

臺中市高速公路豐原交流道附近特定區都市計畫「市 5-2」 市場用地興建暨營運 (B.O.O.) 案公聽會會議紀錄

壹、時間：106 年 4 月 25 日(星期二)上午 10 時

貳、地點：臺中市潭子區公所 4 樓會議室

參、主持人：臺中市政府經濟發展局蔡主任秘書珍珍

肆、出席人員：詳簽到簿。

記錄：陳勃淳

伍、主持人致詞：

本次公聽會係讓地方民眾對於本促參案有所瞭解，並請今天與會人員提供意見，讓後續規劃更符合地方需求。

陸、業務單位報告：

隨著商業經營模式日新月異，現存公有零售市場民生需求功能已逐漸式微，透過市府力量開闢市場用地已非必要公共政策，且市府亦無編列徵收私有市場用地預算。因此，依「促進民間參與公共建設法」第 46 條規定，市府鼓勵民間自備土地資金開發市場用地，擴大民間參與效果，讓未徵收之市場用地活化開闢利用，以帶動地方經濟發展。今天公聽會與會人士各方意見，市府會納集彙整，提供各機關作為後續審核之參考。

柒、與會單位代表意見：

一、現場與會人士意見 (依發言順序)：

(一) 臺中市潭子區東寶里林里長銘泉：

只要開發後不影響周邊交通，贊成本案。

(二) 蕭議員隆澤：

1. 本案周邊北側及西側八米計畫道路尚未開闢，而西北側規劃有 2 個身障車位及 25 個機車格，未來如何使用希望要有配套措施，以免影響民眾進出，造成交通問題。
2. 如同林里長銘泉所述，希望開發單位將啟用後人潮對於周邊交通影響一併納入考慮，降低對附近居住民的影響。
3. 開發單位應真誠對待地主，在私有地承購上，希望能有一個良性的協商機制，創造雙贏。

(三) 張雅旻議員服務處張專員家豪：

本案超市招商對象以全聯、美廉社為主，並以 A 棟和 B 棟分開方式辦理，但分開辦理將造成單一超市面積小於 100 坪，是否會影響到廠商進駐意願或有不考慮合併招商，請說明。

(四) 張立傑議員服務處廖主任啟忠：

1. 本案總樓地板面積是如何計算，請說明。
2. 本案回饋機制內容，請說明。
3. 希望市府研議本案回饋金如何分配給當地里鄰和居民。
4. 希望開發單位研議當地里鄰和居民在購買本案住宅時的優惠內容。

(五) 顏寬恒立法委員服務處郭秘書上原：

本案周邊八米計畫道路涉及機關及私人用地，請問

市府是否有相關規劃，來幫助本計畫成案。

(六) 賴朝國議員服務處劉秘書京益：

誠如諸位先進所述，請開發單位說明本案回饋機制及內容。

(七) 民眾何先生：

本案土地絕大多數屬私人用地，開發單位為何還需向政府繳交回饋金，請說明。

二、專家學者意見

(一) 逢甲大學陳教授建元：

1. 在都市計畫中，回饋金的收取條件和使用範圍，是有其法令規範，且涉及多方權益，應回歸法令來看待。本案係透過民間出資進行開發類型，可有效降低政府財政負擔，避免土地閒置，所以基本上本人是採支持態度。
2. 本案戶數 86 戶，約有 300 多人，對周邊交通衝擊其實不大，但開發單位仍應注意其所造成的影響。

(二) 嶺東科技大學謝助理教授琦強：

1. 本案因 8 米計畫道路尚未開闢，在一樓路線設計上，應將警示標語納入規劃。
2. 本次公聽會只是一個開始，之後市府還會再進行審查會議，今天的意見都將納入審查會議的參考。

三、開發單位回復

1. 關於面積部分，本案基地面積是 2,262.56 平方公尺，

容積率 240%，但不包含樓梯或電梯等附屬設施部分面積，所以規劃上符合法令規定。

2. 關於周邊道路部分，目前 12 米和 15 米道路已經開闢，8 米計畫道路則部分開闢，未開闢部分，本公司已經和土地所有權人取得共識，未來會提供土地使用同意，並在建物興建完成取得使用執照時，完成該部分道路開闢；另外，我們也會在基地四周進行植栽綠化，以利美觀。
3. 關於超市招商部分，考量潭子區位因素及周邊需求，我們規劃先以 A 棟和 B 棟分開方式辦理小單位招商，未來等市場成熟後，再研議是否合併辦理招商。

捌、主席結論：

- 一、誠如前述，目前公有零售市場功能式微，市府已無需要徵收民間市場用地開闢市場，不過為了避免土地閒置，市府依「促進民間參與公共建設法」規定，鼓勵民間自備土地資金開發市場用地，以活化土地利用，帶動當地經濟發展；但因開發單位是以較低成本取得土地，所以必須向市府繳交一筆特許開發權利金，繳入市庫統籌運用；另外，市府也會要求開發單位以一定比率錄用當地民眾，增加就業機會，以回饋里鄰、創造雙贏。
- 二、今天公聽會後，市府會請開發單位依會中各方意見修正申請書內容，召開審查會議，由府內各機關依權責範圍進行審查，剛提到的交通及 8 米計畫道路開闢等問題，會再提供給權責機關做為參考意見。
- 三、超市規劃部分，依規定市府會要求開發單位不得用於

店鋪經營，且亦不得閒置，以符法令要求。

玖、散會時間(下午 11 時 30 分)