

案件編號：

中華民國 110 年 5 月 24 日

府地區字第 1100131579 號

內政部 年 月 日台內地字第

號函核准徵收

# 中壢中原營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110年3月26日

# 中壢中原營區區段徵收開發案

## 區段徵收計畫書

本計畫所在之中壢地區都市人口發展快速，且因應現有國軍進行人力精簡與縮編，營區及相關庫房使用需求下降，以致軍方管有之土地多有閒置或低度使用之情形，爰以活化營區閒置土地之方式紓解都市發展飽和，並規劃合適都市發展用地；又配合鐵路地下化於本案南側新設台鐵中原站而預期增加之轉運需求，規劃轉運站及停車空間，建立完善公共設施系統，並增進周邊土地利用及帶動產業發展。

本府依據土地徵收條例第 4 條第 1 項第 2 款規定辦理區段徵收，本案擬徵收坐落本市中壢區普義段部分地號土地，共計 30 筆土地，合計面積 1.617957 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 條及土地徵收條例施行細則第 35 條規定，擬具區段徵收計畫書並檢同有關附件計 3 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

## 目錄

壹、徵收土地或土地改良物原因 .....	1
貳、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積 .....	2
參、辦理區段徵收之法令依據 .....	3
肆、興辦事業計畫之必要性說明 .....	4
伍、公益性及必要性評估報告 .....	5
陸、徵收範圍內土地權屬、面積統計 .....	16
柒、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所 .....	16
捌、一併徵收土地改良物 .....	16
玖、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形 .....	17
拾、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現況 及維護措施 .....	17
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 .....	18
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 .....	19
拾參、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所 .....	21
拾肆、興辦事業計畫概略及其計畫進度 .....	21
拾伍、徵收範圍內土地之使用配置 .....	23
拾陸、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例 .....	24
拾柒、安置計畫 .....	24
拾捌、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形 .....	26
拾玖、抵價地比例 .....	27
貳拾、開發完成後道路等九項以外之公共設施用地預定有償或無償撥 用或讓售情形 .....	27
貳拾壹、財務計畫，包括預估區段徵收開發總費用、預算編列情形及 籌措方式及償還開發總費用分析 .....	27
貳拾貳、涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民主管機關之書面 同意文件 .....	31
貳拾參、預計區段徵收工作進度 .....	31

## 圖目錄

圖 1 區段徵收地理位置示意圖.....	3
圖 2 周邊土地使用現況示意圖.....	17
圖 3 都市計畫示意圖 .....	23

## 表目錄

表 1 公益性評估分析表 .....	6
表 2 必要性評估分析表 .....	12
表 3 土地權屬統計表 .....	16
表 4 都市計畫辦理進度表.....	22
表 5 土地使用配置表 .....	24
表 6 安置方式一覽表 .....	25
表 7 區段徵收開發總費用估算表.....	29

## 壹、徵收土地或土地改良物原因

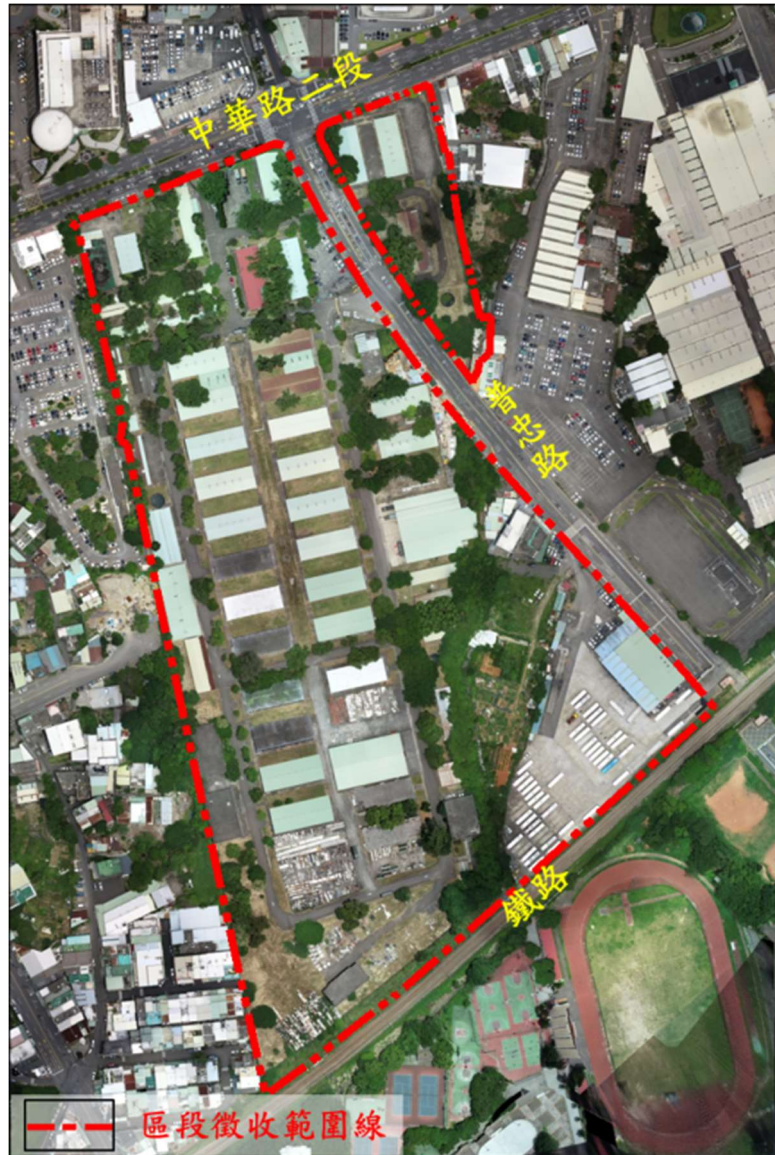
受到國防科技日新月異、義務服役時期縮減以及少子化之影響，現有國軍進行人力精簡與縮編，因此中原營區及相關庫房之土地使用需求下降，導致軍方管有之土地多有閒置或低度使用之情形。106年8月14日行政院已同意八德育勤營區新建工程需求計畫，將中原營區遷移至八德育勤營區。

此外，本府於104年推行「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化」，並增設鳳鳴、中路、桃園醫院(永豐)、中原、平鎮等5座通勤車站，其可行性研究已於106年7月31日奉行政院核定，刻正由交通部鐵道局辦理綜合規劃作業，預計119年完工通車。其中中原車站位於本案南側，故預期鐵路地下化、新設通勤車站，將增加通勤旅客及轉運需求，並影響周邊土地使用及產業發展。

本案公益性及必要性評估業經108年10月9日內政部土地徵收審議小組第190次會議報告在案，開發範圍及抵價地比例為50%亦經前開會議預審通過，經本府109年8月26日報請核定開發範圍後，內政部嗣以109年11月11日台內地字第1090265936號函核定，故本府依據土地徵收條例第4條第1項第2款規定辦理區段徵收，以改善本區道路服務水準，促進土地有效利用，帶動地區整體發展。

## 貳、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積

- 一、本計畫位於中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫範圍內，區段徵收範圍以普忠路劃分為西側基地及東側基地。其範圍四至如下：
  - (一) 東：西側基地至普忠路；東側基地至乙工 17。
  - (二) 西：西側基地至乙種工業區；東側基地至普忠路。
  - (三) 南：以鐵路為界。
  - (四) 北：以中華路二段為界。
- 二、擬徵收坐落桃園市中壢區普義段 101 地號等 30 筆土地，面積合計 1.617957 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。



資料來源：本計畫書整理

圖 1 區段徵收地理位置示意圖

### 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 2 款。
- 二、變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案，經內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會議、109 年 6 月 23 日第 971 次會議審議通過(附件四)。
- 三、擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案，經本市都市計畫委員會 109 年 3 月 2 日第 44 次會議審議通過(附件五)。

## 肆、興辦事業計畫之必要性說明

本案位置鄰近中壢工業區與中原大學，因都市成長快速，附近缺乏公共設施，受到鐵路阻隔以致南北側都市發展不均，現況周邊道路服務水準較低落。故本案具備以下開發必要及實質效益：

### 一、提供大眾運輸轉運空間

鐵路地下化新設之中原車站位於本案區段徵收範圍南側，考量鐵路運輸之旅客成長，未來中原車站須負擔部分轉運需求，加上營區搬遷後即可提供充裕的空間，故於本案規劃轉運站，並於中原車站出入口、行人通行廊道及轉運站周邊劃設公共設施用地，以串連中原車站、轉運站，提供旅客便利、舒適的轉運空間。另鐵路地下化預計 119 年完工通車，本案預定 112 年初開發完成，將與鐵路地下化共同建設優良都市環境。

### 二、營區活化再利用、帶動周邊產業活化及轉型

本市升格直轄市後，本府即積極營造產業投資環境，促進傳統產業轉型。本案鄰近中壢工業區、內壢交流道，具產業群聚及交通便利優勢，加上周邊中央大學、中原大學、元智大學及萬能科技大學等大專院校林立，極具創意能量與資源，區位上具有新創產業、文創產業發展潛力。

因此，本案將利用營區搬遷後之土地，引入新創產業、文創產業及相關支援設施，並活化再利用營區部分保存完整、尚可繼續使用之建築，作為文化創意、藝術展演等活動空間，期能帶動周邊產業升級，達到產業活化及轉型之目的。

### 三、促進土地有效利用、帶動地區整體發展

本案都市計畫發展迄今已逾 40 年，周邊發展空間漸趨飽和，且中原營區現況主要作軍用品倉庫使用，提供軍事支援與後勤功能，空間多低度使用或閒置，又營區內原劃設 18 公尺寬計畫道路亦未開闢，造成東西向交通無法串連，影響周邊都市發展。



未來可利用中原營區搬遷後土地，考量周邊都市發展需求，檢討土地使用計畫，活化低度使用之國有土地，以促進土地合理利用，並藉由提供完善之公共設施、道路系統規劃，提升都市生活環境品質：

(一)公園用地、廣場用地增加開放空間

本案毗鄰中壢工業區與中原大學，因此周邊土地使用多工業區及學校用地，缺乏其他類型公共設施，故於車站專用區與新設中原車站間劃設公園用地、廣場用地等開放空間，未來亦可供中原車站設置出入口串連旅客轉乘動線，方便中原車站旅客前往轉運站。

(二)道路系統改善道路服務水準

基地現況封閉作為營區使用，營區內現有 18 公尺寬計畫道路長期未開闢，造成東西向交通無法串連。本案除納入原東西向計畫道路一併開闢外，並新增南北向 18 公尺寬計畫道路，整體規劃地方道路系統，有助於改善地方交通道路服務水準，紓解地區交通車流。

## 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 108 年 10 月 9 日內政部土地徵收審議小組第 190 次會議報告在案，詳如本案公益性及必要性評估報告(附件六)，開發範圍及抵價地比例亦經前開會議預審通過，經本府 109 年 8 月 26 日報請核定開發範圍後，內政部嗣以 109 年 11 月 11 日台內地字第 1090265936 號函核定(附件七)，公益性及必要性評估分析表詳如表 1、表 2。

表 1 公益性評估分析表

評估因素與事項		內容
社會因素	徵收所影響人口之多寡、年齡結構	經統計 110 年 2 月地籍資料，範圍內土地所有權人計 287 人，因現況以軍方使用之營區為主，經統計於區內建物登記設籍人口計 9 人，且已針對建物拆遷、設籍人口且有居住事實者，擬具相關安置措施如合法建物原位置保留及房租補助費等，保障民眾居住權益。
	徵收計畫對周圍社會現況之影響	區段徵收範圍周邊雖為工業區，但現況主要為住商混合使用，南側隔鐵路與中原大學相鄰，鐵路地下化後，地上空間釋出，可縫合兩側之都市發展。 未來區段徵收開發除有效活化原軍營土地，引導新興產業、文化創意產業以及相關支援性產業或商業活動進駐之外，將配合鐵路地下化、增設中原車站，於區段徵收範圍南側劃設車站專用區，可有效活絡都市發展。同時透過公共設施、開放空間以及街角廣場之規劃與設置，可帶動生活環境品質的提升，對於周圍社會關係為有利條件。
	徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響	經查本府社會局提供之中低收入戶名冊，區內並無弱勢居民、族群或是需要安置之人口，因此無影響。 惟徵收公告1年前若有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經市府社會工作人員查訪屬實者，加發20萬元之特別救濟金，可充分維護民眾權益。
	徵收計畫對居民健康風險之影響程度	區段徵收範圍現況為乙種工業區及機關用地，透過都市空間重塑，減少工業區，增加公園用地、廣場用地，並訂定土地使用分區管制要點，規定退縮空間應留設1.5公尺植栽帶，其餘留設人行步道。除了可提高綠覆率，亦可增加當地居民親近自然的機會，提升都市環境品質，對居民健康為正面影響，無提高風險之疑慮。
經濟因素	徵收計畫對稅收影響	開發後可建築土地包含產業專用區、商業區及車站專用區，配合產業活動之進駐，以及交通轉乘之便利，將可帶動房地產交易活絡，增加地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅、印花稅等稅收。

評估因素與事項	內容
徵收計畫對糧食安全影響	<p>區段徵收範圍現況係屬機關用地及乙種工業區，無農業區分布，雖現況有零星式農業活動，其經營規模、產量均不大，屬自給自足，無產銷行為，未來區段徵收開發後對糧食安全無顯著影響。</p>
徵收計畫造成增減就業或轉業人口	<p>現況為中原營區及國光客運保養廠，就業人口少，且中原營區將依行政院106年8月14日院授主基綜第1060200730號函搬遷至育勤營區。區段徵收開發後劃設第一種產業專用區、第二種產業專用區、商業區、車站專用區。產業專用區可提供新興產業、文化創意產業使用，商業區供零售業、服務業等商業使用，車站專用區提供交通運輸產業以及相關支援性產業或商業活動進駐，假設每54m<sup>2</sup>樓地板面積衍生1名就業人口，第一種產業專用區、第二種產業專用區之商業產業使用率100%，商業區及車站專用區之商業產業使用率50%，推估未來就業人口合計約3,931人，因此可增加就業機會，有利於增加就業人口。</p> <p>區內原有從業人口如區段徵收開發後仍有繼續就業或求職之意願，將責成本府勞動局及本府就業服務處等就業輔導機關提供就業資訊及給予其他必要之協助；如有欲創業者，將引導其參加創業研習課程，並提供專業顧問諮詢及產品行銷輔導等服務。</p>
徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形	<p>本案為區段徵收開發，相較於一般徵收，被徵收之土地所有權人可選擇領取地價補償費或抵價地，公有土地採作價方式。估計公有地作價總計需270,384萬元，抵價地面積比例訂為50%，私有土地徵收補償需12,551萬元，均列為開發總費用項目。</p> <p>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，再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貼補之。</p>

評估因素與事項		內容
	徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	計畫區位處中壢平鎮都市計畫區中心地區，四周以乙種工業區分布為主，僅南側地區以鐵路與部分農業區相鄰，並無直接影響周邊農業生產。另一方面開發後以新興產業、文化創意等公害程度較輕之產業為主要進駐項目，對農業生產環境無顯著之影響。
	徵收計畫對土地利用完整性影響	區段徵收範圍包括機關用地、乙種工業區與部分道路用地，屬於完整街廓開發，對於周邊土地利用完整性無影響。
文化及生態因素	因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	為保留營區特有風貌，區段徵收開發後針對部分現況保存完整、排列整齊尚可繼續使用之建築將予以保存，並引入文化創意、藝術展演等產業活動藉以活化再利用，對於城鄉自然風貌之改變屬有利條件，並經本府環境保護局 107 年 9 月 28 日桃環綜字第 1070080825 號函審認免實施環境影響評估。
	因徵收計畫而導致文化古蹟改變	本府文化局 107 年 9 月 20 日桃市文資字第 1070017739 號函復本計畫區內土地非位屬且非鄰接古蹟、古蹟保存區、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，亦無位經「桃園考古遺址普查計畫」區域內，因此對文化古蹟無影響。 惟因軍營之歷史背景特色，部分建築將保存並予以活化利用，以促進居民對地方文化之瞭解，提升地方發展之自明性，對於文化古蹟屬有利條件。
	因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變	區段徵收範圍內營區長期以軍用品倉庫使用為主，另基地東南側乙種工業區現為國光客運中壢保養場使用，與周遭居民生活圈域較無關聯。 未來開發後作產業專用區、車站專用區使用，可增加都市活動之多元性，並透過整體公共空間之配置與規劃，提升環境品質，對周邊都市生活條件與生活模式屬有利條件。

評估因素與事項		內容
	徵收計畫對該地區生態環境之影響	<p>區段徵收範圍現況為機關用地及乙種工業區，其中乙種工業區若興建工廠作工業使用將對生態環境造成不利影響。開發後將變更為產業專用區、車站專用區，產業專用區將作培植新興產業、青年創業、文教展覽、休閒遊憩使用，車站專用區將作大眾運輸轉運使用，對生態環境之影響較變更前乙種工業區為低。</p> <p>此外，為創造良好的都市環境，本案考量營區現況紋理保留現有水圳及既有生長良好樹木，劃設公園用地並透過土地使用分區管制要點規定各街廓退縮建築，退縮部分應留設植栽帶，可透過退縮植栽帶串連機關用地內既有開放空間及未來的公園、廣場，並緩衝周邊汽機車廢氣污染對區內的影響，對生態環境屬有利條件，並經本府環境保護局 107 年 9 月 28 日桃環綜字第 1070080825 號函認定免實施環境影響評估。</p>
	徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響	<p>本區段徵收計畫之主要事業類型為產業創新類型，將引進新興產業、文化創意產業等進駐，活化利用閒置土地，增進土地利用效益，並經由整體規劃，留設公園與廣場等公共設施，提供周邊居民與未來中原車站轉運旅客休憩空間，對周邊居民或社會整體屬有利條件。</p>
永續發展因素	國家永續發展政策	<p>本區段徵收計畫位於「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化」新設中原車站之北側，透過新設車站與鐵路地下化之契機，本計畫規劃新興及文創產業據點，活化使用閒置土地，縫合兩側區域之都市發展，並達到土地有效利用，改善周邊交通狀況，劃設車站專用區以提供大眾運輸轉運機能，均衡鐵路兩側之都市發展，其發展方向符合國家永續發展政策之平衡考量原則。</p>

評估因素與事項		內容
	永續指標	<p>1. 永續環境</p> <p>本區段徵收計畫透過劃設公園、廣場等公共設施用地，以及各街廓退縮建築和街角廣場留設之規定，勾勒出本區具整體性、連續性的植栽系統，將有效降低開發後對周邊環境的影響，達到永續環境之發展目標。</p> <p>2. 永續社會</p> <p>本區段徵收計畫尊重既有社會發展脈絡，以保存部分營區建築之方式，展現地方特色風貌，並透過活化再利用之方式，增進民眾與歷史文化之連結，提升地方歷史意識，達到永續社會之發展目標。</p> <p>3. 永續交通</p> <p>配合未來鐵路地下化將新設中原車站，本區段徵收計畫劃設車站專用區，配合提供長途旅運車站、公車轉運等大眾運輸轉運機能之使用，透過集中轉運之規劃，縮短轉乘時間、提供更為多元的運具選擇，以增加大眾運輸使用意願，減少私人汽、機車之使用，達到永續交通之發展目標。</p>
	國土計畫	<p>行政院於106年8月14日核定「中原營區」和「大溪埔頂營區」搬遷至八德國防大學旁「育勤營區」，另本案配合未來鐵路地下化將新設中原車站，劃設車站專用區供大眾運輸轉運機能使用，符合行政院「國土空間發展策略計畫」之要求。</p>
其他因素	依徵收計畫個別情形，需納入評估參考之事項	<p>1. 為紓解因區段徵收造成之居住衝擊，本區段徵收開發案範圍內除符合原位置保留分配審核作業規定之合法建物得申請原位置保留分配外，亦有房租補助費及特別救濟金等2項安置措施。</p> <p>(1) 房租補助費以不計月數固定金額方式計算，每一合法建築改良物發放45萬元；無法提出合法證明文件者，發放30萬元。</p> <p>(2) 特別救濟金係為減低經濟弱勢族群因搬遷所造成之生活衝擊，爰參考本市其他區段徵收開發案模式，以每戶加發20萬元特別救濟金辦理。</p> <p>2. 排水計畫</p> <p>本區段徵收計畫範圍屬中壠平鎮雨水下水道系統，屬普仁排水分區。未來將考量開發基地立地條件、排水區位與土地利用情形等，以滯洪、蓄洪、</p>

評估因素與事項	內容
	<p>低衝擊開發設施、增加地表入滲、高程管理或其他出流管制設施為之，基地高程採用重力排放至聯外排水，以降低或遲滯開發基地洪峰流量，避免對環境造成衝擊。</p> <p>本府水務局已以108年7月15日府水綜字第1080175666號函同意備查「第一階段排水計畫書」，本府並於109年12月依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」送出流管制計畫書予本府水務局審查，俟審查同意通過後據以實施。</p>

資料來源：本案公益性及必要性評估報告書（108年8月）及本計畫整理。

表 2 必要性評估分析表

評估事項	內容
<p>1. 開發範圍之選定及面積規劃是否合理</p>	<p>本案計畫開發面積約 10.98 公頃，以普忠路劃分為西側基地及東側基地，因鄰近中壢工業區、內壢車站、中原大學，在區位、交通、人才等條件上均具有產業轉型潛力，且區內大部分土地以中原營區為主，配合中原營區遷移至八德育勤營區，本計畫利用搬遷後營區土地，同時考量普忠路與鐵路交會處尚有約 1.6 公頃之乙種工業區，基於整體街廓開發考量，辦理整體開發。</p> <p>又配合鐵路地下化之重大建設新設中原站，為提供必要公共設施用地，規劃具大眾運輸轉運功能之車站專用區 1.38 公頃、沿原南側鐵道之廣場用地 0.97 公頃，並劃設公園提供開放空間及串聯文創園區。</p> <p>本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日、6 月 23 日第 961、971 次會議審議通過；細部計畫經本市都市計畫委員會 109 年 3 月 2 日第 44 次會議審議通過；又經內政部 109 年 11 月 11 日台內地字第 1090265936 號函核定本案區段徵收開發範圍。</p>
<p>2. 用地範圍有無其他可替代地區</p>	<p>中壢平鎮都市計畫為本市現況人口最多的都市計畫區，土地使用日趨飽和，而國軍用地需求日益減少的趨勢下，軍方管有土地釋出，故本案係以中原營區為主要開發範圍。</p> <p>另基地東南側乙種工業區，緊鄰鐵路地下化設置之中原車站，為提供旅客舒適便利的轉運空間，整體規劃中原車站出入口位置及人行通行空間，以及避免工業區零星錯落發展，影響都市規劃整體性，且乙種工業區多為私有土地，現況大部分為國光客運保養場，無工業使用，又部分私有土地產權零碎，較難整合小地主配地，且私有土地大地主亦表達同意參與區段徵收，無自行整合地主之意願，故將乙種工業區納入本案區段徵收範圍，整體規劃尚屬合理。</p>



評估事項	內容
3. 是否可改以其他方式取得	<p>經由用地取得方式評估比較後，將以區段徵收方式辦理，說明如下。</p> <p>1. 區段徵收方式係依據法令規定辦理</p> <p>未來規劃車站專用區，提供便利、舒適的大眾運輸轉運空間，並劃設公園用地、廣場用地，作為引導遊客前往產業專用區參觀之散步道，及留設中原車站出入口、收納旅客之廣場。為取得車站專用區、公園用地及廣場用地，並藉由完善之整體規劃，提升都市環境品質，建議以區段徵收方式辦理，符合土地徵收條例第4條第1項第2款規定，舊都市地區為交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者得為區段徵收。</p> <p>2. 區段徵收較其他方式有利</p> <p>(1) 土地所有權人對於地價補償費可以有多種選擇方式</p> <p>採區段徵收方式辦理，公、私土地所有權人對於地價補償費可以選擇全部領取現金補償、全部申請發給抵價地或選擇部分領取現金補償部分申請發給抵價地等多種方式；又現金補償是以市價補償，符合私有土地所有權人期待。</p> <p>(2) 市政府可直接支配公共設施用地</p> <p>區段徵收由本府負擔徵收補償費及開發費用，開發完成後，可直接支配使用公共設施用地，並以取得可標售土地之處分收入償付開發總費用，財務自償之特性，降低計畫之不確定風險，且不排除擠政府財務預算。</p> <p>(3) 開闢公共設施、提升當地生活環境品質</p> <p>透過區段徵收，政府可取得公共設施用地，本案將劃設車站專用區、公園用地、廣場用地，並配合劃設區內道路系統，改善原有交通動線，可提升整體居住品質。</p> <p>3. 其他開發方式較區段徵收不利</p> <p>本案綜合比較其他開發方式，然因不符開發目的，且私有土地所有權人無法取得土地共享開發效益，故其他開發方式較區段徵收不利，說明如下：</p> <p>(1) 有償撥用/協議價購/一般徵收</p> <p>市府需逐年編列預算取得土地及開闢，易造成計畫零星發展，且區段徵收前仍將依規定與土地所有權人先行協議價購。</p> <p>(2) 土地交換</p> <p>土地交換通常係因應土地畸零不整，為提高土地利</p>

評估事項	內容																																																		
	<p>用效益，或解決公設保留地問題而採用之方法，與本案開發並無相關。</p> <p>(3)都市更新</p> <p>本案現行計畫為機關用地，作軍營使用，若以都市更新方式辦理，僅就原有營區建築加以重建、整建、維護，仍為軍事用途，因本案業經行政院 106 年 8 月 14 日同意八德育勤營區新建工程需求計畫，將中原營區遷移至八德育勤營區，故國防部無透過都市更新方式配回土地或建物之需求。另本區主要之開發目的為利用營區遷移後所留下之閒置空間設置車站專用區、車站出入口及旅客通行開放空間，並透過整體規劃之方式，改善計畫區及其周邊地區之交通路網，故採都市更新方式辦理與本案開發目的不符。</p> <p>(4)市地重劃</p> <p>重劃完成後由土地所有權人依原位次分配。由於行政院已核定將中原營區遷建至育勤營區，並無規劃參與本案開發配地，故市地重劃開發方式不可行。</p> <p>(5)合作開發</p> <p>公有土地合作開發，通常由公有土地所有權人與開發單位簽訂合作開發契約方式，達到活化公有資產、帶動地區整體更新發展之互利共享效益，惟因有營區遷建、政府公務預算編列時程及經費來源問題，恐影響本案開發期程。</p>																																																		
4. 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="512 1444 1415 2011"> <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>機場捷運 A21 站</td> <td>22.92</td> <td>19.49</td> <td>42.41</td> <td>建物拆遷作業</td> </tr> <tr> <td>航空城機場園區及附近地區(第一期)</td> <td>1,910.92</td> <td>687.83</td> <td>2,598.75</td> <td>土地公告徵收</td> </tr> <tr> <td>中壢運動公園</td> <td>39.31</td> <td>33.66</td> <td>72.97</td> <td>安置土地分配作業</td> </tr> <tr> <td>機場捷運 A20 站</td> <td>27.50</td> <td>20.05</td> <td>47.55</td> <td>工程施工</td> </tr> <tr> <td>機場捷運 A10 站</td> <td>20.01</td> <td>13.88</td> <td>33.89</td> <td>土地處分作業</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>已完成財務結算</td> </tr> <tr> <td>中路地區</td> <td>57.73</td> <td>46.23</td> <td>103.96</td> <td>已完成財務結算，開發建築率約 61.62%</td> </tr> <tr> <td>八德地區</td> <td>64.52</td> <td>50.77</td> <td>115.29</td> <td>已完成財務結算，開發建築率約 53.09%</td> </tr> <tr> <td>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，開發建築率約 100%</td> </tr> </tbody> </table>	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	機場捷運 A21 站	22.92	19.49	42.41	建物拆遷作業	航空城機場園區及附近地區(第一期)	1,910.92	687.83	2,598.75	土地公告徵收	中壢運動公園	39.31	33.66	72.97	安置土地分配作業	機場捷運 A20 站	27.50	20.05	47.55	工程施工	機場捷運 A10 站	20.01	13.88	33.89	土地處分作業	機場捷運延伸線 A22 站	1.09	1.64	2.73	已完成財務結算	中路地區	57.73	46.23	103.96	已完成財務結算，開發建築率約 61.62%	八德地區	64.52	50.77	115.29	已完成財務結算，開發建築率約 53.09%	藝文園區	8.68	7.42	16.10	已完成財務結算，開發建築率約 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																																															
機場捷運 A21 站	22.92	19.49	42.41	建物拆遷作業																																															
航空城機場園區及附近地區(第一期)	1,910.92	687.83	2,598.75	土地公告徵收																																															
中壢運動公園	39.31	33.66	72.97	安置土地分配作業																																															
機場捷運 A20 站	27.50	20.05	47.55	工程施工																																															
機場捷運 A10 站	20.01	13.88	33.89	土地處分作業																																															
機場捷運延伸線 A22 站	1.09	1.64	2.73	已完成財務結算																																															
中路地區	57.73	46.23	103.96	已完成財務結算，開發建築率約 61.62%																																															
八德地區	64.52	50.77	115.29	已完成財務結算，開發建築率約 53.09%																																															
藝文園區	8.68	7.42	16.10	已完成財務結算，開發建築率約 100%																																															

評估事項	內容
	<p>2. 本市近年來以區段徵收方式辦理取得之可建築用地多以住、商用地為主，而本計畫主要目的為配合營區遷移、中原車站之設置，整體規劃產業專用區，供創新產業、文創產業發展使用，可促進土地有效利用，並帶動地區整體發展，因此與其他整體開發案目的不同，無排擠效應。</p>
<p>5. 區段徵收財務計畫之可行</p>	<p>1. 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，再以區段徵收標售可建築土地之收入優先償還開發成本。區段徵收後之盈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貼補之。</p> <p>2. 財務分析結果，預估開發總費用 346,277 萬元，土地處分收入約為 379,363 萬元，整體財務可平衡。</p> <p>3. 本府近年完成中路案、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。</p>

資料來源：本案公益性及必要性評估報告書（108 年 8 月）及本計畫整理。

## 陸、徵收範圍內土地權屬、面積統計

本案範圍內土地之權屬及面積整理如下，詳如表 3 所示：

- 一、私有土地： 1.617957 公頃
- 二、公有土地： 9.325588 公頃
- 三、面積合計：10.94 公頃

表 3 土地權屬統計表

權屬	所有權人／管理單位	面積(公頃)	百分比	
公有土地	中華民國	國防部軍備局	9.188753	83.97%
		財政部國有財產署	0.132335	1.21%
		桃園市政府養護工程處	0.004400	0.04%
	桃園市	桃園市政府養護工程處	0.000100	0.00%
	小計		9.325588	85.22%
私有土地		1.617957	14.78%	
合計		10.943545	100.00%	

\*表列面積仍應依據核定之都市計畫圖實地分割測量面積為準。

## 柒、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

計畫區內主要為機關用地及乙種工業區，機關用地為軍方營區使用，乙種工業區除國光客運中壢保養場外，有零星建物及農業活動，農業經營規模不大，以短期葉菜園為主。零星建物為磚造之平房及鋼鐵造建物作商業使用，如零售業及汽車修護業等。現有土地使用人之姓名、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，除部分合法建物得依土地徵收條例第 47 條規定，經本府審查核准得按原位置保留分配者外，其餘均一併徵收，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

本案東側為乙種工業區，現況為台灣山葉機車員工停車場；西北側乙種工業區，現況為汽車維修廠、電動車販賣、駕訓班及工商地產等商業使用；西南側為乙種工業區，現況為住商混合使用，商業行為如美髮沙龍、早餐店、便利商店、印刷廠、汽車修理廠等。基地周邊雖多為工業區，但除中壢工業區外，現況多住商使用。

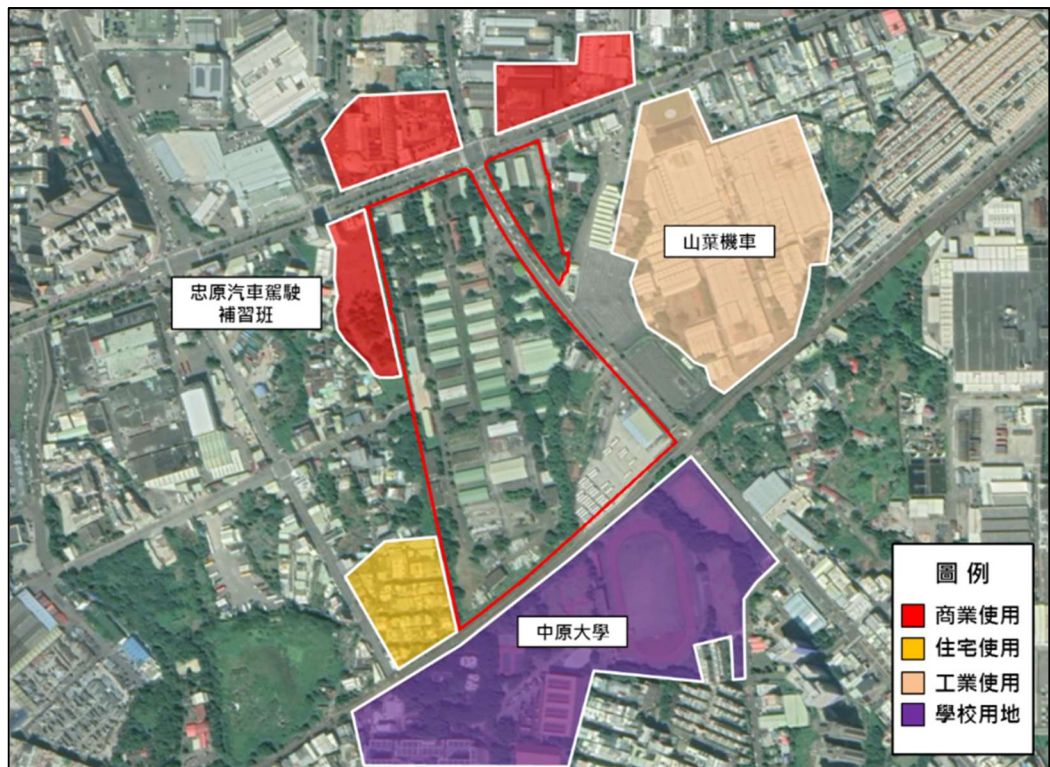


圖 2 周邊土地使用現況示意圖

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

依據本府文化局 107 年 9 月 20 日桃市文資字第 1070017739 號函（附件八），本案範圍內土地非位屬且非鄰接古蹟、古蹟保存區、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，亦無位經「桃園考古遺址普查計畫」區域內。

## 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、都市計畫公開展覽及說明會

依據土地徵收條例第 10 條第 2 項但書及其施行細則第 11 條第 2 款規定，本案興辦事業計畫已依都市計畫法舉行公開展覽及說明會，並通知土地所有權人，且最近一次公開展覽及說明會之舉行距申請徵收 3 年內，爰免舉行興辦事業計畫公聽會。辦理內容說明如下：

#### (一) 開會時間

1. 106 年 4 月 18 日下午 2 時假中壢區公所舉行公展說明會。
2. 109 年 4 月 17 日下午 2 時假中壢區原住民集會所天幕廣場舉行公展說明會。

#### (二) 公告情形

本案於 106 年 3 月 31 日起公開展覽 30 日，惟依內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會議決議，因變更內容與原公開展覽內容不一致，爰依都市計畫法重新辦理公開展覽及說明會，並於 109 年 3 月 31 日起公開展覽 30 日。有關重新公開展覽都市計畫書及圖，及舉辦說明會之事由、日期與地點已張貼公告於本府公布欄、中壢區公所及本府都市發展局網站（附件九）。

### 二、區段徵收公聽會

#### (一) 開會時間

依據土地徵收條例第 38 條規定，本府以 109 年 12 月 29 日府地區字第 10903389532 號開會通知單，採雙掛號附回執方式通知土地及土地改良物所有權人，並於 110 年 1 月 7 日分 2 場上午 9 時 30 分及下午 1 時 30 分假桃園市中壢區公所 3 樓訓練教室召開區段徵收公聽會。

## (二) 公告情形

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、中壢區忠義里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 12 月 29 日及 109 年 12 月 30 日中國時報、自由時報、聯合報及蘋果日報，公聽會會議紀錄亦依規定公告上網及書面通知土地及土地改良物所有權人（附件十）。

## (三) 陳述意見處理情形

有關土地及土地改良物所有權人於區段徵收公聽會現場陳述之意見，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。另於規定陳述意見期限(110 年 1 月 15 日)前土地所有權人對於本區段徵收案提出之陳述意見，本府業以公文方式回復說明，詳如相關權利人陳述意見回覆處理情形一覽表(附件十一)。

## 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

### 一、開會時間

依據土地徵收條例第 11 條規定，本府以 109 年 11 月 24 日府地區字第 1090296720 號開會通知單（附件十二），採雙掛號附回執方式通知土地及土地改良物所有權人，並於 109 年 12 月 8 日分 3 場上午 9 時 20 分、中午 12 時 40 分及下午 2 時 40 分假桃園市中壢區公所地下一樓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 12 月 8 日至 109 年 12 月 21 日辦理協議價購作業，第一天共辦理 3 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、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，或出席後仍須再考慮者，於 109 年 12 月 21 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 109 年 12 月 9 至 15 日於中壢區公所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 109 年 12 月 21 日前以書面提出，惟如未於此期間提出者，將視為未能達成協議，後續依法辦理區段徵收。

### 三、協議結果

本案於辦理期限內，土地部分合計有 33 位土地所有權人同意辦理協議價購，同意協議價購土地面積為 0.003760 公頃，占全區私有土地面積 0.23%，經本府溝通瞭解，同意協議價購之情形多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出售，惟部分所有權人亦因土地產權持分零碎致協議價購金額過低，而不願另外辦理協議價購簽約程序；另建築改良物部分合計 8 位所有權人同意辦理協議價購，協議價購金額約占全區私有建築改良物補償費總金額 32.51%，因區內補償費較高之合法建物均有原位置保留意願，致前開協議價購金額比例偏低。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(110 年 1 月 15 日)前亦可提出陳述意見書，本府業以公文方式回復說明，詳如相關權利人陳述意見回覆處理情形一覽表(同附件十一)。



## 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、稅捐機關查對新址重新通知，惟因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，本府業依規定辦理公示送達，詳如協議價購相關資料（附件十二）。

## 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、為促進國有土地有效利用，就位於人口擁擠且公共設施不足之都會區軍方管有土地進行檢討，配合中原營區遷建及產業群聚優勢，引入新創產業、文創產業及相關支援設施，以整體開發方式帶動周邊產業升級，促進土地合理利用。
- 二、本案基地現況封閉作為營區使用，營區內現有 18 公尺寬計畫道路長期未開闢，造成東西向交通無法串連，爰除納入原東西向計畫道路一併開闢外，並新增南北向計畫道路，紓解地區交通車流；並配合新設之中原車站與轉運站，與鐵路地下化共同建設優良都市環境，達到大眾運輸導向目標。
- 三、本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日、6 月 23 日第 961、971 次會議審議通過。細部計畫經本市都市計畫委員會 109 年 3 月 2 日第 44 次會議審議通過，又經內政部 109 年 11 月 11 日台內地字第 1090265936 號函核定本案區段徵收開發範圍。

四、都市計畫辦理歷程整理如下表。

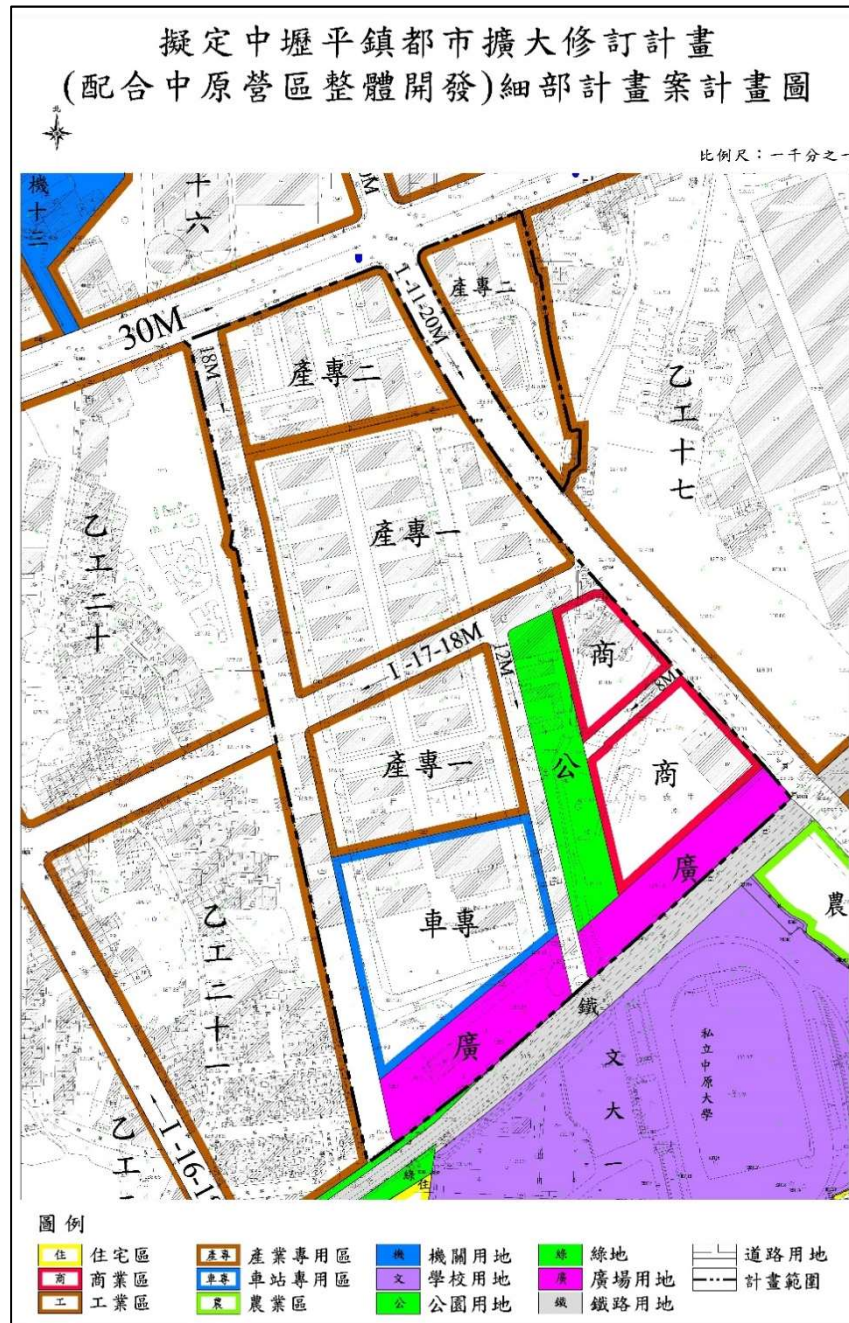
表 4 都市計畫辦理進度表

類別	項目	說明
都市計畫	公開展覽 (主要計畫及細部計畫)	106年3月31日起公開展覽30日。
	市級都市計畫委員會	106年6月2日第15次會議審議。 106年8月21日第16次會議審議通過。 109年3月2日第44次會議審議通過。
	部級都市計畫委員會	109年1月14日第961次會議審議。
	重新公開展覽(主要計畫及細部計畫)	109年3月31日起公開展覽30日。
	部級都市計畫委員會	109年6月23日第971次會議審查通過。
	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向內政部土地徵收審議小組 108年10月9日第190次會議報告。

資料來源：本計畫書整理。

## 拾伍、徵收範圍內土地之使用配置

依據「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案計畫書」所規劃之各項土地使用配置如圖 3、表 5 及土地使用計畫圖(附件二十一)。



資料來源：擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案計畫書(109年3月)。

圖 3 都市計畫示意圖

表 5 土地使用配置表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	商業區	1.14	10.41
	第一種產業專用區	3.46	31.51
	第二種產業專用區	1.86	16.94
	車站專用區	1.38	12.57
	小計	7.84	71.43
公共 設施 用地	公園用地	0.56	5.07
	廣場用地	0.97	8.84
	道路用地	1.61	14.66
	小計	3.14	28.57
合計		10.98	100.00

註：實際面積應以核定圖實地分割測量為準

資料來源：擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案計畫書(109年3月)。

### 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，得由建物所有權人依據土地徵收條例第 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申領抵價地，並依法提出建物保留分配之申請。另考量區內合法建物之臨路條件較佳，其坐落土地價格按目前市價查估資料已較其他乙種工業區高，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其他所有權人高，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，爰依據土地徵收條例第 34 條之 1 及區段徵收實施辦法第 17 條規定擬具「中壢中原營區區段徵收開發案安置計畫」(附件十三)。

表 6 安置方式一覽表

建物性質 安置方式	建物 原位置保留	發給 房租補助費	低收入戶或中 低收入戶特別 救濟金
合法建物改良物	有	有	有
無合法證明文件 建築改良物	無	有	有
備註	1. 建物原位置保留分配另依訂頒之建物原位置保留分配審核作業規定辦理。 2. 建物所有權人或一定條件之親屬於區段徵收公告 6 個月前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、兄弟姊妹，及前開對象之配偶於區段徵收公告 6 個月前設有戶籍且至區段徵收公告仍設籍於該處並有居住事實，並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 — 符合第一類所定之對象、設籍與居住事實等條件，並配合本府規定期限自動拆遷完竣，但無法提出建物合法證明文件者。

- (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) 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，合法建物所有權人得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) 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。

### (三) 特別救濟金

符合第三類安置對象者，加發新臺幣 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

區段徵收範圍內之公有土地管理機關包含國防部軍備局、財政部國有財產署及本府養護工程處，本府業於 110 年 1 月 5 日邀集各管理機關召開公有土地處理方式協調會議，並於 110 年 1 月 27 日辦理公

有土地使用現況會勘。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，應無償撥供本府統籌規劃開發外，其餘公有土地均經各公有土地管理機關同意以作價方式參與本案開發，詳如公有土地處理方式協調會議紀錄（附件十四）。

### **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 50%，經 109 年 4 月 24 日桃園市政府區段徵收委員會 109 年第 3 次會議審議通過(附件十五)。

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

本案開發完成後取得公園、廣場及道路用地，均屬土地徵收條例第 44 條第 2 項所稱應無償登記為當地直轄市有之公共設施用地。無道路等九項以外之公共設施。

## 貳拾壹、財務計畫，包括預估區段徵收開發總費用、預算編列情形及籌措方式及償還開發總費用分析

### 一、開發總費用

區段徵收開發總費用依據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20%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，本開發總費用預估為新臺幣34億6,277萬元，各細項如表7。

### 二、市價評定標準

依據土地徵收條例第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109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109年9月1日），並經本市地價及標準地價評議委員會110年1月25日110年度第1次會議評議通過，區段徵收前平均市價約44,690元/平方公尺（14.77萬元/坪）（附件十六）。

### 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。區段徵收後之盈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，依法由本市平權地權基金貼補之（附件十七）。



表 7 區段徵收開發總費用估算表

項目		金額(元)	備註
一、 地上 物補 償費	建築物拆遷補償費	111,024,000	
	農作物補償費	1,720,000	
	小計	112,744,000	
二、公有土地作價		2,703,844,000	假設公有土地全數作價
三、地價補償費		125,511,840	假設 20%私有土地領取現金補償費
四、土地整理費		32,940,000	含地形測量、地上物查估作業、地籍整理作業費及徵收市價查估作業費
五、 公共 工程 費	整地工程費用	27,450,000	
	道路工程費用	8,050,000	
	排水工程費用	52,250,000	雙線
	污水工程費用	26,125,000	單線
	電力電信管線工程費用	6,792,500	以道路總長度計算
	瓦斯管線工程費用	13,585,000	雙線
	自來水管線工程費用	6,792,500	單線
	照明工程費用	2,520,000	雙線(以計畫道路每50M一盞計算)
	公園用地工程費用	8,400,000	
	廣場用地工程費用	14,550,000	
	景觀工程費用	15,300,000	
	小計	181,815,000	
	工程設計及監造費	9,090,750	工程費用 5%
	工程雜項管理費	14,545,200	工程費用 8%
	空污費	1,890,000	
	小計	25,525,950	
	總計	207,340,950	
六、公共設施管理維護費		1,647,000	每年每公頃 5 萬元，編列 3 年計算

項目	金額(元)	備註
七、貸款利息	278,738,736	依年利率 3%，以 4 年計算
開發總費用	3,462,766,526	

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

區段徵收係具備「財務自償」特性的土地開發方式，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，用以抵付已先墊支的開發總費用，達成財務自償。

本案可供標售土地為商業區、第一種產業專用區南側及第二種產業專用區，商業區扣除發還抵價地土地後約 0.49 公頃，第一種產業專用區南側及第二種產業專用區面積各為 1.19、1.86 公頃，可供標售土地面積合計約 3.54 公頃。另供專案讓售土地為第一種產業專用區北側及車站專用區，面積各為 2.27、1.38 公頃，可供讓售土地面積合計約 3.65 公頃，總計本案開發完成後剩餘可供有償處分土地面積為 7.19 公頃。

本案辦竣抵價地分配後，預估平均處分價格以 68,115 元/平方公尺(22.52 萬元/坪)進行標售，讓售土地價格以開發總費用為基準，並按土地之位置、交通、公共設施及預期發展等條件之優劣估定，預估第一種產業專用區讓售價格為 35,200 元/平方公尺(11.64 萬元/坪)，車站專用區讓售價格為 42,200 元/平方公尺(13.95 萬元/坪)。

總上所述，本案預估開發後標(讓)售土地收入約 37 億 9,363 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 333 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，仍以本府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，影響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貼補之。

## 貳拾貳、涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民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 110 年 4 月辦理區段徵收公告及通知，110 年 7 月工程施工，111 年 7 月辦理抽籤及配地作業，並於 112 年完成土地點交，預計 2 年完成開發，3 年辦理土地處分，全案辦理時程約 5 年，工作預計進度詳區段徵收工作進度表（附件十八）。

需用土地人：桃園市政府

法定代理人：市長 鄭文燦

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 2 6 日