

新北市板橋埔墘4-7區區段徵收案

第一次事業計畫公聽會

新北市政府

114年3月13日

簡報 大綱

壹

法令依據

貳

計畫緣起

參

開發目的

肆

背景認知

伍

開發效益

陸

公益性評估

柒

必要性、適當性、合法性

捌

徵收補償標準與方式

玖

安置計畫

拾

耕地租約或其他
項權利之處理

拾壹

土地稅賦減免

拾貳

本案預定
工作期程

拾參

注意事項



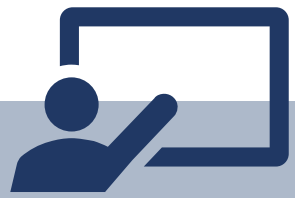
法令依據



➤ 土地徵收條例§10及土地徵收條例 施行細則§10、11

需用土地人於事業計畫報請目的
事業主管機關許可前，應舉行**2場**
公聽會，聽取土地所有權人及利
害關係人之意見。但距申請徵收**3**
年內已舉行公聽會或說明會者，
不在此限。

➤ 本案都市計畫業於107年8月15日
舉辦公開說明會，距今已超過3年，
爰依規定再舉辦公聽會。



計畫緣起

都市計畫歷程



60.1.25

發布實施「板橋擴大都市計畫(埔墘及四頭汴地區)案」，劃定為**農業區**。

88.6.16

發布實施「變更板橋都市計畫(部分埔墘區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案」，配合環快建設採**區段徵收**方式開發。

- 1.環快已以一般徵收方式開闢。
- 2.區段徵收財務計畫評估不可行。
- 3.配合中央暨台北縣整體開發策略、所有權人開發意願。

93.7.8

經本縣都委會審議通過修訂事業及財務計畫改以自辦重劃方式開發並依程序報請行政院專案核准。

94.6.21

內政部都委會會議審議通過埔墘1-7區改以市地重劃方式開發。

(附帶條件決議：

- 1.依部都委會597次會臨時動議報告案件之決議辦理
- 2.文到3年內辦理開發，**未依期限仍應維持原計畫**)

95年-98年

- 1.95.8.22依內政部都委會第640次會議決議，考量開發完整性應一次整體開發。
- 2.區內地主意見無法整合且未於期限內擬具重劃計畫書向本府申辦市地重劃。
- 3.4-7區變更開發方式之都市計畫未經審定。

107.11.22

第4-7區細部計畫經本市都委會第91次會議審竣後公告發布實施。



計畫緣起

區段徵收歷程1



108.11.6

內政部土地徵收審議小組第193次會議

會議決議：
經檢視尚具公益性及必要性，惟仍須針對開發
方式及計畫內容，向民眾妥予溝通說明。

109.1.16

地主協調會



109.3.4

地主協調會



109.5.7

重新函請內政部核定抵價地比例41%



109.5

內政部回復，仍請重新檢視財務計畫及檢討抵價
地比例，妥與區內地主達成共識後再報部審議

109.7.20

部分民眾持續陳情不同意區段徵收開發方式



計畫緣起

區段徵收歷程2



111.10.3

因應民眾表達區段徵收開發
參與意願-函詢內政部本案擬
重新啟動之作業期程

109.8.13

內政部同意撤回

109.8.12

暫緩開發案-函請內政部同意撤回抵價地比例

法令及都市計畫所定開發方式未變，且未與地主取得共識前，為避免民眾誤解並減少抗爭，請內政部同意撤回。

111.12.13

內政部函復

報核時，併與區內土地
所有權人達成共識情形
之相關資料，報部核定。

112.2.23

地主座談會



發放意願
調查問卷

同意區徵意願調查結果 第3次發放問卷至113/6/30截止	
同意面積	占私有地面積比
2.22公頃	74.57%

114.3.13

事業計畫公聽會





開發目的



- 休憩、防洪隔離工業區影響
- 延續、串聯周邊開發區之道路系統，引導都市有序縫合發展
- 因應日益增加之社會福利設施需求，取得社會福利設施用地，強化社會安全網絡

住宅區

1.88公頃

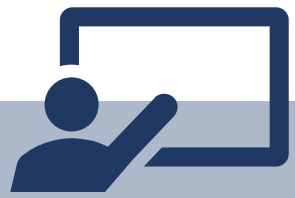
公園、綠地及道路

1.5公頃

社會福利設施用地

0.36公頃

- 以區段徵收方式取得採無償方式提供
- 確保用地取得之完整性及時效性



背景認知

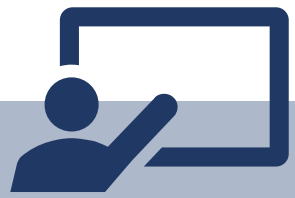
位置與範圍



面積 → **3.74**公頃

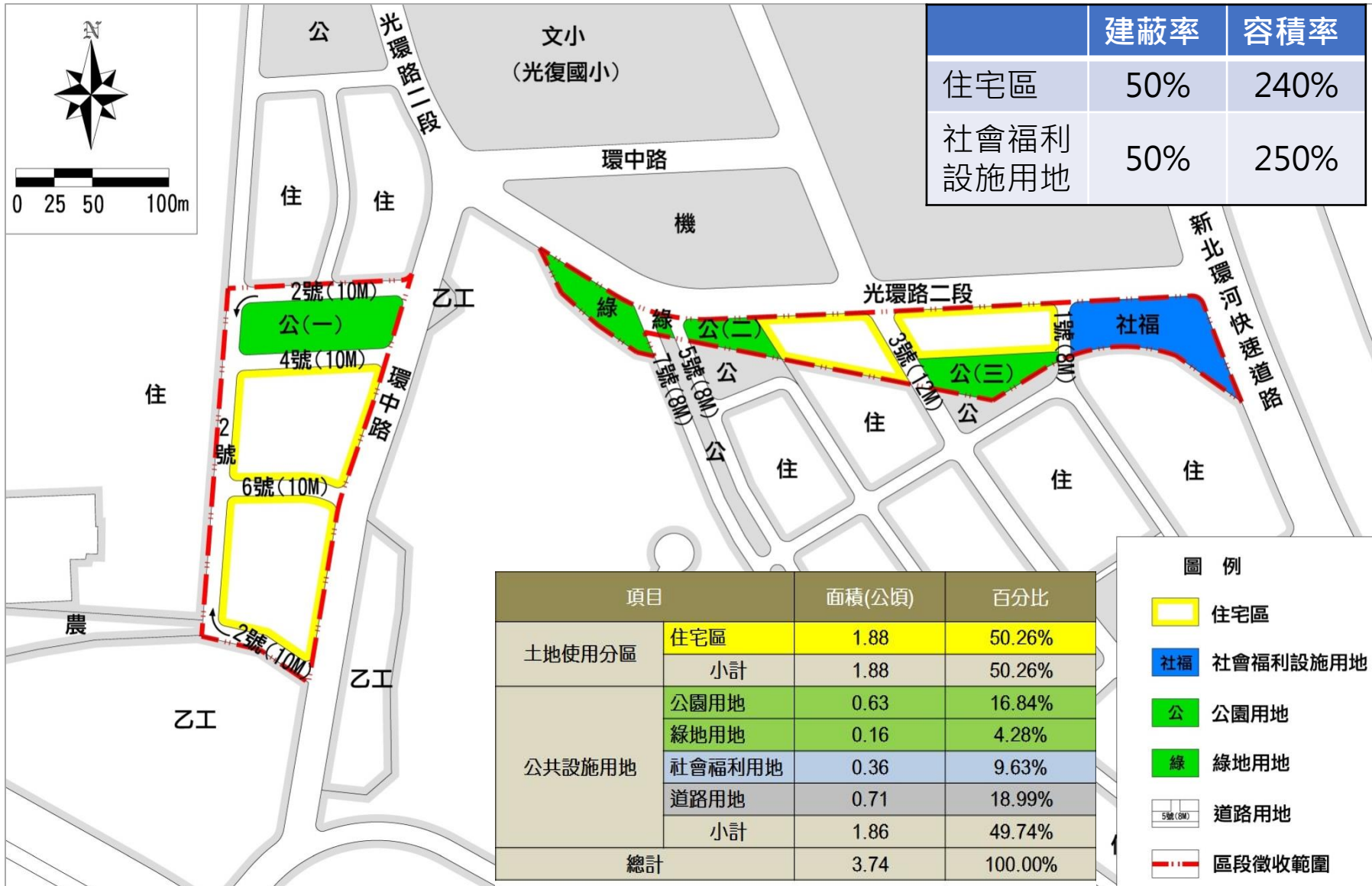
- 四至 →
- 東：新北環河快速道路
 - 西：鄰板橋都市計畫之住宅區
 - 南：中和都市計畫區界線
 - 北：光環路二段





背景認知

土地使用規劃





開發效益 舒適宜居



都市計畫空間定位

1



中低密度住宅區

- 塑造埔墘地區優質生活居住場域，並縫合周邊空間紋理。

2



鄰里型公共設施用地

- 打通道路系統串聯華中北側及板橋東側住宅區
- 延伸帶狀隔離綠帶，減輕工業區週邊影響。
- 公園集中劃設，提供週邊防洪防災緩衝空間。

3



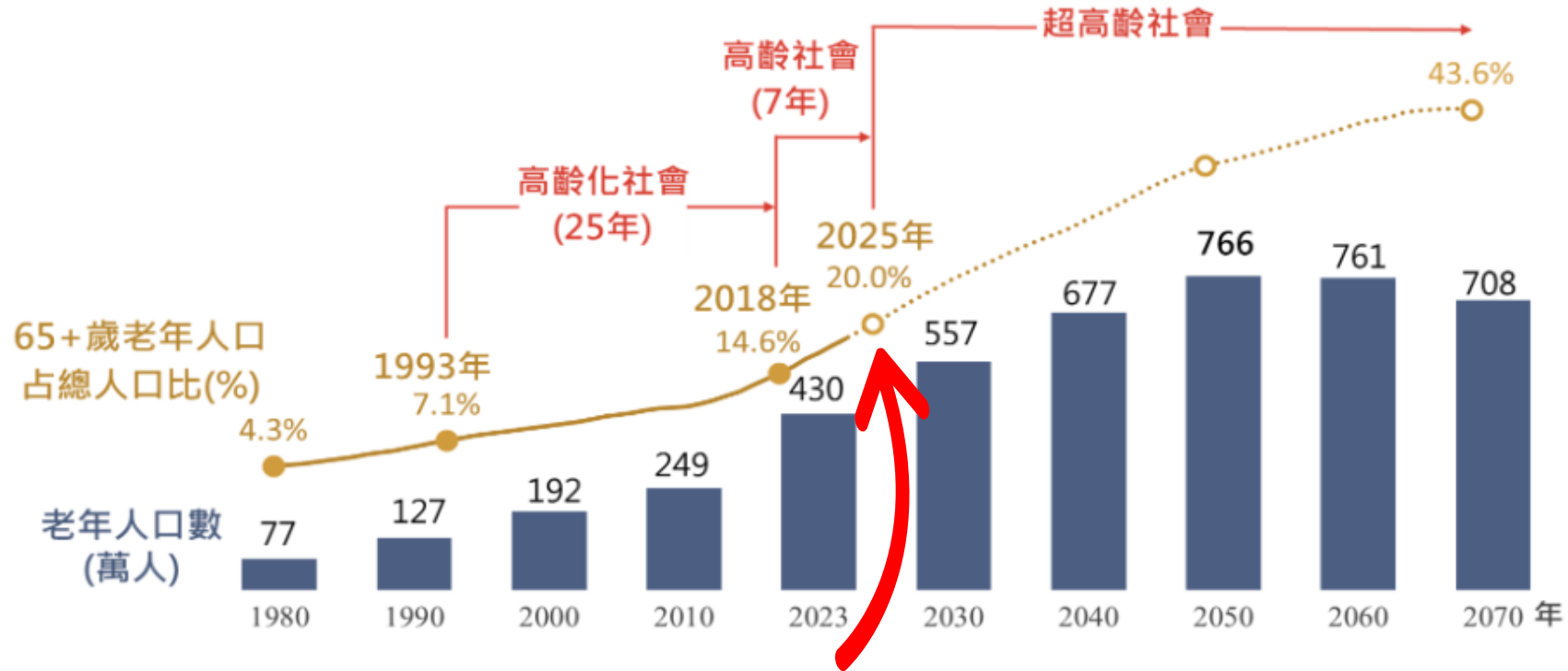
社會福利設施用地

- 配合中央社會安全網，設置本市家防派案中心
- 需要被照顧之高齡人口倍增，設置公共托老中心減輕家庭負擔。



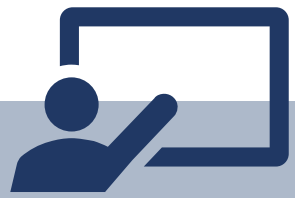


開發效益 社會福利



我國老年人口預計2025年超過20%，邁向超高齡社會

**本市高齡人口倍增
服務資源亟需建置**



開發效益 社會福利



◎ 社福供需失衡

◎ 建置多目標綜合型
社會福利服務大樓

確保用地取得
之完整性及時
效性

主管
機關
提出
需求

都計
單位
評估

區段徵收

◎ 取得社福用地
提供主管機關



- 托嬰、托幼、扶老及身心障礙者社區化福利設施需求殷切
- 實有取得**社會福利設施用地**之公益性及必要性



公益性評估

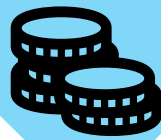


社會



- ✓ 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**
- ✓ 吸引人口進駐，**豐富當地生活機能**
- ✓ 公共設施比例49.7%
- ✓ 提供**多目標綜合型社會福利設施大樓**

經濟



- ✓ 非屬糧食主要生產地區，**不影響糧食安全**
- ✓ 串聯附近開發區，有利土地利用與管理
- ✓ 增加政府財政收入，挹注財政

文化及生態



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

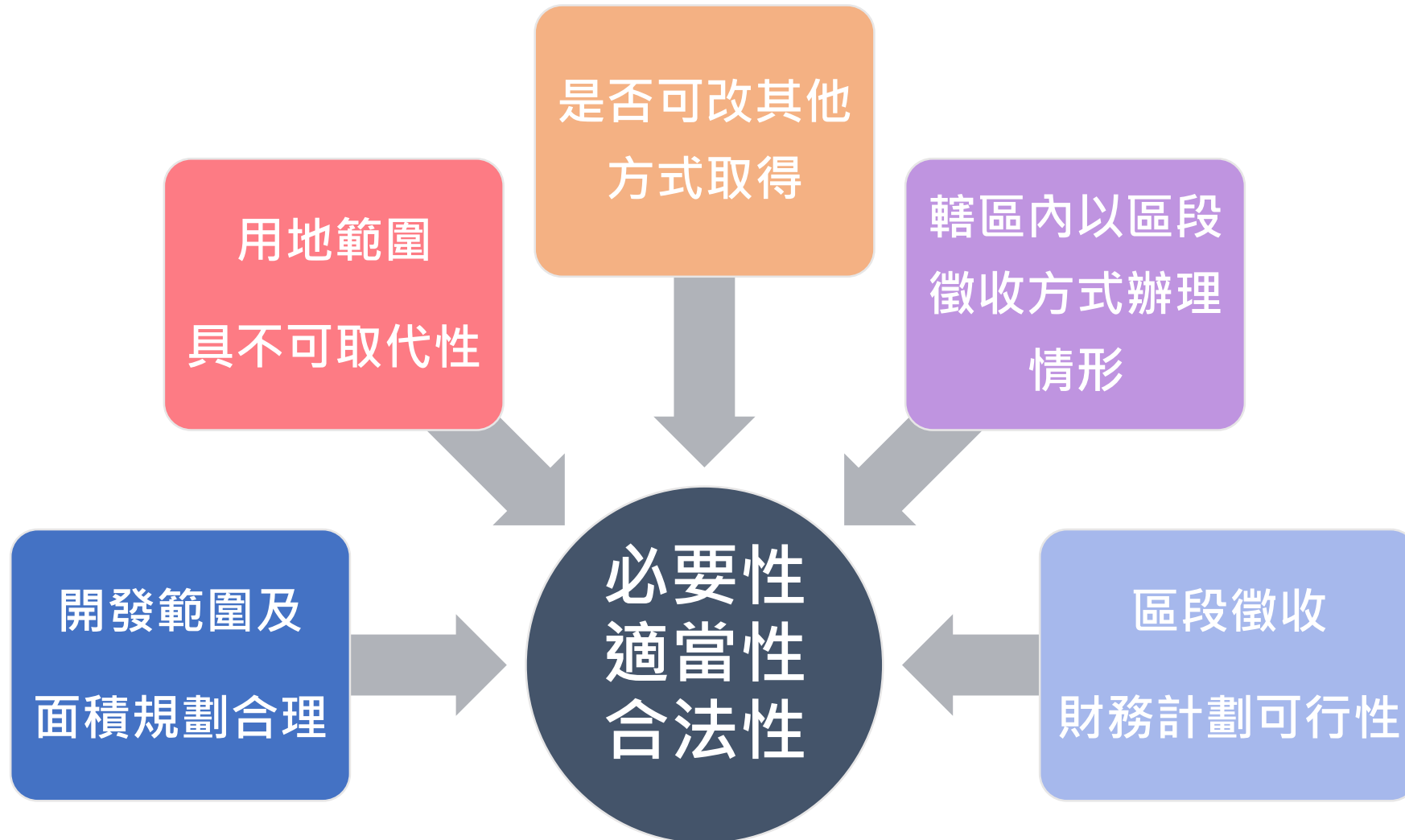
永續發展



- ✓ 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



必要性、適當性、合法性



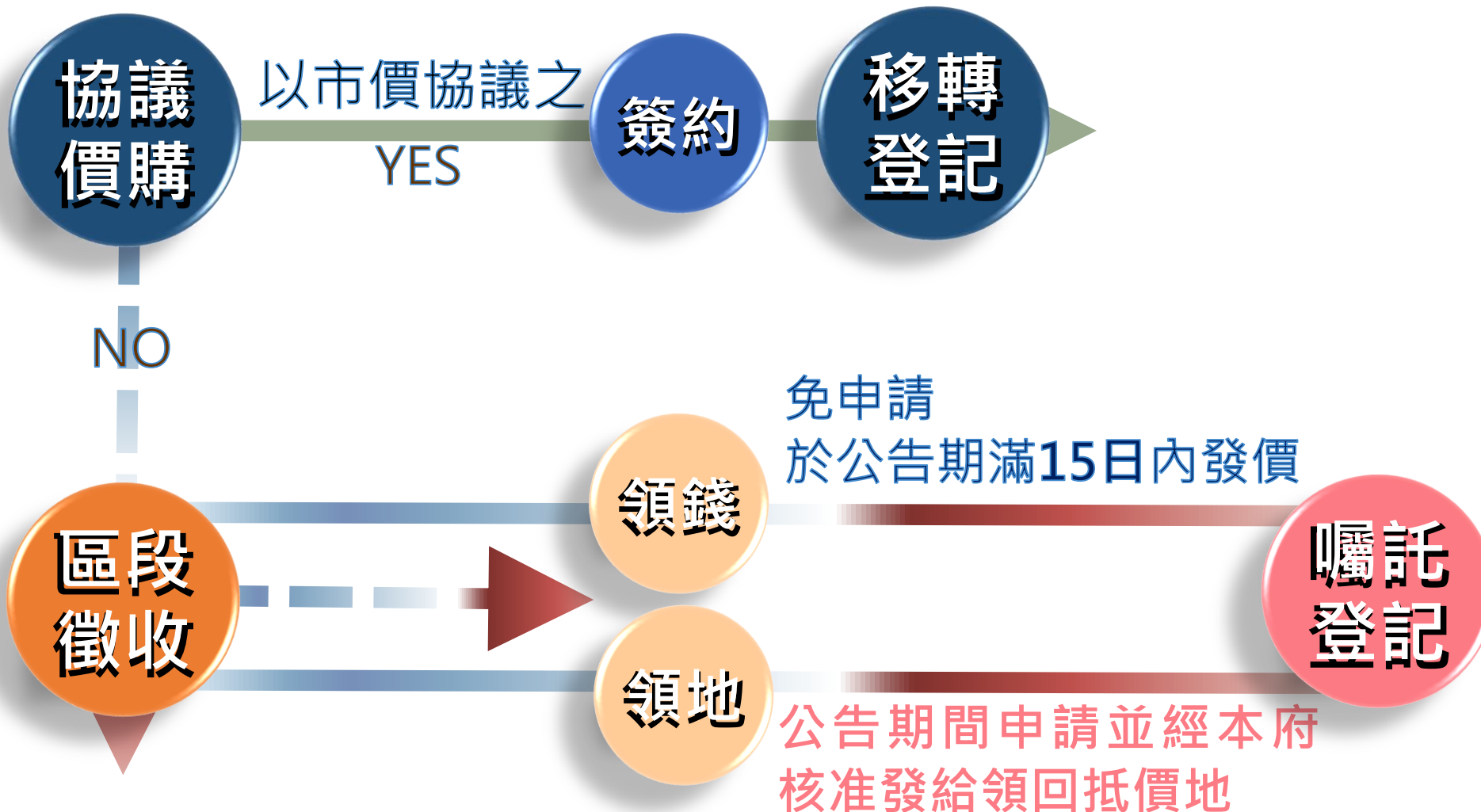


徵收補償標準與方式

用地取得方式



➤ 用地取得方式





徵收補償標準與方式

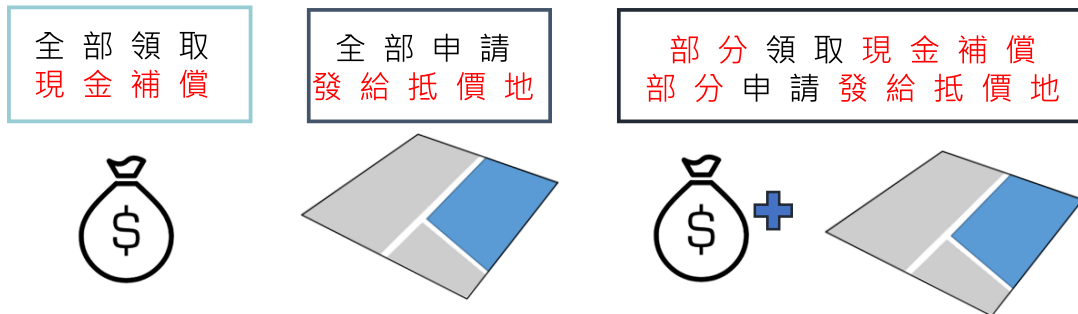


➤ 地價補償

- 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。

➤ 地上物補償

- 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



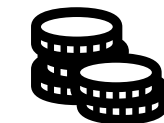
建物補償及
自動搬遷獎勵



灌溉用水井
、農業機具



農林作物、畜
產、水產養殖



生產設備
搬遷



人口遷移費



營業損失



房屋補助費



其他 (墳墓、電
話、瓦斯等) ¹⁶



安置計畫



保障地主權益

補償
發放

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

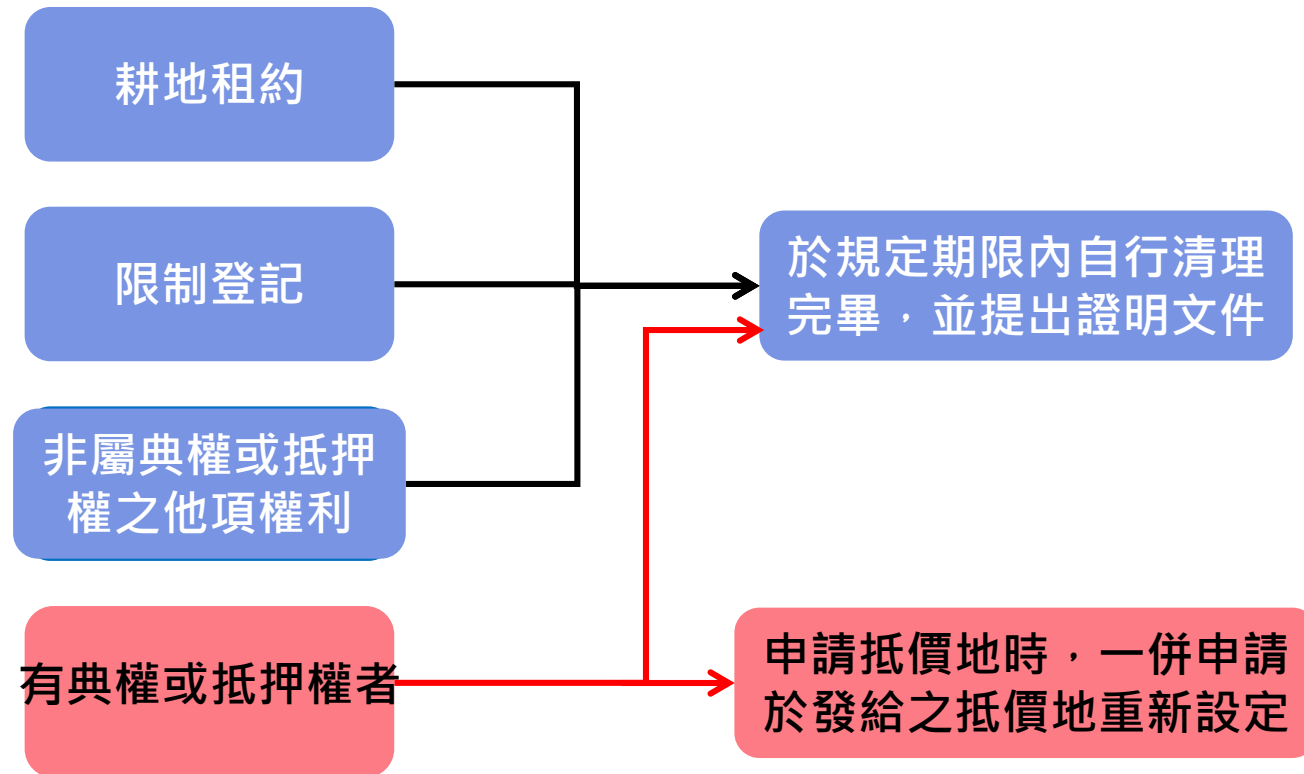
產業用地
媒合機制



耕地租約或其他項權利之處理



➤ **領取抵價地者**：依土地徵收條例第41、42條辦理



➤ **領取現金補償者**：

◎ **他項權利者**：

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**存入專戶保管**。
(土地徵收條例第36條)



➤ 地價稅

辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者



地價稅全免

區段徵收辦理完成



減半徵收2年

➤ 土地增值稅

領取現金補償，或申請領取抵價地



免徵土地增值稅

抵價地後第一次移轉時



土地增值稅減徵40%



本案預定辦理期程



114年

興辦事業計畫公聽會

抵價地比例函報內政部

地上物再查估作業

協議價購會議

115年

區段徵收公聽會

徵收計畫報內政部核定

區段徵收公告



注意事項



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**更新通訊地址；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3522

土地所有權人身分證字號仍屬於流水編號者，請儘早至地政事務所辦理**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。



注意事項-宣傳指定送達處所



申請「指定送達處所」
登記案件重要公文不漏接

所有
權人

申請

地政
事務所



公文

戶籍地址

通訊地址

增加**指定送達處所** > 臨櫃申請✓
> 網路申請✓

> 詳情請參地政局網站

首頁>業務專區>登記>指定送達處所

手機掃描
右方條碼
即可連接



板橋埔墘4-7區段徵收案專案網站

➤ <https://puchien4-7.com.tw>



- > 最新消息✓
- > 會議資料✓
- > 地號查詢✓

手機掃描
右方條碼
即可連接



聯繫窗口:新北市政府地政局區段徵收科
聯絡電話:02-29603456分機3522

An aerial architectural rendering of a city development. The scene shows a mix of modern high-rise buildings, some with curved facades, and more traditional rectangular structures. A network of roads, including a multi-lane highway and smaller streets, is visible. There are also green spaces with trees and what appears to be a park or sports field. The overall color palette is muted, with greys, blues, and greens, giving it a professional and futuristic feel.

簡報結束
敬請指教