

檔 號：

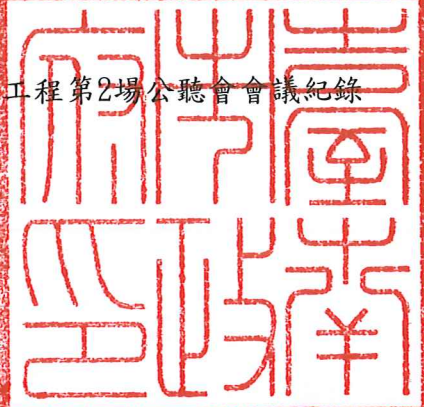
保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國113年9月6日

發文字號：府工新三字第1131175197A號

附件：佳里區第二聯合活動中心新建工程暨聯外道路開闢工程第2場公聽會會議紀錄



主旨：公告周知本市「佳里區第二聯合活動中心新建工程暨聯外道路開闢工程」第2場公聽會會議紀錄（詳后附件）。

依據：土地徵收條例第10條。

公告事項：本府為興辦本市「佳里區第二聯合活動中心新建工程暨聯外道路開闢工程」，於113年7月22日（星期一）上午10時00分，假臺南市佳里區公所4樓會議室（地址：臺南市佳里區忠孝路5號），舉行第2場公聽會，公聽會會議紀錄特此公告周知。

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

臺南市佳里區第二聯合活動中心新建工程暨聯外道路開
闢工程第二場公聽會會議紀錄

事由：為辦理本市佳里區第二聯合活動中心新建工程暨聯外道路開闢工程需要，擬聽取土地所有權人及利害關係人意見，並廣納各界意見，審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性。

壹、會議日期：113年7月22日（星期一）上午10時00分

貳、會議地點：臺南市佳里區公所4樓會議室(地址：臺南市佳里區忠孝路5號)

參、主持人：許股長恒誌

紀錄：黃諱蓁

肆、出席單位及人員：

臺南市議會：市議員蔡秋蘭

市議員謝舒凡

市議員陳昆和服務處秘書李佩玟

市議員蔡蘇秋金服務處助理蘇貴琴

臺南市佳里區南勢里辦公處：黃里長進福

臺南市政府財政稅務局：未派員

臺南市政府地政局：未派員

臺南市政府都市發展局：陳工程員啟民

臺南市佳里地政事務所：未派員

臺南市佳里區公所：蔡技士雨揚

客觀不動產估價師事務所：薛名家、蔡昀蓓

臺南市政府工務局：黃諱蓁

伍、出席之土地所有權人及利害關係人：(詳如簽到簿)

臺南市佳里區第二聯合活動中心新建工程暨聯外道路 開闢工程第二場公聽會簽到簿

- 一、會議時間：113年7月22日(星期一)上午10時30分
 二、會議地點：臺南市佳里區公所3樓會議室(地址：臺南市佳里區忠孝路5號)
 三、主持人：黃正忠 記錄：黃正忠
 四、出席單位人員

出(列)席單位	職稱	姓名
臺南市議會	蔡秋蘭	謝育和
	蔡蘇沁金	蘇登芬
	陳和慶	李開波
	陳和慶	李開波
佳里區南勢里辦公處	里長	黃進祥
臺南市政府財政稅務局		
臺南市政府地政局		
臺南市政府都市發展局	工程員	陳啟民
臺南市佳里地政事務所		
臺南市佳里區公所	技士	蔣雨蓀
客觀不動產估價師事務所		蔣名承、蔡明權
臺南市政府工務局		

工程顧問有限公司

黃正忠
黃正忠

臺南市佳里區第二聯合活動中心新建工程暨聯外道路 開闢工程第二場公聽會簽到簿

- 一、會議時間：113年7月22日(星期一)上午10時30分
 二、會議地點：臺南市佳里區公所3樓會議室(地址：臺南市佳里區忠孝路5號)

編號	土地所有權人及利害關係人	簽名	聯絡電話	備註
1	黃明			
2	黃益	黃聰		
3	黃鐘			
4	黃財			
5	黃欣		黃次	
6	楊煥			
7	黃鴻			
8	張政	張政		
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

2

陸、興辦事業計畫

一、工程範圍概述

本道路工程位於佳里區南勢里，東起於佳里區外環道佳南路往西至第二聯合活動中心機關用地止，道路長度約184公尺，寬度為10公尺，道路兩側為農業區，現況為農路、部分農林作物及部分空地等，詳下頁工程範圍現況土地示意圖。

二、因佳里區僅有1處活動中心，不敷使用，因此透過公墓用地閒置再利用變更為機關用地闢建第二聯合活動中心，藉此分擔其服務範圍內人口，提供附近社區民眾休閒集會活動、老人長期照顧或社會福利執行據點，考量活動中心對外銜接、通行安全及配合都市防災機能需求，劃設本工程範圍作為出入之聯外道路，本道路拓寬開闢工程有其公益性與必要性。

三、本道路工程為111年1月28日發布實施「變更佳里主要計畫(部

分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地) (配合佳里區第二聯合活動中心新建工程) 案」所劃設之路用地，本道路工程預計徵收私有土地已達最小限度範圍，其路線勘選已對土地所有權人影響最低，經評估本計畫道路擬拓寬路段已為最佳路段，無其他可替代之路段。



工程範圍現況土地示意圖

柒、事業計畫之公益性、必要性、適當性及合理性評估報告

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。

評估項目		影響說明
社會因素	徵收所影響人口之多寡、年齡結構	本道路工程申請徵收範圍位於佳里區都市計畫範圍內，行政區包含臺南市佳里區南勢里。截至113年01月，佳里區總戶數21,971戶，總人口數58,226人，男性人口28,694人，女性人口29,532人；南勢里總戶數為2,057戶，總人口數5,781人，男性人口2,817人，女性人口2,964人，年齡結構以25-59歲為主。

評估項目		影響說明
		<p>本道路工程涉及臺南市佳里區南勢里廣安段，共計 12 筆土地，公有土地 3 筆，面積為 786.79 平方公尺；私有土地 10 筆，面積為 1,078.33 平方公尺，總面積為 1,865.12 平方公尺。</p> <p>本道路工程為落實都市計畫原意，且提高該區土地使用之潛力，考量道路路線銜接與通行安全，改善地區生活機能，並配合都市防災機能，故辦理本道路工程。受益對象為佳里區南勢里及其周邊地區交通通行人口，對於年齡結構則無直接影響。</p>
	徵收計畫對周圍社會現況之影響	<p>本道路工程使用土地現況為農路、部份農作使用及空地，並無涉及當地信仰中心或集會場所，道路工程施工後將提供活動中心人口出入動線，也有助於地區路網之完整性，帶動地方發展，對周圍社會現況具有正面影響。</p>
	徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響	<p>本道路工程完工後將更完備活動中心整體規劃，透過本工程拓寬開闢能增進鄰里居民通行活動中心的可及性，使活動中心能有效利用，分擔其服務範圍內人口，作為村里會議、居民休憩、老人長期照顧或社會福利執行據點，對周遭弱勢族群生活型態予以改善。</p>
	徵收計畫對居民健康風險之影響程度	<p>本道路工程開闢係依據土地徵收條例第3條規定之交通事業，非興建具污染性之工業區，且道路開闢能提供較健全的通行路網，減少交通安全疑慮，提高防災機能。因此道路開闢，降低危險發生的機率，對居民健康風險具有正面影響。</p>
經濟因素	徵收計畫對稅收影響	<p>本道路工程為都市計畫區之道路用地，其中權屬為私有土地之面積占全範圍面積57.82%，於取得土地興闢道路後，依土地稅減免規則得全免地價稅。</p> <p>本道路工程係配合地區公共建設(活</p>

評估項目		影響說明
		動中心)辦理，有助提高街廓通行便利性，亦能縫合南勢里與周邊社區，提升地區機能生活圈，間接促進土地開發帶動區域產業發展，對地價稅、土地增值稅及中央政府稅收之營業稅等均有增加稅收之效益。
	徵收計畫對糧食安全影響	本道路工程雖影響部分農業使用土地，惟工程所影響之區域係為農路使用，不影響原農業使用對農業生產環境並無嚴重破壞，故不致影響糧食安全。
	徵收計畫造成增減就業或轉業人口	本道路工程土地使用現況為農路，部分農林作物及部分空地等，並無涉及建築改良拆遷，對於人口轉業無直接影響。
	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	本道路工程涉及佳里區廣安段共計12筆土地，總面積為1,865.12平方公尺，其中私有土地10筆，面積為1,078.33平方公尺(57.82%) 用地費用本府於113年度編列用地預算，故徵收補償費來源無虞。
	徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	本道路工程係依都市規劃原意進行開闢，並無徵收農業區土地，對農林漁牧產業鏈幾無負面影響。
	徵收計畫對土地利用完整性影響	本道路工程開闢後將使活動中心整體規劃更完善，串聯至外環道路(佳南路)，促進公共建設周邊區域整體發展，對土地利用具正面效益。
文化及生態因素	因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	本道路工程範圍現況為部分農路、部分空地，係屬交通事業計畫，道路開闢後將僅改變部份土地使用的風貌。另外，將於施工法納入自然生態理念，以減少對當地環境衝擊，並透過地理環境條件與現況使用作為工程設計依據，減低城鄉自然風貌

評估項目		影響說明
		<p>改變及影響。</p> <p>本案用地範圍依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第5條第2款規定不需進行環境影響評估審查。</p>
	因徵收計畫而導致文化古蹟改變	<p>本道路工程並無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，惟鄰近佳通橋遺址，倘日後施工發現地下相關文化資產將由施工單位依《文化資產保存法》等相關規定辦理。</p>
	因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變	<p>本道路工程開闢後，能增進鄰里居民通行活動中心的可及性及提升街廓聯外通行便利性，強化都市空間機能，使整體環境品質提升，地區發展更趨完善便利。</p>
	徵收計畫對該地區生態環境之影響	<p>本道路土地使用現況為農路、部分農林作物及部分空地等，目前尚無稀有動植物種生態需特別加以保護與迴避之情形，故對生態環境影響甚微，且工程將依據施工計畫進行施工，以降低對自然環境之影響。</p> <p>另外，本案用地範圍依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第5條第2款規定不需進行環境影響評估審查。</p>
	徵收計畫對該地區周邊居民或社會整體之影響	<p>本道路工程開闢後，能更完備活動中心整體規劃，直接影響活動中心可及性，分擔其服務範圍內人口，有助於與周邊社區的縫合，並促進社區整體發展，對於附近居民與社會將有正面之影響</p>
永續發展因素	國家永續發展政策	<p>依據行政院國家永續發展委員會98年9月永續發展政策綱領之土地面相中所羅列之重點發展政策，其共分為三面向：「永續的環境」層面、「永續的社會」層面、「永續的經濟」層面、「執行的機制」層面。其中，在「永續的社會」層面中之二「居住環</p>

評估項目	影響說明
	<p>境」、面向五為「災害防救」分別提及人應有良好居住環境及全球變遷下災害加劇，重視各項災害防治與救災的重要性，而本計畫道路開闢完成後，將有助於提升居民生活品質，並進而加強社區防災機能，符合國家永續發展政策。</p> <p>另外，在「永續的經濟」層面中，面向三「交通發展」提及「須提供民眾安全的運輸環境」並「提升交通設施興建與營運維護效能」，本計畫落實原都市計畫規劃原意，興闢道路以改善交通通行安全，符合國家永續發展政策。</p>
永續指標	<p>本計畫係依111年1月28日發布實施「變更佳里主要計畫（部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地）（配合佳里區第二聯合活動中心新建工程）案」之計畫原意進行開闢，落實都市規劃原意，並提升交通通行安全與居住品質，同時加強防災機能，符合國家永續發展政策方向。各項量化效益及非量化效益之評估指標均可符合永續發展理念。</p>
國土計畫	<p>本案工程範圍用地係屬都市計畫中道路用地，已依都市計畫法定程序完成擬定。</p> <p>另外，勘選土地係配合國土計畫，依都市計畫劃定之道路用地範圍，並期以最少的土地使用及影響範圍，達成最大交通改善及道路服務效能。勘選範圍內無優良農田及農業設施，不影響農業經營管理。符合現行都市計畫規範。</p> <p>綜合以上，本計畫符合都市土地使用管制及國土計畫。</p>
綜合評估分析	<p>本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當：</p>

評估項目	影響說明
	<p>1. 興辦事業計畫之公益性</p> <p>本道路工程係配合佳里區新闢活動中心辦理之聯外道路，除了落實都市計畫規劃原意，亦透過道路開闢提升公共建設可及性，通行安全及都市防災機能需求，符合公益性原則。</p> <p>2. 興辦事業計畫之必要性</p> <p>因佳里區僅有1處活動中心，不敷使用因此透過公墓用地閒置再利用變更為機關用地闢建第二聯合活動中心，藉此分擔服務範圍內人口，提供附近社區民眾休閒集會活動、老人長期照顧或社會福利執行據點，考量活動中心對外銜接、通行安全及配合都市防災機能需求，劃設本工程範圍作為出入之聯外道路，符合必要性原則。</p> <p>3. 興辦事業計畫之適當性</p> <p>本道路工程規劃係需符合市區道路及附屬工程設計規範為前提，且為使本工程道路建構完整街廓，提高該區土地使用之潛力，考量道路路線銜接與通行安全，其路線勘選已對土地所有權人損害最低。另道路開闢、拓寬工程，係為符合工程設計永續利用之目的，及保障公共利益，應取得開闢道路範圍之土地所有權，故不宜以租用、設定地上權、聯合開發等方式取得土地。</p> <p>本徵收計畫不影響農業生產環境、文化古蹟及生態環境；徵收範圍均係道路開闢、拓寬必需使用之土地，並已考量土地現況、權衡計畫對於居民生活影響及道路開闢需求，由於道路開闢對社會及居民生活將更加便利，符合適當性原則。</p> <p>4. 興辦事業計畫之合法性</p> <p>本工程依據：</p>

評估項目	影響說明
	(1)土地徵收條例第3條第2款：交通事業。 (2)都市計畫法第42條及第48條。 (3) 111年1月28日發布實施「變更佳里主要計畫(部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地(配合佳里區第二聯合活動中心新建工程)案」之道路用地。

捌、第二場公聽會出(列)席單位致詞：

許股長恒誌：

今天是佳里區第二聯合活動中心新建工程暨聯外道路開闢工程第二場公聽會，召開公聽會的目的是要跟民眾說明本案用地開闢工程範圍、程序、注意事項等，如民眾有疑問可當場提出，本府將予以現場及書面回覆。

蔡議員秋蘭：

在拓寬路段銜接外環道路的路口，要設置紅綠燈，價格要讓所有權人同意，徵收的範圍的路寬要讓所有權人了解。

黃里長進福：

如果所有權人對於路線或範圍有意見，麻煩市府這邊幫忙反映。我們非常重視每位所有權人的意見以及地方的聲音。價格的部分也將盡量讓所有權人滿意。希望大家能夠支持並配合這項工程的順利推進。

玖、第一場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見(含書面意見)及回覆：

意見一(黃○欣 113年4月12日書面提出)

- 1.不同意，所訂價格應該要市價公告現值5倍。

市府回覆：

內政部於中華民國 101 年 1 月 4 日修正土地徵收條例第 30 條業經行政院定自 101 年 9 月 1 日施行，土地徵收改以「市價」補償，故現行協議價購或徵收已不適用公告現值加成方式補償或計算，先予敘明。

本府依土地徵收條例第 11 條規定，由需用土地人依市價與所有權人協議，所稱市價，指市場正常交易價格。本府參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」查詢本工程用地鄰近地區之交易案例市價參考資訊，並委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」相關法令所規範之估價方法評估，選取位於勘估標的近鄰地區近一年內且替代性較高的交易實例作為市價推估之依據，後考量交通、自然、公共設施等區域因素與各宗地之臨路條件、宗地條件、周邊環境等個別因素之調整，為求審慎及公平公正原則，另經協議價購價格審查會審議，經綜合評估後進而決定各宗土地之價格。

拾、第二場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見(含書面意見)及回覆：

意見一(黃○聰)

- 1.道路寬度要等邊拓寬，不能只吃某一邊。
- 2.路頭的土地價錢要比較高。
- 3.當初沒有通知地主要怎麼做這條路，沒有收到信。

市府回覆：

1. 旨案規劃之10米計畫道路係依原公墓用地所規劃之10米通路為範圍，爰並無更動其界限範圍。
2. 本案係依據「臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點」規定，請地政機關提供一般正常交易價格，並委請不動產估價師依據不動產估價技術規則規定進行估價，依不動產估價技術規則規定，公共設施保留地之估價係以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均

價格為基礎推算之。並參考內政部不動產交易實價查詢服務網所載，選取位於勘估標的近鄰地區近一年內替代性較高的交易實例作為市價推估之依據，後考量交通、自然、公共設施等區域因素與臨路條件、宗地條件、周邊環境等個別因素之調整，進而決定各宗土地之價格。後送協議價購價格審查會審議，經綜合評估後之價格。

- 3.查旨案係佳里區公所於109年12月22日提出申請「變更佳里主要計畫（部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地）（配合佳里區第二聯合活動中心新建工程）案」，本案自110年1月7日依法辦理公開展覽30天，並以110年1月5日府都規字第1091531810C號函（詳附件），依佳里公所所提之變更範圍檢送本案都市計畫公開展覽變更內容說明資料，予當時變更範圍內之土地所有權人，並印製傳單請公所發送周邊各鄰里住戶。本案公開展覽期間未接獲人民陳情意見，經各級都市計畫委員會審議通過後，於111年1月28日發布實施在案。

意見二(張○政)

- 1.徵收價格應高於市價。

市府回覆：

本府依土地徵收條例第11條規定，由需用土地人依市價與所有權人協議，所稱市價，指市場正常交易價格。本府參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」查詢本工程用地鄰近地區之交易案例市價參考資訊，並委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」相關法令所規範之估價方法評估，選取位於勘估標的近鄰地區近一年內且替代性較高的交易實例作為市價推估之依據，後考量交通、自然、公共設施等區域因素與各宗地之臨路條件、宗地條件、周邊環境等個別因素之調整，為求審慎及公平公正原則，另經協議價購價格審查會

審議，經綜合評估後進而決定各宗土地之價格。

意見三(黃○欣)

1.隔壁養護中心一分地賣 400 萬，請查明本案的市價大約落在多少。

市府回覆：

本府依土地徵收條例第 11 條規定，由需用土地人依市價與所有權人協議，所稱市價，指市場正常交易價格。本府參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」查詢本工程用地鄰近地區之交易案例市價參考資訊，並委請不動產估價師依據「不動產估價技術規則」相關法令所規範之估價方法評估，選取位於勘估標的近鄰地區近一年內且替代性較高的交易實例作為市價推估之依據，後考量交通、自然、公共設施等區域因素與各宗地之臨路條件、宗地條件、周邊環境等個別因素之調整，為求審慎及公平公正原則，另經協議價購價格審查會審議，經綜合評估後進而決定各宗土地之價格。

本案目前係進行公聽會程序，針對工程範圍與設計聽取土地所有權人及利害關係人意見，俟舉行二場公聽會後將召開協議價購會，本府委請不動產估價師依「不動產估價技術規則」查估，亦請地政機關提供一般正常交易價格，經綜合評估後，作為協議價購市價之標準，協議價格將於後續召開協議價購會時將併同協議價購開會通知單一併寄予所有權人參考。

拾壹、結論：

土地所有權人及利害關係人若會後尚有意見，請於公聽會結束後，以書面向本府提出陳述意見。

拾貳、散會（113 年 7 月 22 日上午 10 時 40 分）