

臺中市議會第4屆第2次定期會

中科擴建二期都市計畫變更案通過後，
後續土地徵收等流程市政府協助措施

專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

報告人

臺中市政府地政局 局長 吳存金

臺中市政府都市發展局 局長 李正偉

中華民國 112 年 10 月

目錄

壹、 中部科學園區臺中園區擴建二期計畫內容概述	3
一、辦理緣起.....	3
二、變更計畫位置與範圍.....	3
三、土地權屬.....	4
四、變更計畫內容.....	6
貳、 都市計畫審議情形	10
參、 辦理進度	11
一、目前辦理情形.....	11
二、預估辦理期程	11
肆、 地政局協助辦理事項	12
一、涉及邊界地籍分割部分.....	13
二、涉及協議價購價格審議及徵收補償市價評定部分.....	15
三、涉及徵收公告作業部分.....	16
伍、 結語	17

圖目錄

圖 1 中科擴建二期都市計畫位置與範圍示意圖	4
圖 2 中科擴建二期都市計畫範圍內土地權屬分布示意圖	5
圖 3 中科擴建二期變更主要計畫土地使用分區示意圖(市都委會通過版本).....	7
圖 4 中科擴建二期細部計畫土地使用計畫示意圖(市都委會通過版本).....	9
圖 5 本府地政局作業流程圖.....	12
圖 6 逕為分割作業流程圖	15
圖 7 內政部核准後本府作業流程.....	16

表目錄

表 1 中科擴建二期變更都市計畫範圍內土地權屬分析表	4
表 2 中科擴建二期主要計畫變更內容明細表(市都委會通過版本)	6
表 3 實施進度及經費預估表 (市都委會通過版本)	6
表 4 中科擴建二期細部計畫土地使用面積分配表(市都委會通過版本).....	8

壹、中部科學園區臺中園區擴建二期計畫內容概述

一、辦理緣起

為配合中央產業數位轉型、研發創新樞紐之科技政策，及「臺中市國土計畫」對中部區域產業科技走廊發展之規劃，並依循行政院指導，盤點轄下園區營運及利用狀況，配合半導體科技產業需求，以產業形態多元化及長期發展需求角度規劃中科未來發展，國家科學及技術委員會中部科學園區管理局(以下簡稱中科管理局)提出「台中園區擴建二期先期可行性評估報告(先導計畫)」並獲行政院 110 年 9 月 16 日函示政策支持。

園區擴建計畫經行政院於 111 年 1 月 22 日院臺科字第 1100041624 號函核定在案，中科管理局爰依行政院核定之台中園區擴建二期籌設計畫範圍為基礎，申請都市計畫變更，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更。

二、變更計畫位置與範圍

本計畫位屬「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」之農業區、機關用地及道路用地，計畫範圍面積共約 89.75 公頃，變更土地使用計畫面積約 89.22 公頃，另變更計畫範圍內 0.53 公頃道路用地由中科管理局取得後無償撥用予本府。計畫範圍位於中科台中園區之西側，東側隔東大路二段與既有台中園區為鄰，西至機 16、機 18 及都會園路，南至既有台中園區及都會公園，北側以天然山溝地形及地物為界，所在行政區主要屬本市大雅區，部分屬本市西屯區。

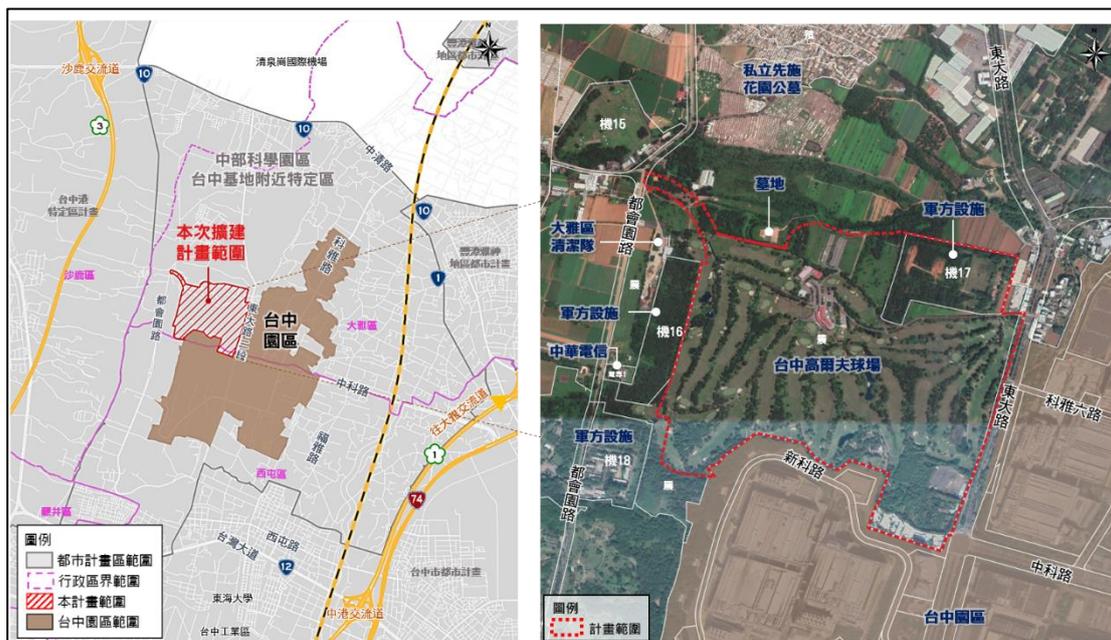


圖 1 中科擴建二期都市計畫位置與範圍示意圖

三、土地權屬

本計畫範圍內公有土地面積約 12.06 公頃，占本計畫面積 13.44%；私有土地約 77.69 公頃，占本計畫面積 86.56%，其中，興農育樂公司(臺中高爾夫球場)獨有及共有土地 72.22 公頃，其他私有土地約 5.47 公頃。

表 1 中科擴建二期變更都市計畫範圍內土地權屬分析表

權屬	管理機關	面積(公頃)	占計畫面積百分比(%)
公有	財政部國有財產署	3.16	3.52
	國防部軍備局	8.82	9.83
	臺中市政府建設局	0.07	0.08
	臺中市政府觀光旅遊局	0.01	0.01
	小計	12.06	13.44
私有	興農育樂股份有限公司	67.60	75.32
	興農育樂股份有限公司 與其他所有權人共有	4.62	5.15
	其他私有	5.47	6.09
	小計	77.69	86.56
總計		89.75	100.00

資料來源：111 年 1 月地籍圖資(台中市雅潭地政事務所)及國土測繪圖資服務網資訊及本計畫整理。

註：計畫範圍面積未來應依實際釘樁分割測量面積為準。

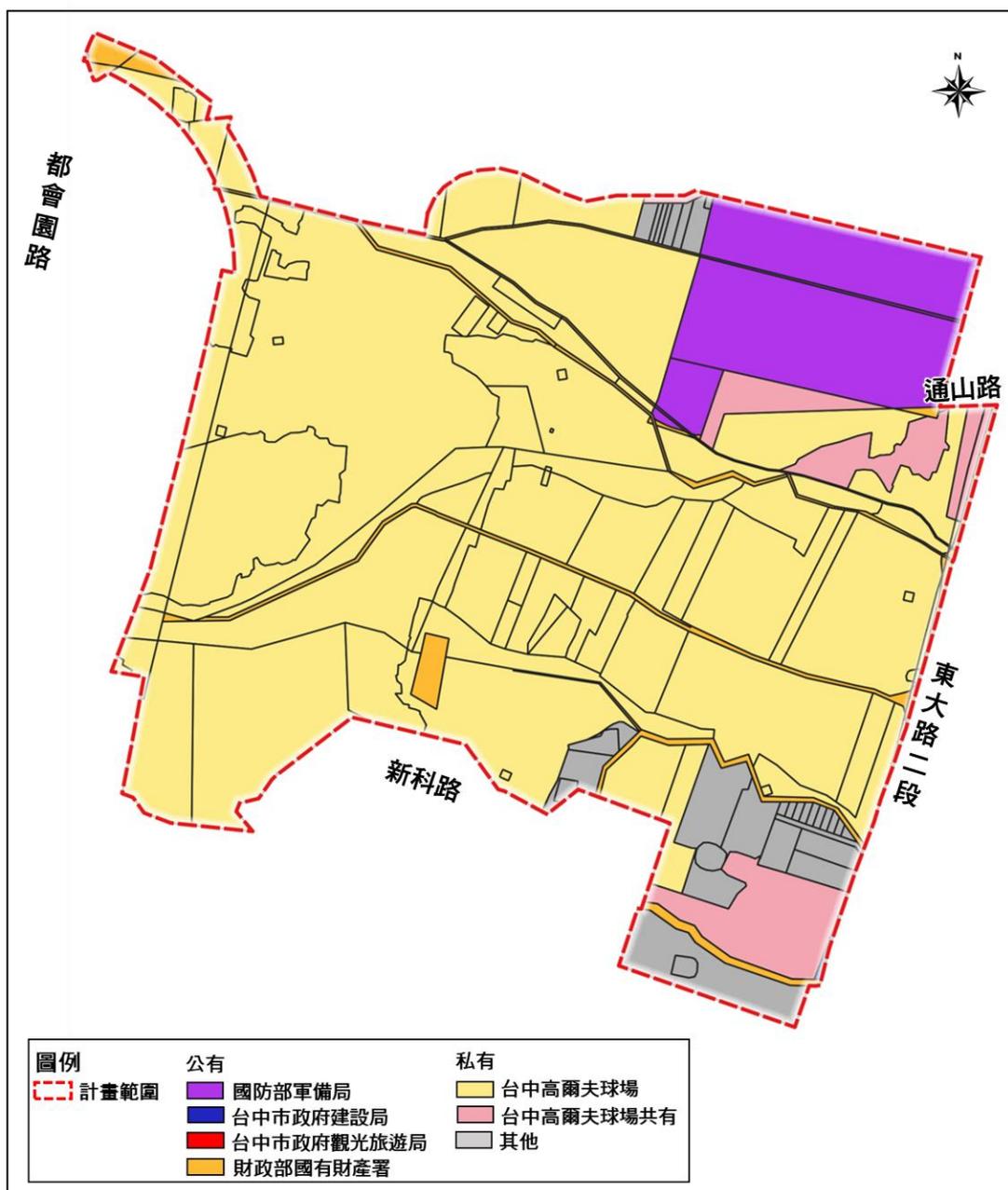


圖 2 中科擴建二期都市計畫範圍內土地權屬分布示意圖

四、變更計畫內容

本案變更計畫範圍內之機關用地、農業區為園區事業專用區，變更土地使用面積計 89.22 公頃。

表 2 中科擴建二期主要計畫變更內容明細表（市都委會通過版本）

編號	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變 1	機關用地 (8.83)	園區事業專用區 (89.22) 附帶條件： 應另行擬定 細部計畫， 並至少劃設 30%公共設 施用地。	1.為配合產業數位轉型及研發創新樞紐之科技政策，以及臺中市國土計畫對中部區域產業科技走廊發展之規劃，依循行政院指導，盤點轄下園區營運及利用狀況，配合半導體科技產業需求，以產業形態多元化及長期發展需求角度規劃中科未來發展。 2.落實 111 年 1 月 22 日行政院核定台中園區擴建二期籌設計畫，爭取計畫執行時效，舒緩中部科學園區產業用地飽和情況。本計畫範圍屬既有都市計畫區內土地，及符合全國國土計畫指導優先以既有科學園區周邊篩選用地，依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款申請辦理變更。
變 2	農業區 (80.39)		

另本案變更計畫範圍內 0.53 公頃道路用地（計畫範圍東側未開闢東大路）之事業及財務計畫，未來由中科管理局先行取得開闢。

表 3 實施進度及經費預估表（市都委會通過版本）

計畫 位置	土地 取得方式			開闢經費(萬元)				主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限	經 費 來 源
	協議 價購	徵 收	撥 用	土地取得 及地上物 補償費	工 程 建 造 費	其 他 費 用	合 計			
園區事業專用 區	v	v	v	2,381,449	1,994,101	102,845	4,478,395	中 科 管 理 局	116	科 管 理 局 作 業 基 金
道路用地(未開 闢之東大路)	v	v	v	13,482	11,289	582	25,353			

註：1. 園區事業專用區範圍開闢經費之其他費用包括規劃及設計階段作業費用、用地取得及拆遷補償費、工程建造費及施工期間利息。

2. 未開闢之東大路，屬臺中市政府經管道路，配合本計畫由國家科學及技術委員會中部科學園區管理局先行取得開闢，未來應於 116 年無償撥用于臺中市政府，並得視實際取得及開闢時程調整。

3. 開發經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。

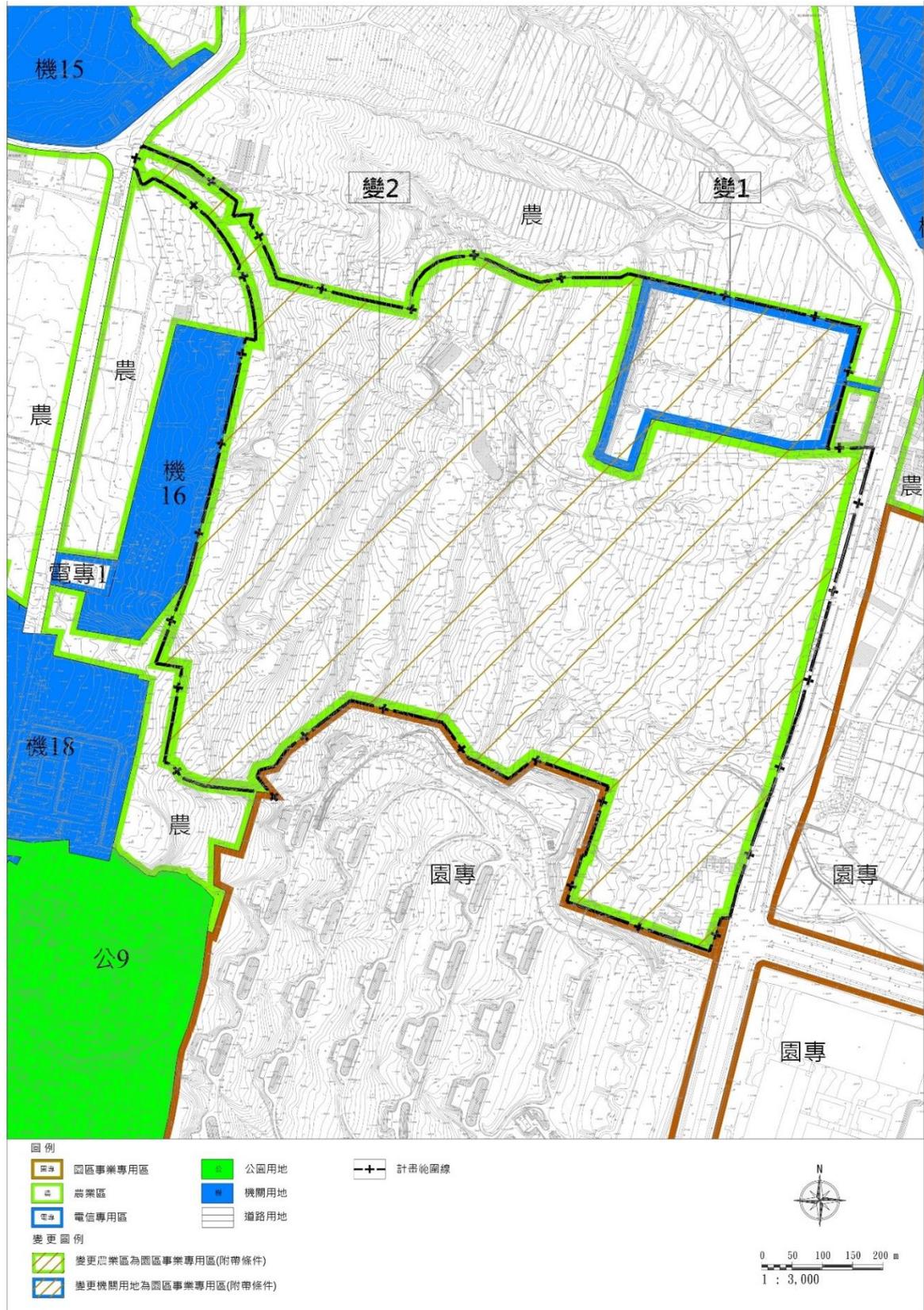


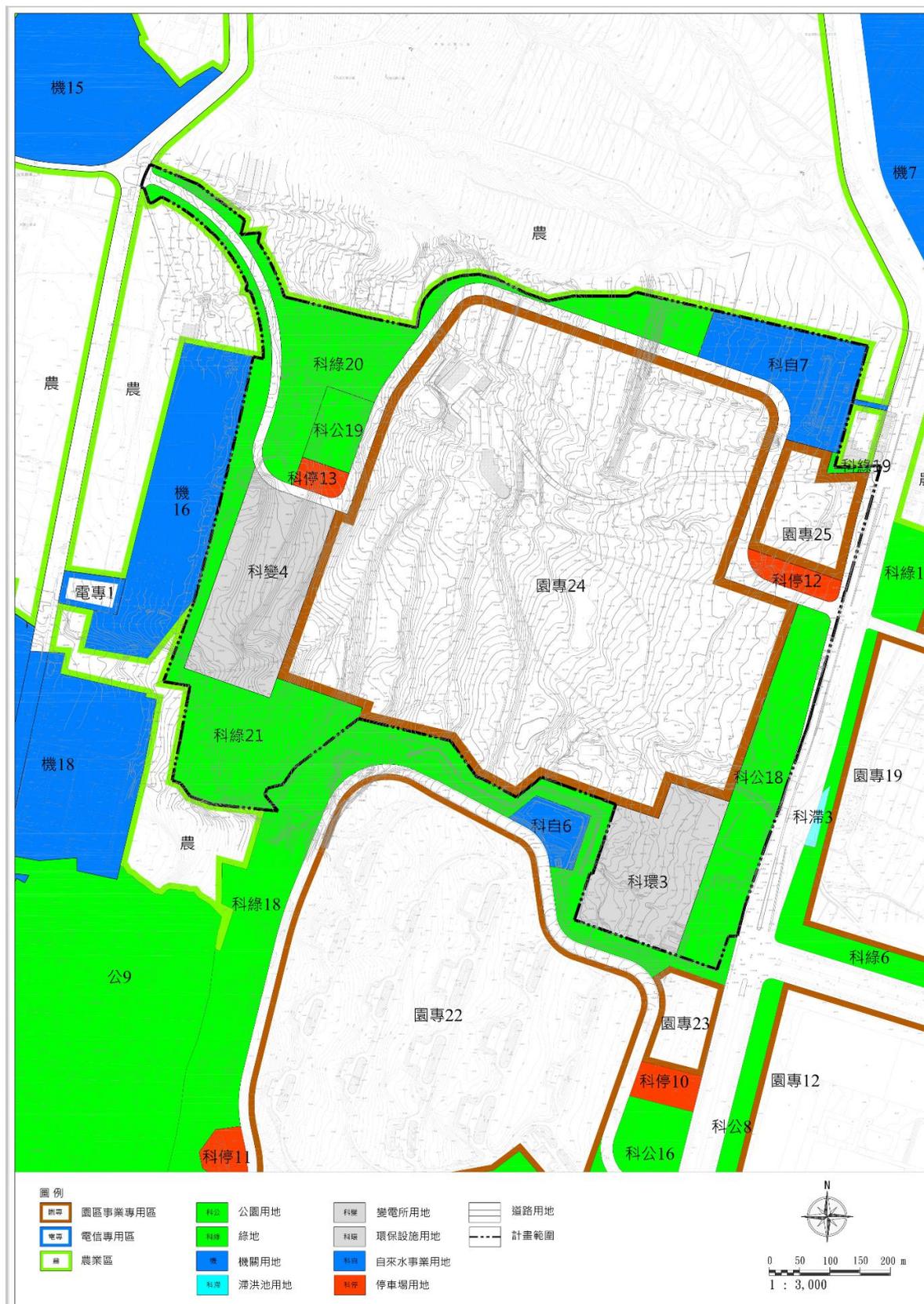
圖 3 中科擴建二期變更主要計畫土地使用分區示意圖（市都委會通過版本）

本案細部計畫規劃原則係以下三大原則進行規劃：

- (一) 滿足產業製程與公用設備空間需求
- (二) 綠色廊帶兼顧保育、滯洪需求
- (三) 建構完整交通系統動線

表 4 中科擴建二期細部計畫土地使用面積分配表（市都委會通過版本）

項目		編號	面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	園區事業專用區	園專 24	49.95	55.65
		園專 25	2.88	3.21
	小計			52.83
公共設施用地	公園用地	科公 18	4.65	5.18
		科公 19	1.02	1.14
		小計	5.67	6.32
	綠地	科綠 19	0.09	0.10
		科綠 20	6.17	6.87
		科綠 21	6.73	7.50
		小計	12.99	14.47
	變電所用地	科變 4	5.00	5.57
	自來水事業用地	科自 7	3.30	3.68
	停車場用地	科停 12	0.61	0.68
		科停 13	0.39	0.43
		小計	1.00	1.11
	環保設施用地	科環 3	4.25	4.74
	道路用地		4.71	5.25
	小計			36.92
總計			89.75	100.00



註：本計畫區西北隅與都會園路交界處道路用地及截角範圍，應依特定區通檢重製訂正後之都會園路道路用地範圍為準留設之。

圖 4 中科擴建二期細部計畫土地使用計畫示意圖（市都委會通過版本）

貳、都市計畫審議情形

本市都市計畫委員會考量擴建二期開發案未來將引入高耗能產業，基於把關市民權益及整體生態環境平衡發展之立場，要求中科管理局就用水、用電、交通衝擊、事業廢棄物處理、球場員工就業權益、會員球證消費權益等事項，提出完善之因應計畫與具體承諾。

案經中科管理局於 112 年 8 月 25 日本市都委會第 141 次會議，提出台水、台電公司具體承諾於該擴建案開發及營運期間不排擠本市原有用水、用電需求、將督促興農育樂股份有限公司妥善處理球場員工及會員球證事宜，並俟該公司與會員間之球證權益保障協議成立並生效後，始得與該公司簽訂協議價購契約，且針對擴建案未來可能產生之衝擊提出具體說明後，本市都委會附帶決議通過本案，決議如下：

- 一、請中科管理局履行降低園區開發衝擊之義務，包括：依期程完成興關污水處理廠及廢棄物處理設施，並促請中央督促台灣自來水股份有限公司及台灣電力股份有限公司履行承諾，於案件開發與營運期間，確保本市原有用水及用電需求。
- 二、請中科管理局取得進駐廠商書面承諾協助臺中高爾夫球場正式、非正式員工轉職之文件，並督促興農育樂股份有限公司維護臺中高爾夫球場正式、非正式員工就業權益及會員球證權益，且依中科管理局及該公司所提方案履行義務。(本項決議應由需用土地人於完成協議價購前履行)
- 三、請中科管理局要求進駐廠商研擬運輸需求管理及促進大眾運輸使用方案等，並作成交通影響評估報告書，除邀請市府相關機關代表外，並由市府交通局提供學者專家建議名單送中科管理局召開交通影響評估專案審查。
- 四、請中科管理局要求進駐廠商應依循本市 2050 淨零碳排（碳中和）目標及時程，於後續開發及營運階段，提出節能減碳的積極作為，並促請進駐廠商優先採購本市在地綠能。
- 五、請中科管理局將垂直綠化設計內容納入園區建築執照預審作業或都市設計審議相關規範中。

參、辦理進度

一、目前辦理情形

本案涉及主要計畫變更，依據都市計畫法規定，應由內政部審議及核定，而本府於 112 年 9 月 5 日函送本市都委會第 141 次會議紀錄，中科管理局已於 112 年 9 月 14 日函送修正後計畫書、圖電子檔及會議處理情形對照表至本府都市發展局，本局已於 112 年 9 月 22 日函請中科管理局提供報請內政部審議之紙本都市計畫書、圖及審議所需份數，俟中科管理局提供後，將儘速陳報內政部審議。

二、預估辦理期程

後續俟內政部審議完竣及核定計畫書、圖後，本府都市發展局將加速辦理都市計畫公告發布實施及都市計畫樁位公告事宜。

肆、地政局協助辦理事項

本府地政局於都市計畫變更案通過後需協助辦理邊界地籍分割、協議價購價格審議、徵收補償市價評定、徵收公告等作業。

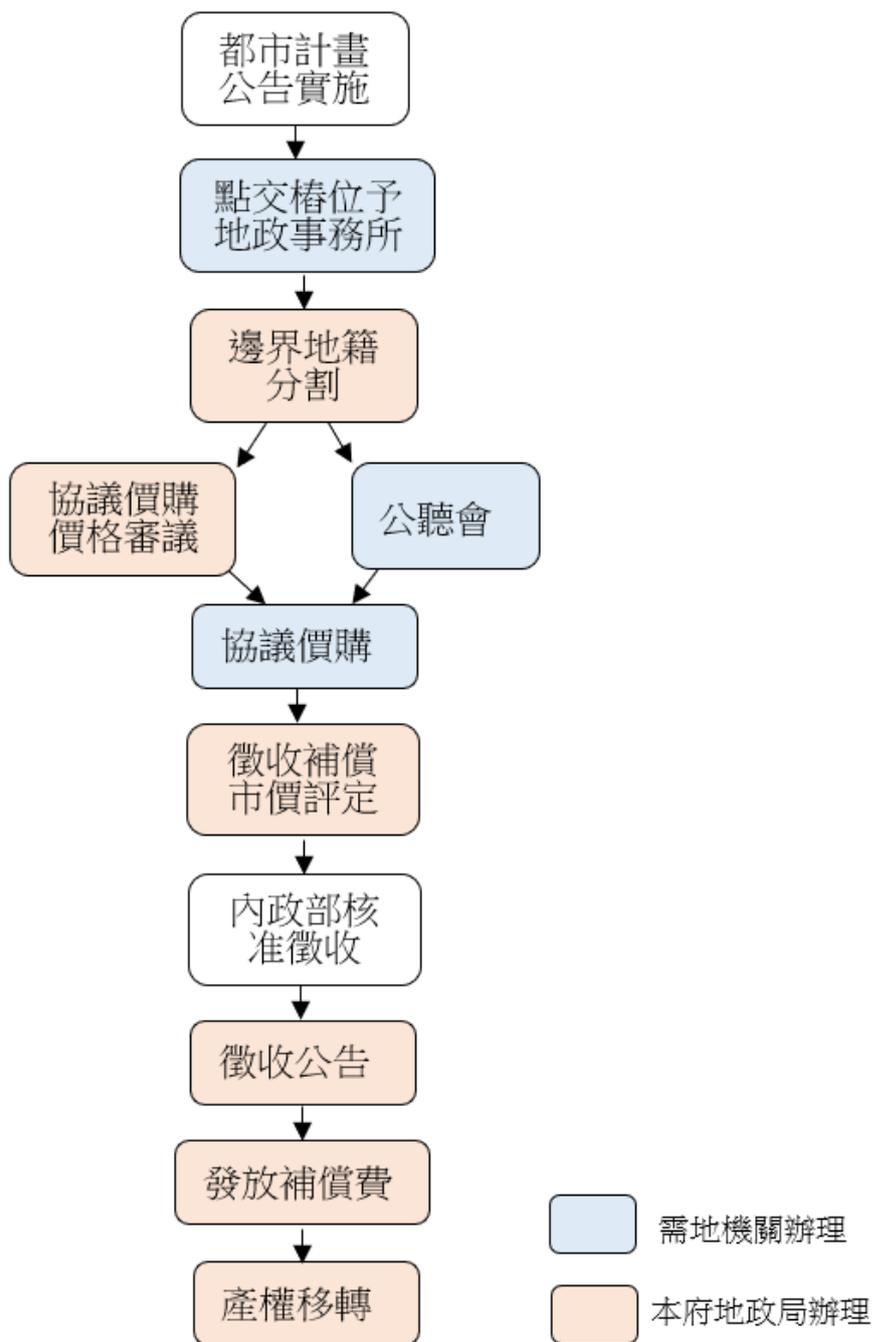


圖 5 本府地政局作業流程圖

一、涉及邊界地籍分割部分

(一)法令依據

- 1.都市計畫法第 23 條第 3 項「細部計畫核定發布實施後，應於一年豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以公眾閱覽或申請謄本之用。」。
- 2.都市計畫樁測定及管理辦法第 11 條「都市計畫樁位經公告確定後，原測定機關如發現錯誤，應即予更正；實地樁位更動或與地籍圖原分割結果有出入者，應重新辦理樁位公告，並通知土地及建物所有權人。」。
- 3.都市計畫樁測定及管理辦法第 31 條「都市計畫樁有不足或漏釘情形，由測定機關依釘樁有關規定補建，並與其相關樁位聯測後，辦理樁位公告。原設樁位毀損或滅失，必要時由樁位管理維護機關會同測定機關核對都市計畫書圖後，依據原樁位資料，並參照現地建築線及地籍圖資料恢復樁位；原樁位資料與建築線不符合時，應由有關機關會同檢測處理。」。
- 4.都市計畫樁測定及管理辦法第 41 條「都市計畫樁豎立完竣，並經依第八條規定公告確定後，測定機關除應將樁位坐標表、樁位圖、樁位指示圖及有關資料送地政單位外，並應實地完成樁位點交作業，據以辦理地籍逕為分割測量。」。
- 5.都市計畫樁測定及管理辦法第 45 條「地籍分割測量完竣之地區，都市計畫經變更並發布實施後，測定機關應依第四十一條規定，將有關資料送地政機關，據以重行辦理地籍分割。」。
- 6.都市計畫樁測定及管理辦法第 46 條「都市計畫樁位，因第十一條規定情事而重行公告者及依第三十一條規定補建樁位公告後，測定機關應將更正或補建後之樁位資料，送地政機關，據以重行辦理地籍分割或更正分割。」。

(二)作業流程

- 1.收配件：來文經登錄於電腦公文管理系統後配件交各承辦員簽收，登記於承辦簿，並應核對來文附件是否與來文內容相符、都市計畫公告圖說及樁位等資料是否齊全，資料不齊全者，應函請來文單位速予補送。
- 2.作業準備：
 - (1)蒐集資料：查調土地地籍原圖、使用分區圖及鄰接四周適當範圍內之地籍調查表、都市計畫樁位圖、圖根點號及地形圖等。
 - (2)儀器性能之檢查：外業前應實施檢查校正(含經緯儀、三角架、測桿…等)，如發現必須維護及校正時應送請專人處理。
- 3.訂期辦理實地點樁檢測：依本府都市發展局及用地單位訂期派員實地點樁及檢測，逐一點交並作成點交紀錄表，以為分割之依據；倘現場實地點樁減失，應函請本府都市發展局恢復樁位。
- 4.內業成果整理：
 - (1)展繪複丈成果圖。
 - (2)分割線位置決定。
 - (3)暫編定界址點號。
 - (4)計算新編定界址點號之坐標計算。
 - (5)繕造坐標成果表。
 - (6)編定地號。
 - (7)複丈成果圖整理。
- 5.面積計算：以界址點坐標計算宗地面積，面積以平方公尺為單位，平方公尺以下四捨五入。
- 6.造冊、繪圖：依成果圖及坐標法面積計算表繕造分割登記清冊及地籍分割抄圖並將用地別註記完竣後詳予校對並複印造冊，移送辦理分筆登記及函送有關單位。

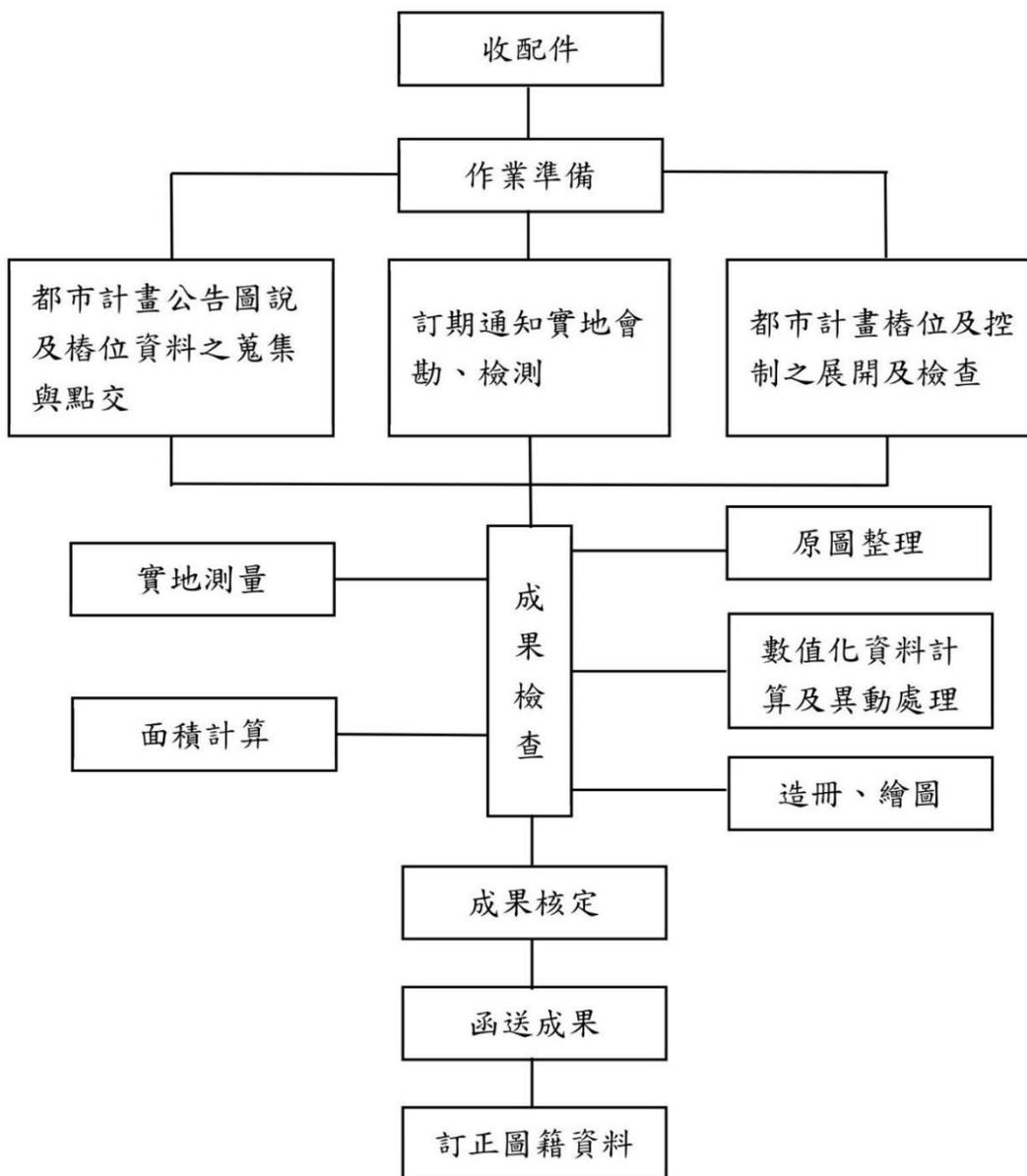


圖 6 逕為分割作業流程圖

二、涉及協議價購價格審議及徵收補償市價評定部分

中科擴建二期都市計畫變更案通過後，申請徵收前除土地徵收條例第 11 條但書所列情形外，請需地機關與所有權人以協議價購或以其他方式取得，其協議價購價格及議價空間應由需地機關參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不

動產估價師查估取得各項市價資訊，經綜合評估後，依「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」提交「臺中市協議價購價格審查會」審議，前項協議價購價格及議價空間經提協議價購價格審查會議審議後，應由需地機關依行政程序簽請核定。

如無法與所有權人達成協議，再由需地機關委託不動產估價師，依據「土地徵收補償市價查估辦法」查估土地徵收補償市價，並依「土地徵收條例」第 30 條規定，提交本市地價及標準地價評議委員會評定。

三、涉及徵收公告作業部分



圖 7 內政部核准後本府作業流程

接獲核准徵收案，應即公告 30 日，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人（即土地權利關係人），土地權利關係人對於公告有異議者，應於公告期間內以書面向市府提出，市府接受異議後即予查處，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。

公告期滿後 15 日內通知及發放補償費，發價對象以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載之所有權或他項權利為準，補償費有地價補償、建築改良物及農作改良物補償費、土地

改良費用、合法營業損失之補償及遷移費等項目。市府於發給補償費之期限屆滿次日起3個月內，將受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費存入國庫保管專戶，並通知應受補償人，即視同補償完竣，自送達發生效力之日起，逾15年未領取之補償費，歸屬國庫。

被徵收土地所有權人對於其土地之權利義務，於應受補償費發給完竣時終止，市府應通知或公告限期遷移完竣，逾期未遷移地上物者，依行政執行法執行，並應於補償完竣後1個月內，連同被徵收土地清冊及權利書狀，囑託登記機關移轉為公有及他項權利之塗銷或變更登記。

陸、結語

配合需地機關-中科管理局辦理都市計畫樁位點交、協議價購價格及徵收補償市價提送、徵收計畫書報內政部核准等作業完成後，本府地政局即協助儘速分別完成地籍逕為分割、協議價購及徵收價格審議、徵收土地等作業。