

神岡區神清路 221 巷至神清路道路打通工程

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「神岡區神清路 221 巷至神清路道路打通工程」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：109 年 3 月 12 日(星期四)上午 09 時 00 分。

參、地點：本市神岡區公所第 2 會議室

肆、主持人：黃科長素香

記錄：黃柏勝

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、 賴議員朝國：(未派員)
- 二、 吳議員顯森：張秘書育豪 代理
- 三、 羅議員永珍：林主任榮賢 代理
- 四、 徐議員瑄灃：徐主任家輝 代理
- 五、 蕭議員隆澤：(未派員)
- 六、 周議員永鴻：莊主任雨樺 代理
- 七、 臺中市政府秘書處：(未派員)
- 八、 臺中市政府都市發展局：(未派員)
- 九、 臺中市政府地政局：周志忠
- 十、 臺中市豐原地政事務所：王雅珊
- 十一、 臺中市神岡區公所：簡秀慧
- 十二、 臺中市神岡區圳堵里辦公處：王里長鴻福
- 十三、 臺中市政府建設局(秘書室)：(未派員)
- 十四、 臺中市新建工程處(土木工程科)：(未派員)

十五、臺中市新建工程處(用地科)：黃柏勝

十六、亞興測量有限公司：郭冠伶、袁聲揚、黃品儒

十七、與會貴賓：楊立法委員瓊瓔：林秘書國佑 代理

陸、土地所有權人及利害關係人：王○豐、卓○○琴、林○存、林○耀。

柒、興辦事業概況：

本案計畫道路打通工程，長度總計約 80 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「神岡區神清路 221 巷至神清路道路打通工程」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：本案計畫路線長約 80 公尺，寬 8 公尺，私有土地為 8 筆，總面積共為 557.66 平方公尺；影響土地所有權人 15 人，占圳堵里目前人口 2,478 人之 0.61%。透過本案工程開闢將增加居民出入便利性，提供更加完善生活空間及品質，對人口結構有正面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本案工程完工後可增強圳堵公園與周遭道路串聯，亦可提升附近居民出入便利性，以及圳堵公園及圳堵郵局之易達性，本府於施工時亦將對於自然環境與土地所有權人之損害降至最低。
- 3、弱勢族群之影響：本案現況有部分供居住使用之型態，若後續查得有低、中低收入戶等經濟弱勢族群或情境相同者，將依其

安置計畫辦理。

- 4、居民健康風險之影響：本道路打通工程完工後，有改善進當地交通路網及居住環境品質，並同時強化都市消防安全，有助消防及醫療車輛進入，故可提升周邊居民之健康與安全。

（二）經濟因素：

- 1、稅收：本案打通工程完工後，強化公園、郵局與道路聯結性，使通行更便利完善，有利於周邊住宅區之發展，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：本案範圍內土地都市計畫屬道路使用，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：本案工程範圍無營業中之公司行號，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、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規畫施作，已考量區域交通系統之流暢性，發揮土地使用之完整性，對周邊居民與社會整體實有正面助益。

（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，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：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，且道路開闢屬線性工程，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：本案道路打通後，將使區域路網更加完善，提供用路人更為安全便利的交通

環境，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，工程完成後提升往來大眾運輸便利性，可挹注都市整體發展效益，達到國家永續發展之目標。
- 2、永續指標：本工程永久道路使用，設計施工已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：本案係屬都市計畫道路用地，道路開闢可提升該地區交通、居住環境及經濟環境整體性，以期符合國家計畫永續發展之目標。

(五) 其他因素：

- 1、計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：計畫道路興建完成後將使區域路網更加完善，提升交通連結功能。
- 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，使用土地面積已能達成交通改善效益下，所必需使用之最小限度。
- 3、有無其他可替代地區：本案打通工程為都市計畫劃設之道路，周邊皆為住宅區並已作建築使用，經評估無其他可替代地區。
- 4、是否有其他取得土地方式：道路屬永久性建設，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，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：本案道路打通工程可提高民眾通行之便利性及鄰近公共設施之易達性，建構大臺中完善便捷路網，以落實市政建設，挹注都市整體發展效益。

二、 適當性：此次道路開闢工程，依「市區道路及附屬工程設計規範」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 林○存：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 極力贊成都市建設交通互聯。2. 對於土地徵收價格，懇請予以接近市價合理價格。3. 建議地價評議予以多家估價，已合乎公平性。	<ol style="list-style-type: none">1. 感謝所有權人支持市府建設公共設施，本府必盡心辦理。2. 本案於兩次公聽會後，將召開協議價購會議，而協議價購之價格係以市價與所有權人協議，其市價係指市場正常交易價格。為保障所有權人之權益，協議價購金額將委託專業合法有國家證照的不動產估價師，依據不動產估價技術規則等相關規定評估範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價，並送本市協議價購價格審查會議審議，過程皆符合公平公正性。

拾、本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>徐議員瑄灃(徐主任家輝 代理)(口述)：</p> <p>1. 協議價購價格審查會土地所有權人是否能夠前往參加？</p> <p>2. 民眾於第一次公聽會關於地價評議予以多家估價師估價之提問未得到明確回答。</p>	<p>感謝徐議員對民眾權益的重視及社區發展的關心。</p> <p>1. 依臺中市政府評估協議價購價格作業要點之規定，協議價購價格審查會議由臺中市政府地政局召集，有關地主代表參加該審查會之意見將函請本府地政局研議卓處。</p> <p>2. 本府於本案第一次公聽會會議記錄中向林先生說明，目前協議價購金額將委託不動產估價師進行估價，並送本市協議價購價格審查會議審議，藉由協議價購價格審查會審查以保障所有權人權益。有關委託多家不動產估價師進行估價一事，本案委託之不動產估價師係依政府採購法以最有利標公開評選出實績經驗等最優秀之估價師進行估價，依據不動產估價技術規則等相關規定評估範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境及參考周邊買賣交易實例等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價。</p>
<p>羅議員永珍(林主任榮賢 代理)(口述)：</p> <p>土地徵收價格應委託多家不動產估價師進行估價，以符合公平性。</p>	<p>感謝羅議員對民眾權益的重視及社區發展的關心。</p> <p>本案委託之不動產估價師係依政</p>

	<p>府採購法以最有利標公開評選出實績經驗等最優秀之估價師進行估價，依據不動產估價技術規則等相關規定評估範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境及參考周邊買賣交易實例等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價。</p>
<p>王里長鴻福(口述): 市府承諾以最優惠價格與所有權人進行協議價購，何為最優惠價格?</p>	<p>謝謝王里長對民眾權益的重視及社區發展的關心。 本案協議價購金額將委託專業合法有國家證照的不動產估價師，依據不動產估價技術規則等相關規定評估範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境及參考周邊買賣交易實例等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價，並送本市協議價購價格審查會議審議，以保障所有權人權益。</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，協議價購會議開會日期本府將以公文另行通知。

拾貳、散會：上午 09 時 30 分。

拾參、會議現場照片

