

召開興辦「土城區頂埔6號道路新闢工程」

第2次公聽會會議紀錄

壹、事由：召開興辦「土城區頂埔6號道路新闢工程」案第2次公聽會

貳、開會時間：106年2月8日下午2時30分

參、開會地點：新北市土城區頂埔市民里活動中心(地址：新北市土城區中央路4段55-12號)

肆、主持人：吳科長偉榮

記錄：吳重養

伍、出席者及列席者：如簽到表(私人電話號碼已遮蔽)

陸、會議中說明事項：

一、公聽會週知方式：

1. 本次公聽會公告本府以106年1月12日新北府工新字第1063701340號開會通知單，發文張貼於新北市政府、新北市土城區公所、新北市土城區祖田里辦公處、頂新里辦公處、頂福里辦公處、頂埔里辦公處、新北市板橋地政事務所，並依土地登記簿所載住所以書面通知興辦事業計畫範圍之土地所有權人。
2. 106年1月20日公告登載於中國時報E6版。
3. 106年1月12日公告於新北市政府網站。

二、興辦事業概況：

1. 土城區頂埔6號道路新闢工程為尚未開闢之15公尺寬都市計畫道路，長度約906公尺，路廊沿大安圳劃設，與土城區運校自辦市地重劃區2號道路連接(亦為15公尺寬，目前由運校自辦市地重劃區重劃會開闢中)，北端於頂埔高科技園區前銜接中央路4段，南端於國道3號附近銜接中央路4段，開闢後對頂埔地區性、短程旅次之車流提供疏導功能，並可作為捷運三鶯線於中央路4段施工期之地區替代道路，且能增加運校自辦市地重劃區內外道路系統聯結，而完善本地區道路系統，提升地區周邊發展。
2. 用地取得範圍：新北市土城區頂新段468-1地號等24筆私有土地(詳土地清冊及工程範圍圖，已於召開本次公聽會前隨開會通知單寄送)。

三、事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性：

1. 公益性：

- (1)作為捷運三鶯線於中央路4段施工期間之地區替代道路，且能增加土城區運校自辦市地重劃區內外道路系統聯結，完善本地區道路系統，提升地區周邊發展。
- (2)紓解捷運頂埔站周邊上下班尖峰時間交通車流。
- (3)改善本區現有聯外交通及道路負擔，減少交通事故發生。

2. 必要性：

- (1)本計畫目的與預計取得私有土地合理關連：頂埔6號道路工程起點銜接土城區運校自辦市地重劃區內2號道路，完工通車後，除可作為捷運三鶯線於中央路4段施工期之地區替代道路，亦能增加運校自辦市地重劃區內外道路系統聯結，完善本地區周邊路網，提升地區周邊發展，故範圍內私有土地必須取得。
- (2)預計取得私有土地已達必要最小限度範圍：本計畫道路係依都市計畫劃設之15公尺寬計畫道路作開闢，並將與開闢中之15公尺寬頂埔2號道路銜接，使用土地已達必要最小限度範圍。
- (3)用地勘選有無其他可替代地區：本工程區段都市計畫細部計畫已發布實施，周遭都市計畫道路多已開闢，故無其他可替代路線方案。
- (4)其他評估必要理由：本計畫道路開闢後，可提升交通運輸品質，建構土城區完善便捷路網及運輸條件，對未來地方建設及都市發展均有助益。

3. 適當性：

係按101年10月18日發布實施之「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫案」內之道路用地開闢。

4. 合法性：

依據土地徵收條例第3條第1項第2款，以及都市計畫法第48條規定辦理。

四、公益性及必要性評估：

(A)公益性評估：

(一)社會因素評估：

1. 用地取得所影響人口之多寡、年齡結構：

- (1)本案工程用地位於新北市土城區，道路主要服務周邊居民、區域就業等通行使用。至民國105年11月，土城區總人口數為23萬8,468人，用地範圍內土地所有權人約計51人(另有1宮廟及1公法人)，30歲以下計2人，30~50歲計8人，50~70歲計34人，70歲以上計7人。

(2)本計畫擬取得之24筆私人土地，範圍內現況以農林作物種植為主，僅涉及零星構造物拆遷，故本計畫不致影響當地人口年齡結構。

2. 用地取得計畫對周圍社會現況之影響：

本計畫道路全長約906公尺，完工後能健全土城區之交通路網，提升都市環境生活品質，對周邊社會現況應有正面之影響。

3. 用地取得計畫對弱勢族群生活型態影響：

本計畫用地範圍內涉及零星建築改良物部分面積拆遷，初步了解對弱勢族群生活型態應無影響，倘有屬新北市社會局列冊管理之弱勢族群，本府將進一步採取相關配套安置措施。

4. 用地取得計畫對居民健康風險之影響程度：

本計畫道路能提供該區域交通之完整與順暢，減少車輛停滯時間，降低汽機車廢氣排放，提升整體道路安全品質，對居民健康風險應有正面影響。

(二)經濟因素評估：

1. 用地取得計畫對稅收影響：

本計畫範圍內無規模性經濟產業活動，且本計畫道路將促進地方發展，健全交通路網，帶動區域土地利用及商機，對地方政府整體稅收應有正面影響。

2. 用地取得計畫對糧食安全影響：

本計畫係依都市計畫之道路用地作開闢，計畫範圍未涉及兩側之農業區土地，且道路開闢後亦可作為農業區對外通路，對糧食安全亦有正面幫助。

3. 用地取得計畫造成增減就業或轉業人口：

本計畫範圍內無具規模性經濟產業活動，故對區域增減就業或轉業人口無明顯影響。

4. 用地取得費用及各級政府配合興辦公設設施與政府財務支出及負擔情形：

由本府編列相關預算支應。

5. 用地取得計畫對農林漁牧產業鏈影響：

計畫範圍兩側有農業區，道路闢建完成後，可增加農業區對外交通便利性，對當地農林漁牧產業鏈生產應有助益。

6. 用地取得計畫對土地利用完整性影響：

本計畫道路範圍擬取得之私有土地，其使用分區皆為道路用地，符合都市計畫規劃，道路開闢後對四鄰區域土地利用完整性，應更有助益。

(三)文化及生態因素評估：

1. 因用地取得計畫而導致城鄉自然風貌影響：

本計畫係開闢都市計畫道路工程，無大規模破壞現況地形地貌情形，

應未影響城鄉自然風貌。

2. 因用地取得計畫而導致文化古蹟影響：

本案用地範圍內依現況初步判斷並無明顯文化古蹟等建物，後續將再向本案所在地文化古蹟主管機關確認範圍內是否有依文化資產保存法公告之古蹟、遺址或歷史建築。

3. 因用地取得計畫而導致生活條件或模式發生改變：

本計畫道路開闢後，可分流中央路4段及區域性車流，使路線經過地區之交通便利性及運輸效率得到提升，而完整區域道路系統、提升周遭地區交通條件及居民環境品質。

4. 用地取得計畫對該地區生態環境之影響：

本計畫道路範圍，現況多為雜木林及農業使用，範圍內查無特殊動、植物及生態系統，對地區生態環境應無不當影響。

5. 用地取得計畫對周邊居民或社會之整體影響：

本計畫完成後，使周邊地區交通聯繫更為暢通，強化與周邊社會鏈結，減緩捷運三鶯線施工期所帶來的交通衝擊，對周邊居民交通往返及地區發展，應有正面助益。

(四) 永續發展因素評估：

1. 國家永續發展政策：

依行政院「永續發展行動計畫」，推動與落實公共工程為重要國家永續政策之一。本計畫完成後可提升區域交通運輸效率，改善地區交通條件及居民生活品質，並提升周遭土地利用效能，有利地方發展及生活空間延續，符合永續發展精神。

2. 永續指標：

依行政院國家永續發展委員會2014年臺灣永續發展指標年度報告所列面向及指標檢視，本計畫對整體環境預計無不良影響。而本計畫道路可強化地區整體路網完整，提供民眾更優良之交通環境，維繫民眾生活空間，對既有社會紋理保留與延續有正面影響。且可使交通往返更加順暢，減少塞車情形，提升整體生活品質與經濟環境，加速區域土地使用，促進經濟發展，進而增加稅收，達到良性循環之永續經濟。

3. 國土計畫：

本案計畫道路屬北部區域計畫範圍，又依新北市綜合發展計畫，位屬都市計畫道路用地，符合現有區域發展政策，並能有效合理國土利用。

(B) 必要性評估：(如前述事業計畫之必要性。)

柒、第1次公聽會土地所有權人及利害關係人之陳述意見之回應及處理情形：

一、廖林素香君陳述意見：

土地市價會不會因為徵收而下跌。

新北市政府答覆：

本案土地未來不論是以協議價購或徵收取得，其市價皆是委託專業之不動產估價師依市場正常交易案例去作合理價格推估，所有權人皆可上內政部地政司或本府地政局網站查詢確認相關交易案例，故不會有政府控制市場交易價格，導致土地市價下跌之情事發生。

二、黃翊峰君陳述意見：

1. 如果我的土地面積 100 坪，徵收只徵收 90 坪，那剩餘土地將如何處理？
2. 公告現值多少？
3. 是否課徵工程受益費？

新北市政府答覆：

1. 所有權人土地如有因本案工程用地取得而造成殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，可視本府土地取得方式(價購取得或徵收取得)，向本府提出一併價購或一併徵收申請，惟屆時是否可成立，需參照土地徵收條例第 8 條等相關規定，辦理現場會勘確認後憑辦。
2. 本案工程範圍內私有土地之 105 年公告現值在 8,600 元/平方公尺(毗鄰農業區)、2 萬 8,953 元~10 萬 1,000 元/平方公尺不等(有毗鄰住宅區)。
3. 土城區目前已停徵工程受益費，故本案不會課徵該費用。

三、新莊慈祐宮(媽祖宮)代表莊錫煌君陳述意見：

1. 這次用地範圍內頂福段 1213 地號，徵收後僅留下一小部分土地怎麼辦？請一併徵收？
2. 土地估價能否比照都更找 3 家估價，取高的價格。
3. 徵收土地要課土地增值稅嗎？
4. 廟方 3 月要開大會，土地請儘快分割。
5. 希望能請 375 租約承租人參與下次公聽會。

新北市政府答覆：

1. 所有權人土地如有因本案工程用地取得而造成殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，可視本府土地取得方式(價購取得或徵收取得)，向本府提出一併價購或一併徵收申請，惟屆時是否可成立，需參照土地徵收條例第 8 條等相關規定，辦理現場會勘確認後憑辦。
2. 「都市更新權利變換實施辦法」內有委託 3 家估價師之規定，惟本案目

前係依據土地徵收條例辦理，該條例並未就估價師家數明文規範，本案仍係委託1家估價師查估市價，但為了確保估價結果客觀公正，且符合市場正常交易行情，倘屆時土地所有權人認為本府所查處之市價有不合理之處，亦可提供地主認為合理之相關案例予本府參考，倘最後未能協議成功，致土地遭到徵收，而對價格仍不服者，可依土地徵收條例第22條規定，對徵收補償價額藉由提出異議、復議等法定程序來保障土地所有權人之權益。

3. 本案工程範圍內土地，不論是以協議價購或徵收取得，依平均地權條例第42條規定，皆免徵其土地增值稅。
4. 案內私有土地僅有頂福段1213地號土地需配合道路喇叭口線型局部取得(其餘工程範圍內私地皆需全筆取得)，本府將盡快提供該土地實際取得面積資料。
5. 已邀請案內375租約承租人出席第2次公聽會。

四、立法委員吳琪銘國會辦公室主任王進益君陳述意見：

請告知民眾後續徵收期程，徵收面積及徵收金額。

新北市政府答覆：

本案範圍內私有土地預計於107年6月底前全部取得，在2次公聽會後，召開協議價購會時，會將土地面積與協議市價讓土地所有權人知悉。

五、林銘仁議員服務處代表陳盛鑫君陳述意見：

本案是土城頂埔6號工程，往後計畫進行時是否有周全的方式引導疏導交通？

新北市政府答覆：

頂埔6號道路工程闢建後，可對頂埔地區性、短程旅次之車流提供疏導功能，並可作為捷運三鶯線於中央路4段施工期之地區替代道路，其疏導路線南端起自頂埔6號道路銜接中央路4段處，經運校自辦市地重劃區內之2號道路，北端於頂埔高科技園區前銜接中央路4段(如土城區中央路4段疏導替代道路示意圖，已併第1次公聽會會議紀錄寄送)。

六、黃文昌君陳述意見：

1. 現場很多地主是否提供清冊供參。
2. 現場地上物查估時請通知所有權人到場，並丈量剩餘土地範圍。

新北市政府答覆：

1. 本案土地清冊已併第 1 次公聽會開會通知單、會議紀錄寄送予各土地所有權人，公聽會現場亦有張貼，如土地所有權人仍未收到，可洽本府承辦人確認寄送地址是否正確。
2. 本案後續辦理地上物查估皆會通知土地所有權人到場，如地上物所有權人與土地所有權人非屬同一人時，屆時亦請土地所有權人代為轉知地上物所有權人知悉，以利後續地上物查估作業進行；而本案除頂福段 1213 地號土地將配合銜接中央路 4 段喇叭口作部分面積取得外，其餘私有土地皆為全筆取得，有關您提及「工程範圍外」之土地範圍，建議地主可洽新北市板橋地政事務所申請土地鑑界，本案原則上僅就計畫範圍內之土地及地上物範圍進行測量及查估。

七、陳明山君陳述意見：

1. 市府是否會對於頂埔地區考慮重新檢討都市計畫及使用分區劃分？
2. 交通開通後是否會影響相關農業區域耕種？

新北市政府答覆：

1. 頂埔地區之都市計畫已配合「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案於 101 年 10 月 18 日發布實施「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫案」，故目前之都市計畫及使用分區劃分如該細部計畫內容，而有關是否重新檢討都市計畫及使用分區劃分，則需視都市未來發展情形、社會實際需求及相關法令規定等條件，由本府城鄉發展局本權責辦理。
2. 頂埔 6 號道路工程設計會保留既有大安圳原有水路功能，不會對兩側農業區既有的灌溉方式有所影響。

八、鄧瑞元君陳述意見：

說明工程預定的期程？

新北市政府答覆：

本案用地取得之目標期程為 107 年間，同年辦理工程施作，預計 109 年工程完工(惟仍需配合實際辦理情形作調整)，下次會議(第 2 次公聽會)時間約為 106 年 1、2 月間。

捌、第 2 次公聽會土地所有權人及利害關係人之陳述意見及新北市政府綜合答復：

一、張俊傑君陳述意見：

1. 徵收補償是用公告現值還是用市價？
2. 贊成開路(以後有可能成住宅區)。

新北市政府答覆：

1. 本案工程用地會以市價取得，不論將來是以協議價購取得或因協議不成且無法以其他方式取得致須報請徵收始能取得者，其地價補償費均係採市價辦理。
2. 感謝土地所有權人對本案道路開闢予以支持，至於毗鄰之農業區將來是否能變更為住宅區，涉及地區未來發展情形及相關都市計畫通盤檢討與變更等事項，不屬本案道路開闢之辦理範疇內。

二、林光益君陳述意見：

1. 請說明頂埔 2 號道路及 6 號道路的關聯性及是否為 60 年代所劃設都市計畫道路？
2. 頂埔 6 號道路是否能以徵用方式使用土地開闢工程，以符「替代」之意涵。
3. 建議提供市價查估報告書參考。
4. 101 年發布實施頂埔地區都計細計，若影響人民權益(使用分區變更)，有無依法通知地主及利害關係人參與並表示意見？請予以說明。

新北市政府答覆：

1. 本計畫欲開闢之頂埔 6 號道路於民國 68 年 12 月 28 日發布實施之「土城(頂埔地區)都市計畫案」，其土地使用分區即已劃設為「道路用地」，而位於運校自辦市地重劃區內之頂埔 2 號道路於民國 84 年 7 月 1 日發布實施之「擬定土城頂埔地區(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫案」，其土地使用分區即已劃設為「道路用地」，頂埔 6 號道路南端於國道 3 號附近銜接中央路 4 段，其北端則銜接運校自辦市地重劃區內之頂埔 2 號道路(該重劃區內之道路公共設施預計於 106 年 6 月底完成)，並於頂埔高科技園區前北接中央路 4 段，開闢後對頂埔地區性、短程旅次之車流提供疏導功能，並可作為捷運三鶯線於中央路 4 段施工期之地區替代道路及緊急救災疏散動線，亦能增加運校自辦市地重劃區內外道路系統聯結，完善本地區道路系統，提升地區周邊發展。
2. 頂埔 6 號道路為都市計畫道路用地，其開闢之目的非僅只作為捷運三鶯線於中央路 4 段施工期之地區替代道路而已，尚包含有對頂埔地區性、短程旅次之車流提供疏導功能，增加運校自辦市地重劃區內外道路系統聯結，

完善本地區道路系統，提升地區周邊發展等效益，故頂埔6號道路係屬永久性交通設施，如採徵用方式辦理，並不適宜。

3. 市價查估報告書係本府辦理協議價購時，作為與土地所有權人協議市價參考之一，該查估報告書雖無法提供予土地所有權人，但可由土地所有權人至本府現場閱覽，且於後續協議價購會時，本府將邀請不動產估價師派員至會場對所查估之市價作相關說明，倘土地所有權人認為有更合理的價格，亦可提供予本府參考評估。
4. 頂埔6號道路於民國68年12月28日發布實施之「土城(頂埔地區)都市計畫案」，其土地使用分區即已劃設為「道路用地」，至101年10月18日發布實施之「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫案」，其土地使用分區仍為「道路用地」，故並無涉及頂埔6號道路之土地使用分區變更事項，如土地所有權人想對相關都市計畫作更進一步的了解，可向本府城鄉發展局洽詢。

三、國道高速公路局陳述意見：

匯入中央路的路口使用到高公局的土地，請依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第1條第6點規定辦理有償撥用。

新北市政府答覆：

本案工程範圍內非為本府所屬機關經管之公有地，將依相關公有地撥用法令另案辦理撥用，以符管用合一。

四、新莊慈祐宮(媽祖宮)代表莊錫煌君陳述意見：

1. 假分割辦理好是否會通知土地所有權人。
2. 希望在3/27前附上假分割之資料。
3. 若土地徵收沒有全部徵收，其餘土地是否有一併徵收之可能。

新北市政府答覆：

1. 案內24筆私有地僅頂福段1213地號土地面積為局部取得，其餘土地皆為全筆取得，本府會儘速於3月27日前完成假分割作業，並將假分割成果告知被局部取得之地主(全筆土地面積取得之地主將不再通知)。
2. 所有權人土地如有因本案工程用地取得而造成殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，可視本府土地取得方式(價購取得或徵收取得)，向本府提出一併價購或一併徵收申請，惟屆時是否可成立，需參照土地徵收條例第8條等相關規定，辦理現場會勘確認後憑辦。

捌、結論：

感謝各位鄉親撥冗參與本次會議，本次會議提出陳述意見書者，本府將就陳述意見內容專函回復，倘有其他意見或不瞭解之處，可以書面提出陳述意見或電話洽詢本府新建工程處承辦人。

玖、散會。(下午 15 時 20 分)

召開興辦「土城區頂埔6號道路新闢工程」第2次公聽會簽到表

一、時間：106年 2 月 8 日(星期三)下午2時30分

二、地點：新北市土城區頂埔市民活動中心
(地址：新北市土城區中央路4段55-12號)

三、主持人：吳科長偉榮 吳科長 吳科長
記錄：吳重養

四、出席人員：

機關 (單位)	簽到處
立法委員吳琪銘國會辦公室	
陳議員世榮	
洪議員佳君	
林議員銘仁	林銘仁 陳盛鑫代
廖議員本煙	
蘇議員有仁	
林議員金結	助理 呂學標
黃議員永昌	
彭議員成龍	彭成龍 何俊傑代
高議員敏慧	
交通部臺灣區國道高速公路局	
交通部公路總局	吳重養 曹冬梅

機關 (單位)	簽到處
新北市政府地政局	葉松慧
新北市政府捷運工程局	張碧雲 楊文 吳雅秋 林政憲
新北市政府交通局	
新北市土城區公所	何宜清
新北市土城區祖田里辦公處	
新北市土城區頂新里辦公處	
新北市土城區頂福里辦公處	
新北市土城區頂埔里辦公處	
新北市板橋地政事務所	
新北市政府新建工程處	蘇育傑 蔣璋昇 陳韻雯 陸俊斌 陳綺
國道高速公路局	常錦楡

土地所有權人	簽到處
王富雄	
王文彰	
王文進	
臺灣桃園農田水利會	
林光益	林光益
黃玉武	
慈祐宮(媽祖宮)/管理者：陳圓光 莊錫焜	
黃登淵	黃登淵
黃登山	
黃志遠	黃志遠
黃月娥	陳中
黃月桂	
黃翊峰	黃翊峰
鄧瑞元	鄧郁男
黃文昌	
黃秋燕	
黃麗華	
鄧池水	鄧池水
陳昕	
陳永	

土地所有權人	簽到處
陳立	
陳經	
陳秀蓮	
陳慧秋	
陳嘉輝	陳嘉輝
黃建明	
陳黃月梅	
薛汶芳	薛汶芳
黃奇峰	
黃貞寧	
廖林素香	廖林素香
廖碧真	廖碧真
廖克煌	廖克煌
廖榮川	
李英雄	
張黃秀英	
張蓋民	
張裕民	
張淑貞	
張武銘	

土地所有權人	簽到處
張武德	
張武秀	
張昭偉	
張嘉倩	
張嘉芬	
張嘉珍	
張志	
張俊傑	張俊傑
張素華	
張黃幸梅	
林塗生	林國華代
陳明山	陳明山
陳明文 陳明文	陳清雲
黃茂通(375租約承租人)	黃茂通
陳清雲(375租約承租人)	
侯金鑾(375租約承租人)	
黃根旺(375租約承租人)	黃根旺
黃福慶(375租約承租人)	
黃晉偉(375租約承租人)	

簽到處	簽到處
詹正明	
詹仁忠	
詹春龍	
黃茂添	
鄧	