

## 桃園市「都市計畫廣東段道路工程」土地改良物取得第2次公聽會會議紀錄

壹、事由：為補辦本市「中壢平鎮擴大都市計畫第一期公共設施用地廣東段道路工程」土地改良物取得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、時間：112年11月8日(星期三)上午103時

參、地點：桃園市平鎮區公所3樓第一會議室(桃園市平鎮區振興路5號)

肆、主持人及記錄人：平鎮區公所主任秘書游成煜 紀錄：徐淑月

伍、出席單位及人員：詳簽到簿

陸、土地所有權人及利害關係人：詳簽到簿

柒、興辦事業計畫概況：

一、計畫目的及概要：

(一) 計畫目的

1. 辦理緣起：

改制前本縣平鎮鄉公所曾於78年間辦理都市計畫辦理「都市計畫廣東段道路工程」用地取得，土地徵收奉臺灣省政府78年3月16日七八府地四字第142678號函准予徵收，案95年皆已闢建已開闢為延平路2段與義民路、廣明路、明德北路、廣東路、忠孝路、廣平街、育達路106巷部分於完成進度97%，然部分未開闢仍有3%育達路106巷底，經檢視仍有開闢之必要，俟公有土地之地上物取得後(106巷底尚有地上物)，續行開闢。

2. 用地概況：(徵收土地範圍勘選作業要點所規定應揭示及說明)

本工程用地屬中壢平鎮擴大都市計畫廣東段道路土地範圍，本府依「徵收土地範圍勘選作業要點」第五點規定，於本會議揭示及說明勘選用地範圍之地籍圖、現況及相關示意略圖並展示於會場(敬請參閱)。

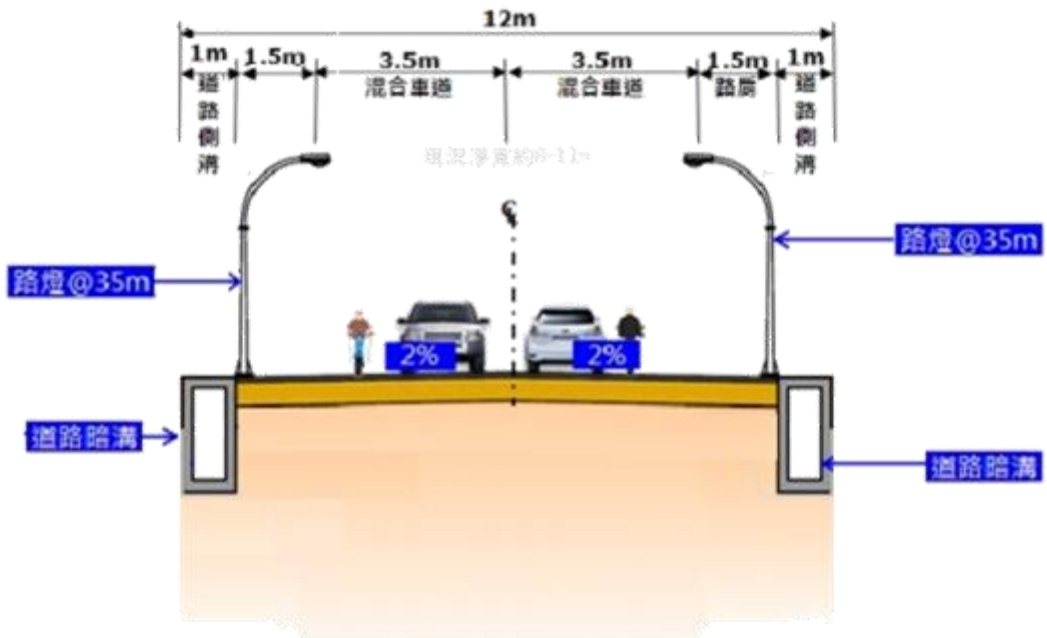
(二) 計畫概要：

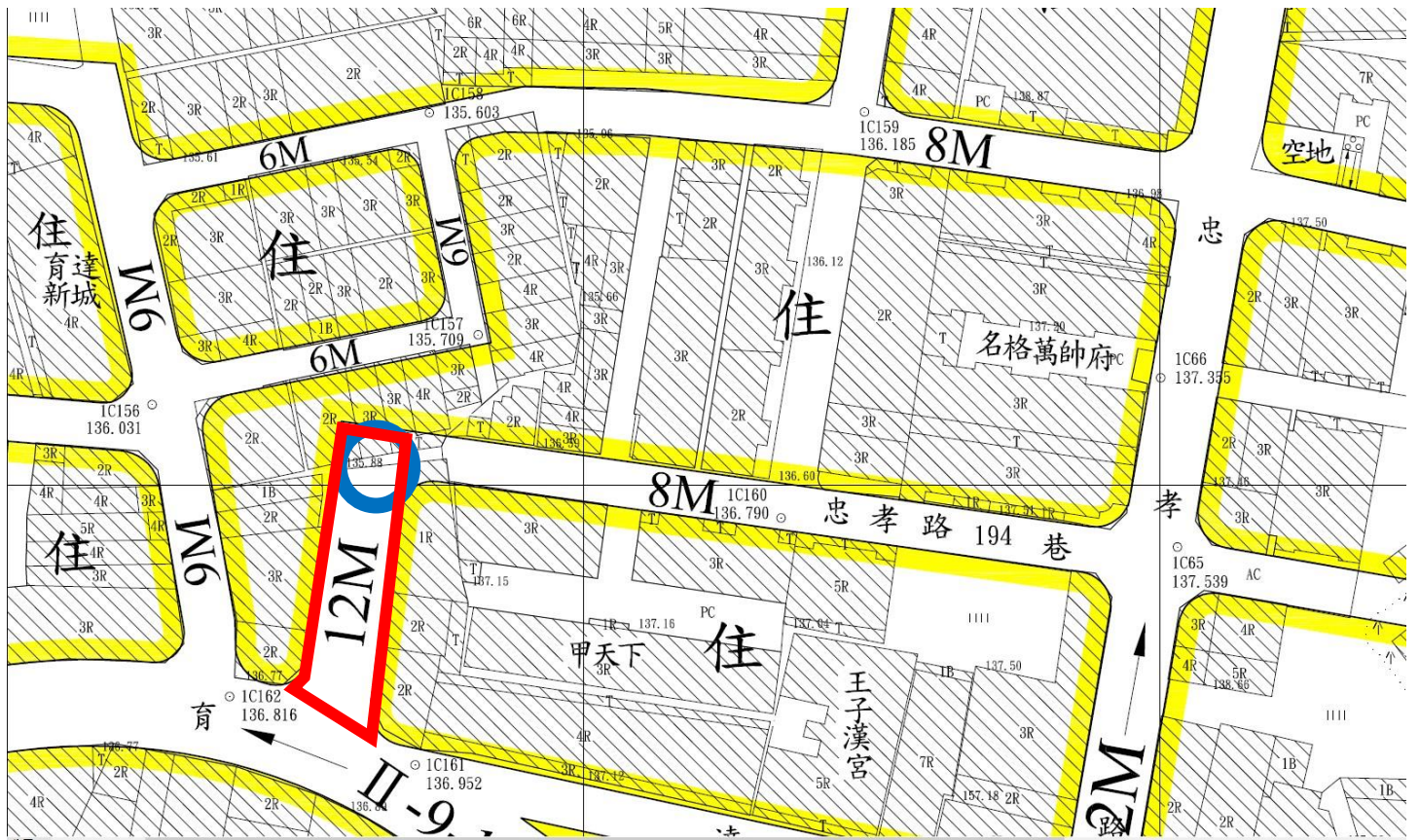
本計畫位於中壢平鎮擴大都市計畫道路用地，由育達路106巷至忠孝路194巷

交接口間道路，全長約 10 公尺，寬度 12 公尺，用地範圍包含公有土地 4 筆(面積 78 平方公尺)，私有土地 0 筆，總計 4 筆土地，面積合計 78 平方公尺。

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：

	筆數	面積 (平方公尺)	占面積比例
私有土地	0	0	0%
公有土地	4	78	100%
合計	4	78	100%





桃園市「都市計畫廣東段八米以上都市計畫道路」用地取得範圍示意圖

## 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」。

## 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改良物合理關連理由：

本計畫為「中壢平鎮擴大都市計畫」劃設之道路用地，寬度為12公尺，業於78年間奉准徵收作為道路使用，惟範圍內仍有有地上物未辦徵收，有必要徵收範圍內公有土地之私有土地改良物，以達到道路管理維護及使用之目的，確有其合理關聯及必要性。

### (二) 預計徵收私有土地改良已達必要最小限度範圍理由：

本案道路之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，勘選使用之土地已考量公有土地，已達道路改善效益必須使用私有土地之最小使用限度範圍。

### (三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本案用地係屬「中壢平鎮擴大都市計畫公共設施用地育達路106巷道路」工程範圍，並已於78年徵收，因道路範圍內仍有公有土地之私有土地改良物，故本計畫無其他可替代地區。

### (四) 是否有其他取得方式：

- 1、本案育達路106巷道路工程，開闢完成後係永久使用性質，土地改良物若以其他方式取得，其評估如下：
- (1)無償提供使用：無償提供使用須尊重土地改良物所有權人之意願，並由土地改良物所有權人主動提出，所有權人如願意無償建築物，本府將配合後續所有權移轉作業。
  - (2)設定地上權：因本道路工程係永久使用之交通事業，為配合永久性設施工程施工及整體管理維護需要，故本計畫用地不宜以設定地上權方式取得。
  - (3)租用：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。
  - (4)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。
  - (5)捐贈：私人捐贈仍須視土地改良所有權人意願主動提出，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。
3. 以上5種其他取得方式經評估均為不可行，基於尊重土地改良物所有權人之財產權益，本府於徵收土地前先依土地徵收條例第11條規定與土地改良物所有權人以市價協議或以其他方式徵詢取得土地；其中拒絕參與或未能達成協議且無法以其他方式取得者，爰依法報請徵收，以達成計畫目的。
4. 其他評估必要性理由：
- 無。

## 捌、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當性與合理性及合法性：

### 一、社會因素評估：

#### (一) 徵收所影響人口多寡、年齡結構：

本工程範圍位於平鎮區廣達里、廣興里，依據平鎮戶政事務所112年8月份統計資料全區人口229,347人，本工程範圍所屬廣達里人口4,807人(男2,311人，女2,496人)、戶數1,820，廣興里人口6,467人(男3,102人，女3,365人)、戶數2,592，人口數約9,185人戶，戶數約3,195戶，用地

所有權人計 4 人，占全區人口 0.000017%，且用地範圍內有設籍人口，主要年齡結構介於 20 至 59 歲之間，故徵收不影響年齡結構。說明如下：

區別	里別	鄰數	戶數	人口數	男	女	年齡主要結構層
平鎮	廣達	29	1,820	4,807	2,311	2,496	20-59 歲
	廣興	43	2,592	6,467	3,102	3,365	20-59 歲

本計畫範圍內私有土地改良物計 4 間，受影響之土地改良物所有權人計 4 人。

**(二) 徵收計畫對周圍社會現況之影響：**

本計畫僅就範圍內私有土地改良物補辦用地取得，對周圍社會現況不致產生影響。

**(三) 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：**

本計畫沿線用地土地改良物所有權人，依本府社會局112年9月25日桃社助字第1120092760號函復，未有本市低收入戶、中低收入戶及領有身心障礙手冊或相同情境弱勢族群人數，故本計畫對弱勢族群生活型態不致產生影響，倘後續有弱勢族群之情事，本府將請相關單位進行生活型態、重建社會關係或謀生生活方式評估。

**(四) 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：**

本計畫開闢後，可提升交通順暢性，降低交通壅塞及汽機車廢氣排放，減少喇叭噪音，提升生活品質，對居民健康風險之降低具有直接效益，故本案徵收對道路周邊居民健康風險無影響。

**二、經濟因素評估：**

**(一) 徵收計畫對稅收影響：**

本計畫開闢後，有助地區進出交通機能，提升生活圈之交通便捷，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之道路用地，未種植任何農作物，對糧食收成、安全並無影響。

**(三) 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：**

本計畫範圍無營運中之工廠或公司，無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：**

本工程用地（補辦地上物）經費新臺幣1,000萬元整，編列於本公所墊付款112年工務業務-農經工作-工程業務-設備及投資項下（桃園市政府112年8月23日府民字第1120234098號函復經費業經桃園市議會同意先行墊付），故足敷本案使用。

**(五) 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：**

本工程範圍現況未種植任何農作物，並無林業、漁業養殖及牧業等產業，對農林漁牧產業鏈無影響。

**(六) 徵收計畫對土地利用完整性影響：**

本計畫係依都市計畫所劃設之道路用地係屬線性規劃，並儘量與地籍線平行，不影響周邊土地利用之完整性。

**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：**

本道路工程無大規模開挖或整地之情形破壞地區城鄉風貌，故不會導致城鄉自然風貌改變。

**(二) 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：**

本計畫道路範圍內未有依文化資產保存法公告之文化古蹟、遺址或歷史建築，故對文化古蹟無影響。倘爾後計畫執行階段發現疑似遺址或具古物價值相關情形，將函報相關單位妥適處理

**(三) 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：**

本計畫開通完成，已提升交通便利性、改善居民使用道路之交通安全性，對居民原本之生活條件或模式有正面之影響。



**(四) 徵收計畫對該地區生態環境之影響：**

本計畫非位於生態保護區，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，且工程開闢作道路使用，故對當地之生態環境不致產生影響。

**(五) 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：**

本計畫道路開闢可提供足夠寬度之車道，維護居民通行道路安全性，對周邊居民及社會整體性有正面之影響。

**四、永續發展因素評估：**

本計畫符合國家永續發展政策、永續指標及國土使用計畫，依以下原則指導，以提供安全可靠的運輸服務為目標。

**(一) 國家永續發展政策：**

本計畫開闢完成後，疏解車流節省行車時間，達到節能減碳之目的，促進地區土地發展及合理利用，符合國家永續發展政策。

**(二) 永續指標：**

本計畫開闢後，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，達到永續發展指標。

**(三) 國土計畫：**

勘選土地係配合國土計畫、區域計畫及民國 61 年 2 月 26 日 61 府建四字第 15650 號公告實施中壢平鎮都市擴大修訂計畫案，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。**



## 玖、綜合評估分析：

本計畫符合公益性、必要性、適當與合理性及合法性，經評估應屬適當：

### 一、公益性：

本案為銜接本市平鎮區、中壢區之市區道路，提升道路服務水準及行車安全，使居住於平鎮地區之人口，有更便捷之交通通道，並提升土地利用價值，促進地區發展，符合公益性。

### 二、必要性：

本案道路開闢完成提供公眾通行，為維護私有財產權及便利後續道路管理維護，徵收取得土地改良物所有權確有其必要性。

### 三、適當與合理性：

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，範圍內之私有土地改良物，將先依土地徵收條例第 11 條依規定以地上物查估補償向土地所有權人協議價購或以其他方式徵詢取得土地改良物所有權；其中拒絕參加或未能協議且無法以其他方式取得者，本府因考量道路開闢改善工程及公益需求，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改良物取得作業，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 2 款：交通事業。

(二) 都市計畫法第 42 條：

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 61 年 2 月 26 日桃府建都字第 15650 號公告實施中壢平鎮都市擴大修訂計畫案，計畫寬度 12 公尺。

拾、第 1 場公聽會土地改良所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形：

編號	所有權人及利害關係人	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
1	林淑美	本人持有桃園市平鎮區合作街 18 巷 4 號，本區土地之所有權人多為老人家，為此希望政府在補償費能從優補償，實為感謝！	依土地徵收條例第 31 條規定建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。有關於土地改良物之補償，依「桃園市興辦公共工程地上物拆

			遷補償自治條例」 及「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」 給予合理之補償與救濟。
--	--	--	--

壹拾壹、第 2 場土地改良所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形：

編號	所有權人及利害關係人	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
1	林淑美	建物拆遷補償費，需以現有工資物價成本為基礎，降低拆遷戶損失，提升拆遷戶意願。	依桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準第 2 條合法建築改良物重建價格依補償面積乘以總評點乘以評點計值計算；雜項工作物依補償面積乘以重建單價計算，無重建單價者，依市場實際訪價計算。
2	葉易霖	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 桃市府執意擴寬 12 米路，不聽取住戶意見，請問參加公聽會有何意義？</li> <li>2. 民國 78 年桃市府及承辦人，不顧住戶反對及陳情，以不合理價格強制徵收人民土地財產是否違憲？</li> <li>3. 請提供擴寬道路 8 米路及 12 米路建物外牆至內牆壁面拆除建界線位置及尺寸，因為是老屋，如拆除造建物結構體不同程度損壞，是否願意負責補償？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本府依本條例第 10 條規定舉行公聽會，應至少舉行 2 場。</li> <li>2. 本道路係奉臺灣省政府 78 年 3 月 16 日七八府地四字第 142678 號函准予徵收。</li> <li>3. 按桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準第 4 條建築物補償面積以建築物外牆或外柱面以內面積計算，並應以拆除後騰餘建築物結構安全為原。</li> </ol>

		<p>4. 目前原物料及工資皆上漲並缺公，拆除後外牆、水、電、廚房、廁所、門窗復原重建費必增加，之前補償費用並不足夠，如果拆除必可避免，需住戶配合，請將心比心，提供優惠合理補償費用，謝謝。</p>	<p>非鋼（鐵）骨造（鐵屋架）者，以拆除界線往贖餘建築物方向至下一柱子前距離為準。</p> <p>4. 依桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準第2條合法建築改良物重建價格依補償面積乘以總評點乘以評點計值計算；雜項工作物依補償面積乘以重建單價計算，無重建單價者，依市場實際訪價計算。</p>
3	盧鄭碧雲	<p>訴求不拆除合作街18巷2號陳述理由如下3點：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因徵收拆除土地面積僅為1平方公尺，不影響都市計畫道路地實際使用。</li> <li>2. 以現況12米都市計畫道路水溝為界地區應該不包含18巷2號土地(附件照片可看到延伸線剛好從18巷2號與4號交界通過)。</li> <li>3. 承上述兩點，基於實際應用與現實狀況，實無必要徵收18巷2號1平方公尺土地。如此可減少爭府徵收預算，也可降低因拆除造成危樓風險進而造成地擾民行徑。(本次徵收區都市超過50年屋齡之老屋)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本道路係奉臺灣省政府78年3月16日七八府地四字第142678號函准予徵收。</li> <li>2. 本案道路工程範圍涵蓋1平方公尺，屬61年2月26日桃府建都字第15650號公告實施中壢平鎮都市擴大修訂計畫案，計畫寬度12公尺。</li> <li>3. 按桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準第4條建築物補償面積以建築物外牆或外柱面以內面積計算，並應以拆除後贖餘建築物結構安全為原。非鋼（鐵）骨造（鐵屋架）者，以拆除界線往贖餘建築物方向至下一柱子前距離為準。</li> </ol>

壹拾貳、主席結論：

一、本計畫興辦事業概況及公益性、必要性、適當與合理性、合法性已明確向各所有權人等說明清楚；另用地範圍之現況示意位置圖及地籍圖，張貼於會場，請各所有權人及關係人自行閱覽。

二、本場公聽會會議紀錄將於會後以郵寄方式通知土地改良物所有權人及利害關係人，並且公告周知及於桃園市政府網站上張貼公告。

壹拾參、上午 11:10 散會。（以下空白）

壹拾肆、會議現場照片：

