

「八德大安科技園區開發計畫案」 用地取得第二次公聽會會議紀錄

- 一、**事由：**說明本市「八德大安科技園區開發計畫案」之興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展、其他因素評估本興辦事業計畫之公益性及必要性，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。
- 二、**會議日期：**110 年 3 月 5 日（星期五）上午 10 時 00 分
- 三、**會議地點：**桃園市八德區公所 4 樓禮堂(桃園市八德區中山路 47 號 4 樓)
- 四、**主持人：**經濟發展局 黃副局長穗鵬 **紀錄：**黃宇群
- 五、**出席單位人員：**詳簽到簿(附件 1)
- 六、**出席之土地所有權人及利害關係人之姓名：**詳簽到簿(附件 2)
- 七、**興辦事業概況：**

依據非都市土地開發審議作業規範辦理「八德大安科技園區開發計畫案」開發許可作業，其辦理過程如下：

行政院「前瞻基礎建設計畫-城鄉建設」中，開發在地型產業園區，解決目前產業用地供需失衡情形，加速地方政府規劃產業園區，推動城鄉特色產業園區發展。本案即配合上述產業用地之需求並輔導違章工廠聚落等課題，達成環境永續與地方經濟發展及安定居民就業之願景，以不同產業類別對地價水準之負擔能力，並兼顧保留優良農地、保護自然環境及活化土地利用之原則，研擬規劃設置平價產業園區，促進地方就業與產業在地發展問題，落實「產業治理」理念。

本園區係依「產業創新條例」申請設置產業園區，引入電子業、軟體業、資訊及通訊傳播等產業，爰園區以產業為空間發展主要機能，並依電子產業特性佈設，共劃設廠房用地與管理及商業服務用地(未來編定為丁種建築用地與特定目的事業用地)約 5.748682 公頃，占園區面積 60.52%；而為配合地區未來活動衍生相關服務及公用設備需求，規劃綠地、滯洪池、排水設施、灌溉

溝渠、公用設備兼管理中心等公共設施用地，預估可能引進之就業人口約 1,000 人。

八、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性說明：

（一）公益性評估

1. 本案開發所影響人口之多寡、年齡結構：本計畫以電子相關產業園區開發為主，考量區內既有合法建築部分亦均剔除，現況已無居住之使用，故未劃設住宅社區，未來開發後園區內無居住人口，且本案基地青壯年人口均達 7 成以上，未來基地開發後可供青壯年人口就業。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：徵收範圍內之土地使用現況主要包括闊葉林、農耕地、草地及溝渠等，並分布零星建築使用與水池，土地使用現況單純且較少地上物，建築物均屬臨時建物，未有合法建物，且周邊美超微科技園區與明台科技園區即作為產業使用，對社會現況影響較小。
3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：依本府社會局所提供之資料，經查本次徵收範圍內，無屬於中低收入戶人口。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：本計畫數行政院「前瞻基礎建設計畫-城鄉建設」開發在地型產業園區，為解決目前產業用地供需失衡情形，並有效收容臨未登工廠，開發後將能降低原有農地中之臨未登工廠所帶來之環境汙染。計畫區開發後主要作為電子相關產業使用，並依經濟部公布之舉非屬低污染事業予以排除，無產生大量廢汙水，對於居民之健康風險應無顯著影響，且本計畫完成後可使原狹窄道路大幅提升對外聯絡之交通便利性與安全性，進而提升當地民眾生命財產安全。此外，本案劃設之綠地將提供周邊民眾休閒遊憩及健身活動之場所，對於民眾健康有正面之效益。

(二) 經濟因素評估

1. 本案園區規劃產業用地 9.50 公頃，待廠商進駐後，每年可徵營利事業所得稅，增進地方收益，開發後推估可增加地價稅約 356 萬元、房屋稅約 1,142 萬元、個人綜合所得稅約 5.4 億元之稅收。產業園區開發後因人口增加及地方建設繁榮，將對地方稅收之增益包括契稅、土地增值稅、娛樂稅及教育稅等。依照「財政收支劃分法」稅收劃分比例，對市府將增加明顯收益。
2. 本案開發對糧食安全影響：依「桃園市國土計畫(草案)」與「108 年配合國土計畫推動農地資源空間規劃計畫」，桃園市核心維護農地主要分布於新屋區、楊梅區、觀音區、大溪區、復興區等，約 1.52 萬公頃，其餘均屬彈性維護農地與現況非農業使用，本案非屬主要宜維護農地區位及農產業空間發展佈局範圍，故本案開發對於周邊地區糧食安全影響較不顯著。
3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：依桃園市統計年報中每公頃農田之耕作人數約為 6 人，推估現況農業從業人數共約 57 人。本園區劃設 5.75 公頃之產業用地，以引入電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業、電腦程式設計、諮詢及相關服務業、資訊服務業為主，參酌經濟部工業局工業區開發管理 107 年度年報及工業及服務業普查資料，依上述產業之「平均每場所單位使用土地面積」、每場所單位員工數，推估本園區未來引入約 47 家廠商、提供約 1,000 人就業機會，有助於地區經濟發展。
4. 徵收費用的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：本案公地作價及私地徵收地價款約為 11.43 億，含規劃費用與工程費用合計 16.57 億，後續產業園區用地採標租標售，依現有財務設定，約可在營運後 9 年還本，相關土地及建設成本將由市府編列預算支出。
5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：本案徵收後，將減少約 6.1817 公頃農牧用地，惟其中多數農牧用地做為荒地、闊

葉林或草生地，並較少農耕事實，且農業使用之型態非屬規模化、集約化之農業經營，僅少數為零星旱作，故本計畫對於農林漁牧產業鏈影響甚微。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：本計畫以位於長安街、長安街 142 巷、興豐路所圍之非都市土地為主，周邊土地使用東側緊鄰美超微科技園區，北側鄰明台科技園區，西側為耕作中之農地，南側則為零星住宅與部分空置土地，南側部分計畫區由道路用地分隔，西側未來則留設 20 公尺隔離綠帶與設施，中央濕地與既有住宅聚落亦同，均維持其出入且保留隔離設施，並未影響周邊土地使用之完整性。

（三）文化及生態因素：

1. 因本案開發而導致城鄉自然風貌改變：計本計畫開發完成後，既有農業使用之地景將因本案區段徵收改變，原都市土地中零星散落之雜亂農地與臨時建物將配合拆除，將改善大範圍都市閒置空地、雜亂無章意象，另配合綠地與整體開放空間系統重新建置，並透過土地使用分區管制要點訂定建築物退縮規定，留設帶狀開放空間及景觀植栽綠化規定，營造綠色空間之構想，形塑優質居住區域。
2. 因本案開發而導致文化古蹟改變：依中華民國航空測量及遙感探測學會 109 年 2 月 18 日航測會字第 1099002237 號函與 109 年 6 月 3 日航測會字第 1099029853 號，本計畫範圍非位屬古蹟、考古遺址、歷史建物、聚落建築群、文化景觀、紀念建築或史蹟等保存區，無依文化資產保護法指定或登錄之文化資產。
3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：本案原有農地多屬荒廢或非經濟耕作使用，且地上多有臨時性之鐵皮建物。透過本次開發許可，將能有效利用原有廢耕農地，引入低汙染產業，帶動地方就業，同時促進整體區域發展。
4. 本案開發對該地區生態環境之影響：範圍內無環境敏感區域，且計畫範圍內經初步調查無特殊植物，另未來開發期

間，將針對土地開發所產生的擾動因子，包括整地、交通、揚塵、土石堆置等妥善處理，以降低徵收計畫對該地區生態環境之影響。而計畫區內主要以草生地與闊葉林為主，此環境中出現的動物較少，因此衝擊也較小。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

- (1)開發後將能重塑區域環境，有效收容周邊臨未登工廠，避免雜亂無章、蛙躍式之工業區開發與農地工廠，落實產業治理。
- (2)本後將劃綠帶、滯洪池等公共設施，提供優質舒適之休憩開放空間，滿足周圍居民及基礎民生需求，此外滯洪池之設置亦能強化區域防災功能。
- (3)開發完成後將能健全本計畫區道路系統，有利區內與鄰近地區及滿足居民進出交通所需，透過本案 12 公尺計畫道路開闢，能有效連結大湳交流道至興豐路之車流，紓解長安街上、下班尖峰車流，大幅提升交通串聯能力。
- (4)本計畫劃設滯洪池與相關排水設施，提升區內防洪、排水能力，且未來將配合出流管制計畫，使開發後之地表逕流不致影響周邊環境，同時健全區域內防救災機能。

(四) 文化及生態因素：

1. 國家永續發展政策:本計畫依行政院國家永續發展委員會提出之「永續發展政策綱領」，考量公平性、永續性及共同性三個原則，並為打造當代及未來世代均能享有寧適多樣的環境生態、活力開放的繁榮經濟及安全和諧的福祉社會，依其永續的環境、永續的社會、永續的經濟等綱領，落實「創造寧適生活環境及確保完整之配套公共設施」目標，營造更優質的生活環境，帶動鄰近地區經濟發展。

2. 永續指標

- (1)永續環境層面：為解決產業用地需求與收容周邊臨未登工廠，透過本案園區開發，引入低汙染產業，建置廢汙水處理系統並有效管理，將能減低產業發展對於整體

環境之外部性，並且確保污染物均能妥善處理；本案除配置產業用地與相關公用設施外，配合相關法規留設綠帶，且於土地使用分區管制要點中透過基地建築退縮空間串聯地區之開放空間，創造自然生態的生活環境。

(2)永續社會層面：本計畫開闢後將規劃完整綠帶與滯洪池，將可提供園區與周邊居民通行、休憩使用，且本案計畫道路開闢後，將能緩解原有長安街擁塞情形，改善地區交通。

(3)永續經濟層面：本計畫區現況並無密集廠房及工業使用分布，開發後作為產業使用，提高區域經濟發展，且引入低污染產業，使得產業發展之餘仍能維持整體環境永續，透過產業發展挹注地方經濟，更能帶動地區之發展。

3. 國土計畫：本案為桃園市國土計畫(草案)產業發展政策指定之地區，透過策略型產業用地，輔導工廠進駐，目前已劃定為城鄉發展地區第二之三類，故本案符合國土計畫之指導。

(五) 必要性評估

1. 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

(1)因應桃園市產業用地發展趨勢：為解決目前產業用地供需失衡情形與輔導違章工廠聚落，選定開發影響較小之土地，且本案周邊即有美超微科技園區，增加產業群聚之吸力，期望形成產業群聚效應，以帶動地方經濟發展。

(2)桃園市境內產業用地之設施老舊、無大規模集中用地、面積不敷使用：傳統工業區面臨分散、面積破碎不一、運輸動線凌亂、廠房老舊、土地價格高、污水處理設備等公共設施已不敷使用而須自行興建等因素，均對於有心發展產業之興辦工業人在土地取得上造成極大障礙。依據相關資料調查，周邊既有發展工業區已均接近飽和，

無法提供大面積集中之產業用地，且多零散、產權私有，故本市對於一定規模以上之產業用地需求已不敷使用，依據本計畫潛在需求廠商調查，需求面積約 11.22 公頃，實有另闢產業園區之必要與急迫性。

(3) 契合廠商用地需求：經本案調查潛在廠商需求用地面積已達 11.22 公頃，產業需求面積已逾園區劃設產業用地面積(11.22 公頃/5.74 公頃=195.47%)，顯示本園區開發可符合產業及廠商需求，本案開發契合桃園市產業發展需求。

2. 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案納入徵收範圍之土地均已召開公聽會告知，中側連接南北園區處，均以符合非都市土地變更審議作業規範之最小法定要求劃設隔離設施與緩衝綠帶，並依實際農耕需求劃設灌溉溝渠用地，故本案徵收私有土地已達最小必要限度範圍。

3. 用地勘選有無其他可替代地區：桃園市境內尚可釋出供廠商進駐利用之土地有限，鄰近之工業用地亦發展近飽和，現行已無大型產業用地可供進駐，故無其他替代地區。

4. 是否有其他取得方式

(1) 用地取得原則：依產業創新條例第 42 條：「中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關為開發產業園區需用私有土地時，得徵收之」，本案私有地取得擬優先採協議價購方式辦理，協議價購不成方採徵收方式辦理。

(2) 私有土地處理方式：依「土地徵收條例」第 11 條規定，需用土地人申請徵收土地或改良物前，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價購或經開會未能達成協議者，始得依法申請徵收。

(3) 本案於徵收前將先依法令向土地或地上物所有權人以「協議價購」方式徵詢取得土地；其中拒絕參與或未能達成協議者，將另依規定申辦徵收取得土地。

(六) 適當性評估

為延續桃園市傳統製造業大城之形象，透過傳統產業轉型與價值提昇，加之科技產業聚集之優勢，因應近年高科技產業發展，使桃園、龜山與八德之產業廊帶更為完整，產業競爭力因而提昇。

(七) 合法性評估

本計畫私有土地取得作業，係依據下列法律及規定，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. 土地徵收條例第 11 條：需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，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。
3. 產業創新條例第 42 條：中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區需用私有土地時，得徵收之。

九、前次公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見及回應處理情形：

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
1	蔡永芳議員	110/01/08 公聽會	1. 今天土地取得主要是採協議價購，不成就採徵收的路線，因去年召開公聽會時最後有提及配回土地之形式，請把遊戲規則說清楚。 2. 市府以協議價購取回土地並後續開發為產業園區，後續土地係採租賃或出售，請說明。 3. 土地協議價購金額是多少？請再更明確點。	1. 本開發案係依據產業創新條例開發之產業園區，依據土地徵收條例土地取得方式，仍應以協議價購為主，倘協議價購不成且無法以其他方式取得者，始申請一般徵收作業。 2. 有關本案部分原地主想以協議價購金額抵充，以配回產業用地之議題，本府另將綜合考量本市產業政策及人民權利等因素，研議相關產業用地處分(含配回)配套機制。初步規劃方向如下： (1) 為符合產業創新條例開發產業園區之政策目的，本案規劃約4,000 m²作為配回原地主之產業用地面積上限。 (2) 配回土地最小基地開發規模為1,000 m²，以避免產業用地面積過小，不適合生產使用。 (3) 原地主應提出設廠計畫，且符合本案可行性規劃及開發計畫規定之產業類別，並由本府經濟發展局審查核可後，始得申請配回產業用地。 (4) 前開提出設廠計畫之負責人，應為地主本人或其二親等內之親屬外，另應證明有工廠經營事實(具工廠登記或已申請特定工廠登記納管)。 (5) 原地主取得配回產業用地所有權後，仍需依產業創新條例相關規定，於取得產業用地後二年內取得建照；倘無法於期限內

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				取得建照，且協商期滿後仍未改善者，本府將依原協議價購金額強制買回。 3. 本開發案開發完成後之產業用地，將另案委託估價師查估底價，並以公開標售、標租或標設地上權等方式處分。 4. 有關本開發案協議價購查估市價之價格區間，已於本次公聽會當場明確說明在案。
2	段樹文議員	110/01/08 公聽會	請簡化說明到底市府跟民眾怎麼分配土地？我記得中壢貨櫃園區地主分回 55% 土地，請再研議相關對地主有利之方案。	1. 本開發案係依據產業創新條例開發之產業園區，依據土地徵收條例土地取得方式，仍應以協議價購為主，倘協議價購不成且無法以其他方式取得者，始申請一般徵收作業。 2. 本案係依產業創新條例報編之產業園區，並以非都市土地開發許可方式辦理開發。而市地重劃及區段徵收則分別係依平均地權條例(抵費地比例以 45% 為原則)及土地徵收條例(抵價地比例不得低於 40%)相關規定開發，因彼此開發方式法源不同，尚無法等同類比。惟為顧及土地所有權人權益，本開發於用地取得階段，會將對民眾有利及不利之事項一併注意。
3	黃○○ (書面意見)	110/01/08 公聽會	1. 工業區用地法規不是不可有住宅區？ 2. 6 筆土地 6400 多坪盼能扣公設比換回土地，採承租給廠商建設開發建廠(採市府為代為廠商承租)公開透明、	1. 本開發案因基地規模較小，為符合開發在地型產業園區之目的，及滿足產業用地比例至少 60% 之規定，故未規劃住宅社區用地。 2. 有關本案部分原地主想以協議價購金額抵充，以配回產業用地之議題，本府另將綜合考量本市產業政策及人民權利等因素，研議相關產業

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
			保留土地承租、三年未承租以工業區給予買回。 3. 長安街 142 巷內實際買賣為 5.5 萬元，我們有三七五減租條例佃租租農 2874 坪仲介告知。 4. 工業地市價為 25 萬	用地處分(含配回)配套機制。初步規劃方向如下： (1) 為符合產業創新條例開發產業園區之政策目的，本案規劃約 4,000 m²作為配回原地主之產業用地面積上限。 (2) 配回土地最小基地開發規模為 1,000 m²，以避免產業用地面積過小，不適合生產使用。 (3) 原地主應提出設廠計畫，且符合本案可行性規劃及開發計畫規定之產業類別，並由本府經濟發展局審查核可後，始得申請配回產業用地。 (4) 前開提出設廠計畫之負責人，應為地主本人或其二親等內之親屬外，另應證明有工廠經營事實(具工廠登記或已申請特定工廠登記納管)。 (5) 原地主取得配回產業用地所有權後，仍需依產業創新條例相關規定，於取得產業用地後二年內取得建照；取得建照，且協商期滿後仍未改善者，本府將依原協議價購金額強制買回。 3. 有關本開發案範圍內農牧用地查估價格及三七五減租承租人補償部分說明如下： (1) 本案協議價購價格係依不動產估價技術規則辦理查估作業，透

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				過劃設價格區間及比準地選定，依不同使用地編定、臨路條件、土地形狀等相關條件，排除不正常價格及個人期待因素的影響，評定各宗土地之價格。108~109 年間基地周邊農牧用地正常交易買賣行情約在 4-5 萬/坪。 (2) 本案依不動產估價技術規則辦理估價，基地周邊買賣實例倘屬期待因素影響或非屬正常交易價格，依規定不予採用。經查民國 103 至 109 年底長安街 142 巷並無成交 5.5 萬/坪之行情。倘陳情人有買賣實例，可提供予本案納入參考。 (3) 本案範圍內土地簽訂有 375 租約者，依平均地權條例第 11 條規定，除由本府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。而補償承租人之地價，本府將於發放補償或依法提存時，代為扣交。 4. 有關本開發案協議價購查估市價之價格區間，已於本次公聽會當場明確說明在案。

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
4	賴○○ (書面意見)	110/01/08 公聽會	我們農地在長安街 142 巷內，剛好緊鄰這次八德大安科技園區開發案範圍旁，而長安街 142 巷目前是既成道路，也是我們這一代的農地從長安街方向人車進入農地的唯一道路。此計畫範圍涵蓋整條長安街 142 巷，擔心此開發案在執行時會不會把長安街 142 巷封閉而造成無法進出長安街 142 巷內之農地。若真的有封路問題，請市府先行規劃新的道路動線，以利方便進出農地	1. 本開發案於規劃階段已留意既有道路通行權益，並保留有道路出入口。本案開發完成後，不會造成範圍外農地無法出入之情形。 2. 另本案於公共工程施工階段，亦將配合留設便道供民眾通行，避免工程施作影響通行權益。
5	林○○ (書面意見)	110/01/08 公聽會	政府協議計價，當地實價登錄是最正確的估價依據，而且是以目前的成交價為根據。地價買賣的成交價高低，只是依據目前市場需求才會產生的交易成功。以目前政府提出的壓低價格，是不合理的，而且讓地主有政府圖利廠商，及政府與人民奪利之嫌。	1. 本案協議價購價格係依不動產估價技術規則辦理查估作業，透過劃設價格區間及比準地選定，依不同使用地編定、臨路條件、土地形狀等相關條件，排除不正常價格及個人期待因素的影響，評定各宗土地之價格。 2. 有關本開發案協議價購查估市價之價格區間，已於本次公聽會當場明確說明在案。
6	黃○○	110/01/08 公聽會	1. 丁種建築用地是否僅有 2 筆交易紀錄，價	1. 依內政部不動產交易實價查詢服務網，查詢民國 107~109 年八德區內丁種建築用地僅 2 筆交易，而比較標的之選取

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
			格可否從優認定？ 2. 是否估價範圍可以擴大，可以比較貼近市價？2 年前的價格較難以接受。 3. 具體協議價購價格到底是多少？ 4. 甲種建築用地已有人開價到 20 多萬，為何本次估價僅有 16.6 萬？	均須符合不動產估價技術規則規定。 2. (1) 本案以八德區作為買賣實例選取範圍，除範圍內無符合不動產估價技術規則之交易案例外擴大估價範圍。 (2) 本案已考量買賣實例與勘估標的價格交易日期之時間差異，透過變動率等因素進行調整，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。 3. 有關本開發案協議價購查估市價之價格區間，已於本次公聽會當場明確說明在案。各宗土地估價價格將於後續協議價購說明會提供予地主。
7	侯○○	110/01/08 公聽會	如果土地有 375 佃農租約與共同持分，應如何處理？配地配比之比例何時可以得知？如果協議價格雙方無法達成共識如何處理？	1. 本案範圍內土地簽訂有 375 租約者，依平均地權條例第 11 條規定，除由本府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。而補償承租人之地價，本府將於發放補償或依法提存時，代為扣交。 2. 有關本案部分原地主想以協議價購金額抵充，以配回產業用地之議題，本府另將綜合考量本市產業政策及人民權利等因素，研議相關產業用地處分(含配回)配套機制。初步規劃方向如下： (1) 為符合產業創新條例開發產業園區之政策目的，本案規劃約 4,000 m²作為

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				配回原地主之產業用地面積上限。 (2)配回土地最小基地開發規模為 1,000 m²，以避免產業用地面積過小，不適合生產使用。 (3)原地主應提出設廠計畫，且符合本案可行性規劃及開發計畫規定之產業類別，並由本府經濟發展局審查核可後，始得申請配回產業用地。 (4)前開提出設廠計畫之負責人，應為地主本人或其二親等內之親屬外，另應證明有工廠經營事實(具工廠登記或已申請特定工廠登記納管)。 (5)原地主取得配回產業用地所有權後，仍需依產業創新條例相關規定，於取得產業用地後二年內取得建照；取得建照，且協商期滿後仍未改善者，本府將依原協議價購金額強制買回。 3. 本開發案係依據產業創新條例開發之產業園區，依據土地徵收條例土地取得方式，仍應以協議價購為主，倘協議價購不成且無法以其他方式取得者，始申請一般徵收作業。
8	陳○○ (書面意見)	110/01/08 公聽會	市價調查概況周邊行情有高至 20.78 萬/坪，他與"大安科技園區"之距離有多遠？本人被告知之答案是 200-300 公尺左右。	1. 本次用地取得公聽會簡報中，該甲種建築用地買賣實例(20.78 萬/坪)與基地約相距 300 公尺，估價條件上屬雙面臨路且基地方整。 2. 本案協議價購價格係依不動產估價技術規則辦理查估作業，透過劃設價格區間及比準地選定，依不同使用地編

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				定、臨路條件、土地形狀等相關條件，排除不正常價格及個人期待因素的影響，評定各宗土地之價格。 3. 本案範圍內之甲種建築用地臨路面寬小(僅5公尺，現況僅臨長安街)，於估價條件上與周邊案件不同，故價格亦會有所差異。
9	邱○○ (書面意見)	110/01/08 公聽會	原有4米道保留，恢復原有4米道路。	1. 本開發案於規劃階段已留意既有道路通行權益，並保留有道路出入口。本案開發完成後，不會造成範圍外農地無法出入之情形。 2. 另本案於公共工程施工階段，亦將配合留設便道供民眾通行，避免工程施作影響通行權益。
10	邱○○ (書面意見)	110/01/08 公聽會	跟上次會議的面積不一樣。	1. 依非都市土地開發審議作業規範第八編第7條規定，需留設至少10公尺緩衝綠帶，考量本案中央道路銜接處仍須依規定劃設10公尺綠帶，故調整納入綠帶所須範圍。 2. 大安段582-8地號納入範圍依109年1月15號版本為72.76 m²，依上述規定調整為本次共納入412.02 m²。

十、本次土地所有權人及利害關係人陳述意見及回應處理情形：

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
1	侯○○	110/03/05 公聽會	- 顧問公司不應代表市府報告與回答問題，程序不適合及適法。 - 答覆情形與前次公聽會不同，且無明確配地比例。 - 為何強制收回產業用地部分是以原協議價格而非產業用地價格？	- 本案相關陳述意見、開會通知及會議紀錄等，均係由桃園市政府進行回應答覆及寄送。顧問公司僅受託進行說明，各陳述人之意見答覆內容，仍係由本府依權責研議後回應處理。 - 第一次用地取得公聽會現場僅就民眾意見初步予以回應，依土地徵收條例施行細則第 10 條規定第一場公聽會紀錄之公告及書面通知，需回應土地所有權人及利害關係人陳述意見，故於會議紀錄檢附本府研析後較為詳細之內容回覆。 - 強制買回產業用地價格說明如下： (1) 本案於第一場用地取得公聽會會議紀錄說明共同開發之條件，民眾須符合前述條件後方得參與共同開發，並取得協議價購價金等值之產業用地。 (2) 本案為前瞻基礎建設之在地型產業園區，為避免開發後產業用地閒置或屯地炒作之行為，故設定民眾參與共同開發須於取得產業用地後二年內取得建照。倘逾期未取得建照，

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				為達成政策目標，同時避免民眾權益損失，故本府仍將以原協議價格強制買回前開原地主以共同開發方式取得與協議價購價金等值之產業用地。 (3)本案共同開發機制尚於研議階段，實際執行方式仍待後續再行協商確認。本府預計於 110 年 4 月辦理地上物查估作業，並於 110 年 5 月續辦協議價購說明會。
2	許○○ (書面意見)	110/03/05 公聽會	1. 本人僅獲通知參加 101.01.08 公聽會外，之前從未曾收受有貴府通知有關本開發案之說明會或公聽會函文，爰究竟有多少地主一樣未被通知參與表達意見尚不得而知。(一樣是開發範圍內之地主有些被通知有些未被通知，就行政程序而言已有瑕疵，違反平等原則) 2. 參加完 110.01.08 公聽會後，俟收受市府 110.02.05 府經開字第 110002597 掛號函送之用地取得第一次公聽會紀錄；嗣經審閱內容，結果與當日會議說明及陳述意見回復差異甚大，不禁讓人感覺公聽會只是欺騙地主簽名背書，今針對較有爭議部分特此提出異議(詳如紅字部分說明)	1. 本案辦理用地取得公聽會係依據土地徵收條例施行細則第 10 條規定，以掛號方式通知計畫範圍內土地所有權人，第一次及第二次公聽會開會通知本府已分別於 109 年 12 月 23 日與 110 年 2 月 19 日以掛號方式郵寄在案。 2. 第一次用地取得公聽會現場僅就民眾意見初步予以回應，依土地徵收條例施行細則第 10 條規定第一場公聽會紀錄之公告及書面通知，需回應土地所有權人及利害關係人陳述意見，故於會議紀錄檢附本府研析後較為詳細之內容回覆。 3. 本案係由產業創新條例開發之產業園區，

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
			(1)為符合產業創新條例開發產業園區之政策目的，本案規劃約4000平方公尺作為配回原地主之產業用地面積上限（公聽會未提及配回上限並與地主協商同意）。 (2)配回土地最小基地開發規模為1000平方公尺，以避免產業用地面積過小，不適合生產使用。 (3)原地主應提出設廠計畫，且符合本案可行性規劃及開發計畫規定之產業類別，並由本府經濟發展局審查核可後，使得申請配回產業用地（公聽會未提及並與地主協商同意）。 (4)前開提出設廠計畫之負責人，應以地主本人或其二親等內之親屬外，另應證明有工廠經營事實（具工廠登記或以申請特定工廠登記納管）（公聽會未提及並與地主協商同意；況範圍內土地之地目多為農牧用地，故地主多數均為農民何來有工廠登記或以申請特定工廠登記納管之情事）。 (5)原地主取回配回產業用地所有權後，仍須依產業創新條例相關規定，於取得產業用地後二年內取得建照，取得建照，且協商	非屬區徵或重劃，無抵價地或抵費地之配回比例。產業創新條例開發為依土地徵收條例先以協議價購方式取得，協議不成則辦理徵收。 4. 有關限制設廠計畫之負責人，應以地主本人或其二親等內之親屬並具工廠登記等事實，因本案為前瞻計畫補助在地產業園區開發，係以健全本市產業政策發展及輔導工廠合法化為主，故合作開發對象應具產業經營事實方符合開發政策目的。 5. 本案為避免開發後產業用地閒置或屯地炒作之行為，故設定民眾參與共同開發須於取得產業用地後二年內取得建照。倘逾期未取得建照，為達成政策目標，同時避免民眾權益損失，故本府仍將以原協議價格強制買回前開原地主以共同開發方式取得與協議價購價金等值之產業用地。 6. 共同開發取回土地比例，需視後續協議價格及其他開發成本估算結果，再進行總體財務評估。本案目前尚未進行實際協議價購程序，故無法提供共同開發取回比例。

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
			期滿後仍未改善者，本府將依原協議價購金額強制買回。(建議依據產業創新條例第46-1條第三項規定(予以公開強制拍賣)方式辦理)。 (6)綜上，有關貴府位於公聽會中說明、回復且並未與地主們協商同意部分；係市府善於事後列入紀錄乙節，明顯違反行政程序之信賴保護原則。爰若在協議不成本人要求將個人持有之土地面積劃入範圍並請市府將開發面積縮小，採以地易地方式照原持有面積及地目配於範圍外。 3. 原地主符合配回土地最小基地開發規模配 1000 平方公尺者，配回比例究竟是多少？ 30-35%？相差甚鉅，市府不應含糊帶過，應請一併明示。 4. 另有關多數地主提出協議價購金額太低乙節，應請市府重為調查時價登錄相關資料再重新評定，以弭民怨及避免日後抗爭。 5. 部分土地有三七五租約情形，既法有明定此部分請市府同意依照三七五減租條例第 17 條第一項第五款暨同條第二項第三款規定辦理。 6. (現場補充)希望後續招標是公正公開而非提供給特定廠商。	7. 上述共同開發機制尚於研議階段，實際執行方式仍待後續再行協商確認。本府預計於 110 年 4 月辦理地上物查估作業，並於 110 年 5 月續辦協議價購說明會。 8. 本案協議價購金額是依市價與所有權人協議，由估價師以實價登錄市場交易行情，並依估價技術規則相關規定予以查估之。估價價格基準日為 110 年 1 月 31 日，初步估價結果已於本次公聽會簡報說明，後續各宗土地協議價購價格，依其臨路條件、土地面積大小與形狀、估價因素調整及給發獎勵金等因素，而會有價格不同之情形。本府預計於 110 年 5 月辦理協議價購說明會向各土地所有權人說明地價查估內容。 9. 本案範圍內土地簽訂有 375 租約者，依平均地權條例第 11 條規定，除由本府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。而補償承租人之地

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				價，本府將於發放補償或依法提存時，代為扣交。 10. 有關後續產業用地標租、標售等作業，均依產業創新條例等相關規定辦理。
3	林○○（代表：吳○○、吳○○、吳○○）（書面意見）	110/03/05 公聽會	包括今天的兩場公聽會，請問主辦者真的是桃園市政府經發局嗎？倒不如說是扮演營利事業業主的委託人的角色在辦理的。不論用公益性、經濟性…必要性等等的理由，由政府公信力出面規劃大安科技園區，這個開發計畫案，地主當然樂見其成，但是政府的政策，一定要站在是照顧全民福利的原則而且是公平的推動良好的富國富民政策才正確。農民的地並非如財團般的圈地養地，待價而沽，而是歷代先人守成留下來的人民財產，請給我們一個合理的價格來跟地主做交易。不願看見的是地方政府用專業化束包裝的手段來壓迫地主就範。凸顯出政府必須照顧全民政政策的公平性蕩然無存。土地交易不是一般的買賣，購物行為隨隨便便喊價，多個一千元每坪就可以成交了。土地交易行為是自由市場的機制，是財產的交易，土地的價格完全取決於供需的要求而訂定，地方可以接受的價格而成交的交易行為。今天檯面上是桃園市政府主導推出這個開發案，提出的各種理由不是因為市場的需求而產生的嗎？地主絕不會反對	1. 本案估價作業係不動產估價技術規則辦理，估價價格基準日為110年1月31日，初步估價結果已於本次公聽會簡報說明，後續各宗土地協議價購價格，依其臨路條件、土地面積大小與形狀、估價因素調整及給發獎勵金等因素，而會有價格不同之情形。 2. 本次查估價格日期為110年1月31日，估價選用案例須符合不動產估價技術規則規定，並應排除該規則第23條所列之情形，本案估價標的選取原則以1年內案例為主，案例不足才擴充至2年內；選取範圍以計畫範圍周邊1公里內標的為主，如無案例才擴大選取範圍。惟成交案例若屬持分或親友特殊關係等交易案例亦不符不動產估價技術規則規定，無法納入參考。 3. 本府預計於110年4月辦理地上物查估作業，並於110年5月辦理協議價購說明

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
			地方的建設與發展，但是受惠者應該是全面性的，包括政策、地主、廠商、地方繁榮、國家經濟更好。請地方政府重視地主的聲音，希望每次公聽會能用實質的誠意提出合理的地價價格，不是用明顯偏頗的會議內容，意圖魚目混珠，浪費公務及民眾的寶貴時間。地主不可能接受這種不合理且漠視市場已有的實價登錄價格的事實，而且所謂估價原則的最低價格來矇騙老實的農民地主。	會，屆時將提供各土地所有權人說明地價查估內容。
4	張○○	110/03/05 公聽會	1. 簡報 P. 18 所稱之協議價購不成再辦理徵收，其中徵收是否具強制性。 2. 參與配地是否為區段徵收之概念？ 3. 辦理協議價購是由政府來辦理協議價購還是由開發商來協議價購？	1. 依土地徵收條例第11條規定略以：「…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。」，故本案仍以協議價購為優先，並同時以徵收外之其他取得方式進行協商，惟未能達成協議共識且無法以其他方式取得時，本府仍將依規定申請徵收。 2. 本案係依產業創新條例報編之產業園區，並以非都市土地開發許可方式辦理開發。就無法協議價購取得之土地，將申請一般徵收方式取得，尚與區段徵收配回抵價地之情形不同。

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				3. 本案桃園市政府辦理之開發計畫案，後續將由本府辦理協議價購，開發商僅為提供協助。本府預計於110年4月辦理地上物查估作業，並於110年5月辦理協議價購說明會，屆時將提供各土地所有權人說明地價查估內容。
5	吳○○	110/03/05 公聽會	查估價格案例年限是以幾年做為參考？為何興豐路上有11萬/坪之案例卻不採納。	1. 本次查估價格日期為110年1月31日，估價選用案例須符合不動產估價技術規則規定，並應排除該規則第23條所列之情形，本案估價標的選取原則以1年內案例為主，案例不足才擴充至2年內；選取範圍以計畫範圍周邊1公里內標的為主，如無案例才擴大選取範圍。另，成交案例若屬持分或親友特殊關係等交易案例亦不符不動產估價技術規則規定，無法納入參考。 2. 有關陳述人所提案例，經查為零星土地，面積僅3.59坪，無法單獨利用，故須依法排除於選取比較標的外。倘陳述人另有買賣實例，可提供予本案納入參考，如符合不動產估價技術規則規定之情形，將納入本案估價參考。
6	大安里里長 江朝雄	110/03/05 公聽會	據了解興豐路兩側確實有成交10萬/坪之案例，應再納入參考。	1. 本次查估價格日期為110年1月31日，估價選用案例須符合不動產估價技術規則規定，並

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				應排除該規則第 23 條所列之情形，本案估價標的選取原則以 1 年內案例為主，案例不足才擴充至 2 年內；選取範圍以計畫範圍周邊 1 公里內標的為主，如無案例才擴大選取範圍。惟成交案例若屬持分或親友特殊關係等交易案例亦不符不動產估價技術規則規定，無法納入參考。 2. 有關陳述人所提案例，經查為零星土地，面積僅 3.59 坪，無法單獨利用，故須依法排除於選取比較標的外。倘陳述人另有買賣實例，可提供予本案納入參考，如符合不動產估價技術規則規定之情形，將納入本案估價參考。 3. 經查 109 年 2 月至 110 年 2 月實價登錄成交紀錄中在興豐路旁僅有親友交易約 6.4 萬/坪之案例，除前述 11 萬/坪之零星土地交易案例外並無其他大於 10 萬/坪之交易案例，如後續有相關案例符合不動產估價技術規則規定之情形，將納入本案參考。
7	吳○○	110/03/05 公聽會	1. 興豐路上有 105 年 7 月之 11 萬/坪之交易案例，本案卻以最低的 4 萬/坪進行查估，是否為圖利某些人？ 2. 地主只要有 50%同意就可以強制執行徵收？還是要百分之百	1. 本次查估價格日期為 110 年 1 月 31 日，估價選用案例須符合不動產估價技術規則規定，並應排除該規則第 23 條所列之情形，本案估價標的選取原則以 1 年內案例為

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
			3. 實價登錄價格都是很透明的，不要隨便弄個價錢告知地主以後價格還會調整。	主，案例不足才擴充至 2 年內；選取範圍以計畫範圍周邊 1 公里內標的為主，如無案例才擴大選取範圍。惟成交案例若屬持分或親友特殊關係等交易案例亦不符不動產估價技術規則規定，無法納入參考。 2. 有關陳述人所提案例，經查為零星土地，面積僅 3.59 坪，無法單獨利用，故須依法排除於選取比較標的外。倘陳述人另有買賣實例，可提供予本案納入參考，如符合不動產估價技術規則規定之情形，將納入本案估價參考。 3. 依土地徵收條例第 11 條規定略以：「…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。」，故本案仍以協議價購為優先，並同時以徵收外之其他取得方式進行協商，惟未能達成協議共識且無法以其他方式取得時，本府仍將依規定申請徵收。 4. 本府預計於 110 年 4 月辦理地上物查估作業，並於 110 年 5 月辦理協議價購說明

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				會，屆時將提供各土地所有權人說明地價查估內容。
8	張○	110/03/05 公聽會	1. 本人即為以 5.5 萬/坪購置之地主，原本購地即為自行使用。 2. 市府規範兩年內取得建照之時程過短。 3. 本開發案不應圖利特定廠商。	1. 本案估價作業係不動產估價技術規則辦理，估價價格基準日為 110 年 1 月 31 日，初步估價結果已於本次公聽會簡報說明，後續各宗土地協議價購價格，依其臨路條件、土地面積大小與形狀、估價因素調整及給發獎勵金等因素，而會有價格不同之情形。 2. 有關本案土地所有權人欲參與共同開發，本府目前研議方案為兩年內未取得建照者，應向本府提出改善計畫並完成協商，如於協商期滿未改善者，方依原協議價購權值強制買回，較原產業創新條例第 46-1 條 2 年內完成建築使用寬鬆。惟本案共同開發機制尚於研議階段，實際執行方式仍待後續再行協商確認。本府預計於 110 年 4 月辦理地上物查估作業，並於 110 年 5 月續辦協議價購說明會。 3. 有關後續產業用地標租、標售等作業，均依產業創新條例等相關規定辦理。

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
9	黃○○	110/03/05 公聽會	為何你們建設公司是以最低價格來收購我們農地而非最高價格呢	1. 本案開發主體及需用土地人均為桃園市政府，本府預計於 110 年 4 月辦理地上物查估作業，並於 110 年 5 月辦理協議價購說明會，屆時將提供各土地所有權人說明地價查估內容。 2. 本案估價作業係不動產估價技術規則辦理，估價價格基準日為 110 年 1 月 31 日，初步估價結果已於本次公聽會簡報說明，後續各宗土地協議價購價格，依其臨路條件、土地面積大小與形狀、估價因素調整及給發獎勵金等因素，而會有價格不同之情形。 3. 本案公聽會上的價格為呈現範圍內各用地最低條件的價格，非以最低價格辦理協議價購。 4. 倘陳述人另有買賣實例，可提供予本案納入參考，如符合不動產估價技術規則規定之情形，將納入本案估價參考。
10	邱○○ (書面意見)	110/03/05 公聽會	109 年 1.15 說明會是 72.76 平方公尺，而現改為 412.02 平方公尺，說明綠地是 10 公尺，而 445 地號這邊都沒有規劃，而是單邊規劃，這不公平。	1. 依非都市土地開發審議作業規範第八編第七條，緩衝綠帶自計畫周界設置且寬度不得低於 10 公尺，考量大安段 445 地號具合法建物事實，考量目前西側無既有建物，故集中留設 10 公尺綠帶於道路西側。

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				2. 本案於規劃階段已有考量留設緩衝綠帶後之空間仍可作為民眾人行及簡易農機具出入，尚不會造成區外土地所有權人無法出入之情形。
11	邱○○ (書面意見)	110/03/05 公聽會	不同意被徵收	1. 依土地徵收條例第11條規定略以：「…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。」，故本案仍以協議價購為優先，並同時以徵收外之其他取得方式進行協商，惟未能達成協議共識且無法以其他方式取得時，本府仍將依規定申請徵收。 2. 本府預計於110年4月辦理地上物查估作業，並於110年5月辦理協議價購說明會，屆時將提供各土地所有權人說明地價查估內容。
12	邱○○ (書面意見)	110/03/05 公聽會	不同意徵收	1. 依土地徵收條例第11條規定略以：「…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。」，故本案仍以協議價購為優先，並同時以徵收外之其他取得方式進

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				行協商，惟未能達成協議共識且無法以其他方式取得時，本府仍將依規定申請徵收。 2. 本府預計於 110 年 4 月辦理地上物查估作業，並於 110 年 5 月辦理協議價購說明會，屆時將提供各土地所有權人說明地價查估內容。
13	黃○○ (書面意見)	110/03/05 公聽會	協議價格決定後，我們要購買此價格土地和房子買不回來，差價差一大截，不能以協議價格做買賣，請以市價協議價格才能買回。	1. 本案估價作業係不動產估價技術規則辦理，估價價格基準日為 110 年 1 月 31 日，協議價購金額是依市價與所有權人協議，由估價師以實價登錄市場交易行情，並依估價技術規則相關規定予以查估之，且協議價購之土地與房屋為分別估價。 2. 初步估價結果已於本次公聽會簡報說明，後續各宗土地協議價購價格，依其臨路條件、土地面積大小與形狀、估價因素調整及給發獎勵金等因素，而會有價格不同之情形。 3. 倘陳述人另有買賣實例，可提供予本案納入參考，如符合不動產估價技術規則規定之情形，將納入本案估價參考。 4. 本府預計於 110 年 4 月辦理地上物查估作業，並於 110 年 5 月

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				辦理協議價購說明會，屆時將提供各土地所有權人說明地價查估內容。
14	邱○○ (書面意見)	110/03/05 公聽會	1. 對於第二次說明開出的農地收購價格4.8萬元強烈表示不能接受，我的土地位置在長安街142巷近路口，去年有人開價一坪6.8萬元我都捨不得賣，現在卻要因為配合政策被逼賤賣，請問合理嗎？ 2. 現在徵收雖有分土地是農地或建地等地目區分價格，但之後建好園區，受租給入駐公司時會因為當初這區塊當初是農地或水利地等收購便宜就租、售較便宜嗎？應該不會吧！請政府單位替民眾著想，不能因為我們人小勢微，就偏向開發商。 3. 針對工業區帶來的環汙、空汙等影響是否對鄰近工業區居民有補償措施？	1. 本次查估價格日期為110年1月31日，估價選用案例須符合不動產估價技術規則規定，並應排除該規則第23條所列之情形，本案估價標的選取原則以1年內案例為主，案例不足才擴充至2年內；選取範圍以計畫範圍周邊1公里內標的為主，如無案例才擴大選取範圍。惟成交案例若屬持分或親友特殊關係等交易案例亦不符不動產估價技術規則規定，無法納入參考。 2. 本案各宗土地協議價購價格，依其臨路條件、土地面積大小與形狀、估價因素調整及給發獎勵金等因素，而會有價格不同之情形。本府預計於110年4月辦理地上物查估作業，並於110年5月辦理協議價購說明會，屆時將提供各土地所有權人具體價格內容。 3. 本案未來將引進高科技產業，非屬傳統製造業，並已於引入業種註明需符合經濟部公告之低汙染認定基準，方得進駐，對環境影響較小。本府於開

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				發中及開發後均將依環保相關法規嚴格監控園區是否有污染行為，一但發現將立即採取應對措施，以維護環境品質。
15	吳○○ (書面意見)	110/03/05 公聽會	請承辦價購單位尊重土地所有權人權益，並以 105 年 7 月大安段 511-540 地號內，實價交易每坪 11 萬為基礎價，加以獎勵從優價購，以利市府開發大安科技園區計畫如期順利完成。	1. 本次查估價格日期為 110 年 1 月 31 日，估價選用案例須符合不動產估價技術規則規定，並應排除該規則第 23 條所列之情形，本案協議價購參考市價實價登錄價格，估價標的選取原則以 1 年內案例為主，案例不足才擴充至 2 年內；選取範圍以計畫範圍周邊 1 公里內標的為主，如無案例才擴大選取範圍。惟成交案例若屬持分或親友特殊關係等交易案例亦不符不動產估價技術規則規定，無法納入參考。 2. 有關陳述人所提案例，經查為零星土地，面積僅 3.59 坪，無法單獨利用，故須依法排除於選取比較標的外。倘陳述人有買賣實例，可提供予本案納入參考，如符合不動產估價技術規則規定之情形，將納入本案估價參考。
16	吳○○、吳○○、吳○○、吳○○ (書面意見)	110/03/05 公聽會	請市政府依法律規定以市場成交價 11 萬徵收，以利開發，付上 105 年 7 月的實價登錄之影印本。	1. 本次查估價格日期為 110 年 1 月 31 日，估價選用案例須符合不動產估價技術規則規定，並應排除該規則第 23 條所列之情形，本案估價標的選取原則以 1 年內案例為

編號	姓名	陳述日期	陳述內容	陳述意見回覆
				主，案例不足才擴充至 2 年內；選取範圍以計畫範圍周邊 1 公里內標的為主，如無案例才擴大選取範圍。惟成交案例若屬持分或親友特殊關係等交易案例亦不符不動產估價技術規則規定，無法納入參考。 2. 有關陳述人所提案例，經查為零星土地，面積僅 3.59 坪，無法單獨利用，故須依法排除於選取比較標的外。倘陳述人有買賣實例，可提供予本案納入參考，如符合不動產估價技術規則規定之情形，將納入本案估價參考。

結論：

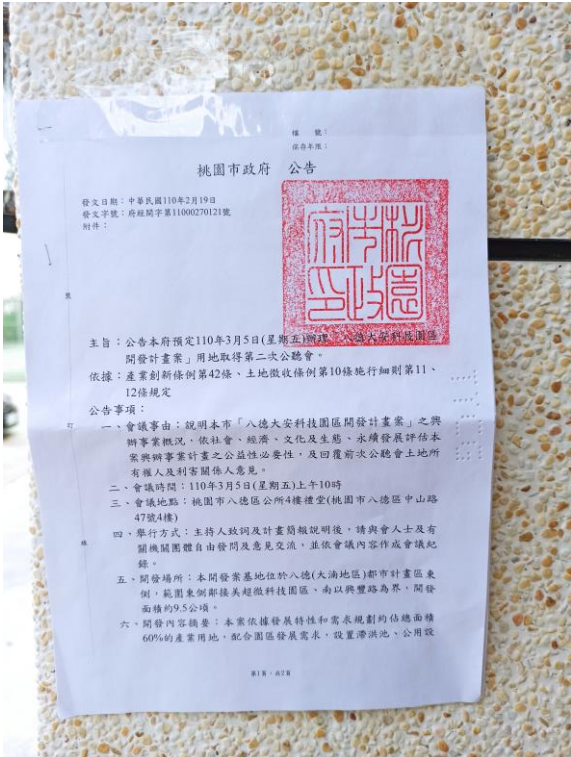
- (一) 本會議為用地取得作業程序之第一次公聽會，以使範圍內之所有權人、利害關係人及市民們，瞭解本開發計畫之發展情形並給予陳述意見機會，會議中已針對公益性及必要性等進行評估分析。
- (二) 本府將依土地徵收條例相關規定，另行擇期召開第二次公聽會，有關本次公聽會土地所有權人、承租人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見，本府將彙整相關意見後，將回應處理情形列入本次會議紀錄，且將於會後郵寄予土地所有權人及利害關係人，並於桃園市政府、桃園市八德區公所、大竹里辦公處及大安里辦公處協助張貼公告周知，並於里住戶之適當公共位置及土地所在地之公共地方張貼公告，同時公告於桃園市政府網站。

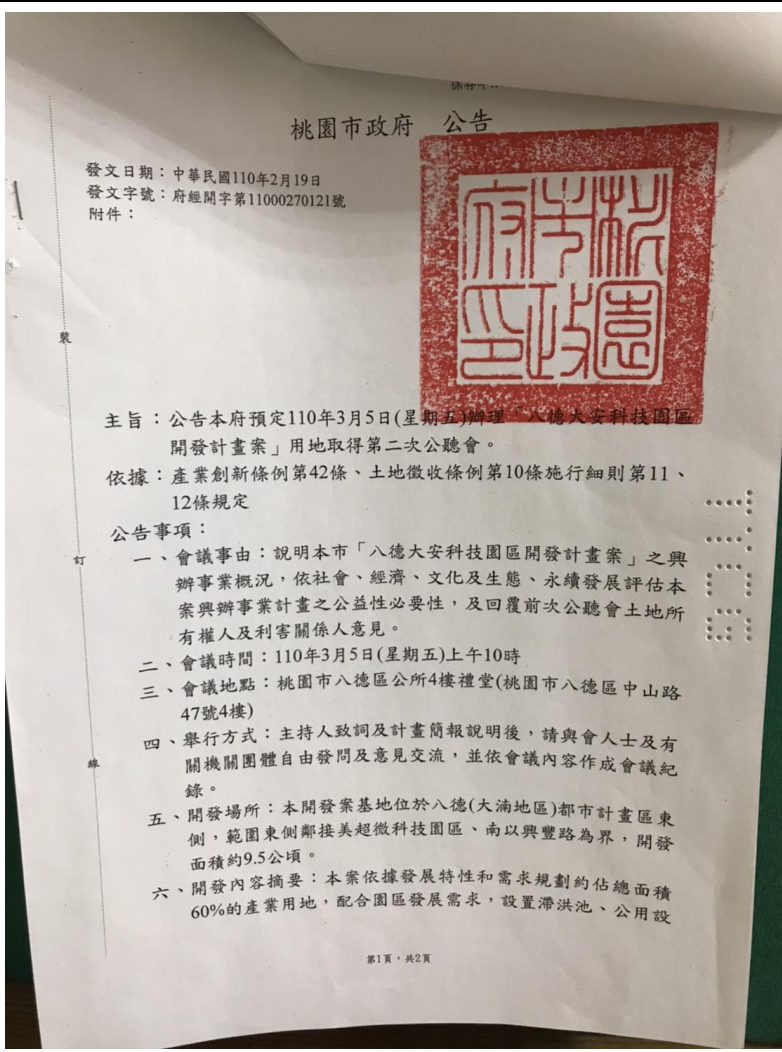
十一、散會：110 年 3 月 5 日(星期五)中午 12 時 00 分

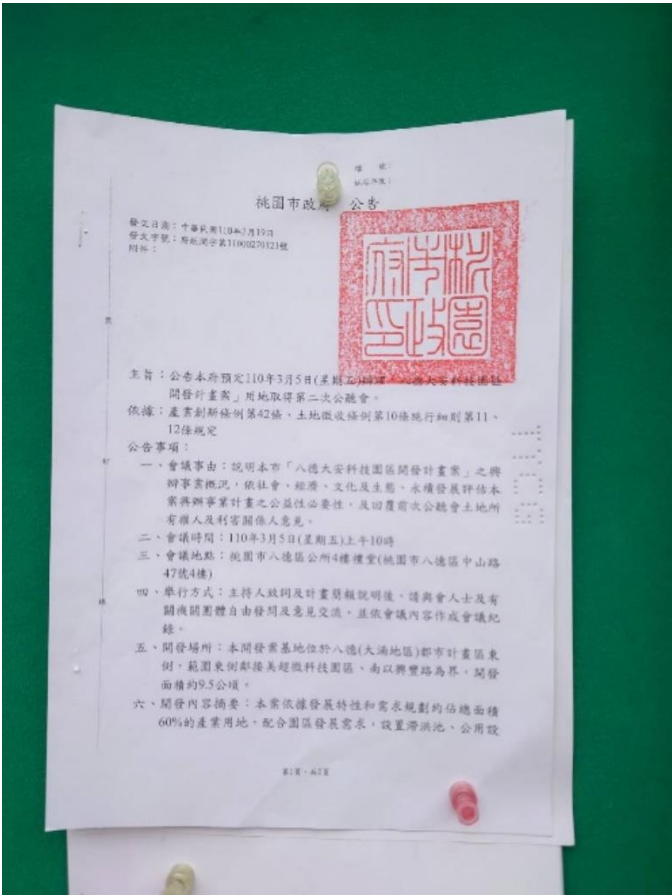
十一、會議現場照片

		
民眾簽到	圖籍展示情形(一)	圖籍展示情形(二)
		
主持人說明	規劃單位簡報	民眾侯○○發言
		
民眾許○○發言	民眾林○○發言	民眾張○○發言
		
民眾吳○○發言	大安里里長江朝雄發言	民眾吳○○發言
		
民眾張○○發言	民眾黃○○發言	會場內情形

十二、公聽會通知情形

項目	第二次公聽會通知情形 張貼公告處所(土地所在公共地方)
大竹里集會所	 

項目	第二次公聽會通知情形 張貼公告處所(當地直轄市或縣(市)政府)
桃園市政府	 桃園市政府 公告 發文日期：中華民國110年2月19日 發文字號：府經開字第11000270121號 附件： 主旨：公告本府預定110年3月5日(星期五)辦理「八德大安科技園區開發計畫案」用地取得第二次公聽會。 依據：產業創新條例第42條、土地徵收條例第10條施行細則第11、12條規定 公告事項： 一、會議事由：說明本市「八德大安科技園區開發計畫案」之興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展評估本案興辦事業計畫之公益性必要性，及回覆前次公聽會土地所有權人及利害關係人意見。 二、會議時間：110年3月5日(星期五)上午10時 三、會議地點：桃園市八德區公所4樓禮堂(桃園市八德區中山路47號4樓) 四、舉行方式：主持人致詞及計畫簡報說明後，請與會人士及有關機關團體自由發問及意見交流，並依會議內容作成會議紀錄。 五、開發場所：本開發案基地位於八德(大湳地區)都市計畫區東側，範圍東側鄰接美超微科技園區、南以興豐路為界，開發面積約9.5公頃。 六、開發內容摘要：本案依據發展特性和需求規劃約佔總面積60%的產業用地，配合園區發展需求，設置滯洪池、公用設 第1頁，共2頁

項目	第二次公聽會通知情形 張貼公告處所(鄉(鎮、市、區)公所)
八德區公所	 

項目	第二次公聽會通知情形
	張貼公告處所(村(里)辦公處之公告處所)
大安里辦公處	

項目	第二次公聽會通知情形
	張貼公告處所(村(里)辦公處之公告處所)
大竹里辦公處	 

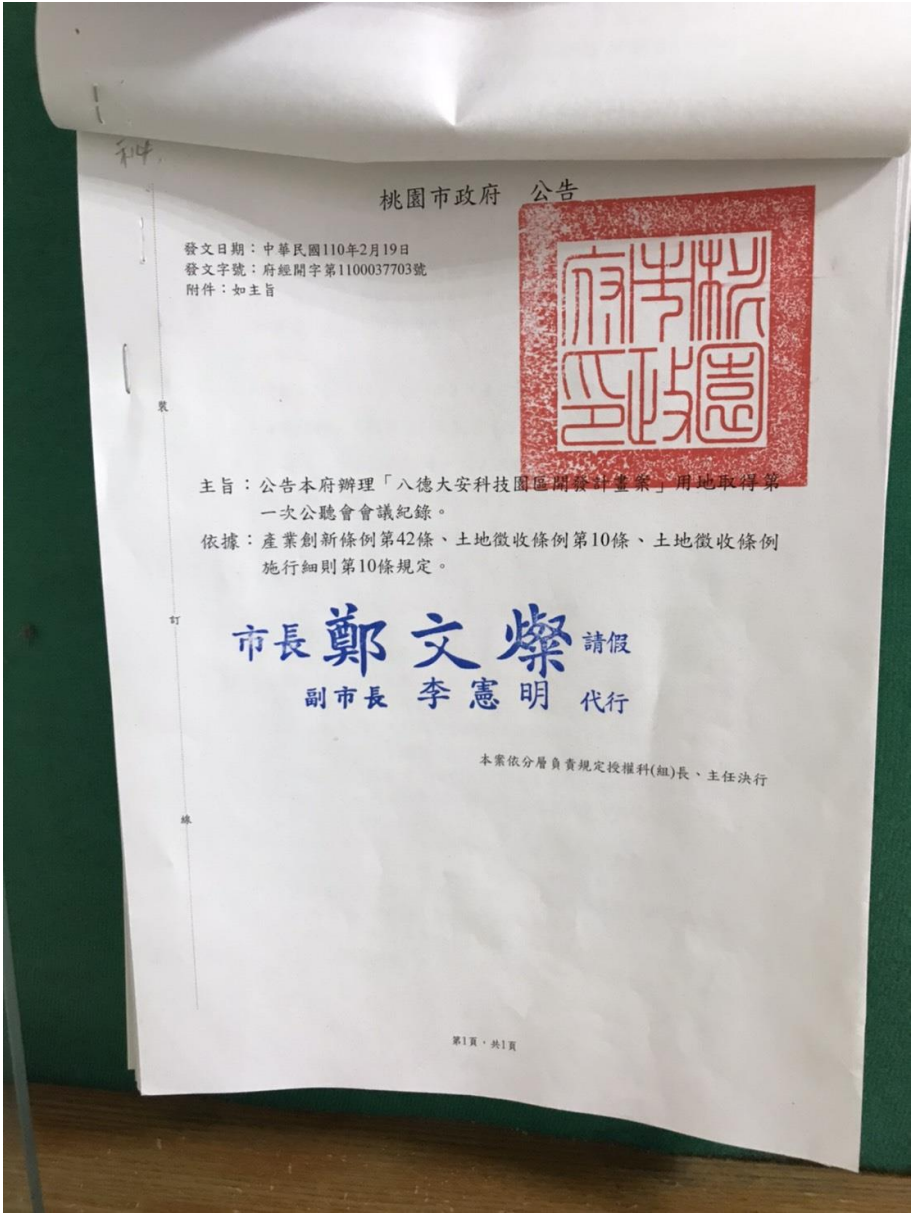
項目	第二次公聽會通知情形
	張貼公告處所(村(里)住戶之適當公共位置)
瑞聯社區活動中心公佈欄	 

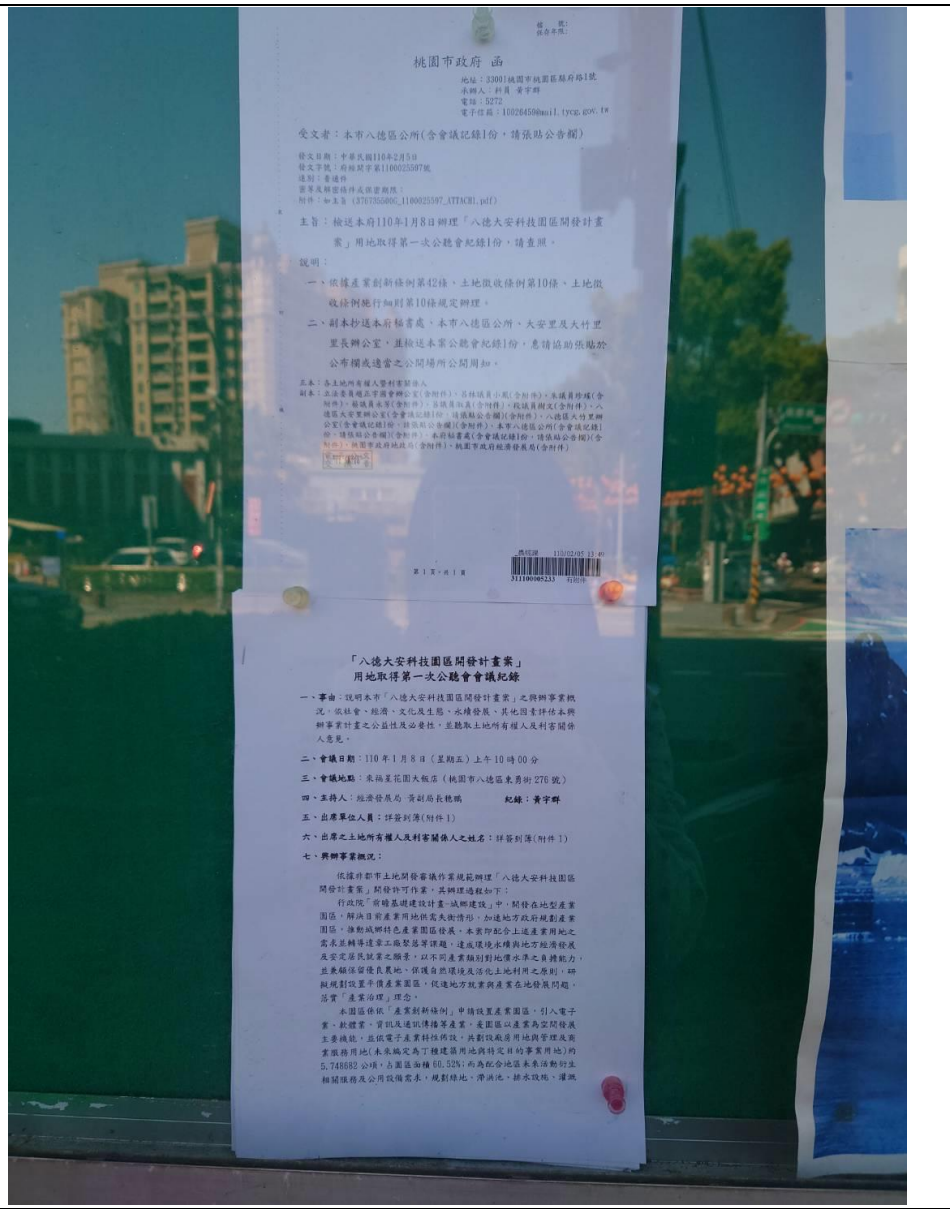
項目	第二次公聽會通知情形
桃園市政府經濟發展局-最新消息 (110/2/22)	当前位置 首頁 新聞公告 最新消息         ▶ 最新消息 公告辦理「八德大安科技園區開發計畫案」用地取得第二次公聽會 發布單位：開發管理科 發布日期：110-02-22 提供單位：開發管理科 詳細內容： 一、主旨： 公告本府預定110年3月5日(星期五)辦理「八德大安科技園區開發計畫案」用地取得第二次公聽會。 二、依據： 產業創新條例第42條、土地徵收條例第10條施行細則第11、12條規定 三、公告事項： (一)會議事由：說明本市「八德大安科技園區開發計畫案」之興辦事業概況，依社會、經濟、文化及生態、永續發展評估本案興辦事業計畫之公益性必要性，及回覆前次公聽會土地所有權人及利害關係人意見。 (二)會議時間：110年3月5日(星期五)上午10時 (三)會議地點：桃園市八德區公所4樓禮堂(桃園市八德區中山路47號4樓) (四)舉行方式：主持人致詞及計畫簡報說明後，請與會人士及有關機關團體自由發問及意見交流，並依會議內容作成會議紀錄。 (五)開發場所：本開發案基地位於八德(大埔地區)都市計畫區東側，範圍東側鄰接美超微科技園區、南以興豐路為界，開發面積約9.5公頃。 (六)開發內容摘要：本案依據發展特性和需求規劃約佔總面積60%的產業用地，配合園區發展需求，設置滯洪池、公用設備及管理服務中心、停車場、公園、綠地及道路等相關公共設施用地。本案規劃引進電子零組件、機械設備、金屬製品電腦、電子及光學製品製造等產業。 (七)公聽會當天如遇天災或人力無法抗拒情事，主辦單位或主持人得中止會議進行，並另行公告再行召開公聽會事宜。 聯絡人：黃先生 聯絡電話：03-3322101#5274 瀏覽人次：159 人 最後更新日期：110-02-22

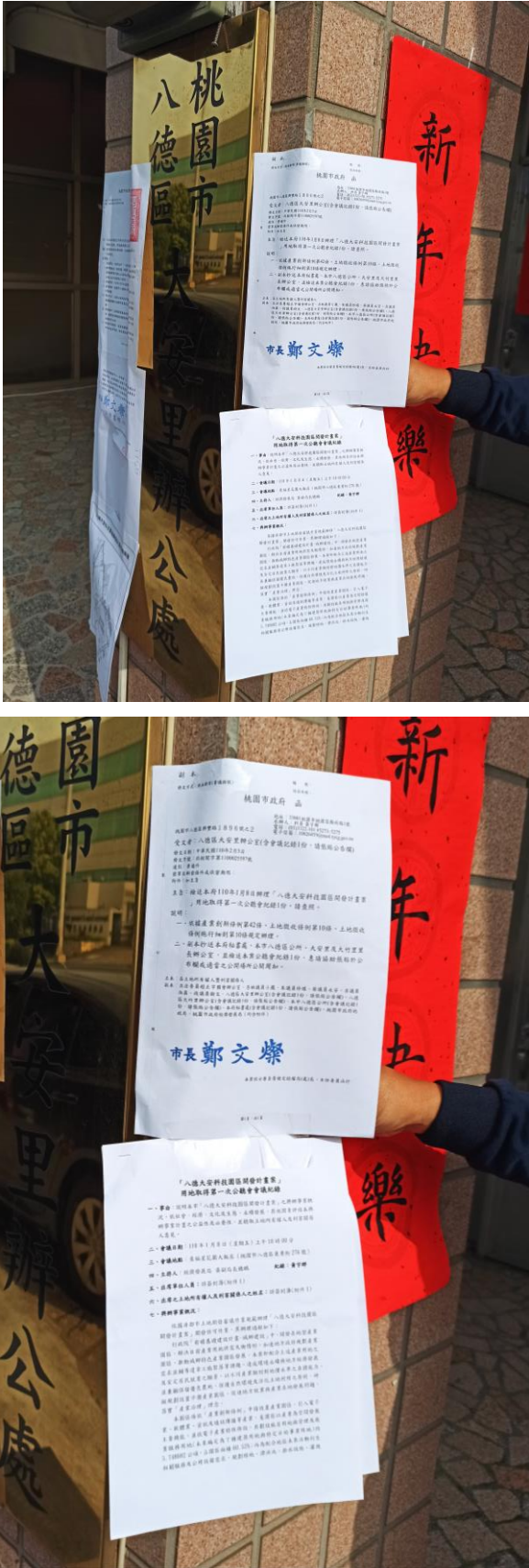
[illegible]

十三、前次公聽會會議記錄公告情形

項目	第一次公聽會會議記錄公告情形 張貼公告處所(土地所在公共地方)
大竹里 集會所	

項目	第一次公聽會會議記錄公告情形 張貼公告處所(當地直轄市或縣(市)政府)
桃園市政府	 桃園市政府 公告 發文日期：中華民國110年2月19日 發文字號：府經開字第1100037703號 附件：如主旨 主旨：公告本府辦理「八德大安科技園區開發計畫案」用地取得第一次公聽會會議紀錄。 依據：產業創新條例第42條、土地徵收條例第10條、土地徵收條例施行細則第10條規定。 市長 鄭文燦 請假 副市長 李憲明 代行 本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行 第1頁，共1頁

項目	第一次公聽會會議記錄公告情形 張貼公告處所(鄉(鎮、市、區)公所)
八德區公所	 桃園市政府 函 地址：33001桃園市桃園區縣府路1號 承辦人：許昌 黃宇輝 電話：5272 電子郵件：1022459@mail.tycg.gov.tw 受文者：本市八德區公所(含會議記錄1份，請張貼公告欄) 發文日期：中華民國10年2月5日 發文字號：府地字第100023979號 類別：普通件 單及附件名稱或檔案名稱： 附件：如主文 (370755086_10002397_ATTCH1.pdf) 主旨：檢送本府10年1月8日辦理「八德大安科技園區開發計畫案」用地取得第一次公聽會紀錄1份，請查照。 說明： 一、依據產業創新條例第42條、土地徵收條例第10條、土地徵收條例施行細則第10條規定辦理。 二、副本抄送本府秘書處、本市八德區公所、大安里及大竹里里長辦公室，並檢送本案公聽會紀錄1份，惠請協助張貼於公佈欄或適當之公開場所公開周知。 正本：各土地所有權人暨利害關係人 副本：立法委員陳宏宇國會辦公室(含附件)、立法委員王昭(含附件)、朱鴻賓律師(含附件)、楊慶堃律師(含附件)、公證處(含附件)、稅務局(含附件)、八德區大安里辦公室(含會議記錄1份)、八德區大竹里辦公室(含會議記錄1份)、掛牌公告欄(含附件)、本市八德區公所(含會議記錄1份)、桃園縣政府(含附件)、桃園縣政府秘書處(含附件)、桃園縣政府地政處(含附件)、桃園縣政府經濟發展處(含附件) 第一頁，共一頁 「八德大安科技園區開發計畫案」 用地取得第一次公聽會會議紀錄 一、案由：說明本市「八德大安科技園區開發計畫案」之辦理事實概況。依社會、經濟、文化及生態、永續發展、其他因素評估本鄉辦理計畫之公益性及必要性，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。 二、會議日期：10年1月8日(星期五)上午10時00分 三、會議地點：朱福基花園大飯店(桃園市八德區東興街276號) 四、主持人：經濟發展局 黃副局長曉騰 紀錄：黃宇輝 五、出席單位人員：詳簽到簿(附件1) 六、出席之土地所有權人及利害關係人之姓名：詳簽到簿(附件1) 七、興辦事業概況： 依據都市土地開發審議作業規範辦理「八德大安科技園區開發計畫」開發許可作業，其辦理過程如下： 行政院「新時期建設計畫-城鄉建設」中，開發在地型產業園區，解決都市產業用地供應大數增，加速地方經濟發展，推動城鄉特色產業園區發展，本案即配合上述產業用地之需求，轉運產業工廠聚集等課題，達成環境永續與地方經濟發展及安居樂業之願景，以不同產業類別對地價水準之負擔能力，並兼顧保留優良農地、保護自然環境及活化土地利用之原則，研擬規劃設置平價產業園區，促進地方就業與產業在地發展問題，落實「產業治理」理念。 本園區係以「產業創新條例」申請設置產業園區，引入電子業、軟體業、資訊及通訊傳播等產業，是園區以產業為空間發展主要機能，並依電子產業特性提供，規劃設置用地與管理商業服務用地(未來擬定為「興建用地與特定目的事業用地」)約5,748,982公頃，占園區面積10.32%，而為配合地區未來活動衍生相關服務及公用設施需求，規劃綠地、溝渠地、排水設施、灌溉

項目	第一次公聽會會議記錄公告情形 張貼公告處所(村(里)辦公處之公告處所)
大安里辦公處	

項目	第一次公聽會會議記錄公告情形 張貼公告處所(村（里）辦公處之公告處所)
大竹里辦公處	

項目	第一次公聽會會議記錄公告情形 張貼公告處所(村(里)住戶之適當公共位置)
瑞聯社區活動中心公佈欄	

附件一、簽到簿(出席單位人員)

「八德大安科技園區開發計畫案」

第二次用地取得公聽會 簽到簿

- 一、時間：民國 110 年 3 月 5 日(星期五) 上午 10 時 00 分
二、地點：桃園市八德區公所 4 樓禮堂(桃園市八德區中山路 47 號 4 樓)
三、主持人：黃副局長穗鵬
四、出(列)席者

相關機關單位

機關單位	簽名
桃園市政府經濟發展局	
桃園市政府地政局	高 [REDACTED]
桃園市八德區公所	
桃園市八德區大安里辦公處	王 [REDACTED]
桃園市八德區大竹里辦公處	鄭 [REDACTED]

「八德大安科技園區開發計畫案」

第二次用地取得公聽會 簽到簿

- 一、時間：民國 110 年 3 月 5 日(星期五) 上午 10 時 00 分
二、地點：桃園市八德區公所 4 樓禮堂(桃園市八德區中山路 47 號 4 樓)
三、主持人：黃副局長穗鵬
四、出(列)席者

民意代表

機關單位	簽名
立法委員趙正宇國會辦公室	
朱議員珍瑤	
呂林議員小鳳	
呂議員淑真	
段議員樹文	
蔡議員永芳	蔡永芳

附件二、簽到簿(出席之土地所有權人及利害關係人)

「八德大安科技園區開發計畫案」

第二次用地取得公聽會 簽到簿

- 一、時間：民國 110 年 3 月 5 日(星期五) 上午 10 時 00 分
二、地點：桃園市八德區公所 4 樓禮堂(桃園市八德區中山路 47 號 4 樓)
三、主持人：黃副局長穗鵬
四、出(列)席者

土地所有權人/利害關係人

序號	所有權人/ 利害關係人	簽名	聯絡電話	通訊地址 (同戶籍地址免填)
1	財政部國有財產署	康 [REDACTED]		
2	國防部政治作戰局			
3	行政院農業委員會 農田水利署			
4	台糖業股份 有限公司			
5	王張明美			
6	江中山			
7	江志鴻			
8	江來福			
9	余王惠珠	余 [REDACTED]	[REDACTED]	
10	吳世昌	吳 [REDACTED]	[REDACTED]	
11	吳正忠			

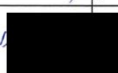
序號	所有權人/ 利害關係人	簽名	聯絡電話	通訊地址 (同戶籍地址免填)
12	吳孝明			
13	吳佳玲	吳佳玲	09-250-250	
14	吳忠賢			
15	吳明賢			
16	吳欣恬	吳欣恬	09-250-250	
17	吳泰宇			
18	吳國書	吳國書	09-250-250	
19	吳國惠			
20	吳陳真真			
21	吳斌	吳斌	09-250-250	
22	吳義賢			
23	吳慈明			
24	吳蕙明			
25	吳麗金	吳麗金	(02) 29-250-250	
26	吳麗華			
27	吳麗馨			

序號	所有權人/ 利害關係人	簽名	聯絡電話	通訊地址 (同戶籍地址免填)
28	呂來春	呂 [redacted]	09 [redacted]	
29	呂眉湘	呂 [redacted]	09 [redacted]	
30	呂淑香			
31	呂理山			
32	呂理邦			
33	呂理信			
34	呂惠雪			
35	呂惠燕			
36	呂銘啟			
37	呂學吉			
38	呂學志			
39	呂學智			
40	呂學瑞			
41	呂學慶			
42	呂學輝			
43	李艾凌			

序號	所有權人/ 利害關係人	簽名	聯絡電話	通訊地址 (同戶籍地址免填)
44	李美萱			
45	李書媛			
46	李陳欣欣			
47	汪張春美			
48	沈漢霖			
49	周鴛鴦	張 [redacted]	09 [redacted]	
50	邱永發			
51	邱宏鵬	邱 [redacted]	09 [redacted]	13
52	邱明筆			
53	邱春美	邱 [redacted]	093 [redacted]	8
54	邱家鏘	邱 [redacted]	09 [redacted]	58
55	邱梅珠	邱 [redacted]	093 [redacted]	8
56	邱梧桐	邱 [redacted]	09 [redacted]	
57	邱創建	邱 [redacted]	096 [redacted]	
58	邱創炯	邱 [redacted]	090 [redacted]	
59	邱創斌	邱 [redacted]	09 [redacted]	

序號	所有權人/ 利害關係人	簽名	聯絡電話	通訊地址 (同戶籍地址免填)
60	邱創隆	邱 [redacted] 代	0910 [redacted]	[redacted]
61	侯秀娃	侯 [redacted]		
62	侯秀虹	侯 [redacted]		
63	侯秀釗			
64	侯芳村	侯 [redacted]	098 [redacted]	[redacted]
65	侯恒如			
66	侯秋雪			
67	侯秋雲			
68	侯錫沛			
69	張力仁			
70	張力元			
71	張恩誠			
72	張惠美			
73	張朝宗			
74	張進益	張 [redacted]	09 [redacted]	[redacted]
75	張圓美			

序號	所有權人/ 利害關係人	簽名	聯絡電話	通訊地址 (同戶籍地址免填)
76	張嘉芯/張秀美			
77	張銀漢			
78	張德興			
79	許俊明	許 [REDACTED]	09 [REDACTED]	
80	郭建新			
81	陳一騏			
82	陳呂金子	陳 [REDACTED]	02 [REDACTED]	96
83	陳秀猜			
84	陳純純			
85	陳新賜			
86	陳照美			
87	陳醉竹	陳 [REDACTED]	09 [REDACTED]	
88	陳擒龍			
89	傅喜璇	傅 [REDACTED]	09 [REDACTED]	新 [REDACTED] 路
90	黃足	黃 [REDACTED]	09 [REDACTED]	
91	黃怡博	黃 [REDACTED]	09 [REDACTED]	

序號	所有權人/ 利害關係人	簽名	聯絡電話	通訊地址 (同戶籍地址免填)
92	黃國華			
93	黃陳佑			
94	黃堡明	黃堡明	09- 	
95	黃堡笙	黃堡笙	09- 	
96	黃堡煌	黃堡煌	09- 	
97	黃溫進	黃溫進	09- 	
98	廖吉川			
99	廖志興			
100	廖建興	廖建興	09- 	
101	廖運合		1	
102	廖運亮			
103	廖運時			
104	廖運意			
105	廖慶全			
106	廖慶陂			
107	廖慶祥			

序號	所有權人/ 利害關係人	簽名	聯絡電話	通訊地址 (同戶籍地址免填)
108	劉楊玉蕊	劉 [redacted]	09 [redacted]	[redacted]
109	盧志誠			
110	蕭淑智			
111	賴松喬			
112	賴柏禎	賴 [redacted]	09 [redacted] 103 [redacted]	[redacted] 715
113	賴靜瑜			
114	錢秋英			
115	謝秀雄	謝 [redacted]	09 [redacted]	
116	謝佳真	[redacted]	09 [redacted]	[redacted] 54
117	謝承恩			
118	謝旻諺			
119	謝馨儀	謝 [redacted]		
120	簡張月美			
121	闕冠誼			
122				
123				

序號	所有權人/ 利害關係人	簽名	聯絡電話	通訊地址 (同戶籍地址免填)
124		37 [REDACTED]	09 [REDACTED]	011 [REDACTED]
125		8 [REDACTED]	09 [REDACTED]	
126		余 [REDACTED]	09 [REDACTED]	011 [REDACTED]
127		張 [REDACTED]	09 [REDACTED]	066 [REDACTED] 荷
128		曾 [REDACTED]	09 [REDACTED]	723 ([REDACTED])
129				
130				
131				
132				
133				
134				
135				
136				
137				
138				
139				