

伍、規模分析與發展預測

5.1 已發布實施或擬訂中之都市計畫

新北市都市計畫區劃設範圍極廣，截至民國 99 年底，新北市共發布 46 處都市計畫區，面積計約 1,248.68 平方公里，約占全國都市計畫面積之 27.07%，都市計畫區內人口約計 363 萬人。依地理區位及計畫體系大致可分為大漢溪以北 9 處、大漢溪以南 8 處、台北港灣群 6 處、北海岸群 6 處、三鶯群 4 處、水源區群 4 處、東北角群 6 處、汐止深坑石碇 3 處及林口 1 處，如表 5.1-1 及圖 5.1-1，已核定或申請中新訂或擴大都市計畫執行進度如表 5.1-2。

表 5.1-1 新北市都市計畫彙整表

	群分	各都市計畫
一	「大漢溪以北城鄉發展地區主要計畫」 原本9處	蘆洲都市計畫；三重都市計畫；五股都市計畫；泰山都市計畫；新莊都市計畫；樹林（三多里地區）都市計畫；龍壽、迴龍地區都市計畫（屬新北市轄境之部分）；樹林都市計畫；樹林（山佳地區）都市計畫等。
二	「大漢溪以南城鄉發展地區主要計畫」 原本8處	板橋都市計畫；板橋（浮洲地區）都市計畫；土城都市計畫；土城（頂埔地區）都市計畫；永和都市計畫；中和都市計畫；新店都市計畫；新店（安坑地區）都市計畫等。
三	台北港灣群5處	台北港特定區計畫；淡海新市鎮特定區計畫；淡水都市計畫；淡水（竹圍地區）都市計畫；八里（龍形地區）都市計畫。
四	北海岸群6處	北海岸風景特定區計畫；野柳風景特定區計畫；萬里都市計畫；三芝都市計畫；石門都市計畫；金山都市計畫。
五	三鶯群4處	台北大學社區特定區計畫；三峽都市計畫；鶯歌都市計畫；鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫。
六	水源區群4處	台北水源特定區計畫；新店水源特定區計畫；烏來水源特定區計畫；坪林水源特定區計畫。
七	東北角群6處	東北角海岸風景特定區計畫；平溪都市計畫；十分風景特定區計畫；瑞芳都市計畫；雙溪都市計畫；澳底都市計畫。
八	汐止深坑石碇3處	汐止都市計畫；深坑都市計畫；石碇底都計畫。
九	林口1處	林口特定區計畫。

資料來源：新北市政府。

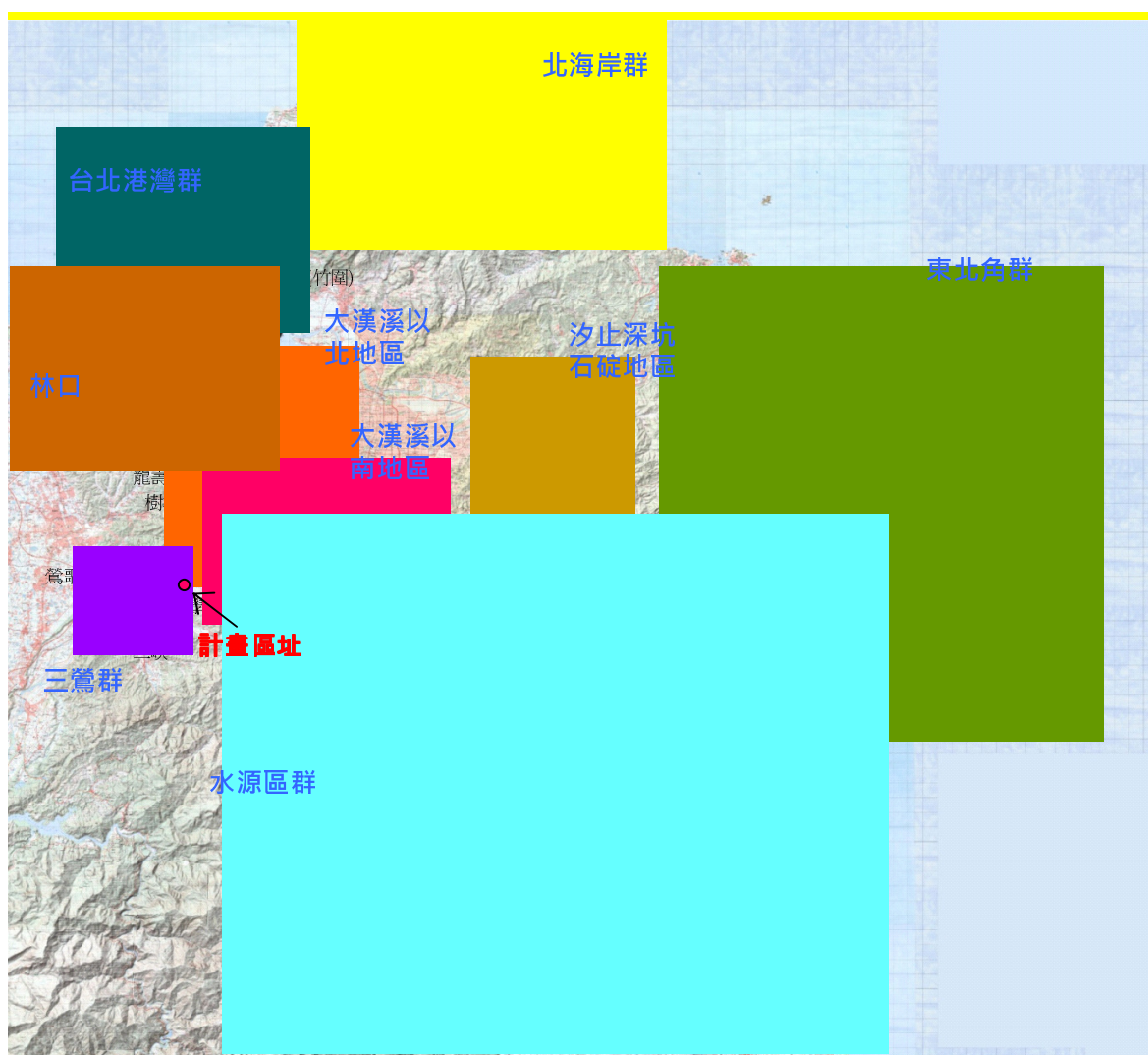


圖 5.1-1 新北市都市計畫範圍群分布示意圖

表 5.1-2 已核定或申請中新訂或擴大都市計畫執行進度

編號	計畫名稱	計畫目標年	計畫人口	計畫面積(公頃)	區委會審查同意日期	目前辦理進度
1	三重	85	400,000	1,753.60	80.11.11	(六)
2	板橋	85	542,000	1,329.65	82.08.12	(六)
3	板橋(浮洲地區)	95	60,000	277.53	91.02.04	(六)
4	樹林	95	140,000	674.88	93.02.04	(六)
5	樹林(三多里地區)	92	36,000	461.70	87.03.20	(六)
6	樹林(三佳地區)	95	13,000	254.00	90.02.03	(六)
7	鶯歌	93	63,000	423.69	86.11.17	(六)
8	鶯歌(鳳鳴地區)	88	27,000	220.00	82.11.11	(六)
9	三峽	92	50,000	347.10	84.01.26	(六)
10	新莊	105	300,000	1,566.41	99.10.14	(六)
11	新莊(龍壽、迴龍地區)	97	10,800	15.10	91.02.07	(六)
12	新店	100	236,000	1,895.61	94.03.14	(六)
13	新店(安坑地區)	92	52,000	506.40	86.09.09	(六)
14	永和	105	230,000	583.00	98.03.16	(六)
15	淡水	108	60,000	546.95	100.01.14	(六)
16	淡水(竹圍地區)	100	31,000	396.64	91.5.30	(六)
17	汐止	102	130,000	1,314.95	93.01.20	(六)
18	瑞芳	98	10,000	66.45	89.08.07	(六)
19	中和	98	400,000	1,739.10	82.03.12	(六)
20	土城	98	110,000	752.31	82.07.07	(六)
21	土城(頂埔地區)	105	30,000	479.16	88.10.18	(六)
22	蘆洲	105	177,000	695.98	93.02.05	(六)
23	五股	102	54,000	433.52	93.06.04	(六)
24	泰山	82	44,000	538.00	73.10.26	(六)
25	石碇	96	2,000	17.60	85.06.20	(六)
26	深坑	105	9,400	167.97	97.03.07	(六)
27	三芝	105	10,000	535.83	82.09.20	(六)
28	石門	94	3,000	93.38	86.10.01	(六)
29	八里(龍形地區)	105	87,000	253.60	99.01.25	(六)
30	平溪	82	3,000	122.24	79.12.20	(六)
31	雙溪	90	10,000	140.96	84.01.24	(六)
32	金山	92	19,500	235.97	84.10.12	(六)
33	貢寮(澳底)	100	6,000	105.48	92.05.15	(六)
34	萬里(萬里、大鵬龜孔村)	85	11,000	495.84	78.07.15	(六)
35	林口特定區	107	200,000	11,371.91	100.11.23	(六)
36	坪林水源特定區	98	3,500	55.06	92.04.04	(六)
37	野柳風景特定區	90	3,396	457.45	85.06.01	(六)
38	烏來水源特定區	95	2,000	152.50	89.09.04	(六)
39	東北角海岸風景特定區	95	37,000	13,725.05	89.10.17	(六)
40	十分風景特定區	85	350	56.89	81.04.24	(六)
41	台北水源特定區(南北勢溪)	97	37,100	69,074.82	90.05.21	(六)
42	北海岸風景特定區	95	20,000	3,293.00	89.08.11	(六)
43	淡海新市鎮特定區	98	300,000	1,756.31	89.02.01	(六)
44	台北大學社區特定區	95	29,500	185.53	87.07.30	(六)
45	新店水源特定區	105	14,000	864.39	97.12.12	(六)
46	台北港特定區	105	37,300	4,434.92	98.12.31	(六)
合計			4,050,846	124,868.43		
47	新訂五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫		22,000			規劃中
48	擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)案		11,000			規劃中
區域計畫總量管制(一通)		高成長9,980,000人，中成長9,821,000人，低成長9,740,000人				
比較分析結果		100年11月北部區域人口10,349,092人，超出北部區域計畫第一次通盤檢討推估之94年人口高成長方案約37萬人				

5.2 都市計畫地區發展概況

5.2.1 人口

新北市都市計畫區內計畫人口數約為 405 萬人，現況(民國 99 年)計畫人口數則為 363.4 萬人，尚有 41.6 萬人口數成長空間，惟其中以板橋(浮洲地區)、樹林(三多里地區)、新莊、永和、淡水、淡水(竹圍地區)、汐止、中和、土城、土城(頂埔地區)、蘆洲、五股、泰山、深坑、三芝、石門等都市計畫區之現況人口數已超出計畫人口數，新莊及土城都市計畫區現況人口數更高於計畫人口數 8 萬人以上；至於計畫區附近的台北大學社區特定區計畫人口數為 29,500 人，而現況人口數已達 28,686 人，兩者間僅有 814 人之正差。

再由計畫人口密度觀之，新北市都市計畫區計畫人口密度約 3,244 人/平方公里，現況人口密度則為 2,910 人/平方公里，兩者間僅有 334 人之些微落差。都市計畫區人口密度以永和地區達 40,229 人/平方公里為最高，其次則為板橋的 35,080 人/平方公里，至於計畫區附近的台北大學社區特定區計畫人口密度為 15,900 人/平方公里，現況人口密度則為 15,462 人/平方公里，兩者間每平方公里人口密度差距僅 438 人，顯見其都市化發展稠密程度頗高。都市計畫地區發展概況參詳表 5.2-1。

表 5.2-1 新北市都市計畫地區發展概況

編號	都市計畫區	都市計畫地區發展概況							計畫目標年	計畫人口	現況人口	比例(%)
		合計	住宅區 (5.34%)	商業區 (0.51%)	工業區 (2.29%)	農業區 (4.57%)	公共設施 (8.42%)	其他(78.87%)				
1	三重	1,805.67	498.23	58.49	208.53	52.07	385.97	602.38	85	400,000	389,831	97.46
2	板橋	1,378.72	629.75	52.33	100.72	49.07	404.10	142.75	85	542,000	466,441	86.06
3	板橋(浮洲地區)	277.53	121.68	13.82			129.77	12.26	95	60,000	88,155	146.93
4	樹林	713.69	197.84	30.06	88.38	38.81	203.08	155.52	95	140,000	98,549	70.39
5	樹林(三多里地區)	489.09	77.13	4.80	160.66	27.39	144.51	74.60	92	36,000	38,635	107.32
6	樹林(三佳地區)	262.59	29.22	3.16	85.57	8.59	42.98	93.07	95	13,000	14,698	113.06
7	鶯歌	426.42	145.92	17.33	69.83	2.73	123.16	67.45	93	63,000	39,883	63.31
8	鶯歌(鳳鳴地區)	252.31	84.76	6.91	38.63	32.31	57.39	32.31	88	27,000	19,667	72.84
9	三峽	377.41	113.97	11.02	13.95	30.31	123.00	85.16	92	50,000	48,602	97.20
10	新莊	1,643.59	605.31	39.84	369.13	77.18	360.82	191.31	105	300,000	394,782	131.59
11	新莊(龍壽、迴龍地區)	15.10	3.23	0.14	1.25		10.18	0.30	97	10,800	1,702	15.76
12	新店	2,212.76	380.37	8.40	118.09	316.89	410.65	978.36	100	236,000	208,610	88.39
13	新店(安坑地區)	506.40	81.23	0.73	2.12		143.78	278.54	92	52,000	41,475	79.76
14	永和	583.01	289.60	45.99			119.13	128.29	105	230,000	234,536	101.97
15	淡水	578.44	184.14	20.43	0.74	31.48	217.18	124.47	108	60,000	81,109	135.18
16	淡水(竹圍地區)	429.29	131.46	6.72	21.35	32.65	84.30	152.81	100	31,000	35,874	115.72
17	汐止	1,356.90	208.04	17.17	267.02	41.95	346.44	476.28	102	130,000	149,569	115.05
18	瑞芳	66.45	19.88	6.11	11.33		17.48	11.65	98	10,000	9,015	90.15
19	中和	1,834.33	485.83	25.01	194.13	95.22	464.20	569.94	98	400,000	414,356	103.59
20	土城	766.97	199.23	12.07	184.57	14.66	209.16	147.28	98	110,000	192,179	174.71
21	土城(頂埔地區)	519.67	69.22	2.75	138.66	40.51	112.40	156.13	105	30,000	31,558	105.19
22	蘆洲	935.55	255.00	14.65	21.18	239.57	159.36	245.79	105	177,000	197,793	111.75
23	五股	539.98	124.19	10.55	38.40	106.46	120.05	140.33	102	54,000	62,500	115.74
24	泰山	763.50	105.16	13.65	69.88	225.50	123.11	226.20	82	44,000	76,470	173.80
25	石碇	17.60	2.70	0.32			3.48	11.10	96	2,000	806	40.30
26	深坑	215.09	26.84		18.73	47.11	28.37	94.04	105	9,400	14,883	158.33
27	三芝	970.77	37.48	3.62	6.49	434.93	43.74	444.51	105	10,000	12,980	129.80
28	石門	93.38	10.21	1.08			35.47	46.62	94	3,000	3,800	126.67
29	八里(龍形地區)	286.32	21.25	1.80	13.74	32.72	100.81	116.00	105	87,000	9,620	11.06
30	平溪	125.47	11.62	0.67	8.26	3.23	12.04	89.65	82	3,000	1,332	44.40
31	雙溪	159.87	26.80	3.44		18.91	34.93	75.79	90	10,000	5,632	56.32
32	金山	296.57	53.17	4.79	3.07	60.60	86.77	88.17	92	19,500	16,495	84.59
33	貢寮(澳底)	112.70	26.73	3.80	3.05	7.22	25.85	46.05	100	6,000	4,831	80.52
34	萬里(萬里、大鵬龜孔村)	595.31	36.02	3.45	1.64	99.47	62.19	392.54	85	11,000	11,237	102.15
35	林口特定區	12,237.73	359.02	51.72	734.82	865.83	1,462.83	8,763.51	107	200,000	99,895	49.95
36	坪林水源特定區	61.62	5.82	1.27		6.56	13.56	34.41	98	3,500	1,370	39.14
37	野柳風景特定區	457.45	8.06	1.17			18.59	429.63	90	3,396	3,561	104.86
38	烏來水源特定區	152.50	11.89	4.04			33.16	103.41	95	2,000	2,628	131.40
39	東北角海岸風景特定區	14,289.77	98.83	9.03		564.72	1,235.40	12,381.79	95	37,000	10,087	27.26
40	十分風景特定區	66.40	1.64	0.35		9.51	7.30	47.60	85	350	741	211.71
41	台北水源特定區(南北勢溪)	69,170.31	280.22	2.20		95.49	1,950.06	66,842.34	97	37,100	17,625	47.51
42	北海岸風景特定區	4,914.39	9.42	1.11	2.00	1,621.39	397.83	2,882.64	95	20,000	11,374	56.87
43	淡海新市鎮特定區	1,756.31	706.03	132.14			581.11	337.03	98	300,000	13,032	4.34
44	台北大學社區特定區	185.53	62.14	13.32			110.02	0.05	95	29,500	28,686	97.24
45	新店水源特定區	872.26	56.32	0.55		7.86	84.09	723.44	105	14,000	4,403	31.45
46	台北港特定區	5,073.71	94.12	9.99	5.08	638.79	171.87	4,153.86	105	37,300	23,064	61.83
總計		130,846.43	6,986.72	671.99	3,001.00	5,977.69	11,011.67	103,197.36		4,050,846	3,634,071	89.71

註:1.比例係指各都市計畫區現況人口佔各該都市計畫區計畫人口比值。

2.現況人口數係指都市計畫區內，現住戶籍人口

5.2.2 土地使用

有關計畫區鄰近各都市計畫地區之土地使用分區面積如表 5.2-2。

表 5.2-2 新北市都市計畫地區土地使用分區面積一覽表

編號	都市計畫區	面積(公頃)											
		住宅區	商業區	工業區	工商綜合與 產業專用區	保存區	保護區	農業區	風景區	行水區與河 川區	其他	各分區面積合 計	公共設施用 地
1	三重	498.23	58.49	208.53			52.07		270.19	280.12	1,367.63	385.97	
2	板橋	629.75	52.33	100.72			49.07		1.97	91.71	925.55	404.10	
3	板橋(浮洲地區)	121.68	13.82						10.47	1.79	147.76	129.77	
4	樹林	197.84	30.06	88.38			80.04	38.81	29.89	6.78	471.80	203.08	
5	樹林(三多里地區)	77.13	4.80	160.66		0.04	38.13	27.39	7.25	1.79	317.19	144.51	
6	樹林(三佳地區)	29.22	3.16	85.57			38.87	8.59	44.62	0.99	211.02	42.98	
7	鶯歌	145.92	17.33	69.83		0.50	51.83	2.73	9.18	3.21	300.53	123.16	
8	鶯歌(鳳鳴地區)	84.76	6.91	38.63				32.31			162.61	57.39	
9	三峽	113.97	11.02	13.95		0.29	22.57	30.31		31.99	224.10	123.00	
10	新莊	605.31	39.84	369.13	5.52	0.68	8.10	77.18	15.12	84.71	1,205.59	360.82	
11	新莊(龍壽、迴龍地區)	3.23	0.14	1.25						0.30	4.92	10.18	
12	新店	380.37	8.40	118.09			202.01	316.89	167.31	269.32	22.83	1,485.22	410.65
13	新店(安坑地區)	81.23	0.73	2.12			148.22				130.32	362.62	143.78
14	永和	289.60	45.99			0.17			123.04	5.08	463.88	119.13	
15	淡水	184.14	20.43	0.74		10.24	26.85	31.48	6.01	49.89	329.78	217.18	
16	淡水(竹圍地區)	131.46	6.72	21.35			112.64	32.65		7.52	312.34	84.30	
17	汐止	208.04	17.17	267.02			260.12	41.95	47.40	124.19	2.62	968.51	346.44
18	瑞芳	19.88	6.11	11.33					8.04	3.61	48.97	17.48	
19	中和	485.83	25.01	194.13		2.75	319.21	95.22	125.82		26.94	1,274.91	464.20
20	土城	199.23	12.07	184.57		0.62		14.66			132.00	543.15	209.16
21	土城(頂埔地區)	69.22	2.75	138.66		0.24	75.57	40.51	24.28		15.53	366.76	112.40
22	蘆洲	255.00	14.65	21.18		0.83		239.57			5.39	536.62	159.36
23	五股	124.19	10.55	38.40				106.46		33.52	0.35	313.47	120.05
24	泰山	105.16	13.65	69.88		0.70		225.50				414.89	123.11
25	石碇	2.70	0.32			0.03	6.70				4.37	14.12	3.48
26	深坑	26.84		18.73		0.37	29.07	47.11	15.09	2.40	139.61	28.37	
27	三芝	37.48	3.62	6.49				434.93	9.34	0.24	492.10	43.74	
28	石門	10.21	1.08			1.27	12.54				32.81	57.91	35.47
29	八里(龍形地區)	21.25	1.80	13.74			83.28	32.72				152.79	100.81
30	平溪	11.62	0.67	8.26		0.26	71.15	3.23	15.01			110.20	12.04
31	雙溪	26.80	3.44			0.18	43.39	18.91	13.31			106.03	34.93
32	金山	53.17	4.79	3.07				60.60			27.57	149.20	86.77
33	貢寮(澳底)	26.73	3.80	3.05		0.44	13.95	7.22	2.18		22.26	79.63	25.85
34	萬里(萬里、大鵬龜孔村)	36.02	3.45	1.64			156.86	99.47	26.00	22.67	87.54	433.65	62.19
35	林口特定區	359.02	51.72	734.82	3.77	7.60	7,675.61	865.83		0.31	210.39	9,909.07	1,462.83
36	坪林水源特定區	5.82	1.27				13.21	6.56	4.17	10.47		41.50	13.56
37	野柳風景特定區	8.06	1.17				5.56				424.07	438.86	18.59
38	烏來水源特定區	11.89	4.04			0.12	75.60		26.50	1.19	119.34	33.16	
39	東北角海岸風景特定區	98.83	9.03				5,468.46	564.72	90.06	6,258.55	12,489.65	1,235.40	
40	十分風景特定區	1.64	0.35				12.67	9.51		25.42	49.59	7.30	
41	台北水源特定區(南北勢溪)	280.22	2.20				10,152.64	95.49	139.48	56,454.73	67,124.76	1,950.06	
42	北海岸風景特定區	9.42	1.11	2.00			929.88	1,621.39		331.37	2,895.17	397.83	
43	淡海新市鎮特定區	706.03	132.14		102.46	2.06				232.51	1,175.20	581.11	
44	台北大學社區特定區	62.14	13.32							0.05	75.51	110.02	
45	新店水源特定區	56.32	0.55				393.25	7.86	160.63	161.70		780.31	84.09
46	台北港特定區	94.12	9.99	5.08		37.51	358.44	638.79		55.47	3,062.78	4,263.05	171.87
	總計	6,986.72	671.99	3,001.00	149.26	30.26	26,886.42	5,977.69	557.79	1,512.22	68,083.72	113,857.07	11,011.67

資料來源：新北市都市計畫查詢系統，新北市統計要覽，本計畫整理。

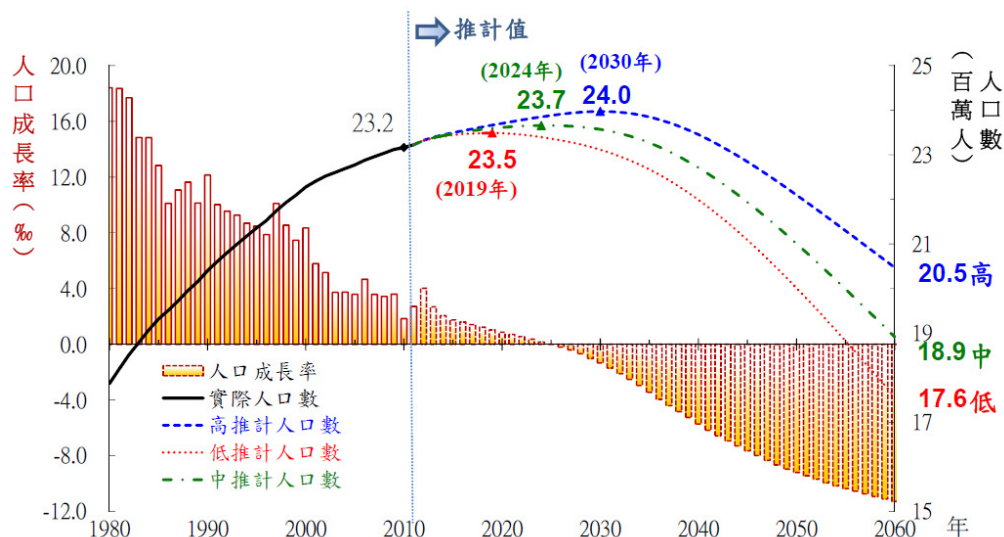
5.3 區域計畫總量管制及成長管理檢核分析

一、全國總人口推計

全國區域計畫發展預測之人口總量，係依據行政院經濟建設委員會「中華民國 2012 年至 2060 年人口推計」結果，藉由設定高、中、低變動趨勢之出生、死亡及遷移假設，以單一年齡組別移動推算未來男、女性單一年齡人口數。其中「中推計」係假設 149 年總生育率達 1.3 人情況下進行推計(按：一般認為總生育率 2.1 人係人口長期維持不變之人口替代水準)。依據中推計之模擬結果，115 年之人口總量為 2,365 萬人，故全國區域計畫乃以該總量作為計畫目標年(115 年)之人口總量。(如圖 5.3-1、表 5.3-1)

全國區域計畫對各直轄市或縣(市)人口總量之分派作業，係以各直轄市或縣(市)之現況人口、住宅吸引、交通成本、產業發展狀態等，設定國內總量人口分派模型，以推估直轄市、縣(市)人口總量之發展趨勢；亦即將住宅吸引、產業經濟吸引及環境容受力等納入考量，以推估未來各直轄市、或縣(市)人口總量。相關推估結果如表 5.3-2，其中推估新北市 115 年人口為 402 萬人。

該推計之分派模型建立於空間的相對吸引力，依各縣市發展潛力的提升與限制條件的改變，使得分派人口總量具調整空間。其中針對北臺區域，其認為該區域產經能力卓越，惟土地容受力限制，面臨發展壓力。考量生活環境品質，建議臺北市人口應調降，而臺北市的人口成長壓力漸由新北市、桃園縣分擔，有效分派人口成長引導至其他生活圈。



資料來源：行政院經濟建設委員會，2012 年至 2060 年人口推計，101 年 8 月

圖 5.3-1 「中華民國 2012-2060 人口推計」人口推計結果圖

表 5.3-1 臺灣地區未來人口數、性比例、總生育率、零歲平均餘命及年齡中位數整理表

年別		年底人口數			總人口 性比例 (女性=100)	總生育率 (人)	零歲平均餘命		年齡 中位數 (歲)
西元	民國	總人口 (千人)	男 (千人)	女 (千人)			男 (歲)	女 (歲)	
2012	101	23,318	11,675	11,643	100.3	1.24	76.7	82.8	38.4
2020	109	23,614	11,699	11,915	98.2	1.13	78.1	84.2	42.7
2030	119	23,569	11,562	12,007	96.3	1.28	79.5	85.4	48.0
2040	129	22,712	11,043	11,669	94.6	1.30	80.5	86.5	52.3
2050	139	21,006	10,150	10,857	93.5	1.30	81.4	87.3	55.6
2060	149	18,918	9,122	9,796	93.1	1.30	82.0	88.0	57.4

資料來源 2012 年至 2060 年人口推計，行政院經濟建設委員會，101 年 8 月

表 5.3-2 全國區域計畫人口推計表

行政區	100 年	115 年	100-115 人口成長數	成長率
臺北市	265	252	-12.6	-4.75%
新北市	392	402	10.0	2.55%
基隆市	38	38	-0.1	-0.26%
宜蘭縣	46	47	1.3	2.83%
桃園縣	201	221	19.4	9.64%
臺中市	266	272	6.0	2.25%
臺南市	188	188	-0.2	-0.11%
高雄市	277	279	2.0	0.72%

單位：萬人

資料來源：全國區域計畫，內政部營建署，102 年 8 月

二、新北市人口總量推計(新北市區域計畫草案)

新北市人口總量推估除參酌全國區域計畫之分派結果，並以趨勢法、世代生存法及就業乘數法三種模式，推估計畫年期人口之高推計值及低推計值區間，詳圖 5.3-2。其中：

- (一) 就業乘數法以臺北市與新北市的就業人口推估為基礎，並依據就業乘數的設定推估臺北市與新北市的總人口應在 650 萬人至 750 萬人之間，而在臺北市已幾近飽和的情形下，推估新北市於 115 年的人口增長潛力應在 415 萬至 433 萬人之間，129 年(2040 年)則在 412 至 447 萬人之間；
 - (二) 推估值較低者則是以線性回歸為基礎的趨勢推估模式，115 年的人口增長潛力為 407 萬人，129 年為 411 萬人；
 - (三) 依世代生存法推估，則至 115 年為 423 萬人，129 年為 412 萬人。
- 綜上，至 115 年人口推估值介於 407 萬至 433 萬人，129 年則介於 411 萬至 447 萬人。

對比全國區域計畫對新北市 115 年人口分派為 402 萬人，明顯具成長壓力。

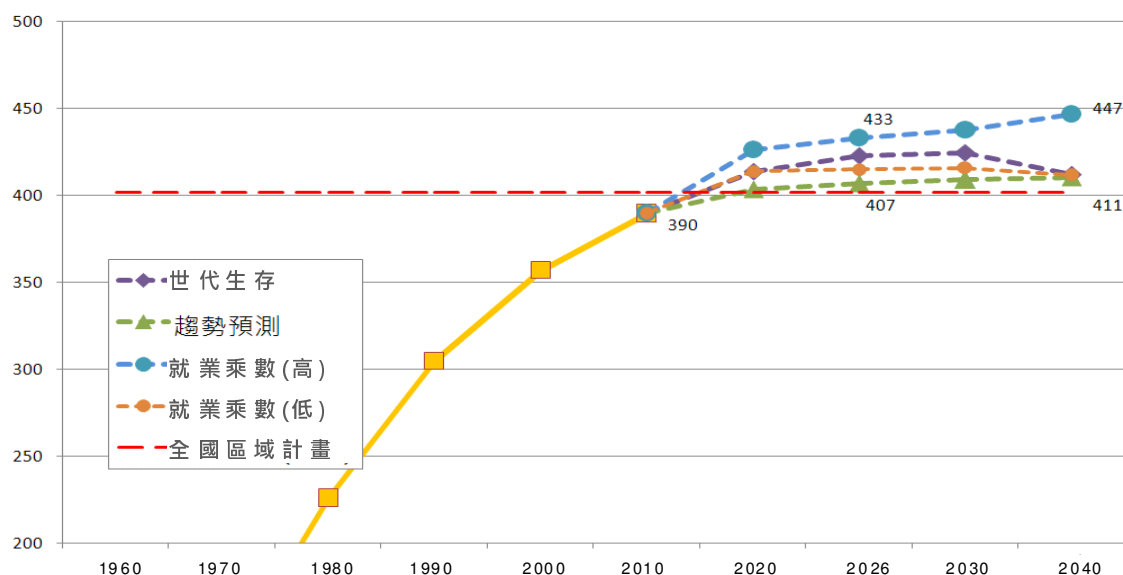


圖 5.3-2 各人口總量預測模式比較圖

依據前述各項推估預測，考量環境與土地容受力，訂定高推計與低推計之人口總量，區域計畫目標年 115 年高推計人口總量為 435 萬人，長期至 129 年(2040 年)推估約為 446 萬人；低推計人口總量 115 年為 410 萬人，長期至 129 年(2040 年)為 405 萬人，詳圖 5.3-3。並依推計之人口總量，就各策略區人口成長趨勢及城鄉發展軸線、相關產業、交通建設及新訂或擴大都市計畫推動等，進行各策略區人口分派。

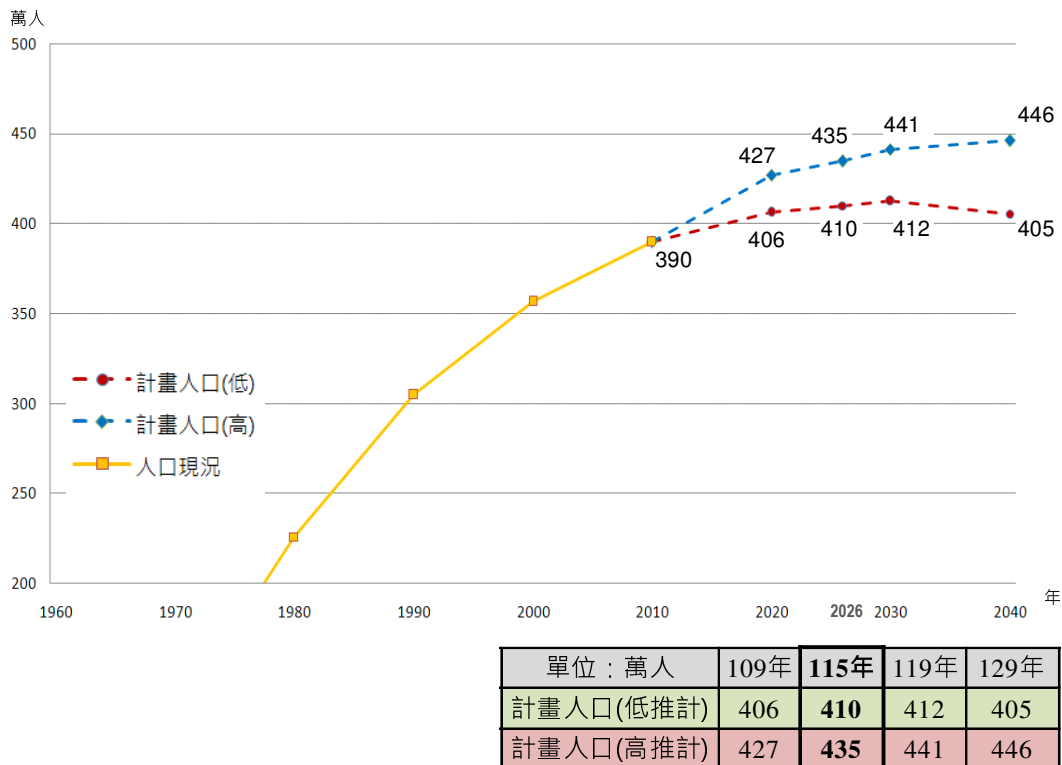


圖 5.3-3 新北市計畫人口總量圖

三、新北市各區人口趨勢與推估結果

新北市目前的平均每人居住面積僅 32.07 m^2 / (100 年底)，因應居住政策擬朝疏散居住密度，以都市緊湊發展模式，並提升室內居住空間與生活品質，擬定居住水準目標為主城區每人 45 m^2 ，外環區 50 m^2 。

依高、低推計計畫人口下，各區人口分派分別如表 5.3-3 與表 5.3-4 所示。顯示未來配合成長趨勢，人口分派成長最高者為三鶯、北觀策略區。

表 5.3-3 99-129 年(2010-2040 年)計畫人口總量推估(低推計)表

策略區 \ 萬人		99年 (2010)	109年 (2020)	115年 (2026)	119年 (2030)	129年 (2040)	至115年成 長率	至129年 成長率
主城區	溪南	168.0	169.1	166.5	164.8	157.2	-0.9%	-6.5%
	溪北	134.6	141.1	142.5	143.4	140.7	5.9%	4.6%
	汐止	19.0	20.0	19.8	19.6	18.5	4.2%	-2.3%
	三鶯	21.3	23.4	24.4	25.0	25.9	14.3%	21.5%
外環區	北觀	34.2	40.5	44.8	47.7	51.9	31.2%	51.9%
	東北角	7.1	6.7	6.4	6.3	5.9	-9.7%	-17.7%
	大翡翠	5.6	5.7	5.7	5.6	5.4	1.4%	-3.5%
合計		389.8	406.5	410.1	412.4	405.5	5.2%	4.0%

資料來源：新北市區域計畫(草案)

表 5.3-4 99-129 年(2010-2040 年)計畫人口總量推估(高推計)表

策略區 \ 萬人		99年 (2010)	109年 (2020)	115年 (2026)	119年 (2030)	129年 (2040)	至115年成 長率	至129年 成長率
主城區	溪南	168.0	177.6	176.5	176.4	172.9	5.1%	2.9%
	溪北	134.6	148.1	151.0	153.4	154.8	12.2%	15.0%
	汐止	19.0	21.0	21.0	21.00	20.4	10.5%	7.5%
	三鶯	21.3	24.6	25.8	26.8	28.5	21.2%	33.6%
外環區	北觀	34.2	42.5	47.5	51.1	57.1	39.1%	67.1%
	東北角	7.1	7.0	6.8	6.7	6.5	-4.3%	-9.5%
	大翡翠	5.6	6.0	6.0	6.0	5.9	7.5%	6.2%
合計		389.8	426.8	434.6	441.4	446.1	11.5%	14.4%

資料來源：新北市區域計畫(草案)

檢視新北市各策略區之土地容受力，參見表 5.3-5 所示，現況土地可容納 420 萬人，經土地使用調整後，預期本市總居住面積提升至約 7,890 公頃。依據「主城區每人居住面積 45m²；外環區 50m²」之政策目標，推估可容納人口由 420 萬人約增加至 447 萬人，對照本計畫 115 年之低推計人口總量 410 萬人、高推計人口總量 435 萬人言，總體可滿足未來之人口成長。

惟進一步就各策略區細分，檢視各策略區每人居住水準，如表 5.3-6 及表 5.3-7。依土地使用調整後本市可容納人口達 447 萬人，以低推估人口總量分析各區居住水準，除汐止不足外，溪南、溪北、三鶯策略區尚可維持現況或接近所設定居住水準之政策目標；另依

高推估人口總量言，主城區所屬之溪南、溪北、汐止、三鶯地區於符合目標居住水準下仍有不足，如考量緊湊發展等適度提高主城區的土地使用強度，假設以容積率 350% 計算，則除汐止區、三鶯區外尚可滿足政策目標。

總體而言，在土地使用維持不變下，現況總人口已接近現行土地可容納人口，惟因人口多集中於主城區，導致城鄉居住水準之差距，主要仍以溪南、溪北、汐止與三鶯策略區呈現發展之壓力，以溪南、溪北策略區之人口推估言，若現況都市計畫未有任何調整變更情況下，將因人口成長而造成居住水準下降。除因應交通與產業軸線，進行人口調配，藉引導人口由核心區向外圍疏散，紓解溪南、溪北居住密度，主城區並適度藉新訂擴大都市計畫、都市計畫區部分農業區、產業園區等土地使用轉型利用等增加可發展用地或居住供給，達引導密度疏散及因應主城區因交通與產業建設所帶動之人口移入，以維持或提升居住水準，並強化公共設施服務水準。汐止地區則受限於可發展用地，除加強使用管制外，並輔以部分產業區朝職住多元使用及都市計畫區部分土地轉型利用等。

另如依主城區人均都市用地言，現況平均為 50 m²/人，其中溪南策略區較低約 45 m²/人，溪北策略區約 49 m²/人。經估算主城區藉新訂或擴大都市計畫區後之都市發展總量供給約增加 1,631 公頃，配合成長軸線人口由溪南往溪北、由東向西引導，以低推計及高推計計畫人口言，主城區人均都市用地約 48 m²/人~51 m²/人，仍可適度維持或提升現行居住品質。

表 5.3-5 新北市各策略區計畫人口與對應之土地容受力整理表

策略區		都計住宅區 現況(ha)	非都乙建現 況(ha)	土地使用調 整新增之住 宅用地(ha)	土地使用調整後 總居住面積(ha)	未調整前容受力 (萬人)	調整後容受力 (萬人)
		(A)	(B)	(C)	(D)=(A)+(B)+(C)	主城區： $(E)=((A)+(B))/15m^2$ 外環區： $(E)=((A)+(B))/25m^2$	主城區： $(F)=((A)+(B)+(C))/15m^2$ 外環區： $(F)=((A)+(B)+(C))/25m^2$
主城區	溪南	2,318.64	1.95	115.09	2,435.68	154.7	162.3
	溪北	1,989.26	2.50	235.50	2,227.26	132.7	148.4
	汐止	208.75	48.46		257.21	16.2	16.2
	三鶯	404.69	45.42	98.50	548.61	18.3	22.2
外環區	北觀	1,726.69	16.15		1,742.84	69.8	69.8
	東北角	185.50	101.58		287.08	12.2	12.2
	大翡翠	383.79	6.05		389.84	15.6	15.6
合計		6,925.48	7,217.32	222.11	449.09	7,888.52	419.5

資料來源：新北市區域計畫(草案)

- 註：1. 土地使用調整新增之住宅用地(C)推估，包括部分工業區變更為住商、產專區之土地使用轉型，其中推估約 163ha 提供住宅使用，溪南以 63ha 計，溪北以 100ha 計；都市計畫農業區及擬議中之整體開發區等，推估約提供 104ha 住宅用地，溪南以 43ha 計，溪北以 61ha 計；新訂或擴大都市計畫區提供住宅使用者溪南、溪北及三鶯策略區推估約提供 182ha 住宅用地，面積分別以約 9ha、74ha 及 99ha 計。前述相關推估數據仍應依各計畫實際核定內容為準。
2. 「每人居住水準」主城區以每人平均居住樓地板面積 45m²；外環區以每人平均居住樓地板面積 50m² 為目標值，另三鶯區考量發展特性係依外環區之標準推估。
3. 都計區住宅區現況係 102 年統計資料。

表 5.3-6 新北市各策略區低推計計畫人口與對應之土地容受力表

策略區	計畫目標年 115年(2026年) (萬人)	129年 (2040年) (萬人)	現況土地 容受力 (萬人)	115年 居住水準 (m ² /人)	129年 居住水準 (m ² /人)
溪南	166.5	157.2	162.3	43.9	46.5
溪北	142.5	140.7	148.4	46.9	47.5
汐止	19.8	18.5	16.2	36.8	39.3
三鶯	24.4	25.9	22.2	45.2	42.6
北觀	44.8	51.9	69.8	77.8	67.2
東北角	6.4	5.9	12.2	90.8	99.6
大翡翠	5.7	5.4	15.6	138.1	145.1
合計	410.1	405.5	446.8	50.4	51.0

資料來源：新北市區域計畫(草案)

表 5.3-7 新北市各策略區高推計計畫人口與對應之土地容受力表

策略區	計畫目標年 115年(2026年) (萬人)	129年 (2040年) (萬人)	現況土地 容受力 (萬人)	115年 居住水準 (m ² /人)	129年 居住水準 (m ² /人)	提高土地使用強度	
						115年 居住水準 (m ² /人)	129年 居住水準 (m ² /人)
溪南	176.5	172.9	162.3	41.4	42.3	48.3	49.3
溪北	151.0	154.8	148.4	44.2	43.2	51.6	50.3
汐止	21.0	20.4	16.2	34.8	35.7	39.7	40.8
三鶯	25.8	28.5	22.2	42.7	38.7	42.7	38.7
北觀	47.5	57.1	69.8	73.4	61.1	73.4	61.1
東北角	6.8	6.5	12.2	85.6	90.5	85.6	90.5
大翡翠	6.0	5.9	15.6	130.3	131.9	130.3	131.9
合計	434.6	446.1	446.8	47.5	46.3	53.1	51.8

資料來源：新北市區域計畫(草案)

四、新北市各類型土地需求數量

新北市土地需求數量推估乃以區域土地之使用現況基礎，並根據產業經濟、家戶人口等預測分析結果，對未來各類型土地之數量進行推估與檢討。

(一)住宅用地

以人口與家戶推估之結果、並以 80%的住宅持有率及 7.5%的均衡空屋率參數設定，推估未來住宅需求量後，進一步可推估住宅用地需求。

99 年到 115 年間總住宅需求，依據人口、戶數及戶量之綜合評估後，以低推計與高推計預估，分別達到 141 萬宅至 145.4 萬宅之間（表 5.3-8），總需求相較於 99 年約增加 21.1~25.5 萬宅。

依各別策略區言，需求最高的地區分別為溪南都心 57.8~59.6 萬宅(增量約 6~7 萬宅)，其次為溪北都心 48.1~49.6 萬宅(增量約 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，各約需 2.2~2.4 萬餘宅(無增量需求)。

表 5.3-8 新北市各策略區 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

資料來源：新北市區域計畫(草案)

由住宅需求得進一步推估依居住水準政策目標下之住宅用地面積的需要量，需設定平均每人戶量，因本市的平均戶量持續下降，預估由 99 年的 2.8 人降至 129 年的 2.3 人之間，但考量住宅用地釋出的「不可逆性」，即已使用的住宅用地難以因應住宅戶量改變而變化，假定戶量值不應變化過大。在此以每戶 2.8 人做為假設值計算住宅用地需要的區間範圍參數，再依主城區每人居住樓地板面積 45m^2 ；外環區每人居住樓地板面積 50m^2 為最適居住水準的目標下（以容積率換算為用地面積：主城區=每人 15m^2 、外環區=每人 25m^2 ），推估結果如表 5.3-9 所示。

本市 46 處都市計畫區中，計有住宅區總面積約為 7,217 公頃，佔都市計畫區總面積 5.79%，而佔都市計畫區之都市發展地區 29.82%。而依據推計結果顯示，直至 115 年新北市總住宅用地需要面積約為 6,693~6,909 公頃。需求總量相較現階段都市計畫區的住宅區面積總量雖低，惟若以個別策略區觀察，部分策略區至 115 年住宅用地供給仍略有不足，其中溪南策略區所需之住宅缺口約 108~185 公頃、三鶯策略區 152~170 公頃、汐止策略區約 107~114 公頃、溪北策略區約 31~96 公頃，顯示如需增加土地供給以調節居住密度，則應以此等策略區為重心，未來可藉新訂或擴大都市計

畫、主城區內環地區部份工業區轉型，或考量部分捷運站周邊等重點策略地區之緊湊發展、容積等土地管理手段加以因應。

表 5.3-9 新北市各策略區住宅用地需求量推計表

策略區	住宅區現況 (公頃)	115 年(2026 年) (公頃)	
		低推計	高推計
溪南	2,318	2,426	2,503
溪北	1,989	2,020	2,085
汐止	209	316	323
三鶯	405	557	575
北觀	1,727	1,053	1,090
東北角	185	157	163
大翡翠	384	163	170
合計	7,217	6,693	6,909

資料來源：新北市區域計畫(草案)

(二)工業用地

工業用地評估係依據經濟前景，以及業人口推估值為基礎，進一步以各產業別人均所需廠房面積及土地面積，推估其土地需求。

本市 46 處都市計畫區中，計有工業區總面積約為 2,644 公頃，佔都市計畫區總面積 2.12%，佔都市計畫區之都市發展地區 10.92%。除板橋(浮洲地區)、永和、坪林、石門、八里、雙溪、野柳風景特定區、烏來、東北角海岸特定區、十分風景特定區、龍壽迴龍地區、臺北水源特定區(南北勢溪)、北海岸風景特定區、淡海新市鎮特定區、臺北大學社區特定區、新店水源特定區等 16 處未劃設工業區外，其餘都市計畫區均規劃有工業區。

除前述都市計畫工業區的土地外，本市編定之工業區包括瑞芳工業區、樹林工業區、新北產業園區、土城工業區、泰山工業區及林口工二工業區，除瑞芳工業區(39ha)及新北產業園區(141ha)屬非都市土地外，餘皆位於都市計畫區內。另依非都市土地使用分區統計，全市非都市土地中供工業使用的土地工業區 171.52 公頃，至於編定為可供工業使用之丁種建築用地 625.4 公頃。然由於丁種建

築用地普遍過於零碎，故有關工業用地之供給僅以都市計畫工業區及屬非都市土地之瑞芳工業區及新北產業園區計列。

由相關產業資料中透過二級產業及業人口未來變化，乘以依民國 95 年統計之二級產業人均土地面積約 45.39 m²，可推知二級產業未來所使用的土地面積，詳如表 5.3-10。

表 5.3-10 新北市各策略區工業區土地需要推估表

策略區	工業區 現況 (公頃)	109年 (2020)		115年 (2026)		119年 (2030)		129年 (2040)	
		及業 人口 (百人)	工業區土 地需求 (公頃)	及業 人口 (百人)	工業區土 地需求 (公頃)	及業 人口 (百人)	工業區土 地需求 (公頃)	及業 人口 (百人)	工業區土 地需求 (公頃)
溪南	617	1,775	803	1,764	798	1,757	795	1,737	786
溪北	1,196	2,175	984	2,111	955	2,068	935	2,020	914
汐止	265	557	252	595	269	621	281	658	298
三鶯	122	312	141	305	138	300	136	291	132
北觀	542	324	147	326	147	327	148	329	149
東北角	62	60	27	58	26	57	26	54	24
大翡翠	20	64	29	62	28	61	28	60	27
合計	2,824	5,267	2,383	5,221	2,361	5,191	2,349	5,149	2,330

資料來源：新北市區域計畫(草案)

由前述推估 115 年本市工業區土地總體需要並未超過工業區現況，顯示全市工業區總量大致已有足夠的供給，主要在於北觀與溪北兩策略區的工業區供給量較大，至於溪南、三鶯等策略區則呈現不足的情形。

而隨著高、快速道路與陸續完成的三環三線捷運路網建構、跨域分工整合與產業升級等，將使城市結構與產業型態產生變化，除本市產業型態近年來已由傳統批發零售與民生工業等，發展雲端運算、數位內容、生技醫療、ICT 產業、綠色能源等優勢產業，產業空間亦將因應交通與城鄉結構改變進行重組與移動，形成新的產業聚落。未來除依各工業區使用現況進行土地使用檢討外，亦應考量產業政策的誘導與市場性的變遷，及配合產業結構、交通路網改變與都市發展需求等，檢討工業區土地利用之轉型或區塊的移動。

上述工業區需求推估乃依據過往產業區域資料予以概略推估，如因應交通路網、策略性產業推動需求、整合整體開發區、都市更新區或新開發區擬帶動地方就業等考量，仍可考量因應產業及

地方發展需求等規劃策略性產業用地。另藉工業主管機關配合執行之產業用地需求調查等作業，提供辦理新訂或擴大都市計畫、整體開發地區及都市計畫檢討、新設產業用地等之相關檢討規劃參酌。

(三)商業用地

商業活動多集中於都市計畫區，本市計有 46 處都市計畫地區，商業區總面積約為 792 公頃，佔都市計畫區總面積 0.64%，佔都市計畫區之都市發展地區 3.27%。除龍壽迴龍地區未劃設商業區外，其餘都市計畫區均規劃不同規模商業區，商業區之規劃除與人口與產業分布有密切關係外，更應考量各策略區未來發展定位。

依據新北市各都市計畫區劃設之商業區面積現況，並參考臺閩地區普通住戶有人居住住宅之用途約有 2.7%作為商業及服務業使用之比例，分別採下述兩方式檢討商業區用地現況是否足敷未來需求。

1. 就現行法令檢討，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條。

(1)商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：

- A. 3 萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準。
- B. 逾 3 萬至 10 萬人口者，超出 3 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準。
- C. 逾 10 萬至 20 萬人口者，超出 10 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.55 公頃為準。
- D. 逾 20 萬至 50 萬人口者，超出 20 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.60 公頃為準。
- E. 逾 50 萬至 150 萬人口者，超出 50 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.65 公頃為準。
- F. 逾 150 萬人口者，超出 150 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.7 公頃為準。

(2)商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：

- A. 區域中心除直轄市不得超過 15%外，其餘地區不得超過 12%。
- B. 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過 10%。

C.都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過8%。

據此，依人口檢討總面積而言(詳表 5.3-11)，除北觀地區已超過標準外，其他策略區均低於標準，溪南、溪北都心地區以其都市層級觀之，更遠低於標準，未足以因應目標年人口成長所需。

表 5.3-11 新北市七大策略區商業區面積檢討表

策略區	商業區現況 (公頃)	99年(2010年) 現況人口 (千人)	通盤檢討上限標準 (公頃)	可成長空間 (公頃)	可成長空間 %
溪南	182	1,680.3	1,000	836	83.6%
溪北	252	1,345.5	773	590	76.3%
三鶯	18	213.1	111	62	56.4%
北觀	49	341.8	189	-76	-40.5%
汐止	260	189.6	98	81	82.7%
東北角	23	71.3	34	11	32.4%
大翡翠	8	55.7	37	26	70.3%
總計	792	3,897.3	2,242	1,530	

資料來源：新北市區域計畫(草案)

2. 以三級產業人均土地面積估計

依現行法令檢討結果，除北觀地區已超過標準外，其他策略區均低於標準，溪南溪北都心地區以其都市層級觀之，更遠低於標準，足以因應目標年人口成長所需。

若從經濟面觀之，由相關產業資料中透過三級產業及業人口未來變化，乘以依民國 95 年統計之三級產業人均土地面積約 27.02 m²，可推知三級產業未來所使用的土地面積，詳如表 5.3-12。其顯示商業能量最高者為溪南地區與溪北地區。

表 5.3-12 各策略區商業區土地需求推估表

年度	商業區 現況 (公頃)	109年 (2020)		115年 (2026)		119年 (2030)		129年 (2040)	
		及業 人口 (百人)	商業區 土地需求 (公頃)	及業 人口 (百人)	商業區 土地需求 (公頃)	及業 人口 (百人)	商業區 土地需求 (公頃)	及業 人口 (百人)	商業區 土地需求 (公頃)
溪南	182	3,955	1,003	4,141	1,050	4,265	1,082	4,511	1,144
溪北	252	2,700	685	2,799	710	2,865	727	3,005	762
汐止	18	527	134	552	140	568	144	617	156
三鶯	49	323	82	334	85	342	87	348	88
北觀	260	665	169	693	176	711	180	734	186
東北角	23	69	18	69	18	69	18	70	18
大翡翠	8	117	30	123	31	127	32	132	33

合計	792	8,356	2,121	8,711	2,210	8,947	2,270	9,417	2,387
----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

資料來源：新北市區域計畫(草案)

5.4 各類土地需求預測

一、產業專用區

(一)新北市整體產業用地

1. 產業用地

本市工業產業用地來源主要包括有都市計畫劃設之工業區及依「工業區開發體系」屬依獎勵投資條例、促進產業創新條例(現行為產業創新條例)所編定之工業土地，其中都市計畫工業區計約 2,697 公頃，編定工業區則包含瑞芳工業區(39 公頃)、樹林工業區(22 公頃)、新北產業園區(141 公頃)、土城工業區(10 公頃)及林口工業區(52 公頃)，除瑞芳及新北產業園區位於非都市土地，其餘皆位於都市計畫區內。本市境內五大編定工業區均已完全開發，無閒置情形。

表 5.4-1 新北市五大編定工業區現況

工業區 基本資料	新北產業園區	土城工業區	樹林工業區	林口工業區	瑞芳工業區
	非都市土地	都市土地	都市土地	都市土地	非都市土地
面積(公頃)	140.5	107	21.7478	52	38
開發完成時間	76年2月	64年9月	61年9月	71年2月	70年12月
廠商家數/102年新進廠商	1603(6家歇業中)/65	331(6家歇業中)/2	109(3家歇業中3家建廠中)/3	198(5家歇業中)/4	78(3家歇業中)/0
主要產業類別	電子零組件業 機械器材業、 金屬製品業	電子零組件業 機械製造業、 金屬製品製造業	紡織業、塑膠業、 機械業	機械設備業、 金屬製品及塑膠業	食品業、機械製造業、 電子零組件業
類型	綜合型工業區 朝研發、新興產業轉型	傳統產業與科技業並存	傳統產業為主	傳統產業與科技業並存	傳統產業為主
年產值(億)	約3984億	約1108億	約110億	約168億	約84億
員工數	約36,000人	約26,000人	約2,600人	約5,500人	約2,500人

2. 未登記工廠

本市未登記工廠群聚區位自北向南分別為五股洲子洋、泰山楓江、新莊塭仔圳、板橋浮洲、樹林柑園、三峽麥仔園、中和灰瑤呈現環狀聚集型態。依據 103 年 3 月統計資料顯示，本市已稽查列入管理名冊之未登記工廠約 2,917 家(其中本計畫區內約有 190 家)，在行政區域上主要分布於五股、樹林、板橋及三重，其主要座落分區依序為住宅區、農業區及其他使用分區。在產業類

別方面，以金屬製品製造業最高，紡織業其次，而塑膠製品製造業為第三。目前本市未登記工廠聚集區主要有大漢溪南北側、樹林柑園、泰山楓江、蘆洲北側、塭仔圳等地區。

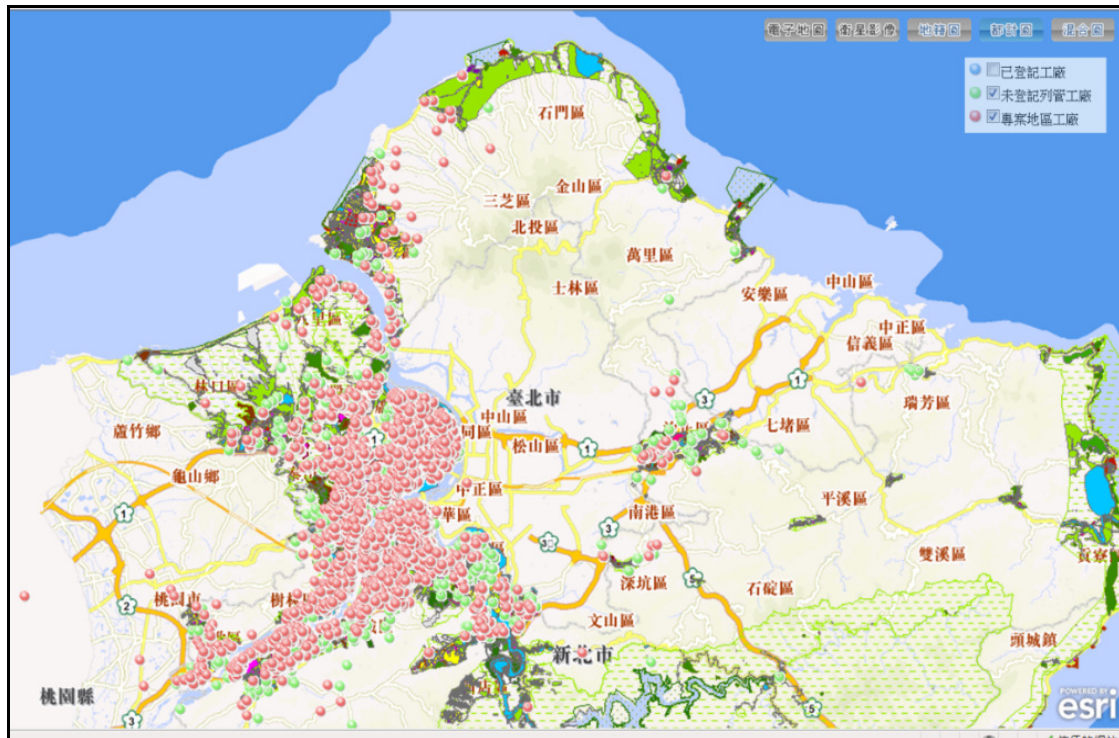


圖 5.4-1 新北市未登記工廠分布示意圖

(二)計畫區內工廠現況面積

計畫區內工廠現況使用面積約 21 公頃，依發展現況多集中於計畫區東北側，與樹林柑園地區形成產業群聚。

(三)柑園地區產業發展區

本計畫區與樹林柑園地區區位緊鄰，產業性質類似，依據 98 年度臺北縣樹林(柑園地區)產業發展區建置計畫可行性規劃評估案資料，柑園地區產業發展區計畫總面積約 533 公頃，劃設產業用地面積約 151 公頃，產業用地面積佔計畫總面積約 28%。

(四)產業專用區建議劃設面積

依上述市府可行性規劃評估案調查資料顯示，柑園地區未登記工廠設廠主因為「租金便宜成本低」，未來開發後若地租成本與周邊工業區相當時，則約 48%採消極態度表示無意見，約 35%表示願意繼續設廠，56%願意配合政府輔導合法化，顯示約有 30%~50% 未登記工廠應有持續經營之意向。

為安置計畫區內違章工廠，並預留擴充腹地作為後續產業升級示範，依計畫區內未登記工廠現況使用面積約 21 公頃，假設約有 50%未登記工廠仍有持續經營之意向，則推估區內可劃設產業專用區面積約 10~12 公頃即可滿足未登記工廠進駐需求。產業專用區未來將作為區段徵收之可標讓售土地，以標售所得償還區徵開發成本。本計畫產業用地與柑園地區產業發展區產業用地劃設規模佔比較稍低，惟係屬先期示範計畫，仍應尚符合地區需求。

二、住宅區及商業區

依本計畫產業專用區劃設面積 12 公頃，因計畫區鄰近柑園地區，參考 98 年度臺北縣樹林(柑園地區)產業發展區建置計畫可行性規劃評估案資料，現行柑園地區內平均就業密度約 70 人/公頃，推估未來地區就業人口約 840 人。

(一)產業衍生居住人口之住宅區需求

本計畫區未來就業人口約 840 人，假設就業人口 70%居住於本計畫區，依 99 年新北市統計要覽資料，三峽區戶量為 2.91 人/戶，估算衍生居住人口約 1,711 人(以 1,800 人估計)。

住宅區土地需求一般以每人 50 樓地板平方公尺估算，若住宅區容積率以 200%計，推估產業專用區衍生之住宅區規模約 4.3 公頃。

(二)區段徵收發還抵價地之住商需求

本計畫區面積約 127.80 公頃，扣除文教區(國家教育研究院)、捷運系統用地、機關用地(農改場)、車站專用區(聯合開發)、第一種住宅區(再發展區)、宗教專用區、北大聯外道路等不納入區段徵收(面積約 44.3 公頃)，參與區段徵收總面積約 83.5 公頃，以抵價地 40%估算其所需面積約 33.4 公頃，將由土地所有權人領回。

(三)住宅區及商業區建議劃設面積

依先前產業衍生居住人口之住宅區需求推估區內需 4.3 公頃之住宅區，惟區段徵收已訂定抵價地最低發還 40%之比例，故本計畫

建議本案之住宅區及商業區仍依全區參與區段徵收土地之 40% 訂定，至少劃設 33.4 公頃，以免日後衍生抵價地不足情事。

三、農業專用區

依土地徵收條例規定，區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，作為區段徵收之可標讓售土地供有耕作意願之地主領回，依本次土地所有權人問卷調查資料統計，傾向領回農業專用區之土地所有權人約佔同意區段徵收人數之 0.4%，惟考量未寄回問卷土地所有權人應有部分領回農業專用區之隱性需求，故農業專用區面積暫以參與區段徵收面積 1% 估列，面積約 0.8 公頃。

四、計畫人口數推估

以本案住宅用地劃設 30 公頃、容積率 200% 之假設推估，商業區及捷運聯合開發區共劃設 6.81 公頃，容積率 300%，假設 30% 供商業使用，餘 70% 供住宅使用，可容納總計畫人口約 14,860 人(以 15,000 人估)。

本案新增產業區預計可吸引 1,800 人居住，惟實際住商劃設面積可提供 15,000 人居住，仍有約 13,200 人之超額供給，惟因捷運三鶯線將於本計畫區設站，預計本地區可提供台北都會區之通勤人口居住使用，若以 99 年新北市統計要覽資料三峽區戶量為 2.91 人/戶，同時每戶有 1 人為通勤至台北都會區內上班，則區內推估約可居住 4,500 名通勤人口。

五、發展強度

本市「都市計畫法新北市施行細則」於 103 年 4 月 29 日公告，並於 103 年 5 月 1 日生效，本計畫區容積率訂定將依施行細則第 38 條、第 39 條規定辦理，本案基礎容積率以不超過鄰近計畫區性質相同之分區容積率為原則，因鄰近三峽都市計畫區及台北大學社區特定區計畫區，二都市計畫區住宅區容積率均為 210%、商業區容積率分別為 350% 及 320%，故本計畫將以不超過該標準訂定。容積獎勵部分則依施行細則第 47 條規定，除依都市更新法規實施都市更新事

業之地區，其法定容積上限不得超過建築基地 1.5 倍外，一般都市計畫地區之容積不得超過建築基地 1.2 倍之法定容積辦理。另現行增額容積操作方式，皆配合捷運站開發辦理，故後續於擬定都市計畫階段將依捷運三鶯線線捷運站規劃及開發，研商納入增額容積機制、申請方式、容積價金等規定。

伍、規模分析與發展預測.....	1
5.1 已發布實施或擬訂中之都市計畫.....	1
5.2 都市計畫地區發展概況.....	4
5.2.1 人口	4
5.2.2 土地使用	6
5.3 區域計畫總量管制及成長管理檢核分析	7
5.4 各類土地需求預測.....	21
圖 5.1-1 新北市都市計畫範圍群分布示意圖	2
圖 5.3-1 「中華民國 2012-2060 人口推計」人口推計結果圖	8
圖 5.3-2 各人口總量預測模式比較圖	9
圖 5.3-3 新北市計畫人口總量圖	10
圖 5.4-1 新北市未登記工廠分布示意圖	22
表 5.1-1 新北市都市計畫彙整表	1
表 5.1-2 已核定或申請中新訂或擴大都市計畫執行進度	3
表 5.2-1 新北市都市計畫地區發展概況	5
表 5.2-2 新北市都市計畫地區土地使用分區面積一覽表	6
表 5.3-1 臺灣地區未來人口數、性比例、總生育率、零歲平均餘命及年 齡中位數整理表.....	8
表 5.3-2 全國區域計畫人口推計表	8
表 5.3-3 99-129 年(2010-2040 年)計畫人口總量推估(低推計)表	11
表 5.3-4 99-129 年(2010-2040 年)計畫人口總量推估(高推計)表	11
表 5.3-5 新北市各策略區計畫人口與對應之土地容受力整理表	13
表 5.3-6 新北市各策略區低推計計畫人口與對應之土地容受力表	13
表 5.3-7 新北市各策略區高推計計畫人口與對應之土地容受力表	14
表 5.3-8 新北市各策略區 99-115 年(2010-2026 年)住宅需求量推計表	15
表 5.3-9 新北市各策略區住宅用地需求量推計表	16
表 5.3-10 新北市各策略區工業區土地需要推估表	17
表 5.3-11 新北市七大策略區商業區面積檢討表	19
表 5.3-12 各策略區商業區土地需求推估表	19
表 5.4-1 新北市五大編定工業區現況	21