

臺中市第 15 期市地重劃區土地所有權人座談會

會議紀錄

壹、時間：106 年 10 月 14 日上午 10 時

貳、地點：臺中市大里區公所圖書館 3 樓會議室

參、主持人：張局長治祥

記錄：吳志禹

肆、與會單位人員：如簽到簿

伍、主持人致詞：略

陸、來賓致詞：

(一) 李議員 生：

本重劃區土地原為公共設施保留地，已歷時 30、40 年無法開發，林佳龍市長上任後，積極推動本區的開發，結合聯合行政中心、國民運動中心及捷運站的設置，促進地方的發展及解決土地長期無法徵收問題。我們是民主法治國家，本案要透過民主的過程來決定是否得以辦理市地重劃作業，在徵詢意見的過程，大家都可以提出意見或表示反對，而本案若無法達到門檻，就無法繼續進行；可是若大多數的地主都同意，基於民主法治程序，則應少數服從多數，讓本案得以順利進行。本案的開發實為地方所引頸期盼，得以將土地的問題一次解決，因次也再次拜託鄉親，請支持本案的意願調查，讓本案能順利進行。

(二) 張議員 沂：

在林市長上任來拜訪時，就已經跟市長說明公一用地是大里發展的毒瘤，這次能踏出開發的第一步，對於地方的幫助很大。未來公一用地上的聯合行政中心將有區公所、地政、戶政事務所、稅務局、交通隊等機關進駐，配合大里運動公園地下的停車場，可以提供市民洽公的便利，也能促進地方的發展。有關地主的權益部分，民政局正進行的墳墓遷葬、地政局進行的重劃作業，各相關局處要能仔細且親切的向地主說明，不要讓地主有不受尊重的感覺。總之，請地政局儘速推動本案的後續程序，完成地方及地主的期望。

(三) 林議員 秀：

民國 80 幾年時就在討論要如何活化公一用地、上面的墳墓要如何處理，經過 20、30 年的時間，總算有眉目了。2 年前林市長率領一級主管來拜訪，表示公一用地規劃用市地重劃方式開發，若依照原來徵收方式取得，徵收金額高，政府無力負擔，徵收期限將是遙遙無期，地主仍無法正常使用土地。因此，希望大家支持本開發案，讓地方和地主皆能共享重劃開發的成果。不過，最重要的仍是地主的權益，地政局一定要特別注重地主應有的權益，一定要公開、公平、公正，讓地主能領回較多的土地。

(四) 何欣純立法委員服務處賴助理 連：

公一是大里期盼已久的開發案，基於促進大里的整體發展，期望本開發案能順利進行。不過，因為本區規劃負擔為 50%，未來若地主有意見，請主辦單位要妥善的處理民眾意見。另外少數民眾若有個別訴求，各機關單位也要傾聽民眾的意見，積極處理。最後，會議中的意見，將會帶回告知立委，讓立委了解大家的意見和期望。

(五) 蘇柏興議員服務處廖主任 平：

本案與大家的財產息息相關，大家有任何疑問，在討論時一定要提出來，讓主辦單位能納入參考。

(六) 段議員 宇：

本案重劃對於大里具有重大的影響，請大家一定要全力支持這次的重劃。藉由重劃將土地變更為商業區，再搭配未來捷運橘線的規劃設置，本區的發展將充滿希望。另外公一現正辦理的墳墓遷葬，因大里區尚未有納骨塔的設置，希望民政局能妥善規劃。

柒、業務單位簡報：略

捌、綜合討論：

第 1 場次		
土地所有權人	發言意見摘錄	本府回應意見
	1、臺中市第 15 期市地重劃區採何種方式辦理？	地政局： 1、第 15 期市地重劃區採政府公辦重劃方式辦理。

郭林○淑女士
(代理人：
郭○華女士)

2、重劃範圍確定了嗎？除了公 1、公兒 14、公兒 15、部分機 5 用地外，是否有包括中興大排以北的土地？

3、請問公 1、公兒 14、公兒 15 的地主人數及面積有多少？

4、依據臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償費自治條例辦理本區地上物拆遷補償，那重劃區內的建築物幾乎都拿不到補償費，請市府研議，能讓業主取得合理補償、減少損失。

5、依據平均地權條例第 60 條第 3 項規定，因為第 15 期市地重劃區地主負擔達到 50%，所以要取得過半數私有土地地主人數及面積的同意始得辦理重劃；那是否表示大家若不簽同意書，就可以領回 55% 的土地，所以也呼籲大家不要簽同意書。也請市府體諒地主，讓地主能

2、重劃區範圍係依照都市計畫劃定的整體開發範圍辦理，整體開發範圍已經確定，有包括中興大排以北的土地。

3、公 1、公兒 14、公兒 15 的私有土地總面積約為 4.26 公頃，而因土地尚可自由移轉，所以地主人數也隨時在變動，只有在未來因分配土地而禁止移轉時，人數才會確定。不過同意書的計算基礎為辦理座談會時調查的地籍資料為原則，依調查結果，本重劃區私有地主計有 203 人。

4、本府建設局訂有地上物拆遷補償的相關規定，對於地上物材質、構造等皆訂有明確、一致的補償標準，不論是市地重劃或徵收皆是相同標準。

5、有關徵求同意議題，大家可以參照書面資料 Q&A 第 1 題，在辦重劃之前，本區的用地皆為公共設施用地，變更後仍有高達約 40% 的公共設施用地需由地主共同負擔，再加上費用負擔，整體負擔超過 45%，所以依照平均地權條例規定必須徵求私有地主人數及面積過半

領回的土地達到 55% 以上。

6、公一的土地已經委屈 40、50 年了，市府應體諒地主，降低利潤並回饋給地主，才符合公平正義。

7、中興大排北邊的道路長寬各為多少？中興大排北邊的道路用地屬道路預定地，應由政府編列預算徵收開闢，不應讓地主負擔。另外未來土地在建築還要退縮 4 米，希望未來土地分配能考量業主使用便利性。

數同意。若地主不同意，本區也無法以市地重劃方式辦理開發，恐恢復原使用分區，並非代表不同意，仍可繼續以重劃方式辦理開發，而可領回 55% 的土地。

6、本區地主共同負擔的公共設施負擔比例已超過 40%，依照以往的重劃費用負擔評估皆約需 10%，為使地主能領回 50%，已將重劃費用負擔比率儘量縮減至 10% 以下，財務已相當嚴峻。另本區都市計畫變更係按內政部發布的公設保留地檢討變更作業原則規定辦理，依照該原則，地主得領回的土地上限就是 50%。

7、地政局：

中興大排北邊的道路毗鄰商業區，且考量街廓深度及未來配地後地主的出入問題，都市計畫劃定開發範圍包括該道路應屬合理。

都市發展局：

中興大排部分，原本規劃將大排也納入整體開發範圍，但因公共設施負擔比率過高，造成財務不可行情形，因此將其剔除，而只維持大排北側 8 米道路納入重劃範圍，以供未來配地及通行。另依公設

8、公一用地是有條件單獨辦理重劃，不需要與其他用地跨區辦理，且更省事、業主也可分得更多。

9、未來聯合行政中心應面對國光路，不要面對大里路。

檢討原則，係整體考量周遭公設取得狀況進行規劃，所以將該 8 米路、4 米人行步道與大里路中心線南側道路一併納入整體開發範圍。

都市發展局：

8、本區原為非都市計畫土地，係 62 年都市計畫發布後才變成都市計畫土地。都市計畫劃設的原則中，5 項公設(公園、綠地、廣場、兒童遊戲場、停車場)要保持 10 分之 1 的面積，因此大里公一 5.24 公頃，依中央的審議原則，要消滅如此大面積的公園，對通過中央審查條件而言是非常困難的事情。因此在變更階段，市府是以未來發展區位的重要性及相關開發、配套措施來說服中央，才能讓本區變更得以進行。

9、聯合行政中心在規劃階段曾考量過面向國光路之方案，但因考量公墓用地之存在事實，若將現行公墓用地劃設為商業區分配給地主，恐不符民情。基於不與民爭利的原則，才將聯合行政中心規劃座落在原公墓用地上，將國光路區位讓給地主。

林○彥先生

- 1、我並不反對本區辦理重劃，可是有關公墓範圍外的既存合法先祖墳墓，應讓我們得以遷葬至私有土地安葬。
- 2、憲法 15 條人民工作權、財產權應予保障。民法 765 條所有權，得自由使用、收益、處分並具排他性。我自己的土地為何不能自由使用，將先祖移葬至私有土地。

生命禮儀管理處：

- 1、林先生先祖的墳墓是屬於 72 年之前既存的合法墳墓，並無疑義，未來遷葬後也可領取全額補償。
- 2、依照現有法令，墳墓起掘後，原則上並不能再次進行土葬，只能入塔安置。林先生想把先祖的骨骸另行土葬至其私有土地，與現行法令不合，所以仍請林先生能見諒，將起葬後的骨骸放入公塔或私塔中。

地政局：

因為地政局並非殯葬業務的主管機關，所以無法直接回應林先生的主張。依照民政局現行的政策，是希望起掘的骨骸能夠進塔安置，不要再實施土葬；不過對於林先生的主張，本局將反應給民政局，共同討論是否有圓滿的處理方式。

朱○輝先生

有關本開發區現有住戶預計搬遷的時間、補償金發放標準、地上物計價方式與估價方式。

地政局：

- 1、本府建設局訂有拆遷補償的相關規定，對於地上物材質、構造等皆訂有明確、一致的補償標準，不論是市地重劃或徵收皆是相同標準。另外本局也會辦理地上物的實地查估，查估過程中遇有任何問題，皆可即時向查估人員反應或聯絡本局處理。

		<p>2、依照市地重劃的程序及規劃時程，本區若順利取得過半地主人數及面積的同意，我們會儘速將重劃計畫書報請內政部同意，預估 107 年 6 月即可開始進行相關重劃工程。</p> <p>3、地上物拆遷並不會強制要求地上物所有權人同一時間全體一次性拆除，但有妨礙到工程施作時，請大家一定要配合拆除，以免延宕重劃進度。</p>
<p>林○蓉女士 (代發言人： 黃○澤先生)</p>	<p>1、代表公兒 15 的 8 位地主，不同意參與此次重劃案，並聘請律師提出後續的訴願、行政訴訟。</p> <p>2、在都市計畫變更時已陳情公兒 15 的範圍造成所有土地分割後產生畸零地，重劃後畸零地更是無法利用，而都發局的回復理由也讓人無法接受。</p> <p>3、附議郭女士與林先生的說法，我們要提出訴願、行政訴訟也是因為本重劃案已經觸犯行政程序法。另外地主只能領回 50% 部，因現有住戶土地所有坪數不高，未來也無法蓋房子，而補償金 2~3 百萬，也不足未來在原地重蓋房子，這都抵觸憲法，屬於不合法。</p>	<p>都發局： 地主在都市計畫變更階段的確有針對公兒 15 及毗鄰之 7 筆土地進行陳情，希望能將 7 筆土地皆納入重劃配地。因為本次都市計畫變更係針對公共設施保留地的問題檢討，經查其中 3 筆位於公兒 15 範圍內土地，未來可參與重劃土地分配。另 1 筆位於人行步道，則規劃由建設局進行徵收開闢。3 筆位於住宅區土地，考量未來公園開闢後，住宅區的生活品質將可提升，所以仍維持住宅使用。</p> <p>地政局： 1、都市計畫包括公共設施用地及可建築用地，公兒 15 的規劃若採一般徵收方式取得，對於地主來說可能反而更委屈，因為只能領錢。用重劃的方式，至少地主還有領地的機會。</p>

PDF Eraser Free

2、提到原面積過小，未來不一定有足夠的土地蓋房子部分，可分為重劃後分配已達最小分配面積 $\frac{2}{3}$ 者，可採增配的方式至最小分配面積，讓地主得自行建築使用。重劃後分配土地未達最小分配面積 $\frac{2}{3}$ 時，會讓地主選擇與他人合併一起分配，未來得以選擇買賣或併同他人共同建築使用。

玖、散會：中午 12 時 10 分。