

「楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第一期開發區)」

第四次公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第一期開發區)」興辦事業概況，評估本案興辦事業之公益性、必要性、適當性及合法性，並回應第3次公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見及處理情形。

貳、日期：106年6月13日(星期二)下午2時0分

參、地點：楊梅區公所後棟3樓第一會議室

肆、主持人：桃園市政府體育局 房副局長瑞文 記錄：梁庭維

伍、出席單位及人員：詳如簽到表1

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：詳如簽到表2

柒、興辦事業概況：

一、計畫緣起

(一)現代化之都市，應具有高品質之生活環境，特別是體育運動之推展，為現代化社會最積極推動之社會活動。楊梅區人口高居本市第五位，人口發展快速，20年來市民人口總數之成長幅度超過50%，但休閒運動場域缺乏，故在楊梅地區興建體育園區，提供友善運動環境，帶動區域發展，為本府施政重點之一。

(二)本計畫工程基地位於楊梅交流道旁，可連結往新竹縣湖口及本市中壢、新屋、平鎮等地，亦連接桃園國際機場及台北，交通十分便利，將可擴大體育園區人口服務範圍。

(三)興建楊梅體育園區將提供：

1. 落實公共建設，挹注整體都市發展效益。
2. 民眾運動、休閒遊憩之場域，提升生活品質，帶動全民運動風氣。
3. 舉辦大型體育運動賽事，提升競技運動之發展，亦有助整體觀光發展之帶動。

二、計畫範圍

(一)本案係屬民國82年「變更楊梅主要計畫(第三次通盤檢討)」案劃定之體育場用地。本府都市發展局辦理「楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)」，於95年12月8日公開展覽，99年12月31日經改制前桃園縣都市計畫委員會審議通過，另亦辦理「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」；經檢討楊梅區周邊無重疊或相近之運動設施可取

代，建議維持原計畫不予變更。

- (二)本開發案因預算編列暨開發效益考量，共分二期，第一期(主要設施工程)開發面積約為 4.57 公頃(如下圖)，基地位於國道 1 號中山高楊梅交流道旁，地處裕成路、瑞溪路、產業道路交界處，並鄰近交通要塞中山北路，查有 20 筆私有土地及 11 筆公有土地，預計於 105 年底前辦理公聽會與協議價購，106 年上半年報送土地徵收計畫書送內政部審核，公有土地擇期辦理會勘並辦理撥用。第二期(後續周邊設施擴充)開發區面積約為 6.26 公頃(如下圖)，查有 17 筆私有土地及 2 筆公有土地，視主要設施工程開發進度再辦理後續周邊設施擴充用地取得作業。



三、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：

1. 桃園市目前體育設施多集中於北桃園地區，南桃園地區體育設施稍顯不足，其中人口最密集之處已有桃園巨蛋體育館、桃園市立田徑場，另規劃興建桃園國民運動中心、中壢國民運動中心、平鎮國民運動中心、蘆竹國民運動中心及八德國民運動中心及中壢體育園區

等，故須補足桃園各區運動設施所不足，促進桃園市體育之均衡發展。

2. 而考量園區北側規劃有跆拳道訓練中心暨體育展演中心等相關設施，相關軟硬體設備設計規劃經費龐大且興建耗時，如採用地一次取得但分期開發，易產生尚未開發興建之土地閒置問題，恐衍生申請買回之疑慮。再則，後續周邊設施擴充有較多既有農水路，考量工程範圍內外的農水路銜接，故擇定地勢相對較平坦之主要設施工程地區（現況內大明駕訓班及大型倉運物流工廠）做為主要設施工程開發地區。
3. 本案計畫屬體育園區工程，完工後將永久提供公眾使用，以改善楊梅地區運動場域極為不足之問題，導致私有土地所有權人無法繼續行使土地權利，故必須取得計畫範圍內私有土地之所有權，以達成（1）挹注整體都市發展效益，城市行銷；（2）提供民眾體育運動及休閒遊憩場域，提升生活品質；（3）帶動全民運動之風氣並強健體魄；（4）競技運動之軟體、硬體實力提升；（5）體育運動產業發展；（6）減少政府醫療資源支出等目標；此外，興建之運動場館設施除舉辦大型體育運動賽事，亦可提供選手訓練使用，提升競技運動之發展，有助本市及國家體育運動永續推動。爰此，興建楊梅體育園區有其必要性。

（二）預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

1. 本案規劃興建大型體育相關設施，各場館其所使用之土地面積以朝向國際標準為主，推算園區內跆拳道訓練中心最大容留人數為 5,679 人，多功能運動暨體育展演中心最大容留人數為 5,807 人，利於未來輔助及串聯其他大型體育館設舉辦國際型運動賽事、達到桃園地區共榮之目標。除此之外，更考量運動場區周邊休閒遊憩區域的提供，規劃設計森林公園。
2. 本案預計興建包含跆拳道訓練中心暨體育展演中心、多功能運動中心、森林運動公園等，該場館設施同時亦將規劃成符合國際比賽之規模，以達用地之多元與彈性使用。且依 90 年 6 月 19 日通過之「楊梅都市計畫（土地使用分區管制要點）案」第五章第三節土地使用分區管制計畫第十三點規定：「體育場建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇」，故在各場館周邊劃設森林運動公園，

以符合該土地使用分區管制規定。

3. 另主要設施工程開發地區內地上建築物較少，現場地形多屬地勢較平坦地區，而後續周邊設施擴充開發區內仍有農水路，改道規劃設計相當費時。綜觀上述分析並考量土地利用完整性、交通便利性、場館面積需求、空地比留設及土地使分區管制等，主要設施工程開發區爰須使用約 4.57 公頃之體育場用地，方符上述運動設施場域之興建，經評估後勘選使用之土地，確達必要之最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

主要設施工程開發地區位於國道 1 號中山高楊梅交流道旁，交通十分便利，地勢相對平坦，除可連結往新竹縣湖口及本市中壢、新屋、平鎮等地外，亦連接桃園國際機場及台北，可擴大體育園區人口服務範圍，提高場館使用效益，場館設施同時亦將規劃成符合國際比賽之規模，達全民與競技運動平衡發展，以提升運動設施場館之使用效益及多元化、彈性使用。經查楊梅地區附近無其他符合本計畫用地需求之土地，故無其他可替代之地區。

(四) 是否有其他取得方式

本案依都市計畫體育場用地進行規劃，依都市計畫之取得方式為一般徵收，另基於尊重土地所有權人之財產權益，於徵收土地前將先依土地徵收條例第 11 條規定以市價向土地或地上物所有權人協議價購或依下列其他方式徵收取得土地，惟未能達成協議且無法以其他方式取得者，將依規定申請徵收土地。

1. 設定地上權：

因本案工程係永久使用之公用事業，為配合工程施工及整體管理需要，故本計畫用地不宜以設定地上權方式取得。

2. 聯合開發：

聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本計畫位於交流道附近，鄰近為道路用地，而基地東南方為山坡地，不適宜聯合開發方式取得，且涉及資金籌措等技術問題，亦不可行。

3. 捐贈：

私人捐贈雖係公有土地取得來源之一，須視土地所有權人之意願，倘有土地所有權人同意捐贈，本府樂見其成，並願意配合完成相關手續。

4. 租賃：

因本計劃工程係永久使用之公用建設，俾利工程施工及整體管理需要，故本計畫用地不宜以租賃方式取得。

5. 公私有土地交換(以地易地)：

楊梅地區市府無多餘公有土地可供交換，故以地易地方式，尚無從辦理。

(五)其他評估必要性理由

興建楊梅體育園區落實公共建設，挹注整體都市發展效益，並提供民眾體育運動、休閒遊憩之場域，提升生活品質，帶動全民運動風氣，強健體魄，減少政府醫療資源支出。此外，興建之運動場館設施除舉辦大型體育運動賽事，亦可提供選手訓練使用，提升競技運動之發展，有助本市體育運動永續發展，本計畫之執行有其必要性。

捌、事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性

(一)社會因素評估

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

本案位於楊梅區三民里，截至民國 105 年 11 月楊梅戶政事務所之統計資料，總人口數為 4,449 人，約占楊梅區總人口數 163,654 人之 2.7%，年齡結構 35~54 歲人口居多。工程範圍內土地共計 31 筆土地，其中有 20 筆私有土地，私有土地所有權人 17 位，年齡結構多為 50 歲以上人口，對當地人口之整體影響屬輕微。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本園區新闢工程範圍內，土地大部分為鐵皮搭建之賣場、倉儲、駕訓班、旅館及磚造平房等土地改良物，少數種植農作與林木，其他部分為空地或荒地。本區非住宅密集區且區域景觀與土地使用缺乏整體性及美觀性，工程完工後將改善周圍整體社會環境，提供居民休閒運動場所，提升生活品質，徵收計畫對周圍社會現況無不良影響。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

(1)本計畫範圍內多屬私有土地，本案用地範圍內之土地所有權人中，於公告徵收一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶者，其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同者，將依土地徵收條例第 34 條之 1 訂定安置計畫。

(2)本計畫完工後，將帶動周邊整體發展，改善計畫周邊弱勢族群之生

活型態及居住品質，徵收計畫對弱勢族群生活型態無不良影響。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

(1) 本計畫區辦理用地取得後，主要開發作為體育園區使用，施工期間將針對廢棄物、空氣品質、水質、噪音振動、交通維持等皆研擬相關防治措施，將工程對居民之健康風險影響降至最低。

(2) 本計畫完工後，鄰近民眾可使用園區內運動設施及綠地公園規律運動，將可提升身心健康。

(二) 經濟因素評估

1. 徵收計畫對稅收之影響：

本計畫完成後，藉由生活環境品質的提升，可提升交流道附近之居住意願及觀光效益，同時帶動楊梅地區之經濟發展，有助提升當地觀光業及地方性產業之稅收。

2. 徵收計畫對糧食安全之影響：

本案多為雜木林，開發後硬體設施所排放廢水亦將規劃完善排放設施，對當地糧食生產及安全影響甚微。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本工程興建完工後，配合公共設施之規劃及計畫周邊交通系統之共享，不僅改善鄰近區域環境，亦促進地方運動休閒產業發展，預計對地區就業人口有正面影響。

4. 徵收費用及各級政府配合興辦公設設施與政府財務支出及負擔情形：

本案用地取得費用約需新臺幣 12 億元，前桃園縣政府教育局體育處於 103 年度編列 5 億元，辦理「楊梅都市計畫楊梅體育園區工程用地樁位測量、地上物查估、市價查估暨用地取得等委外編制作業」計新臺幣 268 萬元，及「土地市價補償查估作業費」48 萬 8,700 元，103 年度專案保留 4 億 9,683 萬 1,300 元。另本府本案 104 年編列及專案保留 7 億元，103 年及 104 年合計保留 11 億 9,683 萬 1,300 元，且已辦理專案保留至 106 年度。目前保留款業足以支應本案用地取得費用，未來將俟用地取得執行狀況，再行編列經費以維本案順利進行。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈之影響：

本計畫用地無涉及特定農業區農牧用地與其他農林漁牧產業，區內多為雜木林及少數果實作物，故本計畫完成後，對農林漁牧產業鏈無不利之影響。

6. 徵收計畫對土地利用完整性之影響：

本計畫係因公共設施興建需求而劃設，用地取得為保持完整性，面積屬塊狀完整使用，不影響土地利用之完整性。

(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：

本計畫除提供運動設施外，同時將設置森林運動公園配合環境設置地方性且多層次植栽及景觀步道、自行車道、滯洪池，不僅美化當地景觀，更能提供民眾休閒遊憩空間，對於城鄉自然風貌有正面提升。依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之第 22 條之規定，本案無須辦理環境影響評估。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本工程範圍及周邊無發現文化古蹟或登錄之遺址、歷史建築，用地取得對文化古蹟無影響。日後施工時倘發現地下相關文物資產，將依相關法令規定進行處理。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本工程完工後，促進地方公共設施之推動，進而改善地方生活機能，提供鄰近居民友善之休閒運動環境，提高民眾運動之動機與意願，強化全民運動之推展，對居民原生活條件或模式有正面影響。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本計畫範圍原土地利用對於地區生態環境並無正面影響，將規劃原生性多層次植栽及環保及綠地養護之概念，提升該地區生態環境。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫除可提升周邊居民與整體社會之運動風氣，更可結合觀光產業之發展促進社會整體效益，長期而言，對周邊居民或社會整體是有正面之影響。

(四)永續發展因素評估

1. 國家永續發展政策：

教育部於 102 年頒定「體育運動政策白皮書」，運動設施（興、整建）為六大發展主軸之一，為建構國內各級競技運動場館，提供各級運動賽會之場地；並打造優質全民休閒運動環境，落實各族群之運動權，實現臺灣成為優質運動島的目標，以營造多元友善體育運動環境，達國家體育運動政策之永續發展。

2. 永續指標：

人類要生存，就必須維持健康的身體狀態，經科學及醫學研究證明，運動是維持健康體魄的最佳途徑。爰體育運動場館設施係民眾生活不可缺乏之一環，為確保民眾擁有安全、友善且永續之運動環境，在工程方面，將依「永續工程」為目標，兼顧環境保護與產業發展，透過對有限資源之有效利用，加強新建公共工程各階段節能減碳之評估，以提昇其永續性。

3. 國土計畫：

本案依都市計畫土地使用分區有效利用，有助於實踐國土空間發展策略計畫中-全球在地化的特色之推展，藉由本園區之興建規劃，融合城市獨特的文化於本園區場館建築、景觀環境中，強化市民認同感，從而提升其城市競爭力，俾利國土永續發展。

(五)其他因素評估

綜觀目前世界各大城市，諸如北京、倫敦等地，均透過興建國際大型場館及辦理國際運動賽會，進行城市建設與行銷，桃園市政府將打造體育大市列為施政主軸之一，以健康運動之城作目標，積極規劃興設體育運動場館設施，藉此提高運動人口並培養運動人才，強化競技運動實力，帶動全民運動風氣，以達體育運動政策之永續發展。

(六)綜合評估分析

本案用地取得經以上各項分析符合公益性、必要性、適當性、合法性，並綜合評估說明如下：

1. 公益性：

本園區之興建將改善都會區環境，帶動區域發展，提供鄰近居民友善之休閒運動環境，使民眾生活品質提升，促進民眾身心健康，同時將藉由辦理國際運動賽會促進周邊產業發展，故本用地之取得具備公益性。

2. 必要性：

楊梅區人口高居桃園市第五位，人口總數近 16 萬人，桃園市目前體育設施多集中於北桃園地區，南桃園地區體育設施較為不足，依據改制前桃園縣政府教育局體育處於 103 年辦理「桃園縣運動設施規劃暨楊梅體育園區興設施需求調查委託研究案報告」，楊梅區運動設施多為登山步道及瑞塘里籃球場、益新一街籃球場；另據本府 104 年度辦理「桃

園市楊梅體育園區整體規劃委託研究案」調查資料，楊梅區主要運動場所多位於學校，共有 19 處學校可供社區民眾從事休閒運動，運動設施種類多為籃球場及田徑場，但平日大多有限制開放時間；免費戶外運動設施部分包括富岡運動公園、益新籃球場及瑞塘籃球場等，皆屬簡易型運動設施。本體育場用地之興建係以發展競技及全民運動為主，除可作為競技選手培訓基地、舉辦國際賽事使用，亦可兼顧民眾休閒運動使用，將達成挹注整體都市發展之效益，爰興建楊梅體育園區有其必要性。

3. 適當性：

(1) 園區規劃之適當性：

本計畫範圍勘選之土地將考量土地地形、土地利用完整性、交通便利性等進行規劃，計畫範圍未通過人口住宅密集地區及環境敏感地區等，預計打造競技運動與全民運動兼顧之綜合體育園區，達園區整體規劃之適當性。

(2) 計畫目的之適當性：

本計畫興建楊梅體育園區，將提供民眾休閒運動之場域，提升生活品質，亦可舉辦大型體育運動賽事，提升全民運動與競技運動之發展，且計畫範圍位於楊梅交流道旁，交通十分便利，將可擴大體育園區人口服務範圍，並落實公共建設並挹注整體都市發展之效益。

(3) 用地取得之適當性：

本計畫屬公共設施興建工程，將依園區之規劃依法進行用地取得、用地範圍內土地改良物拆遷補償。工程完工後將永久提供民眾使用，必須取得範圍內私有土地之所有權，以達改善並提供民眾良善生活環境，使國家永續發展。

4. 合法性：

本公設用地地段應取得之私有土地取得作業，係依據下列法律規定，具備合法性。

(1) 土地徵收條例第 3 條：

國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：「一、國防事業。二、交通事業。三、公用事業。四、水利事業。五、公共衛生及環境保護事業。六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。七、教育、學術及文化事

業。八、社會福利事業。九、國營事業。十、其他依法得徵收土地之事業。本案符合土地徵收條例第 3 條第 1 項第 7 款：教育、學術及文化事業。

(2) 都市計畫法第 42 條第 1 項：

都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。本案符合都市計畫法第 42 條第 1 項第 2 款：體育場所。

(3) 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，由各該事業機構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。

本案依都市計畫法第 48 條由桃園市政府依徵收方式取得。

(4) 變更楊梅都市計畫(第三次通盤檢討案)：

依改制前桃園縣政府 82 年 6 月 28 日(82)府工都字第 126165 號公告實施變更楊梅都市計畫(第三次通盤檢討)案。

(5) 變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討案)：

本府都市發展局辦理「楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)」，於 95 年 12 月 8 日公開展覽，99 年 12 月 31 號經改制前桃園縣都市計畫委員會審議通過；另亦辦理「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」；經檢討楊梅區周邊無重疊或相近之運動設施可取代，建議維持原計畫不予變更。

玖、土地所有權人及利害關係人之意見及對其意見之回應與處理情形：

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
1	黃○安	106.6.13	1. 今天是第四次公聽會，到底為什麼要再多辦兩次？ 2. 至少一坪要 20 萬以上。	1. 本案依土地徵收條例第 10 條第 2 項暨施行細則第 10 條規定於 105 年 5 月 12 日及 105 年 7 月 26 日舉辦兩場公聽會，後因區內所有權人反映第二期公聽會收到通知單時間過於急

		3. 倘若本區域仍有徵收必要，自應考量徵收後之使用用途須對於國家社會經濟有助益之建設為本。這個案子對台灣甚或是楊梅真的是有利的嗎？會不會變蚊子館？在台灣正面臨經濟瓶頸之際，如能有改善促進經濟發展之建設(如亞洲矽谷計劃)是否更好呢？又或解編讓人民自由發展都比興建體育場所好。 4. 要有可行性分析，分析不是用嘴巴隨便說說而已，都只是形容詞。	促，故再於105年11月24日召開第三場公聽會。因民眾反應105年11月24日協議價購會議召開後即未再收到機關的相關通知，不知目前整體辦理進度進行得如何，故再次召開第四次公聽會。 2. 本案屬公共設施保留地，依法令規定，公共設施保留地協議價購市價查估依據為「不動產估價技術規則」，徵收補償市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定。本案區內鮮少成交案例，因勘估標的毗鄰土地使用分區有住宅區、學校用地、保護區、保護區建地目、高速公路用地等，經本府委託之估價師考量勘估標的毗鄰數種土地使用分區，且土地使用性質及使用強度差異性極大，採依不動產估價技術規則第97條規定考量毗鄰土地平均價格為基礎，並參酌土地徵收補償市價查估辦法第22條第1、3項，都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算之相關規定，估定本案範圍內各地號之協議價購市價為22,800元/㎡(約75,372元/坪)。而本案徵收補償市價22,100元/㎡(約73,058元/坪)，係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定，並經本市地價及標準評議委員會106年第1次會議評定通過在案。 3. 本案之體育場用地係依楊梅都市計畫劃設，雖已延宕多年，但本府目前有用地之需求，故並無解編計畫。且桃園目前缺乏跆拳道類別之體育項目相關訓練及競技場所，適合所有類別之競技場所皆集中於北桃園地區，興建楊梅體育園區除了提供民眾休閒運動之場域、提升生活品質，亦可舉辦大型體育運動賽事，提升全民運動與競技運動之發展。
--	--	---	--

				4. 有關本案之數據，即園區整體可行性評估均納於本府 105 年委託辦理之「桃園市楊梅體育園區整體規劃委託研究案」內，且本案業經遴選專業委員三審修正通過本案，故本案確有其開發之實質可行性。
2	李○富	106.6.13	不是已經解編了？為什麼徵收價格比較低，起碼要補償一坪 30 萬以上。	1. 本案之體育場用地係依楊梅都市計畫劃設，於 95 年 12 月 8 日公開展覽，99 年 12 月 31 號經改制前桃園縣都市計畫委員會審議通過；另亦辦理「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」；經檢討楊梅區周邊無重疊或相近之運動設施可取代，本府有用地之需求，故並無解編計畫。 2. 本案屬公共設施保留地，依法令規定，公共設施保留地協議價購市價查估依據為「不動產估價技術規則」，徵收補償市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定。本案區內鮮少成交案例，因勘估標的毗鄰土地使用分區有住宅區、學校用地、保護區、保護區建地目、高速公路用地等，經本府委託之估價師考量勘估標的毗鄰數種土地使用分區，且土地使用性質及使用強度差異性極大，採依不動產估價技術規則第 97 條規定考量毗鄰土地平均價格為基礎，並參酌土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 1、3 項，都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算之相關規定，估定本案範圍內各地號之協議價購市價為 22,800 元/㎡(約 75,372 元/坪)。而本案徵收補償市價 22,100 元/㎡(約 73,058 元/坪)，係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定，並經本市地價及標準評議委員會 106 年第 1 次會議評定通過在案。
3	李○藤	106.6.13	1. 上次 105 年 11 月 24	1. 本案 105 年 11 月 24 召開之第三次公

			號開會之會議紀錄為什麼到106年5月23日才收到？ 2. 要不要來面對面溝通，多少錢來談一下。	聽會會議紀錄，因作業疏漏未即時而拖延至106年5月始寄發，本府日後將加強承辦人員之教育訓練，以使本案土地取得作業加速進行。 2. 土地徵收條例第11條規定：「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」，故本案於105年11月24日先以協議價購方式，與所有權人協議土地所有權與地上物取事宜。依桃園市地價及標準評議委員會106年1月20日召開106年第1次會議會議紀錄，本案土地徵收評定市價為22,100元/㎡（約73,058元/坪），較本局105年11月24日向各位提出的協議價購市價22,800元/㎡（約75,372元/坪）略低，考量地主權益，本府擬再次向土地所有權人提以上述較高之價金協議價購，期土地所有權人能再次考慮同意與本府協議價購，以加速本案開發進度。
4	羅○蘭	106.6.13	1. 地上物補償費是太低一點，外面的房子太貴，數百萬元，徵收去我們房子沒可住，不知道去哪裡找房子，因為我們是做輪胎行，地方要比較大。 2. 租房子因為電力要重新申請加強房東不肯。 3. 房子地上我們要挖洞請怪手鋪水泥，做鋼鐵框板，裝管	1. 本案業於105年6月辦理地上物查估，相關補償規定皆依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」內政部頒訂之「土地及建築改良物徵收營業損失補償基準」規定辦理。 2. 租屋事涉地主與房客民事合意問題，非公務體系能干涉之範圍，未能加以協調，本府深感抱歉。 3. 本案業於105年6月辦理地上物查估，相關補償規定皆依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」內政部頒訂之「土地及建築改良物徵收營業損失補償基準」規定辦理。 4. 環保署自78年即開始推動廢輪胎資源回收工作，如要諮詢廢輪胎回收處

		數支送氣、送電，大型平衡機才有辦法固定使用，安全不然壓死人，因機器就很重加上車子更重數噸，以致有的人不肯出租房子，而且我們機台數個，總開關機台操作一台，打氣機 7 馬達很大都要接管，拆台機及平衡機 2 台，氮氣機 1 台，氮氣桶 1 台，埋管、拆平衡機，裝組載，數萬上因鋼框就 2 萬載，挖洞鋪水泥 2 萬 6，因請怪手，拆機台，全部移再搬其他地方組裝 3.5 萬上，其他零件全部要換過新的拆了全壞，另一個小的機台洞也有鋼框，要拆很多時間金錢，都要大型機器拆才有辦法裝，不是我刁難政府，請體諒我這個單親媽媽，人家持家很辛苦，賺錢難，我是用勞力苦力做輪胎維生。 4. 輪胎很多需地方放，拆下來輪胎停放，而且現在政府無能，以前輪胎很多人回收，現在政府沒回收，以致沒地方可放，所有商行都向政府反映過	理相關問題或資訊，可撥打資源回收免費專線 0800-085-717，或至環保署資源回收網站查詢。 5. 若土地及其地上物完成協議價購，本府將於取得土地及其地上物所有權後發放地上物拆遷補償費；又依土地徵收條例第 10 條規定，徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之，並給予相當時間供地上物所有權人辦理拆遷。經查台端 羅秋蘭小姐與土地所有權人黃明中先生有地上物疑義，本府將待雙方釐清原因後再行後續地上物發價作業。搬遷費依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」或內政部訂頒「土地及建築改良物徵收營業損失補償基準」規定辦理。相關補償費用皆於 105 年 11 月 24 日時告知。 6. 本案地上物拆遷補償費依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」及內政部頒訂之「土地及建築改良物徵收營業損失補償基準」規定辦理。拆遷補償費相關資料皆已於 105 年 11 月 24 日時告知地上物所有權人。 7. 本府刻正加速進行本園區土地徵收作業，發放地上物拆遷補償費後將給予相當時間供地上物所有權人辦理拆遷。 8. 若土地及其地上物完成協議價購，本府將於取得土地及其地上物所有權後發放地上物拆遷補償費；又依土地徵收條例第 10 條規定，徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之，並給予相當時間供地上物所有權人辦理拆遷。經查台端 羅秋蘭小姐與土地所有權人黃明中先生有地上物疑義，本府將待雙方釐清原因後再行後續地上物發價作業。搬遷費依「桃園市興
--	--	--	--

			了心聲。 5. 建築物自己會拆除，可是錢沒有先給我們領，哪來錢可找房子，請工人拆，搬機器，物品，傢具，日用品。 6. 搬遷費如何算法？補償費先給我們知道，才叫我們簽名，政府要用地和不像大陸依樣大器，房子先幫我們蓋好，安居不用愁，政府可補償多一點讓我們安居。 7. 營業損失，如拆搬東西，機器，最少半年以上，希望政府要補償要快，不然時間太短，不可以沒收入，我需要安家費用。 8. 我需要政府簽約時可以先一半給我們，或全部給我錢，才有辦法繳錢，租房子請工人工作，慢慢找房子，可以先搬不用急，一時間趕人發生衝突抗爭，我們也不希望看到這場面發生。	辦公公共工程地上物拆遷補償自治條例」或內政部訂頒「土地及建築改良物徵收營業損失補償基準」規定辦理。
5	裕成里 里長 李鴻鈺	106.6.13	希望主辦單位及現場在座之長官能夠將心比心，本區已經延宕了許久，價格能否再提高。徵收價格是多少？協議價格是多少？	本案屬公共設施保留地，依法令規定，公共設施保留地協議價購市價查估依據為「不動產估價技術規則」，徵收補償市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定。本案區內鮮少成交案例，因勘估標的毗鄰土地使用分區有住宅區、學校用地、保護區、保護區建地目、

				高速公路用地等，經本府委託之估價師考量勘估標的毗鄰數種土地使用分區，且土地使用性質及使用強度差異性極大，採依不動產估價技術規則第 97 條規定考量毗鄰土地平均價格為基礎，並參酌土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 1、3 項，都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算之相關規定，估定本案範圍內各地號之協議價購市價為 22,800 元/㎡ (約 75,372 元/坪)。而本案徵收補償市價 22,100 元/㎡ (約 73,058 元/坪)，係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定，並經本市地價及標準評議委員會 106 年第 1 次會議評定通過在案。
6	李○鈿	106.6.13	價格是否能夠再多爭取一些，能否現場給個答覆，所謂協議價購應該是買賣雙方協議，買方與賣方共同討論出之價格。	1. 本案屬公共設施保留地，依法令規定，公共設施保留地協議價購市價查估依據為「不動產估價技術規則」，徵收補償市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定。本案區內鮮少成交案例，因勘估標的毗鄰土地使用分區有住宅區、學校用地、保護區、保護區建地目、高速公路用地等，經本府委託之估價師考量勘估標的毗鄰數種土地使用分區，且土地使用性質及使用強度差異性極大，採依不動產估價技術規則第 97 條規定考量毗鄰土地平均價格為基礎，並參酌土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 1、3 項，都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算之相關規定，估定本案範圍內各地號之協議價購市價為 22,800 元/㎡ (約 75,372 元/坪)。而本案徵收補償市價 22,100 元/㎡ (約 73,058 元/坪)，係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定，並經本市地價及標準評議委員會 106 年第 1 次會議評定通過在案。

				2. 土地徵收條例第 11 條規定：「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」。故本府委託國家考試及格估價師估定本案區內土地協議價購金額，於 105 年 11 月 24 先以協議價購方式，與所有權人協議土地所有權取得事宜。
7	李議員 家興 秘書 林昭美	106.6.13	協議價購雖然不能合意但至少要滿意，在估價的時候不要把地主之權益喪失。	本案屬公共設施保留地，依法令規定，公共設施保留地協議價購市價查估依據為「不動產估價技術規則」，徵收補償市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定。本案區內鮮少成交案例，因勘估標的毗鄰土地使用分區有住宅區、學校用地、保護區、保護區建地目、高速公路用地等，經本府委託之估價師考量勘估標的毗鄰數種土地使用分區，且土地使用性質及使用強度差異性極大，採依不動產估價技術規則第 97 條規定考量毗鄰土地平均價格為基礎，並參酌土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 1、3 項，都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算之相關規定，估定本案範圍內各地號之協議價購市價為 22,800 元/㎡（約 75,372 元/坪）。而本案徵收補償市價 22,100 元/㎡（約 73,058 元/坪），係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定，並經本市地價及標準評議委員會 106 年第 1 次會議評定通過在案。
8	中山里 里長 黃朱秀娥	106.6.13	1. 不合理的法就應該要修，徵收之必要性一定要通盤檢討。框架了 40 幾年了還得不到正義，	1. 土地徵收條例於中華民國 89 年 2 月 2 日公布實施，因應時代更迭，於中華民國 101 年 1 月 4 日修正實施相關條文，以符合中國民國憲法保障人民財產權之精神。本案經都市計畫通盤檢

			市政府腳步一定要加快。 2. 各項補償價格一定要很明確告知鄉親。	討認其公共設施仍有開發之必要，同時為保障土地所有權人之財產權，因而自 105 年起依法積極辦理用地取得相關事宜。 2. 本案土地取得協議價購金額與地上物補償費用等各項補償價格，已於 105 年 11 月 24 協議價購會議告知各土地及其地上物所有權人及其利害關係人，若所有權人有未清楚之部分，皆可來電本府，本府將有承辦人員為您服務。
9	周議員 玉琴 秘書 鄭紹彬	106.6.13	1. 能夠盡快開發 2. 7 萬 5 的價格怎樣來的。	1. 本府刻正進行本園區土地徵收作業，待徵收計畫書經內政部審核通過並完成徵收程序後，工程單位隨即進場施作。 2. 本案屬公共設施保留地，依法令規定，公共設施保留地協議價購市價查估依據為「不動產估價技術規則」，徵收補償市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定。本案區內鮮少成交案例，因勘估標的毗鄰土地使用分區有住宅區、學校用地、保護區、保護區建地目、高速公路用地等，經本府委託之估價師考量勘估標的毗鄰數種土地使用分區，且土地使用性質及使用強度差異性極大，採依不動產估價技術規則第 97 條規定考量毗鄰土地平均價格為基礎，並參酌土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 1、3 項，都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算之相關規定，估定本案範圍內各地號之協議價購市價為 22,800 元/㎡(約 75,372 元/坪)。而本案徵收補償市價 22,100 元/㎡(約 73,058 元/坪)，係依據「土地徵收補償市價查估辦法」估定，並經本市地價及標準評議委員會 106 年第 1 次會議評定通過在案。
10	李○堯	106.6.13	市府之期程我們都不知道。	本府刻正進行本園區土地徵收作業，另外本案專案管理顧問標預計於近期上

				網招標。
11	李○仁	106.6.13	本區軟體、硬體設備及交通規劃都沒有提供，是否有停車場？	本案專案管理顧問標預計於近期上網招標，屆時將由得標顧問公司完整性規劃本園區軟、硬體設備。

拾、第三場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見及對其意見之回應與處理情形：

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
1	李議員家興	105.11.24	市府能夠幫助里民地方要儘量從優放寬。	本計畫為本府體育局施政之重點，將依法進行相關程序，聽取土地所有權人及利害關係人意見，感謝台端之建議。
2	吳○曄 (呂○芬代)	105.11.24	什麼時候第二期會開始進行？	106 年議會三讀通過本區預算約 1 億 700 萬元，包含補足主要設施工程與規劃設計費。主要設施工程預定於 107 年下半年動工，視主要設施工程執行情形，預定於 107 年啟動後續周邊設施擴充用地取得相關作業。
3	李○富	105.11.24	我的土地為何要做兩期進行徵收？	台端位於主要設施工程之土地為二重溪段 212 地號，而後續周邊設施擴充所在之土地二重溪段 210-20 地號地勢相對不平坦，考量園區北側地上建築物較少（包含大明駕訓班及大型倉運物流工廠），現場地形多為地勢較平坦，及土地利用完整性與場館規劃整體性，主要設施工程開發區及後續周邊設施擴充開發區範圍皆已確定，主要設施工程範圍劃設在園區北側，面積約 4.57 公頃，計 20 筆私有土地及 11 筆公有土地，本府體育局皆已依土地徵收條例等規定辦理主要設施工程之土地徵收作業程序，尚無調整開發範圍劃設之計畫。
4	羅○蘭	105.11.24	1. 為何開會都偷偷摸摸的？ 2. 為何開會要分上、下午，土地徵收好像都是用強制的手段，你們前段後段的徵收金額都沒有	1. 本案依土地徵收條例第 10 條第 2 項暨施行細則第 10 條規定至少舉行二場公聽會之規定，於 105 年 5 月 12 日、105 年 7 月 26 日及 105 年 11 月 24 日共舉辦三場公聽會，皆依相關法令程序先行寄發通知，並於會後寄發會議紀錄，一切程序均符合土地徵

			出來。 3. 整個園區的路線圖沒有出來，還有搬遷費，地上物補償都沒有出來，營業損失如何處理？我們要搬去哪裡？我是希望我們政府不要偷偷摸摸！楊梅體育園區這裡應該需要大家來投票來決定。 4. 前段的價格於後段的價格是不是一樣？房子高的與房子低的價格是否不同？	收條例規定。查台端為地上物所有人，因土地及地上物採分開協議價購，日後將再辦理地上物協議價購通知，相關補償清冊將於地上物協議價購會議前寄發。 2. 本案上午召開第三次公聽會，下午召開土地協議價購會議，皆依相關法規程序辦理。有關協議價購土地價格部分將於下午會議中告知。 3. (1)本府體育局刻辦理「楊梅體育園區整體規劃委託研究案」，預計興建跆拳道訓練中心暨體育展演中心、多功能運動中心及森林運動公園等，後續規劃設計階段將考量體育場用地範圍、場館設施及交通道路路線圖等因素一併規劃，並邀集相關單位、里長及居民共同參與。 (2)土地或土地改良物原供合法營業之用，因同意價購而致營業停止或營業規模縮小之損失，將依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」或內政部訂頒「土地及建築改良物徵收營業損失補償基準」估定後，一併辦理補償。 4. 依據土地徵收條例第11條第3、4項規定，協議價購價格採用之「市價」係指市場正常交易價格，本府體育局將委託經國家考試認證之專業估價師事務所，依法規定針對區內每一筆土地之市價進行查估。日後後續周邊設施擴充之協議價購價格，本府體育局允諾將不低於主要設施工程開發地區之價格，另建築改良物係依據「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」及相關規定辦理查估作業。
5	大明 駕訓班 彭○玲	105.12.24	1. 地上物補助額是多少？ 2. 駕訓班學員損失、營業損失。 3. 員工工作權。	1. 查台端為地上物所有權人，因土地及地上物採分開協議價購，今日下午為土地協議價購會議，地上物相關補償清冊將於地上物協議價購會議前寄發。

			4. 協議價購下午開會並無通知。	2. 土地或土地改良物原供合法營業之用，因同意價購而致營業停止或營業規模縮小之損失，將依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」或內政部訂頒「土地及建築改良物徵收營業損失補償基準」估定後，一併辦理補償。 3. 本計畫為本府體育局施政之重點，本府體育局將依據相關查估補償辦法辦理補償，關於員工工作權部份尚請諒達。
6	李○富、 黃○安、 李○海、 李○傳、 李○寶、 傅○端、 李○男、 吳○權、 吳○勝、 吳○蓓、 吳○曄、 林陳○裡	105.11.18	1. 本案貴府舉辦前兩次公聽會會議中雖提及興辦事業概況及公益性等分析內容，然並未明確顯示量化數字，僅概括描述其可行性，另就陳情人先前提出之徵收不合理性及不合法性，貴府始終未正視問題並回覆。 2. 政府興辦公共建設，必須有具體、完整的成本效益評估，依國家發展委員會公告之「公共建設計畫經濟效益評估與財務計畫作業手冊」提示，「經濟效益分析乃以計畫所能創造整體社會效益為衡量基礎」，而經濟效益分析中須包含直接成本(包含建設、營運維修及其他折舊成本等)與社會成本(技術、貨幣與其他外部性影響)，直接效益、社會效益及間接效益	1. (1)根據教育部體育署於 102 年針對北區—即基隆市、臺北市、新北市及桃園市民眾進行「運動城市調查量化調查報告」，調查分析民眾運動習慣、運動行為、可能參與項目及民眾對於居住縣市運動環境滿意評比、運動政策之支持意向與知曉度等。其中問及住家附近運動場所是否足夠，認為足夠的有 61.7%，低於全國平均值 64%；是否滿意公設運動場所設施項目，桃園市民眾對於公設運動場所設施滿意度 53.5%，僅高於基隆市。可見桃園市民眾對於市內體育場所評比雖尚屬滿意，但仍有新增和改善的空間。 再者，依據本府體育局 105 年委託辦理「楊梅體育園區整體規劃案」，針對本市體育場所服務範圍及項目進行調查分析，並對楊梅區市民進行楊梅體育園區可行性調查顯示，有 65.7%的楊梅地區民眾認為住家附近的運動設備不足；有 83.6%的民眾支持楊梅體育園區的興建，僅有 0.5%的人不支持，且 99.5%的民眾期待體育園區經營後可增加運動健康休閒地點的選擇性，未來希望可以提供的體育及附屬設施前 10 名分別為游泳池(50.7%)、籃球場(43.0%)、

		等，皆須有量化數字後進行評估。 3. 再者，關於土地徵收，羅昌發大法官於司法院大法官第 732 號解釋協同意見書表示「如徵收人民土地僅為公益之目的，憲法雖無禁止，然由涉及人民重要財產權之保障及其家園之維護，不但應嚴格檢視公益是否存在，且應要求其公益確可達成明顯提升公共福祉之程度 4. 復依內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函令於數十年不得取得又不主動辦理解編之公共設施保留地如逾 40 年，依旨揭函令逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地如逾 3、40 年仍不取得使用，表示已無公共設施用地保留之必要應予以解編。而本次體育園區徵收之土地早已逾 40 年，依指揭函令此區域土地早已無公共設施用地保留作為體育園區之必要，而早應解編。 5. 倘若本區域仍有徵收必要，自應考量徵收後之使用用途須對於國家社會經濟	羽球場 (37.2%)、森林公園 (26.6%)、停車場 (26.1%)、餐飲區 (23.7%)、體適能中心 (22.2%)、兒童遊戲區 (21.7%)、桌球室 (20.8%)、韻律舞蹈教室 (20.8%)。綜上所述，雖桃園市民對市內體育場所及設施尚屬滿意，若僅針對楊梅地區民眾對運動場所、設備調查，卻認為周邊運動設備顯有不足，且支持楊梅體育園區興建，並希望體育場館內有更多元的運動休閒設施。 (2) 本案之體育場用地係依楊梅都市計畫劃設，雖已延宕多年，但本府體育局目前有用地之需求，故並無解編計畫。且桃園目前缺乏跆拳道類之體育項目相關訓練及競技場所，適合所有類別之競技場所皆集中於北桃園地區，興建楊梅體育園區除了提供民眾休閒運動之場域、提升生活品質，亦可舉辦大型體育運動賽事，提升全民運動與競技運動之發展，有其合理性。另本案依土地徵收條例第 10 條第 2 項暨施行細則第 10 條規定至少舉行二場公聽會及土地徵收條例第 11 條規定舉辦協議價購會議，皆依相關法令程序先行寄發通知，並於會後寄發會議紀錄，一切程序均符合土地徵收條例規定，具備合法性。 2. 本府體育局 105 年委託辦理「桃園市楊梅體育園區整體規劃委託研究案」針對本園區整體規劃設計與開發可行性進行評估，其中對於園區配置、計畫成本計算、財務可行性評估、未來營運方式、財務效益及敏感度分析等均有不同方案之評估，以求得園區最佳開發規模及營運方式，期得到本園區未來經營最佳效益。 3. 楊梅體育園區定位為標準競賽地之
--	--	---	---

		有助益之建設為本。陳情人並非不支持土地徵收，僅係對於使用用途祈貴府能多方考量，切勿為消耗預算而建造蚊子館或大巨蛋等建設，在台灣正面臨經濟瓶頸之際，如能有改善促進經濟發展之建設(如亞洲矽谷計劃)，本人必鼎力支持建設之興辦。若本次公聽會貴府仍未提出興辦體育園區之具體量化分析無疑是空走程序而無實質意義，僅是浪費貴府、有關單位與利害關係人之寶貴時間，不若不辦。爰建請貴府於本次會中提出本案之真實量化數據，並審慎評估本區興辦體育園區抑或其他經濟建設之間何者較具成本效益，是否可將本區重新評估改作其他對台灣經濟發展更有利的利用方式，如蒙所請實感德便。	多功能體育園區，係桃園市特有得舉辦全國性甚至國際性賽事場所，故確有其公益性、必要性、適當性及合法性，敘述如下： (1)公益性：本園區之興建將改善都會區環境、帶動區域發展，提供鄰近居民友善之休閒運動環境。本案主要注重於競技、訓練選手之規劃，但「國家運動園區整體興建與人才培育計畫」內容所提及，凡未來規劃之體育園區，其內涵須包含訓練、教育、競技、休閒等項目，說明體育園區不僅是做為選手訓練及競技之用途，於平時亦可讓民眾進行休閒運動之場所。 (2)必要性：目前桃園市政府於楊梅區無管轄之運動場館設施，本體育場用地之興建有其必要性，且園區興建將達成挹注整體都市發展之效益，並提供市民體育運動、休閒遊憩之場域，提升生活品質，爰興建楊梅體育園區有其必要性。 (3)適當性：桃園目前缺乏跆拳道類別之體育項目相關訓練及競技場所，且適合所有類別之競技場所皆集中於北桃園地區，興建楊梅體育園區除了提供民眾休閒運動之場域、提升生活品質，亦可舉辦大型體育運動賽事，提升全民運動與競技運動之發展。 (4)合法性：本案公共設施用地需用之私有土地取得作業，係依據土地徵收條例與都市計畫法相關法律規定，具備合法性。 4. 本案之體育場用地係依楊梅都市計畫劃設，本府體育局有用地之需求，故並無解編計畫。 5. 有關本案之真實量化數據，即園區整體可行性評估均納於本府體育局 105 年委託辦理之「桃園市楊梅體育園區整體規劃委託研究案」內，且本案業經遴選專業委員三審修正通過本案，故本案確有其開發之實質可行
--	--	---	---

				性。
--	--	--	--	----

拾壹、第二場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見及對其意見之回應與處理情形：

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
1	議員	105. 7. 26	1. 徵收價格一定要增值。 2. 楊梅體育園區管制太久了，日後徵收土地時一定要完整，不要剩下幾坪而不去處理。	1. 協議價購價格採用之「市價」係指市場正常交易價格，本府體育局將委託經國家考試認證之專業估價師事務所，依法規定針對區內每一筆土地之市價進行查估，將於協議價購會議時將各所有權人之補償價格寄發予各所有權人，倘協議價購不成，將申請徵收；徵收土地依土地徵收條例第 30 條之規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。 2. 楊梅體育園區土地分期徵收已考量土地地形、土地利用完整性，劃設第一期開發區面積約為 4.57 公頃；日後被徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者及被徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，依土地徵收條例第 8 條之規定，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理，並應以書面為之。協議價購取得之用地如該土地殘餘部分符合土地徵收條例第 8 條規定情形，土地所有權人亦得向需用土地人申請一併價購。
2	裕成里里長 李○鈺	105. 7. 26	1. 一旦運動公園落成，將導致交通阻塞，可否將聯外道路拓寬或重新規劃。 2. 徵收土地價格，請依照鄰近愛買土地價格。	1. 本府體育局刻辦理「楊梅體育園區整體規劃委託研究案」，後續於規劃設計前置作業階段，將邀集相關單位、里長及居民共同參與及研議。 2. 協議價購價格採用之「市價」係指市場正常交易價格，本府體育局將委託經國家考試認證之專業估價師事務所，依法規定針對區內每一筆

				土地之市價進行查估，將於協議價購會議時將各所有權人之補償價格寄發予各所有權人，倘協議價購不成，將申請徵收；徵收土地依土地徵收條例第 30 條之規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
3	李○藤	105.7.26	1. 地上物茶樹補助去年 105 年黃局長答應去年 8 月底查估完畢，至今未查估。 2. 請上級單位迅速辦理查估。	1. 楊梅體育園區工程考量開發效益及預算編列，採分二期徵收分段開發程序；本府體育局分別於 105 年 6 月 15、16 日辦理第一期開發區地上物查估作業完竣。 2. 台端所屬土地係屬第二期開發範圍，本府體育局業委託專業廠商辦理第二期開發區地上物查估及市價查估作業，屆時將提前以書面通知地上物查估作業期程。
4	李○全、 李○寶	105.7.26	第一期與第二期時程會差多久？在第一期的人可以不要徵收而延到第二期再徵收嗎？	1. 本府體育局預計於 105 年底辦理第一期開發區公聽會與協議價購，106 年報送第一期土地徵收計畫書送內政部審議，另本府體育局業委託專業廠商辦理第二期開發區用地取得作業，將儘速辦理相關程序。 2. 考量園區北側地上建築物較少（包含大明駕訓班及大型倉運物流工廠），現場地形多為地勢較平坦，及土地利用完整性與場館規劃整體性，第一期開發區及第二期開發區範圍皆已確定，第一期範圍劃設為園區北側，面積約 4.57 公頃，計 20 筆私有土地及 11 筆公有土地，本府體育局皆已依土地徵收條例等規定辦理第一期開發區及第二期開發區之土地徵收作業程序，尚無調整開發範圍劃設之計畫。
5.	李○富	105.7.26	此次開會通知單收到時距離開會時間太短。	本府體育局確依土地徵收條例施行細則第 10 條之規定，7 日前將舉行公聽會之事由、日期及地點公告於本府體育局及楊梅區三民里、裕成里、中山里、金溪里、梅溪里、金溪里、瑞坪里、瑞塘里及裕新里等，並於桃園市政府、桃

				園市政府體育局網站公告及刊登新聞紙；後續將提前書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。
6.	吳○蓁	105. 7. 26	有關裕成路作為既成道路使用已久，未來徵收時考量出入方便，裕成路部分建議不作任何變動徵收，相對的在裕成路北側的土地，在不作任何變動下，且不影響園區規劃利用，建議北側土地不作徵收，以繼續供裕成路社區民眾出入。	裕成路北側係本案第一期開發區範圍，本府體育局刻辦理「楊梅體育園區整體規劃委託研究案」，預計興建跆拳道訓練中心暨體育展演中心、多功能運動中心及森林運動公園等，後續規劃設計階段將考量體育場用地範圍、場館設施及交通道路等因素一併規劃，並邀集相關單位、里長及居民共同參與。
7.	葉○喬	105. 7. 26	第二次公聽會仍未提出具體數據分析(包含實際會來運動的人口是否有普查？供需數字？楊梅舉辦運動賽事的可能性及必要性、適當性、合法性、公益性等，評估的具體方式與數字)，務必進行可行性分析，以利土地利用效益最大化。	依據本府體育局委託辦理「楊梅體育園區整體規劃案」調查發現： 1. 楊梅區主要運動場所多為學校，共有 19 處學校可供社區民眾從事休閒運動，但平日大多有限制開放時間，民眾運動須配合學校開放時間，略為不便。而學校內附屬運動設施以大眾運動為主，籃球場及田徑場最多，較缺乏之運動設施為壘球場、溜冰場、游泳池及排球場等項運動設施。 2. 免費戶外運動設施部分共有 3 處，分別為富岡運動公園、益新籃球場、瑞塘籃球場；其中富岡運動公園內包含運動設施為壘球場、籃球場及網球場，是楊梅區唯一一座運動公園，雖位於開發密度略低地區，但因臨近富岡車站，交通區位尚為便利。 3. 在收費運動設施部分，主要為私立楊梅運動中心及市立楊梅國中運動中心，其內涵運動設施皆為健身房及游泳池，收費標準約新台幣 65 至 180 元之間。 4. 桃園市楊梅區運動普查：桃園市楊梅區的民眾每週平均運動 2.45 次，超過 90%的楊梅區民眾每週最少運動 1 次，30%的民眾每週運動 2 次，21.3%的民眾每週運動 3 次，13%的民眾每

			週最少運動 4 次。 5. 實際會去體育園運動普查：研究發現有 83.6% 的楊梅區民眾支持體育園區的興建，且 99.5% 的民眾期待體育園區經營後可增加運動健康休閒地點的選擇性，99.5% 的民眾期待體育園區經營後可多樣化運動健康休閒專業課程，97.6% 的民眾期待體育園區經營後可帶動鄰近地區的商業發展與繁榮。在園區使用時間的意願方面，該區民眾回應平日晚上(52.2% 的人勾選)使用的可能性比白天(42.5%)與假日晚上(36.7%)都還高。在交通時間意願方面，17.4% 的人可以接受 30 分鐘以上的交通時間，35.3% 可接受 15-30 分鐘以上的交通時間。交通方式方面，騎機車(45.9% 的人勾選)、徒步(40.6%)、開車(24.6%)是民眾願意至體育園區的交通方式。至於在體育園區入場的定價原則，83.5% 的楊梅區民眾希望在可獲利的狀態下可以比照或稍低於一般體適能中心。 6. 桃園市目前體育設施多集中於北桃園地區，南桃園地區體育設施稍顯不足，其中人口最密集之處陸續已有健全之體育設施，如桃園區巨蛋體育館及桃園國民運動中心、中壢區多功能體育園區及中壢國民運動中心等。故須補足桃園各區運動設施所不足，促進桃園市體育之均衡發展。 7. 楊梅體育園區定位為標準競賽地之多功能體育園區，係桃園市特有得舉辦全國性甚至國際性賽事場所，故確有其公益性、必要性、適當性及合法性，敘述如下： (1) 公益性：本園區之興建將改善都會區環境、帶動區域發展，提供鄰近居民友善之休閒運動環境。本案主要注重於競技、訓練選手之規劃，但「國家運動園區整體興建與
--	--	--	---

				人才培育計畫」內容所提及，凡未來規劃之體育園區，其內涵須包含訓練、教育、競技、休閒等項目，說明體育園區不僅是做為選手訓練及競技之用途，於平時亦可讓民眾進行休閒運動之場所。 (2)必要性：目前桃園市政府於楊梅區無管轄之運動場館設施，本體育場用地之興建有其必要性，且園區興建將達成挹注整體都市發展之效益，並提供市民體育運動、休閒遊憩之場域，提升生活品質，爰興建楊梅體育園區有其必要性。 (3)適當性：桃園目前缺乏跆拳道類別之體育項目相關訓練及競技場所，且適合所有類別之競技場所皆集中於北桃園地區，興建楊梅體育園區除了提供民眾休閒運動之場域、提升生活品質，亦可舉辦大型體育運動賽事，提升全民運動與競技運動之發展。 (4)合法性：本案公共設施用地需用之私有土地取得作業，係依據相關法律規定，具備合法性。
--	--	--	--	---

拾貳、第一場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見及對其意見之回應與處理情形：

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
1	黃○安	105.5.12	1. 本計畫興建運動場館恐淪為蚊子館，有誰會來參加比賽，有限的資源是否用到最大效益。 2. 簡報內容是否真實？ 3. 何謂休閒運動場域定義？ 4. 希望提供量化分析。	1. 綜觀目前世界各大城市，諸如北京、倫敦等地，均透過興建國際大型場館及辦理國際運動賽會，進行城市建設與行銷，本府體育局亦將打造體育大市列為施政主軸之一，以健康運動之城作目標，積極規劃興設體育運動場館設施，藉此提高運動人口並培養運動人才，強化競技運動實力，提升全民運動風氣，帶動整體區域發展。 2. 本府體育局已針對本計畫興辦事業之公益性、必要性、適當性及合法性做整體評估，將土地做為最有利之運

				用。 3. 休閒運動場域為使民眾多元運動需求，讓不同性別、年齡、族群之民眾能擁有優質運動休閒環境，培養民眾規律運動之習慣，並擴大規律運動之人口數有逐年提升之功效，市府於104年辦理「楊梅體育園區整體規劃研究案」，預計園區規劃內容： (1) 開發多功能運動中心(含桌球、羽球及其他體育設施)。 (2) 跆拳道訓練中心暨體育展演中心、訓練住宿設施及相關營運附屬事業等新建工程。 (3) 其他經目的事業主管機關同意之設施。 4. 目前楊梅地區目前楊梅區之運動設施多集中於楊梅區東側，其該區為楊梅區開發密度最集中之地區。楊梅區主要運動場所多為學校，共有19處學校可供社區民眾從事休閒運動，但平日大多有限制開放時間，民眾運動須配合學校開放時間，略為不便。而學校內附屬運動設施以大眾運動為主，籃球場及田徑場最多，較缺乏之運動設施為壘球場、溜冰場、游泳池及排球場等項運動設施。在免費戶外運動設施部分共有3處，分別為富岡運動公園、益新籃球場、瑞塘籃球場；其中富岡運動公園內包含運動設施為壘球場、籃球場及網球場，是楊梅區唯一一座運動公園，雖位於開發密度略低地區，但因臨近富岡車站，交通區位尚為便利。在收費運動設施部分，主要為私立楊梅運動中心及市立楊梅國中運動中心，其內涵運動設施皆為健身房及游泳池，收費標準約新台幣65至180元之間。 綜觀桃園市楊梅區體育運動設施，目前楊梅區民眾之運動場所多為在學校內部，但校方考量學生上、下課，避免過多外人進入校園內，因此學校
--	--	--	--	--

				皆有限制校園內運動設施開放時間。且校園內部運動設施多為籃球場及田徑場，對於其他運動愛好之民眾，便有不足之疑慮。故本案體育園區之內容規劃，將參考現有楊梅區運動設施分布及內涵設施之供需情形。
2	李○朝	105.5.12	1. 第二期預計何時召開公聽會？ 2. 何謂其他經目的事業主管機關同意之設施？ 3. 桃園市藝文中心，到後來都蓋豪宅，完全不符合當初徵收條件，不希望重蹈覆轍，這塊土地是不是也會發生這種問題？ 4. 價格能夠好一點。	1. 加速辦理楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第二期開發區)土地徵收相關程序，本府體育局將儘速召開楊梅體育園區工程(第二期開發區)公聽會。 2. 楊梅地區之鄉親倘有相關建議之設施均可提出，須經過桃園市政府體育局之同意。 3. 本案係屬民國82年「楊梅都市計畫」案劃定之體育場用地，依法須做為體育運動設施使用。 4. 市府委託經國家考試認證之專業估價師事務所，依規定針對區內每一筆土地之市價進行查估，將於協議價購會議時將各所有權人之補償價格寄發予各所有權人。
3	裕成里里長 李○鈺	105.5.12	1. 徵收金額是多少？ 2. 第二期何時啟動？ 3. 贊成徵收。	1. 市府委託經國家考試認證之專業估價師事務所，依規定針對區內每一筆土地之市價進行查估，將於協議價購會議時將各所有權人之補償價格寄發予各所有權人。 2. 加速辦理楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第二期開發區)土地徵收相關程序。
4	李○全	105.5.12	1. 是不是可以在周邊規劃，可以就近搬遷，就近利用這塊地的地方。 2. 價格能夠好一點。	1. 所有權人若於區內有土地改良物，本府體育局將依據「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」給予補償，若為低收入戶或中低收入戶，將依土地徵收條例第34條之1訂定安置計畫。 2. 本府體育局委託經國家考試認證之專業估價師事務所，依規定針對區內每一筆土地之市價進行查估，將於協議價購會議時將各所有權人之補償價格寄發予各所有權人。

5.	吳○慈	105.5.12	政府要處理與否以正確答案給人民，不要因政治因素一拖再拖，幾十年的地該徵不徵，別要人民致於某些財團用莫名的數據來推託不想徵收，有其利益考量，請政府考量一般平民留在這地方的困難，不要再拖到選舉又是不同的狀況。	本計畫為本府體育局施政之重點，將依法進行相關程序，舉辦公聽會廣納建議，聽取土地所有權人及利害關係人意見，感謝台端之建議。
6.	李○富	105.5.12	1. 徵收範圍內 212 地號之土地希望能列為第二期的徵收範圍。 2. 第二期徵收價格不得低於第一期，也需參考消費者物價總指數。	1. 分期徵收範圍之劃設將考量現場地形、土地利用完整性及交通便利性等元素進行規劃。 2. 本府體育局委託經國家考試認證之專業估價師事務所，依規定針對區內每一筆土地之市價進行查估，將於協議價購會議時將各所有權人之補償價格寄發予各所有權人。

拾參、結論：

- 一、感謝各位土地所有權人及利害關係人參與本次公聽會，本府將依土地徵收條例相關規定續辦土地徵收事宜，加速開發期程。
- 二、有關本次公聽會土地所有權人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見，本府彙整後將回應與處理情形列入本次會議紀錄中，於會後郵寄土地所有權人及利害關係人。

拾貳、散會：106 年 6 月 13 日（星期二）下午 16 時 00 分。

拾參、會議照片：



「楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第一期開發區)」

第 4 次公聽會簽到簿

一、 時 間：106 年 6 月 13 日(星期二)下午 2 時 0 分

二、 地 點：桃園市楊梅區公所後棟 3 樓第一會議室

三、 主 持 人：桃園市政府體育局 房副局長瑞文

房瑞文

紀 錄：

四、 出席單位：

單位	職稱	姓名
桃園市政府 地政局		楊 裕 枝 張 明 娟
桃園市政府 都市發展局		
桃園市政府 體育局	科長	賴 芳 枝
桃園市 楊梅地政事務所		謝 耀 輝 江 鈺 明
桃園市 楊梅區公所	區長 課長	姚 弘 明 江 沁 榮
桃園市議會		
交通部台灣區 國道高速公路局		
財政部國有財產署		
詮華國土測繪 有限公司		黃 信 昌 施 煒 郭 明 順 盧 玲 瑋 陳 珮 欣

辦 理 梁 啟 維
技 士 葉 勝 淵

簽到表

「楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第一期開發區)」

第4次公聽會簽到簿

- 一、 時間：106年6月13日(星期二) 下午2時0分
二、 地點：桃園市楊梅區公所後棟3樓第一會議室
三、 主持人：桃園市政府體育局 房副局長瑞文

紀錄：

四、 出席單位：

單位	職稱	姓名
陳賴素美 立法委員	助理	陳賴素美
李家興議員	秘書	林昭美
周玉琴議員	秘書	鄭昭美
張火爐議員		
楊梅區三民里 張里長勝文		
楊梅區公所 副區長	副區長	黃米香

楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第一期開發區)

第4次公聽會發言人簽名簿

發言 編號	土地所有權人姓名	發言 編號	土地所有權人姓名
1	黃	16	
2	富	17	
3	藤	18	
4	陳	19	
5	張	20	
6	金	21	
7	林	22	
8	貴	23	
9	周	24	
10	李	25	
11	李	26	仁地主李
12		27	
13		28	
14		29	
15		30	

「楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第一期開發區)」第4次公聽會
簽到表

編號	姓名	土地登記證本地址	通訊地址	簽名
1	林月裡	臺北市信義區興隆里11鄰逸仙樓		林月裡
2	吳權	台北市中山區永安里31鄰明二樓		吳權
3	吳容	臺北市中山區北安里8鄰北二樓		
4	吳曄	臺北市士林區天母里3鄰中山北21號		
5	吳榕	臺北市士林區天母里3鄰中山北21號		
6	吳勝	臺北市萬華區西門里4鄰長40號		吳勝
7	張寧	台北市中山區晴光里8鄰農樓之1		
8	張宏	臺北市中山區農安街23號		
9	張蓉	臺北市中山區農安街23號		
10	張傑	臺北市北投區西安街2號		

「楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第一期開發區)」第4次公聽會
簽到表

編號	姓名	土地登記謄本地址	通訊地址	簽名
11	張 獎	臺北市北投區西安街	巷3樓	
12	張 文	臺北市北投區天母西	18號2樓	
13	張 蓉	臺北市士林區天母西	弄4號2樓	
14	胡 瑩	臺北市中山區新生里3鄰	1巷1號二樓	
15	黃 中	臺北市中山區成功里12鄰	12號十一樓	
16	黃 月	新北市新店區公崙里34	93號二樓	
17	黃 凌	臺北市士林區蘭雅里1鄰忠	巷18號五樓	
18	黃	臺北市中正區光復里10鄰	號五樓之13	
19	黃 琴	桃園市楊梅區埔心里	弄62號	
20	黃 容	桃園市中壢區中央里5鄰	虎七樓之7	

「楊梅都市計畫楊梅體育園區(第一期開發區)」第4次公聽會
簽到表

編號	姓名	土地登記證本地址	通訊地址	簽名
21	黃安	桃園市楊梅區青山里2鄰猶虎		黃安
22	黃登	新竹縣關西鎮東光里6鄰十3號		
23	黃香	桃園縣平鎮市平鎮里2鄰平		
24	黃玉	桃園市楊梅區青山里2鄰猶虎		
25	李寶	桃園縣楊梅鎮金溪里14鄰二之2號	桃園市三民區三民里14鄰裕成路15號	李寶
26	李梅	桃園縣楊梅鎮梅溪里8鄰二	桃園市三民區三民里14鄰裕成路17號	李梅
27	李富	桃園市楊梅區三民里14鄰裕成	弄23號	李富
28	李煜	桃園市楊梅區三民里14鄰裕成	弄19號	李煜
29	李鈺	桃園市楊梅區三民里14鄰裕成	弄23號	李鈺
30	李營	桃園市楊梅區三民里14鄰裕成	弄23號	李營

「楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第一期開發區)」第4次公聽會
簽到表

編號	姓名	土地登記謄本地址	通訊地址	簽名
31	李煜	桃園市楊梅區三民里14鄰裕成路	號	
32	臺水 石門農田 會	桃園市平鎮區義興里24鄰延平路	號	李煜
33	施地	高雄市三民區灣興里12鄰灣興	號	
34	李勇	桃園縣龜山鄉山頂村19鄰山	號	
35	李鎮嫻	桃園市楊梅區三民里14鄰裕成路	號	
36	吳慈	新北市汐止區湖光里11鄰明峰	樓	
37	黃柔	臺北市中正區新營里11鄰羅斯福路	號	
38	黃公 企業有限	桃園市楊梅區金溪里16鄰迎	號	黃公
39	蔡德 公業李	桃園縣平鎮市宋屋里高山下		
40	李傳	桃園市楊梅區瑞塘里21鄰萬大	號	李傳

「楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第一期開發區)」第4次公聽會
簽到表

編號	姓名	土地登記謄本地址	通訊地址	簽名
41	李 海	台北市萬華區日暮里10鄰東園街7		李海
42	李 宏	桃園縣楊梅鎮高山里29鄰青年路二段		李宏
43	李 謙	桃園縣楊梅鎮金溪里14鄰二重		李謙
44	臺明(負 桃園縣私立大 駕駛人劉欽班 (：張培鑑)	桃園市楊梅區中山北		臺明
45	張 全	桃園市楊梅區裕成路		張全
46	萬(司) 業有限公 資人：彭月	桃園市楊梅區裕成路		萬(司)
47	李 明	桃園市楊梅區裕成路		李明
48	羅 蘭	桃園市楊梅區裕成路	楊梅區裕成路	羅蘭
49	李 謙			李謙
50				