

新北市新店十四張(B單元)區段徵收開發案

第二次興辦事業計畫公聽會





簡報大綱

1. 計畫目的及歷程
2. 法令依據
3. 開發位置及範圍
4. 土地使用規劃
5. 公益性、必要性、適當性及合法性
6. 地上物徵收補償
7. 土地徵收補償
8. 權利保障及安置計畫
9. 抵價地申請流程
10. 租約、他項權利及限制登記處理
11. 土地稅賦減免
12. 預定辦理期程
13. 前次公聽會意見回覆及處理情形
14. 其他注意事項



一、計畫目的及歷程

計畫目的

- 位處捷運環狀線及安坑輕軌交會，配合大眾運輸導向發展並串連中央北開發區道路系統
- 結合新店溪水岸資源，建構藍綠帶串連之生態城市
- 規劃社會福利設施用地，興建只租不售之社會住宅

96年

101年

109年-112年

96年8月3日公告辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)(B、F、J單元)案」辦理公開展覽30日。

內政部都市計畫委員會：101年11月14日報請內政部審議，經內政部都委會專案小組八次會議研商，配置已獲小組共識。

109年1月14日經內政部都委會第961次會議決議本府應再次辦理公開展覽，自109年7月24日起辦理公開展覽30日。

都市計畫主要計畫於112年5月16日經內政部都市計畫委員會第1033次會議審議通過

細部計畫於112年7月21日經新北市都市計畫委員會第154次會議審議通過



二、法令依據

- ❖ 本案都市計畫前於109年7月24日辦理公開展覽，爰依土地徵收條例第10條、土地徵收條例施行細則第10條及第11條規定，於需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。



三、開發位置及範圍

位置

- 東：跨中正路兩側
- 西：溪園路
- 南：十四張路
- 北：復興路

開發面積

34.0321公頃

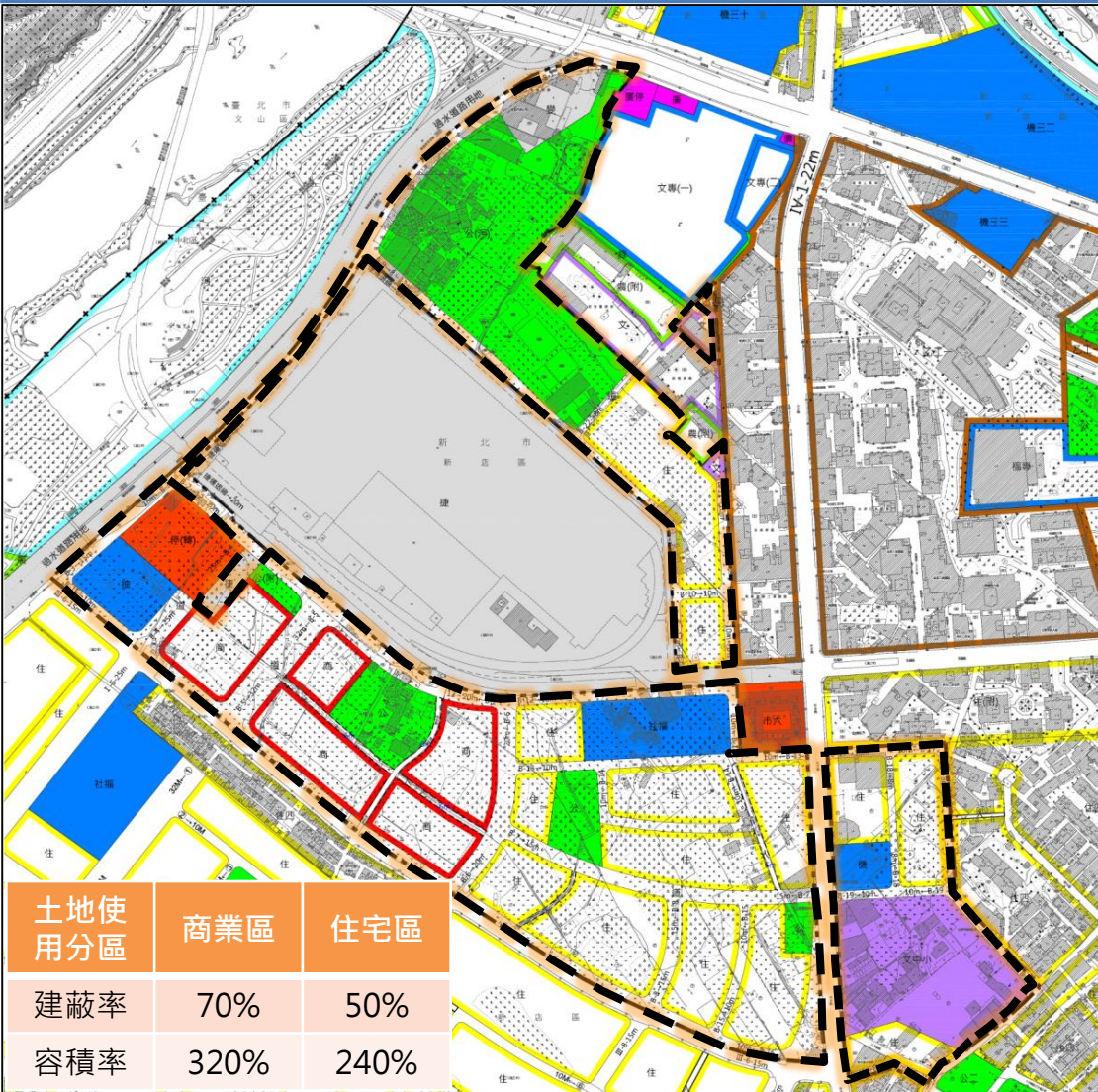
地籍段別

- 大豐段
- 中央段
- 莊敬段
- 福園段





四、土地使用規劃



| 項目 | | 區徵面積 (公頃) | 百分比 (%) |
|----------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 10.8839 | 31.98% |
| | 商業區 | 3.5915 | 10.55% |
| | 文教區 | 0.2134 | 0.63% |
| | 小計 | 14.6888 | 43.16% |
| 公共 設施 用地 | 變電所用地 | 0.5321 | 1.56% |
| | 機關用地 | 0.3124 | 0.92% |
| | 社會福利設施用地 | 1.0000 | 2.94% |
| | 學校用地(文中小) | 2.5000 | 7.35% |
| | 公園用地 | 1.5203 | 4.47% |
| | 公園用地 (兼供污水處理廠使用) | 4.5647 | 13.41% |
| | 停車場用地 (兼供轉運站及捷運設 施使用) | 0.8383 | 2.46% |
| | 抽水站用地 | 0.6194 | 1.82% |
| | 人行步道用地 | 0.3797 | 1.12% |
| | 道路用地 | 7.0764 | 20.79% |
| | 小計 | 19.3433 | 56.84% |
| | 總計 | 34.0321 | 100.00% |



五、公益性、必要性、適當性及合法性

社會

- ✓ 提供居住、就業、公園、通行、消防救災、防災等機能，有助居民健康
- ✓ 完善公設，吸引人口進駐，帶動地區發展
- ✓ 安置計畫增訂**特別救助金**規定，保障弱勢族群

經濟

- ✓ 非屬糧食主要生產地區，不影響糧食安全
- ✓ 商業區提供就業機會
- ✓ 串聯附近開發區，有利土地利用與管理

文化及生態

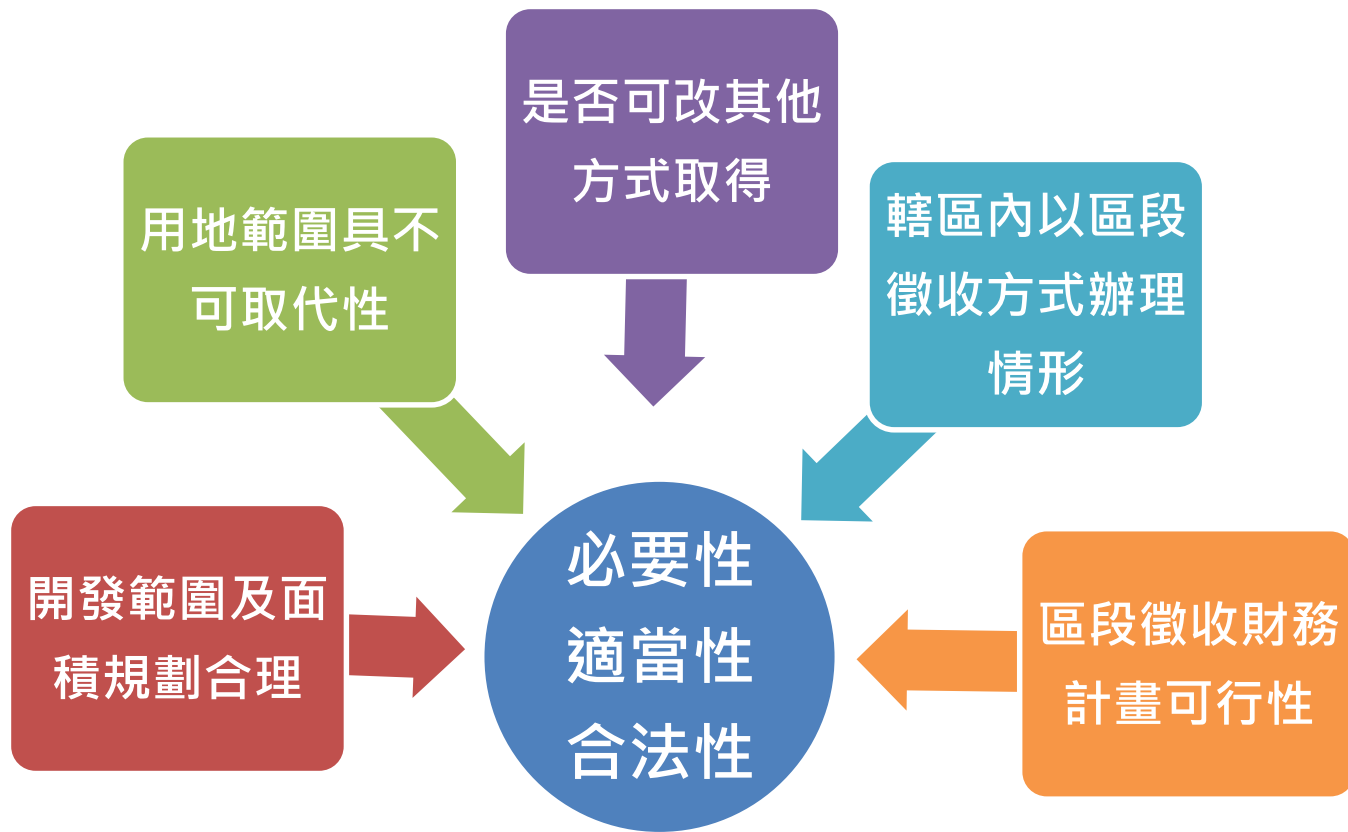
- ✓ 南側4處公園**保留古厝、門樓、部分舊有水路、古道**
- ✓ 區內珍貴樹木原則原地保留，並依**本市樹木保護規定**妥為辦理
- ✓ 公園景觀綠化、退縮建築，形塑美化都市景觀

永續發展

- ✓ 建構環境、社會、經濟永續地區



五、公益性、必要性、適當性及合法性



108年10月30日向內政部土地徵收審議小組第192次會議報告
本案開發尚具開發之公益性及必要性



六、地上物徵收補償

➤ 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

➤ 補償項目

建物補償及
自動搬遷獎勵

農林作物、畜
產、水產養殖

人口遷移費

房屋補助費

灌溉用水井
、農業機具

生產設備
搬遷

營業損失

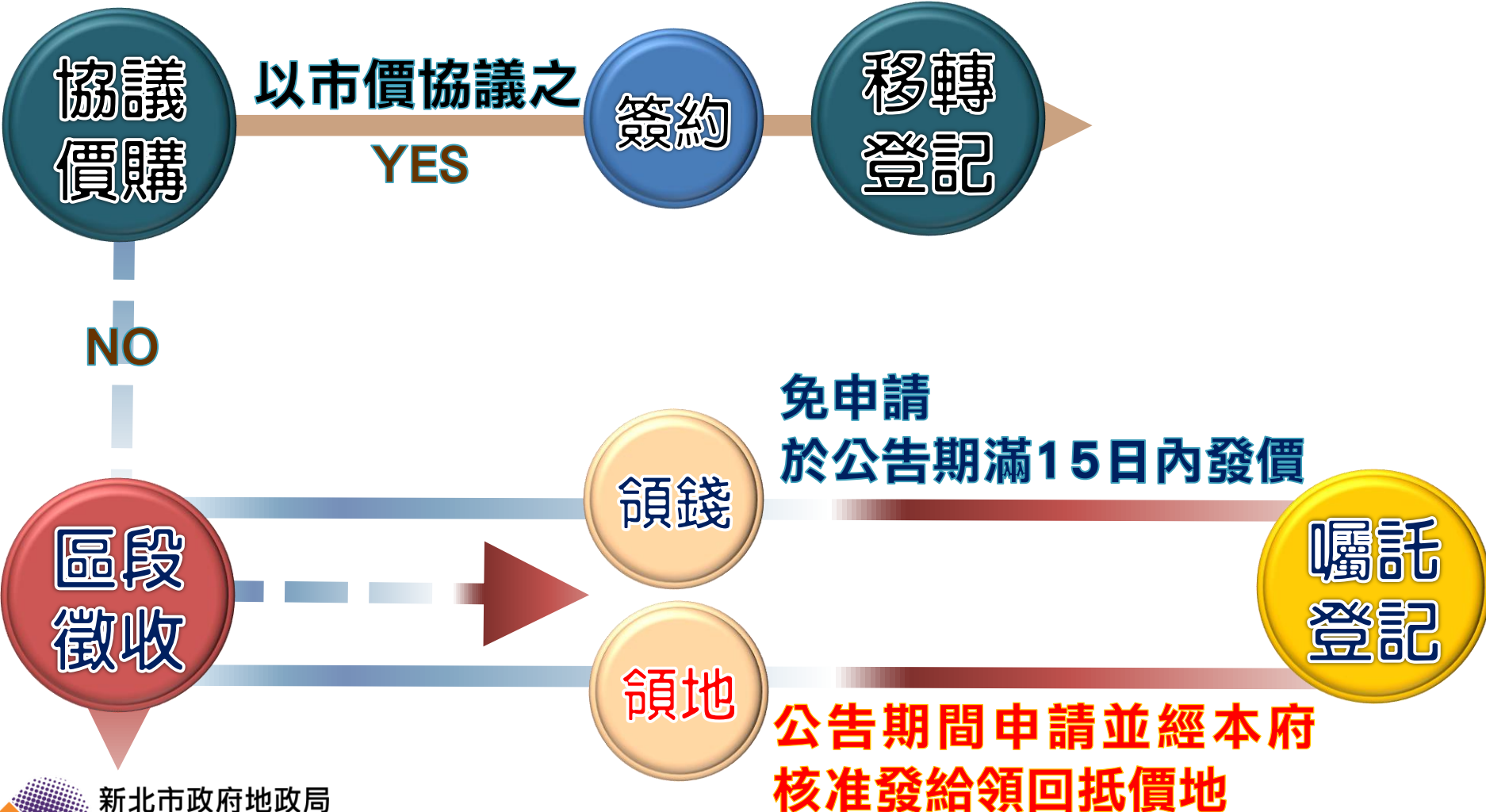
其他
(墳墓、電話、
瓦斯等)





七、土地徵收補償(一)

➤ 用地取得方式





七、土地徵收補償(二)

➤ 地價取得標準及方式

■ 補償標準：

◎ 現金補償 → 按徵收當期之**市價**補償(土地徵收條例第30條)

◎ 申領抵價地 (土地徵收條例第39條)

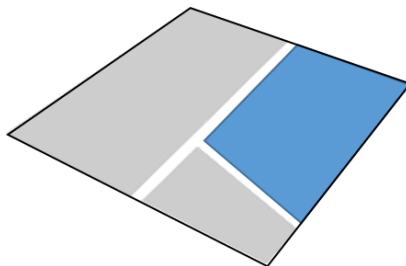
■ 市價查估以內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」辦理。

■ 補償方式：

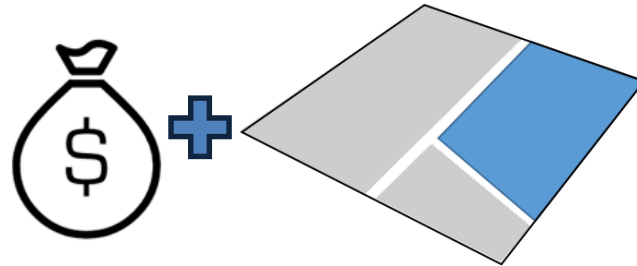
全部領取
現金補償



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





八、權利保障及安置計畫

保障地主權益

補償

房屋
補助費

補償費
救濟金

特別
救助金

原地
保留

申領
抵價地

合法
建物

不妨礙
都計、區
徵計畫

就業
輔導

勞工
補助計畫

提供就
業資訊

輔導創業
貸款協助

安排訓
練課程

工廠
安置

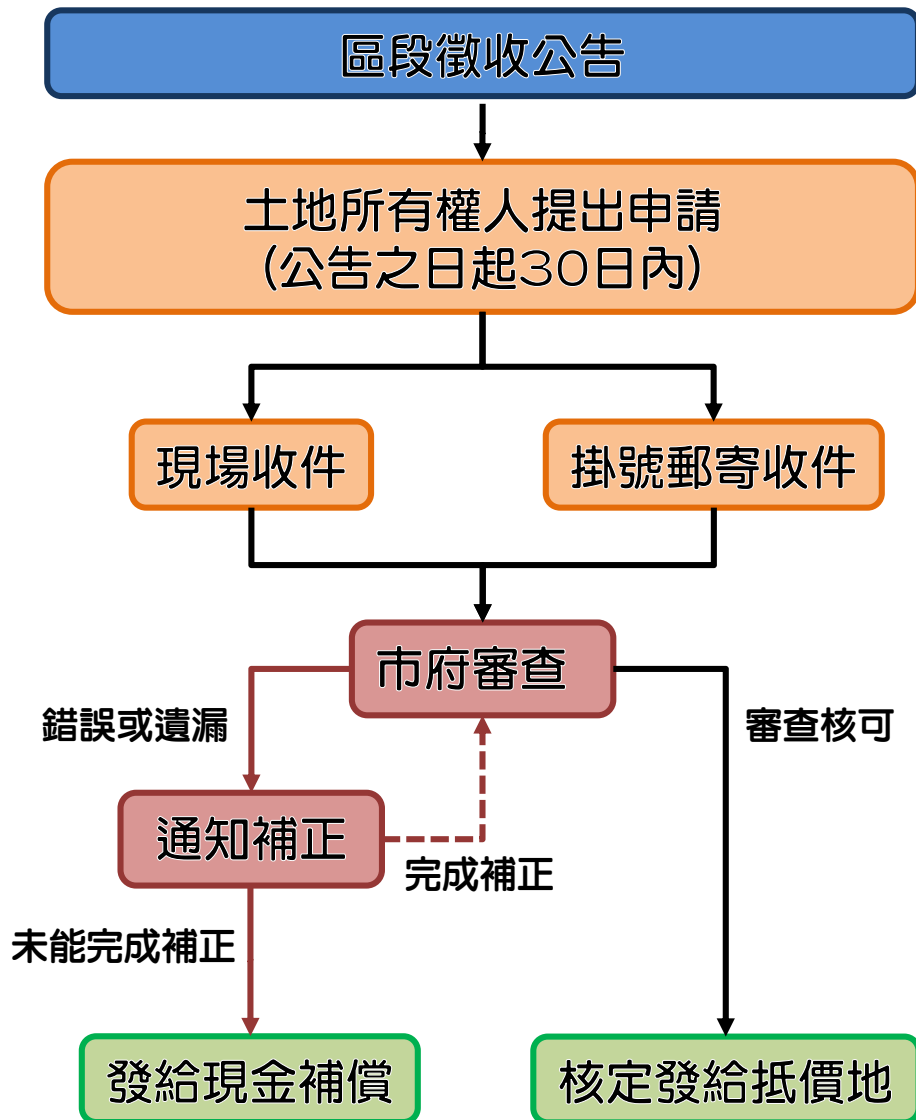
工業用地
供需服務
資訊網

協助辦理
工廠登記

產業用地
媒合機制



九、抵價地申請流程



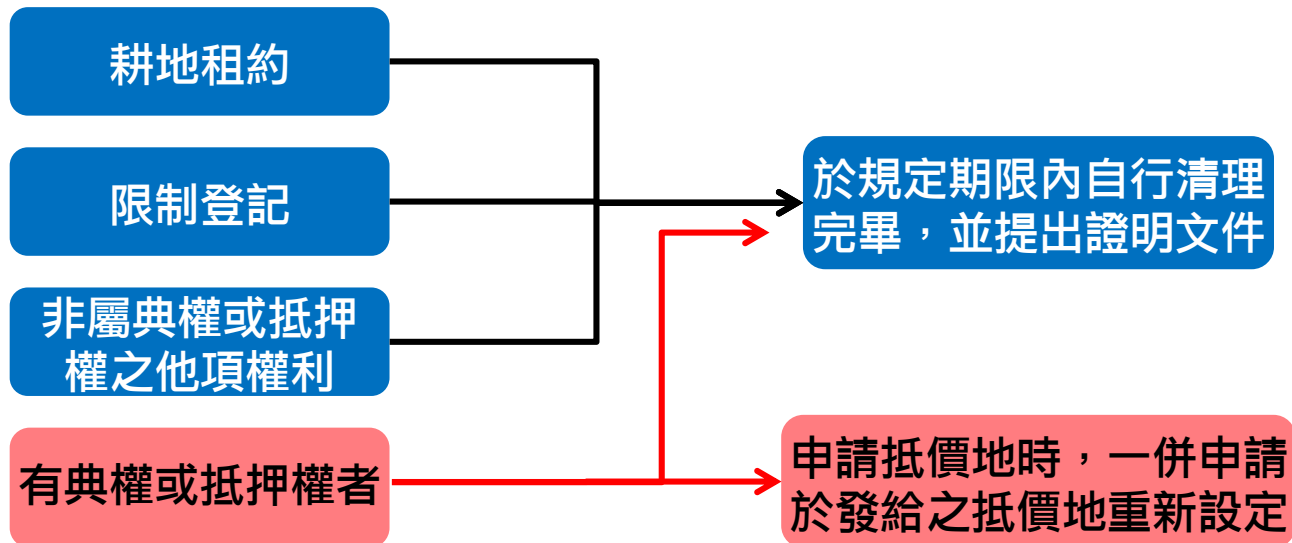
申請改發現金補償或改發抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，**並以一次為限**。

(土徵條例第40條第4項)



十、租約、他項權利及限制登記處理

- ◆ **領取抵價地者**：依土地徵收條例第41、42條辦理



- ◆ **領取現金補償**：

- **耕地租約**：承租**人**領取地價補償**1/3**，土地所有權人領取**2/3**。
(平均地權條例第11條)
- **他項權利者**：由土地所有權人與他項權利人雙方協議後，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。(土地徵收條例第36條)
- 代為扣繳應納未納之稅捐及滯納金。(平均地權條例第79條)



十一、土地稅賦減免

➤ 地價稅

辦理完成後，自完成之日起其地價稅**減半徵收2年**。

(區段徵收實施辦法第40條、土地稅減免規則第17條)

➤ 土地增值稅

1. 被徵收土地**免徵**土地增值稅。(平均地權條例第42條)
2. 區段徵收原土地所有權人領回抵價地後**第一次移轉**時，土地增值稅**減徵40%**。(平均地權條例第42條之1)



十二、預定辦理期程

| 工作內容 | 預定時間 |
|---------------------|----------------|
| 事業計畫公聽會 | 112年8~10月 |
| 協議價購會議暨區段徵收公聽會 | 112年11月~113年1月 |
| 徵收計畫書報內政部核定 | 113年2~5月 |
| 區段徵收公告(期間受理申請領回抵價地) | 113年6~7月 |
| 徵收補償費發放(含保管作業) | 113年7~11月 |
| 建物自動搬遷期限 | 113年7~10月 |
| 工程施工 | 113年~116年 |
| 抵價地分配 | 115年上半年 |
| 工程完工與土地點交 | 116年下半年 |



十三、前次公聽會意見回覆及處理情形



區段徵收範圍

不參加本區段徵收開發案。

(意見陳述人：李林菊梅等11人，代理人：王百全律師)

本案之開發範圍係依都市計畫審議通過內容辦理，相關建築改良物後續倘符合土地徵收條例第47條規定，得經所有權人申請且在不影響都市計畫事業或區段徵收計畫之前提下，按原位置保留分配。

區段徵收範圍旁的畸零土地，可否一併辦理徵收。

(意見陳述人：黃○渝、林○豪)

倘所有權人土地係因區段徵收造成殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，可依土地徵收條例第8條規定，於徵收公告之日起1年內向本府申請一併徵收，屆時本府將評估是否符合要件，惟一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，皆僅能以現金補償；另倘所有土地自始非屬本區段徵收案範圍，其畸零情形非因本案造成，則歉難納入辦理。



十三、前次公聽會意見回覆及處理情形



抵價地比例

1. 抵價地比例希望可提升至45%。(意見陳述人：陳○雄)
2. 抵價地比例訂為41%部分，請詳細說明。(意見陳述人：劉○宗)
3. 抵價地比例為41%部分，希望政府重新考量，將公設部分重新調整，將多餘的公園用地4.47%取消，只保留污水處理廠使用的公園用地13.41%即可，如此可以多4.47%的配地權利給地主。(意見陳述人：劉○宗等38人)

本案所屬都市計畫之主要計畫於112年5月16日經內政部都市計畫委員會審議通過，細部計畫於112年7月21日經本市都市計畫委員會審議通過，土地使用及公共設施用地配置皆採納各方意見並經合理規劃後依法完成應備程序。

後續抵價地比例訂定係依土地徵收條例第45條規定及都市計畫配置內容，綜合考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，經評估開發財務尚可自償後，報請內政部核准後方得辦理，又本案公共設施用地比例占全區面積之56.84%，經本府審慎評估後，現行抵價地比例之訂定已盡可能保障土地所有權人權益，後續將俟內政部核准後據以辦理。



十三、前次公聽會意見回覆及處理情形



地上物查估拆遷



1. 倘公園用地內有墳墓，後續是否會拆遷？(意見陳述人：詹先生)
2. 中正路徵收時未領得補償費，希望透過本案取得補償費。(意見陳述人：陳先生)
3. 加油站補償方式。(意見陳述人：陳先生)

1. 本案範圍內之墳墓，原則由民眾自行遷移，倘民眾屆時未自行遷移或遇有無主墳之情形，後續將市府相關單位協助妥善遷葬，爰開發完成後，將無墳墓與公園並存情形。
2. 中正路徵收案與本案為不同案件，故無法透過本案領取該案補償費，後續將請徵收業務單位協助查詢該案相關補償費領取資料，並與所有權人聯繫說明。
3. 本案地上物補償皆依照「新北市興辦公共工程地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」等相關規定辦理。





十三、前次公聽會意見回覆及處理情形



土地徵收補償價格

1. Y7 捷運系統用地前徵收價格一坪80萬，建議比照捷運徵收價格徵收。
(意見陳述人：陳○隆)
2. 是否依照安坑線輕軌運輸系統工程用地協議價購金額辦理？(意見陳述人：廖○祺)

依照土地徵收條例規定，被徵收土地，應以徵收當期之市價補償，爰本案徵收補償價格尚難逕自比照捷運徵收價格；本案後續估價將委由不動產估價師依照土地徵收補償市價查估辦法規定，以宗地估價方式，參酌各筆宗地個別條件，如面積大小、土地形狀、臨路性等條件後估計徵收補償市價，並於提經新北市地價評議委員會評定後據以辦理。



十三、前次公聽會意見回覆及處理情形



安置事宜



協助安置復興宮。(意見陳述人：復興里劉洪珠里長)

依審定之都市計畫配置內容，復興宮現址位於公設用地上，後續不易原地保留，未來建築改良物將依查估成果予以補償；
另倘廟方在區內有土地，未來可申配可建築土地，在符合土地使用分區管制要點規定下重新建造，倘執行中有任何問題，均可向市府諮詢。





十三、前次公聽會意見回覆及處理情形



開發工程相關

1. 請儘速開發溪園路道路，以利交通安全。(意見陳述人：陳○雄)
2. 央北三路及央北二路交叉口，通往捷運道路先行開闢。(意見陳述人：詹先生)

後續區段徵收開發工程階段，將視地方需求評估優先闢建路段。





十三、前次公聽會意見回覆及處理情形



土地稅賦、他項權利處理

1. 開發期間地價稅請政府全部負擔。(意見陳述人：陳○雄)
2. 針對他項權利補償部分，請詳細說明。(意見陳述人：劉○宗)

1. 依土地稅減免規則第17條及區段徵收實施辦法第40條規定，區段徵收辦理期間免徵地價稅，自完成之日起地價稅減半徵收2年(工程驗收合格在土地接管日期之後者，以工程驗收日為起算日)。
2. 土地設定他項權利者，倘屬抵押權或典權，除得依土地徵收條例第41條自行清理外，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地上重新設定抵押權或典權，申請時應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件；至非屬抵押權或典權之他項權利或限制登記，如欲申領抵價地，則應於限期內自行清理，並提出相關證明文件，否則不予發給抵價地。



十三、前次公聽會意見回覆及處理情形



其他建議事項（一）

1. 希望本案開發時程可以加速辦理。(意見陳述人：陳○雄)
2. 開發過程中市府與地方應做好橫向聯絡。(意見陳述人：復興里劉洪珠里長)

本府於區段徵收作業期間，將持續與地方溝通合作，地上物查估作業目前進行中，俟辦竣協議價購及區段徵收公聽會後，將接續報請內政部核定區段徵收計畫，核定後即可正式啟動相關作業。。





十三、前次公聽會意見回覆及處理情形



其他建議事項（二）

3. 希望政府機關多加關懷溪園路43 巷到太子宮範圍的居民。(意見陳述人：鍾○翰)
4. 會議時間建議可辦在假日或平日晚上，信件請儘早通知。(意見陳述人：劉○君)

3. 推辦過程中民眾如需協助或有相關建議事項，均可透過電話或書面等多元管道向本府提出，本府將提供適當協助。
4. 會議舉行皆依法寄送通知予相關權利人，並依規定於區公所公佈欄、範圍內里辦公室公布及公眾活動空間張貼公告，後續有相關會議亦將依法辦理，以落實資訊傳達。如會議時間無法親自到場，可透過收看現場直播方式參與，如有相關建議意見亦可提出書面意見，相關錄影檔會後亦放置專案網站收視，以利民眾知曉會議內容及相關訊息，相關意見將納入後續辦理參考。





十四、其他注意事項(一)

會同查估

- 請各土地所有權人/地上物所有權人配合本府通知時間到場會同查估。

資料異動

- 為避免影響各土地所有權人權益，若有更換通訊住址或聯絡電話者，請洽**資料區**更新通信地址；若後續有發生異動時，則請洽**本府地政局區段徵收科**辦理資料異動事宜。
- 電話：02-29603456分機3509及3511及3513。

土地所有權人身分證字號仍屬於流水編號者，請儘早至新店地政事務所辦理**更正登記**，倘土地所有權人已過世，請繼承人儘快辦理**繼承登記**；另**戶籍地址**有**異動**者亦請至地政事務所辦理**住址變更登記**，以利後續土地分配歸戶事宜。



十四、其他注意事項(二)

專案網頁網址:<https://www.shisizhang.com.tw/>

The screenshot shows the website's header with the title '新北市新店十四張(B單元)區段徵收開發案'. It includes a visitor count of 7207, a date of 112-07-26 (Wednesday), and a search bar. Below the header is a navigation menu with icons for: 最新消息 (Latest News), 區段徵收作業 (Land Acquisition Work), 都市簡介 (City Introduction), 開發進度 (Development Progress), 團隊介紹 (Team Introduction), 下載專區 (Download Area), 照片集錦 (Photo Gallery), 直播專區 (Live Broadcast Area), and 問卷調查 (Survey). A central banner features a 3D architectural rendering and a notice for a '地上物查估前說明會' (On-site Assessment Pre-announcement Meeting) on 10/20/2023. Below the banner is a '最新消息' (Latest News) section with three entries: 2023-05-16 (New Taipei City Xindian 14 Zhang B Unit Land Acquisition Review Passed), 2019-10-30 (Xindian 14 Zhang Land Acquisition Kick-off, Building a New Life Community in Xindian), and 2019-09-17 (Xindian 14 Zhang (B Unit) Land Acquisition Project Meeting on September 18th). To the right is a '範圍搜尋' (Area Search) form with a dropdown for '請選取地段' (Please select the area), an input field for '請輸入地號' (Please enter the plot number), and a '搜尋' (Search) button. A note at the bottom states '(查詢結果僅供參考，一切以徵收公告為準)' (Search results are for reference only, subject to the land acquisition announcement).



手機掃描
上方條碼
即可連接

聯繫窗口:本府地政局區段徵收科

聯絡電話:02-29603456分機3509、3511及3513

簡報結束

敬請指教