

新北市淡水區天生自辦市地重劃計畫書

新北市淡水區天生自辦市地重劃區籌備會

中華民國 104 年 4 月 編製

新北市政府 104 年 4 月 8 日核定

新北市淡水區天生自辦市地重劃計畫書

壹、重劃地區及重劃範圍

- 一、本重劃區位於淡水都市計畫西北端，淡水河出海口北面，東南面距臺北市約十公里。北側以淡水都市計畫範圍線為界，東側毗鄰淡水高爾夫球場及滬尾砲臺(主要計畫劃設之綠地)，西側以天生國小為界，南側可接至中正路二段。面積共約 25 公頃。
- 二、本自辦重劃區定名為「**新北市淡水區天生自辦市地重劃區**」，座落新北市淡水區望高樓段、沙崙段及天生段等地段之部份土地，其範圍以「**擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫案**」所訂之重劃範圍。

貳、法令依據

- 一、依據「平均地權條例」第五十八條第三項以及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第二十六條規定辦理。
- 二、依據 95 年 12 月 12 日內政部都市計畫委員會第 648 次會議有關本案決議內容略以：「本案准照下列各點通過：…2. 因本案係以市地重劃方式開發，為配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，仍應依下列方式辦理：(1) 請臺北縣政府於完成臺北縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺北縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。(2) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」

另依 101 年 3 月 27 日內政部都市計畫委員會第 776 次會議決議略

以：「本案參採新北市政府說明……一、有關申請展延開發期程部分，調整為『本案於完成新北市都委會審定細部計畫，並依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，於變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）案發布實施日起三年內（即 103 年 1 月 13 日前），檢具本案變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，未能於上開期限辦理者，則維持原計畫。』二、有關環境影響評估部分，同意依『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』第 25 條第 4 項規定，於重劃計畫書審核通過後，先行就主要計畫報部核定，並於環境影響評估審核通過後，再由新北市政府核定細部計畫。」。

又本案主要計畫業依前述內政部都市計畫委員會決議辦理，並於 102 年 3 月 28 日發布實施，且本案環境影響說明書業經新北市政府 103 年 2 月 5 日北府環規字第 1030173544 號函審核同意。細部計畫案經新北市政府 103 年 7 月 2 日北府城都字第 10311286311 號公告，並自 103 年 7 月 9 日起實施。

參、 辦理重劃原因及預期效益

一、 重劃原因：

為促進地區土地合理利用，新北市政府於「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）」時，將本區變更為發展地區之需要，配合法令規定以市地重劃方式開發，藉以引導都市發展。

二、 預期效益：

1. 本區經重劃後可使重劃區內地形、地界畸零不整及公共設施缺乏、不合經濟利用之土地，重新調整為大小適宜、地形方整且皆面臨道路可建築使用之建地。
2. 全面興建道路工程，加強公共設施建設，促進地區繁榮。
3. 本區辦理重劃後可提供：
建築用地 一四·五九公頃。
無償取得：道路用地四·一一公頃、兒童遊樂場用地一·六七公頃、

停車場用地三·〇一公頃、文小用地一·四六公頃以及自來水用地〇·一六公頃。合計共可開闢一〇·二五公頃公共設施用地，對紓解都市人口壓力，解決居家居住問題均有實質助益。

4·本區以市地重劃方式辦理開發，將可節省政府徵購公共設施用地費用約新台幣肆拾億貳仟玖佰萬元整，建設費用約新台幣肆億壹仟萬元整，合計約新台幣肆拾肆億參仟玖佰萬元整。

(註：徵購公共設施用地費用係以當期土地公告現值平均值加四成計算)

肆、重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人數

本區土地總面積約二五公頃，土地所有權人數為 708 人，列表如下：

項目	土地所有權人(人數)	面積(公頃)	備註
公有	2	2	
私有	706	23	
總計	708	25	

伍、土地所有權人同意重劃情形：

私有土地所有權人（人數）				
總人數	同意人數	百分比	未同意人數	百分比
706	367	51.98	339	48.02
公有土地面積：2 公頃				
私有土地面積（公頃）				
總面積（公頃）	同意面積（公頃）	百分比	未同意面積（公頃）	百分比
23	13.319470	57.91	9.680530	42.09
可抵充之公有土地面積：0.23 公頃				

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積共計〇.二三公頃（本面積係以套繪結果概估，實際面積應以地政機關辦理土地複丈之實際分割面積為準）。

柒、土地總面積

指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積，合計約二十五公頃。

捌、預估公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

本重劃區內公共設施用地面積為一〇·二五公頃，列為共同負擔。其中未徵收之公共設施項目計有道路用地四·一一公頃、兒童遊樂場用地一·六七公頃、停車場用地三·〇一公頃及文小用地一·四六公頃，即為本區土地所有權人實際應無償提供之公共設施用地面積，其比率已達全區土地總面積之百分之十五以上，業已符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十二條之規定。

二、非共同負擔用地項目及面積：自來水用地面積〇·一六公頃。

三、公共設施用地平均負擔比例：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}} \\ \text{平均負擔比率} &= \frac{10.25 - 0.23}{25 - 0.23} = 40.45\% \end{aligned}$$

註：公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積，係以套繪結果概估，實際面積應以地政機關辦理土地複丈之實際分割面積為準。

玖、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估：

項 目		金額 (萬元)	說 明	備 註
工 程 費 用	道路工程費用	21,900	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送主管機關核定金額為準。	分項經費可按實際情形調整並互相均支。
	全區整地	18,150		
	停車場工程費用	4,860		
	兒童遊戲場工程費用	4,970		
	排水及水土保持工程	6,550		
	照明及號誌工程	4,000		
	假設工程(施工測量放樣、施工圍籬、樁位復舊等等)	910		
	其他(衛安、環保、交通、品管、包商利潤、保險等等)	1,550		
	工程管理費	3,842		
合計	66,732			
電信、電力、天然瓦斯、自來水等公共管線埋設工程		4,800		
地上物拆遷補償費		3,000	本項費用以理事會查定提交會員大會通過金額為準。	
用電申請及外電補助費用、空氣汙染防治費用等		309	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算提交會員大會通過金額為準。	
工程細部設計及監造費用		2,125		
環境影響評估報告及水土保持計畫書作業費用		980		
施工及營運期間環評監測費用(依環評要求審查結論施作)		2,623		
重劃作業費		1,605	經費列入共同負擔	
貸款利息		5,722	經費列入共同負擔	貸款金額*月利率(1.99/12)*期間 82,174*0.1658%*42(三年半)
總計		87,896	經費列入共同負擔	

二、預估費用負擔比率：

$$\text{費用負擔比例} = \frac{\text{工程費用} + \text{重劃費用} + \text{貸款費用}}{\left[\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路溝渠河川及未登記土地面積}) \right]}$$
$$\frac{878,963,450}{47,000 \times (250,000 - 2,300)} = 7.55\%$$

註：公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積，係以套繪結果概估，實際面積應以地政機關辦理土地複丈之實際分割面積為準。

拾、土地所有權人平均重劃負擔比例概計

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比例} &= \text{公共設施用地負擔比例} + \text{費用負擔比例} \\ &= 40.45\% + 7.55\% \\ &= 48\% \end{aligned}$$

壹拾壹、重劃區原有合法建物及即成社區土地負擔減輕原則

重劃區內目前並無任何合法建築物及即成社區，故本案無減輕原則。

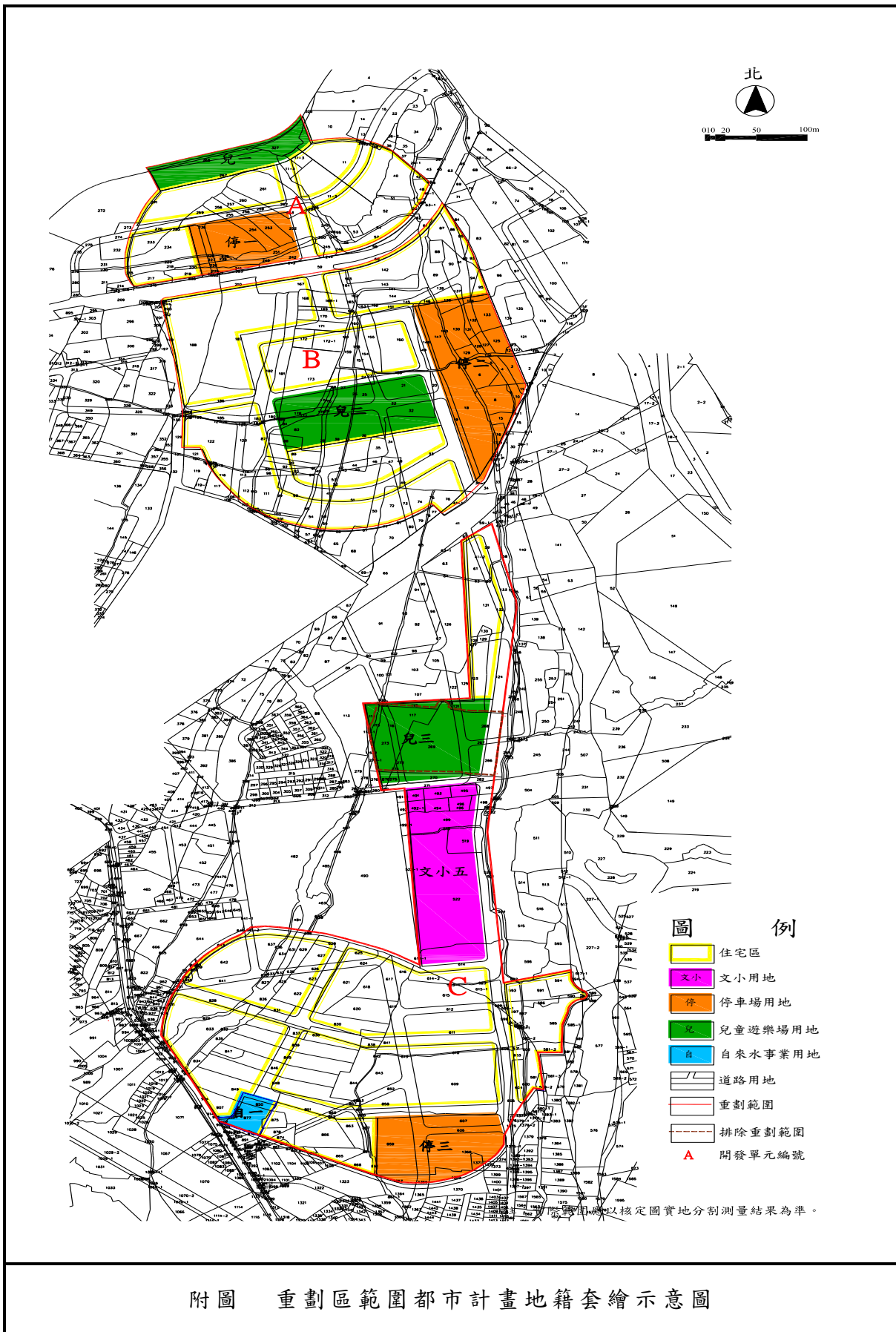
壹拾貳、財務計畫

- 一、資金需求總額計新台幣捌億柒仟捌佰玖拾陸萬參仟肆佰伍拾元整。
- 二、貸款計畫：前款所需費用擬向金融機構或民間借貸方式籌措支應。
- 三、償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納之差額地價償還。

壹拾參、預定重劃工作進度表（附件一）

自民國一〇〇年十一月起至民國一〇八年一月止。

壹拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（如附圖）



附件一：

新北市淡水區天生自辦市地重劃區 工作進度表	
工程項目	預定進度
1. 發起成立籌備會	自民國 100 年 11 月至民國 101 年 01 月
2. 範圍申請核定	自民國 101 年 01 月至民國 101 年 02 月
3. 徵求同意	自民國 101 年 01 月至民國 103 年 12 月
4. 研訂自辦市地重劃計劃書並申請核定	自民國 103 年 12 月至民國 104 年 04 月
5. 公告重劃計劃書並通知土地所有權人	自民國 104 年 04 月至民國 104 年 05 月
6. 研擬重劃會章程草案	自民國 104 年 05 月至民國 104 年 06 月
7. 成立重劃會	自民國 104 年 07 月至民國 104 年 08 月
8. 籌編經費及公告禁止移轉等事項	自民國 104 年 08 月至民國 104 年 09 月
9. 現況調查及測量	自民國 104 年 09 月至民國 104 年 10 月
10. 查估重劃前後地價	自民國 104 年 10 月至民國 104 年 11 月
11. 公告禁止事項辦理	自民國 104 年 11 月至民國 104 年 12 月
12. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自民國 104 年 12 月至民國 105 年 02 月
13. 辦理水土保持計畫設計審查	自民國 104 年 10 月至民國 105 年 03 月
14. 工程規劃設計審查	自民國 105 年 03 月至民國 105 年 11 月
15. 土地分配設計及計算負擔	自民國 106 年 03 月至民國 106 年 06 月

16. 工程施工	自民國 105 年 11 月至民國 107 年 05 月
18. 工程驗收接管	自民國 107 年 05 月至民國 107 年 08 月
19. 分配結果公告及異議之處理	自民國 106 年 10 月至民國 106 年 12 月
20. 申請地籍整理及土地登記	自民國 106 年 12 月至民國 107 年 01 月
21. 交接土地及清償	自民國 107 年 05 月至民國 107 年 08 月
22. 申請核發重劃費用負擔證明書	自民國 107 年 05 月至民國 107 年 08 月
23. 財物結算	自民國 107 年 06 月至民國 107 年 09 月
24. 撰寫重劃報告	自民國 107 年 09 月至民國 107 年 11 月
25. 重劃會解散	自民國 107 年 11 月至民國 108 年 01 月
備註： 本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	