

變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫 （配合埔頂營區整體開發）

大溪埔頂營區區段徵收開發案 第一場公聽會

報告單位：桃園市政府

111 年 3 月 16 日



桃園市政府
Taoyuan City Government

簡報大綱

- 壹、法令依據
- 貳、計畫緣起與歷程
- 參、計畫範圍
- 肆、土地使用規劃
- 伍、公益性、必要性、適當性及合法性
- 陸、各項補償標準
- 柒、抵價地比例及抵價地申請程序
- 捌、地價稅及土地增值稅之減免
- 玖、安置計畫
- 拾、他項權利或其他負擔之處理

壹、法令依據

- 依據土地徵收條例第10條及土地徵收條例施行細則第10條、第11條規定。
- 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105年8月辦理公展說明會，距申請徵收期間超過3年，爰依據前揭土地徵收條例規定再舉辦公聽會。

貳、計畫緣起與歷程

- 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，並配合推動本市軍方土地轉型及營區活化，以營區釋出之契機，檢討埔頂營區未來發展，有效運用國有土地，達至土地轉型活化利用之目標。
- 主要計畫，於內政部都市計畫委員會109年2月25日第963次會議審議通過。
- 細部計畫，於109年3月2日經本市都市計畫委員會審議通過。

貳、計畫緣起與歷程

➤ 都市計畫辦理歷程表。

項目	說明
公開展覽	105年8月23日起公開展覽30日
市級都委會	105年12月29日第11次會議審議修正通過 109年3月2日第44次會議審議通過
部級都委會	109年2月25日第963次會議審議通過

參、計畫範圍

本計畫範圍屬桃園市大溪區，位於「大溪鎮(埔頂營區)都市計畫區」範圍南側，(現況為大溪埔頂營區)及東側之「綠地(綠三)用地」，坐落於員林路一段與仁和路一段之交叉路口，文小三(仁和國小)東北側。

- ▶ 北至慈光街
- ▶ 東至員林路一段
- ▶ 西側及南側至仁和路一段

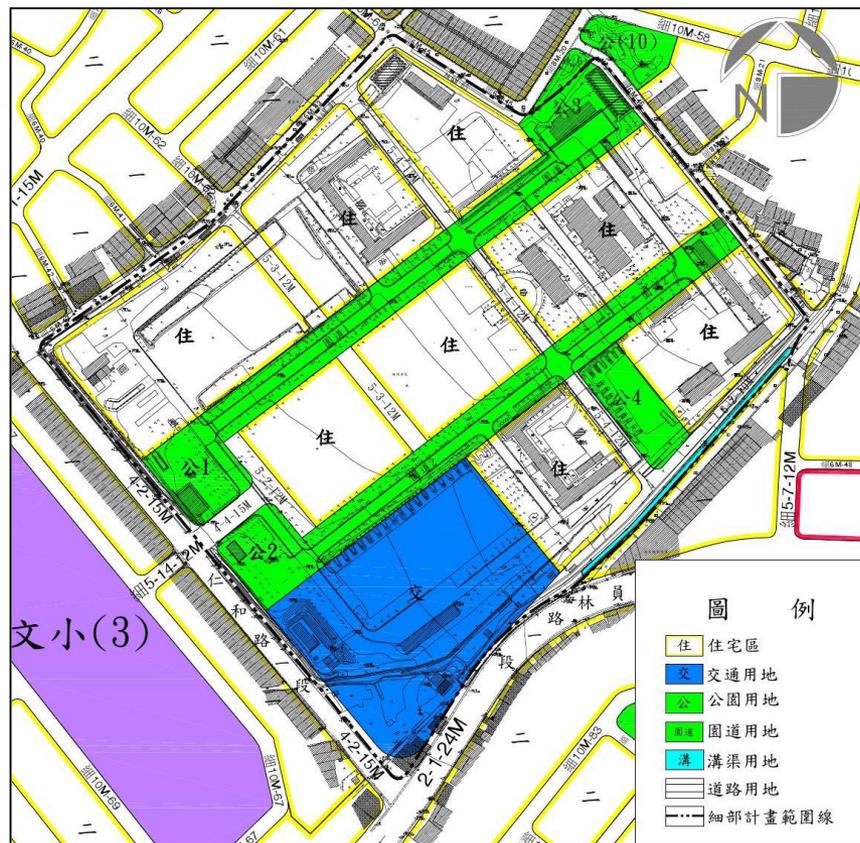
面積：13.64公頃



肆、土地使用規劃

本案土地使用分區主要規劃為住宅區，面積為7.25公頃，占計畫範圍總面積53.15%；另劃設交通用地、公園用地、園道用地、溝渠用地及道路用地等公共設施，面積共計6.39公頃，占計畫範圍總面積46.85%

項目		面積 (公頃)	百分比
可建築土地	住宅區	7.25	53.15%
	公共設施用地	6.39	46.85%
公共設施用地	交通用地	2.00	14.66%
	公園用地	1.05	7.70%
	園道用地	1.70	12.46%
	溝渠用地	0.08	0.59%
	道路用地	1.56	11.44%
	小計	6.39	46.85%
合計		13.64	100.00%



伍、公益性、必要性、適當性及合法性

- 本計畫經本府依各類指標進行評估，並經108年10月9日內政部土地徵收審議小組第190次會議通過，確實具備區段徵收土地之公益性及必要性，相關實質效益說明如下：

公益性及必要性

- 一、本案位處南桃園交通要道，故劃設交通用地2公頃，設置客運轉運站及捷運系統共構，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之經濟發展，亦可創造民間就業機會，帶動地區經濟。
- 二、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，提高本區生活環境品質。

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

- 三、配合推動社會住宅政策，及因應未來活動人口及人民居住權益之保障，留設社會住宅儲備用地，以引導社會住宅發展，滿足市民基本居住需求，落實居住正義。
- 四、保留營區特有園道綠軸，東南側則保留現有灌溉溝渠，營造生態藍帶意象，並透過土地使用分區管制，利用建築退縮方式維護都市生態紋理。
- 五、以區段徵收方式進行開發，土地所有權人可選擇領回徵收後可供建築之抵價地，共享開發完成後土地利用價值提升之實質效益；政府闢建公共建設同時亦可兼顧土地所有權人權益。

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

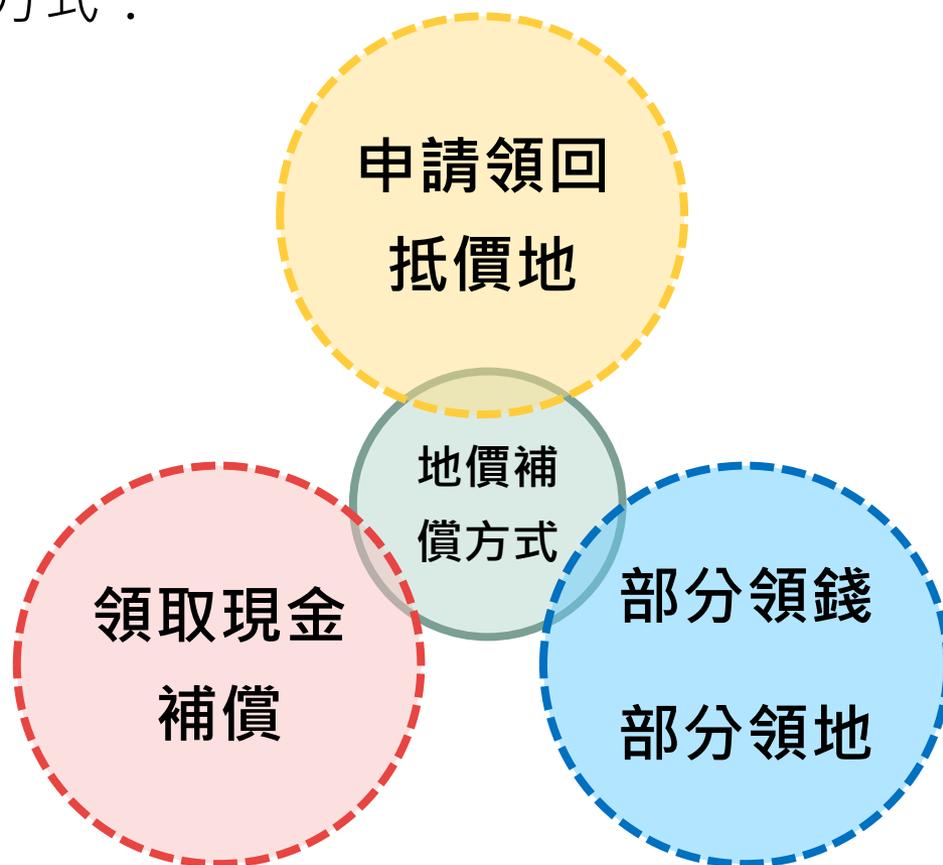
適當性及合法性

- 本案係依據「變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫(配合埔頂營區整體開發)案」辦理，除依程序辦理變更主要計畫外，另依循主要計畫內容及實質發展條件，進行細部計畫擬定，以作為主要計畫執行開發及管制之依據。
- 變更都市計畫審議期間，已依都市計畫法相關規定進行公開展覽並舉辦公開說明會，另針對人民陳情意見部分，則按規定彙整並擬具處理意見後，一併報請各級都市計畫委員會審議。
- 主要計畫已於109年2月25日經內政部都市計畫委員會第963次會議審議通過，細部計畫已於109年3月2日經桃園市都市計畫委員會第44次會議審議通過，區段徵收開發範圍及抵價地比例亦於110年7月1日經內政部核定，本案計畫之適當性與合法性等條件完備。

陸、各項補償標準

➤ 地價補償：

- ◆ 補償標準：依土地徵收條例第30條、39條規定，市價查估以內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」辦理。
- ◆ 補償方式：



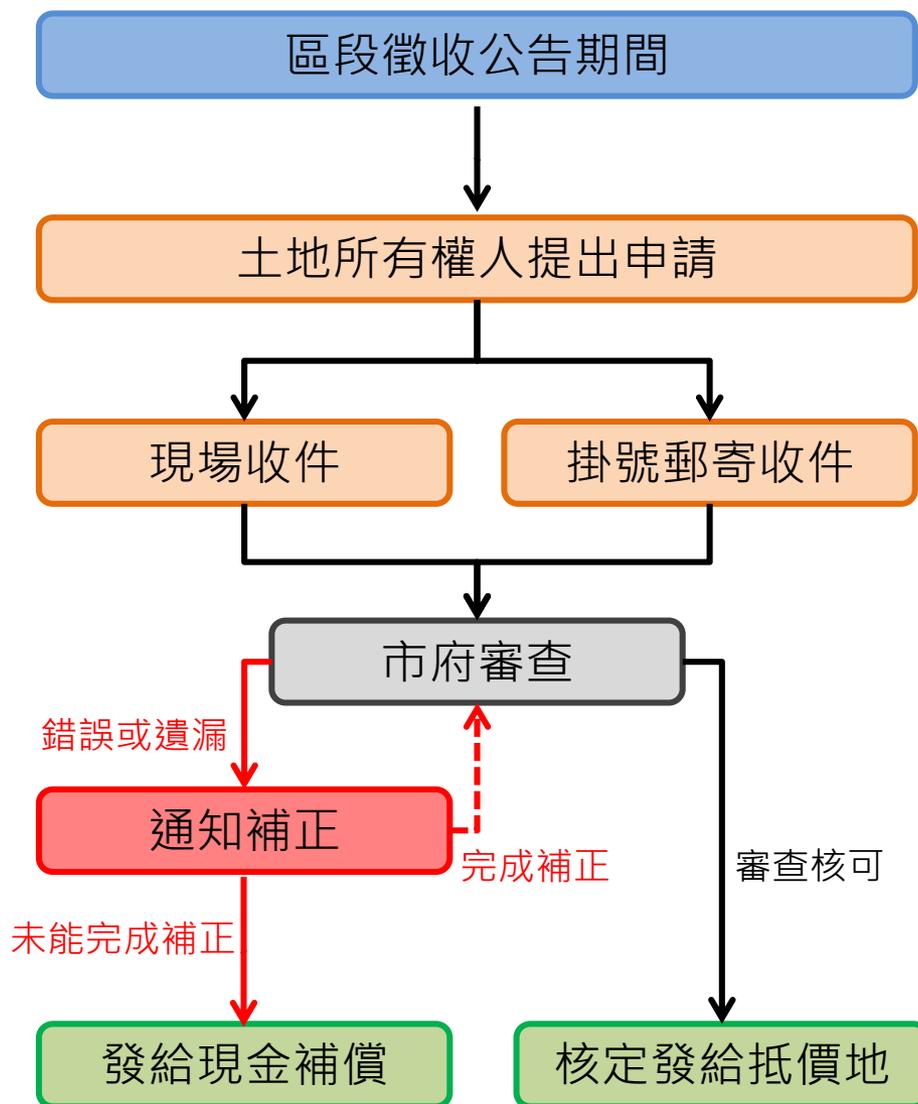
陸、各項補償標準

➤ 土地改良物補償：

項目	查估補償標準
建物拆遷及自動拆除	「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」、「桃園市工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失補償費查估基準」
工廠機具搬遷及營業損失	
人口遷移費	
農林作物、水產養殖、畜禽類	「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」
房租補助費	另依訂頒之拆遷安置相關計畫辦理補償(後述)
低收入或中低收入戶特別救助金	

柒、抵價地比例及抵價地申請程序

- 抵價地比例業經110年7月1日經中央區段徵收主管機關(內政部)核定為45%。
- 區段徵收公告時土地登記簿上所載之土地所有權人，得申請領取抵價地。
- 申請時間：
於區段徵收公告期間內以書面向本府提出申請（公告時間及申請地點另行通知）



柒、抵價地比例及抵價地申請程序

抵價地分配方式：

分配前期準備作業

訂定抵價地抽籤
分配作業要點

召開抽籤配地
作業說明會

權利價值過小者
，申請合併

抵價地分配

順序籤、配地籤
抽籤作業

依配地籤順序
自由選配抵價地

分配成果公告

捌、地價稅及土地增值稅減免

- 領取現金補償，或申請領取抵價地，均**免徵土地增值稅**。
- 領取抵價地後第一次移轉時，可**減徵土地增值稅百分之四十**。
- 區段徵收辦理完成後，自完成之日起可**減半徵收地價稅兩年**。

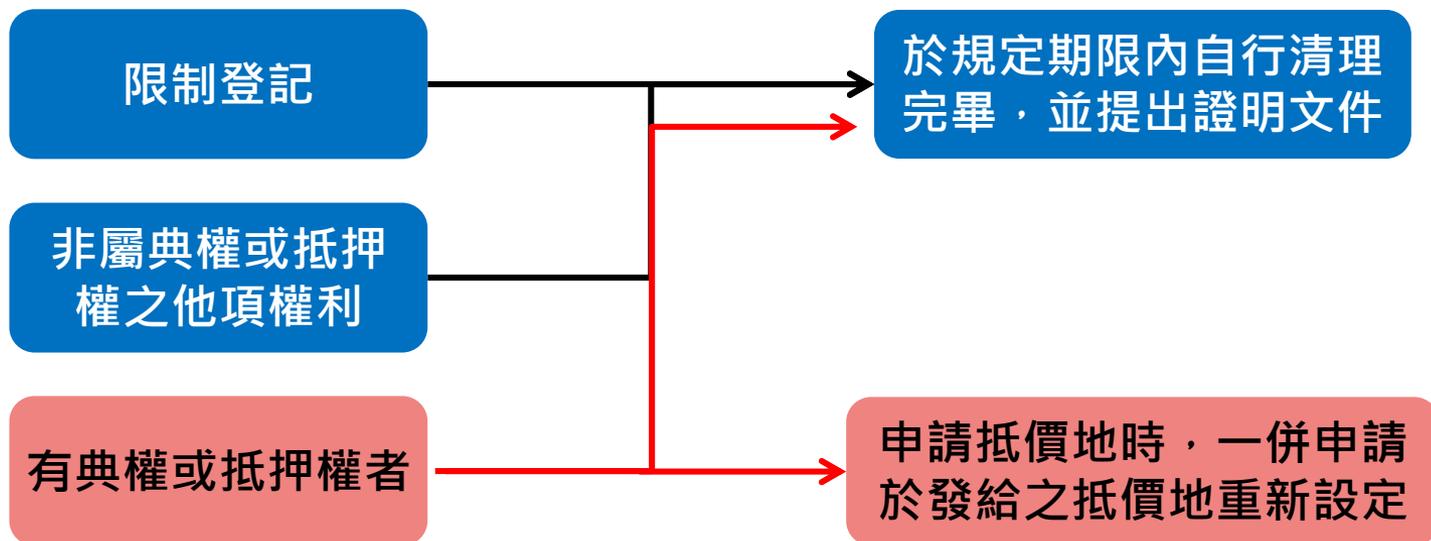
玖、安置計畫

- 本案拆遷安置計畫於110年12月13日桃園市區段徵收委員會審議通過。

建物區分/安置方式	建物原位置保留	發給房租補助費	低收入戶或中低收入戶特別救助金
合法建築改良物	有	有	有
非合法建築改良物	無	有	有
備註	1.建物原位置保留分配另依訂頒之桃園市大溪埔頂營區區段徵收開發案建物基地申請原位置保留分配審核作業規定辦理。 2.於區段徵收公告六個月前有設籍該處並有居住事實者，得發給房租補助費。		

拾、他項權利或其他負擔之處理

- 領取抵價地者：依土地徵收條例第41條、42條辦理



- 被徵收之土地設定有他項權利或限制登記者，除另有規定外，應於規定期限內自行清理完畢，並提出相關證明文件，未提出者，將核定不發給抵價地。被徵收之土地設有抵押權或典權者，得申請於發給抵價地上重新設定。

專案網站

<http://www.cypd.com.tw/index.aspx>



桃園市大溪埔頂營區、中壢中原營區區段徵收開發案

網·頁·服·務·平·台

最新消息

大溪埔頂營區介紹

中壢中原營區介紹

埔頂營區下載專區

中原營區下載專區

聯絡我們

大溪埔頂營區介紹

開發目的

區段徵收範圍

都市計畫

公益性、必要性、
適當性及合法性

預期作業期程

開發目的

大溪埔頂營區 > 開發目的



一、建立南桃園交通轉運機能，舒緩區域交通瓶頸

桃園市近年發展快速，吸引人口大量遷入居住、就業或觀光，而大溪區除因富含觀光遊憩資源，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，致省道台三線、台四線常態性壅塞，道路服務水準低落。桃園市政府交通局考量本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，故配合營區釋出之契機，規劃設置客運轉運站及捷運系統共構，期藉此提升大眾運輸的使用率，將私人運具載於此地後，轉換為大眾運輸由台3線進入位於河東區之觀光景點，達至運具轉換及分流目標，並透過轉運及捷運系統設置，健全該區大眾運輸機能，進一步減緩私人運具使用，達到舒緩交通之目標。

二、配合桃園市住宅發展政策，落實居住正義

在桃園市住宅發展政策指導下，市政府擬建構長期穩定之住宅供應體系，故考量建置交通轉運站後本計畫區之城市定位將具備有衛星城市功能，本計畫遂配合留設社會住宅備用地，藉以保障民眾之居住權，更透過本案運至地區轉型目的，兼具宜居城市功能，帶動鄰近地區發展。

三、因應地區發展需求，帶動營區土地轉型，促進都市土地活化

軍方管有土地轉型及營區土地活化，埔頂營區業於民國106年奉行政院同意遷移至位於八德之育勳營區，為避免遷移後所釋出之土地形成大面積閒置土地，配合軍事結構調整，檢討本營區未來發展，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。

LINKS

快速連結

桃園市政府

桃園市政府地政局

桃園市政府都市發展局

桃園市政府經濟發展局

桃園市政府民政局

桃園市政府農業局

區段徵收相關法規

簡報結束
敬請指教