

桃園市「楊梅都市計畫(幼獅路一段東側產業遊樂區)旁公園用地取得」第1場公聽會會議紀錄

壹、事由：

為興辦本市「楊梅都市計畫(幼獅路一段東側產業遊樂區旁公園用地取得)」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、開會時間：

中華民國 113 年 1 月 22 日 (星期一) 上午 10 時 30 分

參、地點：

本市楊梅區金龍市民活動中心(桃園市楊梅區中興路 236 之 1 號)

肆、主持人及紀錄：

主持人:桃園市政府工務局謝科長馥揚(代)

紀錄:林志鴻

伍、出席單位及人員：詳如簽到冊

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：詳如簽到冊

柒、興辦事業概況：

一、計畫目的及概要

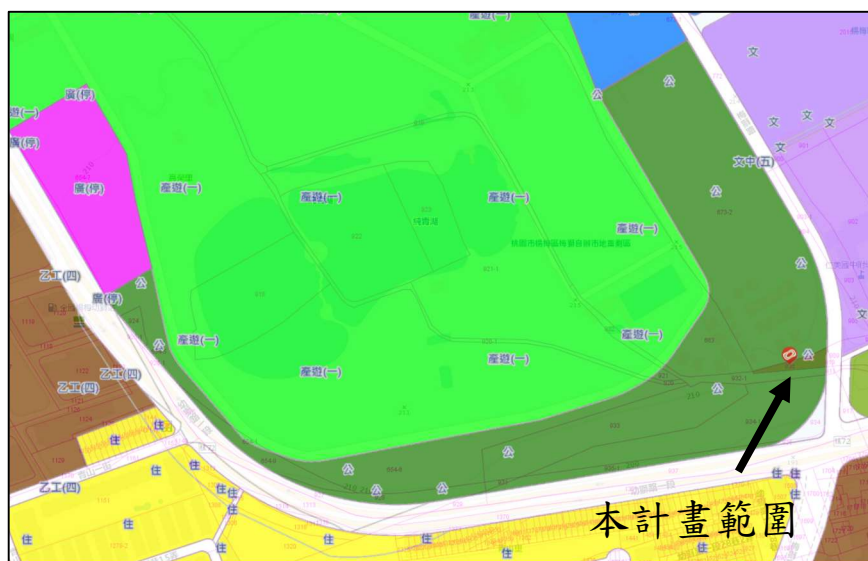
(一) 計畫目的

1. 本計畫依據桃園市政府(下稱本府)111年11月14日公告實施「擬定楊梅都市計畫(幼獅路一段東側產業遊樂區)」細部計畫案之公園用地辦理，係由本府擬定細部計畫內容，經都市計畫整體評估後並完成相關法定程序，後續採市地重劃方式開發。
2. 惟楊梅區仁美段 936 地號土地因所有權人繁雜無法整合，故未納入

重劃範圍，但為顧及整體都市計畫變更規劃及開闢公園之完整性劃設為公園用地，擬依都市計畫法第 42 條、第 48 條規定及土地徵收條例第 3 條規定由本府辦理用地取得。

(二) 計畫概況及範圍

本計畫用地範圍係楊梅區仁美段 936 地號土地，其面積為 462.08 平方公尺，土地現況為雜木雜草，臨梅獅路旁為既有擋土牆，土地東側臨產業專用區及楊梅區仁美國中，西側臨幼獅工業區，南側為住宅區及工業區，計畫範圍位屬「楊梅都市計畫」內劃設之公園用地。



「楊梅都市計畫」使用分區圖



本市「楊梅都市計畫(幼獅路一段東側產業遊樂區)旁公園用地取得」-計畫現況

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統計表

土地權屬	土地筆數	面積(m ²)	比例(%)
私有土地	1	462.08	100%
總計	1	462.08	100%

備註：以上資料係套繪地籍圖結果。

二、法令依據

(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。

本計畫符合土地徵收條例第 3 條第 1 項第 10 款：其他依法得徵收土地之事業。

(二)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。」

本計畫依都市計畫法第 48 條：公共設施保留地得由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依徵收或購買方式取得。

(三)都市計畫法第 24 條：土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

(1) 主要計畫：82 年 6 月 28 日「變更楊梅主要計畫(第三次通盤檢討)」及 108 年 12 月 10 日「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案」，配合桃園市文化創意觀光產業之需要、土地使用計畫除供文化創意觀光產業相關設施外，並作一般遊樂設施使用，分區維持現行產業遊樂區，俾利申請單位後續依循擬提細部計畫，加速文化創意產業投資發展。

(2) 細部計畫：係由本府擬定細部計畫，經都市計畫整體評估後並完成相關法定程序，於本府 111 年 11 月 14 日府都計字第 1110312033 號公告實施「擬定楊梅都市計畫(幼獅路一段東側產業遊樂區)細部

計畫案。

捌、興辦事業計畫之必要性說明：

(一)計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由：

本案係依據本府 111 年 11 月 14 日府都計字第 1110312033 號公告實施「擬定楊梅都市計畫(幼獅路一段東側產業遊樂區)」細部計畫案辦理，位置及範圍均經都市計畫整體評估後並完成相關法定程序；其細部計畫擬以自辦市地重劃方式辦理，惟本案土地因所有權人繁雜無法整合，故未納入重劃範圍，但考量公共設施整體規劃及完整性劃設為公園用地，該筆土地屬公共設施用地，由本府依法辦理徵購事宜，故本計畫目的與預計徵收私有土地具有合理關聯理由。

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本計畫範圍用地依據「徵收土地範圍勘選作業要點」第 2 點規定，勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，以徵收方式取得前已再檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性，已達必要之最小限度範圍。

(三)用地勘選有無其他可替代地區及理由：

本計畫依據本府 111 年 11 月 14 日府都計字第 1110312033 號公告實施「擬定楊梅都市計畫(幼獅路一段東側產業遊樂區)」細部計畫案劃設之公園用地辦理，且與周邊公園用地一併開闢使用，符合公園整體規劃完整性，並為最合適之地點，故無其他可替代地區。

(四)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，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、6. 容積移轉等方式，經評估理由如下：

1. 設定地上權：

因本計畫係永久使用之公共事業，為配合永久性設施工程施工及整理管理維護需要之考量，不宜以設定地上權方式取得。

2. 租賃：

因本計畫係公園開闢工程，開闢完成後，將永久提供公眾使用，為配合工程施工及後續管理維護需要，不宜以租賃方式取得。

3. 聯合開發：

聯合開發方式，雖係屬公私合作共同進行開發建設之方式，惟本計畫未來係為取得公園用地，並無報酬及收入，與聯合開發之立意不同，不宜以聯合開發方式取得。

4. 捐贈：

私人捐贈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，如有土地所有權人願意捐贈土地，本府將配合辦理後續相關作業程序。

5. 公私有土地交換：

本市私有公共設施保留地與公有非公用土地交換，應依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定，由土地所有權人就本府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認予以辦理交換。

6. 容積移轉：

依都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條規定「送出基地申請移轉容積時，已移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限」，倘土地所有權人依法提出申請且經執行機關核准，本府將配合辦理。

倘以上 6 種取得方式均不可行，基於尊重土地所有權人之財產權權益，本府將於徵收土地前將依「土地徵收條例」第 11 條規定以市價向土地或地上物所有權人協議價購或以其他方式取得；其中拒絕參加或未能達成協議且無法以其他方式取得者，本府考量公園闢建迫於公眾利益需求，將依相關規定申請徵收土地，已達計畫目標。

(五)其他評估必要性理由：無。

玖、興辦事業計畫概況暨公益性、必要性、適當與合理性及合法性：

(一)社會因素評估：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

本案用地範圍位於楊梅區高榮里，依桃園市楊梅區戶政事務所 112 年 4 月統計資料，高榮里設籍總戶數 445 戶，人口數 4,241 人，男性 2,166 人，女性 2,075 人。本案無實際居住人口，用地範圍內私有土地計 1 筆，預計影響土地所有權人約 82 人。

桃園市楊梅區 112 年 12 月高榮里人口數統計表

民國 112 年 12 月底本里人口統計表					
區域別	鄰數	戶數	男性	女性	合計
高榮里	21	1,497	2,166	2,075	4,241

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本計畫範圍內無人口密集住宅聚落，無須拆除既有建物，並降低環境生態破壞。本計畫除可提升周邊生活品質，對該地區現況有正面之影響。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

本計畫範圍內無實際居住人口，周圍現住居民不需要為此遷移而大規模改變生活型態、重建社會關係或調整謀生方式，故本計畫對弱勢族群生活型態不致影響。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本計畫開闢後，可改善地區生活環境品質，提供附近居民散步、遊憩、欣賞的場所，滿足居民日常戶外休憩的需求，達到健康、寧適、等公共利益之目標，對居民健康風險之降低具有直接效益。

(二)經濟因素評估：

1. 徵收計畫對稅收影響：

本計畫興闢後，有助於土地合理利用，並投入景觀綠美化等工程，吸引外地遊客前來，提供完善之休閒遊憩空間，促進地區產業發展，對政府之稅收有正面之效益。

2. 徵收計畫對糧食安全影響：

本計畫為都市計畫「公園用地」，非屬以農業為主之農業用地，故無對農

業生產環境造成破壞或造成地區優良農田面積減少，且範圍內無種植糧食及經濟作物，不致影響糧食安全之疑慮。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本計畫不涉及拆遷，不造成就業人口減少或需轉業之情形，另公園開闢後將可提供完善之休閒及休憩空間，且可吸引外地遊客前來，促進地區經濟成長，對增減就業或轉業人口無顯著影響。

4. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本計畫屬都市計畫之「公園用地」，並未使用農業區土地，不會對附近農業生產環境造成破壞，另無林漁牧業，故對農林漁牧業鏈無影響。

5. 徵收計畫對土地利用完整性影響：

本計畫考量整體環境及土地利用完整性，係依都市計畫劃設「公園用地」範圍進行開發且範圍內無建築物拆除，不會影響周圍居民並維持土地利用之完整性。

(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：

本計畫範圍內為雜木雜林，公園開闢無大規模開挖或整地之情形破壞地區城鄉風貌，配合本計畫公園開闢，有助於提升周圍居民生活品質及促進地方發展。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本計畫範圍內未有依文化資產保存法公告之古蹟、遺址或歷史建築，日後施工時，倘發現地下文物資產，將責成施工廠商依相關規定辦理。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本計畫範圍內無建築物拆除，故本次徵收不會造成生活條件或模式發生改變，而公園開闢將改善當地居民使用公園及休憩空間之可及性，同時進行環境及景觀綠化更新，提升整體生活環境品質。

4. 因徵收計畫對該地區生態環境之影響：

本計畫範圍現況為雜木雜草，且無相關動植物生態需加以保護或迴避之物種，非屬國土復育政策方案禁止開發之對象，亦非環境敏感區域及非

屬動植物棲息生長土地，對生態環境無不良之影響。

5. 因徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

本計畫開闢完成後將符合附近地區居民戶外休閒及遊憩之需求，提升整體生活環境品質，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：

1. 國家永續發展政策：

本計畫完成後能增加當地居民休閒及遊憩場所，提升生活環境品質，帶動地方經濟發展，是都市先進程度的重要指標之一，同時能達到節能減碳之目的，故公園開闢符合國家永續發展政策。

2. 永續指標：

本計畫完成後，能增加都市綠地覆蓋率、提升整體生活環境品質，降低對於自然生態的破壞，促使生活環境得以達成減碳之永續發展指標。

3. 國土計畫：

本計畫範圍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，勘選土地係配合國土計畫、區域計畫，以最少的土地使用及影響範圍進行公園開闢，符合國土計畫原則。

(五) 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：

1. 公益性：

本計畫公園開闢完成後能增加當地居民休閒及遊憩場所，提升生活環境品質及土地利用價值，有助於帶動地方整體經濟發展，同時促進國土之永續利用，符合事業計畫之公益性。

2. 必要性：

本計畫對於居民生活影響之用地均為本案開闢公園必須使用之最小限度，符合興辦事業造成損害最小之必要性原則。

3. 適當及合理性：

本計畫路段為都市計畫區之公園用地，完成工程後將永久開放提供公眾使用，提供當地居民安全的休閒及遊憩場所，提升整體生活環境品質，

符合適當與合理性。

4. 合法性：

本案係符合「土地徵收條例」第3條第1項第10款之其他事業，並依該條例第10條規定，於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，已具備合法性。

捌、土地所有權人及利害關係人意見，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姓名	陳述意見日期	陳述意見內容	需地機關回應及處理結果
1	黃○美	113.01.22	仁美段936地號原來是產業區，不是公設地也沒有納入規劃。是三立買來設捐20%，應可以設在旁邊。	<p>有關臺端陳述意見，本府綜整回復如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本市楊梅區仁美段936地號土地原為產業遊戲區，嗣經108年12月10日「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案」擬定細部計畫，變更編定為公園用地。 2. 其細部計畫擬以自辦市地重劃方式辦理，惟範圍內仁美段936地號土地因所有權人繁雜無法整合，故未納入重劃範圍，但為考量公共設施整體規劃及完整性劃設為公園用地，並依本府111年11月14日公告實施「擬定楊梅都市計畫(幼獅路一段東側產業遊樂區)細部計畫案」，其土地取得方式為徵購(徵收或購買)。 3. 依都市計畫法第42條規定：「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…』。復依同條例第48條規定：「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」；又按土地徵收條例第 3 條規定：「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：……十、其他依法得徵收土地之事業」，本案仁美段 936 地號因屬都市計畫之公共設施用地，由本府依法辦理用地取得。
--	--	--	--	--

玖、結論

- 一、有關本案內容已於會場張貼書圖及向出席之土地所有權人及利害關係人充分說明情楚，倘會後土地所有權人對本案有未了解事項，歡迎逕洽本府(工務局諮詢，或以書面向本府提出事實及法律上之陳述意見。
- 二、本次公聽會會議紀錄將於會後以郵寄通知土地所有權人及利害關係人，並公告周知及公布於本府網站。

壹拾、散會：下午 11 時 30 分。

壹拾壹、會議照片

