前瞻基礎建設計畫-官田區渡頭溪排水護岸治理工程

第二場公聽會

簡　報　者：立固不動產估價師聯合事務所

簡 報 日 期：民國115年3月16日

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Govemment

目 錄

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

簡報說明

壹、興辦事業概況
貳、用地範圍航照示意圖
參、工程規劃設計
肆、用地取得法令依據
伍、用地取得流程與說明
陸、公、私有土地及使用分區、編定情形
柒、公益性、必要性、適當與合理性及合法性說明
捌、協議價購前應配合事項
玖、第一場公聽會陳述意見及回應

聽取土地所有權人及利害關係人之陳述意見

簡報說明

壹、興辦事業概況-計畫目的

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

- 考量渡子頭溪排水整治，而現況排水路於仁愛橋上游100公尺已建置RC護岸，本案由渡子頭溪排水仁愛橋上游約 300 公尺，右岸緊鄰渡拔社區範圍已建置防洪牆，左岸地勢較低範圍多屬農地，往上游排水路兩側護岸皆屬自然土坡常於大水後逐漸沖蝕，故本次優先改善下邊坡整治為主，避免整治範圍渠道護岸土石流失。

壹、興辦事業概況-計畫目的

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

- 本次整治範圍，西起仁愛橋，往東至渡頭橋前(1K+045~1K+832) ，全長約787公尺。

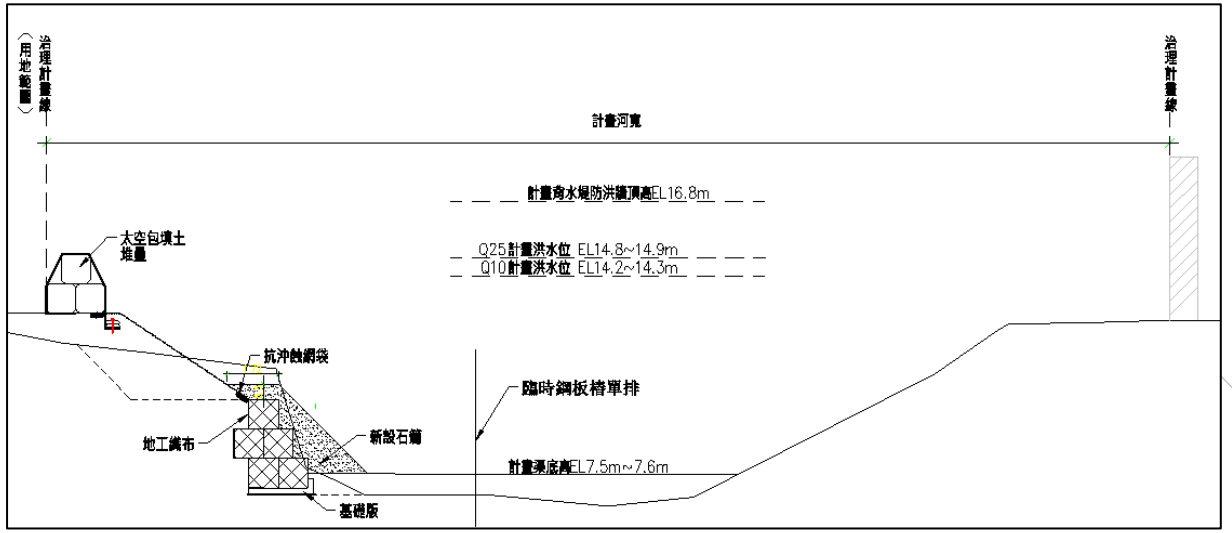
貳、用地範圍航照示意圖

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

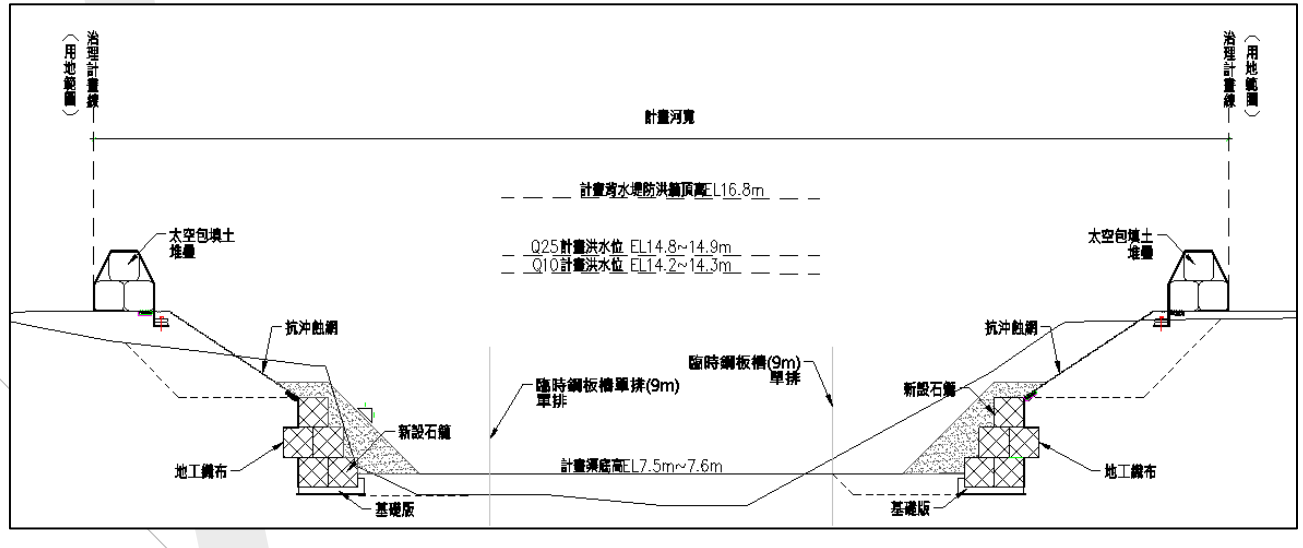
參、工程規劃設計

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

- 仁愛橋上游1K+045至1K+215範圍，右岸維持現況，左岸設置新建護岸。
- 1K+215往上游至 1K+832範圍，右、左岸則設置新建護岸。



仁愛橋上游1K+045至1K+215範圍



1K+215往上游至 1K+832範圍

肆、用地取得法令依據

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

◆ 土地徵收條例第10條第2項：

需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，**應舉行公聽會**，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

◆ 土地徵收條例施行細則第10條：

需用土地人依本條例第十條規定舉行公聽會，應至少舉行二場，其辦理事項如下：

第1項第1款：

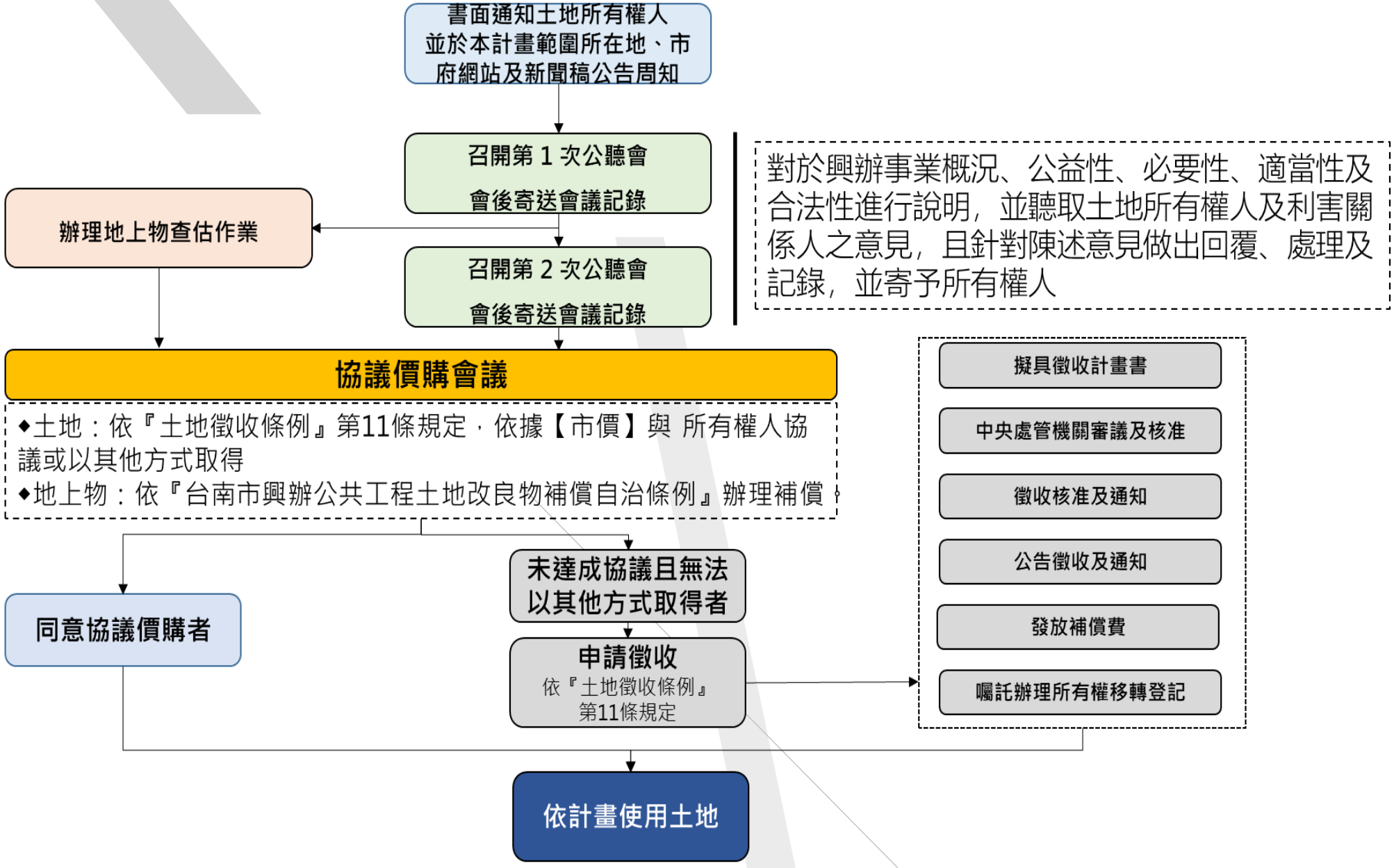
應於七日前將舉行公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處之公告處所與村（里）住戶之適當公共位置，並於其網站張貼公告及刊登政府公報或新聞紙。

第1項第3款：

說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。後場公聽會並應說明對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之明確回應及處理情形。

伍、用地取得流程與說明

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government



伍、用地取得流程與說明(續)

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

■ 協議價購市價：

協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，委由不動產估價師依**「不動產估價技術規則」**辦理查估，並經由臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點提交協議價購價格審查會議審查。

■ 徵收市價：

被徵收之土地，依「土地徵收條例」第30條規定，**應按照徵收當期之市價補償其地價**。本案委由不動產估價師**依「土地徵收補償市價查估辦法」**辦理查估，並經**臺南市地價及標準地價評議委員會**後作為補償依據。

■ 土地改良物協議價格：

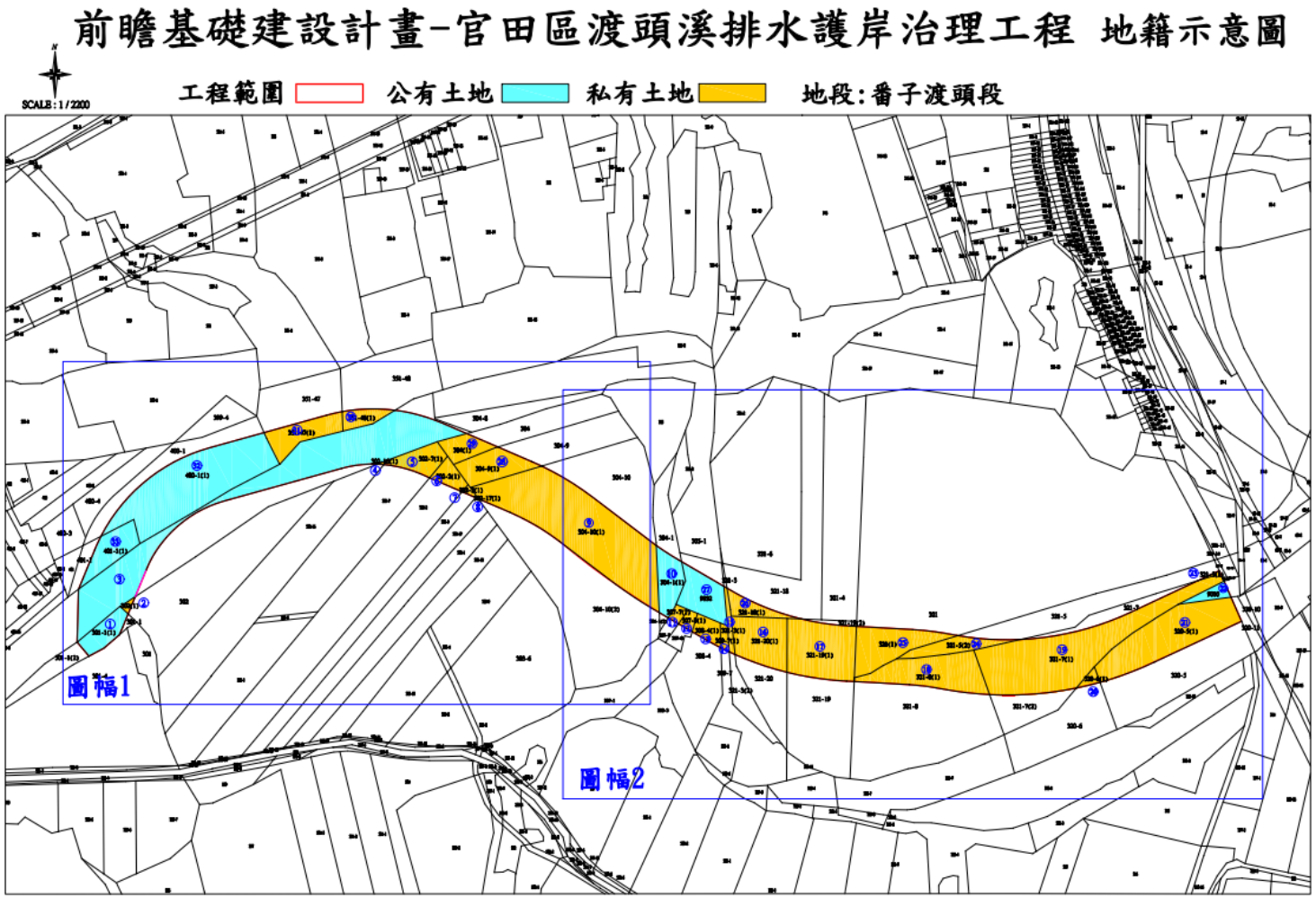
依**「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」、「農作改良物徵收補償費查估標準」**及其相關規定辦理。

陸、公、私有土地及使用分區、編定情形

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

土地權屬	筆數	面積(公頃)	百分比
私有地	26	2.5093	68.05%
公有地	7	1.1779	31.95%
合計	33	3.6872	100.00%

土地使用分區	編訂情形	筆數	面積(公頃)	百分比
一般農業區	農牧用地	28	2.6273	71.25%
	水利用地	5	1.0599	28.75%
總計		33	3.6872	100.00%



地籍圖詳如現場張貼圖說

柒、公益性、必要性、適當與合理性及合法性說明

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

01 社會因素

1.徵收所影響人口之多寡、年齡結構
2.徵收計畫對周圍社會現況影響程度
3.徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響程度
4.徵收計畫對健康風險之影響程度

02 經濟因素

1.稅收
2.糧食安全
3.增減就業或轉業人口
4.政府公共設施與財務支出及負擔情形
5.農林漁牧產業鏈
6.土地利用完整性

03 文化及生態因素

1.城鄉自然風貌
2.文化古蹟
3.生活條件或模式發生改變
4.對該地區生態環境之影響
5.對該地區周邊居民或社會整體之影響

04 永續發展因素

1.國家永續發展政策
2.永續指標
3.國土計畫

相關內容，詳閱公文附件
綜合評估分機報告書

柒、是否有其他取得方式

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

01 租用或設定地上權

因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，**不宜以租用或設定地上權方式取得**。

02 聯合開發

信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等方式，惟**本工程具有公益性質，不適用以報酬及收入評估**。

03 捐贈或無償提供

私人捐贈、或無償提供使用係公有土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，**如土地所有權人有願意捐贈或無償提供土地作使用，本府樂觀其成**。

04 公私有土地交換(以地易地)

依臺南市市有財產管理自治條例第54條所訂:「非公用不動產與私有不動產不得相互交換產權。...」，依前開規定無法以公私有土地交換方式取得。

柒、是否有其他取得方式

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

05 容積移轉

本案屬非都市計畫區土地，不適用容積移轉的規定。

06 市地重劃或區段徵收

本案屬非都市計畫區土地，無法以市地重劃辦理；此次工程範圍內並未有區段徵收計畫。

07 協議價購

本府依據土地徵收條例第11條規定：「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格」，故本府將委託立固不動產估價師聯合事務所查估各筆宗地土地單價，並依臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點提交協議價購價格審查會議審查。

柒、綜合評估分析

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

興辦事業計畫之必要性

1.取得私有土地合理關聯

本渠段除渡拔社區旁已設置RC護岸，及其上游部分施設箱籠外，其餘多未施設堤岸，兩岸目前維持自然邊坡型態，當暴雨發生，水位上漲時，洪水便經由缺口溢淹兩岸，造成鄰近村落淹水問題。

2.私有土地已達必要最小限度範圍

使本段排水達到10年重現期，25年洪峰流量不溢堤之保護標準，使排水整治工程達最佳效用之原則下辦理用地取得，已儘量使用原排水路及兩側土地，用地範圍線內私有土地皆為本案實際所需使用面積，非必要土地將不納入用地範圍線劃設，本府預計需用私有土地已達必要最小限度範圍。

3.用地勘選有無其他可替代地區

僅限現有排水路沿線兩岸周邊土地，且改善工程規劃已儘量避免使用建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位及特定目的區位的土地、亦非屬現供公共事業使用之土地，或其他單位已提出申請徵收之土地，且工程完工後，可保障民眾生命財產安全，創造一個安全性、多樣化、自然景觀的河川環境。

柒、綜合評估分析

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

興辦事業計畫之公益性：

1. 水利建設為經濟基礎建設是以公共利益為考量。
2. 工程施作完工可減少渡拔社區居民水患災害損失，並提升土地利用價值。
3. 提升區域防洪能力，改善農業生產環境。

柒、綜合評估分析

興辦事業計畫之適當與合理性：

本工程係以保護基準為安全通過10年重現期距洪峰流量、25年洪水位不溢堤為原則，案內所使用土地皆為治理工程所必須，用地範圍勘選經考量土地現況、計畫對於居民生活之影響，對土地所有權人損害已降至最低。

工程竣工後可改善排水防洪功能，降低當地淹水風險及因水患造成之損失，並保障周邊人民生命安全及財產權，長期而言可改善該地區周邊民眾之生活條件，對社會整體環境之發展有益，故顯無損害與利益失衡之情形，本案應具有適當性。

柒、綜合評估分析

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

興辦事業計畫之合法性：

本工程係因公益需要興辦水利事業，是為公共建設及保障人民生命財產安全所需，並依土地徵收條例第3條第1項第4款規定辦理用地取得，相關公告及開會均通知地方及土地所有權人，故本案具有合法性。

捌、協議價購前應配合事項

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

■ 土地所有權人若有以下情事，協議價購前應配合事項

產權記事	配合事項	洽詢機關
未辦繼承登記	未辦繼承之土地，應先**辦妥繼承登記**。	國稅局 地政事務所
抵押權、租約	所有權人應自行協議**塗銷、終止他項權利及租約**。	債權人 承租人
限制登記	所有權人須**自行解決產權爭議**。	地方法院 地政事務所
信託	解除信託委任，**塗銷信託登記**。	地政事務所

捌、協議價購前應配合事項-未辦繼承之土地

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

- ✓所有權人死亡未辦繼承之土地，應**先由繼承人自行完成繼承登記**，始能辦理協議價購。（其已辦竣公同共有繼承登記者，仍需全體公同共有人同意，才能辦理協議價購）。
- ✓如無辦法辦理協議價購者，則進入徵收程序，依土地徵收條例第 25 條第 1 項，被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，**其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之**

第一場公聽會陳述意見-許○珠(陳述日期:115.2.2) 續

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

陳述內容

案由:
1.土方以原地主回填為主，不能遠運販售。不夠者亦需設法填平，以利耕種。
2.背水堤做好防汛道路及排水工程，以防止土地再次流失。
3.徵收補償費依附近土地買賣價格合理徵收為要。
4.321-7 土地溪北岸竹子為地主所有。
原因事實:
1.怕土方沒堤防設置好，被處理遺失。 2.以官田溪背水堤做好排水堤岸工程，防止流失一勞永逸。 3.土地徵收以鄰近交易價格參考徵收，以保障農民權益。 4.該竹子為 30 年前為防止土地被沖刷所種植。

回應及處理結果：

1.工程施作中所產生之剩餘土石方，本府將依「營建剩餘土石方處理方案」及地方政府自治條例等相關規定，妥善處理並避免隨意棄置 等情況發生。

第一場公聽會陳述意見-許○珠(陳述日期:115.2.2) 續

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

回應及處理結果：

2.在社區部分先期已完成一段防洪牆，本次主要針對土岸的部分會再延伸800公尺的護岸，往台一線的方向，針對排水路雙邊的土壤流失來做改善，至於堤頂的部分會用太空包的方式，把堤頂做一個防線的延長，本案中央補助經費有限，本次工程優先改善排水路下邊坡，避免土石方持續流失，未來有機會再爭取到更多的經費，逐步辦理改善。

3.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，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且為正常的交易實例作為市 價推估之依據，後考量與標的之土地使用分區(建蔽率與容積率及土地管制規定相近)、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，故協議價購地價補償所評估之市價合乎市場行情。

第一場公聽會陳述意見-許○珠(陳述日期:115.2.2)

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

回應及處理結果：

4.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，將以公文通知進行地上物查估作業，屆時與地上物所有權人確認，如所有權人有任何問題，即可當場提問，事後如對查估結果仍有疑義，亦可提出。

(本案已於115.2.24辦理查估，查估結果會於協議價購會議通知單中檢附)

第一場公聽會陳述意見-許○樑(陳述日期:115.2.2)

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

陳述內容

1.是否有側邊排水和道路設施?
2.施作工程所剩餘土方建議原地填齊。
3.每一段工程建議建設排水設施。

回應及處理結果：

1.目前本案無防汛道路，本次工程中央補助經費有限，工程優先改善排水路下邊坡新建護岸，避免土石方持續流失，未來有機會再爭取到更多的經費，逐步辦理改善。

2.工程施作中所產生之剩餘土石方，本府將依「營建剩餘土石方處理方案」及地方政府自治條例等相關規定，妥善處理並避免隨意棄置等情況發生。

3. 於工程進場施工時，將配合地方農田需求進行檢討。

第一場公聽會陳述意見-許○生(陳述日期:115.2.2)

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

陳述內容
希望這個工程能盡快進行，因為已經等很久了，然後建議太空包改為一米高的 RC，這樣土壤比較不會流失。

回應及處理結果：

目前本次主要針對土岸的部分會再延伸 800 公尺的護岸，往台一線的方向，針對排水路雙邊的土壤流失來做改善，至於堤頂的部分會用太空包的方式，把堤頂做一個防線的延長，本案中央補助經費有限，本次工程優先改善排水路下邊坡，避免土石方持續流失，未來有機會再爭取到更多的經費，逐步辦理改善。

第一場公聽會陳述意見-許○敬(陳述日期:115.2.26)

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

陳述內容

1.建議請全部一併徵收。
2.徵收後所留下土地稀少，不適合耕種。

回應及處理結果：

如台端有一併價購/徵收需求另外再向本府提出書面申請，後續本府將邀集台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。

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。

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。

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Govemment

簡報結束
謝謝大家

聽取土地所有權人及利害關係人之陳述意見