法益

正　本

發文方式：郵寄

檔　　號：

保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：陳俊佑
電話：03-3322101#5315
電子信箱：10019750@mail.tycg.gov.tw

11052
台北市基隆路二段51號13號之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國107年4月12日
發文字號：府地航字第1070077724號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：徵求廠商意見說明資料1份

主旨：為執行桃園航空城計畫地上物查估作業，本府訂於107年4月25日辦理徵求廠商意見說明會一案，請查照。

說明：

一、「擬訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」前於107年3月27日經內政部都市計畫委員會第919次會議審查通過，接續將辦理地上物查估相關前置作業。

二、都市計畫通過後即可啟動區段徵收作業之機場園區面積為1,415公頃、附近地區(第一期)面積為1,186公頃，合計面積約2,601公頃，有鑑於查估量體龐大，且地上物種類複雜，爰規劃辦理徵求廠商意見說明會，就地上物查估之分區規劃建議、辦理期程、人力需求、執行方式、招標策略、經費需求及風險管控等事項，徵求廠商意見，以做為後續辦理地上物查估前置作業之參考。

三、另本府訂於107年4月25日下午1時30分於桃園市政府3樓307會議室，舉辦徵求廠商意見說明會，歡迎具有相關查估經驗之廠商踴躍報名參加，並請各公會轉知所屬會員報名參加，詳細說明資料及報名表如附件所示，亦可於本府地政局網站便民服務專區檔案下載(http://land.tycg.gov.tw/)，詳細報到時間及地點，將另以e-mail與報名者聯繫。

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任秘書	秘書長	副秘書長	承辦人

收文 建築師公會 107年4月16日 0801

法益

正　本

發文方式：郵寄

檔　　號：

保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：陳俊佑
電話：03-3322101#5315
電子信箱：10019750@mail.tycg.gov.tw

11052
台北市基隆路二段51號13號之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國107年4月12日
發文字號：府地航字第1070077724號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：徵求廠商意見說明資料1份

裝

主旨：為執行桃園航空城計畫地上物查估作業，本府訂於107年4月25日辦理徵求廠商意見說明會一案，請查照。

說明：

一、「擬訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」前於107年3月27日經內政部都市計畫委員會第919次會議審查通過，接續將辦理地上物查估相關前置作業。

訂

二、都市計畫通過後即可啟動區段徵收作業之機場園區面積為1,415公頃、附近地區(第一期)面積為1,186公頃，合計面積約2,601公頃，有鑑於查估量體龐大，且地上物種類複雜，爰規劃辦理徵求廠商意見說明會，就地上物查估之分區規劃建議、辦理期程、人力需求、執行方式、招標策略、經費需求及風險管控等事項，徵求廠商意見，以做為後續辦理地上物查估前置作業之參考。

線

三、另本府訂於107年4月25日下午1時30分於桃園市政府3樓307會議室，舉辦徵求廠商意見說明會，歡迎具有相關查估經驗之廠商踴躍報名參加，並請各公會轉知所屬會員報名參加，詳細說明資料及報名表如附件所示，亦可於本府地政局網站便民服務專區檔案下載(http://land.tycg.gov.tw/)，詳細報到時間及地點，將另以e-mail與報名者聯繫。

四、如有疑問請與本案承辦人地政局航空城開發科陳俊佑洽詢，聯絡電話：03-3322101#5315；電子信箱：10019750@mail.tycg.gov.tw。

五、副本抄送交通部民用航空局、桃園市政府工務局、桃園市政府農業局、桃園市政府經濟發展局、桃園市政府民政局、桃園市政府殯葬管理所，惠請擇派主管人員與會，並協助轉知曾受貴單位委託辦理地上物查估之廠商踴躍報名參與。

正本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、桃園市不動產估價師公會、台灣省測量技師公會、台灣省土木技師公會、中華民國全國建築師公會、中華民國工程技術顧問商業同業公會、亞興測量有限公司、漢娜不動產估價事務所、永大不動產估價師事務所、理德不動產估價師聯合事務所、縱橫測量有限公司、中國生產力中心、大邑不動產估價師事務所、宏邦不動產估價師聯合事務所、怡高不動產估價事務所、天下不動產估價師聯合事務所、悠信不動產估價師事務所

副本：交通部民用航空局、桃園市政府工務局、桃園市政府農業局、桃園市政府經濟發展局、桃園市政府民政局、桃園市政府殯葬管理所（均含附件）

市長 鄭文燦

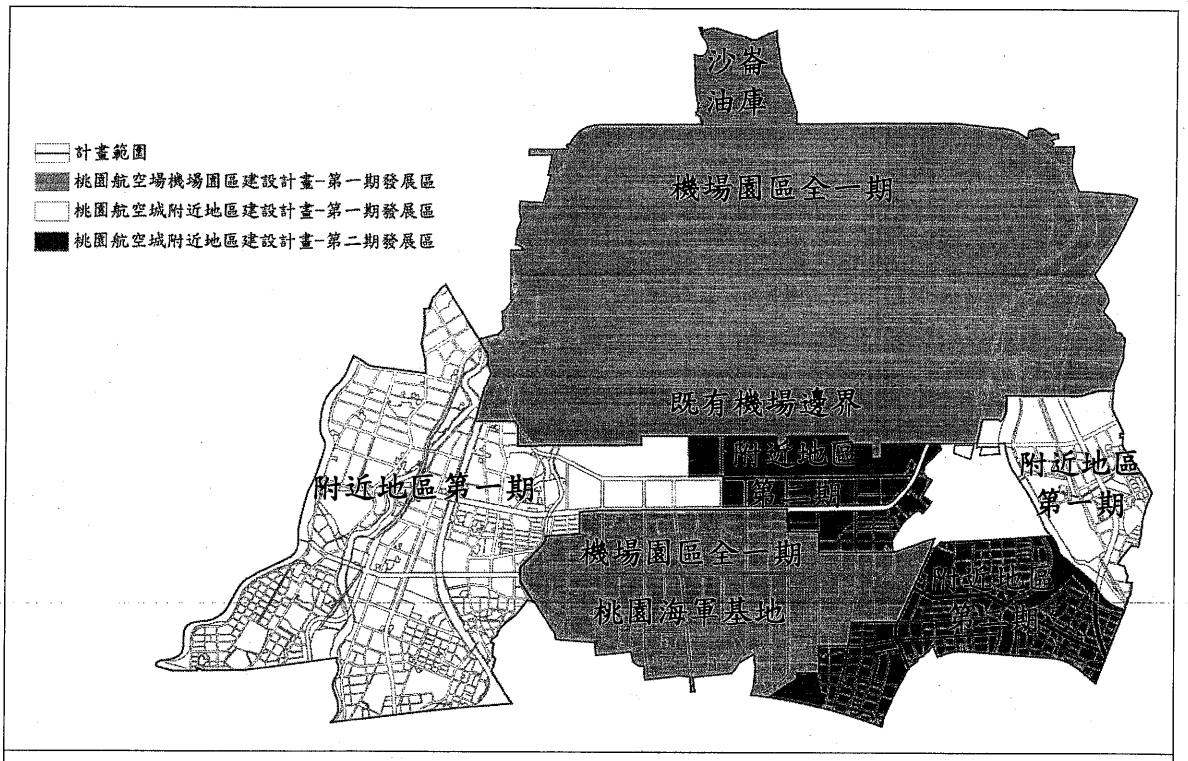
本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

桃園航空城計畫地上物查估作業徵求廠商意見說明會說明資料

地政局
107.4.2

壹、緣起

「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」業於107年3月27日經內政部都市計畫委員會第919次會議審議通過，修正後都市計畫面積為 4,565 公頃，區段徵收面積約為 3,151 公頃，其中都市計畫審議通過即可啟動區段徵收作業之機場園區面積為 1,415 公頃、附近地區(第一期)面積為1,186公頃，合計面積2,601公頃，至於附近地區(第二期)面積為550公頃，且須俟第一期產業招生權責發生率達65%以上，始得啟動。



圖一　分期分區發展示意圖

後續需地機關交通部民用航空局(以下簡稱民航局)及桃園市政府，將接續就機場園區及附近地區(第一期)，辦理區段徵收範圍及抵價地比例報核作業，並同步辦理地上物查估前置準備工作，預計107年8月即展開地上物實質查估作業。

有鑑於機場園區及附近地區(第一期)區段徵收面積達2,601公頃，且機場園區及附近地區(第一期)分屬不同區段徵收案，考量開發主體、預算來源及執行風險，爰擬就機場園

區及附近地區(第一期)分別進行地上物查估相關作業。

此外，本案查估量體龐大，擬規劃以分工區分式委託廠商辦理查估，且由於地上物種類複雜，需投入大規模人力，爰擬規劃依據建築改良物、農林作物、動力機具搬遷及墳墓等不同地上物類型，分別由本府工務局、農業局、經濟發展局、民政局分別辦理查估。

為使後續前置作業執行順遂，爰規劃辦理本次徵求廠商意見說明會，期藉由專業廠商就本府目前規劃方向，提供建議及執行經驗，以做為後續執行地上物查估之參考。

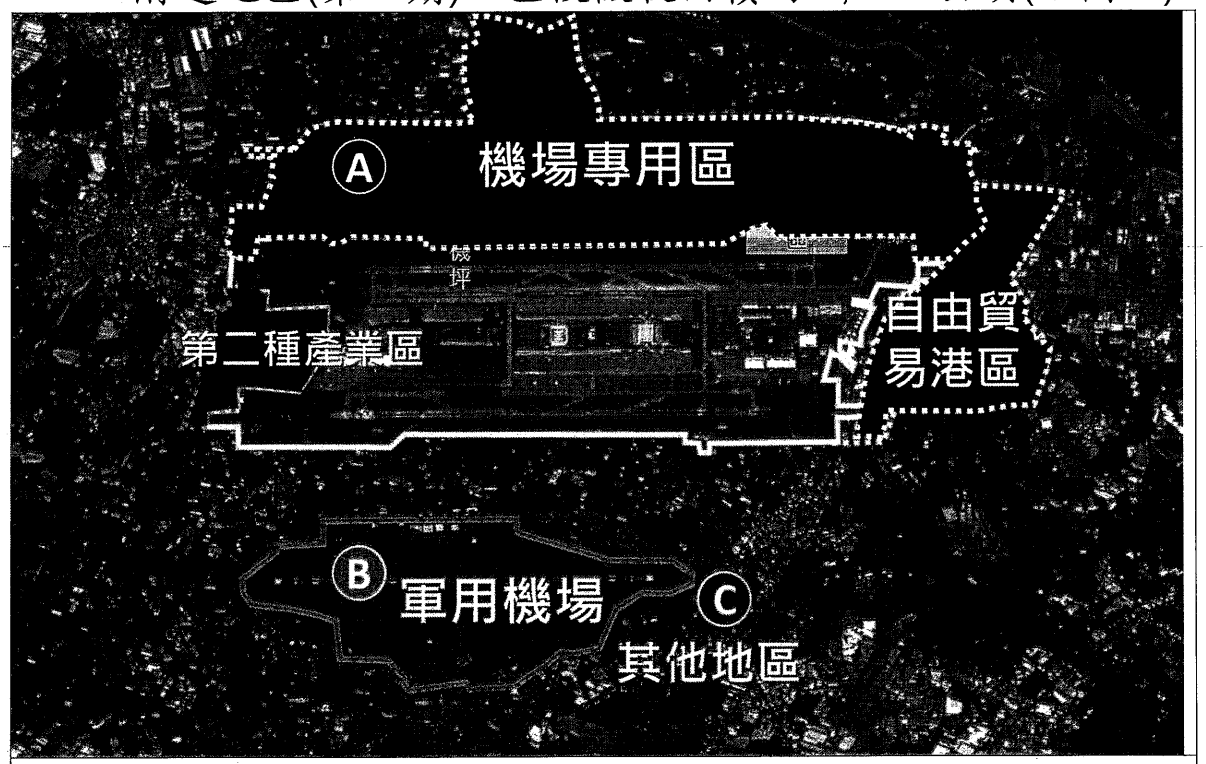
貳、計畫目標

蒐集廠商就地上物查估之分區規劃建議、辦理期程、人力需求、執行方式、招標策略、經費需求及風險管控之經驗及建議，以做為後續辦理地上物查估前置作業之參考。

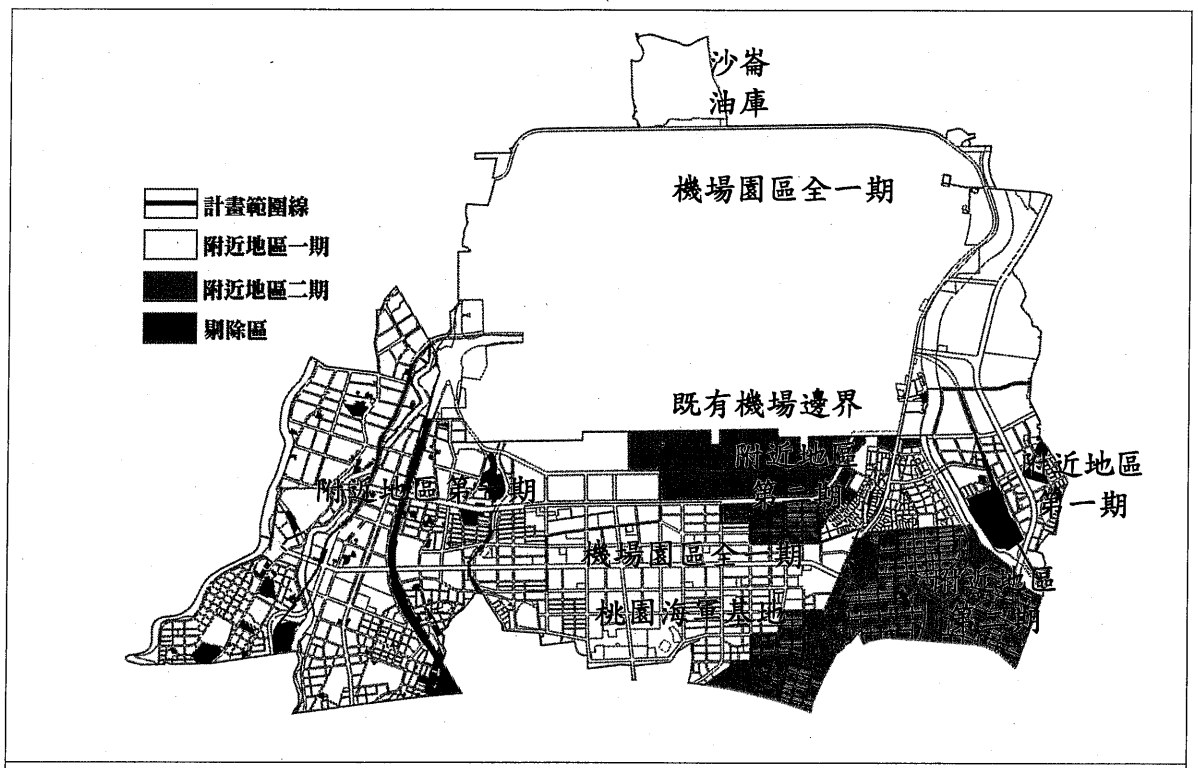
參、查估範圍

一、機場園區：區段徵收面積約 1,415 公頃，預計查估範圍約為 981 公頃(如圖二，A+C，扣除前空軍桃園基地範圍)。

二、附近地區(第一期)：區段徵收面積約 1,186 公頃(如圖三)。



圖二　機場園區查估範圍示意圖



圖三　附近地區(第一期)查估範圍示意圖

肆、安置原則及執行構想

一、安置原則

(一)就近安置(一里一安置)

(二)先建後遷

二、執行構想

(一)就近安置(一里一安置)

1、第二種住宅區(安置街廓)

(1)供原有合法透天住宅之里民優先配地自建。

(2)除第三跑道用地以外，原則上各里轄內至少劃設1處安置街廓。

2、第五種住宅區供安置使用(安置住宅)

(1)政府規劃興建安置住宅，供拆遷戶購買或租用。

(2)區位規劃以鄰近捷運車站為原則。

(二)先建後遷

1、勘選適當區位做為安置用地(第二種住宅區、第五種住宅區供安置使用)，並於徵收土地公告後，優先清除安置用地內之地上物，並先行整地施工。

2、第二種住宅區則由地主選配後，自行興建透天住宅，

另第五種住宅區則由政府興建安置住宅(大樓)，供原住戶購買或租用，待全部地主完成搬遷後，其餘地區再接續施工。

伍、預計辦理期程

預計辦理期程如下，另檢附區段徵收作業期程表供參。

一、徵收公告前：

(一)都市計畫審議通過：107.3

(二)內政部核准區段徵收範圍及抵價地比例：107.4~107.11

(三)辦理土地市價查估：107.8~108.3

(四)辦理地上物補償費查估 107.8~108.3

(五)辦理協議價購會議及區段徵收公聽會：108.4~108.10

(六)內政部審議區段徵收計畫：108.11~109.3

(七)區段徵收公告：109.4

二、徵收執行階段：

(一)區段徵收公告：109.4

(二)優先搬遷地區(第二種住宅區、第五種住宅區供安置住宅使用、部分產業專用區、重大交通建設所需用地)地上物徵收公告及自動拆遷：109.7~110.3

(三)處理優先搬遷地區地上物補償費異議及複估：109.7~110.9

(四)優先搬遷地區公共工程施工：110.4~111.9

(五)民眾領回安置土地、自建透天住宅及搬遷：111.10~113.9

(六)其他地區地上物徵收公告：111.7

(七)處理其他地區地上物補償費異議及複估：111.7~114.3

(八)全區工程施工：113.10~

陸、徵求廠商意見說明會

一、會議時間：

除以書面通知外，本局預訂於 107 年 4 月 25 日下午 1 時 30 分，於 307 會議室(屆時將視報名人數做適當調整)舉辦徵求廠商意見說明會，如有意參與者請利用附表報名，報名截止日期為 107 年 4 月 20 日。詳細報到時間及地點將另以

e-mail 方式與報名者聯繫。

二、會議議程：

項次	時間	作業項目
1	13:00~13:30	報到
2	13:30~13:40	主席致詞
3	13:40~14:00	廠商意見說明會簡報 (桃園航空城計畫地上物查估作業之初步規劃構想)
4	14:00~16:30	意見交流

柒、廠商回饋意見

一、希望廠商回饋之意見，主要有下列幾方面：

(一)招標策略：

1、委託專案管理廠商：

(1)桃園市政府初步評估認為有委託專案管理廠商之需要，惟委託專案管理廠商的市場接受度?

(2)至於委託專案管理廠商，係依不同地上物類型，由各權責機關個別委託廠商辦理?；或協調單一機關委託一家專案管理廠商團隊?

2、招標方式：初步規劃以限制性招標準用最有利標決標方式。

(二)查估方式：

1、依地上物類型，分別由各權責機關個別委託廠商辦理查估?或不分地上物類型，由市府委託廠商辦理查估，查估成果再依地上物類型，分由各權責機關審查?

2、如依地上物類型，各權責機關個別委託廠商辦理查估，則查估權責如何劃分較為妥適?(檢附桃園市政府初步劃分資料供參)

3、動力機具、經營生產設備之搬遷費，考量查估種類複雜，造成實質查估難度，爰有關查估標準，本府規劃交由專案管理廠商依其專業先行訂定，再由本府邀集各查估廠商研議確定後，據以辦理。

(三)分工區辦理查估：

1、本案查估面積較大，委託廠商辦理查估，是否需分區辦理查估?或由廠商單獨投標(或共同投標)，再由得標廠商與其分包廠商共同辦理?

2、如有劃分查估工區之必要，除考量各工區之查估數量(包括面積、建物數量等)需相當外，另工區劃分原則，係以明顯地形地物為界?或以地籍地段為界?或其他劃分建議?

(四)投標廠商資格：

1、擬由依法設立登記之公司(含工程技術顧問公司)、法人、技師事務所(含測量技師、土木技師等)、建築師事務所，及不動產估價師等。

2、得單獨投標或共同投標。

(五)其他事項：包括委託廠商辦理查估時程建議、經費建議、風險管控建議、政府機關應協助辦理事項、其他建議。

二、回饋意見截止時間為 107 年 5 月 8 日前，以傳真或書面寄達本府地政局，或 e-mail 至 10019750@mail.tycg.gov.tw

捌、聯絡方式

如有任何疑問或意見，請與桃園市政府地政局航空城開發科聯繫，聯絡人：陳俊佑，電話：03-3350396；傳真：03-3393625；E-mail：10019750@mail.tycg.gov.tw

桃園航空城計畫地上物查估作業徵求廠商意見說明會
報名表

公司名稱			
地址			
電話			
傳真			
姓名	職稱	連絡電話	E-mail

一、請於 107 年 4 月 20 日前回傳此報名表 (傳真或 E-mail)

(一)聯絡人：桃園市政府地政局陳俊佑

(二)電話：03-3350396

(三)傳真：03-3393625

(四)E-mail：10019750@mail.tycg.gov.tw

桃園航空城計畫地上物查估作業徵求廠商意見說明會
廠商回饋意見單

姓名			
單位			
職稱		聯絡方式	
建議事項			

※如您有任何建議事項或回饋意見，請於 107 年 5 月 8 日前，以傳真(03-3393625)或書面寄達本局，或 e-mail 至 10019750@mail.tycg.gov.tw

附件一　桃園市航空城計畫地上物查估範圍項目權責分類表

分類原則:

因徵收範圍內地上物查估內容繁多，且依地上物種類分由各權責機關辦理，故參考相關法令予以分類(詳如列表);另查估細項如有本分類表無法認定或爭議時，爰請於會議提請討論。

權責單位		查估項目	查估細項
工務局		一、建物:合法建築改良物、其他建築改良物、建築物範圍設備、建築物之雜項工作物等相關項目。 二、人口:人口搬遷等相關項目。 三、其所列細項及法令規定需補償之費用。	詳如細項列表
經濟發展局	產業發展科	一、工廠:工廠安置等相關項目。 二、工廠經營設備:生產機器設備搬遷、電力內線及外線設備、固定附屬設備或機械設備之土木基礎、機械設備拆裝工資及搬遷托運費、工廠原料搬遷費、非以現址辦理合法登記，但於本市辦妥合法登記並完納稅捐者之生產設備搬遷救濟金等相關項目。 三、工廠損失:營業損失等相關項目。 四、其所列細項及法令規定需補償之費用。	
	商業發展科	一、商業營業損失:停止營業或營業規模縮小者，發給營業損失補償費。 二、商業營業設備:營業用設備之搬遷補助費、營業設備搬遷救濟金。 三、其所列細項及法令規定需補償之費用。	
民政局		一、墳墓:合法及非合法墳墓、家族墳墓等相關項目。 二、其所列細項及法令規定需補償之費用。	
農業局		一、農林漁牧:農作改良物、水產養殖物、畜產等相關項目。 二、農業設施:無固定基礎之臨時性農業生產設備(施)、固定基礎之相關農業設備(施)、農業動力機具、生產原料或經營設備等所需之拆卸、搬遷及安裝費用之遷移費、畜牧相關建築、其他有關農業性質特殊遷移物等相關項目。 三、其所列細項及法令規定需補償之費用。	

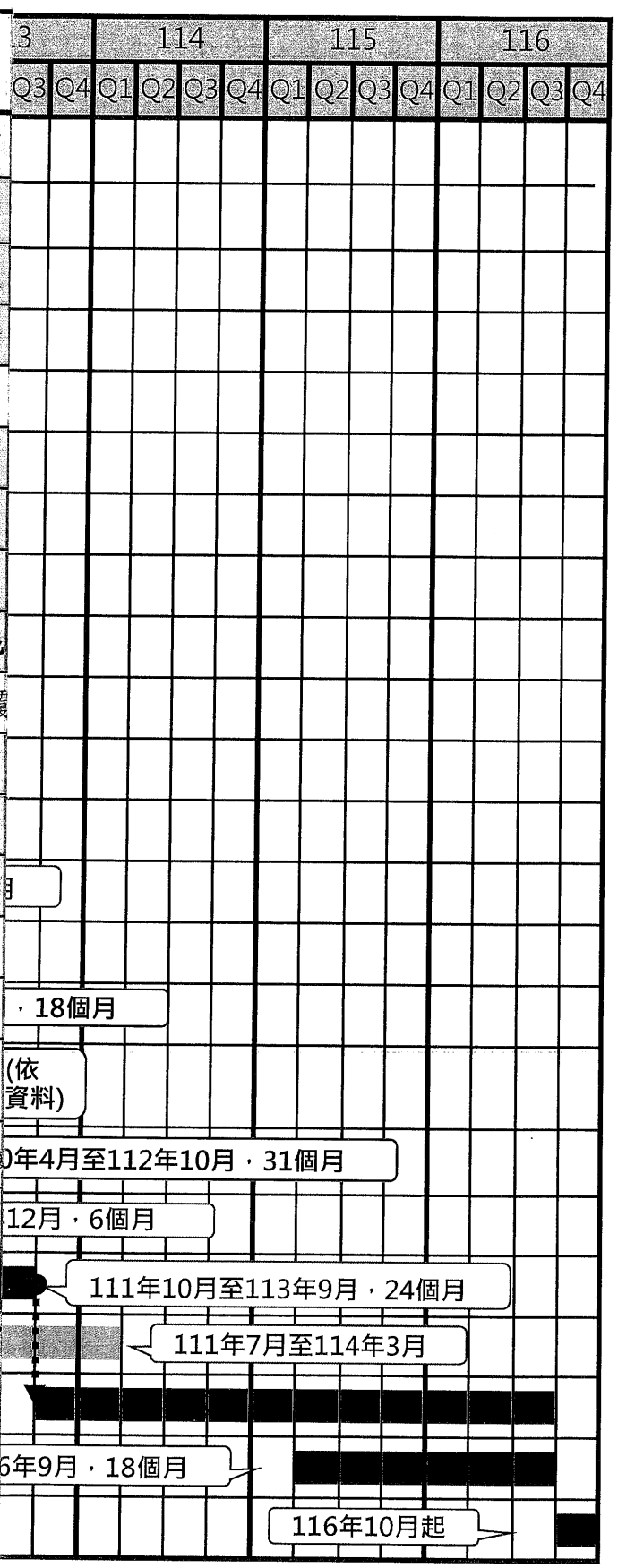
細項列表

權責單位	查估細項
工務局	1. 合法建築改良物(含透天、大樓、農舍)
	2. 其他建築改良物(非合法建築改良物)
	3. 建築改良物之雜項工作物(例如:爐灶、水塔、水槽、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁崁(擋土牆)、挖填土石方等工程及抽水馬達遷移等)
	4. 建築物設備(例如:電力、電話、電表、電信、煤氣、給水、自來水表、瓦斯表、污水、排水、空氣調節、昇降、窗或陽台加設鐵柵(鐵窗)、消防、消雷(避雷針)、防空避難、污物處理、頂樓防水、防熱、機械停車、機械式門、招牌廣告、樹立廣告、抽水馬達、水塔、防熱等設備等)
	5. 水井
	6. 軍事機關眷舍
	7. 人工鋪設地面(例如:水泥地、磁磚地等)
	8. 陸橋
	9. 水泥埂(含水泥田埂)
	10. 貨櫃屋(含貨櫃)
	11. 人口搬遷(如有設籍者)
	12. 房租補助
	13. 流動廁所搬遷費
	14. 圍牆
	15. 祠堂
	16. 神明相關物遷移費(例如:桌子、燈飾、神像、香爐等)
	17. 棚架(例如:停車場棚、遮蔽棚等)
	18. 相關物搬遷費(例如:盆栽、雕像、造型物(含道路上)及籃球架、鋼琴、桌子、椅子、電視、音響、冰箱、冷氣機、影印機、電話、床、櫃子及飲水機等)
	19. 私設道路、溝渠
	20. 景觀水池挖填土石方工程
	21. 教堂
	22. 寺廟及相關設備(施)(例如:香爐、大型招牌、雕像等)
	23. 紀念物(例如:各類型雕像)
	24. 農林漁牧用途所需汙廢水設備(建築物性質)
經濟發展局 (產業發展科)	1. 工廠安置
	2. 生產機器(械)設備搬遷、拆裝工資或重置費(例如:攪拌機、堆高機、冷凍庫、冷藏室內機、切肉機、真空包裝機、冷凍庫機、混合機、工作臺等)
	3. 電力內線及外線設備(含線路耗損、電錶箱遷移)

	4. 固定附屬設備或機械設備之土木基礎(固定用設施)
	5. 工廠原料搬遷費
	6. 吊車或堆高機租用費
	7. 非以現址辦理合法登記，但於本市辦妥合法登記並完納稅捐者之生產設備搬遷救濟金
	8. 營業損失
經濟發展局 (商業發展科)	1. 停止營業或營業規模縮小者之營業損失補償費
	2. 合法營業商業之營業用設備之搬遷補助費
	3. 非以現址辦理合法登記，但於本市辦妥合法登記並完納稅捐者之營業設備搬遷救濟金
民政局	1. 合法及非合法墳墓、家族墳墓
	2. 墳墓相關物(例如:金爐、后土(土地公碑)、其他裝飾物等)
	3. 靈骨塔
農業局	1. 景觀水池內動植物(例如:觀賞魚、水生植物等)
	2. 農林漁畜牧建物相關設施(例如:豬、雞寮、工寮等)
	3. 固定基礎農業生產設施(例如:溫室及植物環控栽培設施、網室、組織培養生產廠、育苗作業室、菇類栽培場等)
	4. 固定基礎農機具設施(例如:農機具室、乾燥處理設施(乾燥所需之相關設施)、碾米機房、消毒室、燻蒸室或蒸熱處理場等)
	5. 固定基礎農產運銷加工設施(例如:集貨運銷處理室、農產品批發市場、農糧產品加工室、稻草、稻穀貨加工室(場))
	6. 固定基礎農事操作及管理設施(例如:農業資材室、管理室、菇包製包廠、菇類培植廢棄包處理場、堆肥舍(場)、曬場、養蠶室等)
	7. 固定基礎林業經營設施(例如:竹木育苗室、林業資材室、林業管理室、木竹材乾燥室、林業機具室、炭窯、蒸餾爐等)
	8. 室外水產養殖設施(例如:養殖池、蓄水池、循環水設施、進排水道等)
	9. 室內水產養殖設施(例如:一般室內養殖設施、室內循環水養殖設施等)
	10. 水產養殖管理設施(例如:管理室、飼料調配及儲藏室、電力室、轉運及操作處理場、抽水機房、飼料錐等)
	11. 自產水產集貨包裝處理設施(例如:自產水產品轉運或包裝處理設施、蓄養池、冷藏或冷凍庫(含冷凍生餌))
	12. 養殖汙染防治設施
	13. 養畜設施(例如:畜舍、管理室、廢水處理設施、推肥舍(含共同處理堆肥場)、死廢畜及廢棄處理設施、飼料調配或倉儲設施(含飼料桶、水塔、儲水設施)及防疫消毒設施、乳牛、乳羊之榨乳及儲乳設施、種畜隔離檢疫場所、銷售專用承載區、檢驗室、資料處理室及其他經核定圍牆、擋土牆、運動場、自製乳製品殺菌處理室等)
	14. 孵化場(室)設施(例如:器具燻煙消毒室、雛禽處理室、儲蛋室、管理室、

	孵化廢棄物處理設施、防疫消毒設施、銷售專用承載區等)
	15. 農田灌溉排水設施(例如:農田灌溉(排水)設施、蓄水設備、抽水設施等)
	16. 林業用地設置涼亭(棚)、眺望及衛生設施
	17. 農作改良物、水產養殖物、畜產
	18. 無固定基礎之臨時性農業生產設備(施)與農業生產有關設施(例如:竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料搭建)
	19. 農業動力機具(例如:耕耘機等)
	20. 生產原料或經營設備等所需之拆卸費
	21. 農林漁牧用途所需汙廢水設備(非建築物性質)
	22. 綠美化設施(例如:綠籬、花圃等)

項次	開發項目及期程
1	內政部審議都市計畫檢討及修正書圖
2	**辦理抵價地比例報核**
3	都計樁位測釘及區段徵收範圍邊界假
4	市價查估作業及提交地價評議委員會
5	地上物查估作業
6	公有土地有、無償認定會勘
7	召開協議價購及區段徵收公聽會
8	**區段徵收計畫書報核、審議及核准**
9	**區段徵收公告相關作業(土地及第1階段地**
10	優先搬遷地區地上物補償費異議處理及覆
11	安置地區地上物搬遷(地上物公告後)
12	評定開發後地價
13	安置地區土地分配
14	第一階段搬遷地區公共工程細部設計
15	第一階段搬遷地區施工
16	安置住宅工程設計(包含PCM設計、統包招標計、建照等)
17	安置住宅工程施工(包含工程、使照及接水接
18	全區地上物公告及發價
19	**全區地上物搬遷及民眾自建住宅**
20	其餘地區地上物補償費異議處理及覆
21	全區工程施工
22	抵價地分配及農專區配售
23	地籍整理、囑託登記及土地點交



都市計畫作業

107.3.29