

北屯區松竹車站南京東路北側鐵兼園道工程 及沿線土地取得第三次公聽會會議紀錄

事由：說明本市「北屯區松竹車站南京東路北側鐵兼園道工程及沿線土地取得」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。

壹、時間：109年6月12日(星期五)下午2時00分。

貳、地點：本市北屯區公所三樓會議室

參、主持人：黃科長素香

記錄：陳雪玲

肆、出席單位及人員姓名：

- 一、沈議員佑蓮：韋特助世萍 代理。
- 二、陳議員成添：吳特助承勳 代理。
- 三、曾議員朝榮：盧主任嘉祥 代理。
- 四、賴議員順仁：未派員。
- 五、黃議員健豪：吳主任文雅 代理。
- 六、謝議員明源：蘇助理上源 代理
- 七、臺中市政府都市發展局：未派員。
- 八、臺中市政府地政局：林康妮。
- 九、臺中市中正地政事務所：林怡伶。
- 十、臺中市北屯區公所：未派員。
- 十一、臺中市北屯區舊社里辦公處：蘇里長振輝。
- 十二、亞興測量有限公司：蔡益昌、吳毓容。
- 十三、卓越不動產估價師事務所：王佑丞

伍、 土地所有權人及利害關係人：王○瑞(王○龍 代理)、柯○仲、曹○蓉、陳○顯、陳○昌、廖○隆、廖○義、廖○敏(張自啟 代理)。

陸、 興辦事業概況：

本案北屯區松竹車站南京東路北側鐵兼園道工程及沿線土地取得，長度總計約 260 公尺，寬約 2~4 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「北屯區松竹車站南京東路北側鐵兼園道工程及沿線土地取得」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。

柒、 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：計畫路線長約 260 公尺，寬 2~4 公尺，私有土地為 9 筆，面積為 192 平方公尺；影響土地所有權人 11 人，占北屯區舊社里目前全體人口 7,113 人之 0.15%，引響人口甚少。而透過本案工程改善車站與道路間通行更具完善，往來車站通行更加便利與美化市容及改善居民生活環境，間接吸引外來人口對人口結構有正面提升。
- 2、 周圍社會現況之影響：本案鐵兼園道工程改善美化後提升往來車站通行更便利，亦可改善南京東路與車站景觀，並提升周邊環境品質，對周圍社會現況有正面提升。
- 3、 弱勢族群之影響：本案現況無供居住使用之型態，故無因工程引響居民居住情形。
- 4、 居民健康風險之影響：本案鐵兼園道工程改善後提升車站消防及醫療救護通行更便利，並同時強化車站消防救護安全，對地區

民眾健康救護便利有正面影響，同時改善鄰近居住環境品質。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：本案鐵兼園道工程完工後，提升車站與道路聯結性，使通行更便利完善，提升地區居住功能與環境品質及房地價值，間接增加稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本拓寬道路範圍屬都市計畫之道路與鐵路用地兼供道路土地，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：經現勘範圍內無營運中之公司行號，故不影響公司停、歇業，並不會發生就業人口減少或轉業情形。
- 4、用地取得費用：開闢費用由本府編列預算下支應。
- 5、土地利用完整性：本工程依都市計畫內容規畫施作，已考量區域交通系統之流暢性及提升車站與道路應有的服務功能，對周邊居民與社會整體實有正面助益，達土地使用更具完整。

(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，且無大規模改變地形或破壞地表植被，對環境衝擊甚小，對城鄉自然風貌並無大改變。
- 2、文化古蹟：本案工程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，且屬線形工程，非進行大範圍土地開發及變更使用，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：本案鐵兼園道施工完成後提升車站與南京東路更完整連結，改善往來車站通行更便利與提升站區消防救護安全性，對民眾搭公共運輸更具保障，同時改善站區與道路景觀，對周邊居民生活與社會整體實有

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，工程完成後提升往來大眾運輸便利性，可挹注都市整體發展效益，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：本案係都市計畫鐵兼園道，屬國土計畫之一環，工程改善車站與道路應有服務功能及提升經濟環境整體性，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：本案鐵兼園道依計畫施工完成後提升車站與道路應有通行便利性，提升車站整體運輸功能及改善周邊環境品質，使土地合理使用。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：道本案用地已考量土地利用完整性、通行安全性與便利性之效益，使用土地面積已考量為能達計畫目的效益下，所必需使用之最小限度。
- 3、有無其他可替代地區：本案工程左右兩側皆已依計畫開闢完成之車站與計畫道路，為使車站與道路完整連結以達計畫目的，故無其他可替代地區。
- 4、是否有其他取得土地方式：鐵兼園道屬永久性建設且無租金收入，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，於協議價購或徵收方式之外，無其他適宜取代之方式。
- 5、其他評估必要性理由：本案鐵兼園道施工完成後改善往來車站民

眾通行便利與通行安全，同時提升車站消防救護安全可及性，完善車站交通運輸功能，以落實市政建設，挹注都市整體發展效益。

二、適當與合理性：此次道路開闢工程，依「市區道路及附屬工程設計規範」進行規劃，並以影響公私權益最小原則辦理。

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。

捌、第一場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： 王○瑞(王明龍 代理)</p> <p>陳述意見書：請貴單位將第二次公聽會時間縮短，盡速處理該案。</p>	<p>感謝所有權人支持本案市政建設，本府將依法舉行二次公聽會，聽取土所有權人及利害關係人意見後再舉行協議價購會，本次公聽會後即可訂定日期通知辦理第二次公聽會。</p>
<p>土地所有權人： 陳○中(羅崇珍 代理)、廖○隆</p> <p>口述陳述意見：協議價購價格是多少？盡速辦理二次公聽會。</p>	<p>感謝所有權人支持本案市政建設，本府將盡速依法舉行第二次公聽會，聽取土所有權人及利害關係人意見後即再舉行協議價購會，並依土地徵收條例第 11 條規定，依市價與所有權人協議，當所有權人拒絕參與協議或經開會後未能達成協議者，本府將依土地徵收條例第 11 條規定辦理徵收。</p> <p>協議價購金額係委由不動產估價師依相關法規及其專業，以政</p>

	府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣實例價格作為參考依據，進行估價。本府於舉行協議價購會時，將於開會通知單併同協議價購價格及相關評估說明資料分別寄予各所有權人，作為協議參考。
--	--

玖、第二場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
黃議員健豪：吳主任文雅 協議價購會議預計何時舉行？ 後續作業程序如何辦理？	目前協議價購價格已委託不動產估價師估價完成估價報告書，並送到本市地政局排入協議價購價格預審作業，依時程推算，預計可於8月底前來招開協議價購會議。 當所有權人拒絕參與協議或經開會後未能達成協議者，本府才會依土地徵收條例第11條規定辦理徵收。

壹拾、第三場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 陳○顯 口述意見 1. 依據鐵路局回復蘇里長公文表示不使用本案土地，為何現在	1. 經查鐵路局回覆公文時本案土地使用分區為鐵路用地，因鐵路高架化後是對本案土地使用需求所回覆之意見。後經107年10月17日府授都計字第1070240566號公布實施「變更臺中市都市計畫主要

要來使用本案土地？

2. 近年市府抵費地標售從未有 30 幾萬的，市府徵收民地卻只有 30 幾萬，價格為何差距這麼大，依據是什麼，時間點不同價格應有所不同？
3. 已經開完 2 次公聽會及協議價購會為何還要召開第三次公聽會？

計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」變更本案土地為鐵路用地兼作園道使用，為本府工程需要完整規劃松竹車站與鐵道間園道使用需用本案土地取得辦理。

2. 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，並參酌土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地……，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」後，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。查臺端所述抵費地標售之估價目的與本案並不相同，且屬不動產估價技術規則第 23 條規定之特殊交易案例，故不予採用。本案勘估標的毗鄰土地之使用分區為「第三種住宅區、第二種住宅區、鐵路用地兼作園道使用用地、鐵路用地兼作道路使用用地、捷運系統用地兼作道路使用用地」。故本案係蒐集第三種住宅區及第二種住宅區之買賣實例作為本

案之比較標的。依據不動產估價技術規則第十二條規定之原則蒐集比較實例，一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相似者。二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者，且剔除動產估價技術規則第 23 條規定具有特殊交易情形之案例。因不動產市場隨時間有所波動，於估價評估時，將考量「價格日期」之因素，越接近價格日期之交易，越可反應當下之市場行情，故本案估價師於案例參考時，係蒐集近一年內之第三種住宅區及第二種住宅區交易案例，土地之價格區間約為 100,000~120,000 元/平方公尺之間，以確保交易案例與勘估標的之替代性，本案選取買賣實例作為比較標的，並經情況、期日、區域及個別因素修正後，均符相關法令規定，應屬妥適。

3. 依據土地徵收條例規定徵收前需用土地人應舉行二次公聽會與給予所有權人陳述意

	<p>見，因本案辦理過程中程序有疏漏公告致需辦理本次第三次公聽會，使用地取得程序更具完備，同時再聽取土地所有權人有無其他意見。</p>
<p>土地所有權人 廖○隆 口述意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為何以 107 年價格辦理 109 年用地取得，依據是什麼，時間點不同價格應有所不同？ 2. 於前公聽會中已提出市府環保局通知本案用地現場除草問題請市府允諾協助辦理，為何環保局再次通知？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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，並參酌土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地……，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」後，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。本案勘估標的毗鄰土地之使用分區為「第三種住宅區、第二種住宅區、鐵路用地兼作園道使用用地、鐵路用地兼作道路使用用地、捷運系統用地兼作道路使用用地」。故本案係蒐集第三種住宅區及第二種住宅區之買賣實例作為本案之比較標的。依據不動產估價技術規則第十二條規定之原則蒐集比較實例，一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類

相似者。二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者，且剔除動產估價技術規則第 23 條規定具有特殊交易情形之案例。因不動產市場隨時間有所波動，於估價評估時，將考量「價格日期」之因素，越接近價格日期之交易，越可反應當下之市場行情，故本案估價師於案例參考時，係蒐集近一年內之第三種住宅區及第二種住宅區交易案例，土地之價格區間約為 100,000~120,000 元/平方公尺之間，以確保交易案例與勘估標的之替代性，本案選取買賣實例作為比較標的，並經情況、期日、區域及個別因素修正後，均符相關法令規定，應屬妥適。

2. 經查於公聽會中提及現場除草問題因土地權屬為私人，致市府無法以公務預算辦理除草作業，俟土地取得為公有土地後工程施作完成即可改善解決此問題。

拾、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 3 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、 本府透過三次公聽會之舉辦，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，使公、私利益得以兼顧，土地使用更具完善。

拾壹、散會：下午 3 時 10 分。

拾貳、會議現場照片

