

# 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國115年6月24日

發文字號：府授建新地字第11501739001號

附件：



主旨：檢送本府115年5月12日辦理「龍井區中央路三段道路拓寬工程(海尾路至工業路)」第二次公聽會會議紀錄及公告各一份，公告周知。

依據：「土地徵收條例」第10條第2項。

公告事項：

- 一、本案公聽會記錄記載「事由」、「日期」、「地點」、「主持人及記錄人之姓名」、「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、適當性與合理性及合法性」(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、必要性、適當性與合理性及合法性、「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。
- 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

此致 各級機關及有關人員 謹此

# 龍井區中央路三段道路拓寬工程（海尾路至工業路）

## 第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「龍井區中央路三段道路拓寬工程（海尾路至工業路）」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：115年5月12日（星期二）上午10時30分及下午2時。

參、地點：臺中市龍井區朝安宮旁忠和里活動中心

肆、主持人：劉科長奕男

紀錄：楊泓基

伍、出席單位及人員姓名：

一、吳議員瓊華：（未派員）

二、林議員昊佑：林秘書資棟 代理

三、林議員孟令：陳秘書瑞玲 代理

四、張議員家鉸：王主任世傑 代理

五、曾議員威：李副主任錦忠 代理

六、臺中市政府都市發展局：（未派員）

七、臺中市政府地政局：郭明崇

八、臺中市龍井地政事務所：（未派員）

九、臺中市龍井區區公所：（未派員）

十、臺中市龍井區忠和里辦公處：林里長聰海

十一、臺中市新建工程處：陳又甄、曾惠美、楊月綺、詹喬喻、吳佩珊

十二、亞興測量有限公司：江國憲、蔡益昌、曹祐瑄、林旂卉、邱宇宣、何晉佑

陸、土地所有權人及利害關係人：王○彬、王○土、王○成（王○土 代理）、王○猛、王○昭（王○儉 代理）、王○貞、卓○豐、卓○一（卓○銘 代理）、卓○成、林○盛、紀○萍（王○彬 代理）、紀○如（李○輝 代理）、

陳○宜、陳○雄(高○枝 代理)、陳○義(陳○百 代理)、陳○、陳○屏、  
陳○杉、陳○香(陳○宜 代理)、陳○彰、陳○水(鍾○惠 代理)、陳○  
明、陳○溢、陳○東(陳○強 代理)、陳○滿、陳○真(陳○宜 代理)、  
陳○和、陳○冀(楊○玉 代理)、陳○(陳○惠 代理)、陳○豪(鍾○惠  
代理)、陳○隆、陳○波(陳○百 代理)、陳○錦(陳○百 代理)、陳○鑫  
(王○貞 代理)、陳○禎(林○章 代理)、黃○德(廖○玲 代理)、黃○昌  
(陳○娥 代理)、楊○琴(陳○農 代理)、楊○陽、楊○、陳○珠、陳○  
蘭、陳○勇、童○哲(童○燕 代理)、童○燕、童○涵(童○燕 代理)、  
童○富(童○燕 代理)、童○玲、王○珠、王○殿(楊○瑛 代理)、王○  
欄、王○順、王○雄、陳○秀(楊○平 代理)、王○池、王○澤、陳○  
文、陳○德(楊秋○ 代理)、陳○生、劉○香、趙○福、鄭○庭、林○  
卯、劉○春、劉○滿、朱○良、陳○文、陳○華、陳○玲、陳○英(林  
○容 代理)、陳○全、莊○富、王○雄、鄭○庭、何○超、卓○善、陳  
○溢。

#### 柒、興辦事業概況：

本案龍井區中央路三段道路拓寬工程(海尾路至工業路)，工程長約 500 公尺，寬 15 公尺，本府將辦理工程範圍用地取得作業，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「龍井區中央路三段道路拓寬工程(海尾路至工業路)」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：本案工程位於忠和里，設籍總戶數 1,858 戶，設籍總人口 5,675 人，影響土地所有權人 322 人。本案拓

寬可提高土地使用效益，改善周邊環境，對人口移入有正面影響。

- 2、周圍社會現況之影響：本案拓寬後可提高主要幹道交通便利性，增強地區交通路網，提升服務水準。
- 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：工程完工後，能提升往來車輛行車安全性，同時可加強消防救護車輛之行車效率，應屬正面影響。

## （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，有助於提升周遭土地使用價值與商業設施經濟活動，間接增加稅收，對地方政府之財政有正面影響。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案道路範圍屬都市計畫之道路用地，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產業鏈。
- 3、增減就業或轉業人口：本案工程範圍如有營業中之公司行號等，後續辦理地上查估作業時，依規定發給補償費或拆遷處理費。工程完成後，可提升通行安全，隨著交通動線完善，有助提升整體周邊就業條件。
- 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拓寬，已考量區域交通系統流暢性及土地使用完整性。本案工程完工後，有助於提升道路應有之服務功能。

## （三）文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：開發範圍內現況多為既有道路，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：將函詢相關機關範圍內有無文化古蹟。。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，道路拓寬屬線形工程，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：本案道路工程完工後

改善交通環境，提升用路人通行安全性及更好的道路服務功能，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，道路拓寬為提升地區交通與便利性，使鄰近地區居民往來更便利，改善周圍居住環境品質，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「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之國家政策。
- 2、永續指標：本案土地依都市計畫使用分區為「道路用地」，符合「永續環境」的土地利用，當道路拓寬後居住環境品質提升，同時提升災害救護之便利性，符合「永續社會」的探討面相；本案為交通事業，為達成「永續經濟」中的永續交通，拓寬後可完善周邊路網，提供民眾便利的交通環境，也有助於土地適當且合理之利用。
- 3、國土計畫：本案私有土地依都市計畫法第48條公共設施保留地協議價購或徵收後，拓寬為道路使用，增進地區交通，改善地區居住環境，並建構高品質之生活環境及人性化之生活空間，故將充分達成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：本案係屬龍井區未拓寬之都市計畫道路，希藉道路拓寬工程改善中央路二段路寬不足，交通無法順暢之問題，完工後提供民眾通行使用並提升用路人往來通行安全及便利，帶來地區交通正面影響。
- 2、有無其他可替代地區：本案路段拓寬工程係依都市計畫劃設之道路用地範圍辦理，為中央路三段之通行功能，使該區域通行安全性增高，經評估無其他合適之替代路線。
- 3、是否有其他取得土地方式：道路拓寬屬永久性建設，故租用、設定地上權與聯合開發均不適用於此。捐贈或無償提供使用方式，需視土地所有權人之意願。容積移轉需由申請人（例如：營造廠商等）提出申

請，非本府得主動要求辦理。公私有土地交換方式，於每年6月底前公告可供交換土地，惟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。因此於協議價購或徵收方式外，無其他適宜之取得方式。

- 4、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案道路設計已綜合考量土地利用完整性、行車安全性及交通便利性等效益，並於規劃階段審慎評估所需用地範圍，確保在達成交通改善效益前提下，所使用土地面積為必要且最小範圍，以落實土地資源之有效與合理利用。
- 5、其他評估必要性理由：本案道路拓寬完成後，將有效提升民眾通行之便捷性，並強化消防與緊急救護之通行條件，有助於提升災害應變效率，進而保障民眾生命財產之安全。另亦可促進鄰近地區整體生活環境之完善與提升。

## 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。本案計畫範圍已達最小限度且無其他更合適之替代路線，完成後有助於改善當地交通及居住環境，對社會整體發展有益。
- 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
陳○ 所稱地價是用什麼方式評估？	依土地徵收條例第11條之規定需用土地人應依市價與所有權人協議，其所稱市價係指市場正常交易價格，故本府將委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」評估價格，並依據「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」相關規定提送本市地政局協議價購價格審查會議審

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>議，評定協議價購市價後，續舉行協議價購會議提供土地所有權人知悉，以取得工程用地。</p>
<p>楊○</p> <p>1、徵收後營業中的店家可以繼續營業嗎？是否有其餘補償？</p> <p>2、新搭建的鐵皮是否有補助？</p>	<p>1、本案工程施工前將與鄰地住戶說明工程施工程序與相互配合事項，並商討施工期間如何留設通行出入，以保障居民進出便利性，避免因施工影響居民居住生活權利。另本案工程屬公共建設，施工期間望請所有權人及附近住戶見諒及配合。</p> <p>2、有關臺端所提補償，後續將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理拆遷補償查估作業，合法營業用建物，因拆遷而致營業停止或營業規模縮小之損失，依土地及土地改良物徵收營業損失補償基準辦理。</p>
<p>陳○典</p> <p>為何路線有往西偏移情形？（紅線與現況航照不吻合）</p>	<p>本案工程範圍係依照都市計畫劃設之道路用地開闢，不吻合係因現況道路尚未開闢完成，開闢完成後道路即為15米之都市計畫道路與紅線工程範圍一致。</p>
<p>陳○聲</p> <p>1、道路拓寬工程範圍內之既成道路，以前未徵收，是否在這次的徵收範圍？</p> <p>2、土地徵收是否以權狀所有權人為對象？</p>	<p>1、本案係依照都市計畫劃設之道路用地範圍開闢，部分既成道路係位於工程範圍內，將依工程範圍辦理用地取得。</p> <p>2、依據土地徵收條例施行細則第十條第二項規定，需用土地人依土地登記簿所載住所，以書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人，爰本府係依土地登記簿所載住所通知土地所有權人，以完備作業程序。</p>

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>楊○溢(上午場)</p> <p>徵收範圍位於本人住家的車庫(鋼架造),僅部分徵收,如部分拆除會影響整體結構,希望市府可以全部補償後,由我自行修復。</p>	<p>本案後續會辦理地上物查估作業,通知所有權人辦理會勘,後依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」計算補償費或拆遷處理費,其計算方式會依據劃設之拆除線,量測需拆除之面積,並依前揭法規規定之建材項目予以計算補償費或拆遷處理費。</p> <p>另依據前揭法規第5條規定,建物部分拆除後,其剩餘部分有結構安全之虞或無法繼續使用,得申請全部拆除,並依規定計算補償費。故臺端若符合建物拆除有結構安全,可向本府申請全部拆除,後續本府再辦理會勘。</p>
<p>楊○(上午場)</p> <p>1、請問拓寬工期施工期?</p> <p>2、這工程預計何時開闢?</p> <p>3、整個工程需要多久?</p>	<p>本案將於完成用地取得(含協議價購及徵收等)後俟經費籌措有著後啟動設計,考量本案兩側鄰房有通行需求且相關民生管線複雜,另有地下營建廢棄物疑慮等,初步估計施工期約1年。</p> <p>2.本案用地取得依照土地徵收條例等規定,依法辦理法定程序(二次公聽會、地上物查估、協議價購、徵收審議等)需踐行,倘經協議價購作業,土地所有權人全數同意,本案工程即可進行(協議價購順利約6至8個月);倘仍有部分不同意,則須依土地徵收條例第11條報送徵收,完成徵收作業後(約12至14個月),且俟查估拆遷部分完成用地取得作業後,仍需俟本局經費籌措有著啟動設計後才能施作,尚無法準確預估何時開闢。</p> <p>3.考量現階段屬用地取得階段,施工期尚無法預估何時開闢,倘後續全數取得土地及完成拆遷部分,工程單位續辦理工程規劃設計階段後,將與土地所有權人說明整個工程施作與進度規劃,供知悉相關資訊。</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>紀○如(李○輝 代理)(上午場)</p> <p>1、反對拆除房屋中央路二段 289 號，如依現行市府規劃拓寬所需拆除面積將嚴重造成我的房子結構受損無法居住。</p> <p>2、請求重新評估是否拓寬寬度縮小，保留房子主結構，請市政府長官能考慮人民的權利。</p>	<p>1. 本案倘經查估測量現況拆除部分面積小，申請人可向本局申辦評估免拆，另有關結構受損部分亦可自行申請由結構技師判定建物部分拆除是否會影響整體建物結構安全，倘符合拆除部分會危及全棟整體建物結構安全，可向本府申請全部拆除。</p> <p>2. 本案拓寬道路工程路寬係依照都市計畫劃設之道路用地範圍施作，冀望請土地所有權人見諒配合。</p>
<p>卓○成(上午場)</p> <p>反對拆除房屋中央路二段 283 號，請求重新評估是否拓寬寬度縮小，保留房子主結構，請市政府長官能考慮人民的權利。</p>	<p>本案倘經查估測量現況拆除部分面積小，申請人可向本局申辦評估免拆，另有關結構受損部分亦可自行申請由結構技師判定建物部分拆除是否會影響整體建物結構安全，倘符合拆除部分會危及全棟整體建物結構安全，可向本府申請全部拆除。</p> <p>本案拓寬道路工程路寬係依照都市計畫劃設之道路用地範圍施作，冀望請土地所有權人見諒配合。</p>
<p>卓○豐(上午場)</p> <p>反對拆除房屋中央路二段 283 號，請求重新評估是否拓寬寬度縮小，保留房子主結構，請市政府長官能考慮人民的權利。</p>	<p>本案倘經查估測量現況拆除部分面積小，申請人可向本局申辦評估免拆，另有關結構受損部分亦可自行申請由結構技師判定建物部分拆除是否會影響整體建物結構安全，倘符合拆除部分會危及全棟整體建物結構安全，可向本府申請全部拆除。</p> <p>本案拓寬道路工程路寬係依照都市計畫劃設之道路用地範圍施作，冀望請土地所有權人見諒配合。</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>卓○一（上午場）</p> <p>反對拆除房屋中央路二段 283 號，請求重新評估是否拓寬寬度縮小，保留房子主結構，請市政府長官能考慮人民的權利。</p>	<p>本案倘經查估測量現況拆除部分面積小，申請人可向本局申辦評估免拆，另有關結構受損部分亦可自行申請由結構技師判定建物部分拆除是否會影響整體建物結構安全，倘符合拆除部分會危及全棟整體建物結構安全，可向本府申請全部拆除。</p> <p>本案拓寬道路工程路寬係依照都市計畫劃設之道路用地範圍施作，冀望請土地所有權人見諒配合。</p>
<p>王○猛、王○欣、王○潔（上午場）</p> <p>忠和段 99-19 地號，屬於私人土地，卻在徵收工程範圍內，要請將 99-19 地號一併協價，一併徵收。</p>	<p>經查，土地所有權人持有之忠和段 99-19 地號非屬本案工程範圍。另本案工程範圍係依照都市計畫道路範圍劃設，如因工程導致被徵收土地之殘餘部分因面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用時，於協議價購階段可申請一併協議價購，後續於徵收階段得按土地徵收條例第 8 條一併徵收之規定，臺端得申請一併徵收，得於徵收公告起一年內向本府以書面提出申請，逾一年期限，不予受理。</p>
<p>楊○瑛（下午場）</p> <p>若想辦理繼承登記需要去何處辦理。</p>	<p>若臺端欲辦理繼承登記，需備妥相關證明文件，得親自或委託代理人（地政士）至不動產轄區之地政事務所辦理。</p>
<p>趙○福（下午場）</p> <p>不知道土地價值是否值得辦理繼承。</p>	<p>依據土地徵收條例第 11 條規定，本府係以市價與所有權人協議價購，所稱市價係指市場正常交易價格。本府將委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評估，並依據「臺中市政府評估協議價購作業要點」相關規定辦理，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：包含道路、接近、周遭環境及使用編定等因素評定計算協議價購金額，並送本市協議價購價格審查會議審查，以保障土地所有權人權益。故後續於協議價購會議上，土地所有</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	權人可知悉自身土地之協議價購金額，以考量是否值得辦理繼承登記。

**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位於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。

**拾壹、散會：**上午 11 時 30 分及下午 3 時。

**拾貳、會議現場照片**

