

新北市

板橋埔墘4-7區區段徵收案

事業計畫簡報

新北市政府
107年3月15日

簡報大綱

壹 法令依據

貳 計畫緣起

參 背景認知

肆 公益性評估

伍 必要性、適當性、合法性

陸 徵收補償標準與方式

柒 地價稅及土地增值稅減免

捌 耕地租約或其他項權利之處理

玖 本案預定工作期程

拾 注意事項

拾壹 安置計畫

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。但距徵收申請徵收**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102年12月12日舉辦公開說明會，距申請徵收期間超過3年，爰依據前揭規定再舉辦公聽會。

計畫緣起

計畫歷程

- 88.6.16 「變更板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合臺北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案」
採跨區區段徵收方式開發，取得環河快速道路建設計畫所需之用地

- 由於環河快速道路已改一般徵收，94.6.21 經內政部都委會第611次會議審議通過採市地重劃，並附帶條件決議到3年內未能辦理市地重劃開發者仍應維持原計畫以區段徵收方式開發。

- 4-7區未能依附帶條件於3年內辦理市地重劃開發，故需依原計畫規定以區段徵收方式開發



區段徵收

計畫緣起

都市計畫辦理進度

項目	案名	辦理期程
主要計畫	變更板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案	88. 6. 16發布實施 104. 2. 11起公展30日 106. 11. 16(乙種工業區排除區徵範圍)發布實施
細部計畫	擬定板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合臺北都會區環河快速道路新北市側建設計畫)細部計畫(區段徵收第4-7區及工業區範圍)案	102. 11. 22 起公展30日 102. 12. 12 舉辦公開說明會 103. 8. 26 新北市都委會第48次會議審查通過 106. 12. 8 新北市都委會第82次會議審查通過

計畫緣起 開發目的

計畫面

環河快速道路雖已以徵收方式取得，惟周邊地區開發目的仍存在



法規面

農業區變更為建築用地時，應採區段徵收方式開發
(土地徵收條例第4條)
(行政院91. 12. 6院台內字第0910061625號函)



區段徵收

開發時程

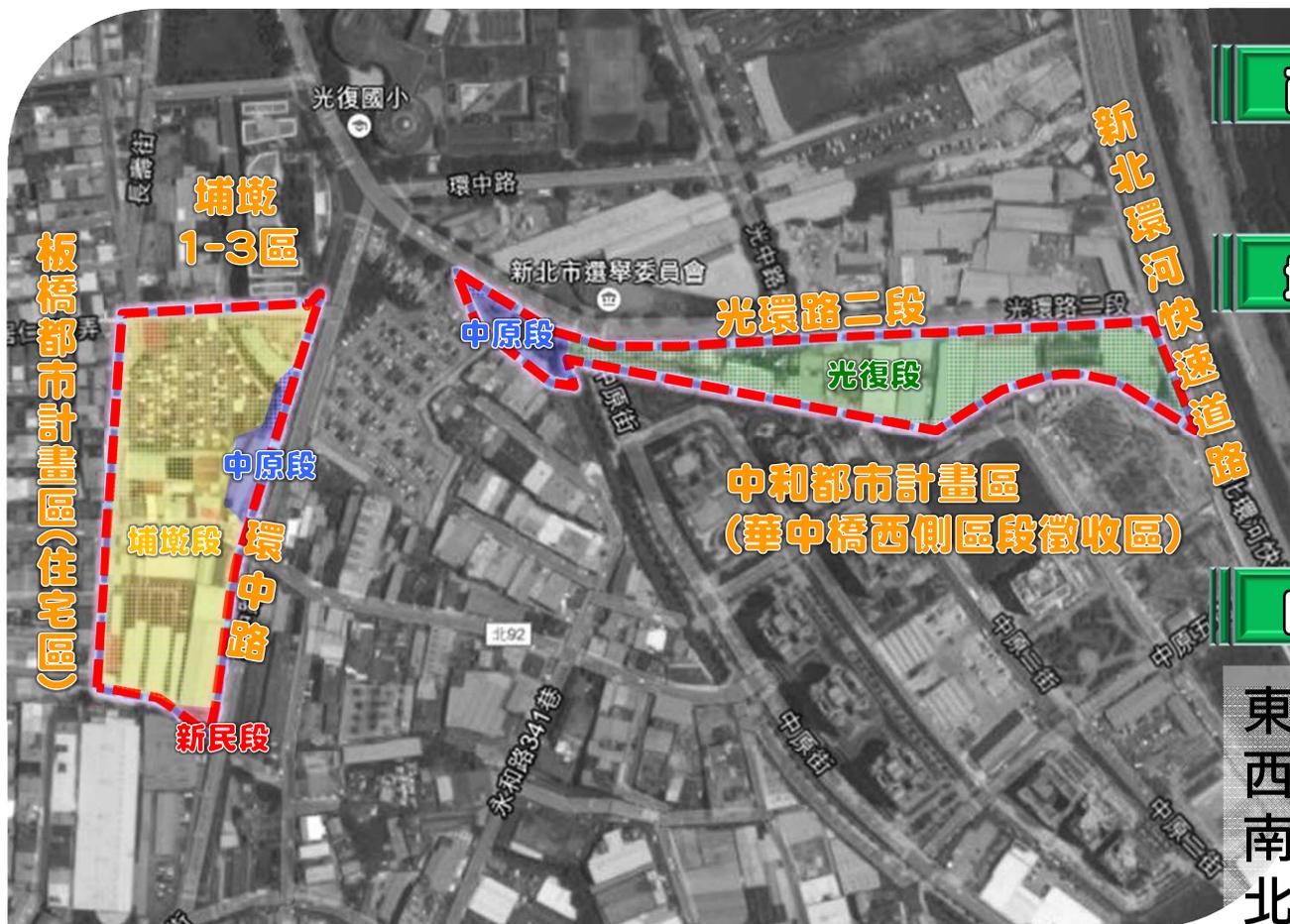
政府主導
縮減開發費用與時程
健全都市發展及提升居住環境

背景認知

開發位置

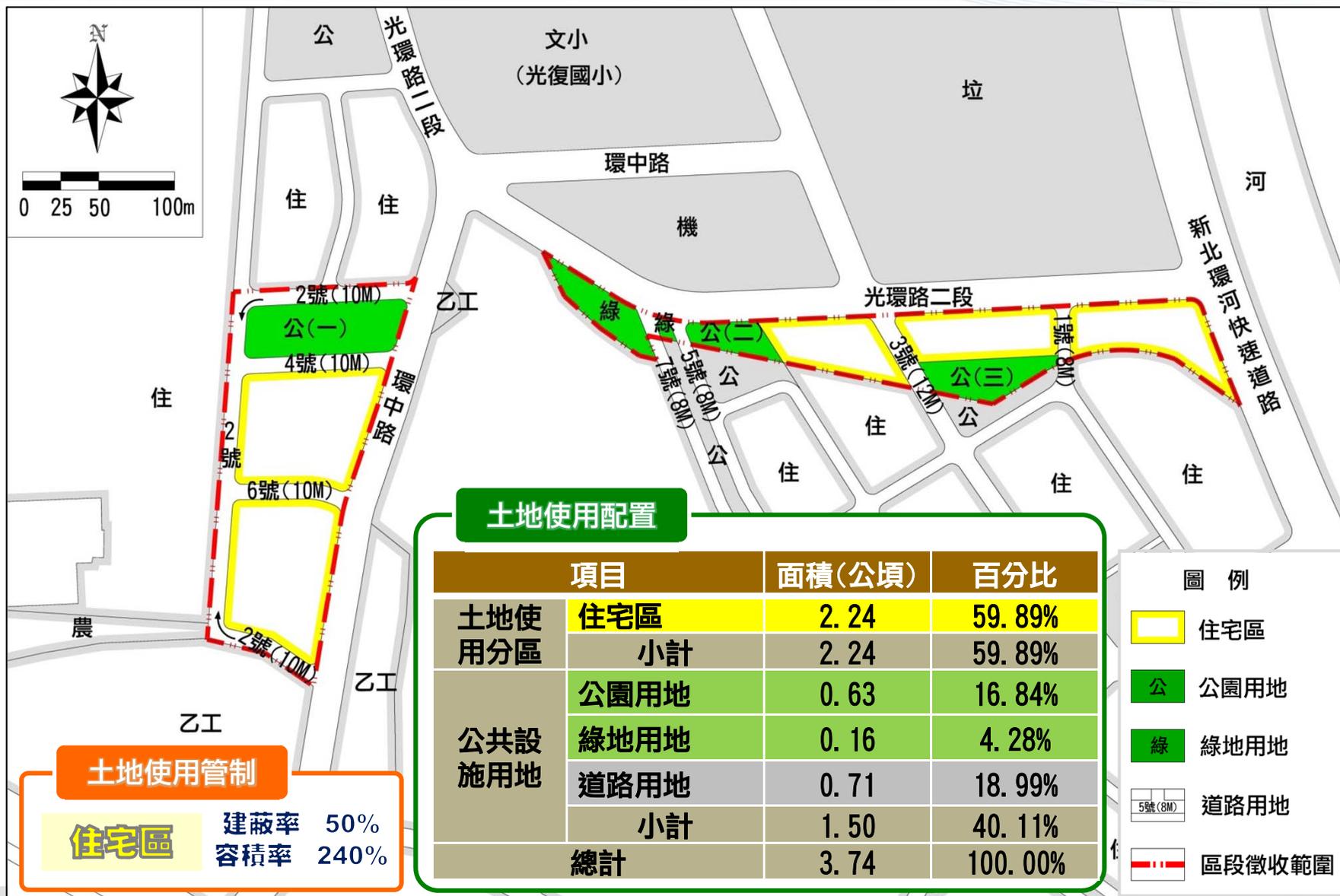


背景認知 開發範圍

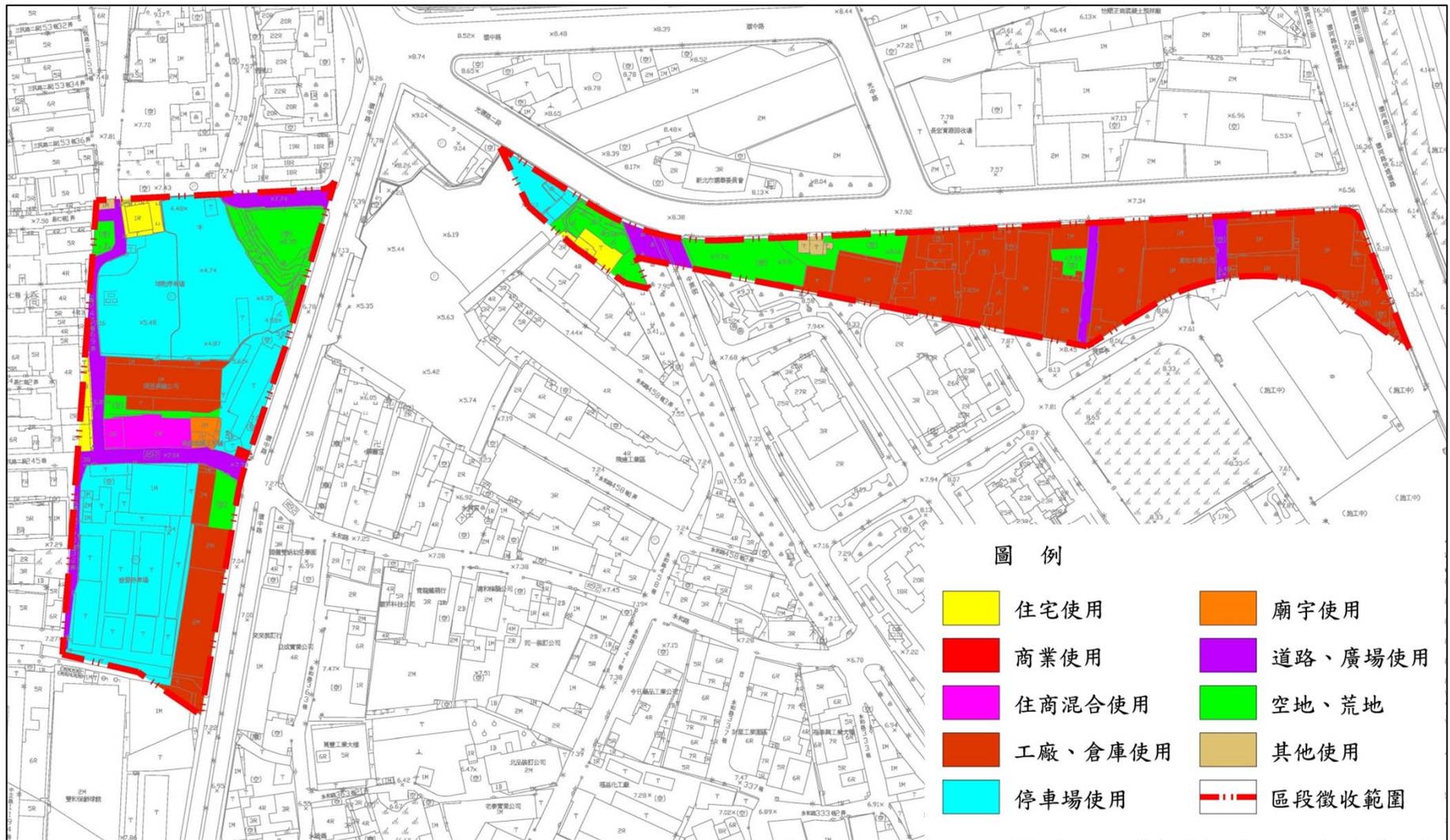


- 面積 → 3.74公頃
- 地段 → 埔墘段
中原段
新民段
光復段
- 四至 → 東：至新北環河快速道路
西：臨板橋都市計畫區
南：臨中和都市計畫區
北：至光環路二段

背景認知 土地使用規劃



背景認知 土地使用現況



公益性評估

社會因素

人口結構
就業條件
社會關係
周圍社會現況影響
弱勢住民、族群
生活型態
居民健康風險

- ※公共設施比例40%
- ※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

經濟因素

稅收
糧食安全
增減就業
徵收費用
政府財政負擔
週邊生產影響
土地利用完整性

- ※增加政府財政收入，挹注財政
- ※未影響糧食安全
- ※提供就業機會
- ※串聯附近整體開發區，有益土地利用與管理

文化及生態因素

城鄉自然風貌
文化古蹟
生活條件
生態環境

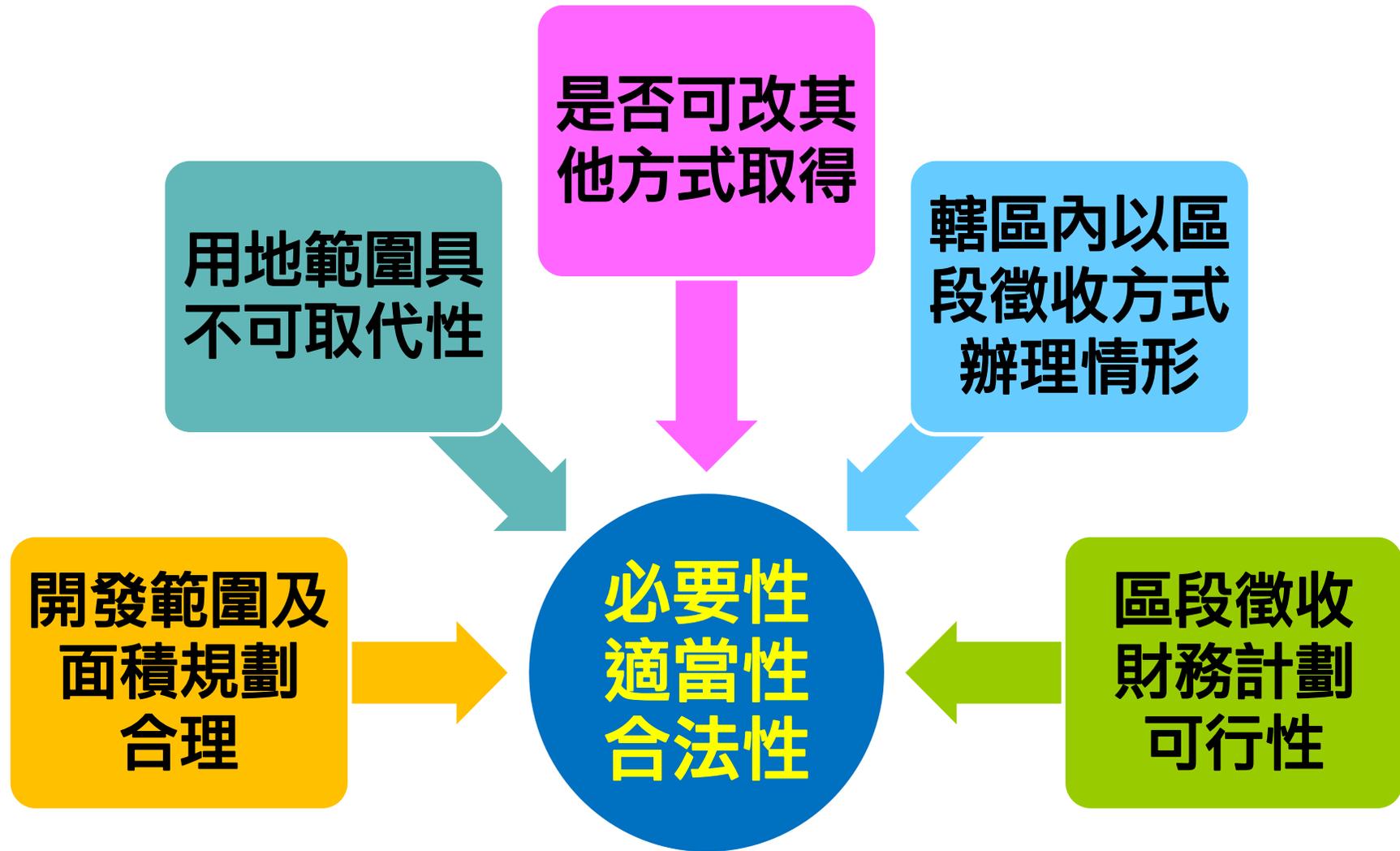
- ※退縮建築及景觀綠化，都市景觀之美化與型塑
- ※無古蹟、歷史建築、遺址保存區
- ※有助生態環境之營造

永續發展因素

國家永續發展政策
永續指標
國土計畫

- ※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 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。

➤ 補償方式：

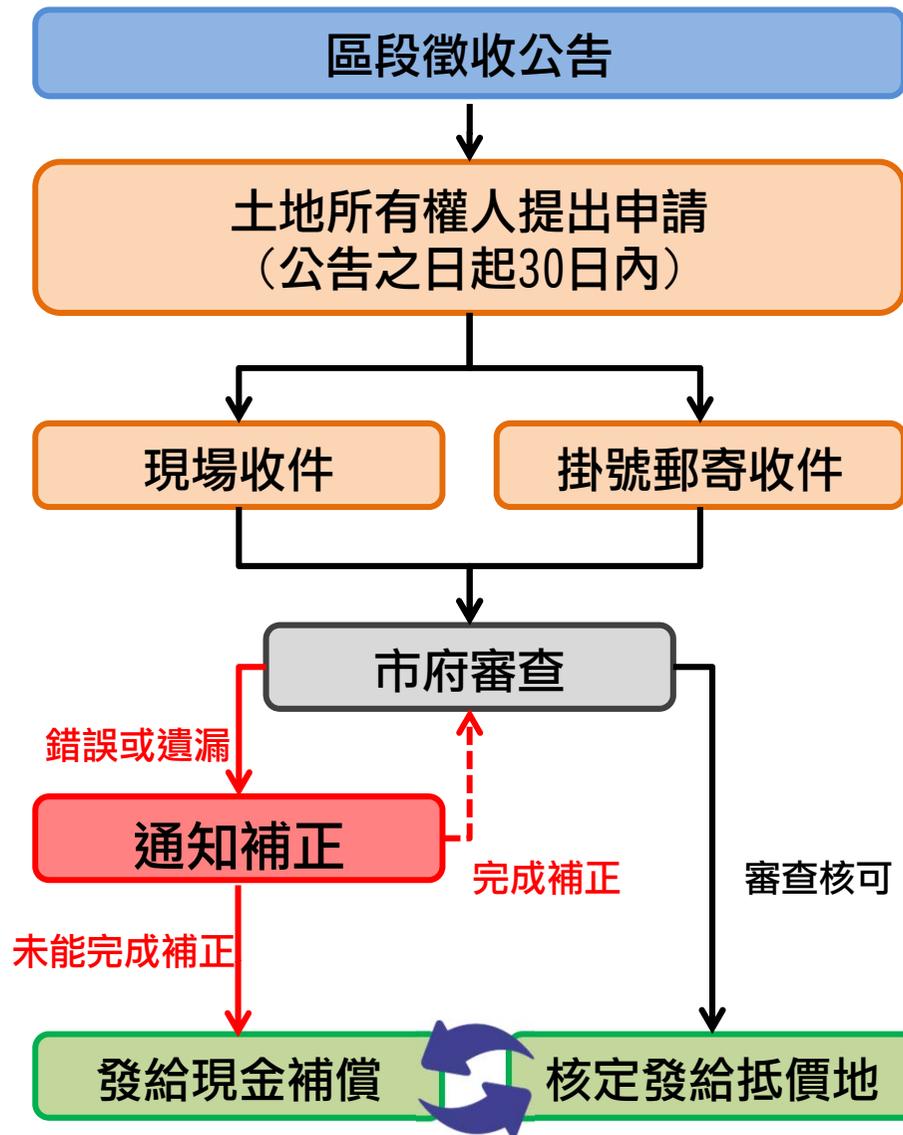


徵收補償標準與方式 抵價地比例



徵收補償標準與方式

抵價地申請流程



說明：

申請改發現金補償或改發抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並以一次為限。

(土徵條例第40條第4項)

徵收補償標準與方式

抵價地分配方式

分配前期準備作業

應領抵價地權利
價值計算

召開抽籤配地作
業說明會

權利價值過小
者，申請合併

抵價地分配

人序籤、地序
籤抽籤作業

依地序籤順序自
由選配抵價地

分配成果公告

徵收補償標準與方式

地上物補償

項目	查估補償標準
建物補償及自動搬遷獎勵	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
農林作物、畜產、水產養殖	
人口遷移費	
房屋補助費	
生產設備搬遷	
營業損失	
其他 (如水井、墳墓、 電話遷移、瓦斯…等)	

地價稅及土地增值稅減免

➤ 地價稅

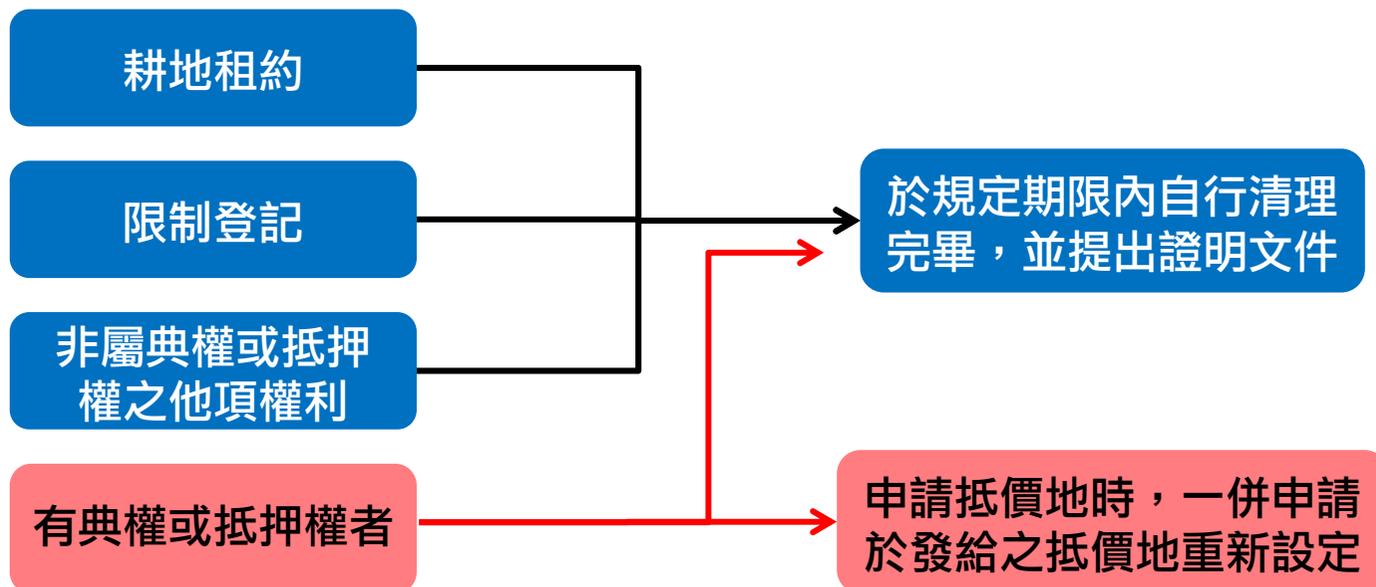
- ◎ 辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅全免。
- ◎ 區段徵收辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收2年。

➤ 土地增值稅

- ◎ 領取現金補償，或申請領取抵價地，均免徵土地增值稅。
- ◎ 領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅減徵40%。

耕地租約或他項權利之處理

- 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：

- ◎ 耕地租約：承租者領取地價補償1/3，土地所有權人領取2/3。
(平權地權條例第11條)
- ◎ 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)
- ◎ 代為扣繳應納未納之稅捐及滯納金。(平權地權條例第79條)

本案預定工作期程

107.3~107.4

興辦事業計畫公聽會

107.3~107.5

地上物查估作業

107.5~107.7

抵價地比例報核作業

107.7~107.8

協議價購會議暨區段徵收公聽會

107.11

區段徵收公告

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，請洽後方報到處辦理通信地址更新；若辦理期間發生異動時，則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3523或3509）

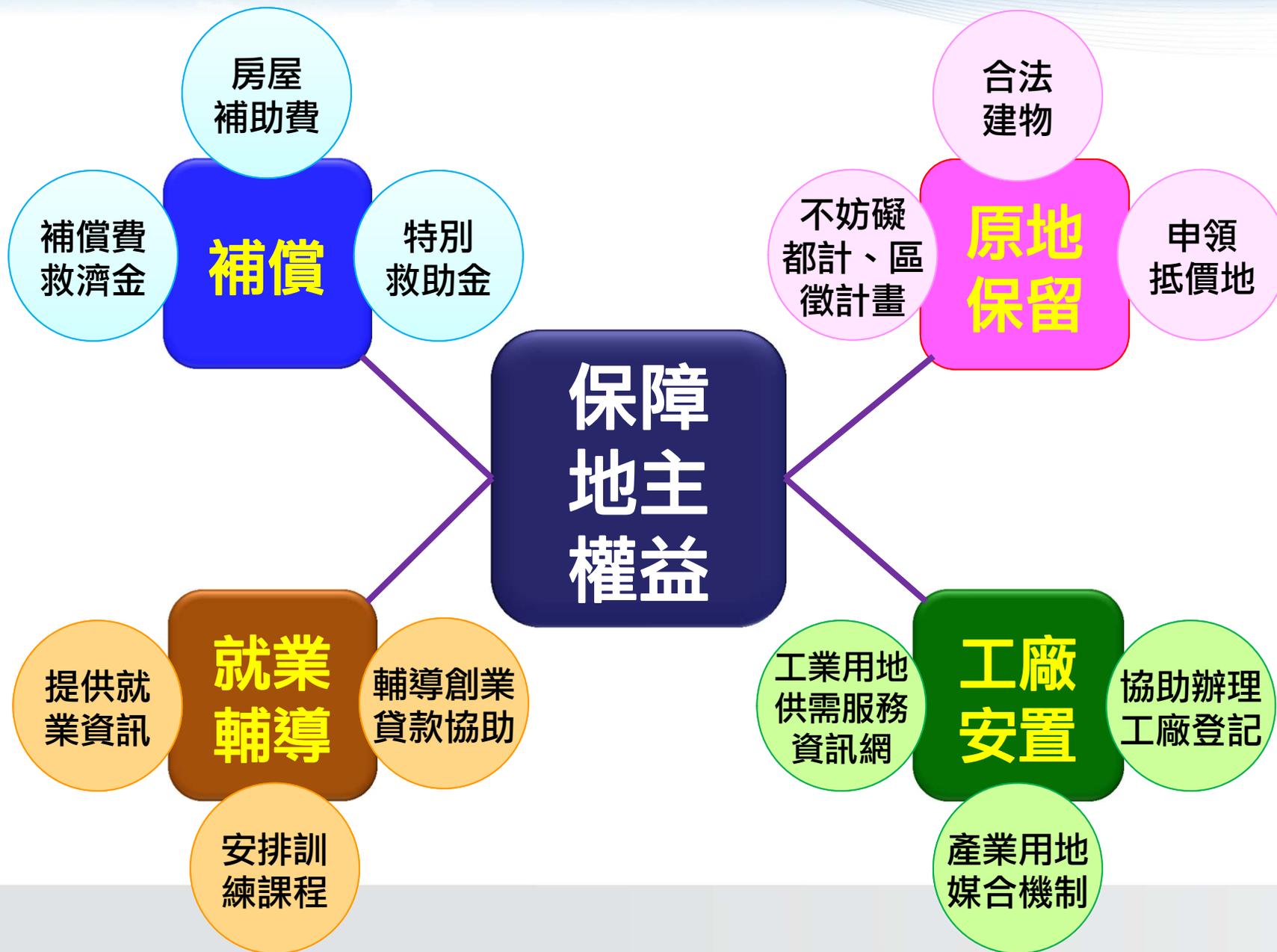
原辦理土地登記時**身分證字號**屬**流水編號**者，請盡早至**板橋**或**中和地政事務所**辦理更正登記，**另戶籍住址**有異動者，亦請至**地政事務所**辦理住址變更登記，以利後續土地分配歸戶事宜

注意事項

為瞭解各位土地所有權人參加區段徵收的意願，目前有辦理本區**意願調查**，倘有地主尚未繳回問卷，懇請至問卷回收處填寫後繳回，踴躍表達是否同意參與本案區段徵收之意願，主辦機關彙整問卷調查之統計分析結果，將呈報**供內政部審議區段徵收之重要參考依據**。

讓自己的聲音被聽見！
請踴躍填寫區段徵收意見調查問卷

安置計畫





簡報結束
敬請指教