

都市計畫公共設施用地檢討策略及 成果分析之研究—以新北市為例

研究機關：新北市政府城鄉發展局

研究人員：劉采芸

研究期程：自 110 年 01 月 01 日
至 110 年 12 月 31 日

新北市政府 110 年度自行研究成果摘要表	
項 目	說 明
計 畫 名 稱	都市計畫公共設施用地檢討策略及成果分析之研究——以新北市為例
期 程	自 110 年 01 月 01 日至 110 年 12 月 31 日
經 費	無
研 究 目 的	為解決都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年未取得，嚴重影響地主權益，本市依循內政部訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，於 104 年啟動「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案，迄今歷經前期研提整體規劃構想，75 場兩級都市計畫委員會專案小組，共計 20 處都市計畫刻正辦理專案通盤檢討。爰本研究將以本市執行經驗作為基礎，探討以下議題，供本市賡續檢討及其他縣市酌參： 一、以都市計畫變更方案研擬及審議過程遭遇課題為基礎，提出公共設施保留用地檢討策略執行之建議。 二、為利後續公共設施保留用地整體開發之執行及整體都市發展，提出各主管機關後續因應作為之建議。
研 究 方 法	文獻回顧、經驗總結
研究發現及建議	一、中央、地方垂直溝通協調及行政協助 (一)建議道路用地仍循地方原則全路寬納入解編，兼顧地主權益、交通動線及解決市府財政困境。 (二)建議協助地方辦理公辦市地重劃，解決地方量能有限問題。 二、府內單位橫向聯繫協調 (一)建議府內及各需地機關持續編列經費取得公共設施保留地。 (二)建議道路主管機關負擔一半用地取得及開闢責任。 (三)建議解編後優先劃設開放性公共設施用地，倘有停車需求由交通主管機關或地政主管機關併同開闢地下停車場。
備 註	

目 錄

第一章	緒論.....	1
第一節	計畫緣起及目的.....	1
第二節	計畫範圍.....	2
第二章	上位及指導計畫.....	3
第一節	全國國土計畫(內政部營建署，107 年 4 月).....	3
第二節	新北市國土計畫(新北市政府，110 年 4 月).....	4
第三節	都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則.....	6
第四節	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則.....	10
第三章	本市公共設施保留地執行情形.....	12
第一節	生活圈劃分.....	12
第二節	本市公共設施用地檢討標的.....	13
第三節	公共設施用地檢討變更原則.....	14
第四節	公共設施保留地開發策略.....	22
第五節	本市公共設施保留地檢討成果.....	24
第四章	課題分析及對策.....	26
第一節	課題分析與對策.....	26
第二節	小結.....	34
第五章	研究建議.....	35
第一節	中央、地方垂直溝通協調及行政協助.....	35
第二節	府內單位橫向聯繫協調.....	36
第六章	結論.....	37

表 目 錄

表 1	新北市國土計畫策略區劃分表.....	4
表 2	新北市國土計畫人口總量分派推計表.....	5
表 3	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則.....	10
表 4	七大生活圈公共設施用地面積表.....	13
表 5	七大生活圈面狀公共設施保留地檢討面積表.....	24
表 6	本市公共設施專案通盤檢討辦理情形表.....	25
表 7	本市公共設施專案通盤檢討共同負擔比例表.....	29

圖 目 錄

圖 1	新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖.....	2
圖 2	生活圈劃分示意圖	12
圖 3	公共設施用地分類及處理原則圖	18
圖 4	符合整體開發基地條件但涉及密集或現有建物處理原則圖.....	19
圖 5	本市公共設施用地解編後變更為商業區之劃設原則圖.....	20
圖 6	本市公共設施用地解編納入周邊道路用地之處理原則圖.....	21
圖 7	跨區整體開發標的檢討變更方向及步驟示意圖	23
圖 8	坪林水源特定區計畫道路用地解編示意圖(市都委會審竣方案).....	27
圖 9	本市公共設施用地解編納入周邊道路用地之處理原則圖(修正版)...	28
圖 10	坪林水源特定區計畫道路用地解編示意圖(修正版)(內政部都委會審議中)	28
圖 11	土城都市計畫公兒用地解編示意圖(公開展覽方案).....	30
圖 12	土城都市計畫公兒用地解編示意圖(市都委會審竣方案).....	31
圖 13	樹林(三多里地區)都市計畫及山崩地滑潛勢地區圖	32
圖 14	樹林(三多里地區)都市計畫停車場用地、市場用地、機關用地解編示意圖(公開展覽方案).....	32
圖 15	土城都市計畫現行防災計畫示意圖	33
圖 16	土城都市計畫解編後防災示意圖(市都委會審竣方案).....	34

第一章 緒論

第一節 計畫緣起及目的

依據內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函示略以：「...統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務。...」，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。

監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

爰此，本市遵循中央政策指導，於 104 年啟動「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案，經檢討已無使用需求或開闢計畫之公共設施保留地，透過多元檢討解編方式，包括：跨區公辦整體開發、劃設再發展區(調降容積就地解編)、恢復原分區、併毗鄰分區、維持容移機制及加速徵收等，其中跨區整體開發經本市爭取後以分回 55% 土地為通案原則進行都市計畫方案規劃，除落實還地於民，本市亦取得實質開闢之公共設施用地，達雙贏之效。

本市 46 處都市計畫區(含 3 處部定計畫)，共計 20 處納入公共設施用地專案通盤檢討，自 104 年啟動至 110 年 12 月止，歷經前期整體規劃構想、60 場次新北市都市計畫委員會專案小組及 15 場次內政部都市計畫委員會專案小組，目前共計 15 處都市計畫區刻於兩級都市計畫委員會審議中，另 5 處刻正研擬公開展覽草案。綜此，本研究將以本市執行經驗作為基礎，探討以下議題，供本市賡續檢討及其他縣市酌參：

- 一、以都市計畫變更方案研擬及審議過程遭遇課題為基礎，提出公共設施保留用地檢討策略執行之建議。
- 二、為利後續公共設施保留用地整體開發之執行及整體都市發展，提出各主管機關後續因應作為之建議。

第二節 計畫範圍

本市共 46 處都市計畫區，其中「淡海新市鎮特定區計畫」、「林口特定區計畫」及「東北角風景特定區計畫」屬內政部訂定之都市計畫，由內政部辦理檢討，餘 43 處都市計畫區納入本次檢討範圍。

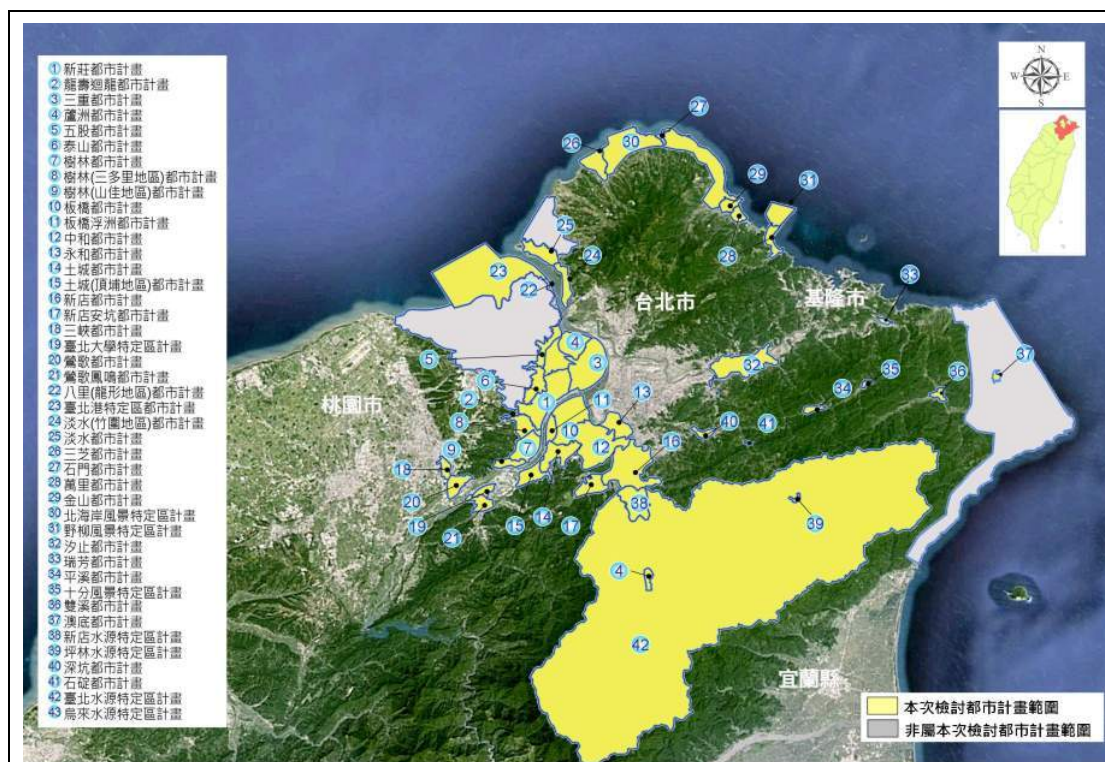


圖 1 新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖

資料來源：「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案總結報告書。

第二章 上位及指導計畫

第一節 全國國土計畫(內政部營建署，107 年 4 月)

國土計畫係針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。有別於直轄市、縣(市)國土計畫係以地方實質空間發展及使用管制為內容，該計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

有關城鄉發展空間之發展策略包含：減緩溫室氣體排放，城鄉集約有序發展、因應氣候變遷極端氣候，營造永續韌性城鄉、促進都市再生，提升都市競爭力、提升國土生態景觀品質及推動鄉村地區整體規劃，形塑鄉村特色風貌等，期望透過集約發展、減災及生活、生產、生永續規劃，解決城鄉發展目前面臨的各大課題。

第二節 新北市國土計畫(新北市政府，110 年 4 月)

一、計畫緣起

國土計畫法於 105 年 5 月 1 日起公告施行，全國國土計畫亦於 107 年 4 月 30 日公告實施，新北市國土計畫依中央主管機關指定日期擬訂「新北市國土計畫」，提出全市空間發展構想及土地使用管制原則，提供未來都市計畫通盤檢討及國土功能分區劃設之上位指導，作為未來空間發展藍圖。以新北市區域計畫內容為基礎，並依全國國土計畫、行政院前瞻基礎建設等內容，擬訂「新北市國土計畫」，以落實國土保育與引導城鄉永續利用，並作為土地空間計畫轉軌之基礎。

二、計畫年期：民國 125 年

三、計畫人口：410 萬人～440 萬人

四、空間發展構想

考量既有都市發展、空間結構及生活圈發展，依循「新北市區域計畫」以 29 個行政區之區域地理沿革、行政事務事項、都市計畫範圍及城鄉地方特色與地區整體發展等相關性，將全市空間區分為七大策略區，並依地方發展特色與潛力賦予不同之發展功能。

表 1 新北市國土計畫策略區劃分表

策略區	現況規模	行政區	定位
溪北都心	約 125 平方公里 137 萬人	新莊、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林北區及板橋西區	產業發展動力核心，提供面向國際之創新商貿綜合機能
溪南都心	約 118 平方公里 167 萬人	板橋東區、中和、永和、土城區、新店北區	行政中樞居住核心，提供區域經濟服務，綜合消費生活機能
三鶯	約 221 平方公里 23 萬人	三峽、鶯歌區、樹林南區	低碳水岸文化雙城
北觀	約 395 平方公里 39 萬人	林口、八里、淡水、三芝、石門、金山、萬里區	國際海灣複合都市
汐止	約 72 平方公里 20 萬人	汐止區-基隆、臺北市	科技產業經貿核心
東北角	約 387 平方公里 7 萬人	瑞芳、貢寮、平溪、雙溪區	碧海山城生態旅遊城，山城觀光帶
大翡翠	約 742 平方公里 6 萬人	新店南區、深坑、石碇、坪林、烏來區	水岸、山系樂活城市，山城生活帶

資料來源：新北市國土計畫。

五、計畫人口分派

依據目標年 125 年，本市高推計人口總量預估為 440 萬人，低推計人口總量為 410 萬人，分派至都市計畫之高推計人口總量預估為 414.6 萬人，低推計人口總量為 386.2 萬人。

表 2 新北市國土計畫人口總量分派推計表

策略區	人口比例		計畫人口(低推計)(萬人)			計畫人口(高推計)(萬人)		
	現況都計人口	推估都計人口比例	總人口	都計人口	非都人口	總人口	都計人口	非都人口
溪北都心	96.48%	97%	142.3	138.0	4.3	152.7	148.1	4.6
溪南都心	98.05%	98%	164.8	161.5	3.3	176.9	173.4	3.5
三鶯	77.66%	80%	24.6	19.7	4.9	26.4	21.1	5.3
北觀	93.88%	94%	46.7	43.9	2.8	50.2	47.2	3.0
汐止	81.64%	85%	19.7	16.7	3.0	21.1	17.9	3.2
東北角	43.87%	45%	6.6	3.0	3.6	7.0	3.2	3.8
大翡翠	61.41%	65%	5.3	3.4	1.9	5.7	3.7	2.0
新北市	94.27%	95%	410.0	386.2	23.8	440.0	414.6	25.4

註：都計人口含未來新訂擴大都市計畫地區。

資料來源：新北市國土計畫。

六、重要公共設施部門

(一)目標

包含區域型公共設施健全、公共設施機能活化利用、公共設施多元複合使用、都市安全救災防護、盤點學校餘裕空間等 5 項目標。

(二)策略

包含區域型公共設施建置、公共設施檢討、公共設施多元發展與回饋等，其中公共設施檢討涵蓋以下 2 項指導原則：

- 1.辦理公共設施用地專案通盤檢討，將公共設施依機關需求、權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，因應各類型條件分別處理。
- 2.於都市計畫通盤檢討及辦理工業區變更回饋公共設施時，應優先檢討增加公園、綠地及廣場等開放空間公共設施。

第三節 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

內政部依據監察院 102 年糾正，前於 102 年 11 月 29 日訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，作為各縣市檢討公共設施保留地之依據，其公共設施用地檢討構想包含維護公共設施用地服務品質、因應高齡少子女化社會發展需要、核實檢討總人口成長需求、以生活圈模式檢討公共設施用地，後續配套措施則應以政府公辦方式辦理整體開發，所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限。

有關各公共設施用地之檢討變更原則摘要如下：

(一)機關用地及其他公民營事業用地

1. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。
2. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
3. 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

(二)學校用地

1. 中小學用地部分：

- (1) 應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

(2) 檢討原則：

- A. 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。
- B. 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢

學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。

C.配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。

2.高中職及大專院校用地部分：

未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

(三)市場用地

- 1.未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。
- 2.已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。

(四)體育場用地

體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。

(五)停車場用地

- 1.未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。
- 2.停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制

規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。

- 3.現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。

(六)河道用地

- 1.河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09302600470 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。
- 2.至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。
- 3.另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。

(七)公園、綠地、廣場、兒童遊戲場

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。

(八)港埠用地

配合港埠主管機關之商（漁）港整體建設計畫檢討之。

(九)鐵路用地、車站用地或交通用地

配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。

(十)社教機構用地

配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。

(十一)殯儀館、火葬場、公墓用地

- 1.殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。
- 2.火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。
- 3.公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。

(十二)垃圾處理場、汙水處理廠用地

垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、汙水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。

(十三)道路用地

- 1.道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
- 2.計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。
- 3.整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。

(十四)其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

第四節 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項：「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」，而為明確定義前述但書規定，內政部前於 106 年 4 月 25 日內政部都市計畫委員會第 898 次會議討論，明列「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，俾供各級都市計畫委員會審議之參考依據。

表 3 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

規定	說明
一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。	揭示本審議原則之訂定目的。
二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。
(一) 依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
(二) 都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。
(三) 毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場（例如：羅東運動公園、屏東運動公園），

規定	說明
	功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。(非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能)。
(四) 都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣(市)政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。
(五) 計畫區內都市發展用地未達計畫總面積 50%，且計畫人口未達一萬人。	考量都市發展用地面積未達 50%及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(六) 通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(七) 其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

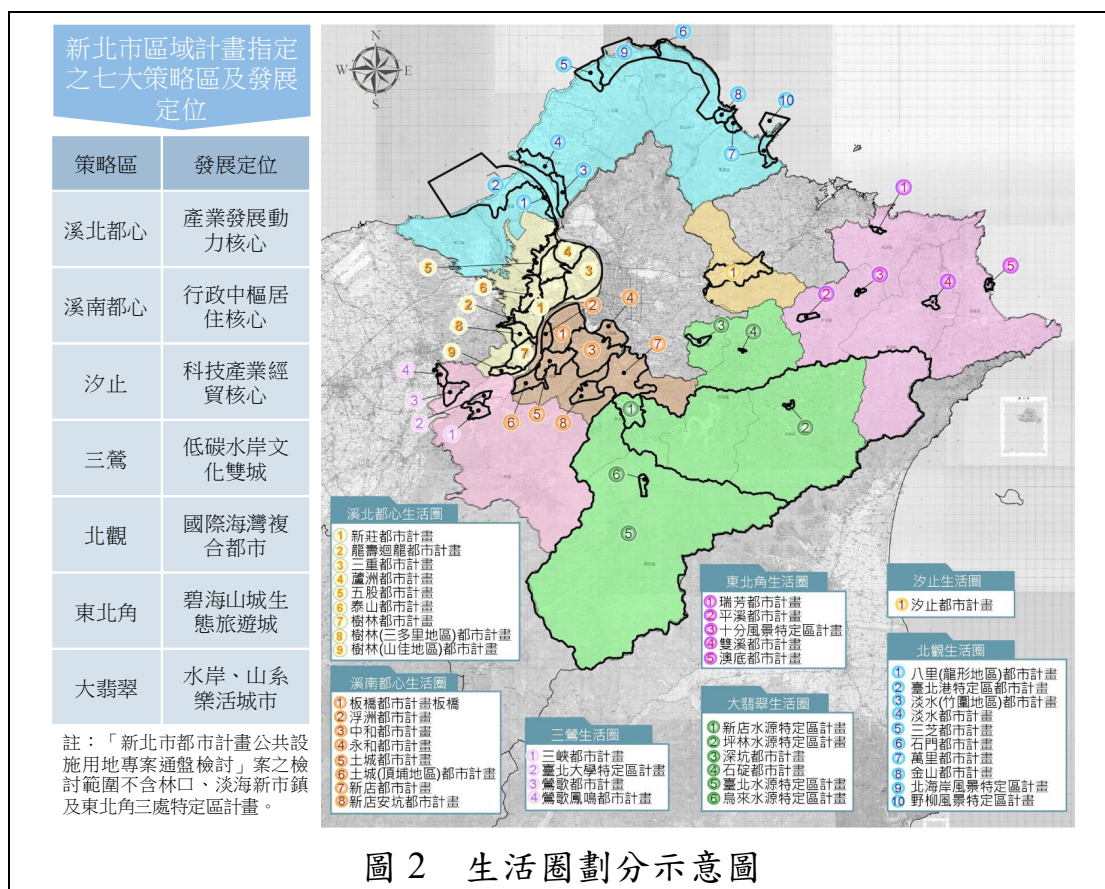
第三章 本市公共設施保留地執行情形

依據「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案 107 年 7 月 20 日總結報告書，本市公共設施保留地之檢討係依循內政部 102 年 11 月 29 日訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之指導，擬定各態樣公保地之檢討原則，相關整體檢討規劃構想於 107 年 6 月 11 日經內政部營建署同意在案，作為後續各都市計畫擬定變更方案之參據。

第一節 生活圈劃分

一、生活圈之劃分

考量「新北市國土計畫」已就本市 29 個行政區以區域地理條件、都市計畫範圍及城鄉地方特色與地區整體發展等相關性，將全市陸域空間區分為溪北都心、溪南都心、汐止、三鶯、北觀、東北角及大翡翠七大策略區，故依循上位之指導，以七大策略區為七大生活圈，並將其發展定位納入檢討參考。



資料來源：「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案總結報告書。

第二節 本市公共設施用地檢討標的

本市公共設施專案通盤檢討案之檢討標的原則以面狀公共設施用地為主，並排除已具有特定開發主體，如開發方式採區段徵收、市地重劃、都市更新、開發許可、聯合開發等；此外，帶狀公共設施用地(如：道路用地、人行步道用地、捷運系統用地、鐵路用地、高速公路用地、溝渠用地等)，原則不納入檢討解編，視後續整體開發情形再予彈性納入檢討。

承上，七大生活圈面狀公共設施用地面積約 2,295 公頃，公共設施保留地面積約 295 公頃；帶狀公共設施用地，面積約 4,208 公頃，公共設施保留地面積約 555 公頃。

表 4 七大生活圈公共設施用地面積表

單位：公頃

生活圈	面狀公共設施 用地劃設面積	面狀公共設施 保留地面積	帶狀公共設施 用地劃設面積	帶狀公共設施 保留地面積
溪北都心生活圈	527.16	73.22	828.90	129.36
溪南都心生活圈	690.97	62.64	1112.98	185.59
三鶯生活圈	97.65	23.21	145.61	30.44
北觀生活圈	633.66	67.97	402.31	105.43
汐止生活圈	92.29	27.36	243.28	27.54
東北角生活圈	52.58	6.71	48.71	10.92
大翡翠生活圈	200.69	34.12	1426.25	66.50
總計	2,295.00	295.22	555.79	4,208.05

資料來源：「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案總結報告書。

第三節 公共設施用地檢討變更原則

依公共設施之機關需求、權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，編為類型 A～G，以下就各類型條件及後續處理原則分別說明。

一、公共設施用地分類與變更處理原則

(一)類型 A(維持公共設施用地)

針對 100%公有或 100%由需地機關持有、已由私人依獎勵投資辦法興建或依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請多目標使用者，考量其性質已非屬私有公共設施保留地，故統一歸為類型 A，但依權屬狀況及使用情形區分為類型 A-1、類型 A-2 及類型 A-3：

1.類型 A-1

透過權屬判斷，公共設施用地 100%屬公有土地者，或雖有私有土地，但經查所有權人為使用中之需地機關持有者，如：自來水用地現況作為自來水設施使用，且土地所有權人為自來水公司，未夾雜其他私人土地者，均視為 100%由需地機關取得，非屬私有公共設施保留地，故處理方式以維持現行用地為原則。

2.類型 A-2

透過權屬判斷，公共設施用地權屬為私有土地，土地所有權人亦非特定需地機關，但經查屬於私人投資興建者或申請多目標使用在案者(市場用地除外，另編為類型 A-3)，非屬本計畫需處理之私有公共設施保留地，故處理方式以維持現行用地為原則。

3.類型 A-3

市場用地非屬公有市場使用，權屬為私有土地，現況有攤商聚集或住宅使用者，經市場處於機關協調會中表示此類私營市場多屬攤商與地主另有租約關係，加上現地有營運需求難以強制其遷往公有市場安置，不宜貿然進行分變更或整體開發，亦非屬本計畫需處理之私有公共設施保留地，故處理方式同樣以維持現行用地，俟攤商活動自然淘汰或建物老舊後，再由地主決定是否調整其使用型態之需求。

(二)類型 B(併鄰近分區變更或恢復原分區)

部分公共設施用地因毗鄰非都市發展用地，且機關已無使用需求，依下列原則辦理：

- 1.無使用需求回復原分區：經查都市計畫變更歷程原公設用地係由非都市發展用地變更而來，回復為原分區。
- 2.涉及環境敏感地區：針對涉及環境敏感地區者，變更為保護區。
- 3.為保護特定景觀、資源或設施，或隔離特定設施影響者，變更為保護區。
- 4.地形陡峭：經坡度分析，丘塊圖上之平均坡度在 40%以上或受平均坡度在 40%以上包夾範圍，變更為保護區。
- 5.非屬上述情形，惟公共設施用地未鄰近既有都市發展用地，且被保護區或農業區包夾者，併鄰近分區變更。

(三)類型 C(變更為特定專用區)

部分公共設施用地雖已由需地機關使用中，但經查尚有其他私人土地者，依使用單位性質分為類型 C-1 及類型 C-2。

1.類型 C-1

依使用單位性質判斷，以公共設施用地屬於自來水事業單位、電力事業單位、加油站等公用事業設備性質者為原則，變更為特定事業專用區，範圍內其他私人土地後續由該特定事業機關進行土地取得。

2.類型 C-2

依使用單位性質判斷，以非屬類型 C-1 公用事業設備性質，如：私立學校、登記有案之宗教設施等法人團體使用並持有者，變更為文教區、保存區等特定專用區，範圍內尚未取得之其他私人土地後續由該法人團體進行土地取得。

(四)類型 D(維持公共設施用地，以現有機制處理)

公共設施用地現況已依用途開闢為公共設施使用，範圍內尚夾雜其他私人土地，考量私有地規模過小未來解編利用上較為困難，故私有地規模篩選係參酌新北市鼓勵老舊窳陋地區重建基地規模訂為 500 平方公尺，其私人持分面積小於 500 平方公尺，建議維持現行用地，依現有機制處理，如：政府加速徵收取得或鼓勵透過容積移轉方式辦理。

另有部分公共設施用地私人持分面積大於 500 平方公尺，有下列情形，又因待取得公共設施保留地規模過大，經評估納入整體開發範圍後將導致公共設施負擔過重者，同樣建議維持現行用地，原則依現有機制處理：

- 1.待取得公共設施保留地分布區位分散、形狀畸零狹長，可利用腹地不足。
- 2.待取得公共設施保留地缺乏聯外道路不易利用。
- 3.解編後影響該公設服務半徑涵蓋範圍。

(五)類型 E(納入跨區整體開發標的)

公共設施用地現況尚未開闢，或已依用途開闢但範圍內尚夾雜其他私人土地持分面積大於 500 平方公尺者，依其基地開闢情形區位、鄰路條件及建物分布現況分為類型 E-1、類型 E-2 及類型 E-3。

1.類型 E-1

公共設施用地現況尚未開闢，鄰 8 公尺以上已開闢道路且面寬總計達 20 公尺以上，形狀非畸零或狹長狀，適宜作為可建築土地者，原則納入跨區整體開發標的，並以保有原有公共設施用地劃設機能之前提下(如：原屬五項公設用地者，應指定縮減建蔽率並集中留設法定空地供開放空間使用，屬停車場用地者，則應留設一定比例之公共停車位等...)，變更為可建築土地。

2.類型 E-2

公共設施用地現況已依用途開闢但夾雜其他私人土地持分面積大於 500 平方公尺，或公共設施用地現況尚未開闢，但經認定其區位條件有開闢必要者，原則納入跨區整體

開發標的，但配合其區位條件及該都市計畫需求，維持公共設施用地。

3.類型 E-3

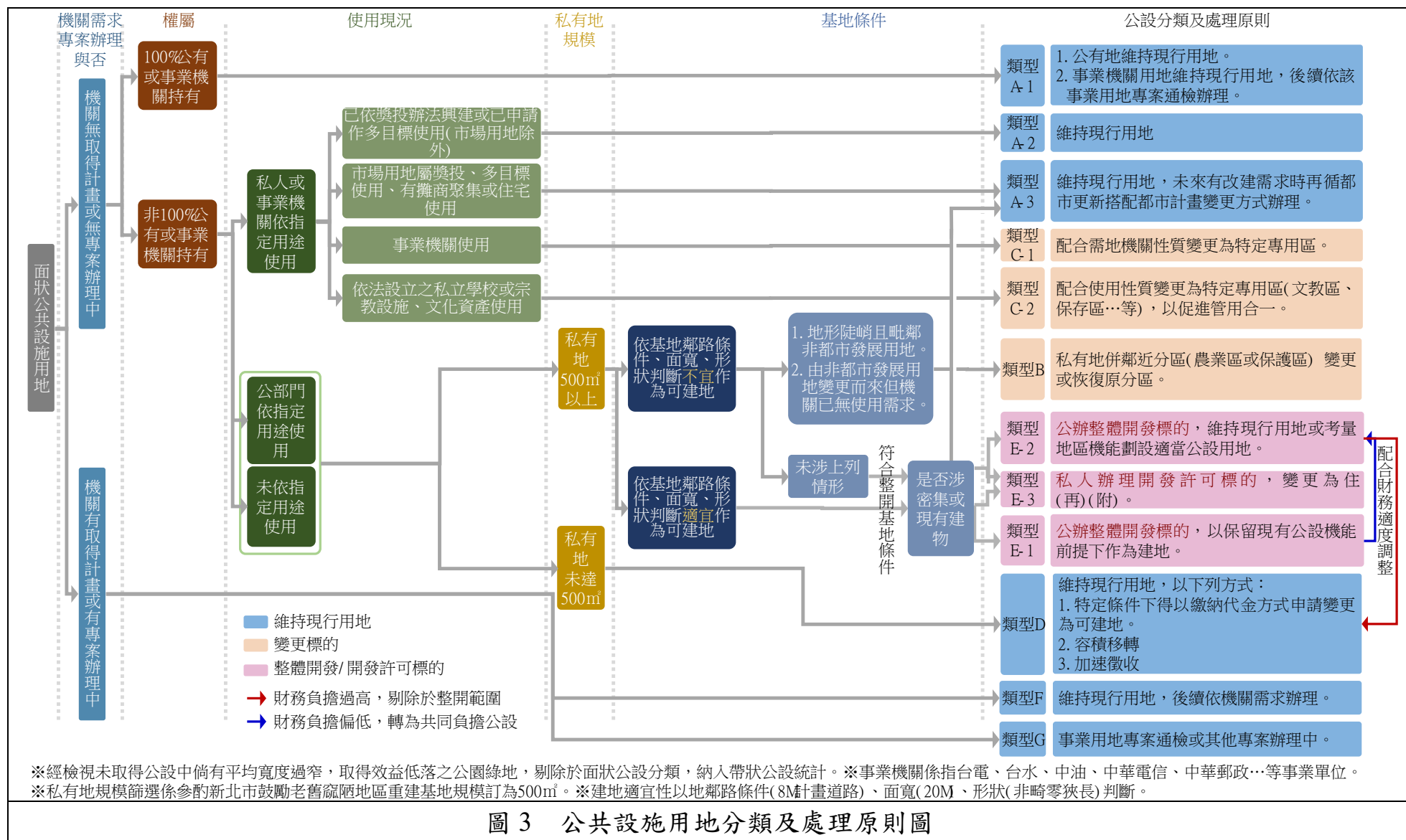
公共設施用地符合類型 E-1 或類型 E-2 條件，但涉及密集或現有建物者，在現有建物基地範圍可自行開發或可併鄰近分區開發，且剔除後不影響公共設施系統之前提下，得編為類型 E-3，配合鄰近分區變更為再發展區，後續由地主以捐贈公共設施或繳納代金之方式自行開發。

(六)類型 F(維持公共設施用地，由主管機關取得)

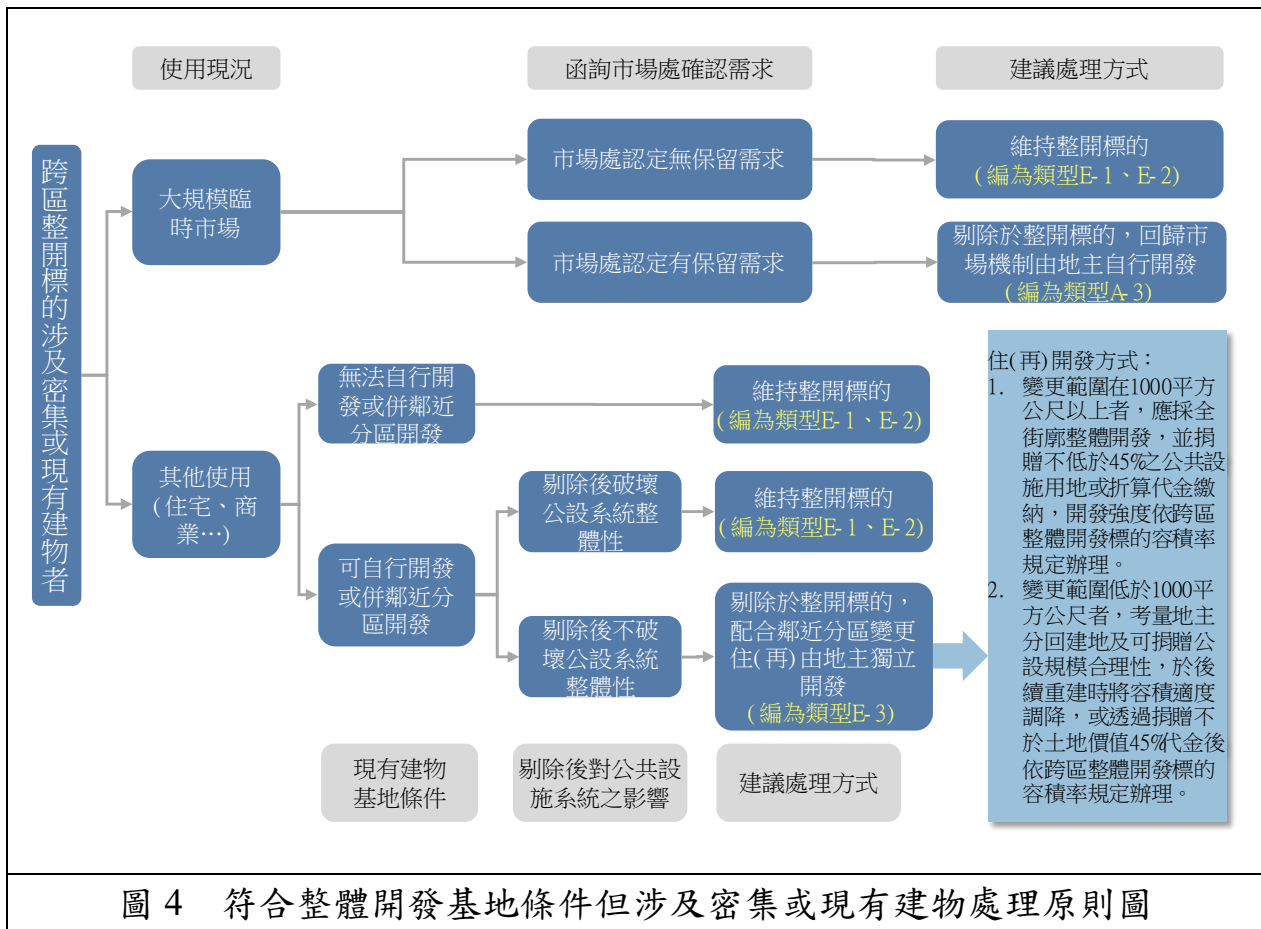
考量公共設施用地一經取消後即難以恢復，公共設施用地內公共設施保留地經主管機關表示仍有使用需求者且有編列預算者，均編為類型 F，維持公共設施用地，由主管機關繼續取得。

(七)類型 G(維持公共設施用地，另以專案處理)

經查新北市目前尚有財政局及都市更新處針對特定公共設施用地有相關計畫推動中，或中華電信公司亦正在辦理全市電信事業用地專案通盤檢討，此類公共設施用地考量另有專案推動中，故編為類型 G，維持公共設施用地，後續由相關專案主辦機關繼續推動。



資料來源：「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案總結報告書。



資料來源：「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案總結報告書。

二、回饋原則

依內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」載明凡經本計畫分類後屬以政府公辦方式辦理跨區整體開發者，為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限。

本市考量後續實際執行可行性，並經與內政部爭取，以市地重劃方式共同負擔不大於 45%為前提進行跨區整體開發規劃，以避免造成後續整體開發難以執行。

三、容積率訂定原則

公設保留地，其解編後土地使用分區，均採變更為毗鄰分區為原則。其基準容積訂定原則如下：

(一)納入整體開發者

該同一都市計畫區內，其解編後可建築土地之基準容積率，按毗鄰分區基準容積率訂定。

(二)就地解編者

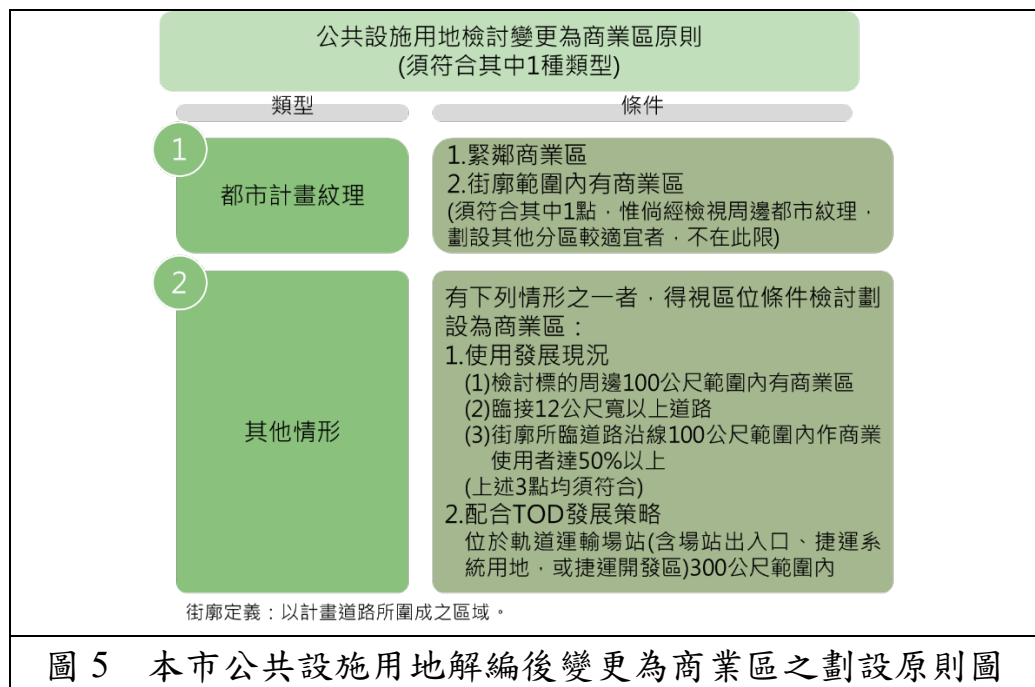
- 1.該同一都市計畫區內，前已相同案例者，其解編後可建築土地之基準容積率，比照其案例訂定。
- 2.無前款情形者，其解編後可建築土地之基準容積率，按毗鄰分區基準容積率訂定。

(三)變更為特定專用區

僅變更土地使用分區名稱者，其使用強度及內容不調整。
(例如：文高用地變更為文教區(供私立○○高中用地使用))

四、商業區劃定原則

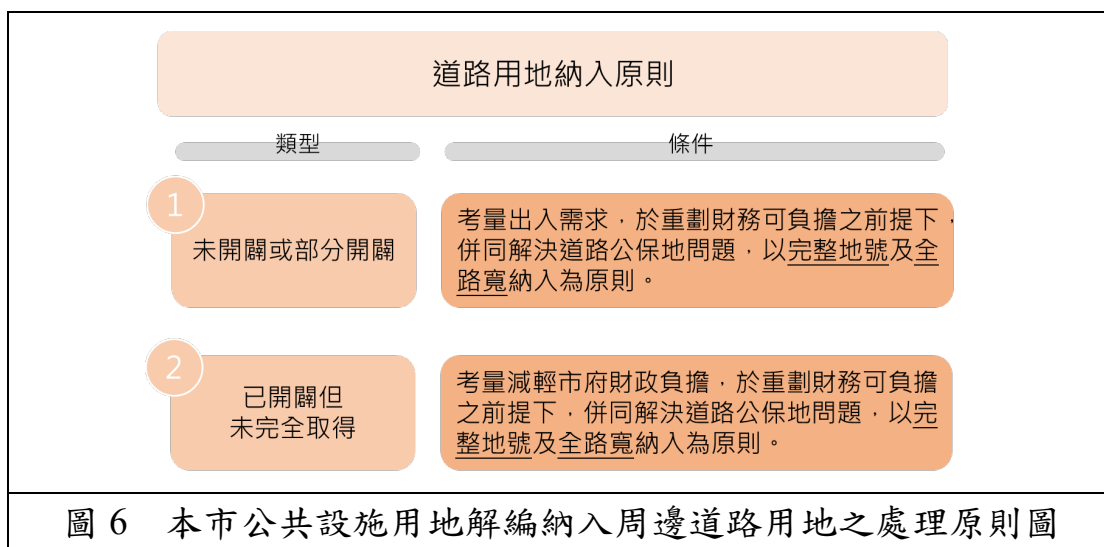
有關毗鄰分區之認定，倘公共設施用地解編後劃為商業區，則須符合下列要件：



五、道路用地處理原則

依內政部 102 年 11 月 29 日訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指示：「考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍，並賡續依行政院核定之『都市計畫公共設施保留地問題處理方案』解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新...等予以取得。」

本市配合整體開發之出入需求納入部分道路用地，例如：面狀公設用地解編為可建地後臨接未開闢道路，則將該道路用地以完整地號、全路寬納入整體開發範圍，俾利進出。又為減輕市府財政負擔，倘財務可行之下，亦會視情形將已開闢之道路用地以完整地號、全路寬納入整體開發範圍。



第四節 公共設施保留地開發策略

依前述公共設施分類處理原則進行公共設施初步分類後，透過以下步驟進行跨區整體開發標的確認：

一、公共設施服務半徑檢討及確認

部分公共設施用地有區位分布需求特性，如：5 項公設、學校、停車場用地等，本計畫參考前開各項公共設施用地之較適宜服務半徑，進行該都市計畫區相關公共設施用地服務半徑涵蓋分析，藉以檢討取消該公共設施用地並變更為可建築土地之適宜性及可行性。

經檢討變更後不影響該項公共設施用地服務半徑涵蓋範圍者，即可配合鄰近地區都市紋理變更為適當可建築土地。倘經檢討變更後可能影響該項公共設施服務半徑涵蓋範圍者，若屬影響重大者，則建議維持原公共設施用地，若影響尚屬輕微，可透過其他替代設施改善者(如：開放空間、公共停車位等)，則可變更為適當可建築土地，但需指定應提供一定替代設施。

二、初步財務檢核

透過前開公共設施服務半徑進行第一輪跨區整體開發標的篩選後，本計畫針對各整體開發地區進行初步財務分析，並以市地重劃共同負擔 45%之比例為原則。

倘經分析重劃負擔小於 45%者，得在財務可負擔之前提下，適度將部分可建築標的轉為該都市需求之公共設施，以提高跨區整體開發之公益性；反之，若經分析重劃負擔大於 45%者，則本計畫將視為財務不可行，需參酌該都市發展狀況，將取得急迫性或公益性偏低之公共設施剔除於跨區整體開發標的外，以降低財務負擔至可行之標準。

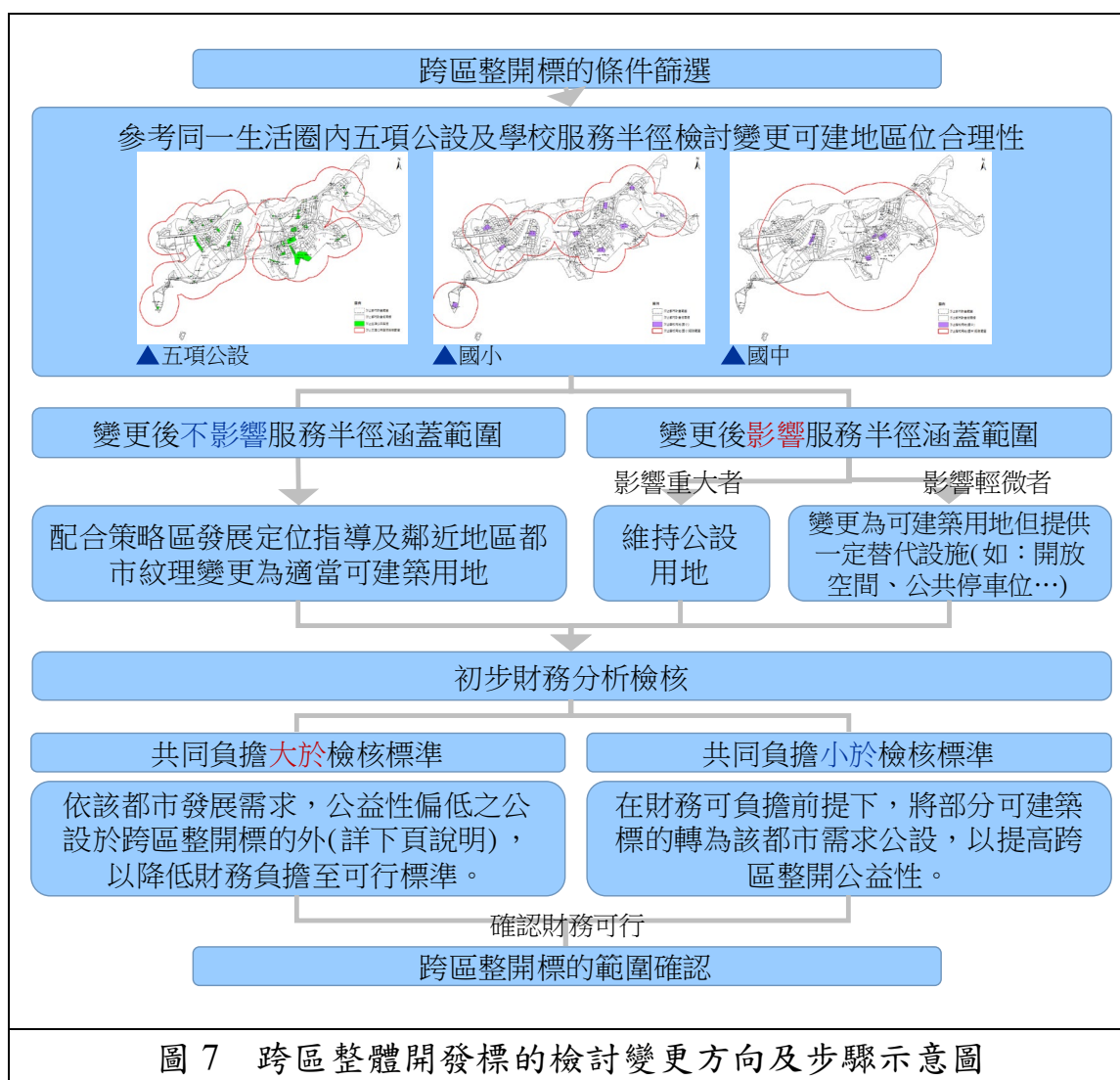
三、跨區整體開發標的剔除原則

初步建議共同負擔過高地區，依下列順序逐步剔除公共設施用地於跨區整體開發標的外：

(一)已開闢但未取得公共設施用地。

(二)公共設施位處都市邊陲，周邊為農業區、保護區等非都市發展用地，可及性及公益性偏低者(如：山坡、高速公路邊零碎綠地...)。

- (三)屬開放性公共設施用地，但開闢與否對於該區服務半徑無明顯影響者。
- (四)開放性公共設施用地未與周邊開放性公設系統串連，且劃設原意有隔離功能，但依現行計畫紋理已無隔離必要者。
- (五)開放性公共設施用地未與周邊開放性公設系統串連者，但仍有隔離功能者。
- (六)開放性公共設施用地劃設原意有隔離功能，但依現行計畫紋理已無隔離必要者。



資料來源：「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案總結報告書。

第五節 本市公共設施保留地檢討成果

一、「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案總結報告內容

本市 46 處都市計畫區，除「淡海新市鎮特定區計畫」、「林口特定區計畫」及「東北角風景特定區計畫」屬內政部訂定之都市計畫，餘 43 處都市計畫區依據「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案總結報告書，經檢視使用現況、土地產權、需地機關需求等面向，倘經檢討已無使用需求或開闢計畫，將解編為適當分區或用地，本市盤點 35 處都市計畫需提列變更內容，其中 26 處都市計畫區涉及整體開發作業，又本市為能加速整體檢討及保障地主權益，採取分區分階段、專案通檢及行政區通檢併行方式辦理，其中納專案通檢部分共計 20 處。

承上，本次公設專案通檢提出多元檢討解編方式，包括：跨區公辦整體開發、劃設再發展區(調降容積就地解編)、恢復原分區、併毗鄰分區、維持容移機制及加速徵收等，其中跨區整體開發部分原依內政部規定係以地主分回 50%為原則，經市府爭取後以分回 55%土地為通案原則進行都市計畫方案規劃。

又本市面狀公共設施保留地約 295.22 公頃，預計檢討 264.76 公頃，節省徵收費用以公告現值加四成計算約新臺幣 2,142.23 億元。

表 5 七大生活圈面狀公共設施保留地檢討面積表

單位：公頃

生活圈	面狀公共設施保留地面積	檢討面狀公共設施保留地面積
溪北都心生活圈	73.22	67.94
溪南都心生活圈	62.64	48.48
三鶯生活圈	23.21	21.12
北觀生活圈	67.97	65.35
汐止生活圈	27.36	26.63
東北角生活圈	6.71	6.01
大翡翠生活圈	34.12	29.23
總計	295.22	264.76

資料來源：「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案總結報告書。

二、20 處辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案執行情形

納入本市專案通檢之 20 處都市計畫區，前已於 105 年辦理全市公告徵求意見，並自 107 年起陸續啟動公開展覽作業，截至 110 年 12 月，刻於內政部都市計畫委員會審議階段共計 12 處都市計畫區，刻

於新北市都市計畫委員會審議階段共計 3 處都市計畫區，草案規劃中(尚未啟動公開展覽)共計 5 處都市計畫區。前述已於兩級都市計畫委員會審議中之 15 處都市計畫區，預計檢討 115.31 公頃之公共設施用地，並可實質取得及開闢約 37.31 公頃公共設施用地，包含公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場等多項公共設施得供民眾使用。

表 6 本市公共設施專案通盤檢討辦理情形表

單位：公頃

項次	審議階段	都市計畫區	檢討變更面積 (包含跨區公辦整體開發、劃設再發展區、恢復原分區、併毗鄰分區等)	整體開發面積		
				總計	可建地面積	公共設施用地面積
一	刻於內政部都市計畫委員會審議階段	三重都市計畫	4.7262	3.8893	2.7100	1.1793
		新店都市計畫	0.2982	-	-	
		石門都市計畫	3.8545	3.4921	2.7705	0.7216
		澳底都市計畫	2.7375	0.3504	0.2371	0.1133
		坪林水源特定區計畫	0.5319	0.5319	0.3698	0.1621
		三峽都市計畫	14.8878	14.8878	9.7166	5.1712
		新莊都市計畫	1.6744	1.3067	0.7582	0.5485
		鶯歌都市計畫	13.7087	13.7049	7.8917	5.8132
		板橋都市計畫	6.484	6.384	4.57	1.814
		土城都市計畫	7.708	7.6839	4.1045	3.5794
		汐止都市計畫	25.9904	16.9286	10.1822	6.7464
		鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫	0.9475	0.8885	0.5225	0.3660
二	刻於新北市都市計畫委員會審議階段	淡水都市計畫	19.4039	18.7550	12.0915	6.6635
		樹林(三多里)都市計畫	6.2311	4.8086	3.0201	1.7885
		蘆洲都市計畫	6.1237	6.0955	3.4557	2.6398
小計(一、二)			115.3078	99.7072	62.4004	37.3068
三	草案 規劃中	五股都市計畫	18.2389	17.9164	4.1849	13.7315
		淡水(竹圍)都市計畫	10.8117	2.8748	1.474	1.4008
		泰山都市計畫	14.9999	5.8366	0.8726	4.964
		樹林都市計畫	21.7911	18.6554	8.1254	10.53
		萬里都市計畫	5.6205	0.4840	0.4217	0.0623
合計(一、二、三)			186.7699	145.4744	77.4790	67.9954

備註：1.辦理進度統計至110年12月。2.相關面積僅供參考，後續仍應以各都市計畫發布實施內容為準。

資料來源：各都市計畫公開展覽計畫書圖、新北市都市計畫委員會大會紀錄、「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案總結報告書。

第四章 課題分析及對策

第一節 課題分析與對策

自 104 年啟動至 110 年 12 月止，本市刻正辦理之 20 處都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案已召開 60 場次新北市都市計畫委員會專案小組及 15 場次內政部都市計畫委員會專案小組，府內研商會議及工作會議更是不計其數，綜整過去 6 年之辦理經驗，研提過去審議過程面對之課題及初步對策，供本市賡續檢討及其他縣市酌參：

一、課題一：檢討解編後開放性公共設施用地面積減少

(一)說明：

依據都市計畫法第 45 條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。」，惟本市部分都市計畫之開放性公設面積比例本不足 10%，經本次公共設施用地專案通盤檢討主管機關無需求或開闢計畫之公共設施用地，開放性公設之劃設面積又將減少，更與 10%之比例規定相去甚遠。

(二)對策：

為解決各縣市公共設施用地專案通盤檢討有關開放性公設面積減少一事，內政部前於 106 年 4 月 25 日內政部都市計畫委員會第 898 次會議討論，有關都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項：「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」，明列「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，俾供各級都市計畫委員會審議之參考依據。

二、課題二：道路用地未能足寬納入整體開發

(一)說明：

依本市通案性道路用地處理原則，倘係配合整體開發之出入需求納入部分道路用地，則以完整地號、全路寬納入整體開發範

圍，俾利進出；又在財務可行之下，亦會視情形將已開闢之道路用地以完整地號、全路寬納入整體開發範圍。

惟本市公共設施專案通盤檢討案於內政部都市計畫委員會審議過程中，建議本市有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，尚涉及納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向，故請本市再行研議納入範圍。

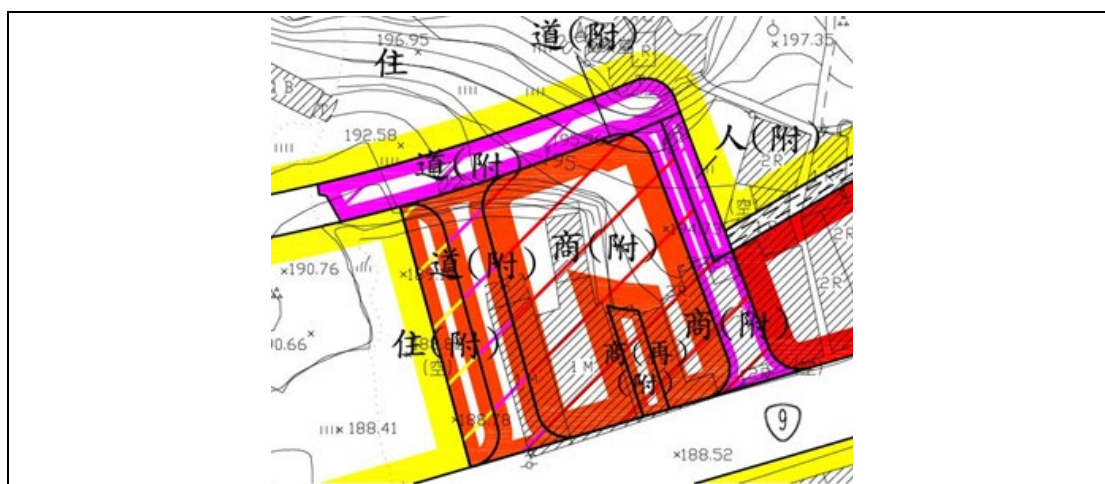


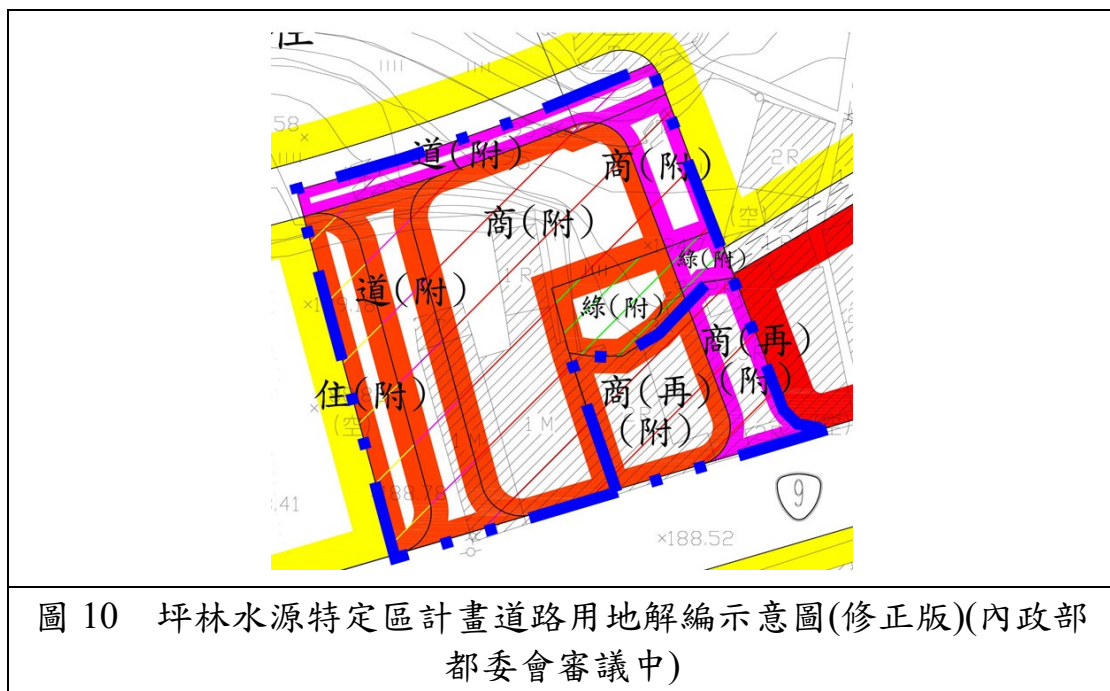
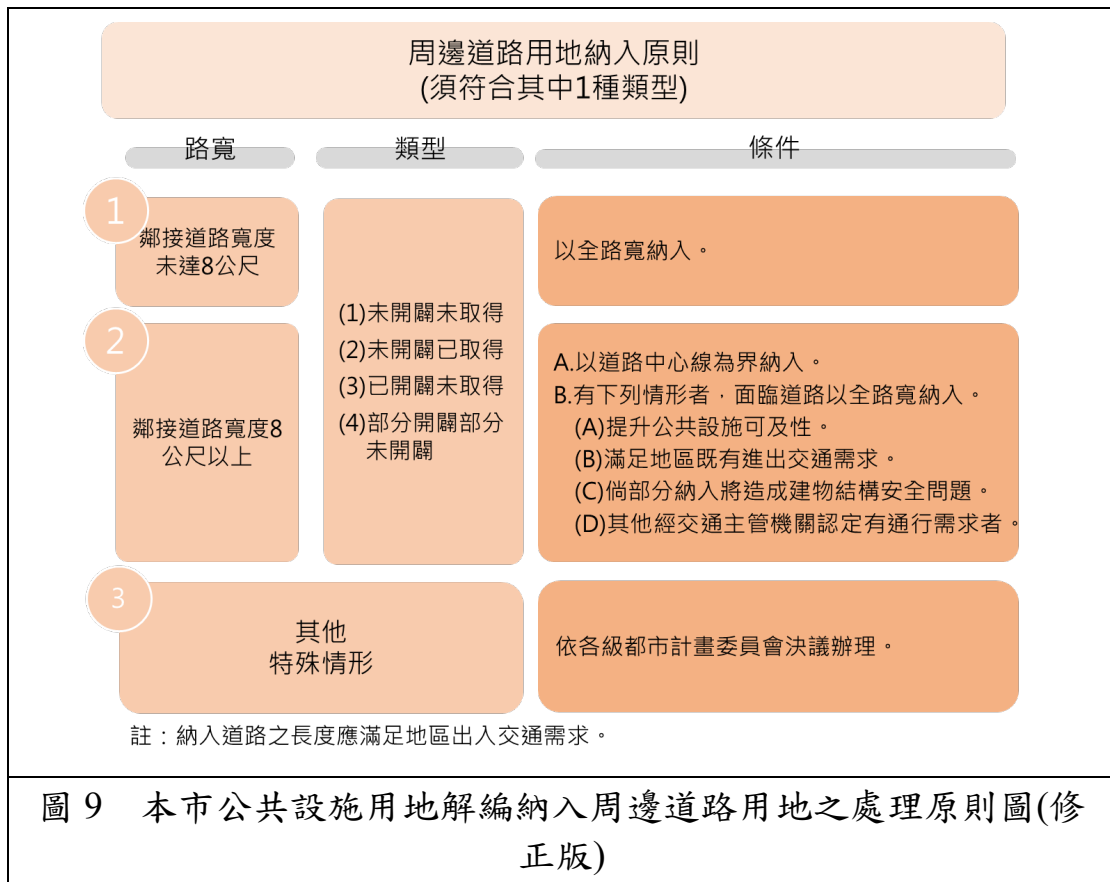
圖 8 坪林水源特定區計畫道路用地解編示意圖(市都委會審竣方案)

(二)對策：

為解決道路用地納入範圍，本市積極召開府內研商會議討論，並參考其他縣市做法，提出修正道路處理原則：計畫道路未達 8 公尺原則全路寬納入整體開發範圍；8 公尺以上原則以道路中心線為界納入一半路寬，另有關剩餘未納入整體開發之道路用地則由市府編列預算取得開闢。

惟交通主管機關考量車輛會車及人行空間，仍建議 8 公尺計畫道路至少開闢 6 公尺，倘僅開闢 4 公尺則後續將考量採單行道管制；而道路開闢主管機關除考量市府財政因素，又為避免地主反映道路用地內外兩側採不同方式處理之不公平情形，仍建議將周邊道路皆納入整體開發範圍辦理。

本市修正版道路用地納入之原則仍刻由內政部都市計畫委員會審議中，後續仍應以發布實施內容為準。



三、課題三：公共設施用地負擔比例超過地政主管機關之建議

(一)說明：

依市地重劃相關規定，共同負擔包含公共設施用地負擔及費用負擔，且重劃區折價抵付共同負擔之土地，合計面積不得超過 45%。

本市公共設施用地專案通盤檢討案經與地政主管機關討論後，跨區市地重劃標的劃分原則包含：納入跨區市地重劃之公設以地價差異 2 倍以內為原則、以解編為可建築土地之周邊 1000 公尺範圍為跨區市地重劃單元；而初步共同負擔比例原則如下表。

考量各跨區整體開發變更案之實際情形仍有不同，費用負擔比例不一定會達到建議比例，因此總共同負擔比例仍與 45% 有段差距，都市計畫委員會審議過程中即建議依個案實際情形酌增公共設施負擔比例，以提供更多公共設施服務民眾。

表 7 本市公共設施專案通盤檢討共同負擔比例表

生活圈/項目	公共設施劃設比例	費用負擔比例	共同負擔合計
溪南、溪北	37%	8%	45%
三鶯、汐止	35%	10%	45%
北觀、東北角、大翡翠	30%	15%	45%

備註：淡水雖屬北觀生活圈，惟地價較其他地區相對較高，故其共同負擔係比照三鶯、汐止生活圈之比例。

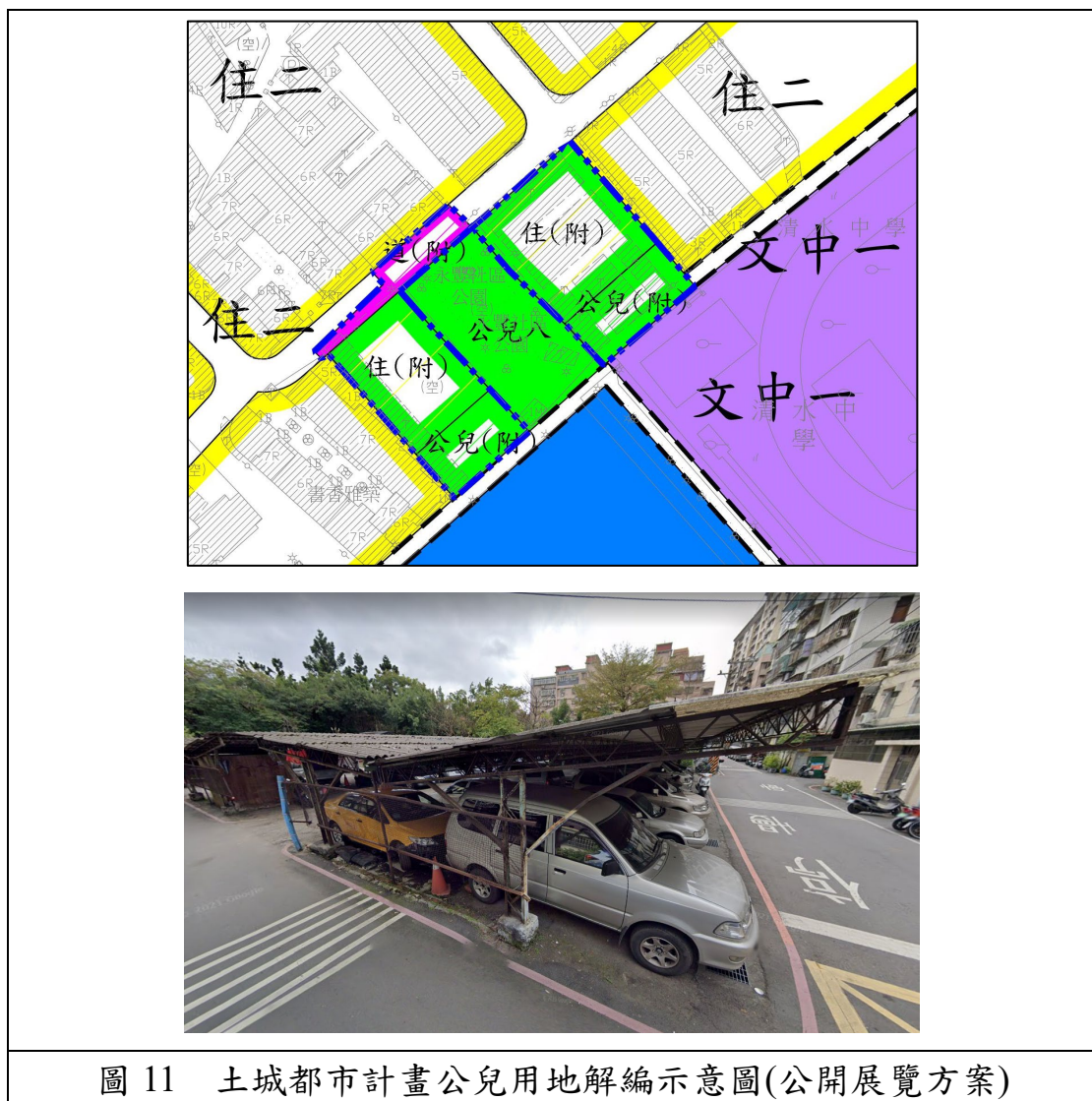
(二)對策：

為提供更多實質開闢之公共設施服務民眾，本市公共設施專案通盤檢討案在符合市地重劃相關法令之規定下，儘量多劃設公共設施用地，同時都市計畫審議過程中亦會持續與地政主管機關溝通協調，且後續市地重劃可行性評估報告仍須經地政主管機關同意。

四、課題四：公共設施保留地現況作停車場使用，解編後停車空間不足

(一)說明：

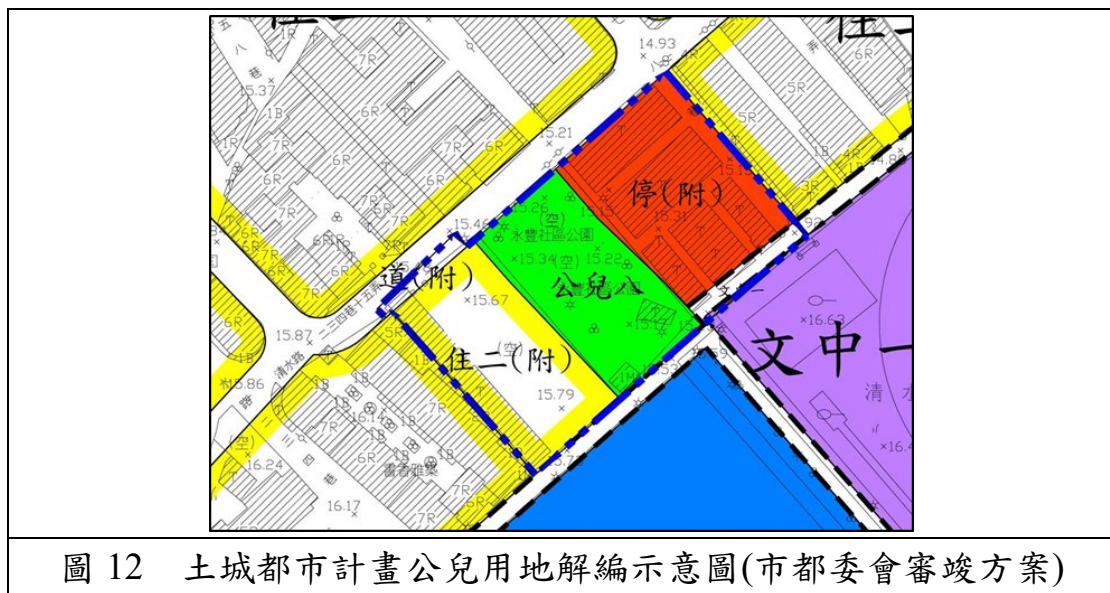
依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，土地所有權人於市府取得土地前得做停車場等相關使用，而許多都市計畫之公共設施保留地現況係作停車場使用，倘解編後規劃為可建築土地，周邊將缺乏停車空間。以土城都市計畫為例，交通主管機關評估公兒用地周邊仍有停車需求，爰於審議過程中建議解編後土地規劃為停車場用地，以符在地需求。



(二)對策：

考量交通主管機關評估公共設施保留地解編後，部分地區仍有規劃停車場用地之需求，以土城都市計畫為例，經檢討整體開發之財務計畫尚屬可行下，爰將公共設施保留地解編後規劃為停車場用地。惟倘整體開發之財務計畫不可行，則建議交通主管機關得於解編後之公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定另闢地下停車場，以滿足在地需求。

另為兼顧變更方案穩定性及交通主管機關需求，本市於都市計畫草案辦理公開展覽前，亦會先行召開機關協調會與各單位溝通協調，及早就交通需求擬定因應對策。



五、課題五：公共設施用地解編標的位於環境敏感地區

(一)說明：

本市公共設施用地專案通盤檢討於擬定變更方案前，皆會進行基礎資料調查，包含使用現況、土地產權、需地機關需求等，倘經檢討已無使用需求或開闢計畫，將檢討為適當分區或用地，還地於民。惟公共設施保留地檢討標的可能位於環境敏感潛勢地區，將影響後續配地規劃配置，以樹林(三多里地區)都市計畫為例，停車場用地及市場用地即涉及山崩地滑潛勢地區。



(二)對策：

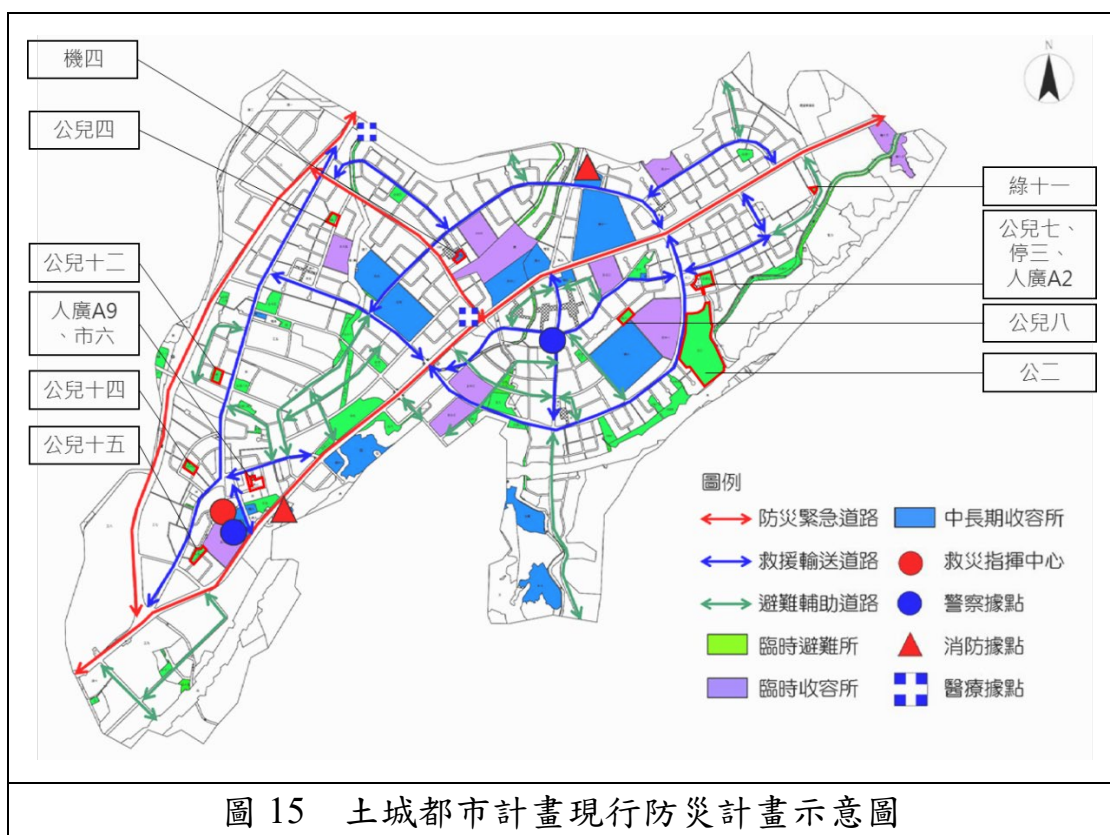
倘解編標的位於環境敏感潛勢地區，本市公共設施用地專案通盤檢討案原則優先規劃為公共設施用地，避免規劃為可建築土地分配予民眾。以樹林(三多里地區)都市計畫為例，因停車場用地及市場用地部分涉及山崩地滑潛勢地區，爰解編後部分劃設為綠地用地，除增加實質綠色開放空間，同時可作為環境敏感地區與可建築土地之緩衝空間。



六、課題六：防災計畫須因應開放性公共設施用地解編進行檢討

(一)說明：

都市計畫內之公共設施大多會規劃為相關防災避難據點，包含臨時避難場所、臨時收容場所、中長期收容場所、救災指揮中心、醫療據點、消防據點及警察據點等。以土城都市計畫為例，公園用地、兒童遊樂場用地、廣場、綠地等指定為都市計畫之臨時避難場所，其中有 10 處開放性公共設施用地涉及本次公設專通檢討解編，爰土城都市計畫之防災計畫亦將隨之檢討。

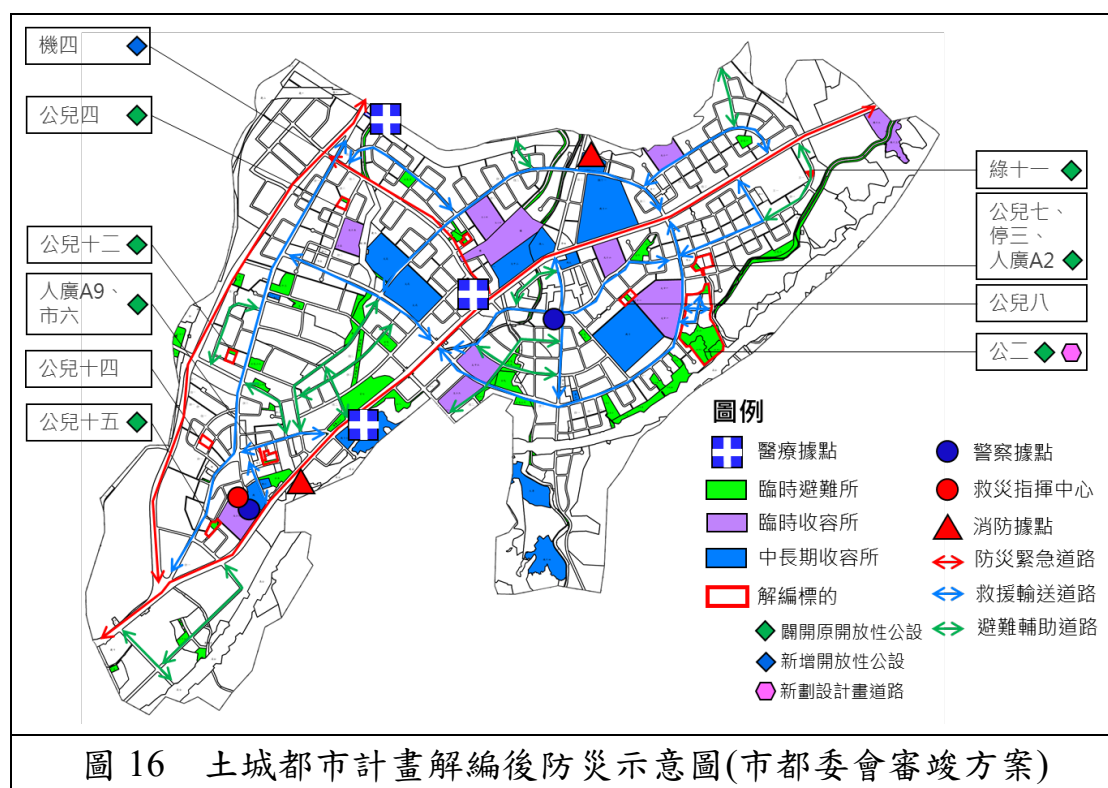


(二)對策：

本市公共設施用地專案通盤檢討案原則採跨區市地重劃辦理開發，且公共設施用地負擔比例通案至少應大於 30%，共同負擔比例依規定則不得大於 45%，爰各都市計畫於檢討後將實質開闢一定比例之公共設施服務民眾，同時得作為臨時避難空間。

以土城都市計畫為例，10 處未開闢之開放性公共設施用

地經檢討後共有 7 處將實質開闢，未來可提高既有臨時避難機能，且部分變更案亦有劃設計畫道路，未來可提供防救災使用。



第二節 小結

本市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案執行迄今，面對的課題及挑戰甚多，不論是來自中央指導、民眾意見、都市計畫委員會建議，還是各主管機關考量，使得推動上多有不易之處。

本研究所列課題係摘自過去部分的執行經驗，其他仍有待解決的課題，後續將持續滾動檢討，以順利解決公共設施保留地長期劃設而未取得的問題。

第五章 研究建議

第一節 中央、地方垂直溝通協調及行政協助

一、建議道路用地仍循地方原則全路寬納入解編，兼顧地主權益、交通動線及解決市府財政困境

依內政部 102 年 11 月 29 日訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，道路等帶狀公共設施用地非屬本次專案通盤檢討之主要標的，惟依本市通案處理原則，倘係配合整體開發之出入需求或財務可行前提下，則以完整地號、全路寬納入整體開發範圍，爰本市已辦理公開展覽之 15 處都市計畫區，係遵循前述原則納入完整道路用地，現內政部都市計畫委員會審議過程中，建議以道路中心線為界，僅納入一半之道路用地，與原公開展覽地主預期解編的範圍不同，又解編全路寬道路用地亦在解決公共設施保留地問題，似未違背中央還地於民之宗旨，且同時解決市府財政困境及維護完整交通動線。綜此，仍建議中央採納地方擬定之原則，兼顧地主權益、交通動線及解決市府財政困境。

二、建議協助地方辦理公辦市地重劃，解決地方量能有限問題

依內政部訂定原則，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式及整體開發範圍，並以政府公辦方式辦理整體開發。

考量本市逐步推動 20 處都市計畫公共設施專案通盤檢討，已有 15 處辦竣公開展覽並刻於兩級都市計畫委員會審議中，其採市地重劃整體開發之土地面積約達 100 公頃，倘加上剩餘未公開展覽之 5 處都市計畫，其市地重劃面積預計達 150 公頃。為符中央「加速推動公設解編」之政策，解決長期以來之發展限制，考量地方公部門人力及資源有限，建議中央研議協助地方政府辦理市地重劃之配套措施，如提供補助或代辦等方式，以發揮整體全面檢討公共設施用地之效益，早日還地於民。

第二節 府內單位橫向聯繫協調

一、建議府內及各需地機關持續編列經費取得公共設施保留地

本市公共設施專案通盤檢討案之檢討標的主要為面狀公共設施保留地，且排除已具有特定開發主體之土地，經檢視使用現況、使用需求、土地產權等，倘經檢討已無使用需求或開闢計畫，將解編為適當分區或用地。

考量公共設施用地一經取消後即難以恢復，倘公共設施保留地經主管機關表示仍有使用需求者，原則暫維持公共設施用地，惟為避免影響公保地之地主權益，及符合中央核實檢討公保地之宗旨，建議各該主管機關積極編列經費取得及開闢公共設施。

二、建議道路主管機關負擔一半用地取得及開闢責任

為順利推動本市公共設施專案通盤檢討案之審議程序，原則建議中央採納地方擬定之道路用地納入整體開發處理原則，以兼顧地主權益、交通動線及解決市府財政困境。惟倘後續無法順利爭取，則基於市府一體原則，仍建議道路主管機關負擔剩餘一半之道路開闢責任，並儘速打通交通瓶頸，避免道路兩側開闢時程落差過大，影響地方發展。

三、建議解編後優先劃設開放性公共設施用地，倘有停車需求由交通主管機關或地政主管機關併同開闢地下停車場

本市公共設施專案通盤檢討案辦理過程中，交通主管機關基於地方停車需求，多有建議公共設施保留地解編後仍規劃為停車場用地，目前本市在整體開發財務可行下亦有劃設停車場用地之案例。惟考量大部分都市計畫內之開放性公共設施仍不足，基於都市整體發展，建議解編後劃設之公共設施用地仍以公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地為主，以實質提供綠色開放空間服務民眾，同時兼顧防災機能。

而有關停車需求部分，倘經交通主管機關評估有設置停車場之急迫性，建議交通主管機關協調地政主管機關於辦理整體開發時，併同於公園、兒童遊樂場等開闢地下停車場，一次到位開闢地上及地下，避免二次施工；倘未能於整體開發時開闢，交通主管機關仍可在後續依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定另闢地下停車場，以滿足在地需求。

第六章 結論

本市依循中央指導於 104 年啟動「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案，歷時 3 年辦理前期規劃，接著 3 年逐案辦理各都市計畫之公開展覽及審議程序，迄今已有 15 處都市計畫刻於兩級都市計畫委員會審議中，另有 5 處刻正研擬公開展覽草案。

綜整過去 6 年期間，已召開 60 場次新北市都市計畫委員會專案小組及 15 場次內政部都市計畫委員會專案小組，府內研商會議及工作會議更是不計其數，可見公共設施保留地議題涉及民眾權益及面向甚廣。

為解決長期遺留的問題需要中央與地方共同努力，包含地方即時向中央反應遭遇困難，中央除作為督導角色，亦應積極協助地方解決問題，以利都市計畫委員會審議進行，甚至後續實際辦理整體開發時，面對大量公辦市地重劃案件，中央亦應考量各地方政府量能適時給予協助，以利推動。

又都市計畫單位作為主政機關，府內其他單位亦無一能置身事外，除需地機關應持續積極取得公共設施保留地，經檢討無使用需求之土地，倘符合跨區整體開發之條件，地政主管機關應協助評估財務可行性及研擬後續市地重劃計畫書，道路開闢主管機關亦須搭配開闢剩餘計畫道路，交通主管機關亦要同步解決停車需求等課題，基於市府一體，共同滾動檢討本市公共設施保留地，以達利民、便民及愛民的服務宗旨。