

臺中公設通檢案公開展覽 Q&A

1.公共設施用地已經保留三、四十年，為何還要參加市地重劃才能解編？

A：本次通盤檢討是依照內政部 102.11.29「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理，該原則規定「經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發」，此為全國一致性之規定，必須遵守。

2.如何決定公共設施用地是要保留或解編？

A：公共設施用地檢討後應保留或變更為可建築土地，是依據主管機關之用地需求、是否有具體事業及財務計畫、周邊同性質公共設施用地服務範圍以及基地條件(如土地權屬、面積規模、土地使用現況)等因素綜合評估。

3.為何有些道路用地納入市地重劃取得，有些則不納入？

A：依照內政部訂定之作業原則規定「檢討後仍保留之道路用地，原則上不納入整體開發範圍，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定」。道路用地是否納入整體開發之原則如下：

考量整體開發地區出入通行之需要，將檢討變更為可建築用地周圍未開闢之計畫道路酌予納入整體開發單元。其納入原則如下：

- (1)面臨未取得未開闢之計畫道路寬度 8 公尺以上，以道路中心線為界納入範圍為原則。
- (2)面臨未取得未開闢之計畫道路寬度不足 8 公尺或人行步道，以全路寬納入範圍為原則。
- (3)面臨之計畫道路部分開闢部分未開闢者，為使道路順暢通行，未開闢部分以全路寬納入範圍為原則。
- (4)面臨已取得未開闢之計畫道路，以全路寬納入範圍為原則。

4.為何有些公共設施用地可以採個別變更回饋，不需納入市地重劃？

A：依照內政部訂定之作業原則規定是以市地重劃為原則，但有些公共設施用地因為情況特殊，例如現況建物密集、土地畸零狹小無法透過市地重劃分配土地，為避免增加市地重劃複雜性，故改以個別變更回饋方式辦理。

5.個別變更回饋的比例比市地重劃還低，這樣公平嗎？

A：透過個別變更回饋的土地，因為沒有經過整體開發，基地條件(面積規模、完整性、地形條件)較差，無法透過重劃提升土地價值。

6.市地重劃分配比例是多少？

A：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%)。

7.從都市計畫草案公開展覽到完成市地重劃需要多久時間？

A：本次通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。

8.市地重劃未來將由政府公辦或可由民間自辦？

A：依照內政部訂定之作業原則規定應以政府公辦方式辦理整體開發，但本次檢討規劃草案中並未限定開發主體，未來仍應依照中央政策方向辦理。

9.變更為住宅區跟維持公共設施參加跨區重劃在土地分配上有什麼不同？

A：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。

10.跨區市地重劃的範圍是怎麼定的？

A：本次通盤檢討是以鄰里生活圈域(1.5 公里為原則) 為範圍，在整體開發財務可行之前提下，將檢討後變更為可建築用地之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，共同劃定為同一個整體開發單元。

11.為什麼一定要採跨區市地重劃方式辦理?不能自己一區單獨辦嗎?

A：本次通盤檢討是依照內政部 102.11.29「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理，該原則規定「經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發」，用意在於透過跨區整體開發解決所有塊狀公共設施保留地問題，避免基地條件易於開發、且具開發效益之用地單獨重劃完成後，剩餘零星、無土地開發價值之公共設施保留地於檢討後仍無限期保留。

12.我可以不參加市地重劃改用捐贈土地或繳交代金方式回饋嗎?

A：本次公開展覽草案係依照內政部訂定之作業原則研擬，因變更方案仍屬草案性質，後續仍需經過市都委會及內政部都委會審議，土地所有權人如有不同意見，可於公開展覽期間以書面提出陳情意見，並請於陳情意見表勾選是否列席都委會，以利後續都市計畫審議時通知您到場說明。

13.我可以不參加市地重劃等待政府來徵收嗎?

A：考量政府財政情形，公共設施保留地如維持由政府以徵收方式開闢，需俟日的事業主管機關之預算編列情形逐年依續開闢，如不參加市地重劃開發，則日地事業主管機關徵收期限目前未能確定，恐造成公設保留地長期保留，影響土地所有權人權益。

14.市場用地為什麼有些納入整體開發，有些自行整合，有些劃定為都市更新地區，差別在哪裡?

A：本次專案通盤檢討僅針對臺中市都市計畫及台中港特定區計畫以外計畫區，訂定市場用地檢討變更原則如下：

- 1.公有未開闢市場用地經檢討後已無需求者，得變更為其他公共設施用地（如社會福利設施用地）。
- 2.私有已開闢市場用地經檢討後已無需求者，劃定為都市更新地區，將來得以都市更新方式辦理再開發。
- 3.私有未開闢市場用地經檢討後已無需求者，應檢討變更為其他適當分區或用地並納入跨區市地重劃整體開發，但符合下列情形者，經檢討後得維持市場用地，並鼓勵所有權人自行整合開發：
 - (1)周邊發展條件成熟，且臨接之計畫道路至少二面以上已開闢完成，具開發潛力者。
 - (2)現況建物密集，納入市地重劃整體開發確有困難者。

15.市場用地地主眾多整合困難，能不能變更為住宅區參加市地重劃整體開發？

A：公開展覽變更方案仍屬草案性質，後續仍需經過市都委會及內政部都委會審議，土地所有權人如有不同意見，可於公開展覽期間以書面提出陳情意見，並請於陳情意見表勾選是否列席都委會，以利後續都市計畫審議時通知您到場說明。

16.為什麼有些公共設施規定要另行擬定細部計畫?程序是什麼?

A：部分公共設施用地因變更為可建築土地規模較大(面積大於 1 公頃)，不利於後續土地分配，故規定應另行擬定細部計畫，劃設必要之出入道路及公共設施用地。後續辦理程序應於主要計畫審議通過後，另行擬定細部計畫，並經過公開展覽及市都委會審議通過後，才能辦理市地重劃。

17.有些公共設施周邊的道路都沒開闢，市地重劃之後該如何進出使用?

A：依照內政部訂定之作業原則，道路用地原則上不納入整體開發，但是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由都委會審議決定。但為加速整體開發地區之發展，市地重劃區範圍周邊未開闢計畫道路，後續將請建設局優先編列經費進行開闢。

18.市地重劃區內指定劃設社會福利設施用地(附 6)，會不會增加地主負擔?

A：市地重劃區指定劃設社會福利設施用地是配合市府的社會住宅需求及政策辦理，且指定的區域都是重劃範圍面積大於 5 公頃，且優先利用公有土地指配於社會福利設施用地，不會增加地主共同負擔。

19.重劃範圍內有很多水利地跟公有地，一起參與重劃配地會不會有與民爭利之嫌?

A：本次專案通盤檢討是以解決私有公共設施保留地為目標，因此在做法上與一般通盤檢討有所不同，本案重劃原則特別規定「維持公共設施用地內之公有土地，除符合有償撥用原則外，應按原位置、原面積保留於該公共設施用地內，不參與可建築用地之分配」；而農田水利會所有土地，於市地重劃後應「優先指配於該重劃區內公共設施用地維持農田灌排渠道之範圍內」。