

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國111年12月20日

發文字號：府授建新地字第11103433821號

附件：如主旨



主旨：檢送本府111年12月14日召開「北屯區東光路(軍福十九路至南興三路)計畫道路開闢工程」第二次公聽會會議記錄及公告各一份，公告周知。

依據：行政程序法第78、81條、土地徵收條例第10條第2項及其施行細則第10條第1項。

公告事項：

- 一、本案公聽會記錄記載「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、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」(含第一次公聽會)。
- 二、本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

北屯區東光路(軍福十九路至南興三路)計畫道路開闢工程 第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「北屯區東光路(軍福十九路至南興三路)計畫道路開闢工程」之興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展及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12月14日(星期三)15時30分

參、地點：本市北屯區公所3樓301會議室

肆、主持人：王科長仁志

記錄：黃柏勝

伍、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：楊主任玉花 代理

三、曾議員朝榮：(未派員)

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、臺中市北屯區舊社里辦公處：(未派員)

八、臺中市政府地政局：林婉婷

九、臺中市政府都市發展局：(未派員)

十、臺中市北屯區公所：(未派員)

十一、臺中市中正地政事務所：(未派員)

十二、臺中市新建工程處：王仁志、黃柏勝

十三、亞興測量有限公司：蔡益昌、曹祐瑄

陸、土地所有權人及利害關係人：王○謀、祁○國(連○勝代理)、賴○茹、冠○建設股份有限公司(吳○揚)、李○瑛、王○、林○蒨

柒、興辦事業概況：

本案北屯區東光路(軍福十九路至南興三路)計畫道路開闢工程，工程長約 225 公尺，寬 30 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「北屯區東光路(軍福十九路至南興三路)計畫道路開闢工程」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 225 公尺，寬 30 公尺，範圍內私有土地 7 筆，影響土地所有權人 15 人，占舊社里全體人口 12,483 人之 0.12%。完工後可改善街廓間路網，提升居民出入便利性，對人口有正面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本案工程完工後，可使往來車輛行駛便利，提升交通路網連結性；增加台鐵松竹站聯外交通路網，加強地區大眾運輸便利性。
- 3、弱勢族群之影響：經現勘範圍內無供居住使用型態之建築改良物，故無因本案工程影響居民居住之情形，對低收入戶、中低收入戶之經濟弱勢族群並不發生影響。
- 4、居民健康風險之影響：本計畫道路工程開闢後將有助於提升鄰里單元間往來之便利性，同時完善該地區交通路網、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：工程完工後，將改善工程範圍鄰近區域交通路網系統，有助於提升周遭土地利用價值，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：經現勘範圍內無營運中公司行號，故不影響公司停、歇業，不會發生就業人口減少或轉業情形。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應有正面影響。
- 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：本案完工後可完善周邊街廓之路網，使計畫道路發揮應有功能，同時提高土地使用完整性。

（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、無大規模改變地形或破壞地表植被，對本案環境衝擊甚小。
- 2、文化古蹟：本案道路開闢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，因此對於本案範圍內土地不發生影響。
- 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「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之國家政策。

- 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，同時提升災害救護之便利性，符合「永續社會」的探討面相；本案為交通事業，為達成「永續經濟」中的永續交通，開闢後可完善周邊路網，提供民眾便利的交通環境，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：本案屬都市計畫道路開闢，希冀透過本案提供周邊街廓便捷聯外動線，同時改善台鐵松竹站聯外交通動線。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：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：本案工程屬都市計畫劃設之道路，為東光路未開闢之路段，未來完工後可提升該區域通行之便利性及達成道路連結功能，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，故租用、

設定地上權與聯合開發均不適用於此。另捐贈或無償提供使用方式，需視土地所有權人之意願。因此於協議價購或徵收方式外，無其他適宜之取得方式。

- 5、其他評估必要性理由：本案道路開闢工程完竣後可提高民眾通行方便，健全周邊道路系統，減少迴車情形，有助於提升行車安全性，同時落實市政建設，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、合法性評估：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
<p>土地所有權人 洪○辰</p> <p>1、此土地道路計畫取得希政府以土地所有權人最大利益為考量，爭取協議價購依市場行情或建商、開發商取得(與土地所有權人容積移轉)的行情，來保護市民權益。</p> <p>2、市府為區域發展立意良善，但開發商可以用高價取得土地，希政府取得土地行情要考慮民意，考慮民眾長年在地生長，只為能成為北屯市民。</p>	<p>1、本案依規定於徵收前須先辦理協議價購，依據不動產估價技術規則及土地徵收條例規定進行價格評估作業，以市價跟土地所有權人價購，保障所有權人權益。</p> <p>2、所稱市價，指市場正常交易價格，係蒐集政府相關公開資訊，分析後綜合評估本案範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價。是以，協議價購土地之價格，係本府委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評</p>

<p>3、民眾清楚建商開發商用容積移轉與政府達成協議，但政府有監督單位去監督政府嗎？人民有發言機會，只為市價補償應該要比照市場行情，讓土生土長的土地所有權人拿到合理的價格。</p>	<p>估，並依據「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」相關規定辦理。土地改良物之補償價格，將按內政部及本府所訂相關查估補償標準計價。</p> <p>3、本案查估市價比照市場正常交易價格，並送交本市協議價購價格審查會審查，以維土地所有權人權益。</p>
<p>利害關係人 李○瑛 希望收到第二次公聽會的資料。</p>	<p>本府依據土地徵收條例等相關規定舉辦兩次公聽會，主要為聽取所有權人及利害關係人之意見，並依照土地徵收條例施行細則第十條規定，於七日前將舉行公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處之公告處所與村（里）住戶之適當公共位置，並於其網站張貼公告及刊登政府公報或新聞紙；同時依土地登記簿所載住所，以書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。後續將依照民眾意見辦理相關通知，請臺端留意相關文件。</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：無

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，各所有權人及利害關係人倘有意見，仍得

於協議價購會會議陳述意見。

拾貳、散會：15 時 55 分。

拾貳、會議現場照片

