



區段徵收



簡報大綱

- 一、區段徵收之必要性及目的
- 二、都市計畫暨土地使用計畫
- 三、辦理區段徵收範圍
- 四、徵收補償標準
- 五、抵價地發還比例
- 六、申領抵價地作業程序
- 七、區段徵收土地稅賦減免
- 八、三七五租約或他項權利處理原則
- 九、土地分配
- 十、安置計畫
- 十一、區段徵收時程概述
- 十二、所有權人得行使之權利

一、區段徵收之必要性及目的



- 縫合都市發展空隙，形塑都市新意象
- 改善邊陲地區畸零發展現象，促進土地有效合理利用
- 創造舒適居住環境，紓解住宅飽和壓力
- 規劃完善道路系統，強化舒適人行空間
- 提供充裕公共設施，提昇住宅環境品質

都市計畫名稱	住宅使用率	人口發展率
桃園市都市計畫	84.81%	88.50%
縱貫公路桃園內壢間都市計畫區	80.04%	101.69%
南崁新市鎮都市計畫	77.92%	101.13%



一、區段徵收之必要性及目的(續)

- 綜上，為保障民眾居住安全、促進土地有效利用及塑造良好居住生活空間，本案已列入桃園縣施政計畫之重大設施計畫，**都市計畫報經內政部都市計畫委員會100年6月14日第757次會議審議修正通過**，並依土地徵收條例第4條規定，採先行區段徵收方式開發。

二、都市計畫規劃暨土地使用計畫

項目	細部計畫範圍		剔除區段徵收	區段徵收範圍		土地使用強度規定	
	面積(公頃)	百分比		面積(公頃)	面積(公頃)		百分比
使用分區	住宅區(再發展區)	10.92	9.02%	10.92	-	0.00%	建蔽率50%、容積率150%
	住宅區	35.28	29.14%	-	35.28	33.91%	建蔽率50%、容積率200%
	第一之一種住宅區	9.09	7.51%	-	9.09	8.74%	建蔽率50%、容積率210%
	第一之二種住宅區	11.75	9.71%	-	11.75	11.29%	建蔽率50%、容積率230%
	零星工業區	1.09	0.90%	1.09	-	0.00%	
	加油站專用區	0.64	0.53%	-	0.64	0.62%	建蔽率40%、容積率80%
	宗教專用區	0.07	0.06%	-	0.07	0.07%	建蔽率40%、容積率80%
	畜產專用區	1.13	0.93%	-	1.13	1.09%	建蔽率60%、容積率120%
	河川區	0.48	0.40%	0.48	-	0.00%	
	小計	70.45	58.19%	12.49	57.96	55.71%	
公共設施用地	公園用地	7.54	6.23%	-	7.54	7.25%	
	兒童遊樂場用地	2.02	1.67%	-	2.02	1.94%	
	綠地	1.89	1.56%	-	1.89	1.82%	
	園林道路用地	8.43	6.96%	2.74	5.69	5.47%	
	停車場用地	2.55	2.11%	-	2.55	2.45%	
	文小用地	4.13	3.41%	-	4.13	3.97%	
	文中用地	5.00	4.13%	-	5.00	4.81%	
	溝渠用地	0.005	0.00%	-	0.01	0.00%	
	道路用地	19.05	15.74%	1.81	17.24	16.57%	
	小計	50.62	41.81%	4.54	46.07	44.29%	
	合計	121.07	100.00%	17.03	104.03	100.00%	

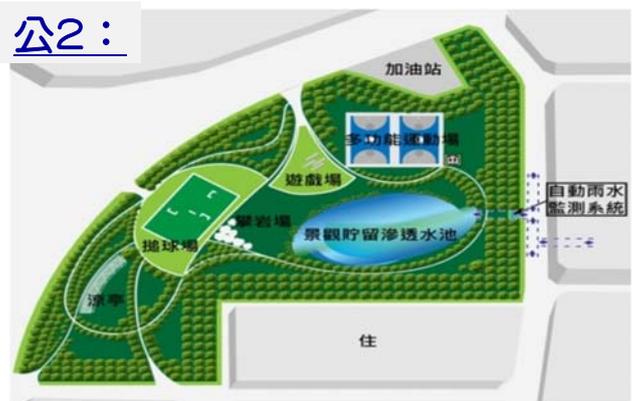
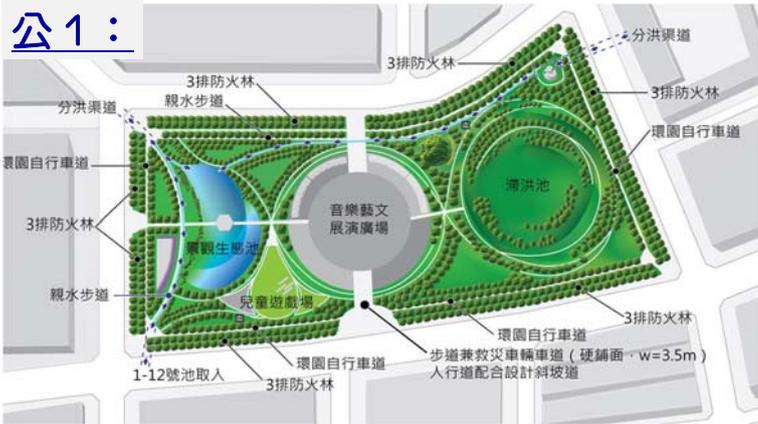


P.18



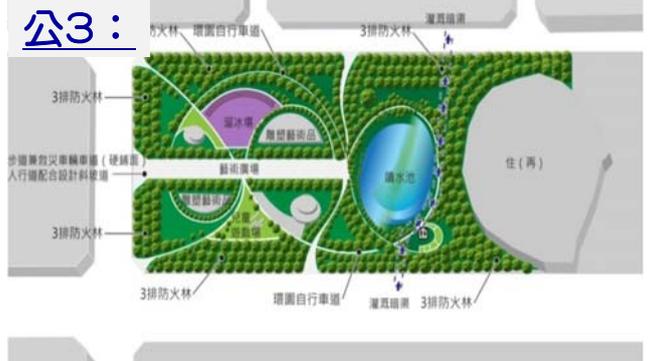
P.19

公共設施規劃構想：1處中央公園、2處鄰里公園、6處兒童遊樂場



公1：
中央公園一以森林公園作使用規劃，並設置生態水池，兼顧景觀遊憩與滯洪防災。

公2、公3：
規劃為鄰里景觀公園，適當引導水圳渠道，規劃水域賞景空間。



■ 結合水圳資源塑造地方特色

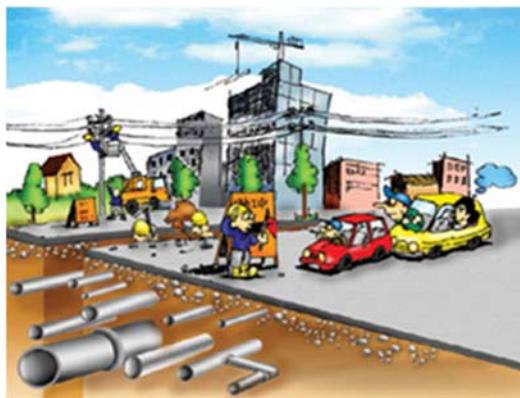


■ 道路留設灌溉水路，維持水圳之連通。



■ 公園導入水路，並設置生態池，兼具親水與滯洪功能。

●傳統管線埋設及維修方式



●施築共同管道後管線埋設及維修方式



資料來源：內政部營建署網站

60米園道及共同管道規劃：

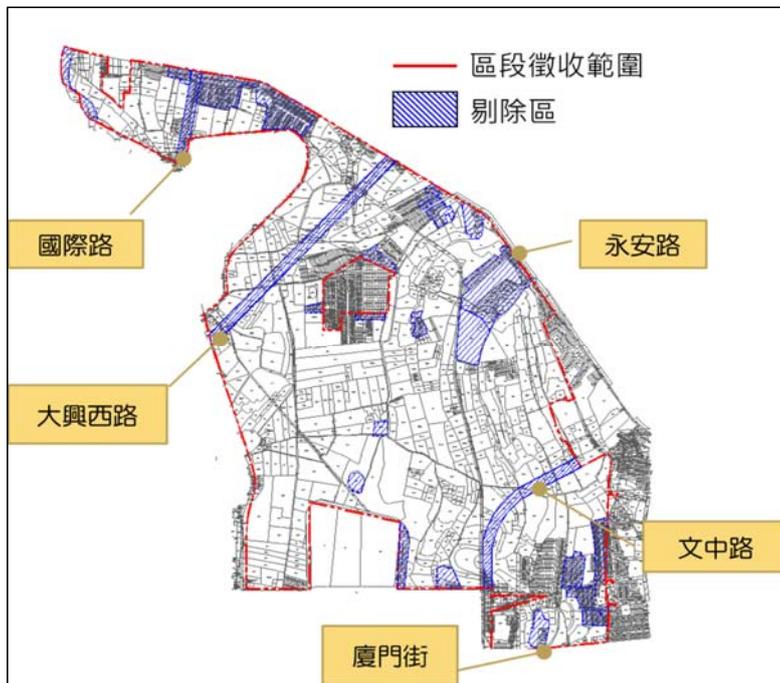


將各類管線地下化，並儘可能集中設置在共同管道內，消除了通訊、電力等系統在城市上空布下的道道蛛網及地面上豎立的電線杆、高壓塔等，避免路面反復開挖、降低路面維護保養費用、確保道路交通功能充分發揮。

未來發展願景規劃構想圖



三、辦理區段徵收範圍



- **範圍：**桃園市文中路、廈門街、國際路、永安路所圍之地區。
- **剔除區：**
 - (1)已開闢取得之道路用地，如大興西路、文中北路、國際路等
 - (2)屬河川區、零星工業區(零工二)
 - (3)合法密集之聚落劃為再發展區。

四、徵收補償標準及項目

- **地價補償標準：**以101年度公告土地現值加四成計算。
- **地價補償方式：**
 - 1.選擇全部領取現金
 - 2.選擇全部申請發給抵價地
 - 3.部分領取現金補償、部分申請發給抵價地

○ 各項補償項目

項 目	對 象	補償標準
建築改良物 (建物補償及自動 拆除獎勵金)	建物所有權人	桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例、桃園縣中路地區區段徵收開發案範圍內拆遷地上物獎勵救濟補助原則
農作改良物	農作改良物之所有權人	桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖、畜禽遷移費查估基準
合法營業損失	營業損失補償費由該營業事業之負責人代表領取	桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例
土地徵收 遷移費	<p>1. 人口遷移費：徵收公告6個月前至公告當時仍有設籍且有居住事實者，由戶長代表領取。</p> <p>2. 動力機具搬遷費：由該遷移物之所有權人領取。</p> <p>3. 墳墓遷移費：由該遷移物之所有權人領取。</p>	<p>桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖、畜禽遷移費查估基準</p> <p>桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例</p> <p>桃園縣辦理公共工程徵收土地墳墓遷葬費查估標準、桃園縣中路地區區段徵收開發案範圍內拆遷地上物獎勵救濟補助原則</p>

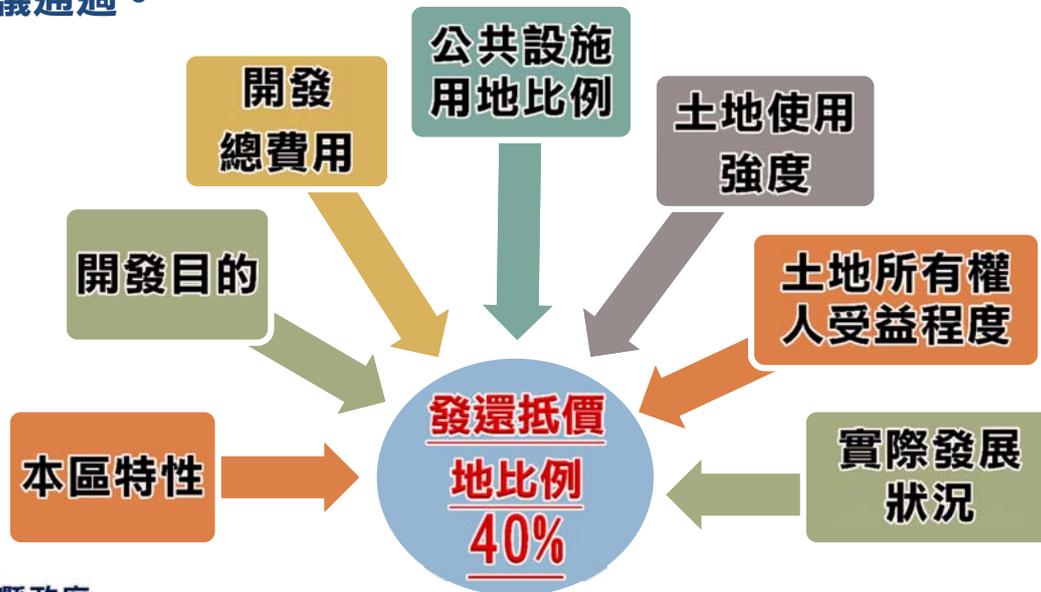
P.26

○ 建物自動拆除

1. 合法建築改良物在本府**規定期限內自動拆除者**，經派員勘查屬實後，按建築改良物查估補償金額**加發五成獎勵金**。
2. 無法提出合法證明文件之建築改良物在本府規定期限內自行拆遷者，經派員勘查屬實後，按拆遷救濟金額（為合法建築改良物查估補償金額百分之七十）**加發百分之三十自動拆遷獎勵金**。

五、抵價地發還比例

- 本府已考量下列各項因素後訂之，該比例亦報經內政部土地徵收委員會審議通過。



六、申請抵價地作業程序

○ 申請對象

區段徵收公告時其範圍內土地登記簿謄本所載之土地所有權人。

○ 申請時間

區段徵收公告期間（30天內）向本府提出申請。

○ 申請方式

1. 現場收件：於本府地政局設置之服務站繳交。
2. 郵寄收件：以掛號郵寄至本府地政局區段徵收科。
3. 需檢附之相關文件（詳會議資料p.13~p.15）

六、申請抵價地作業程序(續)

○ 審查

本府受理申請同時發給土地所有權人收據，並於徵收公告期滿後2個月內審查完畢。

○ 通知補正

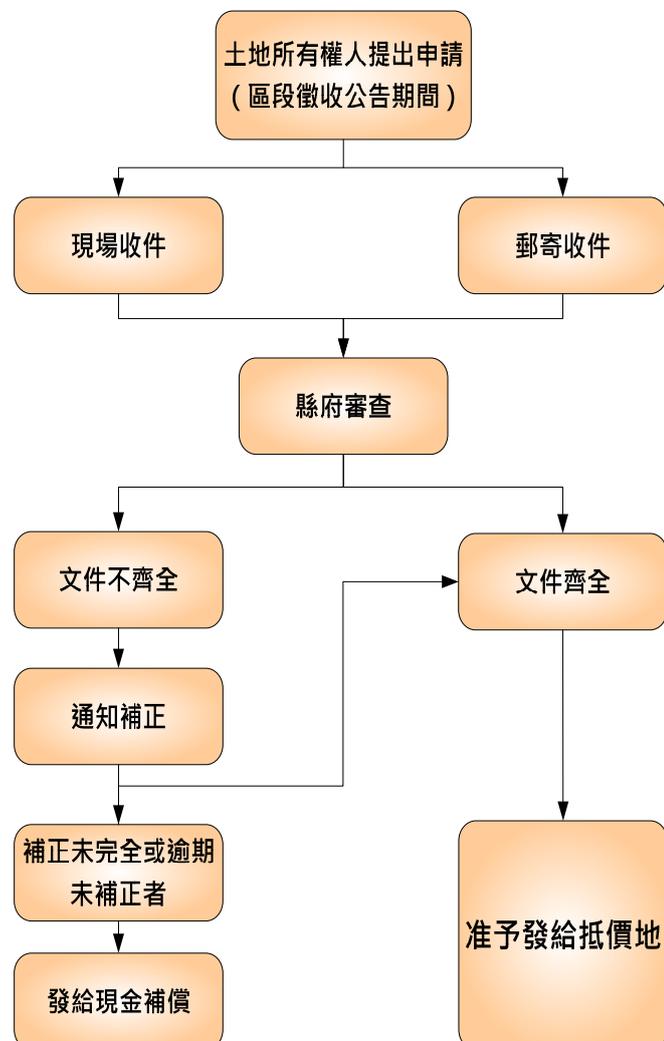
土地所有權人應檢附文件如有不齊全或不符者，應辦理補正，於接獲補正通知書之日起3個月內補正完畢。

○ 核定通知

- 1.申請案件審查無誤者，將於徵收清冊上註記「准予發給抵價地」，並發給土地所有權人核定通知書。
- 2.補正不完全或未補正者，將改以現金方式發放補償。

申請流程：

- 附註：申請改發現金補償或改發抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並以一次為限。(土徵條例第40條第4項)



七、區段徵收土地稅賦減免

○地價稅

- 1.辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅全免。
- 2.辦理完成後，自開發完成之日起其地價稅減半徵收2年。

○土地增值稅

- 1.區段徵收之土地，免徵土地增值稅。
- 2.領回地價地後第一次移轉時，其土地增值稅減徵40%。

八、三七五租約或其他項權利處理原則

○領取現金補償者

- 1.三七五租約者：承租人領取地價補償三分之一，土地所有權人領取三分之二。
- 2.他項權利者：由土地所有權人與他項權利人雙方協議後由本府依協議結果就地價補償費代為清償；協議不成者，依法令規定存入專戶保管。

八、三七五租約或其他項權利處理原則(續)

○申請領回抵價地者

1. 三七五租約者：土地所有權人應提出承租人已領取地價補償費三分之一的證明；或由雙方同意本府就其應領之地價補償費代為清償給承租人，土地所有權人就剩餘應領地價補償費申領抵價地。

2. 他項權利者：應提出同意塗銷或清償或回贖之證明文件。

(他項權利係指有設定地上權、不動產役權(原地役權)、農育權(原永佃權)、抵押權、典權及有限制登記者)

九、土地分配

○土地分配之方式

抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。(區段徵收實施辦法第28條)

○土地分配注意事項

1. 領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未提出者，於規定期間屆滿之日起30日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。

2. 本案規劃作為抵價地分配之土地有住宅區、第一之一種住宅區及第一之二種住宅區。

十、安置計畫

○原位置保留

- 1.在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之**合法建築物**基地得按原位置保留分配。
- 2.申請保留建物時，應同時於區段徵收公告期間內申請領回抵價地，並分配於原建物坐落位置，如實際領回抵價地面積大於應領抵價地面積者，應繳納差額地價。

十、安置計畫(續)

○規劃安置街廓

街廓規劃：

依既有建物分布情形及鄰里生活區域，劃分八個安置區(編號A~H區)，並規劃安置街廓(區塊)。

分配方式：

每一合法建物，以安置一個建築單元為原則。不以原合法建物座落基地所屬安置街廓供作安置者，得於各安置區之安置戶完成安置土地分配後，統一以公開抽籤，並由受安置人自行選擇剩餘安置單元。

十、安置計畫(續)

本府將另訂「合法建物拆遷安置計畫作業要點暨抽籤分配作業要點」辦理之。

安置資格：

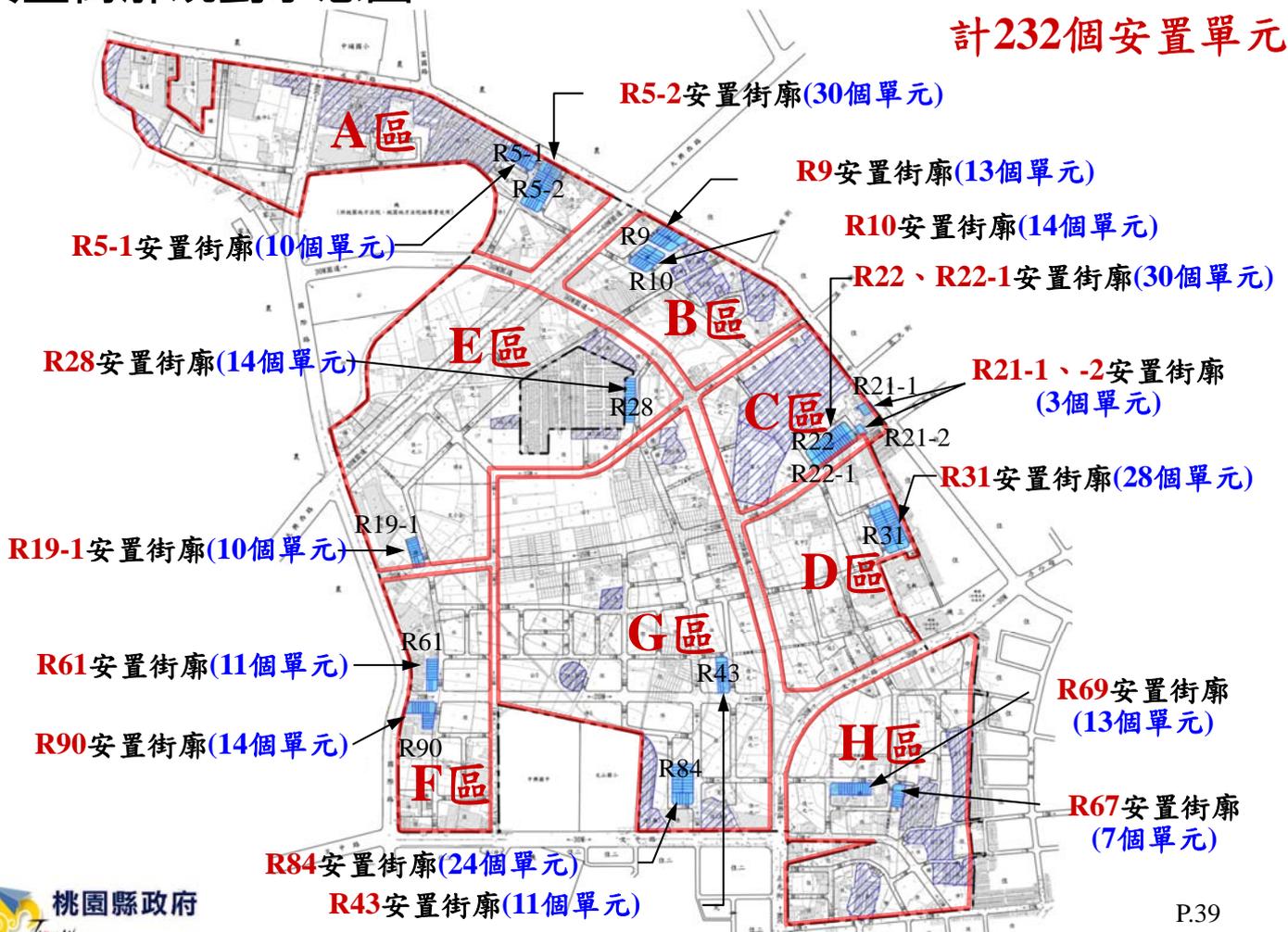
- ◆ 被拆除之合法建物所有權人或其配偶、直系血親、兄弟姊妹於區段徵收公告前六個月，於該合法建物設有戶籍，且至區段徵收公告時，仍設籍於該處，並有居住事實者。
- ◆ 合法建物所有權人於區段徵收範圍內須經核定領有抵價地。但建物與其坐落基地所有權非屬同一人，建物所有權人自行協調取得其他經核定發給抵價地之所有權人同意以其應領抵價地供安置者，不在此限。非以原坐落基地應領抵價地之權利價值供作安置者，其權利價值應大於或等於安置土地一建築單元之權利價值。

差額地價繳納：

可領回抵價地權利價值小於1個安置單元土地權利價值者，其不足部分應繳納差額地價。

安置街廓規劃示意圖

計232個安置單元



十、安置計畫(續)

- 房屋租金津貼補助：於公告自動拆遷期限內自行完成拆除者，發給**24個月**。
 - 合法建築改良物：每月1萬6仟元，共計38萬4仟元。
 - 無法提出合法證明者：每月8仟元，共計19萬2仟元。
- 符合土地徵收條例第34條之1之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，除**提供房屋租金津貼補助費外**，若有選配安置街廓致須繳納差額地價者，本府將提供**無息分期繳納差額地價**等措施。

十一、區段徵收時程概述

工作內容	預定時間
召開協議價購會議及區段徵收公聽會	101年2月
辦理區段徵收公告 申請領回抵價地	101年5月
徵收補償費發放	101年6月
建物自動拆遷期限 	101年6月~11月
工程施工	101年7月
安置街廓抵價地分配說明會及土地分配	102年4月
安置街廓抵價地公告並辦理點交	102年9月
抵價地抽籤分配說明會及土地分配	102年11月
抵價地配地成果公告	103年4月
工程完工	103年7月
土地點交	103年8月

十二、所有權人得行使之權利

- 本府將依法辦理公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。權利關係人對公告有異議者，得於**公告期間內以書面方式向本府提出**。（土地徵收條例第18、22條）
- 區段徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，所有權人得於徵收公告之日起一年內以書面方式向本府申請一併徵收；**一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分以現金補償之**。（土地徵收條例第8條）



桃園縣中路地區區段徵收開發案
Taoyuan County Government

WEBSITE MENU

- 最新消息
- 區段徵收介紹
- 區段徵收工程簡介
- 預計作業期程
- 都市計畫書圖
- 協議價購暨區段徵收公聽會
- 區段徵收公告及通知
- 區段徵收抵價地抽籤暨配地說明會
- 抵價地分配結果
- 標售作業
- 土地點交作業
- 下載專區
- 相關連結

CONTACT US
03-3322101#6657

桃園縣中路地區區段徵收開發案
Taoyuan County Middle Road Area Sectional Acquisition and Development

創造全新休閒生活環境，帶動週邊發展
建構生活機能完善之新地區

本縣辦理 區段徵收案成果 案例報導...

區段徵收問與答 任何問題請在此查詢...

活動照片集錦 相關活動照片大匯集...

區段徵收相關法規 相關法規與規費...

範圍內地號查詢

輸入欲查詢之地段地號

0008中路段

請輸入地號

開始搜尋 取消重填

可至“[桃園縣政府入口網](#)”或“[桃園縣地政資訊網](#)”找到入口連結

P.43

土地所有權人 意見陳述及答覆

~~於101年3月1日前，以書面方式向本府提出~~

郵寄地址：桃園市縣府路一號

聯絡電話：03-3322101#6656