

新北市區域計畫(草案)

106.04.18

內政部區域計畫委員會 專案小組第12次會議

規劃團隊：

中興工程顧問股份有限公司
國土規劃及不動產資訊中心
鼎漢國際工程顧問股份有限公司

區委會第390次大會審查結論

一、本案新北市區域計畫業經本部區域計畫委員會召開11次專案小組會議討論獲致共識，**原則同意通過**；惟請新北市政府依據下列各點再予補充修正，並請作業單位再安排**召開1次專案小組會議**，以檢視相關補充內容後，再**提送本委員會報告**：

(一)經本案劃設為新訂或擴大都市計畫之地區，請配合**刪除預定於第2階段（115年以後）辦理者**，包含泰山五股間非都市土地、大柑園非都市土地、淡水都市計畫西側都市計畫、淡水（竹圍地區）都市計畫間外圍非都市土地等案件；此外，屬第1階段**新訂或擴大都市計畫之農地分類分級情形及相關都市計畫之空間區位與範圍**，請再予補充。

(二)經本案指認屬**宜維護農地範圍之都市計畫農業區**，請再予補充後續落實**維護管理方式**，以**強化與都市計畫連結**機制。

(三)考量住宅為新北市重要課題，且住宅部門計畫亦為未來直轄市、縣（市）國土計畫應表明事項，本案仍請新北市政府**補充住宅部門計畫相關內容**，以利後續銜接直轄市、縣（市）國土計畫。

二、因國土計畫法業經立法通過，新北市政府後續應循國土計畫法規定程序，辦理該市國土計畫之擬定、審議及公告實施等相關作業，請新北市政府後續將本案**新北市區域計畫作為該市國土計畫之規劃參考**；有關本次所劃設之**新訂或擴大都市計畫範圍**，後續除應依據全國國土計畫之指導原則再行檢討修正及審慎評估，並**應研擬相關配套措施**，以資妥適。

簡報內容

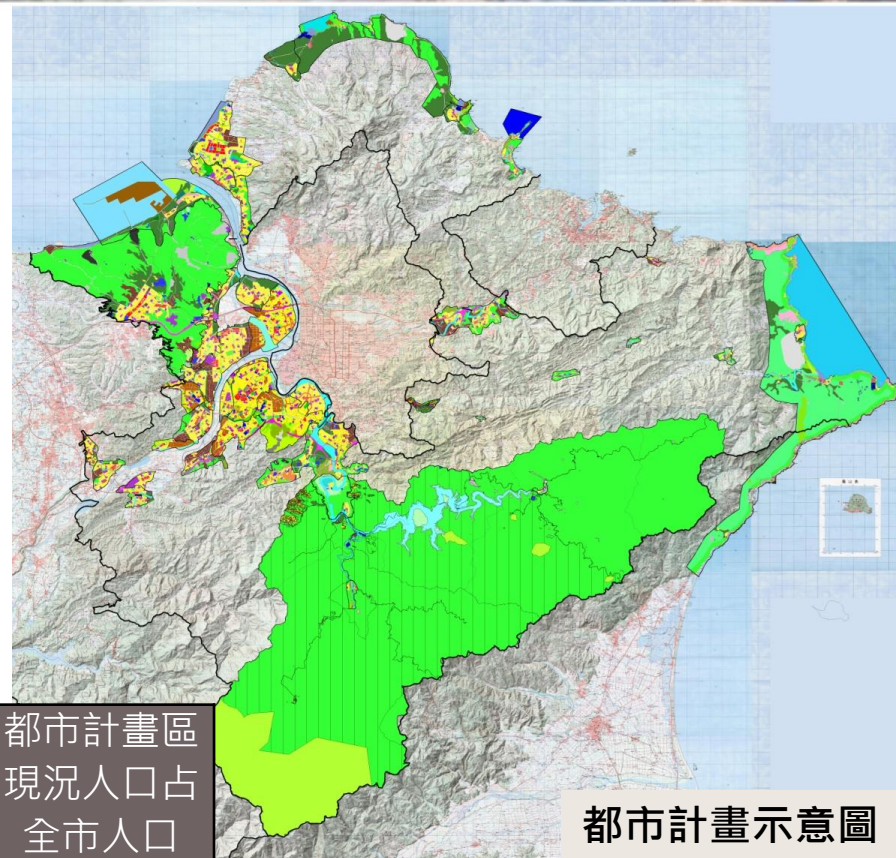
CONTENT

- 一、新訂或擴大都市計畫
- 二、農地維護
- 三、住宅部門計畫



都市計畫發展現況

- 46處都市計畫區面積約1,246km²，佔全市土地約60%；**都市發展地區**約242km²，佔計畫總面積之**19%**；**非都市發展地區**(包括農業區、保護區、風景區、河川區等)約1,004km²，佔計畫總面積之**81%**。
- 102年都市計畫區現況人口計**374.5萬人**，佔全市總人口94.69%，達**都市計畫人口412.9萬人**之**90.69%**。



都市計畫面積與計畫人口成長情形

年	處數	面積(km ²)	都市計畫區計畫人口	都市計畫區現況人口	全市人口	都市計畫區人口發展率	都市計畫區現況人口占全市人口
69	34	375	2,093,400	1,950,100	2,258,757	93.15%	86.33%
79	42	1,151	2,815,700	2,830,900	3,048,034	100.54%	92.88%
89	43	1,206	3,637,446	3,326,198	3,567,896	91.44%	93.23%
99	46	1,249	4,087,546	3,634,071	3,897,367	88.91%	93.24%
100	46	1,246	4,087,546	3,790,440	3,916,451	92.73%	96.78%
101	46	1,246	4,129,146	3,676,234	3,939,305	89.03%	93.32%
102	46	1,246	4,129,146	3,744,839	3,954,929	90.69%	94.69%

資料來源：都市及區域計畫統計彙編、營建統計年報

都市計畫發展現況

■46處都市計畫計29處人口發展率超過80%，其中6處超過90%，16處大於100%。另主城區之溪北、溪南、汐止策略區已達100%以上，三鶯策略區則達94%

■水源特定區之坪林、臺北及新店水源特定區未達50%

■淡海新市鎮計畫人口數30萬人，現況人口1.8萬人，人口發展率僅6%，發展未如預期



計畫人口發展率未達50%者，於各該都市計畫辦理通盤檢討時，因應地區發展條件、環境保護需求、人口成長變遷、產業發展情形、交通等基礎建設配套等因素，檢討計畫人口之合理性

都市計畫區別	人口發展率
三重都市計畫	97.45%
樹林都市計畫	70.75%
樹林三多里地區都市計畫	109.66%
樹林山佳地區都市計畫	116.18%
新莊都市計畫	96.84%
蘆洲都市計畫	112.71%
五股都市計畫	123.15%
泰山都市計畫	177.13%
新莊龍壽迴龍都市計畫	16.23%
溪北小計	100.09%
板橋都市計畫	97.71%
板橋浮洲都市計畫	68.32%
新店都市計畫	89.17%
永和都市計畫	99.59%
中和都市計畫	103.94%
土城都市計畫	174.92%
土城頂埔地區都市計畫	84.27%
新店安坑地區都市計畫	80.46%
溪南小計	101.38%
鶯歌都市計畫	77.67%
三峽都市計畫	98.90%
鶯歌鳳鳴地區都市計畫	74.26%
臺北大學社區特定區計畫	140.78%
三鶯小計	94.37%

都市計畫區別	人口發展率
淡水都市計畫	138.35%
淡水竹圍地區都市計畫	125.62%
林口特定區都市計畫	55.74%
三芝都市計畫	139.74%
石門都市計畫	88.67%
八里龍形地區都市計畫	118.51%
金山都市計畫	85.14%
野柳風景特定區計畫	109.66%
萬里(萬里、大鵬龜孔村)都市計畫	101.86%
北海岸風景特定區計畫	44.46%
淡海新市鎮特定區計畫	6.09%
臺北港特定區計畫	60.65%
北觀小計	48.54%
汐止都市計畫	124.16%
深坑都市計畫	83.90%
石碇都市計畫	67.85%
坪林水源特定區計畫	38.71%
烏來水源特定區計畫	122.50%
臺北水源特定區計畫	49.13%
新店水源特定區計畫	31.74%
大翡翠小計	54.91%
瑞芳都市計畫	88.55%
平溪都市計畫	51.53%
雙溪都市計畫	56.32%
十分風景特定區計畫	91.43%
貢寮澳底地區都市計畫	77.00%
東北角風景特定區計畫	26.84%
東北角小計	46.58%
總計	90.69%

註:新莊龍壽迴都市計畫區係跨新北市與桃園市，於本市境內之現況人口1,753人，加計桃園市境內之現況人口9,815人，則發展率為107%

因應人口成長的都市化擴張與轉型

■都市計畫地區

●林口新市鎮、淡海新市鎮、臺北港等特定區

●都市更新地區及整體開發地區

●捷運內環土地使用轉型：商業及服務業為主，產業升級為輔。並配合適度規劃住宅區

■都市計畫區整併縫合

■新訂或擴大都市計畫地區：住商型(TOD發展)3處、產業型2處

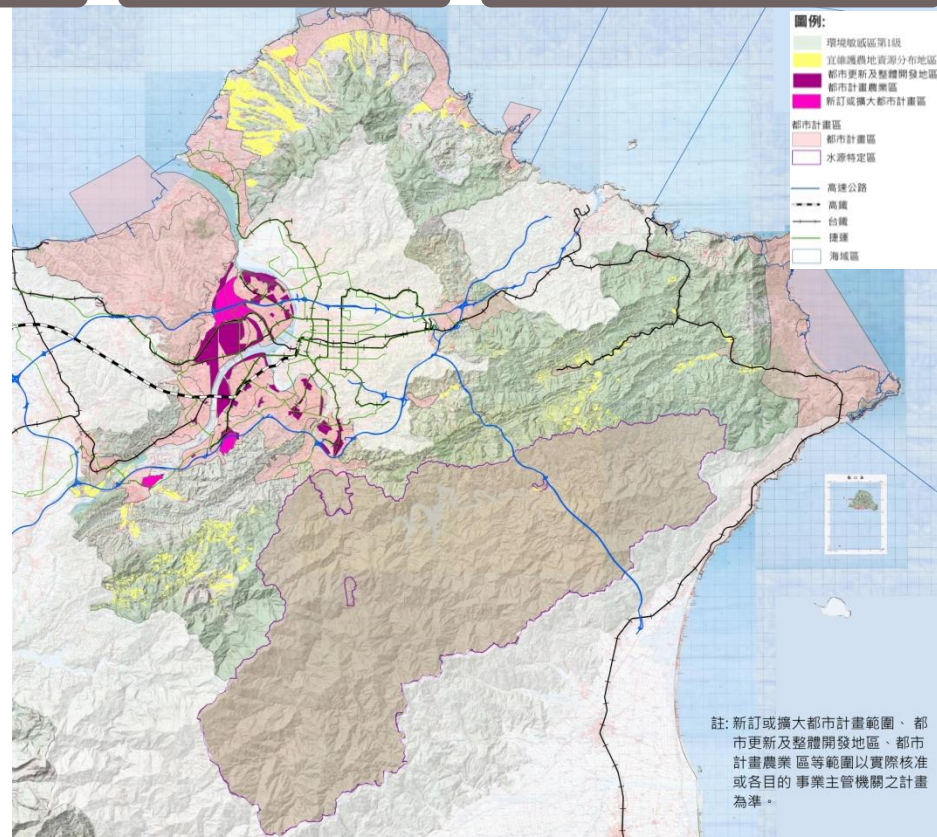
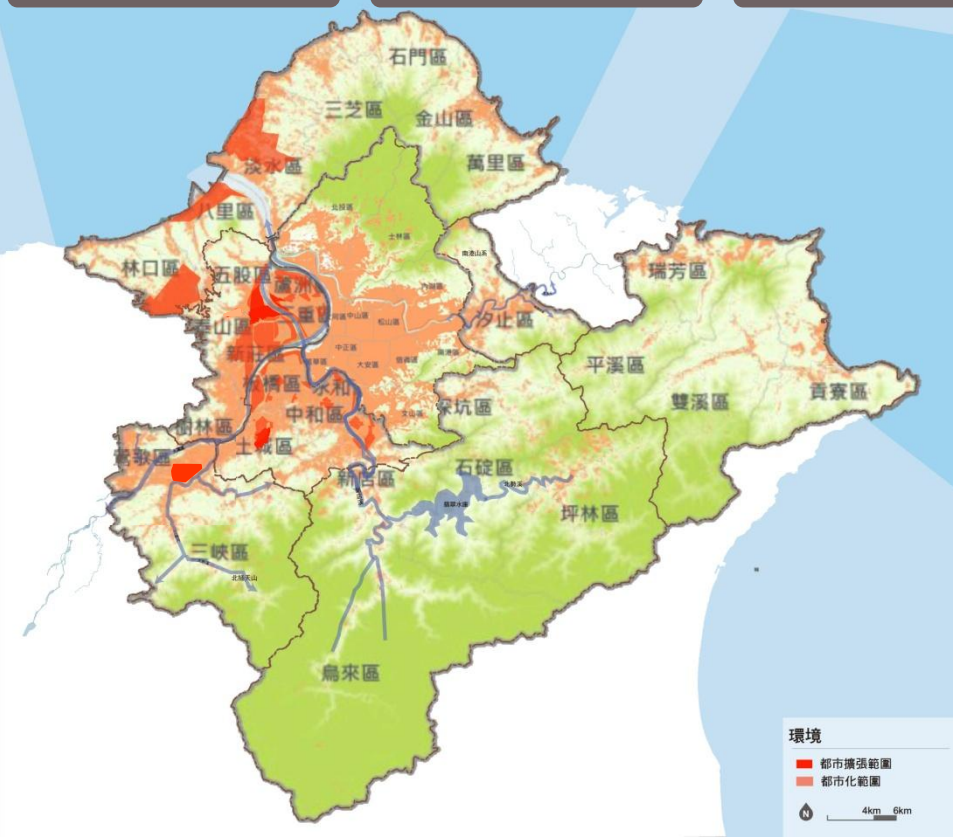
往臺北市靠攏

依西邊擴散

往西北側蔓延

新發展區形成

整併縫合，轉型分工



註：新訂或擴大都市計畫範圍、都市更新及整體開發地區、都市計畫農業區等範圍以實際核准或各目的事業主管機關之計畫為準。

都市計畫縫合整併建立合理城市結構

打破個別地域零散發展之藩籬，指導城市整體發展與整合公共資源

大漢溪以北城鄉發展地區主要計畫

非都市土地

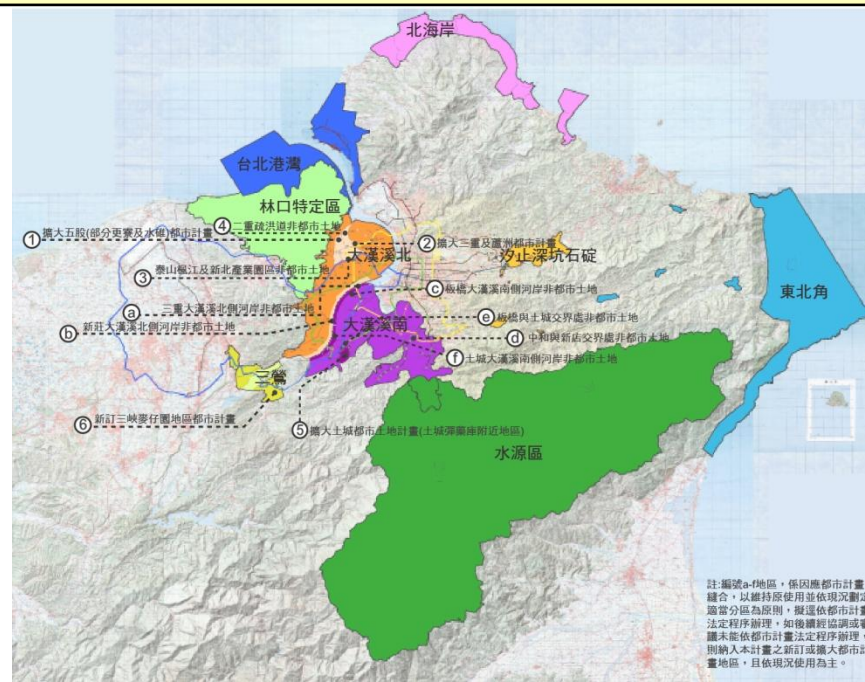
商業分佈 → 零散 → 強化與補足
 產業區位 → 混雜 → 轉型與升級
 公共設施 → 短缺 → 整合與補強
 道路系統 → 中斷 → 串連與功能
 捷運場站 → 個別 → 緊湊與都設
 非都土地 → 夾雜 → 縫合與利用

縫合整併

大漢溪以南城鄉發展地區主要計畫

整併及新訂或擴大都市計畫

先行辦理整併區域	現行都市計畫區		非都市土地
	城鄉發展核心地區+捷運第一、二環+捷運安坑線		
	大漢溪北都市計畫地區	9處	1.擴大五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫(143ha) 2.擴大三重及蘆洲都市計畫(58ha) 3.泰山楓江及新北產業園區非都土地(256ha) 4.二重疏洪道非都土地(237ha) (a.三重大漢溪北側河岸非都土地(3.1ha) b.新莊大漢溪北側河岸非都土地(8.6ha))
	大漢溪南都市計畫地區	8處	5.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)(162ha) (c.板橋與土城交界處非都土地(0.8ha) d.中和與新店交界處非都土地(2.6ha) e.板橋大漢溪南側河岸非都土地(7.4ha) f.土城大漢溪南側河岸非都土地(28.1ha))
後續辦理整併區域	現行都市計畫區		非都市土地
	人口增長新市區+捷運第三環+捷運綠山線		
	三鶯地區	4處	6.新訂三峽麥仔園地區都市計畫(128ha)
	臺北港灣地區	5處	
	水源區群	4處	



註：1.編號a~f地區，係因應都市計畫縫合，以維持原使用並依現況劃定適當分區為原則，擬逕依都市計畫法定程序辦理，如後續經協調或審議未能依都市計畫法定程序辦理，則納入本計畫之新訂或擴大都市計畫地區，且依現況使用為主。

2.相關計畫面積依實際核准之計畫為準

註：編號a~f地區，係因應都市計畫縫合，以維持原使用並依現況劃定適當分區為原則，擬逕依都市計畫法定程序辦理，如後續經協調或審議未能依都市計畫法定程序辦理，則納入本計畫之新訂或擴大都市計畫地區，且依現況使用為主。



住商為主型 (TOD發展)

產業為主型

管制為主型

依都市計畫法定
程序辦理地區

註：編號a~f地區，係因應都市計畫縫合，以維持原使用並依現況劃定適當分區為原則，擬逕依都市計畫法定程序辦理，如後續經協調或審議未能依都市計畫法定程序辦理，則納入本計畫之新訂或擴大都市計畫地區，且依現況使用為主。

新訂或擴大都市計畫

住商型-擴大三重及蘆洲都市計畫

2.擴大三重及蘆洲都市計畫

區位	
場站 500m 範圍	環狀線興珍村站、得仁里站
都市計畫區發展率	三重 97%、蘆洲 113%
環境敏感	無屬環境敏感地區第1級土地
土地使用情形	- 一般農業區(非屬應維護農地資源)鄉村區 - 更寮國小、穀保家商、廟宇、工廠、派出所、幼稚園、中山高等
規模	
計畫人口	10,000人
計畫面積	58ha

辦理理由

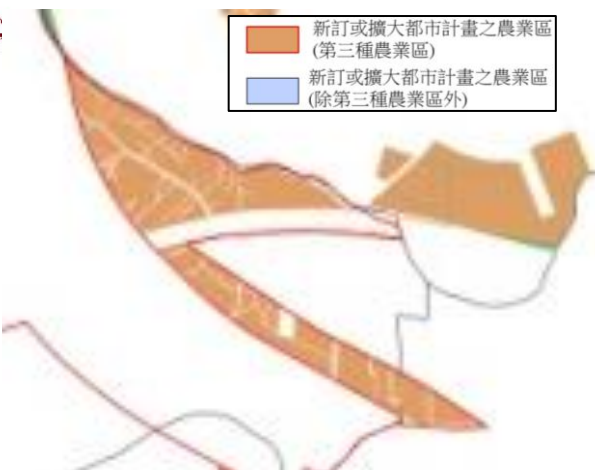
- 三重都市計畫、蘆洲都市計畫及二重疏洪道包夾之非都市土地
- 現有道路及巷道狹小，公共設施嚴重缺乏
- 有兩所學校，具生活機能



農地分類分級

農委會103年度農地資源分類分級成果

- 第3種農業用地43.04ha調整為非農地



新訂或擴大都市計畫

住商型-擴大三重及蘆洲都市計畫

2.擴大三重及蘆洲都市計畫

區位	
場站範圍	環狀線興珍村站、得仁里站
都市計畫區發展率	三重 97%、蘆洲 113%
環境敏感	無屬環境敏感地區第1級土地
土地使用情形	- 一般農業區(非屬應維護農地資源)鄉村區 - 更寮國小、穀保家商、廟宇、工廠、派出所、幼稚園、中山高等
規模	
計畫人口	10,000人
計畫面積	58ha

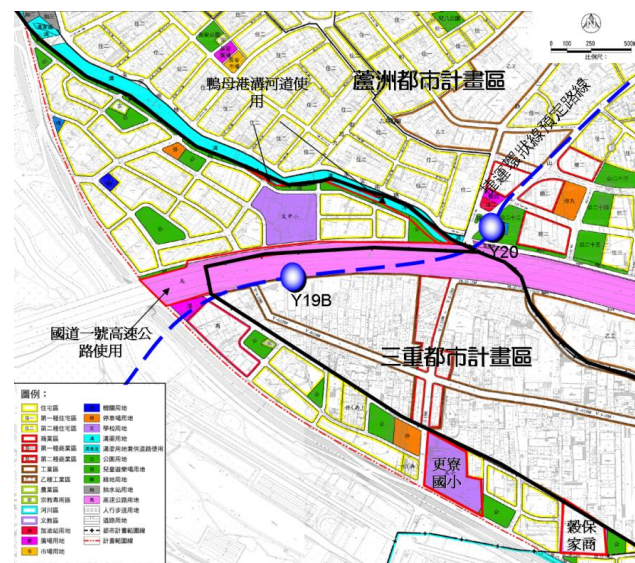
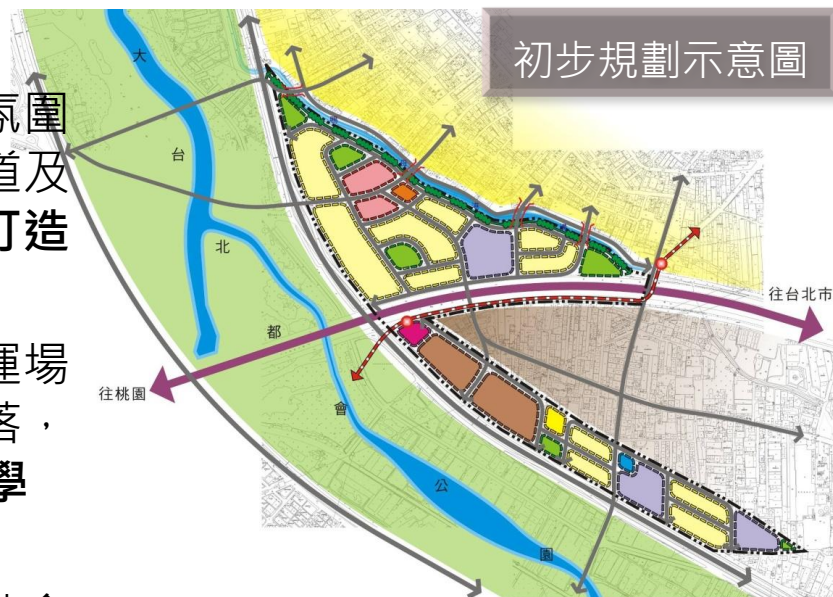
規劃構想

- 高速公路以北，居住氛圍較強，坐擁二重疏洪道及鴨母港溝藍帶資源，打造宜居、親水住宅社區
- 高速公路以南，近捷運場站，南段銜接現有聚落，以TOD發展，並結合學校發展鄰里生活機能
- 東西向藍綠帶整合及結合三重與蘆洲既有道路路網與都市紋理

辦理進度

- 已辦理農業用地變更、用水計畫書及政策環境影響評估審查
- 擴大都市計畫申請書經103年召開2次專案小組會議，內政部建議俟本市區域計畫公告實施後，再依都市計畫法辦理

初步規劃示意圖



新訂或擴大都市計畫

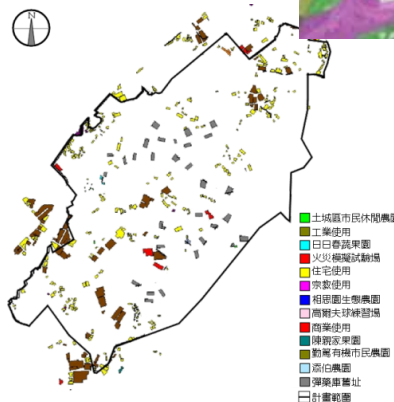
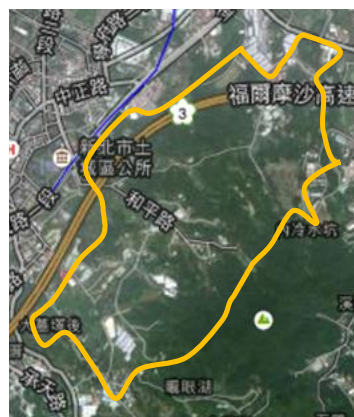
住商型-擴大土城都市計畫 (土城彈藥庫附近地區)

5.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)

區位	
場站 500m範圍	板南線之土城站
都市計畫區發展率	土城175%
環境敏感	東隅部分為平頂山遺址(0.37ha)規劃保護區或保育等相關分區
土地使用情形	• 特定專用區、一般農業區(非屬應維護農地資源)、山坡地保育區 • 德霖技術學院、休閒農園、果園工廠、中山高等
規模	
計畫人口	4,800人
計畫面積	162ha

辦理理由

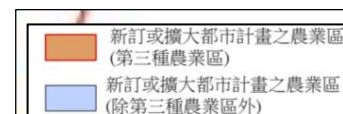
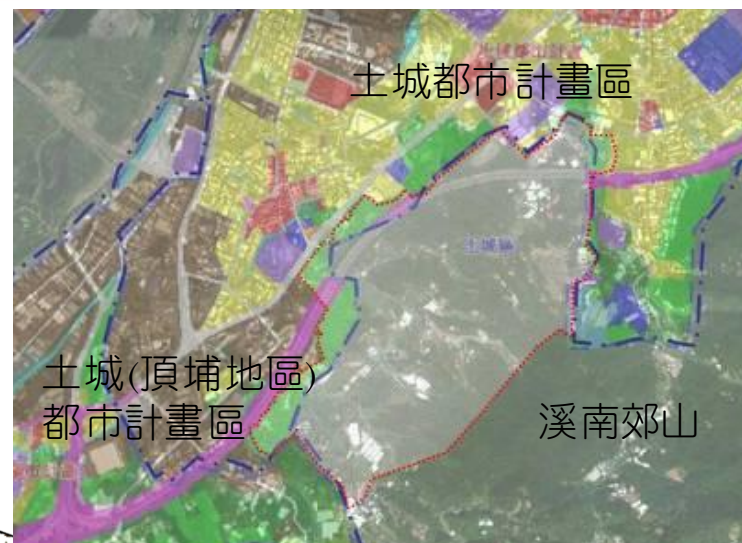
- 土城、土城(頂埔地區)都市計畫、南天母山系包夾之非都市土地
- 土城中心區人口密集，公共設施用地不足
- 看守所等建物老舊且超額使用，欲覓新址搬遷



農地分類分級

農委會103年度農地資源分類分級成果

- 第2種農業用地17.47ha調整為非農地
- 第3種農業用地5.76ha調整為非農地
- 第4種農業用地44.3ha調整為非農地



新訂或擴大都市計畫

住商型-擴大土城都市計畫 (土城彈藥庫附近地區)

5.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)

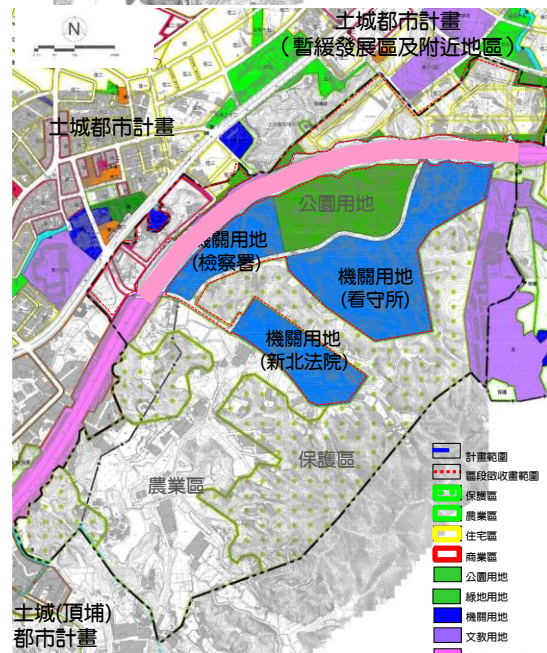
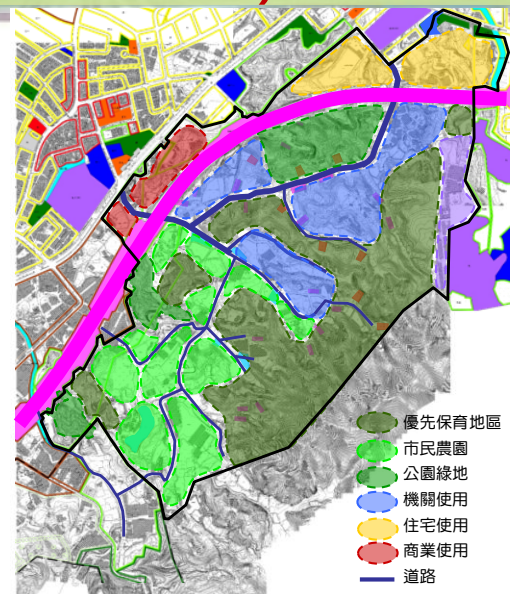
區位	
場站 500m 範圍	板南線之土城站
都市計畫 區發展率	土城175%
環境敏感	東隅部分為平頂山遺址(0.37ha) 規劃保護區或保育等相關分區
土地使用 情形	• 特定專用區、一般農業區(非屬應維護農地資源)、山坡地保育區 • 德霖技術學院、休閒農園、果園工廠、中山高等
規模	
計畫人口	4,800人
計畫面積	162ha

規劃構想

- 高速公路以西、北因應發展需求，及都市紋理，規劃住、商及公共設施等用地
- 高速公路以南、東配合地形及休閒農園分布，以「管制為主」，優先劃設保護區及農業區
- 彈藥庫公有地區位，配合看守所等需地機關需求，並解除禁建地區，納入計畫管制
- 遺址規劃為保護區或保育等相關分區，並依主管機關規範及使用管制
- 違章工廠納入工業區媒合機制引導適性適地搬遷至產業園區

辦理進度

- 內政部104年核定申請書，並於105年辦理公告徵求民眾意見
- 擬俟法務部確認急迫性及必要性後，再辦理後續都市計畫作業



新訂或擴大都市計畫

住商型-新訂三峽麥仔園都市計畫

6.新訂三峽麥仔園都市計畫

區位	
場站範圍	三鶯線橫溪站 三峽站
都市計畫區發展率	台北大學特定區141%、三峽99%
環境敏感	無屬環境敏感地區第1級土地
土地使用情形	• 特定農業區、一般農業區(非屬應維護農地資源) • 國立教育研究院、廟宇、工廠等
規模	
計畫人口	15,000人
計畫面積	128ha

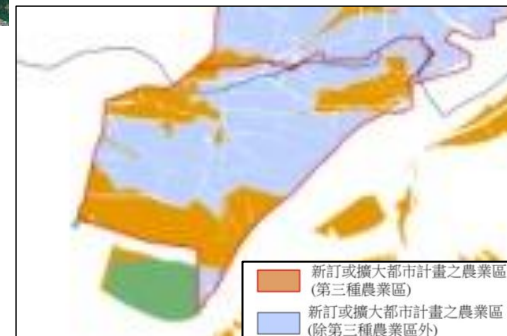
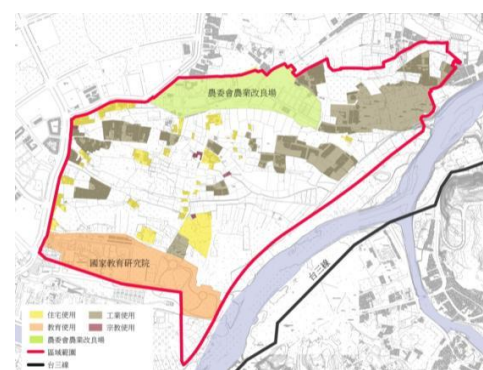
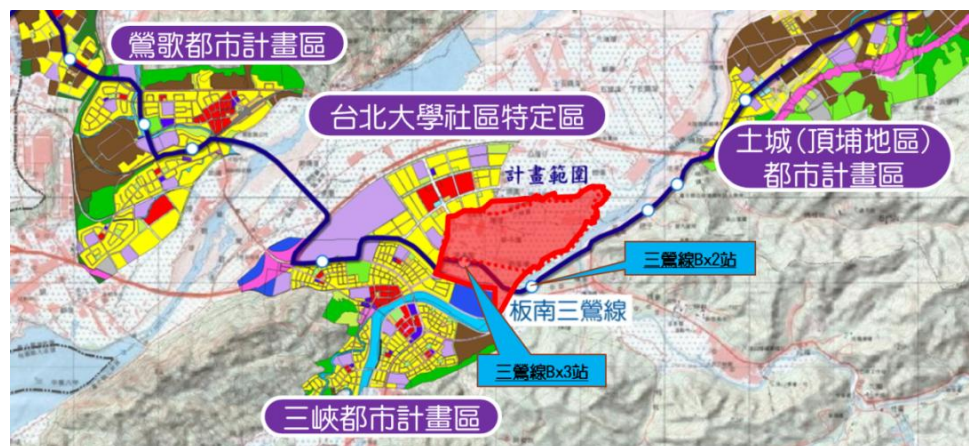
辦理理由

- 台北大學社區特定區、三峽都市計畫東界非都市土地
- 配合捷運三鶯線周邊土地整體規劃及產業轉型政策需求
- 未登記工廠林立，原農業生產環境已遭破壞無復原可能

農地分類分級

農委會103年度農地資源分類分級成果

- 第1種農業用地31.08ha調整為非農地
- 第2種農業用地40.62ha調整為非農地
- 第3種農業用地42.71ha調整為非農地



新訂或擴大都市計畫

住商型-新訂三峽麥仔園都市計畫

6.新訂三峽麥仔園都市計畫

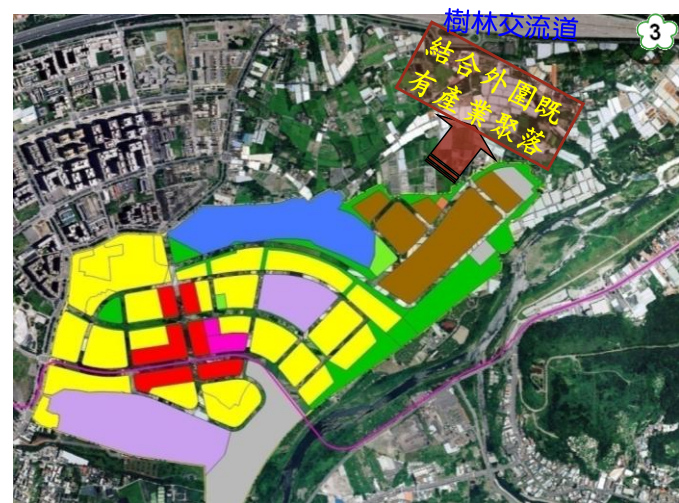
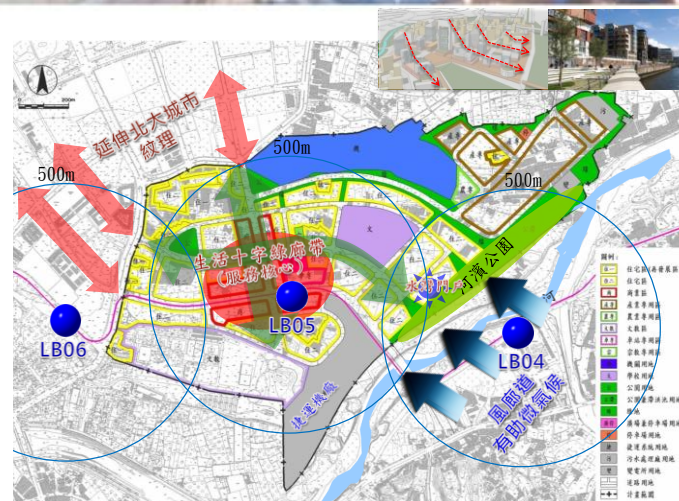
區位	
場站	三鶯線橫溪站
500m範圍	三峽站
都市計畫區發展率	台北大學特定區141%、三峽99%
環境敏感	無屬環境敏感地區第1級土地
土地使用情形	• 特定農業區、一般農業區(非屬應維護農地資源) • 國立教育研究院、廟宇、工廠等
規模	
計畫人口	15,000人
計畫面積	128ha

規劃構想

- 循既有地區發展紋理，整合周邊公共設施，提供較佳之學校及開放性公共設施服務水準
- 沿台北大學特定區聯外道路及三鶯捷運站TOD發展，住商複合使用，低建蔽、高綠化率都市空間
- 整合農民意願及現況保存需求，留設農業專用區，三峽河畔創造水綠生活及產業空間，適度保留都會綠廊與農業價值網絡
- 未登記工廠聚集處農業環境已遭破壞，劃設產業專用區並與樹林土城工業區形成產業連結帶，整合產業群聚及未登記工廠轉型需求，引進高值、低耗能產業

辦理進度

- 已完成農業用地變更、用水計畫、政策環境影響評估審查，並經103年專案小組第1次審查。
- 內政部建議俟本市區域計畫公告實施後，再依都市計畫法辦理



新訂或擴大都市計畫

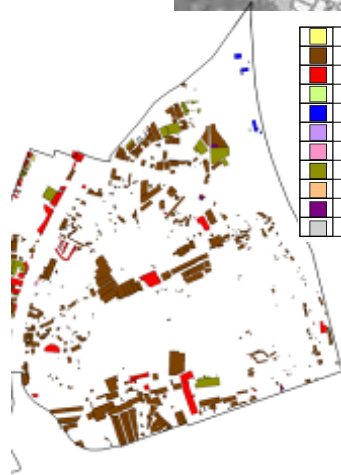
產業型-擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫

1.擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫

區位	
都市計畫區發展率	五股123%
環境敏感	無屬環境敏感地區第1級土地
土地使用情形	- 一般農業區(非屬應維護農地資源) - 現況使用以工業為主，建物以低樓層鐵棚建物為大宗 - 工廠、物流中心資源回收堆置場高爾夫練習場
規模	
計畫人口	8,000人
計畫面積	143ha

辦理理由

- 中山高速公路、二重疏洪道以西及五股都市計畫包夾之非都市土地
- 居重要交通節點，因受洪水平原管制致發展停滯，形成非法棄置物堆積成山、違章工廠林立之環境



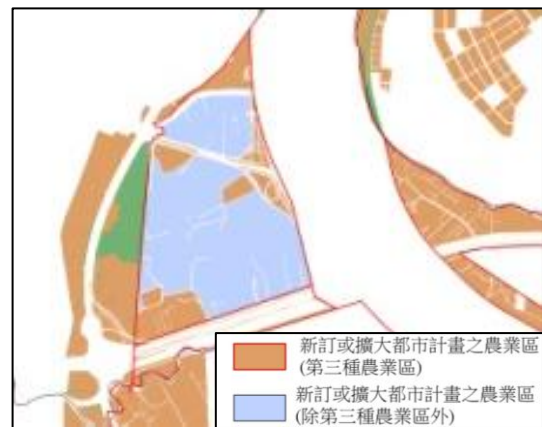
住宅使用
工業使用
商業使用
農業使用
機關
幼稚園
加油站
倉庫
停車場
宗教使用
閒置、興建中



農地分類分級

農委會103年度農地資源分類分級成果

- 第2種農業用地99.31ha調整為非農地
- 第3種農業用地33.71ha調整為非農地



- 新訂或擴大都市計畫之農業區(第三種農業區)
- 新訂或擴大都市計畫之農業區(除第三種農業區外)

新訂或擴大都市計畫

產業型-擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫

1.擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫

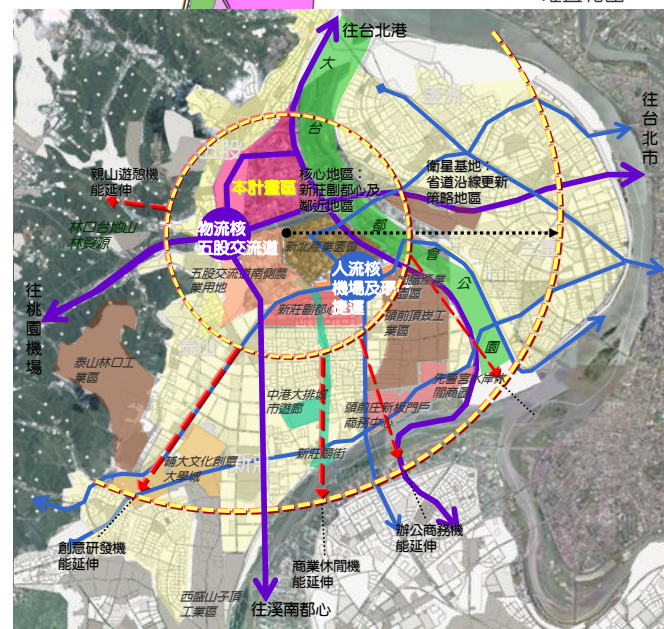
區位	
都市計畫區發展率	五股123%
環境敏感	淡水河洪水平原二級管制區
土地使用情形	- 一般農業區(非屬應維護農地資源) - 現況使用以工業為主，建物以低樓層鐵棚建物為大宗 - 工廠、物流中心資源回收堆置場高爾夫練習場
規模	
計畫人口	8,000人
計畫面積	143ha

規劃構想

- 位居主城區「捷運內環走廊」，扮演重要**產業功能中心**角色
- 藉土地整體規劃賦予土地適當機能，解決**非法棄置**問題。廢棄物處理依**環保局五股垃圾山廢棄物移除方案**，朝棄置物處置成本最小化原則辦理
- 配合水利署「五股坑溪排水系統規劃案」劃設**公園兼滯洪池用地**，並增設抽水站用地

辦理進度

- 已辦理農業用地變更、用水計畫、區委會專案小組審查。並獲水利署同意得與臺北地區防洪計畫並行、及工業局同意產業類別
- 內政部建議俟本市區域計畫公告實施後，再依都市計畫法辦理



新訂或擴大都市計畫

產業型-泰山楓江及產業園區間非都市土地

3.泰山楓江及產業園區間非都市土地

區位	
都市計畫區發展率	新莊 97%、五股 123%、三重 97% 泰山 177%
環境敏感	無屬環境敏感地區 第1級土地
土地使用情形	- 一般農業區、特定農業區(非屬應維護農地資源)、工業區 - 工廠(公司)、加油站、興化國小、公園、工商展覽中心、中港大排、廟宇、抽水站、高爾夫球練習場、教練場、中山高、大窠溪等
規模	
計畫人口	9,500人
計畫面積	256ha

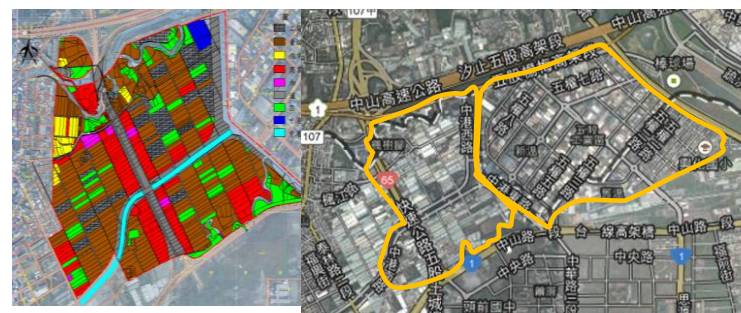
辦理理由

- 國道1號、二重疏洪道、新莊、泰山及五股都市計畫間包夾之新北產業園區與泰山楓江非都市土地
- 除新北產業園區外，泰山楓江未登記工廠林立，納入都市計畫管制，進行整體規劃，提升環境生活品質，改善土地使用違規情形，以達降低都市災害風險、引導產業資源合理分配及利用

農地分類分級

農委會103年度農地資源分類分級成果

- 第2種農業用地14.10ha調整為非農地
- 第3種農業用地91.63ha調整為非農地



新訂或擴大都市計畫

產業型-泰山楓江及產業園區間非都市土地

3.泰山楓江及產業園區間非都市土地

區位	
都市計畫區發展率	新莊97%、五股123%、三重97%、泰山177%
環境敏感	無屬環境敏感地區第1級土地
土地使用情形	- 一般農業區、特定農業區(非屬應維護農地資源)、工業區 - 工廠(公司)、加油站、興化國小、公園、工商展覽中心、中港大排、廟宇、抽水站、高爾夫球練習場、教練場、中山高、大窠溪等
規模	
計畫人口	9,500人
計畫面積	256ha

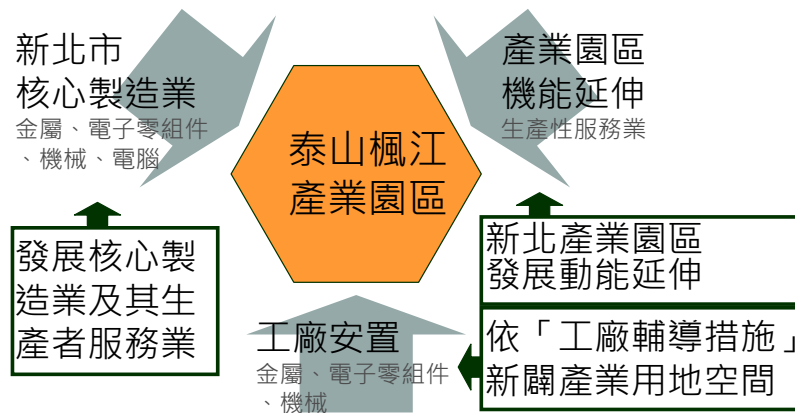
規劃構想

- 配合內環工業區轉型，產業朝外環、策略地區集中規劃，以本區為透過整體規劃之產業發展策略地區
- 與知識產業園區連結引進製造、辦公產業機能，捷運場站周邊引入商業及知識產業機能，鄰泰山都市計畫聚落規劃居住機能
- 新北產業園區依工業主管機關園區升級方向，維持產業發展定位
- 配合經發局工廠輔導措施，規劃產業用地為招商及未登記工廠輔導安置街廓，先建後拆分期開發，避免工廠蔓延至其他農業區



辦理進度

辦理規劃作業中，俟本市區域計畫公告實施後，再依都市計畫法辦理



新訂或擴大都市計畫

管制型-二重疏洪道非都土地

4.二重疏洪道非都土地

區位	
都市計畫區發展率	五股123%、三重97%、蘆洲113%
環境容受	淡水河洪水平原一級管制區
土地使用情形	- 河川區 - 二重疏洪道、河濱公園、停車場
規模	
計畫人口	-
計畫面積	237ha
機能分析	
規劃原則	因應都市計畫縫合，維持原使用為原則，環境敏感地區土地依河川治理及水利主管機關相關使用規範管制為主

辦理理由

- 蘆洲、三重、五股都市計畫間包夾之非都市土地
- 考量都市計畫整併之完整性，及保育與管制需求

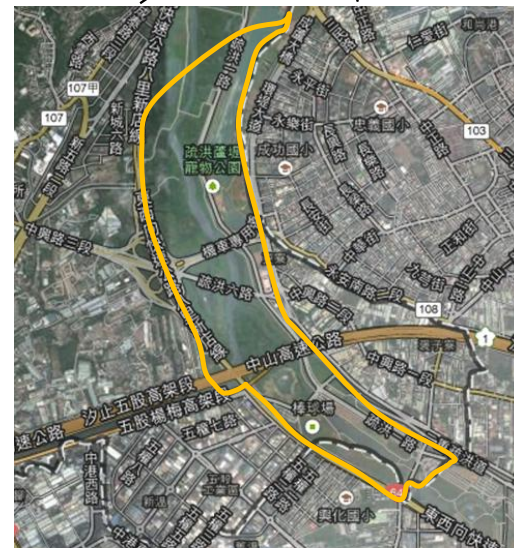
規劃構想

- 因應溪北地區都市計畫縫合，維持原使用為原則，環境敏感地區土地依河川治理及水利主管機關相關使用規範管制為主



農地分類分級

- 農委會103年度農地資源分類分級成果
- 第2種農業用地0.06ha調整為非農地
 - 第3種農業用地0.13ha調整為非農地



新訂或擴大都市計畫

➤依農業主管機關103年辦理農地資源檢核及分級成果，新訂或擴大都市計畫涉及之農地調整計463.93公頃，其中農3約占47%

新訂擴大都市計畫	面積	農1	農2	農3	農4	合計
		調整為非農地(公頃)				
1.擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫	143		99.31	33.71		133.02
2.擴大三重及蘆洲都市計畫	58			43.04		43.04
3.泰山楓江及新北產業園區非都市土地	256		14.10	91.63		105.73
4.二重疏洪道非都市土地	237		0.06	0.13		0.19
5.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)	162		17.47	5.76	44.30	67.53
6.新訂三峽麥仔園都市計畫	128	31.08	40.62	42.71		114.42
合計	984	31.08	171.56	216.98	44.30	463.93

新訂或擴大都市計畫

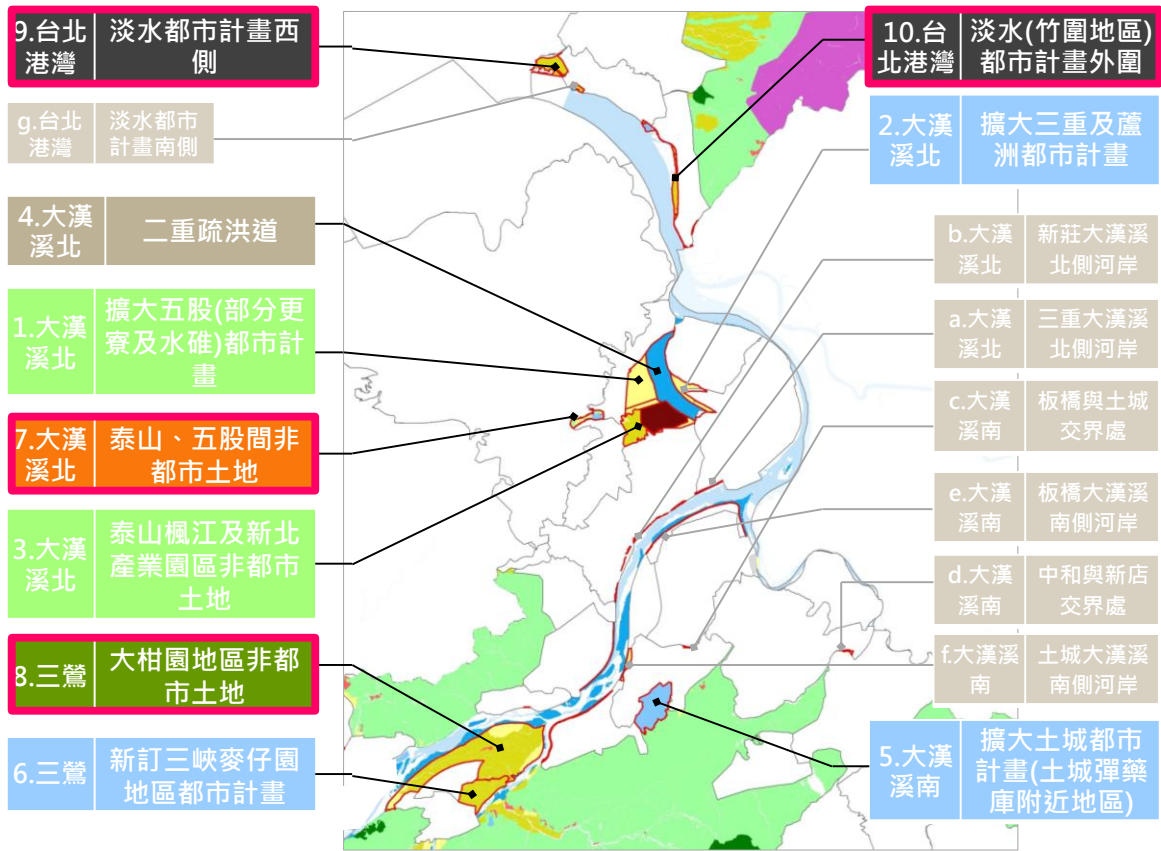
■於115年以後辦理

- 住商型1處(32公頃)
- 產業型1處(615公頃)
- 管制型2處(105公頃)



考量都市計畫整併之完整性及長期整體發展需求，建議於115年以後辦理之新訂擴大都市計畫地區能考量納入，並於後續擬定「新北市國土計畫」時，依「全國國土計畫」之指導原則及都市計畫區發展情形等，據以檢討評估

策略區	新訂擴大都市計畫	類型	面積
溪北	7.泰山、五股間非都市土地	住商型	32
三鶯	8.大柑園地區非都市土地	產業型	615
北觀	9.淡水都市計畫西側非都市土地	管制型	55
	10.淡水(竹圍地區)都市計畫外圍非都市土地	管制型	50



簡報內容

CONTENT

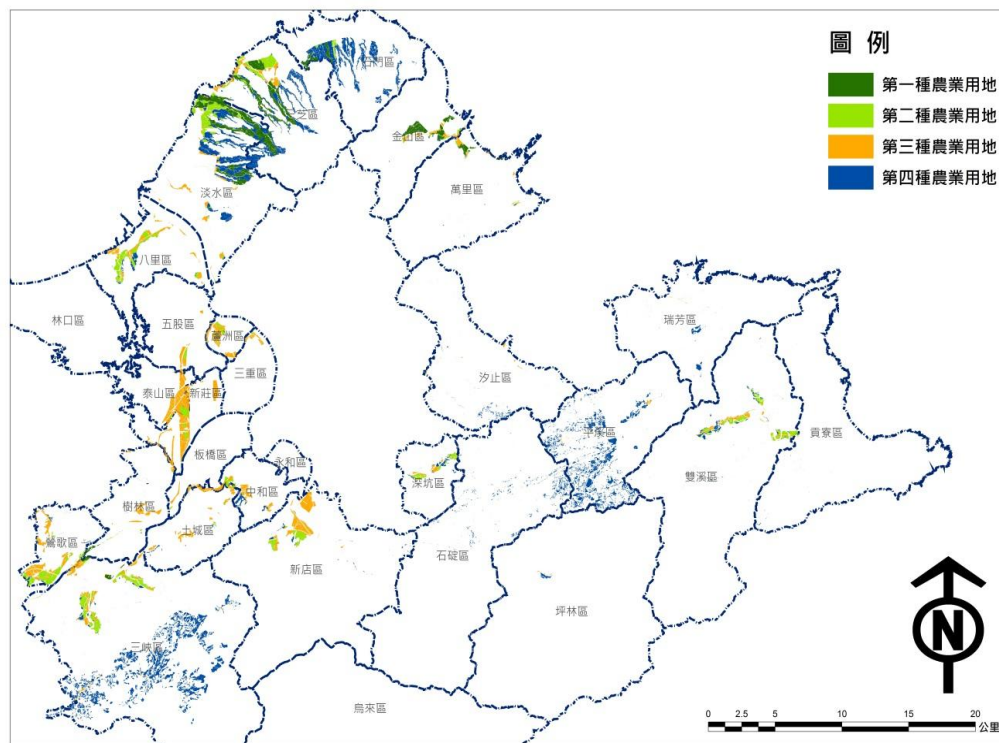
- 一、新訂或擴大都市計畫
- 二、農地維護
- 三、住宅部門計畫



農地資源分級分區

農地資源分級分區面積

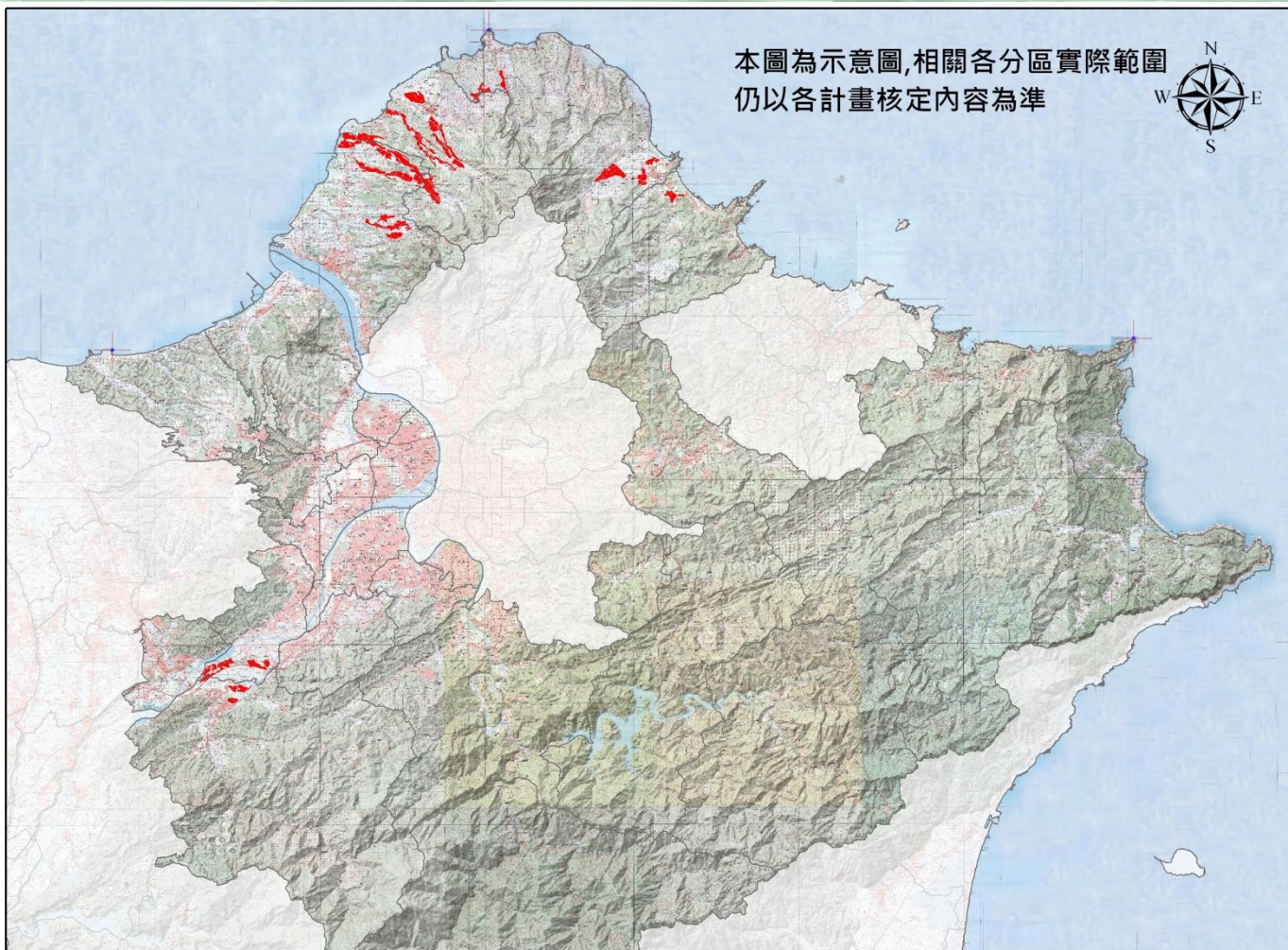
類別	內容	面積(ha)	%
第一種農業區	•良好生產環境 •具備優良農業生產環境、維持糧食安全功能 •曾經投資建設重大農業改良設施	1,060.13	13.05
第二種農業區	•農業生產面積較小，但仍有糧食生產之維持功能 •位於平地之農地，但非屬最良好農業生產環境	1,293.62	15.92
第三種農業區	生產環境受外在因素干擾	2,040.46	25.12
第四種農業區	位於坡地且不屬於國土保育地區之農地	3,730.13	45.91
總計		8,124.36	100



農地資源分級分區劃設示意圖

資料來源:103年度農地資源空間規畫總顧問指道計畫新北市成果報告

農地資源分級分區



圖例

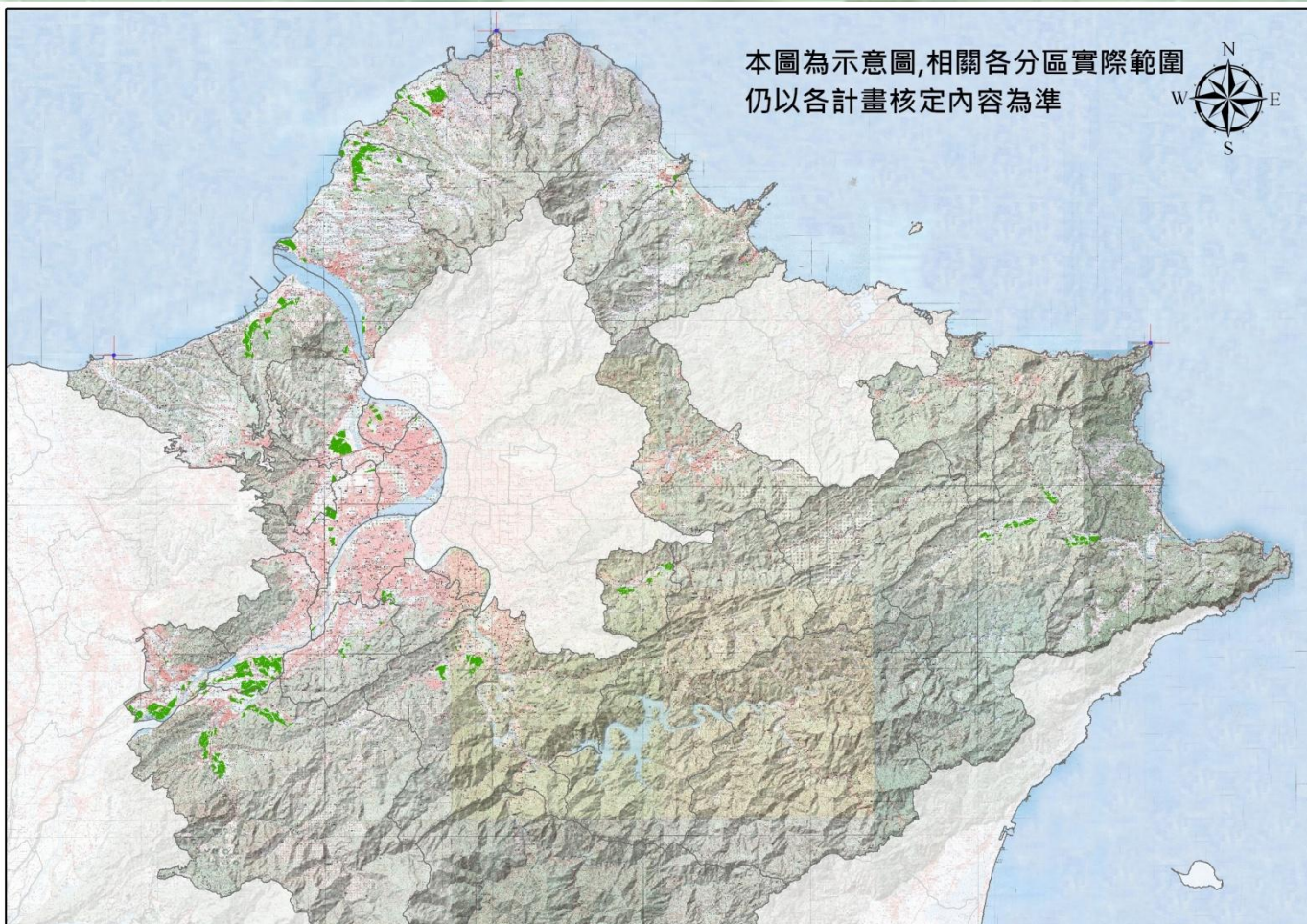
農地資源

■ 第一種農業區

類別	分佈地區		面積(%)
第一種農業區	分佈於大屯山淺山坡地與大漢溪河岸之部分地區	以淡水區、三芝區、金山區、三峽區與樹林區分布最多，石門區與萬里區則零星分布	1,060.16ha (13.05%)

資料來源:新北市農業發展地區分類分級劃設成果報告

農地資源分級分區



圖例

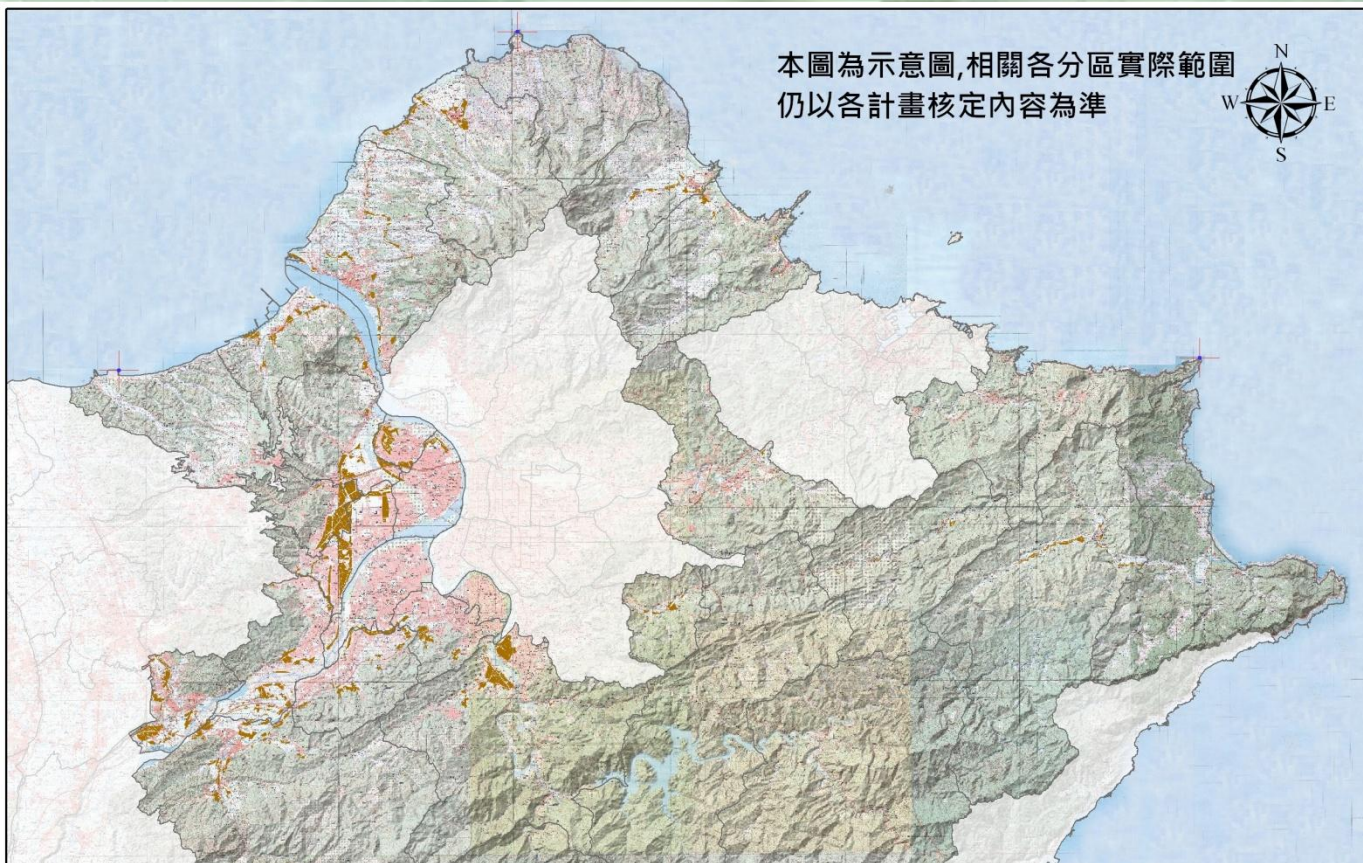
農地資源

■ 第二種農業區

類別	分佈地區		面積(%)
第二種農業區	分布範圍較廣、零散，多位於 地形較平坦地區 ，其中 大漢溪兩岸 之坵塊較完整	分布於 鶯歌、三峽、樹林、五股、淡水、八里與三芝區 ，其他則零星分布	1,293.62ha (15.92%)

資料來源:新北市農業發展地區分類分級劃設成果報告

農地資源分級分區



圖例

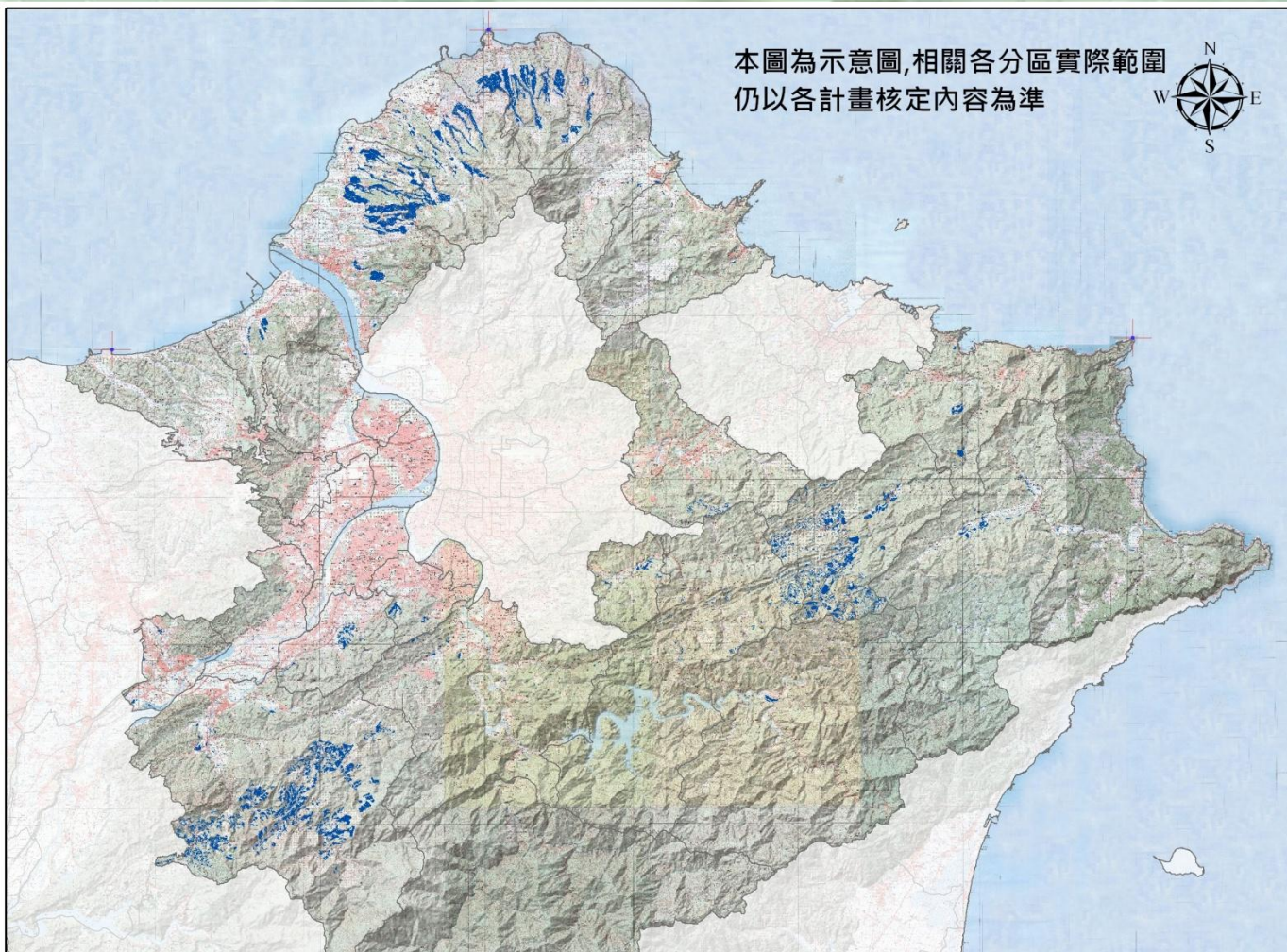
農地資源

■ 第三種農業區

類別	分佈地區		面積(%)
第三種農業用地	多位於 人口較密集鄰近都市發展周邊及工業區密集之西部	面積較大區域主要集中於 鶯歌、樹林、新莊、泰山、五股與新店等區 ；受工業影響主分布於 鶯歌、樹林、土城、新莊、五股、中和與新店區 ；其他包括三峽、泰山、蘆洲、八里、淡水與三芝區亦有較大範圍農地	2,040.46ha (25.12%)

資料來源:新北市農業發展地區分類分級劃設成果報告

農地資源分級分區



圖例

農地資源

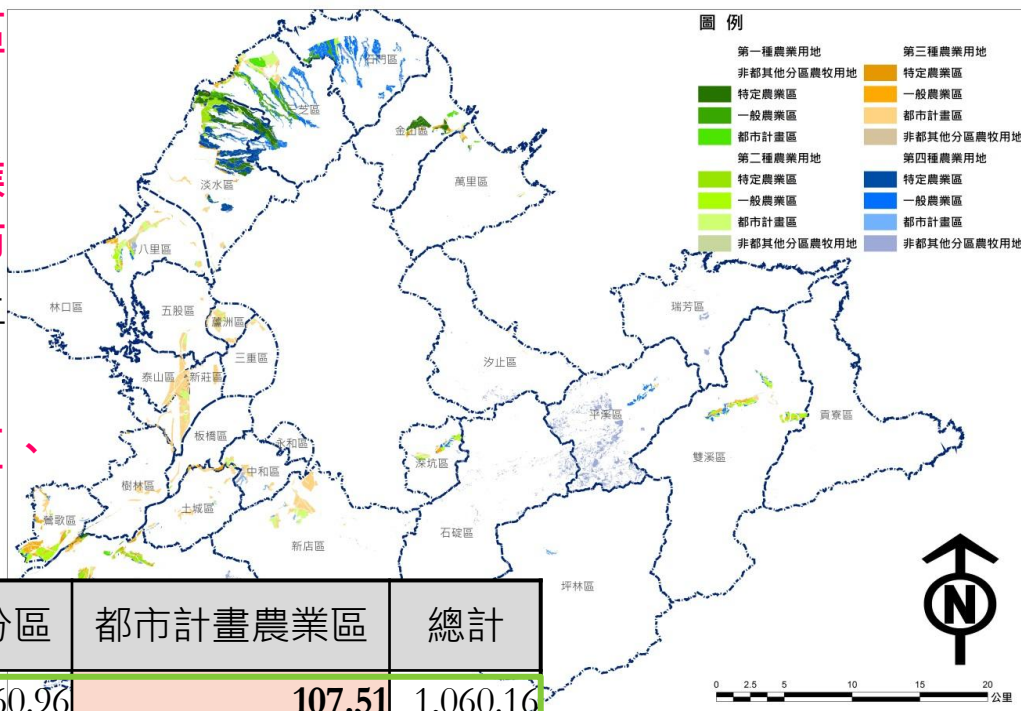
■ 第四種農業區

類別	分佈地區		面積(%)
第四種 農業區	集中於坡度較高地區，多分佈於大屯山系北側與雪山山脈之淺山地區	淡水區、三芝區、石門區，以及三峽區、平溪區	3,730.13a (45.91%)

資料來源:新北市農業發展地區分類分級劃設成果報告

農地資源分級分區與土地使用分區

- 第1種農業用地主要位於特定農業區(52.27%)、其次為一般農業區(31.84%)
- 第3種農業用地主要位於都市計畫農業區1,430.24公頃(70.09%)、其次為非都市土地一般農業區388.91公頃、非都市土地特定農業區143.90公頃
- 特定農業區以淡水區、三芝區、金山區、三峽區與樹林區分布最多



農業區		特定農業區	一般農業區	其他分區	都市計畫農業區	總計
第1種	公頃	544.11	337.59	60.96	107.51	1,060.16
	%	52.27%	31.84%	5.86%	10.14%	100%
第2種	公頃	300.13	509.39	75.75	408.35	1,293.62
	%	23.20%	39.38%	5.86%	31.57%	100%
第3種	公頃	143.90	388.91	77.40	1,430.24	2,040.46
	%	7.05%	19.06%	3.79%	70.09%	100%
第4種	公頃	633.56	1,022.92	2,015.36	58.29%	3,730.13
	%	16.98%	27.42%	54.03%	1.56%	100%
總計	公頃	1,631.70	2,258.81	2,229.46	2,004.39	8,124.36
	%	20.08%	27.80%	24.67%	27.44%	100%

資料來源:103年度農地
資源空間規畫總顧問指
導計畫新北市成果報告

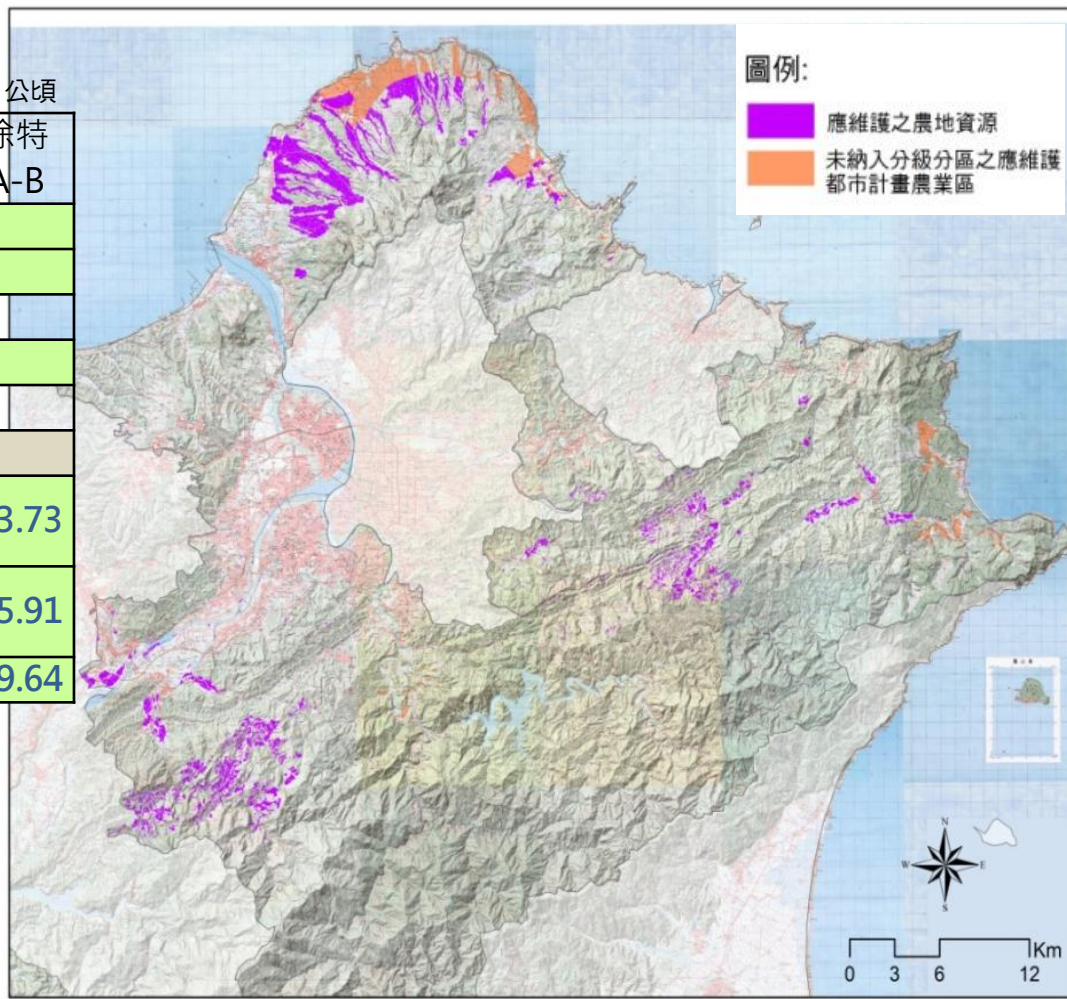
宜維護農地資源

依全國區域計畫訂定之直轄市、縣(市)農地需求分派量，及第1、2、4種農地分類分級劃設結果，加計外環區未納入分類分級但擬優先維護之都市計畫農業區，合計農地資源0.84萬公頃，滿足「全國區域計畫」訂定應維護農地資源控管基準之需求(本市為0.61萬公頃)

農地資源分類分級及宜維護農地資源

單位：公頃

分類分級		農地資源A	特殊標繪地區B	農地資源扣除特殊標繪地區A-B
農地資源	第1種農業用地	1,060.16	13.62	1,046.54
	第2種農業用地	1,293.62	281.75	1,011.87
	第3種農業用地	2,040.46	635.66	1,404.80
	第4種農業用地	3,730.13	64.82	3,665.31
	小計	8,124.36	995.85	7,128.52
宜維護之農地資源				5,723.73
農1+農2+農4(扣除特殊標繪地區)				2,685.91
未納入分級分區之擬優先維護都市計畫農業區				8,409.64
合計				



- 註：1.基於農地動態發展，有關應維護農地資源仍應依農業主管機關農地資源分類分級劃設及現地檢核作業、農委會及內政部訂定之相關劃設依據及配套措施等辦理。
- 2.宜維護之農地資源係指依農業主管機關農地資源分類分級劃設成果之(農1+農2+農4)扣除(重大建設計畫、規劃中施政計畫發展地區等之特殊標繪地區，即近期與未來重大建設計畫、規劃中之施政計畫發展等地區)。
- 3.「未納入分級分區之擬優先維護都市計畫農業區」面積，如經農業主管機關配合辦理農地資源分類分級作業後，以第1種、第2種及第4種農業用地面積合計為準。

都市計畫農業區維護管理

農漁生產休閒生活區

- 1.專業化農事生產，發展完整產銷系統，供應大台北地區農產
- 2.運用科技與結合現代化經營管理方式，發展精緻農業
- 3.結合在地特色與觀光資源，發展休閒農業，實踐半農半X鄉村生活
- 4.漁港多元轉型及觀光休閒漁業發展
- 5.都市風廊、水系生態與文化景觀功能
- 6.廣義的綠地空間，為都市地景及環境之緩衝

鄉里農村休憩區

- 1.生產與消費距離短，供應大台北地區農產品
- 2.結合在地特色與觀光資源，發展休閒農業，設立農夫市集、市民農園等，實踐半農半X鄉村生活
- 3.作為都市地景及環境之緩衝，以維護生態資源及生物多樣性，並提供大台北居民休憩場所

低碳生態農村區

- 1.發展有機農業，生態敏感地區推廣無毒農業生產方式
- 2.推動節能減碳生態農村
- 3.保護自然資源的完整性

圖例

農地資源

■ 宜維護農地資源

非都市土地

- 鄉村區
- 一般農業區
- 國家公園區
- 山坡地保育區
- 工業區
- 森林區
- 河川區
- 特定專用區
- 特定農業區

發展定位

都市計畫區

農漁生產休閒生活區

三芝、金山、萬里、貢寮(澳底地區)、
北海岸特定區、東北角風景特定區

低碳生態農村區

平溪、雙溪、十分風景特定區、坪林
水源特定區

鄉里農村休憩區

新店水源、臺北水源特定區

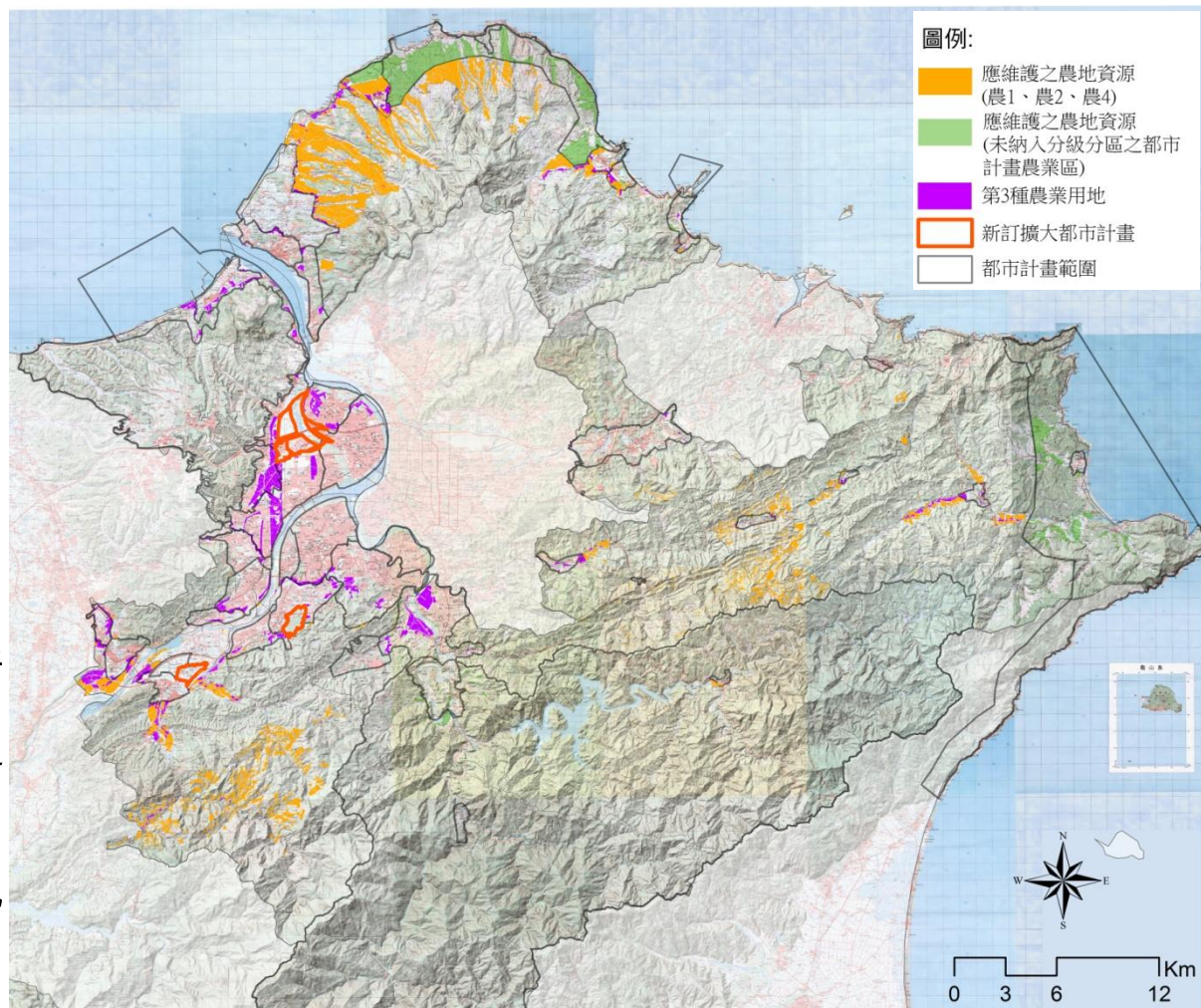
■ 都市計畫農業區發展定位與利用原則

- 包括北海岸、東北角風景特定區、三芝、金山、萬里(萬里、大鵬龜吼村)、貢寮(澳底地區)、平溪、雙溪、十分風景特定區、坪林水源、臺北水源、新店水源特定區之都市計畫農業區
- 積極維護農地資源，適地適種並維護生態地力，可考量因應農業生產型式多元化、提升栽培技術創新及產銷複合需求等，提高土地利用效率
- 依農業發展定位結合風景特定區及旅遊資源等，將傳統農村發展為休閒觀光及特色生活農村為主的農村地區，輔導發展休閒農業、生態農場等，並作為都市地景及環境之緩衝，以維護生態資源及生物多樣性

都市計畫農業區維護管理

■都市計畫農業區檢討原則

- 依據農地分類分級成果及各都市計畫農業區發展定位，以作為未來各該計畫範圍內都市計畫辦理個案變更或通盤檢討之參考，第1、第2及第4種農業用地應儘量維持為農業區，不宜任意變更轉用
- 屬應維護農地資源者，參考農地分類分級成果，透過通盤檢討修正農業區土地使用管制，限縮第1種農業用地之土地使用管制規定
- 加強農地違規查處作業，對遭受破壞之農地予以列管，避免範圍擴張



都市計畫農業區維護管理

已辦理農地資源分類分級之都市計畫農業區(第1、2、4種農業用地計574.15ha)

平溪、雙溪、十分風景特定區、坪林水源特定區及部分之三芝、金山、萬里(萬里、大鵬龜吼村)都市計畫農業區

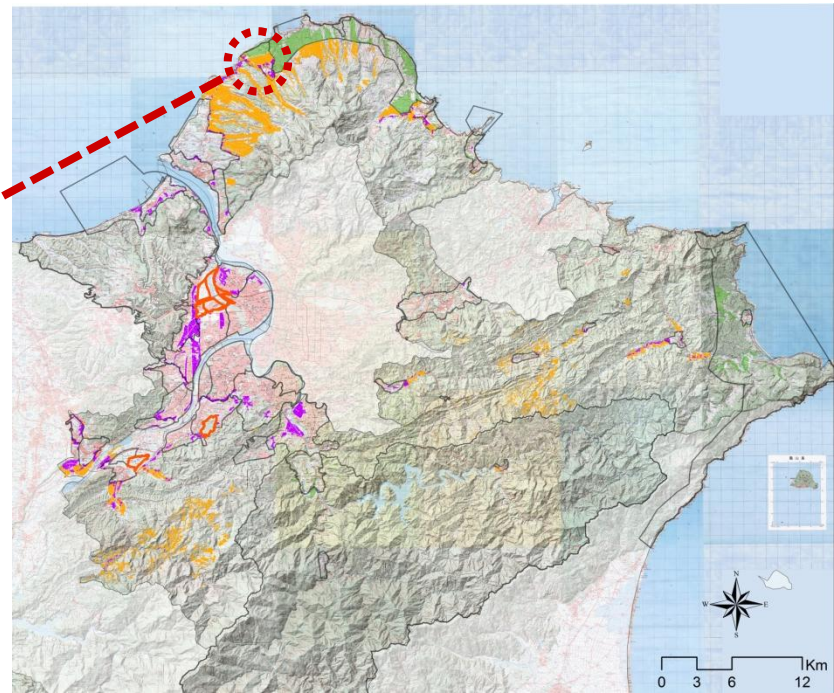
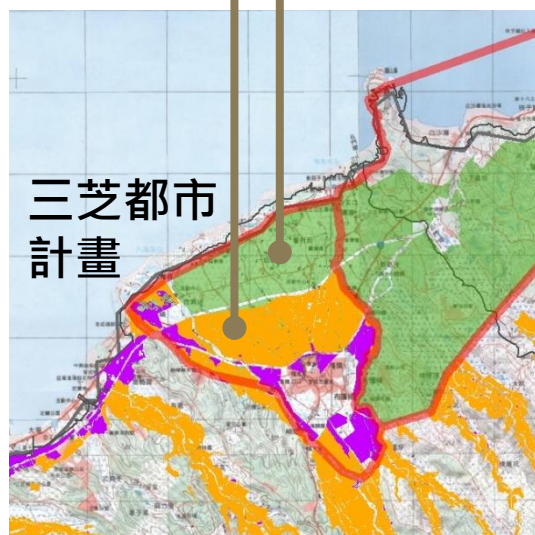
依據農地分類分級成果，修正農業區土地使用管制，限縮第1種農業用地之土地使用管制規定

尚未納入農地資源分類分級劃設範圍之擬優先維護之都市計畫農業區(2,685.91ha)

北海岸、東北角風景特定區、臺北水源新店水源特定區、貢寮(澳底地區)都市計畫及部分之三芝、金山、萬里(萬里、大鵬龜吼村)都市計畫農業區

配合農業主管機關納入持續辦理農業發展地區分類分級劃設作業，並就納入應維護農地資源者檢討限縮第1種農業用地之土地使用管制規定

-  應維護之農地資源(農1、農2、農4)
-  應維護之農地資源(未納入分級分區之都市計畫農業區)
-  第3種農業用地



簡報內容

CONTENT

- 一、新訂或擴大都市計畫
- 二、農地維護
- 三、住宅部門計畫

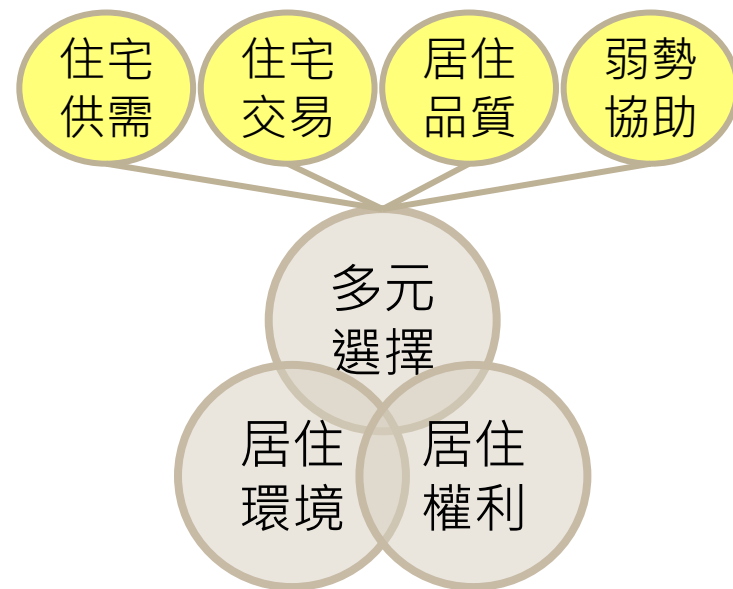


新北市住宅政策

住宅發展相關內容將配合納入第五章
區域性部門計畫，增列住宅部門計畫

■願景：適居住宅・宜居城市

期望市民於就學、就業之同時，能找到適居、可負擔之住宅，在新北幸福成家，在地生根。



■目標

●保障基本居住權利，多元提供居住協助

針對需階段性居住扶助的青年及弱勢家戶，整合政府資源以提供多面項協助，包含以補貼方式協助租屋家戶降低居住負擔、並透過多元管道增加適宜、可負擔之社會住宅，提供市民適居居住選擇、保障青年及弱勢家戶基本居住權利

●打造適居住宅環境，建構全齡通用設計

改善居家安全及品質，建立友善、安居社區，形塑永續宜居城市。因應高齡化與友善設計需求，將逐步推廣、建立全齡通用設計環境

●整合局處居住資源，強化政府服務效率

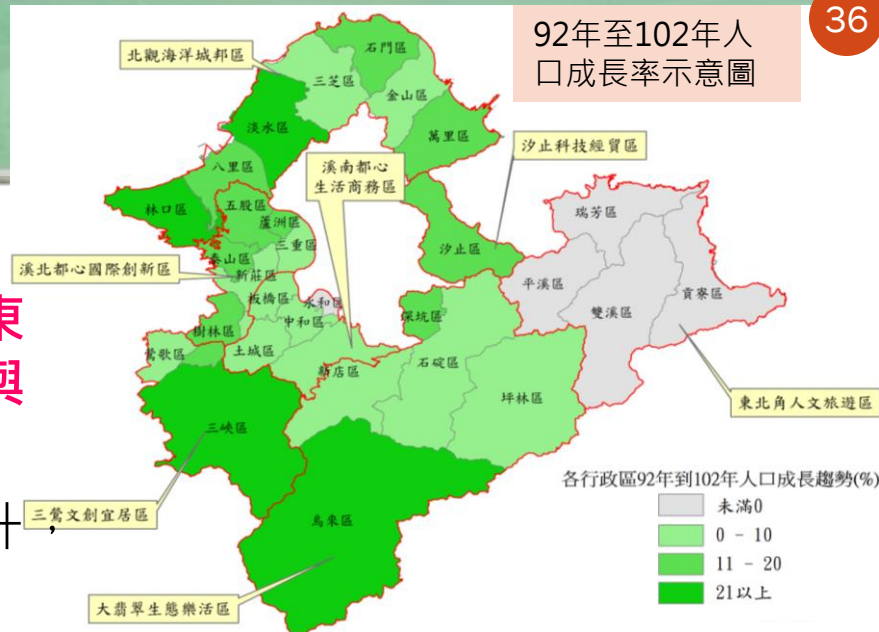
各局處應互相整合資源，讓居住品質與服務提升，並強化住宅單位管理效率

住宅分析

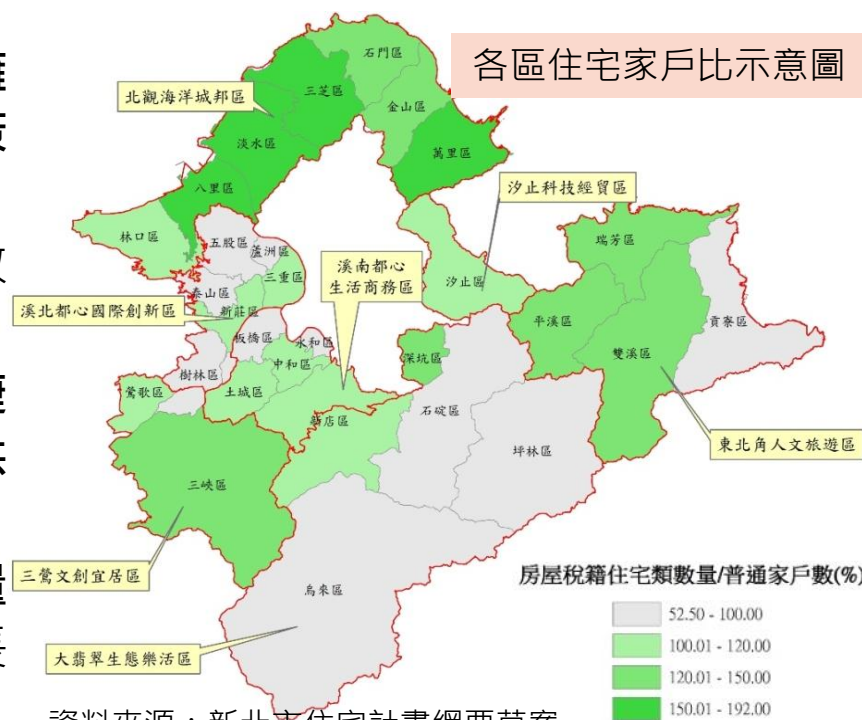
住宅市場供需

- 人口數及戶數自99年起成長趨緩，其中**東北策略區之瑞芳、平溪、雙溪、貢寮等與永和區**過去10年間人口呈現衰退
- **老年人口比率**及**老化指數**明顯且持續上升，而3人以下之**小家庭**則為主流
- 住宅存量與家戶比約**102%**
 - ✓ 雖**整體供給略大於需求**，但隨**小戶化、一戶擁有多宅、低度使用住宅**等因素，**溪南、溪北策略區**仍有供不應求情形，如較早開發之行政區
 - ✓ 水源特定區住宅存量低於設籍戶數，因優惠政策設籍之幽靈家戶較多，未必為供給不足)
 - ✓ **淡海、新莊副都心等新市鎮、市地重劃區及捷運擴線等新興地區**，在新建案推動下，住宅供給量尚大於家戶數
 - ✓ **東北角及北觀策略區**大部分行政區，住宅存量高於設籍戶數，與工作機會較少，人口負成長與外移有關

92年至102年人口成長率示意圖



各區住宅家戶比示意圖



資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

住宅分析

■ 市場交易

- 房價所得比(12.51倍)及貸款負擔率(51.81%)為全國第二高，僅次於臺北市，購置住宅之單價及總價亦居高不下，**購屋負擔沉重**
- 有**12.7%的家戶為租屋戶**，**買不起房屋**為主要租屋動機，且逐年增加
- 租金排序前1/3高的行政區集中於**溪北、溪南都心策略區**，與**新店、汐止及深坑**等鄰近產業園區之新興區

■ 居住品質

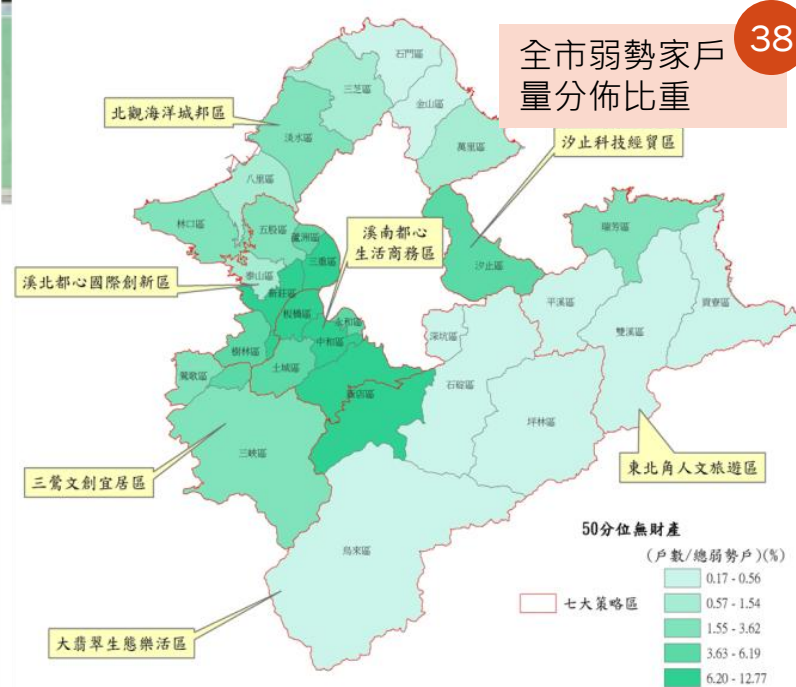
- 溪北、溪南都心策略區**住宅**密度高**，大多**屋齡有4成超過30年**且過半為**五樓以下**之建物，整體居住環境品質較差，建物**難支援高齡社會居住**需求，且為地震或其連帶災害發生時之**高風險區**
- 東北角及大翡翠策略區**等較外圍地區則有**屋齡及人口年齡均老**的現象。住宅**密度低**、區內**屋齡超過耐用年限**之建物比例高，**難支援高齡人口**居住需求。且**缺乏市場動力更新**，居民居住品質需仰賴**政府積極協助或自力改善**

住宅分析

■ 居住協助-潛在協助對象分布情形

- 市民約**1/3以上為20-40歲青年**；處於離巢自立、**經濟未成熟的起步階段**。過半數青年人依序集中於**板橋、新莊、中和、三重、新店5區**。
- 居住**弱勢家戶約有9萬5,000戶**，主要分布之行政區依序為**板橋、三重、中和、新莊、新店5區**。
- 青年及弱勢家庭等潛在協助對象之數量分布，與本市人口大致分布走向相同，以**溪南、溪北策略區為主要活動地區**

資料來源：新北市住宅計畫綱要草案



發展策略

資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

■ 住宅供需

- 於主要交通節點周邊配合中央推動之住宅政策，提供可負擔之租賃住宅(青年社會住宅)；並輔以空餘屋利用、多元都市更新策略
- 整合大眾運輸廊帶與產業軸帶布局，強化本市空間發展的產業競爭優勢，提供足夠的就業機會，以留下青年族群，增加收入且降低通勤需求

建立 因地制宜住宅發展政策 ，並透過政策及都市計畫強化供需引導	主城區及捷運沿線地區(高密度發展區域)	• 引導空餘屋利用、多元都市更新策略、及提供社會住宅，以紓解高房價壓力，並提升環境品質 • 整體開發區、新市鎮等重大建設周邊、捷運場站周邊及新訂或擴大都市計畫區，加強大眾運輸系統連結，提供地方公共建設，引導居民入住新興地區
	外環區(缺乏市場誘因地區)	• 政府鼓勵及協助居民配合地方特色與文化，自力興建或整建維護住宅 • 優先改善高齡友善居住空間 • 透過促進地方就業機會，吸引青壯人口回流
引導 民間空餘屋運用 或配合 活化公有閒置建物	研擬 代租代管方案 及配套措施或提供其他補助，以鼓勵合適之民間空餘屋或公有閒置建物進入租屋市場	

發展策略

資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

■ 居住品質

- 透過**住宅修繕補助**、**失能老人補助**及**居家無障礙環境改善補助**或提供專業協助，鼓勵民眾改善其居家環境及提升社區友善空間程度
- 評估地區災害類型及因應災害之應變能力，**優先協助潛在災害損害嚴重的地區進行更新**
- 推動**都市更新整建維護輔導**，透過經費補助，更新市區老舊房屋外觀及建物機能的改善由**專業輔導團隊**進行都市更新整建維護之整合工作，協助民眾申請整建維護補助
- 社會住宅推動配置公辦**托嬰中心**、**老人長期照顧中心**、**社區活動中心**、**社區保母**、**老人據點**、**社會福利站**等服務，以形塑地區次行政或服務中心。並委託專業物管公司管理
- 「**新北市社會住宅都市設計審議原則**」規範**社會住宅**(由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅)，及本市政策性推動之**青年住宅**、**出租住宅**等類似住宅型態，以**通用設計**概念(停車、動線、接駁、無障礙、醫療服務等)，打造**全齡關懷**、**符合人性化需求**的社會住宅

共享據點

青年社宅加值福利空間

提供公益空間 社區共享據點

公共托育中心 3處(中和秀峰、新莊大豐、**新店央北**)
 公共托老中心 1處(新莊大豐)
 市民活動中心 2處(中和秀峰、新莊大豐)
 社區長照站 1處(**板橋府中**)
 身心障礙者社區式日間照顧場所及居住服務場所 1處(**新店央北**)

發展策略

■ 居住需求協助措施

- 多元提供**適居、可負擔之青年社會住宅**
 - 透過公有建築整修改建、協助原住民部落自力造屋、整體開發地區劃設社會住宅、容積獎勵或都市計畫變更取得、都市更新分回、國有土地合建與自行興建等**多元方式提供社會住宅單元**
 - **全生命週期**之多元資源取得、**興建至結合社政資源營運管理**，以創造符合居民需求，並改善生活之社會住宅，預計**於108年完成7,000戶以上青年社會住宅**，並於106年起新增規劃3,000戶以上青年社會住宅，增加青年社宅之存量及多元的居住選擇

萬戶社宅 青年社宅策略地圖

青年社宅推動，逐年完工持續成長

- ✓105年1,555戸
- 106年584戸(累計2,139戸)
- 107年3,480戸(累計5,619戸)
- 108年1,381戸(累計7,000戸以上)

108年青年社宅完工 及興建中超過10,000戶



發展策略

■ 居住需求協助措施

● 提供多元租金補貼管道

- 持續辦理租金補貼，建立**分級補貼制度**
- 研擬多元補貼方案，包含**捷運青年租金補貼**、**身心障礙者租金補貼**外，另研擬**遊民、自立少年租金補貼**、**婦女增能三合一方案與受家暴者租金補貼**等，滿足各類型經濟或社會弱勢者需求

● 推動包租代管制度以活化民間空餘屋

- 鼓勵合適之民間空餘屋或公有閒置建物進入租屋市場

● 研擬高齡者換居或共居需求之方案

- 專案評估高齡者換住至新建社會住宅可能性，並媒合青年與高齡者共居，提高獨居高齡者居住生活品質

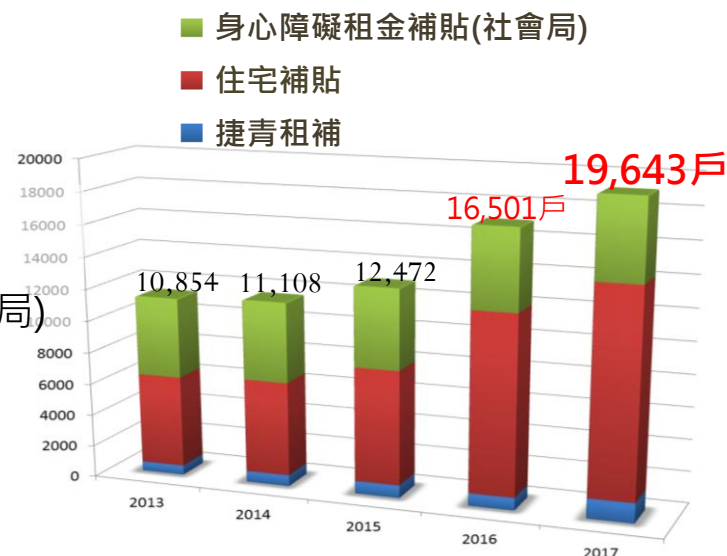
住宅補助

多元住宅補助策略

1. 捷運青年住宅租金補貼
2. 租金補貼
3. 修繕住宅貸款利息補貼
4. 自購住宅貸款利息補貼
5. 低收入戶修繕住宅補助
6. 身心障礙租金補貼(社會局)

106年擴大捷運青年補貼800戶

住宅補助每年照顧超過1.9萬戶以上家庭



發展策略

- 參考營建署自98年開始公布之「低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅」統計，本市歷年低度使用住宅比例約在7%~8%之間。以102年為例，**低度使用住宅11萬7772戶約佔住宅存量之7.83%**。因此，就均衡空屋率由原假設15%調降至**7.5%**，且依推計之115年戶數計算該年之宅數需求。
- 99年到115年間總住宅需求達到**141萬宅至145.4萬宅之間**，總需求增加21.1~25.5萬宅。最高的地區分別為**溪南都心58~60萬宅**(增量6~7萬宅)，其次為**溪北都心48~50萬宅**(增量8~10萬宅)及**北觀15~15.6萬宅**(增量4.2~4.7萬宅)，**汐止策略區約7.5~7.7萬餘宅**(增量7~9千宅)，**三鶯策略區約8.0~8.2萬宅**(增量2~2.2萬宅)，而東北角及大翡翠策略區則為最低，僅約各2.2~2.4萬餘宅(原則無增量需求)。

99-115年(2010-2026年)
住宅需求量推計表

策略區	99年(2010年) (千宅)	115年(2026年) (千宅)	
		低推計	高推計
溪南	520	578	596
溪北	396	481	496
汐止	68	75	77
三鶯	60	80	82
北觀	108	150	156
東北角	22	22	23
大翡翠	25	23	24
合計	1,199	1,410	1,454

參數設定：

- 住宅自有率80%
- 均衡空屋率以7.5% 推估

發展策略

策略區	土地使用指導原則	都市計畫區
溪南、溪北策略區	1.住宅有增量需求且已高密度發展地區，推動多元都市更新，引導空餘屋利用及活化公有閒置建物利用 2.配合整體開發區、捷運場站周邊及新訂或擴大都市計畫及都市計畫整併、捷運內環區域工業區轉型利用等，改善都會區居住空間及公共與公益設施等需求，加強大眾運輸系統連結及提升環境品質 3.以公地自建、都更分回、變更回饋、容積獎勵、整體開發等多元方式提供青年社會住宅，以紓解高房價壓力與居住需求	•溪南(板橋、板橋浮洲、新店、永和、中和、土城、土城頂埔地區新店安坑地區都市計畫及新訂或擴大都市計畫) •溪北(三重、樹林、樹林三多里地區、樹林山佳地區、新莊、蘆洲五股、泰山、新莊龍壽迴龍都市計畫及新訂或擴大都市計畫)
汐止策略區	1.住宅有增量需求且已高密度發展地區，推動多元都市更新及活化公有閒置建物利用 2.配合配合基隆河整體治理計畫，在確保防洪排水需求及不增加洪峰流量原則下，檢討沿岸土地開發轉型利用並落實低衝擊開發原則 3.以公地自建、都更分回、變更回饋、容積獎勵、等多元方式提供青年社會住宅，以紓解高房價壓力與居住需求	汐止(汐止都市計畫)
三鶯策略區	1.住宅有增量需求且居住密度相對較低地區，因應人口成長軸線策略，配合捷運場站周邊及新訂或擴大都市計畫等，改善都會區居住空間及提高公益設施與社會福利設施供給。 2.加強大眾運輸系統連結及提升環境品質，並提供社會住宅，以紓解高房價壓力與居住需求。	三鶯(鶯歌、三峽、鶯歌鳳鳴地區、臺北大學社區特定區都市計畫及新訂或擴大都市計畫)

發展策略

策略區	土地使用指導原則	都市計畫區
北觀策略區	1. 住宅有增量需求且居住密度較低地區，住宅供給以既有都市計畫地區為主，並引導空餘屋利用與活化公有閒置建物利用。 2. 配合新市鎮建設及捷運場站周邊等地區，加強大眾運輸系統連結，提供地方公共建設，引導居民入住新興地區 3. 鼓勵及協助居民配合地方特色與文化，自力興建或整建維護住宅，優先改善高齡友善居住空間，且透過促進地方就業機會，吸引青壯人口回流。	北觀(林口、淡海新市鎮、臺北港特定區淡水、淡水竹圍地區、三芝石門、八里龍形地區、金山、萬里(萬里、大鵬龜吼村)、野柳風景特定區、北海岸風景特定區都市計畫)
東北角大翡翠策略區	1. 原則無住宅增量需求，住宅供給以既有都市計畫地區為主，並活化公有閒置建物利用。 2. 鼓勵及協助居民配合地方特色與文化，自力興建或整建維護住宅，優先改善高齡友善居住空間，且透過促進地方就業機會，吸引青壯人口回流。	• 東北角(瑞芳、平溪、雙溪、貢寮澳底地區、東北角風景特定區計畫) • 大翡翠(深坑、石碇、十分風景特定區、坪林水源、烏來水源、臺北水源、新店水源特定區計畫)

新北市 跨越未來

國際
創新都會

首都
黃金三核

綠色
嚮居之城

市民 **嚮** 居
旅人 **嚮** 遊
Aspire

城鄉 **均** 榮
生態 **均** 衡
Balance

城市 **跨** 域
產業 **跨** 界
Cross