



# 機場捷運A10站地區區段徵收開發案 安置土地抽籤及配地作業說明會



主辦單位：桃園市政府地政局

中華民國107年2月9日



- 壹、辦理依據及安置目的
- 貳、作業流程
- 參、安置對象及資格
- 肆、安置街廓劃設原則
- 伍、土地使用分區管制規定
- 陸、應領抵價地權利價值計算
- 柒、參加抽籤及分配土地應備文件
- 捌、抽籤及配地程序
- 玖、範例說明



# 壹、辦理依據及安置目的



## 一、辦理依據

桃園市政府(以下簡稱本府)依據「桃園市機場捷運A10站地區區段徵收安置土地抽籤及配地作業要點」，召開本說明會並辦理後續作業。

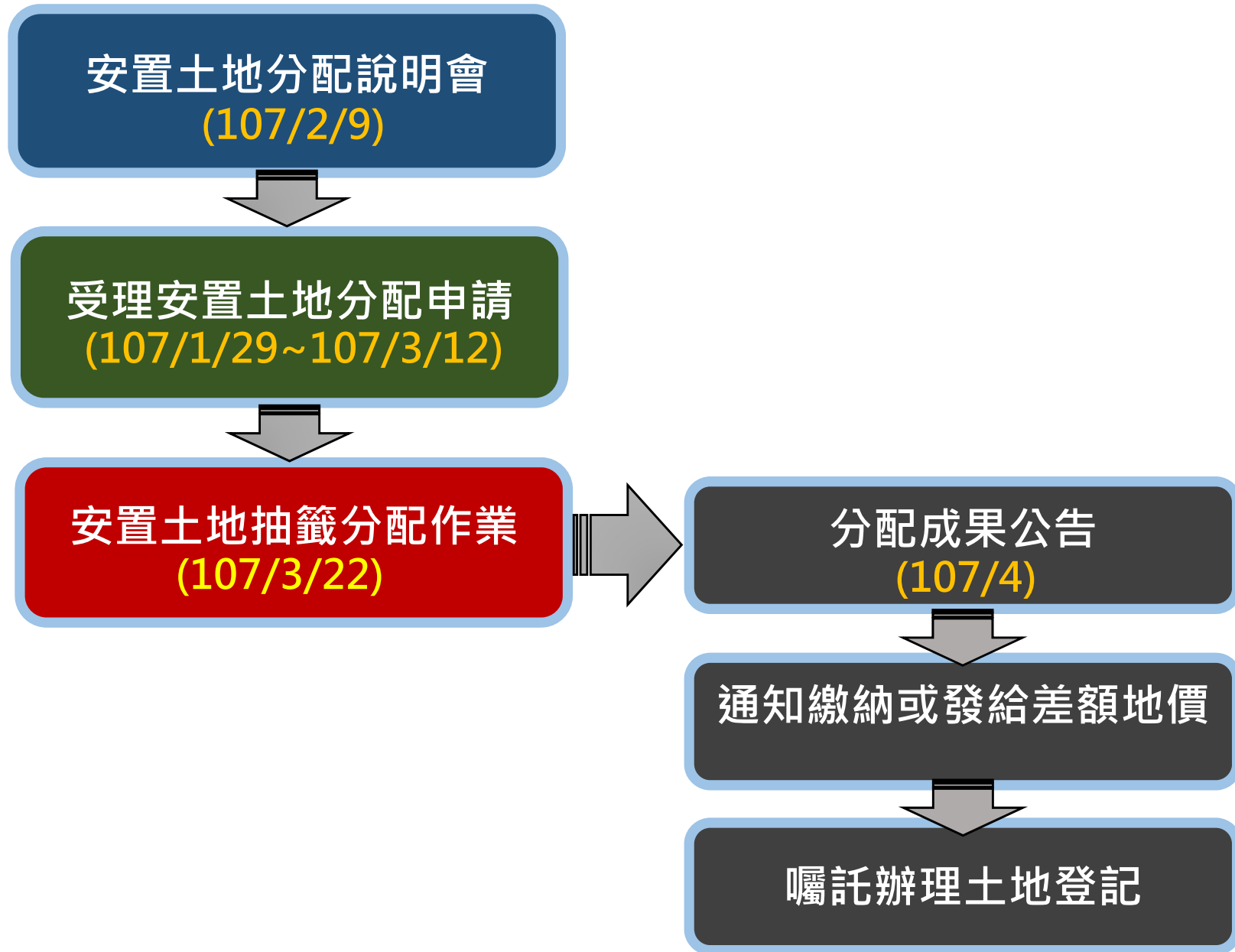
## 二、安置目的

為保障區段徵收範圍內拆遷之合法建物所有權人生活權益，紓解因區段徵收造成之居住衝擊。





## 貳、作業流程





# 參、安置對象及資格



- 一、安置對象要件如圖：
- 二、每**1合法建物**，以安置**1建築單元**為原則。
- 三、合法建物有2戶以上設籍，且其現住戶分別領有房租補助費者，應提供**足額權利價值**，得申請配回2個以上安置單元者。





# 肆、安置街廓劃設原則



## 一、安置街廓（區塊）選定原則及位置：

依既有建物分布情形、鄰里生活區域及安置需求，依本案細部計畫規定內容，以建築基地臨計畫道路最小面寬不得小於5公尺之**R12-2**、**R9-1**及**R18-1**住宅區街廓為限。

## 二、安置單元面積：

(一) 除街角地以外，每1安置單元以**面寬5公尺**、**面積100平方公尺**為原則，並視基地深度酌予調整。

(二) 街角地：以**面積300平方公尺**為原則。

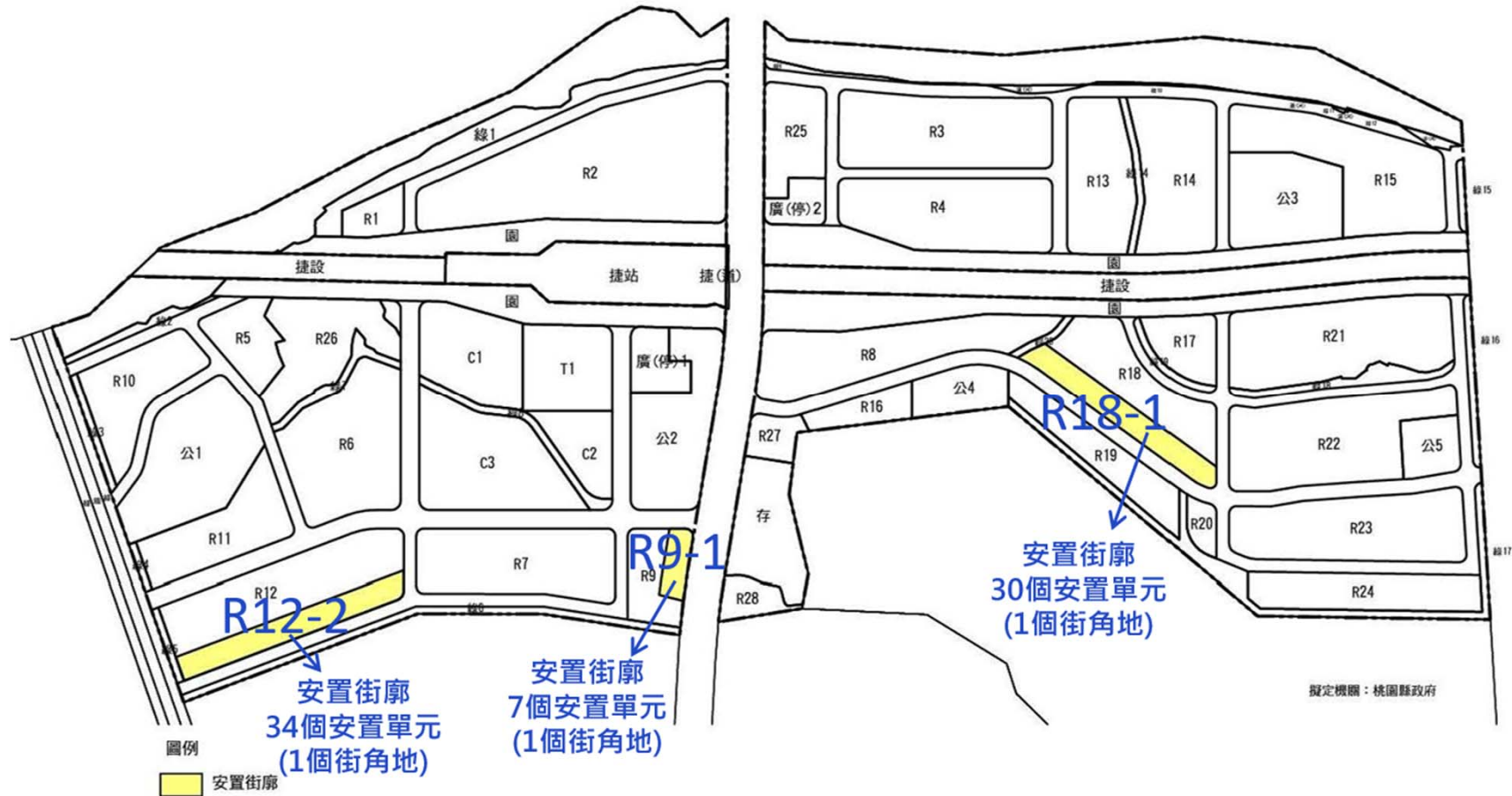
三、安置單元之權利價值 = 安置單元土地面積乘以該土地之評定單位地價。



# 肆、安置街廓劃設原則



本區安置街廓位置圖：



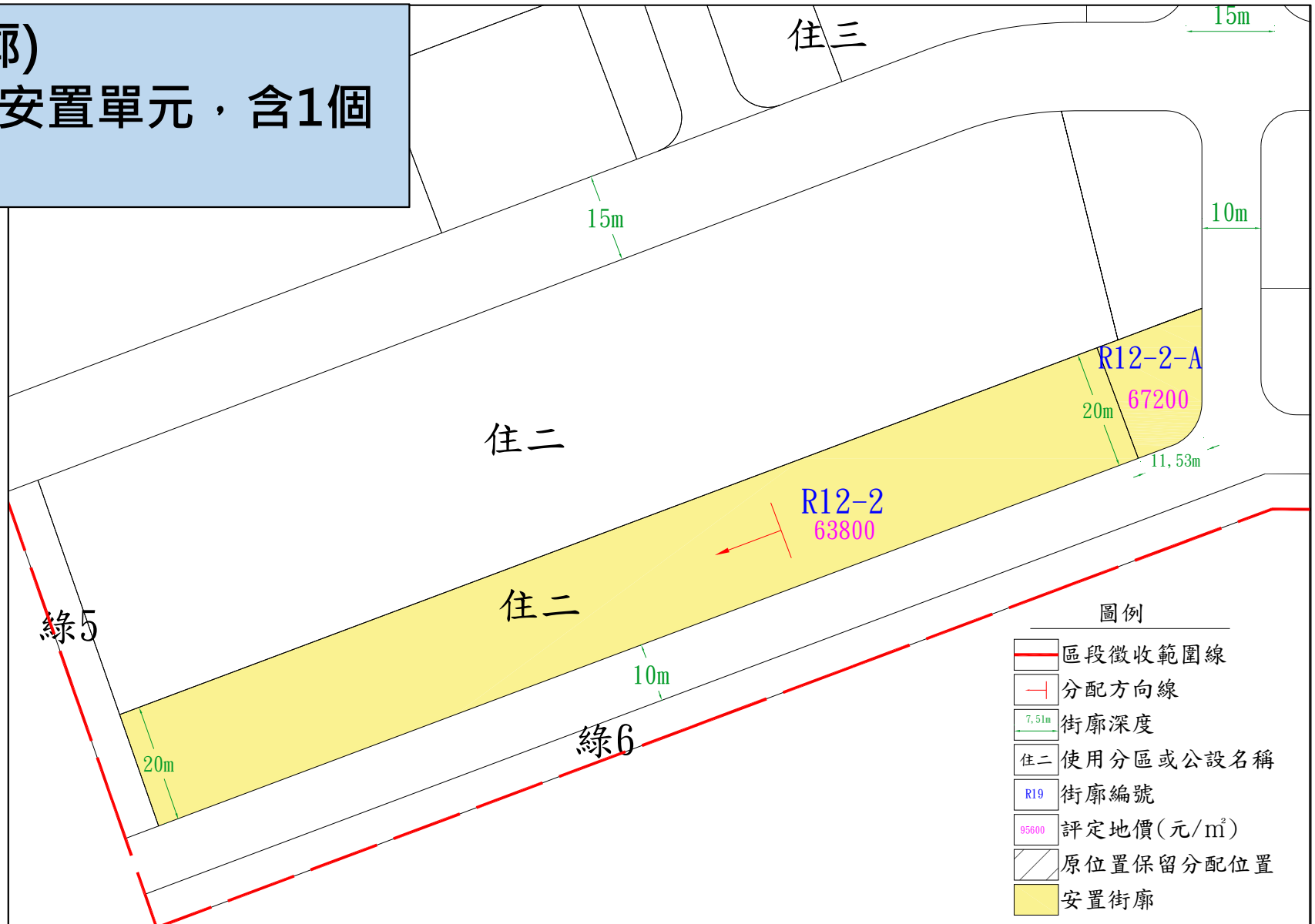
(註：規劃之單元數量係在未辦理調整分配之情況，實際分配數量則以依辦理分配後為準)



# 肆、安置街廓劃設原則



(R12-2街廓)  
 預計有34個安置單元，含1個街角地。



圖例

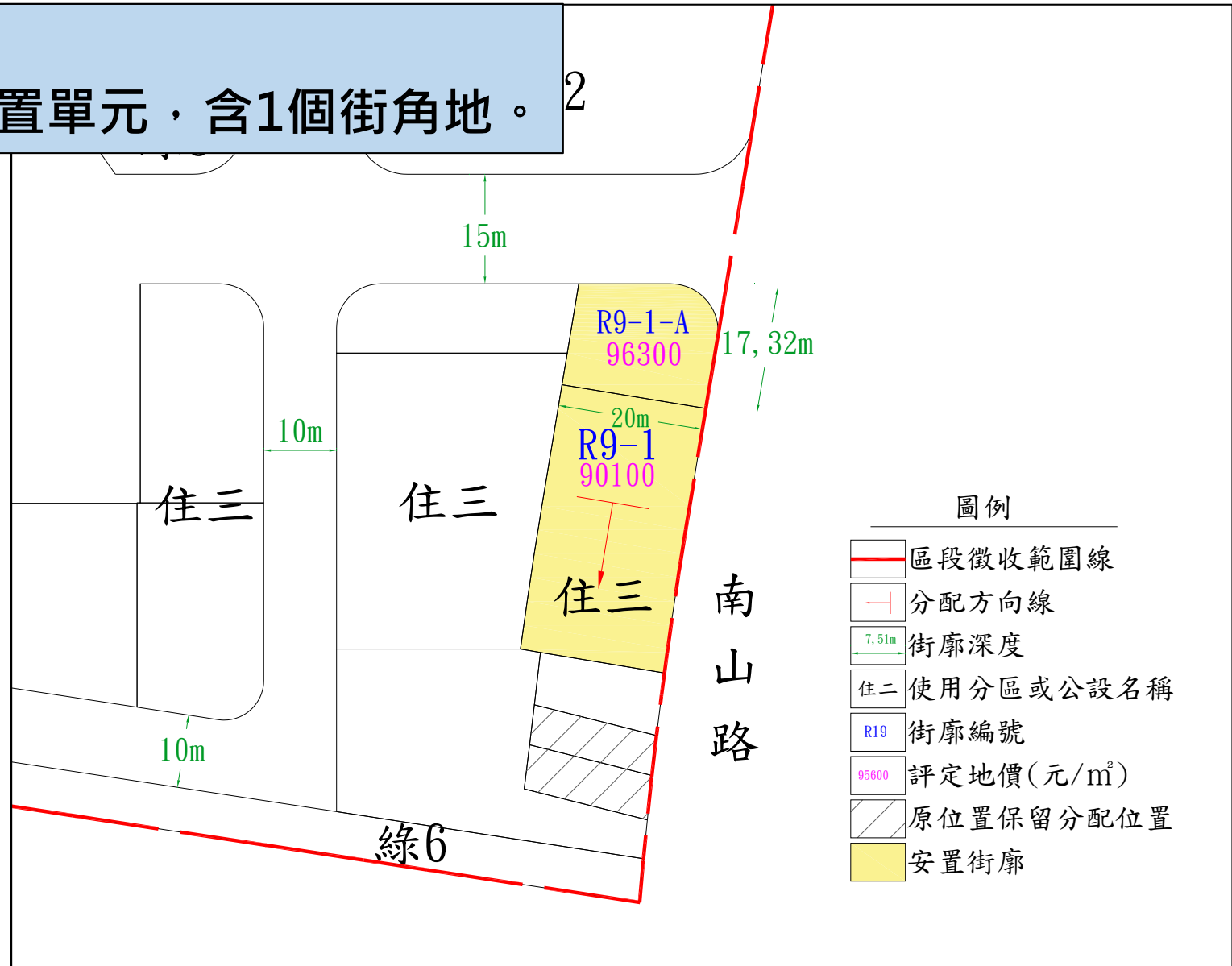
	區段徵收範圍線
	分配方向線
	7.5m 街廓深度
	住二 使用分區或公設名稱
	R19 街廓編號
	95600 評定地價(元/m <sup>2</sup> )
	原位置保留分配位置
	安置街廓



# 肆、安置街廓劃設原則



(R9-1街廓)  
 預計有7個安置單元，含1個街角地。



圖例

- 區段徵收範圍線
- 分配方向線
- 街廓深度
- 使用分區或公設名稱
- 街廓編號
- 評定地價(元/m<sup>2</sup>)
- 原位置保留分配位置
- 安置街廓

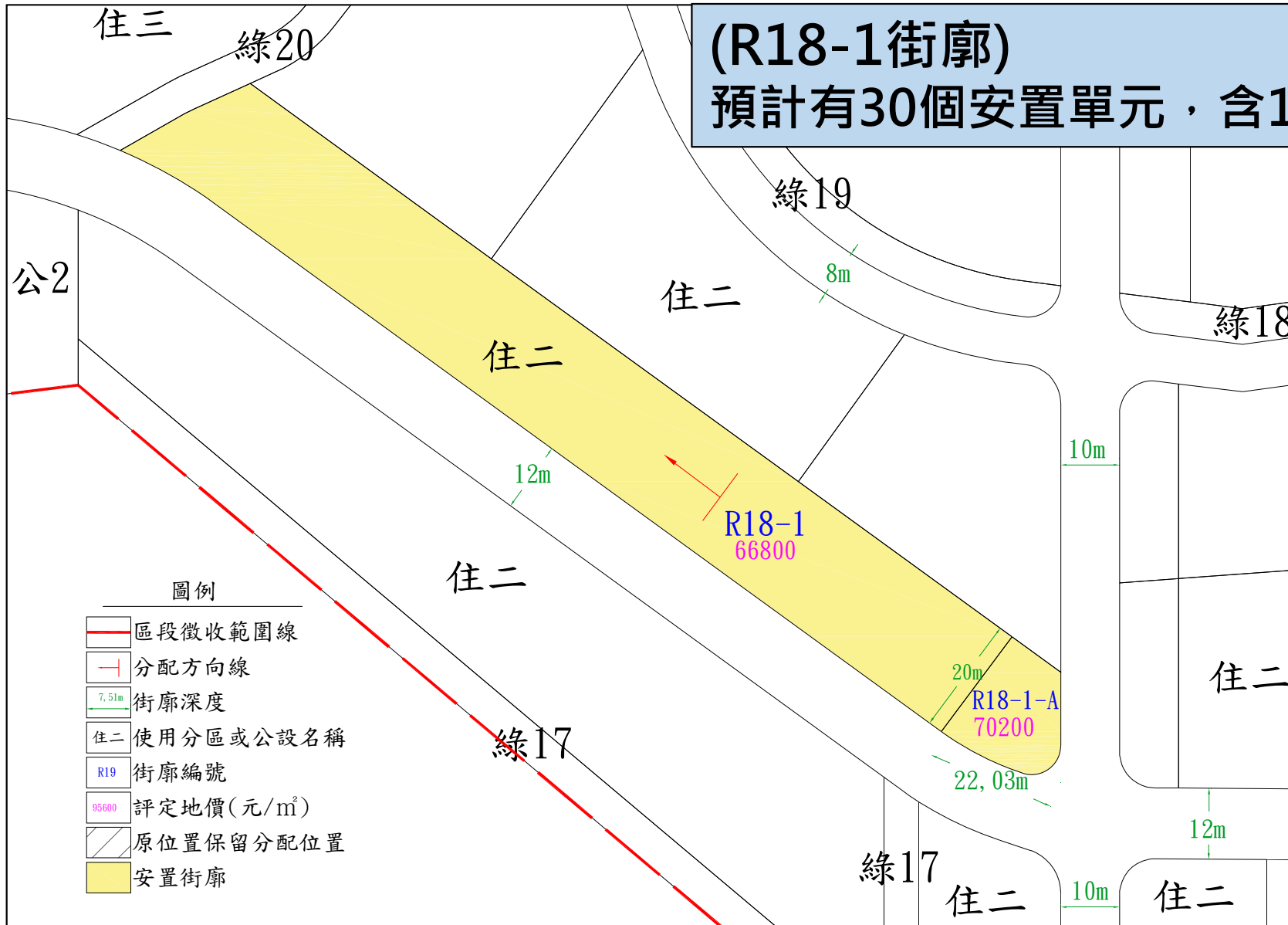


# 肆、安置街廓劃設原則



(R18-1街廓)

預計有30個安置單元，含1個街角地。



圖例

- 區段徵收範圍線
- 分配方向線
- 7.5m 街廓深度
- 住二 使用分區或公設名稱
- R19 街廓編號
- 95600 評定地價(元/m<sup>2</sup>)
- 原位置保留分配位置
- 安置街廓



# 伍、土地使用分區管制規定



## 土地使用分區管制要點摘要說明（安置街廓）

街廓編號	R12-2	R9-1	R18-1
住宅區	住二	住三	住二
建蔽率%	50%	50%	50%
容積率%	160%	180%	160%
基地最小建築面寬(m)	不得小於5公尺		
街角地最小開發規模(m <sup>2</sup> )	不得小於300公尺		
臨道路退縮(m)	3.5	4	3.5



# 陸、應領抵價地權利價值計算



■依土地徵收條例施行細則第五十條計算，公式如下：

- (一)全區預計抵價地之總面積 ( A ) = 全區之徵收土地總面積 × 抵價地比例
- (二)預計抵價地之總地價 ( V ) = (  $\Sigma$  規劃供抵價地分配之各分配街廓面積 × 各該分配街廓評定之單位地價 ) × ( A ÷ 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 (  $V_1$  ) =  
V × 【該所有權人申請領回抵價地之補償地價 ÷ 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 =  $V_1$  ÷ 該領回土地之評定單位地價



# 陸、應領抵價地權利價值計算



### 【土地所有權人應領抵價地權利價值計算表】

1. 申領抵價地收件號	蘆字第○○○號
2. 原土地所有權人(或代表人)姓名	陳小天
3. 原土地所有權人(或代表人)身分證字號或統一編號	H000000123
4. 申請領回抵價地補償地價(元)	1,000,000
5. 全區預計抵價地之總面積(A)(m <sup>2</sup> )	131,429.43
6. 預計抵價地之總地價(V)(元)	10,234,019,503
7. 徵收土地補償總地價(元)	6,031,162,732
8. 領回抵價地之權利價值(V <sub>1</sub> )(元)	1,696,857

約1.696857倍

經本府核准之地價補償費

經計算後之權利價值



# 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，並備相關資料

## 本人

- 身分證明文件
- 印章

## 委託代理人

- 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。

## 未辦竣繼承登記

- 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。

- ◆ 申請合併分配或由全體繼承人所推派之**代表人**，如無法親自出席者，其**委託書**應經**全體合併戶**或**全體繼承人同意**。



# 捌、抽籤及配地程序



## (一) 監籤人員：

抽籤作業由到場**抽籤戶推舉2人**擔任監籤人員，採公開方式辦理，抽籤結果由本府當場公布之。



## (二) 二階段先後辦理抽籤：

1. 依 收件號 → 順序籤 → 土地分配籤。
2. 依土地分配籤次序選配安置土地。

## (三) 代為抽籤：

經唱名3次未表明在場者，視為未到場，其順序籤、土地分配籤，均由**監籤人員之一代為公開抽出**。



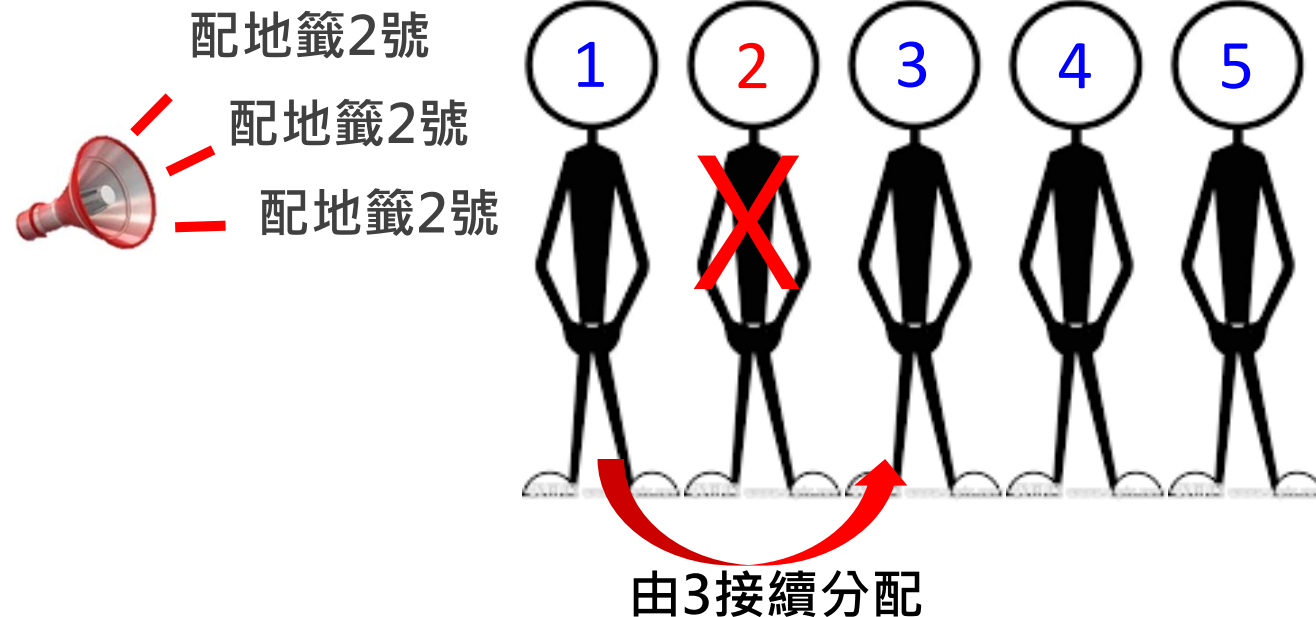
# 捌、抽籤及配地程序



## (四)安置戶未到場之處理方式：

安置戶經唱名3次未表明在場者，視為未到場，由**次一順序**之安置戶接續分配土地。

經3次唱名未表明在場，視為未到場





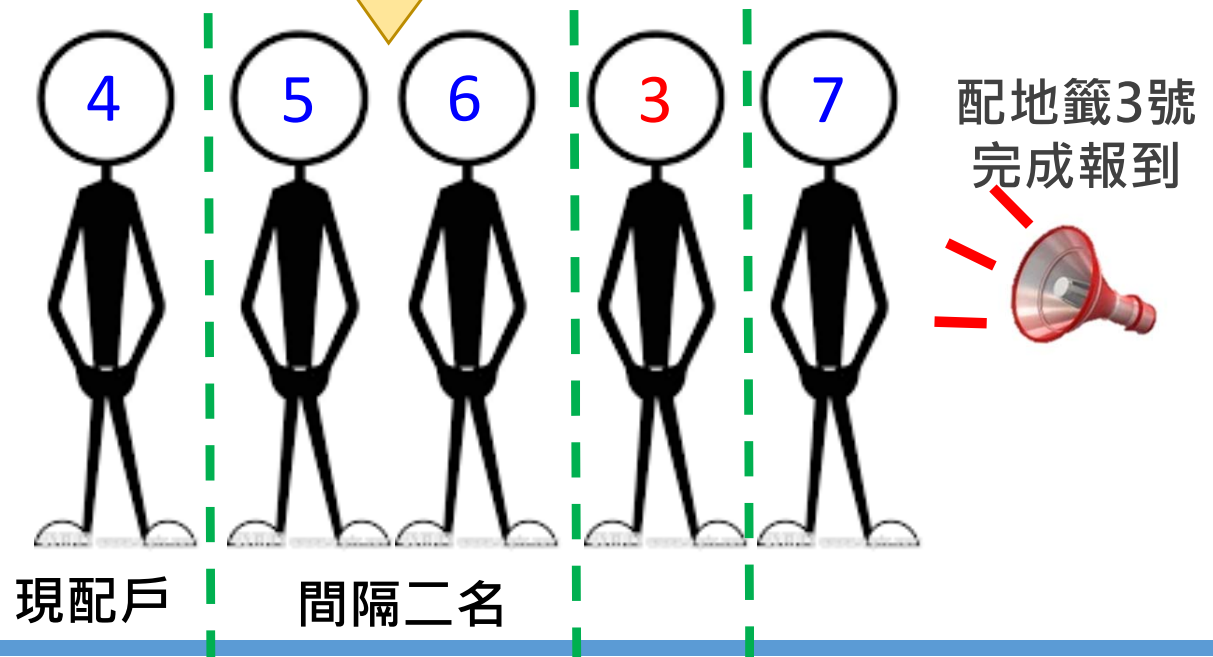
# 捌、抽籤及配地程序



## (五)安置戶遲到之處理方式：

配地作業結束前，未到場之安置戶到場時應即向工作人員辦理報到，並以「**與現配戶間隔2名安置戶**」之原則補辦土地分配；同時有2人以上補辦土地分配時，依原分配先後順序補辦分配。

若配地籤3號於配地籤4號配地時到場，則須等到配地籤6號配完時才得以辦理分配。





# 玖、範例說明

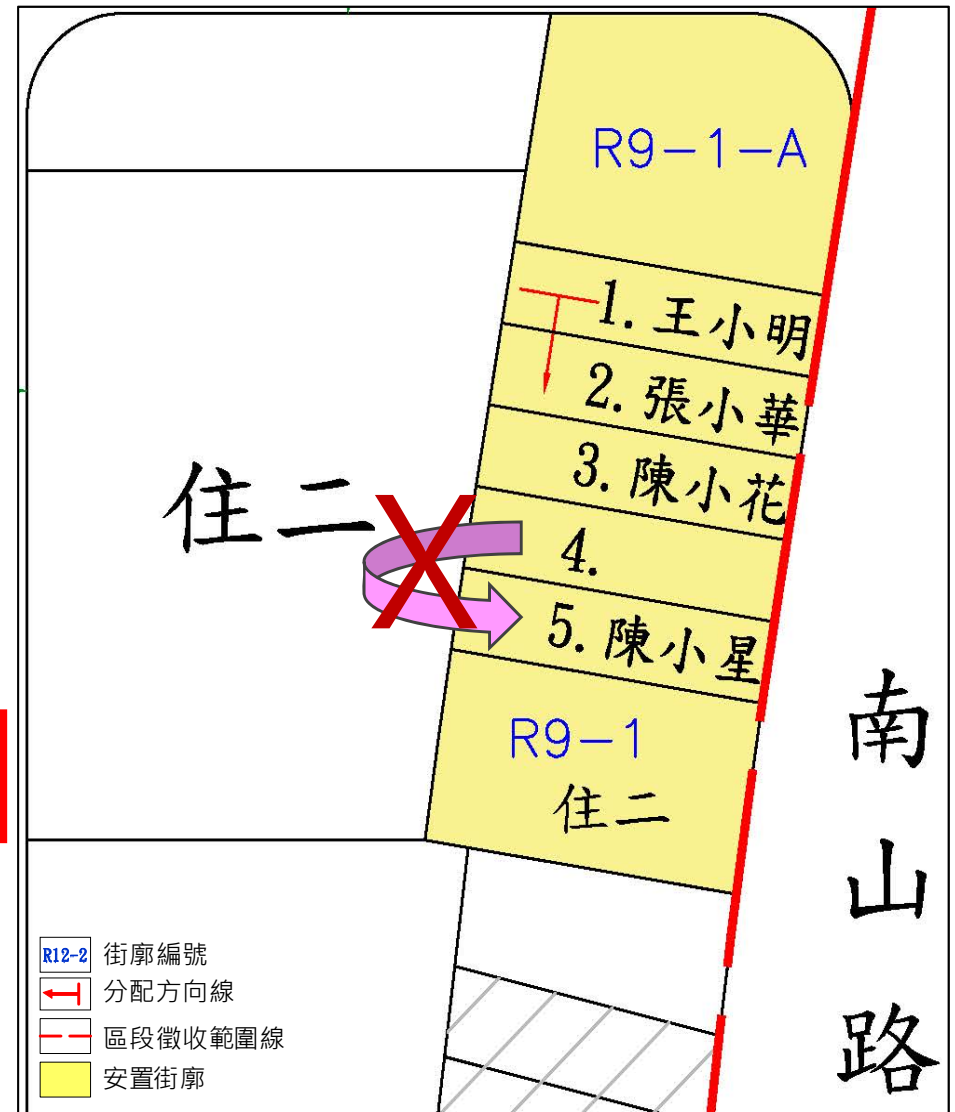


## 範例一【依序選配，不得跳配】

陳小花分配完畢，輪到陳小星配地時，是否可選擇R9-1街廓第5個安置單元？

安置戶 陳小花	安置戶 陳小星
已選配R9-1 第3個單元	如欲選配R9-1街廓
土地分配籤3號	土地分配籤4號

應選配R9-1  
第4個單元





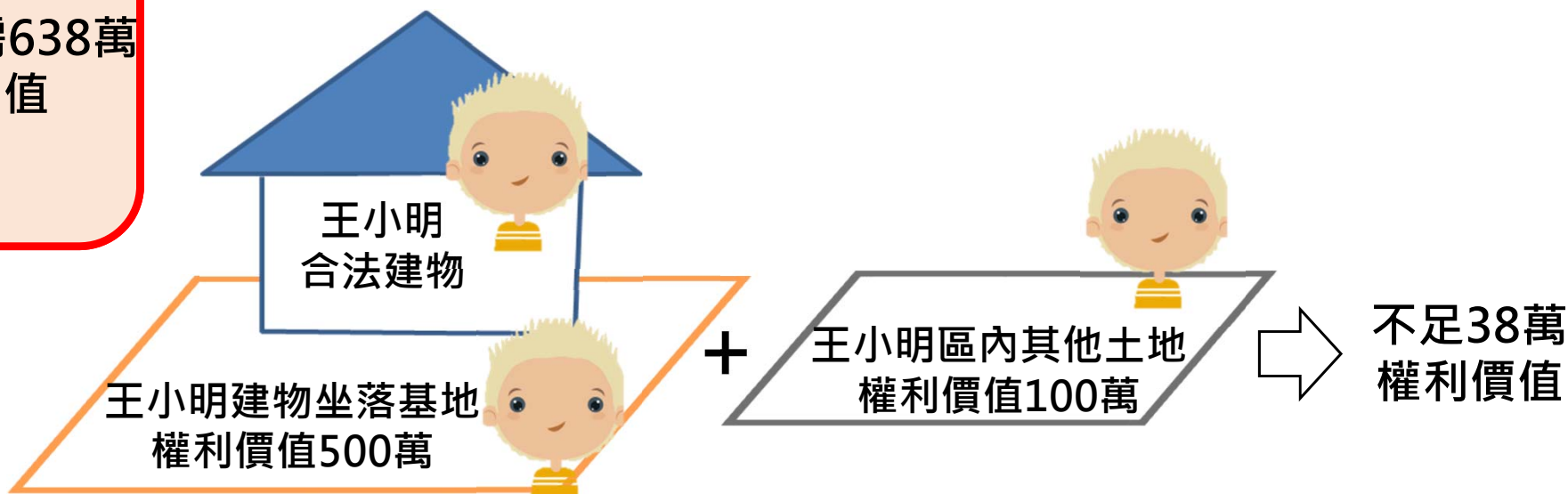
# 玖、範例說明



## 範例二【合法建物基地配合提供權利價值】

情況1：安置戶王小明同時為合法建物及建物坐落基地之所有權人，並於區段徵收範圍內有其他土地。

安置單元需638萬  
權利價值



① 王小明建物坐落基地全部權利價值500萬優先供作安置分配

② 王小明區內其他土地總計  
抵扣100萬權利價值

③ 繳納差額地價  
38萬



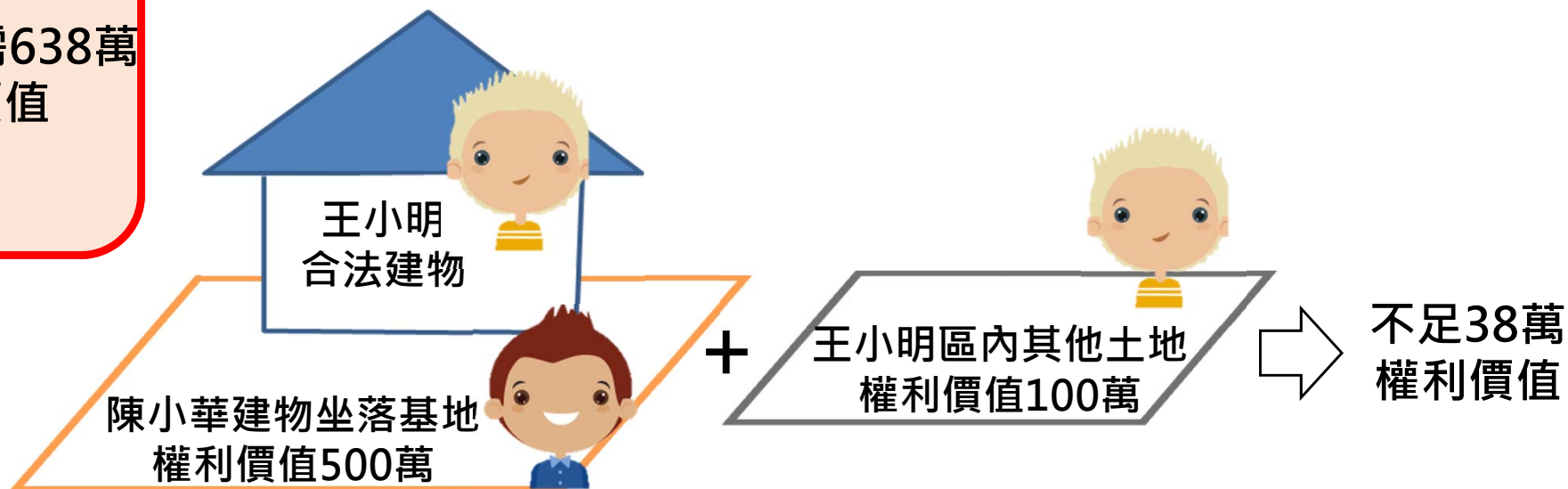
# 玖、範例說明



## 範例二【合法建物基地配合提供權利價值】

情況2：安置戶王小明，其建物坐落基地之所有權人為陳小華，且願提供基地權利價值供分配。

安置單元需638萬  
權利價值



1

陳小華願意提供基地全部權利價值500萬供作安置分配

2

王小明區內其他土地總計  
抵扣100萬權利價值

3

繳納差額地價  
38萬



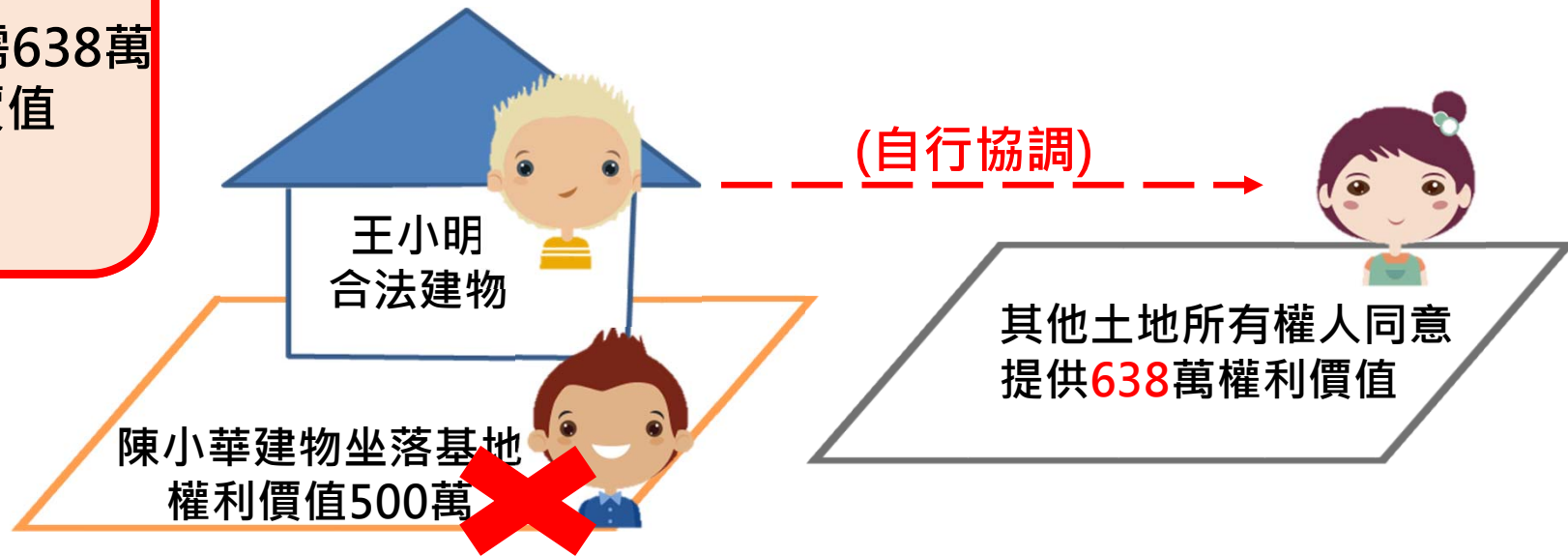
# 玖、範例說明



## 範例二【合法建物基地不願配合提供權利價值】

情況3：安置戶王小明徵收範圍內未經核定領有抵價地，且基地所有權人陳小華不同意提供權利價值時。

安置單元需638萬  
權利價值



1 陳小華不願意提供基地全部權利價值500萬供作安置分配

2 不得繳納差額地價

3 不得選配街角地

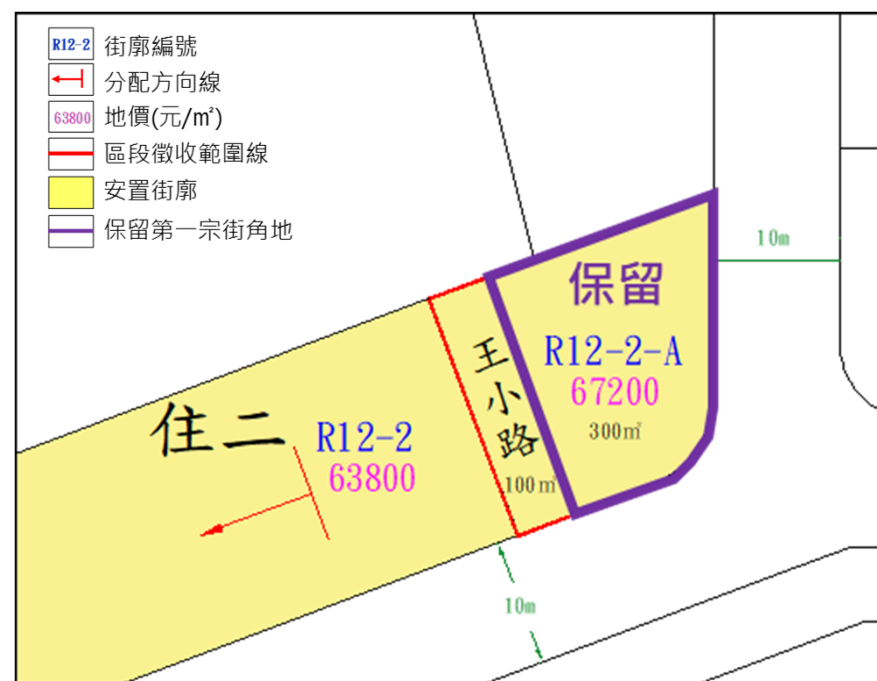
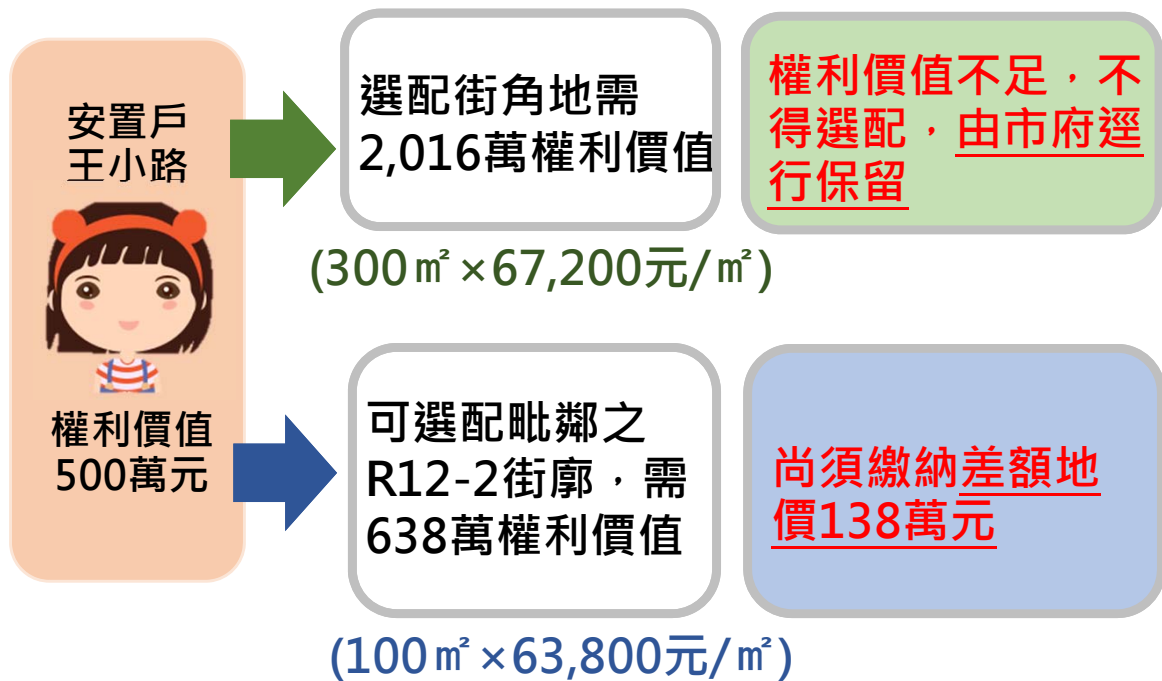


# 玖、範例說明



## 範例三【權利價值計算原則】

安置戶王小路建物基地加計區內所有抵價地權利價值為500萬元，選配於R12-2-A或R12-2街廓時，應如何選配？



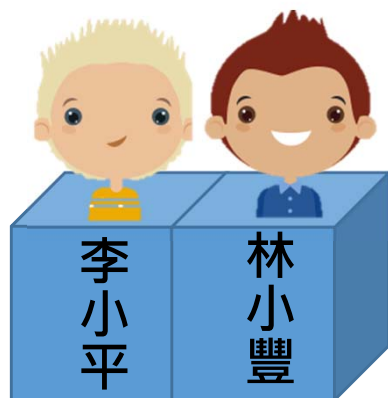


# 玖、範例說明

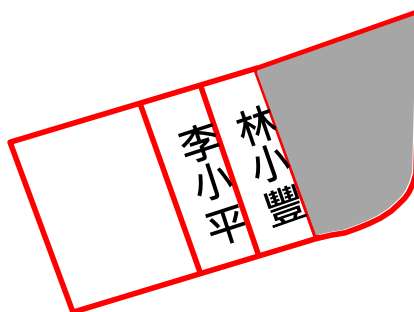
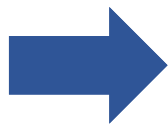


## 範例四【申請合併安置，選配相鄰單元】

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？



區段徵收前  
鄰居



區段徵收後  
鄰居

附件六

### 機場捷運 A10 站地區區段徵收 安置土地合併分配申請表

表列申請人 李小平 等 2 人申請合併為同一歸戶號，公推 李小平 先生/女士為代表參加抽籤及選配土地，以該代表人之抵價地收件號為序參加抽籤作業，並經全體同意按下列分配方向及序位逐宗分配於相鄰安置單元土地。代表人因故未能參加抽籤及選配土地，得由其再行委託他人代為抽籤及選配土地，全體申請人絕無異議，日後如有任何糾紛，由全體申請人自行負責。

此致 桃園市政府地政局

安置土地單元 選配順序	抵價地 收件號	安置戶 姓名	身分證 字號	電話	印鑑章
1	017	李小平	G000000123	0919-111111	李小平
2	040	林小豐	G000000456	0919-222222	林小豐
3					
4					

申請日期：中華民國 年 月 日

請於【107年3月12日前】備妥申請書及安置土地合併分配申請表至指定地點（桃園市政府地政局區段徵收科）提出申請，逾期不予受理。



# 玖、範例說明



## 範例五【申請合併安置，選配街角地】

安置戶李小平與林小豐皆欲選配街角地，惟其個別應領抵價地之權利價值不足，可否申請合併分配街角地？

李小平  
權利價值  
1,800萬



林小豐  
權利價值  
1,000萬

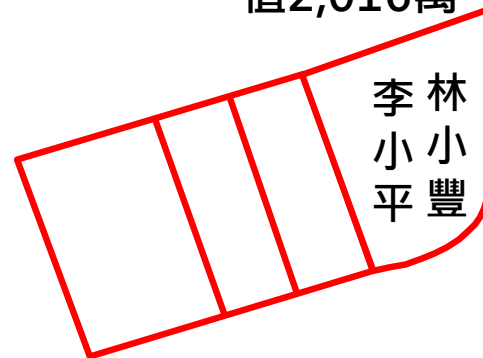


個別權利價值  
不足分配街角地

申請合併  
權利價值

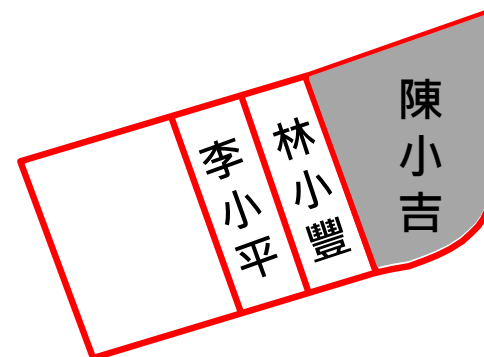


街角地權利價  
值2,016萬



僅得選配一街  
角地

如已無街角  
地可供選配



得各選配一安置  
單元(非街角地)



# 玖、範例說明



## 範例六【辦理調整分配】

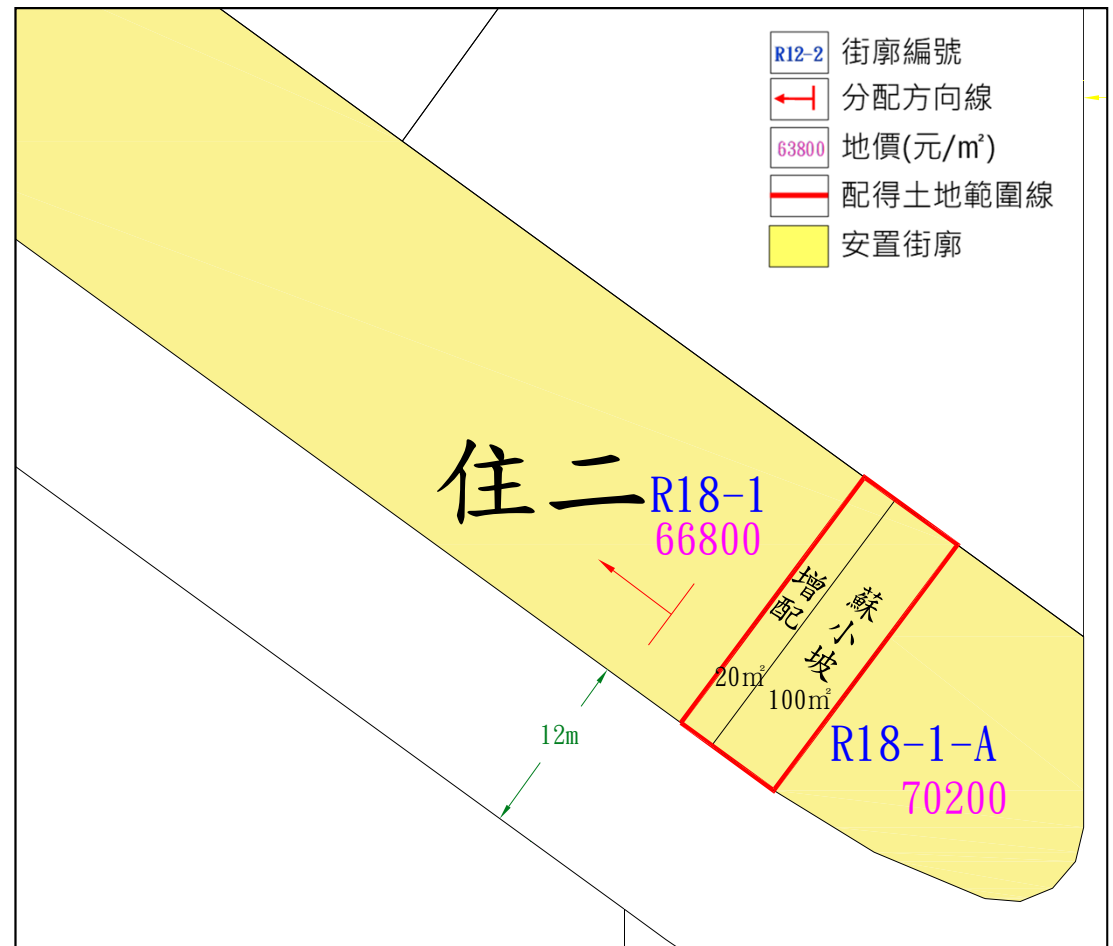
安置戶蘇小坡經核定之抵價地權利價值為1,100萬元，選配於R18-1街廓單元，如有剩餘權利價值時，得以不超過該街廓「最小分配面積加20平方公尺」辦理調整分配。



權利價值計1,100萬元，選配最小分配面積100m<sup>2</sup>所需權利價值為668萬元(100m<sup>2</sup> × 66,800元/m<sup>2</sup>)。

仍有剩餘432萬元之權利價值，得於20m<sup>2</sup>內辦理調整分配，應再提供133萬6,000元(20m<sup>2</sup> × 66,800元/m<sup>2</sup>)權利價值，其剩餘之權利價值則參加全區抵價地分配作業。

(總計可配得120平方公尺)





# 玖、範例說明



## 範例七【末宗土地處理原則：R9-1街廓】

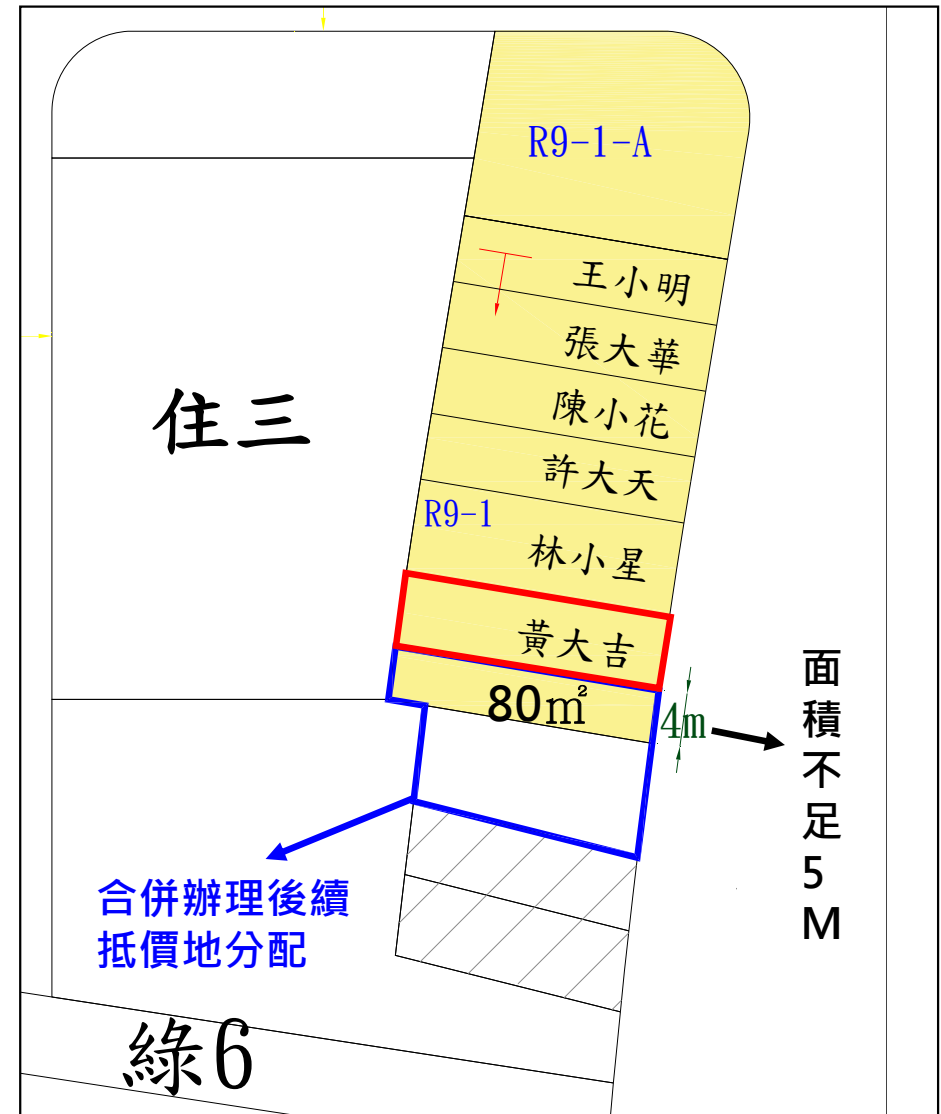
### (末宗土地分配原則)

安置戶選擇分配後，其剩餘土地未能符合最小分配面積標準者，安置戶應選擇其他安置街廓辦理分配。

### (但書規定)

但剩餘土地如有相鄰土地得合併並於後續辦理抵價地分配者，不在此限。

安置戶黃大吉選擇分配R9-1街廓時，造成剩餘土地不足該街廓最小分配面積 $100\text{m}^2$ 且面寬不足 $5\text{m}$ ，但剩餘土地可與下方相鄰土地合併並於後續辦理全區抵價地分配，故此時黃大吉可選擇R9-1街廓辦理分配。



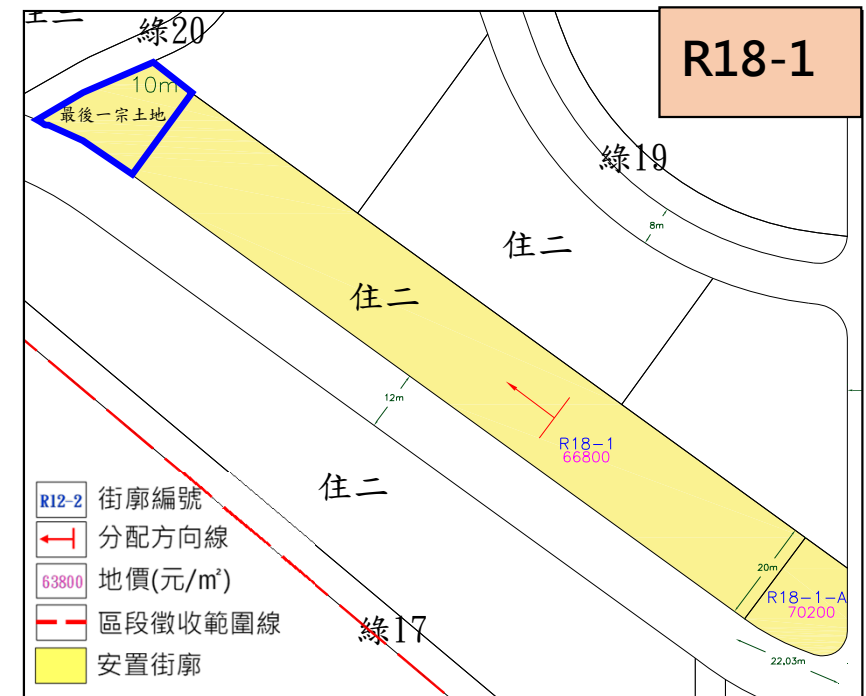
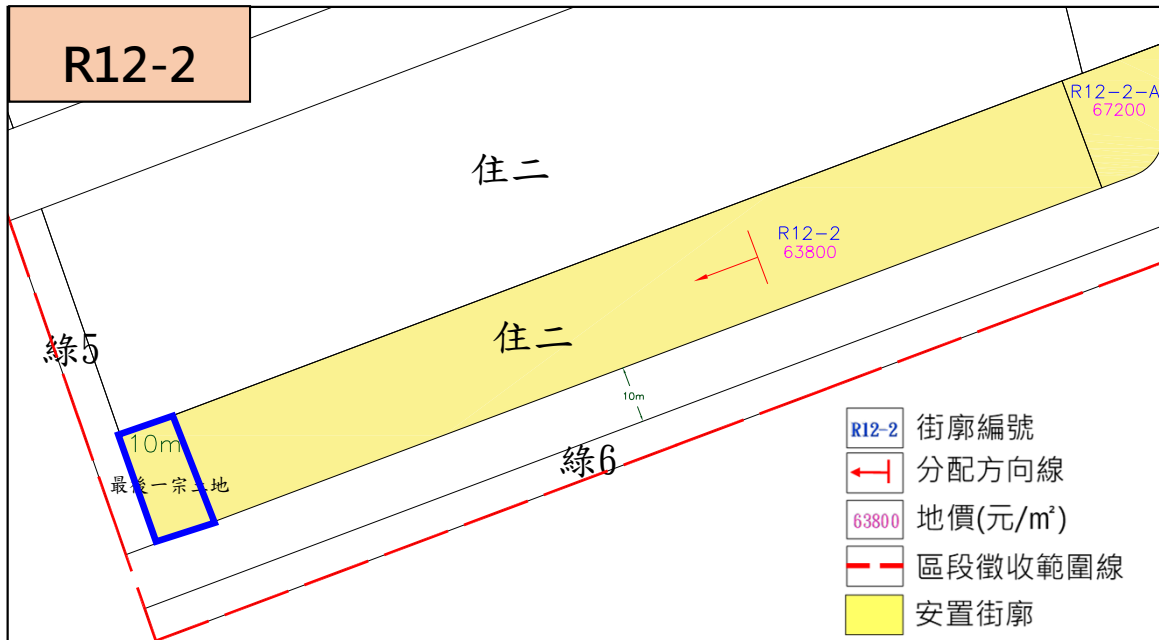


# 玖、範例說明



## 範例八【末宗土地處理原則：R12-2、R18-1街廓】

本案R12-2及R18-1街廓最後一宗土地鄰接綠帶用地，因鄰接綠帶用地應自建築基地至少退縮5公尺，故最後一宗土地面寬不得小於10公尺，致該最後一宗土地面積將超過100平方公尺，除選擇申請合併安置外，不得選配。



# 簡報結束

## 所有權人意見陳述及答覆

- ★如有問題請洽桃園市政府地政局區段徵收科
- 洽詢電話：03-3322101#6658
- 聯絡地址：桃園市桃園區縣府路1號5樓

