

更正大里區仁義路打通工程(仁化路至仁慈街)

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「大里區仁義路打通工程(仁化路至仁慈街)」之興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展、其他因素等，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、日期：106年2月18日(星期六)上午10時0分

參、地點：大里區公所第一辦公廳舍三樓會議室

肆、主持人：黃股長素香 代

記錄：陳曉禎

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、李議員天生：議員李天生
- 二、張議員芬郁：(未派員)
- 三、張議員滄沂：助理王均森 代理
- 四、段議員緯宇：助理段中仁 代理
- 五、蘇議員柏興：(未派員)
- 六、林議員碧秀：特助陳梓澤 代理
- 七、大里區仁化里里辦公處：里長陳宗興
- 八、臺中市政府都市發展局：(請假)
- 九、臺中市政府地政局：張建玲、周志忠
- 十、臺中市政府建設局：黃素香、陳曉禎
- 十一、臺中市大里區區公所：王秀君
- 十二、臺中市大里地政事務所：(請假)
- 十三、亞興測量有限公司：周文欽、張嘉育

陸、土地所有權人及利害關係人：鄧○○妹(鄧○禎 代)、謝○強、陳○杰、陳○澤(陳○蓉 代)、張○銘、劉○佩(黃○洲 代)、黃○謀、林○永、葉○秀、陳○香、許○筆。

柒、興辦事業概況：

本案「大里區仁義路打通工程(仁化路至仁慈街)」，係為提升仁義路道路通行便利性與安全性，並強化仁義路、仁化路及仁慈街之間道路連接功能，本府依規辦理用地取得相關作業，舉行二場公聽會，本次公聽會屬於「大里區仁義路打通工程(仁化路至仁慈街)」第二次公聽會，倘所有權人或利害關係人等，對於本工程有任何意見，均得於本次公聽會提出。

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、對人口多寡及年齡結構之影響：本案私有土地約 22 筆，影響私有土地所有權人約 17 人，仁化里目前人口 10,494 人，其本案道路土地所有權人占 0.16%，現況部分興建建築使用，另大部分為既有道路，透過道路打通開闢後能增加土地利用，整體而言對仁化里周圍人口結構有正面影響並有助於周邊地區整體發展。

2、對周圍社會現況之影響：現況部分興建建築使用及大部分已作道路使用，本案開闢後，有助於民眾通行出入仁義路，並可連接至仁化路及仁慈街，使地區性交通路網更完善，鄰近地區居民生活往來與進出車輛交通更便利，對周圍社會現況得以正面

提升。

- 3、對弱勢族群生活型態之影響：用地範圍內土地所有權人無低、中低收入戶之經濟弱勢族群，故對其無負面影響。
- 4、對居民健康風險之影響：本案開闢後能使車輛連貫通行減少迴轉或繞道之行車風險，同時能便於救護車輛及垃圾車輛進出，因此開闢本案道路提升消防救護安全之可及性，對居民健康風險有正面影響。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：開闢後能利於周邊經濟活動發展，且增加土地利用與提高空間服務條件，進而能增加政府稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：現況無耕作種植情形，且本案範圍非屬計畫之主要農業生產供應地區。又周邊地理環境等因素本不適用於從事林業及漁牧產業，故不影響糧食安全與農林漁牧之產業鏈之發展。
- 3、增減就業或轉業人口：本道路工程範圍內現況多為既有道路，地上物現況部分為商業使用，道路開闢工程將造成部分營業中之店舖面臨遷移之情形，產生營業損失及遷移費用等，將由本府依相關法令辦理查估補償，以降低本道路新闢工程對就業或轉業人口之影響。
- 4、徵收費用：開發費用均由本府編列年度工程預算項下支應。
- 5、土地利用完整性：依都市計畫內容開闢，將串聯周邊既有道路已達到土地利用與增強道路服務功能，於開闢前已考量區域交通系統流暢與空間機能配置，發揮土地使用之完整性。

(三) 文化及生態因素：

- 1、對城鄉自然風貌發生改變之影響：現況地形平緩無特殊自然景觀，本案開闢已考量城鄉風貌永續發展與環境生態與市容美觀，亦無大規模改變地形或破壞地表植被，對環境衝擊甚小。
- 2、對文化古蹟發生改變之影響：經查鄰近範圍內無歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、對該地區生態環境之影響：範圍內無特殊生態，且屬小面積線性工程，非進行大範圍土地開發及變更使用，因此對生態環境不發生影響。
- 4、對生活條件或模式發生改變之影響：因開發範圍內屬小面積線形工程，因此對鄰近居民生活條件與模式不發生改變，且道路開闢有助於垃圾車、消防車、救護車進出，對周邊居民與社會整體實有正面助益。
- 5、對周邊居民或社會整體之影響：本案於開闢工程施作同時將規劃排水設計及共同管溝，在電信、電力與排水等各方面有助於未來周邊土地使用。

(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，本案工程為規劃既有之公共建設，完工後可提升地區道路之便利性，健全都市功能與配合土地發展，可挹注都市整體發展之效益，達到國家永續發展之目標。
- 2、永續指標：本案工程設計時，考量環境安全與永續使用，並聽取民眾意見，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道路開闢可提高當地居住、交通及經濟環境整體性，其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：本案依都市計畫規畫進行開闢，道路開闢工程完成後，將供公共通行使用，並提高公共使用之效益，有助於消防車進入之可及性，保障用路人及周邊居民之生命財產，故本案道路開闢實有徵收私有土地之必要。
- 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，且案內土地現況大部分已為道路使用，此次工程使用土地面積已考量為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：本案為銜接仁化路與仁慈街之道路，提升本區域道路連貫性與行車安全性，已採最短距離之延伸，本路段完成後續可使鄰近地區居民生活往來與進出車輛交通更便利，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如採租用、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，需視土地所有權人之意願，故無其他可取代之方式。
- 5、其他評估必要性理由：道路開闢可提高當地民眾居住、交通及經濟環境整體性，並強化仁義路、仁化路及仁慈街之間道路連接功能，建構大臺中完善便捷路網目標。

二、適當性：此次道路開闢及打通工程，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。

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
土地所有權人黃○○女： 門口缺土地停車。	感謝您寶貴之意見，本案係依據都市計畫內容辦理，希望以有限之經費預算，進行道路開闢，以達最大交通效益及提升居民通行之便利性，期望提升臨近土地之利用價值及達到地方繁榮。另車輛停放地點，宜考量交通安全並應遵守交通規則，建議可停放於室內、庭院、路邊停車格、公立停車場或其它適當位置，以避免影響其他用路人。
李天生議員口頭陳述意見： 感謝各位鄉親出席，每一件地方建設，市政府都要爭取經費，實在是不簡單，尤其是本件道路打通工程，這條路是既成道路已經講很多年了，	感謝李議員的支持，本案已依作業程序辦理，冀透過道路開闢逐步完善交通路網，以提升土地利用效率、鄰近巷內居民安全性、生活便利性與環境品質。

<p>目前中興路要執行下水道工程，可能這兩年來交通會受到影響，之前大里在開道路的時候都常常塞車，因市政府經過多次努力爭取有了經費，希望透過本次機會能將本案都市計畫道路打通開闢，如果市府有照顧到及不影響各位權益情形下，希望各位能同意本案道路的打通開闢，感謝各位。</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>土地所有權人劉○佩(代理人黃○洲)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 受益是附近大里市市民，住戶者實際沒有得到方便也增加更多困擾，因為本區為工業區，貨車出入停車是很大困擾。 2. 徵收價格要合理！”路地”的產值視同建地價。 3. 停車格是會影響工廠進出，不應該有停車格。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝您寶貴之意見，本案道路係依據都市計畫內容辦理，希望以有限之經費預算，進行道路開闢，以達到最大交通效益及提升居民通行之便利性，期望提升臨近土地之利用價值及達到地方繁榮。有關道路交通標誌、標線及號誌等，將依道路交通標誌標線號誌設置規則之規定設置，可提供工業區貨車車輛駕駛人及行人有關道路路況之警告、禁制、指示等資訊，便利行旅及促進交通安全。 2. 本案依作業程序辦理，後續將召開協議價購會議，而協議價購金額之評定，以政府相關公開資訊

	<p>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之後綜合評估而訂定。倘土地所有權人拒絕協議價購，後續進行徵收作業，被徵收之土地，將依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，以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。</p> <p>3. 有關路邊停車位，於考量道路寬度、交通流量、道路服務水準及停車需求等狀況後，依臺中市公有路邊停車場設置基準等相關交通法規規定設置。</p>
<p>土地所有權人陳○香(口頭陳述意見)：</p> <p>1. 是否課徵土地增值稅。</p> <p>2. 地價稅是否會被拉高。</p>	<p>1. 感謝您寶貴之意見，依據平均地權條例第 42 條第 1 項「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。」及第 3 項「依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關者，準用第一項之規定。」之規定，本工程用地以徵收及協議價購等方式取得者，均免徵土地增值稅。</p> <p>2. 有關地價稅之調整，係依據平均地權條例規定，公告地價為地價稅稅基，由直轄市、縣(市)政府依平均地權條例、地價調查估計規</p>

	<p>則等相關規定辦理地價調查估計及評議。各直轄市、縣(市)政府每 3 年辦理重新規定地價之程序為：「1. 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。2. 依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。.....」；各直轄市、縣(市)政府依調查情形衡量各項影響地價因素，查估結果核實反映市場地價動態，評議時並綜合考量地方財政需求、民眾地價稅負擔、社會經濟狀況等因素，以適度合理反映市場交易價格變動情形。地價稅之調整並非單以本次工程開闢為唯一考量依據。</p>
<p>土地所有權人鄧○○妹(代理人鄧○禎)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 拆除時間。 2. 停車問題。 3. 地上物拆除事宜(時間與補償)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝您寶貴之意見，本府於召開二場公聽會後，將派員進行地上物查估作業，其土地改良物(含建物及農作物等)將配合工程施作期程，並依土地徵收條例第 5 條及第 28 規定，分別於徵收土地公告期滿及徵收補償費發給完竣，由本府通知所有權人或使用人限期遷移或拆除之。 2. 有關路邊停車位，將由本府交通主管單位於考量道路寬度、交通流量、道路服務水準及停車需求等狀況後，將依臺中市公有路邊

	<p>停車場設置基準等相關交通法規規定設置。建議市民停放車輛，宜考量交通安全及遵守交通規則，停放於室內、庭院、路邊停車格、公私立停車場或其他適當位置，以避免影響其他用路人。</p> <p>3. 本案地上物拆除，將依土地徵收條例第 5 條及第 28 規定，分別於徵收土地公告期滿及徵收補償費發給完竣，由本府通知所有權人或使用人限期遷移或拆除之。另建物及農作物補償，則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作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準等相關查估標準計算補償費。</p>
<p>李天生議員(口頭陳述意見)：</p> <p>1. 這條道路在地方已經講很久了，但是一直都沒有開，重點這條路是都市計畫道路，剛才民眾在講說停車格問題，這需要配合交通局是否有需要標線標誌的劃設，如果民眾不希望劃設停車格，則可以要求交通需部不要劃設，原來車要怎麼停就怎麼停，但是也要遵守道路交通規則，給民眾做參考。</p>	<p>1. 感謝李議員的支持，本案已依作業程序辦理中，有關停車格，將依臺中市公有路邊停車場設置基準及道路交通號誌標線號誌設置規則等相關規定劃設，以指示車輛駕駛人停放車輛之位置與範圍，並有效規範其停放秩序。</p> <p>2. 本案工程範圍係依都市計畫內容進行開闢，若建築改良物位於本案工程範圍內，將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」等相關查估標準辦理計</p>

2. 再來這條路如果打通之後，可以更加便利，但是比較困難的是徵收土地上有部分建築物需拆除，希望顧問公司與屋主溝通如何補償，需與民眾說清楚，所以也要拜託所有的地主，為了地方出入的方便，來同意地方建設。

3. 剛才有說到價格部分，因為現在都是市價徵收，當然會先協議價購，市府會先給一個市價協議，看地主同不同意，如果同意就以協議價購方式辦理，如果不同意價格不滿意，再來就會用徵收方式辦理，徵收也會有徵收市價的程序，程序都走完，就會開始道路施作，這條路工程款也不多，但是土地徵收款很多，市政府沒有做的原因，是因為土地越來越貴，市府知道如果現在沒有做，以後不知道會不會再漲價，目前中興路要執行下水道工程，以後可能會影響交通，出入可以從仁義路出入，作個替代方案，為市政府作個最近期的考量，在這邊作個補充，拜託各位地主能同意本次的道路開闢，感謝各位。

價補償，本府於召開協議價購時，將提供查估成果，與所有權人或使用人，進行說明及協議。

3. 依土地徵收條例第 30 條第 1 項前段規定「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」，本案後續將召開協議價購會議，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之後綜合評估而訂定。於所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始申請徵收。

拾壹、結論：

- 一、本次會議為事業計畫報請目的事業主管機關許可前，所為用地取得作業程序之第二次公聽會，以使範圍內之所有權人、利害關係人及市民們，瞭解本事業計畫之發展情形並給予陳述意見機會，會議中已針對公益性及必要性等進行評估分析。
- 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，協議價購開會日期，將由本府以公文另行通知。

拾貳、散會：上午 10 時 35 分。

拾參、會議現場照片：

