

# 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國111年12月20日  
發文字號：府授建新地字第11103424081號  
附件：如主旨



主旨：檢送本府111年12月14日辦理「北屯區后庄路789巷(豐樂南一街至四平路)計畫道路開闢工程」第二次公聽會會議紀錄公告周知。

依據：行政程序法第78、81條及土地徵收條例第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、適當與合理性及合法性」(含依社會、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)、「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

# 北屯區后庄路 789 巷(豐樂南一街至四平路)計畫道路開闢工程

## 第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「北屯區后庄路 789 巷(豐樂南一街至四平路)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、永續發展及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 12 月 14 日(星期三)下午 2 時 30 分。

參、地點：臺中市北屯區公所 3 樓 301 會議室

肆、主持人：王科長仁志

記錄人：陳曉禎

伍、出席單位及人員姓名：

一、沈議員佑蓮：余特助爵安 代理

二、陳議員成添：楊主任玉花 代理

三、曾議員朝榮：(未派員)

四、賴議員順仁：(未派員)

五、黃議員健豪：吳主任文雅 代理

六、謝議員明源：蘇助理上源 代理

七、臺中市北屯區四民里辦公處：(未派員)

八、臺中市北屯區仁和里辦公處：里長張永漢

九、臺中市政府地政局：林婉婷

十、臺中市政府都市發展局：(未派員)

十一、臺中市北屯區公所：(未派員)

十二、臺中市中正地政事務所：(未派員)

十三、臺中市新建工程處：王仁志、陳曉禎

十四、亞興測量有限公司：蔡益昌、曹祐瑄

陸、土地所有權人及利害關係人：楊○銅、楊○吉、賴○宗、賴○元、賴○鴻、賴○寅、賴○妍(方○燦代理)、賴○富(蔡○蓮代理)、賴○樺、賴○川、江○瑞、江○苑、賴○峯、賴○珍、廖○桃、詹○雲

柒、興辦事業概況：

本案北屯區后庄路 789 巷(豐樂南一街至四平路)計畫道路開闢工程，后庄路 789 巷至四平路工程長約 265 公尺，寬 8 公尺；后庄路 789 巷至豐樂南一街工程長約 40 公尺，寬 12 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「北屯區后庄路 789 巷(豐樂南一街至四平路)計畫道路開闢工程」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 7 筆(面積 1,239 平方公尺)、公有土地 7 筆(使用面積約 1,794.11 平方公尺)及公私共有土地 3 筆(面積 393 平方公尺)，合計使用面積約 3,426.11 平方公尺；影響私有土地所有權人 44 人，占四民里及仁和里全體人口 12,920 人之 0.34%。透過本案道路打通能提升鄰里單元間往來通行便利與改善居住環境對人口移入應有正面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本案工程完工後，可使往來車輛行駛便利，提升交通路網連結性。
- 3、弱勢族群之影響：將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，將移請相關單位協助。

- 4、居民健康風險之影響：本計畫道路工程打通後將有助於提升鄰里單元間往來之便利性，同時完善該地區交通路網、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之便利性，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：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。
- 3、增減就業或轉業人口：經現勘結果，範圍內無營運中之公司行號，故不影響公司停、歇業，不會發生就業人口減少或轉業情形。
- 4、徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：開發費用由本府編列預算下支應。
- 5、農林漁牧產業鏈：本案工程屬都市計畫之道路用地，且範圍內並無農林漁牧之生產，故對於農林漁牧之產業鏈無影響。
- 6、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，得健全鄰近巷道服務功能，使土地利用更具完整。

## （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、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：本案道路打通工程鄰近範圍內無發現歷史古蹟、遺址或登錄之歷史建築，因此不發生影響。
- 3、生活條件或模式發生改變：本案工程完工後，將提供居民安全、便捷之通行空間，有助於改善居住品質及落實都市防災，提升

整體生活環境。

- 4、生態環境：工程範圍內無特殊生態，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。
- 5、對周邊居民或社會整體之影響：本案道路打通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「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，當道路開闢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，開闢後可完善周邊路網，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：本案工程土地徵收作交通事業用地，將改善交通服務之水準，以期符合永續國土使用目標。

#### （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：區域內后庄路 789 巷原通往四平路及豐樂南一街之主要幹道本須繞道。若打通工程完工後，改善道路通行功能，減少繞道，提供便捷聯外交通動線，實有徵收私有土地必要。

- 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。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：本案工程為都市計畫已劃設之道路打通工程，可提升該區域通行之便利性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，無法於一定時間內歸還原土地所有權人，考量私有土地所有權人之權益、避免市庫無限制支出，故租用、設定地上權與聯合開發均不適用於此。另捐贈或無償提供使用方式，需視土地所有權人之意願。因此於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：本案道路打通工程完竣後可提高民眾通行方便，強化區域路網，便於居民出入。建構完善便捷路網，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
<p>楊○銅、楊○吉</p> <p>本案南北向路段，沒有急迫性的開闢需求，反對打通。</p>	<p>一、 謝謝土地所有權人之寶貴意見。本案道路為都市計畫已劃設之計畫道路。后庄路 789 巷至四平路規劃為 8 米，后庄路 789 巷至豐樂南一街規劃為 12 米計畫道路。</p> <p>二、 本案南北向的路段若打通後，可由后庄路 789 巷銜接至豐樂南一街並通行至豐樂路二段，可提高里民間的通行便利，使鄰里巷道間路網系統完整。且附近的住宅區已開發完整，里民若想到達附近之公共設施能更加便利，故確有其必要性。</p>
<p>賴○宗</p> <p>所有權人有不瞭解土地徵收價格、土地增值稅及工程受益費。現時情形及四平路、豐樂路二段至后庄路兩個紅綠燈，以後應該會交通雍塞情形。</p>	<p>一、 依土地徵收條例第 30 條第 1、2 項規定略以，「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。…前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」，非以公告現值加成方式補償。</p> <p>二、 依土地稅法第 39 條第 1 項規定「被徵收之土地，免徵其土地增值稅；依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願售與需用土地人者，準用之。」，故土地所有權人因需用土地人徵收移轉土地時，不需繳納土地增值稅。</p> <p>三、 本市目前無徵收工程受益費情形。</p> <p>四、 本府於完成用地取得後，將儘速完成道路工程開闢並依規及配合現況需要設置交通號誌，以提供便利路網，解決目前交通雍塞情形。</p>
<p>楊○知</p> <p>目前沒有急迫性打通，且住戶數很低，反對打通。</p>	<p>一、 謝謝土地所有權人之寶貴意見。本道路為都市計畫已劃設之計畫道路。后庄路 789 巷至四平路規劃為 8 米，后庄路 789 巷至豐樂南一街規劃為 12 米計畫道路。</p> <p>二、 豐樂一街、四平路及後庄路 789 巷為皆已開闢完成之計畫道路。本工程若完工可銜接此三條道路，使鄰里單元</p>

	<p>路網更加完整。道路附近多為住宅區，開闢後能使里民到達四張犁公園、四張犁國中、四張犁國小等公共設施更加便利，提高寧適性。故因應地方民意開闢此條道路確有其必要性。</p>
--	--

壹拾、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>北屯區四民里辦公處 里長 張永漢</p> <p>地價及地上物查估價格，請從寬從優從高，公私利益均顧，感謝。</p>	<p>一、謝謝里長的意見。按土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，由需用土地人依市價與所有權人協議；前項所稱市價，指市場正常交易價格；及同條例第 30 條第 1 項前段「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」。本府係委託不動產估價師依據不動產估價技術規則查估市價及依據土地徵收補償市價查估辦法查估徵收補償市價，蒐集政府相關公開資訊周邊市場買賣實例價格做為參考依據，並考量區域因素及宗地個別因素等評估而成，並分別提送臺中市協議價購價格審查會審查及臺中市地價及標準地價評議委員會評定後，辦理補償。</p> <p>二、地上物另依「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」等相關查估法令規定，辦理查估補償。</p>
<p>楊○銅</p> <p>232-5 地號現為果園使用，道路開闢是否為此有圖利之情形發生。</p>	<p>一、謝謝土地所有權人之意見。本工程為都市計畫已劃設之計畫道路範圍。后庄路 789 巷至四平路規劃為 8 米，后庄路 789 巷至豐樂南一街規劃為 12 米計畫道路。</p> <p>二、有關 232-5 地號土地現為果園使用，其兩側已臨開闢完成道路供通行使用，不因本工程施作才可利用，應無圖利之情事；如涉地上物補償，將依相關法令規定標準，辦理查估補償。</p>



賴○宗

- 1.陳情民眾對道路開闢有必要之需求，免繞路通行，減少時間。
- 2.開闢后庄路 789 巷及豐樂南一街之道路，係后庄路 789 巷之附近民眾要到四平路全聯社附近商店最近之路。之前 789 巷民眾及附近居民都有說要儘快開通，他們都有聯署及建議，我也同意趕快打通，讓他們願望能實現。

- 一、謝謝土地所有權人之意見。本道路開闢後，將提昇居民通行至鄰里單元間之公共設施更加便利，往來四平路等主要幹道也會更方便，民眾不需特意繞道，故確有其開闢道路之必要性。
- 二、目前后庄路 789 巷至四平路之計畫道路尚無法通行，本府將儘速完成用地取得及工程開闢，以改善后庄路 789 巷住戶繞行至四平路店家之情形。

### 壹拾壹、結論：

- 一、本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 2 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，協議價購會議開會日期，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。

壹拾貳、散會：下午 3 時 15 分。

### 壹拾參、會議現場照片

