

臺中市烏日前竹地區 區段徵收

第二次事業計畫公聽會簡報

為詳實記錄您的意見，請填寫陳述意見單後
交予工作人員，本府將以公文方式逐一回覆

主辦單位： 臺中市政府

中華民國104年4月25日



簡 報 大 綱

壹、興辦事業概況

一、法令依據

二、開發目的

三、計畫位置

四、都市發展現況分析

貳、公益性、必要性、適當性及合法性評估

參、土地所有權人權益保障情形

肆、前次公聽會意見回覆處理情形

伍、土地所有權人意見陳述及回覆



壹、興辦事業概況 — 法令依據

1. **興辦事業計畫核准文號**：依「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第739次、第762次及第839次會議審議通過）內容辦理，其附帶條件規定應以區段徵收方式辦理整體開發。
2. **土地徵收條例第4條第1項第3款**：都市土地之農業區、保護區變更為可建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，得為區段徵收。



壹、興辦事業概況 — 法令依據

3. 行政院81年函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，應辦理區段徵收」。
4. 行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示：有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，除符合函示八點情形外，應採行區段徵收。
5. 內政部都市計畫委員會第739次會議決議：紀錄文到3年內未辦理區段徵收應維持第三次通盤檢討發布實施前之原土地使用分區或公共設施用地。



壹、興辦事業概況 — 開發目的

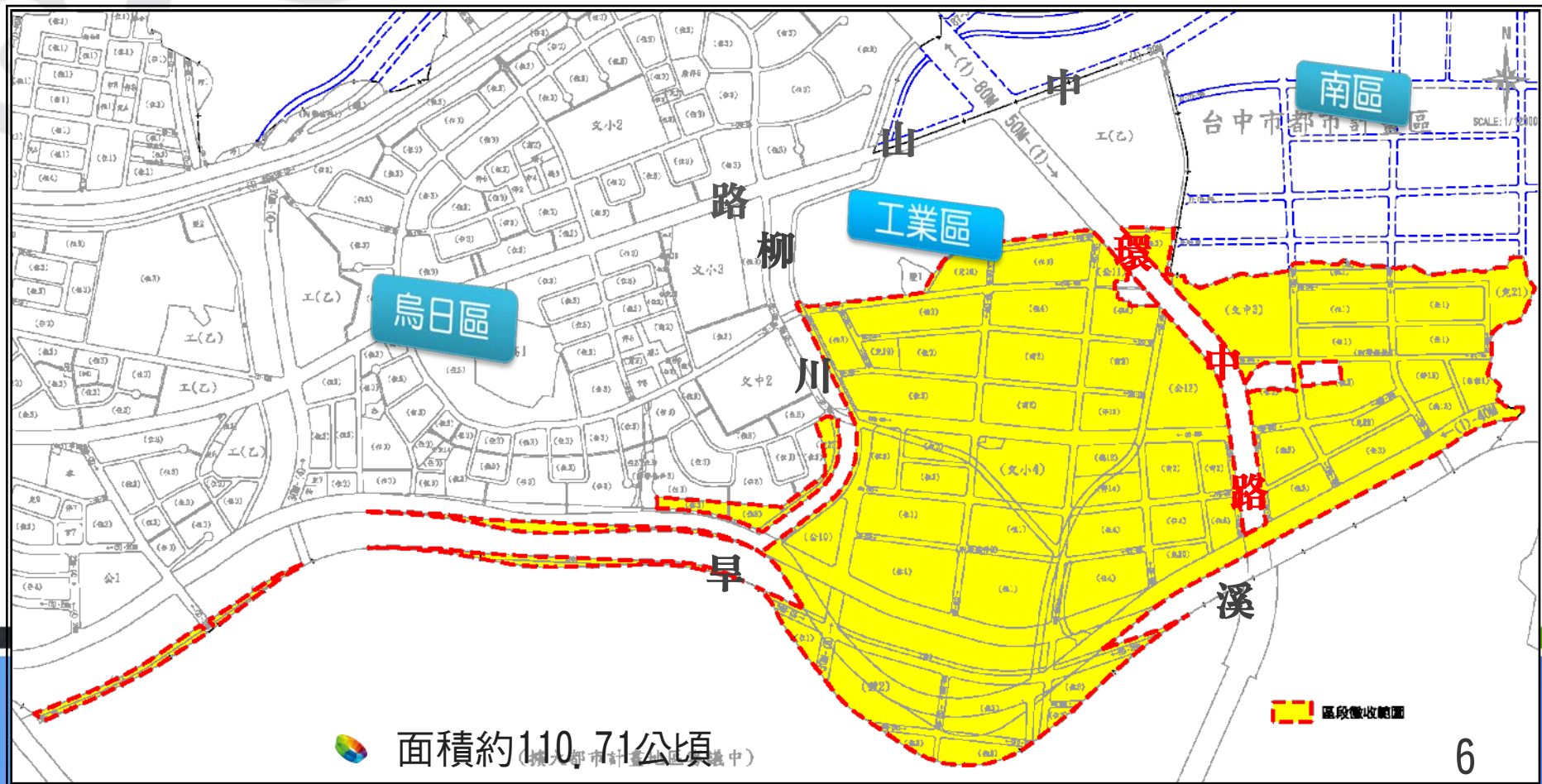
- 整體都市發展縫合，避免蛙躍式發展。
- 配合河道截彎取直改造工程，排水整治計畫有其急迫性。
- 提供可建築用地紓緩臺中市中心區人口壓力。



壹、興辦事業概況 — 計畫位置

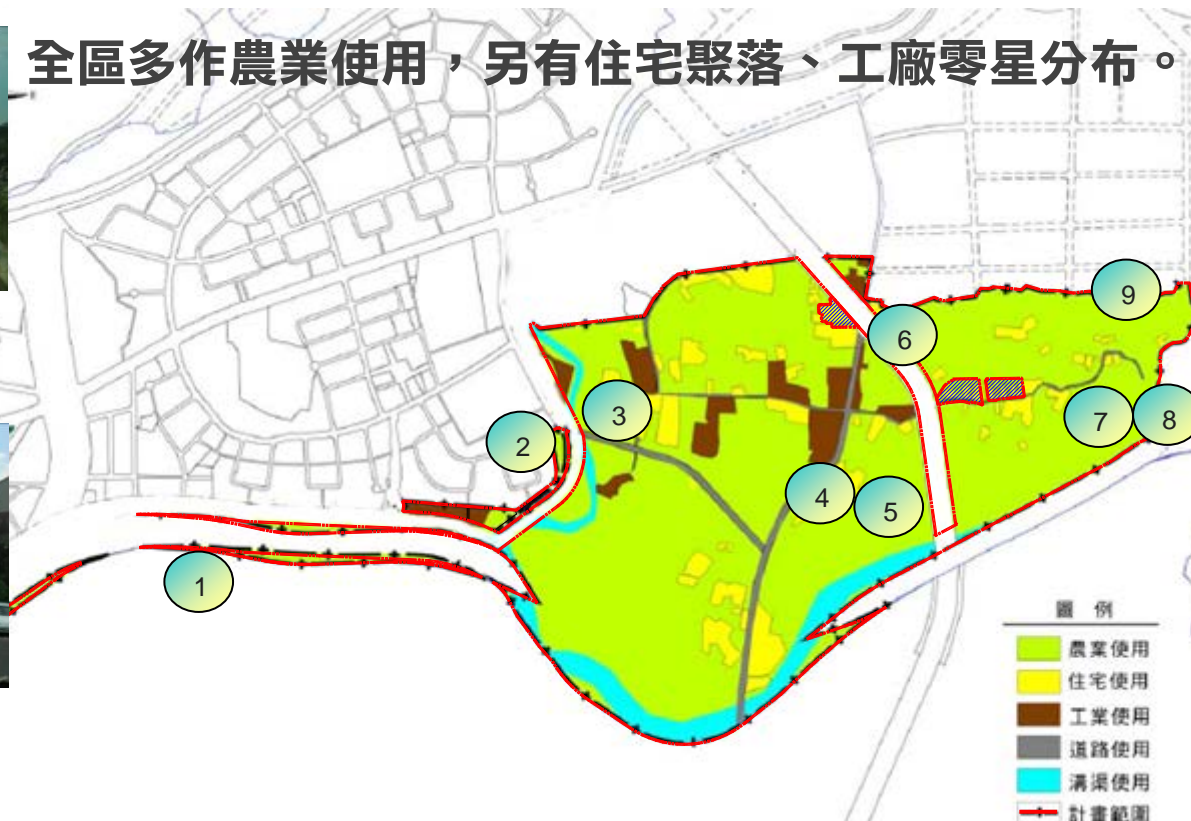
位置：位於烏日區之東北，北鄰南區，南臨大里區。

範圍：西臨柳川、東至烏日區界、南臨旱溪、北臨工業區



壹、興辦事業概況 — 都市發展現況分析

全區多作農業使用，另有住宅聚落、工廠零星分布。



- 圖例
- 農業使用
 - 住宅使用
 - 工業使用
 - 道路使用
 - 溝渠使用
 - 計畫範圍



旱溪南北側一景



區內農作情形



柳川旁住宅區用地



區內天后宮



區內建築



光明路工廠分布情形



區內砂石場使用情形



區內合院式建築



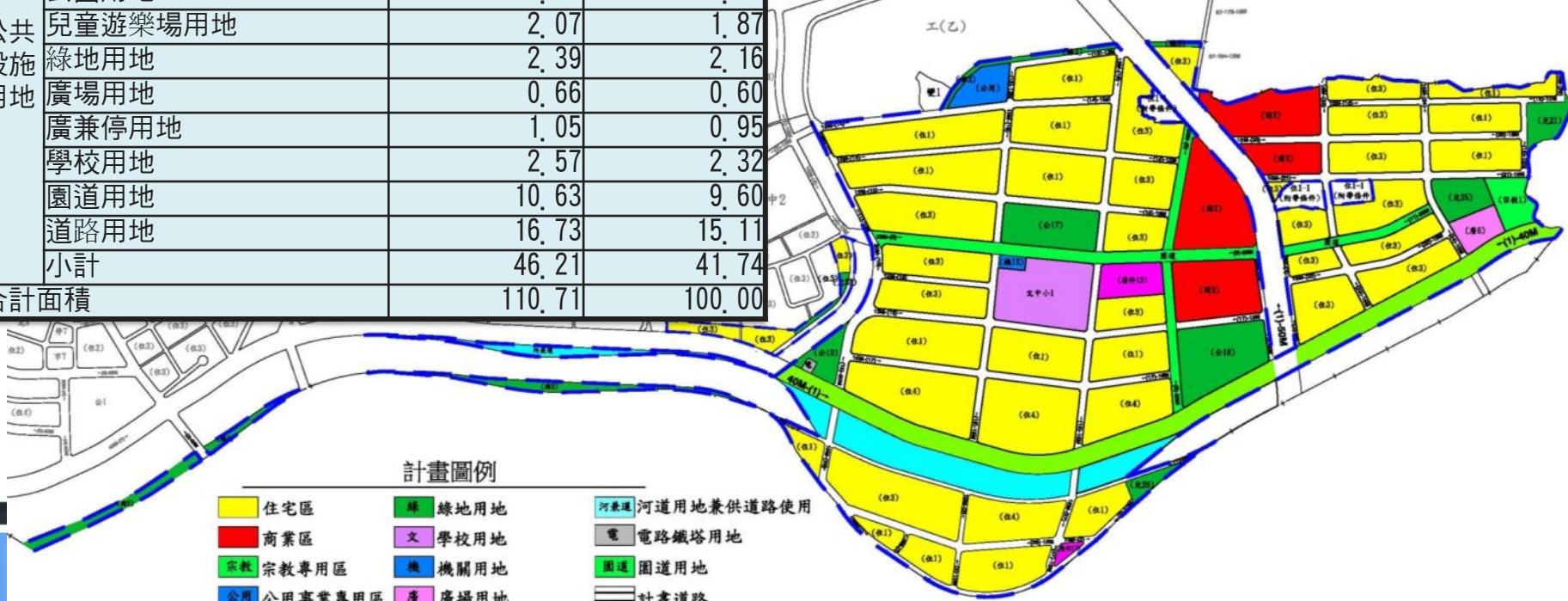
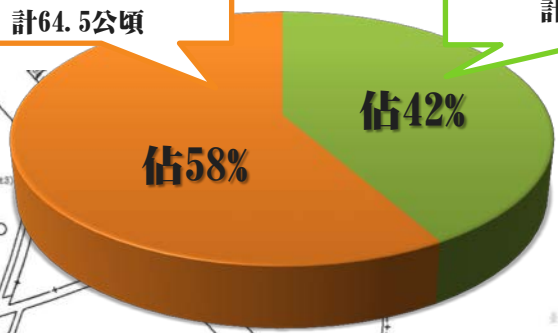
區內長青樹木

壹、興辦事業概況 — 土地使用計畫

使用項目		面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	55.22	49.88
	商業區	7.69	6.95
	宗教專用區	0.8	0.72
	公用事業專用區	0.79	0.71
	小計	64.5	58.26
公共 設施 用地	電路鐵塔用地	0.06	0.05
	河道用地	4.31	3.89
	河道用地(兼供道路使用)	1.02	0.92
	機關用地	0.15	0.14
	公園用地	4.57	4.13
	兒童遊樂場用地	2.07	1.87
	綠地用地	2.39	2.16
	廣場用地	0.66	0.60
	廣兼停用地	1.05	0.95
	學校用地	2.57	2.32
	園道用地	10.63	9.60
	道路用地	16.73	15.11
	小計	46.21	41.74
	合計面積	110.71	100.00

可建築用地
計64.5公頃

公共設施
計46.21公頃



計畫圖例

- 住宅區
- 商業區
- 河道兼供道路用地
- 綠地用地
- 文學校用地
- 電路鐵塔用地
- 宗教專用區
- 機關用地
- 園道用地
- 公用事業專用區
- 廣場用地
- 計畫道路
- 公園用地
- 廣場兼停車場用地
- 區段徵收範圍線
- 兒童遊樂場用地
- 河道用地

貳、公益性、必要性、適當性及合法性評估

公益性-社會因素	
人口多寡、年齡結構之影響	<ul style="list-style-type: none">前竹里現況人口為2,894人，人口年齡結構以20歲以上青壯年人口為主。本案私有地主約佔前竹里總人口數約47%。
對周圍社會現況之影響	<ul style="list-style-type: none">提供充足開放空間與公共設施，配合周邊交通建設，提升地區生活機能及公共設施服務水準。
對弱勢族群生活型態之影響	<ul style="list-style-type: none">訂定安置計畫，以降低拆遷建築改良物對其生活造成之衝擊，保障弱勢住民生活權益。
對健康風險之影響	<ul style="list-style-type: none">規劃多處公園綠地，提供居民休閒及遊憩場所。留設開放空間營造都市生活空間盎然綠意。

貳、公益性、必要性、適當性及合法性評估

公益性-經濟因素	
稅收	<ul style="list-style-type: none">• <u>提升地區土地利用價值</u>，<u>有助於增進地方財政</u>。
糧食安全/農林漁牧產業鏈	<ul style="list-style-type: none">• <u>非重要農業生產地帶</u>，<u>開發後不影響糧食安全</u>。• 結合重大交通系統提高可及性，<u>有助地方經濟產業發展</u>。
增減就業或轉業人口	<ul style="list-style-type: none">• 周邊商業發展幾近飽和，開發後將朝向本區繼續延伸，進而<u>提升就業機會</u>。
用地取得費用 / 公共設施與財務支出負擔情形	<ul style="list-style-type: none">• <u>區段徵收屬自償性計畫</u>，預期後續土地標售應可平衡財務支出。
土地利用完整性	<ul style="list-style-type: none">• 透過區段徵收解決本區延宕多年整體開發限制。

貳、公益性、必要性、適當性及合法性評估

公益性-文化及生態因素	
城鄉自然風貌	<ul style="list-style-type: none">• 留設帶狀開放空間與植栽綠化<u>形塑都市意象</u>• 配合旱溪及柳川串連<u>塑造地方特色</u>。
文化古蹟	<ul style="list-style-type: none">• 都市計畫已<u>規劃宗教專用區供天后宮使用</u>。
地區生態	<ul style="list-style-type: none">• 範圍內並<u>未含生態敏感地</u>，亦非特有物種之棲地。
生活條件或模式發生改變；對周邊居民或社會整體之影響	<ul style="list-style-type: none">• 建立合理化的土地利用模式。• 有效<u>提升鄰近生活機能發展</u>。• 並促進周遭地區經濟發展及提高土地利用價值。

貳、公益性、必要性、適當性及合法性評估

公益性-永續發展因素	
國家永續發展政策	<ul style="list-style-type: none">• <u>適度進行土地利用，營造永續發展生活空間</u>。
永續指標	<ul style="list-style-type: none">• 永續環境層面：兼具生態保育與環境調和，形塑城鄉風貌。• 永續社會層面：土地合理使用，環境品質提升。• 永續經濟層面：衍生消費行為、工作收入有助經濟活絡。
國土計畫	<ul style="list-style-type: none">• 促進<u>都市計畫間發展空隙縫合</u>，健全發展。

貳、公益性、必要性、適當性及合法性評估

必要性評估	
開發範圍之選定及面積規劃是否合理	<ul style="list-style-type: none">• 依據<u>變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案</u>規劃之範圍。
用地範圍有無其他可替代地區	<ul style="list-style-type: none">• <u>取得旱溪排水整治所需用地</u>。
是否可改以其他方式取得	<ul style="list-style-type: none">• 依現行法令規定應以區段徵收開發。
轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形	<ul style="list-style-type: none">• 廍子區段徵收：辦理完竣。• 水湳區段徵收、北屯捷運機廠區段徵收及台糖區段徵收：皆辦理中
區段徵收財務計畫之可行	<ul style="list-style-type: none">• 以財務自償為原則，剩餘可建築用地標售完畢，初步推算<u>財務可達自償</u>。

貳、公益性、必要性、適當性及合法性評估

適當性評估

透過都市計畫變更附帶條件以區段徵收開發，配合周邊各項建設，有助於整體都市發展縫合，避免蛙躍式發展，提供地區更優質之居住環境，充裕公共設施服務，提昇城市競爭力，營造永續發展生活空間，對當地居住、交通及經濟環境具整體性之發展，故本案開發具適當性。

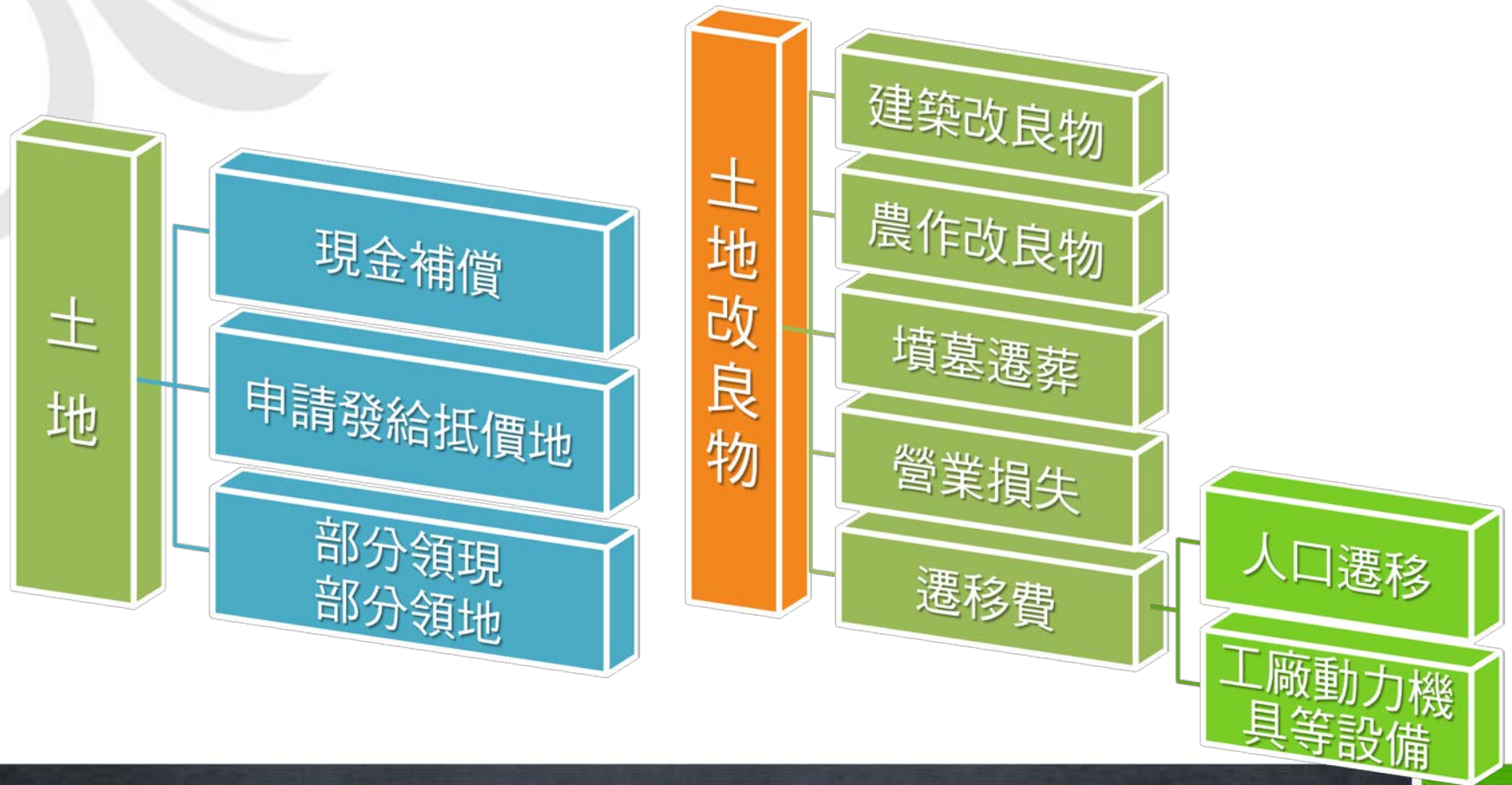
貳、公益性、必要性、適當性及合法性評估

合法性評估

- ✓ 依土地徵收條例第4條第1項第3款辦理區段徵收。
- ✓ 依「**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。
- ✓ 依土地徵收條例第10條第4項規定與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會。
- ✓ 依土地徵收條例施行細則第11條重新召開公聽會。
- ✓ 依申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點辦理。

參、土地所有權人權益保障情形

土地及土地改良物補償



參、土地所有權人權益保障情形

預計抵價地 比例規劃

- 預計發還比例為全區私有土地50%。
- 視選配抵價地之地價高低決定分配比例，可能有高於50%或低於50%之情況，所稱之抵價地發還比例50%係指全區平均而言。

徵收補償 情形

- 建築改良物：依臺中市政府104.03.05修正之「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」
- 農林作物、水產養殖及畜禽：臺中市辦理徵收土地農林作物水產養殖物、畜禽類補償遷移費查估基準
- 墳墓遷移：臺中市殯葬管理自治條例
- 營業損失：內政部訂頒之土地及土地改良物徵收營業損失補償基準

參、土地所有權人權益保障情形

土地地價查估原則

發布實施之都市計畫
為地價區段劃設之最
主要原則

「土地徵收補償市價查估
辦法」第20條

「土地徵收補償市價查估
辦法」第10條

斟酌地價之差異、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、環境污染、工商活動、
房屋建築現況、土地利用現
況及其他影響地價因素

零星建築用地，
劃分為一個地價
區段

參、土地所有權人權益保障情形

原位置保留

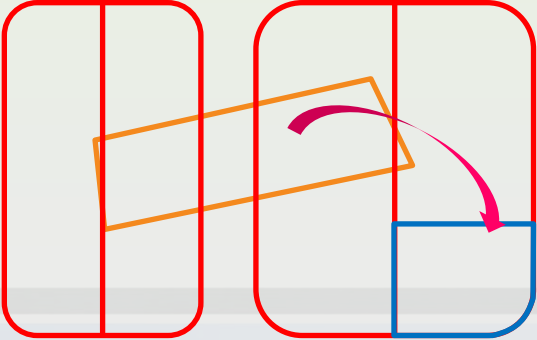
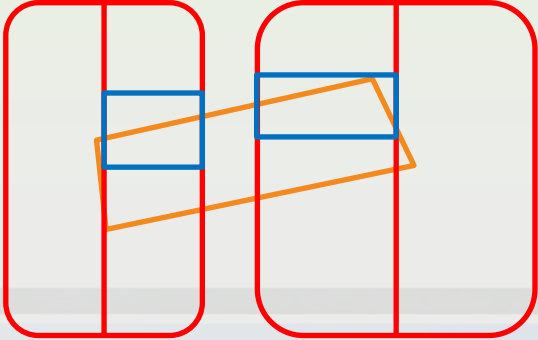
- 須為合法建物並符合未來土地使用分區管制
- 不得位於公共設施用地範圍
- 不妨礙都市計畫或區段徵收計畫進行

安置計畫

- 擬規劃**安置街廓**供被拆遷之合法建物所有權人選配，經審核符合資格者，得優先分配於安置街廓
- 針對區段徵收內**合法建物所有權人**之擬定相關安置計畫，以紓解因區段徵收所造成民眾居住權益之衝擊。
- 針對徵收公告一年前有居住事實之**低收入戶或中低收入戶人口**，倘有符合土地徵收條例第34條之1規定情形，本府擬訂定相關安置計畫。
- 上開安置計畫內容，擬循程序簽奉市長同意後實施。

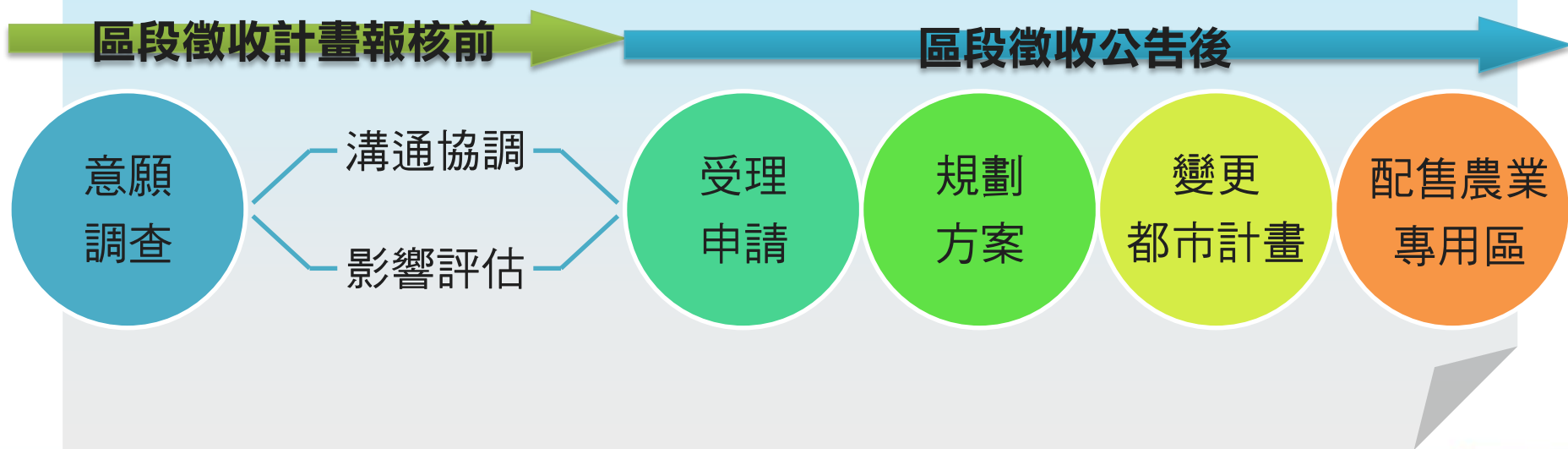
參、土地所有權人權益保障情形

區段徵收與市地重劃土地分配方式比較

	區段徵收	市地重劃
分配方式比較	<ul style="list-style-type: none"> 公開抽籤，自由選擇分配街廓 	<ul style="list-style-type: none"> 原位次分配
	<ul style="list-style-type: none"> 可自由選擇集中分配或分開選擇兩個以上街廓配地 (較為彈性) 	<ul style="list-style-type: none"> 原土地跨占分配線兩側，應於分配線兩側個別分配 位於公共設施需調整分配
	<p>範例：(可集中並自由選擇街廓分配)</p> 	<p>範例：(跨占分配線需個別分配)</p> 

參、土地所有權人權益保障情形

- 依土地徵收條例第43-1條第1項，區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。



肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

(一)辦理方式問題

陳述意見	吳○○、林○○、張○○、廖○○： 是否可改為其他方式開發相關問題？
意見回覆	<ul style="list-style-type: none">■ 土地徵收條例第4條第1項第3款規定，得為區段徵收。■ 內政部都市計畫委員會第739次會議、第762次及第839次會議審議通過內容辦理，其附帶條件規定應以區段徵收方式開發。■ 經102年5月4日召開公聽會並寄發意願問卷調查結果，希望改採市地重劃者人數面積未過半數，故仍維持以區段徵收方式辦理。

肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

(二) 剔除與原位置保留問題

陳述意見	<p>張○○、張○○、陳○○、廖○○： 是否可剔除不納入區段徵收範圍等相關問題？</p>
意見回覆	<ul style="list-style-type: none">■ 本案「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」業已完成該變更案審議程序，經內政部都市計畫委員會第739次及第762次會審議完竣。■ 如仍有都市計畫相關建議，可於後續烏日都市計畫區辦理通盤檢討時再行提出。

肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

(二) 剔除與原位置保留問題

陳述意見	<p>羅○○、劉○○： 計畫範圍西邊40m園道未納入區段徵收範圍。</p>
陳述意見	<p>吳○○： 區內珍貴老樹應保留及保護。</p>
意見回覆	<ul style="list-style-type: none">■ 依據現行審竣之都市計畫內容，柳川排水以西部分40M園道採一般徵收。■ 將依樹木保護自治條例第十一條規定於施工前擬具基地內受保護樹木之樹籍資料及保護計畫或移植與復育計畫等相關資料，提送農業局審查，以提升樹木保護工作。

肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

(二) 剔除與原位置保留問題(續)

陳述意見	江○○、張○○： 舊有合法建物於區段徵收時是否可保留？
意見回覆	<ul style="list-style-type: none">■ 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。■ 申請保留建物時，應同時於區段徵收公告期間內申請領回抵價地，並分配於建物坐落位置，如實際領回抵價地大於應領抵價地面積者，依土地徵收條例第46條規定，應繳納差額地價。■ 本局將調查區內之舊有社區，若符合上述保留要點，盡可能保留。

肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

(三) 抵價地比例問題

陳述意見	<p>林○○、施○○、林○○： 希望能盡量爭取較高之抵價地比例相關問題。</p>
意見回覆	<ul style="list-style-type: none">■ 本府依區段徵收實施辦法第16條規定之各項因素評估後訂定預計領回抵價地之比例，再報請內政部審卓是否核准。■ 預計發還土地所有人之抵價地比例，係指全區平均發還比例。每一位地主實際領回之土地面積，應按應領的地價補償費及領回抵價地位置之地價來計算，故每位土地所有權人領回抵價地面積，可能高或低於平均發還比例。■ 另本案經臺中市103年7月18日第一次區段徵收委員會決議通過，抵價地發還比例訂為50%。

肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

(四)徵收補償市價查估問題

陳述意見	吳○○、林○○、林○○、江○○、林○○： 徵收補償市價查估原則等相關問題？
意見回覆	<ul style="list-style-type: none">■ 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，故每宗土地調查出之地價皆不盡相同，農地與建地之補償費亦不相同。■ 依土地徵收條例第30條修正規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，所謂之市價，係指一般市場上正常交易之價格。

肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

(五)土地分配問題

陳述意見	林○○： 最小分配面積之標準為何？
陳述意見	林○○、劉○○： 土地分配之相關問題。
意見回覆	<ul style="list-style-type: none">■ 最小分配面積係為臺中市畸零地使用規則及都市計畫所規定之最小建築基地之寬度、深度及面積。■ 未達區內最小分配面積所需之權利價值可採自行合併或由本府召開合併說明會協調合併。未於規定期間內提出合併者，將按原徵收地價補償費發給現金補償。■ 依土地徵收條例第44條及區段徵收實施辦法第28條規定，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，各土地使用分區及街廓單價皆會於抽籤配地說明會時詳細說明。

肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

(五)土地分配問題

陳述意見	林○○、林○○： 徵收時程相關問題？
	林○○： 領回土地第一次買賣可減免土地增值稅之相關規定？
	陳○○： 其餘未徵收土地，未改變地目，用途造成非常大的損失。
意見回覆	<ul style="list-style-type: none">■ 若順利則今年下半年報核區段徵收計畫書，明年上半年開始規劃工程設計約6個月至8個月，規劃完成後開始發包，整體約需3年半。■ 所有權人於領回抵價地後第一次移轉時，可減徵40%土地增值稅。■ 區段徵收土地之殘餘部分過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，得於徵收公告之日起一年內以書面方式向本府申請一併徵收。

肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

(六)土地改良物補償問題

陳述意見

江○○、林○○、張○○：
地上物補償費及遷移費相關問題？

意見回覆

- 建物補償費係依臺中市政府104年3月5日府授法規字第1040045453號令修正公布「**臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例**」估定之。

建物類型	合法建築物	未經查報有案之違章建物／ 99. 12. 25前查報有案之違章建築
補償費/補助金	100%	-
自動拆遷獎勵金	70%	-
拆遷處理費	-	42%

- 徵收公告六個月前設有戶籍之人口必須遷移者，依規定發放人口遷移費。但因結婚、出生、收養或認領而設籍者，不受六個月期限之限制。故若不符合上述條件者無法發放人口遷移費。

伍、土地所有權人意見陳述及回覆

為詳實記錄您的意見，請填寫陳述意見單後交予
工作人員，本府將以公文方式逐一回覆

