

新北市新店十四張(B單元)區段徵收開發案

第一次事業計畫公聽會





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. 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

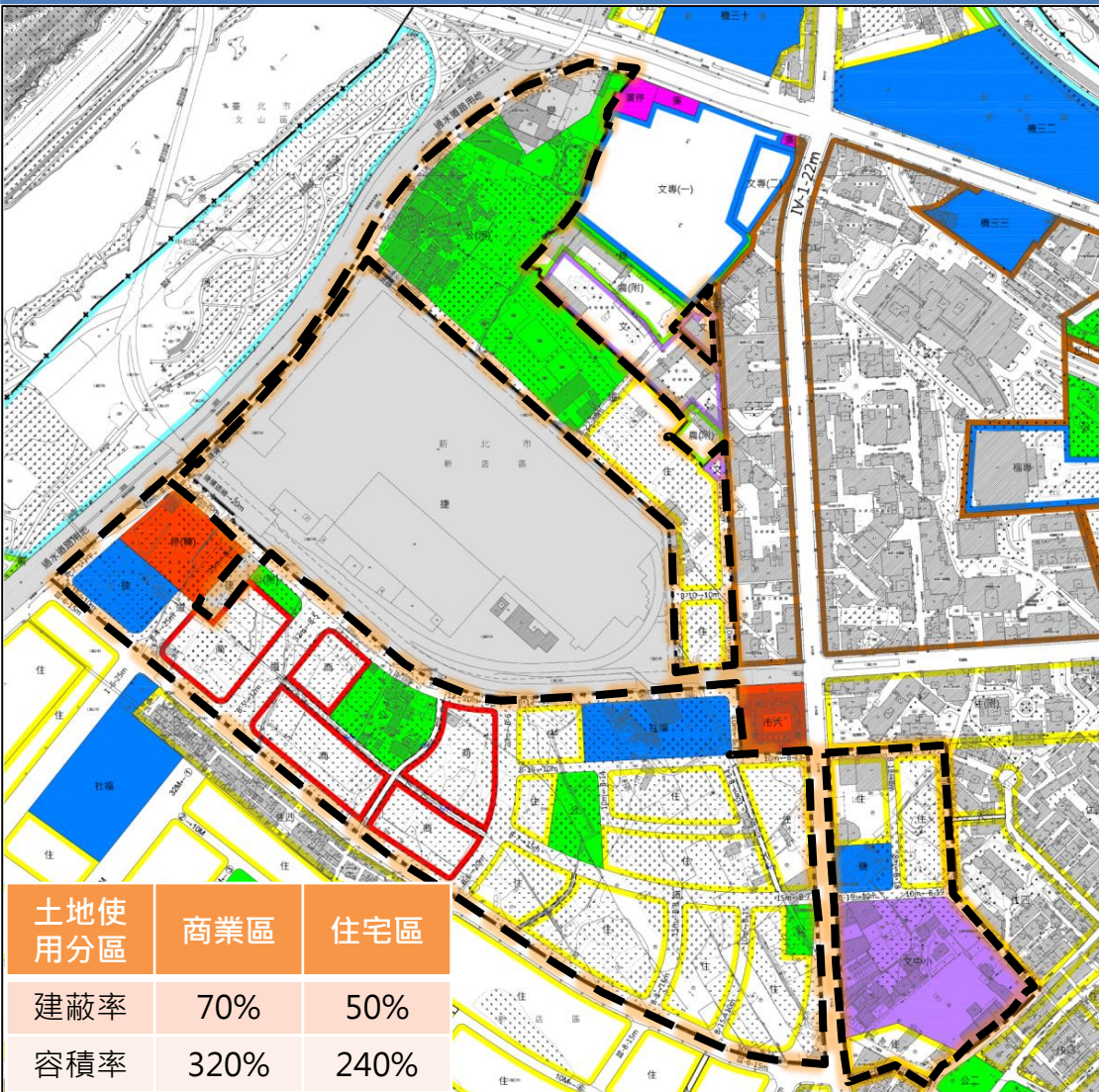
地籍段別

- 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

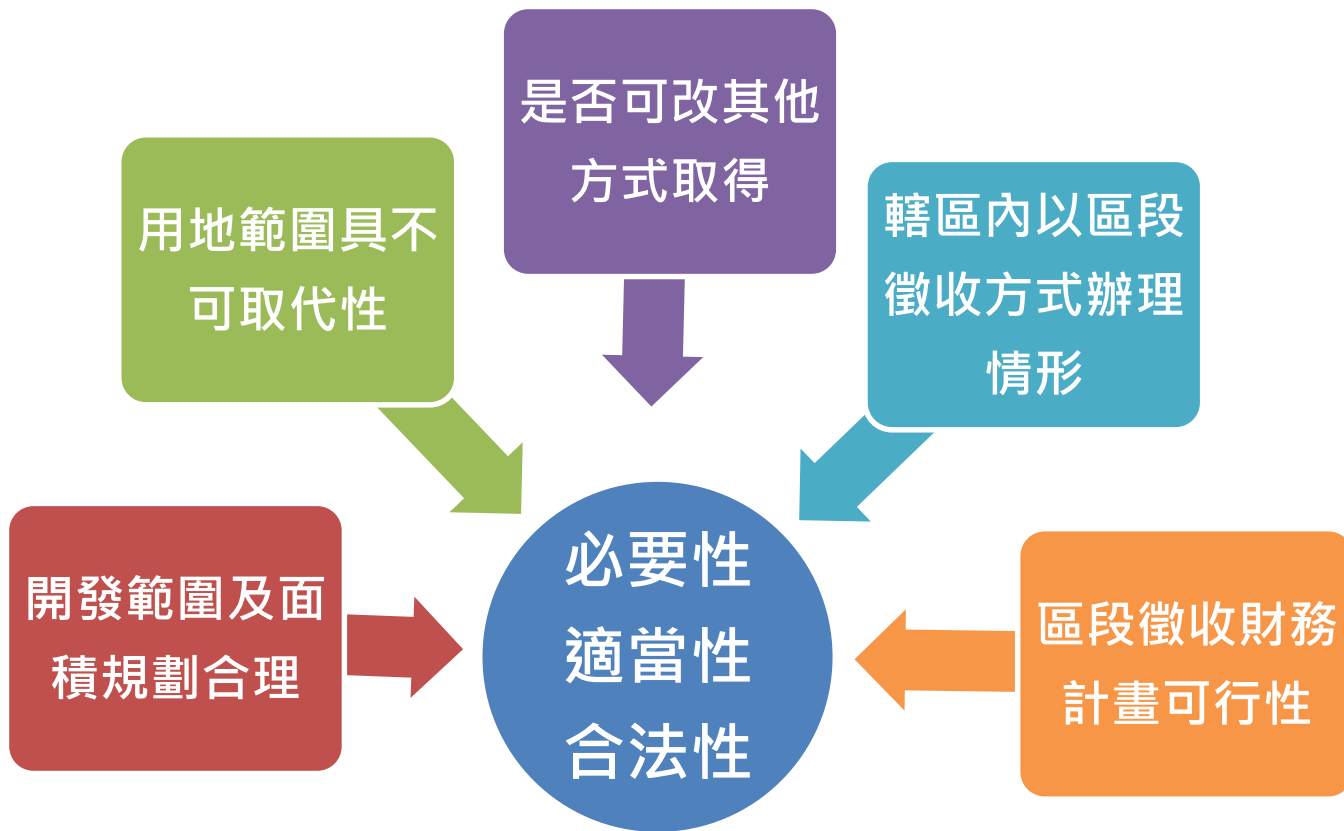
- ✓ 南側4處公園**保留古厝、門樓、部分舊有水路、古道**
- ✓ 區內珍貴樹木原則原地保留，並依**本市樹木保護規定**妥為辦理
- ✓ 公園景觀綠化、退縮建築，形塑美化都市景觀

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

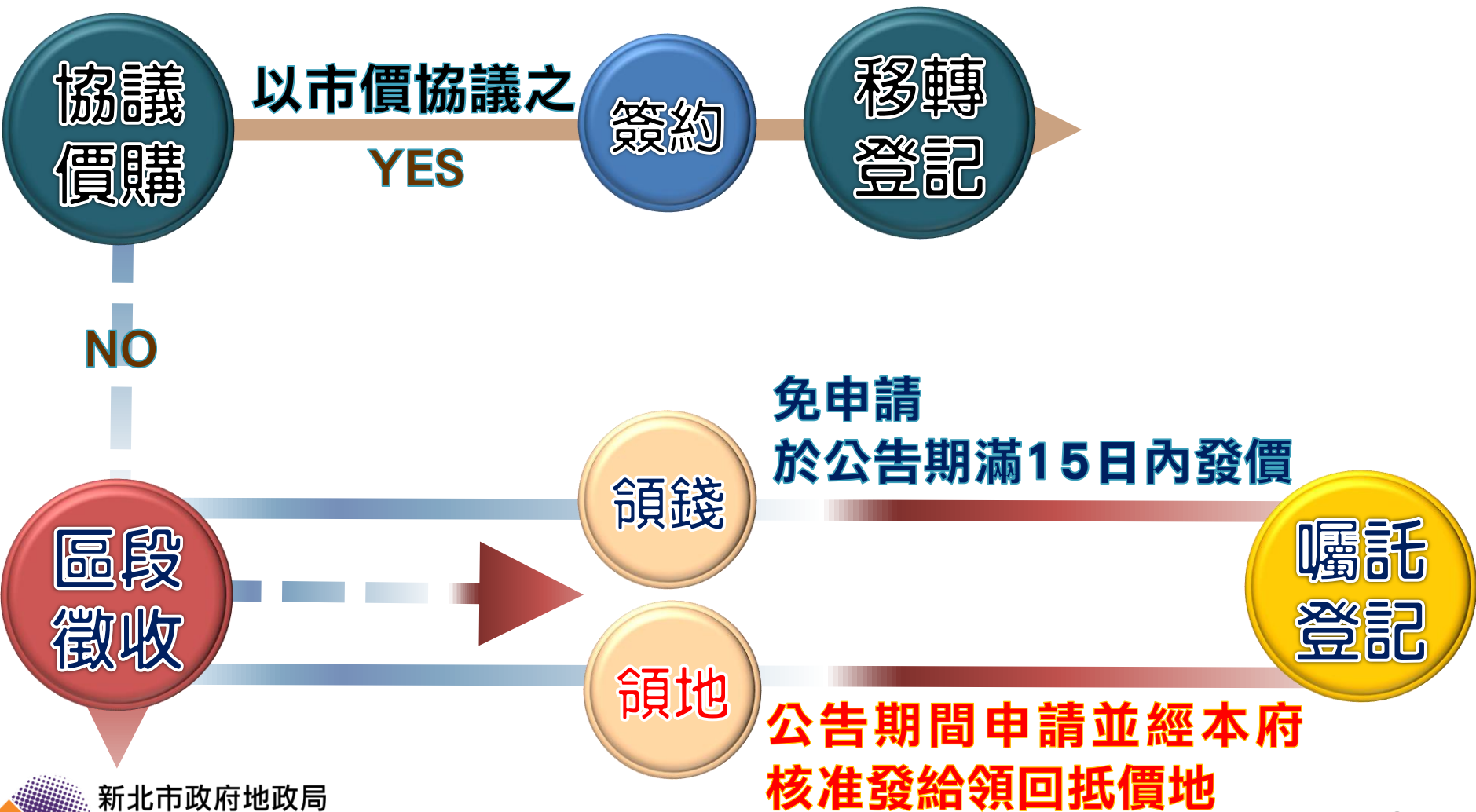
其他
(墳墓、電話、
瓦斯等)





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)

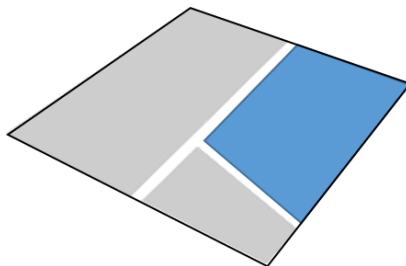
■ 市價查估以內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」辦理。

■ 補償方式：

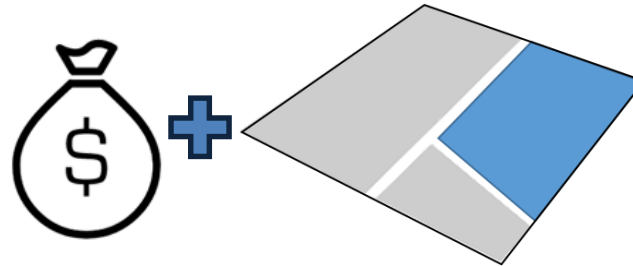
全部領取
現金補償



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

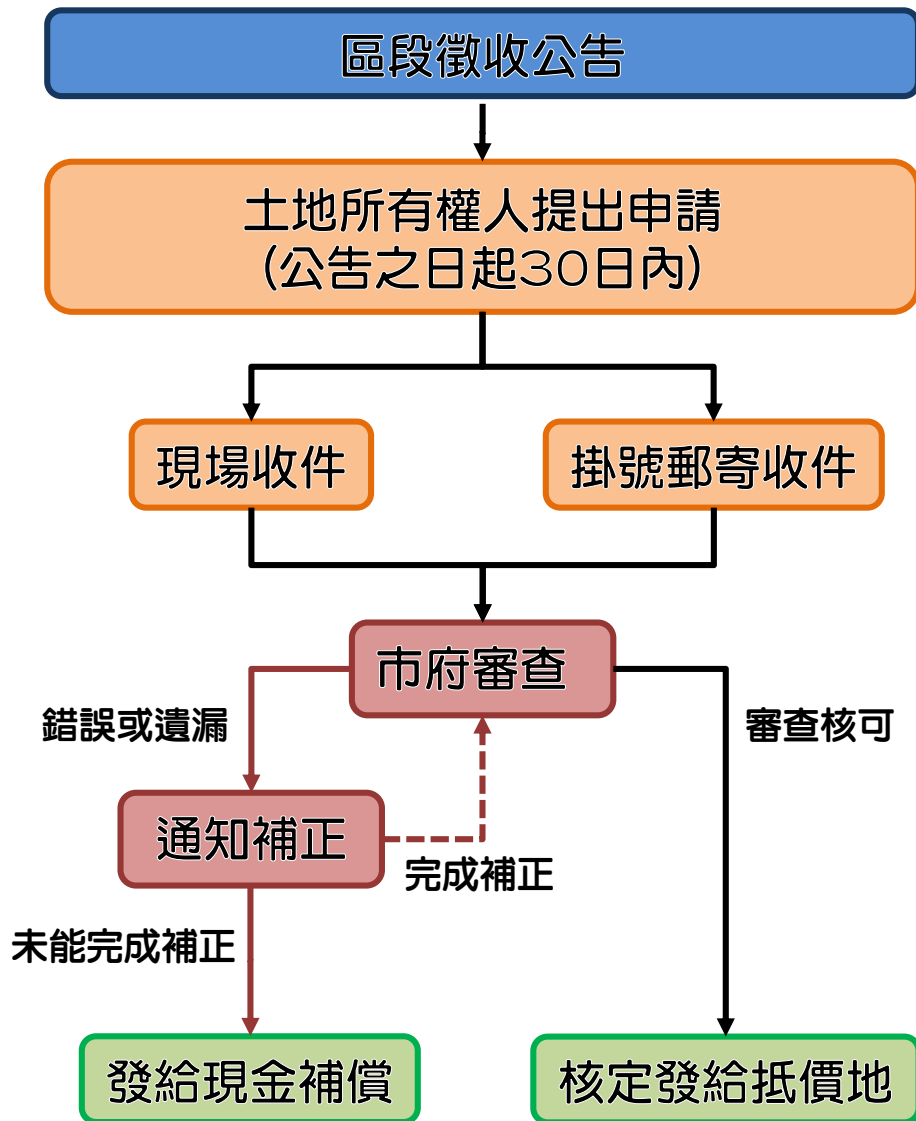
工業用地
供需服務
資訊網

協助辦理
工廠登記

產業用地
媒合機制



九、抵價地申請流程



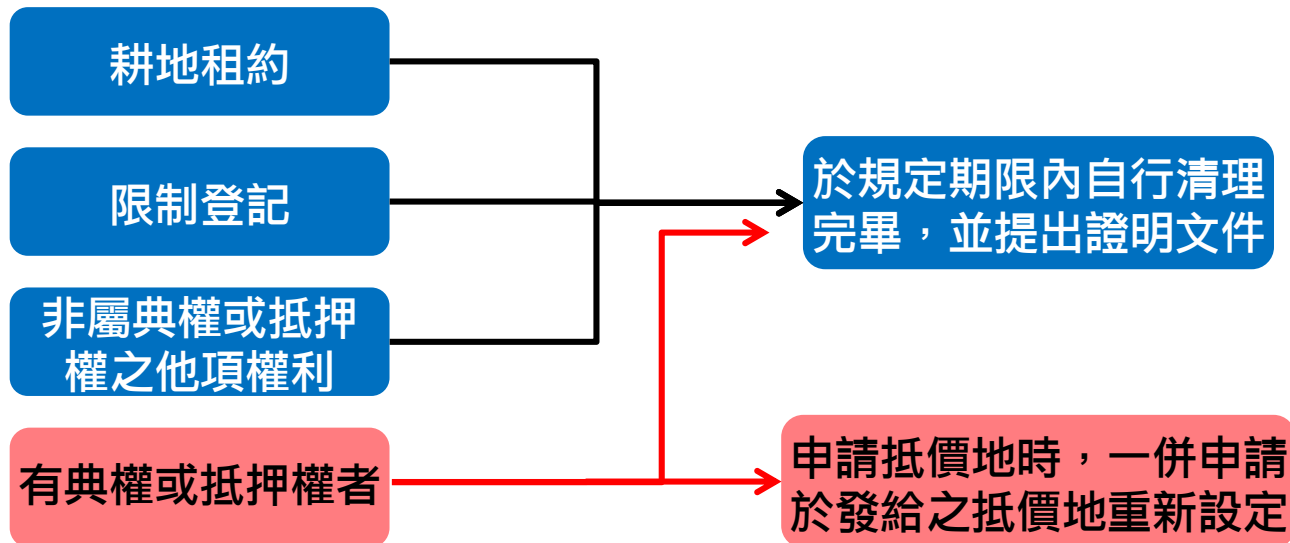
申請改發現金補償或改發抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，**並以一次為限**。

(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、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3498及3540。

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。



十三、其他注意事項(二)

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



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3498及3540

簡報結束
敬請指教