

臺中市烏日區前竹地區區段徵收案區段徵收公聽會會議紀錄

一、時間：民國 107 年 6 月 23 日(星期六)，上午 9 時 30 分及下午 2 時，共計 2 場次。

二、地點：臺中市烏日區僑仁國民小學體育館(地址：臺中市烏日區中山路一段 341 號)

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：詳如簽到簿。

五、土地及土地改良物所有權人：詳如簽到簿。

六、說明事項：

本府為因應本市區域均衡發展、解決烏日都市計畫區發展現況之居住空間需求及公共設施缺乏問題，併旱溪河道整治之急迫性及必要性等因素，擬辦理烏日區前竹地區區段徵收開發作業。茲依據土地徵收條例第 38 條及土地徵收條例施行細則第 39 條規定辦理本次會議。

本府將就區段徵收之必要性及目的、各項補償標準、抵價地比例及抵價地申請程序、地價稅及土地增值稅之減免與扣繳、耕地租約之處理、他項權利或其他負擔之處理、安置計畫等相關事項向各位鄉親說明，簡報後如對區段徵收相關內容有任何意見時，歡迎於會中提出或得於 107 年 7 月 5 日前，依行政程序法第 102 條及 105 條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，本府將會為您答覆。

七、簡報：略。

八、所有權人意見陳述及回覆：

(一)第一場次：

發言順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	張○城 1. 人民生存權財產權工作權應予保障——憲法 15 條。 2. 行政計畫有關一定地區土地之特定利用或重大公共設施之設置…確定其計畫之裁決應經公開及聽證程序——行政程序法 164。 3. 都市計畫經發布實施後不得隨時任	1. 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

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>意變更但擬訂計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次依據發展情況並參考人民建議作必要之變更對於非必要之公定應變更其使用---都市計畫法 26</p> <p>4. …公共設施用地應儘先利用適當之公有土地---都市計畫法 42</p> <p>5. 需用土地人興辦公益事業…優先使用無使用計畫之公有土地…土地徵收條例 3-1</p> <p>6. 各土地使用分區之檢討應以自然地形或人為地形為界線予以調整---都市計畫定期通盤檢討實施辦法 39</p> <p>7. 旱溪水患已於民國 98 年監察院糾正經濟部水利署後整治完成，不再水患，實際情況及 30 米寬河道已足堪負荷無須再浪費公帑及土地開闢 60 米河道。</p> <p>8. 區段徵收實施辦法第 6 條規定送審區段徵收範圍時應同時檢具區段徵收評估報告書及經審議通過之都市計畫，目前並無審議通過之烏日都市計畫---739 會議之但書 3 年條款依然沿用，中市府至今並未送審核定。</p> <p>9. 最高行政法院已於 107 年 5 月 10 日就【反對烏日區前竹區段徵收自救會】提告內政部區段徵收範圍核定一案發回台中高等行政法院『更為裁判』</p> <p>10. 各機關受理人民許可申請案件適用法規時除依其性質應適用行為時法規外，如在處理程序終結前據以准許之法規有變更時適用新法規…中央法規標準法 18</p> <p>11. 土地徵收條例第 11 條明確規定協議價購不成或以其他方式也無法達成時始得提起徵收，本人及自救會已循正當程序再三陳情有關單位反對區</p>	<p>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 次會議審議通過，且經 103 年 11 月 11 日內政部都市計畫委員會第 839 次會議及內政部都市計畫委員會 106 年 10 月 3 日第 909 次會議同意延長開發期程至 108 年 9 月 12 日，辦理區段徵收符合都市計畫委員會決議之相關規定。</p> <p>2. 為達到良善的雙向溝通及聽取土地所有權人與利害關係人之意見，本府依土地徵收條例第 10 條規定於 102 年 5 月 4 日、104 年 4 月 25 日與 104 年 8 月 1 日分別舉行 3 次事業計畫公聽會，且依土地徵收條例施行細則第 10 條之規定，將回應及處理情形作成會議紀錄寄予土地所有權人並公告周知在案。</p> <p>3. 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。至於範圍內之旱溪截彎取直段計畫河道究採一般徵收或區段徵收方式辦理用地取得，經 103 年 11 月 11 日內政部都市計畫委員會第 839 次會議審議通過仍以區段徵收方式開發。</p> <p>4. 另本案旱溪河道係於 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」時，配合旱溪截彎取直計畫工程用地所需用地規劃。「台中地區旱溪排水治理計畫」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。</p> <p>5. 依據行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>段徵收要求重劃的立場。</p> <p>12. 台中市政府堅持民國 79 年的行政院 的行政命令，無視於法律規定及法令 的變更。</p>	<p>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 8 種特殊情形外，應辦理區段徵收。依現行法令規定，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> <p>6. 本府為保障範圍內之建築物因實施區段徵收，致建物所有權人無屋可居住者及二、三級產業等權益，紓解因區段徵收造成之衝擊，業以本府 107 年 6 月 14 日府授地區二字第 1070112206 號函發布「臺中市烏日前竹地區區段徵收安置計畫」，並於本次公聽會詳細說明相關安置內容。</p> <p>7. 土地徵收條例第 11 條第 1 項規定略以：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前…，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」法令並無規定以達成協議為必要。本府邀集土地及土地改良物所有權人等參加 107 年 1 月 15 日至 107 年 1 月 19 日第一次（10 場次）及 107 年 2 月 3 日協議價購會議，會議中就協議價購意義及法令依據、協議價購範圍與面積、協議價購價格、協議價購程序、相關稅捐問題、其他配合事項、協議價購受理期限與簽約事宜、未達成協議價購之處理及所有權人得行使之權利等一一詳加</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>說明。開會通知單及會議紀錄皆以雙掛號寄發，並提醒如對區段徵收或協議價購有意見，得於會中或 107 年 2 月 23 日前以書面提出，實已踐行協議價購程序。臺端均已收悉或出席前揭會議，惟復以協議價購標的價金與本府未能合致為由，致協議不成，指陳本府未踐行協議價購程序，顯有誤解。</p> <p>8. 本案區段徵收開發範圍及補行公益性必要性報告程序，業經 106 年 5 月 10 日內政部土地徵收審議小組第 131 次會議審決通過，並以內政部 106 年 8 月 14 日內授中辦地字第 1061305618 號函核定區段徵收範圍。於前揭報核過程中，本府並提請內政部審議本案區段徵收可行性暨公益性及必要性評估報告書，報告書內容業已分別就協議價購、市地重劃、一般徵收、公私有土地交換與區段徵收等開發方式進行評估，經評估結果本案採區段徵收為最適選擇，並無臺端所陳本府未評估以其他方式（如市地重劃）辦理本區開發之可行性。</p> <p>9. 臺端所提最高行政法院 107 年 5 月 10 日 107 年度裁字第 668 號裁定判決，係屬臺端與內政部兩造間行政訴訟案。據了解上開裁定書廢棄發回部分，係因最高行政法院認為臺中高等行政法院未就抗告人自救會是否符合非法人團體之要件，而具有當事人能力，予以調查審認，徒以其起訴不備要件，即裁定駁回其訴，難認適法。故將臺中高等行政法院原裁定此部分廢棄，發回原審更為適法之裁判，</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		惟其餘之抗告仍被最高行政法院駁回。
2	<p>張○慧</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市政府說抵價地比例經 103 年 7 月 18 日臺中市區段徵收委員會第 1 次會議決議訂為 50%，但是 105 年 7 月 21 日在內政部中部辦公室開會看到的資料只有 40.78%，50%從何而來？計畫書都還沒通過？範圍報核也是騙人的。 2. 為何採取區段徵收？不採市地重劃？完全無公益性、必要性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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，並經 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。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，一律採區段徵收方式開發；除符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示 8 種情形外，應辦理區段徵收。本案不符合前述函示 8 種特殊情形，故無法以市地重劃方式辦理，仍應辦理區段徵收。 2. 本案區段徵收抵價地比例業經 103 年 7 月 18 日臺中市區段徵收委員會第 1 次會議決議訂為 50%，後續區段徵收計畫書也會以抵價地比例 50% 報請內政部核准區段徵收。 3. 至臺端誤認「預計發回抵價地總面積占區段徵收開發總面積 40.78%」為本案抵價地比例 1 節，澄清說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 臺端所引用資料係 105 年 7 月 21 日本府向內政部土地徵收審議小組專案小組報告本案開發範圍及公益性及必要性評估報告之簡報內容。 (2) 該比例計算基礎係以抵價地比例 50%，計算地主預計領回抵價地面積約為 45.11 公頃，佔本案區段徵收開發總面積 110.71

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>公頃之比例為 40.78%。故該 40.78%非屬抵價地比例。</p> <p>4. 本案係為因應區域均衡發展、解決烏日都市計畫區發展現況之居住空間需求及公共設施缺乏問題，併早溪河道整治之急迫性及必要性等因素，依都市計畫規定以區段徵收方式辦理開發。區段徵收開發範圍、公益性及必要性評估業經 106 年 5 月 10 日內政部土地徵收審議小組第 131 次會議決議同意辦理，並以內政部 106 年 8 月 14 日內授中辦地字第 1061305618 號函核定區段徵收範圍在案。</p>
3	<p>林○貴 贊成地方發展，採取重劃才不損害大家的權益，請各地主注意。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 堅決反對區段徵收。 2. 只願配合市地重劃。 	<p>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，並經 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。且依據行政院 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，一律採區段徵收方式開發；除符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示 8 種情形外，應辦理區段徵收。本案不符合前述函示 8 種特殊情形，故無法以市地重劃方式辦理，仍應辦理區段徵收。</p>
4	<p>林○印</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 舊河道納入，不應讓人竊佔國土。 2. 舊聚落應迴避於計畫範圍。 	<p>1. 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。所陳舊河道用地非屬烏日前竹地區區段徵收範圍，該國有土地係屬財政部國有財產署管有，倘有被占</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>用情事，應由該署本權責辦理。</p> <p>2. 本案於都市計畫規劃階段針對合法建物密集集中之既有聚落，在不妨礙都市計畫及區段徵收進行，且原有通路無礙者，及考量配地時之完整性等原則下，進行包括勤農巷、和平巷及光明路 299 巷一帶居民意願調查。經調查結果僅和平巷參與區段徵收之意願過半，故勤農巷及光明路 299 巷二處已規劃為剔除區。</p> <p>3. 另區內合法建物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。倘若經審核無法原位置保留分配，本府為保障區內合法建築物因實施區段徵收，建築物面臨拆遷致無屋可居住者之權益，減輕因區段徵收造成之生活衝擊，業以本府 107 年 6 月 14 日府授地區二字第 1070112206 號函發布「臺中市烏日竹地區區段徵收安置計畫」，若符合規定之設籍條件及其他應具備要件者，可以選擇「房租補助費」、「社會住宅安置」及「臨時中繼住宅安置」其中一項安置措施作為安置使用。</p>
5	<p>游○伶</p> <p>1. 為何徵收案於 91 年開始規劃，都發局卻於 93 年核發建照可以蓋房子？</p> <p>2. 房子建照與使照核發時間點在土地逕為分割之前，為何還一意孤行？</p> <p>3. 為何樁位測定劃偏？已向都發局主秘調閱資料，當初分割草圖我家並無納入，但卻於 100 年因樁位測定劃偏。以致我家的小小四平方公尺一小角列為”綠地徵收地段，因樁位測定劃偏，我家面臨拆除情形，成何體統？</p>	<p>1. 查烏日竹地區於民國 61 年烏日都市計畫發布實施時為農業區，因考量烏日區都市發展需求及配合旱溪截彎取直計畫，於民國 91 年 12 月 10 日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案變更為住宅區、商業區等可建築土地及各項公共設施用地，並指定以區段徵收方式整體開發。綠(五)用地於「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案發布實施前，原為旱溪排水之「河川用地」，位處原來烏日都市計畫南</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>界，綠（五）用地南側則為原烏日都市計畫區以外之非都市土地，故本府並無刻意將本案所陳土地規劃納入區段徵收範圍，而係依據上開都市計畫規劃之範圍辦理區段徵收。茲將光明里重建段綠（五）用地於歷年都市計畫規劃情形列舉說明如下：</p> <p>(1) 於烏日都市計畫 61 年 11 月 30 日發布實施時為「河川用地」。</p> <p>(2) 於「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）」案(91 年 12 月 10 日發布實施)時，為配合大里溪及早溪廢河道整治計畫修訂及與本開發區南側擴大都市計畫範圍（原為非都市土地）當時擬規劃之土地使用計畫道路銜接，將上開河川用地變更為綠（五）用地及道路用地。</p> <p>(3) 100 年 8 月 23 日內政部都市計畫委員會第 762 次會議審決通過「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）」案，因應本開發區南側擴大都市計畫（原為非都市土地）範圍業經 99 年 9 月 3 日發布實施之「擴大及變更烏日都市計畫（第 3 次通盤檢討）再提會討論」案納為都市計畫農業區，故已無道路銜接必要，遂全部變更為綠（五）用地。</p> <p>2. 有關臺端所有建物建造執照核發疑義及『擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案』（擴大都市計畫範圍部分）」樁位疑義，本府地政局將另行洽都市發展局協助釐清。</p>
6	<p>廖○登</p> <p>1. 同意儘速開發區段徵收，開發案對地方發展很有幫助，也已經等很久了。</p>	<p>1. 本次會議係依據土地徵收條例第 38 條規定及其施行細則第 39 條規定於申請區段徵收土地前，邀集土地所有</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>2. 本案延宕已久，好不容易經前竹里徵收監督委員會用心爭取由原來 41% 到目前的 50%，地政局也都有書面答覆，並非口頭承諾，公家機關辦理都要依法有據。</p> <p>3. 地政局有安置計畫、協議價購也都有合理的提高比例，另外在多方的努力下，地上物補償的比例有在研擬提高，也已提議會爭取，請各位地主放心，在民主的社會用民主的方式辦理，也尊重其他地主的訴求。</p>	<p>權人舉行公聽會，說明區段徵收之必要性及目的、各項補償標準、抵價地比例及抵價地申請程序、地價稅及土地增值稅之減免與扣繳、耕地租約之處理、他項權利或其他負擔之處理、安置計畫等事項。待本次會議召開完成，即可擬具本案區段徵收計畫書並檢具相關附件報送內政部審議。</p> <p>2. 本案預計 107 年 11 月辦理區段徵收公告，107 年 12 月發放補償費，並於 108 年 7 月工程進場施工。惟實際辦理期程仍須視內政部審議本案區段徵收計畫書之進度而定。</p> <p>3. 感謝對本案的支持及寶貴建議，本案後續將擬具區段徵收計畫書報請內政部及土地徵收審議小組審議，期能加速落實前竹地區區段徵收之政策目標。</p>
7	<p>晉○塑膠工業股份有限公司</p> <p>1. 本公司是合法工廠，徵收雖然有安置辦法，但都是提供資訊而已，如果無法搬工廠，打算結束營業時，員工資遣的補償費也由市政府負責嗎？</p> <p>2. 每次提供的徵收資料都不完全，但在公聽會提供的資料又都沒有全部附在紙本資料上，希望要改進。</p>	<p>1. 依據本市 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」第 8 條規定，合法營業用建物，因拆遷而致營業停止或營業規模縮小之損失，依土地及土地改良物徵收營業損失補償基準辦理。</p> <p>2. 又本府為保障範圍內之建築物因實施區段徵收，致建物所有權人無屋可居住者及二、三級產業等權益，紓解因區段徵收造成之衝擊，業以本府 107 年 6 月 14 日府授地區二字第 1070112206 號函發布「臺中市烏日前竹地區區段徵收安置計畫」，倘有工業用地、廠房需求者，本府將給予適當之協助。</p> <p>3. 本次會議提供之區段徵收公聽會會議資料，其說明事項皆依據土地徵收條例施行細則第 39 條之規定辦理，</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>主要說明事項為：「區段徵收之必要性及目的、各項補償標準、抵價地比例及抵價地申請程序、地價稅及土地增值稅之減免與扣繳、耕地租約之處理、他項權利或其他負擔之處理、安置計畫。」，惟為使地主能充分瞭解本案區段徵收相關資訊，故於會議簡報上補充說明如退縮建築規定、權利價值計算公式、社會住宅及臨時中繼住宅安置區位等相關資訊，並已於會議當日(107年6月23日)將會議簡報資料放置於本案專區網頁供民眾下載閱覽。(詳臺中市烏日前竹地區區段徵收案專區網站，網址：http://www.asia-survey.com.tw/wuri)</p>
8	<p>林○諭</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 贊成區段徵收開發，也感謝市政府實施七種安置措施，可以說是全台灣第一個最完善的安置計畫，應該要給市政府一點鼓勵。 2. 房屋租金補助費，應依工程施工期間及點交土地於地主計算，始為合理。 3. 針對地價補償標準，之前有在協議價購時提出一些建議，也感謝市政府採納並作調整，另外也希望注意一下地評的價格差距不要太大。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案房屋租金補助費係針對區內合法建築物因實施區段徵收，建築物面臨拆遷致無屋可居住者之權益，減輕因區段徵收造成之生活衝擊，且需符合設籍條件之規定及其他應具備要件，本府係以108年7月工程開始施工，至109年底安置街廓土地點交予安置戶後，再給予18個月興建房屋及搬遷，合計3年作為計算基準。 2. 本府委託不動產估價師依據土地徵收條例第30條及土地徵收補償市價查估辦法等規定，辦理徵收補償地價查估作業。本案徵收補償地價查估原則，係以現行都市計畫土地使用分區配置為前提，進一步考量土地使用現況、臨路條件及零星已建築用地等因素，再細分地價區段，以期合理反映土地使用現況。 3. 感謝對本案的支持及寶貴建議，本案後續將擬具區段徵收計畫書報請內政部及土地徵收審議小組審議，期能加速落實前竹地區區段徵收之政策目標。

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
9	<p>劉○川 重劃與區段徵收的差別，重劃是原地 50%，區段徵收是 40%，既然說區段徵收要分回 50%，那何不用重劃即可，現在 50% 是口頭說，誰能保證，有條文法令能保證嗎，到時又來個改變法令，我們的財產誰來捍衛？</p>	<p>1. 依土地徵收條例第 39 條第 2 項：「抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。」</p> <p>2. 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，並經 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。且依據行政院 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，一律採區段徵收方式開發；除符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示八種情形外，應辦理區段徵收。本案不符合前述函示八種情形，故無法以市地重劃方式辦理，仍應辦理區段徵收。</p> <p>3. 本案區段徵收抵價地比例業經 103 年 7 月 18 日臺中市區段徵收委員會第 1 次會議決議訂為 50%，後續區段徵收計畫書也會以抵價地比例 50% 報請內政部核准區段徵收。</p>
10	<p>林○潭</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝市府對本案的用心，但僑仁國小場地的音響迴音嚴重，建議下次在這裡辦配地作業時可以考慮找外面的音響公司，讓民眾聽的更清楚。 2. 推動這個案子已逾十年，是希望前竹地區的未來，居民可以有更好的發展，好不容易走到區段徵收公聽會這 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係依據本市 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。前開自治條例倘於本案區段徵收公告前修正完成並發布實施，本府將依修正後之規定辦理查估補償。 2. 本府為保障範圍內之建築物因實施

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>個階段，經過多年的努力，市政府也很有善意，目前安置計畫可以說是目前全台灣最完整，希望各位地主可以支持，市政府的承辦人員、工作人員都很認真，不要只有謾罵，也要給予適當的掌聲。</p> <p>3. 拆遷自治條例也經過多方的努力，現在才有機會提高比例，另外也希望前竹區徵案非合法房屋補助救助金提高，在未經議會通過修改補助提高時，暫緩公告徵收實施。</p> <p>4. 安置計畫妥為處理，實現居住正義。</p> <p>5. 地價訂定合理公開透明。</p>	<p>區段徵收，致建物所有權人無屋可居住者及二、三級產業等權益，紓解因區段徵收造成之衝擊，業以本府 107 年 6 月 14 日府授地區二字第 1070112206 號函發布「臺中市烏日前竹地區區段徵收安置計畫」，本次公聽會並已針對安置措施內容詳加說明。</p> <p>3. 本府委託不動產估價師依據土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法等規定，辦理徵收補償地價查估作業。本案徵收補償地價查估原則，係以現行都市計畫土地使用分區配置為前提，進一步考量土地使用現況、臨路條件及零星已建築用地等因素，再細分地價區段，以期合理反映土地使用現況。</p> <p>4. 感謝里長對本案的支持及寶貴建議，另針對場地迴音及音響設備的部分，本府將納入後續辦理相關會議時場地選擇及佈置之參考依據。</p>
11	<p>羅○鎮 柳川以西 40 米計畫道路原有在區段範圍內，後將其剔除。請問此 40 米計畫道路前、後段都開通，此中段剔除部分何時開闢。</p>	<p>依據內政部都市計畫委員會第 739 次會議及第 762 次會議審議通過之「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」，柳川排水以西 40M 園道用地面積計約 5.3 公頃將採一般徵收方式開發，本局將協調建設局配合本案區段徵收開發時程，希望能夠同步辦理柳川排水以西 40M 園道之開闢。</p>
12	<p>林○興(書面意見) 蘆竹涌段地號 41-8 號(剔除區最後一間) 前竹里光明路勤農巷 42 號 經丈量後建物有偏移(約後段一公尺左右)如經徵收後會否面臨拆除造成建物之不完整無法居住。</p>	<p>經查所陳蘆竹涌段 41-8 地號，並無位於本案區段徵收案範圍內，故區段徵收不致造成建物面臨拆除。</p>
13	<p>曾○仁(書面意見) 1. 本案區段徵收面積，多達 110.71 公</p>	<p>1. 烏日前竹地區於民國 61 年烏日都市計畫發布實施時為農業區，原臺中縣</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>頃充分了解。相信多數土地係屬於農地、水利用地、道路用地無疑，但應有少部分係屬於「建地」包括商業用地、住宅用地。</p> <p>2. 依據說明資料「陸」抵價地發還比例「一」私有面積之 50%，所謂 50%係無論原訂「使用分區」如何一律適用？或建地部分另計，請惠予釋示並告知法源。</p>	<p>政府考量烏日區都市發展需求及配合旱溪截彎取直計畫，於民國 91 年 12 月 10 日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案變更為住宅區、商業區等可建築土地及各項公共設施用地，並以附帶條件註明：「以區段徵收方式辦理整體開發，俟開發完成後始得發照建築」。故所述商業區及住宅區之土地使用，尚待區段徵收開發完成後方得實現。</p> <p>2. 依據土地徵收條例第 39 條第 2 項規定：「抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則。」，本案區段徵收抵價地比例業經 103 年 7 月 18 日臺中市區段徵收委員會第 1 次會議決議訂為 50%，故本案抵價地總面積為徵收之私有土地總面積 50%。</p> <p>3. 應領抵價地權利價值之多寡取決於土地徵收補償費，然土地徵收補償市價查估係依據「土地徵收補償市價查估辦法」，應調查影響之區域因素，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資料，故徵收前屬建地者查估市價會比屬農地者土地價格相對較高，惟實際配回土地之面積仍需視未來抵價地分配時，土地所有權人所選擇之街廓評定地價高低而定，可能高於 50%，也可能低於 50%。</p>

(二) 第二場次：

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
1	<p>陳○爐 烏日區重建段 在五光路 961 巷與河道堤防間，併入前竹區段徵收，卻只徵收部分</p>	<p>1. 查烏日前竹地區於民國 61 年烏日都市計畫發布實施時為農業區，因考量烏日區都市發展需求及配合旱溪截</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>土地，造成剩餘土地利用價值貶低，卻無任何利益，貶低價值由徵收單位承辦人負責協調賠償。</p> <p>烏日區重建段 在五光路 961 巷與河道堤防間，依堤防建造及自治橋改建高度，該區未來可能會因地球暖化，變成海水區。在此地建綠地，根本就是不合理。</p> <p>因此我們堅決反對，這種圖利特定對象的方案。對於徵收所造成的損失，應該由獲利者承擔。</p> <p>因此我們要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 拒絕本次徵收，待重建段一齊辦理重劃。 2. 若一定要強制徵收，須賠償 <ol style="list-style-type: none"> 2-1 若有公司登記：負責人及全職董監事（無其他工作）將因此失業，失業損失：一人 新台幣 壹仟五百萬元。 2-2 員工將因此失業，需賠償員工資遣費及 65 歲前之工作損失。以最低退職金：新台幣 32000 元/月-人計算。 2-3 公司設備及存貨已無法使用，須依時價賠償。 <p>現況：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 961 巷內 開發”明傳產業園區”品信土地開發 2. 原屬 幸福人壽 15000 坪開發商城。 	<p>彎取直計畫，於民國 91 年 12 月 10 日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）」案變更為住宅區、商業區等可建築土地及各項公共設施用地，並指定以區段徵收方式整體開發。臺端所陳土地係位於綠（五）用地上（面積 1.88 公頃），其於「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）」案發布實施前，原為旱溪排水之「河川用地」，位處原來烏日都市計畫南界，綠（五）用地南側即為原烏日都市計畫以外之非都市土地，故本府並無刻意將臺端所陳土地納入區段徵收範圍，而係依據上開都市計畫規劃之範圍辦理區段徵收。茲將光明里重建段綠（五）用地於歷年都市計畫規劃情形說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 於烏日都市計畫（61 年 11 月 30 日發布實施）時為「河川用地」。 (2) 於「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）」案（91 年 12 月 10 日發布實施）時，為配合大里溪及旱溪廢河道整治計畫修訂及與本開發區南側擴大都市計畫範圍（原為非都市土地）當時擬規劃之土地使用計畫道路銜接，將上開河川用地為變更為綠（五）用地及道路用地。 (3) 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「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）」案，因應本開發區南側擴大都市計畫（原為非都市土地）範圍業經 99 年 9 月 3 日發布實施之「擴大及變更烏日都市計畫（第 3 次通盤檢討）」再提會討論」案納為都市計畫農業區，故已無道路銜接必要，遂

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>全部變更為綠（五）用地。</p> <p>2. 另綠（五）用地其他土地所有權人參與區段徵收開發之意願與配地權益，亦影響整體烏日區都市計畫之銜接縫合。</p> <p>3. 另有關營業損失補償部分，本府將依內政部頒訂之「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」辦理查估補償。拆遷建物須遷移動力機具、生產原料或經營設備等，所需之拆卸、搬運及安裝費用，本府將依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」規定查估補償。</p>
2	<p>林○己</p> <p>1. 不同意重建段納入徵收。</p> <p>2. 此河川區域已經整治已完成，無徵收之急迫性及必要性。</p> <p>3. 前竹地區區段徵收與光明里重建段相距遙遠，為何如此納入本區段。</p> <p>4. 104年4月公聽會有反應不同意此區段徵收，惟未獲正式之回復，徵收之必要性及原因。</p> <p>5. 不合理的區段徵收，如何令人民信服。</p>	<p>1. 查烏日前竹地區於民國61年烏日都市計畫發布實施時為農業區，因考量烏日區都市發展需求及配合旱溪截彎取直計畫，於民國91年12月10日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案變更為住宅區、商業區等可建築土地及各項公共設施用地，並指定以區段徵收方式整體開發。臺端所陳土地係位於綠(五)用地上(面積1.88公頃)，其於「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案發布實施前，原為旱溪排水之「河川用地」，位處原來烏日都市計畫南界，綠(五)用地南側即為原烏日都市計畫以外之非都市土地，故本府並無刻意將臺端所陳土地納入區段徵收範圍，而係依據上開都市計畫規劃之範圍辦理區段徵收。茲將光明里重建段綠(五)用地於歷年都市計畫規劃情形說明如下：</p> <p>(1)於烏日都市計畫(61年11月30日發布實施)時為「河川用地」。</p> <p>(2)於「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案(91年12月10日發布實施)時，為配合大里</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>溪及早溪廢河道整治計畫修訂及與本開發區南側擴大都市計畫範圍（原為非都市土地）當時擬規劃之土地使用計畫道路銜接，將上開河川用地為變更為綠（五）用地及道路用地。</p> <p>(3)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「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）」案，因應本開發區南側擴大都市計畫（原為非都市土地）範圍業經 99 年 9 月 3 日發布實施之「擴大及變更烏日都市計畫（第 3 次通盤檢討）再提會討論」案納為都市計畫農業區，故已無道路銜接必要，遂全部變更為綠（五）用地。</p> <p>2. 另綠（五）用地其他土地所有權人參與區段徵收開發之意願與配地權益，亦影響整體烏日區都市計畫之銜接縫合。</p> <p>3. 本案為因應區域均衡發展、解決烏日都市計畫區發展現況之居住空間需求及公共設施缺乏問題，併早溪河道整治之急迫性及必要性等因素，擬辦理區段徵收。區段徵收開發範圍、公益性及必要性評估業經 106 年 5 月 10 日內政部土地徵收審議小組第 131 次會議決議同意辦理，並以內政部 106 年 8 月 14 日內授中辦地字第 1061305618 號函核定區段徵收範圍。</p> <p>4. 查「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」於 100 年 6 月 15 日至同年 7 月 14 日補辦公開展覽完竣，業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，經查公展期間並無本案由之陳</p>

發言 順序	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>情意見。</p> <p>5. 經查本府 104 年 4 月 25 日召開之烏日 前竹地區區段徵收案第二次事業 計畫公聽會，尚無本案由之陳情意 見，惟查本府 104 年 8 月 1 日所召開 之烏日前竹地區區段徵收案第三次 事業計畫公聽會，確有光明里重建段 地主全體代表提出本案由陳情意見， 本府業將處理情形列入會議紀錄，並 分別以 104 年 8 月 12 日府授地區二 字第 1040175992 號函送各土地所有 權人及 104 年 8 月 12 日府授地區二 字第 1040175992 號公告在案。</p>

九、會議結論：

- (一) 感謝各位所有權人撥冗出席本次區段徵收公聽會，土地所有權人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見，本府均會將處理情形列入會議紀錄，後續並將會議紀錄函送各所有權人。
- (二) 各位所有權人如對本府此次辦理區段徵收公聽會有意見需陳述時，請於 107 年 7 月 5 日前，依據行政程序法第 102 條及第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見。

十、其他宣導事項：

- (一) 本府目前已設置前竹區徵專屬網站 (<https://goo.gl/Lj39yJ>) 及前竹區徵報馬仔 LINE 官方網站 (<https://line.me/R/ti/p/%40gff9231d>)，主動公開區段徵收相關訊息，歡迎民眾善加利用，以即時掌握最新資訊及下載資料。



前竹區徵專屬網站



前竹區徵報馬仔 LINE 官方網站

(二) 承辦單位聯絡資訊：

臺中市政府地政局區段徵收科

◆聯絡電話：04-2221-8558 分機 63630(楊先生)、63649(周先生)

◆聯絡地址：臺中市西區三民路一段 158 號 6 樓

十一、散會：(第一場次)民國 107 年 6 月 23 日上午 11 時 30 分

(第二場次)民國 107 年 6 月 23 日下午 4 時