

新北市塭仔圳區未登記工廠輔遷統計分析報告

經發局工業科

壹、前言

新泰塭仔圳地區位於新莊特二號快速道路西側及泰山中山路兩側地區，原為淡水河洪水平原一級管制區，之後因管制解除及配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」安置原洪水平原管制區內住家及工廠，也因早期興建許多鐵皮工廠及既有老舊社區，範圍內的工廠不僅稠密，巷弄狹窄，污水下水道施作困難，也造成貴子坑溪污染，環境污染惡臭且地景雜亂。加上整個區域內共有 24 支高壓電塔，不僅環境雜亂，更於過去 10 年發生 86 起火災，以及塔寮坑溪淹水等公安事件，加上區內部分為土壤液化潛勢區等，需以大規模的「防災型都更」來推動改建。

為改善新莊、泰山塭仔圳地區環境景觀，市府積極研議市地重劃，近年市府積極推動許多公共建設，包含流經塭仔圳地區的貴子坑溪及塔寮坑溪河川整治計畫，更藉由捷運「三環三線」政策，以交通建設連結經濟發展區域，推出「繁星 13 計畫」，共同打造新北新藍海，而這 13 個開發案中，又以新莊及泰山塭仔圳地區高達 468 公頃面積最大。基於配合相關重大建設需要及本市工業發展政策佈局，透過都市計畫重新調整塭仔圳地區空間定位，藉以提升區域環境品質。

經內政部都市計畫委員會審議通過以公辦市地重劃方式開發，後續都市計畫細部計畫將配合內政部都市計畫委員會審定的主要計畫內容調整修正，實施市地重劃，既可促進都市建設發展，節省政府公共設施用地取得及開發工程等經費，土地所有權人亦可因此而獲得土地價值增漲之實益，可謂公私均蒙其利。

新泰塭仔圳市地重劃案，以新莊區的中正路為界線，其中中正路以北為第一區，預估 2025 年完工，第二區中正路以南估 2026 年完工，兩區各規劃一處產專區，分別鄰近五股工業區和西盛工業區。重劃完成後，有 47%住宅區、道路、公園、捷運等公共設施用地 162 公頃、佔 40%，商業區佔 12%、產專區佔 1%。

貳、全區現況

一、區域範圍：

東：以特二號道路為界

西：以泰山區明志路東側為界

南：以輔仁大學/新莊區中正路為界

北：以貴子坑溪為界

二、開發面積：

全區重劃總面積約 398.41 公頃。

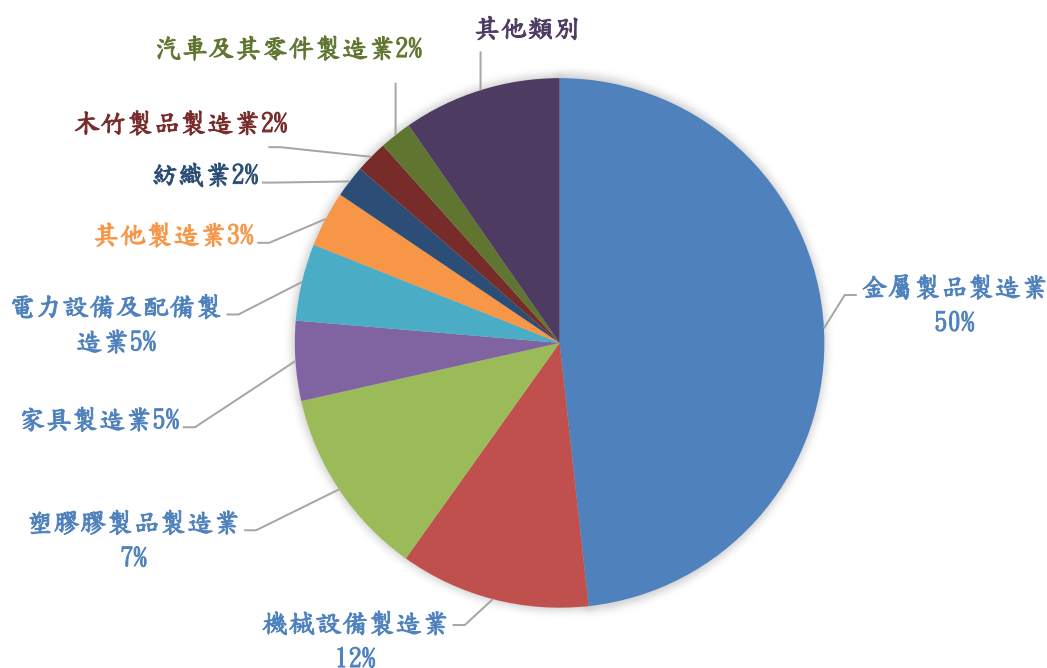
三、全區工廠現況與結構分析：

本市塭仔圳市地重劃區第一區（中正路以北）工廠 823 家、第二區（中正路以南）工廠 307 家，總數共 1,130 家；其中前五大產業類別分別為金屬製品製造業約佔 50%、機械設備製造業約佔 12%、塑膠製品製造業約佔 7%、家具製造業約佔 5%及電力設備及配備製造業約佔 5%，佔全部工廠近 80%。



圖 1：重劃區示意圖

圖 2 產業結構圓餅圖



資料來源：本局工業科

參、輔遷措施及成效

新、泰塭仔圳區內未登記工廠搬遷窒礙因素多數為租金成本與獲利不符、週邊工業用地及廠房供不應求致價位翻倍、具技術員工地緣性問題、廠房規格特殊及工廠二代不願承接等，致整體媒合難度提升，綜觀上述窒礙因素，爰本府經濟發展局自 109 年 8 月 24 日本市新、泰塭仔圳地區市地重劃公告起迄區內工廠全數搬遷期間，提出輔遷作為如下：

一、用地媒合與搬遷說明會：

108 年至 109 年分別辦理 2 場用地媒合及 4 場次搬遷說明會，邀集當地未登工廠業者、廠辦仲介業者及相關機關，提供符合產業需求之工業用地或廠房，出租或出售等多種選擇；另於搬遷輔導說明會中說明塭仔圳市地重劃期程、工廠搬遷輔導措施及勞工就業安置說明，提供廠商輔導窗口及資源協助，協助業者瞭解政策方向。

二、塭仔圳地區輔導服務團：

（一）成立塭仔圳地區輔導服務團：

透過逐一清查盤點新莊、泰山塭仔圳區域內需搬遷之工廠家數，建立名冊與資料，並請業者填寫關懷訪視表，掌握業者遷移計畫、用地需求與困難點，協助解決困難處以輔導遷廠。

（二）暖心搬遷輔導團：

建立新北市府暖心搬遷輔導團 Line 官方群組，提供塭仔圳工廠 24 小時諮詢服務，即時回覆搬遷疑義及提供最新廠房(地)物件。

（三）加強訪視力度及輔遷深度：

110 年增派訪視人力訪視全區工廠，著重於廠家搬遷困難點給予協助，並以專廠專人每週研商方式，研擬搬遷計畫供廠家參考。

三、公、私協力開發工業用地：

（一）三峽成福示範基地：

協調三峽區成福段地主提供 4 萬坪產業用地及租賃優惠專案，讓需地廠商可立即進駐使用，除了土地出售外，也有提供標準廠房租售服務。

圖 3：三峽成福基地媒合會



(二) 私人工業用地開發：

協調地主提供鶯歌 1,800 坪丁種建築用地，本府經發局主動聯繫塭仔圳廠家現勘評估。

四、技術性與獨特性廠家輔訪：

(一) 主動關懷輔訪：

本府經發局主任秘書以上長官率隊前往輔訪會研議適切輔遷方案。

圖 4 主動關懷輔訪



(二) 招商一條龍：

提供招商一條龍服務，予以專業輔導、投資用地協尋及廠家建、使照文件審查，節省廠家文件補正往返時間。

五、國有土地招商案廠房招租：

樹林東山段國有土地招商案廠房招租 5 單位共 650 坪，提供第 1 年優惠租金每坪新台幣 360 元，第 2 年優惠租金每坪新台幣 480 元，協助工廠降低搬遷初期的資金需求。

六、仲介公會合作：

與新北市仲介公會(29 家業者)合作，每週提供廠家需求清冊協尋合 圖 4：何怡明局長帶隊訪視 度，與尋 圖 5：招商一條龍服務 心 搬遷輔導團 Line 官方群組，即時轉發本府掌握之物件資訊，成功媒合 15 家。

圖 5：新北市仲介公會研商



資料來源：本局工業科

七、工廠搬遷租金補助計畫：

提供全國首創工廠搬遷租金補助，輔導搬遷工廠根留新北且完成合法工廠登記，截至 111 年 6 月 30 日已核定 33 家工廠，總補助金額達 1,174 萬 7,088 元。



圖 6：市長參訪並頒贈租金補助



圖 7：租金補助說明會

八、搬遷外縣市、歇業廠家輔導：

- (一) 與其他縣市政府協調，協助搬遷至外縣市廠家申請建、使照及其他行政事宜，共計協助 6 件。
- (二) 因歇業、關廠或搬遷至較遠地區致員工面臨未來生計問題，均轉請本府勞工局介入輔導，至 110 年 11 月 1 日已辦理 6 場勞工就業輔導說明會。



圖 8：勞工就業輔導說明會

九、廠家搬遷後追蹤輔導：

為落實未登記工廠輔導合法化，本府提供合法工業用地媒合資訊，並針對廠家搬遷前、中、後採專人專責輔導並說明用地合法之重要性及未登記工廠、新增工廠不合法原因，並搬遷後持續電訪追蹤可能成為新增工廠之廠家造冊列管。



圖 9：廠家搬遷後現地關懷



圖 10：廠家搬遷後電話追蹤

肆、結語

新北市新、泰塭仔圳地區市地重劃政策係新北市政府各局、處通力合作之下，達成零陳抗的優秀成果；另區內以違章工廠為多數，本府經濟發展局遂投入 9 千餘人次，除研擬輔遷政策外，更多的是深入地方廠家，以服務的心幫助他們安心搬遷、解決問題。未來，新、泰塭仔圳地區將與已開發的新板特區、新莊副都心，三重興建的第二行政中心，還有即將開發的蘆南、蘆北區段徵收區完整結合，商業與住宅互相帶動發展，打造一塊「新北之心」。新北未來將不再是台北市的衛星城市，而會是一座有能力自給自足的全新大都會。