

安南區 AN01-85-10m 道路工程(後段)

第 2 場公聽會會議紀錄

壹、事由：開闢安南區 AN01-85-10m 道路工程(後段)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：110 年 4 月 30 日（星期五）上午 10 時 0 分

參、會議地點：臺南市溪心里活動中心(地址:臺南市安南區功安一街 162 號)

肆、主持人：邱股長覺生

記錄：許淑清

伍、出席單位及人員：

臺南市議會：立法委員陳亭妃、市議員陳怡珍特助毛信喬
市議員李中岑服務處主任李中遵

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：曾耀萱

臺南市安南區公所：未派員

臺南市安南區淵東里辦公處：未派員

臺南市安南地政事務所：未派員

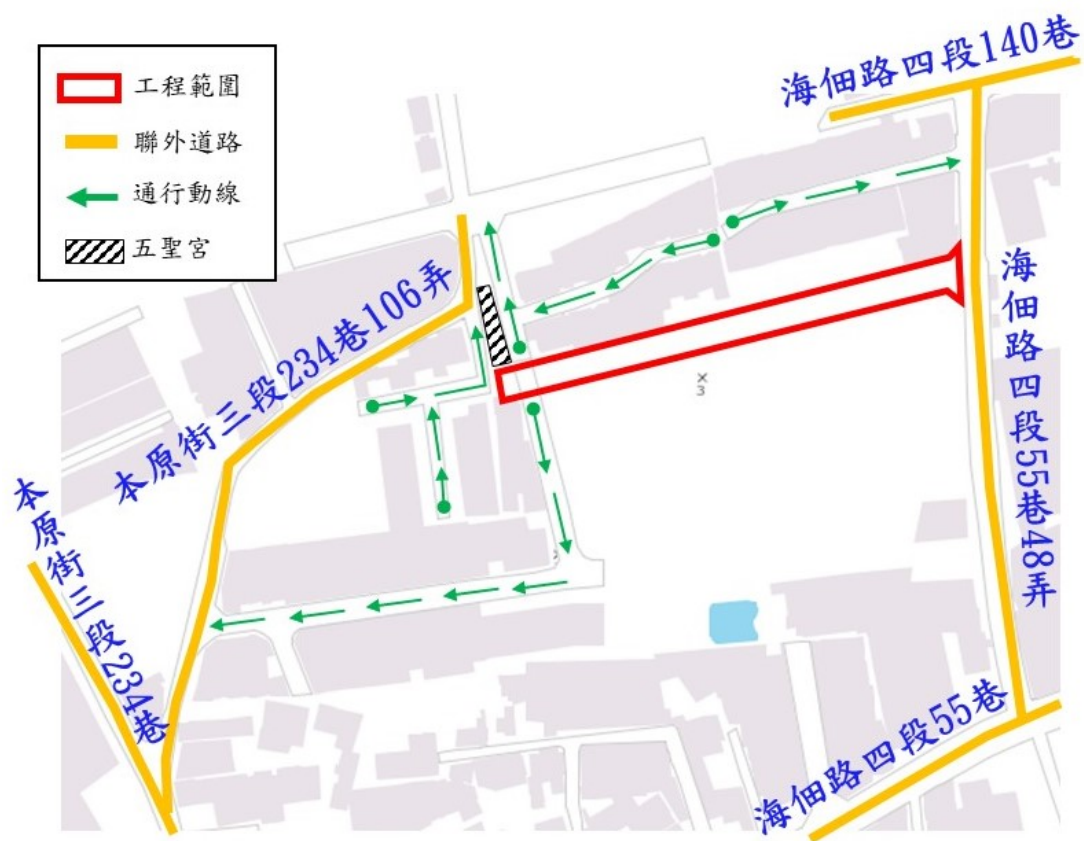
立固不動產估價師事務所：鄭估價師清中、洪曉苓、
蕭美君、陳勻柔

松陽工程顧問公司：未派員

臺南市政府工務局：楊雅茹、莊琬婷

柒、興辦事業概況

- 一、 本工程位於臺南市安南區淵東里，工程範圍自安南區五聖宮前，東西向銜接至海佃路四段 55 巷 48 弄，目前為未開闢路段，計畫路長約 160 公尺，計畫路寬 10 公尺，土地使用分區皆為道路用地，土地使用現況多為閒置空地及農林作物、部分私設停車場及建築改良物。
- 二、 本工程主要係落實都市計畫原意進行開闢，可有效連結西側本原街三段 234 巷 106 弄及東側海佃路四段 55 巷 48 弄，使東西向聯結更為順暢、便捷，並考量消防救災及急難救護通行便利之可及性，改善周邊地區居民通行動線、完善區域路網，並重建地區街廓整體性，提高該區土地使用之潛力，因此本道路工程有其急迫性、必要性。
- 三、 本道路工程屬 107 年 12 月 26 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（本淵寮、十字路、海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部份）通盤檢討案」內之細部計畫道路，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，經評估本計畫擬興闢路線已為最佳路線，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	本計畫工程範圍坐落於臺南市安南區淵東里，110年度1月份安南區總人口195,693人，總戶數66,231戶，其中安順里戶數1,855戶，人口數5,821人，男性人口數2,942人，女性人口數2,879人，年齡結構以31-50歲人口居多。 工程範圍內私有土地所有權人計20人，道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淵東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多為閒置空地及農林作物、部分私設停車場及建築改良物，工程範圍西側緊鄰五聖宮，屬當地信仰中心，道路開闢將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	本計畫道路開闢後，可望解決現況東西向道路不連通問題，提升交通機能與品質，不影響居住權益及生計，故對於弱勢族群生活型態亦無造成影響。
	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。

評估項目		影響說明
經濟因素	徵收計畫對稅收影響	本計畫道路開闢後，可改善行車動線、提高社區路網可及性，進一步提升周邊土地開發潛力及居民置產意願，增加政府相關稅收。
	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，土地使用現況多為閒置空地及農林作物、部分私設停車場及建築改良物，本工程雖會減少部分農糧收成，但徵收面積較小，對糧食安全應尚不致於造成影響，故對糧食安全影響無虞。
	徵收計畫造成增減就業或轉業人口	本計畫土地現況多為閒置空地及農林作物、部分私設停車場及建築改良物，不影響人口轉業及減少就業情形。
	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	本工程範圍涉及土地為安南區淵東段共計15筆土地，私有土地共12筆，面積1529.72平方公尺，公有土地共3筆，面積92.73平方公尺，其中私有土地佔總面積的94.28%。 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。
	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，工程完工後周邊動線更加完整與便利，亦可活化閒置空地對地區發展及土地利用完整性具正面效益。
文化及生態因素	因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	本計畫屬交通事業，現況多為閒置空地及農林作物、部分私設停車場及建築改良物，鄰近整體景觀較為雜亂，透過本工程施

評估項目		影響說明
		作能改善周邊景觀風貌。 本工程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1項第2款規定不需進行環境影響評估審查。
	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	本計畫之工程施作將以提升區域交通便利性及生活機能，改善地區交通路網不連通等問題，且土地使用現況多為閒置空地及農林作物、部分私設停車場及建築改良物，並不致影響整體建築結構安全性，未造成人口居住及遷徙，故不影響範圍內居民生活條件及模式。
	徵收計畫對該地區生態環境之影響	本工程範圍現況多為閒置空地及農林作物、部分私設停車場及建築改良物，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	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」。 「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

評估項目		影響說明
		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。 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。 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。 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。
	永續指標	本計畫係107年12月26日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（本淵寮、十字路、海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部份）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念。
	國土計畫	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。
綜合評估分析		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： 1.公益性： 本工程範圍主要係依都市計畫原意進行開闢，建構完整交通路網，提升地區通行便捷性，打通社區路網後，將提供居民及周邊地區路網選擇，符合其公益性。

評估項目	影響說明
	2.必要性： 因本路段尚未開闢，故本原街三段234巷106弄及海佃路四段55巷48弄街廓內無道路銜接，道路開闢後可改善當地居民及周邊交通通行動線，於消防、救護上亦大有助益，故辦理本計畫道路開闢工程，符合必要性原則。 3.適當性： 本案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。 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。 4.合法性： (1)土地徵收條例第3條第2款。 (2)都市計畫法第42條、48條。 (3)市區道路條例第10條。 (4) 107年12月26日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（本淵寮、十字路、海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部份）通盤檢討案」

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 AN01-85-10m 道路工程(後段)，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。

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(王○○)

- 一、協議價購與徵收的差別在哪裡？
- 二、第 2 次公聽會與協議價購會預計何時召開？
- 三、為何不選擇開南側道路？或南北側 2 條一起開闢？

市府回覆：

- 一、協議價購市價與徵收補償市價查估法令依據不同；取得土地程序亦不相同。協議價購市價係不動產估價師依據「不動產估價技術規則」查估後，送本市協議價購價格審查會審議；土地徵收補償市價則依「土地徵收補償市價查估辦法」查估，送地價評議委員會評定之，故協議價購與徵收補償雖同採市價標準，惟因兩者估價法令依據、方式、目的及查估時間點等估價基準不同，不一定有相同之價格。
- 二、第二次公聽會預計於本次會後 1 個月內召開，協議價購會因需彙整土地及土地改良物補償資訊，原則上於第二場公聽會後 1 個半月至 2 個月內召開，實際開會時間仍須以公文通知為準。
- 三、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，本案主要係為改善五聖宮周遭社區通行動線彎繞問題，並考量消防救災及急難救護通行便利之可及性而辦理開闢，南側雖亦屬未開闢計畫道路，後續是否開闢，仍需依上述要件評估並視財源籌措情形研議辦理。

意見二(陳○○)

依調閱實價登錄 106.10 淵東段 301-330 地號成交金額 11.9w/坪及 104.9 成交金額 9w/坪及 103.8 8.8w/坪，供承辦單位作為估價參考，因應依鄰地住宅區之地價做為評價之參考，另請做成估價報告書提供本人參考。

市府回覆：

依土地徵收補償市價查估辦法第 17 條第 3 項規定，「前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內」，台端所提供之買賣實例過於久遠，恐無法做為本案案例參考。另本案價格之評估係由本府委託不動產估價師依不動產估價技術規則與土地徵收補償市價查估辦法之規定，於價格日期內參酌內政部不動產實價登錄網站所揭露之市場買賣實例予以評估後，送本市協議價購價格審查會審議或地價評議委員會評定，簽呈上層長官核定以作為本案協議價購或徵收之依據，因其評估過程已經審查委員充分討論、審閱完畢，且估價應用之方法與價格評估所採用之案例皆會於後續之協議價購會前以書面提供給台端作為會議資料，也歡迎台端如針對價格採用之案例有不同解讀或疑慮，可於協議價購會當時提出討論，因此對於台端要求提供估價報告書審閱之要求，由於各項市場資訊皆於充分揭露給台端知悉之情況下，應無再提供估價報告書之必要。

拾壹、第 2 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 AN01-85-10m 道路工程(後段)，依土地徵收條例召開兩場公聽會，這次為第二場公聽會，並於本日下午進行地上物查估作業，後續將辦理協議價購，會議開始先請不動產估價師進行簡報，再聽取土地所有權人及相關權利人意見。

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(黃○○)

在劃分都市計畫前南、北兩側皆為同一分區，評估價格時以鄰接分區地價加權平均是否公平？

市府回覆：

依據土地徵收條例第 30 條規定，位於都市計畫區內之公共設施保留地，按其毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。另依土地徵收條例施行細則第 31 條第 1 項規定，毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。故本案南北兩側土地使用分區雖分屬住宅區及公園兼兒童遊樂場用地，惟依上述法令規定，應無台端所述問題。

意見二(吳○○代理張○○)

- 一、範圍內土地價格是否都不一樣？
- 二、拆除費用須合理。

市府回覆：

- 一、土地市價查估係以「地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地」劃為同一地價區段為原則，不同地段條件將劃為不同地價區段，故其價格成果亦不相同；本案土地市價尚於查估階段，屆時視案地區段劃分情形而有異同。
- 二、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」規定之單價予以補償，因本案目前尚未進行地上物查估作業，屆時委請不動產估價師事務所辦理地上物估查作業，將所查估之項目當場與所有權人確認，事後如對查估成果仍有疑義，亦可於協議價購會上提出。後續工程進場施作時，除非臺端欲自行辦理拆除，否則由本府之包商執行拆除作業，亦不另行補償拆除費用，若符合上述自治條例第 8 條規定，本府將發給搬遷獎勵金。

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（110 年 4 月 30 日上午 10 時 30 分）