

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國111年3月2日
發文字號：府授建新地字第11100508051號
附件：



主旨：檢送本府111年2月16日召開本市「南區鐵路北側建國北路拓寬工程(西川一路至文心南路)」第二次公聽會會議紀錄及公告各一份，公告周知。

依據：「土地徵收條例」第10條第2項。

公告事項：

- 一、本案公聽會記錄記載「事由」、「日期」、「地點」、「主持及記錄人之姓名」、「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、適當性與合理性及合法性」(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 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管科長決行

南區鐵路北側建國北路道路拓寬工程 (文心南路至西川一路)第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「南區鐵路北側建國北路道路拓寬工程(文心南路至西川一路)」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：111年2月16日(星期三)下午2時。

參、地點：臺中市南區區公所4樓簡報室

肆、主持人：王科長仁志

記錄：曾惠美

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、李議員中：曾助理彥霖 代理
- 二、羅議員廷璋：陳助理信維 代理
- 三、鄭議員功進：(未派員)
- 四、邱議員素貞：陳主任雅惠 代理
- 五、何議員敏誠：林主任玠呈 代理
- 六、臺中市政府都市發展局：(請假)
- 七、臺中市政府地政局：楊小鳳
- 八、臺中市中山地政事務所：(未派員)
- 九、臺中市南區區公所：(未派員)
- 十、臺中市南區樹德里辦公處：(未派員)
- 十一、臺中市南區崇倫里辦公處：曾素貞
- 十二、臺中市政府新建工程處：曾惠美
- 十三、亞興測量有限公司：張毓容、蔡益昌

十四、 與會貴賓：

陸、 土地所有權人及利害關係人：林○邦、曾○萬、葉○水、廖○青、劉○均、賴○瑞(賴林○梅代理)

柒、 興辦事業概況：

本案「南區鐵路北側建國北路道路拓寬工程(文心南路至西川一路)」，工程範圍長度 900 公尺，預計拓寬之路寬 10 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「南區鐵路北側建國北路道路拓寬工程(文心南路至西川一路)」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、 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、徵收人口多寡、年齡結構之影響：本案範圍長約 900 公尺，寬 10 公尺，私有土地 21 筆，面積約 1627.00 平方公尺；影響土地所有權人 15 人，占樹德里、崇倫里全體人口 10,022 及 6,636 人之 0.09%。透過本案拓寬工程提高民眾出入便利性，提供更加完善生活空間及品質，對人口結構無負面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本工程完工後，提升建國北路道路功能，改善使用現況減少壅塞，提升用路人行車安全。
- 3、弱勢族群之影響：本案範圍內有建築改良物及附屬構造物，後續將辦理地上物查估作業，並同時函詢社會局範圍內有無低收入戶或中低收入戶等經濟弱勢族群或情境相同者，將依其安置計畫辦理。
- 4、居民健康風險之影響：本計畫道路工程開闢後將完善該地區交通路網、強化都市消防安全，故可提升往來醫療院所之民眾及附近居民健康與安全。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：本計畫道路拓寬後，將有助於鄰近居民相互往來更便利，同時改善周遭居住環境與提升鄰近土地利用，間接增加稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案道路範圍屬都市計畫之道路用地，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：現況範圍內如有營業中之店面，後續將辦理地上物查估作業，並依規定發給補償費或拆遷處理費。另道路開闢後有利該地區道路之串聯，提高交通服務品質並帶動區域經濟發展，對範圍內就業或轉業人口無太大負面影響。
- 4、用地取得費用：開發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拓寬，已考量區域交通系統之流暢性及土地使用之完整性，使土地利用更具完整性。

(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，且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：本案道路拓寬工程鄰近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，且道路開闢屬線形工程，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：本案道路開闢後將使地區路網更完善，並使鄰里間道路交通更具完整，提供用路人更為安全便利的交通環境，對目前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，道路開闢為提

升地區交通與便利性，使鄰近地區居民往來更便利，改善周圍居住環境品質，工程完成後配合土地發展，可挹注都市整體發展之效益，符合國家政策「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之提升實有助益。

- 2、永續指標：本案土地依都市計畫使用分區為「道路用地」，符合「永續環境」的土地利用，當道路開闢後居住環境品質提升，同時提升災害救護更加便利，符合「永續的社會」的探討面相；本案為交通事業，為達成「永續的經濟」中的永續交通，開闢後可使周邊路網更完整，提供民眾更為便利的交通環境，也有助於土地適當且合理之利用。
- 3、國土計畫：本案私有土地依都市計畫法第 48 條公共設施保留地協議價購或徵收後，拓寬後為道路使用，增進地區交通，改善地區居住環境，並建構一個高品質的生活環境，以及人性化的生活空間，故將充分達成國家計畫永續發展之目標。

(五) 其他因素：

- 1、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本案範圍內現況多為道路、人行道及停車使用，部份為店面，預計拓寬完成後能有效完善道路功能，使往來建國北路、文心南路、東興路一段及西川一路等周邊民眾通行更加便利，減少車流壅塞之情形。
- 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，所必需使用之最小限度。
- 3、有無其他可替代地區：本案為既有道路拓寬工程，經評估無其他合適之替代路線。

- 4、是否有其他取得土地方式：道路開闢屬永久性建設租用、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，無其他適宜之取得方式。
- 5、其他評估必要性理由：透過本案道路拓寬，強化區域路網，改善道路寬度，增加往來醫療院所之通行民眾安全性，以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、適當與合理性及合法性評估：

- 1、適當與合理性：本工程依「市區道路及附屬工程設計規範」進行規劃，並基於影響公私權益最小原則辦理。本案計畫範圍已達最小限度且無其他更合適之替代路線，完成後有助於改善當地交通及居住環境，對社會整體發展有益。
- 2、合法性評法：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>樹德里里長 余銘記 開闢道路建議徵收價格能以現有 13 期市價徵收，地上物補償查估希望友善估價獎勵金提高。</p>	<p>本案將委由不動產估價師辦理協議價購市價查估作業，依據土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，由需用土地人依市價與所有權人協議；前項所稱市價，係指市場正常交易價格。而協議價購金額之評定，本府係委託不動產估價師依相關法規及其專業，以本案用地範圍土地使用分區，蒐集政府相關公開資訊周邊市場買賣實例價格做為參考依據，並考量區域因素及宗地個別因素等評估而成。並提送本市地政局協議價購價格審查會議審議後，將協議價購相關市價資料併同開會通知單提供土地所有權人知悉。</p> <p>倘若拆除部分建築改良物，將依照、「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、「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」及相關規定辦理查估補償，查估前皆會以信件通知所有權人辦理查估，有關余里長建議提高查估補償部分，本府將依規辦理查估並全力協助，以確保所有權人權益。</p>

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 廖○青： 面對房價的高漲，市府應該把未來性考慮進去，而不是單單市價平均，不然我們寧可持續出租，畢竟發展無可限量。</p>	<p>依據土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，由需用土地人依市價與所有權人協議；前項所稱市價，係指市場正常交易價格。本案協議價購價格後續將委由不動產估價師辦理協議價購市價查估作業，依據土地徵收條例第 11 條規定及參照「不動產估價技術規則」，進行評估作業，後續將依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」規定，提交本府地政局協議價購價格審查會審議，目前辦理協議價購或徵收均以「市價」辦理查估，本府將依相關規定辦理，以確保所有權人權益。</p>
<p>利害關係人 陳○文： 取消拓寬工程，抗議徵收，合情合理給我們生活</p>	<p>透過本案工程拓寬，降低文心南路銜接建國北路路口因車道縮減所產生之壅塞現況，並緩解往來醫院民眾就醫車流，提升道路服務功能，改善周邊區域交通環境，亦強化都市消防救護之安全，保障民眾身命財產安全，對周邊居民與社會整體實有正面助益，盼請鄉親支持公共建設。</p> <p>本案工程範圍內營業中之店面，若因本案工程需辦理拆遷，本府後續將辦理地上物查估作業，並依規定發給補償費或拆遷處理費。</p>
<p>市政顧問 賴頤年： 建議依市價徵收，地上物補償費依法辦理。</p>	<p>依據土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，由需用土地人依市價與所有權人協議；前項所稱市價，係指市場正常交易價格。本案將委由不動產估價師辦理協議價購市價查估作業，並提送本市地政局協議價購價格審查會議審議後，有關賴市政顧問建議依市價辦理協議價購、徵收補償及地上物補償查估部分，本府將依相關規定辦理。</p>

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 賴○瑞(賴林○梅代理)：</p> <p>1、若要徵收，請給予高於市價補償</p> <p>2、土地請一併徵收</p>	<p>1、依據土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，由需用土地人依市價與所有權人協議；前項所稱市價，係指市場正常交易價格。本案協議價購價格後續將委由不動產估價師辦理協議價購市價查估作業，依據土地徵收條例第 11 條規定及參照「不動產估價技術規則」，進行評估作業，後續將依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」規定，提交本府地政局協議價購價格審查會審議，目前辦理協議價購或徵收均以「市價」辦理查估，本府將依相關規定辦理。</p> <p>2、本案工程範圍係依照都市計畫劃設，如因工程導致被徵收土地之殘餘部分因面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用時，得按土地徵收條例第 8 條一併徵收之規定，所有權人得申請一併徵收，得於徵收公告起一年內向本府以書面提出申請，逾一年期限，不予受理。</p>
<p>土地所有權人 張○能：</p> <p>1、取消南區鐵路北側建國北路拓寬工程。</p> <p>2、抗議徵收土地及房屋。</p> <p>3、抗議店家商機無法謀生。</p> <p>4、依道路都市計畫原規劃道路，不須新建開設拓寬道路。</p>	<p>1、本案為都市計畫所劃設之計畫道路，當時已依區域人口、交通、環境增減變化進行規劃設置道路、鐵路兼園道使用等公共設施，後續係依內政部頒「市區道路及附屬工程設計規範」及相關規定辦理設計，以符行車安全。</p> <p>2、本案工程範圍內需取得之土地，本府將依相關規定辦理市價查估及補償，工程範圍內營業中之店面，若因本案工程需辦理拆遷，本府後續將辦理地上物查估作業，並依規定發給補償費或拆遷處理費。</p> <p>3、透過道路拓寬，降低文心南路銜接建國北路路口因車道縮減所產生之壅塞現況，並緩解往來醫院民眾就醫車流，提升道路服務功能，改善周邊區域交通環境，亦強化都市消防救護之安全，保障民眾身命財產安全，對周邊居民與社會整體實有正面助益，盼請</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	鄉親支持公共建設。
<p>利害關係人 陳○鈺： 我們家是做生意的，希望不要開拓，繼續原本的土地，我們要繼續我們的營業，請不要再拆了!不要再開拓路了!</p>	<p>本案用地範圍為都市計畫道路用地，依規定無法申請建築使用，為使區域道路通行順暢，故爰依都市計畫辦理道路拓寬工程。透過本案工程拓寬，降低文心南路銜接建國北路路口因車道縮減所產生之壅塞現況，並緩解往來醫院民眾就醫車流，提升道路服務功能，改善周邊區域交通環境，亦強化都市消防救護之安全，保障民眾身命財產安全，對周邊居民與社會整體實有正面助益，盼請鄉親支持公共建設。</p>
<p>利害關係人 簡○芳： 反對理由：已有建國南路作為替代道路，鐵路高架下方有供民眾休閒場所，兩旁也有機車、汽車停車場供一般民眾使用，既要拓寬道路為何只拓寬到西川一路？ 那西川一路至美村路口這一段為何不需要拓寬，理由何在？是否只針對中山醫對面這一排弱勢店家強制手段，不讓這近二十家店家的家人生存賺錢養家</p>	<p>本市市區計畫道路係逐年編列預算逐案辦理拓寬打通，提升改善都市環境，使公共建設更具完善，保障民眾通行便利與安全性。故透過本案工程拓寬，降低文心南路銜接建國北路路口因車道縮減所產生之壅塞現況，並緩解往來醫院民眾就醫車流，提升道路服務功能，改善周邊區域交通環境，亦強化都市消防救護之安全，對周邊居民與社會整體實有正面助益，另西川一路至美村路口路段，將依整體市政建設發展期程籌編預算辦理拓寬，盼請鄉親支持公共建設。 本案工程範圍內營業中之店面，若因本案工程需辦理拆遷，本府後續將辦理地上物查估作業，並依規定發給補償費或拆遷處理費。</p>

壹拾、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 廖○青：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 反映拆遷是否直接由政府處理。 2. 協議價購會何時？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」第九條規定：因辦理公共工程須拆遷第三條之建物，配合工程施工日前自動拆遷者，除依法發給損失補償費外，得按建築物補償費百分之七十發給自動拆遷獎勵金。及第十條規定：第三條各款建物以外之其他建物，配合工程施工日前自動拆遷者，得按本自治條例所定建物補償標準百分之四十二發給拆遷處理費。前述自動拆遷獎勵金及拆遷處理費皆需所有權人配合工程施工日前自行拆除後核發。 2. 本案土地與地上物協議價購金額已委託不動產估價師及查估公司辦理市價查估調查及現況量測計算，俟完成土地市價查估調查後送本市地政局召開協議價購價格審查會後即可以公文方式通知土地所有權人召開協議價購會議。
<p>土地所有權人林○邦</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 拓寬道路是有益於交通便利之事。 2. 以市價徵收做好的補償 3. 水泥土自己處理廢地需自行處理？ 4. 樹木也必需補償 5. 中山醫院對面商店，多做補償搬遷費用，避免抗爭事宜。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝土地所有權人支持市政建設，本府將積極盡速完成本案公共建設。 2. 本案土地與地上物協議價購金額已委託不動產估價師及查估公司辦理市價查估調查及現況量測計算，俟完成土地市價查估調查後送本市地政局召開協議價購價格審查會後即可以公文方式通知土地所有權人召開協議價購會議。 3. 依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」第十條規定：第三條各款建物以外之其他建物，配合工程施工日前自動拆遷者，得按本自治條例所定建物補償標準百分之四十二發給拆遷處理費。倘臺端所有地上物補償費經查估含水泥地坪，則前述領取拆遷處理費者需所有權人配合工程施工日前自行拆除、清理後始能核發。

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>4. 本案範圍內地上農林作物將依據「臺中市辦理徵收土地農林作物水產養殖畜禽類補償遷移費查估基準」辦理補償。</p> <p>5. 範圍內之營業商店將依營業設立情形及繳納稅據，依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」分別給予營業損失補償、遷移費或處理費給予補助。</p>
<p>土地所有權人曾○萬 地上物補償需提供什麼文件以符合領取補償費?(地主及租客)</p>	<p>依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」第三條規定：本自治條例所稱之建築改良物（以下簡稱建物）指下列各款：</p> <p>一、依建築法興建或完成建物第一次登記之建物。 二、依建築法領有建築執照或建築許可，在執照有效期間內興建之建築物，其構造及位置均按核准之工程圖樣施工者。 三、臺中市都市計畫重新發布前完成之建物。 四、實施都市計畫以外地區建築物管理辦法發布前完成之建物。 五、都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前，領有臨時執照或領有建物使用執照、建物登記證明之建物。 六、都市計畫及內政部指定建築法適用地區公布前之建物。 七、日據時期已實施都市計畫地區，光復後依法重行發布實施都市計畫以前建造之建物。</p> <p>以上建物需提出相關合法證明文件或建築完成後起課房屋稅籍或設籍證明，供釐清為自治條例第三條規定何種建築物，以計算補償費及自動拆獎勵金或拆遷處理費。</p> <p>另地主或房客領取補償費係依內政部「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」之規定辦理。</p>

壹拾壹、 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，後續協議價購會議開會日期本府將以公文另行通知。

拾壹、散會：下午2時40分。

拾貳、會議現場照片

