

臺中市烏日九德地區區段徵收案區段徵收公聽會會議紀錄

一、時間：民國 110 年 12 月 25 日(星期六)，上午 10 時及下午 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：地政局何專門委員憲棋

紀錄：洪婉綺

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，併銜接周邊既有道路系統之急迫性及必要性等因素，擬辦理烏日九德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 111 年 1 月 10 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，本府將會為您答復。

七、簡報：略。

八、所有權人意見陳述及回復：

問題 編號	提問人及發言內容	綜合回復																		
1	<p>林○隆</p> <p>1. 目前區段徵收使用分區表已經出來了，但是沒有土地的使用強度(建蔽率、容積率)請問何時會有資訊?</p> <p>2. 目前區內所有的土地使用項目(住一、住二、住三…)都可以辦理容積移轉嗎?</p>	<p>1. 本案建蔽率及容積率係依原「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫」作管制，各土地使用分區之如下表所示：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">項目</th> <th style="text-align: center;">住一</th> <th style="text-align: center;">住二</th> <th style="text-align: center;">住三</th> <th style="text-align: center;">商二</th> <th style="text-align: center;">乙工</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建蔽率%</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">80</td> <td style="text-align: center;">60</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">容積率%</td> <td style="text-align: center;">165</td> <td style="text-align: center;">180</td> <td style="text-align: center;">200</td> <td style="text-align: center;">320</td> <td style="text-align: center;">210</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 惟本案之都市計畫案尚未公告發布實施，故有關本區段徵收範圍內之土地使用強度(建蔽率、容積率)，仍應俟本案細部計畫發布實施後之內容為準。</p>	項目	住一	住二	住三	商二	乙工	建蔽率%	60	60	60	80	60	容積率%	165	180	200	320	210
項目	住一	住二	住三	商二	乙工															
建蔽率%	60	60	60	80	60															
容積率%	165	180	200	320	210															

問題編號	提問人及發言內容		綜合回復
			3. 有關區段徵收範圍內土地得否辦理容積移轉一節，倘欲辦理容積移轉之土地符合「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」規定，則可依規申請辦理容積移轉。
2	張○絨	大部分都是住一，住一都可以公司登記嗎？可以蓋大樓嗎？要怎麼退縮？是前6後3嗎？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市計畫法臺中市施行自治條例規定，尚無限制住宅區作公司登記。 2. 本案都市計畫使用規定尚無高度限制，可依該土地使用分區之建蔽率及容積率規定，按個人需求進行建物之規劃。 3. 依變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案報內政部審議之都市計畫土地使用分區管制要點第1點有關住宅區退縮規定所載：「一、本變更計畫範圍內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：(一)住宅區 1. 建築基地應自建築線至少退縮 5 公尺建築(位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。2. 退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。3. 退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。」。前揭都市計畫案尚未公告發布實施，故有關本案區段徵收範圍內之建築及退縮相關規定，仍應俟細部計畫發布後實施。
3	王○詔	數個所有權人擬合併為一塊或二塊土地時，該如何辦理？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 於辦理抵價地分配作業時，如有土地合併分配問題，將來於辦理抵價地抽籤分配作業說明會至抽籤作業期間，地主可申請合併分配。 2. 如有合併分配意願或因權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，可採自行合併或由本府協調合併之方式，提供土地所有權人申請合併管道。
4	溫○山	如何確保地主分配 50/100 的土地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案領回抵價地面積計算方式如下說明，個人權利價值為個人補償費佔徵收總補償費比例與抵價地總價相乘計算。 2. 配回土地面積係依個人權利價值選配不同土

問題 編號	提問人及發言內容		綜合回復
			地單價之街廓後計算，故每位土地所有權人實際領回抵價地面積，即可能高於或低於被徵收土地面積百分之五十，並非各所有權人都剛好是百分之五十。
5	賴○年	<ol style="list-style-type: none"> 1. 文化遺跡 2. 加速重劃速度 3. 道路優先開闢 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查臺中市文化資產處所列冊之麻糍埔遺址暨番婆庄遺址範圍，並未與本案範圍重疊，故不影響本案工程規劃設計及施工。 2. 本案業完成協議價購及區段徵收公聽會等作業，後續將提報區段徵收計畫書至內政部進行審核，並依本案預定進度辦理各項作業。 3. 有關建國南路南側與區段徵收範圍相鄰計畫道路之開闢，建設局已分段錄案評估，分別為「建國南路(大慶街至環中路)計畫道路開闢工程」及「建國南路(環中路至捷運G15站)計畫道路開闢工程」，並分年提報先期計畫。
6	曾○龍	區外道路用地是否可以一併徵收	<p>依土地徵收條例第8條規定，有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起1年內向該管直轄市或縣(市)政府申請一併徵收，逾期不予受理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。 二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。 <p>故土地所有權人符合上開規定者，即可提出申請一併徵收，本府將另行評估是否符合要件，然一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，皆以現金補償之。</p>
7	林○郎	市價:105年一般市價已12.5萬，當時市價附近約13萬元，而協議價只11萬元左右，地上物太低，比一般徵收差太多。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案徵收補償市價查估係由本府委託不動產估價師辦理，並針對區內買賣實例考量受到預期因素及人為哄抬因素之影響修正後，依據土地徵收補償市價查估辦法第20、22條規定辦理各宗土地市價查估，方符合區段徵收前土地之正常交易價格。此外，協議價購土地補償另加發3%獎勵金以鼓勵所有權人同意進行協議價購。 2. 地上物補償皆依照「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「臺中市辦理徵收土地農林作物水產養殖物、畜禽類補償遷

問題 編號	提問人及發言內容		綜合回復
			移費查估基準」等相關規定辦理，另協議價購地上物補償皆加發 10%獎勵金以鼓勵所有權人同意進行協議價購。
8	賴○華	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公告期能否延 2-4 週，海外回國有 14 天疫期。 2. 由代理人代理申請抵價地，須印鑑章及印鑑證明嗎？ 3. 如何買權利價值？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據土地徵收條例第 40 條規定，實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關申請發給抵價地。另依土地徵收條例施行細則第 42 條規定，應予補正者，應通知申請人於接到通知書之日起三個月內補正；申請人於補正期限屆滿之日前提出請求展延補正期限者，在不影響整體開發作業及時程原則下，得酌予展延。 2. 如需代理申領抵價地，受託人應備委託書(授權書)、委託人印鑑證明、印鑑章及國民身分證影本、受託人國民身分證、印章辦理，旅居海外國人授權他人代為申請時，應檢附我駐外單位驗發之授權書。 3. 抵價地分配，原則應達該街廓最小建築基地面積所需之權利價值，不足部分除符合本案訂定之抵價地分配作業要點外，不得繳納差額地價，但可在受理合併分配之規定期間內自行洽商或由政府協調其他土地所有權人申請合併分配，以達該街廓最小建築基地面積所需之權利價值。
9	賴○凱	建國南路鐵路邊未納入區段徵收部分，請建設局早日開發。	有關建國南路南側與區段徵收範圍相鄰計畫道路之開闢，建設局已分段錄案評估，分別為「建國南路(大慶街至環中路)計畫道路開闢工程」及「建國南路(環中路至捷運 G15 站)計畫道路開闢工程」，並分年提報先期計畫。
10	賴○憶	針對要申領抵價地部分，若原本土地已向銀行設定抵押權，可否再說明，應如何和銀行重設抵押權，以參與土地之分配？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據土地徵收條例第 42 條第 1 項規定，土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權之證明文件。 2. 土地所有權人可利用原設定抵押權同意塗銷並於領回之抵價地重新設定抵押權申請書，向銀行申請重新設定抵押權，或透過本府協助向銀行辦理。

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 111 年 1 月 10 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) 本府目前已設置九德地區區段徵收專區網站 (<https://www.9-de.com.tw/>) 及 LINE 官方帳號，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。



- (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 63640(洪小姐)、63645(王小姐)

◆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 110 年 12 月 25 日上午 11 時 30 分
(第二場次)民國 110 年 12 月 25 日下午 4 時