

臺中市烏日前竹地區區段徵收案第 2 次事業計畫公聽會會議紀錄

一、時間：民國 104 年 4 月 25 日上午 9 時 00 分

二、地點：烏日區僑仁國小體育館

三、主持人：地政局張局長治祥

記錄：楊文賓

四、出席單位及人員：詳如簽到表

五、興辦事業概況及事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性：

詳簡報資料，相關會議簡報電子檔已置放於臺中市政府網站首頁 (<http://www.taichung.gov.tw/>)【公告訊息/公聽會訊息】項下及臺中市政府地政局網站首頁 (<http://www.land.taichung.gov.tw/home.php>)【公告訊息/最新消息】項下。

六、第一次公聽會土地所有權人及利害關係人意見及回應，本府已函（102 年 6 月 14 日府授地區一字第 10201019261 號函）知土地所有權人及利害關係人，並綜整於本次公聽會簡報。

七、第二次公聽會土地所有權人意見及回覆：

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
開發方式	<p>廖○水(張○城)</p> <p>1. 應以公辦市地重劃方式辦理，較為公開透明。市地重劃原地原位次分配，土地所有權人至少可分回 5 成土地，區段徵收則需公開抽籤還要複雜的公式計算權利價值。</p> <p>2. 101 年 1 月 4 日土地徵收條例修正發布，都市土地之農業區變更為建築用地，得為區段徵收，假如說農地變建地要區段徵收，為何臺中市單元一至單元十四可以採重劃方式開發。</p> <p>張○年</p>	<p>1、民國 75 年 2 月 22 日發布的臺中市都市計畫第一次通盤檢討案中，為改善臺中市觸鬚式之發展型態，與進行都市成長管理，將原本農業區變更為住宅區之土地，劃分為優先發展地區與後期發展地區（即整體開發地區單元一至單元十四），並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>行政院 81 年函示農業區變更建築用地應辦理區段徵收，經行政院 91 年同意放寬 8 種情形者免辦理區段徵收；為何本案要依土地徵收條例而非依平均地權條例第 57 條經過私有地主過半同意，申請優先實施市地重劃。</p> <p>陳○訓 時空背景皆有變化，應重新審視區段徵收是否為唯一手段。</p> <p>張○珍 為何一定要辦區段徵收，不能用重劃或其他方式辦理嗎？</p> <p>張○城 公辦市地重劃方式較區段徵收方式公開透明。</p> <p>張○慧 九德為何可改為重劃方式開發。</p> <p>林○貴 臺中市開發案大多以市地重劃方式辦理，為何要區段徵收？抽籤有不確定性，無論如何都要爭取改採市地重劃原地分配。</p> <p>林○印 不要區段徵收，要公辦重劃。</p>	<p>上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」</p> <p>2、依據行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，除符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示八點情形外，應辦理區段徵收。</p> <p>3、「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」經內政部都市計畫委員會 99 年 9 月第 739 次會議及內政部都市計畫委員會 100 年 8 月第 762 次會議審議通過，且經 103 年 11 月內政部都市計畫委員會第 839 次會議審議通過延長開發期程內容辦理，其都市計畫附帶條件規定應以區段徵收方式辦理整體開發。</p> <p>4、依目前法令規定，農業區變更為建築用地，應辦理區段徵收。本案於內政部都市計畫委員會 99 年 9 月第 739 次會議決議，若不辦理區段徵收，則回復 91 年「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」發布實施前之原土地使用分區或公共設施用地性質。</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>5、有關九德地區之開發，其依據為「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」，前經101年5月8日內政部都市計畫委員會第779次會議紀錄決議略以：「...1.請臺中市政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，...。」依審竣內容仍應依區段徵收方式辦理開發，該案目前刻由本府都市發展局賡續辦理都市計畫相關作業程序。</p>
都市計畫	<p>廖○水(張○城) 早溪為中央管河川，自應由中央去規劃執行，為何納入本案公共設施，由全體土地所有權人共同負擔？</p> <p>郭○煌 信義段隔柳川及早溪，與前竹段不相連，不應徵收。且40米道路未一併開發不合理。</p> <p>陳○訓 前竹地區為民國61年發布為都市計畫地區，區段徵收計畫至今也有一段時間，是否適用當時的都市計畫？</p> <p>張○珍 土地徵收其公益性及必要性應審視清楚，整治早溪是否有必要納入附近良田、民地，用地範圍是否合理？</p> <p>張○能(張○城) 光明路299巷為剔除區，本人土地</p>	<p>1、早溪河道經103年11月內政部都市計畫委員會第839次會議審議通過同意納入區段徵收範圍，其河道用地費用及整治工程費用係由經濟部水利署提供。</p> <p>2、依據現行審竣之都市計畫內容，變更範圍內計畫道路40m-1、25m-9及20m-8劃設為園道用地，區段徵收範圍內之園道用地面積為10.63公頃，其餘5.3公頃(包含柳川排水以西部分40M園道)採一般徵收方式開發。另有關柳川排水以西40M道路，本府將協調本府建設局配合本案區段徵收開發時程，同步辦理柳川排水以西40M園道之開闢。</p> <p>3、本案區段徵收範圍係依據「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」所載之範圍，惟原核定都市計畫說明書內所載區段徵收範圍界定有圖文不符之疑義</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆																														
	<p>位於光明路 299 巷 46 號、48 號、50 號，皆有合法房屋但未列入剔除區範圍，懇請納入剔除區。</p> <p>陳○惠</p> <p>如前竹辦區段徵收，地主配回建地的建蔽率容積率是多少。</p> <p>如十三期市地重劃案地主配回的建地建蔽率及容積率分別是多少呢？</p>	<p>等，本府爰重新檢討提報「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」，經內政部都市計畫委員會第 739 次會議及第 762 次會議審議通過。變更後將原範圍內之柳川排水下游、50M 環中路、柳川排水以西 40M 道路、光明路 299 巷及勤農巷舊有聚落等地區，考量其實際環境後，剔除或不納入區段徵收範圍，其餘為前竹區段徵收區範圍。</p> <p>4、已剔除勤農巷及光明路 299 巷 2 區密集地區，如有其他需要調整剔除區範圍，因涉及都市計畫變更，本局將轉請本府都市發展局研議。</p> <p>5、依本案土地使用分區管制要點及都市設計管制要點規定，其建蔽率、容積率規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="949 1267 1444 1532"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住 1</td> <td>60</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>住 1-1</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>住 3</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>住 4</td> <td>50</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>商 2</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table> <p>6、本市十三期市地重劃案土地使用分區管制要點及都市設計管制要點規定，其建蔽率及容積率規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="949 1744 1444 1928"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住 1</td> <td>50</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>住 1-1</td> <td>50</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>住 1-3</td> <td>50</td> <td>140</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住 1	60	165	住 1-1	60	120	住 3	60	200	住 4	50	280	商 2	80	320	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住 1	50	140	住 1-1	50	140	住 1-3	50	140
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																														
住 1	60	165																														
住 1-1	60	120																														
住 3	60	200																														
住 4	50	280																														
商 2	80	320																														
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																														
住 1	50	140																														
住 1-1	50	140																														
住 1-3	50	140																														
徵收補償市價	<p>吳○來</p> <p>希望全區統一補償市價，才可落實</p>	<p>1、依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之</p>																														

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>土地所有權人皆領回 50%土地。 <u>林○諭</u></p> <p>1. 各宗土地補償市價高低攸關所有土地申請分配之抵價地面積大小、補償金多寡，屬地主權益之具體法律效果。請貴府依「地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範」規定，通知「土地所有權人召開抵價地分配作業說明會」前，先行舉行「補償市價查估結果說明會」，公布貴府依「土地徵收補償市價查估辦法」辦理本案區段徵收範圍之市價查估結果（包括：1. 地價區段略圖；2. 比準地及查估比準地之地價；3. 個宗土地之單位市價。），並給予地主異議期間，除召公信外，避免日後地主訴願、或行政訴訟。</p> <p>2. 依據「地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範」第 3 點規定：「地政機關根據平均地權條例第 15 條或第 46 條規定提送本會評議區段地價之議案，應先行舉辦公開說明會，說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並受理當地民眾意見予以彙整處理作成報告，提送本會作為評議之參考。」；次按當市政府通知個別地主「土地所有權人應領抵價地之</p>	<p>市價補償其地價。本案目前仍屬事業計畫公聽會聽取土地所有權人意見階段，尚未正式進入區段徵收程序，故地價尚未送地價評議委員會評定。本府未來評估市價時，會委託專業不動產估價師辦理，依照各宗地條件評定不同之價格，該價格亦會提交本市地價評議委員會審定。</p> <p>2、本案土地徵收補償市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」規定辦理，影響地價之區域因素包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素等，故每宗土地調查出之補償地價（市價）皆不盡相同；農地與建地因使用性質迥異，補償地價亦有差異。</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>權利價值計算表」是經由地價評定程序作成決定，其內容為地主得申請分配之抵價地面積大小、補償金多寡直接發生影響其權益之具體法律效果，屬行政處分之事實通知。</p> <p>陳○訓</p> <p>若真要區段徵收，填寫問卷前相關規定應讓民眾先瞭解清楚，如徵收補償價格、未來土地分配方式。</p> <p>施○宏</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公平性問題，目前各筆土地臨路交通狀況不同，不應以同一分配比率處理。 2. 原環中路開發受災戶，應有優先受償機會，否則地主一次遭受兩次扒皮。 <p>林○潭</p> <p>徵收開發前，市價訂定需公開、合理、合法。</p> <p>廖○慶</p> <p>請說明市價徵收價格，與開發後平均地價關係。</p> <p>張○慧</p> <p>徵收價格太低。</p> <p>吳○來</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臨路可以蓋違章，評估徵收土地價格時又比較高是否合理？ 2. 全區應統一補償價格。 	
土地改良物補償	<p>林○潭</p> <p>物價上漲建屋成本高，請提高地上物拆遷補償費。</p>	<p>本案建物補償費將依據民國 104 年 3 月 5 日府授法規字第 1040045453 號令修正公布之「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」規定辦理查估補償。</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
抵價地發還比例	<p>施○宏 臺中市 13 期市地重劃分回比例為 55%，烏日新竹發還比例為 50%，請市府再研議發還比例。</p> <p>林○潭 臺中市政府應承諾地主領回抵價地比例 50%。</p> <p>張○慧 100.9.16 里辦公室發文表示本案抵價地比例為 47%，現在抵價地比例是否確定為 50%？</p> <p>林○龍 抵價地分配比例，土地所有權人平均須 55%。</p>	<p>1、依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則。因情況特殊者，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%。另依區段徵收實施辦法第 16 條規定，於訂定發還抵價地比例時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素後訂定之。</p> <p>2、本案經臺中市 103 年 7 月 18 日第一次區段徵收委員會決議，抵價地發還比例訂為 50%，已較本市其他區段徵收案高。</p> <p>3、抵價地發還比例訂為 50% 係指全區平均而言，並非全部土地所有權人皆為 50%，應視其選擇分配街廓之土地單價而定。選擇地價愈高的土地，配回土地比例較少，如選擇地價較低的街廓，配回土地比例甚至會超過 50%。</p>
原位置保留	<p>台中農田水利會 烏日區重建段 876-3、876-8、876-9 地號本會土地內有本會阿密埧南埧排水路，請保留並維持正常功能。</p>	<p>經查該重建段 876-3、876-8、876-9 地號土地位於本案範圍西側綠(五)用地範圍內，未來工程設計階段，本府將請相關單位辦理評估，以維持區外農用水渠之功能。</p>
安置計畫	<p>林○潭 興建臨時組合屋，做好拆遷戶安置，讓里民生活免於惶恐。</p>	<p>本府將評估以興建組合屋作為安置計畫選項之一，並調查符合申請資格者之意願，以紓解因區段徵收工程期間造成民眾居住權益之衝擊。</p>
土地分配	<p>林○諭</p>	<p>1、依區段徵收實施辦法第 28 條規</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>本案面積高達 110 公頃，基於多數地主對於公務機關信任度不足、抽籤變數太大(南北高程差距大、旱溪原河道部分等等)，兼有部分地主要求改以「市地重劃」，以原位置分配土地；請貴府依「區段徵收實施辦法」第 26 條第 2 項規定：「前項第 6 款抵價地分配作業要點，由直轄市或縣(市)主管機關會商需用土地人訂之。」參採市地重劃配地精神及參照「水湳機場原址北側及南側區段徵收案」，將本案採「分區配地」辦理(如以東西向 20 公尺道路及光明路為界，劃分東、西、南、北四區)，俾利推展及化解地主疑慮。</p> <p><u>張○年</u> 區段徵收可合併分配，市地重劃也可以依據其實施辦法第 13 條第 2 項規定交換分配。</p> <p><u>廖○慶</u> 請以市地重劃原位置分配之精神，辦理整體開發，避免拆除民房增加重劃區之開發負擔。</p> <p><u>劉○川</u> 原位配回需要什麼條件?為何不徵收道路，只徵收民眾土地(可使用的)。</p> <p><u>林○龍</u> 抵價地分配地在本地區土地內。</p> <p><u>林○印</u> 原地分配。</p> <p><u>張○德(張○城)</u> 要求 50%原位置分配。</p>	<p>定：抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自由選擇分配街廓為原則。土地所有權人得將其應領抵價地權利價值分開選擇二個以上之分配街廓選配，惟選擇分配街廓時，其應領抵價地權利價值不得小於所選擇分配街廓最小分配面積所需權利價值。</p> <p>2、區段徵收其土地補償費或權利價值計算皆以「人」為歸入依據，如有 2 筆土地皆屬同一人所有，其配地時本府會將其補償金額換算成權利價值，此時土地所有權人可依其權利價值選配在同一街廓或分散數個街廓分配，惟不得小於最小分配面積。</p> <p>3、抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。本案區內規劃之住宅區、商業區皆屬可建築用地，土地所有權人皆可選配，剩餘未分配之土地係供本府未來辦理標售以償還開發費用。</p> <p>4、未來本府將訂定本案抽籤配地作業要點，並召開抵價地抽籤暨配地說明會詳細說明配地作業流程及方式。配地結果係由土地所有權人依抽籤順序自由選擇土地位置，而非無從選擇，盲目地抽土地位置。</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
其他	<p>廖○慶</p> <p>1. 有關區段徵收合法性，本次事業公聽會開會通知函載明依據土地徵收條例第10條及其施行細則第10條規定辦理，為何說明資料又寫依據土地徵收條例第4條第1項第3款辦理區段徵收?表裡不如一，其合法性是否令人懷疑?</p> <p>2. 土地徵收條例規定申請徵收前應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，希望市府辦理開發應依循法定程序。</p> <p>張○珍</p> <p>之前應視為說明會非第一次公聽會，所以本場應為第一次事業計畫公聽會。</p> <p>賴○成</p> <p>是否可重新寄發問卷，問卷回收日期應訂在所有權人聽完公聽會思考後再填寫繳回。</p> <p>林○潭</p> <p>要求臺中市政府，加速前竹區段徵收、併同旱溪整治開發，早日解決水患、繁榮地方、造福子孫。</p> <p>廖○慶</p> <p>1. 請說明公共設施負擔比例，工程費預估負擔情形。</p> <p>2. 請說明區段徵收方式開發與市地重劃開發方式費用之差異。</p> <p>林○龍</p> <p>區段徵收預定何時開始?何時完成?本區段實際開發預定何時開始?何時完成?</p>	<p>綜合回覆</p> <p>1、本次事業計畫公聽會係依據土地徵收條例第10條及其施行細則第10條規定辦理，依規定應至少舉行二場。</p> <p>2、目前尚未進入正式區段徵收程序，故舉辦區段徵收前事業計畫公聽會，以聽取土地所有權人意見，同時評估是否繼續以區段徵收方式辦理開發。倘本區未能依都市計畫規定以區段徵收方式辦理開發，則回復至91年「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」發布實施前之原土地使用分區(即農業區)或公共設施。</p> <p>3、協議價購為正式區段徵收作業程序，市府依據土地徵收條例之規定，在申請徵收前，一定會召開協議價購以買賣之方式與土地所有權人協議。</p> <p>4、本次問卷回收日期延長至104年5月4日，土地所有權人得於本次公聽會聽取相關說明並經討論後詳細填寫問卷。請各土地所有權人踴躍繳交意願問卷調查表，俾利作為本案後續執行之依據。</p> <p>5、本案公共設施比例約為42%，開發費用均由本府籌措財源支應，預期後續土地標售應可平衡財務支出。</p> <p>6、市地重劃區內之公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息均由該重劃地區土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。但區</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>廖○銘</p> <p>1.本區土地為禁建區，若本案不過，將造成類似溪南地區大量違建及工廠。</p> <p>2.現在違章工廠及建物獲利遠大於農耕，所以違建戶大多採反對意見，建議應排除本區土地違法使用者之意見，否則將形成政府鼓勵百姓違建的情形嚴重影響地方發展。</p> <p>張○德(張○城)、吳○來</p> <p>區內老樹應予以妥善規劃。</p>	<p>段徵收所需費用均由政府自行籌措財源支應，扣除公設用地外，原土地所有權人可選擇領取現金補償或申請發給抵價地。</p> <p>7、本案若於本（104）年下半年報核區段徵收計畫書，明年上半年開始規劃工程設計約 6 個月至 8 個月，規劃完成後開始發包，初步評估開發完成期間約需 3 年半，惟實際開發完成時間仍須視實際情況而定。</p> <p>8、本府將調查區內是否有老樹需保留之情形，若有符合「臺中市樹木保護自治條例」第 3 條情形且經農業局認定並公告列管者，將依同條例第 11 條規定擬具基地內受保護樹木之樹籍資料及保護計畫或移植與復育計畫等相關資料，提送農業局審查。</p>

七、會議結論：

本次會議為第二次事業計畫公聽會，係為使區內權益人瞭解本案未來辦理情況，會中亦對公益性、必要性、適當性及合法性進行評估分析，並針對第一次公聽會民眾意見予以回覆說明。

部分民眾仍主張以市地重劃方式辦理，並表示徵收補償地價評定、土地分配有黑箱作業疑義。因本案無法改採市地重劃方式辦理，係依行政院函之規定，地方政府只能照辦，並已於簡報中詳細說明。未來地價查估作業係委託合法開業不動產估價師辦理，並應提請本市地價評議委員會評定，土地分配係由地主於公開場合依其抽籤順序自由選擇分配街廓，絕無黑箱，竭誠歡迎鄉親前往本府正在辦理中之捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案參觀土地分配作業，解除心中疑慮。

另為充分了解土地所有權人之意願，本案區段徵收意見調查表回收期限延長至本（104）年5月4日，請土地所有權人踴躍將調查表寄回本府，以便市府能進一步評估開發可行性。

各位土地所有權人會後倘對本案有不瞭解之處或相關問題，歡迎來電詢問或親洽本府地政局區段徵收科，承辦人員將為民眾解決疑惑。

八、其他宣導事項：

為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位土地所有權人如聯絡住址與土地登記簿上登載住址不符時，請儘速向本市各地政事務所辦理「住址變更登記」，本府將據以辦理資料更正。

臺中市政府地政局區段徵收科

◆聯絡電話：04-2221-8558 分機 63630

◆聯絡地址：臺中市西區三民路一段 158 號 6 樓

九、散會：民國 104 年 4 月 25 日上午 11 時 30 分