

桃園市「平鎮區華安街（平東路 239 巷 16 弄至平東路）」

第 1 場公聽會會議紀錄

壹、事由：

為興辦本市「平鎮區華安街（平東路 239 巷 16 弄至平東路）」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，特舉行本次公聽會。

貳、時間：

107 年 11 月 26 日下午 2 時整

參、地點：

本市平鎮區三安集會所(桃園市平鎮區平東路 203 號)

肆、主持人及記錄人：

桃園市政府工務局用地科科长曾毓睿

記錄：曾毓睿

伍、出席單位及人員：

立法委員呂玉玲國會辦公室：施秘書呈翰

桃園市議員：舒翠玲、莊玉輝（張秘書招松代）、黃敬平（陳主任秘書康瑋代）

桃園市政府

地政局：吳梅芳、邱奕傑

新建工程處：陳尚群

都市發展局：葉詠恩、呂惠禎

交通局：林宗漢、甘書竹

桃園市平鎮地政事務所：倪明暉

桃園市平鎮區華安里辦公處：王可仁

陸、土地及地上物所有權人：詳如簽到簿

柒、與會單位意見：

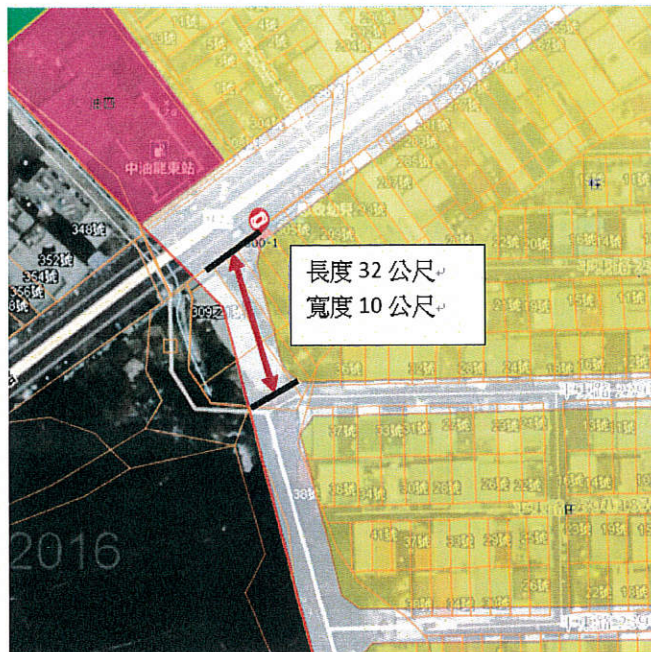
捌、興辦事業計畫概況：

一、計畫目的及概要：

（一）計畫目的

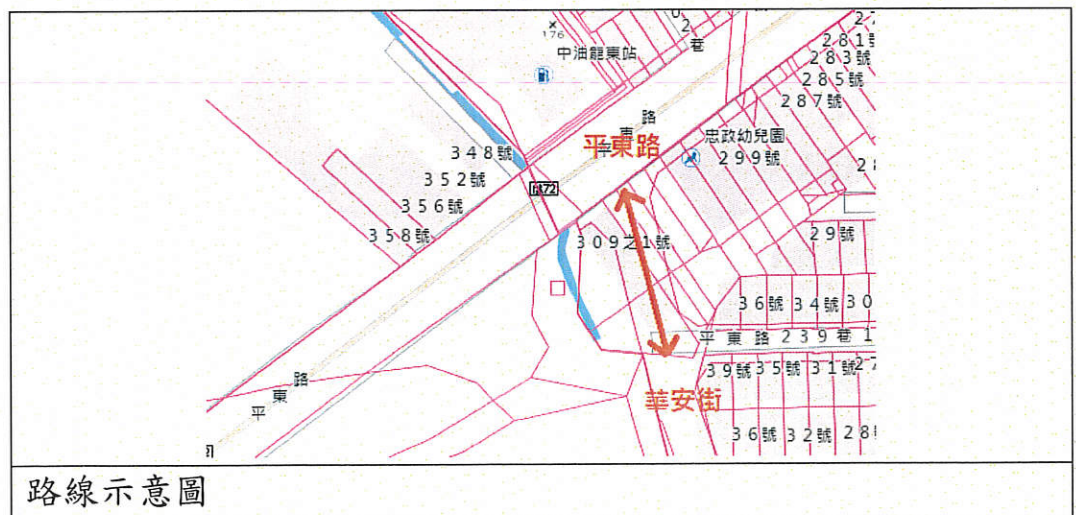
本市平鎮區華安街為銜接平東路往來中壢、大溪地區之計畫道路，其中路口係作為平鎮區南外環道之平東路，因路口電塔無法

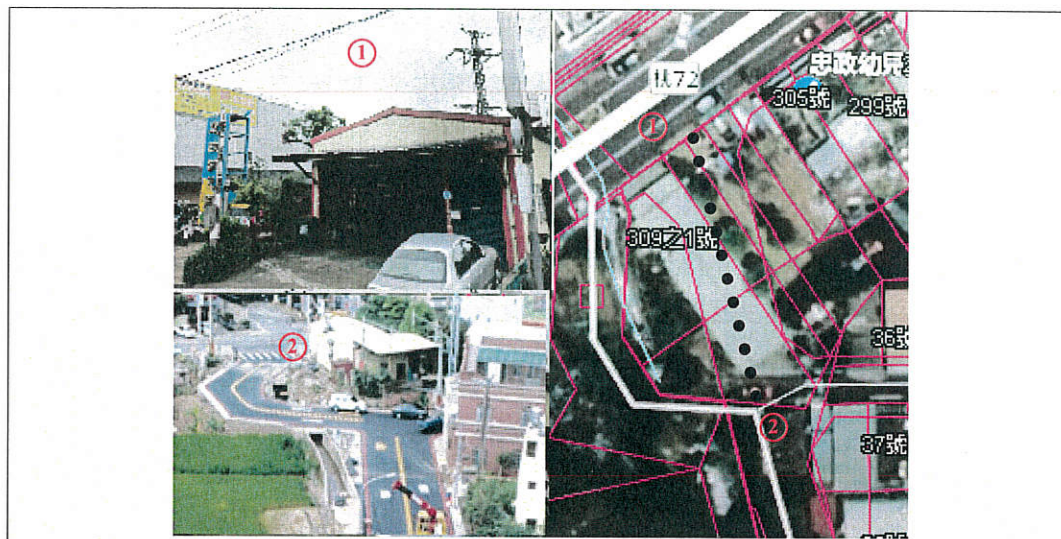
遷移，故暫時利用西側都市計畫外之公有土地繞道通行，現路口電塔已可遷移，華安街(平東路 239 巷 16 弄至平東路)應依原有直線道路用地進行開闢，以維持都市計畫道路之完整性。



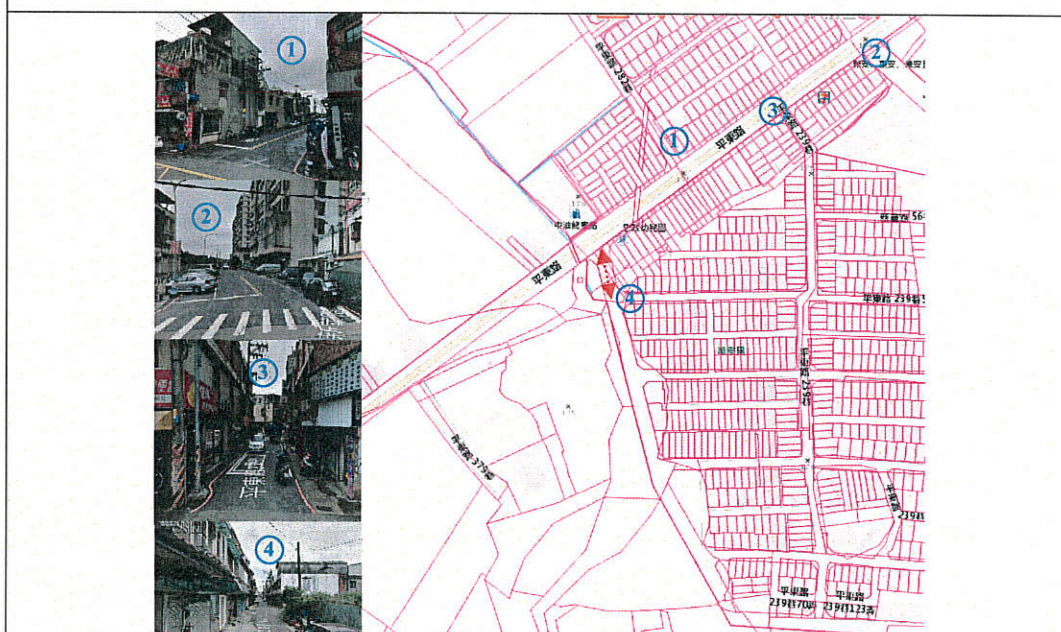
(二) 計畫概要：

本計畫範圍位於中壢龍岡都市計畫道路用地，平東路至平東路 239 巷 16 弄間，起點位於平東路中油龍東站對向，往東南穿越 32 公尺，最後與現有已完成之華安街銜接(239 巷 94 弄至 239 巷 16 弄)。





使用現況



周邊道路現況

本次辦理「平鎮區華安街（平東路 239 巷 16 弄至平東路）道路開闢工程」，全長 32 公尺，寬度為 10 公尺。拓寬範圍面積為 450.41 平方公尺，包含公有土地 173.14 平方公尺，私有土地 277.27 平方公尺，以土地筆數計算共 7 筆，拓寬範圍內私有土地 5 筆，公有土地 2 筆。

	筆數	面積	面積百分比
私有土地	5	277.27	61.56%
公有土地	2	173.14	38.44%
合計	7	450.41	100%

二、法令依據：

- (一) 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。」。
- (二) 興辦事業之性質屬土地徵收條例第 3 條第 2 款規定之交通事業。
- (三) 土地徵收條例第 3-2 條規定，「需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析」，並於公聽會向所有權人及利害關係人妥予說明。
- (四) 土地徵收條例施行細則第 10 條第 3 款規定「說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、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之意見」。
- (五) 內政部 99 年 12 月 29 日訂頒「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」。

三、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說明：

本案開闢道路「平鎮區華安街(平東路 239 巷 16 弄至平東路)」為中壢(龍岡地區)都市計畫劃定之道路用地，預計開闢 10 公尺道路，寬度及路線，均經都市計畫整體評估後並完成相關法定程序公告在案。徵收完成後，將依道路規劃新闢工程，並於完工後永久提供民眾通行使用，必須取得範圍內私有土地之所有權，以達成道路系統改善交通之計畫目的。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本案道路開闢係依據都市計畫道路原劃設寬度進行開闢並辦理用地取得，於規劃階段時已充分考量其可行性與便民性，盡可能減少私人土地徵收及拆遷民房，道路設計規劃依市區道路及附屬工程設計規範與相關準則辦理，計畫範圍未通過耕地、文化保存區及環境敏感地區等，用地需求已優先考量利用公有土地，使用之土地均為必須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：

本案於規劃階段，考量本計畫限制條件如下：

1. 主要限制：

- (1) 既有大型社區與有需拆除建物。
- (2) 路線需考量現行都市計畫。

2. 次要限制：

(1) 起點位於平東路；終點與現有已開闢完成之華安街(平東路239巷16弄)銜接。

(2) 路幅寬度比照華安街現況(10公尺)。

經多方評估並考量道路行車安全、避免拆遷合法建物、墳墓及維持既有道路使用完整性，經綜合評估並配合實際發展，已為民眾影響最小之路線，並儘量使用公有土地維持既有道路延續性，用地勘選周邊一定範圍內無其他可替代性。

(四) 是否有其他取得方式：

本計畫係永久使用性質，若以其他方式取得，如 1. 設定地上權 2. 租賃 3. 聯合開發 4. 捐贈 5. 公私有土地交換等方式，經評估如下：

1. 設定地上權：因本計畫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求，不宜以設定地上權方式取得。
2. 租賃：因本工程係道路使用，永久提供公眾通行，必須取得範圍內私有土地之所有權，方能使交通改善計畫得以長遠落實，不宜以租賃方式取得。
3. 聯合開發：此方式係公私合作共同進行開發建設方式，惟本案係為取得道路用地，核與聯合開發之立意不同，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，但仍須視土地所有人意願主動提出，土地所有權人如願意捐贈土地，本府將配合後續所有權移轉作業。
5. 公私有土地交換：本府都市發展局於每年7月前公告本市可供交換公有非公用土地標的，同時受理民眾申請公共設施保留地交換資格審查。台端可依「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」向本府都市發展局申請。

(五) 其他評估必要性理由：

以現有道路路網為基礎，依循社會經濟及人口、產業變化，預測隨著華安街整體開發完成後，可有效改善道路容量不足及車流混雜問題，且平鎮區華安街(239巷94弄至239巷16弄)已開闢完成，因工程之初路口電塔無法遷移，暫時利用西側公有土地通行，現路口電塔已可遷移，依都市計畫所定平鎮區華安街(平東

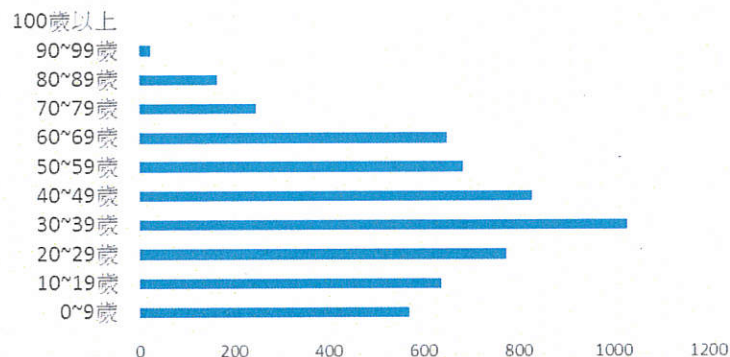
路 239 巷 16 弄至平東路) 確有開闢之必要。

玖、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性：

一、社會因素評估：

(一) 徵收所影響人口多寡、年齡結構：

工程範圍位於平鎮區華安里，依 107 年 10 月桃園市平鎮區戶政事務所統計資料，該里總人口數約為 5,239 人，總戶數 1,771，男性 2,608、女性 2,631，以男女比例分析，男性占 50%，女性 50%。年齡結構以 30~39 歲為主(0~9 歲 10.14%；10~19 歲 11.36%；20~29 歲 13.8%；30~39 歲 18.36%；40~49 歲 14.78%；50~59 歲 12.18%；60~69 歲 11.59%；70~79 歲 4.40%；80~89 歲 2.94%；90~99 歲 0.45%)。



區	里別	鄰數	戶數	人口數	男	女	年齡主要結構層
平鎮	華安里	31	1771	5239	2608	2631	30~39 歲

(二) 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本計畫範圍土地使用現況為空地與鐵皮汽車保養廠，現住居民並不需為此改變生活型態、重建社會關係或調整謀生之方式，亦可改善目前平東路道路現行開闢之彎曲狀態，減少交通事故發生機率，保障當地居民交通安全。

(三) 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本工程沿線用地範圍內之建築物僅為部分拆除，剩餘部分仍可繼續居住使用，不影響居住權益及生計，故此區之現住居民並不需為此遷移而大規模改變生活型態、重建社會關係或調整謀生之方式，故本計畫對弱勢族群生活型態不致產生影響。

(四) 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本道路拓寬後有助於車輛順暢，提升交通之便利性，亦可保障居民出入通行安全，減少車輛停滯、繞道時間及車禍發生機率，可望降低二氧化碳排放，減少對於道路周邊居民呼吸道危害之健康風險，對居民健康風險之降低大有助益。

二、經濟因素評估：

(一) 徵收計畫對稅收影響：

道路拓寬完成後，可提高周邊地區居住生活之便利性，有助於提升鄰近地區之價值，帶動周邊土地利用及工商產業發展提高地價，對政府稅收有正面效益。

(二) 徵收計畫對糧食安全影響：

本計畫範圍內土地皆為都市計畫「道路用地」，非屬以農作為主之農業用地，且範圍內無種植糧食及經濟作物，本案開發工程。強調保育及綠化，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。

(三) 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

徵收範圍內僅有一營業中之汽車修理廠，對就業及轉業人口影響甚微。另一方面，本案範圍周邊臨住宅區及商業區，道路拓寬後，因交通便利性提昇，有助於商業發展，增加就業機會。

(四) 徵收費用的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：

本案用地取得經費約需 2000 萬元，暫編列本府 108 年度工務局預算(107 年本市一般道路計畫用地取得相關費用，共計 2 億 5 千萬元整)。

(五) 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本計畫範圍內土地皆為都市計畫「道路用地」，範圍內無供農業、林業、養殖、畜牧生產使用之土地，故對農林漁牧產業鏈不致造成影響。

(六) 徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案道路開闢屬線性規劃，路線劃設配合現況既有道路，並儘量與地籍線平行或垂直，使剩餘土地面積屬塊狀可完整使用，減少畸零土地產生，以維持土地利用之完整性。

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：

本案道路沿線部分臨住宅區，現況作為住宅使用，道路開闢不會有大規模開挖或整地情形破壞地區城鄉風貌，配合本案新闢工程之推行，可以促進整修改建，街道整齊寬闊明亮，促使城鄉風貌改善，確實提昇居民生活品質及促進地方發展。

(二) 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本案需用土地並非位屬古蹟、遺址、歷史建築、聚落及文化景觀保存區所在地，土地徵收對文化古蹟無影響，日後施工時倘發現地下文物資產將責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：

道路開闢提升交通便利性，改善用路人及當地居民使用道路之交通安全，且因道路開闢進行環境整理及景觀更新，預期可提供較為良好之公共環境及就業機會，改善生活環境，提升居住品質。

(四) 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本區範圍現況部分已作道路使用，非屬國土復育政策方案禁止開發之對象，也非環境敏感區域，路線配合現有道路，沿既有道路周圍規劃路線，已考量當地水域及生態環境，降低道路開闢後對生態環境造成不良之影響。

(五) 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫完成後將提升鄰近地區交通運輸機能，便利周邊交通及促進當地觀光產業之發展，亦有助於公共運輸發展之提昇。

四、永續發展因素評估：

(一) 國家永續發展政策：

本案打通後將提昇道路服務水準，疏解車流節省行車時間，達到節能減碳之目的。在工程方面，將依國家「永續工程」目標，評估縮小營建規模，採用高效能再生及優先使用在地材料。於施工階段時注意挖填土石方平衡及減量，營建剩餘土石方與其他工程撮合交換或再利用，及公共設施檢討規劃，促進地區土地發展及合理利用，確保永續發展。

(二) 永續指標：

道路開闢完成後，可改善交通安全、減少車輛停滯、繞道時間及車禍發生機率，降低車輛噪音危害及保障居民出入通行安全，使

汽車廢氣及二氧化碳排放量減少，降低對於自然生態的破壞，促使生活環境得以達成減碳之永續發展指標。

(三) 國土計畫：

勘選土地係配合國土計畫、區域計畫及民國 72 年「中壢(龍岡地區)都市計畫」都市計畫劃定之道路用地，均經本府都市發展局依「都市計畫法」進行整體評估並完成相關法定程序公告在案，依最少的土地使用及影響劃定道路用地範圍，進行道路修築工程，達成最大交通改善及道路服務效能，區域內無國土復育方案禁止開發土地，亦非屬國家公園計畫範圍內，無大規模開發行為，落實國土保育及保安，避免造成環境破壞，符合國土計畫原則。

五、其他因素：無。

拾、綜合評估分析：

本計畫符合公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當：

一、公益性：

- (一) 可提高道路容量，保障人民生命財產安全。
 - (二) 縮短行車時間，節省行車成本，增加整體行車效率。
 - (三) 選擇使用私有土地最少地點施設，提升土地利用價值，增進地區及社會整體發展。
 - (四) 促進周遭道路合理利用及產業運輸。
 - (五) 計畫道路沿線已大致開闢完成，最後一段路開闢可促進產業發展及保障人民交通安全。
 - (六) 提高道路容量，截彎取直，提升區域防災救險之便利性，保障人民生命財產安全，減少災害損失，同時促進國土之永續利用。
- 綜上，本路段興建後可有效提升交通流量，因截彎取直減少車流混雜之危險現況，保障人民生命財產安全，亦提升交通便利性，亦提供消防救災功能保護居民生命及財產安全，完善都市防災機能，亦有助於整體工、商觀光產業發展，符合公益性。

二、必要性：

開闢範圍為道路改善必須使用之土地，並考量土地現況及改善需求，已納入尚無使用計畫之公有土地，並權衡計畫對於居民生活影響及道路改善之需求。本開闢計畫未通過人口住宅密集地區及環境敏感地區，計畫對於農業生產、文化古蹟、生態環境無造成嚴重破壞。所開

闢之土地均為改善道路必須使用之最小使用限度，符合事業計畫造成侵害最少之必要性原則。

三、適當性：

為因應地區間交通需求，事業計畫範圍為都市計畫之道路用地範圍，道路完工後將永久提供公眾通行使用，勘選之土地已優先使用尚無使用計畫之公有土地，範圍內之私有土地，將先依土地徵收條例第 11 條依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徵詢取得土地所有權；其中拒絕參加或未能協議且無法以其他方式取得者，本府因考量道路拓寬改善工程迫於公益需求，將依規定申請徵收取得土地，以達成改善交通、維護交通安全之目標，符合適當性原則。

四、合法性：

本公設用地地段應取得之私有土地取得作業，係依據下列法律及規定，具備合法性。

（一）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、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。

本案符合土地徵收條例第 3 條第 1 項第 2 款：交通事業。

（二）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、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。

本案符合都市計畫法第 42 條第 1 項第 1 款：道路用地。

（三）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：得由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依徵收方式取得。

(四) 民國 72 年 9 月 72 府建都字第 110022 號中壢龍岡地區(包括中壢埔頂、平鎮鄉社子暨八德鄉霄裡地區)都市計畫案，計畫寬度 10 公尺。

拾壹、土地所有權人及利害關係人意見及對其意見回覆處理情形：

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
1	洪陳安妹	107/11/26	1. 先位陳述-申請撤銷本件徵收：本件徵收地隔壁(距離只有 6 公尺)在 60 天前，鈞府才新闢完成一條 15 公尺雙線柏油路，並以裝妥紅綠燈及路燈，此乃不打折扣之完善雙線既成道路，鄰邊既已有此完善之道路，則鈞府所稱「欲打開之路口瓶頸」之徵收理由，顯然已不復存在，鈞府如仍堅持徵收既成道路邊「弱勢者」土地以重複開闢新道，在公理及必要性顯然將均有所欠缺。為此申請鈞府撤銷徵收，以免造成陳述人之災殃、財產損失至感德便。	1. 本路段華安街為都市計畫之道路用地，工程開闢初因路口電塔無法遷移，故暫時利用西側都市計畫外之公有土地繞道通行，現路口電塔已可遷移。華安街(平東路 239 巷 16 弄至平東路)應續依都市計畫所定原有直線道路用地進行開闢，且本案暫時開闢之道路口彎曲度過大，嚴重影響用路人交通安全及交通流量，故仍依都市計畫劃設之道路線形進行開闢，以達到對人民最小侵害程度之範圍。 2. 有關臺端陳述以市價補償徵收一節，說明如下： (1)依據土地徵收條例第 11 條規定：「需用土

		2. 備位陳述-本見先位陳述如不蒙鈞府接受，則另申請以市價補償徵收：本件，鈞府如仍堅持徵收者，陳述人無奈只好求其次，申請鈞府以最接近徵收地之毗鄰「非公共設施保留地」-即平東路 271 號至 305 號間共 17 間之房屋基地，委請估價師估定市價額，作為徵收補償金單價之依據-以符土地徵收條例第 30 條之規定，並以符大法官釋字第 516 號所謂：「...以『填補』被徵收人」之解釋意旨，以免被徵收人所領補償金買不回平東路鄰邊同面積店地，致填不回損失，至感德便。	地人申請徵收土地或土地改良物前，...，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」另徵收及協議價購之價格應按照當期之市價補償。前揭所稱市價係指市場正常交易價格，合先敘明。 (2) 另依內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號函示：「...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」，爰本府後續將委由不動產估價師辦理土地市價查估。 (3) 如協議價購不成，將依土地徵收條例規定辦理徵收。依土地徵收條例第 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。
--	--	---	---

				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。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。」 (3)綜上，本府將依前揭相關規定辦理協議價購及徵收事宜。
2	簡連祥	107/11/26	土地旁有水溝占用私有土地，請辦理鑑界。	如台端對於道路用地範圍內土地範圍有疑義時，本府將另行請地政事務所辦理鑑界，並知會台端，請屆期抽空至現場會勘。

拾貳、主席結論：

感謝各位鄉親參與本次公聽會，如各位鄉親於會後仍有相關意見欲陳述，得於 107 年 12 月 14 日前填具陳述意見書，郵寄至本府工務局工程用地科（桃園市桃園區縣府路 1 號 7 樓），本府後續將妥善處理，另本場公聽會之會議紀錄將於會後郵寄予各所有權人並公告周知及公布於本府網站。

拾參、下午 15:00 散會。（以下空白）

