

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國113年1月8日

發文字號：府授建新地字第11300041711號

附件：



主旨：檢送本府112年12月22日召開「北捷區徵工程12M-5及10M-3計畫道路延伸聯外道路開闢工程」第一次公聽會會議紀錄及公告1份，公告周知。

依據：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、本公聽會紀錄紀載「事由」、「日期」、「地點」、「主持人及紀錄人之姓名」、「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、必要性)、「土地所有權人及利害關係人之意見(包含言詞及書面意見)，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執行

北捷區徵工程 12M-5 及 10M-3 計畫道路延伸聯外道路 開闢工程 第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「北捷區徵工程 12M-5 及 10M-3 計畫道路延伸聯外道路開闢工程」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 12 月 22 日(星期五) 上午 10 時

參、地點：臺中市潭子區聯合辦公大樓 5-2 會議室

肆、主持人：王科長仁志

紀錄：陳彥志

伍、出席單位及人員姓名：

一、周議員永鴻：(未派員)

二、蕭議員隆澤：蕭議員隆澤

三、賴議員朝國：劉主任京益 代理

四、羅議員永珍：(未派員)

五、吳議員呈賢：(未派員)

六、徐議員瑄灃：(未派員)

七、臺中市潭子區頭家東里辦公處：(未派員)

八、臺中市政府地政局：馬嘉琳

九、臺中市政府都市發展局：(未派員)

十、臺中市潭子區公所：陳明輝、鄭益宗

十一、臺中市雅潭地政事務所：周淑麗

十二、臺中市新建工程處：陳彥志

十三、亞興測量有限公司：楊彩慧、謝采純

十四、與會貴賓：楊立委瓊瓊(張秘書瑋倫代理)、農業部農田水利署
臺中管理處張○翔

陸、土地所有權人及利害關係人：林○雄、林○龍、徐○鈴、張○倩、
農業部農田水利署臺中管理處張○翔

柒、興辦事業概況：

本案潭子區北捷區徵工程 12M-5 及 10M-3 計畫道路延伸聯外道路開闢工程，工程長約 25 及 35 公尺，寬 12 及 10 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「北捷區徵工程 12M-5 及 10M-3 計畫道路延伸聯外道路開闢工程」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 10 筆，影響土地所有權人 6 人，占頭家東里全體人口 5174 人之 0.12%。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，可使往來車輛行駛便利，加強地區大眾運輸便利性。
- 3、弱勢族群之影響：函詢社會局範圍內有無中低收入戶，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：本案工程範圍如有營業中之公司行號等，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道路之串聯，提高交通服務品質並帶動區域經濟發展，對範圍內就業或轉業人口無太大負面影響。
- 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現況，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：本案係屬潭子區頭家東里內住宅區旁計畫道路，亦為潭子區連接北捷區徵範圍道路之一，希藉本案開闢完成後，提供潭子區及北捷區徵範圍便捷聯外動線，亦可增加大成街周邊巷道通往中捷北屯總站動線，改善區域交通動線。
- 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，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，健全周邊道路路網，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
土地所有權人 張○倩 請問需用土地有拆除到建物嗎?	本案已完成都市計畫樁位測量，後續將委託測量公司辦理地上物查估作業，屆時可以知道本案路權範圍及拆除線位置，並於查估前皆會以信件通知所有權人，請務必依通知時間會同查估人員辦理查估，以保障各所有權人之權益。

<p>利害關係人 賴○安</p> <p>請問需用土地會對我建物有影響嗎?(地號:393)如有影響到私有土地，會採何種作為?希望將損失降至最低，最好情況是我們滿意不是僅有同意。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案已完成都市計畫樁位測量，後續將委託測量公司辦理地上物查估作業，屆時可以知道本案路權範圍及拆除線位置，並於查估前皆會以信件通知所有權人，請務必依通知時間會同查估人員辦理查估，以保障各所有權人之權益。 2. 本案依都市計畫樁位放樣及劃設拆除線後，倘若臺端地上建築物若坐落於本案用地範圍內，將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理查估補償或給予拆遷處理費用。
<p>賴議員朝國(劉主任享益代理)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案是否在工程技術上減少建物拆遷情形?地上建物如有拆除，請市府查估詳細，予以補償，維護該所有權人權益。 2. 在土地市價及地上物補償部分，委請市府儘可能依市價補償。另土地市價部分除考慮周邊行情是否可以依照個別臨路條件並給予最大包容予以補償? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部分建築物柱角可能凸出到路權範圍內，將視凸出個別情況，請工程單位評估在一定條件下工程技術可克服且不影響公共安全，可以協助申請免拆除。 倘若地上建築物若坐落於本案用地範圍內，將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理查估補償或給予拆遷處理費用。 2. 依據土地徵收條例第 11 條規定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，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，本府將依規妥善辦理市價查估作業以保障土地所有權人權益。

<p>蕭議員隆澤</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地估價師是以一家還是三家評估結果為依據?請市府以公平公正為原則來評估市價。 2. 希望市府可以盡早安排測量及拆除線劃設,讓鄉親可以評估,並多與土地所有權人多加溝通,讓整體傷害降到最低。 3. 關於南興北二路道路落差問題。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前本府委託土地估價師有 2 家,依據土地徵收條例第 11 條規定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,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,本府將依規妥善辦理市價查估作業以保障土地所有權人權益。 2. 後續儘快委託測量公司辦理地上物查估作業,屆時可以知道本案路權範圍及拆除線位置,並於查估前皆會以信件通知所有權人,請務必依通知時間會同查估人員辦理查估,以保障各所有權人之權益。 3. 南興北二路非屬本次用地取得範圍,有關議員反映高低落差部分,將轉知相關單位評估改善。
<p>土地所有權人 林○龍</p> <p>我的土地部分請問可否全部徵收?因為你們需求的土地取得後,只剩下一些讓我不好使用。徵收後土地如剩下畸零地,請一併徵收。</p>	<p>本案工程範圍係依照都市計畫劃設,如因工程導致被徵收土地之殘餘部分因面積過小或形勢不整,致不能為相當之使用,或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用時,得按土地徵收條例第 8 條一併徵收之規定,所有權人得於協議價購階段提出申請一併價購或後續申請一併徵收,得於徵收公告起一年內向本府以書面提出申請,逾一年期限,不予受理。</p>

土地所有權人 林○雄

1. 我的土地有地上物，如果真的有拆除建物，請問要怎麼處理？
2. 拆除必須要給我時間處理，不可以太臨時。
3. 本案因區徵案而劃設計劃道路，是否予以我們較優補償？

1. 本案已完成都市計畫樁位測量，後續將委託測量公司辦理地上物查估作業，屆時可以知道本案路權範圍及拆除線位置，並於查估前皆會以信件通知所有權人，請務必依通知時間會同查估人員辦理查估，以保障各所有權人之權益。
2. 倘臺端地上建築物坐落於本案用地範圍內，將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理查估補償或給予拆遷處理費用，後續有關拆遷將以公文方式通知且給予一定時間辦理相關作業，請所有權人放心。
3. 本案計畫道路為 104 年 3 月 10 日公告發布實施「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」內變 20 案，係配合北屯機廠及 G0 車站聯外交通路網，故增設計畫道路，將部分住宅區變更為道路用地。本案依據土地徵收條例第 11 條規定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，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。

