

臺中市烏日九德地區區段徵收案 第 2 次事業計畫公聽會會議紀錄

壹、會議時間：108 年 3 月 16 日（星期六）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：臺中市烏日區僑仁國民小學體育館

參、主持人：地政局朱副局長上岸

記錄人：蔡名曜

肆、出（列）席單位及人員：如后簽到簿

伍、與會貴賓發言概要：（依發言順序）

一、吳議員瓊華

本次公聽會已經辦理第二場了，之前與市府要求盡量在假日舉辦公聽會，能夠讓之前沒有參加的土地所有權人，能更明確的知道本案辦理情形。市府也能夠利用這次的機會說明清楚，也希望與會的土地所有權人能把意見提出來，希望能夠把本案的問題跟地主釐清，讓大家了解這個開發是有意義的。

二、顏立法委員寬恒（吳秘書達榮代理）

舉辦公聽會，真的要跟大家說清楚，因為每種計畫有人反對有人贊成，大部分都是問題沒有釐清，所以今天大家有疑問一定要盡量提出來，站在民意代表的立場上，要為民眾爭取最大的福利，因為烏日前竹地區區段徵收案已經告一段落了，現在換我們烏日九德地區區段徵收案，這要快要慢都是要看我們民眾跟政府，政府要說明詳細，把最好的福利給大家。民眾雖然有某部分可能權益上有受損，但是為了整體設想為了地方發展，希望大家能心平氣和，盡量把疑問提出來，如果有需要民意代表代替大家提出訴求的，都沒關係，今天盡量問盡量講，在座官員會拿出最大的誠意替大家解決問題。

三、林議員孟令（丁秘書月姿代理）

很高興今天代表林孟令議員來關心九德地區的公聽會，在這我要呼籲市政府，地主把所有的貨交給你們，一定要讓大家發大財，祝福在座所有與會的貴賓還有所有的地主順心又如意。

四、陳里長美香

烏日第二公墓已經在民國八十幾年就禁葬了，希望儘速遷葬，並且在今年清明節公告；另外九德地區有一個大眾爺廟，坐落在區段徵收範圍內廣兼停 10 的位置，里民希望保留一個宗教用地的空間，並且

變更為宗教用地。另外希望第二公墓能完整保留成為屬於九德里的公園，因為區段徵收是用抽籤的順序，九德里里民反應，那如果抽籤順序較後面，抽到屬於第二公墓位置的土地，地主會覺得比較不妥。而捷運綠線 G14 站目前有站體沒有路，希望開發案儘速完成，讓站體能夠完整，也希望建國南路可以打通到 G15 站，讓整個九德地區的交通更完善。

六、簡報：(略)

七、本次公聽會土地所有權人發言意見及市府回覆：

發言順序	提問人及發言內容	市府回覆
1.	<p>林樹枝</p> <p>1. 臺中市烏日區最初採區段徵收開發之九德地區，屬原都市計畫區，而非擴大都市計畫區；另外捷運 G-14 站及建國南路等公共設施用地，已另行一般徵收處理，故本區已不適用民法第五篇第一章第 208 條第一款國防設備或第三款公用事業得為區段徵收，故本區採區段徵收已明顯違法，請問市政府為何要採違法的區段徵收方式。</p> <p>2. 102 年 5 月 19 日第一次公聽會，會議中市政府公開向地主承諾保證，如本區超過百分之五十及其持有面積過半之地主同意，則改採公辦市地重劃辦理。102 年 7 月 30 日之 209 份地主陳情書中，合計占全區 398 位地主之 52.5%，其持有面積總共 18.6 公頃，佔當時計畫之總面積 26.5 公頃之 69.9%，贊成採市地重劃方式辦理。102 年 8 月 30 日地政局發文給地主並寄發意願確認書(中市地區二字第 1020029486 號)要求地主寄回確認是否同意採市</p>	<p>1. 依據土地徵收條例第 4 條規定略以：「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：</p> <p>一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。</p> <p>二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。</p> <p>三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。……</p> <p>前項第一款至第三款之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第五十二條規定之限制。……」次查 91 年 12 月 10 日公告發布實施之「變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」及 101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議審定之「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」決議本府依土地徵收條例第 4 條第 2 項規定，先行辦理區段徵收。</p> <p>2. 是以，本案係依據土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定及內政</p>

	<p>地重劃方式辦理。104年11月14日及11月22日召開2場說明會的意願調查，有66%的地主及其持有面積，反對以區段徵收方式開發，並希冀以市地重劃方式辦理，三次意願調查地主已清楚表明，以公辦市地重劃方式辦理。</p> <p>3. 103年1月3日地政局發函促進會(中市地區二字第1030000119號)表示有過半數之土地所有權人及土地面積，確認改以市地重劃方式辦理。並簽准都市計畫改以重劃方式規劃，並移請都發局依規定辦理。又按土地法第三篇第六章土地重劃第141條:第135條都市計畫之土地重劃，得因重劃區內土地所有權人過半數而其所有土地面積除公有土地外，超過重劃區土地總面積一半者共同請求，直轄市或縣(市)地政機關核准為之。請問市政府為何執意採違反民意的區段徵收?</p> <p>4. 立法院第8屆內政委員會在103年10月8日及9日全體委員會議中(時任立委現為市長的盧秀燕在出席委員名單)，指出依條例規定土地徵收得以市地重劃，土地重劃或區段徵收等手段進行土地開發。其中區段徵收以國家強制力取得人民土地所有權，對人民權利侵害程度最高。採區段徵收的作法，不僅以行政函釋凌駕於法律規定亦有違憲法上比例原則所要求之手段最小侵害性。雖然立法院尚未修法禁止，但區段徵收除非別無選擇，應盡量避免。請問市政府為何要採取對人民權利侵害程度最大的區段徵收方式?</p>	<p>部都市計畫委員會審定之內容，以區段徵收方式辦理整體開發。</p> <p>3. 有關改以市地重劃方式辦理部分，本案因不符行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示處理原則所列8種特殊情形，前經本府以105年8月8日府授都計字第1050168222號函報請行政院同意改以市地重劃方式辦理，惟行政院105年11月16日院授內營都字第1050813746號函覆：「仍請循都市計畫程序辦理」。故中央政策已明確規定本案仍應依上開審定之都市計畫內容，以區段徵收方式辦理。</p>
<p>2.</p>	<p>廖光超</p> <p>1. 九德街(原九如巷)與環中路口，因為復興北路通車導致車流量大增</p>	<p>1. 臺端建議九如段323-10、321地號納入區段徵收範圍，以利銜接計畫道路一節，因本案都市計畫範圍業經101年5月8日內政部</p>

事故頻傳，為此多次登上新聞版面，在吳瓊華議員偕同市府相關單位會勘後也無具體解決方式，僅設置號誌消極應付，將來環中路西側20米道路拓寬完成後問題將更加惡化。

2. 九德地區南側銜接捷運站的10米道路與銜接環中路西側20米拓寬道路8米道路的交叉路口土地(九如段323-10及321地號)未納入徵收範圍，將來區段徵收公告後，屆時將會出現此路不通的蚊子路。如果10米道路與8米道路交叉路口土地能納入區段徵收範圍，一併將銜接中華路128巷的8米計畫道路(九如段314、319及320等地號，約60公尺)納入，不但能解決九德街的交通問題也能促進九德地區發展。

3. 本人於去年10月向市政府反應，地政局以考量開發期限、地主權益及「都市計畫完整性」為由維持原區段徵收範圍回復。惟查臺中市政府100年7月20日修正徵收範圍(完整顯有錯誤且預留伏筆)，都市計畫於101年5月8日經內政部都市計畫委員會審定，復於103年8月27日即核准成立「九張犁自辦市地重劃區籌備會」(未依限於一年內成立重劃會，遲至107年12月22日始解散)，時機巧合?豈不啟人疑竇。

4. 地政局為了捷運通車有其開發期程壓力我們能理解，但為維護地方鄉親通行的權利我們不能讓步，急就章地辦理區段徵收無配套措施我們更不能接受，希望地政局能落實都市計畫完整性，將交叉路口即銜接中華路128巷的8米計畫道路土地納入區段徵收，如果要採一般徵收，請明確的告知鄉親未來徵收計畫及預計期程；如地政局仍執意藉由開發

都市計畫委員會第779次會議審定，為考量地主權益及都市計畫完整性，仍應維持原區段徵收範圍。

2. 倘本案區段徵收報奉內政部核准徵收並順利執行，本開發區相關聯外道路之工程費用(不包含用地費)可納入本區段徵收基金負擔，並配合本府建設局用地徵收期程儘快施工以發揮整體開發效益。

	<p>公司辦理自辦重劃取得公設保留地，請一併告知各位鄉親。</p>	
<p>3.</p>	<p>林四郎</p> <p>1. 臺中市地政局說九德地區是內政部規定一定要用區段徵收，經本人問內政部地政司，地政司回答說如果有的話，請臺中市政府出示公文函，如果沒有公文函請臺中市政府說明為什麼要說謊，陷地政司於不義？</p> <p>2. 員林 184 公頃為何可採市地重劃方式辦理，因員林 184 公頃原為都市計畫之農業區變更為住宅區，可以市地重劃方式開發，而烏日九德地區也是原都市計畫區，為何就不行是我們九德地區地主比較好欺負嗎？</p> <p>3. (第三次通盤檢討)案經內政部都市計畫委員會，90年12月4日第523次會議審議完竣，決議略以(一)原計畫範圍部分，先行通過，依法核定發布實施，(二)擴大計畫部分暫予保留，也就是九德地區細部計畫(住三)先行通過，發布實施。文中並沒有說必須辦區段徵收，否則要恢復農業區，為何臺中市政府說謊騙土地所有權人呢？</p>	<p>1. 依行政院 81 年 7 月 28 日臺 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者，應辦理區段徵收」。</p> <p>2. 本案係依據土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定、91 年 12 月 10 日公告發布實施之「變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」及 101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議審定之「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」採區段徵收方式辦理整體開發。</p> <p>3. 本案前經本府於 105 年報請行政院請准改以市地重劃方式辦理，惟行政院 105 年 11 月 16 日院授內營都字第 1050813746 號函覆：「仍請循都市計畫程序辦理」，目前依前揭行政院函示內容，仍應採區段徵收方式開發。</p>
<p>4</p>	<p>張春生</p> <p>本人為自立段 47、47-1 的土地所有權人，為何 47 地號被徵收，而 47-1 土地沒有被徵收，請說明原因。</p>	<p>依據土地徵收條例第 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一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：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。…」查烏日區自立段 47-1 地號土地非坐落本案都市計畫範圍內。倘區段徵收公告後，土地所有權人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，得依法向本府申請一併</p>

		徵收。
5	張水源 請問長官區段徵收案，何時確切通過請明確告知，執行期程。	本案辦竣 2 場事業計畫公聽會後，將依程序報請內政部核定開發範圍，俟開發範圍核定後，即接續辦理協議價購、區段徵收計畫報核及公告徵收、發放補償費等作業。
6	賴頤年(未登記發言) 本人受地主請託提出區段徵收後聯外道路的議題，本案東南側聯外主要道路包括復興北路與大慶街，區段徵收結束後區內計畫道路打通，需要配合南區兩條 15 米道路，才能通至復興北路，希望市府能有配套措施。另外有一些土地位於鐵路南側的計畫道路，約略 7 米寬，並未納入區段徵收範圍，為了這些地主的權益，地政局應專案處理。	依據土地徵收條例第 51 條、內政部 95 年 11 月 16 日內授中辦地字第 0950053751 號函釋：「區段徵收範圍外之聯外道路用地徵收費用不得納入區段徵收開發總費用，其工程費用則由主管機關依實際作業情形認定在不影響區段徵收財務計畫等原則下，得將其全部或部分費用納入開發總費用。」故本開發區之聯外道路將視區段徵收財務狀況支應工程費用，並由本府建設局視建設期程配合編列用地取得預算。

捌、會議結論：

本次事業計畫公聽會，係為向區內土地所有權人說明本案事業計畫之公益性、必要性、適當性、合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。有關前次(107 年 3 月 24 日)及本次事業計畫公聽會土地所有權人主要訴求，本府總結說明如下：

一、以市地重劃方式辦理：

本府說明：因九德地區區段徵收係屬 91 年 12 月 10 日公告發布實施之「變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」範圍內，變更農業區及機關用地為可建築用地及公共設施用地，並附帶條件應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。本府以 105 年 8 月 8 日府授都計字第 1050168222 號函詢行政院，「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收)案是否准以市地重劃方式辦理，惟行政院 105 年 11 月 16 日院授內營都字第 1050813746 號函覆：仍請循都市計畫程序辦理。

二、土地使用分區住一恢復為住三：

本府說明：本案為 91 年間發布實施「烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」內之附帶條件整體開發地區，因原計畫公共設施比例過高(達 48.14%)，財務難以自償，致區段徵收開發不具可行性無法辦

理。因都市計畫人口、容積率、公共設施比例三個因素彼此息息相關，故檢討變更調整部分公共設施面積及其區位，降低公共設施負擔比例(調整為 39%)及住宅區之使用強度(由住三建蔽率 60%、容積率 200%，調降為住一建蔽率 60%、容積率 165%)，達成財務合理門檻後獲內政部審定。調整後之第一種住宅區開發強度，仍高於東北側臨接之公辦第 13 期(單元 6、7)市地重劃區之開發強度(建蔽率 50%、容積率 140%)。且本區土地使用管制係依都市計畫法臺中市施行自治條例第 18 條規定辦理，住一容許使用項目在一定條件下，可以從事小型商場、小型飲食店、小型廠房、大型商場及飲食店等使用，優於第 13 期市地重劃區限制住一僅得從事純住宅、幼稚園或托兒所。

三、區段徵收聯外計畫道路納入徵收範圍：

本府說明：本案都市計畫業經 101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次審議通過，其都市計畫已劃定其區段徵收範圍，倘將區外部分道路用地納入本案，必須重新檢討都市計畫開發範圍、公共設施比例、財務及可行性評估等，並循都市計畫程序報請本市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議，延宕開發時程。鑑於本案開發期限將於 110 年 6 月 7 日屆滿，如未能於期限內開發，依內政部都市計畫委員會第 779 次會議決議，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」發布實施前原土地使用分區或公共設施用地。故本府仍將依據都市計畫劃定之區段徵收開發範圍報請內政部審議，未來本案公告徵收後本開發區相關聯外道路工程費用將可納入區段徵收作業基金負擔，並配合本府建設局道路用地徵收時程儘快開闢。

玖、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 63636

◆聯絡地址：臺中市西區三民路一段 158 號 6 樓

十、散會：民國 108 年 3 月 16 日上午 11 時 30 分