

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國113年4月8日
發文字號：府授建新地字第11300830651號
附件：



主旨：檢送本府113年3月20日辦理「北屯區東光路(南興一路至東山路一段)計畫道路開闢工程」打通工程第二次公聽會會議紀錄及公告各一份，請即張貼公告欄公告周知。

依據：「土地徵收條例」第10條。

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、必要性、適當性與合理性及合法性、「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

北屯區東光路(南興一路至東山路一段)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(南興一路至東山路一段)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：113年3月20日(星期三)下午2時30分。

參、地點：臺中市北屯區公所3樓會議室

肆、主持人：劉股長奕男

紀錄：楊泓基

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、沈議員佑蓮：黃特助宗要 代理
- 二、曾議員朝榮：盧主任嘉祥 代理
- 三、謝議員家宜：蘇助理上源 代理
- 四、陳議員成添：楊主任玉花 代理
- 五、賴議員順仁：賴主任建道 代理
- 六、財政部國有財產署：(未派員)
- 七、臺中市政府都市發展局：(未派員)
- 八、臺中市政府地政局：張建玲
- 九、臺中市中正地政事務所：(未派員)
- 十、臺中市北屯區公所：(未派員)
- 十一、臺中市北屯區舊社里辦公處：謝秉憲里長
- 十二、臺中市北屯區東光里辦公處：賴文章里長
- 十三、臺中市新建工程處：楊泓基

十四、亞興測量有限公司：何晉佑、郭原誌

陸、土地所有權人及利害關係人：施○義(陳○倂 代理)、柯○麒(林○永 代理)、柯○玲(林○永 代理)、柯○玲(林○永 代理)、張○柱、張○安、張○霞、張○琴、張○鈴、張○惠、賴○銓、賴○源、劉○容、詹○堯

柒、興辦事業概況：

本案北屯區東光路(南興一路至東山路一段)計畫道路開闢工程，工程長約 335 公尺，寬度 30 公尺。本府將辦理用地取得相關作業，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(南興一路至東山路一段)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：

(一) 社會因素：

- 1、徵收人口多寡、年齡結構之影響：本案工程跨東光里及舊社里，東光里及舊社里設籍總戶數分別為 2,107 戶及 7,684 戶，設籍總人口為分別為 5,234 及 15,944 人，本案工程影響土地所有權人 33 人。透過本案道路打通能提升鄰里單元間往來通行便利與改善居住環境對人口移入應有正面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本案工程完工後，可提高車輛行車效率，改善周邊環境，提高居民往來公共設施便利性。
- 3、弱勢族群之影響：針對範圍內有無中低收入戶及弱勢族群情事將函詢社會局，若經查有弱勢族群之情事，將移請相關單位協助。
- 4、居民健康風險之影響：本案工程施工將採綠色工法，降低對環境污染及破壞。另完工後可提高消防救護車輛行車效率，減少救災時間成本，保障居民生命安全。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：本案道路開闢工程完工後，將提升周遭土地使用效益，間接增加稅收，對地方政府財政有正面影響。
- 2、糧食安全：本案道路範圍屬都市計畫道路用地，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：本案工程範圍如有營業中之店面，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對外之連結性，對範圍內就業或轉業人口有正面影響。
- 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：本工程依都市計畫開闢，已考量區域交通系統流暢性及土地使用完整性，本案工程完工後，得健全鄰近道路服務功能，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：開發範圍內現況多為閒置土地，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：本府將函詢相關機關範圍內有無文化古蹟。
- 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：工程範圍內無特殊生態，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。

- 5、對周邊居民或社會整體之影響：道路開闢後將使地區路網更完善，提供用路人安全便利交通環境，吸引外來居住人口，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：道路開闢為提升地區交通與便利性，減少車輛繞道，降低廢氣排放，聯絡鄰里間交通道路更完善，使鄰近地區居民往來更便利，改善周圍居住環境品質，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：本案道路完成後，可使周邊交通路網完整，將增進地區交通流暢性及提供民眾更為安全的交通環境，同時考量環境安全與永續使用，工法採順應地形、地勢及土方之方式，以降低環境衝擊。
- 3、國土計畫：本案係屬都市計畫之道路用地，屬國土計畫一環，道路開闢可提升該地區交通、居住環境及經濟環境整體性，以期符合國家計畫永續發展之目標。

二、必要性：

- 1、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本案道路打通後除能完整串連整體交通路網，且永久提供民眾通行使用並提升用路人行車便利性，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：本案工程為都市計畫劃設之道路用地，為串聯南興一路至東山路一段道路服務功能，開闢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：本案道路開闢工程為永久使用，如設定地上權、聯合開發、捐贈、租用及以地易地等方式，經考量用地取得方式，仍應取得土地所有權為重。

(1) 設定地上權：本案道路工程屬公共設施，本工程所需用地未來將供不特定公眾通行且為永久使用，考量永續交通道路網管理維護需要，不宜以設定地上權方式取得。

(2) 聯合開發：聯合開發方式係公私部門合作共同進行開發建設方式之一，但本道路工程為無排他性公共設施開發供不特定公眾使用，且無任何收益收入，自無適用聯合開發條件。

(3) 捐贈：捐贈方式亦為工程所需用地取得來源之一，但迄今尚未接獲所有權人願意捐贈土地之意思表示。

(4) 租用：本案工程用地係為永久使用，本府需每年編列預算，恐產生支出無上限，故不適用租用方式。

(5) 以地易地：以地易地之方式，查至 112 年 6 月都發局公告 1 筆新社區公有非公用土地可提供交換，將視所有權人意願及投標結果來辦理。

(6) 容積移轉：需視申請人主動申請，並非本府主動辦理。

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，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。

三、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	陳述意見綜合回復
<p>張○琴</p> <p>一、想了解協議價購的估算方式，了解徵收價格估價師是估多少。</p>	<p>一、依土地徵收條例第 11 條規定，是以市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格。本府將委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評估，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，以政府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣實例價格做為參考依據，除區域因素外，亦考量宗地個別因素：包含道路、接近、周邊環境及使用編定等因素計算協議價購金額，並經本市協議價購價格審查會議審查，據此與土地所有權人協議價購。</p> <p>二、徵收市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」規定辦理，並提交臺中市地價及標準地價評議委員會評定之，以維土地所有權人權益。綜合上述，協議價購市價與徵收市價適用法源不同，惟其市價皆會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。</p>

林○永

一、工程時間點?

二、土地上有建物，如何拆除?政府拆還是自己拆?如何辦理?

一、本案現階段屬於用地取得作業。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。倘協議價購作業，土地所有權人同意，本案工程於產權移轉登記後即可進行；倘仍有部分不同意，則須依法報送徵收，俟徵收作業完成後，方可進行工程，本府將儘速完成用地取得作業。

二、針對土地上之建物，本府後續將辦理地上物查估作業，與所有權人進行會勘，後依臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例之規定計算補償費或拆遷救濟金。另倘若所有權人自行拆除合法建物，依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，得按建築物補償費百分之七十發給自動拆遷獎勵金，以獎勵所有權人自行拆遷，另按同條例第十條規定，倘屬非合法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。

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	陳述意見綜合回復
<p>盧主任嘉祥</p> <p>一、本案工程範圍內有福德祠及活動中心，後續如何拆遷或移至其他地方？希望可妥善處理。</p>	<p>✓</p> <p>本案工程範圍福德祠及活動中心拆遷部分，後續請民政局、公所等相關單位與地方協調妥處。</p>
<p>蘇助理上源</p> <p>一、本案工程何時會動工？因東光路打通已辦理多年，希望可加速辦理打通作業。</p>	<p>本案現依階段性用地取得作業，一般約需 10-14 個月時間，後續經協議價購倘仍有部分未能達成協議，則需依法報送徵收，俟徵收作業完成後，方可動工進行工程。為加速辦理打通作業，本府亦希冀能與各土地所有權人儘快達成協議價購、徵收後完成用地取得，以施作工程。</p>
<p>黃特助宗要</p> <p>一、按照過往，道路開闢工程進度多停滯於協議價購價格問題，希望協議價購市價評估能從優補償。</p> <p>二、本案工程範圍內有福德祠及活動中心，後續如何拆遷或移至其他地方？希望可妥善處理。</p>	<p>一、依據土地徵收條例第 11 條規定，本府依市價與所有權人協議價購，所稱市價係指市場正常交易價格，本府將委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評估，並依據「臺中市政府評估協議價購作業要點」相關規定辦理，考量宗地各項因素計算協議價購金額，並送本市協議價購價格審查會議審查，以保障土地所有權人權益。</p> <p>✓</p> <p>二、本案工程範圍福德祠及活動中心拆遷部分，後續請民政局、公所等相關單位與地方協調妥處。</p>
<p>張○琴(口述意見)</p> <p>一、想請問不動產估價師事務所是僅有一間嗎？還是有其他間競標？</p> <p>二、想瞭解不動產估價師事務所對市場價格的評定是否合理？</p>	<p>一、有關市價查估單位係經公開招標及評選等採購作業，本府建設局今(113)年係由 2 家估價師事務所聯合承攬。</p> <p>二、關於協議價購市價之評定過程，本府將委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評估，並依據「臺中市政府評估協議價購作業要點」相關規定辦理，以政府相關公開資</p>

	<p>訊及該宗地周遭市場買賣實例價格做為參考依據，除區域因素外，亦考量宗地個別因素：包含道路、接近、周遭環境及使用編定等因素計算協議價購金額，並送本市協議價購價格審查會議審查，以保障土地所有權人權益。</p>
<p>張小姐（口述意見）</p> <p>一、若對協議價購市價不同意，想瞭解協議價購市價與徵收市價價格差異？</p> <p>二、若後續不同意協議價購價格，報請內政部徵收後，將會公告徵收計畫書 30 日，是屬於強制行為嗎？</p> <p>三、是否會有釘子戶不同意徵收，以爭取更高之徵收補償費。</p>	<p>一、協議價購市價與徵收市價因法源依據不同，評定方式亦有所差異。協議價購市價係依據「不動產估價技術規則」評估價格，並依據「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」相關規定送交本市協議價購價格審查會辦理；徵收市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」規定辦理，並提交臺中市地價及標準地價評議委員會評定之，協議價購市價與徵收市價適用法源不同，惟其市價皆會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。</p> <p>二、依據土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人於申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人進行協議價購或以其他方式取得，倘有部分所有權人不同意協議價購，將依法報請內政部核准徵收，經公告徵收以取得土地，供工程施作，為計畫道路開闢用地取得之必要方式。</p> <p>三、徵收補償市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」規定辦理，並提交臺中市地價及標準地價評議委員會評定之，已是依法以市價辦理徵收，故不會因有不同意徵收而調高徵收補償費情形，希望土地所有權人能支持本案開闢以儘早完成用地取得。</p>
<p>土地所有權人(未告知姓名) 口述意見</p> <p>一、若進到強制徵收，公聽會是否沒有辦理的必要？</p>	<p>依據土地徵收條例第 10 條規定，需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。本府依法辦理兩次公聽會，最主要目的係透過此會議廣</p>

	<p>納民眾意見，作為市政建設施政參考，所有土地所有權人及利害關係人均可充分表達意見。又本案工程用地係依都市計畫劃定範圍辦理用地取得，辦理道路打通階段性說明公聽會有其公益性及必要性，希望臺端能支持市政建設，促成本案道路打通工程。</p>
<p>林○永 一、地上建物是否由市府委外拆除？</p> <p>二、拆除建物後的程度到哪裡？是否會整地修復餘未含拆除部分？</p> <p>三、地上物有倉庫，倉庫及其鐵門部分拆除後如何復原使剩餘結構部分完整及新設鐵門？</p> <p>四、倉庫臨路是唯一出路口，市府是否會預留進出道路？</p>	<p>一、針對土地上之建物，本府後續將辦理地上物查估作業，會同所有權人進行會勘，後依臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例之規定計算建物補償費及自動拆遷獎勵金或拆遷處理費。另倘若所有權人自行拆除合法建物，依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，得按建築物補償費百分之七十發給自動拆遷獎勵金，以獎勵所有權人自行拆遷，另按同條例第十條規定，倘屬非合法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。綜上所述，土地所有權人需自行拆除，方可領取建物自動拆遷獎勵金或拆遷處理費。</p> <p>二、本府會委由測量公司依計畫道路範圍退縮 50 公分以劃設拆除線，所有權人依拆除線範圍自行拆除以供道路工程施作，並依拆除範圍計算拆遷補償費，路權以外未拆除部分需由所有權人自行修復。</p> <p>三、於兩次公聽會後，本府將通知會同所有權人辦理現場查估作業。倘遇建築物部分拆除有結構問題可申請複估計算補償，部分拆除後之修復，需由所有權人依使用需求自行評估辦理。</p> <p>四、本府於施工期間會留設出入口，以保障居民進出便利，避免因施工影響居民居住生活權利。</p>

<p>五、土地和土地上建物是否分別計算補償？</p>	<p>五、本案土地和土地上建物為分別計算補償，工程用地部分係分別依據土地徵收條例第 11 條及第 30 條規定以「市價」與土地所有權人辦理協議價購或徵收補償。</p> <p>另地上物補償費係依據臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例之規定計算建物補償費及自動拆遷獎勵金或拆遷處理費。</p>
----------------------------	--

壹拾壹、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 2 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，各所有權人倘有意見，仍得於協議價購會陳述意見。

壹拾貳、散會：下午 3 時 20 分。

壹拾參、會議現場照片

