

臺中市政府 函

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：薛政宜
電話：04-22170543

受文者：各土地及土地改良物所有權人

發文日期：中華民國99年10月12日

發文字號：府地用字第0990296360號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：見說明

主旨：檢送「臺中市水湳機場原址北側、南側區段徵收說明會會議紀錄」乙份，請 查照。

說明：依本府99年9月14日府地用字第0990264235號開會通知單續辦。

正本：各土地及土地改良物所有權人（如後附清冊）

副本：黃馨慧議員、楊正中議員、張廖乃綸議員、陳淑華議員、張廖萬堅議員、吳春夏議員、曾木川議員、陳富德議員、唐國泰議員、曾朝榮議員、陳成添議員、賴順仁議員、陳清景議員、蔡雅玲議員、林永能議員、沈佑蓮議員、王岳彬議員、劉春財議員、臺中市政府都市發展處、臺中市政府建設處、臺中市政府經濟發展處、龍邑工程顧問股份有限公司、亞興測量有限公司、逢甲大學、臺中市政府地政處

市長胡志強

本案依分層負責規定授權主管局(室)長主任決行

臺中市水湳機場原址北側、南側區段徵收說明會會議紀錄

一、時間：99 年 9 月 25 日（星期六）上午 10 時 30 分

二、地點：逢甲大學育樂館

三、主持人：曾處長 國鈞

紀錄：薛政宜

四、出席單位與人員：詳簽到簿

五、土地所有權人：詳簽到簿

六、主席說明事項：

各位鄉親大家好!感謝大家假日抽空來參加這個會議，因為水湳機場開發已進入區段徵收階段，本府已依照土地徵收條例第 11 條規定，先行召開協議價購會，經說明後，所有權人因種種因素，致協議不成，或經開會未能達成協議者，視為協議不成立，爰再召開本次區段徵收說明會。今天開完說明會後，市府就會繕造區段徵收計畫書報送內政部審議，等到內政部核准徵收公文下來時，會正式辦理徵收公告，就開始受理申領抵價地。另外關於合法建物想要原位置保留者，也請於徵收公告期間向市政府申請，這是我先向大家說明的地方。本區有近 70 公頃的中央公園公共設施，是一個高品質的開發區，所以大家應該儘量申請抵價地，如果大家有不了解的地方，歡迎大家來向我們反映。

首先請業務單位科長跟大家進行徵收說明會的簡報，大家如果針對簡報內容有任何的意見，歡迎大家提出來。在區段徵收計畫書報核前，我們會積極處理各位的意見。另外有關細部計畫規劃方面，將由龍邑工程顧問公司及都市發展處以簡報向大家說明，之前都市計畫已辦理公開展覽，大家也可以利用這個機會反映不同的意見。

七、簡報：略

八、土地所有權人陳述意見：

- (一) 之前因為中山高速公路徵收、環中路徵收、黎明路、福星路多次的徵收，造成民眾損失慘重，因為政府忽略了百姓的權益。這次水湳的開發因民眾的房子都在那裡；僑光路 42、45 巷的居民希望能原地保留，當然政府要開發水湳土地我們也很高興，長遠的考量，未來水湳機場有很大的發展空間；但是，我們希望提高分配比例為

50%，40%的分配比例對我們來說是不是很不公平呢？希望大家合作爭取我們的權益，提出我們的意見。

- (二) 建物的補償費都不夠，1 平方公尺只有 1 萬多元，市價 1 平方公尺 18 萬，二者相差太多了。
- (三) 僑光路 42、45 巷等的居民經過 4 次徵收實在損失慘重，300 多坪剩下 30 坪，40%的配回抵價地實在太少，希望政府能了解我們民眾的心聲。
- (四) 針對保留分配部分，今年議會決議僑光路 42、45 巷、黎明路三段、福星北路、廣福路，議會已要求市政府只要沒有在公共設施上全部保留。
- (五) 僑光路 42 巷、45 巷、福星北路、黎明路、廣福路等區，如果是合法建物希望保留，另外其他變更為道路之土地是否能有土地可蓋，請明確告知民眾。
- (六) 僑光路 42 巷、45 巷在細部計畫中，似乎沒有馬路，建議原位置保留。
- (七) 土地分配比例，依照土地徵收第 39 條規定，應該以 50%為原則，而政府卻以 40%為分配比例，希望政府能體恤僑光地區民眾，這次區段徵收祈望政府能提高到 50%，我相信這地區的人民會非常感恩。
- (八) 僑光地區編為第一種生態住宅區，對這地區發展有很大的限制，要求改為第二種。另一個訴求是合法建物的界定為何？希望有繳稅的能就地合法，讓居民有屋可住。
- (九) 大河一巷 11 號查估過程不明確，地上物的查估標準為何？拆遷補償費太少，搬遷費太少，沒有錢再蓋房子了。
- (十) 合法的建物要原地保留，到目前區段徵收保留了多少？結果在公共設施上該如何？是要用最小開發面積 150 平方公尺。
- (十一) 依土地徵收條例第 59 條規定，標售時，原所有權人有優先購買權。
- (十二) 住宅區這次編定 13.76 公頃，商業區原來 6.88 公頃，現在只剩 2.87 公頃，明顯減少，利用價值價差很大。

- (十三) 雖然住宅區 13.76 公頃土地使用面積很大，但是使用造價區域有所不同。97 年 4 月 24 日的徵收案有住 4，這次卻沒有。商業區上次編列 6.23 公頃，這次卻只編列 2.87 公頃。
- (十四) 為何要分南北二側？南、北側土地差距很大，對南側土地的這些農民非常不利。
- (十五) 水湳經貿園區開發分北側、南側二部分，公 51 土地是歸到南側嗎？
- (十六) 我們工廠要搬遷，而重型機具搬遷費用評估，同業間有的重型機具搬遷費達到 4、50 萬，而政府只編列 6 萬元搬遷費，實在太少，希望政府是不是能提供配套措施讓我們了解。
- (十七) 工廠拆遷補償請再度重新評估，地上物補償太低，要求給予原地保留，補償費太低，根本不合理，應按市價補償。
- (十八) 農作物補償太少，拆遷補償費太低，很多部分沒有項目無從補償，應重新評估，分配比例 40% 若不提高，希望容積率增加。
- (十九) 細部計劃說明會，市府規劃很好，可是幾乎私有地無法享受到，商業區開發最小面積一直放大，到底要幾坪才能分到商業區呢？
- (二十) 水湳區段徵收分成南、北二側，南側有創研 2、文教 20、21、公 139、大公園、大學周邊、而北側為何沒有創研部分？
- (二十一) 這次的會議關係到各位的財產，區段徵收自救會已開過 10 次以上，要求政府再召開細部計畫說明會，大家可至都發處申請細部計畫圖。
- (二十二) 我的房子經過徵收查估拆遷只剩一半，根本無法住人，也只能領一半的補償費，剩下的那一半可不可以請市府一併徵收？
- (二十三) 地上物查估補償太少，查估內容不實，很多工廠設備只有搬遷費，卻無地上物補償費，要求亞興測量公司另約定時間地點再次查估。
- (二十四) 黎明路、福星北路原本住一沒那麼多，經過細部計畫卻變多了，請地政處及都發處二處長重新研議。
- (二十五) 有關地上物補償的問題，水湳經貿園區有人使用國有地，有建

物未查估，農作物也都未查估。

- (二十六) 舊有建物於民國 60 年都遭禁建致無法申請合法建物證明，這次違建全部用 6 成補償，這對住戶很不公平，當初如無禁建就沒有這個問題。
- (二十七) 大河工業區在此形成聚落已久，現在要徵收，如何安置？遷移何處？政府說要拼經濟都沒有安置計畫。
- (二十八) 大河 1 巷，79 年公 51 說要徵收當初查估為 54 萬，今年 99 年依然查估 54 萬，查估數值卻一樣？
- (二十九) 都市計畫部分很多部分變更，河南路、黎明路截角部分減少。最近接到拆遷補償通知，都市計畫的細部計畫規劃不夠周全，道路規劃部分不夠明確。
- (三十) 亞興公司 3 月份查估，3 月中旬原本合法的房子要拆，曾向內政部申請可以免拆，但是民眾卻收到拆遷的通知單，究竟有沒有要徵收？請明確說明該拆何處。
- (三十一) 拆遷補償有很大疑問，今年過年期間來查估，所以查估太草率，其中有很多都沒查估到，包含：土地無主的部分有很多耕種的農民，所以無主部分的土地補償費應該發給耕作者。
- (三十二) 合法建物被查估公司查估為違法建物，包括二棟同時建的建物，一個合法、而另一個卻違法，這樣的查估行為怎能讓百姓信服，希望政府要求查估公司全面再複估，並從寬認定。
- (三十三) 土地分配方法部分要說明清楚，減徵差額地價。
- (三十四) 市府的人告訴我們說，小坪數者不能合併？到底小面積的地主可不可以申請合併分配？
- (三十五) 工廠對區段徵收的作業時程問題，牽涉到他們搬遷的問題，說明會後呈報內政部，同意後公告拆遷，實際動工到後年，工程進度為何？民眾搬遷究竟何時為宜？

九、綜合回覆：

- (一) 本開發計畫考量台中市發展適居城市的定位及邁向國際化的願景，未來將朝向「經貿生態園區」開發，並以經貿、創研、文化及生態

為發展目標。本區都市計畫主要計畫業於 99 年 4 月 13 日經內政部都市計畫委員會第 728 次會議審決通過，並明定本計畫之開發方式以同期、分區區段徵收方式辦理整體開發。

- (二) 本府以細部計畫「細 20M-2」、「細園道 1」等道路北側及其延伸線為界線，區分為北側及南側兩區區段徵收範圍；其中考量本計畫區內農業區私有土地所有權人土地分配之權利及一致性，將計畫區南側原農業區所在之完整街廓（包括 20M-79 號道路、細 12M-7 號道路南側及其延伸線以南之創新研發專用區、道路用地及部分公 139 用地），以及河南路、中平路配合道路截角變更之原住宅區部分，以跨區區段徵收方式納入北側區段徵收區辦理開發。
- (三) 因公 51 私有地之土地公告現值高於區內農業區私有土地之公告現值，在考量本計畫區內農業區私有土地所有權人土地分配之權利及一致性，所以將南側區段徵收範圍內之農業區，調整納入北側區段徵收範圍內，將公 51 私有土地納入南區分配，以保障土地所有權人之權利。
- (四) 本區抵價地比例於都市計畫規劃階段即已考量是否縮小公園、道路的面積來增加配地的比例，但如果將 40% 提高為 50%，就要降低公共設施負擔比例，公共設施負擔比例一旦降低，本區的生活環境和品質就會降低，恐將無法帶動本區未來之發展，因為以後此處比七期更有發展性，更有潛力，所以公共設施比例規劃高達 50% 左右，以打造高品質、高優質的樂居環境。
- (五) 本區段徵收預計發還原土地所有權人之抵價地總面積訂為區段徵收總面積之 40%，但將來每一土地所有權人實際領回之土地面積，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土地之面積比例，並不一定相同。
- (六) 有關區段徵收土地補償方式有二：一為領取現金補償，本府將依土地徵收條例第 30 條規定，按照徵收當期之公告土地現值給予補償，有關加成數，視徵收當年度本府地價評議委員會評定結果而定；二為申請發給抵價地，請土地所有權人於徵收公告期間內檢具有關證明文件向本府提出申請。基於本區未來發展繁榮可期，歡迎大家申請領回抵價地。

- (七) 土地公告現值係由地政事務所每年對於轄區內之土地，經常性調查地價動態後，擬議適當合理價格，並經本市地價評議委員會評定通過。
- (八) 本區土地改良物補償價格部分，建築改良物係依「臺中市公共工程建築改良物拆遷損失補償自治條例」、「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」及相關規定辦理。農林作物等：依「臺中市辦理徵收土地農林作物及水產養殖物、畜禽類^{補償}遷移^費查估基準」及相關規定辦理。墳墓則依「臺中市殯葬管理自治條例」及相關規定辦理。台端等如認為查估結果有遺漏或與事實不符，得申請複查，本府將請亞興測量有限公司排期列入複查作業。
- (九) 62 年 12 月 24 日實施都市計畫以外地區建築物管理辦法發布前完成者之建物，須提出合法證明文件（民國 62 年 12 月 24 日前建物繳納水或電費證明或該建物設籍之戶籍謄本或門牌編釘證明或房屋稅籍證明書相關證明文件）供核對，方得依法補償。
- (十) 本開發案在都市計畫階段，本處即要求規劃單位在規劃設計階段儘量避開既有建物，但無法避開者，則必需拆除。
- (十一) 在本開發區範圍合法既有建物，若未妨礙都市計畫事業、區段徵收計畫、工程施工及土地分配者，所有權人得於徵收公告期間內（公告期間，將另行通知）提出發給抵價地之申請暨合法建物基地原位置保留分配之申請，日後本處將派員實地會勘，並配合工程規劃設計之成果，就高程、排水、臨路情形及保留方式等與申請人進行溝通協調，一旦經核准保留，實際領回抵價地之面積超過應領之面積者，申請人需依規繳納差額地價，本府將視實際執行情形，酌予減輕差額地價負擔。惟經核准原位置保留之建物，日後重新申請新建、增建、改建仍應符合本區都市計畫最小建築基地面積限制。
- (十二) 僑光路 42 巷、45 巷因現況路幅狹小，現況路寬約 6 至 8 米且彎曲，而水湳經貿園區都市計畫最小計畫道路寬度為 10 公尺，若將其規劃為計畫道路時，須拓寬並將影響道路兩側之建築物，故該都市計畫並未將該現有巷道納為計畫道路，而另規劃整體性道路系統。
- (十三) 水湳經貿園區都市計畫草案所規劃之「第一種生態住宅區」與原

公展草案「第二種水岸住宅區」之建蔽率與容積率皆相同，且可使用行業別較為放寬，最小開發規模亦參考民眾陳情意見縮小。

- (十四) 水湳經貿生態園區之文化商業區之發展願景係以精品商店及文化設施為主題之商店街，類似紐約第五大道、東京表參道，且文化商業區係屬低建蔽率、高容積、高樓層之商業區，故必須以大面積整體開發方式，才能塑造整體精品商業之意象。
- (十五) 因公 51 私有地之土地公告現值高於區內農業區私有土地之公告現值，在考量本計畫區內農業區私有土地所有權人土地分配之權利及一致性，所以將南側區段徵收範圍內之農業區，調整納入北側區段徵收範圍內，將公 51 私有土地納入南區分配，以保障土地所有權人之權利。
- (十六) 合法建物如須拆除，係由亞興測量有限公司依照「臺中市公共工程建築改良物拆遷損失補償自治條例」暨「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」等規定辦理查估補償，補償標準係以建物重建價格核算再加計 6 成自動拆除獎勵金發放補償費。
- (十七) 內政部營建署自 96 年以來持續有推動住宅補貼政策(包括租金補貼、購置及修繕住宅貸款利息補貼)，範圍內建物被拆除之建物所有權人，如有該方面的需求，可洽本府都市發展處住宅管理科(聯絡電話：04-22289111 轉 1851-1853)。
- (十八) 依「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」第三點規定，有關 87 年 10 月 1 日以前的舊有違章建築，請各所有權人提供足資證明該建物在 87 年 10 月 1 日前存在之相關資料，如房屋稅單、水電憑證等，方能依法給予補償，相關資料請逕寄亞興測量有限公司(403 台中市台中港路一段 85 號 13 樓)，若有問題，可電洽該公司(聯絡電話：04-23012552，陳先生或蔡先生)。
- (十九) 建物部份拆除後，其剩餘部份有結構安全之虞或無法繼續使用或位於公共設施保留地上者，得申請全部拆除。
- (二十) 至於 87 年 10 月 1 日後之違章建築，依「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」第三點規定，不予發給拆遷處理費。

- (二十一) 本開發案範圍內有營業事實之工場是否發給搬遷處理費部分，仍應依「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」辦理，提出在區段徵收範圍內工廠營業登記證等資料，以利發給相關補償。
- (二十二) 有關自動拆除獎勵金之發放，應依「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」第七點規定，檢附自動拆除後之照片、斷水、斷電及斷瓦斯之相關證明後，始得發給。本區區段徵收工程雖預計於 100 年 3 月動工，惟仍須視實際工程進度通知各土地所有權人配合遷讓，最後拆遷期限將會以雙掛號另行通知，如有需要，本府將提供必要之協助。
- (二十三) 有關抵價地分配方式，以公開抽籤為原則，經公開抽籤決定分配順序後，由土地所有權人依抽籤結果，自由選擇分配街廓，進行土地分配作業。
- (二十四) 日後配地時，土地所有權人應領抵價地之權利價值未達本府通知辦理抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者，各土地所有權人得依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 1 款規定，申請合併分配或向本府申請協調合併分配。未於規定期間內申請者，將依土地徵收條例第 44 條第 2 項規定，按原徵收補償地價發給現金補償。
- (二十五) 水湳經貿園區之細部計畫說明會已於 99 年 9 月 25 日與區段徵收說明會合併辦理，並將細部計畫說明資料於說明會前以雙掛號寄送予地主。若需查閱或影印都市計畫圖，可至市府都市發展處都市計畫科、西屯區公所、北屯區公所等地點。
- (二十六) 另北側及南側區段徵收範圍內皆有畫設創研區，因水湳經貿生態園區係以四大一特色（大公園、大會展、大巨蛋、大公園及台灣精神台灣塔）之願景進行整體規劃，每種分區皆依其區位、交通等環境特性詳細評估規劃，較難以區段徵收分區做為劃分原則，且第二種創研專用區與生態住宅區之性質相仿。
- (二十七) 水湳經貿園區都市計畫草案所規劃之「第一種生態住宅區」與原公展草案「第二種水岸住宅區」之建蔽率與容積率皆相同，且可使用行業別較為放寬，最小開發規模亦參考民眾陳情意見縮小。

(二十八) 各位出席土地所有權人所提意見，除經本府於現場說明，會議紀錄並將寄送參考，如尚有不明白者，歡迎來電洽詢(04-22170543，承辦人：薛政宜)。

十、散會：中午 12 時 20 分。

