

# 桃園市地價及標準地價評議委員會 112 年第 4 次會議 會議紀錄

壹、時間：民國 112 年 6 月 30 日（星期五）9 時 00 分

貳、地點：本府 3 樓 301 會議室

參、主席：王主任委員明鉅

紀錄：科員江聖凱

肆、出席單位及人員：如簽到單

伍、主席致詞：（出席委員過半，主席宣布會議開始）

陸、報告上次會議決議執行情形：洽悉

柒、提案討論

提案一

提案單位：經濟部水利署第二河川局

案由：經濟部水利署第二河川局為辦理「福興溪福興段改善工程用地取得」土地徵收補償市價查估一案，提請審議。

說明：

一、依土地徵收條例第 30 條規定辦理。

二、本案用地範圍：

本案工程範圍自新屋區福興段○○地號等 11 筆土地。其土地性質為特定農業區農牧用地，共 11 筆土地。

三、檢附本案市價查估作業相關書表 1 份供參。

決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。

**提案二**

**提案單位：經濟部水利署北區水資源局**

**案由：為經濟部水利署北區水資源局辦理「石門水庫至新竹聯通管-隧道銜接段工程」土地徵收補償市價查估一案，提請審議。**

**說明：**

一、依土地徵收條例第 30 條規定辦理。

二、本案用地範圍：

本案工程範圍自桃園石門水庫至龍潭區龍源段○○地號等 23 筆土地。其土地性質為山坡地保育區及森林區(農牧用地、林業用地、國土保安用地、暫未編定、殯葬用地)。

三、檢附本案市價查估作業相關書表 1 份供參

**決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。**

### 提案三

提案單位：水務局

案由：為桃園市政府水務局辦理「石門水庫阿姆坪防淤隧道工程計畫—大嵙崁清淤輸送系統工程(非都市計畫區)」土地徵收補償市價查估一案，提請審議。

#### 說明：

一、依土地徵收條例第 30 條規定辦理。

二、本案用地範圍：

本案工程範圍為大溪區康義段○○地號等 2 筆土地。其土地性質為河川區水利用地。

三、檢附本案市價查估作業相關書表 1 份供參

決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。

#### 提案四

提案單位：水務局

案由：為桃園市政府水務局辦理「石門水庫阿姆坪防淤隧道工程計畫-大嵙崁清淤輸送系統工程(溪洲大橋至瑞源堤防上游)(都市計畫區)」土地徵收補償市價查估一案，提請審議。

#### 說明：

一、依土地徵收條例第 30 條規定辦理。

二、本案用地範圍：

本案工程範圍自龍潭區大平段○○地號等 8 筆土地。其土地性質為河川區(都市計畫變更前為風景區)。

三、檢附本案市價查估作業相關書表 1 份供參

決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。

## 提案五

提案單位：水務局

案由：為桃園市政府水務局辦理「石門水庫阿姆坪防淤隧道工程計畫—大嵗崁清淤輸送系統工程(溪州大橋至瑞源堤防上游)(非都市計畫區)」土地徵收補償市價查估一案，提請審議。

說明：

一、依土地徵收條例第 30 條規定辦理。

二、本案用地範圍：

本案工程範圍自大溪區康義段○○地號等 58 筆土地。其土地性質為農牧用地、水利用地等。

三、檢附本案市價查估作業相關書表 1 份供參

決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。

**提案六**

**提案單位：桃園市政府工務局**

**案由：**為桃園市政府工務局辦理「桃園市都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)G04-3 站周邊道路興闢及拓寬工程」土地徵收補償查估一案，提請審議。

**說明：**

一、依土地徵收條例第 30 條規定辦理。

二、本案用地範圍：

本徵收用地範圍為八德區大華段○○地號等 14 筆土地。

三、檢附本案市價查估作業相關書表 1 份供參。

**決議：**經全體出席委員討論後同意，照案通過。

## 提案七

提案單位：地政局(重劃科)

案由：為本市第 39 期大園區菓林市地重劃區重新評定重劃後地價一案，  
提請審議。

### 說明：

- 一、依據平均地權條例第 56 條第 4 項及平均地權條例施行細則第 81 條辦理。
- 二、本重劃區坐落桃園市大園區，係都市計畫指定整體開發範圍，重劃範圍四至為：(1)、A 坵塊：東以菓林路為界，西側與北側臨農業區，南側臨桃 5 線 15 公尺寬計畫道路。(2)、B 坵塊：西以台四線為界，東以南崁溪為界，南臨坑菓路，北以農業區、排水渠道用地(渠一)。(3)、C 坵塊：西以台四線、文小(二)為界，東以南崁溪為界，南以文中小南側、綠地(十六)、兒童遊樂場(七)及綠地(十七)為界，北以坑菓路為界。該區重劃計畫書經內政部 107 年 8 月 28 日內授中辦地字第 1070051992 號函准予核定，本府於同年 10 月 5 日公告 30 日期滿。本重劃區總面積約 42.73 公頃，提供公共設施用地(綠地用地、道路用地、文中小用地、停車場用地、兒童遊樂場用地及人行步道用地等)面積約為 16.17 公頃。
- 三、查本重劃區重劃前、後地價前經本市地價及標準地價評議委員會 110 年第 7 次會議審議通過，重劃前土地平均地價為新臺幣(下同)○○○元/m<sup>2</sup>，重劃後全區可分配土地均價○○○元/m<sup>2</sup>。次查本案重劃工程於 109 年 12 月 30 日開工，原預計 112 年 1 月完工，惟因近年受嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情衝擊影響及變更設計等因素，經工程辦理機關評估本案工程完工日期預估展延至 113 年 6 月，致使土地分配結果需配合延至 113 年 7 月辦理公告，且本案工程亦因物價調漲及變更設計造成工程經費增加，是按內政部 105 年 2 月 16 日內授中辦地字第 1051301565 號函及 111 年 10 月 7 日台內地字第 1110046050 號函意旨，重劃後地價價格日期與土地分配結果公告之日，倘相距太長，易受市場利率、營建物價等因素影響，致其評定價格與實際情形落差過大，衍生後續土地分配不公等爭議，又參據近期重劃區附近土地交易價格已有漲價情形，顯示 110 年評定之重劃後地價已偏離市場行情，爰擬重新辦理地價評估，俾利後續重劃作業。
- 四、本重劃區重劃後共劃設 110 塊地價區段，包括 18 塊第二種商業區及 92 塊第二種住宅區地價區段，除依前次地評會通過之估價內容，地價區段劃設、比準街廓之選定及各宗土地個別因素調整率予以檢視調整，以符合維持各街廓價格層次比例之一致性，並經估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，以及估價師專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法等估價方法進行評估，

市地重劃特定價格決定重劃後可供分配之建築用地地價總額為〇〇〇元，全區可供分配之土地平均單價為〇〇〇元/㎡；另本案公共設施用地價格評估係以全區可供分配之建築用地平均價格並四捨五入至百位數，故本案公共設施用地價格為〇〇〇元/㎡，重劃前、後地價平均上漲率為 264.06%。

五、檢陳本市第 39 期大園區菓林市地重劃區重劃後地價提案單、簡報及估價報告書各 1 份供核。

**決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。**



**提案八**

**提案單位：地政局(地價科)**

**案由：為本市 112 年土地徵收補償市價變動幅度一案，提請審議。**

**說明：**

- 一、依據土地徵收條例第 30 條第 3 項及土地徵收補償市價查估辦法第 27、30 條規定辦理。
- 二、查本市 112 年辦理土地徵收補償市價查估共計 11 案（估價基準日：111 年 9 月 1 日），前經本市地價及標準地價評議委員會評定通過在案。
- 三、按規定前開案件之徵收計畫報送、徵收公告及發價中任一時間點係於下半年(7 月~12 月)辦理者，需用土地人應依評定之市價變動幅度計算調整徵收補償地價。

**決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。**

## 捌、臨時提案：

### 臨時提案一

提案單位：工務局

案由：有關「平鎮區龍慈路(都外段)延伸至台 66 線道路新闢工程」及「龍潭區梅龍三街道路拓寬工程」用地取得作業兩案，地號更正一案，提請審議。

### 說明：

- 一、查旨揭土地徵收補償市價查估兩案，已於 112 年 2 月 24 日經本會 112 年第 1 次會議評定通過在案。
- 二、「平鎮區龍慈路(都外段)延伸至台 66 線道路新闢工程」：桃園市政府工務局（需地機關）於 112 年 6 月 8 日以桃工用字第 1120024182 號函更正本案部分宗地假分割地號。
- 三、「龍潭區梅龍三街道路拓寬工程」：桃園市政府工務局（需地機關）於 112 年 6 月 9 日以桃工用字第 1120024249 號函更正本案部分宗地假分割地號。
- 四、綜上，兩案因原提送之清冊宗地地號土地所有權人同意協議價購，業已完成分割等作業，惟他項權利(抵押權)未塗銷，無法辦理過戶之程序，故需報請徵收。其宗地僅更正地號、徵收面積不變，查估市價與評定市價皆相同。惟為利徵收土地補償市價查估作業之正確與適法性，爰再提請本會確認。

決議：經全體出席委員審議後同意，照案通過。

## 臨時提案二

提案單位：重劃科

案由：為本市桃園區福元自辦市地重劃區重劃前、後地價評定一案，提請審議。

### 說明：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條、本市桃園區福元自辦市地重劃區重劃會 112 年 6 月 17 日福元自重字第 112000617 號函、112 年 6 月 26 日福元自重字第 112000626 號函（本局收件 112 年 6 月 16 日）及 112 年度本市地價及標準地價評議委員會預為審查專案小組第 4 次會議決議辦理。
- 二、旨揭重劃區位屬「變更南崁新市鎮計畫（第二次通盤檢討）案計畫書」及「變更南崁地區都市計畫（部分桃園市地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案計畫書」案內，該基地坐落南崁地區都市計畫東南隅，土地使用分區為住宅區及公共設施用地，都市計畫尚無指定以市地重劃辦理整體開發，總面積約 2.02 公頃，重劃完成後再提供，公共設施道路、兒童遊樂場及綠地等計約 0.58 公頃。
- 三、查本區前經本府 108 年 10 月 30 日府地重字第 10802706232 號函核准實施市地重劃，經重劃會 108 年 11 月 13 日起公告 30 日期滿，嗣經本府各公共設施權責機關聯合核定工程計畫書圖後，於 111 年 4 月 6 日開工，預計 112 年 10 月 1 日完工；本重劃前、後地價查估成果案嗣於 112 年 1 月 12 日提經重劃會理事會審議通過，並經 112 年度本市地價及標準地價評議委員會預為審查專案小組第 4 次審議決議修正後提送本市地價及標準地價評議委員會審議。本案依重劃會提具之報告書相關書件所示，擬評重劃前平均地價為○○○元/m<sup>2</sup>，重劃後平均地價為○○○元/m<sup>2</sup>，其上漲率為 173.92%。
- 四、另查本案核定重劃計畫書預估重劃總負擔比例為 40%，其重劃負擔經重劃會以上開 112 年 6 月 17 日福元自重字第 112000617 號函表示，本件重劃前後地價不動產估價報告書預估價格尚無造成重劃負擔增加情形。
- 五、本案重劃會檢送重劃前、後地價相關資料，請桃園市桃園區福元自辦市地重劃區重劃會就本案進行簡報。

決議：經全體出席委員討論後同意，照案通過。

玖、散會：(12：30)