

桃園縣中路地區區段徵收開發案- Five-Star Lifestyle

安置土地抽籤暨配地作業說明會



主辦單位：桃園縣政府

中華民國102年6月25日

簡報大綱

壹、作業流程

貳、安置目的

參、安置對象及資格

肆、安置街廓(區域)選定原則、位置、單元面積及其所需權利價值

伍、應領抵價地權利價值計算

陸、申請合併分配

柒、參加抽籤及分配土地應備文件

捌、土地分配、抽籤方法及程序

玖、土地分配原則

拾、調整分配原則

拾壹、權利價值計扣與差額地價繳納

拾貳、申請時間(含合併分配申請)

拾參、審查、補正及駁回申請

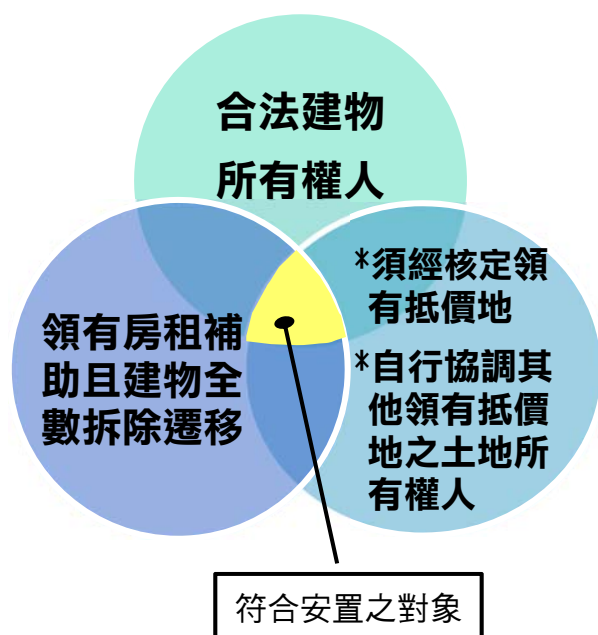
壹、作業流程



貳、安置目的及辦理依據

- ◆ 保障區段徵收範圍內被拆遷之合法建物所有權人生活權益
- ◆ 依據區段徵收實施辦法第26條規定
- ◆ 依「擬定桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁新市鎮都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫案規定
- ◆ 依訂定之「桃園縣中路地區區段徵收安置土地抽籤暨配地作業要點」辦理安置配地作業

參、安置對象及資格



- ◆ 每一合法建物，所有權人符合左側條件者，安置一建築單元為原則。
- ◆ 合法建物所有權人於本區段徵收範圍內所有合法建物，有二戶以上設籍，且其現住戶分別領有房租補助費者，若建物所有權人或其協調對象之應領抵價地權利價值大於申請安置單元合計之權利價值時，准予在不超過受領房租補助費戶數範圍內，申請配回二個以上安置單元。

範例：安置戶張小美所有建物，有二戶設籍且分別領有房租補助費，得申請配回幾個安置單元？

說明：不論張小美是否領有抵價地權利價值，其本身或協調對象之應領抵價地權利價值只要大於申請安置單元合計之權利價值時，即准予申請配回二個安置單元。

P.3

肆、安置街廓(區域)選定原則、位置、單元面積及其所需權利價值

土地使用分區管制要點摘要說明（安置土地）

- ◆ 建蔽率：60%
- ◆ 容積率：200%
- ◆ 最小建築基地面寬：不得小於5公尺
- ◆ 退縮建築：不得小於3.5公尺（得計入法定空地）
- ◆ 獎勵措施：土地分配完成囑託登記之日起算，於下列期限內經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過者，得增加興建容積樓地板面積：

經桃園縣都市設計審議委員會 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年內	10%
超過3年未逾5年內	5%

P.4

肆、安置街廓(區域)選定原則、位置、單元面積及其所需權利價值

一、選定原則：依既有建物分布情形及鄰里生活區域，劃分為八個安置區（A~H），如下圖所示。

二、規劃之單元面積：

- 1、除街角地以外，其餘每一安置單元以面寬5公尺為原則，並視基地深度酌予調整。
2. 街角地：
 - (1) 以面積300平方公尺為原則。
 - (2) 合法建物所有權人如屬本案細部計畫已有明訂安置之街廓編號者，面積則以其應領抵價地權利價值除以該安置街廓之評定單位地價計算。

三、各街廓最小分配面積及所需權利價值詳見說明資料附件三。

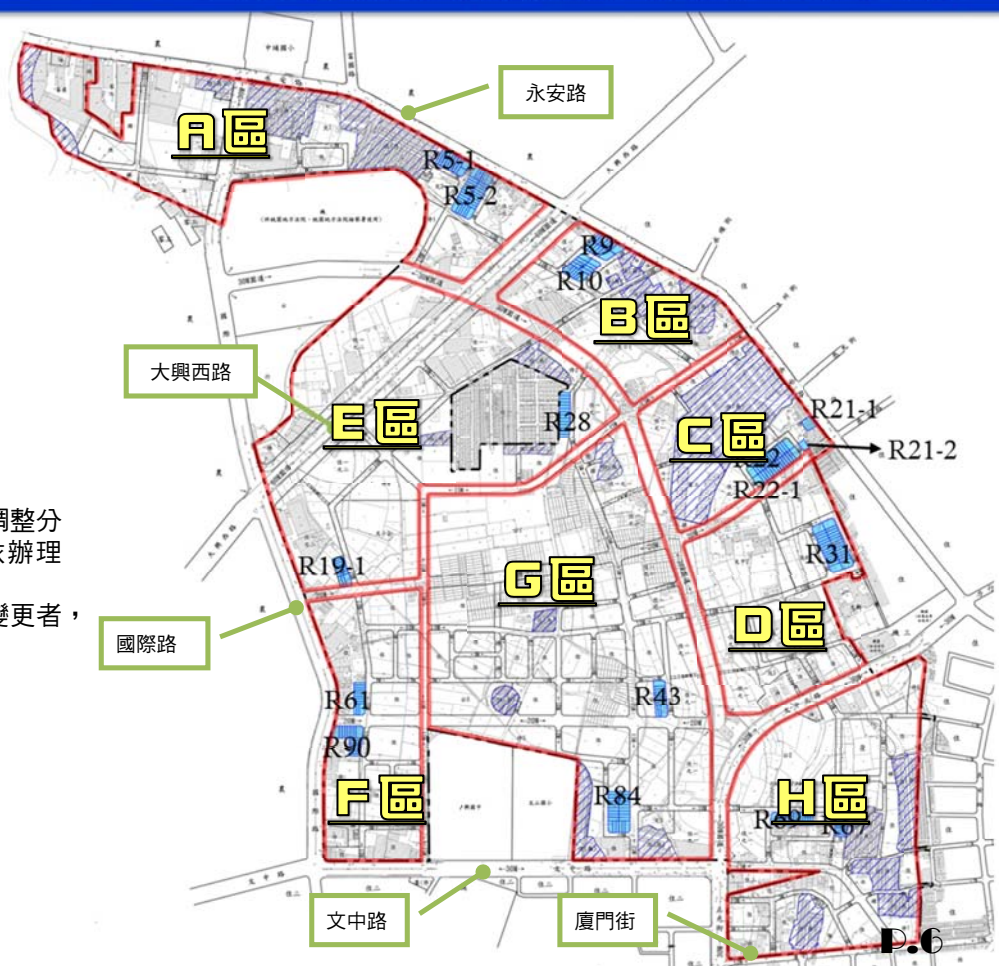
D.5

肆、安置街廓(區域)選定原則、位置、單元面積及其所需權利價值

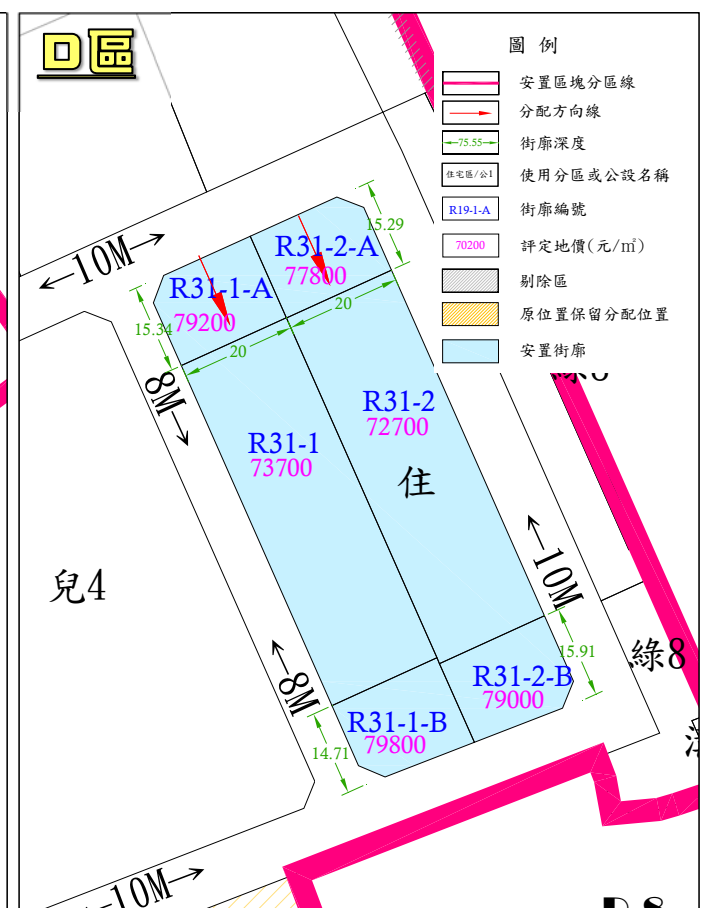
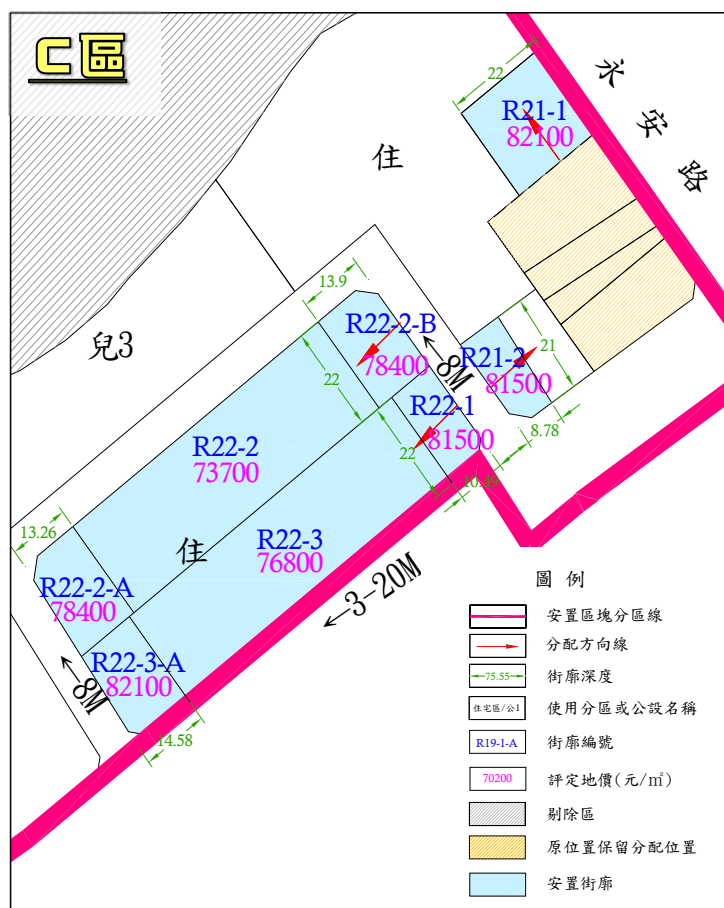
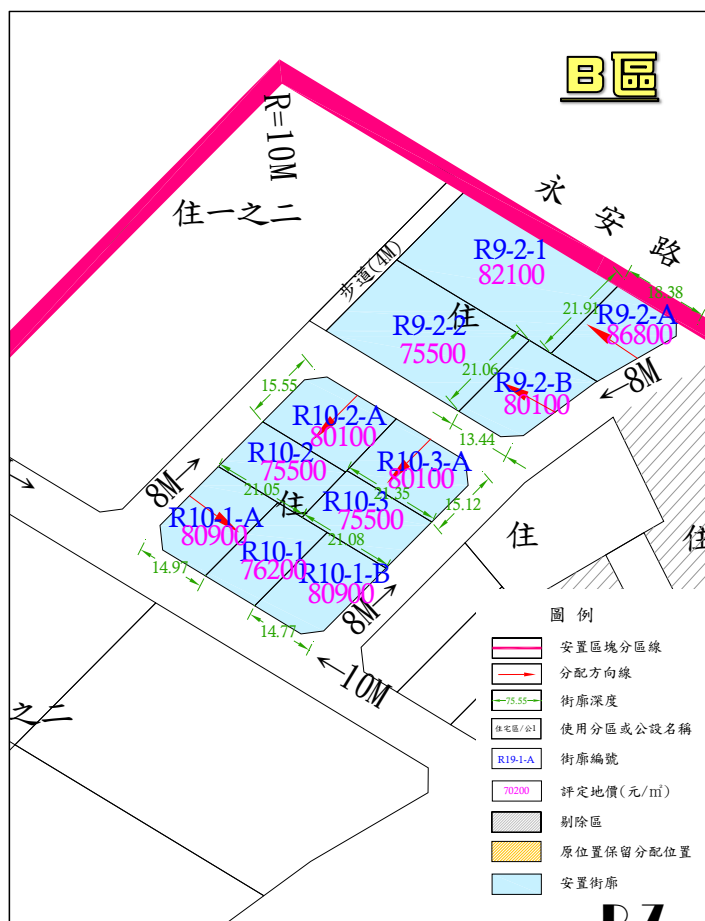
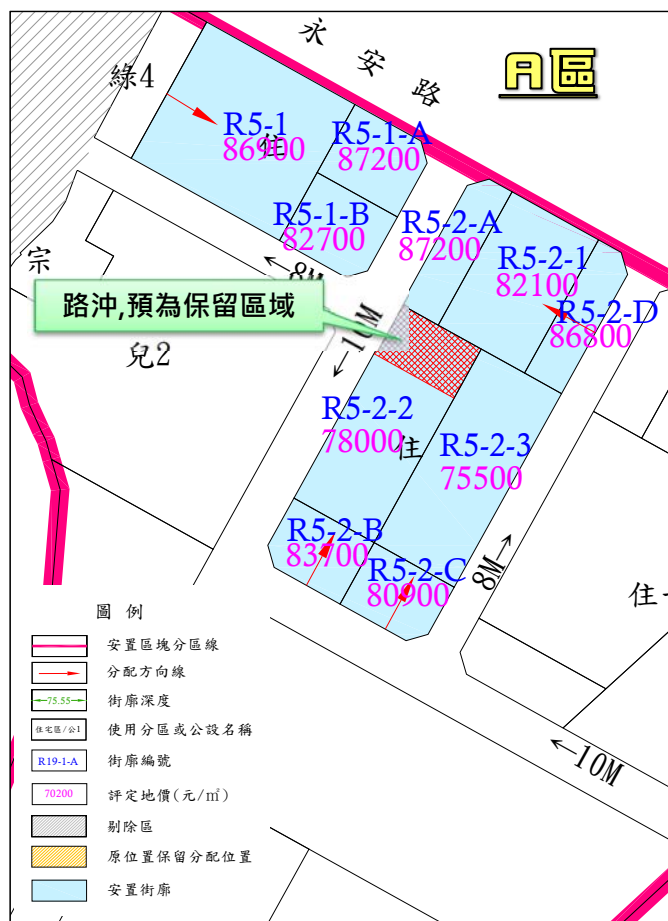
安置街廓分區位置
示意圖

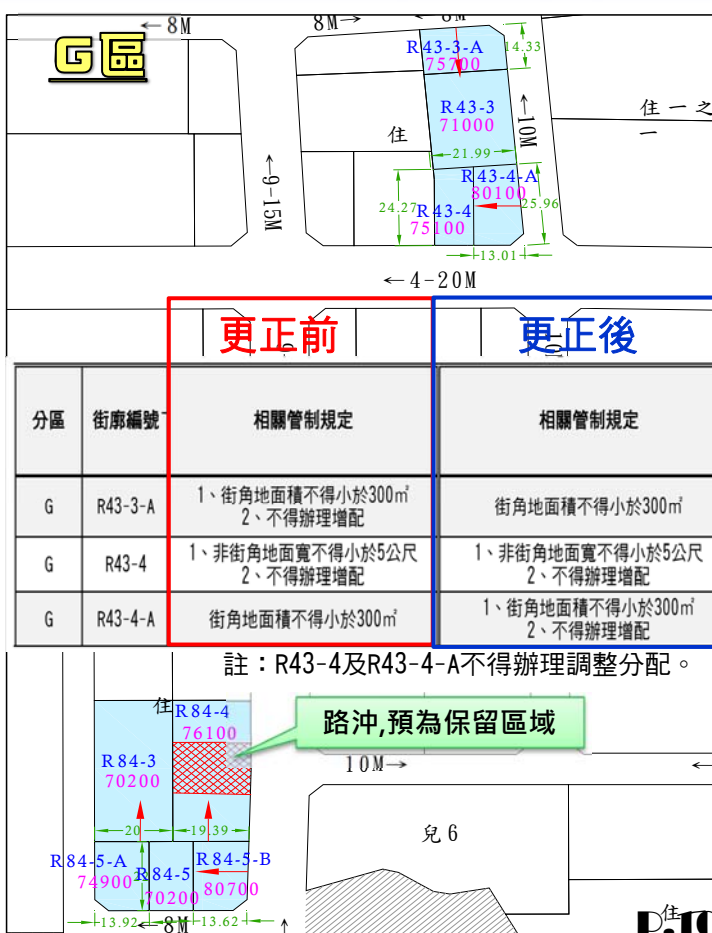
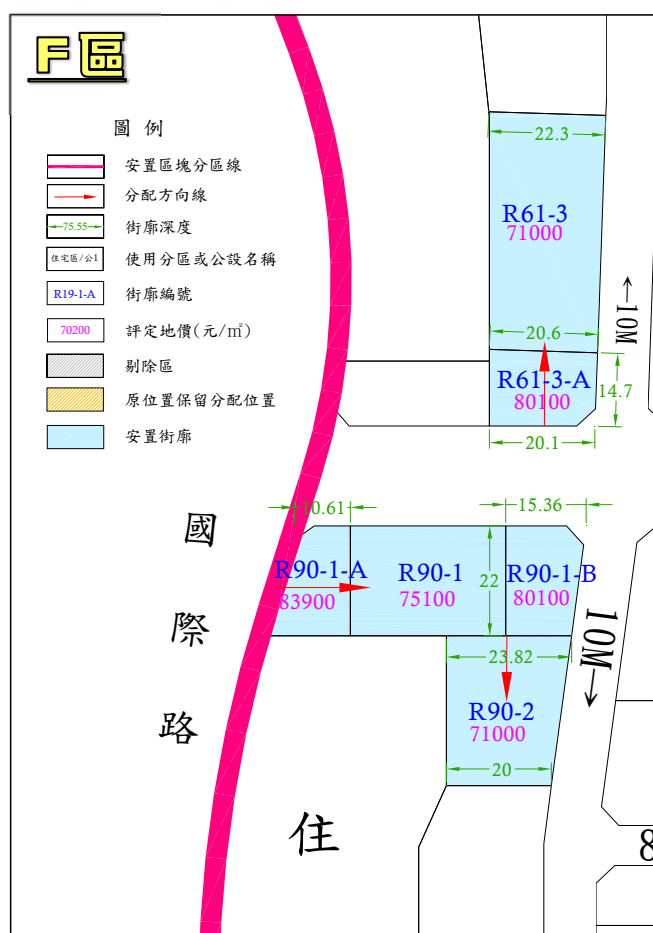
- ◆ 共劃定215個安置單元
- ◆ 31個街角地

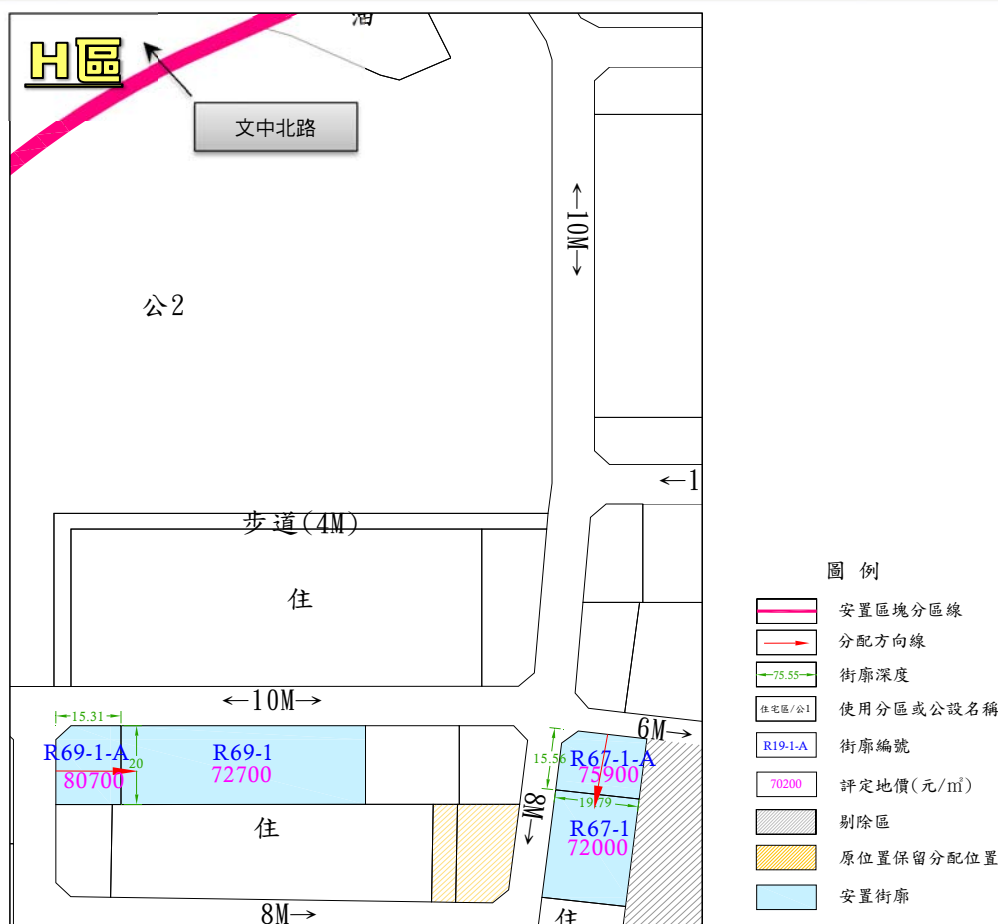
註：1、規劃之單元數量係在未辦理調整分配之情況，實際分配數量依辦理分配後為準。
2、各安置街廓如涉及都市計畫變更者，應以變更之結果為準。



D.6







D.11



伍、應領抵價地權利價值計算

依據土地徵收條例施行細則第50條計算，公式如下：

- (一) 抵價地總面積 (A)：徵收私有土地總面積之百分之四十。
- (二) 預計抵價地之總地價 (V) = (Σ 規劃供抵價地分配之各分配街廓面積 $\times$ 各該分配街廓評定之單位地價) $\times$ (A $\div$ 規劃供抵價地分配之總面積)
- (三) 區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值 (Vi) = V $\times$ 【該所有權人申請領回抵價地之補償地價 $\div$ 全區之徵收土地補償總地價】
- (四) 各原土地所有權人領回抵價地之面積 = Vi $\div$ 該領回土地之評定單位地價

註：各所有權人應領抵價地權利價值詳見應領抵價地權利價值計算表。

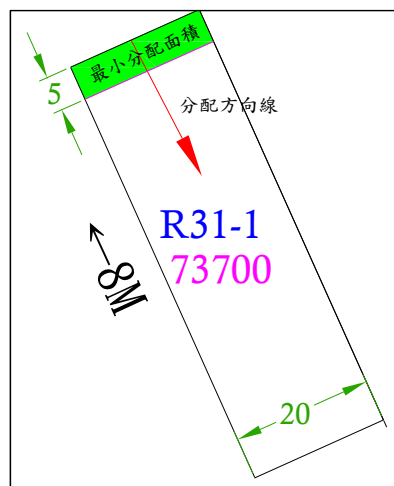
D.12

伍、應領抵價地權利價值計算

各原土地所有權人領回抵價地之面積計算：

範例：吳小佳係屬D區之安置戶，經核定之抵價地權利價值金額為700萬元，得配回多少面積？

分區	街廓編號	街廓評議單價 (元/㎡)	最小分配土地		相關管制規定
			分配面積(㎡)	分配權利價值(元)	
D	R31-1	73,700	100.00	7,370,000	非街角地面寬不得小於5公尺



說明：

領回面積＝權利價值金額÷領回土地之評定單位地價，
 $= 7,000,000 \div 73,700$
 $= 94.98$ (平方公尺)

惟R31-1最小分配面積為100平方公尺，所需之最小分配權利價值為737萬元，故吳小佳應依規定繳納差額地價37萬元或自行協調其他土地所有權人提供37萬之權利價值來分配安置土地。

D.13

分區	街廓編號	最小分配土地	
		分配面積(㎡)	分配權利價值(元)
A	R5-2-3	100.00	7,550,000
B	R10-2	104.19	7,866,345
C	R22-2	110.00	8,107,000
D	R31-2	100.00	7,270,000
E	R28-1	98.00	6,938,400
F	R90-2	101.60	7,213,600
G	R84-3	100.01	7,020,702
H	R67-1	98.94	7,123,680

土地所有
權人之權
利價值



各區之最
小分配權
利價值



- 1、依規定繳納差額地價
- 2、自行協調其他土地所有權人提供其應領抵價地權利價值

D.14

陸、申請合併分配

- ◆不同建物所有權人擬申請合併分配於相鄰安置單元，應於本府受理分配安置土地申請期間併同提出申請，逾期不予受理。

範例：安置戶李小平與林小豐於區段徵收前為鄰居，區段徵收後是否仍可維持為鄰居關係？

說明：1、不同建物所有權人擬申請合併於相鄰安置單元，應於本府受理分配安置土地申請期間併同提出申請，逾期不予受理。

- 2、李小平與林小豐只要於102年6月25日至102年7月10日前備妥安置土地申請書及安置土地合併申請書至指定地點（桃園縣政府地政局區段徵收科）提出申請，經縣府審核通過後，即可辦理合併分配。

D.15

柒、參加抽籤及分配土地應備文件

依公文通知之日期、時間及地點參加，並備妥相關資料

本人	委託代理人	未辦竣繼承登記
- 身分證明文件正本 - 印章	- 代理人之身分證明文件、印章、委託書 - 委託人之身分證影本、印鑑證明(一年內有效) - 如提出申請時已填具委託書並檢附印鑑證明者免附。	- 由全體繼承人推派一人為代表 - 提出繼承相關證明文件 推派代表同意書 - 代表人之身分證明文件及印章 無法共推一人為代表時，抽籤作業由監籤人員代為抽出，配地作業由本府逕為分配之

- ◆ 代表人無法親自出席者，委託書應經全體併案戶或全體繼承人同意。

D.16

桃園縣中路地區區段徵收安置土地申請書

申請人資料	申請人姓名 (須為合法建物所有權人)	張小美
	身分證統一編號	H223332111
	聯絡電話	03-3322101
	通訊地址	桃園市縣府路1號
申請事項	☒ 申請人經縣府核定領有抵價地，茲申請分配 1 個安置單元，所配回安置單元土地地價於本人應領抵價地權利價值內計扣，倘有不足時，另依土地徵收條例第46條規定繳納差額地價。 ☐ 申請人未領有經縣府核定之抵價地，但已協調其他領有抵價地之所有權人同意提供足額之權利價值供申請人安置。(應檢附被協調人身分證明文件影本及印鑑證明) 被協調人：_____ (印鑑章) 身分證字號：_____ 聯絡電話：_____ 聯絡地址：_____	
	合併申請 ☐ 是，請各合併人共同填寫合併分配申請表，並以_____為代表人辦理安置土地分配作業，且同意以該代表人申領抵價地收件號為序參加抽籤作業。	
	委託事項 申請人因故無法前往，茲委託 張小麗 代理辦理安置配地作業相關事宜，如有虛偽不實，願負一切法律責任。 委託人簽章：張小美 (印鑑章) 受託人簽章：張小麗 (印鑑章)	
	受託人資料 姓名：張小麗 身分證字號：H223332112 聯絡電話：03-3322101 聯絡地址：桃園市縣府路1號	
此致 桃園縣政府 申請人簽章：張小美 (印鑑章) 中華民國 102 年 7 月 1 日		

申請時已檢附印鑑證明者，
於參加抽籤配地時免附。

P.17

捌、土地分配、抽籤方法及程序

土地分配方法：

本案細部計畫已有明訂安置之街廓及原面臨20米以上計畫道路者，以所屬安置街廓臨20米道路側辦理分配
(第一階段) 預計7/30(二)上午

依原所屬安置區辦理分配
(第二階段) 預計7/30(二)下午

未配得安置土地或不依原所屬安置區分配，參加全區安置土地分配
(第三階段)

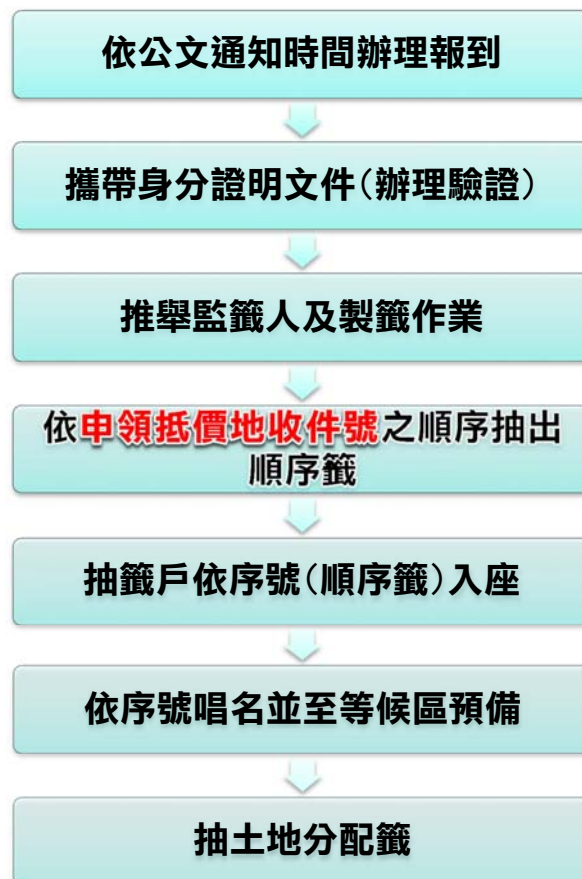
放棄安置土地之權益或第三階段未配得土地，參加全區抵價地抽籤配地
(大分配) (預計103年1月)



P.18

捌、土地分配、抽籤方法及程序

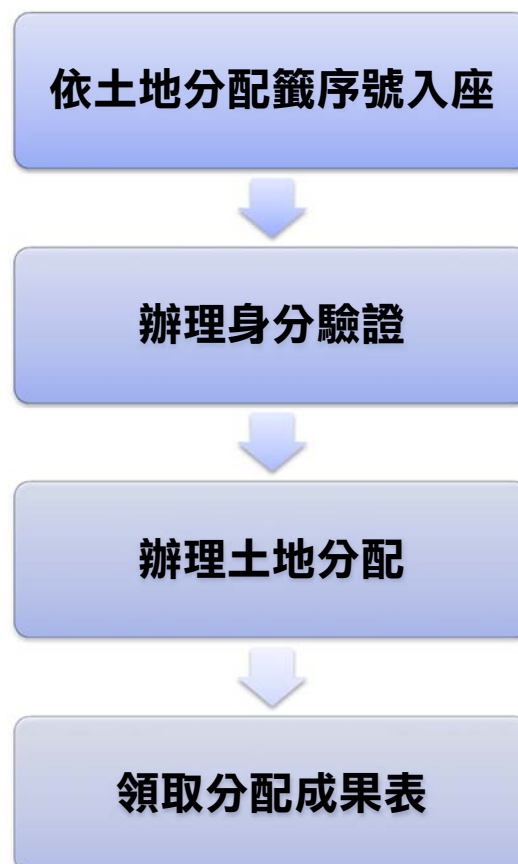
抽順序籤：



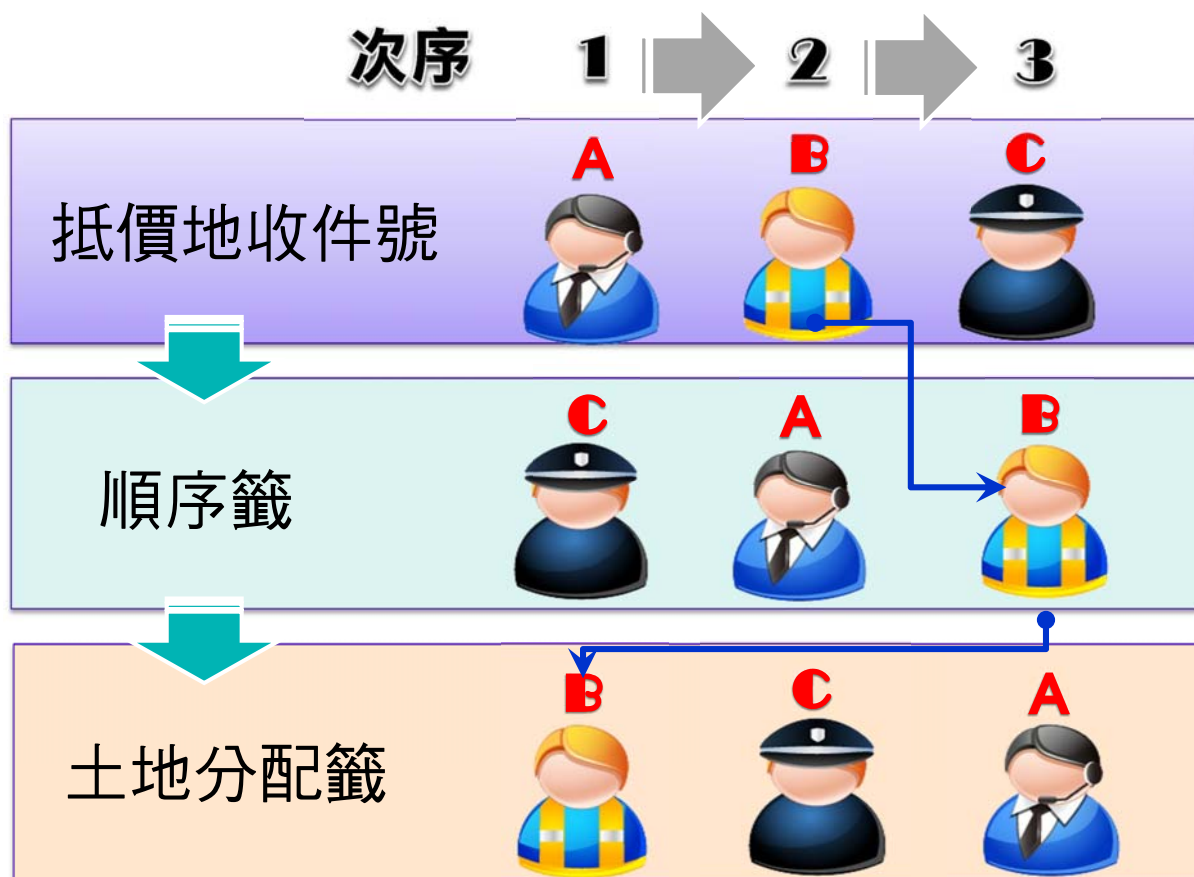
D.19

捌、土地分配、抽籤方法及程序

抽土地分配籤：



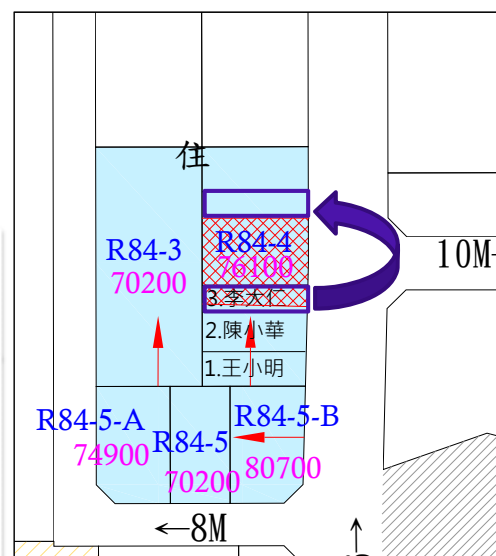
D.20



- ◆ 由分配戶自行選擇安置街廓，並依分配方向依序選擇分配不得跳配；如遇路沖，得經本府預為保留安置單元後，接續選配。

範例：安置戶李大仁配到有路沖之單元時，得否拒絕分配？

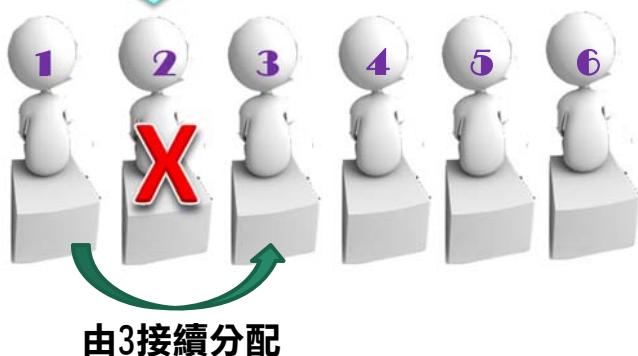
說明：李大仁欲選配R84-4街廓時，得直接跳配至第7個單元或改選所屬安置區內其他安置街廓辦理分配。



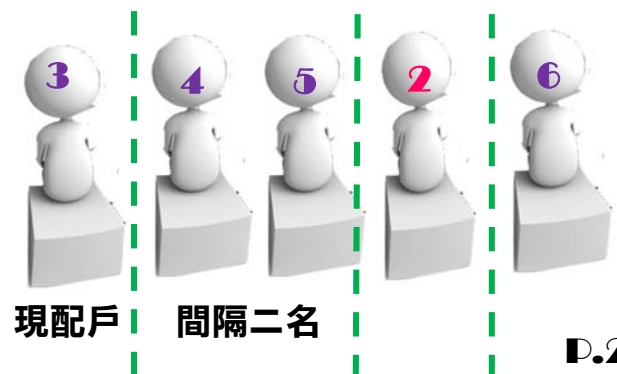
玖、土地分配原則

- ◆分配戶經唱名三次未表明在場者，視為未到場，由次一順序之分配戶接續分配土地。配地作業結束前，未到場之分配戶到場時應即向工作人員辦理報到，並以「與現配戶間隔二名分配戶」之原則補辦土地分配；同時有二人以上補辦土地分配時，依原分配先後順序補辦分配。

經三次唱名未表明在場，
視為未到場



若配地籤2號於配地籤3號配地時到場，則
須等到配地籤5號配完時才得以辦理分配。



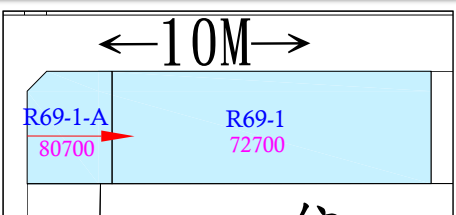
P.23

玖、土地分配原則

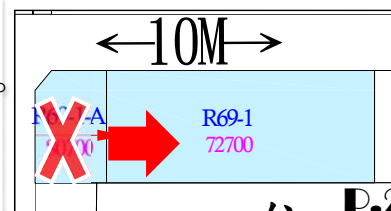
- ◆分配戶選擇配回街角地者，其應領抵價地之權利價值應大於或等於該街角地所需權利價值，不得繳納差額地價。
- ◆分配戶選擇分配街廓時，該街廓第一宗街角地尚未受分配時，由本府逕行保留第一宗街角地後，自毗鄰街角地之安置單元分配予該分配戶，剩餘之土地依原分配方向接續辦理分配。

範例：安置戶賴小軍(分屬H區)，其權利價值為2,300萬元，得否分配於R69-1-A？

分區	街廓編號	街廓評議 單價 (元/㎡)	最小分配土地		相關管制規定
			分配面積 (㎡)	分配權利價值 (元)	
H	R69-1-A	80,700	300.00	24,210,000	街角地面積不得小於300㎡



說明：1、安置戶賴小軍權利價值2,300萬元 < 2,421萬元 (R69-1-A街廓金額)，故不得選配R69-1-A街廓。
2、R69-1-A街廓由本府逕行保留，賴小軍應自毗鄰街角地街廓R69-1辦理分配。



P.24

玖、土地分配原則

- ◆ 建物所有權人自行協調其他領有抵價地之土地所有權人同意以其應領抵價地供安置者，其權利價值應大於或等於安置單元所需權利價值，**不得繳納差額地價，並以街角地以外**安置單元辦理分配。

分區	街廓編號	街廓評議單價 (元/㎡)	最小分配土地		相關管制規定
			分配面積(㎡)	分配權利價值 (元)	
H	R69-1	72,700	100.00	7,270,000	非街角地面寬不得小於5公尺



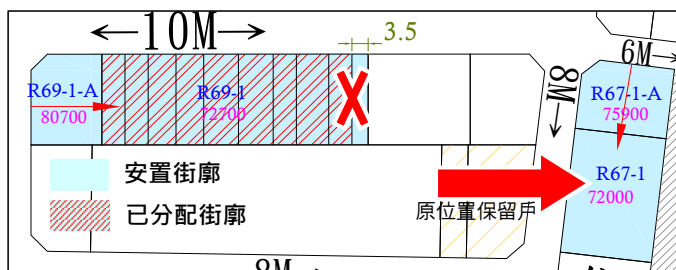
玖、土地分配原則

- ◆ 分配戶選擇分配後，其剩餘土地未能符合最小分配面積標準者，分配戶應選擇所屬安置區內其他安置街廓辦理分配。

範例：安置戶黃大吉選擇分配R69-1街廓時，造成剩餘土地未能符合最小分配面積100㎡，是否仍得以分配於該街廓？

分區	街廓編號	街廓評議單價 (元/㎡)	最小分配土地		相關管制規定
			分配面積 (㎡)	分配權利價值 (元)	
H	R69-1	72,700	100.00	7,270,000	非街角地面寬不得小於5公尺
H	R69-1-A	80,700	300.00	24,210,000	街角地面積不得小於300㎡

說明：此時黃大吉應選擇所屬安置區內其他安置街廓（R67-1）辦理分配。



拾、安置土地調整分配原則

- ◆分配戶應領權利價值大於安置土地最小分配面積所需權利價值者，得在其權利價值範圍內辦理調整分配。但調整分配後之面積以不超過各該街廓「最小分配面積加五十平方公尺」為限。
- ◆分配戶於本案細部計畫已有明訂安置之街廓編號者，得將應領權利價值全部選配安置土地，不受前款調整分配面積限制。

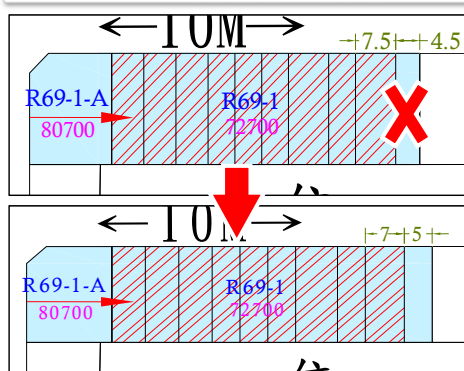
P.27

玖、土地分配原則

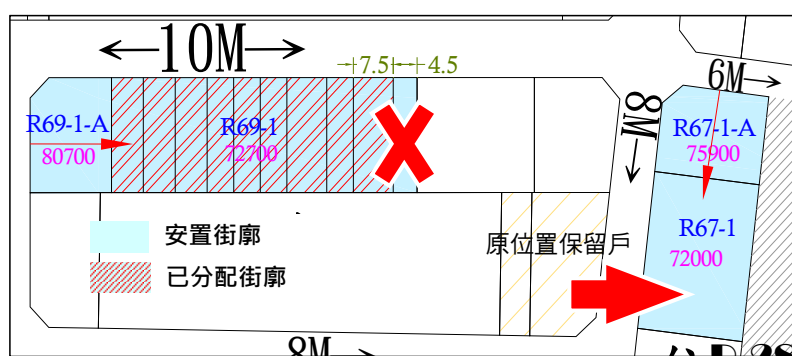
範例：安置戶黃大吉選擇分配R69-1街廓且得辦理調整分配，於調整分配後造成剩餘土地不足該街廓最小分配面積100m²，是否仍得以分配於該街廓？

分區	街廓編號	街廓評議單價 (元/m ²)	最小分配土地		相關管制規定
			分配面積 (m ²)	分配權利價值 (元)	
H	R69-1	72,700	100.00	7,270,000	非街角地面寬不得小於5公尺
H	R69-1-A	80,700	300.00	24,210,000	街角地面積不得小於300m ²

說明：黃大吉應退回分配至剩餘土地面積符合該街廓最小分配面積100m²，剩餘之抵價地權利價值另行依抵價地抽籤暨分配作業要點規定參加配地作業或選擇所屬安置區其他安置街廓辦理分配(即R67-1街廓)。



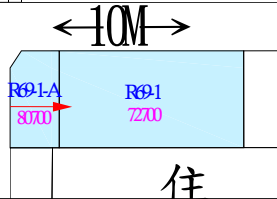
或



P.28

拾、安置土地調整分配原則

範例：安置戶陶小琳經核定之抵價地權利價值為900萬元，選配於R69-1街廓單元，剩餘權利價值如何處理？

分區	街廓編號	街廓評議單價 (元/㎡)	最小分配土地		相關管制規定	
			分配面積 (㎡)	分配權利價值 (元)		
H	R69-1	72,700	100.00	7,270,000	非街角地面寬不得小於5公尺	住

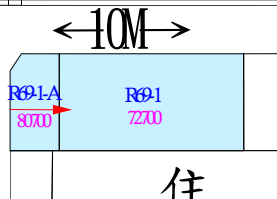
說明：1、選配R69-1街廓單元最小分配面積為100㎡，所需最小權利價值為727萬元，得配回最大面積為150㎡，所需權利價值為1,090.5萬元。

2、陶小琳選配該街廓後，仍有剩餘173萬元（900萬元-727萬元）之權利價值，經換算選配街廓地價後約23.80平方公尺（<50平方公尺），故陶小琳得辦理調整分配，配回土地面積合計為123.80平方公尺。

D.29

拾、安置土地調整分配原則

範例：安置戶蘇小坡經核定之抵價地權利價值為1150萬元，選配於R69-1街廓單元，剩餘權利價值如何處理？

分區	街廓編號	街廓評議單價 (元/㎡)	最小分配土地		相關管制規定	
			分配面積 (㎡)	分配權利價值 (元)		
H	R69-1	72,700	100.00	7,270,000	非街角地面寬不得小於5公尺	住

說明：1、選配R69-1街廓單元最小分配面積為100㎡，所需最小權利價值為727萬元，得配回最大面積為150㎡，所需權利價值為1,090.5萬元。

2、蘇小坡選配該街廓單元後，仍有剩餘423萬元（1150萬元-727萬元）之權利價值，經換算選配街廓地價後約58.18平方公尺（>50平方公尺），故蘇小坡得選擇：

- (1) 在50平方公尺範圍內自行選擇欲增配之面積，並將剩餘之權利價值全數保留參加抵價地分配作業或
- (2) 將剩餘之423萬元全數保留參加抵價地分配作業。

D.30



拾壹、權利價值計扣與差額地價繳納

- ◆ 分配戶選配安置土地後，尚有剩餘權利價值者，另行依抵價地抽籤暨分配作業要點規定參加配地作業。
- ◆ 分配戶之應領抵價地權利價值小於領回之安置土地地價者，其不足部分應於本府規定期限內繳納之。
- ◆ 徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，其選配安置街廓應繳納差額地價者，本府將另**提供無息分期繳納差額地價措施**。

P.31



拾貳、申請時間（含合併分配申請）

- ◆ 安置土地受理申請時間：**民國102年6月25日至102年7月10日，共計16日**。
- ◆ 合併分配申請：應於受理分配安置土地時併同提出申請。
- ◆ 上述申請應檢附所需之相關證明資料供本府審核。
- ◆ 申請或郵寄地址：桃園縣政府地政局區段徵收科（桃園縣桃園市縣府路1號3樓）

～逾期不予受理，請多加注意～

P.32



拾參、審查、補正及駁回申請

- ◆ 本府於收件後即辦理審查，其審查結果將於受理申請安置期滿後7天內，以公文方式予以回覆。
- ◆ 須補正者，請儘速於民國102年7月22日前親至或掛號郵寄（以郵戳為憑）至桃園縣政府地政局區段徵收科辦理補正，逾期將不予受理。
- ◆ 如於審查後仍有不符者，將予以駁回其安置申請。

D.33



各安置土地分區服務專員

區塊	服務專員
A、E	林琇琦
B、C	黃淑真
D、H	葉語婷
F、G	藍美琪

郵寄地址：桃園縣桃園市縣府路一號3樓

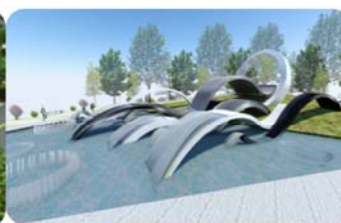
聯絡電話：03-3322101#6659

網址：<http://www.asia-survey.com.tw/taoyuan>

D.34



～ 簡報結束～



土地所有權人
意見陳述及答覆

