

# 臺中市南區樹德國民小學三期校地

## 第 2 次公聽會紀錄

壹、事由：說明本市「臺中市南區樹德國民小學三期校地」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：111 年 9 月 23 日(星期五)下午 2 時 30 分

參、地點：臺中市南區區公所 4 樓簡報室

肆、主持人：林校長佳灵

紀錄：洪希勇

伍、出席單位及人員姓名：

一、李議員中：曾助理彥霖 代理

二、何議員敏誠：林主任玠呈 代理

三、邱議員素貞：邱議員素貞

四、鄭議員功進：鄭特助昭農 代理

五、羅議員廷璋：石主任家鴻 代理

六、黃立法委員國書：鄭吉宏 代理

七、教育局：尤科長敦正、洪希勇

八、臺中市政府地政局：江筑苡

九、臺中市中山地政事務所：

十、臺中市樹德國民小學：林校長佳灵

十一、亞興測量有限公司：蔡益昌、江國憲、石侑箴

陸、土地所有權人及利害關係人：王○龍、王○冲、何○榮、○○股份有限公司(柯○授 代理)、柯○授、○○唱片文化事業有限公司(周○諺

代理)、洪○義、何○○梅、余○泉、許○鏞、余○珊、林○慧、林○媚、鄭○興(375 租約承租戶)。

#### 柒、興辦事業概況：

為紓解當地就學壓力及保障權益，樹德國民小學 1、2 期校地於 111 年 8 月正式開學，因此為完善樹德國民小學之建設及活動空間之整體性，本案針對樹德國民小學 8,874 平方公尺第三期校地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「臺中市南區樹德國民小學三期校地」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、適當與合理性及合法性：

##### 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：本案範圍內含公有土地 5 筆、私有土地 20 筆，面積總計約 8,873.61 平方公尺；影響土地所有權人約 43 人，占樹德里全體人口 9,965 人 0.43%。透過本案提供學童安全與舒適的學習環境，對人口結構應無負面影響。
- 2、周圍社會現況之影響：預計完工後，讓南區基礎教育系統更完整，改善當地就學滿額之情形及保障就學權益，對周圍社會現況有正面改善。
- 3、弱勢族群生活型態之影響：本次公聽會後將通知辦理地上物查估作業，並同時函詢社會局範圍內有無低收入戶或中低收入戶，若經查有弱勢族群之情事，將請相關單位進行協助。
- 4、居民健康風險之影響：本案工程完工後，可供鄰近居民運動休閒，同時可作為防災避難空間，有助於提升附近居民健康與安全。

## (二) 經濟因素：

- 1、稅收：本案透過公共設施之建設，改善周邊環境品質及提升鄰近土地利用價值，可間接增加稅收。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案範圍屬文小用地，現況地上物部分為鐵皮屋及果樹，非屬主要農業生產供應地區，亦不影響農林漁牧之產業鏈，整體而言，對於糧食安全影響低。
- 3、增減就業或轉業人口：本案工程範圍內部分為店家使用，如後續有拆遷之情形，將辦理地上物查估作業，並依規定發放補償費或拆遷處理費，對範圍內就業或轉業人口無太大負面影響。
- 4、用地取得費用：開發費用由本府編列預算下支應。
- 5、土地利用完整性：本工程依都市計畫內容興建，且已考量學校之整體規劃設計，提供學童足夠之校區及活動空間，發揮土地利用之完整性。

## (三) 文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：開發範圍內地形平緩無特殊自然景觀，工程已考量原有地形地貌，並朝向低密度建築發展，與當地環境相互融合，對環境衝擊甚小。
- 2、文化古蹟：本案徵收計畫範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，因此不發生影響。。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，尚無發現特殊動、植物及重要保育物種，且本案工程規劃保留基地旁水圳及既有樹木，維護生態藍綠帶，因此不發生影響。。
- 4、生活條件或模式/周邊居民或社會整體之影響：本案以改善學習與活動空間為主，提升當地教育學習條件，並可作為居民集會活動場所或緊急避難場所，有效提升生活環境及居住品質，對周邊居民與社會整體實有正面效益。

#### (四) 永續發展因素：

- 1、國家永續發展政策：公共建設為都市重要指標，學校設立可充足教育資源，進行人才培育及提升競爭力，完工後配合土地發展，可挹注都市整體發展之效益，符合國家政策「永續的社會」及「執行的機制」之有實質助益。
- 2、永續指標：本案土地依都市計畫使用分區為「文小用地」，符合「永續環境」的土地利用，本案完成後也有助於土地適當且合理之利用，並可確保全面、公平及高品質教育，完善基礎教育系統，提升教育水準及人力資本，同時考量環境安全與永續使用，興建工法採順應地形、地勢及土方之方式，以降低環境衝擊。
- 3、國土計畫：本案係屬都市計畫之文小用地，屬國土計畫之一環，且公共設施用地之建設將有效促進地區發展，另學校興建可確保受教機會平等及獲得基本學力，符合國家計畫永續發展之目標

#### (五) 其他因素：

- 1、本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本案為改善當地校舍飽和狀態及配合樹德國民小學 1.2 期校地之整體使用，並希望透過土地取得保障範圍內之私有財產權，同時對於區內外之權益予以考量。
- 2、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案為都市計畫之文小用地，經考量地方需求及土地利用完整性下，所必需使用最小限度。
- 3、有無其他可替代地區：本案 1、2 期校地將於 111 年 8 月開學，考量整體使用之完整性，經評估無其他可替代地區。
- 4、是否有其他取得土地方式：學校設立屬永久性建設租用、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，於協議價購或徵收方式之外，無其他適宜之取得方式。

- 5、其他評估必要性理由：本案周邊重劃區及區段徵收區，吸引眾多人口移入，為符合當地就學需求、保障就學權益、便利孩童就近入學及防止重找學校或被迫轉介之情形，實有取得三期校地之必要性及公益性。

**二、適當與合理性、合法性：**

(一) 適當與合理性：本工程係依都市計畫內容規劃，並配合 1、2 期校地進行興建，已達最小限度且無其他更合適之替代方案，為提供學童所必須之活動空間及學習環境，並基於影響公私權益最小原則辦理。

(二) 合法性：依據土地徵收條例第 10 條規定，辦理此次工程公聽會，並依土地徵收條例第 3 條第 2 項規定辦理後續用地取得事宜。

**玖、第一次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 ○○唱片 (周○諺先生代理)</p> <p>1. ○○陳情兩次 第二次陳情(四米人行步道內縮校地規劃)已過都發局都市計畫委員會同意</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 102.09.17 台中市都市計畫委員會第 24 次會議：第六案「變更台中市都市計畫(學校用地專案通盤檢討)案」暨「變更台中市部分細部計畫(配合學校用地專案通盤檢討)案」及「擬定台中市都市計畫(配合學校用地專案通盤檢討)細部計畫案」。</li> <li>● 102.10.23 第一次陳情：有關「變更</li> </ul>	<p>1. 依臺中市政府都市發展局 111 年 4 月 13 日中市都測字第 1110073230 號函核發都市計畫土地使用分區證明書，本案用地範圍土地都市計畫於 75 年 2 月 22 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(通盤檢討)案」及 106 年 6 月 8 日發布實施「變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，確定符合現行都市計畫。</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>台中市都市計畫(學校用地通盤檢討)案」,鄰接文小 66 細部計畫道路,建請納入本案通盤檢討-廢止四米計畫道路。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 102.11.25 台中市都市計畫委員會第 27 次會議:陳請案提出(○○唱片&amp;柯○授):會議回覆陳情位置屬(樹德地區)細部計畫規劃 4 米人行步道用地,非屬本計畫檢討變更範圍。</li> <li>● 103.02.05 台中市政府回函答覆如上,建請○○唱片於「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)舉辦通盤期間再次提出。</li> <li>● 107.08.29 第二次陳情:台中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案,建請重新評估 L 型四米人行步道設置之必要性,如無實質必要,建議廢除人行步道規劃及相關土地徵收計畫;若評估有設置其必要,建請一併與現行欲徵收文小 66 開發校地規劃&amp;設置,重新規劃四米人行步道於學校用地內設置。依現今土地使用政策為儘量減少徵收私有土地,避免民眾財產損失。</li> <li>● 108.11.22 臺中市都市計畫委員會第 104 次會議議程:第二案-變更臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案,變更標號 51-文小用地(文小 66)(2.21 公頃),變更文小用地(文小 66)(1.90 公頃)住宅區(0.31 公頃),「文小 66」範圍內大部分為公有土地,現況部分已開闢為「文小 66</li> </ul>	<p>台端表示「四米人行步道內縮校地規劃經兩次陳情,已過都發局都市計畫委員會」。依 108 年 12 月 13 日臺中市都市計畫委員會第 106 次會議紀錄,表 1「臺中市都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表編號 50 變更文小用地為道路用地(附),經市都委會決議照專案小組意見通過,其附帶條件:應以跨區市地重劃方式辦理整體開發;表 12「樹德地區細部計畫(公共設施定專案通盤檢討)案變更內容明細表」(依專案小組意見新增),原計畫人行步道用地(0.06 公頃)變更為第三種住宅區(0.06 公頃)附帶條件(附 3):應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後,始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。前述市都委會決議係人行步道用地變更為「附帶條件第三種住宅區」,都市計畫通盤檢討案即法規命令之內容,而依此法規內容,並不會直接在主管機關與都市計畫所劃設區域範圍內人民之間形成公法上之權利義務關係,必待主管機關或區域內人民滿足都市計畫所設定之要件時,才會於兩個特定權利主體之間發生互</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>簡易球場」使用，另依臺中市教育局 105 年 5 月 20 日中市教密字第 1050037174 號函說明「南區文小 66 用地擬保留 1.9 公頃」，故參酌公有土地分布情形將西側 1.9 公頃保留作為文小用地，其餘依毗鄰分區變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 承上，專案小組建議意見修正通過(修正事項：(詳臺中市附圖 13)1. 於變更後「文小 66」用地範圍內與住宅區鄰街處規劃一條 4M 計畫道路，作為地區出入通行使用)。其專案小組同意理由：1. 依第 7 次會議決議，參採逾人 3 案陳情廢除文小 66 東南側細部計畫 4M 人行步道意見，於學校用地範圍內新增道路，提供學校開闢後出入通行使用。(建議新增變更內容詳表 12、圖 7) 2. 依循 107 年 5 月 31 日召開之市長專案報告會議結論，針對已取得未開闢之道路用地，倘為徵收取得者，應予維持原計畫。因該計畫道路不涉及整體開發區可建築指定建築線問題，故予以踢出整體開發範圍。</li> <li>● 108.12.13 臺中市都市計畫委員會第 106 次會議，議程-確認第 104 次會議紀錄&amp;第三案：變更臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)；根據 108.12.13 臺中市都市計畫委員會第 106 次會議紀錄，市都委會照專案</li> </ul>	<p>負權利與義務之公法上法律關係，爰業經本市都委會決議通過，仍須滿足都市計畫所設定之要件時，才會於主管機關與土地所有權人間發生互負權利與義務之公法上法律關係。</p> <p>台端所陳因事涉都市計畫內容變更，本府已將台端陳情書函轉本府所管單位辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 本案範圍內土地使用分區為文小用地，未來作為樹德國民小學之三期校地使用，並無規劃四米人行步道。</li> <li>3. 本案工程範圍未與大慶街 31 巷相鄰，將不影響既有道路之現況，另大慶街 31 巷非本案用地範圍無法納入本次工程規劃，尚祈台端見諒。</li> <li>4. 台端位於本案範圍內之土地面積為 2 平方公尺，有關土地改良物之拆遷，本府將於本次會議後，另行通知勘查日期，屆時請民眾配合到現場協助領勘，並協助提出相關證明文件，以利計算補償費。</li> </ol>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>小組意見，修正通過。</p> <p>2. 四米人行步道退縮校地內規劃</p> <p>3. 大慶街 31 巷道路排水浚溝規劃(五戶建物排放是否一併影響)</p> <p>4. 房子經多次拆除，剩餘部分應如何處理，已取得建物執照，為何都市計畫未現勘即劃設為文小用地。</p>	
<p>土地所有權人 徐○華</p> <p>三七五減租地因當初與承租人有糾紛，經法院判決承租人應歸還土地，嗣後所有人與承租人有協議改為土地處分後給予 15%，請問價購時，撥付土地款是否依協議執行?何時提佐證資料?</p>	<p>本府將函請臺中市南區區公所提供租賃契約及租賃範圍圖等相關資料，俾利確認台端之租約內容，並請台端協助提出相關證明文件，作為後續地價補償之依據。</p>
<p>土地所有權人 余○郁</p> <p>針對居住外地或外國之地主，是否可以使用 e-mail 方式寄送公文通知?</p> <p>另外在異地願意簽訂買賣契約時有什麼程序需要完成?</p>	<p>1. 本案依土地徵收條例施行細則第 10 條第 1 項第 2 款規定：「依土地登記簿所載住所，以書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人」。故仍需以紙本方式通知台端，台端亦可於會後留下通訊住址供本府寄發通知。</p> <p>2. 依申請土地登記應附文件法令補充規定第 39 點：「旅居海外國人授權他人代為處分其所有國內之不動產，如未檢附國內核發之印鑑證明或其授權書，應檢附我國駐外館處驗證之授權書，以配合登記機關之查驗。」因此，有以下兩種辦理方式：</p> <p>(1) 出國前先將印鑑證明、印鑑章及權狀等申辦資料備妥交由</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
	<p>信賴之親友代為保管，並委託代辦土地登記等事宜，此方式以一般代理申請方式處理，不需要特別從國外寄授權書。</p> <p>(2)土地所有權人持有效之身分證明文件親自向旅居當地我國駐外單位申請授權書簽證，授權國內親友辦理買賣所有權移轉登記，並將授權書與相關資料郵寄回國。</p>
<p>土地所有權人 ○○祭祀公業</p> <p>1. 土地徵收若地上還存在 375 租約，那徵收補償(或協議價購之土地分配會如何分配)。</p> <p>2. 第二次公聽會應會訂定之日期。</p>	<p>1. 如土地訂有耕地三七五租約情形者，土地所有權人如欲協議價購，應檢附終止租約證明；若為領取徵收補償費者，由承租人領取 1/3 地價補償，土地所有權人領取 2/3。</p> <p>2. 本案取得文小用地屬一般徵收，乃國家因公益需要興辦教育事業，依法定程序得徵收私有土地，其被徵收之土地依土地徵收條例第 30 條規定，應按照徵收當期之市價補償期地價，另同意協議價購者，將依土地徵收條例第 11 條規定，依市價與所有權人協議，其市價指市場正常交易價格。爰此，本案地價補償費以現金補償為主。</p> <p>3. 本案第二次公聽會預計於 1 個月後擇期召開，並以公文另行通知。</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 柯○授</p> <p>1. 土地徵收金錢價購非校地重劃。 2. 地上物補償。</p>	<p>1. 本案取得文小用地屬一般徵收，乃國家因公益需要興辦教育事業，依法定程序得徵收私有土地，其被徵收之土地依土地徵收條例第 30 條規定，應按照徵收當期之市價補償期地價，另同意協議價購者，將依土地徵收條例第 11 條規定，依市價與所有權人協議，其市價指市場正常交易價格。爰此，本案地價補償費以現金補償為主。</p> <p>2. 本府將於本次會議後，另行通知土地所有權人地上物勘查日期，屆時請民眾配合到現場協助領勘，倘為合法建物，請協助提出相關證明文件，以利計算補償費。</p>
<p>土地所有權人 余○泉</p> <p>十三期用地何時徵收</p>	<p>臺中市十三期大慶市地重劃採公辦市地重劃方式辦理，其土地分配結果公告期間自 110 年 4 月 27 日起至 110 年 5 月 27 日止，公告 30 日。</p>
<p>土地所有權人 許○鏞</p> <p>土地 375 減租部分之前有法院判決，很重要的一件事。希望在第二次公聽會對這部分有明確的答覆。</p>	<p>本府將函請臺中市南區區公所提供租賃契約及租賃範圍圖等相關資料，俾利確認台端之租約內容，並請台端協助提出相關證明文件，作為後續地價補償之依據。</p>

土地所有權人及利害關係人	陳述意見綜合回覆
<p>土地所權人 王○冲</p> <p>針對後續道路使用，基於附近居民與學童安全，是否評估大慶街、復興北路等道路，限制大型車輛使用(如砂石車)。</p>	<p>感謝台端之意見，本府將於規劃設計時納入評估，以符合相關道路設計規範及保障用路人通行安全。</p>

**壹拾、第二場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 ○○唱片 (周○諺先生代理)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因應學校開闢劃設 L 型四米人行步道，此四米人行步道規劃造成本人合法建物被拆除之疑。</li> <li>2. 本人於今年 8 月陳情都發局，都發局回函建請教育局提出說明及修正。</li> <li>3. 本次公聽會上，本人仍無聽到教育局正式回覆。</li> <li>4. 針對此問題，懇請教育、都發、建設三局處共同與民討論，給予民眾合理居住正義。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 台端位於本案範圍內之土地面積為 2 平方公尺，本府將於完成地上物查估作業後，告知是否有地上及拆遷補償情形，請民眾收到查估通知後，配合到現場協助領勘，並協助提出相關證明文件，以利計算補償費。</li> <li>2. 本局將於近期函覆都發局，屆時將副本轉知台端。</li> <li>3. 經當日公聽會上之討論，台端訴求涉及都市發展局、建設局與教育局等相關單位，本局已協請都發局針對本案召開討論會議，後續將通知台端及相關單位與會進行協調。</li> </ol>
<p>土地所有權人 柯○授</p> <p>請問今天的會議主要是要討論什麼，何時進行協議價購？</p>	<p>本次會議為第二次公聽會，主要係為使區內權益人及瞭解本案發展及聆聽土地所有權人及利害關係人之意見，並予以回復，後續預計於 12 月召開協議價購會。</p>

## 壹拾壹、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，協議價購開會日期本府將以公文另行通知。

壹拾貳、散會：下午3時10分。

## 壹拾參、會議現場照片

