

「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(后里區場次)會議紀錄

一、時間：106年9月20日上午9：30

二、地點：后里區區公所

三、主持人：臺中市政府都市發展局 綜合企劃科吳科長信儀

四、與會單位及人員：詳簽到簿。

紀錄：林懋州

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. 高秘書基讚：

(1)請對此次公開展覽草案有意見的鄉親，在10月15日前提出書面意見至臺中市政府。

(2)如果不同意公開展覽草案內容，是否會有其他的解決辦法。

(3)有關跨區市地重劃應提高分配比例。

(4)為了加速后里地區的發展，請考量應將未徵收開闢之主要道路納入市地重劃。

2. 洪慈庸立委服務處陳副主任：目前辦理的公共設施通盤檢討是針對3、40年未取得的公共設施辦理檢討、解編，而且與一般通盤檢討不同，也是市政府要解決公共設施保留地問題，希望民眾可以支持。

3. 張靜分議員服務處代表：請市政府加速辦理相關審議程序。

4. 后里區公所代表王主席：

(1)后里地區未徵收道路用地土地所有權人都無償提供同意開闢道路，對道路用地之地主有不公平情事發生。

- (2)有關跨區市地重劃應提高分配比例至 65%。
 - (3)目前后里地區部分未徵收之主要道路應納入檢討，盡快辦理徵收。
 - (4)在停車場用地之地主是否可分至住宅區。
5. 與會民眾(1)：變 3 案(公兒 16)之土地所有權人，民生路目前辦理未徵收，目前無償提供公眾通行。請說明公兒 16 維持原計畫的理由。
6. 胡先生：
- (1)市 2 用地雖已開闢，但現在已經無市場的需求，而且辦理都市更新還要回饋。
 - (2)公園開闢後受益的是附近地主，不是原地主。
 - (3)后里的公園、學校、廣場等都可以多目標設至停車場，停 2 用地是否還有需求，建議檢討解編變更為住宅區。
7. 與會民眾(2) 變 22 案(公 1)：
- (1)土地被劃設為公共設施保留地已 40 多年，現依據市地重劃辦理又需負擔 50%，對於長期受限之土地所有權人相當不公平。
 - (2)目前耳聞四號道路徵收價格為 3 萬 5000 元，已經比市價還要高，請問如果可以市價徵收，市地重劃只能分回 50%，相對造成地主損失。
8. 與會民眾(3) 變 16 案(公兒 10)：
- (1)請問公兒 10 旁的道路用地及人行步道在重劃中會如何處理。
 - (2)重劃後會規劃建築配套措施嗎？
9. 與會民眾(4)變 9 案(公 2)：
- (1)如果變更地區有地上物會補償嗎?按照什麼標準補償。
 - (2)目前土地已經面臨計畫道路，有需要參加重劃嗎。
10. 蔡先生 變 9 案(公 2)：
- (1)如果變更地區有地上物會補償嗎?按照什麼標準補償。
 - (2)目前土地已經面臨計畫道路，有需要參加重劃嗎。
11. 與會民眾(5)：目前土地為共有土地，請問重劃後要如何分配?
12. 與會民眾(6)：這次的公開展覽草案社教用地 1 並沒有檢討，而且現在原使用單位已沒有需求，是否可以變更為其他分區。
13. 與會民眾(7) 變 9 案(公 2)：
- (1)目前公 2 用地有一個大排經過，請問後續會如何處理。
 - (2)文小 3 用地解編的面積雖然沒有達 1 公頃，但是街廓深度太深，

應該要增設道路。

(4)目前停四用地為消防隊停車使用，建議不要納入重劃開發。

14. 與會民眾(8)：變 17 案（公兒 11）土地是否可以分配到原位置。

八、綜合回應

1. 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」，但經臺中市政府爭取後得依照市地重劃相關負擔規定辦理(可分回超過 50%)。
2. 各整體開發地區之回饋比例需視該地區之實際財務精算方可定論，有關市地重劃工程費用原則上依市地重劃辦法規定，但將納入協調考量。
3. 本次公開展覽後需經過兩級都委會審議，如附帶條件規定應另行擬定細部計畫者，並需經過擬定細部計畫法定程序(公開展覽及市都委會審議)，之後才辦理市地重劃作業，整體時間預估至少 3~5 年，但仍應依計畫審議及市地重劃實際辦理情形為準。
4. 通盤檢討之辦理時程上主要計畫與細部計畫將同時進行，若各土地所有權人有達共識則預計 1~2 年內完成，惟實際辦理時程仍需視本市都委會及內政部都委會之審查情形而訂。
5. 系統性之公共設施於本案中將不納入檢討，將於第二階段進行辦理。
6. 有關重劃前共有土地者，後續於辦理市地重劃時可與其他所有權人拆單協調分配。
7. 有關地上物補償將依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」規定查估地上物相關費用。
8. 市地重劃土地分配以原位次分配為原則，檢討後變更為住宅區者，土地原則指配於該公共設施用地範圍內；倘檢討後仍維持公共設施用地者，土地原則指配於鄰近之其他變更為可建築用地之公共設施用地內。
9. 有關部分公共設施維持原計畫但土地所有權人有疑義者，將納入後續檢討評估。

九、散會(上午 11:50)

