

投稿類別：史地類

篇名：

台北大學特定區景觀變遷分析

作者：

曾子容。新北市立中和高中。高二 15 班

指導老師：

高子瑄老師

壹●前言

一、研究動機

台北大學特定計畫區是現今新興的特定住宅區之一。住在這裡的每一個人，包括我自己，都是在這近五年內遷入的。這一片鄰近台北大學偌大的土地，到底是歷經了怎樣的過程在短短五年搖身一變成為目前繁榮的商業住宅區呢？

我將深入去了解，不僅僅只是景觀變遷的因素，當然還有景觀變遷的過程和原因，藉由這篇小論文，我探索自己所住的這一片土地。

二、研究目的

- (一)、 說明北大特區的景觀變遷過程
- (二)、 進一步了解景觀快速變遷的原因

三、研究方法

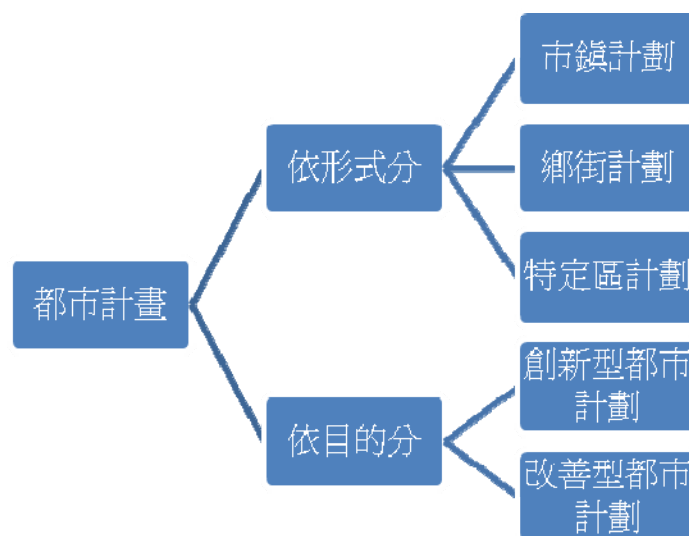
- (一)、 透過網路搜集關於北大特區以前和現今的地形資料、地形圖，找出造成景觀快速變遷的主因
- (二)、 和老師討論之後進行景觀分析
- (三)、 資料整理

貳●正文

(一)、 台北大學特定計畫區概述

都市計畫依形式分為：市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫。依目的則分為：創設型及改善型。而北大特區是屬於其中的特定區計畫。

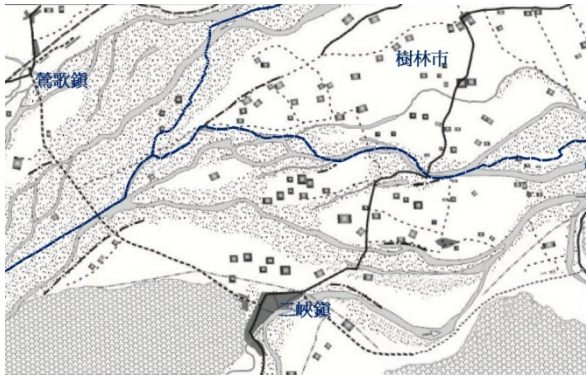
台北大學特定區計畫是屬於都市計畫的其中一種。都市計畫的目的是希望促進都市均衡發展，改善生活環境，對經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等設施，做有計畫之發展，達成合理的土地利用。都市計畫是一種政府公權力的行使，對於都市範圍內土地做合法合理的分配規劃行為，以達到創造社會利益為最高目標。




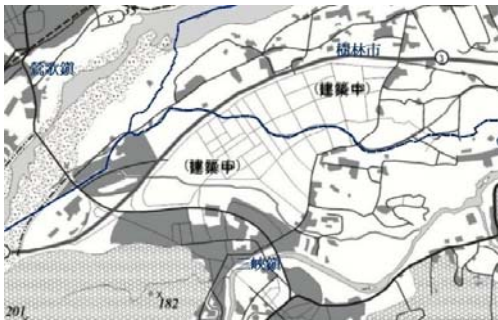
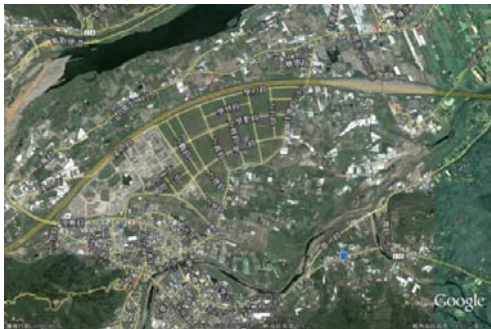
圖一 都市計畫水平階層圖


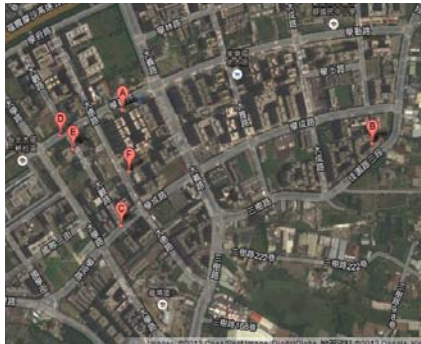
「臺北大學特定區」橫跨新北市三峽區與樹林區轄區，計畫引進人口 29,500 人（註一），是國內第一個有完整規劃與大學結合的開發案。

由這四個時間點下去做探討：

1920 年	
台灣堡圖	
	
圖四 1920 年地形圖(註四)	
說明：	<p>北大特區在 1920 年代一片荒蕪，尚未開發。是大漢溪、橫溪、三峽河三河匯流處昔日支流遍布，是三峽溪氾濫後的行水區，造成當地遲遲沒有聚落的出現。圖下方的三峽鎮是在當時較為繁榮的市鎮。</p>

1997 年	
景觀圖	
	
圖五 1997 年北大特區景觀圖(註五)	
說明：	<p>1997 年代，此圖下方屬於目前的北大特區，相較於 1920 年代已經有初步的開發，北大特區當時屬於農田的景觀，因為屬於三條河流的交會處，水源充足，呈現散村的景觀。相較於此圖上方，可以很明顯的發現，當時的三峽市鎮，已經蓬勃發展，房屋一棟棟並立，已經擺脫從前的農村景觀。相互比較之下，就可以發現北大特區在當時還是相當落後的。</p>

2000 年代	
初期街道分布圖	衛星影像圖
 <p>圖六 2000 年代 初期街道分布圖(註六)</p>	 <p>圖七 2000 年代衛星影像圖(註七)</p>
說明：	2000 年當時的北大特區以被規劃成為現今的棋盤式街道。 道路規劃已然完工，那時正等待建商進來特定區投資。

現今(2013)	
建案分布圖	衛星影像圖
 <p>圖八建案分布圖(註八)</p>	 <p>圖九衛星影像圖(註九)</p>

景觀圖	
	

說明：	2013 年土地幾乎已完全標售出去，並且建立完成、陸續銷售。北大特區已揮別過去農田景觀，成為規劃良好的商業住宅區，目前高樓大廈並立，商店也陸續一間間開幕，十分熱鬧。
-----	--

(三)、 台北大學特定區土地標售、開發歷程

台北大學特定區由荒地變成農地，再由農地轉變成高樓大廈林立的景觀，這樣的景觀變遷，背後的動力是什麼，本研究整理出北大特區的開發過程，發現政策的主導是很重要的關鍵，台北大學特定區的開發歷程如下表所示：

表一：台北大學特定區的開發歷程

時間	事件
1989 年	開始規劃
1991 年	都市計畫發布實施
1994 年	辦理土地公告徵收卻遇到困難
1997 年 4 月	重新辦理土地公告徵收
1999 年 4 月	土地發放標售，僅標出 7 筆土地
2003 年	台北縣政府極力爭取捷運土城線能延伸到三峽
2003 年 6 月 10 日	內政部都委會審議通過修正部分土地使用分區管制要點，土地順利標售出去

本研究整理

台北大學特定區從 1989 年開始規劃，1994 年辦理土地公告徵收，卻因榮工處宣布退出，以及區內河川公地使用人抗爭要求救濟金，使開發進度愈拖愈久。(註十) 後來直到 1997 年 4 月才重新開始辦理土地公告徵收，並於 2000 年 12 月完工。然而開始標售時房地產景氣低迷，特定區內的土地乏人問津、沒有建商要認購。這是台北大學特定區第一次土地標售時所遇到的困難。

在 2003 年時內政部都委會審議通過修正部分土地使用分區管制要點土地標售，增加容積獎勵，藉由此政策來吸引建商。此外，新北市政府積極爭取捷運土城線能延伸到三峽，在確認了捷運板南線三鶯延伸線會經過台北大學特定區後，這大大提升了台北大學特定區對大台北地區之可連結性，使原本較不便利的交通，變得方便許多。

除了政府的應變措施之外，再加上當時房地產景氣漸漸回溫、以及台北大學師生陸陸續續進駐，台北大學特定區的開發才逐漸熱絡。

(四)、 北大特區快速開發的因素

由台北大學特定區的開發歷程可以發現，政府於 1999 年 4 月進行第一次土

地標售，建商在此投資開發的意願並不高，土地標售不出去，於是在 2003 年，增加容積獎勵，藉由此政策來吸引建商投資，土地順利標售完畢，自 2003 年土地標售完畢後至今，不過十年的時間，本區便已高樓大廈林立，容積率獎勵是很重要的關鍵，獎勵方式如下表所示：

表二:北大特區容積率獎勵

使用分區	基準容積(%)	修正前獎勵容積 上限(%)	2003 年修正後獎 勵容積上限(%)
住宅區	210	315	543
商業區	320	480	828
面積開發獎勵:			
基地面積	獎勵(%)		
1000~3000 m ²	5		
3000~5000 m ²	10		
超過 5000 m ²	住宅區：15	商業區：20	
超過 5000 m ² 且完全 為全街廓開發者	40		
開發時程獎勵： 於兩年內申請土地開發者獎勵容積 80%。			

本研究整理

政府的政策改變是使影響台北大學特定區土地標售之重要時間點，以台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點變更實施日(2003/8/8)為劃分。該法令大幅放寬容積優惠，住宅區與商業區之容積獎勵修正前後獎勵容積相差近兩倍。此行政命令之實施，適時紓解台北縣政府於 2001-2002 年標售土地之困境，且明顯引起各開發公司對投資台北大學特定區之興趣。台北大學特定區之標售情形於 2000-2001 年的標售件數為 0，卻在後三年得標件數迅速激增。另外政府也給予開發時程獎勵，政府成功達成預期效果，使台北大學特定區進入快速開發的階段。

肆●結論：

綜觀台北大學特定區的景觀變遷，我們可以知道，這片土地是在非常短暫的時間下被開發的。1920 年時三峽鎮較北大特區繁榮、人口數也較多，那時候的北大特區還是一片荒蕪。到了 1997 年北大特區還只是一片農田，可是經過三年，2000 年的北大特區已經被規劃成為棋盤式街道，等待建商進駐建設了。

2000 年政府辦理土地公告徵收，然而特定區內的土地卻乏人問津。為了解決這個問題，政府修正部分土地使用分區管制要點，修改了獎勵容積率，另外大面積開發還有額外的獎勵容積，相差近兩倍的獎勵容積成功的吸引建商進駐。在土地使用分區管制要點變更實施日（2003 年）後，台北大學特定區內土地快速的標售出去，台北大學特定區進入快速開發階段。在短短得幾年過後，我們可以由上面所附的圖片發現，台北大學特定區已經成為新興的生活圈，人口、商店不斷增加，高樓大廈林立，已經完全不見以前的農村景觀了。

台北大學特定區之所以能在短時間內被快速開發就是因為政府政策的改變所致。

身為居住在這裡的一份子，很高興可以了解自己所居住的地方的歷史和變遷，經由自己蒐集資料的過程，感覺更貼近自己所生活的地方了。

伍●引註資料

註一、新北市政府地政局。20131013，取自網址。

<http://www.land.ntpc.gov.tw/file/1639/SG/22996/D.html>

註二、新北市政府地政局-台北大學特定區區段徵收區。20131013，取自網址。

<http://www.land.ntpc.gov.tw/file/1639/SG/22996/D.html>

註三、新北市政府地政局-台北大學特定區區段徵收區。20131013，取自網址。

<http://www.land.ntpc.gov.tw/file/1639/SG/22996/D.html>

註四、台灣新舊地圖比對-台灣堡圖。20130921，取自網址。

http://gissrv5.sinica.edu.tw/GoogleApp/JM20K1904_1.htm

註五、新北市三峽區中山路 18 號。三峽史蹟文物館。實地翻拍。

註六、100 年大學入學考試指考試題試卷。20131013，取自網址。

<http://www.ceec.edu.tw/CeecMag/Articles/204/204-03-06%E5%9C%B0%E7%90%86.pdf>

註七、Google Earth 衛星影像資料。20130922，取自網址。

<http://www.google.com/earth/>

註八、Google 圖片搜尋。20131013，取自網址 <http://goo.gl/8p95yk>

註九、Google Earth 衛星影像資料。20130922，取自網址。

<http://www.google.com/earth/>

註十、王佳于、彭建文、白金安（2005）。土地標售價格影響因素分析—以台北大學特定區為例。國立臺北大學公共事務學院 不動產與城鄉環境學系。