

「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(大雅區場次)會議紀錄

一、時間：106年9月22日(星期五)下午2:30

二、地點：大雅區區公所

三、主持人：臺中市政府都市發展局 陳股長碩怡

四、與會單位及人員：詳簽到簿。

紀錄：田栗旭

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. 楊小姐變5案(機1)：

(1)宣傳單變5案及變12案之變更位置皆為機1用地，請確認資料是否正確。

(2)機1用地之地上物已是合法建物，應當符合免回饋條件。

(3)三年前的機關用地專案通盤檢討為何內政部要撤回

2. 上雅里里長張睿倉變3案(機10)：機10用地為上雅里里活動中心，請確認變更位置是否為臺中市市有土地及變更位置是否會影響活動中心之使用。

3. 張先生變3案(機10)：本人是機10用地私有土地地主，請里長確認清楚變更位置，變更範圍是本人土地，並非活動中心使用範圍。

4. 陳先生變9案(文8)：目前的土地只有60坪，重劃後分回一半只剩下30坪，還可以蓋房子嗎？

5. 蔡先生豐交變18案(公兒4-1)：這塊地四週圍都已經建築開闢，本身土地也有面臨馬路，要直接變更為住宅區不要參加重劃。

6. 張先生變 5 案(機 1)：

(1)機 1 用地上的房屋在民國 50 幾年就蓋好了，而且相關的房屋稅、地價稅相關證明都有留存。

(2)機 1 用地之地上物是都市計畫發布前蓋的建物，應當符合免回饋條件。

7. 與會民眾(1)變 12 案(機 8)：公共設施用地解編並以市地重劃開發，後續要處分土地就要繳交增值稅，且如前次移轉距離目前越久，要繳得稅額越多，這個部分一定要免除增值稅。

8. 與會民眾(2)變 1 案(兒 1)：重劃後要如何分配，如果要分配到很遠的地方不如直接徵收。

八、綜合回應

1. 有關宣傳單變 12 案之變更位置應為機 8，此部分為誤繕，公開展覽草案書圖其變更內容、編號為正確無誤。

2. 「機 1」用地為民國 62 年劃設，考量該土地上已有合法建物，為保障土地所有權人權益，故依毗鄰分區變更為住宅區，以捐地或繳交代金方式回饋；依據本案公展草案個別區塊變更回饋原則之免回饋條件，非屬都市計畫劃定之整體開發範圍，於都市計畫發布實施前已完成之合法建築物座落之土地，其變更後不影響他人權益者，免予回饋。

3. 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%)。

4. 依據市地重劃實施辦法第 31 條第一項第三款規定：同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。

5. 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。

6. 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。

7. 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。
8. 依據本案附 1 及附 2 開發規定為以跨區市地重劃方式辦理，於都市計畫發布實施前需核定重劃計畫書，解編後公共設施變更為可建築用地者於市地重劃作業完成前，其土地使用分區仍維持原本編訂。另公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅，日後被徵收時，亦免徵土地增值稅。
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(下午 4:30)

