

六塊寮排水總安橋改建工程第一場公聽會會議紀錄

一、事由：興辦六塊寮排水總安橋改建工程

二、開會日期：中華民國 110 年 7 月 29 日(星期四)上午 9 時 0 分

三、開會地點：臺南市安平水資源回收中心 2 樓水情中心會議室
(台南市安平區健康路 3 段 15 號)

四、主持人：吳科長書旭

紀錄：陳慧娟

五、出席單位及人員之姓名：(以下職稱敬略)

臺南市政府工務局：鍾文曉

臺南市安南區公所：未派員

臺南市安南區新順里辦公處：未派員

臺南市安南區總頭里辦公處：未派員

正昇工程顧問有限公司：施玫君

華信不動產估價師聯合事務所：楊杰興、林奕

臺南市政府水利局：翁子平

六、出席之土地所有權人及利害關係人之姓名：

林耀基、陳敏雄

七、興辦事業說明：

(一)本工程用地屬「變更臺南市主要計畫(部分河川區為道路用地兼供排水使用、部分農業區為道路使用)(配合安南區六塊寮排水總安橋改建工程)案，土地使用分區為「道路用地」、「道路用地兼供排水使用」，依都市計畫法第 42、48 條，土地徵收條例第 3 條第 2 款，興辦交通事業。

(二)事業計畫範圍及工程內容：

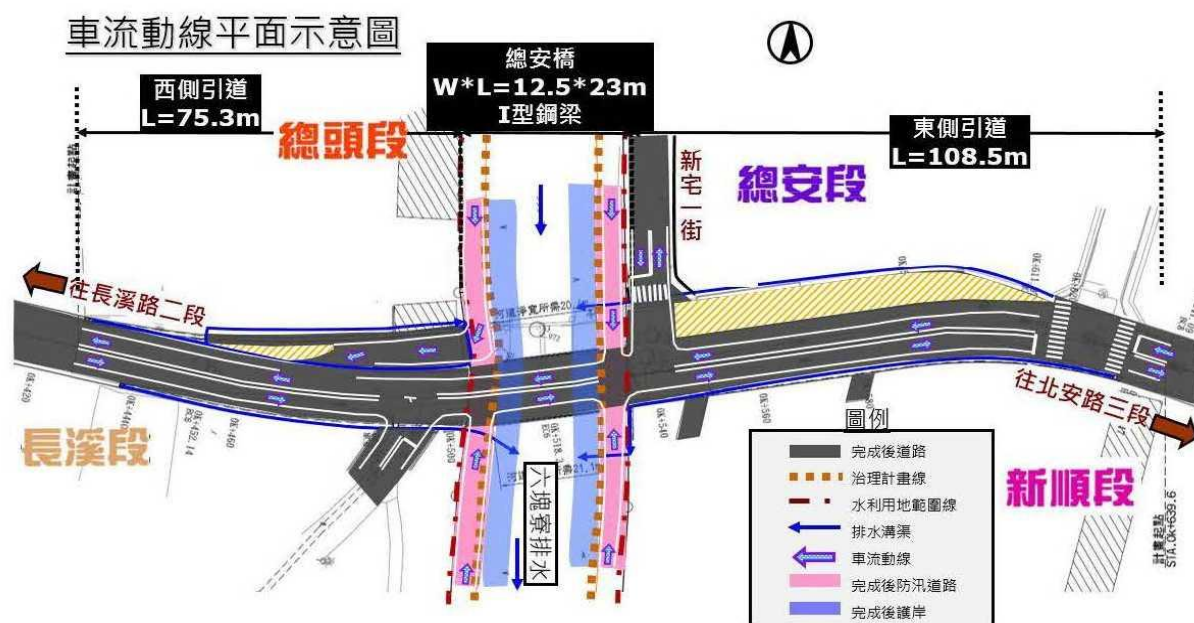
1.本工程道路橋樑改建約 210 公尺，道路寬度約 12 公尺。

2.原總安橋往南偏移 7.5 公尺，橋長 23 公尺，樑底抬高至 3.6 公尺，橋面抬高至 4.60 公尺之 I 型鋼樑、下部結構為懸臂式橋台型式，以達到通過 10 年重現期洪峰流量，25 年重現期洪峰流量不溢堤的目標。同時施作東側引道 108.5 公尺順接總安街一段往北安路三段，

及西側引道 75.3 公尺銜接總安街二段往長溪路二段，及六塊寮排水兩側護岸、防汛道路以銜接六塊寮排水已完成整治區段。



工程位置



完工後車流動線示意圖

八、公益性及必要性評估報告：

本興辦事業公益性及必要性之綜合評估分析，本府依土地徵收條例第3條之2規定，依社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素予以綜合分析，茲展示相關資料於會場並向與會所有權人及利害關係人妥予說明，說明內容詳如六塊寮排水總安橋改建工程公聽會說明資料。

九、第一場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，及對其意見之回應與處理情形：

(一)陳敏雄書面意見：

案由：徵收市價補償要合理化，市價選用，須以較優單價做估價，以減少地主損失。

本府回覆：

1.本案徵收市價查估作業，係委由華信不動產估價師事務所辦理。

(1)徵收市價查估作業：依據土地徵收條例及不動產估價技術規則相關規定辦理。相關市價資料來源，依內政部不動產交易實價查詢服務網所登錄之成交資料為準，針對同一供需圈內之同性質市場買賣成交案例進行全面之蒐集。市價調查若於半年內週邊土地個別條件相近之案例鮮少，參酌土地徵收補償市價查估辦法第 17 條規定，前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至前 1 年內。蒐集案例後，依不動產估價技術規則第 23 條規定，如有特殊交易情況，無法有效掌握及量化調整時，排除不適用之案例。最終選用與本案勘估標的土地條件相當或相似之交易案例，並非僅以價格高低、優劣作為案例選取原則。選取之案例將與本案勘估標的進行情況、價格日期、區域因素及個別因素等四大項之調整後，最終決定勘估標的之價格。

(2)該事務所評估徵收市價成果後，送本府地政局召開本市地價及標準地價評議委員會預審小組會議，該小組會議審議後徵收市價價格，作為申請徵收市價之依據。

(二)林耀基書面意見：

1. 徵收市價補償要符合市場行情，市價選用，須引用較優單價做估價基準，以減少地主損失。

2.附近土地市價如對面重劃區，只有一鄉道之隔及新和順住宅區其市價目前為 27~30 萬/坪，目前為賣方市場，地主都惜售後市看好，以供參考。

本府回覆：

1.本案徵收市價查估作業，係委由華信不動產估價師事務所辦理。

(1)徵收市價查估作業：依據土地徵收條例及不動產估價技術規則相關規定辦理。相關市價資料來源，依內政部不動產交易實價查詢服務網所登錄之成交資料為準，針對同一供需圈內

之同性質市場買賣成交案例進行全面之蒐集。市價調查若於半年內週邊土地個別條件相近之案例鮮少，參酌土地徵收補償市價查估辦法第 17 條規定，前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至前 1 年內。蒐集案例後，依不動產估價技術規則第 23 條規定，如有特殊交易情況，無法有效掌握及量化調整時，排除不適用之案例。最終選用與本案勘估標的土地條件相當或相似之交易案例，並非僅以價格高低、優劣作為案例選取原則。選取之案例將與本案勘估標的進行情況、價格日期、區域因素及個別因素等四大項之調整後，最終決定勘估標的之價格。

- (2)該事務所評估徵收市價成果後，送本府地政局召開本市地價及標準地價評議委員會預審小組會議，該小組會議審議後徵收市價價格，作為申請徵收市價之依據。
- (3)本案標的土地使用分區原為農業區，110 年 2 月 22 日發布實施變更為道路用地，故將本案視為公共設施保留地評估其合理價值。另依『土地徵收補償市價查估辦法』第 22 條第一項之規定『都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算』，經查本案毗鄰為都市計畫內之農業區、河川區及道路用地(兼供排水使用)之土地，在案例選取上係以農業區案例作為比較價格基礎，因此台端所提及之住宅區案例不適用於本案評估土地價值。

十、結論：

- (一)本會議紀錄於臺南市政府、臺南市安南區公所、安南區新順里辦公處、總頭里辦公處公告處所，與新順里、總頭里住戶之適當公共位置與需用土地人(本府)網站張貼公告周知。
- (二)本府將依規定另擇期召開本工程第 2 場公聽會。

十一、散會：上午 9 時 40 分