本頁自存參考

「變更板橋（浮洲地區）都市計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討案」土地所有權人參與區段徵收開發意願調查

各位土地所有權人您好：

新北市政府為推動「變更板橋（浮洲地區）主要計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討案及「變更板橋（浮洲地區）細部計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討案」(以下簡稱本案)，由本府城鄉發展局辦理本計畫案之都市計畫變更作業，將以「區段徵收」方式辦理整體開發。本案計畫範圍以板橋（浮洲地區）都市計畫區土地為主，計畫範圍東以大嵙崁溪（即湳仔溝）和板橋都市計畫為界，西以「臺北地區三期防洪計畫」堤防線為界，南至土城都市計畫界線，北至大漢溪與湳仔溝交會處為界(詳附圖)，計畫面積約 278.4965 公頃，區段徵收範圍約為 103.2923 公頃。

本案自 97 年 9 月 10 日公開徵求意見，98 年 5 月 25 日公告公開展覽，100 年 10 月 14 日經新北市都市計畫委員會第 11 次會議審議通過，102 年 4 月 16 日經內政部都市計畫委員會第 801 次會議審議通過，於 102 年 7 月 12 日辦理再次公告公開展覽作業，並經新北市都市計畫委員會大會審議通過，目前在內政部都市計畫委員會專案小組會議審議階段。**惟本案尚未經內政部都市計畫委員會審議通過，都市計畫樁位尚未完成公告作業，爰本案計畫內容、計畫範圍及開發範圍等，未來仍須依內政部審議通過後核定計畫之都市計畫樁位公告結果為準。**

本案曾於 101 年 4 月 3 日起至 101 年 4 月 30 日止對本案土地所有權人辦理參與區段徵收意願調查，惟因本次審議過程其土地使用配置內容已與 102 年再次公告公開展覽內容有所差異，爰就本案範圍內土地所有權人再次進行區段徵收開發意願調查，以瞭解您對於本案辦理區段徵收開發之意願及看法，調查結果將提報內政部土地徵收審議小組審議。凡涉及您個人隱私資料部分，將依個資法保密不公開，不作其他用途使用，亦無涉後續土地產權分配事宜。

為協助您對於區段徵收能有更進一步的認識，特將區段徵收相關作業規定簡要說明如後供您參考；問卷填寫時，請於選項之□打”V”，並於民國 112 年 1 月 10 日前寄回(回郵如后)或傳真至新北市政府城鄉發展局，以利統計分析。謝謝您的合作。

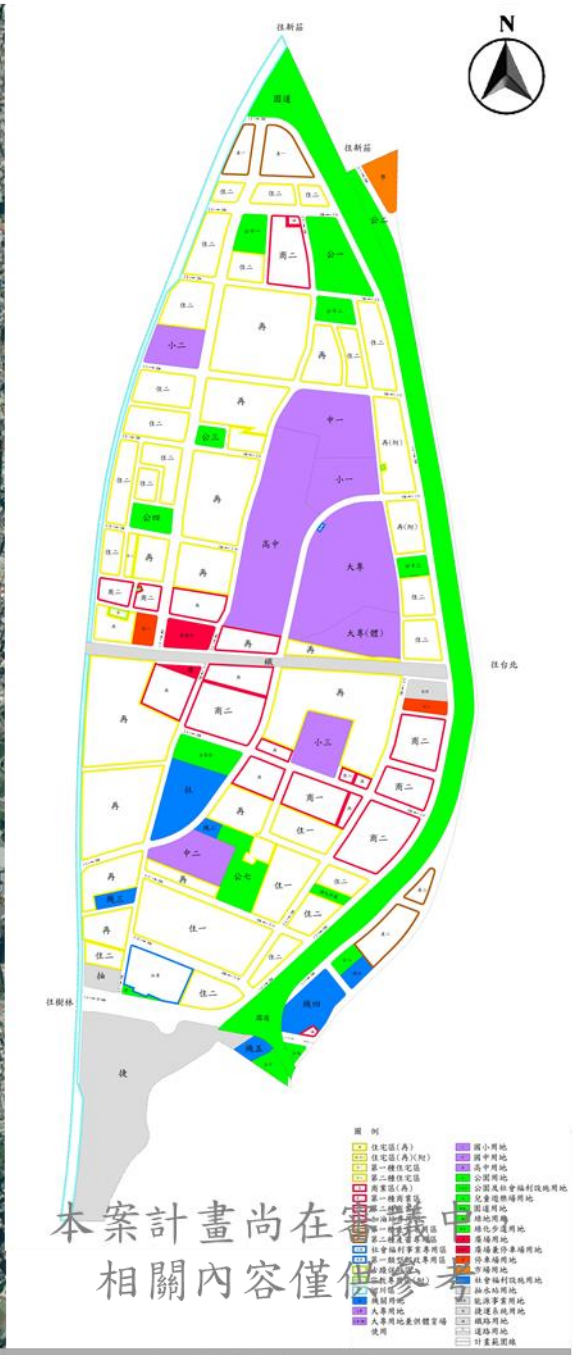
敬祝　身體健康，萬事如意！

新北市政府　　敬上

本頁自存參考

都市計畫諮詢單位		區段徵收諮詢單位
新北市政府城鄉發展局 葉先生 電話：(02)2960-3456#7145 傳真：(02)8965-0936	林同棪工程顧問股份有限公司 謝小姐 電話：(02)2784-0988#816 傳真：(02)2706-8953	新北市政府地政局 張小姐 電話：(02)2960-3456#3528
服務時間：上午 9:00~12:00；下午 13:30~17:30		

區段徵收範圍示意圖



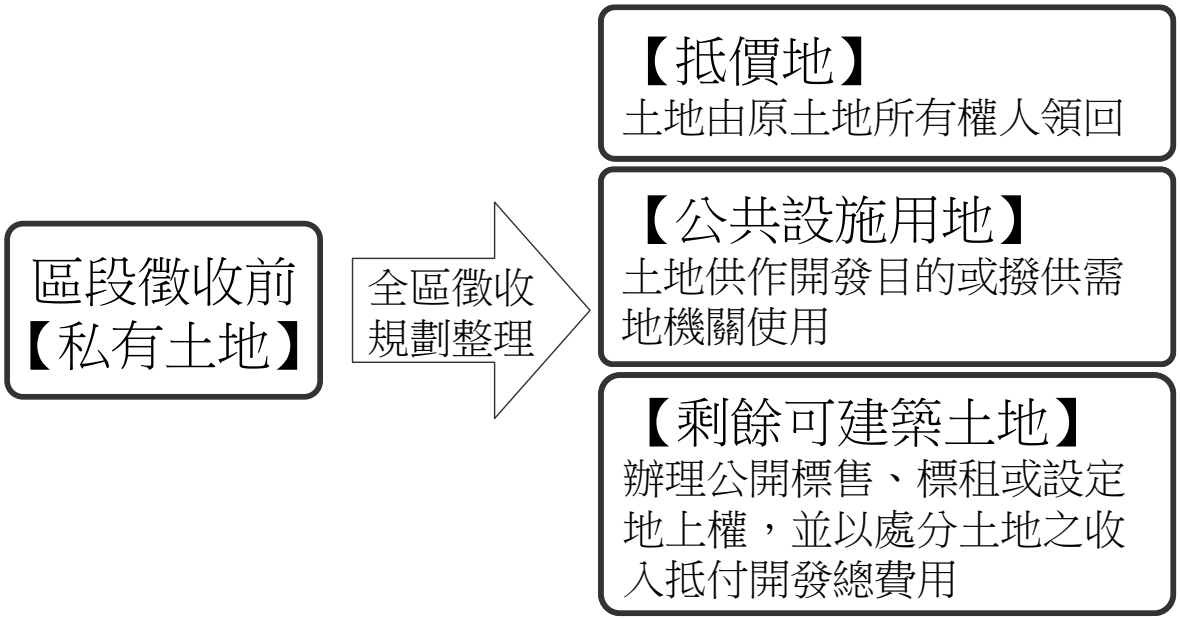
都市計畫示意圖

本頁自存參考

區段徵收問與答

Q1：什麼是區段徵收？

A：區段徵收係政府基於新都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，依法將一定區域內之土地全部予以徵收，並重新加以整理規劃開發後，除公共設施用地由政府直接支配使用外，其餘可建築之土地，部分由原土地所有權人領回抵價地，部分供作開發目的或撥供需地機關使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用，不僅可促進該地區土地利用，並可達到地利共享之目標，為促進都市建設發展有效措施之一。



Q2：辦理區段徵收有哪些好處？

A：辦理區段徵收，對區內土地所有權人而言，有提高土地利用價值，減省土地稅賦，提升居住環境品質等好處；對社會整體層面而言，則有加速公共建設，促進地區發展，節省政府財政支出，符合漲價歸公社會公平原則，健全地籍管理等好處。

Q3：區段徵收土地地價補償費如何計算？

A：依 101 年 1 月 4 日修正之土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。…」

Q4：建築改良物徵收補償費、農作改良物徵收補償費及土地徵收遷移費如何查估補償？

A：各項補償費按「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 」等相關規定查估補償。

Q5：區段徵收範圍內的建築物如何處理？

A：區段徵收範圍內的所有建築物，如妨礙都市計畫及區段徵收計畫，必須拆除；如果合法建築物未妨礙都市計畫，也未影響區段徵收計畫，原則上可由房屋所有權人向市政府申請按原位置保留分配，但是否能按原位置保留分配，須由市政府視區段徵收辦理實際情形決定。

Q6：土地所有權人如何領取地價補償費？

A：土地所有權人對於地價補償費可以選擇全部領取現金補償，或全部申請發給抵價地，也可以選擇部分領取現金補償部分申請發給抵價地。

【土地地價補償費計算方式】
按照徵收當期之市價補償價

【土地地價補償費計算方式】
1. 全部領取現金補償
2. 全部申請發給抵價地
3. 部分領取現金補償，部分申請發給抵價地

Q7：徵收補償費發放時間為何？

A：現金補償地價及相關土地改良物徵收補償費，主管機關應在徵收公告期滿後 15 日內發給完畢；土地所有權人申請發給抵價地，經主管機關核定不發給抵價地者，主管機關應在核定之次日起 15 日內發給現金補償地價完畢。應受補償人未在主管機關通知期限內領取徵收補償費時，主管機關應將未受領補償費存入專戶保管，並以雙掛號通知應受補償人；應受補償人如果從接到通知起，超過 15 年未領取，徵收補償費就歸屬國庫。

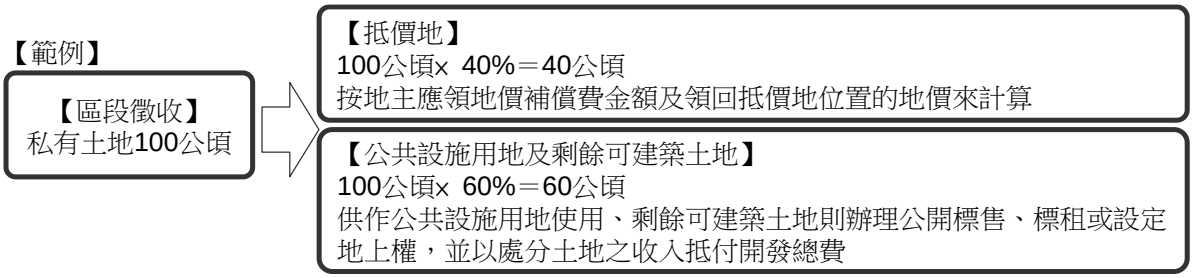
Q8：什麼是抵價地？

A：區段徵收範圍內土地所有權人，對於政府徵收土地應發給的地價補償費，可以向政府申請以徵收後可建築土地折算抵付，這種折算抵付地價補償費的土地，就稱為抵價地。

Q9：抵價地總面積(或稱為抵價地比例)是多少？

A：抵價地總面積須由市政府考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素來決定。依據現行法令規定，抵價地總面積以徵收總面積 50%為原則，最低不得少於 40%。

抵價地最低比例雖然是 40%，但是每一位土地所有權人實際領回抵價地面積，必須按他的應領地價補償費金額及領回抵價地位置的地價來計算，最終的計算結果，每位土地所有權人實際領回抵價地面積，可能高於他被徵收土地面積的 40%，也可能低於他被徵收土地面積的 40%，並不是每一位都剛好是 40%。



Q10：什麼人可以申請發給抵價地？

A：市政府辦理區段徵收時，**被徵收土地所有權人**(以徵收公告之日土地登記簿記載者為準)**可以申請發給抵價地**；土地所有權人死亡未辦竣繼承登記者，他的繼承人也可以按其應繼分申請發給抵價地。房屋所有權人、被徵收土地之他項權利人、建築基地承租人及耕地承租人(佃農)等都不能申請發給抵價地。

Q11：申請發給抵價地之時間為何？

A：土地所有權人如想申請發給抵價地，須在**區段徵收公告期間**以書面向直轄市或縣(市)主管機關提出申請。

Q12：抵價地如何分配？

A：原則上由土地所有權人**公開抽籤並自行選擇分配街廓**，詳細作業規定須依據市政府訂定的抵價地分配作業要點辦理。

Q13：區段徵收土地，是否課徵土地增值稅？

A：區段徵收土地所有權人不論是領取現金補償地價，或是申請發給抵價地，都免徵土地增值稅。

Q14：區段徵收完成後，地價稅有無減免優惠？

A：區段徵收完成後，土地所有權人自接管抵價地之日起，地價稅減半徵收 2 年(工程驗收在土地接管日期之後者，以工程驗收合格日為起算日期)。

Q15：土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅有無減免優惠？

A：土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵 40%。

本頁請寄回

「變更板橋（浮洲地區）都市計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討案」土地所有權人意願調查表　　編號：

■ **基本資料：(供身分確認及調查結果分析之用，絕不外洩，請放心填寫)**

1. 土地所有權人：_____(簽名或蓋章)

2. 性別：□男 □女

3. 年齡：□未滿 20 歲□20-39 歲□40-49 歲□50-64 歲□65 歲以上(含)

4. 聯絡電話：(　　) _____

5. 通訊住址：_____

(一)您是否同意本計畫區(整體開發區)，需由政府重新規劃辦理並開發，以提升環境生活品質？

□1. 同意　□2. 不同意(理由_____)

(二)本案規劃構想為提供生活居住機能、提高交通連結機能、建立商業休閒機能、融合文創藝術機能、引導生態環保機能，未來以大眾運輸導向為概念辦理整體規劃，並塑造具生態、休閒化之板橋次核心，規劃住、商、產機能兼具的「多功能的生活城」，目前新北市針對本案整體規劃內容是否符合您對地方發展預期？

□1. 符合　□2. 不符合(建議修正方向_____)　□3. 無意見

(三)您是否同意將範圍內所持有之土地參加本案區段徵收？

□1. 同意　□2. 不同意(建議修正方向_____)　□3. 無意見

(四)若參與區段徵收您會選擇領取現金補償，還是選擇領回抵價地？

□1. 全部領取現金補償　□2. 全部領回抵價地

□3. 部分領取現金補償，部分領回抵價地　□4. 無意見

(五)請問您未來傾向選擇領回何種使用型態的土地？(上題選擇領地者續答)

□1. 住宅區　□2. 商業區　□3. 其他使用分區：_____

(六)您現在是否有在本案區內從事農耕活動？

□1. 是(現耕作面積_____㎡)　□2. 否（跳至第八題）

(七)如您從事農耕活動，是否希望本案劃設農業專用區供您繼續耕作？

□1. 希望，希望維持農耕面積約_____㎡　□2. 不希望

(八)您目前土地上是否有建築物？

□1. 有　□2. 沒有（跳至第十二題）

(九)您目前土地上之建築物作何種使用？

□1. 住宅　□2. 店鋪　□3. 工廠　□4. 其他：_____

(十)您土地上的建築物目前是否已出租使用？

□1. 有，租約至民國　　年　　月　□2. 沒有

(十一)您對於目前土地上之工廠未來規劃計畫為何？（無工廠使用者跳至第十二題）

□1. 歇業　□2. 遷移至其他地區　□3. 無意見　□4. 其他_____

(十二)您對本案以區段徵收方式開發，有其他相關建議嗎？

_____

本調查問卷僅供參考，您的意見及資料將不會用於其他用途，亦無涉後續土地產權分配事宜。

「變更板橋（浮洲地區）都市計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討案」土地

地主意願調查回函

緘

2	2	0	2	4	2

新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓

新北市政府城鄉發展局　收

請沿虛線反折寄回，感謝您的配合！