

新北市政府 114 年度自行研究報告

新北市都市計畫整體開發區內再發展區 開發機制之研究

研究機關：新北市政府城鄉發展局

研究人員：胡文甄、柳雯馨

研究期程：自 114 年 01 月 01 日

至 114 年 12 月 31 日

新北市政府 114 年度自行研究成果摘要表

| | |
|---------------|--|
| 計 畫 名 稱 | 新北市都市計畫整體開發區內再發展區開發機制之研究 |
| 期 程 | 自 114 年 01 月 01 日至 114 年 12 月 31 日 |
| 經 費 | 無 |
| 研 究 目 的 | <p>一、 參考國內其他縣市再發展區開發機制，檢視可供借鏡之處，作為施政之參考。</p> <p>二、 基於本市案例與他縣市案例之比較結果，提出未來本市再發展區處理機制之調整建議。</p> |
| 研 究 方 法 | 文獻回顧、經驗總結 |
| 研 究 發 現 及 建 議 | <p>一、 綜觀歷年本市及其他縣市案例，再發展區開發機制已由單純容積控管與經濟誘因導向，進一步發展為兼顧環境效益、公共利益及居住正義之多元平衡模式。</p> <p>二、 建議由政府引導明確的再發展區開發方向與公共設施配置，可透過公辦都更、開發媒合或優先輔導特定區位作為示範案例，以降低民眾整合負擔。</p> <p>三、 以合理重建誘因與居住安置配套，可搭配中繼住宅或優先承租社會住宅等措施，保障居住權，提升再發展區民眾參與重建意願。</p> <p>四、 鑒於各再發展區基地條件及發展背景差異甚大，開發機制難以一體適用，宜採彈性治理並強化跨部門協作；同時，應提前強化民眾對不同開發權益之認知，以利在資訊完整下進行意願的表達與選擇。</p> |
| 備 註 | 無 |

目錄

| | |
|------------------------------|----|
| 第一章、緒論..... | 1 |
| 第一節 緣起..... | 1 |
| 第二節 研究目的..... | 2 |
| 第三節 研究流程與限制..... | 3 |
| 第二章、現行法令探討及相關文獻蒐集..... | 4 |
| 第一節 現行法令及相關文獻探討..... | 4 |
| 第二節 本市整體開發區內再發展區案例回顧..... | 5 |
| 第三節 國內其他縣市之整體開發區內再發展區案例..... | 18 |
| 第三章、課題分析與對策..... | 27 |
| 第一節 再發展區開發機制課題..... | 27 |
| 第二節 再發展區開發機制改善策略..... | 34 |
| 第四章 結論與建議..... | 36 |
| 第一節 結論..... | 36 |
| 第二節 建議..... | 37 |
| 附件一 本市整體開發區開發機制案例 | |
| 附件二 國內其他縣市整體開發區開發機制案例 | |

圖目錄

| | | |
|------|---|----|
| 圖 1 | 擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫 | 6 |
| 圖 2 | 擬定板橋(浮洲地區)細部計畫圖 | 7 |
| 圖 3 | 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫「部分住宅區為道路用地、部分道路用地為住宅區(再發展區)」案變更示意圖 | 8 |
| 圖 4 | 變更臺北港特定區計畫(配合水仙溪水道治理計畫調整河川區及區段徵收範圍、部分農業區為零星工業區、部分國小用地為住宅區、部分公園用地為農業區及訂正部分都市計畫)示意圖 | 9 |
| 圖 5 | 擬定金山都市計畫(三處市地重劃)細部計畫內容示意圖 | 11 |
| 圖 6 | 變更新莊、泰山都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案排除市地重劃範圍示意圖 | 12 |
| 圖 7 | 「擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)」案再發展區示意圖 | 13 |
| 圖 8 | 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J單元)細部計畫案示意圖 | 14 |
| 圖 9 | 「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F單元)細部計畫」案住宅區(附帶條件2)示意圖 | 16 |
| 圖 10 | 變更臺東鐵路新站附近地區(臺東新站地區)細部計畫(第二次通盤檢討)再發展地區示意圖 | 18 |
| 圖 11 | 高速鐵路桃園車站特定區計畫住宅區(再發展區)示意圖 | 19 |
| 圖 12 | 變更高速鐵路新竹車站特定區(第三次通盤檢討)細部計畫書示意圖 | 20 |
| 圖 13 | 大鵬灣風景特定區計畫住宅區(再發展區)示意圖 | 21 |
| 圖 14 | 變更神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫(第一次通盤檢討)整體開地區範圍示意圖 | 22 |
| 圖 15 | 擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案再發展區劃設示意圖 | 23 |
| 圖 16 | 擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案再發展區)示意圖 | 24 |
| 圖 17 | 擬定擴大臺中市大里地區都市計畫(大里夏田產業園區)細部計畫再發展區)示意圖 | 25 |

表目錄

| | |
|-------------------|----|
| 表 1 再發展區相關意見..... | 27 |
|-------------------|----|

第一章、緒論

第一節 緣起

都市空間規劃有時會透過整體開發的方式，依循整體發展構想，對特定區域範圍內重新規劃整理，依據都市計畫將土地進行重新規劃整理，興建適當的公共設施，並藉此引導都市發展、優化土地利用，以期提升生活品質並兼顧合理性。現行整體開發常見的方式包含區段徵收和市地重劃等方式，整合資源並促進土地有效利用，達成改善都市環境與促進永續發展的目標。

按都市計畫書附帶規定應辦理整體開發之土地，多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，應依規定辦理整體開發，始符合都市計畫實施之公平原則及其基本精神，是為內政部頒訂「都市計畫整體開發地區處理方案」所賦予之整體開發定義。

然於整體開發規劃過程中，因都市計畫通檢變更過程較長、早期建管較未周延、部分民眾對土地使用管制觀念較為薄弱等因素，致偶有既存之居住聚落坐落整體開發範圍內，又都市計畫劃定整體開發地區主要係就開發之公益性、必要性、財務可行性等進行考量，所有權人之開發意願並非範圍劃定之法定要件，再者，既有住戶雖有居住事實，惟可能並無合法使用權（包含土地、房屋所有權、地上權或承租事實等），於區段徵收及市地重劃等開發過程後，對其居住權可獲取之補償或安置措施甚少；因此基於居住正義、土地情感等因素，部分既有聚落之住戶便於都市計畫規劃過程提出陳情意見，不願納入整體開發範圍，爰為保障民眾居住權、開發可行性並兼顧整體都市發展願景，部分都市計畫即將特定區域剔除整體開發範圍，劃定為「再發展區」作為階段性處理機制，並訂定不同的開發規定，使特定土地得以延後納入開發，並保留未來再行開發之彈性空間。

然而，配合民意將部分土地排除於整體開發範圍時，除須考量再發展區土地條件多為產權複雜或既有建物密集，若缺乏適當開發機制與

制度性指引，將不利於都市空間規劃之落實與推進，甚至可能損及民眾權益進而引起民眾陳抗；另就整體開發及再發展區內相關權利人之權益比較、排除範圍之適法性外亦須審慎考量，對於不願或無法參與整開之群體，如何保障該族群之生存權及居住權、未來該地區實施更新或重建之可行性，並兼顧不同開發方式之合理性，避免參與不同開發方式民眾之相對剝奪感，以防日後衍生推動困難問題，建構兼顧發展效益與合理之開發機制，以引導土地再利用與促進有效開發，確保都市發展與環境永續得以並進。

綜上所述，本研究計畫將以都市計畫附帶條件以市地重劃或區段徵收方式開發案件中所劃設之再發展區為主要研究對象，分析其相關法規、本市整體開發再發展區開發機制之沿革，並參酌其他縣市之代表性案例，研擬整體開發區內再發展區相關開發原則與策略，以作為後續推動整體開發政策及相關業務參考。

第二節 研究目的

一、 借鏡國內其他縣市再發展區之處理方式

透過彙整國內其他縣市整體開發再發展區之開發機制，探討各地制度之異同與其可借鏡之處，作為新北市未來規劃再發展區開發機制之檢討參考。

二、 針對未來再發展區開發機制提出建議

基於本市案例與他縣市案例之比較結果，提出未來本市再發展區處理機制之調整建議，如參與誘因或開發機制之相關配套制度，建構能兼顧開發效益及合理性之開發模式，作為後續推動整體開發政策及相關業務參考，強化再發展區未來辦理都市更新或重建之可行性，確保土地利用合理化與居民權益平衡發展。

第三節 研究流程與限制

一、研究流程

本研究計畫首先透過梳理有關整體開發及再發展區之相關法令及函釋作為背景資料，建立國內推行政策之核心價值；接著以本市及國內其他縣市作為研究範圍，蒐集整體開發再發展區之相關案例，就各時期計畫概要、再發展區劃設內容及開發機制之沿革進行梳理，分析再發展區開發機制之演進成因；最後綜合前開資料之梳理，提出再發展區開發機制之課題及改善建議，期能作為本市未來訂定整體開發再發展區開發機制之參考。

二、研究限制

囿於資料蒐集之限制，列舉本研究計畫之研究限制如下：

- (一) 國外案例：考量都市計畫涉及各國法規、政策、民情等，他國案例實難以作為本國整體開發再發展區開發機制之比較案例，爰本研究計畫盤點資料將以國內案例為主。
- (二) 其他縣市案例之審議過程：本研究計畫蒐集其他縣市之整體開發再發展區案例作為本市之借鏡，惟就都市計畫審議之實質討論過程，部分係屬未公開之資料，難以釐清；爰本研究計畫將以公開之都市計畫書圖資料等作為主要研究標的。
- (三) 建管資訊：為探究不同開發機制規定對於再發展區後續開發情形之影響，本研究期能盤整各再發展區於劃設後之建使照取得情形，惟再發展區分布較為零碎，且各縣市建管資訊並非全屬公開，爰本研究計畫就可調閱部分進行盤點，其餘難以盤點或未公開部份即屬研究限制。

第二章、現行法令探討及相關文獻蒐集

第一節 現行法令及相關文獻探討

整體開發主要係包含區段徵收及市地重劃兩種開發方式，其辦理法源依據係依平均地權條例第 53 條(區段徵收)及第 56 條(市地重劃)，就新設都市地區及舊都市計畫有改善公共環境之需要或促進土地合理使用等地區，得經核准後實施整體開發；故整體開發係基於都市地區整體規劃改善環境之考量，區域性的進行規劃、開發及土地重新分宗整理，以取得公共設施並提高土地使用價值。

按內政部訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案」，都市計畫書附帶規定應辦理整體開發之土地，多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變為高使用價值之土地，應依規定辦理整體開發，始符合都市計畫實施之公平原則及其基本精神。行政院 91 年亦發布函釋，有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，原則應辦理區段徵收，惟倘遇有現有聚落合法建築密集或擬以都市更新方式辦理者等特殊情形，得改採其他開發方式辦理，惟仍應提出適當之自願捐獻回饋措施，以符合開發許可之精神及社會公平正義原則。

考量近年我國國人對土地財產權益之保護意識高漲，基於有土斯有財的觀念，土地所有權人對土地財產權益十分重視，由過去整體開發計畫案例來看，劃設再發展區亦是在保障地主的財產權與生存權，惟再發展區劃設後續是否有相關配套措施(如公共設施介面之銜接)與相應之土地使用管制(如容積率與建蔽率)亦是辦理整體開發過程中之重要議題(簡子博、簡可欣(2024)。新北市整體開發區內再發展區劃設邏輯及應注意課題之研究-以溪北地區為例)；爰本研究係就於政府於整體開發過程，予以排除並劃設為再發展區者之後續開發方式進行研討。

第二節 本市整體開發區內再發展區案例回顧

為能了解本市整體開發區劃設再發展區之樣態，本研究彙整本市整體開發案中已劃設之再發展區案例，並依進度區分為「已發布實施」與「計畫審議中」案件彙整規劃內容，另依時序分為早期（90年代間）、中期（100年代間）與近期（110年後），就各期之開發機制及土地管制規定進行整理與比較，分析其演進及差異性之，據以提供對刻正規劃或未來整體開發地區訂定再發展區原則之參考依據。另有關本市整體開發區內再發展區之個案開發機制與土管規定彙整詳如附件一。

一、早期（90年代間）

（一）新莊都市計畫—新莊副都心地區

本案位於新北大道兩側，於90年12月20日核定實施「擬定新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫」，因區內合法房屋密集，為提高計畫推動可行性，將該地區劃定為第一種住宅區，並指定為都市更新地區排除於市地重劃範圍之外，劃設面積共計7.19公頃，土管訂定建蔽率60%、容積率300%，依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其容積率不得大於200%，並限制建物高度不得逾55公尺。

另查本案排除重劃範圍之第一種住宅區開發情形，於108年有一基地申請建照，採都市更新方式開發。

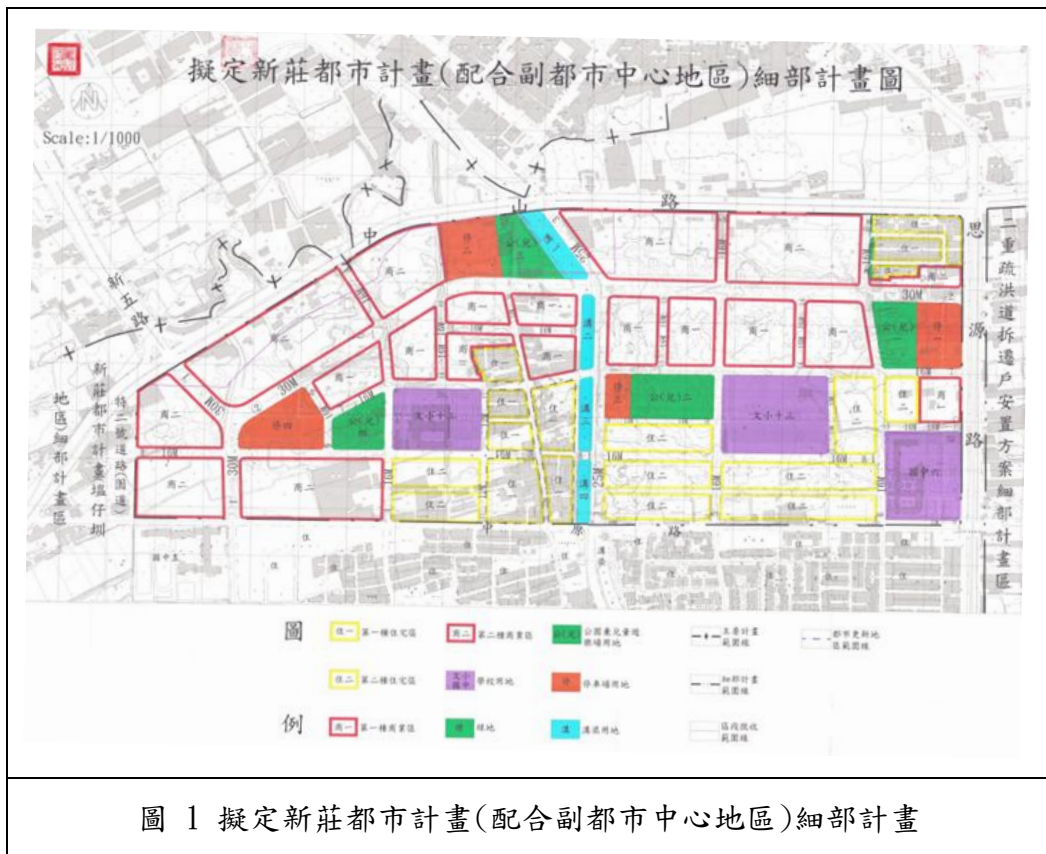


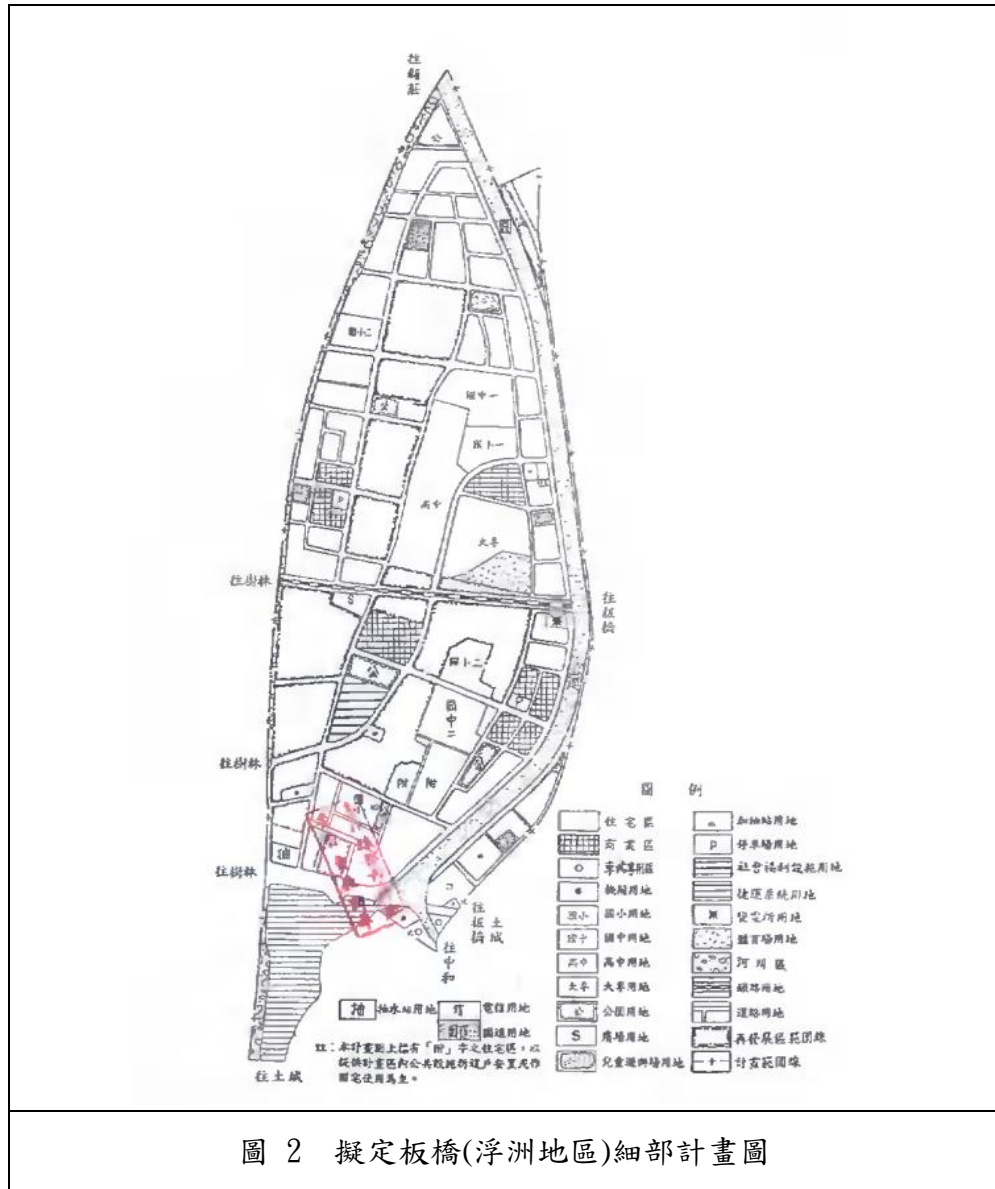
圖 1 擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫

(二) 板橋浮洲都市計畫—板橋浮洲

本案範圍東至楠子溝與板橋都市計畫，西至臺北地區三期防洪堤防線，南接土城都市計畫，北抵大漢溪與楠子溝交會處，於 91 年 2 月 7 日核定實施「板橋(浮洲地區)細部計畫」案，為保障區內密集聚落居住權益，將計畫區內建物密集且面積大於一定規模以上地區排除於區段徵收範圍，劃設為住宅區(再發展區)，面積約 61.52 公頃，

開發機制方面，住宅區(再發展區)建蔽率 60%，調降容積率為 160%，倘採整體開發地區得依容積獎勵計算公式 $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$ ， $V_0 = 160\%$ 、 $V_1 =$ 公設比例 ($\geq 20\%$)、 $V_2 =$ 整體開發獎勵係數(甲、乙種建地 0.2，其餘 0.1)申請獎勵，另申請整體開發者須提供不少於基地 20%土地作為公園、綠地、兒童遊樂場及停車場等開放空間，並檢具開發計畫書。獎勵後總容積率不得超過上限 400%，未採整體開發者不予獎勵。

另查本案劃設之住宅區(再發展區)內土地於都市計畫發布實施迄今已有數處申請建使照，皆採都市更新開發，無辦理公共設施回饋。



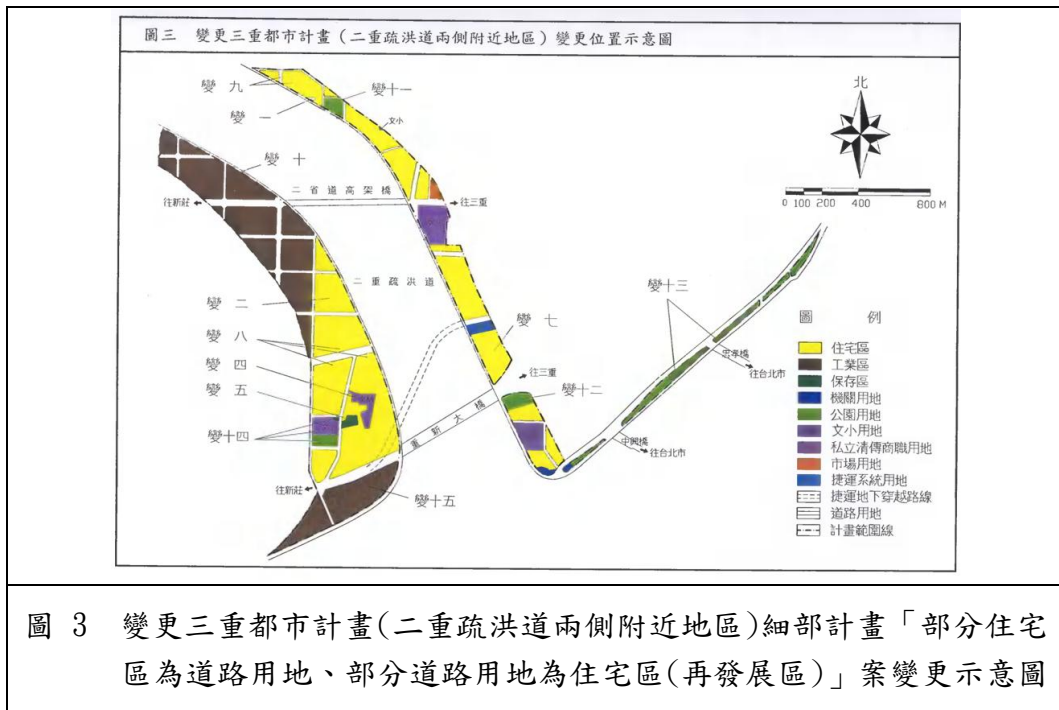
(三) 三重都市計畫—二重疏洪道兩側附近地區

本案位於二重疏洪道東、西兩側地區，於民國 92 年 2 月 14 日核定實施「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」，綜合發展背景、現況、整體開發可行

性、公平性與民眾陳情等因素，遂將特定區域排除於市地重劃範圍外，劃設為再發展區。

開發機制方面，再發展區指定為都市更新地區，得依都市更新條例辦理整體開發，另調降開發強度後住宅區建蔽率 60%、容積率為 140%；另文教區、私立學校用地建蔽率 50%、容積率 200%。另採整體開發者，基地最小開發規模規定(住宅區 0.1 公頃、乙工 0.2 公頃)，申請人申請容積獎勵公式 $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$ ，(V=獎勵後建築基地容積率、V0=基準容積率、V1=提供公共設施之比例、V2=整體開發規模係數)，且獎勵後容積率總量上限不得超過上限 420%。

再查該住宅區(再發展區)內於 109 年有一基地申請建照，提供建築基地面積 21.06%作公共設施用地取得容積獎勵，並採都市更新方式開發。



(四) 臺北港特定區計畫

本案於 101 年 12 月 24 日發布實施「變更臺北港特定區計畫(配合水仙溪水道治理計畫調整河川區及區段徵收

範圍、部分農業區為零星工業區、部分國小用地為住宅區、部分公園用地為農業區及訂正部分都市計畫)」案，考量國小二用地未來實際需求及兼顧土地所有權人權益，劃設住宅區（再發展區）1處、面積 0.07 公頃，排除於徵收範圍外。

開發機制方面，住宅區（再發展區）建蔽率 40%、容積率調降為 140%，須依完整單元申請並擬具整體開發計畫提送新北市都市更新審議委員會審議，且提供至少 20% 公共設施方可申請容積獎勵，辦理整體開發之獎勵公式 $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1)$ ，（ V =獎勵後建築基地容積率、 V_0 =基準容積率、 V_1 =提供公共設施之比例）。另查該地區自發布實施迄今無新申請之建使照。



圖 4 變更臺北港特定區計畫(配合水仙溪水道治理計畫調整河川區及區段徵收範圍、部分農業區為零星工業區、部分國小用地為住宅區、部分公園用地為農業區及訂正部分都市計畫)示意圖

二、中期（100 年代間）

有關中期之再發展區開發機制，如金山重劃區及新莊塭仔圳重劃區為代表的民國 100 年代後案例，已由早期先控量體、後談誘因的樣態，轉向「條件式調整容積」的機制，於設定容積上限的同時，亦將公共設施供給比例、整體開發規模及採都市更新開發等條件作為容積調整機制。

另誘因與負擔方面，公共設施供給比例、捐贈面積或折繳代金與容積彈性明確掛鉤，逐步形成「門檻、級距、上限」的規則邏輯，未達門檻者多採酌降容積（負向誘因），達標者得再提高容積（正向誘因）。

（一）金山都市計畫—金山重劃區

本案位於金山都市計畫範圍內之重劃區單元，於 107 年 1 月 4 日核定實施之「擬定金山都市計畫（三處市地重劃區）細部計畫」案，考量原三處重劃單元原規定須劃設 50% 公設用地，第三次通盤檢討調降為 37%，惟因開發延宕，部分土地已建築使用，故將 C 單元現有建物分布地區劃為住宅區（再發展區）排除重劃範圍，共劃設 5 處，面積 0.54 公頃。

開發機制方面，第二種住宅區(再發展地區-1)及第二種住宅區(再發展地區-2)，建蔽率 50%，容積率分別調降為 115% 及 100%，倘改建時捐贈相當比例土地或代金(再發展地區-1 為 37%、再發展地區-1 為 45%)，可提高至 180%。另截至目前，區內無新申請之建使照。

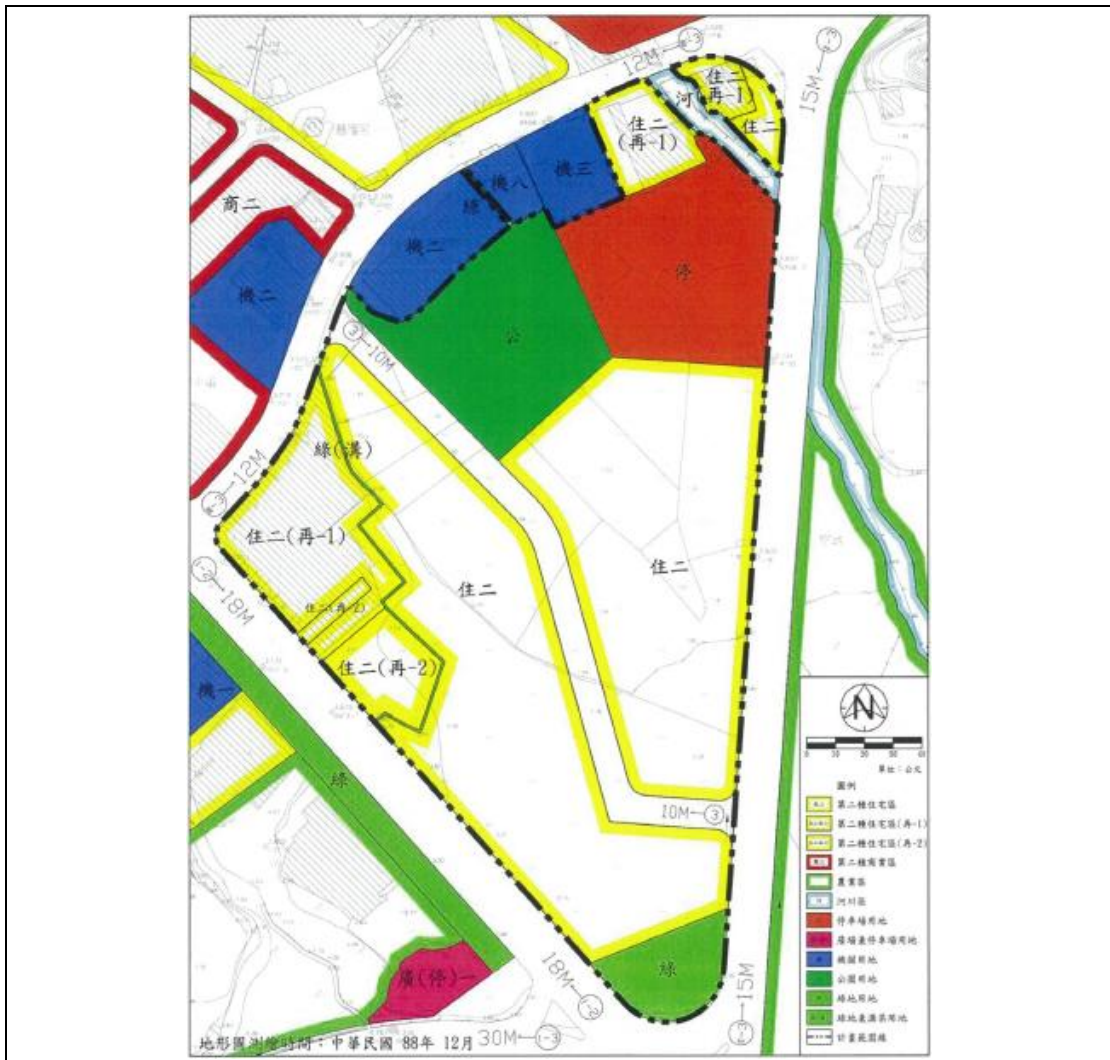


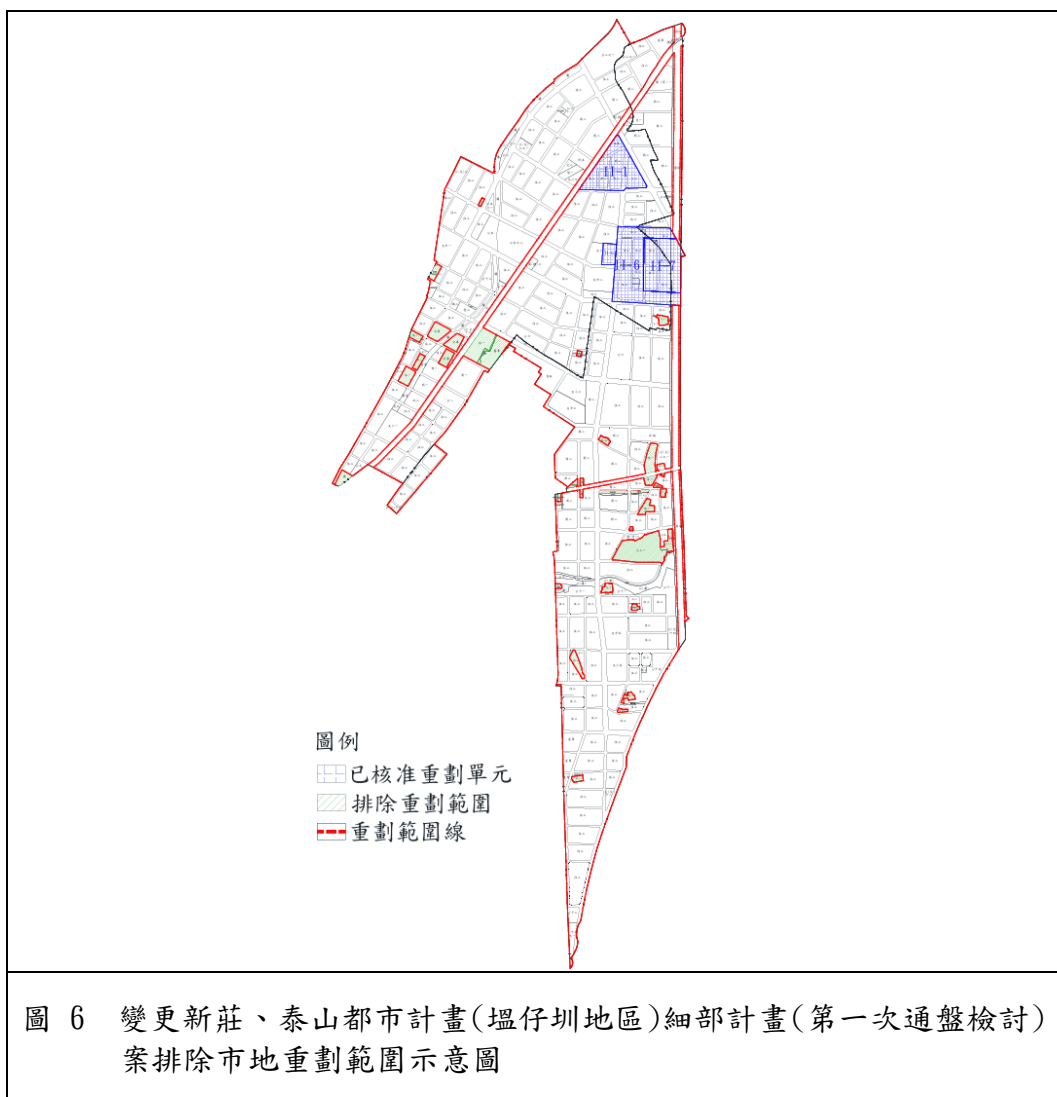
圖 5 擬定金山都市計畫(三處市地重劃)細部計畫內容示意圖

(二) 新莊都市計畫—塭仔圳重劃

本案位於新莊區與泰山區交界處，範圍東起特二號快速道路，西迄新莊區界，北抵新北大道，南至輔仁大學及縱貫鐵路北側，於民國 109 年 8 月 5 日發布實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案，為回應民眾陳情並確保合法房屋居住權益，於細部計畫中訂定「合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」，共劃設約 8.61 公頃。

開發機制方面，採調降基準容積為前提，倘回饋土地並折繳代金者可提高容積率，另給予都市更新紅利，倘以都市更新或都市危險及老舊建築物加速重建方式申請開

發者，可直接增加 25%容積率，以提高都市更新誘因。另截至目前，區內無新申請之建使照。



三、近期（110 年後）

有關近期民國 110 年代後本市之再發展區開發機制，除已發布實施之土城司法園區、新店 J 單元，近期尚於計畫審議中之案例，包含新店 F 單元及板橋浮洲之專案通盤檢討案，則建立於中期 100 年後的基礎上，針對容積彈性之給予更以明確數值化之對應，規定應捐贈土地或折繳代金之比例、公共設施回饋項目與責任分工更為具體，同時更進一步強化與公辦都更的程序銜接。

整體而言，近期再發展區開發機制兼顧剛性界線與條件式彈性，提升了誘因設計之可預期性與公共回饋之可驗證性，並透過公部門前置介入與程序銜接，強化執行之確定性與治理的整體性。

(一) 土城都市計畫—司法園區區徵區

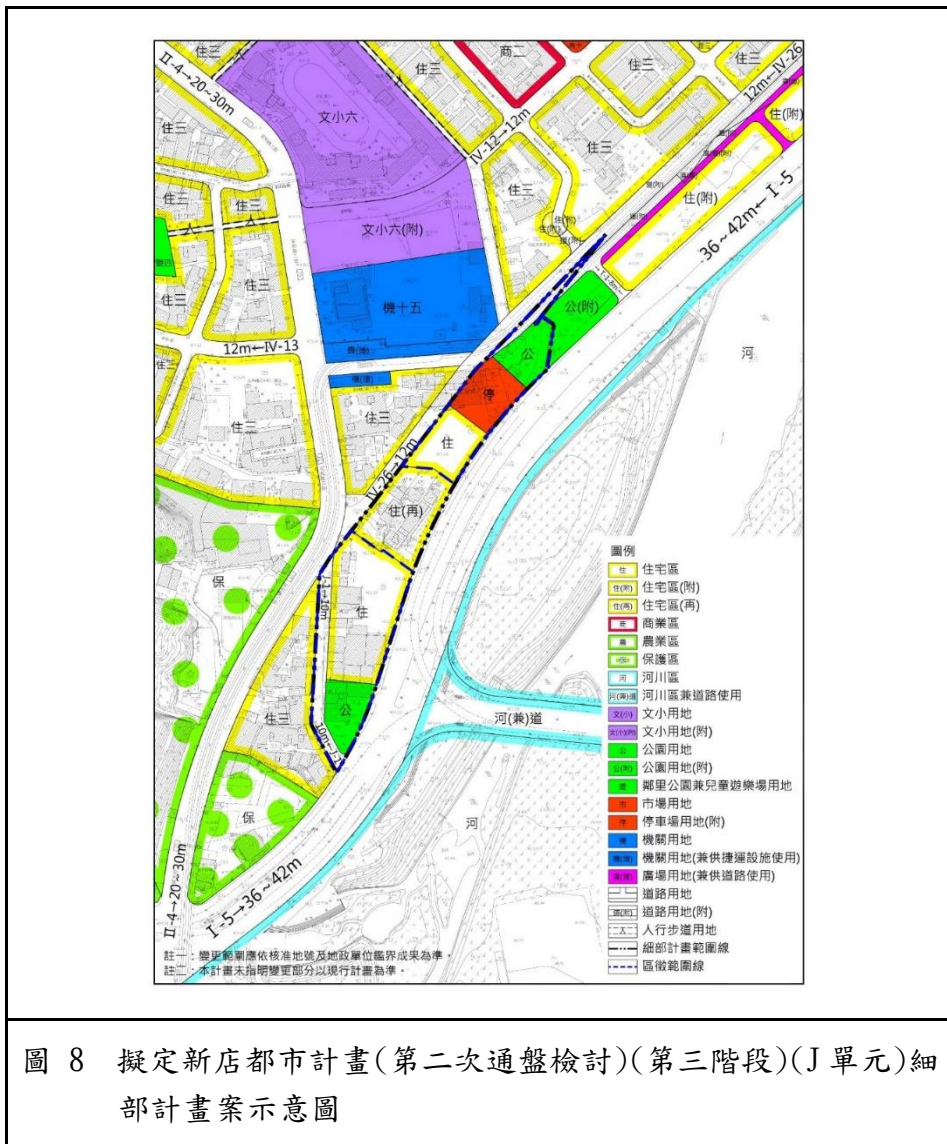
本案位於國道三號北土城交流道周邊，於民國 112 年 7 月 25 核定實施「擬定土城細部計畫（配合土城彈藥庫附近地區為司法園區）」案內將既有合法房屋座落地號劃設為商業區再發展區，劃設面積為 0.08 公頃，開發機制降容積為 130%，倘其建築物改建、增建或拆除後新建，並無償提供整體開發範圍總面積×〔100%－區段徵收公告核定之抵價地領回比例〕之必要性服務設施（如道路、公園、廣場、綠地等）供公眾使用，或以代金繳納方式替代，則容積率得調高至 320%。另截至目前，區內無新申請之建使照。



圖 7 「擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)」案再發展區示意圖

(二) 新店都市計畫—新店J單元地區

本案位於安坑輕軌新和國小(K8)站周邊，於民國 114 年 5 月 9 日發布實施「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J 單元)細部計畫」案，為保障民眾權益，考量社區出入通行與安全、地籍權屬與地主參與區徵意願，將已取得建照與使照之馥隄社區使用範圍劃設為住宅區(再發展區)，並剔除於區段徵收範圍外。調降容積後建蔽率 50%、容積率 140%，建築物改建如捐贈基地總面積 60%土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 240%。另截至目前，區內無新申請之建使照。



(三) 新店都市計畫—新店 F 單元地區

擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F單元)細部計畫」案位於新店溪西岸高灘地，北鄰溪洲原住民部落、南接碧潭風景區，主要計畫前於民國 114 年 3 月 25 日經內政部都市計畫委員會審議通過，細部計畫於 114 年 5 月 16 日經新北市都市計畫委員會審議通過，後續將辦理區段徵收作業；預計 116 年發布都市計畫，118 年區段徵收工程完工。

本案考量既有聚落多為都計實施前之居住事實，將該區變更為住宅區(附 2)並排除於區段徵收範圍，面積約 0.92 公頃，且因現住戶高齡化、中低收入比例高，且多無土地所有權，爰以都市更新方式較能保障居住權，並於附帶條件明定應採公辦都更辦理整體開發，由新北市住宅及都市更新中心擔任實施者。另住宅區(附 2)調降容積後建蔽率 50%，容積率 96%，建築物改建如捐贈基地總面積 \times (100%－區段徵收計畫核定之抵價地比例)土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 240%。

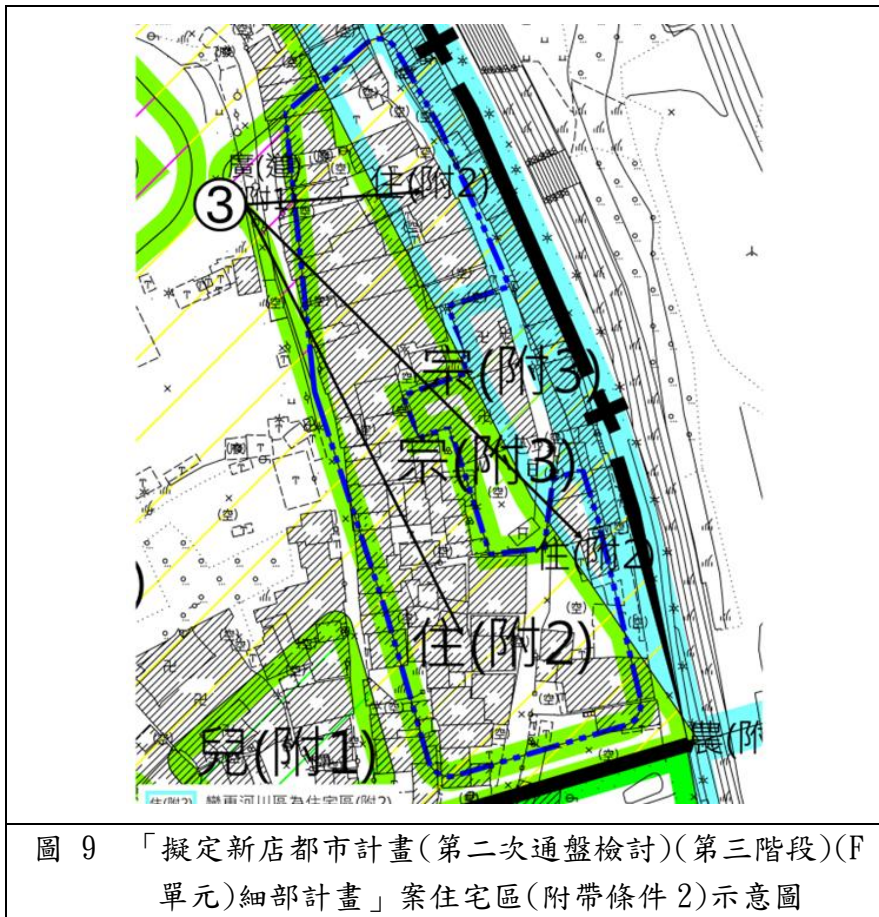


圖 9 「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F單元)細部計畫」案住宅區(附帶條件 2)示意圖

(四) 板橋浮洲都市計畫—浮洲區段徵收地區 (通檢中)

「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」案位於板橋區中心西側約 1 公里處，南距土城約 2 公里，西隔大漢溪與新莊區相望。該計畫考量區段徵收之執行可行性與實際發展需求，除延續原計畫既有之住宅區(再發展區)排除規定外，並就現況完成之公共設施、既存建築使用情形與用地性質予以通盤檢討。

原甲、乙建用地，住宅區(再)容積降為 160%，倘依都更條例規定辦理開發，基準容積率提高為 200%，申請建築時若捐贈土地或折繳代金得調高至 240%；原農牧用地，住宅區(再)(附)容積率調降為 96%，申請建築時若捐贈土地或折繳代金得調高至 240%。另捐贈土地或折算代金回饋比例 $=\frac{240\%-V}{240\%}$ V=容積率。

四、小結

綜整本節案例可見，本市再發展區之治理從早期（90 年代）強調量體控制並搭配公式化獎勵額度公式，逐步轉向中期（100 年代）採條件式調整容積之概念，將公共設施供給比例、整體開發規模、是否採都市更新等要素，納入獎勵機制，至近期（110 年後），在土城司法園區、新店 J、F 單元等個案上，更進一步明確化公共設施回饋機制（如捐地比例及代金計算方式）及公辦都更之程序銜接。

從時序演進觀察，本市整體再發展區的開發管制規定，已由過去的個案式裁量，逐步轉型為具可預期性與可複製性的制度架構。在維持剛性邊界（如建蔽率、容積率）的前提下，引入條件式彈性機制，將公共利益及環境效益等要素納入開發回饋機制，兼顧社會公眾利益與開發效益之平衡。透過明確的門檻設定與責任分工，提升推動的確定性，並強化社會與環境的接受度。

第三節 國內其他縣市之整體開發區內再發展區案例

一、早期（80-90 年代）

(一) 台東—台東鐵路新站

台東鐵路新站附近地區主要計畫係配合花東鐵路新線及台東鐵路新站之設立與南迴鐵路之興築而擬定，其中為配合市地重劃開發，於民國 82 年將區內舊有聚落排除整體開發範圍劃設為住宅區及商業區之再發展地區。

採個別建築住宅區（再發展區）容積率折減為 120%，商業區（再發展區）容積率折減為 180%申請整體開發者，最小開發規模不得低於 0.2 公頃，另辦理整體開發之獎勵公式 $V=[V_0/(1-V_1)]*(1+V_1/2)$ ，(V=獎勵後容積率、V₀=基準容積率、V₁=提供公設用地比例)，且須依實際需要設置基地總面積 20%之公共設施用地，並應完成建設。



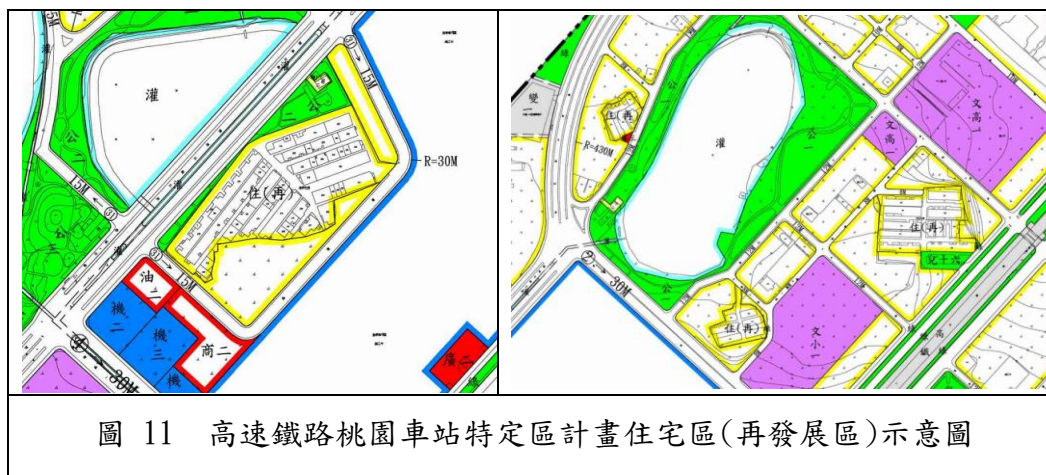
圖 10 變更臺東鐵路新站附近地區（臺東新站地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再發展地區示意圖

(二)桃園—高鐵特定區計畫

本案為配合「臺灣西部走廊高速鐵路」興建計畫，位於高速鐵路桃園車站周邊地區，以高鐵車站站區為核心，於民國 88 年 9 月 30 日發布實施之「高速鐵路桃園車站特定區計畫」，考量範圍內有舊聚落及合法房屋，規劃 6 處住宅區（再發展區）共 6.74 公頃。

住宅區（再發展區）採個別建築容積率予以折減為 100%，申請整體開發者，最小開發規模不得低於 0.2 公頃，另辦理整體開發之獎勵公式 $V=[V0/(1-V1)]*(1+V1/2)$ ，（ V ＝獎勵後容積率、 $V0$ ＝基準容積率、 $V1$ ＝提供公設用地比例）。

另查住宅區（再發展區）內於 113 年有一基地申請建照，以個別建築容積率（100%）建築，無申請回饋及都更獎勵。排除整開區開發情形：查住宅區（再發展區）內於 113 年有一基地申請建照，以個別建築容積率（100%）建築，無申請回饋及都更獎勵。

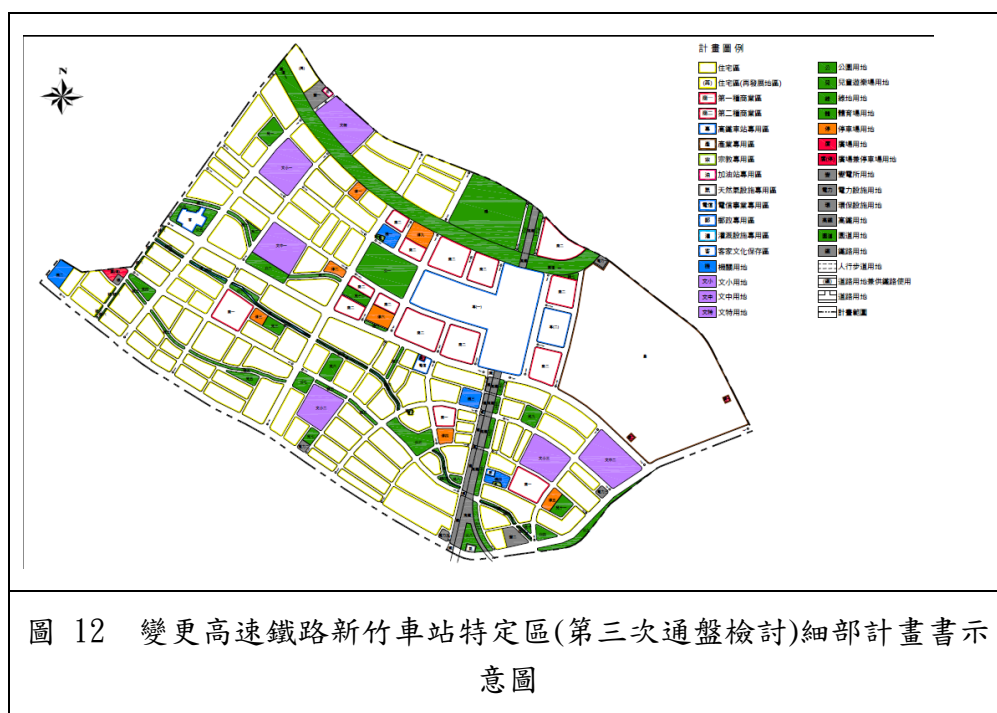


(三)新竹—高鐵特定區計畫

本案為配合「高速鐵路新竹車站」開發，於民國 88 年發布實施「高速鐵路新竹車站特定區計畫」，考量現有合法建物，經區段

徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外，劃設住宅區再發展地區，面積共計約 7.88 公頃。

住宅區（再發展區）採個別建築容積率予以折減為 250%，申請整體開發者，最小開發規模不得低於 0.2 公頃，另辦理整體開發之獎勵公式 $V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 / 2)$ ，(V = 獎勵後容積率、V₀ = 基準容積率、V₁ = 提供公設用地比例)，且須設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場，其面積不得少於再發展地區面積之 20%。



(四)屏東—大鵬灣風景特定區

本區為臺灣西南沿海最大的囊狀潟湖，觀光資源豐富，於民國 90 年 11 月 2 日發布實施擬定大鵬灣風景特定區計畫，考量特定區南側既有新興及南興社區，為保留其原有使用型態，將舊有聚落建物密集地區排除區段徵收範圍，劃設為再發展地區，面積共計約 36.8 公頃。

住宅區（再發展區）採個別建築容積率予以折減為 150%，申請整體開發者，最小開發規模不得低於 0.2 公頃，另辦理整體開發之獎勵公式 $V = V_0 (1 + V_1 + V_2 + V_3)$ ，(V = 獎勵後容積率、V₀ = 基

準容積率、V1=公設用地比例、V2=依臨路寬度增加、V3=整體開發獎勵 20%)，惟總樓地板面積不得超過未獎勵前之 1.5 倍，且須依實際需要設置基地總面積 20%之公共設施用地，並應完成建設。

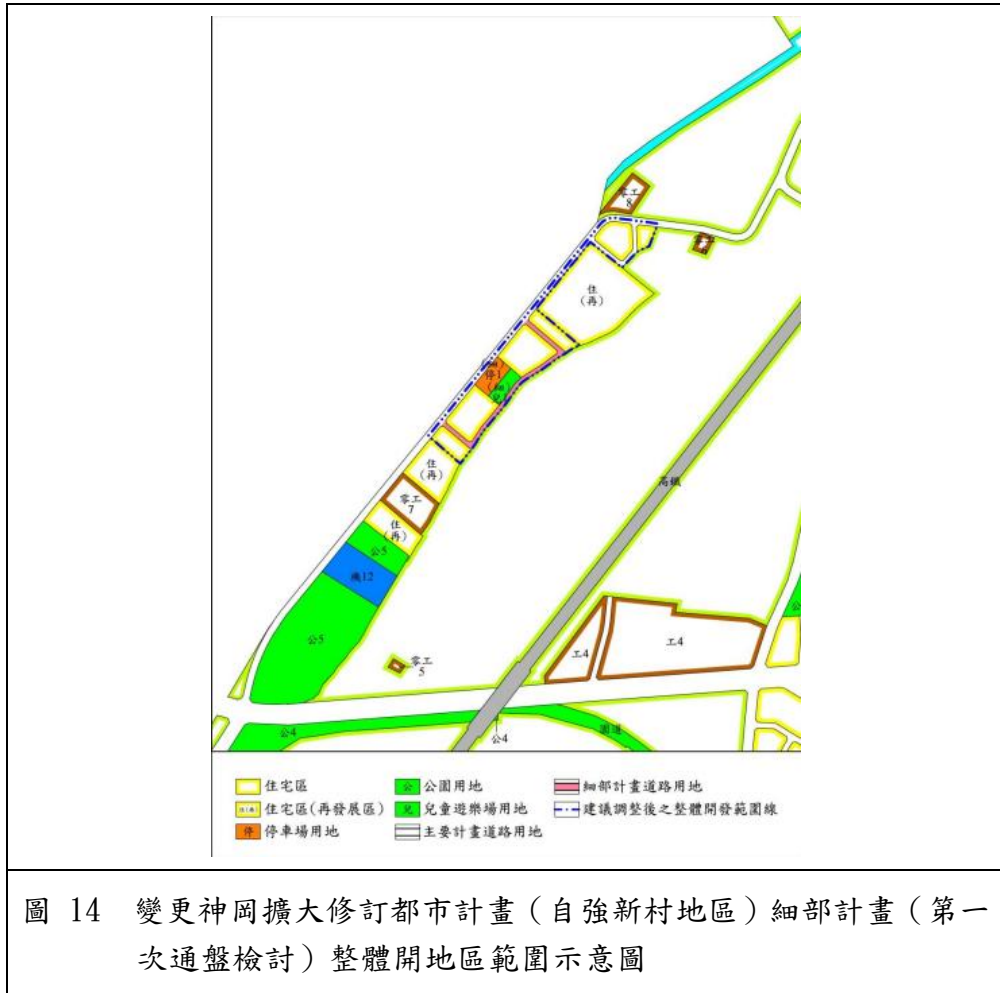


(五)台中—神岡自強新村

本案於民國 98 年神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫案內將現有合法建築密集地區排除於市地重劃範圍，劃設為住宅區(再發展區)，面積約 2.01 公頃。

住宅區(再發展區)採個別建築者容積率予以折減為 150%，採整體開發者，整體開發者則應以街廓內完整土地(面積不得小於 1,000 平方公尺)為申請範圍，另辦理整體開發之獎勵公式 $V =$

$[V0/(1-V1)] * (1+V1/2)$ ，(V = 獎勵後容積率、V0 = 基準容積率、V1 = 提供公設用地比例)，惟扣除自願捐贈公設用地後之建築基地容積率不得大於 240%，且應至少提供總面積 20%之土地捐贈作為公共設施。



二、近期（110 年後）

（一）臺北市—社子島

社子島位於臺北市西北側，淡水河與基隆河下游交會處，本案「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」，因部分居民不願參與區段徵收，爰在不影響防洪計畫與主要幹道前提下，得依計畫申請剔除區段徵收範圍並劃設為再發展區，本案共劃

設 4 處，面積約 0.42 公頃，並經二級都委會審竣，區段徵收計畫審議中。

另本案再發展區土管規定，後續由土地所有權人自行整合開發，建蔽率 45%，容積率調降為 120%，開發時須回饋 20% 土地作公共設施，可採樓地板面積或代金回饋，無提高基準容積獎勵機制。

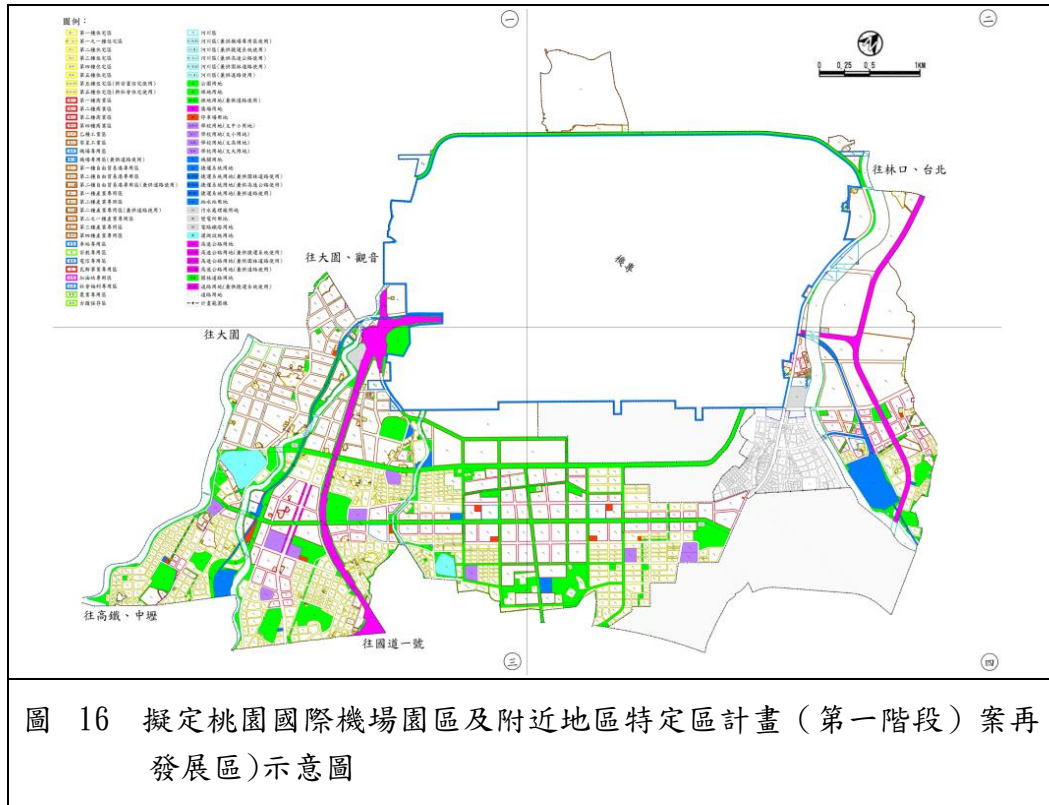


(二) 桃園—航空城

於 110 年發布實施擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）案，考量範圍內既有合法社區及聚落，將屬非都市土地之甲、乙種建築用地或已建築使用土地排除區段徵收，規劃為第一種住宅區及第一之一種住宅區，劃設再發展區面積共 29.08 公頃。

有關住宅區（再發展區）採降容積方式，第一種住宅區容積率為 180%，第一之一種住宅區容積率為 120%，且無提高基準容積

獎機制，另為安置原有自住宅區居民及滿足弱勢或低收入戶的居住需求，規劃第二種住宅區作為安置街廓、第五種住宅區供安置住宅使用，以及第五種住宅區供社會住宅使用。



(二)台中市—夏田產業園區

本案係臺中市政府為引導大里區周邊污染農地轉型、輔導未登記工廠有次序整體進駐，配合中央及地方產業政策方向，辦理「擬定擴大臺中市大平霧地區都市計畫(大里夏田產業園區)主要計畫」案，並考量土地所有權人權益，將原屬非都市土地甲種、乙種建築用地或已建築供居住使用之舊有聚落、住宅社區所在土地及其必要性通路範圍，排除區段徵收範圍，劃設為第三種住宅區面積約 8.42 公頃，零星工業區面積約 5.69 公頃。

第三種住宅區建蔽率 50%、容積率 150%，零星工業區建蔽率 70%、容積率 210%，其開發須符合一定基地面積、臨路條件，並擬具開發計畫申請整體開發，另訂「再發展地區開發管理要點」作

為審查依據，倘於再發展地區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦理，不受本點之限制。

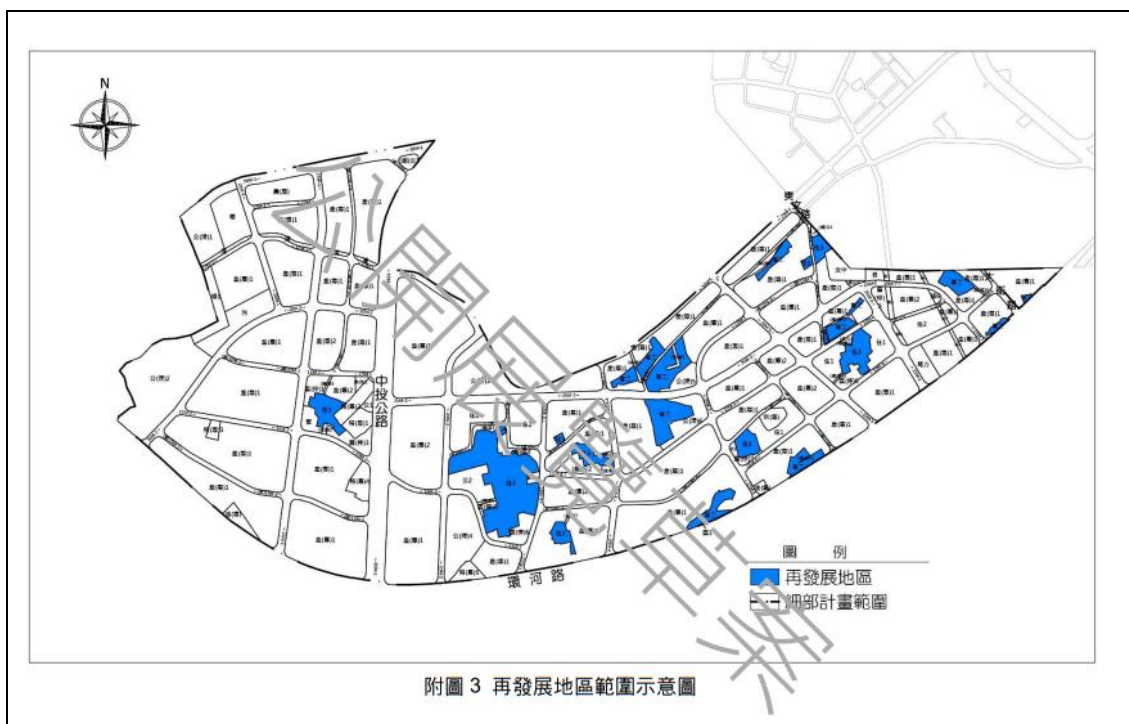


圖 17 擬定擴大臺中市大里地區都市計畫(大里夏田產業園區)細部計畫再發展區)示意圖

三、小結

綜觀全國整體開發地區之再發展區規劃與管理，溯自行政院 79 年 8 月 10 日臺 79 內字第 23088 號函發布以來，規範凡都市計畫擴大、新訂，或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發。自民國 80 年起，各縣市陸續辦理新訂或擴大都市計畫並推動整體開發案件。實務上，在整體開發技術執行階段，為確保計畫財務可行性與推動可執行性，多採將既有建築聚落排除於整體開發範圍外，並同步訂定開發機制及土地使用管制規定。

由各縣市案例觀察，民國 80 至 90 年代間之開發機制與本市相近，普遍採取調降容積控制容積並搭配公式化獎勵額度計算模式，以控制開發強度並引導整合開發。惟近年來，於審議中之案件已呈現制度調整趨勢，除明確訂定基地開發及獎勵條件外，並引入

都市更新開發模式，以及設定剛性之公共設施回饋規定（不附帶提高基準容積獎勵機制），更強調開發應兼顧環境效益與社會公益。此一演變反映各地整體開發政策，正由單純容積控管與經濟誘因導向，逐步轉向兼顧永續環境、規劃合理性與公共利益之多元平衡模式。

第三章、課題分析與對策

第一節 再發展區開發機制課題

一、現行再發展區開發機制意見蒐集

為了解現行再發展區開發機制之執行課題，本研究透過訪談居民、地主、規劃單位、開發業者等相關代表，以及盤點本市整體開發案件於審議過程之建議意見，蒐集各界對現行再發展區開發機制之相關意見，以了解現行再發展區開發機制執行上之潛在課題，詳表 1。

表 1 再發展區相關意見

| 角色 | 意見 |
|------------|--|
| 再發展區 居民 | 原為非都甲乙建，為何劃為再發展區後反而被降容，還要回饋後才可提高容積。 |
| | 再發展區容積過低，缺乏重建誘因。 |
| | 再發展區基地狹小零碎，且容積降低，加上未來建物需符合退縮規定，難以重建、都更或合建。 |
| | 將來重建要捐贈 45%公設負擔過高，捐贈困難。 |
| | 持有土地面積狹小且產權複雜，難以整合重建，希望有誘因讓建商進場協助整合。 |
| | 被排除後反悔想加入整體開發。 |
| | 留設道路寬度不足，後續指定建築線及重建有臨路條件問題。 |
| | 希望可採多元開發方式，包含都更、興辦事業計畫、自辦重劃...等。 |
| | 再發展區無加入整體開發卻須一併受整開區土管嚴格規範，且容積較低，難以開發。 |

| 角色 | 意見 |
|------------|--|
| | 再發展區被剔除整體開發以為既有發展現狀能獲得保障，惟往往因無共同負擔而被訂定較 低基準容積率 ，不符地主期待。 |
| | 排除整體開發後仍受開發 工程影響 ，導致居住品質不佳 |
| | 再發展區被剔除整體開發 公設服務機能相對低落 ，相關公共設施與公用設備多有不足。 |
| | 居住權益問題，無實際產權，倘參與整體開發將無補償或補償極少，希望政府提供 安置住宅 。 |
| | 覺得其他案例的安置 補償措施 較佳(例如：新店溪洲部落、板橋浮洲)，希望得以比照辦理。 |
| | 倘參與區徵，希望能有安置街廓之 先建後遷 相關配套，供開發區內住戶先行選配並自行建築使用。 |
| 再發展區 地主 | 願意參與區段徵收，但因土地位在既有聚落區域， 被排除整體開發 ，劃為再發展區。 |
| | 想參加整體開發，但因為排除原則而被劃為再發展區， 開發期程遙遙無期 |
| 周邊地主 | 街廓中夾雜部分再發展區，將導致 基地形狀不方整 ，影響地主配地意願及後續配回建築基地使用。 |
| 土開業者 | 再發展區後續臨路條件改變，未來重建需考量臨路退縮及 土管規定 (建蔽率、開放空間等)，可能會無法建築。 |
| | 建議都計變更階段併同劃定更新地區，以專案或其他方式提供更新容獎或有 簡化都更程序 的機制，提高開發商進場誘因，將來透過都更權變整合回饋公設或繳交代金。 |

| 角色 | 意見 |
|------|---|
| 專家學者 | 現行再發展區管制要點要求提出整體開發計畫並視捐地面積多寡給予不同之容積獎勵，惟相關案例有要求都市設計及土地使用開發許可審議會審查者亦有要求都市更新審議委員會審查者， 審查標準恐不一致。 |
| | 整開區內地主皆回饋 60%土地提供周邊公設，再發展區居民只因長期租用或佔用，即可享有周邊環境改善效益，就算要提升容積也可採回饋代金，毋須減損土地面積， 有失公允。 |
| | 各整體開發案似乎都是接獲陳情後，為了確保案件得以續行審議程序，個案訂定排除原則， 缺乏通案一致性及公平性。 |
| | 為整體開發財務可行性而將建物密集地區排除並劃設再發展區，往往未考量被劃為再發展區之 土地所有權人參與整體開發意願。 |
| | 再發展區基地形狀多較為畸零(以地號或建物範圍劃設)，為提供其後續建築指建，需規劃不規則形狀之道路用地或廣場用地，造成都市 開放空間/人行空間不連續。 |
| | 劃設再發展區往往在規劃階段難以事先全盤掌握後續與 周邊工程介面整合 問題，致可能衍生後續都市計畫尚須配合變更事宜。 |

綜整以上各界人士對現行整體開發區再發展區開發機制之意見，再發展區開發的爭議主要聚焦在重建誘因不足、剔除標準、及再發展區與周邊整體開發區的介面與外部影響，同時也涉及居住權益與安置問題。

再發展區居民普遍認為容積率過低，甚至有被「調降基準容積率」的感受，如板橋浮洲案中，原地目為甲種建築用地或乙種建築用地於劃定都市計畫後被劃設為住宅區再發展區，容積率反而低於劃設都市計畫前之容積率。加上基地狹小零碎、產權複雜、未來

需符合建蔽、退縮等建築規定，以及高達 45% 的公設捐贈要求，都使居民難以進行重建、都更或合建。建商也因臨路條件改變、需符合土管規定等考量，降低進場意願。規劃單位建議透過都計變更階段劃定更新地區、提供容積獎勵或簡化都更程序來提高誘因。

另再發展區的劃設常因都市計畫可執行性而將建物密集區排除，但未充分考量其中各宗土地所有權人參與整體開發的意願。這導致部分地主雖想參加整體開發卻被劃為再發展區，開發期程遙遙無期。此外，也存在再發展區居民因長期租用或佔用而無需像周邊地主回饋高比例土地，卻能享有環境改善效益，引發「有失公允」的爭議。政府部門也被認為缺乏通案一致性的排除原則，多為個案陳情後訂定。

再發展區被排除後，其公共設施與公用設備服務機能相對低落。同時，這些區域的畸零地號或不規則邊界，會影響周邊地主配地意願，並造成後續道路或開放空間規劃的不連續性。再發展區居民也反映，儘管被排除，仍持續受到整體開發工程之影響，無法維持辦理整體開發前之居住環境品質。

對於無實際產權或補償極少的再發展區居民，存在居住權益問題，希望能由政府提供安置住宅，並往往會參考國內相關案例，希望政府從優提供安置補償措施。

政府規劃再發展區之原意為排除整體開發範圍，既能短期間內保障既有聚落之居民生存權，亦希望長期能建立一套合理之開發機制，促使再發展區之重建開發。綜合上述本研究訪談不同角色對於再發展區制度之想法，若要使整體開發區規劃再發展區的政策得以順利推行，規劃單位除需於劃設時審慎評估剔除標準及對相關權益人之影響，另應提供足夠之重建誘因與簡化開發程序，以促進再發展區的重建開發，同時，必須正視並解決再發展區與整體開發區間的公共服務介面整合、環境工程影響及弱勢居民的居住安置問題。

二、近年整體開發區開發機制之沿革分析

依循前一章本市及國內再發展區相關案例之盤整，國內自民國 70 至 80 年代陸續辦理整體開發案件，而於都市計畫規劃或開發過程中，為了確保整體開發(如區段徵收、市地重劃)可執行性，陸續遇有將開發範圍內有既有聚落或合法建物等難以拆遷整合的地區排除於整體開發範圍之外，另訂開發方式之情形。

有關再發展區之開發機制沿革，早期本市及國內的再發展區案例，多採調降基地容積率，並透過提供容積獎勵額度鼓勵其於申請開發時併同捐贈公共設施，增加開發公益性；惟這種方式缺乏對再發展區後續發展的積極引導，導致居民因容積過低而缺乏重建誘因。

而近年本市的案例逐漸調整為以周邊整體開發區為比較標的，等比例調降容積率並訂定捐贈回饋比例，另針對各案性質，因地制宜酌予調整劃設依據及開發機制內容，面對再發展區「難以重建」的困境，發展趨勢已轉向提供多元的開發方式與誘因，希望可採納都市更新、興辦事業計畫、自辦重劃等多元開發方式，並透過容積獎勵機制，鼓勵再發展區重建開發。而國內其他縣市案例亦有檢討不同的開發機制，例如臺北市社子島案，透過再發展區住戶自行依條件檢附申請證明文件框選排除範圍，並於規劃前期透過書面、說明會、線上直播、政策宣傳懶人包等方式，加強與民眾之資訊溝通，確保民眾知悉劃設再發展區之條件及後續開發方式；又如桃園航空城及臺中夏田產業園區，於都市計畫書內就再發展區另訂土地使用分區管制要點，確保再發展區後續開發可行性。

另有關再發展區劃設後相關配套機制，早期劃設再發展區往往在規劃階段難以事先全盤掌握後續與周邊工程的介面整合問題，也較少考量被排除後公共設施服務機能低落的問題。而近年於規劃過程中，即透過規劃者經驗以及各單位先行橫向協調，及早因應後續配套措施；例如更加重視再發展區內無實際產權居民的居住權益問題，於規劃階段即透過媒合社會住宅或其餘居住安置資源，

提供居民居住資源；以及工程與空間之整合，對於再發展區基地畸零造成後續道路或開放空間不連續的問題，以及再發展區仍受整開工程影響居住品質的問題，政府近年於規劃時，即將工程介面與空間連續性的整合皆併予納入考量。

三、再發展區開發機制議題歸納

當政府將既有聚落從整體開發範圍中排除，並採取其他開發方式（例如都市更新、自主重建等）時，其衍生之議題通常包含基準容積及容積獎勵額度訂定之合理性、不同開發方式之利弊衡量及劃設再發展區之相關配套。以下針對再發展區開發方式之相關課題列點說明如下：

（一）排除區容積率過低，缺乏重建誘因

經本研究實際訪談再發展區之地主，再發展區容積率過低為普遍且核心的爭議點。被排除在區段徵收或市地重劃範圍外的聚落，通常會基於考量其變更前原有分區，以及考量周邊整體開發後分區使用強度及整體開發負擔比例，將再發展區之容積率酌予調降，而可能遠低於整體開發區內重新規劃後的商業區或住宅區（例如板橋浮洲區段徵收範圍住宅區容積率為 240%，而住宅區再發展區容積率為 96%）。然許多被排除的老舊聚落，其環境條件及公共設施較為不佳，地主也有重建改善居住品質之需求，但若維持低容積率，則重建誘因將降低，地主若想自行改建，建蔽率、容積率、建築高度等限制可能使其無法達到經濟效益，導致重建後建物比原有建物還小；或是在臨路條件及土管規定變更後，原有基地甚至無法重建，也缺乏與周邊整合建築之機會或誘因。

（二）與周邊整體開發區之發展落差

現行再發展區多是在整體開發案件規劃或開發過程中，基於人民陳情表達希望既有建物原地保留之相關意見，而將既有居住範圍予以剔除整體開發。惟有關劃設為再發展區後，其後續開發機制之相關規定，若缺乏政府與人民於規劃前提雙向妥善溝通，則有可能導致再發展區居民感受到與整體開發區發展程度之落差

整體開發區通常會重新規劃土地使用，提升容積率以引導發展，例如從低容積率之農業區變更為高容積率之住宅區、商業區，並將各宗基地之形狀、臨路條件、最小基地開發規模等作整體性的規範，以及規劃一定比例之公共設施用地以敷未來整開區內住戶需求和完善區域環境，使全區開發行為得依循上位規劃構想形塑都市風貌。再發展區若遭調降容積率，並依使用範圍劃定範圍，基地往往較為畸零難以再利用，並會與周邊整體開發範圍之使用強度、公設完整性等形成強烈對比。

(三)開發機制缺乏配套

部分再發展區雖於計畫書中訂定另採其他方式辦理開發（例如個別重建、回饋後重建或都市更新等），惟倘缺乏後續配套措施或引導協助，往往導致推動困難，難以真正達成「再發展」之目的。例如採回饋公共設施後開發者，需整合再發展區內地主意願，倘產權複雜細碎又缺乏政府或業者協助，實難以促成居民之共識；又如採都市更新方式開發者，倘採自主更新，整合同意比例及籌組更新會等程序皆為一般民眾難以自行負擔之作業成本。

另再發展區大多係因既有居民有居住需求，倘納入整體開發恐致無家可歸，爰短期間內透過排除整體開發方式保障其居住權利，惟倘政府長期希望再發展區重建開發，針對重建期間民眾居住需求，應先行規劃配套措施，例如參考都市更新中繼宅、區段徵收安置街廓，或提供鄰近社會住宅、包租代管等資源，降低民眾參與重建之成本。

四、小結

近年來，隨著公民意識抬頭，政府在推動大型土地開發案時，面對既有聚落之處理態度已從過去的強制徵收，轉向更為彈性與溝通，將聚落排除於整體開發範圍，並另行研擬開發方式，是一種試圖平衡開發效益與居民權益的作法。然而，這種彈性也產生出其他爭議，核心問題仍在於如何建立一套公開透明且合理的標準，讓

排除整體開發後其居住權及開發權皆可受到保障，確保這些被排除的聚落，不會因此陷入發展停滯的困境。

第二節 再發展區開發機制改善策略

為解決本市現行都市計畫再發展區之開發機制、誘因設計及推動效能等面向所產生之課題，透過本研究綜整本市及其他縣市整體開發區內再發展區案例，於未來本市推動整體開發劃設再發展區時，提供相關具體對策如下：

一、因地制宜之彈性推動對策

考量本市各整體開發區內之再發展區，土地使用現況、建築型態及居民組成差異顯著，倘以單一制度模式(如早期多採統一降容積，回饋公共設施後得依比例提高容積率之作法)推動，恐難兼顧地方條件與實務可行性。爰此，建立具地方差異化之彈性推動機制(例如針對基地狹小零碎部分得單獨重建，針對大面積有更新需求者得評估採都市更新方式)，能使再發展區開發過程更貼近實際狀況，避免過度集中於單一開發方式，以提升再發展區更新效率。

二、以都市更新制度為主要開發途徑

再發展區通常位於整體開發區內土地權屬複雜或已具建築使用之區域，相較於區段徵收或整體開發方式，都市更新制度兼具土地整合彈性與公私協力模式，較能因應多元地主權益與市場運作機制。透過都市計畫與都更制度之接軌，使再發展區得依都市更新條例或公辦都更方式推動，其除可強化法源依據外，亦能透過更新事業計畫程序確保公共設施配置、土地使用管制與公共回饋透明化。

三、導入分期推動與示範帶動機制

為降低再發展區整合與開發之難度，建議採取「分期更新」或「分區帶動」方式推動，例如可先選定具高度意願或交通便利區域，由政府上位指導變更後分區樣態及公共設施留設配置，以公辦都

更方式試辦，形成示範街廓，藉由可見成效吸引周邊地主參與，於行政或財務量能有限之情形下，分為不同推動等級及區域，滾動檢討其推動策略，再逐步完成全區發展。

四、規劃相關配套機制

為保障重建或更新期間受影響住戶，尤其弱勢族群的居住權益，可在整體開發地區內或鄰近土地設置中繼宅或社會住宅等資源提供有需求之居民承租，並於開發期間提供中繼住宅以降低住戶搬遷阻力。

五、強化居民溝通與共識形成

再發展區推動過程涉及居民權益與地方認同，建議於計畫初期即建立公開透明的溝通與協商平台與機制，透過地方說明會、社區工作坊等形式，讓居民參與及事先了解相關規劃內容、開發機制、權益影響(納入與不納入整開區之差異)及配套措施，降低疑慮並強化民眾信任。

第四章 結論與建議

第一節 結論

整體開發區內再發展區之設置，原意係為兼顧既有聚落居住權益，作為整體開發地區與既有聚落間之折衝機制，惟隨著開發形態日益多元與民眾權益意識提升，本市現行再發展區機制、誘因設計及實務執行層面，仍存在滾動檢討與精進之須要。

綜觀歷年本市及其他縣市案例，再發展區已呈現制度調整趨勢，逐步由早期之容積量體控管與公式化獎勵額度計算，轉向明確訂定基地開發及獎勵條件，甚至強化都市更新開發制度及公共設施回饋機制，此一演變顯示，再發展區開發機制已由單純容積控管與經濟誘因導向，進一步發展為兼顧環境效益、公共利益及居住正義之多元平衡模式。

未來本市再發展區開發機制之建構，可朝「政府引導開發方向、完善重建誘因與居住配套，以及建構彈性開發與跨局處協作機制」三軸並進，說明如下：

一、由政府引導明確的再發展區開發方向與公共設施配置，以降低民眾整合負擔

考量再發展區後續開發倘涉及回饋公共設施，則無論地主意願整合、回饋方案及與周邊規劃之整體性等，對一般民眾而言皆屬難以負擔之行政成本，爰建議未來可評估是否由政府部門於計畫書內即就再發展區之變更方案及公共設施配置等提供上位之指導，並可透過公辦都更或媒合開發業者等方式協助有開發意願之居民整合開發，另可擇定較具開發意願之再發展區優先輔導開發，作為重建開發示範區，俾供其餘再發展區地區之參考依循。

二、以合理重建誘因與居住安置配套，提升再發展區民眾參與重建意願

為使再發展區達成「再發展」之目的，政府部門應就再發展區提供重建誘因，包含提供合理且具公益性之容積獎勵項目、訂定明確可行之再發展區開發要點、政府主動介入或媒合資源協助開發作業等。

另就再發展區既有住戶之居住權保障，短期可透過規劃中繼住宅、優先承租社會住宅等配套，提供既有住戶安置居住，提升其參與重建意願；中長期則透過再發展區重建開發，改善居民生活品質，型塑整體開發地區環境規劃構想。

三、採取彈性化的開發機制並透過跨局處協作，確保再發展區重建可行性

除以都市更新為主要開發機制，強化法源依據與程序透明性，針對基地條件特殊者，亦得因地制宜提供自地重建之途徑，並針對再發展區內之建築樣態，訂定適當之土地使用分區管制要點，確保重建可行性及把關重建後之建物型態。

另於規劃過程建議加強政府部門之橫向溝通，建立跨局處協作平台協調各相關部門專業意見，確保開發機制具體可行，及早因應後續配套措施，預先排除潛在課題，並將後續工程介面銜接及空間連續性之整合併予納入考量。

第二節 建議

除前述就再發展區開發方向、重建誘因及治理機制所提出之建議外，綜合前章節就本市及國內再發展區開發機制之沿革及訪談各部門就現行再發展區機制之建議意見，本研究進一步就都市計畫整體開發區再發展區之劃設要件及民眾參與提出二點建議，希冀供未來本市再發展區案件執行之參考：

一、因地制宜檢討劃設原則

雖然於政府部門規劃再發展區之過程屢有遭質疑是否標準不一致之意見，惟都市計畫個案之基地條件、變更前原分區、規劃目的、既有聚落性質等條件皆有不同，爰以同一套通案機制套用在不同的個案上實恐效益不彰；因此本研究建議個案後續執行可參考各案例之基本條件、開發機制及實際開發情形，於考量再發展區開發可行性及機制訂定合理性前提下，依據個案之特殊性因地制宜檢討再發展區之劃設原則及開發機制。

二、提前強化民眾對不同開發權益之認知，以利在資訊完整下進行意願的表達與選擇

本研究透過蒐集各部門對現行再發展區開發機制之意見，發覺民眾及土開業者對於個案再發展區之具體內容經常缺乏全面性之了解，因而導致對於劃設標準、開發機制、後續重建條件等產生疑慮。

因此本研究建議本市未來於開發之各階段，自都市計畫規劃初期至工程開發期間，皆應加強與民眾之溝通說明，建立地方溝通機制，促進民眾參與及共識形成，使民眾知悉再發展區之各項潛在利弊，避免資訊之不對等；使再發展區不僅作為延後開發之過渡性地帶，而能成為兼顧社會公平、環境永續與都市發展效益的彈性治理模式，落實新北市永續都市更新與整體開發的政策目標。

附件一 本市整體開發區開發機制案例

| 分期 | 進度 | 名稱 | 計畫案名 | 開發方式 | 劃設緣由 | 計畫面積 | 劃設(再發展區)面積 | 使用分區名稱 | 開發機制、土管規定 | 建照申請概況 |
|------------|----|-------------------|--|------|--|----------|---|---------------------------------------|--|---|
| 早期 90年代 | | 新莊副都 心 | 90年12月20日發布實施「擬定新 莊都市計畫(配合副都市中心地區) 細部計畫」 | 市地重劃 | 將合法房屋密集地區， 指定為都市更新地區， 排除於市地範圍外，以 增加本計畫執行之可行 性。 | 100.29公頃 | 7.188公頃(12處) | 第一種住宅區(都市更新地區) | 建蔽60%·容積300%。 備註：都市更新地區(依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者， 其容積率不得大於200%)。 限制建物高度不得超過55公尺 | 有 108莊建字第00368號 採都更開發，實設容積率為450% |
| | | 板橋浮洲 | 91年2月7日擬定板橋(浮洲地區)細 部計畫案 | 區段徵收 | 為兼顧區內既有密集聚 落居住權益，規劃計畫 區內建物密集且面積大 於一定規模以上地區排 除於區段徵收範圍，以 增加執行可行性。 | 277.53公頃 | 61.52公頃 | 住宅區(再發展區) | 降容積，同以都更開發或捐贈土地、代金，可提高容積。 1.住宅區(再)，建蔽率60%，容積降為160%。 2.再發展地區土地開發方式可採行整體開發或個別建築開發方式辦理，採行整體開發地區得依 本要點獎勵規定獎勵之。 3.再發展地區土地申請整體開發應符合下列規定，使得再分別依相關法令向主管單位申請開發 建築： (1)開發規模0.2公頃或達個別計畫街廓面積之四分之一。 (2)申請者需擬具整體開發計畫提交本縣都市更新委員會審議，都市更新委員會必要時得視實際 需要調整其開發規模及範圍，整體開發計畫涉及都市計畫變更者，應另依法定程序辦理。 3.開發計畫應以書、圖載明下列事項： (1)計畫地區範圍及面積。(2)開發單位、同意參與整開地主名冊及同意書。(3)發展現況分析。 (4)土地及地上物處理計畫。(5)土地使用計畫。(6)公共設施建設計畫。(7)事業及財務計畫(包括 公設捐贈方式)(8)實施進度。(9)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。(10)其他應配 合辦理事項。 5.再發展地區土地開發之獎勵規定如下： (1)申請整體開發者，容積獎勵額度公式： $V = \{ V0 / (1 - V1) \} * (1 + V1 + V2)$ $V0 = 160\%$ (基準容積率) $V =$ 獎勵後建築基地容積率 $V1 =$ 提供公共設施用之比例(不得低於申請開發基地總面積之20%) $V2 =$ 採整體開發建築之獎勵係數(原編定甲、乙種建地為0.2，其餘訂為0.1) (2)未以整體開發建築者，其建蔽率、容積率仍依原規定辦理，不予獎勵。 4.再發展地區依據實際需要設置必要之公共設施(公園、綠地、兒童遊樂場及停車場)，其設 置公共設施用地面積不得少於開發面積之20%，該項土地於開發完成後，其土地權屬應登記為 台北縣或板橋市所有。 5.再發展地區範圍內之住宅區得經都市更新委員會審查同意後依法定程序優先變更為商業區， 惟本計畫商業區總量不得超過相關法令規定。 | 有 103板建字第00588-01號 107板使字第00232號 皆無辦理回饋，採都更開發 實設容積率分別為374.79%及389.54% |
| | | 三重二重 疏洪道兩 側 | 92年2月14日發布實施「擬定三重 都市計畫(二重疏洪道兩側附近地 區)細部計畫」案 | 市地重劃 | 禁建前已建有密集之住 宅聚落及工廠設備，參 與重劃開發實有困難， 經綜合考量及人陳意見 等因素，將特定地區排 除於重劃範圍。 | 129.72公頃 | 住宅區7.29公頃、 工業區42.63公頃、 文教區0.01公頃、 私立清傳商職1.35公頃 | 住宅區(再發展區) 乙種工業區 文教區 私立清傳商職用地 | 降容積，給予整開容積獎勵 1.住宅區(再發展區)，劃定為應實施都市更新地區，得依都更條例規定辦理整開 ，建蔽率60%、容積率140%。 2.乙種工業區，建蔽率70%、容積率210% 3.文教區、私立學校用地，建蔽率50%、容積率200%。 4.土地開發由土地權利關係人申請自辦，得採個別開發或整體開發，採整體開發 應符合下列規定： (1)住宅區最小開發規模不得小於0.1公頃，乙工不得小於0.2公頃，申請整開經都 更審議委員會審查同意，得予容積獎勵。 (2)申請者需擬具整開計畫提交都更審議委員會，委員會得視實際需要調整其開發 規模及範圍。 5.整體開發之獎勵額度公式： $V = \{ V0 / (1 - V1) \} * (1 + V1 + V2)$ $V =$ 獎勵後建築基地容積率 $V0 =$ 基準容積率 $V1 =$ 提供公共設施之比例 $V2 =$ 整體開發規模係數 再發展區基地獎勵後容積率總量不得超過420%。 | 有 109重建字第00402號 採都更開發，回饋公設並申請都更回饋後， 實設容積率為312.35% |

| 分期 | 進度 | 名稱 | 計畫案名 | 開發方式 | 劃設緣由 | 計畫面積 | 劃設(再發展區)面積 | 使用分區名稱 | 開發機制、土管規定 | 建照申請概況 |
|------------------|-------|----------|--|------|---|----------|--|--|---|--------|
| | 已發布實施 | 台北港特定區計畫 | 101年12月24日發布實施「變更臺北港特定區計畫(配合水仙溪水道治理計畫調整河川區及區段徵收範圍、部分農業區為零星工業區、部分國小用地為住宅區、部分公園用地為農業區及訂正部分都市計畫)案 | 區段徵收 | 因臺北港特定區區段徵收範圍內土地及建築所有權人申請原位置保留，考量「國小二用地」未來實際需求及兼顧土地所有權人權益，劃設住宅區，細部計畫為住宅區(再發展區)，並排除區段徵收範圍外 | 135.73公頃 | 0.07公頃(1處) | 住宅區(再發展區) | 建蔽率40%、容積率140%，並另訂開發規範事項，以利後續開發執行。 1.應依該整體開發單元提出申請。 2.申請者應擬具整體開發計畫書，提送新北市都市更新審議委員會審議；都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模與範圍。整體開發計畫內容如涉及都市計畫變更者，應另行依法定程序辦理。 3.前款整體開發計畫書、圖應說明下列事項： (1)計畫地區範圍及面積。(2)開發單位、同意參與整開地主名冊及同意書。(3)發展現況分析。(4)土地及地上物處理計畫。(5)土地使用計畫。(6)公共設施建設計畫。(7)事業及財務計畫(包括公設捐贈方式)(8)實施進度。(9)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。(10)其他應配合辦理事項。 1.辦理整體開發之獎勵內容如下： $V = \{V0 / (1 - V1)\} \times (1 + V1)$ V：獎勵後建築基地容積率。 V0：基準容積率。 V1：提供公共設施之比例。原則不得少於申請總基地面積之20%，提供超過40%時，以40%核計；所提供之公共設施用地，於開發完成後應登記為新北市所有。 | 無 |
| 中期 100年 代間 | | 金山重劃區 | 107年1月4日核定實施「擬定金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫」案 | 市地重劃 | 重劃單元C內尚有建築物分布，為保留該建物未來辦理合法房屋證明之彈性及保障民眾權益，劃設為再發展區排除於市地重劃範圍外 | 7.53公頃 | 第二種住宅區(再發展地區-1)0.43公頃 第二種住宅區(再發展地區-2)0.11公頃 (共5處) | 第二種住宅區(再發展地區-1) 第二種住宅區(再發展地區-2) | 1.第二種住宅區(再發展地區-1)建蔽率50%，容積率不得大於115%。建築物改建如捐贈基地總面積37%土地予新北市政府作為公共設施用地或改以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為180%。 2.第二種住宅區(再發展地區-2)建蔽率50%，容積率不得大於100%。建築物改建如捐贈基地總面積45%土地予新北市政府作為公共設施用地或改以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為180%。 3.捐獻代金之數額由新北市政府委託3家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰第二種住宅區公告土地現值之1.4倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格(取最高價計算)應捐贈公共設施用地面積/全部可建築土地面積。 | 無 |
| | | 新莊塹仔圳重劃區 | 109年8月5日發布實施「變更新莊都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案。 | 市地重劃 | 考量人民陳情及為確保合法房屋居住權益，將合法密集建築排除於市地重劃範圍。 | 241.26公頃 | 第一種住宅區3.43公頃 第二種住宅區0.56公頃 商業區(附)0.70公頃 第一種乙種工業區4.05公頃 第二種乙種工業區0.56公頃 | 第一種住宅區 第二種住宅區 商業區(附) 第一種乙種工業區 第二種乙種工業區 | 降容積，倘回饋代金或以都更或危老條例開發者，可提高容積。 1.第一種住宅區，建蔽率50%、容積率115%。 (1)申請建築時，繳交申請基地面積17.5%土地以代金方式折繳，或依「都市更新條例」相關規定申請建築，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達500㎡以上者，其容積率調整為140%。 (2)申請建築時，繳交申請基地面積45%土地以代金方式折繳，其容積率調整210%。 2.第二種住宅區，建蔽率50%、容積率132%。 (1)申請建築時，繳交申請基地面積30.4%土地以代金方式折繳，或依「都市更新條例」相關規定申請建築，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達500㎡以上者，其容積率調整為190%。 (2)申請建築時，繳交申請基地面積37%土地以代金方式折繳，其容積率調整210%。 3.商業區(附)，建蔽率50%、容積率115%。 (1)申請建築時，繳交申請基地面積17.5%土地以代金方式折繳，或依「都市更新條例」相關規定申請建築，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達500㎡以上者，其容積率調整為140%。 (2)申請建築時，繳交申請基地面積45%土地以代金方式折繳，其容積率調整210%。 4.第一種乙種工業區，建蔽率60%、容積率210%。 5.第二種乙種工業區，建蔽率60%、容積率115%。 (1)申請建築時，繳交申請基地面積17.5%土地以代金方式折繳，或依「都市更新條例」相關規定申請建築，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」相關規定申請建築且申請基地面積達500㎡以上者，其容積率調整為140%。 (2)申請建築時，繳交申請基地面積45%土地以代金方式折繳，其容積率調整210%。 | 無 |
| 近期 | | 土城司法園區 | 112年7月25日發布實施「新訂擴大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫」案及發布實施「擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)」案 | 區段徵收 | 將既有合法房屋座落地號範圍排除於區段徵收範圍 | 為84.07公頃 | 0.08公頃 | 商業區(再)(附) | 降容積，回饋公設或折繳代金後調高容積 1.建蔽70%，容積130%。 2.建築物改建、增建或拆除後新建，並無償提供整開範圍總面積(100%-區徵公告核定之抵價地領回抵價地面積比例)之必要性服務設施(如道路、公園、廣場、綠地等)供公眾使用，並得以代金繳納，則容積率得調高為320%。 | 無 |
| | | 新店J單元 | 114年5月9日發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J單元)」案及「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J單元)細部計畫」案 | 區段徵收 | 為保障民眾權益，綜合考量社區實際使用範圍、權屬及地主參與區徵意願，將已申請建使照在案之馥隄社區範圍剔除於區段徵收範圍外。 | 1.86公頃 | 0.36公頃(1處) | 住宅區(再發展區) | 降容積，捐贈公設或折繳代金後調高容積 1.建蔽率50%、容積率140%。 2.建築物改建如捐贈基地總面積60%土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為240%。(原本計畫住宅區建蔽率50%、容積率240%) | 無 |

| 分期 | 進度 | 名稱 | 計畫案名 | 開發方式 | 劃設緣由 | 計畫面積 | 劃設(再發展區)面積 | 使用分區名稱 | 開發機制、土管規定 | 建照申請概況 |
|-------|-------|-------|--|------|---|----------|----------------------------|---------------------|---|--------|
| 110年後 | 審議程序中 | 新店F單元 | 「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F單元)細部計畫」案 | 區段徵收 | 計畫範圍東南側既有住宅聚落多為都計實施前即具有居住事實，考量土地權利、區徵意願、聚落紋理及後續開發需求等，爰將其排除區段徵收範圍。 | 22.87公頃 | 0.92公頃(1處) | 住宅區(附2) | <p>規定公辦都更開發，捐贈土地或折繳代金後調高容積</p> <p>1.後續採公辦都更方式辦理整體開發，並由新北市住宅及都市更新中心擔任實施者。</p> <p>2.建蔽率50%，容積率不得大於96%。建築物改建如捐贈基地總面積x(100%-區段徵收計畫核定之抵價地比例)土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為240%</p> | - |
| | | 板橋浮洲 | 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、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。 | 區段徵收 | 為兼顧區內既有密集聚落居住權益，規劃計畫區內建物密集且面積大於一定規模以上地區排除於區段徵收範圍，以增加執行可行性。 | 278.50公頃 | 住再：50.47公頃 住再(附)：4.19公頃 | 住宅區(再) 住宅區(再)(附) | <p>降容積，倘以都更開發或捐贈土地、代金，可提高容積。</p> <p>1.住宅區(再)，容積降為160%，倘依都更條例規定辦理開發，基準容積率得提高為200%；申請建築時，倘捐贈土地或折算代金予新北市政府，則基準容積率得調高為240%。</p> <p>2.住宅區(再)(附)，容積率降為96%，申請建築時，倘捐贈土地或折算代金予新北市政府，則基準容積率得調高為240%。</p> <p>3.捐贈土地或折算代金回饋比例=(240%-V)/240% V=容積率。</p> | - |
| | 草案規劃中 | 三峽麥仔園 | 「新訂三峽都市計畫(麥仔園地區)」案 | | | | | | | 無 |
| | | 泰山楓江 | | | | | | | | 無 |

附件二 國內其他縣市整體開發區開發機制
案例

| 分期 | 縣市 | 進度 | 名稱 | 計畫案名 | 開發方式 | 劃設緣由 | 計畫面積 | 劃設(再發展區)面積 | 使用分區名稱 | 開發機制、土管規定 | 建照申請概況 |
|---------|----|--------------|---------|--|------|--|----------|--------------|----------------------|---|---|
| | 臺東 | 82年4月27日發布實施 | 台東鐵路新站 | 82年4月27日變更台東鐵路新站附近地區主要計畫(第一次通盤檢討)案、108年3月14日變更臺東鐵路新站附近地區(臺東新站地區)細部計畫(第二次通盤檢討)再發展地區土地開發管理要點 | 市地重劃 | 將舊有聚落排除市地重劃範圍。 | 153.59公頃 | 查不到 | 住宅區 商業區 公共設施用地 | <p>降容積·</p> <p>再發展地區土地開發管理要點：</p> <p>1.私人辦理再發展地區土地開發可採行整體開發或個別建築方式辦理：</p> <p>(1)採行整體開發者，得依本要點獎勵規定獎勵之。</p> <p>(2)採個別建築開發者，住宅區建蔽率60%·容積率120%；商業區建蔽率80%·容積率180%。</p> <p>2.再發展地區土地開發，以土地權利關係人申請自行辦理為主，並由主管機關提供區外公設設施優先興建等之協助事項。</p> <p>3.再發展地區土地申請整體開發者，應符合下列規定：</p> <p>(1)申請者需擬具整體開發計畫提交臺東縣都市設計審議委員會及市地重劃委員會聯合審查後，始得依相關法令規定向主管單位申請開發建築。</p> <p>(2)最小開發規模不得低於0.2公頃，但因道路等公共設施局限，經都市設計及重劃委員會同意者，不在此限。</p> <p>4.整體開發計畫應以書、圖表明下列事項：</p> <p>(1)計畫地區範圍及其面積。(2)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及同意書。(3)發展現況分析。(4)土地及地上物處理計畫。(5)土地使用計畫。(6)公共設施建設計畫。(7)事業及財務計畫。(8)實施進度。(9)其他配合辦理事項。</p> <p>5.再發展地區土地採行整體開發者，得依下列獎勵規定申請開發建築，但該整體開發之容積率不得大於土管要點規定之容積上限：</p> <p>V：整體開發之容積率$V=V0 \times (1+(V1-0.1) + V2)/(1-V1)$</p> <p>V0：基準容積(住宅區訂為120%、商業區訂為180%)</p> <p>V1：提供公共設施之比例(不得少於開發面積之20%)</p> <p>V2：獎勵係數(訂為0.2)</p> <p>6.再發展地區土地整體開發須依其開發面積設置必要之公設用地，其面積不得少於整體開發面積之20%，該項土地於開發完成後，其土地權屬應登記為市公所或縣政府所有。</p> | |
| | 桃園 | 88.9.30發布實施 | 桃園高鐵特定區 | 擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫 | 區段徵收 | 於規劃時因計畫範圍內散佈舊有聚落及合法房屋，民眾反應應妥善處理、保障權益，爰規劃住宅區(再發展區)，公共設施盡量避開聚落及合法房屋，或以最少拆除為原則，並訂定再發展區開發管制要點，予以誘導改善並提升環境品質，促進再發展。 | 490公頃 | 6.74公頃(共6處) | 住宅區(再發展區) | <p>採個別建築開發→降容積；採整體開發→應捐贈公設，可提高容積。</p> <p>1.再發展區申請整開者，最小開發規模不得低於0.2公頃，且需擬具整體開發計畫並經都審。</p> <p>2.無申請整開者，基準容積率為100%。(整開內住宅區為200%)</p> <p>3.申請整開者，得依下列規定開發建築：</p> <p>容積額度公式：</p> <p>$V = [V0/(1-V1)] * (1+V1/2)$</p> <p>V = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於250%)</p> <p>V0 = 基準容積率(係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為100%)</p> <p>V1 = 無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積20%)</p> <p>4.再發展地區申請整體開發所捐獻公設用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於面積之20%，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限申請整體開發。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在200平方公尺以上(相臨接之公共設施用地得以合計)。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為市有。</p> | 有 113桃市都建執照字第會壢01168號以降容積(100%)申請建照，無辦理回饋及申請都更獎勵 |
| 80-90年代 | 新竹 | 88年10月1日發布實施 | 新竹高鐵特定區 | 88年10月1日擬定高速鐵路新竹車站特定區計畫案及107年11月21日變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第三次通盤檢討)細部計畫案 | 區段徵收 | 現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外 | 309.22公頃 | 7.88公頃(找不到~) | 住宅區(再發展地區) | <p>1.再發展地區開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。本地區之土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區規定辦理。</p> <p>2.再發展地區開發應由主管機關提供區外公設設施優先興建等之協助事項。</p> <p>3.再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之：</p> <p>(1)最小開發規模不得低於0.2公頃。</p> <p>(2)申請者應擬具整體開發計畫提交「新竹縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。</p> <p>4.整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <p>(1)計畫地區範圍及面積。(2)開發單位、同意參與整開地主名冊及同意書。(3)發展現況分析。(4)土地及地上物處理計畫。(5)土地使用計畫。(6)公共設施建設計畫。(7)事業及財務計畫(包括公設捐贈方式)(8)實施進度。(9)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。(10)其他應配合辦理事項。</p> <p>5.再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於250%：</p> <p>(1)申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築：</p> <p>容積獎勵額度公式：</p> <p>$V = (V0/(1-V1)) * (1+V1/2)$</p> <p>V = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於250%)</p> <p>V0 = 基準容積率(係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為100%)</p> <p>V1 = 無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積之20%)</p> <p>(2)放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於100%。</p> <p>6.再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之20%，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公設用地最小規模應在200平方公尺以上。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。</p> <p>7.本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。</p> <p>8.再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。</p> <p>9.已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其他開發獎勵之規定。</p> | |

| 分期 | 縣市 | 進度 | 名稱 | 計畫案名 | 開發方式 | 劃設緣由 | 計畫面積 | 劃設(再發展區)面積 | 使用分區名稱 | 開發機制、土管規定 | 建照申請概況 |
|----|----|---------------|----------|--|------|-------------------------------|-----------|---------------------------|--------------|--|--------|
| | 屏東 | 90年11月2日發布實施 | 大鵬灣風景特定區 | 90年11月2日發布實施擬定大鵬灣風景特定區計畫 | 區段徵收 | 將舊有聚落排除區段徵收範圍。 | 1409.66公頃 | 36.8公頃 | 住宅區(再發展地區) | <p>1.再發展地區得採個別建築開發、整體開發或依都市更新條例有關規定實施都市更新；</p> <p>(1)採整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。</p> <p>(2)放棄整體開發、採個別建築開發者，其建蔽率50%，容積率150%。</p> <p>2.再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。</p> <p>3.再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之：</p> <p>(一)最小開發規模不得低於0.2公頃。</p> <p>(二)申請開發者應擬具整體開發計畫提交「屏東縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。在屏東縣都市設計審議委員會未成立前，得視實際需要，改由屏東縣都市計畫委員會審查。</p> <p>4.再發展地區整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <p>(1)計畫地區範圍及面積。(2)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。(3)發展現況分析。(4)土地及地上物處理計畫。(5)土地使用計畫(6)公共設施建設計畫。(7)事業及財務計畫(8)實施進度。(9)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。(10)其他應配合辦理事項。</p> <p>5.再發展地區土地申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築：</p> <p>(1)容積獎勵額公式： $V = V0 (1 + V1 + V2 + V3)$ V = 獎勵後建築基地容積率。 V0 = 個別建築開發之容積率(訂為150%)。 V1 = 無償提供公設用地面積與基地總面積之百分比。 V2 = 為維護環境品質，依所面臨道路之寬度增加其容積率。 V3 = 採整體開發之獎勵(訂為20%)。</p> <p>(2)依前款規定提高後之容積率，得分別訂定差別容積率，其獎勵後之總樓地板面積，不得超過未獎勵前總樓地板面積之1.5倍。</p> <p>6.再發展地區採行整體開發者須依實際需要設置必要之公共設施用地，並應配合建築行為完成建設，其設置面積不得少於基地總面積之20%。</p> <p>7.本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。</p> | |
| | 台中 | 98年2月24日發布實施 | 神岡自強新村 | 98年2月24日神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫案、變更神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書 | 市地重劃 | 剔除現有合法建築密集地區於市地重劃範圍。 | 5公頃 | 2.0118公頃 | 住宅區(再發展區) | <p>採個別建築開發→降容積；採整體開發→應捐贈公設，可提高容積。</p> <p>建蔽率不得超過60%，並應依下列規定辦理：</p> <p>1.住宅區(再發展區)得採個別建築或整體開發。</p> <p>2.以個別建築開發者，其容積率不得超過150%。</p> <p>3.以整體開發者，應以該申請位置所屬街廓內面積不得小於1,000平方公尺之完整土地作為其申請範圍，並依下列規定事項辦理：</p> <p>(1)應提供申請範圍內總面積至少20%之土地，自願捐贈予臺中市政府供作公共設施使用。</p> <p>(2)得依下列容積規定開發建築，惟扣除自願捐贈公設用地後之建築基地容積率不得大於240%：</p> <p>容積獎勵額公式： $V = [V0 / (1 - V1)] \times (1 + V1 / 2)$ V = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(不得大於240%)。 V0 = 基準容積率(150%)。 V1 = 自願捐贈公共設施用地之比例(不得少於申請範圍內總面積之20%)。</p> | |
| | 台南 | 91年11月25日發布實施 | 南科特定區 | 91年11月25日發布實施「擬定台南科學工業園區特定區計畫案」、109年3月31日發布實施變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案 | 區段徵收 | 將既成聚落及合法興建工廠等已發展地區，排除於區段徵收範圍。 | 3282.92公頃 | 住宅區8.29公頃 零星工業區29.15公頃 | 住宅區 零星工業區 | <p>住宅區，建蔽率50%，容積率120%。</p> <p>零星工業區，建蔽率60%，容積率210%</p> <p>1.為促進已發展區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施：</p> <p>(1)已發展區內住宅區建築基地符合下列條件之一者，得擬具開發計畫申請整體開發及獎勵：</p> <p>A.為現有道路或分區界線圍繞之完整街廓，且將毗鄰之現有巷道、計畫道路或綠地納入規劃，經縣都市設計委員會審查同意者。</p> <p>B.基地臨接寬度6公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在20公尺以上或達週界總長度1/6以上，且面積達1,000平方公尺以上者。</p> <p>2.為審查依前款規定申請之開發建築案件，另訂「已發展區住宅區開發管理要點」。</p> <p>3.已發展區內之住宅區及零星工業區得配合其毗鄰之新市區建設地區合併辦理細部計畫，並得依其原合法可建築用地及建築容積併入該細部計畫範圍核算平均容積。</p> <p>4.政府或經主管機關核准之民間團體於已發展區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦理，不受本點之限制。</p> <p>5.但為因應特殊情形，有關基地規模及開發方式(捐地或捐代金)，如經臺南市都市計畫委員會審查同意者，得不受前項第一款及「已發展區住宅區開發管理要點」規定之限制。</p> <p>台南科學工業園區特定區計畫已發展區住宅區開發管理要點：</p> <p>1.符合土管要點第十三點第一款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提經台南縣都市計畫委員會審查，另涉及都市設計事項部分需提縣都市設計委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。</p> <p>2.開發計畫應以書、圖載明下列事項：</p> <p>(1)申請人姓名、身份證字號及地址。(2)開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。(3)土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於六分之一。(4)土地使用管制計畫。(5)都市設計事項。(6)土地及地上物處理計畫。(7)事業及財務計畫。(8)實施進度。(9)全部土地權利關係人及私有土地所有權人同意書。(10)套繪土地使用計畫之地籍圖。</p> <p>前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。</p> <p>3.已發展區之住宅區依本要點申請整體開發時，須提供不小於申請開發總面積20%之土地作為公共設施用地，前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開關完成。</p> <p>4.依本要點申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率，但扣除無償捐贈公設用地後之建築基地容積率不得大於250%： $V = V0(1 + V1 + V2) / (1 - V1)$ 其中V：獎勵後之容積率</p> | |

| 分期 | 縣市 | 進度 | 名稱 | 計畫案名 | 開發方式 | 劃設緣由 | 計畫面積 | 劃設(再發展區)面積 | 使用分區名稱 | 開發機制、土管規定 | 建照申請概況 |
|-------|----|----------------|--------|--|------|--|-----------|-------------------------------------|--------------------|--|--------|
| 110年後 | 桃園 | 110年10月29日發布實施 | 航空城 | 擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案 | 區段徵收 | 為保留既有合法社區及聚落，將原屬非都市土地之甲種建築用地或乙種建築用地劃設為第一種住宅區，排除區段徵收範圍 | 4012.07公頃 | 29.08公頃 | 第一種住宅區 第一之一種住宅區 | 降容積(無提高基準容積獎勵機制)。 1.第一種住宅區：建蔽率50%、容積率180%。原為非都市土地甲種、乙種建築用地，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函，酌予調降容積率，作為適當之回饋措施。 2.第一之一種住宅區：建蔽率50%、容積率120%。原為都市計畫農業區建地目，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函，酌予調降容積率，作為適當之回饋措施。 3.原位置保留於指定街廓者，不受建築基地最小開發規模及建築基地臨計畫道路最小面寬限制。 4.規劃第二種住宅區(作為安置街廓)、第五種住宅區(供安置住宅使用)以及第五種住宅區(供社會住宅使用)。 | |
| | 台中 | 審議中 | 夏田產業園區 | 擬定擴大臺中市大平霧地區都市計畫(大里夏田產業園區)主要計畫及擬定擴大臺中市大里地區都市計畫(大里夏田產業園區)細部計畫 | 區段徵收 | 為避免大規模房舍拆遷，使既有建物得以保留，考量土地所有權人之權益保障，將原屬非都市土地甲種、乙種建築用地或已建築供居住使用之舊有聚落、住宅社區所在土地及其必要性通路範圍，排除區段徵收範圍。 | 212.24 公頃 | 第三種住宅區 8.42公頃 零星工業區 5.69公頃 | 第三種住宅區 零星工業區 | 降容積，訂定基地開發及獎勵條件，另採更開發不受本點之限制。 第三種住宅區建蔽率50%，容積率150%；。為促進再發展地區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施： (1)本點所稱之「再發展地區」係指本計畫區剔除於區段徵收範圍外之第三種住宅區及零星工業區。 (2)再發展地區內建築基地符合下列條件者，得擬具開發計畫申請整體開發及獎勵： a.建築基地面積達 500 平方公尺以上之完整範圍，且最小基地深度應達20 公尺者。 b.建築基地應臨接計畫道路，或自行留設寬度達 8 公尺以上之通路與計畫道路相連通者。 (3)為審查依前款規定申請之開發建築案件，另訂「擴大臺中市大里地區都市計畫(大里夏田產業園區)細部計畫再發展地區開發管理要點」。 (4)再發展地區毗鄰之其他使用分區將來若有整體規劃利用之必要者，再發展地區得配合檢討變更併同擬定細部計畫。 (5)政府或經主管機關核准之民間機構於再發展地區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦理，不受本點之限制。 | |
| | 臺北 | 審議中 | 臺北市社子島 | 擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案 | 區段徵收 | 依內政部都委會 107 年第 925 次會議建議事項，規劃屬民國 59 年社子島地區發布都市計畫前之建築物所座落之土地其相鄰土地，得由土地所有權人依「臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫」提出申請，並由臺北市政府檢核後，剔除於區段徵收範圍。 | 302.10 公頃 | 0.43公頃 | 再發展區 | 降容積，並訂定開發回饋公設規定(無提高基準容積獎勵機制)。 1.由土地所有權人自行整合開發，申請開發建築時需回饋 20%土地作為公設使用，並得以樓地板面積或代金回饋。 2.再發展區需由申請人自行留設聯外人車通行道路至計畫道路。 3.再發展區自行留設之排水設施需由申請人自行處理。 4.再發展區與毗鄰地區高程落差，需由申請人自行處理。 5.再發展區不適用區段徵收拆遷安置。 6.再發展區之土地使用分區管制規定： 建蔽率45%、容積率120%，比照該市土管制自治條例第三種住宅區。 7.再發展區之建物如符合都更條例及危老條例規定，得依前開規定進行重建。 | |