

桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫案

第 2 場公聽會及查估說明會會議紀錄

一、時間：民國 108 年 7 月 29 日(星期一)

(一) 上午 10 時(第一梯次)

(二) 下午 1 時 30 分(第二梯次)

二、地點：桃園市中壢區公所地下一樓大禮堂

三、主持人：蔡副局長金鐘

紀錄：陳科員乃菡

四、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

五、土地所有權人：詳如簽到表(略)

六、說明事項：

A21車站周邊土地開發計畫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較低，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，中壢平鎮擴大都市計畫之人口發展率為110.74%、高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫則為110.44%，顯示人口發展皆已達飽和，亟待釋出都市發展儲備用地，紓解都市發展壓力及周邊公共設施不足之窘境。

鑑於機場捷運已於106年3月2日通車，為使捷運車站周邊地區實現大眾運輸導向型發展（TOD）之城市風貌，爰透過區段徵收之方式開發，並規劃適當之住宅區、商業區土地及完善之公共設施（如學校、公園、綠地、廣場及道路），再透過土地使用分區管制引導土地有秩序的建築使用，使都市更新活化，塑造有品味及有特色的都市發展空間。又本案學區為興南國中，為提供當地居民良好之就學環境，爰於範圍內劃設1處文中用地供其遷校使用，以解決師生長期以來因緊鄰殯葬專用區且地勢低窪所衍生之空污、噪音、交通及淹水等問題，故本案確有開發之公益性、必要性及急迫性。

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說明本案辦理之公益性、必要性及急迫性。又本府預計於108年8月至10月啟動地上物查估作業，為使民眾瞭解補償標準、查估作業程序及相關配合事項，特同時舉辦查估說明會向民眾說明。

本次會議簡報，除說明本計畫內容，並向各位鄉親說明7月3日辦理第1場公聽會民眾陳述意見及回應情形，於簡報後如對本計畫內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您答覆。會後如仍有疑問，請逕向本府都市發展局、地政局提出，本府將竭誠為您說明。

七、簡報：詳如公聽會及查估說明會資料(略)

八、陳述意見及綜合回覆一覽表：

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
區 段 徵 收 範 圍	邱○宏(發言意見及書面意見)： 在這次區段徵收中將中豐北路兩側原先商業區及住四全部移除，沒有分配到其他地區，而只發還抵價地 40%是非常不合理。而下次這些剔除區同意區段徵收時，只能原址配地，只能選擇商業區，建蔽率 80%、容積率 300%，同樣領回 40%，我們卻要公開抽籤配地，對這次區段徵收非常不公平。	1、中豐北路兩側農業區土地經本府與所有權人溝通數次協調結果，多數土地所有權人皆表示不願意參加區段徵收，希望剔除區段徵收範圍。經本府整體評估，考量尊重所有權人意願、本計畫開發需求及財務可行性等，同意將該土地剔除區段徵收範圍，維持農業區。未來該區所有權人如有意願自行辦理整體開發，須依都市計畫農業區變更使用審議規範自行提出申請都市計畫變更，相關規劃內容再視未來審議通過版本為準，而非以剔除前之商業區直接進行開發，且為符合公平原則，須比照現行區段徵收範圍內土地所有權人用地負擔情形規劃。 2、另本案訂定抵價地比例時，已綜合考量各地區特性、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後，評估開發後財務是否可以自償，開發案才有其可行性。本案經詳實評估財務計畫及其他因素後，抵價地比例訂為 40%方為合理，並已於 108 年 6 月報經內政部核定在案。

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
都市計畫	謝○陵(黃○雄代理)(發言意見及書面意見)： 陳請貴單位修正 A21 區段徵收開發計畫中有關南園二路與中福路之都市計畫圖如說明，請惠予協助更正；以利公益性必要性適當性及合法性。 1、道路截彎取直乃為確保交通安全為首要並可節省道路面積一舉數得。如附圖所示建議如將中福路以 85 度角與南園二路交會(自南園二路口起至第一街廓路口計算其長度估算約為 140M 長；寬 12M，道路面積 1680 平方公尺)；原都市計畫圖之設計中福路是以斜角 60 度角與南園二路交會，(自南園二路口起至第一街廓路口計算其長度估算斜邊長 150M 長；寬 12M，道路面積 1800 平方公尺，由此可見原設計彎曲之道路比建議修正直線道路浪費更多土地約多 120 平方公尺。原設計中福路比較不符合公益性及合法性更無必要性及適當性，因此主管機關應妥適研擬修正。 2、道路截彎取直乃為確保交通安全如依據本人之建議修正為垂直交叉路口第二個好處是由南園二路西向東行駛如須右轉中福路時，因原計畫道路設計車輛將大迴轉 300 度才能轉進中福路，如由慢車道右轉根本無法迴轉至中福路。所以直行南園二路之車輛迴轉半徑須行駛在快車道上才可右轉進入中福路，因此常常造成行駛慢車道之機車、自行車與右轉車輛相撞造成車禍；所以目前南園二路與中福路交叉路口就是 300 度之現況設計，便是造成車禍之因；因此為了人民生命車輛之交通	1、中福路現況南北銜接中壢市區及中壢工業區，為車流進出地區性幹道之主要行車動線，現況路寬 8 至 10 公尺，因道路兩側建物密集，並考量銜接計畫範圍內外之道路路型配置之一致性，爰參依中福路現況路權範圍劃設為路寬 12 公尺之主要道路。 2、倘就都市計畫規劃內容尚有其他需瞭解之處，請洽詢本府都市發展局。

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	安全權，要陳請貴單位重新修正這個路口的都市計畫。 3、區段徵收發還抵價地，如果依本人之建議街廓道路截彎取直可以節省道路用地面積自然可以增加抵價地之面積，且修正後左邊街廓地形可以方方正正；右邊街廓地形可以方方正正。因此不論任何所有權人選擇中福路兩邊街廓住宅區發還之抵價地均可方方正正有效利用及建築，增加都市整體美觀，道路規劃更加完善。 4、上述說明如僅做小小道路設計規劃修正方案；便可以兩全其美兼顧交通安全又符合區段徵收之最大公益性、必要性、適當性、合法性，提升土地使用價值，提升實質經濟效益，希望貴單位能克服各種困難重新修正南園二路及中福路都市計畫道路設計。	
都市計畫	<u>徐○廷(發言意見及書面意見)</u>： 住一的農地亦該繳交差額地價，住一的容積率應放寬至 150%以上才合理。	1、本府為顧及區內合法建物現住居民之權益，在都市計畫規劃階段經評估不影響地區發展，就符合條件之合法密集住宅聚落劃設為第一種住宅區，不納入區段徵收範圍，同時規範其容積率為 120%，相較開發區內之其他住宅區為低，以兼顧負擔公平原則。 2、第一種住宅區內建物仍得為從來之使用，日後如須重新申請建築使用，得採個別或整體開發，屆時建蔽率、容積率及退縮建築等相關規定應符合本案土地使用管制要點。 3、本案土地使用管制要點除規範基準建蔽率及容積率規定外，另訂有開發時程或大規模開發等容積獎勵措施，或可透過增額容積或容積移轉等規定，以提高實

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		際允建容積，相關內容請參閱本案都市計畫及相關規定。
市價查估	劉○(劉○火代理)(發言意見及書面意見)： 南園二路已徵收一次，這次又要徵收，還有一些以後才要徵收，我覺得今天發言希望上級多補償一點。 劉○珍(發言意見及書面意見)： 當初買地時大家都一樣買，被徵收以後隨便政府怎麼劃，價值就會不一樣，議價是不是會不一樣。 邱○宏(發言意見及書面意見)： 民眾要如何提議政府才有協議討論空間，就像是河川地徵收一樣，說要排除 A21 預期心理，所以實價登錄取樣已經選到很遠的地方，排除 A21，不是以鄰近的農地價格，到底我們有什麼辦法可以提我們的意見呢，而行政訴訟是在針對個人，這麼大的開發案沒有連署，我個人算什麼。	1、範圍內土地目前為都市計畫農業區，依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定得以區段徵收之方式變更為可建築土地，並依同條第 2 項規定，於區段徵收公告期滿後 1 年內才會發布實施都市計畫，故目前協議價購及區段徵收市價仍以農業區之使用分區狀態評估。 2、本案協議價購及區段徵收之市價將委由專業之不動產估價師分別依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」規定辦理，查估過程會蒐集鄰近土地之成交價格，於排除期待因素、人為哄抬等情形後再依據情況、期日、區域及個別因素估計價格，其中區段徵收土地之市價將依土地徵收條例第 30 條規定提送本市地價及標準地價評議委員會評定之。 3、如權利關係人對徵收補償價額有異議，得依土地徵收條例第 22 條第 2 項及 3 項規定，於公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向本府提出異議，本府於接受異議後即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，本府得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。
土地分配	許○星(發言意見及書面意見)： 希望政府能預先幫我們小坪數的百姓們的資料給我們預先私人溝通組合買賣或配合。	1、本案目前尚在區段徵收前置作業階段，預計 109 年 1 月辦理區段徵收公聽會，4 月公告徵收，如土地所有權人欲申請領回抵價地，屆時請於區段徵收公告期間提出申請，本府將於區段徵收後地價評定完成後計算個人之權利價值及最小分配

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		土地面積之權利價值。 2、若個人單獨所有之權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，本府會以公文方式通知於一定之期間內自行洽商其他土地所有權人會同提出合併申請，惟因涉及個人資料保護，相關個資不便提供，本府後續將召開協調合併說明會之方式來提供合併管道，以增加所有權人配回土地之機會。
	<u>邱○惠(發言意見及書面意見)</u>： 如何配商業區，如何計算權利價值。	1、依土地徵收條例第45條及其施行細則第50條規定，區內各土地所有權人領回抵價地之權利價值，係依該土地所有權人申請領回抵價地之補償地價總和占全區徵收土地補償總地價比例，並按提供抵價地面積及開發後各街廓評定總地價等條件計算。 2、土地分配依區段徵收實施辦法第28條規定，係以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，故若欲配回商業區土地，土地所有權人之權利價值(或合併後之權利價值)不得小於所欲選擇分配街廓最小分配面積所需權利價值。

九、會議結論：

最後感謝各位鄉親的踴躍參加，今天大家提出的陳述意見，已由列席單位現場答覆，將作會議紀錄公告周知，並於本府地政局及桃園機場捷運 A21 車站地區網站上張貼公告及書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。

十、散會

(一) 上午 12 時(第一梯次)

(二) 下午 3 時(第二梯次)