

西區茄苳公園東北側公園兼兒童遊樂場用地開闢工程

第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「西區茄苳公園東北側公園兼兒童遊樂場用地開闢工程」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：108年07月30日(星期二)上午10時00分。

參、地點：新市政大樓文心樓5樓會議室(文心5F-建3)

肆、主持人：賴專員妙純 代理

記錄：賴麗如

伍、出席單位及人員姓名：

一、張議員彥彤：簡主任峻滄

二、江議員肇國：(未派員)

三、黃議員守達：劉助理東潤

四、臺中市政府都市發展局：(未派員)

五、臺中市政府地政局：李儀萍、賴環敬

六、臺中市西區後龍里里辦公處：(未派員)

七、臺中市中山地政事務所：(未派員)

八、臺中市新建工程處(土木工程科)：(未派員)

九、臺中市新建工程處(用地科)：賴麗如

十、臺中市西區區公所：(未派員)

十一、亞興測量有限公司：林聖庭、蔡益昌

陸、土地所有權人及利害關係人：鄭○慧(廖○綺 代理)

柒、興辦事業概況：

本案用地位於西區後龍里，北側臨臺灣大道二段，南側為臺中市西區茄苳樹王，擬徵收之私有土地為公園兼兒童遊樂場用地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「西區茄苳公園東北側公園兼兒童遊樂場用地開闢工程」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、對人口多寡及年齡結構之影響：本案位於西區後龍里，私有土地為1筆，面積為96.00平方公尺；影響土地所有權人1人，占後龍里全體人口4,320人之0.023%。透過本案公園開闢能提供更完善生活空間及品質，未來對於後龍里周圍人口結構有正面影響。
- 2、對周圍社會現況之影響：本案為都市計畫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、對弱勢族群生活型態之影響：本案現況無供居住使用之型態，若後續查得有低、中低收入戶等經濟弱勢族群或情境相同者，將依其安置計畫辦理。
- 4、對健康風險之影響：本案開闢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：本案公園開闢後，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/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之產業鏈。
- 3、增減就業或轉業人口：經現勘範圍內無營運中之公司行號，故不影響公司停、歇業，並不會發生就業人口減少或轉業情形。
- 4、用地取得費用/各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：開發費用均由本府支出。
- 5、土地利用完整性：本案依都市計畫內容開闢，已考量周邊土地使用之完整性。本案工程完工後，將對周邊居民與社會整體實有正面助益。

(三) 文化及生態因素：

- 1、對城鄉自然風貌發生改變之影響：現況地形平緩，無特殊自然景觀，且無大規模改變地形或破壞地表植被，對環境衝擊甚小。
- 2、對文化古蹟發生改變之影響：本案位於臺中市西區茄苳樹王北側，透過本案開闢後，可擴大老樹棲地之完整性，改善老樹生態生存環境。
- 3、對該地區生態環境之影響：範圍內無特殊生態，本案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、對生活條件或模式發生改變之影響/ 對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：公共建設是都市先進程度重要指標，本次公園開闢計畫可增加都市綠覆率，增加自然生物資源，預計工程完工後可擴大老樹棲地之完整性，開闢確有其必要。
- 2、永續指標：本案工程設計時，已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) 必要性評估：

- 1、計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本案屬都市計畫公園兼兒童遊樂場用地，位於西區茄苳樹王北側，開闢後有助於改善市容景觀，並供周邊居民休憩使用。對區內外之私有財產權益均予以考量及保障。
- 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須使用之最小使用限度範圍。
- 3、勘選有無其他可替代地區：本案用地範圍為公園兼兒童遊樂場用地，鄰近之公 42 及細公兒 1 已開闢使用，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，需視土地所有權人之意願。於徵收方式之外，無其他適宜之取得方式。

5、其他評估必要性理由：公園開闢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：公聽會：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」。用地取得事宜：依土地徵收條例第 3 條第 10 項規定辦理。

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>賴議員朝國(簡主任峻滄代理)： 容積轉移是否較有利？應該百姓最大的利益。</p>	<p>感謝議員對民眾權益的重視，依都市計畫容積移轉實施辦法第七條規定「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限」，且容積移轉需由申請人(例如營造廠商等)提出申請，非本府得主動要求辦理，故是否有利需視土地所有權人自行評估。</p>
<p>鄭○慧(廖○綺 代理)： 第一場公聽會與第二場間隔多久？希望採用市價徵收的模式。</p>	<p>本次為第一次公聽會，後續將召開第二次公聽會，時程約為一個月後。待第二次公聽會後將召開協議價購會，依土地徵收條例第 11 條規定，協議價購應以市價與所有權人協議，本府將委請不動產估價師以政府相關公開資訊</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>及該宗地周遭市場買賣實例價格作為參考依據，考量區域因素、宗地個別因素後計算協議價購金額，並送本市協議價購價格審查會議評定；若協議價購不成，後續將進行徵收作業，依土地徵收條例第 30 條規定，應按照徵收當期之市價補償其地價，並提交地價評議委員會評定之。</p>

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：上午 10 時 35 分。

拾貳、會議現場照片





