

# 「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(霧峰區場次)會議紀錄

一、時間：106年9月27日上午9：30

二、地點：里長聯合服務中心 2F 會議室

三、主持人：臺中市政府都市發展局 鄭科長慶賢

四、與會單位及人員：詳簽到簿。

紀錄：賴俊凱

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)：公共設施保留地遭限制使用且要繳交稅金，欲解編納入辦理市地重劃後只能領回一半土地，領回土地比例太低、對地主不公平。
2. 與會民眾(2)：因為要徵收沒有財源，而擴大範圍一併納入跨區市地重劃辦理開闢，讓解編的地主負擔公共設施來幫政府還錢給公共設施保留地的其他地主？除了需要負擔或回饋，有沒有相關利益回饋？
3. 變 3 案、停 2 地主：停 2 用地部分土地現況已申請臨時建築物，並出租作為商店使用，且現況有高壓電塔經過，變更後恐不利建築，若參與市地重劃後僅能領回 50% 之土地，則兩相比較之下，變更前租金收益反而較變更後高。
4. 變 13 案、綠 11 地主：
  - (1)請教若陳情書並非市府所提供的制式格式填寫，且為聯合地主連署方式，是否符合規定？應提交給誰辦理？
  - (2)本人為仁和段 959 地號等 10 筆土地代表人之一，該土地遭劃設

為綠地用地已有 50 年之久，政府單位卻遲遲未取得土地及開闢，故希望考量土地所有權人權益，將其調整變更為可建築用地。

5. 變 4 案、兒 2 地主：目前兒 2 周邊道路皆已開闢，但受限於屬公共設施保留地，原有鐵皮屋不能整修，若參與跨區市地重劃後僅得領回 50% 之土地，對地主權益損失極大，故應該直接解編，或是訂定其他方案讓民眾可以直接申請建築。
6. 與會民眾(3)：本人土地被劃為公共設施保留地已久，且在都市計畫前已有建物，若參與市地重劃僅領回 50%，相當不合理。
7. 與會民眾(4)：跨區市地重劃是否是透過其他納入市地重劃的可建築用地來回饋其他公共設施保留地地主？是否造成原來地主的損失？未來或許有機會分配到原來的位址？

#### 八、綜合回應：

1. 考量公共設施保留地久未取得，影響土地所有權人權益甚大，故監察院於 102 年糾正內政部應針對公共設施保留地進行全面性檢討，故全臺所有都市計畫區均得遵循內政部訂定之檢討變更作業原則，並詢問各主管機關確認使用需求及開闢期程後，依前開規定檢討並調整無使用需求之公共設施用地。此外，依該原則規定，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，若民眾對於市地重劃分回比例有意見，可於都市計畫審議階段向市府提出陳情。
2. 考量部分公共設施用地仍有需求但未能盡速編列經費取得及開闢，故併同周邊其他已無使用需求之公共設施辦理跨區市地重劃，其優點為部分土地調整為住宅區或商業區，土地價值高於原公共設施保留地，對於為來都市土地使用效益較高。若地主不願意參與市地重劃，也可以透過陳情的方式說明願意保留該公共設施保留地，待主管機關編列預算進行用地取得與開闢。
3. 有關變 3 案(停 2 用地)部分，依「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，土地所有權人申請臨時建築時需檢具自行拆除切結書，若未來主管機關有需求並欲開闢取得時，仍須自行拆除所申請之臨時建築。但考量目前主管機關尚未編列經費進行開闢，若透過跨區市地重劃方式變更為住宅區、商業區後土地價值提高，且容許使用項目更多，地主領回土地後再予出租效益較高，地主可自行衡量較佳的處理方式。

4. 陳情書無須依本府所提供的制式格式填寫，但請務必清楚填列陳情位置、陳情理由、建議事項、是否列席都委會以及聯絡方式，以利彙整提供都市計畫委員會審議。
5. 有關變 13 案(綠 11 用地)部分，目前方案雖維持綠地用地，但已納入跨區市地重劃進行開發，故地主權益不會損失。
6. 有關變 4 案(兒 2 用地)部分，未來辦理市地重劃工程時，將依市地重劃等相關規定辦理地上物查估及補償；若未納入跨區市地重劃範圍且仍維持兒童遊樂場用地者，在未徵收取得前，公共設施保留地得申請臨時建築使用。
7. 參與跨區市地重劃的公共設施保留地之地主領回可建築用地比例都是公平的，並且都分配在住宅區、商業區等可建築用地上，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。

#### 九、散會(上午 11:00)











「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 27 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、地點：臺中市霧峰區-里長聯合服務中心 2 樓會議室

民眾簽到欄			
姓名	姓名	姓名	姓名
余俊昌			
林簡利宏			
林超			
古士山			