

# 「第 14 期市地重劃區聯外道路庄美街(細 12M-13)銜接 后庄北路開闢工程」第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「第 14 期市地重劃區聯外道路庄美街(細 12M-13)銜接后庄北路開闢工程」之興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展、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：110 年 3 月 30 日(星期二)上午 9 時 30 分。

參、地點：臺中市北屯區公所 6 樓禮堂

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：鄧特助凱勳 代理
- 二、陳議員成添：陳議員成添、陳秘書君慈
- 三、曾議員朝榮：盧主任嘉祥 代理
- 四、賴議員順仁：吳主任世銘 代理
- 五、黃議員健豪：(未派員)
- 六、謝議員明源：謝主任家宜 代理
- 七、臺中市政府都市發展局：(未派員)
- 八、臺中市政府地政局：林千惠
- 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、臺中市北屯區后庄里辦公處：張里長瓊月
- 十二、臺中市新建工程處：王科長仁志、李振豪
- 十三、與會貴賓：莊立法委員競程 謝助理秉憲

十四、亞興測量有限公司：郭冠伶、龍瑛

陸、土地所有權人及利害關係人：陳○○鑾、陳○男(陳○湛 代理)、陳○慧(陳○宗 代理)、陳○山、陳○湖、陳○甜、陳○元(陳○甜 代理)。

柒、興辦事業概況：

本案第 14 期市地重劃區聯外道路庄美街(細 12M-13)銜接后庄北路開闢工程，長度總計約 87 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「第 14 期市地重劃區聯外道路庄美街(細 12M-13)銜接后庄北路開闢工程」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：計畫路線長約 75 公尺，寬 12 公尺，私有土地 2 筆，公私共有土地 1 筆，影響土地所有權人計 54 人，占后庄里全體人口 11,674 人之 0.46%。道路開闢後通行將更加便利，對人口結構無負面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本工程完工後，可使庄美街銜接 14 期重劃區，減少用路人繞道，使往來車輛更加便利，提升交通路網之連結性。
- 3、弱勢族群之影響：本案範圍內有 2 間磚造建物，後續將辦理地上物查估作業，並同時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：本道路開闢工程完工後，能提升區域交通連貫性及居住環境品質，加強消防救護車輛之可及性，故可提升周邊居民之健康與安全。

## （二）經濟因素：

- 1、稅收：本計畫道開闢工程完工後，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，可間接增加稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案開闢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：現況範圍內有一處私人零星加工業，經查無營業登記，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工程預算項下支應。
- 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，對周邊居民與社會整體實有正面助益。

## （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，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：本案徵收計畫範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，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：本案工程緊鄰住宅區，開闢後將使區域路網更加完善，提供用路人更為安全便利的交通環境，對周邊居民及用路人之通行安全有正面之影響。

#### (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，工程完成後配合土地發展，可挹注都市整體發展效益，符合行政院國家永續發展委員會-永續發展政策綱領中政策內涵之「永續經濟」政策領域-交通發展。
- 2、永續指標：本案道路完成後，可提升區域通行機能與安全，以提供民眾更優良之居住及交通環境，並減少交通工具因道路服務品質而產生的耗能，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、計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：計畫道路開闢完成後將使區域路網更加完善，提升交通連結功能，已盡量使用公有土地，對區內外之私有財產權益均予以考量及保障。
- 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：本路段工程開闢範圍係依都市計畫劃設之道路進行開闢，且配合區域道路系統，及考量所經地區之土地使用，故無其他可替代地區。
- 4、是否有其他取得土地方式：道路開闢屬永久性建設租用、設定地上權與聯合開發均不適用，另捐贈或無償提供使用方式，需視土地所有權人之意願，於協議價購或徵收方式之外，無其他適宜之取得方式。
- 5、其他評估必要性理由：本案道路開闢後可提高民眾通行方便，強化消防安全功能，建構大臺中完善便捷路網供民眾通行，以落實市政建設，挹注都市整體發展效益。

二、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。

三、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
土地所有權人 陳○○鑾： 先生去年過世，今年年中才對年，另外才剛領到十四期重劃區土地所有權狀，新建房屋需要 2~3 年，一直搬	為使本案順利推行及提升交通連結功能，使區域路網更加完善，本府將視工程期程與土地所有權人協調地上物合理拆遷時程。

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>家很累，希望能等新房子蓋完再搬。現況十四期重劃區人口都尚未遷入，用路人不多，道路開闢不急於一時。</p>	
<p>土地所有權人 陳○山：</p> <p>1、用地分割後 1226-4 及 1226-2 成為畸零地是否考慮一併協議徵收。</p> <p>2、地價應考慮道路路寬價值及時間點，十四期重劃後地價波動大。</p>	<p>1、倘因本次協議價購土地致使殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能相當使用之土地，請土地所有權人於協議價購階段以書面方式提出一併協議價購申請；若不同意協議價購，則請於徵收公告之日起一年內向本府提出書面申請一併徵收，本府後續將辦理會勘及審核認定是否符合一併協議價購(或一併徵收)之條件。</p> <p>2、依據土地徵收條例規定，協議價購應由需用土地人以市價與所有權人協議，此市價係指市場正常交易價格。依據「土地徵收條例」第十一條及內政部 101 年 10 月 11 日台內地字第 1010328533 號函規定委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」辦理查估，另依據土地徵收補償市價查估辦法第 17 條「案例蒐集期間以價格日期 6 個月為原則，蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內」。本府後續將委請不動產估價師以政府相關公開</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>資訊及該宗地周遭市場買賣實例價格做為參考依據，考量區域因素、宗地個別因素後計算協議價購金額，並依據「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」規定，提送本市協議價購價格審查會議評定後，再與土地所有權人進行協議價購。</p>

#### 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 10 分。

#### 拾貳、會議現場照片

