

# 大甲區鐵砧山西靈宮旁廣3用地開闢工程 第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明本市「大甲區鐵砧山西靈宮旁廣3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02月15日(星期五)上午10時30分

參、地點：大甲區公所三樓簡報室

肆、主持人：王科長仁志

記錄：蔡宜亨

伍、出席單位及人員姓名：

一、吳議員敏濟：蘇主任國泰(代理)

二、李議員榮鴻：未派員

三、施議員志昌：未派員

四、臺中市政府都市發展局：未派員

五、臺中市政府地政局：賴環敬

六、臺中市政府建設局：未派員

七、臺中市新建工程處：蔡宜亨

八、臺中市大甲地政事務所：未派員

九、臺中市大甲區公所：未派員

十、亞興測量有限公司：林聖庭、江國憲

陸、土地所有權人及利害關係人：牧場發股份有限公司(陳○融代理)、陳○梅、鄭○章。

## 柒、興辦事業概況：

本案用地位於大甲區頂店里，東側為鐵砧山西靈宮，西側為成功路，擬徵收之私有土地為廣場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「大甲區鐵砧山西靈宮旁廣3用地開闢工程」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：本案位於大甲區頂店里，該里總人口數共 5,641 人，總戶數為 1,670，範圍內私有土地 3 筆，面積 1181.57 平方公尺；影響土地所有權人共 42 人，占西勢里目前人口 0.74%。
- 2、周圍社會現況：本工程為都市計畫廣場用地，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：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：本廣場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：廣場開闢後，將提升地區環境條件及土地利用價值，

可間接增加稅收。

- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：現況使用為閒置空地，廣場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：本廣場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：因工程範圍內無歷史古蹟，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，開闢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，本次廣場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：本案屬都市計畫廣場用地，位於大甲永信運動公園南側，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，使用之土地均為達成廣場開闢需使用之最小使用限度範圍。
- 3、有無其他可替代地區：本案用地範圍為廣場用地，鄰近之廣 1 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：廣場開闢屬永久性建設，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：廣場開闢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 邱○惠：</p> <p>本廣場用地不是開放空間，要從其他私有地才能進入，是否為了旁邊的西靈宮開闢，有圖利他人之嫌。</p>	<p>本案徵收土地為鐵砧山風景特定區都市計畫劃設之廣場用地，屬於公共設施保留地，工程範圍西側臨成功路，工程開闢完成後民眾可由成功路進入廣場休憩使用，並有助於改善市容景觀，提升環境品質，滿足公眾休憩之公共利益。</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>土地所有權人 牧場發股份有限公司(陳○融代理)：</p> <p>1. 地上物查估是否包含鑑界？</p>	<p>1. 地上物查估係指至現場勘查工程範圍內之農作物、建築物等土地改良物，並依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>2. 協議價購的價格如不滿意，後續如何處理？</p> <p>3. 完成所有權移轉登記需多久時間？</p>	<p>償自治條例」、「臺中市辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽類補償遷移費查估基準」等相關規定計算土地改良物補償費用，故不包含土地鑑界。</p> <p>2. 協議價購之價格應以市價與所有權人協議，其市價係指市場正常交易價格。為保障所有權人之權益，本案協議價購金額將委由不動產估價師評估範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價，倘若土地所有權人拒絕參與協議或經開會後未能達成協議者，本府將依土地徵收條例第 11 條規定辦理徵收。其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. 所有權人於協議價購會達成協議簽訂協議價購契約書後，若無訂有他項權利設定或限制登記者，作業流程大約是二十天完成產權移轉登記，惟實際期程仍需視實際作業進度而定。</p>
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 鄭○章(口述)： 本案對面永信公園已開闢完成，該公園之私有土地未補償，卻反</p>	<p>台端所提及永信公園現況屬既成公園，為尚未辦理徵收之計畫公園，本府未來將依預算編列情</p>

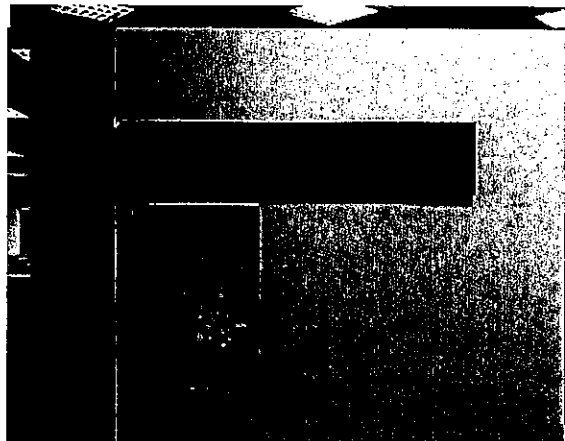
土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
將經費轉而新闢本案工程，此舉作法有損民眾權益。	形，依序盡速辦理徵收作業。

**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，協議價購會開會日期本府將以公文另行通知。

**拾貳、散會：**上午 11 時 00 分。

**拾參、會議現場照片**



11