

臺中市神岡區大社里公兒 1-4 公園新闢工程用地取得作業 第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「臺中市神岡區大社里公兒 1-4 公園新闢工程」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：107 年 2 月 14 日(星期三)下午 1 時 30 分

參、地點：臺中市神岡區公所 2 樓第二會議室

肆、主持人：臧科長秉琪

記錄：陳曉禎

伍、出席單位及人員姓名：

一、蕭議員隆澤：助理簡順雄 代理

二、張議員雅旻：(未派員)

三、議員永珍：助理林清鑑 代理

四、賴議員朝國：(未派員)

五、吳議員顯森：(未派員)

六、張議員立傑：(未派員)

七、洪立委慈庸：主任詹子毅 代理

八、臺中市神岡區大社里辦公處：里長高元平、姚台蘭、廖靜芬

九、臺中市政府地政局：周志忠

十、臺中市政府都市發展局：(未派員)

十一、臺中市政府建設局：莊元宇、陳曉禎

十二、臺中市神岡區公所：區長王基成、張永奇

十三、臺中市豐原地政事務所：王雅珊

十四、亞興測量有限公司：蔡益昌、張芷瑜

陸、土地所有權人及利害關係人：

劉○賦(劉○桓 代)、劉○儀(劉○桓 代)、劉○峰(劉○東 代)、劉○鑫。

柒、興辦事業概況：

本案臺中市神岡區大社里公兒 1-4 公園新闢工程，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「臺中市神岡區大社里公兒 1-4 公園新闢工程」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：本案坐落大社里，目前人口數約 5,131 人，總戶數為 1,797。本案擬徵收私有土地 6 筆，面積 1453.88 平方公尺；實際徵收土地所有權人為 7 人。
- 2、周圍社會現況：大社里因生活便利大量人口居住於此，惟公園綠地空間較不足夠，本工程為都市計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地，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：經查現況以農林作物居多及一棟鐵皮房屋，且本區非主要農糧來源區域，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，且公園開闢後能提高周邊居住品質吸引民眾移入，對於周邊地區就業條件無負面影響。
- 4、徵收費用：開發費用均由本府編列年度工程預算項下支應。
- 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：開發範圍內現況多為人為種植之樹木，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：本案經初勘尚無發現文化古蹟保存。倘爾後計畫執行階段發現相關情形，將協調相關單位妥適處理。
- 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：本案經初勘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：本案範圍屬鄰里公園兼兒童遊樂場用地，且該里目前無公園之設置，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，使用之土地均為達成公園開闢必需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，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，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、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 劉○峰(劉○東代)</p> <p>1、請問有關該案之期程?</p> <p>2、有關地上物補償為何?</p> <p>3、本人尚有未被徵收土地，因剩餘土地難以利用，希望市府一併徵收。</p> <p>4、有關土地價格，請客觀估價。</p>	<p>一、本案工程已進入用地取得程序，預計 107 年 3 月上旬舉辦第二場公聽會後，107 年 1 月上旬召開協議價購會議，倘協議不成，預訂 107 年 12 月下旬以徵收程序辦理。</p> <p>二、本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」、「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」及相關查估法令辦理補償，補償項目包含建築改良物及農作改良物等。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。希冀能減少民眾因新闢公共建設造成之損失降。</p> <p>三、所有權人如有土地徵收條例第八條第一項第一款所列「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。」情形，得於徵收公告之日起一年內本市主管機關申請一併徵收。</p> <p>四、本案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</p>

	<p>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別因素等評估而成。</p>
<p>里長高元平 希望工程能盡快開工，此外亦需保障土地所有權人權益。</p>	<p>感謝里長對本案的支持，本案依作業程序辦理，冀透過公園新闢提供市民運動散步之空間，提升周邊居住生活品質及環境景觀，並依實進行查估補償，以保障土地所有權人之權益。</p>

拾、結論：

- 一、本會議為事業計畫報請目的事業主管機關許可前，所為用地取得作業程序之第一次公聽會，以使範圍內之所有權人、利害關係人及市民們，瞭解本事業計畫之發展情形並給予陳述意見機會，會議中已針對公益性及必要性等進行評估分析。
- 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，將由本府以公文另行通知，各所有權人及利害關係人倘有意見，仍得於第二次會議陳述意見。

拾壹、散會：下午 2 時 00 分。

拾貳、會議現場照片

