

桃園市「桃園區公十公園新闢工程」

用地取得第 1 場公聽會會議紀錄

壹、事由：

為興辦本市「桃園區公十公園新闢工程」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、開會時間：

中華民國 113 年 4 月 15 日（星期一）下午 2 時 30 分

參、地點：

桃園市政府工務局 701 會議室(桃園市桃園區縣府路 1 號)

肆、主持人及紀錄：

主持人:桃園市政府工務局張專門委員重仁

紀錄:黃綉婷

伍、出席單位及人員：

本府工務局：韓治安、汪郁晨、粘亞濤

本府新建工程處：徐敏堅

本府地政局：劉憶曄、歐俊杏

本市桃園區公所：(請假)

本市桃園地政事務所：曹家芸、胡蓬芄

本市忠義里里長：陳淑珮

桃園市議會：黃瓊慧議員服務處特助張昱崑、林政賢議員服務處助理許永

昌、陳美梅議員服務處主任陳文吉

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：詳如簽到冊

柒、興辦事業計畫概況：

一、計畫範圍及目的

本計畫公園範圍東側臨桃林鐵馬道，西至成功路三段，北臨桃園市三聖非營利幼兒園、住宅區大樓、停車場及桃林鐵馬道，南至南崁溪，面積約 2,973.37 平方公尺，位於桃園市都市計畫公園用地(如圖 1)，現況為虎頭山公園一部

分，為配合南崁溪自行車道、舊有桃林鐵路活化之自行車道及人行道路廊（桃林鐵馬道），以及周邊環境整體規劃(如圖 2)，串聯虎頭山創新園區、桃園高中、虎頭山風景區，提升都市空間品質、推動人本綠色交通、整合周邊道路交通、建構生態景觀廊道、保留在地歷史文化，以發揮最大功能及效益之目的。



圖 1-「桃園區公十公園新闢工程」計畫範圍



圖 2-用地範圍周邊之交通路網圖

二、計畫內容

本計畫公園總面積約 2,973.37 平方公尺，位於桃園市都市計畫公園用地，現況為虎頭山公園一部分，考量土地現況使用、土地利用完整性及環境改善之綜合效益進行設計規劃，串聯南崁溪自行車道、桃林鐵馬道及虎頭山風景區，提供市民自然生態休閒環境，並能提升周圍環境品質及公共設施完善，保障周遭學校及住戶之公共安全。

三、用地概況

(一) 用地範圍之四至界線：

本計畫範圍東側臨鐵路用地，現況為桃林鐵馬道；西臨道路用地，現況為成功路三段；北臨住宅區、停車場用地及道路用地，現況為桃園市三聖非營利幼兒園、住宅區大樓、停車場及桃林鐵馬道；南臨河川區，現況為南崁溪。

(二) 用地範圍公私有土地筆數及面積，各占用地面積之百分比：

本案工程用地範圍內公私有土地筆數、面積及其占用地面積之百分比(如下表 1)：

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	7	2,941.87	98.94%
私有土地	1	31.50	1.06%
合計	8	2,973.37	100%

(三) 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經調查為雜草木，用地勘選已盡量迴避人口密集住宅聚落建築物。

(四) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由：

1. 本計畫係屬桃園市都市計畫公園用地，於民國 44 年 5 月 30 日發布實施，並於 61 年 1 月 12 日擴大修訂計畫，其後經歷通盤檢討仍維持公園用地。
2. 本計畫鄰近住宅區、學校、河川區及虎頭山風景區，本府於民國 61 年劃設為公園用地迄今，本案興闢改善公園，可串聯南崁溪自行車道、桃

林鐵馬道及虎頭山風景區，提供市民自然生態休閒環境，並能提升周圍環境品質及公共設施完善，保障周遭學校及住戶之公共安全，實有徵收私地之必要。

(五)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

1. 本計畫範圍用地依據「徵收土地範圍勘選作業要點」第3點規定，已就損失最少之地方為之，並盡量避免建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位、特定目的區位土地及現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地。
2. 本計畫勘選公園用地範圍考量土地現況使用、土地利用完整性及環境改善之綜合效益進行設計規劃，工程範圍總計約 0.297337 公頃，公有土地約 0.294187 公頃，僅徵收私有土地面積約 0.003150 公頃，占公園總面積 1.06%，已達必要勘選需用私有土地最小限度範圍。

(六)用地勘選有無其他可替代地區及理由：

本公園用地範圍位於住宅區、學校、河川區及虎頭山風景區旁，考量自然生態休閒環境、周圍環境品質及公共設施完善性，本府於民國 61 年劃設為公園用地，其後經歷通盤檢討仍維持公園用地，已完整評估公園用地之區位，故無其他可替代地區。

(七)其他評估性必要性理由

本公園工程範圍無需辦理地上物拆遷補償事宜，亦未有民眾拆除導致影響居住權之情事，本公園依據都市計畫開闢為公園後，有助於改善當地環境、促進整體生活圈均衡發展，實屬必要。

(八)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，1. 設定地上權、2. 租賃、3. 聯合開發、4. 捐贈、5. 公私有土地交換、6. 容積移轉等方式，經研判不可行，理由如下：

1. 設定地上權：

因本計畫公園工程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。

2. 租賃：

因本計畫係公園工程，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。

3. 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，惟本計畫係為興辦公園工程，實與聯合開發利益不同，不適宜以聯合開發方式取得。

4. 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作業程序。

5. 公私有土地交換：

本計畫用地範圍位於桃園市都市計畫公園用地，「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」雖訂有以地易地之規定，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，故無法以此方式辦理。

6. 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，惟本案未有土地所有權人提出。

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；其中拒絕參加或未能達成協議且無法以其他方式取得者，本府考量公園工程迫於公眾利益需求，將依規定申請徵收土地。

捌、興辦事業計畫概況暨公益性、必要性、適當與合理性及合法性：

一、社會因素評估：

(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忠義里，依桃園市桃園區戶政事務所 113 年 2 月統計資料，設籍戶數 1,728 戶，人口數 4,290 人，男性 2,031 人，女性 2,259 人(詳如表 2)，男女比例趨近平均，主要年齡結構介於 40-49 歲之間。本案用地範圍內私有土地計 1 筆，預計影響土地所有權人約 9 人。

表 2-桃園市桃園區 113 年 2 月里人口數統計表

區域別	戶數	男性	女性	合計
忠義里	1,728	2,031	2,259	4,290

(二)徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本計畫公園開闢後，將符合人本環境計畫之原則，建立以人為本之優質生活環境，推動在地生活化、人性化、綠化設計及環境永續之理念，除可維持公園之完整性，改善現況南崁溪自行車道及桃林鐵馬道路廊周邊環境，並串連虎頭山風景區，提升當地居民居住及生活環境。

(三)徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本計畫用地範圍為公園用地，現況無住戶及建築改良物，故未影響弱勢族群生活型態。

(四)徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本計畫開闢公園後，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，對提升當地居民身心健康有良好的效果。

二、經濟因素評估：

(一)徵收計畫對稅收影響：

徵收範圍都市計畫於民國 61 年即劃為公園用地迄今，公園興闢後將改善當地居民環境，引入居住人口，促進該地區經濟及商業發展，亦可提升整體環境條件與生活品質，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：

本案用地範圍經都市計畫劃定為「公園用地」，現況無農耕使用，徵收後

將不影響糧食安全。

(三)徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本計畫用地範圍為虎頭山公園一部分，無工廠或公司設立，未造成增減就業或轉業人口。

(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編列於本府工務局 113 年度單位預算/工務業務-用地取得工作/設備及投資/土地科目項下「本市一般道路計畫、瓶頸打通及公園綠地等公共設施用地取得暨相關費用」。預算編列未造成排擠效果，足敷本案使用，後續將依計畫覈實使用。

(五)徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本計畫範圍為都市計畫公園用地，無農林漁牧之產業鏈，故對農林漁牧產業並無影響。

(六)徵收計畫對土地利用完整性影響：

本計畫範圍為都市計畫公園用地，周遭為桃林鐵馬道、桃園高中及住宅區，為配合都市計畫整體發展，考量環境需求作整體規劃，可使土地利用更加完整，有效提升市民活動空間及綠化景觀，並結合南崁溪自行車道及虎頭山風景區發揮最大功能及效益。

三、文化及生態因素評估：

(一)因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本計畫範圍內現況為虎頭山公園一部分，公園興闢並無大規模改變地形或破壞城鄉自然風貌之情形，相對可改善當地環境生態及市容景觀、提供休憩空間、增進身心健康，塑造更宜居住之都市環境。

(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，故對文化古蹟無影響。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：

本計畫闢建將使當地居民有更好的休憩運動空間，並配合公園四周環境

規劃景觀、人行步道及自行車道等公共設施，亦可改善當地人行安全、衛生環境，有助提升當地居民生活條件，對鄰里網絡關係、生活模式的改變均有正面助益。

(四) 因徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本計畫範圍無位於生態保護區，用地範圍非屬國土復育政策方案禁止開發之對象，亦非環境敏感區位，及非屬動植物棲息生長土地，道路新闢後對生態環境無不良之影響，且無破壞當地水域及生態環境。

(五) 因徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫周遭為學校、住宅區及機關用地，藉由公園興闢可增加周邊居民休憩運動空間，強化身心健康，提高城市綠覆率，改善生態環境，有助周遭環境和諧融合，為市民打造宜居宜業的綠色永續城市，對周邊居民及社會整體環境發展有正面之影響。

四、永續發展因素評估：

(一) 國家永續發展政策：

本計畫闢建公園種植綠色植物、樹木及設置公共設施等，不僅可降低二氧化碳排放量，亦可降低環境的熱負荷、有效改善空氣品質及周邊環境，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「永續的環境」、「永續的社會」、「永續的經濟」之提升實有裨益。

(二) 永續指標：

本計畫闢建公園將串聯既有虎頭山風景區，種植綠色樹木將增加市民每人享有之公園面積，故改善公共設施之寧適的環境、多樣的生態、繁榮的經濟、福祉的社會等永續發展指標均有正面提升之效。

(三) 國土計畫：

本計畫用地屬於都市計畫法所劃設之公園用地，將闢建公園種植綠色植物、樹木，規劃改善景觀、人行步道及自行車道等公共設施，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，將充分達成國土計畫永續發展之目標。

五、其他因素評估：

本公園工程範圍無需辦理地上物拆遷補償事宜，亦未有影響居住權之情形，本公園依據都市計畫開闢為公園後，有助於改善當地環境、強化水土保持、促進整體生活圈均衡發展。

六、綜合評估分析：

(一) 公益性：

本計畫公園開闢後，將符合人本環境計畫之原則，建立以人為本之優質生活環境，推動在地生活化、人性化、綠化設計及環境永續之理念，除可維持公園之完整性，改善現況南崁溪自行車道及桃林鐵馬道路廊周邊環境，並串連虎頭山風景區，提升當地居民居住及生活環境，符合興辦事業之公益性。

(二) 必要性：

本計畫為配合南崁溪自行車道、舊有桃林鐵路活化之自行車道及人行道路廊(桃林鐵馬道)，以及周邊環境整體規劃，串聯虎頭山創新園區、桃園高中、虎頭山風景區，提升都市空間品質、推動人本綠色交通、整合周邊道路交通、建構生態景觀廊道、保留在地歷史文化，以發揮最大功能及效益之目的。

本計畫勘選公園用地範圍考量土地現況使用、土地利用完整性及環境改善之綜合效益進行設計規劃，工程範圍總計約 0.297337 公頃，公有土地約 0.294187 公頃，僅徵收私有土地面積約 0.003150 公頃，占公園總面積 1.06%，已達必要勘選需用私有土地最小限度範圍，符合興辦事業造成損害最小之必要性原則。

(三) 適當及合理性：

本計畫係依「都市計畫法」發布實施，屬桃園市都市計畫公園用地，完成工程後將永久提供公眾使用，勘選用地以儘量先利用適當之公有土地，以達成改善自然生態休閒環境、提升周圍環境品質及公共設施完善，保障周遭學校及住戶之公共安全，符合適當與合理性。

(四) 合法性：

本案係符合「土地徵收條例」第 3 條第 10 款及「都市計畫法」第 48

條之公用事業設施，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。

玖、土地所有權人及利害關係人意見，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	余○全	建議恢復已砍掉的大樹(林蔭大道)。	有關林蔭大道設置，本府將依地方需求辦理公園施工前說明協調會，聽取民眾意見。
2	陳淑珮 里長	公園設計規劃之後，基本上就是定案了，規劃內容根本無法變更，是否應該在設計規劃公開之前先聽取地方意見，再進行規劃設計。	有關公園規劃設計，本府將請規劃設計單位依地方需求辦理說明協調會，聽取民眾意見。
3	黃瓊慧議員 服務處特助 張昱崴	後續影響交通狀況，務必於規劃階段說明是否會影響桃園、龜山間車流，施工過程對交通環境影響。	有關施工期間之交通影響，本府將依地方需求辦理公園施工前說明協調會，敘明施工期間之交通管制。

拾、散會：下午 3 時。