

新北市中和秀朗橋北側 區段徵收開發案

第二場事業計畫公聽會簡報

主辦單位：新北市政府
中華民國109年12月15日

簡報大綱

- 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、耕地租約或其他項權利或其他負擔之處理
- 拾壹、前次公聽會意見回覆處理情形
- 拾貳、注意事項
- 拾參、預定作業期程

▶ 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

➤ 經水利線型變更，考量周邊區域及開發案範圍內現況辦理細部計畫變更，於109年12月3日發布實施

修正事業及財務計畫
採分別區段徵收開發
惟受水川安全管制未能開發

88年

94年

99年&108年

109年


跨區區段徵收

(環河快速道路及華中橋區徵案)

主、細計拆離

中、永和計畫區劃分，分別製作都市計畫書、圖

▶ 貳、法令依據

 本案都市細部計畫業於109年12月3日辦理公告，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。

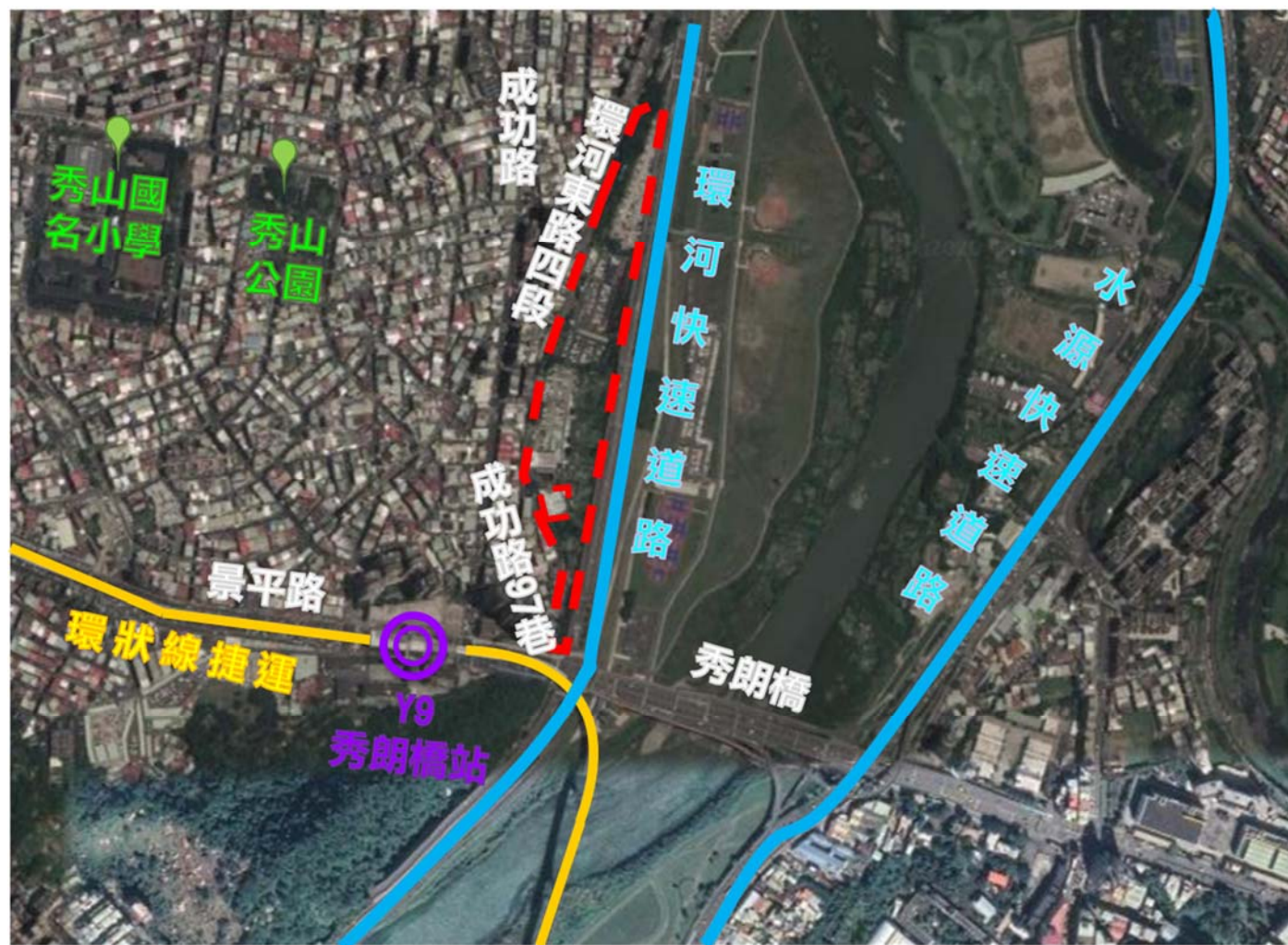


地籍:包括

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	2.0822	48.94%	50%	200%
	宗教專用區	0.06	1.41%	50%	160%
	小計	2.1422	50.35%	--	--
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	0.9618	22.60%	15%	30%
	綠地用地	0.0304	0.71%	--	--
	人行步道用地	0.0793	1.86%	--	--
	道路用地	0.7770	18.26%	--	--
	小計	2.1128	49.65%	--	--
總計		4.2550	100.00%	--	--



註：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

1區(黃色街廓):

最小建築基地開發規模為300平方公尺

最小角地建築基地開發規模為600平方公尺

2區(綠色街廓):

最小建築基地開發規模為600平方公尺

最小角地建築基地開發規模為800平方公尺



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 49.65%
- 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

消防能力涵蓋秀景里等8個里，服務人數達3.2萬人

新北市政府消防局秀山分隊消防力涵蓋分析圖



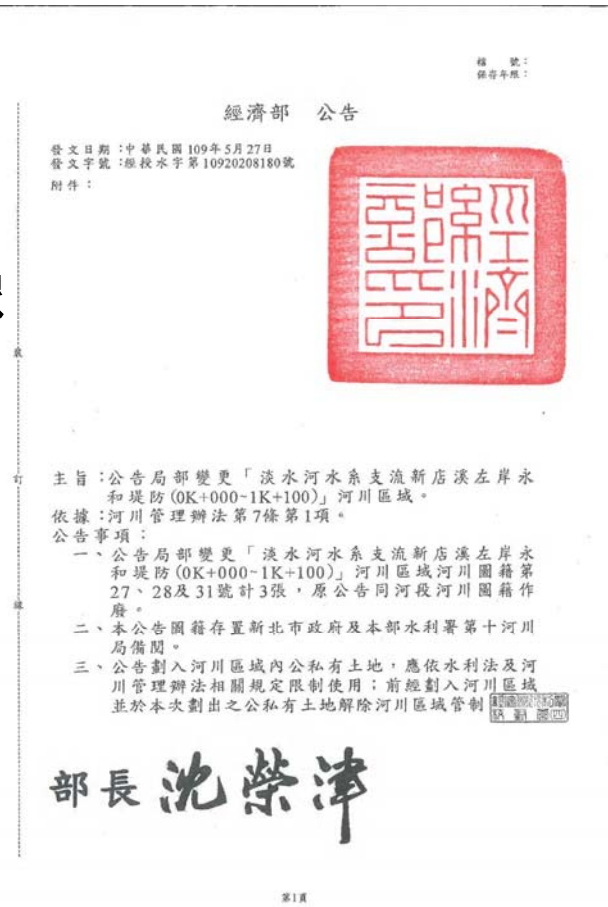
里名	戶數 (戶)	人數合計 (人)
秀景里	2889	6486
秀福里	1952	4821
秀山里	1822	4676
秀水里	1592	3865
秀成里	1370	3591
秀仁里	1488	3501
秀義里	1099	2767
秀士里	1084	2524
合計	13,296	32,231

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

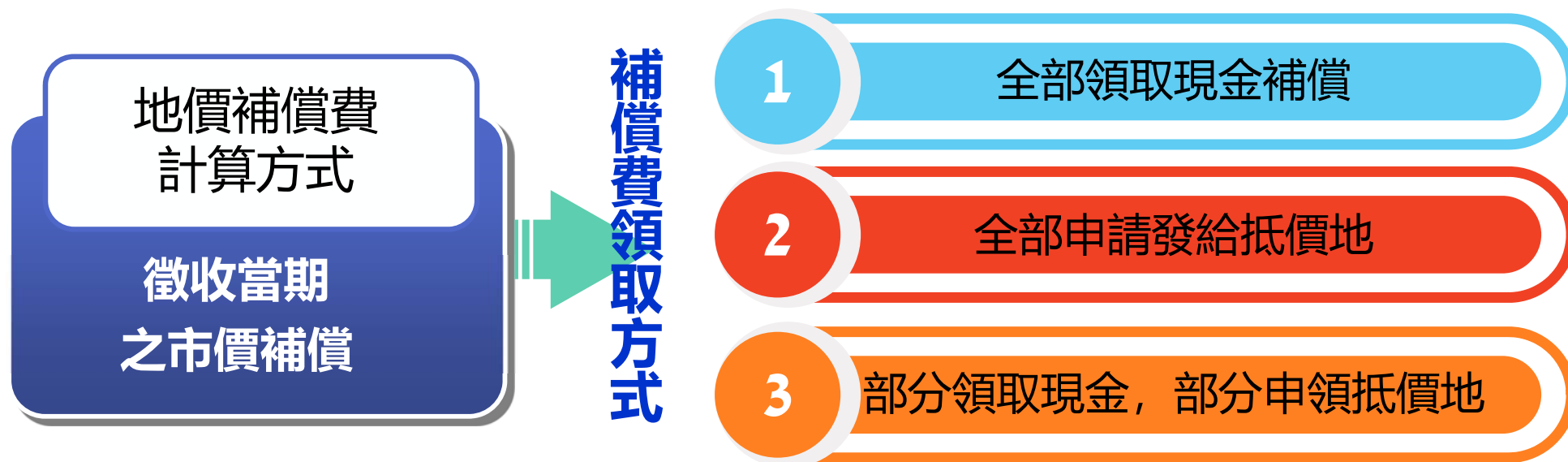


 本案計畫之適當性與合法性等條件完備 

▶ 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。

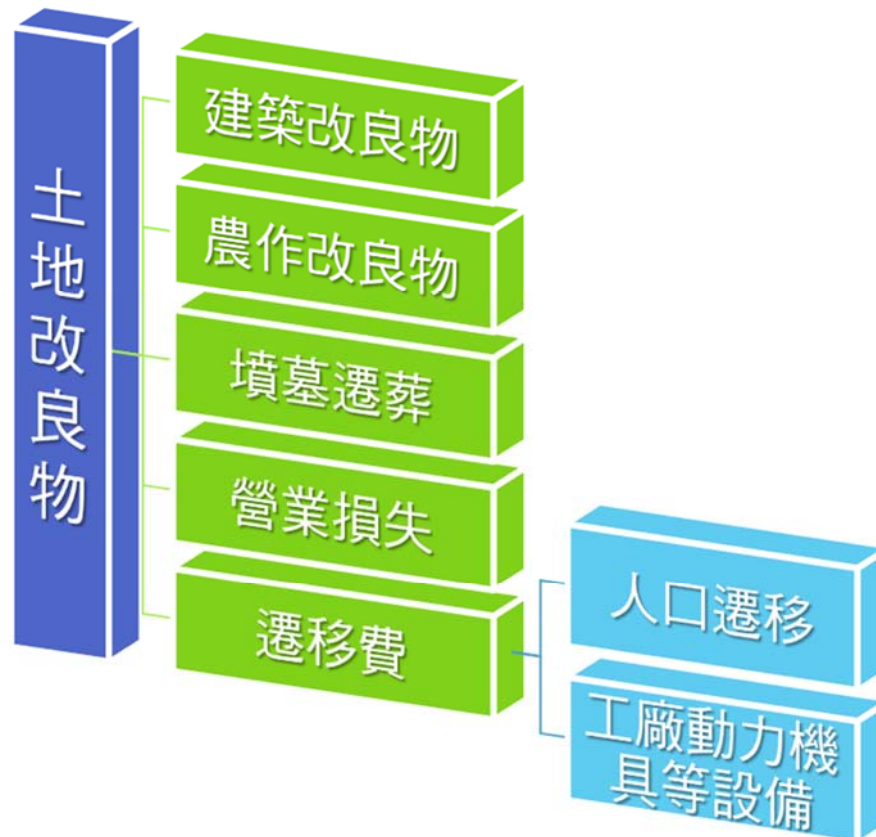


▶ 陸、各項補償標準

二、土地改良物補償

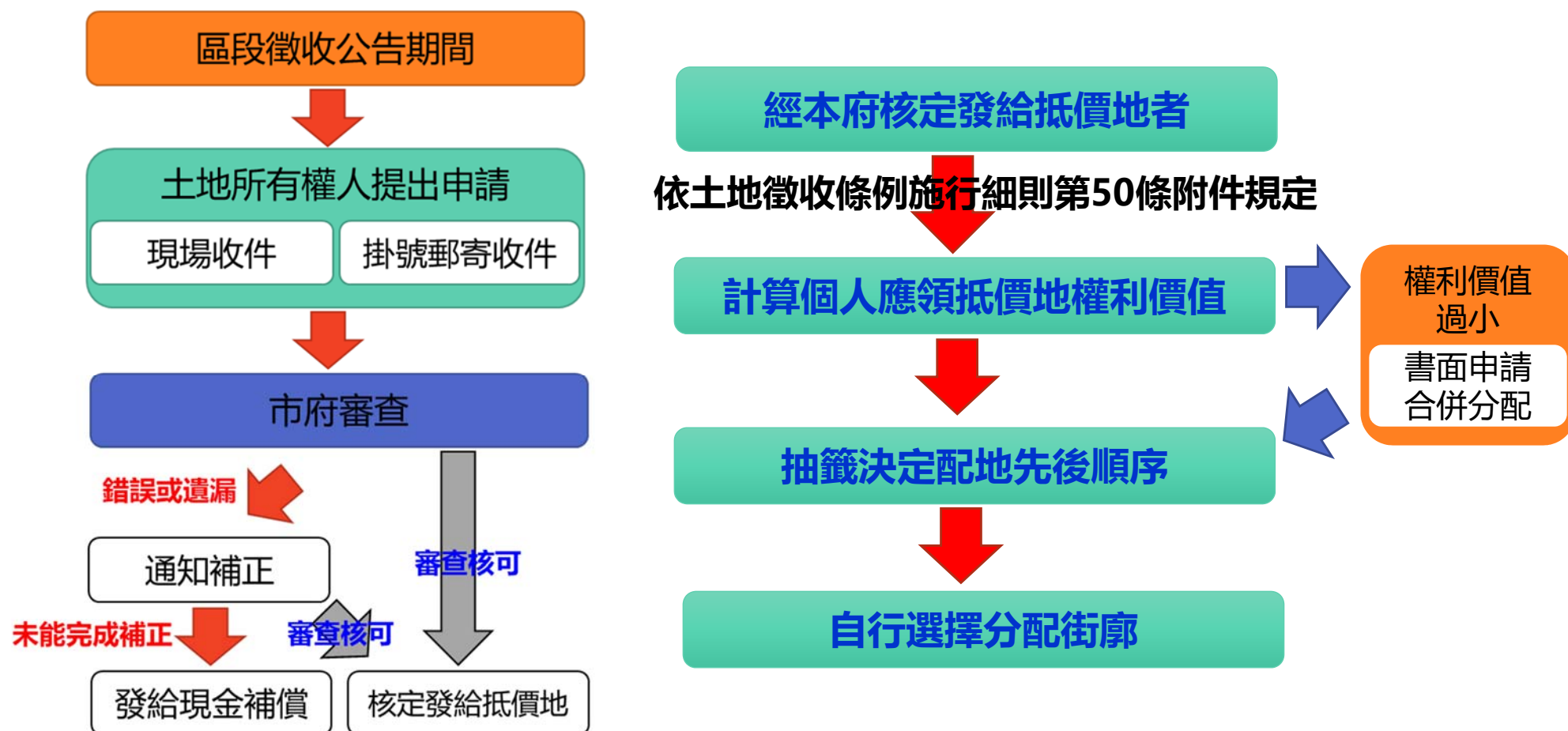
▶ 建築改良物認定標準

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、前次公聽會意見回覆處理情形

都市計畫問題

提問人：李○河



消防用地之出路如何設置。使用派出所對面國有財產署土地是最恰當的。



本案都市計畫已配合消防用地需要，於開發區東側增設10公尺計畫道路，以聯通環河快速道路、確保大型消防車輛通行及迴轉安全。

另秀山分隊設置作業刻由本府消防局規劃中，將俟本案開發計畫完成後，朝對市民最有利的方案興闢。

▶ 拾壹、前次公聽會意見回覆處理情形

區段徵收作業問題

提問人：李○河



現在抵價地如果領回，所有權人只有40%嗎？老百姓會接受嗎？請再評估。



本案領回抵價地比例將依土地徵收條例第45條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，經評估開發財務可自償，並報請內政部核准後辦理，將於協議價購說明會時向各位民眾說明。

▶ 拾壹、前次公聽會意見回覆處理情形

區段徵收作業問題

提問人：李○伶



本區最小開發面積為多少，若小於最小開發面積，可否配地或有其他方式處理？



本案都市計畫規定住宅區最小建築基地規模不得小於300平方公尺及600平方公尺，經本府核定領有抵價地者，皆可與其他土地所有權人合併辦理配地。又前項作業於配地作業辦理前，會先行通知土地所有權人辦理合併作業後再進行抽籤暨配地作業。

▶ 拾壹、前次公聽會意見回覆處理情形

區段徵收作業問題

提問人：李○溪



1. 如果土地要出售按照市價，市價多少不知道何時會公布？是不是可以提早公告，才有辦法思考要出售或換地。
2. 如果要換地或出售的話什麼時候最後的期限？
3. 補償費是什麼時候可以領？是交出權狀的時候就可以領到，還是要辦什麼手續後才可以領到？

▶ 拾壹、前次公聽會意見回覆處理情形

區段徵收作業問題



需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，本府將委請國家考試合格之不動產估價師，按照徵收當期之市價，以土地徵收補償市價查估辦法計算補償價格，並於協議價購會議通知各地主。

地主若是以協議價購方式辦理者，於簽訂所有權議約書並辦理土地移轉登記後給付價款；若是領取徵收補償，依土地徵收條例第20條第1項規定，應於徵收公告期滿後十五日內發給；欲選擇領地者，依土地徵收條例第40條，應於公告期間內向本府地政局提出申請。

▶ 拾壹、前次公聽會意見回覆處理情形

區段徵收作業問題

提問人：張○興



開發區內不同行政區之土地可否合併配地？



同一整體開發案範圍內之土地均可合併配地。

▶ 拾壹、前次公聽會意見回覆處理情形

地上物補償問題

提問人：曾○碌



我們現在的土地跟房屋是15個人共有房地的補償如何辦理？



依內政部頒訂之「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」規定辦理，建築改良物徵收補償費由徵收公告時登記簿記載之權利人領取，惟法令尚未明訂未登記建物救濟金之補償對象，本府將於現場查估作業時請相關權利人提供建物相關證明資料作為參考，並依「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」規定辦理後續造冊作業。

▶ 拾壹、前次公聽會意見回覆處理情形

地上物補償問題

提問人：李○河



如果開始查估的時候希望先發公文告知里辦公室，因為有一些鄉親有種植農作物所以查估的時候可以先跟他們說。



本府已於109年9月1日發文通知辦理查估作業亦一併通知里辦公室，續於109年9月14日至17日完成現場作業，如果有鄉親仍未辦理，請聯絡本府或委託廠商查估人員辦理。

亞興測量有限公司 賴先生

電話：04-23012552 分機36

▶ 拾貳、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

▶ 拾貳、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**諮詢區**，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。

▶ 拾參、預定作業期程

- 109年6月~109年12月 都市計畫細部計畫變更
- 109年8月~109年11月 地上物查估作業
- 109年12月15日 第二次興辦事業計畫公聽會
- 110年1月~110年6月 抵價地比例、公益性必要性報核
- 110年7月~110年9月 協議價購會議暨區段徵收公聽會
- 110年11月~110年12月 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

