

潭子區福貴路 38 巷 2 弄道路改善工程

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「潭子區福貴路 38 巷 2 弄道路改善工程」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 5 月 7 日(星期五)下午 2 時 30 分。

參、地點：潭子區聯合辦公大樓 5 樓 5-2 會議室

肆、主持人：楊股長文賓

記錄：陳又甄

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、賴議員朝國：游秘書瑞標 代理
- 二、吳議員顯森：王秘書忠輝 代理
- 三、羅議員永珍：劉處長克勤 代理
- 四、徐議員瑄灃：陳特助濔平 代理
- 五、蕭議員隆澤：(未派員)
- 六、周議員永鴻：黃秘書淳緒 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：施欣怡
- 九、臺中市政府新建工程處：陳又甄
- 十、臺中市雅潭地政事務所：張祝嘉
- 十一、臺中市潭子區公所：陳明輝
- 十二、臺中市潭子區福仁里辦公處：(未派員)

十三、 與會貴賓：立法委員楊瓊瓔 張秘書瑋倫代理

十四、 亞興測量有限公司：蔡益昌、張毓容

陸、 土地所有權人及利害關係人：梁○義(梁○瑜 代理)、張○榕、陳○娥

柒、 興辦事業概況：

本案潭子區福貴路38巷2弄道路改善工程，長度總計約55公尺，寬幅6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「潭子區福貴路38巷2弄道路改善工程」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55公尺，寬幅6公尺，面積為358.79平方公尺，私有土地為2筆，公私共有為1筆；影響土地所有權人為4人，占福仁里全體人口12,282人之0.03%。透過本案道路改善能促使民眾通行更加便利、改善行車安全性，提升鄰近社區居住環境，吸引外來人口，對於福仁里周圍人口結構正面提升。
- 2、周圍社會現況之影響：本案道路工程完工後可改善會車不易之情形，提升車輛往來福貴路、環中東路通行更便利與安全，亦可改善鄰近居住環境品質，對周圍社會現況有正面提升。
- 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坐落，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：本計畫道路拓寬改善後減少用路人車輛會車風險，提升通行安全，有助消防及醫療車輛往來通行，故可提升周邊居民之健康與安全。

（二）經濟因素：

- 1、稅收：本計畫道路改善工程完工後，將有助於福貴路 38 巷社區道路與福貴路整體交通連結性，同時提升都市土地合理利用，使周邊農村社區生活環境提升改善，亦可間接增加稅收。
- 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之公司行號，故不影響公司停、歇業，並不會發生就業人口減少或轉業情形。
- 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，本計畫道路工程完工後，得健全福貴路 38 巷及福貴路連結性提升道路服務功能，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：本案道路改善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：本案道路改善

後可經提升福貴路 38 巷與福貴路之連結性，使周邊交通路網更具完善，並有助於福貴路 38 巷社區民眾通行便利，使道路達應有服務功能，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：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之效益，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：計畫道路興建完成後將使區域路網更加完善，改善當地用路人通行安全，降低車輛會車風險，提升道路交通連結功能。
- 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：計畫道路北起潭興路，南至福貴路 38 巷既有道路(可接環中東路)，本案工程為改善福貴路 38 巷現況道路寬度不足情形及改善福貴路 38 巷社居民出入通行便利性與安全性，及計畫道路連結功能，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：本案道路改善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、適當性：此次道路開闢工程，依「市區道路及附屬工程設計規範」進行規劃，並以影響公私權益最小原則辦理。

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、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○榕： 1.182 地號變更道路面積多少並未揭示 2.徵收價格依據為何？	1. 依據臺中市雅潭地政事務所 110 年 3 月 18 日已將所有權人土地大新段 182 地號土地逕為分割出本案道路用地大新段 182-2 地號(面積 133.42 平方公尺)。

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>2. 依土地徵收條例 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。另土地徵收條例 11 條規定，需用土人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無其他方式取得者，使得依本條例申請徵收。故本案將依土地徵收條例規定於二次公聽會後，將與土地所有權人舉行協議價購會議，盼能與土地所有權人達成協議，完成本案工程。</p>
<p>蕭議員隆澤(口述意見)： 本案是用協議價購還是徵收方式，其價格為何，是否打折？</p>	<p>依土地徵收條例 11 條規定，需用土人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無其他方式取得者，使得依本條例申請徵收。故本案依規將舉行協議價購會議盼能與土地所有權人達成協議價購方式取得土地。</p> <p>為落實政府對居住正義的重視並減少影響人民財產權之損失，有關土地徵收</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>條例前於 101 年修法確保土地合理利用，係障民眾權益，依前揭條例第 30 條規定，被徵收之土地係按照徵收當時之市價補償其地償，而協議價購金額之評定，係參考相關公開資訊及周遭市場買賣實例，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，惟本府辦理用地取得是以市價補償，並無打折情事。</p>
<p>賴朝國議員服務處 游秘書瑞標</p> <p>該工程內有原有灌溉水溝，請相關單位一併納入設計施工。</p>	<p>本案道路工程依「市區道路及附屬工程設計規範」並考量現況排水路高程進行規劃，將改善道路寬度至計畫道路範圍，遇有水溝部份將進行加蓋一並改善。</p>

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	陳述意見綜合回覆
<p>土地所有權人 張○榕(口述意見)：</p> <p>於上次公聽會後已提出鄰近 188 地號最近實際成交案例價每坪為 22 萬，供市府參考，而未被市府所委託之估價師所採納，已損及民眾權益。請市府依據法規，應按當期之市價補償。</p>	<p>本案協議價購市價查估係依據「土地徵收條例」第 11 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」辦理查估後，並依據「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」規定，提送臺中市協議價購價格審查會議審查通過，先予敘明。</p> <p>查所陳述之買賣實例(大新段 188 地號)係為 109 年 4 月之買賣實例，其承買人為鄰地大新段 186 地號之土地所有權</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>人，屬不動產估價技術規則第 23 條第一項第五款規定：畸零地或有合併使用之交易，比較標的應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用，考量其合併使用之情事不易量化調整，且該標的南側面臨 80M 環中東路主要道路，個別條件差異性較大，故未予採用。</p>

壹拾壹、 結論：

- 一、 本次會議為本案第二次用地取得公聽會，召開公聽會之意旨係為使區內權益人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，協議價購會開會日期本府將以公文另行通知。

壹拾貳、 散會：下午 3 時 10 分。

壹拾參、 會議現場照片

