

# 「梧棲區 10-35-3 號(立德街 143 巷)計畫道路開闢工程 (補辦徵收)」第二次公聽會簽到簿

壹、事由：說明「梧棲區 10-35-3 號(立德街 143 巷)計畫道路開闢工程(補辦徵收)」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、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。

貳、時間：109 年 10 月 16 日(星期五)上午 10 時 00 分

參、地點：梧棲區公所 4F 禮堂

肆、主持人：黃科長素香

記錄：吳奕霆

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、 張議長清照：(未派員)
- 二、 顏副議長莉敏：祕書何炯傭 代理
- 三、 楊議員典忠：(未派員)
- 四、 王議員立任：主任徐樺凌 代理
- 五、 陳議員廷秀：(未派員)
- 六、 臺中市政府都市發展局：(未派員)
- 七、 臺中市政府地政局：郭明崇
- 八、 臺中市政府建設局：黃素香、吳奕霆
- 九、 臺中市清水地政事務所：徐詩怡
- 十、 臺中市梧棲區公所：(未派員)
- 十一、 臺中市梧棲區大村里辦公處：(未派員)
- 十二、 亞興測量有限公司：徐俊傑、楊彩慧、張毓容

陸、土地所有權人及利害關係人：何○輝、李○意、李○○螺、德○○○○  
○○○○司(代理人何○真、王○輝)、蔡○、顏○良、顏○、顏○壤。

## 柒、興辦事業概況：

本案「梧棲區 10-35-3 號(立德街 143 巷)計畫道路開闢工程(補辦徵收)」，用地範圍 99%均屬公有土地，係為配合地籍圖檢測須辦理本案開闢工程，全長約 185 公尺，道路寬度 10 公尺，擬徵收之私有土地為道路開闢工程必須使用之土地。本府將辦理用地取得相關作業，屬私人土地部分依規定辦理二場公聽會，本次公聽會屬於「梧棲區 10-35-3 號(立德街 143 巷)計畫道路開闢工程(補辦徵收)」第二次公聽會，倘土地所有權人或利害關係人有任何意見均得於本次公聽會提出。

## 捌、事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性：

### 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：本案計畫路線長約 185 公尺，寬 10 公尺，私有土地計 3 筆，直接影響土地所有權人計 90 人，占大村里全體人口 7,280 人之 1.24%。工程開闢將改善行車便利性，對人口及年齡結構影響甚小。
- 2、對周圍社會現況之影響：本案開闢工程已有部分既有巷道(立德巷 143 巷)供現行住戶通行，倘工程完工後，除可促進兩側住宅區土地利用及提升鄰近住戶出入之便利性外，亦可改善現況以提升周遭環境品質，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：經現勘範圍內無建築改良物坐落，因此對弱勢族群生活型態並無影響。
- 4、對居民健康風險之影響：道路開闢工程完工後，有助於提升立德街 143 巷通行安全及完善區域交通路網，對周邊居民之健康與安全有正面影響。

#### (二) 經濟因素：

- 1、稅收：本道路開闢工程完工後，可促使立德街 143 巷交通路網

系統更加便利，進而提高周邊土地利用價值，間接增加政府稅收。

- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案範圍屬都市計畫道路，既成道路(立德街143巷)兩側為建築改良物及閒置土地，並無耕作種植情形，且非屬主要農業生產供應地區，亦不影響農林漁牧之產業鏈。
- 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，不會發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：本工程依都市計畫內容開闢，已考量區域交通系統之流暢性及土地使用之完整性，開闢後可健全立德街143巷之道路服務功能，對周邊居民與社會整體實有正面助益。

### (三) 文化及生態因素：

- 1、對城鄉自然風貌發生改變之影響：開闢範圍內現況為部份既成巷道、鐵皮圍籬及空地，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。
- 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，且屬小面積線形工程，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，將有助於垃圾車、消防車、救護車之進入，增加居民生命安全之保障，提升居民出入之便利性，及改善環境以提升周遭生活品質，對整體居民及用路人之通行安全有正面之影響。

#### (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，本案道路開闢後配合土地發展，可挹注都市整體發展之效益，符合行政院國家永續發展委員會--永續發展政策綱領中政策內涵之「永續經濟」政策領域-交通發展。
- 2、永續指標：本案道路完成後，可使周邊交通路網完整，將增進地區交通流暢性及提供民眾更為安全的交通環境，同時考量環境安全與永續使用，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：本案係屬都市計畫之道路用地，屬國土計畫之一環，道路開闢可提升該地區交通、居住環境及經濟環境整體性，以期符合國家計畫永續發展之目標。

#### (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：本案用地範圍 99% 均屬公有土地，係為配合地籍圖檢測需辦理開闢工程。除可提升鄰近居民出入之安全性外，亦可改善現況環境品質，對區內外之私有財產權益均予以考量及保障。
- 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；使用土地面積已考量為能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：立德街 143 巷為既成道路，本案工程開闢後可銜接立德街與立德街 95 巷，改善該區域通行之流暢性及連結功能，故無其他可替代地區。
- 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：本案道路之開闢工程可提高民眾通行便利性，強化消防安全功能，建構大臺中完善便捷路網，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。

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>土地所有權人 盧○華：</p> <p>1、質疑本案徵收的合理性、程序合法性及資訊透明度，從 4 月份就收到公文說要辦理用地分割，不懂為什麼還沒公聽會就先用地分割？</p> <p>2、本案道路開闢很明顯就是要圖利後方的建設公司銷售房屋使用。</p> <p>3、希望市政府必定要將整個區域做重測再辦理本案道路，這一區地籍偏差很嚴重。</p>	<p>1、台端所陳之公文應是地政事務所為辦理地籍圖分割所告知，本案範圍已徵收 20 餘年，因早年測量受當時技術、設備及比例尺過小之影響，精度難以符合時代需求，致使梧棲、清水及沙鹿地區皆有地籍偏差之問題；遂再辦理本案道路開闢作業前，本府已邀集都市發展局、地政局以及地政事務所開會確認用地範圍，再結合現今測量技術後方才由地政事務所先行辦理用地分割，其</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>4、建議忠孝段 449、449-2、449-3 合併，提供主辦單位參考考慮。</p> <p>5、最近與國產署購買畸零地，價格一坪 18 萬~19 萬(檢附附件)，供主辦單位參考。</p>	<p>主要是使用地範圍內土地所有權人知道需徵收之土地面積。</p> <p>2、本案道路係依據都市計畫進行開闢，其道路工程開闢有其優先順序及預算問題。因本案道路用地範圍 99%皆為公有土地，經本府評估後列為優先開闢，並無圖利他人之問題。</p> <p>3、因地籍圖重測涉及整個大台中地區，故相關單位皆已排定各區之期程，倘梧棲區要等到整個地籍圖重測後再行辦理道路開闢作業，將影響到交通路網之建構以及地區發展，本局仍會將台端之意見記錄於會議紀錄中並轉由業管機關查明。</p> <p>4、因本案用地範圍僅納入忠孝段 449-4 地號，並無台端所陳之地號，故本局並無權請地政事務所合併地號。</p> <p>5、感謝台端提供相關資料，有關土地價格本府將於兩次公聽會後，召開協議價購會議。而協議價購之價格係以市價與所有權人協議，其市價係指市場正常交易價格。為保障所有權人之權益，本府將委請不動產估價師以政府相關公開資訊及該宗地周</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>遭市場買賣實例價格做為參考依據，考量區域因素、宗地個別因素後計算協議價購金額，並送本市協議價購價格審查會議評定；若協議價購不成，後續將進行徵收作業，依土地徵收條例第30條規定，應按照徵收當期之市價補償其地價，並提交地價評議委員會評定之。</p>
<p>土地所有權人 顏○霖：</p> <p>1、以前的既成道路在此條道路開闢後可否回歸原地主。</p> <p>2、因為地號 449、449-2、449-3 是相關共有人，怕道路開闢會使地號 449、449-2 權益受損。</p>	<p>1、經查台端所提既成道路係屬本府 91 年第 159~168 號建造執照套繪在案之現有巷道，倘欲辦理廢道者，請依「臺中市實施都市計畫地區現有巷道廢道改道處理原則」並檢具應審查書件(圖)向臺中市政府都市發展局申請。</p> <p>2、本案範圍已徵收 20 餘年，因早年測量受當時技術、設備及比例尺過小之影響，精度難以符合時代需求，致使梧棲、清水及沙鹿地區皆有地籍偏差之問題；遂再辦理本案道路開闢作業前，本府已邀集都市發展局、地政局以及地政事務所開會確認用地範圍，再結合現今測量技術後方才由地政事務所先行辦理用地分割，其主要是使用地範圍內土地所有權人知道需徵收之土地面積。然本案用地範圍僅包含忠孝</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	段 449-4 地號，不會使周遭土地(地號 449、449-2)權益受損。
<p>陳主任怡生 (陳議員廷秀服務處)</p> <p>梧棲區中心樁偏移很嚴重，希望建設局能夠邀集都市發展局以及地政事務所研議梧棲區的重測期程，重測完成後再辦理道路開闢作業。</p>	<p>感謝陳主任的說明及意見，辦理兩場公聽會之意旨即為說明本案興辦事業概況，及踐行溝通、聽取土地所有權人及利害關係人之建議及意見。</p> <p>因地籍圖重測涉及整個大台中地區，故相關單位皆已排定各區之期程，倘梧棲區要等到整個地籍圖重測後再行辦理道路開闢作業，將影響到交通路網之建構以及地區發展，惟本局仍會將鄉親之意見記錄於會議紀錄中並轉由業管機關查明。</p>

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 顏○壤：</p> <p>市政府到底要以協議價購或以公告地價徵收。</p>	<p>有關土地價格本府於兩次公聽會後，將召開協議價購會議。而協議價購之價格係以市價與所有權人協議，其市價係指市場正常交易價格。為保障所有權人之權益，本府將委請不動產估價師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，考量區域因素、宗地個別因素後計算協議價購金額，並送本市協議價購價格審查</p>



土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	會議評定；若協議價購不成，後續將進行徵收作業，依土地徵收條例第 30 條規定，應按照徵收當期之市價補償其地價，並提交地價評議委員會評定之。

**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，協議價購會議開會日期本府將以公文另行通知。

**拾貳、散會：**上午 10 時 30 分。

**拾參、會議現場照片**



