桃園市政府

「塔寮坑溪龍校街無名橋改建工程」第一次公聽會會議紀錄

壹、事由：

為說明「塔寮坑溪龍校街無名橋改建工程」興辦事業計畫概況，進行宣導與溝通，聽取土地所有權人及利害關係人意見，並廣納各界意見，爰舉行本公聽會。

貳、日期：中華民國108年8月16日(星期五)上午10時

參、地點：桃園市龜山區公所2樓視訊會議室

肆、主持人及紀錄人：

主持人：桃園市龜山區公所吳視導俊龍　　紀錄：李志明

伍、出席單位及人員：詳如簽到簿

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：詳如簽到簿

柒、興辦事業計畫概況

一、計 畫 目 的

塔寮坑溪龍校街無名橋因年久失修，結構已受腐蝕損壞，且橋墩部分有遭掏空之情形，此外，原有橋梁與道路因線型不佳與寬度較窄，致使會車困難，影響交通用路人之通行安全，亟需加以改善。

另經濟部水利署第十河川局為辦理塔寮坑溪龜山區龍壽里之防洪整治，避免龍校街無名橋成為河段瓶頸及保障桃園市龜山區及相鄰鄉鎮民眾之生命財產安全，於107年12月25日以水十管字第10702083210號函請本府應儘速辦理老舊橋梁改建。

二、用地概況

本案工程範圍內之土地，現況大多數為既成道路及橋梁，僅塔寮坑段坑底小段23地號為私人工廠內之空地，無地上建築物。

捌、勘選用地應揭示說明事項

一、用地範圍之四至界線：

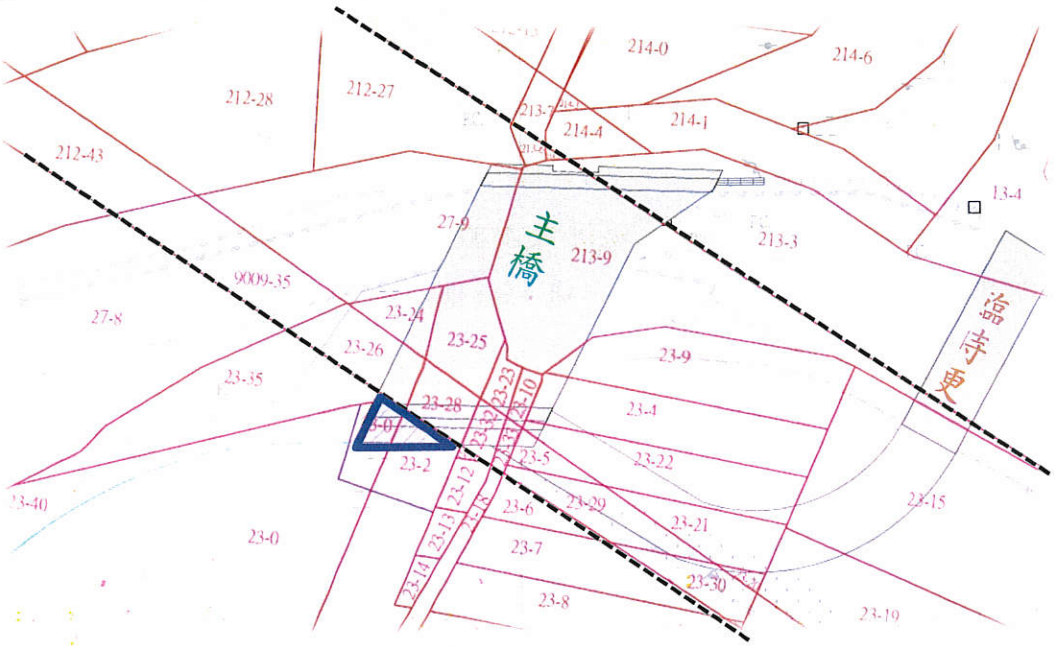
本案全長約22公尺，東、西兩側為塔寮坑溪河段，北起龍校街2之48號透天厝旁之空地，南迄龍校街2號，大建工業股份有限公司外牆之內側空地。

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

權屬	筆數	面積（平方公尺）	所占總面積之比例（%）
公有地	17	332.8	85.38%
私有地	2	57	14.62%
合計	19	389.8	100%

三、用地範圍內，私有土地改良物概況

計畫範圍內私有土地部分為工廠內之空地及水泥圍牆，部分為既成道路。



四、用地範圍內土地使用分區、編訂情形及其面積之比例

土　地 使用分區	使用地類別	土地筆數(筆)	土地面積(m^2)	面積比例(%)
山坡地 保育區	農牧用地	1	34.00	8.72
	丁種建築用地	1	23.00	5.90
	水利用地	1	29.30	7.52
	交通用地	16	303.50	77.86
合　計		19	389.80	100.00

五、用地範圍內勘選需用私有土地合理關連及已達必要適當範圍之理由

(一)由於龍校街無名橋興建完成已久，因年久失修、結構腐蝕及橋墩有部分已遭掏空，恐影響交通用路人之通行安全，且原有橋梁及銜接引道，因寬度狹窄會車困難及原道路線型不佳，常會出現會車危險之情形，橋梁改建後，將可改善交通，提高用路人通行安全。

(二)本案屬橋梁及銜接引道改建工程，以永久提供公共通行，因此，必須取得範圍內私有土地所有權，以進行交通改善作業。

(三)本工程用地屬線型帶狀，經考量地形、地勢、土地利用完整性、行車安全性與便利性等原則，進行土地勘選。

另考量地勢及沿線道路改善方案所需，勘選用地範圍內現況並無耕地，並已優先使用公有土地 ，確已達最小使用限度範圍。

六、用地勘選有無其他可替代地區及理由

本案用地勘選範圍係考量未來橋梁及銜接引道改建範圍，已儘量避免耕地、建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位及特定目的區位土地，為達成地區道路服務標準及提高交通安全性，並考量改建成本花費最少原則，勘選之私有土地，為達成本案所需使用最小範圍，確實已無其他可替代區域。

七、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，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，經研判均不可行，理由如下：

1. 設定地上權：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：因本工程係永久提供民眾橋梁及道路通行使用，不宜以租賃方式取得，方能使交通改善計畫得以長遠落實。
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，惟本案為公益性、服務性建設，核與聯合開發之立意不同，且涉及資金籌措技術問題，亦不可行。
4. 捐贈：私人捐贈雖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，本案迄今尚未接獲土地所有權人願意捐贈土地之意思表示。
5. 公私有地交換：依本府市有財產管理自治條例規定，該區域內並無適當毗鄰、使用分區相當之公有土地，促成土地便利完整使用，此外，本府目前持有土地均有其特定使用之用途，依相關法令規定及現實狀況，無法以交換方式取得本案私有土地。

以上五種其他取得方式經評估為不可行，為考量工程需求，及基於尊重土地所有權人之財產權益，將依土地徵收條例第 11 條規定以市價與土地所有權人協議價購，協議價購不成者，為提升廣大民眾行的權利，將依本條例規定報請徵收，以達計畫之目的。

八、其他評估必要性理由

本橋梁改建完工後可改善橋梁結構腐蝕、橋墩部分掏空、原有橋梁及銜接引道寬度狹窄會車不易等問題，以提升道路之運能並保障附近居民生命財產安全。

玖、公益性及必要性評估報告

一、社會因素：

(一)徵收所影響人口之多寡、年齡結構

本工程範圍主要為龜山區龍壽里，經查 108 年 6 月龜山戶政事務所統計資料，龍壽里總人口數為 2,038 人，總戶數 769 戶，其中男性 1,042 人，女性 996 人，以男女比例分析，男性占 51.13%，女性占 48.87%，年齡結構以 35~39 歲為主。

本案範圍內，僅有 2 筆私有土地，1 筆是私法人所有，1 筆是自然人所有，故對於當地人口數及結構影響甚微。

桃園市龜山區108年6月份里戶數、人數					
里別	鄰數	戶數	性別	人數	男女人口百分比
龍壽里	17	769	男性	1,042	51.13%
			女性	996	48.87%
總計				2,038	100.00%

(二)徵收計畫對周圍社會現況之影響

徵收範圍內並無拆除建築物，僅拆除工廠外圍之小部分圍牆，對周圍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

本工程沿線用地案內僅拆除工廠外圍的小部分圍牆，且範圍內未有弱勢族群(108年7月5日桃社助字第1080058670號函)，故本計畫對弱勢族群生活型態尚不致產生影響。

(四)徵收計畫對居民健康風險之影響程度

施工前將先置一臨時便橋供用路人使用。施工期間產生之噪音以及粉塵，本府會在施工規範中，要求承包廠商按環境保護法之空氣污染防治法規定及噪音管制法規範辦理施工，以降低對民眾健康風險之影響。

工程完工後，銜接引道及橋梁將更加寬敞舒適，如此可降低交通事故之發生機率，並可保障居民生命財產安全。

二、經濟因素：

(一)徵收計畫對稅收影響

橋梁改建完成後，除加強用路人之通行安全，及避免此橋成為塔寮坑溪之河段瓶頸外，尚可改善交通運輸服務，整體上可提高生活圈之居住便利性，助於鄰近之地區進出交通便利及促進土地利用發展，對於地方及中央政府稅收均有正面效益。

(二)徵收計畫對糧食安全影響

計畫範圍內土地係供公眾通行之道路用地，非屬以農作為主之農業用地，且道路兩側無稻作及其它農作物，道路拓寬後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

計畫範圍內雖有營運中的工廠，惟本工程無涉拆除廠房情事，不致發生因土地徵收使公司工廠停業，造成就業人口減少或轉業之情形。

(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

為辦理本案工程之用地取得，本府已編108年預算，足敷支應本案。

(五)徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

範圍內土地除23-2地號為農牧用地(現況為既成道路)外，其餘土地皆非農業用地，亦非保安林與實驗林地。用地範圍內土地現況無農、林、漁、牧業生產及其相關產製品合作產銷班，故本計畫對農林漁牧產業鏈不會造成影響。

(六)徵收計畫對土地利用完整性影響

本工程用地範圍係配合河川河道位置做整體規劃，大部分土地現況均為橋梁及道路用地，因徵收後之剩餘土地仍可完整使用，不致造成土地零碎切割，維持土地利用之完整性。

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

本工程係在既有道路及橋梁施作，不會有大規模開挖破壞地區城鄉風貌，故無需辦理環境影響評估作業，待橋梁改建完成後，將使銜接引道及橋梁更為安全、寬闊明亮，活化城鄉自然風貌。

(二)因徵收計畫而導致文化古蹟改變

經向文化古蹟主管單位本府文化局查詢(108年7月1日桃市文資字第1080011819號函)，本案範圍非位屬且非鄰接古蹟、古蹟保存區、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地，亦無位經該局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內。日後施工時倘發現地下文物資產將責成施工廠商依文化資產保存法相關規定辦理。

(三)因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本案範圍內並無拆除建築物，僅拆除工廠外圍之部分圍牆，故不會造成生活條件或模式發生大幅改變，且橋梁改建拓寬使交通便利性提昇，改善用路人之通行安全，此外因橋梁改建將同時進行環境整理，預期可提供鄰近地區較為良好之公共環境，提升居住品質。

(四)徵收計畫對該地區生態環境之影響

本橋梁改建工程係利用既有橋梁及道路進行改善，屬小面積拓寬工程，且橋梁規劃為通過性交通使用，不會造成人車大量湧入之情形，此外本地區非環境敏感區域，完工後亦不會對生態環境造成影響。

(五)徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

本橋梁改建後可降低橋梁毀損發生之災害，就長期而言可改善地區周邊居民生活條件，更可保障其財產及生命安全，對該地區社會整體之發展有益。

四、永續發展因素：

(一)國家永續發展政策

本計畫為辦理橋梁改建工程，依據行政院95年10月25日第3012次會議通過「2015年經濟發展願景」，希望建構一個免於災害恐懼、高品質的生活環境，以及人性化的永續發展生活空間。

(二)永續指標

近年來全球暖化及氣候變遷的影響下，極端雨量可能發生的機率持續增加，又因塔寮坑溪龍校街無名橋年久失修，結構腐蝕損壞，且有部分橋墩已遭掏空情形，工程完工可降低天然災害之衝擊與影響，達到治水利水及防災減災之目標，維護國家之永續發展與保障人民生命財產安全，符合永續發展指標。

(三)國土計畫

本案工程範圍皆為非都市土地，絕大部分屬山坡地保育區交通用地，僅二筆土地分屬丁種建築用地及農牧用地，徵收後將依規定辦理變更編定為交通用地，以符合土地使用分區管制，符合國土計畫之範疇。

五、其他因素：

由於塔寮坑溪流源短且急，每遇豪雨成災，且水流嚴重沖蝕橋墩，對用路人通行及生命財產安全造成威脅，故有必要儘速辦理本橋梁之改建工程，以保障附近居民之生命財產安全。

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。

(一)公益性說明：

橋梁改建工程完成後，將可提高保障人民生命財產安全之目標，並可減少災害所帶來之損失，提升土地利用價值，減少事故，提高居民通行橋梁道路安全，符合事業計畫之公益性。

(二)必要性說明：

為避免汛期間及豪大雨時該橋墩遭洪水沖蝕加劇，影響用路人之生命財產安全，必須儘早辦理橋梁改建工程，而本案所需之土地均為橋梁改建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)適當性說明：

為避免龍校街無名橋成為塔寮坑溪河段之瓶頸，經勘選範圍內土地均為改建本無名橋之工程所必須。

本案工程完成後，除可保障周邊居民及用路人之生命財產安全，亦可改善該地區周邊居民生活條件，對社會整體環境之發展有益，顯無損害與利益失衡之情形，符合適當性原則。

(四)合法性說明：

本公設用地係依據下列法律及規定，具備合法性。

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2款：交通事業。

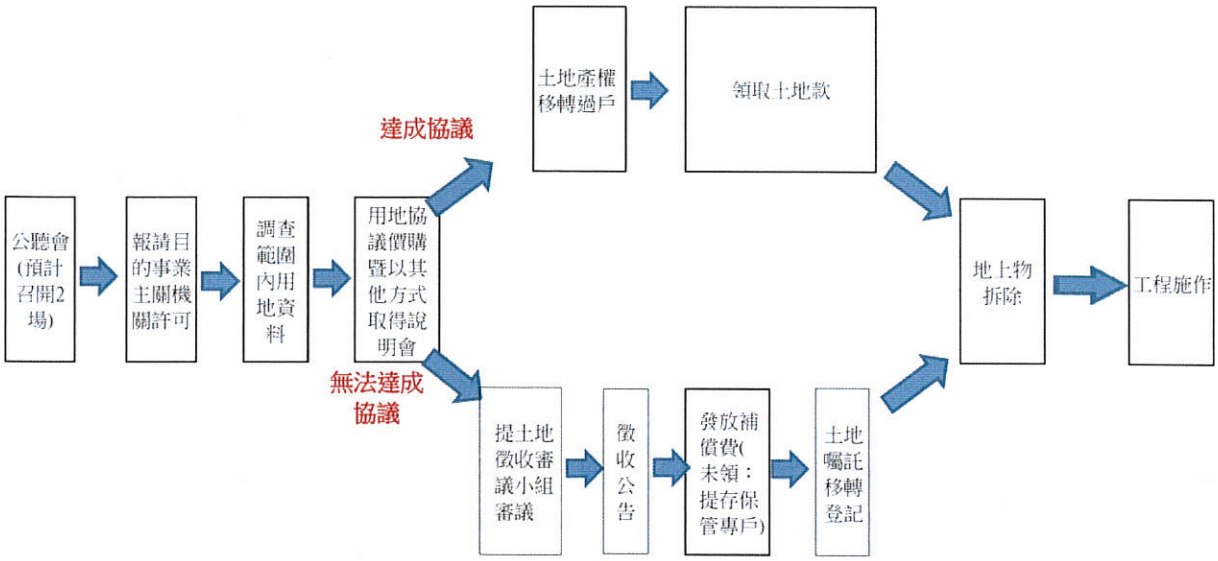
2、公路法第9條：公路需用之土地，得依法徵收或撥用之。

公路主管機關規劃、興建或拓寬公路時，應勘定用地範圍，其涉及都市計畫變更者，應協調都市計畫主管機關依都市計畫法規定辦理變更；涉及非都市土地使用變更者，依區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定辦理變更編定。

前項公路需用之土地，得逕為測量、分割、登記、立定界樁，公告禁止建築或限制建築，並通知土地所有權人。

本案符合公路法第9條第1項：公路需用之土地，得依法徵收或撥用之。

拾、用地取得作業程序



拾壹、土地所有權人及利害關係人意見及其意見回復處理情形

編號	所有權人及利害關係人姓名	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
1	徐〇春	距塔寮坑溪約 50~60 公尺處前有徵收案尚在行政訴訟中，107 年 10 月言詞辯論後**迄今**尚未判決。為了通行便利，同意龜山區公所先行動工，至協議價購之金額希望比照判決結果。 法院將來判決價格為依據，或許與估價規則不同，但協議價購既稱協議，是否可以雙方合意為準則。	1. 該訴訟中之徵收案，係民國 103 年之徵收案件，依土地徵收條例規定，市價徵收係以徵收當時往前推算一年內之市價為比較基準，倘比照前開判決結果辦理，將與現行法令尚有牴觸疑義。 2. 協議價購係依市價與所有權人協議，而土地市價指市場正常交易價格，故應排除未來發展之預期因素、人為哄抬法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，此與所謂實際交易、登錄價格並不相當，本府將於召開協議價購會議時，再行與臺端協議補償事宜。

2	大〇工業股份有限公司	本公司位於徵收範圍內之地上物，除圍牆外，尚有變電箱，希望政府能夠補償。	1. 依照 108 年 4 月 8 日桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例，合法工廠或取得設立許可證之廠商，將發給生產設備搬遷補助費。 2. 有關圍牆及變電箱部分，本府將依前開規定辦理地上物查估後，再與貴公司協議價購。
3	立法委員 鄭運鵬 特助簡瑞金	先前徵收案，地政機關以不同區段地價辦理徵收，顯不合理，故土地所有權人採取行政訴訟。 土地所有權人希望採用鄰近塔寮坑溪徵收價格取得要求，且該土地確實鄰近前次徵收標的，土地所有權人同意依照法院判決價格徵收，應予尊重。	1. 徵收價格由係依「平均地權條例」第 46 條、「土地徵收補償市價查估辦理」及「地價調查估計規則」等相關規定，按土地使用分區管制、發展趨勢、工商活動、土地利用現況...等影響地價因素，參酌政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊價後估計出徵收範圍內土地地價後並提交本市地評議委員會評議通過確認。 2. 若同區段周邊近一年內無成交案例，依法可用鄰近地段之價格加以調整作為比較案例。 3. 鄰近的徵收價格其估價時間點為 103 年，時間差距較久，依照法令規定，主要仍應以本案工程周邊同區段最近一年內之成交價為市價參考依據。
4	市議員 林俐玲 主任林建宗	為了公眾利益，土地所有權人同意先行施作，未來依照法院判決價格徵收，且徵收總面積僅 57 平方公尺，價格盡量依地主角度考量。 大建工業地上物大於實際運作拆遷費用，地上物拆遷補償費提高，不造成拆遷戶損失。 估價單位價格僅供需地機關參考土地所有權人同意協議價購價格先行與里長或簡特助說明，中間價差有無拉近之可能，是否有解決的方式。	1. 依照法令規定，協議價購係依市價與所有權人協議，而土地市價主要仍應以本案工程周邊同區段最近一年內之成交價為市價參考依據；若同區段周邊近一年內無成交案例，依法可用鄰近地段近一年內之成交價格加以調整作為比較案例。該法院判決的徵收價格，其估價之時間點為 103 年，與本案時間差距較久。 2. 本次市價查估委由「誠立不動產估價師聯合事務所」依據「不動產估價師法」及「不動產估價技術規則」等相關規定辦理查估。有關協議價購之價格，將於日後召開協議價購會議時，再與土地所有權人協議。

5	市議員 陳雅倫	支持土地所有權人意見，依照法院判決價格辦理徵收認為合理，且土地所有權人同意龜山區公所先行施工，價格尊重土地所有權人意見。	1. 依照法令規定，協議價購係依市價與所有權人協議，而土地市價主要仍應以本案工程周邊同區段最近一年內之成交價為市價參考依據；若同區段周邊近一年內無成交案例，依法可用鄰近地段近一年內之成交價格加以調整作為比較案例。該法院判決的徵收價格，其估價之時間點為 103 年，與本案時間差距較久。 2. 本次市價查估委由「誠立不動產估價師聯合事務所」依據「不動產估價師法」及「不動產估價技術規則」等相關規定辦理查估。有關協議價購之價格，將於日後召開協議價購會議時，再與土地所有權人協議。
6	市議員 林正峰 助理張義寬	土地所有權人同意配合工程施工，103 年爭訟案件之爭議點為市價認定所在為何？ 本案為臨街道路之土地，希望比照訴訟標的為裡地之價格。 徵收案應妥善處理與溝通，避免爾後造成不必要的爭訟。	1. 感謝土地所有權人同意提供土地讓市府先行施作。 2. 103 年爭訟中之徵收案，爭議點之市價主要仍應以該案工程周邊同區段最近一年內之成交價為市價參考依據，若同區段周邊近一年內無成交案例，依法可用鄰近地段近一年內之成交價格加以調整作為比較案例。 3. 本次市價查估委由「誠立不動產估價師聯合事務所」依據「不動產估價師法」及「不動產估價技術規則」等相關規定辦理查估。有關協議價購之價格，將於日後召開協議價購會議時，再與土地所有權人協議。
7	龜山區 龍壽里里長 **陳水賓**	無名橋急需改建，但土地所有權人權益亦須保障，希望區公所或市政府同意加成。	協議價購係依市價與所有權人協議，本次市價查估委由「誠立不動產估價師聯合事務所」依據「不動產估價師法」及「不動產估價技術規則」等相關規定辦理查估。有關協議價購之價格，將於日後召開協議價購會議時，再與土地所有權人協議。

拾貳、主席結論：

感謝各位貴賓及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記錄，如各位鄉親於會後仍有相關意見陳述，請於108年11月10日前填具陳述意見書後郵寄至本府或桃園市龜山區公所。本場公聽會之會議紀

錄將於會後以專函方式通知陳述意見之所有權人，並且公告周知及公布於本府網站。

拾參、散會(上午10時50分)

桃園市龜山區「塔寮坑溪龍校街無名橋改建工程」
第一次公聽會簽到簿

一、 時間：108 年 8 月 16 日(星期五) 上午 10：00

二、 地點：桃園市龜山區公所 2 樓視訊會議室

三、 主持人：吳俊靜　　紀錄：李志明

四、 出席人員：

機關(單位)	簽名
立法委員鄭運鵬國會辦公室	簡聯宏 代
陳雅倫議員	陳雅倫
林正峰議員	張景寶 代
牛煦庭議員	黃牧毅 代
林俐玲議員	林建宇
楊進福議員	
桃園市政府地政局	吳柏亮 鄭仲男
桃園市龜山區公所	傅以中
桃園市龜山區龍壽里辦公處	陳水寶

嘉鴻地政士(代書)事務所	李俊諺
誠立不動產估價師聯合事務所	陳俊宏
	黃振邦

桃園市龜山區「塔寮坑溪龍校街無名橋改建工程」
第一次公聽會簽到簿

一、　時間：108 年 8 月 16 日(星期五) 上午 10：00

二、　地點：桃園市龜山區公所 2 樓視訊會議室

土地所有權人 (利害關係人)	簽名	土地登記簿地址 (通訊地址)
大建工業股份有限公司		
徐振春		
以下空白		

保護個資