



# 塭仔圳 現在進行式

新北國門 · 全面啟航

---

新北市政府 地政局

報告人 汪禮國副局長



**汪禮國** 副局長

| 學歷 |

台灣大學地理學系

中興大學都市計劃研究所碩士

台北大學不動產與城鄉環境學系博士

| 經歷 |

台北市政府都市發展局都市規劃科科長

台北市政府都市發展局建築管理科科長

內政部營建署副總工程司(署長辦公室主任)

內政部營建署城鄉發展分署主任工程司

新北市政府城鄉發展局總工程司

新北市政府城鄉發展局副局長

新北市政府地政局副局長

新北市住宅及都市更新中心執行長



**從投手到捕手  
不論好壞球都要接**

**而且絕不可以漏接！**





從刺激的泛舟

到安穩的郵輪

但仍然偶有大浪襲來



# 市地重劃與區段徵收差異分析

性質	市地重劃	區段徵收
適用情形	實施土地交換。	實施徵收補償
舉辦主體	適用在都市土地，不牽涉土地使用變更。	適用在都市土地及非都市土地，並附帶進行土地使用變更。
參與開發方式	可分為政府的公辦重劃與私人自辦重劃。	限於政府機關
負擔上限或領回下限	以分配土地為原則。	可選擇領取現金或申請領回土地(抵價地)。
土地取得方式	土地所有權人負擔上限為百分之四十五。	領回抵價地以百分之五十為原則不得少於百分之四十。

# 市地重劃與區段徵收差異分析

性質	市地重劃	區段徵收
分配方式	市地重劃係以土地為單位歸戶計算應分配土地面積，按原位次分配，對於權屬複雜的土地，較難整合。	區段徵收係以個人為單位歸戶計算個人總權利價值，打破原位置限制，對於權屬複雜的土地，較為有利。
稅負優惠	<ol style="list-style-type: none"><li>1.開發期間，地價稅全免。</li><li>2.辦理完成後，自開發完成之日起其地價稅減半徵收2年。</li><li>3.分配土地後第一次移轉時，其土地增值稅減徵40%。</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1.2.同市地重劃</li><li>3.領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅減徵40%。</li></ol>

# 塭仔圳的過去與現在

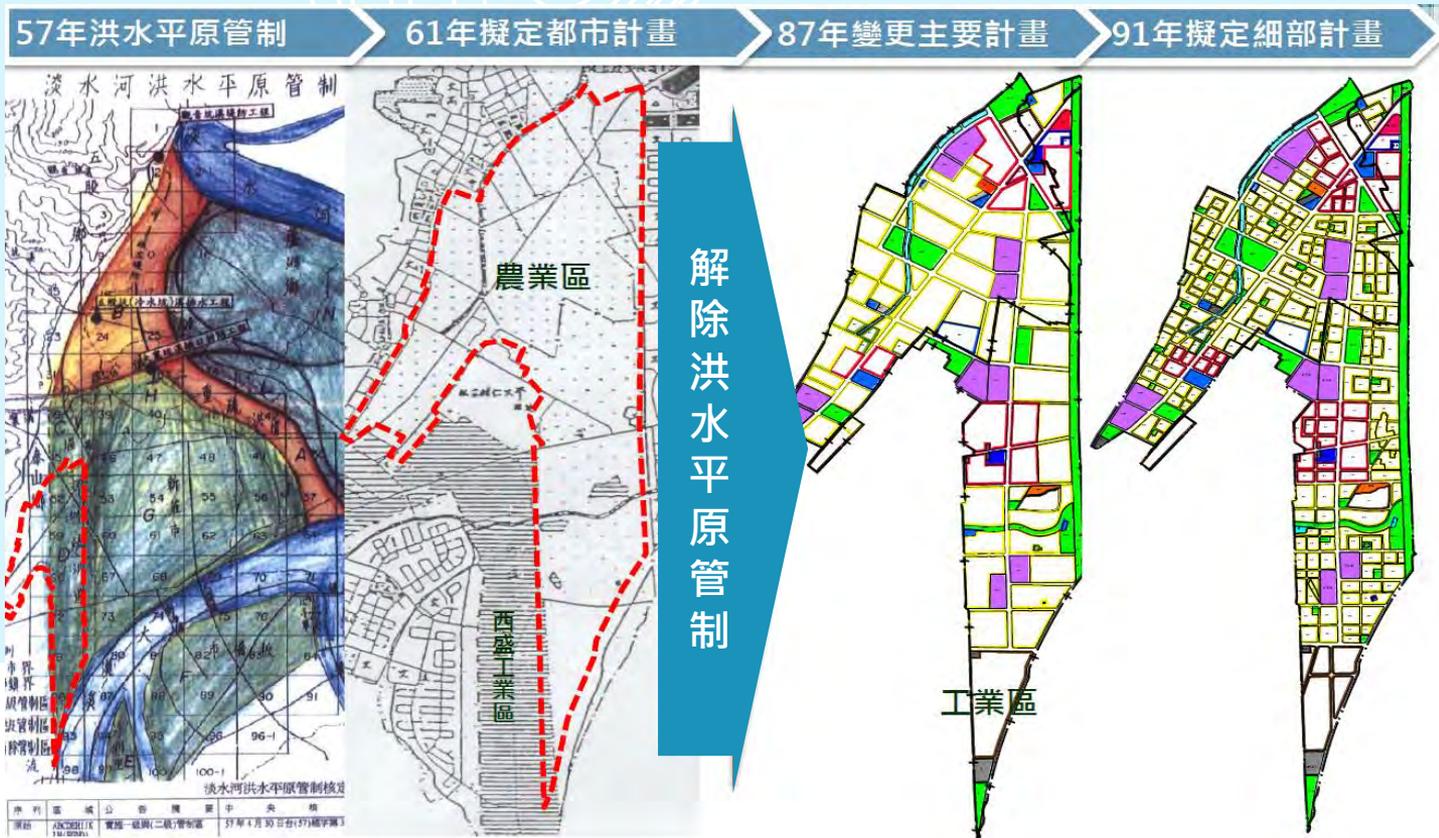
# 塭仔圳的過去

- 環安
- 公安
- 衛安
- 死角



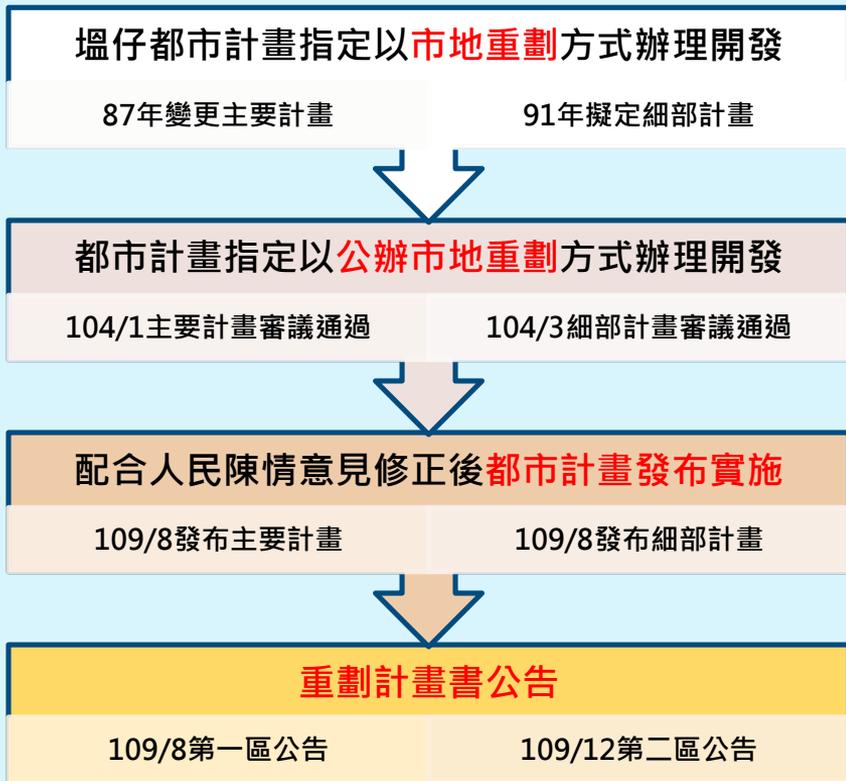
塭仔圳 現在進行式

# 都市計畫起源



塭仔圳 現在進行式

# 塭仔圳大事記



## 塭仔圳第一區

109/9補償費公告

109/11工程完成發包

109/12開始申領補償

110/6申報開工

110/9自動搬遷期限截止

預定114/10竣工

## 塭仔圳第二區

110/3補償費公告

110/3工程完成發包

110/6開始申領補償

110/9申報開工

110/12自動搬遷期限截止

預定115/4竣工

# 塹仔圳的關鍵 — 展現決心 全力以赴



市長於108年6月18日率市府相關局處首長親赴內政部營建署，展現市府排除困難，全力推動塹仔圳都市計畫的決心。

# 開發新思維

# 既有合法密集聚落排除重劃原則

為保障區內既有合法密集聚落居住權益，擬定排除重劃原則，基本要件如下：

1. 屬合法建築物，且非單棟單戶建築物
2. 建築面積達500平方公尺
3. 建築物密集度須佔土地面積50%以上
4. 需土地所有權人及持有土地過半數同意



## 塭仔圳重劃區內合法密集聚落排除重劃範圍之統計

劃設時間	泰山	新莊	
91年細部計畫	4處	5處	
本次通檢	104年都委會審定	0處	2處
	108年再行公開展覽	2處	7處
	109年3月部大會通過	0處	4處
	市小組通過	0處	4處
合計	6處	22處	

# 整體性大範圍防災型都更



塭仔圳重劃區正式啟動

新莊副都心



將新莊副都心、新板特區、三重第二行政區打造為三大軸心，翻轉新北，成為大台北中心。

持續推動整治五股垃圾山、持續推動開發塹仔圳及蘆南蘆北地區。

# 新北市邁向偉大城市 不可缺少的一塊拼圖



# 廣發英雄帖 邀請大家共同建設



# 重劃區基本資料

<b>塭仔圳1-1工區</b> 已完成工程發包 工程金額52億元	PCM	亞新工程
	規劃設計	林同棧工程
	施工廠商	榮工工程
<b>塭仔圳1-2工區</b> 已完成工程發包 工程金額44億元	PCM	亞新工程
	規劃設計	中興工程
	施工廠商	榮工工程
<b>塭仔圳2工區</b> 已完成工程發包 工程金額45億元	PCM	內政部土重處
	規劃設計	亞新工程
	施工廠商	中華工程



# 塭仔圳重劃案面積高達**397**公頃，相當於

- **2.6個**信義計畫區

- 信義計畫區面積153公頃

- **4.7個**新莊副都心

- 新莊副都心面積84.5公頃

- **1.4個**士林社子島

- 士林社子島面積294公頃

- **7.4個**新板特區

- 新板特區面積54公頃

# 塭仔圳重劃工程施工數量概要

- 圍籬施作總長度

- 約  台北-新竹市區  
行車距離

- 道路施作總長度

- 約  台北-新竹湖口  
行車距離

- 5大管線施作總長度

- 約  台北-台南新營  
行車距離

- 預拌混凝土總數量

- 約2.5座101大樓  
混凝土用量

- 樹木植栽總數量

- 約1.7座大安森林公園  
樹木總數量

- 土方移動總數量

- 可填滿637座  
奧運標準游泳池

- 公園綠地總面積

- 約1.2座大安森林公園  
面積

# 分工合作

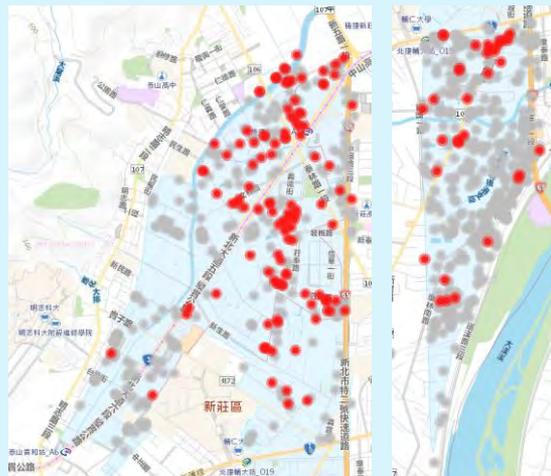


- 民政局** 協助宮廟搬遷、保存地方信仰
- 地政交通局** 協助運輸、停車業者搬遷，興闢臨時停車場
- 環保警察局** 環保稽查、警力查緝，不法業者無所遁形
- 農動保處** 協助豬豬搬新家，關懷浪浪毛寶貝
- 社會城鄉局** 弱勢族群關懷、社會住宅承租媒合
- 經發勞工局** 工廠輔導搬遷、產業用地媒合、勞工職業輔導
- 地政體育處** 深入當地了解需求，協助住民及業者搬遷

# 全國首創

## ★ 智能輔遷作業

全面訪視並首創建置資訊系統



## ★ 召開跨局處會議

市府各局處合作，成立LINE群組即時處理

府級跨局處會議共召會16次  
跨局處工作小組會議共召會20次



# 全國首創

## ★ 地方溝通平台

主動建立里長溝通平台，說明最新辦理進度並聽取地方建議



## ★ 主動召開補償費異議協調會

針對補償費權屬有爭議之民眾，主動召開協調會處理



# 協助宮廟搬遷 保存地方信仰(民政局)

- 第一區 | 25間宮廟
- 累計出動 | 553人次





## 協助宮廟搬遷 保存地方信仰(地政局)

- 第一區最後一間搬遷的宮廟-草埤亭土地公，多次邀集文化資產審議委員、廟方主委及地方耆老多次討論溝通、交換意見
- 在110/12/24擲杯請示聖意後，預計12/31完成神明移駕

# 環保稽查 警力巡查 工地保全 滴水不漏

- 全區強力巡查  
投機份子無機可乘
- 每月平均出動 | 500人次



# 不法業者無所遁形(環保局、警察局)

藉由跨平台通訊群組 | 迅速通報環境稽查重案組 | 即時查獲不法棄置廢棄物

民眾違法在塭仔圳棄置廢棄物 環境稽查重案組火速逮3來源祭重罰



工區重點路口共設置62支監視器  
不法業者 無所遁形



稽查人員尋找可疑跡證



要求業者  
立即清理棄置廢棄物

## 關懷毛寶貝(動保處)

- 清點329隻廠家犬，  
19隻遊蕩犬
- 第一區已完成270隻寵物  
晶片登記
- 累計出動 | 270人次



# 輔導養豬業者搬遷(農業局)

第一區4間豬隻畜牧場 | 累計出動56次



搬遷前



搬遷後

# 勞工及弱勢保障

(勞工局、社會局、城鄉局)

- 勞工就業轉職輔導及生活津貼計畫
- 弱勢家戶關懷訪視
- 社會住宅承租媒合
- 累計出動 | 160人次



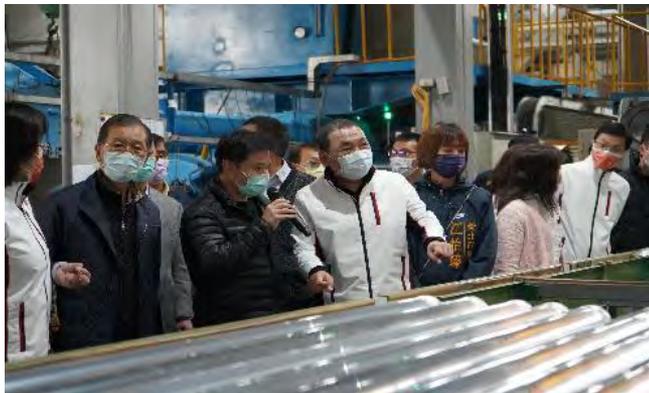
# 勞工輔導說明會(勞工局、社會局、地政局、經發局)

府內4局攜手合作 | 8/13針對關廠勞工(首場)完成勞工就業輔導及補助說明會



# 用地媒合、產業輔導 (經濟發展局)

- 第一區 2,230間業者
- 累計出動 | 7,000人次

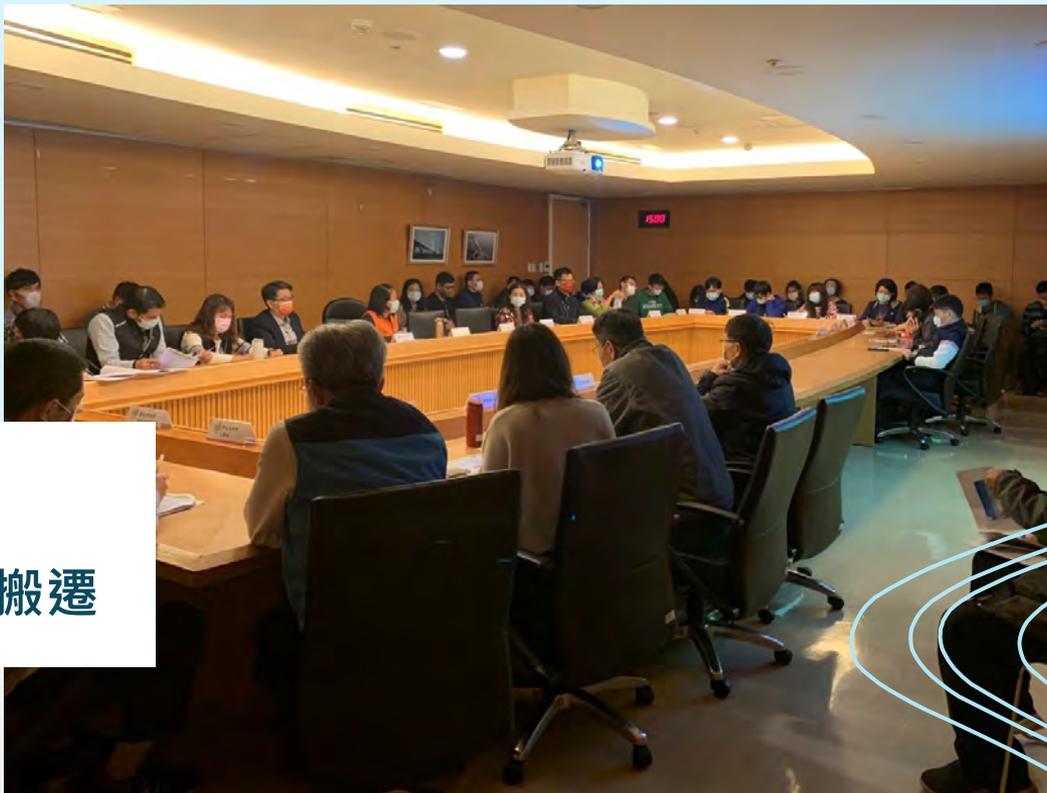


# 新北市塹仔圳工廠搬遷輔導團



# 市府團隊合作 出動1.7萬餘人次

- 市府團隊 團結一心
- 累計2884間建物已完成搬遷



# 建設藍圖 團隊打造

產專區汙水處理 | 國泰國小先建後拆 | 5G智慧燈桿





# 交通維持計畫

## 既有道路多與計畫道路不同之因應對策

- 優先闢建30米道路
- 新道路施作完成後再封閉舊道路
- 分區分段半半施工
- 利用告示牌及電台廣播等多元管道宣導交通改道資訊

降低交通不便

# 同步啟動相關 保全、防汛、拆除建物等工程



# 防颱防汛 超前部署

疫情期間已完成草埤圳疏浚及民生路、新生路臨時滯洪池



烟花颱風來襲 順利通過考驗

# 結合當地學術資源 交織新與舊



新莊輔仁大學  
USR計畫，注入新想法、新能量

# 結合當地學術資源 交織新與舊



新莊社區大學  
老照片募集活動，保留當地古早回憶

# 塭仔圳旗艦計畫 領航未來

# 水岸廊帶

結合沿岸共  
12處公園綠地

看水 | 近水 | 親水



打造會呼吸的河川 藍綠交織生態河

# 景觀綠軸

搭配五泰

輕軌路廊留設

陽光 | 空氣 | 森呼吸



「新北之心」 規劃30米林蔭大道

打造會呼吸的河川 藍綠交織生態河

# 交通建設 同步啟動



未來 近在眼前

# 運轉中心 四通八達



# 河岸住宅 幸福生活



未來 近在眼前

新北市政府 地政局

塭仔圳 現在進行式

THANK YOU!

新北國門 · 全面啟航