

# 「龜山區幸福公園新闢工程」第 1 場公聽會會議紀錄

## 壹、事由：

為興辦本市「龜山區幸福公園新闢工程」計畫報經許可前進行宣導及溝通，就興辦事業概況、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、日期：

民國 113 年 4 月 18 日（星期四）下午 2 時

## 參、地點：

桃園市龜山區公所 2 樓視訊會議室(桃園市龜山區中山街 26 號)

## 肆、主持人及紀錄人：

主持人：桃園市政府工務局韓正工程司治安

紀錄人：詹怡萍

## 伍、出席單位及人員：詳簽到表

## 陸、土地所有權人及其利害關係人：詳簽到表

## 柒、興辦事業計畫概況：

### 一、計畫目的

本案係依據本府 112 年 9 月 1 日府都計字第 1120234120 號公告實施「變更龜山都市計畫(部分保護區為學校用地及公園用地)案」辦理。其都市計畫變更係因龜山區幸福公園長期缺乏操場等體育設施，影響學生運動及體育教學進行，為提升體育環境品質，配合本市改善校園建築政策，以興闢運動場等體育設施，以增進教學效能，同時與鄰近社區居民共享資源；並考量周邊 500 公尺範圍內無提供當地居民休憩之空間，爰於變更範圍內北側為公園用地。本公園開闢後，將設置全日開放之運動、休憩設施，供鄰近居民使用並提升當地生活品質。

### 二、計畫範圍

(一) 本計畫範圍東起幸福一街，西至幸福國中及光峰非營利幼兒園幸福分班，北起幸福路，南至學校用地(文中三)，屬龜山都市計畫公園用地。

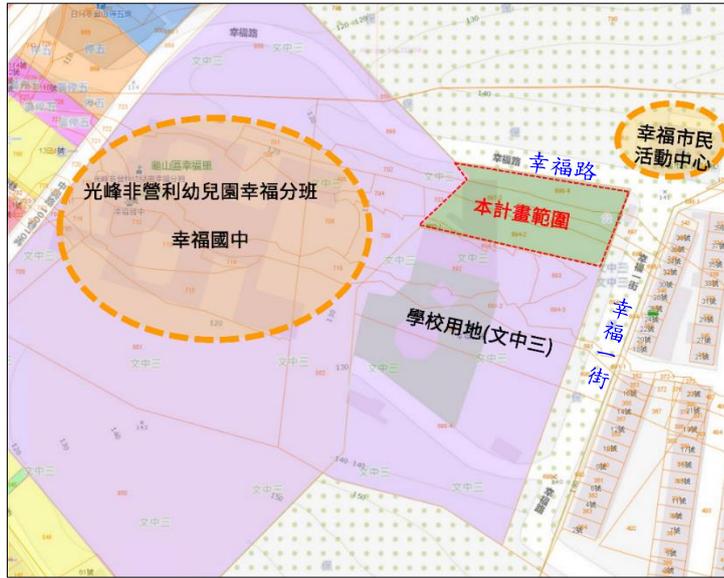


圖 1-龜山區幸福公園新闢工程-用地範圍

### 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：

本計畫公園用地範圍計有龜山區幸福段 692-1 地號等 6 筆(包含公私共有土地 1 筆、私有土地 5 筆)，面積合計 2,363.92 平方公尺，使用分區均為公園用地。

土地權屬	土地筆數	面積(m <sup>2</sup> )	面積百分比(%)
公私共有土地	1	669.33	28.31
私有土地	5	1,694.59	71.69
合計	6	2,363.92	100

#### (二) 用地範圍私有土地改良物概況：

本計畫係依據都市計畫程序整體評估並完成相關法定程序公告在案之公園用地；用地範圍部分作為私人平面停車場及土地公廟(福安宮)使用，其土地公廟(福安宮)於都市計畫書內詳載，將安置於本案用地範圍龜山區幸福段 698-4 地號土地，故無需拆除其建築改良物。

### 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聯理由

由於龜山區人口迅速成長，導致公園綠地嚴重缺乏，本計畫係以都市計畫整體評估並完成相關法定程序公告之公園用地新闢公園；公園開闢後，除可提供市

民優質多元之活動空間及休憩空間，更可提升當地生活品質及區域發展，惟仍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

本計畫用地勘選係經都市計畫劃設之公園用地，已考量土地利用完整性、便利性及完成後之效益，依地形並配合地籍線之劃設，未通過人口住宅密集地區土地，惟考量方案所需，無可避免需徵收私有土地，本案使用之土地均為達成公園開闢必須使用之最小限度範圍。

## 三、 用地勘選有無其他可替代地區

本計畫係經都市計畫完整評估規劃，並為公園開闢之最佳區位，勘選範圍考量地形現況及土地利用之完整性，使用私有土地最少、開挖面積最小之開發方式。另公園闢建完成後，可提供市民完善、舒適之休憩空間，及提升當地生活品質，滿足民眾親近自然與休閒遊憩的需求，周邊已無其他可替代地區。

## 四、 是否有其他取得方式

本計畫公園開闢屬永久性建設，經評估應以取得所有權為宜，若以其他方式取得，評估如下：

- (一) **設定地上權**：本計畫屬永久使用之公共事業，為配合永久性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**：本計畫係公園使用，永久提供公眾遊憩使用，必須取得範圍內私有土地之所有權，方能使用無虞，不宜以租賃方式取得。
- (三) **聯合開發**：係屬公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本計畫為興辦公園工程與聯合和開發之立意不同，不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，如有土地所有權人願意捐贈土地，本府將配合辦理後續相關作業程序。
- (五) **公私有土地交換**：本計畫用地範圍位於龜山都市計畫公園用地，「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」雖訂有以地易地，惟本市目前持有之財產，均有公共、公務或特定使用用途，尚無可供交換之公有非公用土地。
- (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，民眾可依上開辦法向本府都市發展局申請。

以上 6 種取得方式倘經評估均不可行，基於尊重土地所有權人之財產權益，本府於徵收土地前將依「土地徵收條例」第 11 條規定以市價向土地或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得；其中拒絕參與或未能達成協議且無法以其他方式取得者，為利工程遂行，將依相關規定報請徵收。

## 玖、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性

### 一、社會因素

#### (一) 徵收所影響人口之多寡、年齡結構

本計畫範圍位於龜山區幸福里，查龜山戶政事務所 113 年 2 月統計資料，幸福里設籍總戶數為 2,411 戶，人口數為 6,167 人，男性 3,104 人，女性 3,063 人，幸福里年齡主要結構為 40-44 歲。

本計畫範圍內私有土地 5 筆、公私共有土地 1 筆，土地所有權人計 3 人，其範圍部分土地作為土地公廟(福安宮)及私人平面停車場使用，範圍內無實際居住人口，故不致對當地人口年齡結構造成影響。

#### (二) 徵收計畫對周圍社會現況之影響

本計畫公園設施開闢後，可提供該區域民眾休憩場所，並提升居民生活環境品質，範圍內現況無實際居住人口，雖部分現況作為土地公廟(福安宮)及平面停車場使用，但於都市計畫書內詳載，其土地公廟(福安宮)將安置於本案用地範圍龜山區幸福段 698-4 地號土地，故不需進行拆遷，經評估對周邊社會現況不致產生太大影響。

#### (三) 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

本工程範圍現況作為私人停車場及土地公廟(福安宮)使用，經本府社會局 113 年 3 月 12 日桃社助字第 1130020022 號查復，本計畫範圍無低收入戶、中低收入戶及情境相同經直轄市或縣(市)政府社會工作人員查訪屬實者等弱勢族群，其土地公廟(福安宮)於都市計畫書內詳載，將安置於本案用地範圍龜山區幸福段 698-4 地號土地，且現況無實際居住人口及拆遷建

築改良物，故不致影響周邊的弱勢族群生活型態。

#### **(四) 徵收計畫對居民健康風險之影響**

本計畫開闢公園後，可提供社區附近居民休憩與聚會之場所，增加民眾運動空間，滿足社區居民日常戶外休憩之需求，景觀植栽可增加當地綠覆率，美化生活環境、可降低環境的熱負荷及有效改善空氣品質，進而緩和都市熱島效應，對當地居民身心健康有良好效果。

### **二、 經濟因素**

#### **(一) 徵收計畫對稅收影響**

本計畫公園開闢後，將提升地區環境條件，有助於土地合理利用，並投入景觀美化等工程建設，提供完善之休閒遊憩空間，改善當地居民居住環境，引入居住人口，促進該地區經濟及商業發展，亦可帶動鄰近住宅區開發，極有可能增加地方相關稅收，故對政府稅收有正面助益。

#### **(二) 徵收計畫對糧食安全影響**

本計畫範圍經都市計畫劃定「公園用地」，現況為土地公廟及停車場，無農耕使用，故無影響糧食安全。

#### **(三) 徵收計畫造成增減就業或轉業人口**

本計畫範圍內現況為土地公廟及停車場，無設置工廠及就業場所，未造成就業人口轉業之情形。公園開闢完成後，改善居民居住環境與品質，促進經濟活動，對就業市場亦有正面助益。

#### **(四) 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**

本案所需經費已編列相關預算，足敷支應本案相關費用，不會造成財政排擠效果。

#### **(五) 徵收對農林漁牧產業鏈影響**

本計畫範圍為都市計畫公園用地，現況為土地公廟及停車場，用地範圍無農林漁牧業之產業鏈，故對農林漁牧業不致造成影響。

#### **(六) 徵收計畫對土地利用完整性影響**

本計畫考量整體環境與土地利用完整性，係依都市計畫劃設「公園用地」範圍進行開發，且區塊完整，不致於造成破壞土地利用完整性之情形。

### 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

本計畫開闢公園綠地，並無大規模改變地形，相對可提供綠美化環境及休閒遊憩空間，改善當地環境生態與市容景觀、增進身心健康，可塑造更宜居之都市環境。

#### (二) 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

本計畫徵收範圍經本府文化局 113 年 3 月 1 日桃市文資字第 1130004342 號查復，本計畫範圍並非屬且非鄰接古蹟保存區、考古遺址及歷史建築所在地，倘日後施工時，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

本計畫範圍內無人口設籍或實際居住情形，未來興建成公園後，可提升完善之公共開放空間，提供民眾休憩及運動場地，提高鄰近地區生活機能，對提升居民生活品質有正面助益。

#### (四) 徵收計畫對該地區生態環境之影響

本計畫範圍周圍係住宅區、學校用地、保護區，非屬國土復育政策方案禁止開發之對象，亦非屬環境敏感地區或動植物棲息生長土地，公園開闢後，可增加都市綠地空間，對周邊生態環境具正面影響。

#### (五) 徵收計畫對該周邊居民或社會整體之影響

本工程範圍周遭屬學校及社區住宅，藉由本計畫開闢後，可提供周邊居民休憩運動空間及綠美化之環境，強化身心健康，對周邊居民及社會整體環境有正面之影響。

### 四、永續發展評估

#### (一) 國家永續發展政策

本計畫新闢公園後，種植綠色植物、樹木，不僅可降低二氧化碳排放量，亦可降低環境的熱負荷及有效改善空氣品質，進而緩和都市熱島效應，建立自然及人文和諧並存的生態都市，故對國家政策「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之提升實有裨益。

#### (二) 永續指標

本計畫新闢公園後，配合當地特色，採用環保、節能、低度開發，以降低對環境之衝擊，對於永續指標內環境、節能減碳、國土資源、生物多樣性、健康、城鄉文化等面向均有正面提升之效。

### **(三) 國土計畫**

本計畫係經都市計畫劃設之公園用地，將闢建公園種植綠色植物、樹木，充分利用公園保留地，有效提供休憩空間、增進身心健康、凝聚社區意識，符合都市計畫之規定，亦符合國土計畫永續發展之目標。

## **五、 其他因素評估**

為響應綠色環境，增加龜山區居民分配綠地比，提升休閒遊憩品質，並改善生活環境，闢建綠色景觀及公園以美化環境，促進整體生活圈均衡發展，實屬必要。

## **六、 綜合評估**

### **(一) 公益性**

本計畫開闢公園後，可改善居民環境品質，提升生活品質，推展生活圈機能，並有助於龜山區工、商產業發展，增加政府稅收及就業機會，各方面均有助益，且完工後永久提供民眾使用，符合事業計畫之公益性。

### **(二) 必要性**

龜山地區人口迅速成長，導致市街地區開放空間及周邊公園綠地嚴重缺乏，急需另行增加，透過本計畫公園開闢，可增加戶外開放空間及城市綠覆率，降低都市氣候暖化，提供市民完善之休閒運動空間，且有助於周遭地區整體發展，故本計畫確有興建之必要。

### **(三) 適當性**

本計畫用地範圍係經都市計畫公告之公園用地，其範圍已達最小限度且無其他更適合之替代地區，公園開闢後將可滿足當地社區鄰里居民日常休憩空間之需求，提升公共設施服務水準，對社會整體之發展有助益，故具有適當性。

### **(四) 合理及合法性**

本計畫公園新闢工程之私有土地取得作業，係依據下列規定辦理，具備興辦事業之合理及合法性；

### 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，應以其事業所需必須者為限：「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、地方自治機關及其他公共建築。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。」本計畫符合土地徵收條例第 3 條第 1 項第 10 款：其他依法得徵收土地之事業。

### 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、本章規定之其他公共設施用地。前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。本計畫符合都市計畫法第 42 條第 1 項第 1 款：公園。

### 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，由各該事業機關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。本計畫依都市計畫法第 48 條：得由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依徵收方式取得。

### 4. 都市計畫：

本案係依據本府 112 年 9 月 1 日府都計字第 1120234120 號公告實施「變更龜山都市計畫(部分保護區為學校用地及公園用地)案」辦理。

### 拾、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：

編號	陳述人	陳述意見	本府回覆
1	李○續 (李○聖代)	1. 請問 6,400 萬的款項是否包含公私有土地。 2. 地主希望確認徵收款。 3. 希望加快行政程序、徵收時效。	1. 本計畫用地取得經費概估約新臺幣 6,400 萬元，係指取得本計畫範圍內需用土地及土地改良物補償費之經費。

2. 本案尚屬召開公聽會階段，召開 2 場公聽會後，本府將辦理協議價購或以其他方式取得會議，另依據土地徵收條例第 11 條規定：「協議價購，應由需用土地人以市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格」，故應排除未來發展之預期因素、人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常。不動產估價師辦理估價作業時主要係上開原則並按不動產估價師及不動產估價技術規則等相關規定，依勘估標的性質，收集勘估標的近鄰地區或類似地區之買賣實例，並依不動產估價技術規則第 23 條規定排除特殊交易實例，原則以比較法或土地開發分析法為估價方式，最終評估出勘估標的之市場正常交易價格。另內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307673 號函示：「…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」。本案協議

			<p>價購市價係由本府工務局委託政府立案估價師依據不動產估價師法及不動產估價技術則等相關規定查估，搜尋一年內適當案例推估價格所評定；其協議價購價格將於協議價購會議中就各權利關係人之相關權益詳細說明，且本府將竭誠戮力與所有權人達成協議。倘若協議不成須辦理徵收，被徵收之土地，將依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法辦理查估，並由本市地價及標準地價評議委員會評定，作為徵收補償價格之依據。爰此，尚無法提供徵收款項予所有權人。</p> <p>3. 感謝臺端對本計畫配合與支持，本府將儘速辦理用地取得作業。</p>
--	--	--	--

**拾壹、主席結論：**

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紀錄，本府後續將妥善處理。本場公聽會之會議紀錄將於會後郵寄通知陳述意見人，並公告周知及公布於本府網站。

**拾貳、散會(下午 3 時)**

(以下空白)