

臺中市和平區文中小用地取得(徵收)

第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「臺中市和平區梨山國民中小學多功能活動中心」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：104年5月8日（星期五）下午1時

參、地點：臺中市立梨山國民中小學文化教室

肆、主持人：謝校長淑雲

記錄：陳香妃

伍、出席單位及人員姓名：詳簽到簿

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：詳簽到簿

柒、興辦事業計畫概況

為因應梨山國民中小學教學活動日漸多元、配合室內體育課程場地需求、雨天活動及避難空間需要，特開闢多功能活動中心，以有效解決學校及梨山當地社區缺乏室內活動空間之課題。

本計畫位於梨山國民中小學東北側，中131鄉道（福壽路）與福壽路介壽巷交叉口，範圍包括臺中市和平區梨山段131-7、131-10地號等2筆土地，面積約0.085417公頃。本計畫所需土地屬101年9月27日公告「變更梨山風景特定區計畫（梨山地區）（第三次通盤檢討）」案變更增列劃設之文中小用地範圍，係經都市計畫通盤檢討程序整體考量，並完成法定程序。

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、影響人口多寡、年齡結構：本計畫範圍內影響私有土地約2筆，影響私有地主1人，需進行協調及遷移。

- 2、周圍社會現況之影響：本計畫位於梨山國民中小學旁，目的在於解決梨山國民中小學室內活動空間需求以及加強當地公共建設，對當地社區發展有所助益。
- 3、周圍弱勢族群生活型態之影響：梨山地處偏遠，公共設施資源相對缺乏，興建多功能活動中心可提供偏遠地區學童一處更完善的學習場所及師生交流空間，對於弱勢住民、族群生活型態並無不良影響。
- 4、對居民健康風險之影響：本計畫施工期間對於景觀維護、工地安全、空氣品質維護、水汙染防治等將多所留意，並依環境影響評估審查結果辦理，以保障周邊地區居民健康。

（二）經濟因素

- 1、稅收影響：本計畫屬中小學多功能活動中心開闢，對地方稅收並無明顯影響。
- 2、糧食安全：本計畫用地面積約 0.085417 公頃，開闢範圍係屬都市計畫區之文中小用地，無涉及農業用地徵收。此外，地上物僅有零星農作物，且多屬果樹之樹苗，整體而言對糧食安全影響低。
- 3、增減就業或轉業人口影響：本計畫用地範圍內之地上物有部分農作改良物，受影響之務農居民將依「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」給予相當補償，儘量減低其經濟損失。另本計畫施工期間與完工後，將增加施工與維護管理方面的就業人口。
- 4、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：本計畫所需之私有土地於召開兩次公聽會後，將以市價與土地所有權人進行協議價購，價購（或徵收）土地費用及工程規劃興建所需經費由臺中市政府編列預算支應。

- 5、農林漁牧產業鏈影響：本計畫用地屬都市計畫區之都市發展用地，無涉及農業用地徵收，故不影響農林漁牧產業鏈。
- 6、土地利用完整性：本計畫用地屬都市計畫區之文中小用地，其多功能活動中心之興建不影響周邊住宅區及已開闢公共設施之完整性，對提升都市計畫區內之土地利用完整性與效能亦有正向效益。

（三）文化及生態因素

- 1、城鄉自然風貌：本計畫除必要之整地排水工程，其餘均順應原有地形地貌，並朝向低密度建築發展，與當地環境相互融合，對城鄉自然風貌改變之影響輕微。
- 2、對文化古蹟影響：本計畫用地範圍內並無文化古蹟，並不造成當地文化古蹟改變。
- 3、生活條件或模式、周邊居民或社會之整體影響：本計畫以改善學童的學習與活動空間為主，可提升當地之教育學習條件，並可作為當地居民室內集會活動場所或緊急避難場所，有效提升當地生活條件。惟本計畫之開發會導致土地所有權人原本耕作之生活條件或模式發生改變，故將充分聽取土地所有權人及利害關係人之意見，並補償其改良土地所支付之費用，以減低本案對其生活條件或模式發生改變之影響。
- 4、對地區生態環境影響：本計畫用地範圍內僅零星農作改良物須清除或遷移，且經生態調查尚無發現特殊動、植物及重要保育物種，對該地區生態環境影響甚微。

（四）永續發展因素

- 1、國家永續發展政策：本計畫為解決梨山國民中小學及當地社區居民對室內活動空間之需求，促進土地之合理利用，完善當地公共設施服務，並透過居民說明會、公聽會之舉辦，強

化地方政府與民眾參與的互動，符合國家永續發展政策。

- 2、永續指標：本計畫將優先考慮綠建築設計，按公有建築物相關規定，增加建築環保、能源節約及二氧化碳減量之各項標準，減少環境之負荷，以永續發展為目標。
- 3、國土計畫：本基地屬都市計畫土地，為國土計畫之一環，公共設施用地之開闢使用將有效促進地區發展。惟本基地鄰近山崩與地滑地質敏感區，於開發前將進行基地地質調查及地質安全評估，以確保其安全性，並在施工期間進行相關監測計畫，了解環境敏感區域之變化，提前預警。

（五）其他因素

- 1、計畫目的與預計取得私有土地合理關連理由：本計畫多功能活動中心開闢後將供梨山國民中小學師生及當地民眾公共使用，改善缺乏室內活動空間之問題，對私有財產亦將給予保障。
- 2、預計取得私有土地已達必要最小限度範圍理由：本計畫係依據都市計畫劃設之文中小用地，業考量梨山國民中小學需求、土地地形、土地利用之完整性及便利性等因素進行規劃，所需用之土地為達成活動中心開闢必須使用之最小限度範圍。
- 3、用地勘選有無其他可替代地區：本計畫用地勘選係考量用地位置緊鄰梨山國民中小學，屬現行都市計畫之文中小用地，並已盡量避免耕地、建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位及特定目的區位土地、亦非屬現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地，無其他可替代地區。
- 4、是否有其他取得方式：多功能活動中心完工後將永久為公共

使用，故設定地上權、租用等方式不適用。另捐贈或無償提供使用方式，尚未接獲土地所有權人表達願意之意思表示。故除協議價購或徵收外，並無其他可取代之方式。

- 5、本案興闢多功能活動中心，係為雨天或低溫時，供學童於室內活動或必要之全校集會場所使用，可完善學童的學習環境，提升梨山偏遠地區就學品質，促進學校及當地社區之發展，必要時更可作為緊急避難場所使用。

二、適當性

本計畫係依現行都市計畫規定規劃及開闢，在拆遷最少、爭議最小、工程經費最低之原則下檢討，案內所使用土地為興建多功能活動中心工程所必需，供學童於雨天或低溫時室內活動體育教學或集會活動使用，有效改善及完備梨山偏遠地區學童學習環境。

三、合法性

本計畫興辦事業之種類及法令依據，係依據「土地徵收條例」第3條第7款及「都市計畫法」第48條規定辦理用地取得。並依「土地徵收條例」第10條及「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」規定辦理兩場公聽會，聽取民眾意見並廣納各界意見，作成適當之處理。

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	陳述意見內容	陳述意見綜合回覆
臺中市立梨山國民中小學 謝淑雲校長	本案擬取得的用地範圍之依據及地籍分割作業是否完成，請說明。	本案擬取得用地係依據 101 年 9 月 27 日公告「變更梨山風景特定區計畫（梨山地區）（第三次通盤檢討）」案，由保護區變更為文中小用地之範圍，目前刻正由臺中市政府都市發展局依都市計畫圖辦理公告樁位圖及逕為分割作業中，實際用地範圍將以土地分割結果為準。

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，會議中亦針對公益性及必要性進行評估分析。
- 二、本次公聽會土地所有權人未到場，為保障土地所有權人陳述意見之權利，所有權人請於 **104年9月1日** 前以書面向本府提出陳述意見書，未於前述期間提出者，視為放棄陳述之機會。
- 三、本府後續將擇期召開第二次公聽會，第二次公聽會開會日期本府將以公文另行通知，

拾壹、散會：104年5月8日（星期五）下午1時50分

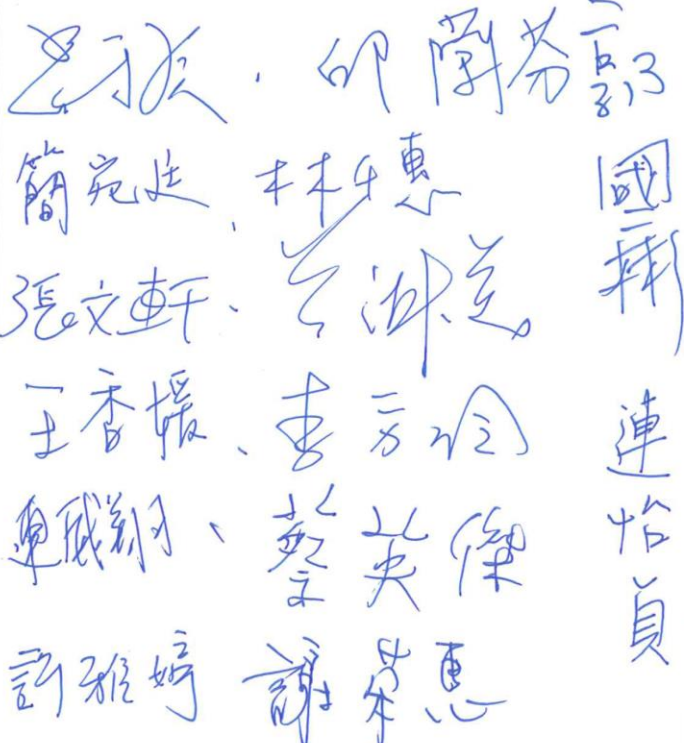

拾貳、會議現場照片



「臺中市和平區文中小用地取得(徵收)」 第一次公聽會—簽到簿

- 一、會議時間：民國104年5月8日（星期五）下午1時
- 二、會議地點：臺中市立梨山國民中小學文化教室
- 三、出（列）席人員：

出席單位/人員	簽名
王 賴 秀 瑞	
臺 中 市 議 會	
臺 中 市 政 府 教 育 局	
臺 中 市 政 府 地 政 局	
臺 中 市 政 府 都 市 發 展 局	
臺 中 市 和 平 區 公 所	

出席單位/人員	簽名
臺中市東勢地政事務所	
臺中市和平區梨山里里辦公室	
居民代表	<p>  </p> <p> 簡宛廷、林和惠、張文軒、王香媛、陳威翔、許雅婷、 林和惠、李方吟、蔡英傑、謝榮惠、 國翔、連怡貞 </p>
東昇工程顧問有限公司	<p>  </p> <p> 陳香妃 </p>

出席單位/人員	簽名
	江文輝
	劉永翰
梨山國中小校長	謝淑琴