

座談會土地所有權人意見彙整及回覆：(含書面及會議討論)

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
重劃土地分配作業	<p>1. 市府為依 103 年所告知期程辦理，造成地主延宕成本，且沒有公文跟地主說被內政部退文，今天才知道。現再重提應該要更完善，對地主補償延宕的成本。希望能夠負擔降低。</p> <p>2. 商業區土地分配應該提高至平均值 55%。</p> <p>3. 重劃總平均負擔比率 45%應該要少一點，為何配回土地之比率是政府說多少就多少，無法接受。</p> <p>4. 座談會資料列舉費用負擔比率 8.58%，我認為過高，且政府卻只發還給我們 55%土地，建議應由地主分擔實際費用。</p>	<p>本區重劃負擔比例係由公共設施用地比例加費用負擔比例，本區總負擔比例 45%係屬概估，未來得視實際重劃執行情形計算，倘於實際計算後降低負擔，本府將提高土地所有權之分配比率。</p>
	<p>5. 民國 50 幾年農地重劃後被桃園水利會拿走有 5%負擔，泰山區公設應該要比新莊少 5%。</p>	<p>本府屆時依相關規定辦理。</p>
	<p>6. 重劃前土地較小是否無法分配？很多小塊的地是否能夠合併分配？</p>	<p>依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 2 款規定略以：「其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。」，倘重劃前土地未達上開規定，本府亦會建立小地主之媒合平台，協助地主合併分配土地，盡量使地主都可配回土地。</p>
重劃期程	<p>1. 本區早期原作農地耕作使用，但現今當地房屋老舊凌亂、鐵皮屋林立經常發生火災，安全堪慮，生活環境及安全性差，且土地及</p>	<p>1. 本府為了解所有權人之意見，並依市地重劃實施辦法召開本次座談會，並將所有權人發表之意見製成會議記錄，併同重劃計畫書</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>水源已汙染，無法再進行耕作，須變更作其他使用。本區已禁建 48 年，房屋老舊，無法增建、改建，重劃進度因反迫遷聯盟抗爭一再拖延，且反迫遷抗爭多非本地地主，應以本區地主之意願為主，不要因非本區地主團體之抗爭而拖延開發時程，反迫遷聯盟所持有之合法建物少且大多已剔除於重劃區外，而本區守法居民因配合禁限建，土地無法利用，應重視土地所有權人權益，有辦理重劃之必要，應加速重劃，市府不應僅保障違法人的權益亦要重視守法居民之權益，應加速辦理防災型重劃作業。</p> <p>2. 塢仔圳辦理開發時程已近 50 年，因各種抗爭行為，開發方式由區段徵收變更為自辦重劃再變更為目前公辦市地重劃，附近自辦重劃已有部分開發完成，本案卻仍因抗爭而拖延開發進度，97 年時因負擔為 50% 地主不願意重劃，但目前負擔已降至 45%，依法免徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意即可辦理開發，市府應依法行政加速辦理開發。</p> <p>3. 各階段期程何時可以確定？</p>	<p>草案報給內政部，以推動市地重劃開發進度。</p> <p>2. 本府於 105 年經內政部退回重劃計畫書後，即持續進行推動開發進度，經城鄉局重新審視都市計畫，並評估陳抗團體之意見，將部分合法房屋土地排除於第一階段都市計畫，於今年 7 月完成修正第一階段都市計畫並提供給本局後，本局即依規定辦理座談會，因本區土地所有權人眾多，有近 4600 人，本局需辦理必要之行政程序、土地所有權人通知作業、租借場地等準備事宜，故從收到都市計畫草案至召開座談會期間間隔有 2 個月的時間。</p> <p>3. 本開發案預計期程為 108 年 1 月公告地上物拆遷，4 年完成重劃工程，依據本府辦理其他市地重劃案之經驗，工程完工時土地業已完成分配作業，屆時可點交土地予土地所有權人。惟實際開發時程仍依本案都市計畫發布實施為主。</p>
	<p>4. 頭前及副都心已完成開發，但空屋率高，房地產景氣差，需求低，是否還需要開發？應等景氣較好時再辦理市地重劃。</p>	<p>本市地重劃案並非僅考量房地產景不景氣或地價高低，主要係考量本地之生活環境及居住安全應有所改變。另本府是否辦理開發亦尊重本</p>

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		地地主之意願，如 91 年本區都市計畫細部計畫，因地主共同負擔為 55%(超過 45%)，故依法對土地所有權人發放同意書調查開發之意願，當時地主大多表示不同意，故本府尊重其意願並重新檢討都市計畫。而本次座談會土地所有權人之意見，本府亦會併同重劃計畫書草案提報內政部預審。
地上物拆遷補償	<p>1. 88 年 6 月 12 日後之非合法房屋應給予補償。</p> <p>2. 合法房屋補償應接近市價補償。</p>	本市自民國 88 年起開辦之整體開發區及一般徵收之地上物查估補償標準，與現行「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」所規定內容相同，基於市府政策一致性，本重劃區之地上物拆遷補償及救濟仍應依前開規定辦理。
	3. 收到搬遷通知後，多久要搬離重劃區？	本案搬遷時程預計自拆遷補償公告日起 6~12 個月內完成搬遷。
其他	<p>1. 本次座談會會有會議紀錄嗎？會有實質效力嗎？</p> <p>2. 103 年提送重劃計畫書預先審核時被內政部退回來，麻煩中央考慮大多數人權益，請中央出面處理。若明年無法辦理請跟土地所有權人解釋為何無法辦理。</p>	<p>本次座談會會議紀錄本府屆時將發布於新北市新、泰塹仔圳市地重劃案(第一區)網站提供民眾參考。 (http://wentsaitsun1.land.ntpc.net.tw/) 後續併同修正重劃計畫書提送內政部預審。</p> <p>本府將會彙整土地所有權人意見，併同重劃計畫書草案預計於 106 年底提送內政部預審，全案於都市計畫發布實施後，辦理開發作業。</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	3. 要辦理市地重劃是否有編列預算?重劃後土地可以配多少、配在哪裡等資訊何時可以知道?	1. 本案自 104 年起每年皆有編定預算，不會因預算不足而拖延開發期程。 2. 重劃計劃書公告及拆遷補償等作業完成後，就會進入土地試分配之階段，訂定土地分配原則並召開分配草案說明會，屆時會向地主說明土地分配相關資訊，並協助土地較小之民眾合併分配。
	4. 希望用問卷方式調查地主是否贊成開發，讓土地所有權人來決定本區是否開發。	依市地重劃實施辦法第 7 條第 2 項規定略以：「都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍」且依市地重劃實施辦法第 23 條第 1 項規定略以：「依本條例第六十條第三項規定，重劃區折價抵付共同負擔之土地，合計面積已達百分之四十五，而區內尚有同法條第一項規定之其他公共用地未計入負擔者，得經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，納入重劃共同負擔，不受本條例施行細則第八十三條負擔順序之限制。」亦即本案重劃總平均負擔比率並未超過 45%以上，故本案依法無須辦理徵求土地所有權人之同意。
	5. 要求市府設立專門負責之窗口，讓地主溝通，重劃過程要透明公開。	針對本案有任何問題，可洽詢新北市政府地政局重劃科(聯絡住址：新北市板橋區中山路一段 161 號 24 樓)，聯絡電話：02-29603456(分機

問題類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		3480、3420、3490、3492)，傳真電話：02-29606839。
其他單位		
都市計畫	<p>1. 三泰路土地排除於第一階段，但 30 米計畫道路卻穿越三泰路，是否依內政部意見重新規劃？</p> <p>2. 反迫遷並非反開發，係希望區內合法住宅所有權人可視其意願有權益排除於重劃區外，且工廠在重劃後可以有地方就近安置。市府應有較完善且兼顧地主權益之計畫後再辦理開發。</p>	<p><u>本府城鄉局現場回復：</u></p> <p>1. 30 米主要道路於 87 年主要計畫時就已劃設，目前主要計畫經通盤檢討後，已於 104 年經內政部審議通過，細部計畫亦於同年經市都委會審議通過。後由地政局於 105 年製作重劃計畫書報內政部審議，因有相關團體抗爭，內政部退回重劃計畫，經本府重新檢視後，將計畫分為兩階段開發。</p> <p>2. 因都市計畫已審定，若有面積變動、開發規模變動、道路面寬改變等任何改變，各級都市計畫就要再送內政部重新審查，考量市地重劃開發期程及區內多數地主之權益，先將有爭議之合法房屋四處區域排除於第一階段，再將該方案報內政部審議重劃計畫，完成該必要程序，繼續推動重劃作業進度。</p> <p>3. 另第二階段本府亦有持續檢討，各剔除區之劃設、道路規劃、分區變更等正持續處理，會配合第一階段重劃期程持續辦理變更程序。待第二階段有一定的進度後，也會邀集相關地主來開會參與討論。</p>
	1. 三泰路、美華新村、三角商城、輔大 2 號出口旁住戶、磚雅厝社區等應排除第一階段及第二階	本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下：

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>段重劃，請先檢討都市計畫，不要急著辦理開發，應檢討完成再進行重劃工作。</p> <p>2. 三泰路、美華新村、磚雅厝排除重劃沒有提出正式公文？</p> <p>3. 李石樵故居、磚雅厝納入第二階段之範圍及排除方案為何？何時辦理重劃？屬於暫時排除或永久排除重劃？</p>	<p>1. 目前中正路以北地區業有 4 處合法房屋聚落（磚雅厝、李石樵古蹟、輔大三角商城、三泰路社區）確定排除第一階段重劃，將劃為再發展區（惟仍需俟都委會審定內容為準）。三泰路社區位於目前都市計畫規劃的道路上，將納入第二階段予以檢討，研擬方案提報都市計畫委員會審議。</p> <p>2. 路型調整將在都市計畫影響範圍最小且不影響重劃進度下進行，規劃時會持續和相關地主溝通，並於都委會審議時通知陳情人列席表達意見。</p> <p>3. 本案將以新莊中正路為界分期分區進行市地重劃，中正路以北為第一區，第一區市地重劃計畫書將於今年底前送內政部地政司審查，俟完成重劃計畫書核辦作業，都市計畫發布實施方據以辦理市地重劃開發；中正路以南為第二區，因涉及合法房屋陳抗排除重劃等議題，刻正進行都市計畫變更審議，全案實際進度仍視審議情形為準。</p>
	<p>4. 塭仔圳範圍內為什麼劃設許多學校用地，以目前少子化情形，都市計畫是否應該檢討？</p>	<p>本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下：</p> <p>本次檢討業考量少子化趨勢，經新北市政府教育局評估本區新莊、泰山學校服務圈域及規模，確認文中及文小用地之調整，以不低於原都市計畫定期通盤檢討實施辦法規</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		定，文中用地不小於 2.5 公頃，文小用地不低於 2.0 公頃之方向檢討，同時以服務學齡人口鄰近住宅區為劃設原則；調整前學校用地為 31.70 公頃，調整後為 18.44 公頃。
	5. 新北大道已開闢，部分又劃設綠地，都市計畫是否合理？	本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下： 新北大道係規劃為 33 公尺寬計畫道路，其中與特二號道路交會段配合劃為 60 公尺園道(非綠地)，同時為提高綠化面積，規定該園道應有 1/4 以上面積綠化。
	6. 臨新北大道兩側土地之使用分區，都市計畫是否能調整?住宅區調整為住商混合，或改為產業專用區？	本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下： 新北大道兩側土地除了交會泰林路區段及輔大醫院西南側部分劃為商業區外，餘規劃為住宅區。依據都市計畫法新北市施行細則第 14 條規定，住宅區亦可於特定樓層及樓地板規模下作產業、商業使用行為。
	7. 應降低商業區最小開發面積，另泰山捷運站周邊範圍應優先辦理開發	本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下： 考量新泰塭仔圳地區商業功能及地主參與重劃配地權益，業於本次檢討酌予調整第二種商業區(門戶中心商業區及多功能商業區)最小開發規模，門戶中心商業區開發規模由 3000 平方公尺調整為 2000 平方公尺，多功能商業區由 2000 平方公

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		尺調整為 1500 平方公尺，併於土地使用分區管制要點檢討變更。
	8. 本區已禁限建 50 年，第一階段及第二階段是否能同時開發？	<p>本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下：</p> <p>1. 塭仔圳重劃區原為農業區，因解除二級洪水平原管制區及防洪計畫完成，故為配合臺北防洪拆遷安置計畫之目的及提高當地生活環境品質，自 87 年都市計畫規定以市地重劃開發迄今將近 20 年。</p> <p>2. 本案將以新莊中正路為界分期分區進行市地重劃，中正路以北為第一區，第一區市地重劃計畫書將於今年底前送內政部地政司審查，俟完成重劃計畫書核辦作業，都市計畫發布實施方據以辦理市地重劃開發；中正路以南為第二區，因涉及合法房屋陳抗排除重劃等議題，刻正進行都市計畫變更審議，全案實際進度仍視審議情形為準。</p>
	9. 本人合法建物位於中泰段 190-1 號，請調整都市計畫排除重劃範圍。	<p>本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下：</p> <p>經查所陳土地位屬園道用地邊側之合法建物，非屬重劃範圍，於本次都市計畫檢討針對排除市地重劃範圍或本計畫區外之合法建築物，倘該建築物超出重劃範圍內道路或其他公共設施用地部分，經相關主管機關判定屬無礙交通或公共設施使用情形，得暫予保留，並於重建時</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		再予留設該道路用地。
	10. 請將新樹路 65-7 號排除重劃範圍。	本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下： 經查所陳土地係新莊區瓊泰段 547-1、547-2 地號，位屬中正路以南第二階段市地重劃區，所陳意見將納入該階段都市計畫參考審議。
	11. 請將文程路 113、115、117、119 號土地排除重劃。	本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下： 經查所陳土地位屬第一階段市地重劃 30 公尺道路範圍，同時建物投影面積未達 500 平方公尺，尚未符合本案排除市地重劃原則。
	12. 請將泰山三小段 338-1 號土地排除重劃。	本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下： 1. 經查泰山區泰山段三小段 338-1 地號土地係屬塹仔圳市地重劃地區之道路用地，所臨接之住宅區土地係規劃為第一種住宅區（再發展區），得免參與市地重劃。 2. 市府未來辦理重劃作業時，對於陳情土地地上物處理方式將依「排除市地重劃範圍之合法建築物，倘該建築物超出道路截角部分，經新北市政府交通局判定屬無礙交通情形，得暫予保留，並於重建時再予留設道路截角。」規定辦理，故第一種住宅區內之合法建築物倘有上

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		開情形者，將依該規定辦理。
	13. 是否可以劃設國民住宅安置地主	<p>本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下：</p> <p>配合市府住宅政策，並考量重劃財務可行性下，於輔大捷運站西側約 500 公尺處，擬劃設面積約 1.4 公頃之第三種住宅區（供社會住宅使用），可提供資格符合民眾申請入住。</p>
	14. 再發展區未來改建之相關規定為何？	<p>本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下：</p> <p>再發展區（第一種住宅區及第二種住宅區、商業區（附））因享有重劃後之公共設施服務，故基於與重劃區負擔公平性，訂定未來改建時不同負擔之差別容積，相關土地負擔採以代金方式折繳，並以市價估算：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一種住宅區若負擔土地 45% 時，容積率比照第三種住宅區容積率，調整為 210%；若維持現行計畫容積率 140% 時，則應負擔土地 17.5%；若不負擔時，則容積率調整為 115%。 2. 第二種住宅區若負擔土地 37% 時，容積率比照第三種住宅區容積率調整為 210%；若維持現行計畫容積率 190% 時，則應負擔土地 30.4%；若不負擔時，則容積率調整為 132%。

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>3. 商業區(附) 若負擔土地 45%時，其容積率應調整為 210%；需繳交申請基地面積 17.5%土地以代金方式折繳，始得維持 140%容積率，倘不以代金方式折繳，其容積率應調整為 115%。</p>
	<p>15. 新北市已開發地區空屋率這麼高(例如明日城及副都心)，為什麼要急於開發?塹仔圳該如何避免?應考量防洪防災設計，並審慎評估保留區內原本農業區及工業區，重新檢討都市計畫。</p>	<p>本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如下：</p> <p>1. 本區自 87 年規劃以市地重劃開發迄今已 20 年，相較新莊頭前重劃區於 83 年規劃、96 年完成開發，新莊副都心於 90 年規劃、99 年已完成開發，本地區長期以來又有易淹水、火災頻傳、消防救災困難、違章工廠林立、汙水排放汙染河川等問題，亟需透過大規模都市防災更新的概念進行全區規劃開發。</p> <p>2. 本計畫區原計畫為農業區，87 年為安置洪水平原管制區內 15 家合法工廠，爰劃設工業區，惟其後續分別徵詢意願並安置至西盛工業區及五股工業區等鄰近之工業區，爰本區劃設乙種工業區之目的業已不存在。在新六都時代與區域整合的脈動下，本計畫區應發展為複合性功能的溪北宜居基地，且本計畫區周邊仍有多處工業區及產業專用區，經評估本計畫區應已無劃設工業區之需求。</p>
	<p>16. 本區開發是否能提高容積率</p>	<p>本府城鄉局於 106 年 10 月 18 日新北城都字第 1062064893 號函覆如</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>下：</p> <p>1. 容積率考量地區容納人口、居住密度、公設服務水準等訂立，本計畫定位為優質生態居住環境與新莊副都心定位為文化行政中心不同，以中、低密度住宅型態作發展，且查塭仔圳地區相較於其他定為相似的頭前重劃區及二重疏洪道地區等整體開發地區之土地使用強度，其住宅區容積率分別為 200%、240%，塭仔圳住宅區容積率為 210%，其使用強度並無明顯落差。</p> <p>2. 另本計畫居住密度為每公頃 480 人，其鄰里公共設施用地劃設面積占都市建築用地未達 15%，依都市計畫法新北市施行細則第 39 條規定，住宅區容積率不得超過 200%，商業區容積率不得超過 280%，都市計畫有規定者，依其規定。查本計畫區住宅區容積率為 210%、商業區容積率為 280%及 330%，使用強度已高於上開規定，爰維持現行計畫規定。</p>
工廠 拆遷 及勞 工輔 導	<p>1. 本區違章工廠 6000 家，應於塭仔圳內劃設產業專用區，或請市府規劃閒置之工業用地，安置本區工廠，及相關用地安置期程。</p> <p>2. 塭仔圳範圍內工廠拆除將使勞工皆失去工作，請問勞工局有何解決方案?如何安排補助?</p>	<p>1. 本府經濟發展局於 106 年 9 月 30 日新北經工字第 1061946073 號函覆如下：關於塭仔圳市地重劃區內待拆遷之工廠，本局以 3 階段持續性進行輔導（分階段進行）：</p> <p>(1)短期：私有產業用地媒合作業，提供更充分資訊使未登記工廠更容易覓得合法之產業用地，促進其合法設廠。本局已建置「新北市工業用地供需服務資訊網」</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>(www.cfgis.ntpc.gov.tw)，提供土地及廠房供需雙方媒合平台。</p> <p>(2)中期：辦理公有產業用地招商作業，針對無能力負擔高額租金、資本額較低之未登記工廠，提供公有產業用地作為暫時性生產場域，待其累積足夠資本後，尋覓合適場地合法設廠。</p> <p>(3)長期：積極向城鄉發展局爭取新闢產業用地空間，包含於「林口工一」(68 公頃)、「五股垃圾山」(74 公頃)、「三峽麥仔園」(12 公頃)、「泰山楓江」(54 公頃)、「五股農業區」(4.5 公頃)、「樹林三多里」(12 公頃)、「新店農業區」(6.5 公頃)及「中和灰？」(19 公頃)等地區規劃產業專用區，合計約 250 公頃，因應未來產業發展需求。</p> <p>2. 本府勞工局於 106 年 10 月 2 日新北勞就字第 1063230266 號函覆勞工就業輔導措施(附件)。</p>
核課 賦稅	<p>1. 重劃後政府稅金上升，大家無法負擔，稅金到底要怎麼算？</p> <p>2. 塭仔圳開發區延宕，地主卻仍持續被徵收地價稅及房屋稅，似有不合理，是否能有退回稅金或減免之方案？</p>	<p>依土地稅減免規則第 17 條規定：「區段徵收或重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。」</p> <p>本府稅捐稽徵處新莊分處於 106 年 10 月 2 日新北稅莊一字第 1063784257 號函覆如下： 按「已規定地價之土地，除依第 22 條規定課徵田賦者外，應課徵地價</p>

問題 類型	提問人及發言內容	綜合回覆
		<p>稅。」「區段徵收或重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收2年。」「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」為土地稅法第14條、土地稅減免規則第17條及房屋稅條例第3條所明訂。依上揭法令規定，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，始有地價稅或田賦減免之適用，因本案非屬重劃辦理期間，仍應依土地稅法第14條規定課徵地價稅或田賦。另本案尚無涉及房屋稅減免規定，併予敘明。</p>