

台中市東區「停35」停車場用地取得

第一次公聽會 簽到簿

日期:110年04月21日(星期三) 上午9時30分

地點:交通局3樓中庭會議室

主持人:李處長春賢 陳瑞成代

出席人員:

單位	簽名		
羅廷瑋議員服務處			
李中議員服務處	助理 吳宗勳		
鄭功進議員服務處	助理 鄭紹頤	特助 黃志昇	
邱素貞議員服務處	主任 李炳宏		
何敏誠議員服務處	特助 何俊輝		
臺中市東區 新庄里辦公處	張字初	黃大	韓鄰友
臺中市東區區公所	陳子甫		

台中市東區「停 35」停車場用地取得

第一次公聽會 簽到簿

日期:110 年 04 月 21 日(星期三) 上午 9 時 30 分

地點:交通局 3 樓中庭會議室

主持人:李處長春賢

出席人員:

土地所有權人或利害關係人		
姓名	聯絡方式	簽名
張雅音	共同代理人 劉喜	張雅音
楊毓仁		
黃士哲		劉喜
張鴻英		
王洪兼		
詹明娥		詹明娥

台中市東區「停 35」停車場用地取得

第一次公聽會 簽到簿

日期:110 年 04 月 21 日(星期三) 上午 9 時 30 分

地點:交通局 3 樓中庭會議室

主持人:李處長春賢

出席人員:

單位	簽名		
臺中市停車管理處	張庭凱	張庭凱	
茗強不動產估價師 聯合事務所	林均鴻	林均鴻	蕭振佐 許瑞閔
地政局	林女惠		

「臺中市東區停 35 停車場工程」第一次公聽會紀錄

- 壹、事由：說明「臺中市東區停 35 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、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
- 貳、日期：110 年 4 月 21 日(星期三) 上午 9 時 30 分
- 參、地點：臺中市區交通局 3 樓中庭會議室
- 肆、主持人：李處長春賢(陳專員瑞成代) 記錄：張庭凱
- 伍、出席單位及人員：詳簽到簿
- 陸、土地所有權人及利害關係人：詳簽到簿
- 柒、興辦事業概況：

一、主持人報告：

本次「臺中市東區停 35 停車場工程」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、適當與合理性、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」、「工程用地範圍地籍圖」及「土地清冊」。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、適當與合理性、合法性評估報告」。

捌、興辦事業之公益性、必要性、適當與合理性、合法性：

一、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由：

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 75 年 02 月 22 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案」，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：

本計畫用地勘選現係經都市計畫規劃為停車場用地，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須使用最小使用範圍。

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：

(一) 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。

(二) 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，在援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：

無。

六、本工程符合下列公益性、必要性、適當與合理性及合法性，經評估應屬適當：

(一) 公益性及必要性：

1、社會因素

(1)、徵收所影響人口多寡、年齡結構：

臺中市東區人口統計至 109 年 12 月共約 7.6 萬人，本計畫需用私有土地 4 筆，總面積 170.00 平方公尺，私有土地所有權人共 4 位。影響新庄里人口總數約 3,500 人，目前 20 歲以下佔 16%，20 至 40 歲佔 23%，40 至 65 歲佔 40%，65 歲以上佔 21%。

(2)、徵收計畫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，有助地方發展及舒緩當地停車需求、提升民眾生活品質。

(3)、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本案預計使用之用地為都市計畫停車場預定地，故將於辦理本案地上物查估後，倘若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，致無屋可居住者，將會於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

(4)、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本工程規劃完成後，可舒緩新庄里周邊之停車需求，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)、徵收計畫對稅收影響：

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)、徵收計畫對糧食安全影響：

本案範圍內無徵收農業區，無優良農田及耕種糧食作物之情形，停車場開闢後，不會對於附近農業生產環境造成破壞或造成地區優良農田面積減少，故不會影響糧食安全。

(3)、徵收計畫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，有利於東區之經濟發展、增加收費管理人員及就業人口。

(4)、徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：

本案東區(停35)停車場用地取得，已編列預算54,321,000元，用地取得價金由該預算支應。

(5)、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本工程開闢範圍非農業用地，周邊多以商業區與住宅區為主，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並無影響。

(6)、徵收計畫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到一定程度之使用，並依都市計畫進行規劃，已徵收最少用地，受影響用地筆數4筆，對糧食安全及徵收費用及土地利用完整性的影響降到最低。

3、文化及生態因素

(1)、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

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)、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本案開闢範圍內現未有依文化資產保存法公告之古蹟、遺址或歷史建築。未來施工若發現文化資產，將依文化資產保存法第 50 條之規定辦理，降低對文化資產之衝擊。

(3)、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

停車場之興闢，除增加停車便利性外，更可將路邊臨時停車之車輛導入停車場，改善道路違法停車之現象，有助於提高本區生活機能，創造優質交通與居住環境。

(4)、徵收計畫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，且用地範圍非屬動植物棲息生長土地，平面停車場亦非大規模工程，其施工方式對該地區周邊生態環境不致造成影響。

(5)、徵收計畫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，本案工程範圍鄰近臺中火車站，其周邊道路、商家及居民有一定停車需求，故開闢停車場除可解決現有停車問題外，亦可供民眾轉乘、臨時停車使用，有助於提供未來增加停車需求緩衝之空間，使車站周邊交通更加順暢，居住品質之整體提升。

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空間供給，減少道路違停之亂象，使交通更加順暢，進而促使產業發展，解決民生需求，提升都市競爭力及發展潛力，有助於地方永續發展。

(3)、國土計畫：

本停車場開闢勘選之土地係配合國土計畫，依都市計畫劃設之停車場用地範圍，達成提供最大的服務空間，區域內無國土復育方案禁止開發土地，落實國土保安，避免造成破壞。區域內亦無優良農田及農業設施，不影響農業經營管理。停車場之興闢可促進地區土地發展，確保國土永續發展，符合國土計畫原則

5、其他因素

無。

(二) 適當與合理性、合法性之評估說明：

1、適當與合理性：

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係依據下列規定辦理，具備興辦事業之合法性。

(1)、符合土地徵收條例第 3 條第 1 項第 2 款：

國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：「一、國防事業。二、交通事業。三、公用事業。四、水利事業。五、公共衛生及環境保護事業。六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。七、教育、學術及文化事業。八、社會福利事業。九、國營事業。十、其他依法得徵收土地之事業。」本案符合土地徵收條例第 3 條第 1 項第 2 款：交通事業。

(2)、都市計畫法第 42 條第 1 項：

都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。二、學校、社教機構、體育

場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。本案符合都市計畫法第 42 條第 1 項第 1 款：停車場所。

(3)、都市計畫法第 48 條：

依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。本案依都市計畫法第 48 條：得由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依徵收方式取得。

玖、第一場公聽會之與會人員建言：

編號	與會人員	陳述日期	建言	需地機關回應
1	楊毓仁先生等四位土地所有權人代理人劉喜律師	110 年 4 月 21 日	1. 6-1、6-26、6-33、6-34 地號土地之所有權人楊毓仁先生等四人均反對本次徵收計畫。 2. 所有權人先前所有之公寓大樓曾於大智路貫通計畫受徵收乙次，此次又因東區停 35 停車場工程再次被徵收，一再地徵收使所有權人情何以堪？ 3. 機關只注重公益性，對於個人財產權未予保障，不符合比例原則，不符合憲法保障私人財產權原則。	本處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，在援土地徵收條例等法令規定申請徵收，本處尊重憲法保障私人財產權原則，並無違反土地所有權人權益之強制性作為。

2	利害關係人詹明娥女士	110年4月21日	本人為復興路四段233巷2號2樓之住戶，無建物及土地之所有權，長期為獨居狀態且無親友可依靠，想了解機關是否提供配套措施，以維護利害關係人之居住權？	依據臺中市東區區公所寄發臺中市東區低收入戶證明書(110年4月22日公所社字第0797號)，經查利害關係人詹明娥女士確為該基地範圍原居住者低收入戶，符合有土地徵收條例第34-1條規定，本處業已函文本府社會局媒合協助資源，並獲知該局東區家庭福利服務中心社工員已前往查訪關懷，本處將依上開法規所載安置措施協助詹明娥女士，以維護利害關係人之權益。
---	------------	-----------	---	--

拾壹、結論：

- 一、 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。
- 二、 本府將依土地徵收條例相關規定，另行擇期召開第2次公聽會，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，並函請臺中市政府、臺中市東區公所、里辦公處及村(里)住戶之適當公共位置張貼公告周知，並將登錄公告於臺中市政府網站。

拾貳、散會：當日下午 10 時 51 分(以下空白)