

華南路以東銜接特三號道路工程(都市計畫土地及非都市土地)

第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「華南路以東銜接特三號道路工程(都市計畫土地及非都市土地)」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意見。

貳、時間：111年1月25日(星期二)上午9時30分

參、地點：臺中市南屯區公所3樓第一會議室

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、劉議員士州：劉議員士州、副主任曾慶隆。
- 二、朱議員暖英：未派員。
- 三、張議員耀中：助理張三河、薛仲書。
- 四、何議員文海：未派員。
- 五、林議員孟令：秘書邱豐豐。
- 六、吳議員瓊華：秘書林朝清。
- 七、林議員汝洲：秘書唐柏勳。
- 八、張議員家鉸：專員陳育瑞。
- 九、陳議員世凱：特助楊承翰。
- 十、臺中市政府都市發展局：未派員。
- 十一、臺中市政府地政局：林千惠。
- 十二、臺中市中興地政事務所：呂紹坤。
- 十三、臺中市南屯區公所：未派員。

十四、臺中市大肚區公所：未派員。

十五、臺中市新建工程處：土木科林佳怡、用地科李振豪。

十六、臺中市南屯區文山里辦公處：未派員。

十七、臺中市南屯區春社里辦公處：未派員。

十八、臺中市大肚區瑞井里辦公處：未派員。

十九、亞興測量有限公司：蔡益昌、龍瑛、曹祐瑄。

二十、彥盛工程顧問有限公司：李政淳。

陸、土地所有權人及利害關係人：台灣糖業股份有限公司中彰區處財管師黃○漢、李○松、李○旺(李○聰代理)、李○田、李○彬、李○涼、林○煌、林○碟、林○美、林○霞、林○伶、林○枝、林○華、邵○華、洪○松、洪○輝、洪○武、陳○萍、陳○傑、陳○香、黃○美、賈○昌(賈○耕代理)、劉○富、劉○廷、蘇○龍、居民林○庭。

柒、興辦事業概況：

一、計畫範圍及目的：

遊園路為大肚區至南屯區、烏日區之重要道路，往北銜接至向上路、台灣大道，往南銜接經中台路、永春東路，然隨周邊發展逐漸加重遊園路之交通流量，運能不足時常有交通壅塞之情況，實有新闢道路疏解車流之必要。

爰此，為改善上述路段交通壅塞之情形，本案工程「華南路以東銜接特三號道路工程(都市計畫土地及非都市土地)」，路線西起大肚區遊園路一段，沿遊園路一段8巷往東經臺中區監理所、文山環保生態教育園區北側銜接至特三號道路(向上路五段)，總長約1,864公尺，開闢後寬度為20公尺。工程完工後將可改善現有交通環境，增進區域之交通流暢性及安全性，並促進南屯區、大肚區產業之發展，進而提升居民生活品質，實有開闢之必要。

二、計畫內容：

本案勘選用地範圍已依「徵收土地範圍勘選作業要點」規定辦

理，因勘選之用地屬非都市計畫土地範圍，已就損失最少地方為之，本工程規劃亦依照公路路線設計規範及市區道路及附屬工程設計規範等相關規定進行設計，並已儘量避免建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位及特定目的區位土地，亦非屬現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地。

三、用地概況：

(一) 用地範圍四至界線：

本計畫路線西起大肚區遊園路一段，沿遊園路一段 8 巷往東經臺中區監理所、文山環保生態教育園區北側銜接至特三號道路(向上路五段)，總長約 1,864 公尺，開闢後寬度為 20 公尺。都市計畫土地北側為文山工業區範圍、南臨都市計畫農業區；非都市土地北側大多為農業使用、南臨臺中區監理所及都市計畫農業區。

(二) 用地範圍內公私有土地筆數及面積，各占用地面積百分比：

權屬	筆數	面積 (m ²)		百分比 (%)
公有	30	11,503.65		29.58%
公私共有	2	1,978.00	208.62	
		1,769.38		70.42%
私有	22	26,110.74		
合計	54	39,592.39		100.00%

*實際面積依地政事務所分割資料為主

(三) 用地範圍內私有土地改良物概況：

本案工程路線已優先使用現有道路及盡量避免影響既有房屋，範圍內大多為農林作物，僅部分公有建物及私有附屬雜項建物。

(四) 用地範圍內土地使用分區、編定情形及面積之比例：

使用分區	筆數	面積(m ²)	百分比(%)
------	----	---------------------	--------

一般農業區交通用地	14	5,238.63	47.35%
一般農業區農牧用地	2	77.99	0.71%
一般農業區暫未編定用地	3	2,457.78	22.21%
特定專用區交通用地	3	2,327.69	21.04%
特定專用區特定目的事業用地	1	131.91	1.19%
鄉村區交通用地	3	7.99	0.07%
空白	1	821.66	7.43%
合計	27	11,063.65	100.00%

*實際面積依地政事務所分割資料為主

(五) 用地範圍內勘選需用私有土地合理關聯及已達必要適當範圍之理由：

本案道路範圍勘選之土地已考量道路現況、土地地形、土地利用完整性、行車安全性，並盡量將既有道路、公有土地等納入工程範圍內，以減少私有土地使用之面積，降低私有財產權益之侵害，使用土地面積於考量為能達成交通改善效益下，已達必要最小限度範圍。

(六) 用地範圍勘選有無其他可替代地區及理由：

位於臺中市大肚區之遊園路為大肚區至南屯區、烏日區之重要道路，往北銜接至向上路、台灣大道，往南銜接經中台路、永春東路，然隨周邊發展逐漸加重遊園路之交通流量，為改善遊園路現況交通運能不足現象，規劃開闢由華南路東側至特三號道路工程，紓解遊園路交通壅塞之情形，亦可讓大肚區可快速銜接南屯區、西屯區，提升交通運能，加速此區域都市化發展，用地勘選優先使用公有土地，並已盡量避免影響建築物，故無其他可替代地區。

(七) 其他評估必要理由：

本案道路工程完工後，可連結大肚區台1線至南屯區特三號道路，成為大肚區與臺中市區間主要交通要道，除改善中台路及遊園路現況運能不足現象，亦能舒緩台1線至王田交流道壅塞情

形，更可經特三號道路至龍井交流道，提供大肚區至國道3號高速公路聯外路徑，故華南路東側銜接特三號道路工程之興建對大肚區發展有其重要性，又臺中市縣市合併後，發展鄰近衛星城市交通亦屬勢在必行，此路線將可節省城郊間交通成本，提升整體經濟效益，因此辦理本案工程確有其必要性及合理性。

捌、事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性、合法性：

一、公益性及必要性評估分析：

(一) 社會因素：

- 1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構：本案工程範圍坐落於臺中市南屯區文山里、春社里及大肚區瑞井里，依據臺中市南屯區及大肚區戶政事務所110年12月統計資料，文山里5,726戶、14,392人(男性6,987人、女性7,405人)，年齡結構以35~39歲間最多；春社里3,302戶、7,555人(男性3,885人、女性3,670人)，年齡結構以50~54歲間最多；瑞井里1,977戶、5,976人(男性3,030人、女性2,946人)，年齡結構以40~44歲間最多。用地範圍內私有土地計24筆(含2筆公私共有土地)，面積約2.788012公頃，受影響之土地所有權人計84人，工程完工後將健全南屯區與大肚區東西向交通路網，提升通行之安全性及方便性，受益人數將遠多於徵收土地所影響人數。
- 2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：本案道路工程完工後，可串連中75(遊園路)、藍色公路(華南路)及特三號道路(向上路)，紓解大肚區、烏日區與南屯區往來之車流，提升沿線道路服務功能及安全性，促進地方產業發展及改善地方生活品質，建構鄰近交通路網對外之聯通性及便利性。
- 3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：本案工程範圍內無居住型態之建築改良物，工程完工後，除可提升區域交通安全外，亦能結合鄰近已發展地區，提升整體經濟發展，有助於民眾生

活品質及機能提升，對周遭弱勢族群之生活亦可一併改善。

- 4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：本計畫性質係屬「土地徵收條例」第3條第2款規定之交通事業。且工程完工後，將縮短東西向行車時間及行車距離，改善遊園路及中台路附近車輛之壅塞情形，降低車輛怠速產生之廢氣，並能節省救護車及消防車之醫療及救災時間，對於民眾健康風險更為保障。

(二) 經濟因素：

- 1、徵收計畫對稅收影響：本案道路工程完工後，將改善工程範圍鄰近區域交通路網系統，進而活絡地區之產業與增加相關經濟產值，更可提升鄰近土地利用，可間接增加稅收。
- 2、徵收計畫對糧食安全影響：現況僅少部分種植稻作，其餘為閒置、無患子、相思林、果樹等，且非屬主要農業生產供應地區，故不影響糧食安全。
- 3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：範圍內部分建築物須部分拆除者，將依規定發給補償費或拆遷處理費。另本案道路工程完工後，可分散遊園路過境車流，使大肚區可快速銜接南屯區、西屯區，提供便捷的交通路網，提升交通運能，進而帶動區域經濟發展，提升居民就業機會，故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：開發費用均由本府編列年度預算支應。
- 5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：工程範圍沿線大多為農作使用，種類以相思樹、無患子、芒果、短期作物及稻作為主，工程完工後可透過建立安全、便捷之聯繫路廊，以促進鄰近地區農林漁牧相關產業往來、輸送之順暢，可增進農林漁牧業整體發展。另本案無漁牧產業，故對漁牧產業鏈並無影響。
- 6、土地利用完整性：本案開闢工程之路段係依都市計畫內容開闢，

為配合都市整體發展需求規劃，建構完整之區域交通路網，進而均衡地方發展，藉以提高沿線土地使用之潛力。另本案工程範圍內主要為平面道路設計，將維持與既有道路橫交之功能，達到整合地方道路之需求。

(三) 文化及生態因素：

- 1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：現況地形平緩無特殊自然景觀，開發範圍內現況部分為既有道路、雜木、鋼鐵架造及排水溝等，亦無大規模改變地形或破壞地表植被，因此對城鄉自然風貌衝擊甚小。
- 2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：本案於現地調查工程範圍時，並未發現任何文化遺址、古蹟或登錄之歷史建築，故本工程應不致對文化古蹟造成影響，若日後施工倘發現具保存價值之建物、古蹟或疑似遺址及地下相關資產時，將依照文化資產相關規定辦理。
- 3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：中 75(遊園路及中台路)為大肚區與臺中市區主要交通要道，隨著周邊發展逐漸加重遊園路之交通流量，導致遊園路現況運能不足，本案道路工程完工後，使大肚藍色公路(華南路)全線通車，大肚區可快速銜接南屯區、西屯區，更可經特三號道路至龍井交流道，提供大肚區至國道 3 號高速公路聯外路徑，亦可紓解東西向車流，健全區域交通路網，提升生活機能。
- 3、徵收計畫對該地區生態環境之影響：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，因此對生態環境衝擊甚小。
- 4、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：本計畫工程完工後，能串連現有道路，並改善交通瓶頸路段，完善鄰近地區之交通路網，健全大肚區與南屯區東西向交通運輸，提高生活機能，

對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：交通發展為永續發展政策綱領中「永續的經濟」層面之面向之一，本府依永續發展的理念，透過道路工程開發運輸需求及提升周邊交通網路，預計工程完工後改善交通服務水準，有助於區域之整體發展，平衡城鄉差距，因此本計畫之推行對當地區域暨國家之整體永續發展有正向助益。
- 2、永續指標：公路運輸系統是民眾生活環境之一環，為確保人民擁有安全、健康及舒適的運輸環境，建構完善的道路系統可節省通行時間，減少溫室氣體排放及空氣污染情形，且本案施工將採順應地形、地勢及土方之方式，落實環境永續發展之目標。
- 3、國土計畫：本案工程範圍內非屬交通用地者，於徵收作交通事業使用後，依規定一併辦理變更編定為交通用地，符合非都市土地使用管制規則及區域計畫。本計畫道路能配合執行國土計畫目的，強化區域交通機能並加強跨域整合，建立公共建設與國土資源之整體配置，提升生活環境品質，以期達到人與自然和諧共生之目標。

(五) 其他因素：為提供南屯區、大肚區在地居民與遊客一條安全、便捷的路，改善居民生活機能與生活品質，藉以縮短城鄉差距，促進地方之均衡發展，規劃符合永續發展之政策方針，依徵收計畫個別情形認為適當。

(六) 綜合評估分析：

本案工程符合下列公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當：

- 1、公益性：位於臺中市大肚區之遊園路為大肚區至南屯區、烏日區之重要道路，往北銜接至向上路、台灣大道，往南銜接經中台路、永春東路，然隨周邊發展使遊園路現況產生運能不足之

情形。冀透過本案工程完工後，提供快捷、安全之道路服務，有助於區域交通路網建構與交通節點之聯繫，避免通行阻滯情形，改善居民生活機能與生活品質，藉以縮短城鄉差距，促進地方之均衡發展。

2、必要性：本計畫工程完工後，對於大肚區外圍東西向交通路網建置，具有相當之重要性，可舒緩遊園路往來臺中市區方向交通壅塞之情形，亦改善現有交通環境，使用路人行車更順暢、更安全，健全地方交通系統，進而帶動地方觀光及促進地方產業發展，因此本案工程確有其開闢之必要性。

3、適當與合理性：

(1)本案非都市計畫土地勘選，已考量道路改善需求及道路現況對於居民及社會之影響，並優先使用公有土地，且未通過人口住宅密集地區，使用之土地均為達成改善道路目的必需使用之最小使用限度範圍，符合事業計畫之合理性。

(2)本案工程路線設計係依交通部「公路路線設計規範」及內政部「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。

4、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。

二、興辦事業計畫之必要性說明：

1、計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本案道路工程完工後，可連結大肚區台 1 線至南屯區特三號道路，成為大肚區與臺中市區間主要交通要道，除改善中台路及遊園路現況運能不足現象，亦能舒緩台 1 線至王田交流道壅塞情形，更可經特三號道路至龍井交流道，提供大肚區至國道 3 號高速公路聯外路徑，故華

南路東側銜接特三號道路工程之興建對大肚區發展有其重要性，又臺中市縣市合併後，發展鄰近衛星城市交通亦屬勢在必行，此路線將可節省城郊間交通成本，提升整體經濟效益，因此辦理本案工程確有其必要性及合理性。

- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案道路範圍勘選之土地已考量道路現況、土地地形、土地利用完整性、行車安全性，並盡量將既有道路、公有土地等納入工程範圍內，以減少私有土地使用之面積，降低私有財產權益之侵害，使用土地面積於考量為能達成交通改善效益下，已達必要最小限度範圍。
- 3、有無其他可替代地區：本案道路工程開闢路線已考量配合區域道路系統及銜接都市計畫道路，並已優先使用現有道路及盡量避免影響既有房屋，用地範圍亦已達必要之最小限度範圍，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用於永久為道路使用，且承租須每年編列預算，將造成支出無上限。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，無其他可適宜之取得方式。
基於尊重土地所有權人意願、秉持公平合理與信賴保護原則及考量本案變更樣態，得由土地所有權人出具土地使用同意書後，保留參與文山工業區整體開發之權利。
- 5、其他評估必要性理由：道路開闢可提升當地民眾居住、通行及經濟環境整體性，並強化都市消防安全功能，以落實市政建設，挹注都市整體發展效益。

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：李○涼	1. 本案道路開闢工程為永久作為道

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>1. 在必要性評估是否有其他取得方式中，第四點得保留參與文山工業區整體開發之權利，是否是此次取得方式之一？</p> <p>2. 可否先以協議價購方式(工業區土地價格一半)等文山工業區開發原地主以國家定期存款利息歸還參與工業區開發？</p>	<p>路使用，經評估租用、設定地上權與聯合開發等方式均不可行，捐贈及無償提供使用則需視土地所有權人之意願，故經考量後以徵收或協議價購取得土地所有權之方式較為妥適，惟基於尊重所有權人權利，得由土地所有權人出具土地使用同意書提供市府先行開闢，保留參與文山工業區整體開發之權利，故保留參與文山工業區整體開發之權利為此次取得方式之一。</p> <p>2. 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，且協議價購係所有權買賣，目前並無價購後歸還原地主之法令適用。</p>
<p>土地所有權人：陳○香</p> <p>本次開路有部分為文山工業區之範圍，市府以個案分割，對地主是犧牲打。以目前五權西路之辰億開發前之參與文山工業區整體開發買賣價為一坪 150,000 元，可做為參考。(市地重劃為工業用地)</p>	<p>1. 本案係都市計畫道路，路線及寬度經都市計畫委員會審議並公告發布實施，故本府係依都市計畫法第 23 條規定囑託地政事務所辦理地籍分割測量，惟在用地取得作業辦理完成前，該土地權屬仍屬所有權人所有，並未減損所有權人之權益。</p> <p>2. 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；</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>前項所稱市價，係指市場正常交易價格。</p> <p>本案協議價購價格後續將委由不動產估價師辦理協議價購市價查估作業，依據土地徵收條例第 11 條規定及參照「不動產估價技術規則」，進行評估作業，後續將依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」規定，提交本府地政局協議價購價格審查會審議，目前辦理協議價購或徵收均以「市價」辦理查估，本府將依相關規定辦理，以確保所有權人權益。</p>
<p>土地所有權人：林○伶</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 綠地 354 可否加入。 2. 協議價購同意後領取補償費時間，協議價購評估時間點及期程。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查南屯區山仔腳段 354 地號非屬本工程範圍內土地，故無法納入本案，該地號後續俟經費有著並有開闢計畫及需求後，再行辦理用地取得作業。 2. 臺端倘同意協議價購，本府彙整後將擇日另行通知繳交土地所有權狀、用印等相關事宜，以便辦理所有權移轉，並於完成移轉登記後，通知所有權人一次給付，預計約 2 個月完成過戶及發放補償費作業。

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 30 分。

拾貳、會議現場照片



