

## 大溪埔頂營區整體開發案第 2 場公聽會 暨土地及土地改良物取得協議價購會議紀錄

一、時間：111 年 5 月 4 日(星期三)

(一) 上午 9 時 40 分 (第一梯次)

(二) 下午 1 時(第二梯次)

(三) 下午 3 時 10 分 (第三梯次)

二、地點：桃園市大溪區公所 2 樓 1201 會議室

三、主持人：高副局長鈺焜

紀錄：黃科員書瑾

四、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

五、土地及土地改良物所有權人：詳如簽到表(略)

六、說明事項：

(一) 整體開發計畫說明

大溪埔頂營區整體開發案位於大溪鎮(埔頂營區)都市計畫區南側，為都市計畫內之機關用地(現況為大溪埔頂營區)及綠地用地，範圍四至皆以計畫道路為界：東臨員林路一段，西側及南側臨仁和路一段，北臨慈光街，區段徵收範圍面積約 13.64 公頃。因大溪區除富含觀光遊憩資源，更為通往復興區與龍潭區等區重要途徑，使現況道路無法負荷假日引入之旅運量，致省道台 3 線、台 4 線常態性壅塞，道路服務水準低落，本府考量埔頂營區位處南桃園交通要道，西南側距國道 3 號大溪交流道僅約 2 公里，故配合本市推動軍方管有土地轉型及營區活化，避免營區遷移後所釋出之土地成為大面積閒置土地，規劃設置轉運站及捷運系統共構，進一步減緩私人運具使用，達到紓緩交通之目標，並有效運用國有土地，達至土地轉型活化利用之目標，促進地方發展。

本案劃設交通用地 2 公頃，以客運轉運站及捷運系統共構，將私人運具截於此地後，轉換為大眾運輸進入位於河東區之觀光景點，達至運具轉換及分流目標，健全本區大眾運輸機能。除大幅提升交通可及性及便利性外，交通用地之多元化允許使用項

目，可服務當地居民及滿足旅運服務需求，誘發周邊消費服務性質（如餐飲、零售業等）之經濟發展，亦可創造民間就業機會，帶動地區經濟；又營區搬遷後可有效利用騰空土地，劃設必要之公共設施，建構完整道路系統及拓寬周邊道路，銜接長期被營區阻隔之交通路網，滿足交通服務需求、檢討周邊排水系統設置滯洪公園，以及提供社會住宅等，完善都市公共服務機能，提高本區生活環境品質。

本案都市計畫業於 109 年 2 月 25 日經內政部都市計畫委員會審議通過，因公展說明會於 105 年 8 月辦理，距申請徵收期間超過 3 年，爰依土地徵收條例第 10 條、土地徵收條例施行細則第 10 條及第 11 條規定重新舉行公聽會說明本案辦理之公益性、必要性、適當與合理性及合法性。

## (二) 土地及土地改良物協議價購程序

本案擬以區段徵收方式開發，依法應先行與所有權人協議以價購方式取得開發範圍內土地及土地改良物，詳細之區段徵收範圍圖已張貼於會場，相關價購說明資料業以 111 年 4 月 22 日府地區字第 11101070172 號開會通知單寄送予各位，如鄉親願意以其他方式提供建設所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議。本次會議亦將說明協議價購流程以及相關規定，如對於協議內容有任何意見，歡迎於會中提出，本府將為您詳盡說明。

另本次協議價購土地以本府委託估價師依不動產估價師公會全聯會發布第 10 號公報比照一般徵收查估之估價結果 66,900 元/平方公尺作為協議價購之價格，建築改良物則以查定之建築改良物補償總價款加計 5% 作為協議價購價格，如同意配合於區段徵收公告期滿 3 個月內完成騰空點交者，獎勵金總額再加計 5% 作為協議價購價格。現場工作人員將與各位鄉親採一對一方式進行協議，如經協議成立，可先簽立協議價購同意書，本府將

再通知相關簽約事宜，另有關價金交付、產權移轉及點交等作業，俟本案區段徵收計畫書經內政部核定後接續辦理。如各位鄉親需要考慮，無法於會議當日與本府達成協議，仍可於 111 年 5 月 5 日至 111 年 5 月 13 日前至大溪區仁和里活動中心或於 111 年 5 月 20 日前至本府地政局區段徵收科提出，逾期未提出者視同未達成協議價購。

七、簡報：詳如會議資料(略)

八、陳述意見及綜合回覆一覽表：

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
土地補償價格	<p><b><u>藍○松(發言意見及書面意見)：</u></b> 仁和段 1436、1438、1447、1448、1450、1451 地號土地在員林路、仁和路交叉口位置，徵收價格不該與仁和段 647、648 地號土地價格一樣，希望能提高徵收價格。</p> <p><b><u>藍○成(發言意見及書面意見)：</u></b> 希望簽署同意書後，仍能提高協議價購價格，符合民意。</p>	<p>1. 本案土地均為公共設施保留地，其徵收補償價格已委由不動產估價師依土地徵收條例第 30 條及土地徵收市價查估辦法第 22 條第 6 項規定進行市價查估後經本市地價評議委員會審議評定，依上開規定應按區段徵收範圍內毗鄰非公共設施保留地(即機關用地)之區段地價平均計算徵收市價為 34,000 元/平方公尺。惟考量公共設施保留地性質及協議價購係領取現金，本府比照一般徵收毗鄰非公共設施保留地(即機關用地與住宅區)方式計算協議價購價格為 66,900 元/平方公尺，該價格已充分考量參與協議價購土地所有權人之權益。</p> <p>2. 依公共設施保留地之查估方式，原則尚不考量宗地個別條件情形，惟就臨路情形略有差異之土地是否有不同之查估方式可斟酌考量，本府將會同不動產估價師研析後再予確認。</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
一併價購	<p><b>藍○榮(發言意見及書面意見):</b>            合併道路徵收價格是否與協議價購之單價一致。</p>	<p>經詢問區外仁和段 1436-1、1438-1 地號土地之需地機關交通部公路總局，目前未有用地取得規劃，倘經評估期程過長，可依土地徵收條例第 8 條規定於徵收公告之日起 1 年內向本府提出一併徵收申請，本府將依相關規定辦理審查及報請內政部核定等作業，惟該補償係以現金補償而非申領抵價地。又倘參加協議價購，該符合一併徵收規定之殘餘土地，亦可依內政部函釋於協議價購時提出一併價購申請，其價格與協議價購土地價格相同。</p>
土地分配	<p><b>鄧○蔓(發言意見及書面意見):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 參與區段徵收或協議價購何者較為划算？</li> <li>2. 抵價地比例 45% 較低。</li> <li>3. 參與抵價地分配何時可以取回土地？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 協議價購屬區段徵收之先行程序，與區段徵收可申請領回抵價地之性質不同，倘所有土地持分面積零碎無法配回最小開發規模面積土地，建議可參加協議價購。</li> <li>2. 抵價地比例之訂定，須綜合考量地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，評估開發後財務可否自償。本案經詳實評估財務計畫及上開相關因素，並於 110 年 7 月經內政部核定抵價地比例為 45% 在案。</li> <li>3. 本案預計於 111 年 7 月公告徵收，112 年下半年進場施工，113 年辦理抵價地分配作業，114 年完成全區開發及抵價地點交作業。</li> </ol>
安置措施	<p><b>呂○舟(書面意見):</b>            現有地址為建物所有權人營生的場</p>	<p>有關徵收範圍內之建物，本府將於公告徵收期滿後 15 日內發給建物相關補償費，另考量建物所有權人搬遷需一定之時間，並給予 6 個月(倘參加</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	所，時間已有十幾年，如果一時搬遷的話本人損失慘重。	協議價購則為3個月)騰空點交建築物時間，冀能減緩配合建物拆除之衝擊。 另依據本市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例規定，倘為合法商業因興辦公共工程拆遷，致營業停止或營業規模縮小者，可提供相關佐證文件向本府申請營業設備搬遷補助費及營業損失補償費。

#### 九、會議結論：

(一)感謝各位鄉親的踴躍參加，今天大家提出的陳述意見，已由列席單位現場答覆，將作會議紀錄公告周知，並於本府地政局及大溪埔頂營區區段徵收開發案網站上張貼公告及書面通知土地所有權人及利害關係人。如後續對本府辦理大溪埔頂營區區段徵收有意見陳述時，請於111年6月10日前，依據行政程序法第105條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述意見之機會。

(二)本次協議價購會議經向各所有權人說明協議價購作業內容後，會中計有28件與本府達成協議，本次會議未到場或會後願意參與協議價購之所有權人，請於111年5月20日前向本府地政局區段徵收科提出，本府將另行通知簽訂買賣契約書。如拒絕參加協議價購或經協議未成立，為利本案之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理區段徵收，本府預計111年6月召開區段徵收公聽會，說明相關補償規定及處理程序。

#### 十、散會

(一) 上午11時30分(第一梯次)

(二) 下午2時50分(第二梯次)

(三) 下午5時 (第三梯次)