

南區文小 66 旁開闢工程(復興北路至大慶街二段)

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「南區文小 66 旁開闢工程(復興北路至大慶街二段)」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：111 年 1 月 6 日(星期四)上午 9 時 30 分。

參、地點：臺中市南區區公所 4 樓簡報室

肆、主持人：王科長仁志

記錄：曾惠美

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、 羅議員廷瑋：(未派員)
- 二、 李議員中：(未派員)
- 三、 鄭議員功進：黃特助志昇 代理
- 四、 邱議員素貞：李主任炳欣 代理
- 五、 何議員敏誠：林主任玠呈 代理
- 六、 立法委員黃國書：鄭特助吉宏 代理
- 七、 臺中市政府都市發展局：(未派員)
- 八、 臺中市政府地政局：(未派員)
- 九、 臺中市中山地政事務所：(未派員)
- 十、 臺中市南區區公所：(未派員)
- 十一、 臺中市南區樹德里辦公處：余銘記
- 十二、 臺中市政府新建工程處：曾惠美
- 十三、 亞興測量有限公司：蔡益昌、張毓容

陸、土地所有權人及利害關係人：王○龍、王○賢、王○翔、林○琪、林○慧、林○森、洪○義、張王○枝、張廖○梁、曾張○玉(曾○祥代理)、曾○梅(陳○傳代理)、黃○蘭、陳○珍、陳○照

柒、興辦事業概況：

本案「南區文小 66 旁開闢工程(復興北路至大慶街二段)」，工程長約 394 公尺，寬 15 及 25 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「南區文小 66 旁開闢工程(復興北路至大慶街二段)」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：計畫路線長約 394 公尺，道路寬度 15 至 25 公尺，其中私有土地 29 筆，公私共有土地 1 筆，影響土地所有權人計 30 人，占樹德里全體人口 9,999 人之 0.3%，道路開闢主要為改善通行之便利性，對人口結構無負面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本工程完工後，可使大慶二街經由大慶二街 35 巷銜接至復興北路，減少用路人繞道，使往來車輛更加便利，提升交通路網之連結性。
- 3、弱勢族群之影響：本案範圍內有建築改良物及附屬建物，後續將辦理地上物查估作業，並同時函詢社會局範圍內有無低收入戶或中低收入戶，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：本計畫道路工程開闢後將有助於提升鄰里單元間往來更便利，同時完善該地區交通路網、同時提

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：本計畫道路打通工程完工後，將有助於鄰近居民相互往來更便利，同時改善周遭居住環境與提升鄰近土地利用，間接增加稅收。
- 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之產業鏈。
- 3、增減就業或轉業人口：現況範圍內如有營業中之工廠，後續將辦理地上物查估作業，並依規定發給補償費或拆遷處理費。另道路開闢後有利該地區道路之串聯，提高交通服務品質並帶動區域經濟發展，對範圍內就業或轉業人口無太大負面影響。
- 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開闢，已考量區域交通系統之流暢性及土地使用之完整性，本計畫道路打通工程完工後，得健全大慶街二段35巷及復興北路鄰近巷道服務功能，使土地利用更具完整利用。

(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：本案道路拓寬工程鄰近範圍內無發現歷史古蹟，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：本案道路開闢

後將使地區路網更完善，並使鄰里間道路交通更具完整，提供用路人更為安全便利的交通環境，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，道路開闢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，符合國家政策「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之提升實有助益。
- 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，當道路開闢後居住環境品質提升，同時提升災害救護更加便利，符合「永續的社會」的探討面相；本案為交通事業，為達成「永續的經濟」中的永續交通，開闢後可使周邊路網更完整，提供民眾更為便利的交通環境，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，開闢為道路使用，增進地區交通，改善地區居住環境，並建構一個高品質的生活環境，以及人性化的生活空間，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：本案位於大慶街二段 35 巷旁，為計畫道路之一部分，開闢完成後大慶街二段可經由本案道路銜接至復興北路，提升交通連結功能，其中已盡量使用公有土地，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：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，使用土地面積已考量為能達成交通改善效益下，所必需使用之最小限度。

- 3、有無其他可替代地區：本案工程鄰近道路陸續打通完成並供公眾通行使用，為提升該區域通行更便利及達成道路連結功能，經評估無其他合適之替代路線。
- 4、是否有其他取得土地方式：道路開闢屬永久性建設租用、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，於協議價購或徵收方式之外，無其他適宜之取得方式。
- 5、其他評估必要性理由：本案道路打通可提高民眾通行方便，強化消防救護安全功能，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、合法性評法：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、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 許○英：</p> <p>當初通盤檢討 66、33 國小預定地有要重劃，本次要開闢兩條道路在範圍內，本人土地如未來開闢徵收會影響未來重劃分配土地問題</p>	<p>依據臺中市政府都市發展局中市都計字第 1100246353 號函發文內容：文小 66 用地及文中 33 用地業已納入本市「變更臺中市都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理檢討變更，依 106 年 9 月 1 日公開展覽計畫書(草案)變更案件第 41 案及 51 案，附帶條件(附 2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發，先予敘明。惟前開通盤檢討案刻由內政部都市計畫委員會審議中，2 處學校用地後續變更內容及開發方式仍應該委員會決議為準。</p> <p>依上開公開展覽計畫書(草案)，本案有部分道路範圍納入前開跨區市地重劃整體開發範圍，惟因市地重劃之都市計畫審議及後續整體開發辦理期程冗長，且將來亦需以審竣之市地重劃範圍為準，爰建議臺端可評估以協議價購方式提供土地予市府辦理道路開闢，避免上開不確定因素。惟倘臺端欲保留參與市地重劃之機會，亦可同意提供土地由市府先行闢建道路使用，保留土地所有權，後續倘確有納入市地重劃範圍後再依重劃法令規定續處。</p>
<p>利害關係人 涂○棟：</p> <p>1、希望政府能在 35 巷打通至環中路，因為過 25M 地都是墳墓用地(公地)，只需墳墓拆遷費與工程費而已，是否能一次做成整條道路，一次性全體發展。</p> <p>2、工程需多久時間，把道路做完成。</p> <p>3、地上補償費如何算？</p>	<p>1、本府於 110 年度已編列用地取得預算開闢本案範圍，考量整體區域發展及近年地價漲跌幅度，故先行打通大慶二街 35 巷至復興北路範圍，後續視市府預算編列情況續行開闢。</p> <p>2、感謝土地所有權人支持本市公共建設。施工工期預計為用地取得完畢後 250 日曆天，本府將依法定程序盡速辦理用地取得作業，供本案工程施作，達公眾通行使用與救護安全。</p> <p>3、有關地上物拆遷補償將依照「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</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>移費查估基準」、「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及相關規定辦理查估補償，查估前皆會以信件通知所有權人，請務必依通知時間會同查估人員辦理查估，以保障各所有權人之權益。</p>
<p>土地所有權人 張廖○梁： 我是 395-4 地號的地主，目前附近的地目都為乙種工業用地，但周邊大樓林立又有幼稚園，時數不符地號的地目，不知政府是否可以考慮更改地目或變更地目，使附近地號可以變更地目為商業用地或住宅用地，比較符合現在附近的所需。</p>	<p>依據臺中市政府都市發展局中市都計字第 1100251525 號函發文內容：番婆段 395-4 地號位於「臺中市都市計畫主要計畫」範圍，該都市計畫第四次通盤檢討(第四階段)業於 110 年 6 月 25 日公告發布實施，先予敘明。依都市計畫法第 26 條規定(略)：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。…」，另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 16 條規定(略)：「都市計畫發布實施後，…，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。」，爰此，有關臺端之建議意見，將納入臺中市都市計畫主要計畫第五次通盤檢討規劃參考。</p>
<p>土地所有權人 曾○梅： 我們希望以地易地。</p>	<p>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投標。經查因 110 年市有非公用土地，無適合提供辦理交換之土地，故本案無法採以地易地方式辦理。</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
利害關係人 陳○照： 1、對於徵收面積確實多少？ 2、期程預定何時？	1、臺端土地所在位置經查詢後已另行答覆徵收面積，若仍有疑義，本府可再配合釐清。 2、感謝土地所有權人支持本市公共建設，因用地取得尚有其他法定程序(二次公聽會、地上物查估、協議價購、徵收審議等)需踐行，依通案性辦理期程約需 12~14 個月，本府將依法定程序儘速辦理用地取得作業，供本案工程施作，達公眾通行使用與救護安全。

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
土地所有權人 張廖○梁： 1、本人 395-4 地號之地主，因土地上有用鐵皮圍欄及鐵皮屋並臨近 395 地號，不知政府如何補償？ 2、鐵皮圍欄因年代久遠，無法提供當時所支付之費用憑證。 3、鐵皮屋亦年代久遠無憑證。	1、關於拆遷地上物之補償，將委請查估廠商依實際情形依照「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及相關規定辦理查估，依規定單價給予該設施重建價格之補償，以維護民眾權益。 2、另根據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」第三條：「本自治條例所稱之建築改良物（以下簡稱建物）指下列各款：一、依建築法興建或完成建物第一次登記之建物。二、依建築法領有建築執照或建築許可，在執照有效期間內興建之建築物，其構造及位置均按核准之工程圖樣施工者。三、臺中市都市計畫重新發布前完成之建物。四、實施都市計畫以外地區建築物管理辦法發布前完成之建物。五、都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前，領有臨時執照或領有建物使用執照、建物登記證明之建物。六、都市計畫及內政部指定建築法適用地區公布前之建物。七、日據時期已實施都市計畫地區，光

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>復後依法重行發布實施都市計畫以前建造之建物。」，因辦理公共工程須拆遷之第三條之建物，配合工程施工日前自動拆遷者，除依法發給損失補償費外，得按建築物補償費百分之七十發給自動拆遷獎勵金。</p> <p>除了本自治條例中第三條建物以外之其他建物，配合工程施工日前自動拆遷者，得按自治條例建物補償標準百分之四十二發給拆遷處理費。</p>
<p>土地所有權人 林○慧：</p> <p>1、文小66用地後續何時通盤檢討？ 期程為何？</p> <p>2、用地取得期程為何？</p>	<p>1、本案通盤檢討期程部分由本府都發局查明後逕復。</p> <p>2、感謝土地所有權人支持本市公共建設，因用地取得尚有其他法定程序(二次公聽會、地上物查估、協議價購、徵收審議等)需踐行，如若個案經協議價購程序後仍無法全數取得土地，後續將報請內政部並檢送徵收計畫報告書等資料，期程將視審議情形推延，依通案性辦理期程約需12~14個月，因此本府將依法定程序盡速辦理用地取得作業以供本案工程施作，達公眾通行使用與救護安全。</p>
<p>利害關係人 陳○照：</p> <p>拆遷建物的補償費是歸建物(利害關係人)所有權者，亦是土地所有權人？</p>	<p>倘若拆除部分建築改良物，將依照「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及相關規定辦理查估補償。如標的為保存登記建物，依土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第7條規定，被徵收之土地或建築改良物，其徵收補償費由徵收公告時登記簿記載之權利人領取；若標的為未辦保存登記建物，其地上物權屬為租賃雙方之私權，補償費係依照雙方契約或協議辦理。</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，協議價購開會日期本府將以公文另行通知。

拾壹、散會：上午 10 時 10 分。

拾貳、會議現場照片

