



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（第一場）

主辦單位：桃園市政府  
中華民國 113 年 7 月 31 日

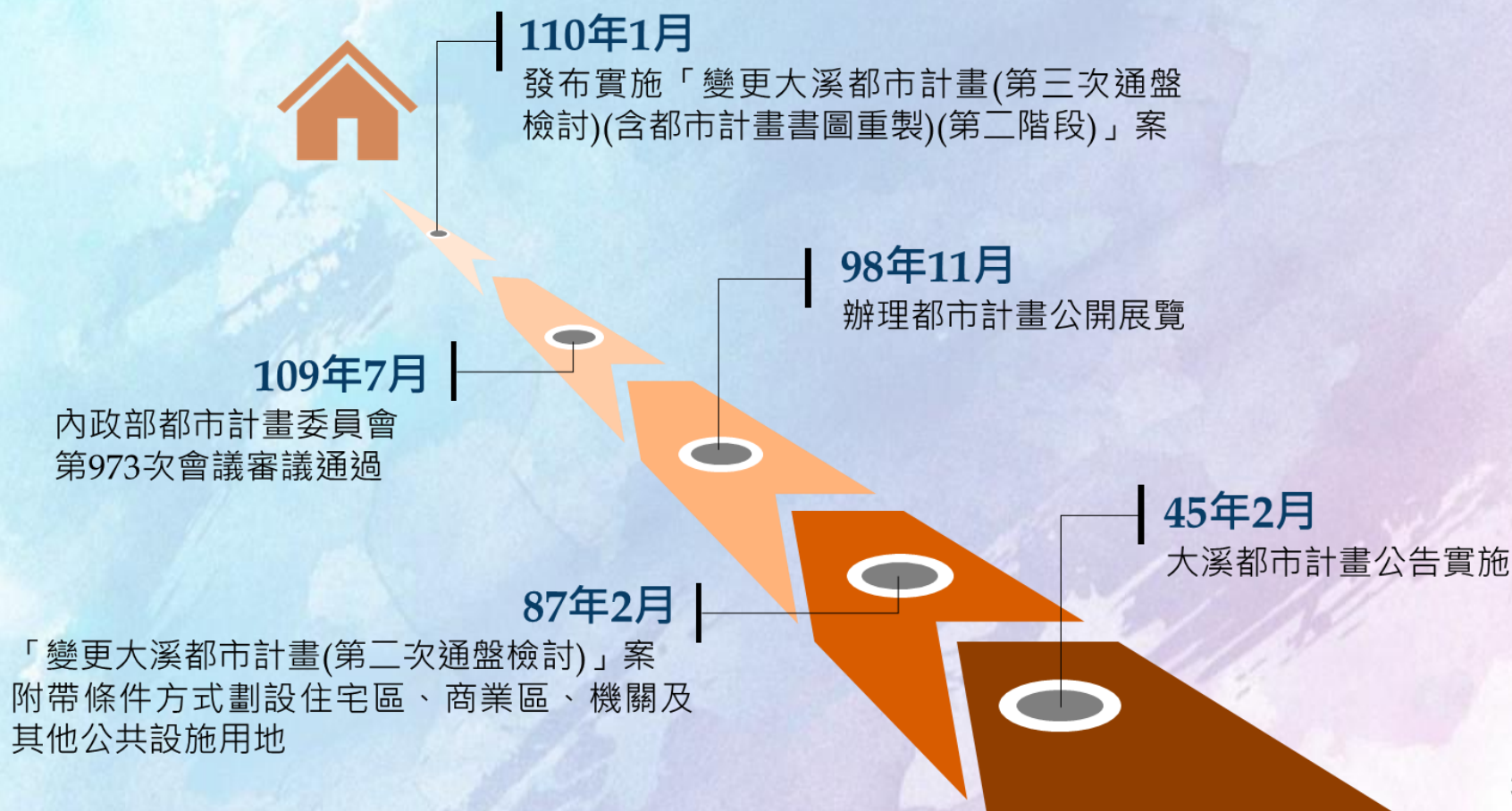
# 簡報大綱

- 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。



## 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。

# ▶ 參、計畫範圍

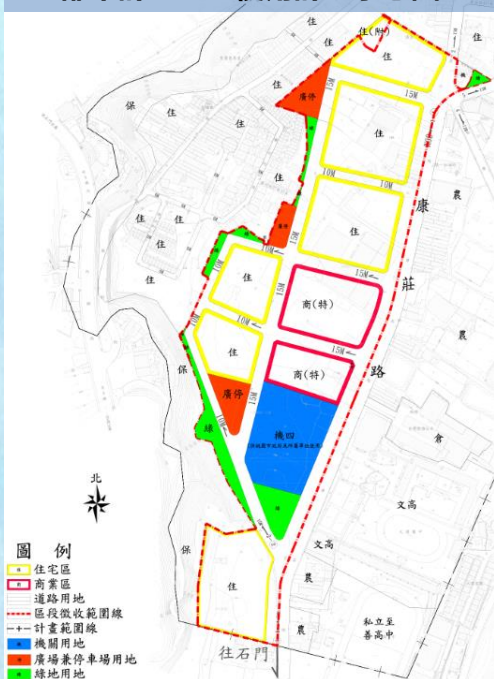


## 範圍四至

- ✓ 東鄰康莊路
- ✓ 西接住宅區及保護區
- ✓ 南至都市計畫範圍界
- ✓ 北至康莊路與中華路口

開發面積約13.50公頃

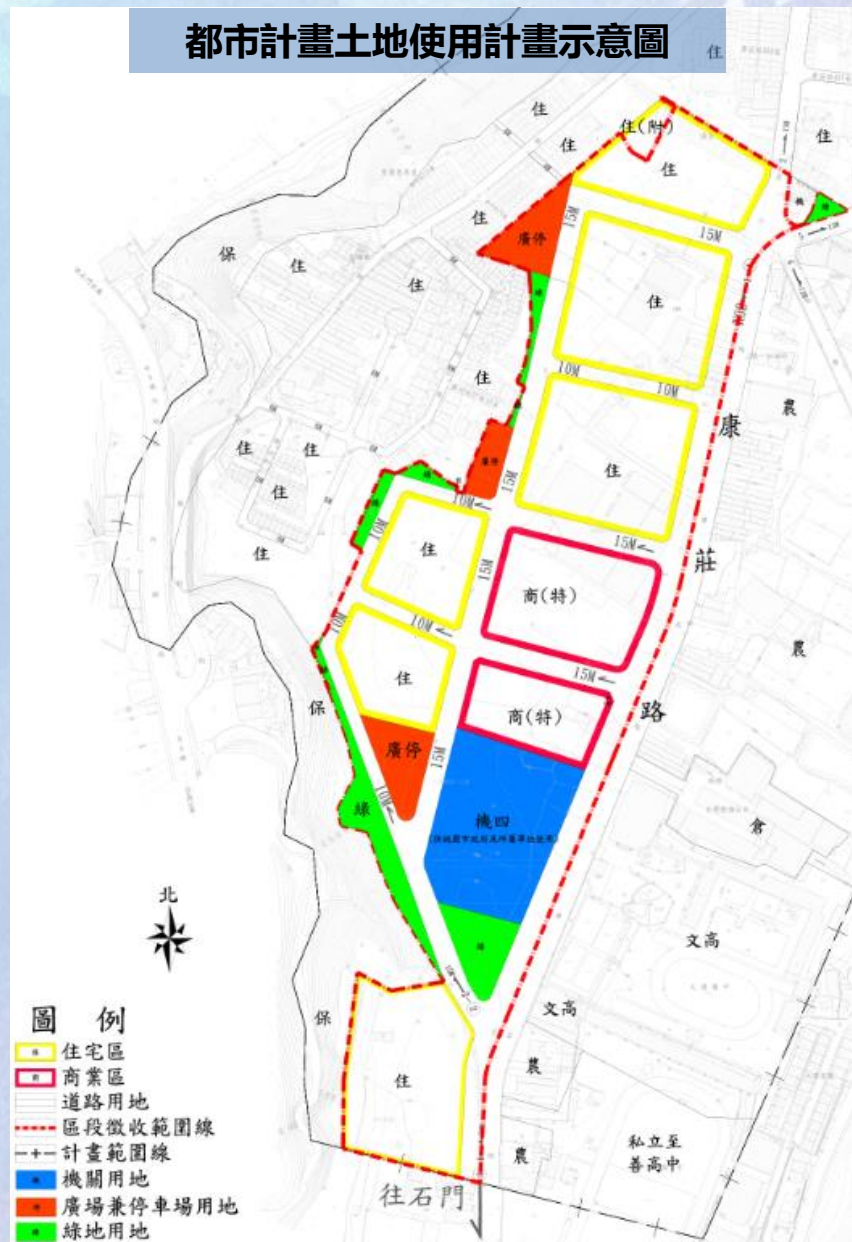
都市計畫土地使用計畫示意圖



# 肆、土地使用規劃

## 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。

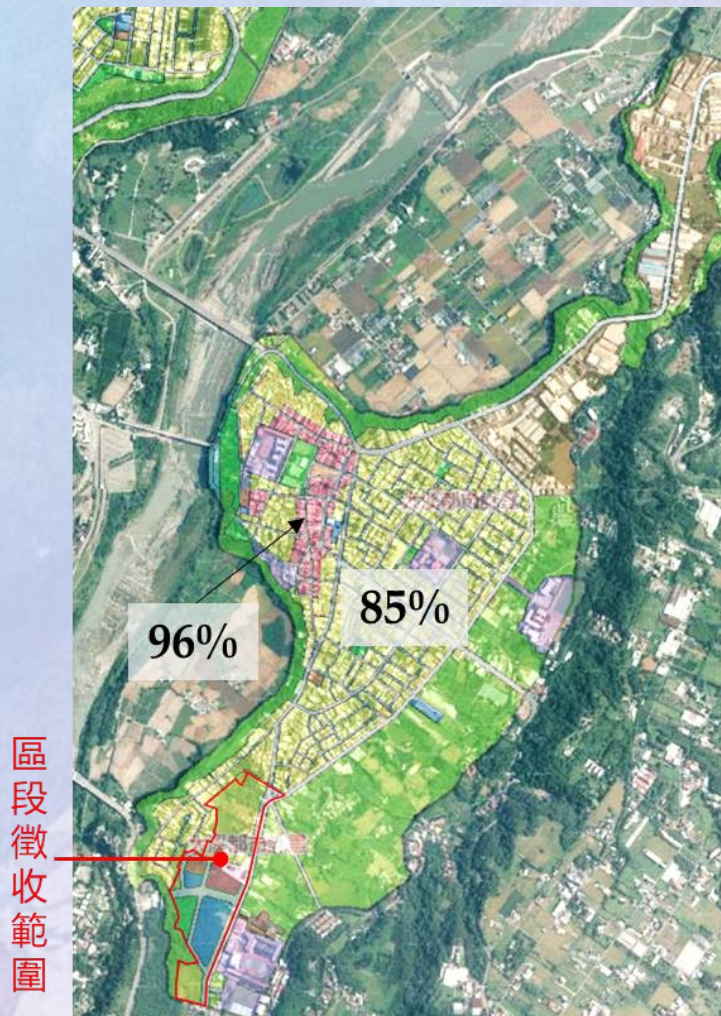
# 伍、公益性、必要性、適當性及合法性

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)(含都市計畫書圖重製)(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

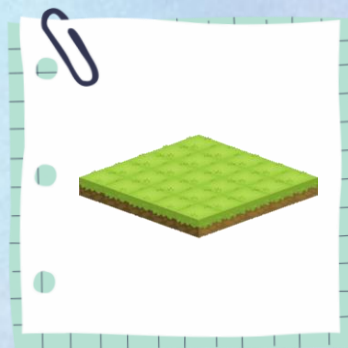
### 土地地價補償:



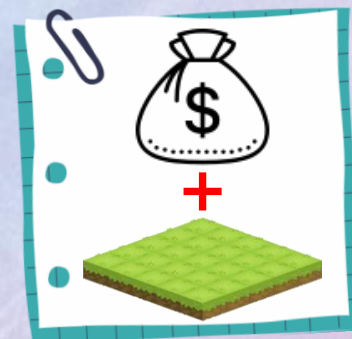
- 依土地徵收條例第30條，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- 徵收市價將由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並提交本市地價評議委員會審議。



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

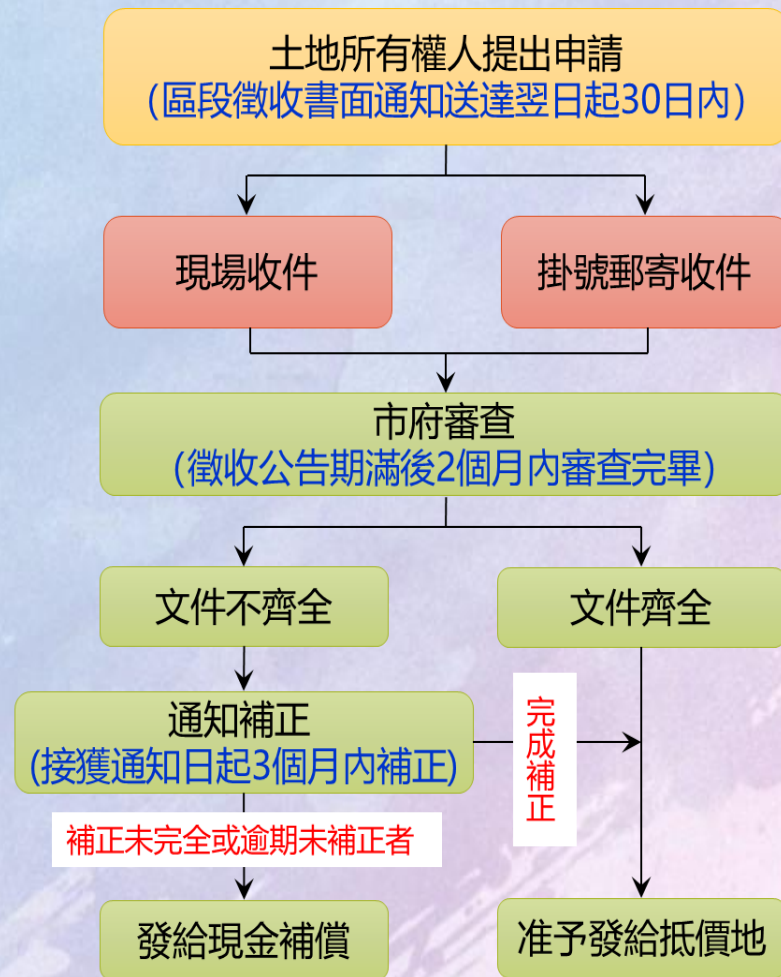
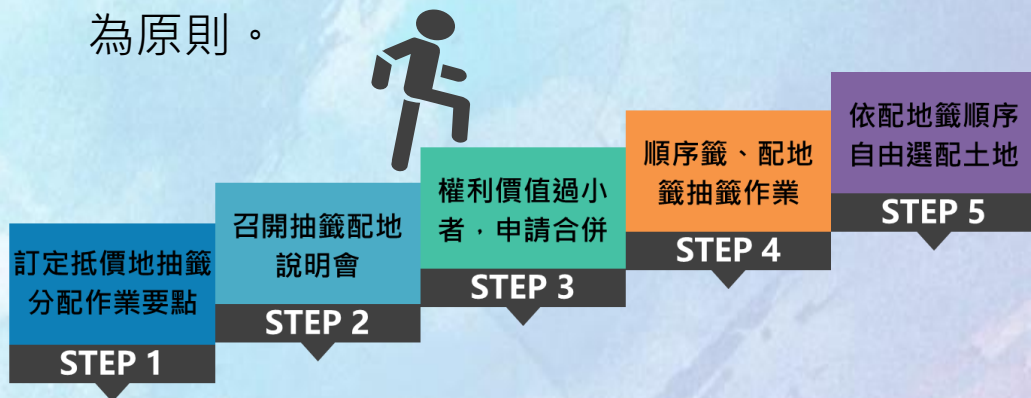
- 抵價地比例業經111年10月20日經中央區段徵收主管機關(內政部)核定為41%。



- 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

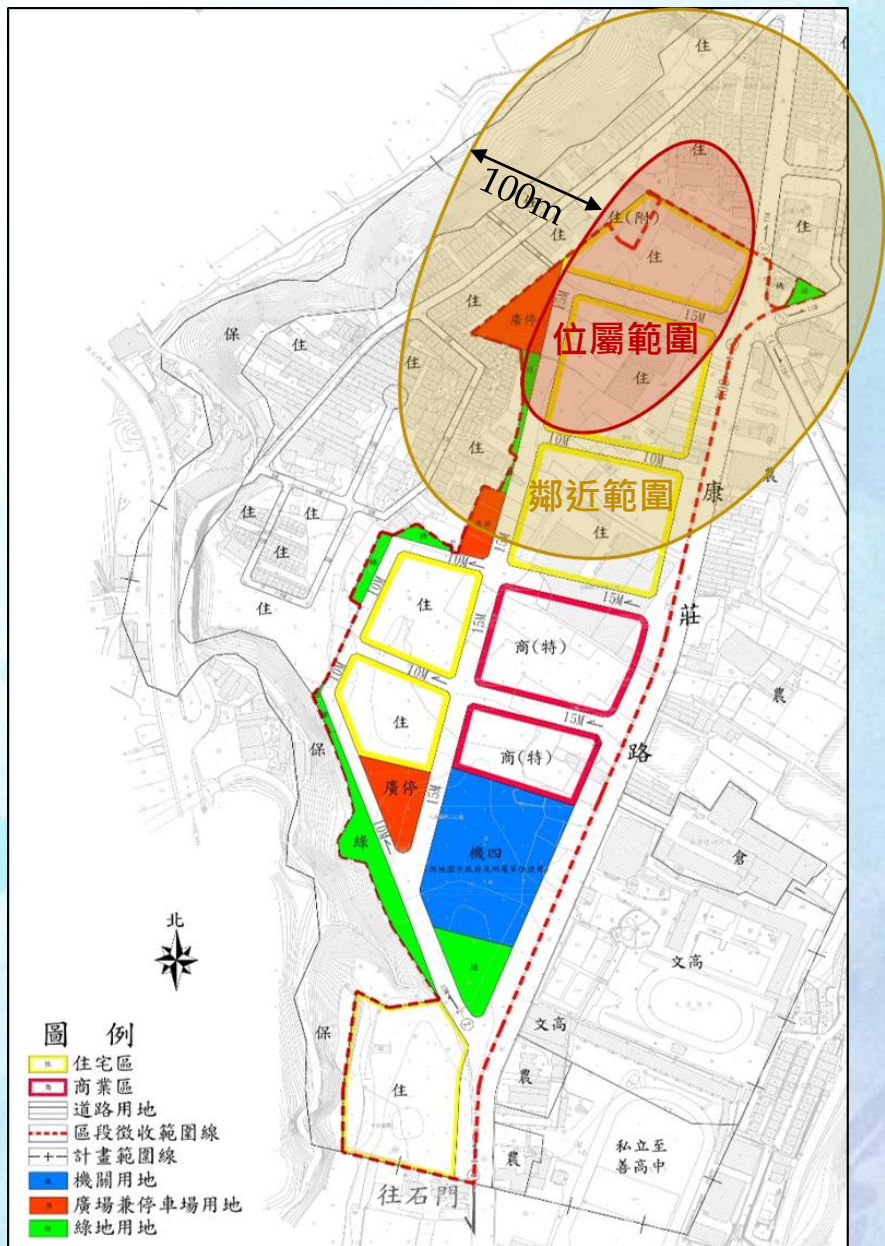
#### ☑重新設定

- 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

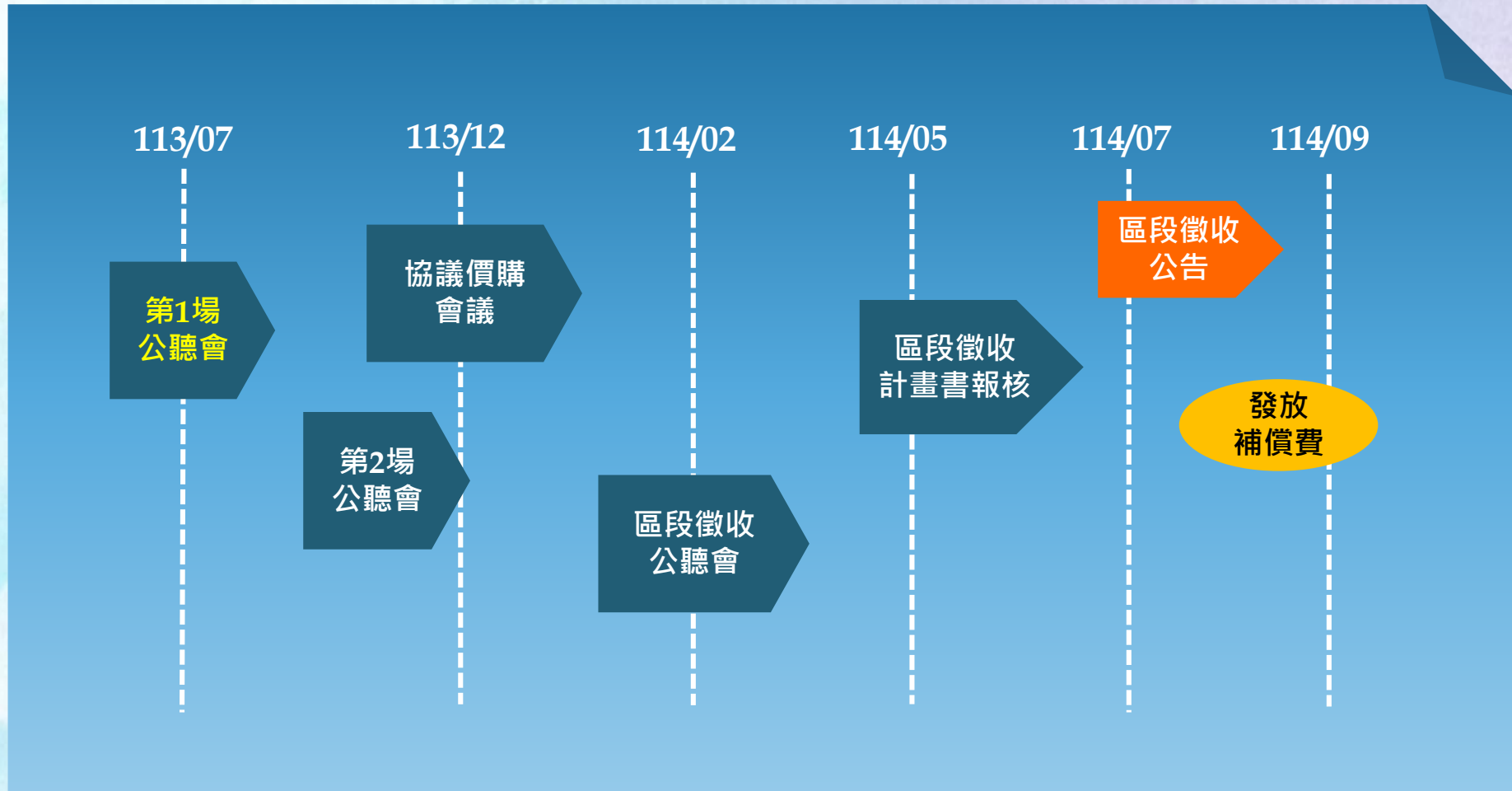
# ▶ 拾貳、預定作業期程



預定時間點



◎預計時程仍應以實際作業之時程為準。





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

