

## 新北市新店中央新村北側區段徵收開發案 公聽會暨地上物查估前說明會會議紀錄

- 一、時間：102 年 6 月 28 日(星期五)下午 2 時
- 二、地點：新店區中央市民活動中心
- 三、主持人：吳專門委員堂安 記錄：陳郁雯
- 四、出席單位及人員：詳如簽到簿
- 五、簡報：略
- 六、說明事項：

吳專門委員堂安：

中央新村北側區段徵收案都市計畫主要計畫已於民國 88 年發布實施，細部計畫亦於去(101)年 10 月 26 日發布實施，本區原屬新店都市計畫之農業區，依法應採區段徵收方式辦理開發。而各位鄉親自 88 年主要計畫發布迄今對於本區開發已冀望多時，因此本府將加速辦理以符期待。至於後續本案預計辦理事項，除了今日的事業計畫公聽會暨地上物查估前說明會外，依法將擇期召開第二次事業計畫公聽會，另將於今年年底召開協議價購與區段徵收公聽會，同時預計在明年農曆年後辦理區段徵收公告等程序。今日會議將針對事業計畫與地上物查估內容透過簡報向各位土地所有權人說明，簡報結束後各位如果有任何意見或問題，歡迎提出指教。

徐科長鳳儀：

本府於今日會議現場提供各土地所有權人多項書面資料，內容包含會議簡報以及新北市政府地上物查估相關補償標準與法令規定，另有區段徵收問答集，提供土地所有權人了解區段徵收相關規定，最後並附上權利檢核表，提供土地所有權人等相關權利人便於了解與查對自身應受取補償項目有無遺漏。此外，針對本次公聽會相關內容如有意見，除於現場表達陳述外，亦可透過繕寫意見陳述表方式反映，會後市府將於會議紀錄載明回覆，後續也會將今日會議資料放在網路上供各位土地所有權人查詢。

此外，尚有兩項補充說明，首先本區原為農業區，故區內部分耕地設有

三七五租約，此等土地所有權人未來若欲申領抵價地，應以現金補償承租人地價補償費三分之一，如承租人有拒絕受領或不能受領的情形，須就地價補償費三分之一提存於法院後，始得申領抵價地，若土地所有權人欲領取現金補償，市府將依平均地權條例第 11 條規定，就應領地價補償費三分之一代為清償承租人。另外，有關建物原位置保留部分，該建物須為合法建築物，且其抵價地面積需達一定之規模，始符合申請保留資格。

另有關本案之預計開發進度，本區預計今年 7 月中旬辦理地上物查估、12 月辦理協議價購與區段徵收公聽會，明年農曆年後辦理區段徵收公告，區段徵收公告後區內土地將禁止移轉、分割或設定負擔，另有關區內人口遷移與房屋拆除時間，本案工程預計自明年 6 月開始施工，屆時區內房屋須配合工程預定期程進行拆遷作業。

七、陳述意見及回答：

問題類型	陳述者	綜合回覆
發還抵價地比例	<p><u>洪麗玉</u>： 公共設施用地占本區面積 43.91%，請問徵收抵價地為幾%？地主應無法接受最低之抵價地比例 40%？</p> <p><u>林養成</u>： 建地與農地同樣以 40% 配地，實屬不公，請代為處理。</p> <p><u>劉前立委盛良</u>： 本區有雙捷運等地理位置優勢，應領回 50%。</p>	<p>一、抵價地總面積至少為徵收總面積百分之四十。訂定抵價地總面積時，須考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素後加以決定，並以報請內政部核准比例為準，而本區抵價地比例尚未報請內政部核准，故目前尚未確定。</p> <p>二、另新北市目前正在辦理的台北港特定區區段徵收案與新莊北側知識產業園區區段徵收案，發還抵價</p>

		<p>地比例均為百分之四十。</p> <p>三、有關區段徵收案之抵價地發還比例係平均比例，各土地所有權人實際配回比例須視其徵收前補償市價高低、選擇分配區塊之區段徵收後地價不同而有差異，而土地徵收補償市價會視區段徵收範圍內各宗地條件及使用現況予以查估。建地與農地在使用情況不同的情況下，其土地徵收補償市價亦不相同，故建地與農地配回土地比例均為40%應為誤解。</p>
土地分配方式	<p><u>翁美齡</u>： 徵收之後剩下 10 坪可以領地嗎？</p> <p><u>劉常修</u>： 一、如何防止發回抵價地為畸零地？建地如果不能蓋屋如何稱為建地？ 二、請維護大家權益，配地不能獨厚大財團及建商機構，有無公平機制？監督單位名稱及運作機構聯絡電話，請告知公平機制運作方式。</p>	<p>一、區段徵收公告期間，無論土地面積多寡均可選擇申領抵價地，惟需符合各街廓最小建築單位面積才能配回抵價地。</p> <p>二、發還抵價地一定是可建築使用之土地，不會有畸零地的情況發生。</p> <p>三、按照區段徵收實施辦法規定，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇街廓為原則。後續抽籤時將邀請本府政風單位及地主代表共同監督，在公開、公正、公平之情況下進行抽籤配地作業。</p>
土地合併方式	<p><u>翁美齡</u>： 土地面積小，可否申請合併領回？</p>	<p>無論土地面積多寡均可申請合併分配，土地所有權人於區段徵收公告期間提出申請領回抵價地且經本府審核通</p>

		<p>過後，本府將待工程進行到一定程度後，另行召開抵價地抽籤配地說明會向地主說明，屆時將以正式公文明確告知受理申請合併分配時間等相關事宜，土地所有權人依規定時間辦理合併分配申請即可。</p>
市價補償	<p><u>洪麗玉</u>： 有關未徵收前地價評估之公信力及地主之權利，希望本區在未開發前之土地價格應盡量一致，差距太大是否會有不公情形？</p> <p><u>游月珠</u>： 市價會在區段徵收公告前還是之後告知地主？</p> <p><u>劉前立委盛良</u>： 實價徵收的標準為何？</p> <p><u>劉常修</u>： 估價機構會有幾家？</p>	<p>一、依照土地徵收條例規定，被徵收之土地，以徵收當期之市價補償其地價，另依照土地徵收補償市價查估辦法規定，係以宗地估價方式，參酌現況宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計各宗地徵收補償市價。</p> <p>二、本區估價作業將委託不動產估價師辦理，預計在協議價購階段就會先委託不動產估價師訂定市價，查估結果尚須經新北市地價評議委員會評定，地價評議委員均為各界專業或公正之人士，評議過程均參酌各方意見，採公正公開之作業方式，地價評議結果具有相當之公信力。</p>
地上物補償	<p><u>吳振輝里長</u>： 中央段 282、283 地號等 2 筆土地有 11 個地上占用戶，請研議如何處理？</p>	<p>一、預計 7 月中旬開始辦理地上物查估，屆時將針對其占用情形及地上物是否具合法性進行了解，並依據本府地上物補償相關規定（「新北</p>

	<p><u>林建勝</u>： 祖先墓地目前占用他人農地上，將來拆遷補償究竟如何補償？如何拆遷？</p> <p><u>孫小姐</u>： 地上物的所有權人如何認定？如果沒有居住事實，也不在戶籍內，而是給兄弟姊妹及父母居住，如何取得房屋補助費 90 萬元？</p> <p><u>趙蘭斌</u>： 現住地已完成承租，有租約為據，如本人所住地確需徵收，其相關補償條件是否比照會中說明內容？</p>	<p>市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」、「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」) 辦理。</p> <p>二、依據本府地上物補償相關規定，墳墓遷移費係由墳墓墓主領取，而土地補償費則由土地所有權人領取。</p> <p>三、房屋補助費：</p> <p>(一)發給對象：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 範圍內因徵收而須拆除合法建築物之所有權人。</li> <li>2. 範圍內因徵收而須全部拆除其他建築物之所有人。</li> </ol> <p>(二)應具備條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 前項第一款所有權人，以第一次召開協議價購會議六個月前於該建築物設有戶籍，並有居住事實者為限。</li> <li>2. 前項第二款所有權人，以第一次召開協議價購會議六個月前於該建築物設有戶籍連續三年以上，並有居住事實者為限。</li> </ol> <p>(三)發給標準：每一門牌發給新台幣九十萬元房屋補助費。但合法建築物經部分拆除者，依拆除面積比例發給之。</p> <p>(四)認定標準：門牌之認定，以第一次</p>
--	---	--

		<p>召開協議價購會議一年前於該建築物設有門牌者為限，嗣後門牌有增編者，仍以原門牌認定。但同一門牌有多戶設籍，且各自有獨立出入口、廚房及廁所等設施，具實際獨立生活性質者，按實際戶籍認定之。</p> <p>申請房屋補助費，所有權人須於該建物門牌設有戶籍且有居住事實，故若無設籍，則不符合申請要件。</p> <p>四、建物補償費發給對象為建物所有權人，承租人非屬建物補償對象。</p>
<p>都市計畫</p>	<p><u>翁美齡</u>： 徵收領回後土地最小面積多少？</p> <p><u>劉前立委盛良</u>： 容積率提高至 300%。</p> <p><u>劉常修</u>： 一、最小發還抵價地面積為何？占所有抵價地面積比例為何？ 二、抵價地配置為何？</p>	<p>一、本案都市計畫已訂有最小建築面積限制，分別為 100 m<sup>2</sup>、300 m<sup>2</sup>與 500 m<sup>2</sup>，其中最小建築面積 100 m<sup>2</sup>之街廓係提供區內土地上既有合法建築物者始得申請。</p> <p>二、民國 93 年本區都市計畫規定住宅區之容積率僅有 200%，後經考量本區公共設施用地比例較高，故調整為 240%，已高於附近地區如中和都市計畫容積率(200%)，且按現行都市計畫標準，住宅區容積率 240%已屬上限，若再調整恐將延宕本區開發時程。另一方面，本案業已訂定容積獎勵相關規定，日後建築面積達一定標準或符合其他獎</p>

		<p>勵條件者，仍得依法享有容積增額獎勵。</p> <p>三、另有關於各最小建築基地規模配置情形可參考本案都市計畫圖。</p>
開發進度	<p><u>劉前立委盛良</u>： 希望政府可以按照進度走。</p> <p><u>劉常修</u>： 公告徵收日期為何？會不會延遲？</p>	<p>目前本市各開發案進度均無延宕情況，本區後續如果未遇嚴重抗爭或阻擾因素，明年 2 月應可依進度辦理區段徵收公告。</p>
區段徵收範圍	<p><u>陳敏雪</u>： 我們土地在日據時代即為建地，請問為何適用此次都市計畫法？</p> <p><u>趙蘭斌</u>： 本人土地為 282 地號，此次未列入和平社區剔除區，請問是否有誤？</p> <p><u>榮民工程股份有限公司(趙汝志)</u>： 本公司在中央段有 9 筆土地，據悉被徵收土地有中央段 440、440-1、443、443-1、502-4 及 506-5 等 6 筆土地，因剩餘之 3 筆土地有 4915.15 m<sup>2</sup>(2 筆公園用地 4633.47 m<sup>2</sup>、1 筆道路用地 281.68 m<sup>2</sup>)，建議能一起辦理徵收，以維護本公司權益，另希能</p>	<p>一、無論土地屬建地或農地使用，均應依據都市計畫所定。</p> <p>二、經查中央段 282 地號位於本次區段徵收範圍內。</p> <p>三、經查中央段 440、440-1、443、443-1、502-4 及 506-5 等 6 筆土地均屬本次區段徵收範圍內土地，惟中央段 502-4 及 506-5 等 2 筆土地位於區段徵收範圍內外，實際納入區段徵收範圍面積須俟都市計畫樁位公告及地政事務所辦理地籍逕為分割後始能確認。</p> <p>四、本案細部計畫業於去年 10 月發布實施，本區開發範圍係依都市計畫所定內容據以辦理，若欲調整區段徵收範圍，都市計畫需配合變更調整，將造成本區開發時程延宕，影響其他土地所有人權益。</p>

	協助以書面確認本公司將被徵收之地號及面積。	
其他	<p><u>吳振輝里長</u>： 中央段 264、281、282、283 等 4 筆土地，劃入區段徵收範圍，該 4 筆土地現況做為籃球場、停車空間、土地公廟與老人活動中心使用，希望拆遷後有配套措施，避免里民活動空間與停車空間受限？</p> <p><u>陳芋呈</u>： 土地只有使用權，有繳交地價稅，但沒有收到通知。</p> <p><u>林建勝</u>： 本人是中央段內土地祭祀公業林乾記之派下員，由於目前正依祭祀公業條例申請祭祀公業之登記，由於目前區公所民政科辦理速度極慢，而徵收迫在眉梢，市政府是否就祭祀公業部分辦理？</p> <p><u>劉常修</u>： 請以書面回函告知。</p> <p><u>黃安雄</u>： 今日說明會有部分的人未到場，日後可否再開一次？</p> <p><u>趙蘭斌</u>：</p>	<p>一、本府將於工程整地階段，針對既有設施視情況作臨時性之遷移。</p> <p>二、本次會議係依土地登記簿所載資料通知土地所有權人，要等到地上物查估完成後始能進一步查明地上物改良物所有人等相關權利人資料，後續如有土地改良物相關會議，將通知與會。</p> <p>三、祭祀公業土地處理係由民政局主政，流程較為繁瑣，爭議處理費時，惟抵價地申領需於一定期間內辦理，為免影響申領抵價地權益，請於公告前掌握時效，儘速辦理。</p> <p>四、本案後續將陸續辦理 3 場公聽會與說明會，向各土地所有權人說明本案相關作業規定暨辦理情形，本府亦將於會後將本次會議紀錄發送給今日提出問題之土地所有權人。</p>



	本人自民國 65 年夏即居住此處，可於新店區公所與里長查證，現住地已完成承租，有租約為據，此次會議未通知本人，請說明以免產生爭議。	
--	---	--

八、會議結論：

本次區段徵收公聽會暨地上物查估前說明會會議紀錄將於會後公告寄發土地所有權人。另為利後續各項資料能確實郵寄送達，土地所有權人如聯絡住址有異動，煩請來電或以信件告知本府，本府將據以辦理資料更正。

新北市政府地政局(區段徵收科)

連絡電話：02-29603456 分機 3521

連絡電話：：新北市板橋區中山路一段 161 號 24 樓

九、散會：102 年 6 月 28 日(星期五)下午 4 時