

中華民國 109 年 8 月

新北市新、泰塭仔圳市地重劃案（第一區）

重劃計畫書



新北市政府 製

中華民國 109 年 8 月

新北市新、泰塭仔圳市地重劃案（第一區）

重劃計畫書

新北市政府 製

一、重劃地區及其範圍

本重劃區坐落於新北市泰山區及新莊區，位於變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)案、變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)案之計畫範圍內，屬新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區)，範圍包括海山頭段三角子小段、海山頭段石龜小段、中港厝段、中泰段、忠孝段、安泰段、興化段、榮富段、貴子坑段、泰山段一小段、泰山段二小段、泰山段三小段、福興段、貴和段內之部分土地，總面積約 2,766,082 m²，其範圍四至如下：

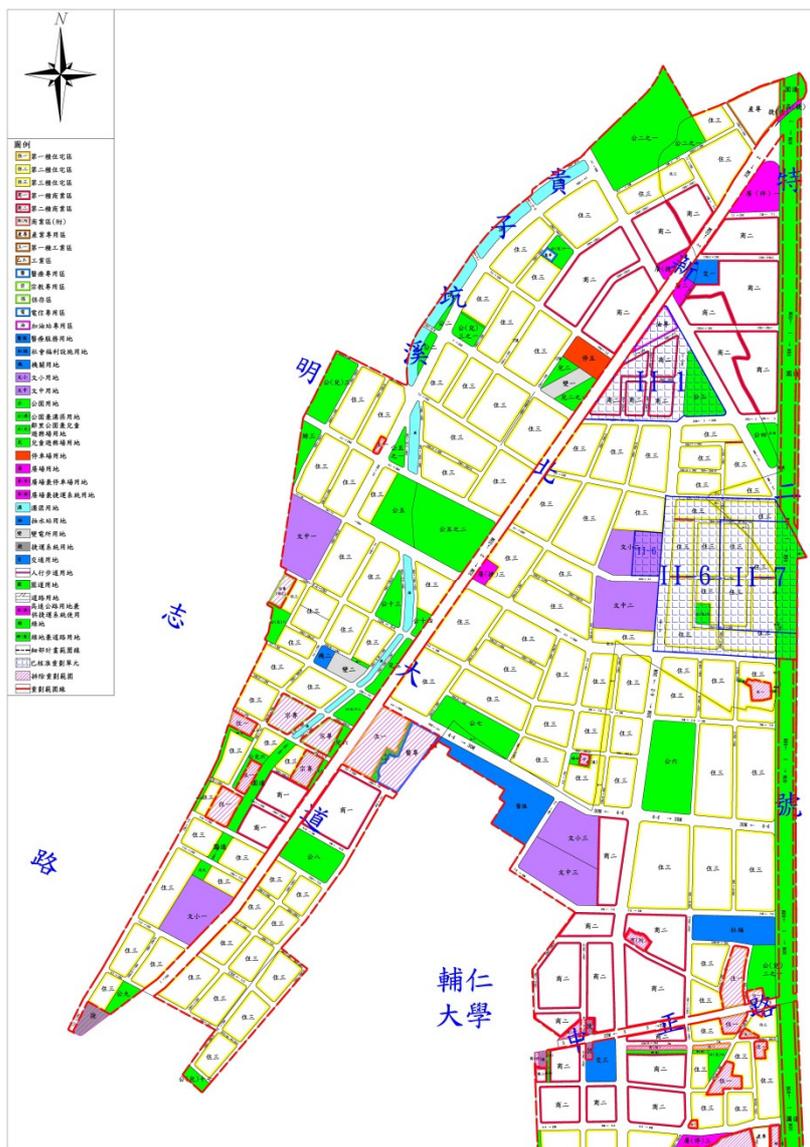
東界：以特二號道路為界。

西界：以泰山區明志路東側為界。

南界：以輔仁大學及新莊區中正路為界。

北界：以貴子坑溪為界。

不包含第一種住宅區、第二種住宅區、商業區(附)、宗教專用區及醫療專用區(輔大個變範圍)、經核准成立以自辦市地重劃方式辦理開發者、1 號道路(特二號)中央 40 公尺部分採一般徵收開闢之計畫道路、2 號道路(新北大道)及 3 號道路(中正路)。



二、法令依據

- (一) 依據平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款及市地重劃實施辦法第 7 條。
- (二) 都市計畫發布日期及文號：
 - 1. 主要計畫：
 - (1) 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」於 109 年 8 月 3 日新北府城都字第 10914479521 號公告發布實施。
 - (2) 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」於 109 年 8 月 3 日新北府城都字第 10914479525 號公告發布實施。

2. 細部計畫：

- (1) 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」於 109 年 8 月 3 日新北府城都字第 10914479523 號公告發布實施。
- (2) 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」於 109 年 8 月 3 日新北府城都字第 10914479527 號公告發布實施。
- (三) 內政部都市計畫委員會 103 年 3 月 18 日第 823 次會議審定之主要計畫、內政部都市計畫委員會 104 年 1 月 13 日第 843 次會議審定之主要計畫、內政部都市計畫委員會 108 年 6 月 18 日第 948 次會議審定之主要計畫、內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 10 日第 964 次會議審定之主要計畫及新北市都市計畫委員會 109 年 3 月 20 日第 116 次會議審定之細部計畫。
- (四) 本重劃區是否實施環境影響評估經新北市環境保護局 108 年 9 月 10 日新北環規字第 1081699832 號函及 109 年 4 月 1 日新北環規字第 1090576402 號函表示，若開發基地內山坡地面積達 1 公頃以上或屬舊市區更新應實施環境影響評估，然經新北市農業局 108 年 9 月 27 日新北農山字第 1081798271 號函表示，本重劃區非屬山坡地，亦經新北市城鄉發展局 109 年 4 月 17 日新北城都字第 1090648218 號函表示，本案非屬都市計畫法第 7 條第 6 款及第 63 條規定所述舊有建築密集、麻陋或雜亂，需於細部計畫劃定地區範圍、訂定更新計畫實施之地區，依上開函示本案不需實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件一)。本重劃區水土保持計畫經新北市農業局 108 年 9 月 27 日新北農山字第 1081798271 號函，本案地段號非屬山坡地，無需擬具水土保持計畫送核，檢附公文影本 1 份(如附件一)。

- (五) 本重劃區經新北市政府文化局 108 年 9 月 11 日新北文資字第 1081699943 號函查告，無任何經政府公告指定或登錄之古蹟、歷史建物、聚落及文化景觀（如附件一）。
- (六) 本重劃區經經濟部中央地質調查所 105 年 1 月 7 日經地企字第 10400075310 號函告知本府可至「地質敏感區查詢系統」查詢，經本府自行以該系統查詢，並無位於已公告之地質敏感區內，檢附公文影本及查詢資料 1 份（如附件一）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

塭仔圳地區為淡水河洪水平原一級管制區解除及區域防洪計畫完成後之都市發展用地整體開發規劃，同時配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，新北市政府分別於 87 年 1 月 12 日及 87 年 3 月 23 日發布實施「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」案及「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」案，且附帶條件規定應依「都市計畫法」第 17 條第 1 項規定期限完成細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。爰循上開主要計畫規定辦理細部計畫之擬定，「擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫」案、「擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫」案於 91 年 12 月 31 日發布實施，始開啟塭仔圳地區之整體開發。

本細部計畫實施後，續於 94 年 12 月 26 日發布實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」

及「變更泰山都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」，並據以辦理「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計原則」，作為市政建設之執行依據。

（二）辦理重劃原因：

本計畫區經 103 年 3 月 18 日第 823 次內政部都市計畫委員會審議通過本區原則以公辦(新北市)市地重劃方式開發，以大分區方式辦理開發，並規定以市地重劃方式開發。並於 108 年 6 月 18 日第 948 次內政部都市計畫委員會會議新增產業專用區及調整道路及使用分區配置、109 年 3 月 10 日第 964 次內政部都市計畫委員會會議調整道路及使用分區配置。

（三）公共設施取得與闢建數量：

本重劃區公共設施用地計有：文小用地 3 處、文中用地 3 處、公園用地 12 處、公園兼兒童遊樂場用地 8 處、兒童遊樂場用地 6 處、綠地兼道路用地 5 處、停車場用地 1 處、廣場用地 1 處、廣場兼停車場用地 1 處、廣場兼捷運系統用地 2 處、溝渠用地 1 處、人行步道用地 1 處、圍道用地 2 處、綠地 2 處、道路用地等。

（四）提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

本重劃區可建築用地面積約 1,631,710 m²，預估泰山區可容納居住人口數約 4.7 萬人、新莊區可容納居住人口數約 2 萬人，其預估本區完成後土地增值幅度為 2.96 倍。

（五）重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

1. 重新整理地籍：本計畫區土地使用現況以工業使用為主，住宅、商業、服務業與農業使用為次，地籍零亂不整。重劃後可使各宗土地成為大小適宜、形狀方整，並均直接臨路且立即可供建築使用之土地。

2. 完善公共設施：區內目前公共設施缺乏，除活動中心或其他國中、國小勉強有休閒空間供民眾假日使用，重劃完成後，區內各項公共設施均設置完成，利於當地民眾使用。
3. 改善生活品質：重劃完成後，藉由健全公共設施、公用設備服務功能及交通系統之建設，提昇當地民眾生活水準及便捷之居住環境。
4. 提升土地價值：重劃完成後，地方公共設施完善並利於土地合理有效運用，以促進土地價值增漲，健全地方建設發展，增加土地所有權人合法利益。
5. 縮短發展年期：本區原於 94 年劃分為 6 大分區、38 個開發單元，得採公、自辦重劃方式開發，至 100 年 12 月 31 日止僅 3 單元之重劃計畫書經本府核定，考量本區自辦重劃推動成效有限，改採公辦並以中正路為界分期分區辦理市地重劃，預計 116 年全區開發完成。

（六）檢附重劃區土地使用現況圖（如附件二）。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

（一）本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人數	面積 (m ²)	備註
公有	3	209,347	
私有	4,655	2,546,055	
總計	4,658	2,755,402	

註：實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準

（二）本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖(如附件三)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (m ²)	目前使用情形
1	中華民國	交通部公路總局	1	37	私設巷道
2	中華民國	交通部鐵道局	10	2,522	部分道路、部分鐵皮工廠、部分捷運站
3	中華民國	財政部國有財產署	202	37,789	部分道路、部分溝渠
4	中華民國	新北市政府養護工程處	18	2830	道路
5	台北市	台北市政府捷運工程局	2	121	捷運站、空地
6	新北市	交通部公路總局	3	20	道路
7	新北市	交通部鐵道局	5	526	道路
8	新北市	新北市立新泰國民中學	1	1,494	部分道路、部分空地 部分廟宇
9	新北市	新北市政府水利局	97	35,284	部分溝渠、部分道路
10	新北市	新北市政府財政局	6	77	部分溝渠、部分道路
11	新北市	新北市政府綠美化環境景觀處	3	526	公園
12	新北市	新北市政府養護工程處	600	112,167	部分道路、部分綠帶
13	新北市	新北市新莊區國泰國民小學	26	15,884	學校
14	新北市	新北市新莊區新泰國民小學	1	70	雜林
小計			975	209,347	

五、土地所有權人同意重劃情形

(一) 本重劃區土地所有權人辦理重劃意願

依據本府修正後第一階段都市計畫書、圖於106年9月20、25日等2天共召開4場本重劃案(第一階段)座談會，會中多數土地所有權人表達希望本府加速辦理後續開發作業，並提出相關意見。依據本府修正後都市計畫於108年10月3、4日等2天共召開4場新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區)範圍勘選座談會，會中多數土地所有權人表達希望本府加速辦理後續開發作業，並提出相關意見。詳如座談會會議紀錄(附件四)。

(二) 本重劃區平均重劃負擔比率未超過45%，無須依平均地權條例第60條第3項但書規定辦理。

(三) 座談會辦理情形

1. 於106年9月20、25日等2天於泰山區泰山體育館3樓及新莊區新泰國中活動中心堂召開本重劃區(第一階段)座談會，計有1,034位土地所有權人到場。所有權人提問多為市地重劃後續作業期程、地上物拆遷補償救濟、最小開發規模、合法房屋保留、土地分配比率、工廠拆遷安置輔導措施及重劃範圍等事項。
2. 於108年10月3、4日等2天假本市新五泰國民運動中心3樓召開新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區)範圍勘選座談會，計有716位土地所有權人到場。所有權人提問多為都市計畫規劃、提高建蔽率、容積率、工廠安置、重劃前期作業、地上物拆遷補償及重劃土地分配作業等事項。詳如座談會會議紀錄(附件四)。

（四）區內工廠業者主要訴求

區內工廠業者主要訴請本府提出相關產業安置配套措施，都市計畫已配合於第一區劃設約 1.6 公頃產業專用區，另本府經濟發展局及勞工局亦配合提出相關產業用地媒合及勞工就業輔導與失業救濟等配套措施。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等土地，其中屬本重劃區內原公有道路、溝渠、河川等土地面積約 75,000 m²，未登記土地面積約 10,680 m²，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地面積，檢附抵充土地分布示意圖（如附件五）。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 209,347 m²，私有土地面積共計 2,546,055 m²及概估未登記土地面積約 10,680 m²，合計 2,766,082 m²。

八、預估公共設施用地負擔

（一）列入共同負擔之公共設施用地及面積：

1. 學校用地面積為 128,139 m²、公園用地面積為 205,922 m²、公園兼兒童遊樂場用地面積為 48,316 m²、兒童遊樂場用地面積為 18,336 m²、停車場用地面積為 8,667 m²、廣場用地面積為 2,726 m²、廣場兼停車場用地面積為 13,744 m²、廣場兼捷運系統用地面積為 5,757 m²、溝渠用地面積為 41,659 m²、綠地用地面積為 7,018 m²、綠地兼道路用地面積為 3,904 m²、道路用地面積為 550,377 m²、人行步道用

地面積為 204 m²、園道用地面積為 33,615 m²，合計面積為 1,068,384 m²。

2. 抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地，合計 85,680 m²。

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施用地面積-抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積=土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

$$=1,068,384 \text{ m}^2 - 85,680 \text{ m}^2 = 982,704 \text{ m}^2$$

（三）公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$
$$= \frac{1,068,384 - 85,680}{2,766,082 - 85,680} = \frac{982,704}{2,680,402} = 36.66\%$$

（四）本重劃區內尚有非共同負擔之公共設施用地包含機關用地、醫療服務用地、社會福利用地、變電所用地、交通用地、捷運系統用地及捷運系統兼道路使用等，面積為 65,988 m²。

九、預估費用負擔

（一）本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

項目		金額(元)	備註
工程費	道路工程	1,234,130,400	
	整地工程	1,847,135,100	
	雨水工程	1,798,626,400	
	污水工程	1,546,287,000	
	路燈工程	279,662,700	
	其他工程(包含纜線管線、植栽移植、景觀設計、公園綠地、工程交通維持等工項)	7,894,158,400	
	小計	14,600,000,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	10,051,832,000	
	重劃業務費	276,610,000	
	小計	10,328,442,000	
貸款利息	3,171,180,000	貸款期間 9 年，以年利率 2.09%計算	
合計	28,099,622,000		

（二）費用負擔平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 & = \frac{14,600,000,000 + 10,328,442,000 + 3,171,180,000}{130,000 * (2,766,082 - 85,680)} = 8.06\%
 \end{aligned}$$

（三）本重劃區貸款利率向本府平均地權基金借貸及五大銀行平均基準利率加權計算估算，未來以實際借貸利率為準。

- （四）本重劃區預估重劃後平均地價 130,000 元/m²，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格（如附件六）。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

44.72% = 36.66% + 8.06%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃及其他負擔減輕之原則

將按各式合法建物或既成社區實際情形及其受益比例考量研擬減輕負擔之原則，並提「新北市政府市地重劃委員會」審議負擔減輕之原則。

十二、財務計畫

- （一）資金需求：28,099,622,000 元。
- （二）財源籌措：向本市實施平均地權基金與行庫借貸。
- （三）償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
- （四）現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量表，詳如下表。

新北市新、泰塹仔圳市地重劃案（第一區）

現金流量分析											
		合計 (萬元)	108年	109年	110年	111年	112年	113年	114年	115年	116年
重劃負擔總費用	工程費	1,460,000	0	58,400	87,600	292,000	365,000	365,000	292,000	0	0
	重劃費用	1,032,844	3,073	1,008,256	3,073	3,073	3,073	3,073	3,073	3,073	3,077
	小計	2,492,844	3,073	1,066,656	90,673	295,073	368,073	368,073	295,073	3,073	3,077
	貸款利息	317,118	64	22,358	24,252	30,419	38,112	45,805	51,972	52,036	52,100
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	2,809,962	0	0	0	0	0	0	0	2,247,970	561,992
	小計	2,809,962	0	0	0	0	0	0	0	2,247,970	561,992
當期淨額			(3,137)	(1,089,014)	(114,925)	(325,492)	(406,185)	(413,878)	(347,045)	2,192,861	506,815

本重劃區預估取得抵費地面積 21,597.22 m²，重劃後預估地價每平方公尺 130,000 元，經試算後預估土地處分收入約 2,809,962 萬元，扣除重劃負擔總費用 2,809,962 萬元，預估盈餘 0 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表(詳見附件七)。自民國 108 年 1 月至 116 年 5 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳見附件八

十五、附件

- (一) 相關公文影本
- (二) 土地使用現況圖
- (三) 公有土地分布示意圖
- (四) 市地重劃座談會會議紀錄
- (五) 抵充土地分布示意圖
- (六) 鄰近土地交易價格

（七）預定重劃工作進度表

（八）重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件一
相關公文影本

附件二
土地使用現況圖

附件三

公有土地分布示意圖

附件四

市地重劃座談會會議紀錄

附件五

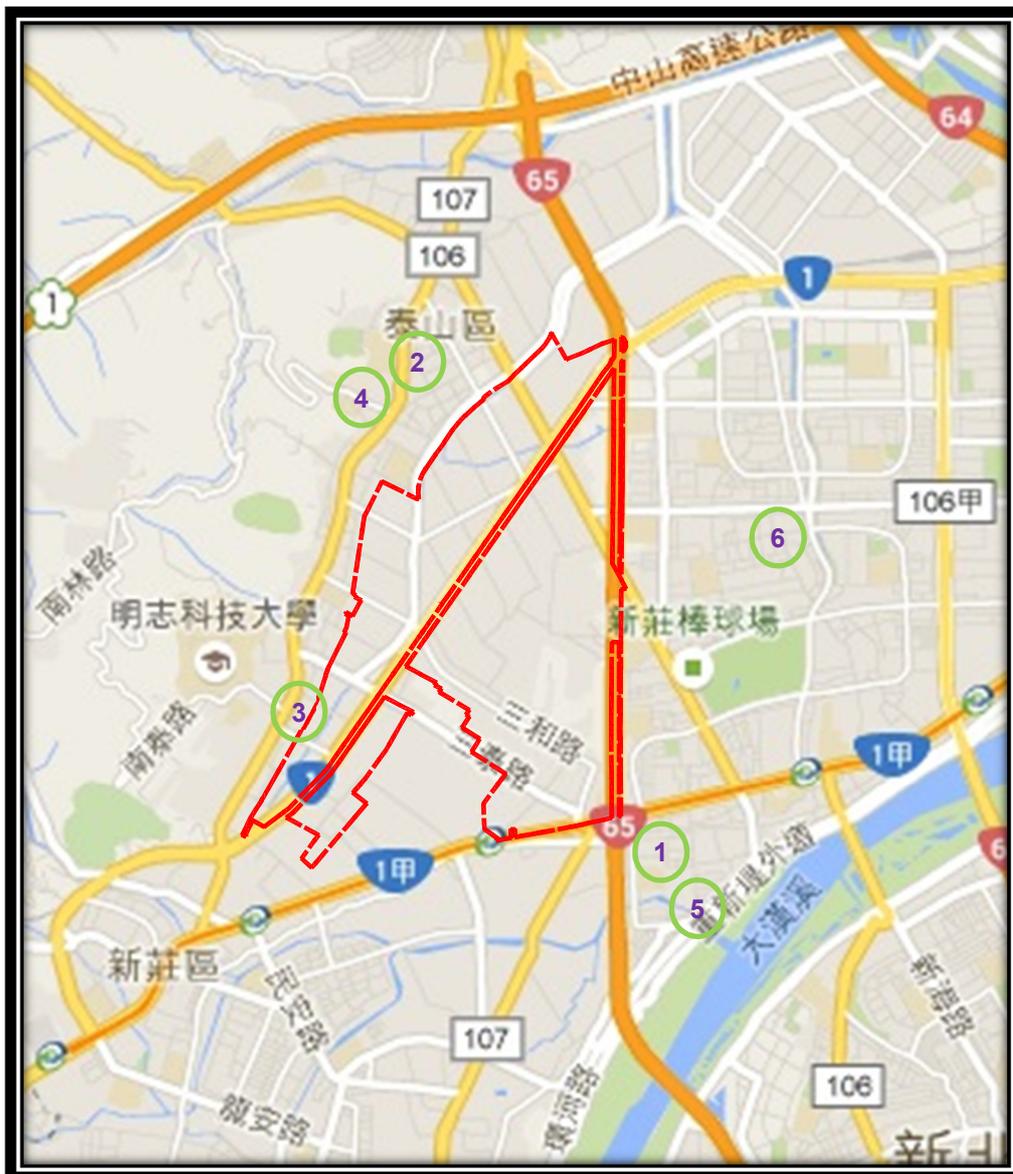
抵充土地分布示意圖

附件六

鄰近土地交易價格

住宅區

編號	交易年月	土地區段位置	使用分區	面積 (m ²)	總價 (萬元)	單價 (萬元/m ²)
1	107年05月	豐年段 151~180地號	住、道路	156.54	2,050.00	13.10
2	107年08月	同榮段 1~30地號	住	89.73	1,450.00	16.16
3	107年09月	中山段 31~60地號	住	3.55	52.52	14.79
4	107年11月	黎明段 601~630地號	住	11.17	130.00	11.64
5	108年01月	豐年段 841~870地號	住	313.71	3,500.00	11.16
6	108年04月	中誠段 391~420地號	住	8.69	140.00	16.11



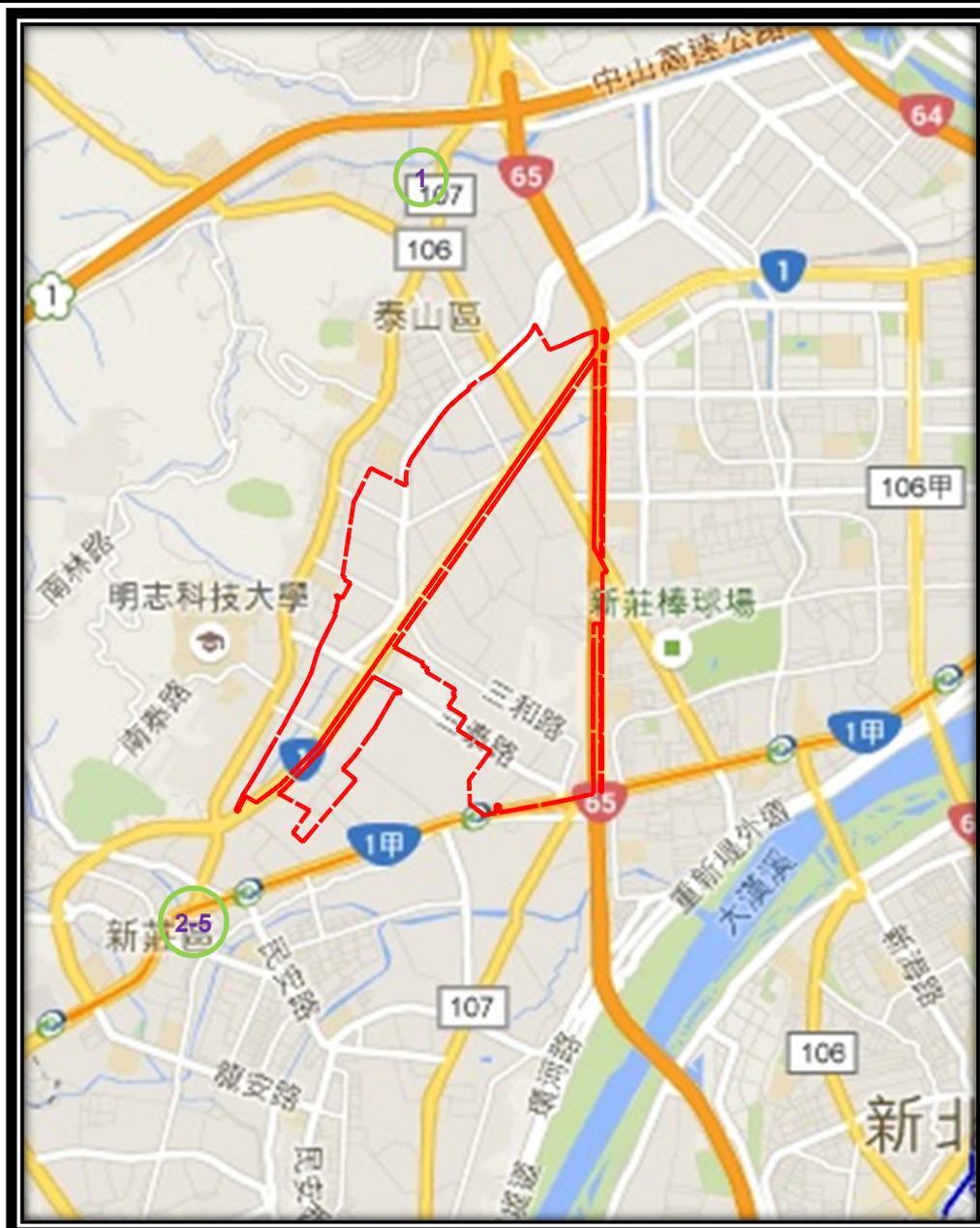
商業區

編號	交易年月	土地區段位置	使用分區	面積 (m ²)	總價 (萬元)	單價 (萬元/m ²)
1	107年12月	貴和段 541~570地號	商、住、其他	7.78	136.00	17.48
2	108年05月	泰林段 211~240地號	商、住	87.16	1,500.00	17.21
3	108年11月	黎明段 61~90地號	商、道路	7.33	101.89	13.90



工業區

編號	交易年月	土地區段位置	使用分區	面積 (m ²)	總價 (萬元)	單價 (萬元/m ²)
1	108年03月	泰林段 31~60地號	工	1,585.35	14,400.00	9.08
2	108年10月	中山段 991~1020地號	工	349.72	2,909.20	8.32
3	108年10月	中山段 991~1020地號	工	349.72	3,173.60	9.07
4	108年12月	中山段 991~1020地號	工	19.43	173.64	8.94
5	109年1月	中山段 991~1020地號	工	19.43	223.34	11.49



附件七

預定重劃工作進度表

新北市新、泰塭仔圳市地重劃案（第一區）預定工作進度表		
工作項目		預定工作進度
一	選定重劃地區	自108年01月至108年04月
二	勘選重劃範圍	自108年08月
三	提請市地重劃委員會審議	108年08月
四	勘選重劃範圍座談會	自108年10月
五	研訂市地重劃計畫書報核	109年08月
六	公告重劃計畫書	自109年08月至109年09月
七	舉行土地所有權人說明會、處理反對意見	109年09月
八	籌編經費	自108年04月至108年07月
九	公告禁止土地移轉及禁建等事項	自109年09月至109年10月 自112年12月至114年03月
十	現況調查及測量	自109年08月至109年12月
十一	工程規劃設計	自109年02月至109年06月
十二	查估及編造土地改良物或墳墓拆遷補償費清冊	自108年10月至109年08月
十三	公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自109年09月
十四	查定重劃前後地價	自112年12月至113年05月
十五	工程施工	自110年12月至114年10月
十六	土地分配設計及計算負擔	自113年01月至113年05月
十七	分配草案說明會	自112年06月
十八	分配結果公告及異議處理	自113年06月至114年07月
十九	地籍整理及權利變更登記	自114年05月至114年08月
二十	交接、清償及抵費地處理	自115年07月至115年11月
二十一	財務結算	自115年12月至116年02月
二十二	成果報告	自116年03月至116年05月

附件八

重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖