

機場捷運A21站地區區段徵收開發案

區段徵收計畫書報核審議簡報



報告機關：桃園市政府
109年10月7日

簡報大綱

- 1 徵收土地或土地改良物原因
- 2 徵收土地或土地改良物範圍及面積
- 3 辦理區段徵收之法令依據
- 4 公益性及必要性評估
- 5 徵收範圍內土地權屬及面積統計
- 6 土地使用現況示意圖
- 7 舉行聽證、公聽會、說明會情形
- 8 協議價購辦理情形
- 9 都市計畫或興辦事業計畫概略
- 10 徵收範圍內土地使用配置
- 11 安置計畫
- 12 公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形
- 13 抵價地比例
- 14 財務計畫
- 15 預計區段徵收工作進度
- 16 內政部土地徵收審議小組第181次會議(範圍及抵價地比例)回復說明



1

徵收土地或土地改良物原因

- Q 緊鄰殯葬專用區之興南國中有遷校急迫性（長期受噪音、空污及水患影響）
- Q 解決地方公共設施不足，提高設施使用便利性
- Q 取得興建社會住宅所需土地
- Q 中壢區人口發展飽和，紓解都市發展壓力，因應TOD時代引導都市更新活化
 - 中壢平鎮都市擴大修訂計畫:110.82%
 - 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫:111.20%
- Q 土地多閒置及違章使用，希冀改善土地未合理有效利用之情況



2

徵收土地或土地改良物範圍及面積

內政部108年6月10日台內地字第1080263213號函核定本案開發範圍

範圍四至

- 東：以新街溪為界
- 西：以民權路為界
- 南：以環北路及中壢平鎮都市擴大計畫北側住宅區為界
- 北：以高速公路南側綠地用地及南園二路為界



2

徵收土地或土地改良物範圍及面積(續)

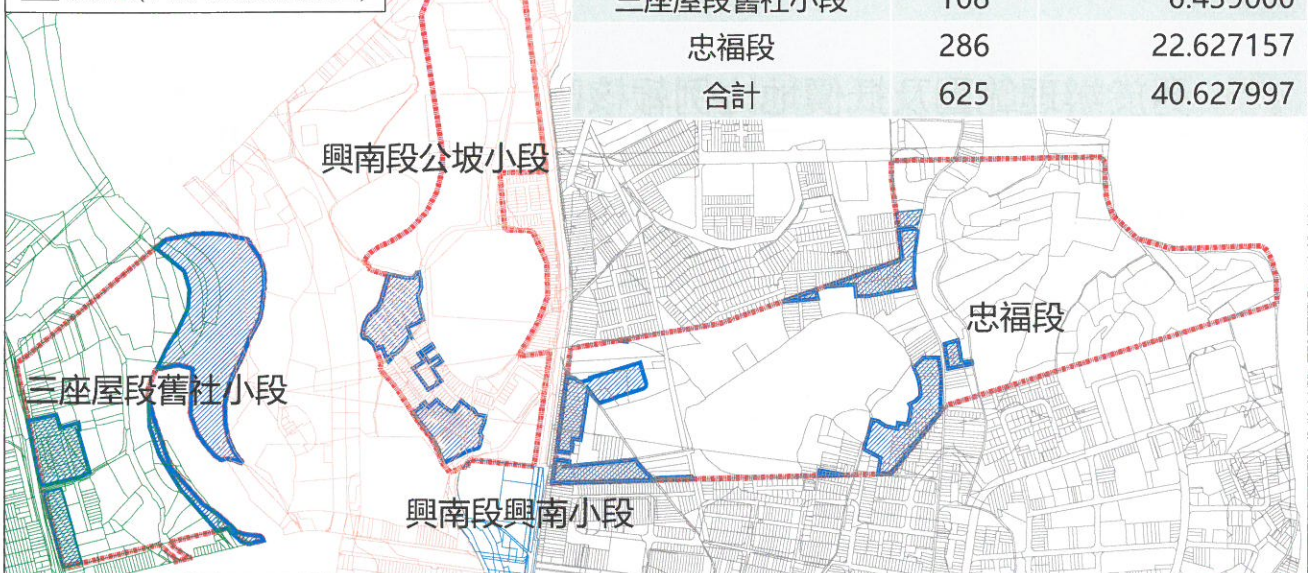
徵收私有土地筆數及面積

| 段別 | 私有土地筆數 | 私有土地面積(公頃) |
|----------|--------|------------|
| 興南段興南小段 | 1 | 0.004400 |
| 興南段公坡小段 | 230 | 11.557440 |
| 三座屋段舊社小段 | 108 | 6.439000 |
| 忠福段 | 286 | 22.627157 |
| 合計 | 625 | 40.627997 |

-圖例-

區段徵收範圍

剔除區(不納入區段徵收範圍)



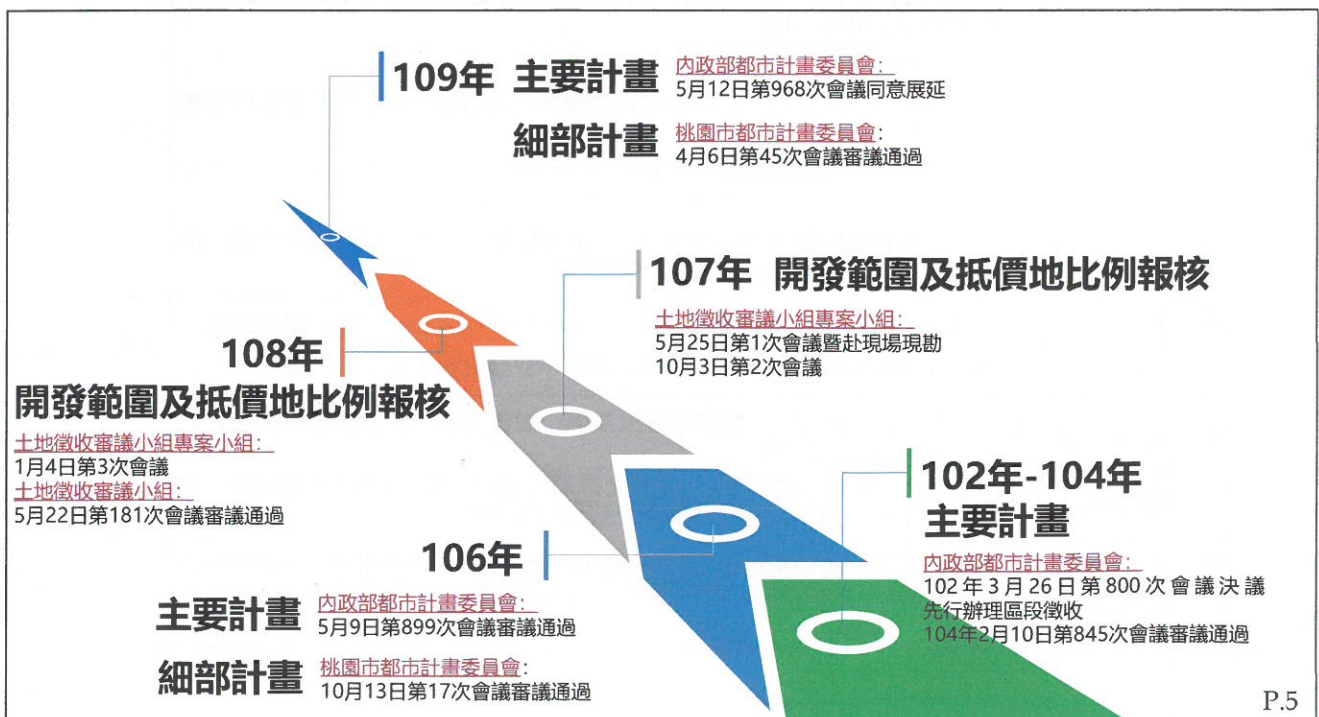
P.4

3

辦理區段徵收之法令依據

土地徵收條例第4條第1項第3款規定

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。



P.5

於100年8月24日向內政部土地徵收審議委員會第265次會議報告

另於辦理範圍及抵價地比例報核時，建議提送區段徵收計畫書時應依修正之區段徵收開發範圍重新修正本案公益性及必要性評估報告。

已遵照辦理修正，詳如計畫書附件六

公益性評估(1/5)

| 評估因素 | 評估事項 | 重點說明 | 是否符合公益性 |
|--------|----------------|---|--|
| 一、社會因素 | 1、影響人口之多寡年齡結構 | <ul style="list-style-type: none"> □ 經本府統計地上物查估結果，範圍內全拆建物登記設籍人口為55人，年齡分布多為40至70歲。 □ 本案已將徵收對人口之影響降至最低之措施： <ul style="list-style-type: none"> (1)都市計畫規劃階段：已將範圍內面積達一定規模之住宅聚落規劃作為第一種住宅區使用。 (2)區段徵收作業啟動時，參酌民眾陳情意見就部分建物主體結構與必要維生設施所占土地劃設為第一種住宅區予以剔除。 □ 另提供徵收補償費(土地及地上物)、安置措施(原位置保留、安置街廓、房租補助費、特別救濟金)，降低其生活衝擊。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 2、對周圍社會現況之影響 | <ul style="list-style-type: none"> □ 為尊重既有社區紋理及生活機能，已將開發之聚落劃設為第一種住宅區。 □ 為保留當地信仰中心水尾福德宮，劃設宗教專用區予以原地保留。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 3、對弱勢族群生活型態之影響 | <ul style="list-style-type: none"> □ 區內僅2名低收入戶，惟其已劃設為第一種住宅區，剔除於區段徵收範圍內，故不影響其生活。 □ 後續如經查訪，有生活陷入困境之家庭，加發20萬元之特別救濟金，如有涉及建物拆遷，另依設籍情形發放房租補助費。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 4、對居民健康風險之影響程度 | <ul style="list-style-type: none"> □ 範圍內規劃4處公園用地、3處兒童公園用地及1處廣場用地，可提供鄰近居民休閒及遊憩空間，有效改善當地人口密集致公共空間不足使用之問題。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

4

公益性及必要性評估 (續)

Q 公益性評估(2/5)

| 評估因素 | 評估事項 | 重點說明 | 是否符合公益性 |
|--------|---------------|---|--|
| 二、經濟因素 | 1、稅收 | <input type="checkbox"/> 開發後預期將吸引居住及商業服務人口，增加就業機會，包括地價稅、房屋稅、及商業消費行為之所得稅、營業稅等，均可挹注政府財源。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 2、糧食安全 | <input type="checkbox"/> 依本府109年2月國土計畫(公開展覽版)所示，本市108年度農產業空間佈建劃設成果劃設5區農產業空間，未包含中壢區，顯示本案非屬主要農業或糧食生產地區，尚無糧食安全影響之虞。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 3、造成增減就業或轉業人口 | <input type="checkbox"/> 範圍內有2處加油站，其中1處於規劃期間提出繼續營業之需求，爰規劃加油站專用區予以原位置保留繼續營業使用。另有大型餐廳須拆遷，將發給拆遷補償並協助媒合相關工作機會。 <input type="checkbox"/> 本案商業區推估可增加約1,400個就業機會，又因鄰近中壢區市中心，商業活動熱絡，未來本區商業行為將更趨頻繁，有利於工作機會增加。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 4、政府財務支出及負擔情形 | <input type="checkbox"/> 本案開發總費用約53億元。所需經費由本府向銀行貸款編列預算並由實施平均地權基金項下先行墊付，對一般公務預算沒有影響，不會造成政府財政負擔或排擠之效果。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 5、農林漁牧產業鏈 | <input type="checkbox"/> 範圍內農田大部分皆為閒置狀況，僅零星種植短期葉菜，且範圍內無林、漁、牧業，因此對於相關產業鏈並無影響。 <input type="checkbox"/> 保留多數水圳、避免灌溉水源阻斷，可降低周邊農業生產環境之影響。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 6、土地利用完整性 | <input type="checkbox"/> 本案範圍以天然(老街溪、新街溪)及人文界線(已開闢高速公路、道路及住宅區)劃設，未影響土地利用完整性。本案範圍歷經內政部都市計畫委員會第800次、845次、899次會議審議通過，並經968次會議同意展延本案開發期程。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

P.8

4

公益性及必要性評估 (續)

Q 公益性評估(3/5)

| 評估因素 | 評估事項 | 重點說明 | 是否符合公益性 |
|-----------|-----------------|---|--|
| 三、文化及生態因素 | 1、導致城鄉自然風貌改變 | <input type="checkbox"/> 本案考量生態規劃理念，保留原有水圳及埤塘，並規劃公園綠地系統建構親水遊憩空間以維持原有生態環境及景觀。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 2、導致文化古蹟改變 | <input type="checkbox"/> 本府文化局107年5月提供資料顯示，開發範圍內土地並無古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地，亦非位於「桃園考古遺址普查計畫」區域內。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 3、導致生活條件或模式發生改變 | <input type="checkbox"/> 本案於捷運場站周邊建構完善的公共設施系統，以符合都市發展衍生人口之需求，提升整體生活品質，對於生活條件有正面的影響。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 4、對該地區生態環境 | <input type="checkbox"/> 本案塑造都市藍綠帶系統，設置生態公園並留設景觀滯洪池，以兼顧生態及防災滯洪。既有水路透過明暗渠設計予以保留，維持既有生態紋理。 <input type="checkbox"/> 經本府環境保護局檢視本案非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，得免實施環境影響評估。(109年5月4日桃環綜字第1090036293號函) | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 5、對周邊居民或社會整體 | <input type="checkbox"/> 本案開發後設計共同管道將電信、電力等公共管線整合管理，提高空間利用，增加使用安全。 <input type="checkbox"/> 規劃完善公共設施，提高周邊居民生活品質。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

P.9

4 公益性及必要性評估 (續)

公益性評估(4/5)

| 評估因素 | 評估事項 | 重點說明 | 是否符合公益性 |
|----------|------------|---|--|
| 四、永續發展因素 | 1、國家永續發展政策 | <ul style="list-style-type: none"> 本計畫依行政院國家永續發展委員會提出之「永續發展政策綱領」，以不影響農業生產環境為原則，適度釋出農業區。本案開發後有助於桃園市中壢區整體都市發展縫合，避免蛙躍式發展，提供地區更優質之居住環境，充裕公共設施服務。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 2、永續指標 | <ul style="list-style-type: none"> 永續環境層面：【整體土地使用配置尊重既有的生態紋理，並兼顧環境保育及開發】 <ul style="list-style-type: none"> (1)透過整體規劃及開發落實大眾運輸導向 (TOD) 的永續城鄉發展模式，有效利用捷運場站周邊之土地，引導居住、工作、購物、休閒等活動空間於大眾運輸路線廊帶有秩序地分布。 (2)透過土地使用分區管制限制整體發展之總量，維護開發後之生活品質。 (3)保留埤塘、水圳並劃設為公園、綠地，建構民眾親子遊憩空間，營造水與綠優質住宅社區。 永續社會層面： <ul style="list-style-type: none"> (1)保留地方信仰中心水尾福德宮，劃設為宗教專用區。 (2)將一定規模之住宅聚落剔除於區段徵收範圍外，並透過土地使用分區管制促進既有舊社區再發展，並建構災害防救體系，塑造安全的生活環境。 永續經濟層面：開發後除可導正土地違規使用狀態，紓解中壢區都市核心之人口壓力，提供居住、生活、消費等相關機能，促進都市計畫均衡發展。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 3、國土計畫 | <ul style="list-style-type: none"> 本案都市計畫歷經內政部都市計畫委員會102年3月26日第800次、104年2月10日第845次及106年5月9日第899次會議審議通過，並經109年5月12日第968次會議同意展延本案開發期程。 細部計畫經本市都市計畫委員會106年10月13日第17次會議審議通過，惟本府於執行區段徵收時，針對剔除區範圍進行檢討修正，亦經本市都市計畫委員會109年4月6日第45次會議審議通過。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

P.10

4 公益性及必要性評估 (續)

公益性評估(5/5)

| 評估因素 | 評估事項 | 重點說明 | 是否符合公益性 |
|--------|--------------|---|--|
| 五、其他因素 | 1、興南國中遷校之急迫性 | <ul style="list-style-type: none"> 興南國中因鄰近殯葬服務區，師生長期遭受噪音及空氣污染，又因附近民宅地勢高於校區，排水系統不良，每逢大雨即遭水患，致報到率不及五成。 範圍內規劃一學校用地供興南國中遷校使用，依本市市立國民中小學區劃分原則，本案區段徵收範圍皆位屬興南國中之學區範圍，除維持原有學區服務範圍外，亦得因環境條件改善使就學人口回流，進而提升就學品質。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 2、水資源供給及需求 | <ul style="list-style-type: none"> 配合政府推動工業用水使用再生水政策，預測桃園市125年自來水使用量可由145.4萬噸/日降至56萬噸/日，則生活供(配)水量由78.2萬噸/日增加為89.4萬噸/日，可滿足約250萬人自來水用水需求，對周邊其他地區影響極小。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| | 3、出流管制計畫 | <ul style="list-style-type: none"> 未來排水部分計畫配合道路開闢興建下水道作排放，污水部分因本府水務局刻正推展中壢污水系統，將與水務局協調後建置。 本案於公共工程施工前依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法相關規定提出出流管制計畫書至本府水務局完成審查同意通過後據以實施。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

P.11

4 公益性及必要性評估 (續)

Q 必要性評估(1/3)

| 評估事項 | 重點說明 | 是否符合 必要性 |
|--------------------|--|-------------|
| 1、開發範圍之選定及面積規劃是否合理 | <ul style="list-style-type: none"> □ 範圍劃定參酌自然(新街溪、老街溪)及人文界線(已開闢高速公路、道路及住宅區)，並將河川區、既有密集聚落規劃為剔除區及經多次溝通仍不願參加區段徵收之中豐北路兩側農業區剔除。 □ 中豐北路兩側剔除，尚不影響本案開發需求、財務計畫及公共設施配置。 □ 本案區段徵收面積為42.55公頃，開發範圍亦經內政部108年6月10日台內地字第1080263213號函核定。 □ 經召開協議價購會議及區段徵收公聽會後，已參酌民眾陳情意見就部分建物主體結構與必要維生設施所占土地劃設為第一種住宅區予以剔除。修正後區段徵收面積為42.41公頃，將循序辦理都市計畫變更事宜。 | ☑是 □否 |
| 2、用地勘選有無其他可替代地區 | 機場捷運已於106年3月2日起正式營運，惟A21車站周邊現況仍多屬農業、雜草空地及違章使用，土地呈現低度利用，未符合土地使用效益。又鄰近地區人口及土地使用皆呈現飽和狀態，公共設施嚴重不足。透過機場捷運周邊土地開發變更取得住宅區、商業區及公共設施土地，引導土地合理利用，故無其他可替代地區。 | ☑是 □否 |
| 3、是否可以其他方式取得 | 本案開發目的係將範圍內公私有土地均納入一併整體開發，取得都市發展土地及公共設施用地，並配合中央住宅政策取得興建社會住宅之土地，得以落實都市計畫發展之目標。經評估市地重劃、一般徵收等其他方式後，採區段徵收方式辦理，除符合法令規定外，亦可透過土地去化規劃達到財務自償，並保障土地所有權人選擇領取抵價地及自行選擇街廓之權益，符合公平性。 | ☑是 □否 |

P.12

4 公益性及必要性評估 (續)

Q 必要性評估(2/3)

4、轄區內以區段徵收方式開發地區辦理情形

| 案名 | 可建築用地 面積(公頃) | 公共設施用地 面積(公頃) | 總面積(公頃) | 辦理情形 |
|---------------------|-----------------|------------------|---------|-----------------------|
| 中壢運動公園 | 39.31 | 33.66 | 72.97 | 民眾辦理自動拆遷作業 |
| 機場捷運A20站 | 27.50 | 20.05 | 47.55 | 土地分配作業 |
| 機場捷運A10站 | 20.01 | 13.88 | 33.89 | 工程已完成，辦理土地點交作業 |
| 中路地區 | 57.73 | 46.23 | 103.96 | 完成財務結算，整體開發建築約63% |
| 機場捷運延伸線 A22站 | 1.09 | 1.64 | 2.73 | 已完成處分作業，整體開發建築約24% |
| 八德地區 | 64.52 | 50.77 | 115.29 | 完成土地點交作業，整體開發建築約72% |
| 高速鐵路桃園車站 特定區 | 210.75 | 229.48 | 440.23 | 已完成土地點交作業，整體開發建築約72% |
| 桃園航空貨運園區 暨客運園區 | 148.67 | 72.61 | 221.28 | 完成土地點交作業，整體開發建築約50% |
| 南崁都市計畫 (多功能藝文園區) | 8.68 | 7.42 | 16.10 | 已完成財務結算作業，整體開發建築約100% |

□ 已辦理區段徵收地區之用地供給，因地理位置、發展定位及區位條件不同，不致與本案造成競合情形。

P.13

4 公益性及必要性評估 (續)

Q 必要性評估(3/3)

| 評估事項 | 重點說明 | 是否符合 必要性 |
|---------------|---|--|
| 5、區段徵收財務計畫之可行 | <ul style="list-style-type: none"> □ 開發費用約為53億5,733萬元，預估土地處分收入約為69億2,706萬元，經考量期間經過及各項風險等因素將各期現金流量加以折現後，財務淨現值為6,521萬元，且IRR(內部報酬率)為正值，財務具可行性。 □ 所需開發經費由本府向銀行貸款編列預算並由實施平均地權基金項下先行墊付。 □ 近年完成八德案、中路案、A10案及A22案等區段徵收開發案顯示本府具有執行區段徵收案之行政能力、人力配置及財務調度能力。 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

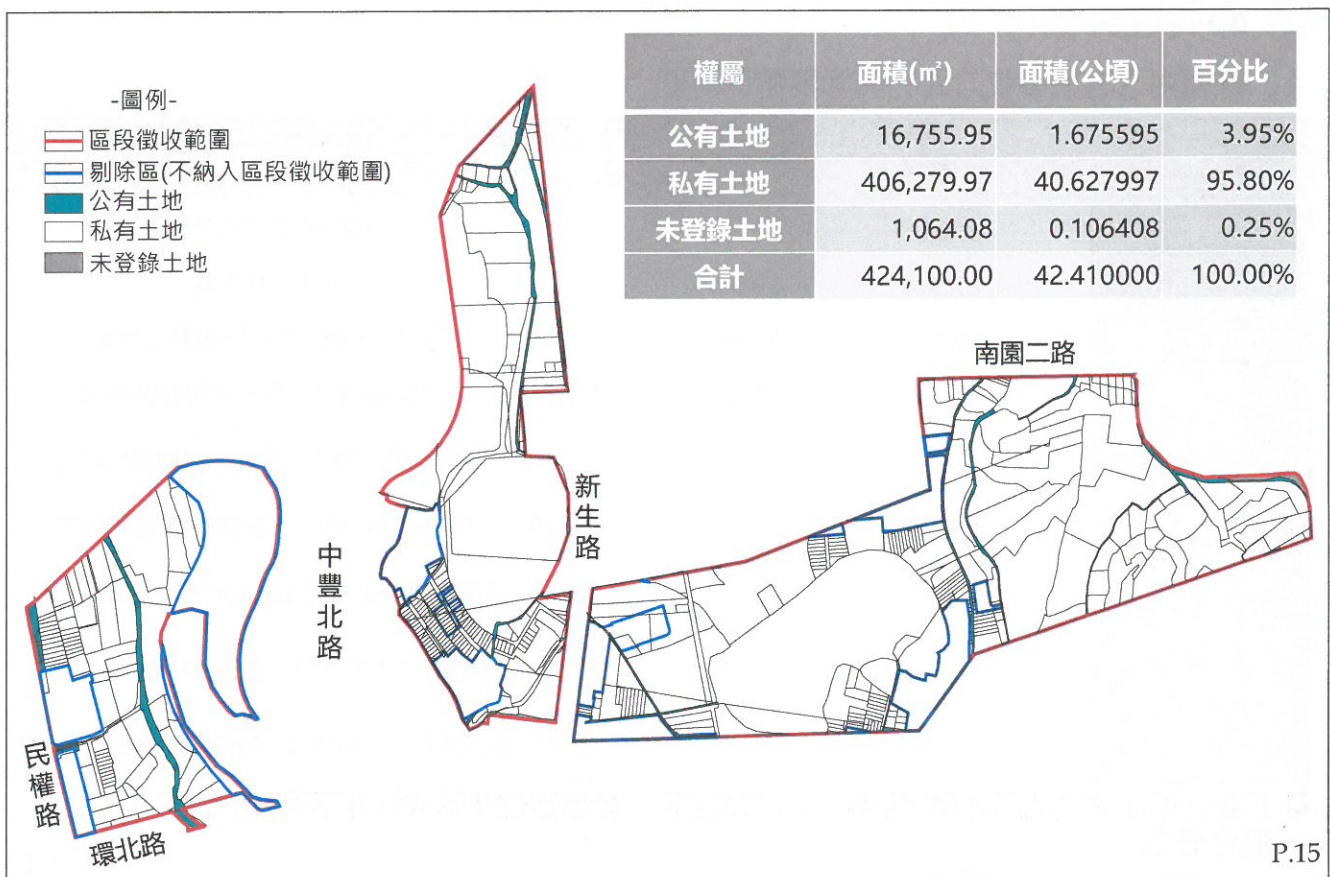
Q 評估結果

| 本案 | 評估結果 | |
|---------------|----------------|------------|
| | 公益性評估 (21項) | 具公益性 21 |
| 必要性評估 (5項) | 具必要性 5 | 不具必要性 0 |

- 地方整體發展具公益性及必要性。
- 經辦理協議價購後，土地所有權人表示希冀加速作業，顯示本案之推動是土地所有權人共同所期盼。

P.14

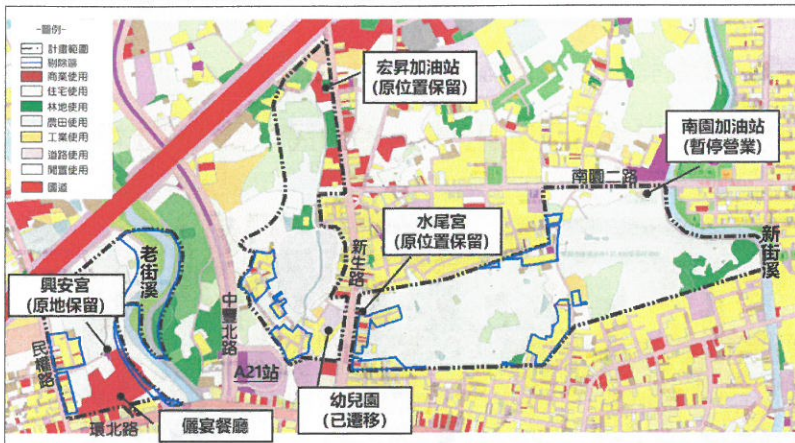
5 徵收範圍內土地權屬及面積統計



P.15

範圍內土地

- 計畫區內農地大部分處於休耕或閒置狀態，尚有零星農耕，以種植短期葉菜為主。
- 住宅聚落皆規劃為住宅區再發展區，不納入區段徵收範圍。
- 特殊或大型拆遷建物：儷宴餐廳、幼兒園、2處加油站及2處宮廟。
- 其他建物多為加強磚造及鋼筋混凝土之透天厝、鋼鐵造之住宅及小型工廠。
- 已依規定予以補償（補償費或救濟金及自拆獎勵金），如同意協議價購者以前項查定金額加計5%，且另有提供安置措施（如原位置保留、房租補助及安置街廓等），以減輕造成拆遷之影響。



資料來源：內政部城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台（107年全國國土利用調查）

四鄰土地

- 東側為新街溪
- 西側及南側：為中壢市中心區域土地使用型態以住宅、商業使用為主，人口及建物發展密集。
- 北側至高速公路間為農業區及住宅區使用。

興辦事業計畫公聽會及地上物查估說明會

| 項目 | 內容 |
|------|---|
| 開會時間 | 第一場：108年7月3日（上午1場、下午2場，計3場次） 第二場：108年7月29日（上、下午各1場，計2場次） |
| 會議地點 | 桃園市中壢區公所地下一樓大禮堂 |
| 公告處所 | 本府公布欄、中壢區公所、中壢區里辦公處（興和里、水尾里、忠福里及永光里）之適當公共位置、本案專案網站及本府地政局網站 |
| 登報 | 中國時報、自由時報、聯合報及蘋果日報 |
| 公告方式 | 於會議7天前即以雙掛號附回執寄發說明資料，會中民眾意見陳述均詳實以書面回復在案 |



7 舉行聽證、公聽會、說明會情形(續)

□ 區段徵收公聽會

| 項目 | 內容 |
|------|---|
| 開會時間 | 109年3月18日、19日(上、下午各1場, 共計4場次) |
| 會議地點 | 桃園市中壢區公所地下一樓大禮堂 |
| 公告處所 | 於本府公布欄、中壢區公所、中壢區里辦公處(興和里、水尾里、忠福里及永光里)之適當公共位置、本案專案網站及本府地政局網站 |
| 登報 | 中國時報、自由時報、聯合報及蘋果日報 |
| 公告方式 | 於會議7天前即以雙掛號附回執寄發說明資料, 會中民眾意見陳述均詳實以書面回復在案 |



P.18

8 協議價購辦理情形

□ 協議價購會議

| 項目 | 內容 |
|------|---|
| 開會時間 | 109年2月13日至109年2月15日, 各分3場, 共計9場次 |
| 會議地點 | 桃園市中壢區公所地下一樓大禮堂 |
| 作業期間 | 109年2月13日至109年2月21日止 (2/17至2/21於中壢區公所駐點服務) |
| 作業方式 | 1對1分組面談方式進行 |

| 協議價購項目 | | 加發比例 |
|--------|----------|-----------------|
| 土地 | | 每平方公尺加發600元 |
| 建築改良物 | 合、非法建築物 | 加發拆遷補償費(救濟金)之5% |
| | 建物提前自拆獎勵 | 加發自拆獎勵金之5% |
| 其他改良物 | | 依徵收補償標準辦理 |



- 協議價購辦理期間所有權人得自行選擇時間到場辦理。
- 現場排定15組面談人員進行諮詢及解說。

P.19

□ 協議結果

| 協議價購 | 同意 | 原因 |
|-------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 土地 | 58人 (占全區私有土地面積之1.4%) | 持分土地面積過小，無意願參與區段徵收土地分配 |
| 建築改良物 | 164人 (占全區建築改良物協議價購標的總金額之60.06%) | 因提供加成補償，故多數建築改良物所有權人同意配合區段徵收作業執行辦理拆遷。 |

□ 公示送達辦理情形

- ✓ 本案部分所有權人因土地登記資料住址不明或經查址後仍無法送達，本府業依規定辦理公示送達。

(以109年3月3日府地區字第1090048598號函辦理)

□ 陳述意見

陳述意見期自109年2月13日至109年3月31日，表達意見者共79人，已依據個案情形逐一檢視及函復處理結果。

| 意見內容 | 人數 |
|---------------------|----|
| 範圍疑義 (多屬逾界建築希望調整範圍) | 30 |
| 安置措施 (含原位置保留) | 13 |
| 市價太低或差異過大 | 5 |
| 徵收程序 | 1 |
| 地上物補償救濟或對象問題 | 19 |
| 希望納入區段徵收範圍 | 8 |
| 其他(如繼承、建物拆遷展延等) | 3 |
| 總計 | 79 |

| 類別 | 作業項目 | 說明 |
|------|-----------------------|--|
| 都市計畫 | 公開展覽 (主要計畫及細部計畫) | 98年7月2日起公開展覽30日 |
| | 縣級都市計畫委員會 | 98年9月16日第31次會議審議 98年12月4日第35次會議審議通過 98年12月17日第36次會議臨時動議 |
| | 部級都市計畫委員會 | 101年3月13日第775次會議審議 102年3月26日第800次會議審議通過 |
| | 重新公開展覽 (主要計畫及細部計畫) | 102年6月18日起公開展覽30日 |
| | 部級都市計畫委員會 | 104年2月10日第845次大會再審議 106年5月9日第899次會議審議通過 109年5月12日第968次會議同意延長開發期程 |
| | 市級都市計畫委員會 | 106年10月13日第17次會議審議通過 109年4月6日第45次會議審議通過 |
| | 公益性及必要性評估 | 區段徵收土地之公益性及必要性評估於100年8月24日向內政部土地徵收審議委員會第265次會議報告 |

10 徵收範圍內土地之使用配置

- 內政部都委會第899次會議
- 本市都委會第17次會議
- 範圍報核及抵價地比例經內政部土地徵收審議小組108年5月22日第181次會議審議通過

42.32公頃

- 本市都委會第45次會議審議通過

42.55公頃

- 經本府參酌民眾陳情意見，就部分建物主體結構與必要維生設施所占土地劃設為第一種住宅區予以剔除，剔除後之區段徵收面積為42.41公頃

42.41公頃

- 循序辦理都市計畫變更事宜

| 項目 | 依內政部都市計畫委員會106年5月9日第899次會議、本市都市計畫委員會106年10月13日第17次會議審議通過、範圍報核及抵價地比例經內政部土地徵收審議小組108年5月22日第181次會議審議通過 | | | | 依內政部都市計畫委員會106年5月9日第899次會議及本市都市計畫委員會106年10月13日第17次、109年4月6日第45次會議審議通過 | | | | 擬辦理都市計畫變更 | | | | 調整後面積差異 (公頃) | |
|--------|---|-------|------------|-------|---|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|-----------------|----------|
| | 都市計畫範圍 | | 區段徵收範圍 | | 都市計畫範圍 | | 區段徵收範圍 | | 都市計畫範圍 | | 區段徵收範圍 | | | |
| | 面積 (公頃) | 百分比 | 面積 (公頃) | 百分比 | 面積 (公頃) | 百分比 | 面積 (公頃) | 百分比 | 面積 (公頃) | 百分比 | 面積 (公頃) | 百分比 | | |
| 土地使用分區 | 第一種住宅區(再發展區) | 4.91 | 9.72% | -- | -- | 4.68 | 9.26% | -- | -- | 4.82 | 9.54% | -- | -- | 0.14 |
| | 第二種住宅區 | 8.32 | 16.46% | 8.32 | 19.66% | 8.32 | 16.46% | 8.32 | 19.55% | 8.32 | 16.46% | 8.32 | 19.62% | -- |
| | 第三種住宅區 | 11.42 | 22.60% | 11.42 | 26.98% | 11.45 | 22.66% | 11.45 | 26.91% | 11.43 | 22.62% | 11.43 | 26.96% | (0.02) |
| | 第四種住宅區 | 1.6 | 3.17% | 1.6 | 3.78% | 1.61 | 3.19% | 1.61 | 3.78% | 1.49 | 2.94% | 1.49 | 3.50% | (0.12) |
| | 第五種住宅區(供社會住宅使用) | 0.66 | 1.31% | 0.66 | 1.56% | 0.66 | 1.31% | 0.66 | 1.55% | 0.66 | 1.31% | 0.66 | 1.56% | -- |
| | 商業區 | 0.93 | 1.84% | 0.93 | 2.20% | 0.93 | 1.84% | 0.93 | 2.19% | 0.93 | 1.84% | 0.93 | 2.19% | -- |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.04% | 0.02 | 0.05% | 0.02 | 0.04% | 0.02 | 0.05% | 0.02 | 0.04% | 0.02 | 0.05% | -- |
| | 加油站專用區 | 0.07 | 0.14% | 0.07 | 0.17% | 0.07 | 0.14% | 0.07 | 0.16% | 0.07 | 0.14% | 0.07 | 0.17% | -- |
| | 河川區 | 3.31 | 6.55% | -- | -- | 3.31 | 6.55% | -- | -- | 3.31 | 6.55% | -- | -- | -- |
| | 小計 | 31.24 | 61.81% | 23.02 | 54.40% | 31.05 | 61.44% | 23.06 | 54.20% | 31.05 | 61.44% | 22.92 | 54.04% | -- |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 0.25 | 0.49% | 0.25 | 0.59% | 0.25 | 0.49% | 0.25 | 0.59% | 0.25 | 0.49% | 0.25 | 0.59% | -- |
| | 學校用地 | 2.5 | 4.95% | 2.5 | 5.91% | 2.5 | 4.95% | 2.5 | 5.88% | 2.50 | 4.95% | 2.50 | 5.89% | -- |
| | 公園用地 | 7.49 | 14.82% | 7.49 | 17.70% | 7.53 | 14.90% | 7.53 | 17.70% | 7.53 | 14.90% | 7.53 | 17.76% | -- |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.36 | 0.71% | 0.36 | 0.85% | 0.38 | 0.75% | 0.38 | 0.89% | 0.38 | 0.75% | 0.38 | 0.90% | -- |
| | 綠地用地 | 1.37 | 2.71% | 1.37 | 3.24% | 1.41 | 2.79% | 1.41 | 3.31% | 1.41 | 2.79% | 1.41 | 3.33% | (0.0015) |
| | 廣場用地 | 0.07 | 0.14% | 0.07 | 0.17% | 0.07 | 0.12% | 0.07 | 0.16% | 0.07 | 0.14% | 0.07 | 0.17% | -- |
| | 綠地用地兼供道路使用 | 0.06 | 0.12% | 0.06 | 0.14% | 0.06 | 0.14% | 0.06 | 0.14% | 0.06 | 0.12% | 0.06 | 0.14% | -- |
| | 道路用地 | 7.2 | 14.25% | 7.2 | 17.01% | 7.29 | 14.42% | 7.29 | 17.13% | 7.29 | 14.42% | 7.29 | 17.19% | -- |
| | 小計 | 19.3 | 38.19% | 19.3 | 45.60% | 19.49 | 38.56% | 19.49 | 45.80% | 19.49 | 38.56% | 19.49 | 45.96% | -- |
| | 合計 | 50.54 | 100.00% | 42.32 | 100.00% | 50.54 | 100.00% | 42.55 | 100.00% | 50.54 | 100.00% | 42.41 | 100.00% | -- |

10 徵收範圍內土地之使用配置(續)



P.24

11 安置計畫

□ 安置對象

第1類

區段徵收範圍內須拆遷之合法建築改良物所有權人：

合法建築改良物所有權人或其直系血親、兄弟姐妹，及前開對象之配偶於區段徵收公告前6個月設有戶籍且至區段徵收公告仍設籍於該處並有居住事實，並配合本府規定期限自動拆遷完竣者。

第2類

1：區段徵收範圍內須拆遷而無法提出合法證明文件之建築改良物所有權人：無法提出合法證明文件之建築改良物所有權人或其直系血親、兄弟姐妹，及前開對象之配偶於區段徵收公告前6個月設有戶籍且至區段徵收公告仍設籍於該處並有居住事實。

2：建物符合都市計畫第一次公開展覽(98年7月2日)時即已存在之非合法建物，地面層居住面積達50平方公尺以上、非為竹木或鐵皮型態之簡易構造等條件，並配合本府規定期限自動拆遷完竣者。

第3類

區段徵收公告一年前設籍於區段徵收範圍之現住戶因居住之建築改良物被拆遷，並為本府列冊之低收入戶、中低收入戶或經本府社會工作人員實地查訪，評估其生活陷入困境之家庭。

P.25

11 安置計畫(續)

安置對象適用措施



P.26

12 公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形

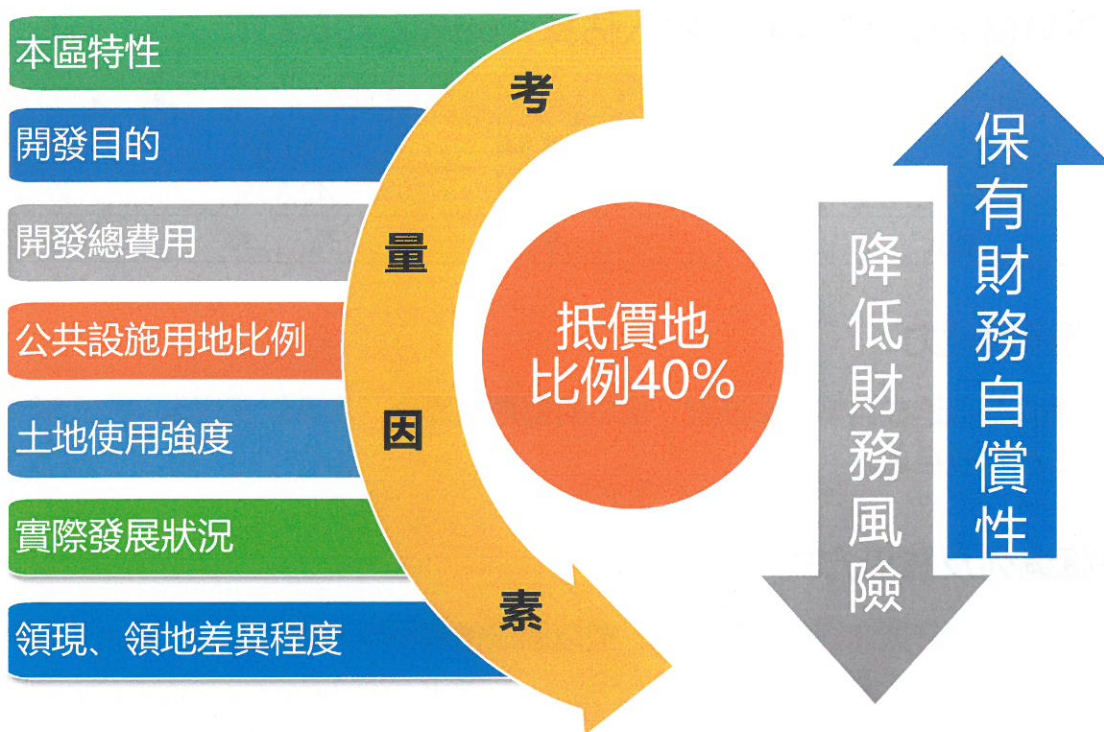
公有土地協調會議

- ✓ 會議日期：109年3月11日下午2時
- ✓ 法令依據：土地徵收條例施行細則第46條第1項規定
- ✓ 協調結果：現況作九項公設使用者以實際現況認定後，無償撥供本府統籌規劃開發，其餘公有土地處理方式同意以作價方式處理。

| 公有土地 | | 筆數 | 面積(m ²) | 有償(m ²) | 無償(m ²) |
|------|----------|-----|---------------------|---------------------|---------------------|
| 管理機關 | 交通部高速公路局 | 14 | 1,320.50 | 710.50 | 610.00 |
| | 財政部國有財產署 | 76 | 13,685.14 | 9,937.26 | 3,747.88 |
| | 桃園市中壢區公所 | 3 | 126.21 | 126.21 | 0.00 |
| | 本府水務局 | 11 | 1,502.00 | 665.00 | 837.00 |
| | 本府教育局 | 1 | 26.21 | 26.21 | 0.00 |
| | 本府農業局 | 1 | 76.00 | 68.00 | 8.00 |
| | 本府養護工程處 | 1 | 19.63 | 19.63 | 0.00 |
| | 新北市政府財政局 | 1 | 0.27 | 0.00 | 0.27 |
| 合計 | | 108 | 16,755.95 | 11,552.80 | 5,203.15 |

P.27

13 抵價地比例



✓ 業經內政部108年6月10日台內地字第1080263213號函核准

P.28

14 財務計畫

□ 開發總費用估算：53億5,733萬元

| 項目 | 金額 (萬元) |
|-------------|---------|
| 徵收土地之現金補償地價 | 185,316 |
| 公有土地作價 | 38,706 |
| 補償費及遷移費 | 21,342 |
| 公共設施費用 | 139,669 |
| 公共設施管理維護費 | 636 |
| 土地整理費用 | 76,240 |
| 貸款利息 | 73,824 |
| 總計 | 535,733 |

- ✓ 徵收補償地價業經桃園市地價及標準地價評議委員會108年11月12日108年度第8次及109年1月10日109年度第1次會議評定。
- ✓ 平均徵收市價為30,039元/平方公尺。(估價基準日:108年9月1日)
- ✓ 已依本市地價及標準地價評議委員會109年第5次會議決議通過之市價變動幅度進行調整，中壢區市價變動幅度為101.21%，調整後之平均徵收市價為30,403元/平方公尺。

P.29

14 財務計畫(續)

□ 可供有償處分土地價格及收入估算：69億2,706萬元

| 使用分區 | 面積(m ²) | 單價(元/m ²) | 金額(萬元) |
|-------------|---------------------|-----------------------|---------|
| 住二、住三、住四 | 8.54 | 78,650 | 664,593 |
| 住五(供合宜住宅使用) | 0.66 | 42,595 | 28,113 |
| 總計 | 9.20 | -- | 692,706 |

□ 財務自償能力

區段徵收係以達成自償性為原則，經本府財務試算後，本案財務淨現值為6,521萬元，財務可達自償。

□ 預算編列及籌措方式

所需開發經費計畫向銀行辦理貸款，並以區段徵收標售可建築土地之收入優先償還開發成本。

15 預計區段徵收工作進度

□ 後續辦理預定進度

| 年度 | 109 | | | | 110 | | | | 111 | | | | 112 | | | | | | | | |
|---------------------|-----|---|---|---|-----|---|----|----|-----|---|---|---|-----|---|---|---|---|---|----|----|----|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 區段徵收計畫審議及核定 | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 區段徵收公告及補償費發放 | | | | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | |
| 建物拆遷 | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | |
| 區段徵收後街廓規劃及地價評定 | | | | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | |
| 安置及抵價地分配(含說明會召開及公告) | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | |
| 地籍整理 | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | |
| 工程施工 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地點交 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ |

後續報送區段徵收計畫時，應依本次修正後之區段徵收開發範圍重新修正本案公益性及必要性評估報告。

- 已配合開發範圍修正，詳徵收計畫書附件6。

請依水利法相關規定及審查作業程序，辦理本區排水及用水計畫送審。

- 於報部核定範圍及抵價地時回應處理情形：本案刻正進行委外廠商招標，並於工程發包前依「桃園市政府排水計畫書審查作業要點」第2點規定提送排水計畫至本府水務局完成第一、二階段審查同意通過後據以實施，並將排水計畫及區內用水規劃一併於徵收計畫書報核時補充說明。
- 本次回應：已依規定辦理，並於徵收計畫書中檢附出流管制規劃書(詳附件22)。



簡報結束
恭請審議