

「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、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 1 月 8 日（星期五）上午 10 時 00 分
- 三、會議地點：來福星花園大飯店（桃園市八德區東勇街 276 號）
- 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 1)
- 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、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。

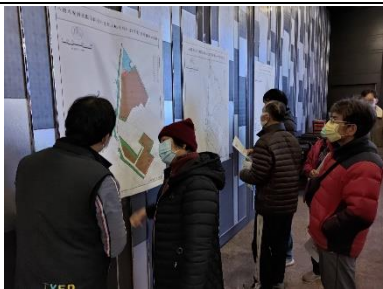
結論：

(一) 本會議為用地取得作業程序之第一次公聽會，目的為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之說明。

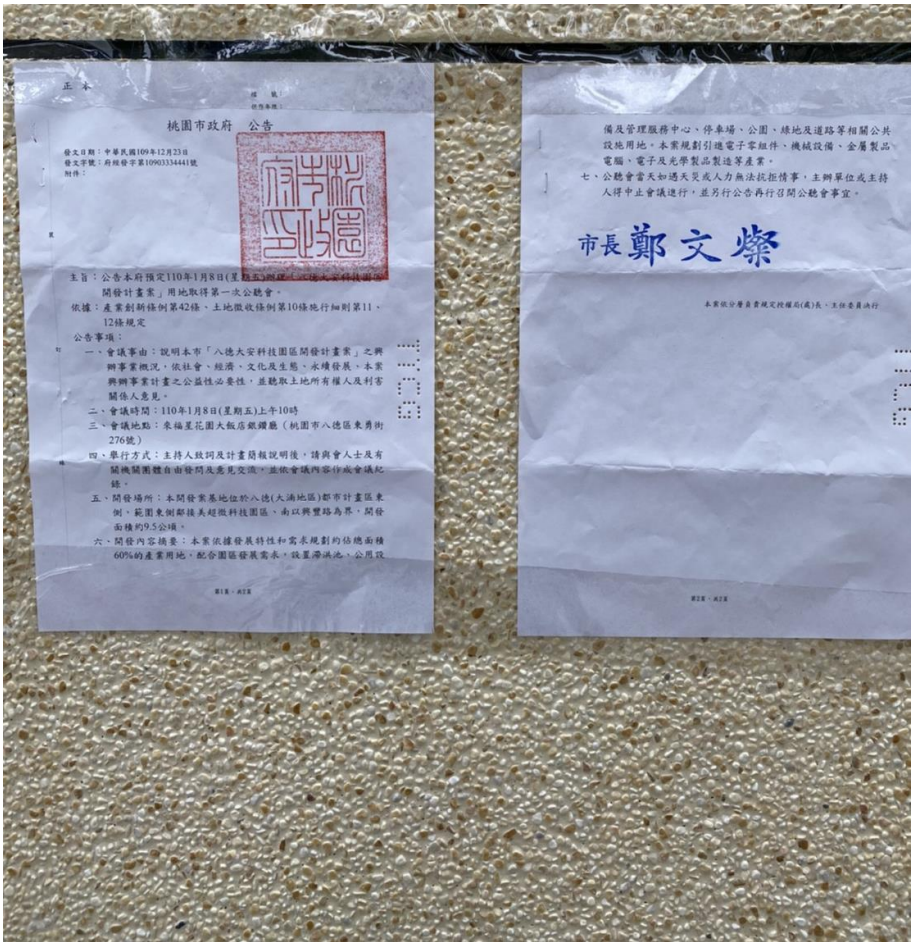
(二) 本府將依土地徵收條例相關規定，另行擇期召開第二次公聽會，有關本次公聽會土地所有權人、承租人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見，本府將彙整相關意見後，將回應處理情形列入本次會議紀錄，且將於會後郵寄予土地所有權人及利害關係人，並於桃園市政府、桃園市八德區公所、大竹里辦公處及大安里辦公處協助張貼公告周知，並於里住戶之適當公共位置及土地所在地之公共地方張貼公告，同時公告於桃園市政府網站。

十、散會：110 年 1 月 8 日(星期五)中午 12 時 00 分

二、會議現場照片

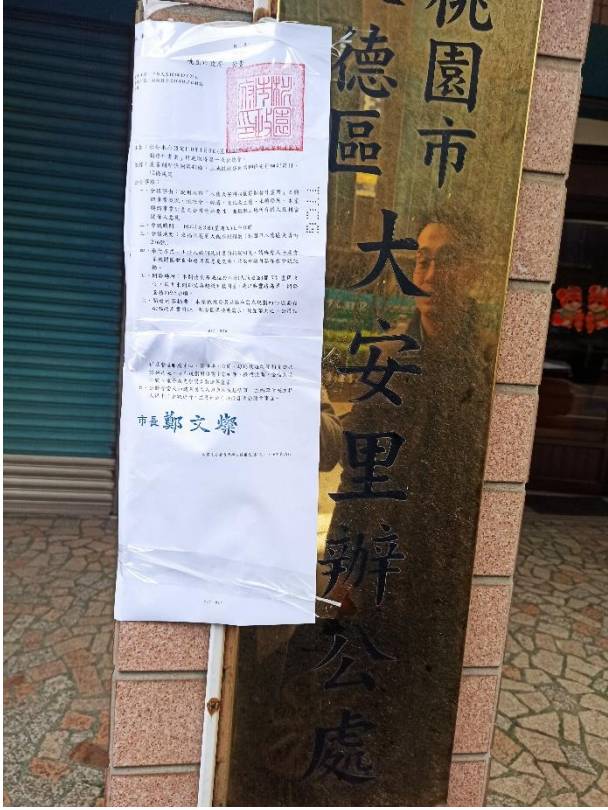
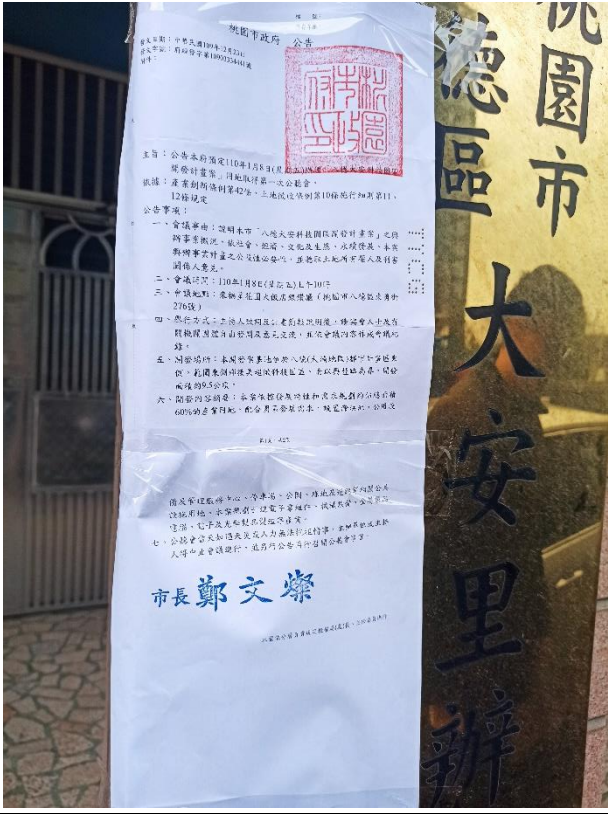
		
民眾簽到	圖籍展示情形(一)	圖籍展示情形(二)
		
主持人說明	規劃單位簡報	議員蔡永芳發言
		
議員段樹文發言	民眾黃○水發言	民眾林○蘭發言
		
民眾黃○明發言	民眾侯○村發言	民眾邱○鵬發言
		
會場內情形(一)	會場內情形(二)	會場內情形(三)

十三、公聽會通知情形

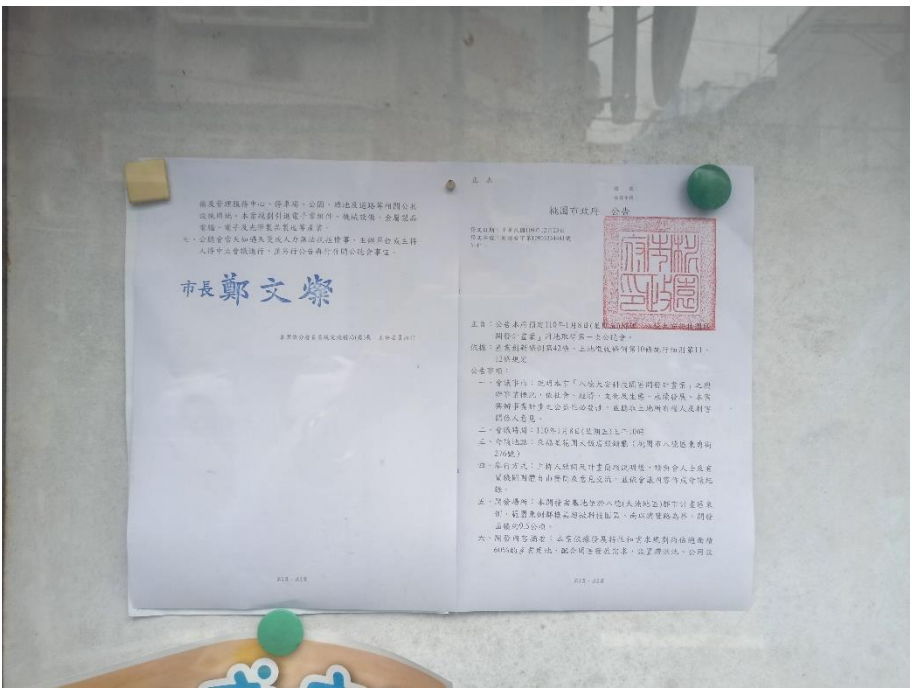
項目	第一次公聽會通知情形
	張貼公告處所(土地所在公共地方)
大竹里 集會所	
	

項目	第一次公聽會通知情形 張貼公告處所(當地直轄市或縣(市)政府)
桃園市政府	

項目	第一次公聽會通知情形 張貼公告處所(鄉(鎮、市、區)公所)
八德區公所	 The top photograph shows a green notice board at the Baode District Office. Two white posters are pinned to the board. The poster on the left is a public notice from the Taichung City Government, signed by Mayor Zheng Wen-ling, regarding a public hearing for the 'Taichung City Hualien District Urban Planning'. The poster on the right is a colorful water-saving poster titled '節水N次方 齊心抗旱' (Water-saving N times, united heart to fight drought), featuring various water-saving tips and icons. The bottom photograph is a closer view of the two white posters. The poster on the left is a public notice from the Taichung City Government, signed by Mayor Zheng Wen-ling, regarding a public hearing for the 'Taichung City Hualien District Urban Planning'. The poster on the right is a public notice from the Taichung City Government, signed by Mayor Zheng Wen-ling, regarding a public hearing for the 'Taichung City Hualien District Urban Planning'.

項目	第一次公聽會通知情形
	張貼公告處所(村(里)辦公處之公告處所)
大安里辦公處	
	

項目	第一次公聽會通知情形 張貼公告處所(村(里)辦公處之公告處所)
大竹里辦公處	 The top photograph shows a yellow sign for the '大竹里八鄰城仔後1號後段' (Dazhu Village 8 Neighbors Chengzihou 1st Section) office. The sign includes the phone number 366-1368, fax 371-5088, and mobile 0936-113156. Below the sign, a poster for a public hearing is visible. The bottom photograph shows a larger poster for a public hearing. The poster is titled '桃園市政府 公告' (Taichung City Government Notice) and contains the following information: 公告事項: 公告本府於110年1月8日(星期五)上午10時,在桃園市八鄰城仔後1號後段,公開招標出售土地。 公告地點: 桃園市八鄰城仔後1號後段。 公告時間: 110年1月8日(星期五)上午10時。 公告方式: 本府將於公告後,在桃園市八鄰城仔後1號後段,公開招標出售土地。 公告地點: 桃園市八鄰城仔後1號後段。 公告時間: 110年1月8日(星期五)上午10時。 公告方式: 本府將於公告後,在桃園市八鄰城仔後1號後段,公開招標出售土地。 The poster is signed by Mayor Zheng Wenjie (市長鄭文燦) and includes the date 110年1月8日.

項目	第一次公聽會通知情形 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	第一次公聽會通知情形 網站張貼公告
桃園市政府經濟發展局-最新消息 (109/12/30)	▶ 最新消息 『八德大安科技園區開發計畫案』用地取得第一次公聽會 發布單位：產業發展科 發布日期：109-12-30 提供單位：產業發展科 詳細內容： 一、主旨： 公告本府預定110年1月8日(星期五)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。 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』之開發事業概況、依社會、經濟、文化及生態、永續發展、本案開發事業計畫之公益性必要性，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。 (二)會議時間：110年1月8日(星期五)上午10時 (三)會議地點：榮福聖花園大飯店銀廳(桃園市八德區東興街276號) (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：本案開發基地位於八德(大漢地區)都市計畫區東南，範圍東側鄰接美崙科技園區，南以興豐路為界，開發面積約9.5公頃。 (六)開發內容概要：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，設置潭洪池、公園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：3322101#5274 瀏覽人次：206 人 最後更新日期：109-12-30 回上頁 回首頁 TOP

第一次公聽會通知情形

刊登政府公報或新聞紙

自由時報 (109/12/31)

廠地 2133.3坪 售61100萬 電話: 2211-3993

地 331.8坪 售7.5萬/坪 電話: 2211-3993

地 150坪 售24萬/坪 電話: 2211-3993

地 449.8坪 售32萬/坪 電話: 2211-3993

米北屯 鼎豐山莊溫泉別墅 東陽福德橘子園 夏田東賺錢建地 台灣大道收租陽台套房

地200坪可停多部車 遠眺山水 風景優美 地360坪內含丙種臨路旁有水有電 地21.33坪 低總價 稀有釋出 採光通風 一手屋主

綠意盎然 適養生渡假接待會館 380萬 有兩所水塔 通開心農場 可農保開價 380萬 敬請把握 總價341萬 總價268萬

中投農地 地可增價 2.78萬 區最低價 2.78萬

中正路農地 946坪 10米光明路 2.98萬/坪

全新別墅 23坪 50坪 首購低利 1288萬

四德路透店 34坪 四德商園邊間 全新三樓 店面營業 1388萬

草屯交流道6農地 地1100坪 中原國小 2.1萬/坪 區10米路 面寬25米

站旁 達甲大學 龍井土地

辦公大樓 880萬 社區新建戶立 只售868萬 200坪 中沙路 680萬

購畫章 291 2號1樓

高價收購

家中宮廟 不供奉神明 老酒、龍銀、勞力士

意洽: 0970738888 金先生

桃園市政府 公告

發文字號: 府發字第一〇九號 發文日期: 109年12月31日

主旨: 為本府辦理「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事

一、依據本市「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事

二、依據本市「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事

三、依據本市「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事

四、依據本市「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事

五、依據本市「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事

六、依據本市「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事

七、依據本市「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事

八、依據本市「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事

九、依據本市「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事

十、依據本市「八德區土地開發案」用地取得第一次公聽會，相關訊息並請周知，事