

# 臺中市烏日前竹地區 區段徵收

## 第三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8月1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

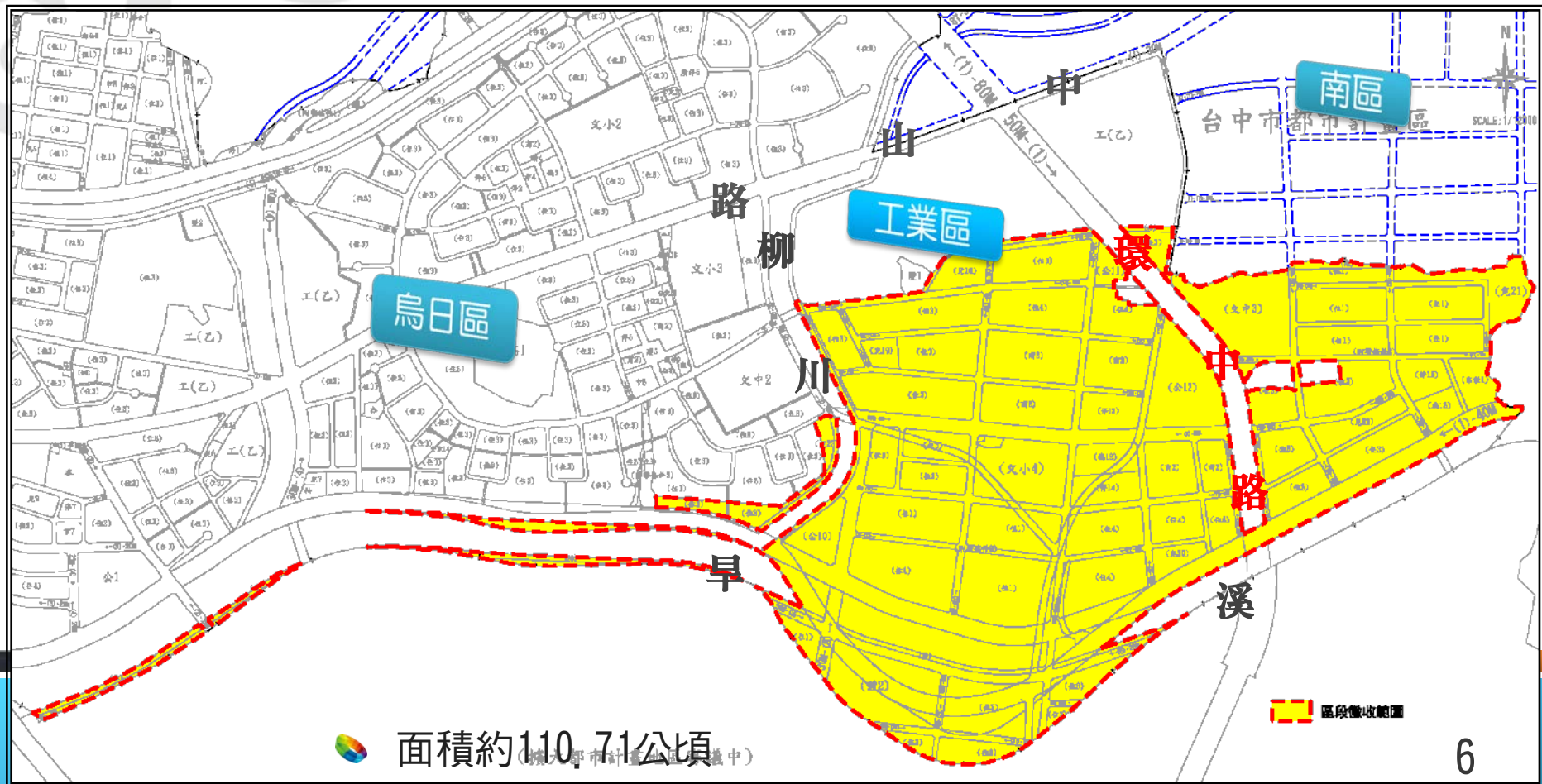
- 整體都市發展縫合，避免蛙躍式發展。
- 配合河道截彎取直改道工程，排水整治計畫有其急迫性。
- 提供可建築用地紓緩臺中市中心區人口壓力。



# 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。



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



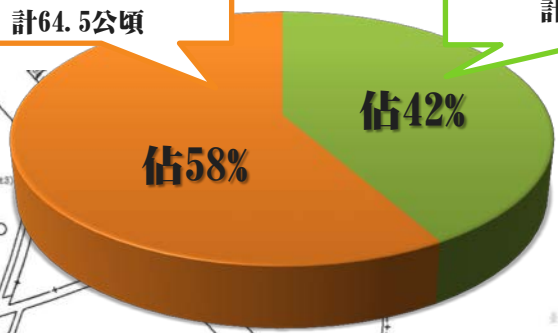
區內長青樹木

# 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
- 綠地用地
- 河道兼供道路使用
- 商業區
- 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"><li>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%。</li></ul>
對周圍社會現況之影響	<ul style="list-style-type: none"><li>提供充足開放空間與公共設施，配合周邊交通建設，<b>提升地區生活機能及公共設施服務水準</b>。</li></ul>
對弱勢族群生活型態之影響	<ul style="list-style-type: none"><li><b>訂定安置計畫</b>，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。</li></ul>
對健康風險之影響	<ul style="list-style-type: none"><li><b>規劃多處公園綠地</b>，提供居民休閒及遊憩場所。</li><li>留設開放空間營造都市生活空間盎然綠意。</li></ul>

# 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"><li>• <u>提升地區土地利用價值</u>，<u>有助於增進地方財政</u>。</li></ul>
糧食安全/農林漁牧產業鏈	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>非重要農業生產地帶</u>，<u>開發後不影響糧食安全</u>。</li><li>• 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>。</li></ul>
增減就業或轉業人口	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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>。</li></ul>
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"><li>• <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。</li></ul>
土地利用完整性	<ul style="list-style-type: none"><li>• 透過區段徵收解決本區延宕多年整體開發限制。</li></ul>

## 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"><li>• 留設帶狀開放空間與植栽綠化<u>形塑都市意象</u></li><li>• 配合旱溪及柳川串連<u>塑造地方特色</u>。</li></ul>
文化古蹟	<ul style="list-style-type: none"><li>• 經函詢本市文化局，區內無古蹟、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀。</li></ul>
地區生態	<ul style="list-style-type: none"><li>• 範圍內並<u>未含生態敏感地</u>，亦非特有物種之棲地。</li></ul>
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"><li>• 建立合理化的土地利用模式。</li><li>• 有效<u>提升鄰近生活機能發展</u>。</li><li>• 並促進周遭地區經濟發展及提高土地利用價值。</li></ul>



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

## 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"><li>• 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。</li></ul>
用地範圍有無其他可替代地區	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>取得旱溪排水整治所需用地</u>。</li></ul>
是否可改以其他方式取得	<ul style="list-style-type: none"><li>• 依現行法令規定應以區段徵收開發。</li></ul>
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"><li>• 廊子區段徵收：辦理完竣。</li><li>• 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</li></ul>
區段徵收財務計畫之可行	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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>。</li></ul>

# 貳、公益性、必要性、適當性及合法性評估

## 適當性評估





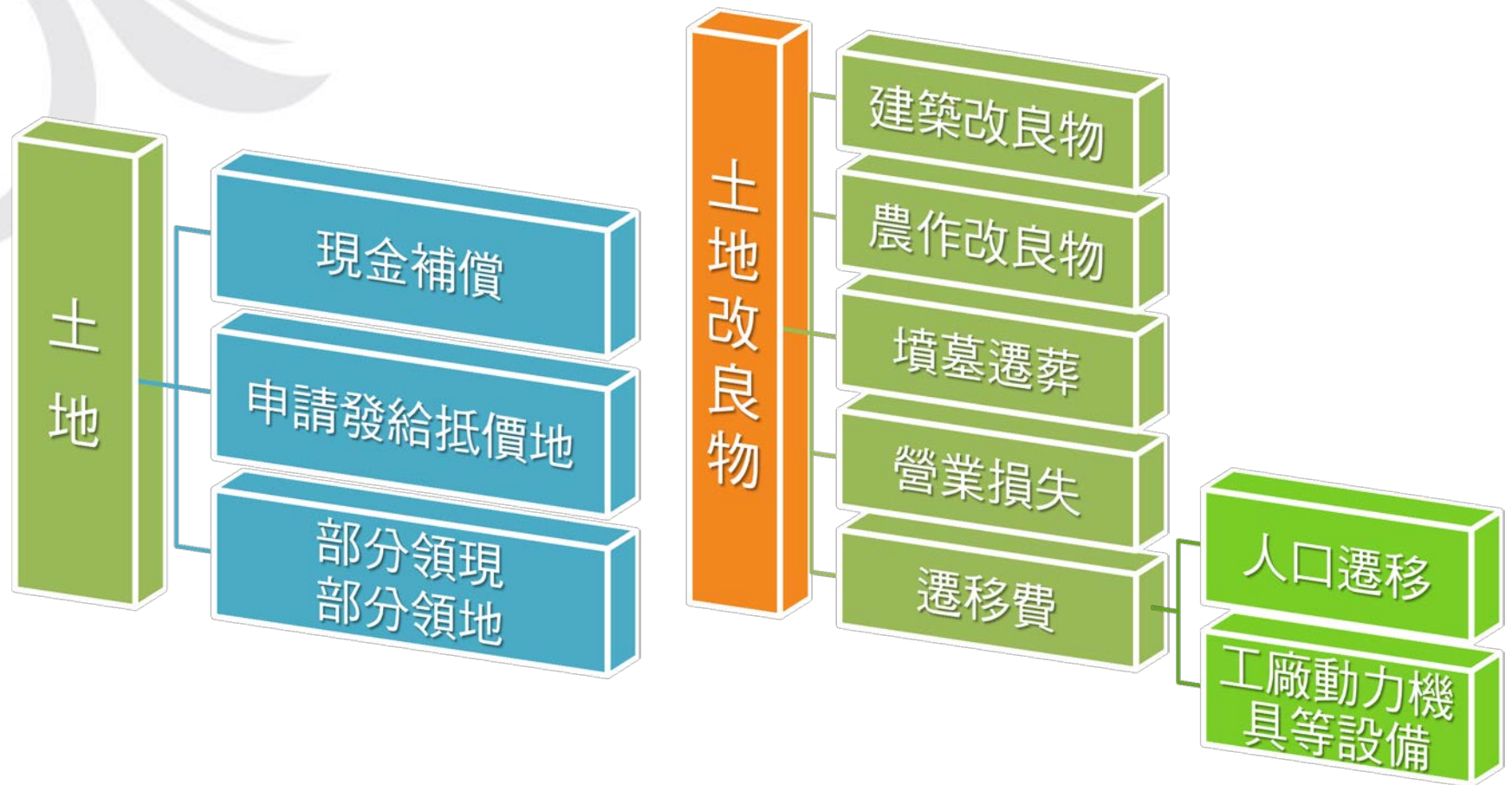
# 貳、公益性、必要性、適當性及合法性評估

## 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

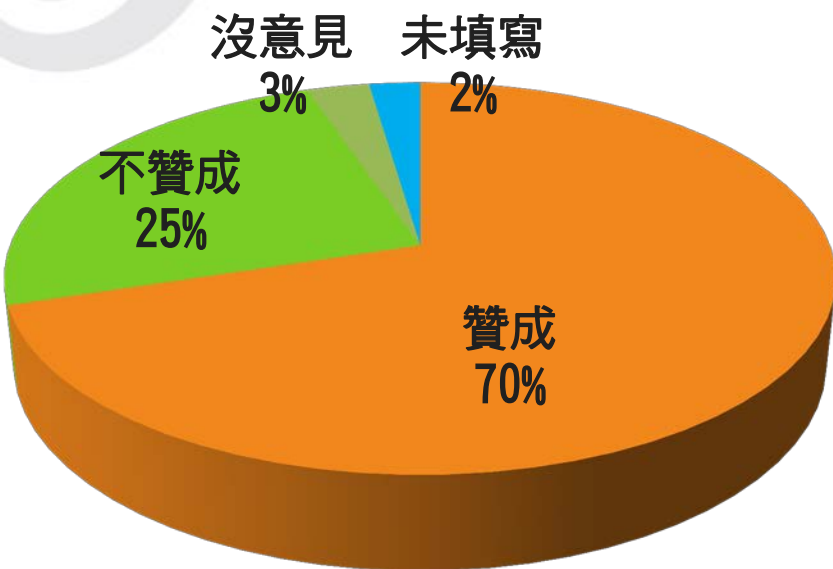
## 安置計畫

- 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

## 問卷調查分析

私有土地所有權人共計1,250人，回收份數為629份，有效樣本為618份，整體回收率約為50.32%，有效問卷回收率約為98.25%。



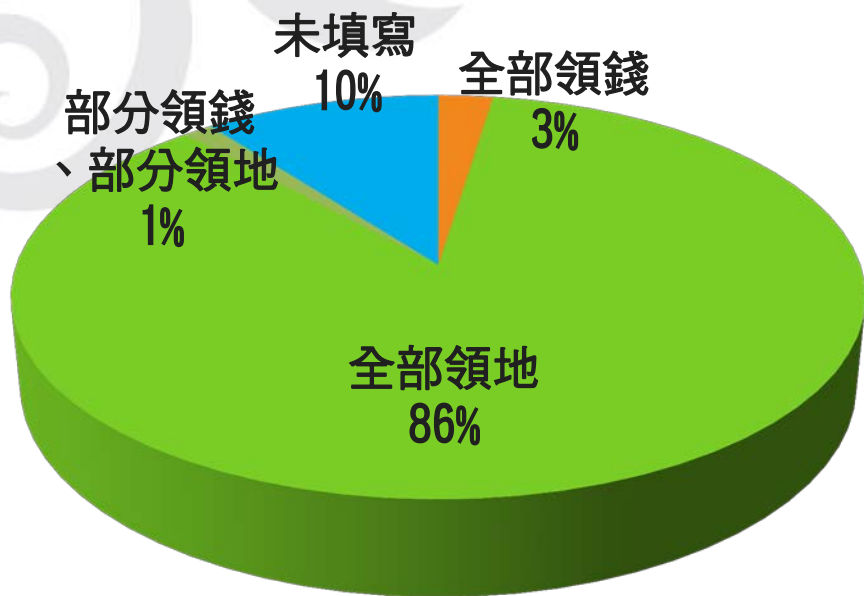
## 區段徵收意願統計

項目	持分面積		佔私有地總面積百分比(%)	佔區段徵收總面積百分比(%)
	面積(公頃)	百分比(%)		
贊成	48.90	70.16%	48.78%	52.97%
不贊成	17.17	24.64%	17.13%	15.73%
沒意見	1.99	2.86%	1.99%	1.83%
未填寫	1.63	2.34%	1.62%	1.49%
總計	69.69	100.00%	69.52%	72.02%



# 參、土地所有權人權益保障情形

## 問卷調查分析(續)

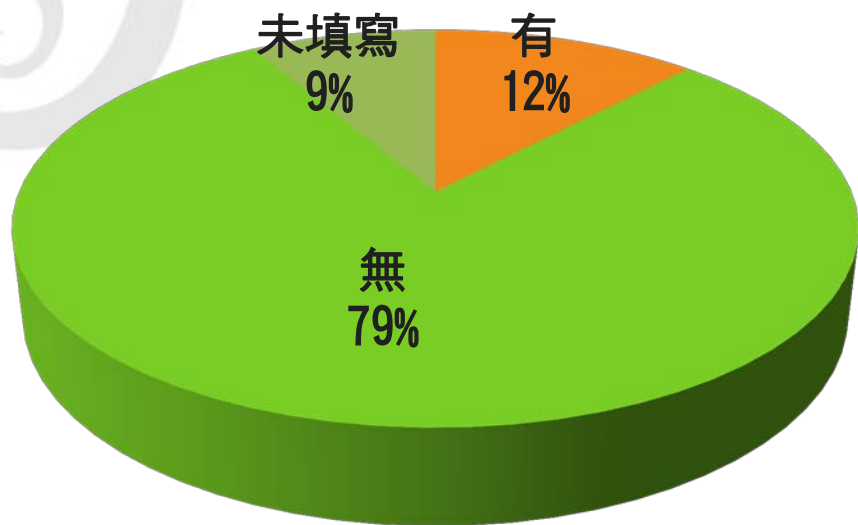


領地或領錢意願統計

項目	持分面積		佔私有地總面積百分比(%)
	面積(公頃)	百分比(%)	
全部領錢	1.68	2.41%	1.68%
全部領地	59.84	85.86%	59.69%
部分領錢、部分領地	0.92	1.33%	0.92%
未填寫	7.25	10.40%	7.23%
總計	69.69	100.00%	69.52%

# 參、土地所有權人權益保障情形

## 問卷調查分析(續)

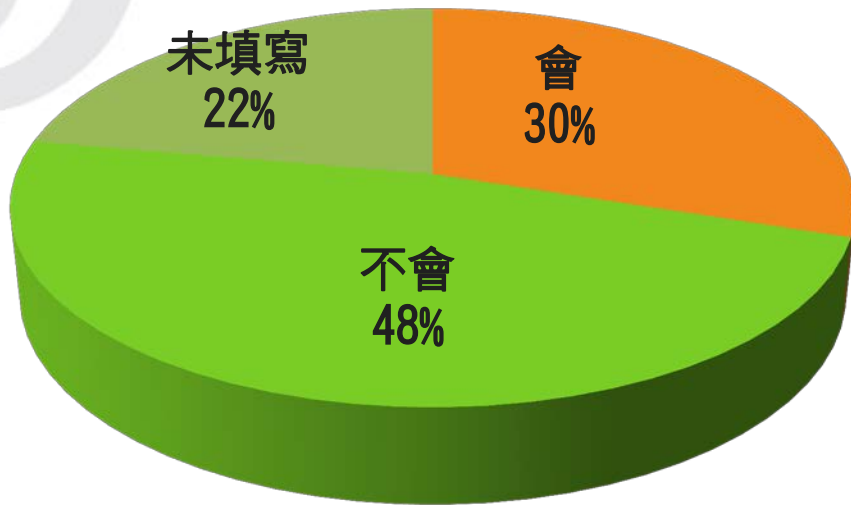


## 繼續耕作意願統計

項目	持分面積		佔私有地總面積百分比(%)
	面積(公頃)	百分比(%)	
有	8.42	12.08%	8.40%
無	55.35	79.42%	55.22%
未填寫	5.92	8.49%	5.90%
總計	69.69	100.00%	69.52%

# 參、土地所有權人權益保障情形

## 問卷調查分析(續)



### 臨時組合屋安置意願統計

項目	以人數計算	
	人數(人)	百分比 (%)
會	186	30.10%
不會	295	47.73%
未填寫	137	22.17%
總計	618	100.00%

# 參、土地所有權人權益保障情形



## 農業專用區配售依據

- 土地徵收條例第43-1條及其施行細則第48-1條暨區段徵收實施辦法第32條之2規定。



## 農業專用區規劃原則





# 參、土地所有權人權益保障情形



## 農業專用區配售方式

農業專用區集中規劃，  
非原土地位置

土地所有權人選擇  
領取現金補償費

計算耕地單元配售  
價格

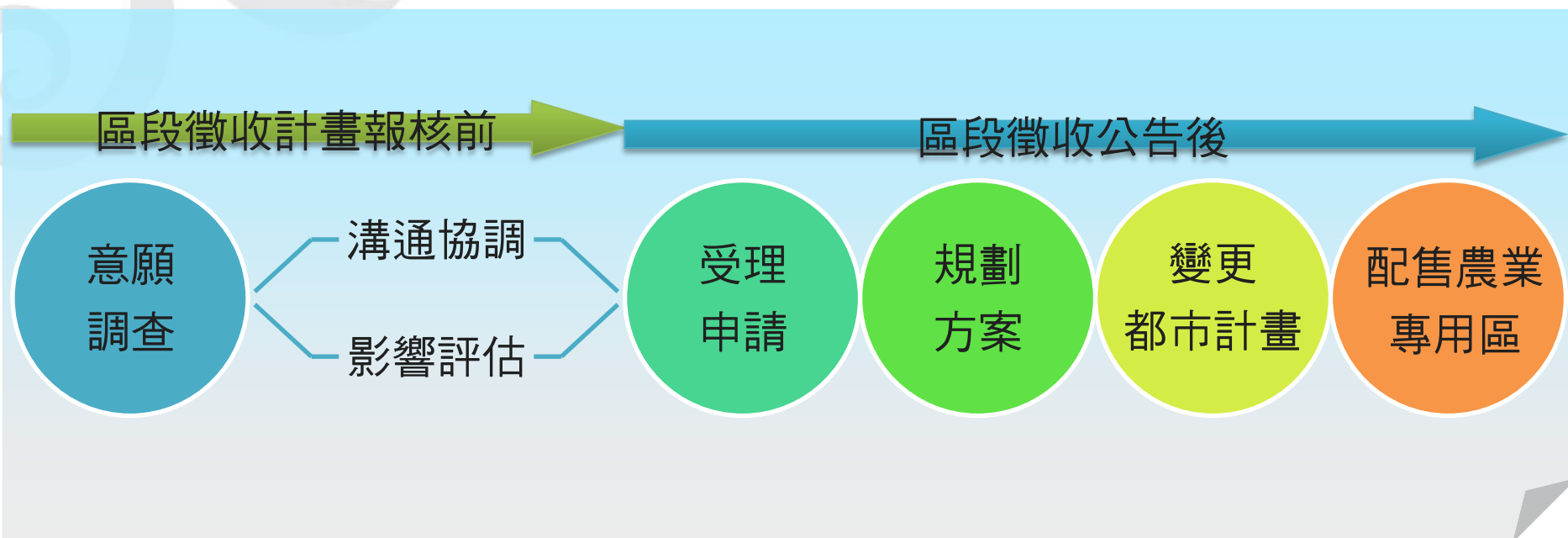
補償費數額折算配  
售土地面積

✓ 農水路設施費用



# 參、土地所有權人權益保障情形

## 農業專用區配售流程



# 參、土地所有權人權益保障情形

## 農業專用區優劣比較

優點

缺點

可繼續農耕  
使用

可繼續保有  
農保資格



嗣後不得變更  
其他使用分區

負擔農水路

僅得興建農業  
產銷必要設施

# 參、土地所有權人權益保障情形

## 預定期程

工作內容	預定時間
 協議價購及區段徵收公聽會	預計104年12月底前完成
 辦理區段徵收公告	預計105年6月底前辦理
備註：實際作業期程視作業情況調整之。	



# 肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

## (一)開發方式問題

陳述意見	<p><u>廖○水(張○城)：</u> 為何單元一至單元十四可以採重劃方式開發</p> <p><u>張○年、張○珍、張○城、林○貴、林○印：</u> 希望改採公辦市地重劃原地分配</p> <p><u>陳○訓：</u> 時空背景皆有變化，應重新審視區段徵收是否為唯一手段。</p> <p><u>張○慧：</u> 九德為何可改為重劃方式開發</p>
意見回覆	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 75 年發布臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，劃分為優先與後期發展地區，並規定優先發展地區開發使用60%以上，始得依分期分區發展計畫以市地重劃方式實施整體開發。</li><li>■ 依行政院函示都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地<b>除符合函示八點情形外，應辦理區段徵收。</b></li><li>■ 經<b>內政部都市計畫委員會審議</b>通過，規定應以區段徵收方式辦理。不辦理區段徵收，則回復原土地使用分區。</li><li>■ 九德地區都市計畫依內政部都市計畫委員會審竣內容，<b>仍應辦理區段徵收。</b></li></ul>

# 肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

## (二) 都市計畫問題

### 陳述意見

廖○水(張○城)：

旱溪應由中央去規劃執行，為何納入本案負擔？

郭○煌：

信義段與前竹段不相連，不應徵收。40米道路未一併開發不合理。

陳○訓、張○珍：

應評估都市計畫是否適合現今時空背景，是否合理？

張○能(張○城)：

光明路299巷內合法房屋，請納入剔除區。

陳○惠：

前竹區段徵收與十三期市地重劃案建蔽率及容積率分別是多少？

### 意見回覆

- 旱溪河道用地費用及整治工程費用係由經濟部水利署提供。
- 柳川排水以西40M道路採一般徵收方式，將協調建設局配合開發時程辦理。
- 本案區段徵收範圍係依據「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」，針對範圍疑義提報變更案，經內政部都委會審議通過，剔除部分公共設施及聚落。

使用分區	前竹區段徵收		十三期市地重劃	
	建蔽率(%)	容積率(%)	建蔽率(%)	容積率(%)
住1	60	165	50	140
住1-1	60	120	50	140
住1-3	-	-	50	140
住3	60	200		
住4	50	280		
商2	80	320		

# 肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

## (三) 徵收補償市價

### 陳述意見

林○諭、陳○訓：

土地補償市價應告知地主，並給予地主意見陳述機會。

施○宏：

土地條件不同，不應相同配回比率；原環中路被徵收戶應有優先受償機會

林○潭：

市價訂定需公開、合理、合法

廖○慶：

請說明市價徵收價格，與開發後平均地價關係。

張○慧：

徵收價格太低

吳○來：

臨路蓋違章，評估徵收價格又較高是否合理？全區統一補償市價，落實領回50%土地。

### 意見回覆

- 徵收之土地，應按照徵收**當期之市價補償其地價**。
- 本案目前仍屬公聽會聽取意見階段，故地價尚未送評議。未來將**委託專業不動產估價師辦理查估**，並提交地評會審定。
- 地價查估係考量土地使用、交通、自然條件…等條件，故**每宗土地市價皆不盡相同**。

# 肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

## (四)土地改良物補償

陳述意見	<p><u>林○潭</u>： 物價上漲，請提高補償費</p>
意見回覆	<p>■ 補償費將依據104年3月5日<b>修正公布</b>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。</p>



# 肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

## (五) 抵價地發還比例

陳述意見	<p><u>施○宏、林○龍</u>： 請市府再研議提高發還比例</p> <p><u>林○潭、張○慧</u>： 市府應承諾地主領回抵價地比例50%</p>
意見回覆	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 依土地徵收條例第39條第2項規定，抵價地總面積，以徵收總面積50%為原則。另依區段徵收實施辦法第16條規定，應考量各地區特性、開發目的…等因素後訂定之。</li><li>■ 本案經臺中市103年7月18日第一次區段徵收委員會決議，抵價地發還比例訂為50%已較本市其他區段徵收案高。</li><li>■ 50%係指全區平均而言，應視其選擇分配街廓之土地單價而定。</li></ul>

# 肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

## (六)原位置保留

陳述意見	<p><u>台中農田水利會</u>： 烏日區重建段876-3、876-8、876-9地號本會土地內有本會阿密哩圳南圳排水路，請保留並維持正常功能。</p>
意見回覆	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 經查該地號土地位於範圍西側綠(五)用地範圍內，工程設計階段將請相關單位辦理評估，以維持區外農用水渠之功能。</li></ul>

# 肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

## (七)安置計畫

陳述意見	<p>林○潭： 興建臨時組合屋安置拆遷戶，讓生活免於惶恐。</p>
意見回覆	<p>■ 本府將<b>評估以興建組合屋作為安置計畫選項之一</b>，並調查符合申請資格者之意願以紓解因區段徵收工程期間造成民眾居住權益之衝擊。</p>

# 肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

## (八)土地分配問題

<b>陳述意見</b>	<p><u>林○諭</u>： 希望本案採分區配地辦理</p> <p><u>張○年</u>： 區段徵收可合併分配，市地重劃也可交換分配</p> <p><u>廖○慶、劉○川、林○龍、林○印、張○德(張○城)</u>： 希望原位置分配</p>
<b>意見回覆</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 抵價地分配以<b>公開抽籤</b>並由土地所有權人<b>自由選擇分配街廓</b>為原則。</li><li>■ 區段徵收其土地補償費或權利價值計算皆以「人」為歸戶，可依其權利價值選配在<b>同一街廓或分散數個街廓</b>分配，惟不得小於最小分配面積。</li><li>■ 區內規劃之<b>住宅區、商業區皆可選配</b>，剩餘未分配之土地係供本府未來辦理標售以償還開發費用。</li><li>■ 未來將訂定抽籤配地作業要點，並召開說明會詳細說明流程及方式。</li><li>■ 配地結果係由土地所有權人<b>依抽籤順序自由選擇</b>土地位置，而非盲目地抽土地位置。</li></ul>

# 肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

## (九)其他

陳述意見	<p><u>廖○慶</u>： 合法性是否令人懷疑？希望市府應依循法定程序辦理。</p> <p><u>張○珍</u>： 本場次應視為第一次公聽會</p> <p><u>賴○成</u>： 問卷是否重新寄發公聽會完思考後再繳回</p> <p><u>林○潭</u>： 請市府加速辦理</p> <p><u>廖○銘</u>： 本案不開發將造成大量違建；違章工廠獲利大於農耕，建議可剔除違建反對意見，避免影響發展。</p>
意見回覆	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 公聽會係依據土地徵收條例第10條及其施行細則第10條規定辦理，應至少舉行二場。</li><li>■ 目前公聽會聽取所有權人意見，並評估是否繼續辦理開發。倘未依規定辦理區段徵收，則回復至第三次通盤檢討發布實施前之土地使用分區。</li><li>■ 協議價購為法定作業程序，申請徵收前一定會召開。</li><li>■ 問卷延長至104年5月4日，所有權人得公聽會完思考後填寫繳回。</li></ul>



# 肆、前次公聽會意見回覆處理情形 (節錄)

## (九)其他(續)

陳述意見	<p><u>廖○慶</u>： 公設負擔比例及工程費負擔情形；區段徵收與重劃開發費用差異性為何？</p> <p><u>林○龍</u>： 本案預定時程？</p> <p><u>張○德(張○城)、吳○來</u>： 區內老樹應予以妥善規劃</p>
意見回覆	<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>公共設施比例約為42%</b>，開發費用均由本府籌措財源支應。</li><li>■ 市地重劃區內之公共設施用地及費用均由區內所有權人按比例共同負擔。區段徵收費用均由政府<b>自行籌措財源</b>支應，原土地所有權人可選擇領取現金補償或申請發給抵價地。</li><li>■ 本案若於本（104）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，初步評估開發完成期間<b>約需3年半</b>，惟實際開發完成時間仍須視實際情況而定。</li><li>■ 本府將<b>調查區內是否有老樹需保留</b>，並依規定擬具樹籍資料、保護計畫或移植復育計畫提送農業局審查。</li></ul>

# 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

