

## 臺中市烏日前竹地區區段徵收案第3次事業計畫公聽會會議紀錄

一、時間：民國104年8月1日上午9時00分

二、地點：烏日區僑仁國小體育館

三、主持人：地政局吳副局長存金

記錄：楊文賓

四、出席單位及人員：詳如簽到表

五、與會貴賓發言概要：

(一) 張立傑議員：

今天我以「議會財經委員會召集人」及「無黨聯盟黨團召集人」二個身份來參與本次公聽會，以下提出幾點意見，來共同探討：

1. 區段徵收作業推動進行的過程當中，同意的比例愈高愈好，才能減少抗爭。根據市府提供的問卷調查資料，共有1,250個地主，回收的有效樣本618份，其中贊成數418份。針對不同意及未表示意見的鄉親，我希望地政局要多溝通努力。
2. 公聽會已經召開第三次，鄉親所提出的意見，希望地政局能讓鄉親有更明確、更正確的資訊，相信後面的公聽會，會減輕地主心中的疑慮，以最短的時間完成工程。
3. 徵收補償地價一定要經過地價評議委員會的評定，因為地價的結果關係到所有權人的權益，其結果一定要符合市價、符合標準、符合正義才能成為法律程序依據，並秉公處理。
4. 前竹區段徵收計畫需要105億的預算，如果未能獲得80%、90%的地主支持，將來會有很多的阻礙，議會預算倘無法通過，將無法動工，希望地政局一定要圓滿處理。

(二) 顏寬恒立法委員服務處主任李文祥：

本案已執行多年，許多鄉親希望儘速進行，但市府除儘速辦理區段徵收外，仍應考慮少數鄉親之權益，像是五光路961巷建物需拆除的問題，就應該妥善處理。請在座各位鄉親盡量表達意見，讓市政府了解地方的聲音，在座的民意代表也會來監督市政府，讓本案可以圓滿順利完成。

六、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/機關訊息】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。

七、第 2 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 (104 年 6 月 1 日府授地區二字第 1040116794 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。

八、本次公聽會土地所有權人意見及回覆：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p><b>林金印(張金城 代)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案區段徵收是依據 99 年都市計畫委員會第 739 次會議審議通過內容辦理，會議決議若未於 3 年內完成區段徵收，應報請展延期程，否則應維持 91 年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，地政局未於 102 年 6 月底前申請展延，故本計畫應已無效力。</li> <li>2. 貸款利息納入區段徵收開發總費用，抵價地可以領回之面積就少，應該由政府來負擔。</li> <li>3. 問卷調查地主 1250 人，有效問卷回收 618 份，有效問卷份數不足。其中 7 成贊成區段徵收，但其他地主權益要維護。</li> <li>4. 旱溪河道旁寬度 4 公尺至 5 公尺，為何到前竹地區卻規劃至 60 公尺，是否有圖利財團採取河床砂石？</li> </ol>	<p>1、因本案「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 21 日第 739 次會議決議，因變更內容與原公開展覽草案差異較大，要求本府依都市計畫相關規定重新辦理公開展覽及說明會。本府於 99 年 11 月重新辦理公開展覽及說明會，並提經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 23 日第 762 次會議審決通過，會議紀錄於 100 年 9 月 13 日送達本府，故都市計畫辦理期限應自 100 年 9 月 13 日起算三年。本府於 103 年 7 月 10 日依前開之規定擬具相關書、圖提請內政部都市計畫委員會審查，經內政部都市計畫委員會 103 年 11 月 11 日第 839 次決議通過准予展延期程 3 年，符合都市計畫委員會決議之相關規定。該決議並要求臺中市政府積極與區內土地所有權人溝通並向內政部</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>5. 都市計畫未將旱溪舊河道納入區段徵收。</p>	<p>都委會報告進度，本府亦重視地方鄉親之意見，故除前兩場公聽會以外，再召開本次第三場公聽會公開聽取所有權人意見。另本府於 104 年 11 月前將向內政部報告本案推動之進度。</p> <p>2、依據土地徵收條例施行細則第 51 條規定，開發總費用包含徵收土地之現金補償地價、補償費及遷移費、協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息等費用。</p> <p>3、有關本府辦理之意願問卷調查，查該次調查係依據區段徵收實施辦法第 5 條規定辦理，其目的係為了解土地所有權人參加區段徵收及繼續耕作之意願等，並記載於「區段徵收評估報告書」。該次調查結果及相關意見，本府已納入本案區段徵收作業之參考。</p> <p>4、本案旱溪河道之寬度係於 91 年 12 月 10 日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫區（第三次通盤檢討）案」時，配合旱溪截彎取直計畫工程用地所需用地規劃，且旱溪截彎取直計畫已由該管河川主管機關經濟部水利署，依水理分析妥適評估規劃後，評估旱溪截彎取直可行，並擬定「台中市地區旱溪治理排水計畫」，該計畫業奉經濟部 95 年核定。</p> <p>5、另本案區段徵收範圍係依據內政部</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>都市計畫委員會第 739 次、第 762 次會議審議通過之「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」內容辦理。至於範圍內之旱溪計畫河道經 103 年 11 月 11 日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>
2	<p><b>洪國華</b></p> <p>代表所有信眾懇請各位長官妥善處理仁德里福德祠，使鄉親以後可以繼續參拜，不參加區段徵收。</p>	<p>1、區內寺廟若符合土地徵收條例第 47 條及臺中市區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審核作業規定，得申請原位置保留分配土地。</p> <p>2、因增設宗教專用區或將其排除區段徵收範圍，案涉都市計畫權責，須依都市計畫法定程序辦理，故本府將轉請本府都市發展局研議。</p>
3	<p><b>張淨慧</b></p> <p>1. 本案應依內政部都市計畫委員第 739 次會議決議於 102 年 9 月 21 日 前提出期程展延，地政局於 103 年 11 月 11 日內政部都市計畫委員會第 839 次會議才取得同意展延，是否有違法。</p> <p>2. 舊河道為何未納入區段徵收？</p>	<p>1、因本案「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 21 日第 739 次會議決議，因變更內容與原公開展覽草案差異較大，要求本府依都市計畫相關規定重新辦理公開展覽及說明會。本府於 99 年 11 月重新辦理公開展覽及說明會，並提經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 23 日第 762 次會議審決通過，會議紀錄於 100 年 9 月 13 日送達本府，故都市計畫辦理期限應自 100 年 9 月 13 日</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>起算三年。本府於 103 年 7 月 10 日依前開之規定擬具相關書、圖提請內政部都市計畫委員會審查，經內政部都市計畫委員會 103 年 11 月 11 日第 839 次決議通過准予展延期程 3 年，符合都市計畫委員會決議之相關規定。該決議並要求臺中市政府積極與區內土地所有權人溝通並向內政部都委會報告進度，本府亦重視地方鄉親之意見，故除前兩場公聽會以外，再召開本次第三場公聽會公開聽取所有權人意見。另本府於 104 年 11 月前將向內政部報告本案推動之進度。</p> <p>2、本案早溪河道之寬度係於 91 年 12 月 10 日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫區（第三次通盤檢討）案」時，配合早溪截彎取直計畫工程用地所需用地規劃。「台中地區早溪排水治理計畫」係由經濟部水利署依水理分析妥適評估規劃後所提出相關治理計畫，業奉經濟部 95 年核定。另本案區段徵收範圍係依據內政部都市計畫委員會第 739 次、第 762 次會議審議通過之「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」內容辦理。</p>
4	<p><b>張金城</b></p> <p>1. 憲法有保障人民生命財產的權益，區內土地所有權人亦應有發言之權利。</p> <p>2. 都市計畫應以現有之道路為基礎，而非整體重新規劃迫使土地所</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。公聽會目的為聽取地方鄉親之意</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>有權人搬遷，再以組合屋安置搬遷戶。</p> <p>3. 市長林佳龍簽署反迫遷承諾書，即反對辦理區段徵收，應該要兌現。</p>	<p>見，但礙於會議時間有限，為維護其他發言人之權益，故每人發言時間以 5 分鐘為限，但倘若還有意見要表達，可於其他發言者全部發言完畢後再接續發言，並無限制發言之權利。</p> <p>2、考量部分鄉親擔心於開發期間搬離租屋，會從此和地方疏離，斷了原有的人際網絡，故本府參酌地方建議意見，刻正評估設置臨時組合屋方案之可行性，使符合資格之鄉親可於土地分配前於區內就近安置。</p> <p>3、本案於 104 年 4 月 25 日辦理第 2 次公聽會並辦理區段徵收意願調查，於 5 月 4 日截止回收共計有效問卷 618 份，其中有效回收問卷中，贊成以區段徵收方式辦理開發人數比例為 67.64%，不贊成人數比例為 24.59%，贊成者持有面積超過 70%，顯示區內多數地主有區段徵收之意願。本府尊重包容各方意見，持續理性溝通並瞭解地方鄉親的需求。</p>
5	<p><b>林明諭</b></p> <p>1. 台中市政府允應尊重民意，積極儘速推動本案，展現市府行政效率。</p> <p>2. 按地政局於 104 年 4 月 25 日辦理第 2 次公聽會後，市府寄發前竹區段徵收相關意見調查表給 1,250 位土地所有權人，同年 5 月 4 日共回收 629 份，有效樣本為 618 份，整體回收率約為 50.32%；其中有效回收問卷中，贊成以區段徵收方式辦理開發人數比例為 67.64%，持有面積超過 70%，也就是超過 70</p>	<p>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，本府依土地徵收條例第 10 條及其施行細則第 10 條規定，於 102 年 5 月及 104 年 4 月辦理 2 場區段徵收前事業計畫公聽會，為尊重並以廣納土地所有權人及利害關係人之意見，於今日召開第 3 場事業計畫公聽會，嗣後，預定於今(104)年底前召開協議價購會議及區段徵收公聽會。</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>公頃，不贊成人數比例為24.59%。贊成者持有面積超過70%，合先敘明。</p> <p>3. 據上，顯示本案多數地主支持以區段徵收辦理本案開發，台中市政府理應順應民意的趨向，積極儘速推動，不可屈就少數地主的意見，應尊重多數地主的權益，儘速積極推動本案，並訂定推動時間表，讓每個地主共同來督促。</p>	
6	<p><b>陳柏成</b></p> <p>1. 房地合一課稅後，區段徵收取得土地該如何課稅是適用新或是舊方式。是否可爭取不要用新的稅制，避免造成地主負擔。</p> <p>2. 希望日後分地的評定現值要接近市價，不要像台中市之前很多區段徵收一樣，都把價值壓低，待隔年度調整公告現值時，都是一倍、一倍的調整，日後若要處分土地光土增稅就要繳很多，形同對地主的另一種不公平。</p>	<p>1、104年06月24日修正發布之所得稅法，係屬財政部權責，先予敘明。經查財政部賦稅署網頁，被徵收土地免納所得稅，被徵收後領回抵價地未出售者，無課徵所得稅問題。土地所有權人領回抵價地後出售，其原持有被徵收土地之期間可併計，以適用長期優惠稅率，減輕其所得稅負（資料來源：財政部賦稅署網頁）。</p> <p>2、依據土地徵收條例第45條規定，「實施區段徵收時，直轄市或縣（市）主管機關應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。」。本府亦會委託專業不動產估價師，依照各街廓條件評估區段徵收後價格，並提交本市地價評議委員會審</p>



發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		定。
7	<p><b>吳天來</b></p> <p>1. 烏日區前竹地區區段徵收範圍內，因日後所有公共設施及各種費用皆是由全部地主所共同平均負擔，為符合公平、公開原則，各土地(即不分地目、位置、現況)之徵收補償市價應全部調整：</p> <p>(1) 烏日區前竹地區區段徵收範圍內現皆為原屬農業區之未開發區，依法皆須做農業使用為整體開發地區，全部需經區段徵收或市地重劃整體開發後，方能建築使用。在日後所有公共設施及各種費用皆是由全部地主所共同平均負擔，基於公平原則，本應將各土地(即不分地目、位置、現況)之地價(查估補償市價)皆調整至一致，以符公平；並讓申領抵價地之私有地主日後皆能領回之抵價地面積，以平均之評定地價計算，達到其納入區段徵收土地面積之 50%。</p> <p>(2) 前竹地區地價，自前台中縣政府於 96 年時刻意調高特定區域之地價，拉大各土地地價之差距，顯有圖利特定區位所有權人之嫌，致嚴重侵害陳情人等權益，已造成日後領回抵價地之不公平。數年來即造成地主政府間無數之陳情異議、抗爭、指控，及地主相互間之對立、勾心鬥角、猜疑。</p> <p>(3) 市政府在評估辦理區段徵收時，刻意低估本市價只有每坪 4.6 萬</p>	<p>1、依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。另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)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> <p>2、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，故尚未辦理地價評定事宜。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價格，該價格亦會提交本市地價評議委員會審定。</p> <p>3、依區段徵收實施辦法第 28 條規定：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>4、區段徵收其土地補償費或權利價值計算皆以「人」為歸戶依據，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</p>



發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>元，僅及目前市價每坪 13.5 萬元之 1/3，已嚴重損害地主之權益，請確實反映實際市價，將本地區土地之(查估市價)全部按市價至少每坪 13.5 萬元調整一致。</p> <p>2. 關係地主權益最重要之徵收補償市價未公開、透明，因此，請市政府必須要在公聽會上將地價全部公開、透明，並會上詳細說明以避免黑箱作業及圖利之嫌：為確實進行對地主充分說明及溝通，依規定，必要時得舉行多場公聽會，本案因關係地主權益最重要之查估補償地價，全部為公開、透明，且地主對本區段徵收之規劃、開發時程、補償地價...等皆尚多不明瞭，請市政府必須在公聽會上將地價全部公開、透明，使地主確實瞭解，不可罔顧地主權益，黑箱作業，急以完成法定程序為目的。</p> <p>3. 抵價地請採分區，分別抽籤配地：為了公平、公開及減少地主與政府間無數之陳情異議、抗爭、指控，及地主相互間之對立，勾心鬥角、猜疑。本案抵價地應採分區分配，建議以南北向環中路、光明路、東西向柳川，25 米園道、旱溪等為界分區，按土地所在位置分區，分別抽籤配地。</p> <p>4. 區段徵收範圍內之土造、磚造等老舊建築物認定，因年代久遠，相關證明保存及取得不易，請市政府放寬認定標準或協助取得證明(例由</p>	<p>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>5、本府未來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。</p> <p>6、有關建築改良物合法之認定標準，本府將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」之相關規定辦理，倘若確屬合法但無法提出證明文件，本府將協助請相關單位提供門牌整編、稅籍或戶籍等證明佐證資料。惟其所提供相關資料，仍需符合上開自治條例規定，始能辦理補償。</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	市政府調閱林務局空照圖、戶籍門牌、水電...等)	
8	<p><b>廖萬慶</b></p> <p>1. 民國 104 年 4 月 25 日，台中市政府，辦理前竹區段徵收第 2 次公聽會，通知書上註明，依「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、第 762 次及第 839 次會議審議通過)內容辦理，其附帶條件規定應以區段徵收方式辦理整體開發。經查台中縣政府提出該區段徵收案之時，國家已實施「行政程序法」，其行政行為不容違背「行政程序法」否則行政處分無效。該 98 年版「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」，為行政計畫，沒經「行政程序法」第 1 條公開、公正、民主程序，也沒經「行政程序法」第 164 條公開聽證程序，縣市合併後仍未補正這些程序，於法不合，台中市(縣)政府有應作為而不作為情形。依據「行政程序法」規定的公法上請求權因十年不行使而消滅之規定，只要人民依「行政程序法」第 168 條提起陳情，繼而訴願，訴訟等程序，台中市(縣)政府仍須補足這些程序，在這些程序中，人民意願的表達才得合法聲張。都市計畫法第 58 條明定都市計畫土地的開發有兩種，即區段徵收與市地重劃，行政機關無權未經</p>	<p>綜合回覆</p> <p>1、本案「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」草案書、圖於 95 年 9 月 6 日依都市計畫法規定辦理公開展覽(95 年 9 月 6 日至 95 年 10 月 6 日，共計 30 日)，期間於 95 年 9 月 19 日上午 10 時假烏日鄉前竹社區發展協會活動中心舉行公開說明會，前開相關資訊已分別於 95 年 9 月 5 日、9 月 7 日及 9 月 8 日刊登於新聞紙。因變更內容與原公開展覽草案差異較大，經內政部都市計畫委員會 99 年 9 月 21 日第 739 次會議決議，要求原臺中縣政府重新辦理公開展覽及說明會，故原臺中縣政府於 99 年 11 月 15 日再次辦理草案書、圖之公開展覽(99 年 11 月 15 日至 99 年 12 月 15 日，共計 30 日)。期間於 99 年 12 月 7 日假烏日區前竹社區發展協會活動中心舉辦公開說明會，相關資訊分別刊登於 99 年 11 月 10 日、99 年 11 月 11 日及 99 年 11 月 12 日新聞紙，後經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月第 762 次會議審議通過，都市計畫有關審議、公開展覽、層報核定、發佈實施等事項均依都市計畫法第 19 至 21 條及 23 條規定辦理，於法並無違誤。</p> <p>2、內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 23 日第 762 次會議紀錄係於 100 年 9 月</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>「行政程序法」規定程序，及土地所有權人全體意願調查，就自行決定採區段徵收方案。前台中縣政府所提的(「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」)，是不合法的。</p> <p>2. 內政部都市計畫委員會第 739 次會，沒有查證這些不合法的行政作為，而為審議通過，也是失職，也是有應作為而不作為情形，人民的公法上請求權，也是依然存在。該會上雖有條件通過「區段徵收」案，仍有但書，這是最重要的重點。記載於第 739 次會會議紀錄，「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發案)」部分，第 67 頁第 10 行項目四，2、「委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持 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...惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更」，估算會後一個月收文，亦即民國 102 年 10 月 21 日滿三年，未完成都市計畫報內政部核備，就必須回到 91 年版都市計畫發布實施前之原土地使用分區。台中市政府訴願答辯書(台中市政府府授都計字第 1040163433 號函，民國 104 年 7 月)，也指出現行有效為 91 年版都市計畫。換</p>	<p>13 日送達本府，故都市計畫辦理期限應自 100 年 9 月 13 日起算 3 年。本府於 103 年 7 月 10 日依前開之規定擬具相關書、圖提請內政部都市計畫委員會審查，經內政部都市計畫委員會 103 年 11 月 11 日第 839 次決議准予展延期程 3 年。並要求本府積極與區內土地所有權人溝通並向內政部都委會報告進度，本府亦重視地方鄉親之意見。故前於 102 年 5 月 4 日及 104 年 4 月 25 日辦理 2 場事業計畫公聽會以外，再於 104 年 8 月 1 日召開本案第 3 場公聽會以聽取所有權人意見，另本府將於 104 年 11 月前向內政部報告本案推動之進度。</p> <p>3、區段徵收改市地重劃方式開發，須符合內政部 91 年 10 月 28 日台內營字第 0910087046 號函示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定 8 項特殊案例之處理原則(即係屬 78 年 9 月 19 日前已同意採市地重劃方式辦理、開發面積小於 1 公頃、計畫書圖不符、發照錯誤或地形修測、變更都市計畫地區公共設施比例過高、現有聚落合法建築密集者、依據部頒相關都市計畫變更審議規範、依都市更新條例相關規定實施都市更新者、屬於教育文化醫療服務社會福利或公益事業使用者等 8 種情形)或專案報奉行政院核准，始得改以市地重劃方式辦理。本案於內政部都市計</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>句話說，依據現行有效之 91 年版都市計畫，怎能辦理「前竹地區區段徵收開發案」？「前竹地區區段徵收開發案」成案於內政部都委會 739 次會，也終結於內政部都委會 739 次會的但書條款。責任誰屬，已是次要。重點是「前竹地區區段徵收開發案」已經結束了，今天辦理「前竹地區區段徵收開發案」第 3 次公聽會，應該是正式宣告熄燈歇業了。所謂複查地上物也可以終止了。</p> <p>3. 民國 100 年 8 月 23 日第 762 次會是再討論變更烏日都市計畫的變更部分。會議記錄沒有提及其他。</p> <p>4. 民國 103 年 11 月 11 日第 839 次會是同意再延一年準備圖說，並未更改都委會 739 次會的但書條款，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更』已無推行「前竹地區區段徵收開發案」之法源，日後另行依照都市計畫法第 58 條規定辦理市地重劃。縱然民國 103 年 11 月 11 日 839 次會允許延長 1 年完成都市計畫圖說，也可解釋為準備依法辦理市地重劃之用。否則難免未能合法行政，該一程序之合法性，正在經歷司法程序的檢驗(行政訴訟程序中)。台中市政府應該勇敢依法行政，停掉「前竹地區區段徵收開發案」，以資合法。</p>	<p>畫委員會 99 年 9 月第 739 次會議決議，若無法以區段徵收方式辦理開發，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>
9	<p><b>張秋桂</b> 都市計畫未將旱溪舊河道納入區段</p>	<p>本案區段徵收範圍係依據內政部都市計</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	徵收。	畫委員會第 739 次、第 762 次會議審議通過之「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」內容辦理。其範圍內之旱溪河道經 103 年 11 月 11 日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，且河道用地費用及整治工程費用係由經濟部水利署提供。
10	<p><b>柯邵臻</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 區段徵收應該要經過更嚴謹的程序，要符合公益性、比例性及必要性。要開闢新河道就應該用舊河道換，所以本案不符合比例及必要性。</li> <li>2. 鄉親於 103 年 6 月簽署委託要求本案撤案，但同年 11 月 11 日內政部卻在未通知情況下即召開審議會，將已超過時限之徵收案件通過並延展三年，不合理。區段徵收應依既定期程辦理，不應一直展延期程造成人民不知何時要被徵收。</li> </ol>	<p>1、本案「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」草案書、圖於 95 年 9 月 6 日依都市計畫法規定辦理公開展覽(95 年 9 月 6 日至 95 年 10 月 6 日，共計 30 日)，期間於 95 年 9 月 19 日上午 10 時假烏日鄉前竹社區發展協會活動中心舉行公開說明會，前開相關資訊已分別於 95 年 9 月 5 日、9 月 7 日及 9 月 8 日刊登於新聞紙。因變更內容與原公開展覽草案差異較大，經內政部都市計畫委員會 99 年 9 月 21 日第 739 次會議決議，要求原臺中縣政府重新辦理公開展覽及說明會，故原臺中縣政府於 99 年 11 月 15 日再次辦理草案書、圖之公開展覽(99 年 11 月 15 日至 99 年 12 月 15 日，共計 30 日)。期間於 99 年 12 月 7 日假烏日區前竹社區發展協會活動中心舉辦公開說明會，相關資訊分別刊登於 99 年 11 月 10 日、99 年 11 月 11 日及 99 年 11 月 12 日新聞紙，後經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月第 762 次會議審議通過，</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>都市計畫有關審議、公開展覽、層報核定、發佈實施等事項均依都市計畫法第 19 至 21 條及 23 條規定辦理，於法並無違誤。</p> <p>2、內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 23 日第 762 次會議紀錄係於 100 年 9 月 13 日送達本府，故都市計畫辦理期限應自 100 年 9 月 13 日起算 3 年。本府於 103 年 7 月 10 日依前開之規定擬具相關書、圖提請內政部都市計畫委員會審查，經內政部都市計畫委員會 103 年 11 月 11 日第 839 次決議准予展延期程 3 年。並要求本府積極與區內土地所有權人溝通並向內政部都委會報告進度，本府亦重視地方鄉親之意見。故前於 102 年 5 月 4 日及 104 年 4 月 25 日辦理 2 場事業計畫公聽會以外，再於 104 年 8 月 1 日召開本案第 3 場公聽會以聽取所有權人意見，另本府將於 104 年 11 月前向內政部報告本案推動之進度。</p> <p>3、本案範圍內之旱溪計畫河道係於 91 年 12 月 10 日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫區（第三次通盤檢討）案」內容，配合旱溪截彎取直計畫工程用地所需用地規劃，且旱溪截彎取直計畫已由該管河川主管機關經濟部水利署，依水理分析妥適評估規劃後，評估旱溪截彎取直可行，並擬定「台中市地區旱溪治理排水計畫」，該計畫業奉經濟部 95 年核定。河道用地費用及整治工程費用係由經濟</p>



發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
11	<p><b>林子貴</b></p> <p>全台中各區均以重劃為何將本區地主視為三等地主要強行徵收損害地主權益至大。市地重劃為原地配地，較無爭議，但區段徵收是以抽籤方式分配土地，恐有黑箱之虞，所以要堅決誓死反對強行徵收，要市地重劃方式辦理。</p>	<p>部水利署提供。</p> <p>1、有關所提「整體開發地區（單元一至單元十四）採重劃方式開發」，經查係依據民國 75 年 2 月 22 日發布的臺中市都市計畫第一次通盤檢討案規定，以市地重劃方式實施整體開發。而烏日前竹地區區段徵收案，依 91 年 12 月 10 日公告實施「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」規定，係以區段徵收方式辦理整體開發，本府均依據都市計畫規定辦理開發作業。</p> <p>2、區段徵收土地分配係由地主於公開場合抽籤，並依其抽籤順序自由選擇分配街廓方式辦理，各抽籤戶依本府通知指定之日期、時間、地點，參加抽籤作業，並由到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員，絕無黑箱。若仍對區段徵收抵價地分配作業有質疑，竭誠歡迎鄉親前往本府刻正辦理中之捷運文心北屯線機廠及車站地區區段徵收案參觀抵價地抽籤及土地分配作業，解除心中疑慮。</p>
12	<p><b>光明里重建段地主全體代表</b></p> <p>1. 本綠 5 區域非屬前竹地區，與重劃目的無關。</p> <p>2. 徵收使用目的為綠地，無必要性及迫切性。</p> <p>3. 請停止本綠 5 區域(即自治橋以南)之徵收作業。</p>	<p>1、經查綠(五)用地範圍土地屬「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」範圍，經 91 年 12 月 10 日「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」發佈實施，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>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		2、綠(五)用地土地擬排除於區段徵收範圍一節，因案涉都市計畫，須依都市計畫法定程序辦理，故本府將轉請本府都市發展局研議。
13	<p><b>張敏能</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 光明路 299 巷為剔除區，張敏能之土地，位於頭前厝段 16-3 地號及房屋位於光明路 299 巷 46 號、48 號、50 號共三間，皆是合法房屋但未列入剔除區範圍，懇請納入剔除區。</li> <li>2. 頭前厝段 16 地號，土地持分人張文哲與頭前厝段 16-3 地號，所有權人張敏能為父子關係其土地房屋均在同一屋內，懇請一併納入剔除區範圍內。</li> <li>3. 光明路 299 巷為無尾巷，建議併入土地重劃範圍打通無尾巷與重劃後，能使道路相連接，以促進地方繁榮。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、經查所陳頭前厝段 16、16-3 等 2 筆地號土地位屬屬「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」範圍，經 91 年 12 月 10 日「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案發佈實施，都市計畫附帶條件規定應以區段徵收方式辦理整體開發。</li> <li>2、所陳將上開土地納入剔除區範圍及將光明路 299 巷納入區段徵收範圍一節，因案涉都市計畫，須依都市計畫法定程序辦理，故本府將轉請本府都市發展局研議。</li> </ol>
14	<p><b>江美珠(書面意見)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地座落於頭前厝 38-2 號地號。</li> <li>2. 地上建物有合法稅籍資料，但有可能有部分在鄰居(地)土地所有權人之上(因建物年代已久，當時無精確的土地位置圖)。</li> <li>3. 現有建物補償是否依稅籍資料核發給建物所有權人(本人主張建物補償應由建物所有權人取得)。</li> </ol>	有關建築改良物補償費，本府將依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」相關規定查定補償費。
15	<p><b>游逸伶(書面意見)</b></p> <p>徵收到我房子一角，如要徵收就須拆我合法建物地下一層、地上三層，包含 2 間廁所及樓梯，絕非合理、合法</p>	1、經查所陳重建段 848-14 地號土地位屬「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」範圍，經 91

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>之行為，請勿徵收。我家的廁所、樓梯，請以變更都市計畫範圍剔除區段徵收範圍。</p>	<p>年12月10日「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案發佈實施，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>2、所陳將上開土地剔除區段徵收範圍一節，因案涉都市計畫，須依都市計畫法定程序辦理，故本府將轉請本府都市發展局研議。</p>
16	<p><b>溫來旺(書面意見)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 貴局辦理前竹區段徵收開發陳情人所有房屋光明路157巷76弄1號及8號位於區段徵收範圍線交界處僅徵收約1~2米，該房屋不影響本案整體開發計畫，懇請按現有早溪河道堤防以北修正區段徵收範圍線，以減省公帑減少民怨。</li> <li>2. 旨揭開發案陳情人土地座落烏日區頭前厝段143-73、143-145、143-74位於前竹區段徵收案最南邊範圍線交界處該土地原係都市計畫外丁種建地不知為何納入本案。</li> <li>3. 該處是現有早溪河道堤防外房屋，本案都市計畫應按現有河道堤防以北劃設都市計畫，現有既成無須納入，如此將現有私人道路納入本案，恐有圖利他人之嫌，貴局應謹慎以避免浪費公帑。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、經查所陳頭前厝段143-73、143-145、143-74等3筆地號土地位屬「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」範圍，經91年12月10日「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案發佈實施，都市計畫附帶條件規定應以區段徵收方式辦理整體開發。</li> <li>2、所陳將上開土地排除區段徵收範圍一節，因案涉都市計畫，須依都市計畫法定程序辦理，故本府將轉請本府都市發展局研議。</li> </ol>

#### 九、會議結論：

本次會議為第三次事業計畫公聽會，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2次公聽會民

眾意見予以回覆說明。

部分民眾提出本案都市計畫展延期程未於期限內提出申請一節，因本案「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21日第739次會議決議，因變更內容與原公開展覽草案差異較大，要求本府依都市計畫相關規定重新辦理公開展覽及說明會。本府於99年11月重新辦理公開展覽及說明會，並提經內政部都市計畫委員會100年8月23日第762次會議審決通過，會議紀錄於100年9月13日送達本府，故都市計畫辦理期限應自100年9月13日起算三年。本府於103年7月10日依前開之規定擬具相關書、圖提請內政部都市計畫委員會審查，經內政部都市計畫委員會103年11月11日第839次決議通過准予展延期程3年，符合都市計畫委員會決議之相關規定。

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。

#### 十、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

#### 十一、散會：民國104年8月1日上午11時30分