

「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫」

都市計畫變更案 公開展覽說明會紀錄

壹、說明會時間：115年9月21日（星期一）下午2時30分

貳、說明會地點：烏日區三和社區活動中心(臺中市烏日區中山路三段403巷6弄33號)

參、主持人：本府都市發展局朱專門委員文彬

紀錄：吳孟芳

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、規劃單位簡報說明：(略)

陸、發言紀要(依發言順序)：

一、吳議員瓊華

先前已接獲里長及部分土地所有權人陳情，反映民眾對本案捷運土地開發機制及相關通知內容有所疑慮，尤其對於捷運土地開發與一般徵收案件之差異尚不甚瞭解，部分居民並擔心現階段表達參與意願後，即涉及房屋拆除或土地徵收，爰建議捷運工程局及專業團隊加強說明本案開發方式、辦理程序及各階段相關權益，以釐清民眾疑慮。

本次為第一場公聽會，主要係蒐集地方意見，土地所有權人於聽取相關說明後，可返家充分討論及審慎評估，不宜僅以目前狀況判斷未來開發效益，亦可參考其他捷運沿線土地開發案例，瞭解捷運開發對土地利用、容積及整體發展可能產生之影響；至於後續估價、權利分配等事項，仍應由相關單位及專業團隊進一步說明。

已向相關立法委員反映本案情形，相關委員亦相當重視地方民眾訴求，後續如土地所有權人有相關需求或需協助爭取之事項，將協助向相關單位反映，以維護民眾權益。

二、榮泉里里長

地方居民對於本案捷運土地開發相關機制及後續辦理方式尚有許多疑慮，並反映若土地所有權人配合捷運開發，應充分考量長期居住於當地之居民權益，尤其部分居民已於當地居住多年，若因捷運開發涉及居住空間調整，建議市政府研議適當之安置或居住方案，以保障居民基本居住權益，並作為民眾配合開發之重要考量。目前相關開發

內容及所提出之優惠或配套措施，民眾對實際執行方式及自身可獲得之權益仍不甚瞭解，建議捷運工程局及相關單位應進一步說明具體辦理內容、權益分配及配套措施，避免民眾因資訊不足而產生疑慮。

三、三和里里長

地方居民對於捷運建設帶來之交通改善及周邊發展抱有期待，惟亦關心捷運建設及高架設施等相關工程，與既有道路、鐵路及周邊交通系統之整合情形，建議相關單位於規劃及設計階段一併考量地方交通需求，妥善處理捷運高架設施與既有交通系統之銜接，避免因捷運建設影響地方既有交通及生活環境。本案捷運開發範圍及相關規劃內容涉及地方居民土地及權益，民眾目前對於開發規模及實際可獲得之效益尚不明確，建議相關單位應具體說明開發範圍、規劃內容及對土地所有權人之實質影響與效益，使民眾能充分瞭解後再表達意見；並期盼捷運工程局及相關單位充分納入地方意見，針對不同規模之開發方案及其影響進行說明與評估，以兼顧捷運建設需求、地方交通發展及居民權益。

四、民眾1：G18-3地區約87%為私有土地，多數居民已長期居住於此，且部分為三代同堂、僅有一處自有住宅，若配合捷運開發涉及搬遷，將衍生居住安置及權益保障等問題。經約60餘戶居民討論，目前多數傾向建議取消相關出入口，認為現有轉運功能仍可維持，建議重新檢討出入口設置之必要性及捷運開發區範圍，以降低對既有居民居住及土地權益之影響。

五、民眾2：本案捷運設施有一定之用地需求，想進一步瞭解G18-3地區土地所有權人之參與同意比例，若部分地主同意、部分不同意，於何種情況下仍可能進行後續土地取得或開發程序。另，協議價購之價格認定方式，建議相關單位提供土地價格或估價相關資訊，供居民評估是否參與捷運土地開發。若部分土地所有權人同意參與，後續開發程序及不同意地主之土地權益保障方式亦建議一併說明，以利居民充分瞭解後再作決定。

六、民眾3：居住於此數十年，地方過去曾歷經多次徵收，部分土地至今仍有相關歷史問題，對於再次面臨捷運建設所涉土地取得及徵收有所疑慮。且當地高齡居民比例不低，許多居民已長期居住於此，若再次辦理徵收，將對居民居住及生活造成重大影響，且

部分居民對後續搬遷及土地權益缺乏安全感。建議相關單位重新檢討捷運設施及土地開發配置，避免再以徵收方式取得既有居民土地。經地方居民討論，目前傾向反對本案土地開發及相關徵收措施，並要求主管機關充分尊重居民意見，重新檢討G18-3地區之規劃必要性。

七、**民眾4**：G18地區原有土地使用分區包含住宅區及商業區，劃設為捷運開發區後，其土地使用方式及開發權益與原有使用分區之差異為何，尤其原商業區土地劃設為捷運開發區後是否仍維持原有商業使用權益。土地劃入捷運開發區後，現有建築物是否即受到使用限制，未來是否仍得辦理增建或其他建築行為，建議主管機關就捷運開發區劃設後之土地使用管制及既有建築物權益予以明確說明。

八、**民眾5**：過去曾有一般徵收及區段徵收經驗，土地劃設為捷運開發區後，如土地已有抵押權或其他權利設定，後續應如何處理，以及土地所有權人參與意向須達何種程度，方具備整體開發條件。另，G18站捷運開發區範圍，建議說明相關規劃依據及調整原因。其所屬部分土地經多次徵收後面積已大幅縮減，若再配合捷運建設取得土地，恐影響剩餘土地之利用及建築權益，反對現有商業區變更為捷運開發區，認為土地使用分區變更將影響既有土地權益，建議主管機關重新檢討相關規劃。

九、**民眾6**：現本案聯合開發後雖提高容積率，惟相關容積及開發利益尚須由政府、捷運機關及建築開發業者等共同分配，土地所有權人實際可取得之權益恐較現況有限。以現有約30坪土地為例，居民目前可興建透天住宅，且生活機能尚佳，對於未來改建為集合住宅及開發後實際可分配之坪數有所疑慮，認為若開發後居住空間反而縮減，將降低參與意願。目前以自住需求為主，並無追求高強度開發之需求，建議主管機關充分考量既有居民居住型態及土地使用需求，並將相關意見納入後續檢討，居民亦將另以書面方式提出具體意見。

十、**民眾7**：參考其他文華站捷運場站聯合開發案例，場站容積率可達500%，而本案規劃容積率約420%，詢問本案容積率較低之原因，有無提高容積率之可能性，以增加土地所有權人參與開發之

誘因。另涉及既有建物拆遷之土地取得程序，是否須待土地所有權人表達參與意願後，始進一步辦理協議價購及相關拆遷事宜，建議主管機關予以明確說明。

十一、民眾8：希望提高容積率，讓民眾參與意願提高。

陸、會議結論：

感謝各位今天的參與並提供寶貴意見，市府各單位皆積極推動全案進行，有關本案都市計畫變更內容，任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（名稱）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料一式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

柒、散會：下午4時10分

捌、會議照片：

	
里長意見發表	民眾參與
	
書圖展覽	民眾參與

「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫」

都市計畫變更案 公開展覽說明會紀錄

壹、說明會時間：115年9月22日（星期二）上午10時

貳、說明會地點：北屯區公所三樓第一會議室(中市北屯區崇德路三段10號)

參、主持人：本府都市發展局朱專門委員文彬

紀錄：吳孟芳

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、規劃單位簡報說明：(略)

陸、發言紀要(依發言順序)：

一、曾議員朝榮服務處

(一)本案都市計畫草案地方已期待許久，建議相關單位提供更充分之計畫說明，並研議具體之開發優惠及配套措施，以提高土地所有權人及投資人參與開發之意願。

(二)目前規劃有4處住宅區變更為捷運開發區，另有2處農業區涉及土地徵收，建議捷運工程局評估農業區土地納入聯合開發或其他開發機制之可行性，並研議相關優惠及回饋措施，以降低土地所有權人權益受影響程度，增加地主參與開發之意願。

(三)土地所有權人如對目前規劃方案有不同意見或暫不願參與開發，建議說明應於何階段前表達意願；另如現階段未表達同意或表示不同意，未來是否仍有再次表達參與意願或調整相關意見之機會，亦請相關單位予以說明。

(四)本案後續推動聯合開發，建議以保障土地所有權人權益為重要考量，並針對土地所有權人未來可取得之土地權益、權益分配方式及後續開發程序等事項予以具體說明，使土地所有權人充分瞭解參與聯合開發後之權益內容及可能取得之成果，以利後續開發推動。

二、謝議員家宜服務處

有關都市計畫專案小組成立及召開之時程，以及民眾陳情意見之提出期間，建議相關單位補充說明，以利民眾掌握相關程序及表達意見之時機。

三、民眾1：

(一)有關捷運建設時程與捷運土地開發、聯合開發期程之關聯性，建議相

關單位說明聯合開發案自規劃、招商至實際開發所需時間，並參考臺中市既有捷運聯合開發案例，說明各階段辦理期程，供土地所有權人瞭解後續開發時程及評估參與意願。

- (二)有關本案容積率之訂定，建議參考綠捷市中心既有捷運開發案例及沿線整體容積條件，檢討提高本案容積率之可能性，並建議全線採一致之容積率進行開發條件設定，以提升土地開發效益及土地所有權人參與開發之意願。
- (三)如土地所有權人因未出席本次說明會或尚未獲充分告知相關計畫內容，後續都市計畫仍依目前方案辦理變更，對未出席地主之土地權益及未來參與開發意願可能產生之影響，建議相關單位予以說明，並釐清後續表達意見及參與開發之機制。
- (四)土地所有權人原則上支持捷運建設及土地開發，惟對聯合開發過程涉及之權益分配，以及投資人介入後，是否可能影響原土地所有權人之權益，建議相關單位說明聯合開發之權益分配機制及地主權益保障措施。
- (五)既有捷運聯合開發案例中，開發基地與捷運出入口之配置關係，建議說明相關案例之捷運出入口是否均作為開發基地之主要或唯一出入口，或是否存在其他出入口配置方式，供土地所有權人瞭解後續開發配置之可能性。

四、民眾2：

- (一)有關文華高中站單一地主參與捷運土地開發之實際權益分配情形，建議相關單位說明該案例中土地所有權人、政府及投資人之權益分配方式及比例，以及目前是否已有實際開發完成之案例可供參考，並說明既有案例之實際辦理情形，供本案土地所有權人評估參與捷運土地開發之參考。
- (二)捷運車站出入口之實際興建方式，如規劃3處出入口，未來車站主體完工時是否可先興建其中1處，其餘出入口待運量增加或實際需求達一定程度後再行施作之分期可行性？
- (三)土地所有權人參與聯合開發後，於捷運站體興建過程中，基地內既有建築物是否須配合工程時程先行拆除，以及相關拆除作業與車站興建時程之關聯性；如地主土地現況已有租約或其他契約關係，應如何處

理、是否須於土地交付或開發前先行處理完畢，是否有其他可行方式，建議相關單位就相關程序及個案處理方式予以說明。

五、民眾3：

(一)周邊土地僅該筆土地涉及徵收，惟現況土地仍有營業收益，如依現行規劃辦理徵收及拆遷，除土地所有權益受影響外，亦可能衍生既有營業利益、營業中斷及後續土地使用等相關問題，建議相關單位就徵收及拆遷可能造成之影響予以說明。

(二)考量該土地現況使用及土地所有權人權益，建議相關單位評估將該土地納入捷運聯合開發機制之可行性，透過參與聯合開發方式取代單純徵收，以兼顧捷運設施用地需求與土地所有權人權益。另建議就土地納入聯合開發之條件、可行之開發方式及相關辦理程序進一步研議，並提供完整說明及適當之替代方案，供土地所有權人參考。

六、民眾4：本案聯合開發自土地取得、招商至實際開發完成所需之時間，尤其目前土地上已有房屋及租賃契約，如聯合開發期程較長，將涉及既有租賃關係之處理及租賃收益損失等問題，對土地所有權人及承租人均可能造成影響，想詢問聯合開發預估辦理期程，以及土地所有權人如因配合捷運建設而提前終止租賃或影響既有租賃收益，以保障地主權益及參與評估聯合開發。

七、民眾5：

(一)本案土地所有權人多為一般民眾，對捷運聯合開發相關制度及辦理程序較不熟悉，惟地主普遍對捷運建設及土地開發持支持及配合態度。建議市府及開發單位提供較具體之聯合開發方案，包括容積率、建蔽率、預估辦理時程，以及未來土地所有權人可取得或分回之權益等內容。考量目前相關方案尚未定案，仍建議提供初步規劃方向及既有捷運招商、聯合開發案例供地主參考，使土地所有權人充分瞭解參與聯合開發可能涉及之條件及可取得之權益。

(二)現有土地及建物如已有租賃契約，建議市府說明後續因應開發所涉及之租賃關係處理、補償及相關權益保障方式；另如聯合開發未能依預定期程推動，是否有相關契約或配套機制保障土地所有權人權益，亦建議一併說明，供地主評估後續參與聯合開發之意願。

(三)建議市府彙整本次會議所提問題，參考既有捷運招商及聯合開發案例

之配套措施與相關規範，於下次會議前提供相關書面說明及初步規劃資料，供土地所有權人事前瞭解及討論，讓民眾可予以評估，以利後續聯合開發推動。

陸、會議結論：

感謝各位今天的參與並提供寶貴意見，市府各單位皆積極推動全案進行，有關本案都市計畫變更內容，任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（名稱）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料一式 3 份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

柒、散會：上午 11 時 10 分

捌、會議照片：

	
說明會主席致詞	民眾參與
	
書圖展覽	民眾參與