



桃園市「桃園區捷運綠線 G08 站捷運開發區旁廣場用地取得」

第 2 場公聽會會議紀錄

壹、事由：

為興辦本市桃園區捷運綠線 G08 站捷運開發區旁廣場用地取得報經許可前進行宣導及溝通，就興辦事業概況、事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性予以說明，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見並廣納各界意見，特舉行本次公聽會。

貳、日期：

中華民國 112 年 5 月 10 日（星期三）下午 2 時 30 分

參、地點：

本市桃園區公所 4 樓大禮堂（本市桃園區縣府路 7 號 4 樓）

肆、主持人及紀錄：

主持人：本府工務局張副總工程司育維（韓股長治安代）

紀錄：江韋臻

伍、出席單位及人員：詳簽到冊

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：詳簽到冊

柒、興辦事業概況：

一、計畫緣起

桃園市近年產業發展快速，人口顯著成長，本府積極推動大眾捷運系統建設計畫，其中綠線路廊在桃園都會區中因符合都市空間發展結構、屬高交通需求運輸走廊、可有效紓解鄰近主要道路交通壅塞問題等特性，為整體路網中之優先計畫，經行政院 105 年 4 月 20 日核定「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫綜合規劃報告書」，

其中 G08 站考量車站出入口及相關附屬設施所需用地，本府於 108 年 2 月 25 日公告實施「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G06、G08 車站及相關設施設置）案」，變更原市場用地為捷運開發區及廣場用地（兼供捷運系統使用），以達捷運系統營運、提供公共服務等目的。

二、計畫範圍及目的

本計畫廣場用地（兼供捷運系統使用）位於桃園區和平路 84 巷，範圍起自新生路至和平路止，全長約 115 公尺，寬度約 6 公尺，為保障和平路 84 巷維持地區公共通行權益，爰劃設廣場用地（兼供捷運系統使用）作為周邊建築線之指定，並配合將來捷運建設供大眾通行。



本計畫廣場用地（兼供捷運系統使用）範圍圖

三、用地概況

(一) 用地範圍之四至界線：

自桃園區新生路為起點，沿原有和平路 84 巷至和平路止，周邊為一般零售型商業或住商混和使用情形。

(二) 用地範圍內公私有土地筆數及面積，各占用地面積之百分比：

土地權屬		土地筆數	需用面積(m ²)	百分比(%)
公有土地	桃園市政府經濟發展局	1	360.00	53.18%
	桃園市桃園區公所	1	50.00	7.38%
	小計	2	410.00	60.56%
私有土地		11	182.00	26.88%
公私共有土地		1	85.00	12.56%
總計		14	677.00	100.00%

(三) 用地範圍內私有土地改良物概況：

本計畫範圍內土地改良物經現勘為1處陽台及1處鐵皮隔牆需辦理拆除。

捌、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性說明：

一、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

本計畫屬執行都市計畫，興辦事業係依「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G06、G08 車站及相關設施設置）案」劃定之廣場用地（兼供捷運系統使用），範圍均經都市計畫整體評估，並完成相關法定程序公告在案，完工後永久提供大眾通行使用，必須取得範圍內私有土地之所有權，

以達成提供公共服務之目的，故徵收私有土地具合理關連。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本計畫勘選用地已儘量使用現有道路及公有土地，配合地形地貌，儘量減少既有房屋拆遷，以降低私有財產權益侵害，擬徵收私有土地確屬必要，已為最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區及理由

本計畫廣場用地（兼供捷運系統使用）勘選，於都市計畫規劃階段考量使用現有和平路 84 巷，並避免大幅度調整用地範圍、儘量減少拆遷既有房屋，以維護民眾權益，經綜合評估及配合實際發展，已為周邊區域最適切地段，經勘選已無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式

本計畫為都市計畫廣場用地（兼供捷運系統使用），取得方式為一般徵收，屬永久使用性質，若以其他方式取得，評估如下：

1. 設定地上權：

本計畫係永久使用之公共事業，為配合永久性設施工程施工及整體管理維護需要，不宜以設定地上權方式取得。

2. 租賃：

本計畫係作廣場使用，永久提供大眾通行，必須取得範圍內私有土地之所有權，方能使公共建設計畫得以長遠落實，故不宜以租賃方式取得。

3. 聯合開發：

聯合開發係屬公私合作共同進行開發建設之方式，惟本計畫係為取得廣場用地（兼供捷運系統使用），與聯合開發之立意不同，不宜以聯合開發方式取得。

4. 捐贈：

私人捐贈係公有土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，如土地所有權人願意捐贈土地，本府將配合辦理後續所有權移轉作業。

5. 公私有土地交換（以地易地）：

本市私有公共設施保留地與公有非公用土地交換，應依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定，經土地所有權人就本府都市發展局公告可供交換之公有非公用土地，依法提出申請，並經執行機關審核與辦理交換。

6. 容積移轉：

本市都市計畫私有公共設施保留地容積移轉，均依內政部訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」及本府制定「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理，土地所有權人可依上開法規向本府都市發展局提出申請。

以上 6 種取得方式經評估後不可行，基於尊重土地所有權人之財產權權益，本府於徵收土地前將依「土地徵收條例」第 11 條規定以市價向土地或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得；其中拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，本府考量公眾利益需求，將依規定申請徵收土地。

（五）其他評估必要性理由

桃園捷運綠線 G08 車站位於桃園區中正路及和平路路口北側之中正路道路下方，為設置車站出入口及車站兩端通風井暨轉乘設施，已變更都市計畫市場用地為捷運開發區及廣場用地（兼供捷運系統使用），廣場用地配合未來捷運建設供大眾通行使用，對於周邊地區公共設

施服務水準及整體環境發展有其正向助益。

二、興辦事業計畫之公益性、必要性評估

(一) 社會因素評估

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

本計畫範圍位於桃園區中和里，依據本市桃園區戶政事務所 112 年 4 月份統計資料，設籍戶數為 659 戶，設籍人口數為 1,463 人。本計畫範圍內私有土地計 12 筆（含 1 筆公私共有），土地所有權人計 149 人，主要年齡結構介於 17-89 歲之間。

112 年 4 月份人口統計表					
里 別	設籍				實際居住人口
	戶數	男性	女性	合計	
中和里	659	725	738	1,463	1,463
資料來源：桃園市桃園區戶政事務所 112 年 4 月份統計資料。					

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本計畫屬都市計畫廣場用地（兼供捷運系統使用），周邊現況多作零售型商業及住商混和使用，本工程完工後，配合捷運系統、公共設施之規劃與共享，可提升附近地區商業活動及居民生活環境之品質，對周圍社會現況有正面助益。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本計畫範圍涉及拆遷之土地改良物為 1 處陽台及 1 處鐵皮隔牆，尚無影響居住權益，居民不需為此遷移而大規模改變生活型態、重建社會關係或調整謀生方式，故本計畫對弱勢族群生活型態不致產生影響。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響：

本計畫將以完善之整體規劃設計，改善地區環境品質，並於施工期間加強工區灑水、環境維護及環境監

測，以降低對周邊居民產生健康風險。

(二) 經濟因素評估

1. 徵收計畫對稅收影響：

本計畫藉由廣場用地（兼供捷運系統使用）與闢結合捷運建設提高發展價值，將可提升鄰近土地利用效率、帶動地區經濟，有助於增加地方性之稅收。

2. 徵收計畫對糧食安全影響：

本計畫範圍內土地非作農業使用，對糧食安全不致產生影響。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本計畫廣場用地（兼供捷運系統使用）與捷運建設啟用後，將可提高交通流暢性、促進經濟活動，帶來之人潮有助於商業發展、增加就業機會，對於就業市場有正向助益。

4. 徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：

本計畫用地取得所需經費已納入本府預算編列，未造成財政排擠效果，足敷本計畫使用。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本計畫範圍內無經營農業產業，亦無林漁牧產業，故對農林漁牧產業鏈無影響。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：

本計畫廣場用地（兼供捷運系統使用）係依據都市計畫劃設，已考量周邊環境與區域空間機能配置，以達土地利用之完整性。

(三) 文化及生態因素評估

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本計畫周邊多為住宅及商業使用，並無特殊自然景

觀，施工亦未有大規模開挖或整地情形破壞地區城鄉風貌，配合本計畫工程之推行，完工後將使街廓整齊明亮，更有助於市容之更新改造。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本計畫需用土地非位屬文化古蹟或登錄之遺址、歷史建築，土地徵收對文化古蹟無影響。日後施工時，倘發現地下文物資產，將責成施工廠商依相關規定辦理。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本計畫範圍現況為大眾通行使用，廣場興闢後將繼續供大眾通行，同時進行環境整理及景觀更新，改善區域生活環境，提升居住品質。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本計畫範圍非屬國土復育政策方案禁止開發之對象，亦非環境敏感區域，及非屬動植物棲息生長土地，徵收計畫對生態環境無不良之影響。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫廣場用地（兼供捷運系統使用）結合捷運建設完成後，將可提高周邊區域土地利用效率、活絡產業經濟，並增進公共設施服務水準，進而提升居民及社會整體生活品質。

（四）永續發展因素評估

1. 國家永續發展政策：

基於落實永續發展理念，在工程方面，將依國家「永續工程」目標，評估縮小營建規模，採用高效能再生及優先使用在地材料；於施工階段，注意挖填土石方平衡及減量，營建賸餘土石方與其他工程搓合交換或再利用，促進地區土地發展及合理利用，符合國家永續發展政策。

2. 永續指標：

本計畫位屬「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G06、G08 車站及相關設施設置）案」，廣場用地（兼供捷運系統使用）屬公共服務設施，而捷運系統為綠色運輸工具，本工程建設完成對公共運輸水準及節能減碳具有實質貢獻，可減輕環境負擔，創造優質生活環境，藉以達成減碳之永續發展指標。

3. 國土計畫：

本工程範圍之土地使用計畫性質屬都市計畫，為國土計畫之一環，勘選土地係配合國土計畫、區域計畫，以最少的土地使用及影響劃定用地範圍進行工程，達成最大公共設施服務效能。

（五）其他因素評估

本計畫廣場用地（兼供捷運系統使用）原為都市計畫市場用地，配合捷運建設並考量市場屬地方公共開放場所，本府爰於 108 年 2 月 25 日公告實施「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G06、G08 車站及相關設施設置）案」，變更市場用地為捷運開發區及廣場用地（兼供捷運系統使用），藉由捷運於此設站辦理開發，可帶動地區再發展。

（六）綜合評估分析

本計畫符合下列公益性、必要性、適當與合理性及合法性，經評估應屬適當：

1. 公益性：

本計畫廣場用地（兼供捷運系統使用）之劃設，係考量桃園捷運綠線 G08 車站出入口及相關附屬設施所需土地，經本府辦理都市計畫變更，並於 108 年 2 月 25

日公告實施。廣場用地配合將來捷運建設供大眾通行使用，藉以達成捷運系統營運、提供公共服務等目的，符合事業計畫之公益性。

2. 必要性：

本計畫屬執行都市計畫，範圍均經都市計畫整體評估，已儘量避免既有房屋拆遷，並使用現有道路及公有土地，擬徵收私有土地確屬必要，用地勘選已為必須使用之最小限度，符合興辦事業造成損害最小之必要性原則。

3. 適當與合理性：

本計畫廣場用地（兼供捷運系統使用）將永久提供大眾通行使用，勘選用地已儘量利用適當之公有土地，完工後有助於完善公共設施服務水準兼顧整體環境發展，符合適當與合理性原則。

4. 合法性：

本計畫範圍內私有土地取得作業，係依據下列規定辦理，具備合法性：

- (1) 土地徵收條例第 3 條第 10 款「其他依法得徵收土地之事業」。
- (2) 都市計畫法第 42、48 條。
- (3) 本府 108 年 2 月 25 日公告實施「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G06、G08 車站及相關設施設置）案」。

玖、土地所有權人及利害關係人之言詞及書面意見，及對其意見之回應與處理情形：

一、第 1 場公聽會陳述意見：

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
1	李○軒	112.2.7	<p>1. 2 場公聽會一定要參加嗎？</p> <p>2. 協議價購作業流程是這次公聽會的會議方式呈現？還是個別協商？</p>	<p>1. 依土地徵收條例第 10 條規定，需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。又第 2 場公聽會將說明第 1 場公聽會土地所有權人陳述意見之回應及處理情形，臺端可自行衡酌是否出席會議。</p> <p>2. 2 場公聽會舉行完畢，本府將邀集土地所有權人召開協議價購或以其他方式取得會議，依據土地徵收條例第 11 條規定，以市價與所有權人協議，屆時請臺端惠予支持本公共建設，與本府辦理協議價購。</p>

2	洪○惠	112.2.7	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請求設立專責聯絡人員、溝通窗口。 2. 圖案紙上說明，能否改用立體案，把前後徵收案，改用立體較適當。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本府相關通知公文均有本案承辦同仁聯絡資訊，臺端如有用地取得問題，歡迎洽承辦同仁詢問(工務局工程用地科江小姐，03-3322101分機6755)。 2. 本工程用地範圍地籍圖已張貼於會場，臺端如對需用土地範圍有不瞭解之處，本案承辦同仁將竭誠為您服務。
3	莊○宏	112.2.7	<ol style="list-style-type: none"> 1. 若協議價購完成、鑑界完成，住戶需要拆遷費用由誰負擔？ 2. 希望若拆遷，工程時間盡量縮短。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」第8條及第10條規定，拆遷合法建築物發給補償費外，如於規定期限內完成騰空點交，將加發補償費50%之獎勵金；同條例第11條規定，其他建築物於規定期限內完成騰空點交者，按合法建築物補償標準60%發給救濟金，並加發救濟金50%之獎勵金。 2. 本案倘涉及地上物拆遷作業，將配合工程施工工期

				辦理。
4	蔡○宏	112.2.7	徵收後，是否預留道路？	本案廣場用地（兼供捷運系統使用）係作為周邊建築線之指定，並配合將來捷運建設供大眾通行使用。

二、第 2 場公聽會陳述意見：

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
1	吳○旺	112.5.10	<ol style="list-style-type: none"> 1. 桃園區和平路 84 巷 36 號之土地面積是多少？ 2. 協議價購市價是多少？ 3. 後續道路是否可繼續供公眾通行？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查臺端所陳桃園區和平路 84 巷 36 號門牌建物非屬本工程需辦理拆遷之地上物；另查本案用地範圍內臺端所有土地係為桃園區埔子段北門埔子小段 71-13 地號，面積為 1 平方公尺。 2. 本案協議價購取得用地之地價，依土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，由本府工務局委託不動產估價師查估土地市價，再與所有權人進行協議價購。有關協議價購價格相關資料，將於通知土地所有權人召開協

				<p>議價購會時，併開會通知單個別函送所有權人參閱。</p> <p>3. 本案廣場用地(兼供捷運系統使用)係作為周邊建築線之指定，並配合將來捷運建設供大眾通行使用。</p>
2	顏○絨	112.5.10	共同持分 60 坪土地，被政府作為道路使用，免費使用 60 年，是否有補償？	<p>臺端所有之土地倘位屬本案「桃園區捷運綠線 G08 站捷運開發區旁廣場用地取得」範圍內，本府依土地徵收條例相關規定以市價辦理協議價購或徵收補償；如屬本市轄內既有道路且尚無個案徵收或協議價購之計畫，可循本府養護工程處辦理「桃園市政府工務局採購私有既有道路」途徑參與競價出購。</p>

拾、結論：

本計畫內容已向出席各相關單位、土地所有權人及利害關係人說明清楚並充分了解，有關本次公聽會土地所有權人陳述之意見，本府會將回應與處理情形列入本次會議紀錄，於會後郵寄予土地所有權人，並函請本府、本市桃園區公所及桃園區中和里辦公處協助張貼公告周知，並於里住戶之適當公共位置及需用土地所在地之公共地方張貼公告，同時登錄公告於本府網站。

拾壹、散會：下午 3 時 10 分。

拾貳、會議現場照片：



現場照片 1



現場照片 2