

# 鰲峰山公園用地取得(清水第 1 公墓側) 第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「鰲峰山公園用地取得(清水第 1 公墓側)」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 07 月 24 日(星期一)上午 10 時

參、地點：沙鹿區公所二樓會議室

肆、主持人：張科長以欣

記錄：詹原魁

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、張副議長清照：未派員
- 二、楊議員典忠：未派員
- 三、顏議員莉敏：蔡秘書連定 代理
- 四、王議員立任：未派員
- 五、尤議員碧鈴：李秘書文淵 代理
- 六、臺中市政府地政局：蔡麗玲
- 七、臺中市政府都市發展局：未派員
- 八、臺中市政府建設局：詹原魁
- 九、沙鹿區公所：呂季珍
- 十、清水地政事務所：鍾文義
- 十一、西勢里辦公處：蔡坤地
- 十二、亞興測量有限公司：楊彩慧、江國憲

## 陸、土地所有權人及利害關係人：

蔡○雄(蔡○鴻 代理)

## 柒、興辦事業概況：

本案鰲峰山公園用地位於沙鹿區西勢里，西側為清水區第一公墓，南側為中航路二段，擬徵收之私有土地為公園開闢工程必須使用之土地，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「鰲峰山公園用地取得(清水第 1 公墓側)」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：本案位於沙鹿區西勢里，該里總人口數共 2,537 人，總戶數為 871，範圍內私有土地 1 筆，面積 310.3 平方公尺；影響土地所有權人共 1 人，占西勢里目前人口 0.04%。
- 2、周圍社會現況：本工程為都市計畫市鎮公園用地，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：案內無建築改良物，故對弱勢族群生活型態並無影響。
- 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：公園開闢後，將改善地區環境條件及提升土地利用價值，可間接增加稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：現況使用為閒置空地，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無營業之公司行號，故不影響就業人口減少或轉業情形。
- 4、徵收費用：開發費用均由本府支出。
- 5、土地利用完整性：依都市計畫內容開闢，已考量周邊土地使用之完整性。

## (三) 文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：開發範圍內現況為閒置空地，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：本案範圍內無居住型態將不影響民眾居住權益，闢建後有利於公共設施之提供，並可供民眾前往休憩使用，並改善市容景觀，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，本次公園開闢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，開闢確有其必要。
- 2、永續指標：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。
- 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：本案屬都市計畫市鎮公園用地範圍，位於清水第一公墓東側，開闢後有助於改善市容景觀，並供周邊居民休憩使用，確有徵收私有土地之必要，並對私有財產權益給予保障。
- 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，使用之私有土地為公園開闢需使用之最小使用限度範圍。
- 3、有無其他可替代地區：本案用地範圍為市鎮公園用地，鄰近之公39已闢建使用，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，土地所有權人均無願意，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，並可透過綠化改善整體景觀，亦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>土地所有權人 蔡○雄(蔡○鴻代理)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 希望協議價購金額能符合市價。</li> <li>2. 請市府於工程規劃設計時，能考量並規劃出入通道。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、本次會議為本案第二次公聽會，後續將召開協議價購會議，屆時本府將依土地徵收條例第 11 條規定以市場正常交易行情之市價與土地所有權人進行協議價購。</li> <li>2、協議價購金額之評定，係由不動產估價師參考政府相關公開資訊及不動產仲介業之相關資訊，經綜合評估範圍內宗地之交通、環境、發展等因素後所評估訂定，估價師所評定之價格將提送本府地政局召開協議價購價格審查會，以符合實際市場行情價格。倘土地所有權人不滿意協議價購金額，後續將進行徵收作業，徵收市價係按照當期</li> </ol>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>之市價，並提交地價評議委員會評定之。</p> <p>3、感謝蔡君寶貴的意見，本府將於工程規劃設計時，併同考量出入通道。</p>
<p>顏議員莉敏(蔡秘書連定 代理)：</p> <p>地主很配合市政府開發建設，且該區私有地主僅一人，希望建設局在補償地價方面能多優厚地主，加速該區開發建設，形成雙贏之局面。</p>	<p>感謝議員對於本興辦事業之支持，本府盼能儘速完成用地取得及工程施作，期為沙鹿區帶來更優質的之生活環境及品質。</p>
<p>尤議員碧鈴(李秘書文淵 代理)：</p> <p>因該區私有地主僅一人，為加速開發，能否說明協議價購金額和徵收市價金額哪種對地主較有利，可提供地主參考。</p>	<p>1、本次會議為本案第二次公聽會，後續將召開協議價購會議，屆時本府將依土地徵收條例第 11 條規定以市場正常交易行情之市價與土地所有權人進行協議價購。</p> <p>2、協議價購金額之評定，係由不動產估價師參考政府相關公開資訊及不動產仲介業之相關資訊，經綜合評估範圍內宗地之交通、環境、發展等因素後所評估訂定，估價師所評定之價格將提送本府地政局召開協議價購價格審查會，以符合實際市場行情價格。倘土地所有權人不滿意協議價購金額，後續將進行徵收作業，徵收市價係按照當期之市價，並提交地價評議委員會評定之。</p> <p>3、然協議價購金額和徵收市價金額因適用法規、價格日期及選取之買賣案例均不同，故價格有所差異；且於協議價購當時並無法事先得知地價</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	評議委員會評定之當期市價，故何者價格較優於地主並無一定。
<p>西勢里里長 蔡坤地</p> <p>1. 屆時工程規劃設計時請規劃公司能通知土地所有權人一併現地會勘。</p> <p>2. 請地政局保障土地所有權人權益，協議價購金額能多補償地主。</p>	<p>感謝里長寶貴的意見，屆時本府將責請工程規劃設計之相關人員與相關權利人等辦理現場會勘，審酌各方意見後納入本案公園工程規劃設計考量。</p>

拾、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>土地所有權人 蔡○雄：</p> <p>1. 土地有 1.3 萬坪，但本次僅計畫徵收約 100 坪，且徵收後將造成剩餘土地未面臨道路，無法出入，倘要開發請併同徵收所有土地開闢公園。</p> <p>2. 土地被規劃為公園用地 40-50 年，政府遲遲未依計畫執行，造成土地所有權人損失，倘若不開發請評估變更都市計畫還地於民。</p>	<p>1. 本次徵收土地為西勢段 110 地號土地，面積約 100 坪，為都市計畫市鎮公園用地，所有權人陳述徵收土地後無出入道路，本府將於工程規劃設計時，併同考量出入通道。另倘要開發請併同徵收所有土地一節，經查係為西勢段 101 地號土地，該土地位處都市計畫保護區，非屬公園用地，本府無法源辦理用地取得開闢。</p> <p>2. 本案為台中港特定區計畫案內劃設之市鎮公園用地，倘若所有權人對於都市計畫有疑義，建議向都發局提出申請。</p>
<p>尤議員碧鈴(李秘書文淵 代理)：</p> <p>請市府評估鰲峰山是否分期編列預算開發，倘若不開發請評估變更都市計畫還地於民。</p>	<p>本案為台中港特定區計畫案內劃設之市鎮公園用地，本府將分期編列預算逐步開闢。</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>西勢里里長 蔡坤地： 徵收後造成剩餘土地未面臨道路，將影響所有權人權益。公園若不開發，則請變更都市計畫還地於民，若要開發則應考量連同區外土地一併徵收納入公園開闢。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次徵收土地為西勢段 110 地號土地，面積約 100 坪，為都市計畫市鎮公園用地，所有權人陳述徵收土地後無出入道路，本府將於工程規劃設計時，併同考量出入通道。另倘要開發請併同徵收所有土地一節，經查係為西勢段 101 地號土地，該土地位處都市計畫保護區，非屬公園用地，本府無法源辦理用地取得開闢。</li> <li>2. 本案為台中港特定區計畫案內劃設之市鎮公園用地，倘若所有權人對於都市計畫有疑義，建議向都發局提出申請。</li> </ol>

### 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，協議價購開會日期本府將以公文另行通知。

拾貳、散會：上午 10 時 40 分。

### 拾參、會議現場照片

