

高雄都會區大眾捷運系統都會線(黃線)建設及周邊土地開發計畫」  
建設案黃線機廠用地取得公聽會(烏松區第一場)(修正後)會議紀錄

一、時 間：112年6月6日(星期二)下午2時30分

二、地 點：高雄市烏松區公所3樓禮堂

三、主 席：王副總工程司然興

紀錄：張伯瑋

四、出、列席單位及人員：

高雄市議員江瑞鴻服務處：曾銘祥主任。

高雄市議員吳利成服務處：未出席。

高雄市議員張勝富服務處：張文山助理。

高雄市議員邱俊憲服務處：邱俊憲議員、夏雯妮秘書。

高雄市議員黃飛鳳服務處：黃飛鳳議員、黃馨慧

高雄市烏松區埜埔里里辦公處：未出席。

高雄市政府地政局：未出席。

高雄市烏松區公所：陳建良。

高雄市殯葬管理處：黃義權。

大有國際不動產估價師事務所：王璽仲、高玉智、施志洵、沈建任、蕭靜玫、  
江玟萱、江伊珍、蔡佩穎。

台灣世曦工程顧問股份有限公司：陳威仁

高雄市政府捷運工程局：林明昌、張伯瑋、陳平、邱郁婷、林司閔

土地所有權人：詳如所有權人簽到簿。

五、主辦單位說明：

(一)主席致詞：

各位長官、出席代表、鄉親大家好，感謝於百忙之中抽空參加「高雄都會區大眾捷運系統都會線(黃線)建設及周邊土地開發計畫」建設案黃線機廠用地取得第1次公聽會，本案將依照土地徵收條例第10條第二項規定執行前至少辦理2場公聽會，於本次會議結束後，另擇期召開第二場公聽會。

開會通知單內有本案承辦的聯絡方式，會議結束後若有不清楚的地方皆可向本府諮詢，接下來會請顧問公司針對興辦事業計畫之公益性、必要性、適當性、合法性進行說明，並說明本工程計畫內容，簡報完畢後會與大家做意見交流，如針對本計畫有任何疑問或相關意見陳述，歡迎各位踴躍提出。

(二) 黃飛鳳議員致詞：

捷運黃線工程完工後確實會對民眾生活上大大提升，不過希望政府能好好跟民眾商量地上物拆遷補償，很多民眾有農作收成損失跟居住受影響的問題，這個部份因為牽涉到民眾的權益，希望對於地上物拆遷補償及土地徵收能給民眾一個合理價格，不要使房屋被拆除的民眾無屋居住，能儘量減少民眾的損失為原則，在這裡感謝大家今天的參與，謝謝大家。

(三) 邱俊憲議員致詞：

各位地主辛苦了，捷運黃線機廠的第二場公聽會預計是在7月召開，建議捷運局會議可以安排在假日或是白天、晚上各一場，給民眾較多彈性的時間來參與會議。因為目前機廠工程已經發包出去了，如有因為工程需要提早施作而造成民眾權益受損的，希望捷運局可以幫地主爭取除了法規規定以外的獎勵補償機制給民眾，讓民眾願意配合政府這邊來作業，這段時間我也有幫民眾寫陳情書給捷運局爭取合理的價格給民眾，希望捷運局可以多多採納民眾的聲音，謝謝大家的參與，辛苦了。

六、 興辦事業計畫說明：

(一) 工程單位簡報：

Y1 機廠計畫範圍位於高雄市烏松區神農路南側、座落於烏松區第三公墓範圍內，相關站體配置設計如會議簡報所示。

(二) 用地取得簡報：

詳如後附興辦事業綜合評估分析報告。

七、 興辦事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性評估分析報告：

詳如後附興辦事業綜合評估分析報告。

八、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如下表：

第一次公聽會：

編號	姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應內容
1	林秉弘	112.6.6	現況正營業使用中，到時候工程是否能延後施工讓我們能延長營業時間，因目前土地尚有貸款中，地上物補償費能不能再增加？	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於後續工程執行前，將會提前與土地所有權人再行協商時程等事宜。</li> <li>2. 本案地上物補償費皆依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」及相關規定辦理補償。</li> </ol>
2	黃招琳	112.6.6	地上物價格與實際不符，且損壞的地上物怎麼賠償？	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高雄市政府殯葬管理處回應：有關地上物鄰損部分，將依實際情況辦理賠償；倘若陳情人仍有異議，將安排會勘協調解決。</li> <li>2. 本案地上物補償費皆依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」及「高雄市農作改良物及畜產遷移查估標準」等相關規定辦理補償。</li> </ol>
3	黃昭信	112.6.6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 希望土地取得不要強取硬取。</li> <li>2. 地上物種植很久但補償金額太低不符合實際</li> <li>3. 對於補償方式有疑問，之前初估應為100多萬，為甚麼現在只剩20多萬？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高雄市政府殯葬管理處回應：有關地上物鄰損部分，將依實際情況辦理賠償；倘若陳情人仍有異議，將安排會勘協調解決。</li> <li>2. 本案農作改良物補償費皆依「高雄市農作改良物及畜產遷移查估標準」等相關規定辦理補償。</li> <li>3. 有關第一階段地上物查估補償金額(非遭鄰損之地上物)補償費皆依「高雄市農作改良物及畜產遷移查估標準」等相關規定辦理補償。如陳情人對於數量有異議，可於土地改良物</li> </ol>

編號	姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應內容
				<p>第一次複估公告期間以書面向本局提出異議，本局將另行安排複估作業。</p>
4	方泓智	112.6.6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現在用交通用地的價格跟我們取得，為什麼不能用建地價格，且地上物金額已經夠少希望政府可以給我們一個合理的價格。</li> <li>2. 有查實價登錄，但近幾年沒有成交案例，無法知道目前地價大約多少。</li> <li>3. 地上物如不同意價購，不領取補償那後續如何處置？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案都市計畫變更最後核定為「捷運系統用地」，協議價購之市價係本府委由不動產估價師依相關法規及其專業進行市價評估，由蒐集周遭市場買賣案例及考量各項影響因素後進行調整，且經本府核定後，再作為協議價購市價。惟本案刻正辦理公聽會程序，俟後續評定協議市價後，擇期召開協議價購會，向土地所有權人說明。</li> <li>2. 經查詢本案周邊神農路兩側 111 年至 112 年皆有案例成交，民眾可上實價登錄查詢。</li> <li>3. 考量工程實際需要及確保工程順利進行，依土地徵收條例第 3 條規定：「國家因公益需要，興辦下列各款事業…交通事業…，得徵收私有土地」辦理徵收作業。 另本案地上物補償費皆依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」及相關規定辦理補償。如陳情人對於地上物數量有異議，可於土地改良物第一次複估公告期間以書面向本局提出異議，本局將</li> </ol>

編號	姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應內容
				另行安排複估作業。
5	洪瑋瑄	112.6.6	建築物補償金額太低，且法規到底是多久前調整的。	107年有修正高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例，但法規調整需要比較多的流程及時間，現階段補償條例只能依照規定辦理。
6	廖正義 廖崇瀛代	112.6.6	1. 徵收價格是用附近農地還是什麼基準來評估，因為目前已經是捷運用地，但附近沒有捷運用地。 2. 法規有說可以「以地易地」那我們這案可以跟政府換地嗎？	1. 捷運系統用地屬於公共設施保留地，依土地徵收條例第30條規定：「……在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」 2. 依據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第7條規定，執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年6月底前整理成適當之交換標的後公告，再由土地所有權人於交換標的投標期間投標，惟無法確定案內所有權人均能得標，且供交換之土地區位及價值亦可能無法滿足所有權人需求，目前市府無可供交換公有非公用土地，故不宜採以地易地方式辦理。

編號	姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應內容
7	簡耀堂	112.6.6	房屋什麼時候要拆，希望政府給我時間找房子，且建築物賠償金額都不夠我在蓋新房子希望議員幫忙也希望土地取得完畢後再處理地上物。	因為本案範圍較大，現階段若民眾對於地上物補償金額沒有異議，於後續工程執行前，將會提前與土地所有權人再行協商時程等事宜。
8	洪美玉 黃樹根代	112.6.6	為什麼我的地上物有的沒有賠償到，且芒果樹那麼大片只賠償幾千塊而已不合理吧。	本案地上物補償費皆依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」及「高雄市農作改良物及畜產遷移查估標準」等相關規定辦理補償；如陳情人對於數量有異議，可於土地改良物第一次複估公告期間以書面向本局提出異議，本局將另行安排複估作業。

九、臨時動議：無。

十、結論：

- (一) 本局已說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見，當場回應處理。
- (二) 本局已作成會議紀錄，並會後將紀錄公告周知，張貼於需用土地所在地之公共地方、本局、高雄市烏松區公所、埤埔里里辦公處公告處所，與里住戶之適當公共位置，並於其網站上張貼公告及書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。
- (三) 感謝各位與會人員參加，本局將盡速完成相關作業後，依土地徵收條例規定，另擇期召開第二次公聽會。

十一、散會：下午 16 時 00 分。

# 「高雄都會區大眾捷運系統都會線(黃線)建設及周邊土地開發計畫」建設案黃線機廠興辦事業計畫綜合評估分析報告

## 一、用地範圍四至界線：

Y1 機廠站計畫範圍位於高雄市烏松區神農路南側，主要坐落於烏松區第三公墓(刻正辦理遷葬作業中)，現況為一般商業使用及墓地使用，周邊多為住宅使用及農作。(實際用地範圍以後續機關提供相關資料為主)。

## 二、用地範圍內公、私有土地筆數及面積，各占用地面積之百分比：

權屬情形	筆數	面積(公頃)	百分比(%)
公有地	88	7.7278	45.53%
私有地	71	9.2460	54.47%
合計	159	16.9738	100%

## 三、用地範圍內土地使用分區、編定情形及其面積之比例：

分區	筆數	面積(公頃)	百分比(%)
捷運系統用地	159	16.9738	100%
合計	159	16.9738	100%

## 四、用地範圍內私有土地改良物情形：

本計畫用地現況為零星建物、農作改良物、墓地(刻正辦理遷移作業)、空地，土地權屬大多為公有土地，僅部分為私有土地。(實際用地範圍以後續機關提供相關資料、實際地上物查估成果為主。)

## 五、用地範圍內勘選需用私有土地合理關連及已達必要適當範圍之理由：

本案機廠用地需有足夠的面積供儲車、維修、保養及相關附屬設施以設置於路線端點、鄰近主線以利運轉調度為佳，工程完工後，

將發揮整體運輸效益，進而提升整體都會區交通運輸效能、吸引人民使用交通系統轉乘，紓解高雄市各行政區域運輸走廊交通壓力。

#### **六、用地勘選已達必要最小限度範圍理由：**

本案工程所需用土地係為興建黃線捷運機廠相關必要設施，用地範圍勘選已擇取影響土地所有權人損失最小之方案，並採減體減量設計之最精簡方式設置，已達最小使用限度範圍。

#### **七、用地勘選有無其他可替代地區及理由：**

本計畫於規劃階段業已考慮可能路廊、工程可行性、用地範圍最小化及減少對交通衝擊與民眾權益影響等因素，所規劃範圍已為最適宜設計方案，「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設及周邊土地開發計畫」行政院已核定辦理，用地勘選已無其他可替代地區。

#### **八、用地取得說明：**

##### **1.協議市價與協議價購：**

委由不動產估價師依「不動產估價技術規則」辦理查估，並經由本府審定後辦理協議價購作業。

##### **2.徵收市價：**

依「土地徵收條例」第30條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。本案委由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」查估，並經本府地價評議委員會評定後作為補償依據。



九、事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性分析評估報告：

評估分析項目		影響說明	
公益性	社會因素	興辦事業計畫所影響人口之多寡、年齡結構	1.本計畫位於高雄市烏松區埤埔里，男、女性人口比例差異不大；年齡結構以青壯年人口為大宗，20~59歲比例約為58%，20歲以下為12%及60歲以上為30%。 2.捷運工程開闢完工後，將可提升交通品質、減少車流量及降低二氧化碳之排放，提高生活健康品質。
		興辦事業計畫對周圍社會現況之影響	本計畫提升高雄市區交通便利性，配合周遭其他交通系統及公共設施之規劃與共享，並提升整體都市環境生活品質，增進當地商業發展，有利增加就業人口、增進稅收，促進地方發展，對周邊地區社會現況有正面之影響。
		興辦事業計畫對弱勢族群生活型態之影響	本計畫用地範圍勘選儘量選擇公有土地，如有本府列冊管理之弱勢族群，經查訪屬實者，將洽請相關單位協助，以降低對弱勢族群之影響。
		興辦事業計畫對居民健康風險之影響程度	本計畫捷運工程路段所經地區，於施工時加強環境監測管理；完工通車後，可降低私人運具使用，降低碳排放量，降低環境負擔，對當地居民之身心健康應有正面助益。
	經濟因素	興辦事業計畫對稅收影響	本計畫完工後，將提升高雄地區運輸條件及交通品質，有助於工商產業發展、土地合理利用、增加人口移入之誘因，增加政府稅收，例如：地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅等。
		興辦事業計畫對糧食安全影響	本計畫範圍內土地現況大部分為墓地(遷移作業中)、空地、零星建物，無大面積固定種植糧食、農作物之情形，不影響糧食安全。
		興辦事業計畫造成增減就業或轉業人口	本計畫屬於新建交通建設工程，可增加整體路網之連結，並帶動地區發展、增加就業機會，整體而言對就業機會屬正面影響。

評估分析項目		影響說明
	興辦事業計畫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。	本計畫建設所需經費已列入「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設及周邊土地開發計畫」預算辦理。
	興辦事業計畫對農林漁牧產業鏈	本計畫工程範圍內土地現況為空地、零星建物、墓地，僅有少部分土地種植零星果樹及短期作物，非屬主要農業生產供應地區，周遭亦無林漁牧產業，經評估對農林漁牧產業鏈無負面影響。
	興辦事業計畫對土地利用完整性	本計畫可與既有的捷運路線透過良好的銜接轉乘，佈設成一完整之路網，且所需土地僅就必要範圍進行規劃，儘量減輕對周圍土地利用之影響。完工後，可驅動周邊舊市區更新，提高周邊土地利用完整性。
文化及生態因素	因興辦事業計畫而導致自然風貌城鄉自然風貌改變	本案工程周邊多屬低密度發展地區，並無特殊自然風貌，未來結合交通建設與土地開發，將可促進周邊地區土地再造提升居民生活品質並帶動高雄市整體發展。
	因興辦事業計畫而導致文化古蹟改變	本計畫範圍內如未來施工發現文化資產，將依文化資產保存法相關規定辦理，儘量降低對文化資產之衝擊。
	因興辦事業計畫而導致生活條件或模式發生改變	本計畫工程完工後，可轉乘環狀輕軌、公車總站、高雄捷運、台鐵等既有大眾運輸系統，達到擴充大眾運輸路網之效果，促進周邊地區聯繫，活絡當地的交通路網，提升周遭居民交通條件及便利性。
	興辦事業計畫對該地區生態環境之影響	本計畫範圍非屬環境敏感區位，對周遭生態環境及自然生態並無不良之影響。

評估分析項目		影響說明
	興辦事業計畫對周邊居民或社會整體之影響	本計畫完工後可改善當地周邊生活環境與居住條件，節省對外交通通勤時間，亦可帶動地區發展，提升地區經濟發展，對社會整體之發展有其助益。
永續發展因素	國家永續發展政策	本計畫完工後可改善當地周邊生活環境與居住條件，節省對外交通通勤時間，亦可帶動地區發展，提高附近土地利用價值，提升地區經濟發展，對社會整體之發展具正面影響。
	永續指標	本計畫建設完工後可增加其便利性及可及性，增加國人搭乘大眾運輸工具之意願，進而降低私人汽機車使用量，達成降低城市碳排放量的目標。
	國土計畫	本案用地已都市計畫變更為捷運系統用地，符合土地使用管制內容，與國土計畫之規劃相符。
其他因素評估	依興辦事業計畫個別情形，認為適當或應加以參考之事項。	本計畫屬行政院核定之國家重大交通建設，為達成捷運所帶來旅行時間之節省、私人運具乘客轉搭捷運行車成本節省效益、二氧化碳減量、空氣污染減少、噪音減輕及肇事成本減少等經濟效益，黃線機廠屬本計畫捷運營運之必要設施，故為確保黃線捷運順利營運，以達成前開目標，本案工程確有其必要性。
必要性	<p>一、必要性：</p> <p>本計畫屬行政院核定之國家重大交通建設，為達成捷運所帶來旅行時間之節省、私人運具乘客轉搭捷運行車成本節省效益、二氧化碳減量、空氣污染減少、噪音減輕及肇事成本減少等經</p>	

濟效益，機廠屬本計畫捷運系統營運之必要設施，故為確保本計畫捷利營運，以達成前開目標，興建機廠有其公益性及必要性。

1.本計畫目的與預計取得私有土地合理關聯理由：

本案機廠用地需有足夠的面積供儲車、維修、保養及相關附屬設施以設置於路線端點、鄰近主線以利運轉調度為佳，工程完工後，將發揮整體運輸效益，進而提升整體都會區交通運輸效能、吸引人民使用交通系統轉乘，紓解高雄市各行政區域運輸走廊交通壓力。

2.預計興辦事業私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案工程所需用土地係為興建黃線捷運機廠相關必要設施，用地範圍勘選已擇取影響土地所有權人損失最小之方案，並採減體減量設計之最精簡方式設置，已達最小使用限度範圍。

3.用地勘選有無其他可替代地區：

本計畫於規劃階段業已考慮可能路廊、工程可行性、用地範圍最小化及減少對交通衝擊與民眾權益影響等因素，所規劃範圍已為最適宜設計方案，「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設及周邊土地開發計畫」行政院已核定辦理，用地勘選已無其他可替代地區。

4.是否有其他取得方式：

各用地取得方式之評估比較：

(1)租用及設定地上權：

本計畫屬永久使用性質，不宜以租用方式辦理；另設定地上權部分基於工程施工及整理管理需要，且機廠相關設施為定著於地面之設施，原則以取得土地所有權為主，不適用以該方式取得。

(2)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，並願配合完成相關手續，本案尚未接獲土地所有權人同意捐贈土地之意願。

(3)公私有土地交換：

依相關法令及現實狀況，並無多餘土地可供交換，故本計畫所需土地無法以地易地方式取得。

(4)區段徵收或市地重劃：

本案係單一公共設施之興建，非大範圍整體開發，不適用以該

評估分析項目	影響說明
	<p>方式取得。</p> <p>(5)容積移轉： 因本案土地使用分區已變更為「捷運系統用地」，非屬高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第 3 點規定之都市計畫公共設施保留地，爰無法以此方式取得土地。</p> <p>(6)聯合開發： 聯合開發雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本案機廠興闢並無金錢或其他收益可供分配，因此本案工程所需土地不適用聯合開發方式取得。</p> <p>(7)協議價購： 本府依據土地徵收條例第 11 條規定：「...協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格。」，故本府將委託不動產估價師查估各筆宗地土地單價，並依高雄市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點提交協議價購價格審查會議審查。</p> <p>綜上所述，本工程屬永久性設施，評估應以取得土地所有權為主，本府依土地徵收條例第 11 條規定，於申請徵收本案土地前，依市價先與所有權人協議價購，若未能與所有權人達成協議且無法以其他方式取得，且經評估無其他取得方式，依土地徵收條例規定程序辦理。</p> <p>5.其他評估必要性理由： 本計畫屬行政院核定之國家重大交通建設，為達成捷運所帶來旅行時間之節省、私人運具乘客轉搭捷運行車成本節省效益、二氧化碳減量、空氣污染減少、噪音減輕及肇事成本減少等經濟效益，黃線機廠屬本計畫捷運營運之必要設施，故為確保黃線捷運順利營運，以達成前開目標，本案工程確有其必要性。</p>
適當與合理性	<p>捷運黃線全線完工後，可連接亞洲新灣區、都會核心區、澄清湖地區，以及鳥松、三民、鳳山、苓雅、新興、前鎮等行政區重要旅次據點，並串連捷運紅、橘線、輕軌及鐵路地下化車站，使都會核心區路網更趨完整；且位置勘選已儘量選公有土地，及對私有土地影響最小之方式進行規劃，長期而言可改善該地區周邊民眾之生活條件，對社會整體環境之發展有益，故顯無損害與利益失衡之情形，本計畫用地範圍已審慎考量具有適當與合理性。</p>

評估分析項目	影響說明
合法性	本工程係因公益需要興辦大眾捷運系統都會線(黃線)建設計畫，並依土地法第 208 條、土地徵收條例第 3 條、大眾捷運法第 6 條等相關規定辦理，相關公告及開會均通知地方及土地所有權人，故本案具有合法性。