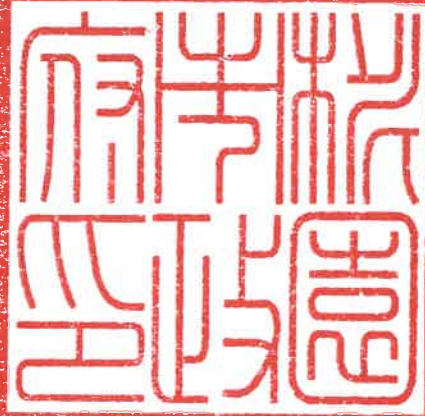


檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國113年11月13日
發文字號：府觀風字第11303203191號
附件：如公告事項



主旨：公告本府辦理「桃園市虎頭山停機坪旅遊服務設施用地暨道路用地興辦事業計畫」公聽會(第1場)會議紀錄。

依據：土地徵收條例第10條及土地徵收條例施行細則第10條。

公告事項：本次會議已於113年9月13日辦竣，會議紀錄公告周知，詳後附件。

市長張善政

本案依分層負責規定授權業務主管決行

**「桃園市虎頭山停機坪旅遊服務設施用地暨道路用地興辦
事業計畫」案第 1 次公聽會
會議紀錄**

- 一、事由：說明「桃園市虎頭山停機坪服務設施用地暨道路用地興辦事業計畫」之興辦事業計畫概況及展示相關圖籍，並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。
- 二、開會時間：113 年 9 月 13 日（星期五）下午 14 時 0 分
- 三、開會地點：扶輪虎頭山驛站
- 四、主持人：吳秘書敏光紀錄：范慈郁
- 五、出席單位及人員：
詳如後附簽名冊
- 六、出席之土地所有權人及利害關係人之姓名：
詳如後附簽名冊
- 七、興辦事業計畫說明：

各位長官、鄉親大家好，感謝於百忙之中抽空參加「桃園市虎頭山停機坪服務設施用地暨道路用地興辦事業計畫」用地取得案第 1 次公聽會，本計畫係為旅遊服務設施及道路拓寬工程，旅服設施包含入口廣場、多功能草坪、高台草原、虎嶺遊客中心、攤集區、停車區等設施，以滿足停機坪遊客之需求，道路用地預計拓寬虎頭山環保公園至停機坪路段，工程全長約 416 公尺，道路寬度將由原 4 公尺拓寬至 6 公尺。工程完工後，可有效改善停機坪地區旅遊環境、道路通行安全、便利性，提供優質永續之旅遊及運輸服務，增進整體服務品質。

工程範圍位於桃園市龜山區楓樹里、桃園區三元里及大有里，範圍內用地皆屬都市土地，已依「徵收土地範圍勘選作業要點」第 2 點規定勘選用地範圍及辦理用地取得，用地範圍

及相關示意略圖張貼於會場，請大家參看，如對本工程及用地取得有任何問題，歡迎於會中提出討論。

八、公益性及必要性評估分析表：

詳如後附興辦事業綜合評估分析報告。

九、土地所有權人及利害關係人之詢問、意見陳述及本府回應及處理結果：

(一)第一次公聽會

編號	姓名	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
1	汪美珉 (代理人:于全城)	113.09.13	1. 龜山區楓壽段 779-2 因道路會用到是否能一併徵收?	1. 本次興辦事業計畫為虎頭山停機坪旅遊服務設施用地及道路用地之公共設施用地範圍，而向民眾協議價購及徵收土地。 2. 查龜山區楓壽段 779-2 地號非屬本次徵收範圍，惟倘該筆土地為本案徵收土地之殘餘部分，因面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，得於徵收公告之日起 1 年內以書面向本府申請一併徵收，並由本府會同有關機關會勘，作成勘查紀錄後，函報內政部核定。 3. 如臺端同意與本府協議價購，且申請一併價購之土地符合前開土地徵收條例第 8 條規定情

編號	姓名	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				形，得於協議價購 1 年內以書面向本府風景區管理處提出申請，經本府風景區管理處會同有關機關勘查。符合規定者，再行辦理一併價購事宜。
2	黃瑞林	113.09.13	1. 龜山區楓壽段 762-2、762-3、762-4、762-5 地號旁驛站排水溢入相鄰土地，還有廁所排出臭水溢出，請儘早安排工程施工。 2. 龜山區楓壽段 567-127 地號是否可以不納入計畫範圍內，或是縮小徵收面積？	1. 有關虎頭山停機坪 6 號公廁污水管部分已邀集本市桃園地政事務所勘查界址，並請專業廠商實地會勘規劃，預計 114 年初開始施作。 2. 龜山區楓壽段 567-127 地號經查已納入旅遊服務設施用地範圍，為維持基地完整性仍有取得必要，故仍在本次預訂取得之用地範圍內。
3	余昱宏	113.09.13	1. 龜山區楓壽段 762-2、762-3、762-4、762-5 位於驛站旁的土地，希望規劃工程留一個出入口，以便於進出。	1. 臺端之意見將責成工程單位一併納入規劃辦理。
4	鈴木開發股份有限公司	113.09.13	是否政府能連同龜山區楓壽段 780、781、782 地號一併徵收？	1. 本次興辦事業計畫為虎頭山停機坪旅遊服務設施用地及道路用地之公共設施用地範圍，而向民眾協議價購及徵收土地。 2. 查龜山區楓壽段 780、781、782 地號非屬本

編號	姓名	陳述日期	陳述意見	回應及處理結果
				次徵收範圍，惟倘該筆土地為本案徵收土地之殘餘部分，因面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，得於徵收公告之日起 1 年內以書面向本府申請一併徵收，並由本府會同有關機關會勘，作成勘查紀錄後，函報內政部核定。 3. 如臺端同意與本府協議價購，且申請一併價購之土地符合前開土地徵收條例第 8 條規定情形，得於協議價購 1 年內以書面向本府風景區管理處提出申請，經本府風景區管理處會同有關機關勘查。符合規定者，再行辦理一併價購事宜。

十、結論：

- (一)本府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)土地所有權人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見、本府回應及處理情形將列入會議紀錄，且將於會後函寄各土地所有權人及利害關係人，並將紀錄公告周知張貼於需用土地所在地之公共地方、本府、本市龜山區公所、本市桃園區公所、楓樹里辦公處、三元里辦公處、大有里辦公處

公告處所，與里住戶之適當公共位置，並於本府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，本府將儘速完成相關作業後，依土地徵收條例等相關規定，另擇期召開第2次公聽會。

十一、散會：當日下午 15 時 00 分

桃園市虎頭山停機坪旅遊服務設施用地暨道路用地興辦事業計畫綜合評估分析報告

一、用地範圍四至界線：

本計畫係虎頭山停機坪遊服務設施用地暨道路用地興辦事業計畫，北起桃 11 線，南迄虎頭山步道往逸仙園與五分山方向，東側臨雜樹林、西側鄰近虎頭山步道往環保公園方向。



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	24	0.201526	20.12%
私有地	6	0.741004	74.00%
公私共有地	3	0.058855	5.88%
合計	33	1.001385	100.00%

三、用地範圍內私有土地改良物情形：

本案工程範圍內土地改良物概況主要為空地、雜樹林及既有道路，實際情形依查估成果為準。

四、用地範圍內土地使用分區、筆數及其面積之比例：

使用分區	筆數	面積(公頃)	百分比
道路用地	26	0.253273	25.92%
旅遊服務設施用地	7	0.748112	74.08%
合計	33	1.001385	100.00%

註:依據內政部規劃擬訂「變更林口特定區計畫(配合虎頭山風景特定區觀光整體發展規劃)(第一階段)」公展資料之變更後分區。

五、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由

停機坪一帶為虎頭山風景特定區之重要的據點，亦是後山環山步道中的重要休憩節點，停機坪周邊在 108 年興建了停機坪公廁提供遊客使用，又於 112 年 07 月 01 日落成並啟用了虎頭山驛站供登山遊客休憩，旅遊服務設施初具基礎，遊客量漸增，後續仍有遊客服務設施將陸續建設，包含提升聯外道路的服務品質，以提高遊憩空間及設施的完備性和方便性來服務民眾，同時也要適時導入進步的休閒觀念和自然保育觀念以永續經營。

依據「變更林口特定區計畫(配合虎頭山風景特定區與觀光整體規劃)」(第一階段)書」規劃，其中考量停機坪配合風景特定區整體發展細部規劃構想，該處為現有諸線登山步道之匯聚點，宜設置旅遊服務設施，以提供登山遊客多元化服務之必要性，並考量地區車輛出入安全，避免因會車不易造成交通瓶頸，為因應虎頭山停機坪後續設施使用頻率增加，環保公園至停機坪路段，現況為 4 公尺寬之單一車道，易造成會車困難，聯外交通不易，未來因應旅遊服務需增闢服務車道，短期作為旅客連接通道、長期搭配大眾運輸接駁系統，轉型作為產業服務專用車道。用地勘選已儘量使用公有地，惟仍無法避免使用私有地。綜上所述，本計畫與預計徵收私有土地具合理關聯。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本工程用地範圍屬都市計畫劃設之旅遊服務設施用地及道路用地使用，包含旅遊服務設施約 0.75 公頃及道路拓寬工程，道路全長約 416 公尺，寬度將由原 4 公尺拓寬至

6 公尺。本案以考量爭議最小及拆遷最少之原則辦理，故以空地做為旅遊服務設施用地及既有道路進行拓寬工程為最適可行之方案，又本案用地取得確為「變更林口特定區計畫(配合虎頭山風景特定區與觀光整體規劃)(第一階段)書」規劃」所劃定之用地面積，並無取得劃定範圍外之私有土地，已達最小使用限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區

本工程範圍位於虎頭山停機坪與桃 11 線間，係依據都市計畫劃設之旅遊服務設施用地及道路用地，考量旅遊服務設施用地範圍、道路現況、相關道路銜接、安全性、便利性及道路改善之效益，經最後評估結果，以旅遊服務設施用地範圍及既有道路辦理拓寬工程為最適方案，故無其他可替代地區。

(四) 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：本案工程開闢後係供旅服設施及道路使用，永久提供公眾使用，無法於一定時間歸還原土地所有權人，考量私有土地所有權人之權益、避免市庫無限制支出及為符合長期使用需要，因此本案工程所需土地不適用租用及設定地上權。
2. 聯合開發：本案工程係無償提供公眾使用之公共設施，非屬營利性質，本案事業之興闢並無金錢或其他收益可供分配，考量本案工程屬性，所需土地不適用聯合開發方式取得。
3. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍需視土地所有權人願意主動提出，土地所有權人如願意捐贈土地，本府將配合完成後續所有權移轉作業。

4. 公私有土地交換(以地易地)：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」相關規定，本府目前持有土地均有特定用途，並無其他多餘公有非公用土地可供交換，故本案所需土地無法以地易地方式取得。
5. 容積移轉：本市辦理都市計畫私有公共設施保留地容積移轉，均依內政部訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」及桃園市政府制定「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理，如台端願辦理容積移轉，可循相關手續辦理。
6. 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。

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，若未能與所有權人以協議價購或以其他方式取得土地，將依「土地徵收條例」規定程序辦理徵收。

(五)其他評估必要性理由

本工程範圍為虎頭山停機坪及其聯外道路，停機坪為現有諸線登山步道之匯聚點，而道路用地範圍則為桃 11 線至停機坪主要出入道路，現況寬度僅 4 公尺，為單一車道雙向通行，易造成會車困難，缺乏有助於觀光發展之友善交通服務功能。本案係依都市計畫所劃設之範圍辦理，完工後可改善停機坪旅遊的品質及現況道路交通環境，增加風景區內遊客活動之易行性，以提升遊憩及整體道

路服務品質。

六、興辦事業之公益性、必要性評估

評估分析項目	影響說明
社會因素	徵收計畫所影響人口之多寡、年齡結構 1.本計畫範圍位於本市龜山區楓樹里、桃園區三元里及大有里，依據本市民政局統計資料，截至 113 年 08 月，龜山區楓樹里計有 4,681 人，其中男性人口為 2,391 人，女性人口 2,290 人；人口年齡結構：0-14 歲占 12.16%，15-29 歲占 18.59%，30-44 歲占 22.77%，45-59 歲占 23.56%，60-74 歲占 17.52%，75 歲以上占 5.4%；桃園區三元里計有 4,937 人，其中男性人口為 2,387 人，女性人口 2,550 人；人口年齡結構：0-14 歲占 13.61%，15-29 歲占 17.34%，30-44 歲占 25.91%，45-59 歲占 21.37%，60-74 歲占 16.91%，75 歲以上占 4.86%；桃園區大有里計有 8,457 人，其中男性人口為 3,893 人，女性人口 4,341 人；人口年齡結構：0-14 歲占 16.16%，15-29 歲占 17.78%，30-44 歲占 24.10%，45-59 歲占 24.95%，60-74 歲占 13.33%，75 歲以上占 3.68%；年齡結構主要介於 30-59 歲之間。 2.本計畫用地範圍內共計 33 筆土地，私有地 6 筆、公有地 24 筆、公私共有地 3 筆，涉私有土地所有權人為 18 人。本工程範圍內無實際居住人口，對年齡結構無顯著影響，且工程完工後，將可使停機坪容納更多遊客，車輛通行順暢及行人通行便利，並充分提供緊急避難逃生動線之需，有助於改善遊客及不特定用路人通行品質、防災條件及交通安全連通功能，增加風景區內遊客活動之多元性及易行性，以提升遊憩及整體道路服務品質。

評估分析項目		影響說明
	徵收計畫對周圍社會現況之影響	1. 本案用地位於都市計畫內，目前土地使用現況主要為空地、雜樹林及既有道路。 2. 計畫範圍周邊現況以觀光使用為主，工程完工後，將作為虎頭山停機坪之旅遊服務中心及主要聯外道路，銜接現有桃 11 線，將可增加風景區內遊客活動多元性及易行性，以提升遊憩及整體道路服務品質。
	徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響	1. 本案計畫範圍用地現為空地、雜樹林及既有道路且無人設籍，對當地弱勢族群生活型態無負面影響。 2. 計畫範圍內目前無中低收入戶、低收入戶及領有身心障礙手冊或情境相同之弱勢族群。
	徵收計畫對居民健康風險之影響	1. 本案係屬旅服設施及道路拓寬工程，非興建具污染性之公用建設，公共工程之興建將有助於生命財產保護及環境改善，對遊客及不特定用路人應有正面助益。綜整而言，對居民健康風險影響極低，無須進行居民健康風險評估。 2. 本工程施作時，將要求承包商將其機械使用所產生之噪音或廢氣控制於規定之標準範圍內，並會依法如實監督，降低施工期對居民健康風險的影響。
經濟因素	徵收計畫對稅收影響	本計畫周遭社會經濟活動以觀光為主，旅遊服務設施之興建加上銜接虎頭山停機坪與桃 11 線間辦竣道路拓寬後，將可改善消防救護及交通安全，有助帶動區域發展，並藉由交通運輸效能提升，建構完整之交通路網，有助於虎頭山停機坪進出交通便利，提升遊客遊憩之意願，提高休憩旅次，增進觀光產業發展，進而提高周邊土地利用價值。後續對於地價稅、土地增值稅等地方稅收有增加效益，可望提高政府稅收。

評估分析項目		影響說明
	徵收計畫對糧食安全影響	本案範圍內係為都市計畫旅遊服務設施用地及道路用地，非農業區，亦非屬地區主要糧食生產區，現況所種植之零星農作物亦未達規模程度，故本案工程不致造成整體農業損失，尚無糧食安全之問題。
	徵收計畫造成增減就業或轉業人口	本案工程範圍內現況為空地及既有道路，未有營業中之商家，故不致造成附近就業人口及土地所有權人有失業或需轉業情形。
	徵收計畫費用及各級政府配合興辦公設施與政府財務支出及負擔情形	本案所需經費已列入本府風景管理處核定之土地-本市都市計畫容積移轉代金補助「虎頭山停機坪旅遊服務用地取得計畫」項下支應，所編預算足敷支應。
	徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	本案土地為都市計畫內之旅遊服務設施用地及道路用地，非屬農業區，亦無供農業、林業、養殖、畜牧生產使用之土地，故對農林漁牧產業鏈不會造成影響。
	徵收計畫對土地利用完整性影響	本案土地為都市計畫旅遊服務設施用地及道路用地，用地取得均做旅遊服務設施及道路使用，於規劃設計時儘量以工程克服達最小用地取得範圍，維持剩餘土地之完整，減少畸零地之產生，保持土地利用之完整性。
文化及生態因素	因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	本計畫係為旅遊服務設施及道路拓寬工程，用地範圍外仍維持原有使用，無大規模改變地形或破壞地表植被，對生態環境或社會整體環境風貌應無太大影響。
	因徵收計畫而導致文化古蹟改變	本計畫範圍無涉及文化古蹟，未對文化古蹟造成改變，日後施工倘發現地下相關資產，將責成包商依文化資產保存法等相關規定辦理。

評估分析項目		影響說明
	因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變	本案工程完工後可提升周邊旅遊品質及交通環境，亦可改善遊客及用路人使用道路之交通安全，同時改善旅遊及交通環境，對當地生活條件及模式有正面效益。
	徵收計畫對該地區生態環境之影響	本計畫範圍內無公告生態保護區，亦非環境敏感區，故對該地區生態環境不致造成影響。
	徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響	本計畫完工後，對於周遭居民可提供更多元的休閒娛樂選擇，對於社會整體可改善交通環境，提高居民行車安全性及便利性，進而保障用路人生命財產安全。整體而言，對周邊居民或社會有正面之影響。
永續發展因素	國家永續發展政策	推動與落實公共工程為國家重要永續政策之一，本案工程完成後，將能提升地區旅遊環境、有效改善地區交通環境、通行安全，並有助於土地之完整利用及都市防災功能，改善居民生活環境，促進區域土地使用，達到良性循環之永續經濟，符合國家永續發展政策。
	永續指標	本計畫為都市計畫旅遊服務設施及道路建設，內容如下： 1. 旅遊服務設施:符合行政院國家永續發展委員會制定之永續發展政策綱領，「永續的經濟」面向二:產業發展:議題三、服務業，營造停機坪友善旅遊環境，推動整建景點遊憩設施，發展綠色低碳觀光，加強觀光景點參訪動線。 2. 道路建設:符合「永續的經濟」面向三:交通發展:議題一、架構台灣地區便捷交通網，以建構虎頭山停機坪之聯外交通網絡，提供優質永續之運輸服務，提高虎頭山停機坪周遭交通網絡之永續性。

評估分析項目		影響說明
	國土計畫	本案工程用地係屬都市計畫中旅遊服務設施用地及道路用地，已依都市計畫法定程序完成變更，符合現行都市計畫。
其他因素	依興辦事業計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。	本計畫為因應未來衍生之旅遊需求，故興建各項旅遊服務設施提供旅客多元休憩選擇，亦針對現況主要聯絡道路辦理拓寬，以提升交通可及性及易達性，並配合都市計畫整體發展需要，作為遊客遊憩、緊急避難場所及道路，可有效執行災害搶救，降低災害的損失，同時提供便捷交通路網服務，助益周邊觀光產業發展。
綜合評估分析	本工程符合下列公益性、必要性、適當與合理性及合法性，經評估應屬適當： 一、公益性： (一)本工程將進行興建旅服設施及道路拓寬，旅服設施包含入口廣場、多功能草坪、高台草原、虎嶺遊客中心、攤集區、停車區等設施，以滿足停機坪遊客之需求，道路工程將寬度由現況4公尺拓寬至都市計畫劃定之寬度6公尺，路段為虎頭山停機坪至桃11線間之聯外道路，考量該路段為虎頭山停機坪主要聯外道路，配合周邊登山步道系統，為串聯環保公園與停機坪服務設施等活動據點，提供大桃園都會區民眾爬山、登高健行等活動體驗，亦為使車輛通行順暢及旅客通行便利，並充分提供緊急避難逃生動線之需。 (二)工程完工後，將有助於改善遊客及不特定用路人旅遊品質及交通安全連通功能，增加風景區內遊客活動之多樣性及易行性，以提升遊憩及整體旅遊服務品質。 二、必要性： 本案係依據都市計畫所劃設之範圍辦理，主要係為增加停機坪旅遊服務之多元性並改善現況道路之交通環境，虎頭山停機坪為現有諸線登山步道之匯聚點，而其主要聯外道路現況為供雙向通行惟寬度僅4公尺之單一車道，通行時有會車困難之現象。為提供更完整多元的旅遊服務並改善	

評估分析項目	影響說明
	行車交通安全，因而辦理本次工程。工程完工後，將可提升風景區內遊客活動之多元性及易行性，有效改善遊憩及整體旅遊服務品質。綜上所述，本工程有執行之必要性。 三、適當與合理性： 本工程範圍現況為空地、雜樹林及既有道路，以損害最小原則辦理規劃設計施工，針對既有道路辦理拓寬改善工程。案內所使用土地皆為旅服設施及道路拓寬工程所必須，用地範圍勘選經考量土地現況、對於旅客及用路人之影響，對土地所有權人權益損害已降至最低，工程完成後將能提升旅遊服務多元性及品質及道路服務水準與通行安全，並增益地區觀光發展潛能，經衡量本計畫帶來之利益將大於所造成之損失，本案應具有適當與合理性。 四、合法性： 本案係依據「都市計畫法」第48條及「土地徵收條例」第3條辦理用地取得，具合法性。

「桃園市虎頭山停機坪旅遊服務設施用地暨道路用地興辦事業計畫」

第1次公聽會簽到簿

一、開會時間：中華民國113年9月13日（星期五）下午2時

二、開會地點：扶輪虎頭山驛站2樓

三、主持人：吳敏光

紀錄：范燕郁

四、出(列)席單位及人員

單 位	簽 名
桃園市桃園區公所	
桃園市龜山區公所	徐長海代
桃園市龜山區楓樹里里辦公處	
桃園市桃園區三元里里辦公處	
桃園市桃園區大有里里辦公處	
桃園市政府地政局	溫永瑞 吳梅芳 郭宗欣
桃園市政府觀光旅遊局	張景賢
桃園市政府風景區管理處	吳敏光 周慶龍 范燕郁
大有國際不動產估價師聯合事務所	高玉智 江朝偉 羅毅修 朱雲綺 羅光澤

「桃園市虎頭山停機坪旅遊服務設施用地暨道路用地興辦事業計畫」

第1次公聽會簽到簿

編號	土地所有權人、管理人或利害關係人姓名	地址	簽到欄	聯絡電話	備註
1	陳敏政				
2	陳世英				
3	陳孟宗				
4	陳式儀				
5	陳柏宇				
6	葉世禧				
7	林張素娥		李幸偉代 周文煌		
8	簡文煌				
9	簡淑美				
10	陳正倫				
11	余椿茂		余椿茂		
12	黃瑞林		黃瑞林		
13	蔡伯勳		蔡伯勳		
14	傅繼賢		傅繼賢		
15	汪美珉		汪美珉 周文煌代		
16	王偉洪		王偉洪		
17	鈴木開發股份有限公司		王宜市		
18	國防部軍備局		北工處 林合里 王冠輝 王冠輝		
			林合里		
			王冠輝		