

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)下午2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，目前正在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>陳秀如</u>： 土地徵收條例第 39 條略以：「…抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。」本案為多少？</p> <p><u>黃鵬宇、程林月秀、林淑貞</u>： 一、中央新村北側之農地是世代祖先不畏艱辛跋涉千山萬水至大坪林(即現今十四張)拓荒墾地，創成良田辛苦節儉經營累積有成，傳承給我們子孫如今土地要徵收了，發還土地比例不公平，有愧先人的傳承。</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、另土地所有權人領回之抵價地面積雖較原有土地減少，但因土地使用強度提高，且經整體開發建設成果，可大幅提高土地利用價值，不但無不足抵付原應領補償費之虞，土地所有權人尚可享受前述開發利益；且區段徵收開發完成後，各項公共設施完備，地籍方整，建物美觀，居住環境品質提升，當地居民享有完善生活空間，故無論就區內土地所有權人或社會整體而言，均蒙其利。</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
發還抵價地比例	<p>二、土地重劃之合理費用，政府應公布透明，多餘規劃之抵費用地應歸還地主，增加地主領回用地比例。</p>	<p>三、本案預計明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> <p>四、另有關區段徵收案之抵價地發還比例係為平均配回比例，各土地所有權人依其權利價值及選配抵價地之地價高底決定配回面積，故個別地主實際配回抵價地比例可能高於或低於所訂之發還比例。</p>
	<p><u>新店區區長：</u> 抵價地比例提高至 45%。</p>	
	<p><u>劉盛良立委：</u> 區段徵收領回土地 40% 希望提高至 50%。</p>	
	<p><u>陳先生：</u> 一、今年 8 月因為區段徵收爭議不斷，內政部已表示今年會修法，新修法律必對地主有利，本徵收案是適用新法或是舊法？ 二、土地徵收條例規定抵價地發還比例以 50 為原則，例外才是 40%，如果今年修法，比例可能改變，如何適用新法？ 三、地主(人民)如何參與？</p>	
	<p><u>陳榮隆：</u> 分配比例 40% 太少，不合理。</p>	

問題類型	陳述者	綜合回覆
發還抵價地比例	<p><u>陳坤和</u>：</p> <p>實際若抵價地低於 40%，不 符法規規定。</p>	
土地分配方式	<p><u>陳秀如</u>：</p> <p>在不妨礙本案計畫下，土地 所有權人可以申請抵價地 是分配在原位置，不用公開 抽籤分配？</p>	<p>依土地徵收條例第 47 條規定，區內既成 建物基地或已辦竣財團法人登記之私立 學校、社會福利、慈善事業、宗教團體 用地如不妨礙都市計畫事業及區段徵收 計畫得按原位置保留分配。非屬前述情 況者，仍應按照土地徵收條例相關規 定，以公開抽籤並由土地所有權人自行 選擇街廓方式辦理抽籤配地作業。</p>
	<p><u>游月珠</u>：</p> <p>領回之抵價地是持分還是 有分割，例如一塊抵價地 100 坪，我只能分配 40 坪， 可否知道位置在哪？</p>	<p>一、依據區段徵收實施辦法第 28 條規 定，抵價地分配係以公開抽籤並由 土地所有權人自行選擇街廓為原 則。因此實際分配位置須視土地所 有權人依其配地順位選配之街廓為 準。</p> <p>二、土地所有權人依其應領補償市價換 算權利價值後，若已達到全區最小 分配面積所需權利價值者，即可以 單獨分配抵價地；反之，若未達全 區最小分配面積所需權利價值者， 則須與他人合併分配，此時配回之 土地即為共有。</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
土地分配方式	<p><u>劉常修</u>：</p> <p>一、抵價地合併選配平台機制為何？有無新北市政府主導機構？有意願地主有那些？如何得知相關資訊？</p> <p>二、如無相關上述政府平台，是否對小地主不甚公平？有無其他輔助措施？</p> <p>三、以上請以書面回覆。</p>	<p>一、依區段徵收實施辦法第 29 條規定，土地所有權人應領抵價地之權利價值未達抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者，應於主管機關規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或申請主管機關協調合併分配。故合併分配作業原則由土地所有權人自行洽商，但仍可申請政府代為協調合併，政府將透過協調合併機制，提供有合併分配需求者一個溝通平台與管道，有關抵價地分配相關資訊，後續將依區段徵收辦法第 27 條規定，於召開抵價地分配作業說明會時一併提供。</p> <p>二、有關本次公聽會相關陳述意見，本府將依土地徵收條例施行細則第 10 條規定，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及利害關係人。</p>
市價補償	<p><u>陳秀如</u>：</p> <p>本案每平方公尺土地之市價補償金額？</p> <hr/> <p><u>陳榮隆</u>：</p> <p>綠地指定地需與同區段所有人徵收比例、費用相同，</p>	<p>一、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。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；另依照土地徵收補償市價查估辦法規</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
市價補償	不得因已指定綠地而低於商業區、住宅區之同區段所有人。	<p>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、本區估價作業刻正委託不動產估價師辦理中，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>陳秀如：</u></p> <p>一、何時可以知道補償費金額(地上建物及房屋補助費等)？</p> <p>二、自動搬遷期限確定在103年6月30日？</p> <p><u>邱月娥：</u></p> <p>建物自動搬遷期限希望延長至103年底，目前規劃是103年6月，非常短暫無法接受。</p> <p><u>陳盛德等6人：</u></p> <p>陳請發給新店區中央路78巷38號及中央路68號之土</p>	<p>一、本案刻正辦理地上物查估作業，相關查估成果將於區段徵收公告時一併公告30日，目前暫定民國103年2月辦理區段徵收公告，屆時將以公文通知各土地所有權人與相關權利人。</p> <p>二、本案原則按照原預定進度辦理各項作業，後續將配合工程施工進度公告建物自動搬遷期限，惟建物所有權人若有特殊狀況，仍得向本府提出展延申請，本府將視工程進度以及個案實際狀況斟酌調整之。</p> <p>一、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</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
地上物補償	地建物所有權人共 6 人房屋補助費各 90 萬元，合計新台幣 540 萬元(因三合院之設籍、分戶、獨立出入口與獨立生活等條件未符合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)。	<p>物查估拆遷補償救濟標準」規定辦理，綜整相關規定如下：</p> <p>(一)發給對象：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(二)應具備條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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上，並有居住事實者為限。 <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</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
地上物補償		<p>立生活性質者，按實際戶籍認定之。申請房屋補助費，所有權人需於該門牌設有戶籍且有居住事實，如有分戶情形，則需經勘定是否有各自獨立出入口、廚房與衛浴等設施，具獨立生活之性質。如符合前述條件，則依實際戶籍認定之。</p> <p>二、區內刻正辦理地上物查估作業，查估人員將依現場實際狀況予以認定，如有不清楚的地方亦可於現場提出詢問，查估人員將予詳細說明。</p>
	<p><u>郭淑卿：</u></p> <p>一、中央七街5號及7號徵收部分是在綠地內，加起來只有100平方公尺，是否有徵收必要？</p> <p>二、如需徵收，可否等建物老舊後再拆除？</p> <p>三、拆除建物達2/5，拆除費用如何補償？如已危及主結構，無法居住，重建期間之居住問題如何補償？(建物於81年1月10日之前即已存在)</p>	<p>一、凡經本都市計畫劃入區段徵收開發範圍者，均須以區段徵收方式辦理。</p> <p>二、按區段徵收作業程序，區段徵收範圍內土地經公告徵收並發放補償費完竣，即可開始辦理公共工程施工，屆時區內之各項地上改良物倘已補償完竣，即應配合區段徵收作業進度完成拆遷事宜。</p> <p>三、建物僅部分納入區段徵收者，依據「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」第5條規定，合法及其他建築物查估補償面積，依拆除界線內延伸2公尺計算；另依同標準第6條規定，合法建築物及其他建築物拆除剩餘部分，有</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
地上物補償		<p>結構安全之虞或面積過小致不能為相當使用者，或位於公共設施保留地者，得向需地機關書面申請全部拆除。另針對建物拆除衍生之補償費種類，計有建物拆遷補償費(救濟金)、房屋補助費及人口搬遷費等，其中房屋補償費如為合法建築物經部分拆除者，依拆除面積比例發給之，提供建物所有人作為開發期間遷外租屋所需費用之補助。</p>
	<p><u>黃安雄：</u> 地上物補償有哪些？</p>	<p>本案地上物查估補償係依據「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」相關項目與內容辦理，相關內容可至新北市政府電子法規查詢系統內查詢。</p>
都市計畫	<p><u>劉盛良立委：</u> 分回土地之住宅區建築容積為 240% 太少，希望提高至 300% 較合理。</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，</p>
	<p><u>陳坤和：</u> 各都市(三重、板橋、新莊、中和、永和)皆容積率 300%，為何新店為 240%？</p>	

問題類型	陳述者	綜合回覆
都市計畫	<p><u>新店區王區長美月：</u> 本區容積率 240%，獎勵容積很好，也是可以陳情再提高。</p>	<p>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>
	<p><u>黃鵬宇、程林月秀、林淑貞：</u></p> <p>一、出生人口嚴重下降，現有學校招生嚴重不足，都市計畫不宜再規劃學校用地，以免土地資源浪費。</p> <p>二、不宜規劃大型公園用地，應分散規劃數塊小型公園用地，以利市民使用，並增進社區居住品質。(日前鄰近已有大型陽光運動公園、小型公園：大豐公園 1.2 公頃、交通公園 0.9 公頃、安華公園 0.43 公頃、福民公園 0.4 公頃、三民公園 0.345 公頃、大鵬堤外公園 0.7 公頃)</p> <p>三、為免外界誤解政府藉土地重劃納地主之</p>	<p>三、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>

問題類型	陳述者	綜合回覆
都市計畫	財，非必要之公共設施用地，不應草率規劃。	
	<u>劉添進等 4 人：</u> 一、新北市已有大豐、中正、安坑、達觀、北新，新店多所小學已過多，不需再增加。 二、新店已有河邊公園，公園面積應縮減。	
	<u>陳先生：</u> 關於簡報第 43 頁的「建築基地規模」由誰計畫？如何由地主參與計畫？	
安置計畫	<u>劉盛良立委：</u> 有屋無土地人所領補償費不足以購買新屋，致流離失所，故政府將政府土地作為合宜住宅出售(低價)給現	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

問題類型	陳述者	綜合回覆
安置計畫	住人(拆遷補償人)。	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。
其他	<p>陳秀如：</p> <p>一、中央路此道路用地(目前該土地所有權人大部分為本案被徵收人，而使用人為新店市政府)，為何不在此次區段徵收開發案範圍內？政府是否有其他規劃？</p> <p>二、我所提的問題請以書面函覆。</p> <p>陳榮隆：</p> <p>一、有屋無地、有屋有地皆要分配，市價搬移，容積率需優惠，未先說明，政府不公。</p> <p>二、中央新村現住宅所有人得利，不能由本區段徵收所有人買單，政府要優惠本區段所有權人。</p>	<p>一、查中央路現況業已開闢完成，且非屬本案都市計畫(「變更都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫案)」)範圍，爰未納入本區段徵收開發案。</p> <p>二、有關本次公聽會相關陳述意見，本府將依土地徵收條例施行細則第 10 條規定，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及利害關係人。</p> <p>一、依據土地徵收條例規定，實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，得向主管機關申請發給抵價地，故參與抵價地分配作業者，須為區內之土地所有權人。建物所有權人則依其建物實際情形領取建物補費或救濟金。另依土地徵收條例第 30 條規定，本區土地徵收係採市價補償；容積獎勵則係依據本區細部計畫土地使用管制內容，本區容積獎勵類型包括開發基地規模、基地開挖率、建築物配</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
其他		<p>合都市防災設計、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> <p>二、有關優惠本區段所有權人部份，區段徵收土地所有權人不論領取現金補償地價，或是申請發給抵價地，都免土地增值稅；領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵 40%；另區段徵收土地於辦理完成後，自完成之日起地價稅減半。</p>
	<p><u>郭淑卿：</u> 辦理區段徵收是否大部分地主均同意？是否統計過？</p>	<p>本案刻正辦理公益性與必要性檢討作業，並已完成土地所有權人參與區段徵收開發意願調查。依據問卷回收結果，表示同意辦理者占 72%，不同意者占 9%，其中無意見者占 19%。</p>
	<p><u>陳先生：</u> 各地方政府都有區段徵收，請問地方政府辦完區段徵收後的收益多少？請提供數據。</p>	<p>區段徵收依法需完成土地處分及開發總費用清償後，始得辦理財務結算，故開發案之財務盈虧需待所有權人配回土地、公共設施完成撥用，及土地標讓售完成並清償開發總費用後，始能確定。而區段徵收後剩餘土地處理去化情形，對開發案財務影響重大，往往受到土地標讓售當時國內經濟景氣及區域房地產銷售情形影響。惟區段徵收開發期程較長，自開發案啟動至配餘地辦理標售期間，景氣波動掌握不易，盈虧未定。另</p>

問題類型	陳述者	綜合回覆
其他		依土地徵收條例施行細則第 56 條規定，區段徵收土地之處分收入，優先抵付開發總費用，如有盈餘，除其他法令另有規定外，全部撥充實施平均地權基金；如有不足，則由實施平均地權基金貼補之。
	<p><u>黃鵬宇、程林月秀、林淑貞：</u></p> <p>依據市府第一次說明會政府將於 105 年辦理徵收完畢，即將土地歸還地主，如徵收計畫期程延宕將如何補償地主之損失，因房價高漲買不起房子，必須租屋一切費用誰來承擔。</p>	<p>本案預計 103 年公告區段徵收並發放相關補償費，104 年辦理土地分配等事宜，預估 105 年工程完工，後續將戮力依前述規劃期程辦理，避免計畫延宕之情事。相關補償救濟標準將依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」發給，另按前開自治條例第 6 條、第 12 條第 4 項規定，將依審認結果發給房屋補助費，提供建物所有權人作為開發期間遷外租屋所需費用之補助。</p>

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)下午 4 時