

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國112年10月3日  
發文字號：新北府地區字第11219575181號  
附件：如主旨



主旨：本府112年9月19日召開「新北市新店十四張（B單元）區段徵收開發案」第2次興辦事業計畫公聽會會議紀錄。

依據：依土地徵收條例第10條第2項暨其施行細則第10條規定辦理。

公告事項：112年9月19日「新北市新店十四張（B單元）區段徵收開發案」第2次興辦事業計畫公聽會會議紀錄。

市長 侯友宜 請假  
副市長 劉和然 代行

# 新北市新店十四張（B單元）區段徵收開發案

## 第2次興辦事業計畫公聽會

### 會議紀錄

- 一、 會議時間：上午場 112 年 9 月 19 日（星期二）上午 10 時整  
下午場 112 年 9 月 19 日（星期二）下午 2 時整
- 二、 會議地點：新北市新店區中央市民活動中心禮堂  
（地址：新北市新店區中央五街 60 號 2 樓）
- 三、 主持人：王專門委員耀聰 紀錄：路科員宇軒
- 四、 出席單位及人員：詳如簽到冊（略）
- 五、 會議內容：

本次會議係就興辦事業計畫概況及事業計畫之公益性、必要性、適當性、合法性及就 112 年 8 月 15 日第 1 次興辦事業計畫公聽會之陳述意見回覆說明，內容詳簡報資料，相關會議簡報資料及錄影檔已分別置於本市新店十四張（B單元）區段徵收開發案網站（<https://www.shisizhang.com.tw/>）【下載專區】及【直播專區/影片分享】。

#### 六、 陳述意見及綜合回覆一覽表：

編號	意見陳述人及發言內容	綜合回覆
1 上午場	<b>李林○梅等 11 人（王百全律師代理）：</b> 1. 陳述人等所有坐落新北市新店區大豐段 491 地號土地（面積：1351.94 平方公尺）；陳述人等承租國有同段 676-1 地號土地（面積：77.48 平方公尺）、陳述人等未承租國有同段 676-2 地號土地（面積：1.22 平方公尺）；第三人所有同段 692 地號土地（面積：227.91 平方公尺）等 4 宗土地，不參加新北市政府「新北市新店十四張（B單元）區段徵收開發案」興辦事業計畫。本件涉土地徵收條例第 47 條「建築物」解釋射程，應符合「法律授權具體明確性」。	經查所陳 4 筆土地僅大豐段 491、676-1（國有土地）地號位於本次區段徵收範圍，倘意見陳述人所有之土地及建物符合土地徵收條例第 47 條規定，後續得經所有權人申請且在不妨礙都市計畫事業或區段徵收計畫等前提下，按原位置保留分配，惟仍須依個案實際情形始得確認。

編號	意見陳述人及發言內容	綜合回覆
	<p>2. 陳述人所列上述 4 宗土地已排除文教土地使用，且土地三面毗鄰道路，屬完整獨立區塊，又陳述人等所有坐落於新北市新店區大豐段 491 地號土地，門牌號碼為「新北市新店區中正路 450 號」之建築物早於民國 80 年間即建築完成，系爭土地該當為「既成建築物基地」，依土地徵收條例第 47 條規定「得按原位置保留分配」。</p>	
<p>2 上午場</p>	<p><b>鍾○翰：</b></p> <p>1. 請市府加強關懷範圍內溪園路區域文化、居民。</p> <p>2. 希望後續開發資訊里長能協助周知。</p>	<p>1. 本案推辦過程中民眾如須協助或有相關建議事項，均可透過電話或書面等多元管道向本府提出，本府將提供適當協助。</p> <p>2. 本案舉行相關會議，皆依法寄送通知予相關權利人，並依規定於區公所、區內里辦公室公布欄及相關公眾活動空間張貼公告，且同步於專案網站張貼資訊，後續如有相關會議亦將依法辦理，以落實資訊傳達。</p>
<p>3 上午場</p>	<p><b>陳○蓮：</b></p> <p>1. 建議比照 Y7 捷運系統徵收價及近年物價上漲情形進行徵收補償（比照徵收價格 80 萬以上）物價上漲，非 10 年前。</p> <p>2. 抽水站及污水處理廠公園用地面積過大且屬區域型設施，由案內居民負擔是否合理？</p>	<p>1. 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，所以本案徵收補償價格無法直接比照 Y7 捷運系統用地徵收價格，後續估價將委由不動產估價師依照土地徵收補償市價查估辦法規定，以宗地估價方式，參酌各筆宗地個別條件，如面積大小、土地形狀、臨路性等條件後估計徵收補償市價，並於提經本市地價評議委員會評定後據以辦理。</p> <p>2. 查本案抽水站及公園（兼供污水處理廠使用）用地劃設目的是為降低新店區洪患風險，並分散處理本市新店區污水排放量以減輕現行八里污水處理廠負擔，現行規劃區位鄰現有新店區下游污水下水道系統且用地最為完整，具不可替代性，且面積使用規劃均已審慎評估，所屬都市計畫之主要計畫前於 112 年 5</p>

編號	意見陳述人及發言內容	綜合回覆
		<p>月 16 日經內政部都市計畫委員會第 1033 次會議審議通過，細部計畫於 112 年 7 月 21 日經本市都市計畫委員會第 154 次會議審議通過，土地使用及公共設施用地配置皆係採納各方意見並經合理規劃後依法完成應備程序。</p>
<p>4 上午場</p>	<p><b>新店區江陵里葉金珠里長：</b> 請問土地所有權人已過世且未有子嗣，其姪子或其他關係人是否得繼承相關權益？</p>	<p>按現行民法第 1138 條規定，遺產繼承人，除配偶外，依順序定為：</p> <p>一、直系血親卑親屬。 二、父母。 三、兄弟姊妹。 四、祖父母。</p> <p>故被繼承人之姪子(姪女)非屬上述繼承人範圍，依現行規定無繼承權。</p>
<p>5 上午場</p>	<p><b>段○安：</b> 1. 考量徵收後建物須配合拆除，建議排除區段徵收。 2. 如何向市府表達合理的抗議，不接受區段徵收？</p>	<p>1. 本案所屬都市計畫之主要計畫於 112 年 5 月 16 日經內政部都市計畫委員會第 1033 次會議審議通過，細部計畫於 112 年 7 月 21 日經本市都市計畫委員會第 154 次會議審議通過，土地使用及配置已依法完成應備程序，倘意見陳述人所有之土地及建物符合土地徵收條例第 47 條規定，後續得經所有權人申請且在不妨礙都市計畫事業或區段徵收計畫等前提下，按原位置保留分配。</p> <p>2. 本案推辦過程中民眾如須協助或有相關建議事項，均可透過電話或書面等多元管道向本府提出，本府將提供適當協助。</p>
<p>6 上午場</p>	<p><b>黃心華議員服務處丁副主任泓文：</b> 市府徵收補償價格似與民眾預期存有落差，請市府提供土地徵收市價查估法令、考量因素、公式等資料予服務處參考。</p>	<p>按土地徵收條例第 30 條規定，被徵收土地，應以徵收當期之市價補償，本案後續估價將委由不動產估價師依照土地徵收補償市價查估辦法規定，以宗地估價方式，參酌各筆宗地個別條件，如面積大小、土地形狀、臨路性等條件後估計徵收補償市價，並於提經本市地價評議委員會評定後據以辦理。上述相關法令將於彙整後提供參考。</p>

編號	意見陳述人及發言內容	綜合回覆
7 上午場	<p><b>黃○華：</b> 現況人口紅利較低，且央北案已有學校預定用地，本案是否仍需劃設 2.5 公頃學校用地，似有檢討空間，希望藉由非必要公設用地降低，提高抵價地比例。</p>	<p>1. 本案於都市計畫階段，已審慎評估當地人口及計畫未來引進人口數，通盤考量各項公共設施用地之配置及需求，經檢視附近現有國中距離本案皆超過 1.5 公里之服務半徑，而國小就學服務半徑亦未及本區段徵收案可建地範圍，為保障民眾就學權益，爰於區內劃設 2.5 公頃之學校用地(文中小)，以敷本案及鄰近地區未來就學需求。</p> <p>2. 抵價地比例之訂定依土地徵收條例第 45 條規定，應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，經評估開發財務尚可自償後，報請內政部核准後辦理，爰公共設施用地比例是抵價地比例訂定須考量因素之一，但並非調降該比例即可提高抵價地比例；且依土地徵收條例第 39 條規定，抵價地是用來折算抵付地價補償費，故發回之抵價地價值有足額抵付地價補償費，土地所有權人權益即受有合理保障。</p>
8 下午場	<p><b>劉○宗：</b> 本案都市更新計畫方式為區段徵收，而同樣在進行都市更新計畫還有很多地方，以新北市新、泰塹仔圳市地重劃案為例，塹仔圳面積極大，整合工廠及農地業主眾多，困難較大，因此政府採取市地重劃方式，進行都市更新。選擇此種方法之下，給予當地地主的補償，搬遷，配地等等條件，都優於此次的新店十四張 B 單元。已重新配地比例來說，工廠及部分農地配回之比例，可達 50 到 55% 之多。新北市新店十四張區段徵收案共有 A、B 兩單元，此區塊原屬共同區塊，但因開發時程原因，將其分為 A、B 兩地。A、B 兩地地號鄰近連接，因此所有公共設施皆可共享，又依據新店都市計畫使用分</p>	<p>1. 依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示，都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，除符合 8 點例外情形，否則原則仍應以區段徵收方式開發，本案於都市計畫審議階段即依前開函示進行檢討，因未符合 8 點例外情形，爰仍應採區段徵收方式開發，該開發方式亦業經 112 年 5 月 16 日內政部都市計畫委員會第 1033 次會議審議通過。</p> <p>2. 另抵價地比例之訂定依土地徵收條例第 45 條規定，應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</p>

編號	意見陳述人及發言內容	綜合回覆
	<p>區土地配置表當中提到本案 B 單元的公園用地共有兩處：(1)配合人民陳情保留珍貴樹木及部分古蹟的公園用地占比 4.47%。(2)兼供污水處理廠使用的公園用地，占比 13.41%以及道路用地 20.79%，有鑑於隔壁十四張 A 單元的「十四張歷史公園」面積約 4,000 多平方公尺，已經集歷史/防災/休閒功能於一身，劃設於 B 單元的兩處公園，稍嫌過大，希望市府可以重新審計調整。謹此，希冀新北市政府城鄉發展局及新北市都市計畫委員會的各位長官們，能夠聽進民間百姓建言，以及各位地主的心聲。從公園一的 4.47%，還有公園二的 13.41%，以及道路用地的 20.79%，這三者當中，稍作調整，縮小部分比例，挪出給予百姓抽籤配地分回比例為 45.47%。</p>	<p>開發財務尚可自償後，報請內政部核准後辦理，爰公共設施用地比例是抵價地比例訂定須考量因素之一，但並非調降該比例即可提高抵價地比例；且依土地徵收條例第 39 條規定，抵價地是用來折算抵付地價補償費，故發回之抵價地價值有足額抵付地價補償費，土地所有權人權益即受有合理保障。</p>
<p>9 下午場</p>	<p><b>王○貞：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 針對徵收第一項現金補償，舊制為徵收免稅所得稅(國稅)，但因坪數不夠時，是否能明確說明未來三年法源之修正，會不會影響？</li> <li>2. 徵收制度開始程序，會議簡報資料僅說明增值稅部分，遺產稅、贈與稅等未明確說明，請明確說明相關稅賦之情形。</li> <li>3. 央北案已有劃設文小用地及公園用地，本案有需要再劃設學校用地及公園用地？或者有需要這麼大？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依現行所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 3 款規定，被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物，免納所得稅；另土地所有權人申請領回抵價地後之處分土地行為，則須依所得稅法部分修正條文(即房地合一稅 2.0)規定課徵相關稅賦。</li> <li>2. 另土地所有權人領取之地價補償費或申請領回抵價地後，就該財產有贈與行為或發生繼承，須回歸遺產及贈與稅法相關規定辦理。</li> <li>3. 本案於都市計畫階段，已審慎評估當地人口及計畫未來引進人口數，通盤考量各項公共設施用地之配置及需求，經檢視附近現有國中距離本案皆超過 1.5 公里之服務半徑，而國小就學服務半徑亦未及本區段徵收案可建地範圍，為保障民眾就學權益，爰於區內劃設 2.5 公頃之學校用地(文中小)，以敷本案及鄰近地區未來就學需求。</li> </ol>

編號	意見陳述人及發言內容	綜合回覆
10 下午場	<p><u>段○保</u>：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公聽會通知時間應儘早(本次僅8天)。</li> <li>2. 線上直播收音待改善。</li> <li>3. 市府回覆內容應較口語化，淺顯易懂。</li> </ol>	<p>本次公聽會開會通知在112年9月4日以掛號方式郵寄予本案全體土地所有權人及相關利害關係人，並在會議7日前(112年9月8日)於相關公布欄及專案網站公告訊息。土地所有權人或利害關係人於會議時間如無法親自到場，可透過收看直播方式參與，有陳述意見亦可以書面提出，且會議全程錄影檔會後上傳至專案網站，以利民眾了解會議內容，有關所提建議本府將納入後續會議改善參考。</p>
11 下午場	<p><u>劉○榮</u>：</p> <p>每位地主領回之抵價地比例是否都相同？還是會因地主選配之土地之地價而有不同？</p>	<p>訂定抵價地比例時，係考量各地區特性、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。每位土地所有權人實際領回的土地面積，須按其應領的地價補償費及領回抵價地之地段地價來計算，抵價地比例41%係指徵收總面積之41%，實際每位土地所有權人領回之土地面積可能因選取不同使用分區、區位等因素而高於、等於或低於被徵收土地面積41%，並不是每位都會剛好是41%。</p>

#### 七、 會議結論：

感謝各位土地所有權人及鄉親踴躍參加，今天大家提出的陳述意見，已由列席單位現場答復，而本次會議資料亦可於專案網站下載參閱，會議紀錄將於會後彙整公告及寄發給全體土地所有權人及陳述意見人，各位倘於參閱相關資料後有其他意見或疑義，亦可於後續相關會議提出。

為利各項資料及開會通知能確實郵寄送達，土地所有權人戶籍地址如有異動或有通訊地址須備註，煩請至資料處更正或來電、以書面方式告知本府地政局，俾利更正相關資料。

八、 宣導事項：

本府已設置新店十四張（B 單元）區段徵收專案網站  
（<https://www.shisizhang.com.tw/>），主動公開本區段徵收相關訊息，歡迎各位民眾善加利用，以即時掌握最新資訊及下載資料。

新店十四張（B 單元）區段徵收專案網站連結



九、 承辦單位聯絡資訊：

新北市政府地政局區段徵收科

聯絡電話：(02)29603456 分機 3511、3509、3513

聯絡地址：新北市板橋區中山路1段161號24樓

十、 散會：

上午場 112 年 9 月 19 日（星期二）上午 11 時 20 分

下午場 112 年 9 月 19 日（星期二）下午 3 時 30 分



# 「新北市新店十四張（B單元）區段徵收開發案」

## 第2次興辦事業計畫公聽會

### 簽到簿

壹、時間：中華民國112年9月19日（星期二）上午10時

貳、地點：新北市新店區中央市民活動中心（新店區中央五街60號2樓）

參、主持人：王專門委員耀聰  紀錄：路宇軒

肆、與會嘉賓與市府單位：

陳議員儀君	
劉議員哲彰	
黃議員心華	丁淑文 副主任
陳議員永福	
陳議員乃瑜	
新店區中山里辦公處	
新店區復興里辦公處	
新店區江陵里辦公處	黃金珠

本府城鄉發展局	高千琇 胡文甄 曾國益
本府工務局	請假
本府農業局	鍾岳霖
本府交通局	請假
本府經濟發展局	邱國儀 苑明婷
本府教育局	陳淑伶
本府水利局	請假
本府民政局	請假
本市新店區公所	請假
本府地政局	梅振豪 周翕恆 張育新
本府稅捐稽徵處新店分處	請假
本市新店地政事務所	游翠玲 何子均
得盈開發有限公司	柯俊宇 洪啟綏 李以仁 曾如之 陳報華 許毓文 江朝偉
本府警察局	

# 「新北市新店十四張（B單元）區段徵收開發案」

## 第2次興辦事業計畫公聽會

### 簽到簿

壹、時間：中華民國112年9月19日（星期二）下午2時

貳、地點：新北市新店區中央市民活動中心（新店區中央五街60號2樓）

參、主持人：王專門委員耀聰  紀錄：路宇軒

肆、與會嘉賓與市府單位：

陳議員儀君	
劉議員哲彰	
黃議員心華	
陳議員永福	
陳議員乃瑜	
新店區中山里辦公處	
新店區復興里辦公處	
新店區江陵里辦公處	

本府城鄉發展局	胡文甄 賴宜媿
本府工務局	請假
本府農業局	羅岳霖
本府交通局	請假
本府經濟發展局	邱國儀 施明婷
本府教育局	陳文倫 羅子明 李淑穎
本府水利局	請假
本府民政局	請假
本市新店區公所	請假
本府地政局	梅振豪 周錦垣 路奇軒
本府稅捐稽徵處新店分處	請假
本市新店地政事務所	蔣羽玲 劉新均
得盈開發有限公司	柯信宇 洪啟發 李仰平 李如心 陳穎華 許毓文 江朝偉
本府警察局	