

臺北市政府辦理113年度「景美溪左岸萬壽橋上游防汛道路改善工程」第1次公聽會會議紀錄

一、事由：說明本府113年度「景美溪左岸萬壽橋上游防汛道路改善工程」之興辦事業概況，事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性暨本工程土地所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理結果。

二、時間：113年3月8日（星期五）下午2時

三、地點：臺北市文山區萬興區民活動中心（臺北市文山區萬壽路27號7樓）

四、主持人：劉仲益專門委員 紀錄：周心韻

五、出席單位及人員：

臺北市政府地政局 吳佩蓁

臺北市政府工務局水利工程處河川工程科

王淇

臺北市政府工務局水利工程處綜合計畫科

陳宇綸、陳冠廷

六、土地所有權人及利害關係人（詳簽名冊）

張○○、張○、洪○○、高○○、張王○○、張○○、
劉○、高○○、陳○○、高○○、高○○、廖○○、
陳○○、傅○、徐○○、陳○○、高○○、高○○

七、主持人報告：

- (一)各位鄉親及出席單位代表大家好，感謝各位於百忙之中抽空參加本府辦理113年度「景美溪左岸萬壽橋上游防汛道路改善工程」用地取得第1次公聽會，本次公聽會依土地徵收條例第10條及土地徵收條例施行細則第10條相關規定辦理，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之意見。
- (二)本工程用地位於萬壽橋北側新光路一段與新光路一段118巷防汛道路、新光路一段159巷路口所夾之梯形範圍，用地範圍圖張貼於會場內，請大家參閱，本工程是為了改善現有防汛道路寬度不足的問題，由本處辦理用地取得作業，如對本案工程及用地取得有任何問題，歡迎於會中提出討論，接下來會由

主辦單位報告本案之事業概況、公益性及必要性評估等以及土地徵收補償相關事項。

八、興辦事業計畫緣起暨概況：

(一)本計畫用地於民國69年劃入堤防用地範圍，102年公告為河川區。現況範圍內防汛道路全段平均寬度約須6~7公尺，惟區內文山區政大段三小段424、425、428、429、432等5筆地號土地現為民宅使用，該處防汛道路寬度不足3公尺，為本段防汛道路最窄縮地方。為改善防汛道路有水利建造物之緊急搶修、防汛及機具通行之功能，且依河川管理辦法第28條第1項第8款：「行駛三點五噸以上大或貨車或動力機械於防汛道路，作為對外交通之使用行為。」經查3.5噸動力機械需要約單向4公尺寬度以利通行，綜上本段防汛道路因現有寬度不足使用，有辦理用地徵收之需求。

(二)本計畫用地屬河川區，其位於文山區萬興里，新光路一段及新光路一段118巷間之部分梯形範圍，西側緊鄰景美溪。鄰近區域土地主要利用型態：西側為河川區、東側及南側為住宅區、東北側為道路用地。總計畫用地面積約0.1343公頃，擬徵收坐落文山區政大段三小段424地號等5筆土地，合計面積約0.0146公頃。

(三)用地範圍內公有地計7筆、工程使用面積約1,197平方公尺，約占用地面積89%；私有地計5筆，工程使用面積約146平方公尺，約占用地面積11%。

(四)土地使用現況照片及徵收土地範圍請參閱簡報圖說。

九、事業計畫之公益性（及必要性）評估分析：

(一)社會因素：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

(1)本計畫之影響用地範圍內設籍戶數24戶、設籍人口數58人、年齡結構為20至30歲最高約17%，其餘年齡分布均勻，20歲至80歲累計人口比例為79%；另依文山區戶政事務所112年12月底人口統計資料，萬興里人口數8,374人，並以25至74歲人口居多，約5,805人。

(2)工程完成後可改善防汛道路及其周邊環境品質，提高土地利用價值，吸引其他地區人口移入。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

(1)本計畫於文山區萬興里，現況為防汛道路及部分民宅使用，西側為河川區、東側及南側為住宅區、東北側為動物園用地；用地範圍內無信仰中心或集會場所，無影響居民情感連結關係。

(2)本計畫有助改善水利建造物緊急搶修、防汛及機具通行功能之風險，提升地區防災能力，對於周圍社會現況具助益性。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

(1)本工程改善防洪應對能力，並有助於該地區防洪安全提昇，減少居民財產生命安全，對周遭弱勢族群生活型態居住穩定性具正面影響。

(2)本計畫房屋拆遷屬部分拆除，應不影響居住性，另依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第9條第2點規定，本計畫居民可請領人口暫行遷移費作為生活遷移使用。綜此，經評估本計畫應不致影響弱勢族群人口之居住生活性。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

(1)本計畫於工程施作時，將要求承包廠商將其機械使用所產生之噪音或廢氣控制於規定之標準範圍內，應不致對鄰近住家造成公害。另於工程完工後可改善防汛道路及其應備功能，提升地區防災能力，有助於本地區居民生命財產保護及改善環境，故對居民健康風險具有正面影響。

(2)另於工程完工後可改善防汛道路及其應備功能，提升地區防災能力，有助於本地區居民生命財

產保護及改善環境，故對居民健康風險具有正面影響

(二)經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響：

(1)本計畫範圍於民國69年起劃入堤防用地，並於102年公告為河川區，迄今仍劃定為河川區防汛道路用地範圍，現況工商業活動數量少，徵收後對政府稅收並無影響。

(2)本計畫工程完竣可提昇防洪安全，增進居住環境與生活品質，對於周邊地區之房屋稅、土地增值稅、契稅等均有增加稅收效益影響。

2、徵收計畫對糧食安全影響：

本計畫範圍屬河川區，現況無農耕使用，徵收後將不影響糧食安全。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本計畫範圍內以住宅居民為主，影響就業或轉業人口數量低。

4、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：

土地補償所需經費將列入臺北市政府工務局113年度「公共設施補償費用」預算辦理，不會造成財政排擠效果。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

本計畫範圍無農林漁牧之產業鏈，對農林漁牧產業並無影響。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響：

(1)本案工程範圍都市計畫劃定為「河川區」，將依都市計畫作為防汛道路使用，可確保土地完整利用。

(2)考量現況防汛道路寬度不足且寬度不一致，本計畫將拓寬現有道路並將路幅整頓一致，使汛期期間搶災及救災之路線順暢通行，對於減少因洪災造成之損失具正面效益，有利於整體土地地使用。

(三)文化及生態因素：

1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：

本計畫係拓寬現有防汛道路，無大規模開挖或整地情形破壞地區城鄉風貌，另配合本計畫防汛道路拓寬可促進當地建物整修或改建，使街道整齊寬闊明亮，提升都市景觀及居民生活品質，對城鄉自然風貌改變有正向之影響。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

(1)本計畫範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。

(2)倘日後工程施工後發現相關文化資產，將依「文化資產保護法」等相關規定辦理。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本計畫將拓寬現有防汛道路，能強化該區防災條件，保障居民生命財產安全，對其原本生活條件或模式有正向之影響。

4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：

(1)案址現況用途為防汛道路及住宅建築，計畫範圍內並無公告生態保護區。

(2)施工期間將於周邊增設施工保護圍籬，避免工程干擾周圍環境，且工程將依據施工計畫進行施工，加強施工期間的污染防治工作，以降低對自然環境之影響。

5、徵收計畫對該地區周邊居民或社會整體之影響：

本計畫徵收土地之性質屬土地徵收條例第3條第4款規定之水利事業，本計畫完成後將強化該區防災條件，保障其財產及生命安全，改善地區居住環境，提高土地利用強度及經濟效益，對社會整體環境之發展將有助益。

(四)永續發展因素：

1、國家永續發展政策：

本計畫將拓寬既有防汛道路，可提升周邊地區防災能力，建構免受災害恐懼、高品質的生活環境，以及人性化的永續發展生活空間，故對國家永續發展政策-「永續社會」及「永續經濟」之提升實有助益。

2、永續指標：

- (1) 在全球暖化以及氣候變遷的影響下，極端強降雨為未來的趨勢，故強化對氣候的自然災害抵禦與適應力，係永續發展重要指標。
- (2) 計畫完成後有助土地適當且合理之利用，符合「永續經濟」的土地利用，並促使具防災基礎設施能力提升，提供市民一個更安全環境，以建構「永續社會」，對永續發展理念皆屬正向性質。

3、國土計畫：

本案依都市計畫法第48條公共設施保留地徵收後，將拓寬既有防汛道路，強化區域防災治水能力，所需用地確屬必要且已縮減至最小之範圍，並具保障居民生命財產安全之效，實質穩定都市發展安全，對國土計畫發展屬正向影響。

(五)其他因素：

1、公益性：

本工程係以公共利益為考量，工程施作完工可改善周邊地區防洪能力，保障人民生命財產安全，提升土地利用價值。

2、必要性：

本計畫用地於民國69年劃入堤防用地範圍，102年公告為河川區，現況範圍內部份防汛道路寬度不

足3公尺，使區域防災能力暴露於風險中，影響居民生命財產安全，故有辦理徵收改善防汛道路功能之必要性。

3、適當性與合理性：

本工程設計係為達到防汛道路功能之最小範圍，案內所使用土地為工程所必需，經評估無法以其他方式取得用地以達成興建目的。工程施工完成後可改善周邊地區防洪能力，保障周邊人民生命及財產安全，長期而言可改善該地區周邊居民生活條件，對社會整體環境之發展有益，故本工程所產生之防洪安全及改善當地居民生活條件之公益性大於私益，本案應具有適當性與合理性。

4、合法性：

本工程依據土地徵收條例第3條第4款及都市計畫法第48條規定，並依公告河川區用地範圍辦理用地取得，具合法性。

十、興辦事業計畫之必要性分析：

(一)計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

本計畫用地於民國69年劃入堤防用地範圍，102年公告為河川區，現況範圍內部份防汛道路寬度不足3公尺，使區域防災能力暴露於風險中，影響居民

生命財產安全，故有辦理徵收改善防汛道路功能之必要性。

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本計畫範圍皆屬河川區，且完善防汛功能實屬必要，已將用地範圍縮至最小限度範圍，土地作最經濟之利用。

(三)用地勘選有無其他可替代地區：

本計畫係為避免汛期期間因防汛道路寬度不足造成機具無法通行搶修，配合水利建造物位置，為最適當方案位置，無其他可替代地區。

(四)是否有其他取得方式：

1、容積轉移：

本市辦理都市計畫私有公共設施保留地容積移轉，均依內政部訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」及本府制定「臺北市容積移轉審查許可自治條例」辦理。查「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第3條第1項第2款規定：「私有未徵收之公共設施保留地，包括：(一)公園用地。(二)綠地用地。(三)廣場用地。(四)道路用地。」，但本案土地非屬前述私有未徵收公共設施保留地規定之各項用地，故暫無法據以辦理容積移轉。

2、捐贈：

私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍需視土地所有權人意願主動提出，本案迄今無人提出。

3、設定地上權或租用：

本工程係屬公共工程建設，為利長期防汛道路維護管理需要(如:水利建造物之緊急搶修、防汛及機具通行之功能)，宜以取得所有權，故不考慮以設定地上權或租用方式取得。

4、信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等：

上開方式係採公私合作共同進行開發建設方式，惟本案係公共建設，具有公益性質，無金錢或其他收益可供分配，不適用報酬及收入評估，無法以公私合作產生經濟利益，尚不可行。

5、區段徵收或市地重劃：

辦理區段徵收或市地重劃，其土地範圍須達一定規模，始具有辦理可行性，本案徵收範圍以水利設施及事業所必須者為限，係因公益需要而興辦之公用事業，無多餘土地可供分配或發還，故不適合以區段徵收或市地重劃方式辦理。

6、公私有地交換（以地易地）：

「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」雖訂有以地易地之規定，惟本市113

年度均無可供交換之公有非公用土地，故無法以此方式辦理。

- 7、以上方式經研判均不可行，將依土地徵收條例規定踐行協議價購程序，如仍不符所有權人期待，不同意與本府協議價購，續依規定申請徵收。

(五)其他評估必要性理由：

本計畫用地於民國69年劃入堤防用地範圍，102年公告為河川區，目前該處防汛道路全段平均寬度約須6~7公尺，本次徵收段現有防汛道路寬度最窄縮處不足3公尺，為改善防汛道路有水利建造物之緊急搶修、防汛及機具通行之功能，以強化地區防災與救災動線，本路段確有其徵收之必要性。

十一、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)廖○○：

- 1、徵收部分必須先進行貸款還款以利塗銷抵押，部分住戶可能無法還款(徵收款未發放前)，這部分請市府協助解決。
- 2、徵收地包括國有地，請市府注意協調國有財產署。
- 3、徵收後完成重建前，住戶必須另覓住處，此部分的費用請市府幫住戶爭取更優的金額。

本府工務局水利工程處：

1、有關設定抵押權等他項權利登記事宜，於協議價購時，土地或地上物(含房屋等)如有他項權利、限制登記或其他事項之設定登記，應由所有權人於簽訂價購契約前依法辦理塗銷，並提出塗銷完成證明文件，這部份須請所有權人自行與抵押權人先行協商辦理相關塗銷作業；另查本案工程範圍內所有權人多有設定抵押登記，如辦理塗銷過程中有需要本府協商事宜，本府可另行辦理協商會議邀集抵押權人(銀行)及相關單位討論如何協助所有權人辦理相關事宜。

2、有關土地所有權持分涉及國有財產署之部分，因土地原所有權繼承人有先行與本府詢問相關案情，已請土地原所有權繼承人與國有財產署接洽釐清產權事宜。

3、本案土地取得方式為一般徵收，其拆遷性質屬部分拆遷，後續本府將依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則等相關規定，委請專業不動產估價師協助本府辦理拆遷補償費、遷移費、營業補助費等相關補償費用之估算，讓所有權人有合理合法之補償費用。

(二)劉○：水利用地不能做容積移轉是人訂的，因本案有行政瑕疵，是否可以行政救濟方式申請特准？

本府工務局水利工程處：

- 1、針對容積移轉部分，其須符合內政部訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」及本府制定「臺北市容積移轉審查許可自治條例」辦理，其中「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第3條第1項第2款規定：「私有未徵收之公共設施保留地，包括：(1) 公園用地。(2) 綠地用地。(3) 廣場用地。(4) 道路用地。」，惟本案土地屬河川區，不符合前述規定範疇，故暫無法據以辦理容積移轉。
- 2、本案於民國69年公告為堤防用地，102年公告為河川區。查當時公告之民國69年本市都市計畫「配合景美溪堤防修訂附近地區主要計畫案」，係以堤防法線內20公尺為劃設原則。本案目前防汛道路全段平均寬度約為6~7公尺，惟部分防汛道路最窄縮地方寬度不足3公尺，因防汛道路有水利建造物之緊急搶險、防汛及機具通行之功能，且依河川管理辦法第28條第1項第8款：「行駛三點五噸以上大貨車或動力機械於防汛道路，作為對外交通之使用行為。」，經查3.5噸動力機械，需要約單向4公尺寬度以利通行，故本段防汛道路因現有寬度不足以使用，確為防災搶險功能而有徵收需求，符合相關行政作業程序。

(三)高○○：

- 1、新光路1段166號房屋土地被徵收達56%，考量徵收補償款與重建後房屋土地價值損失之差距，請政府考量公平性，能否有一均值，不應讓我方損失慘重。
- 2、除非前述問題有解決，即公平性(徵收補償及危樓重建後價值)，否則希望撤回本徵收方案。

本府工務局水利工程處：

- 1、有關土地補償費用核發之計算係按工程範圍內土地權狀登載之持分面積與土地徵收價格或協議價購價格乘算；有關徵收價格及協議價購價格均係由本府委託具有專業證照之專業不動產估價師分別依土地徵收補償市價查估辦法及不動產估價技術規則查估徵收及協議價購市價，並分別由本府地價評議委員會評定及需地機關邀集專家學者審定。協議價購市價亦由不動產估價師依規定參採本案土地周邊市場成交實例綜合評估，經需地機關比照辦理審定接近市場正常交易價格之市價與民眾協議，以維護地主權益，如無法達成協議價購，後續將依土地徵收條例及相關程序報請內政部辦理徵收。
- 2、另有關地上物(房屋)等補償費用，本府將依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則等相關規定，

委請專業不動產估價師協助本府辦理拆遷補償費、遷移費、營業補助費等相關補償費用之估算，讓所有權人有合理合法之補償費用。

- 3、本案於民國69年公告為堤防用地，102年公告為河川區。目前防汛道路全段平均寬度約為6~7公尺，惟部分防汛道路最窄縮地方寬度不足3公尺，因防汛道路有水利建造物之緊急搶險、防汛及機具通行之功能，且依河川管理辦法第28條第1項第8款：「行駛三點五噸以上大貨車或動力機械於防汛道路，作為對外交通之使用行為。」，經查3.5噸動力機械，需要約單向4公尺寬度以利通行，故本案確因防災搶險需求，而須辦理徵收事宜。

(四)高○○：

- 1、我們願配合政府政策，但希望協議價購價格能提高，因改建可解決水利處前朝所產生的問題。
- 2、本案時空背景為我們的房屋建築物先建好後，才被政府劃入河川區域線，若一切依法行政，那我們就是受害方，希望價格能提高，因河川區域線造成我們地主不能都更。

本府工務局水利工程處：

- 1、本府係委託具有專業證照之專業不動產估價師分別依土地徵收補償市價查估辦法及不動產估價技術規則查估徵收及協議價購市價，並分別由本府

地價評議委員會評定及需地機關邀集專家學者審定。協議價購市價亦由不動產估價師依規定參採本案土地周邊市場成交實例綜合評估，經需地機關比照辦理審定接近市場正常交易價格之市價與民眾協議，以維護地主權益，如無法達成協議價購，後續將依土地徵收條例及相關程序報請內政部辦理徵收。

- 2、查本工程用地範圍內私有土地之地上物住宅為民國66年所建合法建築，當時係因堤防法線內20公尺為原則，於民國69年劃入堤防用地範圍，102年公告為河川區。因現有防汛道路寬度不足以使用，為緊急搶險、防汛及機具通行之功能需要，遂辦理本用地取得案。

(五)白○○：

- 1、請問抵押塗銷是否同時包含土地及房屋。
- 2、土地徵收價購計算方式為何，是否包含房屋價格。

本府工務局水利工程處：

- 1、有關設定抵押權等他項權利登記事宜，於協議價購時，土地或地上物(含房屋等)如有他項權利、限制登記或其他事項之設定登記，應由所有權人於簽訂價購契約前依法辦理塗銷，並提出塗銷完成證明文件，這部份須請所有權人自行與抵押權人先行協商辦理相關塗銷作業；另查本案工程範

園內所有權人多有設定抵押登記，如辦理塗銷過程中有需要本府協商事宜，本府可另行辦理協商會議邀集抵押權人(銀行)及相關單位討論如何協助所有權人辦理相關事宜。

- 2、有關本公聽會上所稱之土地徵收價格係單指土地部份之費用，不包含其餘地上物或相關應發放之徵收補償費用，針對土地徵收價購計算方式，本府係委託具有專業證照之專業不動產估價師分別依土地徵收補償市價查估辦法及不動產估價技術規則查估徵收及協議價購市價，並分別由本府地價評議委員會評定及需地機關邀集專家學者審定。協議價購市價亦由不動產估價師依規定參採本案土地周邊市場成交實例綜合評估，經需地機關比照辦理審定接近市場正常交易價格之市價與民眾協議，以維護地主權益，如無法達成協議價購，後續將依土地徵收條例及相關程序報請內政部辦理徵收。
- 3、另針對房屋建物等地上改良物部分，後續本處亦將委託專業不動產估價師依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則等相關規定辦理相關查估作業，屆時再請各所有權人協助配合辦理查估工作。另若採徵收者，有關建築物改良物價格則依土地

徵收條例第31條第1項規定：「建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。」等相關規定辦理。

十二、臨時動議：無。

十三、結論：

- 1、感謝各位抽空參加本次會議，第2次公聽會預計會於4月底召開，協議價購會議預計會於6月底前召開，實際開會日期及地點，本府將以公文另行通知。
- 2、本案俟前述會議完成後，依流程將先辦理用地及地上物協議價購事宜，嗣後針對未達成協議價購者，將本計畫呈報內政部辦理用地及地上物徵收事宜。
- 3、各位土地所有權人如有任何意見或是之後會議無法出席但對於本案尚有詢問事項，皆可直接聯繫本府承辦人員(1999#8188，周小姐)，本處都會詳盡為各位解說。

十四、散會：下午3時30分