

正 本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國108年4月26日
發文字號：府授經工字第10800934462號
附件：



主旨：公告本府108年4月10日召開「臺中市潭子聚興產業園區北側聯外道路-仁愛路1段111巷拓寬工程」第二次公聽會會議紀錄。

依據：行政程序法第78條、第81條、土地徵收條例第10條第2項規定暨土地徵收條例施行細則及「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」

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、適當性及合法性」(含依社會性、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107年12月22日第一次公聽會意見)及對其意見之回應與處理情形」。
- 二、本公告及會議紀錄另刊登本府經濟發展局網站。

市長 盧秀燕



本案依分層負責規定授權主管局長決行

臺中市潭子聚興產業園區北側聯外道路(仁愛路1段111巷)拓寬工程

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「臺中市潭子聚興產業園區北側聯外道路(仁愛路1段111巷)拓寬工程」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，並說明第一次公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理情形。

貳、時間：108年4月10日(星期三)下午2時整

參、地點：臺中市潭子區長青館

肆、主持人：臺中市政府經濟發展局 陳專委麗珠

記錄：邱琬婷

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、洪慈庸立法委員服務處：馮專員光儀
- 二、賴朝國議員服務處：劉主任京益
- 三、徐瑄灃議員服務處：周主任明豪
- 四、蕭隆澤議員服務處：廖執行長東福
- 五、臺中市潭子區公所：林區長國聲、楊基郁
- 六、臺中市政府地政局：林懷玉
- 七、臺中市雅潭地政事務所：張祺嘉
- 八、臺中市政府經濟發展局：鄭科長錫禧、涂股長茜文、邱琬婷
- 九、艾奕康工程顧問股份有限公司：鍾玉華
- 十、皆豪實業股份有限公司：曹明雄、洪榮隆、杜幸芬

陸、土地所有權人及利害關係人：

林○溪、林○○美、林○照、葉○明、洪○

台灣糖業股份有限公司中彰區處：林勇喚、張雅芳、賴煜哲

柒、興辦事業概況：

本案臺中市潭子聚興產業園區北側聯外道路(仁愛路1段111巷)北起仁愛路1段，南至潭子聚興產業園區北側邊界，現況寬度約4~6公尺，道路總長約462公尺。現況道路因會車困難，有行車安全疑慮，為提高周邊居民使用道路之安全性、便利性與防救災功能，擬將道路拓寬為10公尺。本案以避免影響既有建物為原則，以既有道路為基準進行拓寬，拓寬後以雙向各一車道配置。本案範圍所涉土地包括公有土地18筆(面積2044.93平方公尺)及私有土地8筆(面積2537.71平方公尺)，合計面積4582.64平方公尺。

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：本計畫未行經主要住宅聚落，且計畫範圍內無居住人口，故不影響人口多寡及年齡結構。
- 2、周圍社會現況：本計畫除增加園區聯外便利性及消防安全外，對周邊交通條件亦有提升，同時提高周邊居民使用道路之便利性。
- 3、弱勢族群之影響：計畫範圍內土地所有權人無弱勢族群，故對其無負面影響。
- 4、居民健康風險：本計畫為道路拓寬改善工程，施工時會注意空氣品質及噪音振動的管制，不會對居民健康風險產生影響。

(二)經濟因素：

- 1、稅收：本計畫為道路拓寬，對計畫範圍內土地所有權人稅收不造成影響，且有助於潭子聚興產業園區廠商申請進駐與營運，可增加國家與地方整體稅收。

- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本計畫面積小，範圍內土地現況部分為道路，部分則種植葉菜、芋頭等非主要糧食作物，非屬主要農業生產供應地區，故對於糧食安全及農林漁牧產業鏈幾乎無影響。
- 3、增減就業或轉業人口：有助於潭子聚興產業園區之廠商申請進駐與營運，潭子聚興產業園區預計可創造 899 名就業人口。
- 4、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：用地取得費用由本府甄選之受託開發單位籌措，工程費用已獲經濟部補助 72.99%，本府自籌 27.01%。
- 5、土地利用完整性：以周邊既有建築物拆除及私人土地最小化為原則，維持周邊土地利用之完整性。

(三)文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：本計畫範圍面積小，且無特殊自然景觀，無大規模改變地形或破壞地表植被，不影響城鄉自然風貌。
- 2、文化古蹟：本計畫範圍內並無文化遺址或古蹟存在，不影響文化古蹟。
- 3、生態環境：本計畫範圍內無特殊生態或自然保護地區，且非大範圍土地開發或變更使用，不影響生態環境。
- 4、生活條件或模式/周邊居民或社會整體之影響：本計畫道路拓寬後可提升道路服務水準與周邊居民對外交通之便利性，對居民原有生活模式或社會整體不造成負面影響。

(四)永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：本計畫拓寬後可有效提升通往鄰近地區之便利性，並串聯潭子交流道，改善交通服務水準，提供優質交通網絡，達到國家永續發展目標。

- 2、永續指標：本計畫拓寬後有助於潭子園區對外之緊急聯絡通路，亦提升周邊民眾使用之便利性，符合防救災功能，發生災害時可提供更快速的救災條件，保障民眾生命財產安全。
- 3、國土計畫：本計畫為潭子園區次要聯絡道路，該園區為「臺中市區域計畫」所劃設之設施型使用分區變更區位，符合國土計畫之規劃內容。

(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：現況寬度僅 4~6m，會車困難，視線不佳，難供周邊居民及潭子園區往來交通需求。本計畫開闢後將可提升行車安全性及道路服務水準，改善現況交通運輸環境。並利於銜接潭子連絡道與潭子交流道串聯，提高園區與周邊居民使用道路之便利性及防救災功能。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本計畫將既有 4~6m 現況道路拓寬為 10m，考量拆除建物最小化、使用私有土地最小化、道路路型、行車安全性等原則，已達必要之最小限度範圍。
- 3、有無其他可替代地區：因應內政部核發潭子園區開發許可之附帶決議「拓寬仁愛路 1 段 111 巷」。因此，無其他可替代地區。
- 4、是否有其他取得土地方式：設定地上權、聯合開發、租用及以地易地方式均不適用，捐贈則需視土地所有權人之意願，故除協議價購、徵收方式之外並無其他適宜之取得方式。

二、適當性

- 1、考量道路拓寬對於居民及社會之影響，選線時已避免影響既有建物拆除，且未通過住宅密集及環境敏感地區，使用之土地均達成拓寬最小使用限度範圍。
- 2、本計畫不影響農業生產環境、文化古蹟、生態環境。

- 3、本計畫將有效提升通往鄰近地區之便利性，並串聯潭子交流道，改善交通服務水準。

三、合法性

- 1、本計畫屬「土地徵收條例」第3條第1項第2款交通事業，得依規定辦理私有土地取得作業。
- 2、依「土地徵收條例」第10條規定，舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見，於申請徵收土地或土地改良物前，將事業計畫報經目的事業主管機關許可。
- 3、依「土地徵收條例」第11條規定，於申請徵收前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。

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>林○照先生：(現場口頭陳述及書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人不同意私人土地開發為道路。 2. 希望私人土地一併納入產業園區範圍開發。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案道路拓寬計畫係考量潭子聚興產業園區開闢後，可能現況寬度不足，將有安全疑慮，因此藉由道路拓寬以維護鄰近居民之交通安全，並提升周邊區域之防救災功能，有其公益性與必要性，因此爭取前瞻計畫經費補助獲准，目前路線規劃已避開既有建築，並儘量降低對於私有土地之影響。

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>2. 目前潭子聚興產業園區已核定設置，規劃初期原評估將周邊私有土地納入園區範圍規劃，並計畫以分期方式配合國道4號開闢進行開發，但基於產業需求及政策推展因素，先以目前範圍規模開發，後續本府將視產業發展需求評估擴充本園區範圍之可行性及必要性。但如園區擴充須使用一般私有土地，依據產業創新條例之規定，仍以徵收或協議價購辦理。</p>
<p>林○州先生：(現場口頭陳述)</p> <p>有關 36 地號之地上物，是否涉及需拆除部分。</p>	<p>本案道路拓寬以不拆除既有建物為原則，道路拓寬範圍已將 36 地號之地上建物排除範圍外。</p>
<p>蕭議員隆澤：</p> <p>1. 有關 27-1 地號因計畫範圍徵收後產生之畸零地問題應妥善處理。</p> <p>2. 另土地取得價格部分，請市府評估給予私有地主二倍之市價行情，以表誠意。</p>	<p>1. 針對部分使用 27-1 地號土地造成剩餘 4.56m² 畸零地問題，經 108 年 3 月 29 日拜訪所有權人，表示擬保留剩餘土地作使用，故維持原案。</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	2. 有關協議價購地價，本府以土地所有權人之權益為優先考量，依土地估價結果評估調整最優價格，並提送本府協議價購價格審查會，審定結果已同意以最優價格進行協議。
<p>賴朝國議員服務處劉主任京益：</p> <p>因計畫範圍內僅 4 筆私有地，建議不一定要以既定徵收金額取得，而是給予地主較優厚之價格。</p>	<p>有關協議價購地價，本府以土地所有權人之權益為優先考量，依土地估價結果評估調整最優價格，並提送本府協議價購價格審查會，審定結果已同意以最優價格進行協議。</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

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>林○○美女士：(現場口頭陳述及書面意見)</p> <p>1. 潭子 74 交流道與國道 4 號口一坪就 10 幾萬了。</p> <p>2. 原有建築物要讓開不能拆。</p> <p>3. 本案道路土地取得價格應給予較優厚之條件，因面積不大，土地價格提高後並沒有多少差異。</p>	<p>1. 有關土地取得價格部分，已經由估價師對於周邊相同性質之成交行情案例進行估算，並經 108 年 3 月 8 日「臺中市協議價購價格審查會 108 年第 2 次會議」審查同意。至於國道 4 號及周遭土地取得價格之資</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>訊，本府將進行彙整與酌量後再與各所有權人進行協議。</p> <p>2. 仁愛路一段 111 巷拓寬範圍已避開聚興段新興小段 36 地號之建築物。</p>
<p>葉○明先生：(現場口頭陳述及書面意見)</p> <p>同一地區應統一價格，不應分價。</p>	<p>有關土地取得價格有些許差異之部分，係由估價師對每筆土地之情況、特性、條件等進行客觀之調整，並於 108 年 3 月 8 日「臺中市協議價購價格審查會 108 年第 2 次會議」審查同意，本府將採納所提意見，研討給予統一取得價格之可行性。</p>
<p>林○照先生：(現場口頭陳述)</p> <p>為什麼隔壁的土地是做產業園區，而我們的土地是做道路；若要採協議價購其價格應該要依產業園區開發後的價格。另本案應該要採用共同開發而非強制徵收。</p>	<p>1. 潭子聚興產業園區範圍以台糖、臺灣臺中農田水利會及國產署土地為主，並無其他私有土地，且已經內政部核發開發許可，惟因應法令規定及開發許可之附帶決議，須拓寬園區北側之聯外道路。土地所有權人若有開發產業園區需求，可整合周邊土地後，本府協助評估劃設園區之可行性。</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>2. 有關土地取得價格部分，已經由估價師對於周邊相同性質之成交行情案例進行估算，並經 108 年 3 月 8 日「臺中市協議價購價格審查會 108 年第 2 次會議」審查同意。至於所有權人所提以產業園區開發後的價格取得，因為本案土地取得後須進行工程施作後才可作為道路使用，不論開發前後都不是產業用地，土地使用性質不一樣，價格也不相同，因此本府將參酌國道 4 號及周遭土地取得價格之資訊，進行彙整與酌量後再與各所有權人進行協議。</p>
<p>林○溪先生：(書面意見) 收購價格請提高到每坪 12 萬元。</p>	<p>有關土地取得價格部分，已經由估價師對於周邊相同性質之成交行情案例進行估算，並經 108 年 3 月 8 日「臺中市協議價購價格審查會 108 年第 2 次會議」審查同意。至於土地所有權人提出每坪 12 萬元之價格，本府將彙整國道 4 號及周遭土地取得價格之資訊與酌量後再與各所有權人進行協議。</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>洪○小姐：(書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 灌溉系統及排水系統必須完善處理。 2. 請施工前先完成排水及灌溉系統，以方便農作。 3. 農田出入引道請必須保留及完善設施。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案道路拓寬工程施工時以維持既有灌溉及排水功能為原則，不會影響農作物之耕種。 2. 有關既有農田出入之引道，本案於施工時將予以保留，以便利進出。
<p>臺中市潭子區公所林區長國聲：</p> <p>有關國道 4 號與嘉仁里截水溝之土地價格一坪約 8~9 萬元，與本案一坪 6 萬餘元之價格有所落差，應再請市府查明。</p>	<p>本府將蒐集彙整鄰近土地取得相關案例之價格資訊與酌量後再與各所有權人進行協議。</p>
<p>賴朝國議員服務處劉主任京益：</p> <p>希望相關單位能將國道 4 號延伸道徵收之土地價格一併納入考慮，不應該有太大差異。</p>	<p>本府將彙整國道 4 號及周遭土地取得價格之資訊與酌量後再與各所有權人進行協議。</p>
<p>洪慈庸立法委員服務處馮專員光儀：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關上次公聽會提及土地徵收後所產生之畸零地，希望能於協議價購時一併處理。 2. 因國道 4 號延伸道目前正興建中，未來土地價格有成長之趨勢，故應將此納入考量。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對部分使用 27-1 地號土地造成剩餘 4.56m²畸零地問題，經 108 年 3 月 29 日拜訪所有權人，表示擬保留剩餘土地作使用，故維持原案，不一併取得。 2. 本府將彙整國道 4 號及周遭土

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	地取得價格之資訊與酌量後再與各所有權人進行協議。
<p>蕭隆澤議員服務處廖執行長東福：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 未來若產業園區開發完成，其土地價格勢必會有所成長，若以目前市價進行徵收，地主並未有所受益，故應該將土地價格再提升。 2. 若涉及地上物之拆除，倘需拆除至一定程度致所有人無法再使用該建物，則應考量給予全額補償。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本府將彙整國道 4 號及周遭土地取得價格之資訊與酌量後再與各所有權人進行協議。 2. 至於涉及地上物拆除部分，若導致所有人無法再使用地上物，則依建議給予全額補償。

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範圍內權益人及了解本案發展之民眾可前來與會並發表意見，會議中針對公益性及必要性進行評估分析，並說明第一次公聽會陳述意見之回應與處理情形。
- 二、 有關本次土地所有權人及利害關係人之意見皆將納入紀錄，本府將審慎考量所提寶貴意見，於後續進行協議價購時與各所有權人進行協議與說明，協議價購會議開會日期本府將以公文另行通知。

拾貳、散會：下午 3 時 00 分。

拾貳、會議現場照片





臺中市潭子聚興產業園區

北側聯外道路(仁愛路1段111巷)拓寬工程

第二次公聽會 簽到表

- 一、時間：民國 108 年 4 月 10 日(星期三) 下午 2 時整
- 二、地點：臺中市潭子區長青館 (臺中市潭子區中山路二段 237 巷 9 號)
- 三、主辦單位：臺中市政府經濟發展局
- 四、出席單位及人員：

出席單位 (土地所有權人)	職稱	姓名
台灣糖業股份有限公司 中彰區處		林勇煥 張雅芳 賴煜哲
交通部高速公路局		
財政部國有財產署		

臺中市潭子聚興產業園區

北側聯外道路(仁愛路1段111巷)拓寬工程

第二次公聽會 簽到表

- 一、時間：民國 108 年 4 月 10 日(星期三) 下午 2 時整
- 二、地點：臺中市潭子區長青館 (臺中市潭子區中山路二段 237 巷 9 號)
- 三、主辦單位：臺中市政府經濟發展局
- 四、出席單位及人員：

土地所有權人 姓名	住址	聯絡電話
林 [] 溪	[]	[]
林 [] 美	[]	[]
林 [] 照	[]	[]
葉 [] 明	[]	[]

臺中市潭子聚興產業園區

北側聯外道路(仁愛路1段111巷)拓寬工程

第二次公聽會 簽到表

- 一、時間：民國 108 年 4 月 10 日(星期三) 下午 2 時整
- 二、地點：臺中市潭子區長青館 (臺中市潭子區中山路二段 237 巷 9 號)
- 三、主辦單位：臺中市政府經濟發展局
- 四、出席單位及人員：

出席單位	職稱	姓名
洪慈庸立法委員	專員	馮光儀
賴朝國議員	主任	謝學益
吳顯森議員		
羅永珍議員		
徐瑄灃議員	主任	周明豪
蕭隆澤議員		廖東福
周永鴻議員		

臺中市潭子聚興產業園區

北側聯外道路(仁愛路1段111巷)拓寬工程

第二次公聽會 簽到表

- 一、時間：民國 108 年 4 月 10 日(星期三) 下午 2 時整
- 二、地點：臺中市潭子區長青館 (臺中市潭子區中山路二段 237 巷 9 號)
- 三、主辦單位：臺中市政府經濟發展局
- 四、出席單位及人員：

單位	職稱	姓名
經濟部工業局		
臺中市政府建設局		
臺中市政府地政局	林煥玉	
臺中市政府都市發展局		
臺中市潭子區公所	區長	林國聲 楊堯郁

單位	職稱	姓名
臺中市雅潭地政事務所		張淑茹
臺中市潭子區新田里 辦公處		

單位	職稱	姓名
臺中市政府經濟發展局	專委 副長 股長	陳麗珠 鄭錫禧 涂茹文 邱琬婷
艾奕康工程顧問股份有限公司	經理	鍾玉華
皆豪實業股份有限公司	特助	洪榮隆 曹明維 杜幸芬
新美林顧問有限公司		陳家平 何璽