

正本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國107年11月27日

發文字號：府授交停設字第10702884081號

附件：如主旨



主旨：檢送本府107年9月28日召開「臺中市西區(停51)停車場」第2次公聽會議紀錄及公告各一份。

依據：行政程序法第78條、第81條及土地徵收條例第10條第2項、土地徵收條例施行細則第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」。

公告事項：

- 一、本案公聽會議紀錄記載「事由」、「日期」、「地點」、「主持人及記錄人之姓名」、「出席單位及人員之姓名」、「出席之土地所有權人及利害關係人之姓名」、「興辦事業概況」、「事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性」、「土地所有權人及利害關係人之意見（包括言詞及書面意見）及對其意見之回應與處理情形」及「結論」。
- 二、本公告及會議紀錄另張貼本府及本府交通局網站。

市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權主管局長決行

臺中市西區停 51 停車場工程第二次公聽會紀錄

- 壹、事由：說明「臺中市西區停 51 停車場工程」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、必要性、適當性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
- 貳、日期：107 年 9 月 28 日 星期五 上午 10 時
- 參、地點：臺中市政府交通局 3 樓大型會議室
- 肆、主持人：張秘書富淼
- 伍、記錄：陳雪玲
- 陸、出席單位及人員：詳簽到簿
- 柒、土地所有權人及利害關係人：詳簽到簿
- 捌、興辦事業概況：

本次「臺中市西區停 51 停車場工程」第二次公聽會的目的，是要向諸位鄉親報告本工程之公益性、必要性、適當性、合法性；並聽取土地所有權人及利害關係人之意見；各位鄉親所陳述意見本府會作明確之回應及處理，並寄送公聽會紀錄。需用土地人於興辦事業計畫報經許可前，應至少舉行二場公聽會。現場備有「興辦事業概況公聽會會議說明資料」。現場簡報「興辦事業概況公聽會會議說明資料」說明「興辦事業之公益性、必要性、適當性、合法性評估報告」。

玖、興辦事業之公益性、必要性、適當性、合法性：

一、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

本計畫為停車場之開闢，目的在增加當地停車供給，有助交通及民生之需求及發展。本計畫範圍屬都市計畫內停車場用地，係依據依據 101 年 8 月 20 日公告實施「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」暨「變更臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫」在案，均經都市計畫程序進行整體評估並完成相關法定程序，符合都市發展整體規劃之目標。

二、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案係依據都市計畫劃設之停車場，考量周遭道路現況、停車之需求性、土地地形，土地利用完整性等因素後規劃，所用之土地為本停車場之必需使用最小使用範圍。

三、用地勘選有無其他可替代地區：

本計畫用地勘選現有都市計畫區內之停車場用地，綜合考量評估工程限制條件、降低自然環境與生態環境等因素，無其他可替代地區。

四、 是否有其他取得方式：

(1).停車場係屬永久性建設，關係地方產業及民生需求，採租用、設定地上權等方式取得土地均不符長期使用及地方永續發展之目標，經評估應永久取得土地所有權，以利後續使用；另有無償捐贈方法，但仍需視土地所有權人意願主動提出，本案迄今尚未接獲土地所有權人願意捐贈土地之意思表示，亦無供交換之公有土地，經評估尚無其他取得方式。

(2).為保障土地所有權人權益，本案將先以協議價購方式與土地所有權人進行協議，如協議不成，再爰土地徵收條例等法令規定申請徵收。

五、 其他評估必要性理由：

(1).本計畫土地係屬都市計畫區內之停車場用地，周邊建築密度高，且除原有之茄苳公園外，茄苳樹王文化生態園區正興建開發中，未來停車需求將大量增加，故規劃興建本案停車場。

(2).本停車場開闢完成後，可提高當地停車供給，有利地方發展，亦可滿足附近居民停車之需求、提昇居家環境品質，並達到紓解都市停車問題的最終目標。

壹拾、 本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當：

1. 公益性及必要性評估：

1. 社會因素

(1) 人口多寡及年齡結構之影響

臺中市西區至 107 年人口共約 11.5 萬，本計畫需用私有土地共 3 筆，總面積 321 平方公尺，私有土地所有權人共 2 位。影響後龍里人口總數約 4,200 人，目前 20 歲以下佔 21%，20 至 40 歲佔 29%，40 至 65 歲佔 38%，65 歲以上佔 17%。

(2) 對周圍社會現況之影響：

本計畫係使用都市計畫內停車場用地，開闢後可增加當地停車供給，有助地方發展及紓緩當地停車需求、提升民眾生活品質。

(3) 對弱勢族群生活型態之影響：

本用地為都市計劃內停車場預定地，故將於辦理本案地上物查估後，倘有土地徵收條例第三十四條之一規定之低收入戶或中低收入戶，因其所有建築改良物被徵收，至無屋可居住者，將會於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

(4) 對居民健康之影響程度：

本工程規劃完成後，可紓緩後龍里周邊之停車需求，且停車場之使用可減少民眾路邊尋覓停車位、車輛怠速所產生的碳排放量，有利於居民健康。

2. 經濟因素

(1) 對稅收之影響

本工程規劃可降低車輛停車空間擁擠問題解決交通之需求，進而活絡周遭經濟活動，並增加政府之稅收。

(2) 對糧食安全影響

本計畫開闢範圍無徵收農業用地亦無造成農業損失，尚無對糧食安全之影響。

(3) 造成增減就業或轉業人口影響

本工程規劃完成後，將可增加周邊停車供給，有利西區之觀光發展、增加收費管理員及清潔人員就業人口。

(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

本工程規劃所需經費已列入「107年度臺中市公有停車場基金-臺中市西區(停51)用地取得」，由該計劃下配合籌款支應。

(5) 對農林漁牧產業鏈影響

本工程開闢範圍非農業用地，周邊亦以住宅區為主，無農作生產用地，且附近無農林漁牧相關產業發展，故本工程規劃對農林漁牧產業鏈影響並無影響。

(6) 對土地利用完整性影響

本停車場為都市計畫區內規劃之停車場用地，位於已開發區域，相關都市計畫之規劃及開發均已達一定程度之使用，故本計畫執行將增進土地利用之完整性及合法性。

3. 文化及生態因素

(1) 對城鄉自然風貌發生改變之影響

本計畫開闢範圍內無涉及自然景觀之破壞，故未對自然

景觀造成改變。

(2) 對文化古蹟發生改變之影響

本計畫開闢範圍內無文化古蹟，故未對文化古蹟造成改變。

(3) 對生活條件或模式發生改變之影響

停車場之興闢，除增加停車便利性外，更可改善路邊違規停車之亂象，有助創造更優質之交通與居住環境。

(4) 對該地區生態環境之影響

本工程規劃為增闢停車場，維持附近生態、聚落之空間紋理，對社會整體生態環境之發展有益，且平面停車場非大規模工程，其施工方式對該地區周邊生態環境不致造成影響。

(5) 對周邊居民或社會整體之影響

本工程係配合當地都市計畫，除了現有停車需求外，因應正在新建開發之茄苳樹王文化生態園區，當地停車需求大幅增加，故停車場開闢後除可解決現有停車問題外，亦有助繁榮當地觀光及經濟發展，使交通更加順暢，居家品質更加提升。

4. 永續發展因素

(1) 國家永續發展政策

本停車場開闢完成後，將健全當地都市規劃，並帶動當地經濟及產業活絡，改善當地交通品質及居住環境，以達永續發展之政策目標。

(2) 永續指標

交通、產業發展及居家品質係都市競爭力重要指標，停車場之闢建，可增加停車供給，減少道路違停之亂象，使交通更加順暢，進而促進產業發展，解決民生需求，提昇都市競爭力及發展潛力，有助地方永續發展。

(3) 國土計畫

本停車場係以當地都市計畫停車場用地為範圍規劃設置，符合都市計畫、區域計畫及國土計畫之目標。

(4) 其他因素

本計畫用地屬都市計畫內劃設之停車場用地，開闢後確可解決當地停車需求，有助於地方發展，且鄰近正在興闢之

茄苳樹王文化生態園區將引來大量觀光人潮，故本停車場之闢建確有其必要性。

2. 適當性及合法性說明

1. 適當性

本案考量工程範圍現況、土地地形、利用完整性、經費等各項因素，在經費最低、拆遷費最少、爭議最小之原則下檢討後，以興建平面停車場為最適之規劃設計方案。

2. 合法性

本計畫用地屬都市計畫停車場用地，依法取得後設置停車場符合土地使用目標，考量長久性應取得土地所有權。土地及地上物之取得將依相關法令辦理：

①依據「土地徵收條例」及其施行細則辦理。

②依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」辦理。

壹拾壹、第一場公聽會之土地所有權人及利害關係人之意見及回覆：

「臺中市西區停 51 停車場工程」				
第 1 次公聽會 會議發言意見				
編號	所有權人及利害關係人	陳述日期	發言內容	需地機關回應及處理結果
1	陳○豐 (林○芳代)	107 年 07 月 27 日	1. 我是代表陳○豐先生，徵收的土地我們並不是全部擁有，好像都是持分，據了解，這塊土地因為好像有很多住戶，目前地主和地上物的所有權人的訴訟程序正在進行中，陳○豐先生所擁有的土地，擁有時間長，很多住戶住在那裡，有時並無收取租金，到 101 年得知要徵收土地開闢停車場才開始處理，擔心訴訟時間太長，	1. 本市中山地政事務所有接到臺中地方法院 107 年 5 月 23 日中院麟民壬 107 重訴 88 字第 1070054125 號函辦理勘測西區後壠子段 138-1 及 140 地號土地，其囑託事項為「拆屋還地事件」。經查倘本案用地之地主與現場住戶「拆屋還地訴訟事件」仍在進行中，則須俟本案

		<p>不知是否影響土地徵收執行過程？</p> <p>2. 請問這次要徵收的土地所有權人只有兩位嗎？</p> <p>3. 好像還有其中一筆是祭祀公業的？</p> <p>4. 停車場徵收的範圍是否有很多矮房子？</p> <p>5. 還有140地號的部分是否包含在徵收的土地內？</p>	<p>訴訟確定後，始可辦理後續協議價購及土地徵收事宜。另目前係在訴訟的程序進行中，本案之土地所有權人及地上物所有權人是分屬不同的人的狀況，倘有土地徵收條例第三十四條之一規定之低收入戶或中低收入戶，因其所有建築改良物被徵收，至無屋可居住者，將會依照現行法規，於徵收計畫書內敘明安置計畫。</p> <p>2. 經查本案停車場用地取得範圍內之土地共 3 筆，其地號分別為西區後墘子段 138-1、138-11 及 139-3 地號等 3 筆土地，而西區後墘子段 138-1 及 138-11 地號等 2 筆土地皆為私有土地，其中 138-11 地號土地全部為陳 0 豐所有。</p> <p>3. 次查另一筆西區後墘子段 139-3 為財團法人所有之土地並非祭祀公業所有。</p> <p>4. 再查土地所有權人為何人部分皆以謄本為主，應不會有爭議</p>
--	--	--	---

			<p>又查西區後墘子段140地號土非屬本案停車場範圍。</p> <p>5.另查本案停車用地範圍內現況約有17戶左右1至2樓之地上物存在，實際的數量將會於8月份辦理地上物查估時確認。</p>
--	--	--	--

壹拾貳、第二場公聽會之土地所有權人及利害關係人之意見及回覆：

「臺中市西區停 51 停車場工程」				
第 2 次公聽會 會議發言意見				
編號	所有權人及利害關係人	陳述日期	發言內容	需地機關回應及處理結果
1	林進芳	107年09月28日	<p>①地上建物從寬認定。</p> <p>②提高拆遷搬移補助金。</p> <p>③延長租屋延遲時間，在外租屋租金之期限。</p> <p>④優先承購政府興建福利住宅權利。</p>	<p>1.經查本案地上建築物改物之認定標準，係依107年9月21日發布實施之「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條」之規定，於合法及合理之範圍內辦理，以保障所有權人之權益。</p> <p>2.次查關於拆遷搬移補助金方面，亦將依前開「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條」之規定，於合法及合理之範圍內辦理，以確保所有權人之權益。</p> <p>3.再查有關延長租屋</p>

			<p>租金補助之期限方面，倘有依土地徵收條例第 34 條之 1 規定之低收入戶或中低收入戶人口，經本府社會局查明屬實者，將依規於安置計畫中敘明租金補貼之計畫，並於合理合法之範圍內，訂定發放租金補貼之期限。</p> <p>4. 另有關優先承購政府興建福利住宅權利一事，經詢問本市住宅發展工程處結果，本市社會住宅依規將保留 30% 給社會、經濟弱勢，但申請人數超過該比例時，仍須依抽籤結果辦理。</p>
2	沈金源	<p>對徵收土地，為大眾優先。而對我來說，我因為有農保正會員，而因徵收此土地後，會因為此關係讓我喪失農保資格，影響我老年生活。請能為我謀出路。</p>	<p>經查被保險人戶籍遷離原加保農會組織區域，應向原加保之農會辦理退保，故其農保資格就會喪失；惟如仍從事農作且符合「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第 2 條有關農保資格之規定者，應檢具有關證明文件，向遷入地農會辦理加保，經農會審查通過，保險效力可追溯自遷入當日開始。</p>
3	賴棋華	<p>本人賴棋華住臺中市梅川</p>	<p>本案地上物之拆遷補償係依 107 年 9 月 21</p>

		東路 87 巷 8 號及 10 號，希望本工程是很好的計劃，是造福很多附近的百姓，請不要像屏東及苗栗大埔事件，造成住戶的困擾，希望有合理的解決方法。	日發布實施之「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」之規定，於合法及合理之範圍內辦理，以保障所有權人之權益；倘有依土地徵收條例第 34 條之 1 規定之低收入戶或中低收入戶人口，經本府社會局查明屬實者，將依規於安置計畫中敘明租金補貼之計畫，並於合理合法之範圍內，訂定發放租金補貼之期限。
4	江基萬 (代江文雄)	本居住 139 及 139-1，不在徵收範圍內。	經查本次用地取得的範圍為後壠子段 138-1、138-11 及 139-3 地號等 3 筆土地。次查土地建物查詢資料內容顯示：後壠子段 139-3 地號係分割自後壠子段 139 地號，且經委託廠商辦理現況測量後確認，有部分建築物係位於本案停車場用地範圍內。
5	錢明蘭	停車位數量已足夠，不需再建停車位，希望考慮住戶居住的問題，應抑制汽車數量，而非不斷興建停車場。	經查交通、產業發展及居家品質係都市競爭力重要指標，停車場之闢建，可增加停車供給，減少道路違停之亂象，使交通更加順暢，進而促進產業發展；次查本案用地屬都市計畫內之停

			車場用地，開闢後可增加車供給，有助於地方發展，且該處鄰近正在興闢之茄苳樹王文化生態園區將引來大量觀光人潮，故本停車場之闢建確有其必要性。
6	張漢章	我是單親家庭父親，要父代母職撫養2個小孩(兒子14歲女兒7歲)做爸爸的只是要有一份安全穩定的收入，目前只能做保全，一天上12小時的班，一個月只能休6天假。一個月賺不到參萬元，所以臺中市政府要建設停車場是很好的建設計畫，大家住戶也是為了”錢”，希望臺中市政府有一些很好的優惠條件，讓住了60~70年的住戶妥善安置。	本案地上物之拆遷補償係依107年9月21日發布實施之「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條」之規定，於合法及合理之範圍內辦理，以保障所有權人之權益；倘有依土地徵收條例第34條之1規定之低收入戶或中低收入戶人口，經本府社會局查明屬實者，將依規於安置計畫中敘明租金補貼之計畫，並於合理合法之範圍內，訂定發放租金補貼之期限。
7	賴德川	地上物補助賠償的條件為何？	有關本案地上物補償之條件，依107年9月21日發布實施之「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條」之規定依其是否為合法建築物可分為二種：一種是依本條例第三條規定之合法建築物；另一種則是依本條例第十條規定之第三條以外

				之非合法建築物。
--	--	--	--	----------

壹拾參、 結論：

- 1.本案工程內容已向出席各相關單位、土地所有權人及利害關係人，說明清楚並充分了解。
- 2.有關本次公聽會土地所有權人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見，本府將彙整相關意見後，將回應與處理情形列入本次會議紀錄，且將於會後郵寄土地所有權人及利害關係人。

壹拾肆、 散會：當日上午 11 時 30 分(以下空白)

