

「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」

公開展覽說明會(北屯區場次)會議紀錄

一、時間：106年9月12日下午2：30

二、地點：北屯區平順、平心、平福里聯合活動中心

三、主持人：臺中市政府都市發展局龍正工程司明成 記錄：楊琇涵

四、與會單位及人員：詳簽到簿

五、主席致詞：

公共設施用地經劃設後本應由政府徵收開闢，但有部分公共設施經過多年均未徵收且使用受到限制、影響民眾權益，為顧及民眾權益，內政部於102年11月29日訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」相關規定辦理，並要求各縣市政府依前開原則辦理公共設施用地通盤檢討，希望透過本案全面解決公共設施保留地的問題。本市依該原則辦理本次通盤檢討，從9月1日開始公開展覽，會議程序先請規劃單位針對變更內容說明後，再開放鄉親提問。目前公開展覽內容僅為規劃草案，後續將提送至臺中市及內政部都市計畫委員會審議，如果對於規劃內容有任何意見也歡迎透過書面方式向市府提出建議，後續將納入都委會審議參考。

六、規劃單位簡報(略)

七、與會民眾意見

(一)與會民眾1：文昌國小旁的兒童遊樂場是否不作公園？

(二)與會民眾2：

(1)目前說明的內容若是草案，那預計何時定案？請不要又拖延30~40年，像第14期市地重劃區，已經規劃施工多年，至今尚未配地，相當不合理。

(2)跨區市地重劃未來是公辦或自辦？

(3)公共設施用地被劃設已30~40年未徵收取得，地主吃虧多年，既然已有解決方案，請務必續辦並加速審議。

(三)與會民眾3：本次變更內容並未將全部未取得道路用地納入檢討，很多道路未徵收但現況已作為道路使用，為何未納入本次檢討，什麼時候才會檢討？若有需要應儘快徵收。

(四)與會民眾4：

(1)請問分配比例是依土地面積或是地價估算？

- (2)過去配合劃設都市計畫，道路徵收亦有繳納工程受益費，現在解編又必須納入跨區市地重劃且需要負擔，如此等同負擔過兩次都市計畫所需費用，請加以說明。
- (3)若跨區市地重劃之公共設施用地市價有落差，是否會造成不公平？
- (五)與會民眾 5：現有位於公共設施用地之合法建築，若納入跨區市地重劃，是否可繼續居住？建築物是否會補償？
- (六)與會民眾 6：本人土地配合興安路、柳陽東街及周邊巷子開闢已被徵收三次，公共設施用地被劃設已 40 多年，若要徵收或納入市地重劃範圍，請儘快辦理，請勿再拖延。
- (七)與會民眾 7：
- (1)有關辦理時程，過去在胡市長任內已有辦過說明會，經過多年後，林市長上任後還由監察院督促再辦理一次，請掌握進度及時程。
- (2)許多公共設施保留地都是位於舊市區內，有許多違章建築物，未來辦理市地重劃是否需要取得同意書？若需要同意書，對於辦理整體開發將有阻礙，應透過行政命令解決。
- (3)對於重劃後可建築土地之建蔽率及容積率，應審慎計算，若規定的使用強度太低，會因為地價較高而產生二次違建情況。訂定法令應該嚴格執行及遵守，而不是僅拆除部分，造成社會不公不義現象。
- (4)本人很樂意參與市地重劃。

八、綜合回應：

- (一)文昌國小旁的兒童遊樂場用地(兒 36)目前草案規劃變更為住宅區。
- (二)本案係採跨區市地重劃方式開發，其周邊道路多已開闢完成且工程以簡易綠化及整地為主，故開發期程應可較第 14 期市地重劃區辦理進度快。
- (三)依內政部訂定之作業原則，未來將以公辦為原則。若該整體開發地區規模較小、土地所有權人單純，亦可考量透過專案簽准方式，讓土地所有權人申請自行辦理市地重劃。
- (四)本案完成公開展覽程序後，後續將提請市都委會及內政部都委會審議，若針對草案內容能有共識，辦理時間將可縮減。
- (五)公共設施保留地屬道路部分約占全部保留地之一半，若全部納入

跨區整體開發，將排擠塊狀公共設施之取得與開闢，故考量都市環境品質之提升與環境效益，優先納入塊狀公共設施用地。道路用地未來仍可透過容積移轉、公私有土地交換或其他方式取得，若民眾有任何意見，仍可提出陳情意見，依各整體開發地區情況研議辦理。

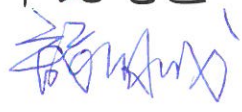
- (六)市地重劃是執行都市計畫的手段之一，其分配比例計算包含一半公共設施用地以及執行重劃之拆遷補償費、作業費及工程費用，實務上執行經驗多為分回 50%，公共設施用地占 40%、費用負擔占 10%，若該工程費用較低，可分回比例則可提高。重劃分配方式是以該土地重劃前評定地價計算持有價值，經扣除負擔後剩餘價值分配至其他可建築用地。
- (七)公共設施用地的地上物均會進行普查，若符合市地重劃精神及不影響重劃分配等原則，則可申請原地保留。另外，針對拆遷補償費部分，除建築物拆遷補償外，尚有自行拆遷獎勵金補償，而合法建物亦會較違章建築物高。
- (八)有關變更為可建築用地之建蔽率及容積率部分，原則是依循毗鄰或鄰近分區之土地使用強度調整，其未來開發強度會與周邊地區一致。

九、散會(下午 4:30)



「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」
公開展覽說明會

【簽到簿】

- 一、日期：民國 106 年 9 月 12 日（星期二）下午 2 時 30 分
- 二、地點：臺中市北屯區 - 平順、平心、平福里聯合活動中心 3 樓
- 三、主持人： 
- 四、簽到處：

民意代表		
盧立委秀燕	秘書 張又仁	
沈議員佑蓮	特助 曹世偉	
賴議員順仁	主任 林意祥	
陳議員成添		
謝議員明源	主任 謝家孟	
蔡議員雅玲		
曾議員朝榮	賴通生	

「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」
 公開展覽說明會

【簽到簿】

- 一、日期：民國 106 年 9 月 12 日（星期二）下午 2 時 30 分
 二、地點：臺中市北屯區 - 平順、平心、平福里聯合活動中心 3 樓

列席單位	職稱	姓名
臺中市政府教育局		
臺中市政府 經濟發展局		
臺中市政府建設局		
臺中市政府交通局		
臺中市政府地政局		陳雲龍
臺中市北屯區公所		
臺中市政府 都市發展局		楊瑞沁
龍邑工程顧問 股份有限公司		黃敏修

「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」
 公開展覽說明會

【簽到簿】

- 一、日期：民國 106 年 9 月 12 日（星期二）下午 2 時 30 分
- 二、地點：臺中市北屯區 - 平順、平心、平福里聯合活動中心 3 樓

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
李素媛	五銘堯	蔡永輝	林義哲
吳文作	許官弘		
同樂里 楊煥	江秋光		
林文堂	廖育鴻		
林文瑞	張又夫		
劉明志	何中財		
劉金華	江遠平		
賴立華			
張麗卿			
張淑香蘭			
江武夫			
蕭自梁			
江三鴻			
江輝軒			

「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」
 公開展覽說明會

【簽到簿】

- 一、日期：民國 106 年 9 月 12 日（星期二）下午 2 時 30 分
- 二、地點：臺中市北屯區 - 平順、平心、平福里聯合活動中心 3 樓

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
賴彩霜			
賴錦珠			
徐坤東			
張文銘			
王靜凱			
程政廷			
湯明勳			
劉世民			
李錦佃			
賴新育			
王美榮			
賴新育			