

臺中市立文山國民中學二期校地

第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「臺中市立文山國民中學二期校地」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：114年5月6日(星期二) 下午2時

參、地點：臺中市南屯區文山里文化館1樓活動中心

肆、主持人：劉科長佳鑫

紀錄：徐詣璇科員

伍、出席單位及人員姓名：

一、朱議員暖英服務處：劉副主任朝勝 代理

二、何議員文海服務處：何議員文海、洪主任月嬌

三、吳議員佩芸服務處：吳議員佩芸、戴主任語晨、黃助理嘉靚

四、劉議員士州服務處：劉議員士州、潘主任貝琳

五、教育局：劉科長佳鑫、洪股長嘉瑛、徐科員詣璇

六、臺中市政府地政局：張建玲、吳馨宜

七、臺中市中興地政事務所：陳正軒

八、臺中市南屯區區公所：洪啓安

九、臺中市立文山國民中學：張校長倉漢、王總務主任勝雄

十、臺中市南屯區文山里辦公處：何里長中信

十一、亞興測量有限公司：蔡益昌、陳乃瑄、魏彤諺、石伶箴

陸、土地所有權人及利害關係人：王○燕、台灣糖業股份有限公司(中彰區處 黃○雯 代理)、江○山、江○培、江○山、江○勛(王○燕 代理)、江○維、江○偉(王○嬪 代理)、江○憲、江○順(王○嬪 代理)、江○榮、

江○賢、江○興、江○生、江○仁、江○德、何○政、吳○海、巫○傑、
巫○勳(巫○長 代理)、徐○娟(陳○明 代理)、張吳○香(張○誠 代理)、
張○豪(李○濤 代理)、溫○榮、游○練(游○佑 代理)、廖○娟、戴○鳳、
蘇○蘭(溫○榮 代理)。

柒、興辦事業概況：

為紓解當地就學壓力及保障學童就近就讀之權益，文山國中第一期校地於 113 年 6 月 24 日開工，預計 115 年對外招生，另為提供足夠的校舍及活動空間，冀透過本案取得二期校地，以利校園進行整體規劃使用，本案針對文山國中二期校地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「臺中市立文山國民中學二期校地」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、本案範圍內含私有土地 14 筆，面積共約 8,505.78 平方公尺；影響土地所有權人約 55 人，占南屯區文山里全體人口 14,848 人約 0.37%。透過本案工程提升地區教育品質與改善地區生活環境，有助於地區整體發展及吸引人口遷入，對人口結構無負面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：預計完工後，讓筏子溪以西基礎教育系統更完整，供鄰近文山國小及春安國小學生就近就讀，有助於學童縮短通勤時間及保障就學權益。
- 3、弱勢族群生活型態之影響：本次公聽會後將通知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，將請相關單位進行協助。
- 4、居民健康風險之影響：本案工程完工後，學校運動場可供鄰近

居民運動休閒，學校活動中心同時也可作為防災避難空間，優化生活環境，故可提升附近居民健康與安全，對周邊居民之身心健康應有正面影響。

（二）經濟因素：

- 1、稅收：本案透過公共設施之建設，改善周邊環境品質及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：本案範圍屬文中用地，現況地上物部分作停車場、工廠、住家及短期葉菜類等，非屬主要農業生產供應地區，亦不影響農林漁牧之產業鏈，整體而言，對於糧食安全影響低。
- 3、增減就業或轉業人口：本案工程範圍部分有建物坐落，將辦理地上物查估作業如後續有拆遷之情形，將依規定發放補償費或拆遷處理費，對於範圍內就業或轉業人口之影響降至最低。
- 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興建，且已考量學校之整體規劃設計，提供學童足夠之校區及活動空間，發揮土地利用之完整性。

（三）文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：開發範圍內地形平緩無特殊自然景觀，工程已考量原有地形地貌，並朝向低密度建築發展，與當地環境相互融合，對環境衝擊甚小。
- 2、文化古蹟：本案徵收計畫範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，因此不發生影響。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，尚無發現特殊動、植物及重要保育物種，且本案工程規劃保留基地旁水圳及既有樹木，維護生態藍綠帶，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：本案以改善學習與活動空間為主，提升當地教育學習條件，並可作為居民集

會活動場所或緊急避難場所，有效提升生活環境及居住品質，對周邊居民與社會整體實有正面效益。

（四）永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：公共建設為都市重要指標，學校設立可充足教育資源，進行人才培育及提升競爭力，完工後配合土地發展，可挹注都市整體發展之效益，符合國家政策「永續的社會」及「執行的機制」之有實質助益。
- 2、永續指標：本案土地依都市計畫使用分區為「文中用地」，符合「永續環境」的土地利用，本案完成後也有助於土地適當且合理之利用，並可確保全面、公平及高品質教育，完善基礎教育系統，提升教育水準及人力資本，同時考量環境安全與永續使用，興建工法採順應地形、地勢及土方之方式，以降低環境衝擊。
- 3、國土計畫：本案係屬都市計畫之文中用地，屬國土計畫之一環，且公共設施用地之建設將有效促進地區發展，另學校興建可確保受教機會平等及獲得基本學力，符合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：考量鄰近文山國小班級數逐年增加，且筏子溪以西地區尚未設置國民中學，為紓解當地就學壓力，本案配合文山國中 1 期校地進行整體規劃使用，希望透過土地取得保障範圍內之私有財產權，同時對於區內外之權益予以考量。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案為都市計畫之文中用地，經考量地方需求及土地利用完整性下，所必需使用最小限度。
- 3、有無其他可替代地區：為改善筏子溪以西無國民中學之困境，文山國中第 1 期校地工程已於 113 年 6 月 24 日開工，預計

115 年對外招生，本案為配合 1 期校地提供足夠的校舍及活動空間，評估無其他可替代地區。

4、是否有其他取得土地方式：

- (1) 租用：市府向土地所有權人承租，本府須每年編列租金預算，將造成市庫支出無上限情形，且本案永久為學校使用，故應取得所有權為宜。本校一期校地以承租方式向台灣糖業股份有限公司取得土地使用權，二期校地之台糖土地是否同樣採取租用方式，本府將進行評估。
- (2) 設定地上權：本案屬文中用地取得工程，係作為學校使用，且為永久使用，為配合工程施工及後續學校管理之考量，爰不宜以設定地上權方式取得。
- (3) 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但須尊重土地所有權人之意願並主動提出，本案迄今尚未接獲有願意捐贈土地之意願表示。
- (4) 公私有土地交換（以地易地）：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，惟本案土地所有權人未提出申請。
- (5) 容積移轉：依臺中市政府 113 年 12 月 18 日府授教中字第 1130370423 號公告指定「文中用地(文中 52)」之部分私有土地得作為容積移轉送出基地，本案目前已有土地所有權人進行統整，惟迄今尚未接獲所有權人正式提出申請。

5、其他評估必要性理由：本案鄰近精密科學園區就業機會眾多，周圍公共設施完善，吸引人口移入，為符合當地就學需求、保障就學權益、便利孩童就近入學，實有設校之必要性及公益性。

二、適當與合理性、合法性：

- 1、適當與合理性：本工程係依都市計畫內容規劃，並配合 1 期校地進行興建，已達最小限度且無其他更合適之替代方案，為提供學童所必須之活動空間及學習環境，並基於影響公私權益最小原則辦理。
- 2、合法性：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、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 台糖公司中彰區處 本公司因應各級政府機關公共或經濟建設所需，原則採以租代售方式釋出土地，其提供方式以出租、合作開發或設定地上權為優先，其次為價購或徵收，建請貴府納入本案用地取得方式參考。	文山國中一期校地係以承租貴公司土地方式取得使用權，二期校地係考量校地之完整性及所有權人多為自然人，故將貴公司數筆小面積之土地納入本次範圍，有關貴公司之意見，本府將納入評估。
土地所有權人 廖○娟 靠近保安二街的 1008 地號部分，是否於下一次公聽會可以確認，也納入可以容積移轉的範圍。	感謝台端的意見，本局將列入參考並妥為研議。
土地所有權人 江○興 為何文中學校預定地徵收沒有一次將所有地徵收造成沒有被徵收的土地地主無所適從。	本案文中 52 用地自民國 66 年劃設並經通盤檢討後，皆維持文中用地，考量人口結構已產生重大變遷，在生育率降低及少子化的大環境下，當地還有增設校地之需求，顯示當地具有多元自足之發展特性。本府依鄰近國小學生數量逐年之增加，預估所需設置之班級數，進一步規劃教學設施及公共與運動設施的需求，並留設未來的擴充空間，有關文中 52 未開闢部分刻正納入全市性公共設施專案通盤檢討辦理。爰此，僅徵收台端部分土地，造成不便敬請見諒。

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 溫○榮 徵收土地後原所有權人面積過小，剩餘土地不能作相當使用，不公平。	依土地徵收條例第 8 條規定：「下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。」本府於所有權人提出申請後將辦理會勘，並轉請內政部核定後依規定陳報一併徵收，並按照徵收當期之市價補償其地價。另依內政部 93 年 4 月 8 日台內地字第 0930005543 號函釋意旨，如臺端同意協議價購，且該土地殘餘部分符合土地徵收條例所稱面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，亦可申請一併協議價購，本府將於收到書面申請後，訂定時間通知申請人及相關機關至現場會勘，作成勘查紀錄，並將處理結果函覆所有權人，若經確認賸餘土地或建築改良物確實過小，無法作為相當之使用，便可列入一併協議價購的要件一併辦理，並以該土地之協議價購價格補償之。
吳議員佩芸 1. 協議價格估價說明程序，溝通應公開透明，市府、顧問公司應拿出最大誠意。 2. 地上物拆遷及營業損失的補償，民眾要提供哪些事證進行申請，市府應多協助。	1. 本府依土地徵收條例第 11 條規定依市價與所有權人協議價購，所稱市價係指市場正常交易價格，將委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評估，並依據「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」相關規定提送本市地政局協議價購價格審查會議審議，評定價格資料後續將於辦理協議價購會提供土地所有

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	權人知悉。 2.建築改良物之補償依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」，另營業損失部分依內政部「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」規定辦理。本案於查估前將以書面通知並檢附查估作業須知，協請土地所有權人通知相關權利人(如地上物所有權人及營業之業主)，並依查估作業須知內容備妥相關應備文件。
劉議員士州 希望文中 52(4.2 公頃)土地能全部公告可容積移轉，土地取得人越快越好、越多越好。	感謝台端的意見，本局將列入參考並妥為研議。
土地所有權人 江○德 1.徵收土地的價格？何時完成？ 2.校地縮小範圍的其他用地，如何後續處理？可否解編或容積移轉？ 3.縮小後的校地界址可否盡快完成？ 4.地上物補償？ 5.整個價購程序多久完成？	1. 被徵收之土地依土地徵收條例第 30 條規定以徵收當期之市價補償，前開市價並提交本市地價評議委員會評定之。本案將於第 2 次公聽會後啟動協議價購作業，協議價購價格將隨協議價購會議通知一併寄出，倘所有權人無法與本府達成協議，後續本府將依前述土地徵收條例第 30 條規定辦理。 2. 有關文中 52 容積移轉範圍，本局將列入參考並妥為研議。 3. 本案校地範圍將以後續地政事務所實際分割面積為主，如欲瞭解現場邊界及建築物須拆除位置，目前已由亞興測量公司於現地劃設拆除線。 4. 建築改良物依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及農林作物「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補償，保障土地所有權人權益。

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	5. 本案預計於 7 月啟動協議價購作業，並於年底前完成協議價購簽約作業。
土地所有權人 江○賢 1. 為何二期用地全部都是私人用地，排除台糖用地。 2. 協議價格如何決定，搬遷費、建築改良物之補償費、農作改良物之補償費 3. 請將台糖用地納入考量。	1. 本案範圍內有數筆台糖土地，因台灣糖業股份有限公司屬於私人企業，因此歸類於私有土地。 2. 依土地徵收條例第 11 條規定依市價與所有權人協議價購，所稱市價係指市場正常交易價格，將委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評估，並依據「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」相關規定提送本市地政局協議價購價格審查會議審議，評定價格資料後續將於辦理協議價購會提供土地所有權人知悉。另範圍內建築改良物依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及農林作物「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補償，保障土地所有權人權益。 3. 本次範圍內有數筆台糖土地，將於下次會議之權屬圖說上標出台糖土地位置，以利民眾識別。
土地所有權人 江○山 能否有兩家土地評估公司？	本案協議價購市價之評定價格係委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」及參照土地徵收條例第 11 條所示之市價，進行評估作業，並送交本市協議價購價格審查會審查通過在案，合先敘明。本案土地市價委由不動產估價師依其專業及相關法規，以本案用地範圍土地使用分區，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，考量區域因素及宗地個別因素等評估，並送本市協議價購市價審查委員會通

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	過後決定，一切公開透明。 本案協議價購價格除委由不動產估價師進行市價估價，其不動產估價報告書須提交「臺中市政府協議價購價格審查會議」審議，依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」第三點規定：協議價購價格審查會議由臺中市政府地政局（以下簡稱地政局）副局長為召集人並擔任主席，邀集需地機關、臺中市政府財政局、地政局、預定徵收用地轄區地政事務所、地政專家學者及不動產估價師各一人參與，並得邀請有關人員列席。爰此，審議過程相當嚴謹且專業，審定價格亦符合當地市價，續依相關審議結果辦理協議價購程序，以維土地所有權人權益。
土地所有權人 徐○娟（陳○明代理） 1. 有地號同時位於二期內、外，是否儘早分割完成，以利安排。 2. 協調價購金額早日確定 3. 建物補償費用儘早確定 4. 文中 52 其他不在範圍內向土地是否亦可開放容積移轉？	1. 僅部分土地納入本案範圍，造成台端之不便敬請見諒，本案校地範圍將以後續地政事務所實際分割面積為主，如欲瞭解現場邊界及建築物須拆除位置，目前已由亞興測量公司於現地劃設拆除線。 2. 如整筆土地全體同意協議價購者得於協議價購時辦理一般分割，當所有權人未能達成協議且無法以其他方式取得者，依土地徵收條例實行細則第 20 條規定，由直轄市或縣(市)主管機關應於公告徵收前，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。 3. 本案將於第 2 次公聽會後儘快召開協議價購會議，協議價購價格將隨協議價購會議通知一併寄出。 4. 本案地上物查估已委託查估公司，於第 2 次公聽會後辦理地上物查估作

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	業，並書面通知查估時間，地上物所有權人請於通知時間到場維護個人權益，並備齊相關證明文件，以利補償費之計算。 5. 有關文中 52 容積移轉範圍，本局將列入參考並妥為研議。

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：下午 3 時 45 分。

拾貳、會議現場照片

