

「中壢運動公園區段徵收案」公聽會會議紀錄

一、開會時間：

(一)108年8月6日(星期二)上午10時、下午2時(第一、二梯次)

(二)108年8月7日(星期三)上午10時、下午2時(第三、四梯次)

二、開會地點：桃園市中壢區公所地下一樓禮堂

三、主持人：

(一)108年8月6日：本府地政局副局長蔡金鐘

(二)108年8月7日：本府地政局副局長蔡金鐘 (專員黃成翔代)

紀錄：科員盧家慶

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：(略)

六、說明事項：

根據教育部體育署 106 年運動城市調查報告，桃園市民經常運動的比例高達 84.1%，且有逐年提升之趨勢。配合教育部體育署 106 年體育運動政策白皮書，將「興建運動公園」列為達成「建設優質的運動場館與友善的設施環境」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全民運動風氣，提供全民優質便利之運動環境，並將接近 15 萬人之行政區或跨區衍生服務圈人口數達 15 萬人之基地納入興設國民運動中心之候選城市。又以中壢區、平鎮區為發展核心之南桃園地區，目前合計人口總數已逾 60 萬人(約占全市人口 29%)，潛在運動人口推估可達 53.6 萬人；中壢、平鎮地區迄今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。

中壢平鎮、中壢龍岡地區都市計畫區內體育場用地面積僅規劃共約 2 公頃，嚴重短少約 34.4 公頃，配合本案整體開發劃設所需體育場用地共 9 公頃，以補計畫之不足，並滿足國民運動需求。本案兩區都市計畫人口發展率自 105 年已超過 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畫上，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。

本案主要計畫於內政部都市計畫委員會 102 年 11 月 12 日第 815 次會議審議通過，細部計畫於桃園縣(改制前)都市計畫委員會 102 年 12 月 27 日第 24 次會議審議通過，開發範圍及抵價地比例（40%）業經內政部於 107 年 9 月 20 日核定，本府已於 107 年 11 月起辦理 2 場興辦事業計畫公聽會，108 年 7 月辦理協議價購，本次召開區段徵收公聽會說明區段徵收办理流程及相關說明，預計今年 10 月徵收公告，土地所有權人欲申請領取抵價地時，應於區段徵收書面通知到達翌日起 30 日內，向本府提出申請，經本府審查核准後發給。土地所有權人未於上述期間提出申請或檢附文件不齊全或不符，且未依規定補正或補正不完全者，則核定不發給抵價地，由本府於核定之日起 15 日內發給現金補償。本案預計 111 年底工程完工並辦理土地點交作業。

各位鄉親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，請逕向本府地政局提出。

七、簡報：詳如公聽會說明資料(略)。

八、陳述意見及綜合回覆一覽表：

以下針對會議中所有權人發言或書面陳述具共通性之意見進行整理及綜合回覆，倘屬個案性質意見，將逐案查處後函覆。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
一併徵收	巫○信	1.何時辦理逕為分割時間？ 2.範圍外土地面積過小，規格為多少坪數才能申請一併徵收？	1.本案將俟內政部核准區段徵收後，方可依核定區段徵收範圍辦理邊界分割測量登記，依目前期程預計約為 108 年 10 月份。 2.依土地徵收條例第 8 條規定，如有徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不

			整，致不能為相當之使用，得於徵收公告之日起 1 年內向本府申請一併徵收，目前尚無面積過小之標準，故未來公告徵收時，土地所有權人可提出一併徵收申請，本府將依實際使用情形辦理審查等作業。
	鍾○姍	土地被徵收後尚有部分零星地，此地若申請一併徵收，請問可申請抵價地嗎？	按土地徵收條例第 8 條規定一併徵收土地應以現金補償，故不得申請抵價地。
三七五租約	王○豪	三七五租約請問何時可向貴機關申請協調？申請作業程序為何？	本案未來辦理徵收公告期間，有關三七五租約之地主欲申請領地時，本府將依土地徵收條例第 41 條請地主自行限期清理，如清理不成，地主可依土地徵收條例施行細則第 45 條以書面向本府提出申請，本府將邀集承租人及出租人進行協調。
安置街廓	徐○銘	什麼是安置街廓？	本府依全區建物數量，規劃適量住宅區土地作為安置街廓，供被拆遷之建物所有權人選配，中壢運動公園案規劃在 R3、R25、及 R34 等 3 個街廓，原則安置單元以寬 5 公尺、深 20 公尺（100m ² ）為主。
地上物補償價格	環東加油站	<ol style="list-style-type: none"> 1.營業損失補償對象應為環東加油站。 2.建築補償費用僅 600 多萬，和當初投資 2600 萬落差太大，無法接受。 3.設備遷移.....管線拆除就是廢鐵，請重新評估。 4.加油站特許行業的營業證是針對本地營業許可用，無法遷移，請考量本損失。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.本府進行地上物查估作業時，補償對象會參考相關資料並以現況實際對象為主，如為不同對象，貴公司可檢具相關佐證文件以資證明，經本府審核無誤後，並將變更補償對象。 2.依桃園市興辦公共工程建築改良物及補償標準規定，建築改良物係以重建價格估定，並按評點基準表就構造別、樓層數及粉裝類別計算評點，目前評點單價已由 10.6 元提高至 12.1 元，應符合重建價格之規定。另建築改良物所有權

	劉○○ 荀	<p>1.地上建築改良物拆遷、營業損失、機械搬遷於查估報告似未見。</p> <p>2.房屋座落位置錯誤，正確地址：環中東路二段 647 號。</p> <p>3.農舍是否為合法建物。</p> <p>4.抵價地配地(原地主 3 可合併申請嗎?)。</p>	<p>人配合於自動拆除期限完成自拆者，經本府派員查實後均可發給自動拆遷獎勵金。</p> <p>3.有關營業損失或地上物查估成果，若有變動或漏估的部分，可檢具相關證明文件，本府將錄案並委請查估公司另行安排時間進行複估後，個別函覆陳情人查估成果。</p> <p>4.依法請照建築之農舍，可視為合法建物，請提出相關建築執照或使用執照等文件，俾供認定。</p> <p>5.未來進行區段徵收抽籤配地作業前，可於本府規定期限內申請合併分配，並推派 1 人為代表參與抽籤及選配作業。</p>
	盧○善	香蕉補償不合理，實際上有一百多棵，查估公司說以欖計算，總計 20 欖估價，平均每棵只有 24 元，單價不合理，不認同以欖數計算。	考量香蕉係以欖生狀態生長，故以欖為計算單位進行查估補償，且因香蕉樹高度與是否開花在補償單價認定上有所不同，針對查估數量或單價之意見，將再另行安排時間進行複估。
周邊道路通行	劉○芳	道路開發時工程車進出會影響交通，同時龍岡路三段 37 巷到環中東路拓寬交通會影響，是否 37 巷的計畫道路先開發？	有關中壢區龍岡路 3 期拓寬工程尚未開辦，倘未來該案施工工期與本開發案工程工期相當時，本府將委託工程施工單位協助因應，俾降低交通衝擊。
稅賦減免	巫○江	此案徵收土地公設超大，請市府自完成之日起，地價稅免徵收 2 年，領回抵價地後，第 1 次移轉時土地增值稅免徵。	按土地稅法及區段徵收相關法令規定，土地所有權人領回抵價地後第 1 次買賣移轉時，可以減徵土地增值稅百分之四十，辦理完成後，減半徵收地價稅 2 年。

協議價購之土地地價	王○窓	<p>1. 有關本人後興段 881-2 地號協議價購單價過低，與毗鄰同段 881-3 地號面積相同(有農舍建地)，僅因 881-2 土地後段為凸土地，每平方公尺差距近 2,000 元。</p> <p>2. 依行政法相關規定政府機關行政處分應依相同事件應為相同處理，不得有差別待遇。建請鈞府就所有權人之權益，應以整筆估算土地認定單價，不要用區段混合計算造成土地所有權人重大損失。</p>	<p>1. 現行協議價購地價補償標準，係按不動產估價技術規則規定，以市價進行查估補償，不動產估價師會以開發前土地狀態進行市價查估，排除人為哄抬或期待因素影響之交易等特殊情形，故成交實例如已受到預期開發效益因素影響致價格明顯偏高時，不予採納。</p> <p>2. 有關徵收市價查估係以逐宗土地查估為原則，以選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計。</p> <p>3. 土地經分割後，各宗土地個別條件已有差異，徵收市價查估上將因個別條件造成價格差別，並非僅以毗鄰或同面積為標準。</p>
	巫○江	<p>1. 徵收任何土地，地號相同，其所有權人不同，每平方公尺單價是否相同？</p> <p>2. 徵收後興段土地，一等的開發位置，三等的協議價購地價，請提高協議價購每平方公尺單價之百分之 50。</p>	
	宏○窯業公司	<p>協議價購價格與公告徵收價格計算有何不同？何者較高？</p>	<p>協議價購與區段徵收價格分別依據不動產估價技術規則及土地徵收補償市價查估辦法查估計算，因此查估價格依據不同，計算後之價格約略有差異，且協議價購價格係依不動產估價師查定區內各私有土地 108 年市價，每平方公尺加計 600 元作為協議價購價額，故本案協議價購價格應會較徵收公告價格為高。</p>

原位置保留	台灣中油股份有限公司	位於中壢環中東路 2 段 659 號之龍岡加油站是否原地保留，變更土地使用分區為加油站專用區？	查本案都市計畫確已就龍岡加油站規劃由加油站用地調整為加油站專用區，未來請貴公司於徵收公告期間，向本府提出抵價地及建物原位置保留申請，經本府審查通過，即可循原位置保留機制配回該專用區土地。
	環東加油站	環東加油站原位置保留。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。
抵價地分配	葉○旭	<ol style="list-style-type: none"> 1. 最低抵價地之土地面積及金額為多少才能換取抵價地？ 2. 抵價地面積是否決定能申請 500 m²、1000 m²、1500 m²？申請不同面積時有無任何金額和面積的限制？ 3. 要找人合併申請？是否可能找人合併申請大街廓？ 4. 公司共有人要一起申請還是個別地主可自己申請？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關個人權利價值係為地主領回抵價地之依據，計算方式可參考土地徵收條例施行細則第 50 條附件二規定，主要與全區抵價地面積、區段徵收前後總地價以及個人補償地價等因素相關。由於目前本案尚屬區段徵收前置作業中，未來本府進行抽籤配地作業前，將通知申領抵價地之地主，在個人權利價值大於等於街廓最小分配權利價值之下，皆可依個人意願自由選配。 2. 有關配地時之街廓深度係依照都市計畫所規定開發規模限制、使用分區性質、面臨道路寬度及街廓形狀所劃設。開發規模限制可參考本開發案網站 (http://www.zlsp.com.tw) 都市計畫圖
	巫○蕙	權利價值如何計算？	

	林○偉	請問開發規模所限制街廓寬度 >7m，其深度為多少公尺？	說。 3.依規定申領抵價地者，可於本府規定期限內申請合併分配。 4.共同共有者應由全體共有人共同申請領取抵價地，分別共有者則可個別提出申請。
房租補助費	巫○尉	租屋補貼金三年不夠用。	1.按土地徵收條例及本市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例皆已規範民眾因徵收辦理房屋拆遷需發給人口搬遷費，其已包括部分房租補助性質，而房租補助費係本府為鼓勵民眾於自拆期限內配合拆遷而一次發放，屬再加發性質，且並非以工期或年期為條件，考量民眾因徵收需在外租屋負擔，後續將請施工單位加速公共工程期程，以利早日點交土地予民眾並重新興建房屋。 2.上開房租補助規定有設籍條件，故並不適用於土地公廟。 3.於規定期限內自動拆遷完竣，且安全無虞，經查明屬實者，合法建物以補償費百分之五十之自動拆遷獎勵金。其他建築物加發拆遷救濟金百分之五十之自動拆遷獎勵金。
	中壢龍福宮發展協會	1.土地公是否適用安置計畫，並補償房租？ 2.自行拆遷之獎勵措施？	
	劉○○ 菊	原環中東路沿線地主皆有出租土地房舍之事實，本來就有房租收入，但因區段徵收原因將導致房屋土地房租欠收(108年10月到111年11-12月，將近3年時間)，市政府針對地主房租欠收部分可否有補助計畫？	有關區段徵收範圍內土地及建築改良物補償費，本府皆按相關法令規定進行查估補償，以維臺端財產權益，惟有關出租租金損失依上開規定並未列入補償項目中。

區段徵收進度	巫○江	請給地主知道市府徵收工作進度明細表(該辦項目、時間、地點辦理)。	本案目前為區段徵收前置作業中，預計108年10月公告徵收，惟仍以內政部核准日期為準，嗣後區段徵收各項正式作業將較確定，另本府辦理各項作業皆以公文書面通知所有權人，並說明各階段應辦事項及應備文件，相關資訊亦可上本開發案網站查知。
	葉○怡	1. 請問區段徵收書面通知，大約何時會收到？ 2. 抵價地申請書什麼時候收到？	

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各土地、土地改良物所有權人及利害關係人。

十、散會時間：

(一)108年8月6日(星期二)上午11時30分、下午4時

(二)108年8月7日(星期三)上午11時30分、下午4時