

中華民國 109 年 7 月 24 日  
府地字第 1090181954 號

內政部 年 月 日 台內地字第

號函核准徵收

# 機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案 區段徵收計畫書

需用土地人：桃園市政府



製作日期：中華民國 109 年 7 月

# 機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案

## 區段徵收計畫書

為紓解中壢地區土地及人口發展飽和之壓力，解決土地無法合法有效利用及現有公共設施服務水準不足之窘境，並因應捷運車站周邊整體規劃，落實大眾運輸導向發展，同時配合興南國中因緊鄰殯葬專用區長期受噪音及空污影響致就學環境差，有迫切遷校之需要，爰辦理本案區段徵收，規劃合適都市發展及完善之公共設施，促進土地合理利用，並改善居民生活品質，引導都市活化更新。本開發案另規劃興建社會住宅，擴大照顧弱勢者居住需求以實現居住正義。

本府依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定辦理本案區段徵收，擬徵收坐落桃園市中壢區興南段興南小段、興南段公坡小段、三座屋段舊社小段及忠福段之部分地號土地，共計 625 筆土地，面積合計 40.627997 公頃，並擬一併徵收區段徵收範圍內公、私有土地上之私有土地改良物，茲依土地徵收條例第 38 條第 1 項及其施行細則第 35 條規定，擬具區段徵收計畫書並檢同有關附件計 4 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

## 壹、徵收土地或土地改良物原因

機場捷運 A21 站位處中豐北路與環北路（臺 1 線）交叉口，計畫提供本市中壢、平鎮、楊梅、龍潭等地區市區公車轉乘服務。北側緊鄰未來高速公路中豐交流道，後續將配合交流道開闢期程，規劃增設國道客運轉運站，定位為區域（城際）轉運中心。

本案位於中壢平鎮都市擴大修訂計畫北側、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫南側之農業區土地，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低，而緊臨之民權路、中豐北路、環北路土地多作建築使用，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，計畫區人口發展率於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」及「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」分別為 110.82%及 111.20%，人口發展已飽和，亟待釋出都市發展儲備用地，紓解都市發展壓力。

機場捷運 A21 站所屬捷運車站用地面積約為 1.52 公頃，未來整體規劃提供捷運及周邊客運旅運服務機能，以滿足轉運發展需求，再配合 A21 車站周邊土地以區段徵收方式整體規劃與變更，規劃公園、廣場及道路等公共設施用地，可滿足捷運旅客所需出入、集散等公共服務需求，冀促進車站周邊土地使用發展，進而活絡地方經濟，可望紓解中壢區都市發展腹地受限、大型公共設施不足之壓力，都市發展得以永續。

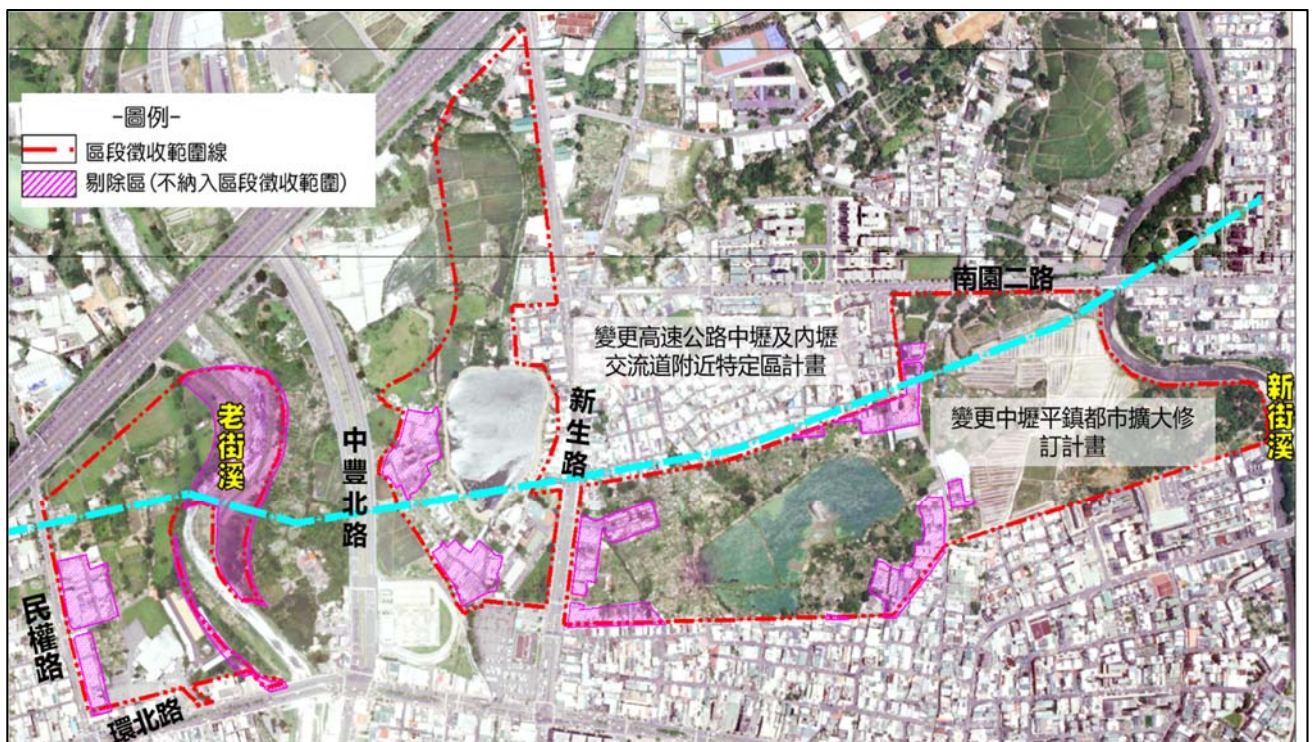
另興南國中多年來受殯葬隊伍樂隊噪音干擾，加上附近火化場設備簡陋，屍臭味、火化產生的落塵飄進校園，影響教學及就學品質，為改善範圍內居民就學便利性及就學環境，爰透過區段徵收以取得學校用地。

本案開發範圍業經 108 年 5 月 22 日內政部土地徵收審議小組第 181 次會議討論決議原則同意辦理，內政部嗣以 108 年 6 月 10 日台內地字第 1080263213 號函核定本案區段徵收範圍及抵價地比例為 40%，故本府依據土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款及第 2 項規定辦理區段徵收，期能解決中壢地區發展飽和，公共設施不足等問題，提供都市發展土地及公共設施用地，並配合劃設文中用地供興南國中遷校使用，提供寧適住宅環境及商業活動空間，進而帶動地區整體之發展。

## 貳、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積

一、本計畫區分屬兩個都市計畫區，一為中壢平鎮都市擴大修訂計畫區，另一為高速公路中壢及內壢交流道附近特定計畫區，其範圍四至如下：

- (一) 東：以新街溪為界。
- (二) 西：以民權路為界。
- (三) 北：以高速公路南側綠地用地及南園二路為界。
- (四) 南：以環北路及中壢平鎮都市擴大計畫北側住宅區為界。



圖一 區段徵收範圍位置示意圖

二、擬徵收坐落桃園市中壢區興南段興南小段、興南段公坡小段、三座屋段舊社小段及忠福段之部分地號土地，共計 625 筆土地，面積合計 40.627997 公頃。

三、區段徵收土地清冊，詳如附件一。

四、區段徵收範圍地籍圖，詳如附件三。

### 參、辦理區段徵收之法令依據

一、土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款。

二、「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）」及「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）」，經內政部都市計畫委員會 102 年 3 月 26 日第 800 次會議決議先行辦理區段徵收，並經 104 年 2 月 10 日第 845 次及 106 年 5 月 9 日第 899 次會議審議通過，且於 109 年 5 月 12 日經第 968 次會議同意展延開發期程至 110 年 5 月 26 日（附件四）。

三、「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書」及「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書」，經本市都市計畫委員會 106 年 10 月 13 日第 17 次會議及 109 年 4 月 6 日第 45 次會議審議通過（附件五）。

### 肆、興辦事業計畫之必要性說明

一、興南國中有遷校之急迫性

興南國中位於本案範圍北側，多年來受殯葬隊伍樂隊噪音干擾，加上附近火化場設備簡陋，屍臭味、火化產生的落塵飄進校

園，影響教學及就學品質，目前雖有殯葬管理條例、民俗噪音管制專案及火化爐翻新改採電腦全自動化控制後，噪音及空氣污染才見改善，但校園中仍不時可聞誦經聲，且確仍無法改善招生不足之情況，致報到率目前尚不及 5 成，市議員及本區里長等均要求遷校，以提升教育品質，惟校地取得不易，故至今仍無法遷校。

另興南國中地勢填土後仍低於附近民宅，加上排水系統不良，每逢大雨即遭水患，主管機關雖編列預算整治排水溝渠，惟尚無法取得周邊私有地主同意，故排水不良之問題難以解決。又周邊出入道路僅有 8 米之育英路，鄰近住宅區至校區皆需繞道而行或藉中福路 475 巷通行，周邊交通條件仍亟待改善。

## 二、紓解都市發展壓力，並因應捷運導向發展時代，引導都市更新活化

本案所在之中壢區人口成長率為桃園市成長最快地區之一，本區人口發展率於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」及「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」分別為 110.82% 及 111.20%，發展呈現飽和狀態，亟待釋出都市發展儲備用地，紓解都市發展壓力。機場捷運 A21 站所屬捷運車站用地面積約為 1.52 公頃，未來整體規劃提供捷運及周邊客運旅運服務機能，以滿足轉運發展需求，再配合 A21 車站周邊土地以區段徵收方式整體規劃與變更，規劃公園、廣場及道路等公共設施用地，可滿足捷運旅客所需出入、集散等公共服務需求，冀促進車站周邊土地使用發展並落實土地使用管制，進而活絡地方經濟，可望紓解中壢區都市發展腹地受限、大型公共設施不足之壓力，讓都市發展得以永續。

本案周邊土地目前已發展飽和且往南北蔓延，為避免土地蛙躍開發或違章使用，有必要進行整體之規劃利用，惟本案原已受天然界線（老街溪）之阻隔，老街溪左側現況即透過環北路與車站周邊連結，故中豐北路兩側剔除土地對該地區之開發並未造成串聯之影響。

### 三、解決地方公共設施不足，提高設施使用便利性

本案鄰近地區現況僅劃設 3 處公共設施（如公園、廣場、兒童遊樂場用地），其中僅以光明公園較具規模，其他皆屬鄰里型廣場及兒童公園，早已不敷當地居民使用，加上現有設施距幸福里、忠福里及水尾里較遠，皆不具可及性。本案配合埤塘保留、結合老街溪與新街溪藍帶資源、塑造五楊高架中豐交流道門戶景觀及提供社區鄰里開放空間，共劃設 4 處公園用地，3 處兒童遊樂場用地及 1 處廣場用地，俾改善居住環境、提供民眾休憩之空間，另劃設 1 處文中用地供興南國中遷校使用，同時具備開放空間之公共設施用地，兼作避難防災場所及緊急疏散點供地區居民使用。

### 四、取得興建社會住宅所需土地

依據內政部營建署 105 年 2 月 1 日營署宅字第 1052901639 號函示：「...社會住宅屬社會福利設施，亦屬公共設施之一。...為擴大照顧弱勢者居住需求並積極取得社會住宅用地，於新訂、擴大或變更都市計畫時，將社會住宅用地視實際情況並按居民分布的情形適當配置。」故本計畫規劃開發完成後，可釋出約 0.66 公頃土地興建社會住宅，期擴大照顧弱勢以實現居住正義。

### 伍、公益性及必要性評估報告

本案公益性及必要性評估，前於 100 年 8 月 24 日內政部土地徵收審議委員會第 265 次會議報告在案，惟其範圍與報請核定本案抵價地比例已有不同，爰於報請區段徵收計畫書時一併修正本案公益性及必要性評估報告，詳如附件六。更新後摘要整理如表一及表二。

表一 公益性評估表

評估因素及事項		內容
社會因素評估	徵收所影響人口之多寡、年齡結構	<p>經統計109年7月地籍登記資料，範圍內土地所有權人有716人，住址登記於中壠區約368人，其中位於本案範圍內人數約142人，包含興和里30人、水尾里10人、忠福里63人及永光里39人，復經本府辦理地上物查估時，範圍內全拆建物登記設籍人口為55人，年齡分布多為40至70歲。</p> <p>本計畫區針對建物拆遷、設籍人口且有居住事實者，已擬具相關安置措施，如合法建物原位置保留、優先選配安置街廓及房租補助費等，俾保障民眾居住權益。另範圍內面積達一定規模之住宅聚落已規劃作為第一種住宅區使用，已將徵收對人口之影響降至最低。本區未來除劃設之住宅區及商業區外，另規劃完善之公共設施及交通路網，可吸引人口進駐，對人口之影響具正面影響。</p>
	徵收計畫對周圍社會現況之影響	<p>(1)住宅聚落</p> <p>為尊重既有社區紋理及生活機能，已於都市計畫規劃階段將已開發之聚落劃設為第一種住宅區，予以原地保留並剔除於本案區段徵收範圍，後於區段徵收作業啟動時，參酌民眾陳情意見就部分建物主體結構與必要維生設施所占土地增劃為第一種住宅區予以剔除，調整後面積為 4.82 公頃，已將拆遷及影響居民生活之負面效果降至最低。</p> <p>(2)信仰場所</p> <p>為保留當地信仰中心水尾福德宮，考量其坐落位置有劃設宗教專用區予以原地保留，又劃設 0.07 公頃廣場用地，提供開放空間作為居民集會交流場所，以期維持當地居民信仰中心及集會場所。</p> <p>(3)周圍社會現況</p> <p>本案北側以高速公路及南園二路為界，該部分除範圍內之農業區尚未開闢，餘住宅區皆已開發建築使用；範圍南側則以環北路及中壠平鎮都市擴大計畫北側住宅區為界，該部分土地建物密集且已達飽和，人口密集分布；如本案開發完成後，配置完善之公園、綠地及規劃便捷的交通系統，有助於提升地區生活機能，增加既有社區與新開發社區互動及關連性，對地區之社會關係有正面影響。</p>



評估因素及事項		內容
	徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響	經本府 107 年 5 月調查結果，範圍內計有 2 戶中低收入戶，惟該 2 戶已劃定為住一剔除於區段徵收範圍內，故尚不影響其生活。如後續有經本府社會工作人員實地查訪，評估其生活陷入困境之家庭，加發 20 萬元之特別救濟金，且如有涉及建物拆遷，將依設籍情形另行發放房租補助費。
	徵收計畫對居民健康風險之影響程度	範圍內規劃 4 處公園用地、3 處兒童公園用地及 1 處廣場用地，可提供鄰近居民休閒及遊憩空間，有效改善當地人口密集致公共空間不足使用之問題，加上本案配合現況埤塘及水圳分布規劃為藍、綠帶開放空間，提供優質生活空間，對居民健康風險實有正面影響。
經濟因素評估	徵收計畫對稅收影響	每年地價稅增加約 673 萬元，房屋稅增加約 1,281 萬元，可平衡政府財政支出。
	徵收計畫對糧食安全影響	依本府 109 年 2 月國土計畫（公開展覽版）所示，本市 108 年度農產業空間佈建劃設成果劃設 5 區農產業空間，稻米產業區為觀音區、新屋區，茶特用產業區為楊梅區、龍潭區，蔬菜產業區為八德區、大溪區，果樹產業區為復興區，瓜果產業區為觀音區，顯示中壢區非屬主要農業或糧食生產地區，故本計畫開發對於周邊地區尚無糧食安全影響之虞。本案業經本府（農業局）以 100 年 8 月 10 日府農管字第 1000320331 號書函同意辦理變更。
	徵收計畫造成增減就業或轉業人口	(1)範圍內有 2 處加油站，其中 1 處於規劃期間有提出繼續營業之需求，爰規劃加油站專業區供其原位置保留並得繼續營業使用。惟範圍內有大型餐廳需要拆遷，本府除發給拆遷補償外，另協助媒合相關工作機會，以減少失業人口產生。 (2)計畫區內劃設商業區 0.93 公頃，可提供約 1,400 個就業機會，加上鄰近土地商業行為熱絡，推估 6,200 位居住人口進駐後所衍生之商業活動更趨頻繁，如住宅區土地依容許使用限制得作簡單或小型之商業使用，更有利於工作機會之增加。
	徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出負擔情形	區段徵收開發費用包括徵收作業費、地價補償費、地上物補償及遷移費、工程費用、貸款利息等，合計約 53 億 5,733 萬元，開發所需經費由本府向銀行貸款編列預算並由實施平均地權基金項下先行墊付。本案開發後以剩餘之可建築土地，以標（讓）售方式回收抵付開發總費用後，預估淨現值（NPV）約為 6,521 萬元，區段徵收財務得以自償，尚無造成政府財政支出及負擔之情形，亦無財政排擠效果。

評估因素及事項	內容
徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	區段徵收範圍內農田大部分皆為閒置狀況，僅零星種植短期葉菜，且範圍內無林、漁、牧業，因此對於相關產業鏈並無影響。另本案於規劃時已考量既有水圳及農路分布，保留多數水圳，避免南至北向灌溉水源阻斷，可降低周邊農業生產環境之影響，且埤塘之保留將提供水圳淨化功能，維持灌溉水質。本案業經本府（農業局）以100年8月10日府農管字第1000320331號書函同意辦理變更。
徵收計畫對土地利用完整性影響	本計畫區北側依自然及人文界線劃設，未影響周邊土地利用之完整性。在目前都市人口發展飽和及缺乏合適都市發展之土地下，本案開發將改善都市土地蛙躍式發展，解決公共設施不足之情況，有助於縫合都市計畫邊界及延續發展。本案都市計畫歷經內政部都市計畫委員會102年3月26日第800次、104年2月10日第845次及106年5月9日第899次會議審議通過，並經109年5月12日第968次會議同意展延本案開發期程。
文化及生態環境因素評估	本計畫區現況農業區土地多屬於閒置之狀態，其中部分土地則從事非農業經營事業，故其地上物型態多屬鐵皮及1至3層鋼筋混凝土、加強磚造之建物使用，整體都市土地使用呈現低度及不當利用狀態。考量生態規劃理念，於範圍內老街溪兩側水岸藍帶空間劃設綠地、新街溪南側劃設公園，建構便利民眾親水之遊憩空間、營造優質住宅社區，同時檢視現有水圳劃設綠地現地保留，以埤塘及水圳建構公園綠地系統；另為避免捷運開發後周邊地區零星開發造成都市空間發展失序，透過土地使用分區管制及都市設計管制，有效引導捷運車站周邊土地發展利用，融合TOD及緊密城市之規劃理念，創造計畫區整體城鄉新風貌。本案業經本府環境保護局以109年5月4日桃環綜字第1090036293號函檢視得免實施環境影響評估。
因徵收計畫而導致文化古蹟改變	範圍內無市定或國定古蹟，惟計畫區新生路東側有水尾福德宮係屬地方文化信仰中心，配合地方信仰之宗教意義，已規劃宗教專用區供其原位置保留。另依據本府文化局107年5月14日桃市文資字第1070008407號函復有關本區區段徵收開發範圍內土地並無古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地，亦非位於「桃園考古遺址普查計畫」區域內。
因徵收計畫而導致生活條件或模式發	由於本區農業區土地多屬閒置未利用狀態，周邊土地又已發展飽和，造成部分土地利用轉換為零星住宅及商業使用，已失去原屬農業區管制之意義。於開發過程中透過徵收補償及妥適之拆遷安置，導正原本違規使用之情況，計畫區開發後，將建構完善的公

評估因素及事項	內容
<p>生改變</p> <p>徵收計畫對該地區生態環境之影響</p> <p>徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響</p>	<p>共設施系統，以符合開發後衍生人口之需求，提升整體生活品質，對於計畫區生活條件有正面的影響。</p> <p>為降低農業區開發後對周邊環境及生態系統的影響，本案已將埤塘規劃作為公園使用外，周邊區域亦一併劃設為公園或綠地，以給予生態資源最妥適的保存空間，達到開發與保育並行共生之目標。另老街溪周邊已規劃為綠地使用，除配合水岸藍帶建構生態廊道外，亦作為與開發區間之緩衝地帶，減少對老街溪環境生態之影響。經本府環境保護局以 109 年 5 月 4 日桃環綜字第 1090036293 號函檢視本案非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，得免實施環境影響評估。</p> <p>本案開發後設計共同管道將電信、電力等公共管線之整合管理，其效益可改善交通，避免重複挖填馬路，並可改善景觀，美化都市，且管道統一後，日後維修容易，提高空間利用，增加使用安全。本案已劃設公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、學校用地(文中)、機關用地及道路用地等公共設施用地，合計面積約 19.49 公頃(占區段徵收總面積 45.96%)，供當地及鄰近居民使用，對周邊居民及整體社會具正面影響。</p>
<p>永續發展因素評估</p> <p>國家永續發展政策</p> <p>永續指標</p>	<p>依行政院國家永續發展委員會提出之「永續發展政策綱領」，以不影響農業生產環境為原則，適度釋出農業區。並考量整體捷運場站區位、土地適宜性、生態環境紋理與開發總量管制，建構 TOD 理念之空間配置，落實以人為本的綠色運輸與智慧型運輸。</p> <p>(1) 永續環境層面</p> <p>本案透過整體規劃及開發，落實大眾運輸導向(TOD)的永續城鄉發展模式，於捷運場站周邊劃設住宅區，以緊密城市之概念有效利用捷運場站周邊之土地，引導居住、工作、購物、休閒等活動空間沿大眾運輸路線廊帶有秩序地分布。又避免土地過度開發，爰透過土地使用分區管限制整體發展之總量，維護開發後之生活品質。另透過埤塘、水圳之保留，並劃設為公園、綠地，建構民眾親遊憩空間，營造水與綠優質住宅社區。為尊重既有的生態紋理，計畫區既有水路結合綠帶設施，透過明渠(公園或綠地用地)或暗渠(經過道路用地部分)方式予以保留。整體土地使用配置尊重既有的生態紋理，並兼顧環境保育及開發，更進一步接近永續發展。</p> <p>(2) 永續社會層面</p> <p>在社區的歷史脈絡中，本計畫尊重社會紋理，保留開發範圍內既存的信仰中心(水尾福德宮)，並劃設為宗教專用區，以</p>

評估因素及事項	內容
	<p>傳承宗教信仰。另將一定規模之住宅聚落剔除於區段徵收範圍內，並透過土地使用分區管制促進既有舊社區再發展，並建構災害防救體系，建置相關減災措施，降低災害造成的傷亡，塑造安全的生活環境，進而達到社會的永續。</p> <p>(3)永續經濟層面</p> <p>本案緊鄰中壢區發展核心，目前土地違規使用情況嚴重，都市景觀雜亂失序，未來本案開發後除可導正土地使用型態外，亦能紓解中壢區都市核心之人口壓力，提供居住、生活、消費等相關機能，促進都市計畫均衡發展。</p>
國土計畫	<p>本案都市計畫歷經內政部都市計畫委員會 102 年 3 月 26 日第 800 次、104 年 2 月 10 日第 845 次及 106 年 5 月 9 日第 899 次會議審議通過，並經 109 年 5 月 12 日第 968 次會議同意展延本案開發期程。細部計畫經本市都市計畫委員會 106 年 10 月 13 日第 17 次會議審議通過，惟本府於執行區段徵收作業時，對於剔除區範圍有疑義，遂辦理檢討修正，亦經本市都市計畫委員會 109 年 4 月 6 日第 45 次會議審議通過。</p>
其他因素	<p>依徵收計畫個別情形，認為應適當或應加以評估參考之事項</p> <p>(1)興南國中遷校之急迫性</p> <p>本案興南國中因鄰近殯葬區，師生長期遭受噪音及空氣污染，又因附近民宅地勢高於校區，排水系統不良，每逢大雨即遭水患，致報到率不及 5 成，市議員及本區里長均要求遷校，惟校地取得不易，故至今仍無法遷校。故本案範圍內規劃一學校用地供興南國中遷校使用，該國中現有校區至範圍內學校用地直線距離約 600 公尺，仍屬同一學區範圍。依本市市立國民中小學學區劃分原則，本案區段徵收範圍皆位屬興南國中之學區範圍，除維持原有學區服務範圍外，亦得因環境條件改善使就學人口回流，進而提升就學品質。</p> <p>(2)水資源供給及需求</p> <p>配合未來人口總量，依 106 年臺灣北部區域水資源經理基本計畫(第 1 次檢討)(核定本)檢討本市水資源供需情況，桃園地區目前每人生活用水量約 257 公升/日，至中期(111-125 年)保守估計最大自來水供水量為 145.4 萬噸/日，包含現況最大供水來自石門水庫 100 萬噸/日，加計短程計畫供水 36.4 萬噸/日及中程計畫 9 萬噸/日。其中生活供(配)水量為 78.2 萬噸/日、工業供(配)水量為 67.2 萬噸/日。</p> <p>因配合政府推動工業用水使用再生水政策，預測本市 125 年工業用水納入使用再生水後，自來水使用量將降至 56 萬噸</p>

評估因素及事項	內容
	<p>/日，生活供(配)水量則可增加為 89.4 萬噸/日，可滿足約 250 萬人自來水用水需求，每人生活供(配)水量可達 342 公升/日，足以支應新增人口所需用水，故在水資源供給上應無疑慮，對周邊其他地區影響極小。</p> <p>(3)出流管制計畫</p> <p>本計畫區地勢呈南高北低，從南側環北路高程 125.5m 漸降至北側國道 1 號中山高速公路 116.25m 左右。原排水方向亦順應地勢由南向北，計畫區內重要排水路包括北側溝渠、南側坑溝及西側天然溝渠。未來排水部分計畫配合道路開闢興建下水道作排放，污水部分因本府水務局刻正推展中壠污水系統，將與水務局協調後建置。本案亦將於公共工程施工前依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法相關規定送出流管制計畫書至本府水務局完成審查同意通過後據以實施。另範圍內主要水圳均以明渠(公園、綠地)、暗渠(道路)方式保留，部分水圳以改道方式銜接下游水路，以維持灌溉水路之連貫性。</p>

表二 必要性評估表

評估事項	內容
<p>開發範圍之選定及面積規劃是否合理</p>	<p>1、 本案開發範圍東以新街溪為界，西以民權路為界，南以環北路及中壠平鎮都市擴大都市計畫北側住宅區為界，北以高速公路南側綠地用地及南園二路為界，範圍之劃定已參酌自然及人文界線後選定。本案除已將河川區及既有密集聚落規劃為剔除區外，中豐路兩側農業區土地所有權人經本府多次溝通仍不願參加之情況下，將其剔除於區段徵收範圍以外。由於本案範圍係以自然及人文為界線，故中豐北路兩側剔除後，尚不影響本案開發需求、財務計畫及公共設施配置。本案區段徵收面積為 42.55 公頃，開發範圍之選定完整，面積規劃應屬合理，且開發範圍亦經內政部 108 年 6 月 10 日台內地字第 1080263213 號函核定。</p> <p>2、 經本府召開協議價購會議及區段徵收公聽會後，已參酌民眾陳情意見，就部分建物主體結構及必要維生設施所占土地剔除於區段徵收範圍並規劃為第一種住宅區。經檢討後修正後，本案區段徵收面積為 42.41 公頃，將循序辦理都市計畫變更事宜。</p>

評估事項	內容
用地範圍有無其他可替代地區	<p>機場捷運已於 106 年 3 月 2 日起正式營運，惟 A21 站周邊現況仍多屬農業、雜草空地及違章使用，土地呈現低度利用，未符合土地使用效益，加上鄰近地區人口及土地使用皆呈現飽和狀態，公共設施嚴重不足，爰透過機場捷運周邊土地開發變更，將開發範圍做整體規劃，取得住宅區、商業區及公共設施土地，引導土地合理利用，並配合中央及地方重大建設改善地區發展，故無其他可替代地區。</p>
是否可改以其他方式取得	<p>(1)協議價購：          本案於執行區段徵收時，已依土地徵收條例第11條規定先與所有權人進行協議價購，協議不成再採區段徵收方式辦理。</p> <p>(2)一般徵收：          若以一般徵收方式僅能取得一般公共設施用地，需編列年度預算支應徵收用地之土地價款，且需另行編列工程預算整地，財務負擔過大且無土地標售償還開發費用。本案開發目的係因中壢區人口已達飽和，為促進土地合理有效利用，提供一定比例之公共設施用地，以提升生活環境品質，故須透過整體開發之方式作整體規劃利用，以一般徵收方式開發尚無法達成本案開發之目的。</p> <p>(3)市地重劃：          依據土地徵收條例及行政院函示等規定，本案應採區段徵收方式辦理，故於法令面而言市地重劃不可行。經試算後本案公共設施負擔為45.25%、工程費用負擔為16.27%，重劃平均負擔高達61.52%，平均配回比率為38.48%，低於參加區段徵收之40%，將造成民眾之損失。</p> <p>(4)區段徵收：          透過區段徵收整體開發方式，可達成本計畫之目的，改善公共設施用地不足之情況，並提供未來都市發展所需之土地，另配合中央住宅政策取得社會住宅之土地，協助經濟社會弱勢者解決居住問題，符合大眾利益。          另本案抵價地發還比例以40%作為計算基礎，土地所有權人領取現金補償比例為15%條件下，財務尚屬可行。就所有權人參與開發方式較為彈性，以區段徵收方式辦理，私有土地所有權人得選擇領取現金補償或領取抵價地。</p>

評估事項	內容																																																		
轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形	<p>1、目前轄區內辦理區段徵收情形整理如下表所示：</p> <table border="1" data-bbox="419 315 1418 920"> <thead> <tr> <th>案名</th> <th>可建築用地面積(公頃)</th> <th>公共設施用地面積(公頃)</th> <th>總面積(公頃)</th> <th>辦理情形</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中壢運動公園</td> <td>39.31</td> <td>33.66</td> <td>72.97</td> <td>民眾辦理自動拆遷作業</td> </tr> <tr> <td>機場捷運A20站</td> <td>27.50</td> <td>20.05</td> <td>47.55</td> <td>土地分配作業</td> </tr> <tr> <td>機場捷運A10站</td> <td>20.01</td> <td>13.88</td> <td>33.89</td> <td>工程已完成，辦理土地點交作業</td> </tr> <tr> <td>中路地區</td> <td>57.73</td> <td>46.23</td> <td>103.96</td> <td>完成財務結算，整體開發建築約63%</td> </tr> <tr> <td>機場捷運延伸線A22站</td> <td>1.09</td> <td>1.64</td> <td>2.73</td> <td>已完成處分作業，整體開發建築約24%</td> </tr> <tr> <td>八德地區</td> <td>64.52</td> <td>50.77</td> <td>115.29</td> <td>完成土地點交作業，整體開發建築約72%</td> </tr> <tr> <td>高速鐵路桃園車站特定區</td> <td>210.75</td> <td>229.48</td> <td>440.23</td> <td>已完成土地點交作業，整體開發建築約72%</td> </tr> <tr> <td>桃園航空貨運園區暨客運園區</td> <td>148.67</td> <td>72.61</td> <td>221.28</td> <td>完成土地點交作業，整體開發建築約50%。</td> </tr> <tr> <td>南崁都市計畫(多功能藝文園區)</td> <td>8.68</td> <td>7.42</td> <td>16.10</td> <td>已完成財務結算作業，整體開發建築約100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2、中壢平鎮擴大都市計畫及高速公路中壢內壢交流道特定區計畫人口發展率分別為110.82%及111.20%，已提早達到都市計畫目標人口數。以125年為目標年，人口總量250萬人推估全市住宅需求總量為8,020.83公頃，目前桃園市住商供給尚不足1,349.49公頃，推估重大建設計畫釋出土地為848.64公頃、中低強度發展地區釋出土地為195.68公頃後，尚有不足305.17（=1349.49+848.64+195.68）公頃之情況。目前轄區內現正辦理中之區段徵收案及目前整體開發區已提供之可建築土地面積數量、未來預計可提供之可建築土地面積及預計需求面積數詳附件六公益性及必要性評估報告。</p>	案名	可建築用地面積(公頃)	公共設施用地面積(公頃)	總面積(公頃)	辦理情形	中壢運動公園	39.31	33.66	72.97	民眾辦理自動拆遷作業	機場捷運A20站	27.50	20.05	47.55	土地分配作業	機場捷運A10站	20.01	13.88	33.89	工程已完成，辦理土地點交作業	中路地區	57.73	46.23	103.96	完成財務結算，整體開發建築約63%	機場捷運延伸線A22站	1.09	1.64	2.73	已完成處分作業，整體開發建築約24%	八德地區	64.52	50.77	115.29	完成土地點交作業，整體開發建築約72%	高速鐵路桃園車站特定區	210.75	229.48	440.23	已完成土地點交作業，整體開發建築約72%	桃園航空貨運園區暨客運園區	148.67	72.61	221.28	完成土地點交作業，整體開發建築約50%。	南崁都市計畫(多功能藝文園區)	8.68	7.42	16.10	已完成財務結算作業，整體開發建築約100%
案名	可建築用地面積(公頃)	公共設施用地面積(公頃)	總面積(公頃)	辦理情形																																															
中壢運動公園	39.31	33.66	72.97	民眾辦理自動拆遷作業																																															
機場捷運A20站	27.50	20.05	47.55	土地分配作業																																															
機場捷運A10站	20.01	13.88	33.89	工程已完成，辦理土地點交作業																																															
中路地區	57.73	46.23	103.96	完成財務結算，整體開發建築約63%																																															
機場捷運延伸線A22站	1.09	1.64	2.73	已完成處分作業，整體開發建築約24%																																															
八德地區	64.52	50.77	115.29	完成土地點交作業，整體開發建築約72%																																															
高速鐵路桃園車站特定區	210.75	229.48	440.23	已完成土地點交作業，整體開發建築約72%																																															
桃園航空貨運園區暨客運園區	148.67	72.61	221.28	完成土地點交作業，整體開發建築約50%。																																															
南崁都市計畫(多功能藝文園區)	8.68	7.42	16.10	已完成財務結算作業，整體開發建築約100%																																															
區段徵收財務計畫之可行	<p>(1)本案抵價地發還比例以40%作為計算基礎，私有土地所有權人領取現金補償比例15%及公有土地30%無償撥用條件下，所需開發費用約為53億5,733萬元，區段徵收後土地處分預估可標、讓售土地約為9.11公頃，預估土地處分收入約為69億2,706萬元，經考量期間經過及各項風險等因素將各期現金流量加以折現後，財務淨現值為6,521萬元，且IRR(內部報酬率)為正值，財務具可行性。</p> <p>(2)有關辦理本開發案所需開發經費由本府向銀行貸款編列預算並由實施平均地權基金項下先行墊付，並以區段徵收標售可建築土地之收入優先償還開發成本。區段徵收後之結餘則全數納入平均地權基金內，並優先供本計畫區內之公共建設使用。惟如土地標售不理想而無法償還開發總費用時，依法由本市平均地權基金補貼之。</p>																																																		

評估事項	內容
	(3)本府近年完成八德案、中路案、A10 案及 A22 案等區段徵收開發案，已開發完竣並達到財務平衡目標，顯示本府具有執行區段徵收案之行政能力、人力配置及財務調度能力皆有經驗。

資料來源：本案公益性必要性評估報告書（部分內容更新至 109 年 4 月）。

## 陸、徵收範圍內土地權屬、面積統計

針對本案範圍內土地之權屬及面積整理如下，詳如表三所示：

- 一、私有土地：40.627997 公頃。
- 二、公有土地：1.675595 公頃。
- 三、未登錄土地：0.106408 公頃。
- 四、合計：42.410000 公頃。

表三 土地權屬表

權屬	所有權人／管理者	面積(m <sup>2</sup> )	面積(公頃)	百分比	
公有土地	中華民國	交通部高速公路局	1,320.50	0.132050	0.31%
		財政部國有財產署	13,685.14	1.368514	3.23%
	桃園市	桃園市中壢區公所	126.20	0.012620	0.03%
		桃園市政府水務局	1,502.00	0.150200	0.35%
		桃園市政府教育局	26.21	0.002621	0.01%
		桃園市政府農業局	76.00	0.007600	0.02%
		桃園市政府養護工程處	19.63	0.001963	0.00%
	新北市	新北市政府財政局	0.27	0.000027	0.00%
		小計	16,755.95	1.675595	3.95%
		私有土地	406,279.97	40.627997	95.80%
	未登錄土地	1,064.08	0.106408	0.25%	
	合計	424,100.00	42.410000	100.00%	



## 柒、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

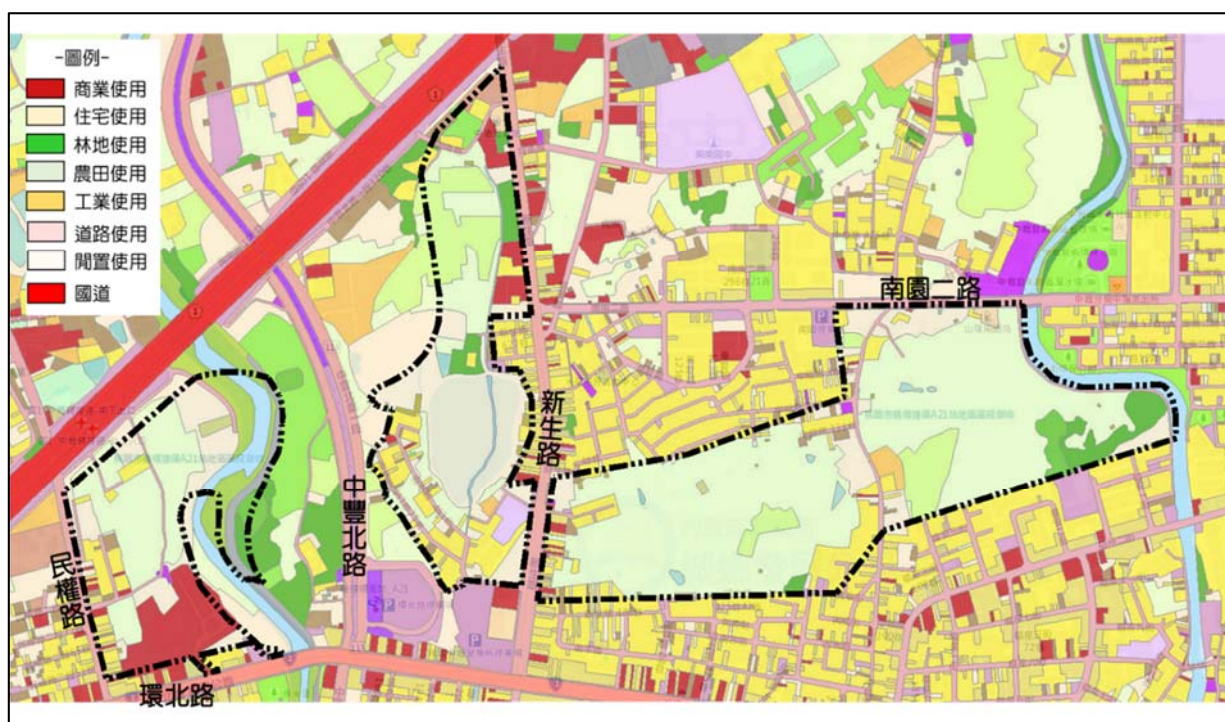
範圍內土地使用現況多為農業或閒置使用，目前尚有農耕行為以短期葉菜園或果樹為主，建物型態以加強磚造及鋼筋混凝土之透天厝、鋼鐵造之住宅及小型工廠為主，又建物密集處已劃設為住一，剔除於區段徵收範圍。範圍內有 2 處寺廟，位於新生路東側之水尾福德宮及民權路東側巷道內之興安宮，另有 2 處加油站，位於新生路西側之宏昇加油站及南園二路南側之山隆加油站。土地使用現況及其使用人之姓名、住址詳如區段徵收土地改良物清冊（附件二）。

## 捌、一併徵收土地改良物

區內公、私有土地上之私有土地改良物，除部分合法建物依土地徵收條例第 47 條規定，經本府審查核准得按原位置保留分配外，其餘則均一併徵收，詳如區段徵收土地改良物清冊（附件二）。

## 玖、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形

本案徵收範圍之四鄰土地，東側為新街溪，西側及南側為中壢市中心區域，土地使用型態以住宅、商業使用為主，人口及建物發展密集，北側至高速公路間為農業區及住宅區使用。



資料來源：內政部城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台（107 年全國國土利用調查）

圖二 本案範圍及周邊土地使用狀況示意圖

## 拾、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

本案範圍內經本府文化局 107 年 5 月 14 日桃市文資字第 1070008407 號函確認本案範圍內土地非位屬且非鄰接古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落、建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地（附件七）。

## 拾壹、舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

### 一、興辦事業計畫公聽會

本案都市計畫公展說明會於 102 年 7 月召開，距申請徵收期間超過 3 年，爰依據土地徵收條例第 10 條及其施行細則第 10、11 條規定，重新舉辦 2 次興辦事業計畫公聽會（附件八），並說明本案開發之公益性及必要性，其辦理內容說明如下：

#### （一）開會時間

於 108 年 7 月 3 日假中壢區公所大禮堂舉行第 1 次興辦事業計畫公聽會，分別於上午 10 時召開第 1 梯次、下午 1 時召開第 2 梯次及下午 3 時召開第 3 梯次，並於 108 年 7 月 29 日假中壢區公所大禮堂舉行第 2 次公聽會，分別於上午 10 時召開第 1 梯次及下午 1 時 30 分召開第 2 梯次。

#### （二）公告情形

有關 2 次公聽會之事由、日期及地點已張貼公告於本府公布欄、中壢區公所、中壢區興和里、水尾里、忠福里及永光里等辦公處之適當公共位置、本案專案網站及本府地政局網站，另依土地登記簿所載住所通知土地及土地改良物所有權人，並分別刊載公告於 108 年 6 月 24、25 日及 108 年 7 月

21、22 日中國時報、自由時報、聯合報及蘋果日報及張貼於本府網站。公聽會會議紀錄亦依規定公告上網及書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人（附件八）。

### （三）陳述意見處理情形

關於土地所有權人於 2 次公聽會陳述之意見暨本府回復內容，詳如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 1、2 次公聽會及查估說明會會議紀錄與陳述意見回復處理情形一覽表（附件八、十）。

## 二、區段徵收公聽會

依據土地徵收條例第 38 條規定，本府以 109 年 3 月 4 日府地區字第 10900453122、10900453123 號開會通知單（附件九），採掛號附回執方式通知土地及土地改良物所有權人，其辦理內容說明如下：

### （一）開會時間

於 109 年 3 月 18 日、19 日各分 2 場上午 9 時 30 分（上午場）及下午 1 時 30 分（下午場）假中壢區公所大禮堂召開區段徵收公聽會。

### （二）公告情形

有關 2 次公聽會之事由、日期及地點已張貼公告於本府公布欄、中壢區公所、中壢區興和里、水尾里、忠福里及永光里等辦公處之適當公共位置、本案專案網站及本府地政局網站，另依土地登記簿所載住所通知土地及土地改良物所有權人，並分別刊載公告於 109 年 3 月 10 日及 11 日中國時報、自由時報、聯合報及蘋果日報及張貼於本府網站。公聽會會議紀錄亦依規定公告上網及書面通知土地所有權人及利害關係人（附件九）。

### (三) 陳述意見處理情形

於 109 年 3 月 18 日及 19 日召開區段徵收公聽會現場民眾之陳述意見，本府均立即現場答復，並於會議紀錄中載明答復內容，且函送所有權人。另會後於規定陳述意見期限（109 年 3 月 31 日）前陸續受理民眾陳述意見書，其中民眾陳述意見類型分別為希望剔除於區段徵收範圍外、提高土地協議價購金額、原位置保留與安置計畫措施、土地分配作業以及區段徵收進度等，本府業以公文方式回復說明。詳如相關權利人陳述意見回復處理情形一覽表（附件十、十二）。

## 拾貳、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

依土地徵收條例第 11 條規定，本府以 109 年 1 月 30 日府地區字第 1090013848、10900138481、10900138482 號開會通知單（附件十一），採掛號附回執方式通知土地及土地改良物所有權人，其辦理內容說明如下：

### 一、開會時間

於 109 年 2 月 13 日至 109 年 2 月 15 日，各分 3 場，上午 9 時 10 分、中午 12 時 40 分及下午 2 時 40 分假中壢區公所大禮堂召開協議價購會議。

### 二、協議價購作業申請時間

本案於 109 年 2 月 13 日至 109 年 2 月 27 日辦理協議價購，初期前 3 天共辦理 9 場次協議價購會議，以分散各場次協談人數，並採一對一方式個別諮詢洽談，搭配走動式服務人員提供茶水或資料複印及查詢等服務，藉由與民眾互動過程，先行說明協議價購所提供之獎勵優惠及詢問價購意願，以落實協議價購作業程序。

另本府亦已充分告知土地所有權人協議價購當日會議如不克出席，或出席仍須再考慮者，於 109 年 2 月 27 日前平日時段，除可於市府地政局區段徵收科辦理外，另安排人員於中壢區公所一樓大廳提供收件及諮詢服務。若同意按協議價格由本府價購者，得於此期間以書面提出，惟如未於辦理期間提出者，將視為未能達成協議，後續依法辦理區段徵收。



圖三 協議價購會議與所有權人等實質協議情形

### 三、協議結果

由於土地所有權人大多表達希望參與區段徵收配地，僅 58 位土地所有權人達成協議價購，占全區私有土地面積之 1.40%。經本府進一步溝通瞭解，土地同意協議價購之情形多數為土地所有權人持有之土地面積過小，無意願參與後續區段徵收土地分配，故同意以協議之金額辦理出售。建築改良物部分計有 164 位建物所有權人與本府達成協議價購，占全區建築改良物協議價購標的總金額之 60.06%。由於同意協議價購之補償費（或救濟金）及自拆獎勵金本府另提供加成補償，故多數建築改良物所有權人同意配合區段徵收作業執行辦理拆遷，本府刻正辦理後續移轉登記及價金給付作業。

#### 四、陳述意見處理情形

本案區段徵收範圍內土地所有權人除於協議價購會議中陳述意見外，會後於規定陳述意見期限（109年3月31日）前亦可提出陳述意見書，主要意見歸納為土地及地上物協議價購價格太低、地上物漏估、安置街廓建蔽率太低、容積率建議提高、希望原位置保留、剔除區段徵收範圍等，本府業以公文方式個別回復，詳如相關權利人陳述意見回復處理情形一覽表（附件十二）。

#### 五、公示送達

因土地所有權人遷徙未至登記機關辦理住址變更登記或有住址空白、日據時期住址，地址不全不符或其他有行政程序法第78條規定之情形，本府已洽地政、戶政及稅捐機關查對新址重新通知，但仍有部分土地及其改良物所有權人應為送達之處所不明或地址無法送達，故本府業依規定辦理公示送達（附件十一）。

#### 拾參、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所

詳如區段徵收土地清冊（附件一）及區段徵收土地改良物清冊（附件二）。

#### 拾肆、興辦事業計畫概略及其計畫進度

- 一、機場捷運 A21 站地區位屬中壢平鎮擴大修訂計畫及高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫，係配合機場捷運 A21 車站設置，以車站周邊土地進行整體規劃、提高土地利用強度。又本計畫人口發展率於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」及「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」分別為 110.82% 及 111.20%，希冀透過整體開發有效解決中壢區人口快速成長、都市發展空間飽和、公共設施缺乏等問題，將本案由農業區變更為住宅區、商業區等都市發展用地，並配置完善公共設施，落實分區管制，進而活絡地方經濟，讓都市得以永續發展。

二、本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 106 年 5 月 9 日第 899 次會議審議通過，細部計畫經本市都市計畫委員會 106 年 10 月 13 日第 17 次及 109 年 4 月 6 日第 45 次會議審議通過，又區段徵收開發範圍經 108 年 5 月 22 日內政部土地徵收審議小組第 181 次會議決議原則同意辦理，嗣經內政部以 108 年 6 月 10 日台內地字第 1080263213 號函核定本案區段徵收範圍（附件十三）。

三、都市計畫辦理歷程整理如表四所示：

表四 都市計畫辦理歷程一覽表

類別	作業項目	說明
都市計畫	公開展覽 (主要計畫及細部計畫)	98 年 7 月 2 日起公開展覽 30 日
	縣級都市計畫委員會	98 年 9 月 16 日第 31 次會議審議 98 年 12 月 4 日第 35 次會議審議通過 98 年 12 月 17 日第 36 次會議臨時動議
	部級都市計畫委員會	101 年 3 月 13 日第 775 次會議審議 102 年 3 月 26 日第 800 次會議審議通過
	重新公開展覽 (主要計畫及細部計畫)	102 年 6 月 18 日起公開展覽 30 日
	部級都市計畫委員會	104 年 2 月 10 日第 845 次大會再審議 106 年 5 月 9 日第 899 次會議審議通過 109 年 5 月 12 日第 968 次會議同意延長開發期程
	市級都市計畫委員會	106 年 10 月 13 日第 17 次會議審議通過 109 年 4 月 6 日第 45 次會議審議通過
	公益性及必要性評估	區段徵收土地之公益性及必要性評估於 100 年 8 月 24 日向內政部土地徵收審議委員會第 265 次會議報告

## 拾伍、徵收範圍內土地之使用配置

依據「擬定中壢平鎮擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書」及「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書」所規劃之各項用地面積配置如表五、圖四及土地使用計畫圖（附件十四）。



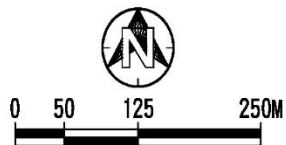
表五 本案區段徵收土地使用配置表

項目		依內政部都市計畫委員會106年5月9日第899次會議及本市都市計畫委員會106年10月13日第17次、109年4月6日第45次會議審議通過				擬辦理都市計畫變更				調整後面積差異 (公頃)
		都市計畫範圍		區段徵收範圍		都市計畫範圍		區段徵收範圍		
		面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	
土地使用分區	第一種住宅區(再發展區)	4.68	9.26%	--	--	4.82	9.54%	--	--	0.14
	第二種住宅區	8.32	16.46%	8.32	19.55%	8.32	16.46%	8.32	19.62%	--
	第三種住宅區	11.45	22.66%	11.45	26.91%	11.43	22.62%	11.43	26.96%	(0.02)
	第四種住宅區	1.61	3.19%	1.61	3.78%	1.49	2.94%	1.49	3.50%	(0.12)
	第五種住宅區(供社會住宅使用)	0.66	1.31%	0.66	1.55%	0.66	1.31%	0.66	1.56%	--
	商業區	0.93	1.84%	0.93	2.19%	0.93	1.84%	0.93	2.19%	--
	宗教專用區	0.02	0.04%	0.02	0.05%	0.02	0.04%	0.02	0.05%	--
	加油站專用區	0.07	0.14%	0.07	0.16%	0.07	0.14%	0.07	0.17%	--
	河川區	3.31	6.55%	--	--	3.31	6.55%	--	--	--
	小計	31.05	61.44%	23.06	54.20%	31.05	61.44%	22.92	54.04%	--
公共設施用地	機關用地	0.25	0.49%	0.25	0.59%	0.25	0.49%	0.25	0.59%	--
	學校用地	2.5	4.95%	2.5	5.88%	2.50	4.95%	2.50	5.89%	--
	公園用地	7.53	14.90%	7.53	17.70%	7.53	14.90%	7.53	17.76%	--
	兒童遊樂場用地	0.38	0.75%	0.38	0.89%	0.38	0.75%	0.38	0.90%	--
	綠地用地	1.41	2.79%	1.41	3.31%	1.41	2.79%	1.41	3.33%	(0.0015)
	廣場用地	0.07	0.12%	0.07	0.16%	0.07	0.14%	0.07	0.17%	--
	綠地用地兼供道路使用	0.06	0.14%	0.06	0.14%	0.06	0.12%	0.06	0.14%	--
	道路用地	7.29	14.42%	7.29	17.13%	7.29	14.42%	7.29	17.19%	--
小計	19.49	38.56%	19.49	45.80%	19.49	38.56%	19.49	45.96%	--	
合計	50.54	100.00%	42.55	100.00%	50.54	100.00%	42.41	100.00%	--	

註：1、經本府參酌民眾陳情意見，就部分建物主體結構與必要維生設施所占土地劃設為第一種住宅區予以剔除。本案將循序辦理都市計畫變更事宜。

2、實際面積應以公告確定之都市計畫樁位實測面積為準。

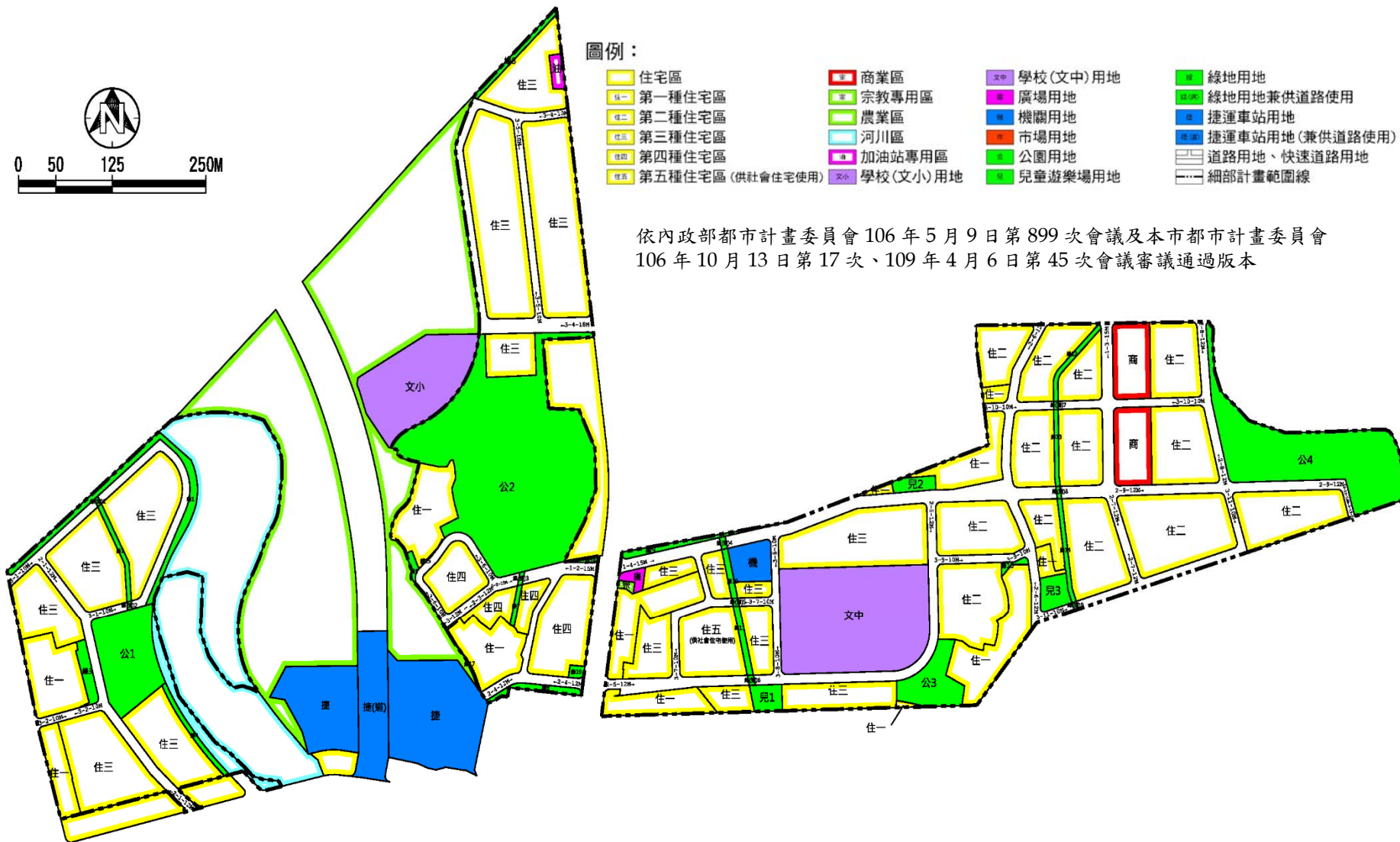
擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫  
 (配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)細部計畫案計畫圖



圖例：

- |                 |          |          |                |
|-----------------|----------|----------|----------------|
| 住宅區             | 商業區      | 學校(文中)用地 | 綠地用地           |
| 第一種住宅區          | 宗教專用區    | 廣場用地     | 綠地用地兼供道路使用     |
| 第二種住宅區          | 農業區      | 機關用地     | 捷運車站用地         |
| 第三種住宅區          | 河川區      | 市場用地     | 捷運車站用地(兼供道路使用) |
| 第四種住宅區          | 加油站專用區   | 公園用地     | 道路用地、快速道路用地    |
| 第五種住宅區(供社會住宅使用) | 學校(文小)用地 | 兒童遊樂場用地  | 細部計畫範圍線        |

依內政部都市計畫委員會 106 年 5 月 9 日第 899 次會議及本市都市計畫委員會  
 106 年 10 月 13 日第 17 次、109 年 4 月 6 日第 45 次會議審議通過版本



圖四 都市計畫圖

## 拾陸、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例

本案區段徵收範圍內之合法建物零星散佈區內，得由建物所有權人依土地徵收條例第 47 條規定，申請原位置保留分配。所有權人應於區段徵收公告期間內先申領抵價地，並依法提出建物保留分配之申請。由於原位置保留分配以合法建物為要件，其價格按目前市價查估資料已較一般農地為高，故未來合法建物所有權人之土地配回比例與受益程度均較農地所有權人為高，在考量公平負擔原則之下，本案原位置保留所應繳納之差額地價不予以減輕。

## 拾柒、安置計畫

為保障本案範圍內因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者之權益，紓解因徵收造成之居住衝擊，爰依土地徵收條例第 34 條之 1 及區段徵收實施辦法第 17 條規定擬具「機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案安置計畫」（附件十五）。

表六 安置方式一覽表

安置方式 建物性質	建物 原位置保留	選配 安置街廓	發給 房租補助費	低收入戶或中 低收入戶特別 救濟金
合法建築改良物	有	有	有	有
無合法證明文件 建築改良物	無	有	有	有
備註	1、建物原位置保留分配另依訂頒之建物基地申請原位置保留分配審查作業要點辦理。 2、安置街廓以合法建物所有權人為優先選配對象，俟分配完畢後再提供符合一定條件之非合法建物之所有權人且經核定領有抵價地之所有權人選配。 3、於區段徵收公告前 6 個月有設籍該處並有居住事實者，得發給房租補助費。			

資料來源：本計畫書整理。

## 一、安置對象

- (一) 第一類：區段徵收範圍內須拆遷之合法建築改良物所有權人：建築改良物所有權人或其直系血親、兄弟姐妹，及前開對象之配偶於區段徵收公告前 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，且配合本府規定期限自動拆遷完竣者。所稱合法建築改良物係指符合桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第 4 條規定之各款建築改良物，並能提出證明文件者。
- (二) 第二類：區段徵收範圍內須拆遷而無法提出合法證明文件之建築改良物所有權人：
- 1、建築改良物所有權人或其直系血親、兄弟姐妹，及前開對象之配偶於區段徵收公告前 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。
  - 2、建物符合都市計畫第一次公開展覽（民國 98 年 7 月 2 日）前即已存在之非合法建物，地面層居住面積達 50 平方公尺以上、非為竹木或鐵皮型態之簡易構造等條件，且配合本府規定期限自動拆遷完竣者。
- (三) 第三類：區段徵收公告 1 年前設籍於區段徵收範圍之現住戶因居住之建築改良物被拆遷，並為本府列冊之低收入戶、中低收入戶或經本府社會工作人員實地查訪，評估其生活陷入困境之家庭。

## 二、安置措施

### (一) 合法建築物原位置保留

依土地徵收條例第 47 條規定，在不妨礙都市計畫使用分區及區段徵收計畫下，本區合法建物所有權人得於區段徵收公告期間內向本府申請按原位置保留分配，惟其於區段徵收範圍內須經核定領有抵價地。但建築物與其坐落基地所有權非屬同一人，建物所有權人自行協調取得其他經核定發給抵價地之所有權人同意，以其應領之抵價地權利價值供安置者，不在此限。

### (二) 選配安置街廓

- 1、本府於部分住宅區土地規劃做為安置街廓，並規劃適量單元供符合第一類安置對象者優先選配，俟第一類安置對象均完成安置單元分配後，由符合第二類安置對象者就剩餘之安置單元依規定辦理選配，至安置單元選配完竣為止。
- 2、前項安置對象於區段徵收範圍內須經核定領有抵價地，但建物與其坐落基地所有權非屬同一人，建物所有權人自行協調取得其他經核定發給抵價地之所有權人同意，以其應領之抵價地權利價值供安置者，不在此限。
- 3、符合第一類安置對象者，如建物已於辦理協議價購期間與本府達成協議價購者，仍保有申請優先選配安置街廓資格。
- 4、經本府於 108 年 8 月至 108 年 12 月辦理地上物查估後，統計本案符合第一類安置對象之安置戶有 26 戶，符合第二類安置對象之安置戶有 8 戶，合計共 34 戶。為提供多元且足額之安置單元供安置戶選配，本案共規劃 5 處安置街廓，可劃設 53 個安置單元，尚能符合本案安置戶所需。



圖五 安置街廓位置示意圖

### (三) 房租補助費

符合第一類安置對象者，每一建築物得發給 1 份房租補助費新臺幣 45 萬元；符合第二類安置對象第 1 項規定者，每一建築物得發給 1 份房租補助費新臺幣 30 萬元。

若建築物屬部分拆除，經相關單位會勘後認定不影響居住安全，而無需遷移他處住居者，不予發給。若仍需遷移他處住居者，按其拆遷面積比例調整其發放金額。

### (四) 特別救濟金

符合第三類安置對象者，發給新臺幣 20 萬元之特別救濟金。

## 拾捌、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形

本府業於 109 年 3 月 11 日邀集區段徵收範圍內各公有土地管理機關：財政部國有財產署、交通部高速公路局、新北市政府財政局、桃園市中壢區公所及本府水務局、農業局、教育局、養護工程處召開公有土地處理方式協調會議。除原已作為土地徵收條例第 44 條第 1 項第

2 款用地使用者，無償撥供本府統籌規劃開發外，其餘公有土地處理方式同意以作價方式處理。詳如公有土地管理機關協調會議紀錄及各管理機關函復內容（附件十六）。

## 拾玖、抵價地比例

本案依據區段徵收實施辦法第 16 條規定，考量本區特性、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，訂定本案發還抵價地面積比例為 40%，並經 108 年 5 月 22 日內政部土地徵收審議小組第 181 次會議審議通過，並奉內政部 108 年 6 月 10 日台內地字第 1080263213 號函核准（附件十三）。

## 貳拾、開發完成後道路等九項以外公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形

本區開發完成後取得道路等九項以外之公共設施為機關用地，面積為 0.25 公頃，原規劃無償供中壢地政事務所使用，惟因該所需求在即，已另尋得適宜土地。為提供本區更完善之公共服務水準，將採無償方式撥供需地機關或公營事業使用。

## 貳拾壹、財務計畫

### 一、開發總費用

區段徵收開發總費用依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，包括地價補償費（私有土地現金補償地價、公有土地作價方式提供使用之地價款）、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息等五大項目，其中地價補償費依徵收當期之市價及 15% 土地所有權人領取現金補償比例估計、土地改良物補償、申請一併徵收之土地或建築改良物營業損失補償，遷移費部分包含人口搬遷補償、工廠生產設備之拆遷補償、畜禽及水產養殖物遷移等，本案開發總費用預估為新臺幣 53 億 5,733 萬元，各細項

如表七所示。

## 二、市價評定標準

依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，並由直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。本案土地徵收補償市價業於 108 年度委由不動產估價師針對各筆土地特性進行徵收市價之查估（估價基準日為 108 年 9 月 1 日），並經本市地價及標準地價評議委員會 108 年 11 月 12 日 108 年度第 8 次會議及 109 年 1 月 10 日 109 年度第 1 次會議評議通過，區段徵收前平均市價每平方公尺 30,039 元。

由於本案徵收計畫書報送、徵收公告及發價預計 109 年 10 月間辦理完成，依本市地價及標準地價評議委員會 109 年第 5 次會議決議通過之市價變動幅度進行調整，中壢區市價變動幅度為 101.21%，調整後之平均徵收市價為每平方公尺 30,403 元（附件十八）。

## 三、預算編列情形及籌措方式

有關辦理本開發案所需開發經費計畫向銀行辦理貸款，並以區段徵收標售可建築土地之收入優先償還開發成本。區段徵收後之結餘則全數納入平均地權基金內，並優先供本計畫區內之公共建設使用。惟如土地標售不理想而無法償還開發總費用時，依法由本市平均地權基金補貼之（附件十九）。



表七 區段徵收開發總費用估算表

項目		金額	單位	備註
一、徵收土地之現金補償地價		185,316	萬元	依意願調查結果預估領現比例為 15%，徵收市價約 3.00 萬/m <sup>2</sup>
二、補償費及遷移費	建築改良物	17,729	萬元	依「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」及「桃園市地下水井拆遷補償費及救濟金查估標準」計算之實際查估金額估計
	農作改良物	2,612		
	遷移費	1,001		
	小計	21,342		
三、公有土地作價		38,706	萬元	約 30% 土地已作九項公設使用，市價約 3.27 萬/m <sup>2</sup>
四、公共設施費用	道路工程費用	14,657	萬元	均含排水側溝
	圍籬工程	2,083		安全圍籬及刺絲圍籬
	整地工程	7,829		
	雨水工程	17,358		
	污水工程	34,715		全部道路二側
	路燈工程	1,312		所有道路隔 40 米一座，15 米以上道路需雙邊架設
	公共設施工程	17,222		廣場、公園、綠地
	代辦管線工程	22,218		含電力、電信、自來水、交通
	技術服務費	8,729		專案管理、工程設計
	工程管理費	934		
	空污費	635		
	路燈接電費	191		每十盞設置 1 處
	營建廢棄物清運	1,269		
	雜項工程	9,517		
	垃圾處理費	1,000		
小計	139,669			
五、公共設施管理維護費		636	萬元	5 萬/公頃，共計 3 年
六、土地整理費用	獎勵金、救濟金、補助費	61,428	萬元	
	地籍整理及其他作業費	14,812		
	小計	76,240		
七、貸款利息		73,824	萬元	以 3% 計算
開發總費用總計		535,733	萬元	

註：開發總費用仍以區段徵收辦理當時之法令規定及實際發生金額為準。

#### 四、償還開發總費用分析

區段徵收係一種具備財務自償特性之土地開發方式，故於土地分配辦理完畢後，剩餘可建築土地辦理標（讓）售作業時，其平均處分價格，至少應不低於可達財務平衡之平均價格。如此，處分剩餘可建築土地後之價款收入，始可抵付已先借支的開發總費用，達成財務自償。

本計畫範圍內之可建築土地扣除發還土地所有權人抵價地以抵付地價補償費後，住宅區約有 8.45 公頃及供興建社會住宅 0.66 公頃，合計面積約 9.11 公頃配餘地。

本案辦竣抵價地分配後，預估僅剩住宅區且預估平均處分價格每平方公尺 78,650 元（每坪 26 萬元）進行標售，另外由開發總成本考量各項發展條件因素後之基礎地價，社會住宅用地預估採每平方公尺 42,595 元（每坪 14.08 萬元）讓售。

綜上所述，本案預估開發後標（讓）售土地收入約為 69 億 2,706 萬元，經考量期間經過及各項風險等因素將各期現金流量加以折現後，財務淨現值約為 6,521 萬元，其財務尚可達到平衡，惟最終確定標、讓售及有償撥用價格，仍以本市區段徵收委員會評定通過之價格為準。

未來如因總體政治、經濟情勢，土地標售情形不盡理想而無法回收開發總費用時，依土地徵收條例施行細則第 56 條規定，由本市實施平均地權基金補貼之。

#### **貳拾貳、涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件**

本區段徵收範圍內無涉及原住民族土地之徵收。

## 貳拾參、預計區段徵收工作進度

依據土地徵收條例及區段徵收實施辦法訂定之區段徵收程序辦理，本案預計於 109 年 10 月辦理區段徵收公告及通知，110 年 2 月工程作業啟動，110 年底辦理抽籤及配地作業，並於 112 年完成土地點交，全案辦理時程預計約 4 年。工作預計進度詳本案區段徵收工作進度表（附件二十）。

需用土地人：桃園市政府

法定代表人：市長 鄭文燦

中 華 民 國 1 0 9 年 7 月 2 4 日

附件：

- 一、 區段徵收土地清冊（另立冊）
- 二、 區段徵收土地改良物清冊（另立冊）
- 三、 區段徵收範圍地籍圖
- 四、 內政部都市計畫委員會第 800 次、845 次、899 次及 968 次會議紀錄
- 五、 桃園市都市計畫委員會 106 年 10 月 13 日第 17 次會議紀錄及 109 年 4 月 6 日第 45 次會議紀錄
- 六、 區段徵收之公益性及必要性評估報告
- 七、 範圍內土地是否涵蓋古蹟、遺址或登錄之歷史建物現狀、維護措施及主管機關之同意文件影本或抄件
- 八、 興辦事業計畫辦理公聽會之公告文及內容
- 九、 區段徵收公聽會開會通知單、公告文、刊登新聞紙內容、會議紀錄及土地所有權人簽到簿
- 十、 歷次公聽會紀錄中與會者陳述意見之內容與回應
- 十一、 區段徵收土地或土地改良物協議價購會議開會通知單、會議紀錄相關文件及公示送達文件
- 十二、 所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表（另立冊）
- 十三、 內政部核定區段徵收範圍及抵價地比例文件
- 十四、 土地使用計畫圖
- 十五、 安置計畫
- 十六、 公有土地管理機關協調會議紀錄
- 十七、 核准抵價地比例會議紀錄影本
- 十八、 地價評議委員會評定徵收市價之相關證明文件
- 十九、 經費預算證明文件或預算書
- 二十、 預定工作進度表
- 二十一、 免實施環境影響評估函文
- 二十二、 出流管制規劃書(第 1 版-初稿)
- 二十三、 農業主管機關同意農業用地變更使用函文