

新北市

新、泰塭仔圳 市地重劃案(第一區)

市地重劃說明會

主辦單位： 新北市政府地政局

中華民國 109 年 9 月

簡報大綱

壹 計畫緣起

貳 重劃範圍及面積區

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

- **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，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，辦理都市計畫通盤檢討作業。
- 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

計畫歷程

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。

109年

- 5月本案重劃計畫書(第一區)(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(第一區)(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。
- 8月24日公告本案重劃計畫書。

9月1、2日召開重劃說明會。

重劃範圍及面積



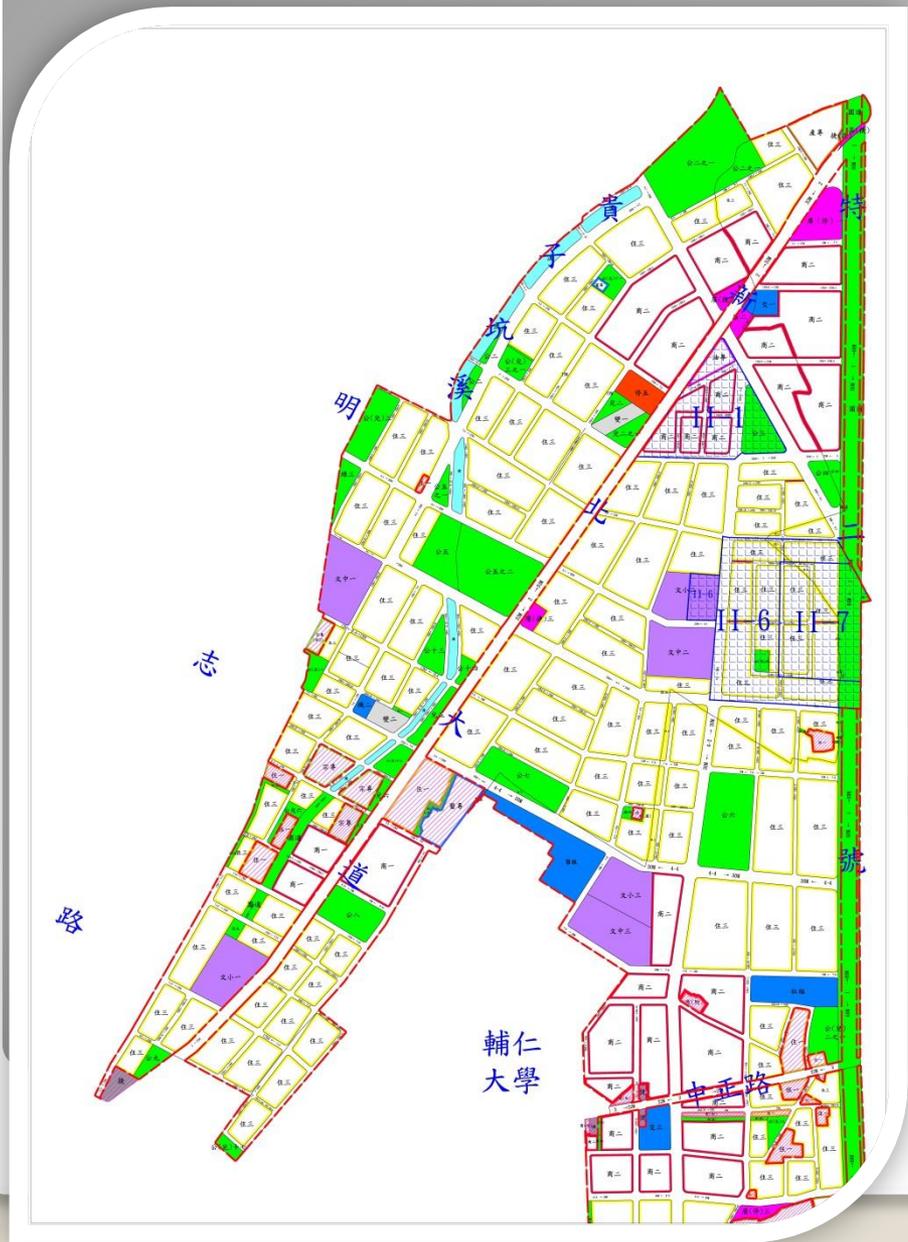
面積

276.6公頃
(施工面積271.4公頃)

四至

- 東：特二號道路
- 西：泰山區明志路東側
- 南：輔仁大學及新莊中正路
- 北：貴子坑溪

重劃範圍



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
- 醫療專用區
- 已完成自辦市地重劃地區
- 特二號中央40公尺部分採一般徵收已開闢部分
- 新北大道
- 中正路
- 捷運系統用地
- 高速公路兼捷運系統用地
- 其他符合都市計畫合法房屋排除原則

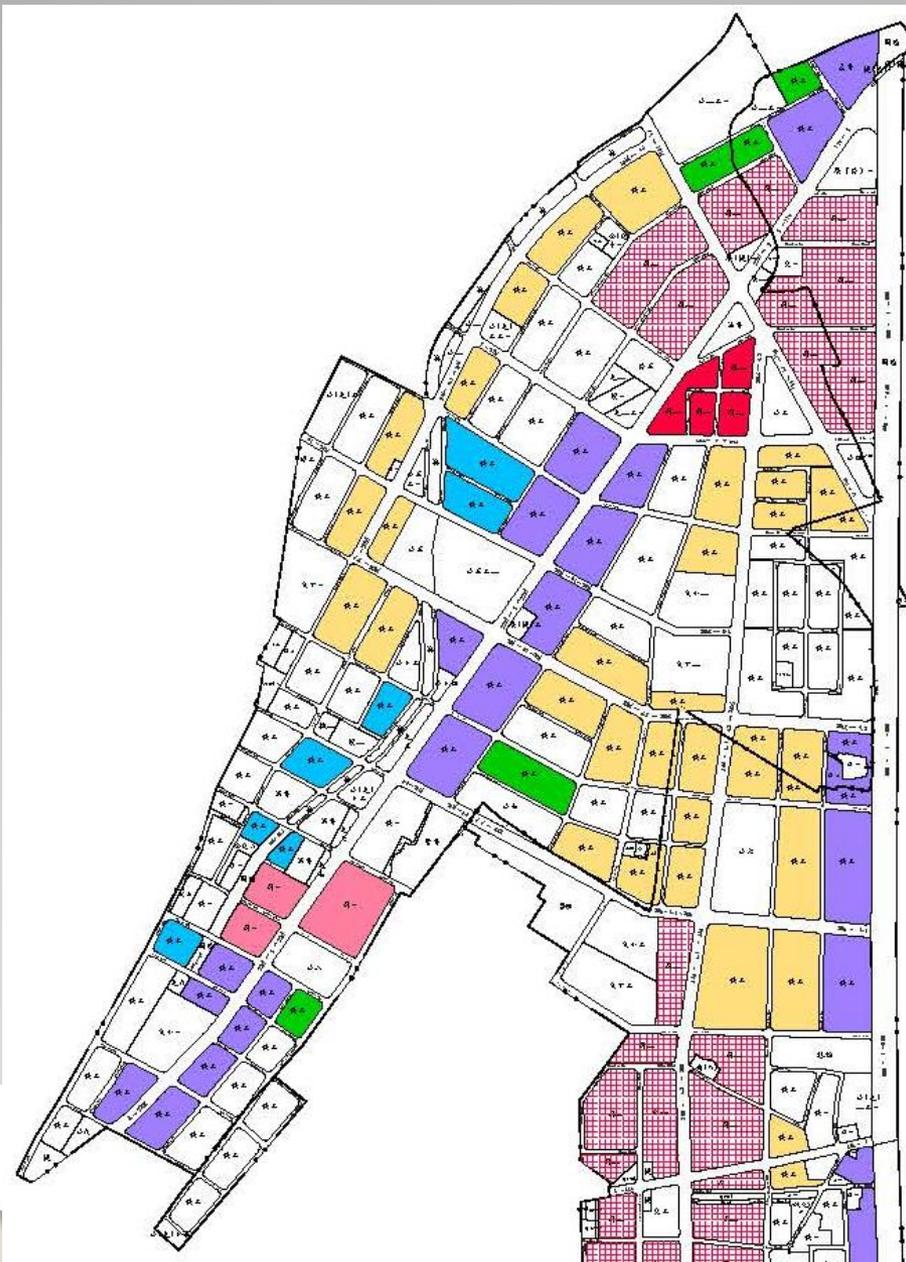
都市計畫及土地使用管制

項 目		重劃範圍 面積(公頃)	項 目		重劃範圍 面積(公頃)	
使用 分區	第三種住宅區	124.0019	學校用地	文小用地	5.2537	
	第一種商業區	5.0363		文中用地	7.5602	
	第二種商業區	32.3952	公園用地		20.5922	
	產業專用區	1.6266	公園兼兒童遊樂場		4.8316	
	電信專用區	0.1111	兒童遊樂場用地		1.8336	
			停車場用地		0.8667	
			廣場用地		0.2726	
	小計	163.1710	共同 負擔 公共 設施 用地	廣場兼停車場用地		1.3744
非 共同 負擔 公共 設施 用地	機關用地	0.2411		廣場兼捷運系統用地		0.5757
	變電所用地	1.1057		溝渠用地		4.1659
	交通用地	0.5586		人行步道		0.0204
	醫療服務用地	2.8565		園道用地		3.3615
	社會福利設施用地	1.8076		道路用地		55.0377
	捷運系統用地	0.0062		綠地用地		0.7018
	捷運系統用地兼道路使用	0.0231		綠地兼道路用地		0.3904
	小計	6.5988		小計		106.8384

※實際面積應以都市計畫發布實施後實地測量及分割後面積為準。

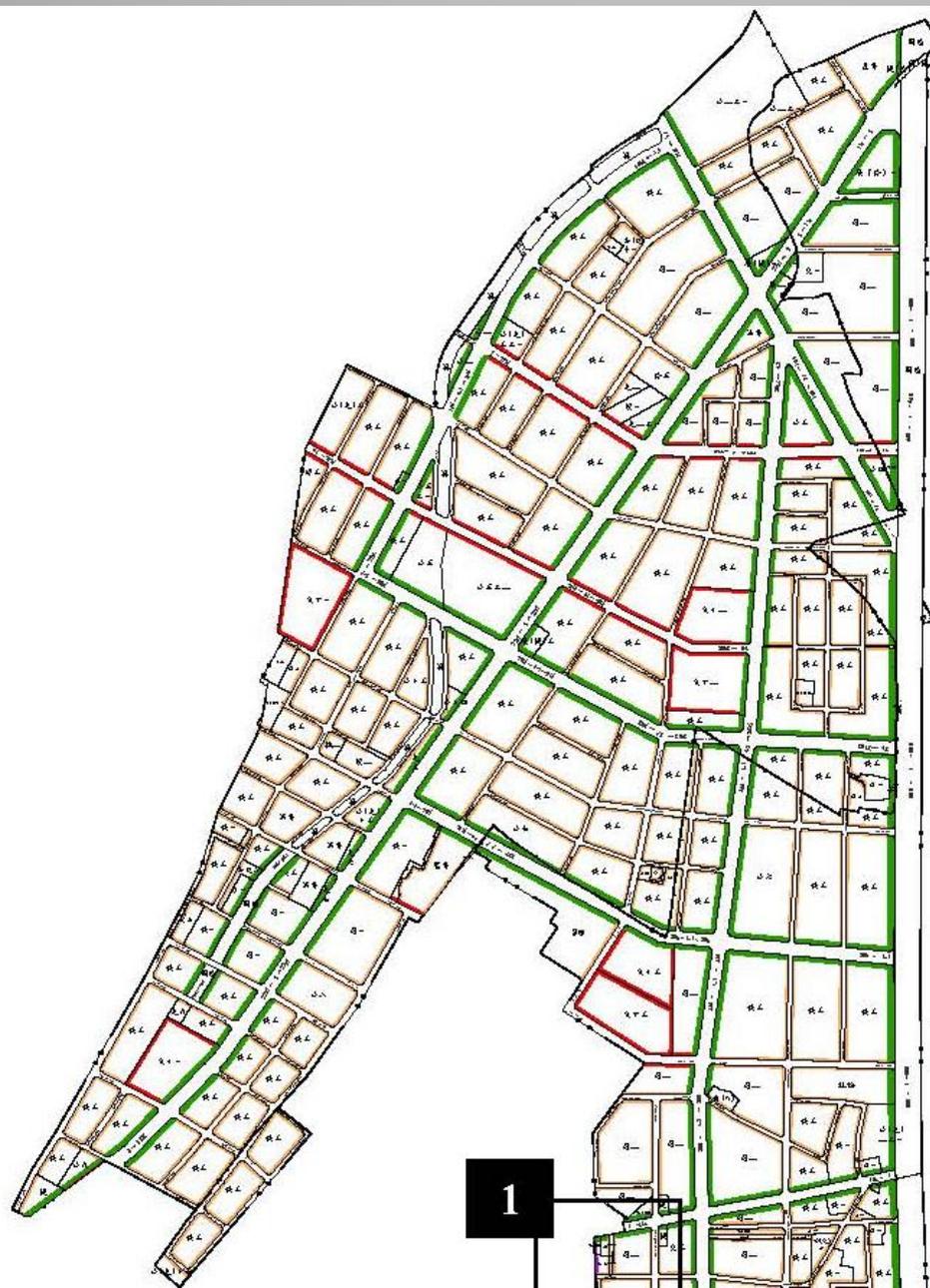
都市計畫及土地使用管制

項 目	建蔽率	容積率	
使用分區	第三種住宅區	50%	210%
	第一種商業區	70%	280%
	第二種商業區	70%	330%
	產業專用區	60%	240%
	電信專用區	50%	250%
非共同負擔 公共設施 用地	機關用地	50%	250%
	變電所用地	50%	250%
	交通用地	50%	300%
	醫療服務用地	55%	400%
	社會福利設施用地	50%	360%



圖例

-  100年12月31日前核准成立重劃會之門戶中心商業區最小基地開發規模(最小3,000 m^2)
-  門戶中心商業區(最小1,500 m^2)
-  多功能商業區(最小1,500 m^2)
-  第一種商業區(最小1,000 m^2)
-  都市親水空間(最小600 m^2)
-  毗鄰大型公園(最小600 m^2)
-  臨主要道路街廓(最小600 m^2)
-  臨主要道路街廓(最小1000 m^2)



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

新北市畸零地使用規則

一般建築用地

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

新北市畸零地使用規則

側面應留設騎樓之建築基地

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 7公尺以下	最小寬度		6.60	6.60	6.60
	最小深度		12.00	11.00	12.00
正面路寬超過7公 尺至15公尺	最小寬度		7.10	7.10	7.10
	最小深度		14.00	15.00	16.00
正面路寬超過15公 尺至25公尺	最小寬度		7.60	7.60	7.60
	最小深度		16.00	15.00	17.00
正面路寬 超過25公尺	最小寬度		7.60	7.60	7.60
	最小深度		16.00	18.00	18.00

市地重劃作業 重劃負擔比率

- ▶ 依市地重劃實施辦法第14條規定計算

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} \\ &+ \text{費用平均負擔比率} \\ &= 36.66\% + 8.06\% \\ &= 44.72\%\end{aligned}$$

- ▶ 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。

市地重劃作業

土地分配原則

► 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，以重劃前原有土地相關位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**重劃前後地價高低**、**街廓深度**、**分配面寬**及**臨路條件**(包含正面道路寬度及位於側街18M範圍內)不同，非全區固定比率。

市地重劃作業 土地分配原則

- ▶ 依市地重劃實施辦法第31條第1項第7款
重劃前位於公共設施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、抵費地支配者，其分配位置由主管機關**視土地分配情形調整**之。

市地重劃作業 土地分配原則

- ▶ 依市地重劃實施辦法第31條第1項第2款
- 未達最小分配面積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

市地重劃作業 土地分配原則

➤ 依市地重劃實施辦法第31條第2項

□ 土地設定不同他項權利

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。

市地重劃作業 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 \times 原位置評定重劃後地價

➤ 依市地重劃實施辦法第53條

□ 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 \times 重劃後位置評定重
劃後地價

分配結果草案將於土地分配前
召開說明會

市地重劃作業 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減半徵收二年。(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，免納所得稅。(依79年4月7日台財稅第七八〇四三二七七二號)

□開發完成

- ✓重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵40%。(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，免徵土地增值稅。(土地稅減免規則第20條)

地上物補償 依據

- 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%
其他建築物	民國 <u>81年1月10日前</u> 建造者	70%	補償費/救濟金之 30%
	民國 <u>81年1月11日至</u> <u>88年6月11日止</u> 建造者	30%	補償費/救濟金之 10%
	民國 <u>88年6月12日以後</u> 建造者	不發給	不發給

地上物補償 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、電汽設備)
- 依「**新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準**」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。

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	第1次召開用地及土地改良物拆遷協議會議或重劃計畫書公告6個月前現址設籍，並有居住事實者。	第1次召開用地及土地改良物拆遷協議會議或重劃計畫書公告6個月前現址設籍連續3年以上，並有居住事實者。

人口數	建築物全拆人口遷移費	建築物半拆暫時遷移費
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

市內電話遷移費/每具	1,000
自來瓦斯遷移費/每具	20,000

- 應備文件：全戶戶籍謄本(記事欄需顯示完整)
- 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

地上物補償 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

- 如農林作物須自行取回者，現場告知查估人員註記，僅得核發該作物補償費之50%核算遷移費發給。



地上物補償 農作物、林作物補償

新增

專案補償

- 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，針對上述設施將再行查估作業。

項目		單價(元/m ²)
溫網室	簡易式 (塑膠布溫網室)	650元
	結構型 (鋼骨溫網室)	1300元
棚架(植物瓜棚類)		200元
畜牧類設施		已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。

地上物補償

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**現址**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。

地上物補償 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

□ 工廠登記

□ 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。
- 就業服務站提供求職資訊、就業諮詢、深度就業諮詢等服務。
- 因市地重劃致工作地點變動之在職勞工，符合「新北市都市計畫指定整體開發案-勞工局協助受影響勞工補助計畫」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距離5公里以內，最高補助1萬元。
 - 租屋補助：每月最高補助5,000元，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**，截至7月底已有**18家未登記工廠有意願入駐**；鼓勵業者申請工業區立體化時捐建中繼廠房獲取容積獎勵，供塭仔圳廠商作中繼廠房使用。
- ▶ 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

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	109.8	109.9	109.9~110.9	110.10~110.12	110.12~114.10	113.6~114.8

駐點人員

本局已派專人駐點於新莊區公所及泰山區公所
→ 協助輔導搬遷及解答重劃相關疑問



辦理期程

➤ 地上物查估補償公告：

預定於109年9月辦理。

➤ 受理自動搬遷作業：

預定於109年9月至110年9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

- 「新北市強制拆除違章建築收費自治條例」 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

➤ 「新北市強制拆除違章建築收費自治條例」

『新北市強制拆除違章建築收費自治條例』 五大類 20 項

五大類	20 項
一、公共安全及社會治安類	<ol style="list-style-type: none">1. 多單元套房出租之違建場所。2. 八大行業(色情養生館)之違建場所。3. 職業賭場之違建場所。4. 毒品買賣之違建場所。5. 幫派滋事活動之違建場所。6. 電信或網路詐欺之違建場所。7. 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	<ol style="list-style-type: none">1. 拒配合消防安全檢查改善之違建場所。2. 社會關注火災案之違建場所。3. 占用道路或妨礙通行之違建場所。4. 影響汗水下水道設施維護、公安救災之5. 二次違章建築。
三、公共衛生及市容觀瞻類	<ol style="list-style-type: none">1. 民生食安問題工廠之違建場所。2. 空氣污染(如非法燃燒廢棄物等)之違建場所。3. 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。4. 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	<ol style="list-style-type: none">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	<ol style="list-style-type: none">1. 經監察院函請本府依法限期拆除之違建場所。2. 經各級檢察署函請本府依法限期拆除之違建場所。3. 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(第一區)網站

<http://www.xintai.url.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 泰山區公所 29099663



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。

簡報結束
敬請指教