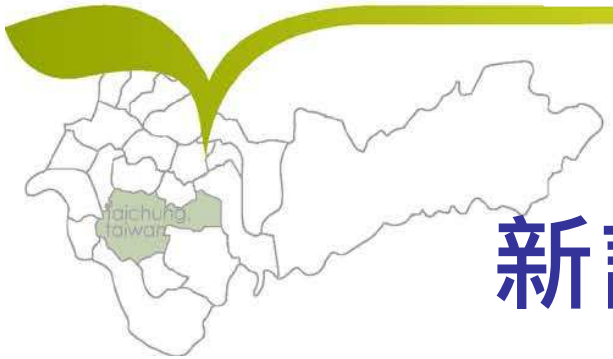
臺中市政府
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府經濟發展局
TAICHUNG CITY GOVERNMENT
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新 Innovation　服務 Service　活力 Dynamics



新訂烏日（溪南）產業發展特定區計畫規劃案

開發單位：臺中市政府經濟發展局

規劃單位：成邑工程顧問有限公司

中華民國111年12月18日

臺中市政府經濟發展局
TAICHUNG CITY GOVERNMENT
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新 Innovation　服務 Service　活力 Dynamics

大綱

壹、前言
貳、計畫範圍及位置
參、土地使用配置
肆、開發方式
伍、既有建築處理情形
陸、辦理作業程序及流程

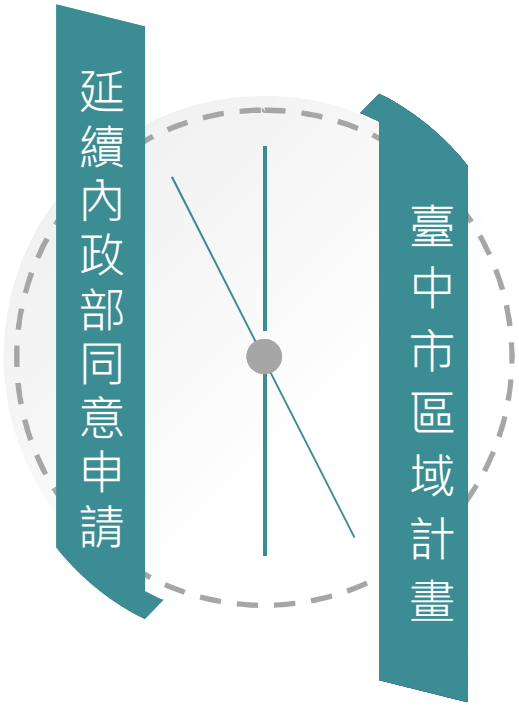
臺中市政府經濟發展局
TAICHUNG CITY GOVERNMENT
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新 Innovation　服務 Service　活力 Dynamics

壹、前言

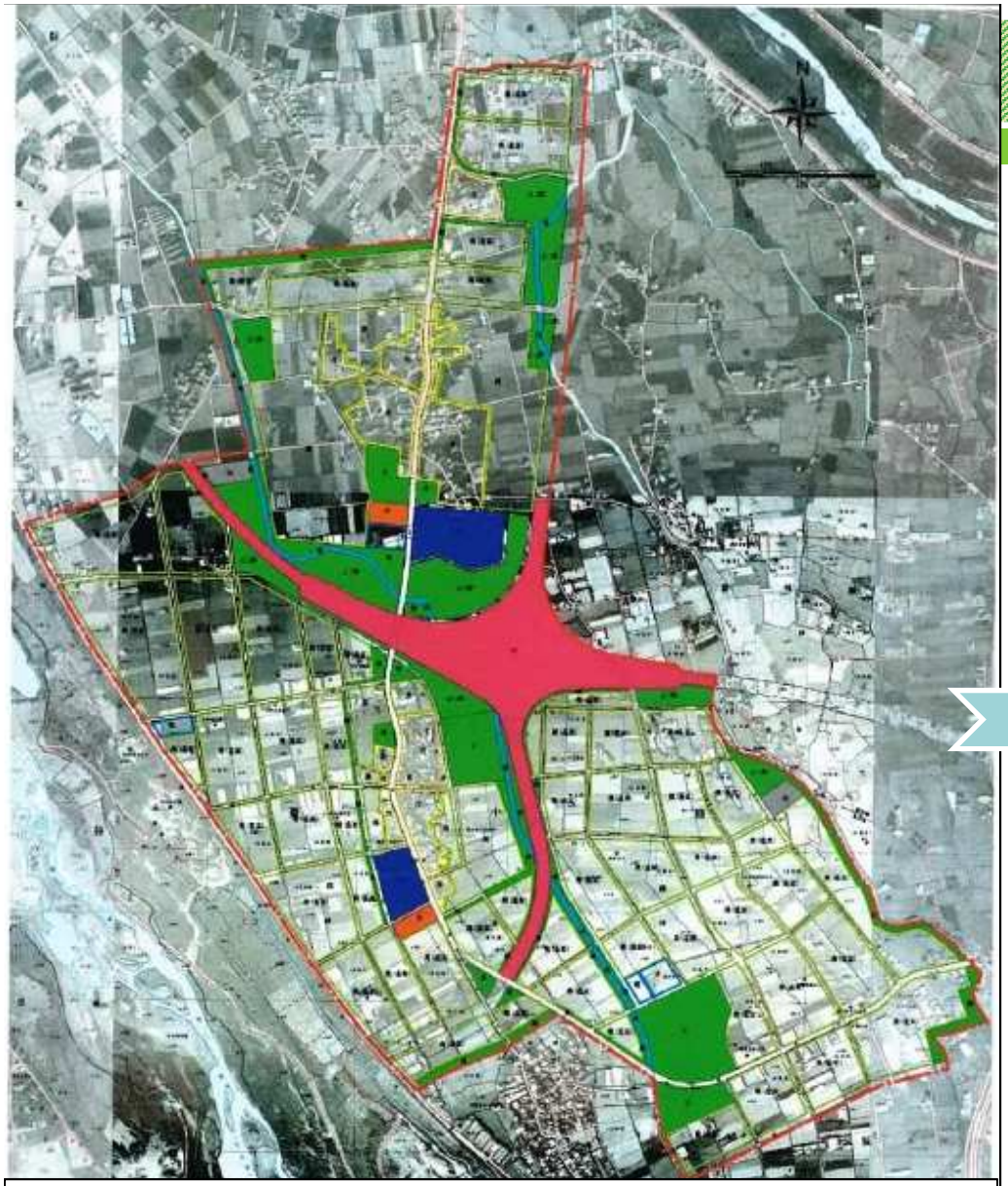
民國96年同意申請，後續依法辦理審議變更

新訂烏日(溪南)產業發展特定區計畫申請案」



產業為主機能類型都市計畫

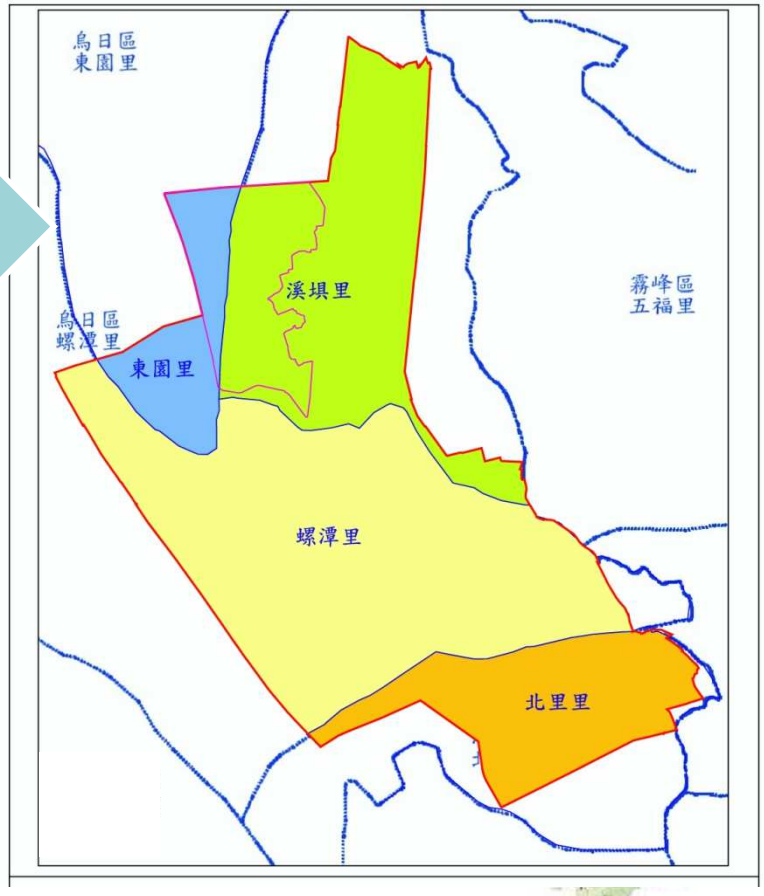
為解決及輔導烏日溪南周邊地區未登記工廠密集發展情形



貳、計畫範圍及位置

◆依循96年核定申請範圍

◆以自然周界及部分現有鄉村區為界。

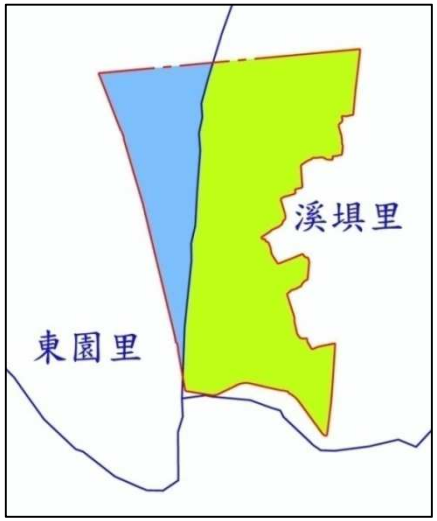


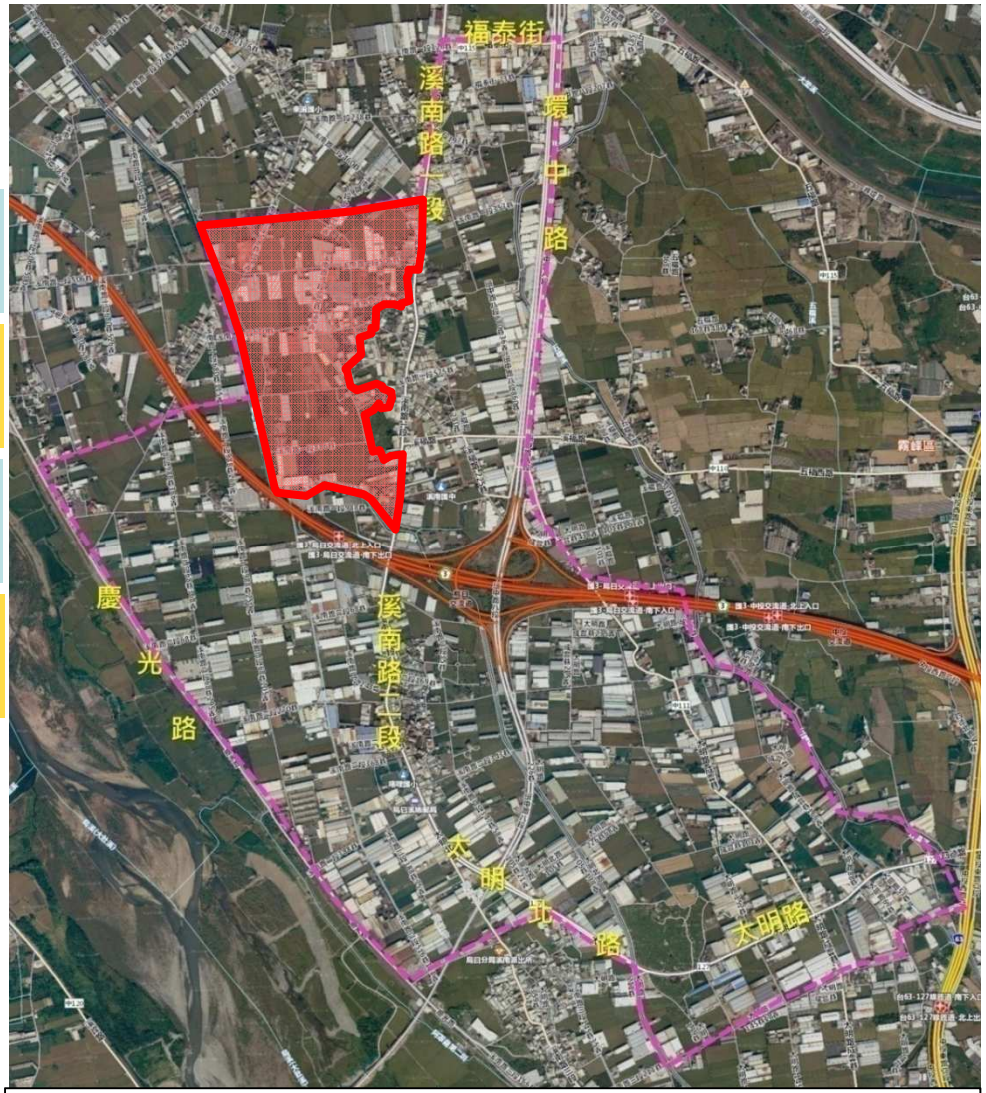
◆原計畫面積：499.86公頃。

◆包含部分之東園里、溪壩里、螺潭里、北里里等四個里。

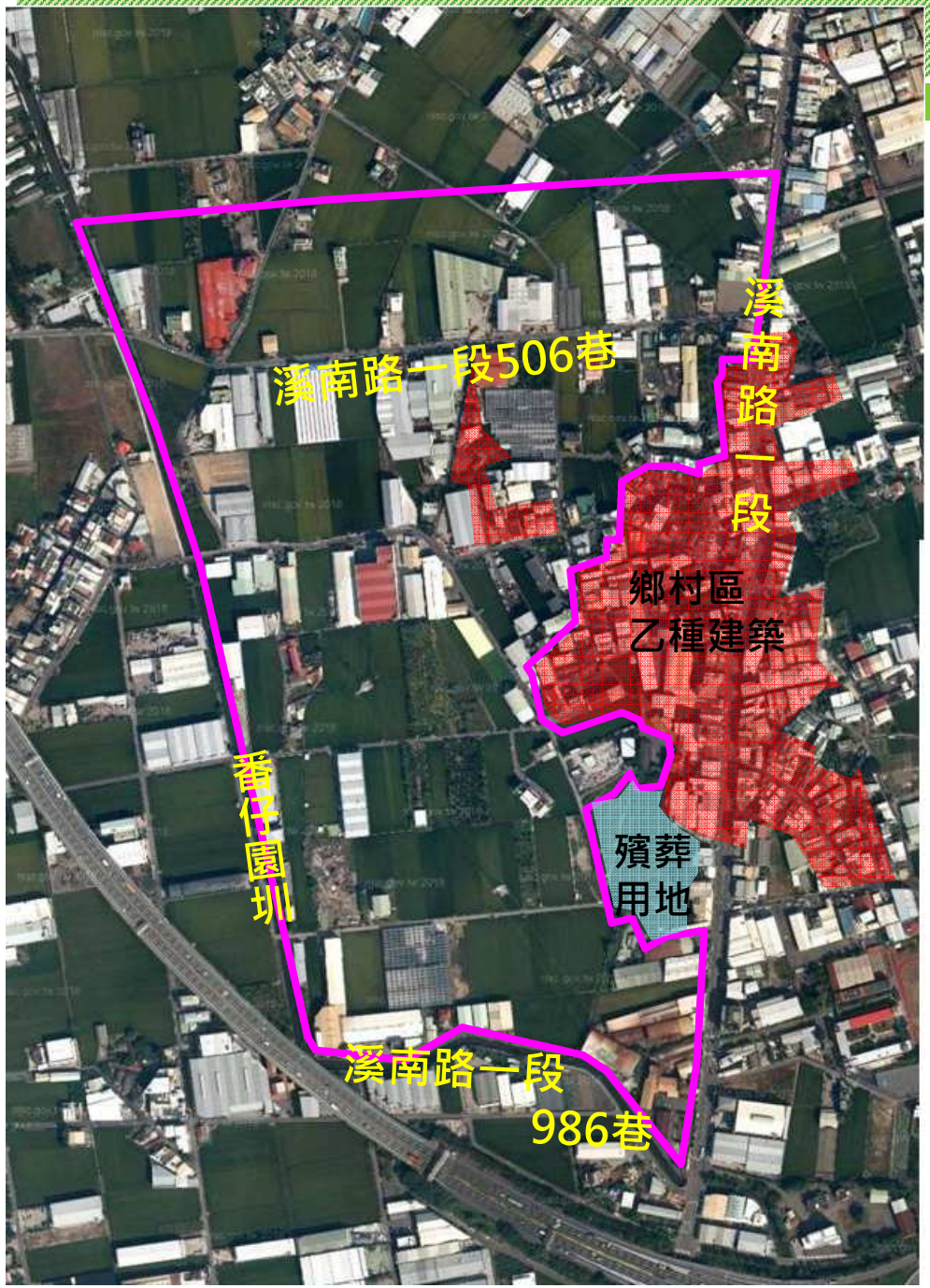
貳、計畫範圍及位置

- 範圍內多為未登記工廠
- 西北側工廠夾雜農地零星座落
- 相較其他區域開發影響較小
- 參酌市府104年調查結果以東園里及溪埧里意願較高





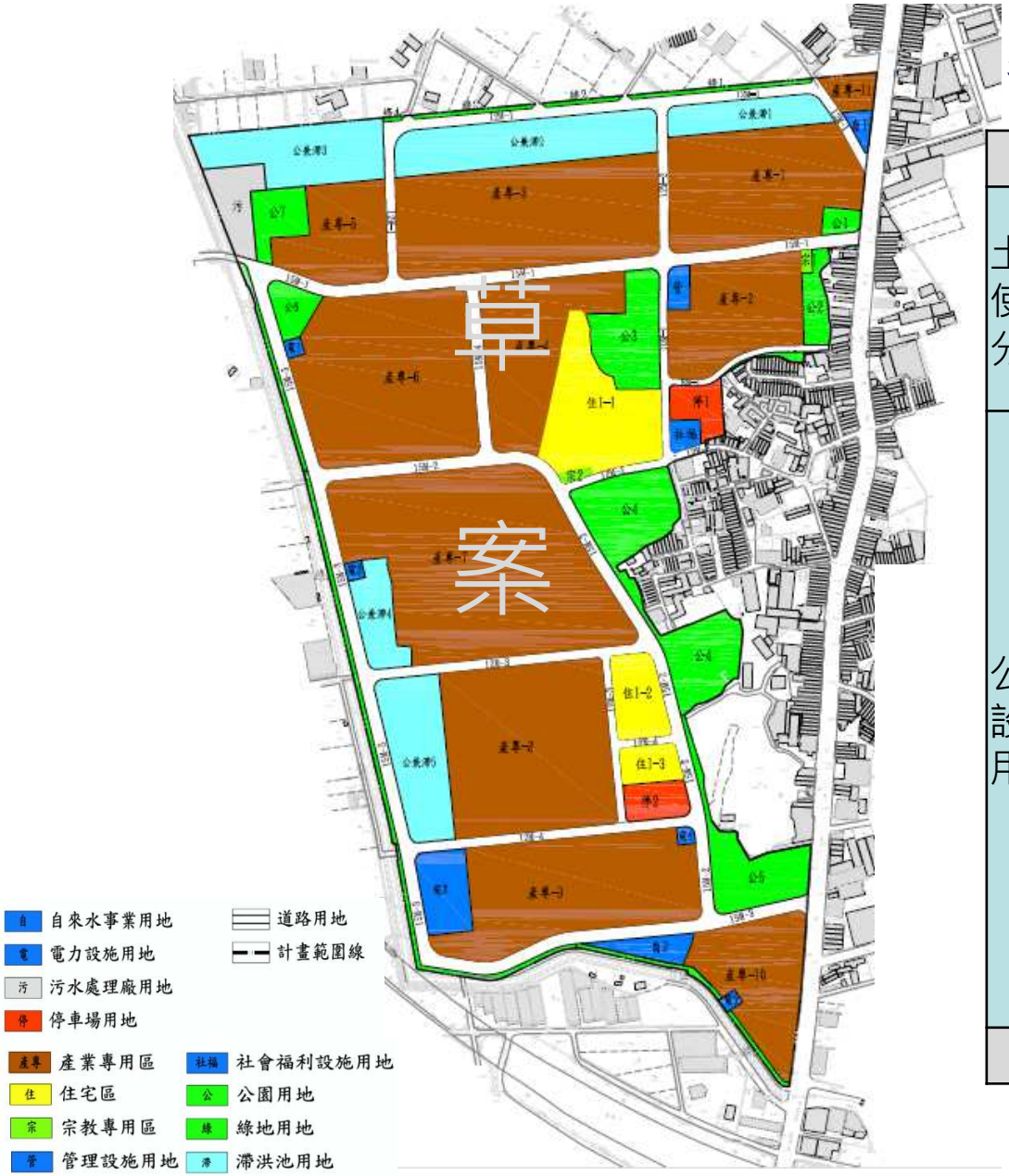
◆溪南西段等451筆土地
◆面積50.0878公頃。



◆東鄰現有鄉村區及溪南路一段
◆西以番仔園圳為界
◆南至溪南路一段986巷
◆北以溪南路一段506巷200公尺為界

依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」及「都市計畫法」辦理。

參、土地使用配置



項目		面積(㎡)	百分比
土地使用分區	產業專用區	281187.82	56.14
	住宅區	23043.42	4.60
	宗教專用區	728.06	0.15
	小計	304959.30	60.89
公共設施用地	管理設施用地	1226.39	0.25
	社會福利設施用地	1107.61	0.22
	公園用地	44246.85	8.83
	綠地用地	9351.36	1.87
	公園兼滯洪池用地	51311.40	10.24
	自來水事業用地	3269.04	0.65
	電力設施用地	6695.10	1.34
	污水處理廠用地	4509.75	0.90
	停車場用地	6010.68	1.20
	道路用地	68190.86	13.61
	小計	195919.04	39.11
總 計		500878.34	100.00

臺中市政府經濟發展局
TAICHUNG CITY GOVERNMENT
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新 Innovation　服務 Service　活力 Dynamics

肆、開發方式

◆ 非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第5條第4項

區段徵收為原則

經地政、財政等單位評估可行性

除符合行政院所定特殊情形，應於都市計畫公開展覽前，專案報請行政院核示

不採區段徵收者

本案不符右列8項特殊情形，須另說明原由並依行政程序專案層報行政院核示

8項特殊案例處理原則

1.於78年9月19日行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」前，業經各級都市計畫委員會審決或本部已同意採市地重劃方式辦理者。

2.開發面積小於一公頃者，經直轄市、縣（市）政府都市計畫單位會同地政單位評估確定難以區段徵收方式辦理者。

3.計畫書圖不符、發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫者。

4.變更都市計畫地區公共設施比例過高，分回地主抵價地面積不足百分之四十，需併鄰近地區辦理市地重劃者。

5.現有聚落合法建築密集者。

6.除政府有整體開發計畫者外，依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理者。

7.依都市更新條例相關規定實施都市更新者。

8.屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。

臺中市政府經濟發展局
TAICHUNG CITY GOVERNMENT
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新 Innovation　服務 Service　活力 Dynamics

肆、開發方式

區段徵收

現金補償

抵價地

- 開發後之可供建築土地
- 抵價地總面積以徵收總面積50%為原則，不得少於40%
- 曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於45%
- 公開抽籤，自行選配

◆土地稅減免規則

1.免徵土地增值稅。

2.領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵40%。

3. 地價稅減半徵收2年。

臺中市政府經濟發展局
TAICHUNG CITY GOVERNMENT
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新 Innovation　服務 Service　活力 Dynamics

伍、既有建築處理情形

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

得申請按原位置保留分配土地!

- 提出建築主管機關或建物所在地區公所之證明文件
- **於實施建築管理前興建完成無使用執照者**
- **不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物基地**
- 依建築法領有使用執照之建築物。
- 實施建築管理前興建完成之建築物。
- 依法完成建物所有權第一次登記之建築物
- 已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地。

建物基地所有權人與建物所有權人不同者，應共同提出。

臺中市政府經濟發展局
TAICHUNG CITY GOVERNMENT
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新 Innovation　服務 Service　活力 Dynamics

伍、既有建築處理情形

◆ **本計畫例外特殊處理方法(部分研擬中)**

既有工廠

- 合法工廠
  - **原屬甲種、丁種建築用地**
    - 不妨礙都市計畫及區段徵收計畫執行 → **參酌地籍範圍劃設產業專用區，不參與區段徵收且免予回饋**

既有工廠

- 未登記工廠
  - **有特定工廠登記資格者**
    - 本案經**內政部審定前取得特定工廠登記**，並依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則（草案）」辦理回饋者 → **依核准登記範圍劃設農業區(附)，不參與區段徵收**

臺中市政府經濟發展局
TAICHUNG CITY GOVERNMENT
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新 Innovation　服務 Service　活力 Dynamics

伍、既有建築處理情形

◆ 本計畫例外特殊處理方法(部分研擬中)

既有農舍

農牧用地

現有地上物作為住宅使用

合法農舍現況仍維持住宅使用者，在不妨礙都市計畫及區段徵收計畫執行之前提下

→ **得申請原位置保留分配，並配合規劃為住宅區**

農作需求

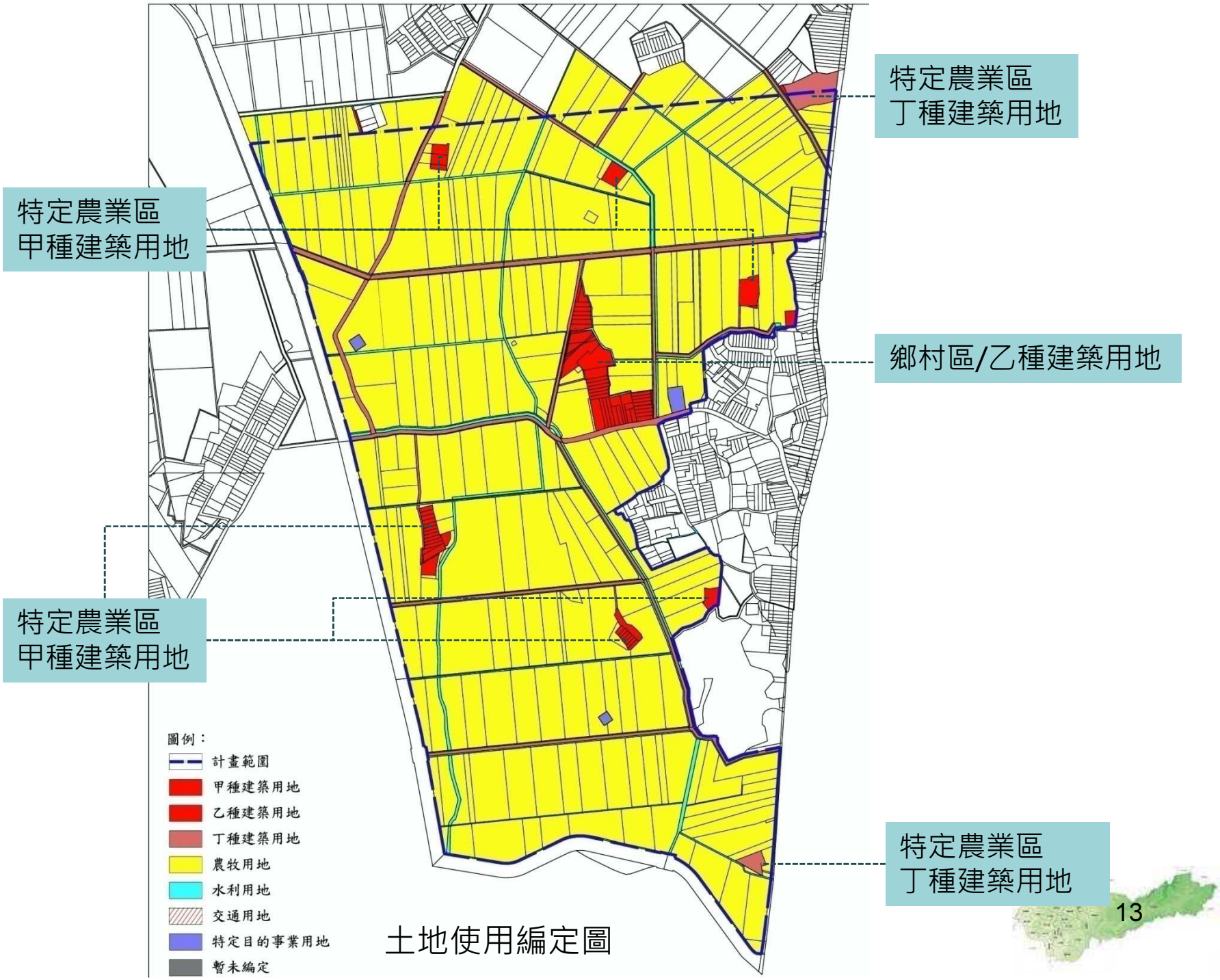
現仍做農業相關使用且無違規建築

→ **規劃農業專用區(不得變更)，可維持農業使用。**

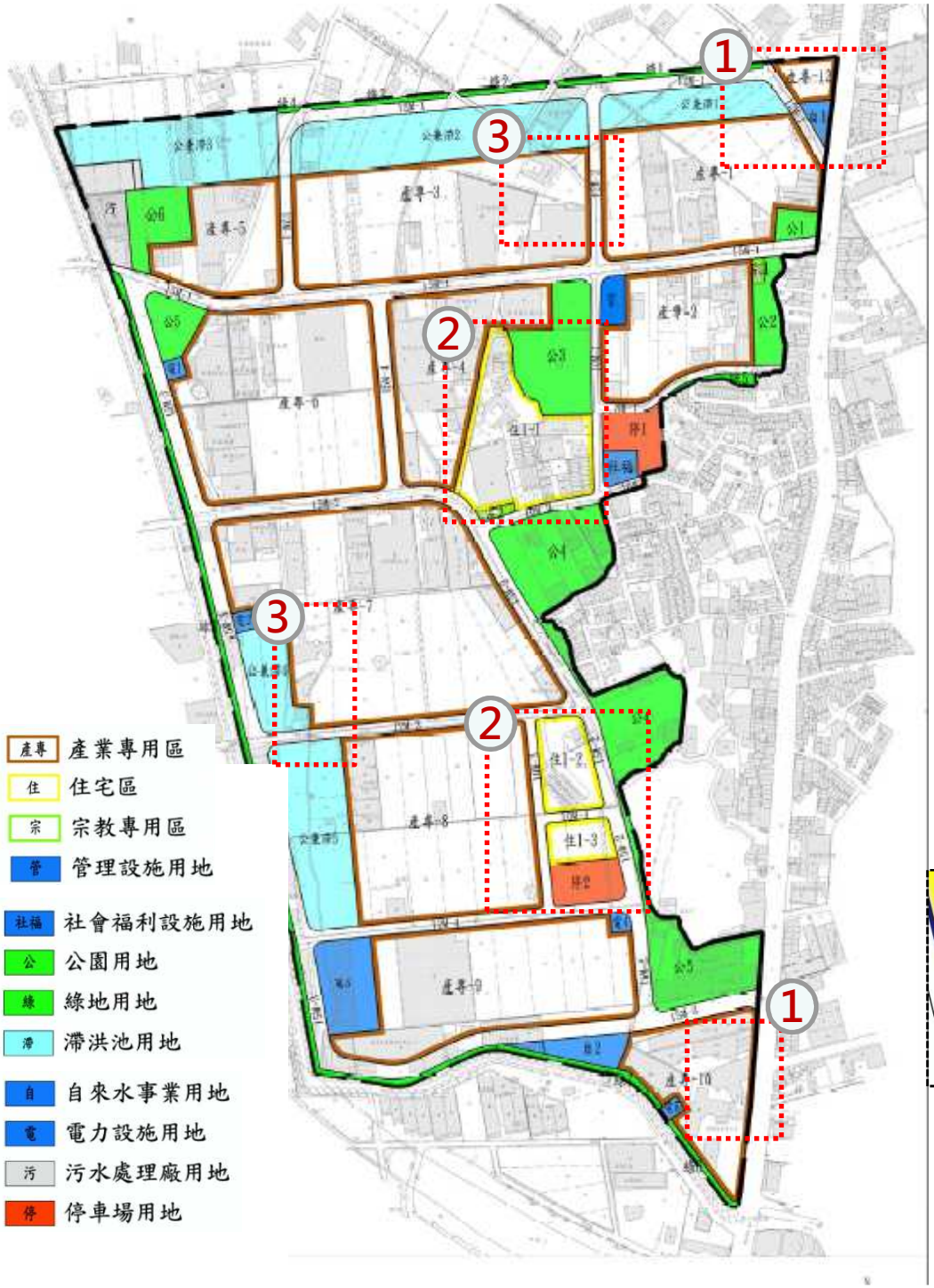
既有宗教建築

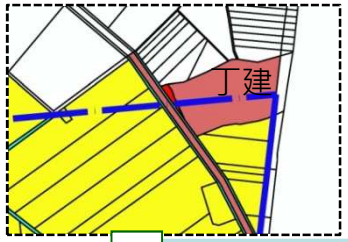
不妨礙都市計畫及區段徵收計畫執行之前提下

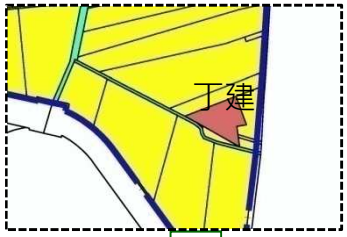
→ **依其合法立案登記建築範圍或既有宗教建築地籍範圍劃設為宗教專用區，不參與區段徵收且免予回饋。**


特定農業區
丁種建築用地
特定農業區
甲種建築用地
鄉村區/乙種建築用地
特定農業區
甲種建築用地
特定農業區
丁種建築用地
圖例：
計畫範圍
甲種建築用地
乙種建築用地
丁種建築用地
農牧用地
水利用地
交通用地
特定目的事業用地
暫未編定

土地使用編定圖







類型1：丁種建築用地

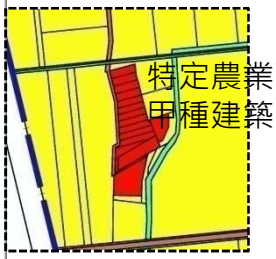
不納入區段徵收範圍

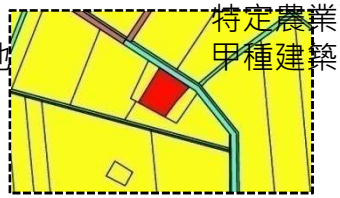
未來為都市計畫產業專用區

類型2：密集住宅之建築用地

不納入區段徵收範圍

未來為都市計畫住宅區

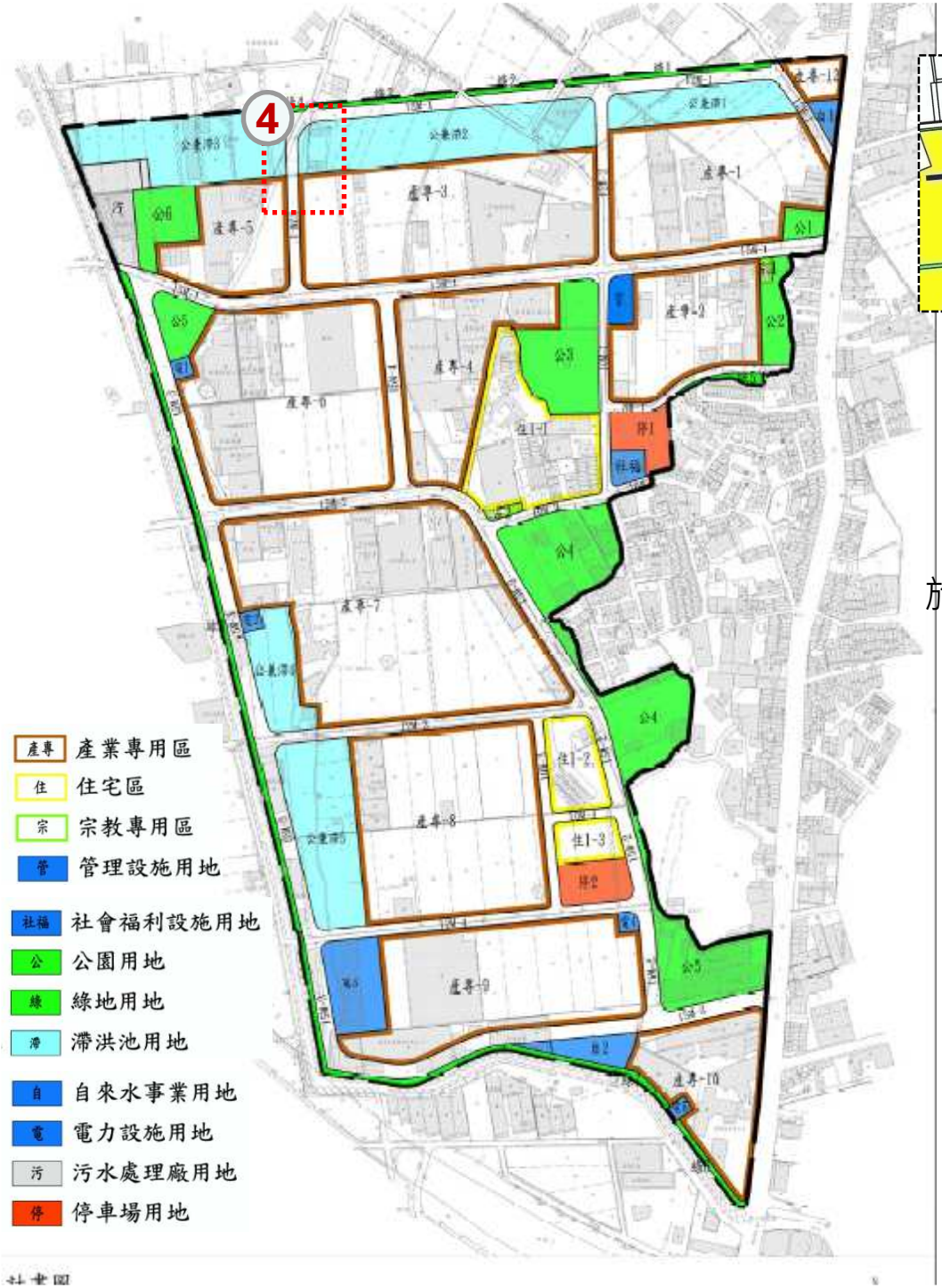




類型3：特定農業區

甲種建築用地(住宅)

得申請保留，未來為都市計畫住宅區



類型4：特定農業區甲種建築用地

住家受拆遷另規劃安置於住宅區，得優先選配

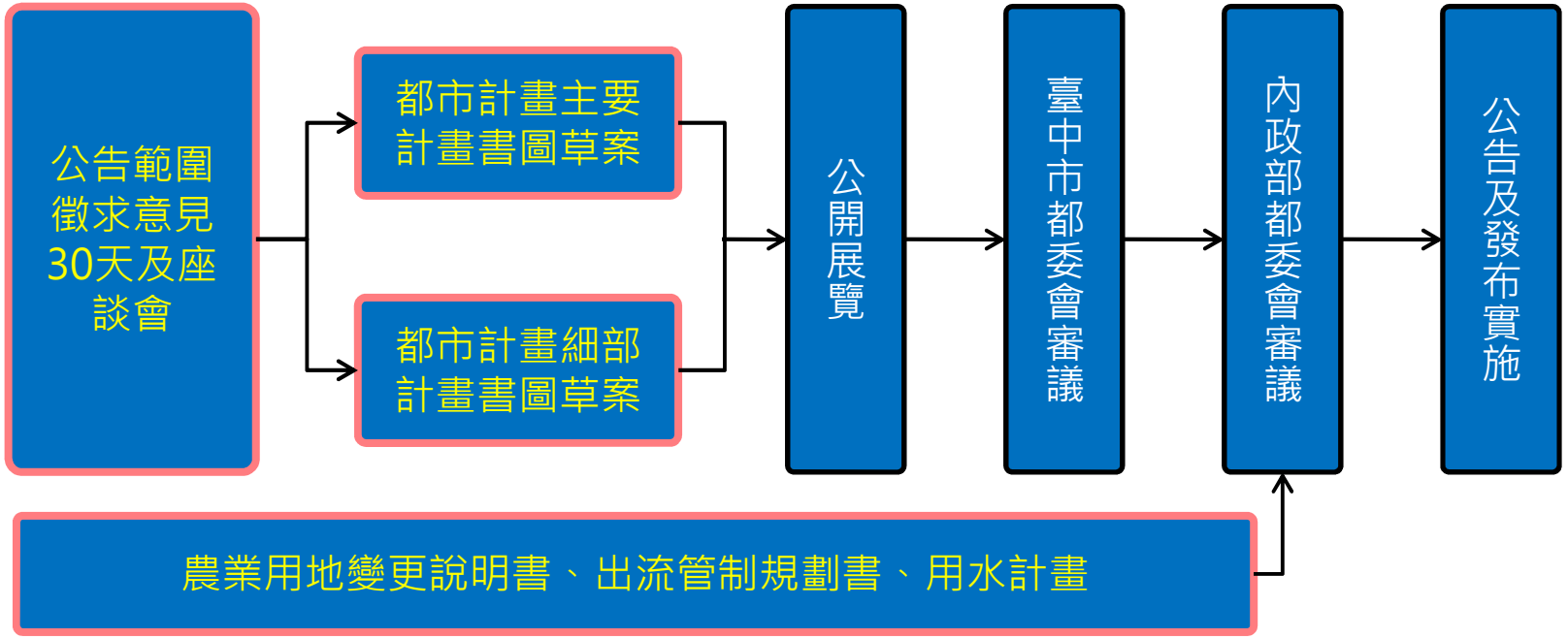
類型5：未登記工廠(符合105年5月19日以前屬低污染之既有工廠)

於本案經內政部審定前依「工廠管理輔導法」取得特定工廠登記，並依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則（草案）」辦理回饋者

依核准登記範圍劃設農業區(附)，不參與區段徵收（考量公平性及一致性，應配合內政部刻正訂定「取得特定工廠登記之土地變更為都市計畫特定工廠專用區處理原則」檢討調整。）

陸、辦理作業程序及流程

✤現階段✤



計畫期程依據各主管機關審議行政作業為準

臺中市政府經濟發展局
TAICHUNG CITY GOVERNMENT
ECONOMIC DEVELOPMENT BUREAU

創新 Innovation　服務 Service　活力 Dynamics

簡報完畢
敬請指教