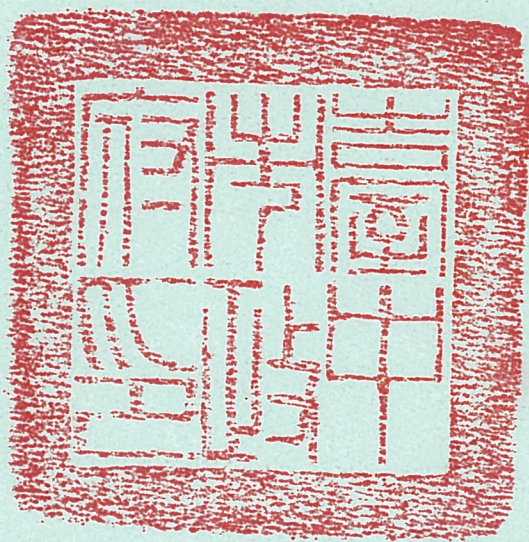


臺中市水湳機場原址北側區段徵收



區段徵收計畫書



臺中市政府

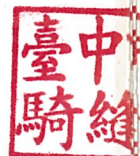
中華民國 99 年 12 月

臺中市水湳機場原址北側區段徵收計畫書

本府為推動水湳機場原址北側地區再開發利用需要，擬依土地徵收條例第4條第1項第1、3款規定辦理區段徵收。本案區段徵收擬徵收座落台中市西屯區西屯段1地號等894筆土地，合計面積73.722256公頃，並擬一併徵收區段徵收範圍內公、私有土地之私有土地改良物，茲依土地徵收條例第38條第1項暨其施行細則第35條規定，擬具區段徵收計畫書並檢同有關附件計3份，請准予照案徵收。

敬 陳

內政部



壹、徵收土地或土地改良物原因

本計畫係配合「挑戰 2008—國家發展重點計畫」設立中部國際機場(配合遷移水湳機場)的政策，針對水湳機場原址地區及其周邊地區進行整體規劃。本計畫考量台中市發展適居城市的定位及邁向國際化的願景，本計畫區未來將朝向「經貿生態園區」開發，並以經貿、創研、文化及生態為發展目標，主要使用機能包括國際經貿園區、創新研究園區、生態住宅社區、文化商業區及中央生態公園等五大類，透過區段徵收整體開發，取得台中市邁向國際化新都所需之公共建設用地，期能擘劃更具前瞻性、國際性及創意性的都市環境，奠定中台區塊與國際接軌的堅定基石。

貳、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積

水湳機場原址北側區段徵收範圍北至 80M 外環道(環中路)、東接整體開發地區單元八細部計畫區、南至以細部計畫「細 20M-2」、「細園道 1」等道路北側及其延伸線之界線、西側緊鄰中山科學研究院等機構，並與第 12 期重劃區為鄰，另包含 12 期重劃區與漢翔公司間之農業區土地。除上述水湳機場原址地區整體規劃範圍外，尚且包括配合本計畫道路系統整體性及土地利用合理性一併調整變更之範圍，以及規劃範圍北側尚未取得之環中路道路用地，但不包括區內已開闢完成之港尾溪用地及逢甲大學第二校區土地。

本案細部計畫面積為 122.20 公頃，擬徵收私有土地面積約 73.722256 公頃(實際徵收面積依本案都市計畫樁位測定後經地政事務所地籍測量分割結果為準)，詳如區段徵收土地清冊(附件一)與區段徵收範圍地籍圖(附件十四)所示。

參、興辦事業之法令依據

- 一、土地徵收條例第 4 條。
- 二、土地徵收條例施行細則。

三、區段徵收實施辦法。

四、內政部都市計畫委員會 99 年 4 月 13 日第 728 次會議審定之「變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）」及 99 年 11 月 30 日第 744 次會議審議通過修正。

肆、徵收範圍內土地權屬及面積統計

一、私有土地面積：73.722256 公頃。

二、公有土地面積：48.477744 公頃。

三、以上面積合：122.20 公頃。

伍、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本區範圍內土地大部分做為水湳機場原址使用及農業使用，其餘部分做為住宅及工業等其他用途使用。土地使用現況及其使用人之姓名、住址詳如區段徵收土地改良物清冊（附件二）。

陸、一併徵收土地改良物

區內公、私有土地上之私有土地改良物，除部分合法建物依據土地徵收條例第 47 條規定，經所有權人申請本府會勘核准按原位置保留分配者外，餘一併徵收。詳如區段徵收土地改良物清冊（附件二）

柒、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形

本案區段徵收範圍依「變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）」所示，包含北至 80M 外環道（環中路）、東接整體開發地區單元八細部計畫區、南至河南路與「公 51」用地南界、西側緊鄰中山科學研究院等機構，並與第 12 期重劃區為鄰，另包含 12 期重劃區與漢翔公司間之農業區土地等。本區四鄰地區除計畫道路用地外，其南側為水湳機場原址機場跑道、停機坪等使用，週遭並有部分商業、住宅使用。

捌、徵收土地區內有無古蹟，並註明其現狀及維護措施

經本府文化局查明於本區區段徵收範圍內有歷史建築潛力點3處【同志巷32號合院、清武堂、同志巷36號合院】(附件三)，位於「第二種經貿專用區」土地上。該3處目前僅係歷史建築潛力點，若經建物所有權人同意保留為歷史建築時，除依本市「擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫書」之土地使用管理要點第十六點規定，不得新建、增建建築物，歷史建築應照原有形貌保存外，本府並依文資法第30條、50條規定維護辦理；其開發維護經費由本府自行吸收，對本府整體財務並無影響。

玖、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形

- 一、本府依土地徵收條例第11條規定，以99年9月14日府地用字第0990264207號開會通知單通知土地所有權人協議價購，並於99年9月25日與土地所有權人協議，詳如協議價購通知單及會議紀錄影本(附件四)，且無土地所有權人提出協議價購申請。
- 二、本府並以99年9月14日府地用字第0990264235號區段徵收說明會開會通知單通知土地所有權人於99年9月25日召開區段徵收說明會，詳如區段徵收說明會通知單及會議紀錄影本(附件五)。
- 三、本案區段徵收範圍內部分土地所有權人因土地登記資料住址不明或所查住址無法送達，本府業依規定辦理公示送達，詳如公示送達公告(附件六)。
- 四、本案區段徵收範圍內土地所有權人除於上述會議中陳述意見外，會後於規定期陳述意見期限(99年10月20日)內亦陸續提出陳述書，詳如綜理表(附件七)。

拾、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳如區段徵收土地清冊(附件一)及區段徵收土地改良物清冊(附件二)。

拾壹、都市計畫或興辦計畫概略

一、水湳機場於民國 25 年落成啟用，原為軍用機場；隨後為改善離島運輸問題，於 59 年改為軍民合用機場。91 年因應「挑戰 2008—國家發展重點計畫」設立中部國際機場（配合遷移水湳機場）的政策，水湳機場土地有了再生的機會。

因應中部國際機場的設置，佇足近 70 個年頭的水湳機場終於在 93 年 3 月 6 日遷建至清泉崗機場，並於 94 年 7 月解除機場飛航管制禁限建規定；更在 96 年 12 月 22 日將水湳機場移交國有財產局，再部分轉交臺中市政府代管。在眾人殷切期盼的關注中，自此臺中市除了解除相關地區的飛航禁限建管制，讓市區近三分之二土地重獲空權外，也使得水湳機場及周邊農業區的土地，獲得再發展的新契機。

為加速推動水湳機場原址地區的再發展，本府自 92 年起即積極展開規劃工作，除於 93 年辦理臺中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）時提出規劃水湳地區為公園、文教專用區之策略建議，並配合調整周邊道路系統，後續並依行政院經濟建設委員會多次協調指示，辦理整體發展先期規劃、BOT 可行性評估及都市設計構想等工作，更於 96 年 1 月參考國際競圖方式委託辦理水湳機場原址地區整體規劃。

本計畫係配合「挑戰 2008—國家發展重點計畫」設立中部國際機場（配合遷移水湳機場）政策，並經本府列入臺中市重大市政建設，准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更，遂依據國際競圖整體規劃及都市設計成果，進行主要計畫變更並併同擬定細部計畫，俾利水湳機場原址地區後續開發建設。

本案都市計畫主要計畫變更已報經內政部都市計畫委員會 98 年 12 月 8 日第 720 次會議、99 年 4 月 13 日第 728 次會議及 99 年 11

月 30 日第 744 次會議審議通過，細部計畫部分亦經本市都市計畫委員會 99 年 5 月 20 日第 244 次會議在案（附件八）。

二、區段徵收後土地處理

（一）公共設施用地

本區之公共設施用地面積合計約 61.07 公頃，其中預估由區段徵收無償取得之公共設施用地包括公園（含兼供道路使用範圍）、廣場、綠地、園道、排水道（兼供經貿服務設施使用範圍）、道路（兼供經貿服務設施使用範圍）等，面積合計約為 56.91 公頃，於規劃整理後將無償登記為台中市所有。

另外機關用地公共設施用地面積計 4.16 公頃，依規定有償撥供需地機關使用。

（二）可處分建築用地部分

本區區段徵收範圍內抵價地總面積占徵收總面積為 40%，計規劃 61.13 公頃可供建築土地，其中公有土地依抵價地比例 40% 領回可建築土地面積為 1.256 公頃，全區原位置保留所需面積以建蔽率 50% 估算，約為 7.76 公頃，私有土地所有權人領回抵價地總面積以 80% 地主申領抵價地預估為 22.349522 公頃，本區可供標（讓）售、標租、設定地上權土地面積計約 29.764478 公頃。

拾貳、徵收範圍內土地之使用配置

本案區段徵收範圍依「擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」所示，詳如細部計畫圖（附件十五）。

依據細部計畫規劃內容，北側區段徵收範圍內之土地使用計畫劃設有第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二、三種文化商業專用區、第二種創新研發專用區、第一、二種經貿專用區及文教區，面積合計約為 61.13 公頃，占區段徵收範圍面積之 50.02%；另區段徵

收範圍內預估取得之公共設施用地包括公園（含兼供道路使用範圍）、綠地、園道、排水道（含兼供經貿服務設施使用）、道路（含兼供經貿服務設施使用）等，面積合計約 61.07 公頃，占區段徵收範圍面積之 49.98%，其中屬區段徵收無償取得之公共設施比例約 46.57%；北側區段徵收範圍內土地使用計畫面積詳見表 1。

表 1 北側區段徵收範圍土地使用計畫面積分配表

項 目		面積(公頃)	比例(%)
土 地 使 用 區	第一種生態住宅專用區	13.77	11.27
	第二種生態住宅專用區	8.01	6.55
	第三種生態住宅專用區	2.26	1.85
	第一種文化商業專用區	1.09	0.89
	第二種文化商業專用區	4.06	3.32
	第三種文化商業專用區	2.91	2.38
	第二種創新研發專用區	6.59	5.39
	第一種經貿專用區	7.33	6.00
	第二種經貿專用區	14.55	11.91
	文教區(供私立大專院校使用)	0.56	0.46
	小計	61.13	50.02
公 共 設 施 地	機關用地	4.16	3.40
	公園用地	29.51	24.15
	公園用地兼供道路使用	0.43	0.35
	綠地用地	1.01	0.83
	園道用地	5.79	4.74
	排水道用地	0.17	0.14
	排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0.29
	道路用地	17.99	14.72
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	1.36
	小計	61.07	49.98
合 計		122.20	100

資料來源：變更臺中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）書。

拾參、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例

本案區段徵收範圍內，除僑光路 42 巷、45 巷、黎明路三段、福星

北路及廣福路部分既有密集社區外；仍有零星建物散佈區內，依土地徵收條例第47條規定，此等建物自得依法提出保留分配之申請，如有需繳納差額地價者，考量開發成本減輕比例因素，經提本市區段徵收委員會99年第3次會議決議減輕差額地價30%，本府業依區段徵收實施辦法第18條規定，訂定「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」，作為本區範圍內合法建物所有權人申請原位置保留之審核依據。

拾肆、合法建物拆遷安置計畫

本府對於合法建物拆遷之安置有「原位置保留及減輕差額地價」、「拆遷補償」、「住宅補貼措施」3種方式。區內合法建物所有權人未妨礙都市計畫事業、區段徵收計畫、工程施工及土地分配者，得依本府「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」申請原位置保留分配，本府並配合發放各項拆遷補償費，另本市為了補助民眾「住」的需求，並有「購置住宅貸款利息補貼」、「修繕住宅貸款利息補貼」及「租金補貼」等三種住宅補貼措施（附件九）。

拾伍、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形

本計畫區內國有土地除保留10.4公頃供國防部中山科學研究院參與區段徵收優先指配「機關用地」外，其餘均以作價方式提供本府開發（附件十）。

拾陸、抵價地比例

本區訂定之抵價地總面積佔徵收總面積為40%，並經內政部99年9月16日內授中辦地字第0990725448號函核准在案（附件十一）。

拾柒、開發完成後道路等九項以外之公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形

本案開發完成後道路等九項以外之公共設施用地，將以有償方式撥供需地機關使用。

拾捌、財務計畫

一、預估本區區段徵收開發總成本約新台幣 152 億 0,933 萬元，其相關經費如下（附件十二）：

- （一）地價補償金額：約新台幣 20 億 7,970 萬元。
- （二）地上物補償費及遷移費金額：約新台幣 30 億 5,075 萬元。
- （三）公共設施費用：約新台幣 54 億 4,256 萬元。
- （四）土地整理費用：約新台幣 1 億 4,664 萬元。
- （五）公有土地價款：約新台幣 27 億 8,326 萬元。
- （六）貸款利息：約新台幣 17 億 0,642 萬元。

二、預算編列情形及籌措方式

本區區段徵收開發經費本府本年度已向財政部地方建設基金申貸 15 億元額度，其餘開發資金並統籌向本市平均地權基金貸款、金融機構等借貸支應，並逐年編列於水湳機場區段徵收作業基金項下內支應，並配合施工進度逐年編足（附件十三）。

三、償還開發總費用分析

區段徵收係為自償性之開發方式，財務能否平衡關係著計畫是否具有可行性，現階段進行之區段徵收可行性評估，係以粗估各項開發費用包含土地補償費、地上物補償費、地籍整理及行政作業費、工程費用及貸款利息，屬於成本面之分析，並以日後可取得供標售土地處分收入及差額地價收入涵蓋所有開發成本之前提下，以尋求開發損益平衡點。

本區預計可取得標讓售土地約為 29.764478 公頃，其中「文教 17」用地（0.56 公頃）將專案讓售予僑光科技大學，俟報奉行政院專案核准後讓售之。參照本市地政事務所提供最近 3 年北屯區、西

屯區鄰近本開發案住宅區及商業區土地平均交易價格資料後，未來將以 52,496 元/m²作為開發完成後可建築用地平均標讓售價格，預計可取得標售收入為 156 億 2,516 萬元，加上差額地價收入 17 億 1,111 萬元，合計總收入為 173 億 3,627 萬元，以現金流量計算得出之淨現值 (NPV) 為 175 萬元；是故，其實際收支將大於零 (附件十二)，顯示區段徵收之財務可收支平衡，唯倘因未來總體政治、經濟情勢致土地標售情形不盡理想而無法回收開發總費用時，依法由平均地權基金貼補。

拾玖、預定區段徵收工作進度

預計於 100 年 1 月公告徵收，100 年 2 月發放補償費，工程預計於 100 年 3 月動工，102 年 2 月完工，詳如預計工作進度表 (附件十六)。

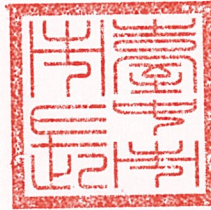
貳拾、附件：

- 一、區段徵收土地清冊 (另立冊)
- 二、區段徵收土地改良物清冊 (另立冊)
- 三、徵收土地有無古蹟本市文化局覆文。
- 四、協議價購會通知、會議紀錄暨土地所有權人簽到簿。
- 五、區段徵收說明會通知、會議紀錄暨土地所有權人簽到簿。
- 六、協議價購會、區段徵收說明會通知公示送達文件。
- 七、土地所有權人意見陳述書綜理表。
- 八、都市計畫審定相關會議紀錄文件。
- 九、合法建物拆遷安置計畫文件。
- 十、公有土地管理機關協調會議紀錄及相關文件。
- 十一、內政部同意抵價地發還比例函文影本。
- 十二、開發經費表。
- 十三、經費來源證明文件。
- 十四、區段徵收範圍地籍圖。
- 十五、擬定臺中市都市計畫 (水湳機場原址整體開發區) 細部計畫圖。

十六、預計區段徵收工作進度表。

需用土地人：臺中市政府

法定代理人：市長 胡志強



用印日期

100. 01. 10

中華民國 99 年 12 月