

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國115年4月23日

發文字號：府授建新地字第11501308781號

附件：如主旨



主旨：檢送本府115年4月10日召開「西屯區福順路打通工程(玉門路至福林路)」第一次公聽會會議紀錄公告周知。

依據：行政程序法第78、81條及土地徵收條例第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、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

「西屯區福順路打通工程(玉門路至福林路)」

第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「西屯區福順路打通工程(玉門路至福林路)」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、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。

貳、時間：115年4月10日(星期五)下午2時30分

參、地點：本市西屯區公所4樓大會議室

肆、主持人：劉科長奕男

紀錄：黃柏勝

伍、出席單位及人員姓名：

一、楊議員大鎰：楊議員大鎰、張主任永吉

二、陳議員淑華：陳議員淑華、蔡助理建安

三、黃議員馨慧：曹秘書振樺

四、林議員祈烽：尤副主任美華

五、張廖議員乃綸：錢副主任育濠

六、臺中市西屯區福林里辦公處：(未派員)

七、臺中市政府地政局：楊小鳳、許雅萍

八、臺中市政府都市發展局：(未派員)

九、臺中市西屯區公所：(未派員)

十、臺中市中興地政事務所：謝宗訓

十一、亞興測量有限公司：蔡益昌、陳筱淳、毛例婷、盧靜玟

十二、臺中市新建工程處：劉奕男、黃柏勝、陳曉禎

陸、土地所有權人及利害關係人：張○錦、張○叁、張○彥、張○圭(張○

樵代理)、楊○章、楊○芳、楊○富、楊○玫、廖○傑(陳○娟代理)、歐○建設開發股份有限公司(黃○綾代理)、賴○江(楊○玲代理)、林○詮

柒、興辦事業概況：

本案西屯區福順路打通工程(玉門路至福林路)，工程長約450公尺，寬15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「西屯區福順路打通工程(玉門路至福林路)」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：範圍內公有土地30筆，私有土地23筆，影響土地所有權人87人，占福林里全體人口10,182人之0.85%。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，可減少車輛繞道通行，提升交通便利性與安全性，達到計畫道路應有服務功能與完整交通路網，提升地區居民更完善的居住條件，使交通路網更具完整，達計畫道路通行使用品質。
- 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：本案工程完工後，能提升往來車輛及行人通行便利與安全性，同時可加強消防、救護車輛行駛之效率，提升消防救護安全，對周邊居民之健康安全有正面助益與保障。

(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，有助於地區商業經濟活動與提升周遭住宅及土地使用價值，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道路土地，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：範圍內如有需拆除部分建物或附屬建物，將依規定評估發給補償費或拆遷處理費；道路打通後有利鄰近住宅區之道路連結性，提高交通服務品質，提升地區商業活動，對就業條件應有正面影響。
- 4、用地取得費用：開發費用均由本府支出。
- 5、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，本計畫道路打通工程完工後，得提升本案工程道路應有之服務功能，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：本案道路打通工程範圍內無歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，且本案非進行大範圍土地開發及變更使用，因此不發生影響。
- 4、生活條件或模式/周邊居民或社會整體之影響：改善車輛行駛安全，減少居民鄰里往來不便情形，提升道路通行安全與便利性，並促進鄰近住宅區連結功能，對社會整體帶來正面效益。

(四) 永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：本案道路打通工程，有效提升地區交通通行效率與民眾鄰里往來便利與安全，減少車輛繞道，降低廢氣排放，改善區域居住環境品質與生活舒適度，道路為國家發展基礎建設，完成後可挹注都市整體發展之效益，符合國家永續發展政策。
- 2、永續指標：本案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，降低環境衝擊，符合永續指標。
- 3、國土計畫：本案係屬都市計畫之道路用地，屬國土計畫之一環，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。

(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：本計畫道路打通後可提升玉門路和福林路連結通行功能，提供完善交通網路，完工後能改善居民通行安全與便利，使居住及生活環境更為便利與舒適，實有必要使用本案土地。
- 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、安全性與便利性之效益，所必需使用之最小限度。
- 3、勘選有無其他可替代地區：本案道路開闢工程係依都市計畫劃設之道路用地範圍，且配合區域已開闢之計畫道路與既成道路連結使用功能效益，評估並無其他適當且可替代之地區可供配置同等規模之道路用地。
- 4、是否有其他取得土地方式：
 - (1) 道路開闢工程屬永久使用性質，租用、設定地上權與聯合開發均不適用。

- (2) 捐贈或無償提供使用：需視土地所有權人之意願。
- (3) 容積移轉：需視申請人主動申請，並非本府主動辦理。
- (4) 以地易地：依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法第 7 條規定，執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年 6 月底前整理成適當之交換標的後公告，再由土地所有權人於交換標的投標期間申請交換資格審查後投標及得標結果進行計算交換，惟因可供交換土地區位不盡所有權人合意及投標得標與否等不確定因素，致較不易採行以地易地方式辦理。

綜合以上評估，除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：本案道路打通後可使民眾通行更加安全與方便，改善周邊居民出入不便情形，且強化消防救護安全功能，落實市政建設，提升都市整體發展效益。

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。
- 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、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
利害關係人林○詮 從玉門路到福林路間的福順路打通，居民從民間 105 年第三次通盤檢討後知道市政府準備打通此 15m 計畫道路，此期間本人	感謝臺端支持本案公共建設。 依土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人應以市價與所有權人協議價購，所謂市價是指市場正常交易價格；本府委託之不動產估價師將依「不動產估價技術

<p>寫陳情書向立法委員廖偉翔陳情，並向楊大銓市議員及黃馨慧市議員陳情多次，期盼盡速舉辦徵收道路的徵收程序，以利居民百姓通行及興建房屋的權利。居民已等了 30 年了，故本協議價購必須符合市場行情來徵收，讓人民服氣共同來盡快達成徵收作業，以利明年道路工程的撥款發包，讓附近住民能有通行的便利。</p>	<p>規則」進行價格估算，依規蒐集政府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣實例價格等做為參考依據，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後，提交本市協議價購價格審查會議審議。復依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」，委員會由學校教授、不動產估價師及地所等府內外地政專業人士共同審查，審議過程相當嚴謹且專業，審定價格亦符合當地市價，續依相關審議結果辦理協議價購程序，以維土地所有權人權益。</p>
<p>土地所有權人楊○芳</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、工程預定時程 2、道路落差如何處理 3、地上物處理方式 	<p>感謝臺端提供寶貴意見。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本案用地取得流程，係依土地徵收條例等相關規定，依法舉行二次公聽會、地上物查估、召開協議價購、陳報徵收審議等，於完成用地取得(含協議價購及徵收等)後，將儘速進行工程施作；施工工期預計 600 日曆天(參考「工程會公共工程訂定工期參考原則」概算施工工期)。 2、本案道路打通工程，工程施作將配合調整玉門路及福林路現有道路能銜接平順，原則採路塹或路堤形式規劃，確保道

	<p>路縱坡度符合內政部頒訂市區道路及附屬工程設計規範規定，針對道路兩側與鄰地之銜接，將設置護坡或擋土結構等適當方式，以解決兩側高低差問題。</p> <p>3、本案於完成兩場公聽會後，將進行地上物查估作業，依路權範圍辦理測量，針對範圍內有地上物情形，將通知所有權人會同於現場進行查估作業。所有權人於收到查估通知時，敬請配合至現地共同確認地上物項目及數量等情形。地上物查估成果，將續依臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例、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及相關查估法令等標準，進行價格估算。</p>
<p>楊議員大鎰(言詞陳述意見)</p> <p>1、地籍要調查清楚，特別是畸零地的部分。</p> <p>2、徵收費用從優。</p> <p>3、整個用地徵收結束之後，開工之前，要再開一次說明會，讓所有地主知道整個工程要開工，也讓地主能去表達意見。</p>	<p>感謝議員對地方建設之重視。</p> <p>1、本案為都市計畫道路，道路用地範圍內土地已依都市計畫樁位檢測，由地政事務所檢視後完成逕為分割；倘土地之殘餘部分有土地徵收條例第8條第1項第1款所訂面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用情形者，所有權人得於徵收</p>

公告之日起一年內依法申請一併徵收。

2、依土地徵收條例第11條規定，需用土地人應以市價與所有權人協議價購，所謂市價是指市場正常交易價格；本府委託之不動產估價師將依「不動產估價技術規則」進行價格估算，依規蒐集政府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣實例價格等做為參考依據，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後，提交本市協議價購價格審查會議審議。復依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」，委員會由學校教授、不動產估價師及地所等府內外地政專業人士共同審查，審議過程相當嚴謹且專業，審定價格亦符合當地市價，續依相關審議結果辦理協議價購程序，以維土地所有權人權益。

3、本案取得工程用地後，將依程序辦理工程規劃設計與發包作業，屆時將請本府承辦施工單位與承包廠商及施工致影響之居住民眾，商討辦理說明施工過程應配合或應調整施

	<p>工路段，減少施工造成居民生活出入不便與用路安全，使公共工程順利進行。</p>
<p>陳議員淑華(言詞陳述意見)</p> <p>在評定價格時，周邊的價格一定都要納入參考，不要說採用一個平均，一定要符合真正的市價，並加速跟補償要從優，加快時程。</p>	<p>感謝議員對地方建設之重視，依依土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人應以市價與所有權人協議價購，所謂市價是指市場正常交易價格；本府委託之不動產估價師將依「不動產估價技術規則」進行價格估算，依規蒐集政府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣實例價格等做為參考依據，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後，提交本市協議價購價格審查會議審議。復依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」，委員會由學校教授、不動產估價師及地所等府內外地政專業人士共同審查，審議過程相當嚴謹且專業，審定價格亦符合當地市價，續依相關審議結果辦理協議價購程序，以維土地所有權人權益。</p>

拾、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 1 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，第 2 次公聽會開會日期，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，仍得於第二次會議陳述意見。

拾壹、散會：15 時 15 分。

拾貳、會議現場照片

