

# 「土城彈藥庫及台北看守所搬遷與規劃案」 說明資料



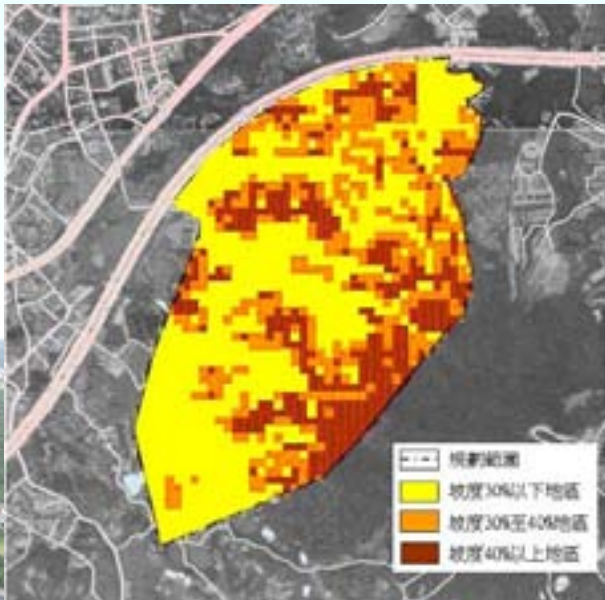
台北縣政府





## ◆ 初步規劃分析一

- 現況為非都市土地，多屬特定目的事業用地、林業用地、農牧用地、墳墓用地等，使用受限制。
- 部分坡度大於40%地區為不可開發區。
- 須依中央規定，「配合行政院重大都市發展政策」方可擴大都市計畫。



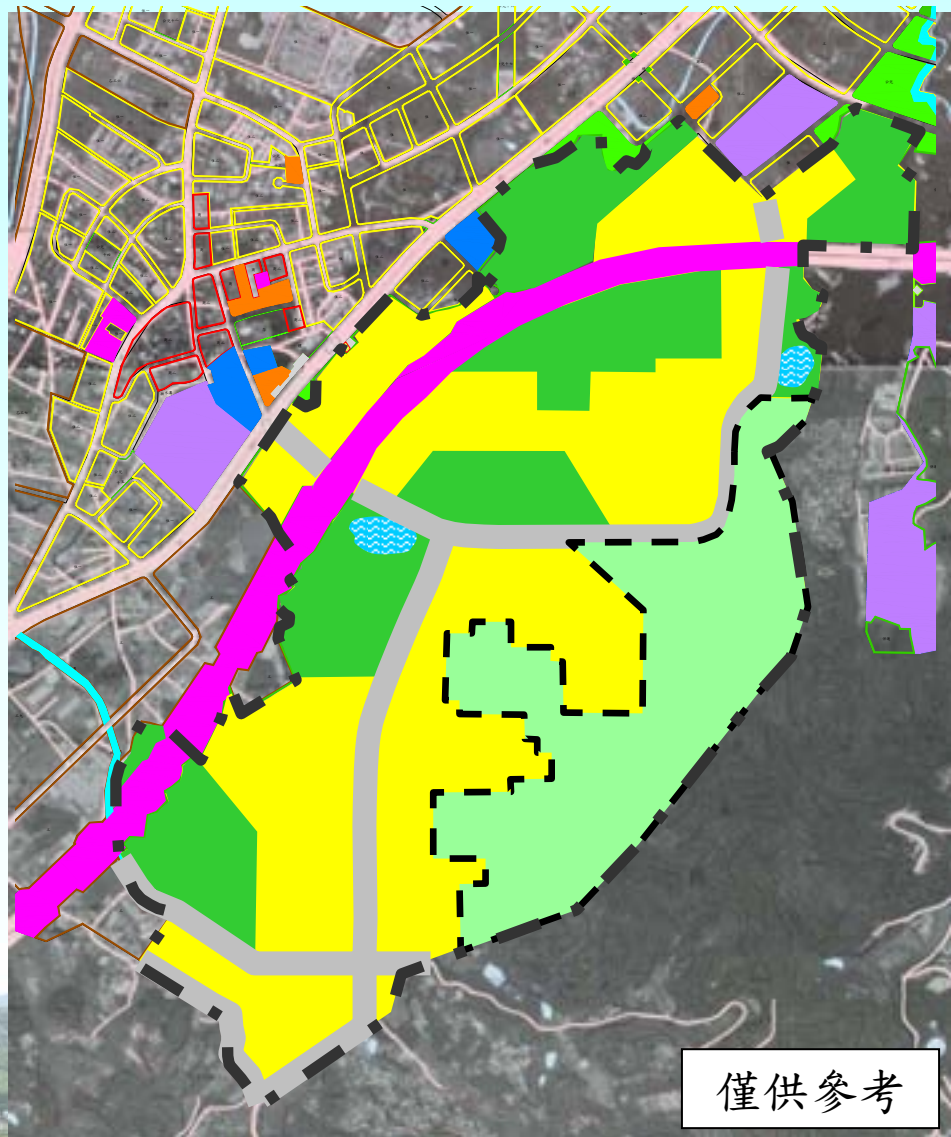


# 二、規劃構想

## ◆初步規劃分析二

- 現況生態地景豐富，全區將朝生態園區方向規劃。
- 未來看守所區位選擇具隱蔽性地區，利用地形作為區隔，規劃以聯外道路及綠帶隔離之人性管理園區。
- 具鄰近大眾捷運之優勢，未來規劃將健全本區交通系統及公共設施，提高本區之連外便利性及生活環境品質。

項目	面積 (公頃)	備註
可建築用地	59	
公共設施	56	道路及坡度 30~40%
不納入開發區 (保留原始地景)	37	坡度40%以上
合計	152	



僅供參考

# 增加公共設施，促進土地利用

- ◆ 配合都市計畫，興闢道路、公園等公共設施，重新規劃聯外道路，提高生活品質。
- ◆ 公私土地地界曲折交錯經區段徵收開發整合後，區內各筆宗地地籍方整且皆面臨出入道路，領回可建築用地，可立即申請建築使用，土地價值大幅增漲，土地有效利用並與土城市中心發展連結。

## 稅負優惠

- ◆ 政府區段徵收-免徵土地增值稅
- ◆ 區段徵收開發期間-免徵地價稅
- ◆ 開發後領回抵價地-地價稅減半徵收2年
  - 第一次移轉減徵土增稅40%
  - 原始取得可減徵土增稅繳

三、區段徵收效益



# 土地價值增加

土城彈藥庫區段徵收開發前原有土地市價			土城彈藥庫區段徵收開發後領回抵價地市值		
土地面積 (坪)	單價 (元/坪)	土地總值 (元)	土地面積 (坪)	單價 (元/坪)	土地總值 (元)
100	9,000	900,000	40	120,000	4,800,000

1. 開發後原地主雖僅領回40%抵價地，但領回之土地總值約增漲逾5倍。
2. 開發後土地每坪約12萬，若以每建坪土地成本6萬，加計每坪6.5萬建造成本暨20%利潤率，合計每建坪成本約為15萬，與市價相當。





# 四、計畫時程

		96年	97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年	
土城彈藥庫	擴大都市計畫評估及審查	96.12								
	土城彈藥庫移儲計畫	96.12								
	都市計畫規劃及審議作業		97.12							
	區段徵收作業								101.12	
台北看守所	台北看守所搬遷計畫及落成啟用									103.12
	都市計畫變更及發布實施		97.12							

權責單位：

本府 營建署 國防部 法務部