

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11103436271號
附件：



主旨：檢送本府111年12月12日召開「南區德吉街打通工程(樹德一巷以北40公尺)」第一次公聽會會議紀錄及公告一份，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 藏 景 軒

南區德吉街打通工程(樹德一巷以北 40 公尺)

第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「南區德吉街打通工程(樹德一巷以北 40 公尺)」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 12 月 12 日(星期一)上午 9 時 30 分。

參、地點：臺中市南區區公所四樓簡報室

肆、主持人：王科長仁志

紀錄：余家蓁

伍、出席單位及人員姓名：

一、羅議員廷璋：賴秘書長淑惠 代理

二、李議員中：(未派員)

三、鄭議員功進：屠專員曉倫 代理

四、邱議員素貞：陳雅惠 代理

五、何議員敏誠：(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：江筑苡

八、臺中市中山地政事務所：(未派員)

九、臺中市南區區公所：張信鴻

十、臺中市南區樹德里里辦公處：余銘記

十一、臺中市新建工程處：余家蓁

十二、亞興測量有限公司：何晉佑、蔡益昌

陸、土地所有權人及利害關係人：林○純(林○慧、林○興代理)、林○玲、

羅○綺、林○毓

柒、興辦事業概況：

本案南區德吉街打通工程(樹德一巷以北 40 公尺)，工程長約 40 公尺，寬 12 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「南區德吉街打通工程(樹德一巷以北 40 公尺)」案第一次公聽會，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：範圍內私有土地 3 筆(面積 421.00 平方公尺)、公有土地 3 筆(面積 125.00 平方公尺)，合計使用面積約 546.00 平方公尺；影響私有土地所有權人 18 人，占樹德里全體人口 10,052 人之 0.18%。完工後，可改善鄰里單元間路網，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，可使往來車輛行駛更便利，提升行車安全性及交通路網之連結性，有效提高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：將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：本道路打通工程完工後，能提升區域交通連貫性及居住環境品質，提高行車安全性，且加強消防救護車輛之通行，故對周邊居民健康風險不致造成負面影響。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：本案打通工程完工後，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：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。
- 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、徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：開發費用由本府編列預算下支應。
- 5、農林漁牧產業鏈：本案工程屬都市計畫之道路用地，且範圍內並無農林漁牧之生產，故對於農林漁牧之產業鏈無影響。
- 6、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，工程完工後可完善鄰里道路間路網，使道路發揮應有功能，提高土地使用之完整性。

（三）文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：工程範圍現況地形平緩，無特殊自然景觀、無大規模改變地形或破壞地表植被，對環境衝擊甚小。
- 2、文化古蹟：本案道路打通工程範圍內無發現歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生活條件或模式發生改變：本案工程完工後，將提供居民安全、便捷之通行空間，有助於改善居住品質及落實都市防災，提升整體生活環境。
- 4、生態環境：範圍內無特殊生態，且道路打通並非進行大範圍土地開發及變更使用，因此對生態環境不發生重大影響。
- 5、對周邊居民或社會整體之影響：本案工程完工後，可提升居民出入之便利性及改善現況，對整體居民及用路人之通行安全及便利有正面之影響。

（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，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：本案工程土地徵收作為交通事業用地使用，將有效改善交通服務之水準，以期望符合永續國土使用目標。

(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：德吉街與周邊道路系統，藉本案工程提供地方便捷聯外動線，提升整體行車安全性，改善交通動線。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案為道路打通工程，設計已考量土地利用完整性、行車安全性與便利性之效益，範圍勘選以影響私權益最小為原則。
- 3、有無其他可替代地區：本案為都市計畫已劃設之道路打通工程，打通後可改善行車安全性，經評估無其他可替代地區。
- 4、是否有其他取得土地方式：道路打通工程屬永久性建設，無法於一定時間歸還於原土地所有權人，考量私有土地所有權人之權益，避免市庫無限制支出，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。因此協議價購或徵收為最適宜之取得方式。

- 5、其他評估必要性理由：本案道路打通後可提高民眾通行方便，健全德吉街及周邊鄰里道路系統，提升行車安全性，故確有開闢本案道路之必要性。

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：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、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>余銘記里長</p> <p>1.德吉街將來要打通後，那橋梁有沒有需要改變？</p> <p>2.德吉街打通至樹德一巷，那樹德一巷舊有的堤岸要一同施作工程將其填平，以後德富路打通後，成為環狀的步道，那目前剩堤岸邊的步道尚未施作，希望能將堤岸邊的步道銜接起來。</p> <p>3.協議價購會的協議金額能從優補償。</p> <p>4.舊有的樹德一巷為低溼地，若德吉街打通工程要銜接至樹德一巷，應將舊有的樹德一巷填平，並施作堤岸的護網。</p>	<p>一、謝謝余里長針對地方建設給予的回饋意見。本案工程係為打通德吉街銜接至樹德一巷，針對橋梁的部分，今年已核准德富路跨柳川橋梁之用地徵收，工程也請相關單位著手設計，屆時針對堤岸兩側的施作工程會進行一併之施作考量。</p> <p>二、有關建議樹德一巷及德富路舊有兩側堤岸及道路改善填平部分，將請工程單位併為評估。</p> <p>三、針對協議價購之金額。本案將委由查估公司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</p>

	<p>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，本府將依規辦理查估，以維土地所有權人之權益。</p> <p>四、本次的工程主要在德吉街打通至樹德一巷，鄰近的工程，本府於工程進行時會一併檢討改善。</p>
<p>利害關係人 林○慧</p> <p>1.與余里長建議相同 2.協議價購後地方何時需要搬遷？</p>	<p>一、謝謝土地所有權人之相關意見。本次的工程主要在德吉街打通至樹德一巷，鄰近的工程，本府於工程進行時會一併檢討改善。</p> <p>二、協議價購會後若地方順利同意協議價購，本府會提前預告土地所有權人，讓土地所有權人有充分時間配合拆遷，以利後續工程施作。</p>
<p>利害關係人 林○玲</p> <p>1.道路用地可否作為容積移轉之用？ 2.舊有樹德一巷應填平打通，凹凸河岸邊一併接通。 3.1345-1、1345-11 水利用地應一併考量協議價購。 4.若於最近與建商簽買賣合約，是否變更建商協議。</p>	<p>一、依據臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第四條規定，道路用地得為送出基地，此送出基地指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。故道路用地是可作為容積移轉之用。</p> <p>二、本次的工程主要在德吉街打通至樹德一巷，鄰近的工程，本府於工程進行時會一併檢討改善。</p> <p>三、一併協議價購意指徵收後剩餘之土地無法做建築使用，可於協議價購階段提出一併協議價購，將剩餘之土地一併協議價購或徵收。</p> <p>四、土地所有權人與建商簽訂之買賣合約屬私人契約，故請臺端向訂約雙方協商。</p>
<p>南區區公所 張信鴻課長</p> <p>1.德吉街的現況為窪地，開闢後的道路應考量排水條件。令里長提的關於就有樹德一巷的填平，因舊有的樹德一巷為防汛道路，因此再請市府針對舊有的樹德一巷將其填平。</p>	<p>一、謝謝南區區公所的張課長提出之相關意見。本次的工程主要在德吉街打通至樹德一巷，鄰近的工程，本府於工程進行時會一併檢討改善。</p> <p>二、本府委託估價師會蒐集工程範圍附近半年內之買賣案例，再送請協議價購審查委員會審議協議價購金額，徵收市價審查亦會蒐集工程</p>

2.關於協議價購金額的比準地，徵收價格的所參考的比準地價格，是否會跟協議價購所參考的比準地有落差？

範圍鄰近之買賣實例，再送交地價評議委員會審查，相關比準地價格均參依相關法規審認。

拾、結論：

- 一、 本次會議為本案第一次用地取得公聽會，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，第二次公聽會開會日期本府將以公文另行通知。

拾壹、散會：上午 10 時 15 分。

拾貳、會議現場照片



