

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國115年5月19日
發文字號：府授建新地字第11501586551號
附件：如主旨



主旨：檢送本府115年5月8日召開本市「龍井區龍新路76巷(竹泉段527-1地號)計畫道路開闢工程」第二次公聽會會議紀錄公告周知。

依據：「土地徵收條例」第10條第2項。

公告事項：

- 一、本案公聽會紀錄記載「事由」、「日期」、「地點」、「主持人及紀錄人之姓名」、「出席單位及人員之姓名」、「出席之土地所有權人及利害關係人之姓名」、「興辦事業概況」、「事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性」(含依社會性、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)、「土地所有權人及利害關係人之意見(包括言詞及書面意見)，及對其意見之回應與處理情形」(含第一次公聽會)。
- 二、本公告及會議紀錄另張貼本府及本府建設局網站。

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管科長決行

「龍井區龍新路76巷(竹泉段527-1地號)計畫道路開闢工程」

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「龍井區龍新路76巷(竹泉段527-1地號)計畫道路開闢工程」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、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。

貳、時間：115年5月8日(星期五)上午10時

參、地點：臺中市龍井區公所1樓會議室(地址：臺中市龍井區沙田路四段247號)

肆、主持人：劉科長奕男

紀錄：詹喬喻

伍、出席單位及人員姓名：

一、吳議員瓊華：張秘書宥茜

二、林議員昊佑：陳秘書泳豪

三、林議員孟令：林秘書煒翔

四、張議員家鉸：劉顧問淑蘭

五、曾議員威：李副主任錦忠

六、臺中市龍井區龍泉里辦公處：(未派員)

七、臺中市龍井地政事務所：(未派員)

八、臺中市龍井區公所：(未派員)

九、臺中市政府都市發展局：(未派員)

十、臺中市政府地政局：郭明崇

十一、亞興測量有限公司：蔡益昌、陳筱淳

十二、臺中市新建工程處：詹喬喻

陸、土地所有權人及利害關係人：林○華、林○宏、洪○錦

柒、興辦事業概況：

本案龍井區龍新路 76 巷(竹泉段 527-1 地號)計畫道路開闢工程，工程長約 170 公尺，寬 8 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「龍井區龍新路 76 巷(竹泉段 527-1 地號)計畫道路開闢工程」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：範圍內私有土地 11 筆，公有土地 2 筆，影響土地所有權人 27 人，占龍泉里全體人口 10,974 人之 0.25%。完工後可改善街廓間路網，提升居民出入便利性，對人口有正面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本案位於臺鐵龍井車站前龍新路與龍新路 76 巷 62、37 弄間之計畫道路，工程完工後，提供進出車站車輛通行便利性，改善目前僅依狹窄既有道路龍新路 6 巷通行，同時提升周邊道路聯結性，亦可減少周邊居民繞道情形，使往來車站車輛行駛更便利，增強交通路網完整性，對周圍社會現況有正面提升。
- 3、弱勢族群之影響：函詢社會局範圍內有無中低收入戶，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：本案工程完工後，可提升往來車輛行車安全性，同時可加強消防、救護車輛行駛之效率，提升消防救護安全，對周邊居民之健康與安全有正面影響。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：工程完工後，將改善工程範圍鄰近區域交通路網系統，

有助於提升周遭住宅環境及土地使用價值，間接增加稅收，對地方政府之財政有正面之影響。

- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案工程範圍屬都市計畫道路用地，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：工程範圍內無公司行號，道路開闢亦無就業或轉業問題。工程完工後提升道路交通與住宅區環境，吸引外來居住人口，增加車站鄰近地區商業活動，增加就業機會，道路開闢後有利該住宅區之道路連結性，提高交通服務品質，對範圍內就業條件應有正面影響。
- 4、用地取得費用：開發費用均由本府支出。
- 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。

(三) 文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：開發範圍內地形平緩，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：本案開闢工程範圍內無歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，且本案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，改善車輛行駛安全與便利，提升住宅居民往來鄰里便利性，並促進鄰近住宅區連結功能，對社會現況整體帶來正面效益。

(四) 永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：道路開闢為提升地區交通與便利性，減

少車輛繞道，降低廢氣排放，聯絡鄰里間交通道路更完善，使鄰近地區居民往來更便利，改善周圍居住環境品質，道路為國家發展基礎建設，完成後可挹注都市整體發展之效益，符合國家永續發展政策。

- 2、永續指標：本案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，降低環境衝擊，符合永續指標。
- 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、居住環境及社會經濟環境整體性，以期符合國家計畫永續發展之目標。

(五) 其他因素：

- 1、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本計畫道路開闢後可提升龍新路 76 巷計畫道路連結通行功能，提供完善交通網路，亦可提升居民往來通行便利性，使居住環境更具便利完善，實有必要使用本案土地。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：都市計畫道路規劃設計已考量土地利用完整性、安全性與便利性之效益，所必需使用之最小限度。
- 3、勘選有無其他可替代地區：本案道路開闢工程係依都市計畫劃設之道路用地範圍，且配合車站區域發展需求與已開闢之計畫道路與既成道路連結使用功能效益，評估並無其他適當且可替代之地區可供配置同等規模之道路用地。
- 4、是否有其他取得土地方式：
 - (1) 道路開闢工程屬永久使用性質，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意願。
 - (3) 容積移轉：需視申請人主動申請，並非本府主動辦理。

(4) 以地易地：依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法第 7 條規定，執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年 6 月底前整理成適當之交換標的後公告，再由土地所有權人於交換標的投標期間申請交換資格審查後投標及得標結果進行計算交換，惟因可供交換土地區位不盡所有權人合意及投標得標與否等不確定因素，致較不易採行以地易地方式辦理。

綜合以上評估，除協議價購或徵收方式外，無其他適宜之取得方式。

5、其他評估必要性理由：本案道路開闢後可使民眾通行更加方便，改善周邊居民繞路情形，且強化消防救護安全功能，落實市政建設，提升都市整體發展效益。

二、適當與合理性及合法性評估：

1、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。

2、合法性評估：依據土地徵收條例第 10 條規定辦理此次工程公聽會，並依土地徵收條例第 3 條第 2 款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：

無

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
林○華、林○宏、洪○錦 土地所有權人口述意見	1. 感謝土地所有權人所提之意見。本案道路係依據都市計畫進行開闢，位於臺鐵龍井

1. 主要質疑這次道路開闢是否真的能改善周邊環境、交通與道路安全，認為目前僅開闢 62 巷，對整體住戶幫助有限，實際效益不大；而且既然原本都市計畫就有規劃要銜接沙田路，為什麼不一次完整開闢，讓人懷疑是否因為中間有建案需求，甚至有圖利建商或財團的疑慮，我們本身就住在龍新路 76 巷 62 弄，建議應直接將 62 弄打通至沙田路才有實質的道路通行效益，希望政府能一次規劃、完整施作，真正發揮道路改善與公共利益的效果。

2. 徵收是以甚麼價錢來收售？

車站前龍新路與龍新路 76 巷 62、37 弄間之計畫道路，工程完工後，提供進出車站車輛通行便利性，改善目前僅依狹窄既有道路龍新路 6 巷通行，同時提升周邊道路聯結性，經評估考量經費、交通效益、消防救護、保障民眾財產安全等因素分階段進行計畫道路開闢，工程完工後可使現有道路(龍新路)與本案計畫道路連結通行，串連南北道路，使道路周遭居住居民對外通行更便利。

2. 另本府計畫道路之開闢因預算有限，尚無法一次性開闢，係採整體評估分段開闢之策略，有關臺端建議路段，工程單位將錄案評估辦理。

3. 依土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人應以市價與所有權人協議價購，所謂市價是指市場正常交易價格；本府委託之不動產估價師將依「不動產估價技術規則」進行價格估算，依規蒐集政府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣實例價格等做為參考依據，除區域因素外，亦考

	<p>量宗地個別因素：包含道路、接近、周遭環境及使用編定等因素計算協議價購金額後，提交本市協議價購價格審查會議審議。復依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」，委員會由學校教授、不動產估價師及地所等府內外地政專業人士共同審查，審議過程相當嚴謹且專業，審定價格亦符合當地市價，續依相關審議結果辦理協議價購程序，以維土地所有權人權益。</p> <p>4. 若協議價購不成，後續將進行徵收作業，依土地徵收條例第 30 條規定，應按照徵收當期之市價補償其地價，並提交地價評議委員會評定之。故協議價購及徵收補償費皆以市價辦理，以維護土地所有權人權益，盼請支持公共建設。</p>
--	---

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協議價購會開會日期，將由本府以公文另行通知，各所有權人及利害關係人倘有意見，仍得於協議價購會會議陳述意見。

拾貳、散會：10時50分。

拾參、會議現場照片

