

A21



桃園市政府地政局  
Department of Land Administration, Taoyuan

變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫及中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫)



公聽會及查估說明會資料



中華民國 108 年 7 月



## 目 錄

壹、公聽會說明 .....	1
一、法令依據 .....	1
二、計畫緣起與歷程 .....	1
三、計畫範圍 .....	2
四、土地使用規劃 .....	3
五、公益性、必要性、適當性及合法性 .....	4
六、各項補償標準 .....	6
七、抵價地比例及抵價地申請程序 .....	7
八、地價稅及土地增值稅之減免 .....	8
九、拆遷安置計畫 .....	8
十、耕地租約或他項權利或其他負擔之處理 .....	9
貳、地上物查估說明 .....	10
一、辦理緣由 .....	10
二、辦理流程 .....	10
三、預計期程 .....	10
四、檢具證明文件 .....	11
五、權益主張 .....	11



## 壹、公聽會說明

### 一、法令依據

依據土地徵收條例第10條及土地徵收條例施行細則第10、11條規定。

本案都市計畫業於106年5月9日經內政部都市計畫委員會審議通過，因102年6月辦理公展說明會，距申請徵收期間超過3年，爰依據前揭土地徵收條例規定再舉辦公聽會。

### 二、計畫緣起與歷程

桃園機場聯外捷運計畫在運輸角色上扮演聯繫桃園及臺北市之首要動脈，更為桃園航空城、大園區與中壢區的串連主軸。惟桃園市轄內A7、A10、A11、A15、A16、A20及A21等7處車站，多位屬都市計畫農業區或非都市土地，隨著桃園市第一條捷運的完工，也意味著桃園步入了捷運導向發展(TOD)時代，捷運車站周邊土地的發展須不同於既有舊都市之空間結構，應結合大眾運輸導向發展(TOD)與綠色運輸(Green Transport)理念，引導都市更新活化，塑造有品味、有特色的都市發展空間。

本案位於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫南側、中壢平鎮都市擴大修訂計畫北側之農業區土地，範圍以天然(河川區、老街溪、新街溪)、人文界線(已開闢高速公路、道路及住宅區)劃設，農業區內土地使用率低，而緊臨之民權路、中豐北路、環北路土地已建築使用，且範圍南側皆為發展成熟之住宅區，住宅密集分布且大樓林立，加上本案鄰近中壢區之中心商業區，人口發展率約已達110.74%，人口發展已飽和，亟待釋出都市發展儲備用地，紓解都市發展壓力。

有關本案都市計畫辦理歷程略如表1：

表1 都市計畫辦理歷程表

作業項目	時間
公開展覽	98年7月2日起公開展覽30日





#### 四、土地使用規劃

本案都市計畫規劃面積計 50.54 公頃，扣除河川區及第一種住宅區（再發展區）後，合計辦理區段徵收面積約 42.32 公頃。土地使用配置及規劃面積詳圖 2 及表 2。



圖 2 區段徵收範圍及細部計畫內容示意圖

表 2 區段徵收土地使用分區配置表

項目	使用分區	計畫面積 (公頃)	區段徵收範圍內				合計	
			高速公路中壢及內壢 交流道特定區計畫		中壢平鎮都市擴大 修訂計畫		面積 (公頃)	比例(%)
			面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)		
可建築土地	第一種住宅區 (剔除區)	4.91	0	0.00%	0	0.00%	--	--
	第二種住宅區	8.32	1.72	11.03%	6.6	24.70%	8.32	19.66%
	第三種住宅區	11.42	6.14	39.36%	5.28	19.76%	11.42	26.98%
	第四種住宅區	1.6	0.25	1.60%	1.35	5.05%	1.6	3.78%
	第五種住宅區 (供社會住宅使用)	0.66	0	0.00%	0.66	2.47%	0.66	1.56%
	商業區	0.93	0.4	2.56%	0.53	1.98%	0.93	2.20%



變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫及中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)公聽會及查估說明會資料

項目	使用分區	計畫面積(公頃)	區段徵收範圍內					
			高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫		中壢平鎮都市擴大修訂計畫		合計	
			面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
	宗教專用區	0.02	0	0.00%	0.02	0.07%	0.02	0.05%
	加油站專用區	0.07	0.07	0.45%	0	0.00%	0.07	0.17%
	河川區(剔除區)	3.31	0	0.00%	0	0.00%	--	
	小計	31.24	8.58	55.00%	14.44	54.04%	23.02	54.40%
公共設施用地	機關用地	0.25	0	0.00%	0.25	0.94%	0.25	0.59%
	學校(文中)用地	2.5	0	0.00%	2.5	9.36%	2.5	5.91%
	公園用地	7.49	4.31	27.63%	3.18	11.90%	7.49	17.70%
	兒童遊樂場用地	0.36	0	0.00%	0.36	1.35%	0.36	0.85%
	綠地用地	1.37	0.62	3.97%	0.75	2.81%	1.37	3.24%
	綠地用地(兼供道路使用)	0.07	0.01	0.06%	0.06	0.22%	0.07	0.17%
	廣場用地	0.06	0	0.00%	0.06	0.22%	0.06	0.14%
	道路用地	7.2	2.08	13.33%	5.12	19.16%	7.2	17.01%
	小計	19.3	7.02	45.00%	12.28	45.96%	19.3	45.60%
	總計	50.54	15.6	100.00%	26.72	100.00%	42.32	100.00%

資料來源：高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫、中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案計畫。

### 五、公益性、必要性、適當性及合法性

機場捷運A21站所屬捷運車站用地面積約為1.52公頃，未來整體規劃提供捷運及周邊客運旅運服務機能，以滿足轉運發展需求，再配合A21車站周邊土地以區段徵收方式整體規劃與變更，規劃公園、廣場及道路等公共設施用地，可滿足捷運旅客所需出入、集散等公共服務需求，冀促進車站周邊土地使用發展並落實土地使用管制，進而活絡地方經濟，可望紓解中壢區都市發展腹地受限、大型公共設施不足之壓力，都市發展得以永續。本案具備以下正面實質效益，公益性及必要性理由充足：



(一) 公益性及必要性

- 1、本案周邊土地目前已發展飽和且往南北蔓延，為避免土地蛙躍開發，冀透過整體開發之方式更新現有土地使用計畫、活化土地，並藉由土地使用分區管制之規範，建構有序的土地開發，可望紓解中壢區都市發展腹地受限、大型公共設施不足之壓力，都市發展得以永續。
- 2、本案範圍內劃設1處文中用地供興南國中遷校使用，透過本次整體開發解決校地難尋、空污、噪音、交通及淹水等問題。
- 3、推動社會住宅政策，使社會上相對弱勢族群於居住需求上提供相對可負擔的社會福利住宅，其房屋以只租不售為原則，落實本市推動住宅政策之原意。
- 4、本區劃設之住宅區及商業區可供給捷運站開發後之衍生人口，同時增加地區居民就業機會及促進地區經濟成長。
- 5、以區段徵收方式進行開發，土地所有權人可透過選擇領回抵價地的方式，維繫原有之社會關係，並能共享土地開發完成後土地利用價值明顯提升的實質效益。

(二) 適當性及合法性

本案所屬都市計畫係屬「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)」及「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)」，除依程序辦理變更主要計畫外，另依循主要計畫內容及實質發展條件，進行細部計畫擬定，以作為主要計畫執行開發及管制之依據。

都市計畫變更審議期間，已依都市計畫法相關規定進行公開展覽並舉辦說明會，另針對人民陳情意見部分，則按規定彙整並擬具處理意見後，一併報請各級都市計畫委員會審議，主要計畫已於106年5月9日經內政部都市計畫委員會第899次會議審議通過，細部計畫已於106年10月13日經桃園市都市計畫委員會第17次會議審議通過，區段徵收開發範圍亦於108年6月10日經內政部核定，本案計畫之適當性與合法性等條件完備。



## 六、各項補償標準

### (一)地價補償

#### 1、補償標準

依土地徵收條例第30、39條規定，區段徵收土地時，應按照徵收當期市價補償其地價。市價查估另依內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」辦理之。

#### 2、補償方式

- (1)領取現金補償：未於區段徵收公告期間申請領回抵價地者，本府將於公告期滿後發給現金補償。
- (2)申請領回抵價地：原土地所有權人不願領取現金補償者，應依土地徵收條例第40條規定，於徵收公告期間內，檢具有關證明文件向本府申請發給抵價地。
- (3)部分領現、部分領地：土地所有權人申請發給抵價地時，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請。

### (二)土地改良物補償

補償法令依據：

- (1)建築改良物及營業損失機器設備遷移費部分：依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」及「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」及「桃園市工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失補償費查估基準」辦理。
- (2)農林作物、水產養殖、畜禽類部分：依「桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準」辦理。
- (3)墳墓部分：依「桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」辦理。



## 七、抵價地比例及抵價地申請程序

### (一)抵價地發還比例

有關本案區段徵收土地所有權人領回抵價地比例，於108年6月10日經中央區段徵收主管機關（內政部）核定為40%。

### (二)抵價地申請程序

- 1、申請對象：區段徵收公告時土地登記簿上所載之土地所有權人，得申請領取抵價地。
- 2、申請時間：土地所有權人應於區段徵收公告期間內以書面向本府提出申請（區段徵收公告時間及申請地點另行通知）。
- 3、申請流程：如圖3所示

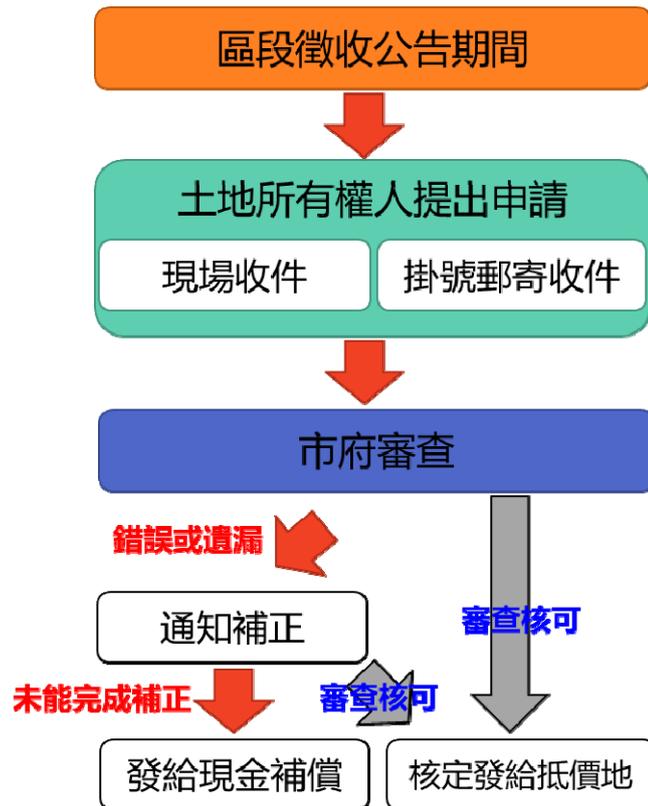


圖 3 抵價地申請程序流程圖



### (三)抵價地分配方式

- 1、申請領回抵價地者，將另依照土地徵收條例施行細則第50條附件規定計算應領抵價地權利價值。
- 2、土地所有權人經核定領回之抵價地權利價值過小時，可申請合併分配。
- 3、原則經公開抽籤決定分配順序後，由土地所有權人自由選擇街廓，進行抵價地分配作業。
- 4、屆期將針對抽籤配地事宜召開抽籤分配作業說明會。

### 八、地價稅及土地增值稅之減免

- (一)土地所有權人不論選擇領取現金補償，或是申請領取抵價地，均免徵土地增值稅。
- (二)領取抵價地後第1次移轉時，可減徵土地增值稅百分之四十。
- (三)區段徵收辦理完成後，自完成之日起可減半徵收地價稅2年。

### 九、拆遷安置計畫

為保障本案開發範圍內因建築改良物被徵收，致無屋可居住者權益，除依本府有關規定進行土地改良物之查估補償與救濟以外，本案拆遷安置計畫後續將經由本市區段徵收委員會審議後，據此辦理相關安置措施。

依據現有規劃之安置方式，以建物屬於合法或非合法進行區分，如表3所示。

表3 安置措施整理表

項目	安置街廓	原位置保留	房租補助費	中低收入戶特別救助金
合法建物 (須領有或取得抵價地)	有	有	有	有
非合法建物 (須領有或取得抵價地)	有	無	有	有
備註	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 安置街廓以合法建物所有權人為優先選配對象，俟分配完畢後再提供符合一定條件之非合法建物之所有權人且經核定領有抵價地之所有權人選配。</li> <li>2. 建物原位置保留另依訂頒之合法建物原位置保留分配審查作業要點辦理。</li> <li>3. 於區段徵收公告前6個月設籍該處並有居住事實者，得發給房租補助費。</li> </ol>			



#### 十、耕地租約或其他權利或其他負擔之處理

- (一) 申領抵價地時，被徵收土地訂有耕地租約或設定有他項權利或限制登記者，除土地徵收條例第42條另有規定外，申請人應於規定期限內自行清理完畢，並依土地徵收條例施行細則第44條規定提出相關證明文件。未依規定提出者，將核定不發給抵價地。
- (二) 依土地徵收條例第42條規定，被徵收之土地設有抵押權或典權者，土地所有權人及該他項權利人得申請於發給抵價地上重新設定，申請時並應提出同意塗銷證明文件。重新設定之抵押權或典權之權利範圍、價值、次序等內容，由土地所有權人及他項權利人協議定之，並於抵價地登記時，同時登記。
- (三) 領取徵收補償費之土地或建築改良物應有之負擔（指他項權利及依法應補償耕地租約承租人之地價），其款額計算，以各該補償金額為限，於本府發給補償費時清償結束之。



## 貳、地上物查估說明

### 一、辦理緣由

為辦理機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案之公共工程施作及保障區內土地改良物所有權人與相關權利人之權益，進行區段徵收區內土地改良物調查，以作為後續拆遷補償計算依據。

### 二、辦理流程

於查估流程當中，可分為依照前、中、後三個階段，各個階段重點內容如圖 4 所示：



圖 4 查估作業流程圖

### 三、預計期程

依照作業階段劃分，預計期程整理如表 4 所示：

表 4 查估各作業階段預計期程表

作業階段	作業期程
查估通知寄發	108 年 08 月
現場調查作業及編製調查表	108 年 08 月-108 年 10 月
繕造土地及地上改良物清冊	108 年 10 月-108 年 11 月
土地及地上改良物協議價購、區段徵收公聽會	108 年 12 月-109 年 01 月
土地及地上改良物徵收公告	109 年 04 月-109 年 05 月
徵收補償費發放	109 年 05 月-109 年 06 月



#### 四、檢具證明文件

依前述各項補償標準之土地改良物補償相關法令規定，需檢具以下相關證明文件：

##### (一)合法建物認定證明文件

##### 1、人口及建物證明文件

- (1)戶籍謄本（請至戶政事務所申請）。
- (2)建物所有權狀影本或建物謄本。
- (3)使用執照影本（請至市府建築管理處建照科申請）。
- (4)用水或用電證明影本（請至自來水公司或電力公司申請）。
- (5)房屋稅籍證明（請至地方稅務局申請）。
- (6)設有電話、電表、自來水表及瓦斯表使用憑據證明（裝設證明）  
（請至各公用事業單位申請）。
- (7)設有地下水井者：水權狀。

##### 2、工廠或商業證明文件

- (1)工廠登記證明（請至市府經濟發展局工商登記科申請）。
- (2)商業登記證明（請至市府經濟發展局工商登記科申請）。
- (3)最近三年營利事業所得稅結算申報書影本。
- (4)繳稅證明文件影本(401~405 表)。

##### 3、農地使用證明文件

- (1)三七五租約書影本。
- (2)國有土地租約書影本。
- (3)土地改良證明書影本。

#### 五、權益主張

土地改良物所有權人對於補償金額有異議時，得於公告期間屆滿之次日起三十內以書面向主管機關（桃園市政府地政局）提出，經主管機關重新查處後，如仍有異議，徵收公告階段主管機關應將該異議案件提交地價評議委員會評定之。

A21



桃園市政府地政局  
Department of Land Administration, Taoyuan

桃園市桃園區縣府路1號  
(03) 3322101 分機 5308

