

「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第三次通盤檢討)暨細部計畫案」

公告徵求民眾意見座談會會議紀錄

壹、時間：112年10月19日(星期四)下午2時

貳、地點：草漯老人文康活動中心

參、主持人：林珮亨股長

紀錄：邱逢如

肆、出(列)席人員：詳簽到簿

伍、各單位及民眾意見：

| 出席單位及民眾 | 表達意見  |
|---------|---|
| 吳進昌議員   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 私人機關用地及行政區不徵收造成民眾只能便宜出售也不能興建住宅，之前有跟地政局及都發局建議並表示檢討都市計畫中，請問後續辦理情形。</li><li>2. 大觀路尾厝路路口住戶陳情計畫道路尚未開闢，住戶希望能依現況解編並表示計畫道路拓寬路口橫切過來會造成交通危險，市府辦理會勘有建議聯外道路不一定要從該路口進出，惟交通局表示道路應保留後續徵收取得，保留道路勢必要把周邊道路都徵收開闢取得，否則地主貸款、買賣受限。</li><li>3. 建蔽率及容積率是否調整。</li><li>4. 請說明草漯三通辦理時程。</li></ol> |
| 業務單位回應  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 觀音(草漯地區)都市計畫刻正辦理公共設施專案通盤檢討，並將未取得公共設施用地機關用地及行政區納入檢討，後續將提內政部都市計畫委員會大會審議。</li><li>2. 大觀路尾厝路路口工務局有辦理會勘確認仍有開闢需求。</li><li>3. 土地使用分區管制內容將納入通檢檢討。</li></ol>  |

|        |   |
|--------|---|
|        | 4. 今年辦理公告徵求意見座談會，後續將研擬草案辦理公開展覽，並提桃園市及內政部都委會審議。  |
| 民眾     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 草漯公共設施保留地解編期程及審議情形。</li> <li>2. 草漯市區的乙工似乎沒有工廠，建議檢討解編變更為其他分區。</li> <li>3. 草漯再發展區劃設理由，未參與重劃且容積較低，是否有提高容積機制。</li> </ol>  |
| 業務單位回應 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 觀音(草漯地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案待排內政部都委會大會審議，內政部審定後會再行辦理公開展覽。</li> <li>2. 土地使用分區內容將納入通檢檢討。</li> <li>3. 3處再發展區建物密集難以參加重劃整體開發，故調降容積率，並保留捐獻公共設施提高容積機制。</li> </ol>   |
| 民眾     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次座談會民眾及地主都沒收到訊息，辦理大規模檢討都發局應加強通知讓民眾知曉。</li> <li>2. 針對草漯第五區整體開發單元有幾點要陳情 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)從106年啟動至今，過程中有兩家建商爭取重劃，重劃重新啟動竟未通知地主，已進行開挖但地上物尚未補償，都發局是否有監督審核的督導及重劃會作業程序是否有問題。</li> <li>(2)施工有使用再生級配填方是否合法、政府是否有監督及重劃完成後再生級配後續如何處理。</li> <li>(3)親屬土地共同持分部分當初有簽訂重劃同意書忘記、遺失或當初未一式兩份提供地主，請都發局協助調閱當初簽署的同意書，否則民眾不清楚重劃之後配回比例，希望都發局協助民眾爭取應有權利。</li> <li>(4)重劃延宕多年，土地被傾倒廢棄物是否應由建設公司協助處理。</li> </ol> </li> </ol> |
| 業務單位回應 | 1. 本案業將都市計畫通盤檢討範圍公告於市府及觀音區公所三十天及舉行座談會，後續辦理公開展   |

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>覽將公告並通知涉及變更範圍土地所有權人。</p> <p>2. 地政局於106年11月3日核准第五單元市地重劃計畫書，重劃會將依都市計畫及重劃計畫內容辦理重劃事宜，有關重劃辦理疑義可向地政局重劃科洽詢。</p>   |
| 民眾     | <p>1. 十年的都更面目全非，房子本來可以住的現在變成廢墟，既然都更了地上房子之前都估價過卻沒提出明確補償方案，同一個建物七分之一獎勵拆遷都不同調，我有詢問為何建物七個人是不同的拆遷補償費，是從哪裡來得方案，獎勵拆遷都不同算法，能不能給個答案。</p> <p>2. 當初重劃同意書建地配回有的是55%，我去問他，他回答要有同意書，以前那麼多年有的人可能掉了或沒給過，很多人沒有，區分所有權人中只有我哥哥有其他人沒有，請都發局監督一下，看是否有送到市政府，是否能確認比例是否為55%，及補救的方法。</p> <p>3. 配地的問題，公共設施都劃得好好的，是否該配的地都劃好在裡面，是否配好了，當初說同意他們規劃有30幾坪一人一間，後來我問他，他回答是7人一起配回一塊長長的土地，希望能配回一人一間不要合併分配。</p> |
| 業務單位回應 | <p>地政局於106年11月3日核准第五單元市地重劃計畫書，重劃會將依都市計畫及重劃計畫內容辦理重劃事宜，有關重劃辦理疑義可向地政局重劃科洽詢。</p>  |
| 民眾     | <p>1. 草漯第一、二、三及六區整體開發單元是公辦市地重劃，公設負擔大約在30%多不到40%，草漯第四區及第五區整體開發單元負擔(四單42%，五單也40%多)負擔較其他區重且容積率建蔽率較低，低密度住宅只有建蔽率40%及容積率220%，想知道負擔都比其他單元重、重劃經費也高，是否對</p>  |

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>四、五單元有所不公平，有詢問過之前顧問公司，檢討是以總量管制考量，可是目前來講應比之前好很多，是否能提高建蔽容積率，至少草漯都計內的容積應一致，否則對地主來說條件較為嚴苛，蓋不高太浪費土地了。</p> <p>2. 為了減少負擔把道路減少不可行，公設負擔比例無法減少下是否可以提升容積率及建蔽率切齊住二(50%，180%)，四、五單都是低住(40%，120%)，這影響到土地價值，參加市地重劃後容積竟然跟保留區一樣，貢獻公共設施做出來的產品跟既成區一樣，都發局應該針對這部分檢討，一視同仁，負擔比較重沒關係，但容積建蔽率應該跟其他重劃區一樣，這才是公平。</p> |
| 業務單位回應 | 地政局於106年10月26日及11月3日核准第四、第五單元市地重劃計畫書，重劃會將依都市計畫及重劃計畫內容辦理重劃事宜。  |
| 民眾     | 公共設施用地專案通盤檢討公展的話是全區還是只針對一個地方，既然公共設施保留地已經解編希望能趕快還地給我們，看市府怎麼重劃，讓地主可以盡速活用土地。   |
| 業務單位回應 | 觀音(草漯地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，預定112年底或113年初排內政部都委會大會審議，內政部審定後會再行辦理公開展覽，涉及公辦市地重劃將於全案審定後盡速交由地政局辦理市地重劃作業。  |

#### 陸、決議：

本次座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見彙整後，作為規劃之參考。

#### 柒、散會

## 座談會說明與討論情形

