

「八德國民運動中心新建工程」土地徵收

第一次公聽會會議紀錄

壹、日期：105 年 10 月 25 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：八德區公所 3 樓第一會議室

參、主持人：桃園市政府體育局 夏局長金興(房副局長瑞文 代) 記錄：湯婉琛

肆、出席單位及人員：詳如簽到表 1

伍、出席之土地所有權人及利害關係人：詳如簽到表 2

陸、事由：說明「八德國民運動中心新建工程」興辦事業概況，評估本興辦事業之公益性、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意見。

柒、興辦事業概況：

一、計畫緣起

(一)國民體能乃國家競爭力之基石，而運動為提升國民體能、維護國人健康之重要方法。相較歐美先進國家，我國國民之平均體能有待提升，運動空間與設施等亦相對不足。

(二)「運動與體育是基本人權」，為提升國家競爭力，保障國民運動權利，推展體育運動已是先進國家相互學習觀摩之政策重點。

(三)桃園市政府為推展全民運動、提升運動風氣，促進民眾養成規律運動之習慣，使運動自然融入生活，並藉由運動中心提供市民良好之社區運動、學習、交誼、休閒、娛樂、藝文與集會場所。故擇定於八德區「北景雲廢棄營區」興建八德國民運動中心，利用便利的交通環境重新整合規劃設計，充實地區運動設施，達到推廣全民運動之目標。

(四)八德區人口高居桃園市第四位，人口發展快速，15 年來人口數成長超過二萬人，但休閒運動場域缺乏，故國民運動中心之興建，為市府施政重點之一。

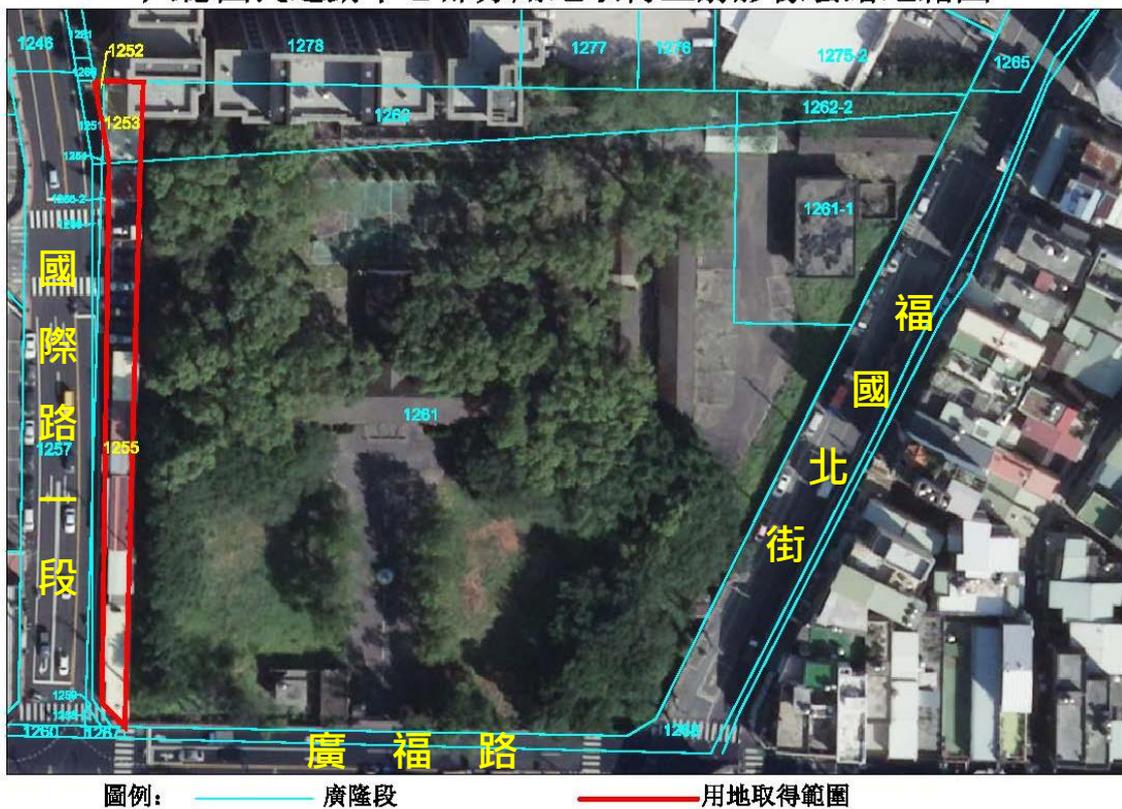
(五)本計畫工程基地位於八德區及桃園區交界，可連結往桃園、大溪、中壢、平鎮等地，且鄰近未來桃園捷運 G04 站，交通十分便利，將可擴大運動中心人口服務範圍。

(六)興建八德國民運動中心將提供：

1. 推展全民運動及多元化的休閒型態，紓解市民身心壓力，增進健康；並落實終身運動目標。
2. 提供區域救災避難空間，健全桃園市防災體系。
3. 支援辦理桃園地區區域性、校際等各層級相關運動競技賽事及練習之場地。

二、計畫範圍：本案係屬「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」案之體育場用地興建八德國民運動中心，事業計畫面積為 8,800 平方公尺，擬取得私有土地面積 602.23 平方公尺。基地位於八德區廣隆里，可連結往桃園、大溪、中壢、平鎮等地，地處國際路一段、廣福路、福國北街。

八德國民運動中心部分用地取得正射影像套繪地籍圖



三、興辦事業之必要性說明

(一)本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

本案計畫屬國民運動中心工程，完工後將永久提供公眾使用，導致私有土地所有權人無法繼續行使土地權利，故必須取得範圍內私有土地之所有權，達成使用目的。預計新建八德國民運動中心，係配合「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」體育場用地之劃設，其

均經都市計畫程序進行整體評估，並完成相關法定程序。

(二)預計徵收私有土地已達必要之最小限度範圍理由：

用地範圍屬整塊用地，經考量現場地形、土地利用完整性、交通便利性等進行規劃設計，勘選使用之土地，均以達使用效益必須取得私人用地之最小使用限度範圍。

(三)用地勘選有無其他可替代地區：

本計畫工程基地鄰近八德區與桃園區交界，交通便利，除可經臺4線連結往桃園市、大溪等地外，距離桃園火車站及內壢火車站開車均僅需約12分鐘，且基地鄰近未來桃園捷運綠線G04站，步行更僅需8分鐘。將可擴大運動中心人口服務範圍。且本計畫範圍未通過人口住宅密集地區及環境敏感地區等，符合勘選之用地範圍勘選原則。

(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. 捐贈：

私人捐贈雖係公有土地取得來源之一，惟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。

3. 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。

4. 公私有土地交換(以地易地)：

八德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。

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：

本案範圍內土地共計 3 筆地號，皆為私有土地，土地所有權人人數共 3 人，年齡結構為中、老年人，本工程基地位於八德區廣隆里，截至 105 年 8 月八德戶政事務所之統計資料，該里全體人口數為 5,076 人，約占八德區總人口數 191,032 人之 2.7%，對當地人口之整體影響屬輕微。

2. 對周圍社會現況之影響：

本案國民運動中心新闢工程範圍內除軍方之廢棄營區，其餘土地大部分為鐵皮搭建之土地改良物，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，提升生活品質，徵收計畫對周圍社會現況無不良影響。

3. 對弱勢族群生活型態之影響：

(1) 本計畫範圍內皆屬私有土地，本案用地範圍內之土地所有權人中倘有弱勢族群等情形，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. 對居民健康風險之影響程度：

(1) 本計畫區辦理用地取得後，主要開發作為國民運動中心使用，施工期間將針對廢棄物、空氣品質、噪音振動、水質、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，鄰近民眾可使用運動中心內運動設施規律運動，將可提升身心健康，降低疾病發生率。

(二) 經濟因素評估

1. 徵收計畫對稅收之影響：

本工程完工後，運動中心之設施、周邊整體發展將帶來活動人潮，且生活環境品質之提升，將提升附近之居留意願，帶動經濟、觀光等發展，可望提高整體稅收。

2. 徵收計畫對糧食安全之影響：

本計畫區並無農業用地，且經實地勘查現況並無從事農作行為，故對糧食安全之影響甚微。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口之影響：

本工程興建完工後，配合公共設施之規劃及交通系統之共享，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共設施與政府財務支出及負擔情形：

本計畫用地取得及地上物拆遷費用包含地價補償費及土地改良物拆遷補償費等，經費來源由桃園市政府負擔，預計於 107 年度編列預算。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈之影響：

本計畫用地並無涉及特定農業區農牧用地與其他農林漁牧產業，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，面積尚屬現況塊狀完整使用，不致影響土地利用之完整性。

(三) 文化及生態因素評估：

1. 徵收計畫對城鄉自然風貌之改變：

本計畫除運動設施外，未來將配合環境設置地方性植栽，對整體環境進行評估，以減少對原城鄉自然風貌之衝擊。

2. 徵收計畫對文化古蹟之改變：

本工程範圍及周邊無文化古蹟或登入之遺址、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. 徵收計畫對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：

本工程於完工後，將結合環保及綠地養護之概念，維持該地區生態環境。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

計畫完工後，可提升周邊居民與整體社會之運動風氣，長期而言，將帶動都市整體發展。

(四)永續發展因素評估：

1. 國家永續發展政策：

本案工程係配合 105 年教育部體育署推動「運動 i 台灣」計畫，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，以營造體育運動環境提供之永續發展。

2. 永續指標：

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：

本案依都市計畫使土地有效利用，有助於實踐國土空間發展策略計畫中一城鄉永續發展，在原有的範圍內進行再生與活化，提高其使用效率以滿足發展需要，提供因地制宜的公共設施服務功能，改善現有都市的生活環境品質。

(五)其他因素評估：

設置八德國民運動中心其主要目的為配合八德地區整體都市發展與本市體育發展需要，提供優質平價之運動場域與交誼、休閒娛樂、藝文場所，以因應現況及未來之需求，強化服務功能，並促進八德地區整體生活圈之均衡發展。

(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，同時將支援辦理桃園地區區域性、校際等各層級相關運動競技賽事之場地，並促進地方特色運動發展，故本用地之取得具備公益性。

2. 必要性：

桃園市預定於桃園、中壢、蘆竹、平鎮、南平及八德六地興建國民運動中心，且八德區人口高居桃園市第四位，人口總數超過 19 萬人，且查目前桃園市政府於八德區無管轄之運動場館設施，而八德區公所管轄之運動場館設施除八德區游泳池及青少年活動中心，無整體規劃之運動場館，顯見八德區公立運動場館設施不足，為因應人口發展之趨勢，本體育場用地之開發有其必要性，且本國民運動中心之興建計畫，將達成挹注整體都市發展之效益，並提供市民體育運動、休閒遊憩場域、提升生活品質，爰興建八德國民運動中心有其必要性。

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，預計規劃打造一座結合核心的運動設施及地方特色項目設施並重之綜合運動中心，且考量交通之便利性，闢建地下停車空間，使用之土地均為達成運動中心規劃必須使用之最小使用範圍。

(2) 計畫目的之適當性：

本計畫興建八德國民運動中心，將提供民眾休閒運動之場域，可推展全民運動、提升運動風氣，促進民眾養成規律運動之習慣，提升市民健康體能，提高市民生活品質。且可發展特色運動並支援地區性賽會活動，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，將依運動中心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。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、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)變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案：

本府都市發展局辦理「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」，已於 105 年 9 月 4 日公告重新公開展覽。並預計於 106 年初公告實施。

玖、本次會議所有權人、利害關係人陳述意見及本府回應及處理情形：

編號	陳述人	意見	回應與處理情形
1	呂○連	希望能夠用「以地易地」之方式提供運動中心所需用地辦理開發。	如以市地重劃或區段徵收方式辦理開發，才有配回土地之機制，然本案為辦理國民運動中心新建工程，工程基地需全數取得整體規劃，無多餘土地可供所有權人配回，故以協議價購或一般徵收方式辦理。
2	蔡永芳 議員	本案基地除新建國民運動中心，北景雲營區東側範圍將連帶規劃消防隊、日托中心及聯合集會場所等將一併規劃開發興建，完工後將對大湳地區整體發展有相當之助益，且捷運完工後鄰近 G04 站，生活機能佳，因私有土地臨國際路一段，基於整體開發需取得土地，而徵收前之協議價購以市價進行協議，對所有權人有相當保障，還請各位多配合，有相關疑問都請提出討論。	後續期程部分，體育局會儘速召開第二次公聽會，以利接續進行協議價購作業，初步預估應是在 106 年 1~2 月會通知相關權利人，與各位辦理協議價購事宜。 也感謝議員指導，也歡迎土地所有權人提出相關意見。
2	呂林小鳳 議員	本案基地係屬北景雲營區範圍，若所有權人欲以以地易地方式提供土地，可否考量與國防部協商以南景雲營區國防用地供地主配回，以保障其權益。	1. 南景雲營區之土地使用分區亦屬機關用地，日後倘進行開發將面臨相同的用地取得問題。 2. 本案用地取得方式為協議價購或一般徵收，依土地徵收條例並無配回土地之機制。

壹拾、結論：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用地取得事宜，並盡快召開第 2 次公聽會及協議價購會議，加速開發期程。

拾壹、散會：105 年 10 月 25 日（星期二）15 時 20 分。

拾貳、會議照片：





「八德國民運動中心新建工程」第一次公聽會

簽到表

時間：105年10月25日(星期二) 下午2時30分 地點：八德區公所3樓第一會議室

主持人：桃園市政府體育局 夏局長金興

齊瑞文化

名稱	簽名	名稱	簽名
桃園市政府 地政局	鄭偉晏 劉德祥	趙正宇立法委員	
桃園市政府 都市發展局	賴秋娟	呂林小鳳議員	呂林小鳳
桃園市政府 體育局	賴豐程 葉怡伶	呂淑真議員	呂淑真
桃園市 八德區公所	齊一	蔡永芳議員	蔡永芳
桃園市 八德地政事務所	齊心亭 曹自強 蔡軒云	劉茂群議員	劉茂群 10/25
桃園市政府 體育局	湯婉琛	廣隆里	黃林月桂
		吳榮輝	邱麗珠
			黃正漢

「八德國民運動中心新建工程」第一次公聽會

簽到表

時間：105年10月25日(星期二) 下午2時30分

地點：八德區公所3樓第一會議室

主持人：桃園市政府體育局 夏局長金興

名稱	簽名	名稱	簽名
興利工程顧問股份有限公司	施亞倫 黃俊龍	財團法人臺灣營建研究院	
興利工程顧問股份有限公司	莊慶夏		
興利工程顧問股份有限公司	莊尚沛		
興利工程顧問股份有限公司			
興利工程顧問股份有限公司			

「八德國民運動中心新建工程」第一次公聽會

簽到表

編號	姓名	土地登記謄本地址	通訊地址	簽名
1	呂○連			
2	呂○志			
3	呂○宗			