

「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(南區場次)會議紀錄

一、時間：106年9月26日下午2:30

二、地點：臺中市南區區公所4樓簡報室

三、主持人：臺中市政府都市發展局洪股長唯禎

四、與會單位及人員：詳簽到簿。

紀錄：黃惠婉

五、主席致詞：

本次說明會係針對全臺中市公共設施保留地進行專案通盤檢討，因應公共設施用地劃設多年未能徵收取得，影響民眾權益，故依照內政部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。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」，是公開展覽期間為45天，將於各行政區共計舉辦29場說明會，就各轄區內公開展覽草案進行說明，今日針對臺中市南區範圍內公共設施用地檢討後提出草案內容，與各位進行說明後再開放鄉親提問，目前仍為規劃草案，若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. 市議員候選人翁俊楠：建議釐清文中33用地目前是否曾為工業區？

若現有工廠為合法登記，那市地重劃之後變更為住宅區是否會有工廠登記的問題？

2. 賴市政顧問頤年：

(1)公共設施保留地解編需納入跨區市地重劃辦理，且規定土地所有權人領回比例以50%為限相當不合理，如文中33用地其周邊道路均已開闢，若直接解編還地於民亦可直接建築使用。公共設施保留地遭劃設後限制使用多年，目前亦已規定採市價徵收，若納入辦理跨區市地重劃僅得分回一半土地，那土地所有權人將不會接受。故建議應重新檢討，各該跨區市地重劃地區經規劃必要性公共設施及負擔費用後，其餘均應分回給土地所有權人，或直接

解編、還地於民。

- (2)未來辦理跨區市地重劃不應以公辦為原則，而是全面採公辦。
- (3)文小 66 用地目前尚有部分土地涉及三七五減租問題，應先解決其土地租約問題後，再續辦都市計畫變更及市地重劃作業。
- (4)公 85 用地範圍內部分為墳墓使用，若變更為可建築用地則民眾均不願意分配該土地，故建議將一般私有土地變更為商業區或第三種住宅區等較高使用強度分區，而原作為墓地使用部分則規劃為公共設施。
- (5)若屬細部計畫層級之都市計畫案件，僅需由臺中市都市計畫委員會審議通過即可，不需呈報內政部審議，故建議細部計畫範圍內之公共設施用地可循此優勢，替地主爭取更多權益。

3. 與會民眾(1)：

- (1)原本為可建築土地被劃設為公共設施用地後，並沒有補償措施，為何拿回自己的土地卻必須回饋？土地受到限制使用、損失多年，解編還需要回饋相當不合理。而且有些土地周邊道路均已開闢，可直接解編使用。
- (2)文中 33 用地應該直接變更為可建築土地且不需回饋，否則應依市價加成徵收。

4. 南區長榮里里長：過去私有土地被劃設為公共設施用地時並未通知地主。建議由建商自行整合興建，部分作為停車場使用，部分則作為商業使用。

5. 與會民眾(2)：

- (1)臺中市整體開發地區五範圍內機 66、停 81、停 83 等公共設施保留地，周邊均已開發為住宅區，且臺中市政府亦曾拍賣過土地，顯示市府土地需求應足夠。若以內政部規定之原則解編，那私有土地被劃設為公共設施保留地多年、限制使用多年，仍得花錢贖回自己的土地，這樣的原則相當不合理，應以民眾生存財產權為優先，直接解編還地於民。
- (2)依據都市計畫法規定，每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。但公共設施用地劃設多年都沒有徵收取得，且遭監察院糾正，顯示沒有需求，應直接解編。
- (3)本案宣傳單載明辦理依據為都市計畫法第 19 條、第 23 條及第

28 條，有違法問題。都市計畫通盤檢討應依據前開法令第 26 條，以及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條規定，考慮未來發展需求並參考人民建議作必要之修正。

(4)內政部 102 年 11 月 29 日訂定之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」僅為行政命令，其規定土地所有權人領回比例以 50%為上限，但若要限制民眾權益義務，應為法律才可，故依前開作業原則限制民眾領回土地比例，有其適法性問題。

(5)依據平等原則，若屬公共設施保留地者必須以市價徵收全部範圍，若為個案變更者，商業區回饋 45%、住宅區回饋 20%至 30%，相較於納入跨區市地重劃者需回饋 50%以上(領回 50%為原則)，相較之下相當不公平，有違平等原則。

6. 公兼兒 31 地主：樹德地區細部計畫公兼兒用地經劃設後曾變更為變電所用地，後又因無使用需求變更回公兼兒用地，顯示本用地無使用需求。此外，公兼兒 31 用地旁即是康橋公園，因此沒有再開闢為公園之必要，建議應直接解編還給地主。

7. 與會民眾(3)：

(1)文小 66 用地保留部分作為文小用地，那範圍內私有土地如何解決？應該全部納入跨區市地重劃開發，不可剔除於整體開發範圍，以維護地主權益。

(2)本次辦理市地重劃應依平均地權條例第 56 條、都市計畫法第 22 條等規定辦理，且納入跨區市地重劃之公共設施用地均屬已建成地區，非屬第 13 期市地重劃地區一樣為未開發區，因此應給予較好的條件，若一定要地主回饋，則變更後的土地使用分區強度應該為第三種住宅區或強度更高之土地。

8. 與會機關代表：

(1)請問跨區市地重劃辦理方式？

(2)目前變更草案中各別訂定相關附帶條件規定，若將來遲遲未辦理市地重劃，則地主將無其他選擇，請問是否有其他的規定或變更方式可選擇？

9. 與會民眾(4)：變 47 案、兒 174 北側是否有劃設道路用地？若無則未來將無出入道路可使用，造成民眾不便。

10. 文小 66 地主：請市府協助反應地主意見，內政部所規定之公共設施用地解編回饋比例太高(地主領回可建築用地比例太低)，既然是

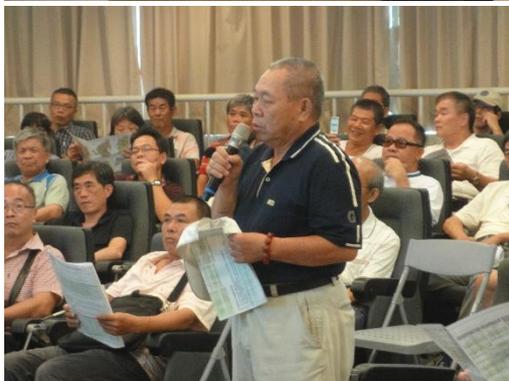
解編的公共設施用地，領回可建築用地比例應該較一般市地重劃高，才能對被限制多年的地主有交代。

八、綜合回應：

1. 依都市計畫法相關規定，住宅區除限制不得作為高污染性及高危險性等相關使用外，小型商業及工業均可設置。本地區未來變更為住宅區之使用項目，若屬輕微或低污染性之工業，得依都市計畫法臺中市施行細則規定辦理。
2. 本案公共設施用地檢討係依據內政部訂定之「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，其為全國一致性檢討作業原則，應依其規定進行公共設施用地檢討變更，惟民眾所提領回可建築用地比例太低之問題，本府將努力向內政部爭取更高領回土地比例。
3. 依照內政部訂定之作業原則規定應以政府公辦方式辦理整體開發，但本次檢討規劃草案中並未限定開發主體，未來仍應依照中央政策方向辦理。俟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，部分變更案需完成擬定細部計畫程序，才能辦理市地重劃開發。
4. 公共設施用地解編，若屬恢復原使用分區性質且無涉另擬細部計畫者，因屬恢復為原使用性質，故可免予回饋。若原屬農業區劃設為公共設施用地，因無使用需求而變更為其他可建築土地者，應依一致性原則辦理變更回饋。
5. 跨區市地重劃係將數處公共設施保留地合併為一處整體開發地區，其以鄰里生活圈域（1.5 公里為原則）為範圍，在整體開發財務可行之前提下，將檢討後變更為可建築用地之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，共同劃定為同一個整體開發單元。
6. 都市計畫屬剛性規定，經發布實施後則需依計畫書所規定之附帶條件辦理，惟目前仍為規劃草案階段，若民眾針對計畫內容有任何意見，均可提出書面意見供審查委員參考。
7. 有關土地所有權人領回土地比例部分，經本府向內政部提出需求及爭取後，已獲得內政部初步回應，未來辦理跨區市地重劃作業時，得依照市地重劃相關負擔規定辦理（可分回超過 50%）。
8. 本案檢討之公共設施用地包含全市所有都市計畫區，包含主要計畫、

細部計畫劃設之公共設施用地。

九、散會(下午 16:30)



「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 26 日（星期二）下午 2 時 30 分
- 二、地點：臺中市南區區公所 4 樓簡報室
- 三、主持人：*張唯捷*
- 四、簽到處：

民意代表		
黃立委國書		
李議員中		<i>助理 趙新甫</i>
何議員敏誠		
邱議員素貞		
鄭議員功進		<i>秘書 蔡明昌</i>

轄區民意代表 翁俊楠
 主任 李俊廷

「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 26 日（星期二）下午 2 時 30 分
 二、地點：臺中市南區區公所 4 樓簡報室

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		
臺中市政府地政局		徐詩怡
臺中市南區區公所		周郁喬
臺中市政府 都市發展局		黃思婷 徐子倫
龍邑工程顧問 股份有限公司		賴平 賴亞年

市政顧問

賴亞年

長榮里、林里長

樹義里里長 李國銘

「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26日（星期二）下午2時30分
 二、地點：臺中市南區區公所4樓簡報室

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
林得民	余松栢	曾添栢	
連江权	張新沂	簡杏院	
林健助	蔣啟旗	楊漢春	
何振銘	柯學照	賴義方	
林若于	徐福莉	曾淑恩	
楊進村	徐瑞和	林德美	
邱淑娟	張阿滿	薛瑞旻	
廖亭栢	張阿生	農水利會 鄭誠	
賴元沂	張玉英	江承倫	
蔡雲霞	張文卿		
周文偉	林學海		
蘇仕振	陳春長		
王勝龍	張慧玲		
簡明斌	江托娣		
連煥廷	郭國興		
高銘瑞	張林桃		

「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26日（星期二）下午2時30分
 二、地點：臺中市南區區公所4樓簡報室

民眾簽到欄		
姓名	姓名	姓名
林小珠	翁金城	林銘輝
何振德	林淑慧	丁信金
陳武陶	傅天佑	陳添村
林銘勳	徐隆彬	林瑞裕
張原貴	張昌郎	王之冲
林昭華	林銘珪	林大毅
賴成田	張文財	張隆義
黃政雄	陳素貞	郭明修
賴勝敏	張文仲	林煥章
王已廷	江建勛	
張文章	郭怡洋	
林政亮	王黃富美	
陳和超	王武夫	
蔡喜新	何之鈞	
吳鳳娟	林聖琪	
林朝科	蔡聖潔	

