

# 補辦「桃園市中壢殯葬園區開發案用地取得」第三次公聽會 會議紀錄

## 壹、事由：

為興辦「桃園市中壢殯葬園區開發案」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、日期：107年8月11日(星期六)上午9:30

參、地點：桃園市政府殯葬管理所中壢區殯葬服務中心懷恩廳

肆、主持人：桃園市政府民政局詹科長國華  
記錄：萬志立

伍、出席單位及人員：(詳附錄一)

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：(詳附錄一)

## 柒、興辦事業概況：

### 一、計畫範圍及目的

- (一) 本府為辦理「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為殯葬設施專用區、停車場用地及綠地用地)案」需要，擬將坐落於桃園市中壢區忠福段42-1地號等24筆土地及永清段472地號等2筆土地為殯葬事業之用。該都市計畫變更案於105年2月辦理公展後，於同年5月桃園市都委會審議通過。
- (二) 因民眾接受火化之觀念日益普及，中壢區殯葬服務中心於民國91年增建之火化設施-羽昇館服務人數已達飽和，且此區原有動線規劃無法因應治喪旺日之人潮，故本開發案目的為增設火化設施及服務道路之規劃，以因應原有殯葬園區設施規模不足之情形，故需於原址擴增設施範圍。
- (三) 本開發案用地位於桃園市中壢區，坐落於培英路與高速公路之間，變更面積合計33,931.00平方公尺。範圍南緣培英路、北至高速公路，東側為「桃園市政府殯葬管理所中壢區殯葬服務中心」，西側臨路為接至羽昇館之通路。



圖 1. 工程用地範圍圖

## 二、計畫內容

考量中壢區殯葬服務中心年服務量龐大，且現今殯葬觀念有所改變，為改善現有殯葬設施以符合整體生活水準，將原有殯葬設施擴建腹地建構「中壢殯葬園區」，開發構想如下：

### (一) 殯葬核心區：

將綜合大樓立體化，依不同需求設置大、小靈堂。

### (二) 多元葬法區：

位於園區北、南兩側，外觀多為花草樹木等植栽，緩和高速公路及培英路過路者心理感受。

### (三) 停車空間：

除了開闢地下室外、在北側設置大客車停車處。

### (四) 業者服務區：

於培英路上規劃業者服務區，使民眾可於該處諮詢相關服務。

### (五) 獨立作業設施：增設運棺電梯以及將遺體處理中心及骨灰存放處設置於園區東北側。

## 三、用地概況

### (一) 用地範圍南緣培英路、北至高速公路，東側為「桃園市政府殯葬管理所中壢區殯葬服務中心」，西側臨路為接至羽昇館之通路。

(二) 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：

用地範圍土地公私權屬表

土地權屬	土地筆數	需用面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
公有地	13	12,471	36.75%
公私共有	2	269	0.79%
私有地	7	21,011	61.92%
農田水利會與私有	3	174	0.51%
農田水利會單獨所有	1	6	0.02%
合計	26	33,931	100%

(三) 用地範圍內私有土地改良物概況：

需用土地範圍內之墓地用地、其上原有之墳墓皆已遷葬，部分土地有地上建物，部分閒置未使用。整體而言，範圍內土地大部分為閒置狀態。

(四) 用地範圍內土地使用分區、編定情形及其面積之比例：

用地範圍變更前土地使用分區表

土地使用分區	土地筆數	需用面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
火葬場用地	11	3,534	10.42%
殯儀館用地	3	8,561	25.23%
墓地用地	4	19,189	56.55%
殯儀館用地及火葬場用地	1	893	2.63%
農業區	3	1,030	3.04%
道路用地、墓地用地	3	582	1.72%
殯儀館用地、火葬場用地、農業區	1	142	0.42%
合計	26	33,931	100%

#### 四、計畫目的與預計徵收私有土地關聯理由

(一) 本案用地範圍擬取得之範圍位置緊鄰中壢區殯葬服務中心西南側，其中都市計畫變更前面積占比最大者為墓地用地，其他尚有火葬場用地、殯儀館用地等；都市計畫變更後為殯葬設施用地，具有合理關聯。

- (二) 用地範圍之部分原為公共設施用地，包括墓地用地、火葬場用地、殯儀館用地等，皆毗鄰現有桃園市政府殯葬管理所中壢區殯葬服務中心，因應需求增加故需在原址擴增設施範圍。
- (三) 據內政部統計目前我國火化率已高達 96% 以上，火化數逐年提高，目前中壢區殯葬服務中心火化爐共有 6 具，現況已不敷使用。透過取得原第四公墓含周邊零星土地，完整規劃後，預期可減緩火化爐超時運轉情形，並提供交通動線改善、環境綠化及空氣汙染管制等相關完善的殯葬使用環境。

#### 五、 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

桃園市政府殯葬管理所中壢區殯葬服務中心原址包括：培英路西側之火化設施-羽昇館、往東至中山高速公路南側之辦公廳舍與禮堂等，現有設施不敷使用，腹地狹窄各設施配置促狹，而原址周邊之土地大部分為墓地用地，並考量園區規劃之完整性，將周邊部分農業區劃入園區使用。本案擬取得之私有土地僅就未來實際需求及園區開闢範圍辦理，已達必要最小限度之範圍。

#### 六、 用地勘選有無其他替代地區及理由

本次用地範圍內有部分已為殯葬設施使用，原址成立歷時已久，考量殯葬設施具鄰避性，若勘選別址易受排擠；且用地範圍內大部分原為墓地用地、配合園區規劃可改善傳統墓地利用情形，以減少另闢素地開發對環境造成之衝擊。本園區以增設服務能量及空間為考量，原有機具設備尚須留用，另闢他址恐生額外多餘成本。綜合上述，本次用地之勘選、無其他替代地區。

#### 七、 是否有其他取得方式

- (一) 設定地上權：本案考量預計用地取得土地產權複雜，且因服務設施係屬長期使用，本次規劃尚有多元葬法專區，考量適用情況，本案不宜以設定地上權方式取得。
- (二) 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，惟依本案工程屬性，不適合聯合開發。
- (三) 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本案樂觀其成，並願意配合完成相關手續。。
- (四) 租用：本案為長期使用，編列租用預算易使需用單位造成長期支出負擔，故不適用。
- (五) 以地易地：本案取得之土地需作為殯葬設施目的使用，且本府目前持有土地均有其特定使用之用途，另本市私有公共設施保留地與公

有非公用土地交換，應經土地所有權人就本府都市發展局公告之可供交換的公有非公用土地。依法提出申請並經執行機關審核與辦理交換，倘土地所有權人依法提出申請且經執行機關核准，本府亦得以此管道取得公共設施保留地。

## 捌、事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性：

### 一、 公益性評估：

#### (一) 社會因素評估：

##### 1. 徵收所影響人口多寡、年齡結構：

本案擬取得土地共 13 筆，面積為 2.1460 公頃，受影響之土地所有權人共 91 人，僅有 1 人設戶籍地於用地範圍內，其餘皆非位於用地範圍內。本計畫坐落桃園市中壢區西側之忠福里，北鄰中山高速公路，南鄰培英路，受影響人口數約 8,749 人，年齡結構分布於 10~69 歲間，戶數約 3,260 戶。

##### 2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本案用地範圍未來做中壢殯葬園區使用，透過園區規劃之多元葬法區，推廣環保自然葬法（如：花葬、樹葬等），能提供民眾對於生命禮儀觀念有更多元的啟發；另外，園區為鼓勵合法業者之登記，開放園區部分空間提供業者使用並統一管理，達到有效監督與強化便民服務，進而提升社會對生命關懷之重視。

##### 3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

- (1) 本計畫範圍內有私有土地，本案用地範圍內之土地所有權人中，於公告徵收一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶者，其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同者，將依土地徵收條例第 34 條之 1 訂定安置計畫。
- (2) 現況私有土地部分為鐵皮搭建營業使用，如經營餐飲店使用；用地範圍土地大部分為閒置狀態，無弱勢族群分布。

##### 4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

現況火化爐共計 6 具，已於民國 101~103 年整修，空污防制設備 3 套，並每 2 年檢測 1 次戴奧辛，皆符合規定。未來新園區之規劃，將另置火化場，以周邊居民健康安全為優先考量，持續維護良好的空氣品質。

#### (二) 經濟因素評估：

1. 徵收計畫對稅收影響：

農業區土地未有實際耕種情形，對於稅收影響甚微。用地範圍未來開發中壠殯葬園區使用，於培英路臨路邊規劃業者服務區，鼓勵合法業者之登記、增加就業與轉業機會，繼而增加稅收

2. 徵收計畫對糧食安全影響：

用地範圍內農業區土地共 3 筆，面積共約 1,030 平方公尺，現況未有耕作使用，對糧食安全不致造成影響。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

用地範圍內土地未有耕種之經濟利用情形，鐵皮屋現況使用人之公司行號未設籍於此，僅有西北側有經營餐飲店使用，對於整體減少就業或轉業影響甚微。本案未來將對生命園區進行完整規劃，包含廳舍增加及火化設備之增建等，故未來對於接待導覽、設備操作及其他服務等需求較現況多元。因此，本次用地取得計畫將對於區域未來就業及轉業人口的增加有所助益。

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：

本案需用土地取得與建築改良物補償費及農作物補償費之預估金額為 39,578 萬元，經費來源由桃園市政府逐年編列預算支應，考量財政計畫執行，原預算計畫分兩期編列。編列款項已於 106 年編列 20,000 萬元，107 年保留 106 年預算款項 20,000 萬元，108 年編列 19,578 萬元，經費編列已達 39,578 萬元，足敷支應。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

用地範圍包含農業區土地共 3 筆，現況未有耕作使用，未來園區亦無規劃農林漁牧產業，故用地取得計畫並無涉及農林漁牧產業之影響。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案需用土地範圍南緣培英路、北至高速公路，東側為「桃園市政府殯葬管理所中壠區殯葬服務中心」，西側臨路為接至羽昇館之通路，13 筆土地相連、形狀完整。

(三) 文化及生態因素評估：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

需用土地大部分原為中壠第四公墓使用，地上原有之墳墓皆已遷葬，現況無有效規劃利用、以致景觀較為雜亂。未來園區規劃設計包含

廳舍整建、動線規劃及植栽綠化等，對於景觀及自然風貌有改善之效果。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

用地範圍無歷史古蹟等文化資產，用地取得計畫對文化古蹟無影響。日後施工倘發現地下相關文化資產將由施工單位依文化資產等相關規定辦理。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

未來園區之開發將針對基地作合理之規劃配置，發揮殯葬設施之營運效能，且規劃符合現代環境保護要求，降低殯葬設施之鄰避性，提高民眾接受度，對於周邊生活條件及模式具正面影響。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響：

用地範圍內大部分過去為中壢第四公墓使用，地上原有之墳墓皆已遷葬，粗放使用容易雜草叢生，孳生蚊蟲等，有衛生安全等疑慮。未來殯葬設施之規劃將提供開放空間、導入多元葬法如花葬、樹葬等，以環境關懷與永續經營之理念，對於整體生態環境具正面影響。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

用地範圍現況因無規劃交通動線分流及停車空間不足等問題，過於治葬旺日之時，大量外地而來的拾香民眾，易造成交通動線阻礙。園區規劃為緩解目前窘境，將劃設地下停車空間及運棺路線，維持交通順暢及提升民眾觀感，對於周邊居民或社會有正面影響。

(四) 永續發展因素評估：

1. 國家永續發展政策：

因應環保意識逐漸普及，近年來對於空氣汙染造成健康及環境衛生等影響之議題，受到國人相當重視，政府亦迫切尋求解決方法。根據國家發展計畫(106至109年四年計畫暨106年計畫)中將「推動溫減與防治空汙」列為重點工作項目之一；此外內政部於102年起至105年底推動殯葬設施示範計畫第三期計畫，大力推動樹葬、花葬及海葬等「綠色殯葬」，根據107年第13週內政部統計通報，近10年環保自然葬件數占全年安葬及骨灰(骸)納入數比率呈上升趨勢，105年推動環保自然葬計有6,774件。

本計畫為配合國家永續發展政策，園區建築設施朝綠建築指標方向設計，並推動電子輓聯設備，減少紙張及其他材質之輓聯使用，降低燃燒廢棄物產生溫室氣體等，符合國家發展推動之溫減及防治空

汙工作項目。園區規劃設計有留設環保葬區，透過實際案例示範與民眾了解，提升民眾對環保葬法意願，進而推動「綠色殯葬」，減緩傳統葬法對土地利用消耗的程度。

## 2. 永續指標：

火化爐設置將嚴格遵守相關法律規定，改善空氣品質。殯葬園區規劃有開放空間，其中多元葬區之樹葬、花葬等環保葬法，係以環境永續為目的所推行之葬法，對於永續發展有正面影響。

## 3. 國土計畫：

本案用地範圍屬於都市土地，變更後為殯葬設施用地，且用地取得後作公共設施使用，符合都市土地使用管制與國土計畫等使用。

### (五) 其他因素評估：

因火化之觀念日益普及，於民國 91 年增建之羽昇館服務人數已達飽和，且此區原有動線規劃無法因應治葬旺日之人潮，故計畫目的為增設火化設施及服務道路之規劃，以因應原有殯葬服務中心規模不足之情形，有用地取得私有土地之必要性。

## 二、 綜合評估分析：

本工程符合公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當：

### (一) 公益性

由於傳統殯葬觀念逐漸改變，火化需求提高，據內政部統計全國火化率已達 96% 以上。因應未來人口老化等因素，現有設施已不敷使用，透過園區完整規劃後，除增加火化爐具後可減少火化爐具超時運轉等情形，園區另有規劃停車空間及專用運棺路線，可改善周邊交通動線及民眾觀感。

因應環保趨勢，園區規劃環保葬區，提供花葬及樹葬等，不僅可提升環境景觀，也可使土地持續循環利用，降低硬鋪面對土地的消耗。

預期園區營運後，能提供完善健全的服務品質，改變民眾對殯葬設施傳統的刻板印象，進而提升殯葬服務之形象，吸引相關人才投入，能夠在未來提供多元的服務與機會。

### (二) 必要性

桃園市人口死亡率經統計自 100 年 5.42% 上升到 105 年 5.94%，另外死亡人數亦由 100 年 10,878 人上升到 105 年 12,637 人，有每年升高趨勢，目前現有火化設施-羽昇館服務量已達飽和，如遇治喪

旺日，將使現有火化設施供不應求之情形加劇。

本案擬取得之私有土地僅就未來實際需求及園區開闢範圍辦理，已達必要最小限度之範圍；並考量現實情形，無其他替代地區可供選用。

透過園區開闢，增設火化爐具，將可減緩火化供不應求之情形，提升服務效率，並改善整體環境，故有其必要性。

### (三) 適當性

勘選之土地原主要以殯葬目的使用，因應園區各項設施規劃之完整性，將私有土地併入取得，選用土地已達最小限度。用地範圍係原址擴建，園區規劃未造成農業生產、文化古蹟及環境生態之破壞，亦未對產業發展產生負面影響，本案應具有適當性。

### (四) 合法性

1. 依據土地徵收條例第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。本工程屬於其他依法得徵收土地之事業。
2. 本案依「徵收土地範圍勘選作業要點」第2點勘選適當用地位置與範圍，具有合法性。

## 玖、第一場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對意見之回應與處理情形：

### (一) 桃園市中壢區市議員劉曾玉春君

意見1：殯葬開發區未來開發後，使用部分僅有殯葬區塊，還是會有靈骨塔進駐？因鄰近都會熱鬧區域，設殯葬園區後，礙於使用分區使用無法阻擋，故本人代替大忠福地區民眾反對興建靈骨塔。

回應與處理情形：

回應1：本開發案係因火化場及禮堂不足，目前規劃並無靈骨塔之開發計畫，以上說明。

## (二) 張○安君

意見 1：近殯葬所附近有幾間房子，是否能做保留，如不影響開發的話，是否能做保留。

意見 2：水泥建築可於規劃上，考慮做保留。

回應與處理情形：

回應 1：本開發案為改善原有殯葬設施不足、以及重新配置館內設施，例如綜合大樓立體化、開闢停車空間、以及增設多元葬法區與留設業者服務區等，且配合面前道路培英路規劃，為強化各項設施功能，故使用上仍希望達到交通及園區整體之完整性。

回應 2：本案用地範圍部分農業區土地為中壢區殯葬服務中心之辦公廳舍使用，部分農業區土地上有鐵皮屋，以及火葬場用地上有磚造房屋做餐飲店使用。基於殯葬設施規劃需求，未來用地範圍將變更土地使用分區為殯葬設施用地；且為達到園區完整性，用地取得後地上物皆需拆除，並依據「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」辦理地上物補償費、遷移費、救濟金、補助費發給。

拾、第二場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對意見之回應與處理情形：

### (一) 興和里里長劉巫銀妹君

意見 1：因興和里地勢較低，區域周邊之垃圾及廢棄物容易匯集至本里內之水溝，造成堵塞以及淹水情形，請中壢區殯葬服務中心加強垃圾與廢棄物管理。

回應與處理情形：

回應 1：有關垃圾及廢棄物堵塞溝渠問題，責成所內人員、告知周邊相關商家合法處理垃圾，以上說明。

(二) 游陳○英君

意見 1：徵收私人土地不合理，目前還未使用到，是否懇請不要劃分進去。

意見 2：未占用到公用地，不同意徵收。

回應與處理情形：

回應 1：陳述意見人所有之忠福段 49 地號、於民國 68 年 6 月發布實施之都市計畫「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫案」劃設為火葬場用地，其與毗鄰之殯儀館用地、墓地用地等，使用性質相當、具有合理關聯，符合勘選用地範圍之適當性。

本開發案為改善原有殯葬設施不足、於原址擴增設施範圍，沿中山高速公路一側將規劃多元葬區、火化場與停車場等，另在園區中央設置禮廳大樓、臨培英路一側留設業者服務區等，為強化各項設施功能，故使用上仍希望達到園區整體之完整性。

本案係桃園市政府施政計畫之重大設施建設計畫，旨在增進公共利益，目前為提送事業計畫前之公聽會程序，日後會依循法定程序進行開發建設，於勘選用地範圍作業僅就未來實際需求及園區開闢範圍辦理，已達必要最小限度之範圍。

回應 2：火葬場用地屬於公共設施用地，參照內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函《都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則》，有關火葬場用地檢討變更原則：「…考量設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。」爰此火葬場用地仍由需地機關徵購為宜。

陳述意見人所有之土地，毗鄰公有之高速公路用地與火葬場用地，本案基於確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益，用地範圍僅就未來實際需求及園區開闢範圍辦理，已達必要最小限度之範圍。

陳述意見人主張於本案用地範圍內之合法建物或其他建築物，提出相關證明文件，本府屆時會依據「桃園市興辦公共工程地上物

拆遷補償自治條例」辦理地上物補償費、遷移費、救濟金、補助費發給。

(三) 張○安君

意見 1：徵收地價依據為何？

回應與處理情形：

回應 1：參照《土地徵收條例》第 30 條：「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。」土地徵收條例自 101 年 9 月 1 日施行後，土地徵收補償標準即由以公告土地現值加成補償修正為按照徵收當期之市價補償。本案都市計畫個案變更目前仍由內政部審議中，舉行公聽會目的為聽取民眾意見並告知所有權人及利害關係人計畫內容，後續本府會依據法定程序進行相關用地取得作業。

拾壹、第三場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對意見之回應與處理情形：

(一) 呂○(呂○宏 代)

意見 1：可否說明徵收地價查估之計算公式？俾使被徵收人預知價格。

意見 2：請將辦理公聽會場地改至一般機關學校，謝謝。

回應與處理情形：

回應 1：用地取得價格依照土地徵收條例第 30 條，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。協議價購之市價查估方法係依照土地徵收補償市價查估辦法及不動產估價技術規則等相關規定辦理查估，地上物補償部分依照桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例等相關規定辦理。

本府已辦理 3 場公聽會，土地徵收前，將召開協議價購會議，開

會通知單檢附協議會議說明資料及價格通知所有權人，估價師也會出席協議價購會議說明市價查估方法。

回應 2：爾後會議將另尋妥適場地辦理。

## (二) 石門農田水利會

意見 1：維持原有灌溉系統完整，採灌排分離設計。

意見 2：規劃後垃圾及廢棄物增加，造成水路阻塞及環境髒亂，請相關單位加強管理稽查。

回應與處理情形：

回應 1：本案規劃設計將維持原有灌溉系統完整，並依環境影響說明書辦理環境監測，不影響原有灌溉系統。

回應 2：施工期間將請本府環境保護局協助清運廢棄物，並加強稽查亂丟垃圾。

## (三) 張○安君

意見 1：地號 47-5 上有私人建物不同意徵收。

意見 2：另 47 地號徵收價格請先行公告通知(含計算公式)。

意見 3：徵收價格應比照周邊成交市價。

回應與處理情形：

回應 1：本市中壢區忠福段 47-5 地號，原為中壢區第 4 公墓範圍內土地，經都市計畫變更後為殯葬設施用地，屬於公共設施用地。本案用地已考量未來實際需求及園區開闢最小必要範圍，且無其他替代地區可供選用，請諒察並配合市府政策。

回應 2：本府召開協議價購會議時，開會通知單檢附協議會議說明資料，將一併通知所有權人價格，另不動產估價師也會出席協議價購會議說明市價查估方法。

如協議價購取得不成，徵收價格將依土地徵收條例第 30 條及土

地徵收條例施行細則等相關規定辦理查估。

回應 3：依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，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。

拾貳、補辦第三場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對意見之回應與處理情形：

無。

拾參、散會(上午 10 時 40 分)