

三峽分局周邊等9處跨區 市地重劃案

範圍勘選座談會

主辦單位：



新北政府地政局

中華民國 115 年 5 月 29 日

簡報 大綱



壹、計畫緣起



貳、辦理依據



參、重劃作業內容概述



肆、地上物補償

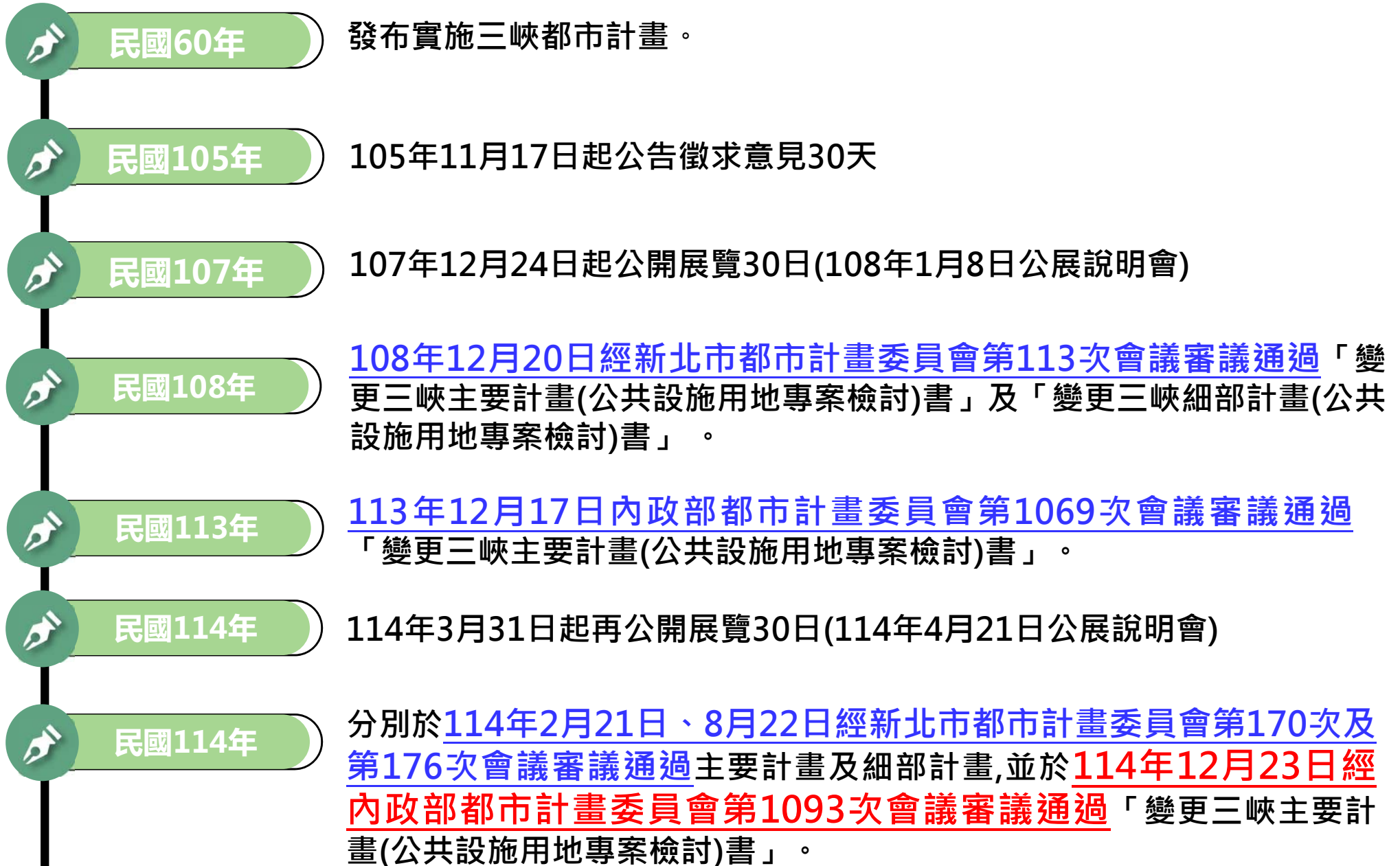


伍、預計辦理期程



陸、其他事項

壹、計畫緣起-計畫歷程



壹、計畫緣起-辦理原因

緣由

- ◆ 早期規劃
81 年以前之都市計畫多未標明財務計畫或取得方式。
- ◆ 土地閒置
公共設施用地長期未開闢取得，且都市計畫與現況需求不符，影響民眾權益。

政策檢討

- ◆ 中央政策
內政部訂定《都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則》，協助地方政府解編不具需求之土地。
- ◆ 法令依據
依據《都市計畫法》第 26 條辦理定期通盤檢討，並透過**市地重劃**等方式，解決政府取得土地負擔，同時活化土地利用。

貳、辦理依據

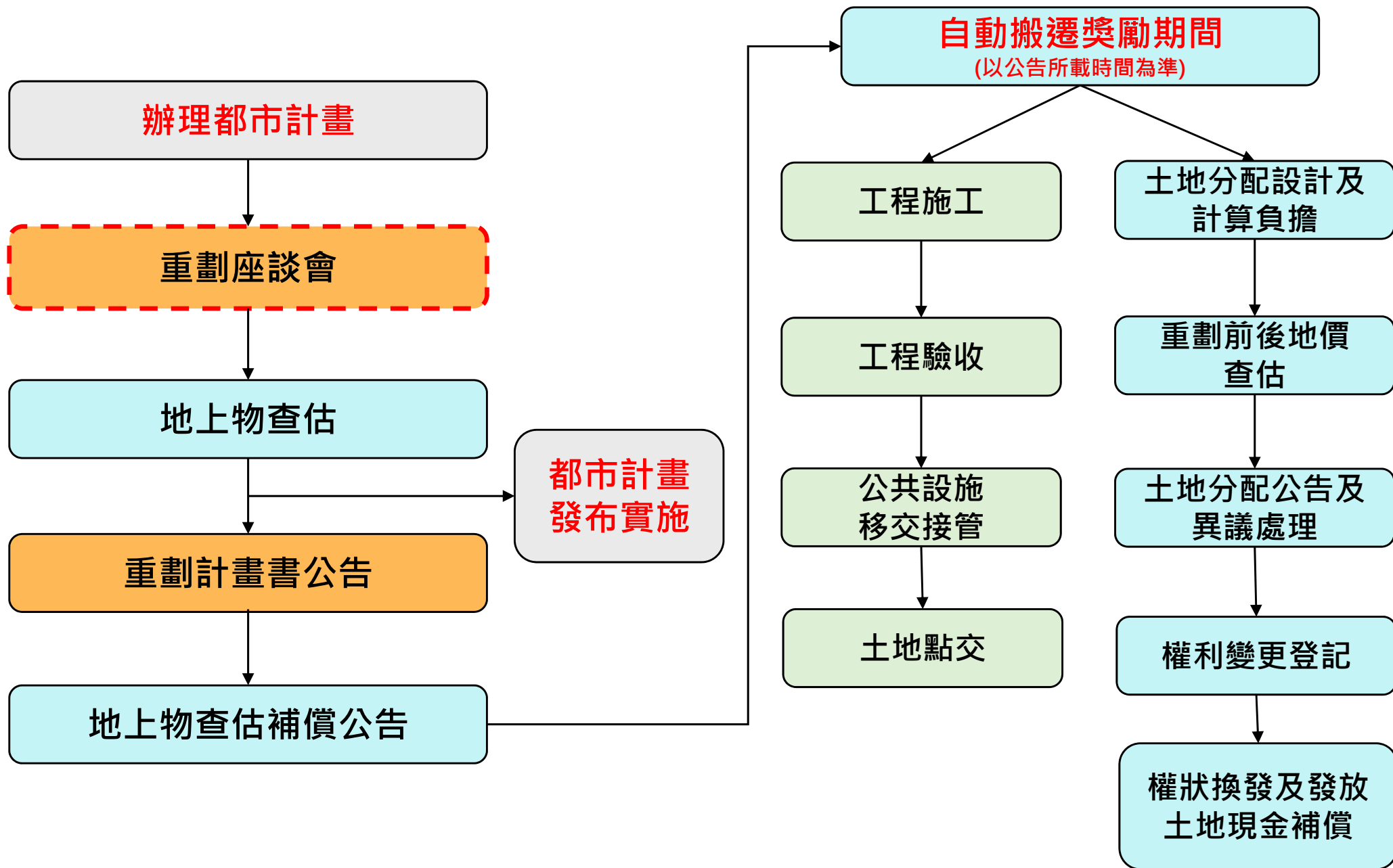
平均地權條例第56條第1項第2款

「各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：
二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。...。」

市地重劃實施辦法第14條第1項

「重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。」

參、重劃作業內容概述-作業流程

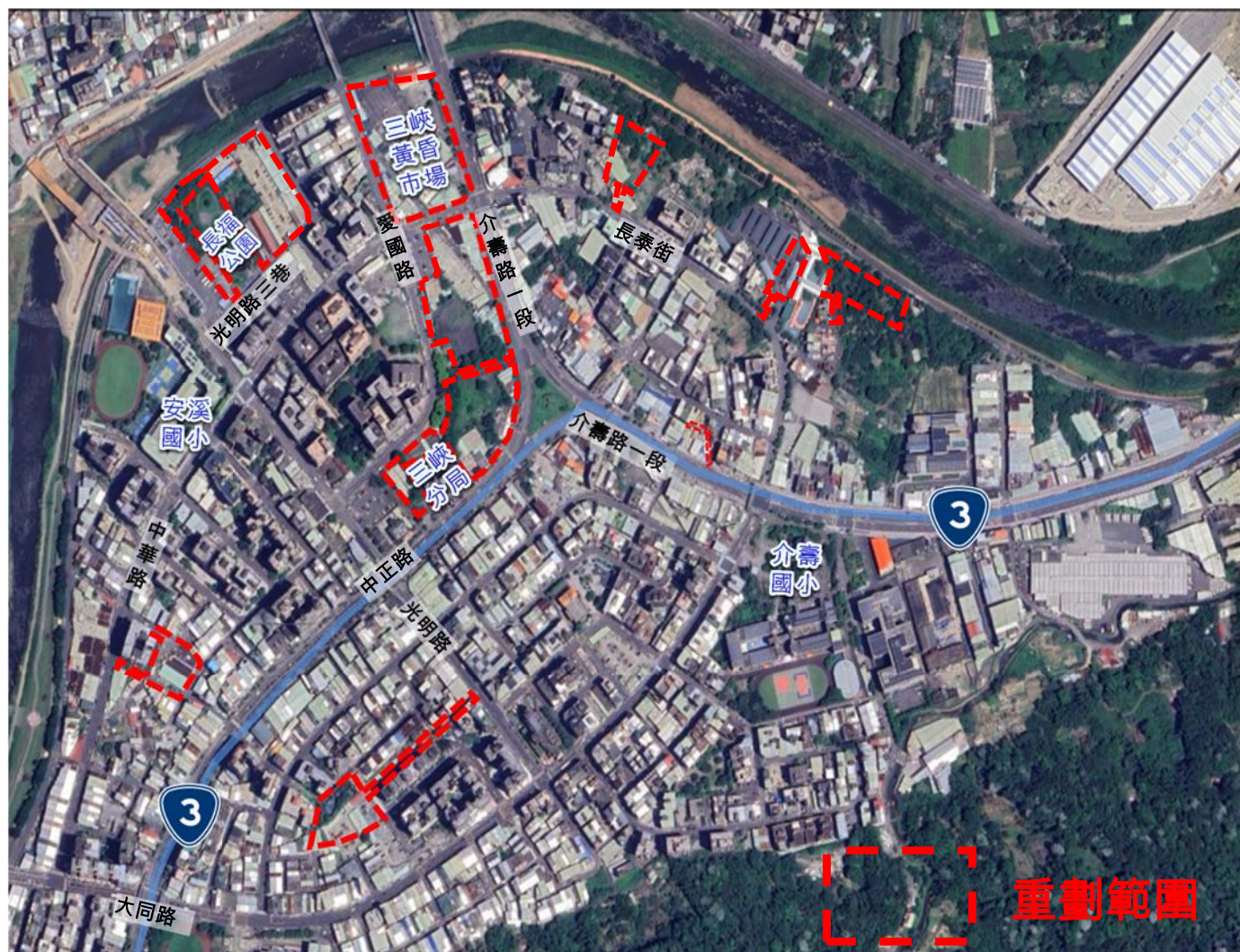


參、重劃作業內容概述-計畫位置

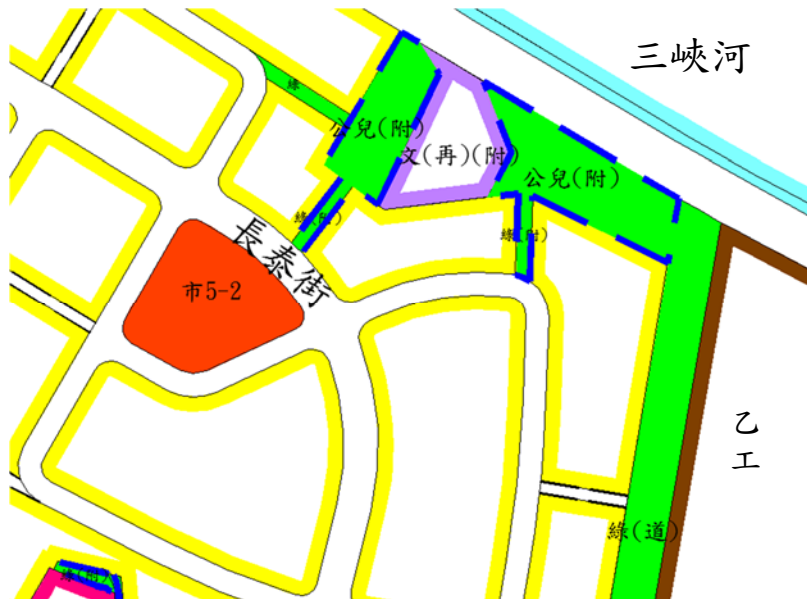


本案坐落於新北市三峽區，於三峽分局周邊9處，包括長泰段、安溪段及永安段共238筆土地。

開發範圍總面積約為4.92公頃。



參、重劃作業內容概述-計畫位置



區塊1:

東:臨綠(道)及乙種工業區

南:臨長泰街及住宅區

西:臨住宅區及綠地

北:臨三峽河道

圖例

住(附)	住宅區(附)
商(附)	商業區(附)
機(附)	機關用地(附)
公(附)	公園用地(附)
公兒(附)	公園兼兒童遊樂場用地(附)
綠(附)	綠地用地(附)
停(附)	停車場用地(附)
人廣(附)	人行廣場用地(附)
道(附)	道路用地(附)
---	三峽變三案重劃範圍線
---	細部計畫範圍線



參、重劃作業內容概述-計畫位置



區塊2:

東:臨住宅區及綠地

南:臨長泰街

西:臨住宅區及綠地

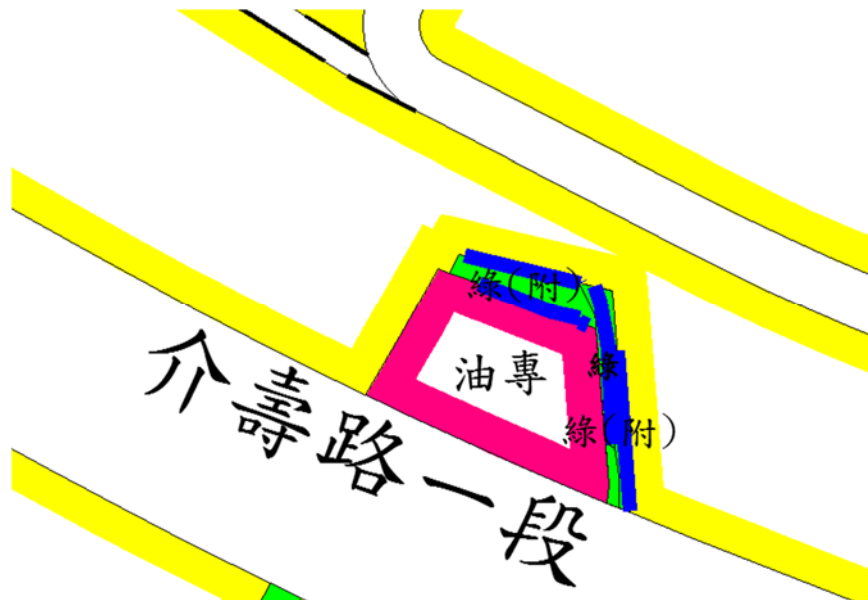
北:臨三峽河道

圖例

- 住(附) 住宅區(附)
- 商(附) 商業區(附)
- 機(附) 機關用地(附)
- 公(附) 公園用地(附)
- 公兒(附) 公園兼兒童遊樂場用地(附)
- 綠(附) 綠地用地(附)
- 停(附) 停車場用地(附)
- 人廣(附) 人行廣場用地(附)
- 道路用地(附)
- 三峽變三案重劃範圍線
- 細部計畫範圍線



參、重劃作業內容概述-計畫位置



區塊3:

東:臨住宅區

南:臨加油站專用區及介壽路一段

西:臨住宅區

北:臨住宅區

圖例

- 住(附) 住宅區(附)
- 商(附) 商業區(附)
- 機(附) 機關用地(附)
- 公(附) 公園用地(附)
- 公兒(附) 公園兼兒童遊樂場用地(附)
- 綠(附) 綠地用地(附)
- 停(附) 停車場用地(附)
- 人廣(附) 人行廣場用地(附)
- 道路用地(附)
- 三峽變三案重劃範圍線
- 細部計畫範圍線



參、重劃作業內容概述-計畫位置



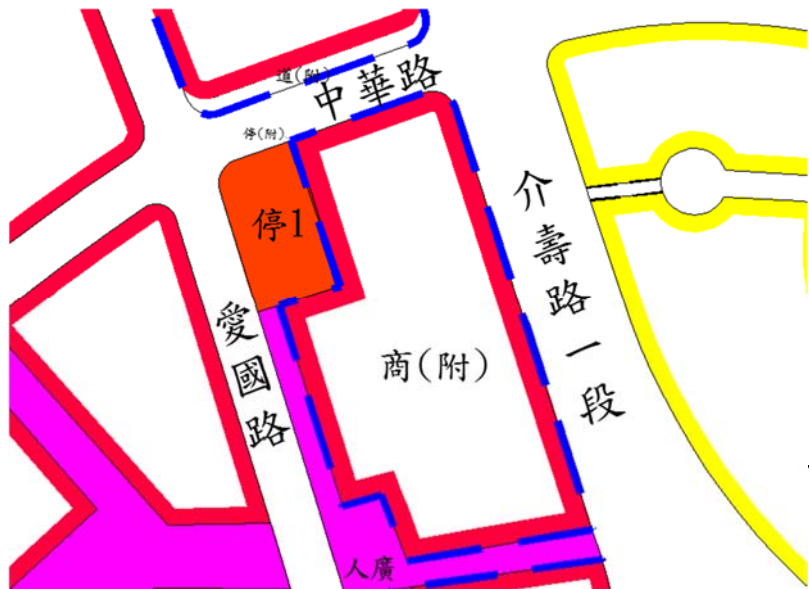
區塊4:
 東:臨介壽路一段
 南:臨中華路
 西:臨愛國路
 北:臨三峽河道

圖例

- 住(附) 住宅區(附)
- 商(附) 商業區(附)
- 機(附) 機關用地(附)
- 公(附) 公園用地(附)
- 公兒(附) 公園兼兒童遊樂場用地(附)
- 綠(附) 綠地用地(附)
- 停(附) 停車場用地(附)
- 人廣(附) 人行廣場用地(附)
- 道路用地(附)
- 三峽變三案重劃範圍線
- 細部計畫範圍線



參、重劃作業內容概述-計畫位置



區塊5:

東:臨介壽路一段

南:臨人行廣場用地

西:臨人行廣場用地及停車場用地

北:臨中華路

圖例

- 住(附) 住宅區(附)
- 商(附) 商業區(附)
- 機(附) 機關用地(附)
- 公(附) 公園用地(附)
- 公兒(附) 公園兼兒童遊樂場用地(附)
- 綠(附) 綠地用地(附)
- 停(附) 停車場用地(附)
- 人廣(附) 人行廣場用地(附)
- 道路用地(附)
- 三峽變三案重劃範圍線
- 細部計畫範圍線



參、重劃作業內容概述-計畫位置



區塊6:

東:臨介壽路一段及中正路一段

南:臨人行廣場用地及機關用地(三峽分局)

西:臨人行廣場用地及愛國路

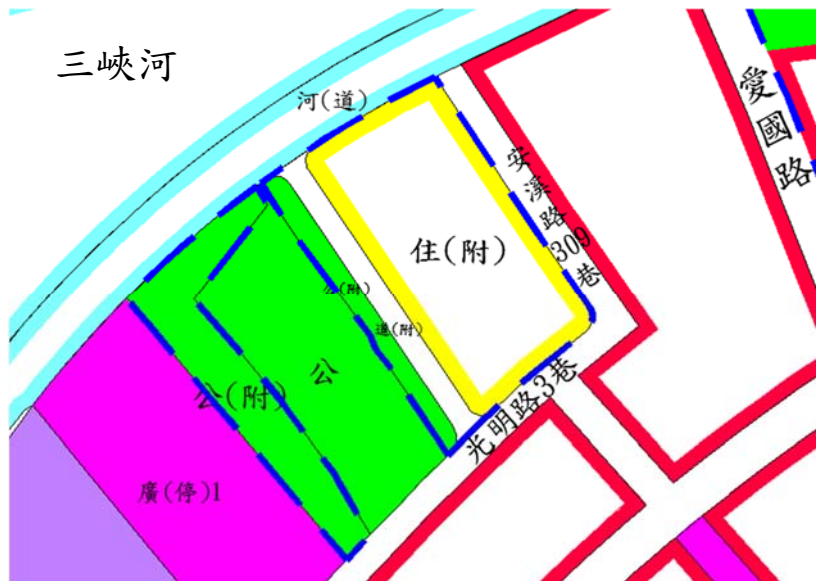
北:臨人行廣場用地

圖例

- 住(附) 住宅區(附)
- 商(附) 商業區(附)
- 機(附) 機關用地(附)
- 公(附) 公園用地(附)
- 公兒(附) 公園兼兒童遊樂場用地(附)
- 綠(附) 綠地用地(附)
- 停(附) 停車場用地(附)
- 人廣(附) 人行廣場用地(附)
- 道路用地(附)
- 三峽變三案重劃範圍線
- 細部計畫範圍線



參、重劃作業內容概述-計畫位置



區塊7:

東:臨安溪路309巷

南:臨光明路3巷

西:臨廣場兼停車場用地

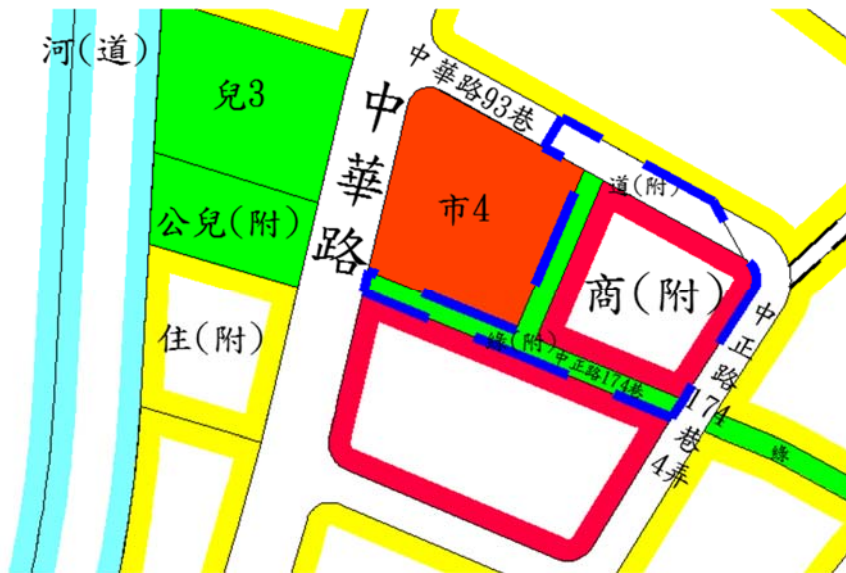
北:臨三峽河道

圖例

住(附)	住宅區(附)
商(附)	商業區(附)
機(附)	機關用地(附)
公(附)	公園用地(附)
公兒(附)	公園兼兒童遊樂場用地(附)
綠(附)	綠地用地(附)
停(附)	停車場用地(附)
人廣(附)	人行廣場用地(附)
	道路用地(附)
	三峽變三案重劃範圍線
	細部計畫範圍線



參、重劃作業內容概述-計畫位置



區塊8:

東:臨中正路174巷4弄

南:臨商業區及中正路174巷

西:臨市場用地及中華路

北:臨住宅區及中華路93巷

圖例

-  住(附) 住宅區(附)
-  商(附) 商業區(附)
-  機(附) 機關用地(附)
-  公(附) 公園用地(附)
-  公兒(附) 公園兼兒童遊樂場用地(附)
-  綠(附) 綠地用地(附)
-  停(附) 停車場用地(附)
-  人廣(附) 人行廣場用地(附)
-  道路用地(附)
-  三峽變三案重劃範圍線
-  細部計畫範圍線



參、重劃作業內容概述-計畫位置



區塊9:
 東:臨住宅區
 南:臨住宅區及永安街167巷
 西:臨住宅區及永安街95巷
 北:臨光明路

圖 例

- 住(附) 住宅區(附)
- 商(附) 商業區(附)
- 機(附) 機關用地(附)
- 公(附) 公園用地(附)
- 公兒(附) 公園兼兒童遊樂場用地(附)
- 綠(附) 綠地用地(附)
- 停(附) 停車場用地(附)
- 人廣(附) 人行廣場用地(附)
- 道路用地(附)
- 三峽變三案重劃範圍線
- 細部計畫範圍線



參、重劃作業內容概述-土地使用計畫及強度



都市計畫土地使用分區面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
使用分區	住宅區(附)	0.5752	11.70%
	商業區(附)	2.2846	46.46%
	小計	2.8598	58.16%
非共同負擔 公設設施	機關用地(附)	0.0839	1.71%
	小計	0.0839	1.71%
共同負擔公共設施	公園用地(附)	0.3297	6.70%
	公園兼兒童遊樂場用地(附)	1.1422	23.23%
	綠地用地(附)	0.1844	3.75%
	停車場用地(附)	0.0022	0.04%
	人廣用地(附)	0.1471	2.99%
	道路用地(附)	0.1680	3.42%
	小計	1.9736	40.14%
全區合計		4.9173	100.00%



都市計畫土地使用強度表

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區(附)	50%	210%
商業區(附)	70%	350%

※目前為概估面積，實際面積應以都市計畫發布為準

參、重劃作業內容概述-重劃負擔比率

公共設施負擔項目

依市地重劃實施辦法第21條規定，本區共同負擔項目為**公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、人廣用地、道路用地**。

預估土地所有權人平均重劃負擔比率

預估公共設施
用地負擔比率

預估費用
負擔比率

預估重劃
總平均負擔

$$40.14\% + 4.63\% = 44.77\%$$

註：重劃平均負擔比率應以重劃計畫書公告為準。

肆、地上物補償-建築物拆遷認定



建築改良物認定標準

依「**新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例**」及「**新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準**」規定辦理。

補償項目		補償標準	
		補償費或救濟金	自動搬遷獎勵金
建築改良物	合法建物	100%	前項金額× 50%
	81年1月10日前	70%	前項金額× 30%
	81年1月10日～88年6月11日前	30%	前項金額× 10%
	88年6月12日以後	不發給	
農作改良物、水產養殖物、畜產及水井		依農作改良物、水產養殖物、畜禽補償遷移費標準表及水井補償費標準表	

***需重劃計畫書公告時仍存在之地上物方得補償。**

肆、地上物補償-人口遷移

補償項目			補償標準	
			全拆	部分拆除
人口遷移費	<ul style="list-style-type: none"> ● 合法建築物：重劃計畫書公告6個月前在現址設立戶籍，並有居住事實者 ● 其他建築物：重劃計畫書公告6個月前在現址設立戶籍連續3年以上，並有居住事實者 	單身	12萬	9.6萬
		二人	12萬	9.6萬
		三人	16萬	12.8萬
		四人	20萬	16萬
		五人	24萬	19.2萬
		六人以上	28萬	22.4萬
市內電話遷移費			1千（每具）	
自來瓦斯遷移費			2萬（每具）	

應備文件：

- ✓ 全戶戶籍謄本(記事欄需完整顯示)
- ✓ 電話、瓦斯遷移費應備文件
- ✓ 市內電話裝機證明或電話繳費單
- ✓ 瓦斯設表證明或瓦斯繳費單

*需重劃計畫書公告時仍設籍者方得補償。

肆、地上物補償-生產設備搬遷

補償項目		補償標準
生產 設備 搬遷	合法建築物並完成工廠登記，其營業項目與現場相符	100%
	合法建築物，未經合法登記：	
	1. 現址有本市公司登記或商業登記及完納營業稅單據 2. 無本市公司登記或商業登記，僅有本市最近一期完納營業稅單據	80% 50%

商業或工廠使用所需證明文件：

- ✓ 公司登記、商業登記、工廠登記
- ✓ 特許行業經營許可執照
- ✓ 完納最近一期營業稅單據
- ✓ 最近三年營利事業所得稅結算申報書(工廠)

*需重劃計畫書公告時仍營業者方得補償。

肆、地上物補償-營業損失補助

補償項目		補償標準
公司/ 商業	營業損失補助費：重劃計畫書公告6個月前現址完成 公司或商業登記 ，且持有完納營業稅或個人所得稅單據並持續營業	100%
	營業損失救濟金：僅持有現址完納營業稅或個人所得稅單據並持續營業者	50%
工廠	營業損失補償金：完成合法工廠登記之工廠全部拆除致停止營業者，或部分拆除致營業規模縮小者	100%
	營業損失救濟金：未經合法登記之工廠，其僅完成現址公司登記或商業登記者	80%

商業或工廠使用所需證明文件：

- ✓ 公司登記、商業登記、工廠登記
- ✓ 特許行業經營許可執照
- ✓ 完納最近一期營業稅單據
- ✓ 最近三年營利事業所得稅結算申報書(工廠)

***需重劃計畫書公告時仍營業者方得補償。**

伍、預計辦理期程

114-116年



- ✓ 都市計畫審議
(114~115)
- ✓ 土地所有權人座談會
(115.05.29)
- ✓ 現況調查及測量作業
(115.05)
- ✓ 地上物查估作業
(115.下半年)

116年-117年



- ✓ 都市計畫發布實施
- ✓ 重劃計畫書報核公告
- ✓ 舉辦土地所有權人說明會
- ✓ 地上物查估補償公告及發價
- ✓ **自動搬遷獎勵期間**
(以公告所載時間為準)
- ✓ 工程施工
- ✓ 查估重劃前後地價
- ✓ 土地分配設計及計算負擔

117-118年



- ✓ 土地分配草案說明會
- ✓ 分配結果公告及異議處理
- ✓ 地籍整理及權利變更登記

118年-119年



- ✓ 工程完工
- ✓ 土地交接
- ✓ 標售作業
- ✓ 財務結算
- ✓ 成果報告

陸、其他事項-意願調查



**填寫基本資料及重劃意願，
請於會後繳回或於115年6月1
日前郵寄至本府地政局重劃科
(新北市板橋區中山路一段
1 6 1 號 2 4 樓)**

三峡分局周邊等9處跨區市地重劃案 土地所有權人意願調查表

為統計土地所有權人參與本重劃案之意願，請您協助填列本調查表並於115年6月1日前郵寄至本府地政局重劃科(新北市板橋區中山路一段161號24樓)，或於範圍勘選座談會當日繳回。

一、重劃區範圍總面積：約4.9173公頃。

二、公共設施用地共同負擔之項目、面積及比率：

(一) 公共設施用地共同負擔項目：公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、人廣用地、道路用地。

(二) 公共設施用地負擔面積：約1.9736公頃。

(三) 公共設施用地負擔比率：約40.14%。

三、舉辦重劃工程項目：包括綠地、道路、污水等排水工程、公共管線工程(電力、電信及自來水等)等公共設施之規劃設計費、施工費、整地費、材料費、工程管理費等相關費用。

四、重劃費用金額及負擔比率：

(一) 重劃工程費：約新台幣2億4,586萬5,000元。

(二) 重劃費用：約新台幣1億818萬元。

(三) 貸款利息：約新台幣3,271萬3,813元。

(四) 費用負擔比率：約4.63%。

五、重劃平均負擔比率：約44.77%。

(註:上開資料以重劃計畫書公告為準)

六、請問您是否同意參加「三峡分局周邊等9處跨區市地重劃案」？

同意，我同意參加「三峡分局周邊等9處跨區市地重劃案」。

不同意，理由：_____

沒意見。

七、土地所有權人基本資料：(供市府確認及調查結果分析使用，決不外洩，請放心填寫)

姓名：_____ 身分證字號：_____ 聯絡電話：_____

持有本重劃區內土地為：_____ 區 _____ 段 _____ 小段 _____ 地號

通訊住址：_____

(為確保您的權益，請填上聯絡電話與通訊住址，若您對本問卷及市地重劃作業有任何疑問，
懇請與本府地政局重劃科聯繫，聯絡電話：(02)29603456 分機：3564 周小姐)

115年 _____ 月 _____ 日

陸、其他事項



意見陳述或詢問相關問題

- 聯絡單位：新北市政府地政局重劃科
- 聯絡電話：02-29603456 分機3564周小姐
- 傳 真：02-29606839
- 聯絡地址：新北市板橋區中山路一段161號24樓



戶籍資料異動或通訊住址異動

土地所有權人之戶籍地址或通訊地址有異動變更者，請[填寫資料異動表](#)並於座談會[現場繳交](#)本府工作人員或郵寄至本局，以利日後辦理各項作業時通知之依據。

陸、其他事項



新北市三峽分局周邊等9處跨區市地重劃案專案
網站115年5月29日正式上線。



簡報結束

感謝聆聽

報告單位： 新北市政府地政局