

臺中市大雅區兒 6 工程用地取得作業 第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「臺中市大雅區兒 6 工程用地取得作業」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：106 年 05 月 19 日(星期五)上午 10 時

參、地點：大雅區公所二樓會議室

肆、主持人：劉股長政達

記錄：張伸豪

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、 洪立委慈庸：石愛薇 代理。
- 二、 蕭議員隆澤：未派員。
- 三、 張議員雅旻：王專員嘉良 張專員家豪 代理。
- 四、 羅議員永珍：未派員。
- 五、 賴議員朝國：未派員。
- 六、 吳議員顯森：張秘書睿倉 代理。
- 七、 張議員立傑：未派員。
- 八、 臺中市政府地政局：賴環敬。
- 九、 臺中市政府都市發展局：請假。
- 十、 臺中市政府建設局：張伸豪、陳薇如。
- 十一、 臺中市大雅區公所：徐區長家強、王榮彬。
- 十二、 臺中市雅潭地政事務所：張振榮。
- 十三、 臺中市大雅區二和里里辦公處：陳里長明村。
- 十四、 亞興測量有限公司：林榮慶、郭冠伶。

陸、土地所有權人及利害關係人：

吳○志(吳○茹 代理)、朱○旺、朱○松(朱○旺 代理)、朱○杰(朱○姬 代理)、久○昌企業有限公司(施○德)、台灣臺中農田水利會(陳○維)。

柒、概況：

本案臺中市大雅區兒 6 公園新建工程，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「臺中市大雅區兒 6 工程用地取得作業」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：本案位於二和里，該里總人口數共 7,368 人，總戶數為 2,280，範圍內私有土地 12 筆，面積 6,092 平方公尺；影響土地所有權人共 6 人，占二和里目前人口 0.08%。
- 2、周圍社會現況：二和里因生活便利，近年人口成長穩定，公園綠地空間較不足夠，本工程為都市計畫兒童遊樂場用地，開闢後可供周邊民眾使用，將改善地區生活環境品質及都市景觀。
- 3、弱勢族群之影響：後續將辦理地上物查估作業，並函詢社會局確認用地範圍內是否有低、中低收入戶之經濟弱勢族群。
- 4、居民健康風險：本興建公園將以完善之整體規劃設計，確保地方居住安全，改善地區環境品質，同時施工採環保、節能綠色

工法與技術，加強周圍環境監測，以減少對環境之衝擊，不致造成居民身心健康風險。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：公園新闢後，將提升地區環境條件及土地利用價值，可間接增加稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：現況使用為廠房及停車場使用，並無農業使用，公園開闢將不影響本區糧食安全及農林漁牧產業鏈。
- 3、增減就業或轉業人口：本公園開闢工程範圍內建物現況有商業使用，開闢工程將造成營業中之工廠面臨遷移或另尋承租廠房之情形發生，營業損失及遷移費用本府將依相關規定查估補償，降低本道路新闢工程對增減就業或轉業人口之影響。
- 4、徵收費用：開發費用均由本府支出。
- 5、土地利用完整性：本案依都市計畫劃設，已考量周邊環境與區域空間機能配置，達到土地使用之完整性。

(三) 文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：開發範圍內現況為已開發土地，無自然特色，亦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：因鄰近範圍內無歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，非進行大範圍土地開發及變更使用，且得增加都市綠蔽率以利氣溫調節，並可供動植物棲息生長。
- 4、生活條件或模式/周邊居民或社會整體之影響：本案公園開闢

後有利於公共設施之提供，並可供民眾前往休憩運動，提升生活品質對周邊地區社會有正面影響。

(四) 永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：公園建設是都市先進程度重要指標，本次新闢公園為臺中市政府規劃既定之公共建設，預計工程完工後將可有效提升民眾生活品質。
- 2、永續指標：考量環境安全與永續使用，工法採環保、節能綠色工法與技術順應地形、地勢及土方之方式，以降低環境衝擊。
- 3、國土計畫：本案工程範圍土地使用性質屬都市計畫，屬國土計畫之一環，供民眾休憩並提升居住環境，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：本案範圍屬都市計畫兒童遊樂場用地，且該里目前公園之設置仍嫌不足，確有徵收私有土地之必要。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：考量土地現況使用、土地地形、土地利用完整性、便利性及環境改善之效益進行設計規劃，使用之土地均為達成公園開闢必須使用之最小使用限度範圍。
- 3、有無其他可替代地區：公園開闢須為公園用地或兒童遊樂場用地，鄰近地區並無其他相同用地，故無其他可替代地區。
- 4、是否有其他取得土地方式：公園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

視土地所有權人意願，故無其他可取代之方式。

5、其他評估必要性理由：興建公園係除提供鄰近居民休憩使用之場所，對市容之美化及建構大臺中完善休閒空間有相對整體發展之效益。

二、適當性：本範圍內勘選之土地已考量工程範圍現況、土地地形、土地利用完整性、區域安全性、便利性及環境改善之進行設計規劃。

三、合法性：依據土地徵收條例第 10 條第 2 項及「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 10 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
大雅區 徐區長家強(口述意見) 1. 關於補償市價每坪多少錢？	1. 感謝區長之寶貴意見及支持地方公共建設。 依土地徵收條例規定於兩次公聽會後會舉行協議價購會議，土地所有權價購係依土地徵收條例第 11 條規定，應以市價與所有權人協議，所稱「市價」指市場正常交易價格。是以，本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定以台端所有土地於協議當時之市價辦理價購。本府協議價購金額之評定，係委託不動產估價師依相關法規及其專業，以政府相關公開資訊

	<p>及該宗地周遭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。另所有權人如拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，為公共建設之遂行，本府將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，其徵收價格係依101年1月4日公布修正之土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。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。」</p>
<p>蕭議員隆澤(魏助理清龍 代理)口述意見</p> <p>1. 土地及建物補償需合理。</p>	<p>1. 感謝議員之寶貴意見及關心支持地方公共建設。</p> <p>本次工程用地協議價購土地之價格，係依台端所有土地於協議當時之市價來辦理價購。所稱「市價」係指市場正常交易價格。而協議價購金額之評定，本府係委託不動產估價師依相關法規及其專業，以政府相關公開資訊及該宗地周遭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</p>

	<p>別因素等評估而成。</p> <p>2. 目前臺中市土地改良物拆遷補償標準係依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」，補償項目包含建築改良物、人口遷移費、生產設備搬遷、營業損失、電力外線工程、自來水外線工程、自動拆遷獎勵金等。未來將派專員進行地上物查估作業，屆時亦請所有權人及相關利害關係人到場協助地上物查估作業。希冀能將民眾因公共建設開闢造成之損失降至最低。</p>
<p>土地所有權人朱○松(朱○俊 代理)</p> <p>1. 實際上市價為何。</p> <p>2. 地號 202-13 怕之後變為封閉型土地請給予答覆。必須留有出入(通行權)</p>	<p>1. 感謝您寶貴的意見</p> <p>依土地徵收條例規定於兩次公聽會後會舉行協議價購會議，土地所有權價購係依土地徵收條例第 11 條規定，應以市價與所有權人協議，所稱「市價」指市場正常交易價格。是以，本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定以台端所有土地於協議當時之市價辦理價購。本府協議價購金額之評定，係委託不動產估價師依相關法規及其專業，以政府相關公開資訊及該宗地周遭市場買賣實例價格做為參考依據，並</p>

	<p>考量區域因素及宗地個別因素等評估而成。</p> <p>2. 關於 202-13 地號怕公園開闢之後變為封閉型土地部分，本府將責請工程規劃設計之相關人員與台端辦理現場會勘，審酌各方意見後納入本案工程規劃設計考量或予以協助，希冀能將民眾之不便降至最低。</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

拾、第二次公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見，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>土地所有權人久○昌企業有限公司(施○德 代理)</p> <p>最近有一些測量人員、照相人員我們如何確認進出人員是政府單位人員或委外公司人員。</p>	<p>感謝您寶貴的意見。</p> <p>依土地徵收條例規定為徵收土地及土地改良物所需，因此對於範圍內公、私有土地或土地改良物必須實施調查或勘測。本府委託廠商進行調查或勘測時均要求穿著制服並攜帶相關證明公文，另如需入內測量亦須依規進行通知。倘民眾有任何疑慮均可電洽承辦公司(亞興測量有限公司)或本府建設局公園管理科確認。後續本府將責請承辦公司落實相關通知及溝通流程，避免民眾誤會。同時也請土地所有權人及其他</p>

	<p>利害關係人屆時能配合領勘，使測量查估作業能準確順遂，俾利後續徵收補償作業進行，希冀能將民眾因徵收造成之損失降到最低。</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欲瞭解本案發展之民眾可前來與會並發表意見，在會議中亦針對本案公益性及必要性對與會民眾進行評估分析報告。關於會議中民眾所提及之意見，會後本府也將責請亞興測量有限公司未來於現場與民眾溝通說明作業時，應更清楚明確，避免民眾誤會，俾利後續徵收補償作業遂行。
- 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，關於範圍內之土地改良物，亦請亞興測量有限公司儘速辦理相關查估作業，另協議價購會開會日期本府將以公文另行通知。

拾壹、散會：上午 10 時 30 分。

拾貳、會議現場照片

