

「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(沙鹿區場次)會議紀錄

一、時間：106年9月15日下午2時30分

二、地點：沙鹿區公所5樓禮堂

三、主持人：臺中市政府都市發展局林副總工程司憲谷

四、與會單位及人員：詳簽到簿。

紀錄：翁國軒

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)：本人為88案(靜宜夜市)之土地所有權人，依簡報未來該土地將變更為停車場用地及住宅區，因應捷運藍線之規劃，未來該區域有捷運站設立可能性，建請評估是否得變更為商業區或增加容積率，又或未來可透過捷運聯合開發方式辦理。

2. 與會民眾(2)：想瞭解辦理市地重劃中對於既有地上物之拆遷，該拆遷費用是否對於市府財政造成更多負擔。

3. 與會民眾(3)：

(1)依簡報說明未來土地所有權人將領回至少50%之土地，想瞭解該分配之計算方式為何，及重劃費用之負擔者為何。

(2)部分案件僅列出未來將變更為住宅區，想瞭解那些住宅區係屬第幾種住宅區。

(3)若所持有之土地面積過於狹小，是否可將親戚之多筆土地共同參與重劃，並共同計算應分配之土地。

4. 沈先生(建築師)：

- (1)本人為變 96 之土地所有權人，台中港特定區都市計畫已規劃近 50 年，卻長期未取得所劃設之公共設施用地，長期等待已對土地所有權人及民眾造成困擾。
- (2)本區容積率規定應為全台中是最低，其他都市計畫區之第二種住宅區並未有 150%之容積率，又市地重劃之分配土地僅介於 50-55%，想瞭解未來土地使用管制規定及重劃後分配之規定是否具有調整空間。
- (3)想瞭解本案預計辦理時間規劃為何，若未能加快速度可能再 50 年仍未全面辦理完成。
- (4)有關後續跨區市地重劃之辦理建議可委託由私人重劃公司辦理，並由地政局進行監督與指導，以加速重劃程序之辦理。

5. 與會民眾(4)：

- (1)本次通盤檢討所採用之跨區市地重劃是以全台中港特定區進行辦理，抑或是依據特定地區辦理，建請說明。
- (2)建議提高分配後土地之容積率，以補償長期未能利用之損失。

6. 與會民眾(5)：

- (1)本人所持有土地位於清水，該土地周邊道路皆已開闢完成，既有建物亦依規繳納稅金，鄰近土地已多次易主，惟該土地因被劃設為公園用地而發展受限，此已造成民眾用地之困擾。
- (2)土地增值僅發生於土地交易時才產生，但本人所持有之土地係屬代代相傳而得，未有交易之情事何來土地增值一說。
- (3)現行規劃之台中港特定區計畫人口仍過高，現少子化趨勢恐難以達到，建議評估是否可直接歸還土地予土地所有權人。

7. 與會民眾(6)：本人為 17 案之土地所有權人，建議辦理市地重劃時應將道路開闢，並且該道路建議應有 15 公尺寬以利通行。

8. 與會民眾(7)：

- (1)依據簡報說明辦理跨區市地重劃將領回至少 50%之土地，其中重劃後土地價值將重新估算，其土地增值稅之計算基準為何？另建議是否可評估相關稅負之減免以補償長期使用限制之損失。
- (2)若土地已被徵收並鋪上水泥，但經撤銷徵收後如何回復為農地。

9. 與會民眾(8)：本人為 54 案文(九)之土地所有權人，鄰近綠地已規劃 40 年卻未開闢，建議加快辦理速度以避免影響人民權益，並評估直接徵收或辦理解編之可行性。

10. 與會民眾(9)：本人所持有之土地於民國 60 年即劃設為公共設施保留地，持有期間遭諸多使用限制，亦無法辦理貸款，建議評估變更為商業區以補償長期損失。

八、綜合回應

1. 有關捷運聯合開發部分，興建中之捷運綠線是另行辦理，並訂定其容積率為 500%，但捷運藍線之相關規定仍需視交通局捷運科未來規劃而訂。
2. 有關容積率是否可調整或變更為商業區之疑議，本案皆遵照內政部訂定之原則統一辦理，其中重劃後之住二、住四相關土地使用強度皆高於原台中港特定區之規定。
3. 有關跨區市地重劃之辦理範圍是以台中港特定區內區分之十三個整體開發區分別進行辦理，而非以全都市計畫區進行重劃。
4. 文九過去已徵收但又辦理撤銷徵收，其中已鋪設水泥部分如何回復為農業區，原則上需依市地重劃辦理，但相關意見將提送都委會研議。
5. 有關市地重劃辦理速度之疑慮，若該整體開發地區同意人數過半，並且持有土地面積過半，則可申請優先辦理市地重劃作業。

九、散會(下午 4 時 30 分)

沙鹿區說明會會議照片：



「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 15 日（星期五）下午 2 時 30 分
- 二、地點：臺中市沙鹿區公所 5 樓禮堂
- 三、主持人：林寬谷
- 四、簽到處：

民意代表		
顏委員寬恒	秘書 鄭智仲	
張副議長清照	王明瑞	
顏議員莉敏	秘書 鄭智仲	秘書 蔡連安
楊議員典忠		
王議員立任	助理 黃斯駿	
尤議員碧鈴	秘書 李文淵	

「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 15 日（星期五）下午 2 時 30 分
 二、地點：臺中市沙鹿區公所 5 樓禮堂

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	業務員	張淑玲
臺中市政府地政局		孔信輝
臺中市沙鹿區公所		
臺中市政府 都市發展局		翁國軒 陳廷亨
龍邑工程顧問 股份有限公司		王舜安

「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15日（星期五）下午2時30分
 二、地點：臺中市沙鹿區公所5樓禮堂

民眾簽到欄		
姓名	姓名	姓名
陳亞雄	孫木村	
林敏	吳育德	
張育佳	陳萬登	
蔡惠珍	吳杏娟	
呂淑霞	顏英花	
呂櫻鳳	莊育輝	
楊春梅	紀文宜	
黃巧鳳	蔡麗霞	
楊容娟	梁相佳	
陳敬瑋	張	
陳英賜		
吳添灯		
顏苗中		
陳國豪		
吳新晃		
陳可恩		

「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15日（星期五）下午2時30分
 二、地點：臺中市沙鹿區公所5樓禮堂

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
陳立國	吳國華		
陳坤泰	陳錫時		
劉棟	齊崇龍		
蔡仁松	陳春田		
葉佳芹	陳波源		
陳正福			
蔡秀娟			
李厚麟			
洪貫枝			
謝振中			
葉宏文			
張清奇			
陳忠赫			
張宗仰			
柯紀軒			
賴嘉佩			
陳水池			

「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15日（星期五）下午2時30分
 二、地點：臺中市沙鹿區公所5樓禮堂

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
蕭聚奎	陳明宗		
連東翊	陳新旺		
陳俊介	柯棟造		
林錦舟	蔡漢泉		
吳其各	許金雲		
王榮華			
魏德心			
陳梓偉			
王林樓			
陳錦德			
陳本銀			
陳合海			
蕭志塔			
林空玉			
蕭明新			
陳世杰			
吳國吳			

「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 15 日（星期五）下午 2 時 30 分
 二、地點：臺中市沙鹿區公所 5 樓禮堂

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
陳文揚	劉世翔		
林樹權	廖時華		
蔡文景	呂江寧		
李健維	嚴加厚		
陸金同	林坤河		
何文明			
吳文來			
陳可香			
李吳香			
陳樂潭			
林清培			
廖廷功			
吳居林			
吳瑞銘			
張吳香			
呂永田			
陳炳三			

「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15日（星期五）下午2時30分
 二、地點：臺中市沙鹿區公所5樓禮堂

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
陳 鈺	吳金珠	傅俊豪	
楊香完	賴正		
顏玉雲	鍾許鶴記		
陳志忠	鍾孝弘子		
廖增平	吳國明		
林東	呂秋英		
楊永輝	王鴻泉		
李美英	賴志佩		
陳明碧	陳和甲		
廖貴園	陳鐵鏡		
楊永亮	陳耀昌		
林清承	陳為銓		
李以忠	謝瑞卿		
陳 瑛	陳柏宏		
陳清廷	陳有厚		
陳 松	陳林阿呀		
廖庭玉	陳柏智		