

新北市新莊北側知識產業園區 區段徵收開發案

主辦單位：新北市政府

中華民國101年4月6日

第1次區段徵收公聽會





簡 報 大 綱

- 一、前言
- 二、計畫緣起
- 三、都市計畫開發歷程
- 四、計畫位置與範圍
- 五、土地使用現況
- 六、土地使用規劃
- 七、徵收土地及土地改良物
範圍及面積
- 八、開發目的
- 九、公益性評估
- 十、必要性評估
- 十一、土地徵收補償標準與方式
- 十二、抵價地發還比例
- 十三、抵價地申請流程
- 十四、區段徵收土地稅賦減免
- 十五、耕地租約或他項權利處理原則
- 十六、安置計畫
- 十七、土地分配
- 十八、區段徵收時程概述



一、前言



為有效提高捷運場站周邊土地利用價值，促進地方繁榮，故將早期淡水河實體運輸河港之新莊港，透過機能轉換，結合實體捷運與虛體資訊，以「文化知識流通埠」為規劃之目標，期打造知識經濟產業園區。





二、計畫緣起

- 本計畫屬新莊都市計畫中山路北側之農業區，於變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)案中，考量新莊之都市定位、計畫區周邊環境與交通條件，變更計畫區為知識密集型產業進駐之特定專用區。本計畫經內政部都市計畫委員會第693、703、719、726、749次審竣在案，機場捷運線與捷運環狀線均已展開實質開發作業，目標朝**高品質的知識經濟產業園區**進行規劃開發。



三、都市計畫開發歷程

類別	時間	作業項目
都計	98年4月15日	都市計畫（主、細）草案公開展覽30日 (98.04.15~98.04.17刊登於台灣新生報)
都計	98年4月29日	原新莊市公所召開都計草案_公展說明會
都計	99年12月16日	原縣都委會407次大會審議通過變更都計主、細計
都計	100年10月4日	內政部都市計畫委員會第765次會議審議
都計	100年11月24日	新北市都市計畫委員會審定細部計畫



四、計畫位置與範圍

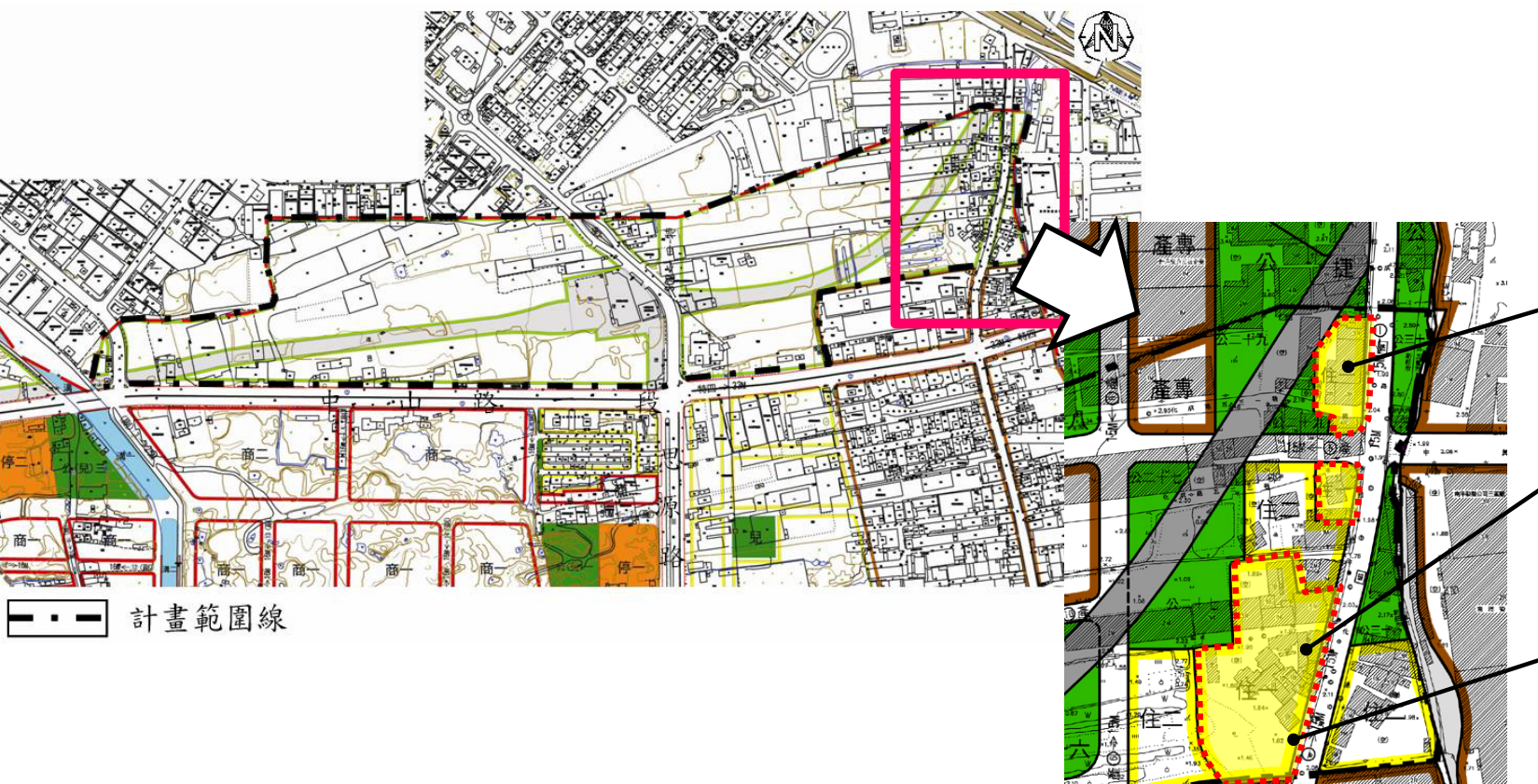
- 位置**：位於新莊都市計畫中山路、五工路交接處兩側之農業區
- 範圍**：
 - (1)東、西、北以新莊都市計畫界為界
 - (2)南以中山路(省道1)、捷二十用地及頭前工業區為界
 - (3)排除捷運Y19、A3車站用地、住一用地





五、土地使用現況

計畫區範圍內之土地使用分區為農業區、道路用地、堤防用地、溝渠用地及捷運系統用地，現況多為農業使用之空地其餘為零星之加油站及工廠廠房，其主要建築體大致為一樓鐵皮或磚造。



現況照片

化成路沿路73~97年住宅社區(剔除)。



六、土地使用規劃

都市計畫



單位：公尺

圖例：

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 商一 第一種商業區
- 商二 第二種商業區
- 產專 產業專用區

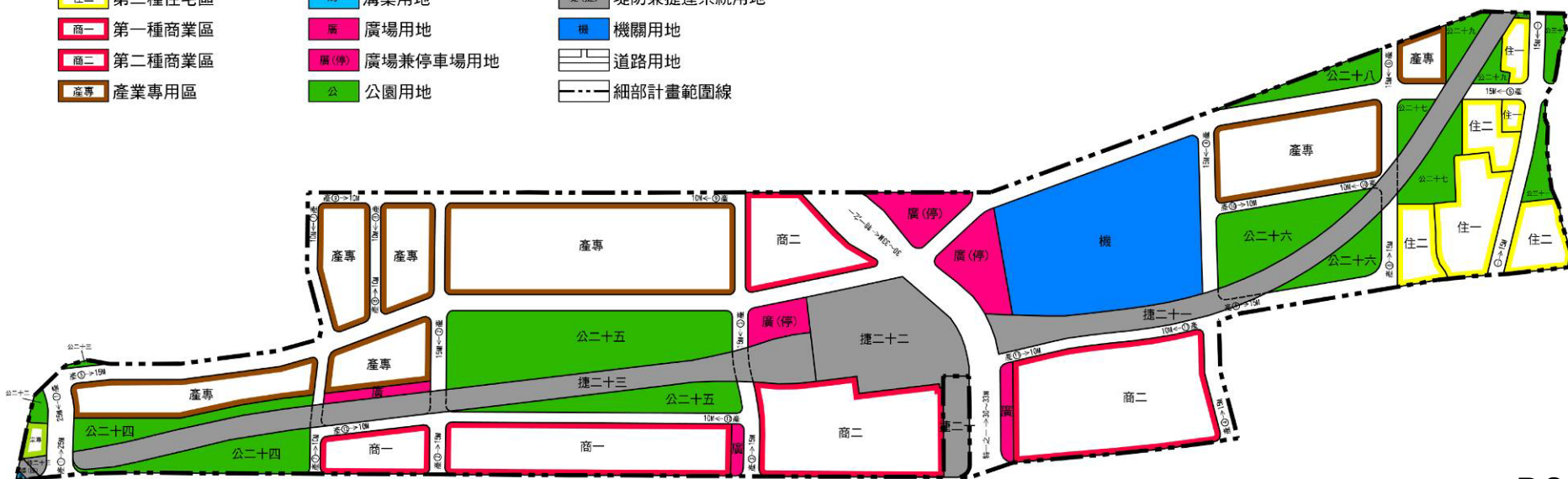
- 宗專 宗教專用區
- 溝 溝渠用地
- 廣 廣場用地
- 廣(停) 廣場兼停車場用地
- 公 公園用地

- 捷 捷運系統用地
- 堤(捷) 堤防兼捷運系統用地
- 機 機關用地
- 道路 道路用地
- 細部計畫範圍線

新莊北側產業園區規劃



資料來源：新北市政府





六、土地使用規劃(面積表)

土地屬性		項目	區段徵收 面積 (m ²)	比例 (%)	分類面積 統計 (m ²)	比例
一般使用分區		產業專用區	62,153	22.72%	133,046	48.63%
		第一種商業區	17,980	6.57%		
		第二種商業區	43,187	15.79%		
		第二種住宅區	9,014	3.29%		
		宗教專用區	712	0.26%		
公共 設施 用地	九項公共 設施用地	廣場用地	2,724	1.00%	114,979	42.03%
		廣場兼停車場用地	9,227	3.37%		
		公園用地	50,748	18.55%		
		道路用地	52,280	19.11%		
	九項以外 公共設施用地	機關用地	25,546	9.34%	25,546	9.34%
合計			273,571	100.00%	273,571	100.00%



六、土地使用規劃(建蔽率 與容積率)



土地使用分區種類	建蔽率	容積率
產業專用區	45%	225%
第一種商業區	60%	280%
第二種商業區	60%	320%
第一種住宅區	50%	140%
第二種住宅區	50%	240%
宗教專用區	60%	160%



●**位置：**位於新莊都市計畫中山路、五工路交接處兩側之農業區

(1)同前述本計畫區範圍，地籍以部分興化段土地為主

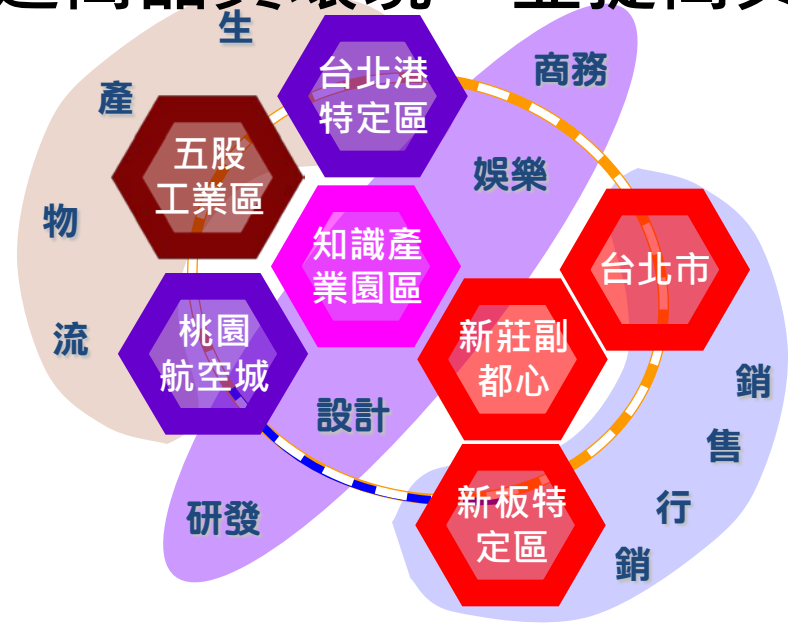
(3)南側範圍邊界與已開闢中山路間皆有帶狀未徵收之道路用地，併入本次作業範圍





八、開發目的

- 以區段徵收方式辦理整體開發，取得相關商業、產業發展及公共設施用地。
- 毗鄰捷運場站街廓保留大面積開發、高強度使用機會，形塑地區地標建築。
- 建築基地面向開放空間創造高品質環境，並提高與捷運車站連通性。
- 既成聚落再發展區留設。





九、公益性評估

社會因素

人口結構
就業條件
社會關係
周圍社會現況影響
弱勢住民、族群
生活型態
居民健康風險

居住人口：2700人
產業專用區：6.2公頃
商業區：6.1公頃
提供就業機會
捷運車站為中心TOD理念規劃
保留再發展區

經濟因素

稅收
糧食安全
增減就業
徵收費用
政府財政負擔
週邊生產影響
土地利用完整性

文化及生態因素

城鄉自然風貌
文化古蹟
生活條件
生態環境

宗教專用區：福德宮
再發展區：3處
公園：5.1公頃
藍帶資源：中港大排、二重疏洪道



九、公益性評估



永續發展因素

國家永續發展政策
永續指標
國土計畫

環境：土地合理利用
社會：舊社區再發展、都市防災體系
經濟：車站周邊商業區、建構地區商業服務核心

其他因素

交通因素

機場捷運線、環狀捷運線交會
公共設施多目標使用



十、必要性、適當性、合法性評估

開發範圍及
面積規劃合理

用地範圍具
不可取代性

是否可改
其他方式取得

轄區內以區段徵收
方式辦理情形

區段徵收財務計畫
可行



十一、土地徵收補償標準與方式

私有 土地

依修正之土地徵收條例第30條，**被徵收之土地**，應按照徵收當期之市價補償其地價。

地價 補償方式

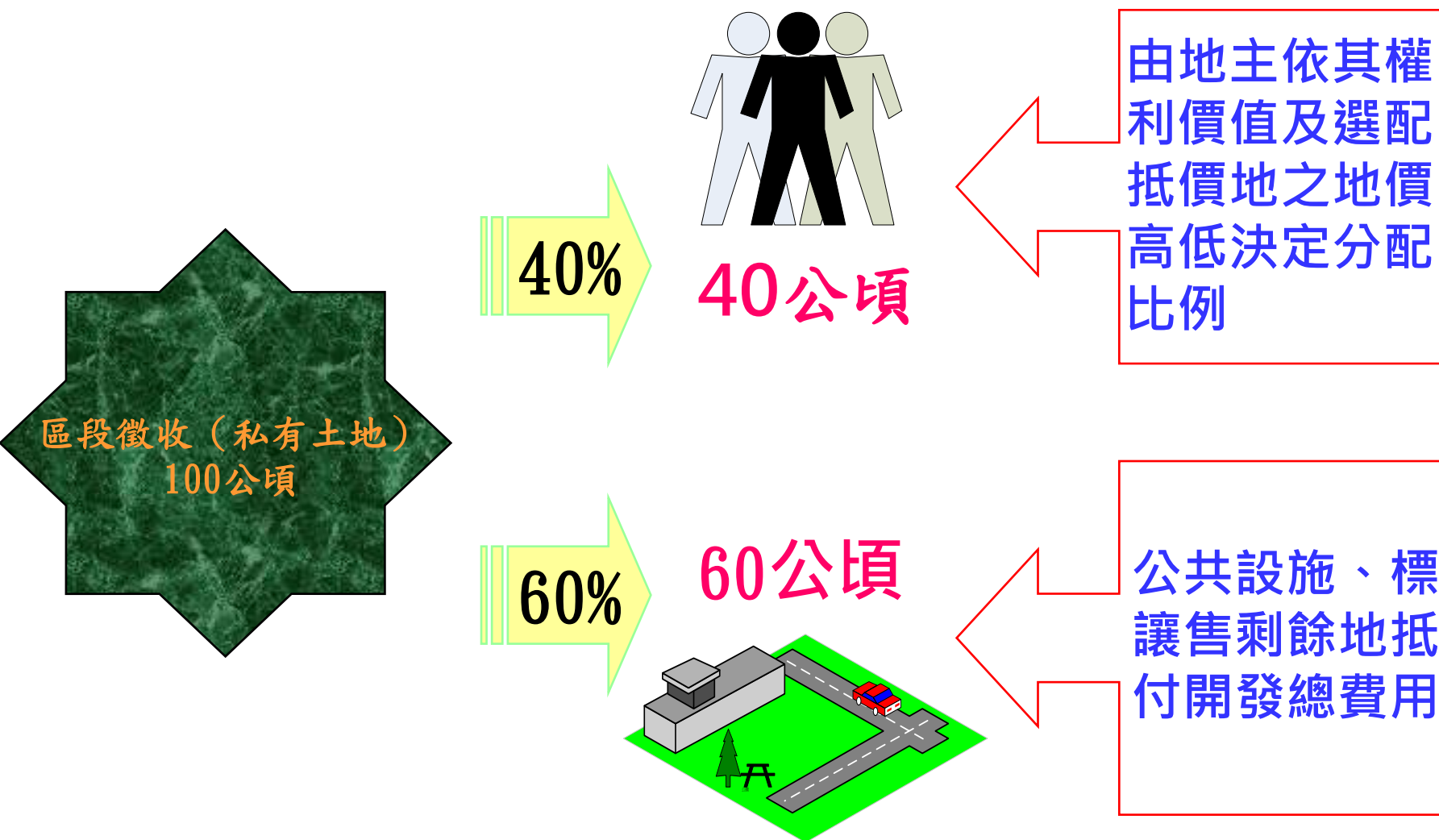
選擇全部領取現金

全部申請發給抵價地

部分領取現金補償
部分申請發給抵價地

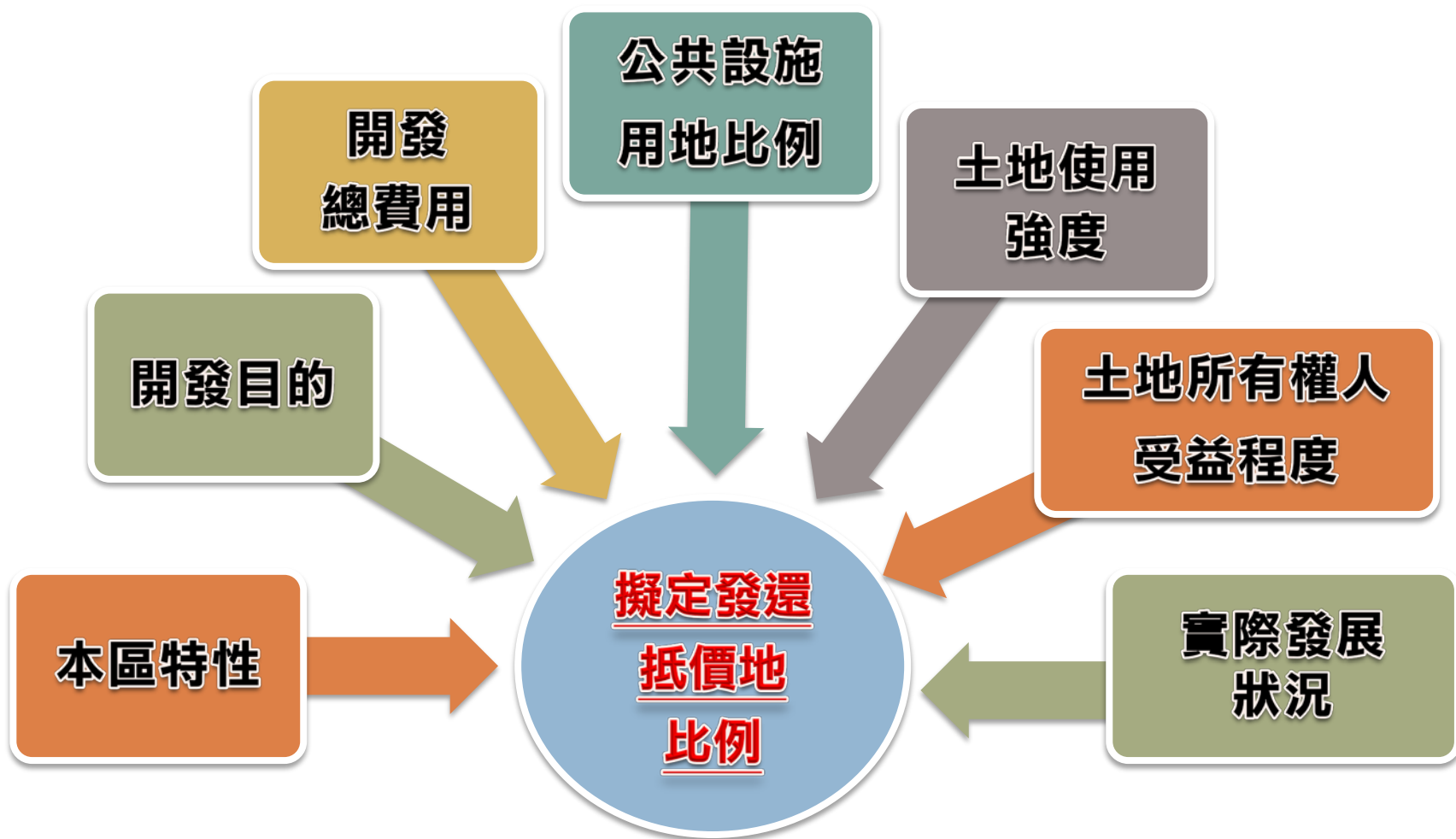


十一、土地徵收補償標準與方式



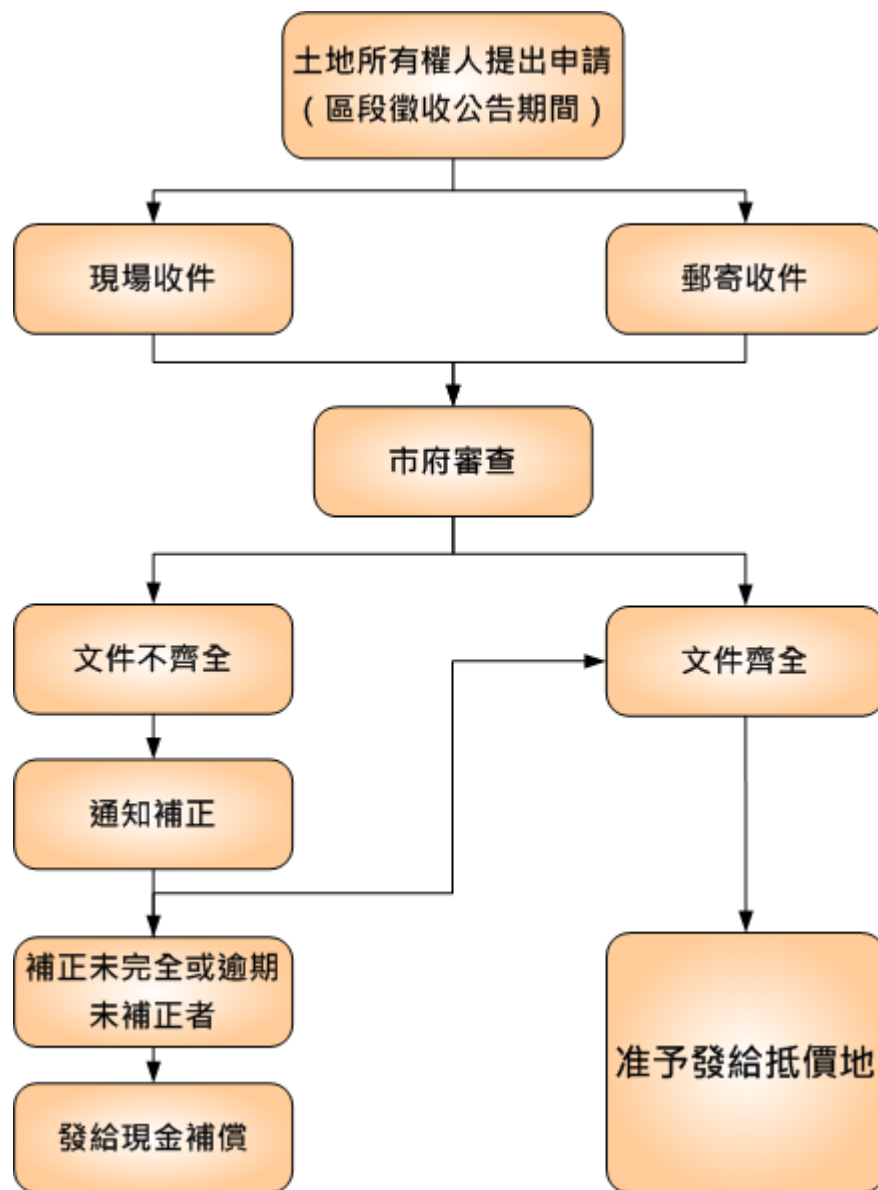


十二、抵價地發還比例



十三、抵價地 申請流程：

- 附註：申請改發現金補償或改發抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並以一次為限。(土徵條例第40條第4項)





十四、區段徵收土地稅賦減免

○地價稅

1. 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。
2. 辦理完成後，自開發完成之日起其地價稅減半徵收2年。

○土地增值稅

1. 區段徵收之土地，免徵土地增值稅。
2. 領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅減徵40%。



十五、耕地租約或其他項權利處理原則

●領取現金補償者

- 1.三七五租約者：承租人領取地價補償三分之一，土地所有權人領取三分之二。
- 2.他項權利者：由土地所有權人與他項權利人雙方協議後由本府依協議結果就地價補償費代為清償；協議不成者，依法令規定存入專戶保管。



十五、耕地租約或他項權利處理原則(續)

●申請領回抵價地者

1.三七五租約者：土地所有權人應提出承租人已領取地價補償費三分之一的證明；或由雙方同意本府就其應領之地價補償費代為清償給承租人，土地所有權人就剩餘應領地價補償費申領抵價地。

2.他項權利者：應提出同意塗銷或清償或回贖之證明文件。

(他項權利係指有設定地上權、不動產役權(原地役權)、農育權(原永佃權)、抵押權、典權及有限制登記者)



十六、安置計畫



○原位置保留

1. 在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之**合法建築物**基地得按原位置保留分配。
2. 申請保留建物時，應同時於區段徵收公告期間內申請領回抵價地，並分配於原建物坐落位置。



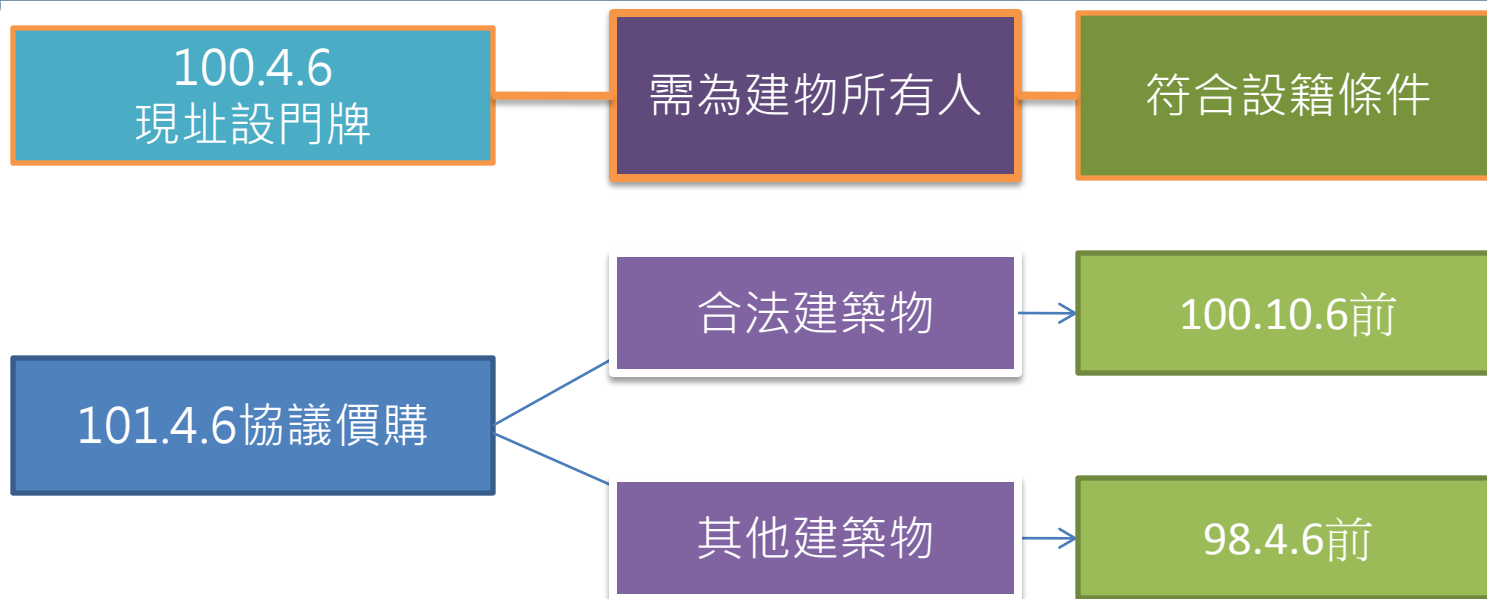
十六、安置計畫



○房屋補助費

- 1.門牌編釘證明（協議價購會議日前1年，現址設有門牌）。
- 2.合法建築物:現住戶且為房屋所有權人，並需於第1次召開協議價購會議六個月前在現址設立戶籍，並有居住事實者。
- 3.其他建築物:以現住戶於第1次召開協議價購會議六個月前在現址設立戶籍連續3年以上，並有居住事實者。

舉例





十六、安置計畫



● 規劃安置街廓

街廓規劃：

依既有建物分布情形及鄰里生活區域，規劃安置街廓，並規劃安置建築單元供原合法建物所有權人申請。

分配方式：

每一合法建物，以安置一個建築單元為原則，統一以公開抽籤決定分配順序，並由受安置人自行選擇安置建築單元。



十七、土地分配



●土地分配之方式

抵價地分配以**公開抽籤**並由土地所有權人**自行選擇分配街廓**為原則。(區段徵收實施辦法第28條)

●土地分配注意事項

領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內**提出申請合併**，未提出者，於規定期間屆滿之日起30日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。



十八、區段徵收預定時程

工作內容	預定時間
召開第1次區段徵收公聽會	101年4月6日
地上物現場查估作業	101年4月~6月
召開第2次區段徵收公聽會	101年5月
召開協議價購會議及區段徵收公聽會	101年7月
辦理區段徵收公告 申請領回抵價地	101年9月
徵收補償費發放	101年10月
建物自動搬遷期限	102年1月
工程施工	102年3月
安置街廓抵價地分配說明會及土地分配	102年12月
安置街廓抵價地公告	103年3月
抵價地抽籤分配說明會及土地分配	103年5月
抵價地配地成果公告	103年8月
工程完工與土地點交	103年10月



十九、配合事項

為進行本開發案工程規劃設計
需要在協議價購前，請配合本
府辦理

- 地質調查、鑽探及實驗
- 地形測量

請當地民眾屆時配合作業