



臺南市政府水利局
「前瞻基礎建設計畫—
鹽水排水治理工程一期（鹽水區）」
第二場公聽會

臺南市政府水利局
111年08月02日

協辦廠商： 歐亞不動產估價師聯合事務所

興辦事業概況

- 本工程用地範圍位於新營區護鎮里及鹽水區水秀里，西起新運五路二段，東至排水樁號5K+818處。排水路兩側用地範圍皆屬都市土地農業區，全長約1.71公里，用地面積約2.9154公頃。
- 由於此段為高地排水區，排水系統改善以重力排除為原則，在通水斷面不足段，採取拓寬整建排水路，以施作RC護岸及河道擴寬為主。
- 本案勘選用地為都市土地農業區，且為現有排水渠道兩側之土地，已避免建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位土地及特定目的區位土地，亦非屬現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地，故無其他可替代地區。

興辦事業概況

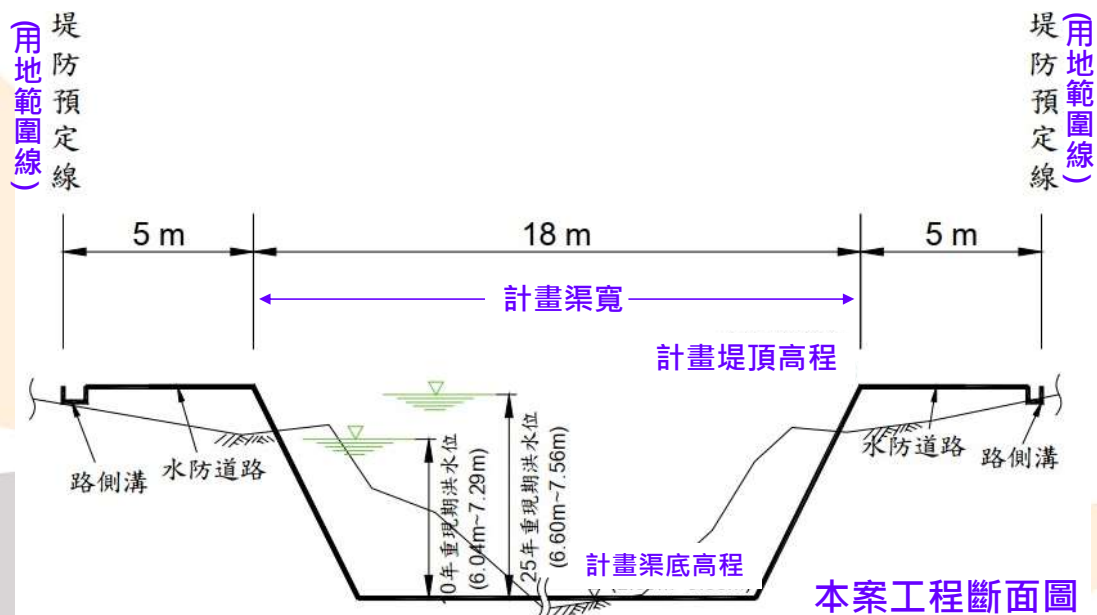
用地範圍航照示意圖

工程範圍介於鹽水排水樁號4K+747~5K+818，兩側現況多為農業使用。



工程規劃設計、示意

- 依據臺南市政府100年5月頒訂之「新田寮排水系統治理計畫」，規劃採用10年重現期之洪峰流量，25年重現期不溢堤為原則。
- 由於此段為高地排水區，排水系統改善以重力排除為原則，在通水斷面不足段，採取拓寬整建排水路，以施作 RC 護岸及河道擴寬為主。



3

用地權屬、分區

- 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	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
公有	32	51.61	1.9151	65.69
私有	30	48.39	1.0003	34.31
總計	62	100	2.9154	100

- 用地範圍內之土地皆屬於**都市土地農業區**用地，因計畫排水辦理拓寬整治段經過「**高速公路新營交流道附近特定區**」**都市計畫區**，計畫內河川區應配合排水堤防預定線調整變更，目前尚待都市計畫通盤檢討核定中。

公益性及必要性評估因素

•興辦事業計畫之公益性及必要性評估

針對本興辦事業公益性及必要性之綜合評估分析，依據土地徵收條例規定，依社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素及其他因素予以綜合評估分析說明如下。



公益性、必要性、適當性及合法性

- **本計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由**

針對鹽水排水系統淹水、排洪功能不良問題，民國 100 年 5 月經行政院核定之「新田寮排水系統治理計畫」，已探討因應對策並研擬具體可行之改善方案，鹽水排水治理工程為改善方案之一，竣工後預期可有效改善該地區之排水路，降低其排水災害，因此，本工程用地範圍內徵收私有土地為合理關聯。

- **預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由**

本案係依據「新田寮排水系統治理計畫」設計標準及檢討排水路之通水能力，工程規劃已盡可能優先選用公有土地並考量現況排水位置及相關治理規劃路線方案，所需工程用地為工程改善所需面積，並無徵收工程所需以外之土地，故已達必要適當最小限度範圍。

- **用地勘選有無其他可替代地區及理由**

本案勘選用地為都市土地農業區，現況主要為農業使用，本計畫工程係依據現有排水路進行規劃設計，工程規劃已考量既有排水路現況及相關因素，俾利改善既有區位淹水災患，其用地範圍勘選無其他可替代地區及理由。

公益性、必要性、適當性及合法性

• 是否有其他取得方式

本工程屬公共性質之**水利設施工程**，經評估需以**取得土地所有權**為原則，其他方式取得，如1.捐贈2.協議價購3.租用及設定地上權4.市地重劃或區段徵收5.聯合開發6.公私有地交換等方式，評估如下：

(一)捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人自願主動提出，本府樂觀其成，並願配合完成相關手續。

(二)協議價購：本府依據土地徵收條例第 11 條規定：「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格」，故本府將委託歐亞不動產估價師聯合事務所查估各筆宗地土地單價，並依臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點提交協議價購價格審查會議審查。

(三)租用及設定地上權：本案工程係永久使用，無法於一定時間歸還原土地所有權人，為避免市庫無限制支出，因此本案工程所需土地不適用租用及設定地上權方式取得。（依水利法第 82、83 條規定土地無法私有故不適用）

(四)市地重劃或區段徵收：市地重劃或區段徵收雖係取得公共設施土地方式之一，惟本案工程用地均為治理目的所必要，無多餘土地可供分配或發還，因此本案工程所需土地不適用市地重劃或區段徵收方式取得。

7

公益性、必要性、適當性及合法性

- 是否有其他取得方式

(五)聯合開發：聯合開發雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本案水利事業之興闢並無金錢或其他收益可供分配，因此本案工程所需土地不適用聯合開發方式取得。

(六)公私有土地交換（以地易地）：依臺南市市有財產管理自治條例第 54 條所訂：「非公用不動產與私有不動產不得相互交換產權。……」，依前開規定無法以公私有土地交換方式取得。

- 其他評估必要性理由及預期效益

本工程完工後可改善淹水情形，保護新營區護鎮里及鹽水區水秀里地區居民財產及生命安全，減少災害損失，提升土地價值，長期而言可改善該地區周邊居民生活條件，亦有促進該地區居住及農業生產環境，對社會整體環境之發展有益。

公益性及必要性評估因素

針對本興辦事業**公益性、必要性、適當與合理性、合法性**，經評估應屬適當。

● 公益性

- (1)水利建設為經濟基礎建設是以公共利益為考量。
- (2)工程施作完工可減少地區水患災害損失。
- (3)保障人民生命財產安全，提升土地利用價值。
- (4)改善農業生產環境，提供居民活動空間，增進生活服務品質。
- (5)減少災害損失，提升土地利用價值。
- (6)改善環境景觀，提升人民生活品質。

● 必要性

本工程依據「**台南市管區域排水新田寮排水系統治理計畫**」，依排水之特性、水理因素、土地利用情形及參照現有設施、設計標準而擬定，期達計畫保護標準通過**10年**重現期流量，**25年**重現期不溢堤為原則。工程竣工後能改善地區淹水情形，減輕暴雨造成水患情形，進而保護該區農業生產與周遭居民之生命財產安全，故有其必要性。

● 適當與合理性

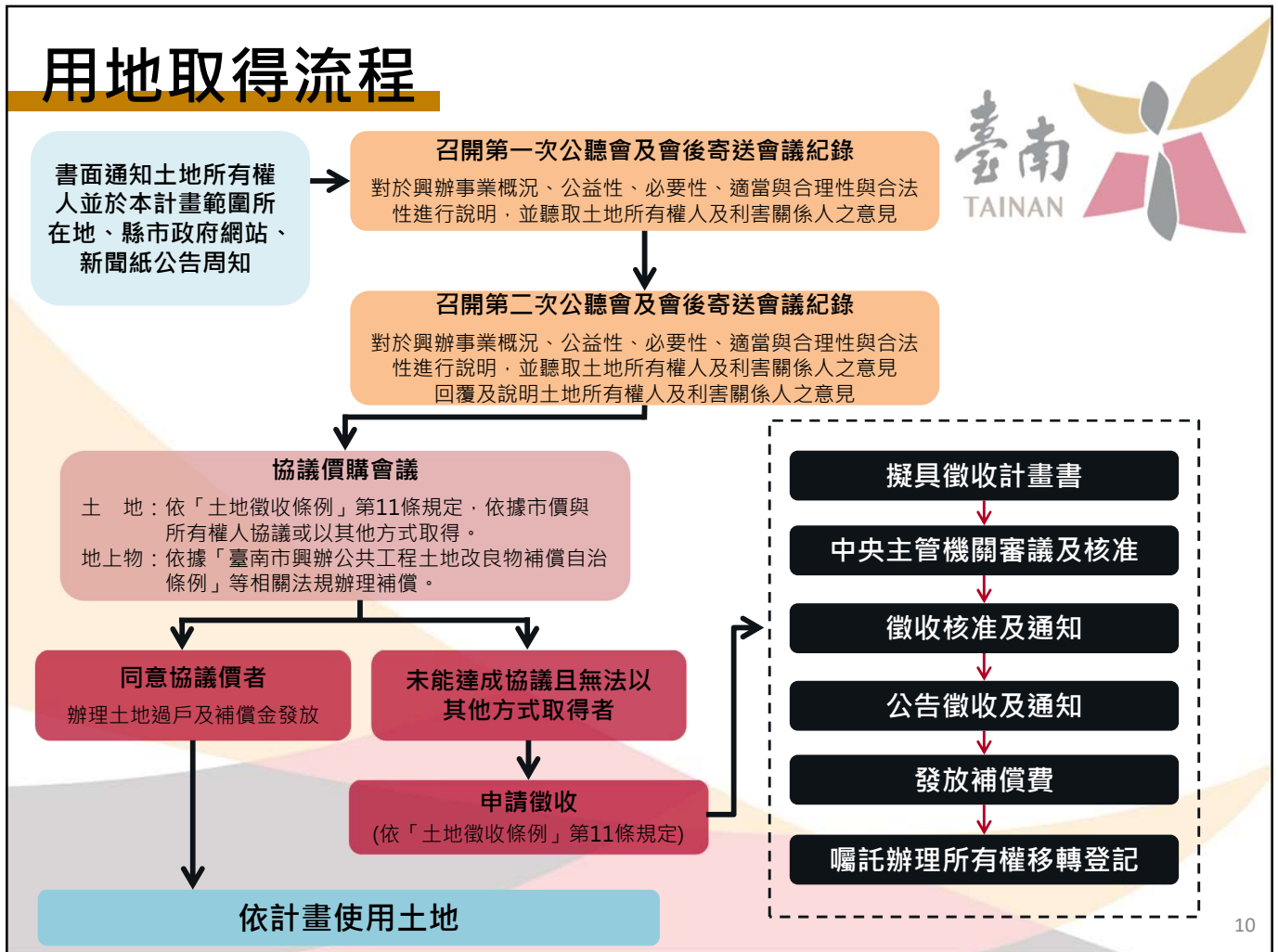
本案工程保護標準係以能宣洩**10年**重現期距洪水量且**25年**洪水位不溢堤為原則，其設計係為達到其整體治理保護標準之最小範圍，已是對人民**損害最少**方案，案內使用土地均為工程所必需，經評估無法以其他方式取得用地以達成治理目的。工程施工完成後可減少淹水情形，保障周邊人民生命安全及財產權，減少因洪水氾濫造成農作損失之程度，又可緩解區域瞬間排水困難，長期而言可改善該地區周邊居民生活條件，對社會整體環境之發展有益，故本工程所產生之防洪安全及改善當地居民生活條件之公益性，應大於因價購或徵收而造成居民經濟損失之私益，本案應具有適當與合理性。

● 合法性

本工程依據**土地徵收條例第3條第4款**及**水利法第82條**等規定辦理用地取得，經奉核准辦理，具合法性。

9

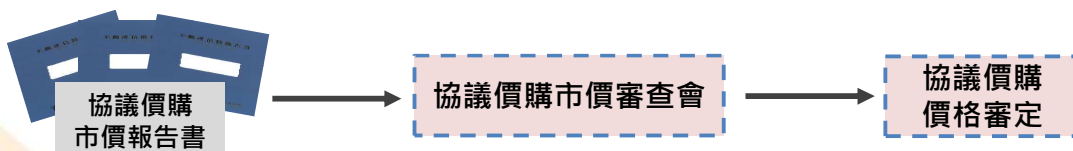
用地取得流程



用地取得流程

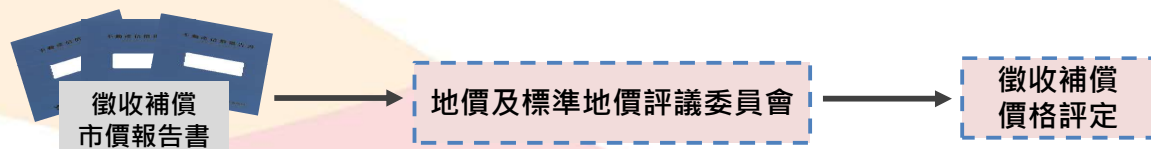
1. 協議價購市價

協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，將委由不動產估價師依『不動產估價技術規則』辦理查估，並經本府審定後辦理協議價購作業。



2. 徵收補償市價

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價（土地徵收條例第30條）本案將委由不動產估價師依『土地徵收補償市價查估辦法』查估，並經由直轄市、縣（市）主管機關提交地價及標準地價評議委員會評定，以此作為補償依據。



3. 地上物補償

依據『臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例』及相關規定辦理，並按地上物性質，提交相關主管單位審核確定。

11

第一場公聽會意見陳述及回應

編號	出席者	陳述意見內容	主辦單位回應
1	行政院農業委員會 農田水利署 嘉南管理處	<ol style="list-style-type: none"> 旨案工程範圍內涉及本處轄管土地，請依農田水利法第23條第3項規定辦理有償撥用。 工程用地如有本處農田灌排水路，請規劃單位辦理水路改道或替代設施，並將設計圖函送本處檢討同意後，在卻無妨礙原有農田灌溉與排水功能維護及運作情形下，始得同意用地有償撥用。 施工前中後，相關問題請密切與本處鹽水工作站翁站長錦上（電話：652-7575）聯繫，不得影響每一農田坵塊灌排功能。 	<ol style="list-style-type: none"> 本府將依據國有不動產撥用要點、農田水利法第23條等相關規定辦理有償撥用。 工程若影響灌排水路，本府將於工程設計時邀請貴處出席會議討論。 本工程施工期間將密切與貴處相關承辦人員聯繫。

第一場公聽會意見陳述及回應

編號	出席者	陳述意見內容	主辦單位回應
2	周○全	<p>1.有關新營區後鎮段651、654地號土地： (1)南北高低差4公尺，一定積水成澇。附照片 (2)該照片的位置，沒有固定供水。</p> <p>2.有關新營區後鎮段655、655-1、2401-1地號土地在市場價錢與補償。</p>	<p>1.查台端所有新營區後鎮段651、654地號土地與本案徵收工程範圍無關，相關農地排水問題建議洽本府農業局詢問；請洽行政院農田水利署嘉南管理處，以釐清該區是否已有規劃而尚未設施之農田給水可供取水使用。</p> <p>2.土地徵收條例之市價查估，依用地取得作業程序階段說明如下： (1)協議價購市價：依據內政部101年2月2日台內地字第1010085864函略以：協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，該市場資訊之取得可參考政府相關公開資訊，例如：內政部不動產交易實價登錄資訊網，或不動產仲介業之相關資訊，亦或委由不動產估價師辦理市價查估。</p>

第一場公聽會意見陳述及回應

編號	出席者	陳述意見內容	主辦單位回應
2	周○全	3.天鵝湖與鹽水港的觀光。	<p>(2)徵收補償市價：土地徵收條例第11條規定，協議價購不成，始得依土地徵收條例辦理徵收。至於被徵收土地之地價補償，依據土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。」</p> <p>(3)本案協議價購市價及徵收市價，將依據法規，委請不動產估價師辦理；本案現為公聽會階段，協議價購市價部分，屆時俟查估市價完成後，其價格將於召開協議價購會議時併同通知並檢送土地所有權人參閱。</p> <p>3.此點意見初步了解與本案無關，惠請台端提供更具體之說明，本府將由各權責局處另說明回復。</p>

第一場公聽會意見陳述及回應

編號	出席者	陳述意見內容	主辦單位回應
2	周○全	4.後鎮段655、655-1、2401-1地號有對大排水溝的地下排水涵洞，其價值在市府與所有權人之間有巨大落差，甚至可說價格存在嚴重落差。	<p>4.有關用地取得涉及土地補償價格將依據土地徵收條例第11條、30條等規定以市價補償，說明如下：</p> <p>(1)協議價購地價補償：參照土地徵收條例第11條，本府擬進行徵收前之協議價購程序，所稱協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格。屆時本府將委託不動產估價師遵循不動產估價技術規則，運用估價方法，查估各宗地土地單價，並依臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點提交協議價購價格會議審查，故協議價購地價補償所評估之市價合乎市場行情。</p>

第一場公聽會意見陳述及回應

編號	出席者	陳述意見內容	主辦單位回應
2	周○全	5.上述土地在綠能（太陽能板）要兩公頃的規定情況下，請問市府相關單位在現場勘看後，除了面積大小的硬性條件還需要甚麼東西？	<p>(2)徵收地價補償：參照土地徵收條例第30條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。是以本府將委託不動產估價師依據土地徵收補償市價查估辦法，查估各筆宗地土地單價後，報送本府地價評議委員會評定土地徵收補償市價。</p> <p>(3)綜上說明，協議價購地價補償及徵收地價補償之價格產生過程專業、審慎、嚴謹，所評估之市價並需經審查會議評定，爰屬合理。</p> <p>5.太陽能相關議題與本案徵收工程無關，涉及之行政程序及規定，請逕洽目的事業主管機關本府經濟發展局。</p>

第一場公聽會意見陳述及回應

編號	出席者	陳述意見內容	主辦單位回應
2	周○全	<p>6.現工程是天鵝湖和鹽水港共同連接渠道，請問未來施工會考慮觀光時的水上摩托車（觀光船）所需要的強度嗎？甚至在沿大排水溝上建設簡易碼頭嗎？</p> <p>7.新營區後鎮段655、655-1、2401-1地號土地被徵收按每坪市價8500元/坪比較合理。</p>	<p>6.本案鹽水排水非天鵝湖和鹽水港共同連接渠道，另區域排水為防洪減災性質不做觀光使用。</p> <p>7.台端所指後鎮段655、655-1、2401-1地號土地補償價額，屆時將依據前述所指法規及程序辦理查估土地宗地市價，並經相關會議審查評定價額，俟召開協議價購會議將週知土地所有權人。</p>

第一場公聽會意見陳述及回應

編號	出席者	陳述意見內容	主辦單位回應
2	周○全	<p>8.上開土地被徵收土方應回填所有權人同地號土地上。</p> <p>9.新建排水溝應在上開土地上面施作自動閘門，以免有淹水現象發生。</p>	<p>8.徵收後土方為臺南市政府所有，非徵收範圍內土方由台端自行處理。</p> <p>9.有關農地排水問題請逕洽相關權責單位妥處。</p>

第一場公聽會意見陳述及回應

編號	出席者	陳述意見內容	主辦單位回應
3	林○鳳	因後鎮段654地號淹水事實懇請長官幫忙於整治排水時，預留排水口於後鎮段653地號，以利耕作。	查台端所有新營區後鎮段654地號土地與本案徵收工程範圍無關，相關農地排水問題建議請洽本府農業局詢問。
4	林○鳳	有關新營區後鎮段651地號每逢雨季或連續大雨2天連續小雨3~4天必淹水不利農作，懇請長官幫忙排水並申請使用水利水3年2作第一輪溉區，背後並附照片說明淹水事實，排水溝水與田內水位齊高無法排水反而進水。	<ol style="list-style-type: none"> 有關排水議題：查台端所有新營區後鎮段651地號土地與本案徵收工程範圍無關，相關農地排水問題建議洽本府農業局詢問。 有關申請溉區議題：查農田灌溉排水權責為行政院農業委員會農田水利署權責嘉南管理處，請洽該管理處該區是否已有規劃而尚未設施之農田給水可供取水使用。



簡報結束
感謝聆聽