

新北市區域計畫(草案)

104.09.11

內政部區域計畫委員會 第11次專案小組會議

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

簡報內容

CONTENT

- 一、計畫執行進度
- 二、「都市發展」相關內容
- 三、都市更新指導原則
- 四、提會討論問題
- 五、第10次專案小組意見回應



執行進度

研究規劃階段

工作計畫書 100.06.15
100.06.30

↓ 新北市區域計畫工作小組

期初報告 100.07.21
100.10.14

↓ 民眾座談會100.9~100.10
計10場次

期中報告 100.10.28
101.01.25

↓ 專家座談會(I、II)100.12.30

期末報告 101.02.17
101.05.16

↓ 民眾座談會101.4.27
專家座談會(III、IV)101.5.3
公告徵求意見101.4.20~101.5.19

修正本 101.07.05
介紹網頁 101.10.11

- 全國區域計畫及修正案
- 區域計畫相關法令修法

↓ 總結報告
區域計畫說明與圖資
整合網頁

區域計畫擬定審議階段

區域計畫
書圖草案 101.10.~101.12

↓ 公展
說明會 101.12.26 ~102.01.24
102.01.02~102.02.27計30場次

↓ 新北市區委會審議
專案小組102.06.07~102.10.15(9次)
大會審議102.05.03、102.12.04

↓ 102.12.26北府城規字第1023343628號函

內政部區委會審議
專案小組103.06.24~103.10.23(9次)
大會審議103.12.11(報告案)
專案小組104.06.18(第10次)
專案小組104.09.11(第11次)

↓ 內政部核定

↓ 公告實施

↓ 製定非都市土地使用分區及
使用地編定圖(新北市政府)

↓ 內政部核備

↓ 實施管制

政策環評階段

政策主文：區域計畫
附冊：政策評估說明書

↓ 102.12.25 北
府城規字第
1023343967
號函

政策環境影響評估程
序(環保署)

公聽會103.1.17
諮詢會議103.8.19
書面意見104.2.24
意見徵詢會議104.4.29
環評第286次大會104.7.15

政策環評之徵詢意
見供納入審議及核
定計畫之參考

依營建署103.5.28內授營綜字第
1030805501號函「直轄市、縣
(市)區域計畫辦理政策環境影響評
估作業程序及書件建議事項」、
103.5.9 內 授 營 綜 字 第
1030804897號函、103.4.11內授
營綜字第1032906163號函、
103.3.7 內 授 營 綜 字 第
1030801989號函等辦理

內政部區委會專案小組審查

	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 檢討土地使用計畫、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	103.08.28
7	城鄉發展議題	3-4：全市及各 策略區之空間利用計畫 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 再提會3-1(住宅需求)、3-2(城鄉發展次序，新訂或擴大都市計畫區位等)	103.09.25
8	城鄉發展及其他	再提會3-3(區域性部門計畫) 、 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	103.10.02
9	城鄉發展及其他	•以 都會區觀點 檢視 新訂或擴大都市計畫 之區位、機能、規模是否妥適 •部門計畫是否增列 住宅計畫 及其內容範疇	103.10.23
10	海岸及城鄉發展	•新北市區域計畫草案重點 • 海岸防護範圍 研析與管理 • 城鄉發展次序、新訂擴大都市計畫 、部門計畫內容、土地使用管制指導原則	104.06.18
11	城鄉發展及其他	• 都市發展 相關內容之妥適性 • 都市更新 指導原則	104.09.11

內政部區委會專案小組審查

「新北市區域計畫」第10次專案小組審查會議決議：

- (一)新北市政府評估無法於短期內完成海岸防護區相關內容，惟將配合修正新北市區域計畫（草案）將是項**工作辦理時程修正為「配合內政部『整體海岸管理計畫』與相關子法制訂作業、各項海岸資源調查規劃與資料庫建置工作等時程辦理」**；此外，因計畫書（草案）已納入海岸防護範圍相關內容，亦指明應配合辦理檢討變更之都市計畫，是該相關內容原則予以同意，並請酌予補充說明位於海岸防護範圍之相關都市計畫檢討變更指導原則。
- (二)本案業於103年間召開9次專案小組審查會議，原則應尊重前9次專案小組審查結果，惟為使計畫內容更臻完整，請新北市政府**將本次出席委員及機關代表意見納入規劃參考**。

已配合將相關意見納入計畫內容修正或補充說明辦理

簡報內容

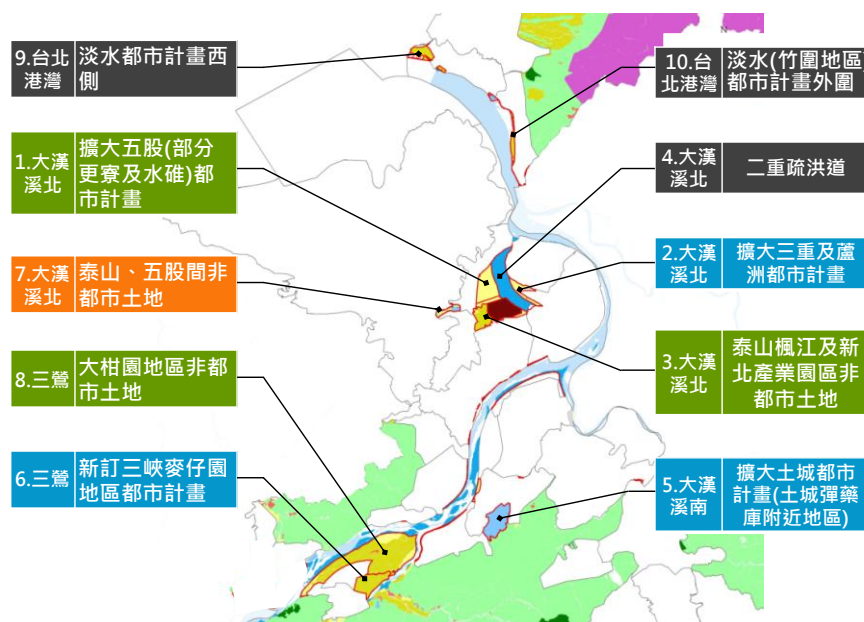
CONTENT

- 一、計畫執行進度
- 二、「都市發展」相關內容
- 三、都市更新指導原則
- 四、提會討論問題
- 五、第10次專案小組意見回應



都市計畫整體指導原則

都市 成長	● 都市計畫整併縫合	● 整合城市資源，打破原本個別地域發展之藩籬 ● 整體檢討住商工等各類土地使用規模，強化與補足商業機能 ● 以全市的觀點通盤檢討區域性公共設施用地需求，提升公共設施水準 ● 檢討都計區間道路系統銜接界面，串連交通系統並提昇服務水準 ● 整合檢討各捷運場站機能分工與相關使用管制原則等 ● 檢討原界面緩衝土地之利用與管制，強化生態體系
	● 新訂或擴大都市計畫	● 因應主城區內環產業結構改變及向外環移動、既有都市計畫發展飽和、人口成長與居住品質提升、都市計畫縫合需求等，就主城區既有都市計畫區間或周圍地區辦理新訂或擴大都市計畫



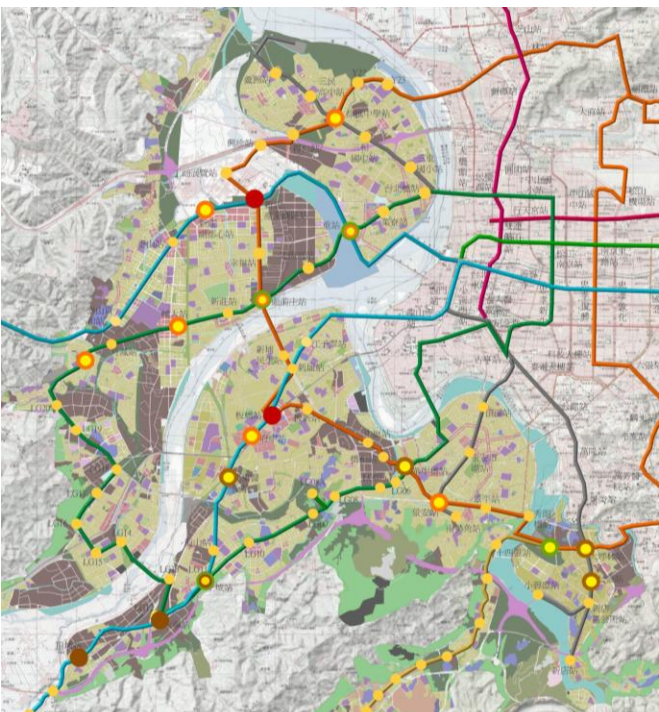
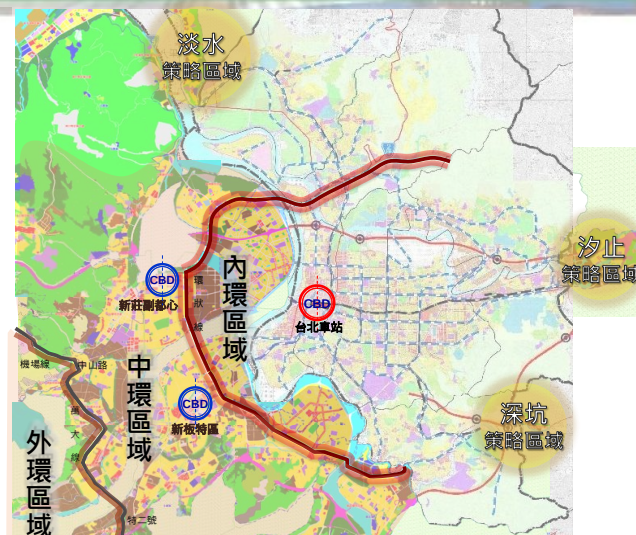
都市計畫整體指導原則

● 內環線土地 使用轉型

- 因應都市發展與捷運路網結構，**主城區捷運內環地區產業用地透過土地使用轉型**，進行產業升級、塑造空間環境及提供開放空間
- 鼓勵及支持**內環地區閒置工業區轉型**，以**商業及服務業**為主、產業升級為輔，配合人口政策**適度規劃住宅區**
- 中環地區為住宅及產業混合，產業朝高附加價值為主，住宅、商業為輔；外環地區原則保持產業使用彈性，增加產業用地
- 依本市訂定之「**新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略**」，為工業區、產業園區變更案件審議之依循，需整體考量**強化鄰里關係與規劃提供公共或公益設施**、交通動線的布局並具**後期帶動與引導效益**

● Station City 與土地 使用整合

- **TOD導向Station City發展**，以**雙捷運交會站轉乘節點**為成長極，帶動都市發展
- **捷運交會站周邊整體緊湊發展**，強化**商業服務機能**及軌道及幹線公車周邊**人本交通串連**
- 視需求部分地區考量正面表列土地使用類型容積獎勵上限及住商容積配套等；落實都市設計
- 擴大土城、擴大三重及蘆洲、新訂三峽麥仔園等**3處住商型(TOD發展)新訂或擴大都市計畫地區**



都市計畫整體指導原則

● 整體開發及開發地區

- 落實低碳、透水、生態城市發展，與水共存並減緩都市熱島效應與能源消耗，**強化綠覆率、雨水貯留置洪設施、透水率改善**等
- 具備帶動**周邊地區整合發展效能**
- 捷運場站周邊土地強化商業服務機能及人本交通串連，提高大眾運輸使用率
- 強化**河岸高灘地可及性之串連**
- 主要道路**沿線綠廊串連**
- 公園綠地等**地區型及區域型公設回饋**
- 考量人口稠密地區之**公共安全**，盤點公共設施布設、產業活動及物料輸送基礎建設現況，並研擬必要之防救災計畫

都市計畫

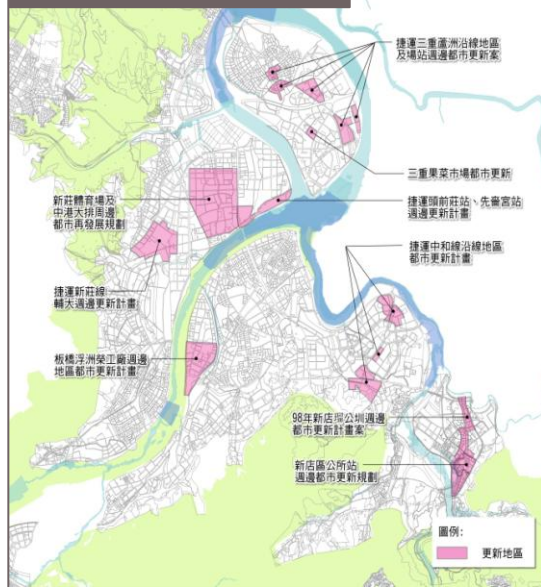
● 都市更新地區

- 鼓勵「**社區自主型**」、「**整建維護型**」都市更新，並以「簡易都更」及「民辦為主、公辦為輔」原則，彈性輔以「老屋翻新」等機能提升方式進行
- 配合都市發展、居民意願、原有社經關係及人文特色，並整合大眾運輸沿線轉型能量，回應人口結構變遷、社會公益與創新升級需求等，劃定更新地區
- 就高速鐵路及捷運場站等重要交通服務設施周邊一定距離地區、水岸地區周邊適合再開發地區、亟需振興老舊設施經濟產業地區或配合重大發展建設需要、重塑都市機能，優先**推動公辦策略性都市更新**
- 選擇重要公共環境改造，促進都市再生，以「**都市針灸**」方式進行改善，**包括人行道、重要公共建築、古蹟、建築立面**
- 採重建、整建維護並重，並以**地震災害潛勢之人口密集及建物窳陋、耐震度不足**等地區優先辦理

整體開發地區



推動都市更新地區



都市計畫整體指導原則

都市綠色網路發展

都市計畫

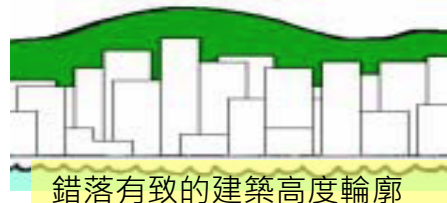
●都市熱效應改善

- **建置都市綠空間，減少不透水率**
 - 加強都市保水，減輕都市化過程不透水率之變化影響地表逕流導致雨洪及微氣候的改變，規範及增加透水鋪面面積，減少都市雨洪與增加地下水補注，減緩都市熱島效應
 - 增加城市開放空間，降低建蔽率，**調降建築開發建蔽率及開挖率10%，規範空地透水達80%以上**；加強都市內單一功能綠地綠帶之互相連結，營造道路綠廊道，建構通透風廊與高綠蔭環境；法定空地集中留設與沿街面建築退縮留設綠帶
- **風環境改善**
 - 以都市設計及建築開發提升都市氣候環境品質，建立**風環境管制原則**，確保都市微氣候環境品質及都市景觀的維護。河岸建物設計藉環境風的深入對流以降低都市的熱島效應，促進環境通風的效益，並改善水岸都市景觀。

都市計畫

● 產業區開發

- 除配合政策導引設置產業園區外，應能落實本市產業群聚
- 因應整體開發區、新訂或擴大都市計畫地區等整體發展需求，帶動地方就業與居住發展
- 重要交通道路經過地區
- 配合引導未登記工廠輔導轉型進駐需求



都市計畫整體指導原則

四大面向都市計畫相關指導內容

國土 保育	1.指認環境敏感地區分布區位，並逐一明列各策略分區內應配合保護、保育或防災需要，檢討土地使用計畫，並變更為保育適當使用分區、用地之既有都市計畫區。 2.逐一明列應依據淹水、土石流、地震等災害潛勢脆弱度評估資料進行都市計畫檢討之既有都市計畫區。 3.具體指出特定範圍，指明應就山坡地住宅與其他建築開發加強防災與開發管制。
海岸 海域	1.配合沿海保護區之自然、一般保護區之範圍檢討，逐一明列應進行分區或土地使用管制修訂之都市計畫區。 2.指明優先辦理通盤檢討之都市計畫區，加強海岸防護保全，檢討海岸地區之土地使用計畫。
農地 維護	1.指明應維護應保留優良農地資源，並加強農地利用管理之都市計畫區。 2.配合漁港多元轉型及觀光休閒漁業發展，提出優先發展之潛力漁港。
城鄉 發展	1.指明應朝TOD導向Station City發展、捷運站周邊整體與緊湊發展之都市計畫地區。 2.提出應落實生態、低碳與透水城市發展及減緩都市熱島效應與能源消耗，強化綠覆率、雨水貯留滯洪設施、透水率改善之都市計畫地區。 3.提出應優先推動舊市區活化再造與閒置空間再利用之地區。 4.劃設新訂或擴大都市計畫地區。

都市計畫整體指導原則-國土保育

1. 指認環境敏感地區分布區位並逐一明列各策略分區內應配合保護、保育或防災需要檢討土地使用計畫，並變更為保育適當使用分區、用地之既有都市計畫區。

應配合環境敏感地區區位檢討之既有都市計畫區：

- 溪南策略區：板橋、板橋浮洲、中和、永和、土城、土城(頂埔地區)、新店及新店(安坑地區)都市計畫
- 溪北策略區：新莊、龍壽、迴龍地區(本市境內)、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、林口特定區(五股區)
- 汐止策略區：汐止都市計畫區
- 三鶯策略區：三峽、臺北大學特定區、鶯歌、鶯歌(鳳鳴地區)
- 北觀策略區：林口特定區(林口區及八里區)、八里(龍形地區)、臺北港特定區、淡水(竹圍地區)、淡水、淡海新市鎮特定區、三芝、石門、萬里(萬里、大鵬龜吼村)、金山、北海岸風景特定區、野柳風景特定區
- 東北角策略區：瑞芳、東北角風景特定區、平溪、十分風景特定區、雙溪、貢寮(澳底地區)都市計畫
- 大翡翠策略區：新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區計畫

2. 逐一明列應依據淹水、土石流、地震等災害潛勢脆弱度評估資料進行都市計畫檢討之既有都市計畫區。

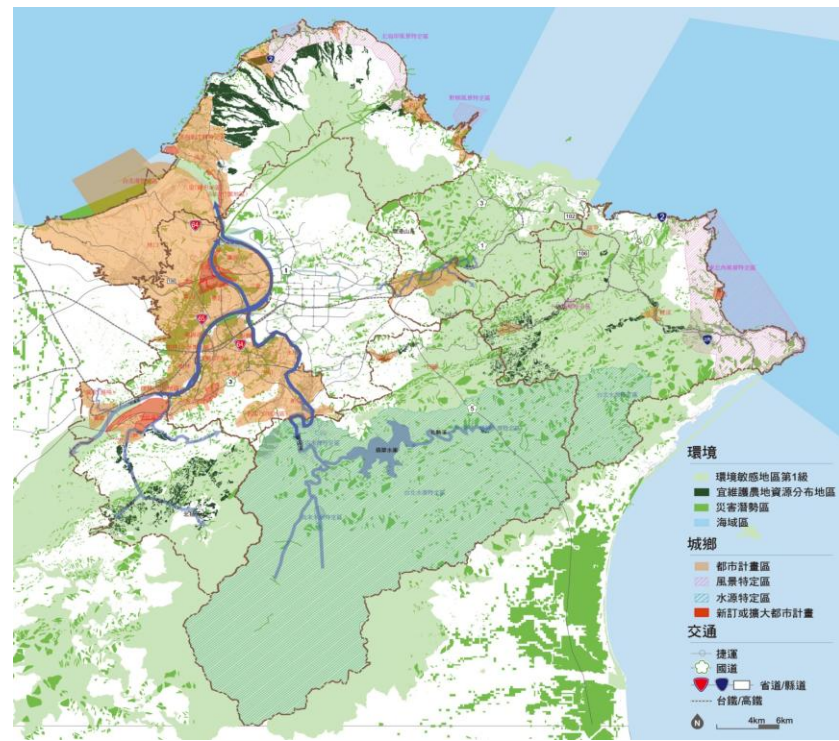
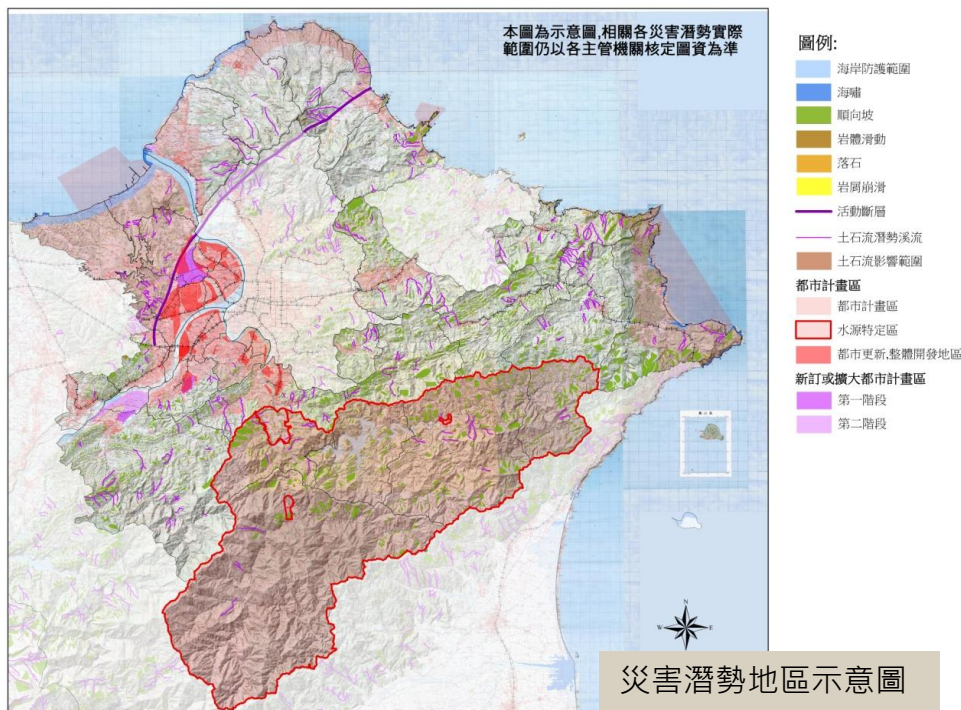
應依據災害潛勢脆弱度評估資料進行都市計畫檢討之都市計畫區：

- 溪南策略區應針對淹水、土石流、地震：板橋、板橋浮洲、中和、永和、土城、土城(頂埔地區)、新店及新店(安坑地區)都市計畫
- 溪北策略區應針對淹水、土石流、地震：新莊、龍壽、迴龍地區(本市境內)、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、林口特定區計畫(五股區)
- 汐止策略區應針對淹水、土石流：汐止都市計畫區
- 三鶯策略區應針對淹水、土石流：三峽、臺北大學特定區、鶯歌、鶯歌(鳳鳴地區)
- 北觀策略區應針對淹水、土石流、地震、核災：林口特定區(林口區及八里區)、八里(龍形地區)、臺北港特定區、淡水(竹圍地區)、淡水、淡海新市鎮特定區、三芝、石門都市計畫萬里(萬里、大鵬龜吼村)、金山、北海岸風景特定區、野柳風景特定區
- 東北角策略區應針對淹水、土石流、核災：瑞芳、東北角風景特定區、平溪、十分風景特定區、雙溪、貢寮(澳底地區)
- 大翡翠策略區應針對土石流：新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區計畫

都市計畫整體指導原則-國土保育

3. 具體指出特定範圍，指明應就山坡地住宅與其他建築開發加強防災與開發管制。

- 溪南策略區：新店、土城區
- 汐止策略區：汐止區
- 三鶯策略區：三峽、鶯歌區
- 北觀策略區：八里、淡水、三芝、石門、金山、萬里區
- 東北角策略區：瑞芳、貢寮、平溪、雙溪區
- 大翡翠策略區：新店南、深坑、石碇、坪林、烏來區



都市計畫整體指導原則-海岸海域

1. 配合沿海保護區之自然、一般保護區之範圍檢討，逐一明列應進行分區或土地使用管制修訂之都市計畫區。

- **北觀策略區**：就**臺北港特定區計畫**、**北海岸風景特定區**、**野柳風景特定區**、**萬里**、**金山**、**石門**、**三芝都市計畫**檢討調整為適當分區，並檢討修訂土地使用分區管制內容；並應就沿海保護區範圍都市計畫區及北海岸及觀音山國家風景特定區之範圍與相關管制等一併納入整合考量
- **東北角策略區**：**東北角風景特定區計畫**配合沿海保護區之自然、一般保護區之範圍檢討，檢討調整為適當分區，並檢討修訂土地使用分區管制內容。

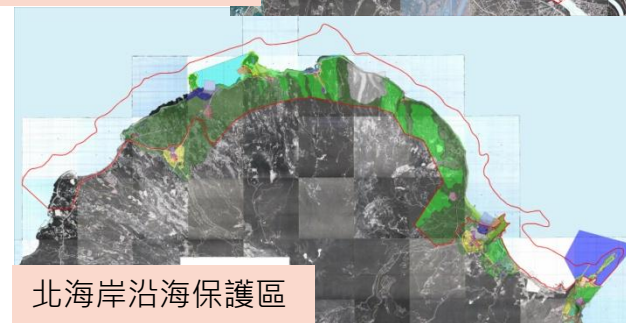
2. 指明優先辦理通盤檢討之都市計畫區，加強海岸防護保全，檢討海岸地區之土地使用計畫

為防治海岸災害，就海岸侵蝕、洪氾溢淹、暴潮溢淹、地層下陷、其他潛在災害等災害潛勢圖套疊分析，並綜整地方災害歷史或經驗，檢討劃設「海岸防護範圍」，以納入防災對策，並據以**檢討海岸地區之土地使用計畫**(都市計畫、非都市土地使用分區使用地及管理措施)，並整體規劃綜合治水對策，加強改善防洪排水、滯(蓄)洪及相關防護設施，以符合海岸防護需求，防治海岸災害與國土流失，保護民眾生命財產安全：

- **北觀策略區**：八里至林口區段海岸侵蝕潛勢；淡水、三芝、石門區、金山磺溪及萬里員潭溪出海口附近等洪氾易淹淹水潛勢區域，海岸地區之都市計畫(**北海岸風景特定區**、**金山**、**萬里**、**石門**、**淡水**、**三芝**、**淡海新市鎮特定區**、**臺北港特定區都市計畫**等)優先辦理通盤檢討。
- **東北角策略區**：貢寮、雙溪流域周邊等洪氾易淹淹水潛勢區域，海岸地區之都市計畫(**澳底**、**東北角風景特定區**等)優先辦理通盤檢討。

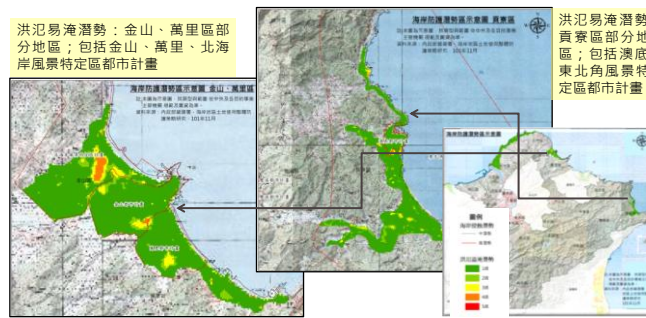
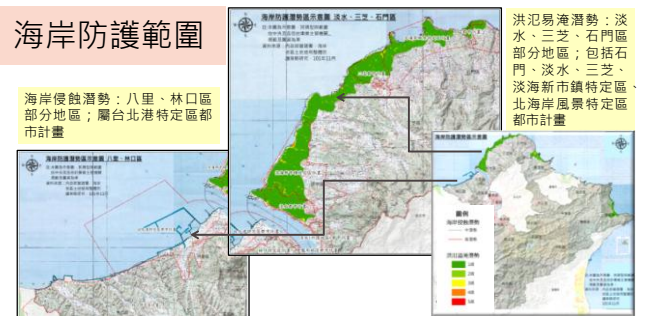


淡水河口保護區



北海岸沿海保護區

海岸防護範圍



都市計畫整體指導原則-農地維護

1.指明應維護應保留優良農地資源，並加強農地利用管理之都市計畫區。

- 宜維護農地資源之都市計畫農業區中已辦理農地資源分類分級者，包括平溪都市計畫、雙溪都市計畫、十分風景特定區計畫、坪林水源特定區計畫及部分之三芝都市計畫、金山都市計畫區、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規定，限縮第1種農業用地範圍之土地使用管制規定。
- 尚未納入農地資源分級分區劃設範圍之都市計畫農業區，包括北海岸風景特定區、臺北水源特定區計畫、新店水源特定區計畫、貢寮(澳底地區)都市計畫、東北角風景特定區計畫及部分之三芝都市計畫、金山都市計畫區、萬里(萬里、大鵬龜吼村)都市計畫農業區，後續農業主管機關仍應納入持續辦理農業發展地區分類分級劃設作業，並配合都市計畫通盤檢討等，就納入應維護農地資源者檢討限縮第1種農業用地範圍之土地使用管制規定。
- 於「應辦事項及實施機關」中納入「農地資源分類分級劃設推動作業」，就尚未納入農地資源分類分級劃設範圍之都市計畫農業區持續辦理農業發展地區分類分級劃設作業，俾便於辦理非都市土地使用檢討或各都市計畫通盤檢討時，配合分類分級劃設成果及就納入應維護農地資源者，檢討限縮農業區土地使用管制之需求
- 三芝、金山、萬里(萬里、大鵬龜吼村)、北海岸風景特定區、東北角風景特定區計畫貢寮(澳底地區)等都市計畫農業區定位為農漁生產休閒生活區，從事專業化農事生產供應大臺北地區農產，並發展精緻農業，及結合在地特色與觀光資源，發展休閒農業實踐半X半農鄉村生活，並具備都市風廊、水系生態與文化景觀功能；臺北水源特定區、新店水源特定區都市計畫農業區定位為鄉里農村休憩區，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，作為都市地景及環境之緩衝，維護生態資源及生物多樣性，並提供大臺北居民休憩場所；坪林水源特定區、平溪、雙溪、十分風景特定區都市計畫農業區定位為低碳生態農村區，發展有機農業，生態敏感地區推廣無毒農業生產方式，推動節能減碳生態農村並保護自然資源的完整性。

2.配合漁港多元轉型及觀光休閒漁業發展，提出優先發展之潛力漁港

- 較具發展潛力漁港包含金山磺港、淡水第二、萬里野柳、貢寮卯澳、瑞芳深澳等漁港優先發展。

都市計畫整體指導原則-城鄉發展

1. 指明應朝 TOD 導向 Station City 發展、捷運站周邊整體與緊湊發展之都市計畫地區	• 溪南策略區：板橋東、中和、永和、土城、新店區 • 溪北策略區：新莊、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林北及板橋西區 • 汐止策略區：汐止都市計畫區 • 三鶯策略區：三峽、鶯歌區
2. 提出應落實生態、低碳與透水城市發展及減緩都市熱島效應與能源消耗，強化綠覆盖率、雨水貯留滯洪設施、透水率改善之都市計畫地區。	改善都市熱島效應，以都市設計及建築開發提升都市氣候環境品質，建立風環境管制原則；加強都市保水，規範及增加透水鋪面面積，營造道路綠廊道，建構南北向通透風廊。應辦理之都市計畫區有： • 溪南策略區：板橋東、中和、永和、土城及新店北區 • 溪北策略區：新莊、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林北及板橋西區 • 汐止策略區：汐止 • 三鶯策略區：三峽、鶯歌區 • 北觀策略區：林口、八里、淡水、三芝、石門、金山、萬里區
3. 提出應優先推動舊市區活化再造與閒置空間再利用之地區。	• 溪南策略區：板橋東、中和、永和、土城及新店北區 • 溪北策略區：新莊、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林北及板橋西區 • 汐止策略區：汐止 • 三鶯策略區：三峽、鶯歌 • 北觀策略區：林口、八里、淡水、三芝、石門、金山、萬里區 • 東北角策略區：新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區計畫 • 大翡翠策略區：新店南、深坑、石碇、坪林、烏來區

都市計畫整體指導原則-城鄉發展

4.劃設新訂或擴大都市計畫地區。

- 編號1~6為第一階段辦理地區(編號6並配合於捷運三鶯線綜合規劃核定後辦理)，計3處住商型348ha(整體開發區180ha)、2處產業型399公頃(整體開發區291ha)及1處管制型237公頃，預估計畫人口約47,300人，新增住宅約83ha、商業22ha、產業149ha公共設施225ha(含25ha綠地)；編號7~10為第二階段辦理地區，計1處住商型32ha、1處產業型615公頃及2處管制型，預估計畫人口約30,300人，新增住宅約70ha。
- 相關計畫範圍、計畫人口、面積、機能等規劃內容仍以實際核准之計畫為準。

策略區	處數	新訂擴大都市計畫	類型	計畫面積 (公頃)	住宅區 (公頃)	計畫 人口	辦理階段
溪南	1	5.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)	住商為主(TOD)	162	9	4,800	第一階段
溪北	5	1.擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫	產業為主	143	8	8,000	第一階段
		2.擴大三重及蘆洲都市計畫	住商為主(TOD)	58	17	10,000	第一階段
		3.泰山楓江及新北產業園區非都市土地	產業為主	256	12	9,500	第一階段
		4.二重疏洪道非都市土地	管制為主	237	-	-	第一階段
		7.泰山、五股間非都市土地	住商為主	32	8	5,300	第二階段
		小計		726	45	32,800	
三鶯	2	6.新訂三峽麥仔園都市計畫	住商為主(TOD)	128	37	15,000	第一階段
		8.大柑園地區非都市土地	產業為主	615	62	25,000	第二階段
		小計		743	99	40,000	
北觀	2	9.淡水都市計畫西側非都市土地	管制為主	55	-	-	第二階段
		10.淡水(竹圍地區)都市計畫外圍非都市土地	管制為主	50	-	-	第二階段
		小計		105	-	-	
合計	10			1,736	153	77,600	

簡報內容

CONTENT

- 一、計畫執行進度
- 二、「都市發展」相關內容
- 三、都市更新指導原則
- 四、提會討論問題
- 五、第10次專案小組意見回應



都市更新指導原則

都市更新模式

- A.由「基地再開發」為主之更新模式，逐步推進到「地區再發展」以及「地域再生」，達成都市活化、再造與閒置空間再利用之永續發展。
- B.鼓勵「社區自主型」、「整建維護型」都市更新，並以「簡易都更」及「民辦為主、公辦為輔」為原則，彈性輔以「老屋翻新」等機能提升方式進行：
 - a.推動簡易都更，以加速老舊建物重建。
 - b.藉鼓勵民辦都更事業，加速環境改善及健全公共設施。
 - c.推動公辦都更，提升福祉與挹注公益設施。
 - d.鼓勵整建維護，以改善市容及提升居住機能，並選定優先推動地區，輔導社區申辦。

都市更新地區

- A.配合都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行調查及評估，並整合大眾運輸沿線環境轉型能量，回應人口結構變遷、社會公益與創新升級需求等，劃定更新地區，更新地區面積宜達一定規模以上，以逐步落實推動地域再生。
- B.就高速鐵路及捷運場站等重要交通服務設施周邊一定距離地區、水岸地區周邊適合再開發地區、亟需振興老舊設施經濟產業地區或配合重大發展建設需要、重塑都市機能，評估優先推動公辦策略性都市更新。以溪北策略區之三重、蘆洲、新莊等都市計畫區，及溪南策略區之板橋、永和、中和、土城、新店等都市計畫區、汐止區都市計畫區為優先推動地區。

都市更新指導原則

公共環境再造	A.選擇重要公共環境改造，促進都市再生，以「都市針灸」方式進行改善，包括人行道、重要公共建築、古蹟、建築立面等。 B.藉加強垂直綠面、綠廊串接、社區鄰里公園妝點、道路沿線綠帶留設，重點交通節點改善，地方商圈環境優化等，提高地區環境品質。 C.藉由社區規劃師針對城鎮風貌、景觀改善工程進行社區參與及考核督導，並於各階段計畫研擬、規劃設計、施工管理維護等，提供跨區域及跨領域的協力以落實跨域整合之專業服務。
都市防災	A.因應區域發展特性，都市更新策略採重建、整建維護並重，並以地震災害潛勢之人口密集及建物窳陋、耐震度不足等地區優先辦理，包括樹林、新莊、泰山五股、淡水、金山等區之都市計畫區，具地區公共安全、地區公共衛生、建築本身及居住機能等災害風險情況者。另經本府評估具有意願者亦得鼓勵辦理者優先推動。 B.整合災害預防等理念，檢討離災、防災及救災空間、設施等需求，以建立安全居住環境，提高舒適宜居品質。
民眾參與	建立都市更新溝通平台等互信機制，提高都市更新資訊透明化、對稱化與公平化促進民眾參與，並實現居住正義

簡報內容

CONTENT

- 一、計畫執行進度
- 二、「都市發展」相關內容
- 三、都市更新指導原則
- 四、提會討論問題
- 二、第10次專案小組意見回應



提會討論問題1

新北市轄內共有46處都市計畫，經查坪林都市計畫、新店水源特定區計畫等都市計畫之計畫人口達成率未達50%。因新北市區域計畫（草案）業已納入「辦理都市計畫之檢討、都市計畫整併及新訂或擴大都市計畫作業」該執行計畫，是為使區域計畫對於後續都市計畫檢討具有指導功能，請新北市政府補充各都市計畫之計畫人口達成率、都市發展用地發展率，並說明相關因應策略。

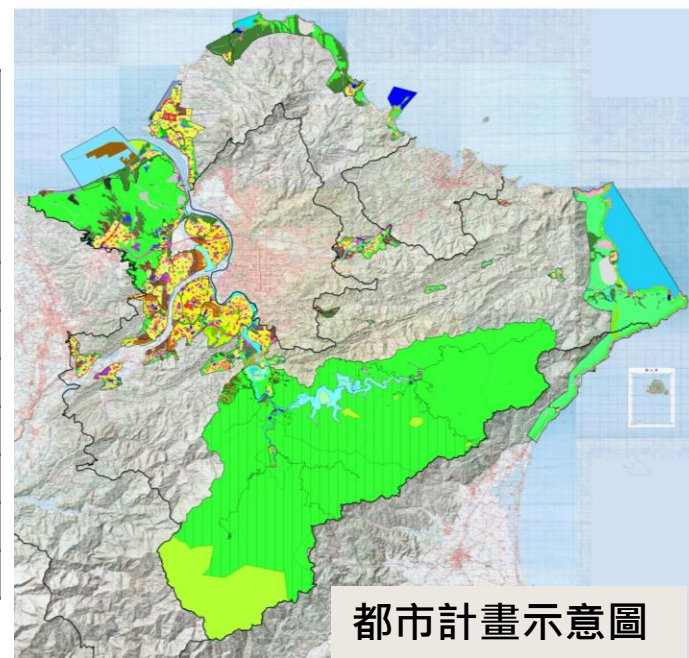
■46處都市計畫區面積約1,246km²，佔全市土地約60%；**都市發展地區**約242km²，估計畫總面積之**19%**；**非都市發展地區**（包括農業區、保護區、風景區、河川區等）約1,004km²，估計畫總面積之**81%**。

■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佔全市人口
69	34	375	2,093,400	1,950,100	2,258,757	93.15%	34
79	42	1,151	2,815,700	2,830,900	3,048,034	100.54%	42
89	43	1,206	3,637,446	3,326,198	3,567,896	91.44%	43
99	46	1,249	4,087,546	3,634,071	3,897,367	88.91%	46
100	46	1,246	4,087,546	3,790,440	3,916,451	92.73%	46
101	46	1,246	4,129,146	3,676,234	3,939,305	89.03%	46
102	46	1,246	4,129,146	3,744,839	3,954,929	90.69%	46

資料來源：都市及區域計畫統計彙編、營建統計年報



都市計畫示意圖

提會討論問題1

■46處都市計畫現況居住人口，總計有**29處**都市計畫地區人口發展率超過**80%**，其中**6處**超過**90%**，另**16處**發展率大於**100%**。另以個別策略區言，主城區所屬之**溪北、溪南、汐止策略區**已達100%以上，**三鶯策略區**則約達**94%**。

■水源特定區除烏來水源特定區人口發展率已飽和，其餘**坪林、臺北及新店水源特定區**則未達**50%**，基於水源區之保護，將配合目前執行中之**通盤檢討案**，**適度檢討調降計畫人口**。

■北觀策略區之**淡海新市鎮特定區計畫**，計畫人口數**30萬人**，現況人口**1.8萬人**，人口發展率僅**6%**，主要係交通建設及產業發展等尚未能整合，加以地方對新市鎮建設之不同民意等，**發展未如預期**。

都市計畫區別		人口發展率
溪北	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%
溪南	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%
三鶯	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
北觀	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	汐止都市計畫	124.16%
大翡翠	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%
東北角	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%

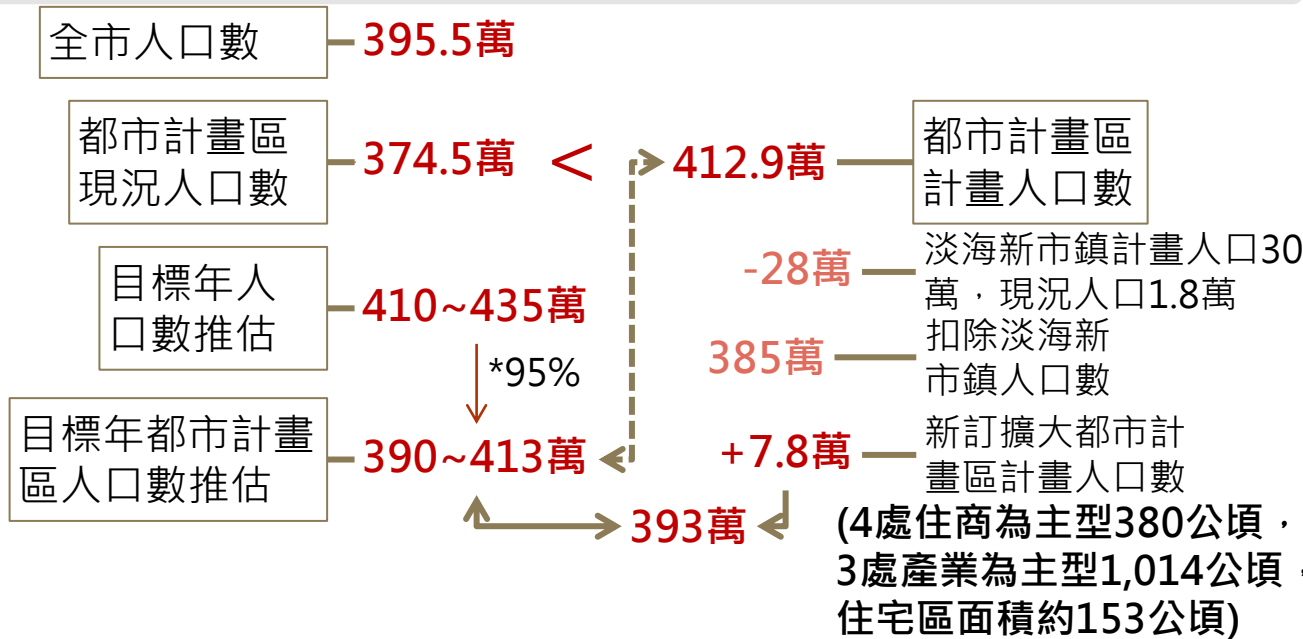
提會討論問題1

新北市轄內共有46處都市計畫，經查坪林都市計畫、新店水源特定區計畫等都市計畫之計畫人口達成率未達50%。因新北市區域計畫（草案）業已納入「辦理都市計畫之檢討、都市計畫整併及新訂或擴大都市計畫作業」該執行計畫，是為使區域計畫對於後續都市計畫檢討具有指導功能，請新北市政府補充各都市計畫之計畫人口達成率、都市發展用地發展率，並說明相關因應策略。

■全市都市計畫區計畫人口412.9萬人，似可滿足目標年全市之推計人口數，惟其係包括屬計畫導向、發展未如預期之淡海新市鎮30萬人口數，如扣除淡海新市鎮，則全市計畫人口為383萬人。

■加以本市幅員廣大，城鄉發展仍具個別地緣特性，本計畫係以各策略區作為城鄉發展及人口成長與都市發展需求之分析單元，主城區呈現發展壓力。

考量既有都市計畫區亦應能配合發展現況，適時檢討畫內容之妥適性，將配合納入計畫書草案修正，增列：



都市計畫區計畫人口發展率未達到50%者(包括淡海新市鎮特定區、東北角風景特定區、北海岸風景特定區、坪林水源特定區、臺北水源特定區、新店水源特定區等都市計畫)應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。

提會討論問題2

經查新北市三重等20處都市計畫經該府指定應辦理都市設計之地區，考量新北市轄區內土地約有50%係屬非都市土地，請新北市政府說明除前開應辦理都市設計地區外，**轄區內風景優美或亟需提高景觀風貌之地區分布情形及因應策略。**

本市**非都市土地無依區域計畫法劃定之風景區**，而風景特定區則有：

■國家級之「**北海岸及觀音山國家風景區**」及「**東北角暨宜蘭海岸國家風景區**」；

■市級之「**十分風景特定區**」、「**烏來風景特定區**」、「**碧潭風景特定區**」及「**瑞芳風景特定區**」

風景區名稱			面積(公頃)	主管機關	備註
北海岸及觀音山國家風景區	北海岸地區	野柳風景特定區	457	交通部觀光局	部分位屬都市計畫區(包括北海岸風景特定區計畫、石門都市計畫、金山都市計畫、萬里都市計畫、野柳風景特定區計畫)，餘屬非都市土地主要為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區為主，及核二廠所屬之特定專用區等。
		北海岸風景特定區	3,293	交通部觀光局	
	觀音山地區	觀音山國家風景特定區	1,856	交通部觀光局	都市計畫區
東北角暨宜蘭海岸國家風景區			13,725	交通部觀光局	都市計畫區
十分風景特定區			57	新北市觀光旅遊局	都市計畫區
烏來風景特定區			152	新北市觀光旅遊局	都市計畫區
碧潭風景特定區			248	新北市觀光旅遊局	都市計畫區
瑞芳風景特定區			2,139	新北市觀光旅遊局	非都市土地之特定專用區、鄉村區、森林區、山坡地保育區及河川區等

提會討論問題2

■ 北海岸國家風景特定區

1. 非都市土地

主要以**特定農業區**、**一般農業區**、**山坡地保育區**為主，及**核二廠**所屬之**特定專用區**

2. 都市計畫區

北海岸風景特定區計畫、石門都市計畫、金山都市計畫、萬里都市計畫、野柳風景特定區計畫

■ 瑞芳風景特定區

非都市土地之**特定專用區**、**鄉村區**、**森林區**、**山坡地保育區**及**河川區**

■ 野柳風景特定區、十分風景特定區、東北角海岸風景特定區、觀音山國家風景特定區、烏來風景特定區、碧潭風景特定區屬都市計畫區，納入都市計畫體系辦理

■ 訂定相關指導原則，並納入應辦及配合事項：

檢討都市土地與非都市土地風景區之劃設，應在**兼顧土地使用管理、農地存量維護、海岸保護與防護、環境敏感地區保育**等原則下，配合中央目的事業主管機關**檢討風景區之資源、現況使用與劃設範圍**等，另配合**海岸地區之都市計畫通盤檢討、海岸防護範圍及沿海保護區範圍檢討**等作業，一併考量就沿海地區之非都市土地納入都市計畫及各都市計畫區縫合整併之必要性，並檢討依觀光發展條例劃設之風景區範圍內之都市計畫與非都市土地使用分區。



瑞芳風景特定區



提會討論問題2

■景觀風貌、遊憩資源相關指導原則

- **瑞芳、十分、烏來、北海岸、東北角等遊憩地區**部分位於環境敏感地區，應強化生態旅遊與環境負荷量之管理，以達生態保護之目的。另**金山、萬里等溫泉區**之劃設與土地利用應考量資源保育與落實管理。
- **觀光景點之新建、整建與維護**應依低碳產業模式(清潔生產、低碳商品等)，建築量體符合綠建築標準為原則。
- **林口八里海岸地區**加強涵養海岸地形，復育河川生態貌；**淡水河兩岸地區**加強鞏固河口濕地；**三芝至萬里海岸帶狀地區**落實海岸防護與景觀維護；**瑞芳海岸地區**應強化路廊景緻，彰顯山海特色；**東北角地質海岸地區**加強鞏固藍綠基盤與景觀維護。
- 建構**濱海自行車路網與海岸藍色公路**(八里 - 淡水 - 富基漁港 - 磺港漁港 - 深澳漁港 - 澳底 - 卯澳漁港)，整合景觀海岸、濱海遊憩資源與水上遊憩活動，建構兼具遊憩活力與生態和諧之海岸風貌。
- 發展**淡水河藍色公路**，以生態手法美化堤防景觀，結合濕地生態，打造富教育意義的遊憩河運。
- 以**淡水八里兩岸遊憩帶、北海岸遊憩帶**整合河海觀光資源、地質景觀、溫泉資源、陽明山國家公園等，發展多元觀光旅遊，並配合都市計畫通盤檢討土地使用等；以大眾運輸系統周邊觀光景點為優先推動地區。

提會討論問題2

■ 相關指導原則

- **觀音山**環境加強山林步道整合、設施美化等優化資源，以具休閒、生態、都市之肺等功能整備，並整合山海資源，維護生態地景。
- **大漢溪沿岸土地**串接周邊開放空間、綠地系統與活動動線，連結生活空間與休閒活動。整合**三鶯及大漢溪流域遊憩帶**，強化文化藝術、文化會展等觀光資源；以鶯歌陶瓷文化園區、三鶯橋新生地、三峽祖師廟與老街區、三峽客家藍染文化公園、客家及原住民文化園區、臺北大學城等與周邊地區、產域與藝術人文空間進行整合及再造；並以大眾運輸系統周邊觀光景點為優先推動地區，推動生態旅遊及遊憩區承載量管理以減輕環境負荷。
- 以**東北角遊憩帶**打造九份、金瓜石為具懷舊歷史、文化景觀之觀光發展核心，保育維護具特殊地質景觀風貌地區；以平溪雙溪貢寮遊憩帶結合天燈與鐵道旅遊串連鐵道文化觀光廊帶，並以大眾運輸系統周邊觀光景點為優先推動地區。
- **瑞芳、平溪、雙溪、貢寮**優先推動「慢城」發展，善用臺鐵大眾交通運輸條件及觀光資源與地域特色等，適度車行交通管制、結合在地觀光、文化、農業與美食發展等並融合綠色科技元素，以提升地區發展獨特性與新價值。
- 以**烏來新店遊憩帶**打造溫泉與原住民族文化旅游；以**坪林石碇深坑遊憩帶**營造品茗低碳旅遊觀光廊帶，並配合深坑、石碇、十分風景特定區計畫、坪林水源特定區都市計畫通盤檢討土地使用等。

提會討論問題2

配合增列納入計畫書草案內容

■都市計畫區都市設計

除指定應辦理都市設計之地區，並推動訂定**大臺北黃金雙子城、整體開發區及淡水地區都市設計準則**，配合地區發展構想及地域特色，創造永續、低碳城鄉空間，引導淡水河兩側及未來整體開發方向，包括板橋江翠北側及蘆洲北側、淡水地區和臺北港特定區、新莊知識產業園區、土城暫緩開發區、板橋浮洲、新店央北整體開發區等都市設計審議原則研擬。

■城鄉規劃空間再造

- **城鄉風貌塑造及景觀環境改善**：推動地區整體性規劃，發揮整體建設之加值綜效，以系統性整合及功能提升，型塑城鄉風貌，改善各區重點示範地區空間整體環境，以維護生態環境、注重保育為主，規劃時以復育更勝於建設為重點，並結合地方文創塑造景觀之獨特性。
- **區域資源跨域整合**：以慢城、慢活概念營造帶狀深度旅遊，並結合區域資源共享提升老街商圈環境、建置人行步道系統、結合平溪鐵道觀光環境，增進周邊景點環境品質，以「**深坑、石碇、平溪**」及「**三峽、鶯歌**」為優先推動地區。

■重要海岸景觀區

- 依海岸管理法第11條規定，整體海岸管理計畫劃定之重要海岸景觀區應訂定都市設計準則，以規範其土地使用配置、建築物及設施高度與其他景觀要素。
- 後續將配合中央劃定本市之重要海岸景觀區，依海岸管理法第11、26條規定及中央擬定之重要海岸景觀區都市設計準則等，納入**海岸地區之都市計畫通盤檢討**(林口特定區、臺北港特定區、八里(龍形地區)、淡水、淡水竹圍地區、淡海新市鎮特定區、三芝、石門、北海岸風景特定區、金山、萬里(萬里、大鵬龜孔村)、野柳風景特定區、東北角風景特定區、貢寮澳底地區等都市計畫)、非都市土地使用檢討及**城鄉風貌塑造及景觀環境改善等相關推動計畫**辦理。

簡報內容

CONTENT

- 一、計畫執行進度
- 二、「都市發展」相關內容
- 三、都市更新指導原則
- 四、提會討論問題
- 五、第10次專案小組意見回應

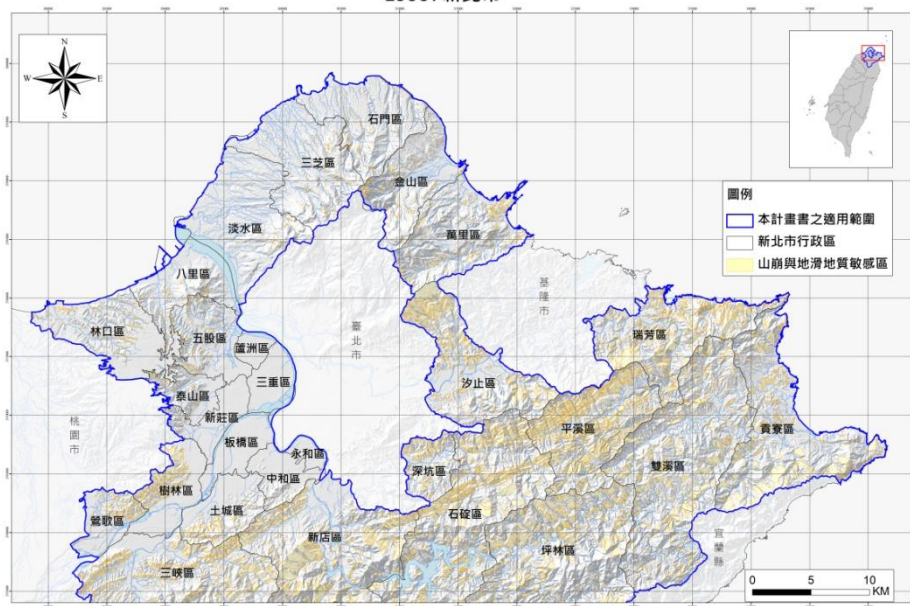


地質敏感區公告與草案配合更新情形

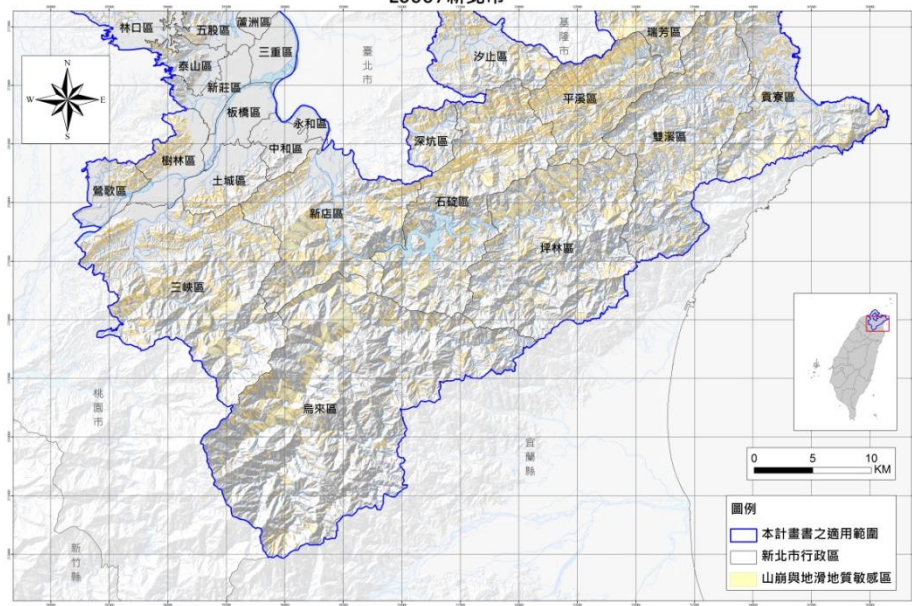
回應說明：

- 經濟部地調所於103年公告平溪區大華壺穴、十分瀑布、貢寮區及瑞芳區鼻頭角海蝕地形、貢寮區萊萊火成岩脈等地質遺跡地質敏感區
- 104年8月26日公告山崩與地滑地質敏感區，劃定188.03平方公里，占全市面積的9.16%，包括中和區、新莊區、新店區、土城區、樹林區、汐止區、鶯歌區、三峽區、淡水區、瑞芳區、五股區、泰山區、林口區、深坑區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、八里區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區及烏來區等25區，將納入更新草案圖資

山崩與地滑地質敏感區位置圖
L0007新北市



山崩與地滑地質敏感區位置圖
L0007新北市



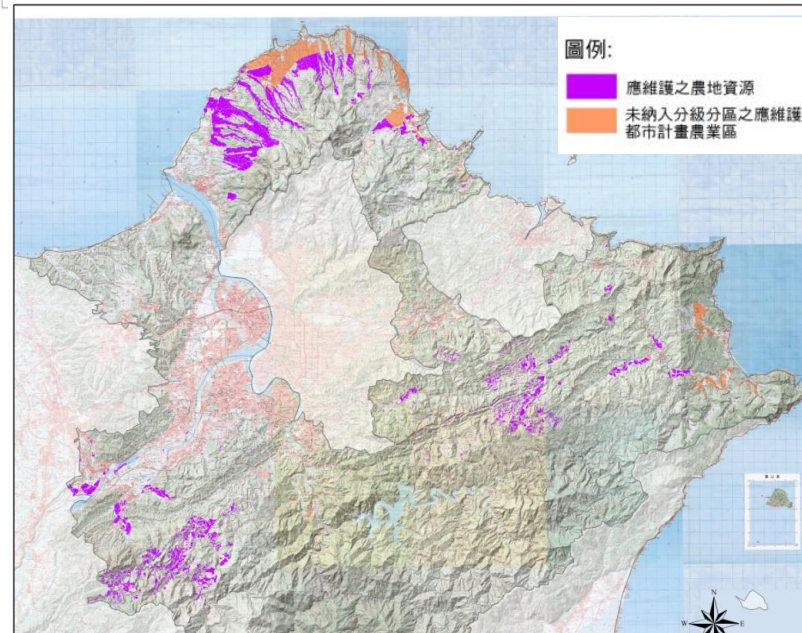
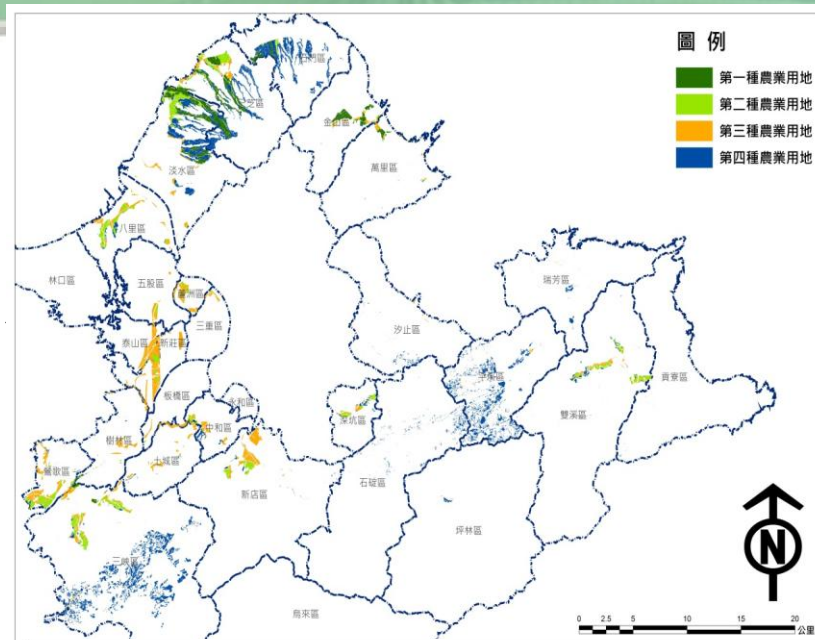
都市計畫農業區面積之差異

回應說明：

- 農地資源分級分區係依農委會「農地資源空間規劃總顧問指導計畫新北市成果報告」，其並於103年度現況檢核及特殊地區標繪更新作業，其中更新部分主要係因土地使用現況改變、重大建設計畫投入都市計畫變更、規劃中之施政計畫發展地區、農村社區重劃等
- 本市都市計畫農業區面積約5,846公頃，依前揭成果報告中納入分級分區之都市計畫農業區為2,004公頃，部分都市計畫農業區尚未納入辦理農地之分級分區檢討

新北市農地資源分級分區與土地使用分區分析表

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
第一種	公頃	544.11	337.59	60.96	107.51	1,060.16
	%	52.27%	31.84%	5.86%	10.14%	100%
第二種	公頃	300.13	509.39	75.75	408.35	1,293.62
	%	23.20%	39.38%	5.86%	31.57%	100%
第三種	公頃	143.90	388.91	77.40	1,430.24	2,040.46
	%	7.05%	19.06%	3.79%	70.09%	100%
第四種	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%



都市計畫農業區面積之差異

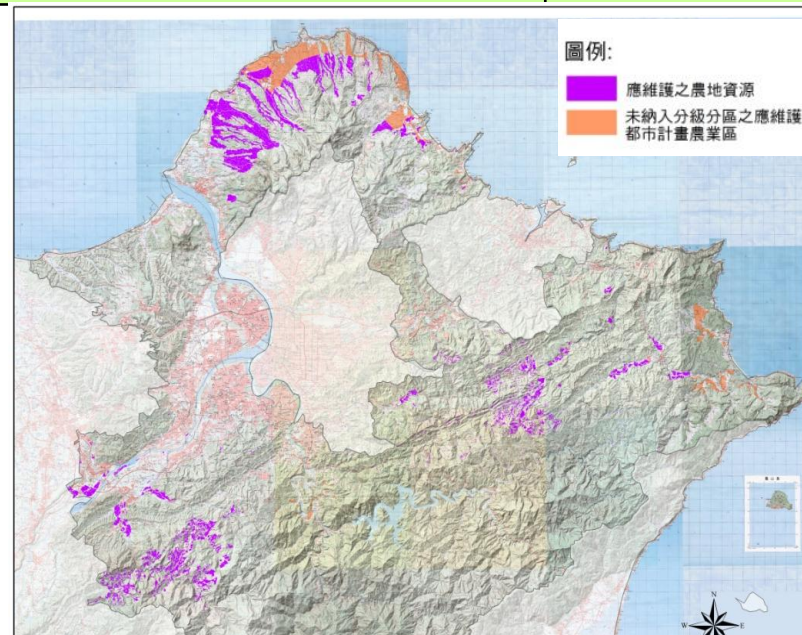
➤ 本計畫農地資源檢核、宜維護農地資源、農地分級分區數量及區位等係依農委會成果為準，並已先行就部分尚未納入分類分級劃設範圍之都市計畫農業區納入宜維護農地資源。

➤ 於草案「應辦事項及實施機關」中納入「農地資源分類分級劃設推動作業」，就尚未納入農地資源分類分級劃設範圍之都市計畫農業區(包括北海岸風景特定區、臺北水源特定區計畫、新店水源特定區計畫、貢寮(澳底地區)都市計畫、東北角風景特定區計畫，及部分之三芝都市計畫、金山都市計畫區、萬里(萬里、大鵬龜吼村)都市計畫農業區等)，後續持續辦理農業發展地區分類分級劃設作業，俾便於辦理非都市土地使用檢討或各都市計畫通盤檢討時，配合分類分級劃設成果及就納入應維護農地資源者，檢討限縮農業區土地使用管制之需求

農地資源分類分級及應維護之農地資源面積表

單位：公頃

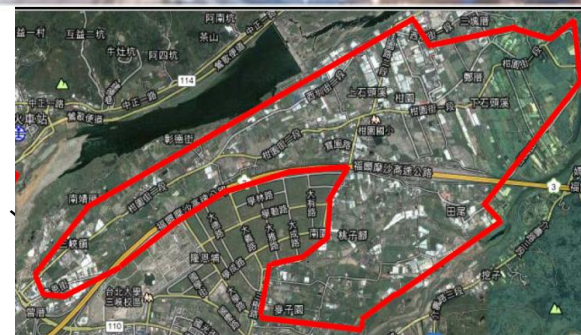
分類分級		農地 資源A	特殊標繪 地區B	農地資源扣除特 殊標繪地區A-B
農地 資源	第1種農業用地	1,060.16	13.62	1,046.54
	第2種農業用地	1,293.62	281.75	1,011.87
	第3種農業用地	2,040.46	635.66	1,404.80
	第4種農業用地	3,730.13	64.82	3,665.31
	小計	8,124.36	995.85	7,128.52
	全國區域計畫訂定本市維護農地資源控管基準為0.6萬公頃			
宜維 護之 農地 資源	農地資源控管基準- 農1+農2+農4(扣除特殊標繪地區)			5,723.73
	未納入分級分區之擬優先維護都市計畫農 業區			2,685.91
	合計			8,409.64



新訂擴大都市計畫使用之農地數量

回應說明：

- 本計畫新訂或擴大都市計畫地區業依第5、7、9等歷次專案小組審議意見，配合縮減規模，將**原列「鶯歌都市計畫西側及南側非都市土地」(397公頃)之新訂或擴大都市計畫刪除**、調整部分計畫區屬性訂定分階段辦理時程等
- 依農委會103年度「農地資源空間規劃總顧問指導計畫」辦理農地資源之檢核調整作業
 - **農地分級調整**：部分農地由第1種農業用地調整為第2種農業用地或因農地重劃或農地周邊環境將原第2種與3種農業用地調整為第1種農業用地
 - **農地調整為非農地**：因重大建設計畫、產業園區開發、都市計畫變更、非都農地變更、農村社區重劃等因素，檢核調整為非農地
- 經農業主管機關配合發展現況等辦理農地資源檢核作業後，涉及**7處住商為主型及產業主型之新訂或擴大都市計畫者**：
 - 屬「**第1種農地**」調整者為**大柑園地區之第1種農業用地調整為第2種農業用地(面積102.95公頃)**，及**新訂三峽麥仔園地區都市計畫第1種農業用地調整為非農地(面積31.08公頃)**
 - 其他涉及農地之變動者(調整為非農地)包括**第2、4種農業用地調整為非農地使用者為490.12公頃**，及**第3種農業用地調整為非農地使用者為320.66公頃**。
 - 該等農地多已為未登記工廠分布，**現況非做農地使用**，且**未屬本市劃設0.84萬公頃應維護農地資源範圍內**



柑園及麥仔園工廠分布及土地使用現況



泰山楓江地區工廠分布及土地使用現況

計畫人口及住宅需求量之合理性

說明：人口推估至115年為410萬至435萬人，人口增量為20至45萬，而住宅需求量推估為21至25萬戶，如此住宅推估量幾乎是一人一戶，請檢視計畫人口及住宅需求量之合理性

回應說明：

- 住宅推估量係參考營建署「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，故以**均衡空屋率7.5%及住宅持有率80%**之參數設定，再依人口與家戶推估未來住宅需求量及住宅用地需求，並考量平均**戶量持續下降**，預估**115年為2.52~2.58**人間
- 另訂定本市人均居住水準指標為**主城區每人居住樓地板面積45m²、外環區每人居住樓地板面積50m²為最適居住水準**計算各策略區住宅用地需要；且考量住宅用地釋出的「不可逆性」，以**每戶2.8人**做為假設值。

主要採取兩方法

- 1.假定家戶組具趨勢性，經由歷年戶量趨勢推計
- 2.分析過往戶長率(Headship-Rate)趨勢，運用戶長年齡結構進行模式預測，再將兩者推估數值平均參照

人口數=>戶數=>戶量=>宅數

➤ 目標年推計戶數 (民115) x 住宅持有率 (以80%計算) = A

➤ 空屋率 (以 7.5% 計算) = C

(參考營建署低度利用用電統計資料)

115年：住宅需求推估 (宅數) = (A) / (1-C)

計畫人口及住宅需求量之合理性

- 住宅量之推估係包含空屋率，依推估結果99年至115年人口數由390萬人成長至410~435萬人，戶數由138.6萬戶成長至163~168萬戶，99年至115年總住宅需求由120萬宅成長達141~145.4萬宅之間。
- 另推估之總住宅用地需要面積約為6,693~6,909公頃，考量全市幅員廣大及地區發展之差異性，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、主城區內環地區部分工業區轉型，或考量部分捷運站周邊等重點策略地區之緊湊發展等土地管理手段加以因應

相較99年

人口數+20~45萬人

戶數 +24.4~29.5萬戶

宅數 +21.1~25.5萬宅

戶量預估由2.8人下降至
115年之2.52~2.58人間

策略區	人口總量 (萬人)		戶量 (人)		戶數 (千戶)		住宅需求 (千宅)		住宅用地需要 (公頃)	
	低推 計	高推 計	低推 計	高推 計	低推 計	高推 計	低推 計	高推 計	低推 計	高推 計
溪南	166.5	176.5	2.65	2.71	668	689	578	596	2,426	2,503
溪北	142.5	151.0	2.70	2.76	556	574	481	496	2,020	2,085
汐止	19.8	21.0	2.41	2.48	87	89	75	77	316	323
三鶯	24.4	25.8	2.77	2.83	92	95	80	82	557	575
北觀	44.8	47.5	2.60	2.67	174	180	150	156	1,053	1,090
東北角	6.4	6.8	2.62	2.68	26	27	22	23	157	163
大翡翠	5.7	6.0	2.17	2.24	27	28	23	24	163	170
合計	410.1	434.6	2.65	2.71	1,630	1,681	1,410	1,454	6,693	6,909

產業用地移轉及交通條件是否符合產業發展需求

說明：經濟部工業局表示廠商有於新北市設廠需求，又工業區規劃配置以都市交通便利（捷運站附近）為重要考量之一，本計畫將內環區內之產業用地，透過新訂或擴大都市計畫方式移轉至外環區，內環區之產業用地則調整為以住商為主之發展型態，除使外環區之農地繼續流失外，又外環區產業用地之交通條件恐無法吸引產業進駐，是否妥適宜再評估

回應說明：

➤ **產業佈局：**配合既有產業園區更新轉型、擬推動之新產業園區、重點策略性產業之空間布局及交通軸線等，形塑產業廊帶之空間發展布局。

• **外環地區**基於穩固本市產業發展基礎，因應產業軸帶推動策略性產業地區之發展及產業區域特色化，以國1、國3科技走廊及特二號等快速道路沿線，整合產業群聚之力量進而往西與雙港連結及延伸至桃園航空城、新竹科學園區，往東延伸至內湖科學園區南港軟體園區與基隆港。

• **內環地區**因應都市發展需求及地價波及效果之影響，部分工業用地面臨轉型壓力，並考量以雙北核心區域的整合，提供多元複合高階服務機能

• **產業群聚之用地規劃：**配合產業廊帶佈局，推動新莊知識產業園區、大汐止經貿園區、臺北港自由貿易港區後線產業基地、林口產業專用區、樹林產業專用區及土城高科技園區等發展



產業用地移轉及交通條件是否符合產業發展需求

➤ **產業用地**：現況都市計畫工業區及編定之工業區計約2,800公頃，新增策略性產業用地(產業型新訂或擴大都市計畫地區)，包括：

- 位於**中環地區**

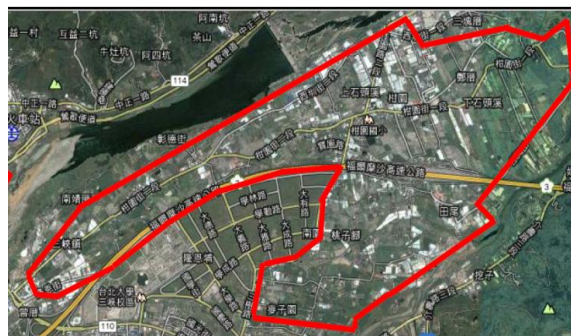
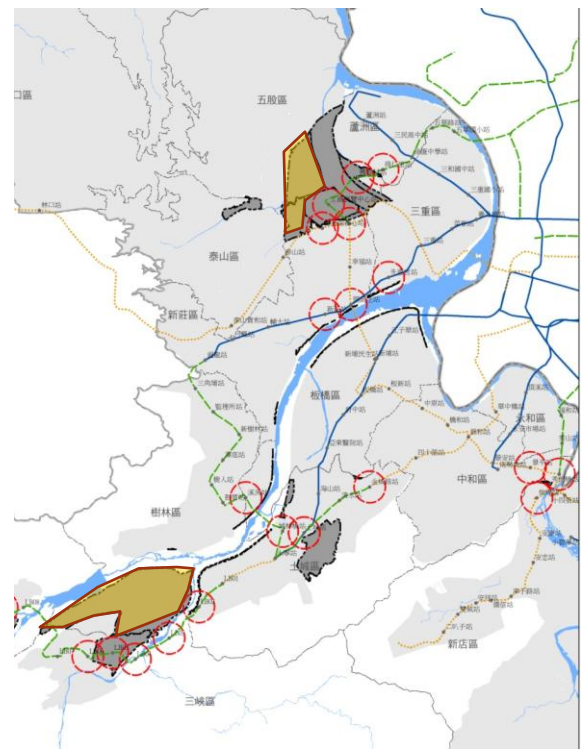
- ✓ **擴大五股(部分更寮及水碓地區)**：鄰環狀線、機場捷運新北產業園區站、工商展覽中心站、機場線新莊副都心站；國1、台64及65快速道路

- ✓ **泰山楓江(不包括既有之新北產業園區)**：鄰環狀線、機場捷運新北產業園區站、工商展覽中心站、機場線新莊副都心站；國1、65快速道路

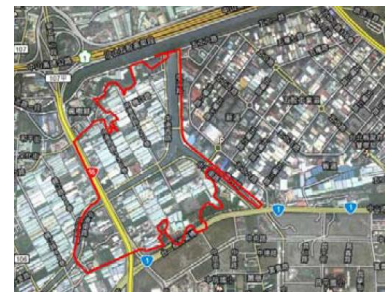
- 位於**外環地區**

- ✓ **大柑園地區**：鄰三鶯線媽祖田站、挖子站；國3

- 綜上，產業型新訂擴大都市計畫地區鄰高快速道路，且屬**捷運線(環狀線、機場捷運線、三鶯線等)通過之交通便利地區**，符合本計畫以**TOD發展理念**，捷運場站周邊整合引進產業活動，有利產業進駐，並可滿足就業需求與減少通勤距離等。



柑園及麥仔園土地使用現況



泰山楓江地區土地使用現況

產業用地移轉及交通條件是否符合產業發展需求

►內環地區土地使用轉型

- 內環地區因捷運建設及都市結構變遷，捷運場站周邊及沿線區域產業用地面臨轉型之壓力，基於
 - ✓現況工廠部分歇業或遷廠
 - ✓缺乏基盤公共設施
 - ✓都市景觀、環境品質欠佳
 - ✓工業區與周邊土地使用相容性
 - ✓發展密集區公共安全等考量
- 透過**產業價值提升、空間環境塑造及開放空間提供**等，作為環境改善的重要推手，且強化**知識產業賦能與商務運籌機能**，賦予產業用地新角色，並藉工業區變更回饋機制，**挹注與提升核心地區公共設施水準**。
- 考量本市長期以來**商貿服務及支援性服務業機能欠缺**，不利產業升級發展，內環地區**閒置工業區轉型將朝商業及服務業為主，產業升級為輔**，與外環區工業發展有所分工，並可健全本市商貿、物流、會展、研發、知識創新及製造生產之整體產業發展環境。
- 訂定「**新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略**」，為後續辦理都市計畫工業區變更轉型處理及審議原則之依循，後續並將**具體落實工業區變更之審議**。



除都市計畫工業區、都市計畫整體開發地區(如林口、樹林、蘆洲等)規劃之產業用地滿足產業需求外，本市新設之生產製造產業用地將以**交通便捷之產業型新訂或擴大都市計畫區為主**，透過都市計畫手段，以**健全公共設施機能**，並透過土地朝**只租不賣**等原則，使產業土地得以永續經營。

新北市 跨越未來

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

國際
創新都會

首都
黃金三核

綠色
嚮居之城