

新北市板橋江翠北側地區(發展單元 F G 區) 自辦市地重劃區 補注重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本自辦重劃區座落板橋市，範圍包括江子翠段第一、二、三、四崁、中洲段、大埔尾段之部份土地，其四至範圍如下：

東：以臨新店溪側環河道路(不含)為界

西：以臨板橋江翠北側整體開發區 E 區為界

南：以板橋(江子翠及十二埤地區)都市計畫區為界

北：以臨大漢溪之環河道路(不含)為界

二、法律依據：

(一)依據平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。

(二)本重劃區實施範圍業經新北市(改制前為台北縣)政府 98 年 10 月 21 日北府地區字第 09808610802 函核定。

(三)都市計畫發布日期及文號：本重劃區係依新北市政府 100 年 7 月 7 日北府城審字第 10006241061 號公告「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)(配合細部計畫「第一次通盤檢討」)(第五階段)(市地重劃 F 及 G 單元)」案暨 100 年 7 月 8 日北府城審字第 10006241063 號公告「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃 F 及 G 單元)」案辦理。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一)原因：

1. 本重劃區政府未投資開發，公共設施尚未興建，且區內地形不規則畸零細小，依照已公佈都市計畫之型態，辦理交換分合，整理地籍，同時興建各項公共設施，使成為形狀完整，直接臨路之即可建築土地，以促進都市建設發展，改善地區生活環境。
2. 依都市計畫規定，本區應以市地重劃整體開發方式。

(二)預期效益：

1. 建築用地規劃：

重劃後提供除可建築用地面積約 12.75 公頃，預計容納人口 6000 人，並經由地籍整理，規劃方整建築用地。

2. 公共設施完善：

重劃完成後，區內各項公共設施完竣，利於當地民眾使用。計有計畫道路 3.57 公頃、公園 2.90 公頃、國中小學 2.58 公頃，合計 9.05 公頃土地，可節省政府徵購公共設施用地費用約 2,372,760,000 元及建設費用 1,467,870,000 元，總計 3,840,630,000 元。

3. 充裕地方財政：

重劃完成後，由於公共設施完竣，土地方整，可刺激土地建築使用，加速地方建設，增加稅源。

4. 改善生活品質：

重劃完成後，可提高當地生活居住環境品質，建構優美舒適的住宅空間。

四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土地所有權人人數	面 積 (公頃)	備 註
公 有	5	0.65	
私 有	795	21.15	
總 計		21.80	

備註1：表列面積係依「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F及G單元)書」所列面積為主，實際面積應依都是計畫樁位測定後，地政機關測繪登錄面積為準。

備註2：表列土地所有權人同意人數及面積數據，係以100年7月7日為調查截止日。

備註3：編號797土地所有權人為中華民國，管理人為新北市政府，與編號800土地所有權人為新北市政府相同，故所有權人數合併以新北市政府1人計算。

五、土地所有權人申請重劃情形：

(一)重劃範圍全區合計之同意比例

私有土地所有權人人數			私有土地面積(平方公尺)		
總人數		795	總面積(平方公尺)		211,091.12
同 意	人 數	450	同 意	平方公尺	128,871.78
人 數	%	56.60%	面積	%	61.05%
未同意	人 數	345	未同意	平方公尺	82,219.33
人 數	%	43.40%	面積	%	38.95%
可抵充之公地面積：0.25公頃					

備註：表列土地所有權人同意人數及面積數據，係以100年7月7日為調查截止日

(二)重劃範圍內各區之同意比例

F區私有土地所有權人人數			F區私有土地面積(平方公尺)		
總人數		528	總面積(平方公尺)		115,499.05
同 意	人 數	291	同 意	平方公尺	64,486.24
人 數	%	55.11%	面積	%	55.83%
未同意	人 數	237	未同意	平方公尺	51,012.81
人 數	%	44.89%	面積	%	44.17%
未登記土地面積：0公頃					
可抵充之公地面積：0.02公頃					

備註：表列土地所有權人同意人數及面積數據，係以100年7月7日為調查截止日

G區私有土地所有權人人數			G區私有土地面積(平方公尺)		
總人數		399	總面積(平方公尺)		95,592.07
同意	人數	218	同意	平方公尺	64,385.54
人數	%	54.64%	面積	%	67.35%
未同意	人數	181	未同意	平方公尺	31,206.53
人數	%	45.36%	面積	%	32.65%
可抵充之公地面積：0.23公頃					

備註：表列土地所有權人同意人數及面積數據，係以100年7月7日為調查截止日

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：

本重劃區內重劃原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積約0.25公頃，依平均地權條例施行細則第八十二條第一項第一、二款及同條例第六十條規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

備註：本項抵充面積係依各公有地管理機關鑑定面積及地所假分割所推算，實際面積應依都市計畫樁位測定後，地政機關測繪登錄面積為準。

七、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：

計畫道路3.17公頃、公園3.16公頃、國民中小學2.54公頃，合計8.87公頃(實際面積依都市計畫樁位測定後面積為準)。

備註：增設公園用地係依據98年9月28日發布實施「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)(配合細部計畫)「第一次通盤檢討」(第一階段)」案規定整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃，其扣除公有地抵充後之公共設施用地比例需達40%。

(二)公共設施用地平均負擔比率：40%

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

$$\frac{8.87-0.25}{21.80-0.25} = 40\%$$

八、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	整地工程	4,293	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請主管機關核定金額為準	分項經費可依實際支出情形調整及勻支處理。
	排水箱涵工程	8,567		
	公共管線工程	5,000		
	排水溝、路緣石工程	3,823		
	道路鋪面工程	3,657		
	人行道鋪面工程	2,405		
	路燈工程	1,745		
	雜項工程	2,306		
	都市計畫樁位測定移交	92		
	營造綜合保險費	79		
	營造廠管理費	1,598		
	營造廠利潤	1,598		
	稅金5%	1,758		
	小計	36,922		
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	102,211	本項費用以理事會查定，提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。	
	重劃業務費	1,585		
貸款利息		7,283	依98年11月五大銀行平均基準利率2.58%計算	
總計		148,000		

(二)預估費用負擔比率：7.8%

費用平均負擔比例 =

工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額

重劃後平均地價×(重劃後總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$\frac{1,480,000,000}{88,048 \times (21.80 - 0.25)} = 7.8\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：47.8%

土地所有權人平均重劃負擔比率

=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率

=40%+7.8%=47.80%

十、財務計畫：

(一)資金需求總額：1,480,000,000 元。

(二)貸款計畫：前款所需費用由重劃會自行籌措支應。

(三)償還計畫：由區內土地所有權人留設抵費地償還。

十一、預定重劃工作進度表：(如附表)。

自辦市地重劃預定工作進度表	
工作項目	預估時程進度
一·籌組自辦市地重劃籌備會	98年9~10月
二·申請核定辦理重劃範圍	98年11~12月
三·重劃計畫書送審、公告	99年4月~99年8月
四·研擬本區都市計畫書圖、核定公告	99年8月~100年6月
五·補註重劃計畫書核定、公告	100年7月至100年9月
六·研擬重劃會章程草案	100年7月至100年9月
七·成立重劃會(召開會員大會、選定理監事)	100年8月至100年9月
八·土地禁止移轉公告	100年10月~100年11月
九·測量製圖、面積計算	100年10月~100年12月
十·現況調查、地價查估送審及公告	100年10月~100年12月
十一·補償費發放	100年12月~101年1月
十二·工程規劃設計	100年9月~100年12月
十三·工程施工	101年1月~102年4月
十四·土地分配設計	101年1月~101年7月
十五·分配結果公告及異議處理	101年7月~101年12月
十六·申請地籍測量及權利變更登記	101年12月~102年5月
十七·交接土地及清償	102年3月~102年6月
十八·工程驗收、相關單位接管	102年5月~102年8月
十九·申請核發負擔總費用證明書	102年5月~102年8月
二十·財務結算	102年9月~102年10月
二十一·重劃完成，解散重劃會	102年11月

備註：本表工作項目及預定工作進度時間，視重劃作業實際狀況調整研訂。

十二、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：(如附圖)