

# 北屯區后庄北路 187 號旁(庄美街至后庄北路)開闢工程 第二次公聽會會議記錄

壹、事由：說明「北屯區后庄北路 187 號旁(庄美街至后庄北路)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：106 年 01 月 03 日(星期二)下午 02 時 0 分。

參、地點：臺中市北屯區區公所三樓會議室

肆、主持人：黃股長素香 代理

記錄：賴怡璇

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、沈議員佑蓮：未派員。
- 二、謝議員明源：林助理家峯(代理)。
- 三、曾議員朝榮：林執行長明優(代理)。
- 四、蔡議員雅玲：蔡主任水羅(代理)。
- 五、賴議員順仁：未派員。
- 六、陳議員成添：吳秘書承勳(代理)。
- 七、臺中市政府都市發展局：請假。
- 八、臺中市政府地政局：賴樂燕、楊小鳳。
- 九、臺中市中正地政事務所：未派員。
- 十、臺中市北屯區區公所：未派員。
- 十一、臺中市北屯區后庄里里辦公處：未派員。
- 十二、亞興測量有限公司：林榮慶、游佩穎。

陸、土地所有權人及利害關係人：陳○柱、創建建設有限公司(王○儀 代理)、賴○坤(賴○富 代理)。

## 柒、興辦事業概況：

本案總長為約 79 公尺，道路寬 8 公尺，位於北屯區后庄里，北至庄美街南至至后庄北路，擬徵收之私有土地為道路開闢工程必須使用之土地。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「北屯區后庄北路 187 號旁(庄美街至后庄北路)開闢工程」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：私有土地 13 筆，面積約 493 平方公尺；影響私有土地所有權人共 75 人，占后庄里目前人口 11,311 人中 0.66%，道路開闢後可供后庄里及周邊民眾使用。
- 2、周圍社會現況：本道路開闢工程完工後，可接通庄美街及后庄北路，強化巷道之間的聯繫，提高鄰近居民出入之便利性，提升環境品質，可改善鄰近交通路網對外之聯通性。
- 3、弱勢族群之影響：經查區內無涉及居住型態之建築改良物拆遷，因此對低、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：本道路開闢工程完工後，將避免用路人繞道，提升鄰近巷道內之便利性及安全性，並同時強化都市消防安全，有助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：本案工程範圍內現況無種植農林

作物，因此不影響糧食安全，亦不影響農林漁牧之產業鏈。

- 3、增減就業或轉業人口：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、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，已考量交通系統與土地使用之完整性。

### (三) 文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：現況地形平緩，無自然特色，亦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：本道路開闢工程鄰近範圍內查無歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，且道路開闢屬小面積開闢工程，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：本案開發範圍內無種植農林作物，也無居住型之建築改良物，對鄰近居民生活條件與模式不發生改變，道路開闢工程完工後，提高居民出入之便利性，並促進土地開發之利用，對社會整體有實質正面的助益。

### (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，道路完工後可提升區域道路之便利性，健全都市功能與配合土地發展，可挹注都市整體發展效益，並達到國家永續發展目標。
- 2、永續指標：工程設計將考量環境安全與永續使用，並聽取民眾意見；施工工法將採順應地形、地勢及土方之方式，以降低環境衝擊。
- 3、國土計畫：道路開闢後可提高當地居、交通與整體性，符合國

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：

(1) 計畫道路開闢完成後，將供公共通行使用，提升周邊居民通行之安全性。

(2) 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：

(1) 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。

(2) 使用土地面積已考量為能達成交通改善效益下，所必需使用最小限度。

3、有無其他可替代地區：

(1) 鄰近道路均陸續依都市計畫內容闢建貫通，故無其他可替代地區。

4、是否有其他取得土地方式：

(1) 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願意。

(3) 於徵收方式之外，無其他適宜之取得方式。

5、其他評估必要性理由：

(1) 提高民眾通行方便，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：**本工程依相關公路設計法規進行規劃，並基於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
<p>徐○娥(土地所有權人)</p> <p>1. 未來價購每坪多少錢？</p>	<p>1. 感謝您寶貴之意見，依土地徵收條例規定於兩次公聽會後會舉行協議價購會議，土地所有權價購係依土地徵收條例第 11 條規定，應以市價與所有權人協議，所稱「市價」指市場正常交易價格。是以，本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定以台端所有土地於協議當時之市價辦理價購。本府協議價購金額之評定，以政府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣實例價格做為參考依據，除區域因素外，亦考量宗地個別因素：包含宗地、道路、接近、周邊環境及行政條件等因素，經上述因素之影響，致使價格有其差異。所有權人如拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，為公共建設之遂行，本府將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，依 101 年 1 月 4 日公布修正之土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。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</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣、(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。」

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>陳○柱(土地所有權人)</p> <p>1. 市價的定義為何？若以徵收方式進行的話需要中央許可否？</p>	<p>1. 依土地徵收條例規定於本次公聽會後會舉行協議價購會議，土地所有權價購係依土地徵收條例第 11 條規定，應以市價與所有權人協議，所稱「市價」指市場正常交易價格。是以，本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定以台端所有土地於協議當時之市價辦理價購。所有權人如拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，為公共建設之遂行，本府將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，依 101 年 1 月 4 日公布修正之土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。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。前項市價，由直轄市、縣、(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。」</p> <p>2. 若以徵收方式進行，本府將依</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	土地徵收條例第 13 條、14 條規定備妥相關資料後送由中央主管機關核准之。前項所稱中央主管機關為內政部。

**拾壹、結論：**

- 一、本次會議為本案第二次用地取得公聽會，召開本次公聽會之目的，除可協助並確認民眾之土地或土地改良物是否位於本案用地取得範圍內外，亦針對本道路開闢之公益性及必要性進行評估分析及說明，讓範圍內相關權利人及關心本道路開闢之民眾，得前來與會並發表意見，透過雙向溝通，踐行宣導及溝通程序，以聽取民眾意見並廣納各界意見，審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，並作成適當之處理。
- 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。

**拾貳、散會：**下午 02 時 30 分。

**拾參、會議現場照片**

