

■ 計畫內容摘要

一、本案辦理目的

國土計畫法第 20 條明訂：「新訂或擴大都市計畫案件，應以位屬城鄉發展地區者為限。」

本案係為推動未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區第二類之三，俾利後續啟動新訂都市計畫程序之前置作業，以接續彰化縣國土計畫之推動與落實，並引導城鄉集約、有序發展。

二、辦理依據

1. 「彰化縣國土計畫」未來發展地區後續執行機制。
2. 「國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊」之「第三階段得新增城鄉發展地區第二類之三原則」辦理。

三、計畫範圍

位於彰化縣國土計畫指認「新訂福興都市計畫未來發展地區」範圍，涵蓋福興鄉二港村、福興村、福南村、秀厝村、西勢村、同安村、社尾村、橋頭村等 8 個村部分地區，以及鹿港鎮街尾里部分地區。本案配合現況道路修正計畫區邊界，調整後計畫面積約 426.04 公頃。

四、城鄉發展地區第二類之三是什麼，被劃入後會有什麼影響？

依據全國國土計畫指導，各直轄市、縣（市）政府針對未來有發展需求之土地，且 5 年內有立即開發利用需求，得於直轄市、縣（市）國土計畫劃設城鄉發展地區第二類之三（城 2-3）。城 2-3 原則應該辦理新訂或擴大都市計畫程序，或依照國土計畫法規定申請使用許可，完成相關程序後才可開發利用，並於下次直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討時調整為適當國土功能分區。

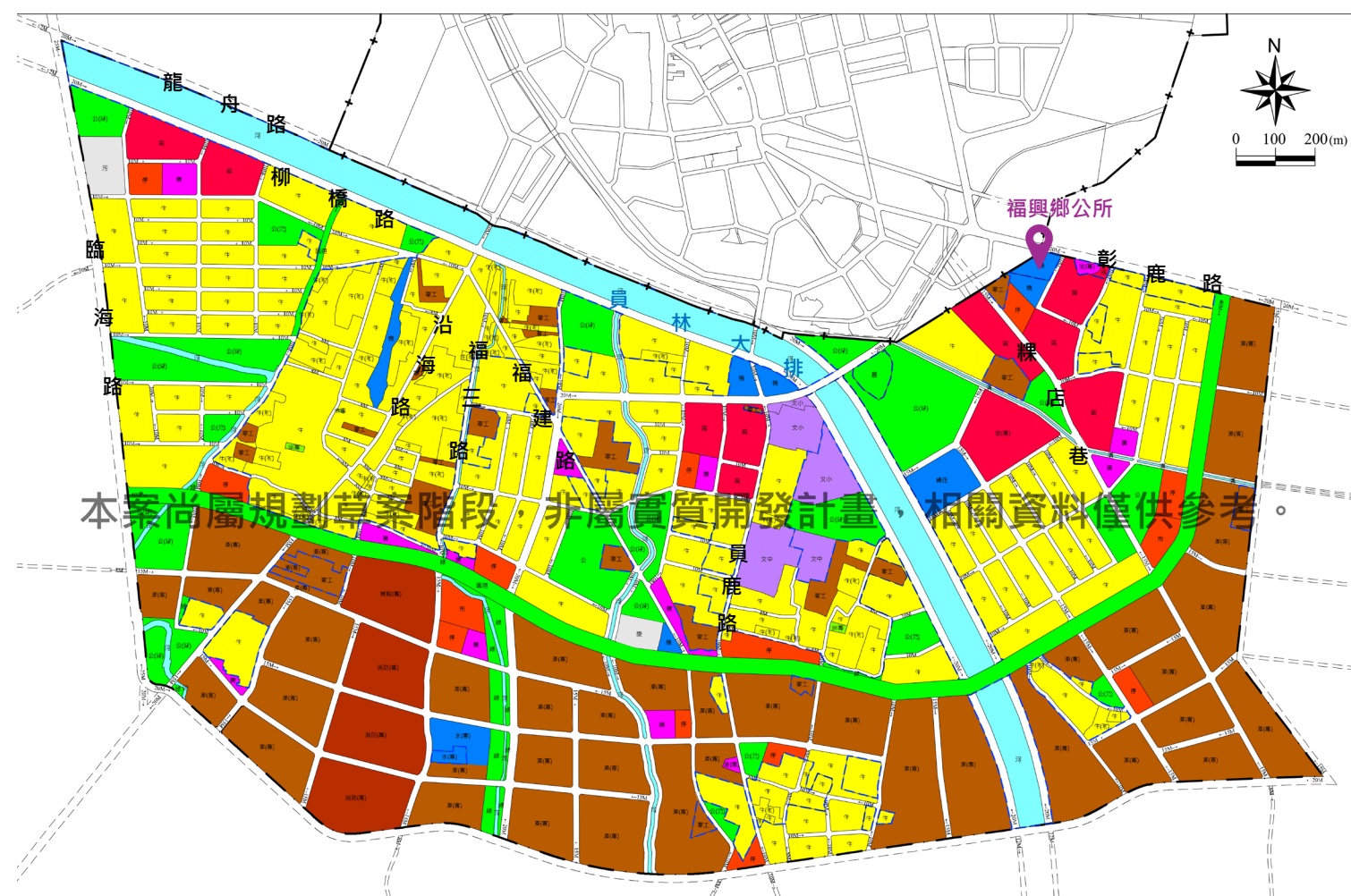
故本案劃設為城 2-3 後，後續才能夠依都市計畫法規定完成都市計畫擬定、發布實施及區段徵收等作業。

五、辦理新訂都市計畫對民眾有什麼好處？

透過擬定都市計畫可完善規劃交通系統、公共設施、重大建設用地等，並提供居住、就業所需要之住宅區、商業區及產業專用區，有完善的基礎設施，土地價值也會跟著提升，雖然地主依法令規定需負擔部分公共設施用地及開發費用，致開發後領回之土地面積少於原農地面積，但土地總價值仍會高於目前之農地；除此，道路、公園、綠地、學校等公共設施亦均為所有居民所共享。

六、土地使用計畫初步構想

為提升居住環境、促進產業升級創新，本案以「宜居生活·生態共存·創新生產」為定位。在延續既有生活生產紋理下，透過都市計畫有序引導，除了新增住商用地之外，規劃產業發展腹地供在地優勢產業與策略性產業進駐，創造更多就業機會，吸引人口進駐，為區域帶來活力；新設滯洪及公園綠地等休憩設施，以串聯既有區域排水紋理，營造藍綠軸帶景觀及提升滯洪減災機能；新設主幹道路以整合既有路網，提高交通與防災可及性。



計 畫 圖 例							
住	住宅區	轉運	交通轉運專用區	文中	文中用地	墓	墳墓用地
住(附)	住宅區(附)	宗(專)	宗教專用區	公	公園用地	污	污水處理廠用地
商	商業區	油(專)	加油站專用區	公(滯)	公園兼滯洪池用地		道路用地
產(專)	產業專用區	水(專)	自來水事業專用區	公(兒)	公園兼兒童遊樂場用地	園道	園道用地
消防(專)	消防專用區	河	河川區	廣	廣場用地		計畫範圍
博館(專)	博物館專用區	機	機關用地	停	停車場用地		剔除區範圍
零工	零星工業區	市	市場用地	綠	綠地用地		
旅(專)	旅遊服務專用區	文小	文小用地	溝	溝渠用地		
						製圖時間	

製圖時間：113年10月

圖 1 土地使用計畫初步方案示意圖

七、開發方式

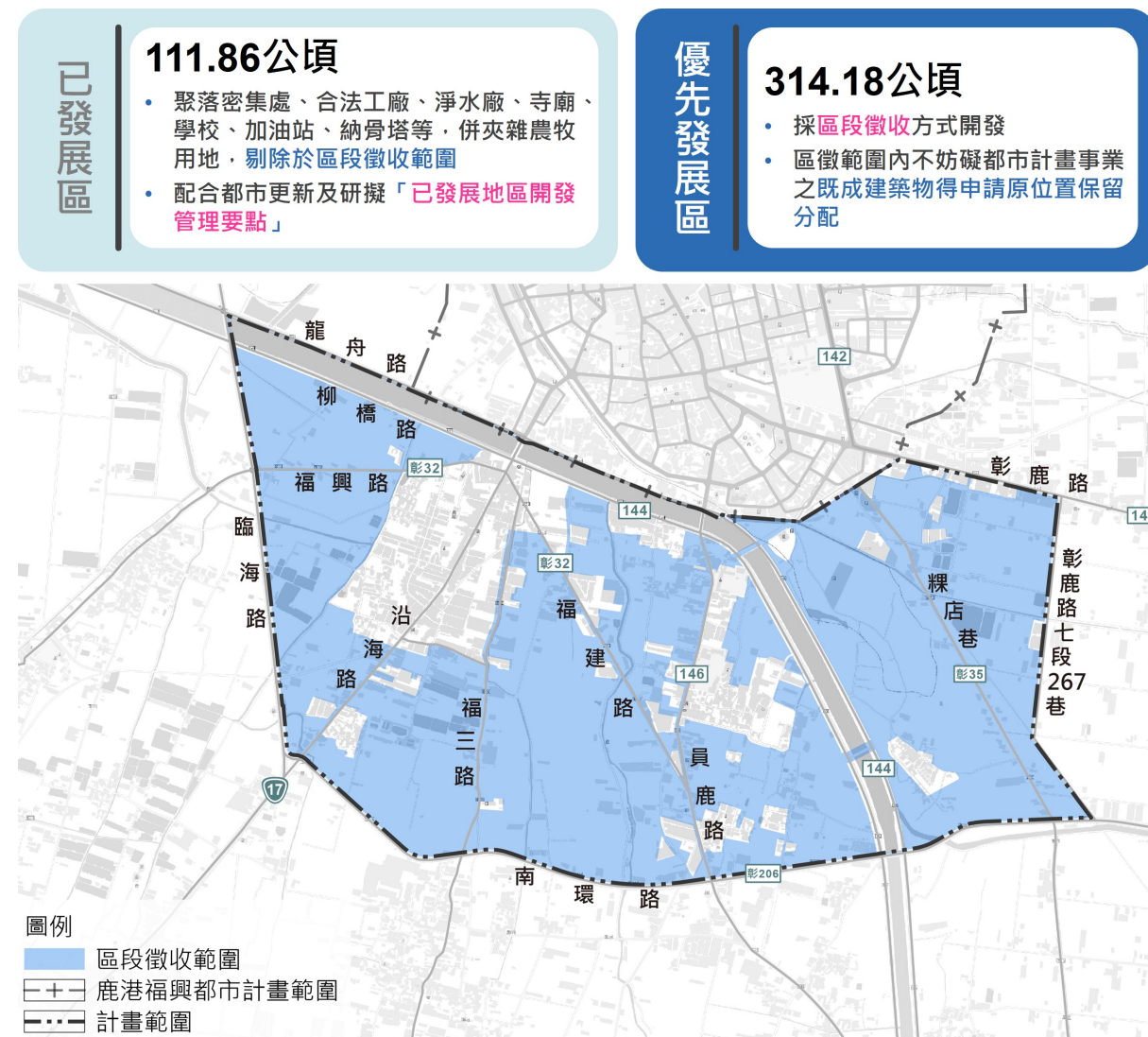
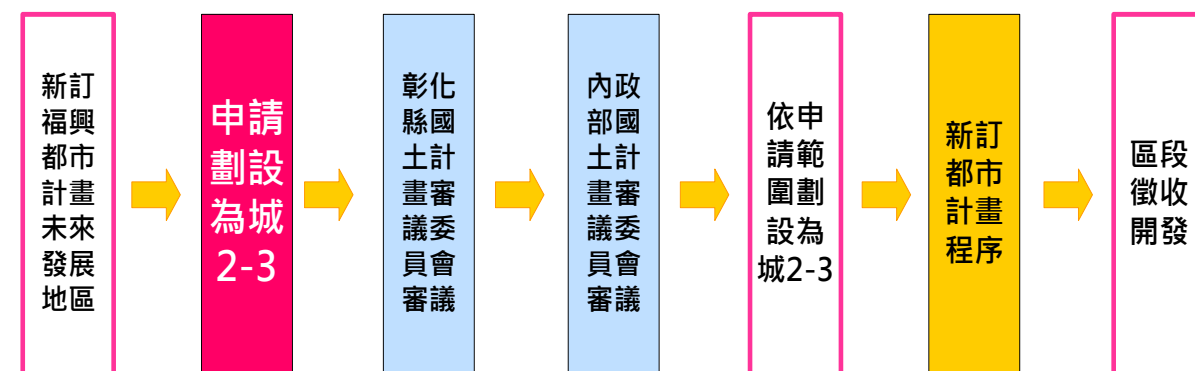


圖 2 區段徵收（優先發展區）範圍示意圖

八、辦理程序

【第二階段】
110/04
縣市國土計畫
公告實施

【第三階段】
114/04
國土功能分區圖
公告實施



■ 區段徵收簡介

一、什麼是區段徵收？

答：區段徵收是落實都市計畫規劃內容之一種土地開發方式。是政府基於都市土地開發建設需要，並經過法定程序之公益性及必要性之權衡判斷後，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並依循都市計畫之指導，重新規劃整理土地。開發完成後，公共設施用地由政府直接支配使用，其餘的可建築土地，部分作為土地所有權人領回抵價地之用，部分或撥供需地機關或讓售公營事業機構使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入償還開發總費用的一種整體開發方式。

二、辦理區段徵收有哪些好處？

答：辦理區段徵收，對區內土地所有權人而言，有提高土地利用價值，減省土地稅賦，提升居住環境品質等好處；對社會整體層面而言，則有加速公共建設，促進地區發展，節省政府財政支出，符合漲價歸公社會公平原則，健全地籍管理等好處。

三、區段徵收土地地價補償費如何計算？

答：區段徵收土地地價補償費，是按照徵收當期之市價計算。

四、建築改良物與農作改良物徵收補償費、遷移費、營業損失等如何查估補償？

答：各項補償費是按彰化縣政府訂定之「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」與「彰化縣辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」等規定辦理補償。

五、區段徵收範圍內的合法房屋如何處理？

答：如果妨礙都市計畫及區段徵收計畫，則必須拆除；如果未妨礙都市計畫，也未影響區段徵收計畫，原則上可由房屋所有權人申請按原位置保留分配。

六、土地所有權人如何選擇領取地價補償費？

答：區段徵收計畫公告後，土地所有權人對於地價補償費可以選擇全部領取現金補償，或全部申請發給抵價地，也可以選擇部分領取現金補償部分申請發給抵價地。

七、什麼是抵價地？

答：區段徵收範圍內的土地所有權人，對於政府徵收土地應發給之地價補償費，可以向政府申請以徵收後可建築土地折算抵付，這種折算抵付地價補償費的土地，就稱為抵價地。

八、抵價地總面積（或稱為抵價地比例）是多少？

答：由政府考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素來決定。依據現行法令規定，抵價地總面積以徵收總面積 50%為原則，最低不得少於 40%（曾經辦過農地重劃的土地，最低不得少於 45%）。

九、什麼人可以申請發給抵價地？

答：被徵收土地所有權人（以徵收公告之日土地登記簿記載者為準）可以申請發給抵價地；土地所有權人死亡未辦竣繼承登記者，繼承人也可以按其應繼分申請發給抵價地。房屋所有權人、建築基地承租人、耕地承租人（佃農）、他項權利人等依現行法令不可申請領回土地。