

內政部營建署 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號
select

聯絡人：翁國軒

聯絡電話：0492352911#126

電子郵件：wkh1015@cpami.gov.tw

傳真：0492358258

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年9月29日

發文字號：營授辦審字第1111207769號

速別：普通件

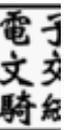
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1111208345_1111207769_111D2034894-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會專案小組111年8月30日聽取桃園市政府簡報「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)案」、「變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)案」第2次會議紀錄1份，並請桃園市政府依出席委員初步建議意見辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依據本署111年8月18日營授辦審字第1111174501號開會通知單續辦。
- 二、按各級都市計畫委員會組織規程第12條規定「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議



A060100_綜合規劃科111/09/30



1110277891

有附件

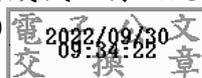
前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。

三、依照本部都市計畫委員會專案小組多年來研擬意見之處理慣例，並參照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組之功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性建議意見，俟獲致初步建議意見後，依行政程序交由地方政府再補送資料或納入初審意見，提供都市計畫委員會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀集相關機關或團體、地方政府簡報或提供意見，該專案小組會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，無出席委員人數應過半之相關問題。

四、正本分送專案小組各委員：出席或未出席委員對於初步建議意見，如有補充意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

正本：張委員桂鳳、邱委員英浩、張委員梅英、陳委員永森、劉委員曜華、古委員宜靈、徐委員中強、王委員成機、行政院農業委員會農田水利署、桃園市政府

副本：本署中部辦公室(含附件)



第 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合
臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中車站周邊土地
開發計畫)案」、「變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷
運化桃園段地下化建設計畫中車站周邊土地開發計畫)案」

本部都市計畫委員會專案小組 111 年 8 月 30 日第 2 次會議出席委員
初步建議意見：

本案建議請桃園市政府依下列各點研提補充資料，俾供本會專案
小組下次會議之參考。

- 一、本計畫開發目的係為配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中
路車站辦理整體開發，規劃住宅區、商業區為主之計畫內容，惟中路
車站預計 112 年底開工，119 年啟用，且本計畫所配合之重大設施僅
國道 2 號匝道用地(1.86 公頃)以及機關用地(2.89 公頃)需求，開發
必要性仍顯不足，故請加強說明現階段開發之急迫性與本計畫辦理之
公共性。
- 二、考量本計畫開發規模達 124 公頃，基於徵收之必要性及比例原則，請
市政府加強論述本計畫開發目的、區位與範圍勘選及必要性、公共建
設投入、相關需求、土地使用規劃之合理性以及是否符合 TOD 發展概
念等課題，並再評估縮減及整體規劃採分階段開發之可行性，俾供委
員會審議之參考。
- 三、本計畫現況土地使用分區以農業區為主，包括 1-4 號埤塘、水圳、排
水路等相互串連之都市綠地，考量原農業使用具有自然滲透之天然滯
洪功能，且埤塘為桃園重要之水資源，兼具水利、滯洪、灌溉及防災
等功能，為避免大規模人為開發造成周邊環境之衝擊，故請補充說明
滯洪需求、防災功能以及埤塘規劃內容與公園整合之使用性，以兼顧
自然生態及提升都市環境品質。
- 四、有關計畫人口之合理性，請就 2 個都市計畫區人口發展趨勢及需求、
可發展腹地以及 TOD 整體規劃等面向，再加強論述。

- 五、本計畫涉及地方發展紋理及自然生態資源議題，故請市政府詳為補充說明土地使用配置與周邊地方發展之關聯性、生態調查資料及整體配套措施等內容，納入課題與對策分析說明且研議相關指導性原則，並作為本計畫研提具歷史、生態及水文等特色調整方案之依循。
- 六、查土地徵收條例所稱農業專用區係指劃設可供農業使用之分區，本案民眾農耕意願需求與市府所研提規劃農業使用之面積有所差異，且本計畫開發範圍現行即農業區，劃設農業專用區供地主申請配售，與其他案例實際執行不同，請補充說明合理性。
- 七、本計畫規劃灌溉設施用地納入區段徵收，後續農田水利署參與區段徵收依法將採作價或領回土地方式辦理，致後續區段徵收後將發生有償撥用或可能繳交差額地價之情形，農田水利署是否有編列相關經費，請農田水利署納入考量，並與市府瞭解後續執行事宜。
- 八、詳予補充開發範圍之選定及面積之合理性，另考量北側中路地區區段徵收與南側八德區段徵收，發展率未達8成，且本計畫劃設學校用地及機關用地尚未有明確需地機關，目前財務計畫規劃無償提供由地主負擔，故請市政府補充說明該等用地劃設需求之評估，以免影響後續被徵收所有權人之權益。
- 九、逕向內政部陳情意見綜理表，詳如表1。

表 1、逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 1	李○宇 (代表：朱○豪) 桃園區國際段 61、181、183、184 地號	桃園市桃園區國際段(如附圖著色地號)原土地使用分區為農業區，近期查詢業經貴局變更為廣場用地(兼供鐵路使用)，經查土地周邊尚有家屬多筆土地，建請貴局將前開變更後之廣場用地(兼供鐵路使用)納入中路段周邊土地開發計畫以維權益。	建議不予採納。 理由：考量本案與 110 年 7 月 2 日公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案」內之廣場用地(兼供鐵路使用)範圍重疊，並已於該案採一般徵收方式取得，本次提會將廣場用地(兼供鐵路使用)剔除本案計畫範圍。	除請補充配合鐵路地下化工程進度需求、都市計畫辦理情形及與本次變更範圍之關係等內容，並納入計畫書敘明外，其餘建議照市政府研析意見。
逕 2	李○華 桃園市玉山段 583 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 109 年 3 月左右開一次說明會，當時有說會再開二次、三次說明會，但後來都沒有再開說明會，且當場並沒有說要保留住戶者要申請保留，如今卻告知申請時間已過，無法再申請保留。 2. 德壽二街的住宅都不需要拆除，可以保留，而我們家(玉山街 413 號)在同一條路上，只是過一條小河流，街名不同而已，為何就要拆除。 3. 母親不想離開從小生活至今的環境，這裡有她對家人(過世的父母及先生)滿滿的思念，想保留住宅，繼續在此地生活。 	<p>陳情理由 1 說明如下</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案於 109 年 2 月 10 日桃園區公所、109 年 2 月 11 日龜山區公所及八德區公所分別舉行公展說明會。 2. 經查陳情人參與本案 109 年 2 月 10 日桃園場次公展說明會，陳情人所述第二場及第三場說明會，係指本府於說明會表示尚可參與之龜山場次以及八德場次說明會。 <p>陳情理由 2、3 建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經檢視陳情土地坐落建物為合法建物，惟部分建物位於本案計畫道路範圍，考量該計畫道路屬本案主要東西向道路，需維持其寬度與線型，該部分仍維持本計畫規劃內容。 2. 部分建物位於本案住 	<p>請市政府依下列各點補充後，提下次小組會議討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量陳情人建物屬合法建物，為維護合法權益，請詳予補充說明 30M 東西向計畫道路寬度及道路線型之必要性。 2. 本案涉及道路系統合理性以及民眾權益保障，故請市政府儘量保留合法建物，評估替代方案之可行性並檢附交通主管機關之書面意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>宅區內，於不妨礙都市計畫及區段徵收計畫之情形下，所有權人得於區段徵收公告期間申請原位置保留分配，經市府審查核准後，即可依核准內容辦理。</p>	
逕 3	黃○一 桃園區玉山段 973-1 地號	<p>本人黃○一所有坐落桃園市玉山段 0973-0001 地號土地，面積為 374.19 平方公尺，經貴府 111 年 3 月 28 日府都綜字第 1110069632 號函通知該筆土地位於區段徵收範圍內，茲因本人所有土地之面積較小，為保障本人財產權利，請儘速回復本人本案以下問題：</p> <p>(1) 本案擬定都市計畫街廓時，是否通盤考量劃定具安置性質、符合得予提供最小建築單位面積分配之街廓？</p> <p>(2) 依區段徵收實施辦法第 26 條規定之「規劃抵價地分配街廓、分配方向及訂定各街廓最小分配面積」為何？</p> <p>依據「最高行政法院 109 年度判字第 550 號」判決意旨，其中理由一五、本院查：「... (五) 區段徵收實施辦法第 29 條訂應領抵價地權利價值未達當次最小分配面積所需之權利價值者或合併後應領抵價地權利價值未達當次最小分配面積所需之權利價值者，得由主管機關按原徵收補償地價發給現金補償。其所指之最小分配面積與土地徵收條例第 44 條第 2 項所定之最小建築單位面積之規定內涵並不相同，尚不能以上開規定之最小分配面積係相當於土地徵收條例第 44 條第 2 項所定之最小建築單位面積，即認區段徵收實施辦法第 29 條係基於土地徵收</p>	<p>建議採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為保障本案區內全部所有權人後續申領抵價地之權益，已於本計畫區東側規劃多處小街廓基地，並為妥善安置本地區之拆遷戶，劃設 4 處安置街廓；本案初步規劃最小分配面積為 100 平方公尺，惟後續應以核定之區段徵收計畫為準。 2. 本府於辦理區段徵收抵價地分配作業規劃最小分配面積時，原則上係按都市計畫土地使用分區管制要點規定，就街廓之基地最小開發規模及建築退縮管制等條件予以劃定，除部分街廓斟酌形狀不利使用而調整外，普遍上多數街廓即與最小建築單位面積相當，同時採取劃設深度較淺之街廓及全區開放選配之作法，以儘可能兼顧權利價值較少之所有權人之選配需求。 3. 為保障民眾權益，所有權人參與區段徵收時，以其應領抵價地權利價值參加分配， 	建議照市政府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>條例第 44 條第 2 項規定，而得按原徵收地價補償費發給現金補償。...(八)依土地徵收條例第 4 條第 6 項規定，就區段徵收範圍勘選、計畫之擬定、核定、用地取得、拆遷補償、工程施工、分配設計、地籍整理、權利清理、財務結算及區段徵收與都市計畫配合等事項，授權主管機關訂定區段徵收實施辦法。其中分配設計部分涉及未能實際領取特定抵價地者，該條例並未另外授權得訂定逾越土地徵收條例第 44 條第 2 項所定之最小建築單位面積之規定。則區段徵收實施辦法第 29 條，就應領抵價地權利價值未達當次最小分配面積所需之權利價值者或合併後應領抵價地權利價值未達當次最小分配面積所需之權利價值者，得由主管機關按原徵收補償地價發給現金補償部分，於超過土地徵收條例第 44 條第 2 項所定之最小建築單位面積之部分，並未有法律授權明文，自不能謂其係基於法律授權而符合法律授權明確性原則。...(九)依土地徵收條例第 4 條第 6 項，就區段徵收範圍分配設計授權主管機關訂定區段徵收實施辦法，其中分配設計部分雖須考量區段徵收開發目標及取得公共建設用地之需求，主管機關就如何達成該立法目的而予以具體化，具有規劃與形成自由，但仍應選擇對人民權益損害最少者方式為之，始能符合比例原則。而土地徵收是國家為公共利益，對人民財產權具目的性之侵害，非國家純粹取得財產權之工具，其為實現公益目的之不得已措施，自須符合對人民權益損害最少方式為之的比例原則。...」綜上，本區段徵收案係貴府為公共利益，對</p>	<p>併採無法符合最小分配面積時之申請合併分配或按原徵收補償地價發給現金補償等作法。</p>	

編號	陳情人	陳情內容	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>本人之財產權具目的性之侵害，須符合對人民權益損害最少方式為之的比例原則，請貴府都市發展局於擬定都市計畫街廓，及後續地政局規劃抵價地分配街廓、分配方向及各街廓最小分配面積時，務必依循最高法院判決意旨，以保障區內每一土地所有權人權益為最高原則，設計符合「土地徵收條例第 44 條第 2 項所定之最小建築單位面積」之都市計畫街廓，以保障本人及區內全體所有權人之財產權利。</p>		