

# 臺南市安平區 4-10-23m(華平路)拓寬工程(安平路至民權路)

## 第 1 場公聽會會議紀錄

壹、事由：開闢安平區 4-10-23m(華平路)拓寬工程(安平路至民權路)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：111 年 1 月 24 日（星期一）上午 10 時 0 分

參、會議地點：臺南市安平區公所 3 樓會議室(地址:臺南市安平區育平路 316 號)

肆、主持人：邱股長覺生

記錄：李麗雪

伍、出席單位及人員：

臺南市議會：李議員啟維、蔡淑惠議員服務處秘書蔡淑珠、呂維胤議員服務處助理陳俞文、盧崑福議員服務處副主任侯博仁、周麗津議員服務處主任蔡文閔、林美燕議員服務處特助王鴻道

臺南市政府地政局：未派員

臺南市政府財政稅務局：未派員

臺南市政府都市發展局：未派員

臺南市臺南地政事務所：陳課長儀芳、楊傑光

臺南市安平區公所：未派員

臺南市安平區平安里辦公處：蔡陳里長阿麗

立固不動產估價師事務所：鄭估價師清中、陳勻柔、蕭美君、郭永澄

臺南市政府工務局：李麗雪、莊琬婷、黃瓊儀

陸、出席之土地所有權人及利害關係人：(詳如簽到簿)

## 柒、興辦事業概況

- 一、本工程位於臺南市安平區平安里，工程範圍北起民權路四段往南銜接至安平路止，此次工程為拓寬既有華平路，開闢道路總長度約 110 公尺，計畫道路寬度為 23 公尺，工程範圍東西兩側皆臨住宅區，土地使用現況部分已做道路使用，部分為空地、建物及雜項工作物。
- 二、華平路為安平區南北向主要通勤要道，現寬為 15 公尺，於安平路路口通往望月橋間偏差約 7 公尺，排擠機慢車，於尖峰時段造成周邊縱橫向道路車輛回堵，存在交通安全之隱憂，遂本計畫據依都市計畫原意進行規劃，將其拓寬為 23 公尺，以改善交通瓶頸，使周邊地區居民通行更安全、順暢及交通便利性，並建構完善區域路網，提升安平運河兩側產業及觀光之交通運轉效能，因此有其拓寬之必要性及急迫性，故辦理本案用地取得作業。
- 三、本計畫道路屬 110 年 12 月 17 日發佈實施之「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案」內計畫道路土地，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 | 本工程範圍坐落於臺南市安平區平安里，110年度12月份安平區總人口67,446 |

| 評估項目 |                  | 影響說明                                                                                                                                                                                   |
|------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 齡結構              | <p>人，總戶數27,488戶，其中平安里戶數1,469戶，人口數3,736人，男性人口數1,816人，女性人口數1,920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9人，道路係依據都市計畫原意開闢，完善地區道路通行，間接影響或受益對象為安平區平安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。</p> |
|      | 徵收計畫對周圍社會現況之影響   | <p>本工程範圍東西兩側緊鄰已開闢住宅區，現況部分已做道路使用，部分為空地、建物及雜項工作物。</p> <p>道路拓寬後將更完善該區交通路網，提升安平運河兩側產業及觀光之交通運轉效能，對於周遭社會現況有正面之影響。</p>                                                                        |
|      | 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響 | <p>本道路僅拆除部分建物，並未造成人口遷移及轉業人口之問題，故無影響生活型態及安置問題。且本工程竣工後將提供周邊社區通行便利性，並提升居住安全性及地方未來發展，促進土地合理使用，有效改善周遭弱勢族群生活。</p>                                                                            |
|      | 徵收計畫對居民健康風險之影響程度 | <p>本道路工程性質係屬土地徵收條例第3條第2款之交通事業，非興建具污染性之工業區，且開闢後能完善地區路網，提高都市防災機能，對於居民的健康風險具有正面的影響。</p>                                                                                                   |
| 經濟因素 | 徵收計畫對稅收影響        | <p>本工程為都市計畫區之道路用地，其私有土地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>                                                                                                                                  |

| 評估項目 |                               | 影響說明                                                                                                                                                                                         |
|------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                               | 道路闢建後將整體提高本區域交通便利性及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                   | 本計畫範圍使用分區為道路用地，現況部分已做道路使用，部分為空地、建物及雜項工作物，並無耕作使用，故徵收計畫無影響糧食安全之虞。                                                                                                                              |
|      | 徵收計畫造成增減就業或轉業人口               | 本工程範圍現況部分已做道路使用，部分為空地、建物及雜項工作物，應不致造成人口轉業。反因道路開闢後，提升交通便利性，有助產業交通運輸進出，帶動沿線產業發展，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>本工程範圍涉及之土地為安平區新南段共計6筆土地，私有土地共3筆，面積為687.51平方公尺，公有土地共3筆，面積為1658.18平方公尺，其中私有土地佔總面積的29.31%。</p> <p>本案屬111-116年生活圈道路交通系統建設計畫(市區道路)計畫案，內政部營建署核定經費補助，本府111年度將編列預算支應，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                | 本工程範圍現況部分已做道路使用，部分為空地、建物及雜項工作物，並無涉及徵收農業區土地，周邊亦無從事農林漁牧相關產業，故計畫道路開闢不對農林漁牧產業鏈造成影響。                                                                                                              |
|      | 徵收計畫對土                        | 本工程範圍，依照都市計畫原意進行開                                                                                                                                                                            |

| 評估項目    |                      | 影響說明                                                                                                                                                     |
|---------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | 地利用完整性影響             | 闢，完工後可提升整體區域路網完整性、增加區域內土地利用及開發，連帶改善地區防災機能，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     | 本工程屬交通事業計畫，現況部分已做道路使用，部分為空地、建物及雜項工作物，工程完工後，僅改變部分土地使用風貌，並無導致自然環境之破壞。                                                                                      |
|         | 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  | 本工程位於安南區平安里，因於安平路路口偏差約7公尺，為使動線更加順暢完整，提升居民交通便利性，欲將既有道路拓寬，改善交通安全性提升防災能力，使用路人通行更安全、便利。                                                                      |
|         | 徵收計畫對該地區生態環境之影響      | <p>本工程現況部分已做道路使用，部分為空地、建物及雜項工作物，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。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。</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3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 | 本道路開闢後，能完善地區交通網絡，提升安平運河兩側產業及觀光之交通運轉效能，使土地街廓範圍更完整，有助於區域土地利用，產業發展、景觀風貌重塑，整體而言對周邊居民或社會有正面之影響。                                                               |

| 評估項目   |          | 影響說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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     | <p>本計畫係依110年12月17日發佈實施之「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」之計畫進行開闢，以完善社區交通路網，提升地區防災機能等，各項量化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>本計畫工程範圍用地係屬都市計畫用地，使用分區為道路用地，已依都市計畫法定程序完成公告實施。另外，勘選土地係配</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| 評估項目   |  | 影響說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |  | 合國土計畫，因應未來發展需求，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 |  | <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>本案道路工程開闢係落實都市計畫規劃原意，通過道路拓寬以建構完整交通路網，提升地區通行便捷性，以改善當地居民及周邊交通通行之便利性及安全性，符合其公益性。</p> <p>2.必要性：</p> <p>本計畫道路長約110公尺，現寬為15公尺，於安平路路口偏差約7公尺，排擠機慢車，於尖峰時段造成周邊縱橫向道路車輛回堵，存在交通安全之隱憂，有其開闢之必要，故符合必要性原則。</p> <p>3.適當性：</p> <p>本案道路工程規劃係符合相關設計規範為前提，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，故不宜以租用或設定地上權等方式取得土地。</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；且均係道路開闢必須</p> |

| 評估項目 | 影響說明                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>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將更加便利，符合適當性原則。</p> <p>4.合法性：</p> <p>本工程依據下列規定辦理用地取得，具有其合法性。</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條及第48條。</p> <p>(3)市區道路條例第10條。</p> <p>(4)110年12月17日發佈實施之「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）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平區 4-10-23m(華平路)拓寬工程(安平路至民權路)，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。

##### 蔡淑惠議員服務處蔡秘書淑珠：

協議價購金額會以實價登錄金額去做評估，但因價格每天都在變動，請問會以徵收當時的實價登錄金額去做評估還是會以現在的實價登錄金額去做評估？若附近無買賣價格參考，如何估價才能確保民眾權益？

## 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。

又依土地徵收條例第 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，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，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。

不動產交易市場價格相對其他商品而言，因其特性所致，交易成本高、交易數量較少且各別土地交易會有替代性及價格競爭性，故於正常土地市場中，半年或 1 年內土地價格係呈現較為穩定狀態，如於前述時間點，及近鄰地區未有合適案例，將擴大案例搜尋期間、搜尋範圍，尋找較為適當案例。

另協議市價與徵收市價雖同採市價補償，但因估價所依據之法令及查估的時間點不同，故所查估之價格不一定相同。

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(陳麗真由黃品蓉代理)

對於民所有台南市安平區新南段地號 2002 號係本人所有，其位置與 2000 徵收地係彼鄰相連地面積只有 31.75 平方公尺，而 2000 地號面積 252.39 平方公尺，如未經市府徵收，則能連前土地利用開發，今整塊被徵收留下 2002 地號，此筆土地面積 9.60 坪根本無法建築之用途形成畸零地。民懇請市府能將它與 2000 地號一起徵收。

#### 市府回覆：

1. 土地若係以協議價購方式辦理，依據「臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點」第 5、6 條規定，需地機關以協議價購取得所需土地、建築改良物，有下列情形之一者，所有權人得按原協議價購之價格標準申請一併價購其殘餘部分：(一)協議價購土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用。(二)協議價購建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用。申請人應於原協議價購土地或建築改良物買賣登記完畢之日起六個月內，以書面向需地機關申請，逾期不予受理。
2. 土地若係以徵收方式辦理，依土地徵收條例第 8 條規定，有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。

臺端提出書面申請後，本府將邀集臺端及相關單位實地會勘，審查是否符合一併價購或一併徵收要件。

### 意見二(歐全欽)

1. 本人所有民權路四段 375 號建物係於民國 91 年 6 月 26 日取得使用執照，貴府於 94 年變更都市計畫，拓寬華平

路為 23 公尺，致使本建物部分納入拓寬範圍。經本人向內政部反應，而貴府代表承諾於改建時再全線為拓寬 23 公尺，敬請貴府依上項承諾辦理。

2. 本人所有民權路四段 375 號建物於日後改建時定然會依貴府承諾規定退縮，本人不同意查估。

#### 市府回覆：

臺端所述意見，因涉及 93 年都市計畫變更案，已函詢本府都市發展局，後續辦理仍需召集相關單位研議。惟本府興辦本案公共工程最終目的皆為提高道路服務品質，道路服務設計規劃，自當審慎評估，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。

本府已訂於 111 年 1 月 26 日辦理地上物查估作業。經查，臺端所有民權路四段 375 號之建物，部分位於本案工程範圍內，因房屋內部裝潢會影響補償單價高低，為維護臺端之權益，為能更準確的估算道路範圍內建物補償金額，後續臺端如對補償金額有疑義，仍可向本府查詢，將另擇期辦理複估。

依土地徵收條例規定，辦理用地徵收前，至少需舉行 2 場公聽會及 1 場協議價購會，所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，為利本工程順利進行，得依土地徵收條例規定申請徵收。

#### 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（111 年 1 月 24 日上午 11 時 0 分）