

外埔區大同里兒3公園新闢工程 第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「外埔區大同里兒3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3月13日(星期二)上午10時30分

參、地點：外埔區公所3樓會議室

肆、主持人：臧科長秉琪 記錄：蔡宜亨

伍、出席單位及人員姓名：

- 一、 李議員榮鴻：未派員。
- 二、 吳議員敏濟：主任卓義芳 代理。
- 三、 臺中市大甲地政事務所：邱婉華。
- 四、 臺中市外埔區公所：主任秘書陳柏宏、課長王柏森。
- 五、 臺中市外埔區大同里辦公處：里長林秀緞。
- 六、 臺中市政府都市發展局：未派員。
- 七、 臺中市政府地政局：張建玲、周志忠。
- 八、 臺中市新建工程處：張芸甄。
- 九、 亞興測量有限公司：卓姿婷、顏鈺芳

陸、土地所有權人及利害關係人：

洪○香、謝○貴、黃○堂、楊○煥、張○鳳。

柒、興辦事業概況：

本案臺中市外埔區兒 3 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「外埔區大同里兒 3 公園新闢工程」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：本案位於大同里，該里總人口數共 5,607 人，範圍內私有土地 2 筆，面積 1830.18 平方公尺；影響土地所有權人共 7 人，占大同里目前人口 0.12%，對於人口多寡及年齡結構之影響甚微，透過公園新闢工程，可吸引人口移入，對周圍人口結構有正面影響。
- 2、周圍社會現況：本工程為都市計畫之兒童遊樂場用地，現況為私人停車空間、菜園，工程範圍四周為住宅區，屬人口集中之區域，惟公園綠地空間不足，預計工程開闢完成後可供周邊民眾休閒活動使用，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：本案設計首重使用者需求，以達到健康、寧適、娛樂等公共利益之目標。公園設置之開放空間，可提供社區附近居民休憩與聚會的場所，增加民眾運動空間，滿足社區居民日常戶外遊憩之需求；地上景觀植栽提高當地綠覆率，可美化景觀，提升生活環境品質，對居民健康風險具正面效益。

(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：現況使用主要為私人停車場、菜園使用，無耕種糧食作物之情形，對鄰近農業生產環境無破壞或減少之疑慮，故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：本案用地係以現有巷道及住宅區所包圍之區域，考量整體環境與土地利用完整性，依都市計畫劃設「兒童遊樂場用地」範圍進行開發，且區塊完整，有助提升鄰里居住品質，無造成土地零碎切割之情形。

(三) 文化及生態因素：

- 1、對城鄉自然風貌發生改變之影響：本案新闢公園無破壞城鄉風貌之虞，相對可提升環境景觀、提供休憩空間、增進身心健康，可塑造都市環境風貌。開發範圍內現況無自然特色，亦無大規模改變地形或破壞地表植被，對環境衝擊甚微。
- 2、對文化古蹟發生改變之影響：因用地範圍內無歷史古蹟或資產，故不影響文化古蹟之維護。
- 3、對該地區生態環境之影響：本案工程範圍鄰近為住宅區、現有巷道及計畫道路，非屬動植物棲息生長之土地，且開闢公園可增加植栽綠地具降低空氣汙染、熱島效應等作用，對本區生態

環境具正面影響。

- 4、生活條件或模式/周邊居民或社會整體之影響：公園之新闢為可提供民眾有休憩及運動的合宜場域，滿足民眾親近自然與休閒遊憩的需求，亦能改善當地社區環境，對鄰近里民生活品質皆有正面影響。

(四) 永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：本案基地周邊屬人口密集之住宅區，公園興建可增加都市綠覆率，增加自然生物資源，改善當地生態生存環境，提升整體生活居住品質及寧適環境，對國家永續發展具正面影響。
- 2、永續指標：本案屬都市計畫之兒童遊樂場用地，施工時順應地形、地勢，採用環保、節能之生態工法，並配合地方特色以降低對環境景觀之衝擊，確保地方永續發展。
- 3、國土計畫：本案勘選土地係配合國土計畫，依都市計畫劃定之用地範圍，選擇以最少的土地使用及影響範圍，達成最大服務效能，其使用目的亦符合都市計畫及國土計畫之範疇。

(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：本案工程屬都市計畫之兒童遊樂場用地，且大同里目前公園之公共設施明顯不足，確有徵收私有土地之必要，始能達成計畫之目的。徵收完成後，將進行公園新建工程，於完工後永久供公眾遊憩使用，以達成公園興建提升環境品質及滿足民眾遊憩之公共利益。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：考量交通現況、土地地形、土地利用完整性、便利性及完成後之效益，惟考量

方案所需，仍無可避免需徵收私有土地，以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，且本案經都市計畫之整體評估規劃，留設公園使用，係為最佳區位，勘選之範圍考量地形現況及土地利用完整性，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 款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
吳敏濟議員服務處主任卓義芳 1. 感謝市府與相關代表推動外埔兒 3 公園的開闢。	1. 感謝支持市政建設。

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>2. 請向土地所有權人說明協議價購及徵收價格之差異。</p> <p>3. 持續開闢其他未完成之公園用地。</p>	<p>2. 依據土地徵收條例第 11 條規定，不論是協議價購或是徵收，皆以市價評定作為補償價格，而所稱「市價」指市場正常交易價格。協議價購之金額本府將委由不動產估價師依相關法規及其專業，並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。另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. 本案公園係依據都市計畫進行開闢，其公園開闢工程有其優先順序及預算問題，需待本府有充足預算經費後依計畫依序開闢。</p>
<p>臺中市議會主任楊永昌</p> <p>1. 感謝臺中市政府計畫開闢外埔兒 3 公園，希望本案能順利完成，提供里民合適的運動空間。</p> <p>2. 請確實依據市價來與地主進行協議價購。</p>	<p>1. 感謝支持市政建設。</p> <p>2. 協議價購之市價係本府委由不動產估價師依相關法規及其專業進行市價評估，由蒐集周遭市場買賣案例及考量各項影響因素後進行調整，且經過本府協議價購審查會議進行審議後，再行作為協議價購市價。惟本案刻正辦理公聽會程序，俟後續評定協議市價後，擇期</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	召開協議價購會。
<p>臺中市外埔區公所區長柯宏燾 (言詞陳述意見)</p> <p>1. 本案公園開闢工程已等待許久，終於露出曙光，感謝地方各位長輩多年來的努力，因新闢公園實為具公益性之建設，本案現場地籍方整，鄰近住宅密集度高，後續能提供美好的公園予地方居民使用，對用地範圍內土地所有權人而言，政府也以市價進行協議價購及徵收，亦為雙贏。希望後續市價補償價格部份，市府能為地主積極主張，爭取最大之利益，也感謝土地所有權人有福有量地配合讓本案可以盡快完成，期望市府在本案執行過程主動與地主、民意代表、里長做完善的說明、協助及溝通。</p> <p>2. 本案第二次公聽會預計何時召開？</p>	<p>1. 感謝支持市政建設。本案鄰近多為住宅區，屬外埔區居住人口密集之區域，冀透過本次公園開闢工程之完成，提供大同里里民運動交流空間，共同營造優質的鄰里環境。</p> <p>2. 本案依作業程序辦理，預計 3 月中旬召開第二次公聽會，公聽會程序完成，後續將進入協議價購階段。</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>吳敏濟議員服務處主任卓義芳 請不動產估價師從優補償辦理查估。</p>	<p>依據不動產估價師法第 19 條第 2 項規定，不動產估價師受託辦理估價，應依不動產估價技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書。</p> <p>另按土地徵收條例第 11 條規定，不論是協議價購或是徵收，皆以市價評定作為補償價格，而所稱「市價」指市場正常交易價格。協議價購之金額本府將委由不動產估價師依相關法規及其專業，並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。</p>
<p>土地所有權人 楊○煥</p> <p>1. 地上物補償金額是否可於協議價購會議時知道為多少？</p> <p>2. 另協議價購所指之市價是否有所依據？</p>	<p>1. 本案後續將派員至現場查估土地改良物，俟完成地上物補償計算、市價評定等作業，於本府所召開之協議價購會議提供地上物查估成果資料，供所有權人參考，期與本府達成協議價購。</p> <p>2. 依據土地徵收條例第 11 條規定，不論是協議價購或是徵收，皆以市價評定作為補償價格，而所稱「市價」指市場正</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	常交易價格。
利害關係人 吳○珠 協議價購之金額是否委由專業人士辦理？	協議價購之金額本府皆委由不動產估價師依相關法規及其專業，並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進行評估。

拾壹、結論：

- 一、本會議為本案第二次公聽會，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，協議價購會開會日期本府將以公文另行通知。

拾貳、散會：上午 11 時 20 分。

拾參、會議現場照片



