

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：407臺中市西屯區臺灣大道3段99號

承辦人：江建嘉

電話：04-22289111#33228

傳真：04-22551023

電子信箱：m19213@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府建設局土木工程科（用地股）

發文日期：中華民國104年9月24日

發文字號：府授建土字第1040215788號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送本府104年9月18日召開「大安區北汕路道路拓寬工程」第二次公聽會會議紀錄及公告各一份，請即張貼公告欄公告周知，請 查照。

說明：

- 一、依據本府104年9月10日府授建土字第1040206764號函續辦。
- 二、請大安區公所張貼會議紀錄及公告於里辦公處及需用土地所在之適當公共地方。

正本：1. 洪盛雄、2. 吳坤山、3. 卓李珠、4. 陳進福、5. 陳淑月、6. 陳水賓、7. 陳杉、8. 陳能州、9. 陳正國、10. 陳正民、11. 陳乾祺、12. 陳乾文、13. 陳村田、14. 陳昆振、15. 蘇元、16. 蘇金木、17. 蘇水順、18. 蘇裕豐、19. 蘇東鏡、20. 蘇茂森、21. 蘇錫堅、22. 蘇國祥、23. 蘇琬植、24. 蘇稚淋、25. 蘇延宗、臺中區漁會、吳議員敏濟、楊議員永昌、李議員榮鴻、財政部國有財產署中區分署、臺中市政府都市發展局、臺中市政府地政局、臺中市大甲地政事務所、臺中市大安區公所

副本：亞興測量有限公司、臺中市政府建設局土木工程科（工程股）、臺中市政府建設局土木工程科（用地股）

市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國104年9月24日
發文字號：府授建土字第10402157881號
附件：



主旨：檢送本府104年9月18日召開「大安區北汕路道路拓寬工程」第二次公聽會會議紀錄及公告各一份，公告周知。

依據：行政程序法第78條、第81條及土地徵收條例第10條第2項、「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」。

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 林佳龍

大安區北汕路道路拓寬工程

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「大安區北汕路道路拓寬工程」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：104年9月18日(星期五)上午10時00分。

參、地點：臺中市大安區公所二樓會議室

肆、主持人：黃股長素香 代理

記錄：江建嘉

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、吳議員敏濟：張炎芳。
- 二、楊議員永昌：吳國裕。
- 三、李議員榮鴻：未派員。
- 四、財政部國有財產署：請假。
- 五、臺中市政府都發局：請假。
- 六、臺中市政府地政局：羅美玉、賴環敬。
- 七、臺中市政府建設局：未派員。
- 八、臺中市大安區公所：未派員。
- 九、臺中市大甲地政事務所：陳秀鄉。
- 十、亞興測量有限公司：石佺箴、簡大洋。
- 十一、臺中市大安區福住里辦公處：吳里長添福。

陸、土地所有權人及利害關係人：陳淑月、陳乾祺、陳乾文、陳進福、台中區漁會（林金菊、蔡敏專 代理）。

柒、興辦事業概況：

本案總長為約 570 公尺，道路寬約 15 公尺，位於大安區福住里，工程始於中山北路終於停車場，擬徵收之私有土地為道路開闢工程必須使用之土地。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「大安區北汕路道路拓寬工程」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、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：

本案位於大安區福住里，西起濱海樂園停車場至中山北路總長為約 570 公尺，道路寬約 15 公尺。

二、用地範圍內公有土地筆數及面積各占用面積百分比：

範圍內公有土地計 11 筆面積 0.643100 公頃，約佔本工程範圍總面積 75.88%；私有土地計 10 筆面積 0.204400 公頃，約佔本工程範圍總面積 24.12%，未登錄土地 2 筆。

三、用地範圍內私有土地改良物概況：

本案範圍內多為既有巷道，其餘部分現況為魚池、整網場，僅零星土地改良物之附屬建物。

四、用地範圍內土地使用分區編定情形及其面積之比例：

使用分區	用地類別	筆數	面積(m ²)	百分比(%)
特定農業區	特定農業區農牧用地	5	1237	14.60%
	特定農業區交通用地	6	939	11.08%
	特定農業區水利用地	1	331	3.91%
風景區	風景區遊憩用地	6	4663	55.02%
風景區	特定目的事業用地	1	221	2.61%
空白	空白	2	1084	12.79%
	未登錄地	2	-	-
合計		23	8475	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：

本案工程路線設計已盡量剔除既有建物，且道路工程範圍儘量使用既有道路及公有土地，其公有土地比例達總工程範圍 75%，為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：

本案為道路拓寬工程運用既有道路拓寬至 15 米，且將可作為大安濱海樂園主要聯外道路，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：

大安沿海地區具有豐富生態資產及未來大安濱海樂園重新啟用後與海洋觀光季活動期間，將能活絡大安區對外經濟與光觀，又本案道路為通往活動會場與沿海之主要道路，透過本案銜接中山北路亦能通往南北大安(五甲、海墘)，東可由大安港路通往大甲，藉由西濱快速道路北可達通霄、苗栗，南可達清水、梧棲；因此本案道路開闢為加強本區域道路聯外系統，並建構大臺中完善便捷路網目標。

玖、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：本案道路工程總長約 570 公尺，寬約 15 公尺，其影響私有土地共計 7 筆，所有權人共 26 人，另目前大安區福住里現有人口為 1277 人，總戶數 341 戶，本案所有權人占 2.04%，另本案為道路拓寬開闢工程，開闢北汕路以南多為公共設施，並不影響現有人口居住。
- 2、周圍社會現況：本案擬徵收之範圍多屬既有道路及閒置空地，現況部分有雜物與廢棄漁船擺放，有礙周圍居住品質，透過道

路開闢將由市府維護道路品質，並改善現有雜亂之現象，整體而言對鄰近居民健康有正面助益。

- 3、弱勢族群之影響：本案道路範圍內尚無發現低收、中地收入戶之經濟弱勢族群，並不影響居住權益，故對弱勢族群之生活型態較無負面影響。
- 4、居民健康風險：本案道路兩側為魚池、田地、大排等地勢落差大，於夜晚燈光灰暗下容易造成行車風險，冀透過道路工程施工改善現況提高行車安全及便於民眾通行。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：本案道路開闢完竣後，有助於土地更有效率使用及促進觀光，提高空間服務條件，進而增加政府稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案範圍部分已為既有道路，其餘土地為閒置空地與堆置雜亂物，另大安地區之海港已非主要漁業海港因此道路開闢對農林漁牧產業鏈及糧食安全不發生負面影響，未來海港重新運作時，本案道路將有利於海產漁獲對外運輸。
- 3、增減就業或轉業人口：本案工程範圍現無營業或生產行為，道路開闢後能有利於本區對外連結性，因此不致造成減少就業或轉業情形。
- 4、徵收費用：開發費用均由本府支出。
- 5、土地利用完整性：拓寬工程將提升既有聚落及觀光景點對外之聯絡，改善區域交通之流暢，發揮土地使用之完整性。

(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，開闢工程已考量城鄉風貌與市容景觀，且多為既有道路，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：範圍內無歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生態環境：本案現況已有既有道路進行道路拓寬工程，並不影響本區域生態環境。
- 4、生活條件或模式/周邊居民或社會整體之影響：本案北側北汕莊屬居民聚落，道路開闢後能變於周邊居民通往中山北路、大安區或西濱快速道路；未來若大安濱海樂園重新啟用，亦能成為通往海水浴場之主要道路，對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，道路完工後可提升區域道路之便利性，健全都市功能與配合土地發展，可挹注都市整體發展效益，並達到國家永續發展目標。
- 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；施工工法將採順應地形、地勢及土方之方式，以降低環境衝擊。
- 3、國土計畫：道路開闢後可提高當地居、交通與竟整體性，符合國土使用目標。

(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：本案工程主要運用既有道路及公有土地進行道路拓寬，冀透過拓寬提升用路品質及改善對外連結情形，有助於地方通行安全及觀光之發展。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案已盡量使用公有土地及既有道路，且土地使用面積為考量達成交通改善效益與盡量避開既有建築物所必須使用最小限度。
- 3、有無其他可替代地區：本案為既有道路拓寬至 15 米工程，路線設計以盡量考量剔除既有建物與行車通行，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：租用、設定地上權與聯合開發方式均不適用，捐贈或無償提供使用則需視土地所有權人之意願，故除徵收方式之外並無其他適宜之取得方式。

5、其他評估必要性理由：大安沿海地區具有豐富生態資產及未來大安海水浴場重新啟用後與海洋觀光季活動期間，將能活絡大安區對外經濟與觀光，又本案道路為通往活動會場與沿海之主要道路，透過本案銜接中山北路亦能通往南北大安（五甲、海墘），東可由大安港路通往大甲，藉由西濱快速道路北可達通霄、苗栗，南可達清水、梧棲；因此本案道路開闢為加強本區域道路聯外系統，並建構大台中完善便捷路往目標。

二、適當性：本工程依相關公路設計法規進行規劃，並基於影響公司權益最小原則辦理（拆除面積最小、爭議最小、工程經費最少）。

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。

拾、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
陳淑月(土地所有權人) 協議價購地價偏低，有三點訴求(如下說明)： 1. 本案土地本人係於 89 年 1 月 4 日以前取得，是否適用	1. 協議價購以市價與所有權人協議，其市價係市場正常交易價格，價格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

<p>貴府所提之行政院農委會 100 年 2 月 23 日之函釋，尚有疑義。(貴府農業局於 104 年 8 月 26 日函請行政院農委會水土保持局釋示，此攸關本人權益，影響至鉅，應俟該局說明後再議。)</p> <p>2. 現有道路拓寬宜以中心線為原則，兩側平均寬度興建除符合公平，並可避免完全犧牲單側權益。</p> <p>3. 本人土地緊鄰公路(中山北路)交通便利，原就可規劃利用及開發，配合本案道路拓寬，未蒙其利，先受其害，減少已嚴重受損，其地價不應與同案其他土地價格相同，以符實際。</p>	<p>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，<u>其中土地使用分區及編定用地亦屬考量條件之一，所能容許使用項目及之強度皆會影響土地價格。</u></p> <p>2. 有關農舍興建疑義業由行政院農業委員會水土保持局以 104 年 8 月 31 日水保農字第 1041886047 號函覆在案(已諒達)，本局將依程序辦理後續用地取得事宜。</p> <p>3. 感謝您願意提供土地供民眾作道路使用，以改善居民交通動線及帶動地方觀光產業，本案工程路線規劃設計係主要儘量使用既有道路且避免影響既有建物，並多運用公有土地，以影響公私權益最小作為辦理原則。</p> <p>4. 您的土地座落於較優之區位，可臨北汕路及可銜接中山北路之情形，評估土地價格時可反應於宗地個別條件及道路條件上，本局將通盤考量納為價購金額評估參考。</p>
<p>洪盛雄(口述 土地所有權人)</p> <p>1. 願意配合道路開闢，希望道路施作有考量行車安全，並提高</p>	<p>1. 感謝您願意提供土地供民眾作道路使用，以改善居民交通動線及帶動地方觀光產業，道路規劃設計將以安全為首要考量，另協議</p>

<p>地價及改良物之補償費。</p> <p>2. 請查估公司再次進場查估。</p>	<p>價購以市價與所有權人協議，其市價係市場正常交易價格，價格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。</p> <p>2. 後續將協請查估公司派員聯繫確認地上物之情形，如需會勘將另擇期辦理。</p>
---	--

拾壹、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>陳淑月(土地所有權人)</p> <p>以下訴求：</p> <p>1. 本人原初取得土地即為 2.5 萬，當時銀行利率 12.5%以上</p> <p>2. 本人土地可以興築農舍，不適用貴府來函 100/2/3 解釋函。</p> <p>3. 道路拓寬貴府為了方便作業，避免影響現有建物，但已經造成我本人的權益嚴重受損，單側拓寬損失的權益，貴府如何補救？</p> <p>4. 本人土地緊臨(中山北路、北</p>	<p>1. 影響土地價格因素眾多且土地價格變動本屬不動產之特性，除將受到社會整體經濟因素外、區域因素及個別宗地條件等因素皆會隨著時空的變動影響價格之起伏。</p> <p>2. 有關農舍興建疑義業由行政院農業委員會水土保持局以 104 年 8 月 31 日水保農字第 1041886047 號函覆在案(已諒達)，本局將依程序辦理後續用地取得事宜，另興建農舍資格需視個案檢視是否符合，得於興建時向農業主管機關提出申請。</p>

<p>汕路)入口，交通便利，原就可以規劃利用及開發，臨近的區段，實價登錄就已經有五萬元以上</p>	<ol style="list-style-type: none"> 3. 感謝您願意提供土地供民眾作道路使用，以改善居民交通動線及帶動地方觀光產業，本案工程路線規劃儘量使用公有土地共占範圍內比例 76%，且主要使用既有道路，並避免拆除既有建物，以不影響原住戶居住之權益，將影響公私權益最小作為辦理原則。 4. 您的土地座落於較優之區位，面臨北汕路且可銜接中山北路，評估土地價格時可反應於宗地個別條件及道路條件上，然選取參考買賣案例時需考量土地使用分區及編定用地之條件，因所能容許使用項目及之強度皆會影響土地價格。
<p>陳進福(土地所有權人)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地徵收價格須公平同一，不可分裡地與臨路價 2. 工程施作與我現況建物太近，是否改善? 3. 涉及範圍內地上物須合理賠償 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 協議價購以市價與所有權人協議，其市價係市場正常交易價格，價格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。 2. 因道路於設計時留有 1.5M 的人行道可作為緩衝，故並不影響建物安全。 3. 目前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

	<p>條例」、農林作物水產養殖及畜禽之查估基準係依據「臺中市辦理徵收土地農林作物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」辦理。本案已完成地上物查估作業，倘為合法建物，請協助提出相關證明文件，以利計算補償費。</p>
<p>陳乾祺(土地所有權人)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工程施作須預留漲潮排水渠道。 2. 我希望價工程一利統一。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 您的意見將告知工程單位，並納入工程規劃設計之考量。 2. 協議價購以市價與所有權人協議，其市價係市場正常交易價格，價格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。

拾貳、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。

拾參、散會：上午 10 時 30 分。

拾肆、會議現場照片

