

# 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5月21日

## 第2次區段徵收公聽會



### 簡報大綱

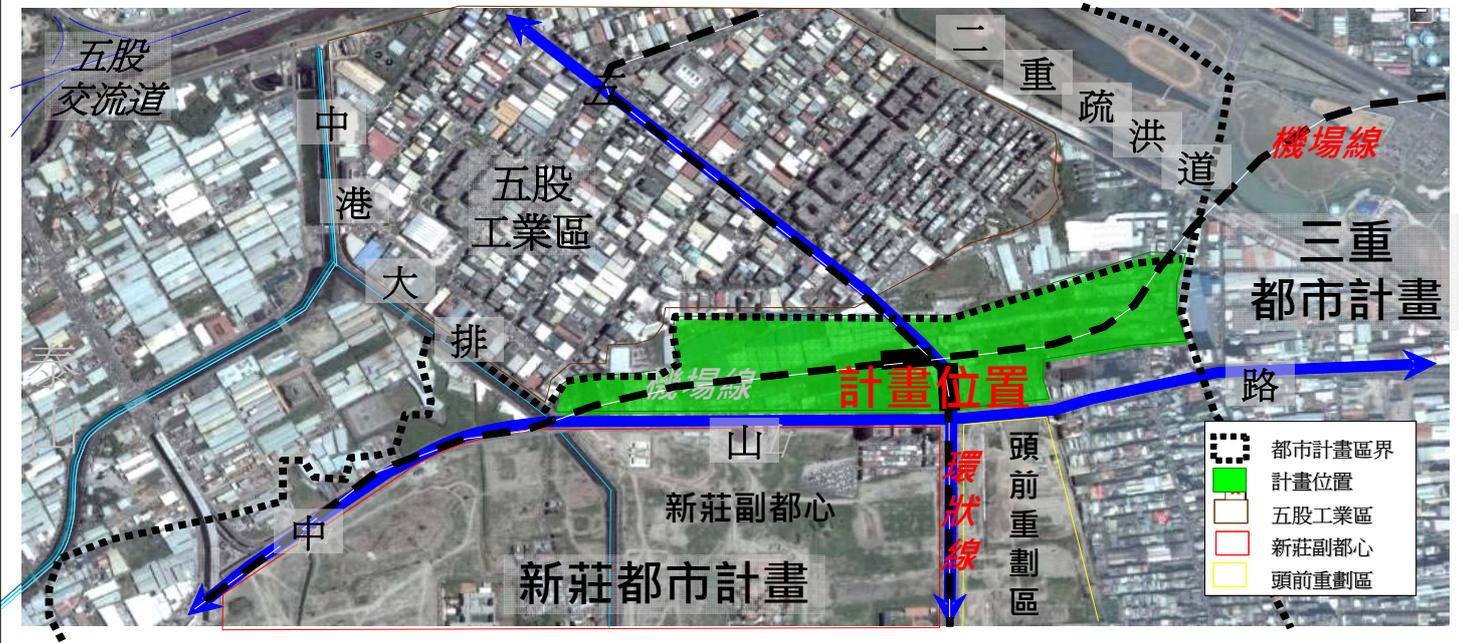
- 一、計畫位置與範圍
- 二、徵收土地及土地改良物範圍及面積
- 三、公益性評估
- 四、必要性評估
- 五、區段徵收時程概述
- 六、第一場公聽會陳述意見之回應



# 一、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

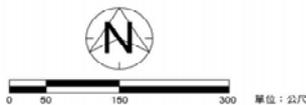


# 二、徵收土地及土地改良物範圍及面積

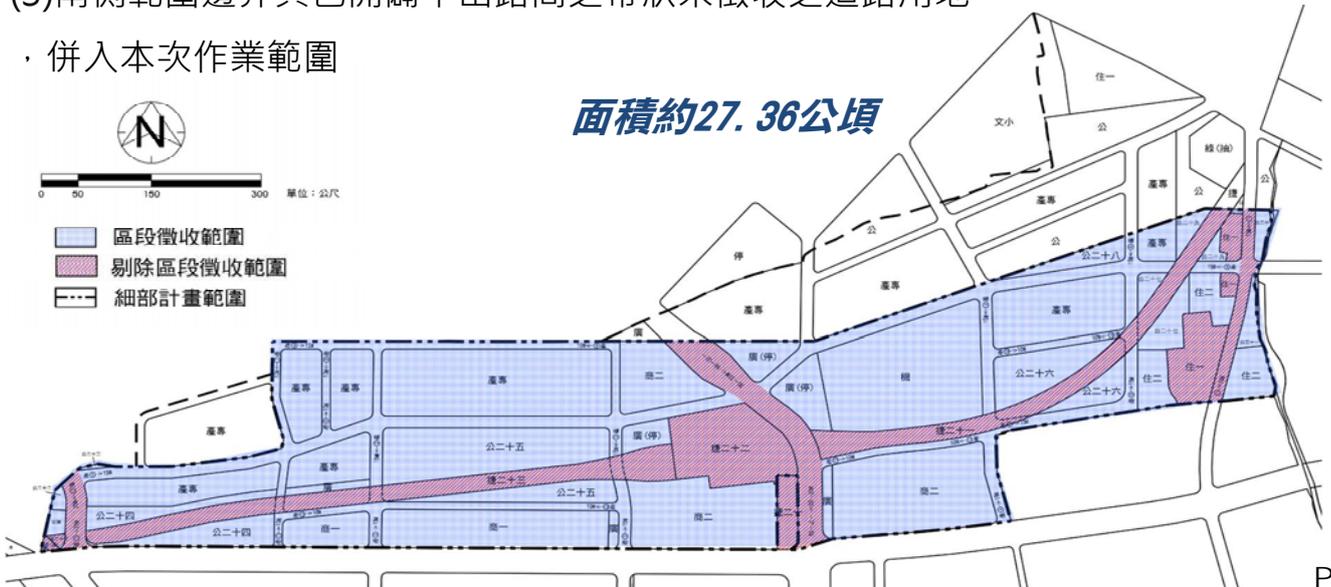


- 位置：位於新莊都市計畫中山路、五工路交接處兩側之農業區
- 範圍：
  - (1)同前述本計畫區範圍，地籍以部分興化段土地為主
  - (2)剔除第一種住宅區、捷運系統用地、化成路、五工路及五工六路。
  - (3)南側範圍邊界與已開闢中山路間之帶狀未徵收之道路用地，併入本次作業範圍

面積約27.36公頃



- 區段徵收範圍
- 剔除區段徵收範圍
- 細部計畫範圍

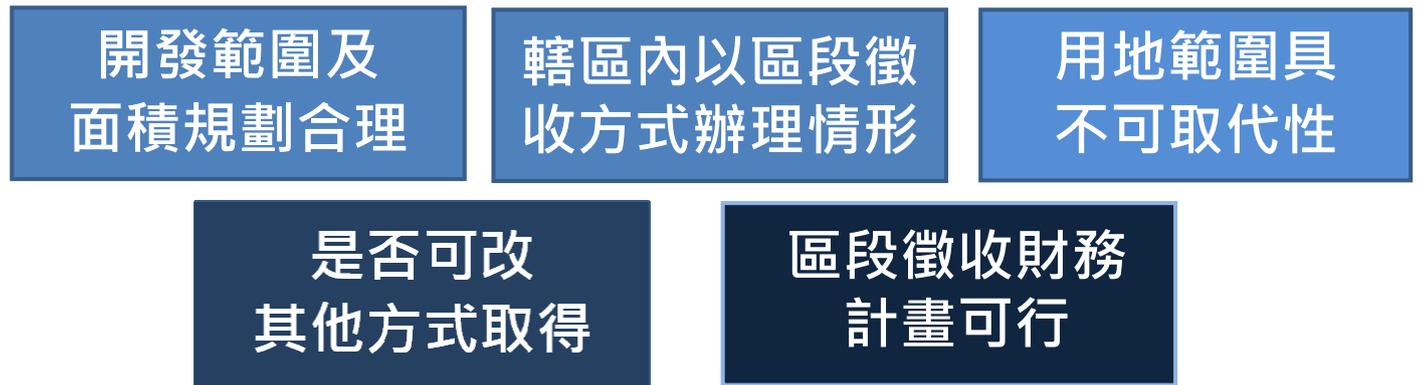




### 三、公益性評估



### 四、必要性、適當性、合法性評估



- 機場捷運線及環狀捷運線等兩條捷運場站交會轉乘處。
- 鄰近五股工業區、新莊副都心及頭前重劃區，於區位條件上具有不可取代之特性。
- 區段徵收財務經評估可達平衡，具有開發之必要性。



## 五、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~5月
召開第2次區段徵收公聽會	101年5月21日
召開協議價購會議及區段徵收公聽會	101年7月
<b>辦理區段徵收公告 申請領回抵價地</b>	<b>101年9月</b>
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並辦理點交	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

P.7



## 六、第一場公聽會陳述意見之回應



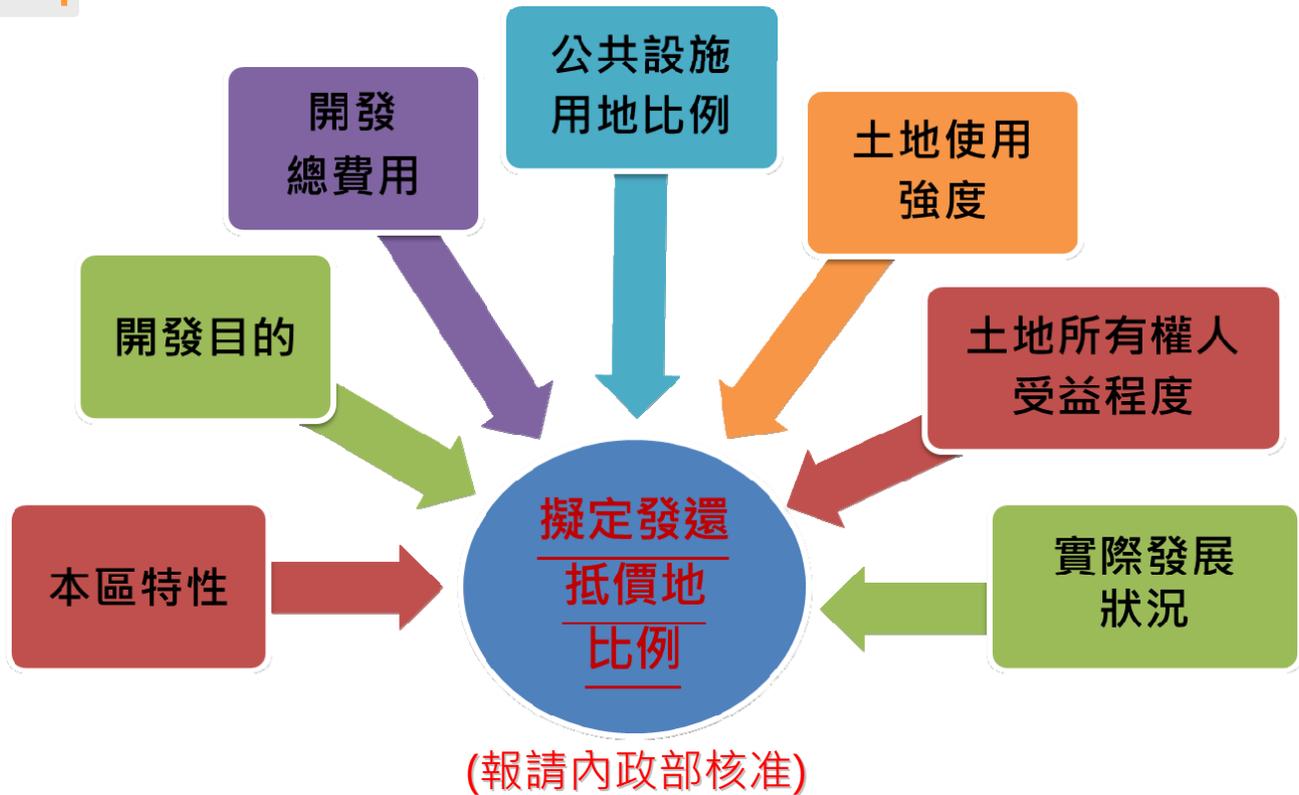
### (一) 禁止移轉時間

依土地徵收條例的規定，被徵收之土地或土地改良物**自公告日起**，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決已取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，**不得分割、合併、移轉或設定負擔**。

P.8



### (二) 領回抵價地比例



### (三) 土地分配方式

#### 1. 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)，為維護範圍內其他人之權益，無法由單一土地所有權人指定選配土地位置。

#### 2. 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。



## 六、第一場公聽會陳述意見之回應



### (四) 土地合併方式

申請合併分配之土地所有權人，其所配得之抵價地，本府於囑託該管登記機關辦理抵價地所有權登記時，**係以持分方式共有，其持分比例按各土地所有權人申請合併分配之權利價值佔總合併權利價值計算**，土地所有權人不得要求於辦理抵價地所有權登記時，分割為分別所有。

P.11



## 六、第一場公聽會陳述意見之回應



### (五) 最小分配面積過大

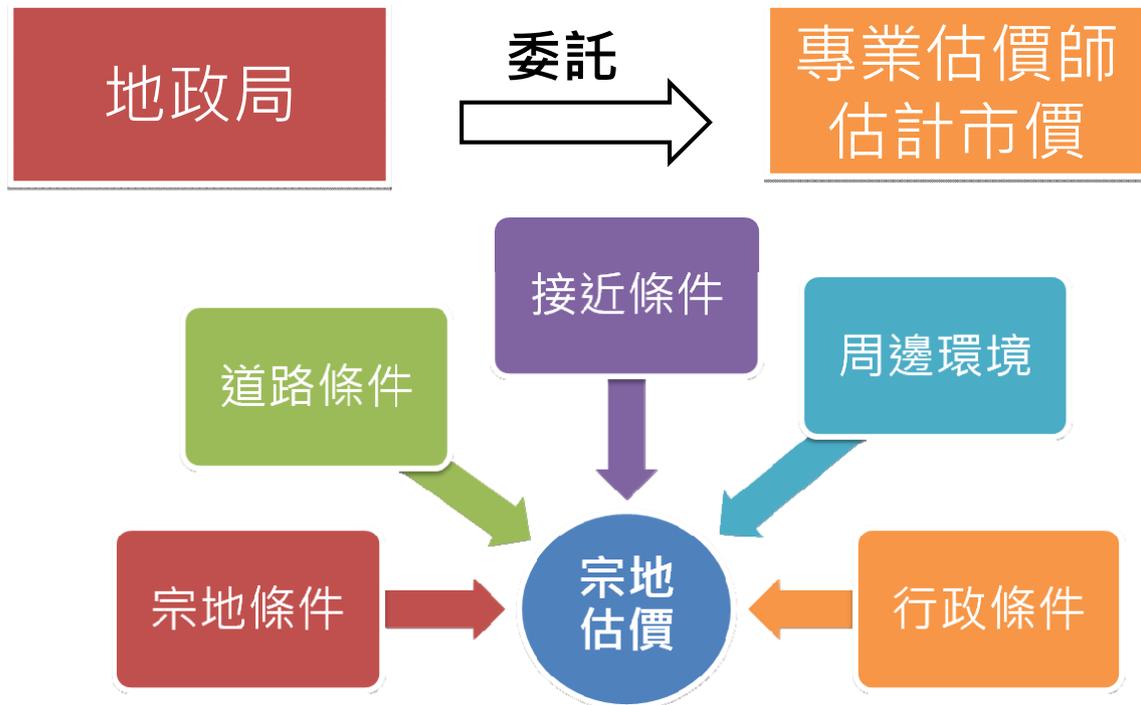
各街廓之最小分配面積，係**依本區都市計畫所定建築基地最小開發規模**等規定辦理或**考量街廓形狀決定**，須採大面積開發之街廓包括有第二種商業區3處；毗鄰捷運環狀線與機場線車站使用之捷運系統用地，採較大街廓規劃，並指定最小建築規模使開放空間系統得完整規劃。

該等街廓**如再予降低其最小分配面積，將與都市計畫所定不符，影響土地所有權人日後申請建築執照**，故不宜再予調整。

P.12

## 六、第一場公聽會陳述意見之回應

### (六) 以市價協議價購



## 六、第一場公聽會陳述意見之回應



### (七) 地上物補償-法令依據

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

網址：新北市政府電子法規查詢系統  
<http://web.law.ntpc.gov.tw/Fname.asp>

查估結果將於完成造冊後，與區段徵收公告併同公告30日。

如業主對結果有異議，本府將另外排定**複估**作業。



## 六、第一場公聽會陳述意見之回應



### (七) | 地上物補償

1.合法建築物與其他建築物之區別如下：

(1)所稱合法建築物，係指下列之建築物及雜項工作物：

A.依法完成所有權登記之建築物。

B.都市計畫發布實施（民國62年1月20日）前建造者。

C.依建築法領有使用執照者。

D.中華民國54年5月11日前，依建築法領有建築執照或建築許可，且其主要構造及位置，均按核准之工程圖樣施工者。

E.未實施都市計畫地區，於實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前建造者；及該辦法未指定應申領建築執照地區，於北區區域計畫公告實施前建造者。

P.15



## 六、第一場公聽會陳述意見之回應



### (七) | 地上物補償

(2)拆除其他建築物，不發給補償費。但得依下列規定發給救濟金：

濟金：

81.1.10(含)

88.6.11(含)

現在  
101年5月



建築物於都市計畫發布日前（民國62年1月20日）建築完成者，則採用原納稅資料與接用水電資料、航照圖片等協助判定。

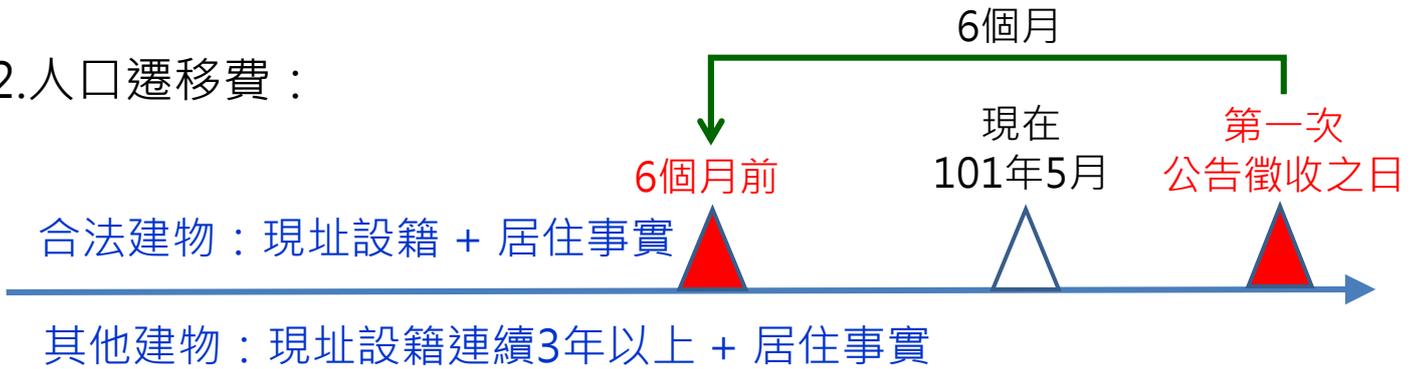
P.16

## 六、第一場公聽會陳述意見之回應



### (七) 地上物補償

#### 2.人口遷移費：



#### 舉例

101年5月21日  
公告徵收

合法建物部分須在100年11月21日前設籍

其他建物部分須在98年5月21日前設籍  
且連續3年以上。

P.17

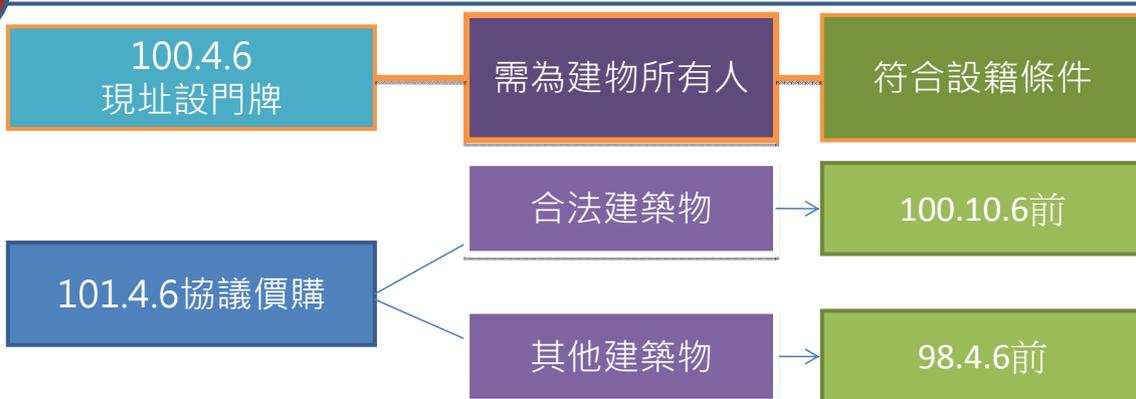
## 六、第一場公聽會陳述意見之回應



### (七) 地上物補償-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



P.18



## 六、第一場公聽會陳述意見之回應



### (七) 地上物補償-房屋補助費

- (1)建築物所有權人須非公法人。
- (2)發給標準：每一門牌發給新台幣90萬元房屋補助費。但合法建築物經部分拆除者，依拆除面積比例發給之。
- (3)認定標準：門牌之認定，以第一次召開協議價購會議一年前於該建築物設有門牌者為限，嗣後門牌有增編者，仍以原門牌認定。但同一門牌有多戶設籍，且各自有獨立出入口、廚房及廁所等設施，具實際獨立生活性質者，按實際戶籍認定之。

申請房屋補助費，**建物所有權人須於該建物門牌設有戶籍且有居住事實**，故若無設籍，則不符合申請要件。

P.19



## 六、第一場公聽會陳述意見之回應



### (八) 優先分配安置土地

每一合法建築物，以安置一個單元為限。  
土地與建物非屬同一人時，區內合法建築物所有權人，如有房屋座落基地的所有權，或能取得土地所有權人同意，則有配回安置土地的機會。

P.20



**欲發言者**

**現場備有意見陳述單**

**請填寫後交由現場工作人員**

**以利於會上討論與回覆**