

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

1020095

YH

# 臺中市政府 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓

承辦人：林信良

電話：04-22170651

傳真：04-22170575

電子信箱：hsinbox@taichung.gov.tw

403

台中市西區台中港路一段85號13樓

受文者：亞興測量有限公司

發文日期：中華民國102年1月9日

發文字號：府授地區一字第1020001802號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局101年12月8日召開「本市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收合法建物拆遷安置計畫說明會」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本局101年11月28日府授地區一字第1010213325號開會通知單辦理。

正本：各合法建物所有權人

副本：曾議員朝榮、沈議員佑蓮、王議員岳彬、陳議員成添、賴議員順仁、蔡議員雅玲、蘇里長振輝、達觀工程顧問有限公司、亞興測量有限公司、遠現不動產估價師事務所、臺中市政府都市發展局、臺中市政府建設局、臺中市政府地政局（均含附件）

# 胡志強

# 臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收合法建物拆遷 安置計畫作業要點及安置街廓選定說明會會議紀錄

一、開會時間：101年12月8日（星期六）上午9時30分

二、開會地點：臺中市北屯區公所6樓大禮堂

三、主席：曾局長國鈞

紀錄：林信良

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、合法建物所有權人：詳簽到簿

六、說明事項：詳合法建物拆遷安置計畫作業要點及安置街廓選定說明  
會簡報資料

七、合法建物所有權人或權利關係人詢問及意見陳述：

（一）蔡清木先生(蔡介正代理)：

- 1、安置單元面寬5公尺，深度30公尺以上，以後應如何建築？
- 2、是否能將碧柳新村全部規劃原地保留，且在規劃保留後，建議放寬最小建築面積之限制，讓我們以後可以重新請照建築？
- 3、規劃安置單元排列連續一格一格方式，如果建築物蓋起來以後，是否會造成建築形式仍與目前碧柳新村一樣呢？
- 4、請問原訂101年8月1日要告知我們原位置究竟可否保留情形，為何至今仍未回復？

（二）趙俊安先生：

- 1、本區安置計畫是否能請市府將房子蓋好後再提供給安置戶？
- 2、請問是否可以先告知本區抵價地應如何配回及抵價地比例如何計算？
- 3、請問如果海灣社區可以原位置保留，那以高程比則碧柳新村更應該可以全部原位置保留。

4、請問本區申請原位置保留是否可以全部保留，市府會不會以全部拆除方式辦理，不給予任何原位置保留機會？

5、在原位置保留作業未完成協調前，希望市府不要動任何工程？

(三) 林武雄先生(林宗勳代理)：

本區申請原位置保留非屬海灣社區及碧柳新村，建築物為獨棟式建築有申請保留部分，希望可以個別考量，是否能先進行原位置保留處理？

(四) 林榮紹先生：

1、本區在原位置保留後是否有排水高程問題，應該由市府派工程單位向原位置保留戶說明。

2、本案安置計畫街廓之最小建築基地面積已修正無最小建築基地面積 500 平方公尺之限制，請問其建蔽率、容積率及道路退縮是否有放寬或調整？

3、本案區段徵收範圍原屬農業區，其合法建物部分建築屬傳統之三合院或農舍之建築型態，其居住成員型態包括安置計畫作業要點第二條第一項之成員，如依要點第二條第三項說明每一合法建物以安置一個建築單元為限，倘在一獲配建築單元範圍內，無法安置所有原合法居住成員時，可否依要點第二條第四項說明內容辦理，獲配數個建築單元(前提在於應領抵價地權利價值足夠時)？

4、本案安置計畫抽籤作業採先人後地方式，如於抽籤作業完成尚未辦理產權登記前，安置戶之間可否互相協調街廓及安置單元互換？

5、本案區段徵收範圍內，仍有許多住戶申領抵價地金額無法配足安置，建請基於照顧較為弱勢居民，應規劃適當街廓作為規畫社區大樓型態，以減輕安置戶負擔及安置更多居民？

6、請簡略說明，目前本區段徵收範圍於完成開發後，抵價地價值趨勢並約略評估其開發成本？

7、安置戶其土地權利價值不足時，應繳納差額地價，請問差額地價

係依開發成本或抵價地總評後之地價計算？

- 8、安置街廓 8、9 部分增設道路長度接近 240 公尺，恐在未來有災害應變能力不足與建築設計不良的問題，可否考量劃設分為四個街廓，縮減街廓臨路長度？

(五) 歐召順先生：

- 1、本區安置計畫可否請市府先將房子蓋好後再進行安置？
- 2、已申請原位置保留建物是否在不影響公共設施的情況下，規劃讓我們可以原位置保留？

(六) 廖綉美女士(莫啟宇代理)：

- 1、安置戶的權利價值是如何計算？
- 2、安置戶在分配後，需繳交多少差額地價？

(七) 張益祥先生：

本區安置計畫是否可以考量未設有戶籍但有居住事實之合法建物所有權人能符合安置資格？

(八) 呂耀勳先生：

本區安置計畫除了安置街廓 2、6、8、9 規劃後，對於其他非安置街廓之抵價地分配不會造成影響，其餘的安置街廓 1、3、4、5、7 規劃後，剩餘其他非安置街廓深度皆介於 60~100 公尺之間，是否會對未來抵價地分配造成影響？

(九) 張滄富先生：

本區安置計畫整體流程的時間及第二工區的工程動工時間為何？

(十) 蘇振輝里長：

- 1、請儘快確認申請原位置保留戶能否保留？
- 2、請市府地政局確定目前工程進度時程並公佈讓各所有權人知道？

(十一) 林榮雄先生：

- 1、本區安置計畫是否為先拆後建？
- 2、本區每一合法建物可以安置一個建築單元，如果兄弟有安置資格但不參加安置，那他的安置資格是否可以讓給其他人？

(十二) 賴元隆先生：

本區安置資格限制是否一定要在區內設有戶籍，如果有居住事實但未設有戶籍時，是否可以放寬資格考量，若提出里長或鄰居證明是否可行？

八、本府綜合答覆：

(一) 有關安置作業要點及安置街廓：

- 1、本次說明會為讓本區安置戶能提早了解安置街廓位置與安置作業要點為何，本府先行辦理本次安置計畫說明會，聽取各位民眾意見，以提早修正符合全區需求之安置街廓與安置作業要點。
- 2、區段徵收範圍內合法建物有申請原位置保留者，經本府核准原位置保留分配時，建物所有權人不得再申請安置，但若於本府通知辦理安置抽籤配地作業前，申請撤銷原位置保留者，得於本府規定期限內申請安置。
- 3、安置單元規劃原則依據作業要點第三條第三項規定，每一安置單元面寬原則為5公尺，深度視街廓深度酌予調整。
- 4、有關本區安置計畫之申請安置資格限制，視區內民眾需求，本府將研議考量是否放寬申請安置資格。
- 5、考量安置戶之需求，本府將再次研議檢討原規劃安置街廓，另有關於安置計畫整體流程時間，將於下次安置說明會時，通知民眾到場說明。
- 6、區內非合法建築物之土地所有權人，僅能於本案一般(全面)配地作業進行時申請抽籤配地，無法參加本區安置計畫分配。
- 7、未來於辦理安置申請作業時，皆以合法建物所有權人(或其繼承人)為申請人，且以提供土地權利價值人為安置土地登記名義人。

(二) 有關本區土地使用分區之規劃、建蔽率與容積率：

- 1、有關本區安置街廓經簽奉市長同意解除土地使用分區住2-1最小建築基地面積500平方公尺限制及增設3條8公尺道路，並同意

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定「為配合中央、直轄市或縣(市)興建重大設施時」，辦理個案變更。

- 2、有關安置街廓建蔽率、容積率及道路退縮之規劃，原則上仍按現行本區土地使用分區管制及都市設計管制相關規定內容辦理，惟最後須經本市都市計畫委員會審議結果為準。
- 3、本區所規劃供安置戶領回安置土地街廓，經本市都市計畫委員會審議通過後，其所領回之土地，皆可依法單獨申請建築開發；另本區安置土地需依「土地使用分區管制及都市設計管制」有關使用強度、法定空地留設及退縮建築等規定建築使用，將不影響本區都市防災計畫。
- 4、抵價地分配作業係依據都市計畫規劃內容辦理，同時鑒於都市計畫規劃街廓部分深度過深以及土地所有權人應領權利價值不同，透過土地分配線之劃設提供不同深度街廓供土地所有權人分配之需。

(三) 有關權利價值計算及說明：

- 1、為保障本(全)區土地所有權人權益，全區土地所有權人之權利價值及各街廓未來地價之訂定皆須精算，未來區段徵收後地價需依據「土地徵收條例」第 45 條規定，以平均開發成本為依據，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，並提經本市地價及標準地價評議委員會會議審議通過後，作為各土地所有權人領回抵價地及繳納差額地價之計算基準。所以目前尚無法提供區段徵收後地價給各土地所有權人，待之後召開安置戶抽籤配地說明會時，將提供相關資料供各安置戶參閱。
- 2、抵價地比例百分之四十三是以徵收私有土地總面積百分之四十三作為預計配回之抵價地總面積，但因個別地主原地價相對高低之差異，故其個別領回土地比例會較百分之四十三高或低。且將來每一土地所有權人實際領回之抵價地面積，係依各土地所有權人

領回抵價地之權利價值，除以該領回土地之評定單位地價計算，故個別土地所有權人實際領回抵價地面積會受選擇分配街廓之評定單價高低而有所影響。

- 3、有關辦理安置作業案件應繳納差額地價之安置戶，由本府視施工情形訂定分期繳納措施，方便安置戶財務調度繳納。

(四) 其他：

- 1、本次說明會之會議決議紀錄皆以雙掛號方式通知民眾。
- 2、有關建物拆遷原則仍需配合工程施工進度方式辦理，若位在公共設施上建築物則須先行拆除。
- 3、土地所有權人申請合法建物基地原位置保留分配土地，應由土地及建築物所有權人於區段徵收公告期間內(30日)向本府提出申請；本府收件後，會同本府建管、都計及工程等相關權責單位辦理審核，再將審核結果以書面通知申請人，故本府將儘速安排通知原位置保留會勘時間。
- 4、有關工程進度部分，本區分成四個工區進行，目前本府仍在分工區辦理發包階段中，若工程單位開始進場施工時，在無其他因素影響情形下，原則上預計2年內將可完成本區工程。

九、結論：

各位合法建物所有權人提出的意見，除經本府及相關單位人員於現場說明外，會議紀錄亦會寄送予合法建物所有權人，倘尚有不瞭解者，請直接至地政局或電話洽詢，我們將盡力解答您的疑問；另為方便各位合法建物所有權人確認自己是否符合安置資格，自收到本次會議紀錄之日起，地政局亦同時開始受理各位的安置戶申請書。

十、散會：下午 12 時 30 分。