

配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫都市計畫變更案

西屯區公開展覽說明會紀錄

壹、說明會時間：112年2月9日（星期四）下午2時

貳、說明會地點：本市西屯區公所7樓禮堂

參、會議主席：朱副總工程司文彬

紀錄：周子翔

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、說明及簡報（略）

陸、發言紀要：

一、出席人員或單位：

（一）楊議員大鎰：

請問都發局在繪製都市計畫圖面時，是否有會同地政單位至現場確認現況，使相關圖說在繪製時較為吻合？避免圖面與現場有所差異，是否有切到住宅，或是切割後形成畸零地，需要都發局要與地政局再次確認，避免徵收時圖面與現場不吻合。

（二）陳議員淑華：

- 1.捷運藍線終於進行到都市計畫階段，大家都等很久，其紙上作業也長達12年。捷運藍線出入口位置、場站設計以及公展說明會等相關資訊應公開透明，並向地方民眾說明清楚。地上車站或地下車站的設計，當初有建議安和路原為高架設計，我建議應該採地下設計，並也在市府的綜合規劃報告書裡，提及市區路段皆採地下化。
- 2.另出入口設計是否有兼顧到市民需求？不要犧牲小地主(老舊建築)的權益，且很多出入口及捷運用地多為私人土地，是否有先跟地主溝通？後續是要拆除建物，還是用市價徵收？開發方式有哪些？是否要聯合開發？這些資訊都要跟地主說明清楚。希望市府對於出入口設置考慮嚴謹，創造最大效益，與地主做好最明確的溝通，亦顧及市民的交通最大利益。
- 3.聯合開發方式如何執行？容積獎勵多少？捷運藍線開發如果可與地主、市府還有市民可以創造三贏，就可以來解決捷運藍線財務沉重的問題。
- 4.綜合規劃時，文心路台灣大道到秋紅谷會有地下街，後續是否有納入規劃？會不會預留相關通道及場站，請補充說明。
- 5.希望捷運藍線公開透明公正，並加速捷運藍線開發時程，盡速解決台灣大道交通壅塞的問題。

（三）林議員祈烽：

- 1.市府應該要全面針對沿線曾經變更過，且受到影響之地主權利案件，包含土地徵收或拆除建物，應逐件向地主說明清楚。
- 2.市府應與中央配合，齊力合作推動捷運藍線，在影響地主權益最少情形下進行，加速捷運藍線開通時程。

（四）黃議員馨慧

本次公展說明會是第一次，大家可能有許多不明白，後續還會持續溝通，願意為民眾最好的溝通橋樑，持續溝通，支持捷運藍線建設。

(五) 民眾1：

- 1.中正段282、294、295地號拒絕參與B14-1捷運開發區聯合開發，亦把我們排除。本公司現況展售中心於民國104年9月取得使用執照，迄今未滿10年；原銷售展示據點位於西屯區惠國段2、3地號，因本公司全力配合貴府公共建設，於100年間與貴府簽署協議參與捷運G9-1土地開發案，原據點須拆除，本公司為此投入大量人力辦理選點、土地洽購、規劃設計與施工等等，歷經多年始能於陳情土地現址重新營運。
- 2.新北市、台北市或高雄市有眾多地下捷運站並未辦理捷運土地開發，只需於適當區位或人行道上設置出入口即可滿足人行進出之需，另地下站體長達百餘公尺，且台灣大道兩側人行道現況多寬敞平坦，實有充分之備選區位可茲設置出入口以及相關附屬設施

(六) 民眾2：

我是在秋紅谷B13站對面出入口這一區塊，這一區塊是非常老舊社區，本人因工作長期在台北，看台北土地因為捷運開發從荒蕪變成黃金地段，目前對於捷運藍線開發是樂觀其成，但有下列幾點問題想再釐清：

- 1.目前住宅區變為商業區後，作為捷運開發區之容積得否再提高？住變商是整區域地主都要同意繳回饋金還是部份即可？
- 2.本社區建物多為40-50年的危老建物，危老的建築獎勵容積是否可以再加入？
- 3.目前既有住戶年歲已大，多面臨遷移困難問題，如採市地重劃可以抵重劃費用，增值稅是可以不用繳納，請問如果變成捷運開發區，下一代是否有這個好處可以把土地增值稅減除？不然這是一筆龐大的金額。如賣給市政府，是否可以免除土地增值稅？
- 4.本計畫開發時間非常長，也是被迫搬遷，是否有租屋補助費用？或可用後續可分回樓地板做為租屋補助金？先解決市民的燃眉之急。
- 5.現況皆為面臨台灣大道的店面，且營運狀況皆良好，如果開發商來開發，是否還可保留一樓店面？

(七) 民眾3：

- 1.捷運藍線上坡跟下坡都需要能量，是否可以將消耗能量之經費改以挖山洞形式穿越，減少施工期造成台灣大道的交通黑暗期。
- 2.是否有考量台中港的人流銜接至市中心區？
- 3.是否考量捷運可從建物穿越？

(八) 民眾4：

B15站忠明國小只有設置2個出口，因現況路幅較寬可能不足現況居民使用，是否可考量現況圓環做一併開發，減少穿越馬路風險？

(九) 民眾5：

本次出入口在本人土地位置上，建議在對面設置出入口即可，因為那是公有地，不需要使用到私人土地。

(十) 民眾6：

- 1.土地價值如何訂價？是否由一公里範圍做為參考？
- 2.是否要繳納土地增值稅？

(十一) 民眾7：

- 1.希望可以排除中正段150、150-1地號2筆土地，維持加油站專用區不要變更為捷運站出口。因本公司為國營事業，設置加油站具有公益性質。評估周邊火車站至中港交流道，七公里內並無加油站；文心南路北上順向到文心路四段超過八公里也都沒有加油站，加上本加油站今年與去年服務高達109萬人次，油量達1,668萬公升，這麼龐大的一個加油站，為了捷運開發而關閉本加油站是否有其公益性，是否對於台中市居民是一個好的決定，請主管機關考量？
- 2.另本公司亦再進行能源轉型，未來會有加氫站、充電站、換電站、燃料電池等陸續籌畫中，如捷運開發區之開發，是必須要裁撤本加油站，如未來如遇能源轉型需求，台中市民可能會喪失其權益。

(十二) 民眾8：

捷運開發未來開發行為，是由投資者主導？亦或是地主可以參與或市政府公開評選？

(十三) 民眾9：

B12站統聯轉運站設置開發區，是否願意一起開發？做為轉運站，其規劃是否如台北轉運站一樣為轉運大樓，或是做聯合開發或百貨公司？是否有相關細部規劃可提供給民眾？另福安路目前為天橋，後續是否一併納入規劃？使民眾不用拖行李過天橋前往轉運站。

(十四) 民眾10：

希望捷運設置後，廢除臺灣大道BRT及慢車道。

(十五) 民眾11：

- 1.可行性規劃有看到周邊五百公尺有放寬土管開發其強度，目前在細部計畫中沒看到，未來是否有相關配套措施？
- 2.因捷運建設造成財政負擔，是否有考量TIF方式增加財源納入？
- 3.B9未涉及都市計畫變更，是否有考量設置出入口？
- 4.捷運沿線是否有相關計畫進行？

(十六) 民眾12：

- 1.對面是秋紅谷，為何不在秋紅谷設置2個出入口就好？
- 2.想詢問土地鑑價費用為何要如何鑑價？我們不曉得到時候土地徵收費用是多少，每坪大約多少錢？目前聽到多數地主持反對意見，我相信一部分原因是因為價格無法給出標準，且現今房子賣掉也買不到相同居住品質的商品，我們認為這些資訊是不透明的。如若持分地主部分同意部分不同意，未來又要如何處理？
- 3.土地鑑價評論的標準為何？地主要如何決定是否要給政府做或不做？
- 4.目前居住在台北，後續相關徵收會議資訊要如何得知？在通知上有沒有相關方法讓地主得知？如未收到資訊又要如何辦理？

(十七) 民眾(同民眾9)：

- 1.捷運地下連通條例，是否有考慮市政府站聯通至新光三越、大遠百？
- 2.西區跟中區科博館站，有沒有考慮設置連通道至美村路？
- 3.台中車站是否有考慮增設出入口至前廣場？
- 4.周邊步行環境不友善，導致需要以腳踏車、機車或公車轉乘至捷運站，此外公車班次不密集導致降低搭乘意願。希望人行道可以增設腳踏車道路以讓通行更安全。
- 5.重要站點增設日文等多元標示。
- 6.希望捷運設置周邊配套一併完善。

二、綜合回應：

(一) 本次說明會目前僅先就都市計畫變更進行說明，現場民眾有相關問題都可以提問。

(二) 有關民眾所提的問題，綜合回應如下：

- 1.捷運開發區與捷運系統用地最大的區別為：「捷運開發區」係以聯合開發方式辦理，並給予都市計畫獎勵及大捷聯開獎勵，後續扣除捷運使用面積，其餘可作為住宅、商業等使用；「捷運系統用地」係以徵收方式取得，後續僅得作為供捷運設施使用。
- 2.本案目前刻正辦理都市計畫公開展覽，相關捷運出入口位置尚屬草案階段，尚未定案，所以各位土地所有權人針對變更位置、開發方式、預計期程等問題，都可以書面方式提出人民陳情，向我們表達意見。
- 3.各位現場民眾如果是變更後的土地開發區鄰地地主，想參加這次的捷運開發建設，也可以將你們的意見以書面表達送至本府都發局。
- 4.本府公捷處後續都會向各變更案之土地所有權人洽談意願，並非即使不願意參與也無法拒絕。
- 5.捷運開發區未來會以市府招商方式辦理。
- 6.場站周邊500公尺放寬土地開發強度等規定，係屬本府都發局其他專案刻正處理之議題，相關制度也會在該專案中訂定，本次僅針對捷運藍線出入口等必要設施進行變更。
- 7.本次都市計畫變更僅針對捷運場站出入口、機廠、行控中心進行變更，未涉及臺灣大道土地徵收。
- 8.有民眾詢問增設出入口及地下街設置等議題，本府也會多加考量其公必性，以符合當地需求。
- 9.本案有關捷運開發區、捷運系統用地之用地取得方式及工程設計、施工部分，將由本市公共運輸工程處賡續辦理。

(三) 本次捷運藍線公展說明會共計辦理7場次，本場次為第4場，非常感謝大家撥空參加，各場次的說明會也會同步直播，有關心其他場次的民眾可至都發局臉書查看。

(四) 另今天會議用的簡報、宣傳單、陳情建議書、都市計畫變更書圖也都可以在都發局臉書或官網下載。民眾有任何建議，再麻煩以書面方式填列陳情建議書，交給現場工作人員或會後郵寄至都發局，相關陳情案件將提送都市計畫委員會作為審議之參考。

柒、散會：下午4時30分

捌、會議照片：

