

桃園市「桃園區同德十二街道路開闢工程」

用地取得第2場公聽會會議紀錄

壹、事由：為興辦本市「桃園區同德十二街道路開闢工程」計畫報經許可前，就興辦事業概況進行宣導及溝通，事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性予以說明，並聽取民眾意見及廣納各界意見特舉行本次公聽會。

貳、開會日期：中華民國 113 年 12 月 26 日（星期四）下午 2 時

參、地點：桃園區公所 4 樓視聽中心(桃園市桃園區縣府路 7 號 4 樓)

肆、主持人及紀錄人：桃園市政府工務局張專門委員重仁 紀錄人:張語情

伍、出席單位及人員：詳如簽到冊

陸、土地所有權人及其利害關係人：詳如簽到冊

柒、興辦事業計畫概況：

一、計畫目的

「桃園區同德十二街道路開闢工程」計畫係為增進地方道路相通性，並擴大服務範圍及區域路網連結，本計畫道路同德十二街自中埔一街至永安北路已開闢完成，僅餘中埔一街至中埔七街路段鄰中埔七街處仍有三筆私有土地尚未取得，為改善該路段之聯外交通及道路狀況，促進整體生活圈均衡發展，以達成交通便利性及區域路網系統整體規劃之目的，有取得工程範圍內土地之必要。本計畫道路開闢完成後，將有效疏解莊一街及同德十一街車流，提升人車便捷及安全性，改善橫向交通聯繫，建構完整道路系統，亦可做為緊急救災疏散道路使用。

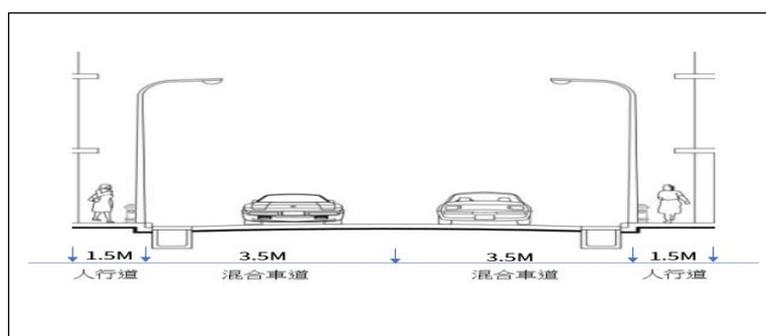
二、計畫範圍

本計畫係屬「南崁地區都市計畫」區域內，於 102 年 12 月 18 日公佈實施「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」劃定為綠地兼供道路用地。為利本計畫道路整體規劃設計，開闢範圍東起中埔七街，西至中埔一街，長約 265 公尺，路寬為 10 公

尺，周邊為住宅區及文小用地使用情形。



「桃園區同德十二街道路開闢工程」計畫範圍示意圖



「桃園區同德十二街道路開闢工程」道路配置圖

三、用地概況

(一)用地範圍公私有土地筆數及面積，各占用地面積之百分比：

表 1—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統計表

土地權屬	土地筆數	面積(m ²)	比例(%)
公有土地	9	3007	94.5%
私有土地	3	175	5.5%
合計	12	3182	100%

(二)用地範圍內私有土地改良物概況：

本案工程範圍內私有土地現況為 1 處鐵皮屋，待地上物查估確認後依「土地徵收條例」第 31、33 及 34 條、「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」及土地改良物徵收營業損失補償基準等規定辦理補償。

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：

本計畫目的係為增進地方道路相通性及改善該地區之聯外交通及道路狀況，提升人車便捷及安全性，達成區域路網系統整體規劃。道路開闢完成後，除了可改善區域交通及達成區域路網連結，更可提昇社區生活品質，讓城市更為進步，惟需取得範圍內之私有土地，以達成本計畫目的。

二、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本計畫範圍經審慎評估考量交通狀況、土地利用之完整性、便利性及完成後之效益，已儘量使用既有道路及公有土地，仍無可避免需取得部分私有土地，徵收範圍已達需用土地必要最小限度範圍。

三、用地勘選有無其他可替代地區及理由：

本計畫道路勘選，考量使用既有道路同德十二街，係為最佳區位，亦係使用最少私有土地，開挖面積最小之開發方式，經勘選已無其他可替代地區。

四、是否有其他取得方式

本計畫為都市計畫劃定之綠地兼供道路用地，取得方式為一般徵收，屬永久使用性質，若以其他方式取得，評估如下：

(一)設定地上權：

因本計畫道路係永久使用之公共事業，為配合永久性設施工程施工及整體管理維護需要，不宜以設定地上權方式取得。

(二)租賃：

因本計畫係道路工程，永久提供公眾使用，必須取得範圍內私有土地之所有權，方能使公共設施環境改善計畫得以長遠落實，不宜以租賃方式取得。

(三)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，惟本計畫係為興辦道路工程，實與聯合開發立意不同，不適宜以聯合開發方式取得。

(四)捐贈：

私人捐贈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。如土地所有權人願意，本府非常感謝所有權人的配合與體諒，並願意配合完成相關手續。

(五)公私有土地交換：

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可供交換之公有非公用土地，依法提出申請，並經執行機關審核與辦理交換。

(六)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」及本府制定「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理，民眾如有意願可依上開辦法向本府都市發展局申請。

以上 6 種取得方式經分析後皆不可行，故基於尊重土地所有權人之財產

權權益，於徵收土地前將依「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以其他方式取得；倘拒絕參加或未能達成協議且無法以其他方式取得者，本府考量道路工程迫於公眾利益需求，將依規定申請徵收土地。

五、其他評估必要性理由

本道路工程依據都市計畫開闢為道路後，有助於改善當地環境、促進整體生活圈均衡發展，可增進該地區之聯外交通及道路狀況，疏解車流、減輕道路負擔，建構完整道路系統並提升附近地區居民生活環境之品質，更可做為緊急救災疏散道路使用，對周圍社會現況有正面助益，實屬必要。

玖、興辦事業計畫之公益性、適當與合理性及合法性說明

一、社會因素：

(一)徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

本案工程範圍主要為桃園區明德里，依桃園市桃園區戶政事務所 113 年 12 月統計資料，設籍戶數 1,496 戶，人口數 3,910 人，男性 1,834 人，女性 2,076 人(詳如表 2)，男女比例趨近平均，主要年齡結構介於 30-50 歲之間。本案用地範圍內私有土地計 3 筆，範圍內僅拆除 1 處鐵皮屋，對人口及年齡結構無顯著影響。

表 2—桃園市桃園區 113 年 12 月明德里人口數統計表

區域別	戶數	男性	女性	合計
明德里	1,496	1,834	2,076	3,910

(二)徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本計畫屬都市計畫綠地兼供道路用地，道路工程完工後，可增進該地區之聯外交通，提升附近地區居民生活環境之品質，更可做為緊急救災疏散道路使用，對周圍社會現況有正面助益。

(三)徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本計畫範圍僅拆除 1 處鐵皮屋，尚無影響居住權益，現住居民不需要為此遷移而大規模改變生活型態、重建社會關係或調整謀生方式，故

本計畫對周遭弱勢族群生活型態不致產生影響。

(四)徵收計畫對居民健康風險之影響：

本計畫道路開闢完成後，可提升交通流暢性，降低交通壅塞，提升生活品質，改善地區環境品質，並於施工期間加強工區灑水、環境維護及環境監測，以降低對周邊居民健康風險之影響。

二、經濟因素：

(一)徵收計畫對稅收影響：

本計畫道路開闢完成後，有助於鄰近地區進出提高交通機能，提升生活圈之交通便捷及貨運暢流，促進地區產業發展，對政府之稅收有正面之效益。

(二)徵收計畫對糧食安全影響：

本計畫屬都市計畫綠地兼供道路用地，非屬以農業為主之農業用地，現況為1處鐵皮屋，範圍內無種植主要糧食及經濟作物，故不致對糧食安全造成影響。

(三)徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本計畫道路開闢完成後，將可提高交通流暢性、促進經濟活動，有助於商業發展、增加就業機會，對於就業市場有正向助益。

(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：

本計畫用地取得所需經費已納入本府 114 年預算編列(桃園市政府工務局 114 年度預算，計畫名稱：桃園區同德十二街道路開闢工程用地取得，科目：工務業務-用地取得工作-設備及投資)，未造成財政排擠效果，足敷本計畫使用。

(五)徵收對農林漁牧產業鏈影響：

本計畫用地為南崁地區都市計畫劃定為綠地兼供道路用地，範圍內僅有一處鐵皮屋，並無農林漁牧相關產業，故對農林漁牧產業鏈不致造成影響。

(六)徵收計畫對土地利用完整性影響：

本計畫係使用都市計畫劃設之綠地兼供道路用地，依都市計畫內容開闢，已考量交通系統與土地使用之完整性，將有利於周邊住宅區整體發展。

三、文化及生態因素：

(一)因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本計畫道路工程無大規模開挖或整地之情形不會破壞地區城鄉風貌，且本計畫道路開闢完成後，能使道路整齊明亮，有助於市容之更新改造。

(二)因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本計畫範圍內未有依文化資產保存法公告之古蹟、遺址或歷史建築，日後施工時，倘發現地下文物資產，將責成施工廠商依相關規定辦理。

(三)因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本計畫道路開闢完成後，將可提升交通便利性，改善用路人及當地居民使用道路之安全性，同時進行環境整理及景觀更新，改善生活環境，提升居住品質。

(四)徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本計畫範圍非屬國土復育政策方案禁止開發之對象，亦非環境敏感區域，及非屬動植物棲息生長土地，對生態環境無不良之影響。

(五)徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫道路開闢完成後，可提供民眾便利通行及活動場域，改善橫向交通聯繫並提高周邊區域土地利用效率、活絡產業經濟，並增進公共設施服務水準，進而提升居民及社會整體生活品質。

四、永續發展評估：

(一)國家永續發展政策：

交通發展為永續發展政策綱領中「永續的經濟」層面之一，本案道路開闢完成可提升道路服務水準，節省行車時間，達到節能減碳之目的，促進地區土地發展及合理利用，符合國家永續發展政策。

(二)永續指標：

道路開闢完成後供公眾使用，可改善交通安全，減少車輛停滯、繞道時間及車禍發生機率，降低車輛噪音危害及保障居民出入通行安全，使汽車廢氣及二氧化碳排放量減少，降低對於自然生態的破壞，促使生活環境得以達成減碳之永續發展指標。

(三)國土計畫：

勘選土地係配合國土計畫、區域計畫及都市計畫劃定之綠地兼供道路用地，均經本府都市發展局依「都市計畫法」進行整體評估並完成相關法定程序公告在案，依最少的土地使用進行開闢道路工程，達成最大交通改善及道路服務效能，區域內無國土復育方案禁止開發土地，亦非屬國家公園計畫範圍內，無大規模開發行為，落實國土保育及保安，避免造成環境破壞，符合國土計畫原則。

五、其他因素評估：

本計畫係為地方道路相通性及增進該地區之聯外交通及道路狀況，擴大服務範圍及區域路網連結，改善鄰近同安國小及莊敬國小兩校學生通學環境，增設人行道，讓學校周邊不僅人行空間變大，行走起來也更舒適安全，受益的不只是學童，也帶給附近居民更優質的步行環境，提昇社區生活品質，打造成為行人友善的城市。

壹拾、興辦事業計畫之綜合評估說明

一、公益性：

本計畫屬都市計畫綠地兼供道路用地，周邊現況多作住宅區及文教用地使用，本道路工程完工後，以增進該地區之聯外交通及道路狀況，可提升附近地區居民生活環境之品質，更可做為緊急救災疏散道路使用，對周圍社會現況有正面助益，符合公益性。

二、必要性：

本計畫「桃園區同德十二街道路開闢工程」，工程範圍起自中埔一街，東迄中埔七街，預計開闢長度 265 公尺、寬度 10 公尺，依都市計畫劃設之綠地兼供道路使用範圍開闢，將有效紓解莊一街及同德十一街路段之交通，降低車禍事件，提升交通安全及便利，權衡計畫對於居民

生活影響及交通改善需求，故確有其必要性。

三、適當與合理性：

本計畫係依「都市計畫法」發布實施，屬都市計畫劃定之綠地兼供道路用地，完成工程後將永久提供大眾通行使用，有助於完善公共設施服務水準兼顧整體環境發展，符合適當及合理性原則。

四、合法性：

本案係於102年12月18日公佈實施「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」劃定之綠地兼供道路用地，符合「土地徵收條例」第3條第2款「交通事業」及「都市計畫法」第48條之公共設施，並依土地徵收條例第10條規定，於需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見，已具備合法性。

壹拾壹、土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回覆與處理情形：

第1場公聽會與會者陳述意見之內容與本府回應情形

編號	陳述意見人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
1	牙○鞍	113年10月8日	土地上有營業中店家，請依法辦理查估，希望要市價以上來購買，或以地換地同等價錢。	1. 建築改良物拆遷補償：本府將依土地徵收條例第31、34條規定及「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」辦理補償。 2. 營業損失補償：本府將依土地徵收條例第33條規定及土地改良物徵收營業損失補償基準辦理補償。 3. 協議價購取得用地之地價，依土地徵收條例第11條規定，需用土地人依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，由本府工務局委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」及「土地徵收補償市價查估辦法」查估土地市價。 4. 有關私有公共設施保留地與公有非公用土地交換，本府都市發展局於每年七月前公告本市可供交換公

				有非公用土地，同時受理民眾申請公共設施保留地交換資格審查，土地所有權人倘有意願可依「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，向本府都市發展局提出申請。
--	--	--	--	--

第 2 場公聽會與會者陳述意見之內容與本府回應情形

編號	陳述意見人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
1	牙○琴	113年12月26日	<p>1. 土地改良物在建管前已建造，希望依「重建」價格做估算。</p> <p>2. 土地依實價登錄，希望依「店面一樓」價格做估算。</p>	<p>1. 建築改良物拆遷補償：本府將依土地徵收條例第31、34條規定及「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」辦理補償；營業損失補償：本府將依土地徵收條例第33條規定及桃園市工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失補償費查估基準辦理查估作業。</p> <p>2-1. 有關本案協議價購或徵收取得用地之補償地價：協議價購取得用地之補償地價，依土地徵收條例第11條規定需用土地人依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，本府工務局將委託不動產估價師事務所依內政部101年2月2日台內地字第1010085864號函釋：「協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，該市價資訊之取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依「不動產估價技術規則」第12條規定蒐集比較實例：「I實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。II與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。III與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。IV實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。」辦理查估</p>

