

內政部土地徵收審議小組專案小組聽取桃園市政府簡報「變更林口特定區計畫（配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案）案」區段徵收公益性及必要性評估報告第1次會議紀錄

- 一、開會時間：110年12月07日（星期二）上午9時30分
- 二、開會地點：本部土地重劃工程處北區第二開發隊A7站
工務所
- 三、主持人：呂委員曜志
紀錄：任雅純
- 四、出席委員：詳後附簽到簿。
- 五、出席機關：詳後附簽到簿。
- 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）本案主要開發目的為取得產業發展用地，請補充說明桃園市及林口地區產業專用區及工業區之供需情形、發展策略、定位，及本區擬引進之產業型態與市府提報行政院重大建設計畫「產能提升-工五工業區擴大方案」之核定情形，以釐清本案產業用地供給之必要性。
- （二）請完整說明本案乙種工業區及第2種產業專用區（特）後續預計引入之產業類別與容許使用項目內容，及是否有預計之相關招商對象與策略，俾釐清開發範圍之合理性。
- （三）本案開發範圍西側因為考量地形原因，故剔除部分保護區，致開發範圍較為狹長，請補充說明該區用

地範圍是否利於後續所欲引進之產業用地規劃配置。

(四)請註明本都市計畫範圍內樂善寺所有土地分別納入及剔除區段徵收之面積與範圍，與說明該寺所有剔除區段徵收範圍土地之開發方式，及對本區開發之影響，並於本區財務計畫中敘明樂善寺土地納入區段徵收財務評估之相關數據。

(五)公益性評估事項請補充說明下列資料：

1、徵收所影響人口多寡年齡結構之評估事項：請補充說明區內目前人口之年齡結構。

2、徵收計畫對居民健康風險之影響程度評估事項：請補充說明本區未來擬引進之產業型態對區內居民之健康風險。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口評估事項：請補充目前區內之就業人口數。

4、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評估事項：請補充說明本案預估開發總費用、收入與經費來源。

(六)本案區內部分土地屬3級坡，請釐清本案開發是否需辦理環境影響評估作業，倘免實施環境影響評估，請依本部106年7月31日台內地字第1061305440號函釋，檢附免辦環境影響評估之證明文件；如需辦理環境影響評估作業，則應於本案區段徵收計畫報核前，完成環境影響評估審議作業。

(七)有關市地重劃開發方式分析中提及本部80年4月22日函示部分已不宜再援引，請修正為行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函釋內容，並請加強論述本案實務執行上無法採以市地重劃辦理之具

體理由，俾釐清本案採以區段徵收辦理之必要性。

- (八)拆遷安置計畫內容請補充本案具體將拆遷之合法、非合法建物戶數及人口數。另因本案涉及大規模的墳墓遷葬，請於拆遷安置計畫內補充說明區內墳墓拆遷安置市府內相關單位之具體相關措施。
- (九)本案目前預計發還予私有土地所有權人之抵價地比例預估為40%，請桃園市政府補充說明本案財務評估中所列風險利率、折現率及區段徵收後地價評估之合理性，並請評估提高本案抵價地比例或加強論述抵價地比例無法再提高之具體理由。
- (十)表7桃園市境內整體開發區辦理情形，請補充機場捷運 A21展區、桃園航空城機場園區、附近地區(第1期)特定區及中原營區區段徵收案與已開辦及辦理完成市地重劃案之辦理情形，並請補充說明轄內整體開發區可建築土地之發展率。
- (十一)表12請補充航空貨運園區、八德、藝文園區、航空城機場園區及中原營區等區段徵收案之抵價地比例。
- (十二)有關陳情人樂善寺代表陳述意見表示希望擴大納骨塔與生命園區面積，及請市府協助提供開發計畫相關資料與派員協助說明，俾利其向該寺相關會員說明等情，請市府評估可行性及研析處理意見。另請市府補充說明與樂善寺溝通參與區段徵收意願之歷程情形。
- (十三)建議本案後續區段徵收工程規劃參考毗鄰華亞科技園區之都市設計，將道路、綠地、植栽等景觀工程納入整體規劃，以提升本區整體公益性。

(十四)本案主要開發目的為取得產業發展用地，惟區段徵收後部分產業用地將作為抵價地配回予被徵收之原私有土地所有權人，如何確保本案開發之產業用地得迅速提供相關產業進駐使用，市府是否有規劃相關招商媒合平台或策略，以協助區內領回產業用地之私有土地所有權人與產業廠商合作，請補充說明。

(十五)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：中午12時30分

區段徵收開發範圍及抵價地比例自行評估檢覆表

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預審結果 |
|-----------------------------|---|---|---|
| 開發範圍 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）。 | <p>1. 本市自50年代經濟部於桃園設立第1處報編之龜山工業區，迄今轄區內計有工業區34處，加計都市計畫及非都市計畫土地之產業用地供給量約6,800公頃，為我國產業用地供給量最多的城市；另依據行政院主計處及經濟部統計資料，本市工業產值、製造業營業收入、倉儲業產值及研發投資額多年來亦均位居全國首位，為全國製造、研發與倉儲大城。</p> <p>2. 其中，龜山林口地區為本市重要產業聚落之一，於林口特定區內共規劃包括工二、工三、工四、工五等四個工業區計483公頃，主要產業類別多以製造業之機械設備、金屬製品、電子產品相關產業為主，本案周邊工二、工三、工四、與工五等工業區亦均已發展飽和或已標售完畢。</p> <p>3. 另依桃園市國土計畫內容，本市產業用地供給計畫分為短、中、遠程計畫，其中本計畫已列為中程計畫，屬116年前可供給之產業用地，說明如下（本市國土計畫內容詳附件四）：</p> <p>(1)本市產業用地使用率達</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>1. 請補充說明桃園市及林口地區產業專用區及工業區之供需情形、發展策略、定位，及本區擬引進之產業型態與市府提報行政院重大建設計畫「產能提升-工五工業區擴大方案」之核定情形，以釐清本案產業用地供給之必要性。</p> <p>2. 請完整說明本案乙種工業區及第2種產業專用區(特)後續預計引入之產業類別與容許使用項目內容，及是否有預計之相關招商對象與策略，俾釐清開發範圍之合理性。</p> <p>3. 請註明本都市計畫範圍內樂善寺所有土地分別納入及剔除區段徵收之面積與範圍，與說明該寺所有剔除區段徵收範圍土地之開發方式，及對本區開發之影響，</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 |
|------------------------------|--|---|--|
| | | <p>93%，推估至125年前尚不足2,335公頃。為滿足未來產業發展用地需求，規劃於既有工業區或產業廊帶周邊以擴大方式，預先供給未來產業發展用地。</p> <p>(2)林口工五擴大都市計畫案，已納入本市國土計畫中程計畫(10年內)之產業用地供給內容。</p> <p>4. 本案係為滿足林口工業區產業發展需求，本府研提「工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，藉地域鄰近及產業群聚效應，可為地區經濟發展產生效益，區段徵收範圍與開發目的具關連性、合理性，並符合本市國土計畫之指導。</p> | <p>並於本區財務計畫中敘明樂善寺土地納入區段徵收財務評估之相關數據。</p> |
| <p>開發範圍選定與土地使用及面積規劃間具合理性</p> | <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>1. 本案係配合「工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案」辦理開發，且周邊工二、工三、工四、與工五等工業區均已發展飽和，爰利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，以提供產業發展用地需求，帶動工五產業轉型升級。</p> <p>2. 本案規劃以產業發展為原則，除配合現有住戶及工廠安置需求劃設部分住宅區及乙種工業區外，其餘以劃設產業專用區為主，共劃設23.36</p> | <p><input type="checkbox"/>符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/>需再補充說明</p> <p>本案開發範圍西側因為考量地形原因，故剔除部分保護區，致開發範圍較為狹長，請補充說明該區用地範圍是否利於後續所欲引進之產業用地規劃配置。</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 |
|----------------------------|---|---|---|
| | | <p>公頃產業專用區，占全區面積46.96%，另劃設公共設施用地面積24.49公頃，占全區面積49.24%，其中包含0.75公頃污水處理廠用地、24.86公頃公園綠地等產業發展所需之必要公設用地，與本案開發目的尚屬合理。</p> | |
| <p>開發範圍已無法縮減或採分期分區方式辦理</p> | <p>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> | <p>1. 本區段徵收範圍係以完整都市計畫農業區為界，目前現況多為第三公墓及私墓，其中66%土地作墳墓使用，其餘多為荒地，土地使用不符合周邊都市發展條件，有必要辦理墳墓遷葬作業，以改善都市環境及市容景觀，並檢討變更為適當之土地使用分區及公共設施用地，達到都市縫合目標。</p> <p>2. 考量計畫區現況多為墳墓使用，本府已研擬具體遷葬計畫：</p> <p>(1) 桃園市龜山區第三公墓已於108年3月27日公告禁葬，不再核發新申請之埋葬許可；另屬第三公墓外之墳墓，依殯葬管理條例第6條、第70條規定，殯葬設施非經主管機關許可皆不得新葬，埋葬屍體應於公墓內為之。</p> <p>(2) 為加速推動期程，本案有主墓與無主墓起掘後之骨灰（骸），原則上安置於樂善寺附設骨灰（骸）存放設施或本市</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/>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 |
|------|------|--|----------------|
| | | <p>各區公立骨灰（骸）存放設施，並採以下方式辦理：</p> <p>A. 無主墓：先行暫厝公立骨灰骸存放設施，待公九用地開闢完成後，實施環保葬。</p> <p>B. 有主墓：新設納骨塔專用區，安置區內有主墓，必要時連棺遷葬至本案範圍外第三公墓(保護區)。</p> <p>3. 另計畫區現況尚有住戶及工廠，相關安置措施及土地使用規劃說明如下：</p> <p>(1) 工廠安置：經實地調查及統計，本計畫範圍內現有工廠約18家，建物使用投影面積約1.31公頃，以每一工廠安置單元最小面積250平方公尺、最大面積以建物投影面積1.2倍計算，面積約需1.60公頃，爰於本計畫西南側劃設1.76公頃乙種工業區安置。</p> <p>(2) 住戶安置：經實地調查建物型態及居住情形判斷，計畫區內住戶約13戶，以每一安置單元100平方公尺原則計算，面積約需0.13公頃，爰於計畫區東北側劃設0.12公頃第五種住宅區安置，預估可劃設8個安置單元(依本市區段徵收實際選配安置街廓戶數60%比例計算，尚符需求)。</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 |
|--------------------------|---|---|---|
| | | <p>4. 綜上，本計畫範圍內墳墓使用土地占66%，無墳墓地區佔34%，多屬坡度陡峭區，且墳墓零散分布全區，區分有無墳墓土地分期開發，對都市縫合及整體環境效益較低，宜一次整體開發。</p> <p>5. 另依桃園市國土計畫，本市供給產業用地約6,796公頃，使用率達93%，推估至125年前尚不足2,335公頃，另依行政院核定重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」內容，華亞科技園區共22家廠商提出擴廠需求，經統計面積約需32.93公頃，具擴廠之急迫性。</p> | |
| <p>開發範圍已無法改採其他開發方式辦理</p> | <p>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>1. 本案經綜合評估比較其他各種用地取得方式可行性分析：</p> <p>(1) 一般徵收：本案屬農業區變更為可建築土地及公共設施用地，採區段徵收方式由區內地主共同負擔公共設施成本，較一般徵收方式公平。</p> <p>(2) 土地交換：依據桃園市市有財產管理自治條例第63條規定，非公用不動產與私有不動產為提高利用價值，得準用國有非公用不動產交換辦法辦理。本計畫範圍私有土地面積49.7公頃，占全區比例97%，市有土地僅0.06公頃，所占面積小於1%，與私有土地面積比例差距懸殊，故</p> | <p><input type="checkbox"/>符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/>需再補充說明</p> <p>請加強論述本案實務執行上無法採以市地重劃辦理之具體理由，俾釐清本案採以區段徵收辦理之必要性。</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 |
|-------------|-----------------------|---|--|
| | | <p>無法採土地交換方式。</p> <p>(3)都市更新：本計畫範圍現況皆為農業區，且區內66%土地作墳墓使用，無都市更新條例第4條規定建物之重建、整建或維護需求，與都市更新之精神不符，故不建議採都市更新方式。</p> <p>(4)市地重劃：依內政部八十年四月二十二日台(八〇)內營字第九一四四三七號函：「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」，故無法採市地重劃方式。</p> <p>(5)合作開發：本案開發面積52.09公頃，97.68%屬私人所有，土地所有權人達551人，不易整合合作開發，且本案須遷葬等公權力執行，亦不宜招商由民間辦理，故無法採合作開發方式。</p> <p>2. 本案採區段徵收較其他方式可行，除土地所有權人可選擇領取地價補償費或申領抵價地方式，市府可取得利用公共設施用地，亦可促進都市發展、改善地區環境、提供產業發展用地。</p> | |
| 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。 | <p>本區段徵收範圍係以完整都市計畫農業區為界，區內現況尚有住戶及工廠，相關安置措施及土地使用規劃說明如下：</p> <p>1. 工廠安置：經實地調查及</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/>符合評估內容</p> <p><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 |
|-------------------|------------------------------|---|--|
| | | <p>統計，本計畫範圍內現有工廠約18家，建物使用投影面積約1.31公頃，以每一工廠安置單元最小面積250平方公尺、最大面積以建物投影面積1.2倍計算，面積約需1.60公頃，爰於本計畫西南側劃設1.76公頃乙種工業區安置。</p> <p>2. 住戶安置：經實地調查建物型態及居住情形判斷，計畫區內住戶約13戶，以每一安置單元100平方公尺原則計算，面積約需0.13公頃，爰於計畫區東北側劃設0.12公頃第五種住宅區安置，預估可劃設8個安置單元(依本市區段徵收實際選配安置街廓戶數60%比例計算，尚符需求)。</p> | |
| 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>1. 本府於109年8月20日至9月14日辦理所有權人意願調查，總計寄發545份問卷，經統計共75位所有權人回信，其中同意辦理區段徵收計62件，不同意辦理區段徵收計12件(包含樂善寺)，無意見者計1件。如依回收問卷人數統計，82%土地所有權人表示參與區段徵收；依所持有土地面積統計，72%土地面積不願意參與區段徵收(含樂善寺)，顯示除樂善寺外，土地所有權人多數具參與意願。</p> <p>2. 經檢視地主表反對區段徵收原因包含墳墓遷移問題、區徵配回土地比例過</p> | <p><input type="checkbox"/>符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/>需再補充說明</p> <p>請補充說明與樂善寺溝通參與區段徵收意願之歷程情形。</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 |
|------|------|---------|--------------------|
| | | 低等。 | |

二、抵價地比例

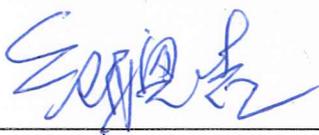
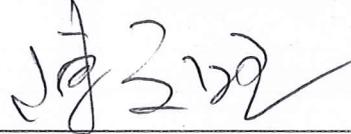
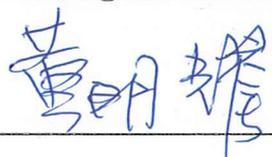
| 評估事項 | 評估內容 | 需用土地人說明 | 本部土地徵收審議小組預審結果 |
|----------------|--|--|--|
| 各項開發費用評估數據之合理性 | 含括地價補償費、地上物補償費、工程費用、利息費用、折現率……等估算數據標準是否合理。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫蒐集鄰近地區之買賣成交實例與區段徵收範圍外農業區之成交案例，將補償地價定為35,392元/平方公尺，並假設10%地主申請地價補償費，估算地價補償費用為17億1,693萬元。 2. 本計畫之地上物主要為墳墓，其遷葬與建物拆遷補償皆依「桃園市興辦公共工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「桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」為參考標準。 3. 工程費用因本計畫為山坡地，整地排水費用較高，故調整工程費用單價為4,000萬元/公頃~4,500萬元/公頃。 4. 本計畫開發年其為8年，參考109年五大銀行平均基準利率 2.44%，並考量承受貸款利率提升及上開費用項目假設條件與實際執行狀況間差異影響，而以利率3%作為本案財務評估依據，經計算後利息支出總計約需9億5,084萬元。 | <input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明 請補充說明本案財務評估中所列風險利率、折現率之合理性。 |
| 預估開發前、後地價之合理 | 是否已考量開發前土地使用分區 | 本計畫開發前之土地使用分區為農業區，故蒐集農業區 | <input type="checkbox"/> 符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明 |

| 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 |
|---------------|--|--|---|
| 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。 | 土地之交易價格，將補償地價定為35,392元/平方公尺。開發後之產專區交易價格則參考鄰近之工五工業區、工四工業區之近三年土地交易價格(工三工業區近三年無交易價格)，其產業用地出售土地價格採保守估計，採33.5萬元/坪(約101,338元/平方公尺)進行土地處分收入估算及財務收支分析，尚屬合理。 | 請補充說明本案財務評估中區段徵收後地價評估之合理性。 |
| 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。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 原財務假設條件，即發還抵價地比例40%，土地所有權人領現比例10%下，當平均標售價格達33.5萬元/坪時，財務盈餘淨現值則約為13,490萬元，已達財務自償目標，內部報酬率亦達5.52%，高於假設之利率加風險5%，尚屬合理。 2. 發還抵價地比例為40%，土地平均標售價格為33.5萬元/坪下，當土地所有權人領現比例為10%時，財務盈餘淨現值則可達13,490萬元，內部報酬率為5.52%，尚符法制。 | <input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明 |

| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|---|--|--------|------------|------------|-----|------|------|------|------|------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|---------|------|------|------|---------|------|------|--------|------|---------|------|------|------|-----------|------|------|------|-------------|------|------|--------|--------|------|------|--------|---|
| 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之原因，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109年整理如下表：</p> <table border="1" data-bbox="643 436 1142 981"> <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%</td> </tr> <tr> <td>八德地區</td> <td>35.72</td> <td>35.69</td> <td>99.92%</td> </tr> <tr> <td>中路地區</td> <td>17.91</td> <td>17.55</td> <td>97.99%</td> </tr> <tr> <td>機捷 A22站</td> <td>0.29</td> <td>0.29</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>機捷 A10站</td> <td>6.92</td> <td>2.27</td> <td>32.80%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">市地重劃</td> <td>第24期三鄉市</td> <td>6.95</td> <td>9.65</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>第25期八德三鄰里</td> <td>2.87</td> <td>2.87</td> <td>100%</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>經國市地重劃</td> <td>3.16</td> <td>2.29</td> <td>72.47%</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、讓售情形除機捷 A10站因近年始開發完成，致去化率較低外，其餘開發案均達84%以上，藝文特區等4案去化率甚至達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% | 八德地區 | 35.72 | 35.69 | 99.92% | 中路地區 | 17.91 | 17.55 | 97.99% | 機捷 A22站 | 0.29 | 0.29 | 100% | 機捷 A10站 | 6.92 | 2.27 | 32.80% | 市地重劃 | 第24期三鄉市 | 6.95 | 9.65 | 100% | 第25期八德三鄰里 | 2.87 | 2.87 | 100% | 第31期觀音草漯(二) | 1.54 | 1.45 | 94.16% | 經國市地重劃 | 3.16 | 2.29 | 72.47% | <p><input type="checkbox"/>符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/>需再補充說明</p> <p>請補充機場捷運A21展區、桃園航空城機場園區、附近地區(第1期)特定區及中原營區區段徵收案與已開辦及辦理完成市地重劃案之辦理情形，並請補充說明轄內整體開發區可建築土地之發展率。</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% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 八德地區 | 35.72 | 35.69 | 99.92% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 中路地區 | 17.91 | 17.55 | 97.99% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 機捷 A22站 | 0.29 | 0.29 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 機捷 A10站 | 6.92 | 2.27 | 32.80% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 市地重劃 | 第24期三鄉市 | 6.95 | 9.65 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 第25期八德三鄰里 | 2.87 | 2.87 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 第31期觀音草漯(二) | 1.54 | 1.45 | 94.16% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 經國市地重劃 | 3.16 | 2.29 | 72.47% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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。 | 本計畫經財務可行性與敏感度分析後，合理估算當抵價地比例為40%，土地平均標售價格調整為33.5萬元時，財務屬可行，且有承擔開發期間潛在之風險能力。 | <p><input type="checkbox"/>符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/>需再補充說明</p> <p>請補充說明本案財務評估中所列風險利率、折現率及區段徵收後地價評估之合理性，並請評估提高本案抵價地比例或加強論述抵價地比例無法再提高之具體理由。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 財務計畫發生虧損 | 縣(市)平均地權基金目前情形及承 | 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 | <p><input checked="" type="checkbox"/>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 |
|--------------------|---|--|-------------------------------|
| 時之處理 | 擔虧損能力。 | <p>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。</p> <p>2. 本案開發總費用估列61億餘元，按市場正常貸款利率預估開發期間約需支付利息9.5億元。所需開發費用向實施平均地權基金及銀行借貸，參照本市各開發案辦理期程與發展情形，應可自償。</p> <p>3. 倘開發期程非如預期，而發生虧損，則依土地徵收條例施行細則規定由實施平均地權基金貼補。</p> | |
| 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。 | 本計畫產業專用區沿主要聯外道路兩側分佈，供主要地主樂善寺領回，開發後所剩之配餘地除優先辦理標售等處分，以儘速償還開發成本外，有效提高區段徵收效益。 | <p>■符合評估內容</p> <p>□需再補充說明</p> |

內政部土地徵收審議小組專案小組為聽取桃園市政府簡報「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)」區段徵收公益性及必要性評估報告第1次會議暨赴現場勘查簽到簿

| 時間：110年12月7日(星期二)上午9時30分 | | | |
|----------------------------|---|--------|-----|
| 地點：內政部土地重劃工程處北區第二開發隊A7站工務所 | | | |
| 主席：呂委員曜志 | | 紀錄：任雅純 | |
| 委員 | 簽到處 | 代理人 | |
| | | 職稱 | 簽到處 |
| 紀委員聰吉 |  | | |
| 陳委員文旺 |  | | |
| 黃委員明耀 |  | | |

內政部土地徵收審議小組專案小組為聽取桃園市政府簡報「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)」區段徵收公益性及必要性評估

報告第1次會議暨赴現場勘查

列席機關(單位)簽到簿

| 機關(單位) | 職稱 | 簽到處 |
|--------|---|--|
| 桃園市政府 | <p>主任</p> <p>科長</p> <p>專員 科員</p> <p>專員 科員</p> <p>科員</p> | <p>政政一</p> <p>彭蕙萍</p> <p>黃成翔 儲益昌</p> <p>謝松樺 林心葳</p> <p>黃麗君</p> |

內政部土地徵收審議小組專案小組為聽取桃園市政府簡報「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)」區段徵收公益性及必要性評估報告第1次會議暨赴現場勘查列席機關(單位)簽到簿

| 機關(單位) | 職稱 | 簽到處 |
|-------------|-----|------------|
| 本部營建署城鄉發展分署 | 副司長 | 康玉欽 |
| 本部地政司 | | 洪天賜 任雅純 |

內政部土地徵收審議小組專案小組為聽取桃園市政府簡報「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)」區段徵收公益性及必要性評估報告第1次會議暨赴現場勘查人民陳述意見簽到簿

福建安 黃孫子 李連祥
王文雄 藍政博