

「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）建設計畫—蘆竹區都市計畫路段【中正北路(蘆興南路附近至蘆竹街)、G13、G13a、G14車站出入口】工程」第2場公聽會會議紀錄

壹、事由：說明「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）建設計畫—蘆竹區都市計畫路段【中正北路(蘆興南路附近至蘆竹街)、G13、G13a、G14車站出入口】工程」之興辦事業概況，事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

貳、時間：108年3月5日(星期二)下午2時

參、地點：桃園市蘆竹區公所三樓大禮堂（桃園市蘆竹區南崁路150號三樓）

肆、主持人：桃園市政府捷運工程局蕭科長鈺玲

伍、出席單位及人員：詳簽到表

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：詳簽到表

柒、興辦事業計畫概況：

記錄：王樂璋

一、計畫緣起

(一) 行政院100年8月26日核定「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書」。

(二) 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」。

二、計畫目的

(一) 捷運綠線與臺鐵、機場捷運線銜接轉乘，串連航空城與桃園市中心，有效提振區域發展，紓解交通壅塞問題。

(二) 整合都市計畫、產業與交通，帶動捷運沿線都市更新，改善都市環境。

(三) 依地區特性，整合各面向需求(交通、經濟、城鄉發展、建造成本、環保節能、營運管理)，以達到永續發展的目標。

三、計畫概述

(一) 計畫概述

1. 從 G01 站由南向北經桃園市（以下簡稱本市）八德區介壽路，再經桃園火車站，續沿桃園區中正路到達大園區三民路，向北至機場捷運線 A11 站（坑口站），另自 G14 站後路線向西轉向機場捷運線 A16 站（橫山站）。
2. 全長約 27.8 公里，其中地下段約 12.5km，高架段約 15.3km，共設置 21 座車站（地下 10 座（G03~G12）、高架 11 座）及 1 處機廠（北機廠），預定 114 年起陸續完工。

捷運綠線計畫示意圖



(二) 用地範圍概述

本次公聽會範圍為南崁地區都市計畫路段之中正北路(蘆興南路附近至蘆竹街)、G13、G13a 及 G14 車站出入口，屬捷運地下、高架路段及北出土段，包括軌道、車站、墩柱等捷運相關設施。

(三) 用地取得方式

1. 本次範圍私有土地用地取得方式依「土地徵收條例」及「大眾捷運法」第 6 條、第 19 條等相關規定辦理：

(1) 變更都市計畫範圍用地：取得所有權

(2) 道路外捷運地下穿越用地：註記或設定地上權

2. 用地取得相關法令說明

(1) 「大眾捷運法」第 6 條：「大眾捷運系統需用之土地，得依法徵收或撥用之。」

(2) 捷運地下穿越取得方式之法令說明如下：

因本工程係作捷運設施，穿越土地依「大眾捷運法」第 19 條、「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」及「桃園市大眾捷運系統工程穿越土地上空或地下處理要點」辦理。

- 大眾捷運法第 19 條：「…前項須穿越私有土地及其土地改良物之上空或地下之情形，主管機關得就其需用之空間範圍，在施工前，於土地登記簿註記，或與土地所有權人協議設定地上權，協議不成時，準用土地徵收條例規定徵收取得地上權。…」。
- 大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第 7 條：「…大眾捷運系統工程穿越之空間範圍有設定地上權之必要者，需地機構應通知土地所有人或管理人及他項權利人進行協議設定地上權…」。
- 桃園市大眾捷運系統工程穿越土地上空或地下處理要點第 2 點：「本市大眾捷運系統工程穿越之土地，依下表所定之處理原則辦理。」

附表(摘述穿越都市土地之「地下」部分)

使用土地情形	土地類別	處理原則
穿越土地之地下 (無須變更土地使用分區或用地編定)	私有土地	除無須於地表施工之土地應以註記於土地登記簿方式辦理外，其他須於地表施工，並於完工後恢復原狀之土地應以設定或徵收地上權方式辦理。

(3) 本案地上改良物依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」、「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」暨「桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準」等相關規定辦理。

捌、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及已達適當必要範圍之理由

為提供捷運車站旅客進出及營運所需設施，需取得用地以設置捷運必要設施，並以公有地優先使用，惟因公有地仍不足，考量周邊環境條件，本計畫沿線已無區位及面積適宜之公有土地得供設置，故仍須使用私有土地。

二、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

1. 用地內規劃捷運相關必要設施，採減體減量設計，並儘量避免房舍拆遷、惟仍無法避免使用私有土地。
2. 考量工程興建需要及未來營運、維修安全等功能需求而規劃，配置緊湊，已採最精簡之方式劃設最小用地範圍，同時考量實際需求，對於符合「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」等相關規定者，採取得地上權辦理，已達必要最小限度。

三、用地勘選有無其他可替代地區及理由

本計畫係綜合考量路線、工程可行性、用地徵收範圍最小化及減少對交通衝擊等因素，所規劃之路線及車站。同時，結構體之配置與設計均已考量減體減量後之最精簡設計，配合路線及車站位置，就車站周邊選擇合理土地使用，已無其他可替代地區。

四、是否有其他取得方式

本計畫係永久使用性質，衡量捷運及其必要設施相關工程具有迫切需求，基於尊重土地所有權人之財產權益，依土地徵收條例第 11 條規定以市價協議價購，惟因本工程具有公益上之必要需求，如未能達成協議，則依規定申請徵收土地，以達成計畫目的。至於其他方式取得，如設定地上權、租賃、捐贈、公私有土地交換、保留區段徵收等方式，經評估如下：

(一) 設定地上權：

變更為「捷運系統用地」者，為配合工程施工及整體管理需要，需取得所有權，不宜以設定地上權方式辦理。

(二) 租賃：

因本計畫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。

(三) 捐贈：

私人捐贈雖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，本計畫迄今尚未接獲土地所有權人同意捐贈土地之意願，若未來有土地所有權人主動提出，本府將配合完成相關手續。

(四) 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核與辦理交換。

(五) 保留區段徵收:

本案用地範圍位倘於「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及北機廠周邊土地開發計畫)」或「桃園國際機場園區及其附近地區特定區計畫」者，如私有土地之土地所有權人願意將土地先行提供本捷運系統使用，則於協議價購階段得選擇保留未來參與區段徵收權利。

綜上，本府先與土地所有權人辦理協議價購，並依大眾捷運法相關規定辦理；若無法以價購或其他方式取得，將依土地徵收條例規定辦理徵收取得所需用地。

五、其他必要性評估理由

都會區人口享受捷運帶來之便利，其不僅止於交通之便捷，更代表城市的發展，提供市民高效率之生活型態與產業環境。期藉由捷運帶動周邊區域各項產業發展，打造成為一個具發展潛力、宜居宜行的國際型都會城市，達到都市再生與經濟永續之目標。

玖、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性：

一、社會因素評估

(一) 徵收所影響人口之多寡、年齡結構

目標年全線 21 個車站全日運量達 25 萬餘人/日之聚集效應，對當地人口數有正面助益。本案位於桃園市蘆竹區福興里、正興里、蘆興里、蘆竹里及長興里範圍內(詳如下表)，查 108 年 1 月蘆竹區戶政事務所人口統計共 20,191 人，7,282 戶，男性 10,089 人，女性 10,102 人，以男女比例分析，男性占 49.97%，女性占 50.03%，男女人口比例相當。私有土地所有權人約 182 人，其中 65 歲以上有 55 人(佔 30.7%)、15 至 65 歲有 125 人(佔 68.2%)、15 歲以下有 2 人(佔 1.1%)。

行政區	戶數	男	女	合計
福興里	1,848	2,185	2,402	4,587
正興里	1,981	2,700	2,848	5,548
蘆興里	641	1,062	974	2,036
蘆竹里	1,648	2,534	2,300	4,834
長興里	1,164	1,608	1,578	3,186
總計	7,282	10,089	10,102	20,191

(二) 徵收計畫對周圍社會現況之影響

本計畫興建完成後，將提升居民就業、就學、觀光及醫療等交通需求之便利性，提升整體生活品質。

(三) 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

1. 用地範圍內若有屬土地徵收條例第 34-1 條及桃園市政府社會局列冊管理之弱勢族群，經查訪屬實者，將由本府捷運工程局洽請相關單位協助處理，減低對弱勢族群之影響。
2. 捷運場站將設置無障礙設施，對身心障礙之弱勢族群行的權利更有保障。

(四) 徵收計畫對居民健康風險之影響程度

本計畫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。捷運係屬大眾運輸設施，通車營運後，將提供居民便利的交通運輸方式，減少汽機車使用率，有助於節能減碳，提高整體環境品質。

二、經濟因素評估

(一) 徵收計畫對稅收影響

捷運可提高沿線土地、房屋價值，促進經濟活動，進而增加地方稅收，對稅收有正面影響。

(二) 徵收計畫對糧食安全影響

本案範圍內屬地下穿越段面積約 0.448 公頃，地面仍維持農業使用，對糧食安全無影響；屬出土段及車站出入口面積約 2 公頃，現況多為空地或農業使用，對糧食安全影響輕微，都市計畫已由農業區變更為捷運系統用地。

(三) 徵收計畫造成增減就業或轉業人口影響

本案範圍內土地多為農田、空地，並無工商活動，對於地方就業或轉業人口無直接影響；捷運通車後，將帶動地方發展，加速地方人口進駐，可間接增加就業機會。

(四) 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(包含地價補償費及土地改良物拆遷補償費)與維護管理經費，由本府按計畫期程分年編列所需經費。另規劃及建設工程經費依「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」規定，由交通部補助。

(五) 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本案範圍內對原農業使用造成影響之面積約 2 公頃，對農業影響輕微，都市計畫已由農業區變更為捷運系統用地；區內並無林漁牧產業，故並未影響林漁牧產業鏈。

(六) 徵收計畫對土地利用完整性影響

1. 本案係配合計畫道路劃設，已儘量縮減範圍，減輕對周圍土地利用完整性之影響。

2. 計畫完成後，結合道路及捷運建設可促進周邊地區發展，提升土地利用價值。

三、文化及生態因素評估

(一) 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

周邊目前多為空地、農田及零星工廠等景象，結合交通建設與土地開發，將可促進周邊地區土地再造並帶動整體都市發展。

(二) 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

本計畫捷運工程範圍內並無公告之文化古蹟、文化景觀及歷史建築，對於文化古蹟並無影響。

(三) 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

捷運建設提升交通便利性，提供居民綠色運具選擇，並帶來之人潮及商機，將提高鄰近地區生活機能，改善生活條件，提升居住品質。

(四) 徵收計畫對該地區生態環境之影響

1. 範圍內現況尚無稀有物種生態，且範圍內相關動植物生態並無需特別加以保護與迴避之物種，對生態環境並無顯著影響。

2. 捷運通車後，將提升交通運輸效能，有助於節能減碳，提高整體環境品質。

(五) 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

- 1.縮短旅運時間、增加交通便利性，提升居民生活品質，且有助提升周邊土地價值。
- 2.透過本捷運及機場捷運線銜接機場、高鐵車站與國道客運，可無接縫服務桃園地區與中、南部間中、長程旅運轉乘需求與整體效益，提供便利及舒適服務。

四、永續發展因素評估

(一) 國家永續發展政策

符合行政院永續發展政策綱領「架構臺灣地區便捷交通網」中「穩健發展以公共運輸為主軸的城際運輸，規劃以線性幹道，軌道為主」。有助於桃園地區交通網絡之聯繫，並可提升居民交通便利性，增加生活便利性，並促進產業及觀光發展，符合國家永續發展之交通發展政策，提供優質公共運輸服務。

(二) 永續指標

捷運屬綠色運輸工具，對節能減碳具實質貢獻。並可提升大眾運輸服務水準，增加公共運輸乘客人次，減輕環境負擔，符合行政院永續發展指標之政策。

(三) 國土計畫

本計畫經行政院 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」，且串連臺鐵及高鐵，符合「全國國土計畫」城鄉發展空間之發展策略。

五、其他因素評估

本計畫為公益性交通建設，經濟效益包括旅行時間之節省、私人運具乘客轉搭捷運行車成本節省效益、CO₂減量、空氣污染減少、噪音減輕、肇事成本減少及土地增值等。

六、綜合評估分析

本計畫符合公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當。

(一) 公益性

- 1.提供大眾一個可靠、安全、有效率的公共運輸系統，縮短旅運時間及增加交通便利性。
- 2.捷運通車帶來便利的交通，可促進都市與產業的發展，帶動產業的成長與經濟的活絡。
- 3.可提高鄰近地區生活機能，改善生活條件，提升居住品質。
- 4.提升土地利用價值，增進地區及社會整體發展。

(二) 必要性

- 1.本計畫係依大眾捷運法相關規定辦理計畫之推動與報核，捷運綠線與臺鐵、機場捷運線銜接轉乘，串聯航空城與桃園市中心，有效提振區域發展，紓解交通壅塞問題，為桃園整體捷運路網之優先計畫，具有優先推動之必要性。
- 2.透過便捷的捷運系統可以提升整體運輸服務品質，增進就學、就業及觀光等大眾運輸服務之舒適性及可及性；同時透過整合都市計畫、相關產業與交通建設，可以帶動捷運沿線新市區的發展，並改善舊市區的都市環境，捷運建設有其必要性。

(三) 適當性

- 1.桃園為全國人口增加最快的縣市之一，在升格為直轄市後，相關交通建設的擴充、結合整體都市規劃尤顯重要。未來桃園市在北北桃都會區的角色將由外圍邊陲地區轉為全區的門戶，透過交通建設及區域合作廊道的建立，打造北北桃一日生活圈，促進與台北市及其他核心產業城市間的合作，發展多核心網絡結構之大都會。
- 2.捷運綠線為桃園整體捷運路網中，可與重大建設及其他交通建設期程上結合之優先計畫，需求性最高，具有優先推動之必要性。

- 3.便捷交通為城市之命脈，本府首重交通建設，積極提升大眾運輸系統使用率，優先推動城市內軌道建設。捷運完成後，帶動地區發展，建構一個宜居、宜行、低碳、永續發展之國際大都會。

(四) 合法性

- 1.行政院已於100年8月26日核定「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書」，並於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」。
- 2.本案都市計畫變更包括，「變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a車站及相關設施設置)案」業經107年8月14日內政部都市計畫委員會第928次會議審定，107年12月28日本府公告發布；及「變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G14車站及相關設施設置)案」，業經107年10月30日內政部都市計畫委員會第933次會議審定，108年2月15日本府公告發布。
- 3.未來私有土地需依據土地徵收條例及大眾捷運法等相關規定，依法取得土地，具備合法性。

拾、第二場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：

第二場公聽會所有權人陳述意見及回應處理情形一覽表

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
1	蔡○雲	108.3.5	1. 蘆竹街132巷5、7號，為何現在有鑑定房屋？	經查鑑定房屋一事係本工程GC01標統包商為辦理北機場引道工程之施工前鄰房現況鑑定，因該位置刻正調整中，將囑請廠商暫停辦理鑑定作業，造成不便敬請見諒。
2	蘇○田	108.3.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 保留區徵的10年，10年的起算點為何？ 2. 保留區徵期間，若反悔之協議價購之價格怎麼算？ 3. 區段徵收十年後若無法成功，土地的處理要從人民的角度的來看，請市府在處理本區土地時，要有彈性 4. 大面積規劃分段執行區段徵收 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本府107年12月28日發布實施之「變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a車站及相關設施設置)案」計畫書第63頁已載明，考量本案土地所有權人權益，如土地所有權人出具土地使用同意文件供本府先行使用並經同意者，得保留參與後續區段徵收之權利10年，並依上開都市計畫變更案公告實施日107年12月28日起算。本府將於召開協議價購會議時針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢意願。 2. 地主保留區段徵收期間若不願等待區段徵收，原則按原簽訂保留區段徵收協議當時之市價為準；其協議價購的價格及相關辦法，本府於召開協議價購會議時詳加說明。 3. 保留參與區段徵收權利期間內上開都市計畫變更案，如經內政部審議決

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				<p>議本工程用地不納入區段徵收範圍(即前述計畫公告實施十年內尚無法經內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫確定),則該尚未徵收土地得以「一般徵收」方式取得,本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則,詳加說明並徵詢意願。</p> <p>4. 有關周邊整體開發區計畫,依本府都市發展局於102年5月公開展覽之「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a車站及北機廠周邊土地開發計畫)案」,整體開發地區實施範圍與進度,其並未敘明以分期發展方式實施,針對臺端建議,將轉請本府都市發展局納入規劃參考。</p>
3	徐○維	108.3.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 何時召開協議價購會議? 2. 請問現在地可以播種嗎?會有補償費嗎? 3. 希望政府能給一個確切交地的時間,以利地主安排用地的時間。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本工程刻正辦理土地市價及地上物查估作業中,預計108年10月前召開協議價購會議,屆時將通知土地所有權人及相關權利人參加。 2. 臺端土地業經本府107年12月28日發布實施之「變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a車站及相關設施設置)案」,變更農業區為「捷運系統用

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				<p>地」。</p> <p>依都市計畫法第 51 條規定，依法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。臺端所有地上物，本府業已辦理查估完竣，在未核發補償費前，仍得種植使用，但以查估當時種植農作物標的及數量辦理補償。</p> <p>3. 經查臺端土地位於捷運綠線 GC03 標北出土用地範圍內，本路段預計於 109 年底前完成用地取得作業。</p>
4	林○春	108. 3. 5	1. 希望 G13a 要做長方形，形狀較完整漂亮。	G13a 站捷運用地範圍係考量工程興建需要及未來營運、維修安全等功能需求而規劃，配置緊湊，且儘量避免民房拆遷之原則，採最精簡方式劃設最小捷運用地範圍。
5	褚春來議員	108. 3. 5	<p>1. 假設十年內區段徵收沒有達成該如何？</p> <p>2. 希望政府能夠從優價格去徵收地主的地/評估徵收地的時間點。</p> <p>3. 權利金要還給政府不合理。</p>	<p>1. 保留參與區段徵收權利期間內上開都市計畫變更案，如經內政部審議決議本工程用地不納入區段徵收範圍(即前述計畫公告實施十年內尚無法經內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫確定)，則該尚未徵收土地得以「一般徵收」方式取得，本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢意願。</p> <p>2. 有關協議價購或徵收補</p>

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				<p>償地價，依據土地徵收條例第 11 條辦理，按「市價」辦理查估，估價原則說明如下：</p> <p>(1) 協議價購： 由本府委託不動產估價師於辦理估價作業依「不動產估價師技術規則」規定，就勘估標的性質，收集勘估標的近鄰地區或類似地區之買賣實例，並依不動產估價技術規則第 23 條規定排除特殊交易實例，原則以比較法或土地開發分析法為估價方式，最終評估出勘估標的之市場正常交易價格，並經估價師簽證認定。</p> <p>(2) 徵收補償市價： 本府(地政局)依「平均地權條例」第 46 條、「土地徵收補償市價查估辦法」及「地價調查估計規則」等相關規定，按土地使用管制、交通運輸、自然條件、發展趨勢、工商活動、土地利用現況等影響地價因素，於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審議通過後之價格辦理補償。</p> <p>(3) 評估徵收價格時間點： 依土地徵收補償市價查估辦法第 17 條規定之估價基準日為每年 3 月 1 日或 9 月 1 日。</p> <p>3. 本工程劃設於區段徵收計畫範圍之用地已完成都市計畫變更為捷運系</p>

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				<p>統用地，原則採「一般徵收」方式辦理取得及補償，考量地主原可參與區段徵收計畫機會，對於如願意先行提供捷運綠線施工者，放寬得保留未來參與區段徵收分回抵價地條件，本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢意願。</p>
6	李○芬	108.3.5	<p>1. 市價徵收是用「農牧用地」還是「住宅區」來估價？</p>	<p>經查臺端土地都市計畫使用分區為捷運系統用地，若以徵收方式辦理，依土地徵收條例第 30 條規定係依徵收當期之市價補償其地價。至於徵收補償市價依「平均地權條例」第 46 條、「土地徵收補償市價查估辦法」及「地價調查估計規則」等相關規定，按土地使用管制、交通運輸等影響地價因素，於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審議通過後之價格辦理補償，詳細價格評估程序等，本府將召開協議價購會並邀集不動產估價師列席說明。</p>
7	黃○豪	108.3.5	<p>1. 土地提供給捷運使用，租金是租到捷運結束？還是區徵開始？ 2. 不同地段，在同一計畫範圍內，是否可以一併參與區段徵收？ 3. 現在綠線何時會開始做？</p>	<p>1. 本工程使用臺端所有土地為富興段 1063 地號，係位於本府 107 年 12 月 28 日發布實施之「變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及相關設施設置)案」區段徵收範圍內，如臺端願意先</p>

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			4. 若未來區徵不成，地已提供捷運使用，後續如何處理？	<p>行提供捷運綠線施工者，得保留未來參與區段徵收分回抵價地之權利期間為 10 年，起算點以都市計畫變更案公告實施日起算(107 年 12 月 28 日，本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢意願。</p> <p>2. 臺端持有之不同地段土地，若均屬同一區段徵收計畫範圍內，則可一併參加區段徵收合併計算權值分回抵價地。</p> <p>3. 本工程先就高架路段已自 107 年 9 月起陸續施工中，本路段預計於 109 年辦理施工。</p> <p>4. 保留參與區段徵收權利期間內上開都市計畫變更案，如經內政部審議決議本工程用地不納入區段徵收範圍(即前述計畫公告實施十年內尚無法經內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫確定)，則該尚未徵收土地得以「一般徵收」方式取得，本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢意願。</p>
8	許○倫	108. 3. 5	1. 捷運 G12~G13a 整段計畫區段徵收，請問現在這計畫的進度為何？未來進度為何？	1. 本路段用地為本府都市發展局於 102 年 5 月公開展覽之「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			2. 有媒體揭露區段徵收的計畫不做了，請問是否為真？	G13a 車站及北機廠周邊土地開發計畫)案」範圍內，刻由本府都市發展局依都市計畫變更程序提請本市都計畫委員會審議中，預計今年底前提送內政部都市計畫委員會審議。 2. 前開整體開發區計畫，本府都市發展局持續推動中，並未取消該計畫。
9	呂○祭	108.3.5	1. 南崁路二段旁人行道的變電箱，電信設備等移到捷運高架下方。	變電箱及電信設備移設將考量周邊環境因素，請統包商辦理細部設計整體規劃時納入調整考量。
10	呂榮杉(郭麗華議員)	108.3.5	1. 北機廠移至滲眉埤儘快定案。 2. 十年的區段徵收計畫請儘快處理。	1. 原北機廠位置移設至滲眉埤設置方案已確定，刻正辦理規劃設計作業中。 2. 本府都市發展局於102年5月公開展覽之「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及北機廠周邊土地開發計畫)案」，刻由該局依都市計畫變更程序提請本市都計畫委員會審議中，預計今年底前提送內政部都市計畫委員會審議。
11	吳○霞	108.3.5	1. 依據上次公聽會紀錄對於租金已有回覆，希望下次會議時，能有滿意確定的答覆。 2. 政府開發案，不	1. 本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢意願。 2. 政府辦理區段徵收建設開發階段，於規劃時需考量區域發展前瞻性、環境容受力、用地取得、公益

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			能反反覆覆，會對政府沒信心。民眾要好好協調，不能一直用公權力來說明。	性及必要性、財務可行性、經濟效益及興建時程等因素。 程序上亦須經需用土地人會同當地直轄市或縣(市)主管機關及其他機關勘選範圍、提出評估報告書、本市都委會審議、內政部都委會審議核定、內政部核備或行政院備案及發布實施等程序，故辦理時間較冗長、變數較多，本府將持續積極協調，以加速完成開發
12	張桂綿議員	108.3.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 綠線整個計畫時程? 2. 綠線協議價購是否皆於5、6、月執行協議價購? 3. 土地補償是以租金?權利金?請於2個月內回覆。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本捷運建設計畫已於107年9月起進場施工，預定於114年底陸續完工。 2. 本工程刻正辦理土地及地上物查估作業中，俟查估補償費用確定後將召開協議價購會議，屆時將通知土地及地上物、相關權利人參加會議。 3. 本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則，詳加予土地所有權人說明並徵詢意願。
13	陳太陽(劉勝全議員)	108.3.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區段徵收是採大區塊還小區塊開發? 2. 劃入道路用及河川用地，亦應列入區段徵收方式辦理。 3. 租金補貼，應儘快公布其方式。 4. 希望比照A10站進行小型區徵 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關周邊整體開發區計畫區段徵收範圍及勘選原則： 依本府都市發展局於102年5月公開展覽之「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a車站及北機廠周邊土地開發計畫)案」區段徵收範圍勘選原則，本變更計畫除

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			開發	<p>零星工業區、河川區、高速公路用地及都市更新地區外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中，預計納入區段徵收面積共計 614.53 公頃，屬大範圍整體開發。</p> <p>詳細計畫範圍及區段徵收等開發方式以都市計畫委員會審定並依法發布實施之都市計畫為準。</p> <p>2. 回應內容同 1。</p> <p>3. 本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢土地所有權人意願。</p> <p>4. 本府辦理區段徵收計畫於規劃時需考量區域發展前瞻性、環境容受力、用地取得、公益性及必要性、財務可行性等因素。臺端建議規劃小型區徵開發意見，將請本府都市發展局評估可行性。</p>
14	邱瑞朝區長	108.3.5	希望各機關能互助合作，趕快將都市發展起來，加速推動 G12、G13、G13a(中正北路兩側)的都市計畫案，也希望議員能共同協助地方的發展。	本府都市發展局於 102 年 5 月公開展覽之「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及北機廠周邊土地開發計畫)案」，刻由本府都市發展局依都市計畫變更程序提請本市都計畫委員會審議中，預計今年底前提送內政部都市計畫委員會審議。
15	許○穎	108.3.5	請教都發局，小區塊的區徵，可否沿用大區塊的公益性、必要性，來分期開發。	區段徵收計畫之公益性及必要性應依其計畫性質，分別考量其計畫範圍內社會、經濟、文化及生態等各因素，方能準確衡量計畫是否符合其目的及土地徵收條例等相

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				關法令規範原意。 區段徵收計畫實際內容以內政部土地徵收審議小組審議決議為準。
16	徐○○昭	108. 3. 5	高速公路南側「地下段」之穿越深度為何?	臺端所述位置為本工程北出土段地下潛盾範圍，現規劃穿越深度約為13-16m，實際穿越深度需俟細部設計完竣後為準。
17	蘇○田	108. 3. 12	<p>建議陳情摘要</p> <p>兩次公聽會相較於市府那次都市計畫公聽會公開讓地主暢所欲言，民主開放值得肯定。</p> <p>基於下列原則本人建議第三次公聽會是必需的</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 大部份地主仍有未明白之事和疑慮 2. 捷運進度和區段徵收進度仍非常緩慢，充分說明有利於雙方訂立合同。 3. 主要兩種情況，想加入區段徵收者對限期開始及結束無具體化憂心，想實價出售給捷運局者對價格評估公正性存疑。北部估價公司無意願投標，由 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公聽會舉辦係依土地徵收條例第 10 條及同法施行細則第 10 條規定，分別於 107 年 12 月 12 日及 108 年 3 月 5 日辦理公聽會，說明本案興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見，及做相關回應(含書面)，後續將再舉辦協議價購會議說明土地所有權人或利害關係人關切內容。 2. 本府都市發展局辦理「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及北機廠周邊土地開發計畫)案」區段徵收計畫案才啟動相關作業，刻由本市都計畫委員會審議中，預計今年底前提送內政部都市計畫委員會審議，辦理時程較冗長。 本工程有完成通車時程限制，必須先行辦理用地取得，尚無法配合該區段徵收時程辦理用地取得作業。

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			<p>南部估價公司投標，公正性及資訊有待說明。</p>	<p>2. 本案協議價購或徵收補償地價，依土地徵收條例第 11 條規定所稱市價係指市場正常交易價格，故應排除未來發展之預期因素，人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，說明如下：</p> <p>(1) 協議價購市價</p> <p>本府委託之不動產估價師於辦理估價作業時係依「不動產估價師技術規則」規定，依勘估標的性質，收集勘估標的近鄰地區或類似地區之買賣實例，並依不動產估價技術規則第 23 條規定排除特殊交易實例，原則以比較法或土地開發分析法為估價方式，最終評估出勘估標的之市場正常交易價格，並經估價師簽證認定。</p> <p>(2) 徵收補償市價</p> <p>依「平均地權條例」第 46 條、「土地徵收補償市價查估辦法」及「地價調查估計規則」等相關規定，按土地使用管制、交通運輸、自然條件、發展趨勢、工商活動、土地利用現況等影響地價因素，於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審議通過後之價格辦理補償。</p> <p>上開兩種市價均由熟悉</p>

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				本市不動產行情之北部地區不動產估價師辦理估價，以避免估價結果偏離市場行情。
18	蘇○田	108.3.12	<p>建議第三次公聽會就以下議題深入討論</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 採取全面一次規劃區段徵收，分期實施要求相關部門派員參加，邀請單位由捷運局決定。 2. 捷運進度和區段徵收進度完全由捷運局和政府有關部門掌握，地主無任何參與作主，此項缺失必引起爭議，所謂10年後政府以實價徵收價格及時間上和現行法律是否有違背須有關單位說明。 3. 民意代表已提出政府應以有利於地主方式褚春來議員已提出租金/權利金，半途實價徵收等疑慮，捷運局都發局宜正面視之深入討 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關周邊整體開發區計畫，本府都市發展局於102年5月公開展覽之「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a車站及北機廠周邊土地開發計畫)案」，已有相關規劃。有關臺端建議分期實施，將請本府都市發展局納入規劃考量。 2. 本案用地係依照大眾捷運法及土地徵收條例等相關規定辦理取得及補償，臺端關切之市價、租金、權利金及保留區徵收等意見，本府將於協議價購會時詳加說明。 3. 公聽會係針對興辦事業概況及事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性等進行說明，並聽取各界人士之意見，臺端建議事項，俟研議後再將結果另案回復。

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			論，減少爭議。	
19	蘇○田	108.3.12	<p>依目前討論模式(地主選擇區段徵收參與/實價徵收)以下問題仍待釐清</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 保留參與區段徵收日期迄始和終止，建議以雙重保留期解決地主疑慮 <ol style="list-style-type: none"> 1.1 以目前10年方案加上捷運通車(綠線)日5年為限期，政府開放彈性選擇。 1.2 最後增加5年的權利金利息負擔雙方可以商議，何時退還，等均可議，彈性選擇。 2. 參加者對地價評估疑慮(尤其是實價徵收) <ol style="list-style-type: none"> 2.1 地價評估的時間，地段參考價 2.2 估價單位的公司商譽 2.3 附近地區近年來土地交易大數據資料尚未公布供地主參考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據本府107年12月28日發布實施之「變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a車站及相關設施設置)案」計畫書第63頁規定，考量本案土地所有權人權益，如土地所有權人出具土地使用同意文件供桃園市政府先行使用，經同意後得保留參與區段徵收之權利期間為10年，起算點為前述都市計畫變更案公告實施日(107年12月28日)。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 保留區段徵收執行方式，本府將於召開協議價購會議時針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢土地所有權人意願。 (2) 同上之回應。 2. 1 有關本案協議價購或徵收補償地價，依土地徵收條例第11條規定所稱市價係指市場正常交易價格，故應排除未來發展之預期因素，人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 協議價購市價 本府委託之不動產估價師於辦理估價作業時係依上開原則並按「不動

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				<p>產估價師法」及「不動產估價師技術規則」等相關規定，依勘估標的性質，收集勘估標的近鄰地區或類似地區之買賣實例，並依不動產估價技術規則第 23 條規定排除特殊交易實例，原則以比較法或土地開發分析法為估價方式，最終評估出勘估標的之市場正常交易價格，並經估價師簽證認定。</p> <p>(2)徵收補償市價 依「平均地權條例」第 46 條、「土地徵收補償市價查估辦法」及「地價調查估計規則」等相關規定，按土地使用管制、交通運輸、自然條件、發展趨勢、工商活動、土地利用現況等影響地價因素，於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審議通過後之價格辦理補償。</p> <p>(3)本路段土地鄰近地區最近成交之不動產交易價格，臺端可至內政部網站實價登錄區(https://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action)查詢。</p>
20	蘇○田	108. 3. 12	1. 依公共設施保留地徵收慣例，本人諮詢相關代書徵收價格	1. 依土地徵收條例第 11 條規定協議價購應以市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格；另依土地徵收條例第

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			<p>應依 10 年後當時價格敬請捷運局就此事查明並通知所有地主。</p> <p>2. 結論</p> <p>2.1 一次全面歸到區段徵收分期實施為最佳方案，地主、捷運局及都發局應慎重考量。</p> <p>2.2 再度陳情中正北路周邊先期開發以利捷運營運，暨改善中正被擄周邊違建且加速此一地區發展，請參考府都綜字 10601534585 號市政府函本人函。</p>	<p>30 條規定，徵收土地應按照徵收當期之市價補償其地價。</p> <p>如臺端與本府達成協議，則依協議當時之市價為之，若協議不成，則依徵收當期之市價補償，相關內容將於協議價購會議詳加說明。</p> <p>2.1 有關周邊整體開發區計畫，本府都市發展局於 102 年 5 月公開展覽之「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及北機廠周邊土地開發計畫)案」內已有相關規劃，有關臺端建議，將請本府都市發展局納入規劃參考。</p> <p>2.2 同上之回應。</p>

拾壹、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：

第一場公聽會所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
1	簡○秋	107.12.12	<ol style="list-style-type: none"> 1. G13a 的機廠移到滲眉埤? 2. G13a 是為了北機廠，現在移設，是否直接把 G13a 改為 G14? 3. G14 可與滲眉埤合併。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. G13a 為車站及出入口之代號，非機廠代號，原規劃於 G13a 站鄰近地區之蘆竹區北機廠，係因考量私有地主人數約達 250 人，涉及拆遷戶數約 25 戶，故本府刻正就移設至私有土地較少，並且屬受汙染土地之滲眉埤地區進行研議規劃中。 2. 現 G13a 站設站位置往北距 G14 站約 2.1 公里，往南距 G13 車站約 1.3 公里，設站位置適中，可滿足周邊居民通勤、就學等需求外，並提升周邊交通便利性，帶動地方發展，其設置具有公益性及必要性。 3. G14 站若移設至滲眉埤設置，將減少服務人口約 6,100 人，亦使 G13a 站至 G14 站之站距自原規劃之 2.1 公里拉長至 3.4 公里，降低整體運量且無法配合周邊都市發展；若車站距離改變將使電力負載不平均，導致導電軌、軌道照明及維修插座電壓降過大，影響系統安全運轉穩定性，勢必需於 G13a 站增設牽引電力配

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				電室以維持電壓穩定，及增加該站需用土地範圍，故維持設置 G14 站。
2	蘇○田	107.12.12	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中正北路徵收時已被徵收很多，想保留參與區段徵收十年權利保留期限是否確定，十年後的情況如何解決？ 2. 時價徵收，估價會有很大的彈性，地主是否也可以雇用 3 家估價師估價，以此與市政府估價一同評估比較。 3. 按目前付 20% 權利金，公告現值為準太低，應按時價登錄買賣，到時區段徵收還回(無息)。 4. 現有多為農地，移轉、贈予免稅，變更後同樣贈予、繼承是否也免稅？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據 107 年 8 月 14 日內政部都市計畫委員會第 928 次會議審議通過之「變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及相關設置)案」，保留參與區段徵收權利期間內，如經內政部土地徵收小組會審議該都市計畫土地不納入區段徵收範圍，亦或該都市計畫公告實施十年內尚無法經內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫，則該尚未徵收土地得以「一般徵收」方式取得，本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢意願。 2. 有關本案協議價購或徵收補償地價，說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 協議價購市價之取得：依土地徵收條例第 11 條規定，所稱市價係指市場正常交易價格，故應排除未來發展之預期因素，人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常。故不動產估價師於辦理估價作業時主要係依上開原則並按「不動產估價師

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				<p>法」及「不動產估價師技術規則」等相關規定，依勘估標的性質，收集勘估標的近鄰地區或類似地區之買賣實例，並依不動產估價技術規則第 23 條規定排除特殊交易實例，原則以比較法或土地開發分析法為估價方式，最終評估出勘估標的之市場正常交易價格，並經估價師簽證認定，故應無雇用 3 家估價師之需求。</p> <p>(2) 徵收補償市價： 依土地徵收條例第 30 條規定，倘協議價購不成時，係依徵收當期之市價補償其地價。至於徵收補償市價依「平均地權條例」第 46 條、「土地徵收補償市價查估辦法」及「地價調查估計規則」等相關規定，按土地使用管制、交通運輸、自然條件、發展趨勢、工商活動、土地利用現況等影響地價因素，於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審議通過後之價格辦理補償。</p> <p>3. 本案保留區段徵收相關原則係本府一致性作法，若臺端願意以協議價購方式賣給本府，則採「市價」給予補償，本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢意願。</p>

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				<p>4. 土地所有權若移轉提供公共建設使用者，依平均地權條例第 42 條第 1 項：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅」及依都市計畫法第 50 條之 1：「因配偶、直系血親間贈與而移轉公共設施保留地者」規定，免徵土地增值稅及贈與稅。</p> <p>5. 另農地已變更為「捷運系統用地」，是否符合上開減免之規定，因涉土地稅法法令疑義，業於 107 年 12 月 25 日以桃捷開字第 1070018478 號函洽財稅機關釋疑，經本府地方稅務局 107 年 12 月 27 日桃稅增字第 1071038164 號函與本府都市發展局 108 年 2 月 18 日桃都行字第 1070042609 號函復略以：公共設施用地於其土地徵收補償費尚未發給完竣前，依內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第 87772176 號函、都市計畫法及土地徵收條例等相關規定，自屬公共設施保留地。</p>
3	許○倫	107.12.12	1. 如地主自行找估價師估價，請問是要依照政府估算還是依地主委推估價師估價結果，地主也應	1. 協議價購市價之取得依土地徵收條例第 11 條規定係由本府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之市場正常交易價格，依土地徵收條例第 11 條規

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			<p>要有估價代表參加市價查估會議，共同討論決議價格。</p> <p>2. 土地被分割捷運局並未通知地主土地被使用，有失職之疑義。</p> <p>3. 捷運路段規劃應優先使用公有地，不應為了方便而直接使用私有農地。</p>	<p>定，所稱市價係指市場正常交易價格，故應排除未來發展之預期因素，人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常。故不動產估價師於辦理估價作業時主要係依上開原則並按「不動產估價師法」及「不動產估價師技術規則」等相關規定，依勘估標的性質，收集勘估標的近鄰地區或類似地區之買賣實例，並依不動產估價技術規則第 23 條規定排除特殊交易實例，原則以比較法或土地開發分析法為估價方式，最終評估出勘估標的之市場正常交易價格，並經估價師簽證認定，後續將於協議價購會議中與土地所有權人進行協議。</p> <p>2. 臺端所有土地係依大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第 6 條、都市計畫樁位測定及管理辦法第 8 條，於 107 年 8 月 15 日起公告「南崁地區都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）工程需穿越公、私有土地之上空或地下部分使用空間範圍）測量成果簿」規定辦理樁位公告 30 天，並將公告訊息分別刊登揭露於本府、捷運工程局、都市發展局（都市行政科）公告欄、桃園區公所、蘆竹區公所、桃園</p>

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				<p>地政事務所及蘆竹地政事務所公告欄，期滿後依規定由本府都發局囑託後地政事務所辦理逕為分割登記，臺端建議通知各地主 1 節，本府將研議改善。</p> <p>3. 捷運工程路線段原則優先使用公有地，惟仍需審慎考量周邊環境條件及捷運系統車輛轉彎半徑及行進之安全性仍需量，以確保行車安全。本路段已請專管顧問將臺端意見納入設計之參考，俟成果完成後向臺端說明。</p>
4	徐○維	107.12.12	<ol style="list-style-type: none"> 1. 捷運計畫 10 幾年，是否用承租方式先行補償 2. 價購金額先決定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臺端所有土地位於捷運綠線北出土路線段範圍內，業經 107 年 8 月 14 日內政部都市計畫委員會第 928 次會議審議通過之「變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及相關設置)案」都市計畫案變更為捷運系統用地，後續將召開協議價購會議與臺端辦理協議價購；考量捷運建設在即，倘臺端願意將土地先行提供本捷運建設計畫使用，則於協議價購階段得依規定選擇保留未來參與區段徵收權利，相關辦理辦法，本府於召開協議價購會議時將針對保

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				<p>留區徵等原則，詳加說明並徵詢意願。</p> <p>2. 本次公聽會主要係說明興辦事業計畫的公益性、必要性、適當性及合法性，俟 2 場公聽會辦理完竣後將召開協議價購相關會議，將於會議中針對協議價購價格進行說明，屆時開會通知單將併同相關資料（含使用地段、地號、面積、協議市價等）一併寄送予各土地所有權人，並於協議價購會議中就各權利關係人之相關權益詳細說明。</p>
5	蔡○雲	107.12.12	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高架路段全線施作隔音。 2. G13a 車站用地，同筆土地應全部納入，勿留剩餘殘地。 3. 土地取得開購買土地價錢協調會應與照顧地主為優先。 4. 蘆興街(從南工路到南崁路段)電纜全部地下化，水溝全部汰舊換新，做寬做深以利排水。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本捷運工程高架路線段已針對噪音振動問題作全面檢討，並依據路段特性個別提出工程上之配套措施，如浮動式道床、減振軌道等隔音設施，以降低捷運對周遭地區之影響。 2. 依土地徵收條例第 3 條規定，徵收之範圍應以其事業所必須者為限。若土地所有權人如認為有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，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用之情形之一者，請所有權人依土地徵收條例第 8 條規定，得於徵收公告之日起 1 年內

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				<p>向本府以書面申請一併徵收。</p> <p>3. 本府將另召開協議價購會議，以市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，本府依土地徵收條例第 11 條規定與所有權人協議，委由不動產估價師依據「不動產估價師法」及「不動產估價師技術規則」等相關規定，依勘估標的性質，收集勘估標的近鄰地區或類似地區之買賣實例，並依不動產估價技術規則第 23 條規定排除特殊交易實例，原則以比較法或土地開發分析法為估價方式，最終評估出勘估標的之市場正常交易價格，後續將於協議價購會議中與土地所有權人進行協議，期望鄉親能支持公共建設，共創桃園之新榮景。</p> <p>4. 本捷運相關工程施作如有涉及電纜等管線相關事宜及排水相關問題，將於施工期間一併納入考量，屆時如有設置電纜地下化需求及排水相關問題，將請本府工務局或蘆竹區公所協助。</p>
6	黃○蘭、陳○源	107.12.12	1. 本人所有之房子位於 G13a (中正北路)，政	1. 本次公聽會範圍係針對捷運綠線 G12(不含)至 G14 路線段(至蘆竹街)、

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			<p>府說車站高架劃過本人房子上方，請問政府怎麼處理？</p> <p>2. 穿越公告在哪公告？</p> <p>3. 本人所座落之房屋、土地不允許北機廠經過之道路或其設施使用。</p>	<p>車站及出入口用地範圍，並未包含原規劃之捷運綠線北機廠及其引道範圍。經查臺端所有土地為本市蘆竹區蘆興段155地號土地原規劃作捷運綠線北機廠引道，並採高架方式穿越使用。</p> <p>基於儘量避免使用私有地，故原北機廠位置刻正研議移設至滲眉埤中，倘經確定設至滲眉埤，似無使用臺端土地之必要，後續俟研議確認後再行公告機廠規劃方案。</p> <p>2. 臺端所有土地係依大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第6條、都市計畫樁位測定及管理辦法第8條，於107年8月15日起公告「南崁地區都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）工程需穿越公、私有土地之上空或地下部分使用空間範圍）測量成果簿」規定辦理樁位公告30天，並將公告訊息分別刊登揭露於本府、捷運工程局、都市發展局（都市行政科）公告欄、桃園區公所、蘆竹區公所、桃園地政事務所及蘆竹地政事務所公告欄，期滿後依規定由本府都發局囑託</p>

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				後地政事務所辦理逕為分割登記。 3. 同 1. 回應內容。
7	蘇○田	107.12.12	權利金不應落入遺產稅之計算。	權利金是否符合減免遺產稅之規定，因屬財政部國稅局業務權責，為釐清適法性，本府業於 107 年 12 月 25 日以桃捷開字第 1070018134 號函洽財稅機關，國稅局於 108 年 3 月 6 日北區國稅審二字第 1081003260 號函復略以：遺產稅之課徵標的，係被繼承人死亡時遺留之財產，包含動產、不動產及其他一切有財產價值之權利，故土地所有權人領取之設定地上權對價款，於死亡日尚遺有之款項，屬遺產稅之課徵範圍。
8	吳○富	107.12.12	<ol style="list-style-type: none"> 1. 要徵收應把計畫逐一寄到地主家。 2. 權利金應詢問地主後並登記，若不領，應往後提高合理比例土地權值。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案舉辦公聽會資料已分別於會前公告在本府網站、區公所及里辦公室之公告欄，又本次公聽會已說明捷運計畫內容，後續會議紀錄亦將逐一寄送土地所有權人。 2. 本案保留區段徵收期間設定地上權先行給付之權利金係本府一致性作法，若臺端願與本府進行協議價購，則採「市價」給予補償，本府於召開協議價購會議時將針對保留區徵等原則，詳加說明並徵詢意願。
9	徐○達	107.12.12	20%權利金免稅額部分，地主移轉、贈與是否也能免稅。(包含區段徵收	土地所有權若移轉提供公共建設使用者，依平均地權條例第 42 條第 1 項：「被徵收之土地，免徵其土地增值

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			抵價地)	<p>稅」及依都市計畫法第 50 條之 1：「因配偶、直系血親間贈與而移轉公共設施保留地者」規定，免徵土地增值稅及贈與稅。</p> <p>農地已變更為「捷運系統用地」，是否符合上開減免之規定，因涉土地稅法法令疑義，業於 107 年 12 月 25 日以桃捷開字第 1070018478 號函洽財稅機關釋疑，經本府地方稅務局 107 年 12 月 27 日桃稅增字第 1071038164 號函與本府都市發展局 108 年 2 月 18 日桃都行字第 1070042609 號函復略以：公共設施用地於其土地徵收補償費尚未發給完竣前，依內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第 87772176 號函、都市計畫法及土地徵收條例等相關規定，自屬公共設施保留地。</p>
10	蔡○芬	107.12.12	G14 站是否移設滲溜埤合併，對水尾發展毫無益處。	G14 站若移設至滲眉埤將減少服務人口約 6,100 人，亦使 G13a 站至 G14 站之站距自原規劃之 2.1 公里拉長至 3.4 公里，降低整體運量且無法配合周邊都市發展；另車站距離改變將使電力負載不平均，導致導電軌、軌道照明及維修插座電壓降過大，影響系統安全運轉穩定性，需於 G13a 站增設牽引電力配電室以維持電壓穩定，將擴大 G13a 站需用土地範圍，故 G14 站設置有其必要性。
11	徐○	107.12.12	G14 車站為何需徵收 0.2 公頃？滲眉埤土地這麼大，為	1. 考量工程興建需要及未來營運、維修安全等功能需求而規劃，配置緊湊，

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			何不移設滲眉埤？	<p>已採最精簡方式劃設最小用地範圍，範圍內將設置捷運出入口及相關轉乘設施。</p> <p>2. G14 站若移設至滲眉埤將減少服務人口約 6,100 人，亦使 G13a 站至 G14 站之站距自原規劃之 2.1 公里拉長至 3.4 公里，降低整體運量且無法配合周邊都市發展；另車站距離改變將使電力負載不平均，導致導電軌、軌道照明及維修插座電壓降過大，影響系統安全運轉穩定性，需於 G13a 站增設牽引電力配電室以維持電壓穩定，將擴大 G13a 站需用土地範圍，故 G14 站設置有其必要性。</p>
12	呂○桑	107.12.12	G14 站一定要留，需要發展，以實價登錄徵收保障地主權利，航空城計畫沒進展，不如靠捷運綠線，徵收範圍大一點，地主地就地分回。	感謝鄉親支持公共建設，本案採市價協議價購以保障土地所有權人權益，並依土地徵收條例第 3 條：「徵收之範圍應以其事業所必須者為限」規定取得捷運工程範圍所需土地並依市價給予補償。
13	黃○豪	107.12.12	想 G13、北出土段整體區段徵收來取得土地，以後這塊會不會有區段徵收計畫會不會施行（確切期程），如果無法推動後續區段徵收處理方式，富	<p>1. 倘臺端願意將土地先行提供本捷運系統使用，則於協議價購階段得選擇保留未來參與區段徵收權利，相關執行方式將於本府召開協議價購會議時說明。</p> <p>2. 有關周邊整體開發區計畫目前由本府都市發展局</p>

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			興段、河底段是否納入區段徵收範圍。	持續按程序辦理中，由於該計畫涉及所有權人數眾多，相關期程須視該局協調及審議狀況而定。
14	林○春	107.12.12	G13a 不要用離 G14 太近。	航空城捷運線經行政院於 105 年 4 月 20 日核定其綜合規劃報告書，屬重大建設計畫，興建目的主要為紓解桃園地區交通壅塞問題，進而促進城鄉均衡發展。捷運線沿線規劃約 1 至 2 公里設置車站，以達有效運輸，G13a 站目前設站位置往北距 G14 站約 2.1 公里，往南距 G13 車站約 1.3 公里，設站位置適中，服務周邊居民通勤、就學等需求外，並提升周邊交通便利性，帶動地方發展，故 G13a 站設置有其公益性及必要性。
15	蘇○田	107.12.17	<p>Ⓐ</p> <p>A1. 政府捷運局建議至少 2 家以上估價公司 先前公聽會說明要以 3 家土地估價師評估為準</p> <p>A2. 地主得自雇土地估價師估價</p> <p>A3. 雙方比較和議價</p> <p>Ⓑ 土地交換</p> <p>B1. 本市區內公辦或和辦區段徵收政府分配地</p>	<p>1. 有關本案協議價購說明如下：</p> <p>依土地徵收條例第 11 條規定，所稱市價係指市場正常交易價格，故應排除未來發展之預期因素，人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常。故不動產估價師於辦理估價作業時主要係依上開原則並按「不動產估價師法」及「不動產估價師技術規則」等相關規定，依勘估標的性質，收集勘估標的近鄰地區或類似地區之買賣實例，並依不動產估價技術規則第 23 條規定排除特殊交易實例，原則以比較法或土地開發分析法為估價方式，最終評估出勘估標</p>

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
			<p>依標售價為準</p> <p>B2. 地主以雙方議價總價交換政府分配建地作為補償</p>	<p>的之市場正常交易價格，並經估價師簽證認定，故應無雇用3家估價師之需求。</p> <p>2. 公聽會主要係說明興辦事業計畫的公益性、必要性、適當性及合法性；有關協議價購的價格，本府後續召開用地取得協議價購會議時，將竭誠與鄉親協議。</p> <p>3. 倘臺端願意將土地先行提供捷運系統使用，則於協議價購階段得選擇保留未來參與區段徵收權利，並依照區段徵收計畫相關規定執行。</p> <p>4. 臺端若採協議價購方式辦理者，則依「市價」予以補償；若選擇參與區段徵收，則依區段徵收相關法令辦理配地。</p>
16	何○安	107.12.20	<p>此2筆土地大部分面積為捷運線徵用範圍且面臨中正北路，本可很好的完整利用，現僅剩餘的土地狹小無法有效使用，故要求338及338-4地號要全部一併徵收。</p>	<p>1. 臺端所有土地為本市蘆竹區富興段338及338-4地號等2筆土地，係屬捷運線北出土路線段範圍內，依土地徵收條例第3條規定，徵收之範圍應以其事業所必須者為限。</p> <p>2. 若土地所有權人認為有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，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用之情形之一者，請所有權人依土地徵收條例第8條規定，得於徵收公告之日起1年內向本府以書面申請一併徵收。</p>

編號	陳述人	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
17	何○修	107.12.20	此筆地號土地面臨中正北路，土地價值很好可做很好規畫使用，現此筆地號土地大部分被捷運線徵用，僅剩餘的土地太小，無法有效利用且無路可出入，故要求 340 地號要全部一併徵收。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臺端所有土地為本市蘆竹區富興段340地號等土地，係屬捷運綠線北出土路線段範圍內，依土地徵收條例第3條規定，徵收之範圍應以其事業所必須者為限。 2. 若土地所有權人認為有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，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用之情形之一者，請所有權人依土地徵收條例第8條規定，得於徵收公告之日起1年內向本府以書面申請一併徵收。

拾貳、散會：下午4時00分