

# 「臺灣鐵路地下化建設計畫車站中路段工程」前之廣場用地及 園道用地取得第1場公聽會會議紀錄

## 壹、事由：

為本市「臺灣鐵路地下化建設計畫車站中路段工程」前之廣場用地及園道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，並聽取民眾意見及廣納各界意見，特舉行本次公聽會。

## 貳、日期：

中華民國 112 年 1 月 17 日(星期二)下午 2 時整

## 參、地點：

桃園市桃園區中德市民活動中心禮堂（桃園市桃園區國際路一段 687 巷 61 號）

## 肆、主持人及紀錄：

主持人：本府工務局張副總工程司育維

紀錄：江雁

## 伍、出席單位及人員：

本府工務局：韓治安、江雁、孫敏、葉語涵、胡可如、王昭凱

本府都市發展局：郭蕙萍

本府地政局：韓詩玫、林姿廷

本府新建工程處：徐敏堅

本市桃園地政事務所：徐煒軒

本市中德里里長：蔡秀星

桃園市議會：凌濤議員服務處主任周思盈、陳美梅議員服務處主任張玉峰、

林政賢議員服務處助理許永昌、張碩芳議員服務處秘書張宏成

交通部鐵道局：林志麟、楊媽姬

交通部鐵道局北部工程處：楊子瑩、李文在、魏立人

中興工程所在建築師事務所：陳亭劭

## 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

由於桃園都會區快速發展，搭乘鐵路運輸之旅客急遽成長，旅運設施已不敷運用，藉由增加旅運設施提高交通運輸便利性及促進城市發展，並吸引部分私人運具使用者轉搭臺鐵，減少碳排放量，考量兼具宏觀與永續發展及因應地方民眾訴求，經行政院 109 年 9 月 2 日院臺交字第 1090024447 號函核定「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」，本府配合辦理鐵路沿線及站區周邊土地之公共設施用地變更，本案係配合

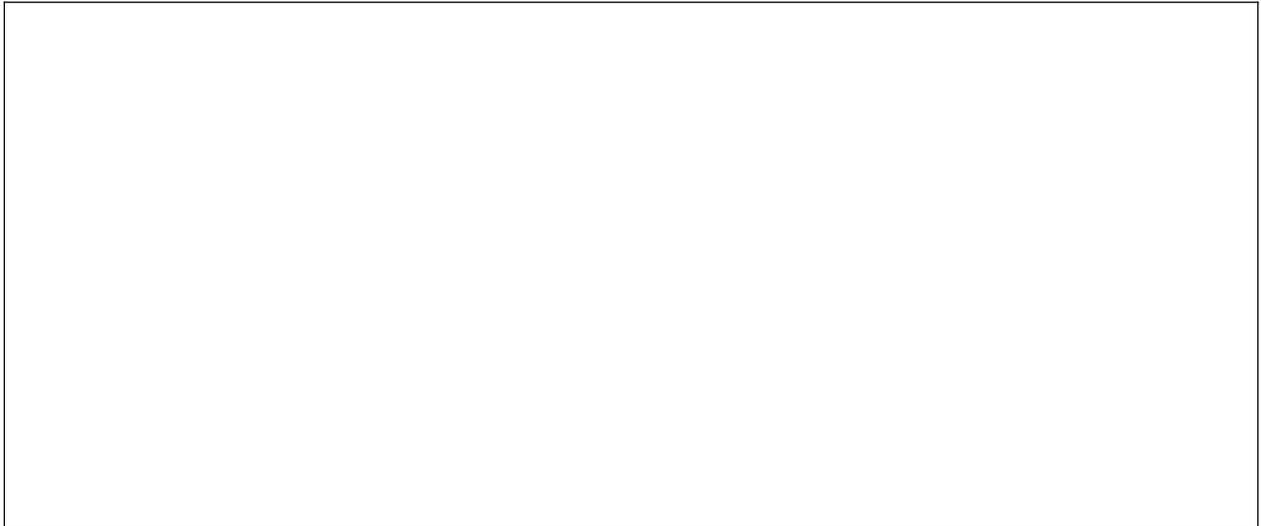
上開計畫內中路車站都市計畫變更之之廣場（兼供鐵路使用）及園道用地。

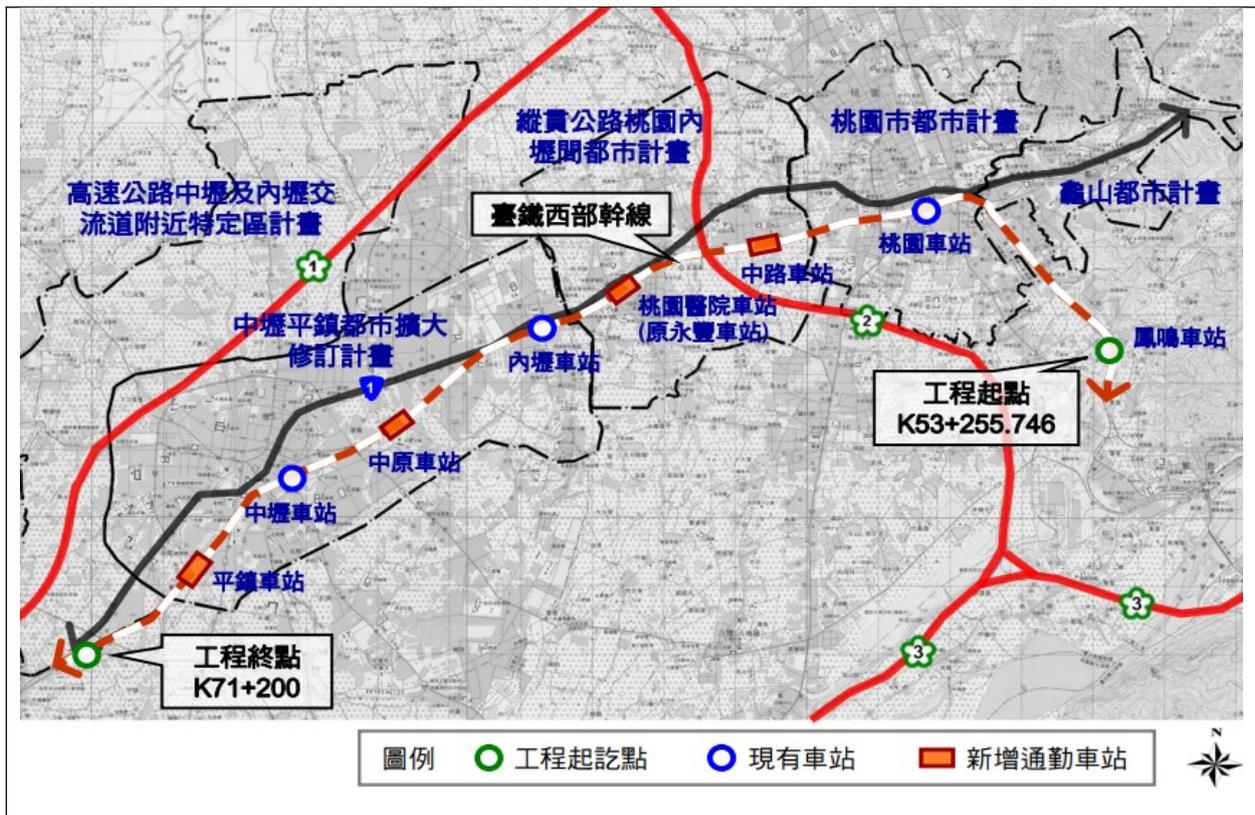
## 二、計畫範圍

「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」路線起於鶯歌區鳳鳴陸橋北側(K53+255)，迄於平鎮區台 66 線附近(K71+200)，全長約 17.945 km，其中新北鳳鳴段長約 2.120 km，桃園段長約 15.825 km。本案範圍為新增中路車站前廣場用地（兼供鐵路使用）及園道用地，業經本府 110 年 7 月 2 日公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第一階段）案」完成都市計畫變更法定程序。

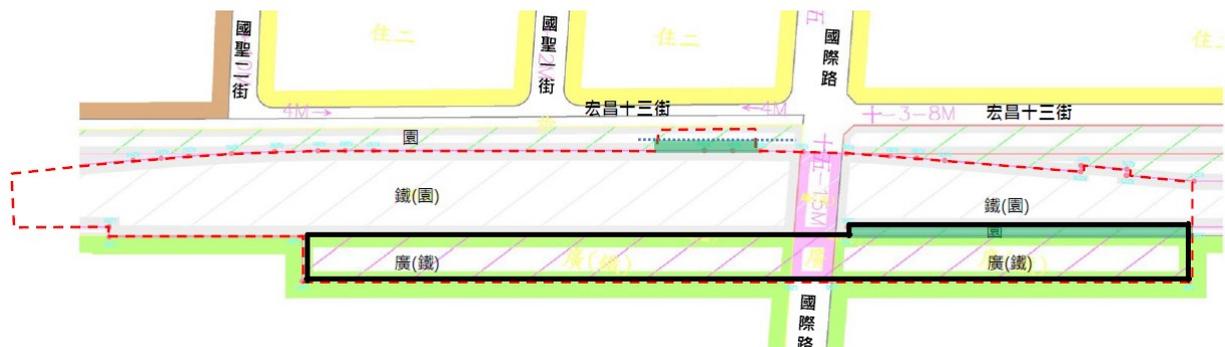
## 三、計畫目的

「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」改建原有桃園、內壢、中壢等 3 座車站，並增設鳳鳴站、中路站、桃園醫院站、中原站及平鎮站等 5 座通勤站，本案係因上開計畫之中路車站鐵路地下化後鐵道騰空，爰本府配合辦理都市計畫變更為廣場用地（兼供鐵路使用）及園道用地，配置人行廣場、自行車道及綠廊植栽以符合當地民眾遊憩需求，兼供車站站體之興闢，並帶動鐵道兩側沿線商業發展、縫合兩側生活水準與都市發展。





「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」示意圖



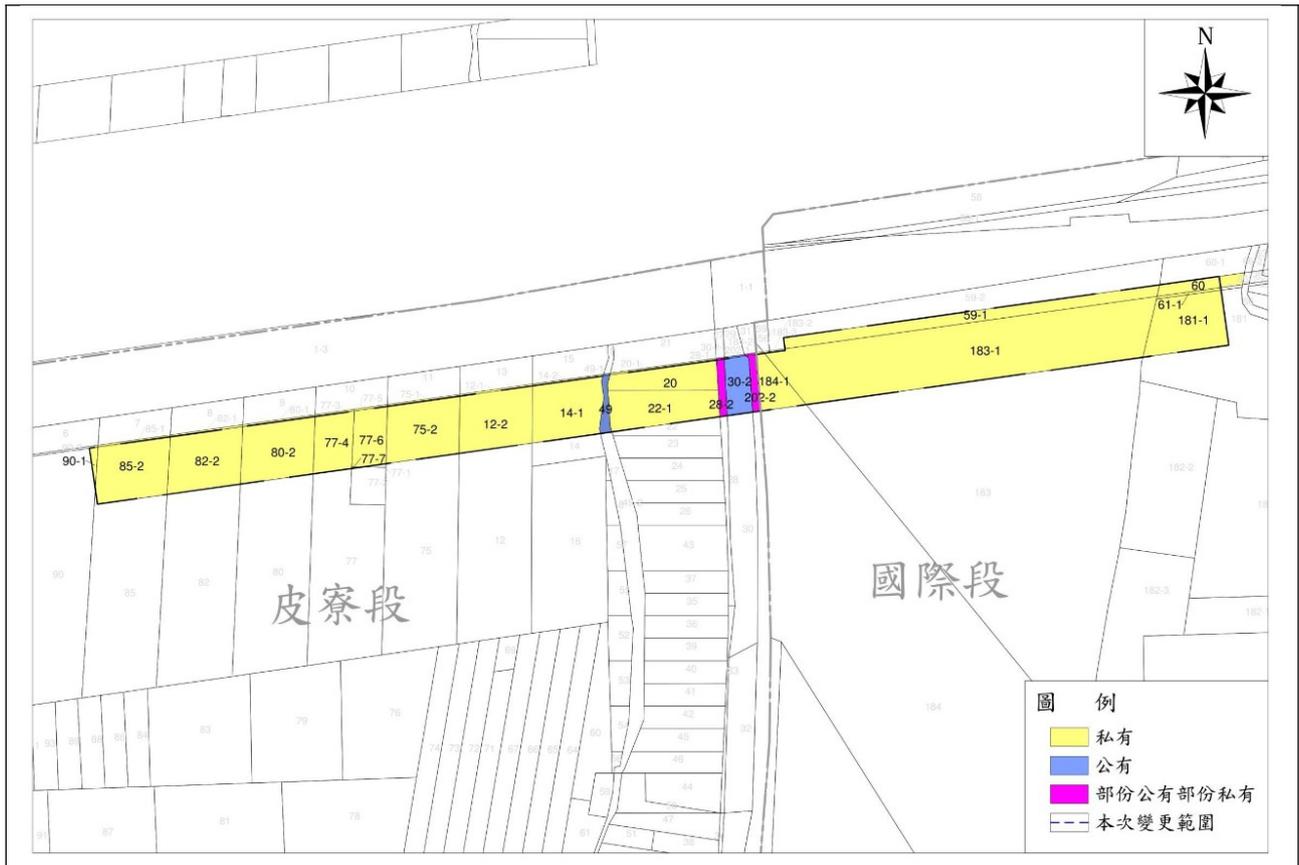
本案用地範圍(黑色框線部分)：廣場用地(兼供鐵路使用)及園道用地  
 中路車站基地範圍(紅色虛線部分)

#### 四、用地概況

本案用地範圍包括公有土地 2 筆，私有土地 18 筆，公私共有土地共 2 筆，合計 22 筆土地；其中桃園區國際段 59-1、60 地號等 2 筆土地使用分區為園道用地，餘 20 筆土地為廣場用地（兼供鐵路使用）。依據交通部

鐵道局 111 年 1 月 21 日鐵道產字第 1113600282 號函，「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」中車站工程亦須使用本案狹長園道用地（地下空間），爰本府納入本案用地範圍並與鄰接廣場一併整合規劃，配置停車場及綠地廊道，並兼供車站站體之興闢。

土地權屬	筆數	面積(m <sup>2</sup> )	面積百分比(%)
公有土地	2	145.71	2.60%
私有土地	18	5,390.42	96.13%
公/私共有土地	2	30.93(公)+40.09(私)	1.27%
合計	22	5,607.15	100%
土地使用分區	筆數	面積(m <sup>2</sup> )	面積百分比(%)
廣場用地（兼供鐵路使用）	20	5195.41	92.66%
園道用地	2	411.74	7.34%
合計	22	5,607.15	100%



備註：以上資料係依路權圖套匯地籍圖統計結果，實際使用土地面積及筆數仍以地籍分割成果圖為主。

## 捌、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性

### 一、興辦事業計畫之必要性說明

#### (一)本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

本案經本府110年7月2日公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第一階段）案」作為廣場用地（兼供鐵路使用）及園道使用，完成都市計畫變更法定程序，廣場及園道工程開闢配置人行廣場、自行車道及綠廊植栽以符合當地民眾遊憩需求，並兼供車站站體之興闢，提升鐵路地下化後騰空土地之利用，周遭居民互通也將更為便利順暢，綠地面積增加可有效提升環境保護及改善，亦可提供當地居民休閒遊憩空間，另提供足夠的夜間照明、美化周遭環境，促進鐵路廊帶沿線商業活動與地區發展，提升周邊地區各種交流之運輸效能，同時兼顧都市發展紋理與生活環境品質，以因應未來城市發展之需要，故本案徵收私有土地具合理關聯理由。

#### (二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本案勘選用地確為「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」中車站之廣場用地（兼供鐵路使用）及園道用地，業經本府110年7月2日公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵都

會區捷運化桃園段地下化建設計畫) (第一階段)案」完成都市計畫變更法定程序，用地係利用鐵路地下化後鐵道騰空之土地，已達必要最小限度範圍。

### (三) 用地勘選有無其他可替代地區及理由

本案係依據「臺鐵都會區捷運地桃園段高架化建設計畫-改採地下化可行性研究報告」由本府配合辦理都市計畫(第一階段)變更並於110年7月2日公告實施，考量鐵道地下化後實際需求、土地地形、土地利用完整性、便利性、民眾休憩及綠能環保之效益，擬取得所有權人之土地。本計畫範圍未通過耕地、文化保存區及環境敏感地區等，使用之土地均為增加人行活動廣場及達成園道改善效益必需使用之最小使用限度範圍，是以用地勘選並無其他可替代地區。

### (四) 是否有其他取得方式

本案用地係永久使用性質，若以其他方式取得，評估如下：

1. **設定地上權或租用**：本案工程係屬永久使用性質，無法於一定時間歸還原土地所有權人，考量私有土地所有權人之權益、避免市庫無限制支出及為符合長期使用需要，採設定地上權或租用方式取得均不符工程設施永續使用之目的。
2. **聯合開發**：係屬公私合作共同進行開發建設之方式，惟本案廣場及園道工程與聯合開發之立意不同，不宜以聯合開發方式取得。
3. **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，如有土地所有權人願意捐贈土地，本府將配合辦理後續相關作業程序。
4. **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，由土地所有權人就本府公告之可供交換的公有非公用土地，依法提出申請並經執行機關審認予辦理交換。
5. **容積移轉**：本市辦理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辦法向本府都市發展局申請。

以上5種取得方式經分析後不可行，基於尊重土地所有權人之財產權權益，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地上物所有權人協議價購或以其他方式取得；其中拒絕參加或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

本案用地為都市計畫劃設之廣場(兼供鐵路使用)及園道用地，除車站出入口外，主要開闢配置人行廣場、自行車道及綠地廊道，有

效利用鐵路地下化後騰空土地，打造綠意空間並提供足夠的夜間照明、美化周遭環境，建構良好生活環境品質並提供民眾休憩空間，亦促進鐵路廊帶沿線商業活動與地區發展，故本廣場及園道有其興闢之必要性。

## 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

本計畫範圍經桃園區中德里，查桃園區戶政事務所 111 年 12 月統計資料，該里總戶數為 2,845 戶，人口數為 7,892 人，男性 3,917 人，女性 3,975 人，年齡主結構主要為 28-84 歲。本案範圍內私有土地 18 筆，公私共有土地 2 筆，預計影響之土地所有權人計 40 人。

行政區	里別	鄰數	戶數	人口數	男性	女性	年齡結構層
桃園區	中德里	33	2,845	7,892	3,917	3,975	28-84 歲

#### 2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響

本案利用鐵路地下化永久軌路權工程，將地上騰空路廊為綠色廊道規劃構想，北側為住宅區，南側為工業區，廣場用地（兼供鐵路使用）及園道用地開闢後，周遭居民互通也將更為便利順暢，綠地面積增加可有效提升環境保護及改善，亦可提供當地居民休閒遊憩空間，亦有助於該地區周遭空氣品質之改善。

#### 3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

公共工程之興建及綠意環境營造有助於生命財產保護及環境改善，本案用地範圍內無因徵收致無屋可居住之低收入戶、中低收入戶或情境相同者，亦無影響身心障礙之弱勢族群，爰無須依土地徵收條例第 34 條之 1 規定訂定安置計畫。

#### 4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度

本案範圍施工期間雖有噪音及落塵，將加強工區灑水及環境維護，儘量降低對居民生活之影響。本案廣場（兼供鐵路使用）及園道用地開闢後，能有效提升生活環境及休閒遊憩品質，提供多功能綠地及活動廣場，有助於生命財產保護及環境改善。

### (二) 經濟因素評估

#### 1. 徵收計畫對稅收之影響

本案部分土地所有權為私人所有，屬公共設施保留地，開闢完成後有助提高生活圈之居住便利性，將可帶動工商產業發展、土地合理利用、人口增加以及經濟繁榮，短期來看雖對稅收無直接影響，長期而言仍有利區域經濟發展，進而增加地方稅收。

#### 2. 徵收計畫對糧食安全之影響

本案徵收土地係屬都市計畫範圍內之廣場（兼供鐵路使用）及園道用地，現況並無農作耕種使用，故尚無糧食安全問題。

**3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口**

本案鄰住宅區，廣場及園道工程開闢後，有效提升周遭居民往來互通便利性，可促進當地產業發展，有利增加就業人口，以活絡鄰近商圈。

**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**

本計畫用地取得經費約需8億，由本府都市發展局「桃園市都市發展基金」支應，預算編列未造成財政排擠效果，足敷本案使用。

**5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈之影響**

本案工程範圍為都市計畫區內廣場用地（兼供鐵路使用）及園道用地，非屬農業區，周邊範圍內用地無供應農業、林業、養殖、畜牧生產使用之土地，故對農林漁牧產業鏈不會造成影響。

**6. 徵收計畫對土地利用完整性之影響**

本案工程用地已完成整體規劃，係做為廣場及園道使用，配合鐵路地下化，作為民眾遊憩空間、另設置站區停車場，打通銜接鐵路兩旁隔闕，提升聯外運輸效率，有利整體土地利用。

**(三)文化及生態因素**

**1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變**

本案配合鐵路地下化計畫，無大規模開挖或整地之情形破壞地區城鄉風貌，藉由設計手法連結、整合、資源再利用，並將景觀遊憩、歷史文化、淨水保水、自然生態、生活教育等理念揉合，處理人、生物、空間之間的多元關係，享受慢活空間。

**2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變**

本案依據本府文化局111年11月7日桃市文資字第1110026399號函，需用土地非位屬古蹟、遺址、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地，故用地範圍對文化古蹟無影響。日後施工倘發現地下相關文物資產，將依文化資產保存法辦理。

**3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變**

本案藉由廣場及園道，使整體休閒利用環境更加完整，保障當地周遭居民交通安全，並帶動周邊產業發展，縫合兩側生活水準與都市發展，改善該地區生活條件。

**4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響**

本案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，開闢廣場及園道後對生態環境無不良之影響，且無破壞當地水域與生態環境。

#### 5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

本案開闢完成後可改善周遭環境品質，促進周遭產業發展、擴大生活圈提升，對周邊居民及社會整體有正面之影響。

#### (四) 永續發展評估

##### 1. 國家永續發展政策

本廣場及園道開闢工程係配合鐵道下地後，利用鐵道騰空後土地，重新開闢為人行廣場、自行車道及綠廊植栽以符合當地綠能環保需求，塑造地方優質生活環境、促使永續發展，另帶動鐵道兩側沿線商業經濟發展，符合國家永續發展政策意旨。

##### 2. 永續指標

本案以自然地形變化為設計主軸，改善周遭環境生活品質並兼具美化市容，整體空氣品質獲得大幅改善後，將提供市民與遊客舒適優質的休閒遊憩與活動空間，並發展商業觀光及遊憩機能，應符合永續指標。

##### 3. 國土計畫

本案土地經本府110年7月2日公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第一階段）案」完成都市計畫變更法定程序，工程範圍為都市計畫區內廣場用地（兼供鐵路使用）及園道用地，符合現行都市計畫。

#### (五) 其他因素評估

本案土地屬都市計畫劃設之廣場用地(兼供鐵路使用)及園道用地，工程開闢完成後供民眾休閒遊憩面積增加，提升周遭生活品質，亦提供足夠的夜間照明、美化周遭環境等效益，並供民眾休憩之用。

#### (六) 綜合評估分析

1. **公益性：**本案工程完成後，將提供市民與遊客舒適優質的休閒遊憩與活動空間，為桃園市締造一個兼具節能、環保與便利性的廣場及園道系統，並發展商業觀光及遊憩機能，達到生活有氧化、遊憩多元化、環境生態化等目標，可見其公益性之重要。
2. **必要性：**本案開闢工程係考量鐵路地下化後實務需求、土地地形、便利性及綠能環境改善效益進行設計規劃，需用土地均屬於都市計畫劃設廣場用地(兼供鐵路使用)及園道用地，完工後供市民與遊客使用，故土地所有權人將無法繼續行使土地權利，經評估計畫使用之土地均為達成廣場及園道開闢必須使用之範圍，且必須取得範圍內私有土地之所有權，俾達成使用目的，故本案有其興建之必要性。
3. **適當性與合理性：**本案係依相關設計法規辦理規劃，本於工程專業考量在工程經費最低、拆遷最少及爭議最小之原則檢討；

為提升生活環境品質並兼具美化市容，整體環境大幅改善後，可提供該地區更優質之居住環境，更可提升城市競爭力與行政效率，故本案於土地利用係屬適當而合理。

#### 4. 合法性：

- (1) 本計畫係符合「土地徵收條例」第3條第2款之交通事業，並依該條例第10條規定，需用土地人於事業計畫報請目的事業主關機關許可前，應舉辦公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見，具備合法性。
- (2) 本府110年7月2日公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第一階段）案」。依據都市計畫法第48條依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機關依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。

綜上所述，本案符合公益性、必要性、適當性與合理性及合法性，經評估應屬適當。

#### 玖、土地所有權人及利害關係人之言詞書面意見，及對其意見之回應與處理情形：

編號	陳述意見人姓名	陳述意見	回應及處理結果
一、	張○之	1. 協議市價的價格依循為何？	(1)依土地徵收條例第11條規定略以：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物，…，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人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，始得依本條例申請徵收…，第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議，前項所稱市價，指市場正常交易價格。」另依同條例第30條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，並由直轄市、縣(市)主管機關提

			<p>交地價評議委員會評定之。</p> <p>(2)另需用土地人按上開 11 條規定，以市價與所有權人協議價購，依內政部 101 年 3 月 15 日台內地字地 10101307672 號函示：「…該市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估。」，爰倘協議價購不成，另依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定，調查估計出徵收範圍土地地價後，提交本市地價評議委員會評議通過之價格，辦理徵收補償。綜上，本府將依前揭相關規定辦理協議價購及徵收補償事宜。</p>
		<p>2. 鐵路地下化的期程為？</p>	<p>經行政院 109 年 9 月 2 日院臺交字第 1090024447 號函核定，同意辦理「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」，本案需用土地範圍為上開計畫中路站之廣場用地（兼供鐵路使用）及園道用地，俟用地取得後，預計 112 年年底施作計畫工程。</p>
<p>二、</p>	<p>劉○幸 劉○鴻</p>	<p>1. 政府依都市計畫逕為分割，依法免經土地所有權人的同意，但請問有何依據不需事前通知土地所有權人？逕為分割執行後，土地所有權人為何未收到「逕為分割登記及地價改算結果暨土地權利書狀換發通知」？</p>	<p>辦理逕為分割，係按都市計畫樁位測定及管理辦法第 41 條、地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 10 款及土地登記規則第 28 條等相關規定辦理，依前揭規定，地政事務所係於都市計畫樁位測定機關點交樁位後辦理逕為分割作業，意即在法律的授權下得直接辦理土地分割作業，無需事前通知土地所有權人，而土地經逕為分割後，本</p>

			<p>案土地轄管桃園地政事務所將會通知土地所有權人持憑原權狀辦理換狀事宜，土地所有權人若沒有及時申辦換狀，亦不影響其權益，土地所有權人可於日後辦理其他相關登記時再行申請一併核發，另土地所有權人如未收到換發土地所有權狀通知書，仍可憑原權狀辦理換發，權益亦不受影響，併予說明。</p>
		<p>2. 細部計畫核定發布實施後，除繪製地籍圖等作業以外，逕為分割若作為供公眾閱覽或申請謄本之用。第1場公聽會簡報此次為協議價購會，請問土地所有權人配地權益是否被沒收？</p>	<p>依本府110年7月2日公告實施變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案，廣場用地(兼供鐵路使用)之土地取得方式係由本府一般徵收(含協議價購)取得廣場用地及園道用地後，配置車站出入口、人行廣場、綠廊植栽及自行車道及站區停車場等。</p>
		<p>3. 被逕為分割之土地所有權人事前事後未收到通知，如何確定持有土地面積一致？</p>	<p>逕為分割辦竣後，經逕為分割之土地僅為標示部變動，所有權部均予以轉載，土地面積可由分割前與分割後各地號土地加總計算比較之，如對分割後之土地面積仍有疑慮，所有權人得逕自於就近之地政事務所申請土地登記謄本核對分割前後面積或電洽桃園地政事務所登記課(03-3695588，分機105)由專人協助諮詢。</p>
		<p>4. 桃園中壢間鐵路歷經高架和地下化十年以上變更，對桃園發展停滯不前，作為整體規劃，公聽會至今不</p>	<p>永久軌規劃需地範圍因屬永久性鐵路設施使用，由交通部鐵道局負責辦理用地取得作業；本案廣場用地(兼供鐵路使用)及園道用地，土地取得方式係</p>

		<p>同單位分別召開，為何不再此計畫內所有地主在一個整體開發架構下進行？</p>	<p>由本府以一般徵收(含協議價購)取得後，配置車站出入口、人行廣場、綠廊植栽及自行車道及站區停車場等。</p>
		<p>5. 逕為分割執行後，協議價購廣場用地及園道用地取得，對於一些地主持有土地面積縮水，影響配地後持有面積開發效益，此計畫是否涵蓋範圍內土地一次性向全部地主區段徵收取得並配地後，再以計畫內劃定之廣場及園道用地、廣鐵用地等各項名目去做設施建造？</p>	<p>因鐵路地下化工程具急迫性及必要性，依110年7月2日變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案，本案土地取得方式將由本府一般徵收(含協議價購)方式辦理取得後，配置車站出入口、人行廣場、綠廊植栽及自行車道及站區停車場等。</p>
		<p>6. 多筆土地所有權人為兄弟姊妹，是否可以合併分配配地？</p>	<p>按一般徵收及區段徵收之補償，土地徵收條例第30條及第39條分別訂有明文，一般徵收無區段徵收之抵價地分配相關規定。依本府110年7月2日公告實施之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案」都市計畫書所載，其中變1案(廣場用地(兼供鐵路使用)等)及變2案(園道用地等)規定其土地取得方式為「協議價購、一般徵收、撥用及其他」，本案用地屬上開變更範圍，爰依規定以一般徵收(含協議價購)方式辦理。</p>
		<p>7. 桃園中壢間鐵路地下化整體都市計畫案，是否可以保有區段徵</p>	<p>依本府110年7月2日公告實施之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運</p>

		收權益？	化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案」，廣場用地(兼供鐵路使用)及園道用地之土地取得方式係由本府一般徵收(含協議價購)取得後，配置車站出入口、人行廣場、綠廊植栽及自行車道及站區停車場等。
--	--	------	--

**拾、結論：**

感謝各位鄉親參與本次公聽會，各位於會中提出的寶貴意見本府已詳予紀錄，本府後續將妥善處理。本場公聽會之會議紀錄將於會後郵寄通知陳述意見人，並公告周知及公布於本府網站。

**拾壹、散會(下午4時)**

**拾貳、會議現場照片：**



(以下空白)

