

臺中市豐富專案區段徵收案

第1次事業計畫公聽會



主辦單位：臺中市政府 

中華民國105年10月14日

簡報大綱：

- 一、計畫緣起
- 二、區段徵收範圍及面積
- 三、都市計畫辦理歷程
- 四、法令依據
- 五、土地使用規劃
- 六、公益性、必要性、
適當性及合法性評估
- 七、區段徵收效益
- 八、土地取得方式
- 九、土地徵收補償標準與方式
- 十、土地改良物徵收補償標準
與方式及遷建安置計畫
- 十一、抵價地發還比例
- 十二、抵價地申請流程
- 十三、耕地租約或他項權利處理原則
- 十四、預定工作進度

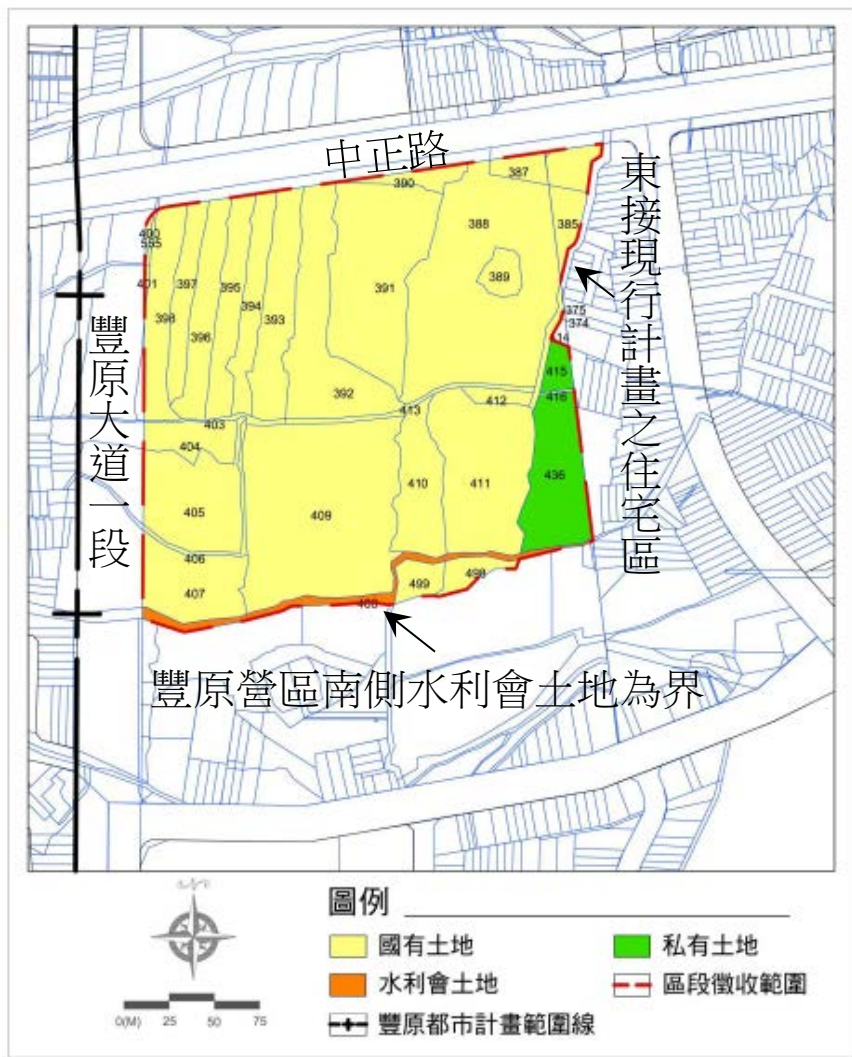


壹、計畫緣起

- 藉由區段徵收方式辦理開發，有助於縣市合併後發展豐原區自身特色及產業，紓解豐原市區發展壓力，發揮原為第二行政中心優勢，強化豐原發展定位。
- 解決營區封閉且低度使用之狀態，展現計畫區優越之地理及交通位置，規劃公共設施、商業區及金融服務專用區等使用，活化公有土地建構多元都市機能。
- 提供優質運動休閒環境，落實全民運動之推展，同時改善整體生活環境品質。



貳、區段徵收範圍及面積



區段徵收範圍

- ◆ 東接現行計畫之住宅區
- ◆ 西臨豐原大道
- ◆ 南以豐原營區南側臺中農田水利會土地為界
- ◆ 北抵中正路

權屬		管理者	土地筆數	面積(公頃)	比例(%)
公有土地	中華民國	財政部 國有財產署	2	0.03	0.54
		國防部軍備局	29	5.09	92.38
	小計		31	5.12	92.92
私有土地	臺中市農田水利會	-	1	0.10	1.81
	其他私有	-	2	0.29	5.26
	小計		3	0.39	7.08
總計			34	5.51	100.00

參、都市計畫辦理歷程

102年3月29日

臺中市都市計畫
委員會第18次會
議審查通過

103年10月28日

內政部都市計畫
委員會第838次
會議審查通過，
先行辦理區段徵
收

103年11月28日至103年12月27日

辦理第二次公開
展覽

103年12月11日

於豐原區公所舉
辦第二次公開說
明會

105年4月29日

臺中市都市計畫
委員會第55次會
議審議通過細部
計畫案

肆、法令依據

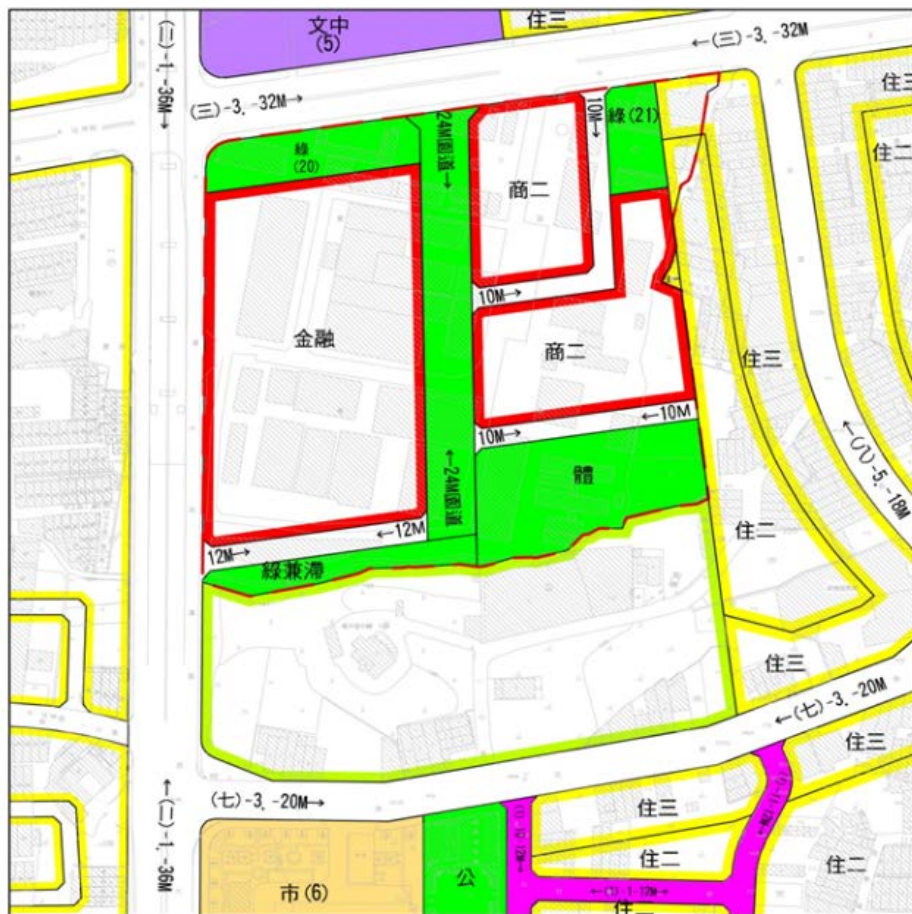
1. 興辦事業計畫核准文號

依「變更豐原都市計畫(部分農業區為金融服務專用區、商業區、住宅區、體育場用地、綠地用地、滯洪池用地、園道用地及道路用地案」(經臺中市都市計畫委員會102年3月第18次會議及內政部都市計畫委員會103年10月第838次會議審議通過，先行辦理區段徵收)。

2. 土地徵收條例第4條第1項第3款

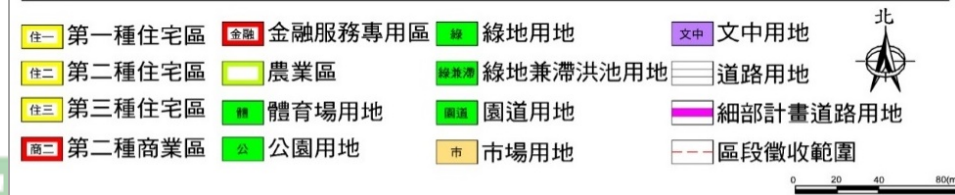
都市土地之農業區、保護區變更為可建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，得為區段徵收。

伍、土地使用規劃



分區	面積 m ²	建蔽率	容積率	備註
第二種住宅區	400	60%	200%	-
第三種住宅區	700	60%	240%	-
第二種商業區	13400	80%	320%	既成巷道需保留通行功能
金融服務專用區	19600	55%	350%	全街廓開發

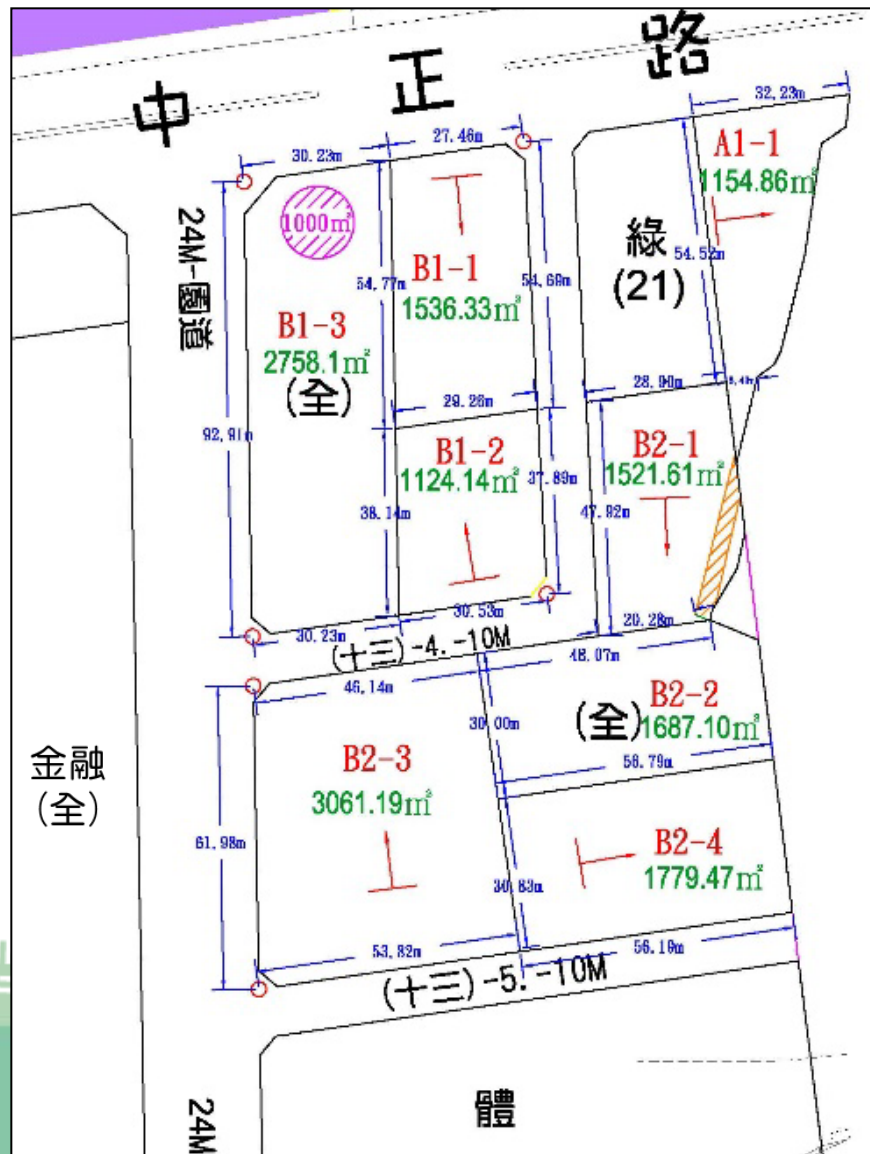
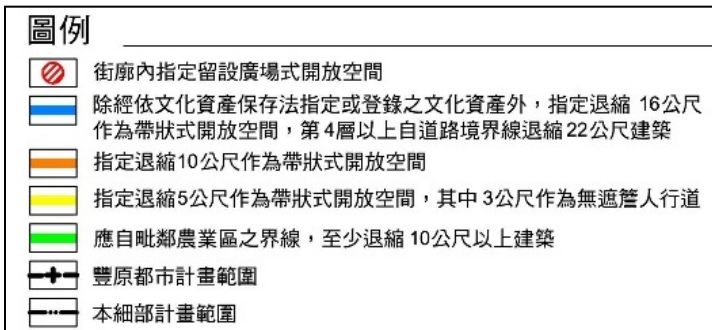
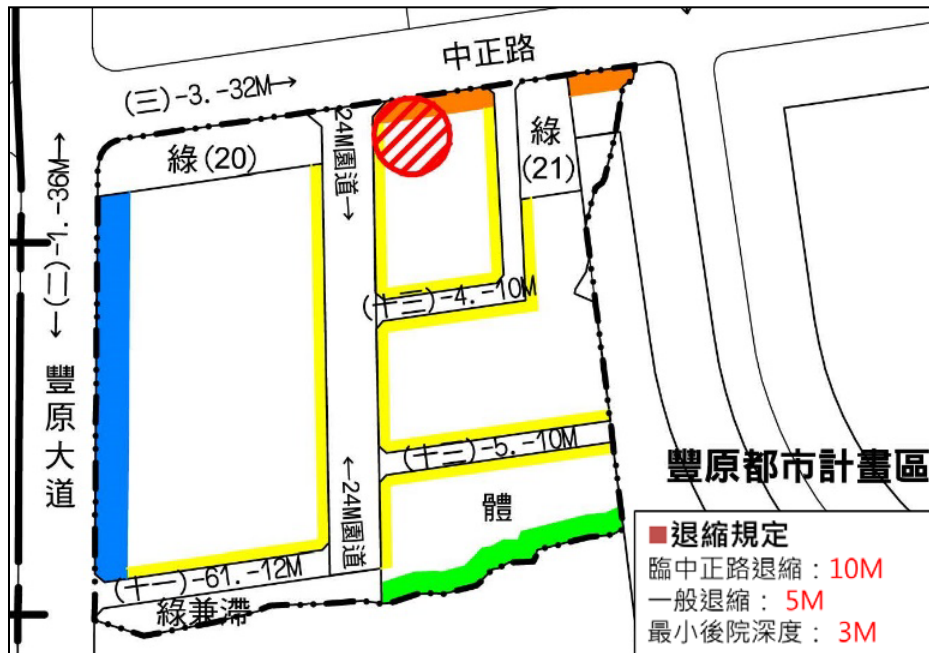
圖例



土地使用計畫圖

伍、土地使用規劃

街廓分配線及土地使用管制



陸、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"> 現況<u>除豐原營區官兵範圍內並無人居住</u>，對於現住人口及年齡結構無影響。
對周圍社會現況之影響	<ul style="list-style-type: none"> 現況大部分作軍營使用，長期呈封閉且低度利用狀態，嚴重影響地方發展，<u>營區亦將遷出，冀藉此契機活化本區土地</u>。
對弱勢族群生活型態之影響	<ul style="list-style-type: none"> 現況除豐原營區有官兵居住，其餘範圍內並無人居住，故範圍內無弱勢族群。
對健康風險之影響	<ul style="list-style-type: none"> <u>規劃多處公園綠地</u>，留設開放空間營造都市生活空間盎然綠意。 本案區內將提供<u>優質運動休閒環境</u>，落實全民運動理念

陸、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"> 可增加<u>地價稅</u>及<u>房屋稅</u>之課徵。
糧食安全/農林漁牧產業鏈	<ul style="list-style-type: none"> 本案範圍土地以軍營為多數，且區內之農業區<u>非以種植為主，不影響糧食供給</u>。
增減就業或轉業人口	<ul style="list-style-type: none"> 不影響原軍營之就業人口，開發後可<u>增加就業機會，活絡地方經濟發展</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"> 整體範圍以營區為主，並將新嚴營區所在之住宅區位置一併納入，以遷建後整體土地之活化。

陸、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"> 營區<u>樹木較密集地區已劃設為綠地用地</u>，24M園道中10M綠帶，可作為區內<u>樹木移植專區</u>。
文化古蹟	<ul style="list-style-type: none"> 區內<u>無古蹟</u>、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀。
地區生態	<ul style="list-style-type: none"> 本案<u>無自然風貌</u>，並未含生態敏感地，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"> 本區導入<u>金融服務產業</u>及<u>鄰里性商業</u>，帶動地方就業與創造便利生活，並<u>提供優質運動休閒環境</u>，建構完善生活機能。

陸、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。

陸、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>變更豐原都市計畫(部分農業區為金融服務專用區、商業區、住宅區、體育場用地、綠地用地、滯洪池用地、園道用地及道路用地案)</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"> 藉由<u>軍營遷建</u>重新規劃多元都市機能。
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"> 廊子區段徵收：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>。

陸、公益性、必要性、適當性及合法性評估

適當性評估



陸、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「變更豐原都市計畫(部分農業區為金融服務專用區、商業區、住宅區、體育場用地、綠地用地、滯洪池用地、園道用地及道路用地案)」內容辦理先行區段徵收。
- ✓ 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。

柒、區段徵收效益

- ✓ **提高土地利用價值**-活化軍營遷移後，透過公設開闢及容許使用項目提高，完善生活機能及環境品質。
- ✓ **減少對私人權益之影響**-以財務自償性為原則，開發後可參與配地，並自行選擇喜好之街廓，可共享土地利用價值提高之效益。
- ✓ **節省土地稅賦**-辦理期間致無法耕作或不能為原來使用而無收益者，其地價稅全免，辦理完成後自開發完成之日起地價稅減半徵收2年；以申領抵價地作為補償免徵土地增值稅，另領回抵價地後第1次移轉可減徵土地增值稅40%。
- ✓ **帶動地區整體發展**-推估金融服務專用區及商業區可增加**2,500個工作機會**，冀透過產業引入及就業機會之增加，促進地方經濟繁榮。

捌、土地取得方式

協議 價購

依土地徵收條例第十一條第一項，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與土地所有權人協議價購



協議不成

區段 徵收

需用土地人擬具區段徵收計畫書申請徵收

玖、土地徵收補償標準與方式

地價補償標準

私有土地

依修正之土地徵收條例第30條，
被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價

補償方式

地價
補償方式

全部領取現金補償

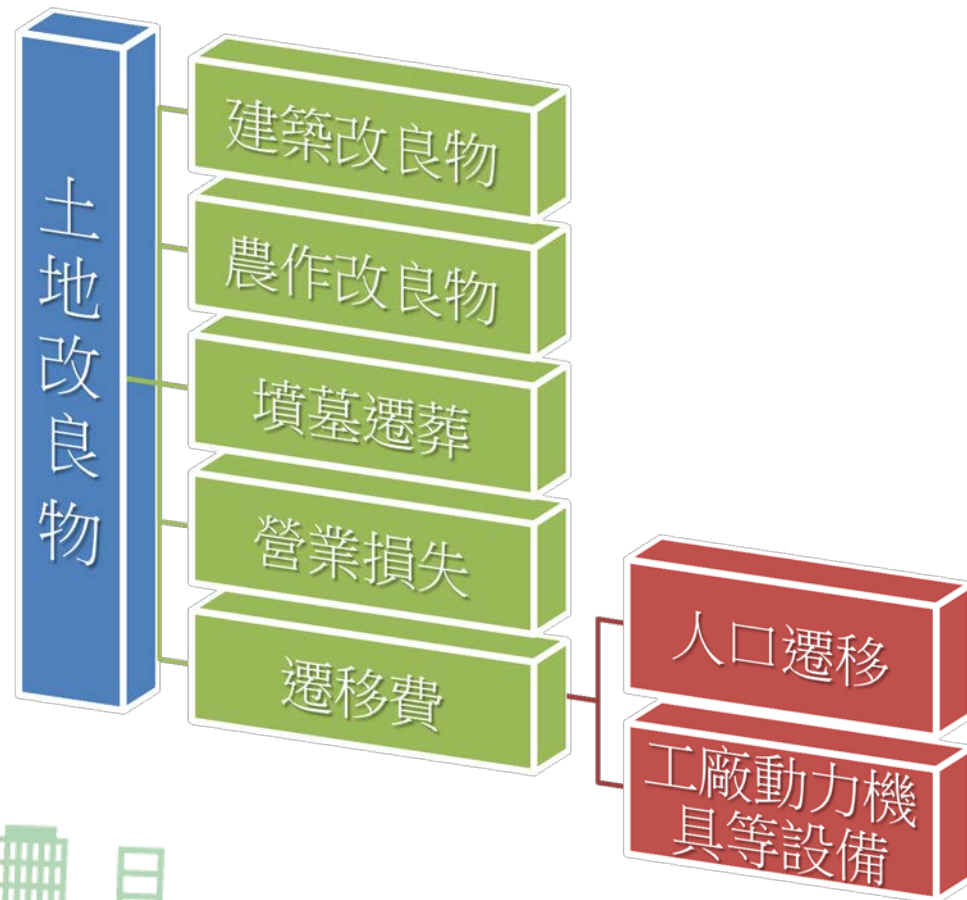
全部申請發給抵價地

選擇部分領取現金補償，部分申請發給抵價地

拾、土地改良物徵收補償標準與方式及拆遷安置計畫

補償依據

- ✓ 「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」
- ✓ 「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」
- ✓ 「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」



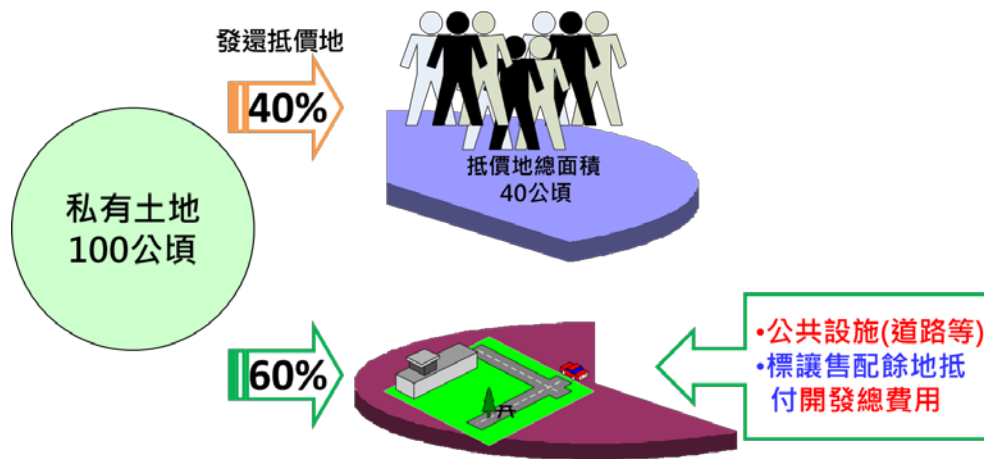
拆遷安置計畫

- ✓ 本案範圍內豐原營區經與國防部協調後，本府同意以「代拆代建、先建後拆」方式執行遷建計畫，其餘範圍內之私有土地現況大部分為農作物，故本案無安置原住戶之需要

拾壹、抵價地發還比例

何謂抵價地？

對於區段徵收土地應發給之地價補償費，可以向臺中市政府申請以區段徵收後可建築土地折算抵付，這種土地就是抵價地。

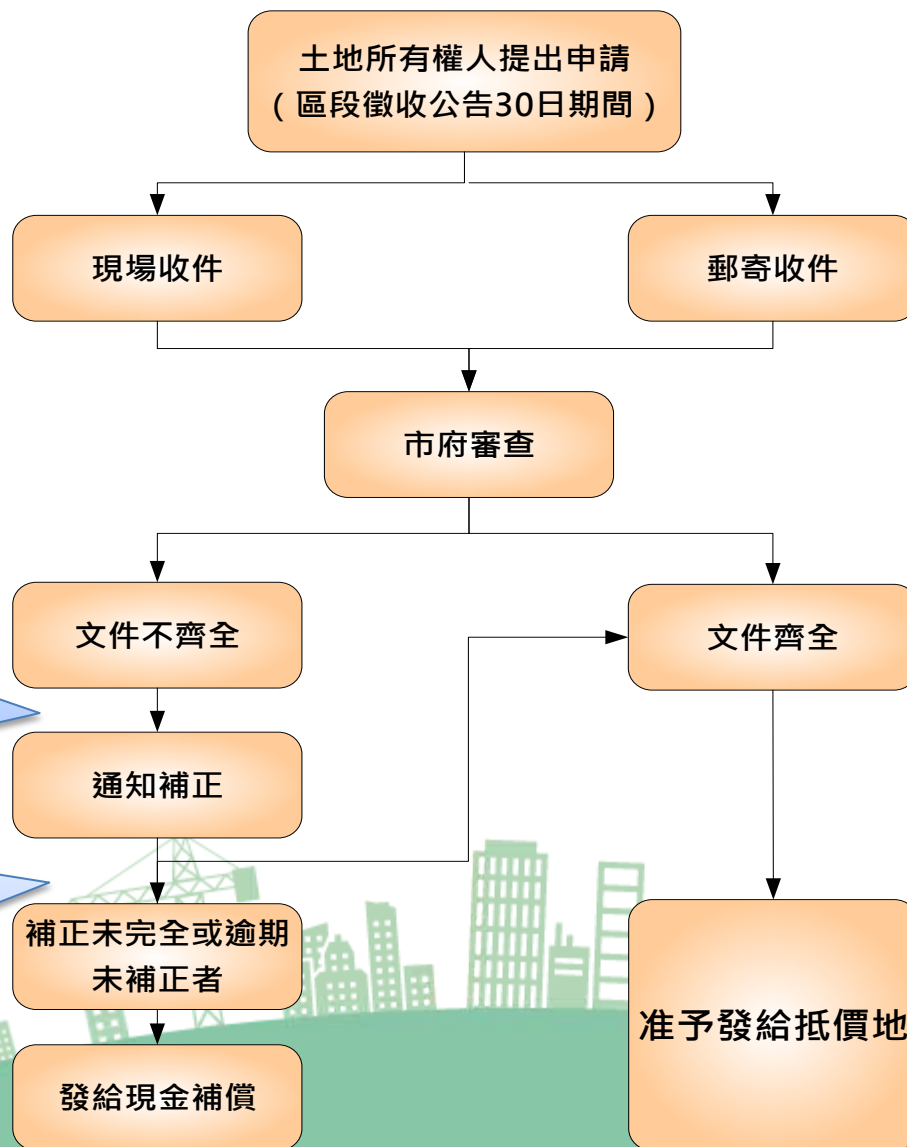


本案抵價地比例為何？

本案抵價地比例於105年9月經臺中市政府區段徵收委員會審議通過50%抵價地比例，惟最終可領回之抵價地面積仍受個人權利價值及選配抵價地地價高低決定配回面積。



拾貳、抵價地申請流程



徵收公告期滿
後二個月內
審查完畢

申請人於接獲
通知書之日起
三個月內補正

附註：

申請改發現金補償或改發抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並以一次為限。(土徵條例第40條第4項)

拾參、耕地租約或他項權利處理原則

領取現金補償者

1. **三七五租約者**：承租人領取地價補償三分之一，土地所有權人領取三分之二。
2. **他項權利者**：由土地所有權人與他項權利人雙方協議後由本府依協議結果就地價補償費代為清償；協議不成者，依法令規定存入專戶保管。

申請領回抵價地者

1. **三七五租約者**：土地所有權人應提出承租人已領取地價補償費三分之一的證明；或由雙方同意本府就其應領之地價補償費代為清償給承租人，土地所有權人就剩餘應領地價補償費申領抵價地。
2. **他項權利者**：應提出同意塗銷或清償或回贖之證明文件。

拾肆、預定進度

工作內容	預定時間
地上物現場查估作業	105年10月
召開公聽會、協議價購會議及區段徵收公聽會	105年10月~11月
辦理區段徵收計畫書報核及公告	105年12月~106年3月

※作業期程仍應視實際辦理情形及市府通知時間為準。



簡報結束 歡迎發言

