

臺北市 2020開發好政智慧生態論壇

會議 實錄



時間 | 109年9月11日 (星期五)

地點 | 集思交通部國際會議中心3樓國際會議廳
(臺北市中正區杭州南路一段24號)

主辦單位 | 臺北市府地政局

承辦單位 | 左右國際股份有限公司

會議議程 Agenda

時間	活動內容	與會貴賓
09:30-10:00	報到入場	
10:00-10:10	開幕致詞	長官及貴賓致詞
10:10-10:30	專題報告 臺北整體開發4.0 邁向宜居永續城市	主講人：張治祥 (臺北市地政局局長)
10:30-12:00	專題論壇(一) 新區開發導入 智慧生態的實績與精進	主持人：邱英浩 (臺北市立大學市政管理學院院長) 主講人：陳光雄 (光世代建設前董事長) 與談人：黃 群 (臺北市地政局土地開發總隊總隊長) 洪智揚 (臺中水湳智慧城建築師) 李鎮宇 (臺北智慧城市專案辦公室主任) 陳大同 (禾拓規劃設計顧問有限公司副總經理)
12:00-13:00	午餐休息	
13:00-14:30	專題論壇(二) 區段徵收安置計畫 嶄新的議題與挑戰	主持人：易立民 (臺北市地政局副局長) 主講人：辛年豐 (逢甲大學土地管理學系副教授) 與談人：蔡金鐘 (桃園市地政局副局長) 徐鳳儀 (新北市地政局主任秘書) 林子琳 (環境法律人協會秘書長) 劉曜華 (逢甲大學都市計畫與空間資訊學系副教授)
14:30-14:50	茶敘	
14:50-16:00	綜合座談 區段徵收 與市地重劃的下一步	主持人：張治祥 (臺北市地政局局長) 與談人：王靚琇 (內政部地政司司長) 蔡金鐘 (桃園市地政局副局長) 徐鳳儀 (新北市地政局主任秘書) 何憲棋 (臺中市地政局專門委員) 范乾峯 (臺北市地政局土地開發總隊副總隊長) 劉曜華 (逢甲大學都市計畫與空間資訊學系副教授)
16:00	閉幕散場	

貴賓致詞

•內政部花敬群政務次長

內政部花敬群次長蒞臨致詞表示，整體開發是進行空間環境改造必經的過程。政府應從民眾角度出發，超前部署預想民眾需求進行溝通，一路以來施政不當、計畫不當的經驗，都會影響現今的政策推動，而這些政策必須要兼顧民意、各種扭曲言論的考驗。

花次長認為區段徵收的初衷，就是追求公平整體開發，大家共同負擔並分享開發成果，本質是雨露均霑的合作，所以區段徵收是立意良善的政策。但怎麼樣把它做好，就是政府的責任，重點在於如何在法治的基礎做必要的調整。而安置為區段徵收爭議的主要原因之一，強調再溝通的重要性，更期許透過這次的論壇，傾聽各方意見，內政部將與地方政府攜手努力把區段徵收做得更好。



內政部 花敬群政務次長

貴賓致詞

•臺北市柯文哲市長

柯文哲市長蒞臨致詞時首先提到臺北市過去已完成整體開發面積達2,237公頃，提供公共設施用地800公頃，包括民生社區、信義計畫區、基隆河截彎取直、串連內湖科技園區、南港經貿園區、南港三期北部流行音樂中心及開發中的北投士林科技園區，打造臺北科技走廊，佈設有系統的公共服務基礎設施，在臺北的城市發展中扮演極為重要角色，可說是「關關難過，關關過」。也提及「宜居永續」是臺北市的城市願景，秉持進步價值，體現「為市民服務，替城市創新」的使命。

柯市長進一步談到近期受矚目的社子島開發案，表示在地禁建50年，累積半世紀的問題很難一次處理完，導致小問題累積成大問題，因此怎麼做都不會讓全部人滿意，但還是要解決。不能因「少數利益犧牲多數利益」，也不能因「短期利益犧牲長期利益」。市府選擇誠實面對，願意持續傾聽地方意見，找出最適合的解方。

最後，柯文哲市長期許在下午的綜合座談中能夠「專業問題，專業解決」，透過各與談人拋出專業看法相互討論，將社子島的傷害降至最低，並且強調問題一定要及早解決，不要等小問題變成大問題，彰顯臺北市政府一貫面對問題解決問題的務實作法。



臺北市 柯文哲市長

專題報告

•臺北市政府地政局 張治祥局長

由主辦單位張治祥局長進行「臺北整體開發4.0邁向宜居永續城市」專題報告，詳細介紹臺北市整體開發的演進過程，大致分為四個階段—從日據時期開啟第一階段，主要注重地籍平面式的整理，且當時已經有建造道路系統、開闢公園綠地的概念，在實施地籍重劃後，使地籍完整齊一；第二階段，則是於戰後臺北市處於都市擴張、人口大幅成長時期，臺北市辦理了全國首件市地重劃－松山一期重劃區也就是著名的民生社區，另外在華江地區進行整建更新、興關國小等等；第三階段，強調與國際接軌，例如松山二期重劃區－信義計畫區為臺北市面積最大，也是全國第一個實施都市設計審議的重劃案，全面進行市容、美學的管制；第四階段，則朝向永續發展的道路，在推動智慧生態建設的同時，也導入了公民參與、歷史傳承的理念，保留在地文化資產，持續精進。



臺北市政府地政局 張治祥局長

專題論壇（一）「新區開發導入智慧生態實績與精進」

- 主持人 臺北市立大學市政管理學院 邱英浩院長

邱英浩院長感謝張治祥局長精彩的專題報告，再一一介紹本場次主講人及與談人的經歷與專長。

- 主講人 光世代建設 陳光雄前董事長

陳光雄前董事長提及建築是影響生態的一個重要因素，點出地球上面臨的三大問題——地球暖化、人口爆炸及城市化，以提出面對都市生態系統五大失衡的解決方案。陳光雄前董事長認為，現今城市應該走向「生態城市」才能稱為智慧，且應以智慧生態社群建造為目的，並強調各城市導入智慧生態應依據詳細數據及氣候進行規劃，提出推動城市森林、發展健康住宅、IOC中心等願景，期待智慧城市普及化。

- 與談人 臺中水湳智慧城 洪智揚建築師

洪智揚建築師分享臺中水湳區段徵收工程中央公園規劃設計案，介紹新區開發導入智慧生態實例。整個中央公園的設計核心主軸在於結合地表紋理及大氣氛圍。首先，在生態手法的部分，藉由高低起伏的地型設計及透水鋪面吸水、儲水的特性，讓大部分的雨水得以保留在基地內；且園區植物83%為原生樹種，並將既有喬木及新植喬木、不同年齡的喬木混合種植，保持植栽的生物多樣性；氣候氛圍的部分，則是透過電腦模擬無形的溫度、濕度及污染指標，規劃園區的活動場域，並透過智慧市民感測裝置，蒐集即時氣候資訊與市民分享。

- 與談人 臺北智慧城市專案辦公室 李鎮宇主任

李鎮宇主任分享智慧生態社區與智慧城市的差異，兩者在目標及執行方式有很大的不同，智慧城市是以「民眾」為導向，旨在解決問題、產業推動，而智慧生態社區則以「環境永續」為主，重視生態及環境保育。李鎮宇主任也提醒智慧城市本身是很多元的，依各城市不同的需求及特性有不同的定義，提及新創背後即代表風險，需要審慎思考。另表示在基本定義上，智慧城市包含了部分生態社區概念，有效的整合並協調兩者之間的比例與連結方式，對於形塑未來都市是非常重要的。

•與談人 禾拓規劃設計顧問有限公司 陳大同副總經理

陳大同副總經理分享城市基盤，認為智慧生態城市必須透過智慧設備蒐集環境數據，進而營造出符合自然環境的生態規劃，並分享誠品行旅入口景觀意象改善、新北市林口機關用地整體規劃、淡海新市鎮特定區計畫等3個不同尺度的案例，提及推動的決心與效率是是一項重要因素，並且再三強調環境數據與因地制宜的重要性。



主持人 邱英浩院長



主講人 陳光雄前董事長

意見交流及討論

黃群總隊長表示，現今臺北市政府針對整體開發有許多精進作為，如成立府級推動小組，以加速跨局處的協調統整，即時解決並發現問題，也提及導入智慧生態後，後續的維護管理是一大考驗，應妥為注意並要求維管單位，且在推動政策時應傾聽民眾意見、加強在地溝通，符合在地需要。

而與會人員針對智慧和生態結合提出三個問題，包括：智慧生態如何結合美學？區域性開發是否應該跟城市有所連結？若要納入智慧、生態設施，成本的估算該如何拿捏？

陳光雄前董事長針對「智慧生態如何結合美學」說明無論什麼案子，都要有規劃師和設計師的參與，若能邀請藝術家製作裝置藝術，會是一個很好的考量點。邱英浩院長補充現今都市規劃多以數據、量化的方式解決問題，然人類主觀意識未必與數據結果一致，在人與生態環境之間，數據應為輔助角色，仍須回歸人本。李鎮宇主任則表明「智慧」應為輔助，例如智慧交通，是以交通為主體，智慧生態城市則應以生態為發展重點。邱英浩院長則針對美學發表看法，認為價格和美感不一定劃上等號，事物的價值與成本是不同的。



由左至右：黃群、陳大同、李鎮宇、洪智揚、陳光雄、邱英浩

專題論壇 (二) 「區段徵收安置計畫 嶄新的議題與挑戰」

•主持人 臺北市政府地政局 易立民副局長

易立民副局長提出安置計畫的公平性的疑慮，居住人口不論合法、非法，在安置照顧是否需要等同視之？認為區段徵收在後續引發的安置問題，必須要有深度的探討。並介紹本議題先由辛年豐副教授以兩公約的角度論安置計畫，再由實務經驗豐富的蔡金鐘副局長、徐鳳儀主任秘書說明安置面對的問題及實際的案例，最後由林子琳律師、劉曜華副教授分別以環境法律、都市規劃的角度切入，帶領大家思考安置計畫所面臨的問題。

•主講人 逢甲大學土地管理學系 辛年豐副教授

辛年豐副教授主要以既有法律制度及對法律制度的反思、反饋作為整個演講的主脈絡，先釐清居住權跟財產權的不同，並針對適足居住權做解釋，將其帶到臺灣本土的法規去做探討等等，針對安置的問題拋出議題，強調導入正當法律程序的必要性，以桃園航空城、南鐵東移案的具體案例進行安置議題的討論，最後以國際化的人權能夠應用在城市架構中、應以預警原則的態度面對城市治理的願景作結。

•與談人 桃園市政府地政局 蔡金鐘副局長

蔡金鐘副局長以桃園航空城徵收案為例，提出地上物拆遷是民眾反彈最大的議題之一，可見安置的重要性。航空城計畫以「一里一安置」及「先建後遷」兩大主軸作為拆遷戶區位規劃與執行作業之研擬原則，並延伸 8 大措施，在現有建物的保留、居住權益的保障及現金救助等面向均有規範。在特殊安置的部分，劃設農業專用區及社會福利專用區，並針對弱勢家戶家發特別救助金。此外，符合條件的住戶得優先承購、承租的住宅除價格租金低於市價一定成數外，位址坐落於捷運沿線生活機能佳，且以綠建築打造永續發展的生活環境，並與民間公會合作，協助建置安遷租購屋諮詢媒合平台，提供居民多元安置選擇。蔡副局長最後表示航空城一路走來持續與民眾溝通，降低疑慮，期許政策能關關難過關關過。



主持人 易立民副局長



主講人 辛年豐副教授

•與談人 新北市政府地政局 徐鳳儀主任秘書

徐鳳儀主任秘書表示，安置計畫是區段徵收成敗的一大關鍵，新北市政府的安置現況以法令規範為主，像是房屋補助費、人口遷移費、針對弱勢團體的特別救助金、優先安置土地等因應措施，考量臺北大學的安置住宅當時所遇到的困難及經驗，新北市政府認為房與地之間仍應以安置土地為優先，並且針對安置土地的條件進行較為深入的解釋。徐鳳儀主任秘書表示，新北市政府現階段仍依法以房屋所有權人為安置主體，未來針對其他建物所有權人如何安置，府內已開始做檢討及研議。並提醒在訂定安置計畫時，對合法房屋所有權人的公平性應一併考慮，如將開發區內拆遷戶全數納入安置，開發成本恐無法負擔，亦轉嫁到合法房屋所有權人身上，其中的公平性也需要被進行檢視。期許隨著經驗累積未來能發展出更完善的安置制度。

•與談人 環境法律人協會秘書長 林子琳律師

林子琳律師提及區段徵收的爭議，認為沒有先解釋區段徵收的必要性是造成居民的不理解的主要原因，並提出地價非土地價值的唯一標準、規劃者應回歸居民，而非只能被動接受等想法。林子琳律師再依據社子島區段徵收安置計畫進行不同的問題討論，如租金雖已低於市場行情，但居民的家戶收入是否能負擔？若無法掌握實際狀況，安置計畫都是空談，政府應做充足的調查並妥為溝通，才能使計畫順利進行。在最後針對適足居住權去做呼應，澄明NGO工作者最主要的目的是幫助政府和人民溝通協調，並呼籲政府應持續與民溝通，才能了解居民確切需求。

•與談人 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系 劉曜華副教授

劉曜華副教授以社子島為例，提出都市規劃為政府取得開闢公共設施用地的方式之一，認為人民沒辦法信任政府才是都市計畫無法順利推行的根本原因。並從都市發展的三步驟延伸，表示規劃專業是以整體利益為出發點，考量整體的必要性、正當性及市場性，然面對個體安置卻很是困難，並針對區段徵收的安置配套、補助措施是否逾越地主共同負擔範疇拋出問題討論。

劉曜華副教授提出都市規劃目的為土地資源重新分配，不應加諸過重的居住權枷鎖，個體居住權非涉土地資源分配，應回歸社會義務範疇以住宅法保障。並以遊民居住權為例，指出不同地區的遊民若因所在地涉開發與否而享有不同的居住權益，是有失公平性的。最後，劉曜華副教授也向大家呼籲，改變不代表變壞，但不改變不代表更好，希望大眾在注重自身的利益外，也能關注自己以外的議題及公共事務。

意見交流及討論

地政司王靚琇司長首先提問，希望能夠聽到林子琳律師針對劉曜華副教授所拋出議題的看法，及詢問NGO是否能夠從旁協助與民眾溝通。林子琳律師回應，「時機點」會是溝通的一大重點，政府不應該到了計畫末端才和民眾溝通，並澄清NGO機構主要是民眾和政府機構間的橋樑，而非NGO本身有說服居民的義務。

易立民副局長總結表示，以臺北市政府與民眾的溝通的經驗，本質上並不應是說服。而若能雙方能有退讓，才是有效的溝通。另溝通的時機也是一個重要的考量因素，應在計畫初期即啟動溝通，才有互相退讓的空間，提供大家思考。



由左至右：劉曜華、林子琳、徐鳳儀、蔡金鐘、辛年豐、易立民

綜合座談 「區段徵收與市地重劃的下一步」

•與談人 內政部地政司 王靚琇司長

王靚琇司長認為制度必須與時俱進，且實質上都市土地整體開發的面積並不大，但對公共設施用地的提升有很大的貢獻，並針對全國都市土地整體開發實施成果，比較六都開發面積及區域以高雄市為最多。另外王司長提到，在勘選整體開發範圍時，財務自償性是必須考量的主要因素，並且呼應辛副教授演講時提及的適足居住權、劉副教授所提醒的都市計畫溝通概念。王司長也拋出土地的實質供給量是否過剩的問題，提出未來人口負成長等公共議題。最後王司長說明了內政部現階段的成果及精進作為，並點出土地開發方式的決定其實是在「規劃」，應重視都市規劃的現況調查並落實通盤檢討，讓後續的整體開發手段能順利推行。

•與談人 臺中市政府地政局 何憲棋專門委員

何憲棋專門委員以自身經驗與大家分享，認為行政機關與民眾之間的溝通非常重要，當前面臨土地稀少性、貧富差距、人口負成長，亦指出人口仍會大量往都市移動，從而臺中市藉由區段徵收、市地重劃進行開發，現階段區段徵收的爭議最大，然以結果論而言，何專委認為區段徵收未必比市地重劃差，並提出希望未來市地重劃亦建立安置計畫的願景。

何專委提及區段徵收制度已發展成為臺灣模式，與國外案例不能相提並論。且以臺中市政府地政局溝通的經驗，認為非正式管道和地主溝通也是不錯的方式，先讓地主整合較有一致的意見，有助於問題的收斂，且強制拆遷是個一直存在的議題，「土地開發是經過選擇的、重要的公共利益」，土地處分應與開發目的做連結，最後以介紹臺中「共好開發」作結。

•與談人 臺北市府地政局土地開發總隊 范乾峯副總隊長

范副總隊長先回應林律師對於區段徵收的疑慮，提及區段徵收需經內政部土地徵收審議小組決議具有正當性才能施行。范副總隊長提出自己的觀點，認為現今審議機制上存有兩大謬誤：首先依程序需至內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫後，該區段徵收的正當性才被核定，在那之前該案呈現正當性未確定的窘境。再者，因利害關係人及需用土地人無民主辯論的機會，導致審議決定存有偏誤的疑慮。范副總隊長建議由土地徵收審議小組先確定區段徵收的正當性，修訂都市計畫主要計畫後，最後再談完全補償與妥適安置的建議，並於審議區段徵收正當性階段辦理公開聽證，聽取雙方意見後作成准駁決定，較能讓反對方信服。



主持人 張治祥局長



與談人 王靚琇司長



與談人 何憲棋專門委員



與談人 范乾峯副總隊長

綜合座談 提問與回應

張治祥局長先感謝在場嘉賓的熱情參與，並提及區段徵收的公平性優點，以社子島的案件為例，認同溝通的時機非常重要，但因社子島議題延宕了太久，使居民對於議題麻痺，市府雖費時一年半和地方說明，仍有許多民眾不願意和政府溝通，並點出政府在過程中遭遇的困難，接續開放提問。

新北市政府地政局與會人員提問，想知道「適足居住權」是如何看待違章建築，以及中央立法或行政機關有無更詳細的規範。辛年豐副教授回應，非正規住居的問題與違章建築是不一樣的層面，是資源排序的問題，必須去釐清非正規住居的原因後再給予補救措施，並指出劉副教授與林律師演講內容看似為兩種立場，本質上仍有許多共通點，例如提倡執行都市計畫前應先行調查，即為一種溝通方式。王司長也提出自身看法，認為若要補償則一定以合法建築為主，雖依循兩公約的規範，實際執行仍需要視整體財務胃納程度、針對較為弱勢的群體給予適當的補貼與救濟。

內政部地政司吳萬順前司長發言認為，所有的問題都出在人身上，而財產利害關係就是最大的主因，認為贏家是堅持溝通到最後的人，若希望溝通能順利，應以關鍵意見領袖為主要溝通對象，才能減少意見的分歧。吳前司長針對社子島事件提出願景，期許在柯市長和張局長任內能解決社子島問題，最後表示違章建築為臺灣特有的問題，國外案例與規範不見得適合，還是需要靠臺灣人自己解決。而土地問題歸結最終還是權利與利益的分配，並針對現況的困難闡述個人意見。

臺南市政府地政局與會人員提問有關分配空間化的作法，認為容積率若記載在登記簿上，可能會造成日後都市更新的執行困難，而王司長認為利用區段徵收搭配都市更新或許是可以考慮的方向。

蔡金鐘副局長則回應現場提問有關桃園A10站地區區段徵收案房租補助費發放的疑問，桃園市政府為避免點交時間不一致造成公平性的疑慮，統一一次支付80萬補助費，並分享桃園航空城的經驗，同時對一般徵收、區段徵收、市地重劃等3種開發制度表達個人意見。

張治祥局長表達此次論壇讓人意猶未盡，也鼓勵各地區多舉辦相關的座談，最後論壇在現場播放即時花絮影片中圓滿落幕。



由左至右：劉曜華、范乾峯、何憲棋、徐鳳儀、蔡金鐘、王靚琇、張治祥

論壇花絮





簡報資料 - 專題論壇(一)禾拓規劃設計顧問有限公司 陳大同副總經理



臺北市

2020開發好政智慧生態論壇

新區開發 智慧生態 → 環境基盤

禾拓規劃設計顧問有限公司合夥人/副總經理 陳大同



- 風廊與通風
- 綠化
- 透水保水
- 日照反射及遮蔽
- 降低人工排熱

都會區風環境分析

夏季日間風向分析

■ 北風系統

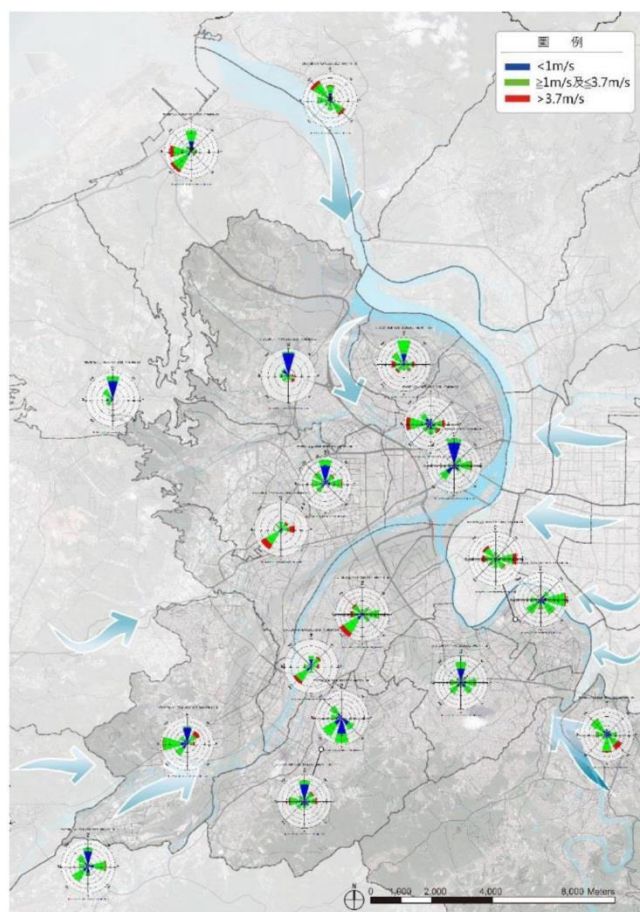
- 蘆北，風速1-3.7m/s
- 五股、三重、新莊、土城、中和，風速多小於1m/s

■ 西風、西南風系統

- 八里(海岸)；樹林、板橋及土城(大漢溪河谷)；泰山(塔寮坑溪河谷)
- 風速多介於1~3.7m/s間

■ 東風系統

- 永和、中和、三重、泰山(基隆河谷)
- 風速多介於1~3.7m/s間



3

都會區風廊及導風區帶建構

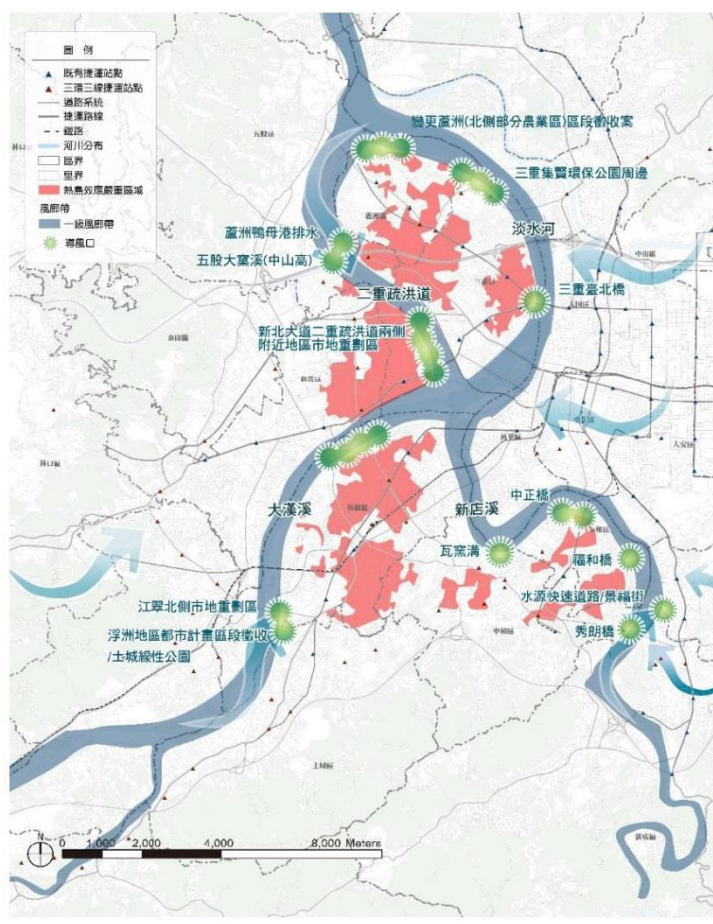
風廊帶及導風區帶

■ 一級風廊 (河廊)

- 高灘地及堤防應盡量綠化(提昇綠化覆蓋率10%為目標)
- 臨河建築街廓應考量街區通風機能

■ 導風區帶 (強化導風通風的都市設計)

- 規範建築立面寬度或棟距，避免影響通風效果
- 與河岸相交之道路，應留設一定距離之無遮簷人行道，並栽植遮蔭性喬木
- 屋頂綠化比例1/2以上，並加強建築立面綠化設計

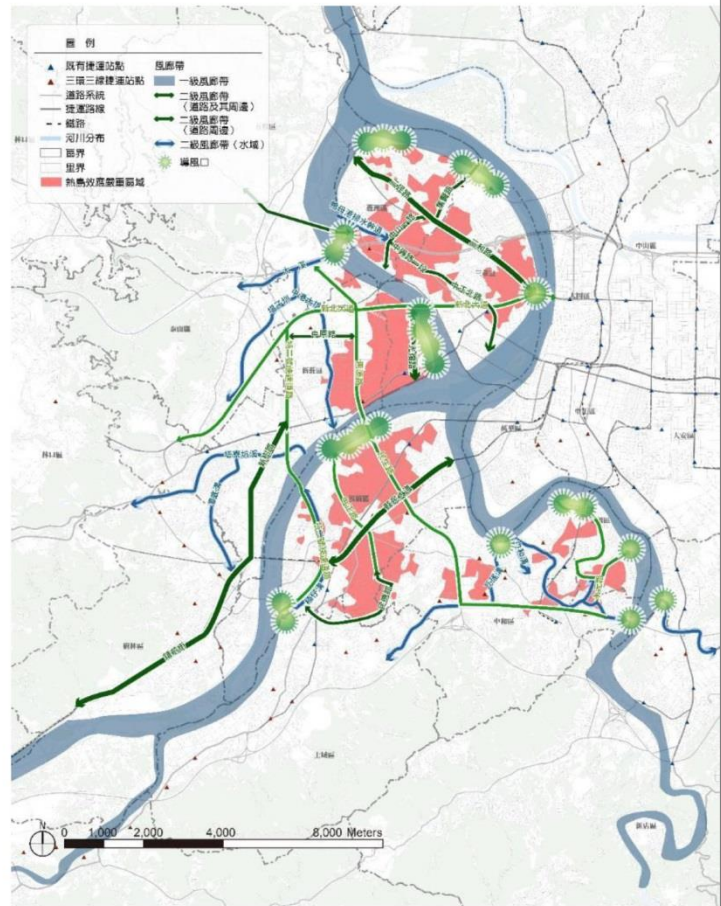


4

都會區風廊及導風區帶建構

二級風廊帶建構

- 引導並串接風場至核心都會區內
- 二級風廊(30公尺以上道路)兩側50公尺街廓
 - 公園、校園綠化覆蓋率以提昇10%為目標
 - 公有路外停車場鋪面以透水性為佳，並建議綠化覆蓋率以30%為目標
 - 推動建築屋頂總綠化面積達30%
 - 民間建築推動整建維護，鼓勵結合熱島降溫手法



5

小尺度

誠品行旅入口景觀改善 2018



6

CNHW

環境現況 植栽生長狀況



楓香樹葉焦黃，烏心石生長狀況差

7

CNHW

環境現況 植栽生長狀況

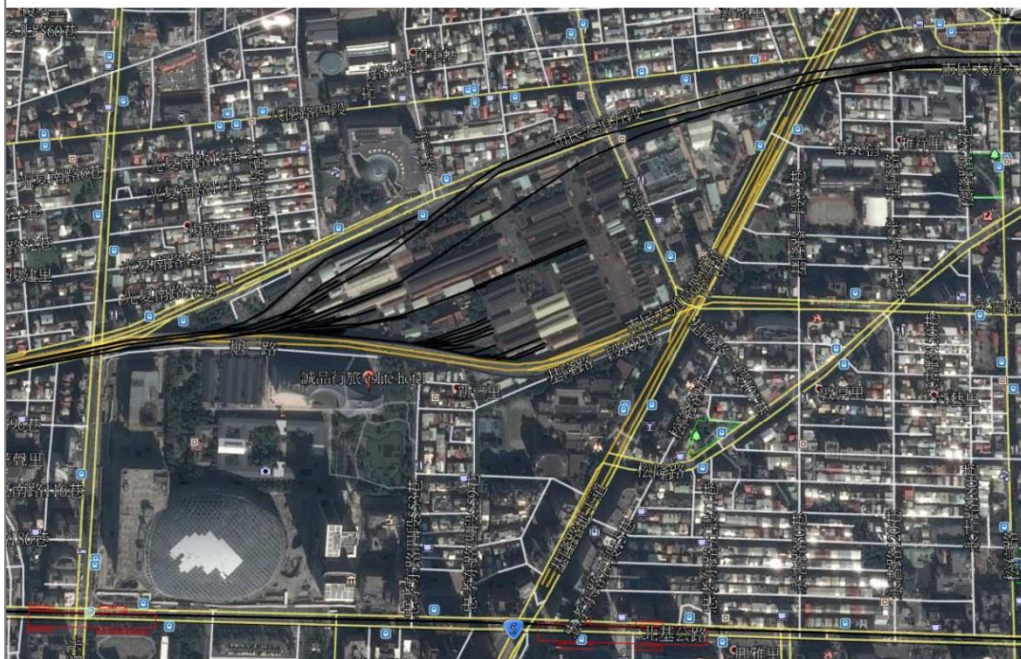


為什麼同樣是楓香，生長狀況差這麼多？

8

CNHW

環境現況 風環境對植栽的影響



常年風向+環境熱(以及大樓外牆蓄熱)+大樓風，熱空氣下沉影響植物生長

9

CNHW

環境現況 植栽生長狀況



鄰居告訴我們，團結力量大

10

CNHW

環境現況 綠地條件分析



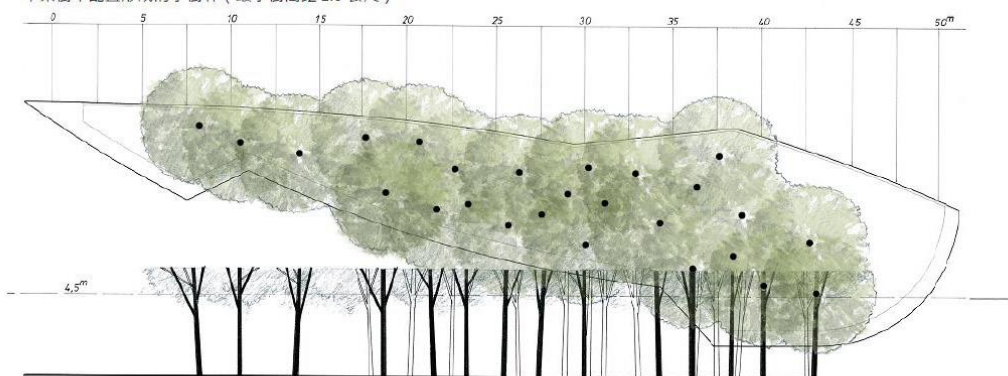
北側(主入口)綠地小，面高架橋及臺北機廠鐵皮圍籬，景觀凌散無視覺焦點

11

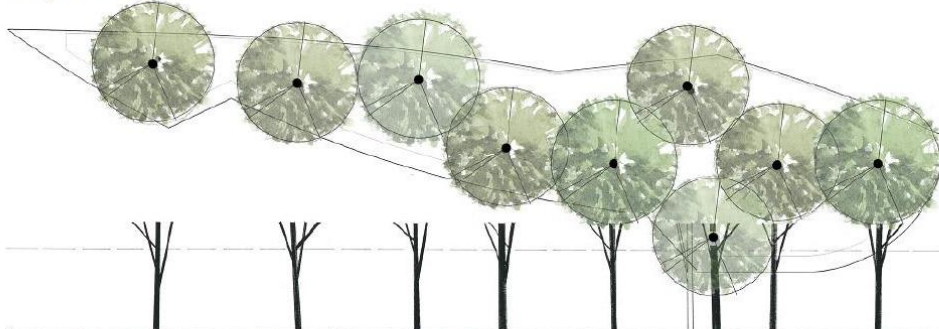
CNHW

設計成果

本案樹木配置形成的小樹林（最小樹間距 2.0 公尺）。



制式的喬木配置

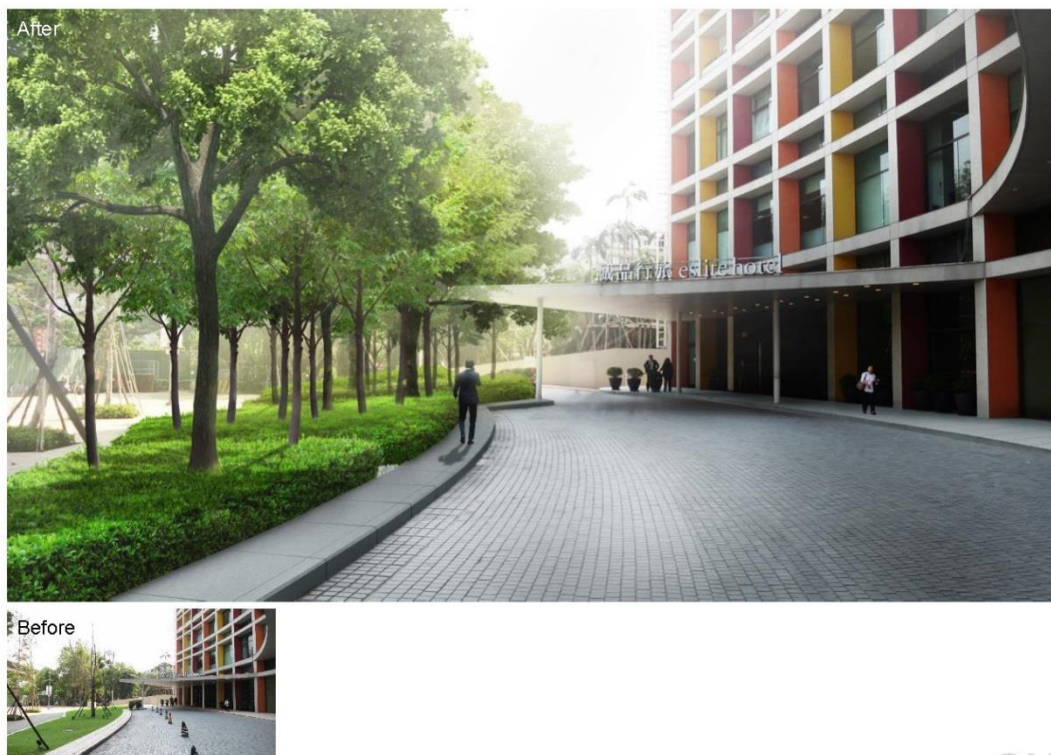


樹木專家建議的以個別樹木生長為考慮的制式喬木配置（樹間距不小於 6 公尺）所率，不符本案需求，未被業主採用。

12

CNHW

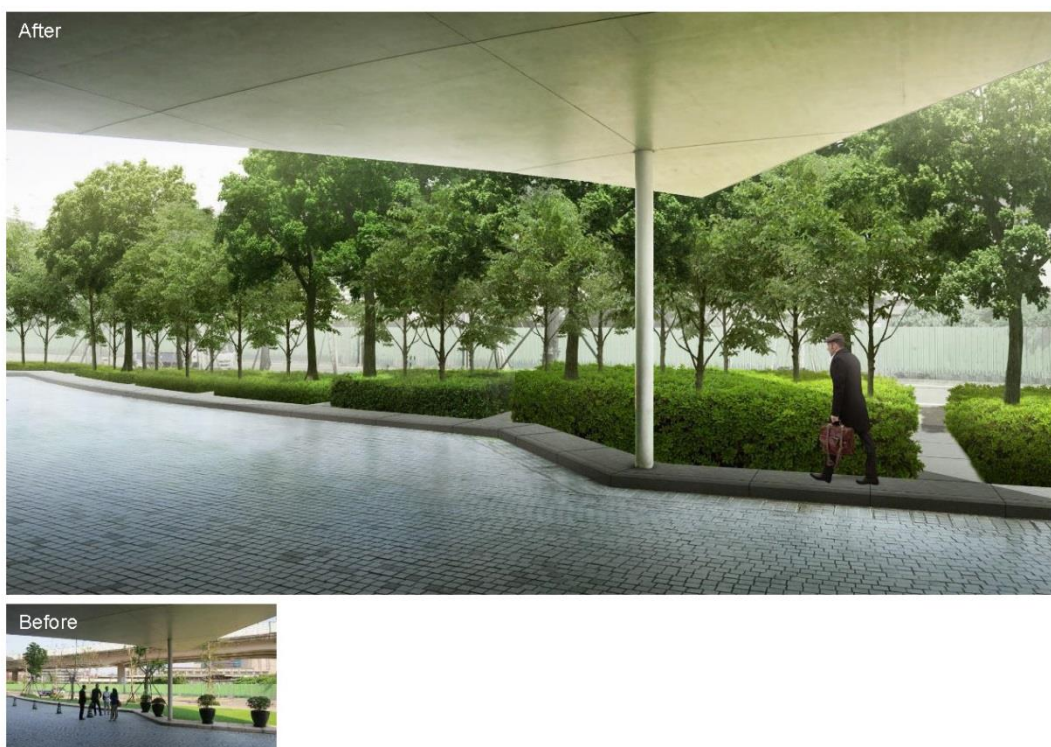
入口動線景觀模擬－日間



13

CNHW

誠品行旅出入口景觀模擬



14

CNHW



15

中尺度

新北市林口機關用地(機一)整體規劃 2009-2010



總面積 13.63公頃

機關需地條件

法務部 5.56公頃

檔案局 2.71公頃

國防部 1.84公頃

司法院 1.64公頃

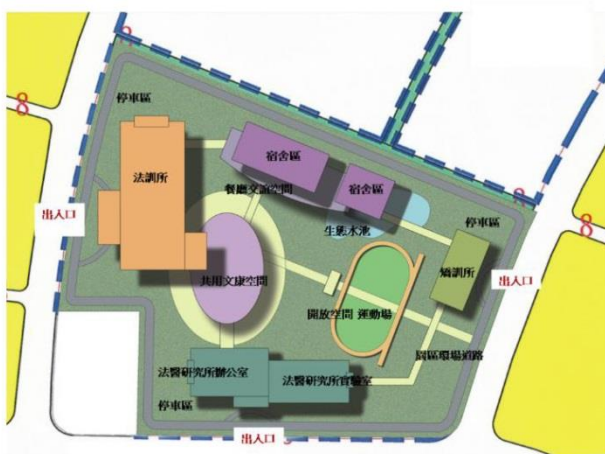
新北市 1.88公頃

16

CNHW

各單位空間需求

■ 法務部

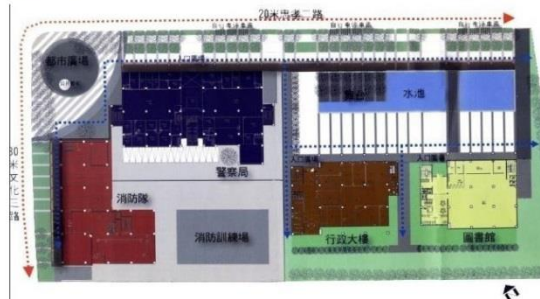


法務部需求：

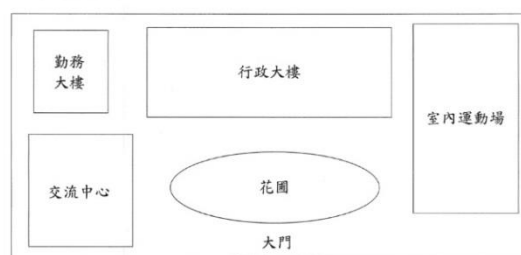
1. 法訓所宜靠近捷運、以文化三路為主要出入口
2. 須留設室外體育場所
3. 法醫所宜進計畫區南側，並以八德路為主要出入口
4. 獨立建築物

17

■ 新北市政府



■ 國防部



國防部需求：地下停車場不對外開放

各單位空間需求下的整體建築配置系統

- 開放空間以建築圍繞，面積較小且零星散佈。
- 與周邊環境連結性低，較不具開放性。

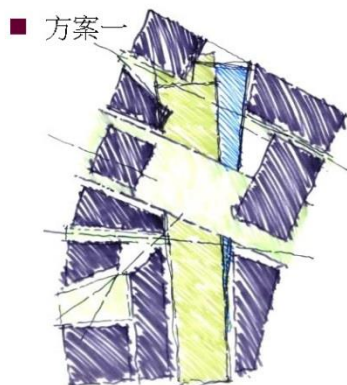
整體發展願景

- 在這裡，**綠色、生態**是我們的基本態度，節能設計是得以在園區生存的基本條件。
- 在這裡，沒有車輛所以沒有污染，**行人最大**，腳踏車是最適合的代步工具。
- 在這裡，不必擔心淹大水，因為**道路、綠地都是以滯洪概念進行設計**。
- 在這裡，公部門建設是時尚的領導品牌。



18

園區配置歷程



19

一、有關於走的安全又舒服這件事

- 行政園區除留設緊急道路外，以人行及自行車道為主
- 人行道就是綠廊，有自然綠意景觀，也是雨水儲留的好所在
 - 人行步道應保持安全順暢，不得設置圍牆及任何障礙物。
 - 園區內主要動線串接地方社區及商業區。
 - 主要動線道路至少需達10公尺寬，以提供緊急救難使用。



20

二、有關於基地保水這件事

➤ 讓雨水往下滲透回到大地的設計思維



道路不只是道路，也可以是綠化、保水的生態廊道



21

三、有關於綠化這件事

➤ 屋頂綠化

➤ 垂直綠化

- 搭配多樣式屋頂綠美化手法，降低屋頂溫度以減少冷氣能源消耗。
- 利用建築物外牆附加垂直綠化的設施物，創造向上延伸的立體綠化視覺效果，提升都市綠化度及市容觀瞻。
- 增加園區綠帶面積、提升樹木栽植數量，以達到淨化環境空氣品質。
- 藉由原生物種及複層植栽方式，擴增整體綠地面積並豐富植栽多樣性。

聯合國環境計畫研究指出，當綠屋頂率達70%時，整個城市的CO₂含量將減少80%，而熱島效應將完全消失。



22

四、有關於節能這件事

- 利用節能設施與方法的省電策略
- 節能建築的設計



- 利用節能設施降低園區能源消耗，達到節能省電之效果。
- 使用高反照率的材料或淡顏色漆料，降低室內溫度。
- 推行建築綠色指標申請，減少建築能源消耗及廢棄物產生，創造生態、節能、減廢、健康的建築。



23

五、有關於地區微氣候營造這件事

- 地區風場的營造
- 地區水體之效益
- 綠地系統營造之效益

- 強化平行夏季風向的空氣流速，並順應風方向規劃建築高度、量體與座向。
- 主風道可以為道路、空曠地方及低層建築物之走廊形態，能引導氣流深入高樓大廈林立的都市內部區域。

- 結合風廊，增加水體以吸收熱能。
- 大面積的水體促進熱量交換和輸送，減弱局地都市熱島效應。
- 流動的水體可形成風道，帶走都市效應產生的熱量，尤其是相互連接成為一個輸送循環體系時效果更佳。

- 半公頃以上公園的降溫距離為公園單邊長的70%，0.5公頃以下則為30%。
- 綠地附近的溫度將會較周圍低約2-8°C形成都市熱島中的冷島。
- 建築物附近綠化可以使正午氣溫降低效果達0.47°C。



藉由空間的留設，提供風場營造



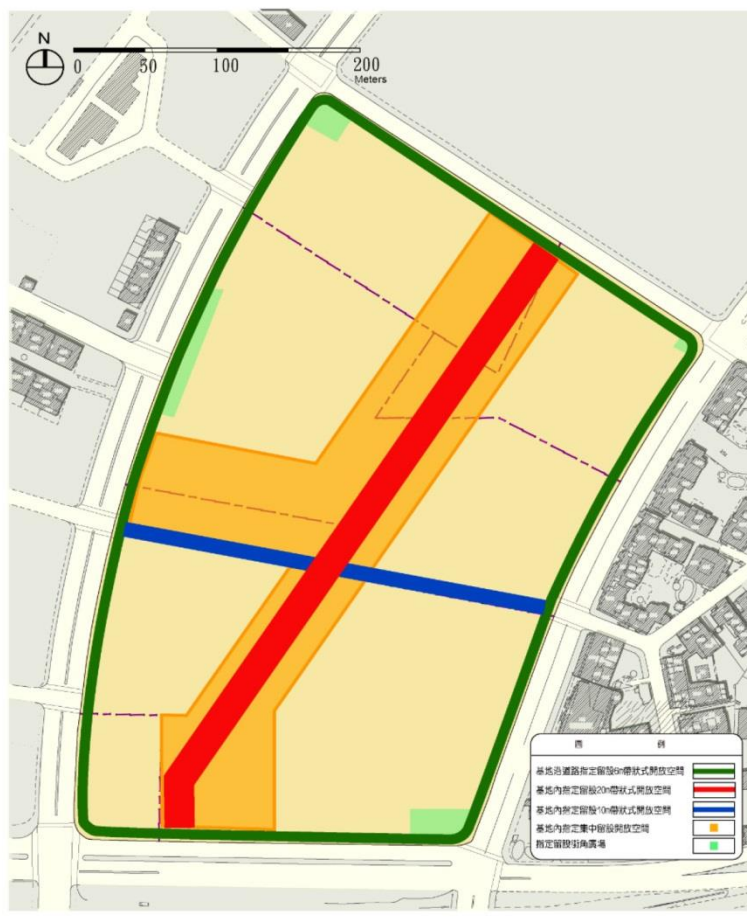
都市中水池可有效調整微氣候



24

基地指定留設開放空間構想

- 基地內南北向留設20m帶狀式開放空間，做為整體基地之中央軸帶。
- 基地內東西向留設10m帶狀式開放空間，做為兩側住宅區連結之通路。
- 沿道路側建築退縮6m，提供更為舒適的人行通道。
- 以**基地35%劃設為公共開放空間**並集中留設於中央軸帶兩側。
- 指定留設街角廣場，且面積不得小於200m²。



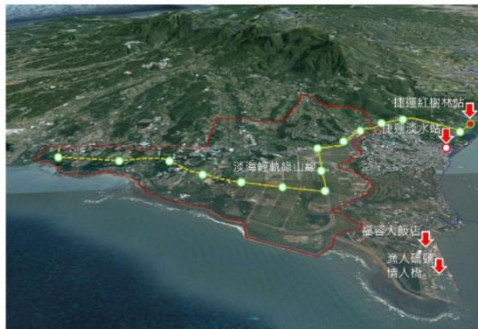
25



26

大尺度

淡海新市鎮特定區計畫第2期發展區第1開發區景觀綱要計畫暨都市設計審議規範 2012



面積 655.24 公頃

- 對原有自然生態環境可能造成的衝擊
- 合宜的土地使用管制及相關配套措施的引入
- 如何對開發與使用行為進行有效控制與管理

27

CNHW

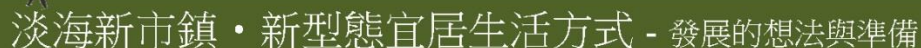


議題・困境 - 問題描述與現況分析

- 基地高程複雜、坡度差異大，應避免於敏感地區進行開發
- 對生態破碎化的現況進行補強
保護現有埤塘水圳、高綠覆棲地並進行串聯
- 對外連接不易/未來的機會
台2省道無法負荷整體聯外交通運量/捷運輕軌進駐，緊密生活連結與模式塑造
- 因應氣候變遷及防災需求
沿海海岸保護及淹水潛勢地區的調節
- 原有防風林帶的確保，作為微氣候調節基礎
- 重要的環境特色與歷史紋理保存
文化遺址、既有自然環境及人文環境特色



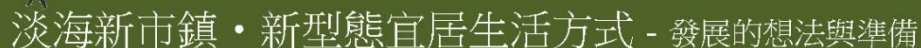
28



- 大屯山系**綠色自然棲地**，為淡海新市鎮綠色核心基礎。
- 五條主要河流沿丘陵地形由東向西進入海岸，為**綠手指**延伸，綠網連結的重要骨幹。
- 新市鎮中點狀都市公園綠地進行生態棲地營造、生態跳島的創造，在給予市民體驗自然生態、休閒、運動的場域的**同時**，也提升人類生活棲地品質。



29



生態棲地保全及網絡建構

- 既有自然資源保護(如海岸保安林、河岸綠地及山系綠手指等)及環境整體規劃

- 建築基地退縮、留設開放空間並以綠化處理
- 道路綠廊建置

- 提高基地綠化面積增加二氧化碳固定量
- 利用綠地作為開發補償機制，成為都市的生態跳島

提升空間防災機能

- ### ➡ 街角廣場與建築退縮留設停等空間





淡海新市鎮・新型態宜居生活方式 - 發展的想法與準備

【VISION 2】水防線分區治理的操作 - 因應氣候變遷的整合型都市流域治理

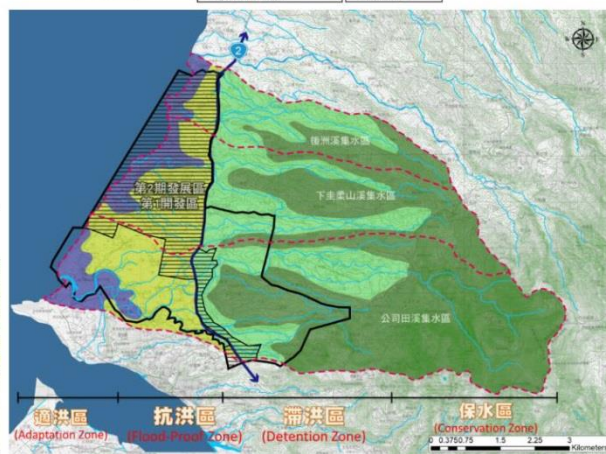
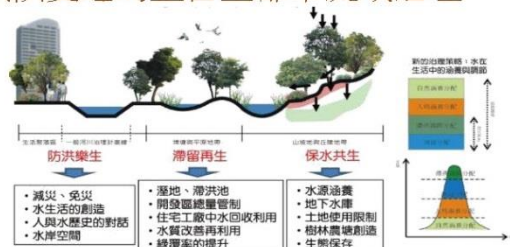
都會流域治理模式—分散型滯洪線

- 整個流域土地為治理基礎
- 考量上中下游不同屬性土地條件的水防線治理
- 各水防線對應多組BMPs

- ➡ 把整個都市土地都當成是一個流域系統
- ➡ 都市每一塊土地都應有「海綿」般的功能
 - ① Max Infiltration 最大下滲吸收
 - ② Min Runoff 減少表面逕流
 - ③ Max Detention 最大遲滯
- ➡ 恢復與保有淡海新市鎮每一塊土地過去自然土地在雨水共生共存的能力。



31



淡海新市鎮・新型態宜居生活方式 - 發展的想法與準備

【VISION 2】水防線分區治理的操作 - 因應氣候變遷的整合型都市流域治理

既有水資源保護

- ➡ 公共空間防洪、蓄水原則防洪水利設施應近自然工法
- ➡ 溪流、水圳堤岸之設計須考量防洪及親水功能

管理地表雨水逕流

- ➡ 利用生態草溝手法增加綠覆率與保水率
- ➡ 設置雨水回收設備增加都市涵水量

提高節水效率

增加基地保水能力

- ➡ 建築物省水設計(省水器材、設置雨、中水回收利用系統)
- ➡ 設置雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施
- ➡ 規劃水池、綠地與地面透水化提升



32

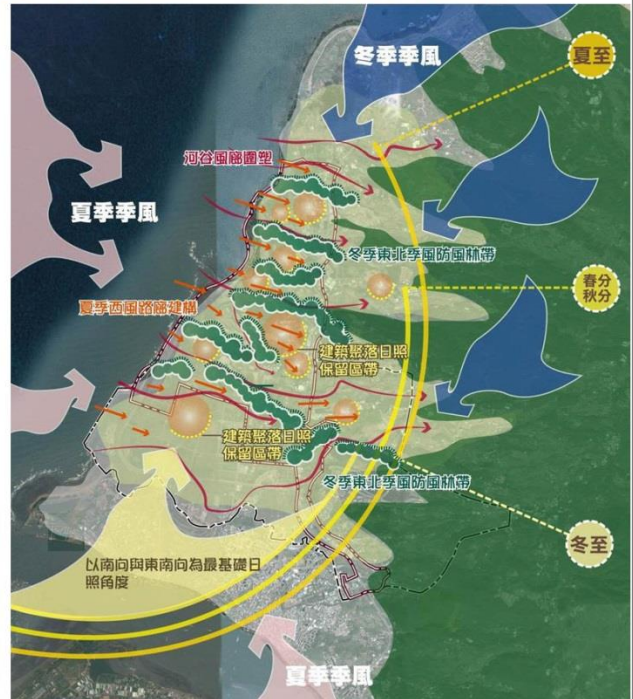




淡海新市鎮・新型態宜居生活方式 - 發展的想法與準備

【VISION 3】被動式低碳的空間設計表現 - 碳排放量、最小碳足跡的控制

- 透過既有防風林的保護、道路系統規劃、建築配置、提供日照保留區帶，結合風力與太陽能設施，打造零碳居住環境、降低熱島效應產生。



淡海新市鎮・新型態宜居生活方式 - 發展的想法與準備

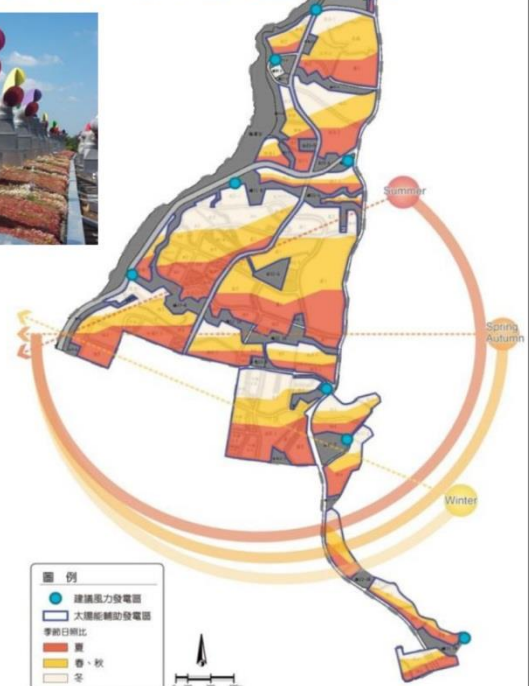
【VISION 3】被動式低碳的空間設計表現 - 碳排放量、最小碳足跡的控制

綠建築指標及節能設計

- 微氣候控制，以促進都市環境通風降溫、降低熱島效應
- 建築開發應符合之綠建築指標項目
- 大型住宅社區及產業專用區整體開發時應設置區域冷房系統
- 大型住宅社區開發應朝向智慧型住宅發展

開發及鼓勵利用再生能源

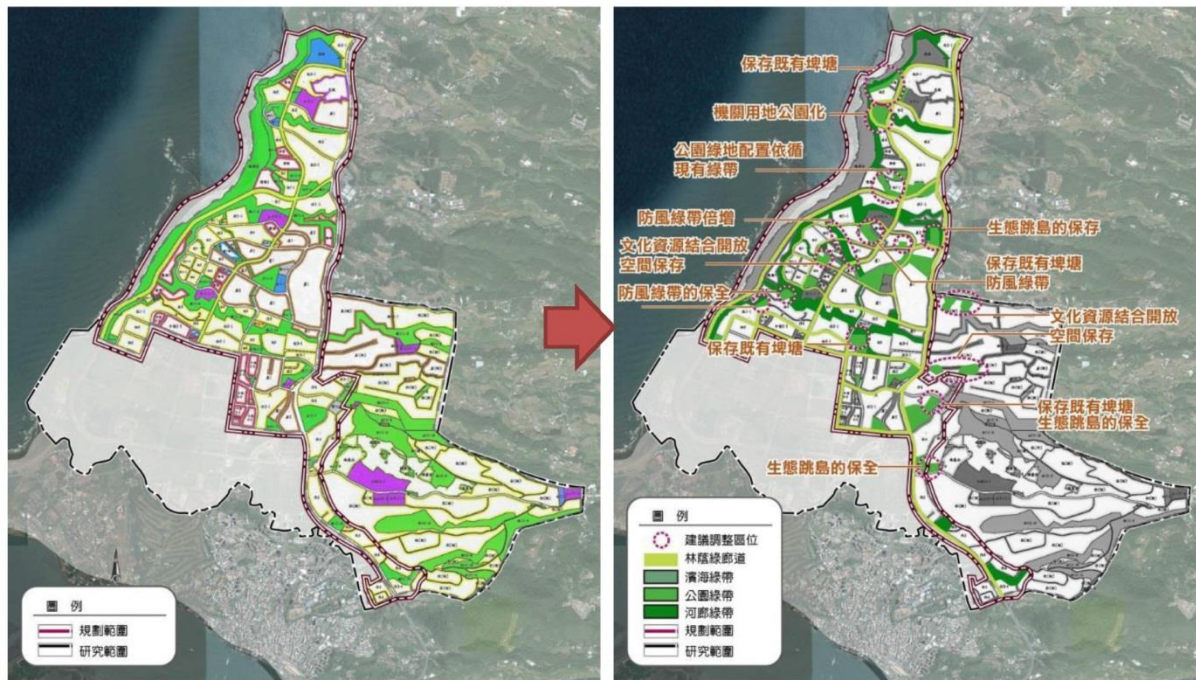
- 屋頂應設置綠能設施或設備
- 景觀設施(如燈具、號誌等)可搭配太陽能光電板、風力發電設施設計
- 污水後之廢棄物，可設置沼氣回收設施，以供公共設施之用電來源





淡海新市鎮・新型態宜居生活方式 - 發展的想法與準備

土地使用調整之建議 - 環境機能定位進行檢討與修補式調整

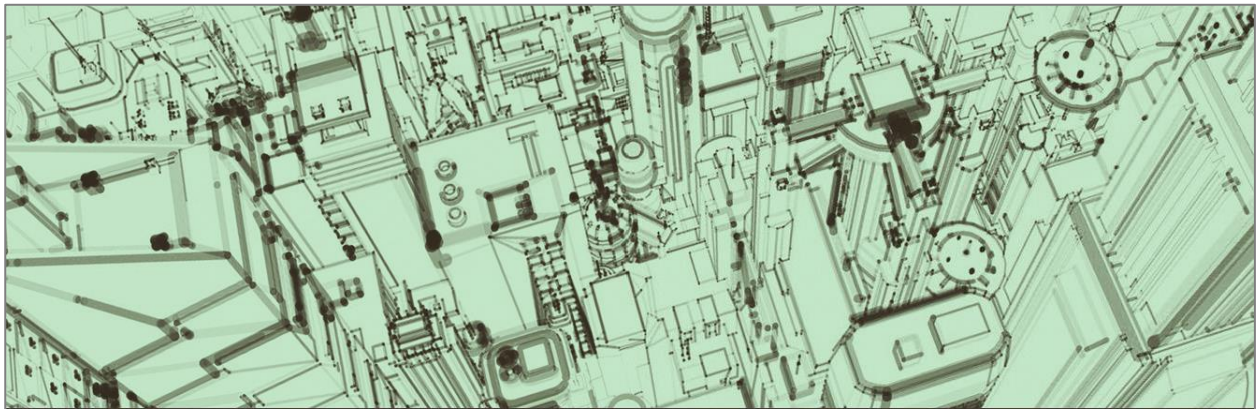


35

觀念 許多年前就已經有了
就看推動的決心與效率

環境 處處不同
套公式，就什麼都不是

專題論壇(二) - 環境法律人協會 林子琳秘書長



「區段徵收安置計畫」與談

環境法律人協會秘書長 林子琳律師
E-mail : linzihlin@gmail.com



前提：區段徵收的大問題

- 跳過區段徵收制度問題，只談論小範圍的安置計畫，只是一種自我安慰
- 以節省政府財政支出為目的的徵收方式？
- 以「金錢價值」為導向的土地概念
- 我的規劃才是規劃，居民的想像永遠都只能是想像

區段徵收安置計畫的問題 -以社子島區段徵收安置計畫為檢討標的

三 配售專案住宅原則



增加配售

因1門牌設籍多戶(人)·
額外有安置需求·
得申請增加配售

①身分及設籍

- 主配之三親等內血親或二親等內姻親
- 未獲配售共有人
- 107.06.26(含)以前於該門牌建物設有戶籍且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

再修正放寬

- 共有人具有與主配之三親等內血親或二親等內姻親身分時，不論有無在社子島設戶籍及其設籍時間，均得參與增配

②住宅單位

- 1個以上相連之獨立居室及非居室
- 獨立之廚房、廁所、出入口(可共用)
- 透天厝及三、四合院及得共用廚廁

③面積級距

每66平方公尺(約20坪)為1級距

④設籍總戶數

- 107.06.26(含)以前於該門牌建物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

109.06.15修正放寬

- 一戶多人：若該戶有多人時，得以**每4人為1戶(四捨五入)**計算設籍戶數
- 島內遷徙及分戶：107.06.26後島內遷徙及分戶者，仍依**107.06.26**時設籍情形計算
- 就學遷出：107.06.26(含)以前於該門牌設有戶籍，因子女就學國中以下學籍須遷出，於國中以下學籍就學期間，在**拆遷公告2個月前**已遷回原址者，仍予採認

總量管制

主+增 配售總戶數為②③④取最小值

區段徵收安置計畫的問題 -以社子島區段徵收安置計畫為檢討標的

配租專案住宅原則

1.資格 —①107.06.26(含)以前於本地區門牌建物內設有戶籍且持續設籍至拆遷公告日，並有居住事實。

②未獲其他方式安置者，每1設籍戶得配租1戶(配偶分戶仍以配租1戶為限)

2.租期 —**12年**，租賃期滿如有續租需求，配租資格、租期及租金依臺北市社會住宅出租辦法規定，並優先配租。

3.租金 —12年租期內依下列身分及所得分別優惠計算：

身分資格		家庭年收入 (綜所稅分位點)	每人每月收入 (最低生活費)	租金優惠
一般拆遷戶		—	—	市價8.5折
符合 本市 社會 住宅 資格	特殊身分拆遷戶	40%以下	1倍以下	市價3折
	◆ 列冊低/中低收入戶 (限申請人本人)		1~1.5倍以下	市價4折
	◆ 65歲以上老人		1.5~3.5倍以下	市價5折
	◆ 身心障礙者		3.5倍以下	市價6折
其他拆遷戶		50%以下	3.5倍以下	市價6折

區段徵收安置計畫的問題 -以社子島區段徵收安置計畫為檢討標的

- 家戶調查確實性：
配售住宅以107.6.26作為島內設籍時限，但對於這時間點沒有足夠詳細的調查
- 實際狀況無法掌握時，安置計畫都是空談
- 就算有了配售資格，未來的房子在哪、幾坪、付不付的起、貸款貸幾成，都是個問號？
- 打折後的租金就人人負擔得起？
- 安置，不是只有居住問題，還有原住戶怎麼繼續生活下去？

專題論壇(二) - 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系 劉曜華副教授

區段徵收之服務標的論

土徵條例第3條八大事業及公共建築所指之事業若無營利取向，
土徵條例第4條前三款經中央主管機關核定開發範圍者，如何先行區段徵收？
土地使用分區及管理分區之差異
農建地及管理分區下之編定用地背離分區精神卻沒有節制性措施

規劃與安置

合理使用分區規劃會盡量避開房舍或納入分區街廓
系統性公設之必要性
安置是規劃工具，還是規劃配套？

安置到甚麼程度？

最小生活面積之社會共識
就地安置與合理安置如何取捨？
居住權實踐是計畫義務，還是社會義務？

錯置的命題？

居住正義的誤用與濫用
計畫與開發距離到底多遠？

規劃與安置

劉曜華 副教授
逢甲大學都資系
2020/9/11

社子島生活點滴: 安置之外

任誰也想不到，40年前的社子島是座美麗家園。72歲楊先生說，當時社子島栽種的青菜，仿如覆蓋大地的綠色棉被，台北人都搶著買；63歲陳先生則回想兒時，河水清澈見底，輕易就能抓到鰻魚、蝦子、螃蟹；55歲葉小姐記憶中的故鄉美不勝收，堪比陽明山。彭杏珠 2020/8/31

社子島因為一場天災「葛樂禮颱風」，於1970年的大台北防洪計畫中被劃為滯洪區，**禁建、禁開發、禁商業發展**，從此被打入黑暗近一個世代。2016/3/4 紀坪

「禁建、禁開發、被堤防包圍」的社子島，被居民稱為「無政府」的三不管地帶，陸續吸引汙染產業、嫌惡設施進駐，如電鍍業、資源回收場（垃圾場）、土石方資源堆置處理場（土資場）、廢棄物處理場。社子島的垃圾場從3家變成12家，土資場（含花土場）也從一座增至15座。

1963年，一場天災「葛樂禮颱風」重創了整個大台北，於是在1970年的大台北防洪計畫中，這個葫蘆島就被攔腰一分为二，下半部為今日的社子地區，上半部則被封印成為限制發展的滯洪區，即為今天的社子島。

社子島近65%的土地使用為不具農產效率的農地及廢耕地，商業用途的土地僅佔0.56%，而被禁錮的不單單是社子島的商業發展，更禁錮了社子島孩子們的未來，在這裡有近50%的中低收入戶，有超過70%的弱勢家庭，而環境及教育資源的匱乏，更惡性循環讓社子島的孩子們處在一個不平等的起跑點上，更加難以去突破經濟上的劣勢。

2014/12/25 紀坪

社子島被稱為「台北的鄉下」，甚至「比庄腳還庄腳」（台語）。沒有公共設施，也沒有便利商店、超市、診所、藥房、郵局、衛生所、公園……，連最近的社子市場都距離4公里遠，日常用品得到延平北路六段採買，開車到最近的圓山捷運站，至少要30分鐘。。

這些是問題嗎?大家有共識嗎?

不願面對的真相：社子島「十大」之最

- ① 違章工廠密度最高，99.6%無合法登記
- ② 禁建導致居民無法合法改建、整修，違建房屋達九成以上
- ③ 垃圾場、土資場密度最高，12家資源回收場、15座土資場
- ④ 沒有公共設施、沒有超商、診所、藥房、郵局、衛生所……
- ⑤ 汙水下水道接管率0
- ⑥ 「有屋無地」（沒有土地所有權）最多，約上千戶
- ⑦ 土地產權複雜，一筆土地數百位繼承人
- ⑧ 中低收入戶302戶，占比7.08%
- ⑨ 家長平均教育程度低於台北市
- ⑩ 外配占比高，富安國小曾有一半以上學生是新二代

2020年

- 0 維持現況，進行最小干預
- 1 整體規劃，積極干預
- 0.5 各取所需，部分整體

2030年

個體
整體

都市發展三部曲

問題/企圖

- 人口與產業需求、環境問題
- 新興產業計畫

規劃

- 匡列範圍、空間紋理調查、需求預估、計畫人口
- 住工商使用分區、**公共設施用地**、未來發展保留

執行

- 取得/開闢公共設施用地(徵收、區徵、重劃等)
- 各類使用分區依序開發 (預留安置街廓、市場機制)

規劃與安置: 如何連結?

整體規劃

- 發展目標正當性與公益性
- 市場性、整體性

個體安置

- 地主選擇與自力救濟
- 非自願選擇之救濟

要馬兒肥、又要馬兒不吃草，可能嗎？

改變與不改變的爭議，衝突？迷思？

兩種規劃情境

- Count me in 算我一份
- 有些地主無力自行開發，希望透過整體規劃方式，將土地納入整體開發區，由他人協助開發，完成公共設施後，取得可建築用地後，再行處份。
- 全區填土墊高，重頭開始
- Leave me alone 別管我
- 有些地主不希望參與整體規劃，只希望在自己的土地上進行必要的改善工程，對於外部環境改變沒有太大的興趣。
- 九大聚落保存、原地重建與整建，剩餘地區？

- 每當里民爭取建設經費，台北市政府均以「快開發」為由回絕。區內唯一的**福安國中(226生、10班)**，還得商借距離6.1公里遠的台北護理學院游泳池，才能讓學生上游泳課。里民想辦活動，連像樣的場地都沒有，好不容易有座「堤防外」的島頭公園，「這根本不是為社子島而設置，是供所有人使用的公共財。」陳文煌愈說愈氣，遊客還常誤以為這裡就是社子島。
- 不僅毫無**公共設施**，連改建的權利都被剝奪，隨著家族成員不斷增加，老屋無法負荷，僅能冒險加蓋違章，衍生出奇形怪狀的天際線。
- 老舊房舍租金便宜，逐漸吸引外地到台北討生活的人，從區內唯一的**富安國小(12班、130生)**學生家庭背景可見一斑。家長多為藍領階級，從事資源回收、水電工、打雜等工作。有學生跟老師說，我們家好大，有客廳、餐廳、三個房間，月租不到1萬元，在台北市區根本找不到。
- 在**富安國小**教書23年的老師湛明珍說，全校學生曾經有超過一半以上是外配的孩子，目前137個學生中有47個中低收入戶，占比34.3%，加計單親、隔代教養及新二代約六成；連**福安國中**也超過五成。阿傑說，兒子跨區念國中時，感受到台北同學異樣眼光，連買個飲料都要騎車到3公里外的便利商店。他深知被犧牲的社子島，讓下一代抬不起頭來。



安置是**規劃工具**，還是**規劃配套**？

- **規劃工具論**，規劃的實踐係以公共設施用地的取得為要，基於此認知，任何阻礙公共設施用地取得之需，皆應納入規畫考量，且為開發成本之必要項目，視為共同負擔費用。**(行政權延伸)**
- **規劃配套論**，規劃係以實踐多數人公共利益為前提，規劃實踐過程中利益受損的少數人，當視為社會整體成本一環，由一般預算支應。**(立法權同意)**
- 混合體的好處是減少政治干擾，壞處是破壞體制。
- 如果大家，或者有人，不相信政府，政府干預的壞處會被放大。規劃過程與成果在缺乏共識與公信力的支持下，無法被執行，執行也會處處碰壁。

保障誰的居住權？

- 誰的**居住權**應該得到保障？主觀與客觀認定標準，第三方意見？
- 誰來支付這些人居住權的保障：區內地主共同負擔，還是社會負擔
- 沒有受到規劃影響的弱勢者，或者過去曾經受影響者，是否比照辦理？

居住權實踐是**規劃義務**，還是**社會義務**？

- 規劃係以土地資源重新分配為主，主要目的在於創造合理土地供給，滿足預期需求。**-都市計畫法**
- 個體居住權涉及非土地資源重分配，並非規劃的主要目標、規劃義務。
- 個體居住權既然與土地資源重新分配關聯性低，基於保障生命權，應為**社會權**、**社會義務**範疇。**-住宅法**

改變不代表變壞，不改變不代表更好？

- **大家除了討論自己的權益外**，是否也可以多花點時間討論點自己以外的議題與公共事務？
- 你家與我家可不可以改建重建很難回答，因為重點往往是，你回家的路要用誰的土地？你家淹水了，是要自己將土地墊高，或者把別人土地挖低？
- **堤防與填土**是全區性議題，還是個別性議題？分開討論的技術性
- **國小與國中**要留在原地，還是易校另建？還是遷出社子島，原地另作他用？
- 進出社子島**既有道路**尚有部分屬於私有地，這些地主權益，現在與未來需要處理嗎？
- 進出社子島的**新道路**有需要嗎？如果需要，走甚麼路線，要用誰的地，用甚麼方法（徵收預算）取得？
- 這些都是屬於**規劃要面對的課題**，如果大家還是沒有共識，又要肥、又要馬兒不吃草，爭議還是會持續，政府最終還是會縮手。

- 歷史的洪流交織出社子島悲壯樂章，50年來，歷經13位台北市長仍解不開這道習題，儘管現任市長柯文哲正推動「生態社子島」加以解決，但反對聲浪依舊，老一輩等太久了，不少人早已麻痺不抱希望。
- 「我最擔心的是，如果這一代無法克服，問題愈積愈多愈嚴重，下一代更難解決，」站在島頭公園的楊凱，轉身望向達章林立的家園說：「到底誰才能還給社子島人一個公道？」

規劃專業談的是整體與多數個體，面對個體議題常常捉襟見左，沒有整體共識，好的安置有助建立整體共識，但不應該是規劃義務。

綜合座談 - 內政部地政司 王靚琇司長

臺北市2020開發好政智慧生態論壇

綜合座談：

區段徵收與市地重劃的 下一步

與談人：內政部地政司
王司長靚琇

109.09.11

1

與談大綱

◆1◆ 前 言

◆2◆ 全國都市土地整體開發實施成果

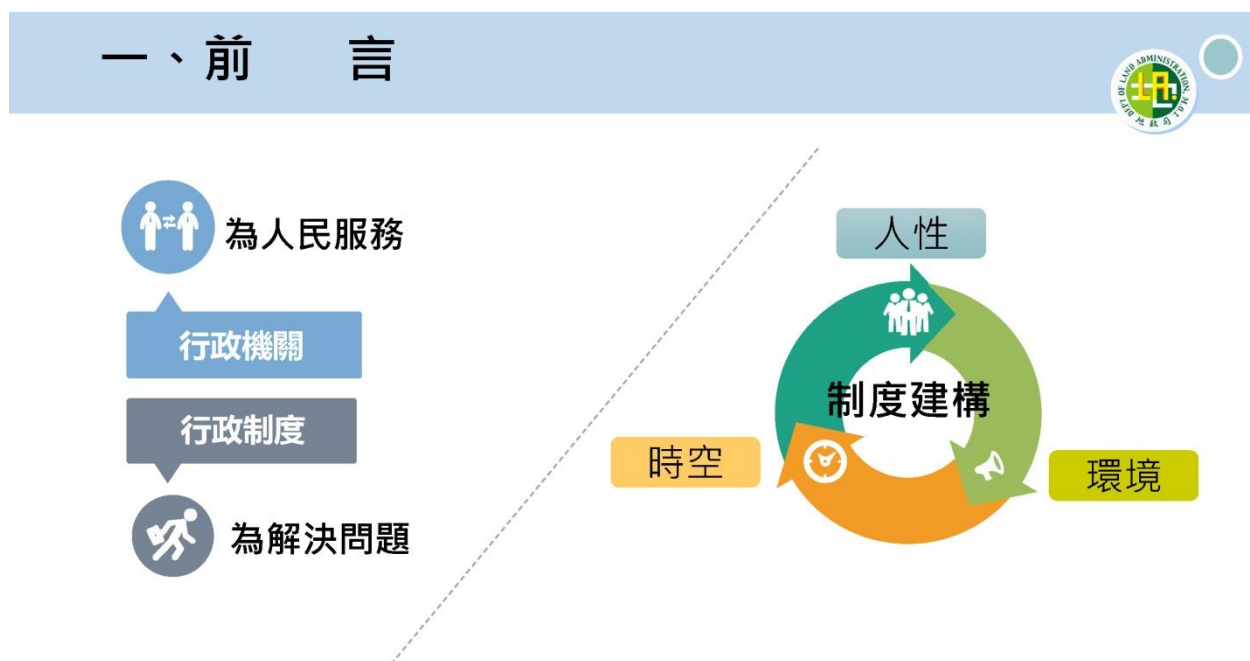
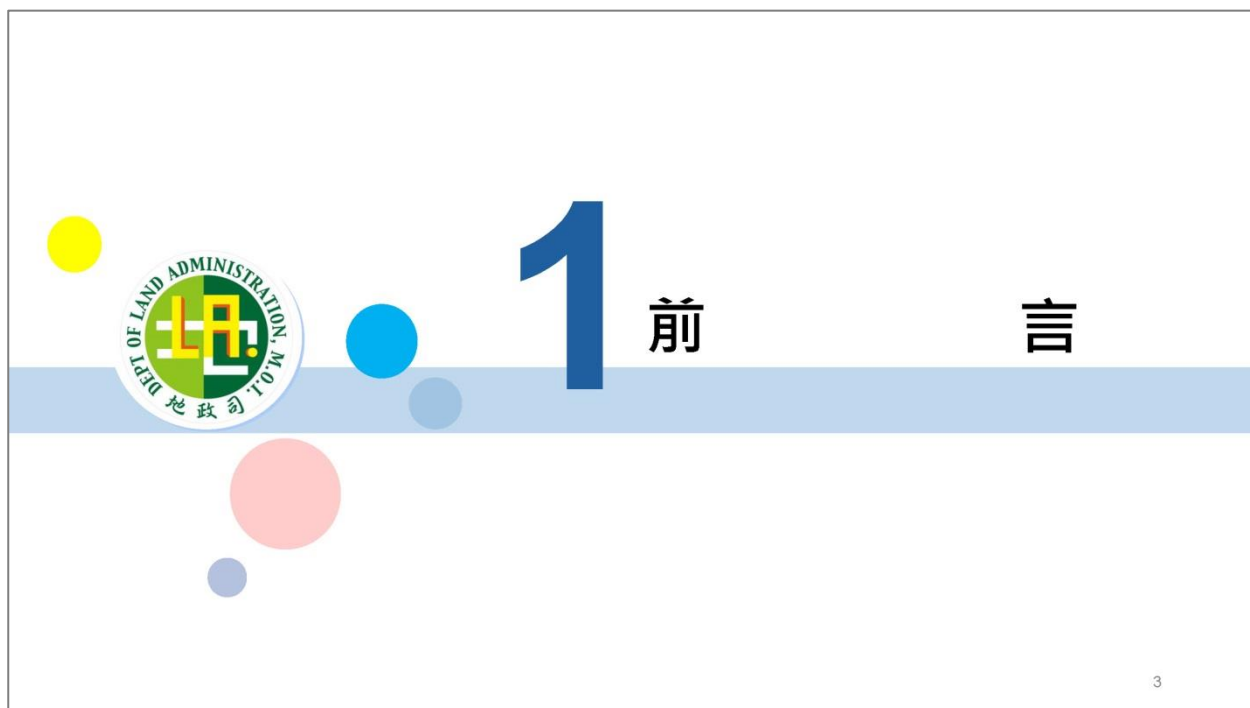
◆3◆ 面對人權兩公約—迫遷問題
面對實質供給量—是否過剩問題

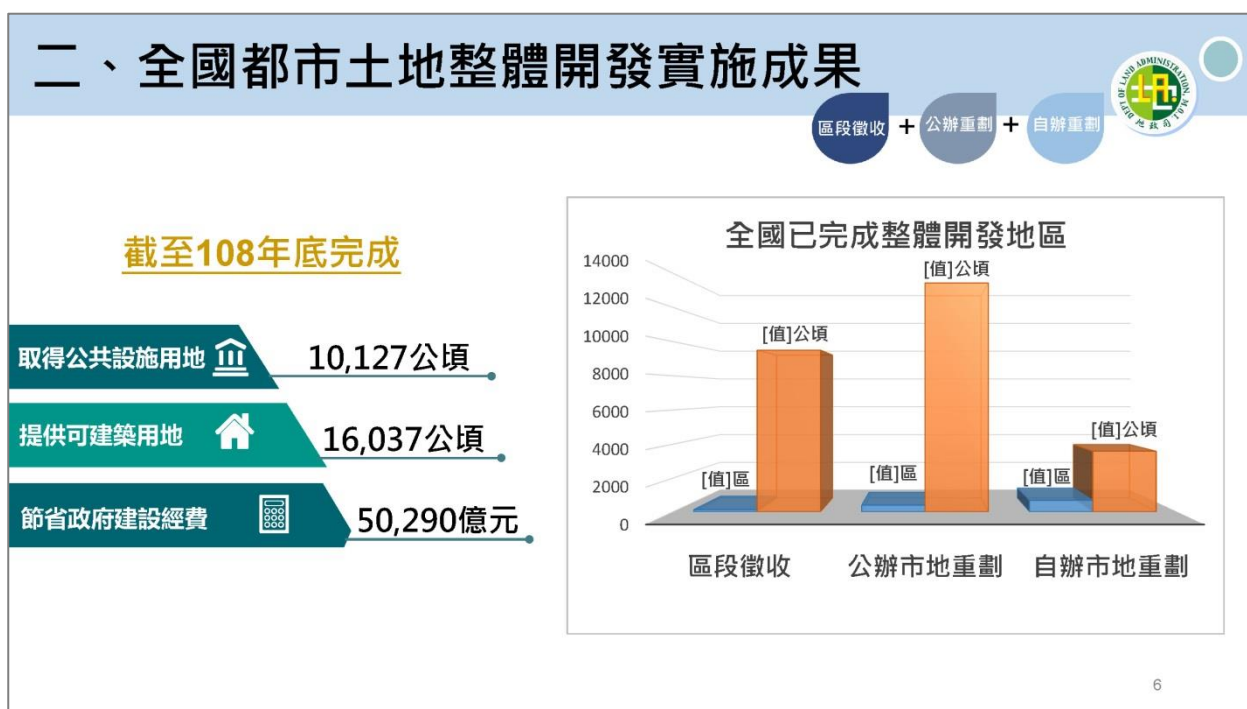
◆4◆ 本部因應作為

◆5◆ 結 語

臺北市2020開發好政智慧生態論壇

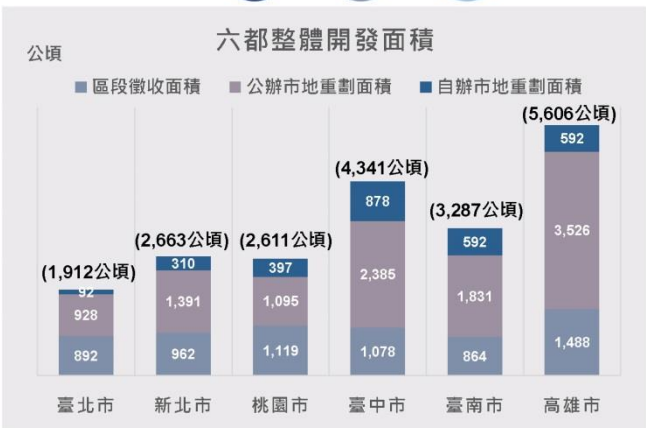
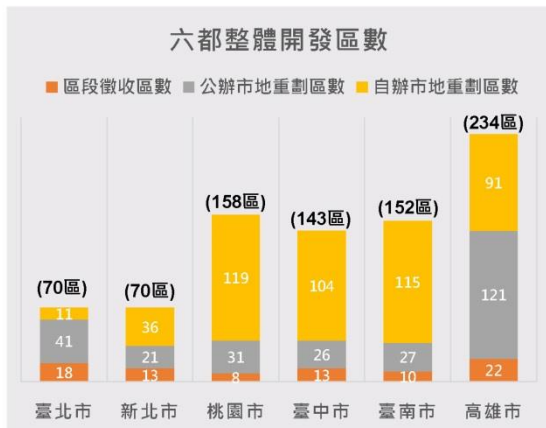
2





二、全國都市土地整體開發實施成果

區段徵收 + 公辦重劃 + 自辦重劃



六都中以**高雄市**辦理之整體開發面積及區數為最多

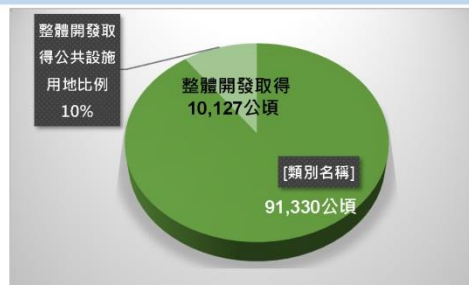
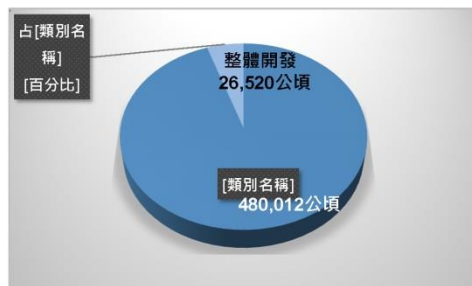
六都整體開發面積占全國整體開發面積約**77%**，區數約**69.71%**

7

二、全國都市土地整體開發實施成果



都市土地以整體開發
手段辦理情形



8

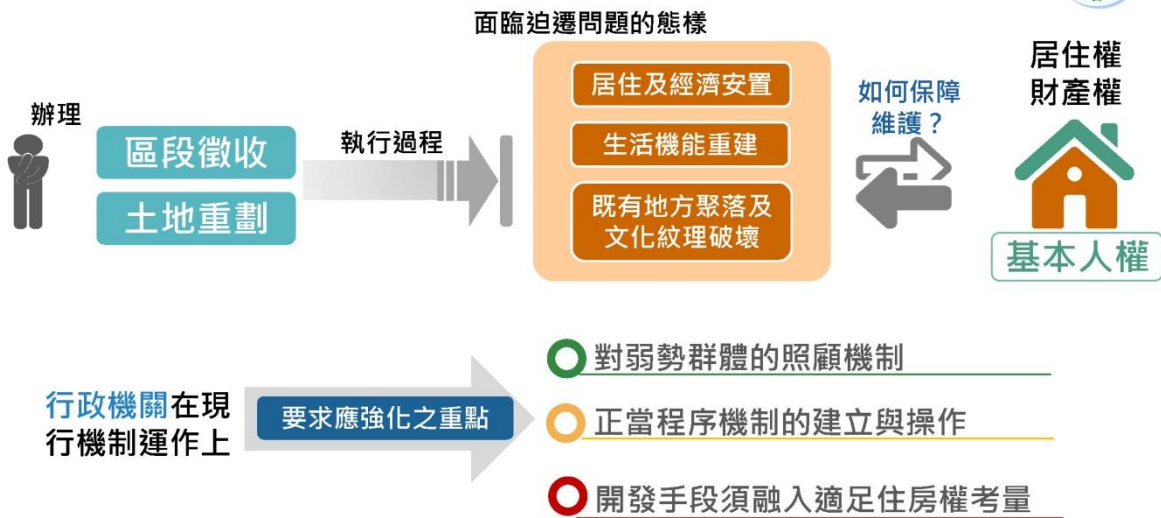


3 面對人權兩公約—迫遷問題

面對實質供給量—是否過剩問題

9

三、面對人權兩公約—迫遷問題



面臨迫遷問題的態樣

辦理：區段徵收、土地重劃

執行過程

如何保障維護？

居住及經濟安置
生活機能重建
既有地方聚落及文化紋理破壞

居住權財產權
基本人權

行政機關在現行機制運作上

要求應強化之重點

- 對弱勢群體的照顧機制
- 正當程序機制的建立與操作
- 開發手段須融入適足住房權考量

10

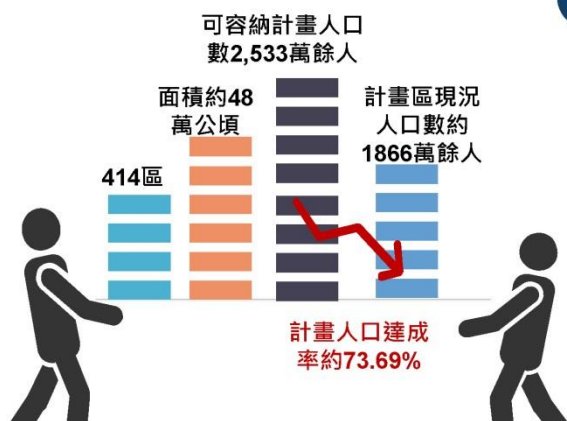
三、面對實質供給量—是否過剩問題



都市計畫將如何因應未來實質人口發展型態轉變及國家建設需求，辦理整體開發之用地規劃？

(重大建設、公設專通、既成道路等用地取得)

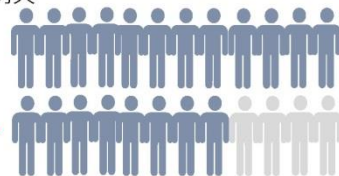
至108年底全國都市計畫



國發會8/18發布「中華民國人口推估報告」指出，我國今年提早二年邁入「總人口負成長時代」，預期八年後「人口紅利」將消失。

2020年全國總
人口2,357萬人

預估2070年總人
口減少三成三



- 14歲以下幼年以及15至64歲青壯年人口都將「腰斬」，分別減少52%及54%
- 65歲以上老年人口則將成長74%，增加280萬人
- 我國將在2025年提早一年進入「超高齡社會」。

11



4

本部因應作為

審議
制度

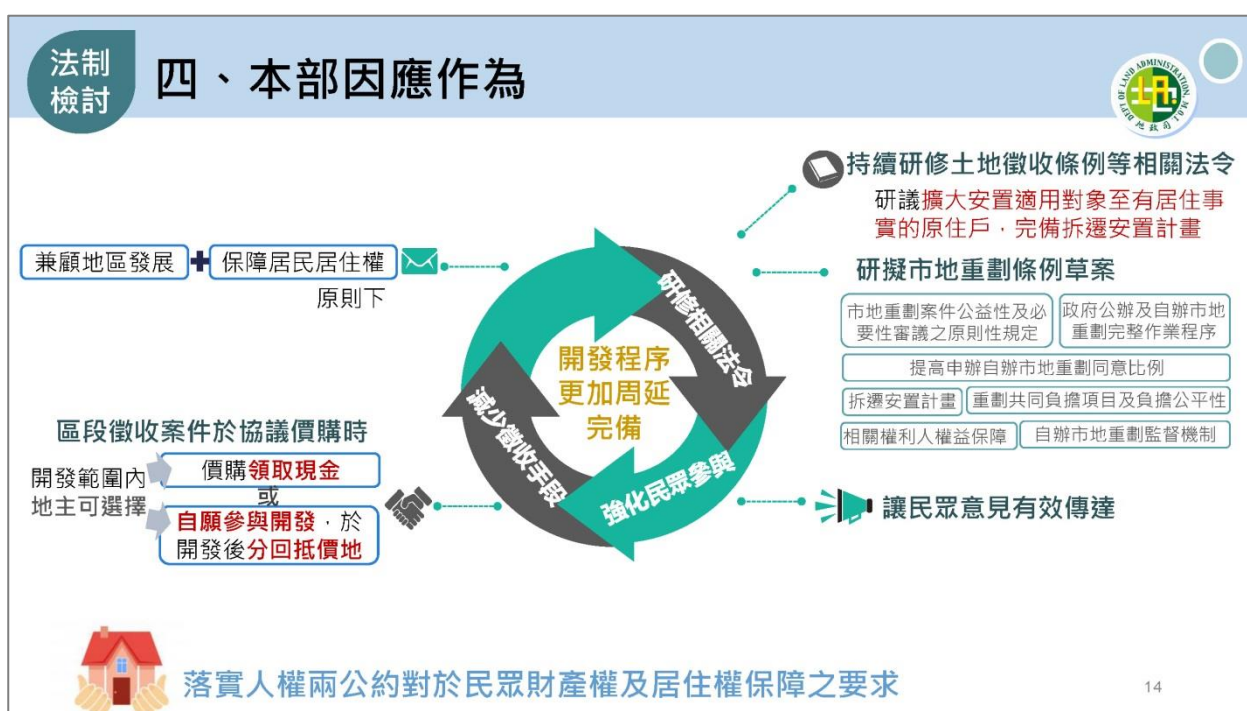
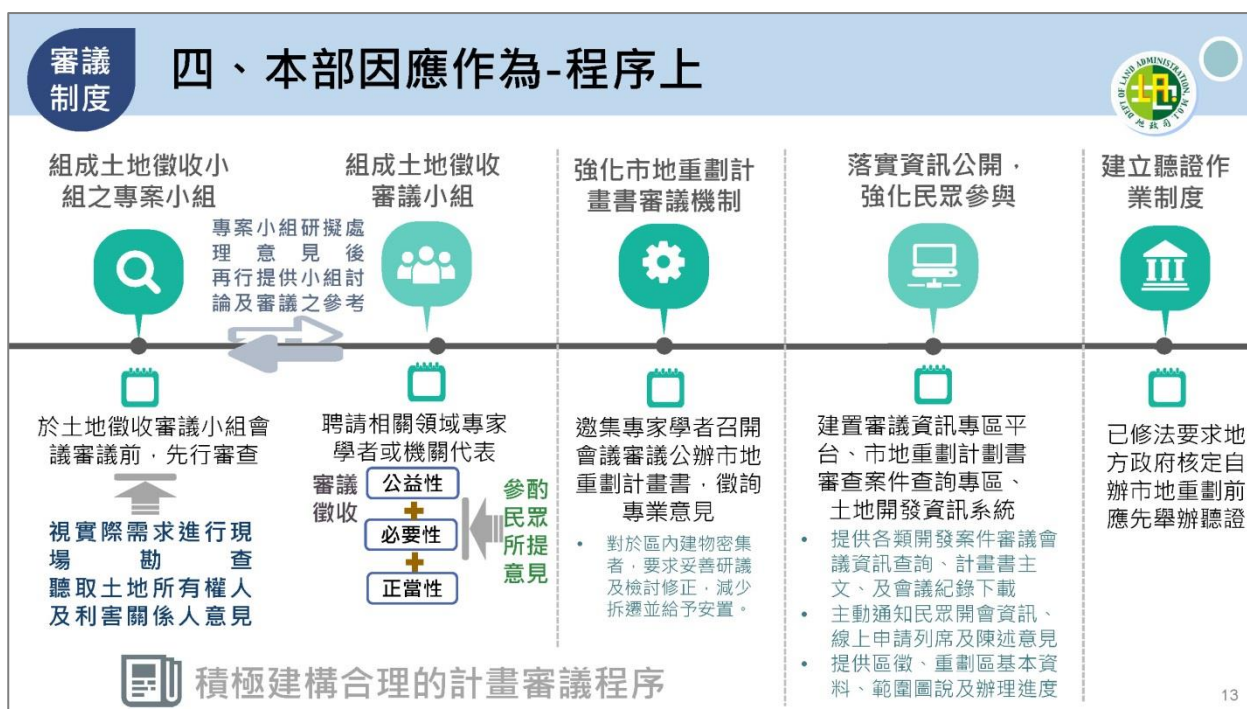
+

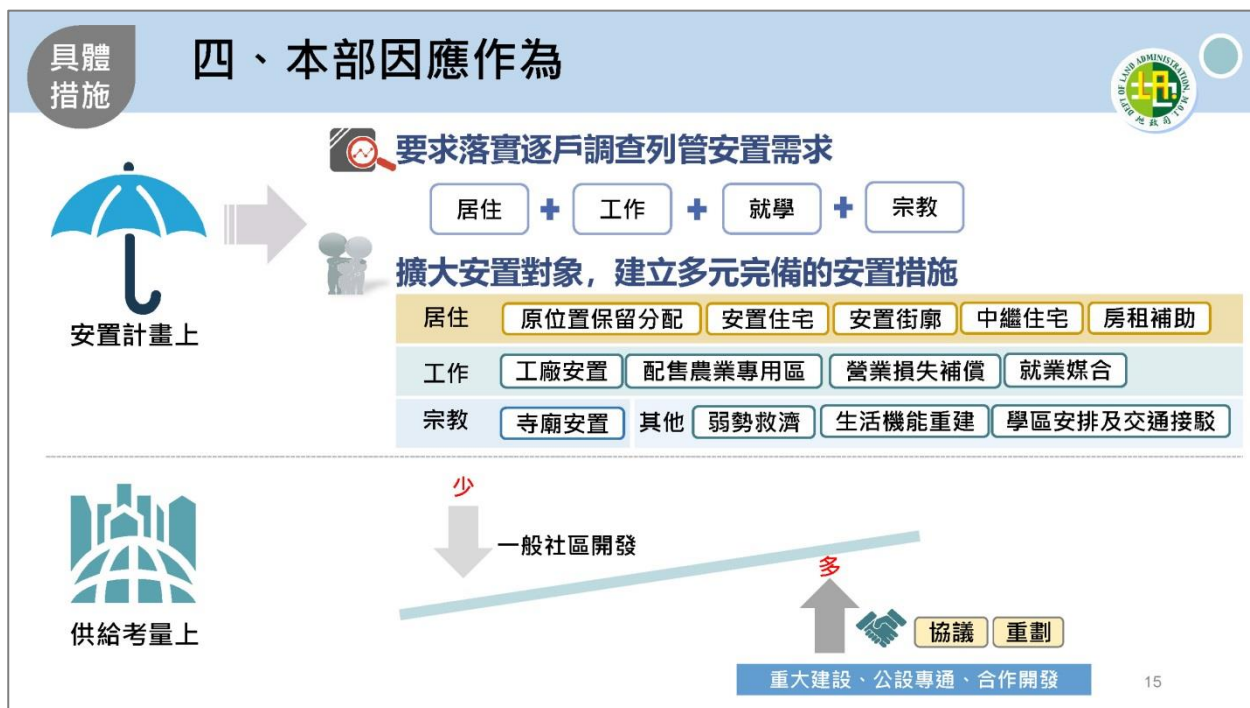
法制
檢討

+

具體
措施

12





五、結

語



-  對財產權、居住權、工作權保障的加強，無疑是民主國家重視人權的體現。但是**人權的保障與開發中公益的衡平，如何計算評估，如何延緩或降低衝擊，無疑是最大的課題。**
-  近年我國於建設用地取得、區段徵收、市地重劃、聯合開發及都市更新之執行或推動上，都陷入相當之困境與挑戰。
-  然而，**各種土地開發方式的決定其實是在「規劃」。**
-  市地重劃及區段徵收在結合都市更新、推動公設用地解編及提供社宅用地上確實可發揮相當成效。
-  但在研討區段徵收及市地重劃的下一步時，我們其實**更應該重視在都市計畫規劃時，即應想想過去慣用的規劃模式，是否還適用未來臺灣的人口發展需求？**

17

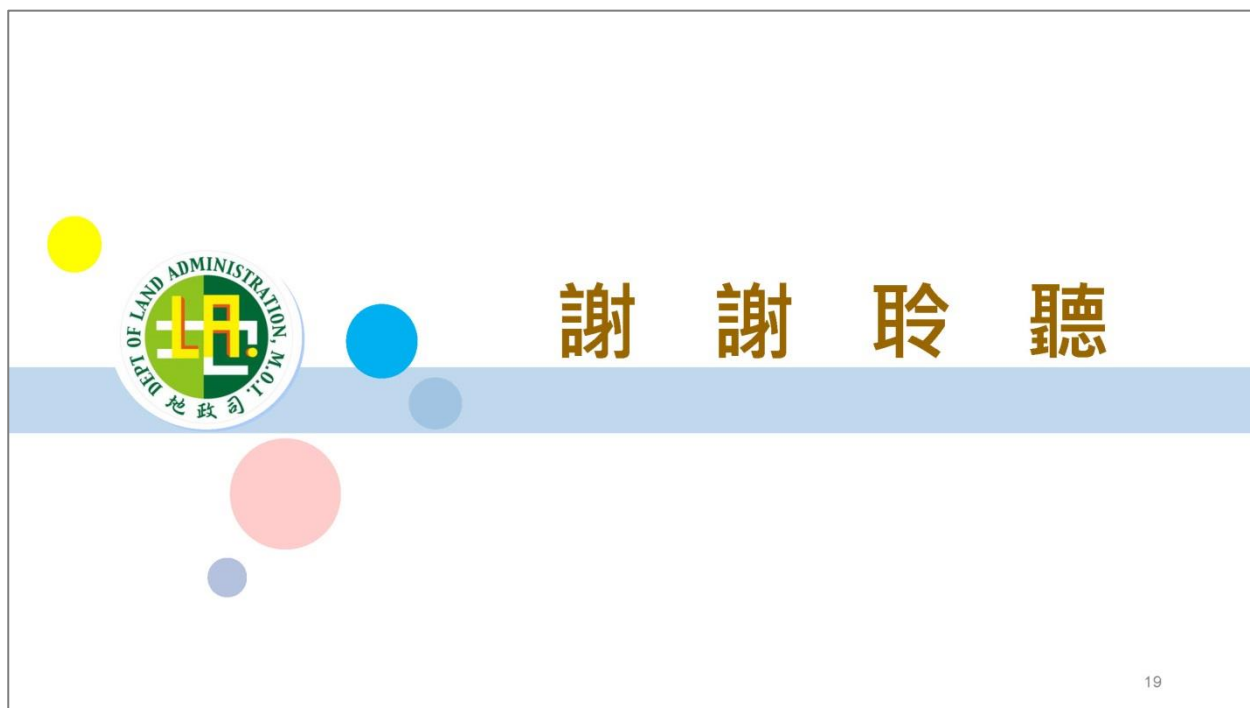
五、結 語



路徑

01 都市更新化02 作法細緻化03 分配空間化04 安置人性化 -更全面、更落實05 人力專業化

18



綜合座談 - 臺中市地政局 何憲棋專門委員



**區段徵收與市地重劃
的下一步**

臺北市2020開發好政—
智慧生態論壇與談簡報

與談人：何憲棋 專門委員

臺中市政府地政局

109/9/11(五)

what's happening in **real world?**

更宏觀的角度審視公部門土地開發

- 民粹主義抬頭
- 全球化下，貧富差距持續惡化
- 量化寬鬆下資金狂潮，導致資產價值陡升
- 城市繼續勝利，人口都市化程度加大
- 房價所得比逐步攀升
- 光速變老的低慾望社會
- 土地細分嚴重
- 社群媒體影響力更擴大

2

比例原則 審視 區段徵收、市地重劃?

- 侵害最小之最後手段
- 受影響之開發面積
- 發還比例及分配方式
- 居住權保障及安置計畫

市地重劃具有徵收效力之侵害?



整體開發面臨課題

- 區段徵收合憲性爭議交給大法官吧！
- 臺灣需因地制宜之解決方案
- 公共利益認定的程序
- 其他開發手段不需具備公共利益？
- 重大公共建設的定義及類型化
- 類型化在操作面的困難
- 技術面不是問題，整合地主僵局才是關鍵
- 產業型整體開發需求日益升高
- 必要之強制手段仍須存在
- 土地分配應公開抽籤、自由選配
- 土地處分方式應強調與開發目的之連結

4

臺中市政府 操作經驗

共好開發

創新思維下的 區段徵收3.0

區段徵收解決方案(total solution)：

垂直整合、民眾參與、抵價地比例提高、
安置計畫再升級、接地氣客製化、
資訊公開、同理心、資通訊及民間資源導入



綜合座談 - 臺北市地政局土地開發總隊 范乾峯副總隊長

