

中華民國 100 年 11 月

新北市泰山區港泰自辦市地重劃區
市 地 重 劃 計 畫 書

新北市泰山區港泰自辦市地重劃區



新北市泰山區港泰自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本自辦市地重劃區座落新莊市、泰山鄉，範圍包括新莊市中港厝段 258-1 地號等 36 筆土地及泰山鄉泰山段二小段 254-24 地號等 178 筆土地合計 214 筆土地，其範圍四至如下：

東至：II-7 開發單元區界為界。

西至：II-3、II-5、II-4、III-4 開發單元區界為界。

南至：III-4 開發單元區界為界。

北至：II-3 開發單元為界。

重劃面積約 11.148456 公頃。(不含特二號道路面積約 0.3331 公頃)

二、法律依據：

(一) 依平均地權條例第 58 條、市地重劃實施辦法第 14 條與獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定辦理。

(二) 本重劃區實施範圍業經新北市政府民國 100 年 11 月 16 日北府地劃字 1001637168 第號函核定。

(三) 依 91 年 12 月 31 日發布實施「擬定新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫書」及民國 94 年 12 月 26 日發布實施『變更新莊都市計畫(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』辦理。

三、辦理重劃之原因及預期效益：

(一) 辦理重劃原因：

1. 現行都市計畫為提昇地區生活環靜品質，及促進土地資源合理之有效運用，暨配合都市設計整體規劃，塑造都市空間整體意象和地區活動發展特色，規定以市地重劃方式辦理開發。
2. 本計畫區採整體開發，並得依市地重劃實施辦法第 7 條及第 9 之 1 條規定分區辦理市地重劃，且如符合平均地權條例第 58 條規定，得申請自辦市地重劃。

(二) 預期效益：

1. 本重劃區劃設住宅區面積約 69,995 平方公尺，依本案所屬細部計畫書之土地使用分區管制計畫規定，第三種住宅區建蔽率不得大於百分之五十、容積率不得大於 210% 之規範，本區預計可容納 $(69,995\text{m}^2 \times 210\% \div 50\text{m}^2/\text{人}) \approx 2,939$ 人) 之人口數，能引導都市有秩序之發展，使人口分布更為均衡。

2. 重劃區內之土地係配合都市計畫內容整體開發，完成各項公共設施建設，環境美化，可形成良好居住環境，且重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可消除畸零地之問題。
3. 重劃工作完竣後，政府無償取得公共設施用地約 4.167920 公頃，減少徵收公共設施用地約 1,102,831,632 元之鉅額費用支出。
4. 本區經重劃開發完竣後，其重劃後土地價值增漲，土地所有權人利益大幅提高，進而促進本地區繁榮，並能有效增加政府稅收。

四、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	面 (公 頃) 積	備 註
公 有	3	0.549050	
私 有	216	10.599406	
未 登 錄 土 地	0	0	
合 計	219	11.148456	

註：本表所列公私有土地面積統計係以地政事務所登載土地面積為主。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積 (詳如下表)：

- (一) 原公有道路面積：0.408171 公頃
- (二) 原公有溝渠面積：0 公頃
- (三) 原公有河川面積：0 公頃
- (四) 未登記地面積：0 公頃

重劃區區內原公有道路、溝渠、河川用地，依據市地重劃實施辦法第 21 條之規定預估抵充公有土地 21 筆，約 0.408171 公頃。

六、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)				
人 數	不計列	同意人數		未同意人數		不計列 面積	同意面積(公頃)		未同意面積(公頃)	
	人數	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
216	4	117	55.19%	95	44.81%	0.0008	6.254632	59.01%	4.343974	40.99%

※ 總人數 216 人扣除不計列同意不同意人數 4 人，尚餘 212 人。
 ※ 私有總面積 10.599406 公頃扣除不計列同意不同意面積 0.0008 公頃，尚餘 10.598606 公頃
 ※ 公有管理機關 3 人，面積 0.549050 公頃。

七、土地總面積：

本自辦市地重劃區面積約 11.148456 公頃。

八、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：

1. 公兒(九)：約 0.236833 公頃
 2. 道路用地：約 2.934187 公頃 (不含特二號道路已徵收面積)
 3. 文小二(部分)：約 0.9969 公頃
- 合計面積：約 4.167920 公頃

註：日後本區如經實際測量結果，其實際面積小於土地登記面積之差額，將依市地重劃實施辦法第 29 條第 2 項規定辦理，列入共同負擔計算。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施面積扣除抵充之原有道路、溝渠、河川及未登錄土地等土地面積
4.167920 公頃—0.408171 公頃=3.759749 頃。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

共同負擔之公共設施用地面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

重劃區總面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

$$= \frac{41,679.20 - 4,081.71}{111,484.56 - 4,081.71} = 35.01\%$$

九、預估費用負擔：

(一) 預估工程費用、重劃費用、貸款利息及先行墊支之土地徵收費用之總額

項	目	金額 (元)	說明	備註
	工程費	278,711,400	含道路、雨、污水、電力、電信、自來水、天然瓦斯等工程及分攤全區排水工程規劃設計費用等。	重劃工程規劃設計監造及工程預算書圖送請主管機關核定金額為準
重劃費用	地上物拆遷補償費	500,000,000		本項費用以理事會查定提交會員大會審議通過之金額為準。
	地籍整理及行政作業費	44,593,824		

貸款利息	123,495,784		
歸墊特二號道路 徵收款及基本設 計費	161,147,903		
合 計	1,107,948,101		

2. 預估費用負擔比率：

費用負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息} + \text{特二號道路徵收款}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})}$$

$$= \frac{278,711,400 + 544,593,824 + 123,495,784 + 161,147,903}{68,818 \times (111,484.56 - 4,081.71)}$$

= 14.99 %

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人平均負擔比率 = 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率

$$= 35.01 \% + 14.99 \%$$

$$= 50 \%$$

十一、財務計畫

1. 資金需求總額計新台幣 1,107,948,101 元。
2. 財源籌措方式：本重劃區所需重劃費用，擬向金融機構或民間機構貸款籌措。
3. 償還計畫：由區內土地所有權人，以其未建築土地折價抵付留設之抵費地出售款償還之。

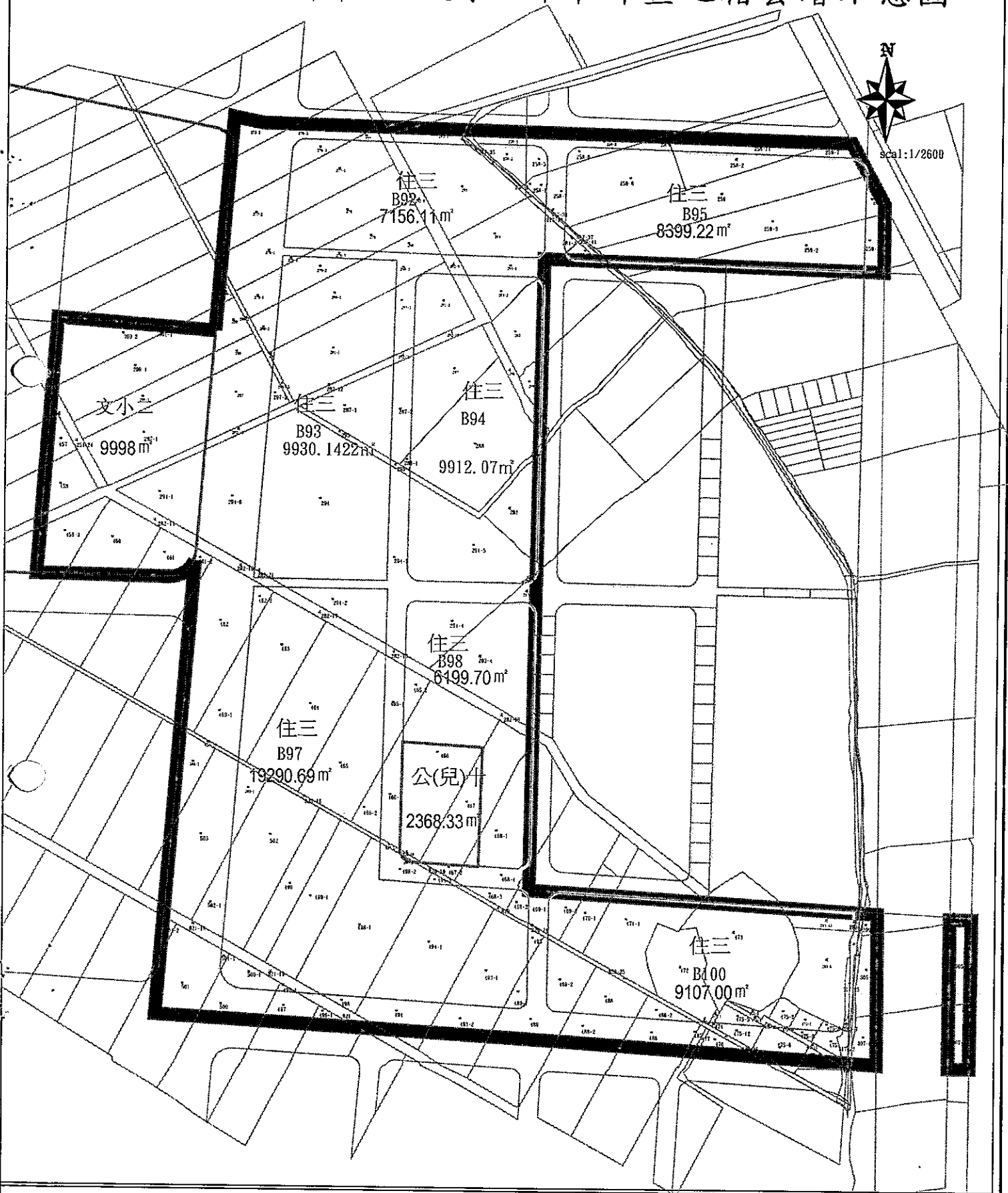
十二、預定重劃工作進度表

自民國 101 年 1 月起至民國 103 年 6 月止(附件一)

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(附件二)

預 定 工 作 進 度 表	
工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 096 年 02 月至 096 年 05 月
二、範圍申請核定	自 100 年 04 月至 100 年 05 月
三、徵求同意	自 100 年 06 月至 100 年 06 月
四、研訂重劃計畫書報核	自 100 年 11 月至 100 年 12 月
五、公告重劃計畫書	自 101 年 1 月至 101 年 2 月
八、成立重劃會	自 101 年 3 月至 101 年 3 月
九、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 101 年 3 月至 101 年 4 月
十、現況調查及測量	自 101 年 5 月至 101 年 6 月
十一、工程規劃設計及發包施工	自 101 年 7 月至 101 年 8 月
十二、查估重劃前後地價	自 101 年 7 月至 101 年 8 月
十三、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 101 年 8 月至 100 年 10 月
十四、地上物異議處理、調處及報請強制拆除	自 101 年 11 月至 101 年 12 月
十五、土地分配設計及計算負擔	自 102 年 1 月至 102 年 3 月
十六、分配結果公告及異議之處理	自 102 年 4 月至 102 年 6 月
十七、工程驗收	自 102 年 10 月至 102 年 12 月
十八、申請地籍整理及土地登記	自 103 年 1 月至 103 年 3 月
十九、交接土地及清償	自 103 年 4 月至 103 年 4 月
二十、申請核發重劃費用負擔證明書	自 103 年 5 月至 103 年 5 月
廿一、財務結算	自 103 年 6 月至 103 年 6 月
廿二、成果報告並解散重劃會	自 103 年 6 月至 103 年 6 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。	

台北縣港泰自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪示意圖



圖例

- 地籍線
- 範圍線
- 建 地目
- 465 地號
- 都市計畫
- 住三 使用分區
- B3 街廓編號
- 100 m² 面積

製圖日期：2011年11月