



# 新北市中和秀朗橋北側 區段徵收開發案

## 第一場事業計畫公聽會 暨地上物查估前說明會簡報

主辦單位：新北市政府  
中華民國109年7月9日

## 簡報大綱

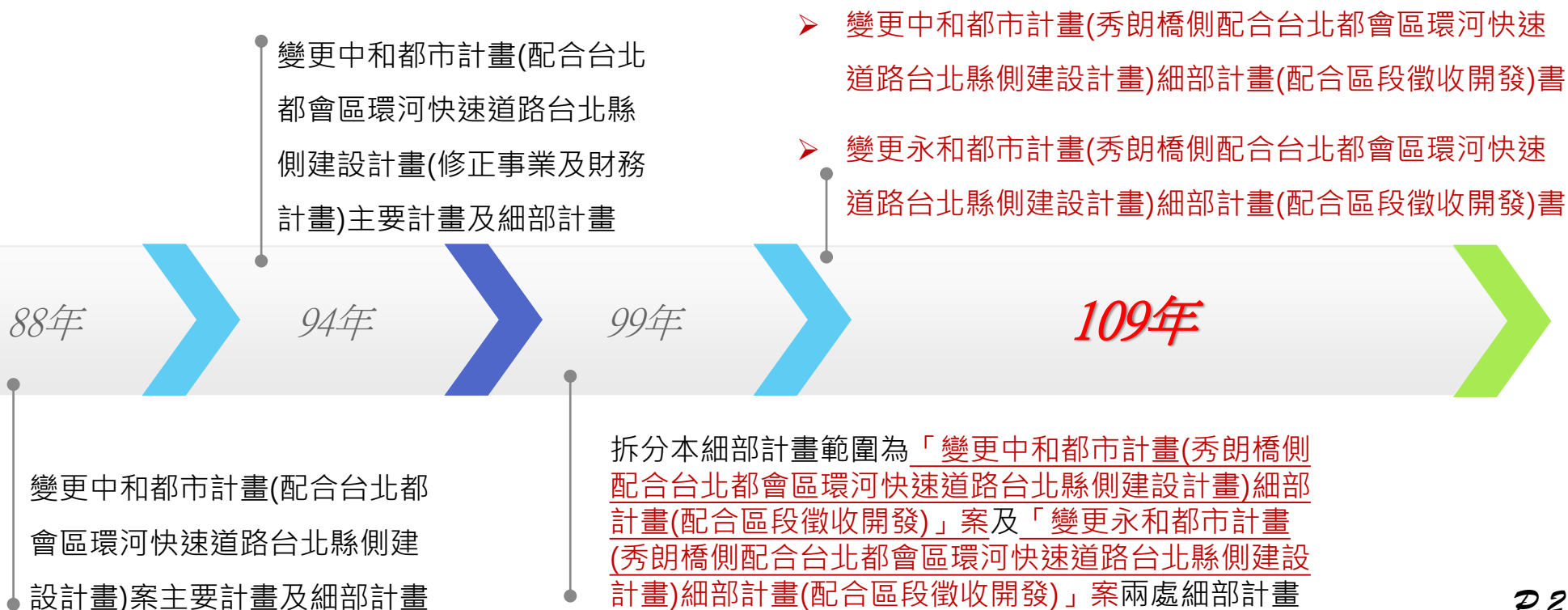
# PART ONE : 第 1 場公聽會

- 壹、計畫緣起及歷程
- 貳、法令依據
- 參、位置與範圍
- 肆、土地使用規劃
- 伍、公益性、必要性、適當性及合法性
- 陸、各項補償標準
- 柒、抵價地比例及抵價地申請程序
- 捌、地價稅及土地增值稅減免
- 玖、地主權益保障情形
- 拾、耕地租約或其他權利或其他負擔之處理
- 拾壹、注意事項
- 拾貳、預定作業期程


# PART TWO : 查估說明會

# 壹、計畫緣起與歷程

本案範圍跨中和及永和兩行政區，位於秀朗橋北側、新北環河快速道路側及既有住宅社區之間，開發範圍周邊皆為發展成熟之地區。為秀山地區救護、救災安全及活化土地利用，採區段徵收整體開發方式同時取得消防用地、串聯周邊路網及完善區域公共設施需求



## 貳、法令依據

 本案都市細部計畫刻由本府城鄉發展局辦理變更草案公開展覽(業於109年7月2日召開說明會)，本府地政局依據土地徵收條例第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。



## ▶ 參、位置與範圍

### 🌀 位置:

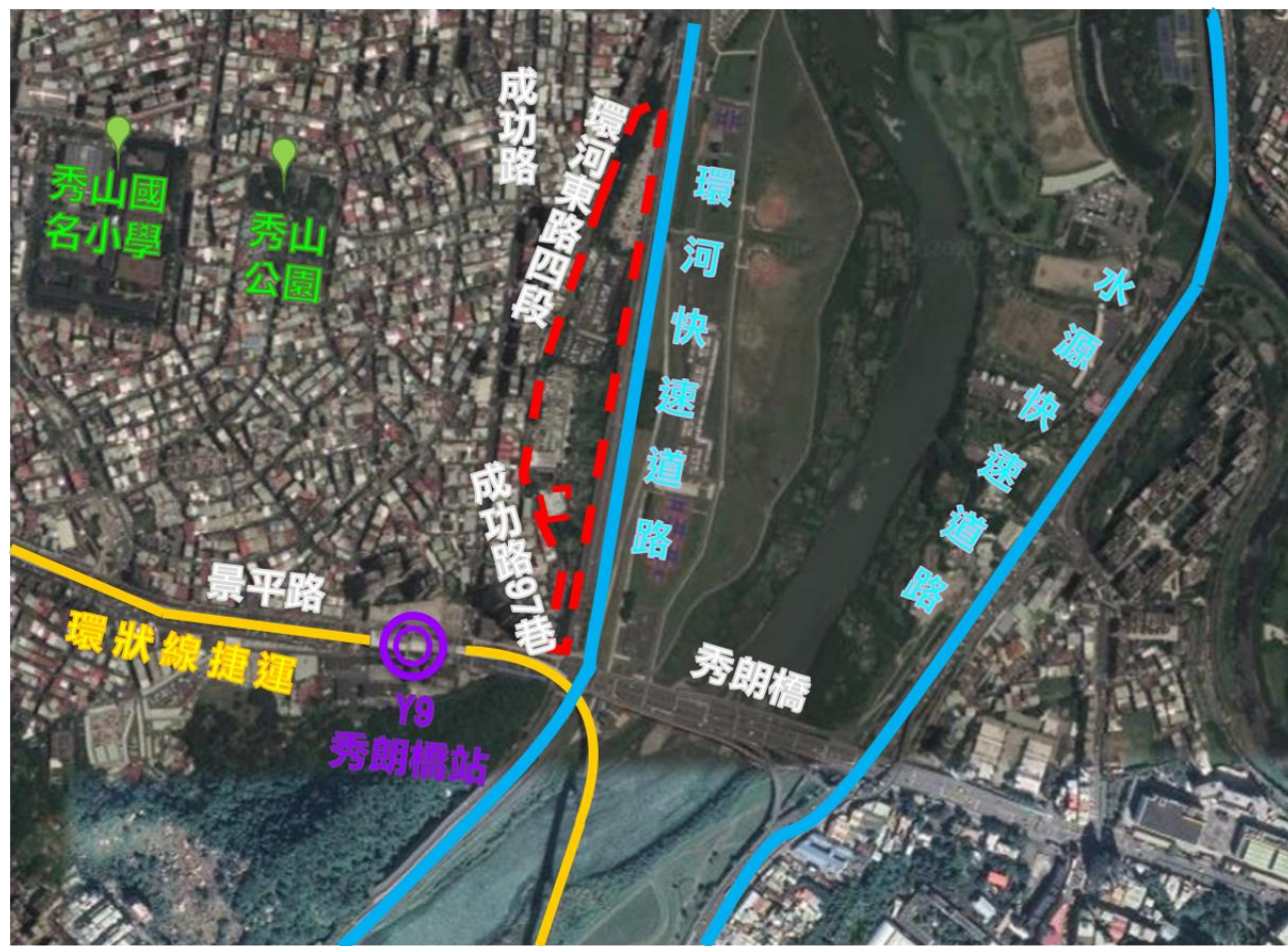
計畫範圍分別跨新北市中和區、永和區兩轄區，變更位置為臨新北環河快速道路側

### 🌀 範圍:

- ▲東至新北環河快速道路。
- ▲西至成功路97 巷及環河東路四段。
- ▲南至秀朗橋頭。
- ▲北臨環河東路四段及新北環河快速道路口。

🌀 地籍:包括  
景福、大智、長堤段

🌀 區段徵收面積:4.255公頃



# 肆、土地使用規劃

## 土地使用分區面積及使用強度表

項目	使用分區	面積 (公頃)	比例 (%)	土地使用強度	
				建蔽率	容積率
可建築土地	住宅區	2.0834	48.96%	50%	200%
	宗教專用區	0.06	1.41%	50%	160%
	小計	2.1434	50.37%	--	--
公共設施用地	消防用地	0.0892	2.10%	50%	250%
	廣場兼停車場用地	0.1751	4.12%	--	--
	公園兼兒童遊樂場用地	0.9583	22.52%	15%	30%
	綠地用地	0.0304	0.71%	--	--
	人行步道用地	0.0793	1.86%	--	--
	道路用地	0.7793	18.31%	--	--
	小計	2.1116	49.63%	--	--
總計		<b>4.2550</b>	100.00%	--	--



註：註：本圖及表為細部計畫公展草案，實際土地使用分區配置及面積以發布實施都市計畫為準

## 肆、土地使用規劃

### 最小建築基地限制

本計畫區之住宅區最小建築基地規模不得小於600平方公尺，惟因辦理區段徵收後基地情況特殊，致基地不足最小規模者，且經新北市政府核准者，不在此限。

### 基地建築退縮規定

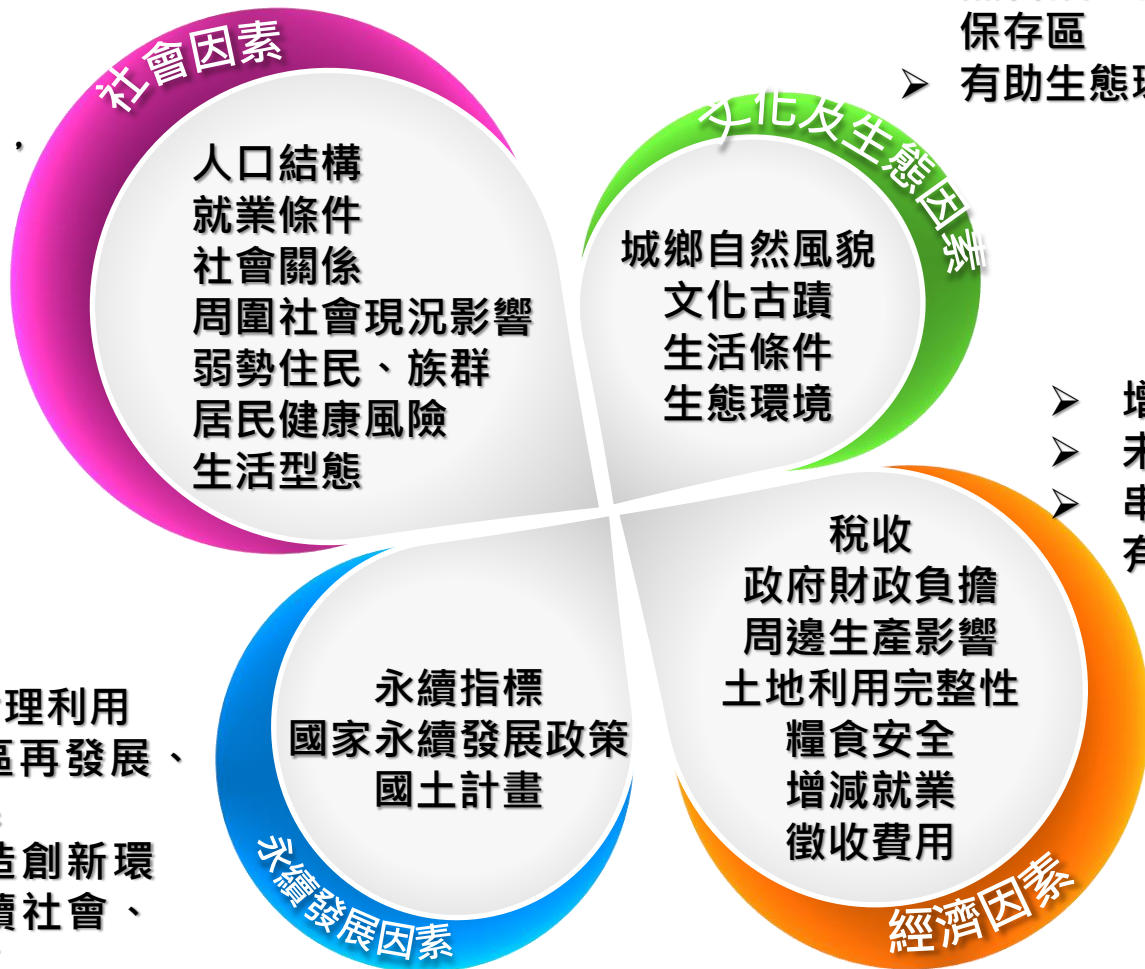
建築基地位置	退縮寬度(公尺)	備註
基地面臨道路部分	5	倘基地情況特殊無法配合退縮建築，經都設會審議通過者從其規定。

註：本表為公展草案，實際土地使用管制規定內容以發布實施計畫為準

# 伍、公益性、必要性、適當性及合法性

## 公益性、必要性

- 公共設施比例 49.63%
- 提供居住、通行、休憩、消防救災等機能，有助居民健康
- 吸引人口進駐，豐富當地生活機能



- 退縮建築及景觀綠化，都市景觀之美化與形塑
- 無古蹟、歷史建築、遺址保存區
- 有助生態環境之營造

- 增加政府財政收入
- 未影響糧食安全
- 串聯附近整體開發區，有益土地利用與管理

- 環境：土地合理利用
- 社會：舊社區再發展、都市防災體系
- 總目標：塑造創新環境、建構永續社會、節能減碳省水



# 伍、公益性、必要性、適當性及合法性

## 公益性、必要性

2 秀山地區人口稠密，亟需增加救災救護消防據點

新北市政府消防局秀山分隊消防力涵蓋分析圖



消防能力涵蓋秀景里等8個里，服務人數達3.2萬人

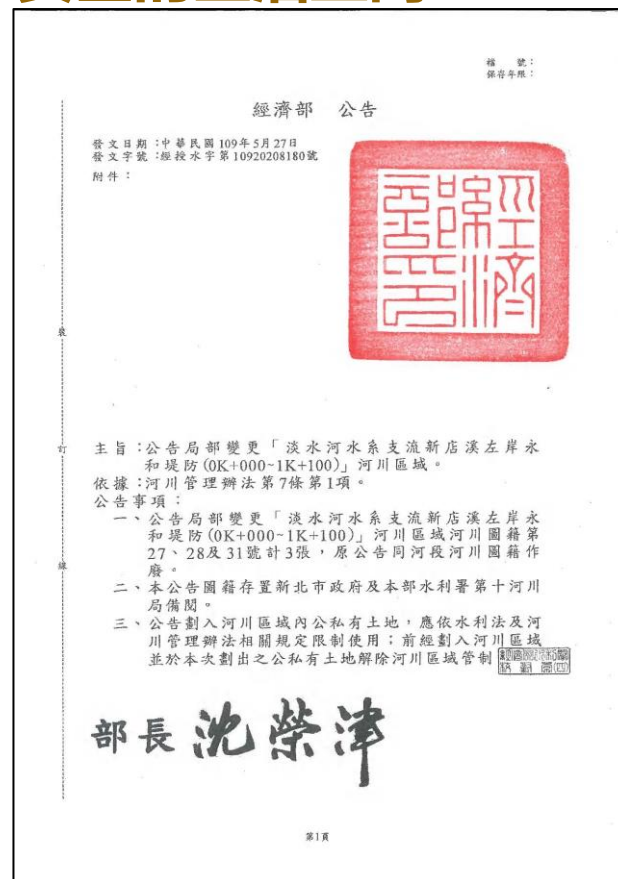
里名	戶數(戶)	人數合計(人)
秀景里	2889	6486
秀福里	1952	4821
秀山里	1822	4676
秀水里	1592	3865
秀成里	1370	3591
秀仁里	1488	3501
秀義里	1099	2767
秀士里	1084	2524
合計	13,296	32,231

# 伍、公益性、必要性、適當性及合法性

## 公益性、必要性

### 3 配合確認水道治理計畫範圍，創造舒適、安全的生活空間

- 檢討並解決當地水患疑慮
- 提供可利用土地，兼顧原有生態及民眾生活空間
- 解除區內建築行為受水利法相關限制。



## ▶ 伍、公益性、必要性、適當性及合法性

### 必要性、適當性、合法性

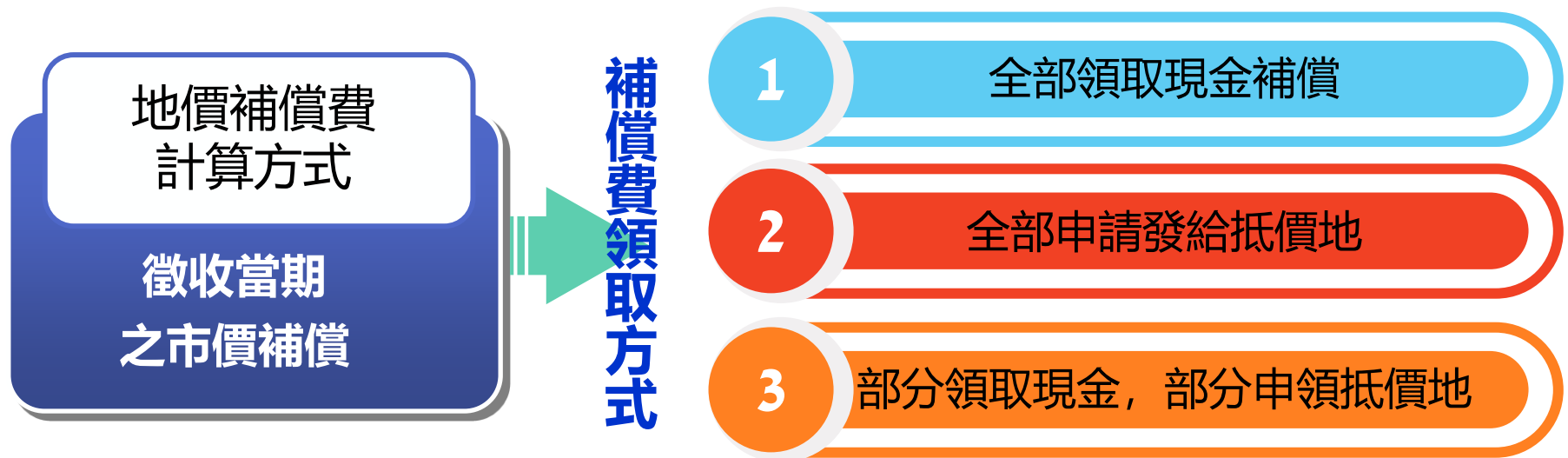


 本案計畫之適當性與合法性等條件完備 

## ▶ 陸、各項補償標準

### 一、土地地價補償方式

- 依土地徵收條例第30條，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- 徵收市價將由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並提交本市地價評議委員會審議。

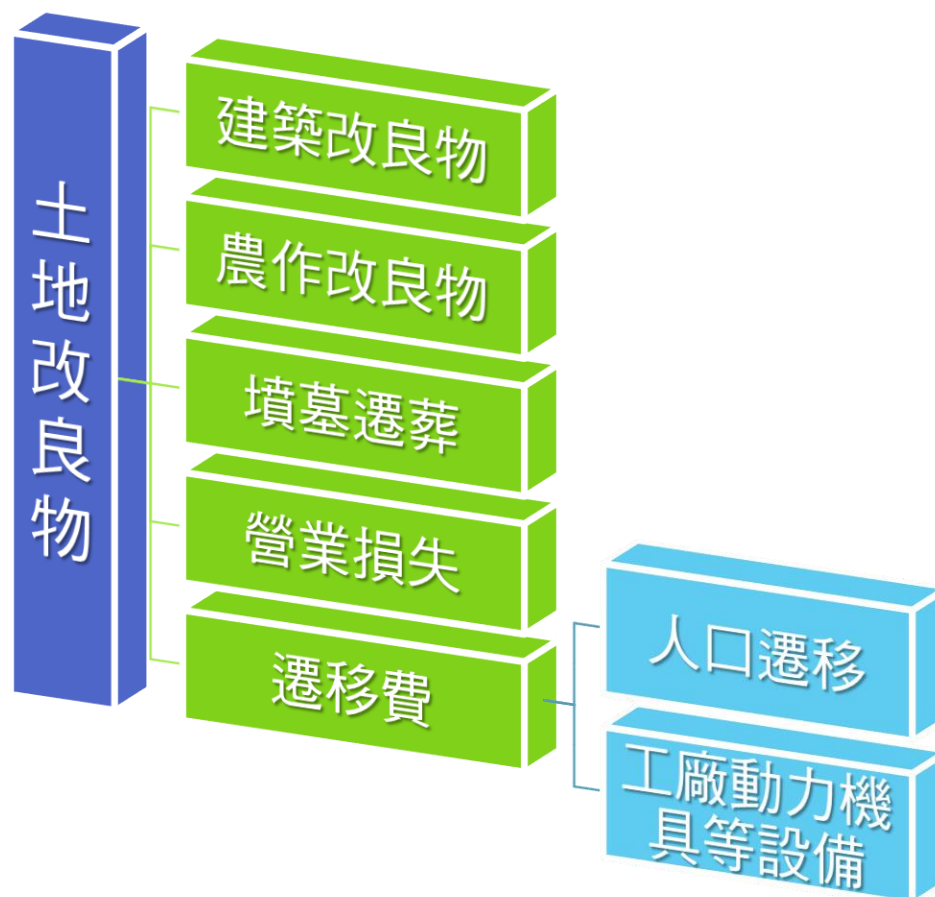


# ▶ 陸、各項補償標準

## 二、土地改良物補償

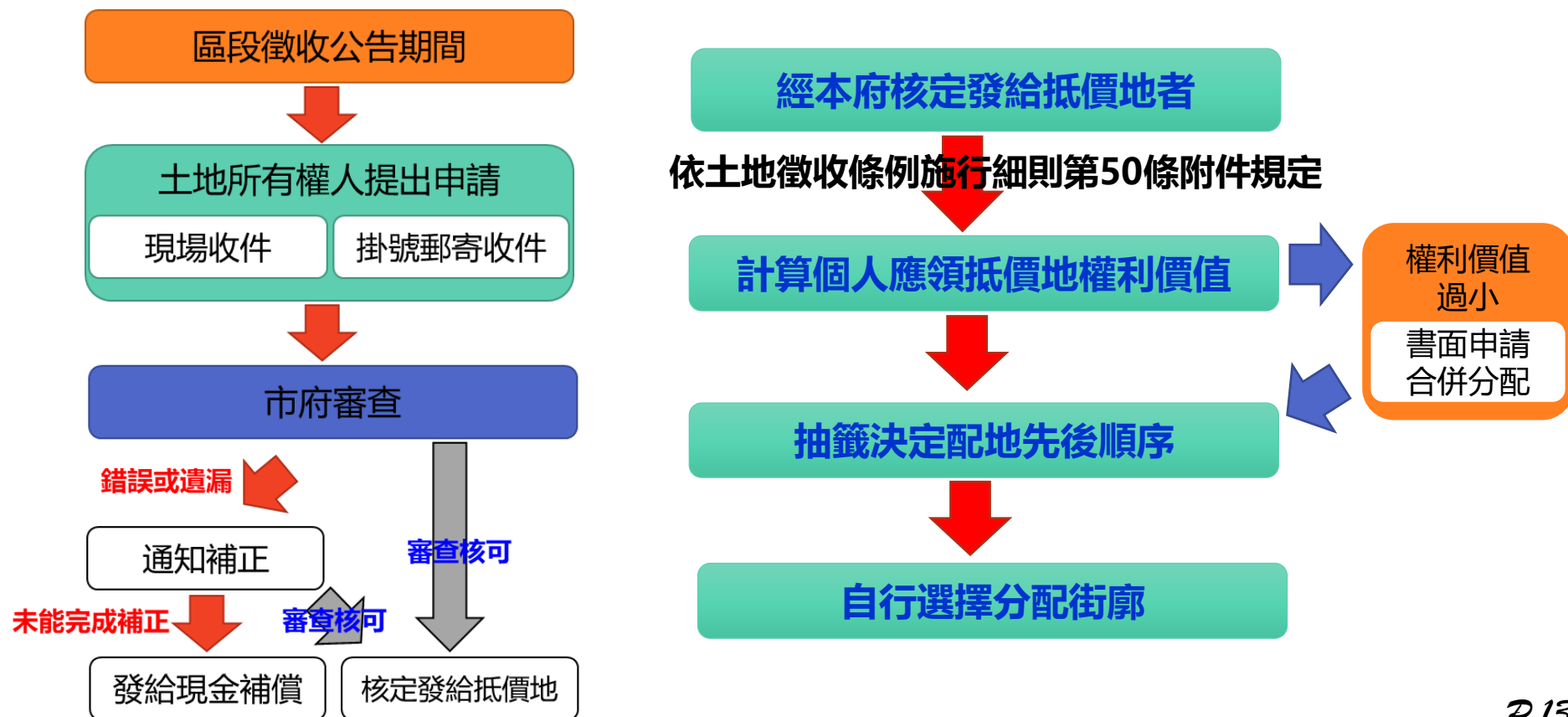
### ▶ 建築改良物認定標準

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。



# ▶ 柒、抵價地比例及抵價地申請程序

- 申請領取抵價地資格：為區段徵收公告時土地登記簿上所載之土地所有權人。
- 申請時間：區段徵收公告期間（時間、地點將由本府另行通知）



## ▶ 捌、地價稅及土地增值稅減免

- 領取現金補償，或申請領取抵價地，均免徵土地增值稅。
- 領取抵價地後第一次移轉時，可減徵土地增值稅百分之四十。
- 區段徵收辦理完成後，自完成之日起可減半徵收地價稅兩年。



## 玖、地主權益保障情形

### 補償

- 補償費救濟金
- 房租補助費
- 特別救助金

- 安置計畫
- 合法建物所有權人
- 低收入戶或中低收入戶人口
- 合法工廠

### 安置

### 就業輔導

- 提供就業資訊
- 輔導創業貸款協助
- 安排工職訓練



## ▶ 拾、耕地租約或他項權利或其他負擔之處理

領取現金補償者



三七五租約

- 承租人領取地價補償1/3
- 土地所有權人領取地價補償2/3

他項權利

- 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清償。
- 協議不成者，依法令規定存入保管專戶。

## ▶ 拾、耕地租約或其他項權利或其他負擔之處理

### 申請領回抵價地者



#### 三七五租約

- 土地所有權人應提出承租人已領取地價1/3之證明文件。
- 由雙方同意本府就其應領之地價補償費代為清償給承租人，土地所有權人就剩餘應領地價補償費申領抵價地。

#### 他項權利或限制登記者

- 應提出同意塗銷或清償或回贖之證明文件。

## ▶ 拾壹、注意事項

為確保土地所有權人權益，凡**聯絡地址**已有**異動**者，請洽後方**資料更正區**辦理地址更新；若辦理期間發生異動時，請電洽本府地政局區段徵收科承辦人員辦理

電話：02-29603456 分機3524、3523或3533

原辦理土地登記時**身分證字號**屬**流水編號**者，請盡早至**中和地政事務所**辦理更正登記，另**戶籍住址**有異動者，亦請至地政事務所辦理住址變更登記，以利後續作業事宜

## 拾壹、注意事項

為瞭解各位土地所有權人參加區段徵收的意願，目前正辦理本區**意願調查**，請地主填具後交至後方**資料更正區**，或寄回本府，請地主踴躍表達是否同意參與本案區段徵收之意願，問卷調查統計分析結果，將呈報供內政部**審議區段徵收**之重要參考依據。

## 拾貳、預定作業期程

- 109.06~109.08 都市計畫細部計畫變更
- 109.08~109.09 第二次興辦事業計畫公聽會
- 109.08~109.11 地上物查估作業
- 109.09~110.02 抵價地比例、公必性報核作業
- 110.02~110.04 協議價購會議暨區段徵收公聽會
- 110.07~110.08 區段徵收公告

# 本案區段徵收開發網站

<http://www.xiubei.com.tw/>

中和秀朗橋北側區段徵收開發工程

[最新消息](#) | [區段徵收作業](#) | [本計畫區介紹](#) | [開發進度](#) | [團隊介紹](#) | [下載專區](#) | [照片集錦](#) | [直播專區](#) | [問卷調查](#)

