

安南區城西里內道路開闢工程(城西街三段 (4-31-15M))

第 2 場公聽會會議紀錄

壹、事由：開闢安南區城西里內道路開闢工程(城西街三段(4-31-15M))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：112 年 1 月 30 日（星期一）下午 2 時 30 分

參、會議地點：臺南市安南區城西里活動中心(城西街 3 段 431 號)

肆、主持人：邱股長覺生

記錄：鍾明珍

伍、出席單位及人員：

臺南市議會：黃麗招議員服務處主任塗永瑞、郭信良議員
服務處秘書黃鴻隆、蔡麗青議員服務處特助
朱品翰

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

臺南市安南地政事務所：未派員

臺南市安南區公所：未派員

臺南市安南區城西里辦公處：未派員

立固不動產估價師聯合事務所：鄭清中、洪曉苓、蕭美君、
陳勻柔、楊建廷、謝景憲

臺南市政府工務局：鍾明珍

柒、興辦事業概況

- 一、本工程位於臺南市安南區城西里，工程範圍西起城西街三段 510 巷、501 巷與城西街三段路口，向東至城西里活動中心前廣場，道路長度約 150 公尺，預計拓寬為 15 公尺，土地使用現況為路寬約 7-10 公尺之城西街三段，工程範圍兩側緊鄰住宅區，道路兩側為鐵棚、路樹、雜項工作物等，現況使用情形詳下圖所示。
- 二、為因應城西焚化爐位於當地，遂挹注經費協助地方建構完善路網，然而本案已為現況路寬 7-10 公尺不等的城西街三段，係城西里主要通行道路，沿線有土城國小城西分校、城西里活動中心、當地信仰廟宇-崇聖宮，範圍兩旁緊鄰已開發之社區，周邊建物密集分布，祈透過本次拓寬工程可提升周邊地區居民通行更為便利，並維護里民基本行的權利及協助地方發展公共建設執行需要，讓當地里民可享受舒適、安全、便利的道路服務系統。
- 三、本道路工程屬 102 年 10 月 21 日發布實施「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」內之計畫道路，預計徵收私有土地以達必要最小限度範圍，其路線勘選已對土地所有權人損害最低，興闢後效益對附近居民增加幅度為最大原則，經評估本計畫已為最佳路線，無其他可替代路線。



工程範圍現況示意圖

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>本工程範圍坐落於臺南市安南區城西里，111年度7月份安南區總人口197,703人，總戶數68,862戶，其中城西里戶數527戶，人口數1,650人，男性人口數807人，女性人口數843人，年齡結構以31~50歲人口居多。</p> <p>工程範圍內私有土地所有權人計42人，道</p>

評估項目		影響說明
		路係依據都市計畫原意開闢，完善社區聯絡路網，間接影響或受益對象為安南區域西里及周邊地區交通通行人口，而本計畫為道路工程對人口年齡結構無直接影響。
	徵收計畫對周圍社會現況之影響	本計畫土地使用現況部分已做道路使用，道路兩旁多為鐵棚、路樹、雜項工作物，道路拓寬後可更完善該區域聯外交通路網，提升便利性及交通安全性，對於周遭社會現況有正面之影響。
	徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響	本計畫道路拓寬後，能強化主要幹道服務水準，提升周邊建物區居住安全性及地方未來發展，促進土地合理利用，有效改善周遭弱勢族群生活。
	徵收計畫對居民健康風險之影響程度	本計畫性質係屬市區道路條例第10條、土地徵收條例第3條第2款規定之交通事業，非興建具污染性之工業區，且計畫道路開闢後能提供較健全的通行路網，提升地區交通通行安全性，因此對居民健康風險具有正面影響。
經濟因素	徵收計畫對稅收影響	本工程為都市計畫區之道路用地，其私有土地面積占全範圍面積42.60%，於取得土地興闢道路後，依土地稅減免規則得全免地價稅。 道路拓寬後將提高該街廓交通便利性及既有住宅區生活機能，間接促進土地開發帶動區域產業發展，對地價稅、土地增值稅等地方稅收及屬中央政府稅收之營業稅等也均有增加稅收之效益。
	徵收計畫對糧食安全影響	本計畫土地使用分區為道路用地，現況部分已做道路使用，道路兩旁多為鐵棚、路樹、雜項工作物，無農地耕作，故對糧食安全影響無虞。
	徵收計畫造成	本工程範圍現況部分已做道路使用，部分為鐵棚、路樹、雜項工作物等，應不致造成人

評估項目		影響說明
	增減就業或轉業人口	口轉業。反因道路拓寬後，提升交通便利性，帶動沿線產業及觀光發展，增加就業人口。
	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>本工程範圍涉及土地為安南區城西段及港西段共計48筆土地，私有土地共48筆，面積928.78平方公尺，公有土地共1筆，面積1,251.24平方公尺，其中私有土地佔總面積的42.60%。</p> <p>本工程用地取得所需費用由地方政府完全負擔，無排擠其他公共建設之情形，故徵收補償費來源無虞。</p>
	徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	本計畫土地使用分區為道路用地，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	本計畫依都市計畫原意施作，未來完工後可串聯周邊主、次幹道及公共設施，提升整體區域路網完整性、使土地使用更趨完善，對土地利用具完整性。
文化及生態因素	因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	本工程並未大規模改變或破壞地表植被，對當地自然環境風衝擊甚小，將延續鄰近聚落之空間紋理，並降低環境衝擊，改善原有雜亂環境，重新塑造地區空間景觀。
	因徵收計畫而導致文化古蹟改變	根據文獻記載及田野調查，本範圍並無文化古蹟及資產，日後施工倘若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	透過本次拓寬工程，除維持當地居民道路使用權益，道路拓寬後讓當地里民可享受舒適、安全、便利的道路服務系統，帶動地方發展，對於生活條件或模式發生改變有正面影響。
	徵收計畫對該	工程範圍現況部分已做道路使用，部分為

評估項目		影響說明
	地區生態環境之影響	鐵棚、路樹、雜項工作物等，本計畫工程施作將依據工程施工計畫進行，以降低對自然環境影響，工程完工後可改善空地雜草叢生問題，不致對生態環境產生負面影響。
	徵收計畫對該地區周邊居民或社會整體之影響	本計畫工程完工後，將可提供更完善之社區路網，提升居民生活品質，促進社區整體發展，活化閒置空地，對於周邊居民及社會整體有正面之影響。
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」。</p> <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，各項災害防治與救災更為重要，而本案工程完工後，將可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>在「永續的經濟」層面中，第三面向「交通發展」中議題五、提供民眾安全的運輸環境、提升交通設施興建與營運維護效能。</p> <p>本計畫為提升交通品質及便利性與改善整體防災機能，並建構社區便捷交通路網，符合國家永續發展政策。</p> <p>本工程完工後，有利於改善地區交通路網及提升道路服務品質，並有助於土地之完整利用，符合永續發展建設政策之理念。</p>
	永續指標	本計畫係102年10月21日發布實施「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」，為完善社區交通路網，提升地區防災機能等，各項效益之評估指標均可符合永續發展理

評估項目	影響說明
	念。
國土計畫	<p>勘選土地係配合國土計畫，為城鄉發展地區內第一類實施都市計畫地區之都市發展用地範圍，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。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>本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合法性經評估應屬適當：</p> <p>1. 公益性：</p> <p>工程範圍主要係依都市計畫原意進行開闢，並因應城西焚化爐位於當地，遂挹注經費協助地方建構完善路網，維護里民基本行的權利及協助地方發展公共建設執行需要，提升地區通行便捷性，符合其公益性。</p> <p>2. 必要性：</p> <p>本案道路現況為既成道路，城西街三段係城西里主要通行道路，沿線有土城國小城西分校、城西里活動中心、當地信仰廟宇—崇聖宮，範圍兩旁緊鄰已開發之社區，周邊建物密集分布，透過拓寬後可提升周邊地區居民通行便利性，故辦理本計畫道路開闢工程，符合必要性原則。</p> <p>3. 適當性：</p> <p>本道路工程規劃係符合市區道路及附屬工程設計標準規範為前提，且為建構地區完整街廓，提高土地使用潛力，考量道路銜接與通行安全，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，應取得道路範圍內之土地所有權，故不宜以租用、聯合開發或設定地上權等方式取得土地。</p>

評估項目	影響說明
	<p>道路範圍內不影響農業生產環境、文化古蹟及生態環境；且均係道路開闢必須使用之土地，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更加便利，符合適當性原則。</p> <p>4. 合法性：</p> <p>(1) 土地徵收條例第 3 條第 2 款</p> <p>(2) 都市計畫法第 42 條、48 條</p> <p>(3) 市區道路條例第 10 條</p> <p>(4) 102 年 10 月 21 日發佈實施之「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」</p>

玖、第 1 場公聽會出（列）席單位致詞：

邱股長覺生：

本次會議係因本府開闢安南區域西里內道路開闢工程(城西街三段(4-31-15M))，依土地徵收條例召開兩場公聽會，說明本案公益性、必要性、適當性及合法性等，再聽取土地所有權人及相關權利人意見給予本案進行開闢參考。

陳亭妃立委服務處：

地方要徵收這條路，重點就是要以市價來徵收，使用最近交易最高價格來徵收。

市府回覆：

本府辦理用地取得係依土地徵收條例第 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。本案協議市價係依「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，依據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。本府將於後續辦理地上物查估作業完竣後，將價格資料於協議價購會議前併同開會通知單寄送土地所有權人。

李中岑議員服務處主任李中遵：

以民眾為中心要從優補助，因之前有了解過市府別案工程補助，市府這邊估的市價確實是比較低，這邊盡量幫各位鄉親爭取價格再拉高一些，還有有拆到房子等等這些價格要在更好一些，畢竟現在建材什麼的都是很貴的。

市府回覆：

本府辦理用地取得係依土地徵收條例第 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。本案協議市價係依「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，依據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；土地改良物補償，則係依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」辦理，實際補償金額屆時於協議價購會時，併同開會通知單寄送給各所有權人。

拾、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(郭坤山)

- 1.本人贊同此工程之開闢。
- 2.補償請依市價從優辦理。
- 3.分割後之畸零地請協助合併於原地號。

- 4.請整體規劃本區完善的道路系統，例如 501 巷南向、510 巷北向，規劃為完整 15 米以上之道路。

市府回覆：

- 1.感謝臺端認同此道路開闢。
- 2.協議價購之補償價格是依土地徵收條例第 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。本府請地政機關提供一般正常交易價格，並委請不動產估價師查估市價，經綜合評估後，作為協議價購之標準。估價師業依「不動產估價技術規則」及參考土地徵收補償市價查估辦法第 22 條規定辦理；土地改良物補償，則係依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」辦理，實際補償金額屆時於協議價購會時，併同開會通知單寄送給各所有權人。
- 3.土地所有權人因實際需要，可自行向轄管地政事務所申請複丈，將兩筆以上土地申請合併為一宗。
- 4.道路開闢勘選主要依據公益性、必要性及合法性原則再參酌合理性、急迫性做各項綜合評估後擇定之，使用路人通行更安全、便利，並落實都市計畫路網系統，城西街屬地區集散道路系統具有銜接社區、聚落之效果，可快速疏散地區車流，城西街三段 501 巷、510 巷則為社區進出道路系統，提供各單一建築基地連結區外集散道路，查前述道路服務現況尚無車多擁擠之情形，較無立即開闢之急迫性。

意見二(鄭良明)

城西街三段前段從里牌坊至活動中心前，也應該要徵收。

市府回覆：

經查，從牌坊至活動中心前之道路已符合都市計畫規劃之 15 米道路，故本次僅開闢從活動中心至城西街三段 501 巷、510 巷路口，未足寬之路段。

意見三(鄭建基)

城西街沿線私有土地請納入徵收。

市府回覆：

道路開闢勘選主要依據公益性、必要性及合法性原則再參酌合理性、急迫性做各項綜合評估後擇定之，如本次所勘定之範圍，涉及私有土地均會納入本次徵收範圍。

意見四(郭仲義)

化糞池、廚房、水槽等地上物如果有拆到，都必須要補償。

市府回覆：

本案目前尚未進行地上物查估作業，本府另擇期辦理，屆時委請不動產估價師辦理地上物估查作業，將所調查之項目、數量及所有權等當場與土地或地上物所有權人確認，如相關權利人有任何問題，屆時可以當場提問，事後如對查估結果仍有疑義，亦可提出。

意見五(鄭文正)

- 1.地上物請從優補償。
- 2.城西街三段前段也請納入徵收。

市府回覆：

- 1.本府辦理用地取得之土地改良物補償，係依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」辦理，實際補償金額屆時於協議價購會時，併同開會通知單寄送給各所有權人。
- 2.經查，城西街三段前段亦即牌坊至活動中心前之道路已符合都市計畫規劃之 15 米道路，故本次僅開闢從活動中心至城西街三段 501 巷、510 巷路口，未足寬之路段。

拾壹、第 2 場公聽會出（列）席單位致詞：

邱股長覺生：

本次會議為安南區城西里內道路開闢工程(城西街三段(4-31-15M))第二場公聽會，下次將召開協議價購會議，後續開會通知仍會以公文寄送方式通知，聽取土地所有權人及相關權利人意見給予本案進行開闢參考。

嚴里長文正：

如有小部分用到主建物，請技術性閃過，地上物從優補償請強制執行。

市府回覆：

土地改良物補償的部分，係依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」辦理，本府已於111年10月28日與至現場與工程範圍內土地所有權人辦理地上物查估作業，清點地上物項目及數量，後續於協議價購會議中，會寄發土地協議價購款及地上物補償款，如所有權人有對查估結果仍有疑義，亦可提出。

拾貳、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(郭坤山)

畸零地合併民眾自行申請需負擔哪些費用？
市府能否協助發文給地政事務所代辦？

市府回覆：

土地合併申請複丈，需由土地所有權人自行向地政事務所提出申請，另負擔書狀費用80元，本府無權代為申請，敬請諒察。

意見二(郭俊男，代理郭月未、郭瑱珊)

請避開建築物，門前預留土地應足以供道路使用。

市府回覆：

本道路工程係依據都市計畫原意所開闢，如屬道路範圍內之地上物，均須依規定辦理拆遷補償，惟考慮建物之結構安全實際施工拆除時得延長至安全拆除線，另臺端如有申請緩拆之需求，亦可向本府提出緩拆申請，屆時將擇期辦理緩拆現勘，另邀集相關單位研議，是否准予緩拆。

拾參、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。

拾肆、散會（112年1月30日下午3時30分）