

臺中市豐原區都市計畫 4-3 號道路新闢工程

第三次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「豐原區都市計畫 4-3 號道路新闢工程」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意見及回應 104 年 8 月 14 日第一次公聽會、104 年 9 月 24 日第二次公聽會土地所有權人及利害關係人之意見與處理情形。

貳、時間：105 年 4 月 27 日(星期三)上午 10 時 00 分。

參、地點：豐原區公所 4 樓第 3 會議室

肆、主持人：黃股長素香 代理

記錄：詹喬喻

伍、出席單位及人員姓名：

一、李市政顧問洋燄：李市政顧問洋燄

二、陳議員清龍：未派員

三、謝議員志忠：未派員

四、翁議員美春：張助理復國 代理

五、張議員瀟分：未派員

六、陳議員本添：未派員

七、臺中市政府都市發展局：未派員

八、臺中市政府地政局：未派員

九、臺中市政府建設局：張麗真

十、豐原地政事務所：陳靜誼

十一、豐原區公所：黃課員見榮

十二、東湳里里辦公室：唐里長志勇

十三、亞興測量有限公司：楊彩慧、江國憲、李佳義、林侑臻

陸、土地所有權人及利害關係人：朱○清、朱○玲、朱○陽、朱○宏、宋○瑩、李○興、李○田、周○銘、林○○節(林○慶 代理)、林○源、邱○男、洪○的、唐○波、張○銓、張○水(張○光 代理)、張○松、張○城、張○富、張○貴、張○彰、張○榮、張○漢、張○成、陳

○源、陳○地(陳○政 代理)、陳○○惜、曾○生、董○吉、董○○媛、
廖○明、廖○久、廖○財、廖○富(廖○宗 代理)、廖○鐘、廖○秀
蘭(廖○財 代理)、臺○○○○○○會(洪○昌 代理)、劉○鑫、劉○明、
劉○昌、羅○義(羅○○柱 代理)、羅○貴、陳○○珍、廖○久、廖○
長、廖○娟、廖○林、廖○松、廖○地。

柒、興辦事業概況：

本案豐原區都市計畫 4-3 號道路新闢工程，是為紓緩現今三豐路擁擠車潮，且該新闢道路往南可銜接已開闢之豐原大道。冀透過本案新闢道路能帶動鄰近區域之開發、改善道路服務品質，及提升民眾通行之安全性及舒適性，以建構大臺中完善便捷路網。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「豐原區都市計畫 4-3 號道路新闢工程」案第三次公聽會，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 810 公尺，寬度 30 公尺，影響私有土地約 64 筆、私有地主約 134 人，占東湍里目前人口總 5,148 人中 2.60%，因此對人口多寡及年齡結構無顯著影響。
- 2、周圍社會現況：本開闢道路範圍屬都市土地之道路用地，計畫範圍內未通過人口住宅密集地區及環境敏感地區，並以拆遷最小房舍為考量，以將自然環境與土地所有權人之損害降至最低。本道路工程完工後，可銜接南端已開闢之豐原大道，往東可串聯三豐路，除可舒緩三豐路擁擠車潮外，並帶動鄰近區域的開發、促進住宅區土地利用性及強化都市消防安全。
- 3、弱勢族群之影響：經查用地範圍內無低、中低收入戶之經濟弱勢族群，故不發生影響。
- 4、居民健康風險：本道路之開闢有助於改善該區域既有住宅聚落

交通之便利性、減少交通事故發生，且有助於消防及醫療車輛進入。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：本道路開闢工程完工後，將改善工程範圍鄰近區域交通路網系統，提升鄰近土地利用價值，可間接增加稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本開闢道路範圍屬都市土地之道路用地，雖範圍內農作多為農田，但其非屬主要農業生產供應地區，故影響農林漁牧之產業鏈甚微。
- 3、增減就業或轉業人口：範圍內有營運中之公司行號，部分鋼鐵造建物位於本案道路範圍內，雖拆遷將影響部分公司行號營運及員工轉業；但道路開闢後除有利於對外交通之連結性外，更可助於後續公司行號的設立及就業人口增加。
- 4、徵收費用：開發費用均由本府支出。
- 5、土地利用完整性：依都市計畫內容開闢，藉此舒緩三豐路(尖豐公路)擁擠車潮並串聯豐原大道，使豐原區域交通系統更流暢，發揮土地使用之完整性。

(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，開發範圍內現況為農作及部分鋼鐵造、磚造建物。因本開闢道路屬線形工程，無大規模改變地形或破壞地表植被，故對環境衝擊甚小。
- 2、文化古蹟：因鄰近範圍內無歷史古蹟，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：道路開闢工程完工後可銜接至豐原大道，透過豐原大道往東可串連三豐路，除有效提升交通方便性外，透過建構區域交通網，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：交通建設為都市重要指標，工程完成後結

合公共運輸，以落實大眾運輸政策，配合土地發展，可挹注都市整體發展之效益，致道路開闢確有其必要。

- 2、永續指標：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：本案係都市計畫道路，無須經環境影響評估，道路開闢可提高當地居住、交通及經濟環境整體性，期符合永續國土使用目標。

(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，可銜接南側已開闢之豐原大道，貫通區域內道路系統。除可紓緩現今三豐路擁擠車潮，並改善鄰近道路服務品質及提升民眾通行之安全性及舒適性。
- 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，使用土地面積為能達成交通改善效益下，所必需使用最小限度。
- 3、有無其他可替代地區：為供公益通行之道路，且鄰近道路均陸續依都市計畫內容闢建貫通，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，土地所有權人均無願意，故無其他可取代之方式。
- 5、道路開闢可提高民眾通行方便，藉以建構大臺中完善便捷路網目標，並落實市政建設，挹注都市整體發展效益。

二、適當性：此次道路開闢工程，依公路設計法規進行規劃，並以影響公私權益最小原則辦理，冀達到拆除面積最少、爭議最小、工程經費最少之目標。

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
<p>土地所有權人 朱 O 陽:</p> <p>住家及工廠全部被徵收，4 月份收到通知要求我們 6 月份要清除完成，時間緊迫希望能延期並多些時間給予搬遷。</p>	<p>土地所有權人所說之日期係指已於 105 年 2 月已與本府協議價購買賣並過戶完成之用地應予以配合拆除之期限。惟尚未取得之用地仍俟本案用地取得經內政部核准徵收公告並發價完成後才會另行通知拆遷時間；倘各土地所有權人拆遷時間上有困難，亦請通知本府，本府將視個案情況予以個別處理。</p>
<p>土地所有權人 董 O 吉、董 OO 媛:</p> <p>協議價購價格明顯偏低，之前協議價購有給貴單位陳述意見書。</p> <p>1、建地徵收價格比農地價格低。</p> <p>2、農地徵收價格比以前加四成的價格還低。</p>	<p>1、本府依土地徵收條例第 11 條規定以市場正常交易行情之市價與土地所有權人進行協議價購。協議價購金額之評定，係參考政府相關公開資訊，經綜合評估範圍內宗地之交通、環境、發展等因素，並剔除親友交易、期待因素、人為哄抬、…等因素後酌予適當調整並評估市場正常交易價格後訂定協議價購金額。</p> <p>2、依據土地徵收條例規定，自 101 年 9 月 1 日以後皆採用市場正常交易行情之市價與民眾價購。</p> <p>3、另本府查詢該案鄰近之實價登錄之資料(含農地及農建地)，其近期交易筆數中價格落差極大(25,000 元/坪~135,000 元/坪)，故本府亦會考量各宗地之交通、環境、發展等因素，並排除特殊交易(如：</p>

	親友交易、期待因素、人為哄抬、...等)因素後酌予適當調整並評估周邊土地成交行情後訂定協議價購金額。
土地所有權人廖○富(廖○宗代理): 1、拆除線標示不清楚。 2、拆除後廢棄物如何清理? 3、樹木應如何清除?	1、本府已通知測量公司協助處理土地所有權人拆除線標示問題。 2、土地所有權人欲領取建物自動拆遷獎勵金時，皆須自行清除地上物；惟若土地所有權人仍有清除地上物之疑慮，亦請通知本府，本府將視個案情況予以個別協助。
土地所有權人 廖○財: 房屋拆除後廢棄物可否在徵收的田地低窪地區填平?	土地所有權人欲領取建物自動拆遷獎勵金時，皆須自行清除地上物；惟若土地所有權人仍有清除地上物之疑慮，亦請通知本府，本府將視個案情況予以個別協助。

拾、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
張議員瀨分: 請臺中市政府於後續土地及地上物查估作業能從優補償予土地所有權人。	感謝張議員您寶貴之意見： 有關土地部分需以市價徵收，徵收市價係按照當期之市價，並提交地價評議委員會評定之；另地上物查估作業，本府將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「臺中市辦理徵收土地農做改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」等規定從優辦理補償。

<p>陳議員清龍:</p> <p>該道路已規劃 30 年，相信大家寄予厚望。為土地所有權人權益著想，希望在後續查估作業時，土地所有權人能多加參與，臺中市政府亦能從優補償予土地所有權人。</p>	<p>感謝陳議員您寶貴之意見：</p> <p>有關土地部分需以市價徵收，徵收市價係按照當期之市價，並提交地價評議委員會評定之；另地上物查估作業，本府將儘速排定時間並通知土地所有權人與會，亦依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「臺中市辦理徵收土地農做改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」等規定從優辦理補償。</p>
<p>陳議員本添:</p> <p>該道路已規劃 30 年，相信大家寄予厚望。希望臺中市政府於後續土地及地上物查估作業能從優補償予土地所有權人。</p>	<p>感謝陳議員您寶貴之意見：</p> <p>有關土地部分需以市價徵收，徵收市價係按照當期之市價，並提交地價評議委員會評定之；另地上物查估作業，本府將儘速排定時間並通知土地所有權人與會，亦依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「臺中市辦理徵收土地農做改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」等規定從優辦理補償。</p>
<p>土地所有權人 唐○釗：</p> <p>希望 30 米道路水平面不要太高，以免影響地主基地已後需再增高基地。</p>	<p>感謝您寶貴之意見，本案道路工程設計及施作時，將納入本工程規劃設計之考量。</p>

<p>土地所有權人 李○興、李○鈺： 希望本道路徵收後道路旁 20 米內能變更為住宅區。</p>	<p>本案道路係依據都市計畫進行開闢，而本案開闢道路之右側依據都市計畫仍維持農業區。有關您的意見，本府將轉請都市計畫科另行研議考量。</p>
<p>土地所有權人 廖○財： 由於道路開闢房子會被拆、沒房屋可住，希望能在剩餘土地合法建屋給年老的母親渡過餘年。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 廖先生之土地地號為 719-18 地號，係位於本案道路開闢範圍內，若因開闢道路而致使建築改良物有拆除之情勢，本府將依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」，補償項目包含建築改良物、人口遷移費、生產設備搬遷、營業損失、自動拆遷獎勵金等，倘為合法建物，請協助提出相關證明文件，以利計算補償費。 2. 若廖先生欲在農業區上建築，仍請依非都市土地使用管制規則辦理。

拾壹、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 朱○清： 一、農作物補償極不合理！ 1、徵收機關特選蘇迪勒颱風過後，農作物受災後，高度矮化密度析疏，選此時查估，查估價格偏低。 2、「臺中市辦理徵收土地農林作物...查估基準」內容不合理，不考慮農作物生產之季</p>	<p>1、有關農林作物補償，本局係依據「台中市辦理徵收土地農林作物水產養殖畜禽類補償遷移費查估基準」辦理補償，前開查估基準係依據內政部訂定之「農作改良物徵收補償費查估基準」且參酌本市實際狀況及農林主管機關公告之最新資料，自行訂定之查估依據並提本市地價及標準地價評議委員會 100 年第一次會議評議</p>

節變化；未計算農作物實際產值，僅以行政高權片面的、不講理的、隨意的決定補償價格，違反憲法財政權之保障。

二、4-3 號道路徵收之公益性不足

1、連接豐原大道與四號高速公路，除三豐路外，尚有豐勢路、角潭路、豐功路。其中豐功路人車尚稀少，立即追加徵收 4-3 號道路，並無真正需要。若是為「花博、土地炒作」之短期性、投機性原因，犧牲世代賴以維生之土地，造成人民流離失所，其傷害過重。

2、徵收範圍包含實質「耕地」。該範圍土地肥沃，因此多數人民實際從事農業耕作，提供糧食及其他一級產業，並維護優良環境。徵收之後將造成農糧減產、環境惡化，該部份並未進入公益性考量，徵收的傷害與利益未做比較評估，顯然公益性不足，公益性的評估不實，徒流於形式。

三、其他不合理處，容後補充。

通過，爰本案之查估依法有據。

2、有關台端所陳角潭路其道路路寬僅 8 米、豐工路為通往豐洲科技工業園區之道路、豐勢路為通往石岡之道路，皆無法直接通往后里，故無法紓緩台 13 線(三豐路)之壅擠車潮，另本案道路於規劃都市計畫或通盤檢討時已全面性考量當地人口密度、交通流量、經濟發展、糧食安全...等因素，且至今多次通盤檢討，並無變更或廢止都市計畫，故本條道路開闢實具有其公益性及必要性。

3、本案道路開闢範圍內土地屬都市計畫之道路用地，雖範圍內農作多為農田，但因非屬主要農業生產供應地區，故影響糧食安全甚微，爰規劃都市計畫 4-3 號道路新闢工程，後續尚銜接「中科南向聯外道路」、「4-3 號道路延伸工程」，三條道路合併稱為「中部科學工業園區南向三合一聯外道路新闢工程」，期能分流該區域省台 13 線(三豐路)車流，避免交通擁擠之情形惡化，改善對后里區、豐原區之交通。

4、感謝您寶貴之意見，若仍有其他建議或徵收補償疑義，可洽臺中市政府建設局土木工程科承辦人。

<p>與會民眾 (不願具名)： 土地價格要合理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、本次會議為本案第二次公聽會，後續將召開協議價購會議，屆時本府將依土地徵收條例第11條規定以市場正常交易行情之市價與土地所有權人進行協議價購。 2、協議價購金額之評定，係參考政府相關公開資訊及不動產仲介業之相關資訊，經綜合評估範圍內宗地之交通、環境、發展等因素後所評估訂定；倘土地所有權人拒絕協議價購，後續進行徵收作業，徵收市價係按照當期之市價，並提交地價評議委員會評定之。
<p>利害關係人 鄭○燈： 位於徵收範圍有本人之鐵皮屋，徵收拆除部份 98%，剩餘 2%，請一併徵收補償。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、依土地徵收條例第八條規定，徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，土地所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理。 2、目前臺中市土地改良物拆遷補償標準係依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」，補償項目包含建築改良物、人口遷移費、生產設備搬遷、營業損失、電力外線工程、自來水外線工程、自動拆遷獎勵金等。若建築改良物部分拆除至無法居住使用，本府將一併徵收補償。

<p>土地所有權人 李○鈺：</p> <p>請問是否須支付工程受益費？！</p>	<p>工程受益費係因政府為達公共目的，新增或改良舊有公共設施，而向一定範圍內的受益者，按其受益大小所徵收之費用。惟本案道路新闢工程其費用皆由本府支應，故土地所有權人無須支付任何工程受益費。</p>
--	--

拾貳、結論：本次會議為本案第三次用地取得公聽會，召開該次公聽會之意旨係為落實土地徵收條例第 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」之規定，並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，其會議中除針對公益性及必要性進行評估分析外，亦會說明第一次公聽會及第二次公聽會土地所有權人及利害關係人之意見回應與處理情形。

拾參、散會：上午 11 時 00 分。

拾肆、會議現場照片

