

# 蛻變的幸福城市 桃園重大開發建設現在進行式

平鎮中豐站前加盟店

桃園市政府地政局

局長 陳錫禎

日期：109年8月13日



# 【專訪全文】亞洲·矽谷、桃園航空城、軌道建設

-1-

## 鄭文燦：三支箭齊發，桃園每一天都在進步

升格以來桃園有17萬的人口成長，企業投資與台商回流也讓經濟力加溫，加上軌道建設、智慧城市等重要政策逐步到位，桃園成為進步宜居的城市。



桃園市升格後，持續創造優質的投資環境，促進產學合作，打造創新實驗場域，市長鄭文燦於當選後積極打造桃園成為宜居城市，並指出「亞洲·矽谷」計畫、桃園航空城計畫及軌道建設是桃園的三支箭，帶動城市基礎建設轉型。



# 大綱

壹

前言

貳

重要的整體開發計畫

參

交通建設

肆

青埔地區重要建設

伍

結語

平鎮中豐站前加盟店



# 太平洋房屋

平 鎮 中 豐 站 前 加 盟 店

## 壹

## 前言

- 一.桃園發展的三支箭
- 二.三心六線



# 一、桃園發展的三支箭

## 前瞻基礎 建設計畫

包括機捷延伸中壢、鐵路地下化、綠線捷運等軌道建設，以及城鄉建設、水環境建設等城市必要基礎建設，是桃園轉型的關鍵，大幅提高競爭力。

## 亞洲矽谷 計畫

- (一)透過制度、法規的優化與鬆綁，延攬人才與創新技術。
- (二)成立單一窗口，導入創新中心研發能量，並接軌國際標準。
- (三)推動物聯網應用技術跨域整合，建立完整供應鏈，展現智慧化多元示範場域。

## 桃園航空城 計畫

桃園是台灣國際交通樞紐，地理區位適中，非常有條件成為人流、物流的運籌及轉運中心；加上桃園位於台北政經中心與新竹高科技廊帶的中心點，透過推動航空城計畫擴大機場營運能量，帶動產業投資及都市成長。



# 前瞻基礎建設大公開

## 桃園狂拿2346億冠全台

### 桃園狂拿2346億冠全台 前瞻基礎建設大公開

行政院106.3.23召開院會正式通過「前瞻基礎建設計畫」，其中桃園市政府大力爭取的軌道建設預算大有斬獲，拿下**2346.16億元**的總預算，勝過台南1300億之譜，更比六都中的高雄、台中多出了超過500億以上，躍居全台冠軍。

桃園地區的軌道建設，包括964.09億的「桃園都會區鐵路地下化計畫」、982.64億的桃園捷運綠線、47.74億的桃園捷運機場線增設A14站、328.04億的桃園捷運綠線中壢延伸線。

單位：億元

項次	項目	總經費	計畫年期	中央補助	地方自籌	泛公股
1	桃園都會區鐵路地下化計畫	964.09	106-114	538.69	425.40	-
2	桃園捷運綠線	982.64	105-119	391.44	591.20	-
3	桃園綠線延伸至中壢	351.69	107-117	121.65	27.71	202.33
4	機場捷運增設 A14 站	47.74	107-115	47.74	-	-
	合計	2,346.16		1,099.52	1044.31	202.33

# 亞洲·矽谷預期效益

## 2.搶進下一世代的未來產業

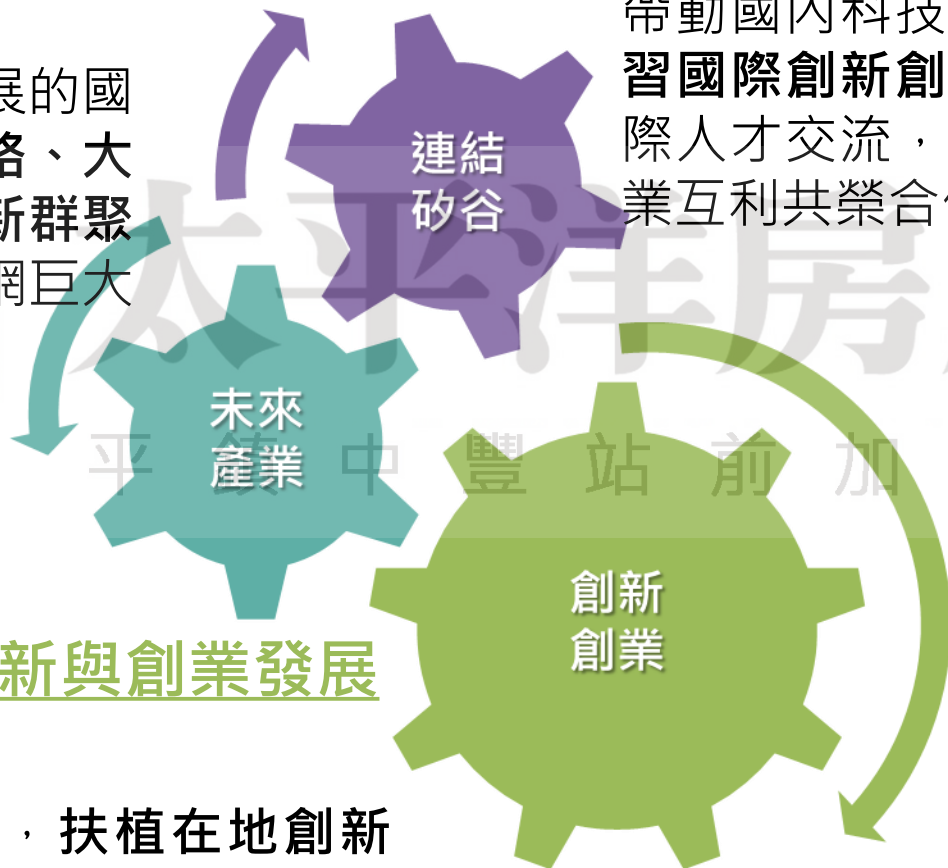
掌握數位經濟快速推展的國際趨勢，**成為全球網路、大數據、物聯網等產業新群聚的基地**，並掌握物聯網巨大商機。

## 3.成為亞太青年創新與創業發展基地

打造創新創業生態系，**扶植在地創新創業團隊**，並吸引國際人才來臺，進而提升國內人才競爭力，以及打造國際生活機能圈與教育環境。

## 1.連結矽谷等全球知名科技核心聚落

帶動國內科技與技術進步，**學習國際創新創業經驗**，促進國際人才交流，成為全球潛力企業互利共榮合作夥伴。



## 57項具體措施

## 本府負責14項

14項

推動策略	連結矽谷等國際研發能量建立創新研發基地							網實群聚，提供創新創業與智慧化多元示範場域						
具體措施	連結矽谷等創新聚落，引進創新能量				連結國內外資源，搶進下一代物聯網標準與商機			建構試驗及驗證環境		推動智慧應用服務示範計畫			推動園區智慧化轉型	多元推動示範計畫
	成立創新研發中心作為招商單一窗口	整合矽谷各部會資源，引進國外技術	與全球主要物聯網協會結盟	舉辦台矽物聯網交流活動	整合全國物聯網組織/成立聯盟	串接產業研發能量連結矽谷等創新聚落	串接大專院校財團法人育成中心研發能量	建置高品質網路環境	佈建智慧配電網絡及充電設施	順暢智慧物流運行	建置智慧交通系統	發展智慧醫療服務	傳統工業區智慧化轉型示範	推動全台灣及跨區域物聯網示範計畫
本府主辦局處	經發局						教育局	研考會	經發局		交通局	衛生局	經發局	研考會



# 亞洲·矽谷創新研發園區(1/2)

## 發展定位

- 強化北台灣產業利基之研發金融交流場域
- 新創公司搶攻全球市場的初步基地
- 以多元服務設施，強化商業機能

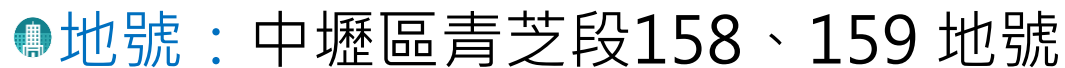


## 引入機能

- 產業轉型驅動加速器中心：跨域研發合作、跨業創新整合等
- 連結在地產業優勢，成為國際鏈結據點：物聯網、智慧車輛、創新科技...等
- 呼應全球議題之國際鏈結據點：智慧醫療創新配套科技、生態科技農業...等

太平洋房屋 平鎮中豐站前加盟店





●使用分區及面積：產業專用區；3.81公頃



# 虎頭山物聯網創新基地(1/2)

## 發展定位

- 作為「物聯網創新應用技術實證場域」之產業技術實證平臺
- 以自駕車、智慧工廠、資安認證等三大重點領域為主
- 輔導物聯網零組件業者及設備與系統商進行資安測試驗證與強化資安能力

## 辦理情形

- 基地上所有國有房地已於民國107年6月撥供桃園市政府使用
- 第一期面積為1.8公頃，已於108.6.18開幕啟用，總經費1.5億元(中央補助9,000萬；市府自籌6,000萬)，建置「車聯智駕」及「資安物聯網」兩大中心，分別由勤崴國際科技公司與大同世界科技公司負責營運，其它國內相關科研機構進駐率也已超過8成，成為產學研間互動的最佳場域。
- 第二期面積為2.9公頃，刻正辦理規劃設計，預計109年中開放使用。





# 虎頭山物聯網創新基地(2/2)

## 1. 基地位置

- ✓ 桃園區虎頭山營區

## 2. 基地面積

- ✓ 約4.7公頃

## 3. 土地使用分區

- ✓ 機關用地

## 4. 管理機關

- ✓ 桃園市政府



# 幼獅國際青年創業村(1/2)

## 發展定位

- 鼓勵創新優質青年創業
- 桃園工業4.0生產智庫
- 嫁接升級桃園傳統優勢產業
- 共享經濟創新創業基地

## 引入機能

- 青創工作場域
- 創新思維交流場所
- 國際青創人士交流中心
- 產研青創虛實化合作平台





# 幼獅國際青年創業村(2/2)

## 1. 基地位置

- ✓ 桃園楊梅區高獅段888地號等8筆土地
- ✓ 位於中山高速公路幼獅交流道旁

## 2. 基地面積

合計約11.45公頃

## 3. 土地使用分區

一般農業區/丁種建築用地

## 4. 管理機關

國有財產署



# 青年創業中心

## 1. 青創指揮部

- ④ 理念：是桃園第一個以物聯網為主的創新創業基地，滿足青年空間需求，提供創業者取得國內外創業資源合作。
- ④ 特色：以發展物聯網為主。

## 2. 安東青創中心

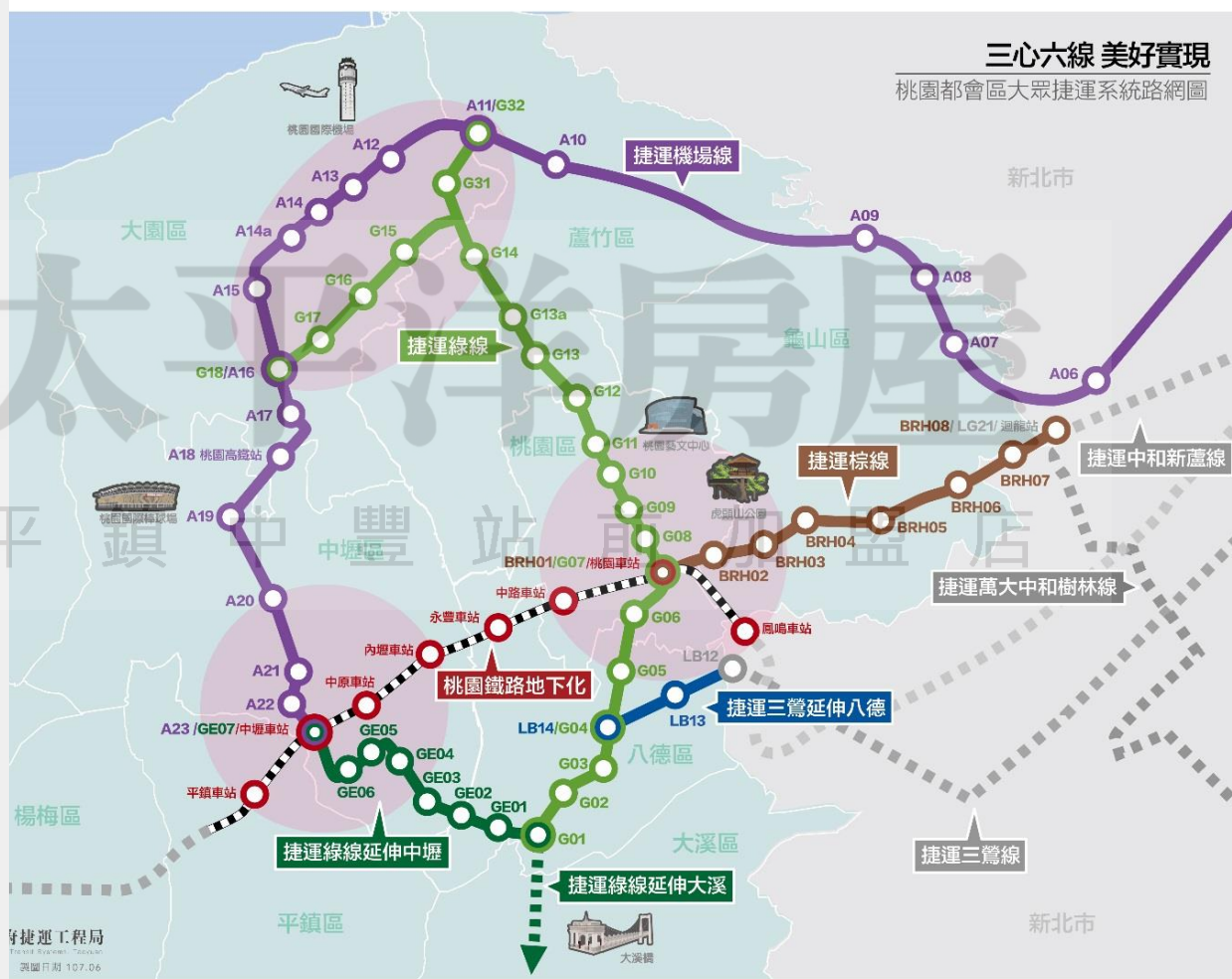
- ④ 理念：是桃園市的第二個青年創業基地，以ICT產業為主軸、VR/AR/MR為重點發展、鏈結國際的青年創業空間。
- ④ 特色：以AR、VR技術產業發展為主。

## 3. 新明青創中心

- ④ 理念：新明青創是桃園第三個青創基地，位於中壢新明市場，特別專注在發展「AI及智慧機器人」領域。
- ④ 特色：以人工智慧工業4.0核心、AI機器人研發創業為主。

## 二、三心六線

1. 軌道骨幹建設於「桃園國土計畫」之**航空城**、**桃園**及**中壢**核心區。
2. 本府規劃**捷運機場線**、**捷運綠線**、**捷運綠線延伸中壢**、**捷運棕線**、**捷運三鶯線延伸八德**及**桃園鐵路地下化**等「六線」，聯結航空城、桃園及中壢「三都心」，服務70%桃園市民。
3. **捷運機場線**、**捷運棕線**、**捷運三鶯線**串聯大台北及桃園都會捷運路網。







# 太平洋房屋

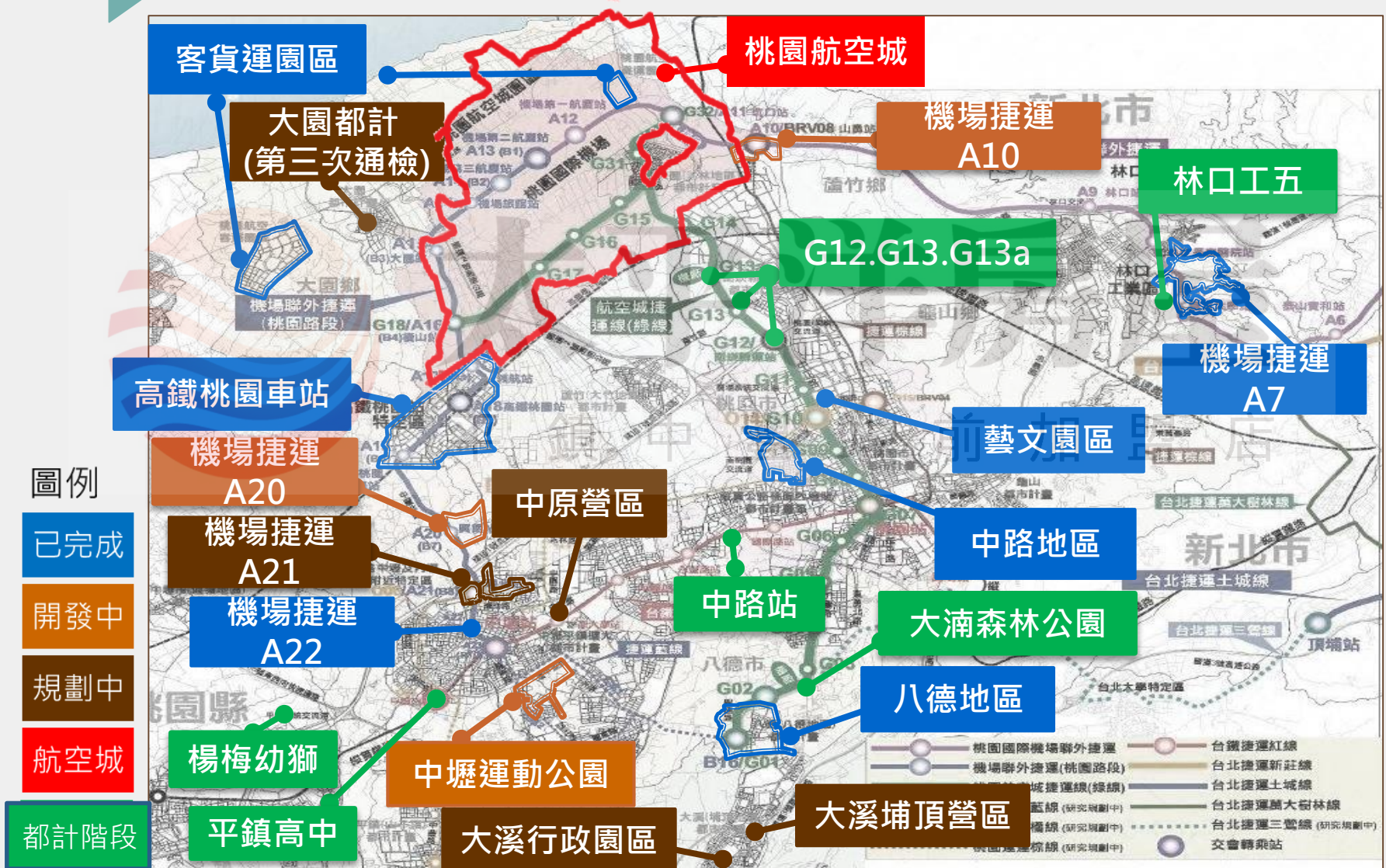
平 鎮 中 豐 站 前 加 盟 店

## 貳

### 重要的整體開發計畫

- 一.區段徵收開發案
- 二.公辦、自辦市地重劃案
- 三.桃園科技工業園區(二期)  
及沙崙產業園區
- 四.多元土地處分
- 五.地所建設

# 一、區段徵收開發案

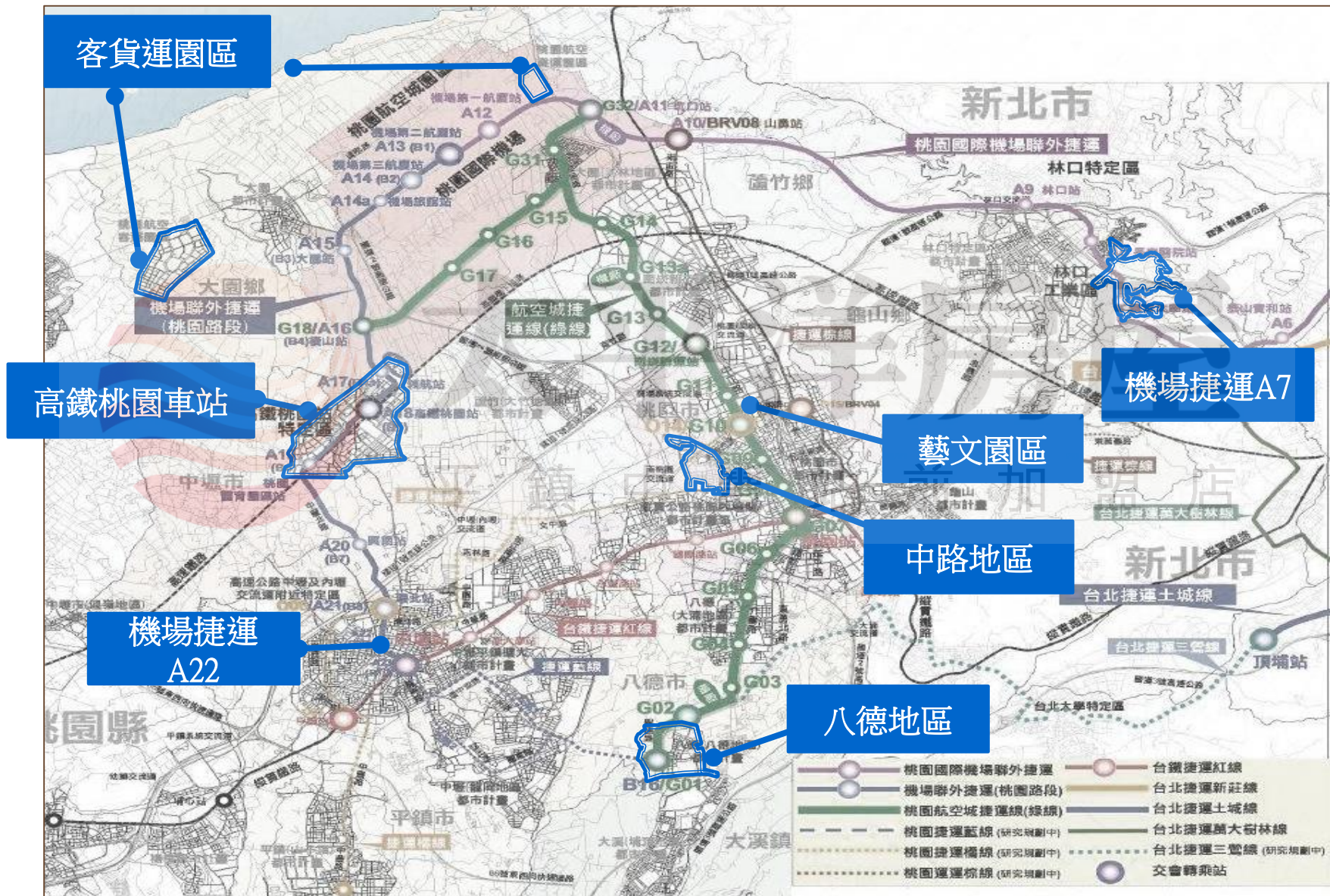


# (一)已完成開發地區

案名	開發主體	公告徵收日期	辦理面積(公頃)	取得公共設施用地面積(公頃)
高速鐵路 (桃園車站)特定區	內政部	88.03.24	440.23	229.48
桃園航空貨運園區 暨客運園區	交通部	88.05.15	221.28	72.61
藝文園區	桃市府	93.10.26	16.12	7.44
八德地區	桃市府	97.11.14	114.35	50.33
機場捷運A7站	桃市府	100.10.7	185.58	61.48
中路地區	桃市府	101.5.25	103.96	46.23
機場捷運A22站	桃市府	102.9.25	2.73	1.64



# (一)已完成開發地區位置示意圖

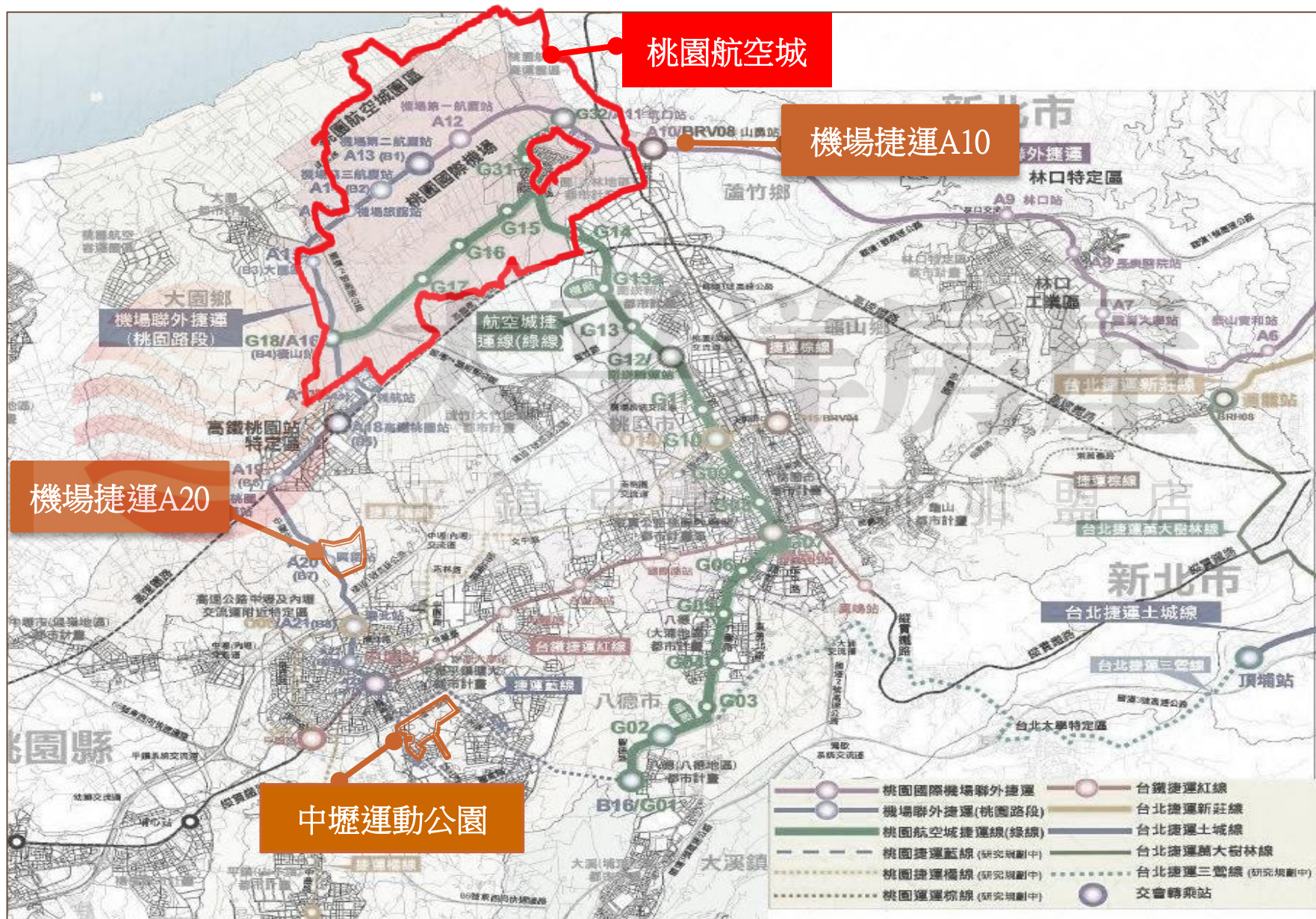


## (二)開發中地區

案名	開發主體	面積 (公頃)	辦理時程	目前進度
桃園航空城	交通部 桃市府	3,148	100.04 ~ 迄今	辦理土地改良物協議價 購會議
機場捷運A10站	桃市府	33.89	101.1 ~ 108.12	土地點交中
機場捷運A20站	桃市府	47.55	102.4 ~ 110.6	已完成抵價地配地作業
中壢運動公園	桃市府	72.97	102.11 ~ 111.11	自動拆遷作業中



## (二) 開發中地區位置示意圖





# 1.桃園航空城-政策構想



## 桃園航空城與亞洲•矽谷計畫為帶動桃園發展的雙引擎

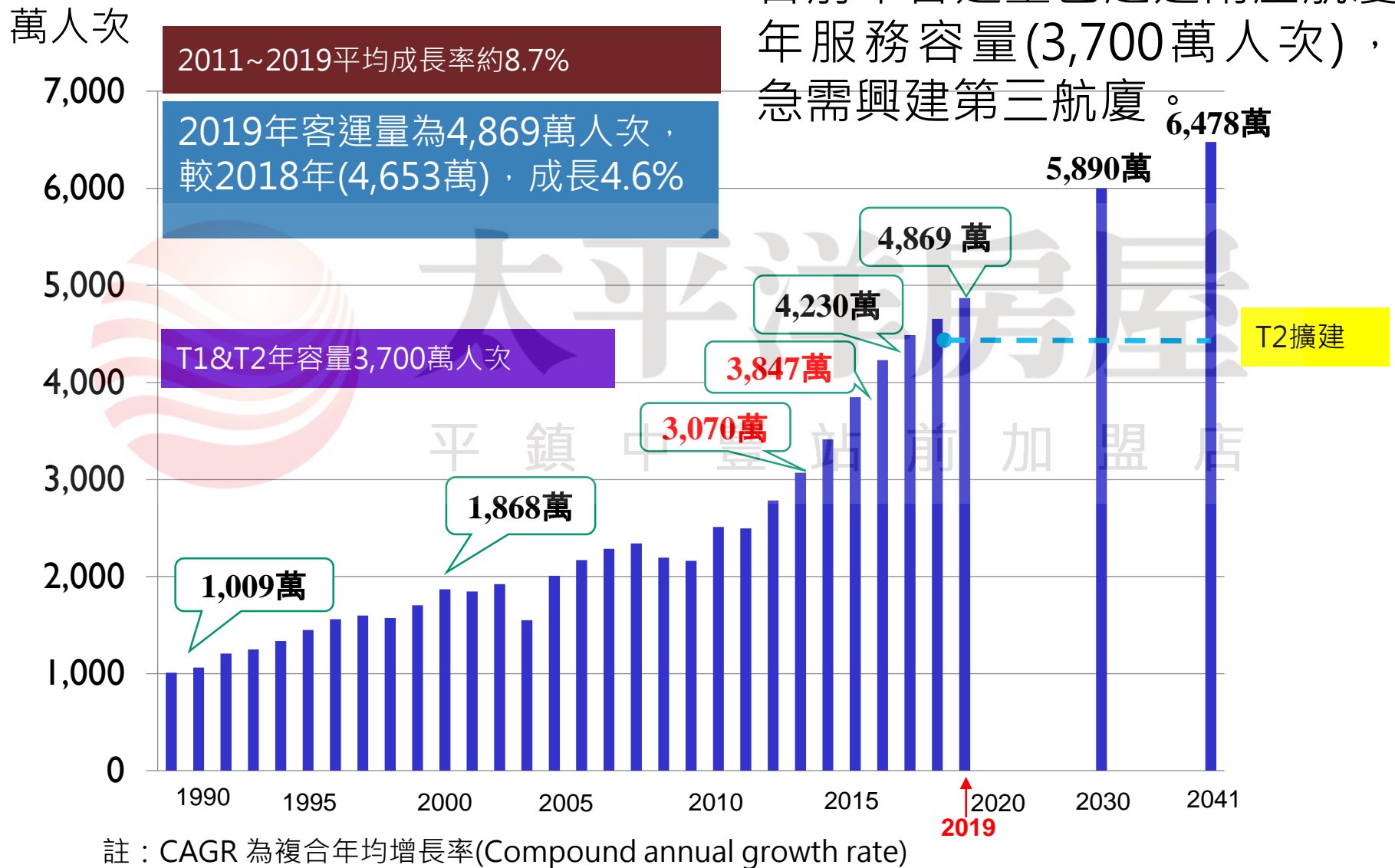
以桃園機場為中心，透過便捷的聯外運輸系統，導入企業化經營精神，推展衍生商業、加工製造及會展活動等，促進機場與周邊地區共榮發展，帶動區域產業及經濟繁榮。



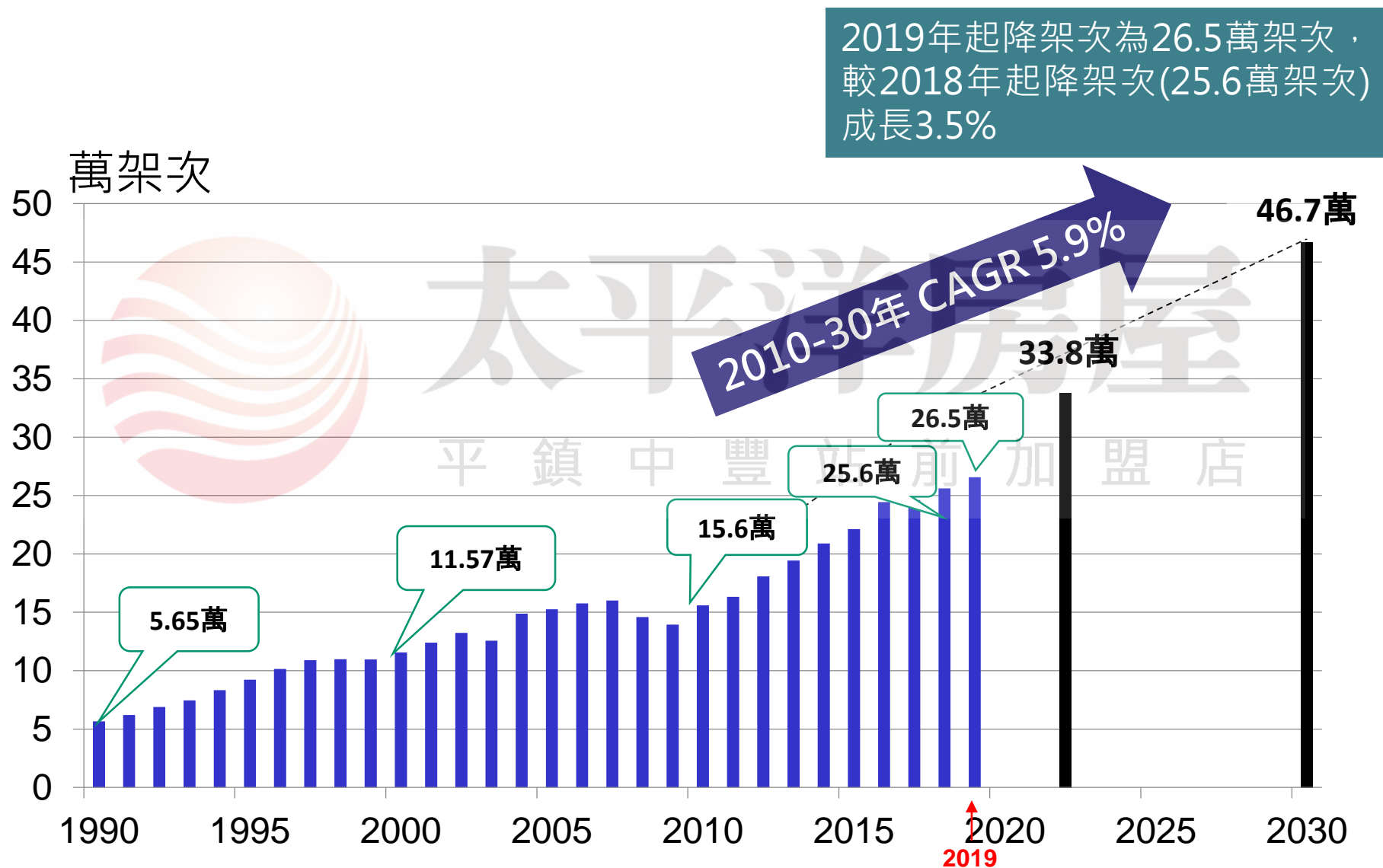
## 1.桃園航空城-位置



# 1.桃園航空城-開發背景(1/2)

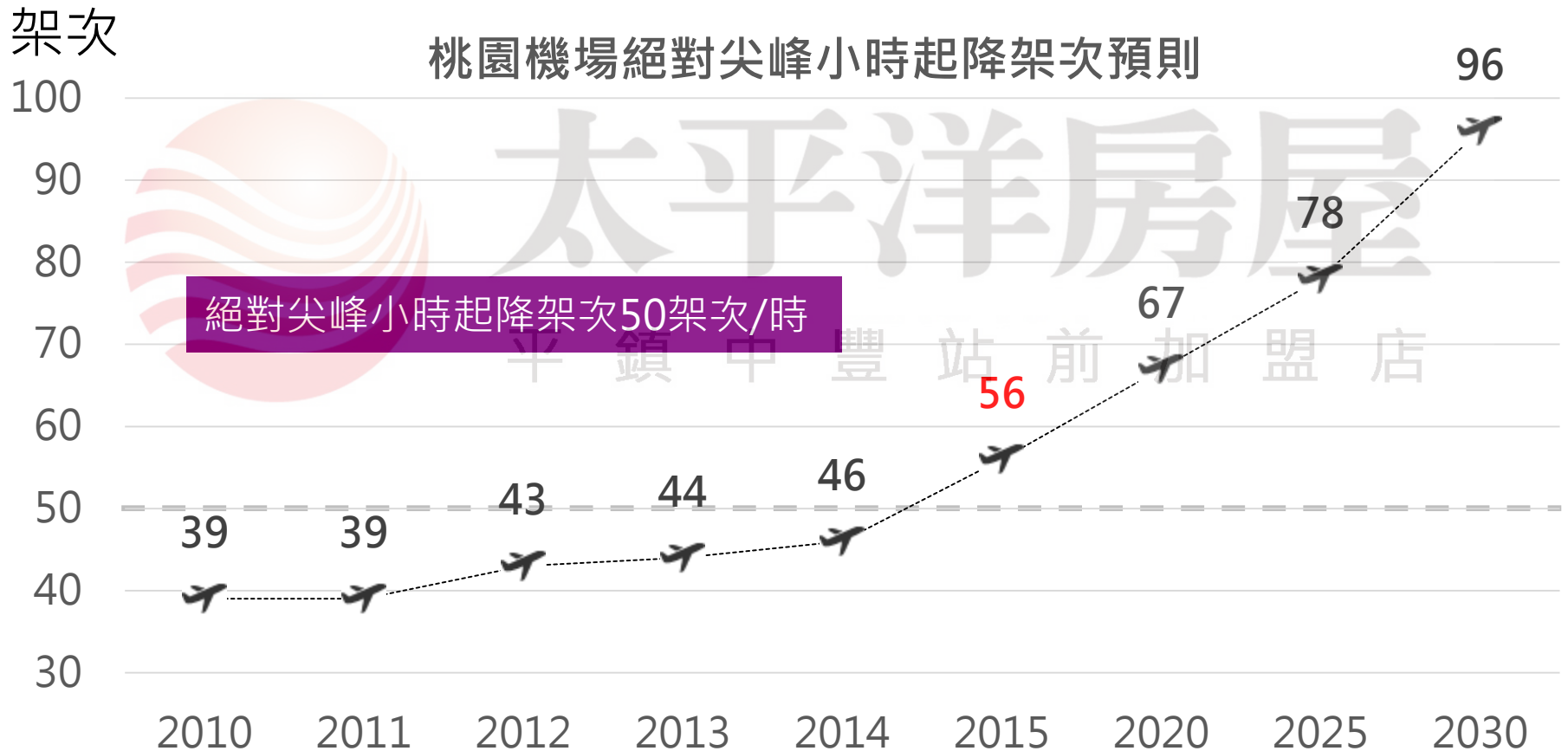


# 1.桃園航空城-開發背景(2/2)



# 1.桃園航空城-開發目的(1/2)

尖峰小時起降架次已超過兩條跑道服務容量(每小時50架次)。



# 1.桃園航空城-開發目的(2/2)

## 附近地區

- ➔ 取得機場周邊航空關聯產業用地
- ➔ 土地使用調整，打造適居都市環境



桃園市工廠登記家數



## 招商成果

- ➔ 本府自103年迄今持續透過國內外各項招商活動及會議推廣航空城。
- ➔ 合計有**40**家以上國內外企業均表達對航空城產專區有投資意願。

## 預期用地需求

- ➔ 具產業用地需求且符合航空城優先引進企業，再加上本市原有工廠的輔導需求，預期產業用地需求將超過**350**公頃。





# 1.桃園航空城-區段徵收面積

開發主體	分期	區徵面積(公頃)	啟動時機
交通部	第一期	1,413	都市計畫審定後啟動
	<b>第一期</b>	<b>1,186</b>	
桃園市政府	第二期	549	附近地區第一期產業專用區之產業招商權責發生率達 <b>65%</b> 以上，始可啟動



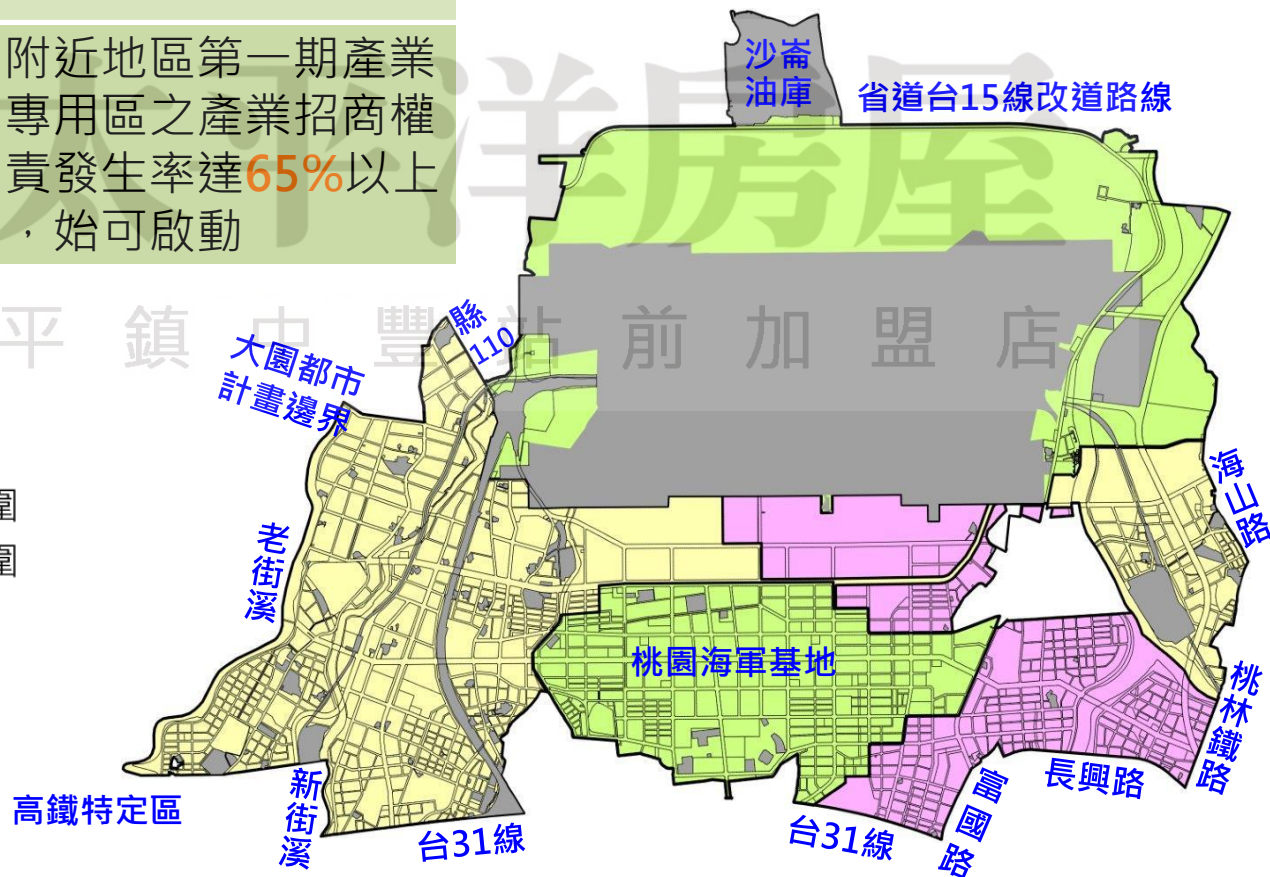
都市計畫面積約**4,564**公頃



區段徵收面積約**3,148**公頃

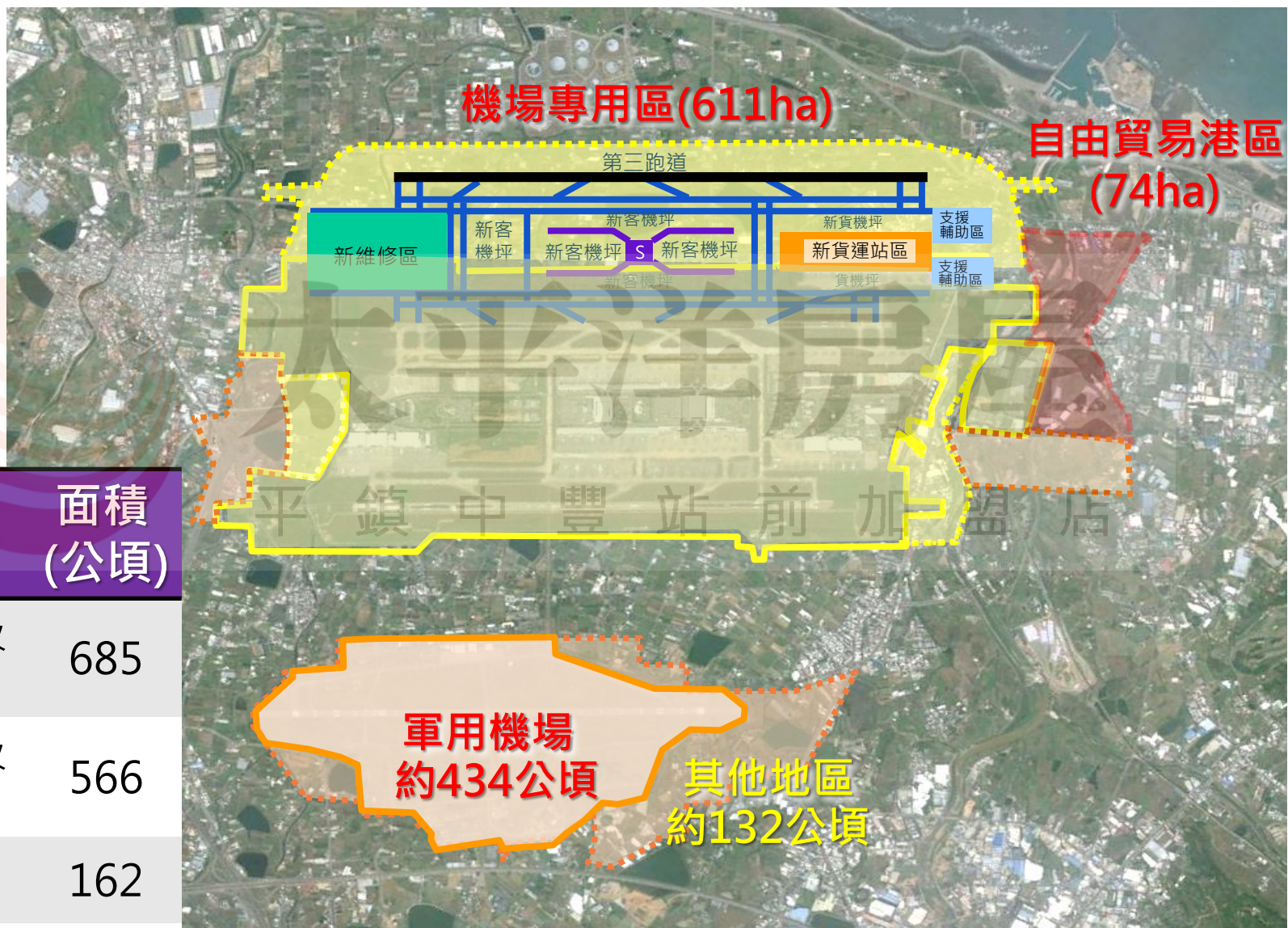
圖例

- 附近地區(第一期)範圍
- 附近地區(第二期)範圍
- 剔除區段徵收地區





# 1.桃園航空城-機場園區用地取得

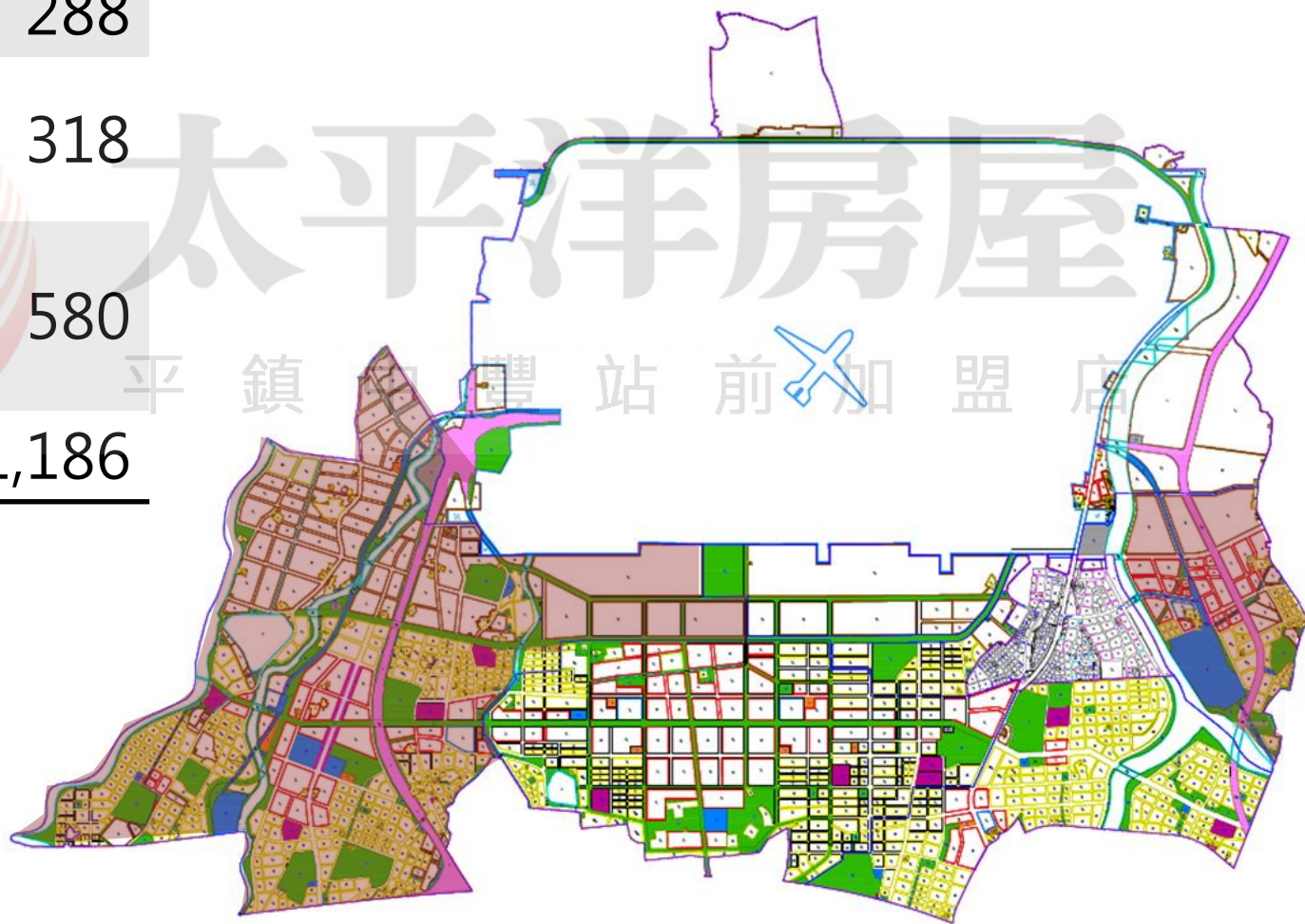


項目	面積 (公頃)
機場園區及 自貿港區	685
軍用機場及 周邊地區	566
其他地區	162
總計	1,413



# 1.桃園航空城-附近一期用地取得

項目	面積 (公頃)
產業專用區	288
住宅區 及商業區	318
其他分區 (乙工、農專、公 設等用地)	580
總計	1,186



# 1.桃園航空城-預計引進產業

- 以三低一高「低污染、低耗能、低用水、高附加價值」原則做為產業引進的首要指導準則，規劃發展核心產業、次核心產業及支援性產業或相關附屬設施，本計畫第三、第四種產業專用區得為下列使用：

國際物流配銷、文化創意、航空輔助、生物科技產業、雲端運算、智慧車輛等相關產業。

核心產業

國際人才培訓中心、金融保險相關產業、批發及零售業、國際貿易業，運輸服務業等相關產業。

次核心產業

觀光旅館業、公務機關、法人機構、停車場、員工宿舍、員工餐廳等設施。

支援性產業

# 1.桃園航空城-優先進駐產業

01

## 雲端運算產業

桃園的ICT產業基礎厚實、工業產值全國第一、人才齊聚研發能量充沛

04

## 生物科技產業

國際醫療與高齡市場需求、桃園航空城公司已簽署產官學合作備忘錄

02

## 國際物流產業

物流產業產值全國第二、國家型重大政策支持

05

## 智慧車輛產業

發電動力產業鏈完整、汽車組裝及零件完備

03

## 航空輔助相關產業：

航空業產值逐年提升、國際機場之地理優勢

06

## 綠能產業

全球節能減碳趨勢、台灣綠能產業領先



# 1.桃園航空城-特定農業區聽證(1/3)

## 辦理依據

依土地徵收條例第10條及其施行細則第11條之1規定，特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。

本案因鄭文燦市長希望航空城更加公開透明、落實公眾參與，讓開發利益公共化，故舉行全區聽證。本案聽證主辦機關為桃園市政府及交通部。

## 辦理目的

藉由當事人及利害關係人就其土地納入區段徵收之必要性，提出不同面向意見，經釐清爭點、提出文書證據、相互詢答並做成聽證紀錄等程序，以利機關斟酌全部聽證結果，做成適當決定。

## 通知對象

機場園區及附近地區(一)土地所有權人及相關權利人等已知利害關係人，機場園區約10,851人，附近地區(一)約11,725人，合計22,576人。

# 1.桃園航空城-特定農業區聽證(2/3)

## 預備聽證

為利聽證作業順遂，於聽證前先行舉辦預備聽證。

目的：**1.釐清正式聽證爭議點、2.確認正式聽證程序。**

辦理時間：**104年10月3日~11月15日辦理，共計24場**

## 正式聽證

藉由當事人及利害關係人就其**土地納入區段徵收之必要性**，提出不同面向意見，經**釐清爭點、提出文書證據、言詞辯論並做成聽證紀錄等程序**，以利機關斟酌全部聽證結果，做成適當決定。

辦理時間：**105年4月29~5月1日辦理，共計6場。**

# 1.桃園航空城-特定農業區聽證(3/3)

## 正式聽證辦理結果

- 公告情形：正式聽證會議之事由、日期及地點，交通部自105年2月3日至3月4日止，於交通部、交通部民用航空局、本府及各縣市政府、本市各區公所之適當公共位置及本府地政局網站張貼公告。
- 聽證辦理情形：聽證舉辦期間，民眾除了對於徵收必要性有疑慮外，多數民眾更加關心自身權益，包括區段徵收補償、非合法工廠安置等議題。因此，聽證結束後，主辦機關(交通部)將斟酌全部聽證結果、民眾於聽證期間之陳述意見及相關文書證據，說明採納或不採納的理由後，交由需地機關(民航局、桃園市政府)接續辦理區段徵收相關作業。





## 鄭市長：航空城計畫朝「尊重多數、保障少數、縮小面積、早日定案」四原則推動



由內政部訂定劃出計畫範圍的原則，並在主計畫不受影響、不妨礙公共建設、符合區位合理性等原則下，讓不願意參加的地主能被劃出，縮小徵收範圍，以利加速審議速度、早日定案。

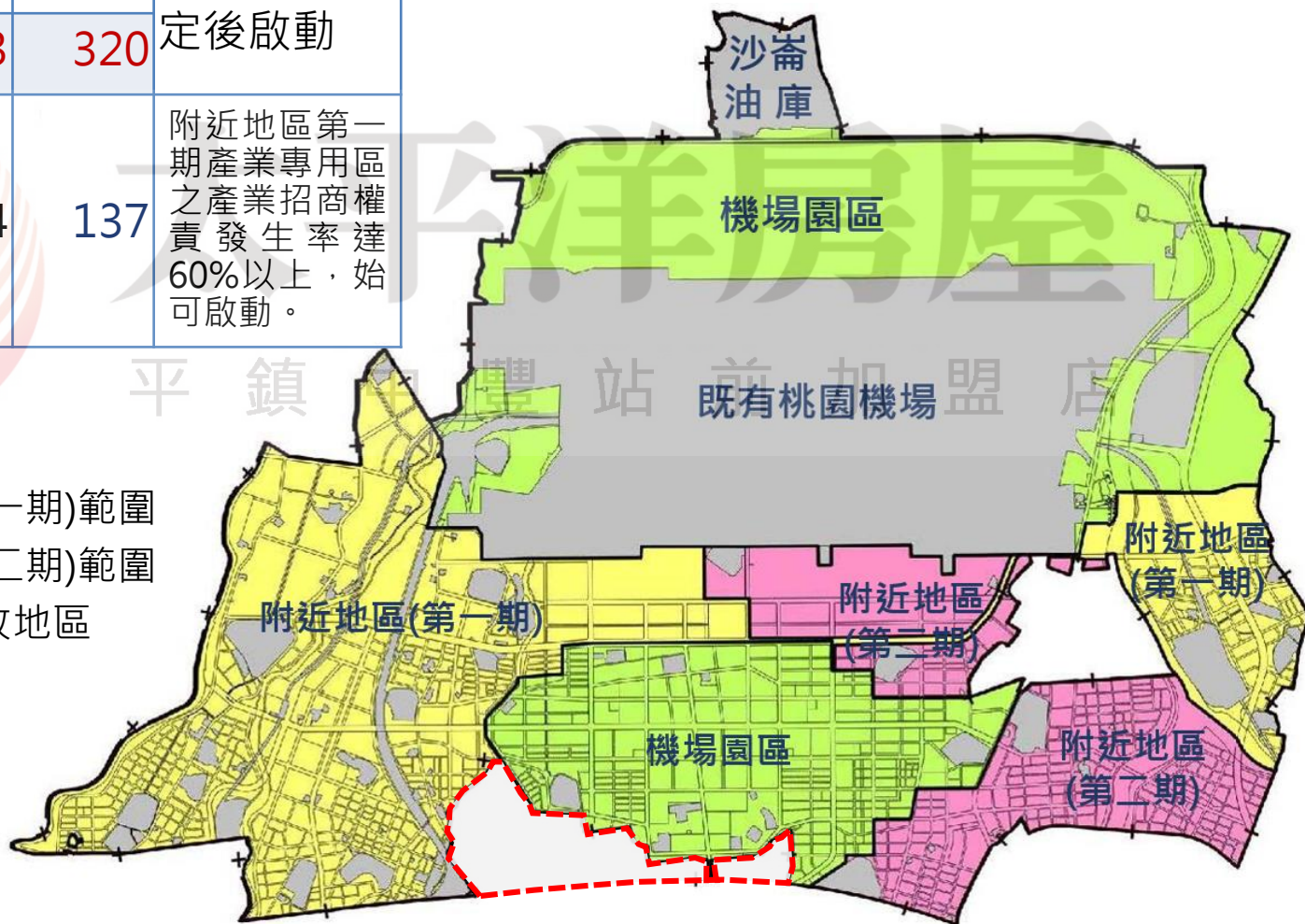
# 1.桃園航空城-都計再公展內容

開發主體	分期	區徵面積 (公頃)	產業發展 用地面積 (公頃)	啟動時機
民航局	第一期	1,389	52	都市計畫審定後啟動
桃園市政府	第一期	1,123	320	
	第二期	514	137	附近地區第一期產業專用區之產業招商權責發生率達60%以上，始可啟動。

內政部106.8.11「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」再公開展覽

圖例

- 附近地區(第一期)範圍
- 附近地區(第二期)範圍
- 剔除區段徵收地區



# 1.桃園航空城-行政聽證

- 內政部都市計畫委員會第904次會議決議研商、特農聽證及計畫人口下修等原因，106年12月5日經內政部都委會第913次會議決議辦理：

- 📋 **開會時間**：於107年2月3日於內政部營建署601會議室舉行聽證。
- 📋 **公告情形**：內政部於107年1月3日公布於內政部聽證專區網站，並於107年1月5日刊登行政院公報。
- 📋 **陳述意見處理情形**：討論課題包含1.計畫範圍縮減約127公頃(埔心溪及其支流所夾區域約45公頃及宏竹里約82公頃)，2.對本計畫之計畫目標及推動航空城發展之影響，以及對該縮減範圍內居民權益之影響。經當事人及利害關係人提出文書證據、書面意見，並經充分陳述與交互詢答後，已達可釐清爭點之程度，內政部依內政部舉行聽證作業要點第24點提出聽證總結書。



# 1.桃園航空城-特農聽證與行政聽證之比較

項目		特農聽證	行政聽證
相異	適用法令	土地徵收條例	內政部舉行聽證作業要點
	主辦單位	興辦事業中央目的 主管機關	內政部
	啟動原因	特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。	1.全案案情複雜、適用法規之基礎事實或證據分歧或爭點眾多，認有舉行聽證必要。 2.案件審理過程中，涉及技術性、專業性之事證或爭點，經相關委員會、審議小組或其他會議就該事證或爭點，認有舉行聽證必要 3.其他經主管單位或機關審認有舉行聽證必要。
	主持人選	機關指定	內政部遴選
相同	參加對象	當事人及已知利害關係人	
	舉辦程序	1.預備聽證。2.委任代理人、選定或指定當事人。3.正式聽證。	

# 1.桃園航空城-歷程(1/2)

- |           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| 100.04.11 | • 行政院核定臺灣桃園國際機場園區綱要計畫           |
| 101.09.18 | • 行政院宣布啟動「 <b>桃園航空城計畫</b> 」     |
| 102.04.25 | • 內政部區委會通過新訂桃園航空城計畫範圍           |
| 102.07.24 | • 桃園航空城都市計畫開始公開展覽               |
| 103.07.29 | • 內政部都委會 <b>審定都市計畫</b>          |
| 104.02.25 | • 鄭市長宣布辦理 <b>全區聽證</b> 讓民眾意見充分表達 |
| 104.11.15 | • 首次完成依據土地徵收條例辦理 <b>預備聽證</b>    |
| 105.04.29 | • 完成依據土地徵收條例辦理 <b>全區正式聽證</b>    |
| 106.08.11 | • 桃園航空城都市計畫辦理再公開展覽              |
| 107.03.27 | • 內政部都委會919次會議再審定通過都市計畫         |
| 107.07.17 | • 內政部都委會926次會議再審定通過都市計畫         |



# 1.桃園航空城-歷程(2/2)

107.12.24	• 內政部核定徵收範圍及抵價地比例
108.07 – 08	• 辦理土地協議價購會議
108.09	• 辦理土地區段徵收公聽會
108.10.31	• 土地區段徵收計畫書報核
109.03.25	• 第三跑道環評案通過
109.04.29	• 土地區段徵收計畫書審議通過
109.06.19	• 土地區段徵收計畫書徵收函核准
109.06~現	• 辦理土地改良物協議價購會議





# 1.桃園航空城-辦理情形

- 本案區段徵收範圍及抵價地比例業已於**107年12月24日**經內政部核定，賡續辦理土地徵收市價推估、地上物查估作業。
- **土地部分**：內政部已於**109年6月19日**函准本案**土地區段徵收計畫**，預計於109年第四季辦理土地公告徵收。
- **地上物部分**：**109年6月至8月**完成地上物協議價購，並接續辦理公聽會及區段徵收計畫書報送等事宜。



# 1.桃園航空城-創新作為(1/2)

## 先建後遷

- 以先建後遷為原則，劃設安置街廓與安置住宅用地：  
先就安置所需土地及部分優先產專區及重要道路、公共設施等，優先進行公共工程施工，讓民眾進駐安置，完成後再進行全區地上物拆遷及施工。
- 對於位於優先搬遷地區之建築物，提供多元的優先搬遷獎勵措施：  
包括優先搬遷獎勵、房租補助費、搬遷補助費。
- 補貼小地主分配安置街廓土地之差額地價。
- 由政府興建安置住宅，提供居民購買或承租。
- 釋出鄰近社會住宅(蘆竹一號、蘆竹二號)做為優先搬遷戶的中繼住宅。

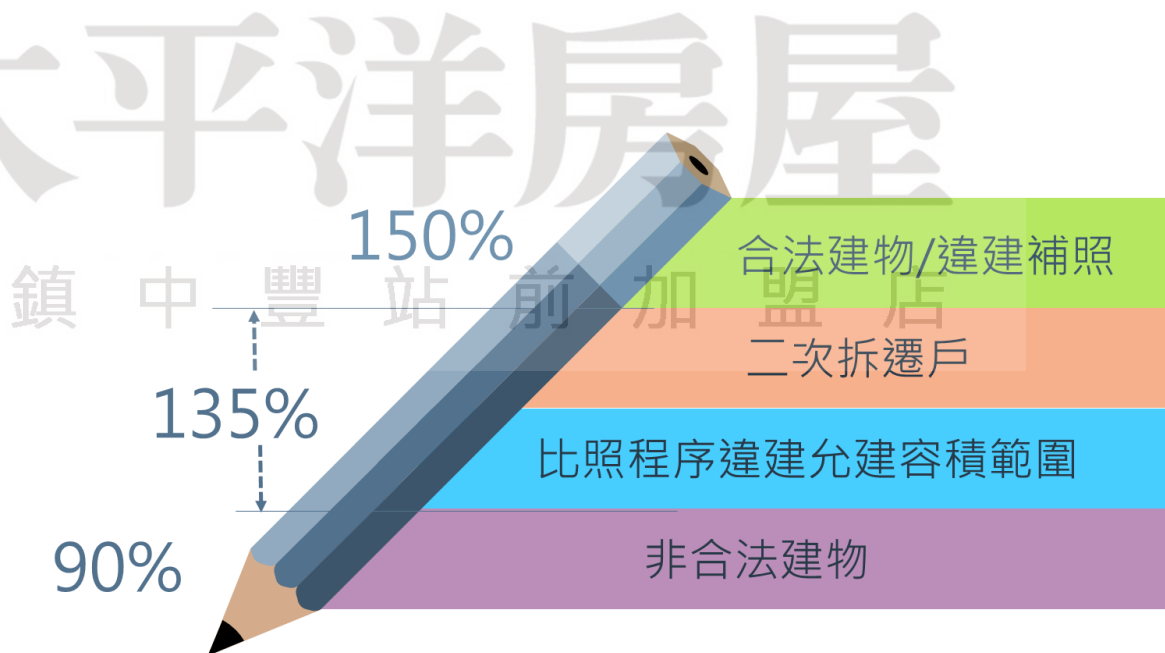


# 1.桃園航空城-創新作為(2/2)

## 建物補償提高評點及非合法建物補照方案相關措施

- 建物補償提高評點單價至12.1元/點。
- 非合法建物有條件提高補償費至重建價格的135%。

- 桃園航空城計畫範圍長期因桃園機場噪音、禁建、限建，阻礙地方發展，允許桃園航空城區徵範圍違章比照程序違建方式協助提高救濟。
- 實質違建以合法建物60%核給救濟金，若在允建容積範圍內比照程序違建核計，提高救濟金以合法建物90%計算。



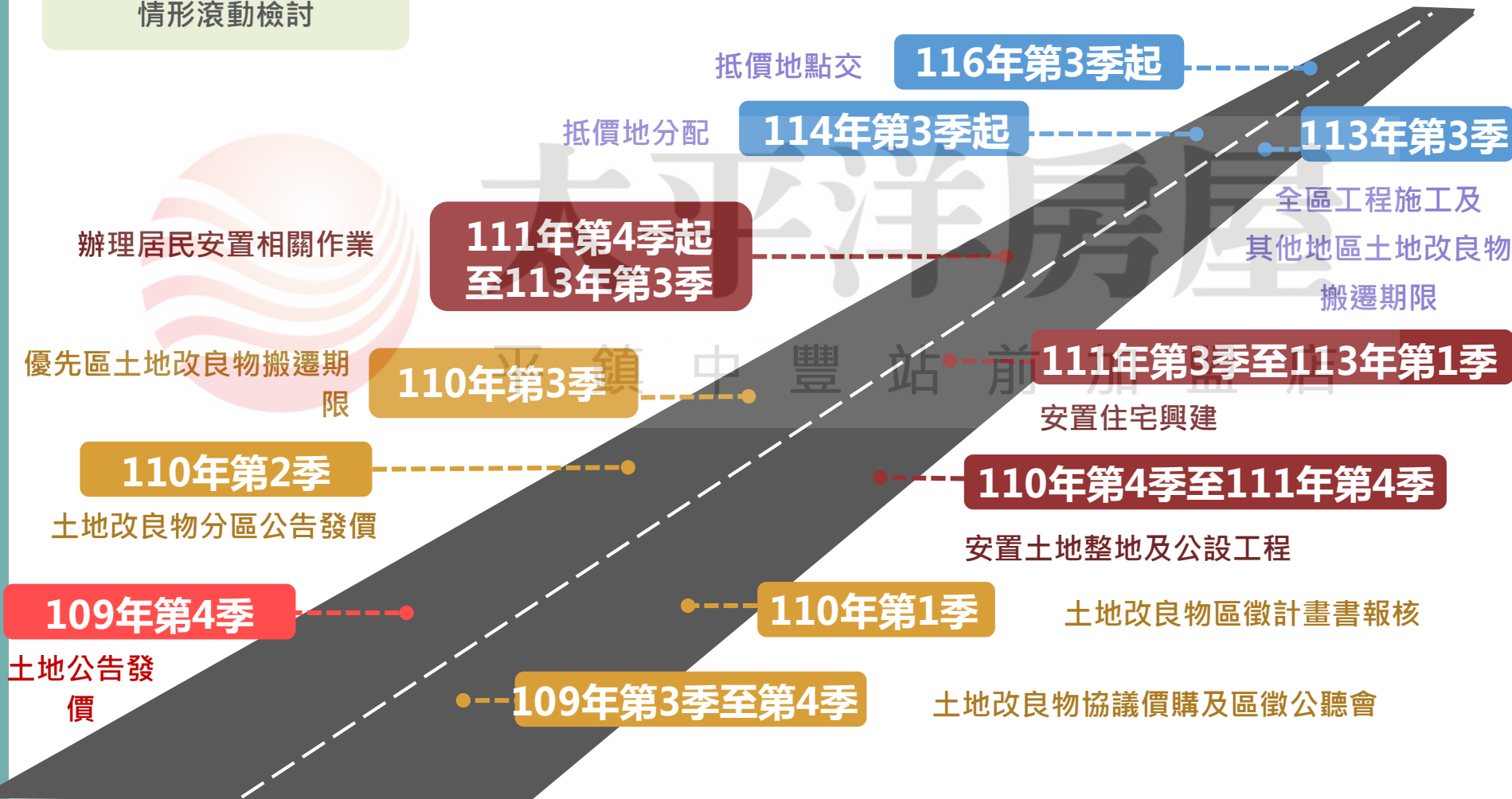


# 1.桃園航空城-整體作業程序

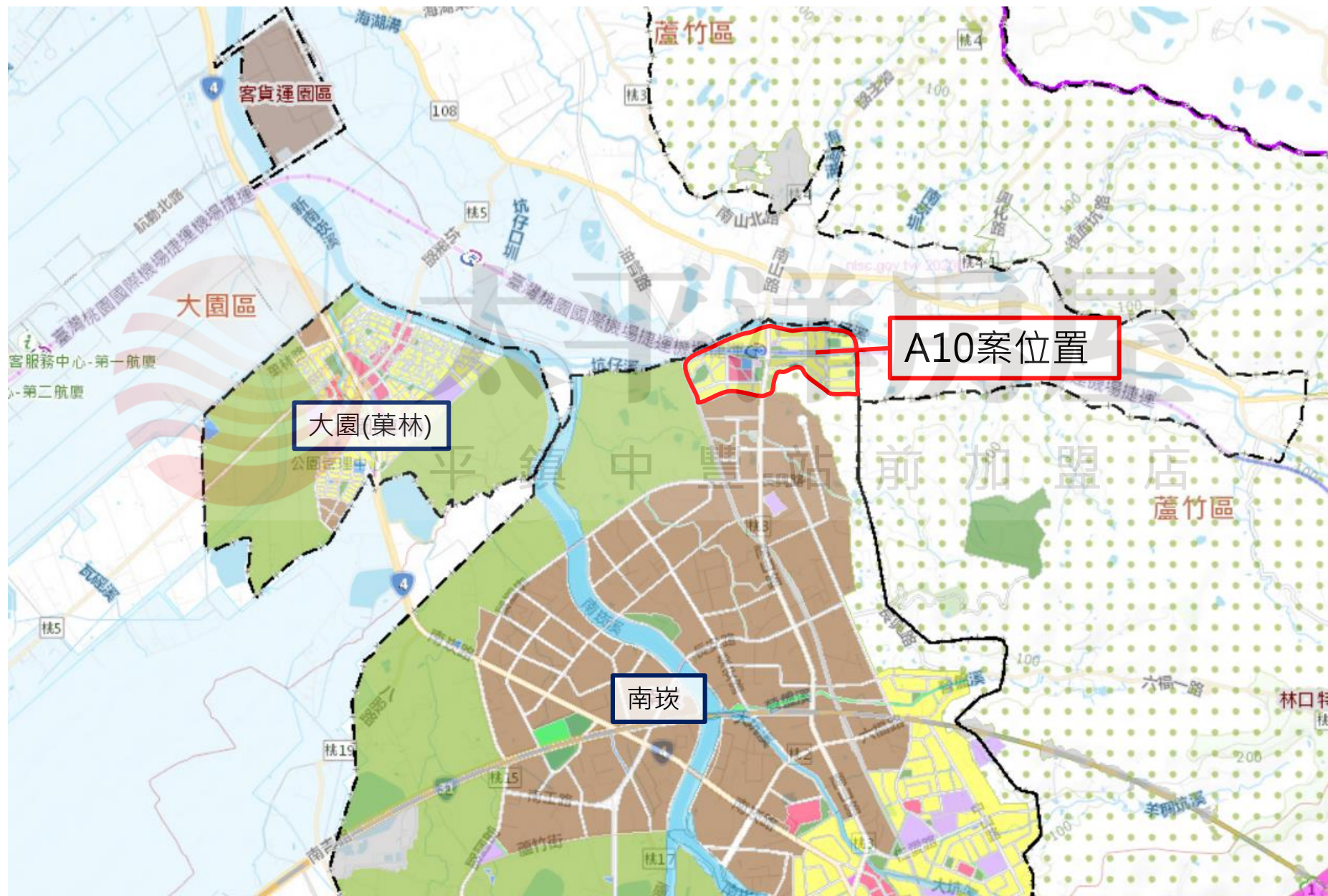


# 1.桃園航空城-時程規劃

實際作業期程視計畫推動  
情形滾動檢討



## 2.機場捷運A10站





## 2.機場捷運A10站

### (1)計畫簡介



A. A10山鼻站位於蘆竹區，範圍為南崁地區都市計畫東北隅，北以坑子溪河川區域線、西以桃林鐵路東側綠地、南以都市計畫工業區及保護區、東以都市計畫邊界線為界。

B. 開發面積**33.89公頃**。

- ✎ 取得**13.88公頃**公共設施用地。
- ✎ 規劃提供商業區、住宅區及車專區約**20.01公頃**等發展機能。

## (2)計畫特色

- A.以**航空生活社區**為發展定位，並以交通轉運及永續生態都市為發展目標。
- B.因應大眾運輸導向(TOD)理念，藉由車站周邊土地整體開發，規劃提供**商業區、住宅區及車專區**約**20.01公頃**等發展機能。

開發願景圖



開發位置圖



### (3)工程規劃設計

- 埤塘景觀公園x5
- 廣(停)x2
- 藍帶水圳系統x 2.3km
- 自行車環區系統及休憩點/綠地
- 悠活散步道
- 景觀大道(50m)



結合路網系統、生態綠網與社會活動建構生態、與藍帶的優質生活環境空間



#### (4)古蹟保存

✎計畫範圍內有**市定古蹟(德馨堂)**及**歷史建築(室善居)**，透過周邊土地整體規劃，劃設為保存區，不納入區段徵收範圍。

✎保存區內經指定之古蹟及歷史建築，應依「文化資產保存法」維護保存。

德馨堂



室善居

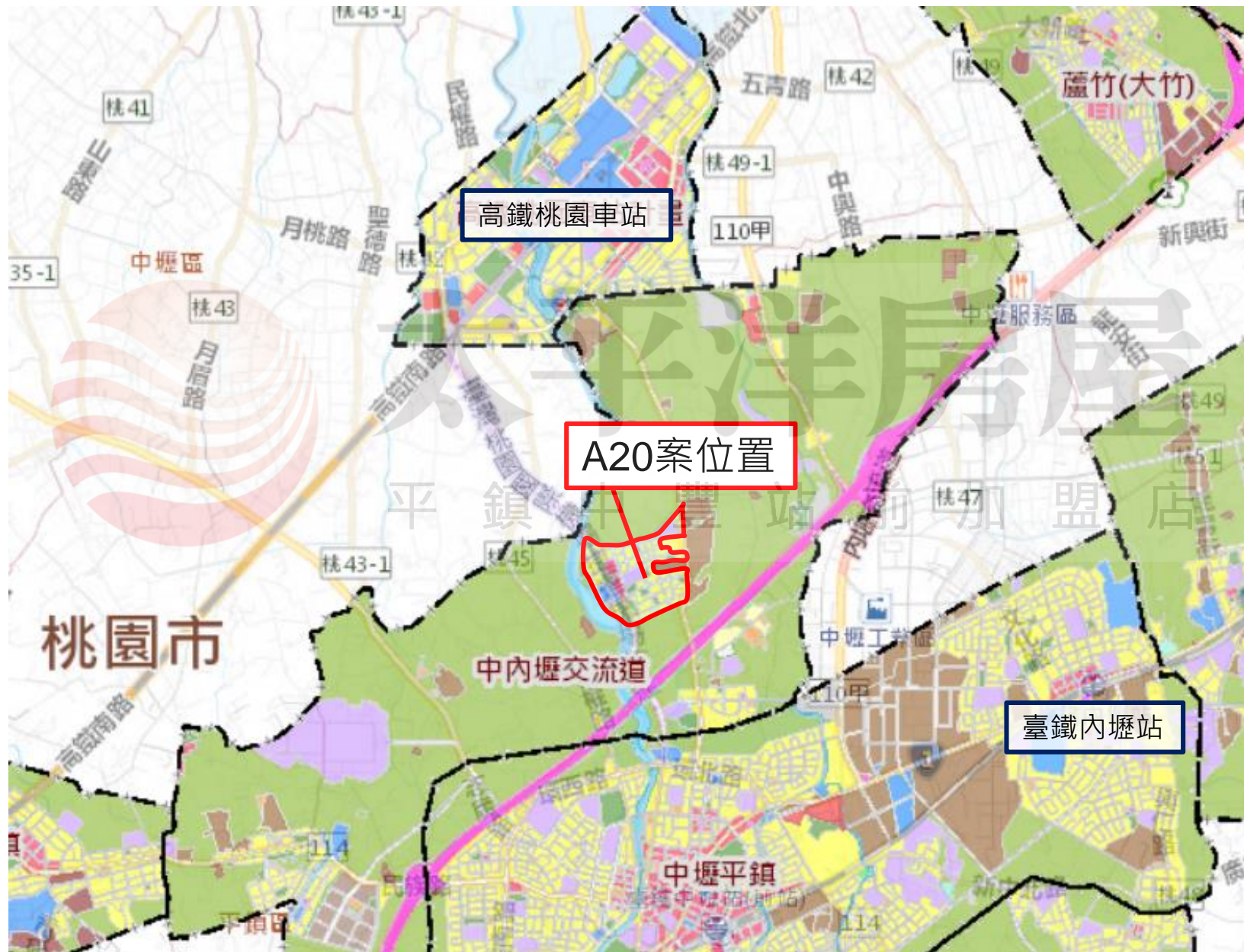


## (5)目前辦理進度

- ✎ A10案於105年11月14日辦理區段徵收土地公告，新建工程處並於106年8月18日陸續進場施工。
- ✎ 107年3月22日辦竣安置街廓配地作業；107年7月12日辦理抽籤作業，107年7月17日至18日及8月9日辦竣全區抵價地分配作業。
- ✎ 已於107年10月25日完成配地公告，並於108年1月辦竣囑託登記作業、公共工程於108年12月完工，並於109年1月~3月辦理3梯次土地點交事宜。
- ✎ 108年7月11日、10月2日及109年5月26日辦理3次土地標售，計標脫25筆土地，4.85公頃，約53.39億元。



### 3.機場捷運A20站





### 3.機場捷運A20站

#### (1)計畫簡介



A. A20與南站位於中壢區，開發範圍為高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫中段，東以新生路，北以桃園大圳，西以老街溪河川區域線，南以10公尺計畫道路為界。

B. 開發面積**47.55公頃**。

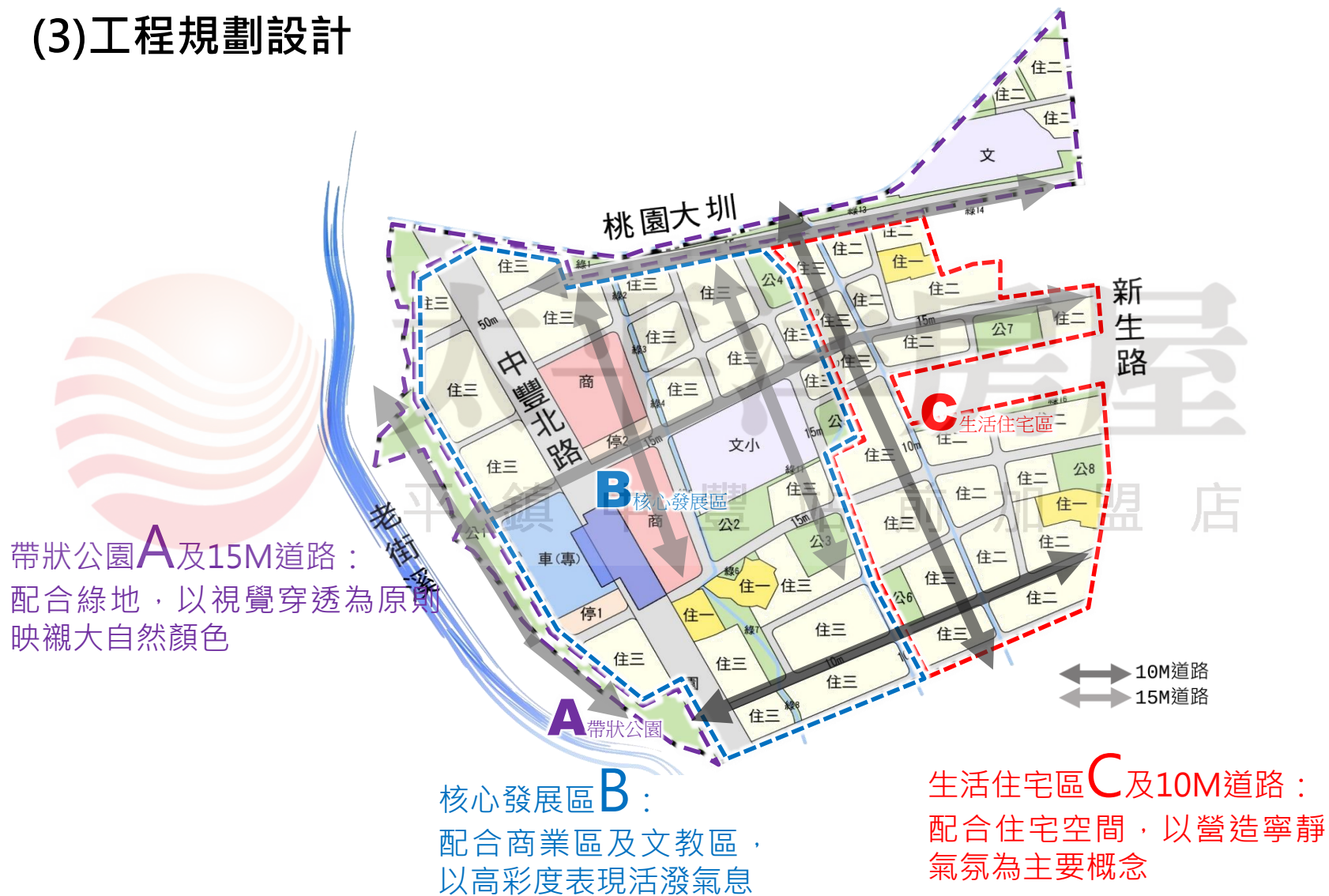
- ✎ 取得**20.05公頃公共設施用地**
- ✎ 規劃提供**商業區、住宅區及車專區約27.5公頃**等發展機能。

## (2)計畫特色

- A. 因應大眾運輸導向(TOD)理念，藉車站周邊土地整體開發，配合機場捷運線軌道，留設50公尺園林道路用地，建構綠色都市發展軸線。
- B. 提供適居新市鎮，打造**田園住宅社區**。



### (3)工程規劃設計



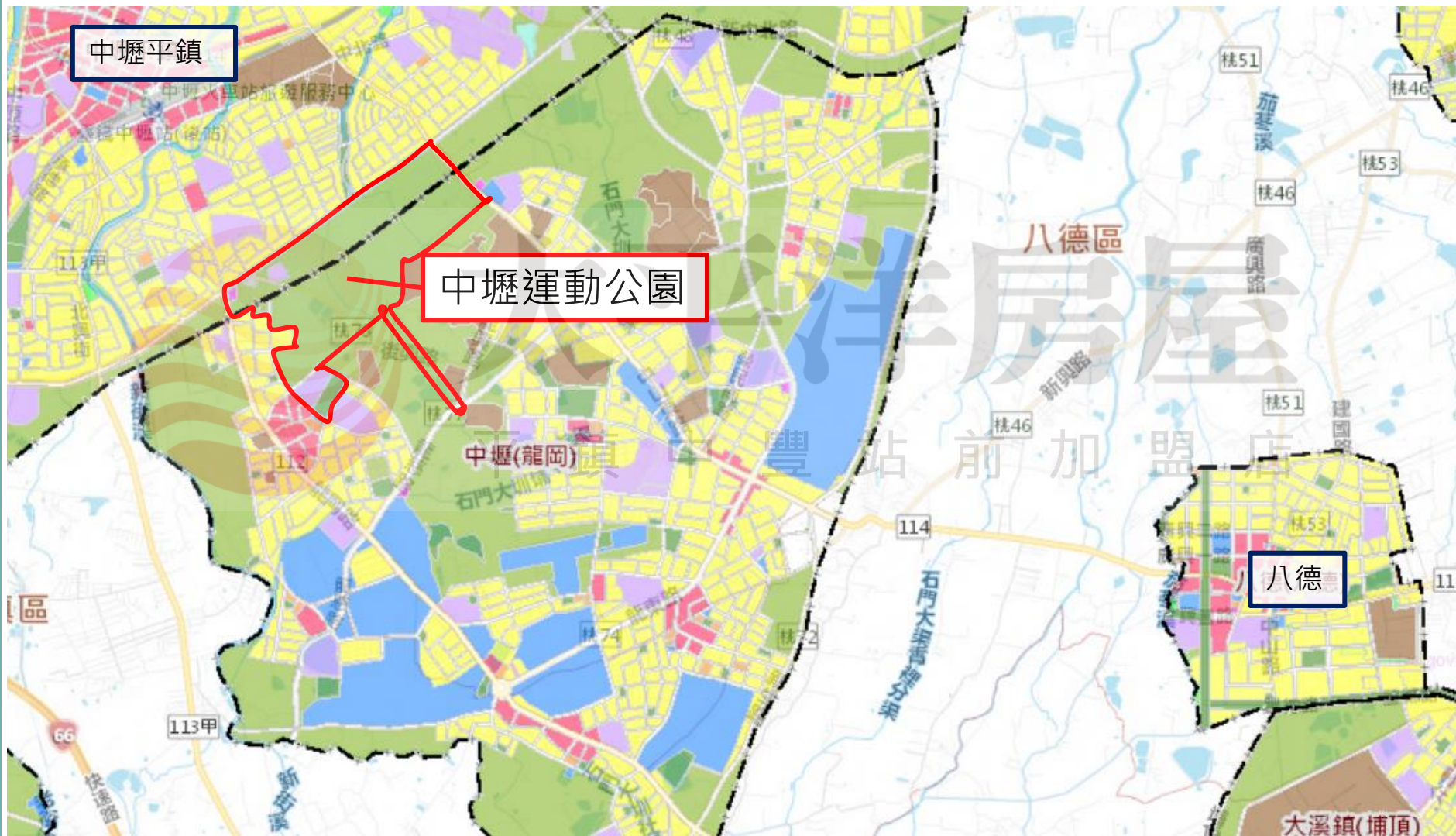


#### (4)目前辦理進度

- ✎ A20案於**107年7月10日辦理區段徵收**公告。新建工程處於**108年2月14日全區動工**，預計**110年5月**完工。
- ✎ 已於108年11月13~14日辦竣安置街廓配地作業；**109年5月7日辦理抵價地抽籤作業**，**109年5月13日至15日辦竣全區抵價地分配**作業。
- ✎ 已於109年6月30日辦理土地分配成果公告，預計109年9月辦理配餘地處分作業。



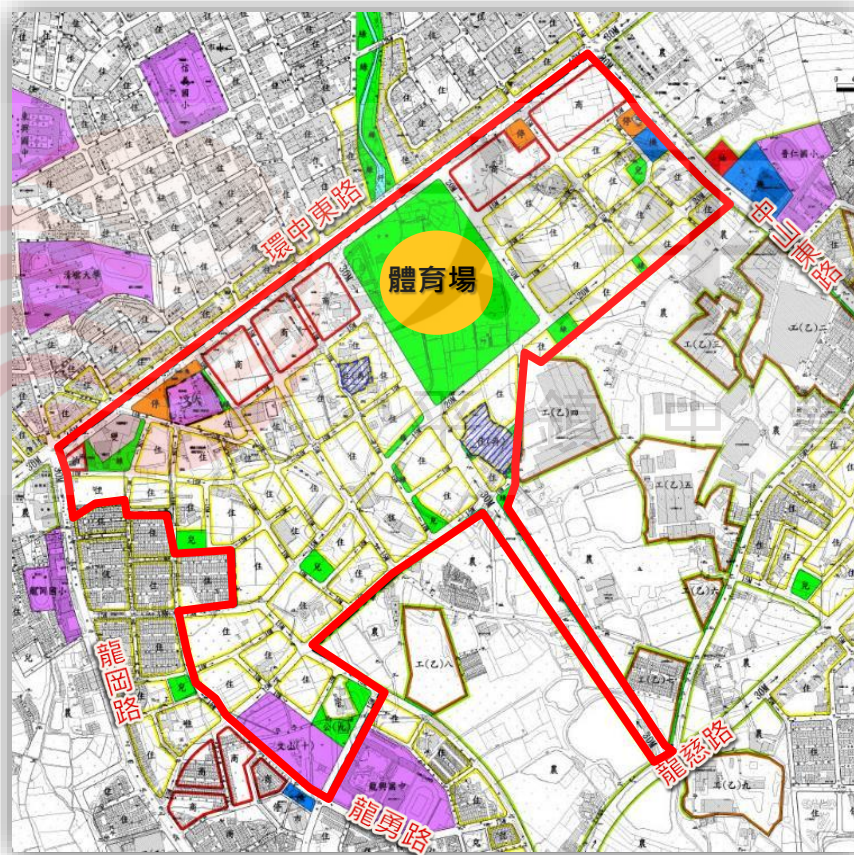
## 4.中壢運動公園





## 4.中壢運動公園

### (1)計畫簡介



- A. 本案分跨中壢平鎮與中壢(龍岡地區)都市計畫，東至中山東路、北至環中東路、西以龍岡路、龍勇路為界、南以龍慈路為界。
- B. 開發面積**72.97公頃**。
  - ✎取得**33.66公頃公共設施用地**。
  - ✎規劃提供**住宅區、商業區約39.31公頃**等發展機能。



## (2)計畫特色

- A. 規劃取得達**9公頃之大型體育場用地**，興建體育休閒相關設施，滿足市民運動需求。
- B. 改善休閒空間，建構優質運動環境。



### (3)目前辦理進度

- ✎中壢運動公園案於**108年11月13日辦理區段徵收**公告，並接續辦理拆遷補償費發放作業，已於109年6月12日大致完成全區建物拆遷作業。
- ✎新建工程處目前正進行公共工程規劃設計作業，**預計109年10月完成招標，109年11月動工，111年底完工。**
- ✎**預計109年底辦理**安置街廓土地分配、**110年上半年度辦理**抵價地抽籤及分配。

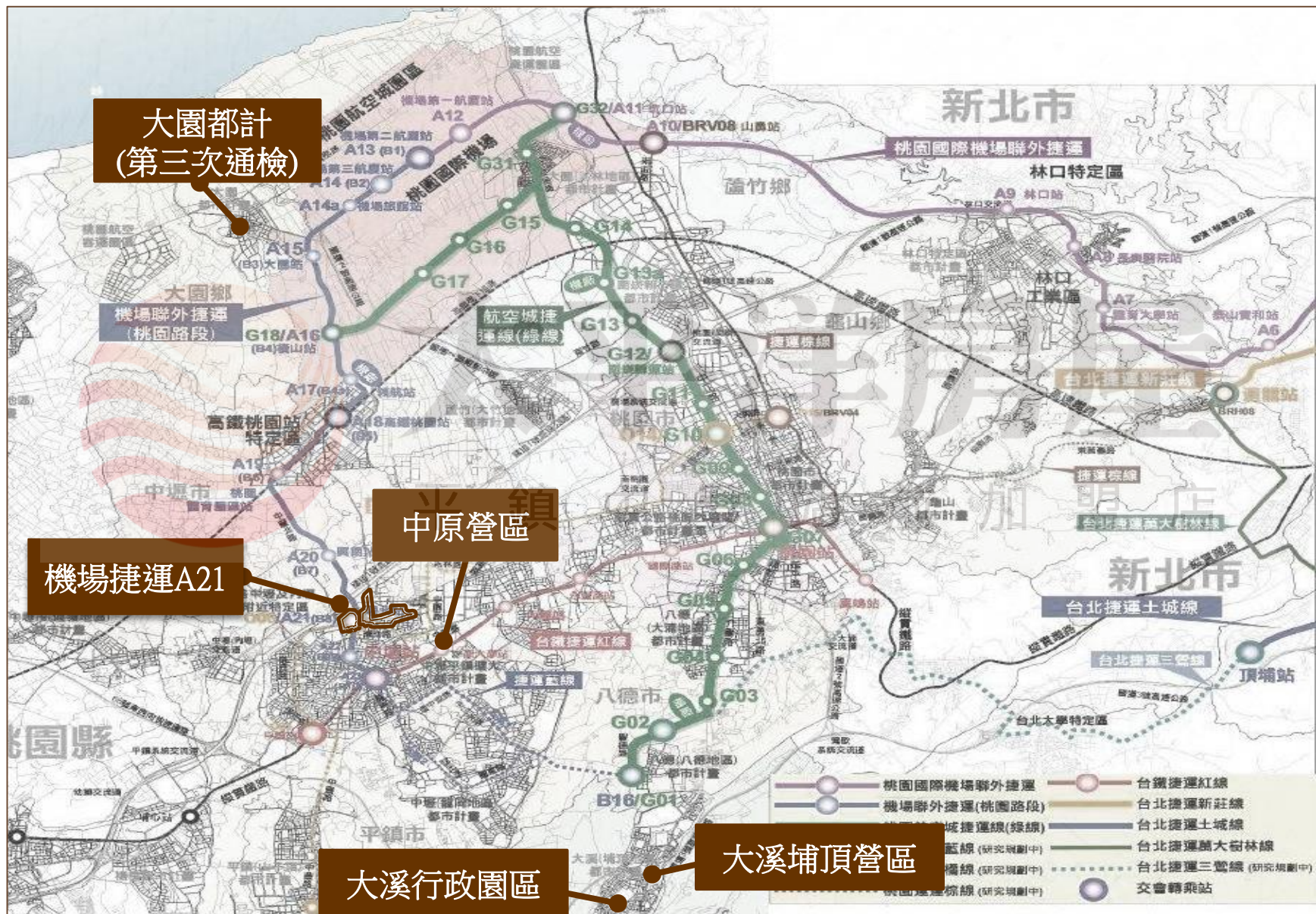


### (三)規劃中地區

案名	開發主體	面積(公頃)	目前進度
機場捷運A21站	桃市府	42.41	109.6.4報送區段徵收計畫書
大溪埔頂營區	桃市府	13.64	區段徵收範圍及抵價地比例報核
中壢中原營區	桃市府	10.98	區段徵收範圍及抵價地比例報核
大園都計 (第三次通檢案)	桃市府	9.85	區段徵收範圍及抵價地比例報核及 公益性必要性報核
大溪行政園區	桃市府	13.60	都市計畫甫審定完成



### (三)規劃中地區位置示意圖



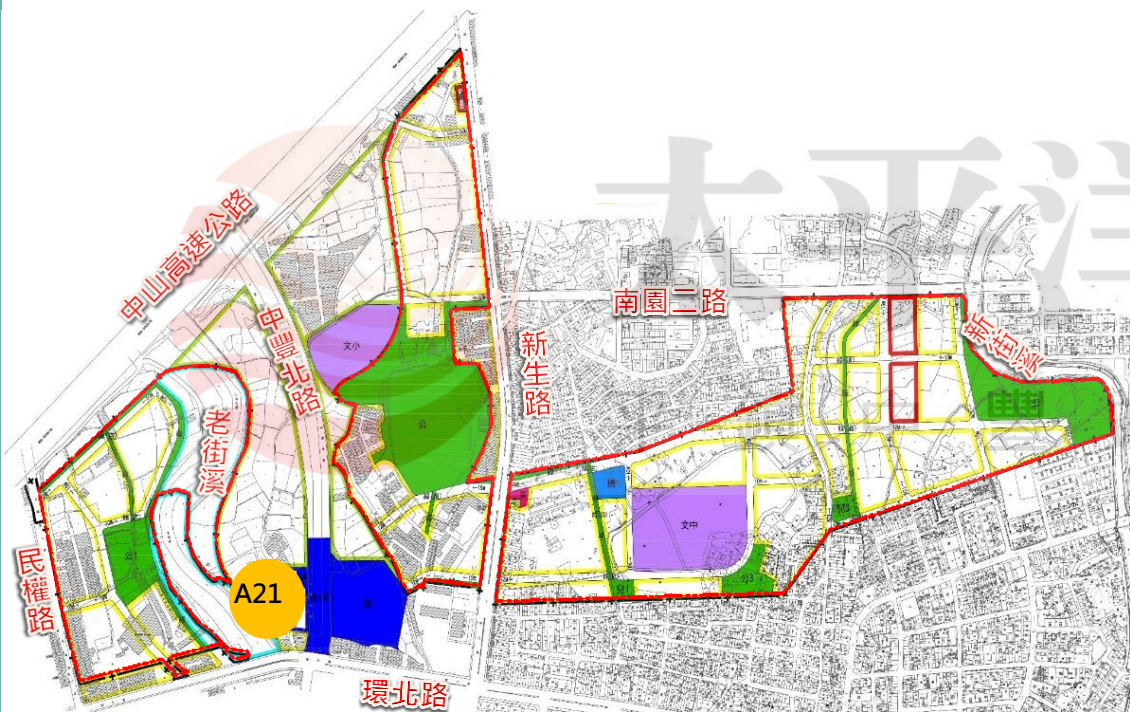


# 1.機場捷運A21站



# 1.機場捷運A21站

## (1)計畫簡介



- A. A21環北站位於中壢區，分跨高速公路中壢及內壢交流道附近特定區及中壢平鎮都市計畫；為民權路、環北路、新街溪、南園二路、中山高速公路所圍地區。
- B. 開發面積**42.41公頃**。
  - ✦取得**19.49公頃**公共設施用地。
  - ✦規劃提供商業區、住宅區約**22.83公頃**等發展機能。
- C. 並提供**興南國中**遷校需求用地。





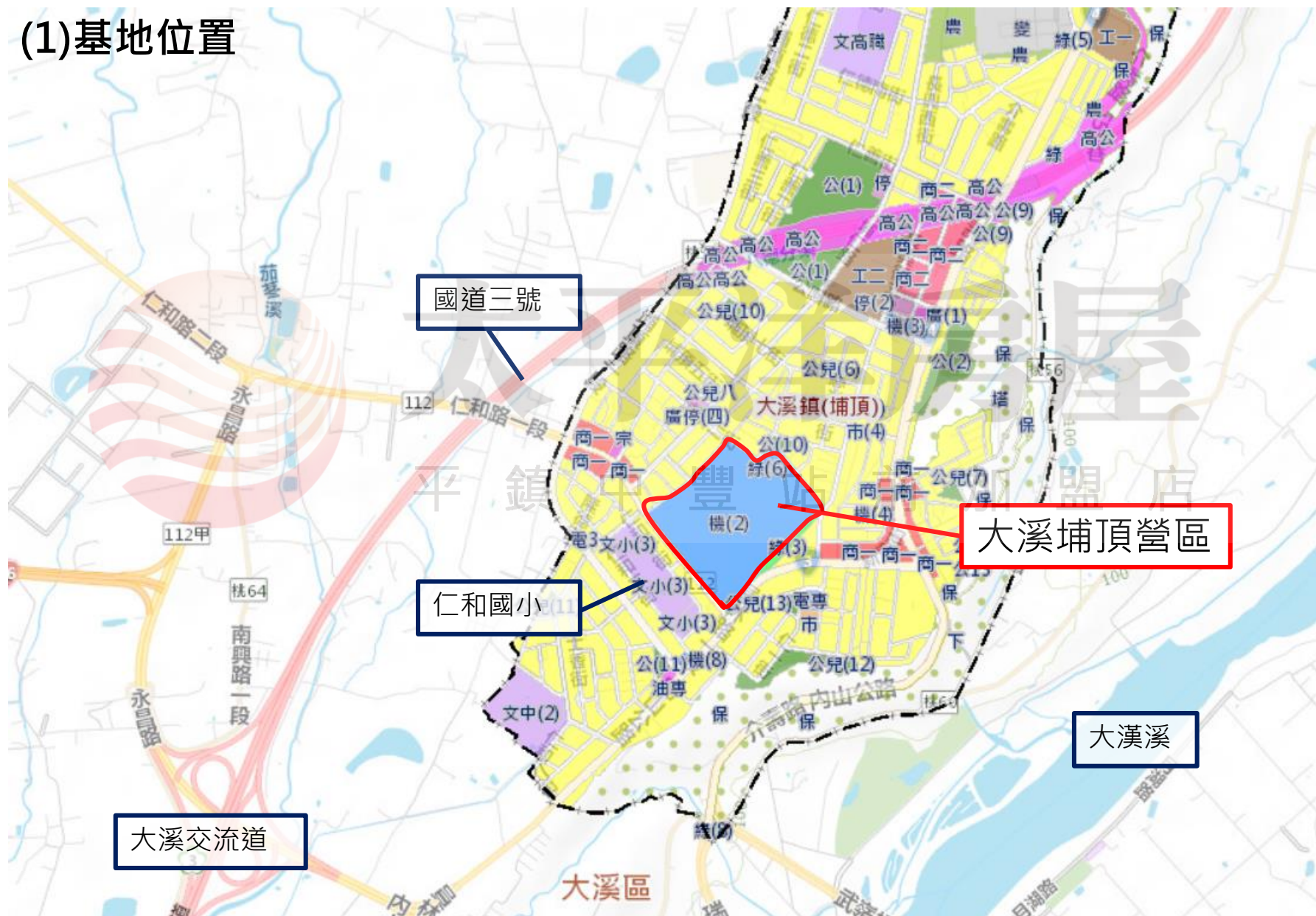
### (3)目前辦理進度

- ✎ A21案範圍及抵價地比例於108年6月10日經內政部核定。
- ✎ 已於109年2月13日~15日辦理協議價購，109年3月18日~19日辦理區段徵收公聽會，並於7月24日報送修正後區段徵收計畫書至內政部續審。
- ✎ 預計**109年9月**辦理區段徵收公告、**109年底至111年年底**辦理工程施工、**110年下半年度**辦理安置土地分配、**111年上半年度進行**抵價地抽籤及分配、**111年年底**辦理土地點交。



## 2.大溪埔頂營區

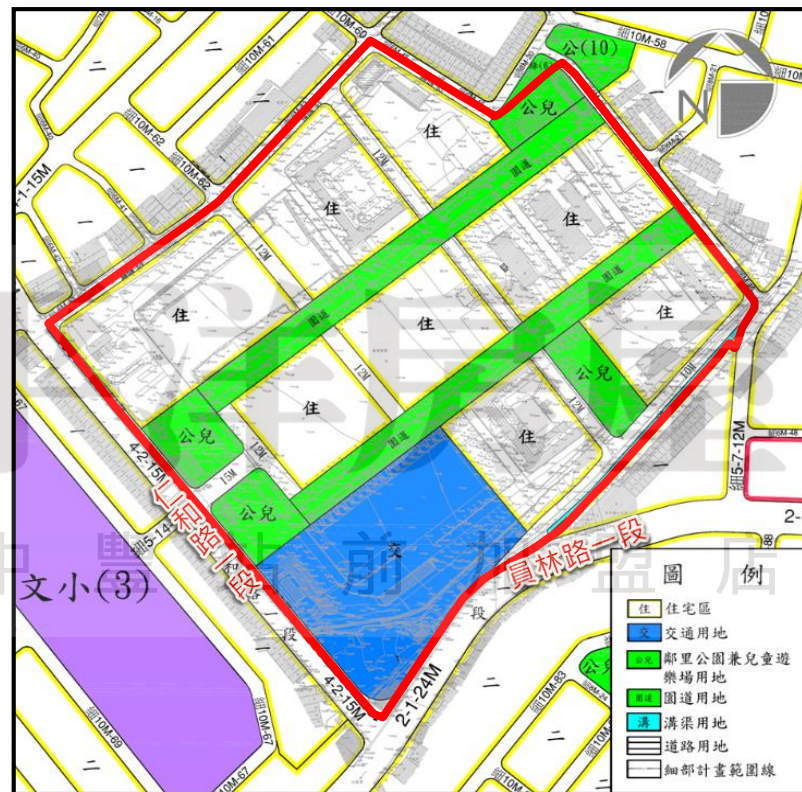
### (1)基地位置





## (2)規劃內容-大溪之心

- A. 計畫面積**13.64公頃**。
  - ✎ 公有土地12.52公頃
  - ✎ 私有土地1.12公頃
- B. 主要為紓解大溪地區交通擁塞問題，規劃並取得**大溪轉運站**用地(約2公頃)，以及社會住宅所需用地(約1.5公頃)。



## (3)目前辦理進度

- ✎ 108年10月通過內政部土徵小組公益性及必要性報告。
- ✎ 109年2月部都委會審定主要計畫，109年3月市都委會審定細部計畫，刻正展辦區段徵收前置作業程序中。

### 3.中原營區





### 3.中原營區

#### (1)位置及現況





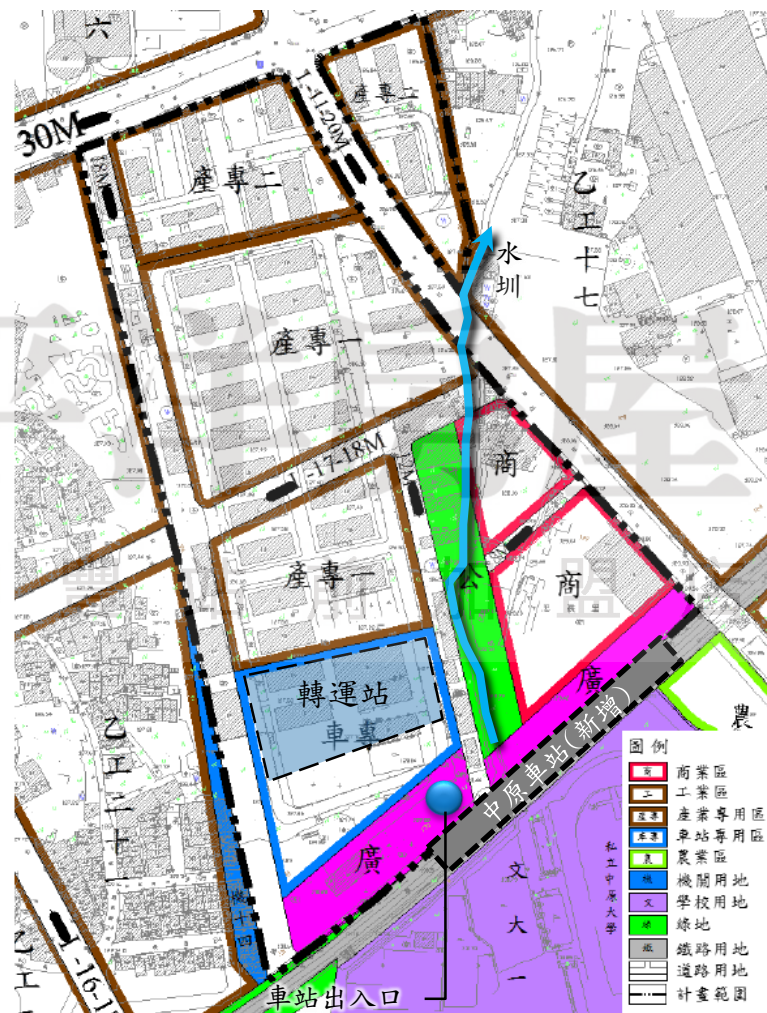
## (2)規劃內容-中原創業村

A. 計畫面積**10.98公頃**

✎ 公有土地9.35公頃

✎ 私有土地1.63公頃

B. 主要結合中原車站區位優勢及周邊工業區發展現況，朝向規劃產業專用區與結合倉庫活化再生之文創特區。



### (3)開發構想

- A. 整體開發分段釋出利用
- B. 既有倉庫活化再生(文創特區)
- C. 結合中原站之都市設計
- D. 規劃為「**產業專用區**」，允許主題產業及商業使用。



### (4)目前辦理進度

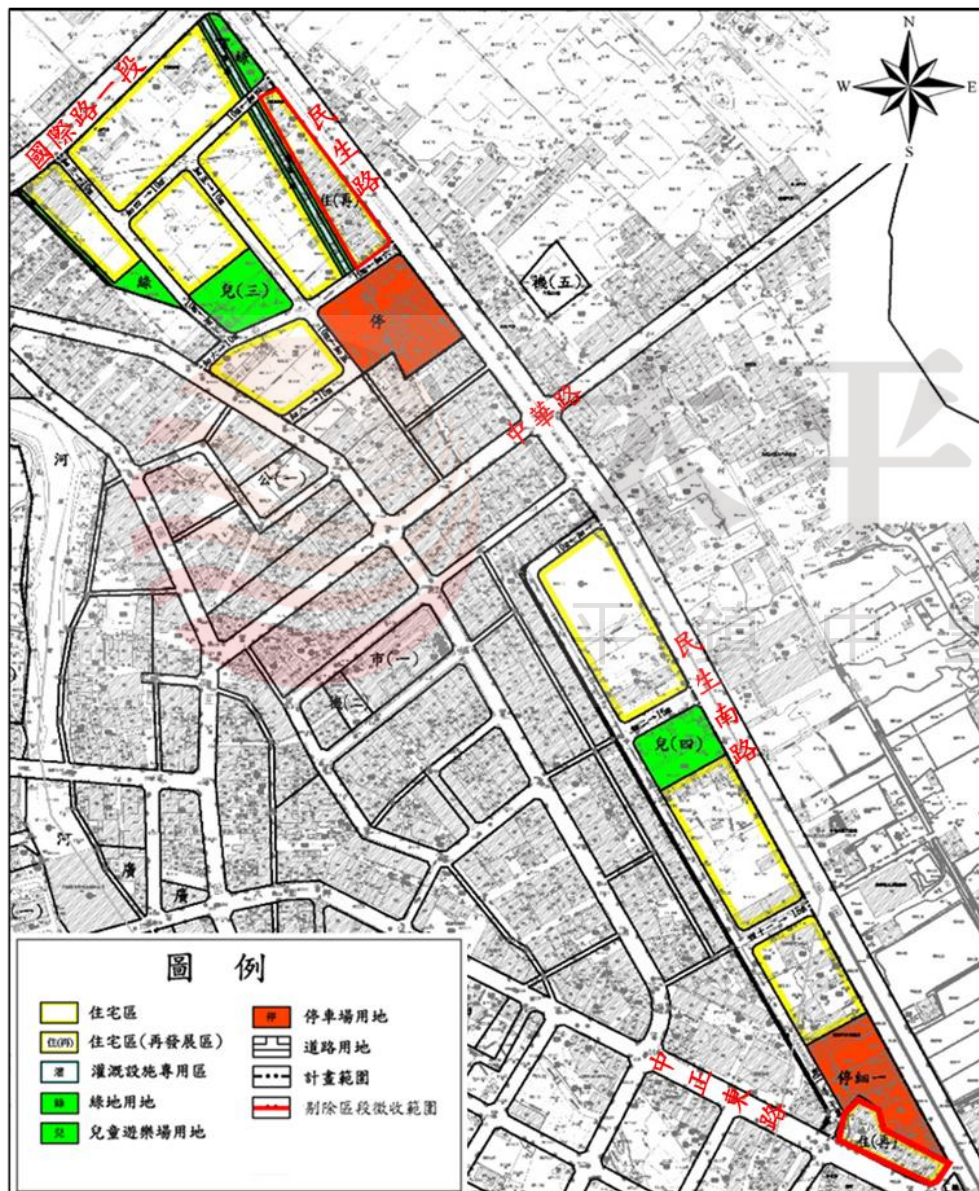
- ✎ 108年10月通過內政部土徵小組公益性及必要性報告。
- ✎ 109年3月市都委會審定細部計畫，109年6月經補辦公展後部都委會審定主要計畫，刻正展辦區段徵收前置作業程序中。







## 4.大園都市計畫（第三次通盤檢討）



### 面積及權屬

- 徵收面積9.85公頃。
- 公有土地0.38公頃
- 私有土地9.47公頃

### 計畫位置

- 第一處：民生路西南側、國際路東側。
- 第三處：民生南路西側與中正東路交叉口。

### 目前進度

- 本案都市計畫細部計畫於108年10月經本市都委會審議通過。
- 本案預計**109年8月**開始進行區段徵收計畫書報核程序。





## 5.大溪行政園區



### 面積及權屬

- 計畫面積13.6公頃。

### 計畫位置

- 位於大溪都市計畫區之西南隅，東鄰康莊路、西接住宅區及保護區、南至都市計畫範圍界、北約至康莊路與中華路口。

### 目前進度

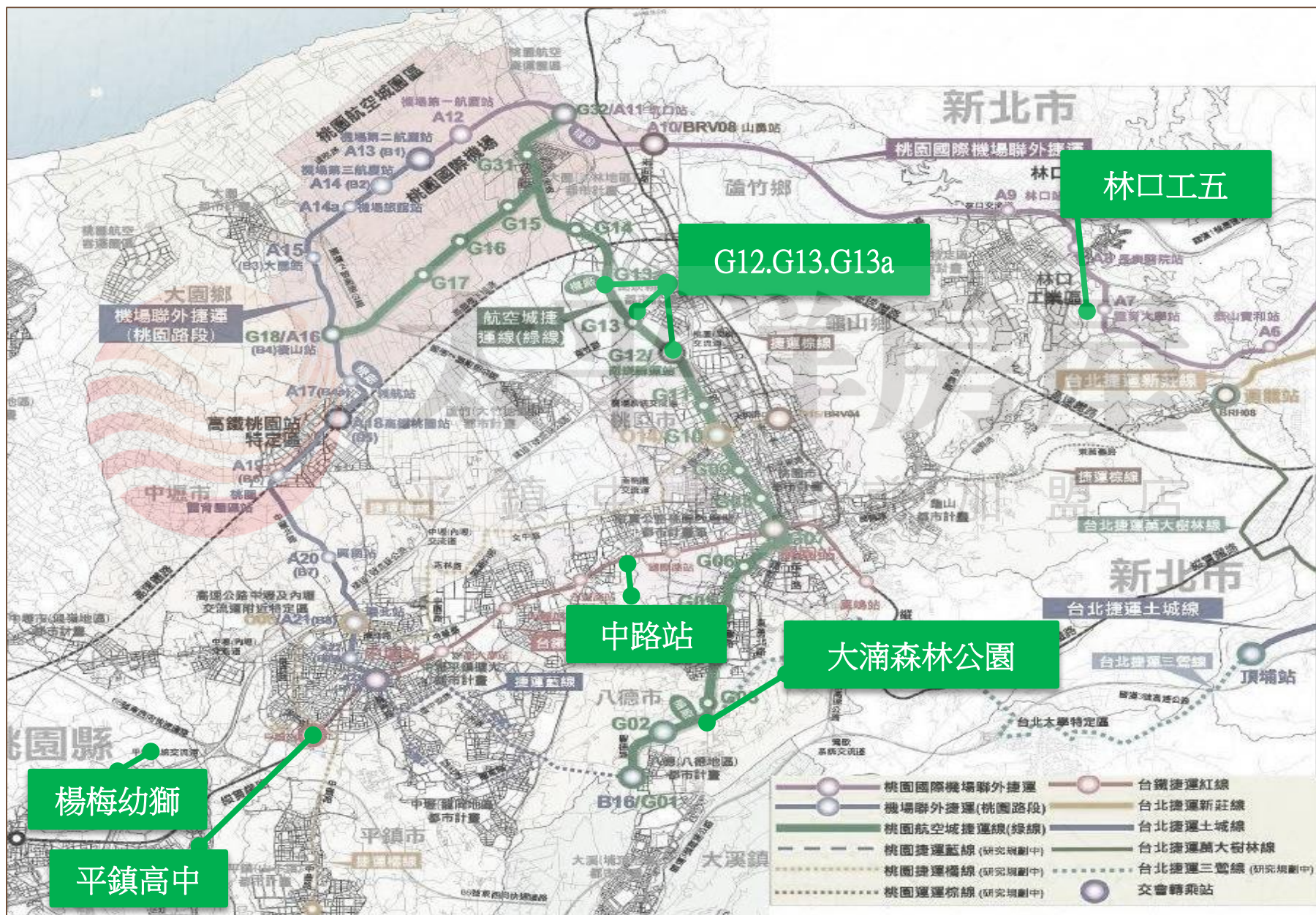
- 本案公益性及必要性報告於108年12月經內政部都委會專案審議通過。
- 本案都市計畫甫經內政部審定，將接續辦理區段徵收作業。



## (四)都市計畫階段地區

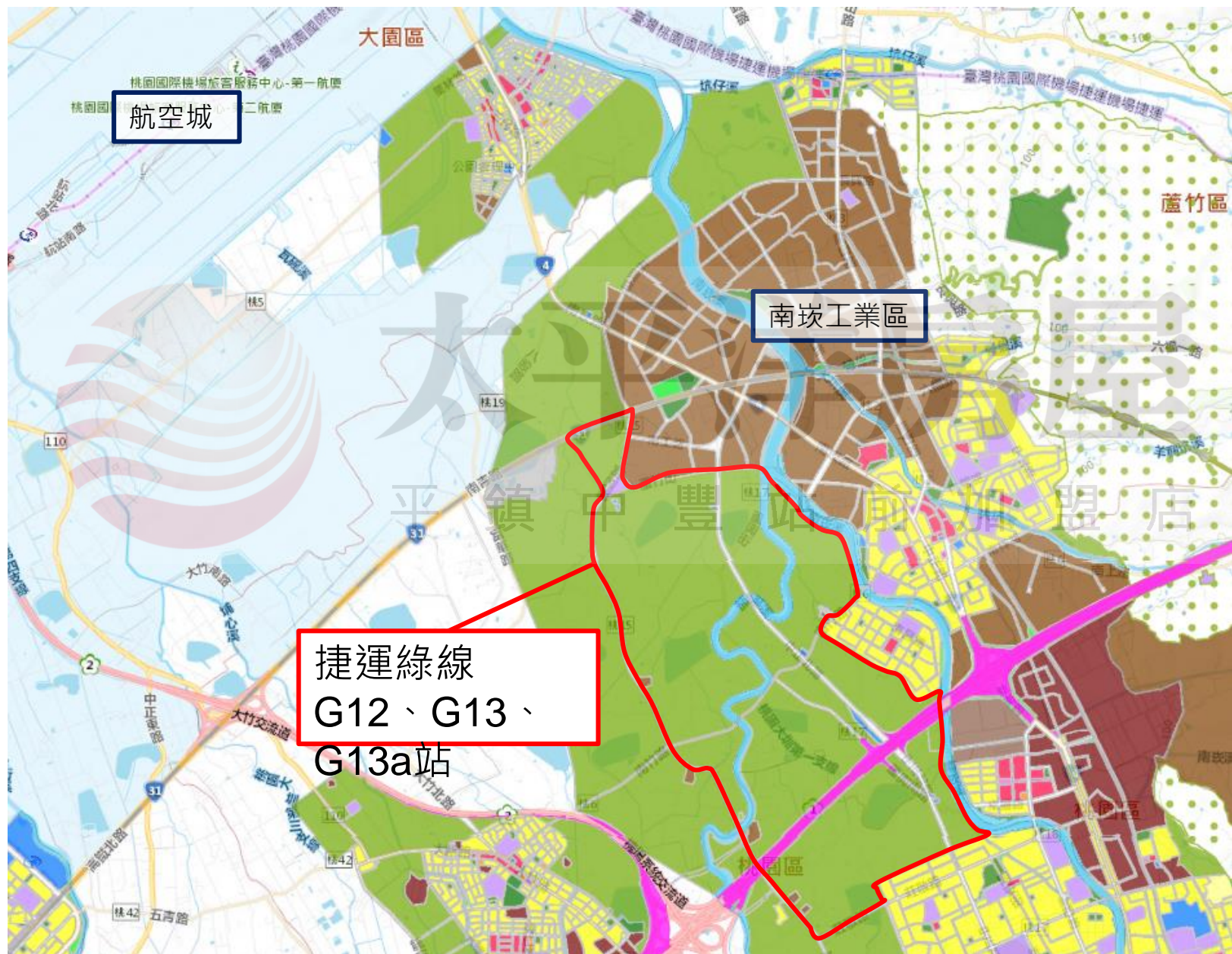
案名	開發主體	都市計畫面積 (公頃)	備註
捷運綠線G12、G13、 G13a站	桃市府	642.11	尚於都市計畫階段，嗣都市計畫完成後，接續展辦區段徵收
大湳森林公園	桃市府	16.81	
臺鐵地下化-中路站	桃市府	125.20	
臺鐵地下化-平鎮高中	桃市府	45.11	
林口工五工業區	桃市府	50.88	
幼獅工業區	桃市府	125.53	

# (四)都市計畫階段地區位置示意圖





# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-背景說明





# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-背景說明

## 計畫區北側

### ➤航空城特定區計畫

- 預期未來增加住宅、商業區  
879.49公頃
- 計畫人口18萬人

## 計畫區東側、南側

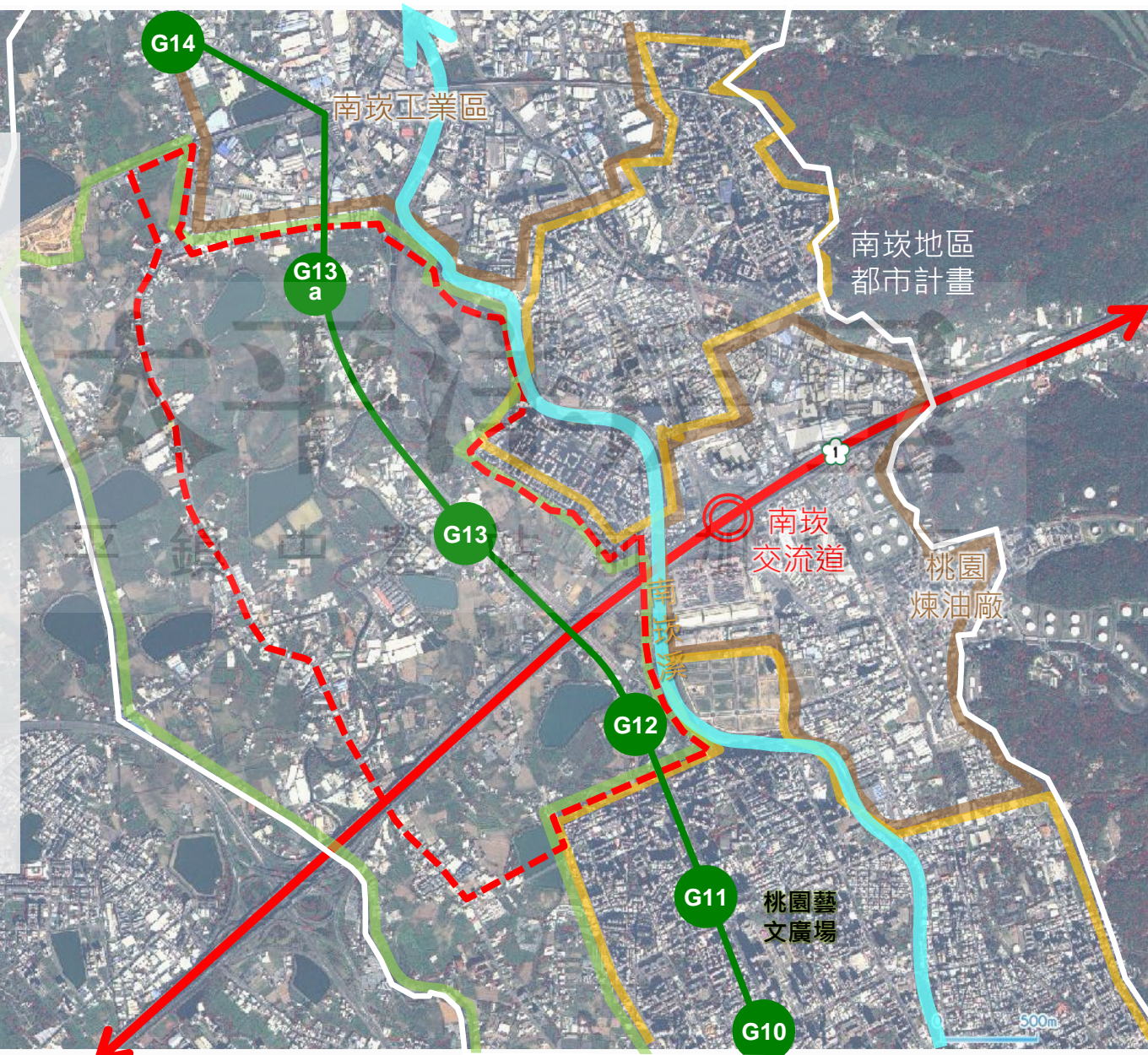
### ➤人口發展情形

- 現況人口/計畫人口  
28.89萬人/ 28萬人

### ➤都市發展地區已飽和

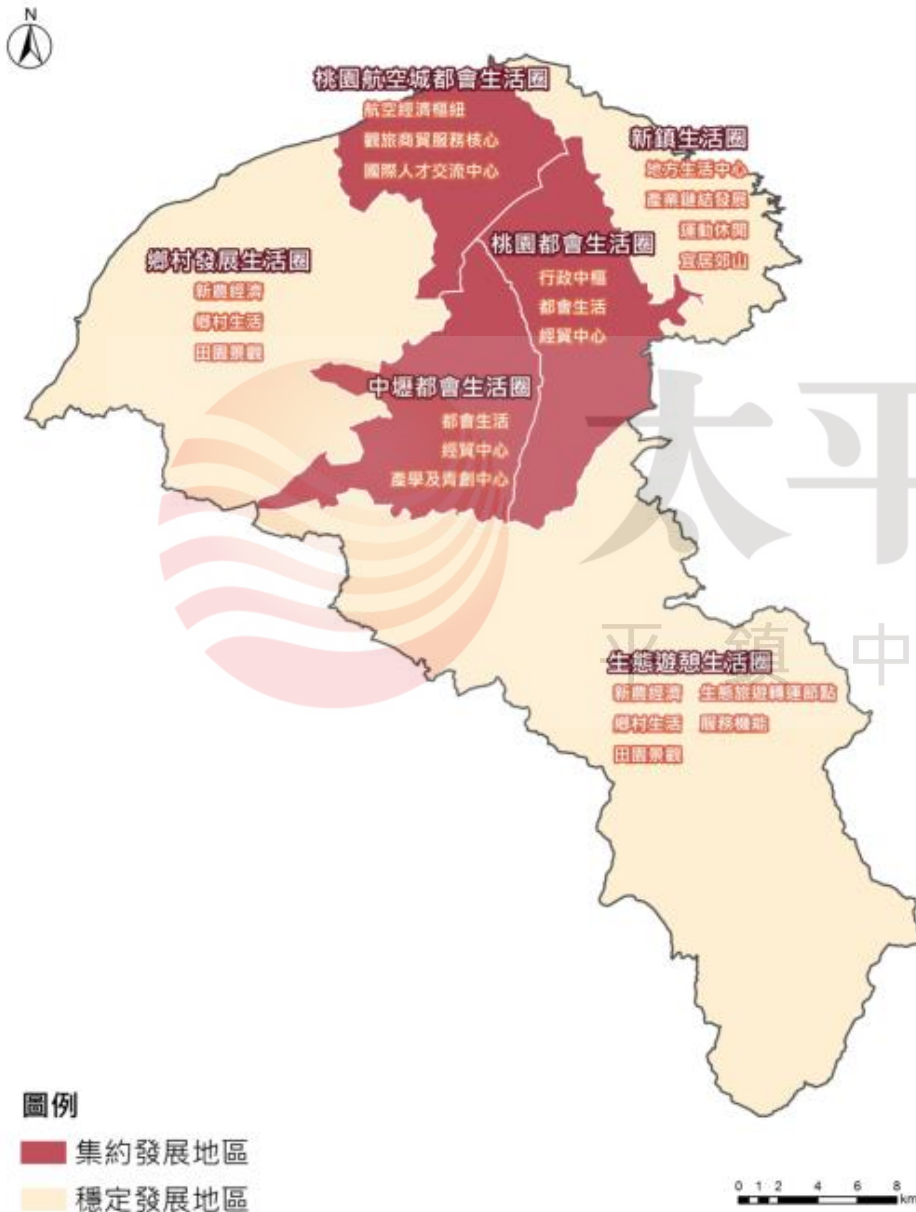
- 工業區83.79%
- 商業區87.85%
- 住宅區80.81%

資料來源：國土利用現況土地覆蓋及土地  
覆蓋變遷 - 106年度各都市計畫區的都市  
發展用地發展率統計





# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-規劃構想(1/5)



## 桃園市國土計畫

### • 桃園都會生活圈

- 行政中樞、都會生活、經貿中心

### • 中壢都會生活圈

- 都會生活、經貿中心、產學及青創中心

### • 桃園航空城都會生活圈

- 航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心、國際人才交流中心

### • 新鎮生活圈

- 地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒、宜居郊山

### • 鄉村發展生活圈

- 新農經濟、鄉村生活、田園景觀

### • 生態遊憩生活圈

- 新農經濟、生態旅遊轉運節點、鄉村生活、服務機能、田園景觀

# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-規劃構想(2/5)



## 捷運綠線暨土地整合發展遠景

### • 宜居樂活營造

- TOD、宜居綠色生活圈

### • 產業群聚平臺

- 配合航空城及中正藝文園區發展

### • 三生機能鏈結

- 以生態維護原則，透過捷運綠線周邊土地開發促進產業與生活結合，帶動周邊都市發展

### • 老舊市區再生

- 都市更新、工業區變更檢討、增額容積

### • 政經軸帶強化

- 銜接既有市中心發展情形，塑造北台區域發展核心

### • 都市發展引導

- 智慧型成長策略引導未來發展，避免都市蔓延現象、提升整體公共設施服務效率



# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-規劃構想(3/5)

## 合 航產支援帶

結合航空城形成主要發展核心，吸引來自外縣市就業人口移入。

## 轉 發展衍伸帶

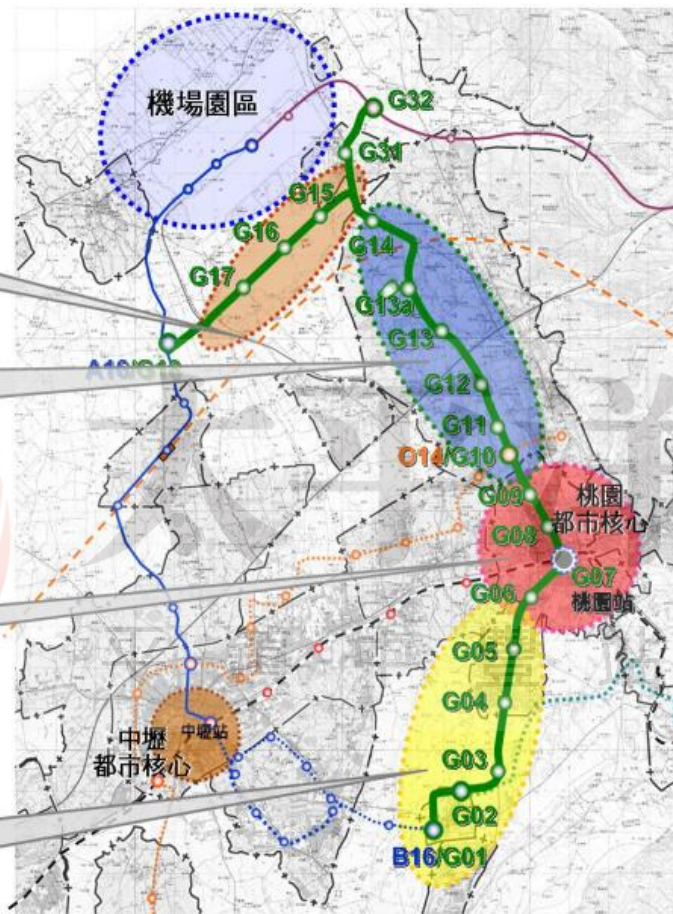
支應航空城就業人口衍生之生活機能需求，形塑兩大核心聯結之介面，啟動產業轉型。

## 承 政經強化帶

承接市中心發展，強化既有發展地區形成區域重要政經核心。

## 啟 宜居樂活帶

啟動八德地區發展契機，因應人口成長而衍生機能需求，營造低碳與生態導向的優質生活環境。



### 合-航產支援帶

- 滿足航產就業居住需求
- 導入航空城相關支援性產業
- 營造地區生態公園
- 滿足衍生就學需求

### 轉-發展衍伸帶

- 滿足雙核衍生居住需求
- 發展科技研發產業及文創產業
- 串連都會藍綠帶
- 配合藝文園區、蘆竹行政中心發展

### 承-政經強化帶

- 活化既有居住空間
- 發展地區服務性產業及金融商務
- 營造都會綠廊道
- 強化現有政治與經濟發展核心

### 啟-宜居樂活帶

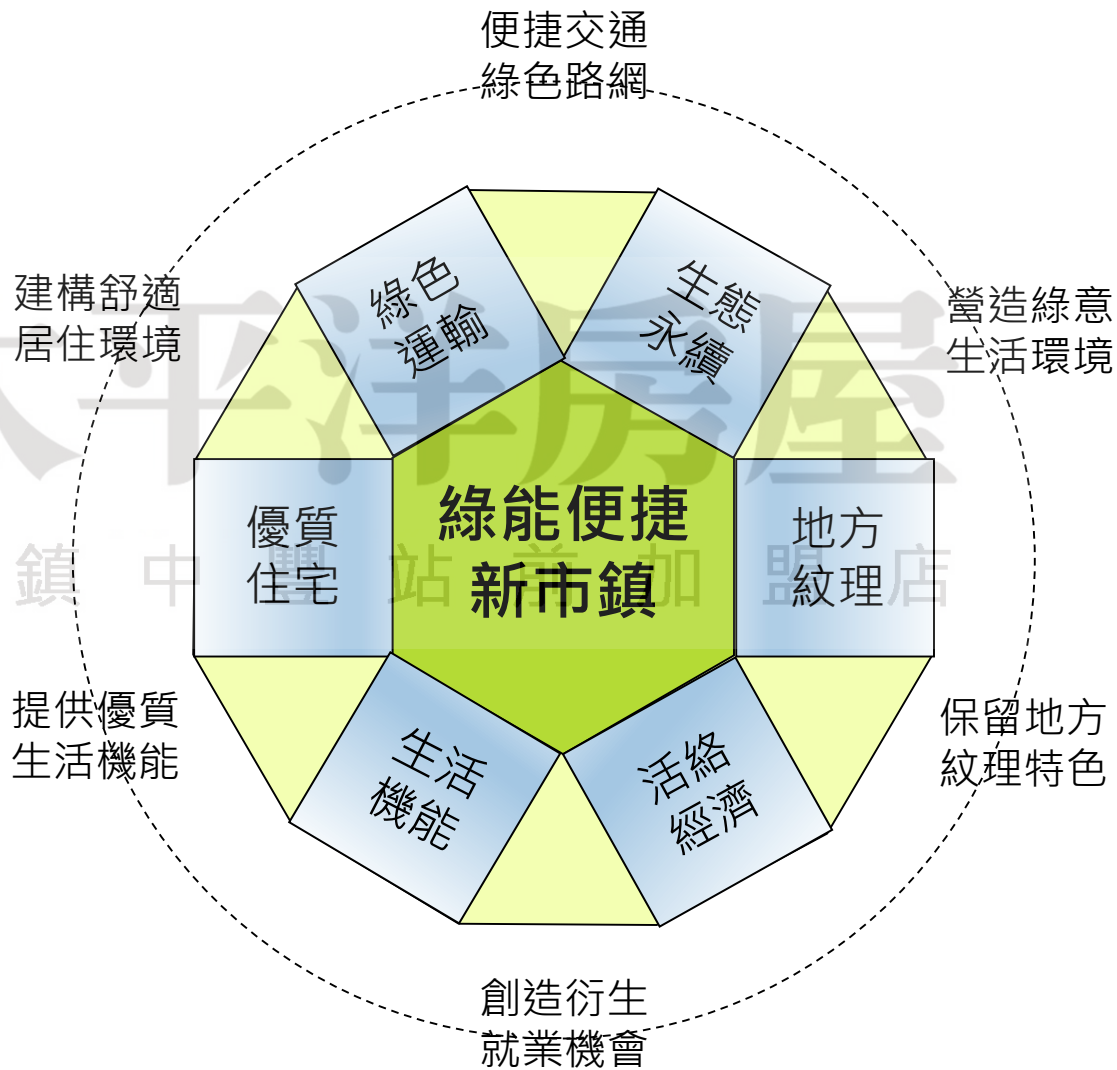
- 創造新興住宅社區
- 發展地區服務性商業及轉運核心
- 營造地區生態綠網
- 配合大學城發展及衍生就學需求



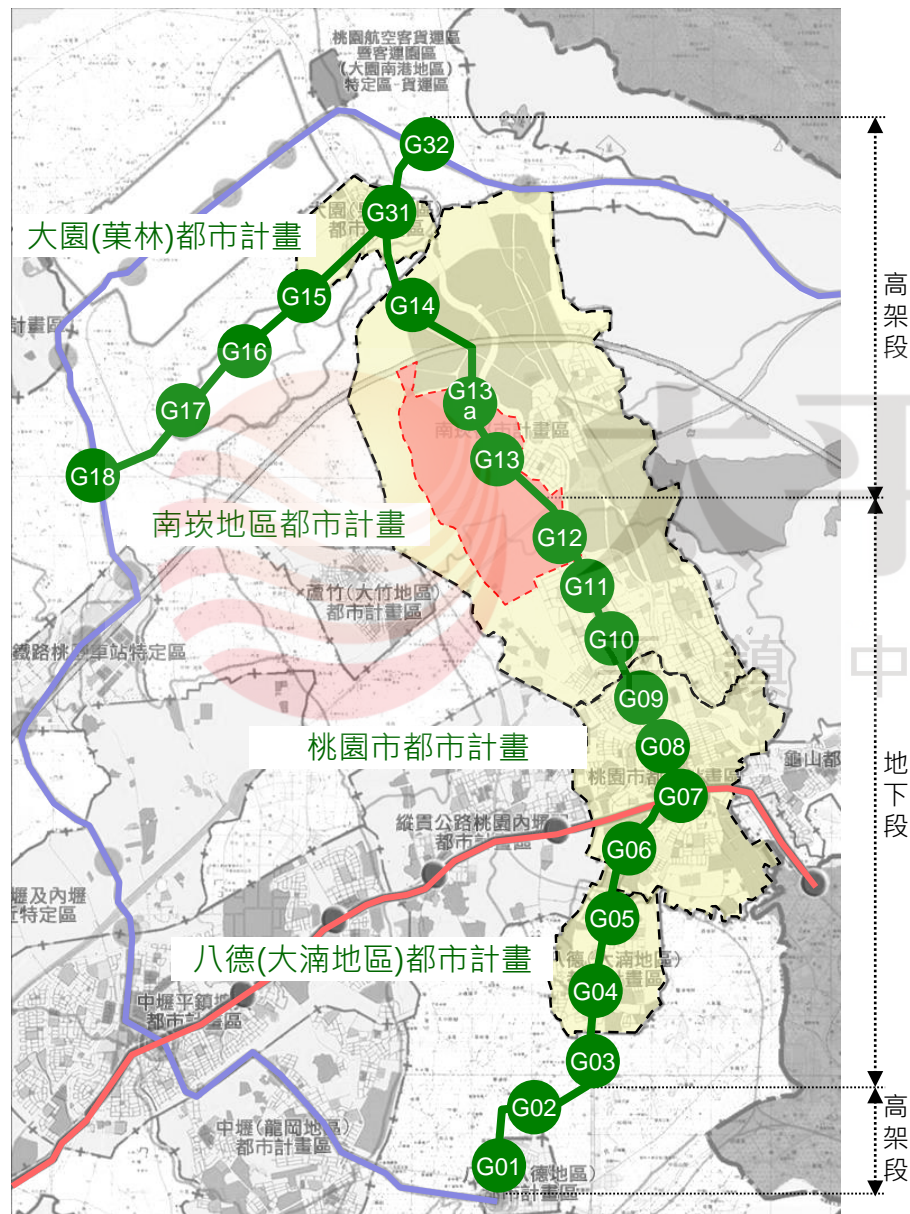
# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-規劃構想(4/5)

## 願景

- 綠色運輸網絡的建構
- 永續生態環境的營造
- 地方紋理特色的保存
- 活絡經濟
- 生活機能的完備
- 打造優質住宅



# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-規劃構想(5/5)



## 捷運綠線

- 串連航空城與桃園市中心，可與臺鐵地下化及機場捷運線直接轉乘。
- 依「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」，將捷運沿線土地開發與增值效益，納入財務計畫，提升自償率。

## 計畫目的

- 發展T.O.D促進都市發展
- 土地開發挹注捷運建設經費
- 帶動都市更新，改善都市環境



# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-相關都市計畫案審議歷程

- 捷運綠線G12~13a都市計畫案自102年5月公展迄今，共召開7次市都委會專案小組會議審議：

102.05 第一次公開展覽

102.10.02 第一次專案小組-綠線整體說明

102.11.15 第三次專案小組-聽取G12~G13a民眾陳情意見

103.03.21 第五次專案小組-G12~G13a整開區審議

109.05 第二次公開展覽

109.07.10第一次專案小組-捷運綠線G12~13a車站周邊土地發計畫案整體說明

109.07.24第二次專案小組-第一次聽取G12~G13a民眾陳情意見

109.08.04第三次專案小組-第二次聽取G12~G13a民眾陳情意見

109.08.13第四次專案小組-第三次聽取G12~G13a民眾陳情意見

# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站



本案位於本市桃園區及蘆竹區，其四至範圍如下：

東：南崁溪河川區域線

西：富國路

南：莊敬路及住宅區

北：南青路及蘆竹街

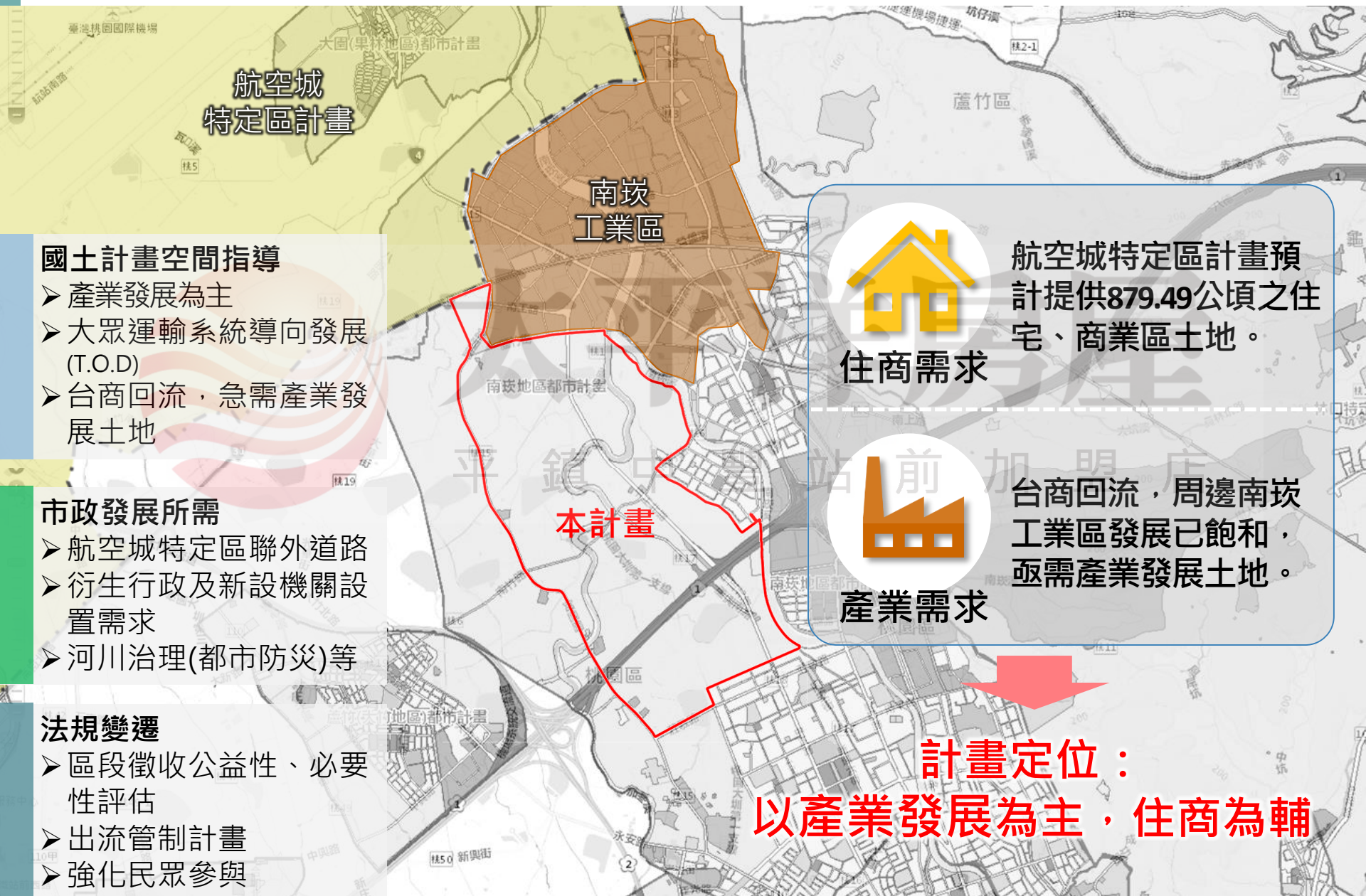
計畫面積合計**642.11公頃**。

✓ 產業專用區約**191.7公頃**

✓ 商業區約**58.39公頃**

✓ 公共設施用地約**271.83公頃**

# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-計畫內容(1/6)



## 國土計畫空間指導

- 產業發展為主
- 大眾運輸系統導向發展 (T.O.D)
- 台商回流，急需產業發展土地

## 市政發展所需

- 航空城特定區聯外道路
- 衍生行政及新設機關設置需求
- 河川治理(都市防災)等

## 法規變遷

- 區段徵收公益性、必要性評估
- 出流管制計畫
- 強化民眾參與



# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-計畫內容(2/6)



## 新闢南北向航空城聯外道路

- 配合航空城綱要計畫劃設聯外道路
- 既有中正北路已興建航空城捷運線(綠線)
- 西側既有富國路(20M)，部分路段無可拓寬，已無法再負擔新增車流量

## 延伸東西向聯外道路

- 既有南竹路保留並拓寬為30M
- 計畫範圍內仍有東西向聯通需求
- 與計畫範圍東側既有道路系統串連

# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-計畫內容(3/6)



## 配合茄苳溪治理計畫截彎取直

對水利防洪之優點

- 截彎取直後，有利區段排洪。
- 改道後彎角較適中，降低洪水直衝堤岸之威脅。
- 配合整體開發，完善本渠段水防道路。
- 鄰近埤塘，可兼為離槽調洪設施。
- 用地充足，沿線搭配環境營造方式，設計洪水緩衝區，增強防洪調蓄彈性。

## 其他效益

- 改道後利於營造親水環境，提供民眾休憩活動空間。
- 藉由整開計畫，整體考量南崁溪流域治理，負擔部分未來增加之洪峰逕流量，發揮逕流分攤之效。

兼顧防災與土地使用效率

# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-計畫內容(4/6)



## 彌補南崁開放空間不足

- 南崁既有發展區開放空間不足

現行公園、綠地合計40.43公頃，現況人均綠地面積約為 $1.40\text{m}^2$  (WHO建議為 $9\text{m}^2$ )。

- 人口密集，學校用地不足

## 集中規劃大型都會公園

- 配合茄苳溪截彎取直，避免產生畸零街廓，以促進土地使用效益
- 開放空間極大化
- 串聯埤塘、河道，營造親水空間
- 配合出流管制、防災滯洪計畫



# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-計畫內容(5/6)



- 區位：G12車站周邊
- 面積：4.64公頃
- 建蔽率：80%
- 容積率：350%
- 行政專用區內得供行政機關、捷運車站相關設施及依都市計畫法桃園市施行細則商業區相關規定使用。

## 新設行政空間

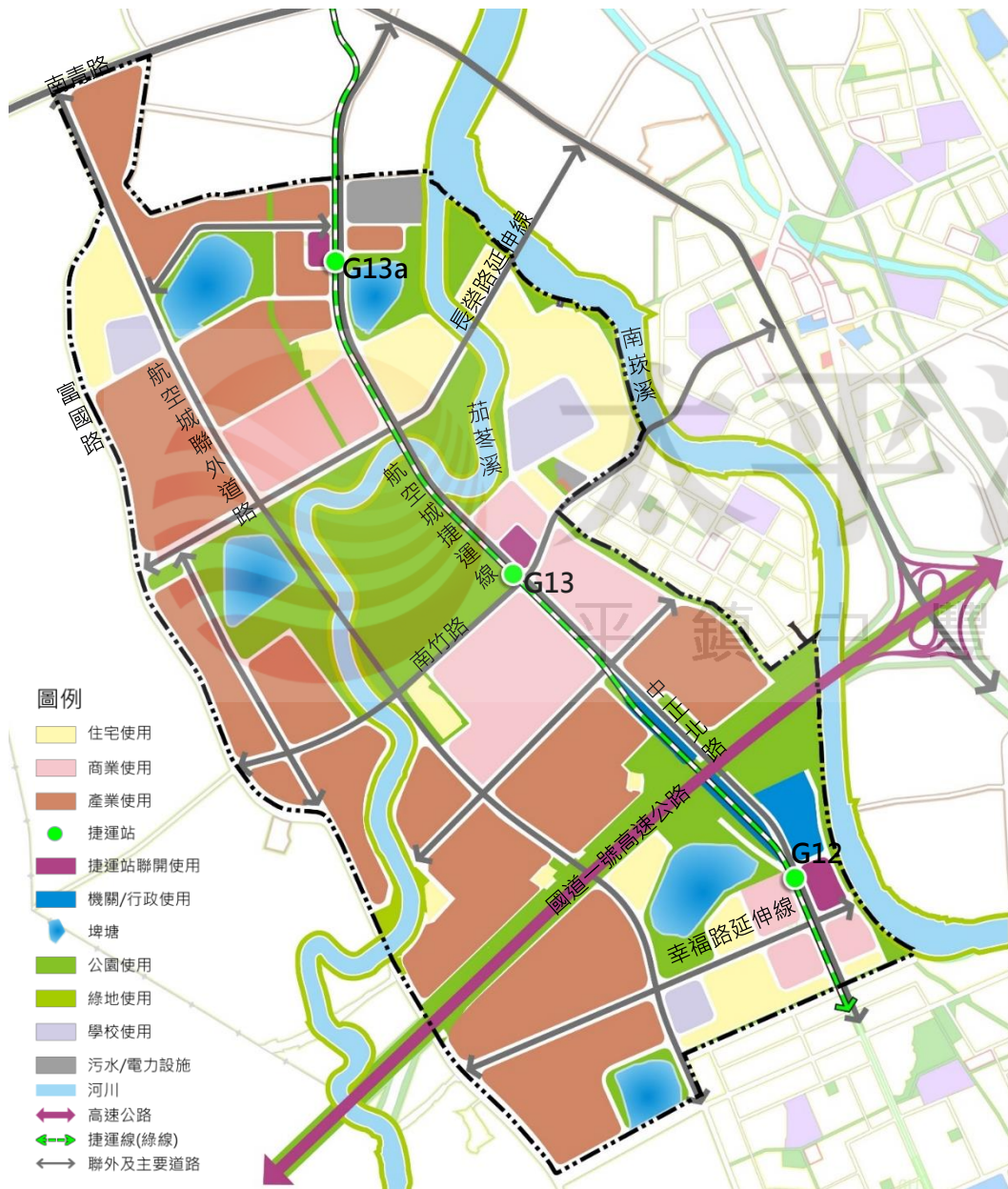
- 提供計畫區公共服務、市府新設單位服務空間
  - 桃園升格，市政業務日增，既有辦公空間不敷使用。
  - 部分局處分散異地辦公，造成民眾洽公不便。

## 大眾運輸導向空間規劃

- 與捷運車站銜接，提高洽公便利性。
- 整合商務活動，提高土地使用可及性。



# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-計畫內容(6/6)



## 空間發展定位

- 北側與南崁工業區鄰接，因南崁工業區發展飽和，故劃設產業專用區，預留產業發展腹地。
- 規劃大型都會公園，營造地區亮點，改善現況混用、無序之都市景觀、同時提昇都市韌性。
- 南側鄰近交流道，交通便捷，以打造桃園之科技園區為願景。

## 提昇產業發展動能

- 加強機場園區與桃園市區之連結
- 擴大產業發展腹地
- TOD導向規劃

# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-土地使用計畫(1/2)



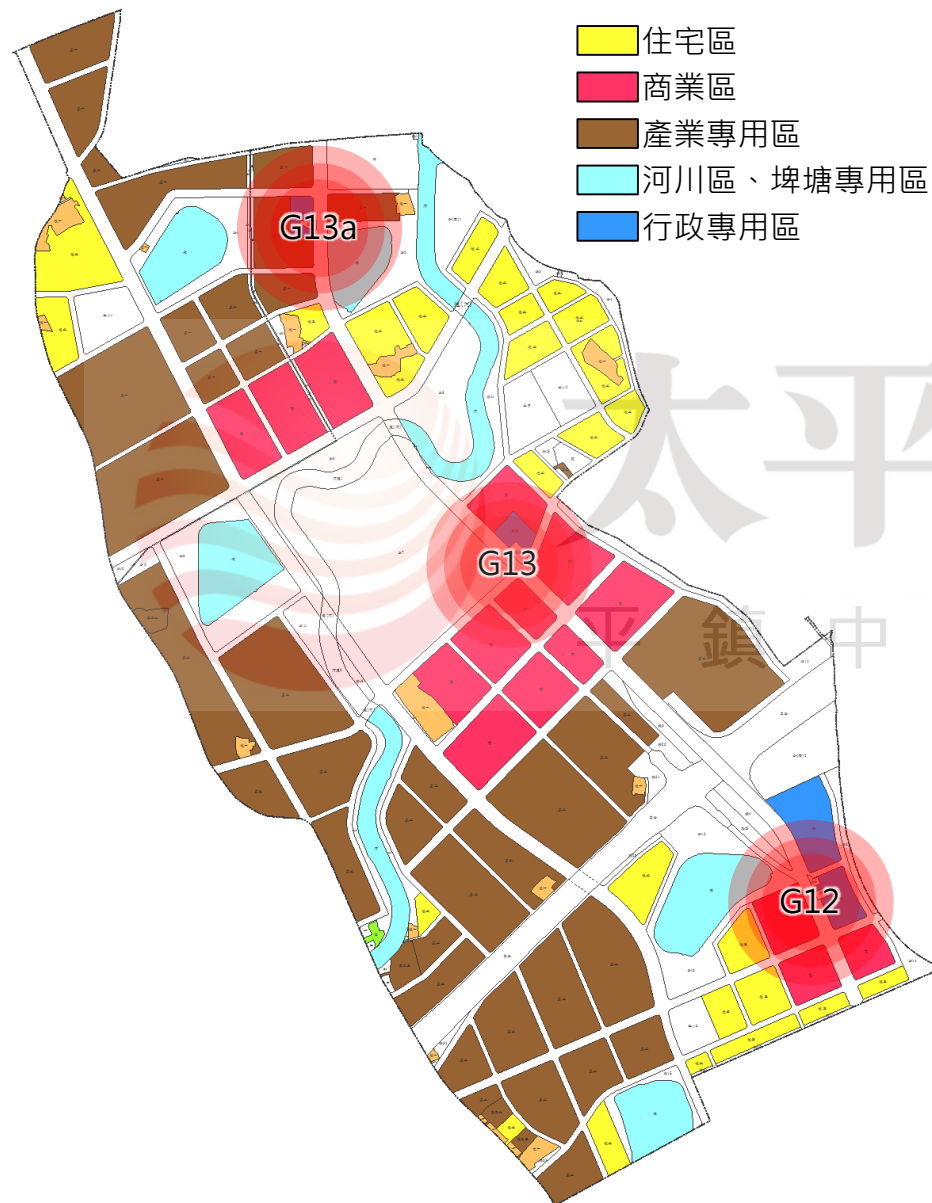
項目	面積(公頃)	占總面積比例(%)
第一種住宅區	9.06	1.41
第二種住宅區	38.85	6.05
第三種住宅區	9.58	1.49
第四種住宅區	1.78	0.28
商業區	58.39	9.09
第一種產業專用區	61.62	9.60
第二種產業專用區	130.08	20.26
零星工業區	3.29	0.51
行政專用區	4.74	0.74
車站專用區	4.33	0.67
宗教專用區	0.33	0.05
埤塘專用區	32.20	5.01
河川區	15.50	2.41
灌溉設施專用區	0.53	0.08
小計	370.28	57.67
學校用地	12.63	1.97
公園用地	82.07	12.78
綠地用地	17.10	2.66
捷運系統用地	3.32	0.52
電塔用地	0.08	0.01
變電所用地	0.78	0.12
污水處理廠用地	5.88	0.92
河道用地	7.41	1.15
公園用地(兼供滯洪池使用)	10.26	1.60
道路用地(兼供河川使用)	1.31	0.20
高速公路用地	20.84	3.25
道路用地	110.15	17.15
小計	271.83	42.33
總面積	642.11	100.00



# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-土地使用計畫(2/2)

項目	種類		建蔽率	容積率
土地使用分區	第一種住宅區		50%	120%
	第二種住宅區		50%	180%
	第三種住宅區		50%	200%
	第四種住宅區		50%	200%
	商業區		80%	350%
	第一種產業專用區		70%	210%
	第二種產業專用區		40%~60%	240%
	零星工業區		70%	210%
	行政專用區		80%	350%
	車站專用區		80%	350%
	宗教專用區		60%	160%
	埤塘專用區		--	--
	灌溉設施專用區		--	--
	河川區		--	--
	河川區(兼道路使用)		--	--
公共設施用地	公園用地		15%	30%
	綠地用地		--	--
	學校用地	文小用地	50%	150%
		文中用地	50%	150%
	變電所用地		50%	250%
	電路鐵塔用地		--	--
	道路用地		--	--
	高速公路用地		--	--
	捷運系統用地		--	--

# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-土地使用分區



## ➤ 車站專用區

於捷運站周邊劃設車站專用區，形塑商業、服務機能便利之生活場域

## ➤ 產業專用區

因應南崁工業區飽和，台商回流，規劃產業專用區，促進在地就業

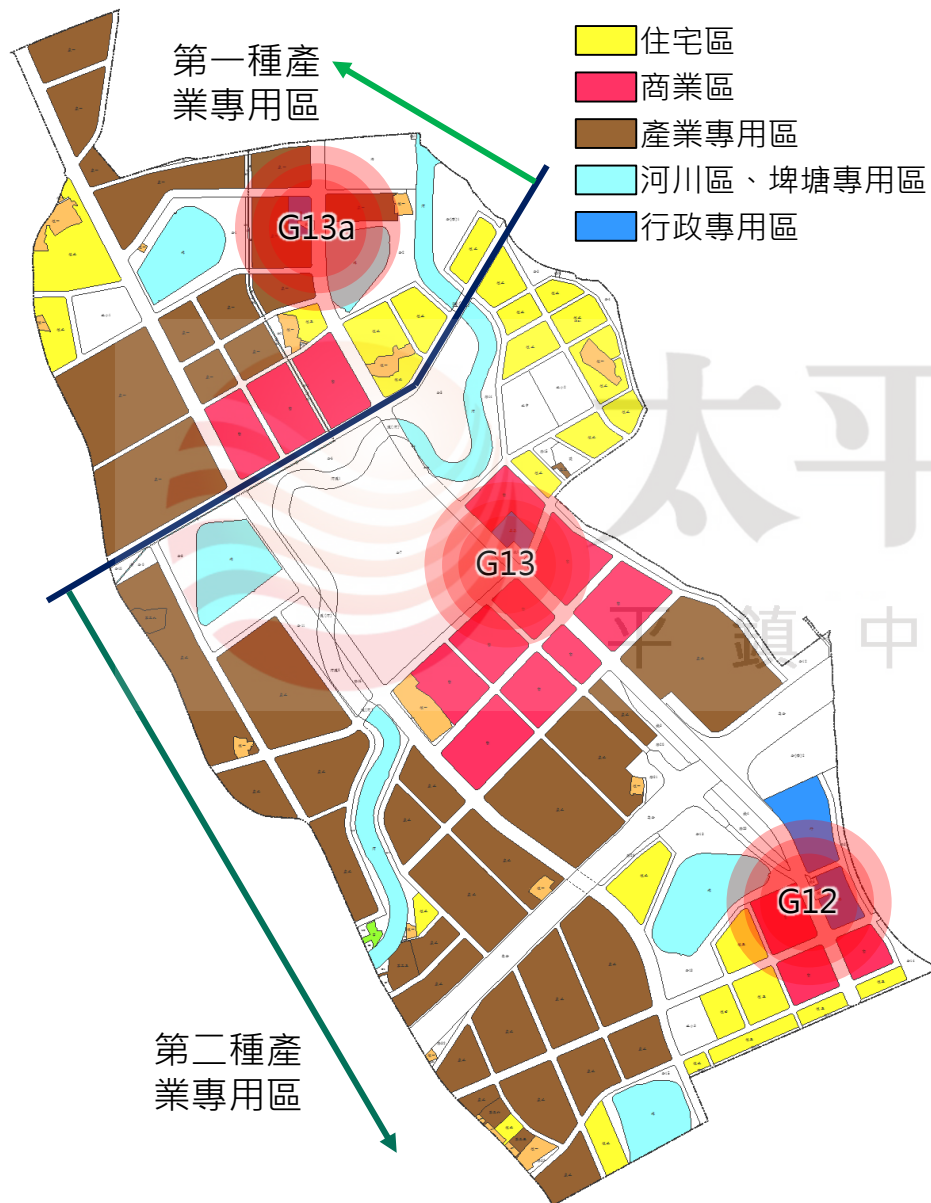
## ➤ 住宅區、商業區

- 延續既有生活圈，規劃住宅區
- 保存既有密集聚落合法權益 (第一種住宅區)
- 落實TOD發展，於捷運站周邊規劃住宅區、商業區

## ➤ 埤塘專用區

維護埤塘既有水域，劃設為埤塘專用區，兼具調節微氣候及景觀、休憩機能

# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-產業專用區



## ➤ 第一種產業專用區

應以供公害輕微之工廠及其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，應符合都市計畫法桃園市施行細則第17條(乙種工業區)使用規定。

## ➤ 第二種產業專用區

### • 核心產業

高科技專業、生技及醫療等相關使用：供高科技、生技及醫療產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用

### • 次核心產業

工商服務及展覽、購物中心(大型購物中心及倉儲購物中心)、文教休憩、機場相關服務業、外國駐臺經貿科技商務中心、企業總部及其他經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。



# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-公共設施用地

## ➤公園用地、綠地用地

埤塘水體外圍土地劃為公園，茄荖溪畔集中規劃大型都會公園，藉河道串聯藍綠帶系統

## ➤學校用地

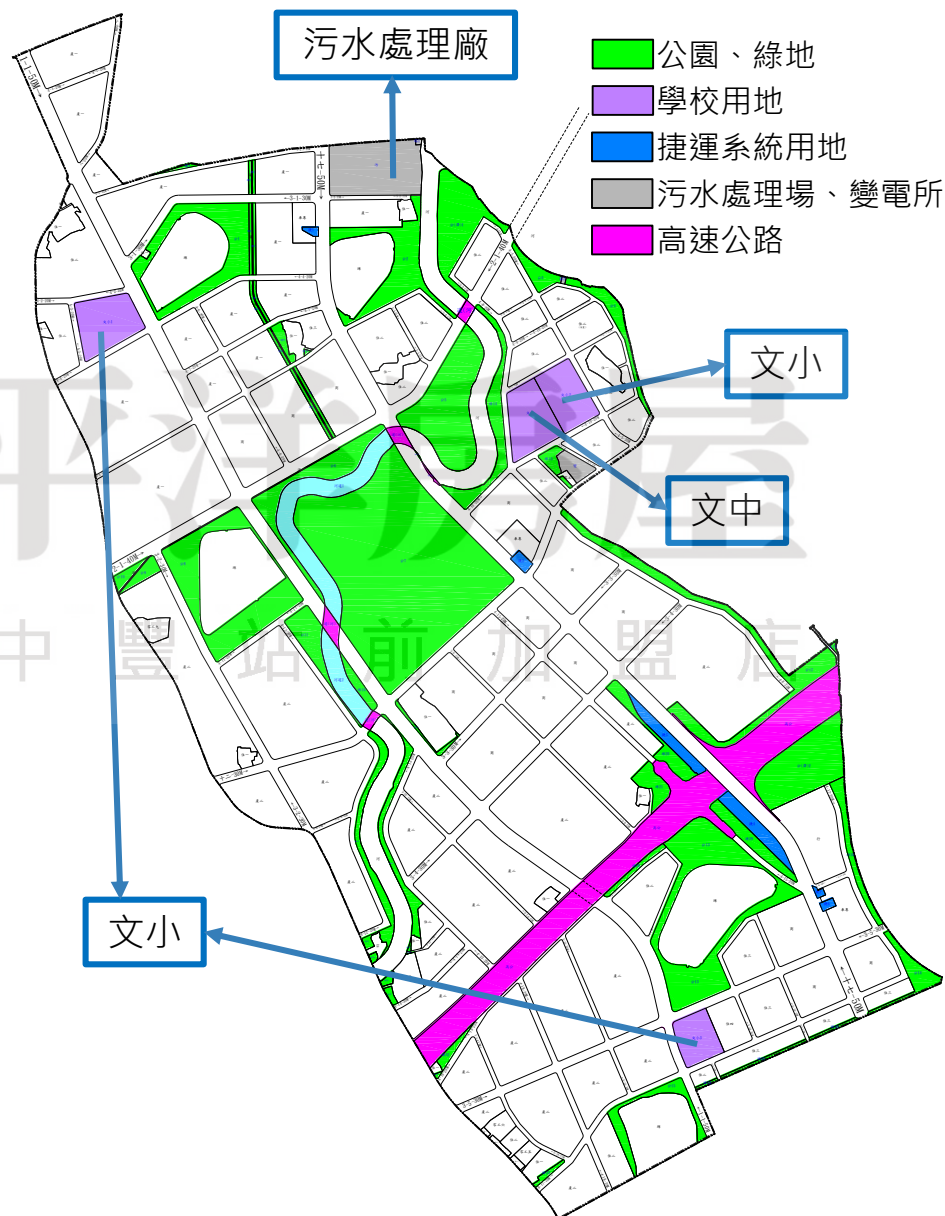
因應南崁地區學齡人口就學需求，劃設學校用地：文小3處、文中1處

## ➤灌溉設施專用區

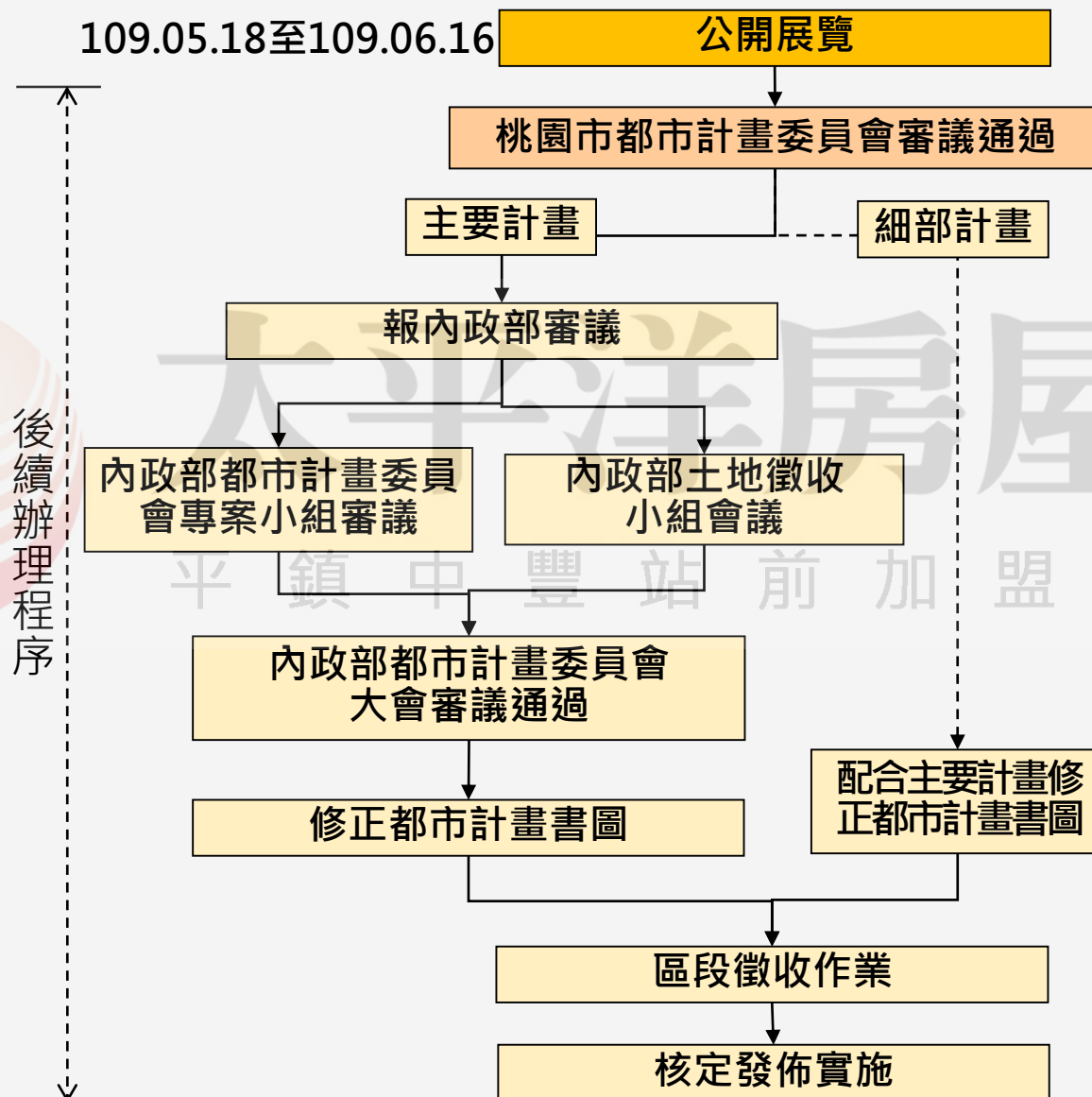
結合周邊綠帶，維護灌溉水圳完整及提升景觀、休憩機能

## ➤污水處理廠

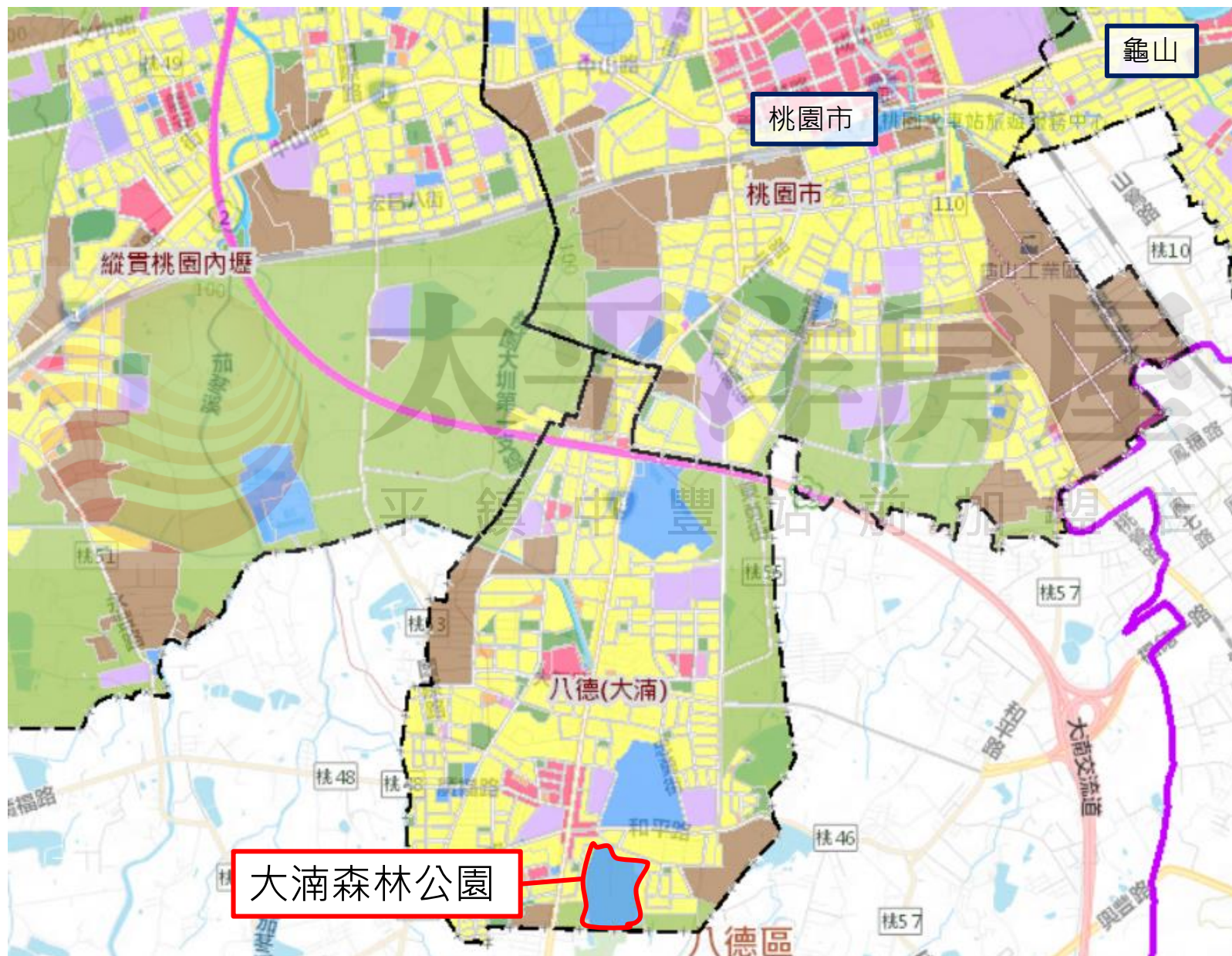
配合計畫區內產業專用區及住、商衍生廢、污水排放需求，於計畫區高程相對低點，劃設污水處理廠用地



# 1.捷運綠線G12、G13、G13a站-目前進度



## 2.大湳森林公園

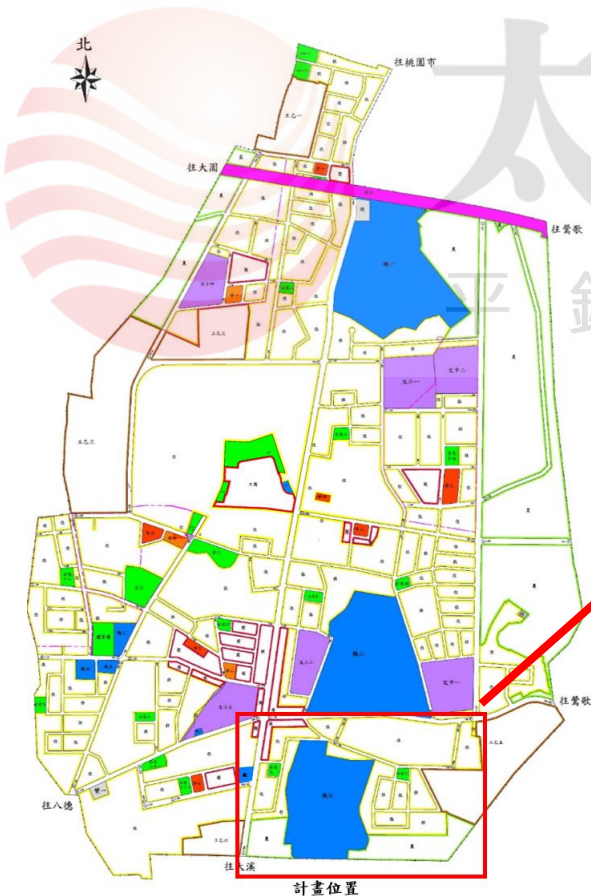




## 2.大湍森林公園

### (1)基地位置

- A. 都市計畫面積**16.81公頃**。  
B. 營區緊臨北側重慶街(10M)，類似袋地。



## (2)現況(1/3)



- A. 都計內土地中段為營舍群，現況良好。
- B. 都計與非都交接處為大型開放空間。
- C. 非都土地南段營舍狀況較差。
- D. 全區植生狀況良好(包括黑松、桂花等珍貴喬木)。





## (2)現況(2/3)



基地現況示意圖



## (2)現況(3/3)



周邊土地使用現況示意圖



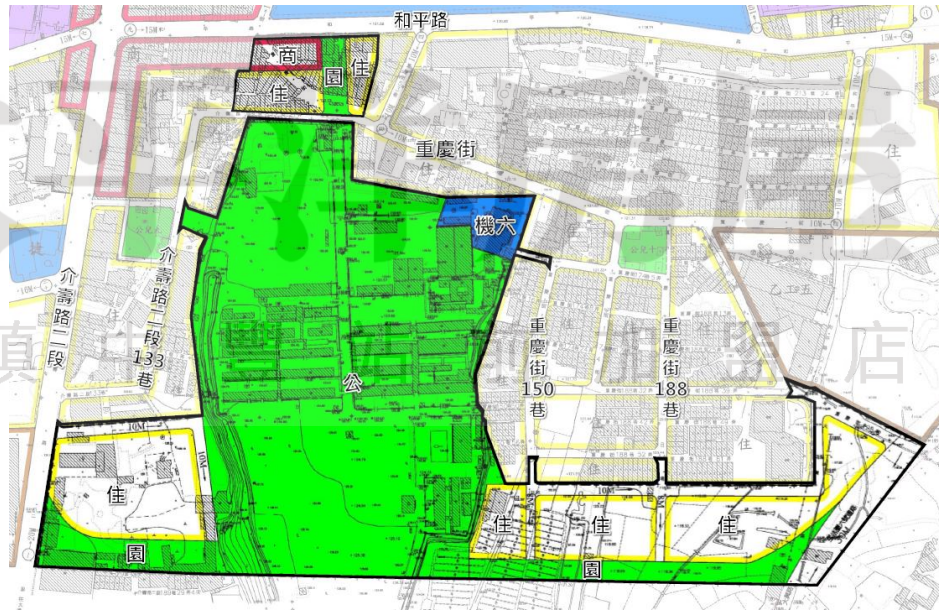
### (3) 規劃構想(1/2)



基地交通系統示意圖

### (3)規劃構想(2/2)

- A. 保留生態為前提，部分土地規劃為**大湳森林公園**。
- B. 完善道路系統，平行三鶯延伸線路廊增設**20M計畫道路**。
- C. 範圍內**公有土地**先行以**撥用**方式取得。
- D. 周邊**農業區**配合三鶯延伸線納入**整體開發範圍**。

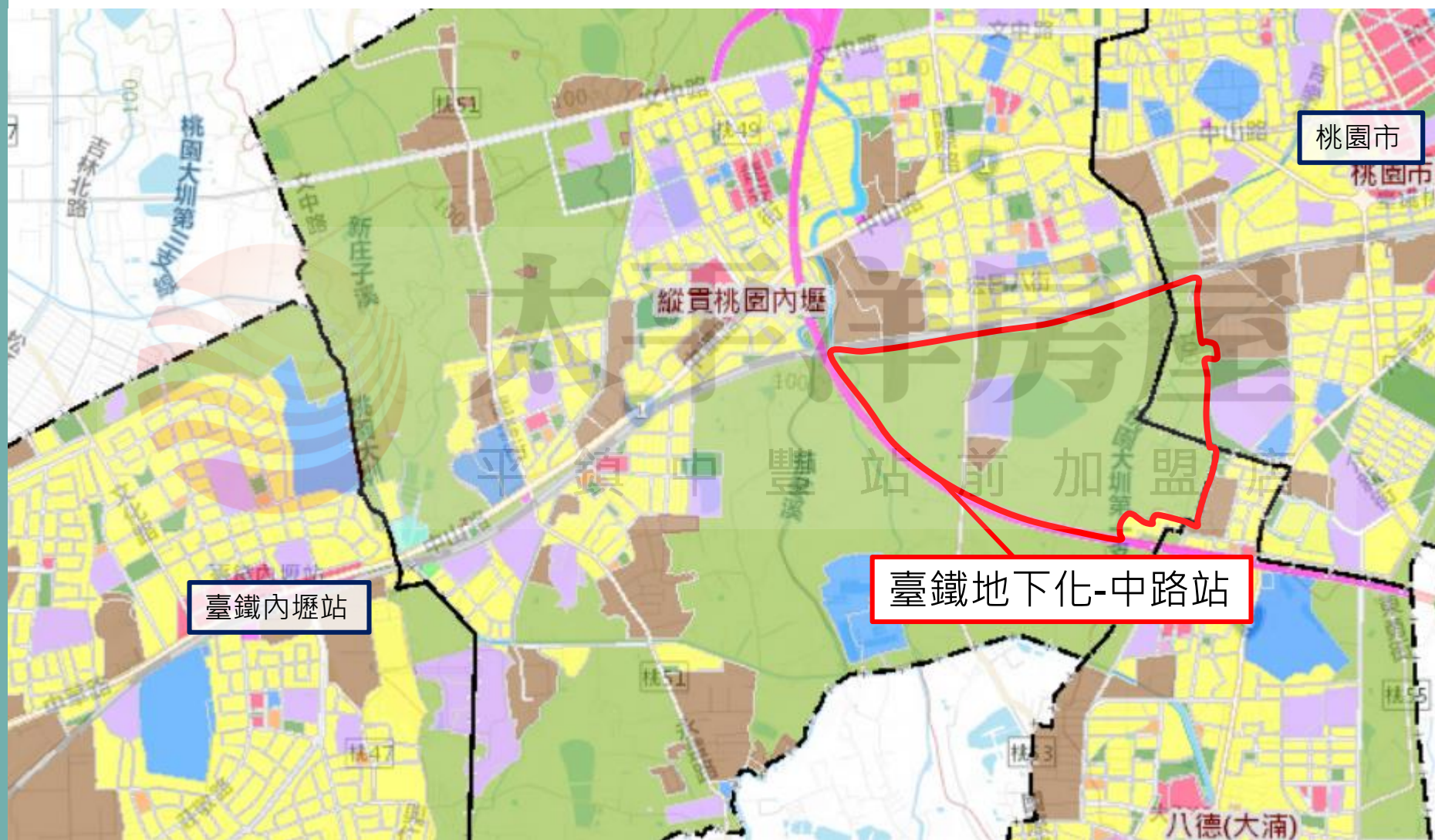


### (4)目前辦理進度

- ✎ 本案都市計畫分別於109年4月14日及7月3日召開2次內政部都委會專案小組會議，未來俟都市計畫審定後，接續積極展辦區段徵收作業。



### 3.臺鐵地下化-中路站



### 3.臺鐵地下化-中路站

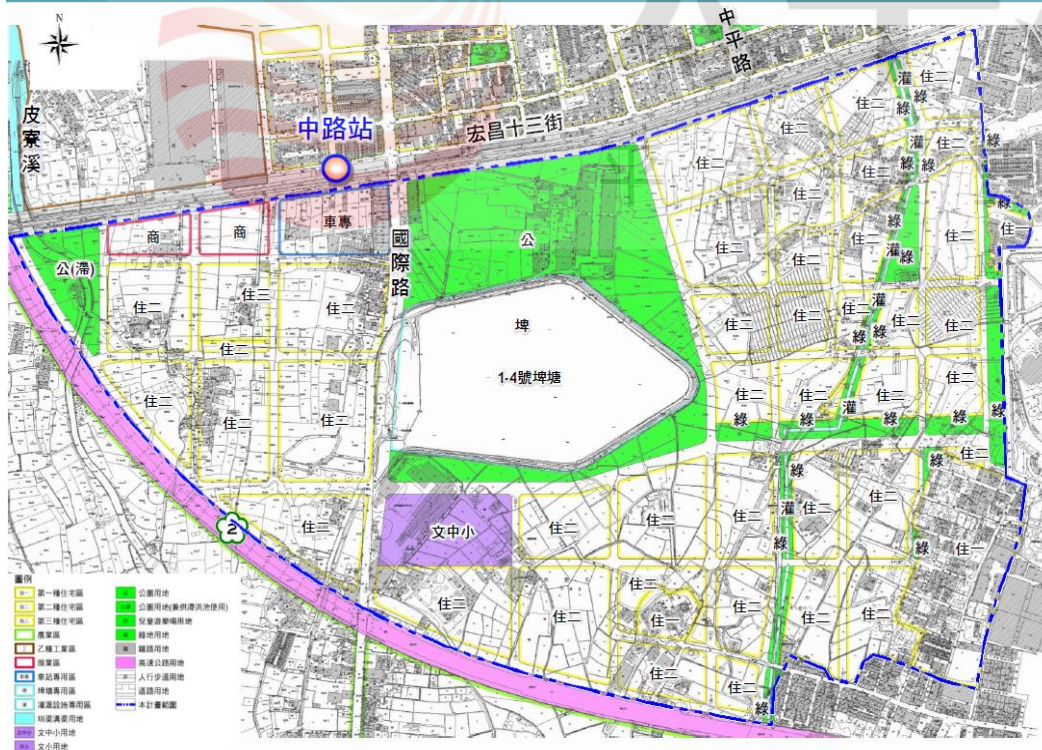
#### 開發計畫範圍

東：以現行乙種工業區、公園用地以及鄰里公園兼兒童遊樂場用地為界  
 南：以現行高速公路用地以及住宅區、乙種工業區為界  
 西：以現行高速公路用地為界  
 北：以現行鐵路用地為界

都市計畫面積 125.2公頃

計畫人口 27,000人

公展次數 1次(109年1月)

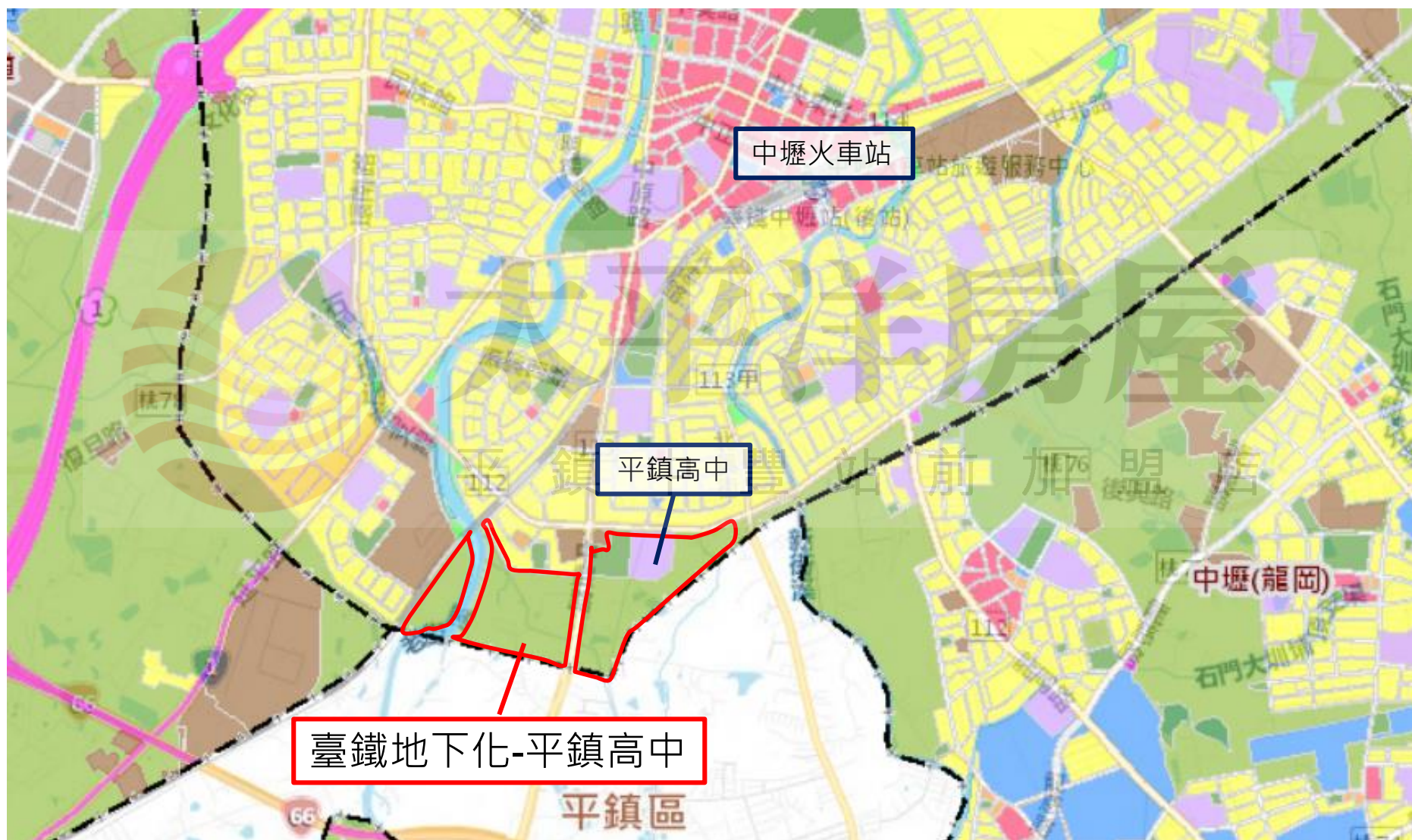


#### 目前進度

目前在本市都市計畫委員會審議中，未來俟都市計畫報請內政部都市計畫委員會審定後，即接續積極展辦區段徵收作業。



## 4.臺鐵地下化-平鎮高中





## 4.臺鐵地下化-平鎮高中

開發計畫範圍

東：以金陵路為界  
南：以都市計畫邊界為界  
西：以鐵路用地為界  
北：以環南路二段為界

都市計畫面積

45.11公頃

計畫人口

9,000人

公展次數

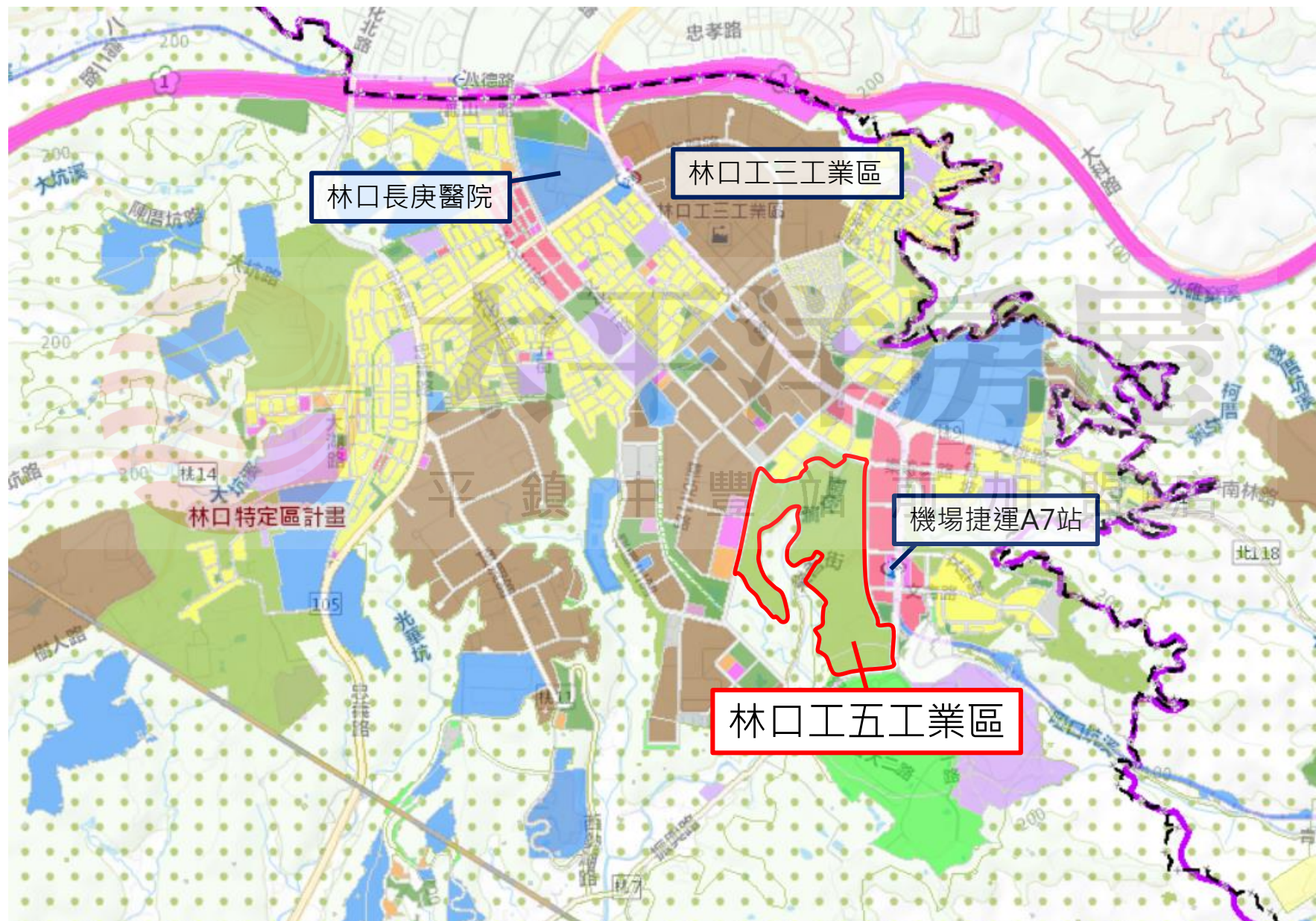
1次(109年3月)



目前進度

目前在本市都市計畫委員會審議中，未來俟都市計畫報請內政部都市計畫委員會審定後，即接續積極展辦區段徵收作業。

## 5.林口工五工業區





## 5.林口工五工業區

**開發計畫範圍** 位於林口特定區計畫文化一路以南，華亞三路以東之農業區，東側鄰近機場捷運體育大學站(A7)，南側鄰近體育大學。

**都市計畫面積** 50.88公頃      **計畫人口** 4,000人

**公展次數** 1次(108年5月)

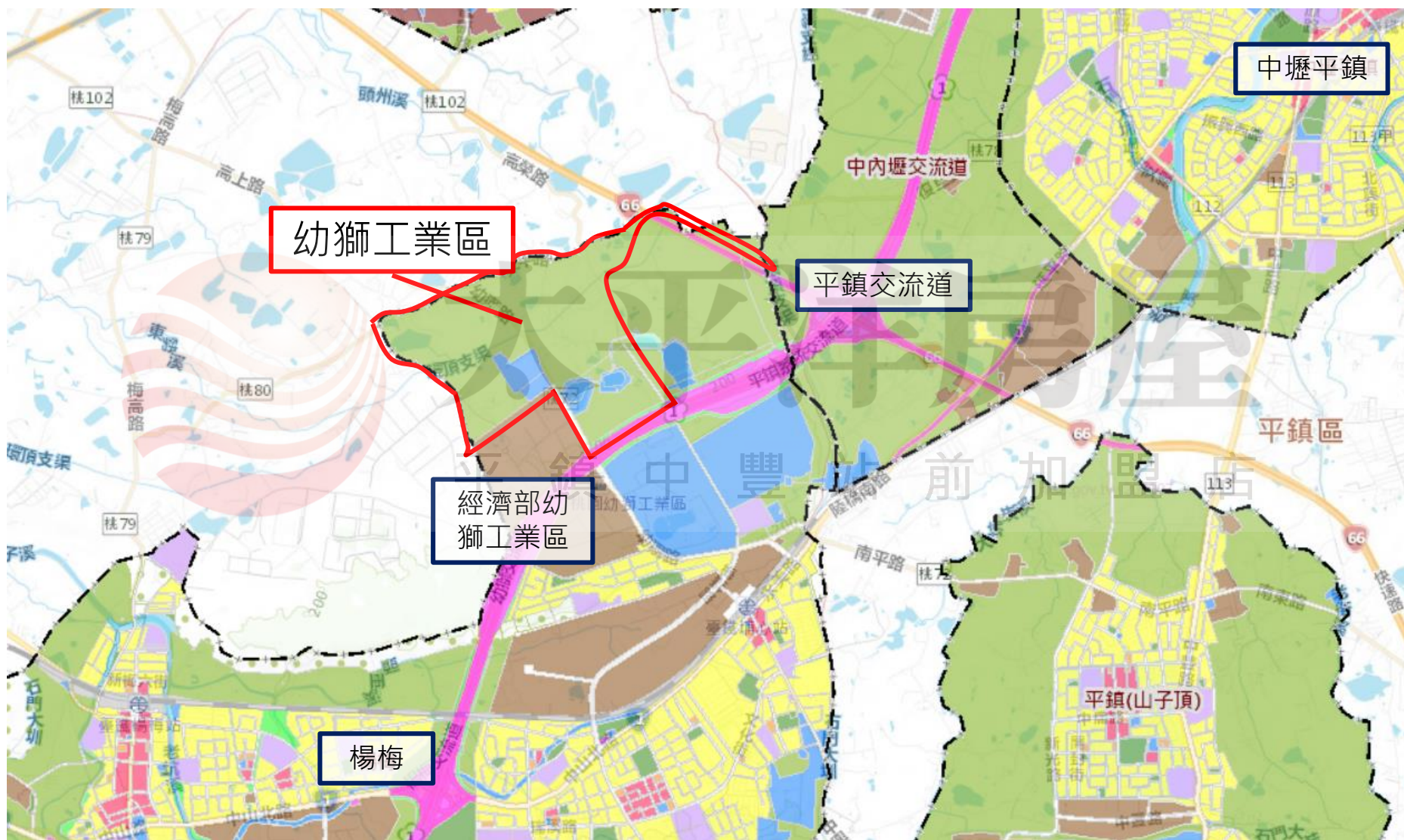
### 目前進度

本案都市計畫已於109年5月20日召開內政部都委會第2次專案小組審議，未來俟都市計畫審定後，接續積極展辦區段徵收作業。





## 6. 幼獅工業區



## 6.幼獅工業區

### 開發計畫範圍

本計畫範圍以幼獅工業區北側都市計畫農業區為範圍  
 東：以幼平街259巷至臺66線為界  
 西：以幼獅工業區擴大(第一期)及青年路二段為界  
 南：以幼獅工業區及中山高速公路(國道1號)為界  
 北：以榮平路及幼獅路二段為界

### 都市計畫面積

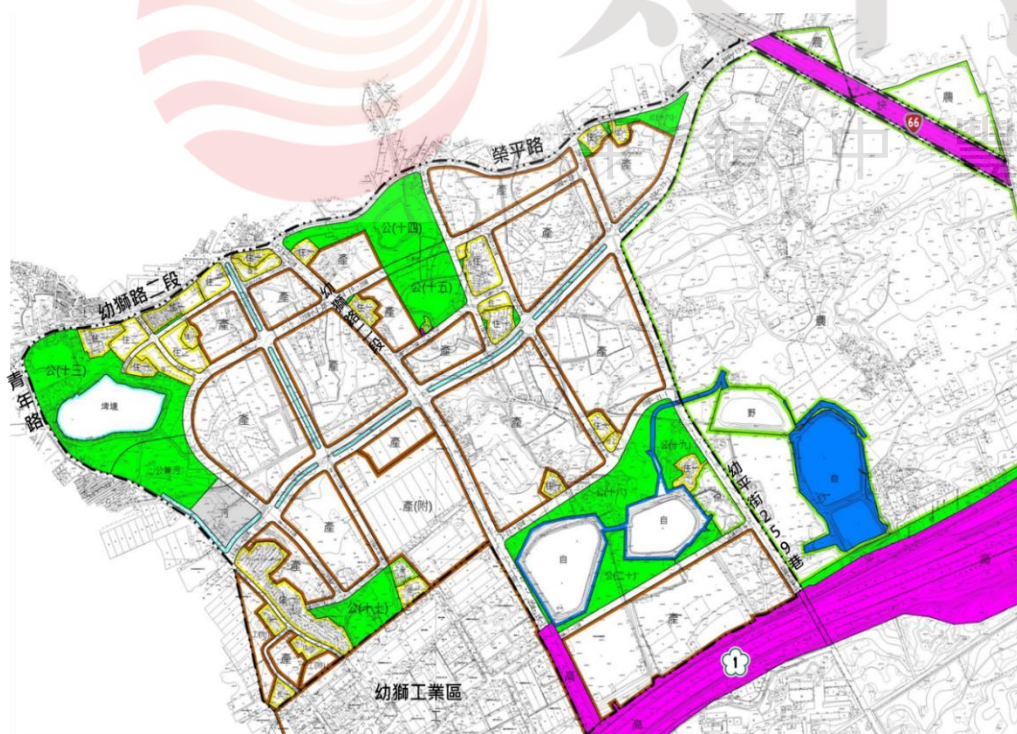
125.53公頃

### 計畫人口

2,700人

### 公展次數

1次(109年4月)



### 目前進度

目前在本市都市計畫委員會審議中，未來俟都市計畫報請內政部都市計畫委員會審定後，即接續積極展辦區段徵收作業。



## (五)區段徵收開發之創新作為及未來展望 (1/7)

### 創新作為-精進區段徵收審議制度

區徵審議機制原係公益性必要性、範圍抵價地比例及區徵計畫三階段審議，然此機制常造成本市個案依審定之都市計畫陳報內政部審議範圍抵價地比例時，面臨土徵小組質疑公益性必要性，致延宕審議期程及開發進度。



#### 緣由

為精進區徵審議機制，本局自升格後近3年多來透過舉辦全國區段徵收研討會及全國地政機關精進業務座談會等場合，主動向內政部爭取將範圍抵價地比例提前至都市計畫階段即行確認，終獲內政部參採將本案由三階段審議機制整併為公益性必要性 (包含範圍抵價地比例)及區徵計畫二階段。

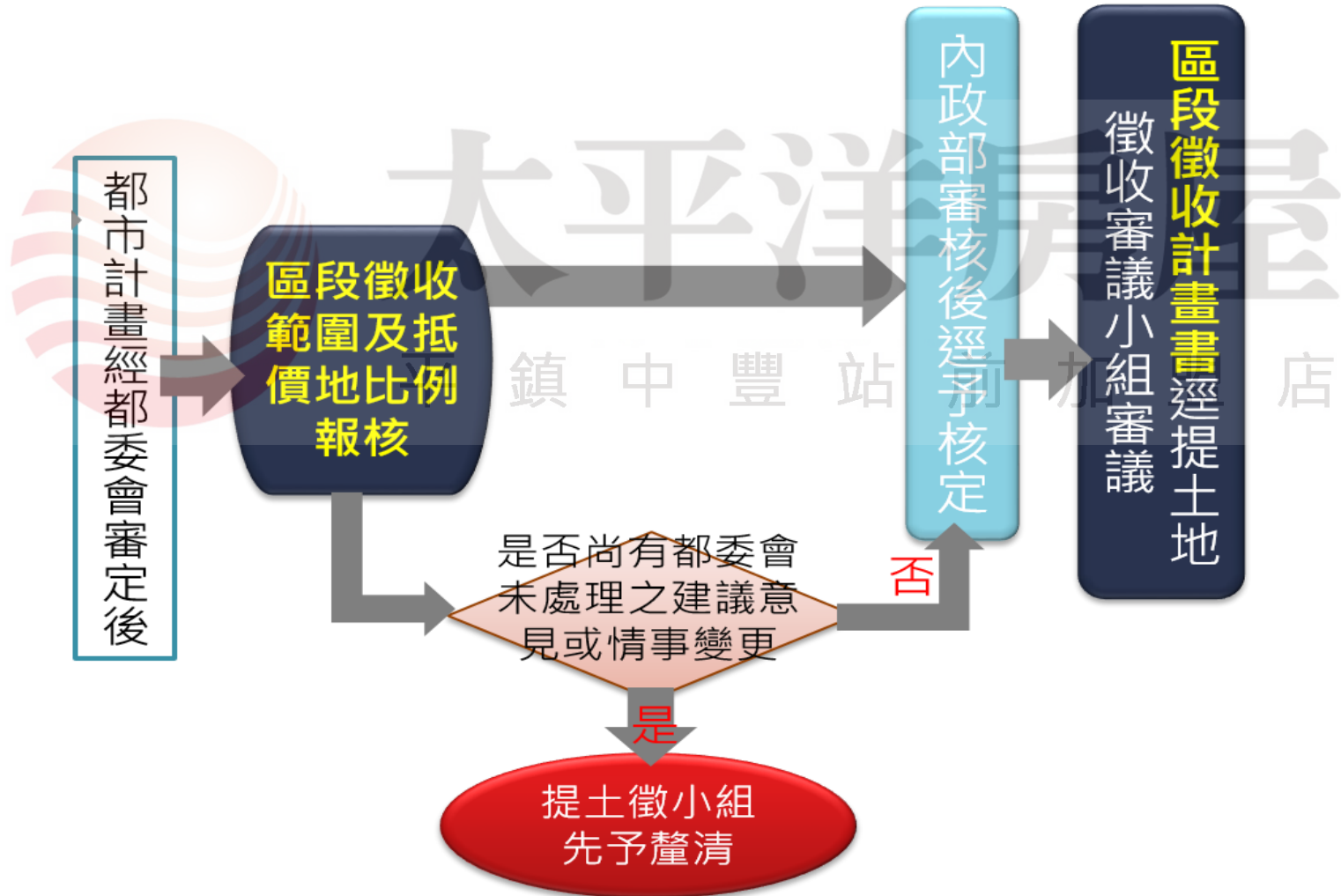




## (五)區段徵收開發之創新作為及未來展望 (2/7)

### 創新作為-精進區段徵收審議制度

- 💡 內政部-107年「精進區段徵收審議機制」，於公益性及必要性向內政部土徵小組報告時，就區段徵收範圍及抵價地比例先行預審。



## (五)區段徵收開發之創新作為及未來展望 (3/7)

### 創新作為-精進區段徵收審議制度

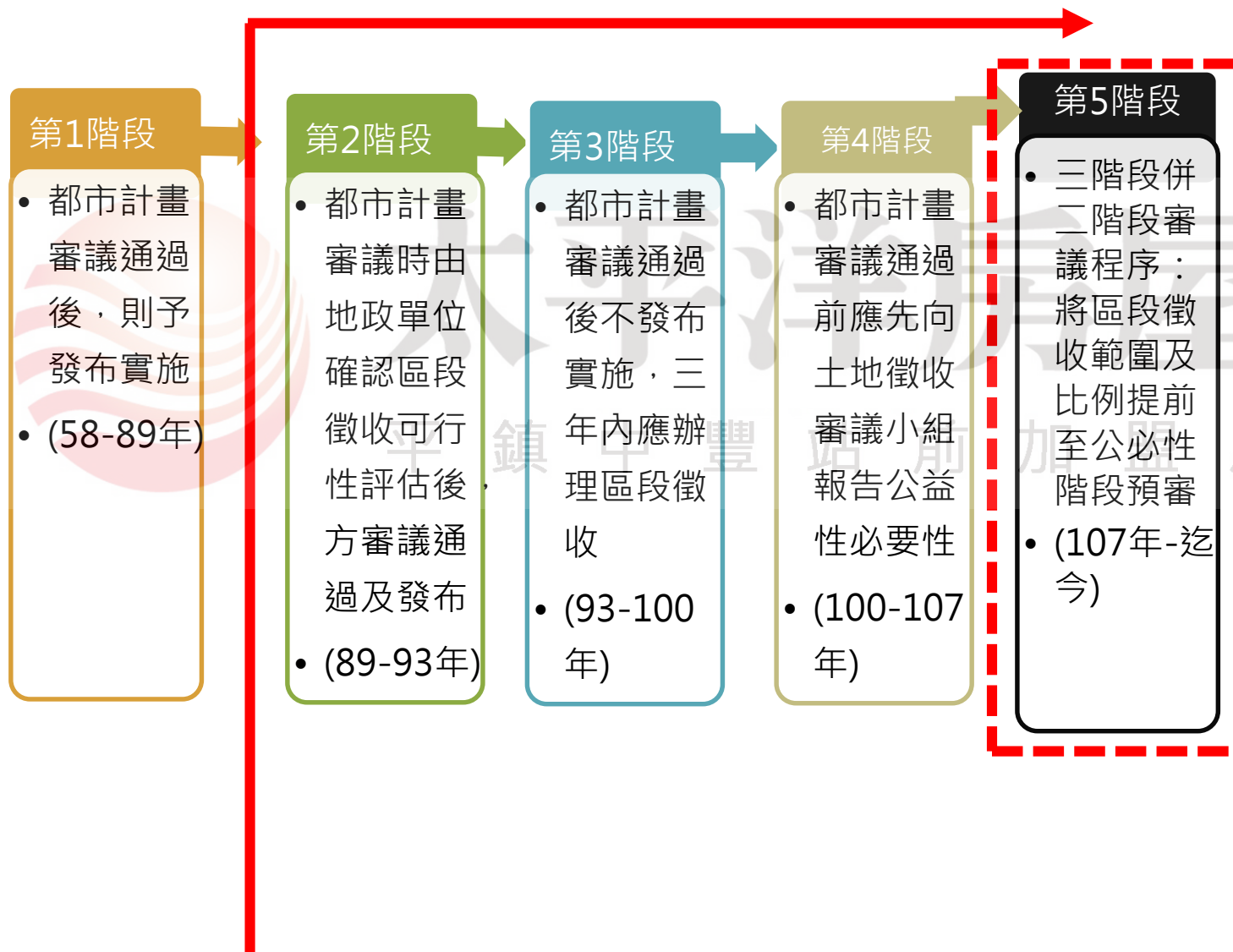
#### 案例

**大溪埔頂營區及中壢中原營區**為本市首次以二階段區徵審議機制辦理之開發案。

- ☞ 於都市計畫審議階段，將範圍及抵價地比例併於公益性及必要性報告中，預為審議。
- ☞ 都市計畫審議後，需用土地人將區段徵收範圍及抵價地比例報內政部行政核定後，即可提送區段徵收計畫書予土地徵收審議小組審議。

## (五)區段徵收開發之創新作為及未來展望 (4/7)

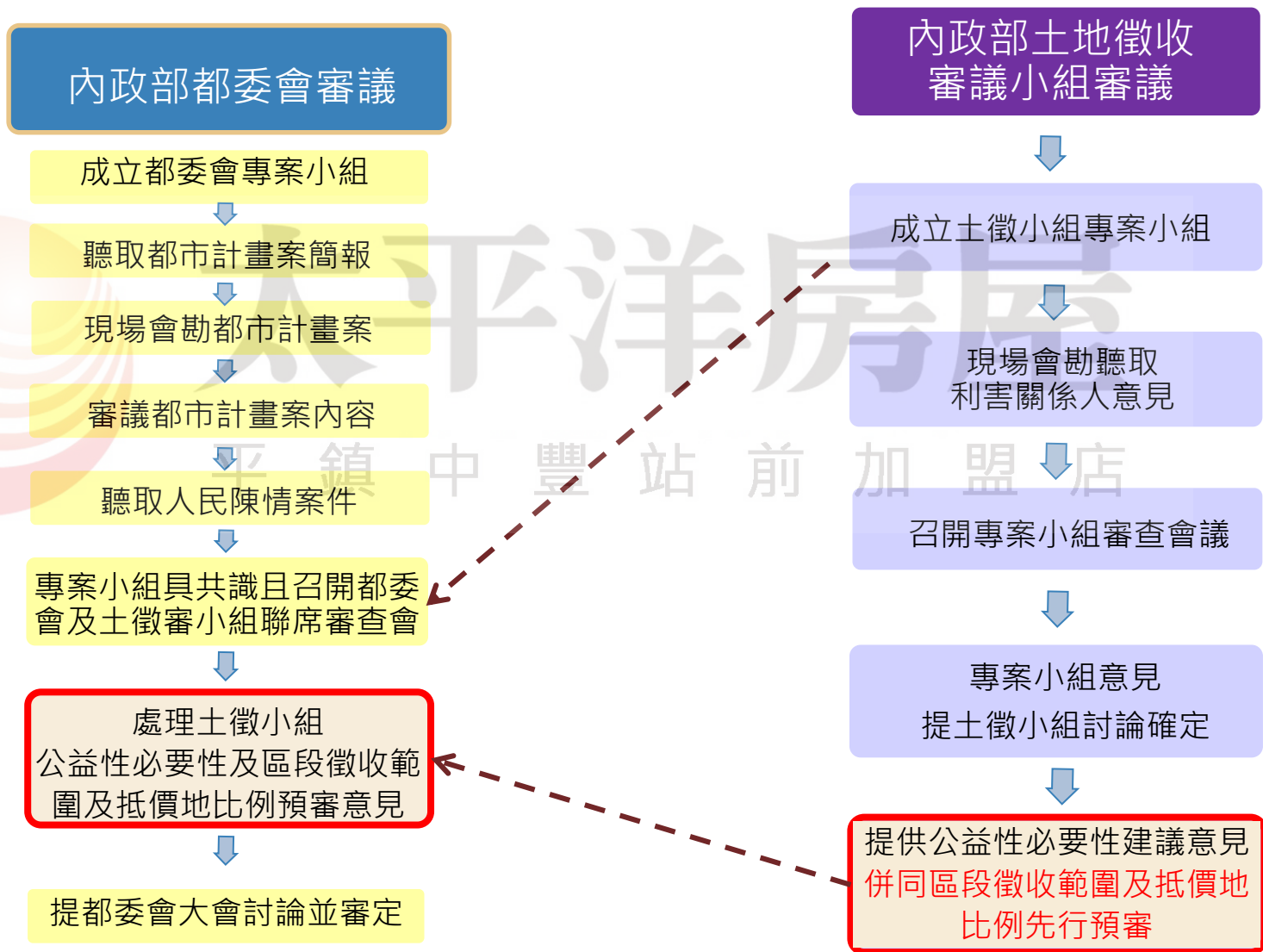
### 創新作為-都市計畫與區段徵收之配合





# (五)區段徵收開發之創新作為及未來展望 (5/7)

## 創新作為-都市計畫與區段徵收之配合



## (五)區段徵收開發之創新作為及未來展望 (6/7)

### 未來展望

#### 有序推動 重大開發

- ✎持續辦理機場捷運A10、A20、A21及中壢運動公園等案。
- ✎後續朝**軍方土地活化**(中原營區、大溪埔頂營區、保一總隊大湳營區)、**捷運綠線**周邊、**台鐵地下化**周邊等持續推動開發。

#### 合理勘選 開發規模

- ✎內政部完成推動區段徵收合理開發規模研究，以作為日後審議開發範圍之參考。【如1個新市區規模應以100公頃為原則，超過應分期分區開發。】
- ✎未來將於**都市計畫階段**，即參依研究結果審慎評估**合理規模及量體**，以利推動開發建設。

## (五)區段徵收開發之創新作為及未來展望 (7/7)

### 未來展望

#### 合理訂定補償標準 落實保障居住權益

- ✎ 衡酌合、非法建物符合公平性原則下，持續研議**精進安置計畫措施**。
- ✎ 已自中壢運動公園案起精進安置作為如下：

項目	安置街廓	原位置保留	房租補助費	中低收入戶特別救助金	社會住宅
合法建物 (須領有抵價地)	有	有	<u>1份計45萬元</u>	<u>由10萬元改為20萬元</u>	<u>視個案搭配</u>
非合法建物 (符合興建年期、 <u>構造別及面積等要件</u> 及須領有抵價地)	<u>有</u>	無	<u>1份計30萬元</u>		

↓  
改採不計月數固定金額發放