



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8月29日

第3次區段徵收公聽會





簡報大綱



- 一、計畫位置、範圍與面積
- 二、土地使用規劃
- 三、公益性、必要性、適當性、合法性評估
- 四、徵收補償標準與方式
- 五、抵價地比例
- 六、申請抵價地作業程序
- 七、區段徵收土地稅賦減免
- 八、耕地租約或其他項權利處理原則
- 九、合法建物原位置保留草案
- 十、安置計畫草案
- 十一、土地分配
- 十二、區段徵收時程概述
- 十三、所有權人得行使之權利



一、計畫位置、範圍與面積



● 位於新莊都市計畫中山路、五工路交接處兩側之農業區

- 捷運車站用地
- 已開發完成之公共設施用地

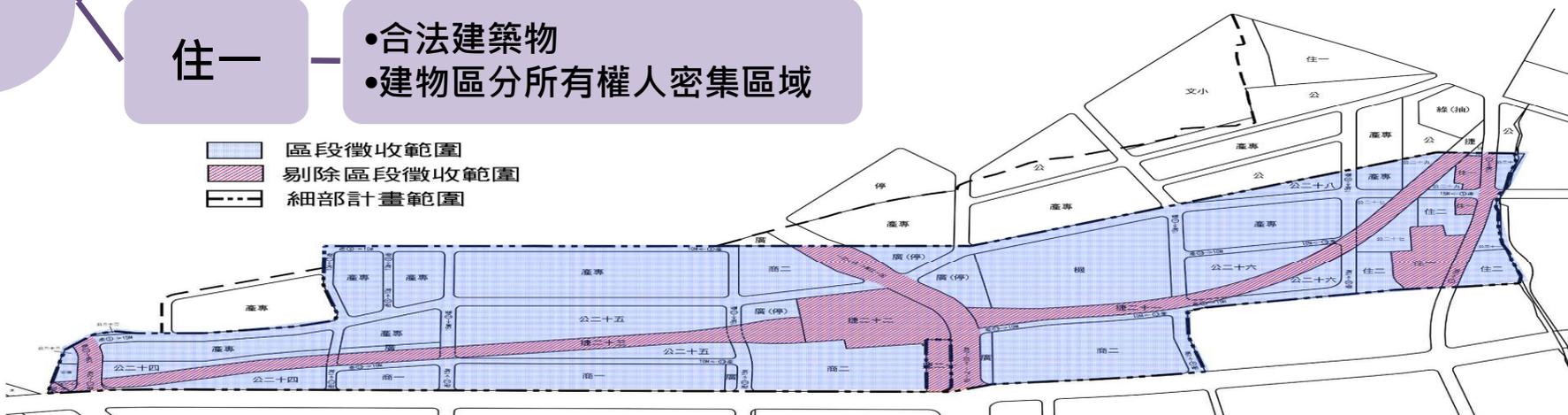
一併納入：區徵範圍南側與中山路間尚有部分都市計畫道路未取得

剔除區

住一

- 合法建築物
- 建物區分所有權人密集區域

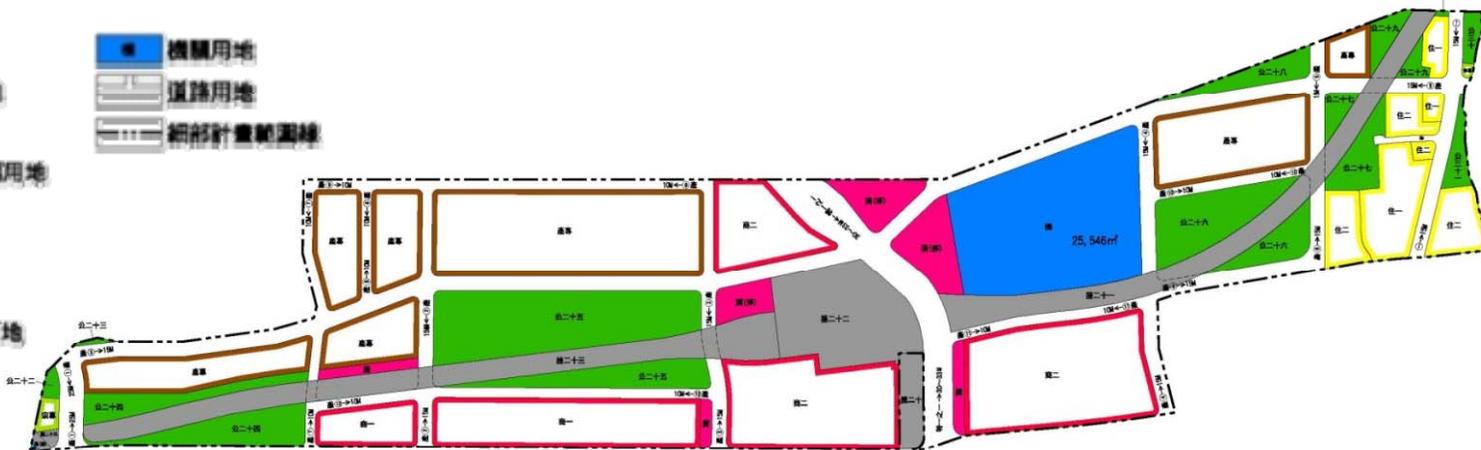
- 區段徵收範圍
- 剔除區段徵收範圍
- 細部計畫範圍



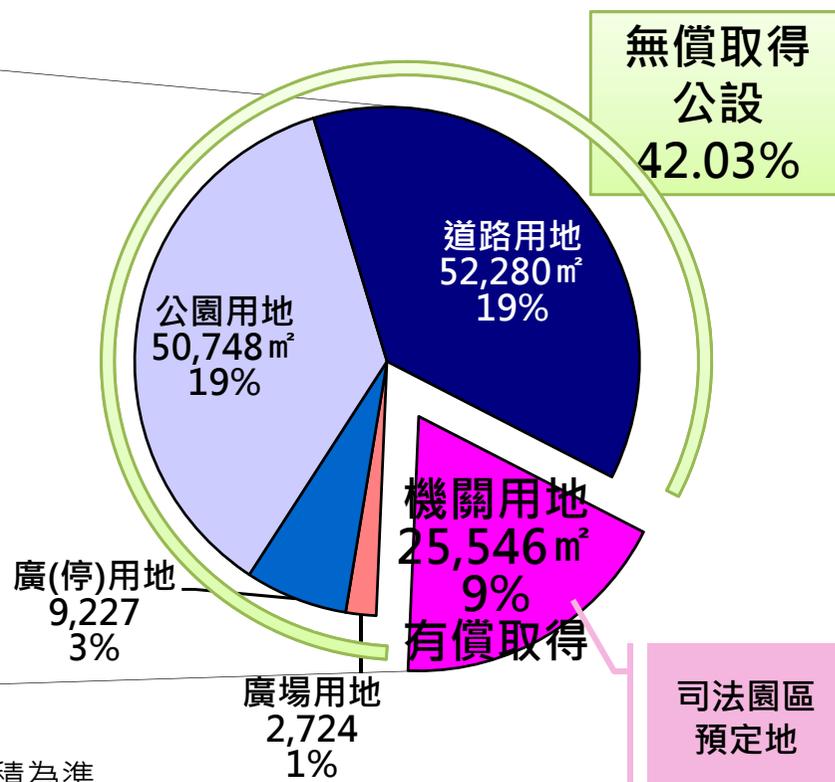
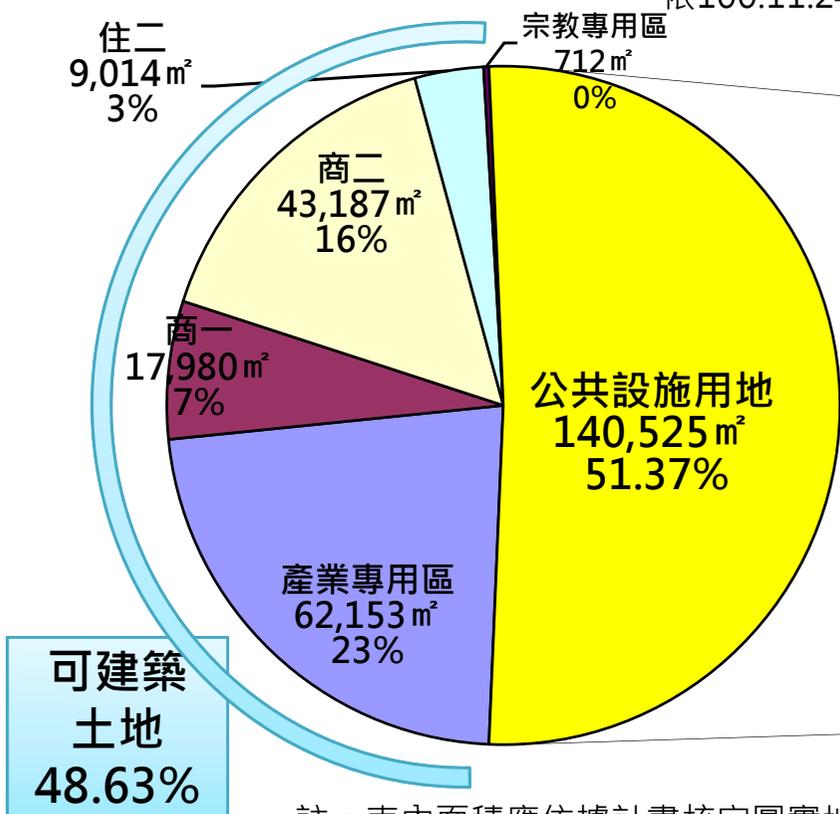


二、土地使用規劃

- 圖例：
- 第一種住宅區
 - 第二種住宅區
 - 第一種商業區
 - 第二種商業區
 - 產業專用區
 - 乙種工業區
 - 宗教專用區
 - 溝渠用地
 - 廣場用地
 - 廣場兼停車場用地
 - 公園用地
 - 公園兼兒童遊樂場用地
 - 綠地用地
 - 堤防用地
 - 灌溉系統用地
 - 堤防兼灌溉系統用地
 - 機關用地
 - 道路用地
 - 都市計畫範圍圖線



依100.11.24市都委會第13次會議決議，示意圖僅供參考，仍以都市計畫發布實施公告為準



註：表內面積應依據計畫核定圖實地分割測量面積為準



二、土地使用規劃



最小建築基地面積

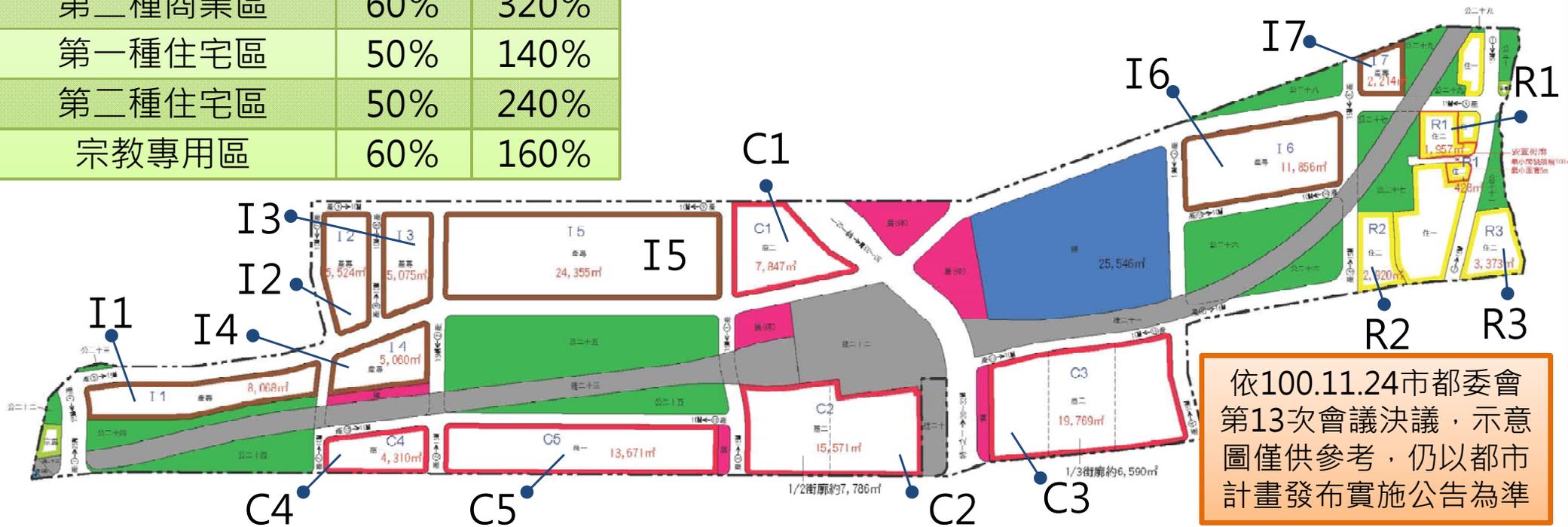
街廓編號

最小建築基地規模

| | |
|-------------------|--|
| R1 | 100m ² ，最小臨路面寬為5M |
| R2、R3 | 500m ² |
| I1、I2、I3 | 600m ² (角地800m ²) |
| I4、I5、I6、I7、C4、C5 | 800m ² (角地1,000m ²) |
| C1 | 全街廓 |
| C2 | 1/2街廓 |
| C3 | 1/3街廓 |

建蔽率、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% |



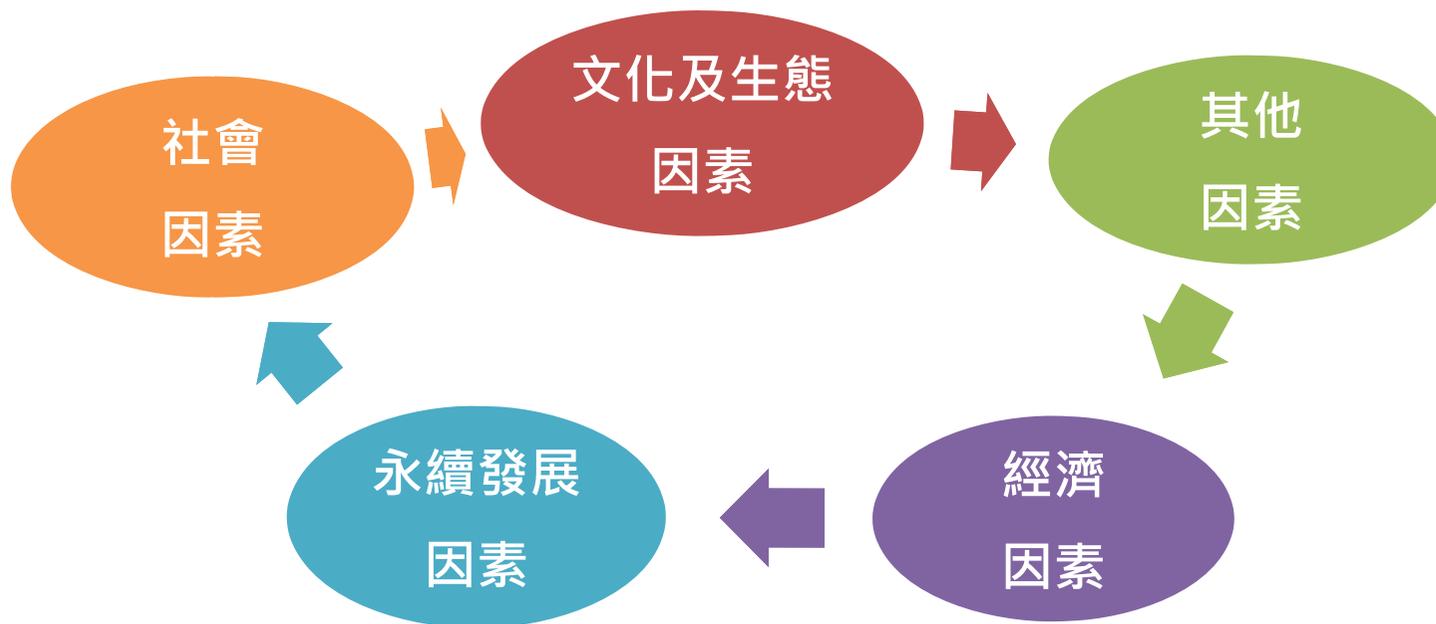
依100.11.24市都委會第13次會議決議，示意圖僅供參考，仍以都市計畫發布實施公告為準



三、公益性、必要性、適當性、合法性評估



公益性



必要性、適當性、合法性

開發範圍及面積規劃合理

轄區內以區段徵收方式辦理情形

用地範圍具不可取代性

是否可改其他方式取得

區段徵收財務計畫可行

- 本案完成區段徵收開發後，將可帶動本地區發展，提升當地生活品質。
- 區段徵收財務經評估可達平衡，具有開發之必要性。



四、徵收補償標準與方式

土地

私有土地

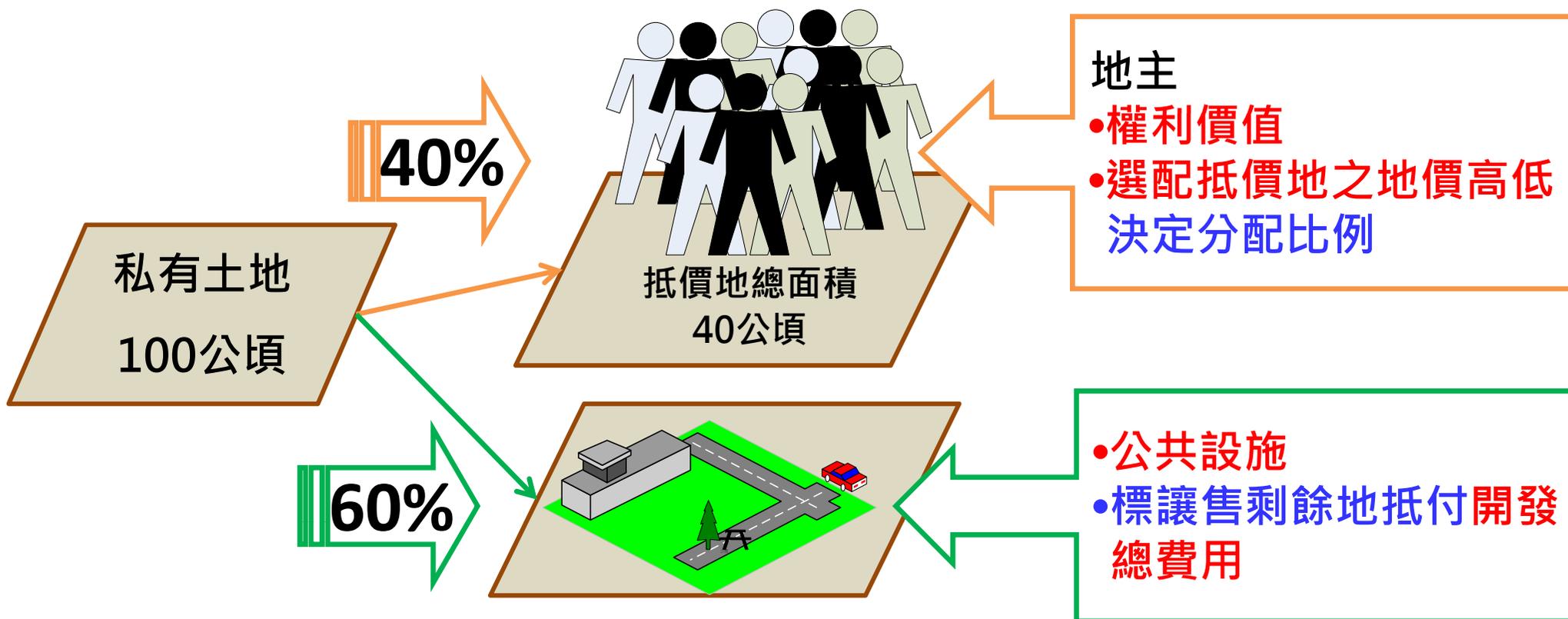
依修正之土地徵收條例第30條，
被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價

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





四、徵收補償標準與方式

地上物補償

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

| 補償標準 | 補償項目 |
|--------------------------|---|
| 新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例 | 建築改良物、房屋補助費、人口遷移費、農林作物、水井、生產設備搬遷、營業損失、電話、自來瓦斯、電力外線設備、電力內線設備 |
| 新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準 | |

- 查估結果將於完成造冊後，與區段徵收公告併同**公告30日**。
- 如權利關係人對公告事項有異議者，於**公告期間內**向本府以書面提出異議，本府將另外排定**複估**作業。



四、徵收補償標準與方式



地上物補償

| 類型 | | 土地 | 農林作物補償費 | 建築物補償費或救濟金 | 自動搬遷獎勵金 | 人口遷移費 | 房屋補助費 | 優先分配安置土地 | 電話遷移費 自來瓦斯 | 生產設備搬遷補助費、 救濟金 | 營業損失補助費、補償 金、救濟金 |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|---------|------------|------------------|-------|-------|----------|---------------|-------------------|---------------------|
| 土地所有權人 兼 建物所有權人 | 合法建物或 57年5月29日前 | 1.申領抵價地 2.領取地價補償費 3.部分領錢部分領地 | - | 100% | 查定金額 100%*50% | V | V | V | V | - | - |
| | 81年1月10日前 | | - | 70% | 查定金額 70%*30% | V | V | - | V | - | - |
| | 81年1月11日 至88年6月11日 | | - | 30% | 查定金額 30%*10% | V | V | - | V | - | - |
| 建物所有權人 | 合法建物或 57年5月29日前 | - | - | 100% | 查定金額 100%*50% | V | V | - | V | - | - |
| | 81年1月10日前 | - | - | 70% | 查定金額 70%*30% | V | V | - | V | - | - |
| | 81年1月11日 至88年6月11日 | - | - | 30% | 查定金額 30%*10% | | | - | V | - | - |
| 土地所有權人 | | 1.申領抵價地 2.領取地價補償 3.部分領錢部分領地 | 現耕人 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 承租人 | 三七五 | 3分之1地價補償費 | 承租人 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 工廠 | - | - | - | - | - | - | - | V | V | V |
| | 公司 | - | - | - | - | - | - | - | V | - | V |

打「V」表示符合資格者應受補償或救濟項目，
惟所應具備資格、補償救濟金額及其他條件，請參閱法令規定。



四、徵收補償標準與方式

地上物補償

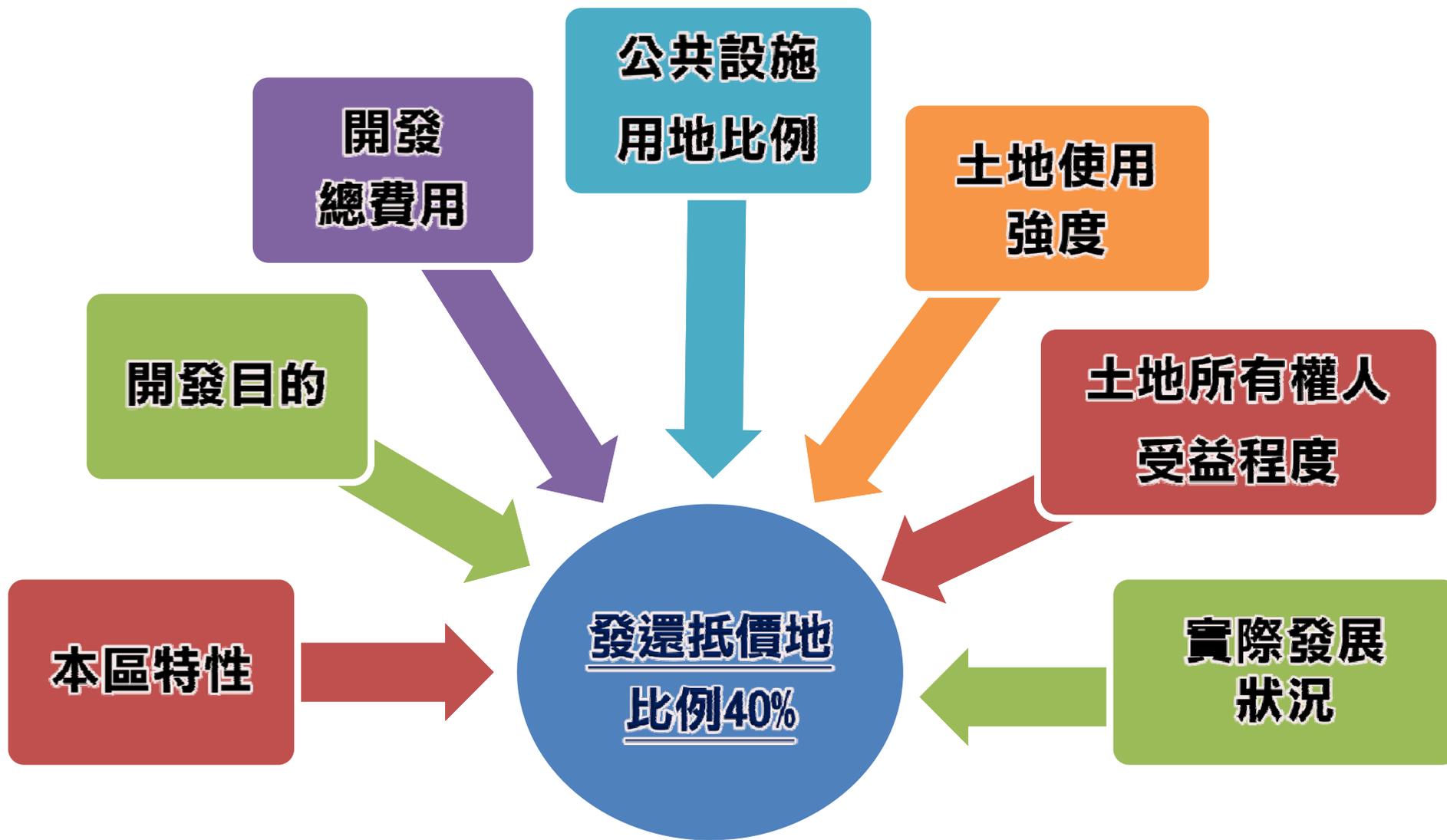
○合法建築物：

- A. 依法完成所有權登記之建築物。
- B. 依臺灣省政府建水字第43484號函發布實施淡水河洪水平原管制辦理，以民國57年5月29日前即已存在者。
- 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。

建築物於都市計畫發布日前（民國57年5月29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。



五、抵價地比例



內政部101年8月15日內授中辦地字第1016651454號函
(土地徵收審議小組第12次會議)審議通過。



六、申請抵價地作業程序



土地所有權人提出申請
(區段徵收公告期間)

30日

現場收件

地政局設置
之服務站

郵寄收件

地址：新北市板橋區
中山路一段161號24樓

市府審查

公告期滿後2個月內審查完畢

文件不齊全

通知補正

3個月

補正未完全或逾期
未補正者

發給現金補償

文件齊全

准予發給抵價地

●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)



七、區段徵收土地稅賦減免



○地價稅

- 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，自開發完成之日起其地價稅減半徵收2年。

○土地增值稅

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



八、耕地租約或他項權利處理原則



領取現金補償者

- 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。
- 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扣繳清償；協議不成者，依法令規定存入專戶保管。

申請領回抵價地者

- 三七五租約者：土地所有權人提出補償承租人之證明文件；或由雙方同意本府就其應領之地價補償費代為扣繳清償給承租人，土地所有權人就剩餘應領地價補償費申領抵價地。
- 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。



九、合法建物原位置保留草案



- 依土地徵收條例第47條及區段徵收實施辦法第18條規定。
- 在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之**合法建築物**得按原位置保留分配。
- 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。

實際法令規定以區段徵收公告時發布之新北市新莊北側知識產業園區區段徵收範圍內合法建物申請原位置保留分配審查作業要點為準。



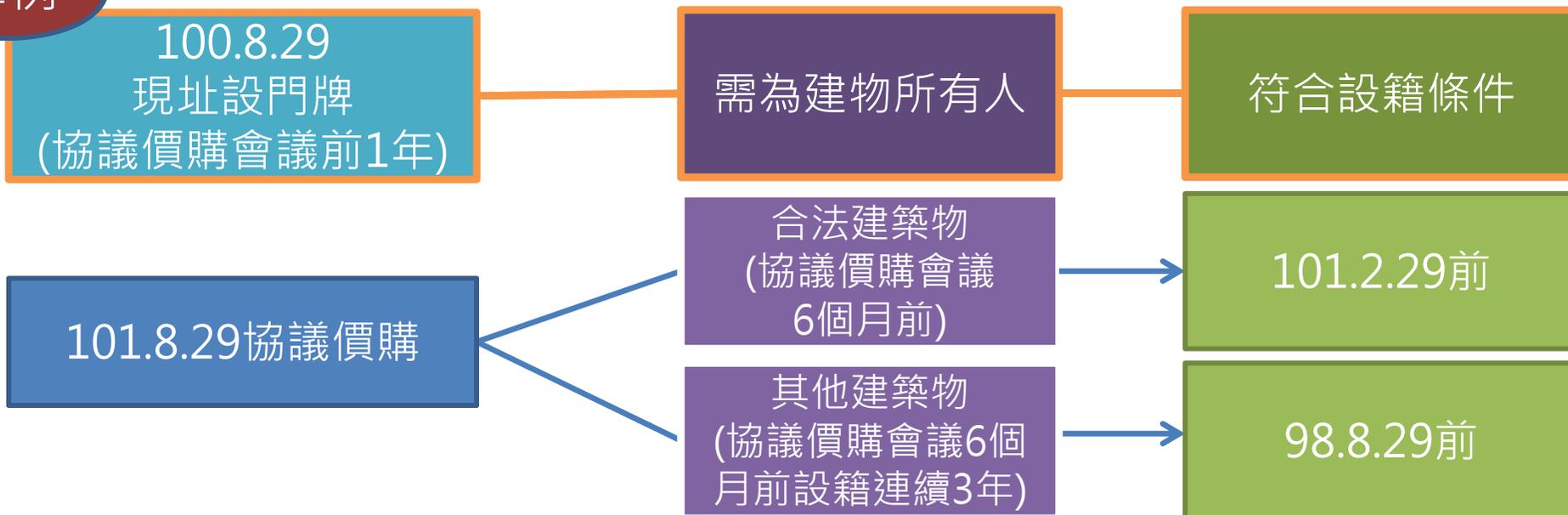
十、安置計畫草案

○房屋補助費

- 建築物所有權人須**非公法人**。
- **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。

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。

舉例

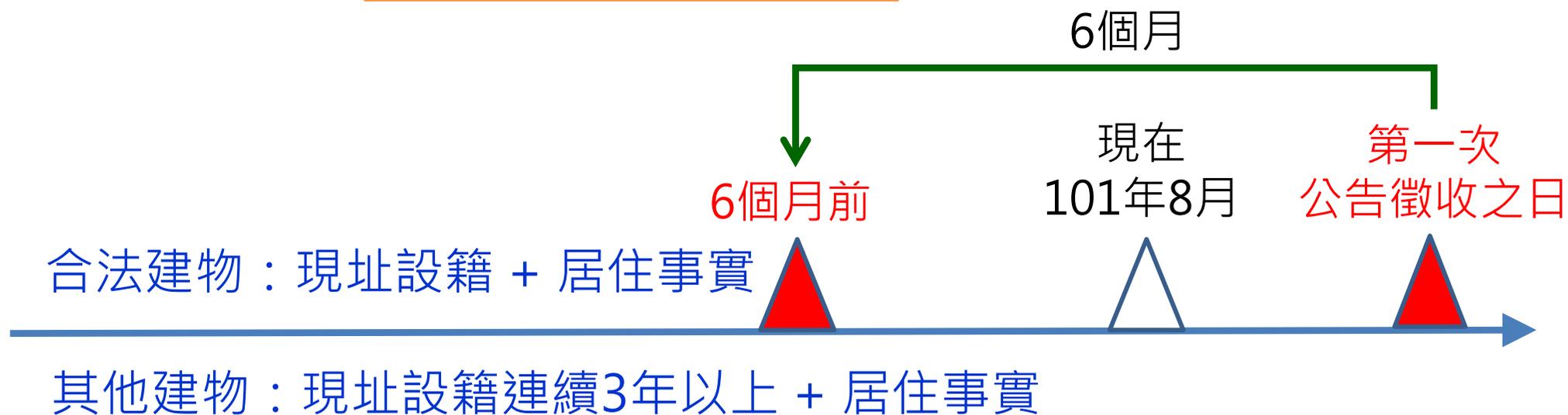




十、安置計畫草案



○人口遷移費 依人口數按規定發給



舉例

101年8月29日
公告徵收

合法建物部分須在101年2月29日前設籍

其他建物部分須在98年8月29日前設籍
且連續3年以上



十、安置計畫草案



○優先分配安置土地

■合法建築物

- 徵收範圍內被全部拆除**合法建築物**之所有權人。
- 須於區段徵收**公告6個月前設有戶籍**，且持續設籍至徵收公告當時，並有**居住事實**者。
- 須經**核定發給抵價地**。
- 每一合法建物**，以**安置一個建築單元**為限，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。
- 安置土地面積，**每單元面積以100m²為原則**。

■供合法登記寺廟使用之建築物

實際法令規定以區段徵收公告時發布之新北市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案安置計畫為準。

圖區區段徵收開發案安置計畫為準。



十、安置計畫草案



○特別救助金 依相關規定發給

- 徵收範圍內被拆除合法建築物或其他建築物之所有權人為本府列冊之**低收入戶**，因徵收至無屋可居住者。
- 徵收範圍內被拆除合法建築物或其他建築物之所有權人為本府列冊之**中低收入戶**，因徵收至無屋可居住者。
- 徵收公告一年前於徵收範圍內設有戶籍且有居住事實之現住戶，其**生活確實艱困或年老無依**，經本府社會局查訪屬實者。



十一、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) ，**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。

○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。
- 本案規劃作為抵價地分配之土地有第二種住宅區、第一種商業區、第二種商業區及產業專用區。



十二、區段徵收預定期程表

(仍以實際進度為準)



| 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8月29日 |
| 辦理區段徵收公告 申請領回抵價地 | 101年10月 |
| 徵收補償費發放 | 101年11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 |



十三、所有權人得行使之權利



公告異議

- 本府將依法辦理公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。權利關係人對公告有異議者，得於公告期間內以書面方式向本府提出。

一併徵收

- 區段徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，所有權人得於徵收公告之日起一年內以書面方式向本府申請一併徵收；一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分以現金補償之。

新北市 新莊 北側知識產業園區



○ 計畫概要

○ 最新消息

○ 開發進度

○ 下載專區

○ 友好連結

網址：<http://www.maa.com.tw/12004/index.asp>

計畫概要

- 開發背景
- 開發範圍
- 未來願景

開發背景

- 以區段徵收方式辦理整體開發，取得相關商業、產
- 毗鄰捷運場站街廓保留大面積開發、高強度使用
- 建築基地面向開放空間創造高品質環境，並提高
- 既成聚落再發展區留設。

可至“新北市政府地政局”網站之開發專區連結



新北市

新莊

北側知識產業園區



土地所有權人

意見陳述及答覆

◎於101年10月1日前，以書面方式向本府提出◎

郵寄地址：板橋市中山路一段161號24樓

聯絡電話：(02)2960-3456#3498、3536