

內政部 函

地址：408205 臺中市南屯區黎明路2段
503號

聯絡人：任雅純

電話：04-22502275

傳真：04-22585328

電子信箱：anita0301@land.moi.gov.tw



受文者：本部地政司(區段徵收科)

發文日期：中華民國110年10月12日

發文字號：台內地字第1100265697號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部土地徵收審議小組專案小組於110年8月26日聽取桃園市政府簡報「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地)(機六)暨周邊土地開發計畫案」區段徵收公益性及必要性評估會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本部110年8月20日台內地字第1100264774號開會通知單續辦。
- 二、按本部土地徵收審議小組設置要點第7點規定：「本小組為審議土地徵收有關案件，得推派委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」爰依本部「土地徵收審議小組之專案小組作業方式」組成專案小組，專案小組之初步建議意見將提供本部土地徵收審議小組會議討論及審議之參考。
- 三、本部土地徵收審議小組之專案小組委員對於專案小組所提之初步建議意見，如有補充意見，請於文到3日內送本部彙整辦理，以資周延。
- 四、請桃園市政府依本部土地徵收審議小組專案小組出席委員之初步建議意見辦理。

正本：辛委員年豐、田委員巧玲、陳委員文旺、劉委員曜華、簡委員仔貞、桃園市政府

副本：王委員玉真、朱委員慶倫、吳委員秦雯、李委員謁政、呂委員雅雯、呂委員曜志、紀委員聰吉、陳委員汶津、陳委員建元、黃委員明耀、趙委員子元、厲委員媿媿、謝委員志誠、王委員成機、林委員家正(均含附件)

裝

訂

線

內政部土地徵收審議小組專案小組聽取桃園市政府簡
報「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用
地)(機六)暨周邊土地開發計畫案」區段徵收公益性
及必要性評估會議紀錄

- 一、開會時間：110年8月26日(星期四)下午3時30分
- 二、開會地點：視訊會議
- 三、主持人：辛委員年豐
- 四、出席委員：詳如出席表
- 五、出席機關：詳如出席表。
- 六、出席委員初步建議意見：

本案請桃園市政府依下列建議意見，補充相關資料並配合修改評估報告書、評估分析表、開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表報部，及經專案小組召集委員確認後，提送本部土地徵收審議小組會議報告。

- (一) 請加強論述本案主要開發目的欲取得之公園用地對於周邊環境影響之具體效益，及住宅區規劃之人口需求來源。
- (二) 本案原保一總隊使用範圍橫跨都市及非都市土地，本次僅以八德都市計畫範圍線為開發範圍，未考量採以擴大都市計畫方式將南側非都市土地屬南營區使用範圍一併納入整體開發之原因為何？請補充說明，俾釐清開發範圍之合理性。
- (三) 目前桃園市轄內整體開發區眾多，尤其航空城機場園區及附近地區(第1期)特定區刻正辦理中，未來將提供大規模的都市發展用地，本案是否仍有變更提供都市發展用地之需求？請加強論述本案在桃園市轄內都市發展用地總量管制之定位及本計畫辦理之公共性，以釐清本

案採以區段徵收方式辦理之必要性。

- (四) 本案開發目的之一係為配合捷運路線 G04 站及生活圈 6 號道路等交通建設而辦理整體開發，調整適宜之土地使用，為釐清本案整體開發之必要性及土地使用規劃之合理性，請補充前揭交通建設之路線位置圖，並加強論述本案開發目的與該等交通建設間之關聯性。另請補充本區段徵收範圍開發後之土地使用分區規劃圖說與道路系統規劃內容，及都市計畫範圍與區段徵收範圍差異之原因。
- (五) 請補充說明將捷運綠線 G04 站旁邊之住宅區納入變更為公園用地範圍之原因，及相較南側非都市土地現況住宅使用蔓延情形，本計畫東南側農業區現況多數仍維持農業使用，請加強說明本計畫變更東南側農業區為住宅區之合理性。
- (六) 本案開發後對於現況地形地貌將產生重大改變，公園亦將增加許多流動人口，爰建議本案公益性評估應納入相關排水規劃及淹水潛勢評估說明，以確保開發後對周邊環境將不產生淹水影響。
- (七) 請補充說明本案機關用地東西兩側農業區、住宅區及工業區之設籍、居住人口數與年齡結構等數據。
- (八) 本案公益性評估說明，建議調整部分農業環境影響評估說明文字(第 21、23 及 25 頁)，及補充說明本案開發後對於區內灌溉設施專用區之水質是否會產生影響，與對南側非都市土地範圍之農業影響評估分析，並建議市府農業局同意農地變更之函文，應以府函出具。
- (九) 本案公益性評估之永續發展因素評估說明內容，建議可參考聯合國永續發展目標(Sustainable Development

Goals, SDGs)之項目評估，連結本計畫推動與 SDGs 間之關聯性，補充說明本計畫可達成之目標項目，以強化本計畫之公益性。

- (十) 請釐清本案區段徵收範圍內之原保一總隊營區現有建築與設施，是否涉及文化資產保存法第 15 條文化資產價值評估之規定。
- (十一) 因應農田水利會改制公法人，有關本評估報告書內涉及農田水利會之權屬說明與財務評估等內容請依相關規定重新檢討修正。另本區段徵收範圍內規劃 0.31 公頃之灌溉設施專用區擬供原水利會領回，請市府確認水利會改制後，該灌溉設施專用區是否有需調整劃設為性質相近之公共設施用地之需要。
- (十二) 本案依圖 8 所示，計畫區西側農業區現況有部分住宅聚落，請具體說明及擬定相關合法及非合法建築之拆遷安置措施。
- (十三) 本案現況農業區內仍有相當面積供溫室、果樹及一般作物使用，請補充說明土地所有權人繼續耕作意願調查情形，及是否有劃設農業專用區之需要。
- (十四) 本案開發方式說明提及行政院 79 年 8 月 10 日台 79 內字第 23088 號函示之內容部分，請配合修正為行政院 91 年 12 月 6 日院臺內地字第 0910061625 號函。另請補充說明本案開發目的與各種用地取得方式之關聯性、可行性評估分析，及各種用地取得方式(一般徵收、區段徵收及市地重劃等)財務評估之差異性比較分析，以釐清採取區段徵收方式辦理之必要性。
- (十五) 請補充本案區段徵收後加油站專用區及灌溉設施專用區土地未以標售方式處分之原因。

- (十六) 請補充轄內已辦理完成之整體開發區可建築土地之發展率，及更新表 16 桃園市轄內已開辦之區段徵收案抵價地比例資料。
- (十七) 有關人民陳情意見之回應說明，建議補充說明清楚經衡酌採納之具體理由(如交通安全評估結果，及保留加油站之需求評估依據等)。
- (十八) 本案問卷回收率僅 25.35%，為確認土地所有權人參與區段徵收意願，請提高問卷回收率，或補充說明未回收問卷之原因。
- (十九) 本案建議意見綜合整理於開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表如後附件。

七、散會：下午 5 時 10 分

變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地)(機六)暨周邊土地開發計畫案區段徵收開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表

一、區段徵收開發範圍

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組專案小組預審結果
1.開發範圍選定與開發目的間具關聯性	興辦事業所需用地與區段徵收範圍之關聯性、合理性，以及用地範圍無其他可替代地區（如區位之特殊性、無可替代性或重要性及範圍勘選理由）。	為配合原保一總隊大湳營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，同時考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，需透過本案取得所需土地，且現有兩側農業區未來將因捷運三鶯線和六號圈生活道路等建設穿越切割致不利農業生產，爰辦理本案整體檢討機六機關用地暨周邊土地，規劃及調整適當土地使用，以符發展需求。	<input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明 <u>1.請補充說明本次僅以八德都市計畫範圍線為開發範圍，未考量採以擴大都市計畫方式將南側非都市土地屬南營區使用範圍一併納入整體開發之原因。</u> <u>2.請補充周邊合捷運路線 G04 站及生活圈 6</u>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組專案小組預審結果
			<u>號道路等交通建設之路線位置圖，並加強論述本案開發目的與該等交通建設間之關聯性。</u>
2.開發範圍選定與土地使用及面積規劃間具合理性	<p>土地使用規劃是否符合興辦事業計畫目的所必須，其面積規劃是否合理，是否符合比例原則(是否符合適當性、必要性及衡平性，即採取本方案所造成之損害與達成目的之利益是否顯失均衡)，及目前周邊都市計畫地區可建築土地之建築開闢情形。</p>	<p>本案區段徵收範圍面積為15.75公頃，其中9.80公頃為機關用地(機六)。為配合機關用地(機六)釋出活化為八德大湳森林公園之市政計畫，及考量周邊農業區因重大交通建設計畫穿越致不利農業生產，故辦理整體開發，將原9.80公頃之機關用地、周邊5.59公頃農業區及其他零星住宅區、工業區及道路用地納入區段徵收範圍，變更為9.41公頃公園用地、3.17公頃住宅區及其他適當之分區用地。</p> <p>透過區段徵收方式取得大面積之綠色開放空間外，亦配合三鶯延伸線八德段取得行經之土地，及變更農業區為住宅區，有效提升整體環境品質及發展。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/>需再補充說明</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>請補充本區段徵收範圍開發後之土地使用分區規劃圖說與道路系統規劃內容，及都市計畫範圍與區段徵收範圍差異之原因。</u> 2. <u>請補充說明將捷運綠線 G04 站旁邊之住宅區納入變更為公園用地範圍</u>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組專案小組預審結果
			<p>之原因。</p> <p>3. <u>請補充說明土地所有權人繼續耕作意願調查情形，及是否有劃設農業專用區之需要。</u></p>
3.開發範圍已無法縮減或採分期分區方式辦理	區段徵收範圍是否符合徵收之最小侵害原則，及是否具有辦理之急迫性。	<p>本案區段徵收範圍最主要為保一總隊大湳營區之北營區，由於其自成豐富而穩定的系統，為都市重要之自然資源，故以生態保育角度活化空間為八德大湳森林公園，提供市民舒適遊憩空間；周邊捷運線及興關道路穿越致原農業區切割不利生產，故兩側農業區一併納入整體規劃，並配合周邊紋理規劃適當分區，符合徵收之最小侵害原則。</p> <p>本案大湳森林公園之開發應儘速取得用地以做適宜規劃供民眾使用外，捷運三鶯延伸線預計於 110 年獲行政院核定，111 年完成土地取得，本案須配合於 110 年完成都市計畫審定及 111 年核定區段徵收計畫並公告徵收，時程上具急迫性。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合評估內容</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>需再補充說明</p> <p><u>請加強說明本計畫變更東南側現況多數仍為農業使用之農業區為住宅區之合理性。</u></p>
4.開發範圍已無法改採其他開發方式辦理	土地徵收係國家為公益需要取得事業計畫用地最後不得已之手段，開發範圍內之私有土地取得方式應優先評估採取其	保一總隊大湳營區以生態保育角度活化空間為八德大湳森林公園，同時考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，現有兩側農業區未來將因此穿越切割不利農業生產，爰以區段徵收整體開發方式辦理機六用地及兩側農業區，規劃及調整適當土地	<p><input type="checkbox"/>符合評估內容</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>需再補充說明</p> <p>1. <u>請補充說明本案開發目的與各種用地取得</u></p>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組專案小組預審結果												
	<p>他較溫和之手段，綜合比較各種用地取得方式，及評估採區段徵收方式之必要性，並儘量避免以強制剝奪民眾財產權之方式為之。</p>	<p>使用，以符發展需求。 本案區段徵收範圍除了機關用地變更外，亦涉及農業區之變更，依行政院 79 年函示「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為可建築土地時，一律以區段徵收方式辦理」，故以區段徵收作為本案整體開發辦理方式，並於區段徵收前進行協議價購程序，有效保障私有地主權益。 有關本案採行區段徵收或其他開發方式之優劣分析綜合彙整詳下表：</p> <table border="1" data-bbox="869 708 1756 1311"> <thead> <tr> <th data-bbox="869 708 1048 794">項目</th> <th data-bbox="1048 708 1272 794">區段徵收</th> <th data-bbox="1272 708 1541 794">市地重劃</th> <th data-bbox="1541 708 1756 794">一般徵收/撥用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="869 794 1048 970">法源依據</td> <td data-bbox="1048 794 1272 970">土地徵收條例第 4 條</td> <td data-bbox="1272 794 1541 970">平均地權條例第 56 條</td> <td data-bbox="1541 794 1756 970">土地徵收條例第 3 條及都市計畫法第 48 條</td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 970 1048 1311">公共設施用地負擔</td> <td data-bbox="1048 970 1272 1311">道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地等九項用地。</td> <td data-bbox="1272 970 1541 1311">土地所有權人共同負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地。</td> <td data-bbox="1541 970 1756 1311">僅限國防事業、交通事業、公用事業、水利事業、公共衛生及環境保護事業、政府機關、地方自治機關及其他</td> </tr> </tbody> </table>	項目	區段徵收	市地重劃	一般徵收/撥用	法源依據	土地徵收條例第 4 條	平均地權條例第 56 條	土地徵收條例第 3 條及都市計畫法第 48 條	公共設施用地負擔	道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地等九項用地。	土地所有權人共同負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地。	僅限國防事業、交通事業、公用事業、水利事業、公共衛生及環境保護事業、政府機關、地方自治機關及其他	<p><u>方式之關聯性、可行性評估分析。</u> 2. <u>請補充各種用地取得方式(一般徵收、區段徵收及市地重劃等)財務評估之差異性比較分析，以釐清採取區段徵收方式辦理之必要性。</u></p>
項目	區段徵收	市地重劃	一般徵收/撥用												
法源依據	土地徵收條例第 4 條	平均地權條例第 56 條	土地徵收條例第 3 條及都市計畫法第 48 條												
公共設施用地負擔	道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地等九項用地。	土地所有權人共同負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地。	僅限國防事業、交通事業、公用事業、水利事業、公共衛生及環境保護事業、政府機關、地方自治機關及其他												

評估事項	評估內容	需用土地人說明			本部土地徵收審議小組專案小組預審結果	
					公共建築、教育、學術及文化事業、社會福利事業、國營事業等使用。	
		土地分配 (負擔比例)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫抵價地比例為私有地40%。 2. 原土地所有權人可領取徵收補償費或申請領回土地(抵價地)。 	<p>本案開發後公園用地面積及道路用地面積占計畫面積一半以上，初估總負擔約80%。對於土地所有權人而言，負擔高，故以市地重劃方式辦理不具可行性。</p>	<p>原土地所有權人只能領取徵收補償費，喪失對土地權利。</p>	
		分配位置	<ol style="list-style-type: none"> 1. 抽籤配地。 2. 合法建物位於本案劃設住宅 	<p>原位次分配。</p>		

評估事項	評估內容	需用土地人說明				本部土地徵收審議小組專案小組預審結果
			區範圍內，於後續區段徵收階段得申請原位置保留。			
		費用負擔	全部費用由需用土地人負擔。	土地所有權人負擔限於工程費用、重劃費用及貸款利息等三項。	政府負擔徵收補償費。	
		優點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 桃園市政府負擔徵收補償費及開發，降低計畫之不確定風險。 2. 依土地徵收條例規定，保障抵價地比 	土地所有權人以領回土地為主，可保障原有土地所有權人原位次分配之權利。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 行政程序相對單純，可縮短辦理期程。 2. 僅需公共設施之取得及開闢費用。 	

評估事項	評估內容	需用土地人說明			本部土地徵收審議小組專案小組預審結果	
			<p>例不低於40%。</p> <p>3. 地主領回之抵價地可集中規劃，達土地整體規劃效益最大化，因此本案透過區段徵收方式，取得 9.41 公頃大湳森林公園用地，大幅提升整體環境品質。</p>			

評估事項	評估內容	需用土地人說明			本部土地徵收審議小組專案小組預審結果	
			<p>4. 配合捷運三鶯延伸線取得其行經之土地，提升此區交通便利性。</p> <p>5. 私有土地所有權人得選擇領取現金補償或領取抵價地，公有土地管理機關得協調以作價方式或領回土地參與開發，選擇彈性最高。</p>			

評估事項	評估內容	需用土地人說明			本部土地徵收審議小組專案小組預審結果	
		缺點	較市地重劃增加公有地作價及地價補償費等財務負擔費用。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私有土地所有權人持有土地面積小且土地散布於計畫周邊，採重劃方式將以原位置分配，重劃後私有地仍散布於各街廓，土地整理效益較差。 2. 土地所有權人及公有管理機關之意願不高。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由各需用土地主管機關分別依需求逐年編列預算取得開闢，易造成計畫之零星發展。 2. 私有土地所有權人只能領取徵收補償費，喪失配地權利。 3. 財務無自償性，易造成預算排擠效應。 	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組專案小組預審結果
5.區內既成社區或建物處理	評估是否納入區段徵收範圍之合理性與必要性。	<ol style="list-style-type: none"> 為保留原營區之風貌，區段徵收開發後針對部分整體保存完整、排列整齊尚可繼續使用之建築將予以保存並活化使用。 依土地徵收條例第 47 條「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。」故在不妨礙本案區段徵收計畫之既成建築物基地，得申請原位置保留。 現況農業區內屬於合法建物部分，未來配合本案之執行，給付拆遷補償費。 	<input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明 <u>計畫區西側農業區現況有部分住宅聚落，請具體說明及擬定相關合法及非合法建築之拆遷安置措施。</u>
6.區內私有土地同意參與區段徵收之比例	針對區內地主辦理意願調查，並說明地主反對區段徵收之理由。	<p>區內私有土地所有權人約計有 493 人，問卷調查期間自 109 年 8 月 18 日起至 109 年 10 月 1 日止，採掛號方式經郵局寄出，共回收 125 份，回收率為 25.35%，占私有土地 40.02%。</p> <ol style="list-style-type: none"> 知道本案者人數為 101 人，佔回收問卷人數 80.80%，佔全部私有土地地主人數 20.49%；知道者擁有土地面積計 3.13 公頃，佔回收問卷面積 84.98%，佔私有土地面積 34.01%。 願意者為 86 人，佔回收問卷人數 68.80%，佔全部私有土地地主人數 17.44%；願意者擁有土地面積計 2.24 公頃，佔回收問卷面積 60.97%，佔私有土地面積 24.40%，顯示回收問卷之所有權人多表支持本案辦理區段徵收。 另為了解土地所有權人不願意參與本案區段徵收原因，本府依地主持有土地區位及現況使用情形於 110 年 5 月 13、14 日 	<input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明 <u>本案問卷回收率僅 25.35%，為確認土地所有權人參與區段徵收意願，請提高問卷回收率，或補充說明未回收問卷之原因。</u>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組專案小組預審結果
		<p>辦理 4 梯次「土地所有權人參與區段徵收開發意願問卷調查結果疑義說明會」，針對不同意參與者再次詳盡說明本案辦理緣由並聽取所有權人意見表達。會後願意者調整為 98 人，佔回收問卷人數 78.40%，佔全部私有土地地主人數 19.88%；願意者擁有土地面積計 3.39 公頃，佔回收問卷面積 92.16%，佔私有土地面積 36.89%。</p> <p>4. 偏好之補償方式以全部領取抵價地者居多，為 58 人，佔回收問卷人數 46.40%，佔全部私有土地地主人數 11.76%；全部領取抵價地者擁有土地面積計 2.13 公頃，佔回收問卷面積 57.72%，佔私有土地面積 23.10%。</p> <p>5. 反對區段徵收理由主要歸納下列兩點： (1) 原機關用地部分希望採一般徵收方式辦理。 (2) 對抵價地分配比例、位置及徵收價格尚未清楚，應先召開徵收說明會。</p>	

二、抵價地比例

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
1.各項開發費用評估數據之合理性	<p>含括地價補償費、地上物補償費、工程費用、利息費用、折現率.....等估算數據標準是否合理。</p>	<p>1. 地價補償費：包括公有地作價款及私有地補償費 (1)公有地作價：本案公有土地除屬內政部警政署保安警察總隊之土地，經市府協調為無償撥用外，剩餘全數作價，約支出1億5,430萬元。 (2)私有地補償：假設10%之私有土地領取現金補償費，約支出3億70萬元。 2. 地上物補償費： (1)建築改良物：依「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」辦理。約支出4,995萬元。 (2)農作改良物：參照「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」辦理，約支出519萬元。 3. 工程費用：參照已執行案例之成本單價初估，約支出1億8,160萬元。 4. 利息費用：依五大銀行平均放款利率為3%基準，以5年計算，約支出8,015萬元。 5. 公共設施管理維護費：以開發總面積每年每公頃5萬元，共計3年計算，約支出236萬元。 6. 土地整理費用：包括業務費、各項救濟金、獎勵金、補助費、委外辦理查估、地籍整理、土地分配等相關作業費用，估計約支出3,780萬元。 7. 折現率：考量貸款利率以及相關風險利率後訂為5%。 上述各項開發費用總計81,205萬元，數據之評估均按相關規定及實務操作經驗估定之，故各項數據標準尚屬合理。</p>	<p>■符合評估內容 <input type="checkbox"/>需再補充說明</p>
2.預估開發前、後地價之合	<p>是否已考量開發前土地使用分區</p>	<p>本案區段徵收範圍土地使用主要為機關用地及農業區，和少部分住宅區、工業區及道路用地。變更後之住宅區、公園用地等就土地開發使用上，較原規劃用地具使用彈</p>	<p>■符合評估內容 <input type="checkbox"/>需再補充說明</p>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果																																																
理性	或土地使用情形，以及衡酌其開發前、後地價調整之關聯性及合理性。	<p>性，故區徵前地價以周邊相同分區實價登錄案例平均成交價格計算，農業區為 2.79 萬元/m²、住宅區為 7.56 萬元/m²、工業區為 7.26 萬元/m²、機關用地為 3.73 萬元/m²。而本案區段徵收後地價參考開發後性質相似地區，決定住宅區土地價格為 9.08 萬元/m²，上漲率約 1.3 倍，尚屬合理。</p> <table border="1" data-bbox="714 504 1254 813"> <thead> <tr> <th></th> <th>區徵前市價 (萬元/m²)</th> <th>區徵後市價 (元/m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業區</td> <td>2.79</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>7.56</td> <td>9.08</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>7.26</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>3.73</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		區徵前市價 (萬元/m ²)	區徵後市價 (元/m ²)	農業區	2.79	-	住宅區	7.56	9.08	工業區	7.26	-	機關用地	3.73	-																																		
	區徵前市價 (萬元/m ²)	區徵後市價 (元/m ²)																																																	
農業區	2.79	-																																																	
住宅區	7.56	9.08																																																	
工業區	7.26	-																																																	
機關用地	3.73	-																																																	
3.財務敏感度分析資料之完整性	是否含括各抵價地比例與各領現領地之敏感度分析、益本比、淨現值及內部報酬率等現金流量分析資料。	<p>有關財務敏感度分析，針對「土地所有權人領現比例」及「可標售土地價格」等二項變動因素進行分析：</p> <p>1. 領現比例影響分析：假設在發還抵價地比例40%、土地所有權人領現比例10%、預估開發後土地標售價格90,800元/m²(約30萬元/坪)，財務淨現值約虧損4億4,646萬元，內部報酬率為-23.24%。</p> <table border="1" data-bbox="714 1029 1827 1327"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">土地平均標售價格 (萬元/坪)</th> <th colspan="6">申請領現比例</th> </tr> <tr> <th>50%</th> <th>40%</th> <th>30%</th> <th>20%</th> <th>10%</th> <th>0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">抵價地比</td> <td>27.2</td> <td>淨現值</td> <td>(78,048)</td> <td>(70,665)</td> <td>(63,281)</td> <td>(55,212)</td> <td>(47,829)</td> <td>(40,446)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>IRR</td> <td>-10.82%</td> <td>-12.29%</td> <td>-14.55%</td> <td>-18.06%</td> <td>-26.22%</td> <td>-66.08%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2"></td> <td>28.6</td> <td>淨現值</td> <td>(71,459)</td> <td>(65,346)</td> <td>(59,233)</td> <td>(52,399)</td> <td>(46,285)</td> <td>(40,171)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>IRR</td> <td>-9.25%</td> <td>-10.73%</td> <td>-13.00%</td> <td>-16.54%</td> <td>-24.74%</td> <td>-63.98%</td> </tr> </tbody> </table>	土地平均標售價格 (萬元/坪)		申請領現比例						50%	40%	30%	20%	10%	0%	抵價地比	27.2	淨現值	(78,048)	(70,665)	(63,281)	(55,212)	(47,829)	(40,446)		IRR	-10.82%	-12.29%	-14.55%	-18.06%	-26.22%	-66.08%		28.6	淨現值	(71,459)	(65,346)	(59,233)	(52,399)	(46,285)	(40,171)		IRR	-9.25%	-10.73%	-13.00%	-16.54%	-24.74%	-63.98%	<p>■符合評估內容 □需再補充說明</p>
土地平均標售價格 (萬元/坪)		申請領現比例																																																	
		50%	40%	30%	20%	10%	0%																																												
抵價地比	27.2	淨現值	(78,048)	(70,665)	(63,281)	(55,212)	(47,829)	(40,446)																																											
		IRR	-10.82%	-12.29%	-14.55%	-18.06%	-26.22%	-66.08%																																											
	28.6	淨現值	(71,459)	(65,346)	(59,233)	(52,399)	(46,285)	(40,171)																																											
		IRR	-9.25%	-10.73%	-13.00%	-16.54%	-24.74%	-63.98%																																											

評估事項	評估內容	需用土地人說明								本部土地徵收審議小組預審結果	
		例 40%	30.0	淨現值	(64,463)	(59,698)	(54,932)	(49,411)	(44,646)	(39,880)	
				IRR	-7.64%	-9.13%	-11.42%	-14.98%	-23.24%	-62.02%	
		31.5		淨現值	(57,279)	(53,899)	(50,518)	(46,343)	(42,962)	(39,580)	
				IRR	-6.04%	-7.55%	-9.86%	-13.44%	-21.75%	-60.21%	
		33.1		淨現值	(49,654)	(47,743)	(45,832)	(43,085)	(41,174)	(39,263)	
				IRR	-4.41%	-5.93%	-8.26%	-11.87%	-20.24%	-58.47%	
		2. 下表可知，在本案預估開發後土地標售價格為30萬元/坪，發還抵價地比例為40%且假設土地所有權人領地比例為90%時，財務虧損為4億4,646萬元，可供標讓售土地為0.45公頃；當發還抵價地比例為41%時，財務同樣無法自償，虧損額為5億701萬元。									
		抵價地比例(%)		土地平均標讓售價格(萬元/坪)					可供標讓售面積		
				27.2	28.6	30	31.5	33.1			
		40%	淨現值(萬元)	(47,829)	(46,285)	(44,646)	(42,962)	(41,174)	0.45		
		41%	淨現值(萬元)	(53,319)	(52,049)	(50,701)	(49,317)	(47,847)	0.37		
		42%	淨現值(萬元)	(59,494)	(58,535)	(57,513)	(56,466)	(55,354)	0.28		
		因本案區段徵收範圍公共設施用地劃設比例較高，在發還抵價地比例40%並假設土地所有權人領地比例為90%時，可供標讓售土地僅0.45公頃，開發所需經費不足部分，將依「桃園市實施平均地權基金收支保管及運用辦法」規定，編列平均地權基金補貼區段徵收開發總費用不足差額。									

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果																																											
4.轄區內各開發區之土地處分情形	說明轄內各開發區可處分土地標、讓售率情形及未完成處分原因，與本案財務現金流量分析相關試算數據之估算，是否合宜。	<p>本市近年來開發之整體開發區之可建築土地處分情形統計至 110 年 6 月整理如下表：</p> <table border="1" data-bbox="936 368 1637 1121"> <thead> <tr> <th>開發方式</th> <th>案名</th> <th>可處分總面積(公頃)</th> <th>已處分總面積(公頃)</th> <th>去化率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">區段徵收</td> <td>藝文園區</td> <td>4.53</td> <td>4.53</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>八德地區</td> <td>35.27</td> <td>35.27</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>中路地區</td> <td>16.48</td> <td>16.27</td> <td>98.73</td> </tr> <tr> <td>機場捷運 A22 站</td> <td>0.29</td> <td>0.29</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>機場捷運 A10 站</td> <td>6.89</td> <td>5.01</td> <td>72.71</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">市地重劃</td> <td>第 24 期三鄉市</td> <td>6.95</td> <td>6.95</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>第 25 期八德三鄰里</td> <td>2.87</td> <td>2.87</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>第 31 期觀音草漯(二)</td> <td>1.54</td> <td>1.45</td> <td>94.16</td> </tr> <tr> <td>桃園市第 34 期經國市地重劃</td> <td>3.16</td> <td>2.91</td> <td>92.09</td> </tr> </tbody> </table> <p>經上表顯示，本市近年來各開發區可處分土地以面積計算，標、讓售情形除捷運 A10 站因近年始開發完成，致去化率較低外，其餘開發案均達 70% 以上，有 5 案甚至達 100%。而本案財務現金流量分析相關試算數據之估算，亦會參考以往開發案例，故相關條件及假設前提尚屬合宜。</p>	開發方式	案名	可處分總面積(公頃)	已處分總面積(公頃)	去化率(%)	區段徵收	藝文園區	4.53	4.53	100.00	八德地區	35.27	35.27	100.00	中路地區	16.48	16.27	98.73	機場捷運 A22 站	0.29	0.29	100.00	機場捷運 A10 站	6.89	5.01	72.71	市地重劃	第 24 期三鄉市	6.95	6.95	100.00	第 25 期八德三鄰里	2.87	2.87	100.00	第 31 期觀音草漯(二)	1.54	1.45	94.16	桃園市第 34 期經國市地重劃	3.16	2.91	92.09	<input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明 <u>請補充轄內已辦理完成之整體開發區可建築土地之發展率。</u>
開發方式	案名	可處分總面積(公頃)	已處分總面積(公頃)	去化率(%)																																										
區段徵收	藝文園區	4.53	4.53	100.00																																										
	八德地區	35.27	35.27	100.00																																										
	中路地區	16.48	16.27	98.73																																										
	機場捷運 A22 站	0.29	0.29	100.00																																										
	機場捷運 A10 站	6.89	5.01	72.71																																										
市地重劃	第 24 期三鄉市	6.95	6.95	100.00																																										
	第 25 期八德三鄰里	2.87	2.87	100.00																																										
	第 31 期觀音草漯(二)	1.54	1.45	94.16																																										
	桃園市第 34 期經國市地重劃	3.16	2.91	92.09																																										

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
5.抵價地比例無法再提高之理由	於財務平衡自償原則下，說明依試算結果無法再提高抵價地比例之理由。	本案區段徵收範圍公共設施用地劃設比例較高，占區段徵收面積 76.13%，在發還抵價地比例為 40%且假設土地所有權人領地比例為 90%時，可供標讓售土地僅 0.45 公頃。經財務敏感度分析結果顯示，本案於預估土地所有權人申請領回抵價地比例為 40%之假設條件下，財務已無法自償，故依土地徵收條例第 39 條規定，抵價地不得少於 40%規定下，設定為 40%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明
6.財務計畫發生虧損時之處理	縣(市)平均地權基金目前情形及承擔虧損能力。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依本市實施平均地權基金收支保管及運用辦法相關規定，該基金應保留相當餘額。本府歷年來均依該規定辦理，以支應目前各開發案所需。經查基金餘額約 10 億餘元，尚稱充裕。 2. 本案區段徵收開發總費用估列 8 億餘元，按市場正常貸款利率預估開發期間約需支付利息 8,015 萬元。所需開發費用向實施平均地權基金及銀行借貸。 3. 本案區段徵收虧損部分，依土地徵收條例施行細則規定由實施平均地權基金貼補。 	<input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明
7.政府取得之剩餘可建築土地規劃利用情形	於將來規劃辦理區段徵收抵價地分配時，是否已儘量使剩餘土地能集中利用，以利後續整體規劃運用。	本案區段徵收範圍抵價地發還面積為 3.68 公頃，假設土地所有權人領地比例為 90%時為 3.31 公頃。其中 2.72 公頃集中規劃於大湳森林公園兩側之住宅區，0.31 公頃為灌溉設施專用區及 0.28 公頃為加油站專用區，剩餘之 0.45 公頃配餘地優先辦理標售等處分方式，以儘速償還開發成本。	<input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明 <u>請補充本案區段徵收後加油站專用區及灌溉設施專用區土地未以標售方式處分</u> <u>原因。</u>