

新北市政府 113 年度自行研究報告

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

研究機關：新北市政府城鄉發展局

研究人員：簡子博、簡可欣

研究期程：自 113 年 01 月 01 日至 113 年 12 月 31 日

新北市政府 113 年度自行研究成果摘要表

項目	說明
計畫名稱	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
期程	自 113 年 01 月 01 日至 113 年 12 月 31 日
經費	無
緣起與目的	<p>整體開發為我國當前辦理都市土地及非都市土地之重大開發方式，其中，又以區段徵收、市地重劃為常見之手段，盼能透過整體開發方式，重新整理土地資源，達到有效、多元利用之目標。</p> <p>同時，基於「受益者付費」之原則下，各土地所有權人按其「受益比例」，負擔公共設施用地取得費用及開發工程費、貸款費等，透過公私合力方式，如期如質取得、興闢公共設施用地，並藉此改善整體生活環境之遠大願景。</p> <p>然以私有土地所有權人角度而言，公共設施用地之取得、興闢等屬於政府責無旁貸之任務，不應藉由各種理由，將成本轉嫁於私人，再者，依現行法令規定，整體開發之共同負擔比例介於 45%~60%之間不等，大大減損私人參與整體開發之意願，尤以小地主為多，爰此，衍生出諸多不願參與整體開發作業，並於都市計畫配合劃設再發展區，使其排除於整體開發範圍。</p> <p>綜此，為確保整體開發地區推動期程，同時，兼顧再發展區所有權人之權益，本計畫以整體開發區內之再發展區為研究標的，綜以法令、案例探究整再發展區劃設之邏輯性及相關注意事項，以供未來本市相關整體開發案件之規劃參考。</p>
方法與過程	透過「資料案例蒐集、研析」及「現行法令檢討」，探究再發展區劃設條件，作為後續相關政策之參考。
研究發現及建議	<p>一、公、私合力，創造新興都市價值</p> <p>二、既有法令重新檢討，與時俱進</p> <p>三、建構通案處理原則，堅定信任價值</p>
備註	

目錄

第一章、緒論	1
第一節 緣起	1
第二節 研究背景	2
第三節 研究目的	4
第四節 研究範圍	5
第二章、現行法令探討及相關文獻蒐集	6
第一節 現行法令探討	6
第二節 案例回顧—以新北市大漢溪北為例	10
第三章、課題分析與對策	34
第一節 整開區劃設再發展區課題	34
第二節 再發展區劃設原則改善策略	38
第三節 研訂再發展區劃設原則過程與成果	43
第四章、結論與建議	48
附錄一 土地所有權人參與區段徵收開發意見調查表格式	

圖目錄

圖 1 新北市微笑曲線三軸心計畫示意圖.....	2
圖 2 三環六線計畫示意圖	3
圖 3 新北市微笑曲線三軸心計畫示意圖.....	5
圖 4 擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫.....	17
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.....	19
圖 6 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.....	21
圖 7 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.....	22
圖 8 「蘆洲南北側農業區整體開發案」位置示意圖.....	27
圖 9 「新訂大柑園地區都市計畫」案計畫範圍示意圖.....	29
圖 10 「防洪三期地區」計畫範圍示意圖.....	30
圖 11 「機五周邊地區」計畫範圍示意圖.....	31
圖 12 「防洪三期地區」既有建物盤點示意圖.....	32
圖 13 「機五周邊地區」既有建物盤點示意圖.....	33
圖 14 防洪三期、機五週邊地區辦理公告徵求意見座談會情形.....	43
圖 15 新訂大柑園地區辦理公告徵求意見座談會情形.....	44
圖 16 土地所有權人參與區段徵收開發意見調查表格式.....	45
圖 17 機關研商會議情形	47
圖 18 參與地方社區說明會之情形.....	47

表目錄

表 1 本市都市計畫附帶條件已開發完成之重大整體開發案件明細表	11
表 2 本市刻審議程序中或草案規劃中劃有再發展區之整開計畫案	14
表 3 新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍 處理原則	24
表 4 新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)排除重劃之合法建築物超過範圍處理原 則	26
表 5 已發布實施與現行審議中整開區計畫劃設再發展區之辦理緣由、原則、配 套措施之情形	34

第一章、緒論

第一節 緣起

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。

觀諸我國當前對於土地開發所採取之常見方式，包括：「市地重劃」、「區段徵收」、「開發許可」及「都市更新」等四種，其中，「開發許可」及「都市更新」於實務上多經開發商、地主共同合議後，提出之案件申請，故鮮有配合劃設為再發展區之需求與案例；反觀「市地重劃」及「區段徵收」多屬由政府主導之土地開發行為，具一定程度之強制力，且按現行平均地權條例、市地重劃實施辦法、區段徵收實施辦法等相關規定，土地所有權人除須肩負一定比例之共同負擔外，尚有行政程序不透明、拆遷補償金額不公、安置問題、規劃疑慮等，致生對於施政產生不信任感，故於相關法定程序、行政程序中，屢有要求排除於整體開發範圍之情形。

然而，於配合民意將部分土地排除於整體開發範圍之前，仍須顧及參與整體開發區內所有權人之權益及公平性、排除範圍之適法性、未來辦理更新改建之可行性等，降低地方對於整體開發推行之抗性，同時強化開發之正當性及合理性。

綜上所述，本計畫將針對採市地重劃及區段徵收辦理整體開發作業所劃設之再發展區，參考過往本市（溪北地區）案例及相關規範，研訂相關原則，以作為後續相關業務參考。

第二節 研究背景

因應近年全球極端氣候釀災頻繁，新北市先於 2020 年率全國簽署氣候緊急宣言，放眼 2050 年，推動淨零轉型刻不容緩，並以「永續城鄉」的思維，打造綠色微笑曲線，強化藍綠廊帶鏈結、都市核心降溫，強化城市防災的韌性，此外，翻轉新北躍升成國際宜居的城市擘劃，透過三環六線、微笑曲線逐步完成實現，融合淨零碳永續的設計手法，增添新北城市的綠意舒適及防災韌性。



資料來源：本計畫繪製

隨著三環六線逐漸建構完成，微笑曲線引領的整體開發地區將翻轉 2,739.72 公頃，新泰塭仔圳、秀朗橋北側、土城司法園區、新店 B 單元正在開發中，未來整體開發地區導入零碳設計及 SDGs 指標，除了帶動產業升級，提升城市競爭力，升級為綠色微笑曲線，未來以五泰、泰板輕軌路線優先打造景觀風廊系統，創造林蔭大道及結合綠色運具，留設親水和大面積綠化空間，讓都市核心降溫，優化人本空間，調節城市微氣候。



圖 2 三環六線計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製

配合市府政策，翻轉新北躍升成國際宜居的城市擘劃，推動整體開發作業、強化城市防災的韌性及打造更宜居、適居之生活環境之餘，不願或無法參與整體開發之群體聲音常被忽略，然而民主社會為我國極為重要之宗旨，尊重多元文化主義、社會身分、文化認同間的差異，讓不同族群的聲音、看法、價值觀皆受到同等的對待，反映社會文化的多樣性，在城市發展願景宏觀下，該如何確實保障、捍衛類此族群之生存權及居住權，同時又不損及公平正義，期待透過本次研究探討給予相關政策建議，以多元方式落實居住正義。

第三節 研究目的

一、統整近年本市（溪北地區）再發展區劃設要件

目前本市（溪北地區）整體開發地區之再發展區劃設，除新、泰塭仔圳地區因現況已有為數眾多之既有合法建築物，且多以群落方式分布，故而訂有相關排除市地重劃原則外，其餘均未於都市計畫內，明訂相關規劃原則，均回歸個案提請二級都市計畫委員會逐案審議，較不具效益性與依據。

二、同時保全參與、非參與整體開發之所有權人權益

於市府推動整體開發作業期間，部分土地、建物所有權人基於土地持分大小、僅持有地上物（土地租賃）、行政程序不了解、共同負擔比例過高、開發時程較久等諸多原因，而有不願或無法參與整體開發作業之訴求，因應類此訴求，仍應有通案性之處理方式，並與各該所有權人妥為溝通，謀求最適處分。

另一方面，在妥善處理非參與整體開發之所有權人權益之虞，亦應同時確保參與整體開發之所有權人之權益，避免造成民眾有「配合市府政策參與整體開發，卻要額外付出成本，不如排除比較好」的內心不公平情事發生。

三、研訂可行之再發展區劃設通則

針對整體開發地區劃設再發展區之要件，試研訂可行之通案性處理原則，然個別地區之環境條件、背景因素等均不相同，謹於有需要時，作為研訂排除條件之參考。

四、兼顧再發展區未來辦理更新改建之權益

在兼顧參與整體開發之所有權人權益下，時有調整再發展區基準容積率之案例，且整體開發地區所留設之開放空間較既有發展地區較大，經劃為再發展區之土地，未來自行辦理更新改建之可行性，相對亦為權益保障之重點項目之一。

第二章、現行法令探討及相關文獻蒐集

第一節 現行法令探討

一、都市計畫法

(一) 第 19 條：

主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點刊登新聞紙或新聞電子報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

(二) 第 32 條：

都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。

前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

(三) 第 58 條：

縣（市）政府為實施新市區之建設，對於劃定範圍內之土地及地上物得實施區段徵收或土地重劃。

土地重劃地區之最低面積標準、計畫書格式及應訂事項，由內政部訂定之。

二、土地徵收條例

(一) 第 3-1 條：

需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勸選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用

計畫之公有土地或國營事業土地。

對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。

(二) 第 7 條：

申請徵收之土地遇有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應於可能範圍內避免之；其未能避免者，需用土地人應先擬訂保存計畫，徵得目的事業主管機關同意，始得徵收。

(三) 第 37 條：

區段徵收範圍勘定後，該管直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要，報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

(四) 第 44 條：

區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：

1. 抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣（市）主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。
2. 道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。
3. 前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。

4. 國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。
5. 其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。

(五) 第 47 條：

區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。

三、平均地權條例

(一) 第 60 條：

依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。

重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。

依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

四、市地重劃實施辦法

(一) 第 7 條：

重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：

- 一、明顯之地形、地物。
- 二、非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。
- 三、計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。

都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫劃定之開發分區辦理市地重劃；其經依第八條評估實施市地重劃確有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。

五、區段徵收實施辦法

(一) 第 3 條：

都市計畫規定應辦理區段徵收地區，其細部計畫已發布實施且明確記載區段徵收範圍者，依其範圍辦理；未明確記載區段徵收範圍者，由需用土地人會同當地直轄市或縣(市)主管機關及其他相關機關勘選。

(二) 第 4 條：

都市計畫之變更、新訂、擴大或農村社區實施更新或非都市土地實施開發建設，擬以區段徵收方式開發時，由需用土地人會同當地直轄市或縣(市)主管機關及其他相關機關勘選區段徵收範圍，並填寫區段徵收評估報告書，作為各級都市計畫委員會審議都市計畫或區域計畫委員會審議區域計畫之參考。

第二節 案例回顧—以新北市大漢溪北為例

為能完整分析本大漢溪北類型，經盤整本市轄內「已核定實施並劃有再發展區」案件，其中涉及大漢溪以北範圍並之整體開發地區計畫案為4處（詳見表1）；以及彙整現行本市轄內刻審議程序中或草案規劃中劃有再發展區之整開計畫案，其中涉及大漢溪以北範圍，於「計畫審議程序中—尚未開發」之整開區為2處，於「計畫草案規劃中—尚未開發」之整開區為3處（詳見表2）。

本計畫期望透過研析過去已發布實施與現行審議中整開區計畫劃設再發展區之辦理緣由、原則、配套措施及面臨之課題，試提出研究建議方案，以作為刻規劃中或未來整體開發地區訂定再發展區原則之參考依據。

表 1 本市都市計畫附帶條件已開發完成之重大整體開發案件明細表

編號	案名	擬定細部計畫	開發方式	有無排除整開範圍	溪南/溪北
	變更內容	細計案名			
1	變更板橋都市計畫（部分行水區為都市發展用地）暨擴大板橋都市計畫（江翠地區主要計畫）案	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」）（第一階段）案 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）（第二階段）（市地重劃AB單元）案 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）（第三階段）（市地重劃C單元）案 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）（第四階段）（市地重劃D及E單元）案 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	市地重劃	無	溪南
2	變更板橋都市計畫（部分住宅區、工業區及學校、機關、加油站、鐵路、公園、綠地、道路等公共設施用地為新板橋車站特定專用區及道路用地）通盤檢討案	擬定（新板橋車站特定專用區）細部計畫案	市地重劃	無	溪南
3	變更板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）（修訂事業及財務計畫）案	擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（市地重劃第一區、第二區及第三區範圍）案	市地重劃	無	溪南
		擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（區段徵收第4-7區及工業區範圍）案	區段徵收	無	溪南
4	變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案第1-5案	變更中和都市計畫（華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（修正事業及財務計畫之開發方式及部分住宅區為公園用地）案	區段徵收	無	溪南

編號	案名	擬定細部計畫	開發方式	有無排除整開範圍	溪南/溪北
	變更內容	細計案名			
5	變更中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案第6-8案	變更中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)案、變更永和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)案	區段徵收	無	溪南
	89年變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討案	擬定土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫案	市地重劃	無	溪南
6	89年變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)通盤檢討案	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案	市地重劃	無	溪南
7	變更新店都市計畫〈配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫〉案	擬定中央新村北側附近地區〈配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫〉細部計畫案	區段徵收	無	溪南
	變更台北大學區特定區計畫(第一次通盤檢討)案	未擬細計	區段徵收	無	溪南
8	變更新莊都市計畫(副都市中心地區)主要計畫案	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	有	溪北
9	變更新莊都市計畫(頭前地區)(二重疏洪道拆遷安置方案)主要計畫案	擬定新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫案	市地重劃	無	溪北

編號	案名	擬定細部計畫	開發方式	有無排除整開範圍	溪南/溪北
	變更內容	細計案名			
	變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)案	擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案	市地重劃	無	溪北
10	變更泰山都市計畫(第一次通盤檢討)29-36案	擬定泰山都市計畫(東側住宅區)細部計畫案	市地重劃	無	溪北
11	變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫	洲子洋細部計畫發布實施，變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點)案	市地重劃	無	溪北
	變更蘆洲都市計畫(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)主要計畫案	擬定蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫案	市地重劃	無	溪北
12	變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)主要計畫案	擬定三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫案	市地重劃	無	溪北
	變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案變更內容明細表編號8	擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附件地區)細部計畫案	市地重劃	無	溪北
	變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案變更內容明細表編號8	變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)案	市地重劃	有	溪北

編號	案名	擬定細部計畫	開發方式	有無排除整開範圍	溪南/溪北
	變更內容	細計案名			
13	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)	未擬細計	區段徵收	有	溪北
14	變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)	擬定金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫案	市地重劃	有	溪北
15	鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫74.3.5	擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫	市地重劃	無	溪北
16	變更新店都市計畫(部分自來水事業用地為住宅區、污水廠、道路用地)案	擬定新店都市計畫直潭社區細部計畫案	區段徵收	無	西南
		變更新店都市計畫直潭社區細部計畫(部分綠地、道路用地為污水處理場用地)案			

資料來源：本計畫彙整

表 2 本市刻審議程序中或草案規劃中劃有再發展區之整開計畫案

編號	案名	土地使用類型(開發目的)	開發方式	排除整開類型及附帶條件	溪南/溪北
審議程序中					
1	擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)」	機關(司法園區)	區段徵收	商業區(再發展區)	溪南
2	擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫	產業專用區	市地重劃	產業專用區(再發展區)	溪北

編號	案名	土地使用類型 (開發目的)	開發方式	排除整開類型及附帶條件	溪南 /溪北
3	擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫	住商(捷運)	區段徵收	工業區(再發展區)	溪南
4	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	住商(捷運)	區段徵收	住宅區(再發展區)	溪南
5	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	住商	區段徵收	住宅區(附),採都更開發	溪南
6	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	住商工	區段徵收	住宅區(再發展區)、商業區(再發展區)	溪南
7	擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)	住商	區段徵收	住宅區(再發展區)	溪北
8	變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	住商	市地重劃	住宅區(再發展區)	溪北

草案規劃中

1	變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫	住商	區段徵收	-	溪南
2	擬定中和都市計畫(灰磘地區)細部計畫	產業	區段徵收	-	溪南
3	擴大三重(五股興珍地區)都市計畫	住商	區段徵收	住宅區(再發展區)、工業區(再發展區)	溪南
4	擴大五股都市計畫(部分更寮及水碓地區)	產業	區段徵收	-	溪南
5	擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫	產業(含支援產業)		-	溪南
6	擴大五股泰山新莊(楓江地區)細部計畫	產業	區段徵收	住宅區(再發展區)、乙種工業區(再發展區),住宅區(附)採都更開發	溪南

編號	案名	土地使用類型 (開發目的)	開發方式	排除整開類型及附帶條件	溪南 /溪北
7	擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(D單元)	住商工(捷運)	區段徵收	住宅區(再發展區)	溪南
8	擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(H、I單元)	住商工(捷運)	區段徵收	住宅區(再發展區)	溪南
9	新訂三峽都市計畫(麥仔園地區)	住商	區段徵收	住宅區再發展區	溪南
10	新訂大柑園地區都市計畫案	產業	區段徵收	住宅區(再發展區)、產業專用區(再發展區)	溪北
11	變更樹林(三多里地區)都市計畫(機五周邊整體開發地區專案通盤檢討)	產業	區段徵收	-	溪北
12	變更樹林(含三多里、山佳地區)都市計畫(防洪三期整體開發地區專案通盤檢討)	產業	區段徵收	-	溪北

資料來源：本計畫彙整

一、計畫已核定實施—已開發地區

(一)新莊副都心地區

1. 土地位置及都市計畫：

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」。

2. 劃設緣由：

合法房屋密集地區，指定為都市更新地區，排除於市地重劃範圍之外，以增加本計畫執行之可行性。

3. 劃設原則：

中港路兩側及計畫區東北隅(生活大地及瓏山林)之現有合法房屋密集地區，規劃為第一種住宅區，並指定為

都市更新地區，不納入市地重劃範圍內，並依土地使用分區管制要點及都市更新相關管制事項辦理開發建築事宜。

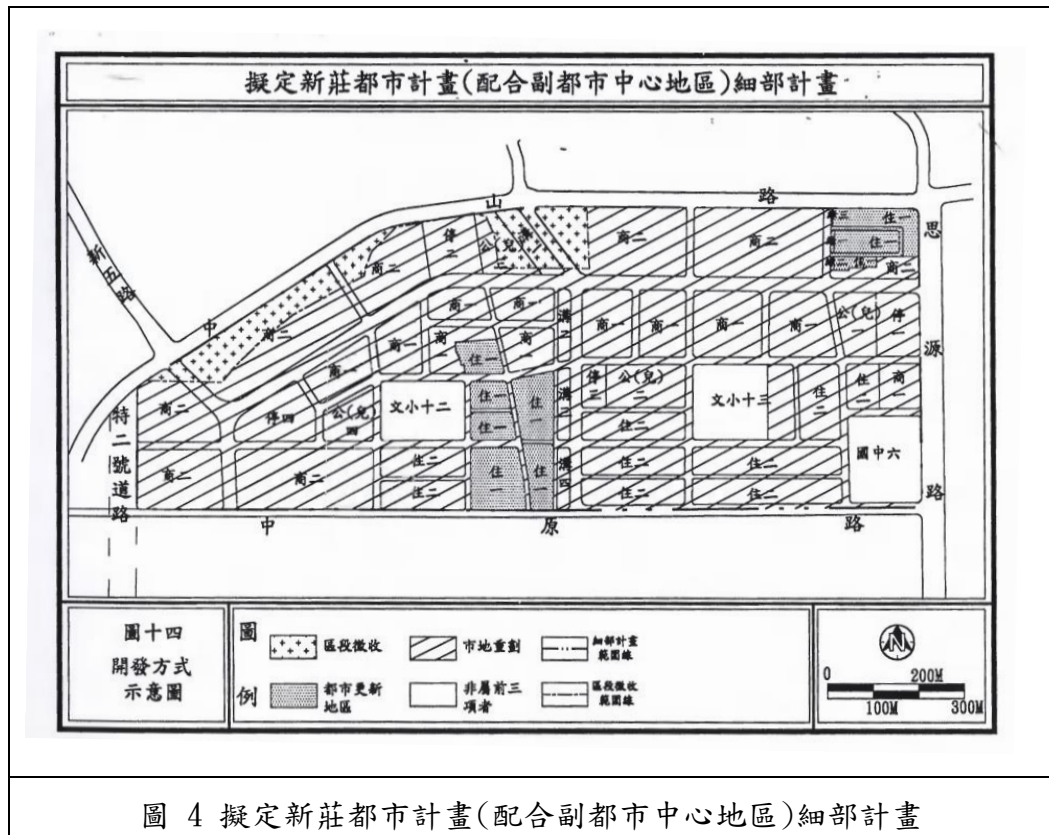


圖 4 擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫

4. 配套措施：

都市更新地區應俟細部計畫完成法定程序核定發布實施後，依土地使用分區管制要點及都市更新相關規定，申請開發建築。

(二) 金山市地重劃區

1. 土地位置及都市計畫：

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。

2. 辦理緣由：

原「變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)」案內尚有5案暫予保留為後續階段辦理案件，其中，屬內政部都市計畫委員會第817次會議

審議通過之變更內容明細表編號第 11、12-1 與 13 案均為住宅區及公共設施用地變更為第二種住宅區之案件，附帶條件規定應擬定細部計畫以市地重劃方式開發並劃設 37% 鄰里性公共設施用地，爰合併擬定三處市地重劃單元之細部計畫。

3. 既有建築物處理：

經土地現況分析得知，C 單元內尚有建築物分布，且經比對建築物登記謄本登載之建築物坐落地號與既有建物實際坐落土地範圍兩者未能相吻合，且部分未取得建築物登記謄本之建物已有門牌編釘，故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，將其劃設為再發展區排除於市地重劃範圍外。

4. 劃設原則：

- (1) 依建物登記謄本、建築執照坐落地籍範圍及參酌土地登記規則第 79 條建物情形劃設。
- (2) 與前述建物發展關聯緊密之建物，參酌其實際坐落土地，以該土地完整權屬範圍劃設。
- (3) 為再發展地區所包夾之零星土地，為避免土地不利使用併同劃設。
- (4) 將再發展地區予以細分為兩類，屬 74 年 7 月 3 日「金山都市計畫（第一次公共設施通盤檢討）」案前興建之建物劃設為再發展地區-1；屬該都市計畫發布實施後興建之建物劃為再發展地區-2。

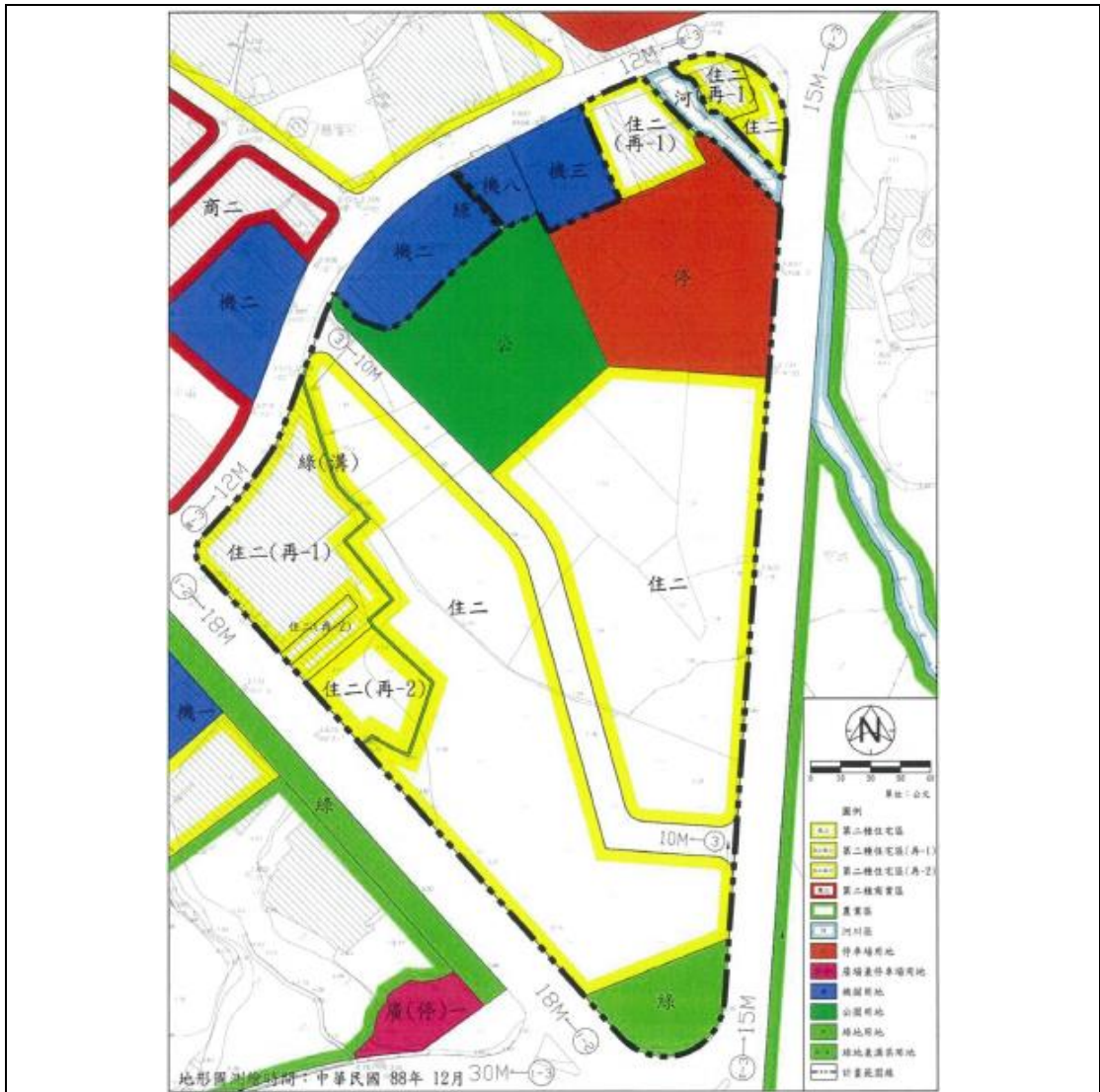


圖 5 擬定金山都市計畫(三處市地重劃)細部計畫內容示意圖

5. 配套措施：

C 單元內之重劃區須劃設 37%公設及負擔重劃費用(包含行政及地籍整理費、地上物補償費、工程費及貸款利息等，暫估約 8%)，基於公平原則下，再發展地區因土地面積沒有減損，容積率應予酌降：

- (1) 屬再發展地區-1：考量其未實際參與重劃且後續建物重建尚須自行負擔拆除費用，故容積率酌降比例以主要計畫規定公共設施比 37%作為調整系屬。
- (2) 屬再發展地區-2：容積率酌降比例以主要計畫規定公共設施比 37%與重劃費用負擔比約 8%，合計 45%做為

調整係數。

(3) 計算方式：

再發展地區-1 容積率： $180\% \times (1-37\%) \div 113\%$ ，取 115%。

再發展地區-2 容積率： $180\% \times (1-45\%) \div 99\%$ ，取 100%。

(4) 另考量再發展地區短期難以配合重劃，未來改建再發展地區-1 如捐贈基地總面積 37%土地或代金、再發展地區-2 如捐贈基地總面積 45%土地或代金，則容積率得提高為 180%，未捐贈者則維持 115%或 100%。

(三) 二重疏洪道附近地區

1. 土地位置及都市計畫：

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)細部計畫案」。

2. 辦理緣由：

本計畫區係屬台北縣政府以 80.11.9 八十八府工都字第 340675 號公告發布實施之「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案」內之變更內容明細表編號十五，該變更案係為「1. 配合三重市發展需要，酌予補足原都市計畫公共設施用地之不足。2. 洪水平原一級管制區部分既經公告變更為二級管制區，宜變更為都市發展用地。」而將本計畫區之原洪水平原一級管制區、混合區、學校用地變更為住宅區、工業區、保存區、機關、公園、學校(含私立清傳商職)、市場、道路等分區用地。並以附帶條件規定「1. 除台一號道路以南及二省道以北(原頂崁都市計畫範圍之工業區)恢復為工業區外，其餘規劃為住宅社區，並於擬定該地區細部計畫時應酌予劃設必要之公共及公用設施用地。2. 以市地重劃方式開發，並提供 45%之土地作公共設施用地為原則，若無法征得地主同意，則改以區段徵收或暫不開發，以健全都市發展。」

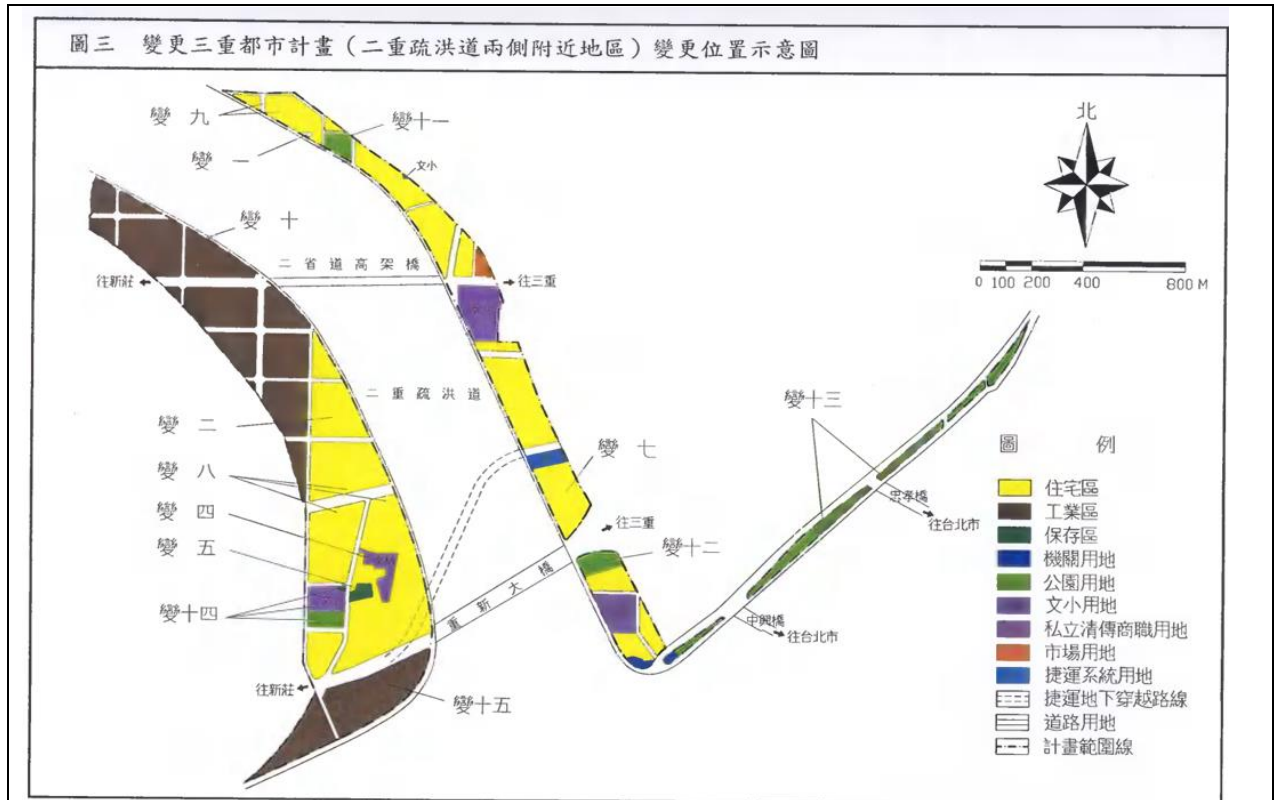


圖 6 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫「部分住宅區為道路用地、部分道路用地為住宅區(再發展區)」案變更示意圖

3. 劃設原則：

將全部工業區 42.63 公頃、部分住宅區 7.29 公頃、文教區 0.01 公頃與私立清傳商職用地 1.35 公頃排除於市地重劃範圍外，劃設為再發展區。

(四) 臺北港特定地區

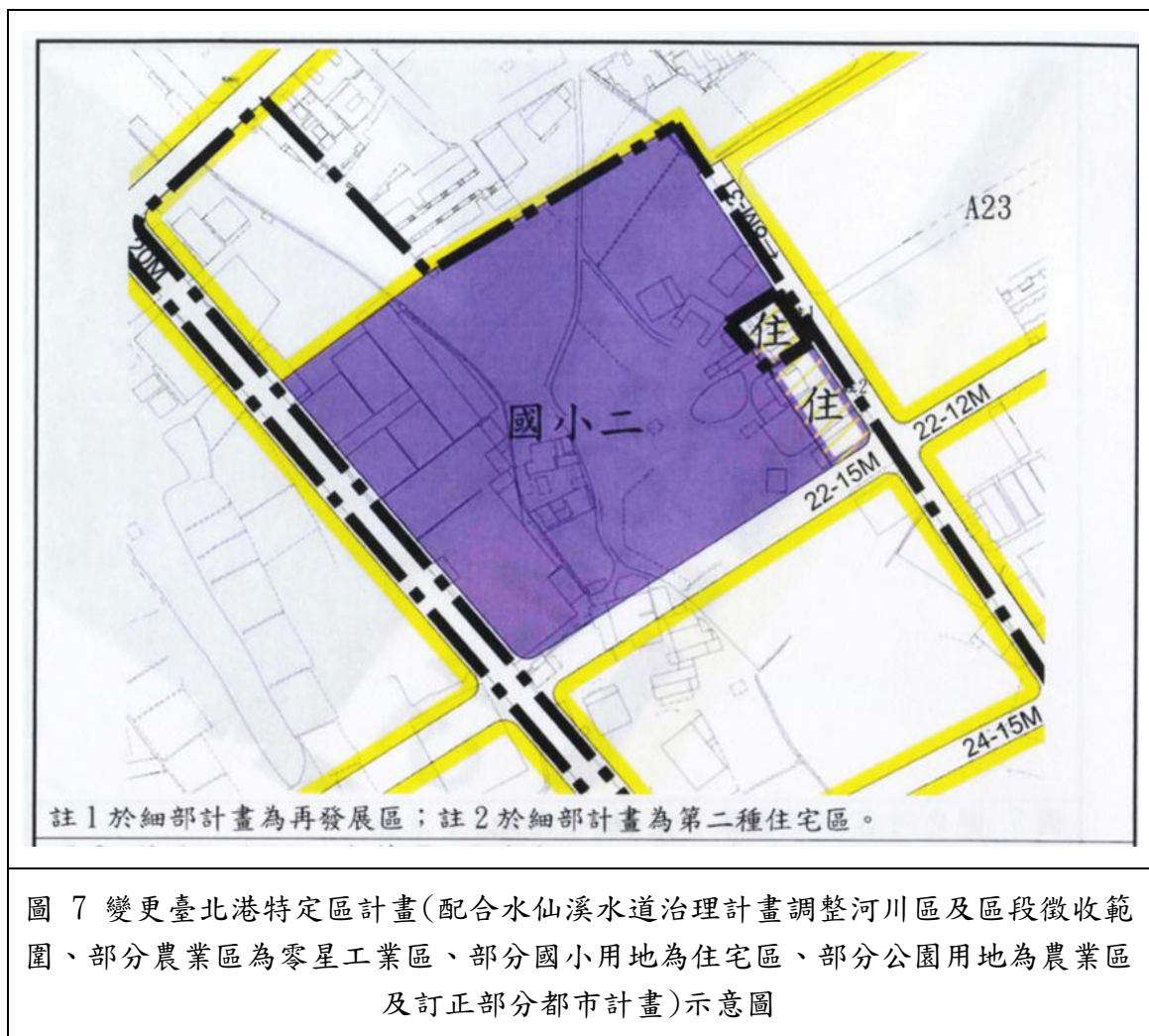
1. 土地位置及都市計畫：

101 年 12 月 24 日核定實施「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）」。

2. 辦理緣由：

附近地區於本特定區計畫發布實施前，原屬非都市土

地原有合法工廠登記有案之土地，依其原有申請合法工廠登記之使用執照存根登載資料及地籍範圍調整為零星工業區；又配合區段徵收辦理作業，提列三項變更內容，(一)考量「國小二用地」未來實際需求及兼顧土地所有權人權益，酌予調整部分學校用地為住宅區。(二)考量區段徵收工程施作影響地區道路通行，爰配合現況酌予劃設 12 公尺之公園用地(兼供道路使用)銜接水仙溪之八仙樂園現況橋樑及臺 15 線，維持現況使用之通行權益。(三)為保障地主永續務農之權利，變更部分公園用地為農業區，以繼續農業耕作使用，爰訂正部分都市計畫內容。



3. 劃設原則：

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，其建蔽率 40%、容積率 140%，並另訂開發規範事項，以利後續開發執行。

二、計畫已核定實施—開發中地區

（一）新、泰塭仔圳地區

1. 土地位置及都市計畫：

109 年 8 月 5 日核定實施「變更新莊、泰山都市計畫（塭仔圳地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案。

2. 辦理緣由：

新莊、泰山塭仔圳地區為淡水河洪水平原一級管制區解除及區域防洪計畫完成後之都市發展用地整體開發規劃，同時配合「臺北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，其主要計畫於 87 年 3 月 27 日及 87 年 1 月 12 日發布實施、細部計畫於 91 年 12 月 31 日核定實施，嗣後，為促使整體開發更為順利，配合修訂土地使用分區管制要點，並制定分期分區開發策略，於 94 年 12 月 26 日核定實施。

然原有洪水平原管制區內工廠已遷移至鄰近工業區，「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」劃設之工業區之安置目的已不存在，故配合新北市整體工業發展布局，自 98 年啟動都市計畫定期通盤檢討作業，使土地資源有效利用，歷經 10 年都市計畫法定程序歷程、4 次公開展覽作業及數十次兩級都市計畫委員會審議後，於 109 年 8 月 5 日核定實施，並據以辦理公辦市地重劃工程等相關作業。

3. 劃設原則：

(1) 既有合法密集聚落排除重劃之處理原則及方式

為使執行有所依循，對於既有合法密集聚落排除重劃之公民或團體陳情陳情處理，特訂定「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則」。

表 3 新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則

條文	說明
<p>名稱： 新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)合法密集建築物排除公辦市地重劃範圍處理原則</p>	<p>考量本排除重劃原則乃對於新泰塭仔圳重劃區內人民陳情案件涉及既有合法聚落之保留特此訂定。</p>
<p>一、排除重劃之合法密集建築，應同時符合下列規定：</p> <p>(一)具有建築執照、建物登記證明或符合「新北市政府核發合法房屋證明處理要點」認定標準。</p> <p>(二)非屬單棟且單戶之合法建築物者。</p> <p>(三)聚集合法密集建築物累計投影面積超過 500 平方公尺者。但因基地條件特殊，整合周邊合法房屋致無法擴充之可能，得經都委會審議通過者，不受其面積規模限制。</p> <p>前款建築物累計投影面積係指土地上建築物具備第一條第一、二款合法建築物條件，於地形圖上量測之建築投影面積，且建築投影面積應達該土地面積之 50%以上始得計入。</p>	<p>1. 為確保合法房屋居住所有權利，訂定非單棟建物之合法聚落，其合法建築物投影面積達一定規模以上，始得符合排除首要條件。</p> <p>2. 明定合法建築物之定義，並基於排除重劃範圍以合法密集聚落為對象，參照住宅區之建蔽率 50%，定義密集程度。</p> <p>3. 考量訂定排除面積一定規模乃為保障自身後續開發的可行性，倘因無法整合周邊合法房屋，在不影響鄰接之重劃區內其他土地重劃配地權益及排除重劃後建築使用的情形下，經都委會審議同意，則不受面積規模限制，修訂第三款規定內容。</p>
<p>二、前條合法密集建築物之排除重劃範圍，應符合下列規定：</p> <p>(一)基於公共設施系統完整性，不得位於主要計畫及細部計畫劃設之道路與公共設施用地。但在不影響該公共設施系統完整性時，始得調整之。</p> <p>(二)基於都市計畫完整性，排除重劃範圍以地籍為準，且其土地應相鄰、連貫，</p>	<p>1. 基於都市計畫完整性及後續重劃配地之公平性，訂定排除地區不得位於主要計畫或細部計畫公共設施系統，惟在不影響該公設系統完整性及不違反都市計畫規劃原意時，始得調整之。</p> <p>2. 考量排除重劃後土地零碎，導致難以配地及建築，爰排除重劃範圍之土地應相鄰、連貫，以完整區塊規劃。</p>

條文	說明
<p>得一併涵蓋夾雜於陳情排除重劃土地之零星土地。</p> <p>(三)排除重劃範圍後，不得造成鄰接之重劃區內土地無法建築或無法配地之情形，且排除後配合重劃工程增設之公共設施用地面積，不得超過排除重劃範圍面積 45%為原則。但基地條件特殊，在不影響全區市地重劃負擔下，經都委會審議通過者，不在此限。前款無法建築或配地之情形係指因排除後造成鄰地因相關建築退縮等規定，致使無法申請建築或無法合理配置建築。</p>	<p>3. 基於公平處理原則，明訂排除後不得造成鄰接之重劃區內土地無法建築或無法配地之情形，以確保重劃區內土地所有權人權益。</p> <p>4. 基於比例原則，明訂排除後配合重劃工程所增設之公設用地面積不得超過排除範圍面積 45%者。但考量排除重劃範圍部分基地條件特殊，基於保障既有合法聚落權益，經都委會審議同意者，則不受面積規模限制。</p>
<p>三、為確保排除範圍開發無虞而一併排除之公有現有巷道、空地。</p>	<p>為確保排除重劃範圍內之合法房屋進出通路無虞且避免重劃範圍工程界面排水問題，得一併納入排除重劃範圍，惟仍應符合比例原則。</p>
<p>四、排除重劃應取得範圍內私有土地所有權人過半數及其所有土地總面積合計過半數之同意。</p>	<p>1. 基於既有合法房屋原地保留之權益，避免少數人影響多數人居住環境，增訂人數及土地同意比例，以資公正。</p> <p>2. 經民眾舉證土地所有權人同意文件有爭議，或土地所有權人參與重劃與排除重劃之意願不明確時，由市府以附有送達證書之掛號方式，書面徵詢系爭地主開發意願，若該系爭地主於指定時間內未回覆市府，則該人數及持有土地面積不予納入統計。</p>

(2) 排除重劃之合法建築物超過範圍處理原則

此外，考量早年建築測量精度不夠細緻，時有開發建築逾越土地地籍之情事，為契合實際建築情形，並同時保障重劃範圍內、外之土地所有權人之權益，再訂有「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)排除重劃之合法建築物超過範圍處理原則」，以作為相關業務執行之依據。

表 4 新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)排除重劃之合法建築物超過範圍處理原則

座落位置	重劃前權屬		處理方式
公共設施用地	私有	土地與建築物所有權人為同一人	在不影響公共設施用地機能及完整性下，調整公共設施用地，將其土地變更為可建地，予以排除重劃。
			公共設施用地經評估無法調整(如道路截角或道路兩側皆有合法聚落等情形)，在不影響公共設施機能及完整性下，其土地仍劃為公共設施用地，予以排除重劃，其土地取得由土地所有權人以容積移轉方式捐贈予市府辦理。
		土地與建築物所有權人非同一人	為維護土地所有權人參與重劃之權益，其土地維持公共設施用地。另排除重劃範圍之合法建築物，該建築物超出公共設施用地部分，經用地主管機關認屬無礙公共使用情形，得暫予保留，並於重建時再予留設。
	公有		依排除重劃原則「一併排除公有空地或巷道」之規定，在不影響公共設施用地機能及完整性下，調整公共設施用地，將其土地變更為可建地，予以排除重劃。
位於可建地	私有	土地與建築物所有權人為同一人	予以排除重劃。
		土地與建築物所有權人非同一人	為維護土地所有權人參與重劃之權益，其土地參與重劃。

三、都市計畫審議中—未開發地區

(一) 蘆洲南北側農業區

1. 土地位置及都市計畫：

蘆洲南北側農業區專案通盤檢討係位於蘆洲地區都市計畫北側及南側之農業區，北側農業區扣除位於淡水河河川區域內之農業區土地（經濟部民國 106 年 11 月 16 日經授水字第 10620213680 號公告淡水河水系淡水河河川區域【左岸自關渡橋上游至大漢溪匯流口】與二重疏洪道河川區域【自出口堰至入口堰】河川圖籍更新）後，面積約

134.0508 公頃，南側農業區約 23.4996 公頃，本次專案通盤檢討農業區面積總計約 157.5504 公頃。



圖 8 「蘆洲南北側農業區整體開發案」位置示意圖

2. 辦理緣由：

近年因社會經濟與相關建設發展，蘆洲人口成長快速，現行人口數逾 20 萬人超過原計畫人口數 17 萬人，導致公共設施不敷使用；此外，蘆洲地區之農業區總面積約為 220.38 公頃，佔計畫總面積約 34.2%，現況為廢耕及違章工廠使用居多。

為解決上開課題，引導蘆洲整體發展，配合新北市國土計畫（草案）、新北市區域計畫、變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（蘆洲地區通盤檢討）主要計畫案（草案）等上位指導性原則，辦理本次都市計畫專案通盤檢討作業。

3. 劃設原則：

本次專案通盤檢討因農業區未來以區段徵收方式辦理整體開發，因此於都市計畫草案階段，即通盤檢視區內，發現南側農業區尚有既存之合法建築物密集聚落，為保障

其權益，配合劃設為住宅區(再發展區)。

另考量住宅區(再發展區)並未肩負一定比例之共同負擔，未來亦可受惠於整體開發所帶來之生活環境與條件，故採行差別容積率辦理，經研擬後其容積率 180%。

四、都市計畫草案規劃中一未開發地區

(一)大柑園地區

1. 計畫位置及辦理緣由：

本計畫區位於樹林、三峽及鶯歌區之非都市土地，周邊為臺北大學社區特定區計畫、三峽都市計畫及其他非都市土地河川區，使用分區主要為一般農業區。本計畫於「新北市國土計畫」內劃設為城鄉發展地區第二類之三，得以新訂擴大都市計畫方式開發，並載明區位、機能及規模等事項，故本計畫期望透過新訂擴大都市計畫方式，改善原有土地使用違規情事，降低都市災害風險，引導土地發展、產業資源之合理分配及利用。考量大柑園地區具有特定產業群聚狀況，後續規劃空間發展機能以產業型態為主，期藉由本計畫引導土地使用、產業發展之合理分派及利用，並期將鄰近適合業別廠商及未登記工廠業者引導至本計畫範圍，健全都市發展。

2. 劃設原則：

本計畫刻正研析區段徵收排除原則，將依據新北市整開相關案例，及各機關需求及公民或團體陳情意見，劃設住宅區(再發展區)及產業專用區(再發展區)。

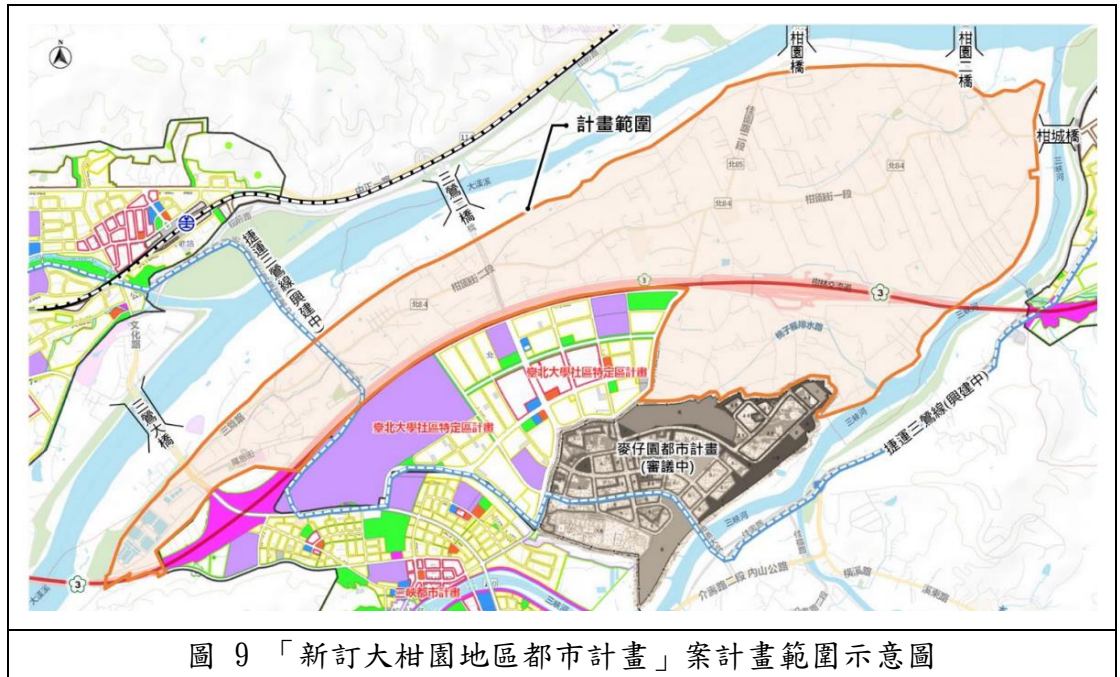


圖 9 「新訂大柑園地區都市計畫」案計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製

(二) 防洪三期、機五週邊地區

1. 土地位置及都市計畫：

(1) 防洪三期

樹林（含三多里、山佳地區）防洪三期整體開發地區之東側及東南側臨環漢路，沿環漢路往北可通往新莊、三重地區，往南可通往三峽、鶯歌地區，隔環漢路跨越堤防即為大漢溪。而本計畫範圍坐落於新北市樹林區之東側，沿大漢溪之樹林堤防內側沿線土地，由北而南橫跨樹林（三多里地區）都市計畫、樹林都市計畫、樹林（山佳地區）都市計畫等三處都市計畫區，現行計畫面積經重製後約 124.8 公頃。

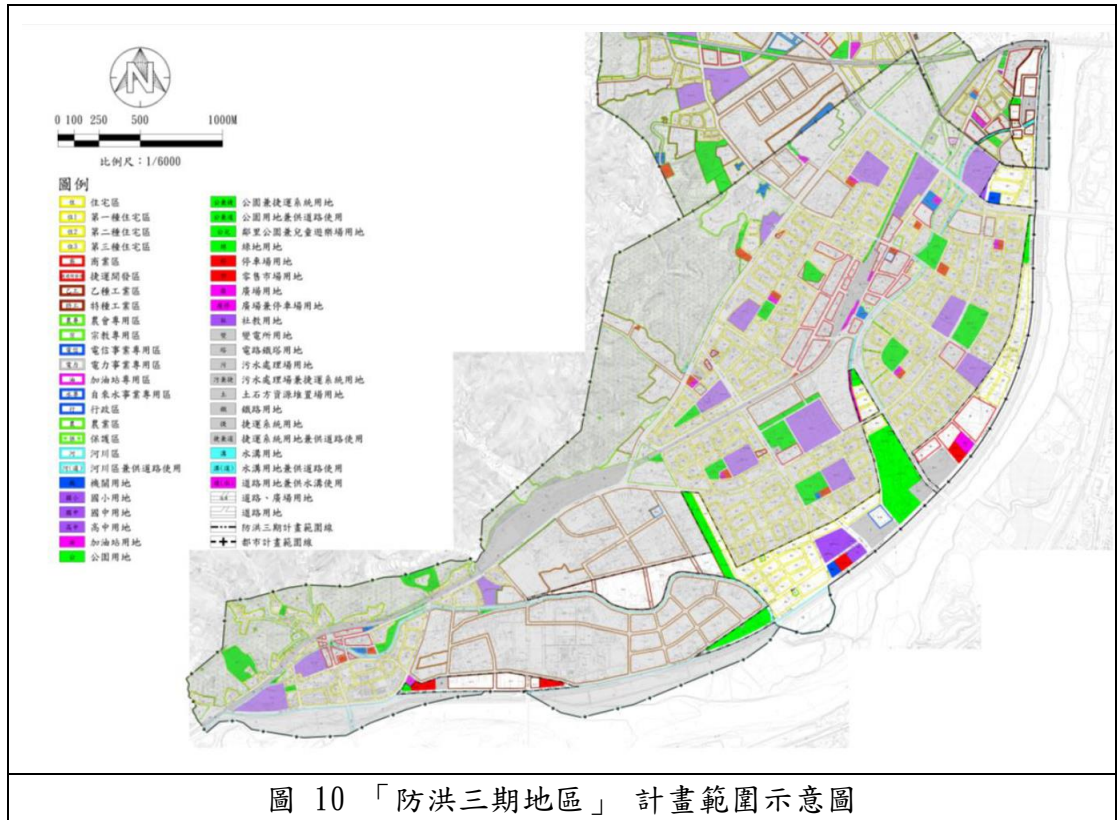
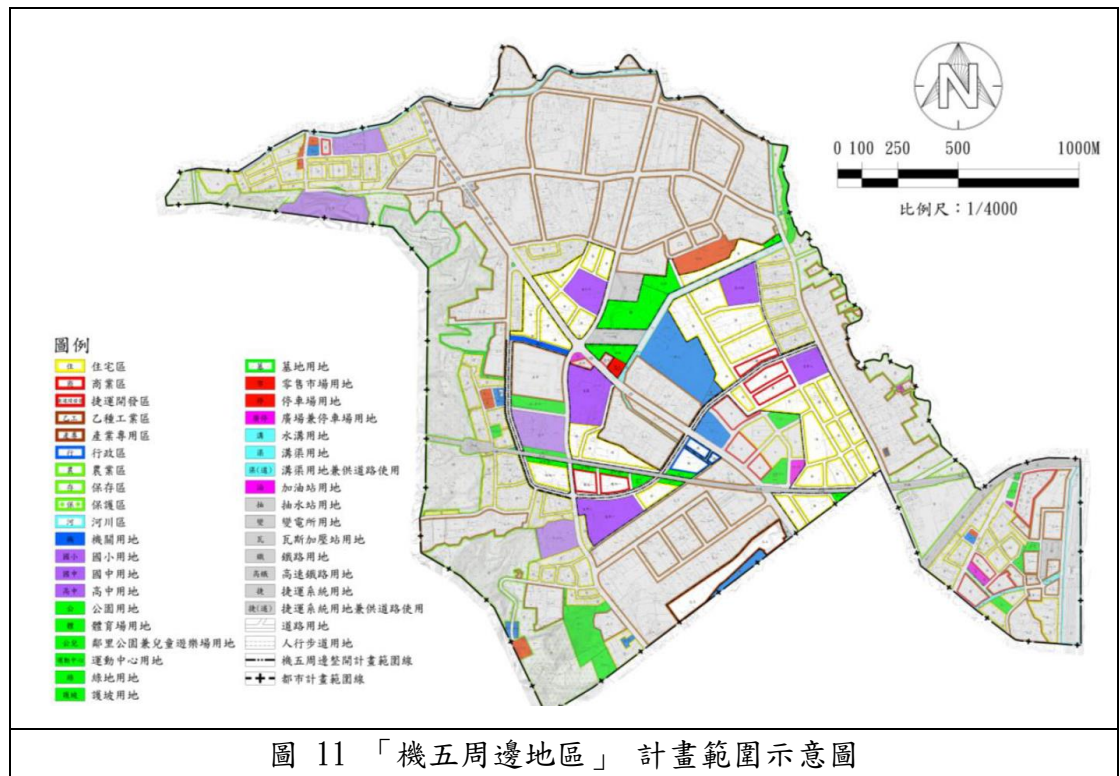


圖 10 「防洪三期地區」計畫範圍示意圖

(2) 機五周邊

位於樹林（三多里地區）都市計畫區之東南側，主要分布於中正路兩側，西起保安街二段、東至俊英街，為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討）」案（以下簡稱二通）之變更內容第 4、7 案範圍內之土地，面積約為 71.51 公頃；另本次檢討一併納入二通變更內容第 11 案之樹林工業區南側之乙種工業區附帶條件地區，面積約為 3.95 公頃。綜上所述，機五周邊整體開發地區現行計畫面積共約 75.46 公頃。



2. 辦理緣由：

防洪三期地區原為處理政府推動「臺北防洪三期計畫」工程完成後所產生之浮覆新生地，遂於民國 86~89 年間由改制前臺北縣政府辦理擴大及變更樹林都市計畫、變更樹林（三多里地區）都市計畫及變更樹林（山佳地區）都市計畫，並由改制前內政部營建署城鄉發展分署採跨區區段徵收方式整體開發。然依該分署於民國 97 年委外評估跨區區段徵收開發方式，其結果顯示財務不可行，致使本區遲未開發利用。

機五週邊地區為 87 年「變更樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討）」變更農業區為都市發展用地，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫，且涉及變更農業區惟可建築土地者，應確實依行政院核示之開發方式規定，採區段徵收方式辦理。

而今捷運土城樹林線經行政院 107 年 10 月 17 日核定在案，刻正辦理工程施作，預計 120 年完工通車，爰配合

捷運路網建設，再次啟動該二處整體開發之可行性評估，經 110 年初步評估尚具財務可行性，加上臺鐵捷運化及高快速公路網之建構，整體都會區格局亦已不若過往，大漢溪水岸二側的城市發展也不再以堤防阻隔而邁向與水共生。

3. 劃設原則：

防洪三期及機五周邊地區，原係屬浮覆新生地及農業區，既有合法建物數量並不多，且現況多屬鐵皮、磚造形式之工業廠房為主，部分商業、住宅使用為輔，其餘均非屬合法建築型態，故目前暫無研擬踢除區段徵收之原則性規範。

但為確保後續法定程序之順利，未來仍將配合整體開發辦理需要，研擬相關剔除原則。





圖 13 「機五周邊地區」 既有建物盤點示意圖

資料來源：本計畫繪製

第三章、課題分析與對策

第一節 整開區劃設再發展區課題

透過上述案例回顧，本計畫初步彙整大漢溪以北範圍內過去已發布實施與現行審議中整開區計畫劃設再發展區之辦理緣由、原則、配套措施之情形（詳見表 5），並進一步研析過去整體開發區劃設再發展區所面臨之課題與挑戰，以利後續提出改善策略方向。

表 5 已發布實施與現行審議中整開區計畫劃設再發展區之辦理緣由、原則、配套措施之情形

案名	開發方式	劃設原則/分區	劃設範圍	配套措施	有/無訂定排除原則
已核定實施（已開發地區、開發中）					
新莊副都心地區	市地重劃	現有合法房屋密集地區劃為更新單元（住宅區）	依地籍	劃定為都市更新地區	無
金山市地重劃區	市地重劃	建物登記謄本、建築執照坐落地籍範圍及參酌土地登記規則第 79 條建物情形，住宅區（再發展區）	依地籍	訂定差別容積率	無
三重都市計畫二重疏洪道附近地區	區段徵收	將工業區、部分住宅區、文教區與私立清傳商職用地排除於市地重劃範圍外，劃設住宅區（再發展區）、工業區（再發展區）	依土地使用分區	-	無
臺北港特定地區	區段徵收	依土地及建築所有權人申請原位置保留，排除區段徵收範圍外，劃設住宅區（再發展區）	依地籍	-	無
新莊、泰山都市計畫（塹仔圳地區）	市地重劃	聚集合法密集建築物累計投影面積超過 500 平方公尺者具有建築執照、建物登記證明或合法房屋證明	依地籍	訂定差別容積率	有

案名	開發方式	劃設原則/分區	劃設範圍	配套措施	有/無訂定排除原則
計畫審議中(尚未開發地區)					
蘆洲南北側農業區	區段徵收	既存合法建築物密集聚落，劃設為住宅區(再發展區)	依地籍	訂定差別容積率	無

資料來源：本計畫彙整

一、法令生硬及傳統宣傳導致市民參與程度不足

過去政府在辦理整體開發計畫，皆依照都市計畫法第 19 條：「主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知」又或依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項規定（略以）：「…辦理新訂或擴大都市計畫案件，…於都市計畫擬定前，將新訂或擴大都市計畫範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天及舉行座談會，並將公告徵求意見及舉行座談會之日期及地點刊登公報、新聞紙及網際網路…」通知民眾與土地所有權人，但仍常遇到民眾反映未收到公告徵求意見座談會或公開展覽說明會之公告消息，而未能參與座談說明會或於期限內向都市計畫擬定機關提出意見，而產生政府黑箱作業、資訊不透明公開等質疑，更顯見辦理整開計畫執行過程的市民參與程度不足之原因。

二、整開相關資訊不對等，民眾易生疑慮

政府辦理整理開發案時，常遇到許多民眾從一開始的都市計畫草案規劃階段、審議程序到區段徵收/市地重劃階段等都市計畫办理流程不清楚或了解之情形，同時也存在土地開發商與土地所有權人對於都市計畫資訊的取得常存在落差，土地所有權人不清楚辦理整開計畫過程中的相關事項，僅接收到土地開發商選擇性地給予地主對自身有利的資訊，侵害土地所有權人對於開發區相關事項知的權利，導致在整體開發計畫辦理期間，民眾常以為區段徵收/市地重劃係為政府以公權力強迫民眾參與開發、地主將面臨拆除或搬遷之誤解，亦不清楚如何提請保留合法住宅保留之管道，

更不了解何謂「再發展區」之概念，影響土地所有權人權益甚鉅。

三、土地權屬複雜，參與整開意願不一

在過去辦理整體開發計畫過程中，即便考量土地所有權人申請保留合法房屋之意見劃設再發展區，也常面臨該土地權屬關係複雜之問題，土地歷經數代，整個家族後輩因共同共有持分的人太多，對於是否劃為再發展區排除區段徵收/市地重劃範圍，又或參與區段徵收/市地重劃配地，產生意見分歧之問題，其中有人對處分方式有不同意見便會導致不動產難以利用或處分，倘土地所有人對於參與整開意願不一致，異議案件數眾多，進而影響整體開發計畫進度的延後，耗費更多公共資源去協調地主意願。

四、劃設再發展區是否具公益性及合理性

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。同時，於都市計畫審議階段，常受審議委員會垂詢，劃設再發展區原則是否考量公益性與合理性，後續是否有相關配套措施與相應之土地使用管制（其容積率與建蔽率）等問題。上述情況更顯見於刻審議中之開發計畫案件，促使劃設再發展區原則與內容須更加完整與規範。

五、現況再發展區排除原則尚未有通案性標準

由上述案例分析可知，早期之都市計畫案訂定再發展區原則多以合法房屋密集地區劃為更新單元，又或依計畫需求依土地使用分區直接劃為再發展區為依據，到近年依土地及建築所有權人申請原位置保留及聚合法密集建築物等考量，去研擬不同之劃設原則，例如：土地所有權屬比例超過 50%或方式具有聚合法密集建築物累計投影面積超過 500 平方公尺者具有建築執照、建物登記證明或合法房屋證明。儘管訂定再發展區排除原則會依據都市計畫個案條件而有差異，卻尚未有一套通案性標準可供刻辦

理草案規劃案件參考。再者，政府在訂定再發展區排除原則倘未有通案性之標準或依據，常於整開座談會或公開展覽說明會遭受民眾質疑整開之公平性與合理性，導致開發過程，政府人員無法依據通案性之標準妥善地與地主溝通協調，延宕整個開發期程，進行更有效率的開發利用。

第二節 再發展區劃設原則改善策略

一、與時俱進修訂相關法令，強化宣導及擴大民眾參與

近年來，都市計畫法雖歷經多次法定修訂歷程，惟並未因應實際都市發展需要，進行通案性考量，而時有透過解釋函令等非法制化方式，研訂相關執行規範，致使各地方政府於辦理都市計畫相關業務時（含通盤檢討、個案變更），常有行政程序不完備而遭質疑之情事發生，形成「頭痛醫頭，腳痛醫腳」之狀態，建議相關法令主管機關應秉持權責，傾聽各界建言，通盤性進行法令修訂作業。

此外，因應近年詐騙事件層出不斷，政府機關對於民眾個人資料保護更為嚴謹，以確保民眾之個人生活及財產安全，然於此同時，行政機關辦理相關政策通知、宣達亦更為不便，如辦理都市計畫或整體開發之土地所有權人通知，常以地政系統之地籍謄本所登載聯絡地址作為通知對象，惟一般民眾多以戶政系統作為主要聯絡方式，致常有未收到通知之情事發生，建議由相關單位研擬措施與機制，在相關法令容許範圍內，各政府機關可妥為運用戶政、地政之相關資訊，所為公務資訊通知、送達。

另外，都市計畫、市地重劃等內容對於一般民眾而言較為陌生，尤以區段徵收為重，常使民眾誤以為政府要強制徵收土地，部分稍微了解法令意涵之民眾，則認為公共設施用地之取得為政府之責任，不應苛責於民眾納為共同負擔項目，故而反對整體開發之共同負擔內容與比例，此皆為對法令、開發之不熟悉所致，建議可結合在地學界、社區規劃師、都更推動師等相關資源，由民間主導，透過論壇、工作坊等方式，讓各界民眾更為了解都市計畫、整體開發之實質內容，也可強化未來政府、民間之公平對話。

二、建立相關平台，落實公平、公正、公開的施政態度

1. 加強透明度

將整體開發內容納入施政計畫、預算、執行狀況以及結果等資訊公開，讓民眾清楚了解政策的背景、目的及實施的過程，

如透過政府網站、社交媒體、新聞發布會等多管道進行。

2. 簡化與清晰化政策資訊

將都市計畫、整體開發內容以簡單易懂的方式呈現（如臉書上以圖畫方式），避免使用過於專業的術語，並提供具體案例和數據支持，以增加民眾的理解。

3. 建立雙向溝通管道

建立專案網站、適度舉辦說明會、公聽會、座談會，聽取民眾的疑慮與建議，並針對具體問題給予回應。

4. 積極反應民眾意見

對民眾提出的建議或批評作出實質回應，若有必要，可以進行政策調整，並公開解釋改動的原因。

5. 提供教育與宣導

透過專門的教育與宣導活動，提升民眾對政策的理解，進行專門的知識普及。

三、透過公部門資源，盡可能協助私有產權之協商

1. 激勵措施

現行整體開發法令皆已訂有相關優惠措施，如開發後幾年內之土地增值稅減免等相關政策措施，但民眾往往不清楚相關法令內容，可透過溝通說明方式，作為民眾自行決策參與或不參與之參考。

2. 簡化行政流程

過往整體開發作業，至少須歷經都市計畫、市地重劃計畫、區段徵收計畫、公益性及必要性計畫等研擬，再經地方、中央各種委員會審理後，始得實質辦理工程作業，如何在既有法令基礎及法定程序下，簡化相關行政流程，視為重點。

3. 改善土地價值認知

提供土地價值的專業分析，幫助地主了解其整體開發後之市場潛力，並提供科學的規劃建議，讓地主更清楚開發後的土地能夠帶來的經濟利益。

此外，整體開發後未來的環境基礎設施改造、升級，推動交通、商業設施、學校、醫療等公共服務的完善，從而提升整個區域的土地價值。

4. 協助解決法令風險

提供明確的法律諮詢服務，確保地主的權益不受到損害，並且對開發過程中的風險進行充分的預測與規範。

四、強化溝通說明，落實使用者付費精神

1. 清楚傳達使用者付費概念

針對現行法令上，分別對於市地重劃、區段徵收各有 9 種、10 種公共設施及開發費用（含拆遷費、工程費、貸款等），在整體開發作業完成後，相關公共設施即已興闢完畢，最終受惠者仍為土地所有權人，因此，對於使用者付費之概念，應清晰的傳達給民眾，了解到並非政府機關有奪取財產之情事。

2. 強調公平性與正當性

針對參與整體開發範圍內之土地所有權人，透過肩負共同負擔方式，達到使用者付費之目標，但針對範圍內部份無參與意願之土地所有權人而言，無論在開發前、開發後均仍位處開發範圍內，未來整體開發完畢後，亦可享受周邊升級、改善後之基礎設施，卻無需肩負相關負擔責任，此應非屬公平、正義之施政作為。

3. 建立合理之配套措施

為追求再發展區與參與整體開發地區之土地所有權人均達到公平負擔原則，時有針對再發展區之容積率進行差別容積訂定機制，但再發展區內土地所有人若多為小地主，更造成其未來改建不易之情事，故適度配套政策，將有助於該再發展區未來辦理更新改建。

五、研訂通則性範本，作為個別案件劃設原則之訂定參考

在過往辦理整體開發作業過程中，均以全數土地共同參與為辦理開發之主要原則，然而，近年來房地產景氣蓬勃發展，人民對於財產權之自我意識也逐步提升，在各方考量下，不參與政府主辦整體開發作業之情形也陸續增加，但因應時空環境之變遷，都市環境仍然有隨時滾動式調整之需要，爰此，辦理整體開發作業的同時，兼顧參加、不參加之土地所有權人權益，勢必為當前政府辦理土地開發作業之核心課題。

然而，考量各別整體開發地區之環境背景、空間定位及未來發展趨勢均為不同，訂定統一性再發展區劃設規範作為每一處整體開發地區據以遵循辦理之依據，恐有其困難性，惟在保障民眾生存權、居住權及財產權之前提要件下，仍可在法令准許範圍內，先行訂定相關原則性規定，並依各別整體開發性質，酌予適用、不適用或調整，除可強化政府機關辦理整體開發作業之公益性與必要性外，亦可強化政府施政之透明度，兼顧公平、公正、公開之原則。

六、規劃階段即配合劃設相關公共設施，保障居住權與生存權

辦理整體開發作業前，計畫範圍多屬於公共設施、公用設備不完備，如：地面上公園、綠地、廣場，地面下水、電、瓦斯維生管線等；交通道路系統則多屬蜿蜒分布、不等寬等情事，致使整體環境品質低落，相關公共建設難以進入，且人行系統不完備等狀態。

透過整體開發作業，重新針對土地、地籍進行整理，配置適當公共設施用地、劃設足量住宅區滿足居住環境需求、商業區契合地方商業發展，此外，針對道路系統部分，在既有路網及考慮周邊道路銜接，依主要道路、次要道路、聯外道路等妥善劃設適當寬度的道路系統，並於地下布設未來所需之維生系統管線等，符合地區發展需求外，同時符合全市對於此地區之空間發展定位。

另外，於規劃及計畫審議階段，配合在地民眾需求，適度劃設再發展區，排除於整體開發範圍外，然雖其未參與整體開發，為避免其未來無進出通路或水、電、排水設施等之銜接需求，於其周邊地區適度劃設公共設施用地，如：綠地用地、道路用地，並於後續工程階段，於公共管線系統預留街口，以保障其未來通行及維生管線設置之權利，確實保障其於憲法上之居住權與生存權。

第三節 研訂再發展區劃設原則過程與成果

透過上述汲取過去案例經驗中之不足與待改善之處，試提出相關改善策略後，本計畫旋知建構一套具通則性與規範之再發展區劃設原則，無法僅透過提出單一局處、單一面向或短時間的構想便一蹴而就，而應是將檢討過去案例中之不足所提出的改善策略，實際落實於刻正辦理整體開發計畫中，並廣納民眾與土地所有權人意見、與各相關局處研商討論，從過程中滾動式調整與檢討再發展區劃設之原則。因此，本計畫將以「計畫草案規劃中—尚未開發」之整開區防洪三期、機五週邊地區及新訂大柑園地區草案規劃中研訂再發展區劃設原則過程與階段性之成果，來初步提出研訂再發展區劃設原則建議，以供未來後續相關業務參考。

一、召開多場公告徵求意見座談會，廣納民眾意見

為使民眾與土地所有權人能與政府相互溝通與瞭解整體開發辦理範圍、現況課題、開發方式與後續辦理程序等，防洪三期、機五週邊地區及新訂大柑園地區計畫於公告徵求期間，曾召開多場公告徵求意見座談會，除都市計畫規定將公告刊登公報、新聞紙及網際網路外，新訂大柑園地區計畫更以書面郵寄方式周知涉及範圍內土地所有權人，期望擴大宣傳座談會以增加民眾參與度，並藉由辦理座談會擴大政府與民眾間之對話，協助民眾釐清不同意見所關注的重點面向。



資料來源：本計畫拍攝



圖 15 新訂大柑園地區辦理公告徵求意見座談會情形

資料來源：本計畫拍攝

二、土地所有權人參與區段徵收開發意見調查

除了依都市計畫法辦理公告徵求暨座談會，為更能在草案規劃階段中讓人民可以充分的表達自己的意見，提供更多元的規劃建議與需求，包括願景、各面向議題或多種可能的規劃方案等建議，故於辦理公告徵求期間以郵寄方式，發送區段徵收開發意見調查表（詳見附錄一），內容包含計畫背景、範圍與整體開發辦理方式與區段徵收問與答等基礎資料，試解決過去整開資訊不對等之問題，使土地所有權人更清楚地瞭解計畫內容，並提出對計畫的建議與需求，以利作為後續辦理整開劃設使用分區之考量。

「新訂大柑園地區都市計畫案」土地所有權人意見調查表

編號：

本調查問卷僅供後續草案規劃參考，您的意見及資料將不會用於其他用途，亦無涉後續土地產權分配事宜。

(一) 請問您知不知道新北市政府將辦理「新訂大柑園地區都市計畫案」之都市計畫案擬定，後續並以區段徵收方式辦理整體開發？

1. 知道 2. 不知道

(二) 請問您對區段徵收瞭解程度如何？

1. 已完全瞭解 2. 尚稱瞭解 3. 完全不瞭解

(三) 依行政院 91 年函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」，故俟都市計畫擬定程序完竣後，本案應採區段徵收方式辦理整體開發，您對本案後續推動意見為何？

1. 支持開發
2. 不支持開發(建議方向_____)
3. 無意見

(四) 請問您持有的土地現況作何種使用？(複選)

1. 農耕使用(續答下題) 2. 工廠使用 3. 住宅使用 4. 商業使用
5. 其他使用_____ 6. 無使用

(五) 您目前於本區從事農耕活動，您是否希望繼續於本計畫區從事農耕？(本身並非從事農耕活動者免答)

1. 希望：目前耕作面積_____ m²，希望維持農耕面積為_____ m²
2. 不希望

(六) 其他相關建議：

■ 基本資料：(供身分確認及調查結果分析之用，絕不外洩，請放心填寫)

1. 土地所有權人(必填)：_____ (簽名或蓋章)
2. 土地座落(必填)：_____ 段 _____ 小段 _____ 地號
3. 聯絡電話：() _____
4. 通訊住址：_____

— 本調查問卷結束 —

新北市政府感謝您的配合

圖 16 土地所有權人參與區段徵收開發意見調查表格式

資料來源：本計畫製作

三、機關研商會議研訂再發展區劃設原則

一個都市計畫的落實，尚需與各相關業管局處相互交流，聽取專業之想法與意見，進而從中調整。因此本計畫主動邀集城鄉局相關業務科(都市計畫、計畫審議與綜合規劃科)、市府經發局、地政局、交通局等相關局處召開研商會議，針對過去整開區劃設住宅區(再發展區)、產業區(再發展區)之依據與原則進行檢討與分析問題，並共同研商現行草案規劃中劃設再發展區之樣態與處理原則之可行性進行討論研商，並經 2 次會議討論後，初步共識如下：

- (一) **劃設理由與內容合理性**：倘若整開區劃設再發展區，應清楚說明其劃設原因、劃設面積之依據、劃設範圍及方式、土地使用管制及後續配套措施，並應進一步考量後續採區段徵收或市地重劃作業之可行性。
- (二) **以取得合法建物證明為優先原則**：住宅區再發展區可依取得建築執照、建物登記證明或合法房屋證明為劃設依據；產業區再發展區可依取得合法工廠登記證為劃設依據。
- (三) **以地主意願為劃設依據**：透過彙整陳情意見與土地所有權人開發意見調查所提期望排除開發範圍之地段地號作為劃設再發展區之考量。
- (四) **行政分工**：由城鄉局都市計畫科辦理計畫法定程序。由市府經發局輔導納管與未登工廠取得合法工廠登記證，並提供產業區再發展區劃設原則、並由地政局對再發展區劃設原則可行性提出相關建議。後續由市府地政局辦理區段徵收或市地重劃作業。



圖 17 機關研商會議情形

四、參與社區鄰里說明會

除上述辦理公告徵求意見、發放土地所有權人調查表與召開機關研商會議外，辦理草案規劃之過程中，也透過社區意見領袖與社區議題推動者反映應，並參與地方社區所召開之說明會，以社區為單元的形式更能與民眾進行更清楚與有效率的溝通，透過說明會更進一步瞭解民眾對整開內容及再發展區概念認知之程度，並能根據民眾對於再發展區劃設之建議，進而滾動式地精進現行再發展區劃設原則。



圖 18 參與地方社區說明會之情形

資料來源：本計畫拍攝

第四章、結論與建議

一、公、私合力，創造新興都市價值

新興都市地區之開發，多屬整體環境窳陋、公共服務不足，往往涉及各種層面議題亟待處理，如：公共設施服務水準、既有道路系統蜿蜒且路幅不足、地籍零散複雜等，甚而需要其他相關部門建設相互搭配，如：高（快）速公路匝道建設、大型醫療院所建設、社會福利設施等，非一朝一夕即可完成之計畫與開發，尚須仰賴多個部門相互合作方可達成。

此外，以我國土地發展制度而言，多數土地均為私人所有之財產，不如新加坡、中國大陸等國家，土地多為政府所有，在辦理新興地區建設時，如何與私地主相互合作，創造地區環境新興價值，相對重要。

承上，無論對於政府、參與或不參與整體開發之私地主而言，新興都市地區之開發作業，最終均是追求整體環境、居住生活品質之改善，因此，僅有透過公、私合力方式，取得雙方共識，加速土地開發辦理進度，加速整體環境之改善。

二、既有法令重新檢討，與時俱進

誠如本研究計畫所載，因應近年來民意高漲，財產權保障議題日益重視，都市計畫主管機關僅僅透過解釋函令等被動方式方式，要求各地方政府應有相關因應作為，忽略實際法令興修的重要性，以至於各地方政府於實務執行上，常遭民眾誤解或指責未有明確法令依循，甚而於都市計畫發布實施後，循行政救濟方式辦理，變相增加地方政府財政支出。

再考慮都市計畫、市地重劃、區段徵收等均屬於專業程度較高之內容，多數民眾較難以理解，無論在整體開發的計畫內容說明，抑或是後續排除整體開發等再發展區之劃設範圍、原則及內容之說明，均仰賴公、私部門透過積極且多次對話，方

能達到並收取溝通的成效。

三、透過規劃手段，避免影響再發展區之相關權益

透過整體開發作業，將對土地和地籍進行整理，規劃適當的公共設施用地，劃分足夠的住宅區以滿足居民的需求，並設立符合當地商業發展需求的商業區。此外，在道路規劃方面，將根據現有路網和周邊道路銜接，合理規劃主要道路、次要道路和聯外道路的寬度，並預留地下管線以供未來使用，確保符合區域發展需要並與全市空間發展計劃相一致。

此外，針對再發展區部分，於規劃和審議過程中，根據當地居民的需求，適當劃定再發展區，雖然這些區域不在整體開發範圍內，但為避免將來缺乏進出道路或水電排水設施，會在其周邊設置必要的公共設施用地（如綠地、道路等），並在後續的工程階段，為公共管線系統預留接入點，以保障其未來的通行與設施接駁權利。

四、建構通案處理原則，堅定信任價值

依照前面本計畫所綜整內容而言，本市（研究範圍）於推動整體開發作業時，均係待民眾於都市計畫草案公開展覽期間或審議程序期間，提出無參與開發意願，再進而請陳情人提供房屋相關資訊或另洽請建築管理主管機關提供相關資訊後，再行研議討論排除整體開發的可能性。

然而，每一處整體開發案件或多或少均會有私有地主不願參加整體開發的情事發生，政府機關如能夠在計畫草案對外接露前，預先研擬相關因應作為與策略，使整體案件更為完整，除可增加民眾對於施政的信任度以外，亦可減輕承辦人員之辦理壓力及實際工作量。

基此，本計畫初步研究再發展區劃設之初步原則，含括劃設理由與內容合理性、取得合法建物證明、地主意願及行政分工，然因各處整體開發案件之環境條件、空間定位與發展趨勢

不盡相同，在前述原則條件下，保障民眾最基本之生存權、居住權及財產權外，如何進一步確認合適的再發展區劃設原則，同時提出相對應的配套措施，仍回歸到各別案件之基本資料研擬後，妥善提出並送交都市計畫委員會合議檢討。

附錄一 土地所有權人參與區段徵收開發意見調查表格式

本頁自存參考

「新訂大柑園地區都市計畫」案 土地所有權人參與區段徵收開發意見調查

各位土地所有權人您好：

本案目前係屬草案規劃階段，尚未進入法定程序，本次意見調查係為公民參與之過程，目的係調查土地所有權人之意見，並將調查結果納入後續規劃與執行參考。

本案位於樹林、三峽及鶯歌區之非都市土地，周邊為臺北大學社區特定區計畫、三峽都市計畫及其他非都市土地河川區。因該區現況多為工廠及農田等交雜使用，導致環境堪慮、景觀不佳且公共設施不足等問題。周邊已有高快速道路及刻正興建捷運系統等重大建設，該區已由過去的都市邊緣逐漸轉變為三鶯策略區的發展契機，故本案將大柑園地區納入都市計畫範圍進行整體規劃。

本案因屬城鄉發展地區（產業）性質，爰於「新北市國土計畫」內劃設為城鄉發展地區第二類之三，得以新訂擴大都市計畫方式開發，並載明區位、機能及規模等事項，故本案期望透過新訂擴大都市計畫方式，改善原有土地使用違規情事，降低都市災害風險，引導土地發展、產業資源之合理分配及利用，使得都市發展健全，並進而促進地方發展。考量大柑園地區具有特定產業群聚狀況且後續規劃空間發展機能亦以產業型態為主，期藉由本計畫引導土地使用、產業發展之合理分派及利用，並期將鄰近適合業別廠商及未登記工廠業者引導至本案範圍，健全都市發展。

另依現行法令之規定，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應採區段徵收方式開發，並配合辦理都市計畫擬定及區段徵收之評估作業。本次意見調查僅供後續草案規劃參考，凡涉及您個人隱私資料部分，將依個資法保密不公開，不作其他用途使用，亦無涉後續土地產權分配事宜。

另為協助您更瞭解規劃內容，本案將於113年7月2日、7月9日、7月16日與7月24日分別於樹林區公所、三峽區公所、樹林區東園市民活動中心及鶯歌區公所舉辦共4場座談會，歡迎土地所有權人擇一參加。有關本案座談會資訊、計畫位置、整體開發辦理方式及區段徵收問與答，請於背面掃描QR code下載閱覽；於填寫意見調查表時，請於選項之打“√”，並於民國113年7月31日前寄回至新北市政府城鄉發展局（問卷背面沿折線對折黏貼後寄回，免附信封及郵票），以利統計分析。謝謝您的合作。

敬祝 身體健康，萬事如意！

新北市政府 敬上

諮詢單位：新北市政府城鄉發展局（服務時間：上午9:00~12:00 下午13:30~17:30）

簡小姐 電話：(02)29603456#7129

周股長 電話：(02)29603456#7122

本案計畫位置、整體開發辦理方式及區段徵收問與答
請掃描下方 QR code 下載



「新訂大柑園地區都市計畫案」土地所有權人意見調查表

編號：

本調查問卷僅供後續草案規劃參考，您的意見及資料將不會用於其他用途，亦無涉後續土地產權分配事宜。

(一)請問您知不知道新北市政府將辦理「新訂大柑園地區都市計畫案」之都市計畫案擬定，後續並以區段徵收方式辦理整體開發？

1. 知道 2. 不知道

(二)請問您對區段徵收瞭解程度如何？

1. 已完全瞭解 2. 尚稱瞭解 3. 完全不瞭解

(三)依行政院 91 年函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」，故俟都市計畫擬定程序完竣後，本案應採區段徵收方式辦理整體開發，您對本案後續推動意見為何？

1. 支持開發
2. 不支持開發(建議方向_____)
3. 無意見

(四)請問您持有的土地現況作何種使用？(複選)

1. 農耕使用(續答下題) 2. 工廠使用 3. 住宅使用 4. 商業使用
5. 其他使用_____ 6. 無使用

(五)您目前於本區從事農耕活動，您是否希望繼續於本計畫區從事農耕？(本身並非從事農耕活動者免答)

1. 希望：目前耕作面積_____m²，希望維持農耕面積為_____m²
2. 不希望

(六)其他相關建議：

■ 基本資料：(供身分確認及調查結果分析之用，絕不外洩，請放心填寫)

1. 土地所有權人(必填)：_____ (簽名或蓋章)
2. 土地座落(必填)：_____段_____小段_____地號
3. 聯絡電話：() _____
4. 通訊住址：_____

— 本調查問卷結束 —

新北市政府感謝您的配合