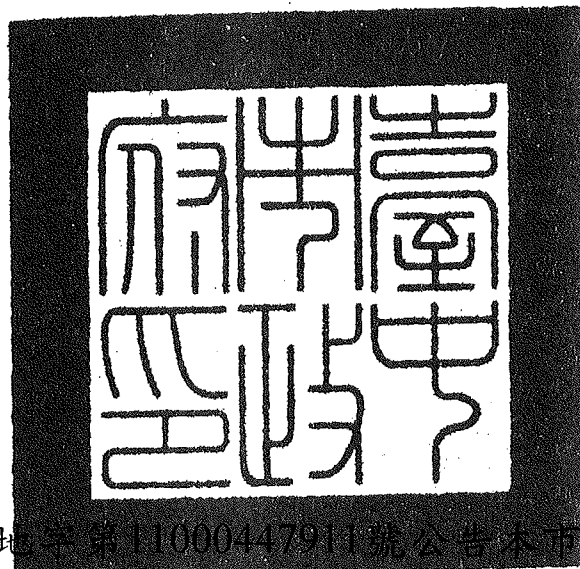


# 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國110年3月3日  
發文字號：府授建新地字第11000490981號  
附件：



主旨：本府110年2月24日府授建新地字第11000447911號公告本市「北屯區東光路（南興三路打通至僑孝街）計畫道路開闢工程」為第一次公聽會會議紀錄，更正如公告事項。

依據：「土地徵收條例」第10條第2項、同條例施行細則第10條第1項暨「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」第2點及本府110年2月24日府授建新地字第11000447911號公告。

## 公告事項：

- 一、本府110年2月24日府授建新地字第11000447911號公告檢送召開本市「北屯區東光路（南興三路打通至僑孝街）計畫道路開闢工程」第一次公聽會紀錄，會議紀錄拾、結論二，為一空白予以刪除並更正結論三為結論二。
- 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

# 北屯區東光路(南興三路打通至僑孝街)計畫道路開闢工程 第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「北屯區東光路(南興三路打通至僑孝街)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、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：110年2月19日(星期五)上午10時00分。

參、地點：本市北屯區公所六樓大禮堂(原開會通知訂於北屯區公所三樓301會議室辦理，惟因配合公所防疫措施，改至六樓大禮堂，已於北屯區公所門口及三樓301會議室門口張貼移至六樓大禮堂告示，並派有專人引導。)

肆、主持人：王科長仁志

記錄：丁月美

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、沈議員佑蓮：(未派員)
- 二、陳議員成添：吳主任承勳 代理
- 三、曾議員朝榮：(未派員)
- 四、賴議員順仁：賴主任建道 代理
- 五、黃議員健豪：(未派員)
- 六、謝議員明源：王助理皜璋 代理
- 七、交通部臺灣鐵路管理局：陳政文、黃雅瑄
- 八、臺中市政府都市發展局：(未派員)
- 九、臺中市政府地政局：林康妮
- 十、臺中市中正地政事務所：(未派員)
- 十一、臺中市北屯區公所：(未派員)

十二、臺中市北屯區舊社里辦公處：蘇里長振輝、謝里幹事坤庭

十三、亞興測量有限公司：郭冠伶、江國憲

陸、土地所有權人及利害關係人：冠○○設股份有限公司(張○晴 代理)、賴○  
丁。

#### 柒、興辦事業概況：

本案長度總計約 60 公尺，寬為 20 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「北屯區東光路(南興三路打通至僑孝街)計畫道路開闢工程」案第一次公聽會，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 60 公尺，寬 20 公尺，私有土地為 2 筆，面積為 622.00 平方公尺；影響私有土地所有權人 2 人，占舊社里目前人口 7,822 人之 0.03%。透過本案道路開闢能促使民眾通行更加便利、提供完善生活空間及品質，對於舊社里周圍人口結構無負面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：本案道路工程，可使南興三路連通至僑孝街，提升往返臺鐵松竹車站及捷運 G4 站之旅客交通安全便利性，發揮周邊運輸效益。
- 3、弱勢族群之影響：經現勘範圍內無供居住使用型態之建築改良物坐落，故無影響所有權人居住之情形，且本案工程完工後可提升地方道路交通品質，對於範圍鄰近之族群生活型態亦可改善。
- 4、居民健康風險之影響：本計畫工程將有助於改善北新國中、僑孝國

小、台鐵及捷運松竹車站前後站之交通連貫性，減少繞路及交通意外之風險，有助於提升居民健康及環境品質。

## (二) 經濟因素：

- 1、稅收：本案道路開闢工程完工後，改善鄰近區域交通路網系統，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：本開闢道路範圍屬都市計畫之道路用地，經查土地現況有鐵皮圍籬、雜林木及人行道磚，未作農業使用，亦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：工程範圍內無相關營業行為，故不影響就業人口減少或轉業情形。
- 4、用地取得費用：開闢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，工程完工後，可使南興三路銜接至僑孝街，提升臺鐵松竹車站及捷運 G4 站通行之便利性，串聯前後站，有助於紓解車站周邊道路壅塞及發揮鐵路運輸效益，健全道路服務功能，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：現況範圍為鐵皮圍籬、雜林木及人行道磚，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，另工程完工後，可改善周遭雜林木、雜草叢生之情況，有助於建構城鄉新風貌。
- 2、文化古蹟：本道路開闢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，且屬小面積線形工程，非進行大範圍土地開發及變更使用，亦非稀有生態物種棲息用地，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：道路完工後，南興三路可連通至僑孝街，可使南興三路連接至臺鐵松竹車站及捷運G4站，提升往返旅客通行之便利性，並提供北新國中、僑孝國小學童上下學通行安全性，有利於紓解車站周邊道路雍塞及發揮鐵路運輸效益，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，工程完成後配合土地發展，可挹注都市整體發展之效益，符合行政院國家永續發展委員會--永續發展政策綱領中政策內涵之「永續經濟」政策領域-交通發展。
- 2、永續指標：本案道路完成後，可使周邊交通路網完整，將增進地區交通流暢性及提供民眾更為安全的交通環境，同時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，符合永續發展、節能減碳之目標。
- 3、國土計畫：本案係都市計畫道路，屬國土計畫之一環，道路開闢可提高當地居住、交通及經濟環境整體性，期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：計畫道路工程完成後，可作為通往台鐵松竹車站及捷運G4站之主要道路之一，提升周邊居民出入之安全便利性，完善區域交通路網。
- 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，於能達成交通改善效益下，所必須使用之最小限度。

3、有無其他可替代地區：本案工程可銜接南興三路至僑孝街，並串聯台鐵松竹車站至捷運G4站，能改善通行之流暢性及道路連結功能，此為公益通行之道路，且鄰近道路將陸續依都市計畫內容闢建，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：道路開闢可提升當地民眾居住、通行及經濟環境整體性，以落實市政建設，挹注都市整體發展效益。

二、適當與合理性：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、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
賴○丁： 1. 徵收及召開會議等流程應該要再說明清楚，並縮短時程，不要像過去開一條路要 2~3 年，擾民！ 2. 補償費什麼時候可以知道？ 3. 是否需要再繳納土地增值	1. 感謝所有權人之意見，本案於辦理兩次公聽會後，本府將通知所有權人進行現場地上物查估作業及委請不動產估價師依據相關規定評估、計算協議價購金額，並送本市協議價購價格審查會議評定，由於各項會議皆須依據土地徵收條例相關規定辦理通知及寄發會議紀錄，該地上物及協議價購市

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>稅、印花稅…等相關費用</p>	<p>價查估成果亦須審核，目前本府預計於今年上半年召開協議價購會議，惟實際作業期程仍需視上述審查時間。若所有權人與市府達成協議，則可盡速完成用地取得作業，不必進行徵收程序，以縮短作業期程。</p> <p>2. 由於地上物查估成果及協議價購市價查估成果皆須經相關單位審核，審核無誤後將併同協議價購開會通知單寄發地上物及地價補償金額供所有權人參考。</p> <p>3. 依據平均地權條例第 42 條第 3 項及所得稅法第 4-5 條規定，免徵土地增值稅及所得稅；另土地分割暨分筆登記費、產權移轉登記費、印花稅、鑑界費及代書費等係由本府負擔，所有權人僅需負擔產權移轉前之各期地價稅及房屋稅等稅費。</p>
<p>冠○○設股份有限公司：</p> <p>1. 公司未收到 432-3 地號已被逕為分割之通知，故至今未領取新權狀。</p> <p>2. 鑑價流程為何？是否以市價鑑價？時程為何？</p> <p>3. 除協議價購外有無其他方式辦理？(因公司取得道路地有其他使用目的)</p>	<p>1. 本案逕為分割測量及相關登記皆由中正地政事務所 110 年 1 月 21 日依據平均地權條例施行細則第 3 條辦理完竣，並已通知所有權人換發權狀，若所有權人未收到通知，可直接檢附身分證明文件、印章及原權利書狀，至管轄地政事務所申辦書狀換給登記，若沒有時間前往換狀，日後若需辦理土地登記業務時一併申請換狀亦可，並不影響所有權人之權益。</p> <p>2. 依據土地徵收條例第 11 條之規定，協</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>議價購之價格應由需用土地人以市價與所有權人協議，所稱市價，係指市場正常交易價格，而本案地價補償係委託專業公正之不動產估價師評估協議價購之正常市場交易價格，不動產估價師將依據「不動產估價技術規則」辦理市價評估作業，並經臺中市政府協議價購市價審查會議評定，待審查完成後，本府將併同協議價購開會通知單寄發地上物及地價補償金額供所有權人參考，惟地上物及協議價購市價查估成果審查時間尚未確認，故目前無法給予確切時間，預計於今年上半年召開協議價購會議。</p> <p>3. 由於本案道路打通工程為永久使用，經評估若以租用、設定地上權、聯合開發、捐贈及公私有土地交換(以地易地)等方式取得較不適用，若所有權人有容積移轉之需求，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」第7條：「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限」等相關規定提出申請，或以提供土地使用同意書方式，本府將配合協助辦理。</p>
<p>交通部臺灣鐵路管理局台中營業所：</p> <p>1. 開闢道路用地取得請依有償或無償方式辦理撥用。</p>	<p>1. 有關國有地取得方式，本府將依土地法第26條及國有財產法第38條等相關規定辦理撥用事宜，後續有償或無償方式將依「各級政府機關互相撥用</p>



土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>2. 擬開闢道路坐落松竹車站法定停車場範圍，市府施工時，請考量停車場出入口做設計，時程上以最不影響停車場運作為原則。</p>	<p>公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。</p> <p>2. 感謝交通部鐵路管理局之意見，本府後續進行道路工程設計及施作時，將納入本案工程規劃設計之考量。</p>

拾、結論：

- 一、 本次會議為本案第一次用地取得公聽會，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，第二次公聽會開會日期本府將以公文另行通知。

拾壹、散會：上午 11 時 00 分。

拾貳、會議現場照片

