

新北市 新、泰塭仔圳 市地重劃案(第二區)

主辦單位:



新北市政府地政局

Land Administration Department New Taipei City Government

中華民國110年1月







貳、重劃範圍及面積

參、都市計畫及土地使用管制

肆、市地重劃作業

伍、地上物補償

陸、輔導措施

柒、辦理期程

捌、注意事項

計畫緣起

- ◆ 場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,經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要,同時配合國家重大交通建設,辦理都市計畫頒盤檢討作業。
- ◆ 全面檢討土地使用、公共設施、交通系統及都市 防災的需求,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市地重劃 方式開發,延續新莊副都心及結合輔大醫療專用 區的發展,將能健全新莊、泰山地區都市機能並 促進地方繁榮。

計畫緣起

104年

• 11月將本案市地重劃計畫書(第一、二區)(草案)報請內政部辦 理預先審核。

105年

4月預審會議決議,將調整都市計畫分二階段辦理,以新莊區中正路為界,以北排除三泰路、輔大三角商城、泰山磚雅厝路及李石樵古厝等合法聚落為第一區,優先發布第一階都市計畫並辦理開發作業。

106年

• 12月本案重劃計畫書(第一階段)(草案)第二次報請內政部預審。

107年

• 10月內政部退請本府俟完成都市計畫法定程序後,再行修正 重劃計畫書報部審議。

108年

• 10月辦理本案範圍勘選座談會。

計畫緣起

109年

- 5月本案重劃計畫書(第二區)(草案)第三次報請內政部預審。
- 6月內政部預審通過本案重劃計畫書(第二區)(草案)。
- 8月4日主要計畫發布實施。
- 8月5日細部計畫發布實施。
- 12月25日公告本案重劃計畫書。

110年1月6、7日召開重劃說明會

重劃範圍及面積



面積

120.71公頃

四至

東:特二號道路

西:建國一路東側

南:公館段713地號西北

北:中正路南側

重劃範圍及面積

中正路 號道 建 國 路 路 環河路

排除市地重劃範圍

- ◆ 第一種住宅區
- ◆ 第二種住宅區
- ◆ 商業區(附)
- ◆ 宗教專用區
- ◆ 第一種乙種工業區
- ◆ 第二種乙種工業區
- ◆ 抽水站用地
- ◆ 特二號中央40公尺部分採一 般徵收已開闢部分
- ◆ 中正路
- ◆ 捷運系統用地
- ◆ 其他符合都市計畫合法房屋

		重劃範圍 面積(公頃)	項目		重劃範圍 面積(公頃)
	第三種住宅區	62.68		學校用地	4.77
土地	第二種商業區	7.03		公園用地	7.32
土地使用分區	產業專用區	2.57	共同負擔公共設施用	公園兼兒童遊樂場 用地	1.94
分品			擔	公園兼溝渠用地	3.39
	小 計	72.28	公共	廣場兼停車場用地	0.41
+ 非	機關用地	0.09	設	園道用地	1.99
₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩	交通用地	0.93	施田田	道路用地	26.36
●施負			地	綠地兼道路用地	1.23
共設施用地 非共同負擔公	小計	1.02		小計	47.41
總計	120.71				

J	項 目	建蔽率	容積率
	第三種住宅區	50%	210%
使用分區	第二種商業區	70%	330%
	產業專用區	60%	240%
非共同負擔	機關用地	50%	250%
公共設施 用地	交通用地	50%	300%

最小基地開發規模

圖例

多功能商業區(最小1,500m²)

都市親水空間(最小600m²)

毗鄰大型公園(最小600㎡)

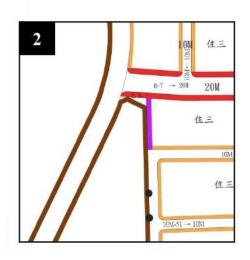
臨主要道路街廓(最小600m²)

臨主要道路街廓(最小1000m²)



退縮建築示意圖





圖例



自道路境界線退縮10公尺

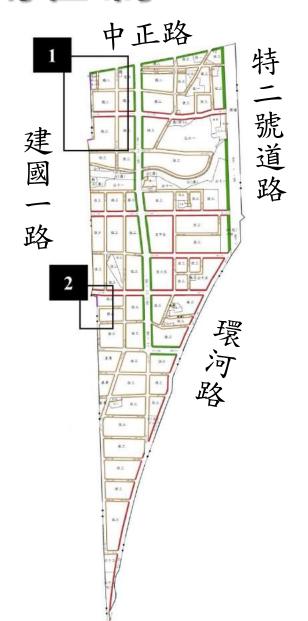


自道路境界線或基地境界線退縮 6公尺



毗鄰工業區之住宅區或商業區, 自毗鄰工業區之基地境界線退縮 5公尺

自道路境界線或基地境界線退縮 4公尺



- > 一般建築用地
- ▶ 其餘未規定最小開發規模者,依「新北市畸零地使用 規則」辦理。

使用分 基地情形(公尺)	區或使用地別	住宅區	商業區	其他使用分區
正面路寬	最小寬度	3.00	3.50	3.50
7公尺以下	最小深度	12.00	11.00	12.00
正面路寬超過7公	最小寬度	3.50	4.00	4.00
尺至15公尺	最小深度	14.00	15.00	16.00
正面路寬超過15	最小寬度	4.00	4.50	4.50
公尺至25公尺	最小深度	16.00	15.00	17.00
正面路寬	最小寬度	4.00	4.50	4.50
超過25公尺	最小深度	16.00	18.00	18.00

- ▶側面應留設騎樓之建築基地
- ▶ 其餘未規定最小開發規模者,依「新北市畸零地使用 規則」辦理。

基地情形(公尺)	使用分區	住宅區	商業區	其他使用分區
正面路寬	最小寬度	6.60	6.60	6.60
7公尺以下	最小深度	12.00	11.00	12.00
正面路寬超過7公	最小寬度	7.10	7.10	7.10
尺至15公尺	最小深度	14.00	15.00	16.00
正面路寬超過15	最小寬度	7.60	7.60	7.60
公尺至25公尺	最小深度	16.00	15.00	17.00
正面路寬	最小寬度	7.60	7.60	7.60
超過25公尺	最小深度	16.00	18.00	18.00

市地重劃作業重劃負擔

> 依市地重劃實施辦法第14條規定計算

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
- = 36.60% + 8.15%
- = 44.75%
- ▶依市地重劃實施辦法第21條應共同負擔項目:
 - 公共設施負擔:重劃區內供公共使用之道路、 溝 渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民 小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地。
 - □ 費用負擔:工程費用、重劃費用及貸款利息。

土地分配原則

- ◆ 土地分配作業
 - 依市地重劃實施辦法第31條
 - ▶原位次分配
 - 重劃後土地分配之位置,<u>以重劃前原有土地相關位</u> 次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。

◆ 重劃後土地分配面積

- ▶ 土地所有權人平均重劃負擔比率係依據全區公共設施 負擔及重劃費用負擔所計算之平均數。
- ➤個人應分配面積,因重劃前後<u>地價高低、街廓深度</u>、 <u>分配面寬及臨路條件不同</u>(包含正面道路寬度及位於側 街18M範圍內),非全區固定比率,因此每人重劃後配 回土地比率未必相同。

<u>土地分配原則</u>

◆ 公共設施用地

依市地重劃實施辦法第31條第1項第7款

▶ 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或位於非共同負擔之公共設施用地,經以公有土地、抵費地指配者,其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

土地分配原則

◆ 土地設定不同他項權利

依市地重劃實施辦法第31條第2項

重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利, 或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或 其他依法律所為禁止處分之登記者,不得合併 分配。

<u>土地分配原則</u>

◆ 未達最小分配面積標準者

依市地重劃實施辦法第31條第1項第2款

- 未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之 一者:
 - ✓ 通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配
 - ✓以現金補償
- ▶ 已達最小分配面積標準二分之一者:
 - ✓ 得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配

現金補償

◆ 現金補償

依市地重劃實施辦法第53條

▶ 重劃後應分配面積未達最小分配面積標準二分之一



重劃前原有面積x原位置評定重劃後地價

重劃後應分配面積已達最小分配面積標準二分之一或以上者,如申請放棄分配土地而改領現金補償



重劃後應分配權利面積x重劃後位置評定重劃後地價

分配結果草案將於

土地分配公告前召開說明會

租稅減免

◆開發期間

- ▶辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者,其 地價稅全免;辦理完成後,自完成之日起其地價稅<u>減半徵</u> 收二年。(土地稅減免規則第17條)
- ▶因政府舉辦公共工程或市地重劃而徵收土地,依拆遷補償辦法規定發給損害補償,<mark>免納所得稅</mark>。(依79年4月7日台財稅第七八○四三二七七二號)

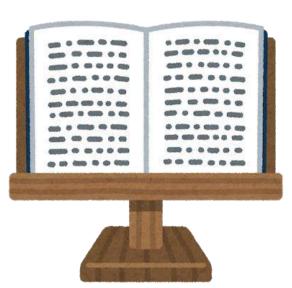
◆開發完成

- ▶重劃後第一次移轉時,其土地增值稅<u>減徵40%</u>。(土地稅減免 規則第20條)
- ▶土地重劃負擔總費用,可自申報移轉現值中減除,減少重 劃後土地移轉時土地增值稅支出。(土地稅法施行細則第51條)
- ▶重劃區內原土地所有權人應分配之土地因未達最小分配面 積標準改領現金補償者,<mark>免徵土地增值稅。</mark>(土地稅減免規則第 20條)

地上物補償 法源

- 「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟 自治條例」
- 「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償 救濟標準」

(同台北縣相關規定)



地上物補償 項目

◆ 合法建築物補償費、其他建築物救濟金 及自動搬遷獎勵金

◆ 灌溉用水井、農業機具

◆ 農林作物

◆ 畜產、水產養殖物遷移

- ◆ 墳墓遷葬
- ◆ 工廠機械設備搬遷
- ◆ 營業損失



地上物補償 其他建築物拆遷認定

	項 目	補償費/救濟金	自動搬遷獎勵金
合法建築物		100%	補償費/救濟金之 50%
	民國 <u>81年1月10日前</u> 建造者	70%	補償費/救濟金之 30%
其他建築物	民國 <u>81年1月11日</u> 至 <u>88年6月11日止</u> 建造者	30%	補償費/救濟金之 10%
1 物	民國88年6月12日以後 建造者	不發給	不發給

建築物之計算評定項目

- ◆ 建築物之計算評定項目
 - ▶主要構造類別(鋼筋混凝土、加強磚造、磚造、木骨造、 土造.....等)
 - ▶ 粉裝類別(外牆、內牆、屋頂面、樓地板、天花板、門窗、衛浴設備、電氣設備)
- ◆ 依「<u>新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補</u> 償救濟標準」之建築物價格評點標準表計算補償

地上物補償人口遷移費

- 人口遷移費:於合法或其他建物設有 戶籍之現住戶並符合下列規定者,依 其設籍人數發給人口遷移費。
 - ▶ 應備文件:全戶戶籍謄本(記事欄需顯示完整)

建物類型	合法建築物	其他建築物
拆除面積	全拆/部分拆除	全拆/部分拆除
發給對象	戶長	戶長
設籍時間	重劃計畫書公告 <mark>6個</mark> 月前現址設籍,並有 居住事實者。	重劃計畫書公告6個 月前現址設籍連續3 年以上,並有居住事 實者。

•	電話	、瓦斯遷移費應備文件

- 市內電話裝機證明或電話繳費單
- 瓦斯設表證明或瓦斯繳費單

人口數	建築物全拆 人口遷移費	建築物半拆 暫行遷移費		
單身	120,000	96,000		
2人	120,000	96,000		
3人	160,000	128,000		
4人	200,000	160,000		
5人	240,000	192,000		
6人以上	280,000	224,000		
九市	市內電話遷移費/每具			
1,000				
自來瓦斯遷移費/每具				
20,000				

農作物、林作物補償

◆ 農作物、林作物補償

- ▶果樹按年生及株數計算
- ► 喬木按胸徑及株數計算
- ▶ 灌木按高度及株數計算
- ➤ 短期農作物按種植面積計算











農作物、林作物補償

專案補償

新增

針對本市農業固定設備(溫網室、棚架及畜牧類設施),制訂相關查估標準。

項目	單價(元/m²)	
簡易式 (塑膠布溫網室)	650元	
結構型 (鋼骨溫網室)	1300元	
架(植物瓜棚類)	200元	
畜牧類設施	由工務局查估及依工料分析(單價分析) 計算價值,倘經農業局認定屬畜牧設 施,將依其價值補償。	
	簡易式 (塑膠布溫網室) 結構型 (鋼骨溫網室) 架(植物瓜棚類)	

工廠生產設備搬遷

◆ 工廠生產設備搬遷

應拆除之合法建物現址領有工廠 登記證,營業項 目與現場相符

按合法申請 設立查定數 額發給生產 設備搬遷補 助費

現址領有公司登 記或商業登記及 完繳營業稅之工 廠

按合法申請設立查定數額之80%發給生產設備搬遷救濟金

無公司登記或商業登記僅設籍於本市並完納最近一期營業稅據者

按合法申請 設立查定數 額之50%發 給生產設備 搬遷救濟金

地上物補償營業損失

◆ 營業損失

完成合法工廠登記之工廠

• 按**最近三年**營利事業所得稅結算申報書上**營業淨利加 計利息淨利之平均數**計算,發給**營業損失補償金**。



非合法登記工廠,惟現址完成公司或商業登記

• 上述核算金額之80%營業損失救濟金。

完成公司或商業登記之公司

按營業面積計算發給營業損失補助費。



未完成公司或商業登記僅持有<mark>現址</mark>完納營業稅或個人所得稅據之公司

上述核算金額之50%營業損失救濟金。

商業或工廠使用所需證明文件

- ◆ 商業或工廠使用所需證明文件
 - ▶公司登記或商業登記

 - ▶特許行業經營許可執照
 - >完納最近一期營業稅據
 - ▶最近三年營利事業所得稅結算申報書(工廠)
 - ▶電力契約用戶基本資料(工廠)

輔導措施

勞工輔導措施

- ◆ 針對經發局提供工廠清冊主動聯繫或親訪,提供關懷服務 及就業職訓輔導措施。
- ◆ 就業服務站提供<u>求職資訊、就業諮詢、深度就業諮詢</u>等服 務。
- ◆ 因市地重劃致工作地點變動之在職勞工,符合「<u>新北市都</u> 市計畫指定整體開發案-勞工局協助受影響勞工輔助計畫」 規定者,得就近至就業服務站申請津貼:
- 交通補助(依新工作地點與原日常居住處所距離核發、申請時間最長以6個 月為限):
 - ✓ 15公里-未滿20公里補助1,000元。
 - ✓ 20公里-未滿25公里補助1,500元。
 - ✓ 25公里以上補助2,000元。
- ▶ 搬遷補助:工作地點與遷廠後租居處所須<u>距離5公里以內</u>,最高補助1萬元。
- ▶ 租屋補助:<u>每月最高補助5,000元</u>,最長以6個月為限。

輔導措施

工廠搬遷輔導措施

- ◆ 於109年4月底成立塭仔圳地區輔導服務團,透過 清查盤點新莊、泰山塭仔圳區域內未登記工廠家 數,掌握業者遷移意願、用地需求與困難點,協 助媒合土地並輔導遷廠。
- ◆ 首創LINE官方群組提供塭仔圳工廠24小時諮詢服務,透過雙向即時溝通了解廠商需求,已有291 家業者加入。

輔導措施

工廠搬遷輔導措施

- ◆ 持續盤點公私有產業用地,以公私合作模式提供中繼產業空間,並協調三峽區成福段地主提供4萬坪產業用地及租賃優惠專案,讓需地廠商可立即進駐使用,除土地出售外,也提供標準廠房租售服務。
- ◆ 已整合至少8家銀行提供單一窗口與專案優惠利率, 針對購地、興建廠房及營運需求等長短期資金給 予融資協助及優惠貸款。

辦理期程

折遷期程

◆ 預定期程

項目	重劃計 畫書公 告	地上物查估 補償公告	受理自動搬 遷作業	強拆	工程 施工	土地分配公 告~權利變 更登記
期程	期程	110年2月	110年3月~ 110年12月	111年1月~ 111年5月	111年6月~ 115年4月	113年12月~ 115年2月

◆ 駐點人員-前進辦公室

地政局已派專人駐點於新莊區公所一樓



協助輔導搬遷及解答重劃相關疑問



辦理期程

折遷期程

- ◆ 地上物查估補償公告:
 - ▶預定於110年2月辦理。
- ◆ 受理自動搬遷作業:
 - ▶於110年3月至110年12月前拆遷完成將土地點交 予本府。
- ◆ 強制拆除:
 - ▶本案為市府整體開發重大政策,本府將派員訪視地上物搬遷情形,倘遲無搬遷計畫或有其他明顯延宕 搬遷作業之行為時,本府將優先列為強制拆除對象, 報請拆除大隊現場認定及張貼公告,據以執行後續 強拆作業。

辦理期程 <u>拆遷期程</u>

- ◆ 「新北市強制拆除違章建築收費自治條例」(109/8/19正式實施)
- ◆ 針對5類20項等嚴重影響公共安全及衛生環境等違建 將先寄發認定通知書及估價通知,並限期自行拆除, 屆時若未自行拆除,拆除大隊將進場強制拆除並寄發 繳款書,通知實際拆除費用。
- ◆ 若逾期未繳納費用,將依法移送行政執行署強制執行。

辦理期程

折遷期程

『新北市強制拆除違章建築收費自治條例』 五 大 類 2 0 項

五大類	20項			
一、公共安全及社會治安類	 3單元套雅房出租之違建場所。 八大行業(色情養生館)之違建場所。 職業賭場之違建場所。 毒品買賣之違建場所。 幫派滋事活動之違建場所。 電信或網路詐欺之違建場所。 死亡災害人數1人以上或罹災人數3人以上之違建場所。 			
二、公共交通及消防救災類	 拒配合消防安全檢查改善之違建場所。 社會關注火災案之違建場所。 占用道路或妨礙通行之違建場所。 影響汙水下水道設施維護、公安救災之 二次違章建築。 			
三、公共衛生及市容觀瞻類	 民生食安問題工廠之違建場所。 空氣污染(如非法燃燒廢棄物等)之違建場所。 水源或水質污染(如偷排放廢水、動物排泄物污染等)之違建場所。 環境髒亂(如違法傾倒廢土、垃圾等)之違建場所。 			
四、農地保育及竊占公有土地類	 1. 105年5月20日以後建造之農地非屬低污染新增未登記工廠之違建場所。 2. 占用公有土地並不法牟利之違建場所。 			
五、配合監檢調廉政風等單位拆除類	 經監察院函請本府依法限期拆除之違建場所。 經各級檢察署函請本府依法限期拆除之違建場所。 經調查局、廉政署或政風單位調查後發文通知,應依法拆除之違建場所。 			

注意事項

◆ 資訊網頁

> 新北市政府地政局網站

http://www.land.ntpc.gov.tw

新北市新泰塭仔圳市地重劃案官方網站

https://xintai.ntpc.gov.tw/

▶聯絡電話

地政局重劃科

(02)29603456轉3417~3495

▶駐點辦公室

新莊區公所 29989838



注意事項

- ◆ 戶籍資料異動或通訊住址異動
 - ▶土地所有權人之戶籍地址或通訊住址有異動變 更者,請填寫資料異動表並現場繳交至收件處, 或親送、郵寄至新北市政府地政局重劃科,以 利日後辦理各項作業時通知之依據。
 - ➤原辦理土地登記時身分證字號屬流水編號者, 請盡早至新莊地政事務所辦理更正,以利後續 土地分配歸戶事宜。

Designed by ilonitta / macrovector / Freepik

指導單位



協辦單位





新莊區公所 泰山區公所 新莊社區大學 新北市塭仔圳在地服務與發展協會

溫骨的記憶 老照片募集活動

收件時間

即日起至 110年3月12日止 (以郵戳為憑)

募集主題

塭仔圳重劃區具有歷史故事、人文風情、代表性或 特別意義等照片或影像。

照片年代主題

詳加説明照片本身所呈現的意義或故事。

(請附上人、事、時、地、物等文字説明約200字內或以影片 錄影方式提供,新北市政府擁有文字修改與編輯權利。)

獎勵辦法

入選照片之報名者每1張可獲得獎金新臺幣2000元。

活動洽詢

新北市地政局 林先生 02-29603456#3417 | AO5676@ntpc.gov.tw 新莊社區大學 黄先生 02-89943725#9~19



