

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5月12日  
發文字號：府授建新地字第11101221941號  
附件：



主旨：檢送本府111年5月3日召開「西屯區惠來路三段打通至公51計畫道路工程」第二次公聽會會議紀錄及公告1份，公告周知。

依據：行政程序法第78條、第81條、土地徵收條例第10條第2項規定暨土地徵收條例施行細則。

公告事項：

一、本案公聽會紀錄記載「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



燕 秀 麗 琴 琴

# 西屯區惠來路三段打通至公 51 計畫道路工程

## 第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「西屯區惠來路三段打通至公 51 計畫道路工程」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：111 年 5 月 3 日(星期二) 下午 2 時 30 分。

參、地點：臺中市政府文心樓 3 樓建設局 3-8 會議室

肆、主持人：王科長仁志

記錄：李振豪

伍、出席單位及人員姓名：

一、黃議員馨慧：陳助理德富 代理

二、楊議員正中：謝副主任東海 代理

三、張廖議員乃綸：田祕書佳峰 代理

四、陳議員淑華：紀副主任昆廷、廖助理怡萍 代理

五、林議員祈烽：(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：林千惠

八、臺中市中興地政事務所：張雅嵐

九、臺中市西屯區公所：林南宏

十、臺中市西屯區逢福里辦公處：張文平里長

十一、臺中市西屯區大河里辦公處：陳資源里長

十二、臺中市政府新建工程處：李振豪

十三、亞興測量有限公司：張毓容、何晉佑

陸、土地所有權人及利害關係人：廖○棋、廖○田、廖○堆、廖○鎮

柒、興辦事業概況：

本案西屯區惠來路三段打通至公 51 計畫道路工程，工程長約 5 公尺，寬 8 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「西屯區惠來路三段打通至公 51 計畫道路工程」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、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：工程長約 50 公尺，寬 8 公尺，私有土地為 3 筆，面積為 109.00 平方公尺；影響土地所有權人為 17 人，占逢福里全體人口 6,224 人、大河里全體人口 4,415 人兩里人口之 0.16%。透過本案道路打通能提升鄰里單元間往來通行便利與居住環境改善對人口移入應有正面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本案工程範圍如有建物或改良物等須辦理拆除，將依規定發給補償費或拆遷處理費。道路打通後可減少用路人繞道，有效提升里民往來通行之便利性，對周圍社會現況有正面提升。
- 3、弱勢族群之影響：本案範圍內有建築改良物及附屬建物，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，若經查有弱勢族群之情事，將移請相關單位進行協助。
- 4、居民健康風險之影響：本計畫道路工程打通後將有助於提升鄰里單元間往來更便利，同時完善該地區交通路網、同時提升

消防救護安全，對周邊居民之健康與安全有正面影響。

## (二) 經濟因素：

- 1、稅收：本計畫道路打通工程完工後，可提升鄰近兩里的居民往來更便利，同時提升周遭住宅區土地利用，可間接增加稅收。
- 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：經現勘範圍內有建築改良物，如經拆除將依規定發給補償費或拆遷處理費。另道路開闢將有利該地區對外之連結性，對範圍內就業或轉業人口有正面影響。
- 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開闢，已考量區域交通系統之流暢性及土地使用之完整性，本計畫道路打通工程完工後，得健全鄰近巷道服務功能，使土地利用更具完整利用。

## (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：本案道路打通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：本案道路打通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，開闢為道路使用，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：區域內惠來路三段未開闢路段，打通工程完工後，改善惠來路及周邊巷道通行功能，可經由本路段通往弘孝路、福上巷等，提高鄰里通行之便利，實有徵收私有土地必要。
- 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：本案工程為惠來路三段未開闢之路段，為串聯惠來路、弘孝路、福上巷及其周邊巷道服務功能，打通

後預計提升該區域通行便利性，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：本案道路打通工程完竣後可提高民眾通行方便，強化消防救護安全功能，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  |
|---|---|
| 陳議員淑華<br>一、依據地方居民需求，打通惠來路三段直達經貿園區，周邊巷道如弘孝路、福上巷、惠來路等進出更為便利，不用繞道，對整體里民有實質助益。<br>二、另已於 2021 年爭取相關預算，希望在整條道路開闢過程中，市府來用真正的市價以及相關補償可以從優給予我們土地所有 | 一、感謝議員的支持，本案工程為惠來路三段未開闢之路段，打通後可串聯惠來路、弘孝路、福上巷及其周邊巷道，預計提升該區域通行便利性及消防救護安全，對用路人及周邊居民皆有正面助益。<br>二、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 |

| 土地所有權人及利害關係人  | 陳述意見綜合回覆  |
|---|---|
| <p>權人。期望工程盡快順利進行，提升區域路網之交通便利性，串聯惠來溪周邊道路。</p> <p>三、另因開闢本案道路有利於逢福里、大河里，為何僅通知大河里里辦公處，未通知逢福里里辦公處？是否可以一併來通知聯繫？</p> | <p>所有權人協議；前項所稱之市價，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依「土地徵收條例」第11條規定及參照「不動產估價技術規則」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，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>三、本案依照土地徵收條例施行細則條例第十條規定舉行公聽會，並依照規定將舉行之公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市政府、區公所、里辦公處之公告處所等適當公共位置，並於其網站張貼公告及刊登政府公報或新聞紙。本案範圍土地位於西屯區大河里，已依照上述規定通知，然本區緊鄰逢福里，有利於該里後續發展，後續相關通知將一併通知逢福里辦公處。</p> |
| <p>利害關係人 廖○鋒</p> <p>因水湳經貿園區段徵收剩餘地又不能合併，希望提高補償費。</p>   | <p>一、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。</p> <p>二、本案協議價購價格後續將委由不動產估價師依「土地徵收條例」第11條規定及參照「不動產估價技術規則」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，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>   |



| 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○棋<br/>2318-2 土地是否可以以地易地?</p> | <p>一、 依都市計畫法第 50-2 條第 1 項規定「私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。」，私有公設保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，先予敘明。</p> <p>二、 次依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」第 6 條第 1 項規定：「公有土地管理機關應定期清查可供交換之公有非公用土地，並將其標示、面積、公告現值、權利狀態及使用現況等資料製作成冊，於每年三月底前送執行機關。」及第 7 條第 1 項規定：「執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，得視實際需要會勘確認，並應於每年六月底前整理成適當之交換標的，於各該機關網站、公布欄及各該鄉（鎮、市、區）公所公布欄公告受理私有公共設施保留地交換資格審查（以下簡稱交換資格審查），並將公告日期、地點登報周知。」。查財政部國有財產署及本府財政局本(111)年度尚無提供可供交換之公有非公用土地清冊，未來如有可供交換之公有非公用土地，本府都市發展局將彙整後於每年 6 月底前在該局網站公告，屆時有需求之公設保留地土地所有權人可逕至該局網站查詢。</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>楊議員正中(謝主任東海代理)<br/>市價徵收參考交易價格是以多少時間內的交易價格為標準，另是參考土地買賣價格而已，還是包含房屋買賣價格參考。</p> | <p>一、 本案依據「不動產估價技術規則」及參考「土地徵收補償市價查估辦法」相關規定辦理評估作業，案例蒐集之原則，係依據不動產技術規則第 12 條規定，並剔除據不動產估價技術規則第 23 條規定無法量化、調整之特殊交易情形案例。綜上，案例蒐集係以相近價格日期、位</p> |

| 土地所有權人及利害關係人  | 陳述意見綜合回覆   |
|---|--|
|   | <p>於同一供需圈之近鄰地區、有相同之使用管制等之正常買賣交易價格為蒐集條件。</p> <p>二、協議價購評估作業係以勘估標的為素地狀態下，且不考慮土地改良物存在之事實對不動產價格之影響，評估勘估標的於不動產市場上之適當價格，故買賣實例係以土地買賣價格為主要參考依據。</p>   |
| <p>台中市西屯區逢福里辦公處<br/>張文平里長</p> <p>一、請問估價師查估流程為何?協議價購前可否讓地主知道相關的案例及流程?</p> <p>二、本案工程範圍位於逢福里範圍，鄰近門牌亦編列為逢福里，道路打通後對逢福里里民有實質助益，請市府盡速辦理徵收開關。</p> | <p>一、有關市價部分，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；前項所稱之市價，係指市場正常交易價格。</p> <p>本案協議價購價格後續將委由不動產估價師依「土地徵收條例」第11條規定及參照「不動產估價技術規則」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，依照相關規定辦理。本府將在協議價購會前寄發開會通知單、協議價購流程資料及價格說明等附件，以確保所有權人權益。</p> <p>二、感謝里長的支持，本案工程為惠來路三段未開關之路段，打通後可串聯惠來路、弘孝路、福上巷及其周邊巷道，預計提升該區域通行便利性及消防救護安全，對用路人、逢福里及大河里之居民皆有正面助益。</p> |
| <p>臺中市西屯區大河里辦公處<br/>陳資源里長</p> <p>提高土地價格來價購。</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依「土地徵收條例」第11條規定及參照「不動產估價技術規則」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，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>  |

| 土地所有權人及利害關係人  | 陳述意見綜合回覆  |
|---|---|
| <p>陳議員淑華(紀主任昆廷 代理)</p> <p>充分與土地所有權人溝通，市府應用真正市價以及相關補償從優給予我們土地所有權人。</p> | <p>有關市價部分，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；前項所稱之市價，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依「土地徵收條例」第 11 條規定及參照「不動產估價技術規則」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，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。關於拆遷地上物之補償，將委請查估廠商依實際情形依照「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及相關規定辦理查估，依規定單價給予該設施重建價格之補償，以維護民眾權益。</p> |

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，協議價購開會日期本府將以公文另行通知。

拾貳、散會：下午 3 時 20 分。

拾參、會議現場照片

