

新北市中和秀朗橋北側區段徵收開發案

第 2 次事業計畫公聽會

會議紀錄

一、時間：上午場 109 年 12 月 15 日(星期二)上午 10 時

下午場 109 年 12 月 15 日(星期二)下午 2 時

二、地點：新北市中和地政事務所 6 樓會議室(中和區復興路 280 號)

三、主持人：王專門委員耀聰

紀錄：蕭技士旭剛

四、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

五、說明事項：

本府業於109年7月9日召開第1次事業計畫公聽會，並將會議紀錄寄發給各位民眾，本次為第2次事業計畫公聽會，會議程序將由本府委託廠商簡報，並針對第1次公聽會民眾陳情內容於會議中回復，相關會議簡報電子檔已置放於中和秀朗橋北側區段徵收開發案網站 (<http://xiubei.com.tw/index.aspx>【下載專區】)，簡報後若與會來賓及各位民眾有任何疑問，請提出發言，本府亦將於會議中回復。

六、陳述意見及綜合回覆一覽表：

問題 類型	提問人及發言內容 (發言意見及書面意見)	綜合回覆
都市 計畫	<p><u>張議員志豪辦公室(上午)</u>： 請確認區內規劃 10 米道路後，消防用地出勤到鄰近地區的時間是否符合救災需要。</p> <p><u>張前委員慶忠(上午)</u>： 現行規劃消防用地位置交通非直接連通，為利救護救災時效，建議與憲兵隊舊址交換，除交通較便利，且憲兵隊建築仍保存，可直接改建。</p> <p><u>金議員瑞龍(上午)</u>： 憲兵隊舊址交通便利，連通中、永和及新店，是最好的位置，請再與中央溝通用地取得的可能性。</p>	<p>1. 為確保本案消防用地救護救災時效、大型消防車輛通行及迴轉安全，本案經府內單位檢討變更細部計畫及本市都市計畫委員會討論審議通過，於開發區東側(鄰環河快速道路)增設 10 公尺計畫道路，後續亦將配合開發期程協調周邊聯外道路動線調整。</p> <p>2. 另有關消防分隊設立選址，本府持續就用地取得方式積極爭取，本案範圍內消防用地既經規劃評估，確有其開闢之公益及必要性，本府消防局將嗣本案開闢完成後，依實際使用需求統籌分配，以健全秀山地區消防救護系統。</p>

問題 類型	提問人及發言內容 (發言意見及書面意見)	綜合回覆
都市 計畫	<p><u>張前委員慶忠(上午)</u>： 請市府為本案爭取容積率。</p> <p><u>張○源(上午)</u>： 前次與多位地主一同陳情，但此次並沒有詳加說明回應，請問有關土地法 47 條等法規及容積疑義解釋，是否可現場說明。</p> <p><u>金議員瑞龍(上午)</u>： 可否跟民眾說明本區住宅區容積率為何不能開放到 240%。</p> <p><u>張○興(下午)</u>： 有關 12 月 3 號都市計畫發布中新增容積獎勵，這部分是否是納入不得超過基準容積之 50% 規範內？</p>	<p>1. 本案都市計畫經 109 年 10 月 16 日新北市都市計畫委員會第 122 次大會審議通過，人陳意見部分採納，相關資料請至本府城鄉發展局網站 (https://www.planning.ntpc.gov.tw/index.jsp 【主題專區】【都市計畫】【都委會會議紀錄】)。</p> <p>2. 本市住宅區容積率維持 200%，與其他同為臺北縣側環快開闢時規劃之整體開發案一致，容積獎勵部分配合全市通案增加獎勵項目，並放寬本區限制，開放容積移轉，惟容積獎勵(20%)、容積移轉上限及兩項總和上限(50%)，仍應依新北市都市計畫施行細則規定辦理。</p>
	<p><u>張○興(下午)</u>： 本人於範圍北側目前都市計畫規劃綠地的土地長堤段 153 及 156-8 地號，是否能納入區段徵收範圍內？</p>	<p>本案範圍外北側綠地用地原本是河川浮覆新生地範圍，不屬於原本規劃之整體開發區範圍，故未納入本案開發範圍。</p>
抵價 地比 例	<p><u>張前委員慶忠(上午)</u>： 請市府為本案爭取抵價地比例。</p>	<p>本案領回抵價地比例將依土地徵收條例第 39 條及區段徵收實施辦法第 16 條綜合考量各地區特性、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，經評估開發財務可自償後，報請內政部核准後辦理，並於協議價購說明會時向各位民眾說明。</p>
抵價 地分 配	<p><u>劉○昇(下午)</u>： 永和區與中和區配地，希望永和區避免因抽籤配回中和區。</p>	<p>依區段徵收實施辦法第 28 條規定，區段徵收抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，地主可依抵價地不同價格街廓，自行考量選擇分配領回。</p>

問題 類型	提問人及發言內容 (發言意見及書面意見)	綜合回覆
地價 補償	<p><u>李○溪(下午):</u> 徵收價格還沒說清楚，卻要我們繳交意願問卷?</p>	<p>1. 開發意願調查問卷係為瞭解土地所有權人對於本案辦理區段徵收開發之意願及意見，本府將提報調查結果至內政部土地徵收審議小組，以保障地主權益，並非強制填寫及繳交。</p> <p>2. 有關徵收價格本府將委請國家考試合格之不動產估價師，按照徵收當期之市價，以土地徵收補償市價查估辦法計算補償價格。</p>
地上 物補 償	<p><u>李○溪(下午):</u></p> <p>1. 公有土地上的地上物有補償嗎?之前有人員辦理查估過了，但遲遲沒有明確下文。</p> <p>2. 另其中土地界線不明確，在未確定補償是否足夠情形下不會去花錢申請鑑界。</p>	<p>1. 本案地上物查估已於9月辦理現場勘查，目前刻正辦理內部文書及審核作業，後續將依審核結果於區段徵收公告時一併公告查估清冊。</p> <p>2. 本府及委託廠商之查估人員將主動與您聯絡，並安排至現場確認地上物坐落位置及種類項目，同時協調地政事務所到場協助。</p>
區段 徵收 工程	<p><u>張前委員慶忠(上午):</u> 本區地勢低窪，工程施作勢必填土，惟考量後續開發，應避免重複開挖。</p>	<p>有關本案填土工程，本府委託工程規劃設計廠商刻分析填土方案及各項介面銜接等議題，俟專家學者審查通過，後續將納入設計，俾利工程進行及開發後土地利用。</p>
其他	<p><u>劉○昇(下午):</u></p> <p>1. 原有土地領回四十多百分比，為何還要移轉時課土地增值稅，請問增值稅是怎麼計算，領回後的土地價格如何訂定?</p> <p><u>李○溪(下午):</u></p> <p>2. 徵收有明確的時程嗎?甚麼時候做最後確定?</p>	<p>1. 土地增值稅是針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅，計算方式以土地移轉時之申報移轉現值減除前次移轉現值(或原規定地價)乘以物價指數，如有土地改良費用，亦應一併減除。為減輕參與區段徵收地主之負擔，故規定區段徵收後領回抵價地於辦理第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。另領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價。</p> <p>2. 本案預計110年初辦理抵價地比例及公益性必要性報核作業，110年7~9月辦理協議價購會議及區段徵收公聽會，110年底辦理區段徵收公告。</p>

七、會議結論：

感謝各位鄉親踴躍參加，今天大家提出的陳述意見，已由列席單位現場答復，而本次會議資料亦現場發送予各土地所有權人及利害關係人，會議紀錄將於會後彙整公告及寄發給土地所有權人，各位所有權人於參閱相關資料後，若有其他意見或問題者，可於後續辦理相關公聽會或說明會上提出。

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，煩請至報到處更正或來電、以書面告知本府地政局，俾據以更正相關資料。另為服務平日上班、行動不便及年長等民眾，土地所有權人可透過電話或說明會現場，即可預約於平假日(上午 9 時至下午 5 時)，由本府地政局依約定地點收取「開發意願調查表」。

新北市政府地政局(區段徵收科)

聯絡電話：(02)29603456 分機 3524、3523 及 3533

聯絡住址：新北市板橋區中山路一段 161 號 24 樓

八、散會：

上午場 109 年 12 月 15 日(星期二)下午 12 時

下午場 109 年 12 月 15 日(星期二)下午 04 時