

正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國112年2月8日  
發文字號：府授建新地字第11200315691號  
附件：



主旨：檢送112年1月31日召開「北屯區東光路(松竹路一段至軍福十九路)計畫道路開闢工程」第二次公聽會會議紀錄及公告一份，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項規定及其施行細則第10條第1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

中華民國 108 年 11 月 14 日

張 秀 蘭 敬 啟

# 北屯區東光路(松竹路一段至軍福十九路)

## 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(松竹路一段至軍福十九路)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：112年1月31日(星期二)上午10時

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：李振豪

伍、出席單位及人員姓名：

一、沈議員佑蓮：韋特助世萍 代理

二、曾議員朝榮：盧主任嘉祥 代理

三、黃議員健豪：吳主任文雅 代理

四、謝議員家宜：陳主任泰揚 代理

五、陳議員成添：吳主任承勳 代理

六、賴議員順仁：賴主任建道 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：羅慧娜

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、李振豪

十三、亞興測量有限公司：蔡益昌、何晉佑

陸、土地所有權人及利害關係人：陳○方、洪○芳

柒、興辦事業概況：

本案北屯區東光路(松竹路一段至軍福十九路)計畫道路開闢工程，工程長約 210 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(松竹路一段至軍福十九路)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：範圍內私有土地 9 筆，影響土地所有權人 22 人，占舊社里全體人口 12,618 人之 0.17%。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：工程完工後，可提升居民出入便利性及改善東光路未開闢路段，同時增進台鐵松竹站之出入便利性，整體規劃對用路人通行安全及便利有正面影響。

### （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，希冀透過本案加強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、政府協議價購不能低於市價，應給予合理市價。</p> <p>2、道路開通涉及利益之大，但不能影響市民權益，不能犧牲少數地主的利益。</p> <p>3、此路段已從民國 75 就被納入重劃→102 年開始市價取得，幾十年間讓地主無法合法使用之間的年限，影響地主權益，政府視而不見，如今用法原來徵收，市民是最可憐的！</p>	<p>1、依土地徵收條例規定，協議價購應由需用土地人以市價與所有權人協議。依據不動產估價技術規則及土地徵收條例規定進行市場價格評估作業，以市價跟土地所有權人價購，保障所有權人權益。</p> <p>2、本案係依據都市計畫進行開闢為供公共通行使用，提升市區道路連結功能，為保障所有權人權益，土地徵收條例第三十條自 101 年 1 月 4 日修正為其徵收價格應按照當期之市價補償，以保障所有權人權益。</p> <p>3、本案道路係經都市計畫劃設為道路使用，於未辦開闢前仍維持原土地使用性質或依規申請臨時建造使用，為因應都市發展所需本府於本年度編列用地取得預算開</p>

	<p>關本案範圍，考量整體區域發展，陸續進行本區域道路開闢。</p>
<p>土地所有權人 洪○芳 進入徵收後，徵收價格如何決定？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、土地徵收條例第 30 條規定被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。所稱市價係指市場正常交易價格。</li> <li>2、徵收土地之價格係本府委由不動產估價師依據土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法等相關作業規定，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徵收價格，復經本市標準地價評議委員會評定，以維土地所有權人權益。</li> <li>3、另土地改良物之補償價格，將按內政部規定及「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」與「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」進行補償。</li> </ol>
<p>利害關係人 許○江 1、支持盡速開闢，加速鄰近區域發展。 2、預定開闢時程及完工時期。</p>	<p>感謝市民支持本市公共建設，因用地取得尚有其他法定程序(二次公聽會、地上物查估、協議價購、徵收審議等)需踐行，依通案性辦理期程約需 12~14 個月，本府將依法定程序儘速辦理用地取得作業，供本案工程施作，達公眾通行使用與救護安全。</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 洪○芳            正常交易價格?如何認定?            採用範圍?            道路用地已經與他人買賣之價格能否取用?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、依不動產估價技術規則第 2 條正常價格係指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者；另於進行勘估標的估價時，如有無法有效掌握及量化調整之案例，依不動產估價技術規則第 23 條所述之情形予以排除。</li> <li>2、依不動產估價技術規則第 12 條不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。</li> <li>3、經查本案勘估標的為公共設施保留地(道路用地)，協議價購市價查估參酌土地徵收條例第 30 條第一項規定，以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，本案於勘估標的協議價購價格評估時，係以毗鄰之土地使用分區之價格為依據，故原則上不予採用道路用地買賣之價格。</li> </ol>

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：11時00分。

拾參、會議現場照片

