

「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 1 場公聽會及查估說明會會議紀錄

一、時間：107 年 11 月 30 日（星期五）

（一） 09 時 30 分至 11 時 30 分（第 1 梯次）

（二） 13 時 00 分至 15 時 00 分（第 2 梯次）

（三） 15 時 30 分至 17 時 30 分（第 3 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。

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
徵收範圍	劉○煌	後興段835地號可否全部納入徵收。	經查後興段835地號部分土地現況係作為至善美墅社區出入道路使用，故規劃上係納入剔除區範圍內，未來開發完成後可通行連結30米計畫道路通行使用，無法納入徵收範圍。
	吳○永	1.對於區域內的土地開發，以我本人在後興段33地號、34地號的農地將會有部分沒能列入開發剩餘部分不多，剩下的不多變成想耕作又不符合經濟價值而且持分人又多，豈不造成以後處理跟使用上的不便。 2.若地上物與土地所有權人不同，補償費會如何發放？	1.經查該2筆土地於都市計畫規劃時已考量現有出入道路通行，已劃設編號6-3計畫道路連結現有道路，故不至影響未來土地出入。若因本次區段徵收開發導致徵收後部分剩餘土地面積過小不能為相當使用時，土地所有權人可於徵收公告之日起1年內提出申請一併徵收，惟一併徵收只能領取現金補償，無法申請領回抵價地。 2.土地及建物所有權人不同時，係依土地及建物之權屬決定補償對象。
一般性問題	江○昌	何時禁止移轉？	本案區段徵收範圍內土地於公告徵收後即禁止辦理移轉，本府預計108年中辦理徵收公告作業。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
一般性問題	巫○江	負擔不應包含 30 米計畫道路之公共設施，或提高容積與建蔽率。	<p>1. 本案經內政部建議縮減開發規模後，考量30米計畫道路可紓解現況既有環中東路、中山東路及龍岡路等主要道路交通負荷，以建構完整道路系統，且因應未來舉辦體育賽事所衍生車流，以及日後人口不斷移入本區後交通壅塞情形，故仍有納入本計畫併同開闢之需要。</p> <p>2. 另有關建蔽率和容積率部分，本案都市計畫於內政部都市計畫委員會審議時，即規範其建蔽率和容積率上限，且係考量範圍內之人口、公共設施比例等因素，多方面計算之結果。除基礎之建蔽率及容積率上限外，本府另有訂定其他容積獎勵規則，所有權人如符合條件即可取得獎勵容積，或採容積移轉之方式移入容積。</p>
建物保留	李○源	建物是否可原位置保留？	<p>建物原位置保留以合法建築物為保留標的，在不妨礙都市計畫及土地分配原則下，可於區段徵收公告期間申請原位置保留，並經本府審查核可通過者，則可分配至建物坐落區位之土地。</p>
抵價地比例	陳○豪	<p>1. 土地抵價地比例 40% 是否能更高？</p> <p>2. 本土地已經合法申請資源回收廠，但徵收只約占 1/3，剩下的土地是否要再做興辦計畫。</p>	<p>1. 區段徵收案開發後，除公共設施用地由政府直接支配使用外，其餘可建築土地，部分由原土地所有權人申請領回抵價地，部分供作開發目的使用或撥供需地機關使用，如仍有剩餘土地將進行處分以抵付開發總費用。故訂定抵價地比例時，會評估開發後財務是否可以自償，開發案才具有可行性，並兼顧各地區特性、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。本案經詳實評估財務計畫及其他因素綜合考量後，抵價地比例應訂 40% 方具可行性。並已於 107 年 9 月報經內政部核定在案。</p> <p>2. 經查臺端徵收後之剩餘土地仍位於都市計畫農業區，目前暫無規劃其他興辦事業計畫。</p>

問題 類型	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
工程類	吳○登	區內存在高壓電塔，之後會如何處理？	本案已規劃變電所及連接站用地各 1 處，本府後續將與台電公司協調，配合工程施作將現有架空線路整合至道路下方之共同管道內，沿計畫道路佈設至連接站及變電所，避免輸電線路對於周遭居民生活產生影響。
	台灣電力公司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司於本開發案內有 69 千伏廣興-普仁(共架松樹-普仁)架空輸電線路經過，市府前已規劃預留一處連接站用地供下地使用，區內本公司所有坐落後興段 821-1 地號土地(廣興-普仁 69kv 線#27 塔地)，將來希以連結站指配，倘涉及差額地價部分再另行繳納。 2. 開發期間，倘架空線影響開發工程進行，請先行提供連接站土地供本公司使用，以免影響開發進度及期程。 3. 既有普仁變電所位於區內，請依土地徵收條例第 47 條規定依原位置保留分配，並減輕應繳納差額地價。另擴建之用地，需俟擴建案列入電網計畫奉經濟部核定後方能購置，目前期程未定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 關於後興段 821-1 地號土地參加區段徵收，建議可選擇申領抵價地，以抵充普仁變電所申請原位置保留不足之權利價值。另有關連接站用地將按土地徵收條例規定採讓售供貴公司使用。 2. 本府辦理工程期間，將邀集各機關及工程相關單位進行會勘，討論先行使用可行性。 3. 貴公司可於徵收公告時申請變電所原位置保留，有關減輕差額地價本府後續再行研議，惟近年來本府辦理區段徵收開發案原則不予減輕差額地價。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	呂○清	後興段 810 地號及 810-1 地號土地被部分徵收，造成剩餘土地無面臨道路。希望可以通行道路可以進出。	經查此處農業生產型態採集約方式，主要以短期葉菜或蔬果類型為主，目前可通行道路為後興路二段 332 巷再連接農路（非一般道路）通行，開發後亦可先藉由周邊農地進出。日後倘有農業生產運輸需求，未來可向都市發展局提出案內綠九用地變更，以供通行使用。
	徐○妲	<ol style="list-style-type: none"> 1. 龍岡國小新校區建議設置地下停車場有效解決周邊停車問題。 2. 兒 1 公園建議增設地下停車場以解決停車問題。 3. 龍福宮建議遷至兒 1 公園內。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關龍岡國小未來新校區及兒 1 興建地下停車場建議，將提供教育局、交通局及龍岡國小列入考量。 2. 查本案都市計畫土地使用分區管制要點中規範兒 1 得供既有土地公廟拆遷安置。
市價查估	林○娟	何謂現行農業區價格？	本案係就現行農業區土地進行變更辦理整體開發，按現行徵收地價補償標準，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。
	黎○青	地價是否會因地段、位置或周遭環境的不同而有所差異？	

問題 類型	所有權 人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
領 回 土 地	藍○慶	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市場價格現金補償優先和政府交易為原則。政府統一標售土地、價值及效率遠高於建商自由原則。 2. 申請領回抵價地比例越高表示政府市場價格不合理。 3. 抵價地領回再配回自由市場冗長沒有效率。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案按土地徵收條例規定就都市計畫內農業區土地變更為住宅區及商業區進行整體開發，徵收範圍內之土地按當期市價計算補償，爰本府係以農業區土地進行查估市價補償，且依土地徵收補償市價查估辦法規定排除期待、人為哄抬等情形，以評估農業區之正常合理市場價格。 2. 現行區段徵收制度，係透過規劃住宅區、商業區等可建築土地，與提供適足之公共設施用地，鼓勵民眾配回土地共享開發成果，而非引導民眾均領取現金補償，由政府來取得土地標售處分，故並非指領回抵價地比例愈高表示市場價格愈不合理。 3. 至於提出區段徵收制度應修改為原則領地之建議，內政部近年修正土地徵收條例草案也曾研商此作法，惟考量實務上配地作業時仍應完成相關權利義務之清理，否則將影響區段徵收開發進度，故現行仍以領現為原則。且為避免民眾往返奔波，本府於公告期間將於中壢區公所駐點收件，亦可透過通信方式提出申請領地，以資簡政便民。

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。