

變更臺中市都市計畫主要計畫 （部分農業區為公墓用地） （配合臺中市第一花園公墓範圍調整）案

【都市計畫公開展覽說明會】

會議流程簡報大綱

都市計畫個案變更內容說明

時間	流程	內容
13:45-14:00	與會人員報到	與會人員
14:00-14:10	來賓介紹及致詞	都發局
14:10-14:20	都計變更說明	規劃單位
14:20-14:30	徵收作業說明	地政局
14:30-15:00	提問與回覆	與會人員
15:00	散會	

- 計畫緣起與目的
- 計畫範圍及法令依據
- 基地現況及變更內容
- 都市計畫個案變更作業辦理程序說明
- 需用土地人就一般徵收作業說明

土地徵收作業說明

- 土地徵收及相關救濟程序
- 地價查估程序與方法

民國65年

私人申請設立百齡管理會，
並以財力捐助政府成立臺
中市第一花園公墓

民國99年

臺中市政府撤銷百齡
管理會法人設立許可

民國105~108年

核准興辦事業計畫書、
水土保持計畫、環境
差異分析報告

民國111年

都市計畫個案
變更程序

民國80年

- 臺中市政府核准百齡
管理會接辦投資興辦
- 接辦後陸續興建之公墓，
有未依法辦理公告及啟
用程序等違規情事。

民國103年

臺中市政府接管
辦理相關合法作業程序

民國109~110年

協議價購協調作業

- 百齡管理會經營第一花園公墓管理時期，越界使用臺中市南屯區台安段106-1、106-2、106-3、106-4地號等四筆私有都市計畫農業區土地，現況作為公墓之通行道路、墓區(部分)及納骨塔(部分)使用
- 臺中市生命禮儀管理處為能完善臺中市殯葬設施管理，依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，以落實土地適法及管理與利用。

計畫範圍



福龍淨國墓園

計畫範圍
約4034.76m²

第一花園公墓

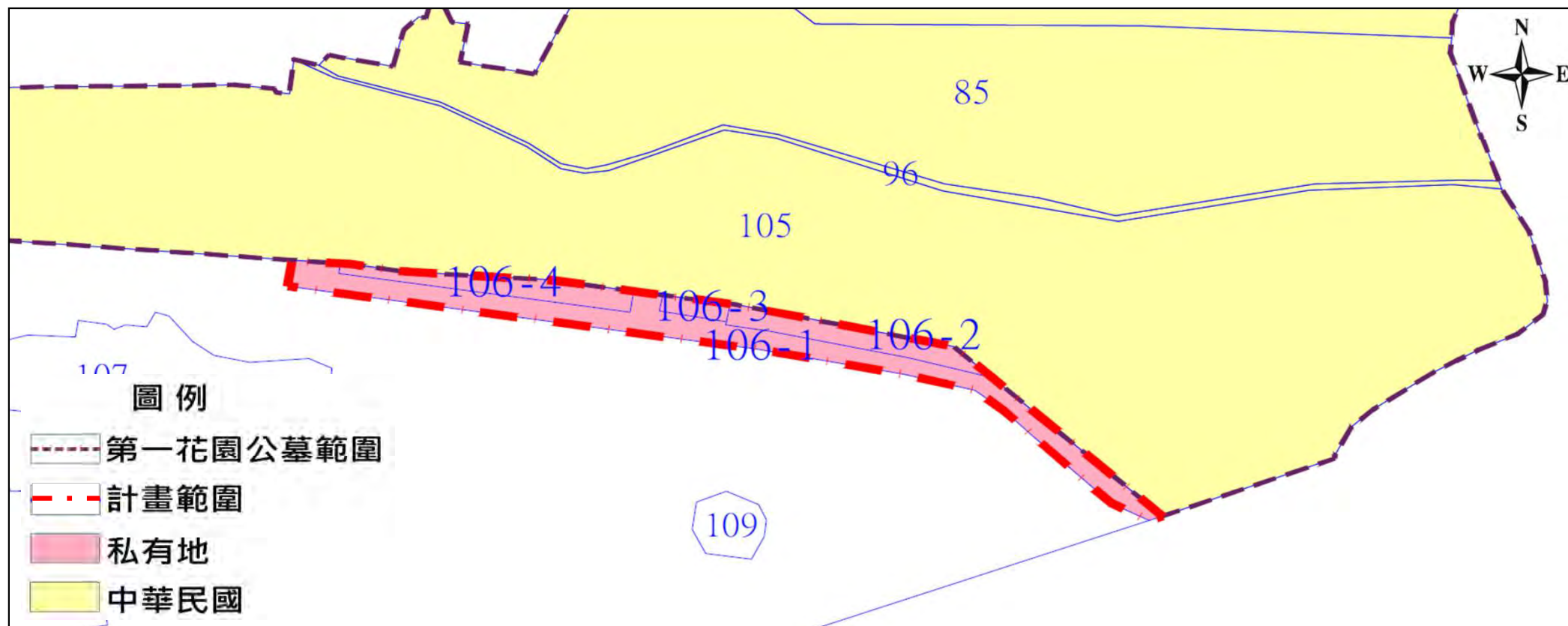
精科中路

臺中市精密機械科技創新園區(二期)

計畫範圍一土地權屬

■本計畫基地位處臺中市南屯區台安段106-1、106-2、106-3、106-4地號等4筆土地，**謄本面積總計4,034.76m²**，**計畫區土地均為私人所有。**

編號	行政區	地段	地號	謄本面積(m ²)	都市計畫土地使用分區	所有權人
1	南屯區	台安段	106-1	2,559.14	農業區	私有 16位土地所有權人
2	南屯區	台安段	106-2	671.49	農業區	私有 13位土地所有權人
3	南屯區	台安段	106-3	157.34	農業區	
4	南屯區	台安段	106-4	646.79	農業區	
總計				4,034.76		



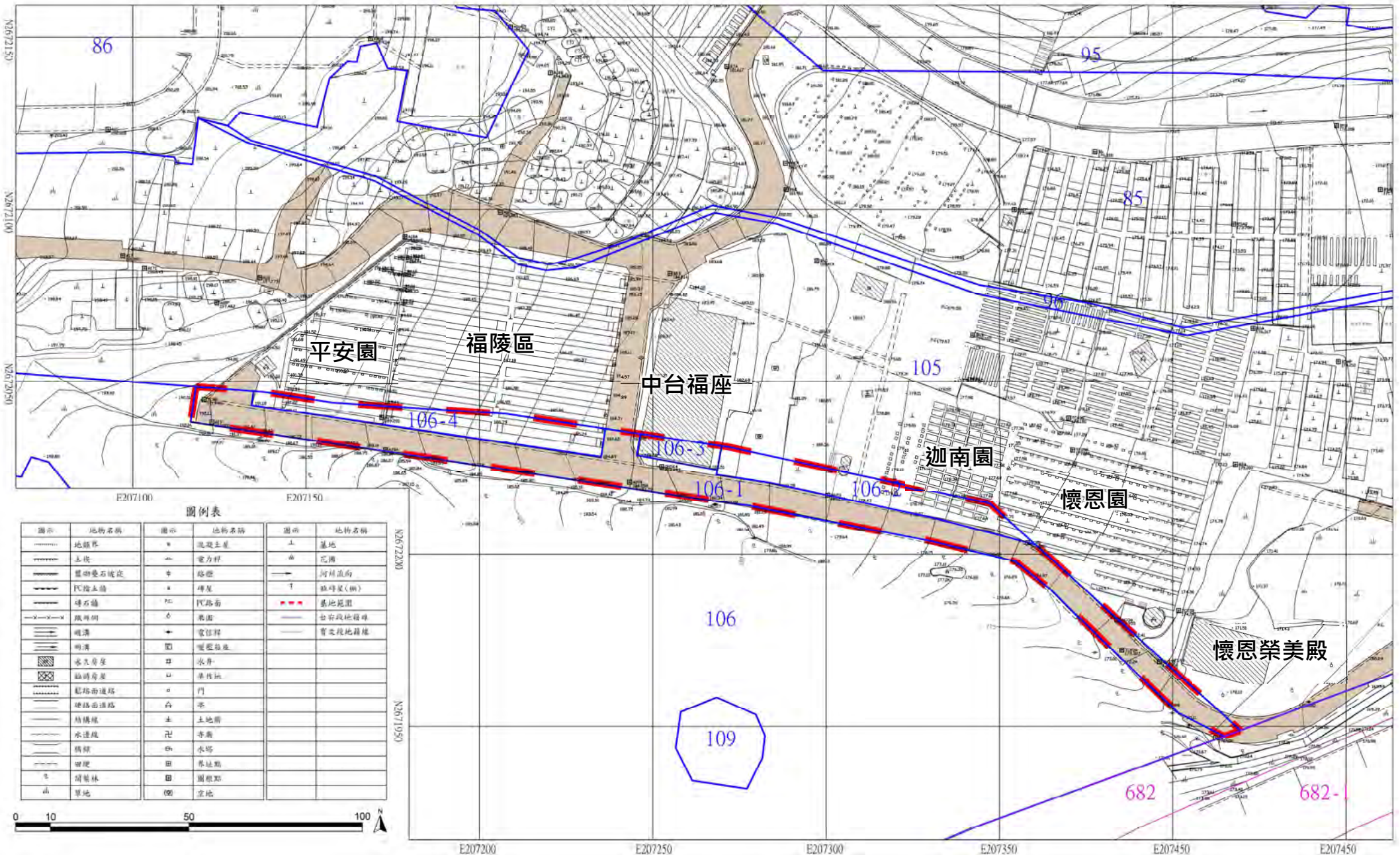
計畫範圍一土地使用現況



臺中市精密機械科技創新園區第二期

地籍套繪現況測量(土地使用現況)

本計畫基地位處臺中市南屯區台安段106-1、106-2、106-3、106-4地號等4筆土地



副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號

承辦人：課員 莊文村

電話：04-23801137

傳真：04-23808176

電子信箱：cwt660077@taichung.gov.tw

受文者：臺中市生命禮儀管理處（墓政管理課）

發文日期：中華民國111年4月20日

發文字號：府授生墓字第1110100264號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關臺中市第一花園公墓侵占臺中市南屯區台安段106-1、106-2、106-3及106-4地號私人土地，影響本市殯葬設施興建，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，請查照。

說明：

- 一、依據本府民政局於111年4月14日簽奉核准續辦。
- 二、旨案符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函示都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之原則，爰本府同意依旨揭辦理個案變更。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市生命禮儀管理處（墓政管理課）

電傳及電子
收發文章戳

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：420018臺中市豐原區陽明街36號5樓

承辦人：邱偉中

電話：04-22289111#56712

電子信箱：federer@taichung.gov.tw

404016

臺中市北區崇德路一段50號

受文者：臺中市生命禮儀管理處

發文日期：中華民國111年8月18日

發文字號：府授農地字第1110211466號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關貴處為辦理「臺中市南屯區台安段106-1、106-2、106-3、106-4等地號都市計畫個案變更」涉及農業用地變更使用審查一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點(下稱本要點)辦理，並復貴處111年8月2日中市生墓字第1110006174號函。
- 二、本案土地由「農業區」申請變更為「公墓用地」，依貴處來函敘明屬符合本要點第14點第4款規定：「公立公墓更新計畫申請變更為墳墓用地」，由目的事業主管機關逕依相關作業規定徵詢直轄市或縣（市）農業主管機關審核同意，免再依本要點審查規定辦理，本案涉及農業用地變更使用部分，依前開規定同意辦理。
- 三、檢選相關審查文件原卷全部。

正本：臺中市生命禮儀管理處

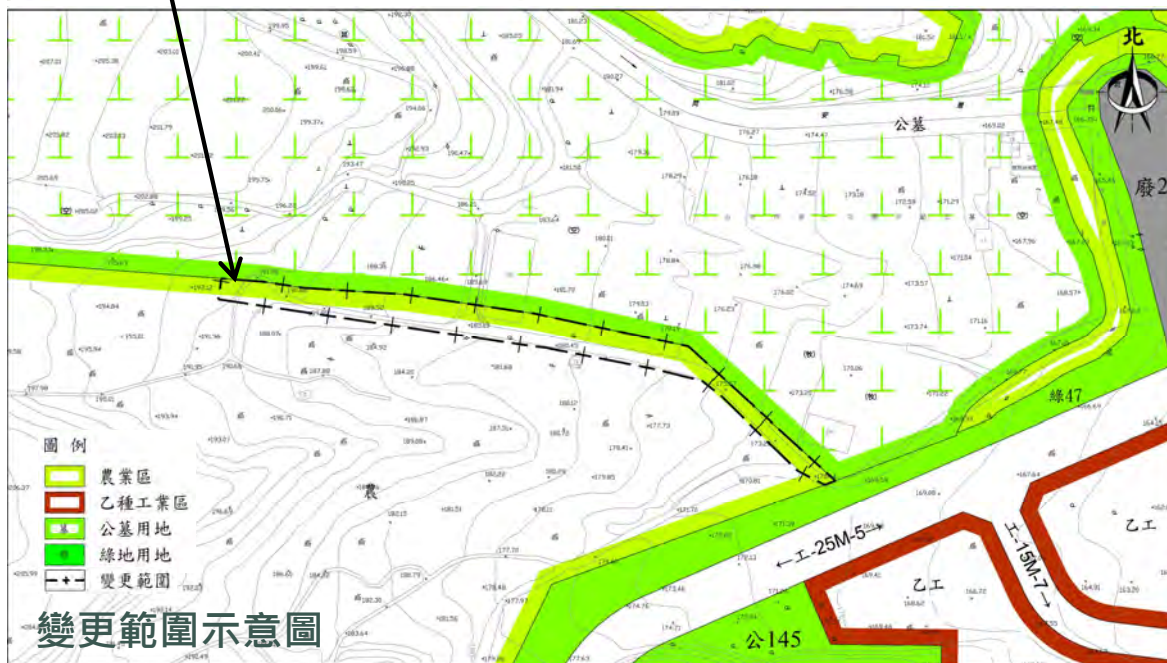
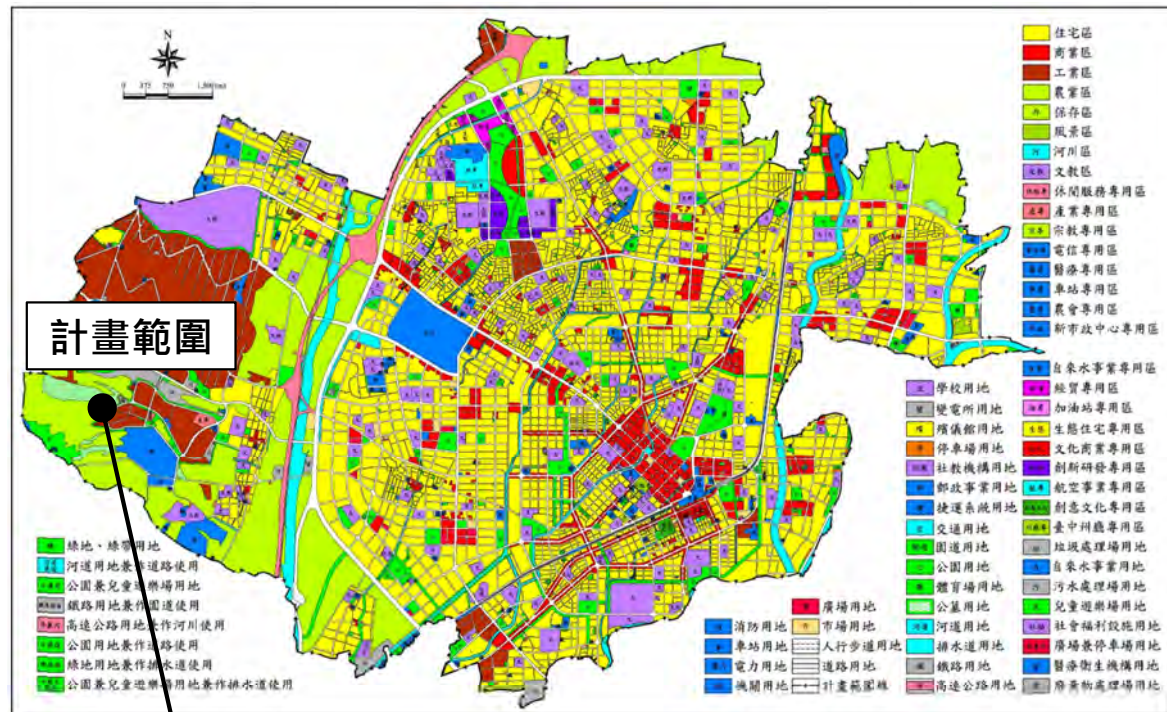
副本：臺中市政府農業局

臺中市政府111年4月20日府授生墓字第1110100264號函，**同意本案依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更。**

臺中市政府111年8月18日府授農第字第1110211466號函，**同意本案農業用地變更使用。**

都市計畫變更內容

- 本計畫位屬**台中市都市計畫主要計畫範圍**。
- 現行都市計畫為「**農業區**」，為符合殯葬設施現況使用及管理執行可行性，應變更為「**公墓用地**」，計畫總面積約0.4034公頃（約4,034.76平方公尺）。
- 完成都市計畫變更後，辦理用地取得(徵購)作業，實際計畫範圍仍應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。



變更內容

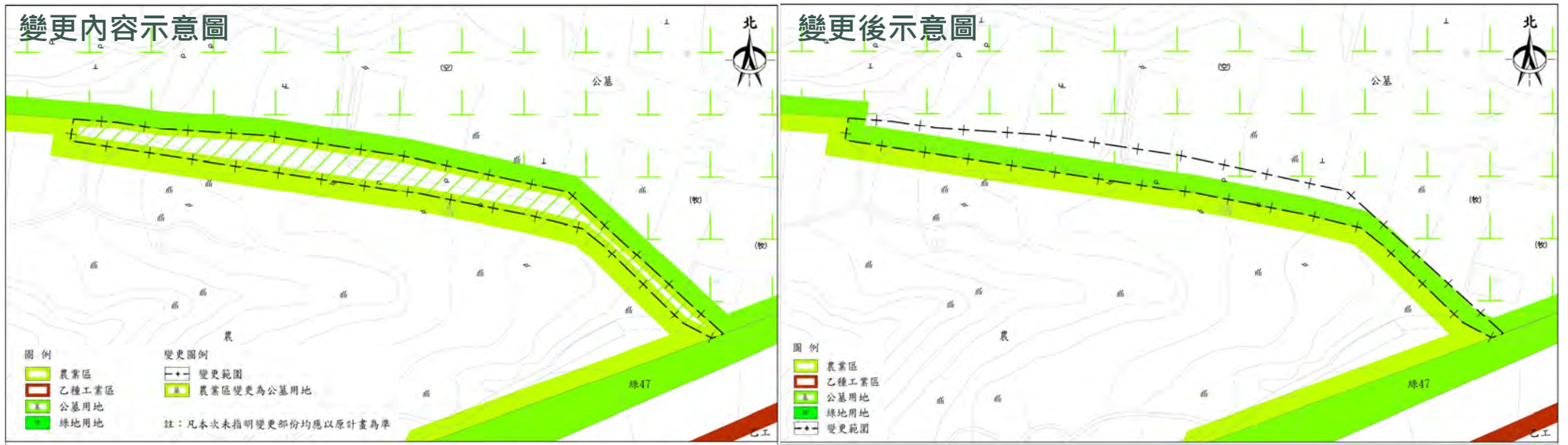
都市計畫變更內容

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
臺中市南屯區第一花園公墓南側	農業區 (0.40公頃)	公墓用地 (0.40公頃)	<p>1.臺中市第一花園公墓位於臺中市都市計畫主要計畫範圍，係於民國71年2月22日發布實施為公墓用地，迄今已使用40年，經歷次都市計畫變更、相關圖精準度提升、地籍重測與土地鑑界結果，既有公墓南側現況作為通行道路、部分墓區及部分納骨塔使用，涉有越界使用都市計畫農業區私人土地之情形。</p> <p>2.為符合殯葬設施現況使用及管理執行可行性，故依都市計畫法定程序，將通行道路、部分墓區及部分納骨塔由部分「農業區」變更為「公墓用地」，以落實土地適法利用。</p>

註1：變更面積為4,034.76m²，配合都市計畫通盤檢討案統計表格式，以0.40公頃統計。

註2：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註3：凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。



實施進度及經費表

■ 土地取得方式

本案變更為公墓用地面積約0.40公頃，土地權屬為私有土地，故未來依據都市計畫法第48條規定，由臺中市生命禮儀管理處以**徵購方式**取得土地。私有土地取得方式優先採取協議價購，協議不成，再以徵收方式取得。

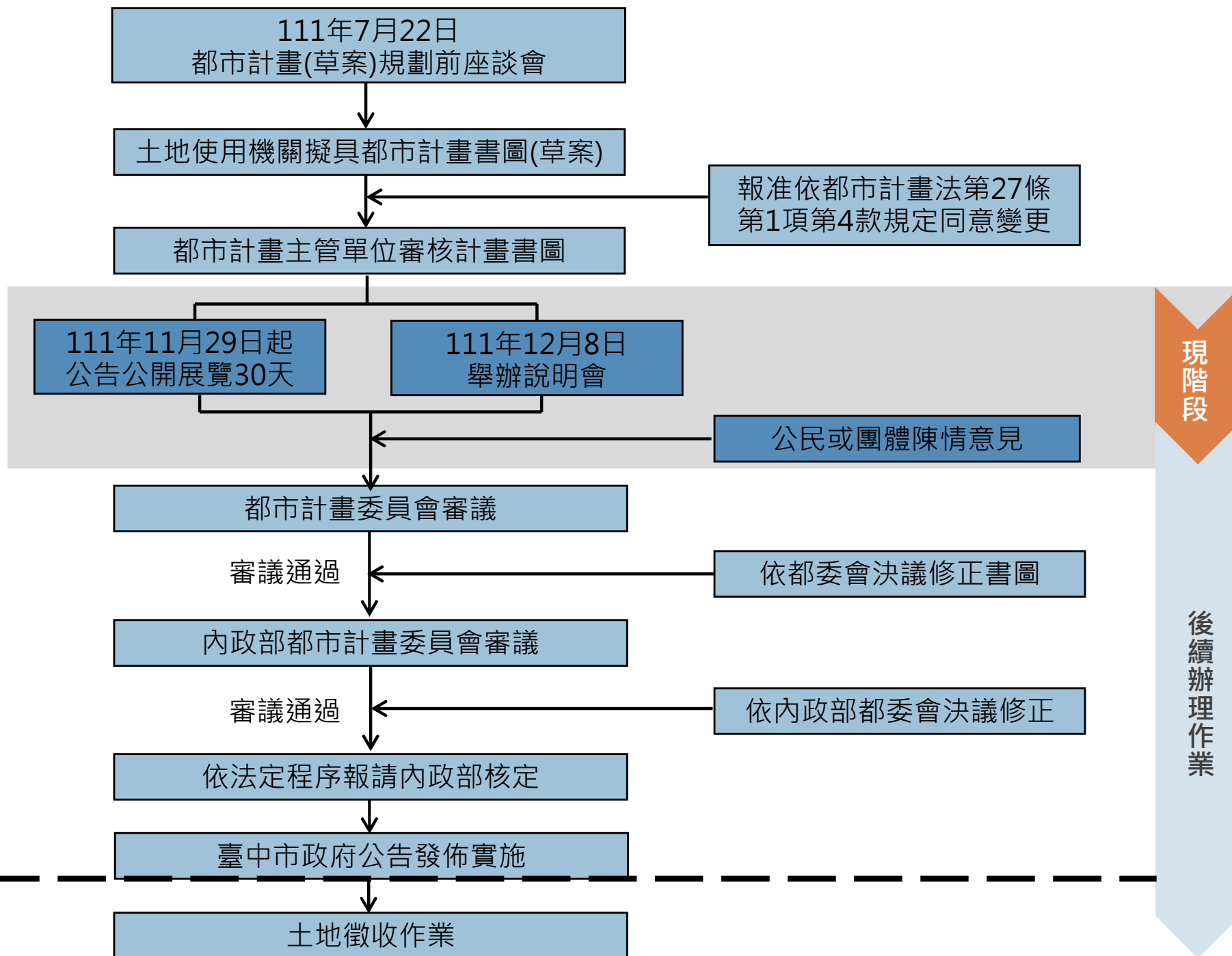
■ 實施進度與經費表

土地使用分區	面積 (m ²)	土地取得方式				開關經費 (萬元)			主辦單位	預定完成年度	經費來源
		徵購	市地重劃	公地撥用	其他	土地取得費	工程費	合計			
公墓用地	4,034.76	V	-	-	-	6,102.55	-	6,102.55	臺中市生命禮儀管理處	民國112年	由主辦單位自行籌措

註：1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.表列開發經費應以實際徵收金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

都市計畫審議作業程序



公告徵求意見相關資訊

■ 意見陳述方式：

以**書面意見表**，載明姓名(單位)、地址、建議事項、位置、理由及相關圖說等資料向臺中市都市發展局(城鄉計畫科)提出，作為後續擬定都市計畫之參考。

■ 如有相關建議意見，書面意見表請於會後交予簽到處、傳真或郵寄。

■ 聯絡資訊：

臺中市政府都市發展局

城鄉計畫科 劉小姐

04-22289111 分機65214

變更臺中市都市計畫主要計畫(部分農業區為公墓用地)
(配合臺中市第一花園公墓範圍調整)案
公開展覽期間公民或團體陳情建議書

編號	(免填)				
陳情位置	土地標示：	區	段	小段	地號
	門牌號碼：	區 段	里 巷	鄰 弄	路(街) 號 樓
陳情理由					
建議事項					

陳情人、團體或其代表人：.....(請簽章)

聯絡地址：.....

聯絡電話：.....

申請列席都市計畫委員會說明：是 否 (請於內勾選)

中 華 民 國 年 月 日



- 事業開發目的及時程-----參閱簡報 P. 3、P. 11



- 用地範圍及面積-----參閱簡報 P. 4、P5



- 興辦事業概況與相關圖籍---參閱簡報 P. 5-P. 10



- 興辦事業計畫與徵收作業法令依據

- 殯葬管理條例第11條

- 都市計畫法第48條

- 土地徵收條例第3條

■ 計畫公益性及必要性

社會因素



影響人口之多寡及年齡結構

本計畫變更範圍需用土地及鄰近並無居住人口，對人口及年齡結構影響甚低。



對周圍社會現況之影響程度

本計畫係依現況使用，辦理用地變更，未涉對周圍社會現況之影響。



對弱勢族群生活型態之影響程度

用地範圍內若有低收入戶或中低收入戶人口等弱勢族群，經查訪屬實者，將由生管處洽請相關單位協助處理，減低對弱勢族群之影響。



對健康風險之影響程度

本計畫係依現況使用，辦理用地變更，未涉及對健康風險之影響程度。

■ 計畫公益性及必要性

經濟因素



對稅收之影響

依現況使用變更，由農業區(田賦免課)變更為公共設施用地，對稅收並無影響。



對糧食安全之影響

本地區雖為農業區，但現況已非為糧食作物生產地，不致影響糧食安全存量。



對增減就業或
轉業人口之影響

本案依現況使用變更，由農業區(田賦免課)變更為公共設施用地，對增減就業或轉業人口並無增減。



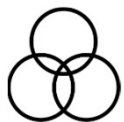
徵收費用與政府財
務支出及負擔情形

本計畫採徵收(徵收前先辦理協議價購)辦理，係依現況使用進行變更，以符地用及管理，徵收費用由政府負擔並編列預算辦理。



農林漁牧產業鏈

本地區雖為農業區，依現況使用(非農業使用)變更，對農林漁牧產業鏈並無影響。



土地利用完整性

本案依現況使用變更，符合土地利用及完整性。

■ 計畫公益性及必要性

文化及生態因素



對城鄉自然
風貌之影響

本案依現況之使用變更，未涉對自然風貌之影響。



對文化古蹟
之影響

本計畫範圍內並無公告之文化古蹟、文化景觀及歷史建築，對於文化古蹟並無影響



對生活條件或模式
發生改變之影響

本案依現況之使用變更，未涉對生活條件或模式發生改變之影響。



對該地區生態
環境之影響

本案依現況之使用變更，未涉該地區生態環境無影響。



對周邊居民或
社會整體之影響

本案依現況之使用變更，未涉對周邊居民或社會整體之影響。

■ 計畫公益性及必要性

永續因素及其他因素



國家永續
發展政策

本案依現況之使用變更，維持現況環境生態，尚符國家永續發展政策。



永續指標

本案依現況之使用變更，維持現況之環境生態，尚符行政院永續發展指標之政策。



國土計畫

本案為都市計畫區範圍內，依現況使用辦理都市計畫用地變更，尚符國土計畫規範。



其他

現況越界使用辦理變更，儘速以市價徵收，以維土地所有權人權益。

■ 計畫適當與合理性及合法性

臺中市第一花園公墓係於民國71年2月22日發布實施為公墓用地，迄今已使用40年，既有公墓範圍內南側(都市計畫公墓用地外)，被作為公墓之通行道路、墓區及納骨塔設施使用，實有越界使用都市計畫農業區私人土地之情形；為符合殯葬設施現況使用及管用合一，故依都市計畫法定程序，將該部分「農業區」土地，變更為「公墓用地」，以落實土地適法及合理利用。

An aerial photograph of a university campus. The scene is dominated by lush green trees and grass. In the center-left, there is a prominent white, dome-shaped building. To its right, there are several large, rectangular green fields, possibly sports fields or agricultural plots. Further right, there are several multi-story buildings, likely dormitories or academic buildings, arranged in a grid-like pattern. The background shows a hazy cityscape under a bright sky. The overall atmosphere is serene and well-maintained.

地政主管機關 土地徵收作業說明事項