



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)

第一場公聽會及查估說明會 簡報

主辦單位：桃園市政府
中華民國108年7月3日

簡報大綱

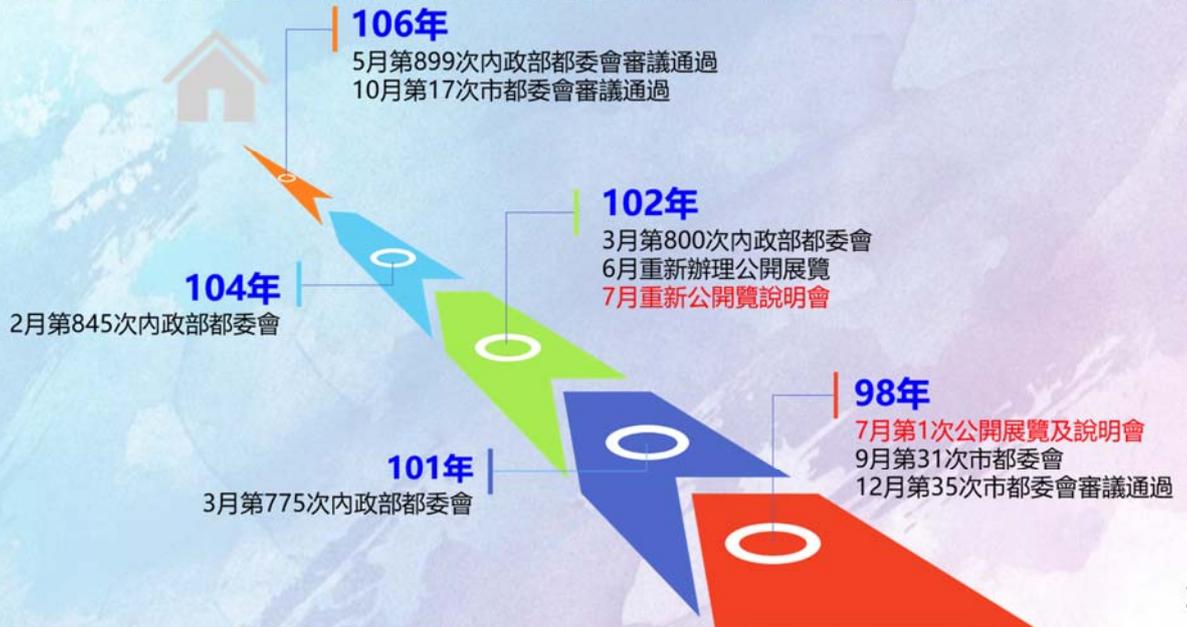
PART ONE：第1次公聽會

- 壹、計畫緣起及歷程
- 貳、法令依據
- 參、位置與範圍
- 肆、土地使用規劃
- 伍、公益性、必要性、適當性及合法性
- 陸、各項補償標準
- 柒、抵價地比例及抵價地申請程序
- 捌、地價稅及土地增值稅減免
- 玖、拆遷安置計畫
- 拾、耕地租約或他項權利或其他負擔之處理
- 拾壹、預定作業期程

PART TWO：查估說明會

壹、計畫緣起與歷程

本案位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」北側、「高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫」南側之農業區土地，開發範圍周邊皆為發展成熟之地區，人口發展已飽和，為使鄰近地區及捷運車站周邊具有完善公共設施，並活化土地，爰採整體開發之方式開發。



P.2

貳、法令依據

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，因公展說明會於102年7月1日辦理，距申請徵收期間超過3年，爰依據土地徵收條例第10條、土地徵收條例施行細則第10條及第11條規定重新舉行公聽會。



P.3

參、位置與範圍

位置:

計畫範圍分跨高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫以及中壢平鎮都市擴大修訂計畫，行政轄區隸屬中壢區。

範圍:

- ▲東起新街溪。
- ▲西至民權路。
- ▲南至環北路及中壢平鎮都市擴大都市計畫北側住宅區為界。
- ▲北起高速公路南側綠地用地及南園二路。



區段徵收面積: 42.32公頃

肆、土地使用規劃

土地使用分區面積及使用強度表

項目	使用分區	計畫面積 (公頃)	區段徵收範圍內						土地使用強度	
			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		建蔽率	容積率
			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%	--	--	50%	120%
	第二種住宅區	8.32	1.72	11.03%	6.6	24.7%	8.32	19.66%	50%	160%
	第三種住宅區	11.42	6.14	39.36%	5.28	19.76%	11.42	26.98%	50%	180%
	第四種住宅區	1.6	0.25	1.60%	1.35	5.05%	1.6	3.78%	50%	200%
	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%	50%	300%
	商業區	0.93	0.4	2.56%	0.53	1.98%	0.93	2.20%	80%	350%
	宗教專用區	0.02	0	0.00%	0.02	0.07%	0.02	0.05%	40%	80%
	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%	50%	250%
	學校(文中)用地	2.5	0	0.00%	2.5	9.36%	2.5	5.91%	50%	150%
	公園用地	7.49	4.31	27.63%	3.18	11.90%	7.49	17.70%	15%	30%
	兒童遊樂場用地	0.36	0	0.00%	0.36	1.35%	0.36	0.85%	15%	30%
	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%	--	--	

肆、土地使用規劃

土地使用計畫圖



肆、土地使用規劃

建築基地最小開發規模

編號	土地使用分區/街廓編號	建築基地最小開發規模
1	街廓編號C1-1、C1-2之建築基地	面積不得小於1000平方公尺 面寬不得小於20公尺
2	街廓編號R1-1、R2-1、R2-2、R2-17、R2-18、R3-10~R3-13之建築基地	面積不得小於500平方公尺 面寬不得小於10公尺
3	街廓編號R1-2~R1-4、R2-3~R2-16、R3-1~R3-9之建築基地之建築基地	面寬不得小於5公尺
4	街廓編號R4-1~R4-8、R4-9~R4-12之建築基地(再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理
5	除1至4之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	面積不得小於300平方公尺

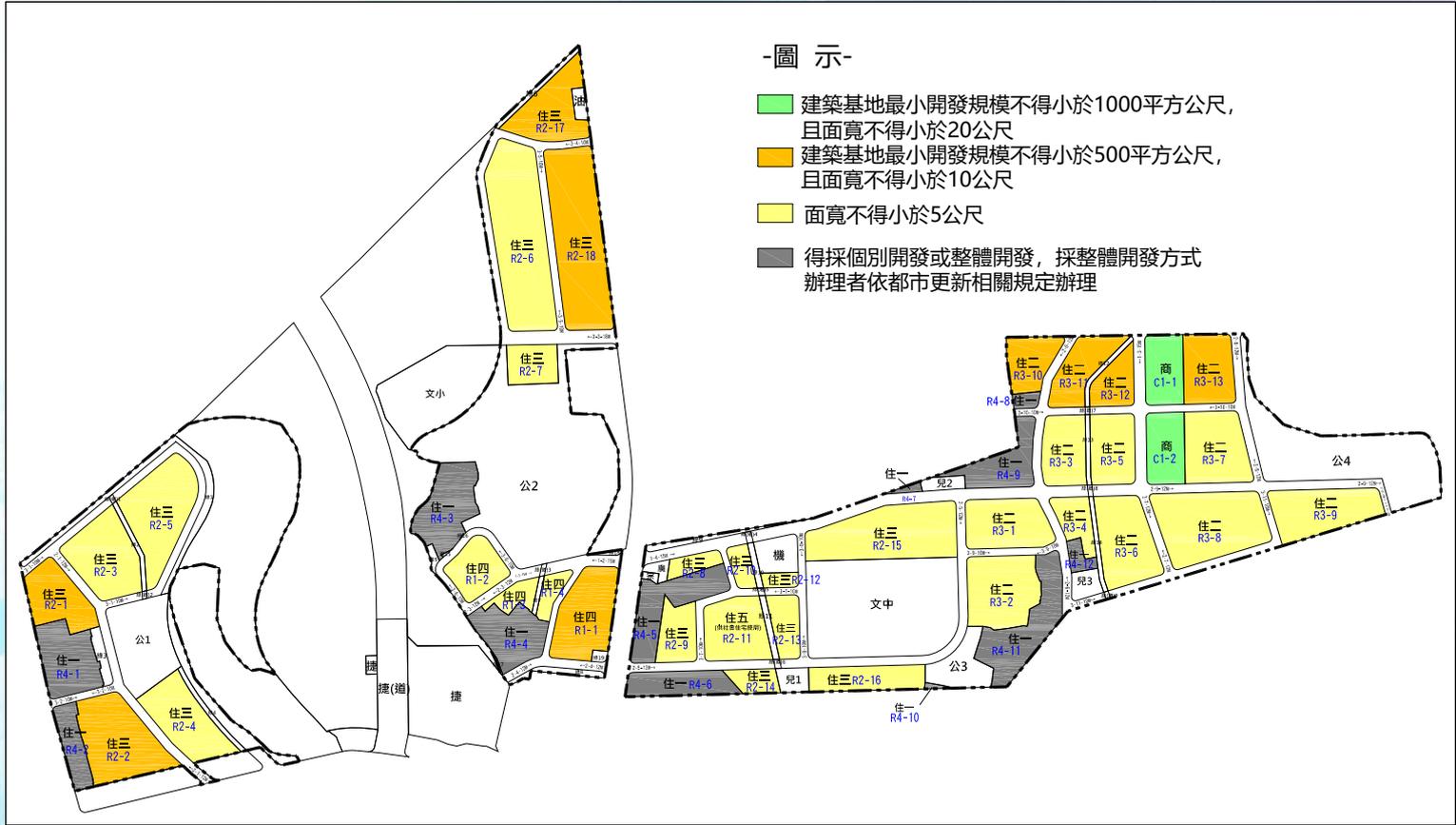
建築基地退縮規定

- 臨接計畫道路未達15公尺計畫道路：退縮3.5M
- 臨接計畫道路達15公尺計畫道路：退縮4M
- 商業區：退縮4公尺
- 臨接宗教專用區者，應與宗教專用區鄰接處至少退縮5M

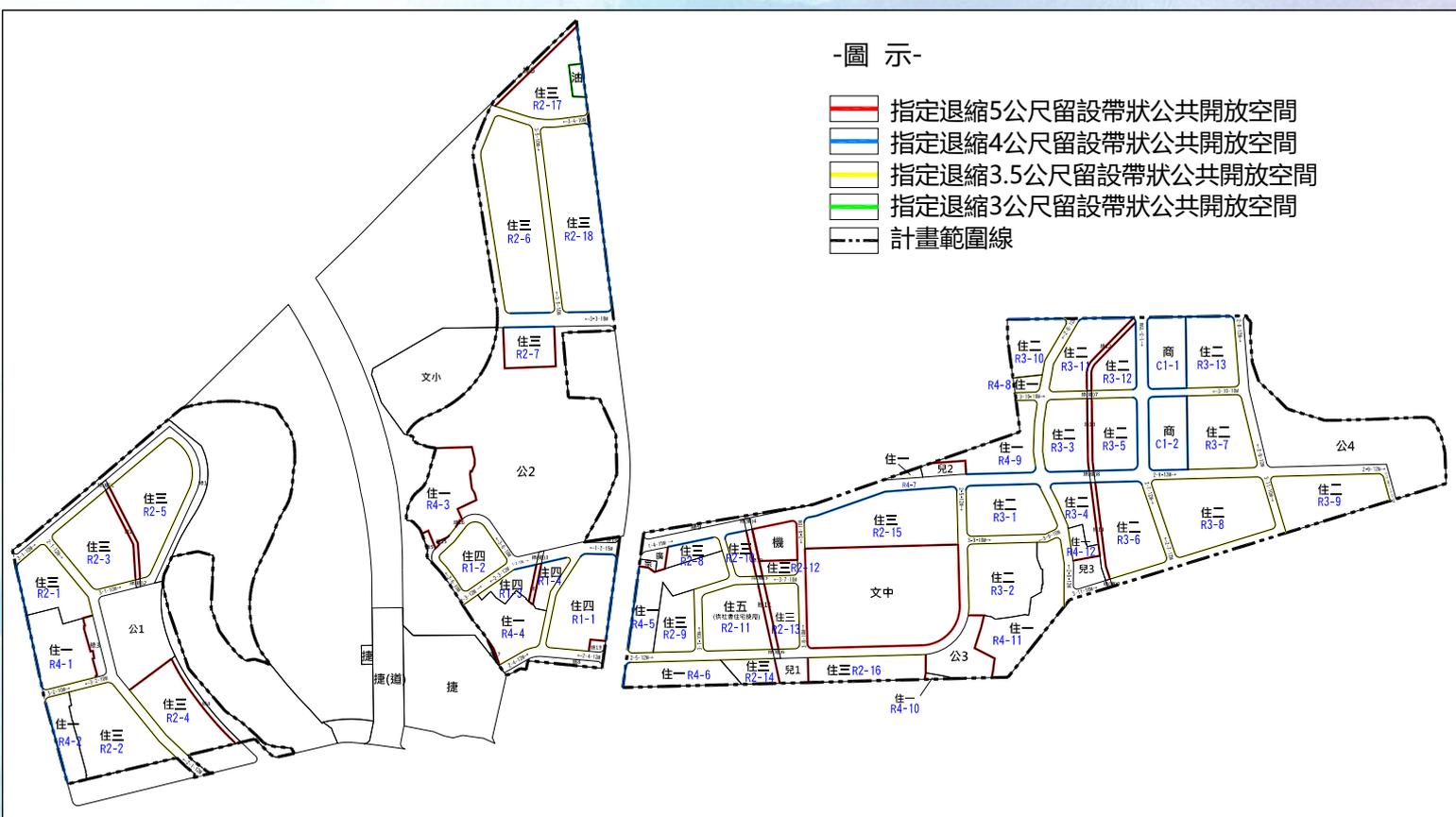
都市設計相關規範

- 住宅區、商業區及宗教專用區之建築基地申請開發建築前，應於發照前經都市設計審議通過後始得發建造執照。
- 建築基地申請建築時，應依本案都市設計管制準則進行設計。

建築基地最小開發規模示意圖



建築基地退縮示意圖



伍、公益性、必要性、適當性及合法性

本開發地區經本府依各類指標進行評估後，確實具備區段徵收之公益性及必要性，並提經內政部土地徵收審議委員會100年8月24日第265次會議報告在案，說明如下：

公益性、必要性：

1

縫合都市計畫，促進都市均衡發展



- 周邊土地及人口已發展飽和
- 透過整體開發縫合都市計畫間之發展空隙，引導都市有序發展

都市計畫區	人口發展率	住商用地開闢率
中壢平鎮都市擴大修訂計畫	110.74%	93%
高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫	111.44%	79%

P.10

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

公益性、必要性：

2

興南國中遷校後，將提供良好之就學環境



興南國中現址緊臨中壢殯葬區

- 受殯葬隊伍樂隊噪音干擾，影響教學及就學品質
- 屍臭味、火化落塵飄進校園，影響健康及環境
- 遷校後範圍內及周邊居民均有受益



P.11

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

公益性、必要性：

3 解決地方公共設施不足，提高設施使用之便利性

- 鄰近之公共設施（如公園、廣場、兒童遊樂場用地）規模較小且距離較遠，已不敷當地居民使用。
- 劃設 4 處公園用地、3 處兒童遊樂場用地、1 處廣場用地。
- 另與南國中之劃設得供鄰近民眾兼作避難防災場所及緊急疏散點，提高居民居住之安全。



P.12

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

公益性、必要性：

4 取得社會住宅所需土地並推動社會住宅政策

- 區內土地規劃0.66公頃社會住宅用地，針對弱勢族群提供只租不售之房屋，落實推動住宅政策之原意。

5 共享開發後之優質生活環境

- 可選擇參與區段徵收申請領回抵價地。
- 維繫原有土地之社會關係。
- 共享土地利用價值提升之實質效益



P.13

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

適當性及合法性:

- 本案都市計畫係屬「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」及「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫」，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，本府已依都市計畫法相關規定進行公開展覽並舉辦公開說明會，人民陳請意見部分，已按規定彙整並擬具處理意見回覆後，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** 

P.14

陸、各項補償標準

一、土地地價補償方式

- 依土地徵收條例第30條，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- 徵收市價將由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並提交本市地價評議委員會審議。



P.15

▶ 陸、各項補償標準

二、土地改良物補償



建築改良物及人口遷移

- 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例
- 桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準



農作物改良畜產、水產養殖物搬遷

- 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



機械遷移營業損失

- 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



墳墓遷移

- 桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法

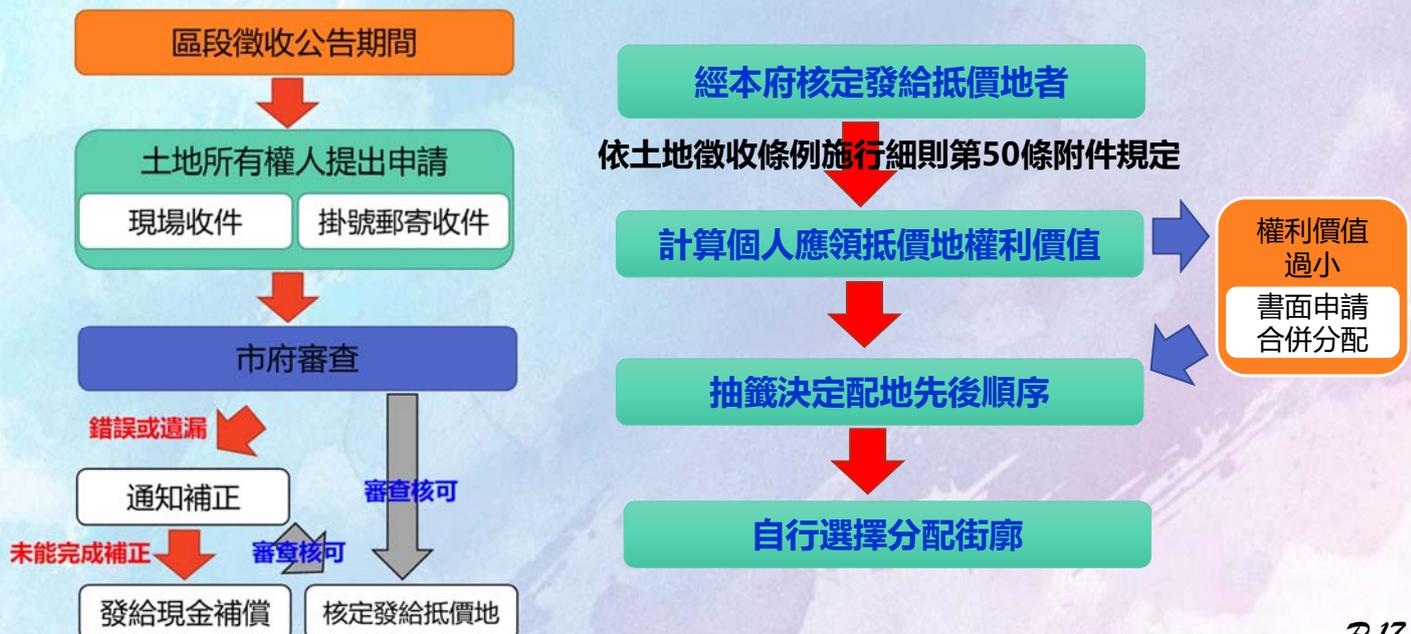


水井拆遷

- 桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法

▶ 柒、抵價地比例及抵價地申請程序

- 抵價地比例業經108年6月10日經中央區段徵收主管機關(內政部)核定為40%。
- 申請領取抵價地資格：為區段徵收公告時土地登記簿上所載之土地所有權人。
- 申請時間：區段徵收公告期間（時間、地點將由本府另行通知）



捌、地價稅及土地增值稅減免

- 領取現金補償，或申請領取抵價地，均免徵土地增值稅。
- 領取抵價地後第一次移轉時，可減徵土地增值稅百分之四十。
- 區段徵收辦理完成後，自完成之日起可減半徵收地價稅兩年。



P.18

玖、拆遷安置計畫

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。

項目	安置街廓	原位置保留	房屋補助費	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	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。 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 3. 於區段徵收公告前6個月有設籍該處並有居住事實者，得發給房屋補助費。			

P.19

▶ 拾、耕地租約或其他項權利或其他負擔之處理

領取現金補償者



三七五租約

- 承租人領取地價補償1/3
- 土地所有權人領取地價補償2/3

他項權利

- 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，依法令規定存入保管專戶。

P.20

▶ 拾、耕地租約或其他項權利或其他負擔之處理

申請領回抵價地者



三七五租約

- 土地所有權人應提出承租人已領取地價1/3之證明文件。
- 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。

他項權利或限制登記者

- 應提出同意塗銷或清償或回贖之證明文件。

P.21

▶ 拾壹、預定作業期程

項目	月份	108年					109年						
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
查估通知寄發		■											
現場查估		■	■	■	■								
補償清冊繕造				■	■	■							
協議價購、區段徵收公聽會						■	■	■	■	■	■	■	■
徵收計畫書報內政部核定							■	■	■	■			
區段徵收公告										■	■	■	■
補償費發放													■

P.22

查估前置作業一



土地改良物查估說明會 簡報



報告單位：桃園市政府
民國108年7月3日



一、法令依據



桃園市興辦
公共工程地
上物拆遷補
償自治條例

建築改良物、
人口遷移

- 興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例
- 興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準

農作改良物、
畜產、水產養
殖物

- 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

生產設備遷移、
營業損失

- 工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失補償查估基準

墳墓遷葬

- 墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法

水井拆遷

- 地下水井拆遷補償費及救濟金查估標準

P.1



二、查估作業流程



行前
作業

01

- 寄發通知
- 準備產權證明相關文件

現場
作業

02

- 攜帶所需文件會同查估
- 範圍指界地上物調查量測與清點
- 所有權人現場閱覽調查及簽章

成果
作業

03

- 依調查結果編造各類清冊
- 公告土地改良物並受理異議案件
- 發放補償費

P.2



三、地上物補償項目



合法建物

其他建物



小明有兩棟建築物，依補償標準查估後皆為1,000萬，分別屬於合法建物及其他建物，徵收補償總金額如下：

合法建物：1,500萬(1,000萬+1,000萬*50%)

其他建物：9,00萬(1,000萬*60%+1,000萬*60%*50%)



註：自動將建築物屋頂、樓地板及門窗拆至不能再供居住，並出具不再居住切結書者，視為自動拆遷完竣。

P.3



三、地上物補償項目



建築物性質認定之證明文件



合法建築物認定

- ❑ 建物所有權狀、建物謄本影本、建物測量成果圖
- ❑ 房屋使用執照影本(市府建築管理處建照科申請)
- ❑ 用水或用电證明影本(自來水公司或電力公司申請)
- ❑ 房屋稅籍證明(地方稅務局申請)
- ❑ 航照圖(農林航空測量所申請)
- ❑ 其他足資證明文件



原則及人口之證明文件

- ❑ 建物設有戶籍者檢附**全戶**戶籍謄本(戶政事務所申請)



P.4



三、地上物補償項目



農、林作物補償標準



果樹

以**年生**及面
積容許株數
計算



喬木

以**胸徑**及面
積容許株數
計算



灌木

以**高度**及面
積容許株數
計算



短期作物

以**種植面積**
計算

- 須**自行取回者**，現場告知查估人員註記，以該作物補償費之**50%**核算遷移費發給。
- 農地使用證明文件：三七五租約書影本、國有土地租約書影本、土地改良證明書影本。

P.5



三、地上物補償項目



工廠及商業設備搬遷補助費及救濟金

合法設立或登記

非以現址辦理合法登記，但
於本市辦妥合法登記並完納
稅捐者

100%

補償費

救濟金

70%

100%

營業損失

營業損失 0%



設有工廠或商業者：

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

P.6



三、地上物補償項目



墳墓查估補償



合法墳墓認定之標準

- 中華民國72年11月11日墳墓設置管理條公布施行前既存之墳墓。
- 依墳墓設置管理條例或殯葬管理條例核准設置之墳墓。

P.7



三、地上物補償項目



證明文件自我檢核表 於查估通知信中檢附，請先行準備查估所需文件

認定項目	項次	內容	勾選
人口及建物證明文件	1	戶籍謄本(請至戶政事務所申請)	
	2	建築物權狀影本	
	3	使用執照影本(請至市府建築管理處申請)	
	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)	
水井	7	已附水井辦妥水權登記或免水權登記證明相關資料影本	
工廠或商號	8	工廠登記證明(請至市府經濟發展局工商登記科申請)	
	9	商業登記證明(請至市府經濟發展局工商登記科申請)	
	10	最近三年營利事業所得稅結算申報書影本	
	11	繳稅證明文件影本(401~405表)	
農地使用證明文件	12	三七五租約書影本	
	13	國有土地租約書影本	
	14	土地改良證明書影本	

P.8



四、權益主張



土地改良物所有權人或墓主對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向主管機關提出，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。

P.9



五、查估配合事項



預計108年8月寄發查估通知



- 1 排定時間無法到場會同查估，請先來電告知，以便另行安排時間。
- 2 協助通知地上物使用人或承租人排定之查估時間。
- 3 委託他人到場查估者，請雙方簽妥委託書。
- 4 現場查估人員現場將會進行地上物拍攝，如有不便之處，請於當場告知。

P.10



土地所有權人 意見陳述及答覆

- ◎對於說明內容有意見陳述者，請以書面提出意見陳述。
- ◎會後倘對本案仍有不瞭解之處或相關問題，會場設有諮詢區，亦歡迎來電詢問或親洽本府地政局區段徵收科，承辦人員將為民眾解決疑惑。

地址：桃園市桃園區縣府路1號5樓區段徵收科

聯絡電話：03-3322101

聯絡人：陳乃菡(分機5308、5309、6657)

