相關之意見陳述都已紀錄於會議紀錄並予以答覆。</p> <p>2. 協議價購價格，乃參考臺中市政府地政局提供之協議價購參考市價、內政部不動產實價查詢服務網交易資料及相關公開之資訊，並參考其宗地、道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素，評定協議價購價格。另市價隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有所差異。</p>
<p>土地所有權人 林○昭</p> <p>1. 不能認同公聽會的合法，政府跑完程序，但未解決問題會取得合法性、人民處於弱勢。</p> <p>2. 反對現行規劃路線，里民並未得到里長的溝通或意見，明顯的黑箱手段。</p> <p>3. 會議都讓手下回應沒有用的言語，沒有誠意。</p>	<p>1. 本府依據土地徵收條例第 10 條規定舉辦公聽會，使區內相關權益人瞭解本案發展並陳述意見，本次為第二次聽會，爾後將舉行協議價購會議，相關之意見陳述都已紀錄於會議紀錄並予以答覆。</p> <p>2. 本案已在 104 年 3 月 6 日及 10 月 2 日召開 2 次路線地方說明會並收集地方及沿路週邊土地所有權人意見後，本府綜合意見且考量起點處即銜接都市計畫區內之計畫道路(祥和路)，且為避開影響既有祥和路、嘉豐路及豐南街 240 巷三叉路口土地公廟，加上路線亦需符合道路設計等相關規範規定，並儘量折衷符合週邊土地所有權人需求，於過祥和二橋後改以複曲線方式進行原規劃路線之些微調整，以期將影響程度減少至最小，對於道路開闢造成民眾財產之損失，期望民眾能體諒。</p>

<p>土地所有權人 王○雄</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路開闢反對不斷，得到的都是敷衍，沒有解決困難。 2. 應越拆越少，但過程越拆越多，而且並未與我們溝通，明顯黑箱。 3. 強烈不能認同公聽會的合法性，否則屆時受害人將失去法律保護，流程通過政府會取得合法性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案已在 104 年 3 月 6 日及 10 月 2 日召開 2 次路線地方說明會並收集地方及沿路週邊土地所有權人意見後，本府綜合意見且考量起點處即銜接都市計畫區內之計畫道路(祥和路)，且為避開影響既有祥和路、嘉豐路及豐南街 240 巷三叉路口土地公廟，加上路線亦需符合道路設計等相關規範規定，並儘量折衷符合週邊土地所有權人需求，於過祥和二橋後改以複曲線方式進行原規劃路線之些微調整，以期將影響程度減少至最小，對於道路開闢造成民眾財產之損失，期望民眾能體諒。 2. 本府依據土地徵收條例第 10 條規定舉辦公聽會，使區內相關權益人瞭解本案發展並陳述意見，本次為第二次聽會，爾後將舉行協議價購會議。
<p>土地所有權人 吳○琴</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 反對現有路線規劃，路線到底是誰決定?可以討論修改嗎? 2. 二次公聽會後是否就直接徵收?不理會二次公聽會所有反對? 3. 今天以後就再也沒有公聽會了? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案道路線形原規劃於道路起點過祥和二橋後即採豎曲線方式配置，經召開 2 次路線地方說明會及收集地方及沿路週邊土地所有權人意見後，本府綜合意見且考量起點處即銜接都市計畫區內之計畫道路(祥和路)，且為避開影響既有祥和路、嘉豐路及豐南街 240 巷三叉路口土地公廟，加上路線亦需符合道路設計等相關規範規定，並儘量折衷符合週邊土地所有權人需求，於過祥和二橋後改以複曲線方式進行原規劃路線之些微調整，以期將影響程度減少至最小，對於道路開闢造成民眾財產之損失，期望民眾能體諒。 2. 本次為第二次公聽會，爾後將舉行協議價購會議，相關之陳述意見會於本次會議紀錄上作答覆。

拾壹、本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>賴議員朝國 游秘書瑞標 請問需拆除房子的土地所有權人，是否有 6 成拆遷獎勵金</p>	<p>感謝游秘書對本案的關心及建議，有關建築改良物補償係依據 104 年 3 月 5 日府授法規字第 1040045453 號令「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理。而本案建築管理施行日期為 62 年 12 月 24 日，若無法提出合法證明文件之建築改良物，將依據前述條例第十條第二項規定發放補償費；其中第十條第一項：「按建物補償標準 70%發給補助金，配合工程施工日前自動拆遷者，並得按該建物補助金 60%發給自動拆遷獎勵金。查報有案之違章建築，不發給補助金及獎勵金。但中華民國九十九年十二月二十五日前查報有案之違章建築，配合工程施工日前自動拆遷者，得按前項所定補助金計算金額之 60%發給拆遷處理費」；第十條第二項：「本自治條例施行前未經查報有案之違章建築，準用前項但書規定」。另農林作物水產養殖及畜禽之查估基準係依據 101 年 10 月 23 日府授地用字第 1010179689 號令「臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」辦理拆遷補償。</p>
<p>土地所有權人 吳○琴、陳○建 為什麼路線不拉直線且樁位點要變動，既然要變動為什麼不往南一點，這樣就能避免拆到房子</p>	<p>本案道路考量起點銜接都市計畫區內之計畫道路(祥和路)，且為了避開影響既有祥和路、嘉豐路及豐南街 240 巷三叉路口土地公廟，加上路線須符合道路設計相關規範，因此無法以直線設計，路線在避開土地公廟設計過程已往南調整，將原有平曲線前後路段直線調整為緩和曲線，並縮短圓曲線長度，採複曲線方式進行原路線之微調，因此原直</p>

	<p>線路段會有略微調動(略微往南或略微往北)，使曲線路段更為平順及安全，並期將影響程度減少至最小，對於道路開闢造成民眾財產之損失，期望民終能體諒。</p>
<p>土地所有權人 張○○月 為什麼我現況土地有房子，卻沒有收到房子補償費用，只有拆遷處理費</p>	<p>經查台端所異議之建物坐落於潭子區嘉仁段 33-1 地號無提出本市「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」第 3 條所規定證明文件之建物，故依同條例第 10 條辦理查估，發給拆遷處理費。倘若台端如有檢附相關證明文件，本府將依規定會同相關單位至實地會勘作成紀錄，作為合法建物面積之認定證明。</p>
<p>土地所有權人 王○雄 要查拆房子拆的深 還剩多少面積</p>	<p>經查台端土地坐落於潭子區嘉仁段 50-1 地號，本案擬徵收 0.007631 公頃土地，剩餘土地面積為 0.103559 公頃，需拆除房屋深度約 14 公尺，依據土地徵收條例第八條規定內容如下；有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。若為申請一併協議價購仍需符合本市畸零地管制要點規定之畸零地，方才符合一併協議價購之條件，是否為畸零地得需本府會勘後認定。</p>

拾壹、結論

本次會議為本案第三次用地取得公聽會，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並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。

拾貳、散會：上午 12 時 00 分。

拾參、本次公聽會會議照片：

