

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國 105 年 4 月 22 日

發文字號：府觀風字第1050094509號

附件：「小烏來風景特定區廣場兼停車場用地取得工程」第2次公聽會會議紀錄

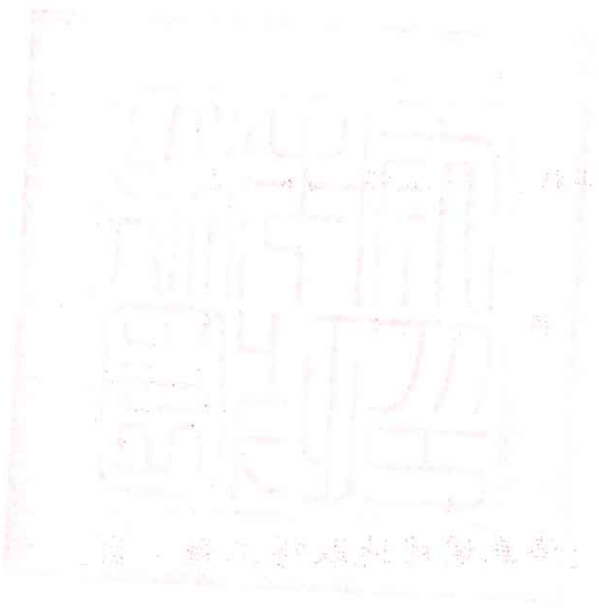


主旨：公告「小烏來風景特定區廣場兼停車場用地取得工程」第2次公聽會會議紀錄。

依據：依據「土地徵收條例第10條及申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點」之規定辦理。

公告事項：本府於104年9月21日(星期一)上午10時於小烏來風景特定區地質館(舊管理站。地址：復興區義盛里下宇內4-6號)召開「小烏來風景特定區廣場兼停車場用地取得工程」第2次公聽會，會議紀錄詳附件。

市長 鄭文燦 請假
副市長 王明德 代行



Faint text below the seal impression.

王即
王即

「小烏來風景特定區廣場兼停車場用地取得工程」第 2 次公聽會會議紀錄

壹、事由：

為興辦小烏來風景特定區廣場兼停車場用地取得工程計畫報經許可前，進行宣導及溝通，聽取民眾意見並廣納各界意見，特舉行本公聽會。

貳、開會時間：104 年 09 月 21 日上午 10 時

參、開會地點：小烏來風景特定區地質館(舊管理站)

地址：桃園市復興區義盛里下字內 4-6 號

肆、主持人：李秘書蕙宇

記錄：羅曉萍

伍、出席單位及人員：

桃園市政府風景區管理處：李蕙宇、黃朝進、羅曉萍

桃園市政府地政局：陳奕潔、戴月嬌

義盛里里長：阮文芳

復興區公所：黃本榮、李運鋒

大溪地政事務所：洪文賢

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：詳如簽到簿

柒、興辦事業計畫概況

一、辦理緣起及法令依據：

(一)辦理緣起：

台灣省政府於民國 70 年 3 月 7 日以小烏來瀑布、風動石為中心，劃設「小烏來風景特定區」來發展桃園市觀光事業。先前小烏來風景特定區遊客人數逐年下滑，且近年來政府積極推動在地觀光旅遊休閒活動，遂提出「小烏來風景特定區」之發展策略及改善構想，以分期分區的方式逐步推動，欲結合在地特色與產業，促使「小烏來風景區」達到遊憩品質提升、觀光產業提升之目標。

市府於 100 年成功塑造「小烏來天空步道」觀光亮點，並於 101 年度持續改善周圍的觀光遊憩品質服務設施，大大提升遊客數量，有助於將遊客步

徑拉到風景區內最核心地帶。依據小烏來風景特定區之分期分區發展計畫原則，對於地方較急切需要，且對於整體發展有關鍵性者，宜優先發展，本計畫位於天空步道東側，風動石山莊旁，故本年度特辦理小烏來風景特定區都市計畫廣場兼停車場用地徵收，增加民眾停車及休憩空間，擬對小烏來風景特定區之觀光旅遊服務與遊程，導入觀光旅遊服務，由本地區再連結至其他重要據點，同時可帶動周圍觀光產業的發展。

(二)興辦事業法令依據：

1. 土地徵收條例第 3 條第 6 款規定：政府機關、地方自治機關及其他公共建築。
2. 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使用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買」。
3. 發展觀光條例第 14 條：「主管機關對於發展觀光產業建設所需之公共設施用地，得依法申請徵收私有土地或撥用公有土地」。

二、興辦事業計畫用地範圍勘選說明：

(一)用地範圍之四至界線：

本案用地範圍東臨道路，北為保護區，西係商業區用地，南接保護區用地。

(二)用地範圍內公私有土地筆數及面積：

本案用地總面積共計 0.4155 公頃，其中私有土地 5 筆，面積 0.3136 公頃：座落於復興區義盛段 428、436、439、439-1、439-3 地號，占總用地面積約 75%。公有土地 8 筆，面積 0.1019 公頃：座落於復興區義盛段 427-6、427-7、440-3、440-6、428-1、428-2、429-5、432 地號，占總用地面積約 25%。

(三)用地範圍內私有土地改良物概況：

本計畫為都市計畫內廣場兼停車場用地，用地範圍內現為小烏來第一停車場，設有簡易導覽站、景觀棚架、公廁、平台等設施。

(四)用地範圍內土地使用分區、編定情形及其面積比例：



土地使用分區、編定情形	面積 (公頃)	佔面積比例	備註
廣場兼停車場用地	0.4155	100%	
合計	0.4155	100%	

捌、事業計畫公益性、必要性、適當性及合法性說明：

一、公益性及必要性評估分析

(一)社會因素：

1.徵收所影響人口之多寡、年齡結構

復興區總人口數依 104 年 5 月份桃園市復興區戶政事務所統計資料所示共 10,936 人，3,733 戶。本計畫範圍內屬「義盛里」，里民共計 829 人，占全區 7.58%；254 戶，占全區 6.8%。復興區全區男 5,993 人，女 4,920 人，年齡平均約 37.73 歲，年齡層 0 歲~19 歲 2,501 人，占全區 22.92%，20 歲~59 歲 6,594 人占全區 60.42%，60 歲~99 歲 1,818 人占全區 16.66%。本區位居本省北部山區，原受地形及地理環境限制，產業發展相當落後，導致人口嚴重外流、老化。俟本計畫完成後勢必對觀光事業發展利多，增進在地就業機會，促進周邊公共設施檢討及設置，可改善地區居住品質，提供各年齡階段人口居住需求。本案範圍內私有土地 5 筆，預計影響土地所有權人為 3 人。

2. 徵收計畫對周圍社會現況影響程度

現況大部分土地已整地為停車場使用，設簡易導覽站、景觀棚架、雜林、公廁、平台等附屬設施，徵收完成後對周圍社會現況無不良影響，將可提升觀光旅遊品質，增加居民再就業，亦可促進周邊土地之開發，提高土地之市場價值。徵收範圍內並無住戶，故不需進行拆遷，評估對社會不致產生影響。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響程度

計畫範圍內目前為小烏來停車場，部分為桃園市政府及復興區公所建置之公共設施及植栽，不影響原住民生活型態；本案範圍內無需拆遷之建築物，故無中低收入住戶或低收入戶因徵收計畫導致無屋可居，周邊亦無相同情境之弱勢族群居住使用或種植作物，故本案對弱勢族群不受影響。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度

本計畫業已施工完成，過去在施工期間，規範承包廠商按空氣污染防治法規定及噪音管制法規辦理施工，以降低對居民健康風險之影響，故此次徵收對周邊居民健康風險無影響；本案停車場及廣場開闢完成，可提供居民戶外安全休閒活動及散步場所，有益周邊居民健康。

(二)經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響

計畫完成後，將提供民眾簡易導覽、更多停車空間及休憩場所，並利用步道系統，串聯風動石山莊、小烏來天空步道及小烏來瀑布風景區，可增加民眾停留意願，延長旅遊時間，促進地區產業發展，另由於主、客觀之觀光條件提昇，使地區土地價值提高、工商產業發展，對於地價稅、土地增值稅等地方稅收及屬中央政府稅收之營業稅等均可產生增加稅收之效益。

2. 徵收計畫對糧食安全影響

計畫範圍內土地皆為都市計畫用地，且屬廣場兼停車場用地，非屬農作為主之農地，範圍內無種植糧食及經濟作物，不會對於附近農業生產環境造成破壞，故無影響糧食安全之疑慮。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口

計畫範圍內無工廠、辦公室等就業場所，故本案土地徵收不影響範圍內人口之就業、轉業情形。徵收範圍內無農田，不會因土地徵收導致離農情形。本計畫完成有助地區小規模商業旅遊服務業發展，並吸引外來遊樂區產業發展，可增加就業機會，增進就業人口。

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

本案工程所需經費已獲 100 年交通部觀光局補助 3,600 萬元(交通部觀光局 100 年 10 月 25 日觀技字第 1004001231 號函)。

本工程用地取得所需經費已由市府 104 年預算編列，辦理小烏來風景特定區廣場兼停車場用地取得及相關作業費。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

範圍內土地均屬都市計畫之廣場兼停車場用地，並未使用農業區土地，不涉及農林漁牧產業鏈。用地範圍內土地現況無農業生產及相關農產品合作產銷班，不涉及農產業鏈；徵收區域非保安林及實驗林地，亦無木材加工、樹苗培育行業，不涉及林業鏈；無養殖漁場和相關冷凍、包裝、加工、銷售行業，不涉及漁產業鏈；其里轄區內未設牧場畜養各種禽、畜，不涉及牧產業鏈。對當地居民原有產業、土地利用及影響層面不大。本事業計畫完成後有利於復興區周邊觀光產業，對本地生產竹筍、水蜜桃、茶葉、香菇、高山蔬菜等農產品銷售量提高有相當助益。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響

本計畫依地形及地勢進行施工，採低密度利用，並未進行大規模之整體開發及變更利用，不致於造成土地零碎切割，破壞土地利用完整性之情形。

(三)文化及生態因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本計畫為廣場兼停車場用地之徵收，工程依自然地貌及地形開闢，未有大規模開挖或整地及變更地形之情形，以保持原有之城鄉自然風貌。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

徵收範圍內無發現文化古蹟或登錄之遺址、歷史建築，土地徵收對文化古蹟無影響，日後工程執行過程中若有發現相關文化資產將依文化資產保存法相關規定辦理。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

當地居民多以務農，銷售予觀光客為主。工程完工後可提昇、改善觀光品質，吸引旅遊人口，有助產品促銷，且因計畫開闢，進行環境整理及景觀更新，可改善生活環境品質，促進地方公共建設推動，對居民原本之生活條件或模式有正向之影響。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響

本工程未進行大範圍土地開發及變更使用，區內土地非屬動植物棲息生長土地，周邊亦無稀有物種或保育類動植物，及需特別加以保護或迴避之物種，不會對該區生態環境造成影響。另施工期間掌握周邊現有水文資料，就施工影響區域之排水路配合改善，維護地區生態環境。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

本工程在美化環境景觀、提昇周邊居住品質、提高生活機能、促進地區發展、增加就業機會、土地有效利用及改善生活條件等各方面均為正面顯示。

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策

廣場兼停車場用地為公共設施用地之一，符合國家永續發展綱領-願景內涵-寧適的環境項目（在居住環境方面，生活圈內舉凡：公園、停車場、教育藝文場所、醫療保健體育場及無障礙空間等公共設施期盼能逐趨完備）。

2. 永續指標

小烏來風景特定區以保育利用計畫為主軸，以維持低度開發為宜，本計畫土地為廣場兼停車場用地，施工採環保、節能綠色工法配合地方特色，以降低對環境衝擊，確保地方永續發展。

3. 國土計畫

本案勘選土地係配合國土計畫，依都市計畫劃定之用地範圍，選擇以最少

的土地使用及影響範圍，達成最大服務效能，其使用目的亦符合土地使用分區管制，符合都市計畫及國土計畫之範疇。

(五)其他因素：

廣場兼停車場用地主要目的為配合「小烏來風景特定區」之觀光發展，增加公共服務設施以紓解行車、停車、廁所、環境品質等目前面臨之迫切問題，並希冀藉此計畫提高旅遊服務水準，連帶促進整體生活圈發展，增加居民所得，縮小城鄉差距。

二、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

本計畫工程屬小烏來風景特定區觀光發展與亮點計畫之短期計畫目標，為沿續整體效益，並帶動區域觀光資源，促進地方經濟效益，並引導遊客至復興區遊憩消費，促進地方經濟發展，造就多贏局面。

計畫範圍係依都市計畫劃定之廣場兼停車場用地開闢，均完成都市計畫相關法定程序(民國81年2月18日(81)府工都字24434號公告實施「變更小烏來風景特定區計畫(第一次通盤檢討)」案、民國94年9月22日府城鄉字09402536981號公告實施「變更小烏來風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」、101年10月擬定小烏來風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(旅館區整體開發區)細部計畫案)。範圍內私有土地必需取得，始能達成計畫之目的。

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

復興區土地多為山坡地保育區，可供興辦本案土地極稀少，又需評估交通便利性，增加使用率，且必須符合都市計畫分區管制，考量計畫所需，無可避免需徵收部分私有土地，本工程經審慎評估勘選適當範圍，使用75%私有土地，25%使用公有土地，未通過人口住宅密集地區土地，減少徵收土地面積，以達成必需使用之最小使用限度範圍。

(三)用地勘選有無其他可替代地區

復興區多為山坡地，可供興辦本案土地已極稀少，都市計畫內「廣場兼停

車場用地」僅規劃此一處，本分區用地分南北兩側，北側為本次小烏來風景特定區廣場兼停車場用地整備工程用地範圍，現況已為小烏來第一停車場及廣場使用；南側高低落差幅度大，不易開闢為停車場，目前本府已規劃自 105 年度起辦理義盛里里民活動中心及遊客服務中心工程，該範圍內之土地，國有地部分本府業已積極辦理撥用程序中，私有地部分本府除已於 104 年價購部分土地外，其餘尚未取得之私有地因與復興區公所間尚有產權爭議，將優先協調地主以出具土地使用同意書方式予本府辦理相關工程。

(四)是否有其他取得方式

本案工程係公共使用性質，若以其他方式取得，如 1. 設定地上權 2. 聯合開發 3. 捐贈 4. 公私有地交換等方式，經研判為不可行，理由如下：

1. 設定地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得。
2. 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，惟本案為公益性、服務性建設，依工程屬性不適合聯合開發，且涉及資金籌措等技術問題，亦不可行。
3. 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，本案迄今尚未接獲土地所有權人願意捐贈土地之意思表示。
4. 公私有地交換：本案取得之土地均須作為廣場兼停車場使用，本府目前經管土地依相關法令規定及現實狀況，並無多餘土地可供交換，因此以地易地方式，尚無從辦理。
5. 以上四種其他取得方式經研判為不可行，本所將召開協議價購會議，與所有權人協議，若無法達成協議，將依規定辦理徵收。

(五)其他評估必要性理由：

利用北橫道路運輸廊帶，配合復興區觀光發展整體營運計畫，結合義興吊橋、風動石、小烏來天空步道、小烏來瀑布風景區等，可擴大服務效益及建構完整的旅遊系統。近年來受到國人重視休閒及週休 2 日政策之影響，

每逢假日遊客湧現，急需公共服務設施以紓解停車、廁所等目前面臨之迫切問題，並希冀藉此計畫提高旅遊服務水準。

	99年	100年	101年	102年	103年	104年
1月	3,231	2,544	109,899	45,447	43,233	81,066
2月	2,475	0	87,645	81,870	55,206	68,322
3月	3,310	0	88,683	56,175	44,244	57,522
4月	3,399	0	97,911	44,937	58,425	70,092
5月	4,265	0	108,630	45,519	44,169	57,285
6月	6,939	0	96,228	70,599	30,596	62,409
7月	17,838	289,689	202,535	72,570	78,819	69,753
8月	14,265	205,086	86,478	63,873	76,704	37,581
9月	7,186	271,617	135,939	58,953	60,684	
10月	4,288	237,225	122,233	51,960	58,011	
11月	4,528	145,860	73,836	48,126	43,704	
12月	4,765	84,966	56,352	40,026	36,084	
合計	76,489	1,236,987	1,266,369	680,055	629,879	504,030

	遊客數	大便器	小便器	洗手台
女	以 55%計	1 個/8 人		1 個/40 人
		200 人以上每超過 100 人增加 2 個		
男	以 45%計	1 個/8 人	1 個/14 人	1 個/50 人
		200 人以上每超過 100 人增加 1 個	200 人以上每超過 100 人增加 1 個	

資料來源：交通部觀光局出版-風景區人性化公廁設計規範草案

三、綜合評估分析：

1. 興辦事業之公益性

藉由廣場及停車場之開闢，以增加停車空間及休憩場所，綠美化生態環境，有助於提升民眾前往小烏來旅遊之意願，增加遊客量及其停留時間，並對生活環境品質有正面助益。

2. 興辦事業之必要性

小烏來風景特定區有助於休閒空間環境提升，並帶動地區觀光發展，惟本區域缺乏停車空間及廣場，本案開發後將可提供此一空間，以延長旅遊民眾停留時間，促進地方發展、帶動區域土地利用。

3. 興辦事業之適當性

(1) 勘選土地已考量需求及現況、對於居民及社會之影響，未通過人口住宅密集地區，使用之土地均為達成目的必需使用之最小使用限度範圍。

(2) 計畫未對於農業生產環境、文化古蹟、生態環境造成破壞。

(3) 徵收計畫不影響就業、轉業人口。

(4) 興辦事業計畫均經都市計畫程序進行整體評估並完成相關法定程序，詳見興辦事業之必要性說明(一)。

4. 興辦事業之合法性

本案興辦事業之種類及法令依據，係依據土地徵收條例第3條第6款：政府機關、地方自治機關及其他公共建築，且符合發展觀光條例、都市計畫法、土地徵收條例等法令及其相關規定程序辦理，自有其法律合法性。

玖、本次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：

編號	提問人	發言內容	回覆
1	宗進勇	1、本人停車場內 436、436-1、436-3 及 436-5 地號等 4 筆土地，共計	1、首先感謝所有權人對於本處施作公共建設之支持與鼓勵，共同為提升遊客服務品質一起

		<p>309 平方公尺。若本次停車場擴建計畫施作完成後，有徵僱停車場管理人員，優先僱用本人親屬，願捐贈前述 4 筆土地。</p> <p>2、本人停車場外 435-4、436-4 等 2 筆土地，計 93 平方公尺，依上次公聽會意見表達，市政府覆文本人，逕向市政府交通局申辦辦理。據此，本人再建議，為貴府整體規畫施作，本人配合提供週邊 436-3、436-8、436-9 地號等三筆土地，進行聯合開發施工，並請協助本人取得停車場登記證經營，可否？</p>	<p>努力，有關本處停車場擴建計畫施作完成後，須僱用停車場管理人員者，優先僱用本人親屬部份，本府尚有對外徵才之需求，將優先轉知土地所有權人，本府將秉持公正公開原則，也歡迎有資格的人員踴躍參加徵才。</p> <p>2、有關私地興建停車場部分，依都市計畫法規定，本案土地屬：廣場兼停車場用地，地主可依據[利用空地申請設置臨時路外停車場辦法] 第九條，逕向桃園市政府交通局停車管理處申請設置。</p>
2	宗太田	<p>有關本人所有之 428 及 428-1 地號土地，同意市府徵收，請優先考量任用地主之子女，為將來的工作人員。</p>	<p>首先感謝所有權人對於本處施作公共建設之支持與鼓勵，共同為提升遊客服務品質一起努力，有關本處停車場擴建計畫施作完成後，須僱用停車場管理人員者，優先僱用本人親屬部份，本府尚有對外徵才之需求，將優先轉知土地所有權人，本府將秉持公正公開原</p>

			則，也歡迎有資格的人員踴躍參加徵才。
--	--	--	--------------------

拾、第1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：

編號	提問人	發言內容	回 覆
1	宗進勇 宗信義	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關風管所建設風管區施工(如健行步道施工)，未取得相關土地權益人之同意，即任意施工，有違法之行政作為，請改進。 2. 市府依據徵收法條，推行本區廣場兼停車場用地取得，是否實行霸王作為，可否用雙贏方式辦理，暨取得公利又利地主之權益。 3. 本人土地於停車場內(義盛段 436 地號等 4 筆)，而尚未施建為停車場部分(同段 435-4、436-4 地號等筆)，可否本人自行申請施作停車場經營。 4. 市府依據相關法令辦理土地徵收時，土地所有權人仍需支付土地增值稅、契稅、財產交易稅等相關稅金，顯不合 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本府先前於轄區內施作之各項工程，皆已與利害關係人詳細溝通，並取得土地使用同意書，方行施作，今後亦將循此一模式辦理。 2. 計畫範圍內有部分公有土地，部分私有土地，因停車場關係整個風景區旅遊品質，基於小烏來風景特定區整體規劃、提升服務品質、活絡觀光氛圍及促進地方發展之考量，必須取得本案土地。土地所有權人雖失去土地，但停車便利性提升，將增加遊客停留意願，遊客量增加對行銷在地特產有相對助益。所有權人除可領取價購土地之金額外，並可增加行銷特產之收入。 3. 依都市計畫法規定，本案土地屬「廣場兼停車場用地」，地主可依據「利用空地申請設置臨時路外停車場辦法」第九條，逕向本府交通局停

		<p>理，是否可免徵？</p> <p>5. 徵收補償價格僅以當年度公告現值補償，價格太低顯不合理。</p>	<p>車管理處申請設置。</p> <p>4. 依土地稅法第 39 條、平均地權條例第 42 條、契稅條理第 14 條、所得稅法第 4 條之相關規定，土地被市府徵收時，免徵土地增值稅、契稅及所得稅。</p> <p>5. 按「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。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。</p> <p>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。</p> <p>各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。</p> <p>前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。</p>
--	--	---	---

拾壹、主席結論：

本計畫概況及公益性、必要性、適當性、合法性已明確向各所有權人說明清楚，另本計畫需地範圍已張貼於會場牆面，各所有權人及利害關係人可自由參看。感謝各位鄉親參與本次公聽會，各位於會中提出的寶貴意見本府已詳予記錄，後續將妥善處理，本場公聽會之會議記錄將於會後以郵寄方式通知陳述意見之土地所有權人並且公告周知於本府網站。

拾貳、上午 12:00 散會