

新北市板橋埔墘4-7區區段徵收案

第二次事業計畫公聽會

新北市政府

114年4月17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

前次公聽會意見
回覆及處理情形

拾肆

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



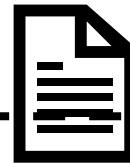
109.3.4

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

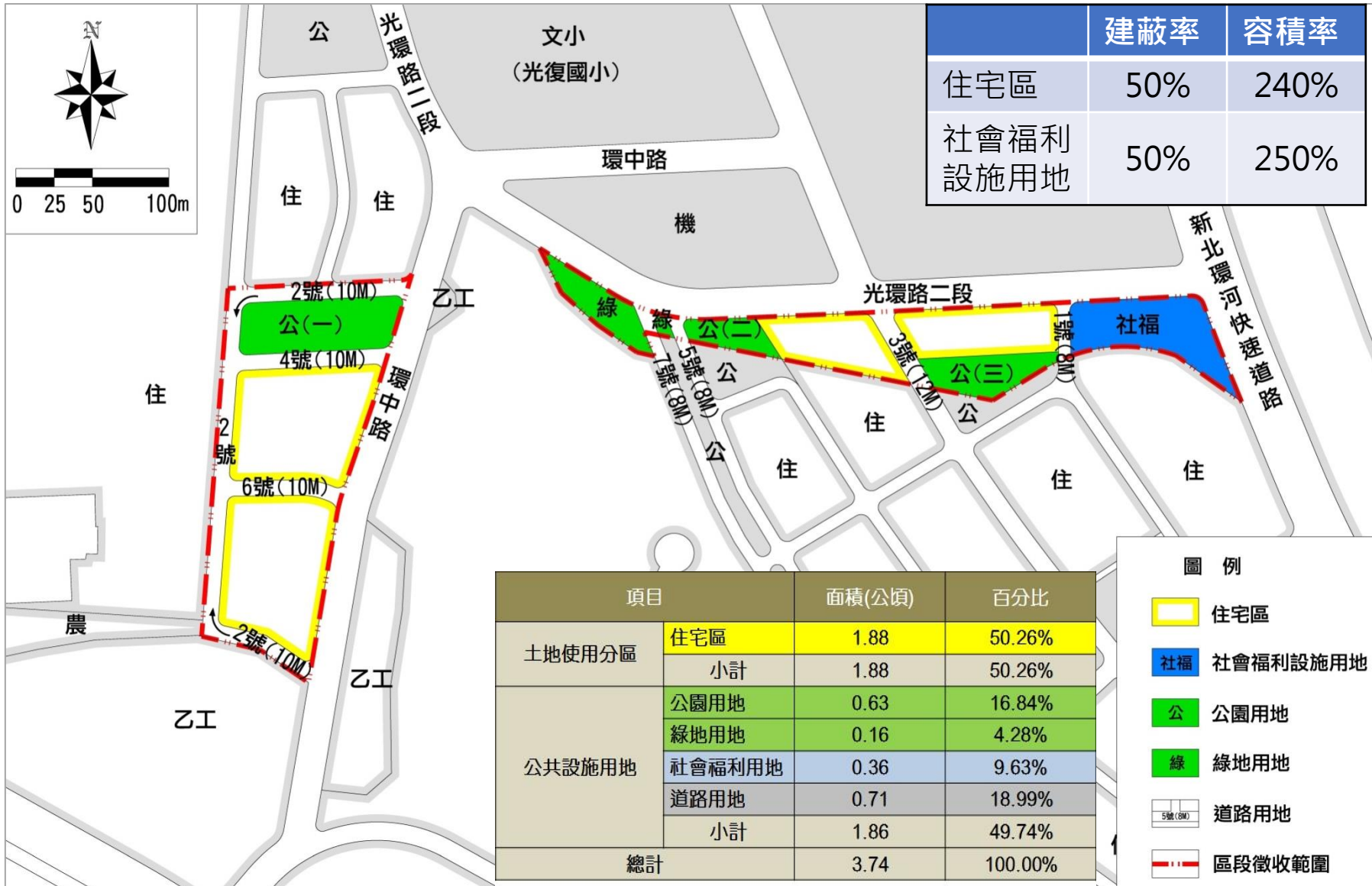
- 四至
- 東：新北環河快速道路
 - 西：鄰板橋都市計畫之住宅區
 - 南：中和都市計畫區界線
 - 北：光環路二段





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 

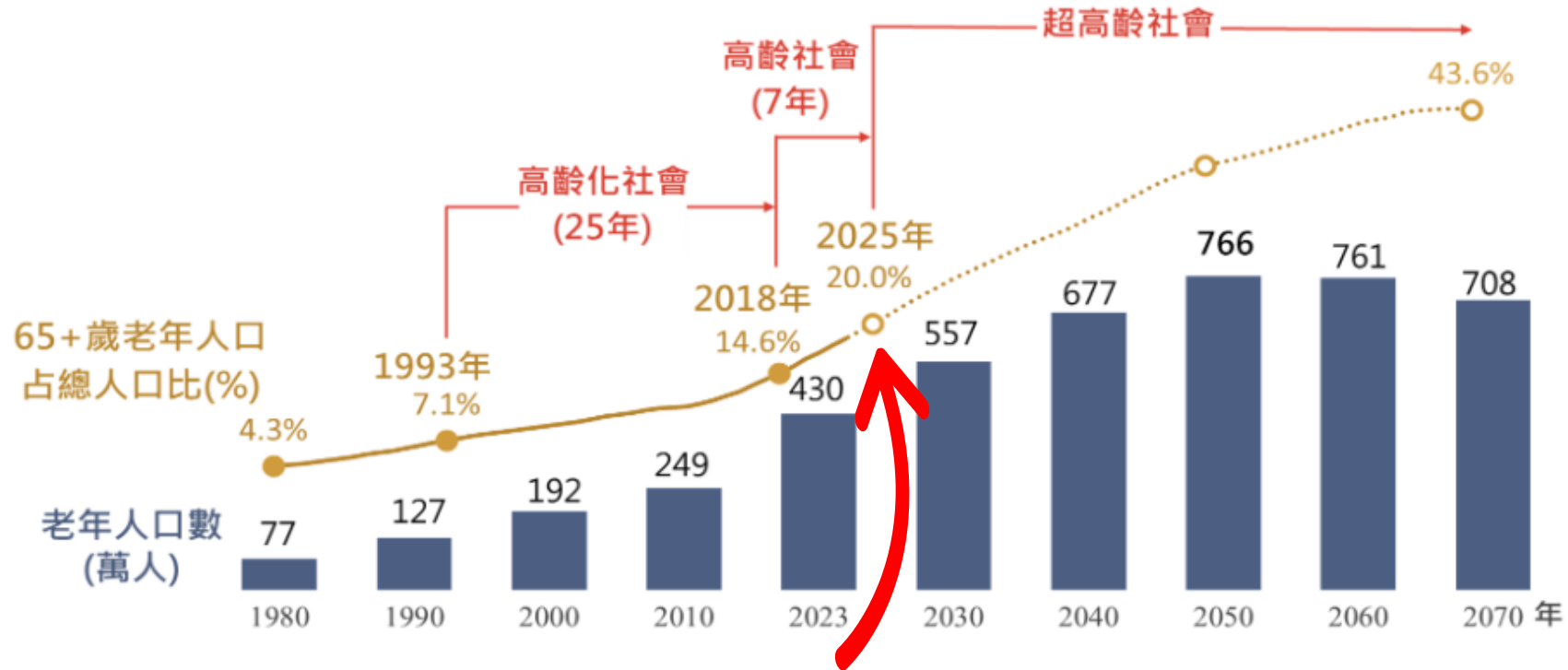
社會福利設施用地

- 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

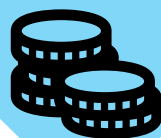


社會



- ✓ 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**
- ✓ 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

經濟



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**

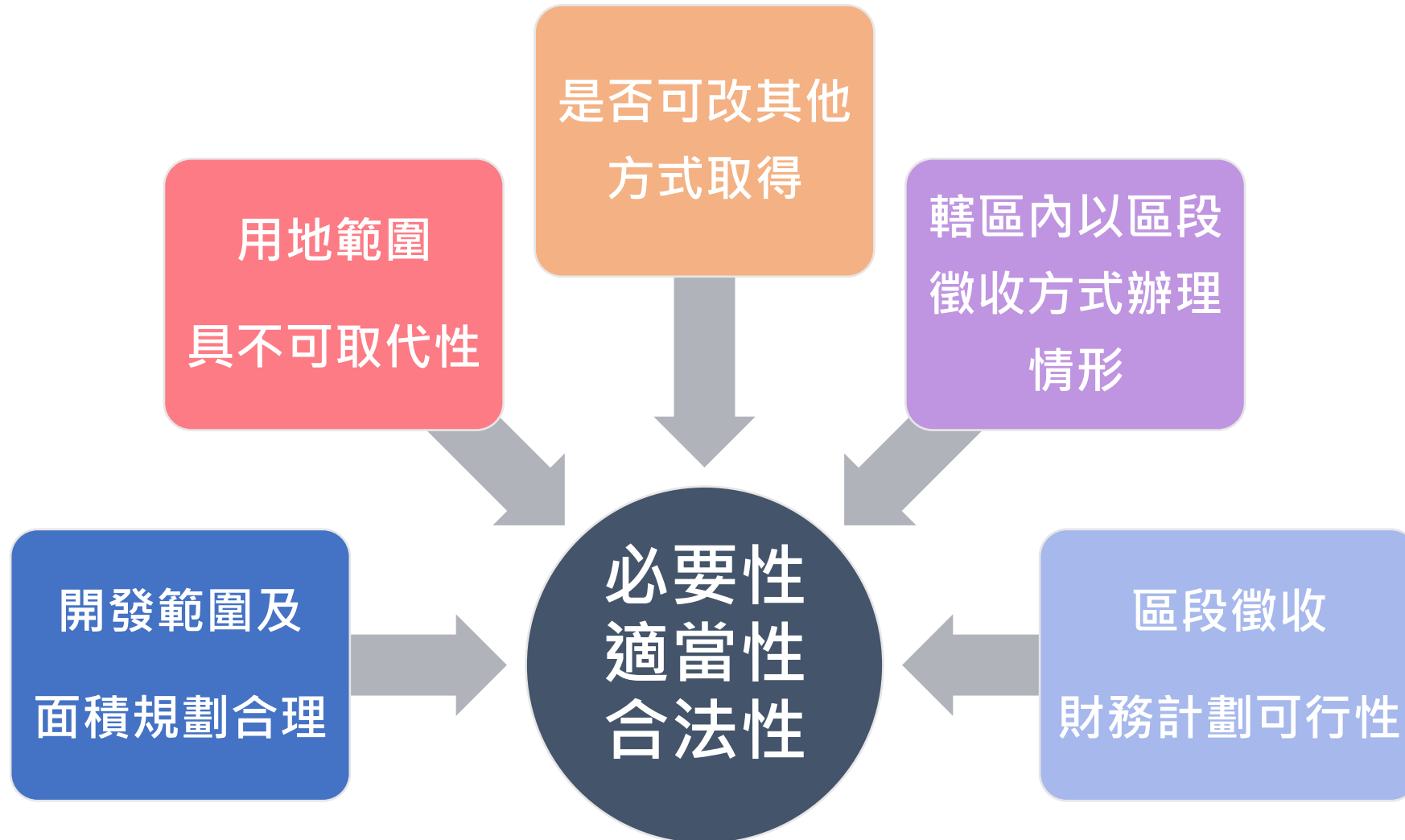
永續發展



- ✓ 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



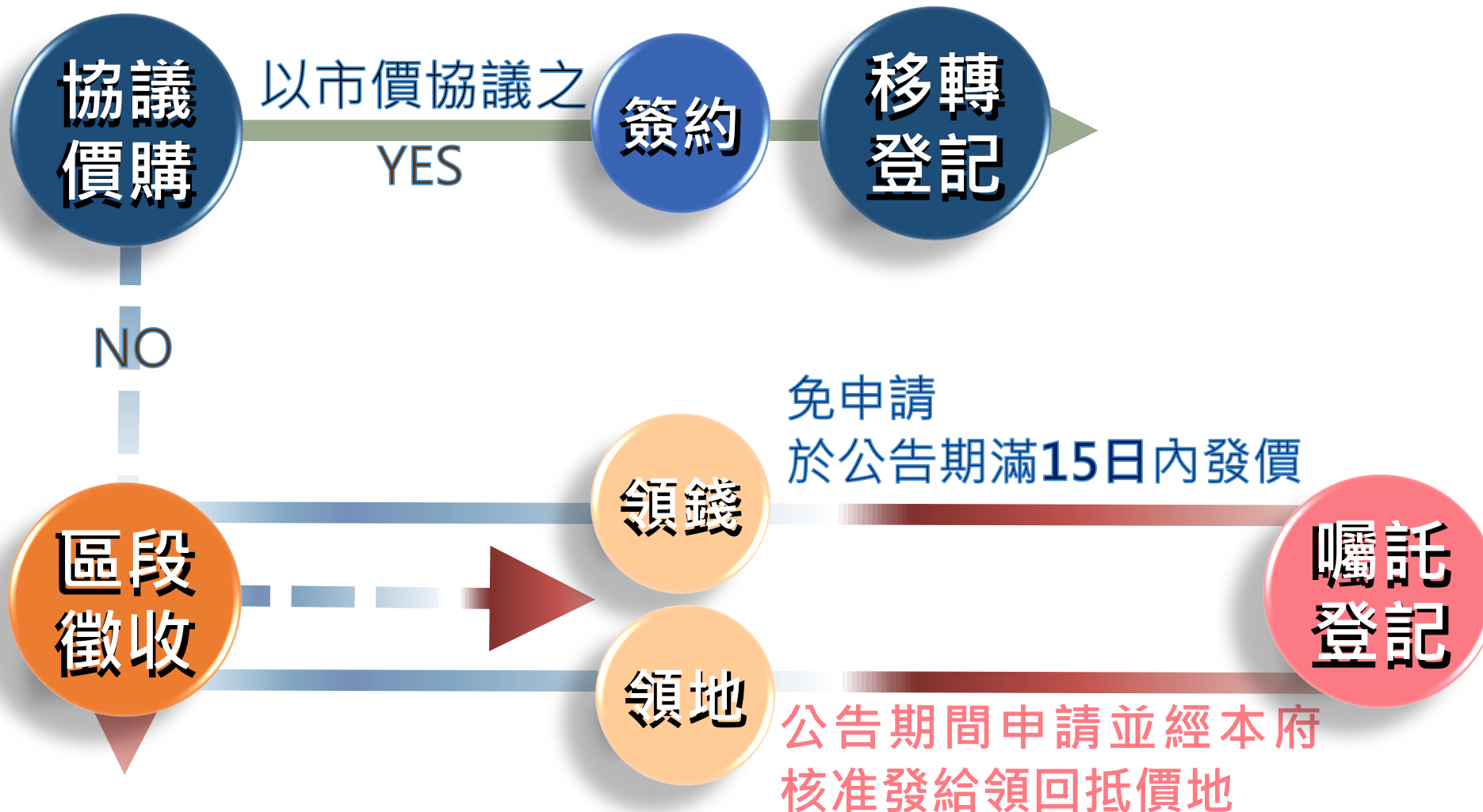


徵收補償標準與方式

用地取得方式



➤ 用地取得方式





徵收補償標準與方式



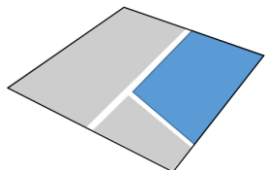
➤ 地價補償

- 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。

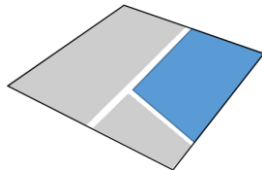
全部領取
現金補償



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



➤ 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



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

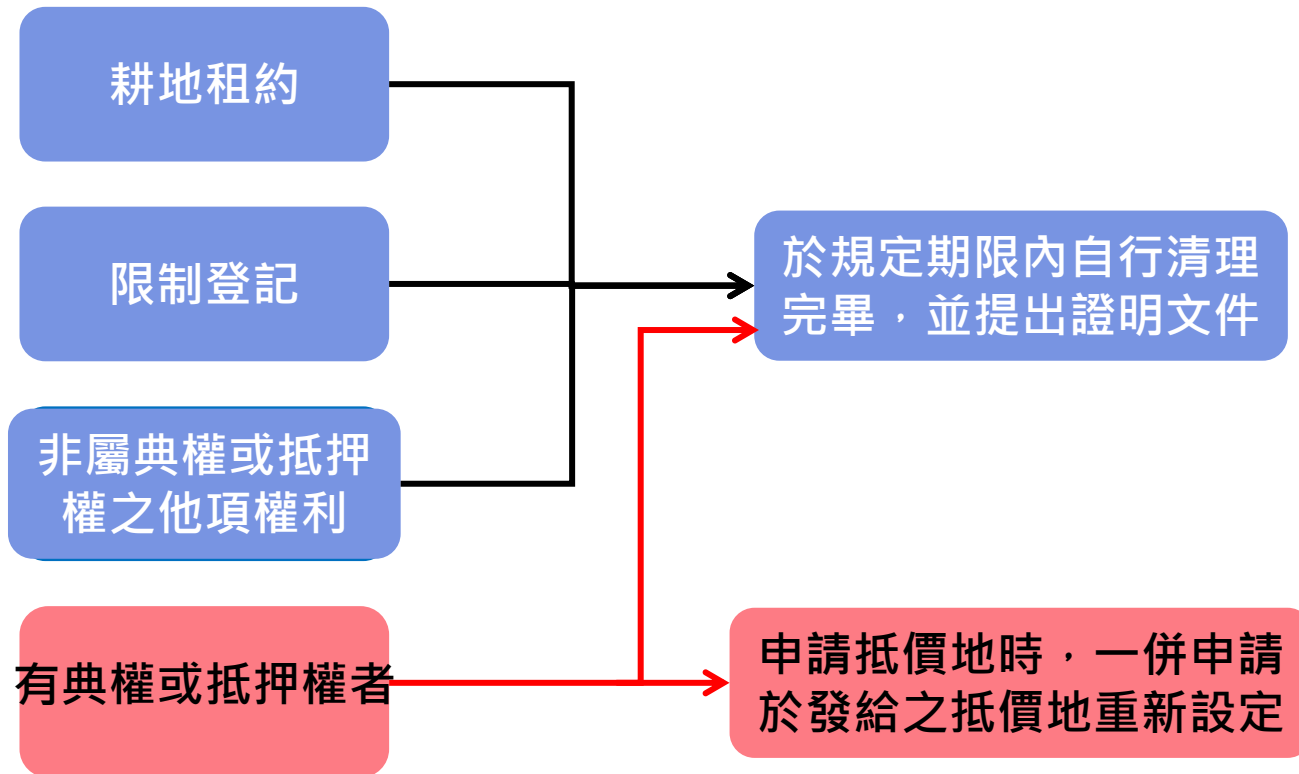
產業用地媒合機制



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

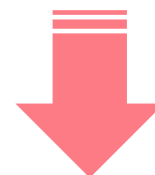
區段徵收辦理完成



減半徵收2年

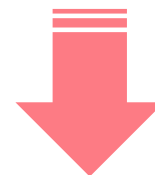
➤ 土地增值稅

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



前次公聽會意見回覆及處理情形



本案開發已等待多時，但還是希望能為在地居民爭取提高抵價地比例。(意見陳述人：黃議員淑君)

依土地徵收條例第30及第39條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。經土地所有權人申請，得以徵收後可供建築之抵價地折算抵付地價補償(即抵價地)。次有關抵價地比例，及區段徵收實施辦法第16條規定，應考量地區特性、開發目的、開發總費用、公設用地比例、土地所有權人受益程度等因素訂定。依本案目前綜合評估，抵價地比例訂於41%足供抵付土地所有權人原應領地價補償費，同時足夠支撐本案開發可行性，實際比例後續將依程序提報內政部核准後始能確定。



公設開發成本應審慎，墊加的成本都是人民買單。本案社會福利設施用地興建大樓費用是否會納入區段徵收開發成本？(意見陳述人：黃議員淑君)

區段徵收開發總費用，按土地徵收條例施行細則第51條規定，指徵收土地之現金補償地價、土地徵收條例第8條及第31條至第34條規定之補償費及遷移費、同條例第11條規定之協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。因社會福利設施用地大樓興建成本非屬上述各款費用，故不會納入區段徵收開發成本。





前次公聽會意見回覆及處理情形



本計劃於106年至今已經8年，本說明會預計再2年完成，如還是沒有在10年內執行完成，有何應變措施？(意見陳述人：徐O偉先生)

本案前於108年將區段徵收抵價地比例報請內政部審議，惟審議期間因部分地主屢次陳情反對區段徵收，市府為免民眾誤解、減少抗爭，先予調整開發時序。

本案復於112年召開全區地主協調會及發放區段徵收意願調查問卷，已獲約74%土地面積之地主同意，故倘後續審議期間土地所有權人多贊同本案開發，將可促使本案審議順暢及加速展辦，初估最快可於3年內完成內政部核定、區段徵收公告、工程施工、領回土地等作業。



公設面積佔59%，應該將公設規劃成有絕對特色，及活化社會用地之規劃，讓原居民生活品質更好。(意見陳述人：徐O偉先生)

本案公共設施用地包含公園、道路、綠地及社會福利設施用地，佔全區面積比約為49.74%，預計配回土地所有權人之抵價地比例為41%，至區段徵收後配餘之土地，將依土地徵收條例第44條第1像第5款規定，得予標售、標租或設定地上權，以償還開發成本。





前次公聽會意見回覆及處理情形



本計畫更應以地域性整合環境週遭設施或計畫一起整體檢討，讓居民有感，實際發揮徵收59%的意義與公園特色化。(意見陳述人：徐O偉先生)

本案依據都市計畫內容規劃東側基地有公二、公三公園及綠地用地，其中公二及公三公園將配合南側中和華中橋區段徵收案已開闢之公園用地作整體規劃設計，市府會要求設計單位一併考量並融合南側已開闢公園意象與設計理念，通行道路二區亦會串接，而綠地部分，綠一也會與綠二串接，延伸綠地土地使用效益。西側基地內則規劃公一公園，設計上亦要求設計單位洽詢地方公民團體或里長，瞭解地方需求，結合當地特色作為規劃藍圖。





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



簡報結束
敬請指教