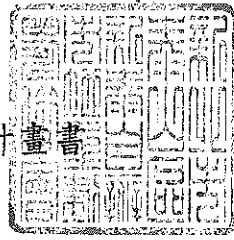


新北市泰山區新泰自辦市地重劃區
重劃計畫書

新泰自辦市地重劃區籌備會

中華民國 100 年 12 月





新北市泰山區新泰自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及總面積

- 一、本重劃區座落新北市泰山區（塭仔圳地區），範圍包括泰山段二小段 75-5 地號等 131 筆土地，其四至範圍為：
 - 東至：以泰林路一段西側為界。
 - 西至：以中山路二段東側為界。
 - 南至：以計畫道路 5 號道路中心線至 4-2 號道路轉至公園用地（公三）則以其邊界線為界。
 - 北至：以中山路二段東側及計畫道路 4-1 號道路西側為界。
- 二、總面積約 6.9464 公頃（以核定之重劃範圍經地政機關分割及記載之內容為準）。

貳、法律依據：

- 一、依平均地權條例第 58 條及獎勵土地所有權人辦法第 26 條規定辦理。
- 二、依民國 94 年 12 月 26 日（北府城規字第 09408510081 號函）新北市政府改制前公告實施之「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）」案所劃定之 II-1 區開發單元重劃範圍辦理。

參、辦理重劃之原因及預期效益：

一、辦理原因

本案重劃範圍隸屬「泰山都市計畫」（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫區，該細部計畫於民國 91 年 12

月 31 日發布實施，其開發方式規定得以市地重劃方式辦理開發，惟新北市政府改制前政府考量當時之財務恐無法負擔全區之開發工作，遂於民國 94 年 6 月開始辦理該細部計畫土地使用分區管制要點通盤檢討，檢討結果將全區依其公共設施負擔均等原則劃分為 6 大區 38 小區開發單元，允許依分區單元辦理市地重劃，該通盤檢討案於民國 94 年 12 月 26 日公告實施。新北市政府為加速塭仔圳地區開發，特於民國 100 年 5 月 12 日公告本計畫區開發單元自辦市地重劃審核機制內容，鼓勵符合條件之開發單元地主提出自辦市地重劃申請。

本重劃區(II-1 區開發單元)地主為早日實現重劃效益，促進地區繁榮乃依據該公告內容及市地重劃相關法令規定製作本重劃計畫書，提交新北市政府審核。

二、預期效益

- (一) 本自辦市地重劃區開發完成後，預計可提供可建築土地計 3.8342 公頃，包括商業區 3.1810 公頃及加油站專用區 0.6532 公頃。此舉將可強化新莊、泰山地區生活機能、促進地方繁榮，並可增加地方稅收，充實市府財政。
- (二) 本自辦市地重劃區開發完成後，預計政府將可無償取得公共設施用地計 3.1122 公頃，包括公園綠地 1.3044 公頃及道路用地 1.8078 公頃。
- (三) 本重劃完成後將可改善都市景觀，提供優良的生活環境，促進都市健全發展。
- (四) 本重劃完成公園用地建設後，將可增加市民休閒取處，滿足市民戶外生活需求。
- (五) 本重劃完成後將可消除畸零土地，清理產權，以利規劃發展並促進都市土地有效利用，區內原來曲折不整之土地，經大規模整理及重新分配後，每筆土地均面臨道路，整齊方正，

可供建築使用，並可加速開發期程，帶動週邊地區的發展。

肆、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

項目	土地所有權人人數		人數	面積(公頃)		備註
	國有	中華民國		面積	面積	
公有	國有	中華民國	—	0.0003	0.3706	
	市有	新北市	—	0.3703		
私有	臺灣省桃園農田水利會		1	0.0904	6.5758	
	臺灣中油股份有限公司		1	0.6641		
	吳飛龍等 346 人		346	5.8213		
總計			348	6.9464		

註：上表面積係依土地登記簿謄本及部分圖面面積計算，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

伍、土地所有權人申請(同意)重劃情形：

私有土地所有權人數					私有土地面積(公頃)				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積	同意面積		未同意面積	
	人數	比例(%)	人數	比例(%)		面積	比例(%)	面積	比例(%)
348	204	58.62	144	41.38	6.5758	3.8330	58.30	2.7428	41.70

備註：同意之土地所有權人數包含公法人臺灣省桃園農田水利會及 203 個自然人，詳附件重劃區土地清冊及同意參與重劃證明文件。

註：1. 表列面積係依土地登記謄本所載及部分圖面面積計算摘錄統計。

2. 公有土地不計列入數、面積。

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：
0.3653 公頃（實際面積應以都市計畫樁位測定分割測量之面積
為準）。

本重劃區內重劃前原公有道路，面積共計 0.3653 公頃，包
括文程路 0.2770 公頃（地號 79-1、126-3），全興路面積 0.0883
公頃（地號 282、282-3、282-22、282-23）。擬請各公有土地管
理機關依上開面積確認後，依平均地權條例第六十條規定辦理
抵充。

柒、土地總面積：6.9464 公頃（實際面積應以都市計畫樁位測定分割
測量之面積為準）。

計畫範圍內之公有土地面積為 0.3706 公頃，私有土地面積
為 6.5758 公頃，合計面積為 6.9464 公頃。

捌、預估公共設施用地負擔：41.74%

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：3.1122 公
頃（以都市計畫樁位測定分割測量之面積為準）

公共設施項目	面積（公頃）
公園用地（公三）	1.3044
道路用地	1.8078
總計	3.1122

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：2.7469 公頃。

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。

$$3.1122 - 0.3653 = 2.7469 \quad (\text{公頃})$$

三、公共設施用地平均負擔比率：41.74%

依市地重劃辦法第 14 條附件公式：

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃前總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$= \frac{31,122-3,653}{69,464-3,653} \times 100\% = 41.74\%$$

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：64,175

萬元

項目		金額			備註
		數量	單價	複價(萬元)	
工程費用	整地工程	6.42 公頃	200 萬元/公頃	1,384	本項目費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程計畫書圖送請主管機關核定為準。
	道路工程	1.80 公頃	1200 萬元/公頃	2,160	
	路燈及號誌工程	1 式	800 萬元	800	
	雨水、污水下水道設施工程	2000 公尺	1.2 萬/公尺	2,400	
	電力管線工程	2000 公尺	0.6 萬/公尺	1,200	
	自來水管線工程	2000 公尺	0.5 萬/公尺	1,000	
	電信(含光纖、寬頻)管線工程	2000 公尺	0.4 萬/公尺	800	
	公園景觀綠化工程	1.30 公頃	3500 萬元/公頃	4,550	
	高壓線拆遷及改道工程	1 式	3500 萬元	3,500	
重劃費用	地上物拆遷補償費	36,000 萬元			包含土地改良物及營業損失補償費。
	重劃業務費	2,500 萬元			包含專業顧問費用、專業技師費用、重劃辦公室租金及業務人員費用等。
貸款利息		7,881 萬元			貸款期間4年,以年利率3.5%計算。
總計		64,175 萬元			

註：一、表列面積係依土地登記謄本所載及部分圖面面積計算摘錄統計。

二、本表係為預估費用，實際費用負擔視實際工程估價為準。

二、費用負擔平均負擔比率：7.26%

$$\begin{aligned} \text{費用負擔平均負擔} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川})} \\ &\quad \times 100\% \\ &= 64175 / (13.43 \text{ 萬元/m}^2 \times (69206 \text{ m}^2 - 3653 \text{ m}^2)) \times 100\% \\ &= 7.26\% \end{aligned}$$

壹拾、土所有權人平均重劃負擔比率概計：49 %

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 41.74\% + 7.26\% \\ &= 49\% \end{aligned}$$

壹拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

重劃區內私有土地按實際情形及其受益比例考量研訂減輕負擔之處理原則，提新泰自辦市地重劃區理事會審議。

壹拾貳、財務計畫：

- 一、資金需求總額（總費用）：64,175 萬元。
- 二、財源籌措方式：重劃費用由部分所有權人集資籌措，部分向銀行融資貸款支應。
- 三、償還計算：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

壹拾參、預定重劃工作進度表。自民國 100 年 08 月至 104 年 12 月止

新北市新泰自辦市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、重劃之發起及成立籌備會	自 100 年 08 月至 100 年 12 月
二、申請核定擬辦重劃範圍	自 100 年 08 月至 100 年 12 月
三、徵求土地所有權人同意	自 100 年 09 月至 100 年 12 月
四、重劃計畫書之擬定、申請核定	自 100 年 12 月至 100 年 12 月
五、公告重劃計畫書	自 101 年 1 月至 101 年 02 月
六、成立自辦市地重劃區重劃會	自 101 年 3 月至 101 年 04 月
七、籌編經費	自 101 年 05 月
八、現況調查及測量	自 101 年 06 月至 101 年 08 月
九、工程規劃設計	自 101 年 08 月至 101 年 10 月
十、查定重劃前後地價	自 101 年 11 月至 101 年 12 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或地上物拆遷補償費	自 102 年 01 月至 102 年 06 月
十二、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 102 年 07 月至 102 年 08 月
十三、工程施工	自 102 年 04 月至 103 年 05 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 103 年 06 月至 103 年 10 月
十五、分配草案說明會	自 103 年 11 月至 103 年 12 月
十六、分配結果公告及異議處理	自 104 年 01 月至 104 年 04 月
十七、地籍整理及土地登記	自 104 年 05 月至 104 年 06 月
十八、交接、清償及抵費地處理	自 104 年 07 月至 104 年 09 月
十九、核發重劃負擔總費用證明書	自 104 年 10 月
二十、財務結算	自 104 年 10 月至 104 年 11 月
二十一、成果報告	自 104 年 12 月
二十二、報請解散重劃會	自 104 年 12 月

壹拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳后附圖）