

# 「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(東勢區場次)會議紀錄

一、時間：106年9月28日(星期四)上午9:30

二、地點：東勢區公所地下室禮堂

三、主持人：臺中市政府都市發展局 林股長彥廷

四、與會單位及人員：詳簽到簿

紀錄：張聰偉

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. 與會民眾(1)：

(1)附1~附5的回饋比例是多少？回饋比例是50%，還是50%以上？不同回饋條件回饋比例是否不一樣？地主可領回的比例到底是多少？

(2)附1和附2領回的比例是否一樣？

(3)領回的土地還是公共設施用地嗎？會辦理徵收嗎？

(4)變更後是不是有土地增值稅要繳？還有工程受益費要不要繳？

2. 與會民眾(2)：變2案公1用地日據時代就已經有房屋，有人居住的事實，應該直接變更為住宅區或商業區才比較合理。

3. 與會民眾(3)：變6案市場用地在103年公開展覽實時劃設為商業區，這次又變成都市更新地區，政府辦理都市更新都很困難了，我們私人要如何整合？

4. 與會民眾(4)：機8、停4、福隆街都是我們家的土地，當初被政府隨便一劃，地就都是你們的，現在要還我們就只剩下50%，這樣合

理嗎？相信在場的大家都認為不合理。

5. 與會民眾(5)：石岡變 17 案旁邊道路都沒開闢，和變 16 案中間的 4 米人行步道還有高低落差。
6. 與會民眾(6)：我的主張是要徵收就 10 年內公告現值加 4 成徵收，不然就解編，不要市地重劃。

#### 八、綜合回應：

1. 考量公共設施保留地久未取得，故監察院於 102 年糾正內政部公共設施保留地，本次都市計畫專案通盤檢討遵循公共設施保留地檢討變更作業原則，詢問各單位使用需求，並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」，所以本案是遵循全國一致性的原則辦理。原則上附 1 及附 2 都是採用跨區市地重劃方式辦理；若地上建物密集、面積狹小致影響重劃及土地分配作業才以附 3 個別變更回饋方式辦理；附 4 及附 5 則是針對市場用地開闢與否增訂之附帶條件。
2. 本案考量主管機關並未針對未取得公共設施編列經費，故以跨區市地重劃的方式進行開發，重劃後地主平均分回土地 50%以上，但並非表示每一位土地所有權人重劃後分配比率都相同。各宗土地重劃後實際分配面積需視其重劃前土地所在位置，依市地重劃實施辦法相關規定辦理分配計算。若是土地變更為可建築用地者將來是於原街廓按原位次分配；若仍維持公共設施用地者則調整分配至其他可建築用地。
3. 公共設施用地檢討後應保留或變更為可建築土地，是依據主管機關之用地需求、是否有具體事業及財務計畫、周邊同性質公共設施用地服務範圍以及基地條件(如土地權屬、面積規模、土地使用現況)等因素綜合評估。
4. 市場用地原屬可建築使用的土地，考量市政府長期以來有太多無法取得之公共設施用地，所以採增訂附帶條件方式提供地主更多的彈性，以都市更新方式開發，對地主的權益也較有保障。至於由地主自行整合的困難度將納入意見提請委員會討論，檢討是否有更好的方式處理。
5. 附 1 和附 2 都是採跨區市地重劃方式開發，附 1 是因為變更為可建築土地面積超過 1 公頃，所以需要另擬細部計畫後再辦理跨區市地

重劃，附 2 則是可以直接辦理跨區市地重劃。如果是在同一個整開區，負擔比率都是相同的，就是附 1 和附 2 平均領回土地比例是一樣的。差別是如果同一個整開區內只有附 2，就是經內政部都委會審定後就可以直接辦理重劃開發；如果同一個整開區內有附 1 和附 2，就必須等附 1 擬定細部計畫後再一起辦理跨區重劃。

6. 劃為跨區市地重劃整體開發地區之公共設施土地，重劃後分回之土地已計扣重劃負擔，故無需再回饋。經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅可減徵 40%，亦可於計算土地漲價總數額中減除已繳納之土地重劃費用。
7. 公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅，日後被徵收時，亦免徵土地增值稅。至於工程受益費，本市目前係停徵，所以也不會有工程受益費須繳納。
8. 依照內政部訂定之作業原則，道路用地原則上不納入整體開發，但是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由都委會審議決定。至於現況地勢高差問題，後續開發階段將以重劃工程設計解決。

九、散會(上午 11:30)

