

新北市市地重劃應用統計分析



新北市政府地政局 編印

中華民國 111 年 6 月

目次

壹、前言.....	1
貳、已完成公辦市地重劃地區簡介.....	3
參、已完成自辦市地重劃地區簡介.....	9
肆、辦理中市地重劃地區簡介.....	16
伍、未來展望.....	17

表目次

表 1 新北市已完成公辦市地重劃地區成果統計表	3
表 2 新北市已完成自辦市地重劃地區成果統計表	9
表 3 新北市公辦市地重劃辦理中地區成果統計表	16
表 4 新北市自辦市地重劃辦理中地區成果統計表	17

圖目次

圖 1 已完成公辦市地重劃區總面積比例圖	5
圖 2 已完成公辦市地重劃區提供建築用地面積比例圖	6
圖 3 已完成公辦市地重劃區無償取得公共設施用地面積比例圖	7
圖 4 已完成公辦市地重劃區節省政府用地徵收經費及工程費比例圖	8
圖 5 已完成自辦市地重劃區總面積比例圖	12
圖 6 已完成自辦市地重劃區可提供建築用地比例圖	13
圖 7 已完成自辦市地重劃區公共設施用地比例圖	14
圖 8 已完成自辦市地重劃區節省政府用地徵購及工程建設費用比例圖	15

壹、前言

新北市地理位置環繞著臺北市，形成共同生活圈並相輔相成具有密不可分之關係，以雙子星城的模式發展，再加上本市積極建立完整的交通、生活系統，結合開發觀光資源，以文化建設、本土教育、休閒內涵，打造花園宜居城市。

目前本市人口數超過 400 萬人，而人口百分之八十以上均聚居於十個主要行政區，總面積僅 346 平方公里，約佔全市總面積六分之一。對於都市土地開發建設及公共設施之需求相當殷切，如何兼顧都市之發展，有效降低政府財政負擔及解決公共設施用地取得，同時於開發過程中以民眾立場給予即時之協助等，為本市土地政策整體開發利用之重要課題。

市地重劃為土地整體開發的方式之一，於已發布都市計畫細部計畫範圍內土地，以交換分合的手段，將地界不整或畸零狹小或未面臨道路的土地，重新劃定界址及地形，使每筆土地都能面臨道路且為整齊宗地。同時，重劃工程施作能取得用地闢建區內的公共設施，使重劃區內擁有完善的公共設施且創造立即可建築使用的土地。

市地重劃可節省政府徵收購地及工程費用，並促進本市地方重大建設之發展，本市每個開發完竣之地區，均成為當地之交通、人文、都會中心，吸引大型產業進駐帶動地方繁榮發展，例如新板橋車站特定專用區，開發完成後躍升為新北市目前的政經、交通樞紐，這些都為辦理市地重劃之具體成果，有效達成地盡其利、地利共享之目標，亦創造政府與民眾雙贏的局面。

貳、已完成公辦市地重劃地區簡介

本市歷年積極推動市地重劃作業，目前已完成之公辦重劃區計 21 區，開發面積 1,391.32 公頃，以林口新市鎮(第三期)(三、四區)占比 36%最高，約 499.19 公頃；提供可建地面積 861.37 公頃，以林口新市鎮(第三期)(三、四區)占比 33%最高，約 286.54 公頃；公共設施用地面積 494.64 公頃，以林口新市鎮(第三期)(三、四區)占比 37%最高，約 182.13 公頃；節省政府用地徵收經費及工程費約 2,044.5 億元，以林口新市鎮(第三期)(三、四區)占比 28%最高，約 575.23 億元。不僅創造大量可建築面積促進經濟發展，並取得公設及節省龐大費用，創造本市與市民之雙贏。

表 1、新北市已完成公辦市地重劃地區成果統計表

(面積：公頃；金額：元)

期別	重劃區名稱	重劃總面積	提供建築用地面積	無償取得公共設施用地面積	節省政府用地徵購及工程建設費用		
					合計	用地徵購地價	工程建設費用
第一期	三重二重埔	33.27	25.38	7.89	140,413,340	95,413,340	45,000,000
第二期	永和和平	6.28	4.52	1.76	45,938,173	32,727,473	13,210,700
第三期	林口新市鎮(第一期)	167.57	125.02	42.55	4,840,972,031	2,990,621,931	1,850,350,100
第四期	新莊	依 65.03.30 地乙字第 18931 號函辦理，暫緩實施。					
第五期	新店大坪林	2.99	1.57	1.43	36,946,800	36,946,800	0
第六期	三峽礁溪	13.24	9.45	3.79	1,432,496,320	1,369,606,520	62,889,800
第七期	淡水沙崙	10.83	7.18	3.65	161,742,416	88,112,052	73,630,364
第八期	汐止漳樹灣	4.90	3.38	1.52	42,837,000	42,837,000	0
第九期	蘆洲灰磘	77.45	56.73	20.72	1,585,420,740	788,880,740	796,540,000
第十期	蘆洲重陽	17.48	10.66	6.82	409,824,895	399,486,000	10,338,895
第十一期	八里八里坌	142.46	77.49	64.97	3,742,350,000	3,052,350,000	690,000,000

表 1、新北市已完成公辦市地重劃地區成果統計表(續)

期別	重劃區名稱	重劃 總面積	提供建築 用地面積	無償取得公共 設施用地面積	節省政府用地徵購及工程建設費用		
					合 計	用地徵購地價	工程建設費用
第十二期	林口新市鎮 (第三期) (三、四區)	499.19	286.54	182.13	57,523,382,882	47,652,152,882	9,871,230,000
第十三期	新板橋車站 特定專用區 (第一期)	18.93	10.62	8.31	11,143,489,420	6,145,687,420	4,997,802,000
第十四期	蘆洲南港子	62.46	41.71	20.72	9,071,025,388	5,925,921,674	3,145,103,714
第十五期	泰山東側	26.81	13.49	13.32	2,743,672,760	2,347,709,760	395,963,000
第十六期	新板橋車站 特定專用區 (第二期)	11.15	4.56	3.78	5,557,050,000	5,107,050,000	450,000,000
第十七期	新莊頭前	45.02	29.05	15.96	7,460,798,766	6,510,158,766	950,640,000
第十八期	三重重陽橋 引道附近 地區	49.79	34.22	15.57	7,047,000,000	5,013,350,342	2,033,649,658
第十九期	新莊副都心	78.30	47.86	30.44	13,911,780,000	9,605,880,000	4,305,900,000
第二十期	土城暫緩發展 區及附近地區 市地重劃區	45.06	29.79	15.27	28,166,000,000	26,990,871,355	1,175,128,645
第二十一期	三重二重疏洪 道兩側附近地 區市地重劃區	71.15	37.74	31.46	48,590,768,212	47,819,186,320	771,581,892
第二十二期	金山地區市地 重劃區	6.99	4.40	2.59	625,910,151	394,035,022	231,875,129
合 計		1391.32	861.37	494.64	204,450,239,294	172,408,985,397	32,041,253,897

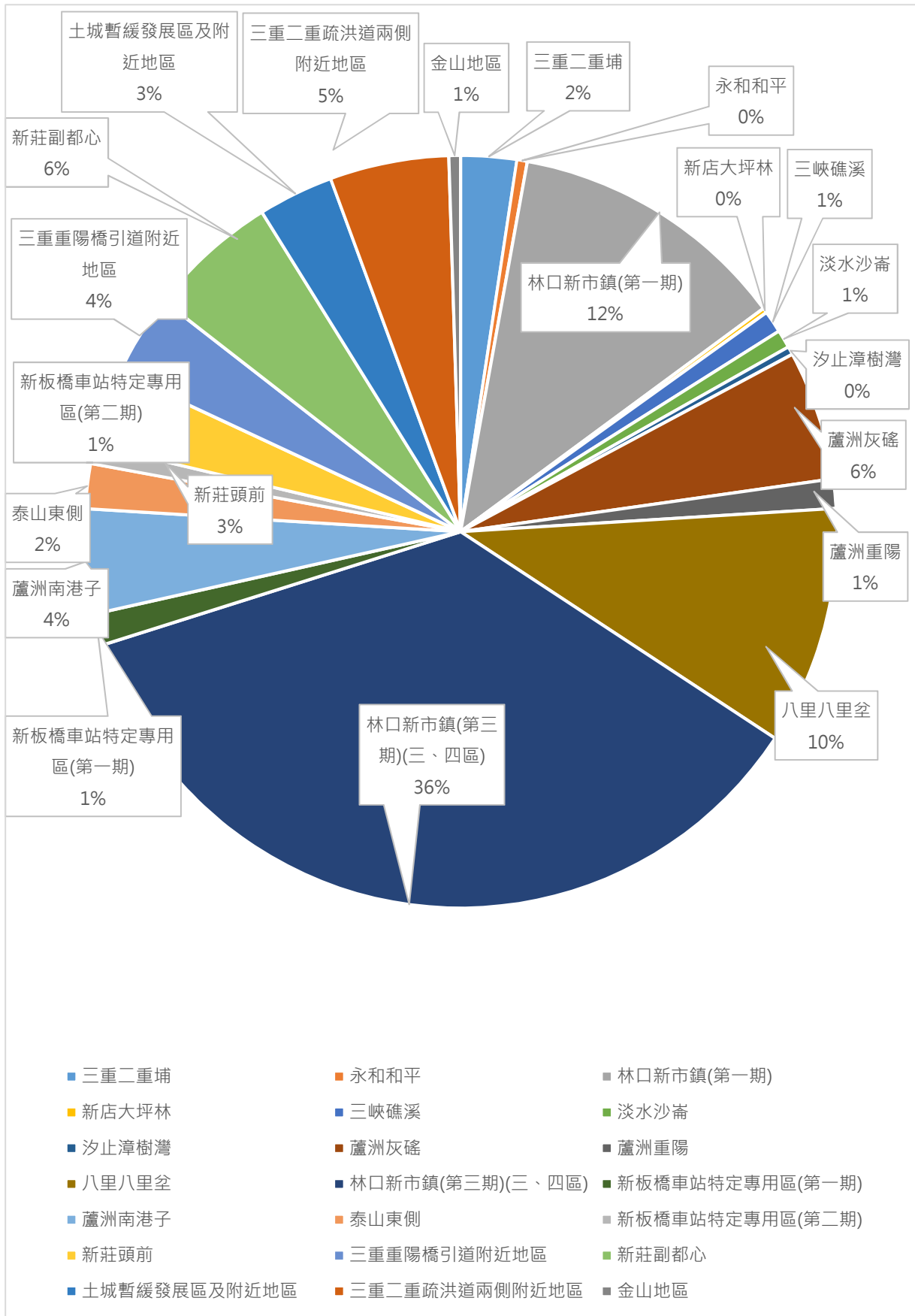


圖 1 已完成公辦市地重劃區總面積比例圖

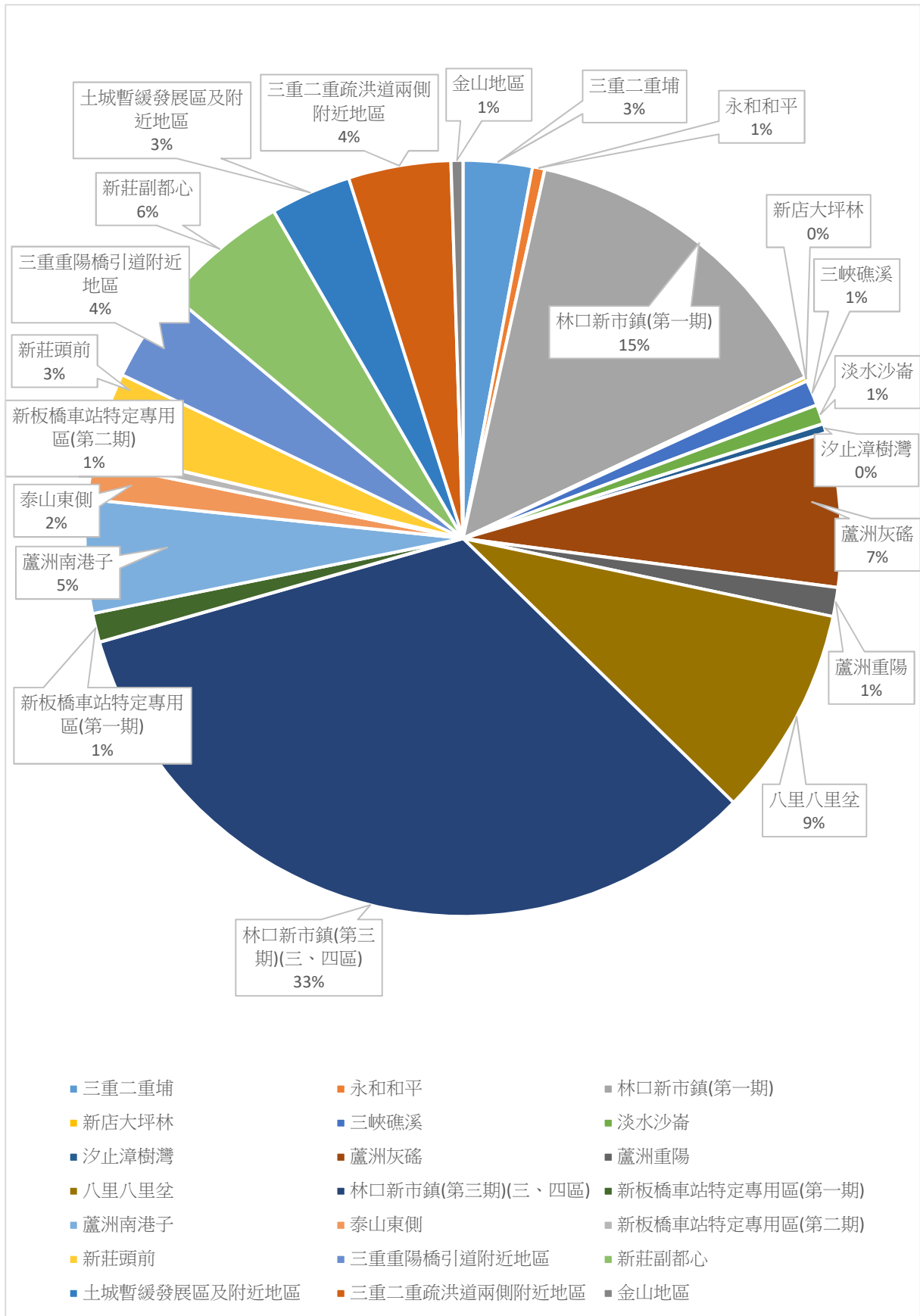


圖 2 已完成公辦市地重劃區提供建築用地面積比例圖

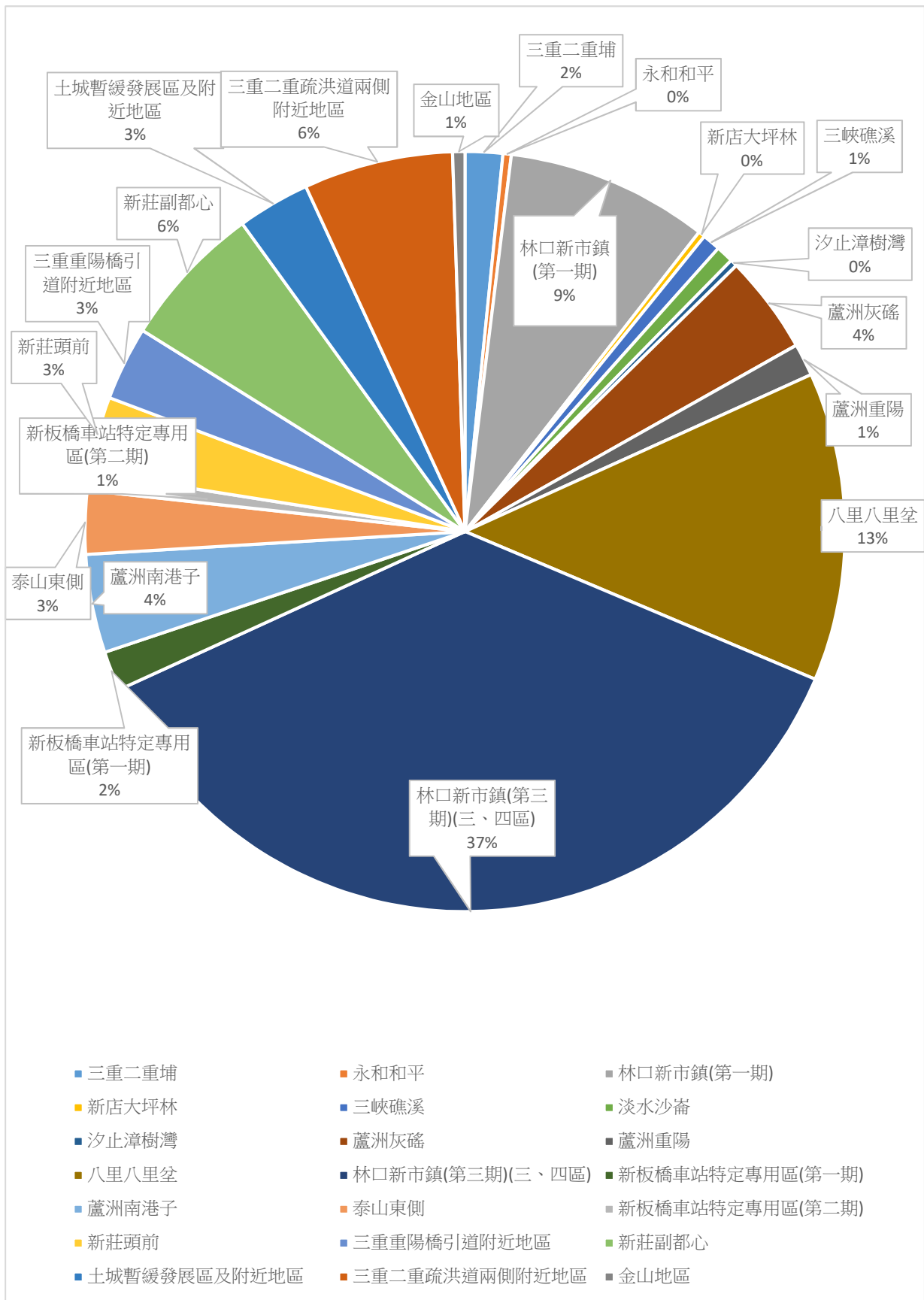


圖 3 已完成公辦市地重劃區無償取得公共設施用地面積比例圖

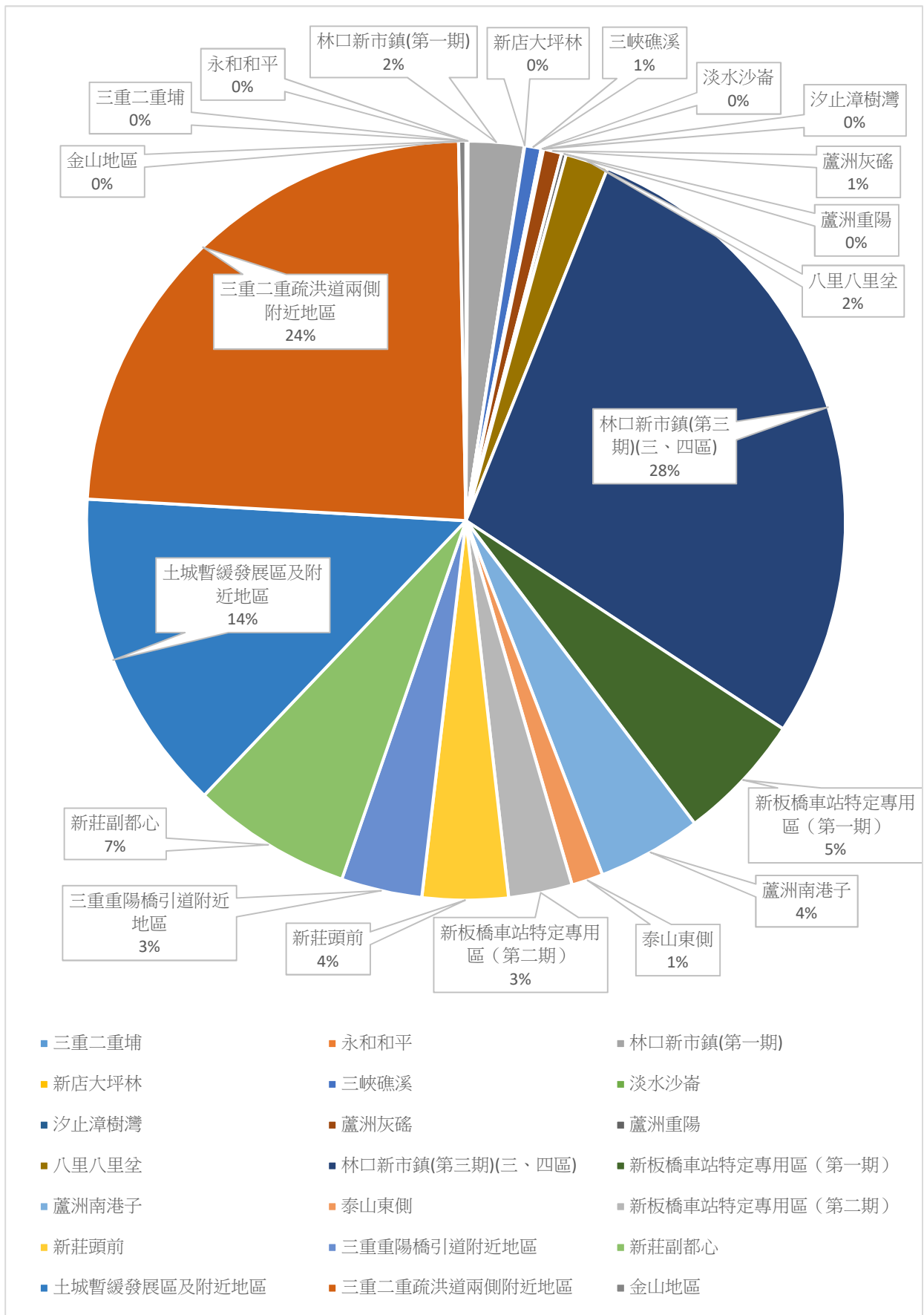


圖 4 已完成公辦市地重劃區節省政府用地徵收經費及工程費比例圖

參、已完成自辦市地重劃地區簡介

本市為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，土地所有權人得依據內政部所頒「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之規定自行組織重劃會辦理，目前已完成之自辦重劃區計 41 區，開發面積 373.67 公頃，以五股洲子洋自辦市地重劃區占比 14% 最高，約 51.72 公頃；提供可建地面積 247.61 公頃，以五股洲子洋自辦市地重劃區占比 13% 最高，約 32.17 公頃；公共設施用地面積 126.06 公頃，以五股洲子洋自辦市地重劃區占比 16% 最高，約 19.55 公頃；節省政府用地徵收經費及工程費約 675.83 億元，以江翠水岸特區(DE 單元)自辦市地重劃區占比 22% 最高，約 147.59 億元。不僅創造大量可建築面積促進經濟發展，並取得公設及節省龐大費用，創造本市與市民之雙贏。

表 2 新北市已完成自辦市地重劃地區成果統計表

(面積：公頃；金額：元)

區	重劃區名稱	成果公告日期	辦理完成總面積	可提供建築用地	公共設施用地			節省政府用地徵購及工程建設費用		
					合計	道路用地	其他公設用地	合計	用地徵購地價	工程建設費用
新莊	中正自辦市地重劃區	72.04.07	3.18	2.51	0.67	0.34	0.33	37,389,004	34,970,000	2,419,004
中和	民享自辦市地重劃區	73.04.10	1.54	1.24	0.30	0.30	0.00	40,576,950	35,017,000	5,559,950
中和	民生自辦市地重劃區	73.10.26	0.72	0.58	0.14	0.14	0.00	14,784,000	12,672,000	2,112,000
中和	外員山自辦市地重劃區	75.01.03	1.12	0.86	0.26	0.26	0.00	28,789,592	23,184,000	5,605,592
新莊	中正二期自辦市地重劃區	75.04.29	2.81	1.98	0.33	0.33	0.00	26,064,995	21,042,000	5,022,995
中和	頂南勢角自辦市地重劃區	75.08.08	2.94	2.66	0.28	0.28	0.00	37,951,805	22,440,000	15,511,805
中和	外漳永自辦市地重劃區	75.12.04	1.11	0.78	0.33	0.33	0.00	42,135,617	29,594,240	12,541,377
中和	漳和自辦市地重劃區	76.02.22	1.42	1.05	0.37	0.37	0.00	71,592,692	56,528,500	15,064,192
林口	樹林口自辦市地重劃區	73.07.05	2.02	1.77	0.26	0.26	0.00	13,567,756	11,542,500	2,025,256
汐止	中南自辦市地重劃區	76.10.07	3.06	1.84	1.22	0.70	0.52	44,220,050	21,988,800	22,231,250

表 2、新北市已完成自辦市地重劃地區成果統計表(續)

區	重劃區 名稱	成果 公告 日期	辦理 完成 總面積	可提供 建築 用地	公共設施用地			節省政府用地徵購及工程建設費用		
					合計	道路 用地	其他 公設 用地	合計	用地徵購地價	工程建設費 用
新店	禾豐一期自辦 市地重劃區	84.11.23	7.58	6.29	1.29	1.21	0.09	198,418,512	30,901,300	167,517,212
新店	禾豐二期自辦 市地重劃區	83.03.25	4.39	3.15	1.24	1.20	0.04	54,794,396	11,694,396	43,100,000
新店	禾豐三期自辦 市地重劃區	83.03.25	3.50	2.66	0.84	0.80	0.03	45,056,944	6,306,944	38,750,000
淡水	海鷗自辦 市地重劃區	80.09.10	1.68	1.18	0.50	0.50	0.00	61,820,013	23,120,013	38,700,000
新店	秀岡一期自辦 市地重劃區	85.07.29	20.53	16.97	3.56	2.61	0.94	149,488,719	142,268,000	7,220,719
新店	秀岡三期自辦 市地重劃區	90.07.05	20.55	17.12	3.43	2.03	1.40	170,068,400	144,068,400	26,000,000
新店	秀岡四期自辦 市地重劃區	90.04.06	17.02	14.29	2.73	1.52	1.20	117,299,700	76,381,200	40,918,500
新店	復興自辦 市地重劃區	92.04.24	2.13	1.32	0.81	0.16	0.65	359,709,254	270,013,454	89,695,800
板橋	文小二十一自 辦市地重劃區	93.10.04	0.47	0.24	0.23	0.00	0.23	138,753,100	137,178,100	1,575,000
新莊	新樹自辦 市地重劃區	94.08.30	2.71	1.96	0.75	0.44	0.31	221,061,931	184,396,121	36,665,810
新店	七張五峰自辦 市地重劃區	96.01.25	2.88	1.91	0.97	0.59	0.38	789,108,450	780,411,030	8,697,420
土城	永寧自辦 市地重劃區	96.05.19	0.27	0.22	0.05	0.00	0.05	9,563,329	9,563,329	-
鶯歌	鶯歌鳳鳴自辦 市地重劃區	96.06.15	50.58	31.13	19.45	10.29	9.15	3,376,910,811	2,450,953,811	925,957,000
新店	裕隆寶橋自辦 市地重劃區	96.08.31	9.16	5.56	3.61	0.79	2.82	2,102,509,312	1,919,421,708	183,087,604
中和	中和泰隆自辦 市地重劃區	97.02.15	1.83	1.34	0.49	0.14	0.35	337,748,409	326,372,438	11,375,971
新莊	信華台鐘自辦 市地重劃區	97.09.24	5.81	4.26	1.55	1.48	0.07	1,720,697,141	458,076,018	1,262,621,123

表 2、新北市已完成自辦市地重劃地區成果統計表(續)

區	重劃區 名稱	成果 公告 日期	辦理 完成 總面積	可提供 建築 用地	公共設施用地			節省政府用地徵購及工程建設費用		
					合計	道路 用地	其他 公設 用地	合計	用地徵購地價	工程建設費用
板橋	板橋埔墘自辦 市地重劃區	98.04.30	3.80	2.26	1.54	0.80	0.74	684,369,705	570,007,620	114,362,085
五股	五股洲子洋自 辦市地重劃區	98.04.08	51.72	32.17	19.55	12.93	6.62	6,071,688,690	5,415,765,500	655,923,190
板橋 樹林 新莊	大豐自辦 市地重劃區	99.08.02	4.34	3.21	1.13	0.36	0.77	668,782,163	641,276,163	27,506,000
土城	土城員福自辦 市地重劃區	101.11.14	2.03	1.51	0.52	0.23	0.29	328,800,000	320,000,000	8,800,000
中和	中和元隆自辦 市地重劃區	102.09.04	2.34	1.79	0.55	0.00	0.55	428,096,030	408,096,030	20,000,000
板橋	永翠水岸綠能 特區(發展單 元 AB 區)自 辦市地重劃區	101.09.12	18.00	10.49	7.51	5.30	2.21	4,457,432,254	3,385,640,465	1,071,791,789
板橋	江翠水岸特區 (C 單元)自辦 市地重劃區	103.07.01	16.34	8.10	8.25	5.01	3.24	8,640,577,146	8,124,469,988	516,107,158
板橋	江翠水岸特區 (DE 單元)自辦 市地重劃區	103.03.28	25.94	15.28	10.67	4.53	6.14	14,759,365,536	13,078,551,772	1,680,813,764
板橋	江翠北側地區 (發展單元 FG 區)自辦 市地重劃區	104.08.28	21.80	12.93	8.87	3.14	5.73	5,488,982,457	4,851,260,728	637,721,729
泰山	港泰自辦市地 重劃區	103.12.29	11.18	7.01	4.17	2.93	1.24	1,246,344,290	1,142,103,915	104,240,375
三重	仁義段自辦市 地重劃區	105.09.14	22.26	13.29	8.97	3.65	5.32	8,890,000,000	7,240,000,000	1,650,000,000
泰山	新泰自辦市地 重劃區	106.10.23	7.00	3.85	3.15	1.85	1.30	1,215,067,766	918,349,049	296,718,717
土城	運校自辦市地 重劃區	108.07.10	10.51	6.63	3.89	2.48	1.41	2,203,286,185	1,655,539,850	547,746,335
土城	大安自辦市地 重劃區	110.06.04	0.72	0.46	0.25	0.01	0.24	204,545,897	160,183,170	44,362,727
中和	大洋自辦市地 重劃區	110.07.07	5.20	3.80	1.40	0.78	0.62	2,085,703,558	1,889,470,500	196,233,058
合 計			373.67	247.61	126.06	71.08	54.98	67,583,122,559	57,040,820,052	10,542,302,507

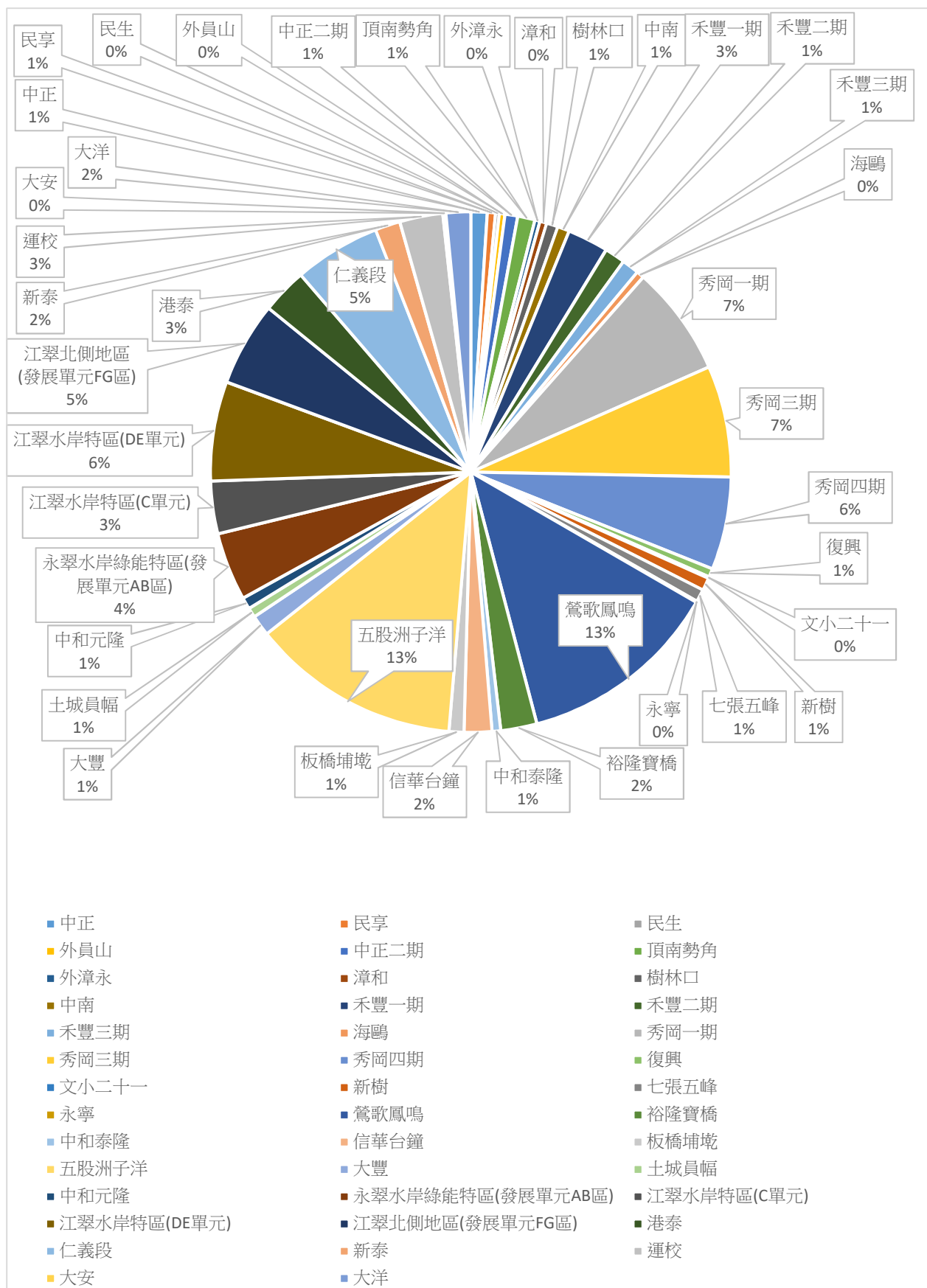


圖 6 已完成自辦市地重劃區可提供建築用地比例圖

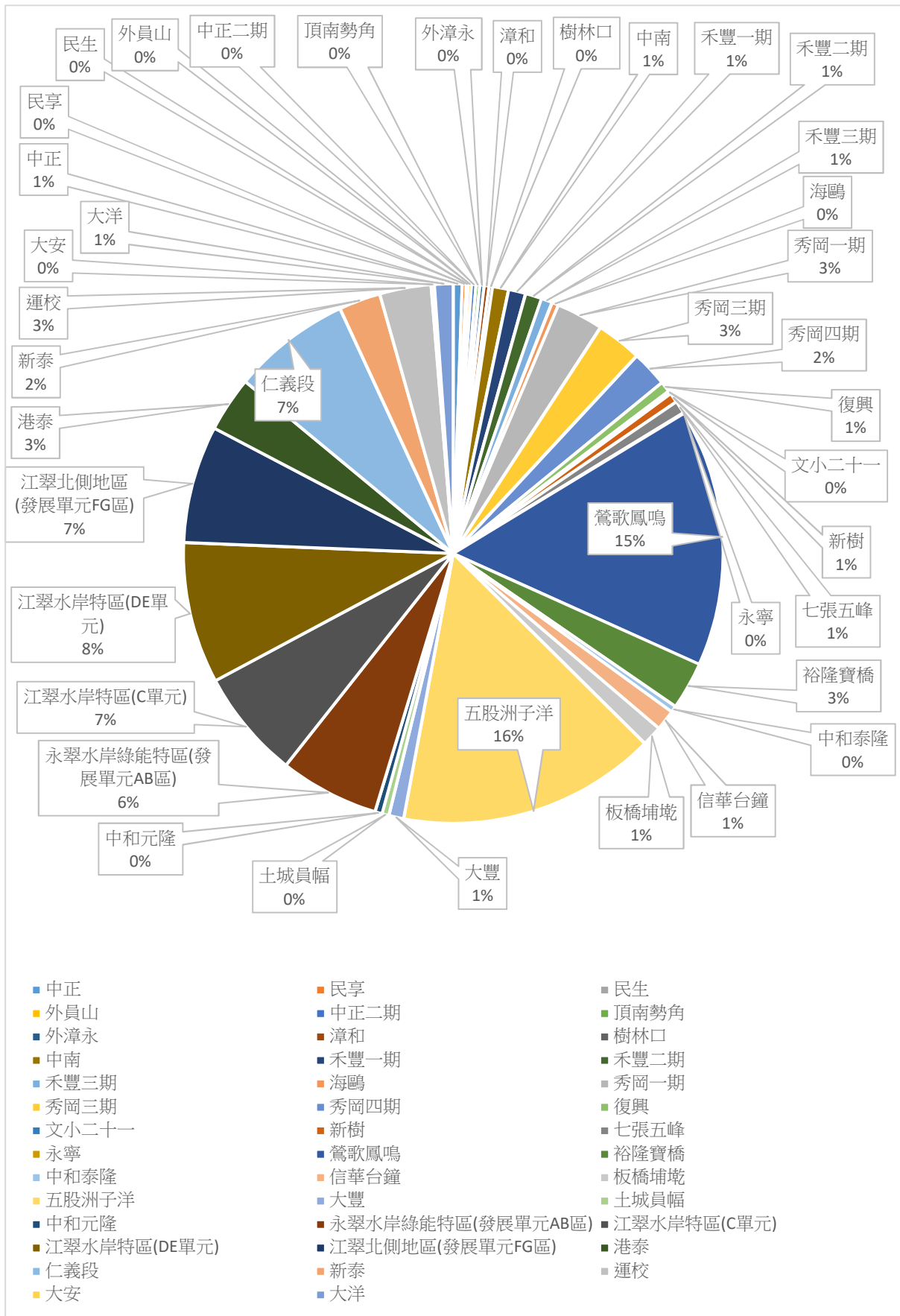


圖 7 已完成自辦市地重劃區公共設施用地比例圖

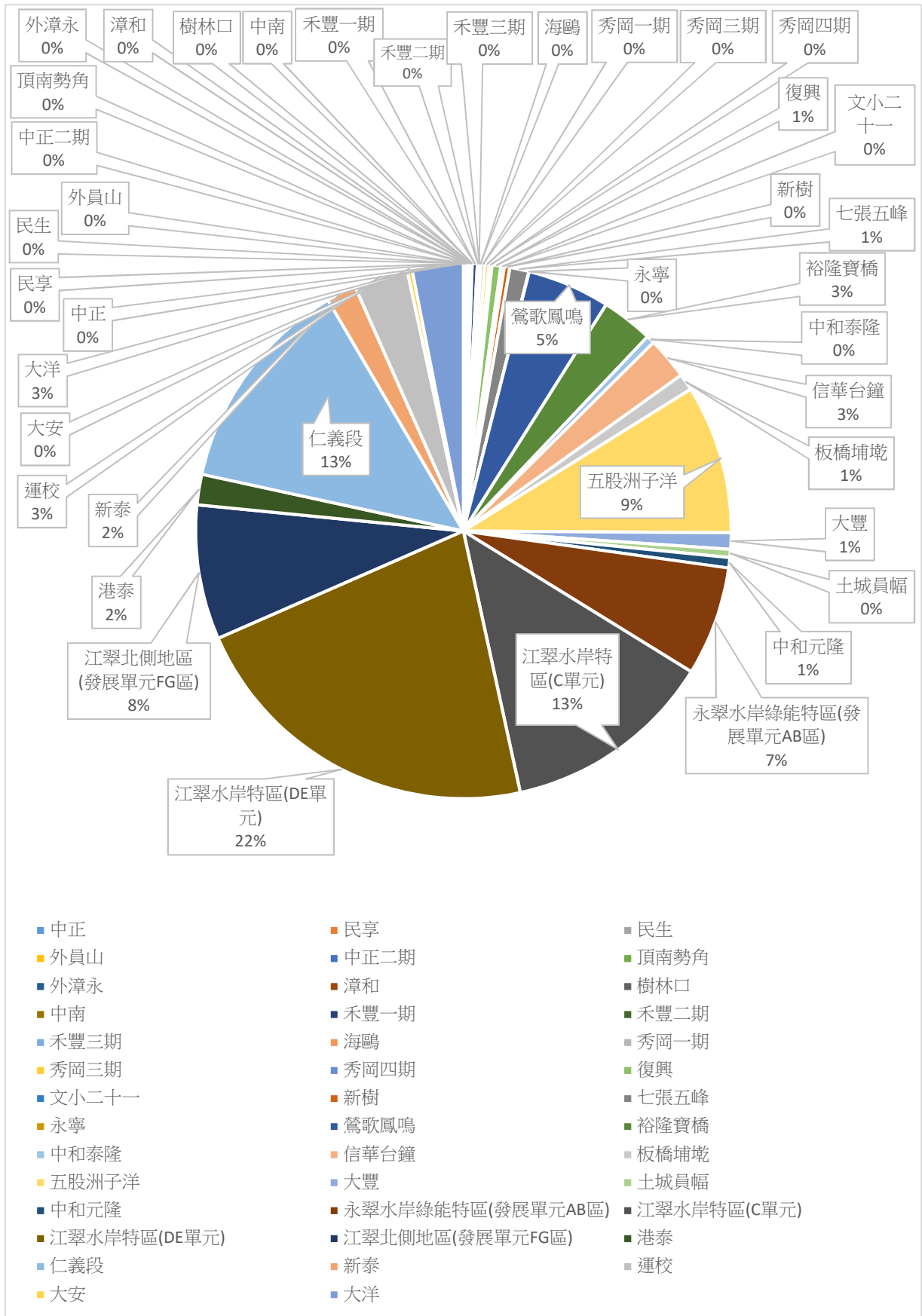


圖 8 已完成自辦市地重劃區節省政府用地徵購及工程建設費用比例圖

肆、辦理中市地重劃地區簡介

目前辦理中之公辦市地重劃主要有「林口工一市地重劃區」及「新、泰塭仔圳第一及第二區市地重劃區」，開發總面積共 505.3 公頃，可提供 302.62 公頃之建築用地及 194.35 公頃之公共設施用地，並可節省政府經費約 448.55 億元。

「林口工一市地重劃區」坐落新北市林口區，範圍包括南勢埔段頭湖小段 11-32 地號等 1,099 筆及小南灣段頂福小段 423-1 地號等 133 筆地號，計 1,232 筆土地，總面積約 107.91 公頃，本計畫區位於林口特定區之西北側，屬於二高科技帶，未來亟具發展潛力。未來引入商業、文創及醫療養生美容生活服務機能，除提供產專發展之機能平臺外，更輔以優質生活機能設施之引入，強化「林口工一工業區『產業躍升創新園區』」之便利性，以符合地區產業發展需求。

「新、泰塭仔圳市地重劃區」坐落新北市泰山區及新莊區，總面積 398 公頃，以新莊區中正路為界，劃分為第一區及第二區開發：中正路以北為第一區，面積 276.60 公頃，東以特二號道路為界，南以輔仁大學及新莊區中正路為界，西以泰山區明志路為界，北以貴子坑溪為界。中正路以南為第二區，面積 120.79 公頃，東以特二號道路為界，南以環漢路三段為界，西以建國一路為界，北以新莊區中正路為界，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，預計 116 年全區開發完成。

表 3 新北市公辦市地重劃辦理中地區成果統計表

(面積：公頃；金額：元)

期別	地區名稱	總面積	建築用地	公共設施用地			節省政府建設費用
				合計	道路用地	其他公設用地	
第二十三期	林口工一市地重劃區	107.91	67.17	40.11	14.82	25.29	5,191,082,100
第二十四期	新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區)	276.60	163.17	106.84	55.03	51.81	28,099,622,000
第二十五期	新、泰塭仔圳市地重劃案(第二區)	120.79	72.28	47.4	26.36	21.04	11,564,935,900
合計		505.3	302.62	194.35	96.21	98.14	44,855,640,000

本市目前自辦市地重劃區計 2 區，開發總面積共 33.28 公頃，可提供 20.19 公頃之建築用地及 13.09 公頃之公共設施用地，並可節省政府經費約 57.98 億元。本市藉由民間開發力量主導該等地區之發展，並加以協助輔導，於政府人力有限之條件下，期待民間之開發對於本市都市發展有所助益。

總計本市辦理中之公、自辦市地重劃區計 5 區，開發面積 538.58 公頃，預估可取得公共設施用地面積 207.44 公頃，並可節省政府經費約 506.53 億元。

表 4 新北市自辦市地重劃辦理中地區成果統計表

(面積：公頃；金額：元)

編號	區	地區名稱	總面積	建築 用地	公共設施用地			節省政府 建設費用
					合計	道路 用地	其他公 設用地	
1	樹林	新北市樹林區三多里圳民 自辦市地重劃區	8.28	5.60	2.68	1.70	0.98	1,358,580,000
2	淡水	新北市淡水區天生自辦市 地重劃區	25.00	14.59	10.41	4.11	6.30	4,439,000,000
合計			33.28	20.19	13.09	5.81	7.28	5,797,580,000

伍、未來展望

地政工作與國民財產權益息息相關，向來是政府施政與國家發展的基礎，而地盡其利、地利共享更是地政工作的努力目標。為有效利用本市土地，提供市民良好居住環境，本府將持續積極辦理市地重劃作業，建造一個幸福健康的宜居城市，藉以帶動地方產業繁榮，並健全都市發展，以提昇都市環境品質。

未來市地重劃的開發模式，於選定區位上應同時考量區位及交通等面向之串聯，結合新北市「三環三線」之交通路網，以過去「點」式的開發模式為基礎發展為「線」及「面」的開發模式，並強化各開發區間的連結及空間結構上之完整性，打造區域均衡的大型都會區。

同時，本府亦將持續的以「企圖心」與「同理心」辦理各項事務，特別注重人民財產權等相關權利應予完善之保障。市地重劃過程中往往牽涉土地改良物等之拆遷及補償作業，須秉持同理心以民眾立場，調整各項強制性行政行為之處理方式，並就各案加以處理，增加行政行為之彈性，以符合民眾實際所需。

未來將持續的以謹慎細心的態度及以民眾福祉為前提之同理心，辦理本市各項開發作業，期待創造市府與市民之雙贏。