

桃園縣中路地區區段徵收開發案區段徵收公聽會會議紀錄

一、時間：民國 101 年 2 月 15 日下午 15 時 30 分

民國 101 年 2 月 16 日上午 10 時 30 分、下午 15 時 30 分

民國 101 年 2 月 17 日上午 10 時 30 分、下午 15 時 30 分

二、地點：桃園縣政府地下二樓大禮堂

三、主持人：林局長學堅（高主任秘書鈺焜代）

記錄：呂志強

四、出席單位及人員：詳如簽到表

五、說明事項：

本案坐落於桃園市都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫、南崁新市鎮都市計畫等三個都市計畫之邊陲地帶，多年來未能有效整合規劃利用，違規使用嚴重，都市景觀雜亂失序。為有效整合土地資源與利用，促進都市有計畫均衡發展，避免農業區散漫及蛙躍式之畸零開發現象，並有效改善橫向聯外道路系統，遂透過都市計畫變更程序，以區段徵收方式辦理開發，開發後可提供完善公共設施、紓解住宅飽和壓力、提昇土地利用價值，打造居住、行政、休憩等生活機能完善之新社區。本府將就區段徵收作業程序、徵收補償基準、抵價地比例及申領方式、相關權利清理及地上物拆遷安置計畫等規定向各位簡報，各位鄉親於簡報後如對區段徵收相關內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或與會列席單位將會為您答覆。

六、簡報：略

七、陳述意見及回答：

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
抵價地發還比例過低	<u>呂芳榮</u> ： 抵價地發還比例 40% 太少，並	1、依據區段徵收實施辦法第 16 條：「需用土地人訂定抵價地

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
抵價地發還比例過低	<p>請試算要多少土地面積才能配回土地。</p> <p>卓元陽： 建議提高土地發還比例。</p> <p>呂建德： 範圍內有已開闢之警察局、消防局、學校用地及公園用地等，公共設施比例非常高，剔除於區段徵收之合法密集聚落及鄰近未劃為範圍內之住宅區，皆可共享開發後所提供的公共設施，為何該開發費用都要本區土地所有權人分擔，實有不公。剩餘土地標售所得金額係用來抵付區段徵收開發總費用，故建議政府處理剩餘土地時，不一定要用標售的方式，可採用 BOT 或入股方式開發剩餘土地，相信所得之金額會遠高於標售價格，如此就能提升本區的發還抵價地比例。</p> <p>張福源： 法令規定抵價地發還比例為 40%~50%，為何本區採最低之 40% 辦理？是暫訂還是已經確定的？</p> <p>邱峻若： 地方要開發，本人深表同意，但不應該由政府自行決定發還比例。</p> <p>自救會會長林鎮國： 發還比例過低，請酌予調整。</p> <p>黃楓林： 新莊市地重劃配回土地為 55%，為何區段徵收只配回 40%？</p> <p>黃烱山： 為何抵價地發還比例只有 40%？未來標售土地後有盈餘之</p>	<p>總面積時，應考量地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、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」；由於本區建物分佈較為密集，加上未來將各類管線地下化，規劃為共同管道，使得本區開發總費用負擔較大，本府在評估上述各項因素後，研定本區抵價地發還比例為 40%，該抵價地比例亦經內政部土地徵收審議委員會審議通過。</p> <p>2、依行政院 79 年 8 月 10 日台內字第 23088 號函示，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式辦理開發。本案係屬上開農業區變更為建築用地，故採區段徵收方式開發。</p> <p>3、依據土地徵收條例施行細則第四十條規定，抵價地發還比例因土地所有權人領取現金補償或選擇高價位土地較多者，致實際發給面積比例降低。換言之，原則上選擇分配之街廓價值越高者，配回之面積相對越少，故預計發還土地所有權人之抵價地比例，係指全區平均發還比例。</p> <p>4、已開闢取得之道路用地（如大興西路、文中北路、國際路等）、消防局、警察局均未在本次徵收範圍內，故公共設施比例合理適宜；為符合公平原則，未劃設於範圍內之合法密集聚落，本府將運用容積率管制之方式限制其開發強度，以維護區內土地所有權人權益。</p> <p>5、為利於民眾瞭解發還比例之計</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
抵價地發還比例過低	<p>部分應回饋給地主。</p> <p><u>黃耀裕</u>： 是否可公布財務報表，俾利民眾了解為何發還比例為 40%。</p>	<p>算方式及財務狀況，於網站上將陸續公佈相關資料供民眾瀏覽。</p>
土地徵收補償費	<p><u>吳旭原</u>： 我們家是住宅區，為何用農地價格估算？</p> <p><u>邱峻若</u>： 依法應以市價辦理徵收，不應該用公告現值加四成來計算。</p> <p><u>自救會會長林鎮國</u>： 徵收補償地價與市價價差三倍，不符法令規定。</p> <p><u>黃耀裕</u>： 101 年平均公告現值多少？權利價值又如何計算？</p> <p><u>黃烱山</u>： 之前國際路開闢時就已徵收過，現在又要辦理區段徵收，是否有補救措施？</p> <p><u>黃耀裕</u>： 權利價值如何計算？與補償地價有何差異？101 年之平均公告現值多少？</p> <p><u>桃園市蔬菜產銷班第四班鄭錫在</u>： 一樣都是田地，為何公告現值不一樣？</p> <p><u>簡秀杏</u>： 為何徵收加成補償只加四成？</p> <p><u>簡明銓</u>： 訂有三七五租約，如果地主與佃農不能順利解約，可否請縣府協助？補償予佃農之金額也是以公告現值計算嗎？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、依土地徵收條例第 30 條修正規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，惟該條例尚未公布施行，故目前仍以現行法令辦理。所謂之市價，係指一般市場上正常交易之價格。 2、地政事務所評定公告現值時，係依「地價調查估計規則」辦理，並參酌鄰近土地之市場正常交易價格來估算，所評定之公告現值亦已達擬評現值（市價）之 83%，故本區地價補償費以公告現值加四成來計算，實際上已經超過所說之市價。另本區 101 年平均公告現值約為 12,800 元/m²。 3、桃園縣徵收補償地價之加成補償成數，於評定 101 年期公告土地現值時提交經本縣地價評議委員會評定為四成，故不論開發方式採一般徵收或區段徵收均適用。 4、隨開會通知檢附個人之歸戶清冊，清冊中詳載各個土地所有權人土地坐落地段、地號及其區內持分面積，並已計算補償金額。未來規劃抵價地分配時，亦以該補償金額做為計算權利價值之依據，各個土地所有權人可依其意願選擇領回抵價地或領取現金補償。 5、權利價值=補償金額×權數， 權數=規劃供抵價地分配之地價總額÷全區徵收之補償總地價，該權數依本縣辦理開發案

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
土地徵收補償費		<p>經驗皆大於 1，換言之，權利價值之金額會大於目前清冊所載之補償金額。</p> <p>6、部分面臨道路之土地，已劃設 18 米路線價，所評定之公告現值已較其他土地高，倘開發後全區規劃地價一致，相對可領回較多的土地面積。</p> <p>7、訂有三七五租約土地，佃農只能領取地價補償費三分之一，不能領回抵價地。</p>
地上物補償及房屋租金津貼補助	<p>吳旭原： 搬遷要移電表，屆時無水可用且無法居住，是否有房租補償？</p> <p>蔡翠琴： 房屋租金只有 1 萬 6 千元，怎麼租的到永安路上的店面？</p> <p>泰成機械(股)公司趙國隆： 查估成果何時完成？辦理公告時間為何？</p> <p>張福源： 若區段徵收工程無法如期完成或遇到因經費不足造成工程延宕，房屋租金津貼補助是否會延長期限？</p> <p>朱文全： 地上物補償認定之基準日為何？</p> <p>自救會會長林鎮國： 地上物查估成果都電腦作業，為何查估完後仍未公告。</p> <p>黃錦財： 地上物查估補償尚未公告，是否會影響改良物所有權人搬遷時機？</p> <p>楊泉源： 何時可知道地上物補償金額？</p>	<p>1、查「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」規定，補償費包含人口遷移及房租補助費，其內容實已包含房租性質，惟為開發範圍內建物拆除後暫時解決居住問題，另訂有本案房租租金津貼補助規定，其金額比照近期內政部辦理之「機場捷運 A7 站區段徵收案」，即於公告自動拆遷期限內自行完成拆遷者，合法建物每月補助 1 萬 6 千元，無法提出合法證明者，每月補助 8 千元，一次發放 24 個月。</p> <p>2、本案建物補償費係依「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」估定之，除依上述計算之補償費外，若於規定期間內自行將地上物門窗及傢俱等垃圾由所有權人一併自行拆除清運，以不能居住為原則，餘構造物供作本工程資源回收材料之用，經主辦機關派員查實後均發給自動拆除獎助金。</p> <p>3、「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」所稱之合法建築物係指下列各款之建築物及其他雜項工作物： (1)都市計畫發布實施前建造者。 (2)依建築法領有使用執照者。</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
<p>地上物補償及房屋租金津貼補助</p>	<p>又非合法建物如何計算補償費？</p> <p>桃園市蔬菜產銷班第四班李日貴： 徵收影響到本班約 90% 以上的學員，收入少又不穩定，沒有經費辦理遷移。設施部分農糧補助 50%，其他水井、水池、工寮、冰庫等也花了很多錢，希望縣府能重視，提供協助方案給農民。</p> <p>卓元陽： 是否可以先建後拆，已無法負擔債務且東西太多搬遷困難。</p> <p>桃園市蔬菜產銷班第四班鄭錫在： 蓋房子要時間，只給予二年房租補助費太少。</p> <p>簡秀杏： 建物如何申請合法證明文件？</p> <p>羅聰明： 請問自行拆除後之廢棄物可否自行清運？搬遷費每戶多少錢？若有漏估如何處理？</p> <p>楊陳鳳英： 辦理區段徵收後造成沒地方住，加上東西很多怎麼辦？</p>	<p>(3)民國 60 年 12 月 22 日建築法修正以前興建完成之建築物者。</p> <p>(4)未實施都市計畫地區於實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前及該辦法未指定應申領建築執照地區於北部區域計畫公告實施前（七十年二月十五日）建造者。 倘對合法建物認定事宜尚有疑義，請洽本府工務局建築管理科協助辦理。</p> <p>4、無法提出合法建物證明文件，且於限期內自行拆遷者，按合法建物補償標準百分之七十發給拆遷救濟金，同時加發拆遷救濟金額百分之三十之自動拆遷獎勵金。</p> <p>5、為考量地主領回土地及公共工程辦理時程，實難執行先建後拆方式，本府在參酌以往辦理區段徵收經驗及本區特性後，已與工務局協商，將建物自拆期限由 3 個月延長為 6 個月，以保障所有人之權益；倘於 6 個月後仍無法自拆完成，得申請延遲拆除，惟其自拆獎勵金按 90% 發給之。</p> <p>6、本案地上物查估作業目前由相關單位辦理審查及確認，預計於區段徵收公告通知寄發時一併將地上物各項補償項目及金額以雙掛號方式寄給各所有權人及相關權利人。倘對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面提出，本府接受異議後隨即依法查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。</p> <p>7、為避免補償對象有認定上之困難，耕作者若能提出相關農業</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
地上物補償 及房屋租金 津貼補助		<p>設施興建證明，原則上都能得到補償。</p> <p>8、對於查估補償金額無異議者，本府將於公告期滿後 15 日內發放補償費。</p>
抵價地分配	<p>李秀瑛： 本人有多筆土地坐落於不同地方，可否集中分配？</p> <p>吳重男： 土地地價不同如何分配？如 100 坪可分回幾坪？分回比率是多少？</p> <p>張福源： 1、請提供未來選擇分配街廓之單價，俾土地所有權人能先行計算，並據此考量是否要辦理合併或出售？若無法現在告知，何時才能提供讓我們知道？ 2、合併分配後是否能再辦理分割？應於何時提出申請？</p> <p>江堅龍： 未符合最小分配面積之土地所有權人是否能自行合併？</p> <p>邱素秋： 小地主若找不到合併對象，又配回土地不足最小開發規模時，不足之部分可否向政府買回？</p> <p>簡石： 為何要公告以後，才能知道可以配回多少土地？</p> <p>曾茂森： 土地為兄弟持分，能否合併辦理抽籤配地？</p> <p>鄭錫鐘： 貴府所提出之協議價格，所有權人可否依相同價格買回土地？或另有訂定土地價格？另</p>	<p>1、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，領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出合併，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。</p> <p>2、為使土地所有權人有效利用或便於處分土地，土地所有權人得選擇採單獨分配或合併分配；本府提供合併分配後可拆單登記之機制，惟拆單後之各筆土地面積應符合建築基地最小開發規模之規定。</p> <p>3、於辦理抵價地分配作業時，權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者除可採自行合併或由本府協調合併之方式外，本府將另行召開合併說明會，提供土地所有權人申請合併之管道。</p> <p>4、如辦理抵價地分配作業時遇路沖之土地，土地所有權人可要求跳配之建議，本府會納入參考。</p> <p>5、依土地徵收條例第 45 條規定，區段徵收後可建築土地地價之評定，應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經本縣地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
抵價地分配	<p>請說明在 20 米路或 10 米路可配回面積各是多少？</p> <p><u>黃耀裕</u>： 如何辦理合併分配？</p> <p><u>蔡昌益</u>： 如遇路沖可否跳配？</p> <p><u>簡嘉興</u>： 正臨大興西路，要求原地原配。</p> <p><u>桃園市蔬菜產銷班第四班鄭錫在</u>： 土地面積在 150 坪以下無法分配到土地？又政府多少錢向我們買地，我們是否可用一樣的金額買回？</p> <p><u>薛景順</u>： 56.12 m²可配回多少土地？</p> <p><u>簡秀杏</u>： 抵價地分配作業之抽籤、合併及配地如何辦理？</p> <p><u>桃園市蔬菜產銷班第四班李日貴</u>： 請說明選擇分配 8 米道路旁可配回多少面積？</p> <p><u>楊陳鳳英</u>： 土地可以合在一起分配嗎？要如何申請分配土地？其條件為何，請儘早說明。</p>	<p>領回抵價地之計算基礎；土地平均開發成本，則需公告發價後確認開發總費用及剩餘可建築用地後算出，其中所指之開發總費用，包括徵收之現金補償地價、地上物補償費及遷移費、協議價購之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息等項目之總額。</p> <p>6、現階段之各項開發成本僅為預估（如土地所有權人領回土地及現金成數），故無法核實估算抵價地地價及最小可供配回面積；為使各項開發費用能確實呈現，以維護各土地所有權人之權益下，本府預計於 102 年 11 月辦理抵價地抽籤分配作業（安置街廓說明會預計 102 年 4 月辦理），屆時會再召開說明會，向各位地主說明權利價值如何計算、抽籤方式、抵價地分配街廓單價及最小分配面積、分配原則、合併申請時間及方式等，俾利民眾瞭解。</p> <p>7、每一位地主實際領回之土地面積，應按應領的地價補償費及領回抵價地位置之地價來計算，故每位土地所有權人領回抵價地面積，可能高於或低於被徵收土地面積之 40%。</p> <p>8、區段徵收實施辦法第 28 條規定，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。</p>
安置街廓	<p><u>蔡翠琴</u>： 安置街廓可分配多少面積？面寬多少？</p> <p><u>卓萬記</u>： 請在網站上建置安置街廓相關</p>	<p>1、為保障區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人生活權益，紓解因徵收造成之居住衝擊，本府另規劃安置街廓供被拆除建物所有權人選配。</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
安置街廓	<p>資訊供查詢。</p> <p>康淑敏： 安置街廓單元皆已規劃，可否明確告知未來能分配之土地面積？</p> <p>陳雙全： 請向各位說明合法建物安置街廓可分配之土地面積、面寬及深度？另永安路旁 6 戶住宅區，已由內政部定案應為專案處理，請縣府依指示辦理。</p> <p>張福源： 安置街廓面積較小，不利於規劃利用，是否可申請二個單位合併開發使用？</p> <p>康好： 搬遷後要住哪裡？請政府先處理配置問題再搬遷。</p> <p>羅聰榮： 請問安置街廓最小分配面積是多少？若原來坪數不足最小分配面積如何處理？</p> <p>張中和： 建議增加最小配回面積至 40 坪，以提高生活品質。</p>	<p>2、安置街廓分配之原則，係每一個合法建物以一個建築單元為原則，所規劃建蔽率及容積率分別為 60%、200%，最小面寬為 5 米，深度平均為 20~25 米，故最小分配面積應視基地深度酌予調整。領回抵價地權利價值小於一個安置單元土地權利價值者，其不足部分應納差額地價。惟安置街廓分配單元有限，為避免後面分配者選不到適當位置，最小分配面積不宜增加，且只可申請一個單位為原則。</p> <p>3、有關永安路 7 戶住宅區，其安置街廓分配，會依都市計畫規劃內容辦理。</p> <p>4、未來土地分配相關資訊及規定，會在本開發案網頁平台發佈。</p>
合法建物原位置保留分配	<p>卓萬記： 請詳細說明如何辦理原位置保留。</p> <p>呂建德： 若實際領回抵價地大於應領抵價地面積者應繳納差額地價，該差額面積如何取得？又差額之地價如何計算？</p> <p>泰成機械(股)公司趙國隆： 合法建物欲辦理原位置保留之限制為何？</p> <p>張福源： 本人土地未來規劃做公園使用，是否可申請在原土地旁配</p>	<p>1、有下列各項情形之一者，不得核准原位置保留分配土地：</p> <p>(1)所附證件不全或原申請發給抵價地案件未經本府核准，經通知補正，申請人未於期限內補正或經補正後資料仍未完整。</p> <p>(2)使用情形不符合未來土地使用分區管制規定。</p> <p>(3)位於公共設施用地範圍。</p> <p>(4)位於街廓分配線上，有妨礙抵價地分配之情形。</p> <p>(5)計算之保留面積，未達都市計畫所規定之最小開發規</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
<p>合法建物原位置保留分配</p>	<p>地？</p> <p>簡石： 合法建物原則上可原位置保留，有何其他條件？</p> <p>黃錦財： 申請原位置保留最大面積是多少？</p> <p>曾茂森： 有合法住宅位於吉安街上，未規劃為公共設施用地，可否辦理保留？又如何計算保留面積？</p> <p>李俊宜： 我們家是三層樓透天厝，住了4戶人口，約有20個人，拆遷對我們的生活及居住上造成莫大的影響，很認同地方開發建設，但請縣府照顧弱勢，爭取原位置保留。</p> <p>薛景順： 已面臨道路之既成建物可否原位置保留？</p> <p>簡秀杏： 如何申請原位置保留？申請期限為何？</p> <p>楊陳鳳英： 如何申請原位置保留？</p>	<p>模。</p> <p>(6)建物需部分拆除或因其二側建物拆除，致該建物有危安之虞，經本府認定需拆除。</p> <p>(7)建物排水經本府審查後，認定與工程規劃設計無法配合有積水之虞。但經建物所有權人切結自行負責者，不在此限。</p> <p>(8)經本府審核認定有妨害都市計畫事業或區段徵收計畫進行之虞者。</p> <p>2、原位置保留面積計算：</p> <p>(1)保留分配土地面積計算，以該建物合法部分投影面積除以該使用分區建蔽率為原則。但建物合法部分，不包含位於公共設施用地上須拆除部分。</p> <p>(2)同意保留範圍，由本府視建物狀況、街廓(區塊)條件、預計權利價值或建物所有權人意願，調整後劃定之。惟調整後劃定之範圍，不得小於都市計畫所規定之最小開發規模。</p> <p>(3)同意保留範圍之兩側基地線，以至少能涵蓋該建物合法部分之最大投影範圍為原則；後側基地線，以連接至街廓分配線為原則。</p> <p>(4)同意保留範圍因考量第(3)項兩側及後側基地線，致超過第一項計算面積時，以不超過第一項所計算保留面積之百分之二百。</p> <p>3、申請保留建物時，應同時於區段徵收公告期間內申請領回</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆																				
合法建物原位置保留分配		抵價地，並分配於建物坐落位置，如實際領回抵價地大於應領抵價地面積者應繳納差額地價。																				
都市計畫	<p>蔡翠琴： 安置街廓規劃約 100 平方公尺，面寬要 5 米，建蔽率只有 50%，算起來能蓋房子的面積只有 50 平方公尺似乎太小。</p> <p>呂建德： 放寬建蔽率及容積率，俾利建築使用並增加居住生活空間。</p> <p>江堅龍： 最小分配面積為何？</p> <p>自救會會長林鎮國： 為維護安全，建議水圳加蓋且轉折處不應超過 90 度角。</p> <p>楊秋蓮： 吉安街規劃 10 米寬，拆到房屋約 26 公分，有影響生命安全之虞，請重新評估其必要性。</p> <p>張福源： 請說明最小分配面積？</p> <p>潘淑嫩： 土地坐落於永安段 39-1 地號，為何不是取直線規劃，不要拆到房子。</p> <p>蔡昌益： 本區所道路之 T 字路口共約 42 處，T 字路會造成路沖，會影響風水及不動產交易之價格，建議規劃單位能改以棋盤式方式規劃道路或將 T 字路路口面對之土地調整為公共設施用地。</p> <p>桃園市蔬菜產銷班第四班李日貴： 沒那麼多學生為什麼劃那麼多學校？</p>	<p>1、本案都市計畫已報經內政部都市計畫委員會第 100 年 6 月 14 日第 757 次會議審議修正通過。為考量都市景觀，將面臨 60 米及 30 米道路旁規劃大面積開發（2500m²、1200m² 以上），其餘土地規劃面寬至少 7m（安置街廓 5m），深度約 20~40 米，可利於土地分配及使用。</p> <p>2、容積率之訂定，係依未來容納居住之人口來評定，換言之，愈高的容積率表示可進住的人口愈多，即需要更多的公共設施配置才能維持相同公共設施的品質，故相對應提高公共設施比例。</p> <p>3、學校用地面積係依計畫人口推估而來，國小用地每千人 0.2 公頃(每處最小 2 公頃)、國中用地每千人 0.16 公頃做為規劃基準（每處最小 2.5 公頃），足供當地居民使用。</p> <p>4、本區規劃之抵價地土地使用強度、最小面寬及建築基地最小開發規模說明如下：</p> <table border="1" data-bbox="922 1563 1390 1912"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>第1之1種住宅區</th> <th>第1之2種住宅區</th> <th>住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率</td> <td>50%</td> <td>50%</td> <td>50% (安置:60%)</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>210%</td> <td>230%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>最小開發規模</td> <td>1,200 m²</td> <td>2,500 m²</td> <td>視建築基地深度酌予調整</td> </tr> <tr> <td>最小面寬</td> <td>30m</td> <td>40m</td> <td>7m (安置:5m)</td> </tr> </tbody> </table> <p>其中第 1 之 2 種住宅區之容積率已為全縣最高，考量本區開發規模及各項公共設施比例</p>	使用分區	第1之1種住宅區	第1之2種住宅區	住宅區	建蔽率	50%	50%	50% (安置:60%)	容積率	210%	230%	200%	最小開發規模	1,200 m ²	2,500 m ²	視建築基地深度酌予調整	最小面寬	30m	40m	7m (安置:5m)
使用分區	第1之1種住宅區	第1之2種住宅區	住宅區																			
建蔽率	50%	50%	50% (安置:60%)																			
容積率	210%	230%	200%																			
最小開發規模	1,200 m ²	2,500 m ²	視建築基地深度酌予調整																			
最小面寬	30m	40m	7m (安置:5m)																			

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆						
都市計畫	<p>張中和： 安置街廓最小分配面積約 30 坪，建蔽率 50% 明顯太低，建議提高建蔽率至 60%。</p>	<p>後，不宜再增加。</p> <p>5、本府為加速開發建設，訂定下列容積獎勵措施：</p> <p>(1) 為鼓勵住宅區土地大面積開發建設，未達 5,000 m² 之建築基地，經合併開發面積大於 5,000 m² 或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%。</p> <p>(2) 建築基地於區段徵收土地分配完成囑託登記之日起算，經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="922 880 1374 1133"> <thead> <tr> <th>經桃園縣都市設計審議委員會審議通過</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>起過 3 年內未逾 5 年內</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 另可藉由容積移轉之方式來增加建築面積。</p> <p>6、本府工務局於施工設計規劃水圳設施時，會兼顧安全性及親水性來形塑當地地方特色。</p> <p>7、本府視實際建物情況，重新檢視道路系統後，已酌予調整吉安街之道路寬度，以維護居住安全。</p>	經桃園縣都市設計審議委員會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3 年以內	10%	起過 3 年內未逾 5 年內	5%
經桃園縣都市設計審議委員會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例							
3 年以內	10%							
起過 3 年內未逾 5 年內	5%							
開發期程	<p>朱文全： 1、徵收公告時間有聽說會延期？ 2、土地何時禁止移轉？</p> <p>自救會會長林鎮國： 請說明抵價地抽籤配地之時程。</p> <p>自救會會長林鎮國： 何時土地開始禁止移轉買賣及過戶？</p> <p>江堅龍： 何時土地禁止移轉買賣？</p>	<p>1、預計於 101 年 5 月 1 日公告。</p> <p>2、工程施工預計於 101 年 7 月至 103 年 6 月，工程劃分 12 個工區，發包由不同廠商施作，在民眾配合拆遷之情況下應可如期完成。建物拆除後，工程才會進行，農作部分則於補償費發放完畢後，就會開始進行整地作業。</p> <p>3、被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而</p>						

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
開發期程	<p>簡石： 本案預計 5 月辦理區段徵收公告，即禁止移轉買賣，對於後續是否能分配到土地或相關權利義務益皆不瞭解的我們，顯未顧及。</p> <p>楊源泉： 本案工程施工是否也會延長？</p> <p>桃園市蔬菜產銷班第四班鄭錫在： 什麼時候開始不能耕作？</p>	<p>取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔，宜請注意。</p> <p>4、各項預計作業期程會公布於本開發案網站上，民眾可前往查詢。</p>
其他	<p>張福源：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、土地有設定抵押權，應如何辦理抵價地重新設定抵押權？ 2、本人土地未來規劃作公園用地，有種植數百棵直徑超過 60 公分之樹木，不易移植，希望能就地綠化，如目前公園已規劃完成，倘變更設計會增加費用，本人願意少領補償費或用捐贈方式，希望能把樹木保留下來。 3、領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵 40%，該減徵是否可由政府主動減免或要由民眾自行提出？ <p>鄭文昌： 土地為水利用地，無所有權狀故無法辦竣繼承登記，可否請地政事務所協助計算應繼分並辦理登記？</p> <p>桃園市蔬菜產銷班第四班李日貴：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、提供農民優惠貸款，又佃農應如何辦理？ 2、可能面臨中年失業，生活遭受影響，請縣府重視。 	<ol style="list-style-type: none"> 1、土地所有權人應於區段徵收公告期間內向本府提出申請發給抵價地，有設定他項權利者，應提出塗銷證明，或與他項權利人協商以重新設定抵價權之方式辦理。 2、提出抵價地申請本府於徵收公告期滿後二個月內審查完畢，若有應檢附文件不齊全或不符合者，將通知補正，土地所有權人應於接獲通知書之日起三個月內補正完畢。 3、由以往辦理區段徵收開發案之經驗，徵收後之樹木本府會考量其種類、年期、生長情況，移植至公園內栽種或作為行道樹使用，不會隨意毀損及丟棄，對於樹木之保護，本府工務局亦相當重視，請民眾放心。 4、本府儘可能與稅捐單位協商，建議提供民眾於領回抵價地後第一次移轉時，主動告知土地增值稅可減徵 40% 之便民服務。 5、申領抵價地時，倘權狀遺失可以切結方式辦理，本府可提供被繼承人之財產資料，惟繼承登記仍應由繼承人自行辦理

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
其他	<p>桃園市蔬菜產銷班第四班鄭錫在：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、如果 3 年內沒有再去買農地，是不是就不具農保資格？ 2、為什麼要分場次開公聽會？ <p>簡秀杏：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、民國 79 年道路拓寬已被徵收過一次，為何同一條路有的已變更為建地，有的仍為農地？ 2、請建立單一聯絡窗口，並提供聯絡電話。 <p>簡明銓：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、農保如何續保？ 2、再購置農地是否可立即蓋農舍？有受 700 m²之限制？ 	<p>或委由代書處理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 6、若為都市計畫發佈或禁限建前已有既成建物者，可至桃園地政事務所申請地目變更，重新調整公告現值。 7、依內政部營建署營署綜字第 0990081672 號函所示，由於農業用地經辦理區段徵收後，所分回土地已提高發展價值或相關補償金已達權益之保障，且申請興建農舍之土地係徵收前購置，與「農業用地興建農舍辦法」第 3 條第 4 項規定意旨不符，故申請興建農舍面積，仍受 0.25 公頃之限制。 8、為確保其生活權益，本府於召開區段徵收公聽會前，已與農業單位、農會協商，農會承諾，會積極協助尋找鄰近縣市土地供佃農繼續耕作使用。 9、已參加農保，因農地被徵收致土地面積不合加保規定之農會自耕農會員、非會員自耕農及其配偶，得繼續加保，續保期間至農地徵收公告期滿後第十六日起算，至屆滿三年止。若是協議價購尚未徵收者，其續保期間自完成土地產權移轉登記日起算，至屆滿三年止。農保認定標準及資格詳如「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」或至農會洽詢。建議無農地繼續耕作者，可用承租農地之方式辦理，確保農保資格得以存續。 10、由於本開發案土地所有權人眾多，在希望土地所有權人能充分表達意見或提問之前提下，採分場分次方式召開公聽會。攸關個案之問題，本府於

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
其他		<p>會後已與土地所有權人溝通，並予以回覆。</p> <p>11、本開發案若有任何問題，可以直接電話聯絡或親洽本府地政局區段徵收科，本府會給予協助。</p>

八、會議結論：

- (一) 雖然於公聽會中已向各位所有權人解說相關區段徵收作業內容，但仍有許多所有權人對區段徵收之內容不甚瞭解，若有相關問題，可來電或親洽本府地政局區段徵收科，或至網站查詢相關資訊（網址：<http://www.mw.com.tw/taoyuan/index.php>），期能有效解決民眾疑惑。
- (二) 各位所有權人如對本府此次辦理區段徵收有意見陳述時，請於 101 年 3 月 1 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見。
- (三) 本次區段徵收公聽會會議紀錄將於會後寄發各位所有權人。
- (四) 為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位所有權人如聯絡住址有異動，煩請來電或以信件方式告知本府，本府將據以辦理資料更正。

桃園縣政府地政局區段徵收科

◆聯絡電話：03-3322101 轉 6656-6659

◆聯絡地址：330 桃園縣桃園市縣府路 1 號

九、散會：民國 101 年 2 月 15 日下午 18 時

民國 101 年 2 月 16 日中午 12 時、下午 18 時

民國 101 年 2 月 17 日中午 12 時、下午 18 時