

## 土地開發案件需求規劃評估：性別多元使用視角

### 一、問題現況描述

本局主導推動之開發案件，分別於可行性評估階段由顧問公司、整合期間由實施者查調範圍內相關男性及女性權利人對未來整體規劃之想法，因居住空間不僅限於個人專有部分，公共空間亦為社區生活中之重要環節，藉由問卷調查瞭解男女性住戶現況居住情形及未來需求，以提高其參與意願，同時創建提供完善服務之居住環境並符合不同性別對於建築產品、生活空間之實質需求。

### 二、統計分析及結果

#### (一) 新北市戶籍登記人口性別比例

依 107 年度新北市人口數性別統計男女比例相近(男性 48.93%，女性 51.07%)。

表一 107 年新北市人口數性別統計

單位：千人

人口概況年依期間, 項目與性別	戶籍登記人口		
	男性人數	女性人數	性比例
2018	1,955.00	2,040.70	95.8

資料來源：新北市政府民政局。

#### (二) 新北市地價稅、房屋稅開徵戶數、面積、年齡性別比例

依 107 年度新北市地價稅開徵統計男、女性持有土地戶比率相近(男性 48.94%，女性 51.06%)，但開徵面積男性持有土地面積明顯大於女性(男性 63.00%，女性 37.00%)，又 107 年度房屋稅開徵統計男女性持有房屋戶比率(男性 50.17%，女性 49.83%)及開徵面積比率則趨於相近(男性 51.84%，女性 48.16%)。

又以 106 年度地價稅開徵戶數探討，性別落差最大於 0 至 14 歲(男性 66.45%，女性 33.55%)，性別落差最小落在 45 至 49 歲(男性 50.25%，女性 49.75%)，次以 106 年度房屋稅開徵戶數探討，性別落差最大於 15 至 19 歲(男性 71.08%，女性 28.92%)，性別落差最小落在 45 至 49 歲(男性 51.52%，女性 48.48%)。

另參考 104 年至 107 年新北市房屋稅開徵戶數性別比率年齡層分佈圖，男女差異比例最大年齡區間為 15 至 19 歲(男性 69.67%，女性 30.33%)，0 至 14 歲次之，隨年齡增長愈漸趨緩，性別落差最小之年齡區間為 45 至 49 歲(男性 51.48%，女性 48.52%)，爾後至高年齡層性別落差明顯小於低年齡層。

綜合前述統計結果顯示未成年及甫成年之男性持有不動產比率較高，惟其勞動生產力及經濟能力應均為起步階段，爰反應推測財產繼承或贈與仍受

傳統觀念影響。惟隨年齡逐漸增長顯示女性持有戶數及面積均有穩定成長，女性經濟能力崛起，並有大幅度提升。

表二 106 及 107 年度地價稅開徵情形

年別	開徵戶數					開徵面積				
	總數	男性	比率	女性	比率	總數	男性	比率	女性	比率
		比率		比率			比率		比率	
96	1266435	639012	50.46	627423	49.54	9362	6083	64.98	3279	35.02
97	1295408	650028	50.18	645380	49.82	9551	6201	64.93	3350	35.07
98	1323516	661138	49.95	662378	50.05	9736	6300	64.71	3436	35.29
99	1353509	674244	49.81	679265	50.19	10075	6463	64.15	3612	35.85
100	1373633	681947	49.65	691686	50.35	10231	6513	63.66	3718	36.34
101	1387996	687357	49.52	700639	50.48	10303	6550	63.57	3753	36.43
102	1406939	695155	49.41	711784	50.59	10362	6562	63.33	3800	36.67
103	1424274	702090	49.29	722184	50.71	10429	6580	63.09	3849	36.91
104	1439179	708104	49.20	731075	50.80	10581	6670	63.04	3911	36.96
105	1459618	717125	49.13	742493	50.87	10705	6763	63.18	3942	36.82
106	1475855	723771	49.04	752084	50.96	10812	6821	63.09	3991	36.91
107	1494198	731257	48.94	762941	51.06	10934	6888	63.00	4046	37.00

資料來源：由財政部財政資訊中心提供。

說明：本表資料不包括非自然人及共同共有所有權人在內。

表三 106 及 107 年度房屋稅開徵情形

年別	開徵戶數					開徵面積				
	總數	男性	比率	女性	比率	總數	男性	比率	女性	比率
		比率		比率			比率		比率	
96	1530432	792273	51.77	738159	48.23	166045	89079	53.65	76966	46.35
97	1568063	806680	51.44	761383	48.56	170449	90838	53.29	79611	46.71
98	1605868	821592	51.16	784276	48.84	175510	93185	53.09	82325	46.91
99	1646279	838496	50.93	807783	49.07	180272	94999	52.70	85273	47.30
100	1673691	849823	50.78	823868	49.22	184193	96773	52.54	87420	47.46
101	1738038	879209	50.59	858829	49.41	190961	99996	52.36	90965	47.64
102	1758906	887765	50.47	871141	49.53	193387	100897	52.17	92490	47.83
103	1780393	897215	50.39	883178	49.61	196644	102376	52.06	94268	47.94
104	1817769	915145	50.34	902624	49.66	199594	103846	52.03	95748	47.97
105	1839307	924738	50.28	914569	49.72	200690	104236	51.94	96454	48.06
106	1870340	939742	50.24	930598	49.76	204059	105986	51.94	98073	48.06
107	1904660	955571	50.17	949089	49.83	207260	107449	51.84	99811	48.16

資料來源：由財政部財政資訊中心提供。

說明：本表資料不包括非自然人及共同共有所有權人在內。

表四 106 年新北市地價稅開徵戶數、面積、年齡性別統計

年齡組別	戶數 (戶)			面積 (公頃)			地價 (百萬元)		
	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女
總計	1,475,855	723,771	752,084	10,812	6,821	3,991	1,154,149	649,564	504,585
0-14歲	1,866	1,240	626	9	7	2	956	700	256
15-19歲	3,494	2,313	1,181	20	16	4	1,901	1,481	420
20-24歲	8,199	5,309	2,890	49	39	10	4,258	3,214	1,044
25-29歲	22,667	14,270	8,397	117	90	27	11,316	8,310	3,006
30-34歲	50,616	29,911	20,705	207	150	57	24,447	16,496	7,951
35-39歲	109,654	60,920	48,734	444	302	142	53,928	34,080	19,848
40-44歲	152,444	79,968	72,476	648	414	234	83,008	49,445	33,563
45-49歲	171,997	86,423	85,574	904	575	329	107,280	63,226	44,054
50-54歲	193,695	91,565	102,130	1,213	752	461	135,403	75,883	59,520
55-59歲	208,639	96,347	112,292	1,535	922	613	165,087	89,581	75,506
60-64歲	196,134	89,441	106,693	1,590	963	627	170,787	90,710	80,077
65歲以上	352,654	163,450	189,204	4,045	2,567	1,478	393,754	215,147	178,607
其他 *	3,796	2,614	1,182	31	24	7	2,024	1,291	733

資料來源：財政部財政資訊中心

說明：1. 本表資料不包括非自然人及共同共有所有權人在內。

2. \*代表土地持有者已身故而未過戶及移居國外2年以上者。

表五 106 年新北市房屋稅開徵戶數、面積、年齡性別統計

年齡組別	戶數 (戶)			面積 (平方公尺)			現值 (百萬元)		
	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女
總計	1,870,340	939,742	930,598	204,059	105,986	98,073	666,424	326,799	339,625
0-14歲	1,498	1,037	461	132	97	35	451	324	127
15-19歲	2,849	2,025	824	248	186	62	796	582	214
20-24歲	6,512	4,475	2,037	611	450	161	2,311	1,631	680
25-29歲	21,560	14,054	7,506	2,171	1,482	689	9,050	5,835	3,215
30-34歲	51,933	31,345	20,588	5,236	3,319	1,917	22,053	13,168	8,885
35-39歲	118,861	68,005	50,856	12,085	7,197	4,888	49,129	27,564	21,565
40-44歲	176,656	94,990	81,666	18,398	10,211	8,187	72,878	37,635	35,243
45-49歲	212,759	109,611	103,148	22,762	12,120	10,642	86,679	42,826	43,853
50-54歲	249,669	120,291	129,378	27,189	13,451	13,738	97,034	44,319	52,715
55-59歲	276,449	130,326	146,123	30,813	14,947	15,866	100,222	44,978	55,244
60-64歲	261,212	121,857	139,355	29,693	14,322	15,371	89,385	40,520	48,865
65歲以上	474,337	229,098	245,239	53,435	27,208	26,227	135,261	66,695	68,566
其他 *	16,045	12,628	3,417	1,286	996	290	1,175	722	453

資料來源：財政部財政資訊中心

說明：1. 本表資料不包括非自然人及共同共有所有權人在內。

2. \*代表土地持有者已身故而未過戶及移居國外2年以上者。

表六 104-107 年新北市房屋稅開徵戶數比率圖



說明：1. 本表資料不包括非自然人及共同共有所有權人在內。  
2. \*代表土地持有者已身故而未過戶及移居國外2年以上者。

### (三) 新北市公辦都市更新案例所有權人性別比例

依新北市市有不動產參加都市更新處理原則相關規定，市有土地占該都市更新單元土地總面積達 1/2 以上者，原則得由本府主導辦理公辦都更，故一般來說，相較於其他都市更新案，公辦都更案範圍內之私有土地所有權人人數相對較少。

#### 1. 新店公崙市民活動中心周邊土地都市更新評估案

本案範圍內計有 29 位私有土地所有權人，其中男性為 13 人，女性為 16 人，男性與女性比例分別為 44.83% 及 55.17%，男女性所有權人比例相近，與新北市戶籍登記人口男女性別比例及男女性持有土地戶比例相當。

表七 新店更新案土地所有權人性別統計

項目	開發案範圍內之土地所有權人數 (單位：人、比例)	
	男性	女性
性別	男性	女性
人數	13	16
比例	44.83%	55.17%

資料來源：本計畫自行整理。

## 2. 汐止智興段 281 地號周邊公私有土地都市更新案

本案範圍內計有 14 位私有土地所有權人，其中男性為 11 人，女性為 3 人，男性與女性比例分別為 78.57%及 21.43%，男性所有權人遠高於女性所有權人，有別於新北市戶籍登記人口、持有土地戶及持有房屋戶男女相近之比例。

表八 汐止更新案土地所有權人性別統計

項目	開發案範圍內之土地所有權人數 (單位：人、比例)	
	男性	女性
性別		
人數	11	3
比例	78.57%	21.43%

資料來源：本計畫自行整理。

## 3. 土城運校段 43 地號周邊公私有土地都市更新案

本案範圍內計有 26 位私有土地所有權人，包含 3 位法人及 23 位自然人，自然人中男性為 13 人，女性為 10 人，僅就自然人部分統計男性與女性比例分別為 56.52%及 43.48%，男女性所有權人比例接近，與新北市男女性持有房屋戶比例相當。

表九 土城運校段更新案土地所有權人性別統計

項目	開發案範圍內之土地所有權人數 (單位：人、比例)	
	男性	女性
性別		
人數	13	10
比例	56.52%	43.48%

資料來源：本計畫自行整理。

### (四)新店公崙市民活動中心周邊土地都市更新評估案所有權人需求分析

考量新店更新案私有土地所有權人均為自然人，且男女性所有權人比例相近於新北市戶籍登記人口男女性別比例及男女性持有土地戶比例，爰就本案不同性別所有權人對於未來整體規劃需求進行分析。

#### 1. 所有權人性別比例

本案係於可行性評估階段由顧問公司以郵寄問卷方式調查 29 位所有權人參與都市更新意願、現況居住情形及對未來建築產品實質需求。

本案 61 歲以上男性計有 11 位，高達約 8 成，其餘年齡分布於 41-50 歲及 51-60 歲，均為 1 人；另 61 歲以上女性計有 6 位，占比亦有 6 成，其餘年齡分布於 31-40 歲、41-50 歲及 51-60 歲，分別為 1、1 及 2 人。

表十 新店更新案土地所有權人性別、年齡統計

項目	開發案範圍內之土地所有權人數 (單位：人、比例)						
	男性			女性			
年齡	41-50	51-60	61 以上	31-40	41-50	51-60	61 以上
人數	1	1	11	1	1	2	6
比例	7.69%	7.69%	84.62%	10%	10%	20%	60%

資料來源：本計畫自行整理。

因採所有權人自行寄回問卷方式辦理，故問卷回收率不如預期，29位所有權人中僅14位寄回問卷，回收率約5成。經統計14份回收問卷，其中男性所有權人為7人，女性所有權人亦為7人(男性50%，女性50%)。

表十一 新店更新案回收問卷之土地所有權人性別統計

項目	回收問卷之土地所有權人數(單位：人)	
	男性	女性
回收份數	7	7

資料來源：本計畫自行整理。

## 2. 各所有權人分配產品、公益設施及社區公共空間需求

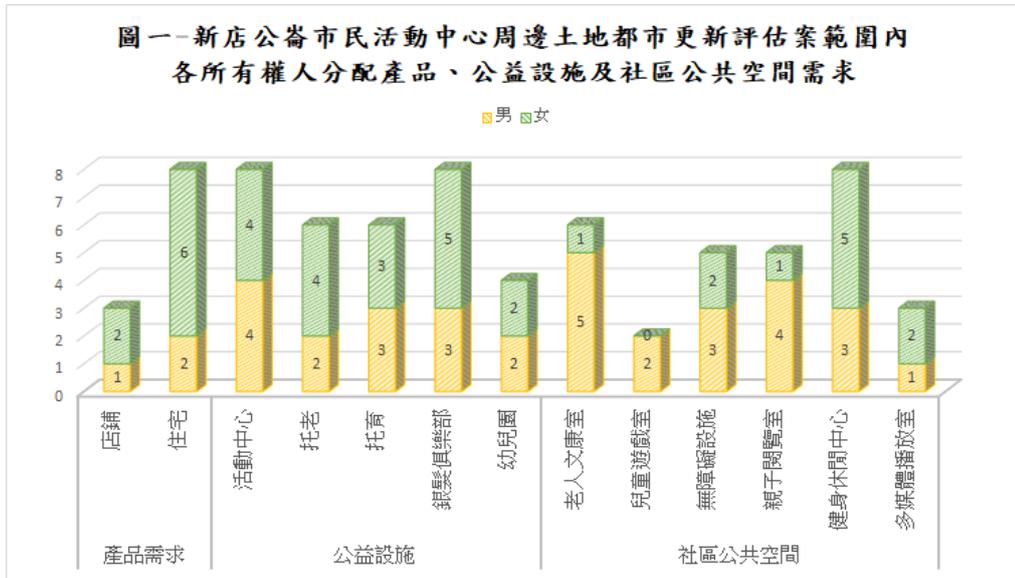
本案就回收問卷結果進行分析，不同性別所有權人對於建築產品定位、空間配置規劃、公益設施設計等確實有其不同之需求。

在產品需求部分，因涉及更新後分回之不動產用途，議題較為敏感，男性僅有3位提供意見，爰資料統計數量較為缺乏，計有1人表示有店鋪需求，2人有住宅需求；女性則計有2人表示有店鋪需求，6人有住宅需求。查有店鋪需求之3人，其所有房屋之樓層數目前均為1樓，並有商業使用情形，依常理推測其參與更新後仍有商業使用需求，爰於問卷勾選店鋪項目。

在公益設施部分，以性別角度探討，男性與女性就活動中心、托育及幼兒園之需求大致相同，托老及銀髮俱樂部則女性需求人數相較男性多2位。又依統計結果所示，活動中心及銀髮俱樂部等2項公益設施合計8人表示有需求，倘後續經相關主管機關依規定評估該地區符合設置各該公益設施要件，於提報需求並經報府核准後，將納入更新案併同規劃。

在社區公共空間部分依問卷成果所示，男性偏重兒少及高齡者需要之設施，建議社區提供兒童遊戲室、親子閱覽室及老人文康室等空間；女性則較為需要健身休閒中心及多媒體播放室等空間，相關統計資料後續可提供

實施者作為全案規劃設計之初步參考。



資料來源：本計畫自行整理。

### 三、問卷調查方式規劃及目標

#### (一)問卷調查規劃

本案計畫目標為將性別差異思考納入問卷評估，有助於實施者瞭解住戶對後續整體規劃之實際使用需求，亦有助於提升住戶參與開發案之意願，並希冀透過問卷瞭解住戶現況居住情形及未來需求，以符合不同性別民眾期許，並營造不具歧視性之友善居住環境。本案性別目標擬透過融入性別多元設計之問卷，查調開發範圍內住戶之未來空間需求，有助於提升參與意願及尊重性別差異。

#### (二)規劃方案比較

表十二 土地開發案件需求規劃評估：性別多元使用視角調查提案表

方案名稱	方案 1：實地訪查	方案 2：問卷郵寄
提高回收率	倘以實地訪查式辦理，預期問卷能夠有較高之回收率。	本計畫問卷係以郵寄方式辦理，惟問卷回收份數不如預期，回收率僅約 5 成左右，且住戶回復時間較難以掌握。
了解住戶實際需求	藉由親自面訪，傳遞使用需求訊息將較為貼近權利人所表述之真意。	未必能全盤了解住戶實際勾選情形及特殊需求。

考量實地訪查預期問卷能夠有較高回收率，且較能貼近權利人真正想法，有助於提升其參與意願，及提高問卷結果參考之價值，爰建議後續選定方案(計畫)1。

### (三)衍生議題

本案後續將調整完善新店公崙市民活動中心周邊土地都市更新評估案問卷內容，為尊重及瞭解不同性別者需求，擬研議增列多元性別欄位，調整後之問卷將提供未來其他開發案實施者辦理調查，以達整體產品規劃符合不同性別所有權人需求之目標。

問卷受訪者除所有權人外，未來考量將其他現住戶納入訪查對象，以透過問卷調查得知住戶對後續整體規劃之實際使用需求，有助於提升住戶參與意願，藉由蒐集獲取之內容了解不同性別民眾期許，後續由實施者評估合宜項目納入規劃設計，以符實際使用需求，並營造不具歧視性之友善居住環境。

附件

【新北市新店區民安段1066地號等3筆土地】

鄰地地主參與開發意願調查

您好：

新北市政府財政局委託○顧問有限公司，就新店區民安段1066地號3筆新北市有土地，進行土地開發可行性評估。該基地現況作公崙市民活動中心使用，屋齡超過40年，結構型式老舊，未來將評估拆除重建，同時改善地區居住環境。

由於您所持有的土地/建物與市有土地相鄰，您所持有的土地/建物未來如可與市有土地合併開發，將可有效提升整體效益，希望徵詢您寶貴的意見，作為新北市政府辦理市有土地開發規劃的重要參考。懇請您撥冗閱讀及填寫本問卷，並郵寄回本公司，謝謝您的協助！若您對本計畫有任何問題或建議，也歡迎聯絡新北市政府財政局財產開發科(○先生/小姐，電話：02-29603456分機○)或○公司 (○先生/小姐，電話：○分機○/ 傳真：○/ E-mail：○)，我們將非常樂意為您解答！

敬祝 闔家平安 健康快樂

新北市政府財政局財產開發科、○公司 敬上

民國○○年○○月

本案尚在規劃中，本問卷僅供規劃參考，非同意書，亦不做其他用途使用。

## 一、基本資料

編號		持有土地地號	○○區○○段	地號
		持有建物地址		
聯絡電話		聯絡地址		
性別		年齡	<input type="checkbox"/> 18-30歲 <input type="checkbox"/> 31-40歲 <input type="checkbox"/> 41-50歲	
職業			<input type="checkbox"/> 51-60歲 <input type="checkbox"/> 61歲以上	
現在居住人數		同住者年齡 (可複選)	<input type="checkbox"/> 0-6歲 <input type="checkbox"/> 7-17歲 <input type="checkbox"/> 18-30歲 <input type="checkbox"/> 31-50歲 <input type="checkbox"/> 51-60歲 <input type="checkbox"/> 61歲以上	
汽車	<input type="checkbox"/> 有__輛； <input type="checkbox"/> 無	機車	<input type="checkbox"/> 有__輛； <input type="checkbox"/> 無	

### 1. 請問您持有之建物目前使用的型式為何？(可複選)

- 自用，自用坪數為\_\_\_\_\_坪，自用部分使用型式為：住宅 店鋪  
辦公 其它\_\_\_\_\_
- 出租，出租坪數為\_\_\_\_\_坪，出租部分使用型式為：住宅 店鋪  
辦公 其它\_\_\_\_\_

現有房型\_\_\_\_\_房 (勾選住宅者請填寫)

### 2. 請問您持有之建物是否設有無障礙設施？

- 無    有，項目：\_\_\_\_\_

### 3. 請問您持有之建物是否有自行搭建部分？

- 無    有，約\_\_\_\_\_坪

### 4. 請問您所持有的土地或建物未來3年內有沒有調整使用的計畫？

- 出租    出售    贈與    新建    整修    改建    沒有，維持現況  
其他\_\_\_\_\_

## 二、參與開發意願

### 1. 您是否認為您所擁有的土地/建築物需要開發、重建或有其他更好的利用方式？

- 非常需要    或許需要    不需要    沒意見

### 2. 若市政府推動「○○區○○段○○地號等○○筆新北市有土地及相鄰土地」都市更新，請問您有無意願一同參與更新事業？

- 有意願    無意願，原因：\_\_\_\_\_【請

跳至第7題繼續回答】

3. 您希望更新後分配回何種建築物產品？
- 住宅(請擇一)：(1)一房型 (2)二房型 (3)三房型
- 店鋪
- 辦公室
- 其他\_\_\_\_\_
4. 您希望更新後新北市政府於基地內規劃下列何種公益性設施？(可複選，勾選3個最重要選項並排序)
- 公共托老中心公共托育中心幼兒園市民活動中心銀髮俱樂部
- 其他\_\_\_\_\_
5. 您是否希望更新後分配回停車位？
- 需要(原則以一戶一汽車停車位為主) 不需要
6. 未來若推動都市更新作業，工程期間需搬離現址，您希望獲得何種協助？
- 依法定標準發給合法建築物拆遷安置費(租金補貼費用) 其他
- 
7. 未來開發後建物社區公共空間有無建議事項？(可複選，勾選3個最重要選項並排序)
- 無障礙設施\_\_\_\_\_ (有具體項目者請寫) 親子閱覽室
- 老人文康室
- 健身休閒中心 兒童遊戲室 多功能媒體放映室 其他\_\_\_\_\_
8. 其他有關本案未來開發規劃之建議，請填寫於問卷空白處。
- 
- 

問卷結束，謝謝您的寶貴建議與協助！

**本案尚在規劃中，本問卷僅供規劃參考，非同意書，亦不  
做其他用途使用。**