

桃園市「都市計畫廣東段道路工程」土地改良物取得

第2場公聽會會議紀錄

一、事由：

為補辦本市「都市計畫廣東段道路工程」（即「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。

二、時間：112年11月8日（星期三）上午10時

三、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）

四、主持人及記錄人：平鎮區公所主任秘書游成煜 紀錄：徐淑月

五、出席單位及人員：詳簽到簿

六、土地所有權人及利害關係人：詳簽到簿

七、興辦事業計畫概況：

（一）計畫緣起及概要：

1、計畫緣起：

改制前本縣平鎮鄉公所曾於78年間辦理「都市計畫廣東段道路工程」用地工程，其工程範圍內土地業報奉臺灣省政府78年3月16日七八府地四字第142678號函准予徵收，地上改良物案經循序辦理徵收公告、發價等程序，完成用地取得，該工程於95年已闢建為延平路2段、義民路、廣明路、明德北路、廣東路、忠孝路、廣平街及育達路106巷部分道路，工程完成進度97%，惟因民眾陳情訴願（廣東段1413-1、1412-2地號）案件，以致育達路106巷底土地改良物未能拆除無法開通，乃至工程仍有3%未完工，經檢視仍有開闢之必要，爰此辦理該路段土地改良物公聽會，以續行道路開闢，俾依徵收計畫完成使用。

2、用地概況：

本案屬中壢平鎮擴大都市計畫廣東段道路用地，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）。

3、計畫概要：

(1)徵收土地改良物所在地範圍及面積：

本案土地改良物所在之區位為民國 61 年 2 月 26 日公告實施「中壢平鎮都市擴大修訂計畫案」(桃府建都字第 15650 號)道路用地，計畫寬度 12 公尺。現況為合作街 18 巷 2、4、6、8 號住宅使用之建築構造物，其土地改良物皆為私人所有，面積約 63、77 平方公尺（實際面積需以實際測量為主），其坐落用地範圍均屬公有土地，為桃園市平鎮區廣東段 1409-1、1412-2、1413-1、1414-1 等 4 筆地號，面積合計 78 平方公尺。前述建築構造物位於中壢平鎮擴大都市計畫道路用地-育達路 106 巷底，以及其與忠孝路 194 巷交接處，育達路 106 巷全長約 10 公尺，寬度 12 公尺。

表 1 用地範圍內土地清冊

編號	行政區	地段	地號	謄本面積 (m ²)	權屬	建號
1	桃園市 平鎮區	廣東段	1409-1	1	公有	--
2			1412-2	32	公有	453
3			1413-1	31	公有	454
4			1414-1	14	公有	455
合計				78		

(2)計畫歷程：

本案土地改良物所在之區域自 78 年間辦理「都市計畫廣東段道路工程」用地工程，並於同年 3 月 16 日依七八府地四字第 142678 號函辦理徵收，於 84 年~86 年間由桃園縣平鎮市(現桃園市平鎮區)陸續徵

收完成，至 95 年開闢育達路 106 巷部份道路範圍。

因民眾於 79 年始提出陳情訴願，至 104 年 4 月 28 日申請收回，因超過申請收回之法定期限於 105 年 6 月 8 日經「內政部土地徵收審議小組第 108 次會議」決議不予受理。後雖於本市辦理「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)」其間提出人民陳情意見，因其土地為桃園市所有，且考量道路系統之完整性，僅餘陳情周邊路段尚未開闢，故建議維持現行計畫，以免影響他人權益。其陳情意見於辦理前述案件期間不予採納。

(二) 法令依據：

- 1、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。」。
- 2、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。
- 3、土地徵收條例第3條之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。
- 4、土地徵收條例施行細則第10條第1項第3款規定「說明興辦事業概況、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」。

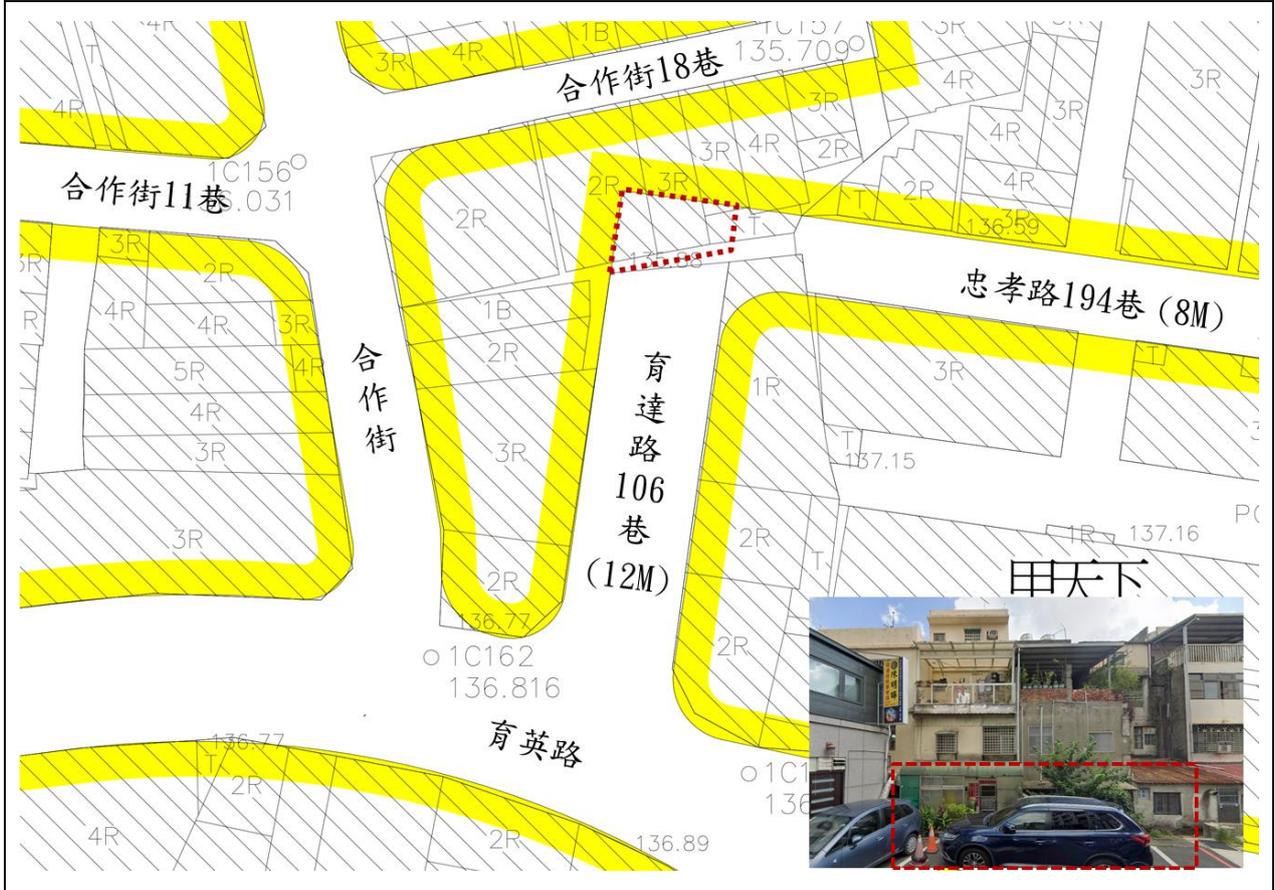
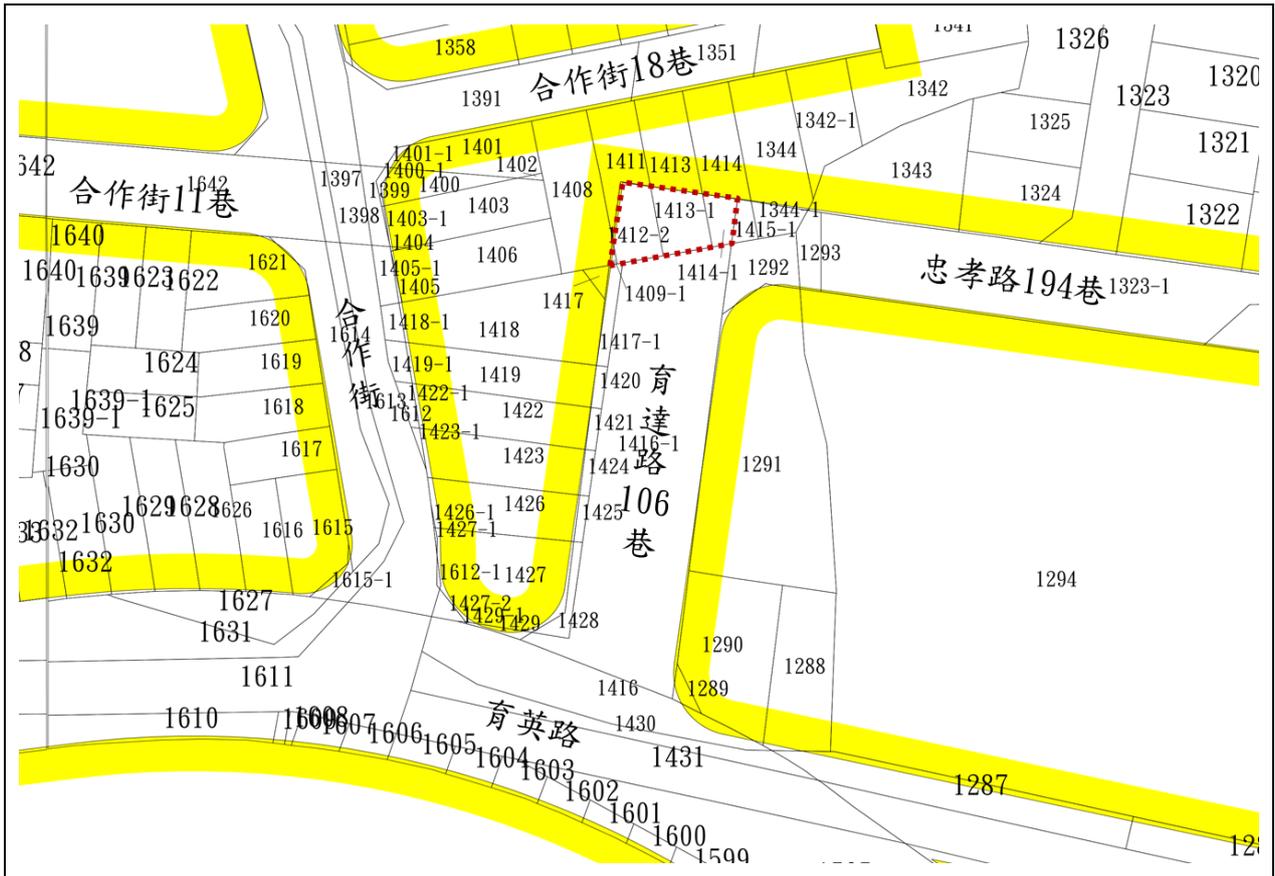


圖 1 「廣東段道路工程」土地改良物取得範圍地籍及現況示意圖

(三) 興辦事業計畫之必要性說明：

1、計畫目的與預計徵收土地改良物合理關連理由：

本案土地改良物位於「中壠平鎮擴大都市計畫」道路用地內，其用地業於 78 年間奉准徵收，惟範圍內仍有土地改良物因民眾陳情訴願未隨之徵收。現為道路開闢需要以及後續與忠孝路 194 巷通行之必需，有必要取得範圍內公有土地之私有土地改良物，以已完成育達路 106 巷道路開闢、通行、管理維護及使用之目的，確有其合理關聯及必要性。

2、預計徵收土地改良已達必要最小限度範圍理由：

本案計畫道路用地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，本案土地改良物係位於廣東段 1409-1 等 4 筆公有土地內，為完成開闢依徵收計畫使用所必需，爰已達道路改善效益必須使用土地改良物之最小使用限度範圍

3、用地勘選有無其他可替代地區：

本案用地係屬中壠平鎮擴大都市計畫廣東段-育達路 106 巷道路工程範圍，已於 78 年徵收，本案土地改良物位於該道路範圍內，且附近住宅密集為顧及居民安全及防災所需，育達路 106 巷需完整開發並後續待與忠孝路 194 巷間之私人土地完成徵收，使育達路 106 巷與忠孝路 194 巷完成聯通，完全建設本區域之交通路網，故本計畫無其他可替代地區。

4、是否有其他取得方式：

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提供本案所涉及之建物構造物，本府將配合後續作業。

(3)設定地上權：

因本道路工程係永久使用之交通事業，且土地改良物坐落土地已為公有土地，故本案不宜以設定地上權方式取得。

(3)租用：

因本工程係供道路使用，永久提供公眾通行，必須取得範圍內土地改良物之所有權，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上之土地改良物，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改良物，本府將配合後續作業。

以上5種其他取得方式視實際情況經評估均為不可行，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協議或以其他方式徵詢取得；其中拒絕參與或未能達成協議且無法以其他方式取得者，將依法報請徵收，以達成計畫目的。

八、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) 公益性

- 1、本案土地改良物取得後，續進行計畫道路開闢，可提供足夠寬度之車道，維護居民通行道路安全性，並維護週遭居民權益。
- 2、本案採徵收方式取得土地改良物，其土地改良物補償費經費新臺幣1,000萬元整，由本市平鎮區公所墊付款113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）支應，故足敷本案使用。

(二) 必要性

- 1、本案土地改良物取得完成道路開通後，將提升交通便利性、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。
- 2、本案所在之區域皆已完成道路規劃及開闢，待本案完成土地改良物徵收後，續進行道路開闢及與忠孝路194巷之連通後，即完成本區都市紋理及道路系統，更有助於本案所在區位民眾通行之權益，及救災網路完備。
- 3、本案土地改良物位屬範圍土地之勘選係配合國土計畫、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，以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。

(三) 適當性

- 1、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。
- 2、本案土地改良物範圍現況為建築構造物，坐落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。
- 3、事業計畫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，本案土地改良物，將先依土地徵收條例第11條規定，依照中央及本府訂定查估補償標準估算價購當時建築改良物之重建價格與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，將依規定申請徵收土地改良物，以達成改善交通、維護交通安全之目標，符合適當性原則。

(四) 合理性及合法性

- 1、本計畫係依都市計畫所劃設之道路用地，土地業已徵收且完成地籍分割，

無影響周邊土地利用完整性之可能。且土地改良物取得完成用地開闢後，有助於後續與忠孝路194巷連通，待完成連通後可使區域交通流暢，道路系統完成整，使本區土地利用完整。

- 2、本案土地改良物現況為建築構造物為私人使用，然其所在之土地為桃園市所有現由平鎮區公所管理，就市府管用合一及桃園市市民之權益，本計畫採徵收方式向所有權人徵收土地改良物，以保全市府財產並提供居民完整道路通行使用。
- 3、本案屬「土地徵收條例」第3條第2款規定之交通事業，並依第10條第2項舉行公聽會，向所有權人及利害關係人妥予說明本案。同時依「土地徵收條例施行細則」第10條第1項第3款說明本案內容，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

九、綜合評估分析：

本案土地改良物坐落於銜接本市平鎮區、中壢區之市區道路上，本案採徵收方式以取得土地改良物，維護私有財產權及便利後續道路管理維護，續完成道路開闢，續與忠孝路 194 巷連通後，即可完成本區交通路網，可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。故本案有其施行之必要性。

- 十、第 2 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	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。 本案建物拆遷，依前開規定辦理補償。
2	葉易霖	<ol style="list-style-type: none"> 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？ 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？ 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？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次公聽會依「土地徵收條例」第 10 條規定，需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可或與所有權人協議價購或以其他方式取得前，應舉行公聽會，應至少舉行 2 場。 2. 廣東段道路工程用地報奉臺灣省政府 78 年 3 月 16 日七八府地四字第 142678 號函准予徵收，並按徵收公告當時補償規定辦理補償，並無違誤。 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。 本案拆除建界線位置及尺寸需以實際測量結果及參考結構技師建議後提供。

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
		<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>4. 本案將依土地徵收條例第 31 條及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"> 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。 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)。 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) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本道路用土地業奉臺灣省政府 78 年 3 月 16 日七八府地四字第 142678 號函准予徵收。 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，並已完成地籍分割 3. 合作街 18 巷 2 號建物為 452 建號，其建照所屬之地號為廣東段 1408 地號。本次徵收範圍為 1409-1 地號其沒有所屬建照。本案拆除建界線位置及尺寸需以實際測量結果及參考結構技師建議後定案。

十一、主席結論：

- (一) 本案土地改良物取得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；另土地改良物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。

十二、上午 11：10 散會。（以下空白）

附件、會議現場照片：

