

中華民國 109 年 4 月

新北市新、泰塭仔圳市地重劃案（第二  
區）

重劃計畫書(草案)

### 一、重劃地區及其範圍

本重劃區坐落於新北市新莊區，位於變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)案之計畫範圍內，屬新、泰塭仔圳市地重劃案(第二區)，範圍包括忠孝段、瓊林段、建國段、公正段、公館段、瓊泰段、福營段、景德段內之部分土地，總面積約 1,207,948 m<sup>2</sup>，其範圍四至如下：

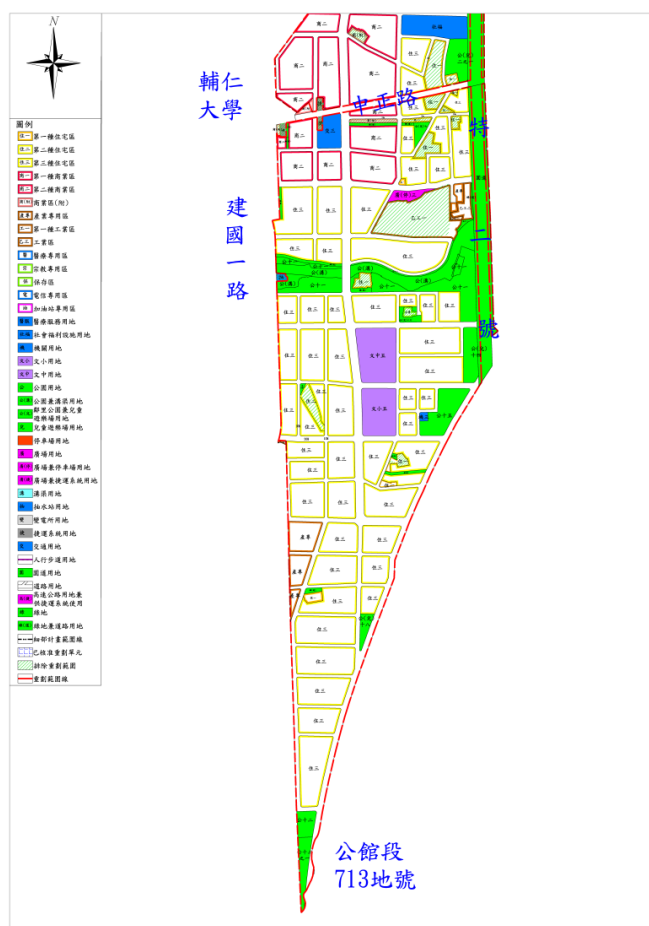
東：以特二號道路為界。

西：以建國一路東側為界。

南：以公館段 713 地號西北側為界。

北：以新莊區中正路南側為界。

以上不包含第一種住宅區、第二種住宅區、商業區(附)、乙種工業區(附)、第一種乙種工業區、第二種乙種工業區、抽水站用地、宗教專用區及 1 號道路(特二號)中央 40 公尺部分採一般徵收開闢之計畫道路。



## 二、法令依據

- (一) 依據平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款及市地重劃實施辦法第 7 條。
- (二) 都市計畫發布日期及文號
  1. 主要計畫：

「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」於○年○月○日北府城審字第○○號發布實施。
  2. 細部計畫：

「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」於○年○月○日北府城審字第○○號發布實施。
- (三) 內政部都市計畫委員會 103 年 3 月 18 日第 823 次會議審定之主要計畫、內政部都市計畫委員會 104 年 1 月 13 日第 843 次會議審定之主要計畫、內政部都市計畫委員會 108 年 6 月 18 日第 948 次會議審定之主要計畫、內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 10 日第 964 次會議審定之主要計畫及新北市都市計畫委員會 109 年 3 月 20 日第 116 次會議審定之細部計畫。
- (四) 本重劃區是否實施環境影響評估經新北市環境保護局 108 年 8 月 15 日新北環規字第 1081526091 號函及 109 年 4 月 1 日新北環規字第 1090576402 號函表示，若開發基地內山坡地面積達 1 公頃以上或屬舊市區更新應實施環境影響評估，然經新北市農業局 108 年 8 月 21 日新北農山字第

1081528474 號函，本重劃區非屬山坡地，亦經新北市城鄉發展局 109 年 4 月 17 日新北城都字第 1090648218 號函表示，本案非屬都市計畫法第 7 條第 6 款及第 63 條規定所述舊有建築密集、麻陋或雜亂，需於細部計畫劃定地區範圍、訂定更新計畫實施之地區，依上開函示本案不需實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件一)。本重劃區水土保持計畫經新北市農業局 108 年 8 月 21 日新北農山字第 1081528474 號函，本案地段號非屬山坡地，無需擬具水土保持計畫送核，檢附公文影本 1 份（如附件一）。

(五) 本重劃區經新北市政府文化局 108 年 8 月 16 日新北文資字第 1081524865 號函查告，無任何經政府公告指定或登錄之古蹟、歷史建物、聚落及文化景觀（如附件一）。

(六) 本重劃區經經濟部中央地質調查所 105 年 1 月 7 日經地企字第 10400075310 號函告知本府可至「地質敏感區查詢系統」查詢，經本府自行以該系統查詢，並無位於已公告之地質敏感區內，檢附公文影本及查詢資料 1 份(如附件一)。

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (一) 都市計畫沿革

塭仔圳地區為淡水河洪水平原一級管制區解除及區域防洪計畫完成後之都市發展用地整體開發規劃，同時配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，新北市政府分別於 87 年 3 月 23 日及 87 年 1 月 12 日發布實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」案及「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」案，且附帶條件規定應依「都市計畫法」第 17 條第 1 項規定期限完成細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具

具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。爰循上開主要計畫規定辦理細部計畫之擬定，「擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫」案、「擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫」案於 91 年 12 月 30 日發布實施，始開啟塭仔圳地區之整體開發。

本細部計畫實施後，續於 94 年 12 月 26 日發布實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」及「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」，並據以辦理「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計原則」，作為市政建設之執行依據。

## (二) 重劃區辦理原因

本計畫區於 94 年檢討變更為 6 大區 38 單元辦理市地重劃開發，並開放民間自辦，惟多年來僅 II-7、II-1、II-6 開發完成，為能加速本地區開發作業、避免因開發時程不一形成蛙躍發展及落實工程界面整合，調整使用分區及公共設施之配置，修訂事業財務計畫及土地使用分區管制規定，經 103 年 3 月 18 日第 823 次內政部都市計畫委員會審議通過本區原則以公辦(新北市)市地重劃方式開發，取消開發單元，以大分區方式辦理開發，並規定以市地重劃方式開發。並於 108 年 6 月 18 日第 948 次內政部都市計畫委員會會議新增產業專用區及調整道路及使用分區配置、109 年 3 月 10 日第 964 次內政部都市計畫委員會會議調整道路及使用分區配置。

（三）公共設施取得及闢建數量

本重劃區公共設施用地計有：文小用地 1 處、文中用地 1 處、公園用地 4 處、公園兼兒童遊樂場用地 4 處、綠地兼道路用地 10 處、廣場兼停車場用地 1 處、公園兼溝渠用地 1 處、園道用地 1 處、道路用地等。

（四）提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度

本重劃區可建築用地面積約 721,681 m<sup>2</sup>，預估可容納居住人口數約 2.9 萬人，其預估本區完成後土地增值幅度為 3.16 倍。

（五）重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期

1. 重新整理地籍：本重劃區位於新北市新莊區中正路以南，現況大部分作工廠使用、部分作農業使用，地籍零亂不整。重劃後可使各宗土地成為大小適宜、形狀方整，並均直接臨路且立即可供建築使用之土地。
2. 完善公共設施：重劃完成後，區內各項公共設施均設置完成，利於當地民眾使用。
3. 改善生活品質：建構良好居住環境，改善本區住宅區生活品質，增進都市發展。
4. 提升土地價值：重劃完成後，地方公共設施完善並利於土地合理有效運用，以促進土地價值增漲，健全地方建設發展，增加土地所有權人合法利益。
5. 縮短發展年期：本區原於 94 年劃分為 6 大分區、38 個開發單元，得採公、自辦重劃方式開發，至 100 年 12 月 31 日止僅 3 單元之重劃計畫書經本府核定，考量本區自辦重劃推動成效有限，改採公辦並以中正路為界分期分區辦理市地重劃，預計 116 年全區開發完成。

（六）檢附重劃區土地使用現況圖（如附件二）。

#### 四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

（一）本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人數	面積（m <sup>2</sup> ）	備註
公有	4	145,576	
私有	2,536	1,061,405	
總計	2,540	1,206,981	

註：實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準

（二）本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖（如附件三）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積（m <sup>2</sup> ）	目前使用情形
1	中華民國	交通部公路總局	1	23	道路
2	中華民國	財政部國有財產署	590	113,013	部分作道路、溝渠、建物、雜林等
3	中華民國	新北市政府養護工程處	7	166	道路
4	中華民國	經濟部水利署第十河川局	8	2,812	部分作抽水站設施、道路及雜林
5	員林鎮	員林市公所	5	432	道路
6	望安鄉	新北市政府養護工程處	4	688	道路
7	望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	4	165	道路
8	新北市	新北市政府工務局	208	26,020	部分作道路、水路、雜林等
9	新北市	新北市政府水利局	8	1,489	部分作水路、道路及空地
10	新北市	新北市新莊區公所	1	768	建物

小計	836	145,576	
----	-----	---------	--

## 五、土地所有權人同意重劃情形

### (一) 本重劃區土地所有權人辦理重劃意願

依據本府修正後都市計畫於 108 年 10 月 22、23 日等 2 天共召開 4 場新、泰塭仔圳市地重劃案(第二區)範圍勘選座談會，會中多數土地所有權人表達希望本府加速辦理後續開發作業，並提出相關意見。詳如座談會會議紀錄(附件四)。

### (二) 本重劃區平均重劃負擔比率未超過 45%，無須依平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定辦理。

### (三) 座談會辦理情形

於 108 年 10 月 22、23 日等 2 天假本市新莊體育館召開新、泰塭仔圳市地重劃案(第二區)範圍勘選座談會，計有 569 位土地所有權人到場。所有權人提問多為都市計畫規劃、提高建蔽率、容積率、工廠安置、重劃前期作業、地上物拆遷補償及重劃土地分配作業等事項。詳如座談會會議紀錄(附件四)。

## 六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充土地面積

本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等土地，其中屬本重劃區內原公有道路、溝渠、河川等土地面積共 50,000 m<sup>2</sup>，未登記土地面積共 967 m<sup>2</sup>，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件五)。



## 七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 145,576 m<sup>2</sup>，私有土地面積共計 1,061,405 m<sup>2</sup>及概估未登記土地面積約 967 m<sup>2</sup>，合計 1,207,948 m<sup>2</sup>。

## 八、預估公共設施用地負擔

（一）列入共同負擔之公共設施用地及面積：

1. 學校用地面積為 47,666 m<sup>2</sup>、公園用地面積為 73,202 m<sup>2</sup>、公園兼溝渠用地面積為 33,859 m<sup>2</sup>、公園兼兒童遊樂場用地面積為 19,364 m<sup>2</sup>、綠地兼道路用地面積為 12,305 m<sup>2</sup>、廣場兼停車場用地面積為 4,147 m<sup>2</sup>、園道用地面積為 19,925 m<sup>2</sup>、道路用地面積為 265,576 m<sup>2</sup>，合計面積為 476,044 m<sup>2</sup>。
2. 抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地，合計 50,967 m<sup>2</sup>。

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施用地面積-抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積=土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

$$=476,044 \text{ m}^2 - 50,967 \text{ m}^2 = 425,077 \text{ m}^2$$

（三）公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ = \frac{476,044 - 50,967}{1,207,948 - 50,967} = \frac{425,077}{1,156,981} = 36.74\%$$

（四）本重劃區尚有非共同負擔之公共設施用地包含交通用地及機關用地等，面積為 10,224 m<sup>2</sup>。

## 九、預估費用負擔

### （一）預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額(元)	備註
工程費	道路工程	560,237,700	
	整地工程	305,584,200	
	雨水工程	814,891,200	
	污水工程	611,168,400	
	路燈工程	101,861,400	
	其他工程(包含纜線管線、植栽移植、景觀設計、公園綠地、工程交通維持等工項)	2,699,327,100	
	小計	5,093,070,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	5,206,255,900	
	重劃業務費	120,790,000	
	小計	5,327,050,680	
貸款利息	1,232,010,000	貸款期間9年，以年利率2.09%計算	
合計	11,652,130,680		

### （二）費用負擔比率：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{5,093,070,000 + 5,327,050,680 + 1,232,010,000}{122680 * (1,207,948 - 50,967)} = 8.21\%$$

（三）本重劃區貸款利率係依據中央銀行公布五大行庫平均基準利率估算，未來以實際借貸利率為準。

（四）本重劃區預估重劃後平均地價 122,680 元/m<sup>2</sup>，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 1 份(詳如附件六)。

## 十、土地所有權人平均重劃負擔比率

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

44.95%=36.74%+8.21%

## 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

將按各式合法建物或既成社區實際情形及其受益比例考量研擬減輕負擔之原則，並提「新北市政府市地重劃委員會」審議負擔減輕之原則。

## 十二、財務計畫

（一）資金需求：11,652,130,680 元。

（二）財源籌措：向本市實施平均地權基金或行庫借貸。

（三）償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

（四）現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量表，詳如下表。

		現金流量分析									
		合計 (萬元)	108年	109年	110年	111年	112年	113年	114年	115年	116年
重劃負擔總費用	工程費	509,307	0	25,465	25,465	50,931	101,861	127,327	127,327	50,931	0
	重劃費用	532,705	1,343	1,342	521,968	1,342	1,342	1,342	1,342	1,342	1,342
	小計	1,042,012	1,343	26,807	547,433	52,273	103,203	128,669	128,669	52,273	1,342
	貸款利息	123,201	28	588	12,030	13,122	15,279	17,969	23,624	18,783	21,778
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	1,165,213	0	0	0	0	0	0	0	0	1,165,213
	小計	1,165,213	0	0	0	10	0	0	0	0	1,165,213
當期淨額			(1,371)	(27,395)	(559,463)	(65,395)	(118,482)	(146,638)	(152,293)	(71,056)	1,185,649

本重劃區預估取得抵費地面積 94,979.87 m<sup>2</sup>，重劃後預估地價 122,680 元/m<sup>2</sup>，經試算後預估土地處分收入約 1,165,213 萬元，扣除重劃負擔總費用 1,165,213 萬元，預估盈餘 0 萬元，財務尚屬可行。

### 十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定進度表詳(見附件七)。自民國 108 年 1 月至 116 年 11 月止。

### 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳見附件八。

### 十五、附件

- (一) 相關公文影本
- (二) 土地使用現況圖
- (三) 公有土地分布示意圖
- (四) 市地重劃座談會會議紀錄
- (五) 抵充土地分布示意圖
- (六) 鄰近土地交易價格
- (七) 預定重劃工作進度表
- (八) 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



附件一  
相關公文影本

附件二  
土地使用現況圖

附件三  
公有土地分布示意圖



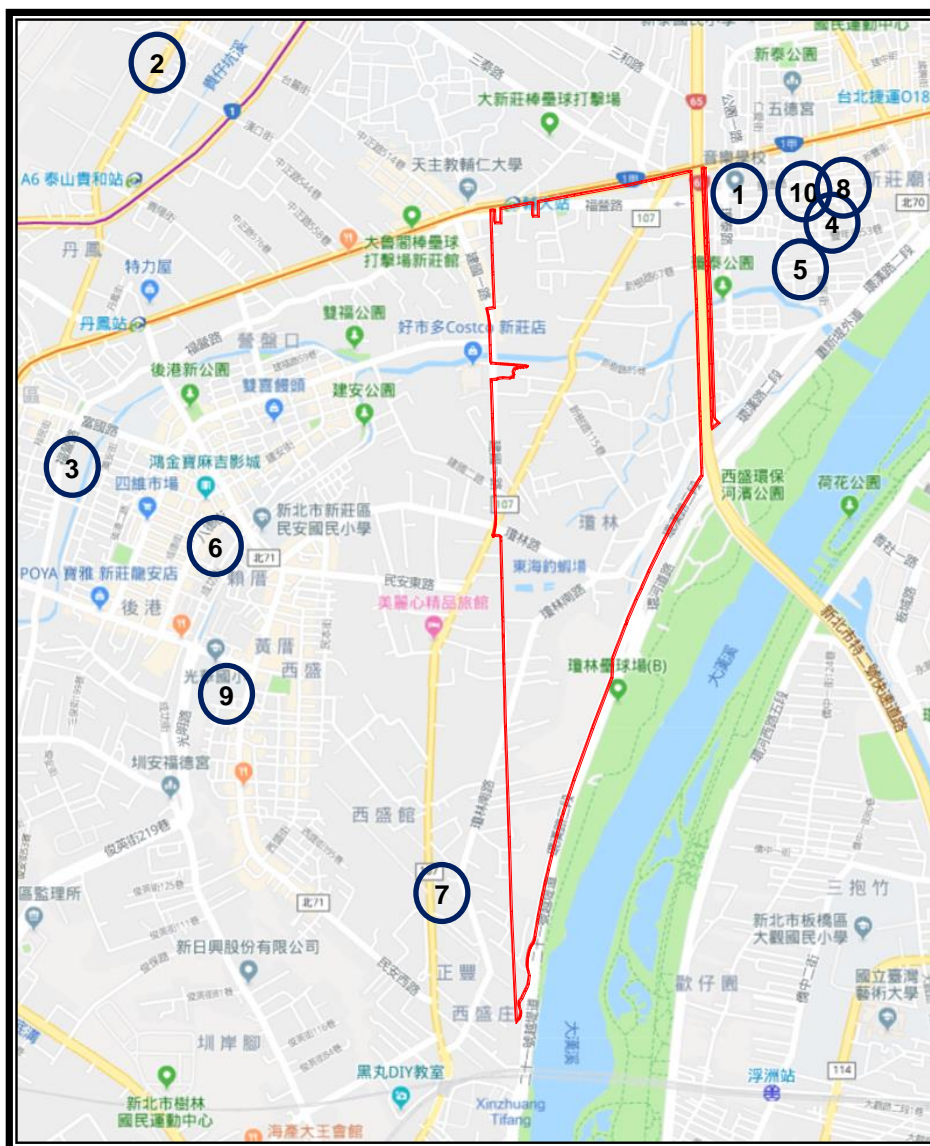
附件四  
座談會會議紀錄

附件五  
抵充土地分布示意圖

附件六  
鄰近土地交易價格

新北市新、泰塹仔圳市地重劃案（第二區）

編號	交易年月	土地區段位置	使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	總價 (萬元)	單價 (萬元/m <sup>2</sup> )
1	107年05月	豐年段 151~180 地號	住、道路	156.54	2,050.00	13.10
2	107年5月	貴和段 541~570 地號	商、住、其他	7.78	136.00	17.48
3	107年5月	裕民段 421~450 地號	住	77.02	1,260.00	16.36
4	107年8月	榮和段 181~210 地號	住	589.52	7,500.00	12.72
5	108年1月	豐年段 841~870 地號	住	313.71	3,500.00	11.16
6	108年3月	四維段 181~210 地號	住	114.31	1,211.69	10.60
7	108年8月	公館段 121~150 地號	工	651.69	6,250.00	9.59
8	108年10月	榮和段 91~120 地號	住	5.97	86.68	14.52
9	108年11月	光明段 811~840 地號	住	36.56	464.52	12.71
10	108年12月	榮和段 91~120 地號	住	9.87	142.88	14.52



附件七  
預定重劃工作進度表

新北市新、泰塭仔圳市地重劃案（第二區）預定工作進度表

工作項目		預定工作進度
一	選定重劃地區	自108年01月至108年04月
二	勘選重劃範圍	自108年08月
三	提請市地重劃委員會審議	108年08月
四	勘選重劃範圍座談會	自108年10月
五	研訂市地重劃計畫書報核	109年06月
六	公告重劃計畫書	自109年12月至110年1月
七	舉行土地所有權人說明會、處理反對意見	110年01月
八	籌編經費	自108年04月至108年07月
九	公告禁止土地移轉及禁建等事項	自110年01月至110年03月 自113年06月至115年08月
十	現況調查及測量	自110年02月至110年07月
十一	工程規劃設計	自109年08月至109年12月
十二	查估及編造土地改良物或墳墓拆遷補償費清冊	自109年05月至110年1月
十三	公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自110年02月
十四	查定重劃前後地價	自113年09月至113年11月
十五	工程施工	自111年06月至115年04月
十六	土地分配設計及計算負擔	自112年05月至113年11月
十七	分配草案說明會	自112年12月
十八	分配結果公告及異議處理	自113年12月至114年12月
十九	地籍整理及權利變更登記	自115年01月至115年02月
二十	交接、清償及抵費地處理	自116年01月至116年05月
二十一	財務結算	自116年06月至116年08月
二十二	成果報告	自116年09月至116年11月

附件八  
重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

新北市新、泰塭仔圳市地重劃案（第二區）