

新北市國土計畫（草案）公開展覽公聽會-石門區場次會議紀錄

一、會議時間：108年6月13日(星期四)下午2時30分

二、會議地點：新北市石門區公所3樓大禮堂

三、主持人：城鄉發展局邱專門委員信智

四、與會人民或團體發言要點及回應意見

紀錄：呂欣潔

五、會議結論：

（一）石門區場次公聽會與會人員所提意見，屬本市國土計畫範疇將納入新北市國土計畫（草案）擬訂參考。

（二）另涉及市府相關權責之建議意見，請市府各局處協助依其主管權責填寫回應情形（如附表），本府彙整後將上網公開紀錄，供相關機關、團體參考。

六、散會(下午3時20分)

附表：新北市國土計畫(草案)石門區場次公聽會發言要點及回應意見

順序	發言摘要	回應意見
1. 陳先生	1. 非都市土地中舊有合法房屋改建、增建在新北市國土計畫(草案)中會不會有比原來還更嚴格管制規定?	◎ 城鄉發展局 本市將依內政部擬定「國土計畫土地使用管制規則」規定進行規範，惟目前草案尚於研擬階段，另內政部營建署綜合計畫組網站上亦有土管草案，可以先行閱覽參考。
	2. 中央刻正研擬國土計畫土地使用管制規則，後續劃設國土功能分區再召開公聽會或說明會跟民眾說明?	◎ 地政局 本局辦理本市國土功能分區及使用地劃設作業，將依「國土功能分區圖繪製作業辦法」(草案)規定，舉辦公開展覽及公聽會俾廣納民意。
2. 邱里長	1. 石門區沿岸大部分為北海岸風景特定區土地，新北市國土計畫(草案)是否會鬆綁北海岸風景特定區相關規定或釋放國有土地，作為地區公共建設。	◎ 城鄉發展局(都市計畫科) 針對北海岸風景特定區內之土地使用事宜，於本市國土計畫法發布後，其土管原則仍維持原都市計畫管制，因此若有相關問題仍應於都市計畫通盤檢討中提出，依內容進行評估。
	2. 北觀處徵收土地卻未做建設，反而破壞自然生態，影響本地居民生活。	◎ 城鄉發展局(都市計畫科) 徵收土地會有徵收計畫，需經中央地政司同意才能徵收或者協議價購。里長所提徵收土地沒有公共建設計畫一事，將錄案並與北觀處溝通。
3. 朱小姐	1. 明年總統大選會影響新北市國土功能分區劃設結果?	◎ 城鄉發展局 國土計畫法為立法院通過之法案，並不受選舉影響劃設結果，係依循國土計畫法及全國國土計畫國土功能分區劃設原則予以劃設。
		◎ 地政局 本局後續辦理本市國土功能分區劃設作業，將依據國土計畫法、「全國國土計畫」訂定之國土功能分區及其分類方式、劃設條件及劃設順序、本市國土計畫國土功能分區之劃設內容，以及「國土功能分區圖繪製作業辦法」及「國土功能分區規劃作業手冊」等相關規定辦理，另前開作業辦法及作業手冊內政部刻正研

順序	發言摘要	回應意見
	2. 新北市國土功能分區劃設後會影響土地買賣?	<p>議擬定中。</p> <p>◎城鄉發展局 土地買賣為地主所有權之權益，不受國土功能分區劃設影響。</p> <p>◎地政局 1. 本局後續辦理本市國土功能分區劃設作業，將依據國土計畫法、「全國國土計畫」訂定之國土功能分區及其分類方式、劃設條件及劃設順序、本市國土計畫國土功能分區之劃設內容，以及「國土功能分區圖繪製作業辦法」及「國土功能分區規劃作業手冊」等相關規定辦理，前開法令尚無禁止土地移轉之限制，惟其他法令是否有限制（如耕地不得移轉私法人等），仍應視其他法令是否配合國土計畫法等相關規定修正而增加限制。 2. 至於土地市場行情之變化，應與其所屬分區分類之土地使用管制內容有關，有關國土計畫之土地使用管制內容刻由營建署研擬中，目前尚未定案。</p>
4. 施里長	<p>1. 地方意見彙整後是否會反映給中央，到底新北市國土計畫(草案)規定是會讓土地使用管制變嚴格還是寬鬆?</p> <p>2. 房屋改建需要申請許多程序如水保，有許多不便。</p>	<p>◎城鄉發展局 1. 依內政部所訂「直轄市、縣(市)政府辦理國土計畫資訊公開及民眾參與機制原則」，公聽會應作成紀錄，提請各該國土計畫審議會審議，併同審議結果及計畫，報請內政部核定。 2. 目前非都市土地是按「使用地」進行現況管制，未來會改依據「國土功能分區及其分類」進行管制。使用地仍將保留，且考慮過去土地使用編定已經賦予土地使用權利，所以使用地原則將採「轉載」方式辦理，例如：甲種建築用地會維持建築用地，如果經過直轄市、縣(市)政府評估不適宜再繼續作建築使用者，會給予補償。內政部刻正擬定「國土計畫土地使用管制規則」。</p> <p>◎工務局 順應都市發展，針對建築物新建、改建、增建或修建部分，中央或地方政府分別依開發行為訂定管制事項</p>

順序	發言摘要	回應意見
		<p>(例如都市計畫、環境影響評估、水土保持等)，其目的皆是為了保護公共安全及使用者權利。</p> <p>◎農業局 房屋改建應先申請建照，倘申請建照土地位於山坡地範圍，且涉及開挖整地，則請依水土保持法第 12 條規定，擬具水土保持申請書件送核；另於既有合法建築物之建築面積內申請建築執照非屬開發建築用地，則無需擬具水土保持申請書件送核。</p>
	<p>3. 北觀處徵收土地未事先告知民眾，且價值偏低。</p>	<p>◎地政局</p> <p>1. 依土地徵收條例第10條第2項規定：「需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉辦公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。」及同條例第11條第1、4、5項規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」、「第1項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。」、「前項所稱市價，指市場正常交易價格。」，故倘交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處依法徵收私有土地前，應先召開公聽會，並依市價與所有權人協議或以其他方式取得所需用地，所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依土地徵收條例申請徵收。</p> <p>2. 101年1月4日土地徵收條例修正公布，其中第30條規定略以：「被徵收之土地，應按照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。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提</p>

順序	發言摘要	回應意見
		<p>交地價評議委員會評定之。…」，是以，於施行日101年9月1日起，土地徵收補償採市價補償其地價，已不再以公告土地現值為計算基礎。</p> <p>3. 查本案本(地政)局目前未接獲需用土地人召開公聽會及擬與所有權人協議價購之資訊，且未收受北觀處報送土地徵收補償市價查估相關作業資料。</p>
5. 林小姐	<p>1. 多次於北觀處舉辦的石門洞說明會，反映公告土地徵收現值加四成土地價值低。希望透過這次公聽會可以幫地方居民反應心聲，讓石門區土地價值提高(不要與淡水地價差距太遠)。</p>	<p>◎地政局</p> <p>1. 依土地徵收條例第10條第2項規定：「需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉辦公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。」及同條例第11條第1、4、5項規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」、「第1項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。」、「前項所稱市價，指市場正常交易價格。」故倘交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處依法徵收私有土地前，應先召開公聽會，並依市價與所有權人協議或以其他方式取得所需用地，所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。</p> <p>2. 101年1月4日土地徵收條例修正公布，其中第30條規定略以：「被徵收之土地，應按照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。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。…」，是以，於施行日101年9月1日起，土地徵收補償採市價補償其地價，已不再以公告土地現值為計算基礎。</p>

順序	發言摘要	回應意見
		3. 查本案本局目前未接獲需用土地人召開公聽會及擬與所有權人協議價購之資訊，且未收受北觀處報送土地徵收補償市價查估相關作業資料。
	2. 房屋整修不便恐遭罰。	<p>◎工務局</p> <p>1. 依據建築法規定，涉及建築物之新建、增建、改建及修建，才需要申請建造執照，並應取得使用執照後方得使用。</p> <p>2. 倘房屋整修未涉及新建、增建、改建及修建，則由房屋所有權人盡應維護合法使用之義務，進行修繕，以免造成公共安全。</p>