



桃園市政府地政局

Department of Land Administration, Taoyuan

大溪行政園區區段徵收開發案

事業計畫公聽會（第二場）

主辦單位：桃園市政府
中華民國114年2月18日

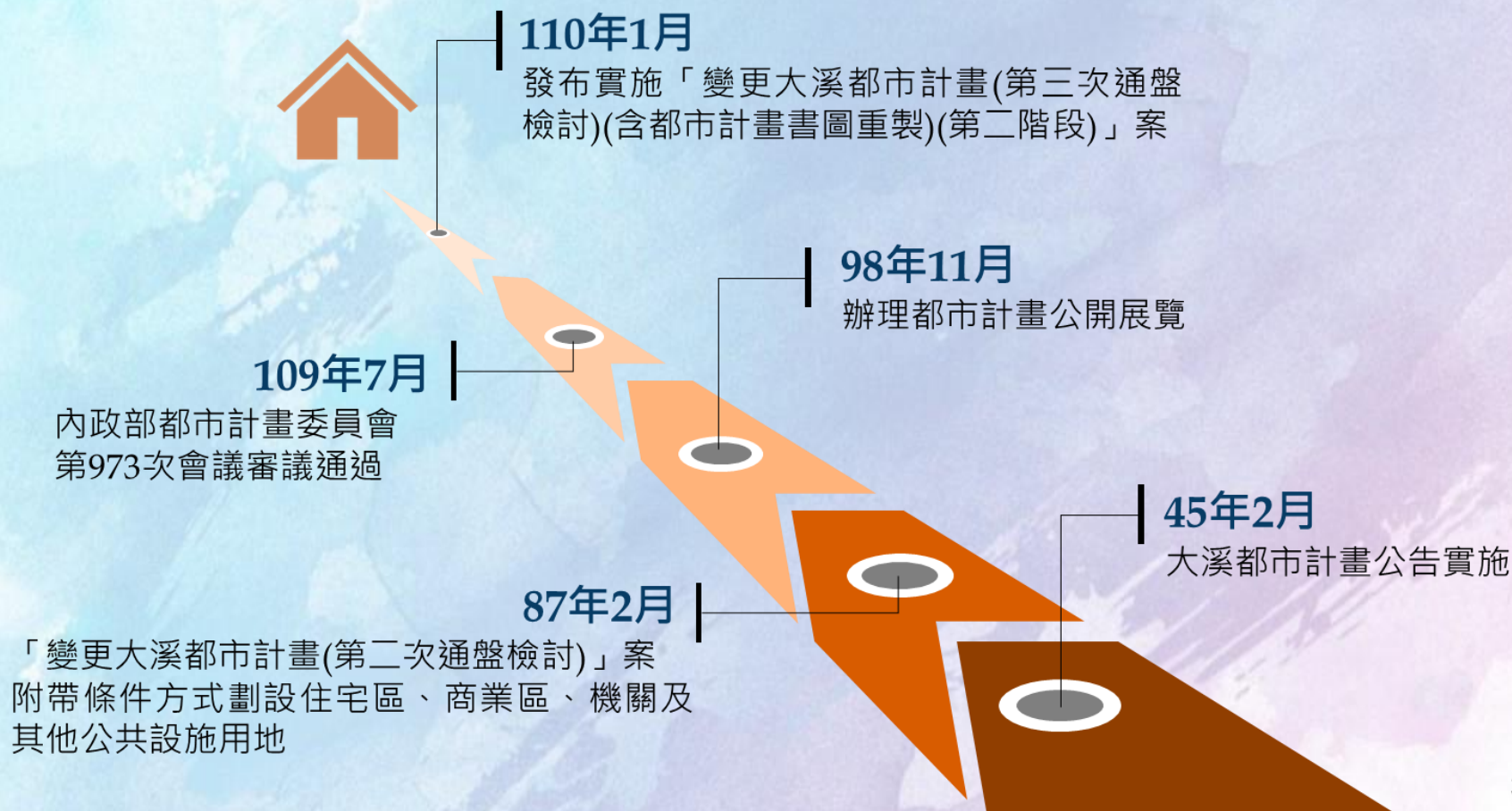
簡報大綱

- 壹、計畫緣起與歷程
- 貳、法令依據
- 參、計畫範圍
- 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、耕地租約或其他權利或其他負擔之處理
- 拾壹、三板橋疑似遺址說明
- 拾貳、預定作業期程

壹、計畫緣起與歷程



- 1.因應人口成長、舊市區發展飽和情形，需取得都市發展土地。
- 2.配合大溪木藝生態博物館園區計畫，妥適保存具有文化保存價值之建物及空間。
- 3.透過整體開發興關機關及公共設施用地，解決辦公廳舍空間不敷使用問題，提升都市生活及服務機能。



貳、法令依據



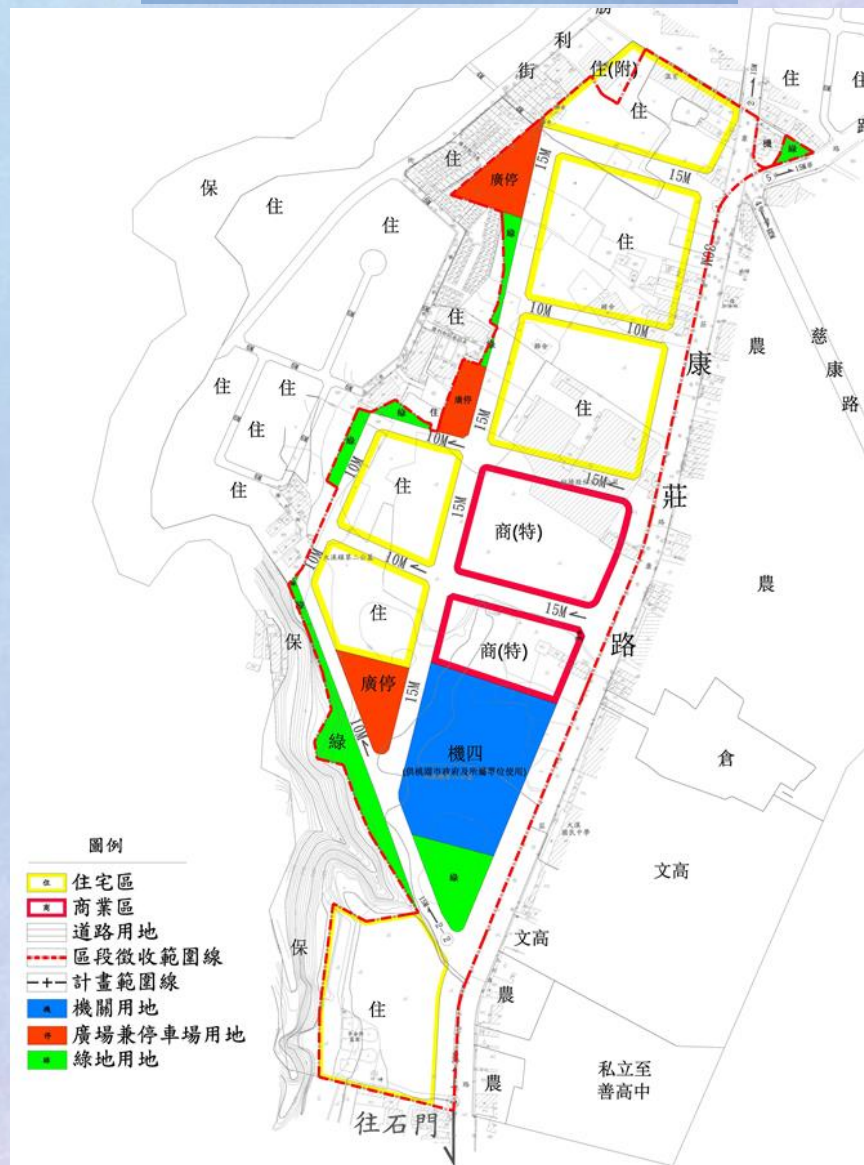
本案都市計畫業於109年7月28日經內政部都市計畫委員會審議通過，因公展說明會於109年4月7日辦理，距申請徵收期間超過3年，爰依據土地徵收條例第10條、土地徵收條例施行細則第10條及第11條規定重新舉行公聽會。

肆、土地使用規劃

都市計畫土地使用計畫示意圖

土地使用分區面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	5.81	43.04%
	商業區(特)	1.70	12.59%
小計		7.51	55.63%
公共設施用地	機關用地(四)	1.18	8.74%
	綠地	0.76	5.63%
	廣場兼停車場	0.60	4.44%
	道路	3.45	25.56%
小計		5.99	44.37%
合計		13.50	100.00%



肆、土地使用規劃

土地使用分區建蔽率/容積率



項目		建蔽率	容積率(%)
土地使用分區	住宅區	60%	200%
	商業區(特)	60%	240%

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4.0M
- 退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。



都市設計相關規範

- 整體開發地區內其建築基地，應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建造執照。
- 為型塑整體開發地區整體意象及環境景觀，新增都市設計之規定，以透過都市設計審議機制予以管制。

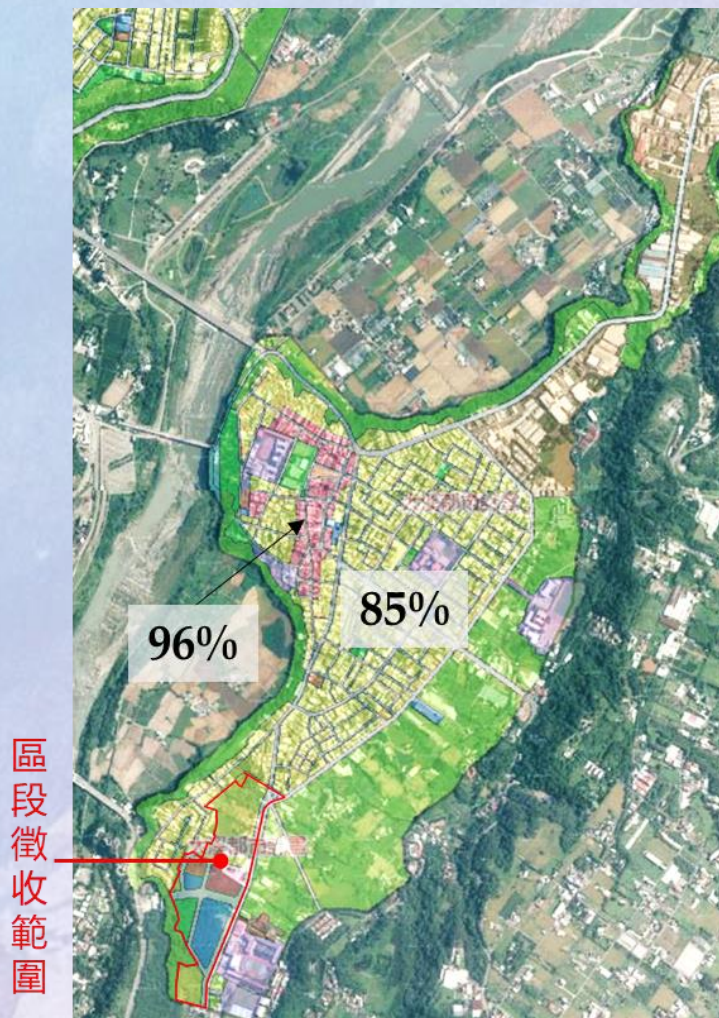
伍、公益性、必要性、適當性及合法性

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小組107年7月11日第161次會議報告在案，說明如下：

公益性、必要性：

1 因應人口成長、舊市區發展飽和情形，需取得都市發展土地

- 大溪都市計畫區：
 - 📁 住宅區使用率為85%、商業區使用率為96%
 - 📁 人口現況：人口發展率約89%
- 本案預計開發後可提供人口數約為1,184人，符合未來人口發展需求。
- 為紓解大溪都市計畫區發展已飽和之住宅區及商業區土地需求，並順應都市發展紋理及避免蛙躍式土地開發，以紓解舊市區發展壓力。



伍、公益性、必要性、適當性及合法性

公益性、必要性：

2 配合大溪木藝生態博物館園區計畫，妥適保存具有文化保存價值之建物及空間

- 桃園市政府於103年12月成立大溪木藝生態博物館園區，其中大溪區公所及大溪警分局未來將設置為木博館學習資源中心，為大溪居民以及來訪旅客，提供漫步歷史文化中的氛圍，提升大溪「文化城鎮」的特色。
- 本案之開發將使大溪行政機關得以遷離現址，促進地域振興發展及形塑大溪和平老街地區整體歷史風貌特色。



伍、公益性、必要性、適當性及合法性

公益性、必要性：

3

透過整體開發與關機關及公共設施用地，解決辦公廳舍空間不敷使用問題，提升都市生活及服務機能

- 原大溪區公所、大溪地政事務所及本府環境清潔稽查大隊所屬建築物皆已老舊，其服務及消防機能、停車空間現況皆已不敷使用，有搬遷之需要。
- 另大溪舊市區現況部分既有街道狹小，遇假日時為紓解人潮不得不為單向通行，顯現其交通負載量實在不足，有必須改善之需要。
- 並且舊市區因既有道路狹小，目前消防安全機能堪慮，需要本案整體開發以紓解舊市區之飽和，提升當地居住安全。



▶ 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「[變更大溪都市計畫\(第三次通盤檢討\)\(含都市計畫圖重製\)](#)」，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。
- 桃園市政府於107年8月23日發布實施「變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)」案及110年1月29日發布實施「變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)」案。
- [區段徵收開發範圍及抵價地比例於111年10月20日經內政部核定](#)。



▶ 陸、各項補償標準

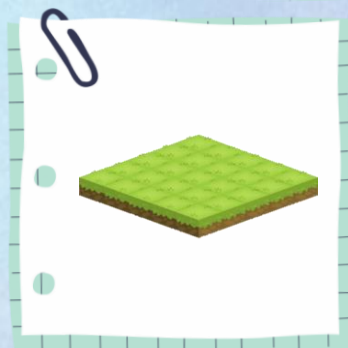
土地地價補償:



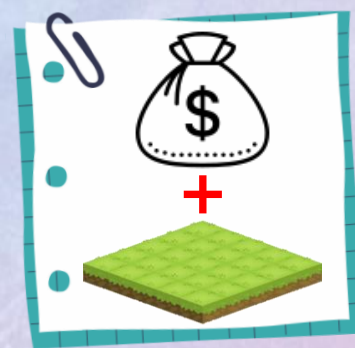
- 依土地徵收條例第30條，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- 徵收市價將由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並提交本市地價評議委員會審議。



全部領取
現金補償



全部申請發給
抵價地



部分領取現金補償
部分申請發給抵價地

▶ 陸、各項補償標準

土地改良物補償:



建築改良物、人口遷移及營業損失機器設備遷移費

- 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
- 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



農作改良物、畜產及水產養殖物搬遷

- 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



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

- 桃園市地下水井拆遷補償費及救濟金查估標準

▶ 柒、抵價地比例及抵價地申請程序

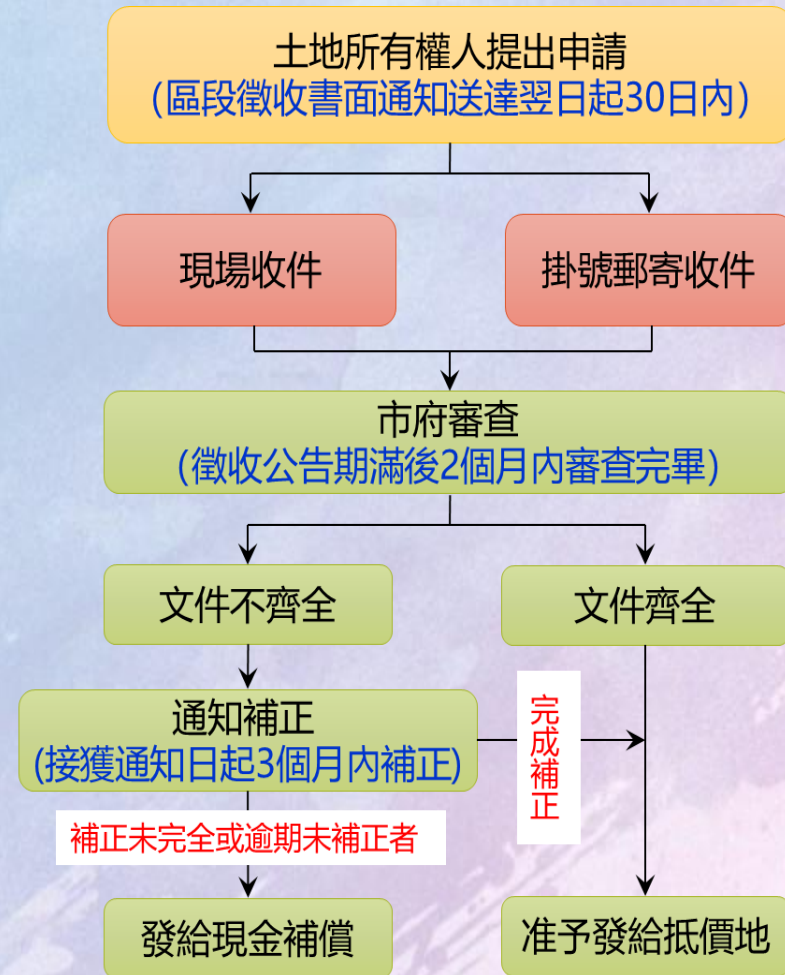
- 抵價地比例業經111年10月20日經中央區段徵收主管機關(內政部)核定為41%。



- 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)



- 土地分配以公開抽籤、地主自行選擇分配街廓為原則。



▶ 捌、地價稅及土地增值稅減免



地價稅

辦理期間

免徵

- 無法耕作或不能為原來之使用而無收益者。

辦理完成

減半
徵收2年

- 自完成之日起
- 原則：土地接管日期
- 其他：工程驗收合格日



土地增值稅

- 不論選擇領取現金補償或是申領抵價地。

免徵

- 區段徵收原土地所有權人領回抵價地後第一次移轉。

減徵
40%

玖、拆遷安置計畫



區段徵收範圍內之建築改良物所有權人或其配偶、直系血親、二親等之親屬於區段徵收公告前6個月設有戶籍且至區段徵收公告仍設籍於該處並有居住事實。

- 不妨礙都市計畫公共設施及區段徵收計畫之合法建物

原位置
保留

1

選配
安置街廓

2

- 符合設籍條件之合法建物及其他建物

- 適用於因拆遷而需暫時遷居區外者

房租
補助費

3

特別救
濟金

4

- 適用於中、低收入戶經濟弱勢者
- 區段徵收公告1年前設籍於區段徵收範圍之現住戶

▶ 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:

訂有三七五租約

- 由承租人領取地價補償1/3
- 土地所有權人領取2/3。

1

設有他項權利

☑達成協議

- 本府依協議結果就地價補償費代為清償。

2

限制登記

- 需檢附原囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分機關之同意文件。
- 如無法取得同意文件者，依土地徵收條例第26條規定，存入保管專戶。

3

☒協議不成

- 依土地徵收條例第26條規定，存入保管專戶。

拾、耕地租約或其他項權利或其他負擔之處理

申領抵價地者:

訂有三七五租約

- 本府所訂期限內自行清理，並提出補償承租人之證明文件。

1

設有地上權、不動產役權、永佃權、農育權

- 本府所訂期限內自行清理，並提出同意塗銷他項權利之證明文件。

2

設有抵押權、典權

☑不重新設定

- 本府所訂期限內自行清理，並提出清償、回贖或同意塗銷之證明文件。

3

限制登記

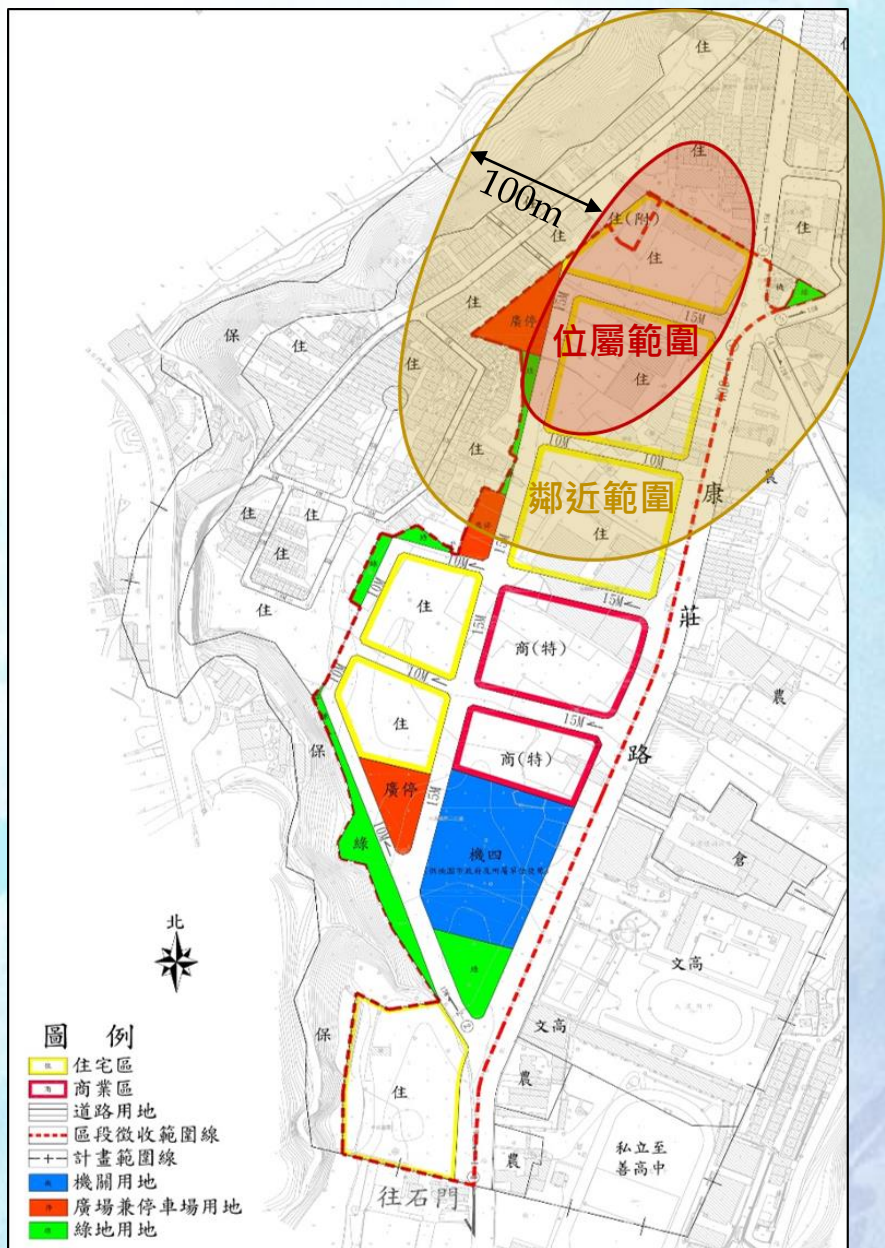
☑重新設定

- 抵價地分配公告期滿後，於本府所訂期限內重新設定。

4

- 本府所訂期限內自行清理，並提出已塗銷限制登記之土地登記簿謄本或預告登記權利人同意塗銷之證明文件。

▶ 拾壹、三板橋疑似遺址說明



遺址範圍

本案徵收範圍北側，依文化局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」調查範圍為「位屬」，周圍100公尺敏感地區為「鄰近」。

作業流程

詳如右圖，預計於用地取得後接續辦理試掘作業，為爭取時效，將於協議價購時洽詢土地所有權人意願，期能盡早辦理。

尋找廠商

申請試掘

試掘作業

成果撰寫

文資審議

因應措施

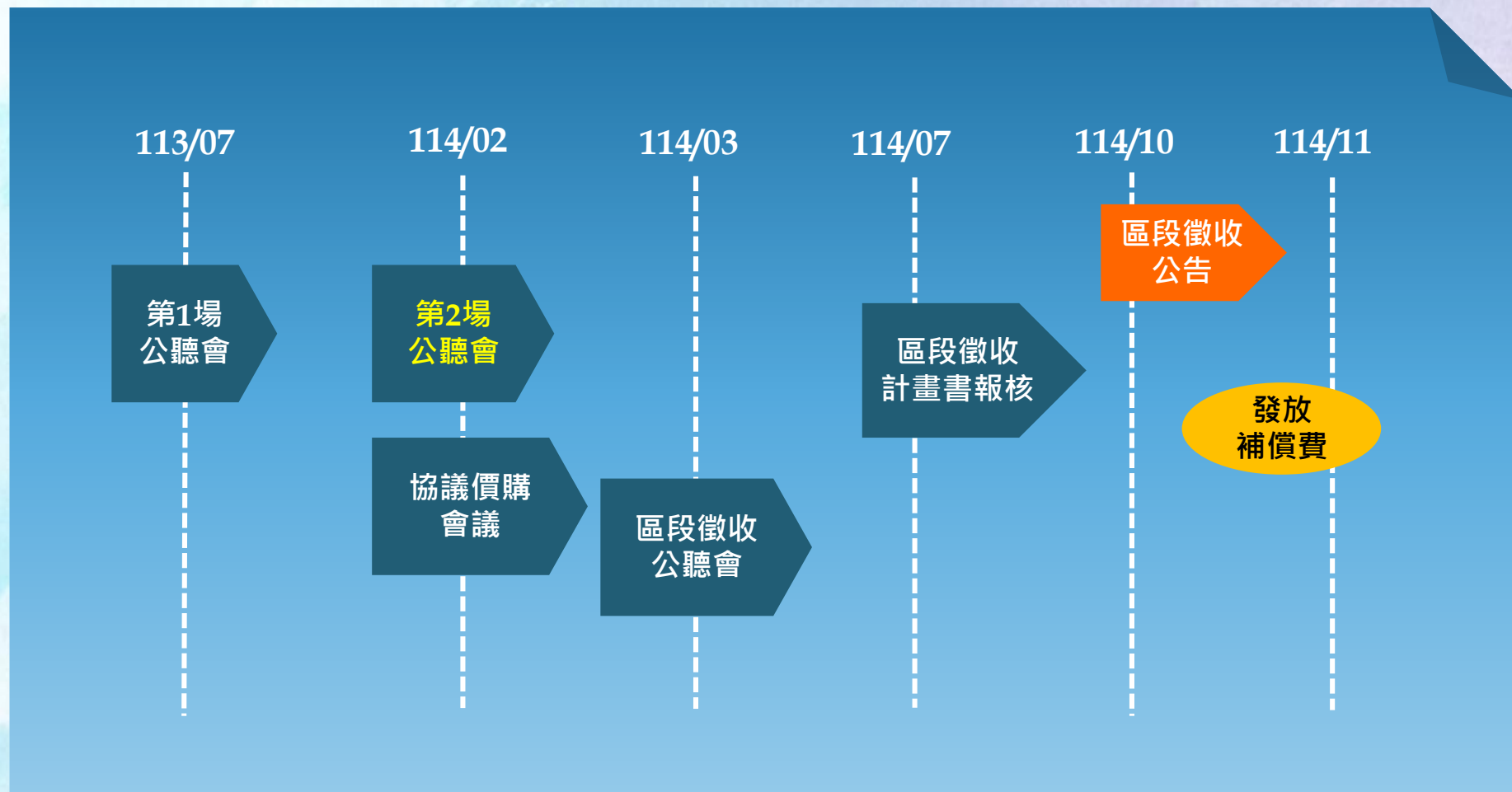
▶ 拾貳、預定作業期程



預定時間點



◎預計時程仍應以實際作業之時程為準。



▶ 拾參、前次公聽會意見回覆處理情形



徵收範圍

提問人	陳述意見內容	綜合回復
江○誠	區段徵收範圍是否包含西南側保護區之土地?	本案範圍未納入大溪都市計畫西南側之保護區，土地如分屬不同使用分區，後續將於區段徵收計畫書經內政部核定後，辦理土地逕為分割作業。
張○明	① 我們社區是康莊段435地號，是否位於徵收範圍內。 ② 想了解本次區段徵收對我們一般住戶的影響是如何。	① 經勘查康莊段435地號部分土地、部分地上未登記建物及圍牆外緣位於本案區段徵收範圍內，後續區段徵收計畫如經核定，將請相關權利人配合拆除土地改良物與辦理補償。 ② 有關本案徵收範圍土地，可至本案專網查詢，惟實際徵收範圍尚待內政部核定，屆時以本府公告為準；另個案土地或土地改良物相關疑問可電洽本府地政局區段徵收科詢問。
邱○錕 (邱○源代)	不太清楚是哪一筆地號被劃入？希望市府提供被劃入徵收範圍內的地號。	

▶ 拾參、前次公聽會意見回覆處理情形

⚗ | 區段徵收作業

提問人	陳述意見內容	綜合回復
蕭○真	① 土地或土地改良物何時禁止過戶移轉？ ② 原有土地有抵押權設定，後續領回抵價地時應如何重新辦理抵押權設定？	① 依土地徵收條例第23條規定，自徵收公告起，除有例外情形，不得分割、合併、移轉或設定負擔，本案目前預計114年7月辦理公告徵收，屆時即禁止產權移轉。 ② 依土地徵收條例第42條第1項規定，可於徵收公告期間申請於配回抵價地重新設定抵押權或相關權利範圍、價值、次序等內容，內容由原土地所有權人及他項權利人協議。
簡○河	請提供抵價地配地原則及計算方式。	① 本案抵價地領回比例已於111年10月經內政部核定為41%，此為全區平均而言，個人實際領回之抵價地比例，將視土地所有權人個別權利價值及其選配抵價地之街廓單價計算而定。 ② 土地所有權人地價補償費計算之權利價值未達全區最小權利價值街廓者，應先洽商其他權利人申請合併分配，或由本府辦理協調合併分配，始能參與配地作業。 ③ 後續辦理抵價地分配作業時，將召開分配說明會就相關抽籤與選配作業方式進行說明。
楊○容	公共工程何時才能動工？	後續將視遺址試掘成果進行工程細部設計後辦理公共工程施工作業，預估將於116年開工，施工期間約2年。

拾參、前次公聽會意見回覆處理情形



遺址

提問人	陳述意見內容	綜合回復
游○惠	非屬區段徵收範圍，但位於遺址鄰近範圍內土地，使用是否受限？試掘結果的影響？	① 本案徵收範圍北側，依文化局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」調查範圍為「位屬」，周圍100公尺敏感地區為「鄰近」，前述區域不論是否在本次區段徵收範圍，如有開發或營建等行為，仍應依文化資產保存法規定辦理。 ② 針對本次區段徵收範圍受遺址影響，先前本府欲先爭取地主同意進場試掘，因同意試掘比例過低，為顧及本案開發期程，回應大溪在地居民需求，本府已定調依原定範圍辦理區段徵收作業，不因三板橋遺址影響而有剔除情形，後續都市計畫及公共工程將依試掘結果調整因應，本府亦持續徵求所有權人同意者，應先洽商其他權利人申請合併分配，或由本府辦理協調合併分配，始能參與配地作業。 ③ 後續辦理抵價地分配作業時，將召開分配說明會就相關抽籤與選配作業方式進行說明。
呂○緯	地主先行提供試掘同意書辦理試掘作業，是否會因試掘結果遭剔除徵收？是否有相對證明文件保障地主不因遺址試掘結果，遭剔除區段徵收範圍？	
楊○容 蕭○真	三板橋遺址試掘作業時間需要多久？	
呂○民	希望以專案管理三板橋遺址，加速溝通取得同意書。	
謝○明	我們同意試掘，其他尚未同意的地主，請市府持續爭取。	

▶ 拾參、前次公聽會意見回覆處理情形



遺址

提問人	陳述意見內容	綜合回復
財政部 國有財產署北區分署 (桃園辦事處)	<p>1.經查大溪行政園區區段徵收案涉本署經管桃園市大溪區康莊段254、481、481-5、610地號4筆國有土地，有關辦理試掘作業一節，請先徵得貴府文化主管機關書面同意，再行依「國有非公用土地提供設置點狀及線狀公用設施使用要點」洽本處提出申請。次查其中同段481-5地號已出租予地上物所有權人(前次試掘說明會已提供租約影本)，請一併徵得其同意。另請俟作業完成回復土地原狀。</p> <p>2.倘本署經管國有土地確認有文化遺址，且無移置可能，則請貴府於指定或登錄為文化資產後指定專責單位依國有非公用文化資產認養維護要點檢附認養計畫書向本處提出申請認養。</p>	

▶ 拾參、前次公聽會意見回覆處理情形



提問人	陳述意見內容	綜合回復
秦○鴻	保護區依規定可作何種使用？有無包含停車使用？	有關保護區相關使用管制應依「都市計畫法桃園市施行細則」、「桃園市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」及都市計畫土地使用分區管制要點等相關規定辦理。又依「都市計畫法桃園市施行細則」第27條規定，保護區得申請作為汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施使用，相關申請程序請再向本府交通局洽詢。
呂○民 廖○滿 (何○賓代)	希望勝利街79巷與97巷能連通至大溪行政園區，紓解勝利街交通。	① 勝利街79巷與97巷35弄現況為道路，使用分區均為住宅區，惟非屬本案範圍內土地，無法取得用地以開闢道路。至於連通區內道路意見，將再評估連接區內公共設施部分之可行性，以利當地鄉親通行使用。
楊○容	希望能設置交通轉運站，改善交通塞車問題，促進大溪發展。	② 康莊路現況路寬為15公尺，本區範圍內將配合開發拓寬為30公尺。
楊○嘉	① 鄰近康莊路有無機會改善或拓寬？ ② 行政園區內可否規劃轉運站，以便民眾洽公、學生通。	③ 本府已於鄰近大溪埔頂營區區段徵收案內規劃交通用地設置轉運站，又本開發案係為取得機關用地，用以解決大溪區公所、地政事務所及環境清潔稽查大隊辦公廳舍空間不敷使用之問題，以提升民眾洽公環境，尚無作為轉運站之規劃。



桃園市政府地政局

Department of Land Administration, Taoyuan

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，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：陳奕暉(分機6658)



大溪行政園區區段徵收開發案



伍、公益性、必要性、適當性及合法性

評估因素	評估事項	重點說明
公益性- 社會因素	1.人口	本案預計開發後可提供人口數約為1,184人。故計畫區開發後可容納原居住人口，亦可容納開發後之衍生人口。
	2.周圍社會現況	未來計畫區開發後，將可吸引周邊地區商業及服務機能，產生聚集效應，對於帶動周邊地區產業發展有正面影響，就近提供附近居民及鄰近學校生之生活所需服務。
	3.弱勢族群生活型態	<u>訂定安置計畫</u> ，能有效保障弱勢住民生活權益，並有助於降低所有權人生活衝擊。
	4.健康風險	配合大溪行政園區之整體規劃設計，改善環境及塑造優質休憩空間，提供周邊地區完整之公共開放空間系統，使都市休閒遊憩環境更具方便性，並有助居民身心健康。

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

評估因素	評估事項	重點說明
公益性-文化及生態因素	1.稅收影響	本案開發後提供住宅優良居住生活空間，區位條件優良及公共設施完善，創造商業及就業機會，將有助於增進地方財政，對於地方政府之稅收應有正面之影響。
	2.糧食/農林漁牧產業鏈影響	現況多為零星住宅、工廠、農地及閒置土地，鄰近周邊地區為住宅區及保護區，非屬主要之稻米及雜糧產地，僅部分土地種植短期作物，故無影響糧食安全之虞。
	3.增減就業或轉業人口	就影響現有工廠及其就業人口部分，後續將由本府經濟發展局輔導該工廠遷移，並針對現有就業人口，由勞動局適時提供適宜福利資源協助、就業諮詢等服務，協助其轉業或就業， <u>本府將提供就業諮詢及轉介所需服務資源</u> 。
	4.徵收費用	區段徵收係屬 <u>自償性計畫</u> ，藉由區段徵收配回抵價地後剩餘土地標讓售，以達到財務平衡。
	5.土地利用完整性	基於計畫完整性及土地資源有效整合利用，在不影響周邊地區土地利用情況下，本計畫區以計畫道路及既成發展區所圍之土地為計畫範圍。亦配合 <u>大溪木藝生態博物館計畫</u> 及本案之整體開發，促使新舊行政園區周邊土地同步發展。

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

評估因素	評估事項	重點說明
公益性- 文化及生態 因素	1.城鄉自然風貌	本計畫區的開發，將使大溪行政機關及大溪警分局得以遷離現址，有利於大溪木藝博物館園區整體規劃利用， <u>形塑大溪和平老街地區整體歷史風貌特色</u> 。為了避免新行政園區整體開發後周邊地區零星開發造成都市空間發展失序，本案透過土地使用分區管制及都市設計管制，有效引導新行政園區周邊土地的發展利用，塑造計畫區之整體城鄉新風貌。
	2.文化古蹟	開發範圍北側部分土地，涉及105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」內1處疑似遺址(三板橋遺址)範圍，嗣後有開發或營建等行為，應於工程開發前30日檢送施工計畫書；另日後如於開發行為進行中時發見疑似考古遺址或具古物價值者，應依法停工並報桃園市政府辦理相關作業，編列相關保存計畫費用以利保存史蹟或考古遺址文化資產。
	3.生態環境	配合都市計畫生態軸帶，建構完善的公共開放空間系統，串聯計畫區內景觀與生態系統，並往南、東、西三向擴及周邊保護區及農業區等自然開放空間，以建構永續生態之城鄉發展。
	4.生活條件或模式發生改變；對周邊居民或社會整體之影響	本案配合大溪行政園區之設置，重新調整土地使用機能，以促進地區多元化發展，未來開發後將有效改善地區居住環境及增進就業機會，將實現在地民眾權益，並提升大溪之都市景觀與機能。

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

評估因素	評估事項	重點說明
(四) 永續發展因素	1.國家永續發展政策	計畫區土地使用規劃落實區域行政中心集中配置的永續城鄉發展模式，於行政中心周邊劃設商業區，提供必要的商業機能，有效利用行政中心周邊之土地，引導行政、居住、工作購物、休閒等活動空間於整體開發區內作有秩序地分布。
	2.永續指標	1.透過相關減災的措施及災害防救體系的建構，降低災害發生機率，塑造安全的生活環境，促進地方的穩定，進而達到社會的永續發展。 2.本案開發後除調整土地使用型態外，亦能提供給消費、生活、居住、公務等相關機能，促進都市有計畫均衡發展，對於整體經濟環境有正面影響。
	3.國土計畫	本案都市計畫計畫業經內政部都市計畫委員會於 <u>109年7月28日第973次大會審議通過</u> 。
(五) 其他因素	應評估參考事項	本案持續與民眾溝通，俾利降低區段徵收計畫執行上爭議及有效減少居民抗爭。

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

評估事項	重點說明
(一)開發範圍之選定及面積規劃是否合理	計畫區位於大溪都市計畫之西南隅，與東側之農業區隔有康莊路係延伸康莊路西側大溪市區之都市發展紋理。本案除提供機關所需之用地外，亦須提供大溪都市計畫區發展已飽和之住宅及商業土地需求，並考量順應都市發展紋理及避免蛙躍式之土地規劃，爰劃定本案之規劃範圍。
(二)用地範圍有無其他可替代地區	本案區段徵收範圍位於鄰近大溪市區之大溪都市計畫區西南隅，係依循都市發展紋理及避免對農業發展環境破壞選定之範圍。鑒於因應桃園市立大溪木藝生態博物館之設立及機二用地內26棟日式歷史建築文化資產保存之需要與行政中心及地政事務所遷建土地需求，本用地範圍應屬合理且無其他可替代性。
(三)是否可改以其他方式取得	本計畫經檢視並無行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示之八點情形，且於都市計畫階段即檢討其他開發方式，經本府評估仍採區段徵收方式開發。
(四)轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形	<p>1.已開發： 桃園航空貨運園區暨客運園、南崁多功能藝文園區 高速鐵路桃園車站特定區、八德(八德地區)區段徵收區、中路地區區段徵收案、機場捷運A7、A22站地區</p> <p>2.開發中： 機場捷運A10、A20、A21站地區、中壢運動公園、中原營區、桃園航空城機場園區、桃園航空城附近地區(第一期)特定區</p>