

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：劉倩茹

電話：02-23565145

傳真：02-23976737

電子信箱：moi1640@moi.gov.tw



100

臺北市徐州路5號

受文者：本部地政司(地用科)

發文日期：中華民國111年9月1日

發文字號：台內地字第1110265533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111年8月24日「內政部土地徵收審議小組第247次會議紀錄」1份，請查照。

正本：花委員兼召集人敬群、吳委員兼副召集人堂安、田委員巧玲、朱委員慶倫、辛委員年豐、吳委員秦雯、吳委員彩珠、李委員佩芬、李委員謁政、呂委員雅雯、周委員士雄、林委員旺根、紀委員聰吉、黃委員志耀、黃委員明耀、厲委員媿媿、劉委員曜華、蔡委員育新、蔡委員秀婉、簡委員仔貞(以上按姓名筆畫順序)、王委員成機、林委員家正

副本：本部地政司(區段徵收科)(含附件)

裝

訂

線

內政部土地徵收審議小組第 247 次會議紀錄

- 一、開會時間：111 年 8 月 24 日（星期三）上午 9 時 30 分
- 二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室
- 三、主持人：花召集人敬群（吳副召集人堂安代理）
- 四、出席人員：詳如簽到簿。 紀錄：劉倩茹
- 五、列席機關（單位）：詳如簽到簿。
- 六、宣讀第 246 次會議紀錄：
 決 定：確認。
- 七、報告事項及決定：
 案 由：交通部臺灣鐵路管理局辦理高屏雙軌（後庄至高屏溪橋地段）工程，申請更正徵收（如下表）。
 決 定：

來文機關	工程名稱	原核准徵收文號	同意更正徵收文號	更正徵收原因
交通部	交通部臺灣鐵路管理局辦理高屏雙軌（後庄至高屏溪橋地段）工程	臺灣省政府 77 年 4 月 6 日 七府地四字第 31385 號函	內政部 111 年 8 月 3 日 台內地字第 1110039568 號函	案內高雄市大寮區磚子礮段 2065-6 地號土地，原核准徵收面積 0.0732 公頃，因徵收當時分割面積計算錯誤，致原核准徵收之土地標示與現況不符，並已辦竣面積更正登記為 0.0762 公頃，惟不涉及原核准徵收範圍及被徵收土地所有權人之異動，爰准予辦理更正徵收。

八、審查事項及決議：

本次審查案件計 10 件，其審查結果如下，並詳如後附件 1 審查結果一覽表及附件 2 決議理由。

- (一) 提案編號 247-1：不准予撤銷徵收。
- (二) 提案編號 247-2 至 247-5：准予徵收。
- (三) 提案編號 247-6：准予一併徵收。
- (四) 提案編號 247-7：補正後再議。
- (五) 提案編號 247-8：准予廢止徵收。
- (六) 提案編號 247-9、247-10：不予受理。

九、討論事項及決議：

案由：桃園市政府報告「變更林口特定區計畫（配合工五工業區產能提升計畫）案」暨「變更暨擴大林口特定區（工五工業區）細部計畫（配合工五工業區產能提升計畫）案」之區段徵收公益性及必要性評估案。

決議：

- (一) 洽悉。
- (二) 本案係桃園市因應林口既有產業用地發展飽和，考量現有廠商擴廠需地需求與產業發展群聚特性，並配合既有工五工業區產業轉型升級政策提供產業發展用地。另為改善現況文化一路交通壅塞問題，增加興闢地方聯絡道路，提升地區交通道路服務水準，與考量周邊環境發展情形及因應未來都市發展需求，檢討不相容之土地使用，爰檢討既有工五工業區周邊閒置農業區，辦理整體開發，以區段徵收方式一併取得產業發展所

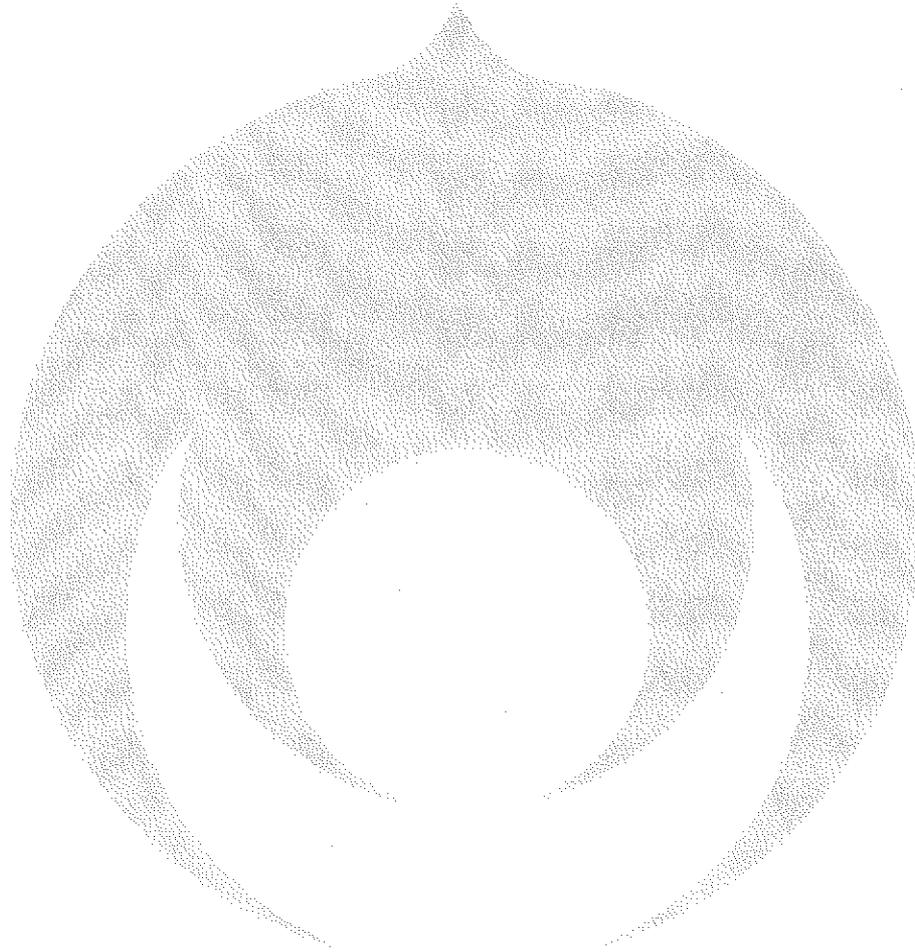
需發展用地及相關公共設施用地。開發完成可提供目前既有鄰近工業區內現有廠商擴廠用地及產業升級，紓解現況文化一路交通壅塞問題，提供基礎公共設施用地，並縫合都市發展，調和土地使用，提升整體環境品質與公共設施服務水準，經檢視計畫內容採區段徵收方式開發尚具公益性及必要性。為利後續開發作業之執行，以下建議意見供都市計畫續審時參考：

- 1、因本案主要開發目的為提供產業發展用地，因此為促進該等產業用地確實提供產業需求使用，爰建議本案都市計畫研議於土地使用管制規定限制本案產業專用區供支援性之產業設施使用比例之可行性。
 - 2、又因本案開發後部分產業專用區將作為抵價地配回予被徵收土地所有權人，為避免後續私有土地所有權人未能積極規劃利用，建議本都市計畫案得評估規範開發後產業專用區基地開發規模及條件之可行性，以確保本案供產業使用之效益及區段徵收之公益性。另請桃園市政府研議協助引導或媒合地主分回之產業用地能配合產業發展政策需要，提供需地廠商開發建廠。
- (三) 另因應不動產市場行情及營建成本變動幅度較大，後續報核本案抵價地比例時，請市府再審慎核實評估本案區段徵收之開發總費用、貸款利息、風險係數、折現率及開發後土地處分價格之合理性。
- (四) 開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表詳後附件 3，後續請桃園市政府於本部都市計畫委員會審議時就建議意見中涉及都市計畫部分，比照人民陳情案件予以具

體回應及處理說明，並於報請本部核定區段徵收開發範圍及抵價地比例時，針對應再補充事項妥予說明回應。

(五) 另有關所報區段徵收公益性及必要性報告，請依委員所提建議意見修正，後續併區段徵收計畫書報核。

十、散會：下午 12 時 40 分。



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>益顯著、交通服務便捷，主要因應IoT產業群聚及產發政策，推動先進數位科技產業園區，打造大數據、物聯網及AI產業基礎建設之創新產業聚落，園區年產值超過4,000億元，為全球半導體產業重要生產基地；經調查顯示共計約22家廠商亟需擴建土地，所需產業用地約32.93公頃，產業用地明顯不足。</p> <p>(5) 配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」所辦理之「林口特定區計畫工五工業區擴大變更新都市計畫」(以下簡稱本計畫)，已由經濟部107年2月7日認定符合都市計畫法第27條第1項第3款所稱「適應經濟發展之需要」。</p> <p>2.第二種產業專用區與乙種工業區產業類別</p> <p>(1) 第二種產業專用區(特)：配合工五工業區產能提升計畫，因應未來產業發展趨勢，提供適量產業用地，藉地域鄰近及產業群聚效應，可為地區經濟發展產生效益，共23.21公頃，主要容許使用項目如下：</p> <p>A.核心產業：生技產業、綠建築產業、綠能產業、精密機械產業、智慧型機器人產業、資訊產業、通訊產業、研發創新產業、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</p> <p>B.次核心產業：國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</p> <p>C.核心、次核心產業附屬設施。</p>	<p>2、又因本案開發後部分產業專用區將作為抵價地配回予被徵收土地所有權人，為避免後續私人有土地所有權人未能積極規劃利用，建議本都市計畫案得評估規範開發後產業專用區基地開發規模及條件之可行性，以確保本案供產業使用之效益及區段徵收之公益性。</p> <p>3、另請桃園市政府研議協助引導或媒合地主分回之產業用地能配合產業發展政策需要，提供</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
開發範圍選定與土	土地使用規劃是否 符合興辦事業計畫	<p>D. 支援性產業或設施。</p> <p>E. 聚集性產業:其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。</p> <p>(2) 乙種工業區:為安置本計畫區內既有製造業廠房,避免對於其就業型態及生計造成衝擊,區內東北側及西北側現有製造業廠房使用,為保障區段徵收範圍內工廠權益,本計畫區西南側劃設 1.77 公頃乙種工業區供工廠安置,區內既有工廠以空調、家具製造業等公害較輕微之工廠為主,符合乙種工業區之容許使用項目,相關土地使用分區規定詳附件七。</p> <p>3. 樂善寺土地處理</p> <p>(1) 本案樂善寺土地剔除區段徵收範圍為宗教專用區面積 0.26 公頃及納骨塔專用區面積 0.93 公頃,面積共約 1.19 公頃,其餘土地均納入區段徵收範圍,面積約 28.58 公頃。</p> <p>(2) 樂善寺剔除區段徵收範圍部分後續由樂善寺依附帶條件負擔回饋後自行開發。宗教專用區位於本案邊緣,並從原之使用;納骨塔專用區位於本案西側,除從原使用外,亦供本案遷葬安置使用。此 2 種分區皆不影響本案產業專用區之使用,並可提供本計畫區之墳墓遷葬安置使用(詳報告書 P.5-6)。</p> <p>(3) 樂善寺土地面積 28.58 公頃,以發還抵價地比例為 40%,土地平均標售價格為 34 萬元/坪之條件下,初估樂善寺寺可配回之土地權值約 118 億元(詳報告書 P.49)。</p>	<p>本部土地徵收審議小組預審結果</p> <p>需地廠商開發廠。</p>
開發範圍選定與土	土地使用規劃是否 符合興辦事業計畫	<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</p>	<p>■ 符合評估內容</p> <p>□ 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
地使用及面積規劃間具合理性	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、必要性及平衡性，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>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 23.21 公頃產業專用區，占全區面積 45.57%，另劃設公共設施用地面積 24.5 公頃，占全區面積 48.11%，其中包含 0.75 公頃污水處理廠用地、13.65 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>3.本案西側狹長型土地係劃設為乙種工業區，供區內現有工廠安置，經實地調查，本計畫範圍內現有工廠約 18 家，營業內容為空調、家具等，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，本區劃設 1.76 公頃乙種工業區，符合現有工廠安置需求(詳報告書 P.36)。</p>	
開發範圍已無法縮減或採分期區方式辦理	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>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(詳附件九)：</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>■ 符合評估內容</p> <p>□ 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>(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。</p> <p>3.另計畫區現尚有住戶及工廠，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1.77公頃乙種工業區安置。</p> <p>(2) 住戶安置：本案將範圍內既有全數建物13棟(設籍12戶)予以安置，每一住宅安置單元以100㎡計算，坵塊尺寸原則為寬度5公尺、長度20公尺，於計畫區東北側劃設0.26公頃第五種住宅區，可劃設12個安置單元，足供既有計畫內住戶拆遷安置使用。</p> <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6,975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</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
開發範圍已無法採發其他採發方式辦理	土地徵收係國家為公益需要取得最後不得已之手段，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>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>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 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函：「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」。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，本計畫係以開發產業用地為主，為配合產業發展需要，需劃設污水處理廠 0.75 公頃，惟其非屬市地重劃 10 項公共設施共同負擔項目，無法以市地重劃方式取得該項重要公共設施用地，而以市地重劃方式開發，後續土地所有權人將依原位次分配，無法提供面積及形狀</p>	<p>符合評估內容</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
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>完整之產業發展用地，不符產業發展需求。另本案地形陡峭不利使用地區，多劃設為公園及綠地使用，公設比已達 49.25%，且需配合辦理計畫區內外大規模之墳墓拆遷作業，遷葬費用達 16.3 億，已逾總開發總費用 20%，以市地重劃方式開發財務計畫為不可行。</p> <p>(5) 合作開發：本案開發面積 49.74 公頃，97.55%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> <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 1.77 公頃乙種工業區安置。</p> <p>2. 住戶安置：考量計畫區內現有住戶安置需求，本案將範圍內既有全數建物 13 棟(設籍 12 戶) 予以安置，每一住宅安置單元以 100 m²計算，坵塊尺寸原則為寬度 5 公尺、長度 20 公尺，於計畫區東北側劃設 0.26 公頃第五種住宅區，可劃設 12 個安置單元，足供既有計畫內住戶拆遷安置使用。</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
區內私有土地與區段徵收之比例	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. 本府於106年即與樂善寺研商相關遷葬及作業期程，107年間則多次與該寺研商宗專區及納專區方案，惟本案於108年辦理都市計畫公展後，樂善寺陳情不同意辦理遷葬及都計變更方案。本府於110年3月再提供本案遷葬計畫，經該寺代表出席110年12月7日本案土地徵收小組專案小組會議表達願意參與區段徵收。</p> <p>3. 本府於111年3月29日再赴至寺方說明，惟尚有少數委員表達反對本案開發，並提出抵價地比例須達50%及擴大生命園區等意見，然未提出生命園區擴大之明確建議方案。</p>	<p>■ 符合評估內容</p> <p>□ 需再補充說明</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
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。	<p>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實例，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。</p> <p>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械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，除範圍內之墳墓外，亦將周邊保護區墳墓同步辦理遷葬，須增加1.45億遷葬經費。</p> <p>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。另本案周邊保護區辦理遷葬後，須增加3,500萬元綠化作業工程經費。</p> <p>4.本計畫開發年期為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；折現率依照銀行利率3%以及財務風險指數2%，潛在風險因子包含貸款利率調升、物價指數上漲、原物料工資調整等，故折現率以5%水準計算。經計算後利息支出總計約需9億8,685萬元。</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>因應不動產市場行情及營建成本變動幅度較大，後續報核本案抵價地比例時，請市府再審慎核實評估本案區段徵收之開發總費用、貸款利息、風險係數、折現率及開發後土地處分價格之合理性。</p>
預估開發	是否已考量開發前	1.本計畫開發前之土地使用分區為農業區，故蒐集農業區土地之交易價格，將	<input type="checkbox"/> 符合評估內容

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
前、後地價之合理性	土地使用分區或土地使用情形，以及衡酌其開發前、後地價調整之關聯性及合理性。	<p>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，以 40 萬元/坪(約 121,000 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。</p> <p>2.本案地價參考鄰近地區 107~110 年農業區及乙種工業區土地交易實例，並考量與區段徵收內農業區之各項條件差異，進行期日修正、區域因素修正與個別因素修正後，決定補償地價。</p>	<p>■ 需補充說明</p> <p>因應不動產市場行情及營建成本變動幅度較大，後續報核本案抵價地比例時，請市府再審慎核實評估本案區段徵收之開發總費用、貸款利息、風險係數、折現率及開發後土地處分價格之合理性。</p>
財務敏感度分析之完整性	是否含各抵價地比例與各領現地價之敏感度分析、益本比、淨現值及內部報酬率等現金流量分析資料。	<p>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 40 萬元/坪時，財務盈餘淨現值則約為 4,151 萬元，已達財務自償目標，內部報酬率亦達 5.13%，高於假設之利率加風險 5%，尚屬合理。</p> <p>2.發還抵價地比例為 40%，土地平均標售價格為 40 萬元/坪時，當土地所有權人領現比例為 10%時，財務盈餘淨現值則可達 4,151 萬元，內部報酬率為 5.13%，尚符法制。</p>	<p>■ 符合評估內容</p> <p>□ 需再補充說明</p>
轄區內各	說明轄內各開發區	1.機場捷運 A21 站區刻正辦理抵價地配地規劃作業及工程招標中；桃園航空城	■ 符合評估內容

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																																																							
開發區之土地處分情形	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>機場園區、附近地區(第1期)刻正辦理優先區公共工程作業；中原營區區段徵收公共工程已於110年7月開工，預計111年8月完工。本市轄內整體開發區之辦理情形詳下表。</p> <table border="1" data-bbox="486 542 1332 1594"> <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</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>第一期主體工程已於5月25日正式開工，預計112年12月完工</td> </tr> <tr> <td>機場捷運A20站</td> <td>27.50</td> <td>20.05</td> <td>47.55</td> <td>公共工程預計110年年底全區完工</td> </tr> <tr> <td>機場捷運A10站</td> <td>20.01</td> <td>13.88</td> <td>33.89</td> <td>工程已完工，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69%</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>已完成土地點交作業，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>已完成土地點交作業，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> <tr> <td>機場捷運A21站</td> <td>22.92</td> <td>19.49</td> <td>42.41</td> <td>刻正辦理抵價地配地規劃作業及公共工程作業</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	辦理情形	中壢運動公園	39.31	33.66	72.97	第一期主體工程已於5月25日正式開工，預計112年12月完工	機場捷運A20站	27.50	20.05	47.55	公共工程預計110年年底全區完工	機場捷運A10站	20.01	13.88	33.89	工程已完工，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69%	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	已完成土地點交作業，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	已完成土地點交作業，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%	機場捷運A21站	22.92	19.49	42.41	刻正辦理抵價地配地規劃作業及公共工程作業	<input type="checkbox"/> 需再補充說明
案名	可建築用地面積(公頃)	公共設施用地面積(公頃)	總面積	辦理情形																																																										
中壢運動公園	39.31	33.66	72.97	第一期主體工程已於5月25日正式開工，預計112年12月完工																																																										
機場捷運A20站	27.50	20.05	47.55	公共工程預計110年年底全區完工																																																										
機場捷運A10站	20.01	13.88	33.89	工程已完工，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69%																																																										
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	已完成土地點交作業，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	已完成土地點交作業，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%																																																										
機場捷運A21站	22.92	19.49	42.41	刻正辦理抵價地配地規劃作業及公共工程作業																																																										

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
	桃園航空城機場園區	522.64*	281.05	1413.20	刻正辦理優先區公共工程作業		
	桃園航空城附近地區(第一期)	645.04*	442.47	1185.25	刻正辦理優先區公共工程作業		
	中原營區	7.84	3.14	10.98	公共工程已於110年7月開工，預計111年8月完工		
<p>* 機場專用區、河川區、農業專用區等土地使用分區土地非供建築使用，不予計算。</p>							
<p>2.本市近年來開發之整體開發區可建築土地發展率及可建築土地處分情形統計至110年整理如下表：</p>							
開發方式	狀態	案名	辦理面積(公頃)	可建築面積(公頃)	發展率(%)	可處分總面積(公頃)	去化率(%)
區段徵收	已開發	桃園航空貨運園區(大園暨客運地區)特定區計畫	221.28	148.67	49.46	63.13	89.94
		高鐵桃園車站特定區計畫	442.43	210.69	71.57	48.09	62.47
		南坎新市鎮都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫案	16.12	8.68	100	4.53	100
		八德(八德地區)都市計畫案	114.35	64.52	60.01	35.27	100

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
		市地重劃	桃園市第34期經國市地重劃	29.26	19.43	44.79	3.16	3.06	96.84			
		桃園市第35期觀音區草深(第一區)整體開發單元)市地重劃	47.6	27.02	—	4.36	1.21	27.75				
		桃園市第37期觀音區草深(第三區)整體開發單元)市地重劃	53.99	26.99	—	4.32	1.47	34.03				
		桃園市第36期觀音區草深(第六區)整體開發單元)市地重劃	45.36	27.02	—	4.76	1.66	34.87				

* 機場專用區、河川區、農業專用區等土地使用分區土地非供建築使用，不予計算。

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、讓售情形除市地重劃因近年始開發完成，致普遍去化率較低外，其餘案均達 90% 以上，藝文特區等 4 案去化率甚至達 100%。本市已開發案件多為住商新社區形式，除近期完成捷運車站整體開發案及航空客貨運區案(近 50%) 外，其餘開發區開發率已達 60% 以上。本案係以產業專用區為主(佔可建築用地 92%)，考量本市對產業用地需求殷切，已將相關財務現金流量分析、相關試算數據估算及以往開發案例納入考量，故相關條件及假設前提尚屬合宜。

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>抵價地比例無法再提高之理由</p>	<p>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。</p>	<p>1.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34萬元時，財務屬可行，且有承擔開發期間潛在之風險能力。</p> <p>2.本計畫受限於自然地形特性，保留3級坡以上與既有水路之地形地貌，且毗鄰南側保護區邊界留設1.5公尺以上隔離綠帶或設施，減輕對於該生地區生態環境之影響，維護既有的都市生態紋理，並提供周邊居民休閒遊憩使用，規劃相關公共設施用地面積達49.25%，因此本案可供標售之第二種產業專用區面積相對有限。</p> <p>3.為考量整體環境改善，本案辦理區段徵收作業時將併同辦理周邊保護區之墳墓遷葬作業及後續綠化工作，已大幅相關補償及工程經費，原預估之處分單價已由33.5萬/坪提升為40萬/坪。</p> <p>4.綜合上述因素，建議本案抵價地比例維持為40%，詳報告書P.57。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/>需再補充說明</p> <p>因應不動產市場行情及營建成本變動幅度較大，後續報核本案抵價地比例時，請市府再審慎核實評估本案區段徵收之開發總費用、貸款利息、風險係數、折現率及開發後土地處分價格之合理性。</p>
<p>財務計畫發生虧損時之處理</p>	<p>縣(市)平均地權基金目前情形及承擔虧損能力。</p>	<p>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。</p> <p>2.本案開發總費用估列73.92億元，按市場正常貸款利率預估開發期間約需支付利息11.6億元。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</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
政府取得剩餘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。	<p>平均地權基金貼補。</p> <p>本計畫專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>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容</p> <p><input type="checkbox"/> 需再補充說明</p>