



土地開發之展望

~閃耀五星、四年有成~



新北市政府地政局

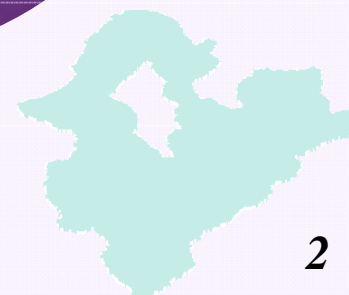
100.3.2





大 綱

- 土地開發策略藍海
- 閃耀五星~開發案簡述
- 繁星計畫~列為中長期開發案



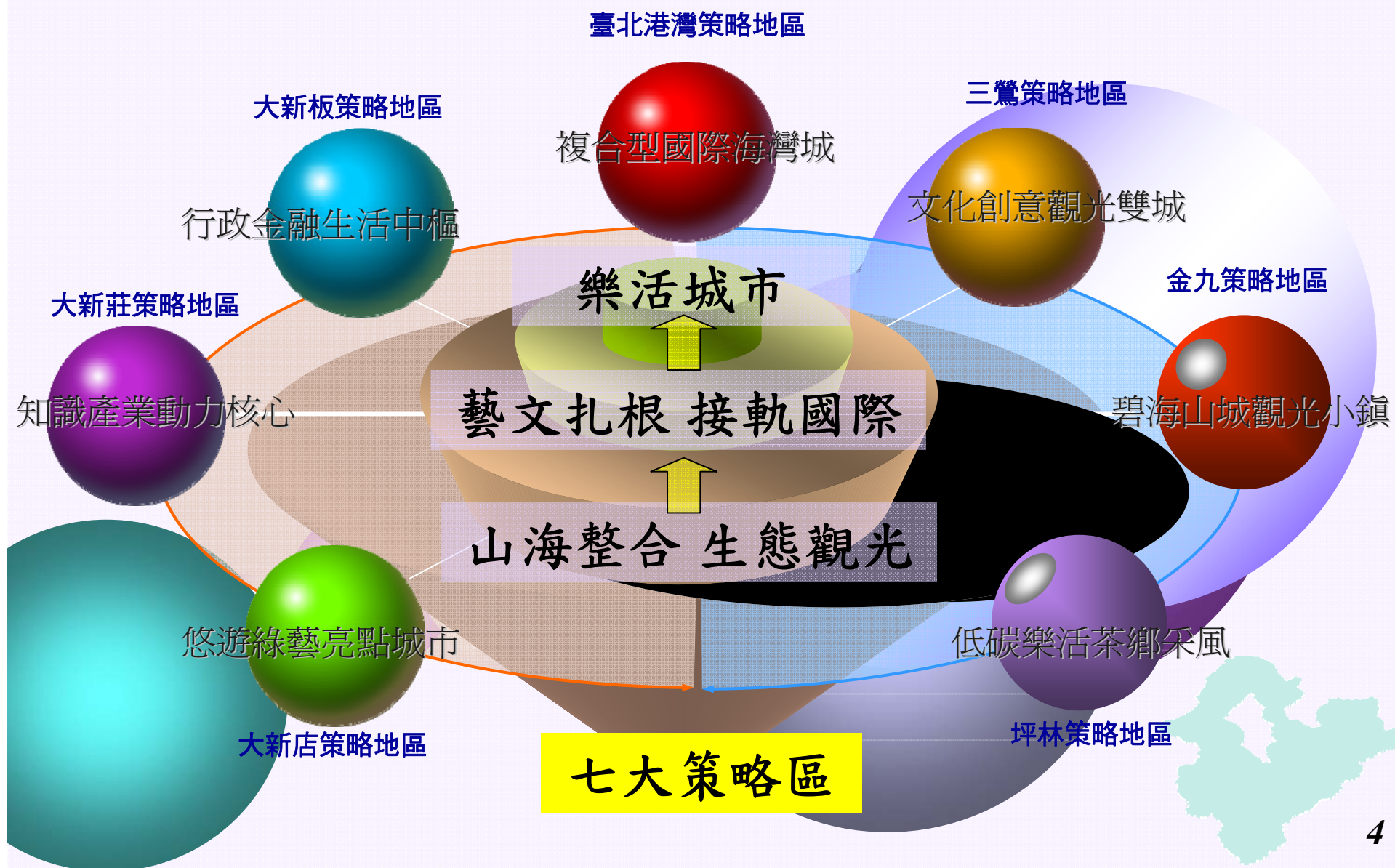


土地開發策略藍海





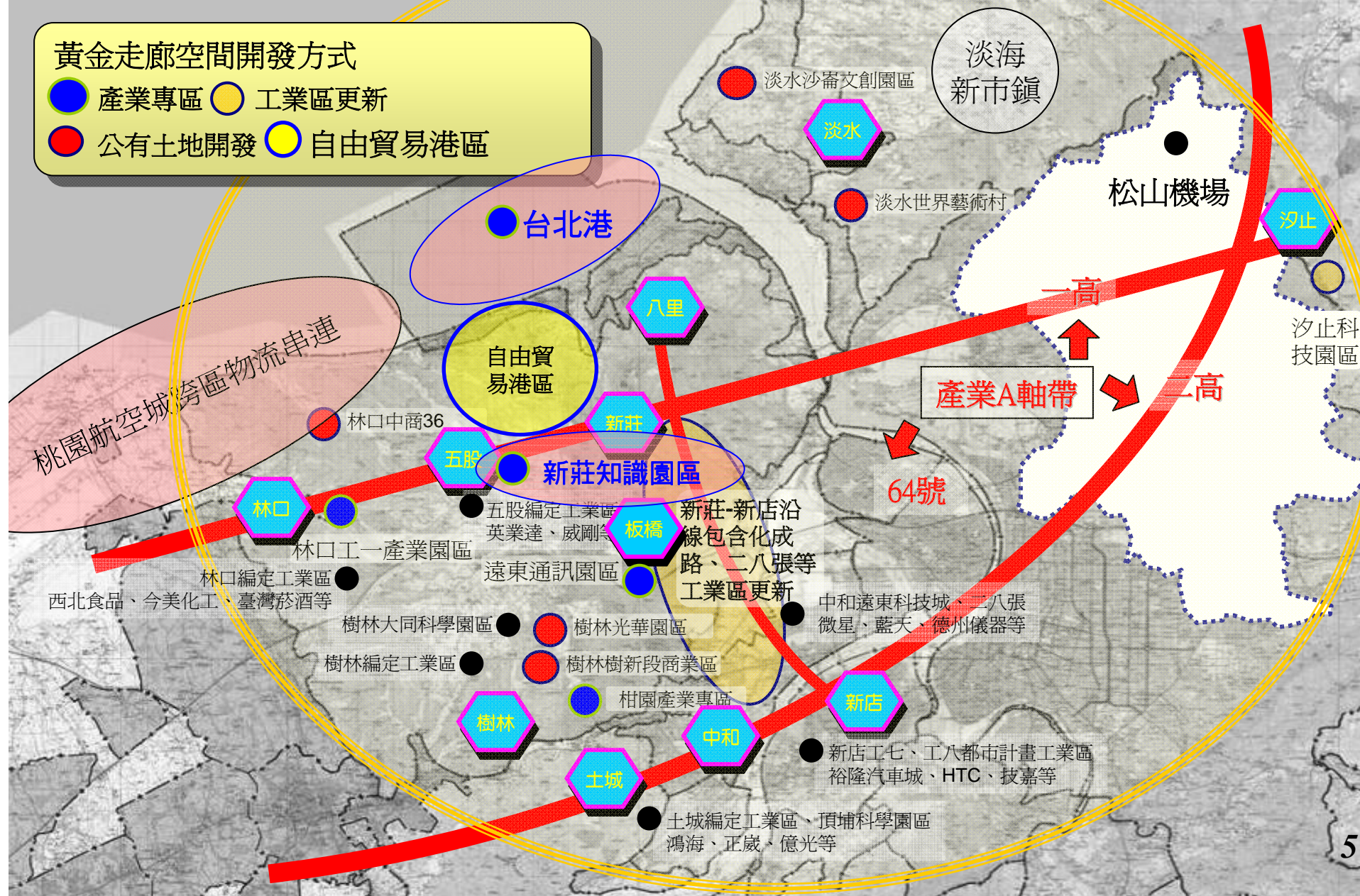
實踐新北市城鄉發展願景



落實黃金走廊空間計畫

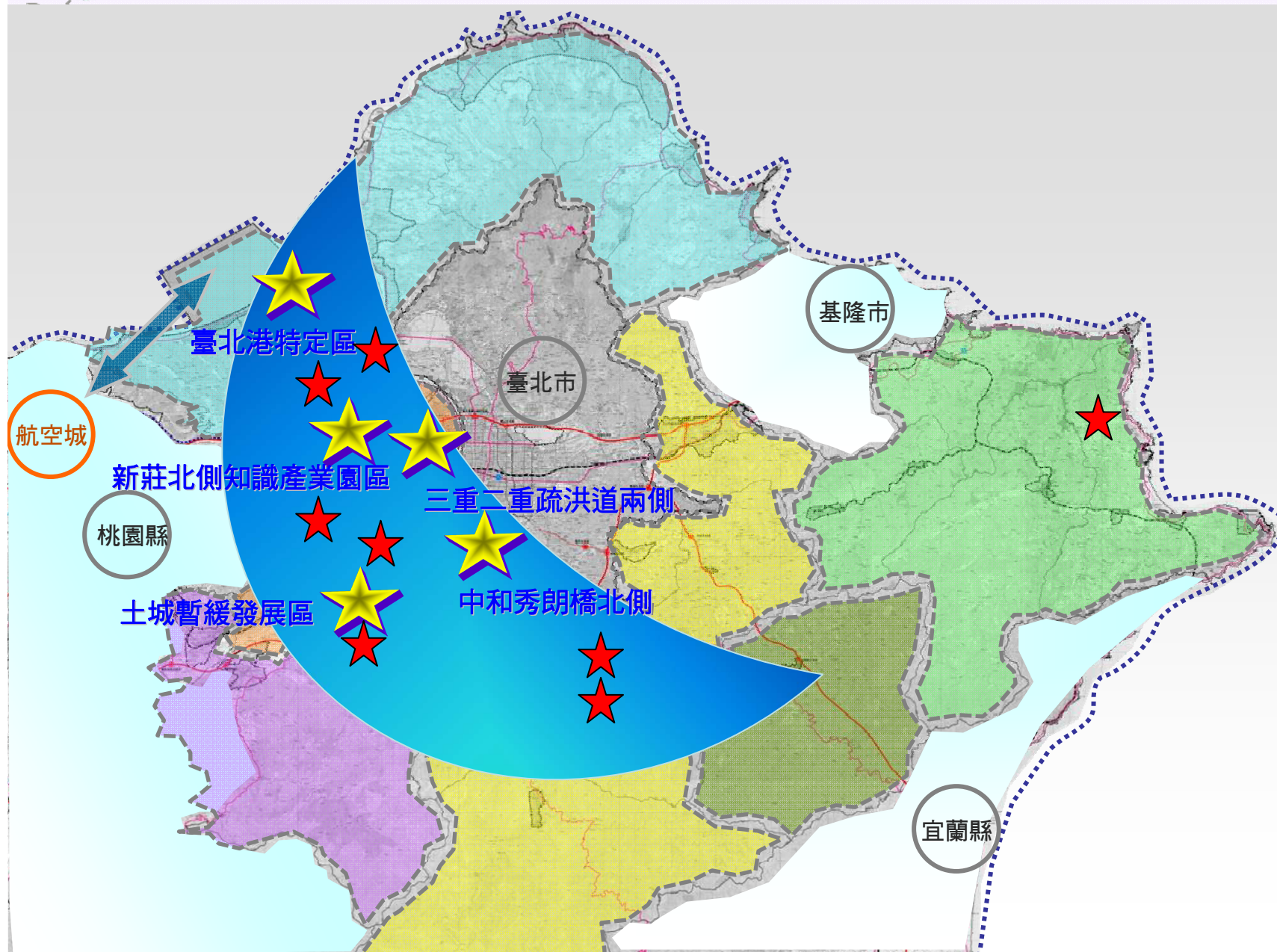
黃金走廊空間開發方式

- 產業專區 ● 工業區更新
- 公有土地開發 ● 自由貿易港區





土地開發策略藍海~繁星拱月

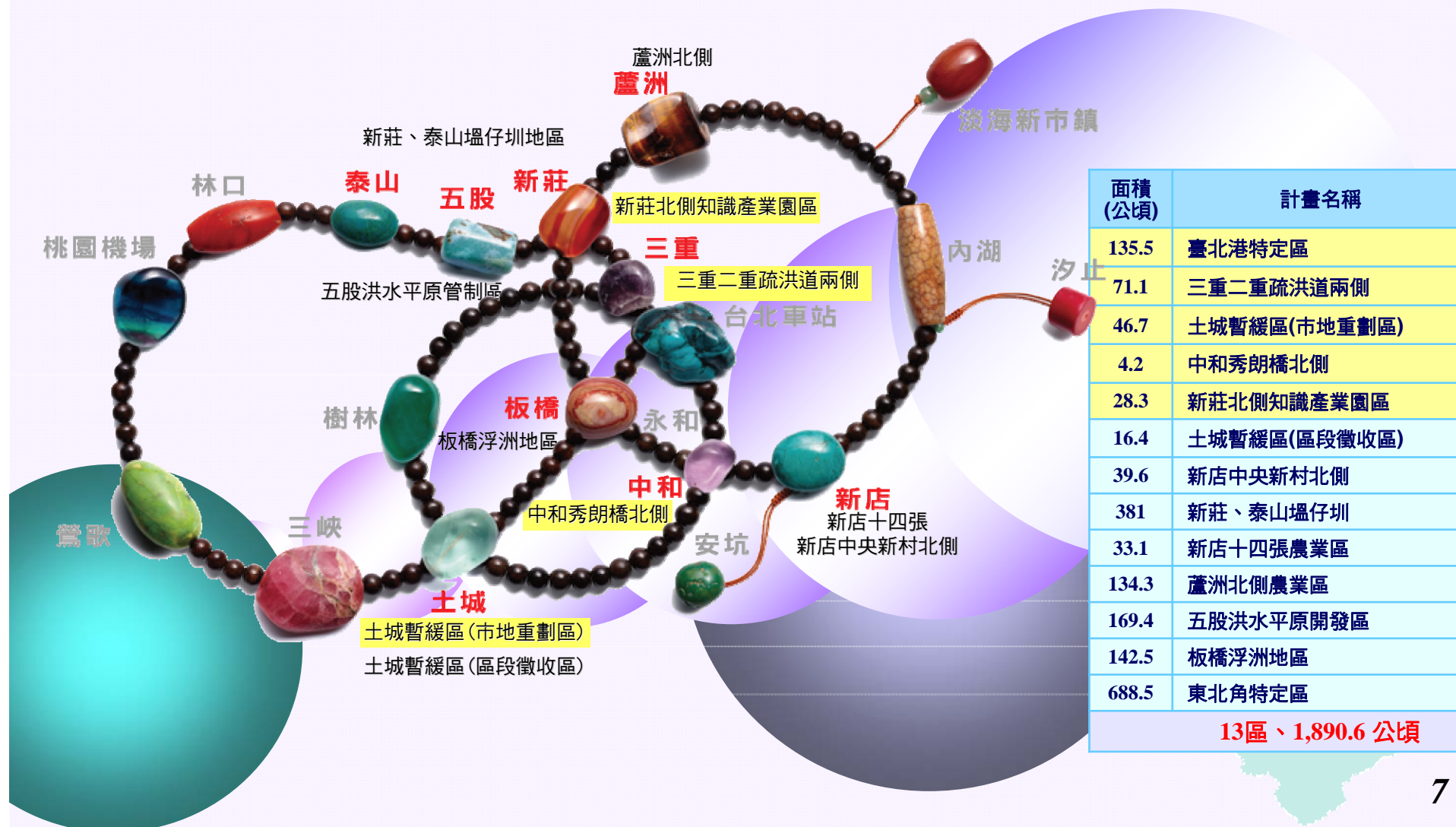




繁星計畫-整體開發13案

臺北港特定區

東北角特定區





閃耀五星~開發案簡述



臺北港特定區-區段徵收

- 都計定位目標：
 - － 臺北港灣國際都心，屬淡水河系。
 - － 位處「北臺灣海空陸黃金三角」地帶，並藉由西濱快速道路鏈結桃園國際航空城以形塑東北亞海空樞紐。
 - － 週邊交通路網：台64線八里新店快速道路、台61線西濱快速道路及海運港口臺北港。





臺北港特定區-區段徵收

- 面積：**135.46**公頃
- 區位：
 - 東：十三行博物館
 - 西：紅水仙溪
 - 南：八里區中心
 - 北：臺北港

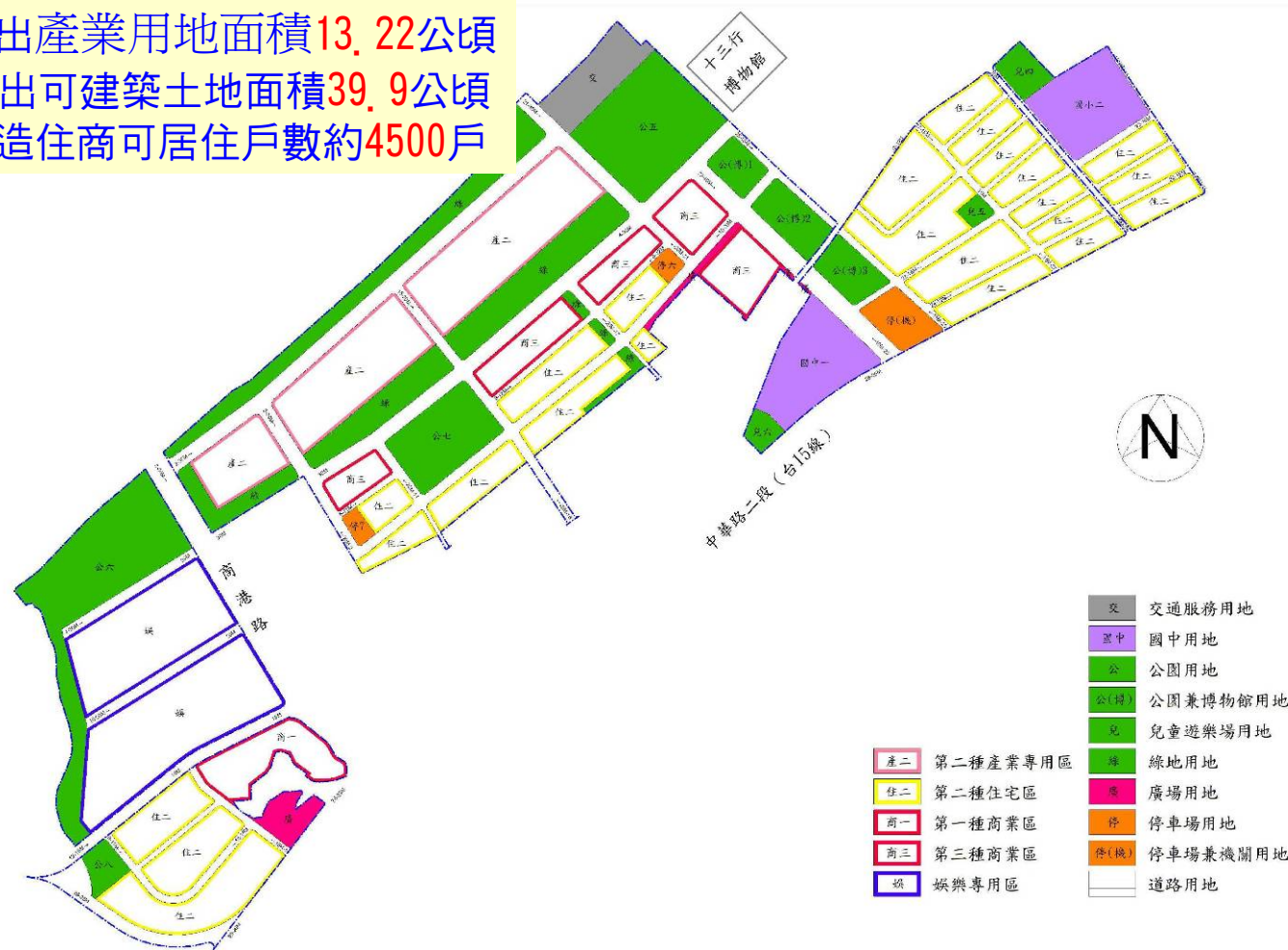




臺北港特定區-區段徵收

• 都市計畫圖

- 釋出產業用地面積13.22公頃
- 釋出可建築土地面積39.9公頃
- 創造住商可居住戶數約4500戶



臺北港特定區（後續階段）區段徵收範圍土地使用分區圖



臺北港特定區-區段徵收

- 目前課題：
 - 都市計畫辦理進度：第一階段主、細計業於98.12.31發布實施，第二階段都市計畫預計於區段徵收計畫核定公告並完成發價作業後隨即發布。
 - 預定100年起辦理區段徵收作業，102年完成開發。





三重二重疏洪道市地重劃區

- 都計定位目標
 - 促進土地合理利用，將都市規劃與疏洪道景觀結合，型塑水岸休憩新環境，創造生態、生產、生活三生一體之新環境，打造三重地區新景象。
 - 配置適當公共設施用地，彌補三重市公共設施用地服務水準之不足，並強化公共設施用地之有效利用，提升生活品質同時符合未來發展需求。
 - 週邊交通路網：捷運新莊線、機場捷運線、台64線八里新店快速道路、新北市側環河快速道路。



三重二重疏洪道市地重劃區

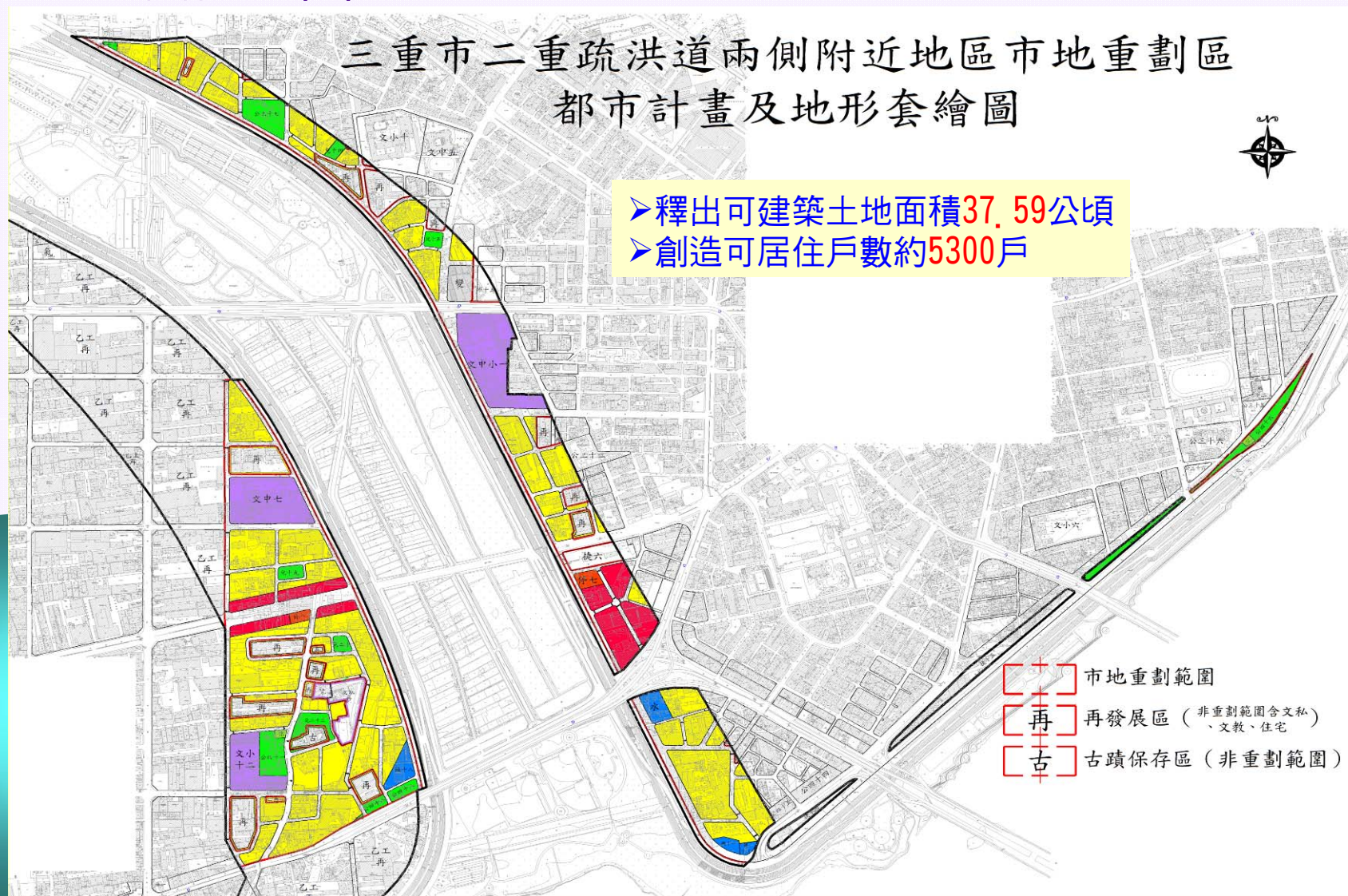
- 面積：71.08公頃
- 區位：
 - 東以三重都市計畫區為界
 - 西以VII-44-12M計畫道路為界
 - 南以淡水河為界
 - 北以穀保家商為界





三重二重疏洪道市地重劃區

• 都市計畫圖





三重二重疏洪道市地重劃區

- 目前課題
 - 俟都市計畫確認重劃區範圍邊界。
 - 解決都市計畫樁位實樁比例過低問題，避免造成重劃區與再發展區邊界樁位偏差。
 - 工程需注意重劃區與再發展區高程銜接與排水問題。
 - 施工期間規劃設計應考量再發展區民眾出入通行問題，並避免損及再發展區建物。
 - 配合都市計畫變更作業預定100年5月完成，規劃102年辦理完成重劃開發。





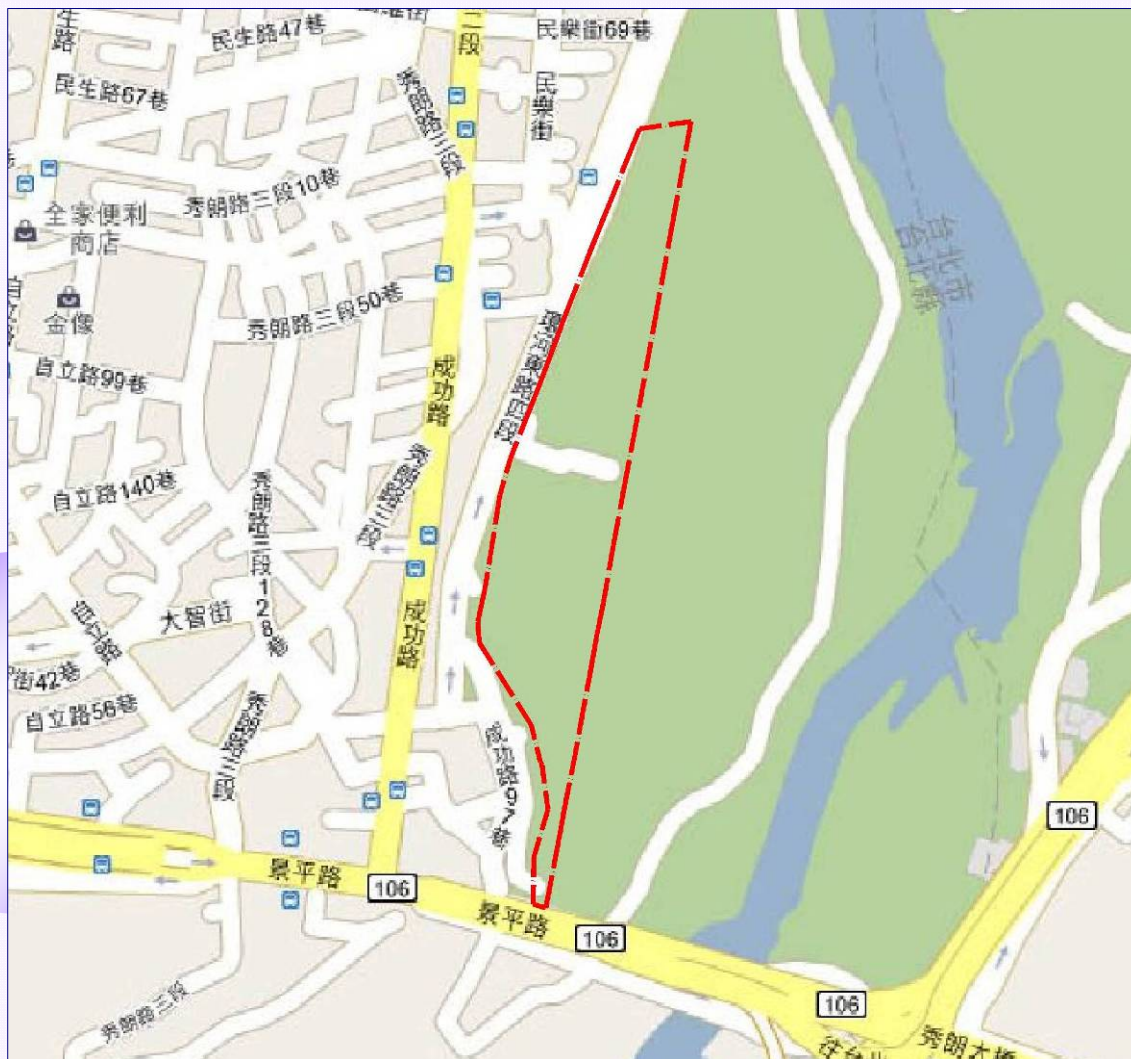
中和秀朗橋北側地區-區段徵收

- 都計定位目標：
 - － 鄰近大新板新都心、屬新店溪河系。
 - － 周邊交通路網：捷運環狀線、北二高。
 - － 將原土地利用較低之水岸發展區，透過都市計畫整體開發方式，疏解中、永和都市成長壓力。



中和秀朗橋北側地區-區段徵收

- 面積：4.26公頃
- 區位：
 - 東：環河快速道路設計路線範圍線
 - 西：中和都市計畫住宅區
 - 南：秀朗橋30公尺計畫道路
 - 北：中、永和都市計畫範圍線

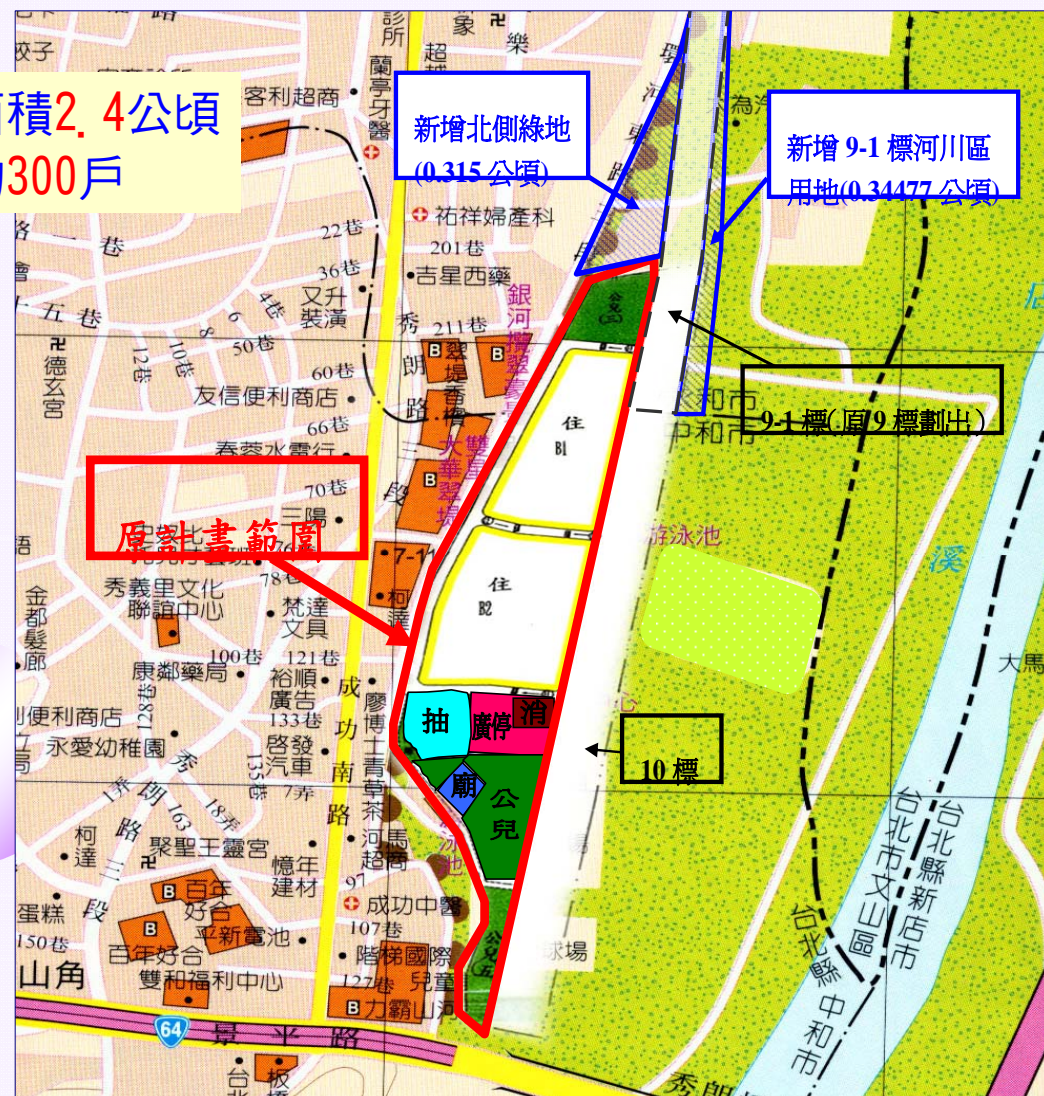




中和秀朗橋北側地區-區段徵收

• 都市計畫圖

- 釋出可建築土地面積**2.4公頃**
- 創造可居住戶數約**300戶**





中和秀朗橋北側地區-區段徵收

- 目前課題：
 - 都市計畫辦理進度：94.07.29發布實施細部計畫。
 - 河川治理線外移：依水利法第78條規定，需俟營建署環快第9-1標及10標路堤施工完成後，再由經濟部水利署配合公告本區劃出河川管制範圍外，始得進行開發(9-1及10標工程分別預定於100.7及100.3完工)。
 - 配合河川線外移期程，規劃101年辦理區段徵收作業，102年完成開發。





土城暫緩發展區市地重劃區

- 都計定位目標

- 為提供都市發展用地，配合本計畫區軍事禁建開放，依都市計畫規定採市地重劃方式進行整體規劃開發，以建立優質地方生活圈，成為土城新地標。
- 週邊交通路網：捷運板南線、捷運萬大線、國道3號高速公路。





土城暫緩發展區市地重劃區

- 面積：46.7公頃
- 區位：
 - 東以青雲路及其東側之街廓為界
 - 西以學府路東側為界
 - 南以金城路及明德路北側為界
 - 北以五工（大文同公司）及海山高工為界。

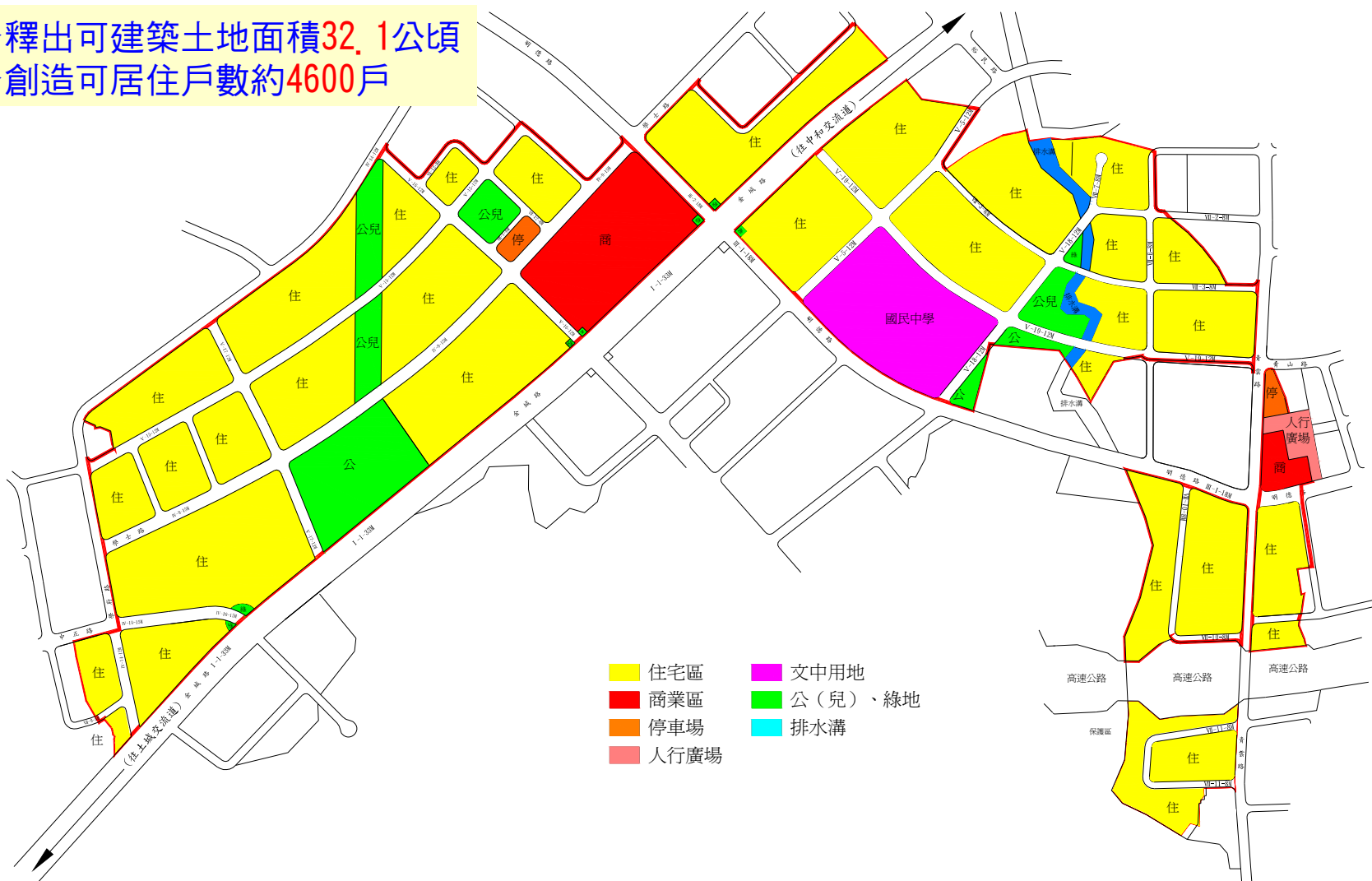




土城暫緩發展區市地重劃區

• 都市計畫圖

- 釋出可建築土地面積**32.1公頃**
- 創造可居住戶數約**4600戶**





土城暫緩發展區市地重劃區

- 目前課題

- 待都市計畫

- 確認重劃區範圍及各使用分區。
 - 保留重要排水路—大安圳，調整適當分區。
 - 為維護既有合法密集建物所有權人權益，依地籍線繪出重劃範圍。
 - 調整區內土城捷運線穿越部分之公園綠地範圍，以減少對住宅區之衝擊並符實際。
 - 釐清北二高與住宅區界線，使都市計畫樁、路權樁與地籍一致。

- 配合都市計畫變更作業預定100年底完成，規劃103年辦理完成重劃開發。





新莊北側知識產業園區-區段徵收

- 都計定位目標：
 - － 位大新莊都心、屬大漢溪河系。
 - － 周邊交通路網：捷運機場線、捷運環狀線、特二號道路。
 - － 以電腦動畫、數位遊戲及影音為發展重點，藉由產官合作打造知識經濟產業園區。



- 面積：28.30公頃
- 區位：
 - 東：化成路
 - 西：五工六路
 - 南：二省道
 - 北：五股工業區





新莊北側知識產業園區-區段徵收

• 都市計畫圖





新莊北側知識產業園區-區段徵收

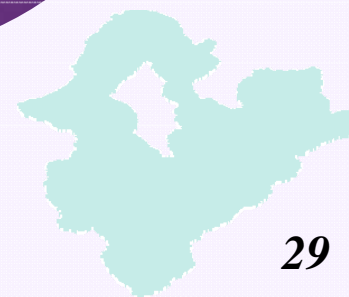
- 目前課題：
 - － 都市計畫辦理進度：99.12.16本市都委會大會審議通過，城鄉局將提請內政部都委會審議。
 - － 配合都市計畫作業預定101年8月完成，規劃103年完成區段徵收開發。





五星 預期開發效益

- 開闢公共設施共計**126.98**公頃，提昇都市服務機能。
- 節省公設用地取得經費**361.64**億元，擲節本府財政支出。
- 預估釋出可建築土地面積**286**公頃，依住宅區及商業區分為50坪（ 165m^2 ）/戶及90坪（ 297m^2 ）/戶之假設，創造可居住戶數約**15,500**戶，均衡城鄉區域發展。





其它局處協助事項

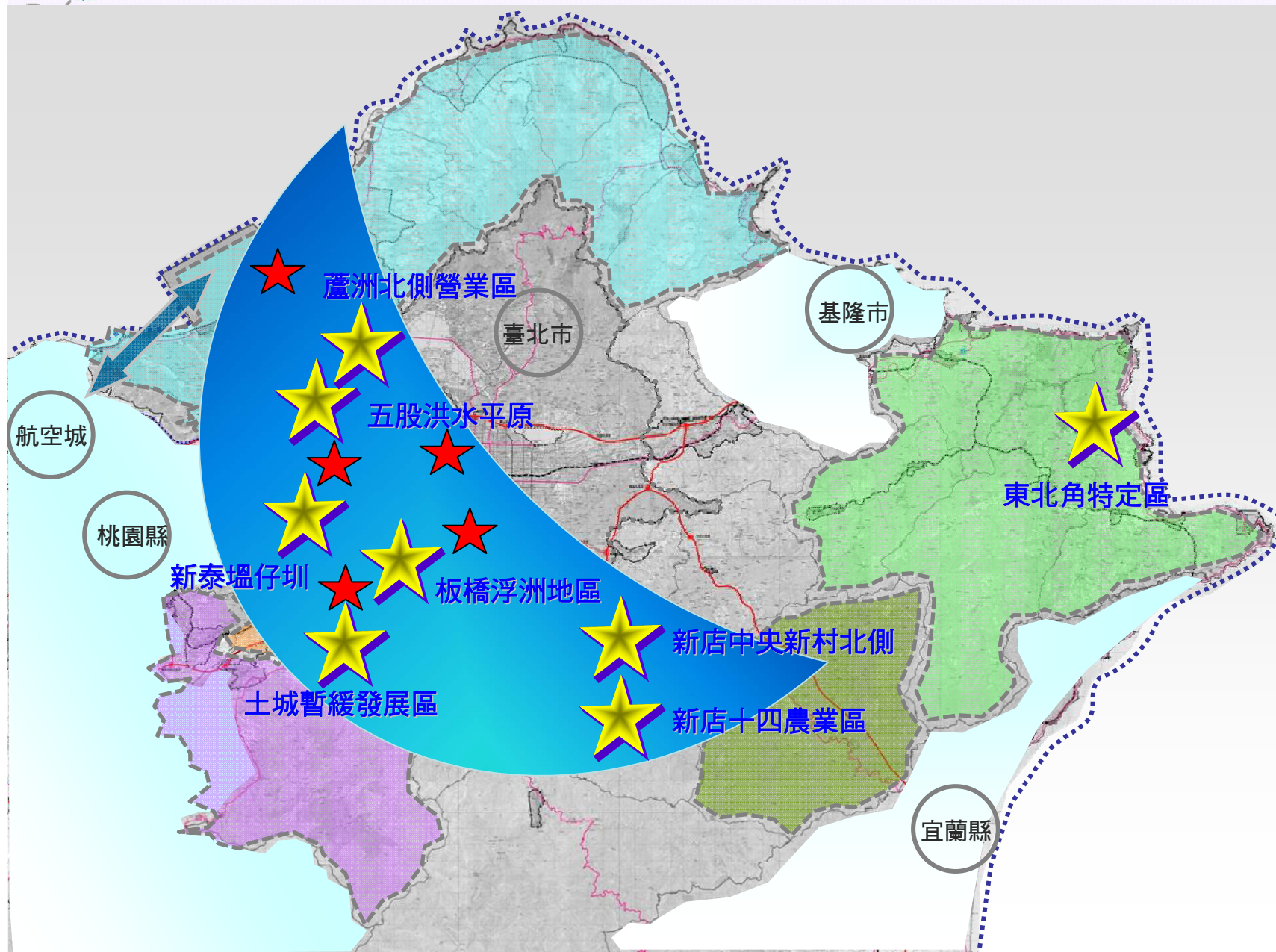
案 名	工程及 現況查 估作業	其它協助事項
臺北商港特定區	工務局 經發局 農業局 民政局	水利局協助確認紅水仙溪河川範圍，俾利釐清特定區範圍邊界。
三重二重疏洪道兩側		工務局協助辦理範圍外聯外道路(約11處)開闢作業，俾利本區交通動線完整性。 城鄉局協助完成都市計畫變更程序
土城暫緩發展區		水利局辦理完成大安圳及柑林埤溝等溝渠整治計畫後，俾利城鄉局辦理都市計畫變更，確認本區重劃範圍。
中和秀朗橋北側地區		水利局協助辦理本區劃出河川管制範圍。
新莊北側知識產業園區		城鄉局辦理都市計畫公告實施作業。



繁星計畫~列為中長期開發案



繁星計畫成就藍海



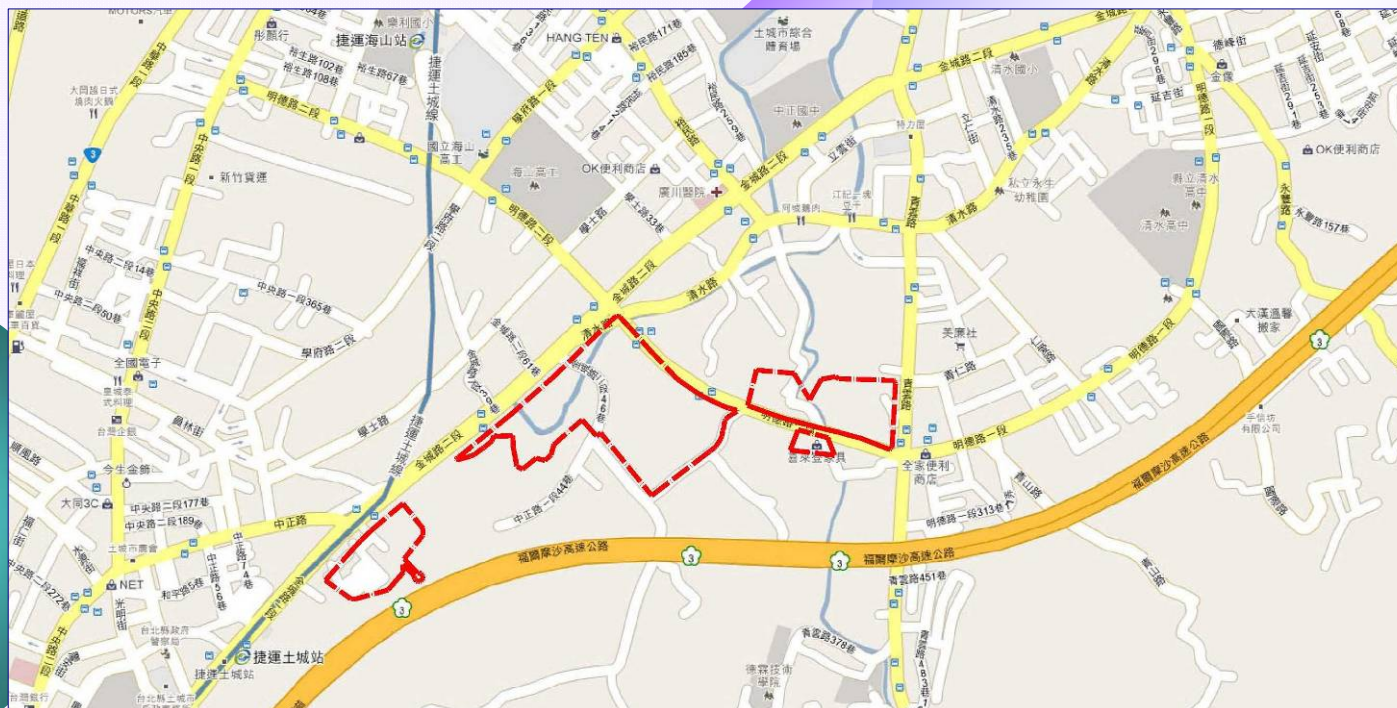


土城暫緩發展區-區段徵收

- 面積：16.35公頃

- 課題：

—都市計畫辦理進度：城鄉局刻就市地重劃範圍之使用分區及都市計畫樁位進行檢視，亦請城鄉局併同就區段徵收範圍考量，嗣完成都市計畫法定程序，即依內容辦理開發。





新店中央新村北側地區-區段徵收

- 面積：39.60公頃
- 課題：
 - 都市計畫辦理進度：城鄉局將併同十四張地區辦理都計草案公開招標作業。





新莊、泰山塭仔圳市地重劃區

- 面積：381公頃
- 課題：
 - 塭仔圳重劃區全區採公辦方式辦理
 - 本區重劃負擔超過45%，依規定須徵求過半地主同意，惟至99年12月底同意比例尚未過半。
 - 本區刻正辦理都市計畫通盤檢討，重新檢討土地使用分區及重劃後地價，朝免徵求同意方向努力。
 - 積極參與本區都市計畫審議，並同時進行重劃先期規劃，都市計畫完成法定程序後，推動本區之開發。
 - 訂定分區開發原則，以滿足部份特別需求。





新店十四張農業區-區段徵收

- 面積：33.07公頃
- 課題：
 - 都市計畫辦理進度：城鄉局刻委外辦理新店二通三階都市計畫規劃作業。





蘆洲北側農業區-區段徵收

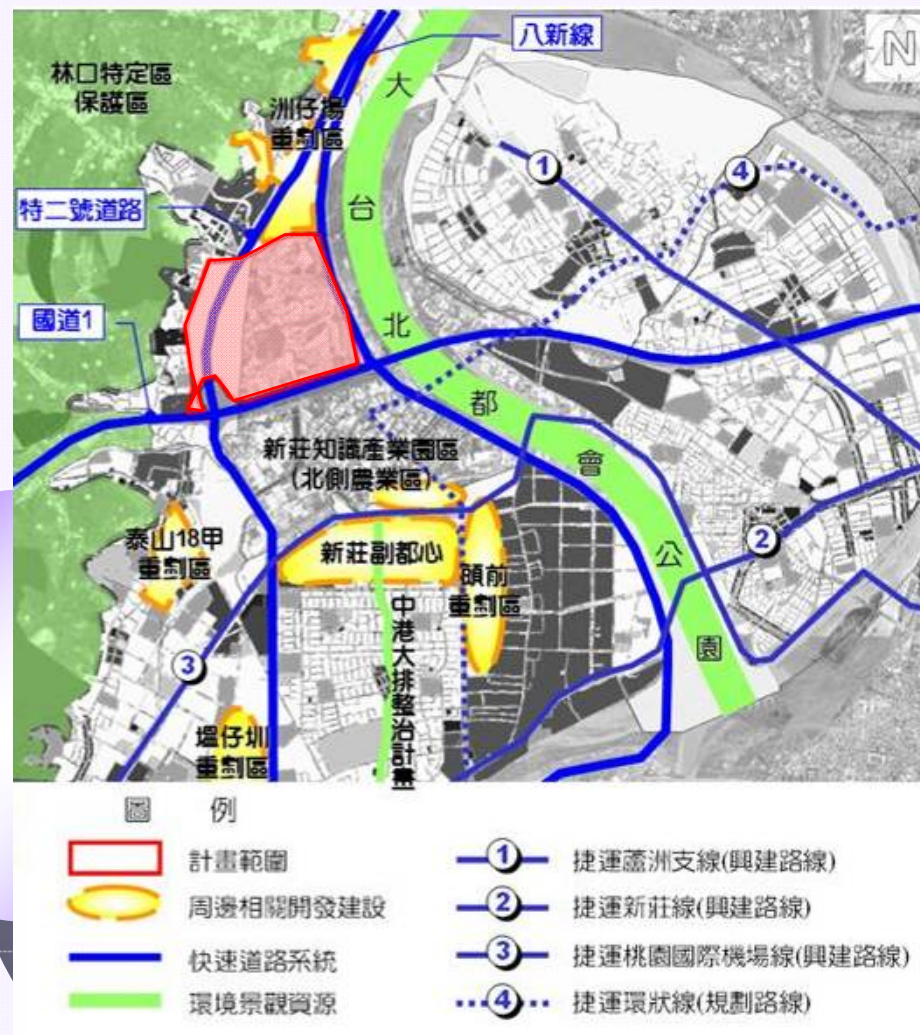
- 面積：134.34公頃
- 課題：
 - 因當地民眾強烈反對設置電力專用區，爰請台電另覓適當地點設置，並由城鄉局辦理變更規劃作業，刻正辦理委外規劃作業中。





五股洪水平原開發區-區段徵收(1)

- 面積：169.42公頃
- 課題：
 - 都市計畫辦理進度：刻由城鄉局辦理都市計畫規劃草案審議。
 - 防洪解禁：本區係屬二級洪水平原管制區，經99.01.05經建會通過，待200年防洪頻率之堤防興築完成後方可解禁，水利局刻正進行基本設計作業。





五股洪水平原開發區-區段徵收(2)

- 課題(續)：

- 現有非法棄置區：佔地79公頃，環保局環境檢測預估棄置物處置費用約61.23億元。

- A1區〔9.4公頃〕僱請保全巡查：為免本區再有傾倒廢棄物、盜採砂石、違法佔用等情事，農業局前於97.3.9完成綠美化作業後，將本區移交荒野保護協會贖續養護3年(自97.7.1起至100.6.30止)，並由本局僱請保全維護巡查，以杜絕不法。





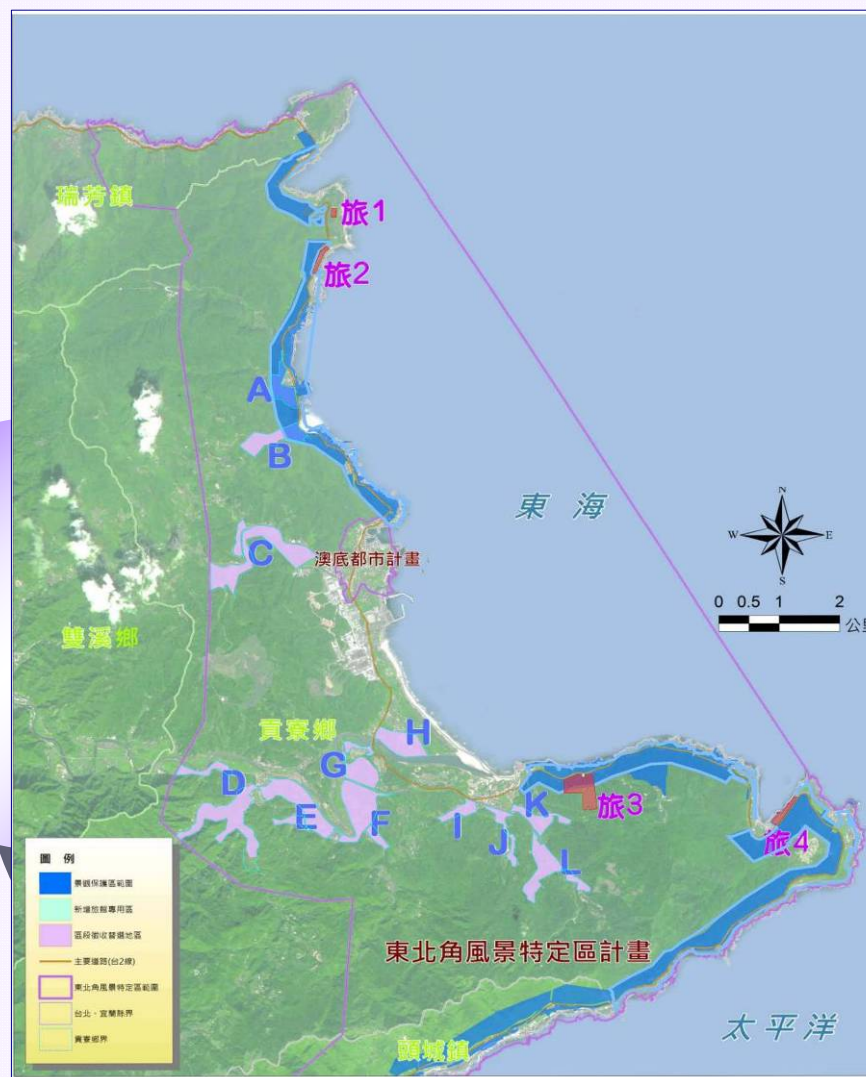
- 面積：124.34公頃
- 課題：
 - 都市計畫業於90.10發佈主要及細部計畫
〔財務評估不可行〕。
 - 都市計畫第1次通盤檢討自98.08起已召開2次專案小組研商會議。
 - 原區內榮民工程公司土地一帶目前內政部營建署正積極辦理合宜住宅興建計畫，並於99.12.14內政部都委會通過主要計畫。
 - 城鄉局99.12.17召開細部計畫縣都委會專案小組研商會。





行政院推動庶民經濟方案- 東北角海岸地區（區段徵收）

- 面積：約688.50公頃
- 課題：
 - 貢寮地區多為山坡地地形，因山坡地解編及環境影響評估作業皆未完成致都市計畫尚未確定區段徵收範圍，目前營建署正辦理山坡地解編作業。





其它局處協助事項

案 名	面積 (公頃)	其它局處協助事項
土城暫緩發展區(區段徵收區)	16. 35	請城鄉局協助加速都市計畫公告作業，俾利憑辦整體開發。
新店中央新村北側	39. 6	
新莊、泰山塹仔圳	381	
新店十四張農業區	33. 07	
蘆洲北側農業區	134. 34	
五股洪水平原開發區	169. 42	
板橋浮洲地區	124. 34	
東北角特定區	688. 5	



簡報結束

敬請指教

