

大里區草湖地區聯外道路(含 AI-005 延伸)新闢工程

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「大里區草湖地區聯外道路(含 AI-005 延伸)新闢工程」之興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展、其他因素等，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：108 年 2 月 21 日(星期四)上午 10 時 00 分

參、地點：大里區公所第三辦公廳舍三樓會議室

肆、主持人：賴專員妙純 代理

記錄：許永田

伍、出席單位及人員姓名：

一、李議員天生：議員李天生、助理楊明德

二、林議員德宇：主任陳奕安 代理

三、張議員滄沂：助理王均森 代理

四、段議員緯宇：(未派員)

五、蘇議員柏興：特助張俊吉 代理

六、林議員碧秀：(未派員)

七、臺中市政府都市發展局：(未派員)

八、臺中市政府地政局：張建玲

九、臺中市政府交通局：(未派員)

十、臺中市新建工程處：許永田

十一、內政部營建署中區工程處：林浩宇

十二、臺中市大里區區公所：張慶庸、王秀君

十三、臺中市大里地政事務所：(未派員)

十四、臺中市大里區西湖里辦公室：里長賴加彬

十五、亞興測量有限公司：周文欽、汪杰倫、江國憲

十六、其他單位：估價師楊祥銘

陸、土地所有權人及利害關係人：王○毅、江○倫、何○然、何○明、吳○蘭、吳○娥、林○秀、林○汝、林○龍、林○鄉、唐○妍(代理人沈○純)、張○碩、莊○木、陳○臻(代理人陳○智)、陳○仁、黃○盛(代理人黃○芳)、鄭○正、謝○吉、顏○標。

柒、興辦事業概況：

本案「大里區草湖地區聯外道路(含 AI-005 延伸)新闢工程」，係為提升至大里聯絡道更為便利並改善整體交通動線，增加與地區道路銜接功能、提升地區居民生活環境及道路服務水準，本府依規辦理用地取得相關作業，將舉行二場公聽會，本次公聽會屬於「大里區草湖地區聯外道路(含 AI-005 延伸)新闢工程」第二次公聽會，倘所有權人或利害關係人等，對於本工程有任何意見，均得於本次公聽會提出。

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：

本案配合台中生活圈 4 號線大里聯絡道上下匝道之設置，提高其與周遭道路通行效率，計畫道路選在大里聯絡道與大峰路間，考量施工可行性及符合公路路線設計規範，開通總長約 634 公尺，道路

寬度 20 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 9 筆面積 0.082186 公頃，約占本工程範圍總面積 6.36%；私有土地計 39 筆面積 1.209601 公頃，約占本工程範圍總面積 93.64%，總計面積為 1.291787 公頃。

三、用地範圍內私有土地改良物概況：

本案範圍內大部分為農林作物、部分建物、附屬建物及工廠，工程路線以盡量避免影響既有房屋。

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	特定目的事業用地	1	263.44	2.04%
	水利用地	5	446.15	3.45%
	交通用地	4	375.71	2.91%
	農牧用地	38	11,832.57	91.60%
合計		48	12,917.87	100%

*實際面積依地政事務所登記資料為主

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：

配合地方民意及需求，路線盡量避開聚落發展密集處，以不拆遷民房為原則，興建一便捷的交通聯絡道路，以提高大里溪南區與鄰近地區聯繫之便利與暢通，透過本次道路工程可改善整體交通動線，增加與地區道路銜接功能、提升地區居民生活環境及道路服務水準，本範圍勘選以影響私權益最小為原則，且為使原已開通之道路發揮必要功能，故本案範圍需用私有土地確有其公益性及必要性。

六、用地勘選有無其他可替代地區及理由：

本案為配合台中生活圈 4 號線大里聯絡道上下匝道之設置，提高其與周遭道路通行效率，計畫道路延選在大里聯絡道與大峰路間，故

用地範圍並無其他可替代地區。

七、其他評估必要性理由：

本案西側大峰路平時即扮演紓解台中與南投之間過境性交通，但社區間聯絡道路大部分係遷就當時土地使用現況所劃，因此社區鄰里間聯絡道路不僅缺乏完整系統、路網脈絡模糊，且大多呈現狹窄曲折，道路服務品質低落，故確有開闢本案道路之必要性。

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、對人口多寡及年齡結構之影響：本案計畫路線總長約 634 公尺，道路寬道 20 公尺，總面積約 12,917.87 平方公尺；其私有土地約 39 筆，影響土地所有權人約 65 人，對該區人口及年齡結構影響小。
- 2、對周圍社會現況之影響：本道路開闢後，將改善減緩大峰路之交通負荷，提升交通流暢性，並強化大里地區間中山路至大里聯絡道之串接，對於周圍社會有正面之影響。
- 3、對弱勢族群生活型態之影響：本案範圍內尚無發現弱勢族群，若後續有弱勢族群之情事，將移請相關單位進行協助。
- 4、對居民健康風險之影響：道路開闢後能提升區域交通連貫性，提供大里地區更便捷之聯外動線，減少交通意外發生，因此道路開闢有助於提升區域民眾通行安全，對健康風險皆有正面影響。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：道路開闢後使車輛通行更為便利，主要目的減緩交通壅塞，並強化大里地區大峰路與大里聯絡道間之串接，依現行法

規規定農地無課徵地價稅或田賦，故對政府稅收不產生負面影響。

- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案範圍非屬計畫之主要農業生產供應地區，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：工程範圍內部分相關營業行為，係屬部分拆除之建物，仍可繼續營業使用，故不致產生就業人口減少或轉業情形。
- 4、徵收費用：本案開發費用均由本府支出。
- 5、土地利用完整性：本案完工後可健全大里地區大峰路與大里聯絡道間之串接，使發揮道路應有功能，將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：現況地形平坦，開發範圍內為部分建築物、農作物，並無大規模改變地形風貌或破壞地表植被，對環境衝擊甚小。
- 2、對文化古蹟發生改變之影響：因鄰近範圍內無歷史古蹟，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，且屬線形工程，非進行大範圍土地開發及變更使用，亦非稀有生態物種棲息用地，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：本案工程完工後，可提升居民出入之便利性及改善現況，對整體居民及用路人之通行安全及便利有正面之影響。

(四) 永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：本案工程完工後可有效提升大里當地通行至大里聯絡道之便利性，提升交通服務水準，提供優質永續之交通網，達到國家永續發展之目標。
- 2、永續指標：工程設計已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：本案工程土地徵收作交通事業用地，將有效改善交通服務之水準，期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：串聯大里地區之大峰路與大里聯絡道間之道路系統，藉由本案工程提供地方更便捷聯外動線，提升整體行車速率，增加道路使用者之便利性，並發揮道路應有功能，改善整體交通動線。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案為新闢工程，設計已考量土地利用完整性、行車安全性與便利性之效益，範圍勘選以影響私權益最小為原則，使用土地面積已考量為達成交通改善效益下所必須使用最小限度範圍。
- 3、有無其他可替代地區：本案為配合台中生活圈 4 號線大里聯絡道上下匝道之設置，提高其與周遭道路通行效率，計畫道路延選在大里聯絡道與大峰路間，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：道路開闢屬永久性建設如採租用、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，需視土地所有權人之意願，故除協議價購及徵收方式之外，無其他可取代之方式。

5、其他評估必要性理由：本案道路開闢後可提高民眾通行方便，健全大里地區之大峰路至大里聯絡道間之道路系統，故確有開闢本案道路之必要性。

二、適當性：本工程依相關公路設計法規進行規劃，以民眾的接受度及權益影響最小(拆除面積最少)，環境衝擊最低之設計原則辦理，以減少徵收用地面積及地上物拆遷、降低私有財產損失。

三、合法性：依據司法院大法官釋字第 409 號解釋、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，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，聽取土地所有人及利害關係人之意見，俾使公、私利益均得以兼顧，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
土地所有權人 何○然： 請市府轉請施工單位位於道路開闢設計時保留西湖北段 593-1 號旁灌溉水井及電錶，設計活動鐵蓋及外接水管，供日後抽水灌溉。	有關台端所陳，本府將上開意見轉請工程規劃設計及施工單位內政部營建署評估。

<p>土地所有權人 林○鄉：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、有做消防設備，要全部遷移要再補償安裝費用。 2、有地下水井的是否有合法的補償。 	<p>有關台端所陳，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。如後續查明後有遺漏情形時，再行辦理複估補償。</p>
<p>土地所有權人 顏○標(口述)：</p> <p>為什麼協議價購沒有以協議方式執行，另外為什麼我的土地價格那麼低那麼便宜，請市府答覆。</p>	<p>有關台端所陳，協議價購價格之市價是指市場正常交易價格，其參考政府相關公開資訊及不動產仲介業之相關資訊，經綜合評估範圍內宗地之交通、環境、發展等因素後所評估訂定，倘土地所有權人拒絕(不同意)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。</p> <p>有關本案協議價購市價查估係依據「土地徵收條例」第十一條及內政部 101 年 10 月 11 日台內地字第 1010328533 號函規定委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」辦理查估後，並依據「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」規定，提送臺中市協議價購價格審查會議審查通過在案。本案價格評估係以勘估標的符合最有效使用，在合法、實質可能、正當合理及財務可行前提下，依據「不動產估價技術規則」</p>

	<p>第八十四條：「數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。非以合併一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比照前項規定計算。」規定，以台端西湖北段 597-1 地號之宗地面積、臨街情形、形狀、寬度、深度及行政與法定條件等……共十多項個別因素，考量比較、分析及調整宗地與比準地之差異性，據以估計本案各宗地市價。</p> <p>本案案例蒐集係依據不動產估價技術規則第十二條規定，蒐集民國 106 年 09 月~107 年 08 月間，勘估標的中心半徑 5 公里範圍內，面積介於 1000~2500 平方公尺之非都市土地_特定農業區農牧用地交易實例，並選取三個與本案勘估標的具有高度替代性之比較實例作為比較標的，經過情況、價格日期、區域因素及個別因素等近 40 項調整因素進行價格差異調整後，作為本案非都市土地_特定農業區農牧用地之適當價格。</p>
<p>土地所有權人 吳○娥、張○碩： 我的土地位於大峰路邊價錢收購太便宜，大里的土地寸土寸</p>	<p>感謝台端對本案的支持，冀透過道路開闢改善、鄰近巷內居民安全性、生活便利性與環境品質，並保障私有財產權益。</p>

<p>金，我一坪 9 萬 3 千元在很裡面的地就都 10 萬以上所以太便宜，感謝政府闢路德政，但不能給地主吃虧。</p>	<p>有關台端土地之徵收價格 31,000 元/平方公尺(核算 102,479 元/坪)，已是全區徵收土地最高價格之一。</p> <p>本案評估價格係基於特定農業區農牧用地於合法使用情況下，且價格評估過程中，依據「不動產估價技術規則」規定，考量 40 多項調整因素進行價格差異調整後，評估本案非都市土地_特定農業區農牧用地於合法實質可能及財務可行之使用下適當價格，非特定農業區農牧用地之轉用價格。</p>
<p>土地所有權人 童○：</p> <p>感謝政府之德政，唯有一些不足本人提議，為了產業留於台灣，工業地不足提議本區域變更為工業用地。</p>	<p>感謝台端對本案的支持，冀透過道路開闢改善、鄰近巷內居民安全性、生活便利性與環境品質，並保障私有財產權益。另有關台端所提議本區域變更工業用地一節，囿因非本府新建工程處之業務權責範圍，有關意見將轉請相關權責單位知悉。</p>
<p>土地所有權人 吳○蘭：</p> <p>617-1 地號土地徵收面積比鄰地大，土地價格卻比鄰地低。</p>	<p>有關本案協議價購市價查估係依據「土地徵收條例」第十一條及內政部 101 年 10 月 11 日台內地字第 1010328533 號函規定委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」辦理查估後，並依據「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」規定，提送臺中市協議價購價格審查會議審</p>

查通過在案。

本案價格評估在合法、實質可能、正當合理及財務可行前提下，依據「不動產估價技術規則」第八十四條：「數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。非以合併一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比照前項規定計算。」規定，係將勘估標的預為分割後之土地合併評估，亦即係以分割前之原土地面積等個別因素條件辦理地價查估，並斟酌各宗地土地與比準地間之面積、臨街情形、形狀、寬度、深度及行政與法定條件等……共 40 多項因素，予以比較、分析及調整各宗地之差異性，據以估計本案各宗地市價，合先敘明。

故台端土地之徵收價格，係考量預分割前 617 地號整宗土地之面積、臨街情形、形狀、寬度、深度及行政與法定條件等……共 40 多項因素辦理地價查估，爰此，土地條件不同，各宗土地價格亦有分別，特此說明。

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 何○然：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查估時有提出水井切結書，但目前未獲市府通知灌溉水井可否補償。 2. 經向台電公司查證，灌溉水井是民國 53 年申請用電，而所在土地西湖北段 594-1 地號土地是民國 95 年才第一次登記，如何辦理租約？ 3. 本人灌溉水井開鑿時係位於未登錄地上，應合理給予補償。 	<p>有關台端所陳，灌溉水井之認定，如為都市計畫或區域計畫發布前之灌溉水井，本府將依所有權人繳交之證明文件認定其水井設施適用之補償可行性，再行研議得否給予相關補償。</p>

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二次公聽會，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。

拾貳、散會：上午 10 時 40 分。

拾參、會議現場照片

