

臺東縣金峰鄉碇堡公園興辦事業計畫暨用地取得作業案

第二次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「臺東縣金峰鄉碇堡公園興辦事業計畫暨用地取得作業案」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：115年3月23日(星期一)下午14時

參、地點：金峰鄉公所3樓會議室

肆、主持人：蔣鄉長爭光

記錄：戴明祥

伍、出(列)席單位及人員：

金峰鄉公所：蔣鄉長爭光

豫鼎股份有限公司：戴明祥、謝文脩、蔡志欣

陸、土地所有權人及利害關係人：

林○龍

柒、興辦事業概況：

金峰鄉碇堡公園位在嘉蘭村路口處，可俯瞰整個嘉蘭村、拉灣橋、拉冷冷橋以及太麻里溪，位置約在東64鄉道4K處，適合外來遊客休憩，然該公園所在地之土地權屬仍為私人所有，依法供公眾使用之公共設施，應由政府取得用地並給予適當之補償，故進行本次興辦事業計畫暨用地取得作業，以期能順利取得所有權，完成適當之土地編定，達成管用合一之目的。

本所將辦理相關用地取得作業，屬私人土地部分依規定辦理至少兩場公聽會，而本次公聽會屬於「臺東縣金峰鄉碇堡公園興辦事業計畫暨用地取得作業案」第二公聽會，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、臺東縣金峰鄉碇堡公園興辦事業用地綜合評估分析

一、用地範圍之四至界線：

本案以金峰鄉嘉蘭段433地號整筆地號納入用地範圍，東側為鄉道64線，西側為太麻里溪。

二、用地範圍內公私有土地筆數及面積各占用面積百分比：

權屬	筆數	面積 (m ²)	百分比 (%)
私有	1	1,180	100%
合計	1	1,180	100%

三、用地範圍內私有土地改良物概況：

本案範圍內土地改良物部分為碉堡、瞭望台與停車場(屬公有)。

四、用地範圍內土地使用分區編定情形及其面積之比例：

使用分區	筆數	面積 (m ²)	百分比 (%)
山坡地保育區農牧用地	1	1,180	100%
合計	1	1,180	100%

五、用地範圍內勘選需用私有土地合理關聯及已達必要適定範圍之理由：

本案係供觀景平台、停車空間及公園空間等使用，目的在提供民眾安全停等、觀景、休憩及必要之通行轉乘空間，將用地範圍涵蓋上述功能所及之必要區塊，基於設施運作、安全與維管之不可分割性所為之合理勘選。

本案用地範圍係依「最小必要」原則勘選，已審慎排除與設施功能無直接關聯之區域，並以地籍界線及現況地形地物作為界線控制基礎，避免零碎割裂。

六、用地勘選有無其他可替代地區及理由：

本案係基於該點位之視野條件、道路銜接與民眾停等需求所形成之服務節點；若改置其他路段，將使原節點的停等與安全需求無法被滿足，公共利益目的難以達成，故無其他可替代地區。

七、其他評估必要性理由：

本案用地取得後，可解決政府使用私有土地問題、符合「公共服務目的、最小開發、取得可行及權益影響最小」之要求，對區域觀光、環境衛生與美化、周邊居民行車安全與社會整體發展實有正面助益。

玖、事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性評估

一、公益性：

(一) 社會因素：

- 1、徵收對人口多寡、年齡結構之影響：本案私有土地1筆，面積為1,180平方公尺，私有土地所有權人1人，約占嘉蘭村全體人口1,514人之0.0006%，對於人口多寡及年齡結構之影響甚微，透過公園、停車場等工程，對周圍人口結構有正面影響。

- 2、周圍社會現況：本工程屬非都市土地範圍，計畫範圍無涉及第一級環境敏感地區。透過本工程開闢，將使環境綠美化且停車安全增加觀光效益，對周圍社會現況可正面提升。
- 3、弱勢族群生活型態之影響：本案範圍內尚無發現弱勢族群，若後續有弱勢族群之情事，將移請相關單位進行協助。
- 4、居民健康風險：本計畫開闢工程完工後，有助於改善環境綠美化、旅客停車需求、出入安全動線，且可提升周遭環境品質，故可增進周邊居民之健康與安全。

(二) 經濟因素：

- 1、稅收：本案完竣後能增加觀光效益與改善周邊環境，利於周邊經濟活動。
- 2、糧食安全及農林漁牧產業鏈：本案範圍非屬計畫之主要農業生產供應地區，周邊地理環境等因素無從事林業及漁牧產業，故不影響糧食安全與農林漁牧之產業鏈之發展。
- 3、增減就業或轉業人口：本案開闢後有利該地區對外之觀光可及性，提高觀光服務品質並帶動區域經濟發展，對範圍內就業或轉業人口有正面影響。
- 4、用地取得費用/公共設施與財務支出負擔情形：本案開發費用由臺東縣金峰鄉公所支出。
- 5、土地利用完整性：本案考量整體規劃，發揮土地使用之完整性，儘量減少畸零地產生，本案工程完成後可提供安全優質之公園休憩功能，改善地區環境衛生水準，故能提升土地使用之完整性。

(三) 文化及生態因素：

- 1、城鄉自然風貌：現況地形平坦，無特殊自然景觀，無大規模改變地形風貌或破壞地表植被，對環境衝擊甚小。
- 2、文化古蹟：經查範圍內尚無歷史古蹟，且鄰近區域內亦無列管之歷史古蹟，因此不發生影響。
- 3、生態環境：範圍內無特殊生態，屬小面積工程，非進行大範圍土地開發及變更使用，亦非稀有生態物種棲息用地，因此不發生影響。
- 4、生活條件或模式及對周邊居民或社會整體之影響：本案屬小面積工程，因此對鄰近居民生活條件與模式不發生改變。

(四) 永續發展因素

- 1、國家永續發展政策：環境衛生為永續發展重要指標，工程完成後可提升地區衛生與配合土地發展，可挹注整體觀光發展之效益，達到國家永續發展之目標。
- 2、永續指標：工程設計考量環境安全與永續使用，工法將採順應地形、地勢及土方之方式，以降低環境衝擊。
- 3、國土計畫：本案土地作特定目的事業用地，非都市土地部分符合非都市土地使用管制規則及區域計畫，屬國土計畫之一環。

二、必要性：

- (一) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由：本案係供觀景平台、停車空間及公園空間等使用，目的在提供民眾安全停等、觀景、休憩及必要之通行轉乘空間，有其用地取得之合理性。
- (二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案設計已考量土地利用完整性、停車安全可及性與觀光之效益，土地使用面積亦達效益下所必須使用最小限度。
- (三) 有無其他可替代地區：本案係基於該點位之視野條件、道路銜接與民眾停等需求所形成之服務節點；若改置其他路段，將使原節點的停等與安全需求無法被滿足，故無其他可替代地區。
- (四) 是否有其他取得土地方式：租用、設定地上權與聯合開發：均不適用於永久為公園使用，且承租需每年編列預算，將造成支出上限。
捐贈或無償提供使用：需視土地所有權人之願意。
於協議價購或徵收方式之外，無其他適宜之取得方式。
- (五) 其他必要性理由：本案用地取得作業完成後，可解決政府使用私有土地問題、管用合一、符合公共服務目的、環境衛生、最小開發區域、取得可行及權益影響最小之要求。

三、適當與合理性：本工程依相關法規進行規劃，並基於影響公私權益最小原則辦理。

四、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」規定辦理此次公聽會，並依土地徵收條例第 3 條第 2、5 項辦理後續用地取得事宜。

拾、第一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：

所有權人或利害關係人意見	綜合意見回覆
<p>土地所有權人 林○龍先生： 土地上有建物及設施，公所會以什麼價格與我們協議。</p>	<p>本案本案委託專業合法有國家證照的不動產估價師以「不動產估價技術規則」進行價格評估，查定當期土地協議價購金額。範圍內勘估標的土地係屬非都市土地，其使用分區為山坡地保育區農牧用地，考量勘估標的本身性質(即勘估標的本身僅為土地，不考慮地上物對地價之影響，採獨立估價原則，進行素地價值評估)、坐落區段內不動產市場狀況及各估價方法的理論基礎等條件因素採用比較法估價方法，評定範圍內地號之協議市價。</p>

拾壹、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：

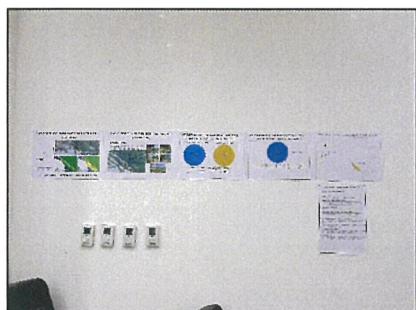
所有權人或利害關係人意見	綜合意見回覆
<p>土地所有權人 林○龍先生： 請公所快點辦理。</p>	<p>盡速辦理台端之意見。</p>

拾貳、結論

1. 有關本次公聽會聽取與會鄉親之意見，將納入考量並作成適當之處理，使計畫更為完善。
2. 本次會議為本案第二次公聽會，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。
3. 辦理 2 場公聽會完竣後，將辦理協議價購作業，屆時將另行通知土地所有權人協助相關事宜。

拾參、散會：下午 15 時 00 分

拾肆、會議現場照片



「臺東縣金峰鄉碇堡公園興辦事業計畫暨用地取得作業案」

第二次公聽會簽到簿

事由：說明「臺東縣金峰鄉碇堡公園興辦事業計畫暨用地取得作業案」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意見。

壹、時間：115年3月23日(星期一)下午14時

貳、地點：金峰鄉公所3樓會議室

參、主持人：  紀錄： 

肆、會議出席單位及人員：

姓名	簽名	電話
臺東縣政府地政處		
臺東縣政府農業處		
臺東縣政府 原住民族行政處		
臺東縣政府建設處		
臺東縣政府觀光發展處		
臺東縣太麻里 地政事務所		

姓名	簽名	電話
臺東縣金峰鄉 鄉民代表會		
高主席勤書		
李副主席正達		
曾代表志光		
卓代表蕊慈		
賴代表念榮		
嘉蘭村辦公處		
正興村辦公處		
新興村辦公處		
賓茂村辦公處		

歷丘村辦公室		
本所農業課		
本所產業暨觀光發展所		
豫鼎股份有限公司	戴明祥 蔡志斌 謝文楮	
其他單位		
與會貴賓		

