

臺南市東區 EB-1-8M 道路(後段)接 EB-2-6M(中段)工程  
(平實營區市地重劃區旁)第 2 場公聽會會議紀錄

壹、事由：臺南市東區 EB-1-8M 道路(後段)接 EB-2-6M(中段)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。

貳、會議日期：108 年 5 月 27 日（星期一）下午 2 時 30 分

參、會議地點：後甲南聖社區聯合活動中心(地址：臺南市東區裕農路 878 號)

肆、主持人：邱覺生

記錄：戴明哲

伍、出席單位及人員：

臺南市議會：議員蔡筱薇、曾信凱服務處秘書蔡錦春

臺南市東區後甲里辦公處：里長王南寶

臺南市東南地政事務所：未派員

臺南東區區公所：未派員

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：未派員

立固不動產估價師聯合事務所：估價師鄭清中、蕭美君、  
洪曉芬、黃鼎鈞

臺南市政府工務局：戴明哲、黃瓊儀、李麗雪

正昇工程顧問有限公司：魏良庭

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：(詳如簽到簿)

舉行「東區 EB-1-8M 道路(後段)接 EB-2-6M 道路(中段)工程  
(平實營區市地重劃區旁)」第 2 場公聽會簽到簿

時間：108 年 5 月 27 日 (星期一) 下午 2 時 30 分

地點：後甲南聖社區聯合活動中心(臺南市東區裕農路 878 號)

編號	土地及土地改良物 所有權人	簽名	聯絡電話	備註
1	秦吳美英	秦吳美英		
2	黃永裕			
3	黃邦玲			
4	賴令汾			
5	羅超榮	羅超榮代		
6	羅德富	羅德富		

舉行「東區 EB-1-8M 道路(後段)接 EB-2-6M 道路(中段)工程  
(平實營區市地重劃區旁)」第 2 場公聽會會議紀錄

一、會議時間：108 年 5 月 27 日 (星期一) 下午 2 時 30 分

二、會議地點：後甲南聖社區聯合活動中心(臺南市東區裕農路 878 號)

三、主持人：邱醫生                      記錄：戴明哲

四、出席單位人員：

出(列)席單位	職 稱	姓 名
臺南市議會	蔡筱薇 曹信凱 秋喜 蔡錦春	
臺南市東區後甲里辦公處		王奇寶
臺南市東南地政事務所		
臺南市東區區公所		
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		

立固不動產估價師聯合事務所		黃鼎鈞 鄭清中 蕭吳君、洪曉芬
臺南市政府工務局		蔡明哲 黃鴻儀 李麗雪
正昇工程顧問有限公司		魏良庭

## 柒、興辦事業概況

### 一、工程範圍概述：

本案道路工程位於臺南市東區，屬平實營區旁細部計畫內都市計畫道路用地。工程主要區段為精忠路段，工程範圍北起瑞祥街，向南約至 120.234407, 22.991074(度)位置處，往東止於 120.234659, 22.991086(度)。計畫道路總長度約 30、50 公尺，計畫寬度約 8、6 公尺。

本道路工程路線東北、西南及東南側毗鄰土地使用分區為住宅區，北邊銜接道路用地，西北側則為商業區，使用現況為工廠、住宅、空地及道路用地。

本案工程位於東區與永康區交界區域內，平實營區及精忠三村重劃區之開發定位為「東臺南副都心」，配合南紡工業區變更商業區案與鄰近國賓商圈進行整體規劃，塑造地區新興複合商業機能環境，提升東區商業環境層級與品質，本案工程道路之開闢有助於提升當地交通路網之完整性，改善當地生活機能，提升民眾生活品質與都市防災機能，故本道路工程之開闢關係有其公益性及必要性。

本道路工程屬 106 年 10 月「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」內之計畫道路，預計徵收之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開闢路段已為最適路段，尚無其他可替代之方案。



工程範圍現況土地使用情形示意圖

## 捌、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	<p>本道路工程申請徵收範圍位於平實營區市地重劃區旁，行政區為臺南市東區後甲里。截至108年3月，東區總戶數72,256戶，總人口數186,348人，男性人口89,211人，女性人口97,137人；後甲里總戶數為1,307戶，總人口數3,460人，男性人口1,646人，女性人口1,814人，年齡結構以35~59歲為主。</p> <p>工程所需土地為東區精忠段828-18地號等10筆土地，共計10筆土地，工程範圍內之私有土地所有權人共6人。</p> <p>本工程係為落實都市計畫，健全區內路網完整性、重建地區街廓整體性、提高土地使用潛力及改善地區生活機能。受益對象為東區後甲里及其周邊地區交通通行人口，對年齡結構尚無直接影響。</p>
	徵收計畫對周圍社會現況之影響	<p>本道路工程路線兩側毗鄰土地使用分區為住宅區、商業區，使用現況為工廠、住宅、空地及道路用地。俟本工程道路開闢後，有助於提升該地區的交通便利性及生活品質，因而建構地區完整路網，對於周圍社會現況有正面的影響。</p>
	徵收計畫對弱勢族群生	<p>本工程為新闢道路工程，雖拆除部分建築改良物，惟對於民眾影響不大，亦無造成</p>

評估項目		影響說明
	活型態之影響	人口遷移問題，故無對弱勢族群生活型態產生影響。
	徵收計畫對居民健康風險之影響程度	本道路工程開闢係為土地徵收條例第3條規定之交通事業，非興建具污染性之工業區，且道路開闢提供完整交通路網，降低交通安全風險，提升交通順暢性及便利性，因此完工後對居民健康風險具有正面的影響。
經濟因素	徵收計畫對稅收影響	本道路工程開闢後能健全地區整體建設與周邊土地銜接，有助於改善整體居住環境，加速土地開發，提高區域地價，增加政府相關稅收。
	徵收計畫對糧食安全影響	本道路工程周邊土地使用分區為住宅區與商業區，現況使用為道路、空地及住宅使用，未涉及農業用地，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住宅、空地及道路用地，工程範圍僅影響附近建築改良物之一部分，並無直接影響整體建築之使用，故對就業及轉業人口影響較輕微。
	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	<p>本道路工程涉及私有土地為精忠段831-1地號等筆6土地，面積134.89平方公尺。</p> <p>本案用地取得所需費用係由地方政府編列預算，徵收補償費來源無虞，無排擠其他公共建設之情形。</p>
	徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	本道路工程範圍土地使用現況主要為道路、住宅、空地及商業用地，無涉及農林漁牧用地，故對於農林漁牧產業鏈影響較輕微。

評估項目		影響說明
	徵收計畫對土地利用完整性影響	本道路工程依都市計畫進行開闢，完工後有助於提升後甲里區域內交通之便利性，建構完整交通路網，對區域內土地利用完整性有正面之影響。
文化及生態因素	因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	本案屬交通事業計畫，現況主要為道路、建築改良物及空地，鄰近整體景觀較為雜亂，本案透過計畫道路開闢工程改善周邊景觀風貌，可塑造地區空間景觀。
	因徵收計畫而導致文化古蹟改變	本範圍無文化古蹟範圍或資產，日後施工倘發現地下相關文化資產將由施工單位依文化資產等相關規定辦理。
	因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變	本道路工程為新闢道路，工程範圍內雖涉及拆除之建築改良物但無造成人口遷移情形，道路施作對生活條件或模式並不受影響。
	徵收計畫對該地區生態環境之影響	本工程土地使用現況主要為道路、建築改良物及空地，目前尚無稀有物種生態，且工程將依據工程施工計畫進行施工，已降低對自然環境的影響。
	徵收計畫對該地區周邊居民或社會整體之影響	本計畫道路開闢後，將提升交通安全性及便利性、改善地區交通路網系統，並有助於提升地區景觀及促進後甲里及東區之生活便利性。促使土地街廓範圍更為完整，以利開發使用，帶動地區發展。
永續發展因素	國家永續發展政策	依據行政院國家永續發展委員會105年3月永續發展政策綱領中所羅列之重點發展政策，共分為4個層面：「永續的環境」、「永續的社會」、「永續的經濟」、「執行的機制」。

評估項目		影響說明
		<p>「永續的社會」層面之第二面向「居住環境」、第五面向「災害防救」分別提及為提升城市競爭力與居住生活品質及全球氣候變遷下災害加劇，重視各項災害防治與救災的重要性。本案改建工程完工後，將可有助於提升居民生活品質，並加強社區防災機能，符合國家永續發展政策。</p>
	永續指標	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 可完善地區交通路網系統，減少交通安全風險，提升交通運輸效能。</li> <li>2. 發展在地運輸服務，帶動地區貨暢其流。</li> <li>3. 交通建設兼顧環境的永續經營，使交通系統與整體環境相生相成，實施節能減碳的功效，並達成永續發展的目標。</li> </ol> <p>本計畫考量地區道路現況及用路人通行安全性、便利性，透過辦理本道路開闢工程，以利提升道路服務水準，減少交通工具因道路服務品質而產生之耗能，符合永續發展、節能減碳之目標</p>
	國土計畫	<p>本案工程範圍用地係屬都市計畫內道路用地，已依都市計畫法定程序完成公告實施。</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。</p> <p>綜上，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>本工程符合公益性、必要性、適當性及合法性，經以下之評估，本案應屬適當：</p>

評估項目	影響說明
	<p>1. 興辦事業計畫之公益性</p> <p>本工程為新闢都市計畫道路，路長為30、50公尺、路寬為6、8公尺，為配合地區街廓整體發展及全區建設工程，提升當地居民交通之便利性與安全性，進而促進周邊地區發展，提升當地居民的生活品質，故有其開闢之公益性。</p> <p>2. 興辦事業計畫之必要性</p> <p>本道路工程為落實都市計畫，重建地區街廓之整體性，提高土地使用潛力，考量路線銜接與通行安全，改善地區生活機能，配合都市防災機能，故本計畫道路工程有其必要性。</p> <p>3. 興辦事業計畫之適當性</p> <p>本道路工程規劃係以符合市區道路及附屬工程設計規範為前提，為配合平實營區市地重劃區，建構完整街廓，提高該地區土地使用效能，考量道路銜接及通行安全，其路線選擇已對土地所有權人損害最低，另道路開闢工程，亦符合永續發展利用目的</p> <p>本徵收計畫不影響文化古蹟及生態環境，徵收範圍均係道路開闢必須使用之土地，並已考量土地現況，對社會整體環境之發展有益，並提升周邊居民生活品質，符合適當性原則。</p> <p>4. 興辦事業計畫之合法性</p> <p>本工程係配合土地徵收條例第3條第2款：交通事業。</p>

玖、第 1 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(羅德富)

市府辦理用地取得的市價評估方式，以及協議價購與徵收之間的比較。

市府回覆：

- 一、一般程序分為協議價購及徵收兩種，協議價購的土地價格係依「臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點」，本府委請不動產估價師查估市價，及參考政府公開資訊之一般正常交易價格，經綜合評估後，作為協議價購之標準。另依土地徵收條例第 30 條第一項：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」其市價係依內政部頒定之土地徵收補償市價查估辦法辦理查估，再由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。
- 二、協議價購土地之價格，為估價師參考政府相關公開資訊市價及查詢內政部「不動產交易實價查詢服務網」之交易實例，與本工程用地鄰近地區之交易市價參考資訊，並依循內政部所訂不動產技術規則之規定評估本案協議價購之市價。而土地徵收市價之評估為遵循內政部頒定之土地徵收補償市價查估辦法辦理查估。協議價購與徵收補償雖同採市價標準，二種價格之評估，因估價依據法令、方式、目的等估價基準不同，致其最終評估之市價不一定有相同之價格。

意見二(秦吳美英)

- 一、本人為台南市東區精忠段地號 829、830 之地主，因平實營區重劃過後原有道路被取消，現有道路計畫由 846 地號劃設 8 米道路，規劃後留有 846、846-4 兩地號擋在 829、830 前形成袋地，此兩地號為國有財產局所有，雖已申請畸零地合併使用證明，但還未得到通知，屆時若道路完成本人卻還未購得 846、846-4 兩地號，本人不知該如何改變出入方向，甚至連水管線、電路、水溝通道也不知道該如何連接。
- 二、能否以地換地。
- 三、831 地號前道路規劃完後為何還留有 832-3 畸零地。
- 四、道路開挖時注意水溝勿堵塞，及地號 829 旁埋有臨時水管管路。

五、道路完工後出入口希望劃設紅線。

市府回覆：

- 一、有關台端所提之土地雖不在本案工程用地範圍內，本府將彙整台端之意見回報予相關單位，惟因台端所稱之土地如為公有畸零地，建議台端於取得畸零地合併使用證明書後，可至土地管理機關申請購買，如過程有需本府提供本案工程資料，本府可協助提供。另於本案工程進行中將請協助施工之廠商，在不影響工程之進行下，儘量顧及台端通行之便利。
- 二、因台端之土地不在本次工程用地範圍內，且工務局所承辦業務為興建道路，所徵收、撥用之土地均須作為道路及其相關設施使用，均為道路用地，並無其他公有非公用之土地可供交換。
- 三、本案用地範圍為依都市計畫所劃定，台端所稱 831 地號前道路規劃完後為何還留有 832-3 畸零地，該筆土地位屬本案用地範圍內，未來仍依用地取得流程取得該筆土地，惟如台端係指 832-2 地號，因該筆土地不在本案用地範圍內，本府依法令之規定不得逕行取得。
- 四、本府屆時請承商做好施工管理。
- 五、本府後續將納入設計考量。

拾、第 2 場公聽會出（列）席單位致詞：

邱股長覺生：

這場是第二場公聽會，本府預計本周五早上九點進行查估作業，屆時請各土地所有權人撥空出席，估價師事務所將現場與土地所有權人清點地上物，並將查估結果寄給土地所有權人，若查估結果有誤，土地所有權人可申請複估。

曾信凱服務處蔡秘書錦春：

里長為了我們後甲里付出很多努力，里長的意見是有實地去考證過的，希望市府單位能夠採納，也期望市府單位能夠將心比心多替民眾設想周全。

拾壹、第 2 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(秦吳美英)

- 一、 大概何時開始工程。
- 二、 設計時將排水納入設計考量。
- 三、 住家外牆噴紅漆部分是否為拆除範圍。平實營區重劃時有陳情過當時承辦人有口頭允諾不會拆到建築主體，只會拆到圍牆部分。
- 四、 道路開闢時能否請工程單位車輛勿亂停，因舊有道路溝渠在平實營區重劃時已遭包商強硬拆除破壞導致堵塞，只要雨勢稍大約 30 分鐘後就開始淹水，當時陳情要求修復未果只承諾可由瑞吉街方向採最短路徑進出，此舉造成我們莫大的困擾，經常有前往夢時代逛街之民眾或周遭住戶亂停車導致爭吵，因周遭並無其他住戶有此淹水及車輛擋道之遭遇我們長期為其所擾所以在此先提出。
- 五、 經台南市政府申請畸零地合併使用證明向國有財產局申購 846、846-4 地號兩塊畸零地未果，若屆時道路先完成我們卻尚未購得土地，那我們的水、電、排水該如何設置。

市府回覆：

- 一、 本案工程預計 109 年辦理施工。
- 二、 有關工程排水規劃乙情，將配合現地情形規劃設計。
- 三、 有關工程用地範圍及建物拆除位置乙情，本府於 108 年 5 月 31 日辦理查估已向臺端說明，有關本案用地範圍係依據 106 年 10 月「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」辦理。
- 四、 有關施工車輛停放乙情，本府將由監造單位加強管制，避免發生施工擾民情形。
- 五、 有關臺端向國有財產局申購精忠段 846、846-4 地號及辦理工廠電箱及水管遷移乙情，因該地號非屬本工程範圍，若工程已完工臺端尚未購得土地，涉及外電管線部分請臺端向台電公司申請，另涉及內電、排水管線遷移部分，本府將依據臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例發放地上物補償費，由臺端自行遷移。

意見二(王里長南寶)

- 一、 排水溝高低落差的銜接，請納入規劃。
- 二、 公共設施路燈遷移，請配合現地規劃。

市府回覆：

- 一、 有關新舊排水溝之銜接及新舊道路高差銜接乙情，將納入設計考量。
- 二、 有關公共設施之規劃及既有電桿遷移乙情，將配合現地情形規劃設計。

意見三(蔡議員筱薇)

規劃請配合現場設計既有水電管線，請避免施工損鄰。

市府回覆：

有關配合現場設計既有水電管線乙情，本府將配合現地情形規劃設計；另有關避免施工損鄰部分，本府經 108 年 5 月 31 日辦理查估，有關精忠段 831-2 地號之既有工廠內水電管線遷移部分，本府將依據臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例發放地上物補償費，由土地所有權人自行遷移。

拾貳、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。

拾參、散會(108年5月27日下午3時4分)