

臺中市議會第 3 屆第 5 次定期會

臺中市各項市地重劃計畫(含區段徵收)

辦理成效檢討與策進

專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府地政局

報告人：局長 吳存金

中華民國 110 年 4 月

【目錄】

壹、公辦市地重劃	1
一、 本市辦理中公辦市地重劃區目前進度.....	1
二、 辦理成效檢討.....	3
三、 各項策進作為.....	4
四、 小結.....	7
貳、自辦市地重劃	8
一、 本市辦理中自辦市地重劃區目前進度.....	8
二、 辦理成效檢討.....	11
三、 各項策進作為.....	12
四、 小結.....	15
參、區段徵收	17
一、 本市區段徵收區目前進度.....	17
二、 辦理成效檢討.....	20
三、 各項策進作為.....	22
四、 小結.....	24
肆、總結.....	27

【圖目錄】

圖 1 第 13 期公辦市地重劃區都市計畫圖.....	1
圖 2 第 14 期公辦市地重劃區都市計畫圖.....	2
圖 3 第 15 期公辦市地重劃區都市計畫圖.....	2
圖 4 「臺中市各自辦市地重劃區妨礙重劃分配結果或工程施工之土地 改良物或墳墓合議制調處案件作業執行計畫」作業流程圖.....	14
圖 5 水湳機場原址區段徵收都市計畫圖.....	17
圖 6 烏日新竹地區區段徵收都市計畫圖.....	18
圖 7 烏日九德地區區段徵收都市計畫圖.....	19
圖 8 水湳機場區段徵收範圍之重大建設位置示意圖.....	26

【表目錄】

表 1 臺中市正辦理中之公辦市地重劃區.....	3
表 2 臺中市辦理中之公辦市地重劃區無償取得公共設施用地面積.....	4
表 3 臺中市自辦市地重劃區(已成立籌備會).....	9
表 4 臺中市自辦市地重劃區(已成立重劃會且尚未解散者-未完成土地 分配者).....	9
表 5 臺中市自辦市地重劃區(已成立重劃會且尚未解散者-已完成土地 分配者).....	10
表 6 近 2 年已完成自辦市地重劃區本府無償取得公共設施用地面積.....	11
表 7 臺中市區段徵收取得公共設施用地面積.....	19
表 8 烏日九德地區區段徵收意願調查結果表.....	22
表 9 水湳經貿園區重大建設辦理情形表.....	24

壹、公辦市地重劃

一、本市辦理中公辦市地重劃區目前進度

市地重劃係就已發布都市計畫細部計畫範圍內土地，將地界不整、畸零狹小或未面臨道路之土地，以交換分合方式，重新劃定其土地界址，以成為面臨道路之整齊宗地，同時闢建區內之公共設施，成為公共設施完善且可立即建築使用之地區，而重劃區內之公共設施用地及辦理重劃所需之工程費用、重劃費用及貸款利息，皆由土地所有權人按受益比例共同負擔，於扣除重劃負擔後，分配回建築用地之都市土地改良事業，不僅提昇市民生活品質、營造優質安全的生活空間，更藉由重劃開發方式無償取得公共設施用地，節省政府價購、徵收與開闢支出。

近10年來，臺中市較受矚目之公辦市地重劃區為第13期、第14期及第15期公辦市地重劃區：

第13期市地重劃區於街廓劃設合理性、排水計畫審查(現為出流管制計畫)、老樹保留、文化遺址等困難，於戮力排除困難後，終於110年2月5日辦竣線上土地分配草案說明會，預計於110年4月底辦理土地分配結果公告。

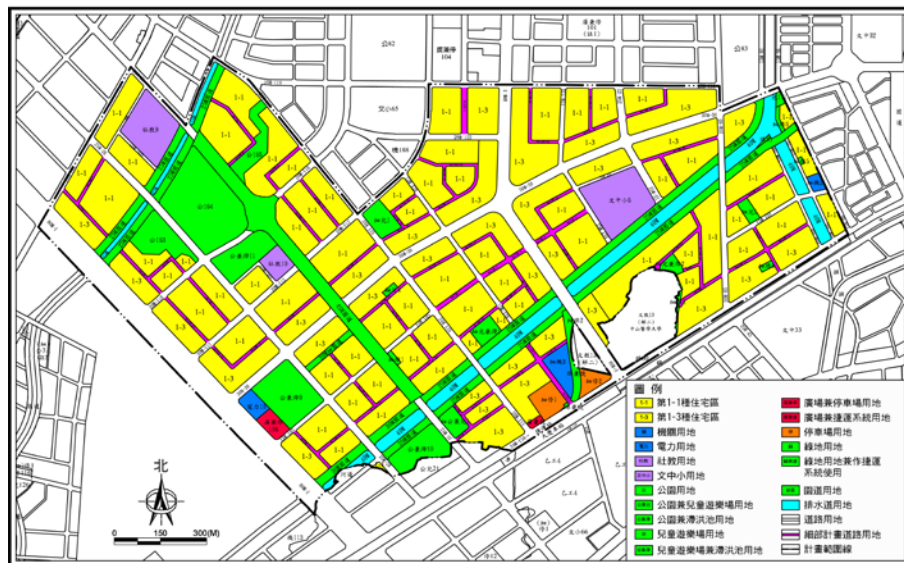


圖 1 第13期公辦市地重劃區都市計畫圖

第 14 期市地重劃區則於開發期間遭遇中港社區保留、街廓深度過深、區外畸零地範圍調整、土庫溪明渠保留、歷史建築及土地公廟保留等問題，本府透過都市計畫變更及向中央爭取解釋等努力，土地分配結果終於 109 年 2 月 17 日公告竣事，迄今已近 7 成私有土地完成登記，並陸續由土地所有權人接管使用。

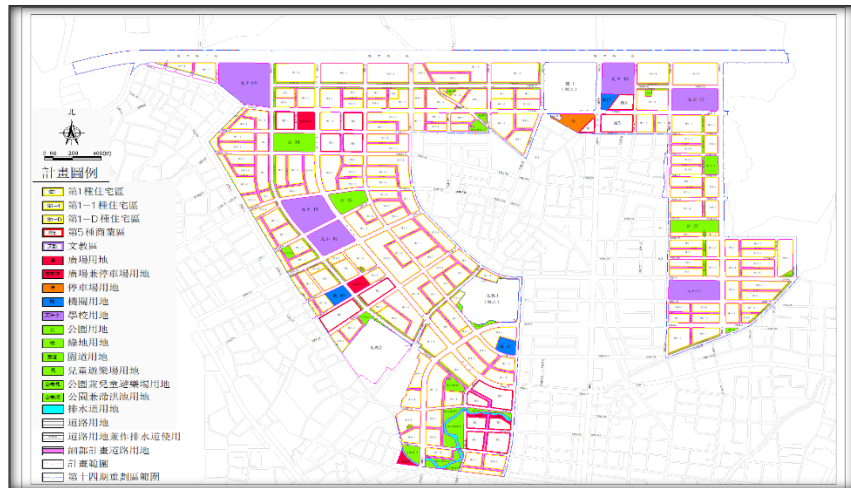


圖 2 第 14 期公辦市地重劃區都市計畫圖

第 15 期市地重劃區為全國首例公共設施保留地跨區市地重劃案，目前也遭遇區外畸零地地主陳情、大里國小游泳池保留、龍船埤水溝改道、計畫道路與現況道路不符等問題，在本府努力下，也於 109 年 8 月 26 日舉辦開工典禮，目前重劃工程如火如荼展開中。



圖 3 第 15 期公辦市地重劃區都市計畫圖

上述各公辦市地重劃區相關進度如表 1。

表 1 臺中市正辦理中之公辦市地重劃區

編號	名稱	重劃計畫書核定日	目前進度
1	第 13 期 市地重劃區	98.12.11	1. 基礎工程除環中路西側拓寬工程、整合標工程及滯洪池工程外，均已竣工。 2. 110 年 2 月 5 日辦理土地分配線上說明會。
		108.02.12(第一次修正)	
2	第 14 期 市地重劃區	98.11.03	1. 重劃基礎工程均已竣工。 2. 109 年 2 月 17 日土地分配公告期滿。 3. 已登記私有土地近 7 成。
		107.05.31(第一次修正)	
		108.08.26(第二次修正)	
3	第 15 期 市地重劃區	107.10.18	109 年 8 月 26 日舉行工程開工典禮，刻正施工中。

二、 辦理成效檢討

本府目前已開發完成之公辦市地重劃計 26 區，合計開發面積 3,025 公頃，取得公共設施用地 1,204 公頃。

自 93 年起透過都市計畫將「原後期發展區」變更為「整體開發地區」之 14 個開發單元，且為了藉由市場機制導引土地開發、促進土地利用，並明載獎勵土地所有權人自行彙整開發意願，辦理市地重劃。其中，單元 6、7、9、10、11 因土地所有權人無意願以自辦方式辦理市地重劃，故分別整併納入第 13 期市地重劃區(單元 6、7)及第 14 期市地重劃區(單元 9、10、11)。另為解決大里區域中心公設用地未徵收問題，並取得大里區聯合行政中心興建用地，以全國首例公共設施保留地跨區方式辦理第 15 期公辦市地重劃。

第 13 期市地重劃區土地所有權人約 2,478 人，本府於 110 年 2 月 5 日召開線上說明會並將各宗土地分配草案位置圖寄發各土地所有權人，針對草案內容蒐集相關意見，作為檢討草案之參考，對於草案舉辦方式及分配結果獲得土地所有權

人整體滿意度達 93.9%，預定於 110 年 4 月底辦理土地分配結果公告，完成後本期重劃區預計取得 106.71 公頃之公共設施用地。

第 14 期市地重劃區土地所有權人約 4,527 人，本府通知各土地所有權人於 108 年 12 月 20、21 日於北屯區公所舉辦土地分配草案及重劃計畫書修正說明會，於說明會場展示土地分配圖說，就各項分配辦理情形，土地所有權人整體滿意度達 95.68%。經彙整各土地所有權人意見檢討後，已於 109 年 2 月 17 日完成土地分配公告作業，本府取得 178.89 公頃之公共設施用地。

第 15 期市地重劃區於 107 年 10 月 23 日公告重劃計畫書並於 107 年 11 月 17 日於大新活動中心召開說明會，重劃工程於 109 年 8 月 26 日舉辦開工典禮，刻正施工中，預計分配完成後可取得 2.93 公頃公共設施用地。

本市辦理中重劃區無償取得公共設施情形如表 2。

表 2 臺中市辦理中之公辦市地重劃區無償取得公共設施用地面積

編號	名稱	人數	面積 (公頃)	無償取得公共設施用地 面積(公頃)
1	第 13 期市地重劃區	2,478	229.70	106.71
2	第 14 期市地重劃區	4,527	403.89	178.89
3	第 15 期市地重劃區	202	6.96	2.93

三、 各項策進作為

(一) 以都市計畫變更方式解決區外畸零地及文化遺址等問題

本府辦理中之公辦市地重劃區曾遭遇如重劃範圍邊界劃設欠佳導致地籍及區外畸零地問題、受保護樹木、文化景觀、歷史建築、遺址、廟宇等保存問題，

為確保土地所有權人權益，以都市計畫變更方式調整重劃範圍及適宜之土地使用分區，如第 13 期市地重劃區由於麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀範圍與現行都市計畫有所衝突，為落實前述文化資產之保存維護，並順應生態城市規劃理念與防洪排水等開發趨勢之需要，同時兼顧市地重劃可行性，故啟動都市計畫變更以重新檢討該地區之都市計畫配置。又如第 14 期市地重劃區考量地區宗教文化保留價值，並為避免「馬禮遜美國學校北側與南側」及「衛道中學東北側」地區於重劃完成後造成畸零地，影響地區整體發展，故調整第 14 期市地重劃範圍併同變更部分土地使用分區，以維護土地所有權人權益。

(二) 爭取中央釋示處理土地合併分配問題

為了在都市計畫劃定街廓及土地使用管制要點限制下竭力集中合併分配土地所有權人土地，本府以 108 年 6 月 14 日府授地劃一字第 1080140361 號函請示內政部，就同一所有權人所有土地跨占街廓分配線兩側或跨占計畫道路及其兩側者，於不影響原位次土地所有權人分配位次之前提下，得經協調予以合併分配。內政部 108 年 7 月 10 日台內地字第 1080263727 號函同意本府得於秉持全區土地分配公平性之要件下，重新檢討重劃區土地分配設計原則，或經協調相關權利人酌予調整土地分配。

第 14 期市地重劃區召開土地合併分配協調會共計 65 場，協調成立計 41 場，協調成立比率 76.7%。第 13 期市地重劃區召開土地合併分配協調會共計 43 場，協調成立計 41 場，協調成立比率 95%。

(三) 配合防疫辦理線上說明會

適逢新冠肺炎疫情肆虐全球，為避免辦理說明會時造成不必要之群聚感染風險，本府全國首創以線上方式辦理土地分配草案說明會，有別於以往租借大型場地以海報輸出呈現，在現場投影簡報說明，為如實呈現現場說明之效果，由專人逐頁解說簡報內容並錄製成影片燒製成光碟，影片光碟連同個人分配示意圖(草案)等相關資料分別寄予各土地所有權人，方便土地所有權人了解分配草案成果及法令依據，避免因群聚導致感染風險。

而於 110 年 2 月 5 日當日，本府亦將第 13 期大慶市地重劃區土地分配草案圖說、土地分配原則動畫及簡報等資料同步於機關網站發布。透過多管道並行，是為讓土地所有權人能零時差的接收及了解重劃土地分配草案內容、法令依據及相關後續辦理程序，以線上方式辦理除達成解說之目的，亦完成防疫之效果。

(四) 配地不懂看過來，製播動畫解說分配圖說

重劃後土地分配原則更為土地所有權人關心之議題，作業過程民眾往往無法理解相關配地原則，導致民眾對於作業過程或是結果多有抱怨或是誤解，而分配原則依據市地重劃實施辦法第 31 條規定，採文字方式呈現不易使民眾所理解。本府以民眾角度思考，將原先口頭說明介紹分配原則轉化為動畫影片之方式呈現。對於民眾而言，影像化的介紹不僅更容易理解且使人印象更為深刻，不僅比口頭宣導更有效，更可大幅省去重複說明之時間及體力消耗，省時省力並提升工作效能。

四、 小結

本府於辦理公辦市地重劃期間，遭遇諸如土地分配問題、受保護樹木、文化景觀、歷史建築、遺址、廟宇等保存問題、新冠疫情致辦理說明會困難問題。本府透過系列策進作為，逐項解決並完善公辦市地重劃作業。

土地分配作業問題部分，透過函釋上級機關後，在分配原則上酌予調整，並報經本市市地重劃委員會核備後，針對跨占街廓分配線兩側或跨占計畫道路及其兩側者，於不影響原位次土地所有權人分配位次之前提下，以協調權利人方式進行土地合併分配。第 14 期市地重劃區召開土地合併分配協調會共計 65 場，協調成立計 41 場，協調成立比率 76.7%。第 13 期市地重劃區召開土地合併分配協調會共計 43 場，協調成立計 41 場，協調成立比率 95%，土地分配草案說明會土地所有權人滿意度均超過 90%，顯示協調合併分配具成效。

受保護樹木、文化景觀、歷史建築、遺址、廟宇保存部分，則透過都市計畫變更，將受保護樹木、歷史建築、遺址等文化資產坐落土地變更為公共設施用地，維護土地所有權人參與土地分配權益。

另於新冠肺炎疫情當下，透過舉辦線上說明會形式，協助民眾可於家中即可了解公辦市地重劃之相關資訊，且經由本府重劃動畫之播送，亦可更為有效簡單的讓民眾了解相關資訊，同時維護市民健康安全。

貳、自辦市地重劃

一、本市辦理中自辦市地重劃區目前進度

實施市地重劃，既可促進都市建設發展，節省政府公共設施用地取得及開發工程等經費，土地所有權人亦可因此而獲得土地價值增漲之實益，可謂公私均蒙其利，惟為顧及政府因人力，財力有限，常因此而難以適時配合實施，故有獎勵民間自辦市地重劃之必要，俾擴大市地重劃之績效。

自辦市地重劃係由土地所有權人依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定，自行勘選擬辦重劃範圍或依都市計畫指定之整體開發區，依法成立籌備會後，透過召開重劃會成立大會組織重劃會，續進行重劃工程、土地分配等相關重劃作業。本府在自辦市地重劃過程中扮演主管機關之中立角色，依法監督重劃會辦理重劃業務，自辦重劃完成後，與公辦重劃相同，本府將無償取得道路、溝渠、公園、兒童遊樂場等公共設施用地，節省政府價購、徵收與開闢支出。

自辦重劃影響土地所有權人之權益甚鉅，因非由政府公辦，自辦市地重劃區重劃會曾被土地所有權人質疑虛灌人頭、重劃資訊不夠公開透明、未依法辦理重劃業務等情事，土地所有權人與重劃會間亦曾發生地上物拆遷補償費等爭議。惟經105年7月29日司法院釋字第739號解釋，宣告前開獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法有部分條文違反正當行政程序及法律保留原則，故為完備自辦市地重劃法令，使行政程序更加嚴謹，內政部已於106年7月27日發布修正部分條文，有關籌備會之任務及其發起成立、重劃計畫書核定流程等規定皆有重大修正。本府秉持公平公正立場，依修正後之獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法監督審查各自辦市地重劃區業務，以維護土地所有權人權益。

經盤點目前臺中市已成立自辦市地重劃區籌備會計1區，已成立重劃會且尚未解散計35區，其中已完成重劃計20區，未完成重劃計15區，相關辦理情形如表3、表4、表5。

表3 臺中市自辦市地重劃區(已成立籌備會)

編號	名稱	面積(公頃)	籌備會成立日	目前進度
1	太平區承泰	2.79	109.12.10	110.3.23 召開座談會完畢

表4 臺中市自辦市地重劃區(已成立重劃會且尚未解散者-未完成土地分配者)

編號	名稱	面積(公頃)	重劃會成立日	目前進度
1	新八(單元4)	62.76	102.10.31	施工進度約82.21%，重劃會申請核定計算負擔總計表審查中
2	新興(單元13)	102.53	100.07.15	重劃業務暫停，重劃會申請重新補選理監事
3	烏日區中和紡織	6.35	100.08.17	110年2月工程進度100%，已定期辦理驗收作業
4	東勢區新盛	4.49	100.11.25	目前施工進度48%，辦理都市計畫變更中
5	東勢區慶東	0.71	090.03.16	修正後重劃計畫書刻正審查中。
6	東勢區 山城科技園區	15.5	107.05.22	反對重劃地主協調中
7	神岡區大夫第	1.72	102.02.08	107年5月1日起暫緩施工，工程進度約7%
8	豐原區大湳	4.34	106.11.28	重劃會申請核定重劃範圍，本府刻正審核中

編號	名稱	面積（公頃）	重劃會成立日	目前進度
9	西屯區葳格	1.88	106.12.08	107年7月30日申請暫緩辦理核定重劃範圍作業。目前持續與土地所有權人溝通協調重劃業務。
10	清水區銀聯	6.35	106.12.08	重劃會修正重劃計畫書草案中
11	龍井區藝術	3.23	107.02.21	110年3月20日辦理聽證會
12	西屯、南屯區 辰億	15.13	107.12.05	工程預算書圖修正資料審查中
13	大肚區福山	6.4	107.12.04	110年4月6日核准實施市地重劃
14	霧峰區育和	5.27	108.03.04	工程預算書圖修正資料審查中
15	西屯區福林	4.78	108.11.14	重劃會刻正擬定細部計畫

表 5 臺中市自辦市地重劃區(已成立重劃會且尚未解散者-已完成土地分配者)

編號	名稱	面積（公頃）	重劃會成立日	土地分配及登記
1	太平區福億	3.6	100.08.31	109年完成
2	沙鹿區 沙鹿火車站西側	9.16	101.05.10	109年完成
3	潭子區僑忠	4.35	106.05.16	109年完成
4	高鐵新市鎮（單元5）	70.25	098.01.17	109年完成
5	東勢區下新庄	2.85	105.06.13	108年完成
6	太平區福平興	1.51	079.07.09	108年完成
7	太平區泓成	6.06	100.10.05	107年完成

編號	名稱	面積（公頃）	重劃會成立日	土地分配及登記
8	太平區泓福	0.62	101.11.06	107 年完成
9	潭子區弘富	19.36	097.07.30	106 年完成
10	大里區東城	1.3	090.03.16	106 年完成
11	太平區泓大	5.26	101.10.30	106 年完成
12	長春(單元 12)	76.82	096.09.26	106 年完成
13	豐原區博愛	1.07	089.02.22	104 年完成
14	潭子區大新	1.88	100.10.31	103 年完成
15	中科經貿(單元 8)	90.05	098.01.17	103 年完成
16	黎明（單元 2）	186.27	097.03.12	102 年完成
17	永春（單元 3）	53.79	096.08.22	102 年完成
18	南屯區建功	10.24	100.07.26	102 年完成
19	安和（單元 1）	55.88	097.04.15	101 年完成
20	新都(單元 14)	65.45	095.08.23	99 年完成

二、 辦理成效檢討

自 108 年迄今辦理完成之自辦市地重劃區計 6 區，本府無償取得 39.34 公頃之公共設施用地如表 6。其中私有土地登記大都已登記完成，僅餘異議案件 9 件，土地分配異議比率僅 0.5%，逾 9 成土地所有權人交接土地竣事，已得自行使用收益，未完成自辦市地重劃地區亦按相關進度持續辦理中。

表 6 近 2 年已完成自辦市地重劃區本府無償取得公共設施用地面積

編號	名稱	人數	面積（公頃）	無償取得公共設施用地面積（公頃）	分配異議案件
1	太平區福億	49	3.6	0.96	0
2	沙鹿區 沙鹿火車站西側	267	9.16	3.69	1

編號	名稱	人數	面積 (公頃)	無償取得公共設施用 地面積(公頃)	分配異議案件
3	潭子區僑忠	94	4.35	1.53	0
4	高鐵新市鎮 (單元5)	660	70.17	31.74	6
5	東勢區下新庄	538	2.85	0.999	1
6	太平區福平興	11	1.51	0.4169	1

三、 各項策進作為

本府於辦理自辦市地重劃過程中係扮演主管機關之中立角色，然於自辦重劃過程中，過往常遭遇如重劃資訊不對等、重劃會組成人員素質參差不齊、地上物拆遷爭議及公共資源浪費等問題。本府透過以下相應策進作為，以解決前述遭遇之問題。

(一) 重劃資訊不對等，民眾易產生疑慮

為解決重劃資訊不對等問題，確保土地所有權人權益，本府特提出 2 項計畫，分別簡介如下：

1. 「重劃資訊 e 點靈，權益保障大躍進」廉能透明計畫：過去土地所有權人向重劃會索取重劃進度等相關資料時，常無法即時取得完整之資訊，與重劃會擁有之重劃資訊極不對等，影響其權益保障。本府自 105 年起推動「重劃資訊 e 點靈，權益保障大躍進」廉能透明計畫，分階段將本市各自辦重劃區資料隱匿個資後公開上網，民眾上網即可得知各自辦重劃區基本資料及最新辦理進度。民眾透過公開之資料，對自辦市地重劃作業有更深入的了解，降低疑慮。
2. 「重劃 QA 一把抓，權益保障毋免驚」創新計畫：大部分民眾並不熟悉自辦市地重劃法令

及办理流程，參加自辦市地重劃時可能因此影響其權益。民眾除了可來電或親至本府地政局諮詢自辦市地重劃業務外，本府於107年推出資訊公開進階版，於本府地政局網站建置更完整之自辦市地重劃Q&A，協助重劃區土地所有權人進一步了解重劃基本法令及實務應注意事項，使重劃推動更加順利並創造和諧的開發環境。

(二) 自辦市地重劃案件審查流程標準化

重劃法規繁雜且重劃會人員之組成素質參差不齊，為確保自辦重劃之順利進行，本府制定標準化自辦市地重劃案件之審查流程，簡述如下：

各自辦市地重劃區重劃會人員素質參差不齊，於申請案件時常有資料缺漏或與重劃法令不符之情形。本府於109年12月21日訂定「臺中市自辦市地重劃區各階段自主檢核表」，包含成立籌備會、重劃會成立大會(會員大會)、擬辦重劃範圍、重劃計畫書草案、土地改良物或墳墓拆遷補償費申請公告、土地改良物補償或拆遷申請調處、計算負擔總計表、核定工程預算書圖、理事會通過土地分配結果(草案)會議紀錄申請備查、土地登記及重劃成果報告等11大項自主檢核表，要求各重劃會申請案件時應填寫自主檢核表並確認檢附資料齊全及符合重劃法令。

(三) 地上物拆遷補償費爭議處理

1. 訂定「臺中市各自辦市地重劃區妨礙重劃分配結果或工程施工之土地改良物或墳墓合議制調處案件作業執行計畫」：地上物拆遷爭議係自辦市地重劃過程中常會面臨到的問題，動輒影響重劃業務

能否順利進行，當理事會與土地改良物所有權人無法達成拆遷共識時，由理事會報請本府以合議制調處。考量地上物拆遷補償異議案件較為複雜，本府 108 年訂定「臺中市各自辦市地重劃區妨礙重劃分配結果或工程施工之土地改良物或墳墓合議制調處案件作業執行計畫」，於提報市地重劃委員會合議制調處之前，先行辦理協調及預為調處作業(如圖 1)。

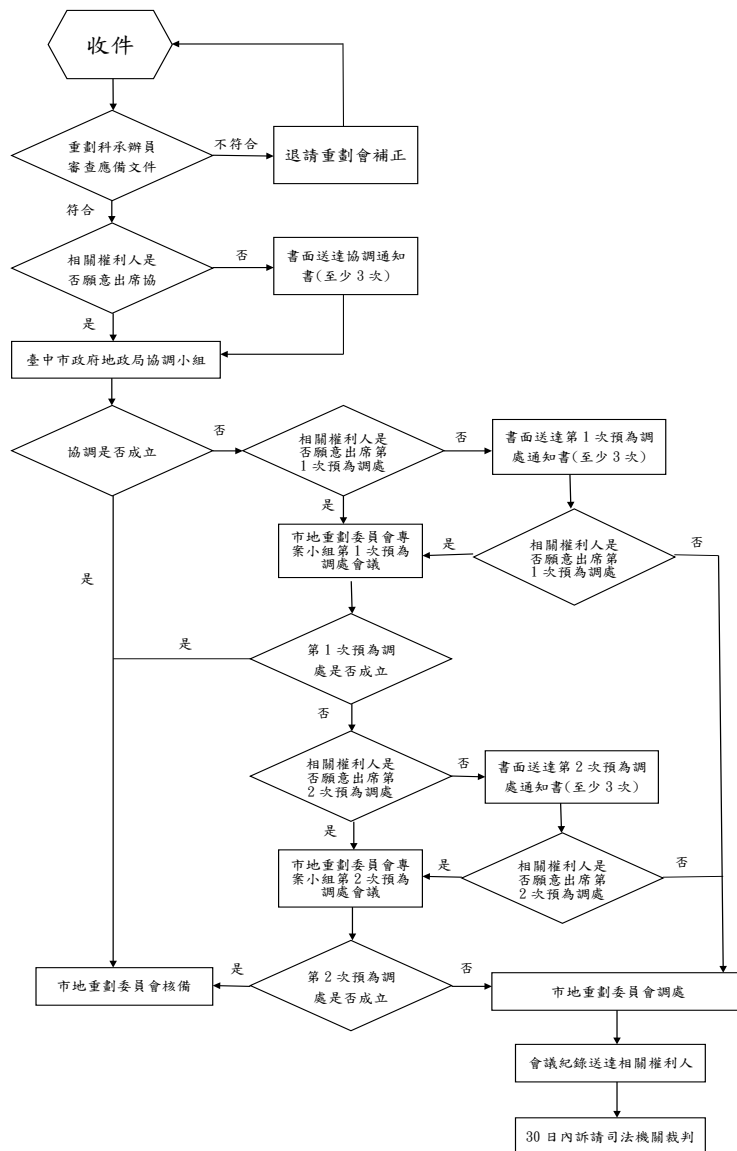


圖 4 「臺中市各自辦市地重劃區妨礙重劃分配結果或工程施工之土地改良物或墳墓合議制調處案件作業執行計畫」作業流程圖

2. 明訂地上物拆遷補償費查定作業程序：地上物拆遷補償費係屬由土地所有權人共同負擔之重劃費用，為避免重劃會查定不實及虛增補償費，本府109年12月8日函文各自辦重劃會應依下列程序辦理查定作業後，始得辦理補償資料公告並通知所有權人或墓主：

(1)相關查估人員名冊完成備查程序。

(2)補償資料應經不動產估價師(或測量技師)簽證，並經監事會或專業第三人完成書面及實地驗收程序。

(3)補償成果完成備查程序。

(四) 為符社會公平原則，自辦市地重劃案件審查收費為落實規費法有效利用公共資源、維護人民權益精神，本府於109年9月1日訂定「臺中市自辦市地重劃案件審查收費標準」，於審查自辦市地重劃之核准成立籌備會、核准成立重劃會、核定重劃範圍、核准實施市地重劃及重劃各項業務階段審查及調處土地改良物補償或拆遷事宜等案件，皆向申請人或重劃會收取規費，避免公共資源浪費，提高資源使用效率。

四、 小結

本府透過「重劃資訊e點靈，權益保障大躍進」廉能透明計畫及「重劃QA一把抓，權益保障毋免驚」創新計畫，分階段將本市各自辦重劃區資料隱匿個資後公開上網，民眾上網即可得知各自辦重劃區基本資料及最新辦理進度，改善土地所有權人及重劃會間之資訊不對等狀態。截至110年3月份，前述計畫所展示資訊之本局網站點閱人數合計已突破100,000人次。使資訊公開網站之架構更加完整，可吸引更多

關心自辦市地重劃的民眾上機關網站了解查詢，也讓土地所有權人更知道如何保障自身權益，進而減少重劃糾紛，創造和諧的開發環境。

自辦市地重劃案件審查流程標準化部份，本府所訂「臺中市自辦市地重劃區各階段自主檢核表」，針對各辦理自辦市地重劃階段所制定標準化格式之審查表，各籌備會或重劃會於申請案件時應填寫自主檢核表並確認檢附資料齊全及符合重劃法令，利於籌備會或重劃會先行自主檢核，並送本府受理後審核時，確保送核資料之正確性及完整性，使案件流程更順利進行。前述計畫於 109 年 9 月實施後，已有 6 案依該程序進行審核。

此外，針對地上物拆遷補償費之爭議處理，透過本府協調小組、市地重劃委員會專家學者、相關業務機關及重劃會與相關權利人預先協調及充分溝通，商量出一個合理方案或釐清問題癥結，更有助於圓融解決糾紛。合議制調處執行計畫實施後本府共陸續受理 21 案異議案件，解決之異議案件共 2 案。且訂定地上物拆遷補償費查定作業程序，亦避免重劃會查定不實及虛增補償費情事發生。

另為落實規費法使用者付費之精神，以符合社會公平原則，訂定「臺中市自辦市地重劃案件審查收費標準」藉由規費之收取降低衍生之行政成本。該收費標準於 109 年 9 月 1 日進行公告，截至 110 年 3 月份，已有 5 區重劃區繳納審查規費，合計金額為新臺幣 88 萬 5 千元整。

參、區段徵收

一、 本市辦理中區段徵收區目前進度

區段徵收開發可促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，並可使得土地所有權人共享地價增值，且提升公共設施服務水準及生活環境品質等多項效益，可謂公私互蒙其利，政府與民眾雙贏之措施。

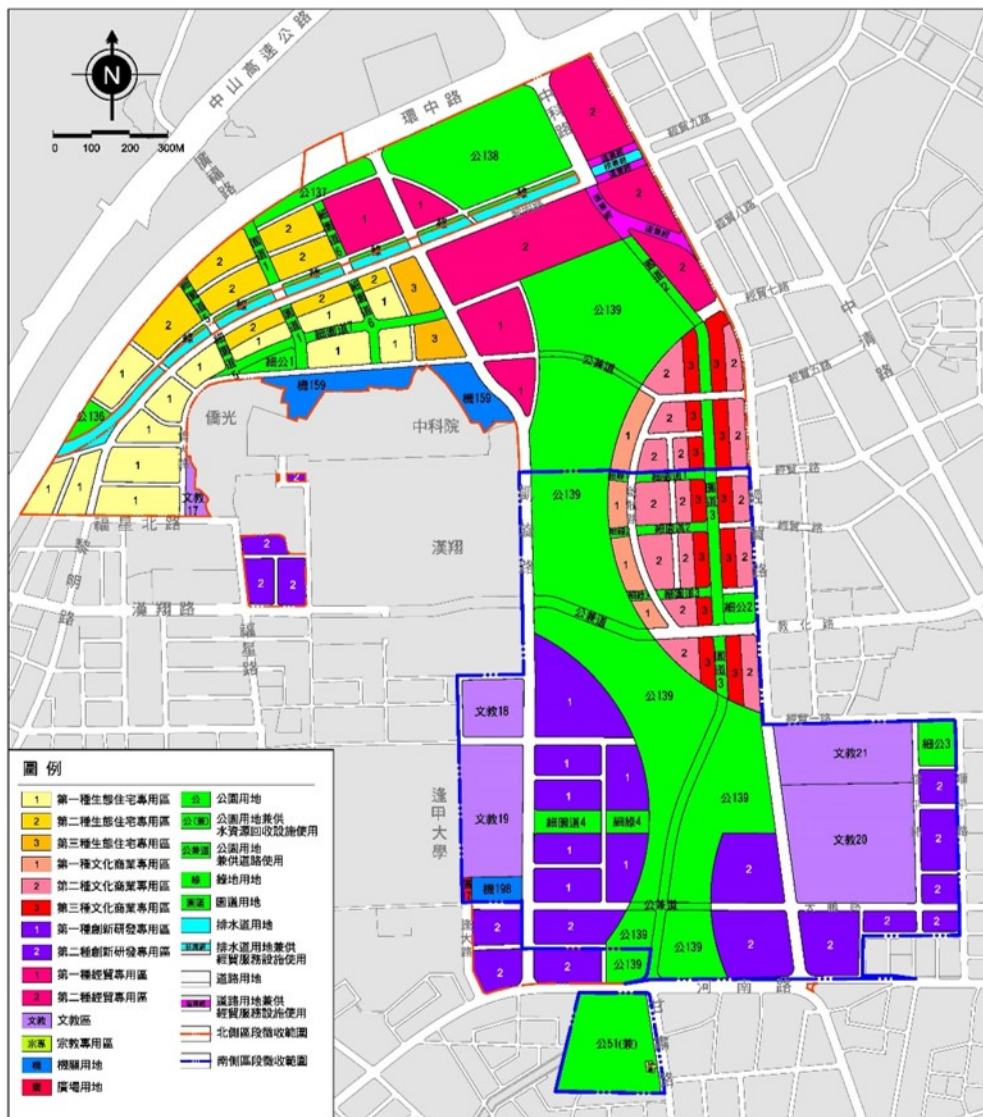


圖 5 水湳機場原址區段徵收都市計畫圖

本市水湳機場原址區段徵收開發案係依內政部都市計畫委員會 99 年 4 月 13 日第 728 次會議審決內容辦理，內政部 100 年 2 月 25 日內授中辦地字第 1000041377 號函核准徵收，本府以 100 年 4 月 7 日府授地區二字第 1000060087 號及 100 年 4 月 7 日府授地區二字第 1000060666 號公告區段徵收，北側於 105 年 7 月 25 日辦理抵價地分配成果公告，南側則於 106 年 3 月 9 日辦理抵價地分配成果公告，並於 106 年 12 月至 107 年 7 月完成大部分抵價地點交作業。全區基礎工程已於 109 年 6 月 29 日驗收合格。

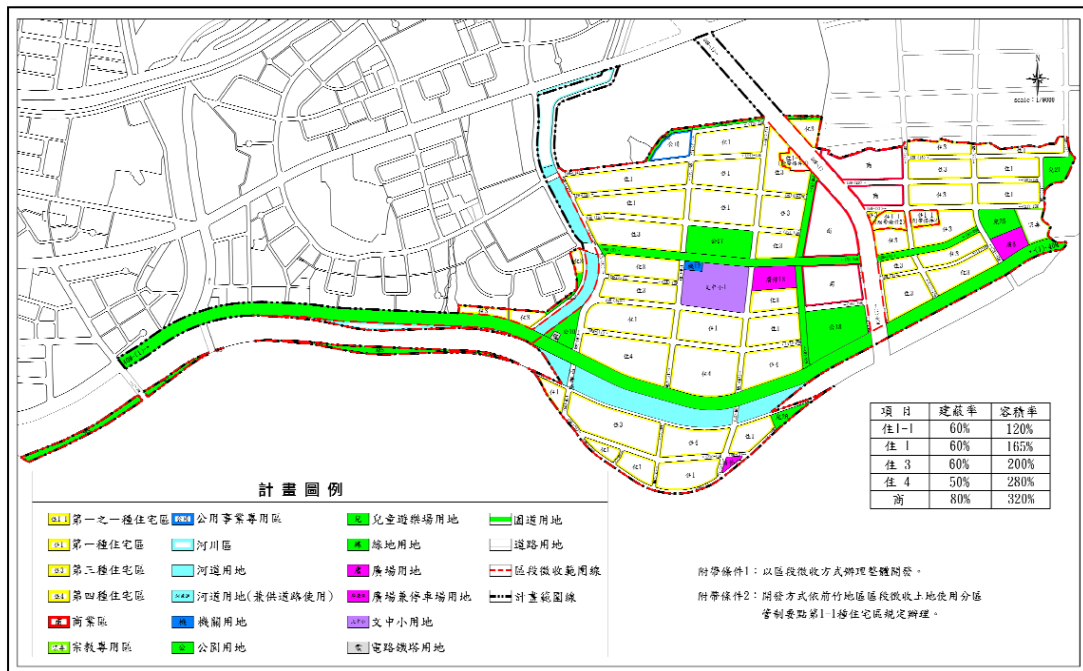


圖 6 烏日前竹地區區段徵收都市計畫圖

烏日前竹地區區段徵收開發案係依內政部都市計畫委員會 99 年 9 月 21 日第 739 次會議及 100 年 8 月 23 日第 762 次會議審決內容辦理。嗣歷經土地徵收條例修法，為加強與民眾溝通、協調，爭取地主認同支持本區段徵收，分別經內政部都市計畫委員會 103 年 11 月 11 日第 839 次會議及 106 年 10

月 3 日第 909 次會議同意展延期程。內政部 107 年 8 月 28 日內授中辦地字第 1071305191 號函核准徵收，本府 107 年 10 月 2 日府授地區二字第 1070231982 號公告區段徵收。

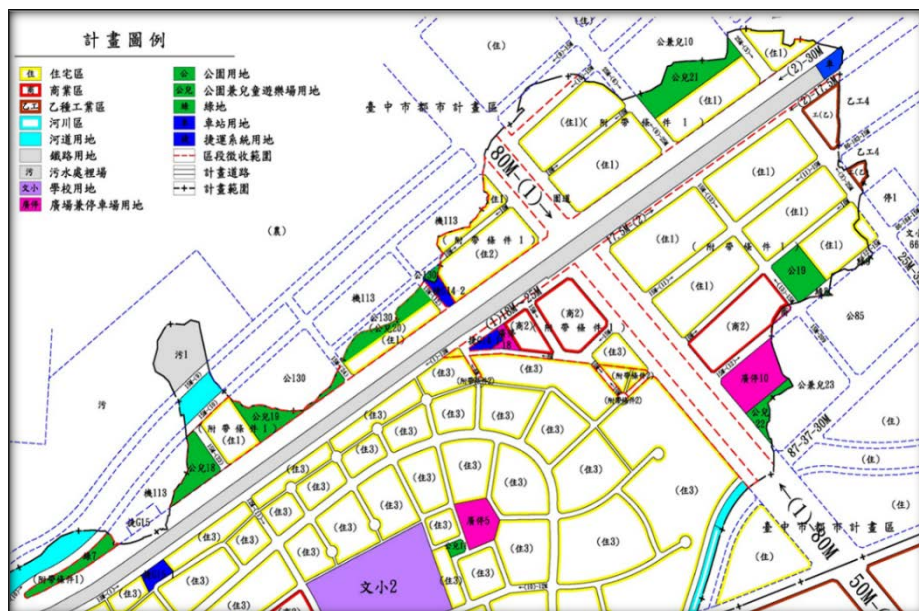


圖 7 烏日九德地區區段徵收都市計畫圖

烏日九德地區區段徵收開發案係依內政部都市計畫委員會 101 年 5 月 8 日第 779 次會議審決內容辦理，並分別於 104 年 5 月 19 日第 851 次會議及 107 年 7 月 31 日第 937 次會議同意展延開發期限 3 年至 110 年 6 月。本案已於 107 年 3 月 24 日及 108 年 3 月 16 日召開 2 場事業計畫公聽會，並於 109 年 11 月 18 日經內政部土地徵收審議小組核定區段徵收開發範圍，刻正辦理區段徵收協議價購作業，預計 110 年 11 月公告徵收。前揭區段徵收案開發面積及取得公設用地面積詳如表 7。

表 7 臺中市區段徵收取得公共設施用地面積

編號	名稱	總面積(公頃)	取得公設用地(公頃)
1	水湳區段徵收區	250.57	124.03
2	九德區段徵收區	29.87	11.67
3	前竹區段徵收區	110.71	46.21

二、 辦理成效檢討

本府歷年已開發完成之區段徵收案計 11 區，包含擴大大里草湖地區等案，合計開發面積約 831 公頃；另刻正辦理中計有水湳機場原址、烏日前竹地區及烏日九德地區等 3 區段徵收案，開發面積約 391 公頃。

(一) 水湳機場原址區段徵收

1. 重大建設加持開發效益顯現：水湳經貿園區基礎工程於 109 年 6 月 29 日驗收合格，中央公園於 109 年 12 月啟用，且區內除已完工啟用之中央公園地下停車場、水湳水資源回收中心及科湳愛琴橋外，中臺灣電影中心亦於 109 年年底竣工。臺中國際會展中心及臺中綠美圖等重大建設則分別於 108 年 3 月及 9 月動工興建，隨著各項重大建設持續推動，備受各界關注。
2. 配餘地依法公開標售償付開發費用：「配餘地」是政府辦理區段徵收時，先向金融機構借貸所需開發資金，以發放補償費及開闢相關公共設施，可建築土地部分經私有地主分配領回後，所剩餘之土地，並非一般之「公有地」。配餘地本應依法處分，才有辦法清償開發建設之借款。本府辦理本區配餘地標售，於 108 年 10 月有 9 筆土地標脫，面積 3.04 公頃，得標總金額新臺幣 69 億 365 萬餘元；110 年 4 月則有 8 筆土地標脫，面積 2.14 公頃，得標總金額新臺幣 117 億 7,861 萬餘元。因本區目前仍負債 300 多億元，為清償開發費用，降低舉債額度，並減輕利息負擔，後續仍會視市場機制作滾動式檢討，擇適當的時間辦理區段徵收配餘地公開標售償付開發費用。

(二) 烏日前竹地區區段徵收

烏日前竹地區區段徵收因區內既有房屋、零星工廠於區段徵收開發後，將影響居住權益及迫使相關產業需遷移。為減少因實施區段徵收對既有住民居住權益的衝擊，並減少其對於區段徵收制度的刻板印象，本市烏日前竹地區區段徵收安置計畫針對區段徵收範圍內合法建物拆遷戶、非合法建築物拆遷戶、經濟弱勢者及二、三級產業等對象，規劃「合法建物原位置保留」、「優先分配安置土地」、「房租補助費」、「一分配戶一住宅單元」、「社會住宅安置」、「臨時中繼住宅安置」、「特別救助金」及「二、三級產業安置」等安置措施。上開「臨時中繼住宅安置」係由本府興建臨時中繼住宅，於區段徵收施工期間供安置對象臨時居住使用，是項安置措施係本府因應地方民眾需求及建議所研擬訂定，更為全國首創。考量興建經濟規模及效益，於安置計畫中訂有倘申請戶數未達 20 戶時，將不採行該項措施之但書規定；惟為體恤民情，本府業已配合修正安置計畫內容，將興闢臨時中繼住宅規模調整為僅須 15 戶，即能興建臨時中繼住宅，目前刻正興建中，預計 110 年 8 月底完工。

本區工程第一標（安置街廓、臨時中繼宅）工程已於 109 年 7 月 1 日動工，截至 110 年 4 月 5 日工程進度為 50.26%，預計於 110 年 8 月 24 日完工，安置街廓抽籤配地作業預計 111 年完成。本區工程第二及第四標合併工程於 109 年 11 月 5 日完成發包作業，已於 110 年 2 月 17 日動工，預計 113 年 8 月 19 日完工。本區第三標工程於 109 年 11 月 19 日完成發包作業，已於 110 年 2 月 22 日動工，預計 112 年 7 月 11 日完工。

(三) 烏日九德地區區段徵收

烏日九德地區區段徵收於 104 年間辦理私有土地所有權人參與區段徵收意願調查，計有 66%人數及面積之地主反對以區段徵收方式開發，並強烈建議本府改採市地重劃方式辦理。惟本府 105 年專案報請行政院改採市地重劃方式辦理，行政院回復仍須採區段徵收方式開發。

經過本局執行社區培力計畫後，截至 109 年 5 月，有效回收問卷中 (283/448)，同意參與區段徵收人數 192 人 (67.84%)，其所持分面積約 13.26 公頃 (61.90%)。相較於 104 年意願調查結果，同意人數增加 127 人 (比率增加 37.61%)、其所持分面積增加 8.03 公頃 (比率增加 31.88%)。

表 8 烏日九德地區區段徵收意願調查結果表

項目	所有權人		持分面積		估區段徵收私有土地 總面積百分比(%)
	人數	百分比	面積(m ²)	百分比	
同意	192	67.84%	132,565.39	61.90%	50.06%
不同意	86	30.39%	79,694.41	37.21%	30.10%
未填寫	5	1.77%	1,910.11	0.89%	0.72%
總計	283	100%	214,169.91	100%	80.88%

三、 各項策進作為

(一) 共好開發—8 大安置措施

為妥善安置開發區內原有居民居住權益，本局於前竹區段徵收案規劃 8 大安置措施，具體執行內容包含「合法建物原位置保留」、「優先分配安置土地」、「一分配戶一住宅單元」、「特別救助金」、「房租補助費」、「社會住宅安置」（大里光正段社宅）、「臨時中繼住宅安置」及「二、三級產業安置」等 8 項安置措施。

(二) 社區培力計畫

為與土地所有權人保持良好溝通，並降低民眾對政策認知上的誤解，凝聚共識共同參與推動公共事務，本局特辦理「臺中市烏日（九德地區）社區培力計畫」，期望使土地所有權人認同及瞭解本案開發目的及方式，增進本案政策行銷推廣效果、強化機關與民眾間溝通管道，以降低溝通落差形成之負面效果，提升民眾同意開發意願。其內容包含如下：

1. 區段徵收培力學習平台：本培力學習平臺除邀請九德地區社區居民、區段徵收案土地所有權人、地方意見領袖、民間組織及相關從業人員參與外，並應邀請都市計畫、地政、建築、土木工程等相關領域之專家學者參與培力，建立跨界推廣、執行與諮詢關係。107 年共召開 4 場睦鄰座談會，參與人次計 89 人次。
2. 專業服務人員駐點及家戶拜訪說明服務：工作內容為地政諮詢服務、辦理政策宣導、處理人民陳情、辦理家戶拜訪說明。107 年至 109 年間，成立社區培力計畫工作服務站，並派遣兩名工作人員駐點，合計拜訪地主 219 人次。

(三) 共好開發，領航臺中

為加速大學城形成，水湳機場原址區段徵收地區已引入逢甲大學及中國醫藥大學進駐，另重大公共設施並同步興建，如已興建完成的水湳水資源回收中心、中央公園地下停車場、科湳愛琴橋、中臺灣電影中心，及興建中的臺中國際會展中心、臺中綠美圖，將加速本區土地整體開發建設進度。北側將形成人流、物流及文化流之匯集中心，提升臺中市國際能見度；南側則以創新研發及其相關產業為重心，結合產學研，協助臺中市產業

升級。

表 9 水湳經貿園區重大建設辦理情形表

基礎工程/亮點建築	項目名稱	(預定)完工日期
3 大基礎工程	中央公園	第一標 106.12 完工 第二標 109.6 驗收合格， 109.12.6 啟用
	中央公園地下停車場	106.5 完工
	水湳水資源回收中心	105.12 完工
5 大亮點建築	中臺灣電影中心	109.12 完工 刻正驗收中
	水湳國際會展中心	預定 111.12 完工
	臺中綠美圖	預定 111.12 完工
	水湳轉運中心	刻正辦理細部設計 預定 113.6 完工
	臺灣智慧營運塔	規劃中

四、 小結

未來本局希冀將「共好開發」-8 大安置措施理念擴大實施到本市其他擬辦區段徵收開發案，強化保障居住權益之安置措施，讓利地主，爭取支持，創造多贏局面。

基於共好開發策略，本府辦理區段徵收時，均強化與民眾溝通協調，期望能降低區段徵收開發時的阻力，加速市政建設發展。而本局在辦理土地開發的同時，為落實居住正義，在烏日前竹地區規劃有 1 公頃社會住宅基地，開發完成後預計可提供興建 300 戶社會住宅基地；而在烏日九德地區亦規劃 0.5 公頃的社會住宅基地，計可新建 100 戶社會住宅，加速執行盧市長的社宅倍增計畫。

臺中市屬中部地區經濟、文化及消費中心，中、彰、投、苗、雲、嘉(嘉義市)、嘉(嘉義縣)等中部 7 縣市總計 600 餘萬人口更以臺中為核心都市，本府長期推動各項軟硬體之公共建設，營造良好的投資環境，協助產業升級，適時引進各

級產業進駐，城市競爭力持續攀升中，水湳亦為後勢看好之鑽石地段，更是未來綠能與智慧城市之首選精華區域，榮景可期。臺中市屬中部地區經濟、文化及消費中心，中、彰、投、苗、雲、嘉(嘉義市)、嘉(嘉義縣)等中部 7 縣市總計 600 餘萬人口更以臺中為核心都市，本府長期推動各項軟硬體之公共建設，營造良好的投資環境，協助產業升級，適時引進各級產業進駐，城市競爭力持續攀升中，水湳亦為後勢看好之鑽石地段，更是未來綠能與智慧城市之首選精華區域，榮景可期。



圖 8 水湳機場區段徵收範圍之重大建設位置示意圖

肆、 總結

本府透過市地重劃及區段徵收方式以實現都市計畫內容，取得公共設施用地以提升促進地方居住環境，引導並均衡大臺中市未來都市發展方向。

辦理過程中，不管公辦、自辦市地重劃或區段徵收，皆遭遇相當程度之困難，本府亦提出相應對策以解決問題，完善開發作業。

於公辦市地重劃作業，本府以爭取中央釋示處理土地合併分配問題，第 14 期市地重劃區協調成立比率 76.7%。第 13 期市地重劃區協調成立比率 95%。土地分配草案說明會土地所有權人滿意度均超過 90%，顯示協調合併分配具成效。受保護樹木、文化景觀、歷史建築、遺址、廟宇等保存問題，透過都市計畫變更，以維護土地所有權人參與土地分配權益。此外，適逢新冠疫情期間更透過舉辦線上說明會形式，協助民眾了解公辦市地重劃資訊；此外更製做重劃動畫，讓民眾以更簡單有效的方式了解相關資訊。

自辦市地重劃部分，為解決權利人與重劃會間資訊不對等所衍生之問題，本府特提出「重劃資訊 e 點靈，權益保障大躍進」廉能透明計畫及「重劃 QA 一把抓，權益保障毋免驚」創新計畫，以消除民眾對於自辦市地重劃之疑慮，另為符合社會公平原則且順利推動自辦市地重劃進行，本府亦訂定「臺中市自辦市地重劃案件審查收費標準」及「臺中市自辦市地重劃區各階段自主檢核表」，以確保自辦市地重劃於符合社會公平原則下順利推行。

針對各自辦市地重劃範圍內妨礙重劃分配結果或工程施工之土地改良物或墳墓，其所有權人或墓主等相關權利人，對補償數額有異議或拒不拆遷時，透過本府協調小組、市地重劃委員會專家學者、相關業務機關及重劃會與相關權利人預先協調及充分溝通，商量出一個合理方案或釐清問題癥結，有助於圓融解決糾紛。

區段徵收部份，本府提出「共好開發-8 大安置計畫」，且於辦理區段徵收時，強化與民眾之溝通協調以降低區段徵收開發時之

阻力，強化保障居住權益之安置措施，讓利地主，爭取支持，創造多贏局面。此外，區段徵收作業中亦規劃社會住宅基地，加速執行盧市長之社宅倍增計畫，落實居住正義並推動各項軟硬體之公共建設，營造良好的投資環境，協助產業升級，適時引進各級產業進駐，提升城市競爭力。

展望未來，期許本府未來之開發作業，於符合社會公平原則，落實居住正義前提下，持續與民溝通，致力創造多贏局面，讓大臺中蓬勃發展，朝著富市臺中，新好生活的目標繼續邁進。

臺中市議會第 3 屆第 5 次定期會

辦理公共設施用地專案通盤檢討
實施跨區重劃進度
專案報告



臺中市政府都市發展局
報告人：局長 黃文彬
中華民國 110 年 4 月 26 日

目 錄

壹、都市計畫專案通盤檢討辦理緣起	1
貳、變更內容	2
參、辦理進度	5
肆、內政部都委會審議意見及因應對策	6
伍、各直轄市政府辦理進度	9
陸、結語	9

壹、都市計畫專案通盤檢討辦理緣起

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地。為落實都市計畫實施受益者負擔之公平原則及其基本精神，行政院民國 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理」。

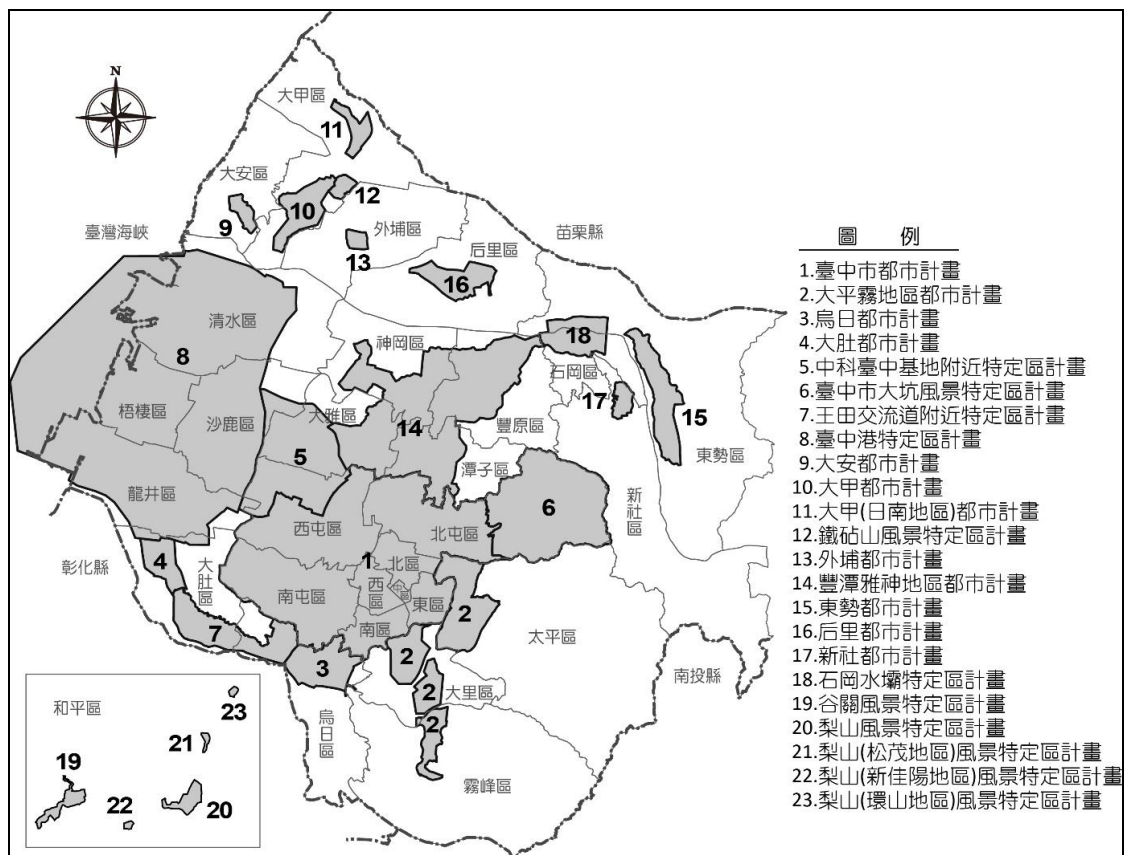
惟 81 年以前發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，遂影響人民財產權之行使並形成政府巨大之潛藏債務。

監察院於 102 年 5 月 9 日通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」。內政部為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，檢討變更不必要之公共設施保留地，爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助各地方政府辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

貳、變更內容

一、計畫範圍及面積

計畫範圍共包含臺中市 23 處都市計畫區及範圍內之細部計畫區，計畫面積 53,486.87 公頃。其中，「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」及「臺中市大坑風景特定區計畫」係屬近期內擬定完成之計畫，另「擴大大里（草湖地區）都市計畫」範圍內並無公共設施保留地問題，故不納入檢討範疇。



通盤檢討範圍示意圖

本次通盤檢討為利於審議，依計畫區位合併為「臺中市都市計畫」、「大里、大里（草湖地區）、太平、太平（新光地區）、霧峰都市計畫」（簡稱大平霧）、「烏日、大肚都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫」（簡稱日大）、「臺中港特定區計畫」、「大甲、大甲（日南地區）、大安、外埔都市計畫、鐵砧山風景特定區

計畫」(簡稱甲安埔)、「潭子、大雅、神岡都市計畫、高速公路豐原交流道附近特定區計畫」(簡稱潭雅神豐交)、「豐原、后里都市計畫」(簡稱豐后)、「東勢、新社都市計畫、石岡水壩特定區計畫」(簡稱東新石)、「谷關風景特定區計畫、梨山風景特定區計畫(梨山、新佳陽、松茂、環山地區)」(簡稱梨谷)等 9 冊計畫書圖。

二、公共設施盤點

本市都市計畫公共設施用地劃設面積合計約 12,355 公頃，屬於塊狀性公共設施合計 2,962 處；私有公共設施保留地總面積合計 1,674.97 公頃，其中納入本次通盤檢討之私有公設保留地面積約 470.67 公頃。

三、變更內容概要

(一) 計畫人口檢討

本市各都市計畫區計畫人口總數為 308.96 萬人，依照內政部訂定之檢討變更原則，應參酌近 10 年人口變遷趨勢與全國區域計畫之人口總量分派核實檢討(調降)計畫人口。

本次檢討針對目標年(民國 115 年)計畫人口達成率未達 80% 之計畫區進行計畫人口檢討，共調降霧峰、大肚、台中港、大甲、大甲(日南)、東勢、石岡水壩等 7 處計畫區，減少 22.12 萬人，檢討後計畫人口為 286.84 萬人。

(二) 公共設施用地檢討處理樣態

本次通盤檢討為利於整體檢討成果統計與呈現，將公共設施檢討處理情形彙整為 13 種樣態，詳如下表說明：

樣態分類		檢討分析說明	處理情形
跨區整體開發	樣態一	經檢討無需求，面積大於 1 公頃，附帶條件變更為可建築用地，另擬細部計畫，納入跨區市地重劃整體開發。	公共設施用地變更，需另擬定細部計畫，以跨區市地重劃開發。
	樣態二	經檢討無需求，面積未達 1 公頃，變更為可建築用地或公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發。	公共設施用地變更，以跨區市地重劃開發。
	樣態三	經檢討有需求，維持公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發取得。	維持公共設施用地，以跨區市地重劃開發取得。
主管機關開闢	樣態四	土地未取得，現況未開闢，經檢討有需求，應以徵購方式取得。	維持原計畫，請主管單位編列經費取得土地。
	樣態五	土地多屬公有但尚未開闢，經檢討有需求，應編列經費開闢。	維持原計畫，請主管單位編列經費進行設施開闢。
	樣態六	現況已開闢，土地部分未取得(含撥用)經檢討有需求，應編列經費開闢。	維持原計畫，請主管單位編列經費取得部分未取得土地。
多元方式開發	樣態七	經檢討有需求，土地多為公營單位或水利會所有者。	維持原計畫，請主管單位向公營單位或公法人租用開闢
	樣態八	已訂有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者。	維持原計畫，依原計畫附帶條件或整體開發規定辦理
	樣態九	公設類型得由私人開發使用，建議土地所有權人自行整合申請變更使用或申請多目標使用。	維持原計畫，訂定附帶條件開發規定(臺中市及臺中港以外之市場用地)
個別變更	樣態十	經檢討無需求，恢復原分區或變更為相同性質分區，免予回饋	公共設施用地變更，變更為相同性質分區
	樣態十一	經檢討無需求，併鄰地分區變更為農業區、保護區，免予回饋	公共設施用地變更，變更為非都市發展用地。
	樣態十二	經檢討無需求，附帶條件變更為可建築用地，繳交代金方式回饋	公共設施用地變更，個別變更回饋。
	樣態十三	依辦理中定期通檢、專案通檢及個案變更計畫草案內容辦理。	維持原計畫，納入辦理中通檢或個案變更計畫辦理。

參、辦理進度

一、公開展覽及說明會

(一) 公開展覽期間：自 106 年 9 月 1 日起 45 天。

(二) 公開說明會：自 106 年 9 月 8 日至 106 年 9 月 29 日
於全市 29 區舉辦公開說明會。

二、內政部都委會審議

本市各都市計畫之公共設施用地專案通盤檢討案，共分為 9 冊經本市都市計畫委員會第 92、93、95、98、100、101、102、103、104、106、107 次會議審議通過，全案於內政部都委會審議程序中。

計畫區	內政部都委會審議進度
臺中市	109 年 11 月 24 日部都委會專案小組第 2 次會議。
大平霧	109 年 6 月 23 日部都委會專案小組第 2 次會議。
日大	109 年 12 月 7 日部都委會專案小組第 2 次會議。
台中港	109 年 6 月 8 日部都委會專案小組第 2 次會議。
甲安埔	109 年 7 月 15 日部都委會專案小組第 2 次會議。
潭雅神豐交	109 年 12 月 16 日部都委會專案小組第 4 次會議。
豐后	109 年 6 月 24 日部都委會專案小組第 2 次會議。
東新石	109 年 12 月 24 日部都委會專案小組第 4 次會議。
梨谷	110 年 3 月 9 日部都委會大會(986)會議。

肆、內政部都委會審議意見及因應對策

本市各公共設施用地專案通盤檢討計畫書圖經提送內政部，召開數次內政部都委會專案小組會議，彙整各專案小組會議通案性審查意見，並提出因應對策如下：

內政部都委會審議意見	因應對策
一、出具市地重劃可行文件 本次公共設施用地專案通盤檢討依內政部 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，應採「跨區市地重劃」方式辦理整體開發，以落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地。 針對擬以市地重劃方式開發之變更內容，應檢附臺中市政府地政局認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明；如經評估市地重劃不可行者，請重新調整變更都市計畫內容或改以其他方式開發。	一、辦理市地重劃可行性評估規劃 本次公設專案通盤檢辦理目的係為解決公共設施保留地問題，檢討未開闢公共設施用地之劃設需求並研擬都市計畫變更方案，開發方式以跨區辦理市地重劃為原則，以鄰里生活圈為範圍，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，共同劃定為同一整體開發範圍，其配地距離以不超過 1.5 公里為原則。 本局已編列預算 3,434 萬元辦理「公設通檢細部計畫擬定及市地重劃可行性評估規劃案」，有關細部計畫公共設施規劃及重劃可行性評估需調查事項將納入該案工作項目辦理，以利完成市地重劃可行性評估，加速全案推動。

內政部都委會審議意見	因應對策
二、完成擬定細計及市地重劃計畫書，主計始得報請內政部核定及發布實施 為確保都市計畫具體可行，請於臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。	二、推動擬定細部計畫作業，以利都市計畫核定及發布實施 依本次公設專案通盤檢討訂定「跨區市地重劃辦理原則」，經檢討變更公共設施用地為可建築用地之土地(非屬變更為相同性質使用分區或恢復為原可建築使用分區)，其變更區塊規模大於1公頃者，或變更後街廓深度不利土地分配者，應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地。本次公設專案通盤檢討經市都委會審議通過變更方案，共劃設市地重劃整體開發區63處，面積約342.67公頃；附帶條件變更為住宅區應另行擬定細部計畫者共計79處，面積約202.78公頃。 為利於後續都市計畫變更內容之核定及發布實施，將於「公設通檢細部計畫擬定及市地重劃可行性評估規劃案」辦理擬定細部計畫作業及擬具市地重劃計畫書。

內政部都委會審議意見	因應對策
三、私有未開闢市場用地應納入公設專通，訂定適當處理方式與適用之期限 除臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫之市場用地因現行計畫已訂有附帶條件自行整合開發規定，故未納入檢討變更範疇外，其餘都市計畫之私有未開闢市場用地經檢討後已無開闢需求者，訂定「臺中市轄區內都市計畫（不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫）私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」一節，考量本案公共設施用地檢討應以整體開發為原則，爰建議私有未開闢市場用地仍應優先評估納入整體開發之可行性；如難以整體開發方式辦理，再敘明理由後研擬其他多元開發方式提會討論。 另為加速臺中市私有未開闢市場用地之解編，避免解決公共設施保留地之期程遙遙無期，請臺中市政府將臺中市都市計畫內其他私有未開闢市場用地及「臺中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討	三、經評估不利自行整合開發之市場用地，檢討變更為適當使用分區或公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發 為因應內政部建議將市場用地納入本次公設專案通盤檢討中研議變更之意見，同時兼顧自行整合開發利用之彈性，將就各市場用地之特性予以分類。針對具自行整合可行性（發展條件良好、土地權屬單純、土地所有權人已凝聚整合開發意願…等）之市場用地得暫時維持市場用地，並於一定期限內鼓勵土地所有權人自行整合開發，其餘則檢討變更為適當使用分區或公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發。

內政部都委會審議意見	因應對策
變更處理原則」納入公共設施專案通盤檢討案內一併檢討，研擬妥適方案，並視當地實際環境與需求，訂定適當處理方式與適用之期限，以符解決公共設施保留地之重大政策。	

伍、各直轄市政府辦理進度

本市各都市計畫之公共設施用地專案通盤檢討案，共分為 9 冊審議，全案於 109 年 4 月 28 日前已分批送至內政部都委會審議程序中，其中梨谷案未涉及整體開發，業於 110 年 3 月 9 日內政部都市計畫委員會第 986 次會議審議修正通過，變更內容超出公開展覽範圍部分，須另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定後，辦理公告發布實施，免再提會審議。

查其他五都辦理情形，目前僅有桃園市政府已有一處都市計畫案（未涉及整體開發）於 109 年 10 月 12 日公告發布實施，臺北市政府僅一處都市計畫須檢討，甫於今年 1 月報內政部審議，新北市、臺南市及高雄市政府則尚有案子仍於市都委會審議程序中，本市辦理情形符合預定進度。

陸、結語

透過辦理公共設施用地專案通盤檢討案，將可落實憲法保障人民財產權精神，減輕市府開發公共設施用地財政負擔，還地於民，活化市府財政，並開闢必要之公共設施用地，促進土地有效利用。

本次檢討後公共設施用地面積減少約 346.62 公頃，整體開發面積合計約 342.67 公頃，透過跨區市地重劃方式辦理整體開發，預估可取

得約 139 公頃公共設施用地（含應另行擬定細部計畫增設之公設用地）。本次檢討範疇內私有公設保留地總面積 470.67 公頃，透過跨區市地重劃及個別變更等方式，合計可解決約 424 公頃私有公共設施保留地問題，占本次檢討範疇私有公設保留地面積 90%，節省用地取得費用約 1,365 億元，透過整體開發開闢必要公共設施用地，除可減輕政府財政負擔，並保障人民財產權，促進土地活化利用及擴大社會福利設施供給。