

「中壢平鎮及中壢（龍岡地區）運動公園生活園區整體開發計畫案」

第 2 場公聽會及查估說明會會議紀錄

一、時間：107 年 12 月 24 日（星期一）

（一） 10 時 00 分至 12 時 00 分（第 1 梯次）

（二） 14 時 00 分至 15 時 30 分（第 2 梯次）

二、地點：桃園市中壢區公所地下一樓禮堂

三、主持人：蔡副局長金鐘

記錄：科員盧家慶

四、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

五、土地所有權人：詳如簽到表(略)

六、說明事項：

教育部體育署 106 年運動城市調查報告指出，桃園市民經常運動的比例高達 84.1%，且有逐年提升之趨勢。為配合該署中程施政計畫，將「興建運動公園」列為達成「建構優質運動環境滿足民眾運動需求」施政目標的重點建設之一，透過興建運動公園來改善國民的運動環境以提升生活品質。中壢區、平鎮區目前合計人口總數已逾 60 萬人(約占全市人口 30%)，潛在運動人口推估可達 40 萬人，惟仍缺乏大型之休閒運動場域，無法滿足與日俱增之運動需求，爰此，確實有興建運動公園之必要，以提供市民多元的休閒運動場域、普及市民運動參與，並增進人民福祉與公共利益。

105 年本案兩區都市計畫人口發展率已超過 100%，目前每年人口成長率仍為本市人口成長最快地區之一。而本案緊鄰中壢車站核心，因無適當都市空間，使得周邊土地違規使用日益嚴重，有必要辦理開發，以提供合適都市發展用地。未來於多元目的之使用計劃上，將提供捷運綠線服務性設施用地空間、興建社會住宅、留設滯洪設施空間、開闢疏導周邊交通之分流道路以及龍岡國小遷校之新校區所用。

本府預計於 107 年 12 月至 108 年 2 月啟動地上物查估作業，為使民眾瞭解補償標準、查估作業程序及相關配合事項，特同時舉辦查估說明會向民眾說明。

本次會議簡報，除說明本計畫內容，並向各位鄉親說明 11 月 30 日辦理第 1 場公聽會民眾陳述意見及回應情形，於簡報後如對本計畫內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您答覆。會後如仍有疑問，請逕向本府都市發展局、地政局提出，本府將竭誠為您說明。

七、簡報：詳如公聽會及查估說明會資料(略)。

八、陳述意見及綜合回覆一覽表：

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
工程類	台灣電力公司	<ol style="list-style-type: none"> 普仁變電所已無空間可供施作連接站，可否先行放樣變電所用地樁位並提供線路連接站工程使用。 變電所用地依土地使用分區管制規定應退縮 10 米，重設圍牆需否依此規定退縮？可否改為屋內式變電所時再退縮建築。 	<ol style="list-style-type: none"> 本案近期將召開都市計畫樁位偏差研討會議，會後本府可先行提供相關樁位資料，供貴公司針對電路設備工程所需用地進行規劃設計。 按本案都市計畫土地使用分區管制規定，任何建築行為應於退縮空間後再行使用，故不論是屋外式、屋內式變電所仍應於道路境界線退縮 10 米，考量本案尚未進行區段徵收公告徵收及公共設施工程，故建請貴公司儘速辦理改建屋內變電所之規劃設計及相關應變措施，以符土管規定及避免發生電力供應不足問題。
建物保留	吳○深	環中東路二段 95 號加油站係合法建物，希能原地保留。	<ol style="list-style-type: none"> 經查該筆土地未於都市計畫規劃階段提出保留訴求，且考量都市計畫係以環中東路沿線之商業區作為商業發展軸帶，且有最小開發規模 3,000 平方公尺限制，在此規劃原意及最小開發規模條件下，無法原地保留加油站。 倘就都市計畫規劃內容尚有意見，仍請向本府都市發展局提出。
都市計畫	葉○昶	鄰近區外有徵收道路是否能用區外道路用地做區內容積移轉。	未來參與區段徵收領取抵價地後，倘區外有屬相同都市計畫之道路用地（公共設施保留地）如符合規定，自可循桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點向本府都市發展局申請容積移轉。

安置措施	吳○永	<ol style="list-style-type: none"> 1. 多數住戶於領取拆遷補償費至搬遷時間有無緩衝期？ 2. 暫時移居區外者，市府有何措施協助處理居住問題？ 3. 區內農業生產設備眾多是否規劃臨時儲物空間暫時安置，而部分未劃入區內土地可否興建簡易農舍放置物品 4. 本案於區外龍和飯店處係以劃分住宅區區隔農業區，豈不損害此區農戶權益，且日後是否影響此處農戶出入以及農地環境品質？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案公告徵收期滿後，除 15 日內需發給建物相關補償費外，並將給予 6 個月自動拆遷建築物時間，以減緩配合建物拆除之衝擊。 2. 本案未來將訂定安置計畫，針對建物所有權人倘符合公告前 6 個月有設籍及居住事實之情形者，發給房租補助費，以協助處理暫時移居之居住問題。 3. 考量區內土地經開發後，將全面依都市計畫進行公共工程興闢，尚難提供臨時置放農業生產設備空間，仍請於公告徵收後 6 個月內自行遷移至適當處所放置。 4. 本案都市計畫規劃時，範圍邊界與區外農業區係以劃設綠帶作為分界，非以住宅區或道路為界，並考量該區現有出入道路通行，該處農戶可藉由編號 6-3 計畫道路連結 20 米道路，再通行至中山東路，故不至影響未來農戶出入及環境品質。
農業使用	石門農田水利會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本會擬在不影響供水灌溉條件下參與區段徵收，但凡本案所涉土地面積就本會所轄管水路提供相關規劃或替代方案措施，以維農業灌排通水無虞 2. 有關本案區段徵收，本會主張配回抵價地。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關區內區外現有灌溉排水路將請本府新建工程處於工程規劃設計階段納入考量，以避免影響區外農業用水需求。 2. 貴會可於徵收公告期間內，檢具相關證明文件向本府申請發給抵價地。
抵價地分配	盧○善	配回土地建議有補購小額土地和配回土地之後剩餘土地問題。	本府執行配地作業尚無補購抵價地機制，例外情況係分配街廓為最後一宗土地，且剩餘小於一定面積時（以機場捷運A10案為例為10m ² 以下），得同意以繳納差額地價方式購買該街廓剩餘土地面積。

抵價地比例	鍾○雄	<p>1. 商業區與住宅區抵價地比例為何。</p> <p>2. 房地合一稅二年內出售是否加徵。</p>	<p>1. 本案全區抵價地比例經內政部核定為40%，有關地主領回商業區與住宅區抵價地比例，仍按個人權利價值大小及選配街廓地價高低而有所增減。至於各街廓開發後地價需俟區段徵收公告後方進行評定與提送本市地評會審議。</p> <p>2. 房地合一稅係按持有時間不同認定不同稅率，取得日原則以取得房地完成所有權移轉登記為準，惟土地所有權人因政府辦理區段徵收並領回抵價地，土地取得日可往前追溯區段徵收公告前，為地主原取得被徵收土地之日，再依個人出售土地交易日不同而認定不同稅率，例如10年以內超過2年為20%，超過10年為15%。有關房地合一稅相關問題可逕向財政部國稅局詢問。</p>
稅務稽徵	謝○菁	<p>房地合一稅，如採市地重劃可以扣除土地漲價總數額計算，區段徵收無此扣項，明顯稅基不公平，爭取比照市地重劃機制，以符合公平課稅原則</p>	<p>房地合一稅係以房屋、土地交易所得（成交價額扣除原始取得成本及因取得、改良及移轉而支付費用）扣除土地漲價總數額計算課稅所得，不論採區段徵收或市地重劃皆有土地漲價總數額可供扣除。有關房地合一稅及土地漲價總數額相關問題可分別向財政部國稅局及本府地方稅務局詢問。</p>
徵收補償	陳○豪	<p>本人土地已經合法申請資源回收廠，部分面積納入徵收將造成無法使用，本人仍需提出興辦事業計畫、變更申請與回收登記證變更，該費用請貴府一併補償。</p>	<p>按現行地上物拆遷補償自治條例之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相關規定，本府主要針對徵收範圍內有需要搬遷之營業設備給予設備搬遷補助費，以及營業損失補償費等二類，並未包含臺端所提變更事業計畫所需繳納之行政規費在內。</p>

徵收補償	林○勇	<ol style="list-style-type: none"> 1.農作物評估限制多少面積及有多少樹木有失公允 2.配地價值是否以公告現值來評估？ 3.最小開發面積是否只有一張建照？大面積規劃是否影響地主權益？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案農作物查估係按本府農業局訂定查估基準辦理，並按照合理種植面積辦理農林改良物查估補償，如民眾認為農作物或樹木未在合理種植面積範圍，惟依規定仍無相關查估補償，建議可自行另移植他處。 2.區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值係與徵收土地補償總地價相關，而有關徵收地價補償標準，係依土地徵收補償市價查估辦法規定，查估徵收當期市價補償，估價人員將會依據各宗地之臨路情形、宗地形狀、使用分區等條件，逐筆查估市場價格，不同條件之土地價格就會有差異。合於估價條件之實價登錄交易案例，將為估價人員於查估市價時所參採。 3.都市計畫依照各街廓性質訂定最小開發規模限制，並透過此方式提高土地利用價值及效率，以避免零星開發導致都市發展失序，故每一類開發規模單元僅限申請一張建築執照。本案領回抵價地作業時採抽籤配地方式，如欲選取大開發規模之住商區街廓，意謂需較高權利價值，配地前本府也將舉辦合併說明會，並鼓勵民眾合併其權利價值為一戶，共同參與抽籤配地。
------	-----	---	---

九、會議結論：

最後謝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，將作成會議紀錄公告周知，並於本府地政局及中壢運動公園網站上張貼公告及書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。

