

新北市區域計畫(草案)

103.08.14

內政部區域計畫委員會 專案小組第5次會議(城鄉發展議題) 簡報

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

內政部區域計畫委員會專案小組審議

■ 專案小組審查進度規劃

	議題	討論問題	時間
1	-	新北市區域計畫（草案） 整體性報告及提會問題討論	103.06.24
2	國土保育議題	1-1：因應全球氣候變遷趨勢， 都市、非都市土地及易致災地區 之調適策略 1-2： 環境敏感地區第1級及第2級 之項目、區位、相關發展策略	103.07.03
3	海岸、流域相關議題	1-3：臺灣沿海地區自然環境保護計畫之 沿海保護區區位檢討、管理原則及管制事項 訂定 1-4： 海岸防護範圍 研析、配合檢討調整土地使用計畫、相關土地使用管理原則及管制事項訂定 1-5： 水庫集水區、易淹水地區、海岸地區 配合檢討調整土地使用計畫、土地使用管理原則及管制事項	103.07.10
4	農業發展議題	2-1： 宜維護農地資源 面積、區位及相關發展策略(含農地可變更數量及其區位、非都市土地特定農業區及一般農業區檢討變更區位等) 2-2： 都市計畫農業區 發展定位及土地使用管制檢討變更指導原則 2-3： 農村再生(或發展區) 計畫建議區位及相關配合事項	103.07.24
5	城鄉發展議題	3-1：全國總人口數零成長及重視都市生活環境品質之發展趨勢下，新北市區域計畫之 計畫人口、住宅需求情形、都市階層及其因應策略 3-2： 城鄉發展次序、原則及 成長管理策略，與新訂或擴大都市計畫區位、機能、規模	103.08.14
6	城鄉發展議題	3-3： 區域性部門計畫 內容是否妥適 3-4：全市及各 策略區之空間利用計畫	103.08.28
7	城鄉發展議題	3-5：新北市 土地使用管制 指導原則 3-6：計畫目標及 土地使用基本方針	
	其他	4：計畫書（草案）應配合相關政策修正或文字誤繕應配合修正之處理方式	103.09.11
8		（其他新增議題）	103.09.25

簡報內容

CONTENT

- 一、發展預測
- 二、城鄉發展模式
- 三、城鄉發展次序
- 四、應辦及配合事項
- 五、相關單位意見回應



內政部區域計畫委員會專案小組審議

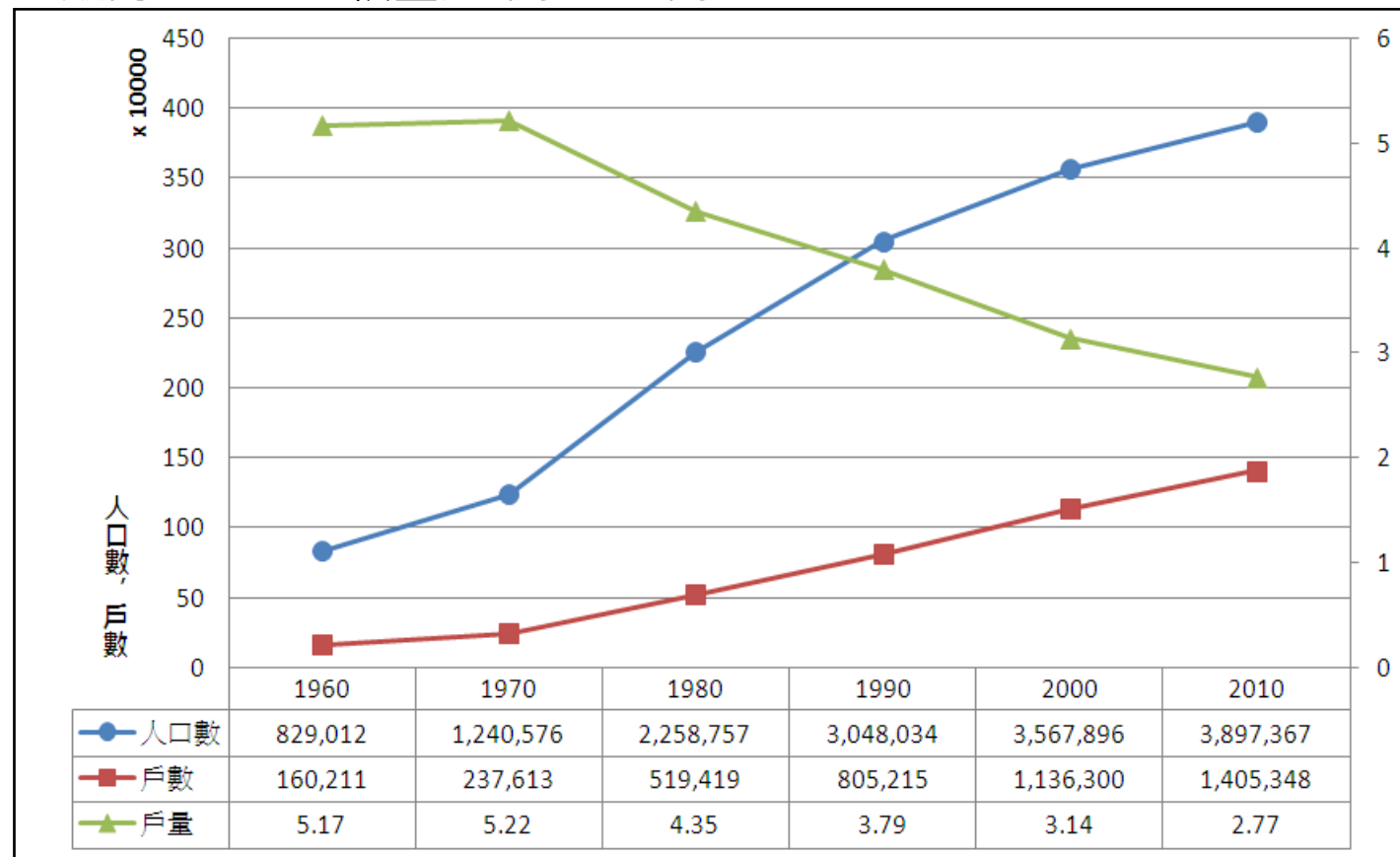
【問題3-1】城鄉發展議題—全國總人口數零成長及重視都市生活環境品質之發展趨勢下，新北市區域計畫之計畫人口、住宅需求情形、都市階層及其因應策略說明：

- (一)國內人口總量於近10年內由正成長、零成長，進而轉為負成長，且人口組成有高齡少子化情況，惟就家戶結構觀之，戶量逐年降低、戶數卻逐年增加，是於該人口變化趨勢下，空間規劃及土地使用計畫應配合檢討調整，俾切合發展需要。依據全國區域計畫之指示事項，直轄市、縣(市)區域計畫應依據全國計畫人口總量之指導，及地方環境容受力、發展需求及重大建設投入情形，研擬計畫人口；並依據計畫人口或戶量推估數量，提出住宅需求量。
- (二)本計畫(草案)「第二章發展背景與現況分析—2.5社會經濟環境現況分析—2.5.1人口現況及趨勢」分析近幾年來之人口總量發展趨勢(P.2-20~2-22)，再於「第三章發展預測—3.1人口總量預測」內，以不同預測模型推估人口，並依據環境容受力及發展需要，訂定計畫目標年(115年)之計畫人口總量為410萬人(低推計)及435萬人(高推計)，再進一步分派至7個策略區(P.3-1~3-3、3-6~3-8)。請新北市政府說明前開推計過程(包含環境容受力分析情形等)、結果及因應策略。
- (三)本計畫(草案)「第三章發展預測—3.1人口總量預測—3.1.3家戶數與戶量推估」就家戶數及戶量進行推估(P.3-4)，請新北市政府說明前開推計過程及結果，並補充提出住宅需求量及因應策略。

人口成長質量

●人口成長趨勢

近50年，人口由49年的83萬人至**99年達389.7萬人**，將近成長4.7倍，戶籍人口於100年更達到391.6萬人、101年393.9萬人、**102年395.5萬人**，相較於79年的304.8萬人，**二十三年間約增加90.7萬人，成長29.8%**。已成為全臺灣人口最多的縣市，約占臺灣總人口數的17%，且較臺北市多127萬

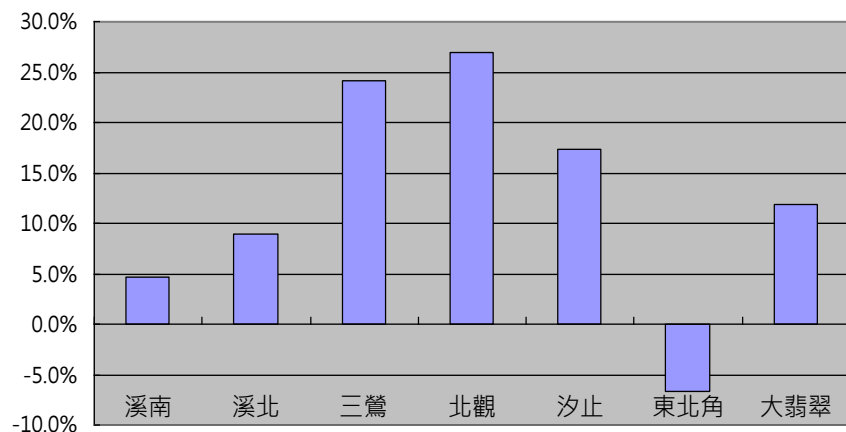


新北市49年-99年
(1960-2010年)
人口數圖

人口成長質量

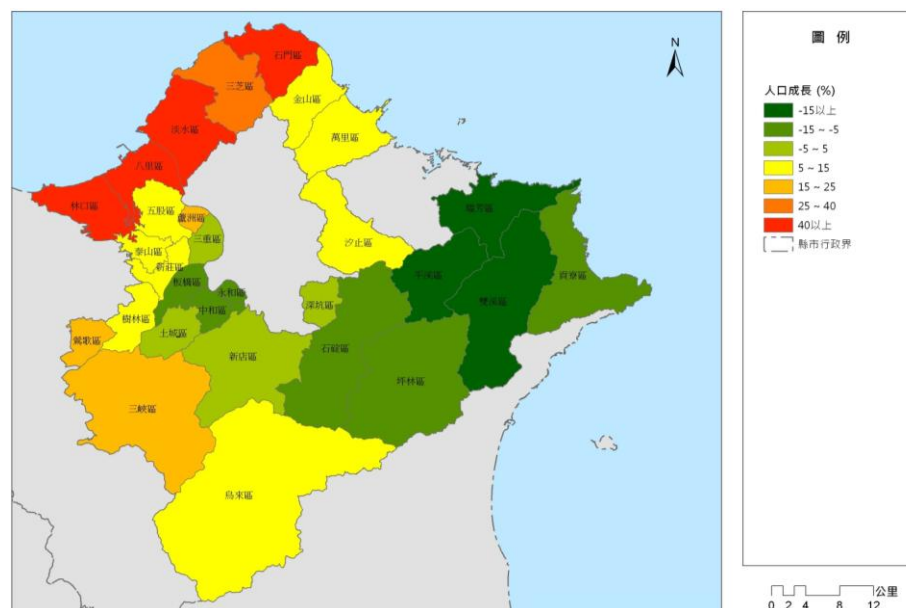
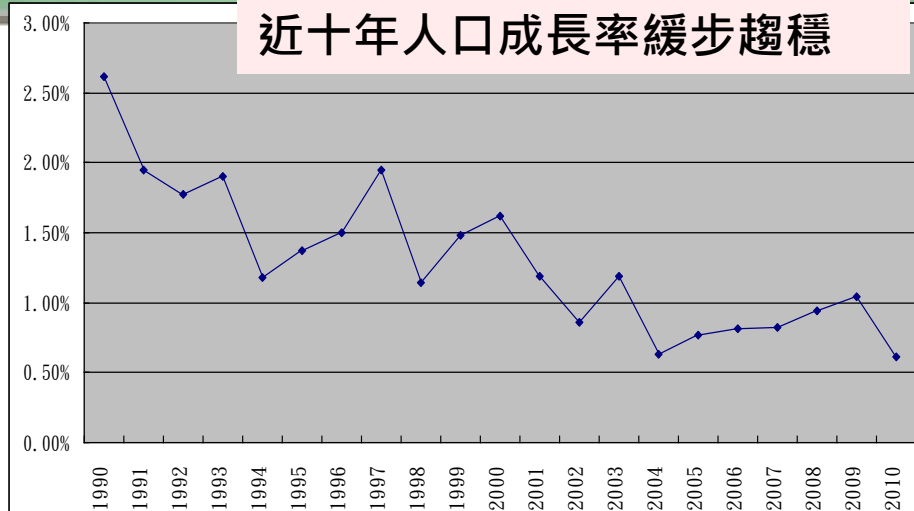
現象

- **人口成長率逐年降低**：76-81年的人口年平均成長率為2.46%，82-87年為1.43%，88-93年為1.1%，至94-99年間降至0.85%，呈現**中、低速人口成長趨勢**
- 鄰近台北市且原密度較高區域如**溪南地區(中永和、板橋)**，及**瑞芳、平溪、雙溪**等區，整體人口呈**下降趨勢**
- 人口**成長幅度較高**地方集中於**北海岸地區**；次為**三峽、鶯歌與蘆洲區**



成長幅度最高者為三鶯、北觀與汐止

近十年人口成長率緩步趨穩



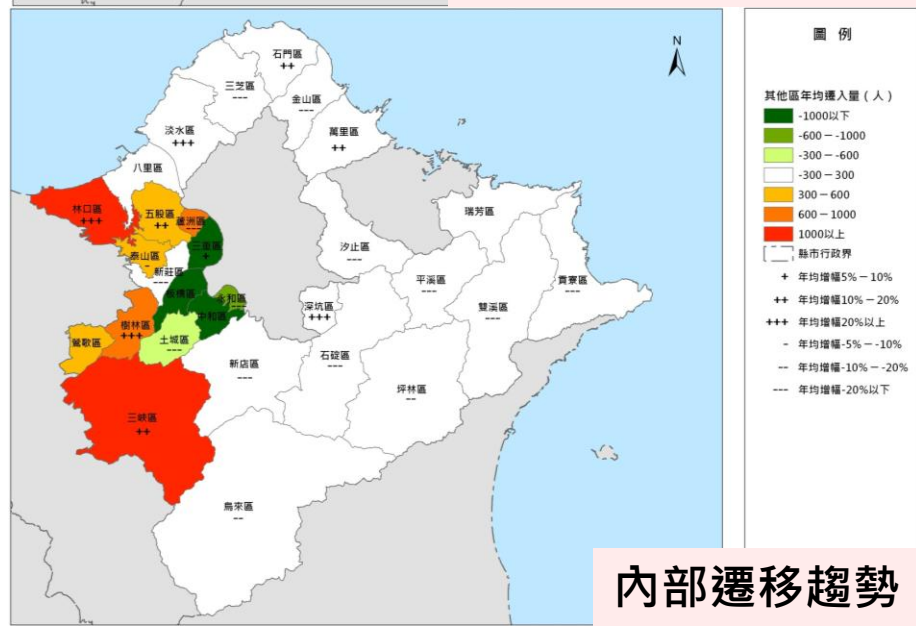
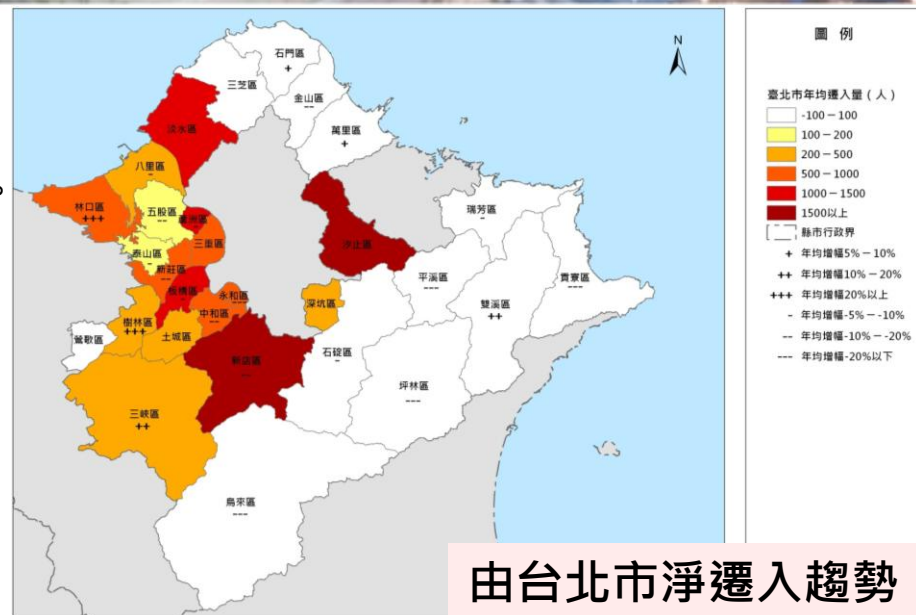
各區人口成長趨勢

-成長動能由內環往外環擴張

人口成長質量

現象

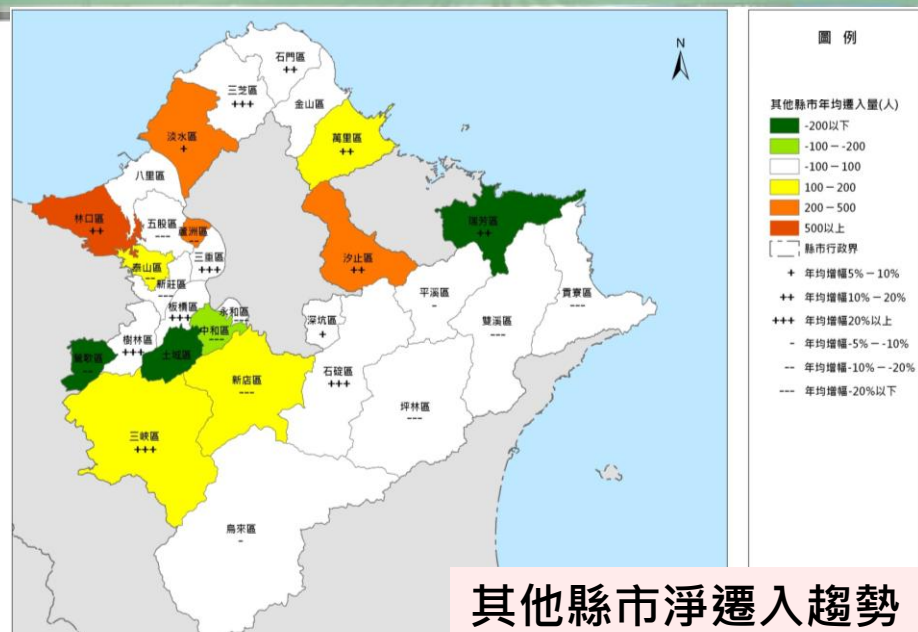
- **台北市**對新北市各區皆呈**淨遷入**態勢，尤以**汐止、新店、淡水、蘆洲、板橋**等人數最多。
- 成長年增幅最高者則為**林口、樹林以及三峽**區域，年增幅達**10%至20%以上**；**汐止、淡水、三重**區域則維持平穩
- 台北市對新北市的人口遷移能量仍強，但動能已逐漸由第一環中永和、板橋、新店、三重、蘆洲等，**轉移至三峽、淡水、林口等第二環市鎮**
- 人口**由核心區向外環移動**。內環的**三重、板橋與中永和**是人口淨遷出量最高區域，其中永和人口遷出更以平均**20%以上**的速率增長
- 遷入區域集中於**林口、三峽、樹林**等地



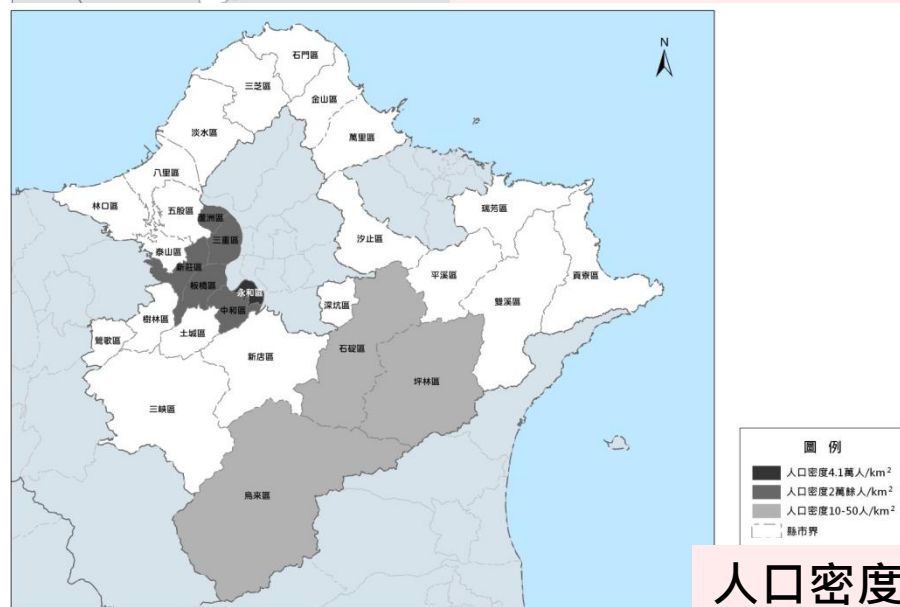
人口成長質量

現象

- 受就業驅力所帶動之城鄉移民，其他縣市遷入於民國70年至90年間為高峰，而近十年已**逐漸減緩**
- 外來人口移入主要集中於**林口、汐止、淡水、蘆洲**等地區，成長幅度則以**三峽**較為明顯



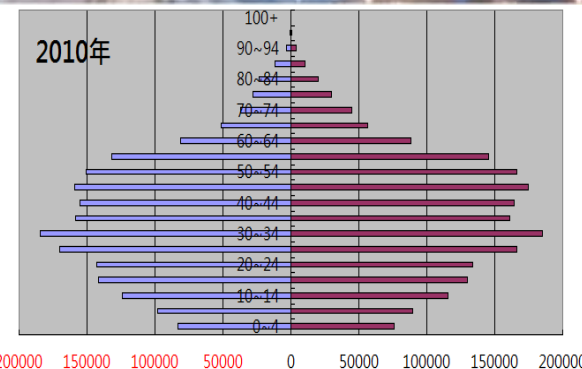
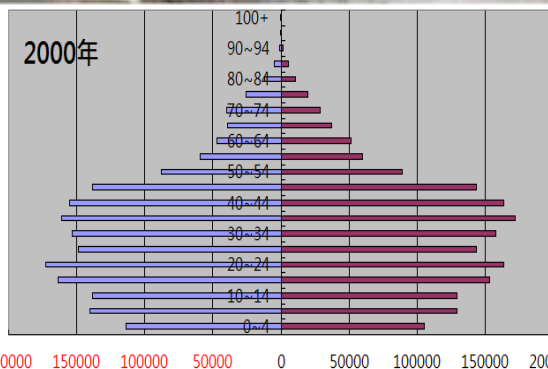
- 總人口密度**1,908人/km²**，較十年前增加201人，是台灣(642人/km²)的**2.97倍**
- 永和、三重、板橋、蘆洲、中和及新莊**等六個靠近台北市的地區人口密度遠高過台北市，平均每平方公里約2萬餘人居住，其中永和市(41,047人/km²)，高達台北市4.2倍。



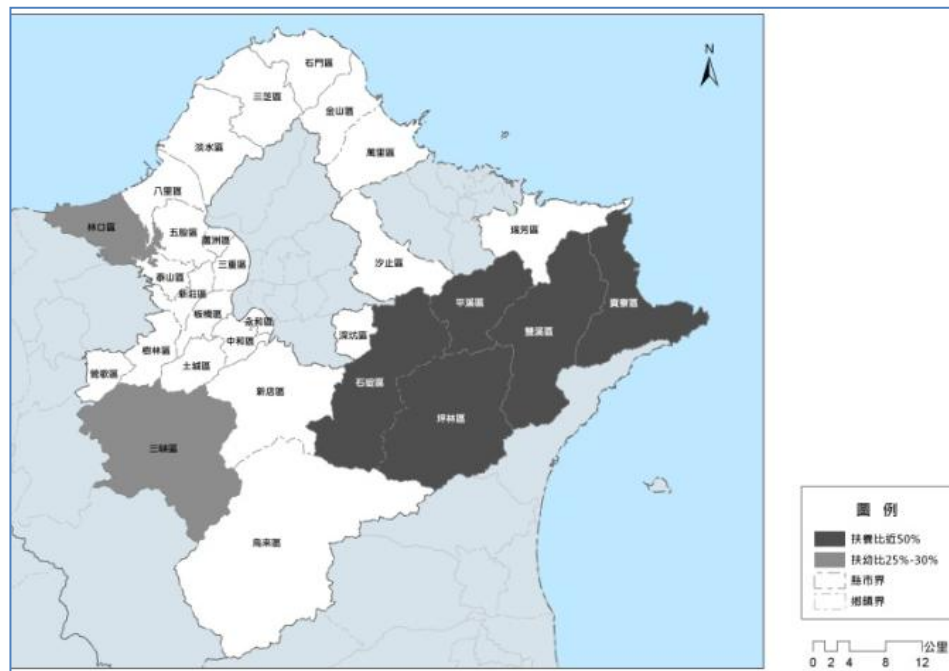
人口成長質量

現象

- 89年與99年的人口金字塔，可發現過去十年間新生嬰兒減少與老年人口增加的情形，**少子高齡化**趨勢漸顯著
- 15-64歲人口比例佔全市人口76.99%，相較89年72.45%呈增長態勢，顯示本市仍以**青壯年為主的人口組成型態**
- 過去10年出生人數總成長率為-38.53%，生育數明顯銳減，生育率從89年4.2%下降至99年2.5%
- 撫養比從89年的38.03%至100年29.9%，呈逐年遞減趨勢
- 東北角與南部山區相對具較高扶養比，而**平溪、雙溪、坪林、石碇、貢寮**等區扶養比皆已近50%，呈現高扶養負擔，屬**高扶老比地區**，高齡化情形嚴重；其次為**林口、三峽區**，是**扶幼比最高地區**，主要與新市鎮或新社區帶動小家庭移入有關



新北市人口金字塔圖

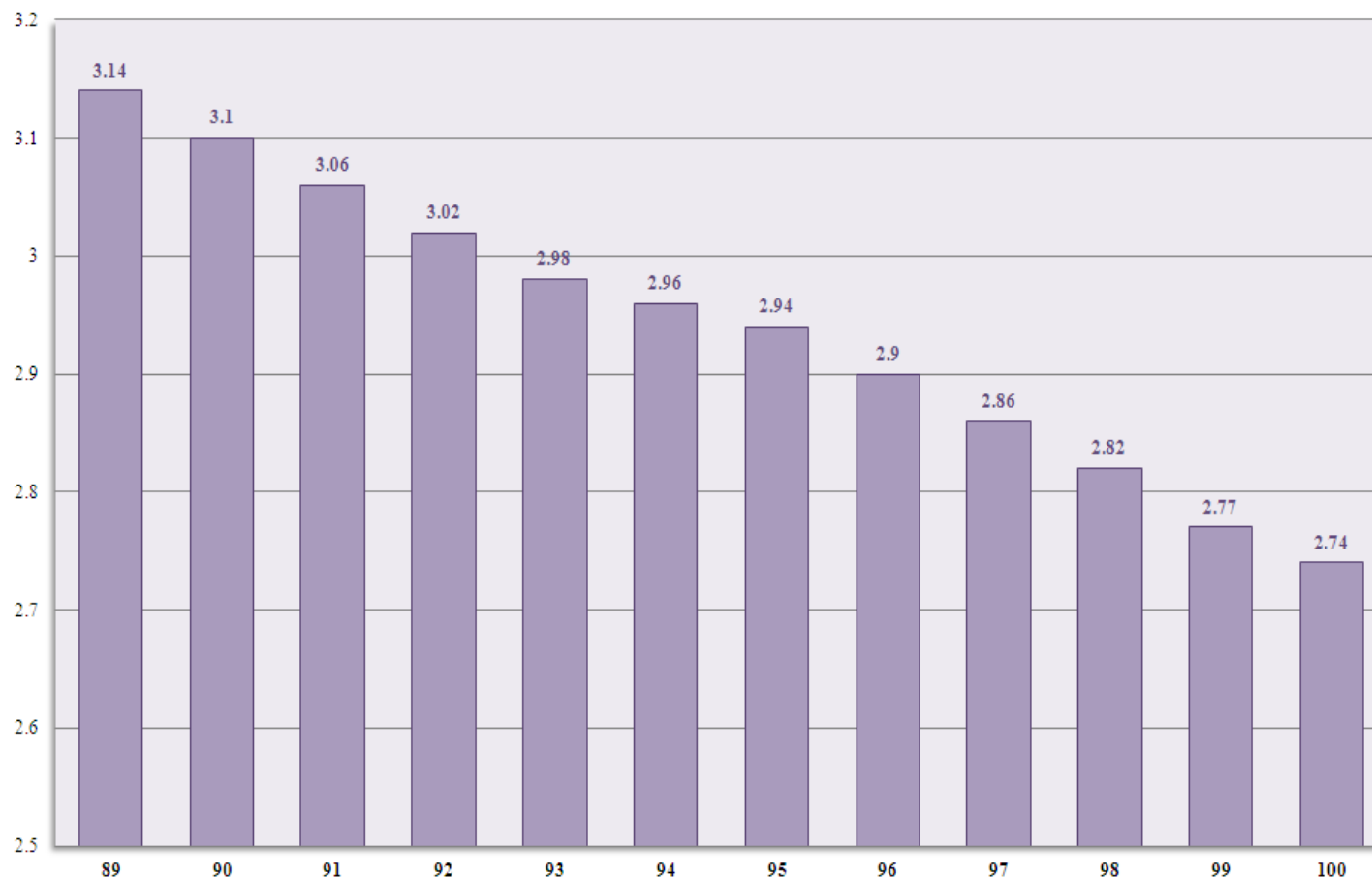


扶養比及扶幼比例高之地區示意圖

人口成長質量

現象

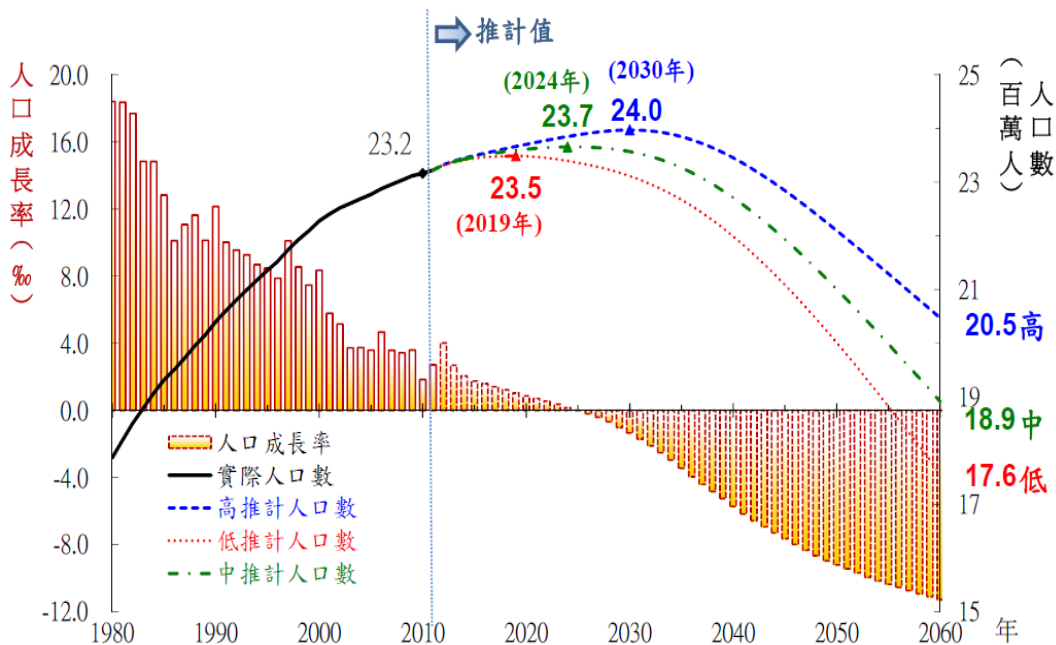
- 小家庭化趨勢明顯
- 觀察新北市89年至100年戶量變化，每戶平均人口逐年遞減，由3.14人下降至2.74人，總成長率為-12.74%。以2人住戶最常見



新北市歷年戶量圖

全國總人口推計

- 依「全國區域計畫人口推計預測」，主要依行政院公告「中華民國2012年至2060年人口推計」之中推計模擬結果，以「**民國115年人口總量為2,365萬人**」為計畫目標年人口總量並據以進行各縣市人口分派
- 依各縣市現況人口、住宅吸引、交通成本、產業發展狀態等，設定人口分派模型，以推估各縣市人口總量，俾為各縣市政府辦理土地使用規劃之參考基礎
- 北臺區域產經能力卓越，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
- 推估**新北市115年為402萬人**

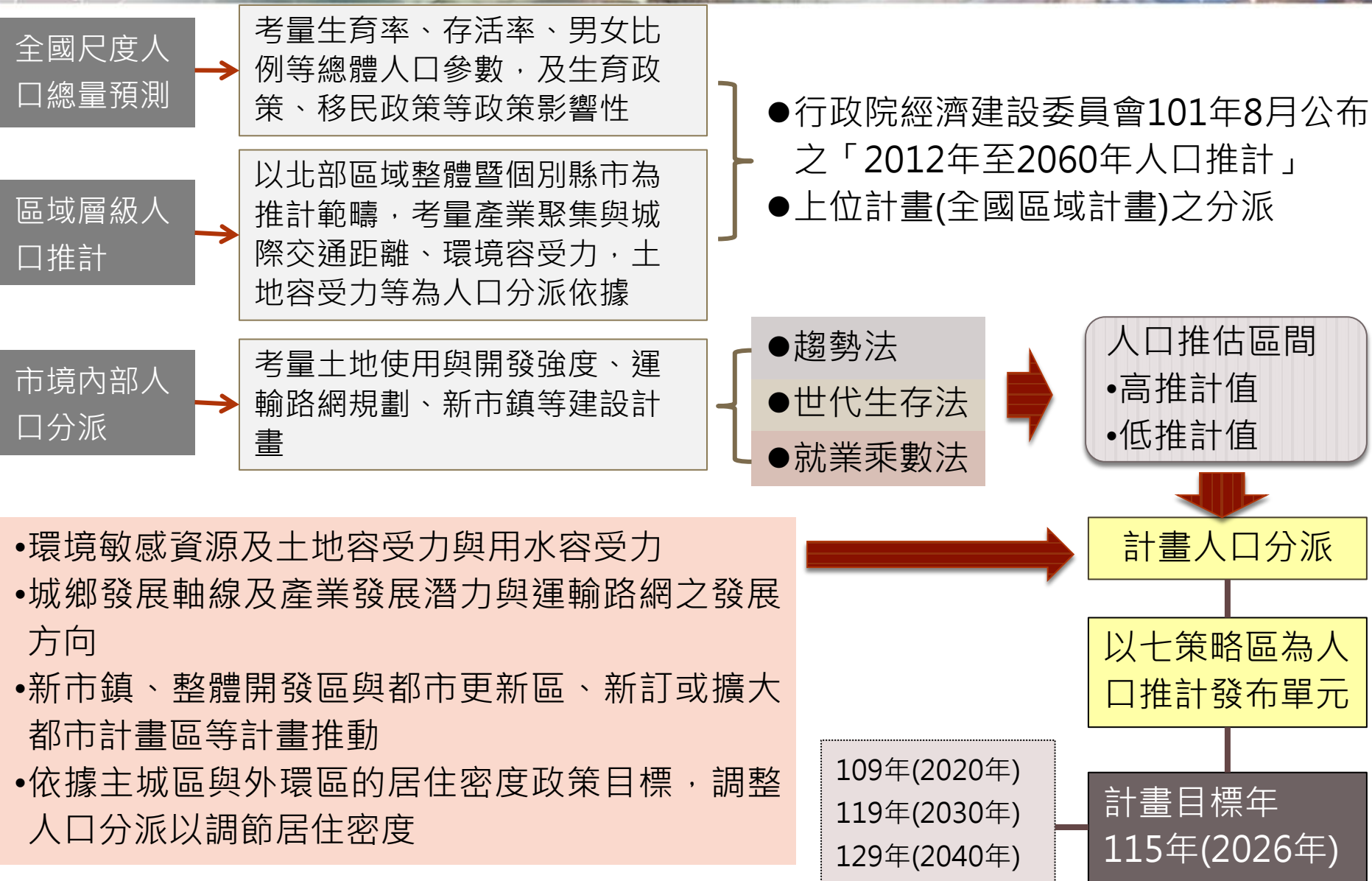


全國區域計畫推計表

單位:萬人

行政區	100年	115年	100-115人口成長數	成長率
臺北市	265.1	252	-12.6	-4.75%
新北市	391.6	402	10.0	2.55%
基隆市	38.0	38	-0.1	-0.26%
宜蘭縣	45.9	47	1.3	2.83%
桃園縣	201.3	221	19.4	9.64%
臺中市	266.4	272	6.0	2.25%
臺南市	187.7	188	-0.2	-0.11%
高雄市	277.4	279	2.0	0.72%

新北市人口總量推計



新北市人口總量推計

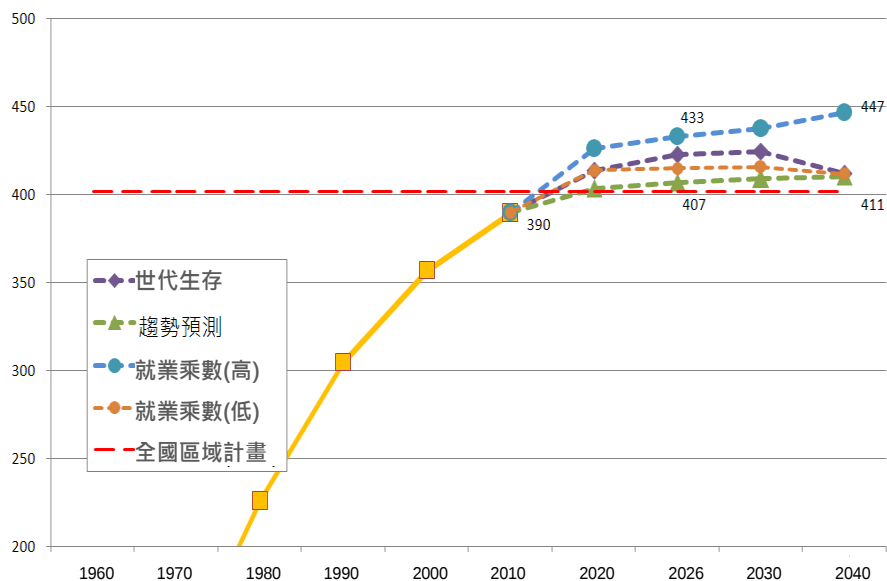
- 以臺北市與新北市的及業人口推估為基礎，依據就業乘數的設定推估臺北市與新北市的總人口應在650萬人至750萬人間
- 在臺北市已幾近飽和的情形下，推估本市於**115年的人口增長潛力應在415萬至433萬人間**，而推估值最低的則是以線性回歸為基礎的趨勢推估模式，推估於**115年的人口約407萬人**

目標年115年人口推估值介於**407萬至433萬人**；129年(2040年)則介於411萬至447萬人。對比**全國區域計畫**的新北市人口分派為**402萬人**，明顯具成長壓力

各人口預測模式比較

單位:萬人

目標年	趨勢預測	世代生存	就業乘數	全國區域計畫
115	407.1	422.8	415-433	402
129	410.5	412.0	412-447	-



新北市人口增長潛力



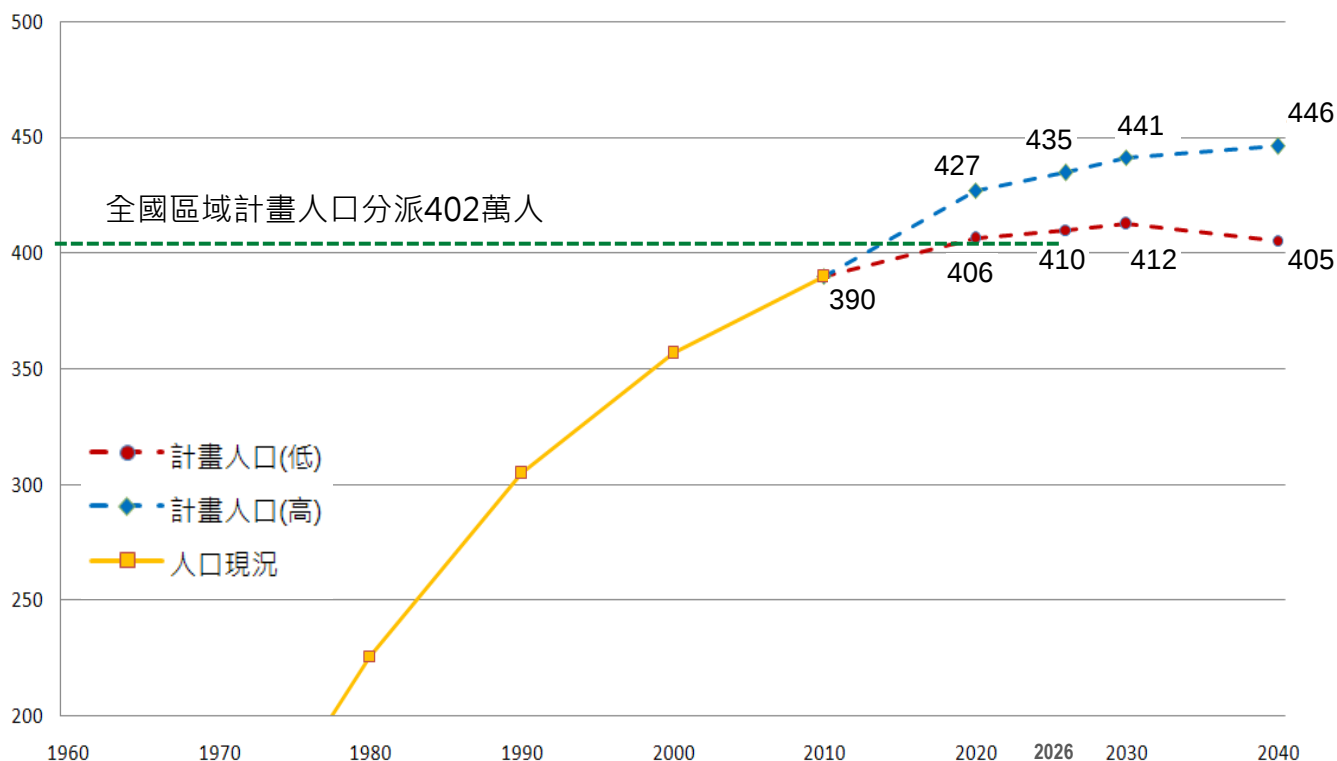
- ◆ 既有推估數據未反應實際居住人口
人口推估多以戶籍人口為推估基礎，易忽略隱藏人口。依普查資料顯示本市99年**常住人口已達405萬人**，而外勞約5萬人，總夜間人口達410萬人
- ◆ 北部區域人口持續成長，然台北市居住用地已飽和
- ◆ 交通路網提升居住條件，並有望調節產業結構
- ◆ 外勞人口成長(成長率高達12%)

新北市人口總量推計

- 依**人口與產業發展趨勢**，並考量**環境與土地容受力**及重大建設計畫影響，依空間發展策略進行人口預測與分派
- 以各預測模式推估之總人口為基礎，配合都市發展政策目標**調節居住密度**。
主城區疏散密度；外環區適度引導人口進駐
- 考量各策略區是否具**新市鎮或整體開發區、捷運建設**等重大計畫、**新訂或擴大都市計畫、產業區轉型可能性**等，調整各區人口分派

低推計：
410萬人

高推計：
435萬人

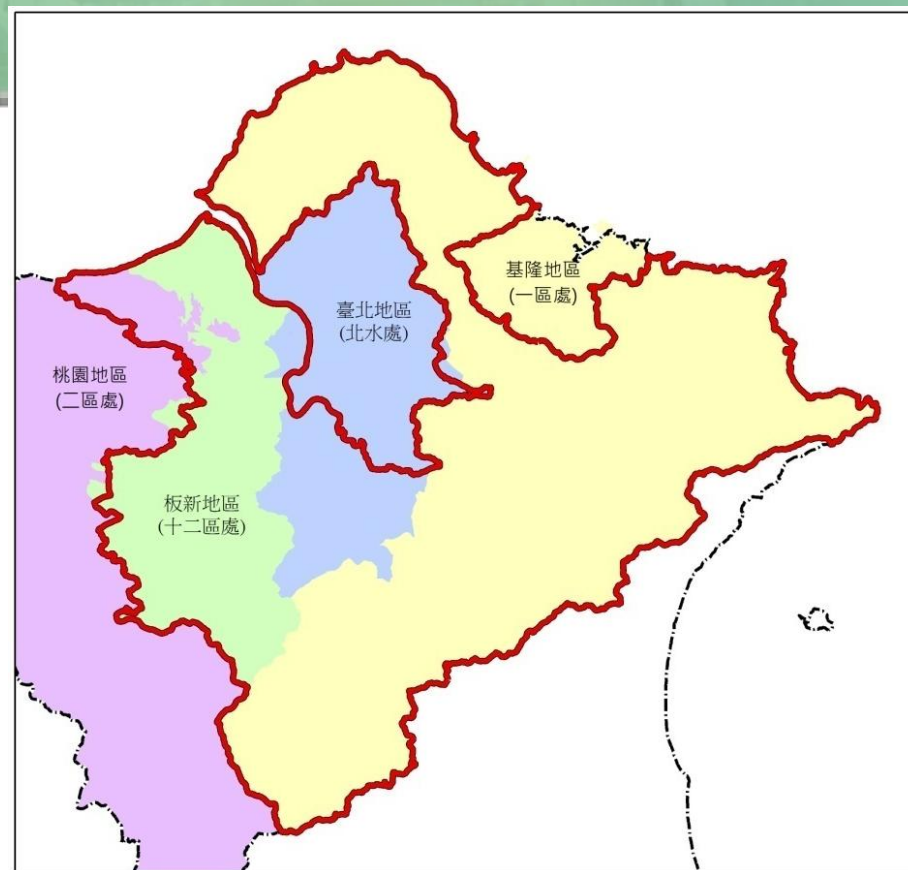


單位：萬人	109年	115年	119年	129年
計畫人口(低推計)	406	410	412	405
計畫人口(高推計)	427	435	441	446

用水容受力

● 水資源供給

- 重要公共給水來源為**翡翠水庫**與**石門水庫**
- 用水分區為**基隆、臺北、板新、桃園地區**，分屬臺灣自來水公司第一區、北水處、第二區及第十二區
- **臺北及板新地區**目前供水可滿足現況，基隆、桃園地區則需由相鄰用水區之水源調配運用
- 依98年水利署「臺灣北部區域水資源經理基本計畫」，北部區域現有水資源設施堰壩共13座、水庫共6座，**自來水總水源供水能力(614 萬噸/日)**，大於總需水量(95 年中成長需水量為**587.56 萬噸/日**)，藉水利署、台水公司、北水處配合之各項計畫，北臺灣水資源整體調度運用採**新店溪及大漢溪水源聯合運用**操作之「共同調度供水」機制，配合**板新一期供水改善工程完工**後，板新地區藉聯通管路由臺北地區調度清水支援，最大量可達53萬CMD；**板新二期完工**後可提升至100.5萬CMD，大臺北地區(臺北市及新北市暨所轄板新地區)用水需求將由**新店溪水源調配**供應



項目別	每人每年生活用水量 (立方公尺)	每人每日生活用水量 (立方公尺)
85年	95.486	0.261
90年	96.446	0.264
95年	96.864	0.265
97年	95.486	0.261
98年	94.023	0.258
99年	94.395	0.259

用水容受力

● 水資源供給

北部區域自來水需求與供給

單位：萬m³/日

項目		100年	105年	110年	115年	120年
基隆地區 (一區處)	供給量	44.90	44.90	44.90	51.40	51.40
	需求量	生活用水	44.65	42.33	40.59	38.67
		工業用水	1.11	1.46	1.48	1.50
		合計	45.76	43.79	42.07	40.17
	不足量	0.86	0.00	0.00	0.00	0.00
臺北地區 (北水處)	供給量	262.80	214.80	214.80	214.80	214.80
	需求量	生活用水	201.31	171.66	160.25	150.19
		工業用水	1.60	2.34	4.30	4.28
		合計	202.91	174.00	164.55	154.47
	不足量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
板新地區 (十二區處)	供給量	86.00	101.00	101.00	101.00	101.00
	需求量	生活用水	72.70	69.52	67.20	64.52
		工業用水	7.03	7.55	7.83	7.98
		合計	79.73	77.07	75.03	72.50
	不足量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
桃園地區 (二區處)	供給量	100.00	135.40	135.40	135.40	135.40
	需求量	生活用水	73.52	71.18	69.64	67.66
		工業用水	43.50	54.07	62.06	63.49
		合計	117.02	125.25	131.70	131.15
	不足量	17.02	0.00	0.00	0.00	0.00

● 依水利署101年「水資源開發利用總量管制策略推動規劃」，綜整各分區供水現況

● 於102年板新供水改善計畫二期工程、桃園海淡廠、中庄調整池如期完成及配合中央政策持續推動節約用水措施



臺北及板新地區供水可滿足現況，基隆、桃園地區則需由相鄰用水區之水源調配運用

註：1.摘自水利署101年「水資源開發利用總量管制策略推動規劃」，引用各目標年之數據為生活用水採節水趨勢情境、工業用水採低成長情境；供給量依據報告各地區水資源利用供給圖之相關數據。
2.北部區域整體自來水供需與總量管制、推動策略等，仍以水利署相關報告及全國區域計畫擬修訂增列之「區域性部門計畫」為依據。

用水容受力

● 用水容受力評估

根據各用水分區自來水系統各期程計畫需水量，並假設目標年(115年)用水容受力依照中成長之情境：

- 1.依人口比例得新北市自來水供給量 219.47萬 $\text{m}^3/\text{日}$ (80,106萬 $\text{m}^3/\text{年}$)
- 2.依據推動節水措施目標，新北市每人每日生活用水量260公升/人/日(94.9 $\text{m}^3/\text{人}/\text{年}$)
- 3.自來水供工業用水6.15萬 $\text{m}^3/\text{公頃}/\text{年}$
- 4.自來水供給生活用水佔80%、工業用水佔20%



經推估目標年(115年)用水容受力約可供670萬人生活用水，2,600公頃工業用水

- 配合中央政策持續推動節約用水措施及板新供水改善計畫二期工程、中庄調整池完成，**本市總供水量充足**
- 依水利署規劃，北部區域**新水資源計畫仍持續進行**(如**中庄攔河堰設計、雙溪水庫規劃、大漢溪、基隆河水源北調計畫**等)，以為各節水措施推動之效果不如預期或既有水資源開發計畫無法落實時，仍有適當的因應方案
- 為有效保護水資源，除透過河川流域與水庫集水區土地之加強保育管制外，**相關開發行為之水資源運用**，仍應依**用水計畫書**審查作業要點規定申請，且應配合水利署水資源計畫推動進度及訂定之相關節水措施要求等，以確保水資源利用之無虞。

註：1依水利署「台灣北部區域水資源經理基本計畫」、「水資源開發利用總量管制策略推動規劃」等計畫，為落實節約用水，北部區域訂定生活節水目標：每人每日生活用水量由預估120年的299公升/人/日降低為240公升/人/日。乃依據水利署推動節水措施(包含實施自來水減漏措施)目標，配合本計畫目標年，依循以每人每日生活用水量由民國99年272公升平均遞減至民國115年為260公升(94.9 $\text{m}^3/\text{人}/\text{年}$)，遞減至民國120年為240公升(87.6 $\text{m}^3/\text{人}/\text{年}$)。

2.工業用水為低成長量，至120年工業用水量為79.25萬 $\text{m}^3/\text{日}$ 。

土地現況可容納人口

設定居住政策目標

每人居住樓地板面積：

- 主城區：45m²/人
(溪南、溪北、汐止)
- 外環區：50m²/人(含三鶯)

↓
主城區容積率：300%
外環區容積率：200%
非都市：210%

轉換用地面積

住宅用地面積：

- 主城區：15m²/人
- 外環區：25m²/人

策略區		都市計畫 住宅區現況(ha)	非都乙建 現況(ha)	總可供居住 面積(ha)	總可供居住 樓地板面積(ha)	現況土地 容受力(萬人)
主城區	溪南	2,269.21	1.95	2,271.2	6,811.7	151.4
	溪北	1,739.03	2.50	1,741.5	5,222.3	116.1
	汐止	208.04	48.46	256.5	725.9	16.1
	三鶯	414.85	45.42	460.3	925.1	18.7
外環區	北觀	1,723.17	16.15	1,739.3	3,480.3	69.7
	東北角	185.50	101.58	287.1	584.3	12.2
	大翡翠	385.68	6.05	391.7	784.1	15.7
合計		6,925.48	222.11	7,147.6	18,533.7	399.8

依容受力上限計算居住水準

註：新北市目前居住
水準為每人31.1736 m²

策略區	低推計人口預測 (趨勢法)(萬人)			現況土地 容受力 (萬人)	依容受力上限計算居住水準		
	2010	2026	2040		2010	2026	2040
溪南	168.03	172.66	171.98	151.4	40.5	39.5	39.6
溪北	134.55	141.18	142.80	116.1	38.8	37.0	36.6
汐止	18.96	20.81	20.92	16.1	38.3	34.9	34.7
三鶯	21.31	22.88	23.39	18.7	43.4	40.4	39.5
北觀	34.18	37.23	39.33	69.7	101.8	93.5	88.5
東北角	7.13	6.53	6.33	12.2	82.0	89.5	92.3
大翡翠	5.57	5.80	5.77	15.7	140.7	135.2	135.9
合計	389.74	407.09	410.53	399.8	47.6	45.5	45.1

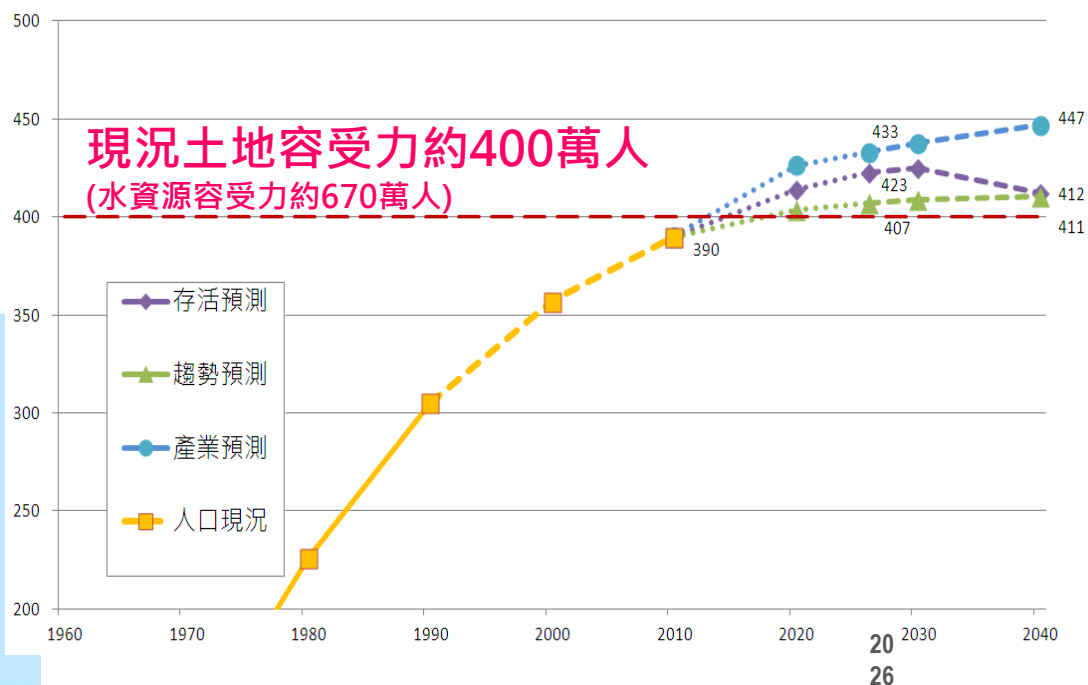
- 目標年人口成長超過現有土地容受力
- 於溪南、溪北、三鶯、汐止策略區具有發展壓力

- 擬定計畫人口分派，主城區人口由東向西、由南向北疏散
- 進行用地調整，適度紓解溪北、溪南、三鶯與汐止居住密度

註：人口預測套用趨勢法與世代生存法之平均值

土地現況可容納人口

依據現行土地使用，**人口成長之壓力將超過土地容受力**，無法滿足擬訂之居住政策目標（每人居住用地面積主城區15平方米；外環區25平方米）



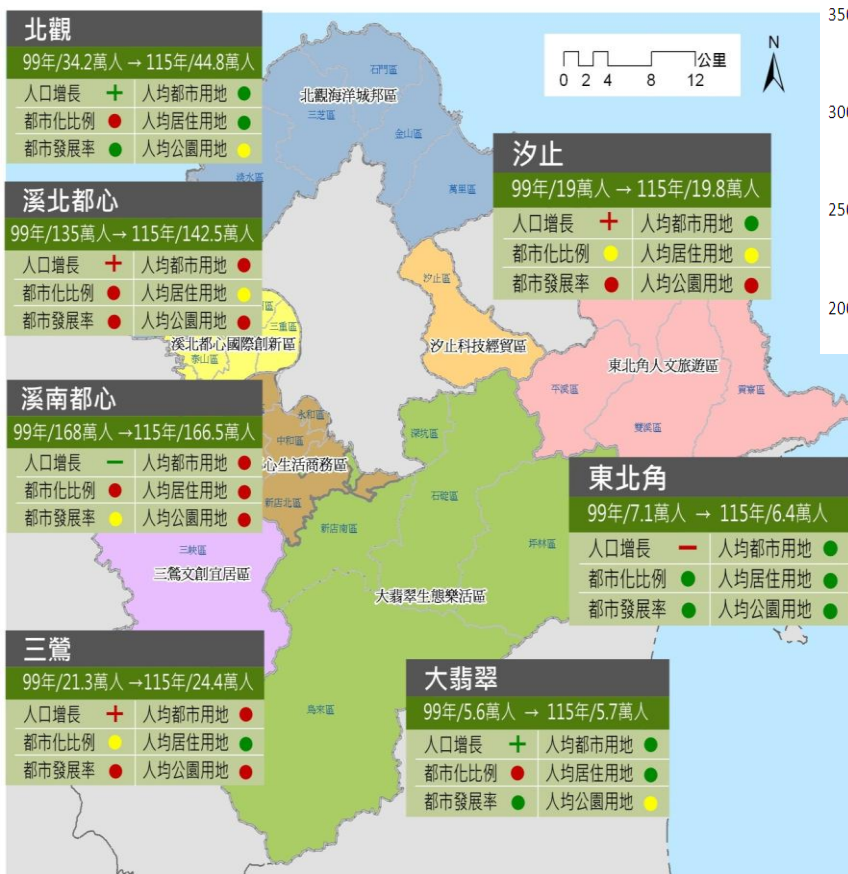
圖例

人口增長量：	+ 增量	- 減量
都市化比例：	● < 70%	● 70%~90% ● > 90%
都市發展率：	● < 80%	● 80%~100% ● > 100%
人均公園用地：	● > 8 m ²	● 3~8 m ² ● < 3 m ²
人均居住用地：	● > 20 m ²	● 15~20 m ² ● < 15 m ²
人均都市用地：	● > 100 m ²	● 80~100 m ² ● < 80 m ²

● 警戒：指標值不足或超量

● 觀察：指標值趨向臨界

● 正常：指標值合理



註：各策略區115年人口數係依低推估之人口總量

策略區計畫人口

- 全市46處都市計畫區計畫人口數413萬，都市計畫區現況人口數約367.6萬，達都市計畫人口89%，其中29處都市計畫人口發展率超過80%；且主城區之溪北、溪南、三鶯、汐止策略區都市計畫區平均人口發展率皆超過90%，甚至已達飽和
- 因應城鄉發展軸線及產業發展與運輸路網之發展方向進行計畫人口分派，主城區人口由東向西、由南向北疏散

計畫人口推估 (低推計410萬人)

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	現況計畫 人口
主城區	溪南	168.0	169.1	166.5	164.8	157.2	-0.9%	-6.5%	166.00
	溪北	134.6	141.1	142.5	143.4	140.7	5.9%	4.6%	128.98
	汐止	19.0	20.0	19.8	19.6	18.5	4.2%	-2.3%	13.00
	三鶯	21.3	23.4	24.4	25.0	25.9	14.3%	21.5%	16.95
外環區	北觀	34.2	40.5	44.8	47.7	51.9	31.2%	51.9%	70.39
	東北角	7.1	6.7	6.4	6.3	5.9	-9.7%	-17.7%	6.64
	大翡翠	5.6	5.7	5.7	5.6	5.4	1.4%	-3.5%	6.80
合計		389.8	406.5	410.1	412.4	405.5	5.2%	4.0%	408.75

計畫人口推估 (高推計435萬人)

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	現況計畫 人口
主城區	溪南	168.0	177.6	176.5	176.4	172.9	5.1%	2.9%	166.00
	溪北	134.6	148.1	151.0	153.4	154.8	12.2%	15.0%	128.98
	汐止	19.0	21.0	21.0	21.00	20.4	10.5%	7.5%	13.00
	三鶯	21.3	24.6	25.8	26.8	28.5	21.2%	33.6%	16.95
外環區	北觀	34.2	42.5	47.5	51.1	57.1	39.1%	67.1%	70.39
	東北角	7.1	7.0	6.8	6.7	6.5	-4.3%	-9.5%	6.64
	大翡翠	5.6	6.0	6.0	6.0	5.9	7.5%	6.2%	6.80
合計		389.8	426.8	434.6	441.4	446.1	11.5%	14.4%	408.75

調整後土地容受力分析

設定居住政策目標

每人居住樓地板面積：

- 主城區：45m²/人
(溪南、溪北、汐止)
- 外環區：50m²/人(含三鶯)

↓
主城區容積率：300%
外環區容積率：200%
非都市：210%

轉換用地面積

住宅用地面積：

- 主城區：15m²/人
- 外環區：25m²/人

土地使用調整方案

方案一

- 新訂或擴大都市計畫、產業區轉型變更

方案二

- 新訂或擴大都市計畫、產業區轉型變更
- 主城區土地使用緊湊發展(容積率提升 300->350)

依據土地使用調整方案一 計算居住水準(低推計情境)

策略區	115年 (2026)	129年 (2040)	土地 容受力(萬人)	115年 居住水準	129年 居住水準
溪南	166.54	157.15	159.0	43.0	45.5
溪北	142.45	140.73	133.2	42.1	42.6
汐止	19.76	18.53	16.1	36.7	39.2
三鶯	24.37	25.89	29.2	59.6	56.1
北觀	44.84	51.92	69.7	77.6	67.0
東北角	6.44	5.87	12.2	90.8	99.6
大翡翠	5.65	5.38	15.7	138.8	145.8
合計	410.05	405.46	435.2	49.2	49.8

依據土地使用調整方案 計算居住水準(高推計情境)

策略區	115年 (2026)	129年 (2040)	土地 容受力(萬人)	方案一		方案二	
				115年 居住水準	129年 居住水準	115年 居住水準	129年 居住水準
溪南	176.53	172.86	159.0	40.5	41.4	47.3	48.3
溪北	151.00	154.80	133.2	39.7	38.7	46.3	45.2
汐止	20.95	20.38	16.1	34.7	35.6	39.6	40.7
三鶯	25.83	28.48	29.2	56.2	51.0	56.2	51.0
北觀	47.53	57.11	69.7	73.2	60.9	73.2	60.9
東北角	6.82	6.45	12.2	85.6	90.5	85.6	90.5
大翡翠	5.99	5.92	15.7	130.9	132.5	130.9	132.5
合計	434.65	446.01	435.2	46.4	45.2	51.7	50.4

策略區計畫人口

人口成長因應策略

- **大眾運輸路網**：藉捷運路網建置與TOD發展整合，改變空間距離與通勤模式
- **新市鎮建設**：配合淡海、林口新市鎮等，持續公共建設投入，帶動人口移入
- **新訂或擴大都市計畫**：因應主城區都市計畫發展飽和與都市計畫縫合需求，檢討增加可發展用地，以引導密度疏散及因應因交通與產業建設所帶動之人口移入
- **產業軸線布局**：因應都市發展與捷運路網結構轉變，內環強化產業升級與工業土地轉型，中環發展高附加價值產業，外環保持產業使用彈性，穩固經濟發展基礎與提供就業機會
- **公共設施**：藉整體開發區及新訂或擴大都市計畫等，挹注公共設施之設置，提升居住品質
- **防救災**：掌握易致災地區，辦理都市計畫檢討及新訂或擴大都市計畫等時，強化地區避災、減災規劃，留設防救災據點與設施
- **發展指標**：在人口適度增長，土地資源有限的制約下，主城區朝緊湊集約發展，訂定因地制宜居住發展指標(主城區 $15\text{m}^2/\text{人}$ 、外環區 $25\text{m}^2/\text{人}$)

策略區調控策略

溪南、溪北、三鶯人口超過現況容受力上限，適度藉**新訂或擴大都市計畫、都市計畫區部分農業區、產業區等土地使用轉型利用**等增加可發展用地，以達引導密度疏散、**提升公共設施與居住水準**

汐止地區發展已飽和，除**加強使用管制**，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，另配合**基隆河整體治理計畫**，在確保防洪排水需求、不增加洪峰流量及落實低衝擊開發原則下，**檢討沿岸土地轉型利用限制**



住宅需求推估

●家戶數與戶量推估

●推估結果

➤戶數成長率**以北觀及三鶯與溪北策略區**最高，至129年成長86至96%與59至68%；其次為溪北都心35至42%

➤家戶成長率與人口成長率間存在差異，主要原因來自人口高齡少子化之趨勢；及小家庭化趨勢導致的家庭結構轉變

➤推估未來戶數至115年將介於**163萬戶至168萬戶間**，至129年將介於180萬戶至190萬戶間

➤推估戶量趨勢，於115年每戶約**2.52至2.58人**；129年降至2.25至2.35人。整體而言129年約較99年下降0.5人

99-129年戶數低推計

住宅需求推估 (千戶)	99年	109 年	計畫目標年 115年	119 年	129年	至115年 成長率	至129年 成長率
溪南	601	638	668	678	693	11.1%	15.3%
溪北	458	523	556	583	617	21.4%	34.7%
汐止	79	83	87	90	93	10.1%	17.7%
三鶯	69	85	92	99	110	33.3%	59.4%
北觀	125	156	174	200	232	39.2%	85.6%
東北角	26	26	26	26	26	0%	0%
大翡翠	29	26	27	28	29	-6.9%	0%
合計	1,386	1,535	1,630	1,703	1,799	17.6%	29.8%

99-129年戶數高推計

住宅需求推估 (千戶)	99年	109 年	計畫目標年 115年	119年	129 年	至115年 成長率	至129年 成長率
溪南	601	654	689	703	730	14.6%	21.5%
溪北	458	536	574	605	650	25.3%	41.9%
汐止	79	85	89	93	98	12.7%	24.1%
三鶯	69	87	95	103	116	37.7%	68.1%
北觀	125	160	180	207	245	44.0%	96.0%
東北角	26	26	27	27	28	3.8%	7.7%
大翡翠	29	27	28	29	30	-3.4%	3.4%
合計	1,386	1,575	1,681	1,766	1,896	21.3%	36.8%

住宅需求推估

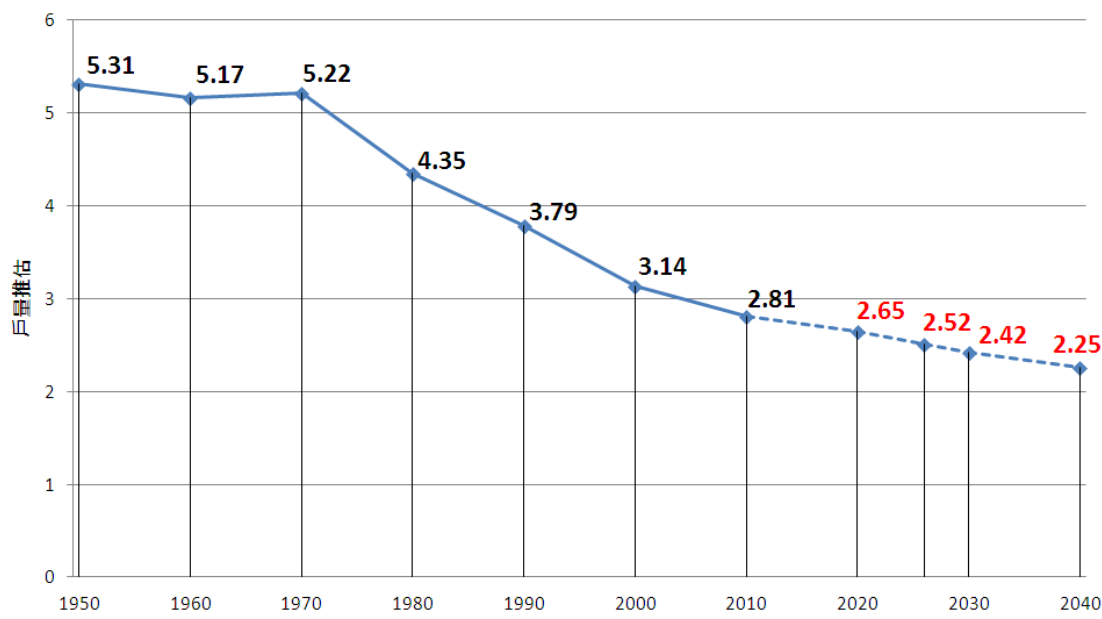
住宅需求(採低推計計畫人口)

住宅需求推估 (千宅)	99年	109年	計畫目標年 115年	119年	129年	至115年 成長率	至129年成 長率
溪南	566	601	629	638	652	11.1%	15.2%
溪北	431	492	523	548	580	21.3%	34.6%
汐止	74	78	82	85	88	10.8%	18.9%
三鶯	65	80	86	93	103	32.3%	58.5%
北觀	117	146	164	188	219	40.2%	87.2%
東北角	25	24	25	25	25	0%	0%
大翡翠	27	25	26	26	27	-3.7%	0%
合計	1,305	1,446	1,535	1,603	1,694	17.6%	29.8%

參數設定：
住宅被持有率88%
住宅自有率70%
均衡空屋率15%

人口
、戶數

	戶長率設定			
	臺灣 2000	臺灣 2010	日本 2010	2020- 2040
未滿25歲	2.01%	1.8%	2.5%	2%
25-34	25.93%	19.18%	22.49%	22%
35-44	47.72%	41.7%	51.8%	45%
45-54	56.77%	53.8%	69.63%	55%
55-64	58.72%	59.29%	77.3%	60%
65歲以上	59.68%	60.75%	80.36%	60%



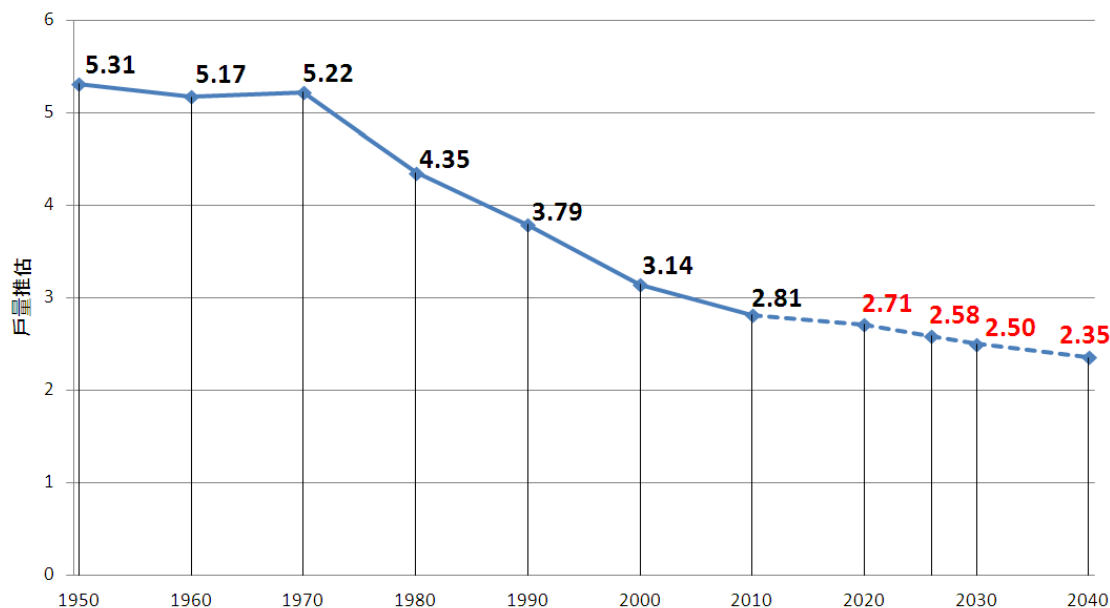
住宅需求推估

住宅需求(採高推計計畫人口)

住宅需求推估 (千宅)	99年	109年	計畫目標年 115年	119年	129年	至115年 成長率	至129年成 長率
溪南	566	616	648	662	687	14.5%	21.4%
溪北	431	505	540	569	612	25.3%	42.0%
汐止	74	80	84	88	92	13.5%	24.3%
三鶯	65	82	89	97	109	36.9%	67.7%
北觀	117	150	169	195	230	44.4%	96.6%
東北角	25	25	25	25	26	0%	4.0%
大翡翠	27	25	26	27	28	-3.7%	3.7%
合計	1,305	1,483	1,581	1,663	1,784	27.4%	36.7%

- 99年到115年間**總需求增加23~28萬宅**，總住宅需求達到154萬宅至158萬宅之間，最高的地區分別為**溪南都心**63~65萬宅，其次為**溪北都心**52~54萬宅及**北觀**16~17萬宅，**汐止**策略區約8~9萬餘宅，**三鶯**策略區約9萬宅，而東北角及大翡翠策略區則為最低，僅約各2~3萬餘宅

- 各策略區住宅需求提升幅度以**北觀、三鶯、溪北等策略區**最高，至115年成長率分別為40~44%、32~37%、21~25%間



住宅需求推估

●住宅用地需要

- 預估平均戶量由99年2.8人降至129年2.3人之間，但考量住宅用地釋出「不可逆性」，假定戶量值不應變化過大。以每戶**2.8人**以及**2.55人**計算**住宅用地需要**的區間範圍，再依最適居住水準目標推估住宅用地需要

- 至115年住宅用地需要約**6,480-7,120ha**；而129年住宅需要約7,270-7,980ha。平均**略高於都市計畫區的住宅區面積總量**。部分住宅用地供給不足地區，藉**新訂擴大都市計畫、產業區轉型**，或考量提高部分重點策略地區強度等土地管理手段

- **溪北、溪南、三鶯、汐止**策略區住宅用地需要量超過現況供給。以115年觀察，**溪北策略區缺口最大**，住宅用地短缺約220-410ha、**溪南**80-310ha、**汐止**100-130ha、**三鶯**120-170ha

低推計

住宅用地需求 (ha)	99年(2010) 現況	99年 (2010)	109年 (2020)	115年 (2026)	119年 (2030)	129年 (2040)
溪南	2,269	2,164	2,255	2,350	2,392	2,438
溪北	1,739	1,648	1,847	1,954	2,055	2,170
汐止	208	283	293	306	319	329
三鶯	415	415	498	537	580	644
北觀	1,723	748	917	1,020	1,175	1,363
東北角	186	156	150	154	153	154
大翡翠	386	173	155	162	165	168
合計	6,925	5,587	6,115	6,483	6,839	7,266

高推計

住宅用地需求 (ha)	99年(2010) 現況	99年 (2010)	109年 (2020)	115年 (2026)	119年 (2030)	129年 (2040)
溪南	2,269	2,377	2,477	2,580	2,626	2,677
溪北	1,739	1,809	2,028	2,146	2,257	2,383
汐止	208	310	321	336	351	361
三鶯	415	456	547	589	637	707
北觀	1,723	821	1,007	1,120	1,290	1,497
東北角	186	172	165	169	168	169
大翡翠	386	190	170	177	181	185
合計	6,925	6,135	6,715	7,117	7,510	7,979

補充說明-住宅需求量及因應策略

■土地使用指導原則

土地使用指導原則	策略區	配合之局處
1.住宅供不應求且高密度地區，推動 多元都市更新 ，並配合 新訂或擴大都市計畫及都市計畫整併 作業、 部分用地轉型利用 等，改善都會區 服務、公共設施及居住空間 等需求。	溪南	城鄉發展局
2.住宅供不應求且高密度地區，推動多元都市更新，改善都會區服務、公共設施及居住空間等，並配合 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	汐止	城鄉發展局
3.居住密度相對較低地區，因應人口成長軸線策略，推動 整體開發地區與新開發區 建設，並配合 新訂擴大都市計畫、都市計畫整併 作業及部分用地轉型利用等，以紓解居住需求。	溪北、三鶯	城鄉發展局
4.居住密度較低區域，配合 都市計畫通盤檢討 考量市區 住宅區位及其發展強度 ，住宅供給以 既有都市計畫地區 為主。	北觀	城鄉發展局
5.外環區平均屋齡較高地區，依相關規範進行整建維護，並 保留具歷史文化價值之古老建築 ，維護具歷史及遊憩價值之住宅建物。	東北角、大翡翠	城鄉發展局

簡報內容

CONTENT

- 一、發展預測
- 二、城鄉發展模式
- 三、城鄉發展次序
- 四、應辦及配合事項
- 五、相關單位意見回應



內政部區域計畫委員會專案小組審議

【問題3-1】城鄉發展議題—全國總人口數零成長及重視都市生活環境品質之發展趨勢下，新北市區域計畫之計畫人口、住宅需求情形、都市階層及其因應策略說明：

(四)全國區域計畫並按都市機能及人口規模，將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等4個層級。本計畫(草案)「第四章空間發展構想—4.3城鄉發展模式」內提出整體空間結構及發展策略(P4-14~4-24)，請新北市政府說明前開相關內容【包含三大環域系統(主城區、海環帶及生態源)及七大策略功能分區之規劃方式及成果】，並補充界定都市階層(含一般市鎮之指認)。

城鄉發展模式

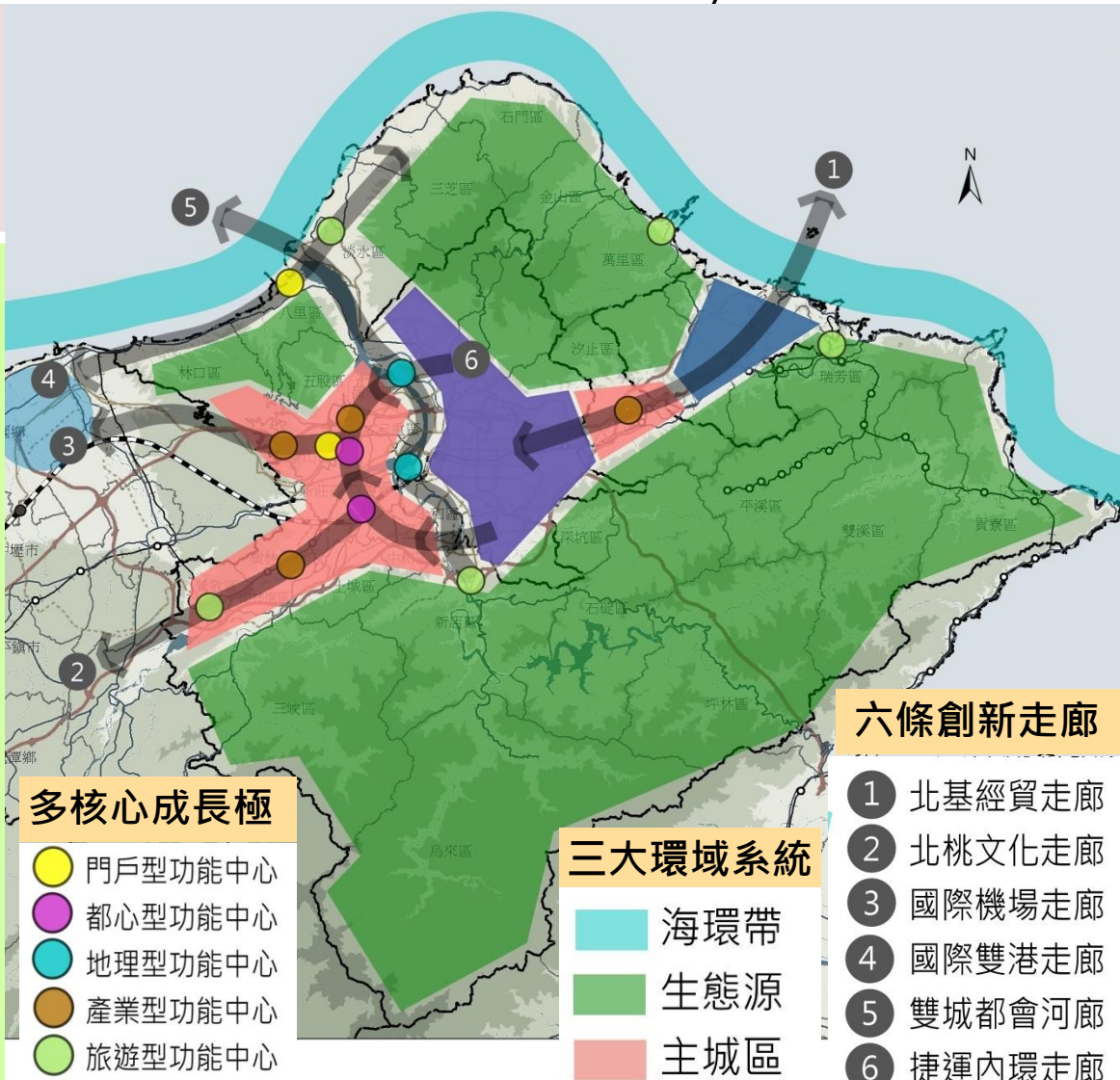
● 總體空間結構：跨域聚合型城市 Cross-Border Cohesion Mode City

三大
環域
系統

- **海環帶** - 海洋麗村環
- **生態源** - 美鄉慢城鏈
- **主城區** - 都市生活圈

六條
創新
發展
廊帶

- **北基經貿走廊**：都心區 - 汐止 - 基隆
- **北桃文化走廊**：溪南都心 - 三鶯 - 桃園大溪
- **國際機場走廊**：溪北都心 - 林口 - 桃園機場
- **國際雙港走廊**：桃園航空城 - 台北港 - 淡海新市鎮
- **雙城都會河廊**：新店 - 都心區 - 淡水 - 八里
- **捷運內環走廊**：溪南都心 - 溪北都心 - 台北市



城鄉發展模式

●多核心成長極

北北基
首都圈

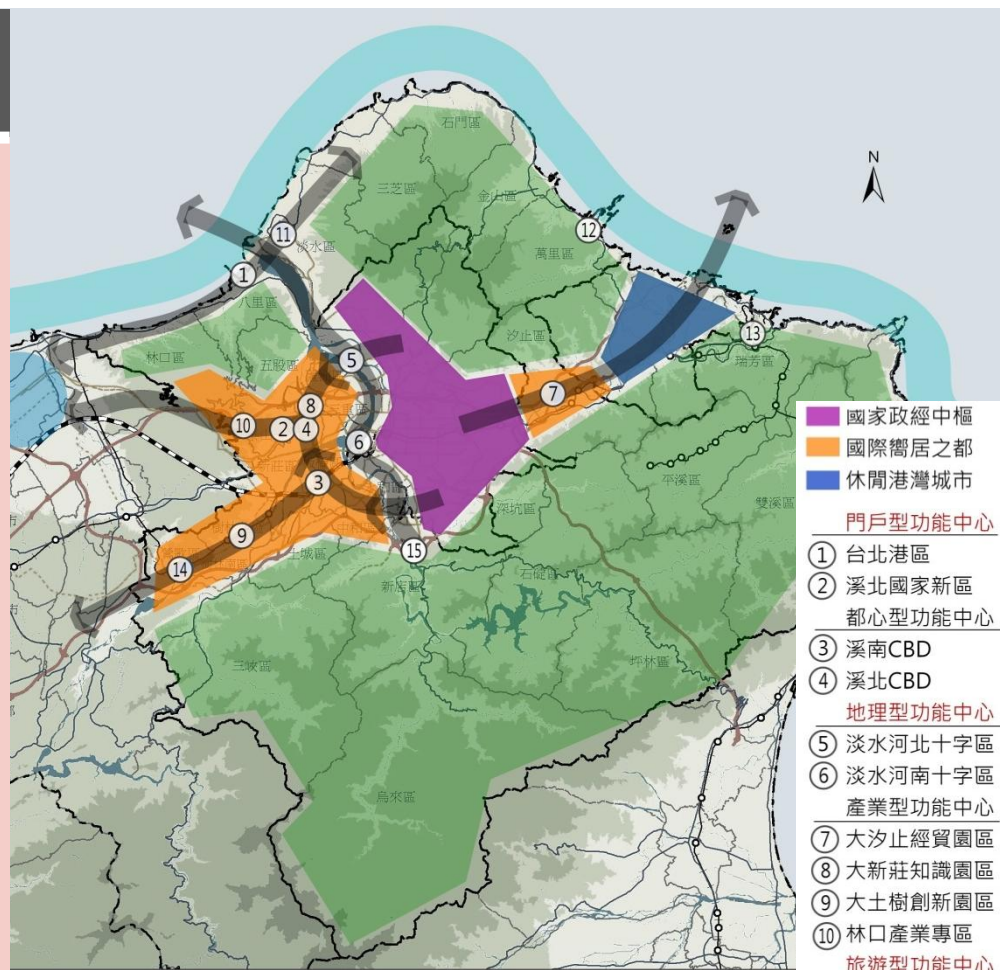
都市階層
中心

成長功能
中心

- 台北市** (創新)：國家政經中樞
- 新北市** (嚮居)：國際嚮居之都
- 基隆市** (休閒)：休閒港灣城市

- 主要核心都市**：台北市及新北市
- 地方中心**：層級：宜蘭縣(宜蘭市、羅東鎮)及基隆市

- 門戶型功能中心**：台北港區、溪北國家新區
- 都心型功能中心**：溪南CBD(新板特區)、溪北CBD(新莊副都心)
- 地理型功能中心**：淡水河北十字區、淡水河南十字區
- 產業型功能中心**：大汐止經貿園區、大新莊知識園區、大土樹創新園區、林口產業專區
- 旅遊型功能中心**：淡水、野柳、水金九、三鶯、新店



依國土空間發展策略計畫將都市階層分為主要核心都市(200 萬人、60分鐘到達)、區域中心(100 萬人、45分鐘到達)、地方中心(50 萬人、30 分鐘到達)及市鎮中心(5 萬人、10 分鐘到達)等四級，後者向前者集聚

策略區劃分

策略分區	29行政區
溪南都心 生活商務區	板橋東區 中和區 永和區 土城區 新店北區
溪北都心 國際創新區	新莊區 蘆洲區 五股區 泰山區 三重區 樹林北區 板橋西區
汐止 科技經貿區	汐止區(基隆、台北市)
三鶯 文創宜居區	三峽區 鶯歌區 樹林南區
北觀 海洋城邦區	林口區 八里區 淡水區 三芝區 石門區 金山區 萬里區
東北角 人文旅遊區	瑞芳區 平溪區 雙溪區 貢寮區
大翡翠 生態樂活區	新店南區 深坑區 石碇區 烏來區 坪林區



註：配合溪北、溪南主要計畫整併範圍，溪北都心策略區之樹林北區與三鶯策略區之樹林南區係以大漢溪為分界；溪南都心之新店北區則係包括新店都市計畫區及新店(安坑)都市計畫區範圍及週邊非都市土地，大翡翠策略區之新店南區則為新店水源特定區計畫及其它非都市土地；另板橋區部分土地(大漢溪以西)因位於樹林都市計畫區範圍內，故區分以板橋西區劃併於溪北都心策略區內

補充說明-界定都市階層(含一般市鎮之指認)

北北基 首都圈

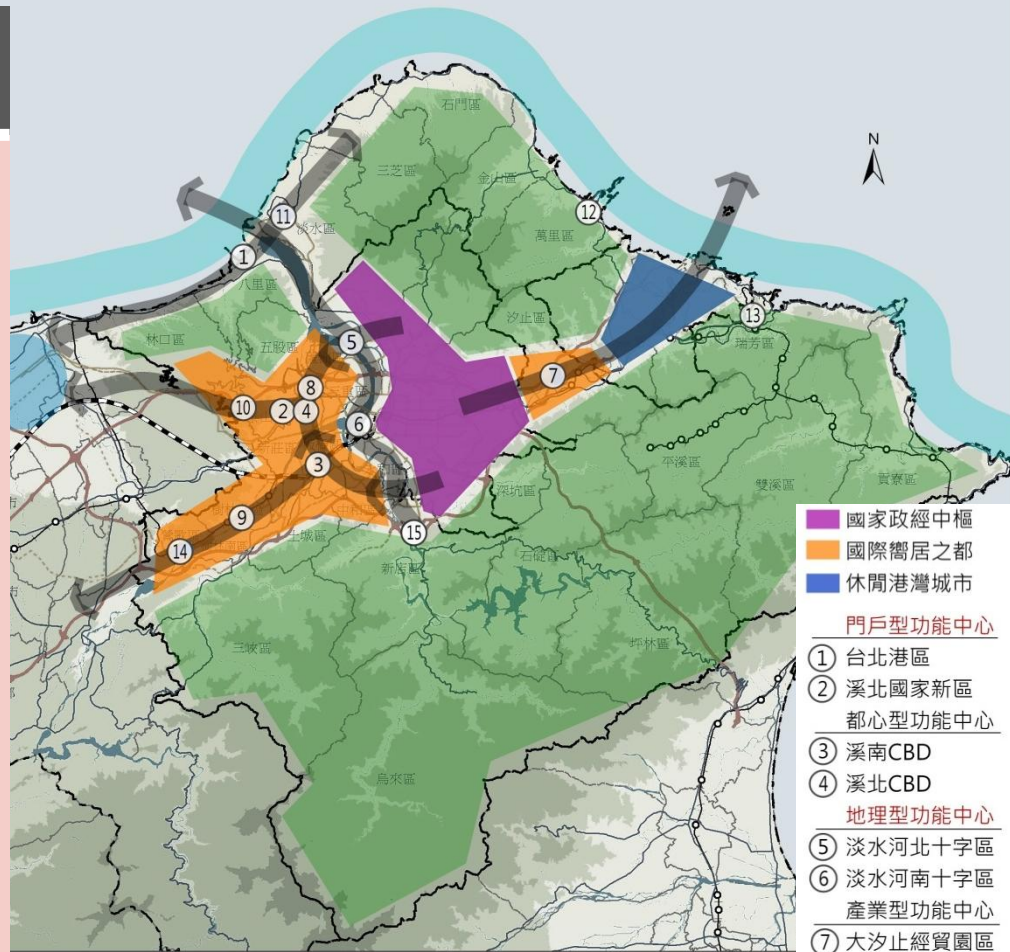
- **台北市** (創新) : 國家政經中樞
- **新北市** (嚮居) : 國際嚮居之都
- **基隆市** (休閒) : 休閒港灣城市

都市階層 中心

- **主要核心都市** : 台北市及新北市
- **地方中心** 層級 : 宜蘭縣(宜蘭市、羅東鎮)及基隆市

成長功能 中心

- **門戶型功能中心** : 台北港區、溪北國家新區
- **都心型功能中心** : 溪南CBD(新板特區)、溪北CBD(新莊副都心)
- **地理型功能中心** : 淡水河北十字區、淡水河南十字區
- **產業型功能中心** : 大汐止經貿園區、大新莊知識園區、大土樹創新園區、林口產業專區
- **旅遊型功能中心** : 淡水、野柳、水金九、三鶯、新店



- 國家政經中樞
- 國際嚮居之都
- 休閒港灣城市
- 門戶型功能中心
- ① 台北港區
- ② 溪北國家新區
- 都心型功能中心
- ③ 溪南CBD
- ④ 溪北CBD
- 地理型功能中心
- ⑤ 淡水河北十字區
- ⑥ 淡水河南十字區
- 產業型功能中心
- ⑦ 大汐止經貿園區
- ⑧ 大新莊知識園區
- ⑨ 大土樹創新園區
- ⑩ 林口產業專區
- 旅遊型功能中心
- ⑪ 淡水
- ⑫ 野柳
- ⑬ 水金九
- ⑭ 三鶯
- ⑮ 新店

依國土空間發展策略計畫將都市階層分為主要核心都市(200 萬人、60分鐘到達)、區域中心(100 萬人、45分鐘到達)、地方中心(50 萬人、30 分鐘到達)及市鎮中心(5 萬人、10 分鐘到達)等四級，後者向前者集聚

補充說明-界定都市階層(含一般市鎮之指認)

■都市階層

- 「全國區域計畫」按都市機能、人口規模等原則，將都市劃分為4個層級
 - ✓**主要核心**(服務範圍人口達100萬人；具有海港、空港，擁有完整的都市機能)
 - ✓**次要核心**(服務範圍人口達50~100萬人)
 - ✓**地方核心**(人口規模達20~50萬人；近十年人口成長趨勢達10%以上；縣(市)行政中心所在地；重大建設投資地區，並具發展潛力地區(如高速鐵路車站地區)
 - ✓**一般市鎮**(直轄市、縣(市)區域計畫依據地區發展需求訂之)
- 新北市與臺北市**係並列為台灣北部城市區域**主要核心都市**，對外與國際直接接軌，對內可引導周邊都市發展；為區域範疇重點發展中心，具多樣性的都市產業與服務功能

全國區域計畫已就本市都市階層定為「**主要核心都市**」，本計畫並配合城鄉發展劃分為**七大策略區**，以利資源整合，且指認各**策略區核心**與**成長功能中心**，無就行政區指認一般市鎮之需求

策略區	策略區核心	
溪南都心 生活商務區	板橋(55萬)	永和區(23萬) 中和區(41萬) 土城區(23萬)
溪北都心 國際創新區	新莊(44萬)	三重區(41萬) 蘆洲區(20萬) 樹林區(19萬) 五股區(8萬) 泰山區(7萬)
汐止 科技經貿區	汐止(20萬)	
三鶯 文創宜居區	三峽(12萬)	鶯歌區(10萬)
北觀 海洋城邦區	淡水(19萬)	林口(14萬) 三芝區(2.5萬) 石門區(1.4萬) 八里區(4.6萬) 金山區(2.1萬) 萬里區(2.1萬)
東北角 人文旅遊區	瑞芳(4萬)	平溪區(0.5萬) 雙溪區(0.9萬) 貢寮區(1.3萬)
大翡翠 生態樂活區	新店(30萬)	深坑區(2.4萬) 石碇區(0.7萬) 坪林區(0.6萬) 烏來區(0.7萬)

簡報內容

CONTENT

- 一、發展預測
- 二、城鄉發展模式
- 三、城鄉發展次序
- 四、應辦及配合事項
- 五、相關單位意見回應



內政部區域計畫委員會專案小組審議

【問題3-2】城鄉發展議題—城鄉發展次序、原則及成長管理策略，與新訂或擴大都市計畫區位、機能、規模

說明：

(一)全國區域計畫依據全國人口發展趨勢，及既有都市計畫可容納人數進行檢視後，提出「就全國整體性而言，未來並無新訂或擴大都市計畫之需要。惟倘既有都市計畫確實面臨發展飽和問題(計畫人口或都市發展用地之發展率超過80%)時，得於直轄市或縣(市)區域計畫內研訂新訂或擴大都市計畫之區位、機能及規模。」

(二)本計畫(草案)「第四章空間發展構想—4.3城鄉發展模式」內提出「主城區—都市生活圈」之發展定位(P.4-18)，並於「第六章土地分區使用計畫—6.3土地空間利用計畫」提出【成長管理策略(包括：溪南都心策略區提供都市生活及服務功能、溪北都心策略區提供產業創新功能、三鶯策略區等尚有人口增量空間等)】、【城鄉發展次序及原則】、【新訂或擴大都市計畫】(P.6-5~6-14)等相關內容，除請新北市政府說明目前既有46處都市計畫發展現況(分布區位、平均及個別發展率、面臨課題等)、未來整體空間結構調整方向，及前開相關內容之外，並補充回應下列問題：

- 1.請就本計畫(草案)之發展定位、各策略區之成長管理策略及新訂或擴大都市計畫之區位、機能等逐一循序逐視，說明是否競合或需要補充之處？(例如：溪北以發展產業創新為方向，惟擴大五股、泰山楓江、泰山五股間等新訂或擴大都市計畫何以「居住與產業機能」為主又汐止策略區之成長管理策略為何？)
- 2.本計畫(草案)之城鄉發展次序與全國區域計畫略有不同(按：增訂「溪南、溪北與三鶯策略區之『新訂或擴大都市計畫地區』或『得申請設施型使用分區變更地區』優先於外環區之『都市計畫農業區』之利用」，及「考量都市計畫之推動都市更新地區、整體開發地區及都市計畫農業區之開發，尚需視計畫推動與整合進度、財務狀況及民眾配合意願等而定，故可視各計畫執行情形與發展需求，彈性調整優先順序」等)，請說明其理由？

內政部區域計畫委員會專案小組審議

【問題3-2】城鄉發展議題—城鄉發展次序、原則及成長管理策略，與新訂或擴大都市計畫區位、機能、規模

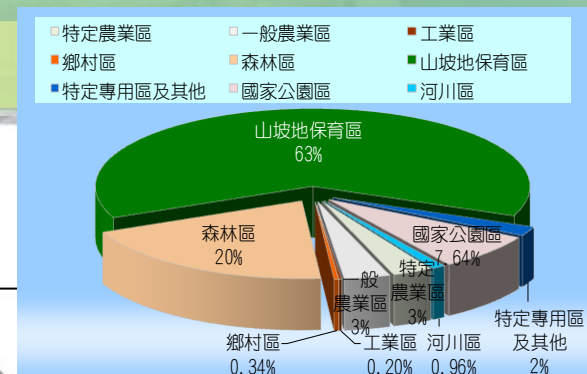
說明：

(二)本計畫(草案)「第四章空間發展構想—4.3城鄉發展模式」內提出「主城區—都市生活圈」之發展定位(P.4-18)，並於「第六章土地分區使用計畫—6.3土地空間利用計畫」提出【成長管理策略(包括：溪南都心策略區提供都市生活及服務功能、溪北都心策略區提供產業創新功能、三鶯策略區等尚有人口增量空間等)】、【城鄉發展次序及原則】、【新訂或擴大都市計畫】(P.6-5~6-14)等相關內容，除請新北市政府說明目前既有46處都市計畫發展現況(分布區位、平均及個別發展率、面臨課題等)、未來整體空間結構調整方向，及前開相關內容之外，並補充回應下列問題：

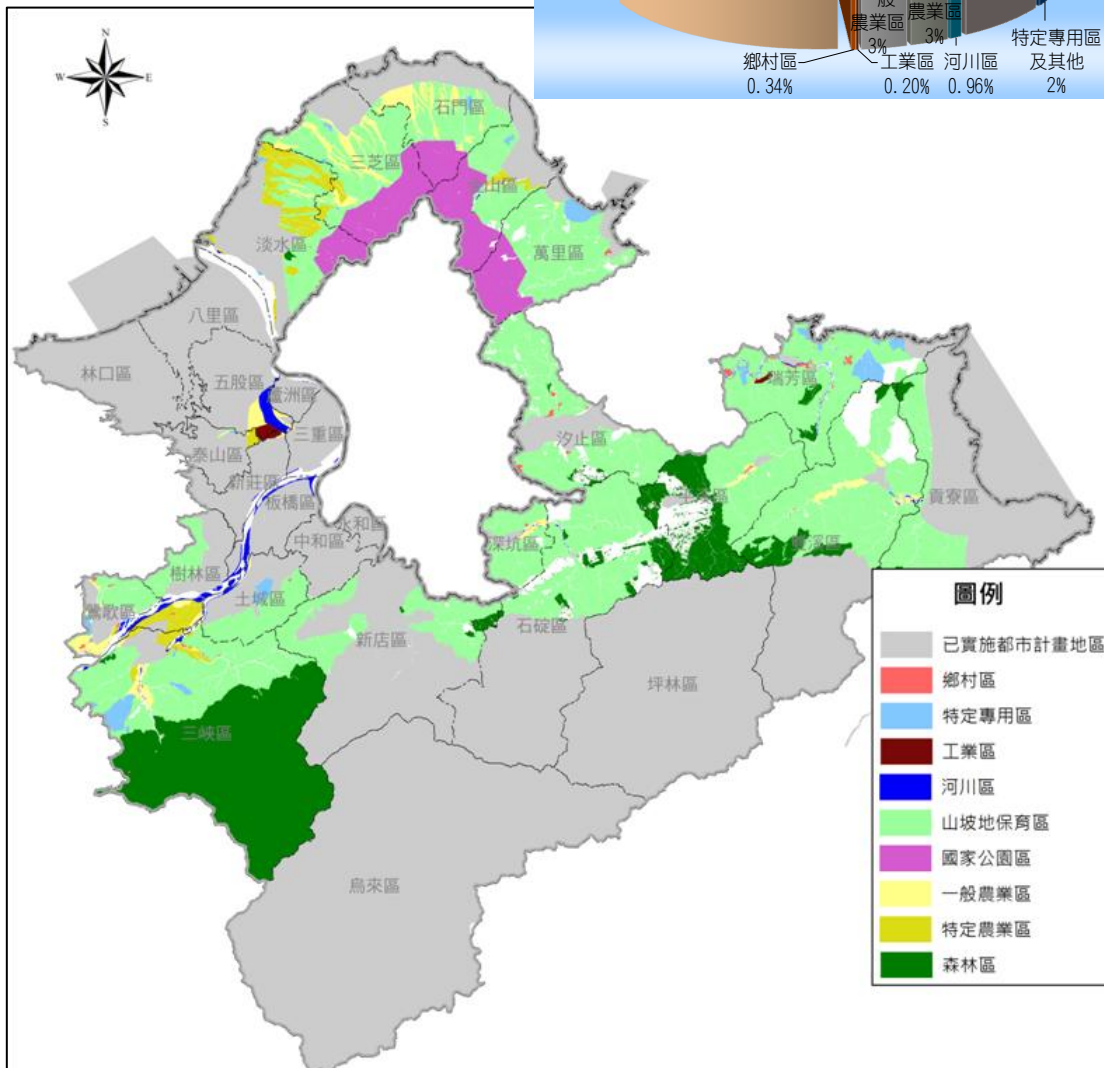
- 3.本計畫(草案)所列新訂或擴大都市計畫範圍，是否包含環境敏感地區第1級？倘包含前開環境敏感地區，是否指定劃設為保育或保護相關使用分區？
- 4.本計畫(草案)提出以大漢溪兩側地區為核心地區，優先檢討辦理新訂或擴大都市計畫，何以將「新訂三峽麥仔園地區都市計畫」納入第一階段辦理範圍？
- 5.依據全國區域計畫之新訂或擴大都市計畫指導原則，因應大眾運輸系統發展需要之新訂都市計畫(按：即TOD模式者)，其計畫面積規模為30~80公頃，本計畫(草案)所提「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)(面積162公頃)」、「新訂三峽麥仔園地區都市計畫(面積128公頃)」、「大柑園地區(面積615公頃)」及「鶯歌都市計畫西側及南側(面積397公頃)」何以超過前開規模？
- 6.依據全國區域計畫之新訂或擴大都市計畫指導原則，產業為主型之都市計畫，其申請範圍所在鄉(鎮、市、區)既有都市計畫工業區或相關產業專用區發展率應超過80%，本計畫(草案)所提「新北產業園區」是否符合前開規定？
- 7.請補充說明第一階段及第二階段新訂或擴大都市計畫之推動年期？

土地使用

非都市土地



土地使用分區示意圖



■非都市土地85,475ha，占地最多為**山坡地保育區**53,817ha，約**63%**，其次**森林區**20%及國家公園區8%，工業區最少僅0.20%，鄉村區佔0.34%

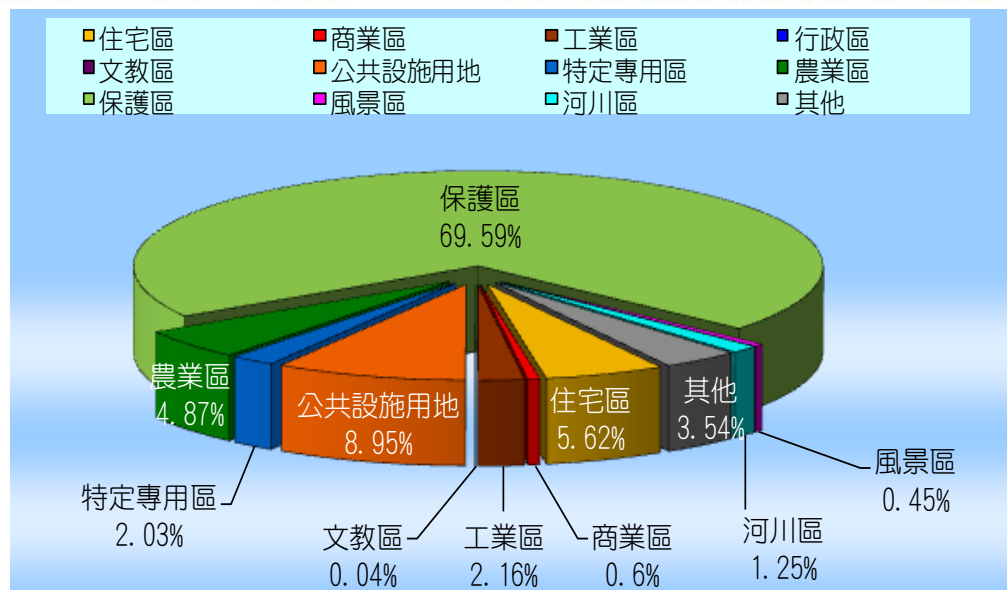
■使用地編定則**農牧用地**最多，佔33%，林業用地佔32%，再其次是暫未編定用地9%。而各種建築用地則約3%

非都市土地分區	面積(ha)	%
特定農業區	2,507.02	2.93
一般農業區	2,795.00	3.27
山坡地保育區	53,816.64	62.96
國家公園區	6,532.45	7.64
風景區	0	0
河川區	822.59	0.96
特定專用區	1,540.92	1.80
工業區	171.52	0.20
鄉村區	294.34	0.34
森林區	16,994.85	19.88
合計	85,475.33	100

土地使用

都市土地

■都市計畫區計46處，1,246km²，佔本市土地總面積約54%，其中**都市發展地區**(住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、公共設施用地、特定專用區等)25,342ha，**佔計畫面積20%**；**非都市發展地區**99,552ha，佔計畫面積**80%**。另台北水源特定區69,075ha，佔都市計畫區55%



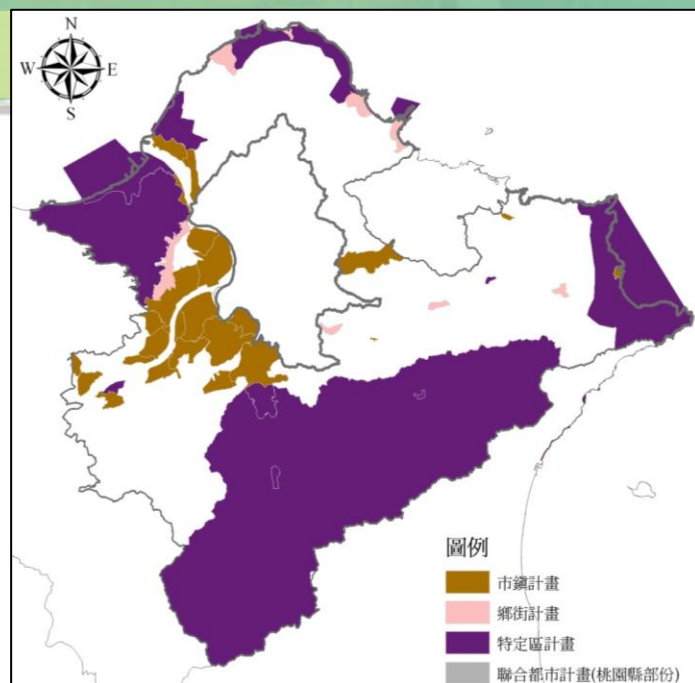
都市計畫都市發展及非都市發展地區面積

都市發展地區	面積(ha)	佔都市計畫區%	非都市發展地區	面積(ha)	佔都市計畫區%
住宅區	7,020.63	5.62	農業區	6,088.24	4.87
商業區	750.63	0.60	保護區	86,914.05	69.59
工業區	2,696.77	2.16	風景區	561.03	0.45
行政區	6.13	0.00	河川區	1,568.12	1.25
文教區	47.35	0.04	其它	4,420.29	3.54
公共設施	11,177.57	8.95	小計	99,551.73	79.71
特定專用區	2,538.11	2.03			
其他	1,105.22	0.88			
小計	25,342.41	20.29	合計	124,894.14	100

土地使用

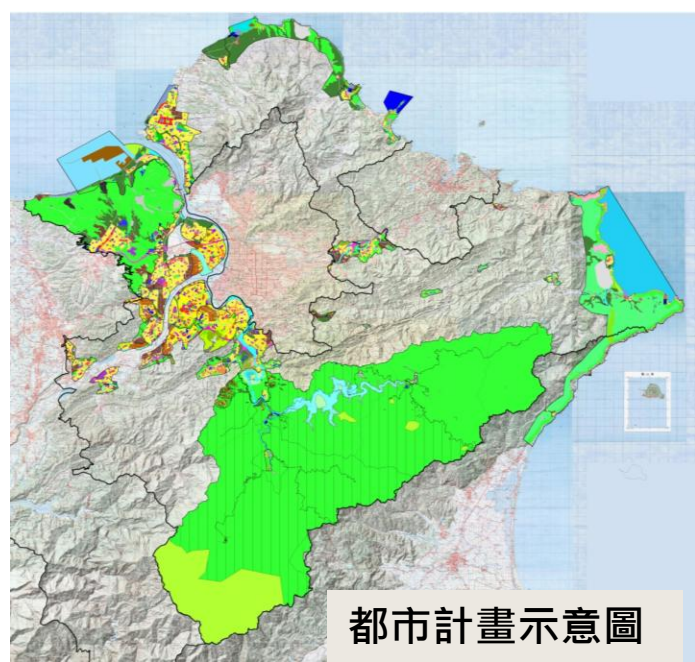
都市土地

- 46處都市計畫區包括22個市鎮計畫、12個鄉街計畫、及12個特定區計畫
- 都市計畫區現況人口計**367.6萬人**，佔全市總人口**93%**，達**都市計畫人口89%**



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佔全市人口
69	34	375	2,093,400	1,950,100	2,258,757	93.15%	86.34%
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	3,700,440	3,916,451	90.53%	94.48%
101	46	1,246	4,129,416	3,676,194	3,939,305	89.02%	93.32%



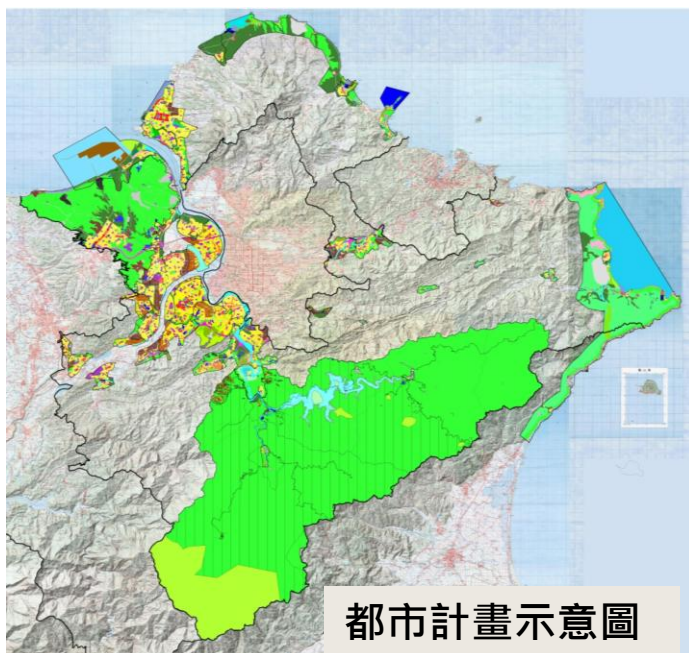
資料來源：都市及區域計畫統計彙編、營建統計年報

土地使用

都市土地

■都市計畫區發展概況

- 29個都市計畫人口發展率超過80%，其中17個都市計畫人口發展率超過100%(永和、中和、樹林(山佳、三多里)、土城、蘆洲、泰山、五股、台北大學特定區、汐止、淡水及淡水竹圍、三芝、烏來等)，4個都市計畫人口發展率超過90%(三重、新莊、三峽、十分風景特定區)
- 溪北、溪南、三鶯、汐止策略區之都市計畫區人口發展率平均皆超過90%



都市計畫示意圖

都市計畫區別		發展率
溪北	三重都市計畫	97.52%
	樹林都市計畫	70.83%
	樹林三多里地區都市計畫	108.71%
	樹林山佳地區都市計畫	116.20%
	新莊都市計畫	96.21%
	蘆洲都市計畫	112.71%
	五股都市計畫	116.64%
	泰山都市計畫	176.40%
	新莊龍壽迴龍都市計畫	16.03%
	溪北小計	99.60%
溪南	板橋都市計畫	89.86%
	板橋浮洲都市計畫	68.32%
	新店都市計畫	88.76%
	永和都市計畫	100.33%
	中和都市計畫	104.12%
	土城都市計畫	175.26%
	土城頂埔地區都市計畫	84.34%
	新店安坑地區都市計畫	80.09%
	溪南小計	98.85%
三鶯	鶯歌都市計畫	76.64%
	三峽都市計畫	98.81%
	鶯歌鳳鳴地區都市計畫	74.16%
	台北大學社區特定區計畫	125.47%
	三鶯小計	91.28%

都市計畫區別		發展率
北觀	淡水都市計畫	137.64%
	淡水竹圍地區都市計畫	122.13%
	林口特定區都市計畫	53.23%
	三芝都市計畫	139.74%
	石門都市計畫	88.67%
	八里都市計畫	-
	八里龍形地區都市計畫	113.16%
	金山都市計畫	85.18%
	野柳風景特定區計畫	108.78%
	萬里(萬里、大鵬龜孔村)都市計畫	102.93%
北觀小計	北海岸風景特定區計畫	44.52%
	淡海新市鎮特定區計畫	5.58%
	台北港特定區計畫	60.86%
	北觀小計	47.36%
汐止	汐止都市計畫	120.55%
	深坑都市計畫	89.62%
大翡翠	石碇都市計畫	39.45%
	坪林水源特定區計畫	38.89%
	烏來水源特定區計畫	134.10%
	十分風景特定區計畫	91.71%
	台北水源特定區計畫	47.72%
	新店水源特定區計畫	31.59%
	大翡翠小計	55.07%
東北角	瑞芳都市計畫	88.59%
	平溪都市計畫	51.77%
	雙溪都市計畫	56.32%
	貢寮澳底地區都市計畫	76.80%
	東北角風景特定區計畫	24.35%
	東北角小計	44.94%
	總計	89.03%

成長管理策略

溪南都
心區

- 降低密度，提高環境品質
- 扮演都市生活及服務功能

溪北都
心區

- 產業轉型、工業用地調整
- 扮演產業創新功能

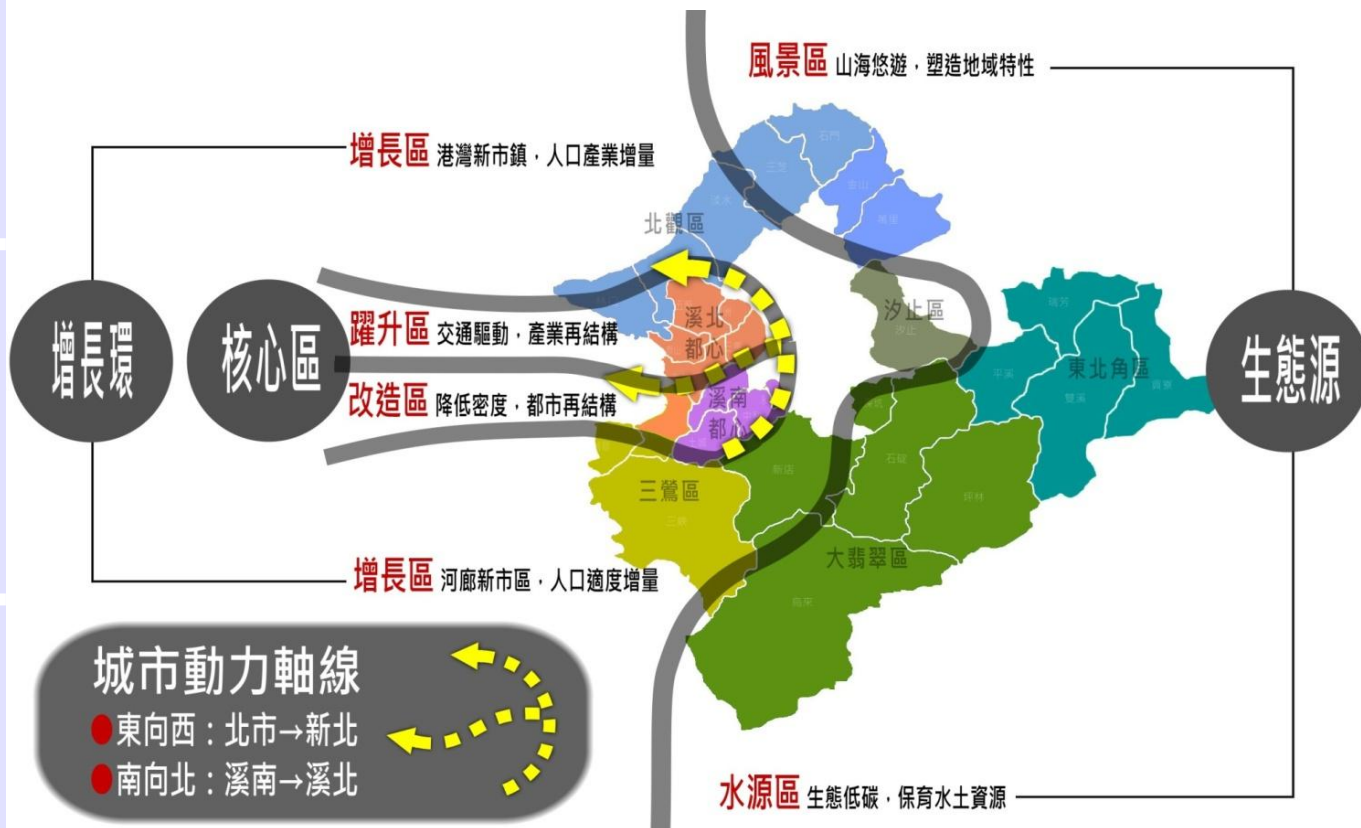
新邊市
區

- 三鶯、淡海、林口尚有人口增量空間
- 持續公共建設投入，帶動人口移入

山圍外
帶海

- 北海岸及東北角地區，維持既有總量
- 塑造地域特色水源區生態保育優先

沿捷運三環三線與產業建設軸線，城鄉成長動力
由東向西移動、由南向北擴散



城鄉發展次序

為避免土地資源浪費與過度耗用，城鄉發展以原有**都市計畫內尚未開發土地**，及**都市周邊土地**為優先考量範圍，並應加速辦理都市更新，以促進土地資源再利用

●城鄉發展優先次序原則

城鄉發展次序		備註
第1優先	都市計畫地區之推動都市更新地區及整體開發地區	1.都市計畫地區之 推動都市更新地區 、 整體開發地區 及 都市計畫農業區 之開發尚需視計畫 推動與整合進度 、 財務狀況及民眾配合意願 等而訂，仍可視各計畫執行情形與發展需求， 彈性調整優先順序
第2優先	都市計畫農業區	2.都市計畫農業區之發展應符合各都市計畫區對農業區發展之定位及構想，並應避免使用農業主管機關界定之優良農地
第3優先	新訂或擴大都市計畫地區或得申請設施型使用分區變更地區	主城區所屬之 溪南、溪北與三鶯策略區 之「 新訂或擴大都市計畫地區 」或「 得申請設施型使用分區變更地區 」優先於 外環區 之「 都市計畫農業區 」之利用
第4優先	其他申請設施型使用分區變更地區	

註:屬興辦國防、行政院核定之重大建設或緊急救災安置需要者，得免依上開城鄉發展優先順序辦理。

補充說明-城鄉發展次序

■本計畫(草案)之城鄉發展次序與全國區域計畫略有不同之理由

城鄉發展次序原則係依循全國區域計畫指導之精神，並進一步考量：

- ✓本市**行政區幅員廣大**，且**各策略區發展現況與條件相異**，發展次序應能**因應城與鄉不同發展需求**，並配合**城鄉成長動力發展軸線**與**交通動線**佈設
- ✓外環區之**北觀、東北角與大翡翠策略區**之**都市計畫區農業區**宜**優先予以維護**
- ✓推動都市更新地區、整體開發地區開發可能會面臨**財務狀況、民眾意願**等不確定性因素

- 
- 如以全市一致性**僵化訂定優先順序**，將使城鄉發展**無法因地制宜或資源未能妥善運用或維護**，建議仍以**訂定城與鄉之彈性優先順序方式**，及整體開發區、都市更新區都市計畫農業區等視個案推動的狀況可彈性調整
 - 擬**納入草案修正部分文字**：敘明城鄉發展次序**依各策略區分別訂定**，並**刪除主城區優先於外環區**等之相關文字

各策略區城鄉發展次序		備註
第1優先	都市計畫地區之推動都市更新地區及整體開發地區	1.都市計畫地區之 推動都市更新地區、整體開發地區及都市計畫農業區 之開發尚需視計畫 推動與整合進度、財務狀況及民眾配合意願 等而訂，仍可視各計畫執行情形與發展需求， 彈性調整優先順序 2.都市計畫農業區之發展應符合各都市計畫區對農業區發展之定位及構想，並應避免使用農業主管機關界定之優良農地
第2優先	都市計畫農業區	
第3優先	新訂或擴大都市計畫地區或得申請設施型使用分區變更地區	
第4優先	其他申請設施型使用分區變更地區	

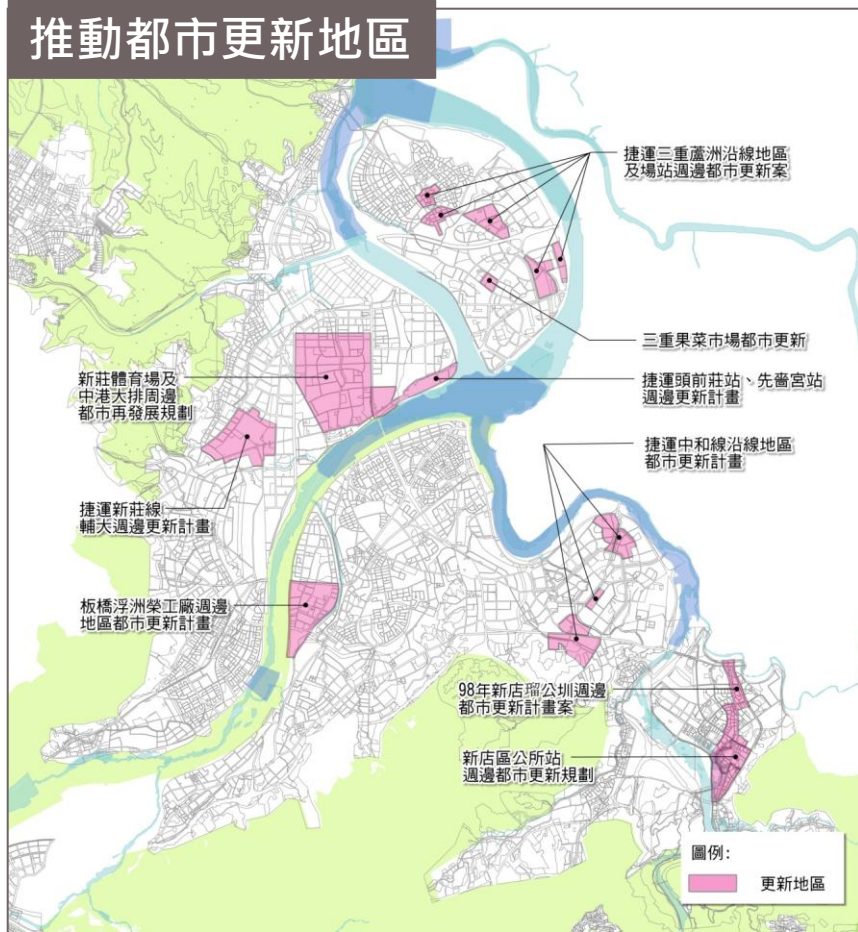
註：屬興辦國防、行政院核定之重大建設或緊急救災安置需要者，得免依上開城鄉發展優先順序辦理。

城鄉發展次序

1.都市計畫地區之推動都市更新地區及整體開發地區

- 既有都市計畫地區透過**都市更新**、**都市地區整體開發**等方式，引導居住、產業活動往都市計畫地區集中，以符合永續城鄉發展目標
- 整體開發地區與都市更新地區主要以因應**產業轉型與交通建設**及**捷運場站週邊土地緊湊發展**等因素，帶動**捷運沿線產業轉型**、**工業用地之棕地再開發與更新**、**都市計畫農業區轉型利用**等

推動都市更新地區



整體開發地區



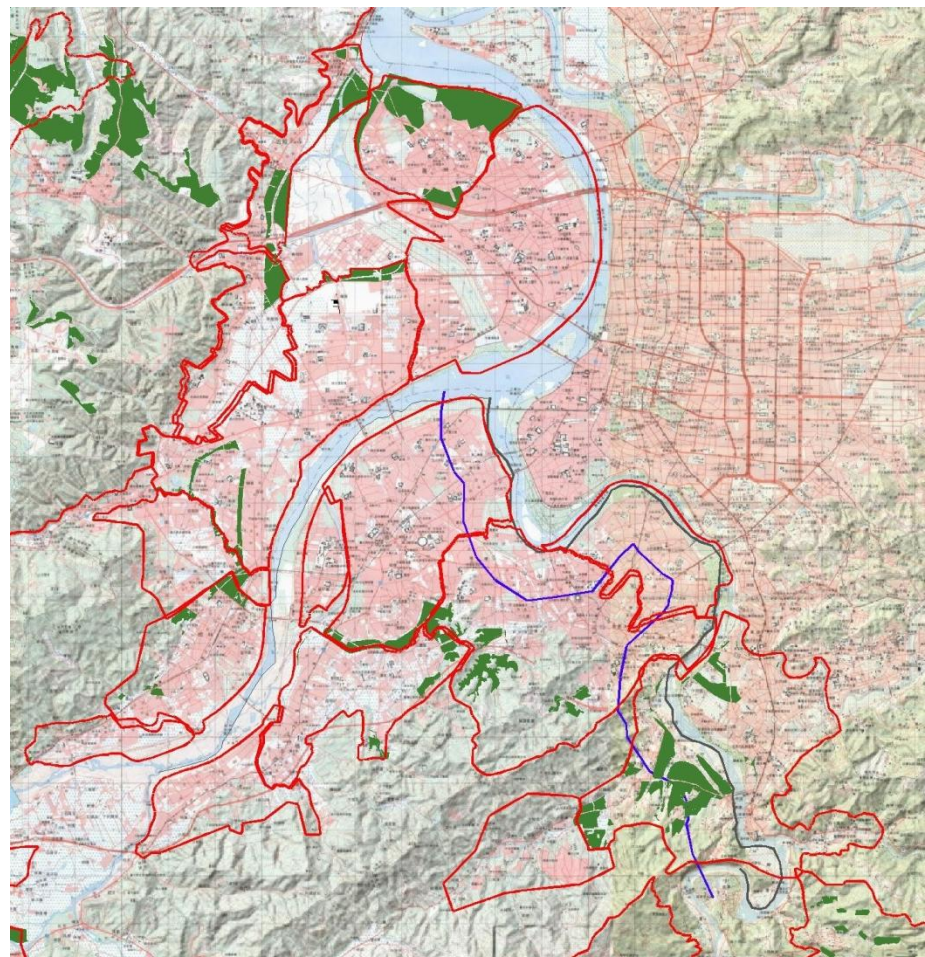
城鄉發展次序

2.都市計畫農業區

- 都市計畫農業區過去作為**都市發展之儲備用地**，並兼具都市發展緩衝、生態景觀、文化資源與都市防災等多樣功能
- 經農業主管機關認定之**優良農田將優先予以保留**
- 其餘農地在以下條件下，因應階段性需求整體規劃朝多功能複合或轉型利用
 1. 不影響優良農地及農業生產區域**完整性原則**
 2. 相關農業使用分區或用地經評估其農業生產環境與**資源已遭破壞而無復原之可能性**(如為工廠、農舍聚集區地區等難恢復原使用農田、及位於核心區邊緣非屬農業主管機關認定為優良農田之農業區)
- 城鄉發展次序仍需考量**發展現況、交通動線佈設及城鄉成長動力軸線**等彈性發展

主城區所屬之**溪南、溪北與三鶯策略區**之新訂、擴大都市計畫區**優先於外環區之都市計畫農業區**之利用

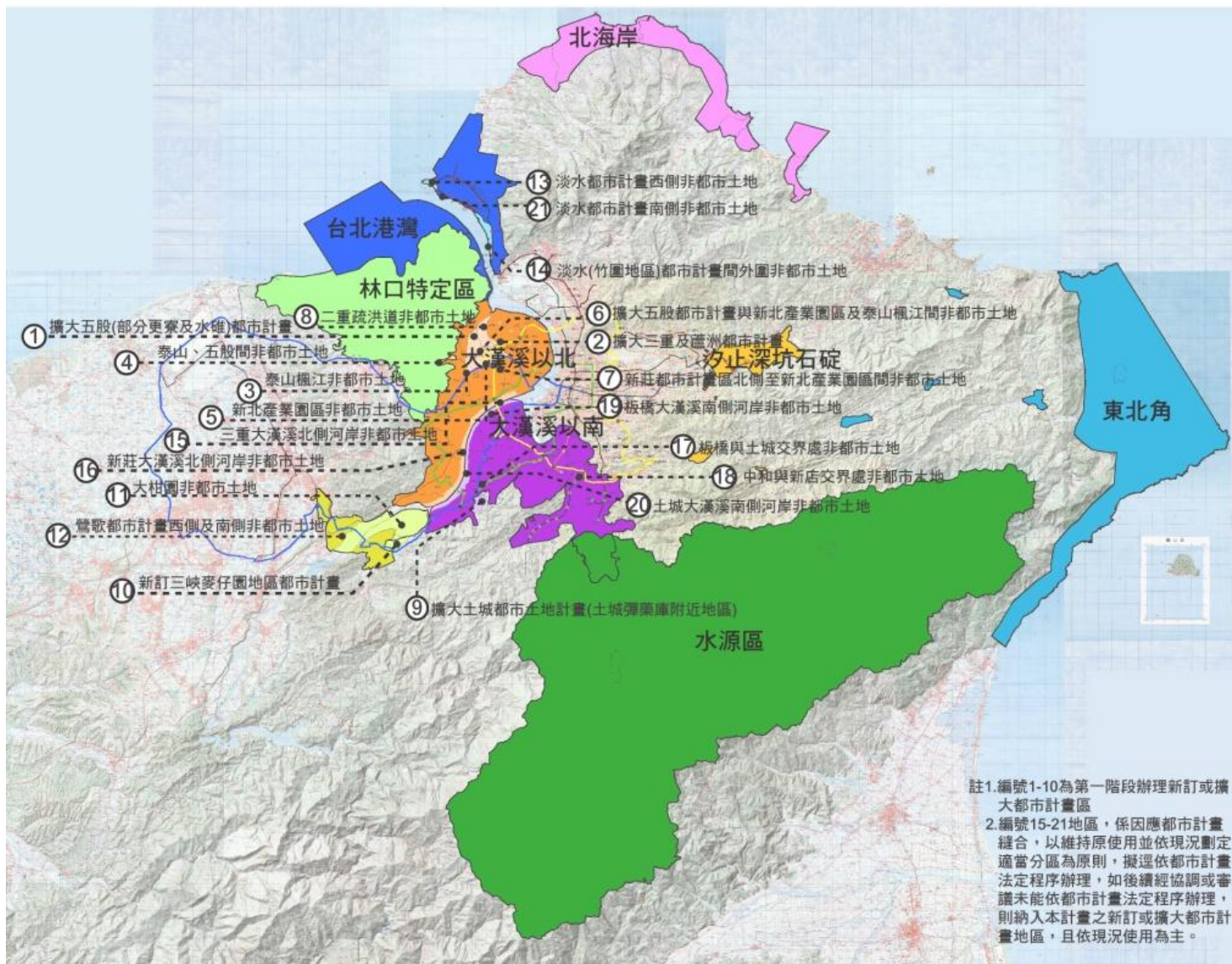
溪北、溪南策略區都市計畫農業區



城鄉發展次序

3.新訂或擴大都市計畫地區

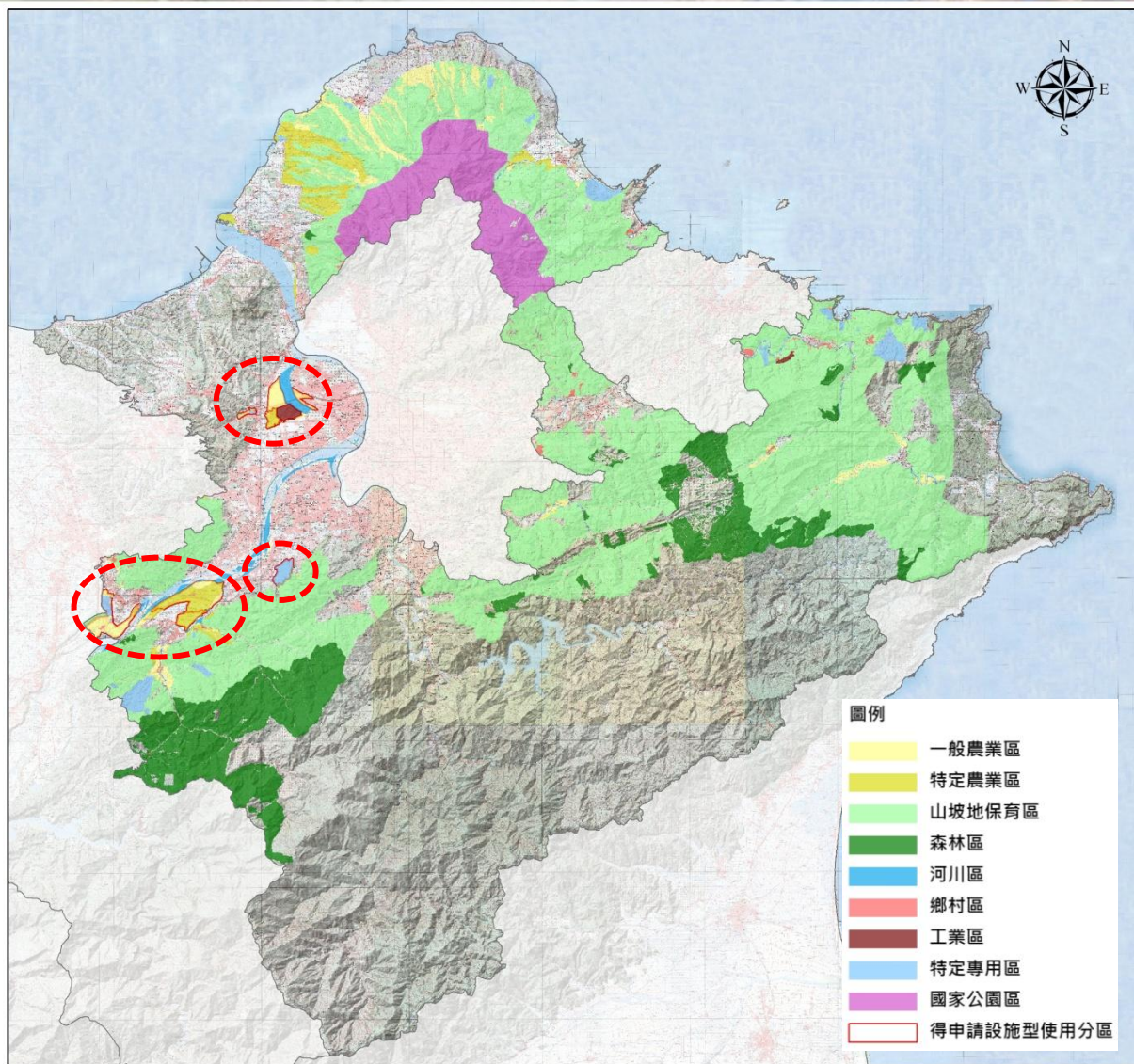
- 核心區都市計畫區發展率超過80%
- 因應大眾運輸及產業發展需求
- 提升主城區居住水準及因應人口成長需求
- 提升全市性之公共利益與公共服務設施
- 都市計畫區邊緣不適作農地轉型
- 相鄰計畫區邊界夾雜非都市土地縫合



城鄉發展次序

3.得申請設施型使用分區變更地區

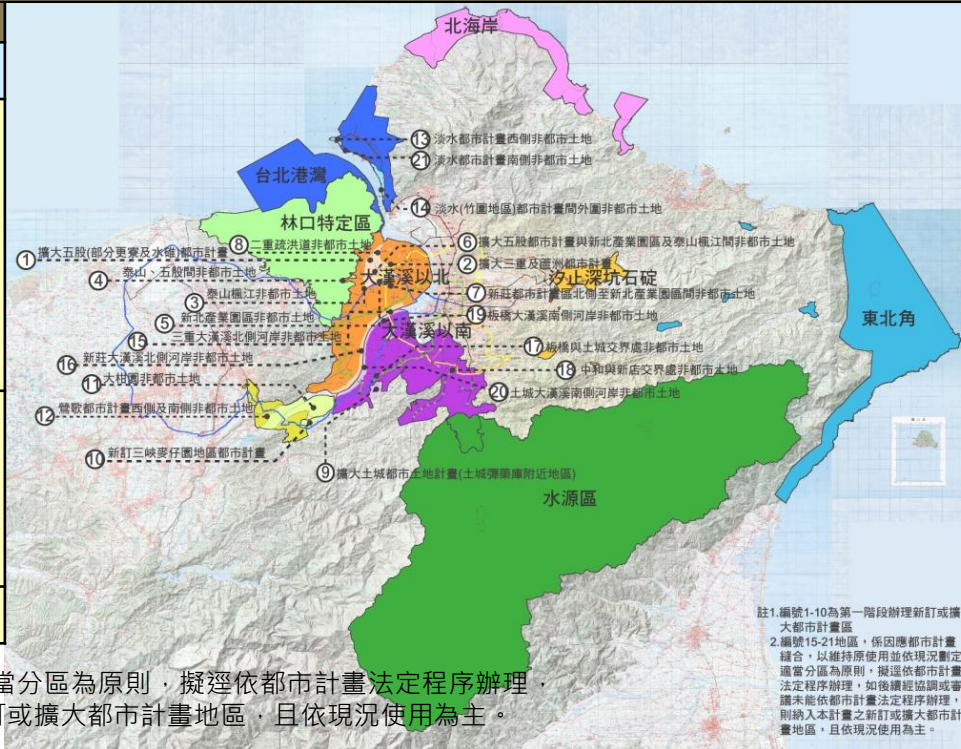
- 劃設區位：依**住商型與產業型**之新訂或擴大都市計畫地區，於**完成都市計畫擬定前**，納入得申請設施型使用分區變更地區
- 位於本計畫所劃設之得申請設施型使用分區變更之區位者，為開發利用之申請人應依區域計畫法規定擬具開發計畫及檢同有關文件，**申請非都市土地使用分區變更**，經獲准許可後始得開發，且開發計畫**不得違背新訂或擴大都市計畫**之內容
- 前開申請許可條件得予以簡化，**簡化條件**由**內政部**協調其他審議機制一併檢討並配合檢討**修訂非都市土地開發審議作業規範**



新訂或擴大都市計畫

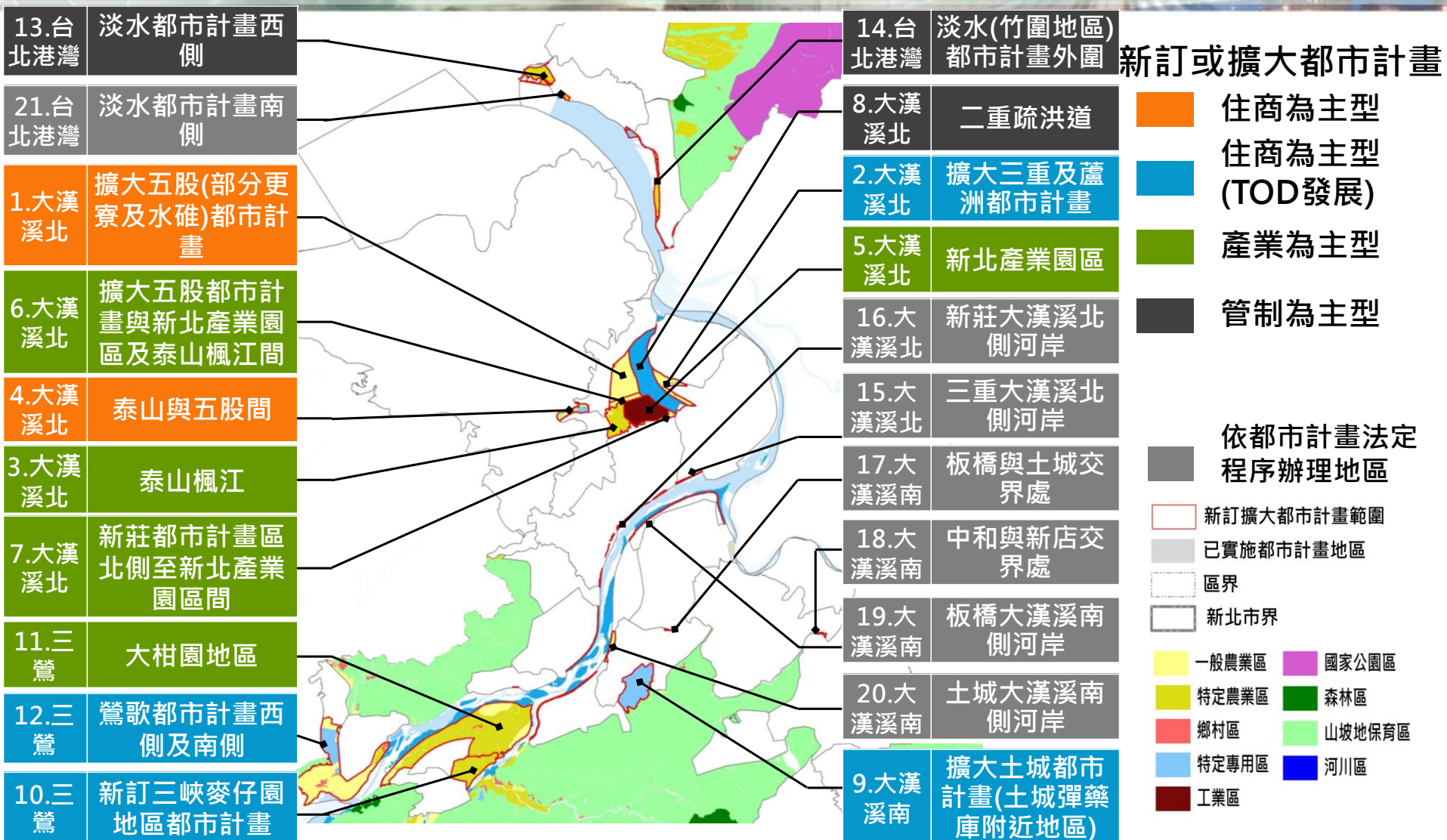
先行辦理整併區域	現行都市計畫區		非都市土地
	城鄉發展核心地區+捷運第一、二環+捷運安坑線		
	大漢溪北都市計畫地區	8處	1.擴大五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫(201ha審議中) 2.擴大三重及蘆洲都市計畫(58ha辦理中) 3.泰山楓江非都土地(82ha辦理中) 5.新北產業園區 (133ha) 6.擴大五股都市計畫與新北產業園區及泰山楓江間非都土地(28ha) 7.新莊都計區北側至新北產業園區間非都土地(13ha) 8.二重疏洪道非都土地(237ha) (15.三重大漢溪北側河岸非都土地(3.1ha) 16.新莊大漢溪北側河岸非都土地(8.6ha))
後續辦理整併區域	大漢溪南都市計畫地區	8處	9.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)(162ha審議中) (17.板橋與土城交界處非都土地(0.8ha) 18.中和與新店交界處非都土地(2.6ha) 19.板橋大漢溪南側河岸非都土地(7.4ha) 20.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	5處	4.泰山、五股間非都土地(32ha) 10.新訂三峽麥仔園地區都市計畫(128ha辦理中) 11.大柑園非都土地(615ha)12.鶯歌都市計畫西側及南側 非都土地(397ha)
	台北港灣地區	5處	13.淡水都市計畫西側(55ha) 14.淡水(竹圍地區)都市計畫間外圍非都土地(50ha) (21.淡水都市計畫南側(7ha))
	水源區群	4處	



註：1.編號1~10為第一階段辦理新訂或擴大都市計畫區
2.編號15~21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。
3.相關計畫面積依實際核准之計畫為準

新訂或擴大都市計畫



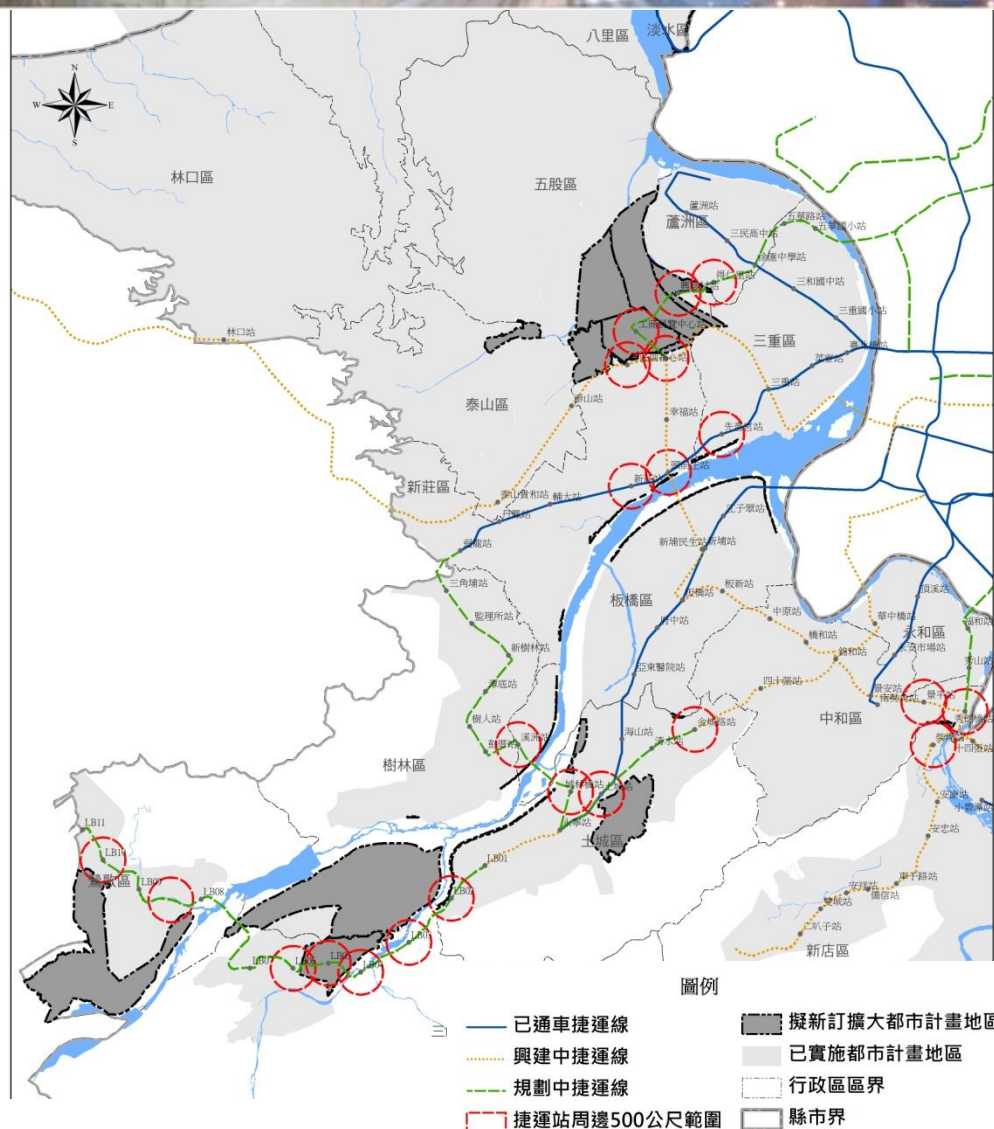
註：1.編號1~14為新訂或擴大都市計畫區，依內政部「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」及全國區域計畫規範辦理
 2.編號15~21地區，係因應都市計畫縫合，以維持原使用並依現況劃定適當分區為原則，擬逕依都市計畫法定程序辦理，如後續經協調或審議未能依都市計畫法定程序辦理，則納入本計畫之新訂或擴大都市計畫地區，且依現況使用為主。

新訂或擴大都市計畫

住商為主型

(233公頃)

新訂擴大都市計畫	1.擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫	4.泰山、五股間
區位分析		
既有都市計畫區發展率	五股都市計畫117%	五股都市計畫117% 泰山都市計畫176%
環境敏感	淡水河洪水平原二級管制區	無屬環境敏感地區第1級土地
土地使用情形	- 一般農業區及部分五股都市計畫農業區及道路用地 - 廟宇、高爾夫練習場抽水站、工廠、物流中心、資源回收堆置場等、	- 一般農業區、山坡地保育區、特定專用區鄉村區 - 中山高、大窠溪、廟宇、活動中心等
規模分析		
策略區目標年人口數	溪北策略區-低推計142萬人；高推計151萬人	
計畫人口	19,000人	5,300人
計畫面積	201ha	32ha
機能分析		
規劃原則	生活與產業機能為主	居住機能為主
住宅使用	約37ha	約8ha

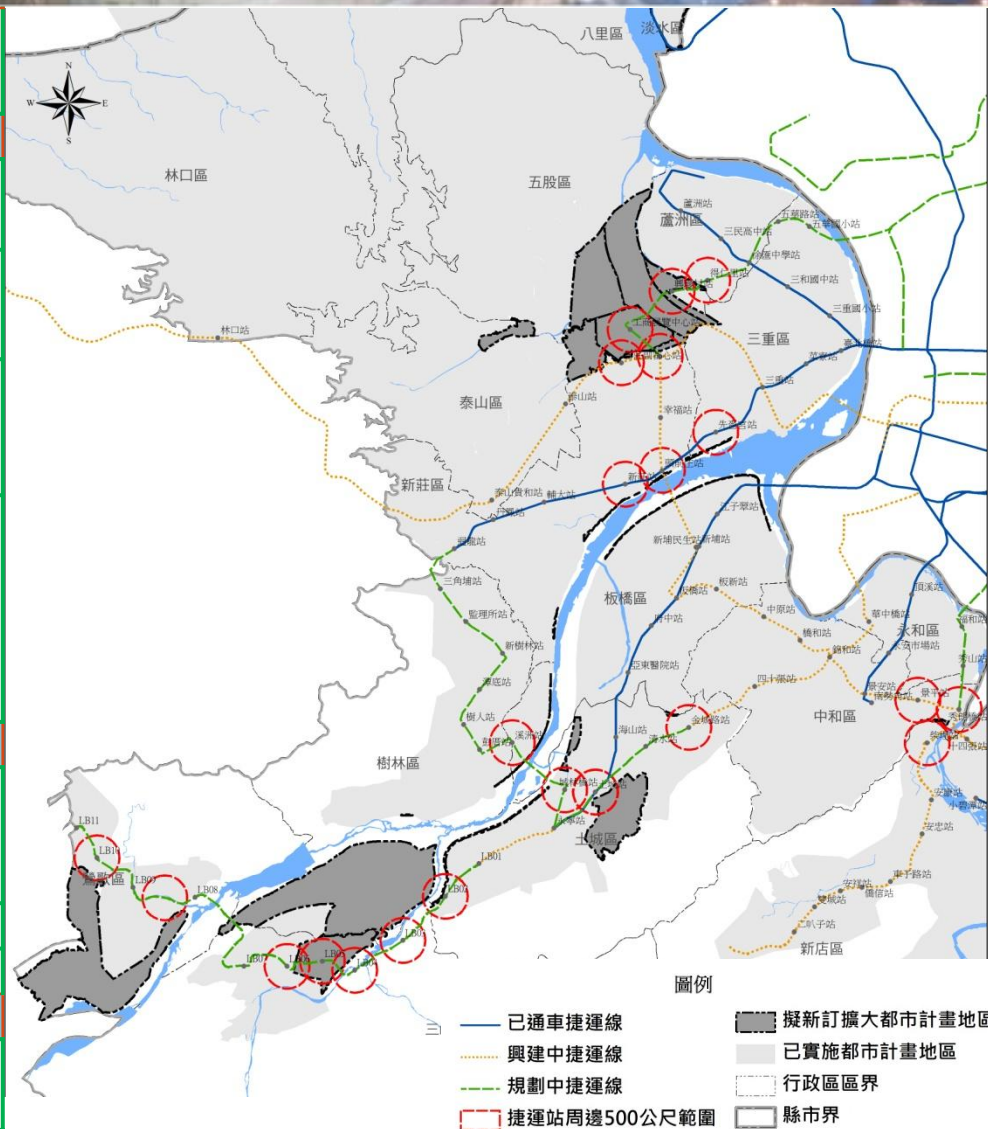


註：相關計畫人口、面積、機能等規劃內容仍以實際核准之計畫為準

新訂或擴大都市計畫

住商為主型(TOD發展) (745公頃)

新訂擴大都市計畫	2.擴大三重及蘆洲都市計畫	9.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)
區位分析		
場站500m範圍	環狀線興珍村站、得仁里站	板南線之土城站
既有都市計畫區發展率	三重都市計畫98%、蘆洲都市計畫113%	土城都市計畫175%
環境敏感	無屬環境敏感地區第1級土地	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	- 一般農業區、鄉村區 - 更寮國小、廟宇、工廠、派出所、幼稚園、中山高等	- 一般農業區、山坡地保育區、特定專用區 - 德霖技術學院、休閒農園、果園、工廠、中山高等
規模分析		
策略區目標年人口數	溪北策略區-低推計142萬人；高推計151萬人	溪南策略區-低推計167萬人；高推計：177萬人
計畫人口	9,700人	4,800人
計畫面積	58ha	162ha
機能分析		
規劃原則	親水生活社區 為主， 產業 為輔	生活與產業 機能
住宅使用	約15ha	約9ha

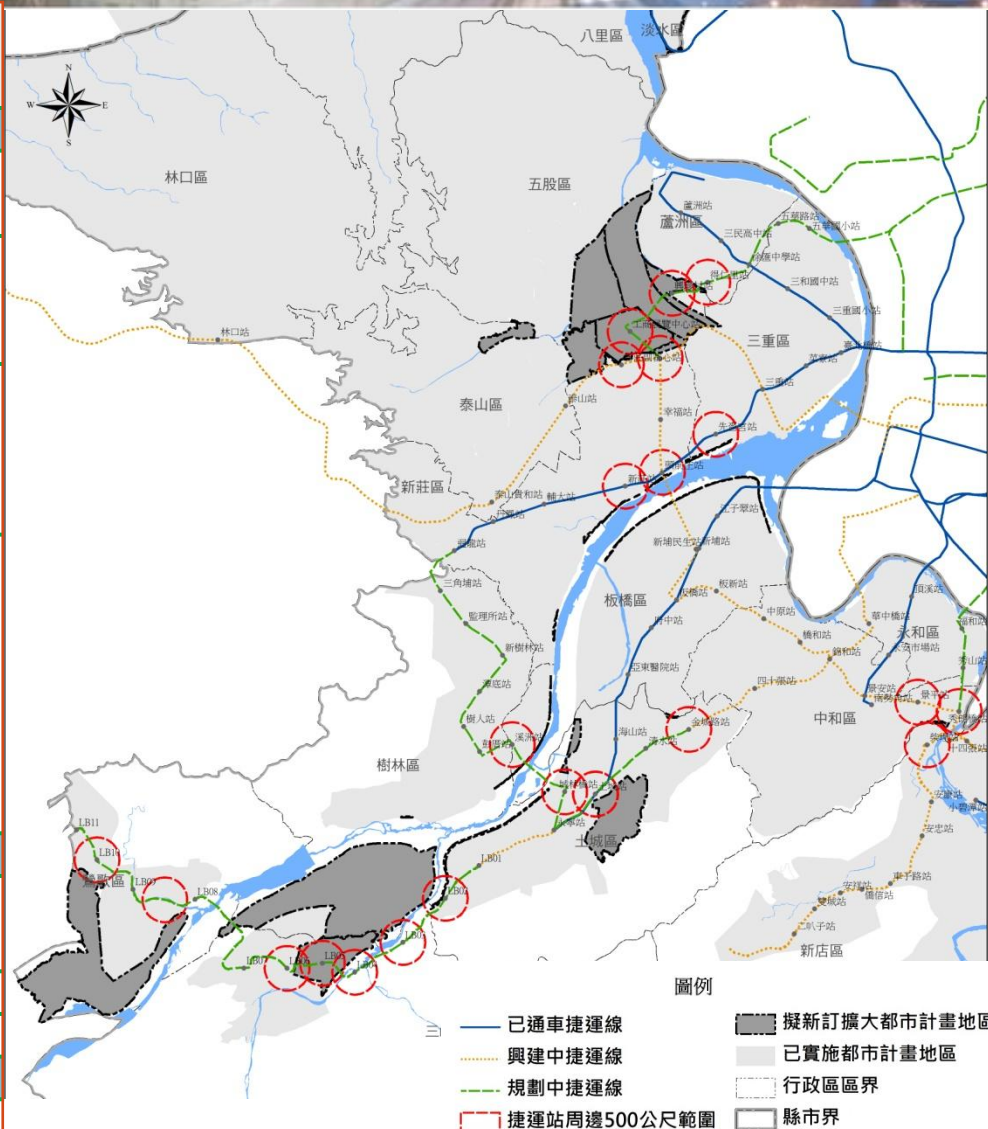


註：相關計畫人口、面積、機能等規劃內容仍以實際核准之計畫為準

新訂或擴大都市計畫

住商為主型(TOD發展) (745公頃)

新訂擴大都市計畫	10. 新訂三峽麥仔園都市計畫	12. 鶯歌都市計畫西側及南側
區位分析		
場站500m範圍	三鶯線橫溪站、三峽站	三鶯線鶯歌站、鶯桃路站
既有都市計畫區發展率	台北大學特定區125%、三峽都市計畫99%	鶯歌都市計畫77%、鶯歌鳳鳴都市計畫74%
環境敏感	無屬環境敏感地區第1級土地	西南隅部分為橋子頭遺址(4.75ha)、飲用水水源水質保護區(35.41ha)、規劃保護區或保育等相關分區
土地使用情形	• 特定農業區(非屬應維護農地存量地區) • 國立教育研究院廟宇、工廠等	• 一般農業區、山坡地保育區、河川區、特定專用區鄉村區、特定農業區(非屬應維護農地存量地區) • 陶瓷博物館、電力公司服務所、工廠、廟宇、活動中心、鶯歌高職等
規模分析		
策略區目標年人口數	三鶯策略區-低推計：24萬人；高推計：26萬人	
計畫人口	15,000人	44,200人
計畫面積	128ha	397ha
機能分析		
規劃原則	生活與產業機能及新興產業需求	居住機能為主，產業為輔
住宅使用	約37ha	約99ha



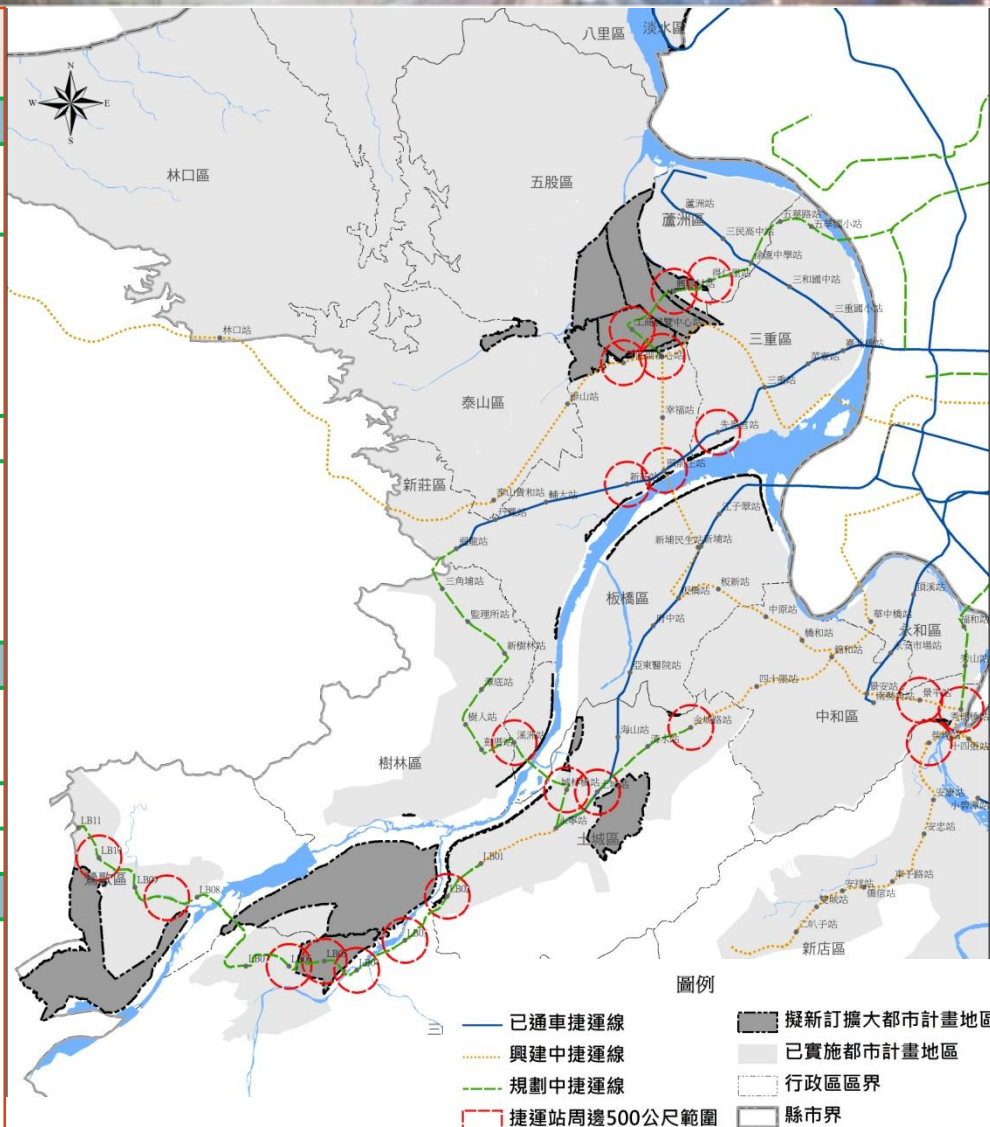
註：相關計畫人口、面積、機能等規劃內容仍以實際核准之計畫為準

新訂或擴大都市計畫

產業為主型

(871公頃)

新訂擴大都市計畫	5.新北產業園區
區位分析	
場站500m範圍	環狀線新北產業園區站、工商展覽中心站、機場線新莊副都心站
既有都市計畫區發展率	新莊都市計畫96% 五股都市計畫117% 三重都市計畫98%
環境敏感土地使用情形	無屬環境敏感地區第1級土地 - 工業區 - 工廠(公司)、加油站、興化國小、公園、加油站、工商展覽中心等
規模分析	
策略區目標年人口數	溪北策略區-低推計142萬人；高推計151萬人
計畫人口	-
計畫面積	133ha
機能分析	
規劃原則	屬既有之原非都市土地編定之工業區，考量都市計畫區縫合納入都市計畫地區，並配合工業主管機關之產業園區升級發展等方向規劃適當之分區
住宅使用	視工業主管機關發展需求



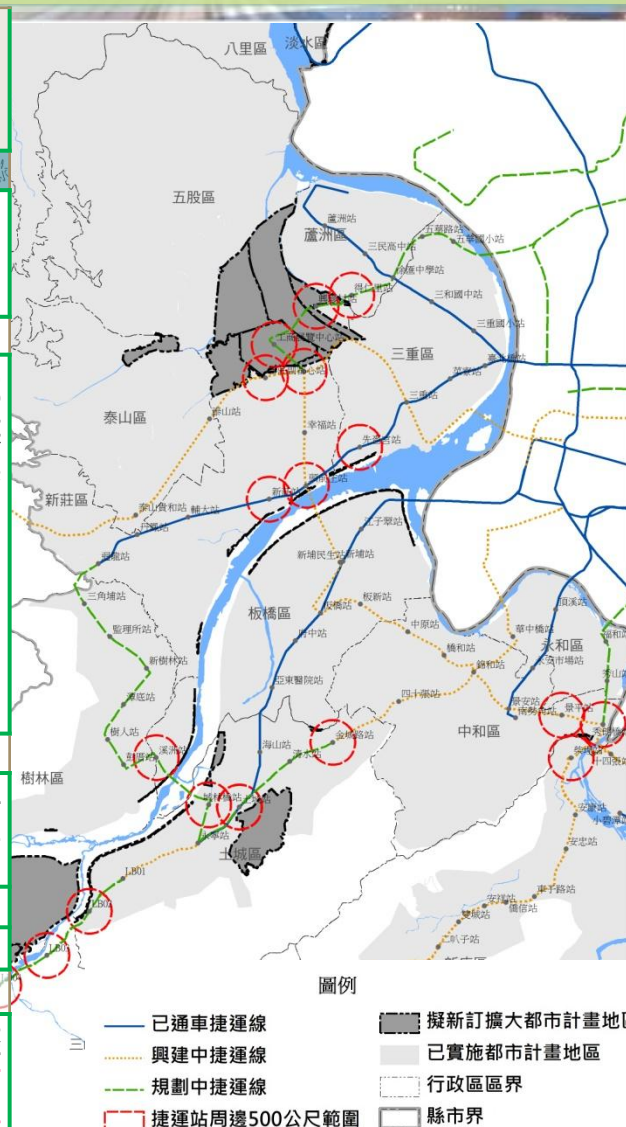
註：相關計畫人口、面積、機能等規劃內容仍以實際核准之計畫為準

新訂或擴大都市計畫

產業為主型

(871公頃)

新訂擴大都市計畫	3.泰山楓江	6.擴大五股都市計畫與新北產業園區及泰山楓江間	7.新莊都市計畫北側至新北產業園區間	11.大柑園地區
區位分析				
既有都市計畫區發展率	五股都市計畫117%、新莊都市計畫發展率96%、泰山都市計畫176%、			台北大學特定區發展率125%、三峽都市計畫99%
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(非屬應維護農地存量地區) - 中港大排、廟宇、工廠、抽水站、高爾夫球練習場、加油站、貨車教練場等	- 一般農業區 - 中山高、大窠溪等	- 一般農業區 - 工廠等	- 一般農業區、鄉村區、特定農業區(非屬應維護農地存量地區) - 工廠、柑園國小、小學、派出所、加油站、活動中心、廟宇、國3等
規模分析				
策略區目標年人口數	溪北策略區-低推計142萬人；高推計151萬人			三鶯策略區-低推計24萬人；高推計26萬人
計畫人口	--	-	--	--
計畫面積	82ha	28ha	13ha	615ha
機能分析				
規劃原則	產業機能，並整合未登記工廠輔導轉型需求	因應都市計畫縫合現況使用為主，長期視發展需求檢討土地使用	產業機能	產業機能，並整合未登記工廠輔導及新興產業需求
住宅使用	-	-	-	視在地及主管機關發展需求



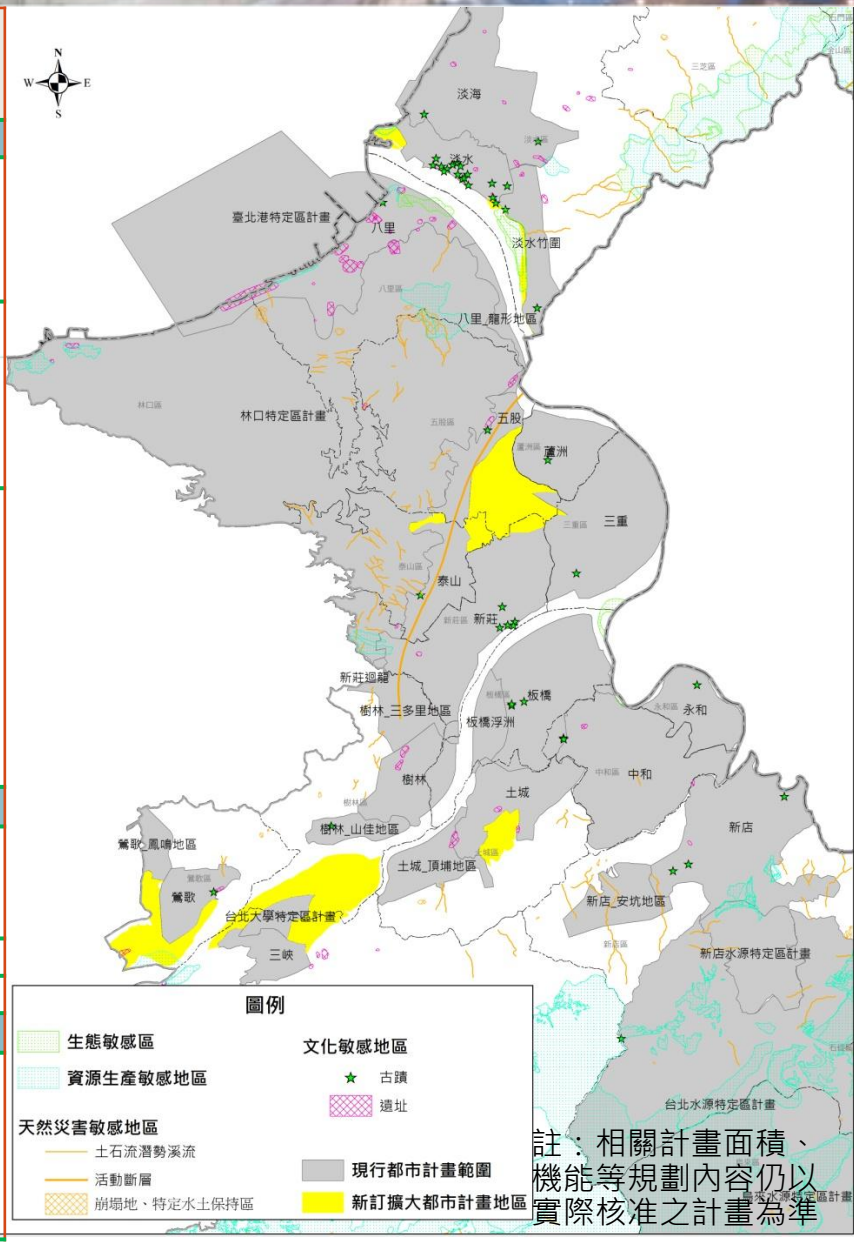
註：相關計畫人口、面積、機能等規劃內容仍以實際核准之計畫為準

新訂或擴大都市計畫

管制為主型

(342公頃)

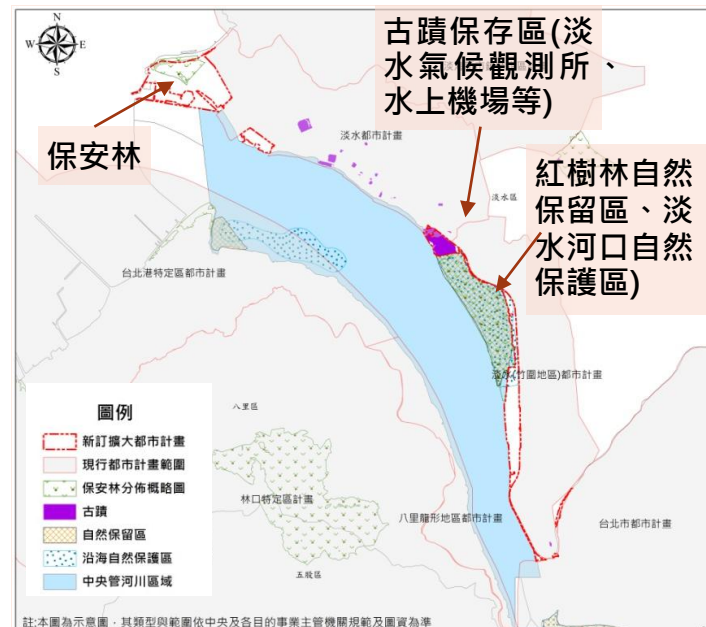
新訂擴大都市計畫	8.二重疏洪道非都土地	13.淡水都市計畫西側	14.淡水(竹圍地區)都市計畫間外圍非都土地
區位分析			
既有都市計畫發展率	五股都市計畫117%、三重都市計畫98%、蘆洲都市計畫113%	淡水都市計畫138%	淡水(竹圍地區)122%
環境容受區	淡水河洪水平原一級管制區	北隅部分為保安林(約9.8ha)，規劃為保護區或保育等相關分區	多屬自然保留區(約41.66ha)及古蹟保存區(氣候觀測所等)，規劃為保護區或保育等相關分區
土地使用情形	- 河川區 - 二重疏洪道、河濱公園停車場等	- 特定農業區 - 後備動員管理學校、淡水海營所淡水觀光漁市場海巡署第2總隊教育大樓、福容飯店、漁人碼頭等	- 特定農業區、鄉村區、一般農業區、特定專用區河川區 - 廟宇、教堂、氣候觀測所、紅樹林等
規模分析			
策略區目標年人口數	溪北策略區-低推計142萬人；高推計151萬人	北觀策略區-低推計45萬人；高推計47萬人	
計畫人口	-	-	-
計畫面積	237ha	55ha	50ha
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	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主管機關相關規範及使用管制為主	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主管機關相關規範及使用管制為主



補充說明-新訂或擴大都市計畫

■環境敏感地區第1級使用分區劃設

- 二重疏洪道、淡水都市計畫西側、淡水(竹圍地區)都市計畫間外圍之**管制型新訂或擴大都市計畫**，係考量**保育與積極管制需求**及**既有都市計畫區整併之完整性**等。以維持原使用為原則，依使用現況劃定適當分區，屬**環境敏感地區土地**規劃為**保護區或保育等相關分區**，並依**主管機關相關規範及使用管制**為主
- 住商為主型(因應TOD)**之擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)、鶯歌都市計畫西側及南側，有部分屬**遺址及飲用水水源水質保護區**，明訂應**規劃為保護區或保育等相關分區**，並依**主管機關相關規範及使用管制**為主



管制型			住商為主型(TOD發展)	
8.二重疏洪道非都土地	13.淡水都市計畫西側	14.淡水(竹圍地區)都市計畫間外圍非都土地	9.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)	12.鶯歌都市計畫西側及南側
淡水河洪水平原二級管制區	北隅部分為保安林(9.8ha)，規劃為保護區或保育等相關分區	多屬自然保留區(41.66ha)及古蹟保存區(氣候觀測所等)，規劃為保護區或保育等相關分區	東隅部分為平頂山遺址(0.37ha)，規劃為保護區或保育等相關分區	西南隅部分為橋子頭遺址(4.75ha)、飲用水水源水質保護區(35.41ha)，規劃為保護區或保育等相關分區

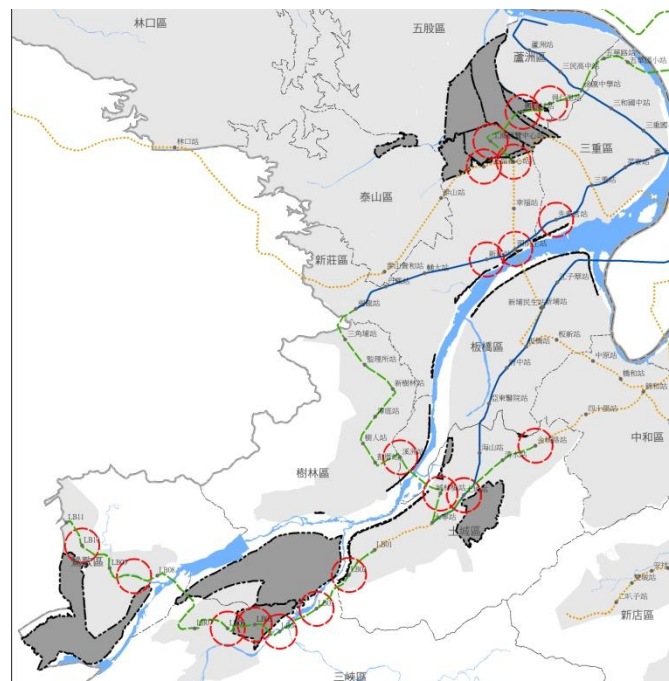
註：本圖為示意圖，其類型與範圍依中央及各目的事業主管機關規範及圖資為準

補充說明-新訂或擴大都市計畫

■住商為主型(TOD發展) 之規模(30~80公頃)

- 本計畫住商為主型及住商為主型(TOD發展)之新訂或擴大都市計畫區，主要皆考量**主城區既有都市計畫之計畫人口發展率達80%以上**，乃因應都市發展需求就既有都市計畫區周邊非都市土地納入
- 另為能整合土地使用與交通建設之發展，乃進一步就其中**有鄰近大眾運輸系統(捷運環狀線、機場捷運線、三鶯線等)之地區**，區分為**住商為主型(TOD發展)**，以利未來該等地區之新訂或擴大都市計畫擬訂時，**應配合捷運場站之佈局，以TOD發展核心概念進行土地整體規劃**，且捷運場站週邊土地整體與緊湊發展，強化商業服務機能，並以捷運場站為中心**落實綠色運輸與TOD發展**
- 故有關該等地區之計畫規模劃設非係僅考量因應大眾運輸系統發展之需要，按其服務範圍(場站鄰近300~500公尺)劃定30~80公頃之規模，且既有都市計畫之計畫人口發展率多已達80%以上，**不致產生都市發展用地過量供給，造成既有都市計畫發展停滯之排擠效應**

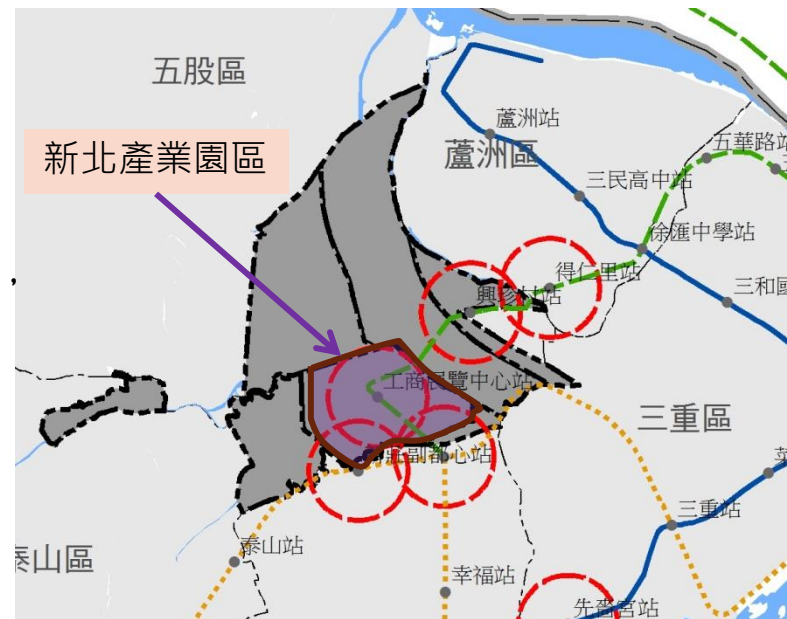
新訂擴大都市計畫	2.擴大三重及蘆洲都市計畫	9.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)	10.新訂三峽麥仔園都市計畫	12.鶯歌都市計畫西側及南側
場站500m範圍	環狀線興珍村站得仁里站	板南線之土城站	三鶯線橫溪站、三峽站	三鶯線鶯歌站、鶯桃路站
既有都市計畫區發展率	三重都市計畫98%、蘆洲都市計畫113%	土城都市計畫175%	台北大學特定區125%、三峽都市計畫99%	鶯歌都市計畫77%、鶯歌鳳鳴都市計畫74%
策略區目標年人口數	溪北策略區-低推計142萬人；高推計151萬人	溪南策略區-低推計167萬人；高推計177萬人	三鶯策略區-低推計：24萬人；高推計：26萬人	
計畫人口	9,700人	4,800人	15,000人	44,200人
計畫面積	58ha	162ha	128ha	397ha
規劃原則	親水生活社區為主，產業為輔	生活與產業機能	生活與產業機能及新興產業需求	居住機能為主，產業為輔
住宅使用	約15ha	約9ha	約37ha	約99ha



補充說明-新訂或擴大都市計畫

■新北產業園區納入都市計畫區說明

- 本計畫新訂或擴大都市計畫地區除係因應都市計畫地區發展飽和及配合城鄉發展外，另因應本市**產業型態轉型、都會區捷運路網**等整體條件改變，擬改變原各自都市計畫零散發展、界面衝突的局面，將**逐步辦理全市都市計畫之縫合整併**，以整合都市資源
- 新北產業園區**之新訂或擴大都市計畫地區，屬**既有編定已發展之產業園區**(原五股工業區)，位於三重、新莊及五股都市計畫區間之非都市土地，係民國73依據獎勵投資條例規定奉行政院核准編定之工業區，開發主體為新北市政府，就業人口約35,000人，廠家數約1,400家
- 故**非屬擬新開發之產業園區**，即係因應捷運沿線帶動產業用地之多元發展及考量主城區既有都市計畫區整併之完整性等，乃將其納入新訂擴大之範圍，並仍維持為產業型之發展定位，且明訂**規劃原則**：「屬既有之原非都市土地編定之工業區考量整體發展及都市計畫區縫合，納入都市計畫地區，並**配合使用現況及工業主管機關之產業園區升級發展**等方向，劃定適當之分區」。另後續於辦理新訂或擴大都市計畫實質作業程序時，應就對區內廠商營運現況、原使用強度、產業發展需求等納入檢討考量



補充說明-新訂或擴大都市計畫

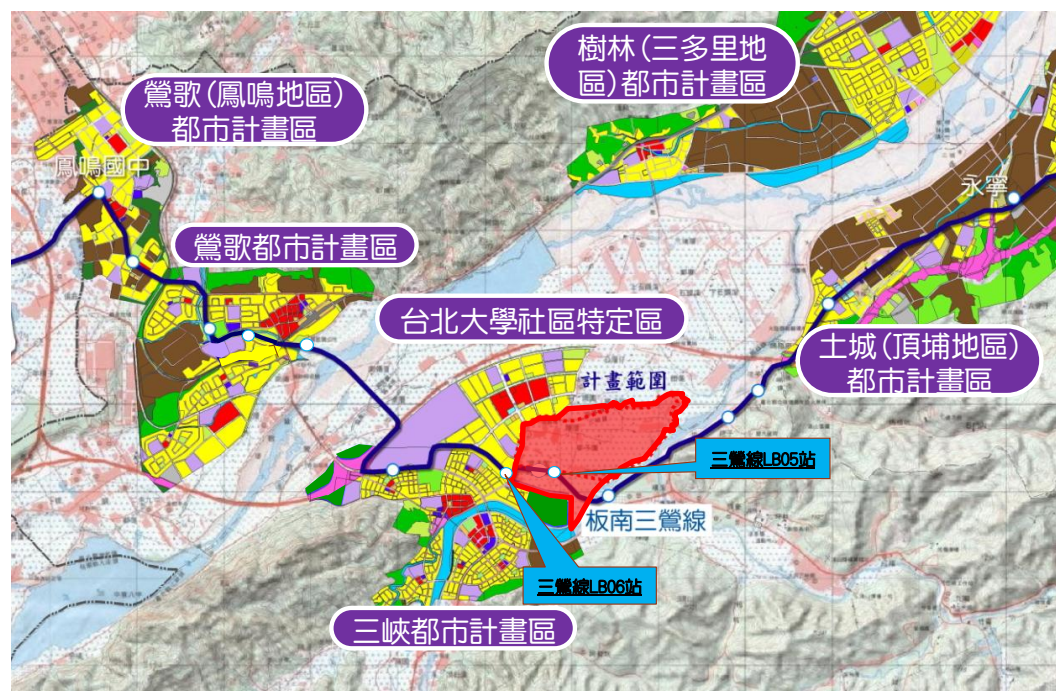
■新訂三峽麥仔園地區都市計畫之辦理階段

- 新訂三峽麥仔園地區都市計畫係為因應**既有都市計畫發展飽和**(台北大學特定區及三峽都市計畫)、**整合捷運三鶯線周邊發展**及因應**全市產業發展軸線布局**等，並作為境內非都市土地內**未登記工廠聚集區域(柑園地區等)轉型之示範火車頭**，乃以複雜度較低且較具可行之地區先行辦理新訂或擴大都市計畫，以誘導三峽地區朝向良性都市化及產業聚落發展，並促進生活及生產環境品質與土地之合理利用
- 本案已進行相關新訂都市計畫之規劃與審議作業中，且擬為後續辦理**大柑園非都土地新訂擴大都市計畫之示範區**，故乃列入為**第一階段辦理**之地區

既有都市計畫發展飽和，儲備都市及產業發展腹地

整合捷運建設帶動地方發展，創造生活、生態及產業共生環境

整合不適作農業區檢討與未登記工廠輔導，作為未登記工廠聚集區域轉型之示範火車頭



補充說明-新訂或擴大都市計畫

■新訂或擴大都市計畫之推動年期

- 第一階段：103年-115年辦理
- 第二階段：原則於115年以後辦理，並視城鄉發展狀況及都市計畫區發展情形等，納入本計畫後續通盤檢討
- 暫不納入新訂擴大都市計畫範圍：「鶯歌都市計畫西側及南側非都土地」將視第一、二階段發展情形於後續區域計畫通檢時再行研議辦理。

城鄉發展核心地區+捷運第一環(環狀線第1階段100-105年)+第二環(萬大-中和-樹林線103-107)+捷運安坑線(106-110年)

第一階段

大漢溪北都市計畫地區 1.擴大五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫(審議中) 2.擴大三重及蘆洲都市計畫(辦理中) 3.泰山楓江非都土地(辦理中) 5.新北產業園區 6.擴大五股都市計畫與新北產業園區及泰山楓江間非都土地 7.新莊都計區北側至新北產業園區間非都土地 8.二重疏洪道非都土地

大漢溪南都市計畫地區 9.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)(審議中)

人口增長新市區+捷運第三環(三鶯線(106-112)、機場線(-104)+捷運綠山線(-107))

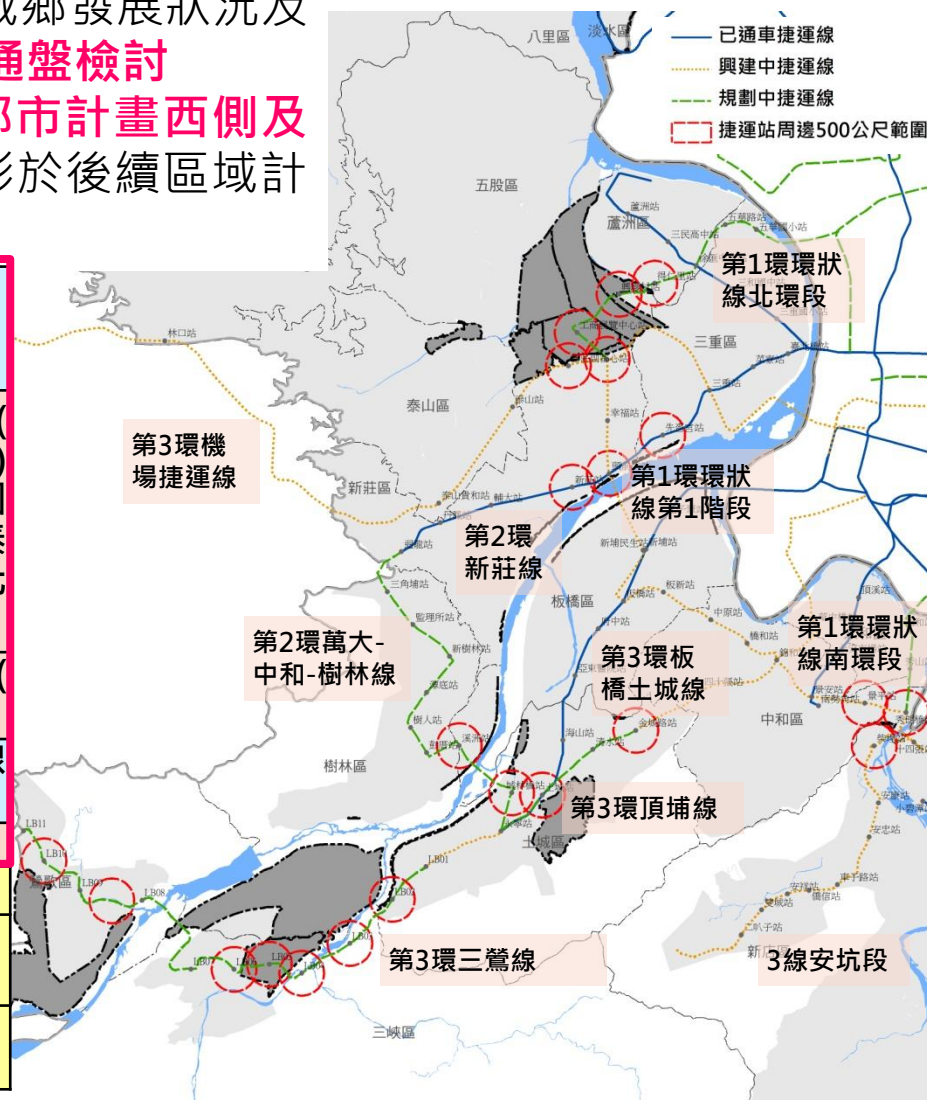
三鶯地區 10.新訂三峽麥仔園地區都市計畫(審議中)

第二階段

三鶯地區 11.大柑園非都土地

大漢溪北都市計畫地區 4.泰山、五股間非都土地

台北港灣地區 13.淡水都市計畫西側
14.淡水(竹圍地區)都市計畫間外圍非都土地



簡報內容

CONTENT

- 一、發展預測
- 二、城鄉發展模式
- 三、城鄉發展次序
- 四、應辦及配合事項
- 五、相關單位意見回應



新北市政府應辦及配合事項

類別	應辦及配合事項	主協辦機關	辦理時程
本計畫變更或通盤檢討	● 配合環境敏感地區、災害潛勢地區分布地圖、區域計畫法等修法內容、中央擬定之原住民族土地特定區域計畫、都會區域計畫或特定區域計畫、農委會提供優良農地、特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更及農地分類分級劃設成果等、海岸保護區檢討等作業。 ● 本計畫擬定過程中或擬定完成後，如國土計畫法(草案)完成立法，據以轉換為新北市國土計畫，如本計畫業經公告實施，本計畫停止使用	主辦：城鄉發展局	本計畫公告實施後，配合中央相關作業或計畫擬定等辦理進度
辦理都市計畫檢討、都市計畫整併及新訂或擴大都市計畫作業	● 檢討都市計畫農業區土地使用管制。 ● 位處高山地區之都市計畫區應辦理通盤檢討，降低土地使用開發強度。 ● 開發案應進行逕流總量管制，規範透水面積、留設滯洪與蓄洪緩衝空間，並加強水資源回收利用。 ● 重要濕地若位於都市計畫區，公有土地應優先檢討劃設或變更為相關保護、保育分區或用地，並依明智利用原則修訂相關管理事項內容。 ● 依本計畫分階段辦理新訂或擴大都市計畫、都市計畫整併作業 ● 就已發布實施之都市計畫，應依本計畫指導原則及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」盡速辦理通盤檢討，加強土地使用管制	主辦：城鄉發展局	經常辦理
檢討劃設開發利用申請設施型使用分區變更區位	檢討申請設施型使用分區變更之區位，應邀集相關局處室共同劃設，並徵詢及協調各開發利用型態之中央目的事業主管機關劃設意見及需求	主辦：城鄉發展局	本計畫公告實施後2年內

簡報內容

CONTENT

- 一、發展預測
- 二、城鄉發展模式
- 三、城鄉發展次序
- 四、應辦及配合事項
- 五、相關單位意見回應



相關機關意見處理情形

編號	機關	意見	處理情形
07	經濟部水利署	2.第三章 發展預測 (1)本計畫p3-7~p3-8表3.1-5係採節水趨勢情境之生活用水需求及低成長之工業用水需求計算各地區未來自來水需求量，建議宜採趨勢情境之生活用水需求及中成長之工業用水需求計算為妥，以免低估未來用水需求及造成誤解。(例如依表3.1-5所列桃園地區水源可滿足需求，惟經推估桃園地區未來仍有供水缺口)	1.遵照辦理。擬納入報告修正，增列情境二分析。 2.經依相關資料推估，假設目標年(115年)生活用水依照保守趨勢情境及工業中成長之情境下用水容受力可供約560萬人生活用水，及3,300公頃工業用水
		4.第六章 土地分區使用計畫 (2)目前新北市轄內部分地區仍位屬淡水河洪水平原管制區，依本計畫P.6.3、6.4之表6.2-1及表6.2-2所示，淡水河洪水平原管制區一級及二級管制區分別列為環境敏感地區第1、2級項目，然查二重疏洪道為淡水河洪水平原一級管制區，本計畫P.6-17表6.3-6之「環境容受」卻載「無屬環境敏感地區第1級土地」是否有誤，請查明；本計畫涉及淡水河平原管制區之部分（例如擴大五股（部分更寮及水碓）都市計畫），請計畫主辦單位再詳加審視是否有上開類似情形，請一併查明修正。	1.經查二重疏洪道屬淡水河洪水平原一級管制區，二重疏洪道西北側之擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫亦有二級管制區，惟該二級管制區業經經濟部水利署審核，正進行解除列管程序。 2.後續將依水利署等主管機關提供之相關圖資配合納入區域計畫及技術報告內容修正。

相關機關意見處理情形

編號	機關	意見	處理情形
09	交通部	3.為因應氣候變遷及極端氣候，建議重大交通建設計畫及土地使用計畫均應審慎評估、規劃及推動，落實都市離災、防災及救災的目標。 4.建議應更加重視智慧型交通基礎建設及應用，整合資通訊與運輸系統提升客貨運系統競爭力，協助產業發展，邁向智慧型城市的發展。	遵照辦理，除本計畫已納入相關防救災計畫指導內容，以為各局處管理、推動或執行相關交通建設計畫及土地使用計畫等之依循。並將納入於辦理整體開發地區、都市更新地區及新開發區(含新訂或擴大都市計畫區及得申請設施型使用分區變更地區等)應設置完善離災、防災及救災空間、設施與路線，以避免因都市擴張發展而造成防救災設施與空間不足課題，提供予市民更加安全的居住與生活環境。 建設智慧型交通是本市重要政策之一，本府交通局亦已逐步整合資通訊與運輸系統，推動智慧型交通基礎建設及應用，如ITS系統建置等已納入本市交通白皮書等相關政策內容與推動計畫中，將持續整合辦理，以落實智慧城市之發展。
10	內政部營建署城鄉發展分署	3.土地空間利用計畫提及城鄉發展次序，對於「第1優先：都市計畫地區之推動都市更新地區及整體開發地區」與「第2優先：都市計畫農業區」之相關論述較為缺乏，建議補充相關地區其區位範圍及規劃構想，以作為引導都市計畫、部門計畫及非都市土地使用之依據。	遵照辦理，將納入技術報告內容修正。

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