

「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(大甲區場次)會議紀錄

一、時間：106年9月19日上午9：30

二、地點：大甲區公所(3樓簡報室)

三、主持人：臺中市政府都市發展局羅股長仁甫

四、與會單位及人員：詳簽到簿。

紀錄：陳玉姍

五、主席致詞：

本次公開展覽「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」，係依照內政部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，期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，後續針對規劃內容之任何意見請提出書面予本府錄案彙整，後續將納入都委會審議參考。

六、規劃單位簡報：(略)

七、發言紀要：

(一)議員及民意代表之建議

1. 吳敏濟議員：

(1)請市府依地方需求，將不合理部分提出予以檢討修正，例：鐵砧山風景特定區計畫(草案)案，變更墓地用地為公園用地，於土地上部分保留「樹葬區」，將影響周邊整體發展，建議應移至鄰近殯葬區較為合理。

(2)建議市府參考高雄市三民區小巨蛋案例，以「減額市地重劃」方式開發。

2. 李榮鴻議員：

(1)建議市府再努力協助民眾爭取跨區市地重劃之配地比例50%以上。

(2)建議後續研議之修正方案，應再次辦理說明會讓民眾了解新計畫(草案)為何。

3. 林素真市政顧問：

建議本案能儘速於明年7月開始辦理，請務必加速推動本案，解決本市長期公共設施保留地之問題。

4. 臺中市議會議長、副議長辦公室楊啟邦秘書：

本案公共設施檢討涉及個人資產之權益，爰民眾對本案任何陳情意見務必以書面提出。

(二)與會民眾之建議

1. 張先生：本人為遊5用地地主，旁邊已有順天國小可供周邊民眾使用，建議應無條件解編歸還地主。

2. 吳先生：

(1)本人為遊6用地地主，附帶條件相關內容及程序未見說明，無法理解各附帶條件的差別。

(2)市地重劃地主只能領回50%過少，且附帶條件尚有不合理。

(3)參與市地重劃相關工程費用等皆要人民負擔，且只能領回50%不合理，建議不需辦理重劃直接變更為住宅區或商業區。

3. 李先生：

(1)本人為文小1用地地主之一，惟參與重劃只能領回50%過少。

(2)如未來將土地移轉給予子孫，尚需要繳交增值稅，實屬不合理。

4. 周先生：

(1)本人土地位於鐵砧山風景特地區計畫變2案(停6用地)，草案變更為青年活動中心區，建議若未來要蓋青年活動中心等建築，應先評估使用率為何。

(2)請市府先把地目改為建地，再用建地的公告地價向地主徵收。

5. 張先生：

生活品質與政府稅收有關係，故建議此案應從經濟方面來探討，大甲已通盤檢討過數次，惟公共設施保留地徵收延宕已50多年，建議未來都市計畫通盤檢討時應增訂生活水準及政府稅收等兩個目標，政府增加稅收，便能儘快開闢公共設施保留地。

6. 與會民眾(1)：

(1)本人為公1用地地主，未來若變更為住宅區，經重劃後地主領回50%，後續稅賦繳納內容及繳納期程起算為何？

(2)請問土地重劃後，地主領回50%之訂定依據為何，建議將相關數據公開透明或改為彈性的個案，試算各財務計畫供參。

7. 與會民眾(2)：

本人為機1用地地主，本案草案解編為商業區並納入整體開發地區，惟重劃後僅領回約50%過少。

8. 與會民眾(3)：

(1)文中3變更為住宅區，尚有附帶條件六之規定，針對公共設施負擔是否有包含0.25公頃社會福利設施用地尚有疑義。

(2)另外跨區市地重劃方式不合理，政府有經費就請市價徵收。

9. 與會民眾(4)：

(1)依照內政部領回50%為上限不合理，若領回55%較合理。

(2)未來土地領回多少比例，土地增值稅就應配合比例減免。

10. 與會民眾(5)：

本人為機1用地地主，本案草案解編為商業區，惟地主只能領回約50%尚不合理。

11. 與會民眾(6)：

本人為遊2用地地主，經重劃後跨區配回土地，未來可能無法臨接道路，造成土地總價值落差，是否可自辦市地重劃。

12. 與會民眾(7)：

市地重劃後地主只能領回50%過少不合理，建議應就地合法變更。

13. 與會民眾(8)：

土地若無使用需求就應還地於民，若需徵收請儘快徵收，且參與重劃後只能領回50%尚不合理。

14. 與會民眾(9)：

變2案之市場用地共有13位地主，每人持分不足10坪土地，若每人只分回50%土地，且長期所繳交之地價稅，市府是否會還予地主？

八、綜合回應：

1. 有關附帶條件之回饋規定，係依相關都市計畫法之規定，土地由低價值或低強度變更為高價值或高強度之土地時，經考量整體發展之公平性，故訂定部分解編土地需回饋之規定。
2. 有關附帶條件之相關內容及後續審議程序於宣傳單及計畫書內皆有載明，可於本局網站下載再詳閱內容。
3. 有關市地重劃配地比例(土地解編後未領回100%土地)，係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」，惟經臺中市政府爭取後得依照市地重劃相關負擔規定辦理，未來依照分配位置而有微幅調整。
4. 各整體開發區之回饋比例仍需視該地區之實際財務精算方可定論，故有關市地重劃工程費用原則上依市地重劃辦法規定辦理，惟本案仍會納入後續研議評估。

5. 本案於先期規劃階段，業經邀集相關局處詢問現行未取得公設保留地之需求，然本案附帶條件 6：「指定劃設社會福利設施用地」，係配合市府興建社會住宅及長照政策之需求，查市府住宅發展工程處於本市劃定十處預定地，用以推動未來興建社會住宅之政策，爰大甲區係規劃提供一處社會住宅用地，惟相關法令上係明定重劃之 10 種共同負擔項目，爰社會福利設施用地未屬重劃共同負擔項目之一，緣此，未來將優先利用公有土地指配社會福利設施用地，並未增加本案地主之重劃負擔。
6. 有關土地未達市地重劃最小分配面積部分，後續將於辦理市地重劃時，可與其他所有權人合併分配或領取現金補償。
7. 建議土地所有權人若不願意參與市地重劃，皆可於都市計畫審議階段向市府提出陳情，在不影響土地分配的前提下，並經都委會審議通過後，可剔除於市地重劃範圍外，惟地事業主管機關尚未能確定徵收期程，恐仍致公設保留地長期間置未開闢，並影響土地所有權人權益。

九、散會(下午 12:30)

會議照片



**「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 19 日（星期二）上午 9 時 30 分
 二、地點：臺中市大甲區公所 6 樓大禮堂 3 樓副報室

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		楊鈞翔
臺中市政府地政局		
臺中市大甲區公所		
臺中市政府 都市發展局		陳玉珊 黃碧妮
龍邑工程顧問 股份有限公司		朱凌廷 鄧景程

公營自來水(股)公司
大甲區管理處

李瑞芬 黃天利

「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 19 日（星期二）上午 9 時 30 分
二、地點：臺中市大甲區公所 6 樓大禮堂 3 樓簡報室
三、主持人：羅仁甫
四、簽到處：

民意代表		
蔡副院長其昌		
李議員榮鴻	李榮鴻	
吳議員敏濟	吳敏濟	
林市政顧問素真	林素真	

**「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 19 日（星期二）上午 9 時 30 分
二、地點：臺中市大甲區公所 6 樓大禮堂 3 樓簡報室

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
蔡喬蓮	郭真中	陳振利	王駱素蘭
紀朝信	鄭勝臨	陳安松	
莊捷生	卓武助	陳正德	
邱文英	莊茂豐	張淑惠	
余金忠	黃明雄	黃薇煌	
葉正德	李素玉	黃偉嘉	
陳永泉	陳騰詮	黃玉樹	
陳烈和	黃武雄(代)	楊本諒	
陳松基	鄭瑞蓮	邱遠坤	
紀順名	謝尊利	吳的(代)	
郭文琛	吳昭旭	郭品萱	
陳美玉	許玟慧	洪升均	
廖金城	陳村湖	莊翔高	
紀懷妤	張明忠	侯永銓	
姚宗翰	鄭環佳	鄭錦豐	
詹吉村	邱學鈞	許美玉	

**「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 19 日（星期二）上午 9 時 30 分
二、地點：臺中市大甲區公所 6 樓大禮堂 3 樓副報室

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
黃家濤	郭長均	黃美	
陳卯生	紀長均	何欣盛	
李楊麗珠	鄭禮佳	陳金鎖	
魏國文	葉春菊	王美雲	
莊陳榮	姚訂合	卓武安	
黃文燦	何書賢	王冬	
陳克平	紀仁標	徐春雲	
林克	周志成	林劉同	
莊克	郭瑞雲	李少南	
張坤	郭瑞雲	邱佩坤	
林振順	柯禹曉	楊麗琴	
楊幼美	柯志銀	陳學華	
郭文福	張柯志銀		
馬昭錫	陳祥麒		
吳春年	劉弘修		
陳平			
莊士勤			

「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 19 日（星期二）上午 9 時 30 分

二、地點：臺中市大甲區公所 6 樓大禮堂 3 樓簡報室

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
郭再居	紀順教	林孟儀	
張晃碩	紀順益	陳俊傑	
郭育亨	許崇升	劉松娥	
黃文錕	紀朝新	柯彭良	
郭怡怡	卓武家	蘇梅枝	
郭勝宗	郭皓坦	白哲翰	
紀權宜	黃天利	詹吉明	
陳光良	陳明珠	鄭佳旺	
郭助順	葉劍秋	邱重慶	
楊喜美	葉陳金	鄭明蕙	
黃文財	李富銘	吳秉志	
陳振高	郭百未	李曉慧	
林士勳	陳燕輝	葉香香	
鄭環池	郭百榮	張雲雲	
張淑珠	林美明		
紀以品	郭玲慧		
黃淑珍	周明良		