

「擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫案」
暨「擬定臺中市擴大大里地區都市計畫細部計畫案」

公開展覽說明會

會議紀錄

一、日期：108年5月16日（星期四）下午2時30分

二、地點：臺中市兒童青少年福利服務中心2樓禮堂（臺中市大里區新光路32號）

三、主持人：臺中市政府都市發展局 林專門委員憲谷

四、出（列）席單位及人員：詳如簽到簿

紀錄：陳東興

五、規劃單位簡報：（略）

六、與會者發言概要：

（一）李天生 議員

1. 本案後續區段徵收的執行經費來源是否已到位？經費需要多少？請市府相關單位說明讓民眾瞭解，如尚未編列預算應儘速辦理，避免本案後續土地取得困難。
2. 本案作業執行進度及區段徵收相關期程規劃為何？應請市府公開向民眾說明清楚。

（二）張滄沂 議員

1. 部分土地早期已經歷過農地重劃，當時重劃後土地僅配回九成，現在又要再重劃一次，對地主有所不公。
2. 當年中投公路開闢時已有部分地主被徵收過一次土地；現本案辦理區段徵收開發，對於計畫區內已被徵收過一次土地的地主，或是歷經農地重劃的地主，建議應透過地價評議方式提高徵收補償，以彌補對這些地主的損失。

(三)登記發言民眾

1. 曾先生

- (1)此計畫原本係為解決民國81年提供土地先行施工整治大里溪，保障大臺中地區百姓生命財產安全之土地，八十二年完工至今已達到該工程興建之目的，然而區段徵收延宕近三十年，提供土地先行施工之農民未得到合理補償，希望市府應儘速完成開發承諾，維護大里溪內地主權益。
- (2)依都市計畫法法定程序及大法官釋字326號解釋函，本計畫行水區土地應屬該法第42條第1項第1款所舉之河道用地。
- (3)河道用地是公共設施用地，地價評定應以兩邊非公共設施用地之地價評定。

2. 黃先生

本次規劃草案劃設第一種產業服務專用區，該分區與大里夏田產業園區之產專區差異為何？又與其他的工業區差異為何？希望市府應再予評估。

3. 何小姐

- (1)如地主欲分配回商業區，商業區分回成數為何？
- (2)河川區土地自大里溪整治時被政府利用，至今尚未徵收土地，且此區曾被公告禁建，長期影響當地建築發展，對一般農地地主造成不公平，希望市府能仔細說明區段徵收地價補償是以公告現值或是其他方式來計算。

4. 許先生

- (1)依土地徵收條例第39條規定，抵價地以徵收後面積之五成為原則，本次調查意見將公共設施列入由地主負擔，不符合上開條例之規定，地主分配抵價地50%應全部為徵收後之可建築用地，不含公共設施用地在內。
- (2)抵價地總面積如不能依法分回50%可建地，則建議應改採市地重劃開發。

5. 林先生

土地徵收條例規定抵價地發回比例50%，是否能提高區段徵收土地發回比例部分，對地主而言才具合理補償。

6. 蔡先生

(1)依區段徵收實施方式，可能會產生土地所有權人需跨地段分配土地，造成民眾不便，希望能改採市地重劃方式進行。

(2)希望各位地主務必要填寫問卷，積極向市府表達出地主的心聲。

7. 日新里里長 顏子

(1)依目前草案規劃內容，日興里大部分屬於是剔除區，希望市府對剔除區居民不應再徵收工程受益費。

(2)旱溪舊河道建議納入一併納入區段徵收範圍，增加整體開發之效益。

(3)土地徵收條例規定抵價地發回比例50%，該比例是否內含公共設施的土地？建議不應再包含公共設施，否則地主實際分回土地不到50%，對地主而言是很大的損失。

8. 張先生

(1)區段徵收地價評議不能以目前地價直接查估，對現有土地所有權人不公平。

(2)大里溪整治是保障臺中市民生活安全的一項重要公共工程，大里溪內土地所有權人不能當次等公民，建議河川區內地價應以周邊土地平均地價評議。

(四)臺中市政府地政局 徐股長浩雄

1. 抵價地比例50%係指街廓應提供全區被徵收私有土地總面積之50%作為抵價地供原土地所有權人選配，且係為全區之平均比例，個人領回土地比例多寡視選擇分配街廓地價之高低而定，如選擇低單價者，配回比例較高；選擇商業區等高單價者，配回比例相對較低。

2. 有關抵價地分配方式，主要採兩階段抽籤辦理，參與分配領回抵價地之土地所有權人，先以公開抽籤方式決定選配抵價地之先後順序，再由土地所有權人自行選擇分配街廓方式辦理。
3. 有關區段徵收土地徵收補償，係委託不動產估價師辦理區段徵收當年度之市價查估補償其地價。

(五) 規劃單位

1. 本次草案規劃之第一種產業服務專用區係指為計畫區內合法工廠以外之既有產業聚落發展，並配合整體政策需要，輔導周邊區域之未登記工廠進駐使用，導入產業支援及必要之服務機能，以利工商業活動的延續，故在土地使用管制上有別於大里夏田產業園區的產業專用區及工業區的使用。
2. 早溪屬經濟部水利署第三河川局之轄區，有關早溪排水整治工程用地範圍，未來將由第三河川局編列預算辦理徵收取得土地；大里溪內土地則是配合大里溪治理計畫，當時同意以區段徵收方式取得治理所需之用地，故將大里溪內土地非屬公有土地部分，納入區段徵收範圍。
3. 本案過去曾於民國83年公告禁建1年6個月，後續即未再有禁建的限制，本次草案也未公告禁建，並不影響民眾現有的權益。
4. 依民國99年內政部審定的版本，區段徵收剔除區面積共188.31公頃；本次草案配合近期建物聚落發展現況檢討，剔除區劃設達197.85公頃，相較前次計畫已增加剔除區，減少對民眾的影響。

(六) 臺中市政府都市發展局 林專門委員憲谷

1. 依本案規劃時程，預計於民國110年完成都市計畫程序，屆時將編列區段徵收預算，惟未來仍應視實際作業進度酌予調整。
2. 本次公展說明會宣傳單是依計畫區內土地之108年4月土地登記謄本登記地址寄送，如有未收到或登記地址與通訊地址不符情形，可以至地政事務所辦理謄本地址變更，以利後續通知地主事宜。
3. 有關土地所有權人意願問卷調查，請與會地主協助填答，並歡迎向市府提出意見，以利市府彙整本案區段徵收相關意願，後續將作為都市計畫辦理之參據。

七、會議結論：

為期本計畫草案規劃之周延，本案依都市計畫法第19條及第23條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內（至民國108年6月4日），以書面載明姓名或名稱及地址，向市府提出意見，並表達是否出席本市都市計畫委員會，俾市府彙整提報本市都市計畫委員會審議。

八、散會：下午4時。

附件：說明會現場照片



