

徵收土地計畫書

桃園縣中壢市公所為辦理「老街溪整體整治計畫(鄰邊公設用地開闢)綠地景觀工程」用地需要，擬徵收坐落桃園縣中壢市興南段中壢老小段 212-8 地號私有持分部分等 2 筆土地，合計面積 0.007073 公頃，並擬一併徵收其土地改良物，茲依照土地徵收條例第 13 條及第 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 13 份，請准予照案徵收。

此請
內政部

一、 徵收土地原因

為辦理「老街溪整體整治計畫(鄰邊公設用地開闢)綠地景觀工程」，四周環境整體使用綠美化，有必要取得鄰邊都市計畫公設綠地用地，做整體開發，以提升都市生活環境品質，必需使用本案土地。

二、 徵收土地所在地範圍及面積

(一)擬徵收坐落桃園縣中壢市興南段中壢老小段 212-8 地號私有持分部分等 2 筆土地，合計面積 0.007073 公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

(二)本案勘選徵收用地範圍為都市計畫內綠地用地，並已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理。本案已考量「優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地」，除已列入工程範圍之南岸公有綠地，本案擬徵收之 2 筆綠地為工程範圍內無法避免之用地範圍。

(三)徵收土地為都市計畫內綠地用地，範圍內無特定農業區農牧用地。

三、 興辦事業之種類及法令依據

(一)興辦事業之種類：其他依法得徵收土地之事業。

(二)興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 10 款及都市計畫法第 48 條規定。

(三)奉准興辦事業文件：

1. 如后附桃園縣政府 101 年 6 月 19 日府城景字第 1010148327 號函之影本。

2. 桃園縣政府 103 年 2 月 6 日府城行字第 1030027258 號函無妨礙都市計畫證明書。

四、 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理由。

本案綠地位於中壢市老街溪畔(近與平鎮市交界處)，為「桃園縣老街溪整體整治計畫-鄰邊公設用地開闢」整體計畫中之一環，與

辦事業係依中壢平鎮都市擴大修訂計畫案劃定之綠地用地，開闢為綠地使用，均經都市計畫整體評估後並完成相關法定程序公告在案。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由。

開闢綠地預計徵收之私有土地為民國 61 年中壢平鎮都市擴大修訂計畫，都市計畫劃定之綠地用地範圍，經民國 72 年第一次通盤檢討及民國 82 年第二次通盤檢討皆維持原使用分區，迄今未變更。為都市計畫綠地之公共設施須求，及河川邊以綠帶阻滯洪水作用安全之必要，已為最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區。

將經都市計畫通盤檢討皆未辦理變更之綠地用地，完成用地取得程序後配合老街溪整體整治計畫開闢為綠地使用，一方面可使河川整治的景觀完整、一方面可使河川因綠地的隔離遇有洪水能有適當的阻滯作用以保障民眾生命財產安全，為政府機關適當的行政裁量作為，經評估無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式。

本案於徵收前先依法令向土地或地上物所有權人以「協議價購」或其他方式徵詢取得土地；其中拒絕參與或未達成協議者，政府迫於公益及必要需求，另依規定申辦徵收取得土地。

(五) 其他評估必要性理由。

為配合都市防災計畫，本都市計畫在河川區兩側適當區位規劃綠地，以避免可能產生的洪患災害，為使老街溪整體整治更加完整，四周環境整體使用更加美化，有必要取得本案老街溪鄰邊都市計畫綠地用地，配合做整體開發。

五、 公益性及必要性評估報告

(一) 社會因素：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構。

此案徵收土地 2 筆，直接相關之土地所有權人影響人口數約 45 人，工程受益對象為中壢市中榮里所有居民約 1,089 人，年齡結構以 41~60 歲為主(約佔 27.1%)。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響。

徵收範圍為老街溪鄰邊公共設施用地(綠地)，整治完成後將開闢此綠地為親水空間，提高此區域市民活動之便利及提升都市生活環境。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響。

本案工程用地內無弱勢族群生活，故對弱勢族群生活型態無影響。惟對用地周圍附近居民，其生活型態可一併因綠地空間增加而獲得休閒活動便利及生活環境改善。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度。

本案徵收開闢之綠地係配合「桃園縣老街溪（斷面 46-1~50）河川整治—景觀工程」位河川區旁綠地一併進行開闢，並搭配河川整治工程進行整體河岸景觀塑造，提供良好都市開放空間，另水利公共工程除有助於居民生命財產之保護及改善居住環境，並有利於增進周遭居民之身心健康。

（二）經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響。

本案為配合老街溪河川治理施作，進行整體河岸景觀塑造，提供良好都市免費綠地開放空間，提升此地生活環境品質以及生活便利性，進而吸引民眾前來此地居住，以提高經濟效益，進而增加相關經濟產值，提高政府稅收。

2、徵收計畫對糧食安全影響。

本地區屬都市區域，擬開闢徵收區域現況無糧食作物，故無影響糧食安全問題。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口。

因進行整體河岸景觀塑造，可促進當地產業發展，有利增加就業人口。

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。

本案所需經費新台幣 4,418,552 元已列入桃園縣政府核定之「老街溪整體整治專案計畫」，由該計畫下配合籌款支應。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響。

本次開闢區域屬都市計畫內綠地用地，工程範圍內無供農業、林業、養殖、畜牧業生產使用之土地，因此徵收計畫對農林漁牧產業鏈尚無影響。另上游空地因搭配污水截流工程施作，有效清淨河川，可保護農、漁業之生產，並促進當地農、漁加工銷售等產業成長。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響。

本案已完成整體規劃，雖徵收土地做為公共設施用地（綠地）使用，惟整治完成後可減少當地淹水區域，有利於整體土地利用。

（三）文化及生態因素：

1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變。

本案為配合老街溪河川治理，施作河岸綠地綠美化，所以配合整治完成後將開闢之此綠地，將可提升此城市區域的自然風貌。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變。

範圍內無文化保存區或古蹟，故本案無涉及文化古蹟改變。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變。

本工程開闢毗鄰老街溪河岸，除可以保持河岸生態系統，更可提

高沿岸居民休閒生活品質。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響。

本案為配合老街溪河川治理施作，因老街溪防洪設施將使用生態工法施作，所以配合整治完成後將開闢之此綠地，由於原河岸溪水對當地環境之衝擊可減少，將可保持生態系統的潛力與多樣化，復育此地的生態物種。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響。

提升沿岸周邊居民休閒生活品質，增進人民生活的情趣及生態環境文化素養，長期而言對該地區有正面影響。

(四) 永續發展因素：

1、國家永續發展政策。

本案促進維持此區域生態平衡，生態平衡的環境是一種不超出生物可容忍之環境污染與破壞，學習自然生態平衡的機能，盼望人類在地球上創造出不超出環境可承受之污染程度的生活模式，使地球能永續發展，代代都能享有良好的生活環境。

2、永續指標。

本案為配合老街溪河川治理施作，河川治理完後可減少周邊土地沖刷流失，以作好國土保育工作，並藉由老街溪生態工程以及本案與周邊綠地開發，達成此區域生態平衡的維持。

3、國土計畫。

本案為已公告實施之都市計畫內綠地用地，符合國土計畫經由都市計畫體系進行土地使用管制，確保國土永續發展。

(五) 其他因素：

為配合都市防災計畫，本都市計畫在河川區兩側適當區位規劃綠地，以避免可能產生的洪患災害，為使老街溪整體整治更加完整，四周環境整體使用更加美化，有必要取得本案老街溪鄰邊都市計畫綠地用地，配合做整體開發。

(六) 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。

1. 公益性說明：

為配合都市防災計畫，本都市計畫在河川區兩側適當區位規劃綠地，以避免可能產生的洪患災害，並進行整體河岸景觀塑造，提供良好都市開放空間，提升沿岸周邊居民休閒生活品質。

2. 必要性說明：

為都市計畫綠地之公共設施須求，及河川邊以綠帶阻滯洪水作用安全之必要，一方面使河川整治的景觀完整、一方面可使河川因綠地的隔離遇有洪水能有適當的阻滯作用以保障民眾生命財產

安全。

3. 適當性說明：

為因應全球暖化可能造成之環境變遷，並配合老街溪河川之治理，勘選位於該河川區旁劃定為綠地用地之土地開闢作為綠地使用，符合土地使用之適當性。

4. 合法性說明：

本公設用地地段應取得之私有土地取得作業，係依據土地徵收條例第3條第10款；其他依法得徵收土地之事業、都市計畫法第48條，具備合法性。

六、 土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所
空地及農林作物，詳如徵收土地改良物清冊。

七、 土地改良物情形
農林作物，詳如徵收土地改良物清冊。

八、 一併徵收土地改良物
有，詳如徵收土地改良物清冊。

九、 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

(一) 東鄰：學校用地，現況：空地。

(二) 西鄰：河川用地，現況：老街溪。

(三) 南鄰：綠地用地，現況：空地。

(四) 北鄰：住宅區，現況：空地及建物。

十、 徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施：無。

十一、 舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄
本案於100年12月27日召開第1次公聽會，因其會議記錄未依規定於召開第2次公聽會前上傳需地機關網站及適值土地徵收條例修正期間，爰召開第3次公聽會。

(一) 業於100年12月14日、101年1月4日、101年2月3日將舉辦第1場、第2場、第3場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、桃園縣政府、中壢市公所及中壢市中榮里辦公處之公告處所，與中榮里住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住所通知有關之土地所有權人，且刊登【中國時報】及張貼於中壢市公所全球資訊網站，並於100年12月27日、101年1月17

日、101 年 2 月 23 日舉行公聽會，詳如后附公告與刊登新聞紙文件影本及張貼於需用土地人網站證明文件，及 3 場公聽會之紀錄影本。

- (二) 公聽會上業依本條例施行細則第 10 條第 1 項第 3 款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並已拍照存檔。

惟因 101 年 1 月 17 日及 2 月 23 日召開之公聽會適值土地徵收條例於 101 年 1 月 4 日修正發布，會議紀錄對因素細項未逐一列點方式說明，有關本興辦事業概況、相關圖籍及興辦事業之公益性、必要性、適當性及合法性等實然已於公聽會中說明，惟未逐字記載於會議紀錄中，故補強並更正興辦事業之四性分析等說明後，再行按公聽會紀錄周知方式辦理公告(以 102 年 6 月 4 日中市都字第 1020042113 號及 1020042117 號函送第 1020041361 號公告)周知並於 102 年 6 月 4 日網站上公告、且郵寄(以 102 年 6 月 4 日中市都字第 1020042119 號函送)予土地所有權人；爰已符合舉辦公聽會目的及法令規定。(以上相關函文及公告附件附於附件三後)

- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 101 年 1 月 12 日、101 年 1 月 19 日、101 年 3 月 12 日公告於需用土地所在地之公共地方、桃園縣政府、中壢市公所及中壢市中榮里辦公處之公告處所，與中榮里住戶之適當公共位置，及於 101 年 1 月 19 日、101 年 1 月 30 日、101 年 3 月 19 日張貼於中壢市公所全球資訊網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如后附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。

- (四) 針對 101 年 2 月 23 日第 3 場公聽會土地所有權人傅官月陳述意見進行明確回應及處理，詳如后附 101 年 3 月 19 日中市都字第 1010015712 號函檢送之會議紀錄及以 101 年 3 月 14 日中市都字第 1010016521 號函復傅君。(傅君已於 101 年同意協議價購)

十二、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

- (一) 於 101 年 3 月 19 日以中市都字第 1010018123 號函及 102 年 3 月 4 日以中市都字第 1020015682 號函通知土地及土地改良物所有權人協議，並於 101 年 3 月 30 日及 102 年 3 月 25 日與土地及土地改良物所有權人協議以價購方式取得，所有權人協議之開會通知單及協議會會議紀錄均合法送達，詳如后附協議通知與土地及土地改良物所有權人協議以價購或其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄影本。經協議結果，土地所有權人官美琴等 32 人同意價購，同意價購面積共 0.022327 公頃。(即本案土地所有權人計約 71% 同意價購，同意價購面積佔本案私有用地面積約 76%。)

(二) 本案於申請徵收前已依行政程序法第 102 條規定，併前開會通知單，以書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，參加開會之土地及土地改良物所有權人陳述意見，除經本所及相關機關代表現場說明外，亦均已記載於紀錄中，另土地所有權人曾六秀於 101 年 3 月 30 日會議中所提出之陳述意見，業經本所現場說明暨專函函復在案，詳如后附陳述書影本、會議紀錄及函復公文影本(曾六秀已於 102 年 5 月同意協議價購並移轉產權至本所在案)；其餘土地所有權人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。土地及土地改良物所有權人對於後續徵收之程序，相關徵收補償之規定及權利等事項應已知悉(詳附件四)。

(三)

1. 本協議通知併給予所有權人陳述意見機會之通知，除案內土地所有權人黃榮昌及「祭祀公業羅五合」外均已合法送達，又黃榮昌及「祭祀公業羅五合」因住處不明或已死亡，經洽戶政、地政、稅捐單位查址後，部分繼承人已合法送達，其餘繼承人不明確，爰以 102 年 4 月 9 日中市都字第 1020025986 號函辦理公示送達，並載明得於 102 年 5 月 9 日前洽本所辦理協議價購或提出陳述意見。查上開期限內，均無所有權人表達協議之意願或提出陳述意見。
2. 其中 1 人「祭祀公業羅五合」，因查無備案及申報資料，且土地登記簿原記載之管理人業已死亡，派下現員未合法申報，管理人及派下現員不明，經本所查無新址，復以稅捐機關前已提供之稅籍通知住址「桃園縣觀音鄉崙坪村 3 鄰 45-1 號」實地訪查。後又調閱日據時期土地登記簿，「祭祀公業羅五合」原係為土地所有權人羅盛之產業，復於大正 10 年 4 月 7 日經羅盛之繼承人羅德元等 13 人辦理繼承後同時登記至「祭祀公業羅五合」名下，並選定由繼承人之一羅昌敏為管理人，顯然羅德元等 13 人為當時集資財產，成立祭祀公業之設立人，亦即為該祭祀公業之派下員。本案查得「祭祀公業羅五合」日據時期設立時之管理人及派下員，即「祭祀公業羅五合」之原管理人：羅昌敏、原派下員：羅德元等共 13 名。經函請戶政機關查明提供上述原管理人及原派下員之繼承人，結果除羅阿獅、羅福安、羅古梧等 3 人經戶政機關查設籍本市同戶內查無繼承人外，羅昌敏等 10 人之繼承人共約 103 人，本所於 102 年 10 月 24 日函文通知協議，並於 102 年 11 月 7 日及 8 日召開 2 場協調會議，請各「祭祀公業羅五合」之原管理人及原派下員之繼承人辦妥申報(申報受理單位：本所民政課亦派員與會說明)後續行價購，協議之開會通知函及協議會會議紀錄均合法送達，協議通知與協議以價購或其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄影本如附件(十三)。兩場次會議其繼承人共 15 人與會，經協議結果，「祭祀公業

羅五合」之原派下員羅德元之繼承人羅長壽，表達有意願找代書協助其祭祀公業申報事宜，對徵收無意見。

本案於申請徵收前已依行政程序法第 102 條規定，併前開會通知單，以書面通知函查得之繼承人陳述意見，參加開會之原管理人及原派下員之繼承人所陳述意見，除經本所及相關機關代表現場說明外，亦均已記載於紀錄中，另原派下員羅德元之繼承人羅長壽於 102 年 11 月 7 日會議中所提出之陳述意見，業經本所現場說明暨專函函復在案，詳如后陳述書影本、函復公文影本及會議紀錄；其餘相關繼承人於得提出陳述意見之期限內無提出陳述意見。相關繼承人對於後續徵收之程序，相關徵收補償之規定及權利等事項應已知悉。

3. 本所已用可查得之所有方法，探查得繼承人或利害關係人共 103 人；協議通知併給予相關繼承人等陳述意見機會之通知，均已合法送達，惟因「祭祀公業羅五合」未向本所辦理備案，且土地登記簿原記載之管理人業已死亡，派下現員未合法申報，管理人及派下現員不明，致上開文件無法送達，是以本所遂以「祭祀公業羅五合之管理人、全體派下員及其全體合法繼承人」為應受送達人，於 102 年 11 月 29 日中市都字第 1020092050 號函辦理公告公示送達，已完成送達程序。並載明得於 102 年 12 月 30 日前洽中壢市公所辦理協議價購或提出意見陳述。查上開期限內，均無所有權人表達協議之意願或提出意見陳述。以上程序均已符合法務部 103 年 3 月 28 日法律字第 10303503430 號函解釋意旨。

本所查址情形說明及相關文件詳如附件(四)用地徵收案通知送達情形說明一覽表備註說明，另「祭祀公業羅五合」之查址情形說明及相關處理程序、文件影本詳如附件(十三)。

- (四) 本案協議價購價格：本案協議價購土地之價格均係以當時市價與所有權人協議，市價係參考政府地政機關提供之資訊，均經評估其土地條件及市價情形等因素，其價格於召開協調會期間已趨近一般正常交易價格。土地改良物則依據桃園縣政府所訂查估補償標準計算，均符合土地徵收條例第 11 條與所有權人協議之規定。

十三、 土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所
詳附土地徵收土地清冊及徵收土地改良物清冊。

十四、 被徵收土地之使用配置
詳如土地使用計畫圖。

十五、有無涉及原住民土地之徵收
無。

十六、安置計畫

無。因案內無徵收建築改良物，無須向社會單位查詢(無土地徵收條例第34條之1規定情形)。致無須訂定安置計畫。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

- (一) 計畫目的：為「老街溪整體整治計畫(鄰邊公設用地開闢)綠地景觀工程」整體完整性，四周環境整體使用綠美化，取得鄰邊都市計畫公設綠地用地，做整體開發，提升都市生活環境品質。
- (二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。
- (三) 計畫進度：本案為配合(桃園縣)老街溪整體整治計畫案，現場施作簡易鋪面及綠美化，並已於102年1月開工(就已完成協議價購部分土地)，預定103年12月完工。

十八、應需補償金額總數及其分配

- (一) 應需補償金額總數：新台幣4,418,552元。
- (二) 地價補償金額：新台幣4,413,552元。
- (三) 土地改良作物補償金額：新台幣5,000元。

十九、準備金額總數及其來源

- (一) 準備金額總數：新台幣4,451,356元整，經費足數支應。
- (二) 經費來源及概算：
 - 1. 編列桃園縣中壢市公所103年度第二次追加預算：建築及設備-建築及設備(公園)-設備及投資(01土地)科目預算(如預算書影本預算數144,000,000元)項下支應新台幣300,000元。
 - 2. 編列桃園縣中壢市公所103年度建築及設備-建築及設備(公園)-設備及投資(03公共建設及設施費(1))科目預算(如預算書影本預算數20,000,000元)項下支應新台幣750,000元。
 - 3. 編列桃園縣中壢市公所102年度建築及設備-建築及設備(公園)-設備及投資(土地)科目預算(如預算書影本新台幣1,024,000元)，並已奉保留至103年度。
 - 4. 中壢市公所歲出保留申請明細表101年度(如明細表影本)，新台幣2,377,356元已奉保留至103年度。
 - 5. 本案徵收補償市價業經桃園縣地價及標準地價評議委員會102年第11次會議評定通過、103年第5次會議評定變動幅度結果調整。(桃園縣政府地政局103年1月14日桃地價字第1030001576號函、103年7月18日桃地價字第1030025495號函)

附件：

- (一)奉准興辦事業計畫文件影本。
- (二)舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- (三)舉辦公聽會之紀錄影本、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- (四)通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得及陳述意見書影本。
- (五)與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本。
- (六)徵收土地清冊。
- (七)徵收土地改良物清冊。
- (八)有無妨礙都市計畫證明書。
- (九)各直轄市、縣（市）政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- (十)經費來源證明文件（或預算書）。
- (十一)徵收土地圖說。
- (十二)土地使用計畫圖。
- (十三)土地所有權人「祭祀公業羅五合」之查址情形說明，及相關處理程序、文件影本。

需用土地人：桃園縣中壢市公所
代表人：市長 魯明哲

(加蓋機關印信)



(加蓋官章)

中 華 民 國 1 0 3 年 8 月 2 7 日