

# 合併文章：先行區段徵收

生成時間：2025-07-25 20:35:40

相關關鍵詞：先行區段徵收，區段徵收，都市土地，都市計畫

## 先行區段徵收, 許文昌老師

文章編號：914117

發布日期：2025/07/03

關鍵詞：先行區段徵收，區段徵收，都市計畫

### ## 文章資訊

- 文章編號：914117
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/07/03
- 關鍵詞：先行區段徵收、區段徵收、都市計畫
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:23
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914117)

### ## 內文

- (一) 先行區段徵收之意義：區段徵收為都市計畫整體開發方式之一。因此，原則上應先發布都市計畫，再辦理區段徵收。但亦有例外，先辦理區段徵收，再發布都市計畫。此例外情形稱為「先行區段徵收」。
- (二) 先行區段徵收之目的：
  1. 都市計畫內容未必與區段徵收密切配合。因此，先辦理區段徵收，再發布都市計畫，以確保都市計畫具體可行。
  2. 倘先發布都市計畫，再辦理區段徵收，後續仍須對都市計畫未周延完善部分，再辦理都市計畫變更。倘先辦理區段徵收，再發布都市計畫，則都市計畫內容一次完成，無須再辦理都市計畫變更。

3. 都市計畫一旦發布實施，造成區內地價漲跌不一，導致地主權益不公平現象，而阻礙後續區段徵收之推行。因此，先推行區段徵收，以防止地主權益不公平現象之發生。

4. 先辦理區段徵收，再於區段徵收進行中，配合發布都市計畫，以縮短區段徵收開發時程。

• (三) 先行區段徵收之規定：

1. 土地徵收條例第4條第1項第1款至第3款之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第52條規定之限制（徵 § 4II）。

2. 土地徵收條例第4條第1項第4款或第6款之開發，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者，得依上開之規定辦理（徵 § 4IV）。

3. 先行區段徵收地區，應配合辦理迅行變更都市計畫者，需用土地人應於報請中央主管機關核定開發範圍前，先徵得中央都市計畫主管機關同意依都市計畫法第27條規定辦理；應辦理新訂或擴大都市計畫者，依規定層報核可（區徵 § 9）。

4. 先行區段徵收地區，應於區段徵收公告期滿一年內發布實施都市計畫（區徵 § 11 III）。

【註】 徵：土地徵收條例。 區徵：區段徵收實施辦法。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 先行區段徵收, 許文昌老師

文章編號: 912956

發布日期: 2024/11/28

關鍵詞: 區段徵收, 都市土地, 都市計畫

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912956
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/11/28
- 關鍵詞: 區段徵收、都市土地、都市計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:11
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912956)

## ## 內文

- (一) 先行區段徵收之意義: 區段徵收之公共設施配置依據都市計畫(細部計畫)內容。因此, 先實施都市計畫(細部計畫), 始辦理區段徵收。然, 先行區段徵收剛好相反, 先辦理區段徵收, 再擬定或變更都市計畫。同理, 先行區段徵收亦得應用於非都市土地。
- (二) 先行區段徵收之目的:
  1. 根據區段徵收之需要配置公共設施, 再據以變更細部計畫, 符合區段徵收之規劃意旨。
  2. 避免都市計畫變更時程冗長, 而遷延推行區段徵收之進度。
  3. 辦理區段徵收與變更都市計畫同時進行, 以縮短區段徵收之時程。
- (三) 先行區段徵收之情形:
  1. 都市土地: 下列三種情形之開發範圍經中央主管機關核定者, 得先行區段徵收, 並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫, 不受都市計畫法第52條規定之限制(亦即, 不受徵收私有土地不得妨礙都市計畫之限制)。
    - (1) 新設都市地區之全部或一部, 實施開發建設者。
    - (2) 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
    - (3) 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。(徵§4 II)

2. 非都市土地：農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。（徵§4 III）

【附註】 徵：土地徵收條例

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 先行區段徵收, 曾榮耀老師

文章編號: 911446

發布日期: 2024/05/28

關鍵詞: 區段徵收, 都市計畫

## ## 文章資訊

- 文章編號: 911446
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/05/28
- 關鍵詞: 區段徵收、都市計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 20:11:46
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911446>)

## ## 內文

### • 一、區段徵收之意義

區段徵收係於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。其得辦理之情形如下：

- (一) 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (二) 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- (三) 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
- (四) 非都市土地實施開發建設者。
- (五) 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
- (六) 其他依法得為區段徵收者。

### • 二、先行區段徵收之意義

都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。而區段徵收為一定地區之土地整體開發，即須依據都市計畫空間指導進行空間配置，故原則應先有細部計畫，始有區段徵收。然「先行區段徵收」制度為例外，係

都市計畫尚未發布實施時，可以先進行區段徵收的機制。

- 三、先行區段徵收之程序

- (一) 走都市計畫程序

1. 就前區段徵收之原因當中，屬第一款至第三款(新、舊、都)之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法規定之限制。

2. 其中，先行區段徵收地區，應配合辦理迅行變更都市計畫者，需用土地人應於報請中央主管機關核定開發範圍前，先徵得中央都市計畫主管機關同意依都市計畫法第27條規定辦理；應辦理新訂或擴大都市計畫者，則依規定層報核可（即先經區域計畫委員會審議，取得內政部同意函）。

- (二) 走非都市變更程序

第五款(農村)之開發，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。

- (三) 第四款(非都)或第六款(其他)之開發，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者，得依(一)規定辦理；未涉及者，得依(二)之規定辦理。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 先行區段徵收, 曾榮耀老師

文章編號: 901834

發布日期: 2021/09/30

關鍵詞: 區段徵收, 先行區段徵收, 都市計畫

## ## 文章資訊

- 文章編號: 901834

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/09/30

- 關鍵詞: 區段徵收、先行區段徵收、都市計畫

- 爬取時間: 2025-02-02 19:36:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901834>)

## ## 內文

今日專欄說明有關區段徵收與都市計畫之關連性。

區段徵收屬開發方式, 原則應符合都市計畫指導, 兩者關係如下:

### • (一) 原則

1. 都計變更: 區段徵收範圍勘定後, 應配合辦理變更都市計畫者, 直轄市或縣(市)政府應依都市計畫法規定辦理通盤檢討變更。但符合規定得辦理迅行變更。(區徵實 § 7)

2. 新訂擴大: 區段徵收範圍勘定後, 應配合辦理新訂或擴大都市計畫者, 直轄市或縣(市)政府應先依規定層報核可後, 再依都市計畫法定程序辦理之。(區徵實 § 8)

區段徵收範圍勘定後, 應配合辦理迅行變更、新訂或擴大都市計畫者, 應於一年六個月內發布實施主要計畫, 並於主要計畫發布實施後六個月內發布實施細部計畫。(區徵實 § 11)

### • (二) 例外: 先行區段徵收

1. 下列土地之開發範圍經中央主管機關核定者, 得先行區段徵收, 並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫, 不受都市計畫法規定之限制。(土徵 § 4II)

1. 新設都市地區之全部或一部, 實施開發建設者。

2. 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。

3. 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
  4. 非都市土地實施開發建設，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。
  5. 其他依法得為區段徵收，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。
2. 下列土地之開發，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。（土徵§4III）
1. 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
  2. 非都市土地實施開發建設，未涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。
  3. 其他依法得為區段徵收，未涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*