



變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫
(部分農業區、斷層帶農業限建區、保護區、公園用地為道路用地)
(配合東勢-豐原生活圈快速道路工程)

變更石岡水壩特定區計畫
(部分河川區為河川區兼供道路使用及部分住宅區、乙種工業區、農業區、保護區、綠地用地為道路用地)
(配合東勢-豐原生活圈快速道路工程)

公開展覽說明會

申請單位：臺中市政府建設局
主辦單位：臺中市政府都市發展局

尚未簽到之民眾請前往簽到處簽名

都市計畫變更辦理程序說明

都市計畫變更程序

民眾意見表達



簡報綱要

永續節能
安全優先
關懷生態

- 01 計畫緣起
- 02 公展內容說明
- 03 本案之公益性、必要性、
適當性及合法性
- 04 人民團體陳情方式

一、公開展覽說明會公告事項

■發文日期：**中華民國110年8月10日**

■發文字號：**府授都企字第1100170467號**

■依據：**都市計畫法第19條及28條**

■公告事項：

1. 公開展覽期間：**自110年8月12日起30天**

2. 公開說明會時間與地點：

① 110年9月9日上午9時30分、下午1時30分及同年月10日上午9時30分假本市石岡區公所前廣場舉行（地址：臺中市石岡區豐勢路1033號）。

② 110年9月10日下午2時整假本市豐原區公所前廣場舉行（地址：臺中市豐原區市政路2號）。

1 計畫緣起



一、計畫緣起

- 為配合縣市合併升格並有效提昇臺中都會地區交通分流成效，達到城鄉均衡發展目標，紓解都會區成長壓力
- 提昇道路系統服務水準、確立道路系統功能分類、提高路網易行性及可及性、建立各位階都市間聯繫之系統，提昇其服務功能，均衡整體都市發展。

西起國道4號豐原端台3線路口，東迄東勢大橋北端，全長9.6km

依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫個案變更



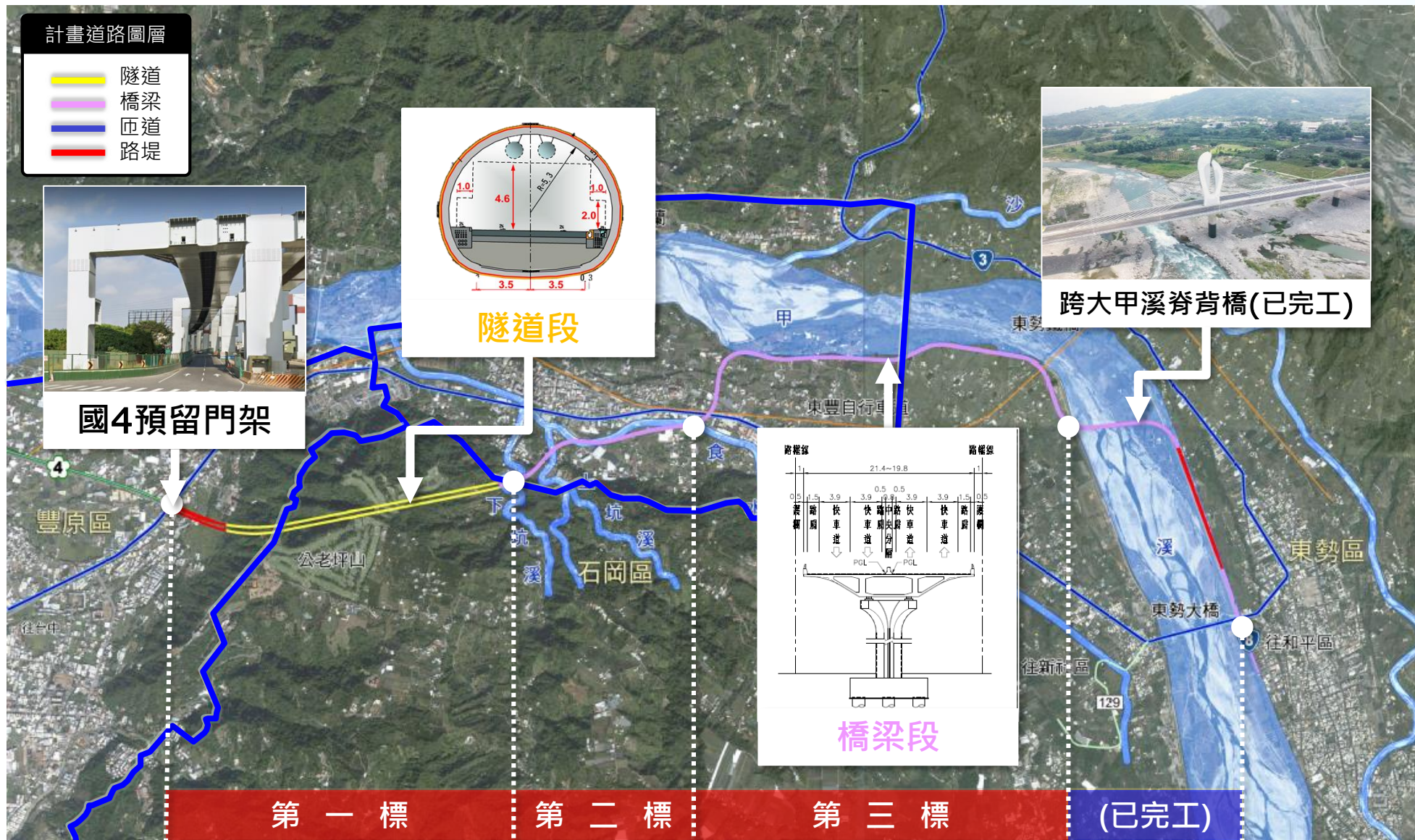
一、計畫緣起

- 93 | 東勢等山城地區進出國道4號臺中環線之改善可行性研究
- 99 | 行政院院臺交字第0990067238號函核定可行性報告
- 100 | 交通部函示國工局續辦綜合規劃，臺中市政府辦理計畫提報與執行
- | 計畫名稱修訂為「東勢-豐原生活圈快速道路」

- 104 | 第1、2標已承諾進入二階環評，第3~5標則通過一階環評
- 107 | 第4、5標完工
- 110 | **二階環評通過**
辦理用地取得程序
辦理都市計畫變更程序



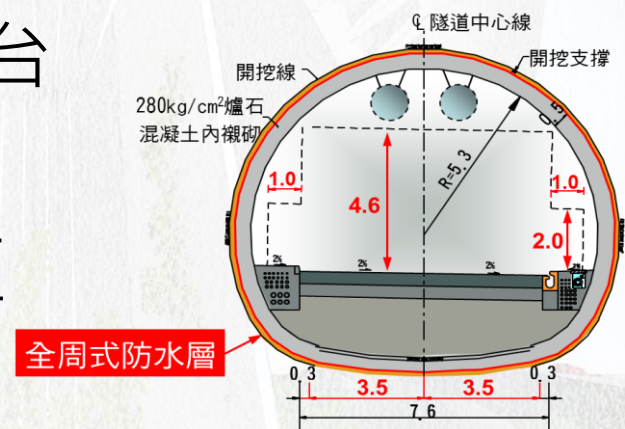
二、工程說明



三、路線說明(1/3)



- 起點銜接國道4號豐原端，以橋梁跨越台3線後改採路堤通過車籠埔斷層破碎帶
- 於第六公墓採雙孔隧道穿越公老坪山區，於石岡地區下坑溪附近出隧道洞口

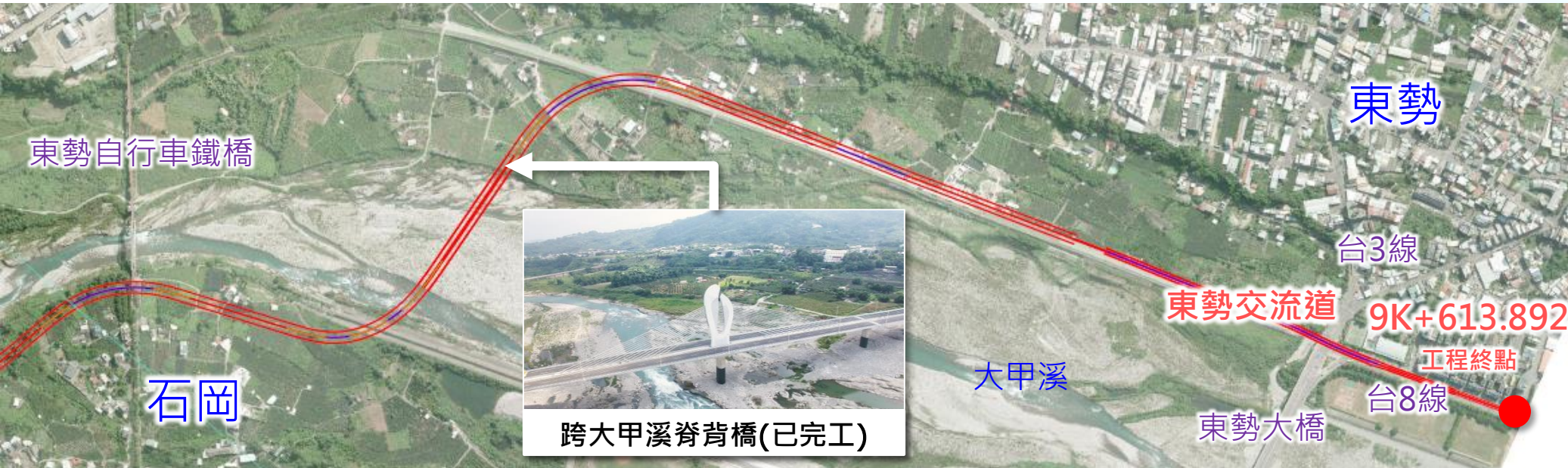


三、路線說明(2/3)



- 出隧道後配置高架橋梁，於石忠宮前路段向北偏移，盡可能貼近食水料溪東行，並設置石岡交流道及連絡道
- 跨越台3線及東豐自行車道橋後轉往大甲溪左岸，沿岸設置高架橋梁續往上游東行，再次跨越東豐自行車道

三、路線說明(3/3)

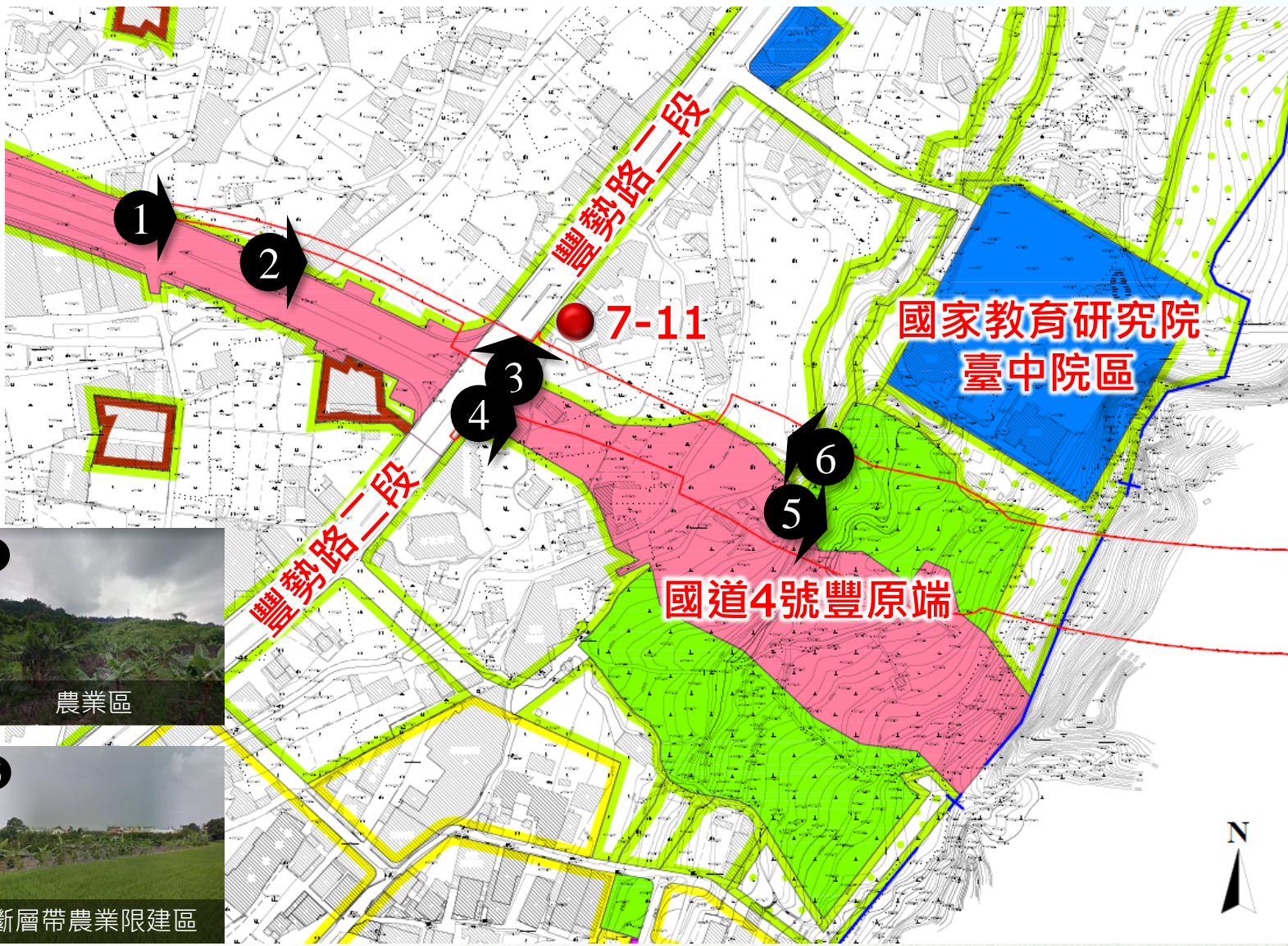


- 轉往北銜接第4標大甲溪脊背橋，至右岸既有防汛道路落地，採路堤沿既有防汛道路續往東行
- 至東勢大橋北端銜接台3線與台8線路口，再以高架橋梁跨越台3線路口銜接台8線至工程終點

2 公展內容說明

- 變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區、斷層帶農業限建區、保護區、公園用地為道路用地）（配合東勢-豐原生活圈快速道路工程）
- 變更石岡水壩特定區計畫（部分河川區為河川區兼供道路使用及部分住宅區、乙種工業區、農業區、保護區、綠地用地為道路用地）（配合東勢-豐原生活圈快速道路工程）

二、發展現況說明



國道4號豐原端



臨路鐵皮屋



豐勢路二段路口



國道4號豐原端



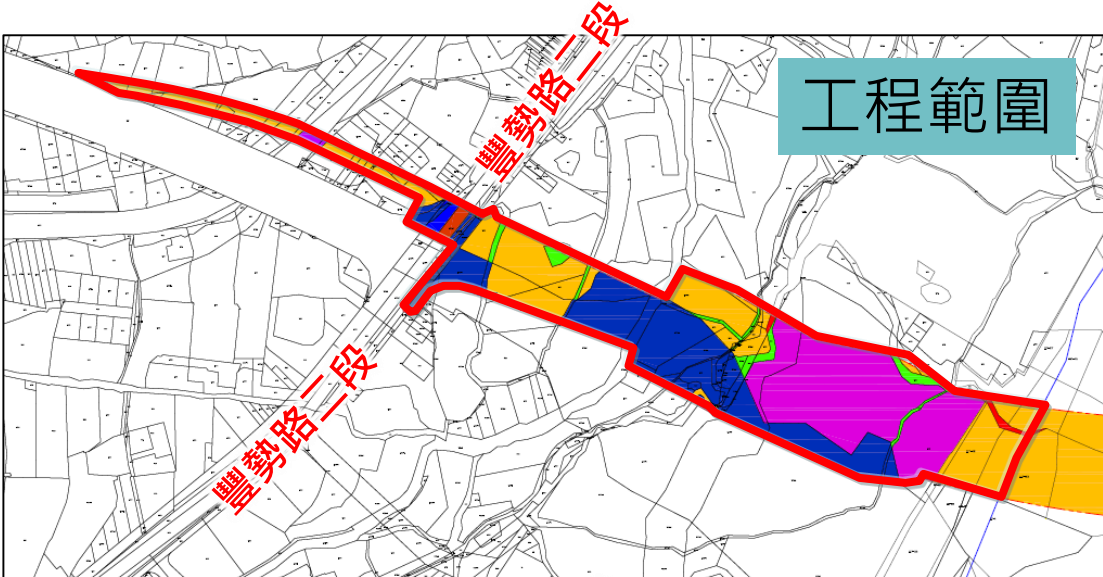
農業區



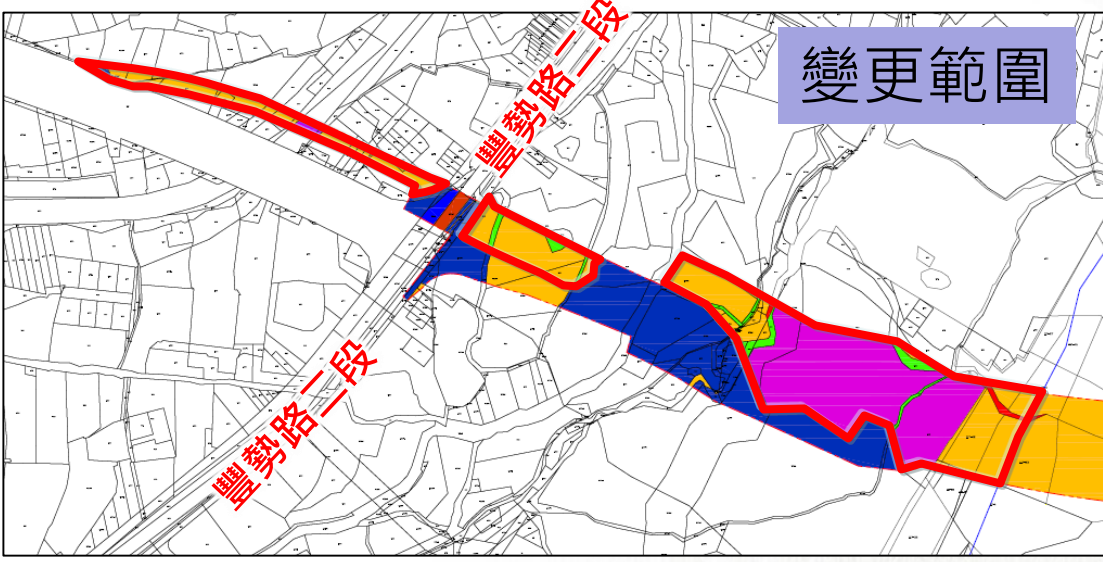
斷層帶農業限建區

三、土地權屬

臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫



權屬	筆數	面積(m ²)	比例(%)
公有	92	24,907.82	69.06%
私有	53	10,962.72	30.40%
未登錄地	-	196.46	0.54%
總計		36,067.00	100.00%



權屬	筆數	面積(m ²)	比例(%)
公有	24	12,052.04	51.98%
私有	51	10,937.50	47.17%
未登錄地	-	196.46	0.85%
總計		23,186.00	100.00%







- 財政部國有財產署
- 經濟部水利署第三河川局
- 交通部臺灣鐵路管理局
- 行政院農業委員會農田水利署
- 交通部公路總局
- 行政院農業委員會林務局
- 臺中市政府水利局
- 臺中市政府農業區
- 臺中市政府地政局
- 臺中市政府運動局
- 臺中市政府建設局
- 臺中市政府生命禮儀管理處
- 交通部高速公路局
- 私有土地
- 公私共有土地(含臺中市政府水利局)
- 未登錄地

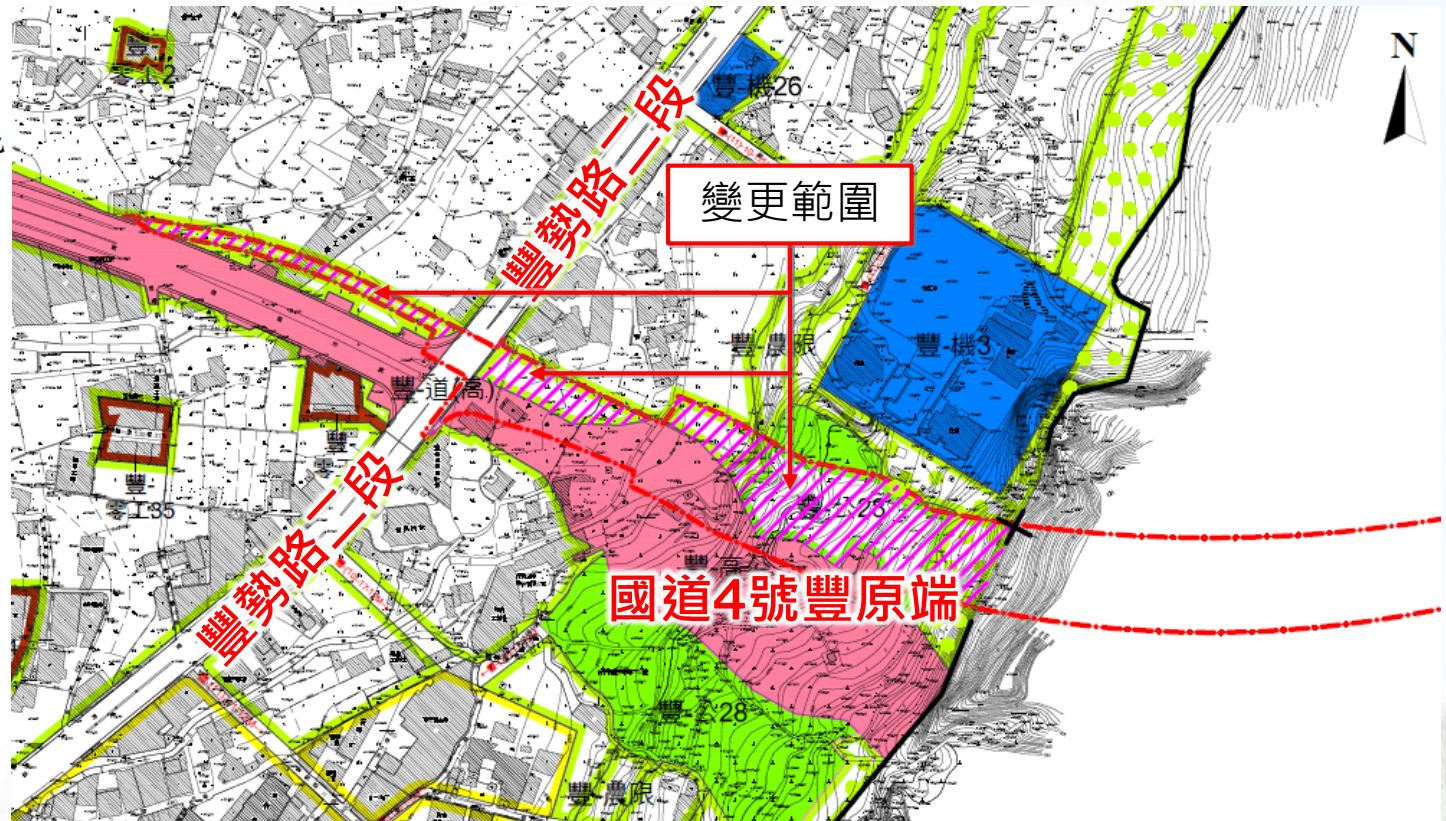
註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

三、變更內容

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
國道4號 豐原端北側	農業區(0.8395公頃)	道路用地 (2.3186公頃)	配合「東勢-豐原生活圈 快速道路工程」之所需用地
	斷層帶農業限建區(0.0591公頃)		
	保護區(0.3525公頃)		
	公園用地(1.0675公頃)		
總計	2.3186(公頃)	2.3186(公頃)	

變更圖例

-  變更農業區為道路用地
-  變更斷層帶農業限建區為道路用地
-  變更保護區為道路用地
-  變更公園用地為道路用地
-  主要計畫範圍
-  工程範圍

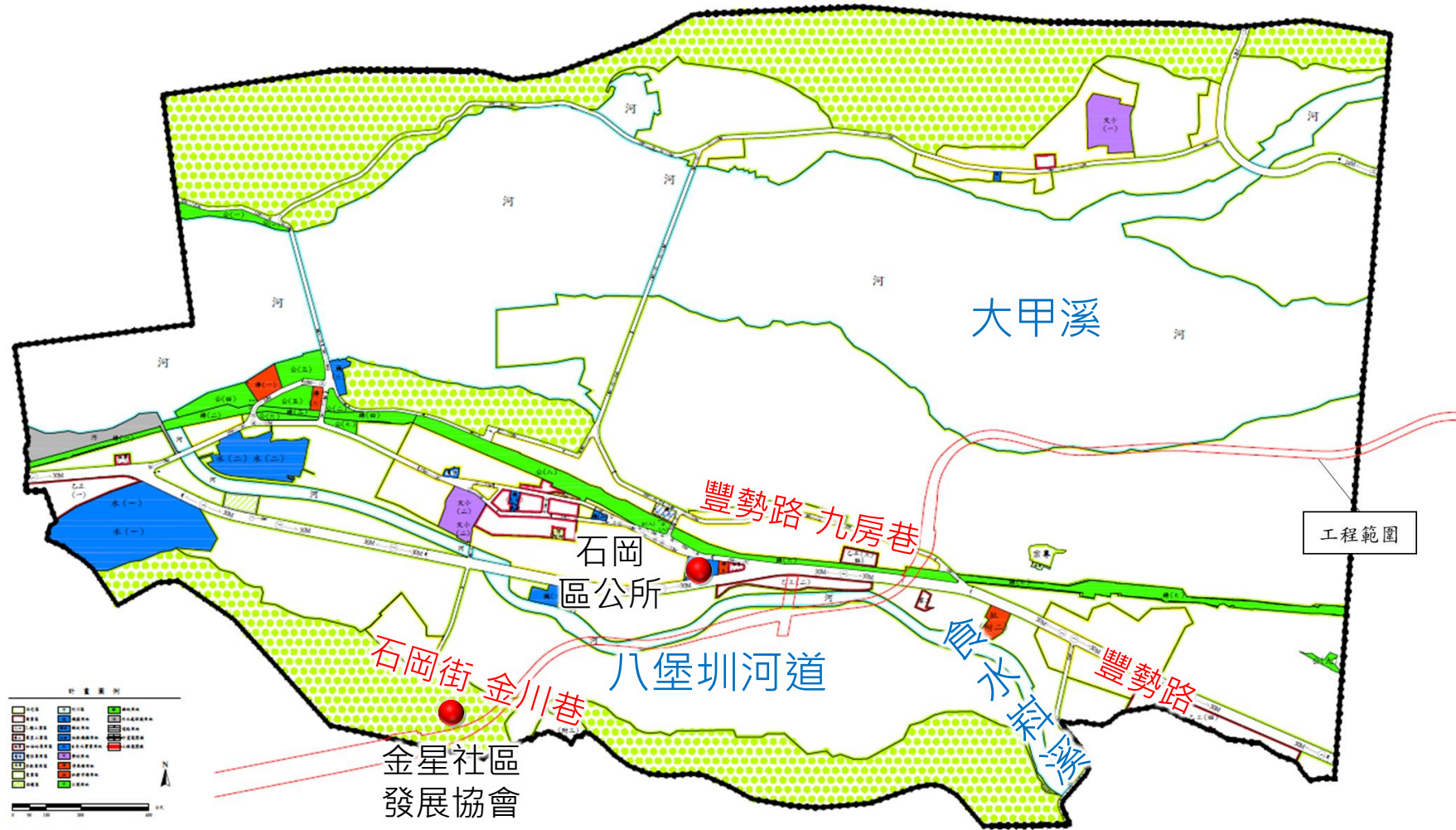


註：

- 凡本次變更案未指名變更部分，應以原計畫為準。
- 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

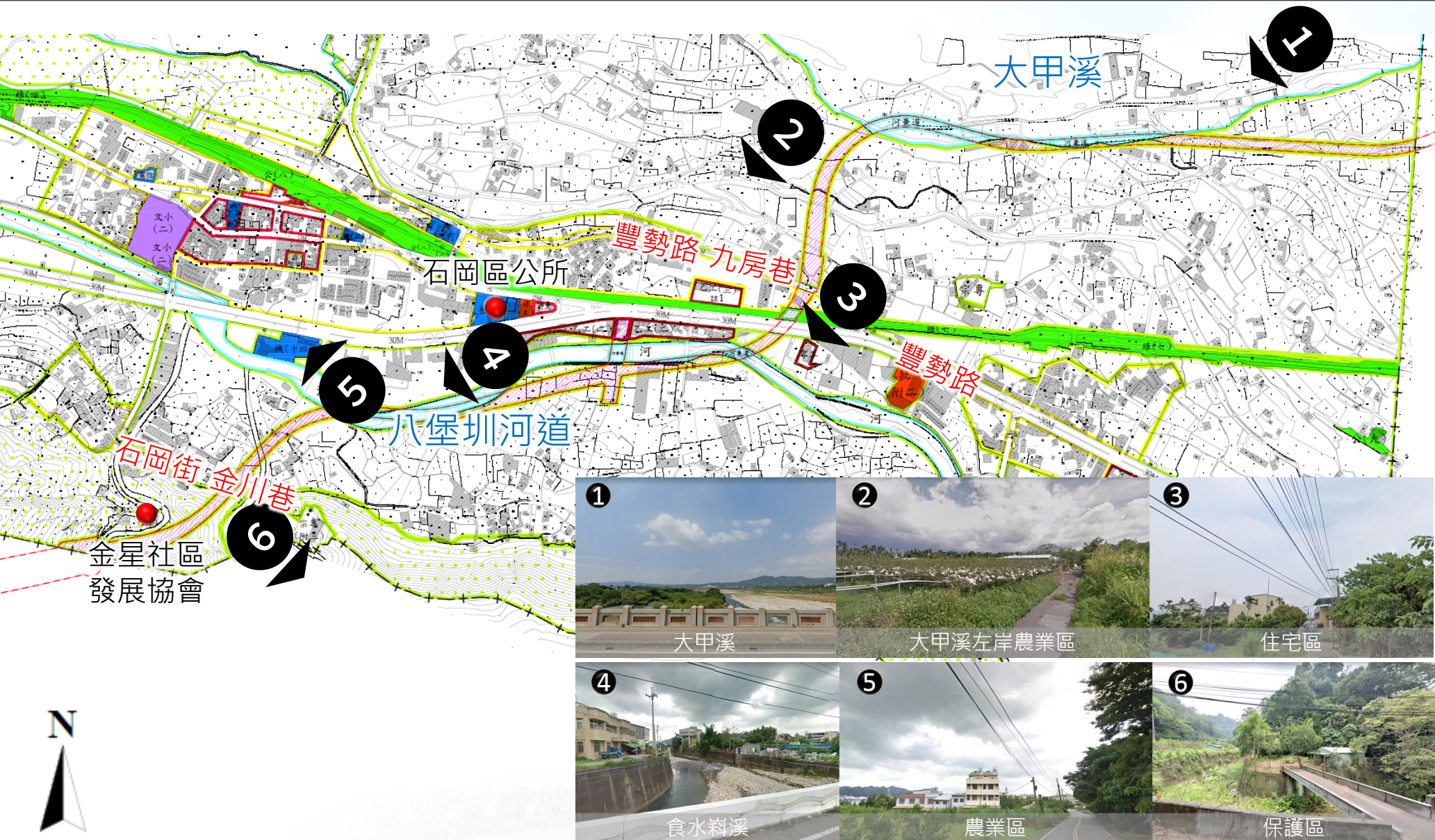
一、計畫範圍與面積

- 工程面積共9.0220公頃，變更面積共8.8877公頃

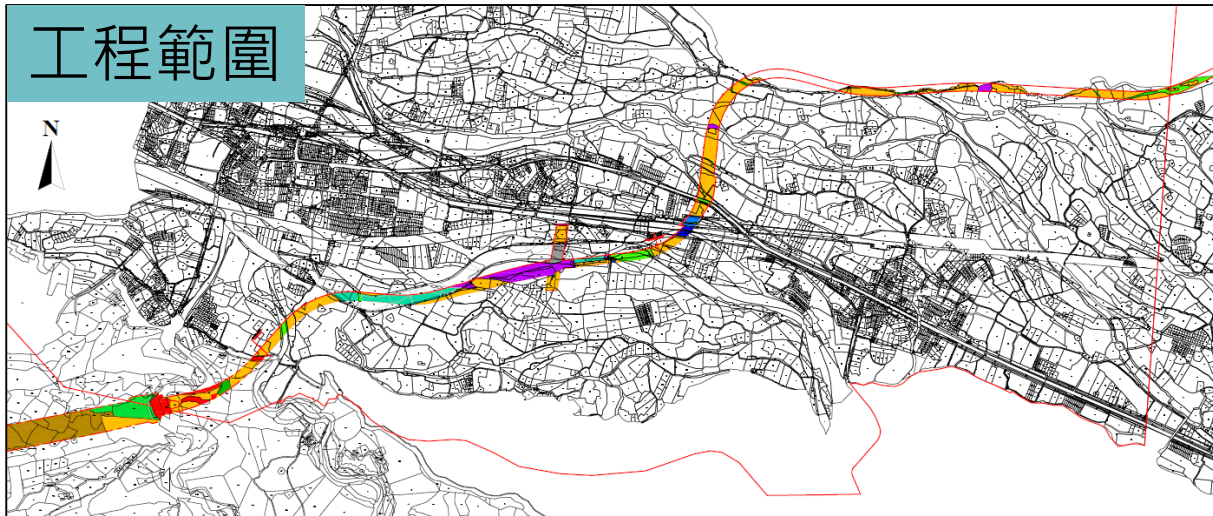


二、發展現況說明

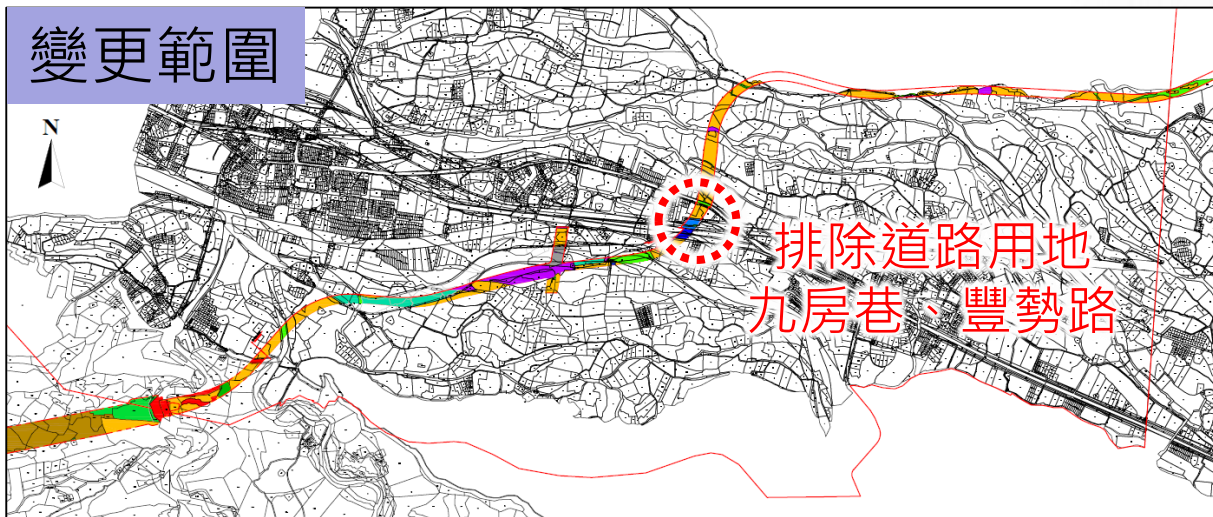
石岡水壩特定區計畫



三、土地權屬



權屬	筆數	面積(m ²)	比例(%)
公有	109	28,096.98	31.14%
私有	167	40,229.20	44.59%
公私共有	15	580.78	0.64%
未登錄地	-	21,313.04	23.62%
總計		90,220.00	100.00%



權屬	筆數	面積(m ²)	比例(%)
公有	105	26,969.64	30.34%
私有	159	40,013.54	45.02%
公私共有	15	580.78	0.65%
未登錄地	-	21,313.04	23.98%
總計		88,877.00	100.00%

- 財政部國有財產署
- 經濟部水利署第三河川局
- 交通部臺灣鐵路管理局
- 行政院農業委員會農田水利署
- 交通部公路總局
- 行政院農業委員會林務局
- 臺中市政府水利局
- 臺中市政府農業區
- 臺中市政府地政局
- 臺中市政府運動局
- 臺中市政府建設局
- 臺中市政府管理處
- 交通部高速公路局
- 私有土地
- 公私共有土地(含臺中市政府水利局)
- 未登錄地









註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。



三、變更內容-變1

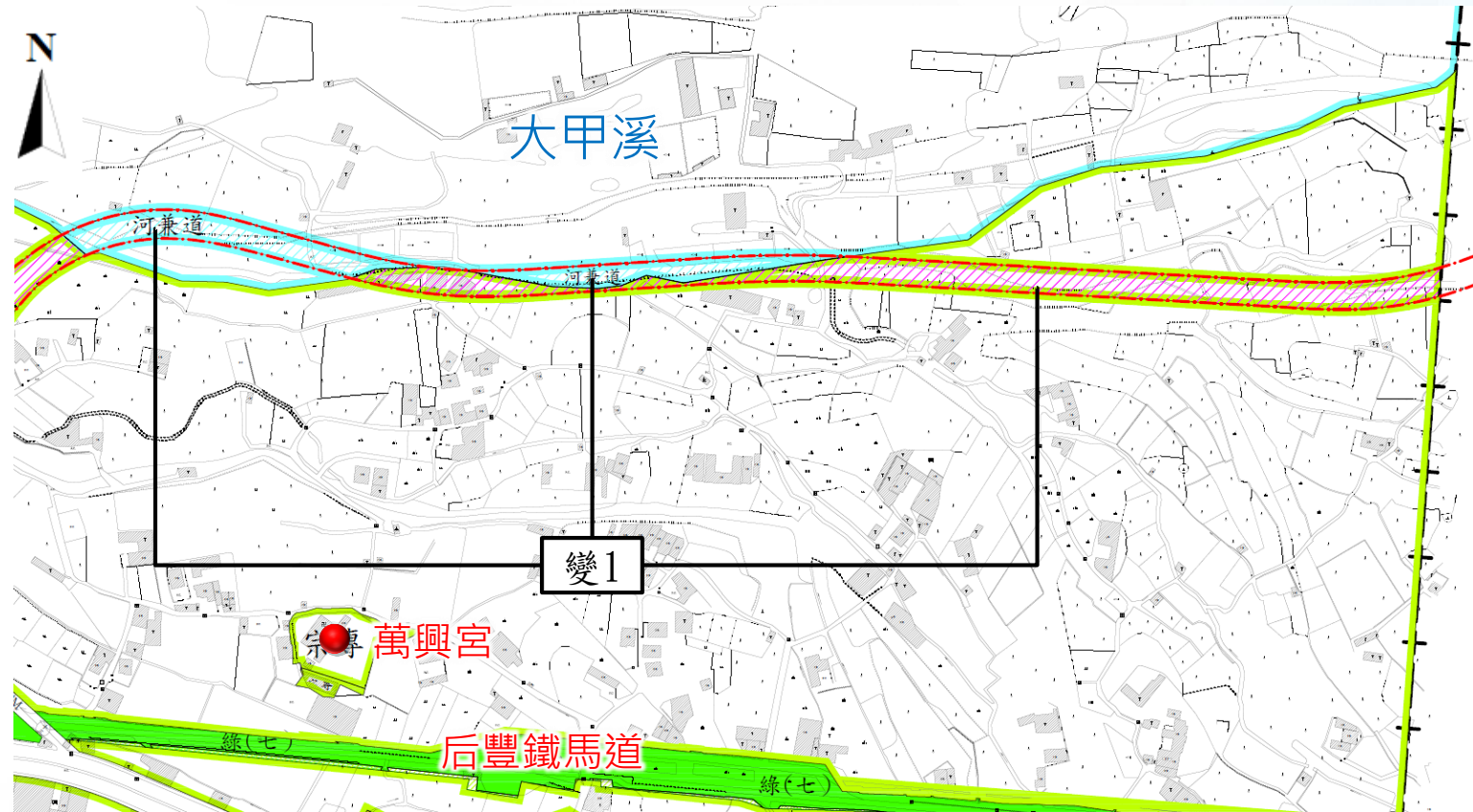
編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變1	大甲溪 南側	農業區(1.5692)	道路用地(1.5692)	配合「東勢-豐原生活圈快速道路工程」之所需用地
		河川區(0.9947)	河川區兼供道路使用(0.9947)	

計畫圖例

-  變更河川區為河川區兼供道路使用
-  變更農業區為道路用地
-  變更保護區為道路用地
-  變更住宅區為道路用地
-  變更乙種工業區為道路用地
-  變更綠地用地為道路用地
-  計畫範圍
-  工程範圍

註：

1. 凡本次變更案未指名變更部分，應以原計畫為準。
2. 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。











三、變更內容-變2

石岡水壩特定區計畫

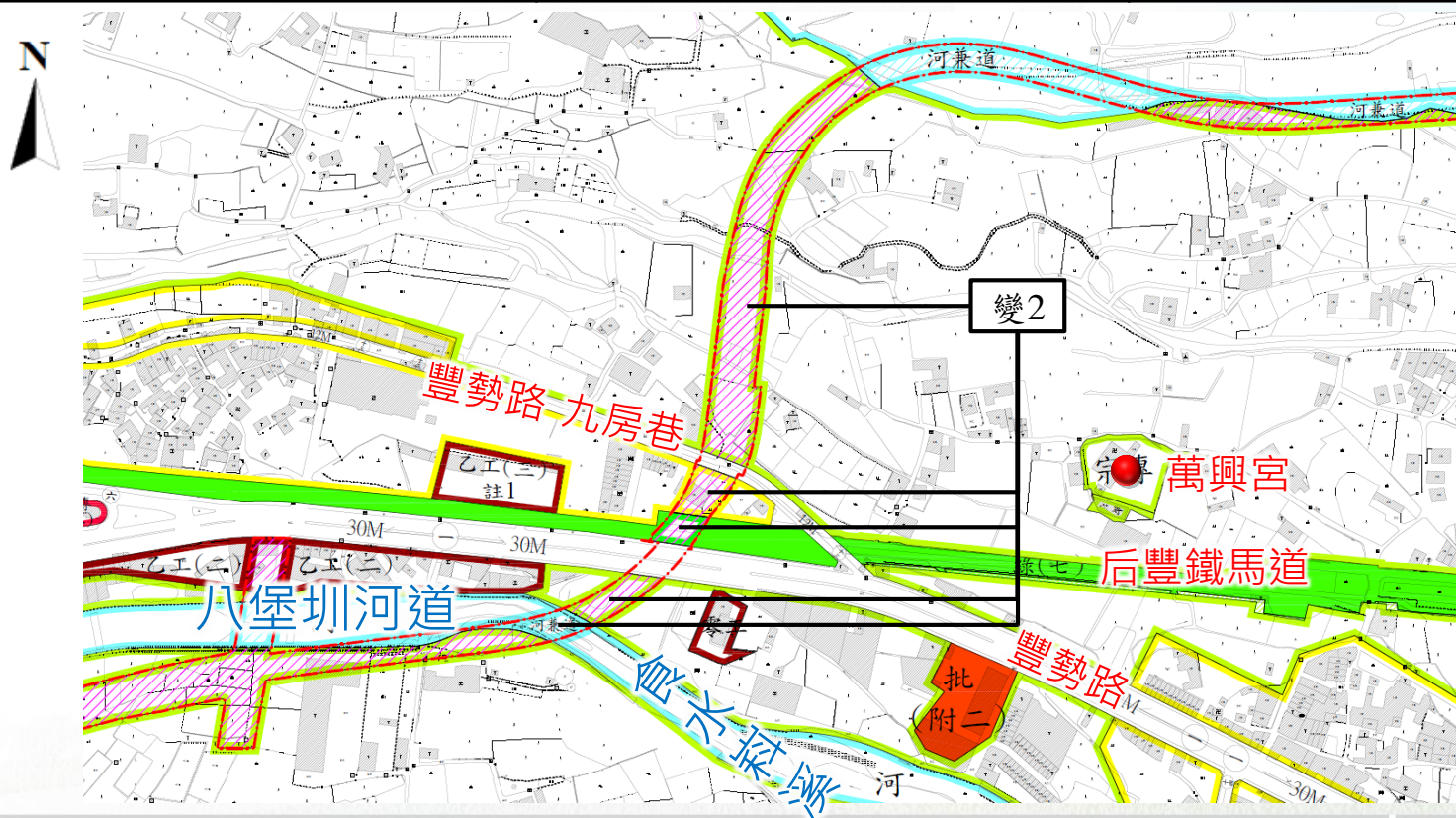
編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變2	豐勢路九房巷至台3省道	農業區(1.3668)	道路用地(1.3668)	配合「東勢-豐原生活圈快速道路工程」之所需用地
		河川區(0.1928)	河川區兼供道路使用(0.1928)	
		住宅區(0.1419)	道路用地(0.1419)	
		綠地用(0.0924)	道路用地(0.0924)	

計畫圖例

-  變更河川區為河川區兼供道路使用
-  變更農業區為道路用地
-  變更保護區為道路用地
-  變更住宅區為道路用地
-  變更乙種工業區為道路用地
-  變更綠地用地為道路用地
-  計畫範圍
-  工程範圍

註：

1. 凡本次變更案未指名變更部分，應以原計畫為準。
2. 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。











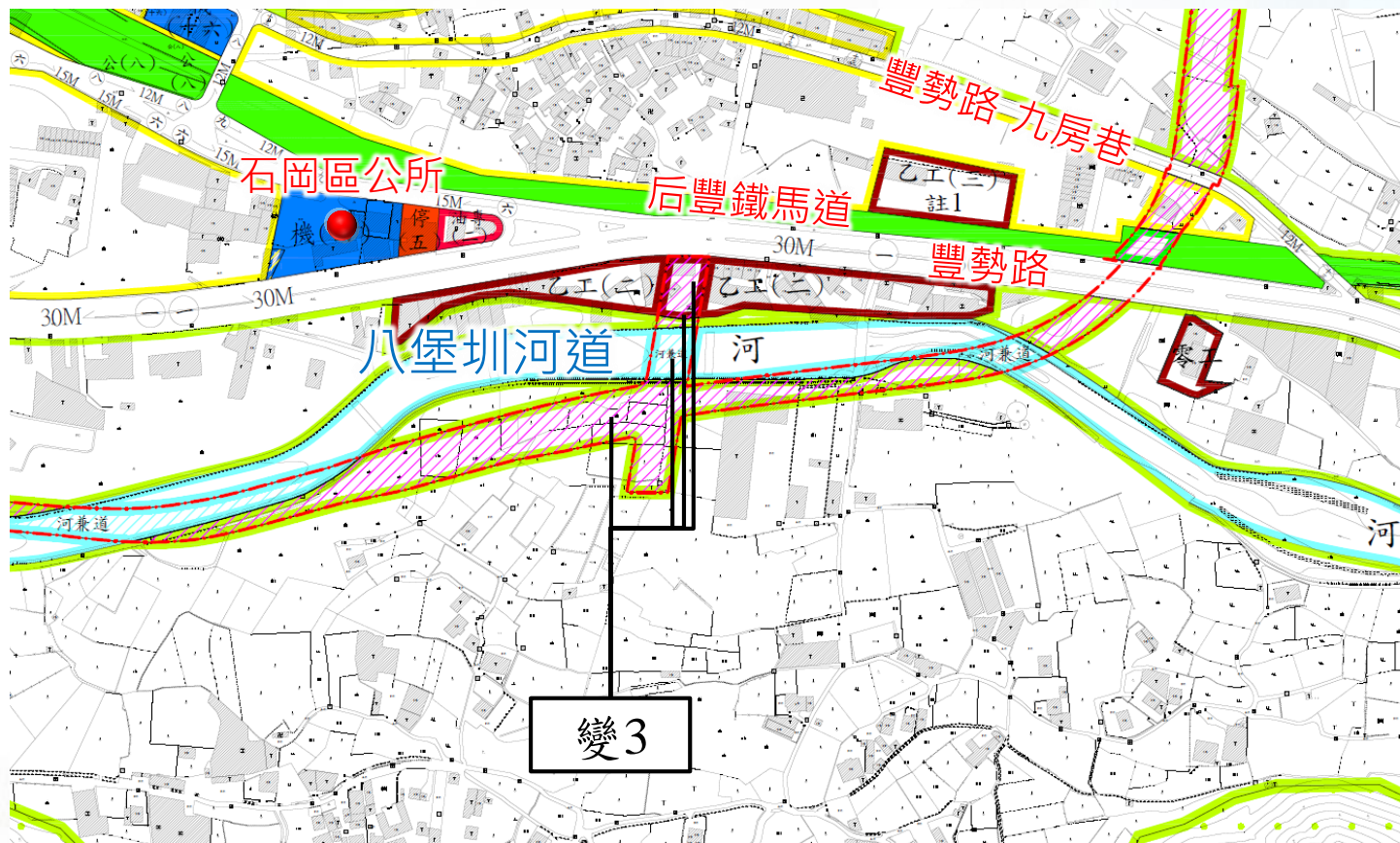
三、變更內容-變3

石岡水壩特定區計畫

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變3	食水料溪至乙種工業區	農業區(1.7044)	道路用地(1.7044)	配合「東勢-豐原生活圈快速道路工程」之所需用地
		河川區(0.1244)	河川區兼供道路使用(0.1244)	
		乙種工業區(0.1460)	道路用地(0.1460)	

計畫圖例

-  變更河川區為河川區兼供道路使用
-  變更農業區為道路用地
-  變更保護區為道路用地
-  變更住宅區為道路用地
-  變更乙種工業區為道路用地
-  變更綠地用地為道路用地
-  計畫範圍
-  工程範圍



註：









1. 凡本次變更案未指名變更部分，應以原計畫為準。
2. 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

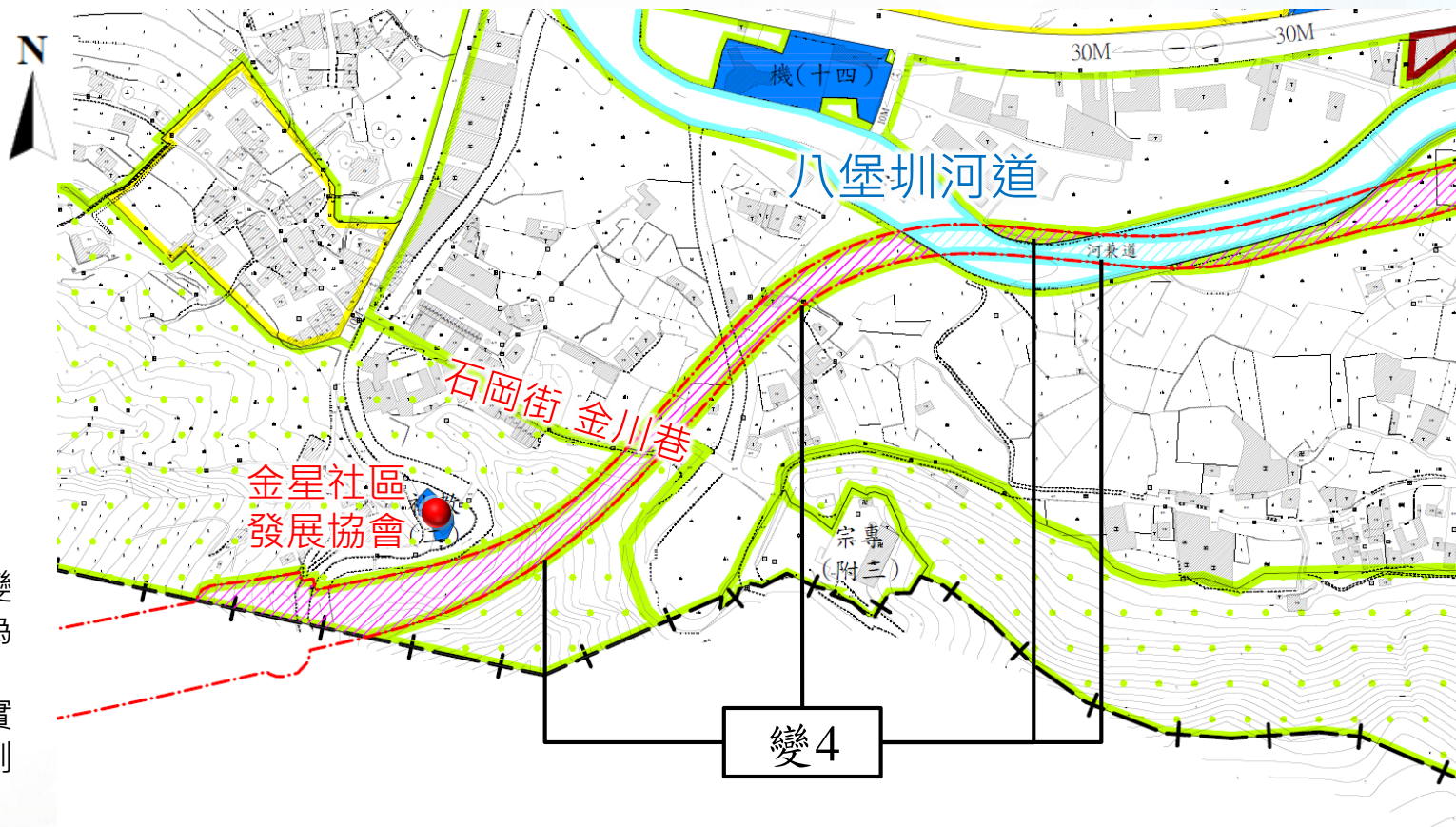
三、變更內容-變4

石岡水壩特定區計畫

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變4	食水料溪至都市計畫邊界	農業區(0.7206)	道路用地(0.7206)	配合「東勢-豐原生活圈快速道路工程」之所需用地
		河川區(0.6470)	河川區兼供道路使用(0.6470)	
		保護區(1.1875)	道路用地(1.1875)	

計畫圖例

-  變更河川區為河川區兼供道路使用
-  變更農業區為道路用地
-  變更保護區為道路用地
-  變更住宅區為道路用地
-  變更乙種工業區為道路用地
-  變更綠地用地為道路用地
-  計畫範圍
-  工程範圍



註：

1. 凡本次變更案未指名變更部分，應以原計畫為準。
2. 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

四、實施進度與經費

■ 用地取得

- ❖ 本次變更範圍內之公有土地，由臺中市政府依法辦理公地撥用，私有土地則依法辦理一般徵收或協議價購。

■ 建設經費來源

- ❖ 土地徵收補償費及興建工程經費約**130**億元，逐年編列預算支付。

■ 實施進度

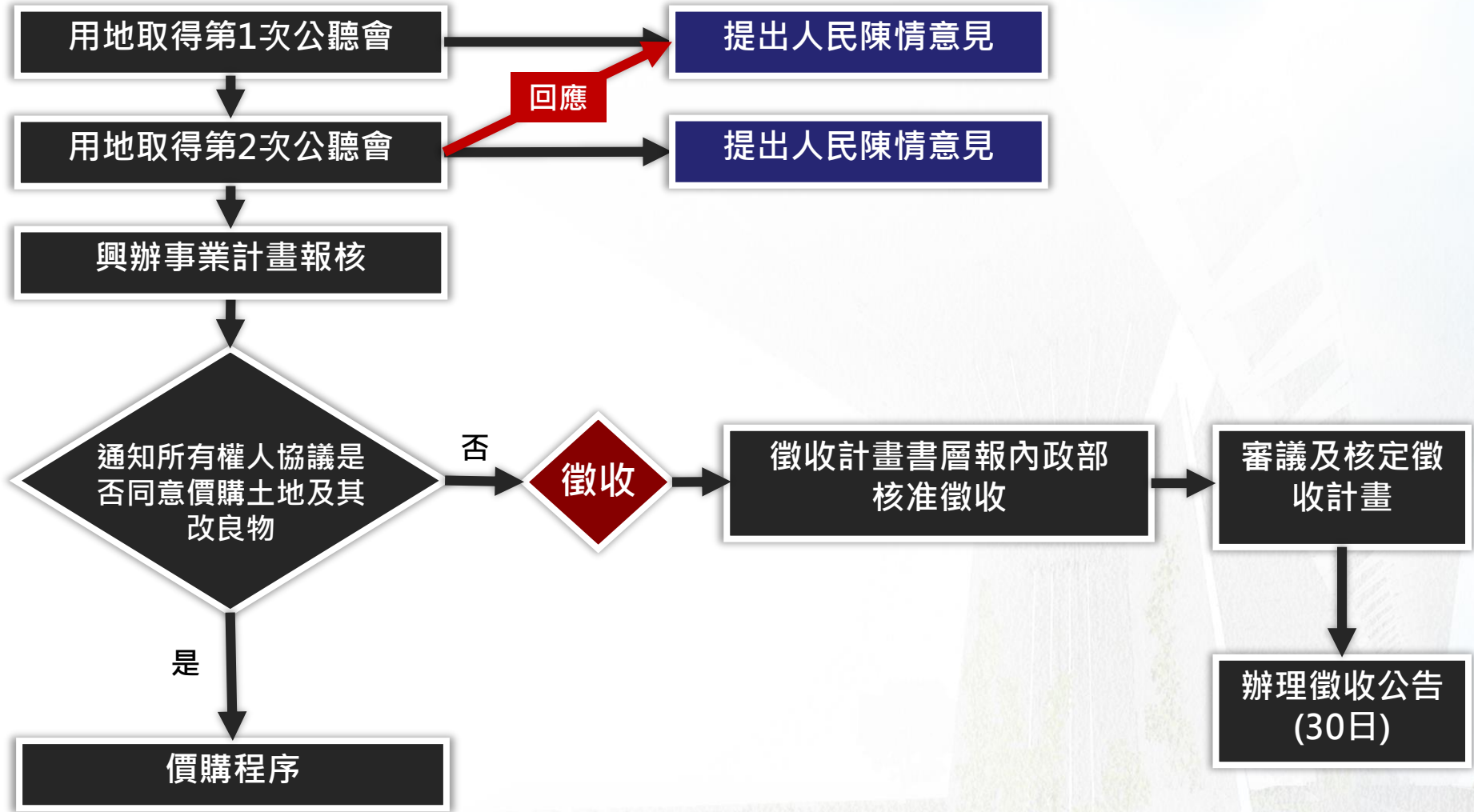
- ❖ 東勢-豐原生活圈快速道路工程全線預計於民國**115**年底完工通車。

使用分區 項目	面積 (公頃)	權屬	土地取得方式			開闢經費 (億元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
			一般 徵收	協議 價購	撥用	土地徵收及 拆遷補償費	工程費	合計			
道路用地	6.9288	公有			V	16	114	130	臺中 市政府	民國 115年	逐年編 列預算 支付
河川區(兼供道 路用地使用)	1.9589	私有	V	V							
		公私 共有	V	V	V						

註：

- 1.本開發經費及預定完成期限得由主辦單位依財務狀況卓予調整。
- 2.本表所列之開闢費用係指「東勢-豐原生活圈快速道路工程」整個工程所需之費用 (包含2個都市計畫區、1個特定定區計畫以及部分非都市土地)。

五、辦理土地徵收程序說明



3

本案之公益性、必要性、 適當性及合法性



一、公益性

公益性評估(社會因素)

社會因素

1.徵收所影響人口之多寡、年齡結構

- 本案工程坐落臺中市豐原區及石岡區，其私有土地計307筆，直接影響人口為土地所有權人計398人，且需地型態屬線狀用地，工程開闢將健全東勢至豐原東西向交通網路，對人口結構無負面影響。

2.徵收計畫對周圍社會現況之影響

- 已在路線勘選設計上盡量減少徵收範圍，對範圍社會現況影響低
- 闢建完成後，提供民眾便捷交通服務，對社會現況有助益

3.徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

- 僅有少數建築物拆遷之情形，對於農業用地亦以最低影響、最少徵收為本次路線設計原則，對於弱勢族群生活型態影響低

4.徵收計畫對居民健康風險之影響程度

- 東勢區與山城居民主要對外聯絡道路僅仰賴台3縣，921地震時，台3縣遭震毀損，災民延遲就醫，外界資源也無法順利送達災區，致錯過黃金救援時間，本案道路完工後將可提供東勢、新社、石岡及和平另一條進出國道4號、國道1號與國道3號的運輸要道，同時改善台3縣豐原至東勢段的交通瓶頸，增加對健康風險之管理

一、公益性

公益性評估(經濟因素)

經濟因素

1.徵收計畫對稅收影響

- 全線完工後，將能提升東勢、石岡、新社及和平等山城地區進出國道4號之便捷性，增加地方工作與休閒旅次以促進整體發展，對地方的財政與稅收系有正面提升效益

2.徵收計畫對糧食安全影響

- 本案係屬於交通事業計畫，需地類型為線狀的土地型態，計畫範圍現況非屬主要農業生產供應地區，亦不影響農林漁牧之產業鏈。

3.徵收計畫造成增減就業或轉業人口

- 徵收面積少且尚可維持運作，不會導致農民離農轉業情形
- 工程完成後，有助地區小規模商業服務業發展及觀光產業發展，可增加就業機會

4.徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財政支出及負擔情形

- 經費來源將依「高速公路增建交流道及改善交流道用地經費分攤原則執行要點」相關規定，用地經費由地方政府全額負擔，無償提供用地

5.徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

- 係屬帶狀區域，非屬於大面積徵收的情形，將不致對地方之農林漁牧產鏈造成影響

6.徵收計畫對土地利用完整性影響

- 已儘量以工程克服方式將徵收面積達最小幅度的，土地利用完整性不致產生影響

公益性評估(文化生態因素)

1.因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

- 本標道路規劃主要以農田果園、大甲溪水岸環境為主，在景觀工程設計上以兼顧生態與基地保水為理念，在植栽選擇上以抗污、耐旱、防噪音之原鄉樹種為主，**減緩交通建設與周邊城鄉自然風貌景觀衝突現象**

2.因徵收計畫而導致文化古蹟改變

- 本徵收計畫範圍及周邊地區**未有文化古蹟**

3.因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

- 本計畫屬交通事業之興闢，改變之影響使得當地交通更為便利，**對其原本之生活條件或模式有正向之影響**

4.徵收計畫對該地區生態環境之影響

- 本標道路於規劃時，已將大甲溪水岸計畫範圍內生態價值與敏感性較高的區域納入考慮以降低對其干擾

5.徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

- 全線完工後，將能提供東勢、石岡、新社及和平等山城地區居民便捷進出國道4號及國道1號、3號之運輸孔道，以提昇就業與通勤的便捷性，**對周邊居民與社會整體有正向影響**

一、公益性

公益性評估(永續發展因素)

永續發展因素

1.國家永續發展政策

- 全線闢建完成後，有效改善東勢、石岡、新社及和平等山城地區之聯外交通，有效提高交通運作效率，降低能源的損耗
- 透過有限資源利用方式，來達到維持既有生活品質之目的，符合永續工程精神

2.永續指標

- 本快速道路闢建完成後，有效降低行車成本，節省能源消耗及減少二氧化碳排放量
- 對於環境、節能減碳、生產、生活、城鄉文化等指標，均有正面效益

3.國土計畫

- 本計畫道路勘選已避開相關重要開發計畫，所需用地確屬必要且已縮減至最小之範圍
- 經檢討與國土計畫並無扞格之處

其他評估公益性理由：無

二、必要性

必要性評估

1.本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

- 本計畫道路定位係屬國道交流道之聯絡道，其目的係提供東勢、新社、石岡、和平等山城地區另一個進出國道4號及國道1號、3號之運輸孔道，兼具改善台3線豐原石岡段間之交通瓶頸，加強東勢、新社、石岡、和平納入臺中生活圈之運輸機能，爰於計畫範圍內**勘選較符公益性，且具經濟可行性之路線，徵收私有土地有其必要**

2.預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

- 本標路線之勘選已儘可能利用沿線公有土地，**減少私有土地徵收的需求**以提高土地使用效率
- 目前擬徵收之土地確屬必要，**且已縮減至最小之範圍**

3.用地勘選有無其他可替代地區

- 研選路線方案已就「道路線形」、「運輸功能」、「結構型式」、「地質條件」、「用地取得」、「房屋拆遷」、「環境影響」、「地方民意」、「工程經費」及「工期」等項目進行檢討與綜合評估，**已經評估為最適當方案，並無其他可替代地區**

必要性評估

4.是否有其他取得方式

- 本案快速道路屬永久性設施，故應以取得土地所有權為主，依土地徵收條例第11條規定，先行與土地所有權人辦理協議價購或以其他方式取得，協議不成才以徵收方式辦理。
- 設定區分地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得；惟如所有權人有意願辦理設定區分地上權，且經工程技術評估可行者，則依穿越土地上空或下方之不同，其補償價格按穿越土地上空或下方之不同高程或深度予以補償，其地上權補償率為價購（徵收）金額之5%~70%不等。
- 租用：本案屬永久性設施，故不適用租用。
- 聯合開發：聯合開發方式係公私合作共同進行開發建設方式之一，但本案工程未來係做公共設施供大眾使用，並無報酬及收入，故不適合聯合開發。
- 捐贈或無償提供使用：需視土地所有權人之願意。

三、適當性、合法性

適當性、合法性評估

1. 適當性與合理性

- 本案需用土地均作為東勢至豐原之快速道路使用，且均已依「徵收土地範圍勘選作業要點」之相關規定，按事業性質及實際需要，檢視其必要性及適當性。
- 本案完成後可有效提昇臺中都會地區交通分流成效，達到城鄉均衡發展目標，紓解都會區成長壓力，提高路網易行性及可及性。
- 綜上所述，本案以係對民眾損害最低方案，長期而言對於周邊民眾之生活條件可獲改善，於整體環境而言，有正面之效益，是故無損害及利益失衡之情事，本案應具有適當性及合理性。

2. 合法性

- 公聽會：土地徵收條例第10條第2項，申請徵收前需用土地人應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
- 用地取得事宜：土地徵收條例第3條第2款（交通事業）辦理本案興辦事業計畫。
- 臺中市政府環境保護局 110年4月19日中市環綜字第1100038290號函：本案經臺中市政府環境影響評估審查委員會第78次會議決議認可並公告審查結論及評估報告書摘要在案。

4 人民團體陳情方式



一、公開展覽書圖說明方式

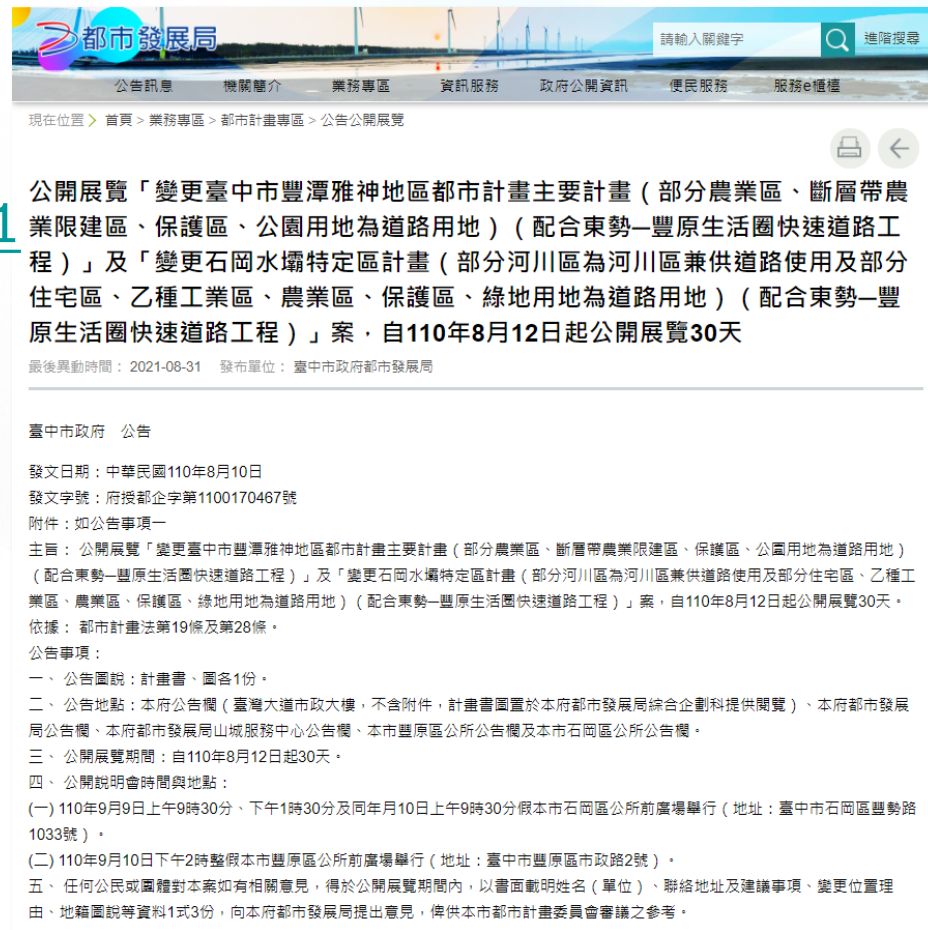
線上閱覽

- ▶ 臺中市政府都市發展局網站：
<https://www.ud.taichung.gov.tw/1842895/post>



紙本閱覽

- ▶ 臺中市政府都市發展局綜合企劃科
- ▶ 臺中市政府都市發展局山城服務中心
- ▶ 臺中市石岡區公所、臺中市豐原區公所



都市發展局

請輸入關鍵字 進階搜尋

公告訊息 機關簡介 業務專區 資訊服務 政府公開資訊 便民服務 服務e櫃檯

現在位置 > 首頁 > 業務專區 > 都市計畫專區 > 公告公開展覽

公開展覽「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區、斷層帶農業限建區、保護區、公園用地為道路用地）（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）」及「變更石岡水壩特定區計畫（部分河川區為河川區兼供道路使用及部分住宅區、乙種工業區、農業區、保護區、綠地用地為道路用地）（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）」案，自110年8月12日起公開展覽30天

最後異動時間：2021-08-31 發布單位：臺中市政府都市發展局

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國110年8月10日
發文字號：府授都企字第1100170467號
附件：如公告事項一

主旨：公開展覽「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區、斷層帶農業限建區、保護區、公園用地為道路用地）（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）」及「變更石岡水壩特定區計畫（部分河川區為河川區兼供道路使用及部分住宅區、乙種工業區、農業區、保護區、綠地用地為道路用地）（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）」案，自110年8月12日起公開展覽30天。
依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

- 一、公告圖說：計畫書、圖各1份。
- 二、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓，不含附件，計畫書圖置於本府都市發展局綜合企劃科提供閱覽）、本府都市發展局公告欄、本府都市發展局山城服務中心公告欄、本市豐原區公所公告欄及本市石岡區公所公告欄。
- 三、公開展覽期間：自110年8月12日起30天。
- 四、公開說明會時間與地點：
(一) 110年9月9日上午9時30分、下午1時30分及同年9月10日上午9時30分假本市石岡區公所前廣場舉行（地址：臺中市石岡區豐勢路1033號）。
(二) 110年9月10日下午2時整假本市豐原區公所前廣場舉行（地址：臺中市豐原區市政路2號）。
- 五、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本府都市計畫委員會審議之參考。

二、人民團體陳情方式

- 民眾可於公展期間以書面方式表達陳情意見
- 陳情意見表可親送或寄至臺中市政府都市發展局綜合企劃科(台中市西屯區文心路二段588號)

變更石岡水壩特定區計畫（部分河川區為河川區兼供道路使用及部分住宅區、乙種工業區、農業區、保護區、綠地用地為道路用地）
（配合東勢-豐原生活圈快速道路工程）意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示部： 臺中市 區 段 小段 地號 二、門牌號碼： 臺中市 區 段 巷 號 路 弄 樓		

填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內，盡量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、任何公民或團體得於公開展覽期間以書面計載姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局綜合企劃科，地址：台中市西屯區文心路二段588號。

是否列席都市計畫委員會 是 否

陳情人或團體代表： _____ 簽章

聯絡電話： _____

聯絡地址： _____

中華民國 110 年 月 日

A white bird is flying in the upper right corner of the sky. Below it, a large cable-stayed bridge spans across a wide river. The bridge has a central pylon with multiple stay cables. The river is filled with rocks and has a small amount of water. In the background, there are mountains and a town.

簡報完畢 敬請指教

徵收補償地價查估程序

■ 徵收補償地價查估程序(土地徵收補償市價查估辦法第4條)

❖ 土地徵收補償市價查估之辦理程序如下

- 一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- 二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。
- 三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
- 四、估計實例土地正常單價。
- 五、選取比準地及查估比準地地價。
- 六、估計預定徵收土地宗地單位市價。
- 七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。

調查買賣或收益實例
劃分或修正地價區段

估計實例土地正常單價
選取比準地及查估比準地價

估計預定徵收土地宗地單位市價
提交地價評議委員會評定

徵收補償市價

土地徵收作業說明

■ 協議價購

❖ 法令依據：土地徵收條例第11條

「需用土地人申請徵收土地或土地改良物，.....應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議.....者，始得依本條例申請徵收。」

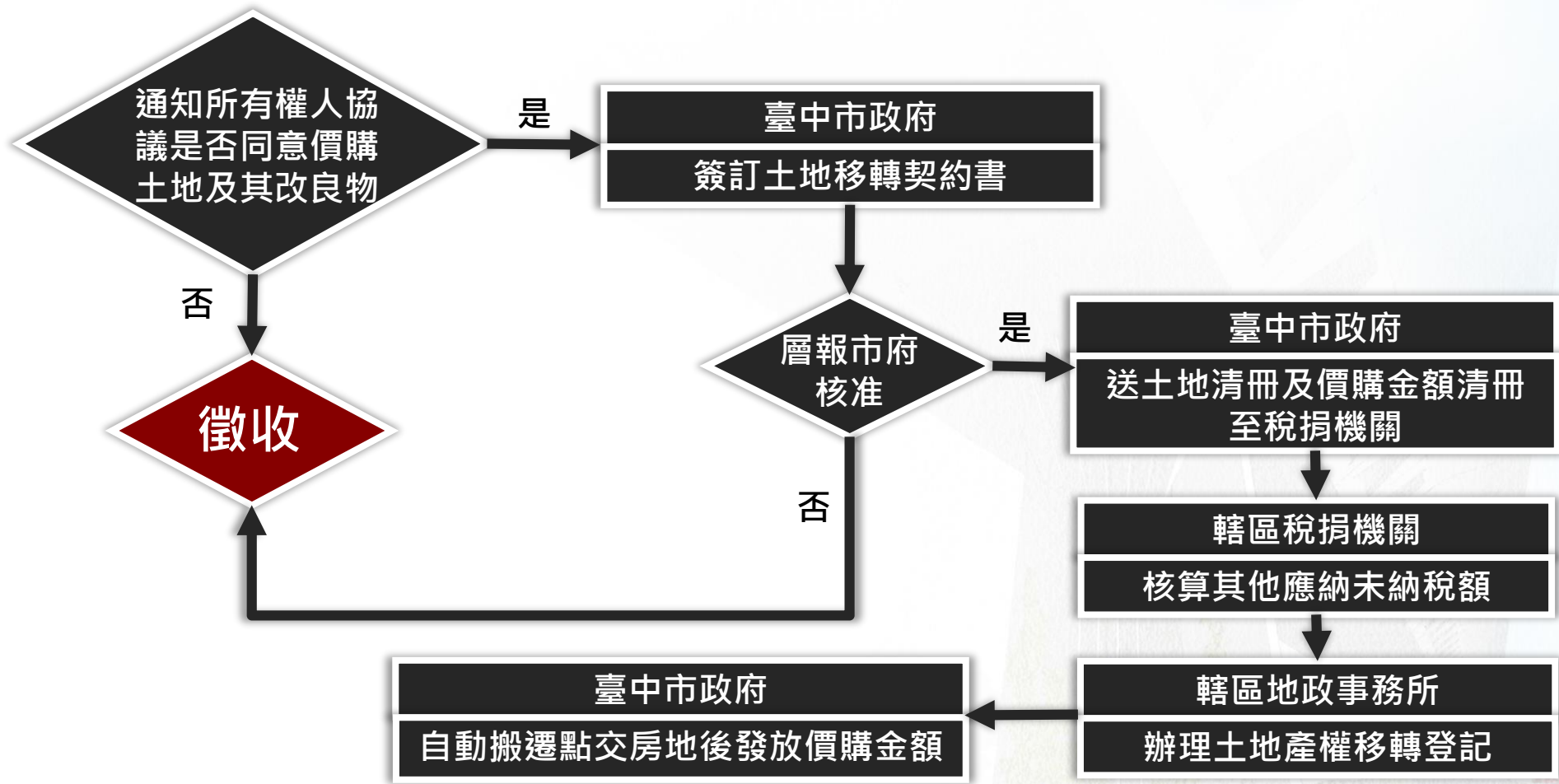
❖ **土地**：依土地徵收條例第11條規定，應以**市價**與所有權人協議，所稱市價指市場正常交易價格。

❖ **建築改良物之補償**：依土地徵收條例第31條規定，建築改良物之補償費，按照徵收當時該建築改良物之**重建價格**估定之。建築改良物之補償費，由直轄市或縣(市)主管機關會同有關機關估定之。

❖ **農作改良物之補償**：依土地徵收條例第31條規定，農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按**成熟時之孳息**估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌**現值**估定之。農作改良物之補償費，由直轄市或縣(市)主管機關會同有關機關估定之。

土地徵收作業說明

協議價購程序



土地徵收作業說明

- 所有權人如拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，為公共建設之遂行，將依土地徵收條例規定程序辦理徵收
- 協議不成時依法辦理後續徵收之程序：
 - ❖ 土地徵收條例第11條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。」如無法達成協議，將依土地徵收條例規定辦理土地及土地改良物徵收。
 - ❖ 徵收補償依土地徵收條例第30條至第36條規定辦理
 - ❖ 平均地權條例第42條第1項規定被徵收之土地免徵土地增值稅

土地徵收作業說明

■ 土地徵收程序

