

變更大里都市計畫(部分溝渠用地為河川區、部分溝渠用地為河道用地)案
公開展覽說明會 會議記錄

壹、時間：106年5月24日（星期三）下午2時30分

貳、地點：臺中市大里區公所第一辦公廳舍3樓會議室

參、主持人：林副總工程司憲谷

紀錄：賴俊凱

肆、出席單位及人員：詳見簽到簿

伍、與會人員發言摘要(依發言次序)：

一、土地徵收價格

(一)民眾A：目前其它周邊建設開發至少也有40至50萬，公告地價每平方公尺3至4萬，課長所提市價並不合理。

(二)民眾B：請估價師先鑑價後再與我們談。

(三)民眾C：應該依據河道兩側市價訂定。

(四)民眾D：徵收應該要有條例並依據先前民眾呈報的地價，不然應該用以地換地的方式。

(五)民眾E：溝渠用地屬於公共設施用地，公告現值屬於河岸兩側公告平均價，但河川區屬於水利署，價格會被壓低。

(六)民眾F：本計畫為大里地區民眾期盼，但徵收地價方面應確實反應市價，實際上不應用公共設施保留地(溝渠用地)的地價評估；土地為我們所有，已讓政府無償使用多年，不應以公共設施保留地估算地價，應至少比照鄰近土地地價。

(七)民眾G：本計畫範圍原本要做區段徵收，可以換取抵價地，如果區段徵收範圍的公共設施用地不規劃這麼多的話，未來換回來的抵價地應該是與周遭地價相同(目前周邊地價一坪10幾萬)。所以不應該以變更河川區的方式把土地價格壓低。

(八)民眾H：首先，區段徵收變成一般徵收，溝渠用地變為河川區，使土地價值降低。第二，我反對本次都市計畫變更(變更溝渠用地為河川區、變更溝渠

用地為河道用地)。第三，建議將溝渠用地一併納入區段徵收範圍內較為公平。

(九)民眾I：一般徵收價格部分請問是由市政府或第三河川局辦理，再請鑑價單位鑑定呢。另計畫書估算徵收經費有8億3千萬，但實際僅有3,000坪為私有地，也就是說，徵收價格不同於方才課長所提每坪5至6萬而已。

(十)民眾J：應說明徵收經費8億3千萬之編列來源。

(十一)李議員天生：

1. 請臺中市政府或水利署第三河川局說明後續徵收價格與時程。
2. 應告知民眾意見提送都市計畫委員會後，是否能在委員會上提供明確徵收價格。

(十二)綜合答覆：

1. 林副總工程司憲谷：

- (1)感謝各位意見，請說明於本次都都市計畫變更公民或團體意見表，以利後續提送都市計畫委員會審議，並勾選是否列席都市計畫委員會。
- (2)此部分由都市計畫委員會執行，會有小組查看價格是否合宜，價格這部分由三河局提供資訊與成交價格，由委員會評定是否合理，目前問題為大家對土地價格認知不同，若後續三河局能提供合理價格，讓都市計畫委員認同，就能持續進行，目前現階段無法明確說明價格。

2. 水利署第三河川局沈課長麗惠：

- (1)目前徵收都是以市價作為依據，時程預計今年完成都市計畫變更後，明年開始進行先期作業，等先期作業後才辦理徵收；而徵收係依據明年市價交易行情並請不動產估價師鑑價，查詢交易紀錄，目前溝渠用地市價為每坪5-6萬。
- (2)價錢是由第三河川局，委託臺中市政府、大里地政事務所評定徵收市價。方才所提為去年交易行情，後續依辦理時程，徵收時請前述單位評定市價。
- (3)8億3千萬為預估經費，後續徵收前會開協議價購會議，會依當期交易行情，綜合評估市價，未來土地漲跌難以預測，無法於都市計畫委員會就

明訂土地徵收價格。

二、都市計畫程序

(一)李議員天生：應說明若地主皆反對本次都市計畫變更，都市計畫程序如何進行？

(二)綜合答覆：

1. 林副總工程司憲谷：都市計畫程序中民眾所陳之意見，皆會送至都市計畫委員會，委員將參考民眾意見，最後再提送至大會作裁決，若在市都委會沒有通過，就不會送內政部都市計畫委員會，若市都委會通過，才會提送內政部都委會審查，也就是二級二審制度。

三、都市計畫變更內容

(一)民眾K：為何需要辦理都市計畫變更，維持溝渠用地以區段徵收辦理即可。

(二)民眾L：河川區不同於公共設施保留地，為何要變更河川區，不能同樣以溝渠用地改為一般徵收即可。

(三)綜合答覆：

1. 水利署第三河川局沈課長麗惠：

(1)區段徵收範圍內公共設施保留地比例過高，區段徵收作業財務不可行。

(2)本次變更是依據水利署規定、兩部會認定原則辦理。

2. 惇陽工程顧問有限公司王經理國權：針對民眾疑問，為何需要變更為河川區，以下說明。未來旱溪管轄單位為水利署，其管轄範圍只能有兩種，一種為河川區另一為河道用地。溝渠用地為過去區段徵收時劃設，若今天要能夠辦理徵收，水利署願意辦理徵收一定要變更為水利署能夠管轄的土地。若不辦理變更，將維持現狀不變。

陸、散會：下午4時

會議照片：

