

# 「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(梧棲區場次)會議紀錄

一、時間：106年9月14日下午2：30

二、地點：梧棲區區公所

三、主持人：鄭科長慶賢

四、與會單位及人員：詳簽到簿。

紀錄：林欣怡

五、主席致詞：

本次公開展覽有關「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」，是依照內政部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，希望透過本案全面解決公共設施保留地的問題，公開展覽期間為45天，將於各行政區共計舉辦29場說明會，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，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

1. 臺中市王立任議員服務處林秘書成貴：過去辦理都市計畫未詢問土地所有權人意見與同意即進行規劃，此舉與共產黨有何差異。
2. 紀先生：
  - (1)想瞭解從都市計畫草案公開展覽至市地重劃完成所需時間為何。
  - (2)想瞭解辦理跨區市地重劃之土地分配原則為何。
3. 陳先生：建請說明辦理市地重劃中所扣除之50%為何？及重劃辦理中各所有權人所應負擔之比例為何。
4. 陳先生：本市曾於103年辦理公共設施通盤檢討，該說明會中提及政府將扣除40%後分配，與本次辦理之50%差異為何。
5. 與會民眾(1)：
  - (1)依辦理市地重劃方式取得公共設施保留地，並要求土地所有權人負擔50%，惟鄰近住宅區之土地所有權人共享利益卻無需進行負擔，是否具公平性之疑義。

- (2)所謂回饋應是有獲得額外利益，但公共設施保留地之土地所有權人並未得到額外利益，應回饋之理由何在。
- (3)公共設施保留地若以一般徵收方式辦理，需參考鄰近地區之市價，是否仍具取得 50%係屬可建築用地之疑慮。
6. 與會民眾(2)：請說明部分地區周邊道路未納入市地重劃辦理之原因。
  7. 楊女士：本人過去持有之土地已因道路用地之開闢遭徵收，僅存之土地又劃設為機關用地，現辦理市地重劃又需負擔 50%，是否具必要性及合理性。
  8. 與會民眾(3)：本人為公共設施保留地之土地所有權人，本次公展說明會卻未收到通知，建請市府辦理通知應結合地政單位及戶政單位盡通知之義務，而非使土地所有權人自己發現。
  9. 與會民眾(4)：本人與楊女士相同，過去持有土地徵收作為道路用地，本次又面臨需負擔以辦理市地重劃，
  10. 與會民眾(5)：目前整體開發區內道路皆已開闢完畢，本次通盤檢討以跨區市地重劃方式辦理並設定負擔，是否有違市地重劃之精神。
  11. 與會民眾(6)：本人已年屆 70 歲，希望加速辦理公共設施通盤檢討。
  12. 與會民眾(7)：前次公共設施檢討說明會中表示土地所有權人應負擔比例為 30%，本次卻提升至 50%，建請說明其負擔條件及原因為何。
  13. 與會民眾(8)：想瞭解跨區市地重劃未來將全面由政府公辦，或可由民間自行辦理。
  14. 與會民眾(9)：本人為機關用地之土地所有權人，每年繳納近 3 萬 5 千元之稅金，現辦理通盤檢討又需設定負擔之原因為何？
  15. 與會民眾(10)：本人為變 70 案之土地所有權人，依都市計畫圖中所示，本人現居之建築位於二種分區之邊界，未來辦理市地重劃是否將進行拆除，又拆除是否有相關補助機制。

#### 八、綜合回應：

1. 本次通開展覽後需經過兩級都委會審議，如附帶條件規定應另行擬定細部計畫者，並需經過擬定細部計畫法定程序(公開展覽及市都委會審議)，之後才辦理市地重劃作業，整體時間預估至少 3~5 年，但仍應依計畫審議及市地重劃實際辦理情形為準。
2. 市地重劃土地分配以原位次分配為原則，檢討後變更為住宅區者，土地原則指配於該公共設施用地範圍內；倘檢討後仍維持公共設施

用地者，土地原則指配於鄰近之其他變更為可建築用地之公共設施用地內。

3. 依照內政部訂定之作業原則規定「跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限」，但經臺中市政府爭取後得依照市地重劃相關負擔規定辦理(可分回超過 50%)。
4. 本次是依內政部規定進行全市之公共設施通盤檢討，與 103 年之辦理情形不同。
5. 早期都市計畫辦理較未顧及民眾參與部分而逕為進行都市計畫之擬定，但近年都市計畫辦理程序中提供多種意見表達與陳述之管道，希望能改善過去所造成之困擾。
6. 各整體開發地區之回饋比例需視該地區之實際財務精算方可定論。
7. 依市地重劃辦理會將既有建築物之拆遷補償納入負擔回饋計算。

九、散會(下午 16:30)



梧棲場說明會照片