

新北市新店中央新村北側區段徵收開發案

第二次事業計畫公聽會會議記錄

一、時間：102年8月23日(星期五)上午10時

二、地點：新北市新店區文化劇場

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：

依據土地徵收條例規定，辦理徵收作業之前，應針對區內土地所有權人召開兩次公聽會，本府業於6月28日召開中央新村北側區段徵收開發案第一次事業計畫公聽會，今天則是第二次事業計畫公聽會。本案目前預訂明(103)年辦理土地取得及後續開發作業，在此之前，尚有協議價購與區段徵收公聽會等法定程序將於今(102)年12月進行，刻正辦理地上物查估相關作業，故土地所有權人或相關權利人對於地上物或農作物補償有疑問者亦可於現場提出，在場工作人員必當竭盡所能向各位土地所有權人解釋說明。今日簡報內容除針對地上物補償與開發進度說明外，針對第一次公聽會之民眾陳情內容亦將於簡報中將逐一說明。

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>陳谷光</u>：</p> <p>一、關於抵價地面積與標讓售土地的比例規定於土地徵收條例第 39 條，以抵價地總面積 50% 為原則，可高可低，只是地方政府都希望靠區段徵收賺錢，所以都採最低標準 40%，本年底此條文應會修訂，發回比例會改變，對地主比較有利，應暫緩執行，等新法修訂完成後再適用新法。</p> <p>二、關於發還比例或標讓售土地比例的計畫地主如何參與？</p>	<p>一、依據區段徵收實施辦法第 16 條規定：「需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、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加以評估。」本府於辦理區段徵收時均依前項規定考量前述因素訂定合理比例，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、以本市過去及刻正辦理中之區段徵收開發案經驗，區段徵收後土地因價格增漲，發還地主 40% 已足供抵付其原應領地價補償費，發還比例訂於 40%，可劃設較充足之公共設施用地，對於提升當地環境品質，亦有顯著效益。</p> <p>三、公共設施用地外之其餘可建築土地，將優先提供予土地所有權人分配抵價地後，本府始針對配餘土地辦理標讓售作業，據以償還先行墊付之開發總費用(例如公共工程費用與地上物補償費用等)，而標讓售土地若有盈餘，依法繳納本市平均</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
發還抵價地比例	<p><u>林村田</u>：</p> <p>區內沒有河川或丘陵，為什麼抵價地比例不能提高至 40%以上，甚至 50%，辦重劃開發就可拿到 55%？</p>	<p>地權基金，作為後續開發建設使用，以落實漲價歸公。</p> <p>四、本案預計明(103)年初辦理區段徵收公告，作業期間如遇土地徵收條例及相關法令修法並發布實施，本府將依據作業當時之法令規定辦理相關事宜。</p>
市價補償	<p><u>周進財、郭淑卿</u>：</p> <p>我們是中央 7 街 5 號及 7 號房屋，因部分被徵收，被徵收土地為建地，未來如欲領抵價地，是否以 1：1 之比例領取抵價地？</p>	<p>依照土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，以徵收當期之市價補償其地價。依土地徵收補償市價查估辦法規定，市價係以宗地估價方式，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之。宗地條件較優者，其地價補償費也較高，相較於地價補償費較低者於抵價地分配時所換算之權利價值亦較高，惟實際配回面積比例仍將視選擇領回抵價地之單位地價不同而有所差異。</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
地上物補償	<p><u>豪鴻科技有限公司新店材料實驗室賴增榮經理：</u></p> <p>本公司座落於本開發區內，惟土地是跟地主承租，且公司營業登記與發票地址非登記在本開發區內(實際登記在新北市中和區)，因本區辦理區段徵收而被迫搬遷，不知是否能有其他相關之搬遷補償或救濟？另本公司在溪園路地址(溪園路的捷運CF640區段標工程之區段徵收案)也有一些機器設備(檢測用)，以及有許多待測樣品，是否有可能實際到本實驗室另行查估？</p>	<p>一、地上物補償係依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」與「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，本案刻正辦理地上物查估作業，屆時本府相關查估單位將實地進行查估相關作業，以確定補償項目，受查估對象如對於查估補償有任何疑問亦可當場詢問現場查估人員。</p> <p>二、本案僅就區段徵收範圍內之各項土地改良物辦理查估補償作業，倘非屬區內之改良物或其他設備則不在補償之列。</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
地上物補償	林進文： 針對搬遷費的賠償金部分需要再增加。	本案有關生產設備搬遷費、人口遷移費，自動搬遷獎勵金等地上物拆遷補償及救濟係依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」與「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定辦理，本府將依前項規定辦理區內地上物查估補償相關作業。
	林孝星、林孝印： 90萬房屋補助費太少，合理與否？無設籍但有居住事實為何不予領取？	房屋補助費係依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」與「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定辦理，綜整相關規定如下： (一)發給對象： 1. 範圍內因徵收而須拆除合法建築物之所有權人。 2. 範圍內因徵收而須全部拆除其他建築物之所有人。 (二)應具備條件： 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。 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

問題類型	陳述者	綜合回覆
地上物補償		<p>上，並有居住事實者為限。</p> <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，若無設籍，依前開規定則不符合申請要件。</p>
	<p>林光華：</p> <p>我們房屋於二年前受龍捲風侵入損害，成為受災戶，整棟三合院因不修復就無法居住，故花費 110 多萬元重建，請問如何補助(因三合院有多戶住戶，我個人就花費 70 多萬元)？</p>	<p>一、本案地上物拆遷補償係依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」與「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定辦理，並按現況辦理各項地上物查估補償作業，又建物補償部分，除依其合法與非合法建物情況予以補償外，尚有房屋補助費與人口遷移費等相關補助。</p> <p>二、建物改良物為數人所共有時，其補</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
地上物補償	<p>陳美滿：</p> <p>一、同是拆遷戶，何以補償費不同？何以民國 88 年 6 月 12 日後的建物領不到任何補償費及搬遷救濟金。何以明明手法繳了地價稅卻領不到任何補助？何以在區段徵收後，政府剝奪人民住的權利，逼人民無家可歸，露宿街頭？</p> <p>二、關於房屋補助費，同一門牌有多戶設籍有各自廚房、廁所、電表且獨立生活，但由同一大門進出，該如何認定？</p>	<p>償費原則由建物共有人共同具領，故各所有權人若對於領取金額有異議而無法共同具領時，將俟其異議處理完成後，始得領取。</p> <p>一、有關建物補償費之認定，若屬合法建築物，則依查估結果發給補償費；若屬其他建築物，不發給補償費。但得依下列規定發給救濟金：</p> <p>(一) 中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成者：合法建築物補償費之 70%。</p> <p>(二) 自中華民國 81 年 1 月 11 日至 88 年 6 月 11 日止建造完成者：合法建築物補償費之 30%。</p> <p>(三) 中華民國 88 年 6 月 12 日後建造完成之其他建築物，一律不發給救濟金，並應即報即拆。</p> <p>依上述規定，中華民國 88 年 6 月 12 日後建造完成的其他建築物，將無法領取建築物救濟金。另房屋稅之課徵係以附著於土地之各種房屋，以及可增加該房屋使用價值之建築物為課徵標的，與建物是否合法並無直接關連。</p> <p>二、依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第 6 條規定：「…門牌之認定，以第一次召開協議價購會議一年前於該建築</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
地上物補償		<p>物設有門牌者為限，嗣後門牌有增編者，仍以原門牌認定。但門牌有多戶設籍，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>有關同一門牌多戶設籍之房屋補助費認定係依前項規定辦理，而關於陳情人所述情況，將由查估人員依現場實際狀況予以認定。</p>
都市計畫	<p><u>林村田</u>： 容積率要提高至 300%。</p> <hr/> <p><u>林志遠</u>： 請問容積率百分比？</p>	<p>一、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勵條件者，仍得依法享有容積增額獎勵。</p> <p>二、本區容積獎勵類型包括開發基地規模、基地開挖率、都市防災、取得綠建築標章等，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積 50%。</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
都市計畫	<p><u>林孝星、林孝印</u>：</p> <p>公園太大浪費土地，且已有河岸公園，不需留太大。</p>	<p>都市計畫擬定時須考量地區發展平衡性而規劃適當之土地使用分區與公共設施用地，在健全都市發展的考量下，本計畫區內各項公共設施的劃設係以「都市計畫通盤檢討實施辦法」中之公共設施設置標準為原則，並參考計畫人口數而配置必要的公共設施用地；此外，一個成熟而完整的新開發區，大多結合大型開發空間或公園綠地以創造城鎮新風貌，本案於計畫區中央劃設公園用地，目的在提供本計畫區優質的居住環境，延伸都市開放空間，塑造當地成為新店地區發展新指標。</p>
	<p><u>陳美滿</u>：</p> <p>關於土地使用規劃部分，第二種住宅區之容積率為 240%，建蔽率為 50%，請問是以徵收前土地坪數計算？或以徵收後之抵價地坪數計算？</p>	<p>關於都市計畫住宅區容積率與建蔽率計算基準，是按照土地所有權人實際領回各宗抵價地面積予以計算。</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
原位置保留	<p><u>林進文</u>：</p> <p>我們姓林的也有古厝，可否像劉家古厝一樣原位置保留？</p>	<p>依據本案細部計畫內容，劉氏家廟、劉利記公厝得移至公園用地保存並配合公園整體造景規劃設計，且應供公眾使用；另有關古厝或歷史文物之保存，須經由本府文化局等相關權責單位認定，建物所有權人若確有需求，請逕洽本府文化局申請。惟若非屬古厝或歷史文物者，仍應按一般建築改良物方式予以查估補償。</p>
	<p><u>林孝星、林孝印</u>：</p> <p>古厝之遷移是否可以比照劉厝予以保留？</p>	
	<p><u>吳里長振輝(和平里)</u>：</p> <p>本裡使用市有土地中央段 264、281、282、283 等 4 筆土地，此次劃入區段徵收範圍，本里已使用 5 年，作為籃球場、停車空間、老人活動中心、土地公廟、兒童遊樂設施與占用戶 11 戶，合計 645 坪，希望以安置計畫原位置保留方案以維持本里居民正常生活空間上的平衡。</p>	

問題類型	陳述者	綜合回覆
安置計畫	<p><u>林進文</u>：</p> <p>沒有房子的住戶後續安置的問題，會建國宅供拆遷戶居住或是先安置後拆遷嗎？</p> <p><u>林孝星、林孝印</u>：</p> <p>一、房屋拆了我們要住哪裡，蓋國宅給我們住嗎？</p> <p>二、不想開發，不要徵收，請勿犧牲少數人權益。</p> <p><u>陳美滿</u>：</p> <p>一、拆遷戶如何安置？</p> <p>二、有合法建物登記為安置戶，安置戶需何時辦理登記？安置戶之建築是由新北市政府建置，或由安置戶自行建構？那其他非合法建戶登記之現住戶？是否也可納入安置戶？</p>	<p>一、有關拆遷戶或中低收入戶之安置計畫，本府將配合區段徵收作業進度予以適當處理，並於後續協議價購會議與區段徵收公聽會向區內相關所有權人說明。</p> <p>二、參考本市臺北港特定區及新莊北側知識園區區段徵收案辦理方式，範圍內被全部拆除合法建築物之所有權人，徵收後將優先配回 100 平方公尺土地，且另有房屋補助費、人口遷移費…等救濟金額，可用於臨時安置，前述優先配回土地規定及各項救濟金額均將納入本案安置計畫內容。</p> <p>三、有關興建安置住宅部分，本案目前尚無此規劃，惟將納入本案安置計畫予以評估，並報經本府區段徵收委員會審議。</p>
其他	<p><u>陳美滿</u>：</p> <p>我們的土地是陳合記祭祀公業，所有土地的使用人皆確實繳交地價稅，房屋即將被拆遷，但卻未收到任何開會通知單，嚴重影響權益。</p>	<p>本次會議係依土地登記簿所載資料通知土地所有權人，本府刻正辦理地上物查估作業，於查估完成後，始能進一步查明土地改良物所有人等相關權利人資料，會後可留下地上物所有權人聯絡地址，將通知與會。</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
其他	<u>林孝星、林孝印：</u> 開會通知 10 天才通知太晚。	依據土地徵收條例施行細則第 10 條規定，需用土地人應於舉行公聽會 7 日前張貼公告並函文通知各土地所有權人，本府考量土地所有權人與會之權益，故改為開會前 10 日寄送開會通知，惟針對土地所有權人之意見本府仍將納入考量。
	<u>林村田：</u> 不要欺負我們老百姓，要把我們意見報給中央單位知道。	各土地所有權人之書面陳述意見或現場表達意見，除依法納入會議紀錄並逐一回覆各陳述人外，並應納入區段徵收計畫書之附件提請內政部土地徵收審議小組審查，故民眾所反映意見在報經內政部核定過程中，均會讓內政部土地徵收審議小組委員知悉與瞭解。

八、會議結論：

本次區段徵收公聽會會議記錄將於會後寄發各位所有權人。另為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位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、3511

連絡電話：：新北市板橋區中山路一段 161 號 24 樓

九、散會：102 年 8 月 23 日(星期五)中午 12 時