

案件編號：111A03A0081

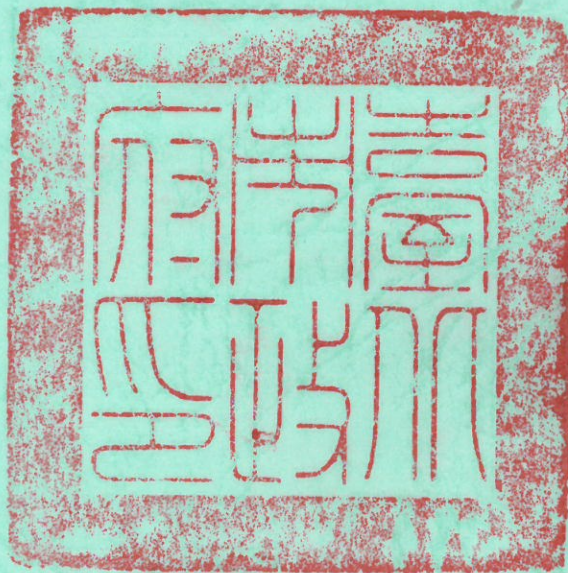
(內政部印)

內政部 112 年 月 日台內地字第

號函核准徵收

濱江水資源再生中心新建工程
徵收土地計畫書

臺北市府



製作日期：中華民國 112 年 8 月 29 日

徵收土地計畫書

臺北市政府為興辦「濱江水資源再生中心新建工程」需要，擬徵收坐落臺北市中山區大佳段二小段686地號等46筆土地，合計面積1.18860918公頃，並擬一併徵收其土地改良物，茲依照土地徵收條例第13條及第13條之1規定，擬具計畫書並檢同有關附件計18份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

- (一) 計畫目的：為解決本市污水處理總量不足問題，並滿足本市污水完全自主處理及極端氣候下之因應，分散操作風險、優化處理水質友善水域環境與推動水循環再利用，以健全都市發展並確保本市市民污水下水道系統使用安全等目的，興辦「濱江水資源再生中心新建工程」必需使用本案土地。
- (二) 計畫範圍：詳如土地使用計畫圖。
- (三) 計畫進度：預定於112年12月開工，至118年7月完工。
- (四) 主體工程：污水處理廠工程，主要工程項目：包含1.處理每日16萬噸污水處理設施（含進流抽水站、前處理、初沉池、生物處理、消毒、放流、污泥消化、污泥脫水、污泥乾燥及除臭設備）、2.排放每日30萬噸之紓流設施、3.進、放流管線、4.控制中心、5.再生水單元、6.受電室、變電設備與配電設施、7.上部景觀公園、8.南基地停車場。

二、興辦事業之種類及法令依據

- (一) 興辦事業之種類：公用事業（污水處理場）。

(二) 興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第3條第3款及都市計畫法第48條規定。

(三) 奉准興辦事業文件：本案土地為都市計畫劃設之污水處理場用地，本府本於權責辦理本工程，依法無須報目的事業主管機關同意。為辦理本工程，所需經費業已編列於110年度「臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金」，「重劃區增加建設管理維護計畫明細表」第13項「中山二期重劃區等4處濱江水資源再生中心新建工程土地取得」項下，所編經費已足敷支應，不會造成市府財政排擠效果，本基金經費已併決算並撥入本府工務局衛生下水道工程處（下稱衛工處）保管款專戶中，以代辦經費執行，故無辦理保留。

三、 徵收土地所在地範圍及面積（含用地勘選及使用現況說明）

(一) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理，本案土地屬都市計畫內污水處理場用地，並已依該要點第2點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性情形如下：

1、適當性：

(1) 替代方案完整評估：

i. 本府代管之新北市八里污水處理廠擴廠：

A. 臺北市每日收集污水量約100萬噸（含臺北市地區之污水、截流水…等），除輸送至既有迪化及內湖2廠處理外，每日尚需藉由動力泵輸送約30萬噸之超量污水，至八里廠代為處理。然因新北市公共污水下水道接管普及率逐年上升，八里廠之每日污水處理量已約達設計量132萬噸之9成；且隨著新北市公共污水下水道接管每年約完成6萬戶及臺北市每年約完成1萬戶之成長，污水接管普及率逐年提升，故本府即需提前部署，以免無法處理後續超量污水，進而造成污水下水

道系統產生操作風險而造成環境污染。

- B. 由本府、內政部營建署及新北市政府於110年11月18日共同研議之結論，八里廠原土地面積為43.38公頃，原規劃分3期（第1期每日處理量：132萬噸；第2期每日處理量：198萬噸；第3期每日處理量：330萬噸）施作，現況僅完成第1期建設。但因該廠土地後續歷經分割，部分用地已供十三行博物館使用，其餘部分用地亦已變更為公園用地，並供陽光廣場第一、二期、文化公園及八里清潔隊使用；且新北市政府目前已規劃將淡海輕軌八里延伸線及淡江大橋引道自廠區周圍經過，故以目前既有之土地空間，實無從辦理擴建提升處理水量。

ii. 內湖污水廠提升處理量能：

- A. 污水下水道系統考量能源及經濟因素，係採「重力流」方式輸送污水，臺北市轄內所規劃及建設之各廠址均有其污水收集範圍，其中內湖廠因位處臺北市污水處理系統之上游，主要負責處理臺北市大直（E）及內湖（F）主幹管集污區之污水，另透過越基隆河聯絡管來協助分擔汐止南港（B）主幹管上游集污區之污水，故評估至121年透過臺北市轄區內既有內湖廠（每日處理量24萬噸）及新建之民生水資源中心（每日處理量4萬噸），原則上可完全處理臺北市污水下水道系統上游之總污水量（約26.48萬噸）。惟就汐止南港（B）主幹管中下游、深坑文山（A）、士林（C）及北投（D）主幹管等集污區而言，即非屬內湖廠可服務之範圍，若欲從下游端將污水返送回位於上游之內湖廠處理，即無法以重力流之方式輸送，需增

設大型抽水站及新設污水幹管始得為之，縱使位於上游之內湖廠經評估得提升處理能量，其仍無法分擔臺北市中、下游所產生之污水量（約69.25萬噸）。

B. 重新施作污水管線亦須承擔重新施作工程完成前，內湖廠需停工或降載，而其原需負擔之每日污水處理量亦無法透過其他污水處理廠分擔之問題。

C. 若要透過既有聯絡管返送中下游污水至內湖廠，其僅得做為緊急應變處理，既有聯絡管係是透過下游管線內部積水，並逐漸往上游管線堆積成滿管形成壓力方式返送至內湖廠。然因污水系統係基於總集污範圍內之各分散集污區需求，建置污水管徑收納容量，倘於現況採取前開方式將中下游污水返送至內湖廠，即須將原下游直徑3,400mm 管渠所收集之污水量，輸送至原上游直徑1,800mm 管渠排放。此操作易造成污水管線系統無法負荷，且受限於地表及管線工程，原則須採動力方式輸送。故考量能源、經濟及風險等因素，此係屬「非常態性」之操作，而僅得於遭遇緊急狀況時方得為之。

iii. 迪化污水處理廠提升處理量能：

迪化廠用地為7.8公頃，於69年啟用僅採初級處理，當時處理水量為每日27.4萬噸，後因應環保法令要求，於87年在原有用地範圍下，進行提升為二級處理廠，且提升處理水量為每日50萬噸，於95年正式通水啟用，為臺灣目前處理量最大之二級處理廠，當時設計已採全地下化設計，及深開挖方式興建，故現況已無土地空間可辦理擴建，另若擬採取目前先進處理設備（薄膜生物處理技

術)，來提高處理效能，經評估迪化廠當時因考量土地利用最大化，採雙層式二級沉澱池設置，故現況因受雙層池槽設置方式不適合改建，致無法透過此方式提高處理量。

iv. 臺北市其他替代選址評估：

本府已於112年7月31日邀相關單位就「濱江水資源再生中心新建工程」替代選址方案召開評估會議，綜總說明如下：

A. 依都市計畫法第45條規定「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」另查，公園綠地對於降低地表溫度、減緩都市熱島效應、吸收雨水等永續發展亟為重要，准此，在本市都市公園綠地稀少的情況下，將公園用地變更為污水處理廠用地之可能性極低。

B. 新生公園：

於都市計畫中劃定為「公園用地」，此外新生公園地面層現已設有重要設施及建物（夢想館、臺北典藏植物園、RFD 運動冒險空間、天使生活館）導致其建蔽率已接近公園建蔽率上限，另深受民眾喜愛有棒球場、籃球場、游泳池、網球中心等。其地下亦設有4條雨水箱涵，主要集水區涵蓋羅斯福路以北、新生高架橋以東、復興南路以西、基隆河以南區域，集水面積約為926公頃，為市區重要排水系統，遷移困難且對防汛安全影響甚大，另也設置自來水配水池及加壓站與

管徑2.4公尺、2公尺與1公尺之主要輸水幹管，該處配水池主要提供本市大同、中山、士林、北投四行政區內逾80萬市民用水，若將污水處理廠緊鄰設置恐有疑慮。

C. 洲美公園：

公園面積1.4公頃，目前已經施工完成並開放予民眾使用，公園周圍為住宅區，公園內保留當地民族信仰，園內存有「三王宮」與「屈原廟」兩座廟宇，三王宮有面積約0.06公頃之地下一層使用空間，而屈原廟屬就地安置，原地上一樓現已低於公園水平面（主體建物約0.02公頃，含附屬設施投影面積約0.086公頃），兩廟與地下空間皆無法使用，又依公園多目標使用辦法規定，可用體地面積僅約0.2公頃，綜合考量可用面積不足，且鄰近住宅區，又基地內含當地民俗信仰，不適合作為污水處理廠替代方案用地。

D. 福興公園：

公園面積3.3公頃，於110年10月1日啟用，為共融式公園，設有滑梯、挖沙器、彈跳床、3D 立體恐龍化石組等小朋友喜愛設施，另地下層刻正興建約1.2公頃面積大型地下停車場（由停管處代管），依公園多目標使用辦法計算可用面積僅0.45公頃，故無法作為污水處理廠替代方案用地。

E. 蜆仔港公園：

公園面積3.08公頃，與洲美抽水站合建，抽水站由舊雙溪河道新設引水渠道進入洲美抽水站，5部抽水機採4用1備，抽水量17.5CMS，基地扣除河道面積（行

水考量) 僅剩公園面積約0.7公頃，且可用地區形狀不規則，較難利用，僅有0.55公頃完整用地，又以公園多目標使用辦法計算可用面積皆已由抽水站使用，依法以無法以多目標方式興建土地興建水資源中心。而洲美抽水站為重要防洪設施，建設時已考量該地區排水需求，亦無法撥用土地作為污水處理廠替代方案用地。

F. 另檢討臺北市美崙、大安、青年、興隆、景華公園因已為公有地，因此用地無須另外取得，本府就其他面相評估考量：前述公園位於收集管線之較上游處，可分擔污水量有限，對於污水收集成效不彰，且皆為使用中場地（非閒置），鄰人口密集之住宅區，既有設施深受民眾喜愛，另亦受既有建築設施切割，用地較不完整之問題。

G. 有關北投焚化爐周邊用地：

北投焚化爐周遭多數屬農業私有土地，依照評估若於北投焚化爐南側鄰近河川位置劃設用地（約2公頃），其中私人持有土地約35筆，所有權人44人，目前為土資場，該區域位置僅能收集大業路次幹管（DC）上游端部分約2萬 CMD 之污水量，因此不適合作為污水處理廠替代方案用地。

H. 關渡平原地區：

關渡平原劃定為公園用地，部分私人農業使用，鄰近河川之西南側（水磨坑溪流域）設有「關渡自然公園」及「關渡水鳥保護區」屬於國家重要濕地或一般保護區範圍，為重要生態保育場所；而東南側區域配合臺

北市政府籌備申辦2038年亞運會，規劃作為「關渡運動園區」，配合申辦期程預計於2037年（126年）園區建置完成，無法撥用；鄰近河川土地約有2公頃用地位置可考量，但評估該區域位於北投主幹管上游（DD 大度路次幹管），依據109年衛工處評估報告，該區域僅能收集1萬 CMD 之污水，系統分攤效益不彰；且關渡平原近基隆河地區域位在「台灣沿海地區自然環境保護計畫」所劃定之淡水河口保護區屬於敏感地區，並不適合作為污水處理廠替代方案用地。

I. 大佳國小：

經調查大佳國小西側屬農業用地(臺北市中山區大佳段二小段0305至0310地號)約0.78公頃，大佳國小用地約1公頃，二者合計僅1.78公頃。經112年7月12日本府相關局處及里民代表辦理大佳國小現勘後，校方考量該校已轉型為特色學校並接軌國際，校區周邊環境良好且現為滿額學校（學生數接近400人），另考量濱江水資源再生中心預定地鄰近機場，據校方陳述民國50年代原校址（機場跑道頭西南側）因噪音問題遷校至現址，航道下不適合作為教學場所，為保障學童與受教者權益，爰校方及教育局皆不同意交換用地至濱江預定地（機場跑道頭西側），無法作為污水處理廠替代方案用地。

J. 大佳國小周邊地區：

大佳國小無法換地之情形下，周邊私有地僅0.78公頃，且為營運中私有地（倉儲、汽修業），亦面臨土地取得問題，除重新規劃徵收需時較長外，另須辦理使用

分區變更與都市計畫審議，行政程序更為耗時，難以配合本市興建水資源再生中心之急迫性。而西側抽水站用地屬於「中山抽水站」防洪設施用地，本府水利處為保障市民安全並針對極端氣候進行調適，已有中山抽水站擴建計畫，此計畫攸關市民生命財產安全，影響重大，無法撥用作為污水處理廠替代方案用地。

K. 其他適合之市有閒置用地：

為確認本市是否尚有其餘適宜之替代地點，依下水道系統及河川位置，考量污水進、放流路線，初步框定適宜興建水資源再生中心之區域範圍，並透過本府財政局調查，已無閒置市有用地可作為替代選址方案。

L. 綜上所述，本府已通盤調查及檢討臺北市其他公有地與民眾所提之替代方案，均已有規劃使用或已興建設施或有其他原因，因此刻正辦理濱江水中心土地取得作業並順利推動相關工程，實為必要之市政建設。

(2) 濱江水資中心選址之適當性：

- i. 本工程預算經臺北市議會審議通過後，即循序依「土地徵收條例」第3條及「都市計畫法」第48條等規定辦理用地取得作業，用地徵收範圍係依據都市計畫公告之汙水處理場用地範圍辦理，並委外專業顧問公司辦理相關工程設計及施工作業。
- ii. 本工程土地位處本市污水下水道系統中游，且鄰近基隆河，可以現有管線系統就近分擔鄰近主幹管污水並就近排放，有效節省資源，降低成本。設計之建築物、槽體大小係為最適化配置。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，故顯無損害與

利益失衡之情況，本案應具有適當性。

- iii.此外，本工程土地緊鄰松山機場西側，現況受限於航高限制本就開發不易，當地現況多為鐵皮建物，考量設施屬於長期或永久使用（地上機電及土木建築，地下槽體及污水輸送管線）所需，且均以現況土地為最適化且最少土地設計，仍無可避免需取得部分私有土地。又本案計畫範圍自45年起即依都市計畫規劃作為污水處理場用地，為公共設施保留地。本案採地下化立體配置，除可符合飛航禁限建規定，亦可達需用土地必要最小限度範圍，並於上部區域結合在地環境打造景觀公園，提供民眾休憩空間，興建後可改善環境現況。再者，本工程規劃為三級處理，可提升放流水水質，有助改善河川環境，更能於河川枯水期間，以放流水補助河川基流量，達到友善水域環境的目標。
- iv.污水處理廠之位置，應考量其安全性、經濟性、擴展性及環境調和性等因素，就污水收集系統而言，廠址選擇必需考量地勢，處理廠之位置應使整各區內之污廢水以重力式送達為原則，另應預留空地作為將來擴建或功能提升之用。在面積的考量上，污水處理廠除需容納處理設備以外，需保留適當的通道（運送處理及消毒藥劑）、管廊、供電設施、周圍緩衝設施地。設置隔離綠帶一方面可有效美化景觀，另一方面可減少民眾心理上之衝擊。
- v.綜上，考量都市周邊現況及發展、地形、土地利用完整性、區域安全性、便利性及環境改善等因素，勘選適當土地以開闢本工程係適當且合理。

2、必要性：

- (1)本工程依據45年發布實施之都市計劃劃定為「污水處理場」用地迄今，期間經本府65年「通盤檢討變更臺北市污水處理場保留地並配合新設抽水站維護場等計畫案」、81年公告實施「臺北市都市計畫公共設施保留地（通盤檢討）案」及110年公告「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案（第一階段）」均維持「污水處理場用地」。
- (2)本工程範圍雖於民國78年曾撤銷土地徵收，其主要原因為考量用地有飛航禁限建及當時濱江街拓寬工程影響，且原規劃用途（維護隊辦公室、材料堆置場、庫房、設備維修廠及停車場）於當時有更合適之處所安置。惟現因城市發展時代變遷，目前本市境內營運中之迪化及內湖2座污水處理廠（下稱迪化廠、內湖廠），日污水處理量總計74萬噸，本工程若不興建，則無法滿足本府於109年推估之本市121年污水處理需求量計95.73萬噸(含臺北近郊)，除超量之污水將因無法處理而直接排入既有處理系統，造成下游污染負荷外，亦將增加既有污水處理廠之處理成本，生活品質及公共設施效率將隨之下降。
- (3)因應處理量不足之必要：
 - i. 臺北市目前每日收集污水量約100萬噸（含臺北市地區之污水、截流水…等），除輸送至既有迪化及內湖2廠處理外，每日尚需藉由動力泵輸送約30萬噸之超量污水，至八里廠代為處理。然因新北市公共污水下水道接管普及率逐年上升，八里廠之每日污水處理量已約達設計量132萬噸之9成；且隨著新北市公共污水下水道接管每年約完成6萬戶及臺北市每年約完成1萬戶之成長，污水接管普

及率逐年提升，故本府急需提前部署，以免無法處理後續超量污水，進而造成污水下水道系統產生操作風險而造成環境污染。

ii. 內政部營建署「108年台北近郊污水下水道系統重新檢討規劃」報告之推估，淡水河系污水下水道系統污水量將於121年達到每日約232萬9,600噸，超過目前既有八里（每日處理量132萬噸）、迪化（每日處理量50萬噸）及內湖（每日處理量24萬噸），3廠之處理量每日206萬噸，缺口達每日26萬9,600噸。其中，就臺北市部分而言，推估之污水量每日約93萬4,600噸，已超過迪化及內湖2廠之處理量每日74萬噸，缺口達每日19萬4,600噸。

iii. 另依衛工處於109年委請顧問公司之研究，其推估至121年時，臺北市污水總量將達約88萬噸（含本市污水及截流水），再加上新北市汐止區及基隆部分之污水8萬噸，總收集量約96萬噸，亦已超過迪化及內湖2廠之處理量每日74萬噸，缺口達每日22萬噸；其中該報告亦指出於119年之推估水量已達大系統每日206萬噸處理量之98%。故臺北市確實具有超前部署之必要，並以刻正新建之民生水資源再生中心（每日處理量4萬噸）、濱江水資源再生中心（每日處理量16萬噸）及計畫配合社子島開發新建社子島水資源再生中心（每日處理量3.5萬噸），預計可將本市污水處理總量由每日74萬噸提升至97.5萬噸，補足臺北市污水處理缺口，藉此達成119年臺北市污水完全處理之施政目標。

(4)風險控管之必要：

i. 大台北地區目前之污水下水道系統，係50年前所規劃之

大系統模式建置，即將大台北地區及部分基隆地區之污廢水，透過管線系統送至八里廠，一旦八里廠或輸送管線系統之任何環節產生故障，即全無可彈性調配之方式，而無法分散操作風險。舉例而言，「獅子頭抽水站」於93年曾發生抽水機嚴重故障事件，造成臺北市區之污水無法抽送至八里廠處理，臺北市各截流站除緊急停止截流污廢水外，位於淡水河上游之迪化污水抽水站亦僅能將污水直接排入淡水河。此外，臺北市區內之放流管遭新北市成蘆大橋瓶頸路段改善工程基樁施工損壞，而使污水收集系統之操作受有重大影響，除於111年10月7日、10月15日、10月22日、10月30日緊急將污水排放至淡水河總計逾245萬噸外，後續長達12天緊急搶修時間，亦因既有廠站之負荷量不足，暫停雙北地區之污水截流作業，恐有影響河川水質之風險，顯見就臺北市之污水處理而言，確有分散風險之必要。

- ii. 另外考量於全球氣候變遷及極端氣候影響下，未來發生颱風及豪大雨之頻率逐年增高，所帶來不可預期之瞬間雨量常因滲入或路面積水而流入已建置完成之污水下水道管網系統，並造成污水下水道管網系統之負擔及損壞，進而使人孔蓋氣衝、水衝等事件時有所聞，不僅有害於環境衛生，亦可能對人民之生命身體造成損害。因此為降低污水下水道之處理負荷量，實有分散系統風險之必要，故衛工處於污水下水道系統中游規畫新建濱江水資中心，以確保當迪化或內湖污水廠故障，無法處理污水或需降載處理水量進行設備修繕時，可彈性操作及分散操作風險，避免影響民眾生活品質及造成環境衛生汙染。
- iii. 且為因應極端氣候豪暴雨頻仍，造成污水下水道系統恐

有突增水量，濱江水資中心亦規劃於污水處理廠內設置1座每日處理量30萬噸之紓流抽水站，於緊急情況下，可將突增之水量透過緊急應變程序排入河川，避免市區發生人孔氣沖冒水之危險。且本案規畫依水利法相關規範檢討設置滯洪池，並提高基地保水量及防洪保護工程，確保淹水之情事不致發生。故為因應極端氣候所產生之災情，本案亦具有施作之公益目的。

(5)提升污水處理等級之必要：

八里污水處理廠目前僅為初級處理，污水經初級處理後直接排放至海洋，此方式已非現代先進國家的做法，基於整體環境友善的思維，本市後續興建的水資源再生中心皆為三級處理，透過專業顧問公司水質模擬，考量內湖廠、民生及濱江水資源再生中心之放流水，在各種不同河川流量狀態下，河川溶氧皆能提升，且在基隆河夏季最低流量（Q75）狀態下，若有濱江水資源再生中心放流水作為補注，可降低河川氨氮0.42mg/L（-10.62%）並提升溶氧0.52mg/L（較開發前增加68.4%），有利營造魚類生存環境，並符合該河川丁類水體標準，整體評估結果顯示，濱江水資源再生中心的放流水產生負面影響輕微，故全案於111年4月21日通過環評審查。

(6)提供再生水解決未來缺水危機：

近年常有中南部缺水的情形，工業、農業及民生用水水情吃緊，水庫蓄水量也創新低，中央及各地方政府都呼籲珍惜水資源。而大臺北地區每天約有200萬噸的生活污水，其中有約90萬噸源自臺北市居民所產生，如此大量的生活污水經過臺北市迪化、內湖污水處理廠及代管新北市的八里污水處理廠處理後，因處理等級的限制；多數直接排放至河川或海洋，

殊為可惜，若可將都市污水處理廠視為第二水源，將可實現水循環的國際環保趨勢。

(7) 本案具急迫性之說明：

本工程具有急迫性，承前所述，除121年處理量將嚴重不足外，於119年已經面臨處理量能飽和之窘境，遑論期間亦有既有處理廠、輸送管線、極端氣候可能產生無法預測之風險，需儘快興建濱江水資源再生中心妥為因應，然統包工程興建耗時就需約6年之時間，再加上環境影響評估、土地取得及工程發包等前置作業，各項相關作業必須於112年以前完成，期程才可相互配合，時間實為非常緊迫。

(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

東鄰：都市計畫道路（現況：濱江街 000 巷）與機場用地（現況：汽修鐵皮屋及松山機場）

西鄰：都市計畫道路（現況：汽修鐵皮屋）。

南鄰：機場用地（現況：松山機場）與農業區（現況：汽修鐵皮屋）。

北鄰：都市計畫道路（現況：濱江街）。

(三) 擬徵收坐落臺北市中山區大佳段二小段686地號等46筆土地，合計面積1.18860918公頃。詳如徵收土地圖說與徵收土地清冊。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

申請徵收私有土地現況，詳如地上物使用資料文件。

(五) 一併徵收土地改良物：有。詳如徵收土地改良物清冊。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由：

- 1、本工程範圍內私有土地屬公共設施保留地，經都市計畫通盤檢討，仍維持污水處理場用地之劃設；因依內政部營建署「108年台北近郊污水下水道系統重新檢討規劃」報告，推估淡水河系污水下水道系統之污水量至121年將達每日232萬9,600噸，已超過目前既有八里、迪化及內湖3廠之處理能量（206萬噸/日）達每日26萬9,600噸。而就本市部分，推估之污水量每日達93萬4,600噸，亦已超過本市迪化及內湖2廠之處理能量（74萬噸/日）每日達19萬4,600噸。另依現況本市每日收集污水約100萬噸（含本市污水、截流水…等）除輸送至既有迪化及內湖2廠處理外，每日尚需藉由動力泵送約30萬噸之超量污水，至八里廠代為處理，隨新北市公共污水下水道接管普及率逐年上升，現況八里廠每日處理量已達設計量（132萬噸）約9成，隨著新北市公共污水下水道接管每年約完成6萬戶及臺北市每年約完成1萬戶之成長，污水接管普及率逐年提升，故臺北市必需提前部署，以免後續超量污水無法處理，造成服務市民之污水下水道系統產生操作風險而造成環境之污染。
- 2、經110年11月18日與內政部營建署、新北市政府共同研議結論，八里廠現況受限於用地不足、十三行文化國定遺址、淡海輕軌八里延伸線等影響及擴建需配合辦理環境影響評估程序，新北市政府對八里廠無第2、3期擴建計畫。再者，本市及新北市政府均考量現況大系統操作模式，操作上風險較高，爰規劃建置分散式污水下水道系統，以分散系統風險，確保污水下水道系統操作之穩定及安全性。另有關八里廠現況僅初級處理，後續恐難以符合逐漸加嚴之放流水標準議題，新北市政府亦初步規劃未來待本市規劃興建3座三級處理等級之水資源再生中心（含本工程、民生及社子島水資源再生中心）及其新設6座污水處理廠完成後，屆時八里廠需求處理量降載，有餘裕量後，可再研

議評估將降載後之需求處理量，採以全量或部分提升處理等級之可行性，以降低對於海洋之影響。

- 3、本工程興闢主要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，本市規劃本工程、民生及社子島水資源再生中心，其污水處理量各別為每日16萬噸、4萬噸及3.5萬噸，預計可將本市污水處理總量由每日74萬噸提升至97.5萬噸，以達2030年本市污水自主處理之遠景，無需再泵送本市超量污水至八里廠代為處理。
- 4、本工程興建後，屆時亦可透過本市5座污水處理廠（含水資中心）互調配支援，達到彈性操作及分散操作風險，考量在全球氣候變遷及極端氣候影響下，近年來颱風或豪大雨的頻率逐年增高，所帶來不可預期之瞬間雨量因滲入或路面積水而流入已越趨複雜建置完成的污水下水道管網系統所造成之負擔及損壞，致偶產生人孔氣衝、水衝等事件，不僅影響環境衛生，亦可能造成意外風險，故為降低過大的處理負荷，勢必需要分散系統之風險，故本市於污水下水道系統中游新設本案，以確保若本市某污水廠發生狀況，無法處理污水或需降載處理水量進行設備修繕時，可彈性操作及分散操作風險，避免影響民眾生活品質與造成環境衛生汙染。
- 5、本工程除興建污水處理設施外，亦考量因應極端氣候豪暴雨頻仍，污水下水道系統恐有突增水量，故於廠內設置1座每日30萬噸之紓流抽水站，於緊急情況下，可將突增之水量透過緊急應變程序排入河川，另廠內亦依相關規範檢討設置滯洪池，並提高基地保水量及防洪保護高程，確保廠區內不致淹水。
- 6、申請徵收土地位於本案必要之滯洪池、電氣機房、控制中心、台電受電室及主變電站及汙泥消化設備，皆為本案必要設施，

不可避免。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

- 1、本工程範圍經審慎評估，考量交通狀況、地形、土地利用之完整性、便利性及完成後之效益，未經過人口住宅密集地區土地，並已盡可能減少未來可能徵收私有土地面積。另本工程範圍因緊鄰松山機場飛航區域，故依據「松山機場禁限建及障礙物管理作業程序」，主要限制範圍在機場外圍3公里之內的地區，本基地範圍正位於此區。基地約有2.99公頃用地位屬進場面、1.61公頃屬限制建築範圍之轉接面區域，扣除地面海拔高度後，計畫範圍中位屬進場面之用地區域，建物可建築高度介於2.5~6.5公尺（扣除地面海拔高度），位屬轉接面之用地區域，建物可建築高度介於3~14.3公尺（扣除地面海拔高度）。因垂直方向發展，受前述限高影響，故廠區設施配置主要採取全地下化或半地下化設計。目前整體廠區設施配置，在兼顧污水處理效能與降低環境影響前提下，已是採最節約土地之最適化配置，若改用其他配置方案，恐將影響污水處理效能，甚至增加用電能耗等不利情況，故已無法再進行更動。
- 2、依據內政部營建署「污水處理廠設計及解說」（110年11月），二級處理廠用地需求介於0.8~2.0平方公尺/噸。以本廠處理需求16萬噸計算，用地需求為12.8~32公頃，而本廠可用地面積僅約5公頃。另若採以較特殊配置設計將初沉池及終沉池設計為二層式，曝氣槽加深等方式，雖可以提升2~3倍處理水量，評估在10~20萬噸區間之規模，用地需求也約0.4~0.6平方公尺/噸，而本廠處理需求16萬噸，計算後用地需求為6.4~9.6公頃，仍高於本廠可用地面積5公頃，已相對受限。
- 3、本工程配合用地限制，規劃採用修正厭氧耗氧程序（MLE）採加

薄膜生物反應器（MBR）之三級處理方式，相較於傳統二級處理流程所需面積較少，已朝向最精省用地面積之方式辦理。再者，比較國內相似三級處理流程設計之污水處理廠，本案單位面積污水處理量為3.16噸/平方公尺，高於近年完工營運之桃園文青水園水資源回收中心之0.64噸/平方公尺及台中水湳水資源回收中心之0.30噸/平方公尺，本案土地利用已採最有效之配置，故有其需用土地範圍之必要性。

- 4、本工程依污水處理流程配置各處理單元，包含進流抽水站→前處理單元→初級沉澱池→生物處理池→消毒放流池（含再生水機房）→平壓塔→排放至基隆河。污泥處理機房為處理污水淨化過程中產生之污泥；控制中心為衛工處及代操作人員進駐，以監控本廠之相關設備之運作安全，故目前整體廠區設施配置已是最適化配置。
- 5、而於污泥處理及乾燥機房東側設置台電受電室及主變電站，其為廠站運轉電力供應之來源，屬於必要設施，若無設置即使分期建設也無電力可運作，而本廠周邊之電力饋線係位於北側濱江街上，以本廠規劃電力需求約5,000kW 並依據台灣電力公司營業規則評估台電受電室(配電場所)及主變電站空間面積約需625平方公尺，考量電力最短引入位置及可用空間，故規劃於廠區東北角約25m*25m 範圍做為本廠台電受電室及主變電站空間使用。綜上所述，濱江水資中心規劃於東北角用地須設置廠區必要之台電受電室與變壓設備外以及污泥消化設備。
- 6、本廠區東北角設置污泥消化設備，污泥消化是利用污水、污泥中無溶氧的環境下生育的厭氧菌作用，經液化、氣化過程分解有機物，謀求安定化，消滅病原菌、寄生蟲卵，達成安定化、固形物減量化。有機物可供為微生物之食物，複雜之有機物如碳水化合物、蛋白質、脂肪等經由厭氧分解可成為簡單之穩定

物質，如甲烷(CH₄)與二氧化碳(CO₂)。厭氧之過程可分為兩個階段，第一階段為酸形成菌將複雜之有機物水解醱酵成簡單之有機酸。第二階段中，甲烷形成菌再將有機酸轉化成甲烷與二氧化碳，此時污泥達到穩定，厭氣消化作用完成。而污泥消化後之產物主要為為甲烷與二氧化碳且經厭氧消化之污泥，可達減少重量、容易脫水、污泥減少臭味與殺死污泥中病源性生物，達到衛生安全的目的。

- 7、另消化產生之甲烷氣可以供應污泥乾燥設備與消化槽保溫使用，如此無須消耗額外之電力或天然氣，達成能資源循環利用；脫水、消化與乾燥後之污泥重量可縮減75%，對於清運成本大幅降地，且清運污泥之碳排放可降低72%亦可減少 PM2.5之排放。污泥經乾燥後可送至水泥廠做為替代燃料，減少掩埋二次污染及減少煤炭使用，真正達成資源循環之目標。
- 8、本案基地內配置紓流抽水站，係為因應極端氣候影響，若遇短延時強降雨時，污水下水道系統之突增水量，可藉由紓流站將系統內之超量混流水，透過緊急應變方式排放，穩定系統操作，避免市區發生人孔氣沖冒水危險；另廠區內滯洪池，係依據水利相關法規之流出抑制規定設置，避免降雨時地表逕流直接排放，降低淹水之情事。
- 9、依臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範及臺北市新建建築物綠化實施規則，為符合相關之綠覆率（70%）、最小二氧化碳固定量（600公斤/平方公尺）及各類植栽綠覆面積比率比例（喬木大於1/5、灌木大於1/5、地被小於3/5），而配置相關之喬木、灌木及地被。本工程為符合前述相關規範及規則，於基地污水設施配置無影響原則下盡可能原地保留既有樹木及於基地內移植共180棵喬木。

- 10、本案北基地北側須徵收建築物之位置無法剔除之原因；本案基地因位松山機場航道限高區域，故在不影響飛航安全之前提下，大部分廠區池槽皆採地下化設計，故北側左方現有建物位置，係規劃作為本廠污水放流平壓塔及污泥處理機房，另有2公尺放流管線須穿越臨濱江街之部分建物下方，另北側右方現有建物位置，係為提供必要之台電高壓線路受電室與本廠高壓變電場所用地，土地使用已非常緊縮，故勢必需使用臨濱江街之現有建物土地。本案整體開發後廠區北側臨濱江街部分，依臺北市土地使用分區管制規則及臺北市建築管理自治條例至少退縮3.64公尺作為人行道，另因本工程基地有飛航限高及用地大小之限制，爰上開於基地內高度較高須保留之喬木僅能移植配置於北基地西側及北側之人行道上。倘排除北基地北側建築物之土地，將影響本工程污水處理流程之整體規劃，讓污水處理流程不再是最簡約有效，故為滿足本案相關設施及設備之配置所需，實有其土地取得之必要。
- 11、本案基地因交通部民用航空局進場跑道燈光區將本計畫範圍分隔為北基地及南基地，主要污水處理之設施均設置於北基地，南基地配置為停車場。其中北基地設置上部景觀公園係考量污水處理廠為鄰避設施，以近期規劃或新建之污水處理廠均考量一定比例之綠地供民眾休憩，另考量本計畫範圍東側（松江路581巷與濱江街180巷交叉口）有深受民眾喜愛之飛機巷景點，惟因交通部民用航空局為符合國際起降安全標準預計擴充西側跑道燈區與緩衝區，後續將難以保留濱江街180巷及松江路581巷（即飛機巷），爰考量前開因素，本案規劃於初沉池及生物處理池上部區域結合在地環境打造附屬設施之景觀公園（污水處理槽池地下化，公園設置於槽池頂部之地上層），重現飛機巷這極具特色的空間體驗，提供民眾休憩空間，另因應附屬設

施—景觀公園到訪民眾之停車需求，及配合環境影響評估委員會之意見，停車需求應於本開發案內自行滿足，因北基地配置相關處理設施後已無空間，爰於南基地設置供外部民眾之附屬停車空間，避免未來因停車空間供給不足，而造成外部停車問題，影響當地交通，再者，南基地現況並無臨路，當地使用者係商借民航局用地進出，後續本府以整體開發考量，將配合開闢西側15M 計畫道路，另東側現有濱江街180巷俟西側15M 計畫道路開闢完成，將封閉回歸作為機場用地使用，爰須徵收南基地之私有地，作為出入口及停車空間使用。

- 12、綜上，為考量方案所需，仍無可避免需取得部分私有土地，又本案範圍自45年起即依都市計畫規劃作為污水處理場用地，係為公共設施保留地，本案徵收範圍已達需用土地必要最小限度範圍。對於未能達成協議價購之土地所有權人，考量本工程之必要性及完整性，無法將其剔除。

（三）用地勘選有無其他可替代地區：

本府已通盤調查及檢討臺北市其他公有地與民眾所提之替代方案，均已有規劃使用或已興建設施或有其他原因，因此刻正辦理濱江水中心土地取得作業並順利推動相關工程，實為必要之市政建設，詳本計畫書第2頁至第9頁。

（四）是否有其他取得方式：

本工程計畫興建屬永久性公共建設，經評估應以取得所有權為宜，其他取得方式如租用、設定地上權等方式，經評估不可行，理由如下：

1、容積移轉：

容積移轉係近年取得土地來源之一，應依內政部「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。惟本工程範圍內之土地為都市計畫內之污水處理場用地，不符合「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第3條第1項第2款規定之送出基地（略以）「私有未徵收之公共設施保留地，包括：1. 公園用地。2. 綠地。3. 廣場。4. 道路用地」之規定，故不可行。

2、公、私有土地交換：

「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」雖訂有以地易地相關規定，惟本市110年度至112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。

3、聯合開發：

聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟依本案屬性為公共工程，無法產生經濟利益，故不適合以聯合開發方式取得用地。

4、捐贈：

私人捐贈雖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，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續。本工程範圍私有土地迄今尚未接獲土地所有權人同意捐贈土地之意願。

5、設定地上權或租用：

本工程屬永久使用之公共工程建設，為配合工程施工及後續維護、管理需要，應以取得所有權為宜，不宜以租用或設定地上權方式辦理。

6、協議價購：

本案業依土地徵收條例規定踐行協議價購程序，取得14位土地所有權人及7位建物所有權人同意價購，占私有土地面積比例5.54%，目前計有104位土地所有權人（其中23位兼為建物所有

權人），因希望維持現況或價格不符期待故協議不成，占私有面積比例94.46%，爰依土地徵收條例相關規定陳報徵收。

綜上，已無其他取得方式，為提升本市污水處理量，達成2030年本市污水全自主處理目標及循環經濟政策，實有徵收土地之必要。

（五）其他評估必要性理由：

- 1、本工程興闢主要為解決本市污水處理總量不足問題，本案亦評估以提升既有八里、迪化、內湖等3廠處理量作為替代方案，其中八里廠現況受限可利用土地面積不足，無法辦理擴建；至迪化及內湖2廠已分別於95年及105年原地擴建為每日50萬噸及24萬噸，已將土地採最大化利用方式配置，故要就使用中之2座污水處理廠於既有空間提升處理量，有執行上困難。再者，迪化廠現況槽池設置（雙層式二級沉澱池）不適合改建，另內湖廠因位處系統上游，難以分擔本市中、下游集污區污水。
- 2、另為滿足本市污水完全自主處理及極端氣候下之因應，分散操作風險、優化處理水質友善水域環境與推動水循環再利用，以健全都市發展並確保本市市民污水下水道系統使用之安全，雖然要徵收部分私有地，但經衡量公益仍大於私益，具有公益性、必要性、適當性及合法性，爰申請徵收。

五、 公益性及必要性評估報告

（一）社會因素：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

本工程坐落位置為本市中山區大佳里，依據戶政事務所112年6月統計資料，大佳里設籍戶數423戶（人口數約1,036人，年齡結構為0至99歲，其中以30至69歲人口居多），實際居住人口數約1,000人。本工程施作後可以淨化生活污水排放至附近水體，

改善居住環境衛生、提升生活環境品質，整體而言，對本市人口移入有正面影響。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：

本計畫範圍內土地上建物多為汽修業使用，並無信仰中心或集會場所。本工程施作後可提升本市污水處理量、分散污水系統操作風險、提升污水處理等級與水資源璇還再利用等目的，屆時達成2030年本市污水全自主處理及循環經濟政策目標，另外推廣再生水之使用，接軌國際趨勢提升城市競爭力，符合宜居永續城市願景，對周圍社會環境現況有正面助益。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

(1)現況土地上經本府社會局110年8月16日北市社助字第1103110729號函暨清冊查復工程範圍門牌內有設籍弱勢族群計有3人，其中郭 00 君居住於濱江街 000 巷 00 弄臨 0 號鐵皮屋（違章建築），係家人承租使用衛工處管有市有土地，經本府查處僅設籍在該址，實際居住在士林區，目前已由士林區社福中心輔導辦理相關社福業務，後續並將依租約規定辦理，至蔡 00 君與李 00 君現分別居住在濱江街 000 號 0 樓及濱江街 000 號 0 樓，屬本工程計畫徵收合法建築物範圍內，符合土地徵收條例第34條之1規定情形，相關安置作業將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，亦得依社會住宅承租規定填寫相關資料交由本府，將轉請社會住宅主辦單位（本府都市發展局）協助辦理，給予弱勢族群作妥善安置。此外，為統合本府可運用之安置資源，特於112年7月3日邀集本府權責單位就本案安置計畫方案召會研商，已就在地民眾各種身

分別可執行之「一般拆遷安置方式及補助」，並包含「工廠及商家輔導措施」、「在地就業失業勞工」之輔導措施，及本府現有安置及補助方式說明，亦包含有「自購住宅貸款利息補貼」、「臺北市低收入戶住宅補貼」、內政部「112-113年度300億元中央擴大租金補貼專案計畫」，均納入安置輔導措施之範疇，可隨民眾意願擇取最適方案執行。

(2)本工程興建完成後之後續維護管理之人力需求，提供當地里設籍居民得優先錄取至總名額15%，降低就業機會減少之影響。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

本工程興建有助於生命財產保護及環境改善，可降低環境的污染源及病媒的孳生，且民眾可利用處理後的再生水澆灌植栽、清洗周圍的環境，有利民眾健康。而施工期間產生部分噪音，此問題在工程完工後即會消滅，屬短期性影響，故長期發展對在地居民之健康影響程度極低。另為減輕異味對周圍環境之影響，本工程已規劃採「源頭管理」、「妥善處理」、「集中排放」及「加強監控」等四種機制，以類似設計之桃園文青水園水資源回收中心為例，廠區幾乎沒有臭味。

(二) 經濟因素：

1、徵收計畫對稅收影響：

(1)本工程範圍現況工商業活動於徵收後對政府稅收每年減少課收地價稅及房屋稅合計約1,400餘萬元。

(2)本工程完成後，可降低附近溪流水體的污染，提升水質，促使該區域環境改善，有助於區域地價上漲，長期而言對政府稅收仍有正面助益。

2、徵收計畫對糧食安全影響：

本案土地主要為都市計畫土地，現況無農耕使用，故徵收作為本工程使用，施作後有效提升處理後之放流水質，改善河川環境，更能於河川枯水期間，以放流水補助河川基流量，達到友善水域環境的目標，不會造成糧食安全問題。

3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

(1) 經調查結果，本工程範圍內就業人口大多於他處就業，本徵收計畫無造成轉業人口情形之可能極低，且本工程範圍原有產業以汽修業為主，本工程興建前除依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及其施行細則之規定，按建築物現況使用核實補償（包含1. 建築物重建價格補償、2. 人口遷移費、3. 動力機具、生產原料或經營設備等有遷移之必要遷移費、4. 營業補助費、5. 發給設備補助費）及依法安置外，足供原汽修業者另覓場地開業營業，未有因徵收計畫造成減少就業人口情形。

(2) 本工程興建期間可增加對當地居民就業機會，且未來興建完成後，對於後續維護管理之人力需求上，亦有回饋措施提供該廠當地里設籍居民得優先錄取至總名額15%，增加就業人口。

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：

本工程徵收市價業已編列於110年度「臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金」，「重劃區增加建設管理維護計畫明細表」第13項「中山二期重劃區等4處濱江水資源再生中心新建工程土地取得」項下，足敷支應，並無造成財政排擠效果。另本基金經費已併決算並撥入衛工處保管款專戶中，以代辦經費執行，故

無需辦理保留。

5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

徵收範圍內並無農林漁牧之產業鏈，亦無農耕使用，故對農林漁牧產業鏈不會造成影響。

6、徵收計畫對土地利用完整性影響：

本案土地為都市計畫污水處理場用地，已整體規劃，且位於機場限建區，居民長期受公共設施保留地之使用限制，無法有效使用，是以本工程興建促使土地利用達最佳化之作法，有助環境品質改善，增加土地利用完整性。

（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：

本徵收計畫依污水廠建設使用面積最小幅度徵收，四周土地徵收後，其餘面積尚屬塊狀完整使用，未有畸零土地產生，不影響土地利用完整性。且完工後，有助都市計畫的推動發展，對於計畫範圍內土地提供更乾淨衛生環境，對整體環境風貌將有改善。

2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：

本工程範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並經本府文化局109年12月3日北市文化文資字第1093040588號函查復未有本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物在案。倘未來施工發現地下相關文化資產，將依文化資產保存法相關規定辦理。

3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本工程完工後，對於後續維護管理之人力需求上，爰規劃回饋措施，提供該廠當地里設籍居民得優先錄取至總名額15%，增加當地居民工作機會，並可改善當地居民居住生活安全衛生條件，

提高該地區整體生活品質，對居民原本之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)本工程在設計上並未刻意改變或破壞現有之生態環境，故無破壞生態環境之虞，並於本工程辦理環境影響評估時，於環境影響說明書已針對施工及營運期間之「地形及地質」、「空氣品質」、「溫室氣體」、「噪音振動」、「水質」、「廢棄物」、「剩餘土石方」、「生態」、「景觀及遊憩」、「社會經濟」、「交通」及「文化」等環境項目，進行調查、預測、分析或評定，並就可能影響項目提出預防及減輕對策，經評估後本案各項目影響輕微，對環境資源或環境特性並無顯著不利之影響。
- (2)目前大臺北地區約有30萬 CMD 超量污水泵送至八里污水處理廠處理，八里廠僅為初級處理污水經初級處理後直接排放至海洋，基於整體環境友善的思維，此方式已非現代先進國家的做法；濱江水資源再生中心於辦理環境影響評估時，針對鄰近內湖廠及民生廠放流水對基隆河影響亦同步納入評估，而本處承諾濱江、內湖與民生3廠放流水溶氧至少大於4mg/L，且為了河川保護，本府刻正推動內湖廠提升為三級處理之工程規劃；綜上本府委請專業顧問公司進行水質模擬，考量內湖廠、民生及濱江水資源再生中心之放流水，於各種不同河川流量狀態下之結果，河川溶氧皆能提升，且在基隆河夏季最低流量（Q75）狀態下，若有濱江水資源再生中心放流水作為補注，可降低河川氨氮0.42mg/L（-10.62%）並提升溶氧0.52mg/L（較開發前增加68.4%），有利營造魚類生存環境，並符合該河川丁類水體標準，對於河川水質有正面助益。

(3)另本府承諾未來將在該處河川排放口營造3公頃人工濕地，作為魚類洄游的避難空間，友善水域環境。

(4) 案經本府環境影響評估審查委員會111年4月21日第250次會議審查通過，並經本府環境保護局111年9月1日北市環綜字第1113056989號函核備在案，後續將依環境影響說明書所載內容及審查結論確實執行。

5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：

(1)本案基地因交通部民用航空局進場跑道燈光區將本計畫範圍分隔為北基地及南基地，主要污水處理之設施均設置於北基地，南基地配置為停車場。其中北基地設置上部景觀公園係考量污水處理廠為鄰避設施，以近期規劃或新建之污水處理廠均考量一定比例之綠地供民眾休憩，另考量本計畫範圍東側（松江路581巷與濱江街180巷交叉口）有深受民眾喜愛之飛機巷景點，惟因交通部民用航空局為符合國際起降安全標準預計擴充西側跑道燈區與緩衝區，後續將難以保留濱江街180巷及松江路581巷（即飛機巷），爰考量前開因素，本案規劃於初沉池及生物處理池上部區域結合在地環境打造附屬設施之景觀公園（污水處理槽池地下化，公園設置於槽池頂部之地上層），重現飛機巷這極具特色的空間體驗，提供民眾休憩空間，另因應附屬設施—景觀公園到訪民眾之停車需求，及配合環境影響評估委員會之意見，停車需求應於本開發案內自行滿足，因北基地配置相關處理設施後已無空間，爰於南基地設置供外部民眾之附屬停車空間，避免未來因停車空間供給不足，而造成外部停車問題，影響當地交通，再者，南基地現況並無臨路，當地使用者係商借民航局用地進出，後續本府以整體開發考量，將配合開闢西側15M 計畫道路，另東側現有濱江街180巷俟西側15M 計畫道路開闢完成，

將封閉回歸作為機場用地使用，爰須徵收南基地之私有地，作為出入口及停車空間使用。

(2)本計畫範圍鄰近松山機場，現況受限於航高限制，開發不易且多為鐵皮建物，本案採地下化立體配置，可符合飛航禁限建規定，完成後可增加區域停車空間及綠地，改善環境現況，並進一步塑造本市未來的門戶意象，成為地區新亮點。

(3)本工程興建可以提昇該區住家環境清潔安全，降低環境髒亂及河川水質污染風險，提高該地區生活條件，實為互利之事項。長期而言，本工程完成後，有助本市污水處理，改善周邊居民之生活環境。在重視環保之社會氛圍下，對本市都市環境整體之發展效能，有正向助益。

(四) 永續發展因素：

1、國家永續發展政策：

國內污水下水道建設係依據行政院77年核定之「污水下水道發展方案」辦理，本市污水下水道建設亦納入內政部營建署污水下水道第五期建設計畫內，本工程推動有助於控制承受水體水質污染，改善都市居住環境品質，建立全面都市發展。

2、永續指標：

依據行政院國家永續發展委員會第18次委員會議核定之「台灣二十一世紀議程國家永續發展願景與策略綱領」五、台灣永續發展策略綱領（一）永續環境2.防治水資源公害（2）公害預防及修復所敘述，防治水資源公害必須從各個事業及生活層面介入，全民採取行動，方能改善，故必須推動河川流域整體規劃及管制，以改善河川水質，規劃足量的水作為生態用水，以免自然環境及生物多樣性受到負面的衝擊。故極需改善各地區域污水下水道系統，以減少衛生對國人生活造成損失，為達成國

土永續發展指標之具體作為。

3、國土計畫：

本工程為達成永久性改善附近溪流水體水質並環境衛生安全，保障人民生命財產安全，提升當地居民生活品質及復育優質水環境，降低天然災害對人民、國土之直接衝擊與影響，以維護國家之永續發展。

（五）其他因素：

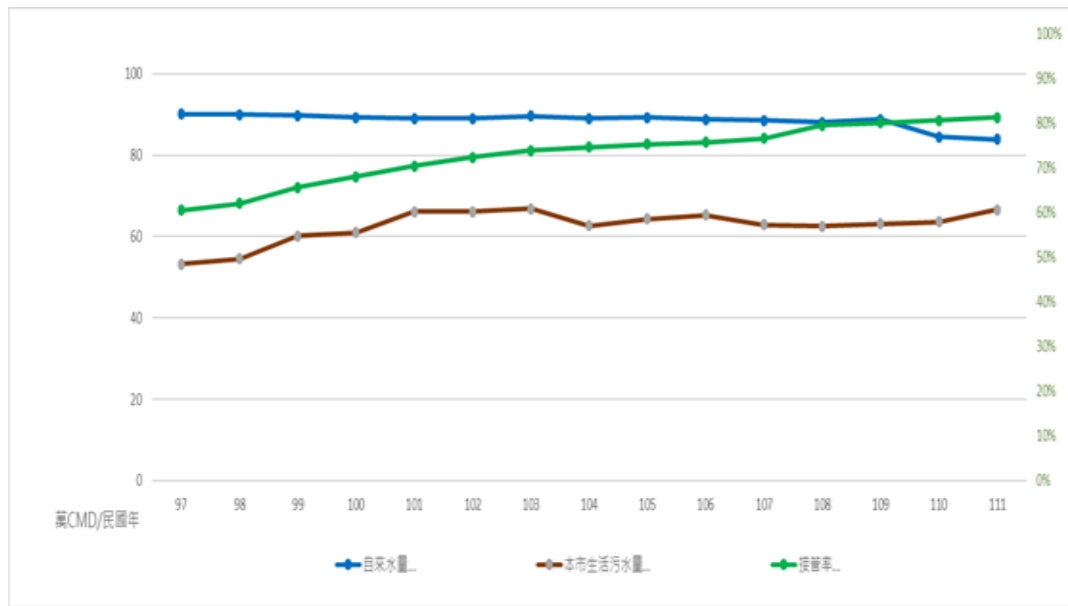
1、本案污水推估變化及人口預測依據：

- (1) 本府水量推估相對保守：衛工處109年可行性評估報告所推估121年之污水總量約為96萬 CMD（其中臺北污水量70萬 CMD+截流水18萬 CMD+汐止、深坑與基隆污水8萬 CMD）已經檢討修正，較營建署108年委託報告所分析102.5萬 CMD（其中臺北污水量77.3萬 CMD+截流水16萬 CMD+汐止、深坑與基隆污水9.2萬 CMD）略少6.5萬 CMD，且相關係數亦經過審慎評估，因此本府評估相對保守。
- (2) 未來仍有截流需求，121年實有處理量不足情事：考量臺北市區內非點源污染尚無法完全根除與接管率尚未達100%之條件下，臺北市仍有截流之必要，以減少污染，協助改善河川水質，衛工處109年委託可行性評估報告，推估121年臺北市仍有18萬 CMD 截流量之需求，比較營建署108年委託報告，121年推估臺北市截流量為16萬 CMD，兩者結論相近且依前項說明，於121年實有處理量不足情事。
- (3) 臺北市截流站優化操作已評估，然仍有截流必要：衛工處109年可行性評估報告推估121年截流量為18萬 CMD，127年為17.2萬 CMD，而營建署108年評估報告推估121年臺北市截流水有16萬 CMD，127年僅剩10.6萬 CMD；分析結果為108

年營建署報告推估淡水河系統依公式計算理論必要截流量127年仍有72萬 CMD，然營建暑假設以不超過既有污水處理廠之設計處理量條件下，採用總量限制，因此將截流量理論計算降至44.6萬 CMD，而臺北市由理論14.7萬 CMD 下修至10.6萬 CMD。

而衛工處針對截流量18萬 CMD 之條件下，探討截流站退場機制檢討調整最佳截流量，於111年10月衛工處委託國立臺北科技大學研究「臺北市基隆河沿岸截流站操作與退場機制評估研究案」，該研究透過截流站晴天水質採樣、雨天水質採樣、水質分析、WASP 水質模擬等一系列方法，篩選出三階段建議退場之截流站，配合截流站集污範圍接管率、截流站水質、對河川影響與對下游污水廠影響等四面相評估，降低截流站操作量，而衛工處也邀集臺北市環保局於112年7月25日研商第一階段試辦，其中於基隆河豐水期（9月至次年2月）晴天時退場撫遠與松山兩座截流站，然在接管率未達100%且非點源與類點源污染仍須控制之條件下，環保局表達其餘截流站仍有截流之必要，而截流量將由目前30萬 CMD 下降至121年之18萬 CMD，本府已將最化操作進行評估考量。

- (4) 污水處理量與接管率成正相關：污水量雖於理論計算時係由自來水用量推估而來，但生活污水量因同時也要考量接管率提升（綠色曲線）之因素，臺北市109至111年自來水用量雖有下降（藍色曲線），但生活污水量仍維持平穩且略微上升之趨勢(棕色曲線)，根據衛工處規劃本市接管率將於121年將提升至90%，且污水處理系統仍然要考量截流站之操作，因此整體系統需求符合109年衛工處所作之評估，其統計資訊如下圖所示。



2、濱江水資中心再生水使用計畫：

- (1) 濱江水資中心規劃再生水管網配置係依據供水對象考慮管線路線並與民生廠管網銜接，經 MLE-MBR 系統處理後之再生水，除配合建築物本身及廠區內規劃設置中水道系統直接提供本水資源中心處理設施清洗及建築物沖廁用水、綠地澆灌等用途外，沿主要供水對象設置環狀再生水配水管線。

濱江水資中心規劃再生水之利用採預留接點方式，並規劃設置於水資中心內、榮星花園、花博新生園區、林森公園、大佳國小等5 處智慧化取水站。

本府將於2030年提升臺北市再生水（含回收水）產量達13.6 萬 CMD 之目標（民生1萬 CMD、社子島3.5萬 CMD、內湖2.05 萬 CMD、迪化1.05萬 CMD），其中濱江水資源再生中心規劃至少提供6萬 CMD 之再生水量。

- (2) 再生水用途與調查：再生水利用發展可降低水資源耗費，因此需考量臺北市適合之再生水利用發展方式，如公園、生態池、綠地、道路系統、澆灌、道路清洗、都市降溫等。未來臺北市再生水推動係結合污水回收系統之規劃，朝河川復育、

大眾運輸設施清潔、群聚商辦及民生次級用水等用途為主。

濱江水資中心規劃階段於108年9月調查濱江水資中心內、鄰近學校及公園等單位使用再生水之需求共4,503CMD，調查對象可能使用量僅約2,458CMD；另長期對象，如公家機關、臺北新公園或中正紀念堂等景觀用水合計約2,045CMD，再生水使用者與使用量摘要如下表。

使用對象	用水標的	數量	單位需水量	水量推估 (CMD)
短期 調查對象	本計畫區內綠地	4 公頃	20 CMD/公頃	80
	本計畫辦公大樓	80 人/天	56 LPCD	5
	本計畫處理設施	-	-	1,565
小計				1,650
中期 調查對象	五常國民小學綠地	0.08 公頃	20 CMD/公頃	1.6
	大佳國民小學綠地	0.16 公頃		3.2
	五常國民中學綠地	0.9894 公頃		19.8
	新興國民中學綠地	0.1 公頃		2
	吉林國民小學綠地	0.0005 公頃		0.01
	長春國民小學綠地	0.1 公頃		2
	國立台北大學綠地	0 公頃		0
	中山國民中學綠地	0 公頃		0
	大同高級中學綠地	0 公頃		0
	本計畫周邊公園綠地等共計 19 處*	78 公頃	10 CMD/公頃	780
小計				808
長期 對象	本計畫周邊公家機關**	5,260 人/天	56 LPCD	295
	臺北新公園景觀池	3,255 m ³	7 天置換 1 次	465
	中正紀念堂景觀池	9,000 m ³	7 天置換 1 次	1,285
小計				2,045
總計				4,503

因此濱江水資中心先期將設置6,000CMD 之再生水產製設備，後續全期將設置及可提供6萬 CMD 的再生水。

(3)再生水管網規劃：濱江水資中心將參考民生廠再生水配置系統，再生水之利用採預留銜接點方式，未來管網周邊需水量增長時，可視情況分階段銜接使用，以保持管線佈設彈性，另濱江水資中心規劃於水廠內、榮星花園、花博新生園區、林森公園、大佳國小等5 處智慧化取水站，其銜接點及取水站位置如圖所示；另外濱江水資中心規劃與民生廠管網銜接作為緊急備用水源，兩系統銜接後，平時操作以制水閥關斷管網並不連通，濱江再生水短、中、長期規劃如下：

i. 初期以推廣為目標，規劃由濱江水資中心為出發點，於廠

內設置免費取水點，並配合本身處理系統、控制中心、景觀、生態規劃及環境教育等場所推展再生水使用。

- ii. 中期則進一步往外拓展至中山區及基隆河沿岸，包含公園綠地漫灌、道路洗掃及降溫、生態公園補注及學校等，使中山區成為水循環社區。
- iii. 長期規劃拓展環狀管線範圍，增加範圍內再生水用戶，配合民生水資中心之再生水管網推動，在水資中心供給範圍發布行政命令，針對「濱江水資中心再生水管網供水範圍」之機關、學校於「新建或改建」時，應設置建築物二元供水系統，採「由內而外」、「由公到私」之推廣策略，逐步推動及提升再生水使用量，並沿著建國南、北路及仁愛路擴展供水網路，未來更可提供臺北新公園、中正紀念堂等景觀池需求，形成大都會綠色走廊之願景。



六、 舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

- (一) 業於110年8月11日、110年9月30日將舉辦第1場、第2場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、本府公告欄、本市中山區公所及中山區大佳里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，依地籍資料及戶政設籍資料所載住所通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人及已知之利害關係人，且刊登110年8月13至15日及110年10月6至8日工商時報及張貼於需用土地人網站，並於110年8月25日、110年10月16日舉行公聽會，詳如公告與刊登新聞紙文件影本及張貼於需用土地人網站證明文件，及2場公聽會之紀錄影本。
- (二) 公聽會上業依土地徵收條例施行細則第10條第1項第3款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並已拍照或錄影存檔。
- (三) 2次公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並分別於110年9月9日及110年10月29日公告於需用土地所在地之公共地方、本府公告欄、本市中山區公所及中山區大佳里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於需用土地人網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。
- (四) 已於110年10月16日第2場公聽會針對110年8月25日第1場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理；110年10月16日第2場公聽會針對土地所有權人及利害關係人陳述意見，亦進行明確回應及處理，詳如110年9月9日府授工衛字第11030421452號函及110年10月29日府授工衛字第11030503852號函檢送之會議紀錄。
- (五) 另為能順利推動市政政策，及積極回應土地所有權人之訴求，本

案於110年起已陸續向當地民眾辦理計有8場次說明會性質之會議，含工程規劃說明會、土地徵收公聽會及環境影響評估公開會議等，於會上向各位民眾說明本案規劃內容、必要性、土地取得（含協議及徵收流程）及環境影響內容（含減輕措施及監測），針對會上民眾所提意見亦於會上積極回應，會後另以會議紀錄方式逐點回應。有關民眾於環境影響評估會議中關切之議題，亦於111年6月7日及6月20日再次辦理2場次「濱江水資源再生中心新建工程」爭點說明會議，針對新生公園替代方案、徵收面積縮減及徵收市價等3大爭點進行說明。

七、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及被徵收土地及土地改良物所有權人陳述意見之情形

（一）本案申請徵收前，本府分別以110年11月17日府授工衛字第1103052299號及111年10月31日府授工衛字第1113052516號開會通知單通知檢送協議價購資料，並通知土地及土地改良物所有權人出席110年11月27日及111年11月11日用地取得協議會議進行協議，嗣再分別以110年12月6日府授工衛字第11030562131號及111年11月18日府授工衛字第11130547331號函檢送用地取得協議價購會議紀錄，通知土地及土地改良物所有權人得分別於110年12月15日及111年11月25日以前出具「同意協議價購契約書」予衛工處，以辦理後續價購事宜；另如對本案工程用地協議價購或以其他方式取得及協議價購不成，將依土地徵收條例規定辦理徵收等程序，仍有意見，請於110年12月15日及111年11月25日前，以書面提出陳述意見。

（二）經查第1次協議價購會議後，本市中山區大佳段二小段723地號持分土地所有權人許00、王00及737、738地號地號持分土地所有權人張0，因親屬間「贈與」原因移轉予王00、張000；本市中山區大佳段二小段844地號持分土地所有權人張00，因親屬間「買賣」

原因移轉張 00，本府於111年8月3日指派專人親訪王君等3人，並告知如同意讓售者，得於111年8月10日以前出具「同意協議價購契約書」予衛工處，以辦理後續價購事宜，並得於111年8月10日以前陳述意見，如協議價購不成，將依土地徵收條例規定辦理徵收，新所有權人於得提出陳述意見期限內無提出陳述意見。

- (三) 次查第2次協議價購後，本市中山區大佳段二小段763及843地號等2筆土地所有權人莊 00 持分部分，因「分割繼承」原因移轉予莊 00、莊 00、莊 00 等3人；本市中山區大佳段二小段762地號土地所有權人方 000 持分部分，因「繼承」原因移轉予方 00、方 00、陳 00、陳 00、陳 00 等5人，本府於112年8月11日指派專人親訪莊君等8人，並告知如同意讓售者，得於112年8月18日以前出具「同意協議價購契約書」予衛工處，以辦理後續價購事宜，並得於112年8月18日以前陳述意見，如協議價購不成，將依土地徵收條例規定辦理徵收，新所有權人於得提出陳述意見期限內無提出陳述意見。
- (四) 本案協議開會通知單及會議紀錄均已合法送達，土地及土地改良物所有權人對後續徵收之程序、相關徵收補償規定及權利等事項應已知悉。另本案土地及土地改良物所有權人於得提出陳述意見期限內提出之陳述意見，本府亦均已書面回復。
- (五) 經協議結果，已取得本市中山區大佳段二小段687地號等10筆持分土地所有權人計14人及本市中山區大佳段二小段20建號等7筆持分建築物所有權人計7人，占私有土地面積比例5.54%，目前計有104位土地所有權人（其中23位兼為建物所有權人）無法完成協議價購，占私有面積比例94.46%，原因分析如下：
- 1、希望維持現況使用，不希望本府徵收其都市計畫污水處理場用地開闢，佔私地面積比例75.48%。
 - 2、因價格不符期待，不願意與本府辦理協議價購，佔私地面積比

例18.98%。

故皆未與本府達成協議，本案經評估無法以其他方式取得所有權，爰依「土地徵收條例」規定辦理徵收。

(六) 本案本府核定110年下半年、111年下半年協議價購及112年下半年徵收補償地價金額，分別說明如下：

- 1、110年下半年協議價購金額：零星建築用地222,000元/平方公尺、其他用地140,000元/平方公尺。
- 2、111年下半年協議價購金額：零星建築用地237,000元/平方公尺、其他用地150,000元/平方公尺。
- 3、112年下半年徵收補償地價金額：零星建築用地237,640元/平方公尺、其他用地150,405元/平方公尺。

因本案徵收補償地價高於協議價購金額，針對已完成協議價購之民眾，採本府既有執行方式，以行政救濟金補發差額方式辦理。

八、安置計畫

(一) 本府前於徵收計畫提出安置計畫，並依本府社會局110年8月16日北市社助字第1103110729號函暨清冊查復本工程範圍門牌內有設籍弱勢族群計有3人，特於112年7月3日召開「濱江水資源再生中心新建工程」土地徵收作業安置計畫方案研商會議，其中除重新檢討安置計畫與配套措施，亦決議重新調查徵收範圍內所有民眾居住現況，後於7月20日衛工處再次完成徵收範圍居民現況調查，其中55個門牌戶共計106戶。

(二) 經調查其中社會局所提供名單中，郭00君居住於濱江街000巷00弄臨0號鐵皮屋（違章建築），係家人承租使用衛工處管有市有土地，後續將依租約規定辦理，蔡00君現分別居住在濱江街000號0樓，屬本工程計畫徵收合法建築物範圍內，符合土地徵收條

例第34條之1規定情形，相關安置作業將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。

- (三) 此外，為統合本府可運用之安置資源，前揭會議已就在地民眾各種身分別可執行之「一般拆遷安置方式及補助」，並包含「工廠及商家輔導措施」、「在地就業失業勞工」之輔導措施，及本府現有安置及補助方式說明，亦包含有「自購住宅貸款利息補貼」、「臺北市低收入戶住宅補貼」、內政部「112-113年度300億元中央擴大租金補貼專案計畫」，均納入安置輔導措施之範疇，可隨民眾意願擇取最適方案執行。

(四) 需要安置之戶數、人口數及配套安置方案

分類	細分類	戶數	說明
住在拆遷範圍內之屋主	一般	5	
	須特別安置之老弱貧困	0	
	特殊身分(例如榮民)	0	
	小計	5	
住在拆遷範圍內之非屋主(承租戶)	一般	18	
	須特別安置之老弱貧困	9	濱江街 000 巷臨 0 號蔡 00 (低收、獨老)、濱江街 000 巷 00 弄 0 之 0 號楊 00 (低收、原住民身份)、濱江街 000 巷 00 弄 0 之 0 號呂 00 (低收)、濱江街 000 巷 00 弄臨 0 號陳 00 (身障證明)、濱江街 000 巷 00 弄臨 0 號張 00&郭 00 (獨老、低收)、濱江街 000 之 0 號陳 00 (低收入)、濱江街 000 號 0 樓蔡 00、陳 00 (低收、獨老)
	特殊身分(例如榮民)	0	
	小計	27	
已搬離/不居住於此		25	
無法得知居住現況		36	
總計		106	

- (五) 本工程興建完成後之後續維護管理之人力需求，提供當地里設籍居民得優先錄取至總名額15%，降低就業機會減少之影響。

- (六) 安置計畫所涉之各項補償費、補助費及救濟金之發給，均依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及其施行細則等相關規定辦理，並依據土地徵收條例第20條第1項規定「徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後15日內發給之。……」辦理。
- (七) 因舉辦公共工程，除依拆遷補償自治條例及施行細則中所定之重建單價及計算標準發給補償費外，並應依規定，對需全部拆除建物而需遷移之拆遷戶，妥適安置。而應於拆遷日4個月前將拆遷戶名冊及洽請拆遷戶提供足以認定查證國宅承租資格含配偶、直系血親及其配偶在內之全戶戶籍謄本等資料，函送本府都市發展局審核查證。以妥適安置為核心，由拆遷戶依其意願選擇為之。
- (八) 其他輔導項目可由民眾提出需求並由本府轉介專門窗口。
- (九) 相關配套計畫，詳附件10。

九、 徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無（詳如後附本府文化局109年12月3日北市文化文資字第1093040588號函影本）。

十、 有無涉及原住民土地之徵收

無，案內無原住民土地。

十一、 應需補償金額總數及經費來源

(一) 應需補償金額總數：2,323,312,285 元。

1、地價補償金額：1,860,394,392元。

2、土地改良物補償金額：368,454,468元。

3、遷移費金額：94,463,425元。

4、其他補償費：0元。

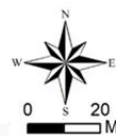
- (二) 徵收補償地價已提地價評議委員會評定。徵收補償地價：零星建築用地237,000元/m²、其他用地150,000元/m²，估價基準日111年9月1日。112年臺北市徵收補償市價變動幅度為100.27%，調整後徵收補償地價：零星建築用地237,640元/m²、其他用地150,405元/m²。
- (三) 準備金額總數：2,534,958,000元。
- (四) 經費來源及概算：編列於110年度「臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金」，「重劃區增加建設管理維護計畫明細表」第13項「中山二期重劃區等4處濱江水資源再生中心新建工程土地取得」項下，另本基金經費已併決算並撥入衛工處保管款專戶中，以代辦經費執行，故無需辦理保留（如預算書影本）。

十二、土地使用管制

本案徵收土地源自45年5月4日發布實施之「臺北市都市計畫圖」劃設之污水處理場用地。並經本府110年11月18日府都規字第11030912831號「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案（第一階段）」維持使用在案。詳如有無妨礙都市計畫證明書。



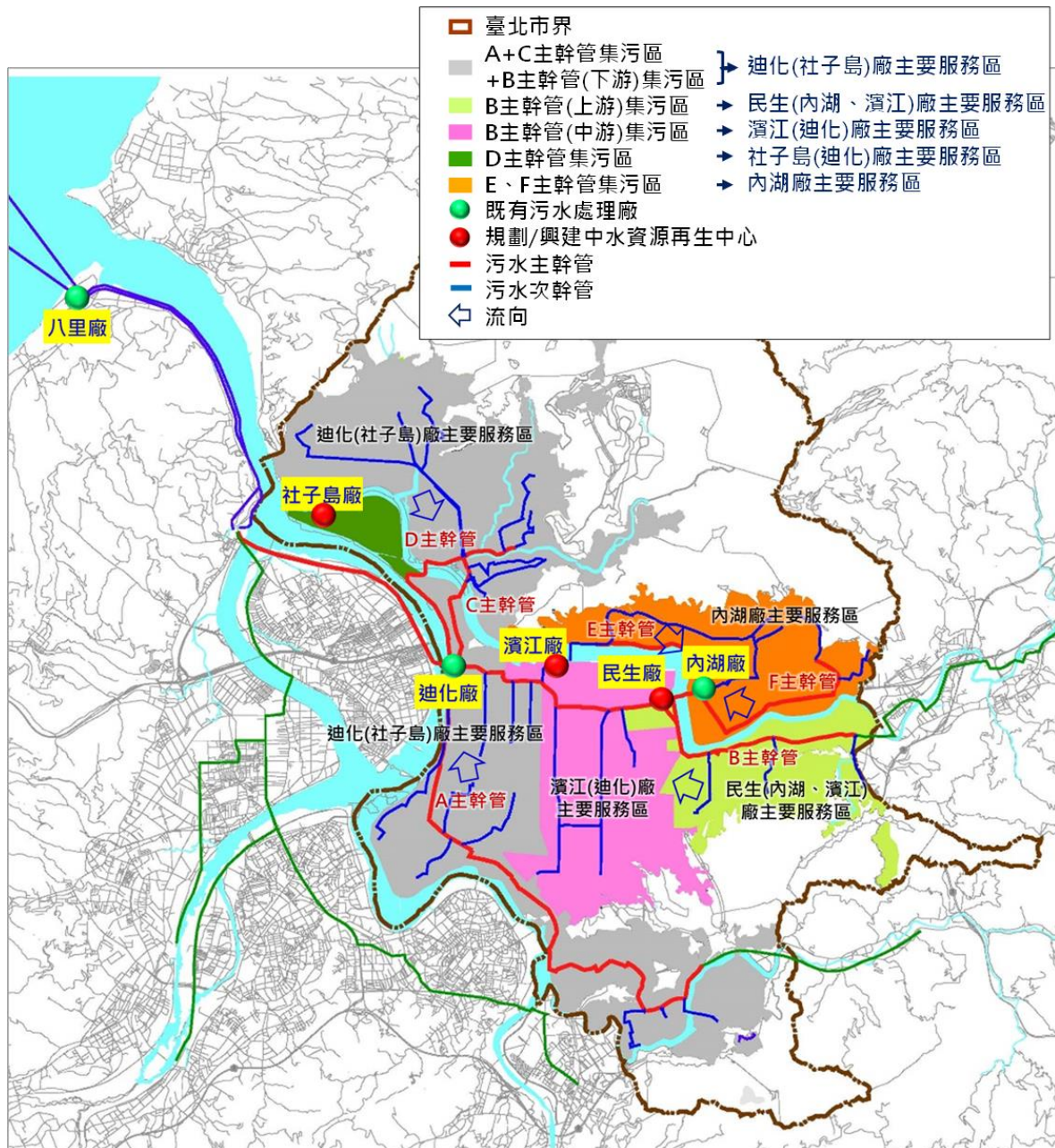
濱江水資源再生中心新建工程土地使用計畫圖
(景觀配置示意圖)



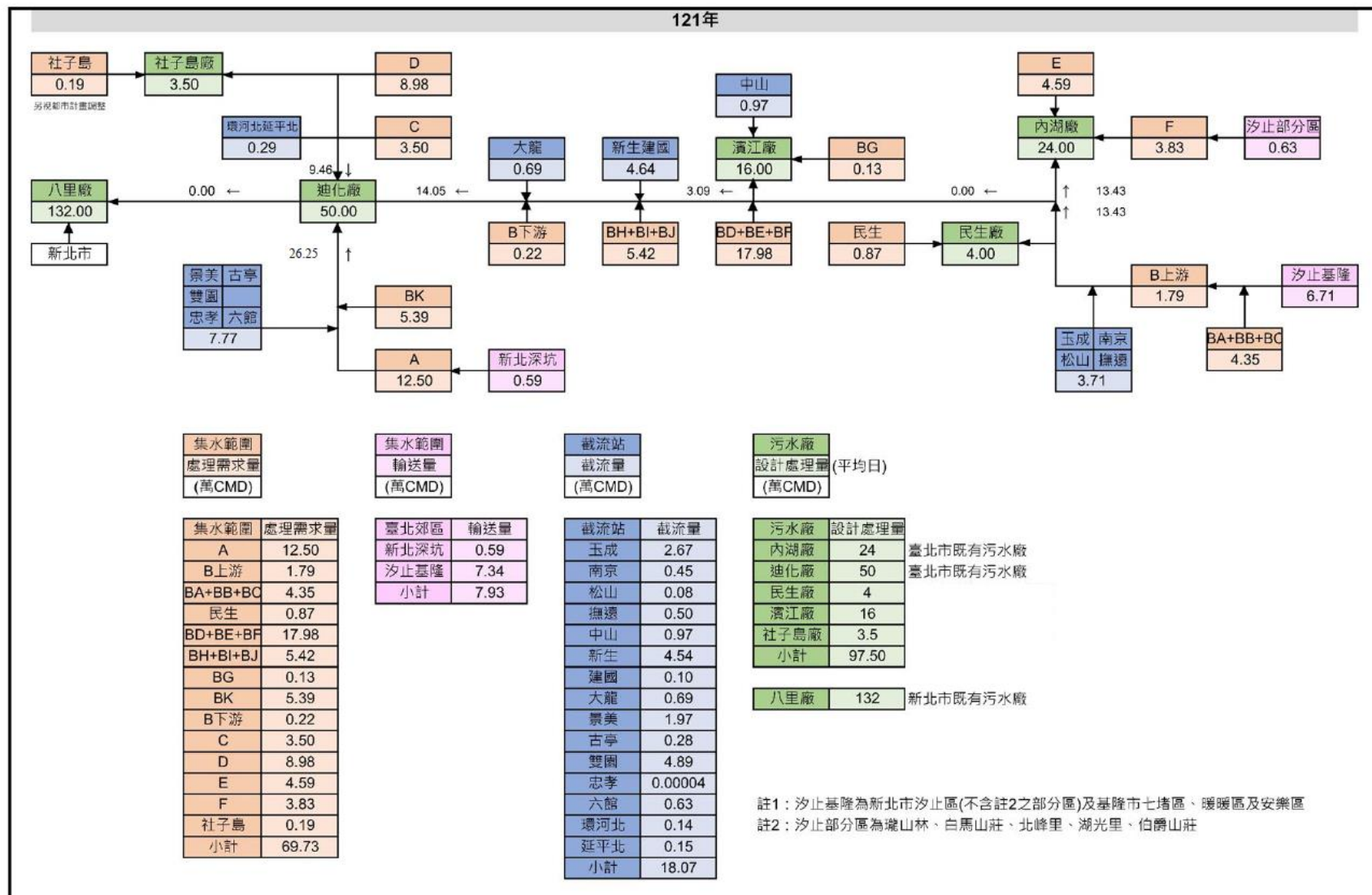
濱江水資源再生中心新建工程土地使用計畫圖(現況地形圖)



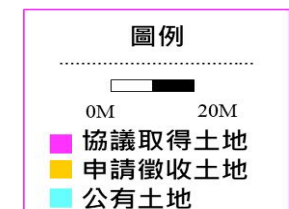
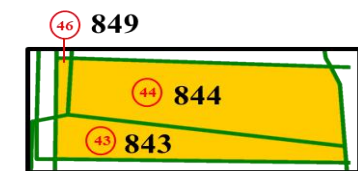
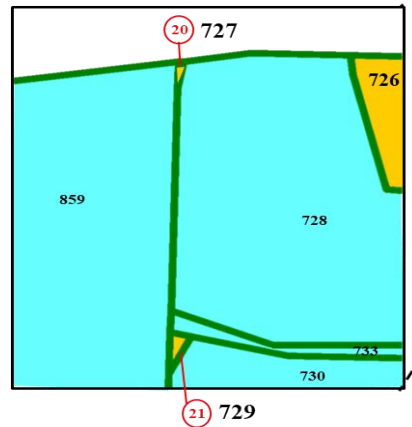
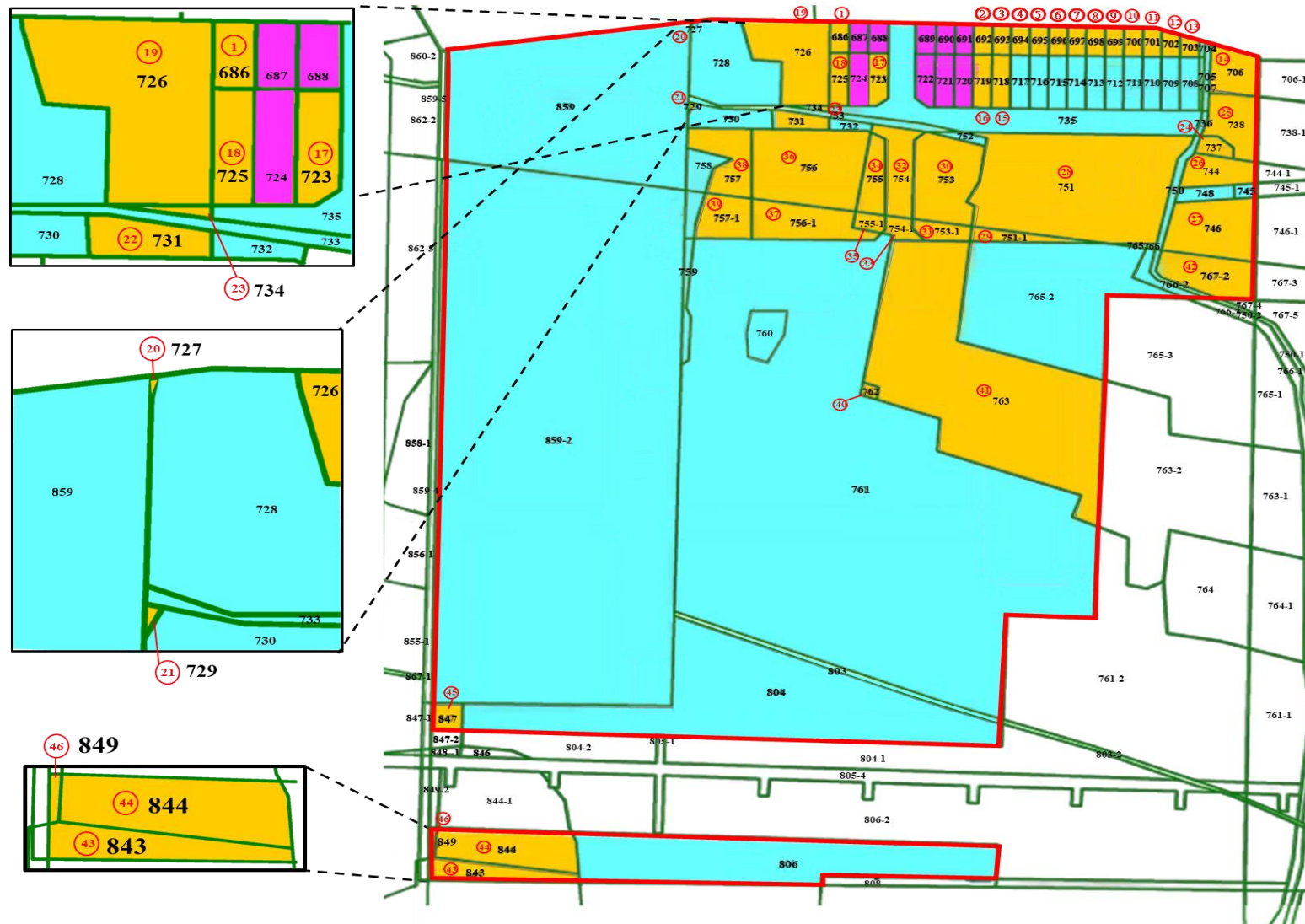
臺北市污水下水道系統各處理廠服務區示意圖



臺北市121年推估污水處理系統分擔水量示意圖



濱江水資源再生中心新建工程徵收土地圖說



第1次公聽會會議紀錄

- 50

例第10條之立法精神，有關依都市計畫法劃設之若公共設施用地，應依土地徵收條例第10條及內政部99年12月29日台內地自地0990257693號令訂定之申請徵收前需用土地人舉行公聽會給予所有權人陳述意見機會作業要點規定舉行公聽會，各土地所有權人及利害關係人有任何意見可於本次公聽會上提出。

- (二) 本計畫範圍內私有土地屬公共設施保留地，經通盤檢討，仍維持本計畫污水處理廠用地之劃設；本計畫「濱江水資源再生中心」興闢後，可改善都市居住環境衛生、提升生活環境品質，進而防止水域污染、確保良好水源水質，以建立健全都市發展，故將本案納入110年預算辦理。需用土地範圍圖及地形圖已張貼本會場，請大家參看。

八、事業計畫之公益性及必要性評估報告說明

(一) 社會因素

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：徵收所影響人口之多寡、年齡結構：本工程坐落位置為本市中山區大佳里，依據戶政事務所110年7月統計資料，大佳里人口數約1093人，年齡結構為0至99歲，其中以30至69歲人口居多。本工程施作後可以淨化生活污水排放至附近水體，改善居住環境衛生、提升生活環境品質，對人口年齡結構無直接影響。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本工程施作後可提升本市污水處理量，達成本市循環經濟政策，推廣再生水之使用，符合宜居永續城市願景，對周圍社會環境現況有正面助益。
3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：現況土地上無弱勢族群居住，俟本工程施作後可提升本市污水處理量，有效改善本市環境衛生，對生活型態實有顯著助益。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：本府於取得土地興建工程後，有助於環境改善，可降低環境的污染源及病媒的孳生，且民眾可利用處理後的再生水澆灌

植栽、清洗周圍的環境。長期發展對在地居民之健康不致影響。

(二) 經濟因素

1. 徵收計畫對稅收影響：工程範圍自45年起即劃為公共設施保留地（污水處理場），徵收後對政府稅收並無影響。反而徵收計畫完成後，降低附近溪流水體的污染，提升水質，促使該區域環境改善，間接的可以提升民眾的健康，降低生病機會，增加農漁作物的收成，故有益於稅收。
2. 徵收計畫對糧食安全影響：都市計畫劃定為「污水處理場用地」，且現況無農耕使用，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：本工程興建期間可增加對當地居民就業機會，且未來興建完成後，對於後續維護管理之人力需求上，亦有回饋措施提供該廠當地里設籍居民得最優先錄取至總名額15%，增加就業人口。
4. 徵收費用的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：本案土地補償所需經費已列入本府110年度「臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金」預算辦理，並無造成財政排擠效果。
5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：徵收範圍內並無農林漁牧之產業鏈，故對農林漁牧產業鏈不會造成影響。
6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：本案土地為都市計畫污水處理場用地，已整體規劃，因本工程開闢改善都市生活機能，增加土地利用完整性。

(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部分：因本案用地早已劃定為污水處理場用地，致當地居民無法做其他使用，本次徵收範圍係將現況開闢，對原有生態環境周邊居民或社會整體環境風貌將有改善。
2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變部分：經查復本工程

範圍無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。倘未來施工發現地下相關文化資產，將依文化資產保存法相關規定辦理。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變部分：本工程可改善當地居民居住生活安全衛生條件，提高該地區整體生活品質，對居民原本之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部分：本工程在設計上並未刻意改變或破壞現有之生態環境，故無破壞生態環境之虞。
5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響部分：以長期而言，本計畫水資源再生中心完成後，有助處理本市污水，提高生活機能也有助於周邊居民及社會整體之發展。

(四) 永續發展因素

1. 國家永續發展政策部分：國內污水下水道建設係依據行政院77年核定之「污水下水道發展方案」辦理，本市污水下水道建設亦納入內政部營建署污水下水道第五期建設計畫內，本計畫推動有助於控制承受水體水質污染，改善都市居住環境品質，建立全面都市發展。
2. 永續指標部分：依據行政院國家永續發展委員會第18次委員會議核定之「台灣二十一世紀議程國家永續發展願景與策略綱領」五、台灣永續發展策略綱領(一)永續環境2. 防治水資源公害(2)公害預防及修復所敘述，防治水資源公害必須從各個事業及生活層面介入，全民採取行動，方能改善，故必須推動河川流域整體規劃及管制，以改善河川水質，規劃足量的水作為生態用水，以免自然環境及生物多樣性受到負面的衝擊。故極需改善各地區域污水下水道系統，以減少衛生對國人生活造成損失，為達成國土永續發展指標之具體作為。
3. 國土計畫部分：本案私有土地依都市計畫法第48條公共設施保留地徵收興建污水處理廠，為達成永久性改善附近溪流水體水質並環境衛生安全，保障人民生命財產安

全，提升當地居民生活品質及復育優質水環境，降低天然災害對人民、國土之直接衝擊與影響，以維護國家之永續發展。

(五) 其他因素

1. 公益性

(1) 工程施作完成後，可有助於改善本市衛生環境，保障人民生命安全目標。

(2) 改善環境視野及景觀，有助於提升整體生活水平及安全感。

2. 必要性：為穩定河川之水質，以維護及保障本市民眾衛生安全，在計畫確已具公益性且環境、財政條件許可之情況下，本計畫施行實屬必要。

3. 適當性：國內污水下水道建設係依據行政院77年核定之「污水下水道發展方案」辦理，本市污水下水道建設亦納入內政部營建署污水下水道第五期建設計畫，本計畫推動有助於控制承受水體水質污染，改善都市居住環境品質建立全面都市發展，也合乎大部分民眾之需求，應屬最適之方案。

4. 合法性：本工程用地範圍已完成都市計畫公告發布實施，用地取得係依據土地徵收條例第3條第10款及都市計畫法第48條規定辦理，故亦有合法性。

九、臺北市議會陳炳甫議員：

1. 已多次建議有關公聽會（說明會）的舉辦時間須配合民眾方便的時間，因平日上午較多民眾或相關權利人皆須上班，建議爾後公聽會（說明會）辦在晚間，場地選擇也要加以考量，以配合民眾彈性時間，增加參與意願。

2. 有關本次公聽會係針對土地徵收流程事宜宣導，另外民眾最關心的設立污水處理廠於現址原因，再與民眾說明清楚。

本府工務局衛生下水道工程處：

1. 有關公聽會（說明會）舉辦時間將於第2次公聽會進行調整。

2. 已於本次公聽會詳細向民眾說明原因。

十、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) 莊○○：

1. 反映補償價格太低，希望土地與建物補償能夠明確一點？徵收適用徵收徵收法條還是買賣法條？當初民航局徵收一坪57.2萬（民航局徵收時價格使用民生與士林地價平均價徵收）？土地及建物徵收價格分開說明？
2. 地質高度液化，地質是否評估過？鄰近深度20公尺（高速公路）建設之前施工機具卡住是否會因周邊建設影響工程？
3. 點交時間，何時動工？何時開發？如何知道安置宅身份？

本府工務局及所屬衛生下水道工程處、地政局：

1. 本府係依據「（1）土地徵收條例及其施行細則、（2）都市計畫法及（3）土地法」進行徵收土地作業。
2. 需地機關依土地徵收條例第11條規定：「需用土地人申請徵收土地……前，應先與所有人協議價購或以其他方式取得；所有人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。」准此，協議價購為申請徵收之先行程序，其協議價格乃屬私法契約範疇。
3. 土地徵收乃政府依公權力之運作，為興辦公益事業需要，基於國家對土地之最高主權，依法定程序，對特定私有土地給予相當補償，強制取得之一種處分行為，屬公法範疇。
4. 本次土地市價查估係按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」。本案業委託不動產估價師依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並於110年2月3日提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第2條第1款：「市價：指市場正常交易價格」規定之市價。

5. 另本案地上物查估補償皆依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定並參考營建物價調整辦理查估，補償價格係依前述規定辦理，本案地上物查估作業係委由不動產估價師事務所辦理，屆時請臺端配合查估時間領勘以維權益。
6. 本案工程前已委託規劃設計公司就需用土地進行土壤液化評估無慮，並進行施工安全評估，未來承攬本案的施工廠商之相關專業人員亦會針對本土地土壤探測情形及施工安全規劃，選用最適宜之施工方式，感謝臺端的提醒，本處將會嚴謹研討。
7. 本案將於民國112年7月31日辦理拆除工程作業。
8. 本案土地取得方式為一般徵收，非區段徵收，故本案不會有另外興建安置住宅，但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。
9. 交通部民用航空局為辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得，奉准徵收中山區大佳段二小段597-2地號等12筆土地，合計0.312808公頃，每平方公尺市價16萬5,000元整。經查108年「交通部民用航空局為辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得」徵收公告，其建築改良物之補償標準，係依據「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」。而當年建築物徵收公告清冊所載單價是每平方公尺1萬6,460元，本案是每平方公尺1萬7,060元。

(二) 周○○：依現有的污水廠提高效能，且需求已不復以往的量，因為現有的設備老舊，人員老化，硬體軟體各方面已經不符合現有的排放標準及效益，又因北市人口廢水量已日益減少所以建請相關主關機關檢討。

本府工務局衛生下水道工程處：

1. 目前臺北市目前現有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的。

2. 另目前臺北市污水處理廠皆以最適合之科技技術處理，未來濱江污水處理廠也會引用最新科技技術來執行，也會依據土地最大的污水處理量處理。

(三) 蕭 ○ ○：

1. 建議使用高科技更改舊有的處理廠增加污水處理量
2. 補償費過低

本府工務局及所屬衛生下水道工程處、地政局：

1. 目前臺北市污水處理廠皆以最適合之科技技術處理，未來濱江污水處理廠也會引用最新科技技術來執行，也會依據土地最大的污水處理量處理。
2. 本次土地市價查估係按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」。本案業委託不動產估價師依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並於110年2月3日提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第2條第1款：「市價：指市場正常交易價格」規定之市價。
3. 另本案地上物查估補償皆依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定並參考營建物價調整辦理查估，補償價格係依前述規定辦理，本案地上物查估作業係委由不動產估價師事務所辦理，屆時請臺端配合查估時間領勘以維權益。

(四) 李 ○ ○ ○：補償價格太低。

本府工務局及所屬衛生下水道工程處、地政局：

1. 本次土地市價查估係按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」。本案業委託不動產估價師依土地徵收條例及土

地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並於110年2月3日提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第2條第1款：「市價：指市場正常交易價格」規定之市價。

2. 本案地上物查估補償皆依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定並參考營建物價調整辦理查估，補償價格係依前述規定辦理，本案地上物查估作業係委由不動產估價師事務所辦理，屆時請臺端配合查估時間領勘以維權益。

(五) 陳○○：不合理的公設預定地

1. 濱江污水處理廠公設預定地，係民國45年沿用日據時代的設計制定。
2. 經過65年的中山區發展已經成為臺北市的市中心，應重新思考污水廠設置必要性。
3. 在民國78年濱江污水處理廠，第一次用地徵用，亦因工程失敗，廢棄停工並將已徵收土地退還市民在案。

本府工務局衛生下水道工程處：

1. 目前臺北市目前現有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的。
2. 另目前臺北市污水處理廠皆以最適合之科技技術處理，未來濱江污水處理廠也會引用最新科技技術來執行，也會依據土地最大的污水處理量處理。

(六) 鄭○○：施工安全是否預先評估

本府工務局衛生下水道工程處：本案前已委託規劃設計公司就需用土地進行施工安全評估，未來承攬本案的施工廠商之相關專業人員亦會針對本案土地及鄰近土地進行安全規劃，將以最嚴謹的方式評估施工安全之部分，感謝臺端的意見及提醒。

(七) 未提供姓名民眾：

1. 反對設置濱江污水處理廠。
2. 此案土地土壤屬於高度液化潛勢區，公共安全堪慮？

此案地土壤處在高度不安定高液化潛勢地區。

說明：此案土地旁有高速公路與五楊高架橋當年基樁工程深度達200公尺以上，衛工潛盾工程曾卡住在入地底下而停工，周邊濱江市場基地開挖工程，曾發生崩塌陷落導致停工一年以上，另旁邊建國派出所興建工程，地下室開挖工程曾因流沙問題停工數年，從以上數個公共工程都發生過流沙土質液化問題在此案做深度做大面積開挖是否導致基隆河堤防、高速公路、五楊高架橋、機場跑道基礎內容鬆動，將引起重大公共安全問題？

本府工務局衛生下水道工程處：本案前已委託規劃設計公司就需用土地進行施工安全評估，未來承攬本案的施工廠商之相關專業人員亦會針對本案土地及鄰近土地進行安全規劃，將以最嚴謹的方式評估施工安全之部分，感謝臺端的意見及提醒。

(八) 羅○○○：本土地徵收開闢流程及預定時間，請明確說明預定日期，切勿推諉回覆尚需程序等理由，規避臺北市政府應公開說明責任。主辦機關連期程都不清楚何以公告民國112年7月31日辦理拆除，其時間依據為何？問題：

1. 第一次公聽會會議紀錄公告時間？公告於何處？
2. 地上物使用現況查估作業通知時間？辦理時間？
3. 第二次公聽會公告時間？辦理時間？如又公告疫情三級警戒是否延後召開，如線上方式辦理，依法是否可行，何以確保所有權人參與權利不受影響。
4. 通知辦理所有權人協議價購會議時間？預計何時告知土地協議價購金額每平方公尺？元、地上物補償及獎勵金？元、交易簽約日期？意願截止日期？
5. 同意協議價購者之土地及地上物騰空點交時間？地上物拆除時間？如無法告知如何以讓民眾因應，原住戶租屋需要時間找尋、營業店面整修、搬家，過程中是否有協助，期過程影藏負擔對民眾皆為損失？請考量現為疫情期間，看屋租房皆屬不易，如又再進入三級警戒勢必更

為困難，時間安排應充分。

6. 不同意協議價購者，依徵收程序辦理股土地徵收，目前預估土地徵收價格每平方公尺？元？另何時報請"臺北市地價及標準地價評議委員會"？何時報請內政部審議？被徵收之所有權人是否可以於會亦陳述意見？預計完成審查時間？通知徵收戶時間？
7. 以徵收辦理之土地及地上物者，預計騰空點交時間？預計拆除時間？
8. 查說明會之簡報，本計畫水資源中心衛有分段新建計畫，故拆遷土地因屬同時一次性使用情事，分次拆遷未能減少開發工期優又增加費用，是否協議價購者土地建物之騰空點交時間應近於或同於徵收者。
9. 查第一次公聽會公開簡報，僅說明本次徵收的必要性等緣由，只是在對所有權人說明已經決議事項的被迫承擔結果。整份簡報指說明法定程序為何，期屬於機關就該遵守依循，民眾只能被迫承受，卻未向所有權人說明補償方式金額、時間，協議價購與徵收之差異，何以讓所有權人相信其權利會獲得保障，民眾何以安排因應。對居住者提供必要安置？依臺北市公共工程拆遷補償自治條例第二十一條拆遷戶符合"臺北市社會住宅出租辦法"承租資格者得優先辦理承租社會住宅，另按施行細則第二十五條應於拆遷日四個月前將拆遷戶名冊...函送本府都市發展局進行查證作業，預計何時調查？何時須提出名冊？何時可獲通知？符合資格者可選擇之社會住宅為何處，是否可選擇區位？

本府工務局及所屬衛生下水道工程處、地政局、都市發展局：

1. 本案2場公聽會預計10月上旬辦竣後，接續之協議價購程序預計於110年12月底前完成，如果不同意協議價購才進入徵收作業流程，徵收作業預計於111年5月完成，如遇相關疫情警戒措施，將依防疫規定辦理。至於所有會議公告、時程將於公告文或紀錄確定後依法公布在臺北市政府網站及公佈欄、中山區公所公佈欄、大佳里辦公室公佈欄，工程現場及公共區域均有張貼，並且用市府公函通知

土地所有權人等。

2. 本次土地市價查估係本次土地市價查估係按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」。本案業委託不動產估價師依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並於110年2月3日提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第2條第1款：「市價：指市場正常交易價格」規定之市價。
3. 另本案地上物查估補償皆依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定並參考營建物價調整辦理查估，補償價格係依前述規定辦理，本案地上物查估作業係委由不動產估價師事務所辦理，屆時請臺端配合查估時間領勘以維權益。
4. 本案土地取得方式為一般徵收，非區段徵收，故本案不會有另外興建安置住宅，但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，請臺端依社會住宅承租規定填寫相關資料交由本處，本處將轉請社會住宅主辦單位臺北市政府都市發展局協助辦理。
5. 至於社會住宅承租部分：
 - (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。

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：

一、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。

二、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。

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。」

(2) 社會住宅承租資格除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：

一、年滿二十歲之國民。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。」

- (3) 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，候補名單有效期限為3年（特殊身分保障戶為6年），期間若有承租戶因故退租，本府都市發展局將依前述名單通知遞補，候補名冊有效期間內不再辦理招租。
- (4) 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）可申請承租中繼住宅（永平出租國民住宅、基河三期出租國民住宅及依臺北市社會住宅出租辦法第二十條規定經本府專案核准供安置使用之社會住宅。）。
- (九) 汪○○：因案地勢低窪，將來大量污水將重大（高低落差）導入或無完整相關排水設施與大型水站，在極端氣候下常遇氣候下常遇超大豪雨，如又逢朝亦回溯案址將成為大水窟。將造成大淹水，致使臺北市民身家財產陷入八大災難。

本府工務局衛生下水道工程處：本案前已委託規畫設計公司就需用土地進行施工安全及未來發展評估，未來承攬本案的施工廠商之相關專業人員亦會針對本案土地及鄰近土地進行安全規劃，將以最嚴謹的方式評估施工安全之部分，感謝臺端的意見及提醒。

- (十) 張○○：於106年民航局徵收機場週邊土地，協議價隔約58萬元/坪（當時土地公告現值約2萬元/平方公尺）而今市府辦理徵收，協議價格46-72萬/坪（目前土地公告現值10萬元/平方公尺~12萬元/平方公尺）顯然此協議價格明顯不符市場行情。

本府工務局及所屬衛生下水道工程處、地政局：

1. 交通部民用航空局為辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得，奉准徵收中山區大佳段二小段597-2地號等12筆土地，合計0.312808公頃，每平方公尺市價16萬5,000元整。經查108年「交通部民用航空局為

辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得」徵收公告，其建築改良物之補償標準，係依據「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」。而當年建築物徵收公告清冊所載單價是每平方公尺1萬6,460元，本案是每平方公尺1萬7,060元。

2. 本次土地市價查估係按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」。本案業委託不動產估價師依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並於110年2月3日提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第2條第1款：「市價：指市場正常交易價格」規定之市價。
3. 另本案地上物查估補償皆依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定並參考營建物價調整辦理查估，補償價格係依前述規定辦理，本案地上物查估作業係委由不動產估價師事務所辦理，屆時請臺端配合查估時間領勘以維權益。

(十一) 莊○○：比照民航局徵收土地價格補償
本府工務局及所屬衛生下水道工程處、地政局：

1. 交通部民用航空局為辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得，奉准徵收中山區大佳段二小段597-2地號等12筆土地，合計0.312808公頃，每平方公尺市價16萬5,000元整。經查108年「交通部民用航空局為辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得」徵收公告，其建築改良物之補償標準，係依據「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」。而當年建築物徵收公告清冊所載單價是每平方公尺1萬6,460元，本案是每平方公尺1萬7,060元。

2. 本次土地市價查估係按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」。本案業委託不動產估價師依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並於110年2月3日提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第2條第1款：「市價：指市場正常交易價格」規定之市價。
3. 另本案地上物查估補償皆依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定並參考營建物價調整辦理查估，補償價格係依前述規定辦理，本案地上物查估作業係委由不動產估價師事務所辦理，屆時請臺端配合查估時間領勘以維權益。

(十二) 黃○○：

1. 環評未過、預算未過為何徵收。
2. 協調安置住宅
3. 徵收價格要比民航局價格好
4. 不要弄農業區價格來計算補償，不能用鄰近土地買賣價徵收，至少要比買賣價格好

本府工務局及所屬衛生下水道工程處、地政局：

1. 本案用地取得所需經費，已循預算程序編列並報奉臺北市議會同意支用。
2. 本案土地取得方式為一般徵收，非區段徵收，故本案不會有另外興建安置住宅，但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。
3. 交通部民用航空局為辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得，奉准徵收中山區大佳段二小段597-2地號等12筆土地，合計0.312808公頃，每平方公尺市價16萬5,000元整。經查108年「交通部民用航空局為

辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得」徵收公告，其建築改良物之補償標準，係依據「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」。而當年建築物徵收公告清冊所載單價是每平方公尺1萬6,460元，本案是每平方公尺1萬7,060元。

4. 本次土地市價查估係按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」。本案業委託不動產估價師依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並於110年2月3日提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第2條第1款：「市價：指市場正常交易價格」規定之市價。
5. 另本案地上物查估補償皆依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定並參考營建物價調整辦理查估，補償價格係依前述規定辦理，本案地上物查估作業係委由不動產估價師事務所辦理，屆時請臺端配合查估時間領勘以維權益。

(十三) 莊○○等家人共5人：我們是○○地號的所有權人，請問106年民航局協議價購為一平方公尺17萬3,000元，但現在3、4年後市政府的協議價購才一平方公尺13萬8,000元，這樣協議價購的價格差太多了，是要所有權人如何心肝（甘）情願同意協議價購，至少應該跟民航局價格相同才合理，謝謝

本府工務局及所屬衛生下水道工程處、地政局：

1. 交通部民用航空局為辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得，奉准徵收中山區大佳段二小段597-2地號等12筆土地，合計0.312808公頃，每平方公尺市價16萬5,000元整。經查108年「交通部民用航空局為辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈

工用地取得」徵收公告，其建築改良物之補償標準，係依據「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」。而當年建築物徵收公告清冊所載單價是每平方公尺1萬6,460元，本案是每平方公尺1萬7,060元。

2. 本次土地市價查估係按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」。本案業委託不動產估價師依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並於110年2月3日提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第2條第1款：「市價：指市場正常交易價格」規定之市價。
3. 另本案地上物查估補償皆依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定並參考營建物價調整辦理查估，補償價格係依前述規定辦理，本案地上物查估作業係委由不動產估價師事務所辦理，屆時請臺端配合查估時間領勘以維權益。

(十四) 蔡○○：

1. 公共工程拆遷戶是否有優先承購國宅的配套方案？
2. 馬路上的住宅若無營業執照但有經營飲料相關營業是否有其他的補償措施？

本府工務局及所屬衛生下水道工程處：

1. 若民眾有承租社會住宅之意願，請依社會住宅承租規定填寫相關資料交由本府，本府將轉請社會住宅主辦單位臺北市政府都市發展局協助辦理。
2. 本案地上物查估補償皆依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定並參考營建物價調整辦理查估，營業補償費等相關補償價格係依前述規定辦理，本案地上物查估作業係委由不動產估價師事務所辦理，屆時請臺端配合

查估時間領勘以維權益。

(十五) 張○○：

1. 民航局土地預估已附近區域，價格三個區域取申報價，市府說從優補助，一開始就沒有從優而更低。
2. 廢水再生建設區域，為何下方方型範圍也必須徵收。

本府工務局及所屬衛生下水道工程處、地政局：

1. 交通部民用航空局為辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得，奉准徵收中山區大佳段二小段597-2地號等12筆土地，合計0.312808公頃，每平方公尺市價16萬5,000元整。經查108年「交通部民用航空局為辦理松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈工用地取得」徵收公告，其建築改良物之補償標準，係依據「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」。而當年建築物徵收公告清冊所載單價是每平方公尺1萬6,460元，本案是每平方公尺1萬7,060元。
2. 本次土地市價查估係按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」。本案業委託不動產估價師依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並於110年2月3日提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第2條第1款：「市價：指市場正常交易價格」規定之市價。
3. 另本案地上物查估補償皆依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定並參考營建物價調整辦理查估，補償價格係依前述規定辦理，本案地上物查估作業係委由不動產估價師事務所辦理，屆時請臺端配合查估時間領勘以維權益。
4. 本案用地取得範圍前已委託規劃設計公司就未來需用範圍評估，感謝臺端的寶貴意見。

(十六) 陳○○：請將臨近濱江街土地一併徵收。濱江街的土地皆為有限制管控建築。

本府工務局衛生下水道工程處：民眾所提濱江街周邊土地係鄰近松山機場，因飛航安全限建管制其建築行為，至於一併徵收土地之議題部分，本府將依據土地徵收條例第8條規定辦理。

(十七) 陳○○：

1. 本人陳○○原為臺北市中山區大佳段2小段○○地號等土地之耕地三七五租約之承租人，臺北市政府於77年11月30日公告徵收系爭3筆土地時，並未依法一併徵收本人所有之建築改良物及農作改良物，徵收計劃書雖然有記載，要等將來再行查估改良物，然而，臺北市政府在土地徵收後的隔年，又辦理撤銷土地徵收，並且以土地徵收處理已經撤銷為理由，拒絕再辦理改良物一併徵收。任憑本人一再請台北市政府都置若罔聞，還一再對本人提起拆屋還地之民事訴訟(目前案件還在法院繫屬中)，本人深感憤憤不平!!而台灣高等法院曾判決臺北市政府敗訴，原因就是因為臺北市政府沒有依法辦理改良物一併徵收，所以認為本人有權可以繼續使用土地。
2. 交通部民用航空局曾委託大有國際不動產估價師聯合事務所辦理「松山機場10跑道端北側跑道地帶、安全區及燈光用地取得案公有土地範圍地上物拆遷補償查估」，並依查估內容辦理協議價購程序。從該查估計畫所到之項目內容可知，補償費發放對象有：「建築改良物、農作改良物、營業補助費、機械拆遷耗損補助費」；處理費發放對象有：建築改良物；遷移費發放對象有：「人口遷移費、動力機具、生產原料或經營遷移費」；獎勵金有：「自動拆遷獎勵金、自動搬遷行動救濟金、合法建築改良物同意協議價購獎勵金」，本人希望台北市政府也能比照交通部民航局的做法，依法給予本然所應有之各項補償。
3. 此外，門牌號碼臺北市中山區濱江街○○○巷○弄臨○號、○號、○號、○號之建築物，原本也應該是由交通部民用航空局依照規定查估補償，但是卻因為臺北市衛生

下水道工程處沒有將土地撥交給交通部民用航空局，導致交通部民用航空局無法同時辦理查估補償作業，目前上開建築物均已完成拆除作業並交給台北市政府，本人也希望台北市政府能查明原委，並且依法發給自動拆遷獎勵金、建築物拆遷補償費、人口遷移費、營業補助費等相關補償費用。

本府工務局及所屬衛生下水道工程處、地政局：

1. 臺端陳述相關地號土地，查於77年11月30日地政局（原地政處）土地公告徵收後，因78年10月2日隨即奉准撤銷土地徵收，故地上物並未辦理一併徵收，惟該3筆地號土地原土地所有權人未繳回原土地徵收補償價款，依法土地已維持公有，自應依公產有關規定辦理；另臺端原具有三七五承租人身分，當年已具領1/3地價補償價款，且大部分土地早已非從事原來之農作使用，亦無與市政府有任何租（使）用契約行為，本府自應依府頒市有財產管理規定辦理，目前已進入司法程序，一切靜待司法處理。
2. 有關擬比照民航局作法辦理相關補償部分，本次計畫辦理用地取得範圍內之其他私有土地，地價部分本府按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價……查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」。本案業委託不動產估價師依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法規定之作業程序、方法查估土地徵收補償市價，並於110年2月3日提交本市地價及標準地價評議委員會評定，其評定之價格符合土地徵收補償市價查估辦法第2條第1款：「市價：指市場正常交易價格」規定之市價。
3. 私有土地上之地上物拆遷補償，定當依據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所規定之補償項目核實查估給予補償。
4. 臺端陳訴涉及濱江街○○○巷○弄臨○號等4個門牌之建築物門牌地上物處理作業，本府係依市有財產管理自治

條例等相關規定，訴請「拆屋還地」訴訟勝訴在案，惟經民代協商始同意採現況點交給市政府，並以「占轉租」方式出租臺端等民眾使用，故無地上物拆遷補償相關法令之適用。

★法令參考網址

1. 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例
https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_Information.aspx?LawID=P06B1001-20170802&RealID=06-02-1001

2. 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則
https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_Information.aspx?LawID=P06B1003-20130301&RealID=06-02-1003

3. 土地徵收條例第8條
<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060058&flno=8>

十一、 臨時動議：無

十二、 結論：

(一) 本次會議為本案第1次用地取得公聽會，召開公聽會之意旨係為使用地範圍內土地權利關係人等及瞭解本案發展之民眾可前來與會並發表意見，在會議中亦會針對公益性及必要性等進行評估分析，並向民眾詳細說明。

(二) 本府透過本次公聽會之舉辦可協助並確認與會民眾之土地或地上物是否有在本案用地取得範圍內，第2次公聽會開會日期本府將以公文另行通知。

散會：上午11時40分

第2次公聽會會議紀錄

- 72

(一) 各位鄉親、各位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「濱江水資源再生中心新建工程」第2次公聽會，舉辦本次公聽會係為落實土地徵收條例第10條之立法精神，有關依都市計畫法劃設之若公共設施用地，應依土地徵收條例第10條及內政部99年12月29日臺內地自地0990257693號令訂定之申請徵收前需用土地人舉行公聽會給予所有權人陳述意見機會作業要點規定舉行公聽會，各土地所有權人及利害關係人有任何意見可於本次公聽會上提出。

(二) 本計畫範圍內私有土地屬公共設施保留地，經通盤檢討，仍維持本計畫污水處理廠用地之劃設；本計畫「濱江水資源再生中心」興闢後，可改善都市居住環境衛生、提升生活環境品質，進而防止水域污染、確保良好水源水質，以建立健全都市發展，故將本案納入110年預算辦理。需用土地範圍圖及地形圖已張貼本會場，請大家參看。

八、事業計畫之公益性及必要性評估報告說明

(一) 社會因素

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：徵收所影響人口之多寡、年齡結構：本工程坐落位置為本市中山區大佳里，依據戶政事務所110年9月統計資料，大佳里人口數約1100人，年齡結構為0至99歲，其中以30至69歲人口居多。本工程施作後可以淨化生活污水排放至附近水體，改善居住環境衛生、提升生活環境品質，對人口年齡結構無直接影響。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：本工程施作後可提升本市污水處理量，達成本市循環經濟政策，推廣再生水之使用，符合宜居永續城市願景，對周圍社會環境現況有正面助益。
3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：現況土地上無弱勢族群居住，俟本工程施作後可提升本市污水處理量，有效改善本市環境衛生，對生活型態實有顯著助益。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：本府於取得土

地興建工程後，有助於環境改善，可降低環境的污染源及病媒的孳生，且民眾可利用處理後的再生水澆灌植栽、清洗周圍的環境。長期發展對在地居民之健康不致影響。

(二) 經濟因素

1. 徵收計畫對稅收影響：工程範圍自45年起即劃為公共設施保留地（污水處理場），徵收後對政府稅收並無影響。反而徵收計畫完成後，降低附近溪流水體的污染，提升水質，促使該區域環境改善，間接的可以提升民眾的健康，降低生病機會，增加農漁作物的收成，故有益於稅收。
2. 徵收計畫對糧食安全影響：都市計畫劃定為「污水處理場用地」，且現況無農耕使用，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：本工程興建期間可增加對當地居民就業機會，且未來興建完成後，對於後續維護管理之人力需求上，亦有回饋措施提供該廠當地里設籍居民得最優先錄取至總名額15%，增加就業人口。
4. 徵收費用及各級政府配合興辦公設設施與政府財務支出及負擔情形：本案土地補償所需經費已列入本府110年度「臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金」預算辦理，並無造成財政排擠效果。
5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：徵收範圍內並無農林漁牧之產業鏈，故對農林漁牧產業鏈不會造成影響。
6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：本案土地為都市計畫污水處理場用地，已整體規劃，因本工程開闢改善都市生活機能，增加土地利用完整性。

(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部分：因本案用地早已劃定為污水處理場用地，致當地居民無法做其他使用，本次徵收範圍係將現況開闢，對原有生態環境周邊居民或社會整體環境風貌將有改善。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變部分：經查復本工程範圍無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。倘未來施工發現地下相關文化資產，將依文化資產保存法相關規定辦理。
3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變部分：本工程可改善當地居民居住生活安全衛生條件，提高該地區整體生活品質，對居民原本之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部分：本工程在設計上並未刻意改變或破壞現有之生態環境，故無破壞生態環境之虞。
5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響部分：以長期而言，本計畫水資源再生中心完成後，有助處理本市污水，提高生活機能也有助於周邊居民及社會整體之發展。

(四)永續發展因素

1. 國家永續發展政策部分：國內污水下水道建設係依據行政院77年核定之「污水下水道發展方案」辦理，本市污水下水道建設亦納入內政部營建署污水下水道第五期建設計畫內，本計畫推動有助於控制承受水體水質污染，改善都市居住環境品質，建立全面都市發展。
2. 永續指標部分：依據行政院國家永續發展委員會第18次委員會議核定之「臺灣二十一世紀議程國家永續發展願景與策略綱領」五、臺灣永續發展策略綱領（一）永續環境2.防治水資源公害（2）公害預防及修復所敘述，防治水資源公害必須從各個事業及生活層面介入，全民採取行動，方能改善，故必須推動河川流域整體規劃及管制，以改善河川水質，規劃足量的水作為生態用水，以免自然環境及生物多樣性受到負面的衝擊。故極需改善各地區域污水下水道系統，以減少衛生對國人生活造成損失，為達成國土永續發展指標之具體作為。
3. 國土計畫部分：本案私有土地依都市計畫法第48條公共設施保留地徵收興建污水處理廠，為達成永久性改善附

近溪流水體水質並環境衛生安全，保障人民生命財產安全，提升當地居民生活品質及復育優質水環境，降低天然災害對人民、國土之直接衝擊與影響，以維護國家之永續發展。

(五) 其他因素

1. 公益性

(1) 工程施作完成後，可有助於改善本市衛生環境，保障人民生命安全目標。

(2) 改善環境視野及景觀，有助於提升整體生活水平及安全感。

2. 必要性：為穩定河川之水質，以維護及保障本市民眾衛生安全，在計畫確已具公益性且環境、財政條件許可之情況下，本計畫施行實屬必要。

3. 適當性：國內污水下水道建設係依據行政院77年核定之「污水下水道發展方案」辦理，本市污水下水道建設亦納入內政部營建署污水下水道第五期建設計畫，本計畫推動有助於控制承受水體水質污染，改善都市居住環境品質建立全面都市發展，也合乎大部分民眾之需求，應屬最適之方案。

4. 合法性：本工程用地範圍已完成都市計畫公告發布實施，用地取得係依據土地徵收條例第3條第10款及都市計畫法第48條規定辦理，故亦有合法性。

九、立法院蔣萬安委員：

1. 雖因相關規定土地徵收需辦理至少2次公聽會，並未限制僅2次，是否能多採納民眾意見，以利民眾更加了解本案需求。

2. 本案污水處理廠是否有其他的替代方案，例如新北市八里污水處理廠的擴建，臺北市既有污水處理廠效能提升，是否有其他相關評估報告能讓民眾更了解本案的必要性？

3. 時空變遷，是否按45年發布的都市計畫建設可商榷？新北市亦正評估新北轄區污水處理量能，應請中央統一協調大臺北區污水處理整體規劃；另未來濱江廠興建完成後，帶來的效益或長遠的發展為何？是否可以向民眾說明。

本府工務局衛生下水道工程處：

1. 有關蔣委員所建議多舉辦相關會議讓民眾了解本案的內容，本處會納入考量並評估需求，必要時會利用相關宣導管道向民眾說明，包括未來濱江廠興建後對於臺北市民的效益，以及長遠發展的相關評估，亦有相關公開資訊管道向民眾宣導及說明。
 2. 目前臺北市目前現有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的。
 3. 有關八里污水處理廠，因該廠為本市代新北市操作之污水處理廠，倘新北市境內之污水皆需排放至該廠，則供不應求，又因該廠案址受限於文資遺產無法擴建，實有窒礙難行之困境，目前新北市因應八里廠已達9成處理量，新北市評估亦新建分散風險多處地區污水處理廠，臺北市亦如此，經與中央、新北市協調評估，本市決定於民生廠、濱江廠及後續社子島整體開發興建污水處理廠。
- 十、 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) 本案工程用地取得第1次公聽會意見之回應與處理情形，於本（第2）次會場向與會人員報告，相關內容已納入第1場公聽會會議紀錄，並公告張貼於市政府公布欄、中山區公所及大佳里辦公處公布欄、工地現場及公共區域等處所，民眾亦可於臺北市政府公民參與網參閱第1次公聽會紀錄相關檔案。

https://civil.gov.taipei/News_Content_table2.aspx?n=7C396A99A3E34DB8&sms=59AD6E6606F6002F&s=699D483DB9013C3B

- (二) 童里長：中山區是臺北市中心區域黃金地帶，若於本案用地範圍內設置污水處理廠，因收集水源不只污水也可能有雨水等等水源，勢必會有淹水隱憂，請貴處評估用地範圍是否能另尋他處。

本府工務局衛生下水道工程處： 本案前已委託規劃設計公司

就需用土地進行施工安全及未來發展評估，未來承攬本案的施工廠商之相關專業人員亦會針對本案土地及鄰近土地進行安全規劃，將以最嚴謹的方式評估施工安全之部分，另本廠除污水處理設施外，亦考量因應極端氣候豪暴雨頻仍，污水下水道系統恐有突增水量，故於廠內設置1座每日30萬噸之紓流抽水站，於緊急情況下，可將突增之水量透過緊急應變程序排入河川，另廠內亦依相關規範檢討設置滯洪池，並提高基地保水量及防洪保護高程，以確保廠區內不致淹水，感謝臺端的意見及提醒。

- (三) 莊里長：徵收土地不用急於一時，不要債留子孫，可待環評及興建款通過時，再一併處理。

本府工務局衛生下水道工程處、地政局：目前臺北市目前現有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的，另本案環境影響評估及相關款項皆已逐步進行，皆符合相關徵收規定需求辦理。

- (四) 楊 ○ ○：在通貨膨脹的時代，土地價格漲最多，但政府卻在土地漲價之前，急於與住戶簽約徵收，甚麼東西都漲，在土地漲價前，不建議與政府簽約，除非徵收價格能充分反映土地的實際調漲價格。

本府工務局衛生下水道工程處、地政局：本次土地市價查估係委由不動產估價師事務所依據不動產估價技術規則及不動產估價師法等相關規定所查估之市價。該事務所以比較法所得之市價，已考量各土地周邊價格差別，並經相關行政程序核定後與土地所有權人協議價購。另不動產市場建案買賣交易，包含土地、建物及建設公司或仲介公司利潤之價格，與本府協議價購查估素地市價計算基礎有所不同，故應排除未來發展之預期原因、人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，此與所謂實際交易、登錄價格並不相當。故本次查估土地市價應可反應合理市場價格。另，土地合併估價之原則以

行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同始得為之。若未符合上述原則，則以各宗基地之個別條件，相對於比準單元之優劣程度進行修正，調整後評估各宗基地之價格。

(五) 周 ○ ○：要求下次公聽會或說明會舉辦時邀請附近8個里的里民一起參加，因為這個建設影響範圍很廣。

本府工務局衛生下水道工程處：本案前已舉辦2場次之施工前說明會、1場次環境影響說明會，亦邀集鄰近6個里的民眾蒞臨指導，本工程2場公聽會係依據土地徵收條例規定，工程用地取得須辦理相關公聽會，並針對需地範圍內之土地所有權人發函通知，開會相關訊息依規定皆公告於本府公民參與網等管道，包括市政府公布欄、中山區公所及大佳里辦公處公布欄、工地現場及公共區域等處所張貼公文，感謝臺端的意見及提醒。

(六) 張 ○ ○ 等3人：反對徵收。

本府工務局衛生下水道工程處：目前臺北市目前現有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的。另目前臺北市污水處理廠皆以最適合之科技技術處理，未來濱江污水處理場也會引用最新科技技術來執行，也會依據土地最大的污水處理量處理。

(七) 朱 ○ ○：市政府為什麼如此著急徵收這塊土地？在多項必備的條件尚未通過之下，為什麼？許多徵用土地徵收後閒置的例子很多，因為相關主管機關的預算經費編列未能通過或新任政府對規劃有意見，而被擱置造成浪費公帑。懇請貴處依居民提出的異議相關內容，應該經過相關主管機關研究評估提供報告書，確認沒有疑義後，再定期加開說明會說明。八里污水處理廠因為文資保留的關係不能擴建，那濱江污水處理廠的許多準備條件和計畫都尚未通過，為什麼臺北市政府急於徵收土地？

本府工務局衛生下水道工程處：

1. 目前臺北市目前現有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的。
2. 另目前臺北市污水處理廠皆以最適合之科技技術處理，未來濱江污水處理場也會引用最新科技技術來執行，也會依據土地最大的污水處理量處理。
3. 有關八里污水處理廠，因該廠為本市代新北市操作之污水處理廠，倘新北市境內之污水皆需排放至該廠，則供不應求，又因該廠案址受限於文資遺產無法擴建，實有窒礙難行之困境。

(八) 盧 ○ ○：現代都市資源共用的區塊練概念，民生用水、民生污水是牢不可分的，如翡翠水庫、八里污水處理廠。政府中央應有相當的規劃，協助地方提升設備，並提升技術生等內容，尤其對初期處理後的132萬噸/日污水，每天排放入臺灣海峽。應為雙北市民留下美好河川，仔細研究出一個全贏方案。應該致力推動八里處理廠擴充330萬噸/日的第三級污水廠後，就解決所有污水，一勞永逸。

本府工務局衛生下水道工程處：

1. 目前臺北市目前現有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的。
2. 另目前臺北市污水處理廠皆以最適合之科技技術處理，未來濱江污水處理場也會引用最新科技技術來執行，也會依據土地最大的污水處理量處理。
3. 有關八里污水處理廠，因該廠為本市代新北市操作之污水處理廠，倘新北市境內之污水皆需排放至該廠，則供不應求，又因該廠案址受限於文資遺產無法擴建，實有窒礙難行之困境。

(九) 周 ○ ○：濱江污水處理廠是為滿足預估民國121年污水

量（預估95.73萬噸/日）的超前部屬，但臺北市人口是逐年遞減中，且相關節水措施也積極在推動。相信污水也是逐年下降中。臺北市污水處理待112年民生場啟用後處理量，達78萬噸/日，則屆時並不會產生處理量能問題，也沒有建新廠的立即性及必要性的問題。上次公聽會我有提問到有關提升兩座污水廠效能的問題，貴處回覆現行污水處理供不應求，已是最適合之科技處理。請問內湖、迪化都是二級處理，您認為這是最適合的科技處理嗎？顯然這已經是淘汰的技術了，難怪環保署的數據中，歐陽嶠暉教授在基隆河檢測24次中，中山橋14次不合格、大直橋10次不合格、民權橋9次不合格。由以上數據，現行的二級處理質與量都必須升級。所以我們要求貴單位要切實提出兩座污水廠提升污水處理的質和量的研究報告。相信貴局處一定也有這相關的研究報告，並要求開第三次公聽會，就這兩座20年的老舊設備污染之源做一個完整的性能提升報告。而不是一昧地要興建新嫌惡設施，不去檢視現有缺點並改善，浪費公帑而讓污染一直持續下去。

本府工務局衛生下水道工程處：

1. 有關臺端提出污水處理廠收集量之問題，經查污水量目前已可蒐集約70萬噸，但還是有部分因污染無法連接至污水下水道，會經過排水溝、或排水渠道進入河川，故本市在基隆河與淡水河共設置了14個截流站，這14個截流站的污水若導入至污水處理廠來處理，收集總和應約90萬噸；若評估現有的污水處理廠，如迪化廠約50萬噸、內湖廠約24萬噸，加上興建中的民生廠約4萬噸已供不應求，為滿足長遠的本市污水處理之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的。
2. 另目前臺北市污水處理廠皆以最適合之科技技術處理，未來濱江污水處理場也會引用最新科技技術來執行，也會依據土地最大的污水處理量處理。
3. 有關八里污水處理廠，因該廠為本市代新北市操作之污水處理廠，倘新北市境內之污水皆需排放至該廠，則供不應

求，又因該廠案址受限於文資遺產無法擴建，實有窒礙難行之困境。

(十) 陳○○：

1. 反對新建濱江污水處理場，採用替代方案，可避免污染基隆河淡水河，節省25億、一勞永逸

(1) 建議替代方案（一）八里污水場現況處理132萬噸，只要依照原規劃擴充至第三期330萬噸/日，升級採用 MWRA 工法及設備將雙北都市污水處理後排入臺灣海峽（參考先進工法之一 鹿島污水廠）（另闢專案說明），一勞永逸解決雙北區塊鏈民生污水問題。

(2) 建議替代方案（二）迪化、內湖污水廠，將污水處理場改成污水轉運站直接將污水轉運至八里污水處理廠，將新北市臺北市各截流站污水全部轉運至八里處理廠。

(3) 建議替代方案（三）民生污水處理水廠，民生處理場升級為活性污泥膜濾法（MBR）處理至第三級標準（參考工業技術研究院 環境與安全衛生技術發展中心報告人：張王冠），處理後每日四萬噸廢水輸送至迪化轉運站。（淡水河、基隆河源有污水廠 零排入河川）

一項25億以上的土地徵收案，沒有看到主管機關窮其努力提出各項改善措施或替代方案，只選擇徵收土地，新建新污水廠，這樣是無法讓人民信服的。尤其是影響環境污染河流如此鉅大的工程。

2. 我們要求衛工處提供有關新建工程的各項評估報告書：

(1) 八里污水廠二期及三期擴建與升級的計畫可行性評估內容？

(2) 迪化污水廠擴大升級之可行性評估報告？

(3) 內湖污水廠擴大升級之可行性評估報告？在未提出前，應暫緩土地徵收的程序。

本府工務局衛生下水道工程處：

1. 有關臺端提出污水處理廠收集量之問題，經查污水量目前已可蒐集約70萬噸，但還是有部分因污染無法接通至污水下水道，會經過排水溝、或排水渠道進入河川，故

本市在基隆河與淡水河共設置了14個截流站，這14個截流站的污水若導入至污水處理廠來處理，收集總和應約90萬噸；若評估現有的污水處理廠，如迪化廠約50萬噸、內湖廠約24萬噸，加上興建中的民生廠約4萬噸已供不應求，為滿足長遠的本市污水處理之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的。

2. 另目前臺北市污水處理廠皆以最適合之科技技術處理，未來濱江污水處理場也會引用最新科技技術來執行，也會依據土地最大的污水處理量處理。
3. 有關八里污水處理廠，因該廠為本市代新北市操作之污水處理廠，倘新北市境內之污水皆需排放至該廠，則供不應求，又因該廠案址受限於文資遺產無法擴建，實有窒礙難行之困境。

(十一) 羅○○○：

1. 請貴處說明依照"內政部"相關規定要求舉辦的公聽會應向民眾說明事項，若缺少內容是否該公聽會視為無效？
2. 第一次公聽會會議紀錄民眾意見沒有完全回復，請回應清楚。
3. 市府應該表達本會執行誠意提高價格，可以讓本案順利執行，孰應該拿出誠意。
4. 其他如會議發言

本府工務局衛生下水道工程處、地政局：

1. 有關臺端提出疑慮，經確認係依據土地徵收條例規定辦理，本次公聽會亦屬有效。
2. 有關前次公聽會會議紀錄皆已逐項函復各所有權人，倘臺端對會議紀錄似有疑慮部分，可再洽詢本處，本處定會再詳加說明回復。
3. 本次土地市價查估係委由不動產估價師事務所依據不動產估價技術規則及不動產估價師法等相關規定所查估之市價。該事務所以比較法所得之市價，已考量各土地周邊價格差別，並經相關行政程序核定後與土地所有權人協議價購。另不動產市場建案買賣交易，包含土地、建

物及建設公司或仲介公司利潤之價格，與本府協議價購查估素地市價計算基礎有所不同，故應排除未來發展之預期原因、人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，此與所謂實際交易、登錄價格並不相當。故本次查估土地市價應可反應合理市場價格。另，土地合併估價之原則以行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同始得為之。若未符合上述原則，則以各宗基地之個別條件，相對於比準單元之優劣程度進行修正，調整後評估各宗基地之價格。

- (十二) 張○○：同一地號、同一筆土地前後四年，這次工程單位以更低協議價購徵收土地；所謂的適當性、合理性是這種作為嗎？請拿出誠懇的態度來面對這樣以更低的協議價購來徵收土地，是壓榨善良百姓。

本府工務局衛生下水道工程處：有關本案土地價格的部分，在民國108年時這邊有市價成交的價格，約72,000元，因價格較低故沒有採用，本案評估的方式與徵收價格評估方法相同，用毗鄰土地的方式以地價區段來做劃分區段，本案的西側與南側毗鄰農業區，北側部分毗鄰汽修工業區，東側與南側毗鄰機場用地，評估之結果約140,000元/m²，北側毗鄰主要道路的部分，屬於合法建物的部分較高，評估為約220,000元/m²，最後評估之價格係依毗鄰使用分區之毗鄰長度加權平均之。另不動產市場建案買賣交易，包含土地、建物及建設公司或仲介公司利潤之價格，與本府協議價購查估素地市價計算基礎有所不同，故應排除未來發展之預期原因、人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，此與所謂實際交易、登錄價格並不相當。故本次查估土地市價應可反應合理市場價格。另，土地合併估價之原則以行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同始得為之。若未符合上述原則，則以各宗基地之個別條件，相對於比準單元之優劣程度進行修正，調整後評估各宗基地之價格。

(十三) 李○○○：

1. 民國106年交通部民航局鄰近土地每坪以新臺幣（下同）59萬64元徵收，然後現在民國110年因物價上漲，土地價格也跟著上漲，卻徵收價格比民國106年徵收價格還低，明顯不合理。
2. 臺北市中山區房價每坪成交價至少55萬以上（中古屋），土地價格比房價貴，故每坪徵收47萬不合常理，無法接受。
3. 新北市（含臺北市外圍）土地現成交價格由每坪皆高達100萬以上物件很搶手，承租每坪800-1,000元，如果以徵收價格去萬縣市購地，根本買不到，只能承租，對業主不公平。
4. 現徵收公文張貼於公司大門及鄰近地區，造成公司員工人心惶惶，恐懼失業，無法用心上班，以致造成公司營運困難，迄今營收銳減。
5. 現以現金徵收土地，如果以地易地也可行。
6. 現價格及徵收土地若大多數地主不同意，請暫緩徵收或建議不徵收。
7. 衛生下水道污水處理廠若延後設立，日後再設立不管設備及處理等作業都更先進，對市民健康更好。

本府工務局衛生下水道工程處、地政局：

1. 有關本案土地價格的部分，在民國108年時這邊有市價成交的價格，約72,000元，因價格較低故沒有採用，本案評估的方式與徵收價格評估方法相同，用毗鄰土地的方式以地價區段來做劃分區段，本案的西側與南側毗鄰農業區，北側部分毗鄰汽修工業區，東側與南側毗鄰機場用地，評估之結果約140,000元/m²，北側毗鄰主要道路的部分，屬於合法建物的部分較高，評估約220,000元/m²，最後評估之價格係依毗鄰使用分區之毗鄰長度加權平均之。另不動產市場建案買賣交易，包含土地、建物及建設公司或仲介公司利潤之價格，與本府協議價購查估素地市價計算基礎有所不同，故應排除未來發展之預

期原因、人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，此與所謂實際交易、登錄價格並不相當。故本次查估土地市價應可反應合理市場價格。另，土地合併估價之原則以行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同始得為之。若未符合上述原則，則以各宗基地之個別條件，相對於比準單元之優劣程度進行修正，調整後評估各宗基地之價格。

2. 目前臺北市目前現有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的。另目前臺北市污水處理廠皆以最適合之科技技術處理，未來濱江污水處理場也會引用最新科技技術來執行，也會依據土地最大的污水處理量處理。
3. 臺端提及營收銳減，本案依相關補償規定辦理地上物拆遷補償，如貴公司設有相關登記，將依規定辦理營業損失地上物查估並補償；另本案相關公告文係依法張貼，將辦理情形之資訊公開揭露讓民眾知道，是必要的作法。
4. 有關臺端提及以地易地之需求，目前本府無其他市有公地可供以地易地，且現行本府用地取得均採土地徵收條例規定，先與土地所有權人辦理協議價購，若協議不成才會進入後續相關徵收程序。

★法令參考網址

1. 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例

https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_Information.aspx?LawID=P06B1001-20170802&RealID=06-02-1001

2. 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則

https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_Information.aspx?LawID=P06B1003-20130301&RealID=06-02-1003

3. 土地徵收條例

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060058>

十一、 臨時動議：無

十二、 結論：本案公聽會已辦理完竣，後續將與土地所有權人辦理協議價購，若協議價購不成再辦理徵收作業。

散會：下午8時40分

臺北市政府
辦理110年度「濱江水資源再生中心新建工程」用地取得
協議價購會議紀錄

一、事 由：為推動本府110年度「濱江水資源再生中心新建工程」需要，擬依土地徵收條例第11條規定先行與本工程範圍內（臺北市中山區大佳段二小段686地號等55筆）土地及土地改良物所有權人以協議價購或其他方式取得土地。

二、時 間：110年11月27日（星期六）下午2時30分

三、地 點：興安宮廣場（地址：臺北市中山區松江路 000 巷 00 號）

四、主持人：工務局衛生下水道工程處李○○副總工程司 紀錄：洪○○

五、出席單位及人員：

高源不動產估價師聯合事務所（地價查估）：陳○○、管○○

庭譽不動產估價師事務所（地上物查估）：陳○○、許○○、李○○、黃○○

艾奕康工程顧問股份有限公司：未派員

臺北市政府地政局：王○○

臺北市政府工務局：未派員

臺北市中山區大佳里辦公處：莊○○里長

臺北市政府工務局衛生下水道工程處：王○○、陳○○、周○○、吳○○

六、土地所有權人及利害關係人：周○○等4人、姜○○等2人、蕭○○等2人、陳○○、張○○、張○○、王○○、曾○○、張○○、王○○、劉○○、黃○○、盧○○、李潘○○、林○○、周○○、高○○、郭○○、張○○、張○○、王○○、李○○、莊○○、李○○、張○○、莊○○等3人、陳○○、藍○○

七、本府工務局衛生下水道工程處說明事項：

（一）為推動本府「濱江水資源再生中心新建工程」需取得臺端等之本市中山區大佳段二小段686地號等55 筆土地及土地改良物，為此擬與案內所有權人協議以價購方式取得土地及土地改良物，為使臺端充分瞭解價購及徵收等之作業程序，爰召開本次協議會議，請各所有權人能撥冗出席本次協議會議，並於會中不吝提出意見。如臺端願意以其他方式提供工程所需土地及土地改良物，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令及現實狀況，竭誠與臺端協議。

（二）協議土地範圍及面積：

1. 本案協議價購土地範圍及面積：臺北市中山區大佳段二小段686地號（面積56平方公尺）等55筆土地（詳土地清冊）

土地清冊

編號	地號	面積㎡	編號	地號	面積㎡	編號	地號	面積㎡	編號	地號	面積㎡	編號	地號	面積㎡	編號	地號	面積㎡
1	686	56	11	696	52	21	719	97	31	731	91	41	754	258	51	767-2	339
2	687	54	12	697	52	22	720	97	32	734	14	42	754-1	64	52	847	80
3	688	59	13	698	52	23	721	97	33	737	61	43	755	171	53	849	20
4	689	59	14	699	52	24	722	97	34	738	276	44	755-1	52	54	844	480
5	690	54	15	700	52	25	723	98	35	744	202	45	756	813	55	843	238
6	691	55	16	701	52	26	724	99	36	746	481	46	756-1	364	地段區段資料： 臺北市中山區 大佳段二小段		
7	692	54	17	702	44	27	725	99	37	751	1942	47	757	302			
8	693	54	18	703	36	28	726	523	38	751-1	99	48	757-1	221			
9	694	53	19	706	211	29	727	1	39	753	522	49	762	19			
10	695	53	20	718	97	30	729	3	40	753-1	96	50	763	3144			

2. 協議價購土地改良物為臺端等所有之臺北市中山區濱江街 000 巷 0 弄 0 號、0 號、0 號及濱江街 000-0 號、000-0 號、000-0 號、000 號、000 號、000 號、000 號、000 號、000 號、000 號、000 號、000 號、000-0 號、000-0 號、000-0 號 等21幢土地改良物，及其他改良物。

3. 需用土地範圍圖及地形圖已張貼於會場。

(三) 協議價購之價格標準及作業程序說明：

協議價購之價格：依內政部105年6月24日內政部臺內地字第1051304449 號令修正申請土地徵收注意事項辦理。本案土地協議價購之價格來源係參考地政局徵收市價、參考內政部不動產交易實價查詢服務網條件相近之實價登錄資訊、參考歷年公告土地現值占一般正常交易價格百分比及委外不動產估價師查估市價，綜整4種方案如下：

	價格評定方式	價格（每平方公尺）
方案1	本府地政局提供徵收市價	臨濱江街零星建築用地 218,741元
		其餘土地137,349元
方案2	內政部不動產交易實價查詢服務網	72,658元
方案3	本市歷年公告土地現值占一般正常交易價格百分比 (110年公告百分比為98.09%)	89,069元~125,395元
方案4	委外不動產估價師查估市價	臨濱江街零星建築用地 222,000元
		其餘土地140,000元

以上方案經綜合評估後，並經本府核定擇優以方案4估價師查估市價為購買價格。

1. 免徵土地增值稅之規定：內政部101年9月19日以台內地字第1010303131號令：依土地徵收條例第11條規以市價達成協議價購者，應屬平均地權條例第42條第3項規定自願按徵收補償地價售予需地機關，準用同條第1項免徵土地增值稅規定。
 2. 本案協議價購土地產權移轉登記費用、印花稅及規費由本府工務局衛生下水道工程處負擔。
 3. 土地所有權人如同意協議價購，請儘速於現場或於110年12月7日前（以郵戳為憑）出具同意協議價購契約書一式3份予本府工務局衛生下水道工程處後，並將另行通知簽訂買賣契約書。
 4. 達成協議價購後，土地所有權人應配合辦理事項：
 - (1) 所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約。
 - (2) 除契稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。
 - (3) 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
 - (4) 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。
 5. 簽訂買賣契約書，請備妥土地所有權狀正本、身分證正本（或公司登記事項卡正本及負責人身分證正本）、印鑑證明及印鑑章、銀行存摺等文件以供辦理所有權移轉登記。
 6. 付款方式：協議價購款將於辦理土地所有權移轉登記後，由本府工務局衛生下水道工程處一次付清。
- (四) 所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，為公共建設之遂行，本府將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，徵收相關規定摘要說明如下：
1. 協議不成時依法辦理後續徵收之程序（辦理徵收之原因事實及法規依據）：土地徵收條例第11條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收……」。本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理用地徵收。
 2. 徵收補償標準：依土地徵收條例第30條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。
 3. 改良物補償費：依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例暨施行

細則辦理。

- (1) 建築改良物之補償：依土地徵收條例第31條規定，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。建築改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。
 - (2) 農作改良物之補償：依土地徵收條例第31條規定，農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在1年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾1年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。
4. 其他徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第30 條至第36 條之規定。
 5. 平均地權條例第42 條第1項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。」
 6. 所有權人得行使之權利：
 - (1) 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本府嗣後依法辦理徵收案有意見，原請所有權人於110年12月7日（以郵戳為憑）前，依據行政程序法第105條規定，以書面向本府提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會，惟因本案涉有自救會陳情案，相關陳情函在本案協議價購會議開會通知單行文後才送達本府各機關，回應自救會陳情事項，本府工務局衛生下水道工程處已計畫於12月11日再次向附近里民辦理工程規劃設計說明會，配合說明會時程於協議價購會議會上已宣達，如果所有權人有意願以本府核定之協議價購金額讓售本府，順延最遲於110年12月15日（以郵戳為憑）寄送本府工務局衛生下水道工程處，後續將請地政士辦理土地所有權移轉事宜。
 - (2) 本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第22條規定，權利關係人對於徵收公告事項有異議者，得於公告期間內向本府以書面提出。本府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以書面向本府提出異議，本府於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，本府得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。
 - (3) 所有權人如認為有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，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用之情形之一者，依土地徵收條例第8條規定，得於徵收公告之日起一年內向本府以書面提出申請一併徵收，逾期不

予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，以現金補償之。

- 八、 莊里長：土地價格過低，請問衛生下水道工程處的哪位長官可以同意所有權人所提之價格進行用地取得，協議價購是要雙方協商，不是只是被告知價格多少。

本府工務局衛生下水道工程處及陳估價師：有關本案土地價格的部分，本案評估的方式與徵收價格評估方法相同，用毗鄰土地的方式以地價區段來做劃分區段，本案的西側與南側毗鄰農業區，北側部分毗鄰汽修工業區，東側與南側毗鄰機場用地，評估之結果約140,000元/m²，北側毗鄰主要道路的部分，屬於合法建物的部分較高，評估為約220,000元/m²，最後評估之價格係依毗鄰使用分區之毗鄰長度加權平均之。另不動產市場建案買賣交易，包含土地、建物及建設公司或仲介公司利潤之價格，與臺北市政府協議價購查估素地市價計算基礎有所不同，故應排除未來發展之預期原因、人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，此與所謂實際交易、登錄價格並不相當。故本次查估土地市價應可反應合理市場價格。

另，土地合併估價之原則以行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同始得為之。若未符合上述原則，則以各宗基地之個別條件，相對於比準單元之優劣程度進行修正，調整後評估各宗基地之價格。

九、 所有權人及利害關係人意見陳述，暨相關主管機關答復

- (一) 周○○：不動產估價雖說依附近的非公共設施保留地的估價估算，惟提出的協議價購和欲依提出申請徵收的價格差距非常小，明顯有違協議價購的精神與正當程序有違。

本府工務局衛生下水道工程處及陳估價師：有關本案土地價格的部分，本案評估的方式與徵收價格評估方法相同，用毗鄰土地的方式以地價區段來做劃分區段，本案的西側與南側毗鄰農業區，北側部分毗鄰汽修工業區，東側與南側毗鄰機場用地，評估之結果約140,000元/m²，北側毗鄰主要道路的部分，屬於合法建物的部分較高，評估為約220,000元/m²，最後評估之價格係依毗鄰使用分區之毗鄰長度加權平均之。另不動產市場建案買賣交易，包含土地、建物及建設公司或仲介公司利潤之價格，與臺北市政府協議價購查估素地市價計算基礎有所不同，故應排除未來發展之預期原因、人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，此與所謂實際交易、登錄價格並不相當。故本次查估土地市價應可反應合理市場價格。

另，土地合併估價之原則以行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同始得為之。若未符合上述原則，則以各宗基地之個別條件，相對於比準單元之優劣程度進行修正，調整後評估各宗基地之價格。

(二) 陳○○：會議無效。

本府工務局衛生下水道工程處：本次會議為用地取得階段所需執行會議，又因本案涉有自救會陳情案，相關陳情函在本案協議價購會議開會通知單行文後才送達本府各機關，回應自救會陳情事項，本處已計畫於12月11日再次向附近里民辦理工程規劃設計說明會，配合說明會時程本府工務局衛生下水道工程處於協議價購會議會上已宣達，如果所有權人有意願以本府核定之協議價購金額讓售本府，順延最遲於110年12月15日（以郵戳為憑）寄送本府工務局衛生下水道工程處，後續將請地政士辦理土地所有權移轉事宜。

(三) 張○○：本人所有大佳段二小段○○○、○○○地號等2筆土地，徵收價格14萬元/m²，與106年民航局徵收發放徵收價格17萬元/m²顯然較低，甚不合理。

本府工務局衛生下水道工程處及陳估價師：有關本案土地價格的部分，本案評估的方式與徵收價格評估方法相同，用毗鄰土地的方式以地價區段來做劃分區段，本案的西側與南側毗鄰農業區，北側部分毗鄰汽修工業區，東側與南側毗鄰機場用地，評估之結果約140,000元/m²，北側毗鄰主要道路的部分，屬於合法建物的部分較高，評估為約220,000元/m²，最後評估之價格係依毗鄰使用分區之毗鄰長度加權平均之。另不動產市場建案買賣交易，包含土地、建物及建設公司或仲介公司利潤之價格，與台北市政府協議價購查估素地市價計算基礎有所不同，故應排除未來發展之預期原因、人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，此與所謂實際交易、登錄價格並不相當。故本次查估土地市價應可反應合理市場價格。

另，土地合併估價之原則以行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同始得為之。若未符合上述原則，則以各宗基地之個別條件，相對於比準單元之優劣程度進行修正，調整後評估各宗基地之價格。

(四) 藍○○：希望開會通知能同時提供建物、人口、營業設備補償基礎，方便各位地主評估。

本府工務局衛生下水道工程處及陳協理：本次土地改良物查估係委

由不動產估價師事務所依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定之查估價格標準。該事務所已配合合法建築物所有權人現場查勘，並依上開法定標準提供相關土地改良物之查估報告及清冊，如民眾須查調皆可於會場後服務臺向估價師事務所代表詢問，或洽詢本府工務局衛生下水道工程處查調，如果合法建築物所有權人對查估結果有異議，及未會同估價師事務所辦理查估之情形，請儘速與估價師事務所聯繫辦理複查履勘。

經現場瞭解，地主代表藍○○於第2場公聽會不克前來，本案相關地上物查估作業方式，均已上次會議詳加說明並納入紀錄，本次會場亦再次有提供地上物查估方式說明摺頁（於會議簽到處），可供民眾索取運用。

另有關違章建築物部分，臺北市建築管理工程處已發函通知建築物所有人，排定110年12月6日至110年12月10日每日下午辦理現場查估，請建築物所有人攜帶相關佐證資料參加，以確保所有人權益。

★法令參考網址

1. 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例

https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_Information.aspx?LawID=P06B1001-20170802&RealID=06-02-1001

2. 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則

https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_Information.aspx?LawID=P06B1003-20130301&RealID=06-02-1003

3. 土地徵收條例

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060058>

十、協議結果：

本案會議紀錄將寄送各土地所有權人及出席人員參考。土地所有權人如對本案工程用地協議價購或以其他方式取得及協議不成將辦理徵收等程序，仍有意見，請於110年12月15日（以郵戳為憑）前，以書面向本府提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。上述期間陳述之意見，將個別函復意見陳述人。

十一、散會：下午15時50分。

臺北市政府
辦理111年度「濱江水資源再生中心新建工程」用地取得
協議價購會議紀錄

一、事 由：為推動本府111年度「濱江水資源再生中心新建工程」需要，擬依土地徵收條例第11條規定先行與本工程範圍內（臺北市中山區大佳段二小段686地號等47筆）土地及土地改良物所有權人以協議價購或其他方式取得土地。

二、時 間：111年11月11日（星期五）下午7時0分

三、地 點：興安宮廣場（地址：臺北市中山區松江路 000 巷 00 號）

四、主持人：工務局衛生下水道工程處馬○○副處長 紀錄：洪○○

五、出席單位及人員：

高源不動產估價師聯合事務所（地價查估）：陳○○

庭譽不動產估價師事務所（地上物查估）：陳○○

臺北市政府地政局：王○○

臺北市政府工務局：未派員

臺北市中山區大佳里辦公處：莊○○里長

臺北市政府工務局衛生下水道工程處：王○○、蘇○○、周○○

六、土地所有權人及利害關係人：李○○、李潘○○、陳○○、周○○等3人、陳○○○、王○○、陳○○、葉○○、姜○○、林○○、蔣○○、林○○、王○○、莊○○

七、本府工務局衛生下水道工程處說明事項：

- （一）為推動本府「濱江水資源再生中心新建工程」需取得臺端等之本市中山區大佳段二小段686地號等47筆土地及土地改良物，為此擬與案內所有權人協議以價購方式取得土地及土地改良物，為使臺端充分瞭解價購及徵收等之作業程序，爰召開本次協議會議，請各所有權人能撥冗出席本次協議會議，並於會中不吝提出意見。如臺端願意以其他方式提供工程所需土地及土地改良物，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令及現實狀況，竭誠與臺端協議。

(二) 協議土地範圍及面積：

1. 本案協議價購土地範圍及面積：臺北市中山區大佳段二小段686地號（面積56平方公尺）等47筆土地（詳土地清冊）

編號	地號	面積㎡	編號	地號	面積㎡	編號	地號	面積㎡	編號	地號	面積㎡	編號	地號	面積㎡
1	686	56	11	701	52	21	727	1	31	753	522	41	762	19
2	692	54	12	702	44	22	729	3	32	753-1	96	42	763	3144
3	693	54	13	703	36	23	731	91	33	754	258	43	767-2	339
4	694	53	14	706	211	24	734	14	34	754-1	64	44	847	80
5	695	53	15	718	97	25	737	61	35	755	171	45	849	20
6	696	52	16	719	97	26	738	276	36	755-1	52	46	844	480
7	697	52	17	723	98	27	744	202	37	756	813	47	843	238
8	698	52	18	724	99	28	746	481	38	756-1	364	48	地段區段資料： 臺北市中山區 大佳段二小段	
9	699	52	19	725	99	29	751	1942	39	757	302	49		
10	700	52	20	726	523	30	751-1	99	40	757-1	221	50		

2. 協議價購土地改良物為臺端等所有之臺北市中山區濱江街 000 巷 0 弄 0 號、0 號、0 號及濱江街 000-0 號、000 號、000 號(含 0 樓)、000 號(含 0 樓)、000 號(含 0 樓)、000 號、000 號、000 號(含 0 樓)、000 號(含 0 樓)、000 號、000-0 號(含 0 樓)、000-0 號、000-0 號(含 0 樓) 等16幢土地改良物，及其他改良物。

3. 需用土地範圍圖及地形圖已張貼於會場。

(三) 協議價購之價格標準及作業程序說明：

1. 本案協議價購土地之價格依土地徵收條例第11條規定，應由需用土地人依市價與所有權人協議。土地改良物，其協議價購之價格參照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例暨施行細則辦理補償事宜。
2. 本案土地係委託專業不動產估價師依「不動產估價技術規則」規定，就勘估標的與比較標的分別採「比較法」與「土地開發分析法」二法或比較法依法之估價原則評估各比準地地價，並參酌市場現況、各案條件形成因素、地形地貌、使用分區……等因素修正調整，進而估出協議價購市價查估後，同時委請專家學者協助審查定案，並就1. 本府地政局提供徵收市價、2. 內政部不動產交易實價查詢服務

網、3. 本市歷年公告土地現值占一般正常交易價格百分比及4. 委外不動產估價師查估市價等4種方案比較，擇優報請市府核定採估價師查估市價辦理協議價購，綜整4種方案如下：

	價格評定方式	價格（每平方公尺）
方案1	本府地政局提供徵收市價	臨濱江街零星建築用地 233,000元
		其餘土地148,000元
方案2	內政部不動產交易實價查詢服務網	140,000元
方案3	本市歷年公告土地現值占一般正常交易價格百分比 (111年公告百分比為100%)	90,440元~126,000元
方案4	委外不動產估價師查估市價	臨濱江街零星建築用地 237,000元
		其餘土地150,000元

3. 免徵土地增值稅之規定：內政部101年9月19日以台內地字第1010303131號令：依土地徵收條例第11條規以市價達成協議價購者，應屬平均地權條例第42條第3項規定自願按徵收補償地價售予需地機關，準用同條第1項免徵土地增值稅規定。
4. 本案協議價購土地產權移轉登記費用、印花稅及規費由本府工務局衛生下水道工程處負擔。
5. 地所有權人如同意協議價購，請儘速於現場或於111年11月18日前（以郵戳為憑）出具同意協議價購契約書一式3份予本府工務局衛生下水道工程處後，並將另行通知簽訂買賣契約書。
6. 達成協議價購後，土地所有權人應配合辦理事項：
 - (1) 所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約。
 - (2) 除契稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。
 - (3) 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
 - (4) 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。
7. 簽訂買賣契約書，請備妥土地所有權狀正本、身分證正本（或公司登記事項卡正本及負責人身分證正本）、印鑑證明及印鑑章、銀行存摺等文件以供辦理所有權移轉登記。

8. 付款方式：協議價購款將於辦理土地所有權移轉登記後，由本府工務局衛生下水道工程處一次付清。

(四)所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，為公共建設之遂行，本府將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，徵收相關規定摘要說明如下：

1. 協議不成時依法辦理後續徵收之程序（辦理徵收之原因事實及法規依據）：土地徵收條例第11條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收……」。本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理用地徵收。
2. 徵收補償標準：依土地徵收條例第30條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。
3. 改良物補償費：依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例暨施行細則辦理。
 - (1) 建築改良物之補償：依土地徵收條例第31條規定，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。建築改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。
 - (2) 農作改良物之補償：依土地徵收條例第31條規定，農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在1年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾1年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

4. 其他徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第30條至第36條之規定。

5. 平均地權條例第42條第1項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。」

6. 所有權人得行使之權利：

(1) 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本府嗣後依法辦理徵收案有意見，原請所有權人於111年11月18日（以郵戳為憑）前，依據行政程序法第105條規定，以書面向本府提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會，如果所有權人有意願以本府核定之協議價購金額讓售本府，請於111年11月18日（以郵戳為憑）寄送本府工務局衛生下水道工程處，後續將請地政士辦理土地所有權移轉事宜。

(2) 本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第22條規定，土地權利關係人對於徵收公告事項有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣（市）政府以書面提出。該管直轄市或縣（市）政府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。土地權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。土地權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

(3) 所有權人如認為有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，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用之情形之一者，依土地徵收條例第8條規定，得於徵收公告之日起一年內向本府以書面提出申請一併徵收，逾期不予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，以現金補償之。

(五) 其他方式取得分析：

1. 容積移轉：容積移轉係近年取得土地來源之一，應依內政部「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。惟本計畫範圍內之土地為都市計畫內之污水處理廠用地，不符合「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第3條第1項第2款規定之送出基地(略以)「私有未徵收之公共設施保留地，包括：1. 公園用地。2. 綠地。3. 廣場。4. 道路用地」之規定，故不可行。

2. 公、私有土地交換：「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」雖訂有以地易地相關規定，惟本市110年度及111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。
3. 聯合開發：聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟依本案屬性為公共工程，無法產生經濟利益，故不適合以聯合開發方式取得用地。
4. 設定地上權或租用：本計畫屬永久使用之公共工程建設，為配合工程施工及後續維護、管理需要，應以取得所有權為宜，不宜以租用或設定地上權方式辦理。
5. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但須視土地所有權人意願主動提出，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續。

八、莊里長：考量中山區大佳里附近地區道路使用需求，應優先辦理濱江水資源中心工程用地西側道路用地闢建工程，再來辦理污水處理設施建設工程。

本府工務局衛生下水道工程處及陳估價師：

1. 本案西側道路開闢時程，依據本府現行政策，將配合濱江水資源中心工程辦理道路開闢工程，並總整本府財政及全市道路開闢之優先順序，目前因道路開闢評估權重分數較低，故尚未納入112年道路開闢預算額度內。
2. 有關本案土地價格查估部分，依法評估的方式將需用毗鄰土地，以地價區段來做劃分區段，假如本案的西側道路用地先行開闢，就成為「公共設施用地」而不是「公共設施保留地」，相對比準地評估出來之價格就會比現在更低，除非里長可建議臺北市政府

對本地區「農業區」作都市計畫通盤檢討，變更使用強度為更高的「住宅區」或其他使用途別，這時毗鄰參考之比準地的地價就會墊高，不然請其他估價師或市府重新辦理本案土地查估之結果，評估出之地價都會像本案相當之價格水準。

九、 所有權人及利害關係人意見陳述，暨相關主管機關答復

- (一) 陳○○：留給下任政府決定，同意價購只約5%，地價顯然極不合理。

本府工務局衛生下水道工程處及陳估價師：

臺北市目前現有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理「自給自足」之需求，並降低污水下水道系統之負荷，興建濱江污水處理廠是有必要的。

對於土地價格查估部分，本案評估的方式用毗鄰土地的方式以地價區段來做劃分區段，本案的西側與南側毗鄰農業區，北側部分毗鄰汽修工業區，東側與南側毗鄰機場用地，評估之結果約150,000元/m²，北側毗鄰主要道路的部分，屬於合法建物的部分較高，評估為約237,000元/m²，最後評估之價格係依毗鄰使用分區之毗鄰長度加權平均之。另不動產市場建案買賣交易，包含土地、建物及建設公司或仲介公司利潤之價格，與臺北市政府府協議價購查估素地市價計算基礎有所不同，故應排除未來發展之預期原因、人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，此與所謂實際交易、登錄價格並不相當。故本次查估土地市價應可反應合理市場價格。

另，土地合併估價之原則以行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同始得為之。若未符合上述原則，則以各宗基地之個別條件，相對於比準單元之優劣程度進行修正，調整後評估各宗基地之價格。

- (二) 王○○（發言）：本人持分土地有意願協議價購，但上面有家族6人持分地主共有未公證之租約，租約該如何處理。

本府地政局及本府工務局衛生下水道工程處：本案持分地主擬放棄租約權利，因該契約係6人持分所有權人共同簽訂，其權利義務效果非單方放棄即可，建議持分地主與其他出租人共同重新擬具簽訂新租賃契約再予辦理。

(三) 林○○：

1. 我是大佳段二小段7○○地號地主，是否只可依通知單上所記載的價格讓地主”接受”或是”不接受”。
2. 貴府是否有議價權限？
3. 是否可將依照不同土地坐落位置（我們地號是面臨濱江街大馬路的土地，市濱江街門牌號碼）作個別協商？

本府工務局衛生下水道工程處及陳估價師：

本府協議價購價位法定程序，分別採以下4種方案1. 本府地政局提供徵收市價、2. 內政部不動產交易實價查詢服務網、3. 本市歷年公告土地現值占一般正常交易價格百分比及4. 委外不動產估價師查估市價等4種方案比較，上開方案價位最低為9萬餘元，本案擇優報請本府核定採估價師查估市價辦理協議價購，即本案授權之議價空間：「自9萬餘元至估價師查估之最優價格。」

另包含其他方式取得分析，以目前法令及環境背景，僅有「捐贈」一途較可行，誠如各次向大家說明，本府依法業委請不動產估價師就不同使用強度之土地性質進行專業評估，評估結果經本府地評會專家學者們審議，並直接開誠布公以最優價位「東側與南側其他用地150,000元/m²，北側零星建築用地部分237,000元/m²」，分別與各位對應之地主進行協議價購，希望地主們能同意。

(四) 周○○：

1. 「臺北市容積移轉審查許可自治條例」與內政部的都市計畫容積移轉實施辦法牴觸，依地方制度法第30條無效。
2. 衛工處於90年的公文其於78、84、89、90年不斷向都市發展局表示其無用地需求，請發展局辦理都市計畫變更。依都市計畫法第26條應變更其使用。若不變更依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第13條「即依照本法所定程序辦理變更；無須變更者，應將檢討結果連同民眾陳情意見於提經該管都市計畫委員會審議通過並層報核定機關備查後，公告週知。」請衛工處提出相關程序之說明（何時？何單位？何程序？何時陳情公告週知？）

臺北市都市計畫委員會、本府都市發展局及本府工務局衛生下水道工程處：

1. 依地方制度法第18條第1項第6款「關於都市計畫及營建事項」係法定授權直轄市辦理之自治事項，每個縣市政府都會通盤考量，就轄內整體都市計畫開發強度制定不同的規範，包含「容積移轉」作為，本府權管單位亦循法定程序制定法令條文，報請市府及臺北市議會同意後發布實施，故無牴觸問題。
2. 因配合本市發展對應之污水處理需求，現今考量既有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理「自給自足」之需求，並降低污水下水道系統之負荷，始有政策繼續興建濱江污水處理廠之需求。

以現行臺北市都市計畫委員為例，主任委員為本府彭振聲副市長兼任並為當然主席，成員由8位府內委員及13位外聘專家學者共同組成委員會，就本市都市計畫變更相關情事開會研議，委員會審議案件係採合議方式進行，委員會會議之召開應有1/2以上委員出席，由申請單位先行簡報，再參酌本會幕僚人員所提初研意見，併同聽取公民團體陳情意見進行綜合討論。經與會委員充分表達意見取得共識後，由主席依綜合討論意見歸納後決議，徵詢委員意見，無異議或經表決後作成具體決議。經委員會審議完成後，都委會會將審議結果發函致市府請其辦理後續相關法定程序，並在其網路上公告相關紀錄。另本府都市發展局亦建置有「臺北市都市計畫整合查詢系統（參考網址：<https://webgis.udd.gov.taipei/upis/>）」只要輸入要查詢土地之對應地段號，即可查詢歷年來都市計畫名稱、公告文號及其計畫書圖……等（包含民眾陳述意見），均已揭露完整資料。

本工程土地於民國45年5月4日公字第14417號公告實施「臺北市都市計畫案」劃定為「污水處理場用地（公共設施用地）」迄今，期間經本府65年9月30日府工二字第39196號公告「通盤檢討變更臺北市污水處理場保留地並配合新設抽水站維護場等計畫案」及本府81年12月14日府工都字第81086893號公告實施「臺北市都市計畫公共設施保留地（通盤檢討）案」均維持「污水處理場用地」，相關檢討情形與都市計畫委員會審議情形皆收錄於歷次通盤檢討計畫書內（如上述，歷年報告書均公告於臺北市都市計畫整合查詢系統）。另本

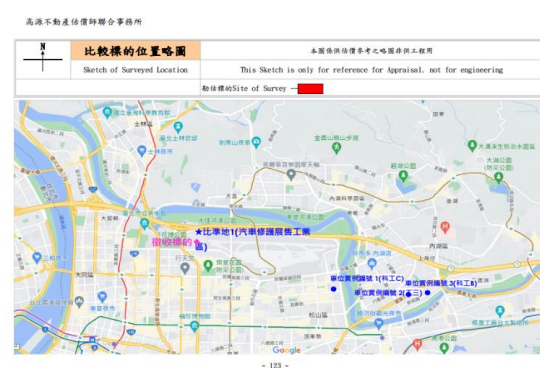
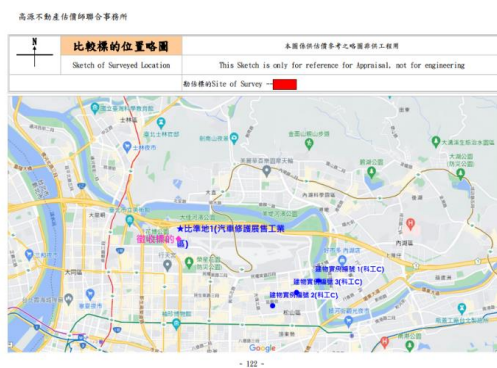
府於103年起依內政部102年11月29日台內營字第10203489291號函訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」檢討辦理「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」，因針對本案土地尚有設置污水處理廠之使用需求，故後續未納入通盤檢討辦理變更。

(五) 林○○：

1. 一共收集幾例作為參考。
2. 選案地點、地號在哪裡？為何可作為估價？
3. 請秀出案例的實價登錄資料。

本府工務局衛生下水道工程處及陳估價師：

1. 本次估價作業，共收集15個案例作為參考。
2. 本估價案例依法採用內政部實價登錄資料價格日期半年到一年內的買賣交易實例，汽修工區比準地採用比較法與土地開發分析法評估，並依案例之具信賴度及可及性，予以適當權重核算評估之；其他比準地因不具有開發價值，故僅採用比較法評估，並賦予比較法100%權重。各選用案例皆具有參考性，並評估過程符合不動產估價技術規則，故評估價值應具有可信度，採用案例如下：
(如附圖)
- (1) 零星建築用地比準地案例：內湖區碧湖段四小段897-3、969地號、同區段863地號及同區段156地號。
- (2) 其他用地比準地案例：內湖區舊宗段20-6、20-10地號、同區段10-7地號及同區段91-11、91-12地號；北投區八仙段一小段65-1地號、洲美段二小段2地號及八仙段二小段11-7地號。
- (3) 採用土地開發分析法案例：內湖區行善路000號0樓之0、新湖一路00號0樓、新湖一路000號0樓、新湖一路000號0樓之編號115號之地下2層坡道平面車位、新明路000號00樓之編號1號之地下3層坡道平面車位及潭美街000號00樓之編號366號之地下2層坡道平面車位。



3. 本案估價師於會後應地主要求即在現場網路連線，秀出1個案例的實價登錄資料讓私地主參閱在案。

交易實價查詢服務網

不動產買賣 不動產租賃 預售屋買賣

內湖區

建物 ☐ 房地(土地+建物) ☒ 土地 ☐ 建物 ☐ 單位 ☐ 使用分區

交易總價: [] ~ [] 萬元

交易年月: [1] 年 [11] 月

交易單價: [] ~ [] 萬元

移轉總面積: [] ~ [] m²

屋齡: [] 年 ~ [] 年

建物格局: []

搜尋範圍: []

搜尋: [] 搜尋結果: []

交易資料

區段位置或道路門牌	交易年月	總價 (萬元)	單價 (元/m ²)	總面積 (m ²)	型態	圖則	樓層
1. 舊南段20-10地號	110/12	33,162	41.1	804.64	建		
2. 舊南段101-3地號	110/10	110,534	54.6	2,023.6	建		
3. 舊南段42-1地號	110/3	2,100	21.2	99.22	建		
4. 舊南段20-10地號	110/1	30,888	38.4	804.64	建		

交易標的: 土地

交易年月: 110年12月

交易總價: 331,020,000 元

交易單價: 411,389 (元/m²)

土地移轉總面積: 804.64 m²

交易標的: 土地

2筆建物: 0筆(向) 單位: 0

土地區段位置: 舊南段20-10地號

交易紀錄: [] 歷史紀錄: []

(六) 臺北市中山區大佳里反對設置濱江污水處理廠自救會：

1. 自救會依據「105年12月-臺北市污水下水道後續發展方案委託規劃技術服務案」，已一再提出沒有必須性、急迫性及可替代的事實，貴處一再以敷衍回應。
2. 基隆河上游緊急連絡管貴處已承接上游16.8萬日噸污水，中游擬增建16萬日噸濱江污水廠已沒有需要性。
3. 貴處已刻正升級施工內湖廠可處理為48萬日噸，北市區 B 主幹管若有緊急大量污水，可打開濱江穿越基隆河緊急連結管，利用虹吸作用導入內湖廠（貴處105年研究報告有敘明）。
4. 自救會要求提供有關內湖污水處理廠提升三級之完整的評估資料及規劃報告。
5. 我們再次懇請讓自救會有再次說明機會。

本府工務局衛生下水道工程處：

1. 因配合本市發展對應之污水處理需求，現今考量既有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理「自給自足」之需求，並降低污水下水道系統之負荷，始有政策繼續興建濱江污水處理廠之需求。
2. 污水下水道系統考量能源及經濟因素，係採「重力流」方式輸送污水，自救會所提 E 主幹管延長，越基隆河連接至 BG 次幹管之方案，惟此方式與該段管線現況設置排放流向相反，該管段現況係作為紓流連絡管，係為遭遇緊急狀況時之應變作為，倘擬透過連絡管方式將系統中下游污水返送至系統上游之內湖廠方式，其原理是讓下游管線內部積水，並逐漸往上游管線積成滿管情況，再藉由壓力或可重力流方式逆流返送至內湖廠，惟因污水系統係考量總集污範圍內之各集污區需求建置污水管徑收納容量，現況若採反送則將須原下游直徑3,400mm 管渠收集之污水量，逆流輸送至上游直徑1,800mm 管渠輸送排放，此操作易造成管線系統無法負荷，風險極高，僅為系統若遇不可抗力之緊急應變作為，非屬「常態性」之操作。
3. 另針對內湖廠推動提升為三級處理之方案，係對處理水質之提升，

以協助改善河川水質及友善水域環境，而非所稱提升污水處理能量至48萬噸，水質與水量提升兩者有別，並非採三級處理方式即可同步提升處理量，自救會實有誤解。再者，內湖廠因位處本市污水處理系統上游，主要負責處理本市大直（E）及內湖（F）主幹管集污區之污水，另透過越基隆河聯絡管來協助分擔汐止南港（B）主幹管上游集污區之污水，評估至121年透過轄內既有內湖廠（24萬噸）及新建之民生水資源中心（4萬噸），原則可完全處理本市系統上游之總污水量（約26.48萬噸），而汐止南港（B）主幹管中下游、深坑文山（A）、士林（C）及北投（D）主幹管等集污區，均非屬內湖廠可服務之範圍，故內湖廠縱使評估可提升處理能量，主係無法分擔本市中、下游之污水量（約69.25萬噸），故仍有興建濱江廠之必要性。

4. 承上述，有關本市刻正委外規劃辦理內湖污水處理廠提升三級處理工程，係著重於水質改善之處理作為，尚未涉及提高處理水量之議題，俟該規劃案定案後，再視需求另案送自救會參考。
5. 無論是貴自救會或其他與會地主，對本工程興建規劃設計……等相關議題尚有疑問時，竭誠歡迎與本府工務局衛生下水道工程處聯繫，承辦單位定當詳細解說。

（七）李○○等2人：地價問題

1. 貴處議定的地價，地主一再說明臨地採用樣本地價的不合理，這種價格能接受只極少比率約5%的地主同意。
2. 請不要球員兼裁判一再請委外公司敷衍我們，若不能提出解決方法，懇請交由下任政府再解決。

本府工務局衛生下水道工程處及陳估價師：

1. 對於土地價格查估部分，本案評估的方式用毗鄰土地的方式以地價區段來做劃分區段，本案的西側與南側毗鄰農業區，北側部分毗鄰汽修工業區，東側與南側毗鄰機場用地，評估之結果約150,000元/m²，北側毗鄰主要道路的部分，屬於合法建物的部分較高，評估為約237,000元/m²，最後評估之價格係依毗鄰使用分區之毗鄰長度加權平均之。另不動產市場建案買賣交易，包含土地、建物及建設公

司或仲介公司利潤之價格，與臺北市政府協議價購查估素地市價計算基礎有所不同，故應排除未來發展之預期原因、人為哄抬與法定用途不符之交易條件，使價格回歸正常，此與所謂實際交易、登錄價格並不相當。故本次查估土地市價應可反應合理市場價格。

另土地合併估價之原則以行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同始得為之。若未符合上述原則，則以各宗基地之個別條件，相對於比準單元之優劣程度進行修正，調整後評估各宗基地之價格。

2. 依土地徵收條例第11條之申請土地徵收時，協議價購程序須先行的立法意旨，本府工務局衛生下水道工程處委請專業不動產估價師協助辦理協議價購市價查估是有依據的。

因配合本市發展對應之污水處理需求，現今考量既有污水處理廠處理量已供不應求，為滿足臺北市污水處理「自給自足」之需求，並降低污水下水道系統之負荷，始有政策繼續興建濱江污水處理廠之需求。

十、參考法令

（一）土地徵收條例

第30條 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。

第31條 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。

農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在1年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾1年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

建築改良物及農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。

第32條 徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依第23條第1項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

第33條 土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。

前項補償基準，由中央主管機關定之。

第34條 徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：

- 一、依第5條第1項第1款或第2規定遷移者。
- 二、徵收公告6個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受6個月期限之限制。
- 三、動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
- 四、因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者。
- 五、水產養殖或畜產必須遷移者。

前項遷移費查估基準，由中央主管機關定之。

第34-1條 徵收公告1年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。

第35條 被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，除申請發給抵價地者依第41條及第42條規定辦理外，其款額計算，以該土地或建築改良物應得之補償金額為限，由該管直轄市或縣（市）主管機關於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束之。

前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。

第36條 被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第26條規定辦理。

第36-1條 被徵收土地或土地改良物，其補償費之核計、核發對象、領取補償費應備文件等事項之辦法，由中央主管機關定之。

（二）臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例

第7條 估定合法建築物拆遷補償費及違章建築拆遷處理費計算方式如下：

一、 合法建築物拆遷補償費：按重建價格補償。主管機關以協議價購方式與合法建築物所有權人達成協議者，按拆遷補償費加發20%之獎勵金。

二、 違章建築拆遷處理費：

（一）舊有違章建築按合法建築物重建價格85%計算。

（二）既存違章建築三層樓以下之各層拆除面積在165平方公尺以內之部分，按合法建築物重建價格70%計算；其單層拆除面積超過165平方公尺之部分及第四層樓以上之拆除面積，按合法建築物重建價格50%計算。

（三）77年8月1日以後之違章建築不發給違章建築拆遷處理費。

第10條 合法建築物或舊有違章建築全部拆除者，其拆除面積未達66平方公尺，一律以66平方公尺計算拆遷補償或拆遷處理費。既存違章建築以實際面積計算。

前項面積計算，未滿1平方公尺，以1平方公尺計算。

第11條 建築物所有權人於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，發給拆遷補償費或拆遷處理費60%之獎勵金。逾期騰空點交者，不發給獎勵金。主管機關拆除建築物時，有關建築材料及現場物品，所有權人應自行搬離，如未搬離，視為廢棄物，由主管機關逕行處理，不另賠償。

第12條 有下列情形之一，應發給遷移費：

- 一、 拆遷公告2個月前在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口。
- 二、 因結婚或出生而在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口。
- 三、 拆遷公告2個月前在該址設有戶籍而無居住事實之軍人。
- 四、 拆遷公告2個月前在該址設有戶籍，於拆遷公告後死亡，而死亡前確已配合搬遷之人口。
- 五、 非本國籍配偶具有配偶之戶籍資料、內政部移民署之入出境紀錄、居留證（依親居留證或永久居留證）、護照及其他相關居留證明文件，且在該址有居住事實。
- 六、 合法營利事業或合法工廠之動力機具、生產原料或經營設備等有遷移之必要。
- 七、 農作改良物、畜產、水產養殖物或農業機具有遷移之必要。

第21條 拆除合法建築物、舊有違章建築或既存違章建築之全部時，主管機關應對建築物所有權人以下列方案安置：

- 一、 符合臺北市社會住宅出租辦法（以下簡稱出租辦法）承租資格者，得優先辦理承租社會住宅。建築物拆除前，無法完成配租作業供其遷入而須等候者，按月發給安置房租津貼新臺幣（以下同）2萬元，不足1個月以1個月計算。最高安置房租津貼總額不得逾90萬元。
 - 二、 放棄前款承租社會住宅者，發給安置費用90萬元。
 - 三、 無社會住宅可供配租或建築物所有權人為非自然人，由主管機關發給安置費用90萬元。但拆遷戶為公法人者，不予發給。
 - 四、 不符出租辦法承租資格者，發給安置費用90萬元。
- 拆除77年8月1日至83年12月31日違章建築之全部時，事實上處分權人已自動搬遷者，主管機關應發給自動搬遷行政救濟金39萬元。事實上處分權人於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，三層樓以下之各層拆除面積在

165平方公尺以內部分，應按合法建築物重建價格20%，加發自動搬遷行政救濟金，超過部分不予發給。

國防部及其所屬機關學校列管眷舍、政府機關、公立學校及公營事業機構列管宿舍之住戶，其住居之建築物經拆除者，每一住戶發給自動搬遷行政救濟金20萬元。

第22條 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。

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：

- 一、 拆遷公告前2個月於工程範圍內設有戶籍，並有居住事實之現住人口。
- 二、 居住之建築物含1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。

依前項規定配租之總戶數，應按拆除面積以66平方公尺為一級距，每超過66平方公尺得申請增加配租一戶，餘數不足66平方公尺者，以66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。

★法令參考網址

1. 土地徵收條例

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060058>

2. 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例

https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_Information.aspx?LawID=P06B1001-20170802&RealID=06-02-1001

3. 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則

https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_Information.aspx?LawID=P06B1003-20130301&RealID=06-02-1003

十一、協議結果：

本案會議紀錄將寄送各土地所有權人及出席人員參考。土地所有權人如對本案工程用地協議價購或以其他方式取得及協議不成將辦理徵收等程序，仍有意見，請於111年11月18日（以郵戳為憑）前，以書面向本府提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。上述期間陳述之意見，將個別函復意見陳述人。

十二、散會：下午8時50分。