

新化區南144線下甲橋自來水管遷移新設水管橋計畫

第三次公聽會會議記錄

壹、會議日期：115年4月28日(星期二)

貳、會議地點：本公司新市服務所

(臺南市新市區永就里55-7號)

參、主持人：本處 王副處長年鑫

肆、出席單位及人員：

機關或單位簽到

機關或單位	職稱	姓名
臺南市新化區公所		康銘田
台灣自來水股份有限公司第六區管理處	副處長 課長 主任 工程員 課員	王年鑫 黃士軒 趙子翔 吳羽婷 吳靜宜
台南給水廠	工程員	吳俊儀
松陽工程顧問有限公司		余立丞

土地所有權人簽到

編號	區	地段	地號	土地所有權人
1	新市	新港社	559	方○重
2	新市	新港社	550	鄭蘇○碧

伍、說明緣起：依土地徵收條例第10條暨內政部99年12月29日台內第字第0990257693號令規定，召開本次興辦「新化區南144線下甲橋自來水管遷移新設水管橋計畫」第1場公聽會，說明興辦事業之公益性、必要性、適當性及合法性，除聽取土地所有權人及利害關係人意見，並廣納各界意見供本事業參酌。

陸、簡報本工程興辦計畫內容、公益性、必要性、適與合理性及合法性

- 一、 興辦事業概述
- 二、 工程內容概述 (含預計成果)
- 三、 用地取得流程
- 四、 綜合評估分析(公益性及必要性評估因素)

【詳簡報、新化區南 144 線下甲橋自來水管遷移新設水管橋計畫公益性及必要性綜合評估分析報告】

柒、第一場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見及回覆

一、新市區番子寮段 885-1 地號地主(會議陳述意見)

賴秘書還有在座的各位大家好，我是地主鄭蘇秀碧的女兒，這裡有幾個問題想要請問一下，就是你們這個用地取得之後，會做什麼樣子的用途？

這一塊地，你們取得之後，旁邊有一個原本是我們提供給大家進出的這個道路的部分，那一條路你們也會徵收到，那部分也在這個大概 35 坪的範圍裡面，你們會怎麼做使用？請說明清楚。

你們工程施工之後，就是完成之後，那個陸地上會不會有什麼東西會妨礙農民進出？因為後面太多農家了，請說明一下。

施工完成可以開放讓農民進出嗎？施工還沒有完成前有一個便道可以讓農民進出嗎？

請問到時候你們開的協議價購的會議是地主一起嗎？還是三塊地跟地主個別跟他們協議？這樣還要請我們怎麼做？因為狀況不一樣，每一塊地的落在的位置不太一樣，你們是一起討論還是各別跟地主討論？

然後還有我要補充說明一下，會議提到你們的案子是配合市政府的工程，所以必須進行水管橋的遷移，那其實這個都是市政府跟你們自來水公司的需要，這不是我們的需要，所以你們這個工程的成本，我認為不應該就是由地主來承擔。

因為你們工程的合法性、安全性跟必要性，這一些成本我覺得應該是由你們自己來負擔，而不是由農民來負擔，因為農民他沒有賣地的需求，現在是你們有求於農民，農民也很困擾。

還有剛剛提到價格的部分，確實也是農民最想要了解的部分，我在內政部實價登錄網站上，其實你們請來的估價師，他們也會去看這些資

料，這些都是公開透明，現在大概就是兩萬塊、一萬八、兩萬多，當然還有分建築用地，到底你們的評判標準在哪裡？

請問第二次公聽會預計什麼時候辦理？

(一) 自來水公司綜整回覆

1. 土地用途：詢問本次協議價購取得之土地，具體將作何種用途？

原會議記錄：為配合工務局辦理下甲橋改建工程，本處將進行水管橋遷移新設作業。施工完成後，於 885-1 地號地面上可見之主要設施為人孔蓋，水管為埋設於地底下。

2. 現有道路處理：本次取得範圍包含一條現有供公眾通行之道路，詢問該道路被納入後將如何處理？

本案辦理新設水管橋工程，相關地上物設施將儘量避開既有道路配置，以降低對通行之影響。

3. 完工後影響：工程完成後，土地上是否會有突出構造物，妨礙後方農民進出或耕作

工程施作完成後於 885-1 地號地面上可見之主要設施為人孔蓋，水管為埋設於地底下。本處於規劃設計階段已審慎評估，並儘量使相關地上物避開既有道路，以降低對交通之影響。

4. 通行權問題：

(1) 施工期間，是否有臨時便道可供後方農民通行？

本案係配合市府辦理下甲橋改建第二階段工程，第一階段由市府工務局施作臨時鋼便橋及辦理道路封閉措施；待第一階段完成後，本處方能接續進行第二階段水管橋工程。因第一階段之交通維持方式及臨時便道配置非由本處規劃辦理，故目前無法確定後方農民是否有臨時便道供通行(「關於通行權與臨時便道之新增說明」部分：會後有再與市府工務局確認，市府表示於第一階段工務局施作時，將委請廠商先行聯繫地主協商租地問題，並於施工及第一階段便橋使用期間配合維持，使其土地可正常使用。)

(2) 工程完工後，原土地範圍是否能繼續開放讓農民通行？

工程施作完成後，於 885-1 地號地面上可見之主要設施包含水管及人孔蓋等設備；本處於規劃設計階段已審慎評估，並儘量使相關地上物避開既有道路，以降低對交通之影響。

5. 協議價購會議方式、成本負擔及價格標準：

(1) 協議價購會議辦理方式(當日回應摘要):協議價購會議,於辦理完成查估作業後,因每一位地主的地號、位置及現況皆不同,為確保個案差異能充分討論,將辦理協議價購會議共同說明前個別通知,並可配合各位地主個別協商之原則辦理。

(2) 查估補償價格之依據(會後法規補充):

本次會議旨在向各位所有權人完整說明本工程之公益性、必要性,將於召開兩次公聽會後,後續辦理協議價購時,依據「土地徵收條例」第11條規定,以「市價」與所有權人進行協議,此市價係委由第三方專業不動產估價師,參酌實價登錄及其他市場資訊,並考量個別土地條件後評估而得,所有權人所提之市場行情,也會提供估價師及後續協商之重要參考。

徵收補償亦以「市價」為準:倘若協議不成,本案依法進入徵收程序,其徵收補償地價,同樣係依據「土地徵收條例」第30條規定,以徵收當期之「市價」作為補償標準,此市價將由地方政府之地價評議委員會,參考前述估價報告及其他市場資訊後評定之。

(3) 成本負擔(會後補充):

本案係因市政府橋梁改建工程計畫需辦理水管橋遷移,本公司依法需確保供水安全並配合地方建設,因此才有本次設施調整與用地需求。

我們理解地主並非主動出售土地,全案工程成本均由本公司負擔,惟在協議過程中,協議價購的價格必須依照法規,由具資格之不動產估價師依市場交易行情,目前實價登錄資訊透明,估價師也會參考周邊近期成交案例,並可在法規許可範圍內充分討論。

6. 第二次公聽會預計辦理時程(本處總務室回應):預計於 115 年 1 月中旬左右召開,同時也會針對第一次公聽會之意見再次說明。

二、新市區番子寮段 885-1 地號地主(書面陳述意見)

主旨:針對「新化區南144線下甲橋自來水管遷移及新設水管橋工程」涉及徵收本人農地一案,提出事實及法律意見,請貴機關審慎採納。

(一)陳述立場

本人不同意以公告現值或一般市價出售土地。本案所欲取得之土地，具交通與位置稀缺性，不願以低價出售。如貴單位確實因工程需要本地，僅在下列前全部確保且履行的情況下，本人方願意進入議價程序：

1. 徵收後需確保殘地(餘留地)之耕作不受影響，包括人員、農具、機具、進出動線之完整與安全。
2. 議價金額需高於一般市價，符合本筆土地區位價值。
3. 「道路用地」部分徵收後必須開放通行，以利農民進出。

如前述條件無法確保，本人不同意出售土地，亦不接受任何強制性徵收措施。

(二)事實陳述

1. 本農地位處重要交通樞紐，本案徵收面積雖僅116.84平方公尺，但位於整筆農地精華部位，非一般農地可比，公告現值每平方公尺3800元，明顯失真，不足反映實際區位價值。
2. 徵收後所造成的殘地，因形狀、面積、農機動線受限，將導致耕作效率下降與經營成本上升，實屬權益損失。
3. 本工程已確定無替代方案，表示本案用地之重要地位，既然無替代性，應由事業單位承擔必要成本，而非要求地主以低價讓利出售土地。
4. 本案以「自來水管橋遷移，避免既有管線影響橋梁施工及後續通行安全」，及其配合「下甲橋拓寬改建工程」之名，辦理用地取得作業，次係工程需求而非地主造成，工程合法性、安全性、必要性成本不應轉由地主承擔。

(三)法律依據與論述

1. 土地徵收條例

(1) 最小侵害原則

既然工程無替代方案，機關更應以議價方式取得土地，並保障殘地功能完整。

(2) 必須先協議價購

徵收程序前必須完整協商，且價格不得僅以公告現值作為依據。

本筆土地屬特定區位，市價應依土地實際使用價值、區位特性、交通價值評估，而非以周邊一般農地行情推估。

(四) 具體訴求

1. 本案不得以下列方式辦理購地或徵收：
 - (1) 公告現值計價
 - (2) 一般農地行情計價
2. 若事業確需取得土地，應以高於市價之價格協議購地，並反映此區段實際價值。
3. 僅在以下條件均獲保障時，地主方願意進入議價程序：
 - (1) 殘地耕作出入通道完整、農具機具可順利進出。
 - (2) 不得因工程設置而限制日後土地使用權。
 - (3) 道路用地部分日後需開放農民通行。
4. 於任何徵收程序開始前，請安排正式協議價購會議，並提供完整殘地保全與通行方案。
5. 請提供地主地籍圖、道路線圖、土地使用計畫圖等，以利地主了解徵收範圍及用途。

(五) 自來水公司綜整回覆

1. 具體訴求1、2之回覆

本次會議旨在向各位所有權人完整說明本工程之公益性、必要性，將於召開兩次公聽會後，召開正式協議價購會議，因每一位地主的地號、位置及現況皆不同，為確保個案差異能充分討論，將辦理協議價購會議共同說明前個別通知，並可配合各位地主個別協商之原則辦理。

依據「土地徵收條例」第11條規定，以「市價」與所有權人進行協議，此市價係委由第三方專業不動產估價師，參酌實價登錄及其他市場資訊，並考量個別土地條件後評估而得，所有權人所提之市場行情，也會提供估價師及後續協商之重要參考。

徵收補償亦以「市價」為準，倘若協議不成，本案依法進入徵收程序，其徵收補償地價，同樣係依據「土地徵收條例」第30條規定，以徵收當期之「市價」作為補償標準，此市價將由地方政府之地價評議委員會評定之。

2. 具體訴求3、4及5之回覆

工程施作完成後於885-1地號地面上可見之主要設施為人孔蓋，水管為埋設於地底下。本處於規劃設計階段已審慎評估，並儘量使相關地上物避開既有道路，以降低對交通之影響。

三、北勢里辦公處里長鄭國正

我是北勢里的里長鄭國正，我覺得我們這次的公聽會，你們一定要給我們這些經過的土地，你所用到的東西，一定要給農民一個保障，因為農民在你們施工的期間，他們會有很多不方便，這個問題你們要去考量。

再來我們這邊還要再做橋，那個時間很長，你們還要遷移這邊的水管，所以你要一個合理的價格，徵收也好買賣也好，你們買賣是買賣價格比較好，還是徵收價格比較好？這個你要跟這些農民說明。

自來水公司回覆：感謝里長寶貴意見，不論協議價購或徵收價格本公司將與地主充分溝通與協議。

公聽會當日回應摘要：

自來水公司補充說明，於公聽會前已有土地所有權人向本公司反映，因本案擬取得之土地位於臨路位置，價格行情理應較內側土地為高。對此，本公司於後續辦理用地取得時，將委託專業土地估價師，考量我們周邊的市場行情跟發展，綜合評估後提出合理市價，並據以與土地所有權人進行協議價購。

另就協議價購方式說明，協議價購係以雙方協商為原則，具有討論與調整空間，惟價格仍須以市價為基準，爰委由土地估價師辦理查估，以避免價格偏離市場行情，協議價購因具協商彈性，其價格通常較依法徵收之市價補償為佳，爰本公司將優先以協議價購方式與土地所有權人洽談。

至於徵收方式，自來水公司說明，徵收補償價格係經臺南市政府地價評議會審議決定，屬由專責委員會評議之公正公開價格，如協議價購未能達成共識，將依法辦理徵收。無論採協議價購或徵收方式，其補償價格原則上均以市價為基礎，另如土地所有權人尚有其他意見或建議，亦可提供本公司納入後續估價及協議過程中參考。

捌、 第二場公聽會出（列）席發問、主辦單位回覆：

一、 新市區新港社段 550 地號地主現場陳述意見

（一）意見：

1. 請問今天臺南市政府工務局有派人來嗎？
2. 感謝自來水公司對第一次會議紀錄做一些更正，因為內容跟當天有些出入，然後這一次我看開會通知裡面土地面積，跟第一次土地面積是有異動的，也就是比例雖然降低，但整體的面積私有兩塊土地面積是比較大的，我想知道這一次是不是已經定案了？因為這這跟第一次的主要購買的土地面積是不一樣的。
3. 因為您們有附上地籍圖，請簡單說明上面的圖例，您說有水孔蓋是不是這個圖例上空心的圓圈，然後旁邊有幾條現那個是水孔蓋嗎？
4. 圖面上有兩個圈圈那個代表什麼？
5. 其實我是想請教臺南市政府工務局，可是他們沒有派人來。

（二）主辦單位回覆：

1. 沒有派人來。
2. 本案開發範圍與原規劃大致相符，惟因配合地政機關辦理地籍重測，導致地號及面積產生異動。目前相關地號及面積已定案，依據法規規定，本案將續辦理兩次公聽會，後續會召開第三次公聽會，地號及面積與本次公聽會相同。
3. 本案為新設水管橋銜接既有地下管線，現況於虎頭溪兩岸設有兩條水管橋。於地表銜接段(東側)：於 885-1 地號（重測前）設有兩處長方形窰井蓋，頂蓋與地面平齊，管線於此段仍位於地下。跨河段(水管橋)：管線越過窰井後漸由地下升至地面。跨河段由 四座橋墩支撐（兩岸各兩座），水管橫跨虎頭溪。於地表銜接段(西側)：管線跨越虎頭溪後，於對岸橋墩處再次轉入 地下銜接。
4. 圖面上那兩個圈圈為地籍量測之水準點，以作為座標基準，該點位 為虛擬座標參考點，地表無實體構造物。圖說套繪係依據該座標定位，圖面中之「實線」為水管設置位置。
5. 本案公聽會與臺南市政府工務局公聽會為分別辦理。

本處工程顧問公司回覆如下：補充說明，於第三階段開始前，臺南市政府工務局會另行召開公聽會，另有關便道設置，須待市府工務局確認執行方案後，該局將另行召開協調會。

二、新化區永就里長李昭慶：

(一)意見：

你們水管要遷移有確定時間嗎？因為這一條路車輛很多，如果開始要作的時候，我就會開始告知避開那邊的車段，所以我要知道什麼時候工務局開始動工。

(二)主辦單位回覆：

針對工程進度與用地取得時程說明，本案屬第二階段工程，須待第一階段市府「鋼便橋」完工（工期預估6至8個月），本處方可進場辦理本案施工。因施工前須確保土地已辦理用地取得完成，若採協議價購程序，假設鋼便橋於今年完成，本處最快可能為明年初到明年中可以開始進場施工。若協議價購不成，進入用地徵收程序，期程約需1至2年，此期程無法給明確答覆。基於合法性，本處須確保取得土地所有權後始能動工，本案第二階段「下甲橋工程」工期預計約8個月，確切施工日期將視用地取得進度而定。

三、新市區新港社段550地號地主現場陳述意見

(一)意見：

希望這次會議紀錄跟現場談的是一致的，如果還要補充的話請另外用補充說明的方式，不要有前後不一致的狀況。

(二)主辦單位回覆：

這部份請總務室再注意，如果沒有其他意見的話，我們今天公聽會就開到這邊，感謝大家來參加。

玖、第三場公聽會出（列）席發問、主辦單位回覆：

一、主席詢問新市區新港社段550地號所有權人是否有意見。

鄭女士表示，後續需視協議價格而定，若價格可以接受則無意見，如不滿意則會有意見；其相關事務均由女兒與承辦吳小姐聯繫處理。

主席表示，對本次會議工程內容沒有意見的話，如後續有意見，可以請您女兒與本處吳小姐聯絡。

二、主席詢問新市區新港社段 559 地號所有權人是否有意見。

方先生表示無意見。

三、主席詢問新市區公所是否有意見。

新市區公所表示無意見。

四、主席結語：

主席表示，感謝各位出席本次公聽會，會議結束後，將續辦後續程序，包含協議價購作業，相關價格將委由專業估價師進行鑑價，並依評估結果與地主協議，價格係依一定程序及市場行情決定，並非本公司自行訂定。

本次會議至此結束，謝謝大家。

壹拾、照片

