變更龍潭都市計畫
大昌路西側農業區整體開發案
-土地所有權人區段徵收意願調查說明會-

主辦機關： 桃園市政府都市發展局

受託單位： 得盈開發有限公司

115年10月7日

簡報大綱

1. 開發目的
2. 開發地區
3. 開發示意圖
4. 法令依據
5. 徵收補償標準
6. 建物處理方式及拆遷安置計畫
7. 農業專用區規劃原則及配售方式
8. 預計抵價地比例
9. 抵價地申請及分配
10. 區段徵收土地稅賦減免
11. 意願調查作業說明
12. 其他補充事項

規劃單位備供參考

開發目的

因應龍科二期開發建設

利用龍潭地區既有電子零組件製造業、科學園區一二期既有發展情形及科學園區三期的未來發展優勢帶動周邊研發及相關產業上下游垂直綜效。

建設公路運輸轉乘空間

配置交通用地，提供轉運空間，提升公路與公共運輸之間的轉乘便利性，結合交通轉運與產業活動，促進地區發展及提昇土地價值。

開發建設滿足住居需求

當地既有住宅區發展率趨於飽和，配合產業發展與轉型所需產業用地之規劃，亦將帶入更多的住居需求，故透過本案開發建設提供居住空間，滿足地方產業發展所衍伸之居住需求。

開發地區

都市計畫：

「變更龍潭都市計畫(大昌路西側農業區)整體開發案」本案前經109年12月17日內政部都委會專案小組通過後，刻於內政部土地徵收審議小組審議中。

開發範圍：

本案位於龍潭都市計畫區東側之大昌路西側農業區全部土地，納入部分住宅區及運動公園土地，範圍四至描述如下：

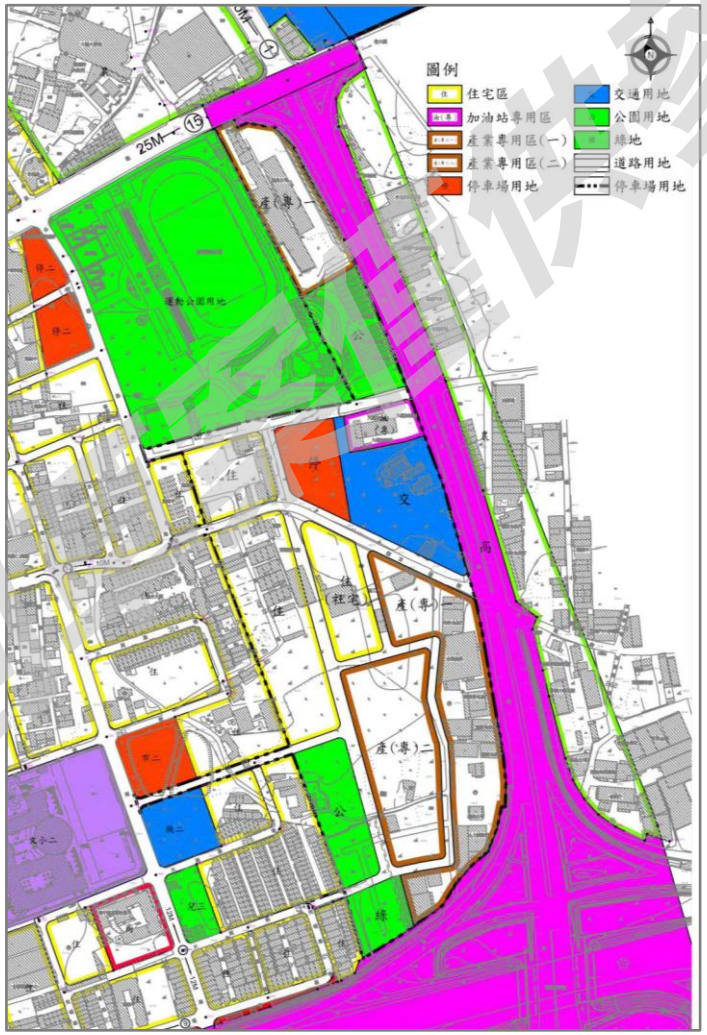
一、北臨中豐新路

二、西鄰住宅區

三、東接大昌路

四、南至高速公路用地

11.81公頃



項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
使用分區	住宅區	1.89	16.00	建蔽率70% 容積率210%
	住宅區(社宅)	0.59	5.00	
	產業專用區(一)	2.82	23.88	建蔽率70% 容積率210%
	產業專用區(二)	1.37	11.60	建蔽率60% 容積率240%
	加油站專用區	0.26	2.20	
	小計	**6.93**	**58.68**	
公共設施用地	交通用地	0.98	8.30	
	小計	**0.98**	**8.30**	
	停車場用地	0.45	3.81	開發後應無償登記
	公園用地	1.28	10.84	
	綠地用地	0.31	2.62	
	道路用地	1.86	15.75	
	小計	**3.90**	**33.02**	
合計		**11.81**	**100.00**	

規劃說明會參考

開發示意圖

AI生成示意圖

開發示意圖

AI生成示意圖

開發示意圖

AI生成示意圖

開發示意圖

AI生成示意圖

法令依據

- **土地徵收條例第4條第1項第1款**

  新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者，得為區段徵收。

- **區段徵收實施辦法第2條第1項第2款**

  區段徵收作業程序如下...(二)土地所有權人意願調查。...。

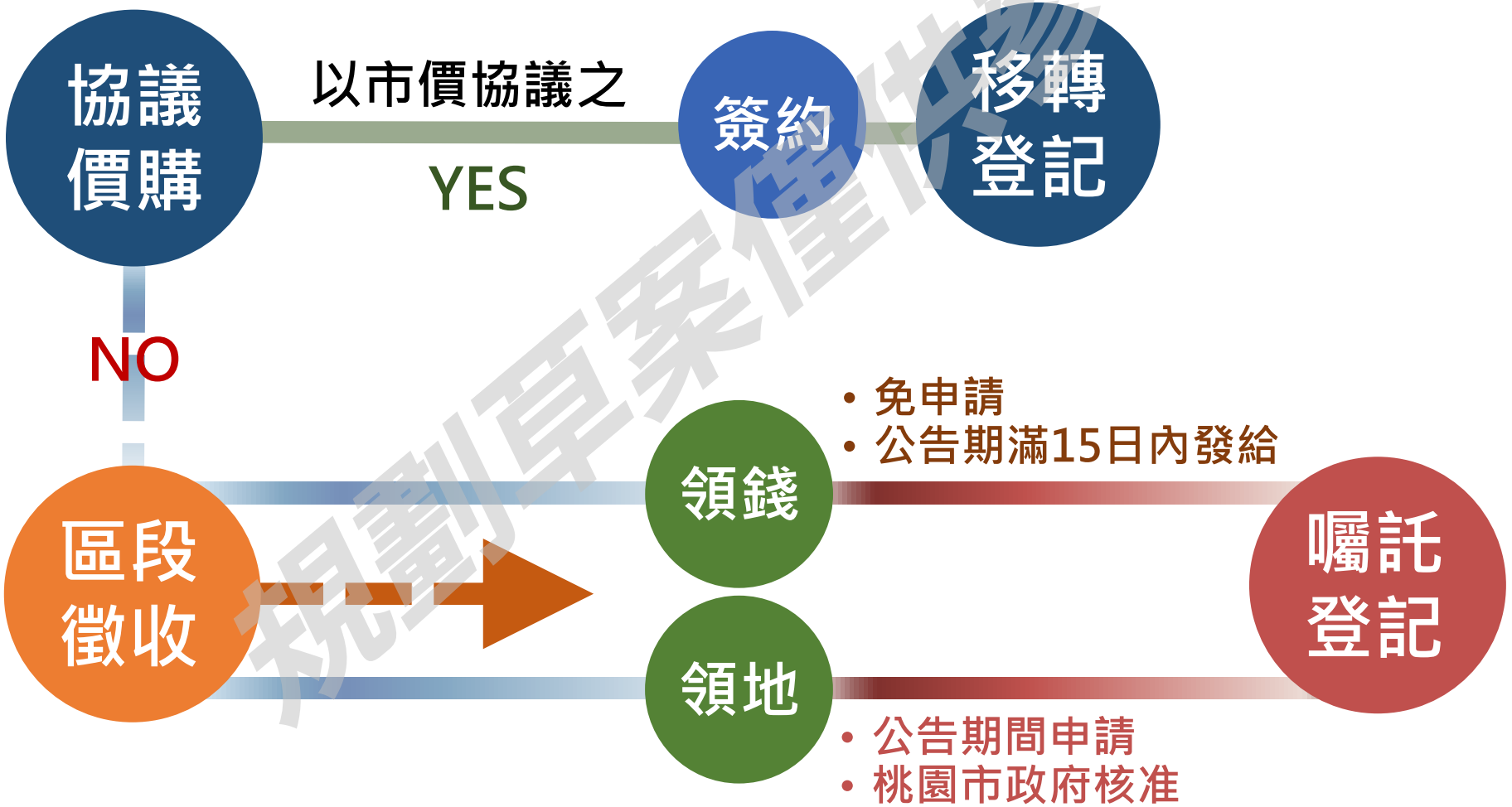
- **區段徵收實施辦法第5條第1項第9款**

  區段徵收評估報告書，應記載下列事項...九、土地所有權人參加區段徵收意願及繼續耕作意願調查情形...。

規劃專業僅供參考

徵收補償標準 用地取得方式

- 用地取得方式



規劃單案權利書

徵收補償標準 土地及地上物補償

■ 地價補償

- 補償標準：

  ⊙現金補償→按徵收當期之**市價**補償(土地徵收條例第30條)

  ⊙申領抵價地 (土地徵收條例第39條)

- 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：

全部領取現金補償	全部申請發給抵價地	部分領取現金補償 部分申請發給抵價地

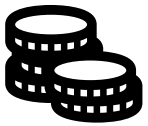
■ 地上物補償

- 桃園市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例
- 桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準
- 其他桃園市訂定有關地上物補償相關規定(遷移補助、營業損失及墳墓遷葬)

建物補償及自動搬遷獎勵

灌溉用水井及農業機具

農林作物、畜產及水產養殖



生產設備搬遷

人口遷移費

營業損失

房屋補助費

其他（墳墓、電話、瓦斯等）

規劃單案僅供參考

建物處理方式及拆遷安置計畫

因房屋被徵收
致無屋可居住

合法建物

合法工廠

中低收入戶
弱勢族群

保障地主權益

補償發放
- 房屋補助費
- 補償費救濟金

原地保留
- 申領抵價地
- 合法建物
- 不妨礙都市計畫區徵徵收

工廠安置
- 原位置保留
- 安置街廊

規劃單位僅供參考

農業專用區規劃原則及配售方式

■ 規劃原則

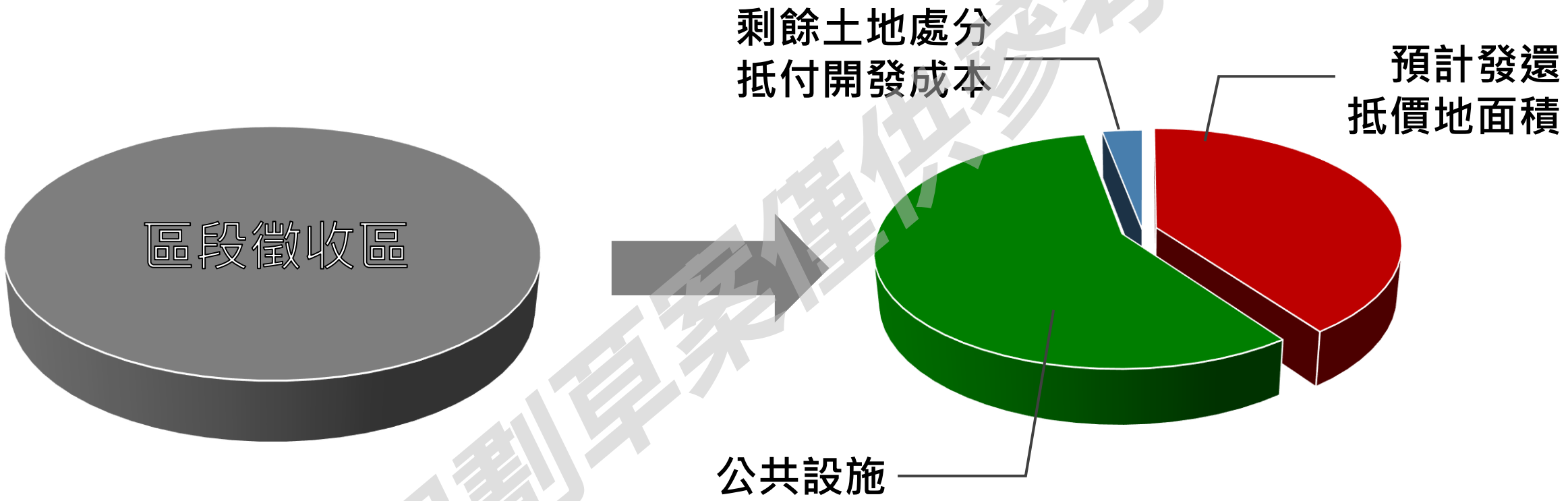
- 將視繼續耕作意願調查結果、都市計畫整體規劃及區段徵收財務計畫，作為劃設面積及位置規劃參考。
- 以耕作單元為規劃原則。
- 供原土地所有權人繼續從事農業耕作使用。

■ 配售方式

- 申請配售者，應選擇領取現金補償。
- 以已領現金地價補償費數額申請折算配售土地，且該數額應大於所申請配售之耕作單元總地價。
- 耕作單元配售價格得加計劃設農業專用區所需興闢之農水路設施費用。
- 以公開抽籤及自行選擇配售街廓為原則。

規劃區案僅供參考

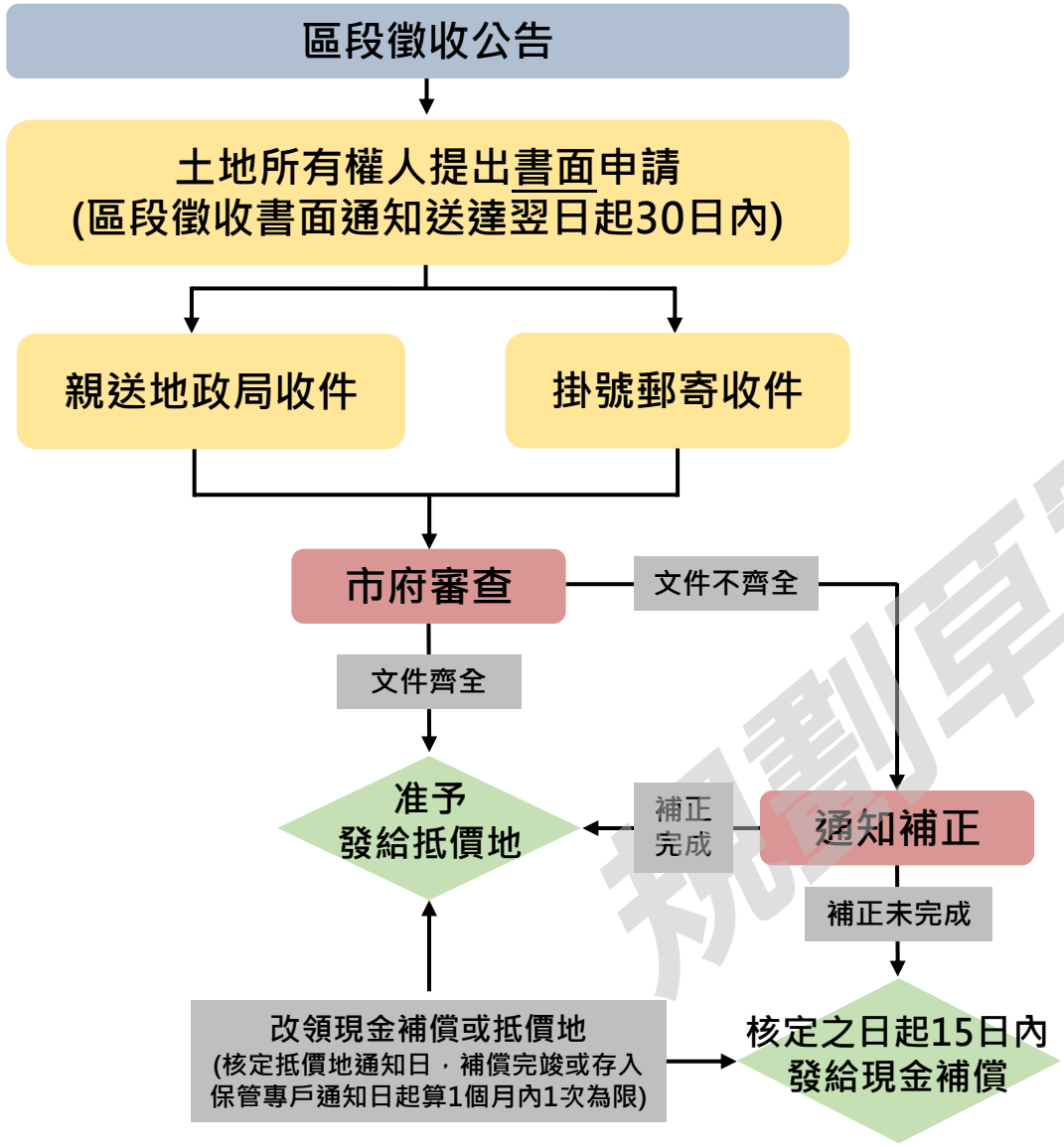
預計抵價地比例



規劃單案僅供參考

基本原則：以徵收總面積 50% 為原則。
最低限制：不得少於 40%；若情況特殊經上級主管機關核准者除外。
曾辦農地重劃區：曾經辦理過農地重劃的地區，該重劃區部分不得少於 45%。

抵價地申請時間及方式



申請對象

區段徵收公告時，土地登記簿所記載之土地所有權人為準

申請時間

區段徵收書面通知送達翌日起30日內提出

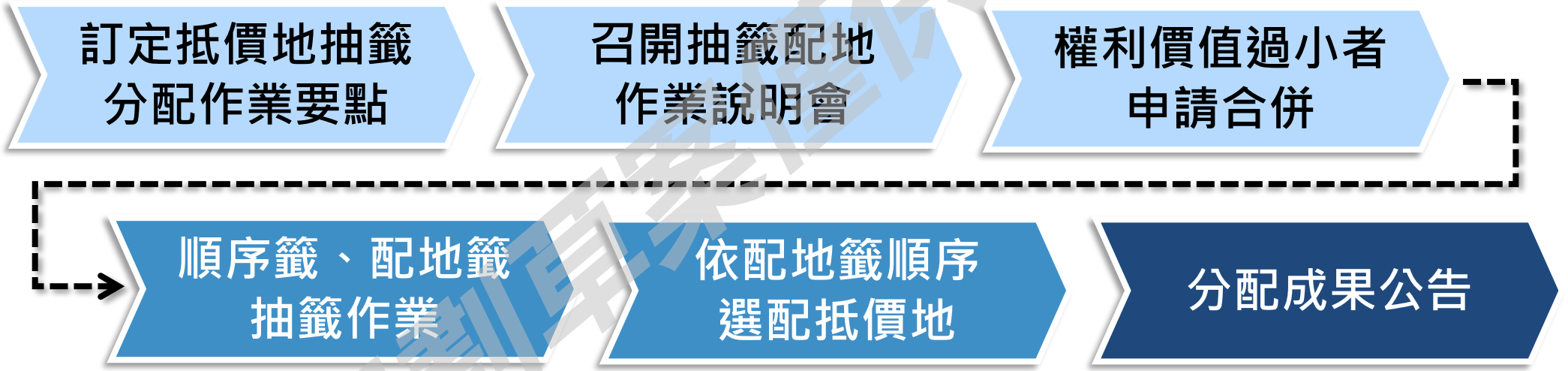
申領抵價地應備文件

- ✓ 領回抵價地申請書。
- ✓ 徵收範圍內土地所有權狀正本
- ✓ 申請人國民身分證正（影）本
- ✓ 其他依自身權利情形(如他項權利、三七五租約...等)應檢附之文件，

規劃單案僅供參考

抵價地分配流程及方式

- 以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。(區段徵收實施辦法第28條)



公平公正公開的配地

抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則

可個別單獨提出申請

可自己單獨配地，維持產權獨立

可選擇合併分配抵價地

依自己意願，想和親友合併配地，以維持原來鄰里關係

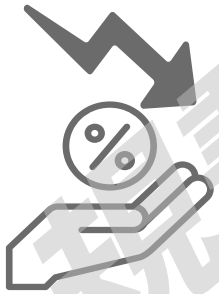
規劃專業僅供參考

區段徵收土地稅賦減免

地價稅

區段徵收後土地自完成之日起其地價稅**減半徵收2年**。

（區段徵收實施辦法第40條、土地稅減免規則第17條）



土地增值稅

1、被徵收土地**免徵土地增值稅**。

（平均地權條例第42條）

2、區段徵收原土地所有權人領回抵價地後**第一次移轉**時，其**土地增值稅減徵40%**。

（平均地權條例第42條之1）

稅劃專案僅供參

意願調查作業說明 調查必要性

■ 意願調查之必要性

區段徵收實施辦法第2條第1項

土地所有權人意願調查為區段徵收作業程序準備作業之一

區段徵收實施辦法第5條第1項

土地所有權人參加區段徵收及繼續耕作調查情形為區段徵收評估報告書應載事項

參與內政部土地徵收審議小組之審查經驗

意願調查表回收率需達相當比例，始具代表性。

規劃單位備供參考

意願調查作業說明 調查目的

瞭解地主參與區段徵收意願

瞭解地主領取補償費或申領抵價地意願

瞭解地主是否有擁有建物、原位置保留意願

瞭解地主繼續耕作意願

其他想法

規劃單位專用

意願調查作業說明 調查表內容

1.請問您是否同意本計畫區(整體開發區)，需由政府重新規劃整體開發？

☐ 同意　☐ 不同意

2.本案原則採區段徵收方式開發，未來以發還住宅區或產業專用區之可建築土地為原則。請問您是否同意將範圍內所持有之土地參加本案區段徵收？

☐ 同意　☐ 不同意

規劃團隊僅供參考

意願調查作業說明 調查表內容

3.請問您若參與區段徵收，土地部分傾向選擇何種補償方式？

☐ 領取現金補償　☐ 領回抵價地　☐ 部分領取現金補償，部分領回抵價地

4.若您上題選擇領地，請問您未來傾向選擇領回何種使用型態土地？

☐ 住宅區　☐ 產業專用區　☐ 其他

規劃單位僅供參考

意願調查作業說明 調查表內容

5.請問您目前所持有之土地上是否有建築物？

☐ 有　　☐ 無

6.請問您目前所持有土地上之建築物使用狀態為何？

☐ 自用　　☐ 出租　　☐ 其他

規劃單案僅供參考

意願調查作業說明 調查表內容

7.請問您目前所持有土地上之建築物作何種使用？

☐ 住宅　☐ 住宅以外　☐ 工廠　☐ 公司　☐ 其他

8.請問您在計畫區內所持有之建築物，傾向選擇何種方式處理？

☐ 原位置保留 (需不妨礙都市計畫、公共工程及土地分配，面積不足有可能需要繳交差額地價)

☐ 不保留，有居住安置需求　☐ 不保留，無居住安置需求

☐ 不保留，有其他安置需求_____

規劃單位僅供參考

意願調查作業說明 調查表內容

9.請問您目前是否於本區內土地從事農業耕作？

☐ 有　　☐ 無

10.請問您於本案區段徵收後，是否有意願繼續耕作？

☐ 有　　☐ 無

規劃單位僅供參考

意願調查作業說明 調查表內容

11.請問您是否有意願申請配售「農業專用區」土地？

(如您要領回「農業專用區」土地，必須以您領取的現金地價補償費數額，申請折算配售，且後續不得變更為其他土地使用分區)

☐ 有　　☐ 無

12.請問您所擁有的土地面積中，有意選配農業專用區的面積為何？

(1㎡=0.3025坪，1坪=3.3058㎡)

☐ 全部　　☐ 部分，約_____㎡

預劃區案僅供參考

意願調查作業說明 調查表內容

13.請問您對本案擬以區段徵收方式辦理，有其他建議嗎?

規劃專案僅供參考

其他補充事項 調查表繳回方式

注意

115年11月30日 前

郵寄

將調查表沿虛線對摺再對摺二分之一後黏妥(免貼郵票)，投入郵筒寄回。

辦公室

親送至意願調查諮詢辦公室，由工作人員受理。
地址：桃園市龍潭區中山里五福街88號

電話

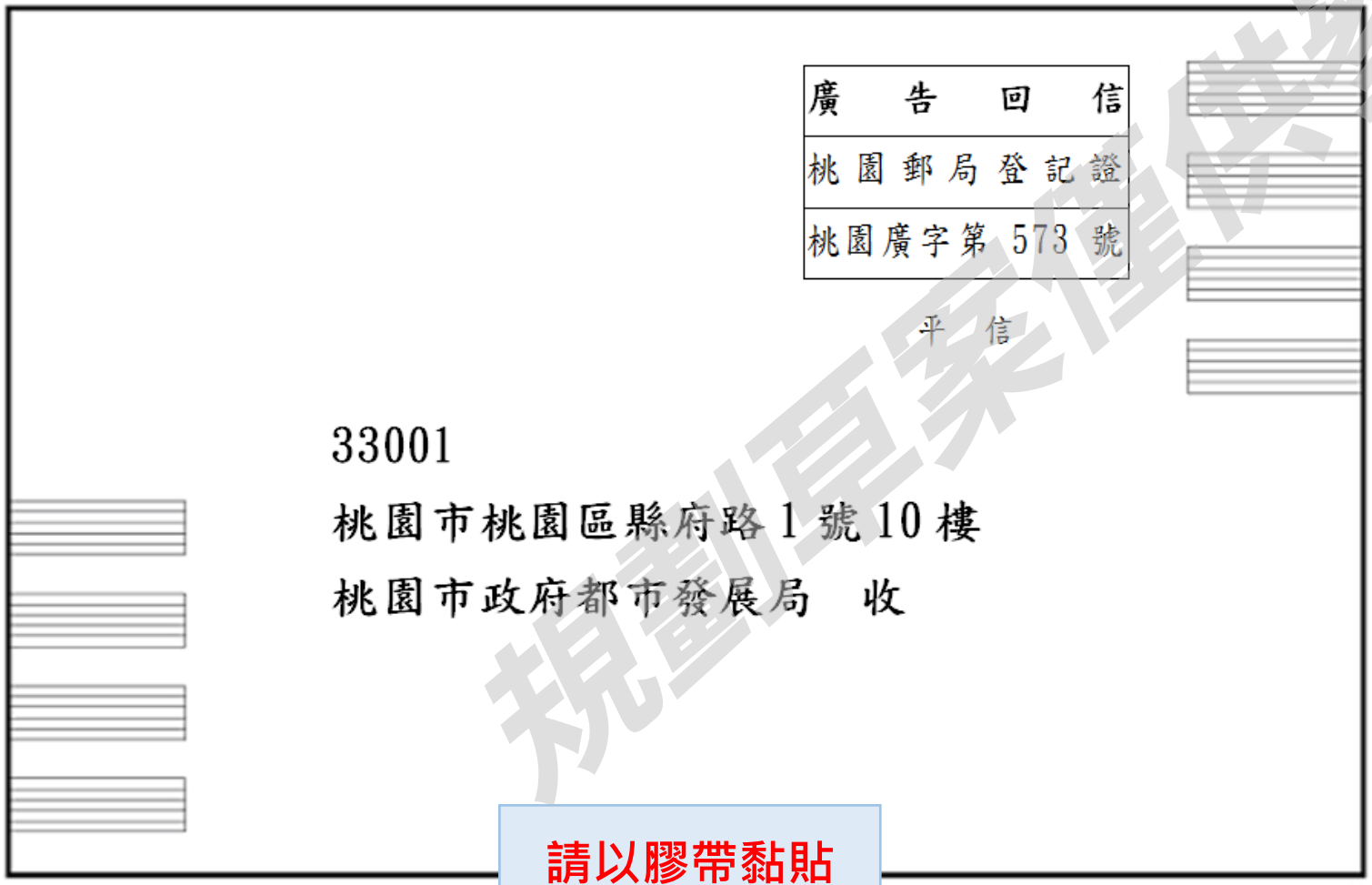
聯絡意願調查諮詢辦公室人員約時間受理。

聯絡電話：0901-075-364
03-3322101#5225(都市發展局)

規劃單位僅供參考

其他補充事項 郵寄調查表

變更龍潭都市計畫(大昌路西側農業區)開發案土地所有權人意願調查回函



將調查表沿虛線對摺再對摺二分之一後黏妥(免貼郵票)，直接投入郵筒寄回。

規劃區案僅供參考

其他補充事項 親送調查表

意願調查諮詢辦公室地址

桃園市龍潭區中山里五福街88號

諮詢專線

0901-075-364
03-3322101#5225(都市發展局)

駐點期間

115年10月8日~116年4月22日

服務時間

每周二、四
8時～12時、13時～17時

加入本案官方LINE
掌握最即時、最正確的消息

規劃單位提供

簡報結束
敬請指教