

「小烏來風景特定區廣場兼停車場用地取得工程」

第一次公聽會會議紀錄

壹、開會時間：104 年 08 月 19 日上午 10 時

貳、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宇內 4-6 號

參、主持人：葉處長宗賦

記錄：羅曉萍

肆、出席單位及人員：

桃園市政府都市發展局：蕭婷允、高宜民、王世婷

桃園市政府風景區管理處：葉宗賦、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(薛詩騰代)

復興區公所：李運鋒

大溪地政事務所：陳啟彥、洪文賢

伍、土地及地上物所有權人：詳如簽到簿

陸、興辦事業計畫概況：

一、計畫緣起：

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」來發展桃園縣觀光事業。

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。

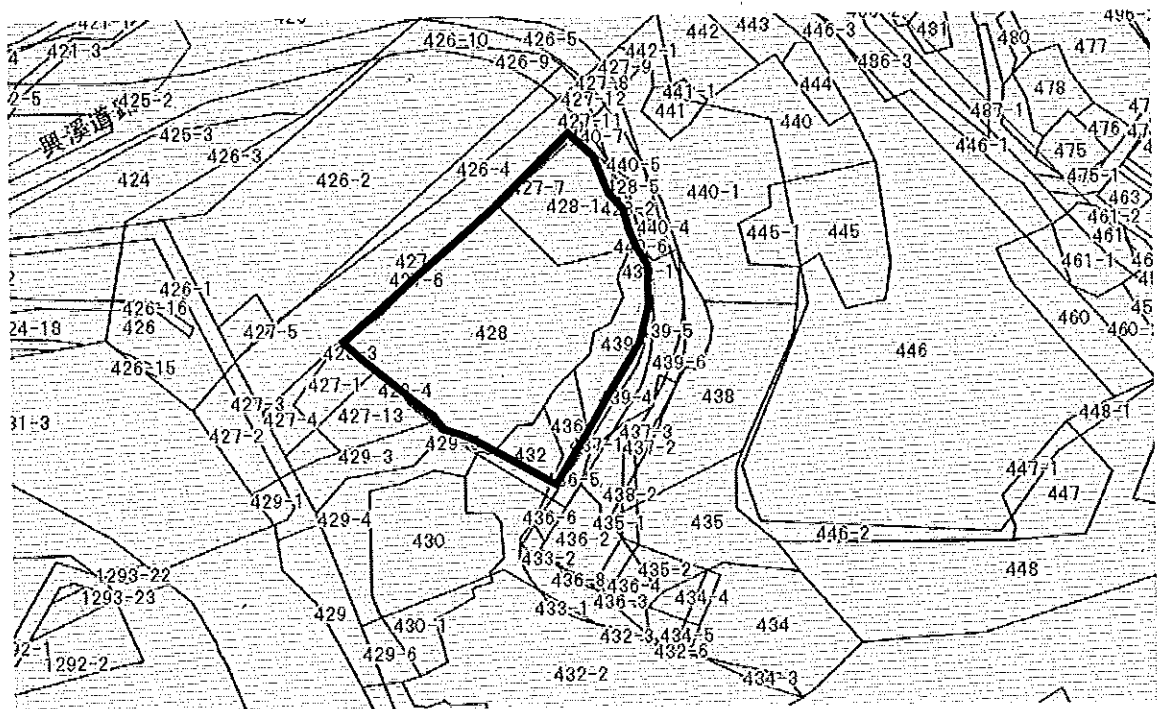
二、辦理機關：桃園市政府

三、開會依據：

依據土地徵收條例第 10 條第 2 項：「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。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。」

四、計畫範圍及概況（詳如會場張貼說明）

本案用地範圍共 13 筆土地，面積共計 0.4155 公頃，其中私有土地座落於復興區義盛段 428、436、439、439-1 及 439-3 地號等 5 筆，面積共 0.3136 公頃，占總面積約 75%；公有土地座落於復興區義盛段 427-6、427-7、440-3、440-6、428-1、428-2、429-5、432 地號等 8 筆，面積 0.1019 公頃，占總用地面積約 25%。



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，建築物設有簡易導覽站、景觀棚架、公廁、平台等設施，無私人興建之一般建築物。

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連說明：

本計畫用地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，均經都市計畫程序進行整體評估並完成相關法定程序。範圍內私有土地必需取得，始能達成計畫之目的。

(二)徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

小烏來風景特定區都市計畫「廣場兼停車場用地」僅規劃此一處，符合都市計畫分區，計畫範圍亦依據都市計畫劃設之範圍，並已考量

交通現況、土地地形、土地利用完整性、便利性及完成後之效益，未通過人口住宅密集地區土地。

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使用 75 %私有土地，25%使用公有土地，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，其它地區均違反都市計畫分區管制，本案土地為最佳地點，確已無其他替代地區，勘選之範圍考量地形現況及土地利用完整性，係徵收私有土地最少、開挖面積最小之開發方式，該都市計畫內無其他「廣場(兼停車場)用地」相關用地，無其它可替代地區。

(四)是否有其他取得方式：

本案工程係永久使用性質，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：因本案工程係停車場永久使用，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，惟本案為停車場工程，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。

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。

六、公益性及必要性評估報告：

(一)社會因素評估：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

復興區總人口數共 10,936 人，3,733 戶(註一)，本計畫範圍內屬「義盛里」，里民共計 829 人(254 戶)，占全區 7.58% (6.8%)；徵收範圍內無一般住宅，無設籍人口，故對於此區人口數及結構無影響，但工程效益，可幫助社區以及在地產業發展推動觀光事業，可改善生活機能，吸引人口居住。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

現況大部分土地已整地為停車場使用，地上設簡易導覽站、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。徵收範圍內現況並無住戶，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：

計畫範圍內目前為小烏來停車場，為桃園市政府及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，對於弱勢族群生活型態不致產生影響，周邊亦無其他弱勢族群利用計畫範圍內土地種植作物或居住使用，故本案徵收對周邊其他弱勢族群不受影響。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響：

本計畫業已施工完成，過去在施工期間，按空氣污染防治法規定及噪音管制法規範辦理施工，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)經濟因素評估：

1、稅收：

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，可增加民眾停留之意願，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、糧食安全：

計畫範圍內土地皆為都市計畫廣場(兼停車場)用地，非屬農作為主之農地，此外徵收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、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、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(價購、徵收補償)及相關作業費。

5、農林漁牧產業鏈：

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，故對周邊農林漁牧產業活動並無影響。

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，對林業鏈不發生影響。

範圍內無養殖漁場和相關冷凍、包裝、加工、銷售行業，故與漁產業鏈無關；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、土地利用完整性：

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)文化及生態因素評估：

1、城鄉自然風貌：

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、文化古蹟：

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。

3、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、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、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) 永續發展因素評估：

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) 其他因素評估分析：

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，增加遊客停車及休憩空間，提昇旅客服務品質，連帶促進整體生活圈發展，增加居民所得，縮小城鄉差距。

(六) 綜合評估分析：

1、公益性說明：

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、必要性說明：

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、適當性說明：

- (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。

徵收依市價補償，地主足以購回同區段相當之土地可維持本業，不影響就業、轉業情形，事業計畫不影響農業生產環境、文化古蹟、生態環境及就業人口；勘選範圍為計畫必需使用之土地，並已考量土地現況、權衡計畫對於居民生活之影響及事業計畫之需求，使計畫對於社會

及居民生活造成之影響為最小限度，符合事業計畫造成侵害最少之必要性原則。

(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。

4、合法性說明：

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。

柒、土地所有權人及利害關係人、各單位代表發言及回應情形：

編號	提問人	發 言 內 容	回 覆
1	宗進勇、 宗信義	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，請改進或有教本人？ 2、市府依據徵收法條，推行本區廣場兼停車場用地取得，是否實行霸王作為來犧牲地主權益，可否用雙贏方式辦理，暨取得公利又利地主之權益？	1、有關本所(處)先前於轄區內之施作之各項工程，皆已與利害關係人詳細溝通，並取得土地用同意書，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，基於小烏來風景特定區整體規劃、活絡觀光氛圍、提升服務品質及促進地方發展之考量，本案依法召開公聽會後，旋即舉行協議價購會等相關會議，廣納聽取地主意見，保障地主權益，積極持續與所有權人溝通協調，以達成所有權人與本處雙贏之目標

編號	提問人	發 言 內 容	回 覆
1	宗進勇、 宗信義	3、 本人土地於停車場內(義盛段 436 地號等 4 筆)，尚未施建為停車場部分(同段 435-4、436-4 地號等 2 筆)，可否由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，顯不合理，是否可免徵？ 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。	3、 尚未施建為停車場部分，依都市計畫法規定，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。 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。 5、 依[土地徵收補償市價查估辦法]規定，本府將依市價補償，非以公告現值加成補償。
2	桃園市政府 地政局： 戴月嬌	依都市計畫圖所示[廣場兼停車場用地]範圍很大，此次徵收範圍僅一部分，可否說明？	都市計畫法劃設之廣場兼停車場用地範圍內，因地勢高低落差大，且礙於地貌，無法將所有範圍一併規劃開發，此次範圍係一完整區塊，地勢相當，且現況已為停車場使用，故依現況規劃辦理。

「小烏來風景特定區廣場兼停車場用地取得工程」

第一次公聽會簽到簿

一、時間：104年8月19日上午10時

二、地點：假小烏來風景特定區地質館

三、主持人：葉處長宗賦

四、出席人員單位簽到：

議員	
桃園市政府都市發展局	葉宗賦 高軍民 王世明
桃園市政府風景區管理處	葉宗賦 黃朝迎 羅曉萍
桃園市政府地政局	陳奕傑 戴月嬌
義盛里里長	義盛里長 阮文芳 蔡詩騰
復興區公所	李連輝
嘉鴻地政士事務所	李岱諺
大溪地政事務所	陳啟新 洪文貴

14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

所有權人	住址	電話
李進勇	桃園市復興區義盛里3鄰停內42號	03-29586906
吳太田	桃園市復興區義盛里2鄰29號	3821322
吳介又	桃園市復興區義盛里2鄰31號	382646

(以下空白)