

六塊寮排水總安橋改建工程第二場公聽會會議紀錄

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 8 月 24 日(星期二)下午 3 時 0 分

三、開會地點：臺南市安南區公所四樓禮堂

(台南市安南區安中路二段 308 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：李羿霈

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：林奕、邱冠茹

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，

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、第二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)林耀基書面意見：

這時開公聽會(7/29、8/24)合乎法定程序嗎?橋已造好，木已成舟，才教愚百姓背書?這是自由民主制度的台灣所應有的作法嗎?這與清朝封建帝制或獨裁專政有何不同。第一次公聽會只有陳敏雄先生與我二人參加，出席率僅6%，可見愚百姓的冷漠與無奈。這是合法開發嗎?

政府根本不重視人民的財產權及基本人權，同時也表示我國仍究竟是處於威權專制，那民主人權何在?懇請政府懸崖勒馬，立刻停止施工拆除違建，不要為了消化預算而浪費國家資源。

今年各地豪雨成災，唯獨六塊寮排水溝安然無事，河川整治首重清淤疏濬，讓上、中、下游水流順暢，否則只有墊高橋面，抬高堤岸，於事無補，河床不清除淤積物而高於海平面，不用豪雨，只要漲潮，就氾濫成災，不可不慎。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。

本府回覆：

1. 旨揭工程係因本府106年完成六塊寮排水(Sat：2k+320~3k+370)整治工程一、二、三工區治理工程用地徵收，該工程108年完工後，總安橋樑底高度過低及通洪斷面不足，將形成該地區嚴重防汛缺口。
2. 總安橋改建工程屬興辦交通事業，依本府跨局處分工，總安橋改建工程用地範圍劃定、都市計畫個案變更作業及工程施工由本府工務局執行，本府水利局配合辦理用地取得。
 - (1)本府工務局107年11月28日奉准依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫個案變更作業，歷經多次與地主及居民溝通協調，於109年2月18日起辦理公開展覽30天，同年3月9日於本市安南區公所完成公開展覽說明會，甫於110年2月22日發布實施「道路用地」及「道路用地兼供排水使用」都市計畫。110年3月24日起辦理都市計畫樁位公告30日。110年5月10日完成地籍逕為分割作業。
 - (2)用地取得作業依據土地徵收條例相關規定辦理，依申請徵

收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點舉行至少二場公聽會，作業流程如下：

甲. 將該兩場公聽會通知資訊，刊登新聞紙及本府全球資訊網-市府動態-市政公告週知，張貼公告於本府及本市安南區公所門首，並通知總頭里及新順里辦公處所張貼公告於住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住所，以郵寄通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。

乙. 兩場公聽會通知皆有提供至少7日陳述意見書。

丙. 兩場公聽會紀錄刊登本府全球資訊網-市府動態-市政公告週知，張貼公告於本府及本市安南區公所門首，並通知總頭里及新順里辦公處所張貼公告於住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住所，以郵寄予興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。

3. 為防範防汛缺口，本府工務局108年9月緊急於公有土地先行施工橋樑及護岸，以杜強降雨溢堤，於109年停工，俟完成用地取得後再復工施作引道。

4. 六塊寮排水下游皆有定期辦理疏濬作業，以因應不可預期強降雨。

十一、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)本府近期將召開協議價購用地取得會議。

十二、散會：下午 3 時 50 分