

臺北市政府工務局衛生下水道工程處

「濱江水資源再生中心新建工程」

第 2 場爭點說明會會議紀錄

一、時間：111 年 6 月 20 日（星期一）下午 7 時整

二、地點：臺北市興安宮廣場（臺北市中山區松江路 581 巷 22 號）

三、主持人：馬啓隆副處長

紀錄：黃曄庭

四、出席單位及人員：詳簽到表

五、簡報：略

六、與會人員意見：

（一）大佳里莊欽億里長：

受重大建設推動影響之土地所有權人，市府是否除提供補償金外，另有相關配套補助方式，如社會住宅優先承租權。另針對暫轉租的承租戶，亦請檢討納入補償對象。

（二）里民 1（口頭及書面意見）：

1. 同一塊土地同一個地號，衛工處與交通部民航局於 106 年土地協議價購的金額差異過大，非常不合理。
2. 貴處於 110 年徵收本市中山區大佳段二小段 804、806 地號等 2 筆市有土地，做為濱江水資源再生中心新建工程使用，已於 110 年 12 月 30 日撥款給承租人，但經承租人了解，此工程在 110 年徵收撥款前環評並未通過，在 111 年 4 月才第三次開會細部通過，111 年 5 月才協議徵收，為何急於年底最後工作日撥款給承租人，是因為知道跨年度的公告土地現值會調整嗎？這讓承租人對此徵收過程有點爭議，讓承租人覺得有欠公允。

承租人主張，此徵收補償金應用 111 年公告土地現值 90,440（元/平方公尺）徵收，而不是用 110 年公告土地現值 87,368（元/平方公尺）徵收，因為徵收金額差價就有到 3,072（元/平方公尺）之多，貴處是否應再查核調整後補齊給承租人呢？

人民願意配合政府政策，推動地方建設，土地被徵收，政府應該釋出善意，以合理過程與金額徵收補償，充分保障被徵收承租人的權益，以減少民怨，希望貴處能重新檢討價格之合理性給予承租人一個回覆。

(三) 里民 2：

新建污水處理廠解決民生問題，做為公民樂意支持，但現任市長任期僅剩半年多，且現階段污水處理需求無強烈急迫性，建議等新任市長上任後，再來討論整體規劃方案，以免土地取得後，下任市長政策變更或停擺。市府政策倘持續推動，各位鄉親也不需要過於擔心，不要急於同意接受協議價購，也不用怕不同意後續土地會被強制徵收，台灣是民主社會，到時候有什麼問題，我們也可請律師，走法律途徑。

(四) 里民 3：

身為佃農在這片土地耕作幾十年，市府因政策收回市有土地，佃農只能以政府公告土地現值領取補償金，沒有議價權利，現在發生差一天補償金額每平方公尺就少了 3,072 元，市府應站在佃農的立場思考，保障佃農的權利，補償價差。

(五) 里民 4 (書面意見)：

1. 臺北市政府主張現有污水處理量能不足，須徵收中山區大佳里房地，興建濱江水資源再生中心，以滿足未來污水處理量能需要。
2. 根據臺北市政府衛工處召開環評說明會告知，因為找不到最近兩年土地交易資料，只得參考內湖、關渡汽車修護廠地價，編列土地徵收價格每平方公尺 14.8 萬元。
3. 經查詢政府時價登錄網站，可看到最近兩年內交易價格。
4. 濱江街緊隣松山機場被限制，已六十年未曾分享到市政開發建設成果，致地價、房價數十年來調幅皆遠低於全市任何地方，懇請地政局與地評會考量濱江街居民遷出現有住所後，仍需再購屋才能符合居住之需求，建議參考實價登錄之成交價格合理調高房地徵收價格，並開放臺北市社會住宅進行以屋易屋選項，讓濱江街居民能夠有機會找到合適的住所，進而增加配合市府政策意願，支持濱江水資源再生中心興建。

七、結論：

- (一) 本處今日對「濱江水資源再生中心新建工程」向里長、里民及自救會成員進行溝通說明，且今日有關各位所提意見，本處後續納入會議紀錄回應。
- (二) 後續俟本府地價及標準地價評議委員會評定 111 年下半年徵收市價後，本處再擇期向私有地所有權人辦理說明會說明。

八、散會：下午 8 時 40 分

「濱江水資源再生中心新建工程」

第 2 場爭點說明會議簽到表

時間：111 年 6 月 20 日（星期一）下午 7 時整

地點：臺北市興安宮廣場（臺北市中山區松江路 581 巷 22 號）

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市政府工務局 衛生下水道工程處	副處長	馬啓隆	台北通簽到 18:37:03
臺北市政府工務局 衛生下水道工程處	科長	王凱民	台北通簽到 18:45:50
臺北市政府工務局 衛生下水道工程處	股長	周書瑋	台北通簽到 19:08:14
臺北市政府工務局 衛生下水道工程處	工程員	黃暉庭	台北通簽到 18:37:52
高源不動產估價師 聯合事務所	估價師	陳碧源	台北通簽到 18:46:04
高源不動產估價師 聯合事務所	估價師助理	管士元	台北通簽到 18:46:10
艾奕康工程顧問 股份有限公司	專案工程師	游藝亦	台北通簽到 18:37:49
臺北市政府都市發 展局			請假

會議代碼：111893629

「濱江水資源再生中心新建工程」第 2 場爭點說明會議

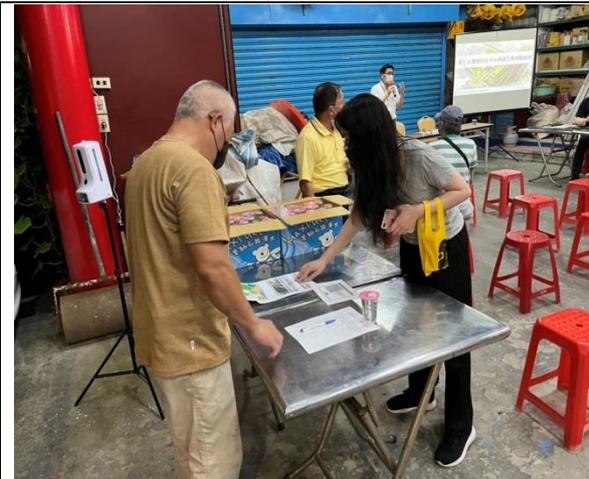
簽到表

時間：中華民國 111 年 6 月 20 日（星期一）下午 7 時 0 分

地點：臺北市興安宮廣場（臺北市中山區松江路 581 巷 22 號）

王興貞	王彬	09	213145
許	莊	向	宏
美	周	張	收
陳	陳	陳	研
彭	李	李潘	整
孫	陳		

「濱江水資源再生中心新建工程」第2場爭點說明會議照片



說明會實況(一)



說明會實況(二)



說明會實況(三)



說明會實況(四)



機關意見答覆(一)



機關意見答覆(二)

「濱江水資源再生中心新建工程」第 2 場爭點說明會意見回應

與會人員意見	意見回應
<p>大佳里莊欽億里長：</p>	
<p>受重大建設推動影響之土地所有權人，市府是否除提供補償金外，另有相關配套補助方式，如社會住宅優先承租權。另針對暫轉租的承租戶，亦請檢討納入補償對象。</p>	<p>1、 本案因非採區段徵收方式，不會另外興建安置住宅，惟依據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」等相關規定，建築改良物依據興建合法性或年期，依各規定加發相關安置遷移費用；若有承租社會住宅之意願，本處可協助將有意願之里民依社會住宅承租規定填寫之相關資料，轉請社會住宅主辦單位(本府都市發展局)協助辦理。另查，依「臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則」第 21 點規定，拆遷戶（建築物所有權人）亦可申請承租中繼住宅。</p> <p>2、 社會住宅承租說明：</p> <p>(1)依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 22 條規定：「符合出租辦法承租資格之建築物所有權人，以供住宅使用之每一門牌建築物承租社會住宅一戶為限。但建築物所有權人於工程範圍內擁有二門牌以上供住宅使用之建築物者，得承租一戶社會住宅，其餘門牌建築物發給前條之安置費。</p> <p>同一供住宅使用門牌建築物因設籍多戶，未獲配租之其他共有人或已獲配租建築物所有權人之三親等內血親或二親等內之姻親，符合出租辦法承租資格及下列條件者，得向主管機關申請增加承租社會住宅：</p> <p>a. 拆遷公告前二個月於工程範圍內設有戶籍，並有居住事實之現住人口。</p> <p>b. 居住之建築物含一個以上相連之居室及非居室，有廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入口，可供進出之住宅單位。</p> <p>依前項規定配租之總戶數，應按拆除面積以六十六平方公尺為一級距，每超過六十六平方公尺得申請增加配租一戶，餘數不足六十六平方公尺者，以六十六平方公尺計。但不得超過該門牌建物所有住宅單位總數或設籍總戶數。」</p> <p>(2)本市社會住宅於招租期間依申請人申請之身分類別及房型，由電腦公開抽籤或評點排定資格審查順序及建立等候戶遞補名冊，未來如有可配租之空戶，將依序遞補承租。</p> <p>(3)社會住宅承租資格請參考本市社會住宅招租訊息，可至社會局網站及安心樂租網 (https://www.rent.gov.taipei/)查詢最新消息。目前依</p>

與會人員意見	意見回應
	<p>據「臺北市社會住宅出租辦法」第 4 條規定，申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件，其餘特殊規定請依各社宅招租公告為準：</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 年滿二十歲之國民。 b. 在臺北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。 c. 家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。 d. 家庭成員均無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅。 e. 家庭年所得低於公告受理申請當年度本市百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍者。 f. 家庭成員之不動產應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。 g. 無第十四條第二項所定不得申請承租本府興辦之社會住宅之情事。」 <p>3、有關本案暫轉租的承租戶，依據本市市有公用土地使用行政契約第 14 及 15 條規定，契約關係終止或解除，乙方應將土地回復原狀交還甲方，且不得要求任何補償。另倘本案暫轉租的承租戶有安置需求且符合社會住宅承租申請條件，本處亦可協助將依社會住宅承租規定填寫之相關資料，轉請社會住宅主辦單位(本府都市發展局)協助辦理。</p>
里民 1	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 同一塊土地同一個地號，衛工處與交通部民航局於 106 年土地協議價購的金額差異過大，非常不合理。 2. 貴處於 110 年徵收本市中山區大佳段二小段 804、806 地號等 2 筆市有土地，做為濱江水資源再生中心新建工程使用，已於 110 年 12 月 30 日撥款給承租人，但經承租人了解，此工程在 110 年徵收撥款前環評並未通過，在 111 年 4 月才第三次開會細部通過，111 年 5 月 	<ol style="list-style-type: none"> 1、 本案協議價購價格與徵收價格評估方法係按土地徵收條例第 30 條規定，用毗鄰土地以地價區段做劃分區段，本案西側與南側部分毗鄰農業區，北側部分毗鄰汽修工業區，東側與南側毗鄰機場用地，110 年下半年協議價購價格評估結果約 140,000 元/m²(約 46 萬/坪)；北側毗鄰主要道路屬於合法建物部分，因房地一體時會有聯合貢獻，使房地總價變高，將建築物價值(非殘值)扣除後之土地價值會比原素地較高，比較距離最近之同性質(第 2 種住宅區)地價區段市場交易價格，評估結果約 222,000 元/m²(約 73 萬/坪)。 <p>有關交通部民航局 106 年徵收價格 165,000 元/m²(約 54 萬/坪)及協議價購價格 173,000 元</p>

與會人員意見	意見回應
<p>才協議徵收，為何急於年底最後工作日撥款給承租人，是因為知道跨年度的公告土地現值會調整嗎？這讓承租人對此徵收過程有點爭議，讓承租人覺得有欠公允。承租人主張，此徵收補償金應用 111 年公告土地現值 90,440（元/平方公尺）徵收，而不是用 110 年公告土地現值 87,368（元/平方公尺）徵收，因為徵收金額差價就有到 3,072（元/平方公尺）之多，貴處是否應再查核調整後補齊給承租人呢？</p> <p>人民願意配合政府政策，推動地方建設，土地被徵收，政府應該釋出善意，以合理過程與金額徵收補償，充分保障被徵收承租人的權益，以減少民怨，希望貴處能重新檢討價格之合理性給予承租人一個回覆。</p>	<p>/m²(約 57 萬/坪)高於本案部分用地金額，係因其用地取得範圍西側至松江路、南側鄰近至民族東路，土地區段範圍(機場用地)毗鄰之土地為農業區、機場邊緣特定專用區、商業區及住宅區，其中鄰近民族東路之商業區及住宅區公告現值與市場買賣實例之價格水準較高，致最後評定市價較高。</p> <p>本案前亦曾建議土地所有權人可另洽詢合格估價師辦理土地市價查估，屆時本處將擇優送本府地評會審議，惟本處遲未能獲得各位土地所有權人相關資訊，目前本處委請之估價師依 111 年下半年之查估基準日(同年 3 月 1 日)再次蒐集近半年或 1 年內之市場成交價格，初步查估結果徵收金額零星建築用地約 234,000 元/m²(約 77 萬/坪);其他用地約 148,000 元/m²(約 48 萬/坪)，相關金額仍須俟本府地價及標準地價評議委員會評定為準，本處已依規定期程(111 年 5 月 1 日前)提送本府地政局排入委員會審查，屆時本處將於委員會中積極爭取較優價金，另俟價格依法核定後，再向私有地所有權人辦理說明會說明，爭取同意。</p> <p>2、為確保本市污水處理無虞，本處辦理「濱江水資源再生中心新建工程」需用本市中山區大佳段二小段 804、806 地號之市有土地，本府地政局將上開市有土地移由本處接管，並依本案預定期程按本市公有耕地租賃契約第 10 條第 1 項第 10 款規定與承租對象訂於 110 年 12 月 31 日終止租約，另提供本處以契約終止日 110 年 12 月 31 日繕製之「本市公有耕地租約補償地價說明表」，函請本處按平均地權條例第 11 條規定代為發放補償地價。</p> <p>經查，本案補償金計算係由地政局依耕地三七五減租條例第 17 條第 2 款第 3 目：「終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」辦理，本案於 110 年 12 月 31 日終止租約，爰依該期公告土地現值計算，依法無法使用隔年度(111 年)公告土地現值辦理差額補償。</p>
<p>里民 2 (口頭及書面意見)</p>	
<p>新建污水處理廠解決民生問題，做為公民樂意支持，但現任市長任期僅剩半年多，且現階段污水處理需求無強烈急迫性，</p>	<p>1、 本案於 111 年 4 月 21 日經臺北市府環境影響評估審查委員會第 250 次會議審查通過，本處後續將依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行後續之新建及營運，倘後續未依環</p>

與會人員意見	意見回應
<p>建議等新任市長上任後，再來討論整體規劃方案，以免土地取得後，下任市長政策變更或停擺。市府政策倘持續推動，各位鄉親也不需要過於擔心，不要急於同意接受協議價購，也不用怕不同意後續土地會被強制徵收，台灣是民主社會，到時候有什麼問題，我們也可請律師，走法律途徑。</p>	<p>境影響說明書核定內容執行，依環境影響評估法則有相應之裁罰，相關環保單位亦會不定期稽核是否依核定之內容確實執行，爰無法隨意變更設置用途。</p> <p>2、 市政建設為一棒接一棒，為確保本市污水處理無虞、分散操作風險、優化處理水質及推動循環經濟以接軌聯合國永續發展等施政目標，本案仍將依規劃期程依程序進行推動。</p>
里民 3	
<p>身為佃農在這片土地耕作幾十年，市府因政策收回市有土地，佃農只能以政府公告土地現值領取補償金，沒有議價權利，現在發生差一天補償金額每平方公尺就少了 3,072 元，市府應站在佃農的立場思考，保障佃農的權利，補償價差。</p>	<p>1、 為確保本市污水處理無虞，本處辦理「濱江水資源再生中心新建工程」需用本市中山區大佳段二小段 804、806 地號之市有土地，本府地政局將上開市有土地移由本處接管，並依本案預定期程按本市公有耕地租賃契約第 10 條第 1 項第 10 款規定與承租對象訂於 110 年 12 月 31 日終止租約，另提供本處以契約終止日 110 年 12 月 31 日繕製之「本市公有耕地租約補償地價說明表」，函請本處按平均地權條例第 11 條規定代為發放補償地價。</p> <p>2、 經查，本案補償金計算係由地政局依耕地三七五減租條例第 17 條第 2 款第 3 目：「終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」辦理，本案於 110 年 12 月 31 日終止租約，爰依該期公告土地現值計算，依法無法使用隔年度(111 年)公告土地現值辦理差額補償。</p>
里民 4 (書面意見)	
<p>1. 臺北市政府主張現有污水處理量能不足，須徵收中山區大佳里房地，興建濱江水資源再生中心，以滿足未來污水處理量能需要。</p> <p>2. 根據臺北市政府衛工處召開環評說明會告知，因為找不到最近兩年土地交易資料，只得參考內湖、關渡汽車修護廠地價，編列土地徵收價格每平方公尺 14.8 萬元。</p> <p>3. 經查詢政府時價登錄網站，可看到最近兩年內交易價</p>	<p>1、 本案協議價購價格與徵收價格評估方法係按土地徵收條例第 30 條規定，用毗鄰土地以地價區段做劃分區段，本案西側與南側部分毗鄰農業區，北側部分毗鄰汽修工業區，東側與南側毗鄰機場用地，110 年下半年協議價購價格評估結果約 140,000 元/m²(約 46 萬/坪)；北側毗鄰主要道路屬於合法建物部分，因房地一體時會有聯合貢獻，使房地總價變高，將建築物價值(非殘值)扣除後之土地價值會比原素地較高，比較距離最近之同性質(第 2 種住宅區)地價區段市場交易價格，評估結果約 222,000 元/m²(約 73 萬/坪)。</p> <p>2、 本案前亦曾建議土地所有權人可另洽詢合格估</p>

與會人員意見	意見回應
<p>格。</p> <p>4. 濱江街緊隣松山機場被限制，已六十年未曾分享到市政開發建設成果，致地價、房價數十年來調幅皆遠低於全市任何地方，懇請地政局與地評會考量濱江街居民遷出現有住所後，仍需再購屋才能符合居住之需求，建議參考實價登錄之成交價格合理調高房地徵收價格，並開放臺北市社會住宅進行以屋易屋選項，讓濱江街居民能夠有機會找到合適的住所，進而增加配合市府政策意願，支持濱江水資源再生中心興建。</p>	<p>價師辦理土地市價查估，屆時本處將擇優送本府地坪會審議，惟本處遲未能獲得各位土地所有權人相關資訊，目前本處委請之估價師依 111 年下半年之查估基準日(同年 3 月 1 日)再次蒐集近半年或 1 年內之市場成交價格，初步查估結果徵收金額零星建築用地約 234,000 元/m²(約 77 萬/坪);其他用地約 148,000 元/m²(約 48 萬/坪)，相關金額仍須俟本府地價及標準地價評議委員會評定為準，本處已依規定期程(111 年 5 月 1 日前)提送本府地政局排入委員會審查，屆時本處將於委員會中積極爭取較優價金，另俟價格依法核定後，再向私有地所有權人辦理說明會說明，爭取同意。</p> <p>3、 本案地價查估詳細說明如下：</p> <p>(1) 本案毗鄰土地，主要為北側隔 30M 濱江街毗鄰公園用地及汽車修護展售工業區，東側濱江街 180 巷之道路用地屬尚未徵收之公共設施保留地及機場用地，南側毗鄰機場用地及農業區，西側毗鄰尚未徵收之道路用地屬公共設施保留地。因此本案劃分毗鄰地價區段，並查估屬非公共設施保留地之毗鄰地價估價。</p> <p>(2) 依土地徵收補償市價查估辦法第 17 條第 2、3 項規定：「前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」是以，因前開估價基準日前 1 年內各毗鄰地價區段內，並無適當交易案例，因此，採擴大地區選取範圍蒐集 1 年內相當使用分區、相當容積率之土地交易案例，包含容積率 200%之工業區土地交易案例、農業區交易案例，予以評估各毗鄰地價區段之地價。再依毗鄰地價區段長度非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算後，污水處理廠用地之區段地價為每平方公尺 148,000 元。</p> <p>(3) 依土地徵收補償市價查估辦法第 10 條第 2 項「非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。」，就部分臨濱江街之合法建物坐落土地，另行劃設地價區段。並依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 4 項「都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定</p>

與會人員意見	意見回應
	<p>應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。」予以評估，查估後部分臨濱江街之合法建物坐落土地地價區段之地價未經審定金額為每平方公尺 234,000 元。</p>