

新北市區域計畫(草案)

104.06.18

內政部區域計畫委員會 第10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、計畫概要

三、內政部區域計畫委員會專案小組審查結論
說明

※國土保育議題

※海洋維護議題

※農業發展議題

※城鄉發展議題

四、討論議題說明



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)

↓
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

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 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	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

政策評估書環評委員會專案小組意見徵詢

徵詢意見		參採與否
一「直轄市、縣(市)區域計畫」10項規畫重點		
【重點1】 研訂氣候變遷之土地使用調適策略，配合公布災害潛勢地圖，要求都市計畫及非都市土地開發許可計畫後續均應將災害潛勢納入規劃考量。	1.整合複合式災害防護與災害潛勢，彙總新北市歷史災害點位及災害潛勢，研擬非工程手段之調適策略。	參採修正/檢討辦理
	2.宜落實區域環境脆弱度風險評估管理之具體因應措施，並將區域鄰避設施、區域能源中心等配置納入規劃。	參採納入
【重點2】 增加環境敏感地區項目，從41項擴大為51項，並建立分級管理機制，使土地使用管制細緻化。	1.為落實新北市空間土地利用指導原則，宜以環境敏感區之劃設及調查結果為基礎，結合都市發展指導原則及農地分級規劃，作為新北市區域國土與城鄉發展環境風險管理及永續環境發展之參考。	參採納入
	2.宜列明各類環境敏感地區之容許使用限制，同時強化權益相關民意溝通，建立資訊整合及對外公開管道。	參採修正/檢討辦理
	3.就新北市轄區內重要濕地，研提落實濕地保留或保護之在地積極作法。	參採修正/檢討辦理
【重點3】 公告新北市海域區管轄範圍，建立海域區容許使用審查機制，規範未來不得任意使用海域資源。	1.因應氣候變遷，融入整體海岸保護、防護及永續利用相關規劃。	參採納入
	2.建立海岸與海域地區長期環境基礎資料庫與監測資料；整合海域區容許使用、海岸保護區使用項目及水資源體系等，以系統性整合規劃研訂海岸地區土地使用計畫及氣候變遷調適作為。	參採納入
【重點4】 將沿海自然保護區及一般保護區法制化，並修正土地使用管制規定，檢討限縮海岸保護區之使用項目。	1.妥適管理淡水河口保護區、東北角沿海保護區、北海岸沿海保護區，並就具洪氾易淹潛勢之淡水、三芝、石門地區與具海岸侵蝕潛勢之八里、林口區地區，優先評估土地利用適宜性，同時檢討劃設「海岸防護範圍」，以防治海岸災害與國土流失，保護民眾生命財產安全	參採納入
	2.結合規劃重點3及重點4，修訂海岸地區土地使用計畫及氣候變遷調適作為，確保河岸區及海岸區環境涵容能力之維持	參採納入
【重點5】 依據全國農地需求總量之指導，及新北市轄農地分類分區及劃設結果，訂定新北市農地需求總量、可變更數量及區位	1.新北市轄內農地資源分級分區之劃設，宜確保國內糧食安全及維護農地資源，並將既有農業區農民權益維護納入，加強溝通。	參採納入
	2.「未登記工廠輔導轉型」涉及農地占用事項，宜建立未登記工廠遷移及農地復育等規劃作業機制，並建立或檢討「特定農業區」土地變更為非農業使用之管制原則。	參採納入

政策評估書環評委員會專案小組意見徵詢

徵詢意見		參採與否
一「直轄市、縣(市)區域計畫」10項規畫重點		
【重點6】 依據農地分類分級成果，檢討土地使用分區，並訂定土地使用管制原則	1.農業用地之使用須優先符合環境安全及國土保安目的，降低再行調整土地利用方式之空間，另加強農地違規查處作業，對遭受破壞之農地予以列管，避免範圍擴張。	參採修正/檢討辦理
	2.考量新北市農業發展區多位處丘陵地之特性，建議土地使用維持休閒產業化、生態農村之方向，避免大規模開發，降低坡地土壤沖蝕及環境水體惡化之可能。	參採納入
【重點7】 應審慎整體規劃新訂或擴大都市計畫，不得零星個案提出申請。	1.新北市土地空間利用計畫宜通盤考量都市資源整合與環境容受力等層面，整合環境敏感地區分布、各部門計畫中與空間發展有關之發展策略以及因應都市發展、新訂或擴大都市計畫需求、人口成長、城鄉發展需求及重大建設投入情形等事項。	參採納入
	2.新訂或擴大都市計畫區內降低之農業用地面積，除維持新北市農業發展面積或比率外，宜於各計畫區內維持一定比率之綠地公園。	參採納入
	3.建議整合規劃重點6、重點7及重點10相關內容，以環境保護為優先，研擬土地使用配套措施，據以檢視「新訂或擴大都市計畫」之合宜性與必要性。	參採納入
	4.公共安全為人口稠密都市區重要議題，宜盤點公共設施布設、產業活動及物料輸送基礎建設現況，檢討新北市新訂或擴大都市計畫區位合宜性，並研擬必要之防救災計畫。	參採修正/檢討辦理
	5.本署已作成之「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)案政策評估說明書」、「新訂三峽麥仔園地區都市計畫案政策評估說明書」、「擴大三重及蘆洲都市計畫政策評估說明書」等3案徵詢意見，建議一併納入參酌修正。	參採修正/檢討辦理
【重點8】 應排除環境敏感地區及優良農地後，劃設得申請開發許可區位	所規劃之各策略區除依城鄉發展次序以第1優先之都市更新地區及整體開發地區、第2優先之都市計畫農業區、第3優先之新訂或擴大都市計畫地區劃設外，未來都市計畫區與非都市土地之分區檢討與利用，宜符合所研訂之土地使用基本方針與土地使用計畫、各部門計畫與各策略區空間發展策略等事項。	參採納入
【重點9】 尊重原住民族權益，研擬因地制宜之土地使用管制規定。	建議於轄內水源特定區計畫及臺北水源、新店水源、烏來水源及坪林水源等特定區計畫通盤檢討，建立土地使用管制規則之同時，將原住民族權益維護納入考量。	參採納入
【重點10】 落實政府「輔導未登記工廠合法經營方案」等政策，於環保優先前提下，務實研擬土地使用配套措施制規定。	1.未登記工廠之輔導措施，應避免造成環境負荷與發展失序，宜加強辦理違規使用之查處並配合經濟部各項土地優惠措施及遷廠，以維護環境品質	參採納入
	2.原屬未登記工廠之土地進行其他利用行為前，宜預先強化土壤及地下水污染整治法相關調查評估作業。	參採修正/檢討辦理

政策評估書環評委員會專案小組意見徵詢

徵詢意見	參採與否
二、新北市土地可容納人口數及產業發展方向之設定，建議採「合理永續之環境承載量」作為上位規劃管理原則，並考量空氣品質維護、水資源供需分配、放流水影響、廢棄物處理容量與能源需求等自然或人為環境因素，整體評估新北市環境衝擊，擬訂預防減量策略，使區域計畫兼具「預防、整體、生態化」(Preventive, integrated and ecological) 環境管理之效	參採修正 / 檢討辦理
三、建議增訂新北市各種環境品質項目 (如空氣品質標準(含細懸浮微粒PM2.5等)、河川、海洋水體分類及水質標準等) 階段性減量目標及具體作法，或分析既定目標之達成，並檢視「國家綠能低碳總計畫」「能源發展綱領」「再生能源發展條例」等環境永續計畫符合度，落實綠色交通、綠建築、能資源整合、雨 (污) 水回收再利用及再生能源利用率等環境友善規劃或設定相關目標值，提供政策研提機關相關局處落實推動。	參採修正 / 檢討辦理
四、加強補充自然資源之描述分析，據以落實資源整合、管理及保育規劃。另就所訂「生態資源復育」目標，檢討暨有已開發區土地釋出提供生態棲地永續利用之可能，並建立復育模式。	參採修正 / 檢討辦理
五、蒐集新北市轄內文化資產資料，融入各區位空間發展特色，並提出整合性或帶狀區位特色等前瞻性思惟，重視區內世界遺產潛力點之資源保育與維護，納入空間規劃考量，避免鄰近空間有不相容或破壞景觀之使用方式。	參採納入
六、建議綜整本區域計畫環境正面規劃後，訂定合適之人均公園綠地、人均居住用地、人均都市用地、公共運輸指標及低碳城市等指標。	參採納入

後續辦理作業

內政部區域計畫委員會審議

- **專案小組審議**：業已完成審查作業，內政部並於103.12.11就審查結果提區域計畫委員會審查會議報告
- **草案及技術報告修正**：依9次**專案小組審查結論、政策評估書徵詢意見、全國區域計畫修正內容**等納入書圖修正
- **區委會審議**：已於104.06.10提送**修正後之區域計畫(草案)**，預計104.07併同**政策環評之徵詢意見**，提報區域計畫委員會審議

環保署政策評估說明書意見徵詢

- **政策說明書修正**：依104.2.24環保署函送相關機關及委員書面意見修正，並於104.3.31函送環保署
- **機關協調**：104.4.1請營建署協助就農委會漁業署、經濟部工業局、經濟部水利署之機關意見進行協調
- **環評專案小組及大會**：104.4.29召開徵詢會議**提供徵詢意見**，並於104.06.15**提送修正後政策評估說明書**，預定**104.07**提報環評委員會



簡報內容

CONTENT

一、計畫執行進度

二、計畫概要

三、內政部區域計畫委員會專案小組審查結論
說明

※國土保育議題

※海洋維護議題

※農業發展議題

※城鄉發展議題

四、討論議題說明



計畫範圍與年期

計畫範圍

全市轄區土地範圍及新北市海域區(自己登記土地外圍之地籍線起至領海外界限範圍間未登記者，依據中央劃設之各縣市所屬海域範圍)

■土地面積 $2,052.57\text{km}^2$ ，占全國面積的5.67%，轄下共29個區

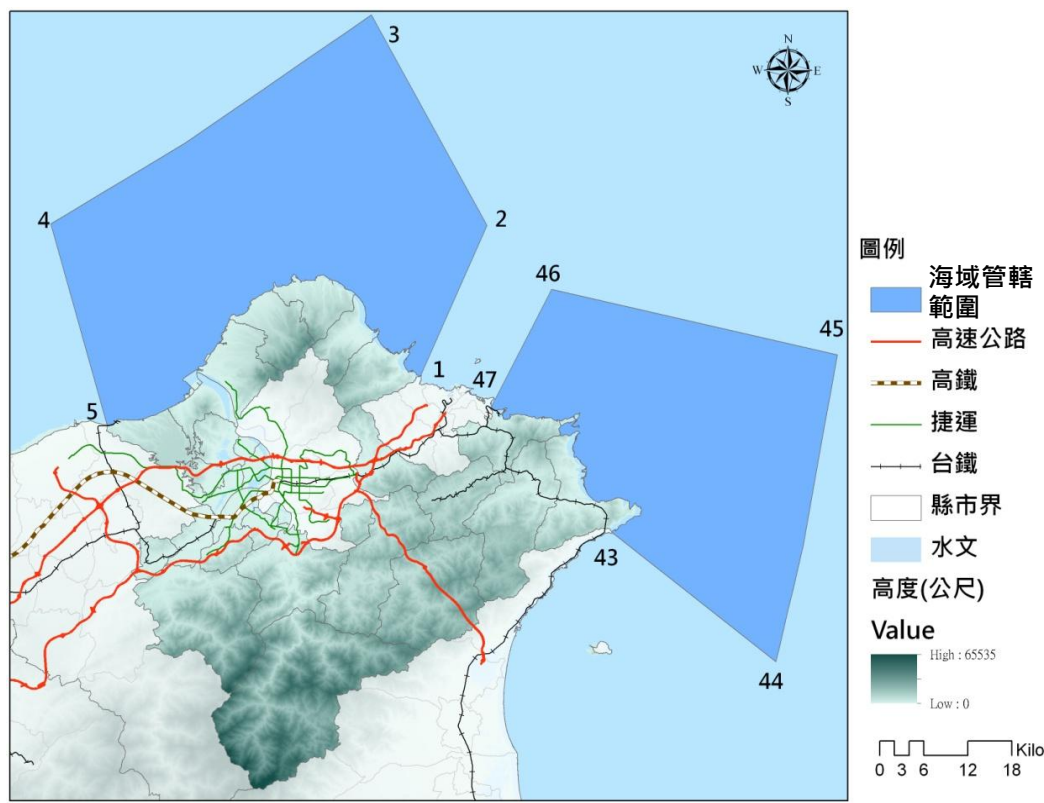
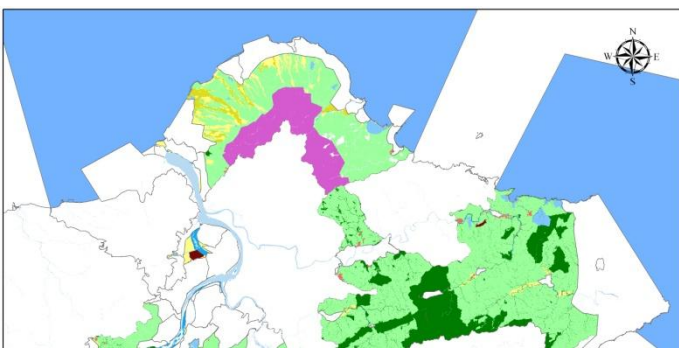
■海域區面積約 $2,966.7265\text{km}^2$ ，海岸線長約122公里

計畫年期

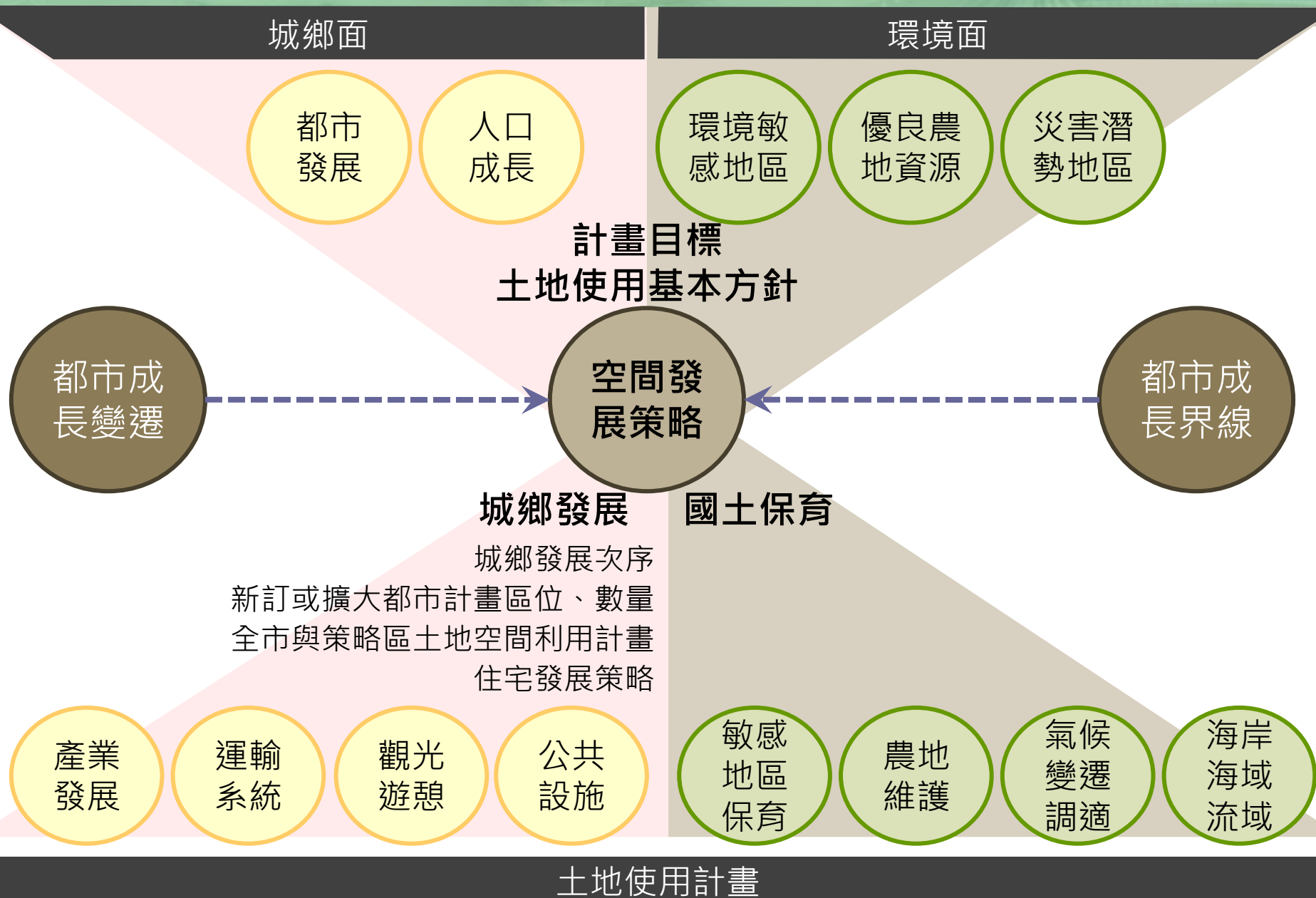
■配合「全國區域計畫」，計畫年期為民國115年

面積(km^2)	點號	經度	緯度
1694.27	1	121.708142	25.174651
	2	121.799243	25.357362
	3	121.643961	25.614052
	4	121.207952	25.361295
	5	121.283463	25.117544
1272.45	43	121.965209	24.983777
	44	122.185806	24.824635
	45	122.272333	25.196826
	46	121.886253	25.279097
	47	121.803042	25.135515

註：依據內政部102年10月31日臺內營字第1020810202號令訂定「區域計畫之直轄市縣(市)海域管轄範圍」

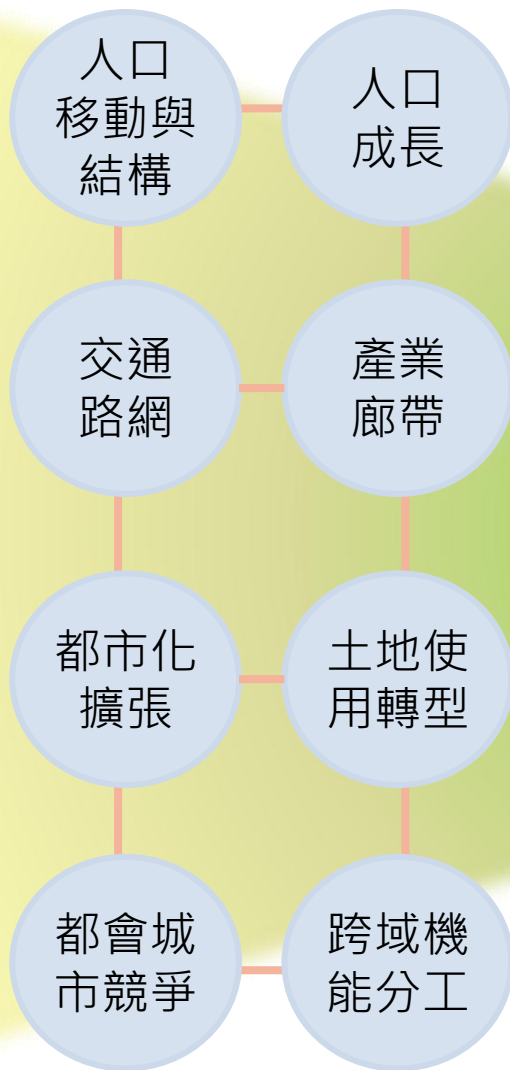


計畫架構

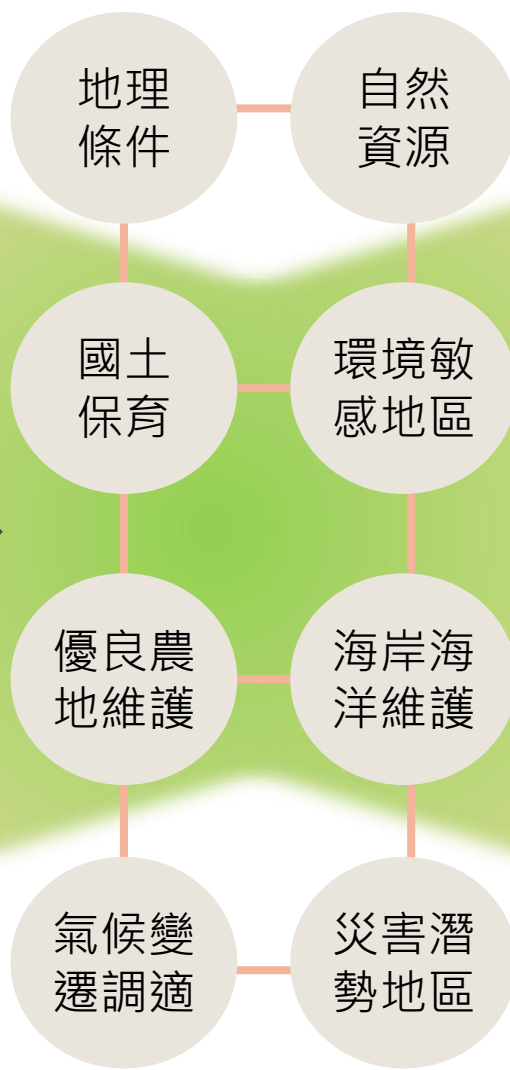


計畫架構

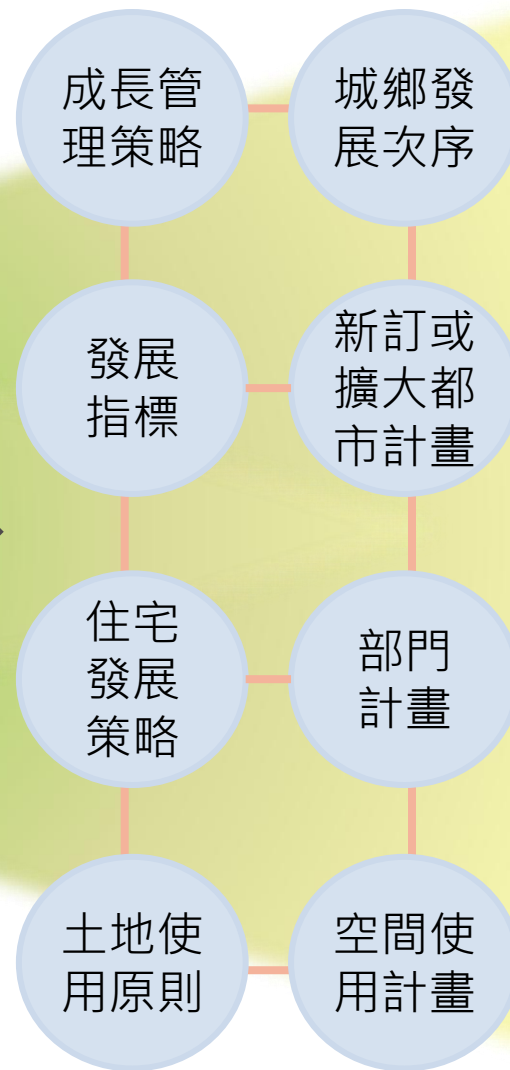
1 成長變遷



2 環境維護



3 未來發展

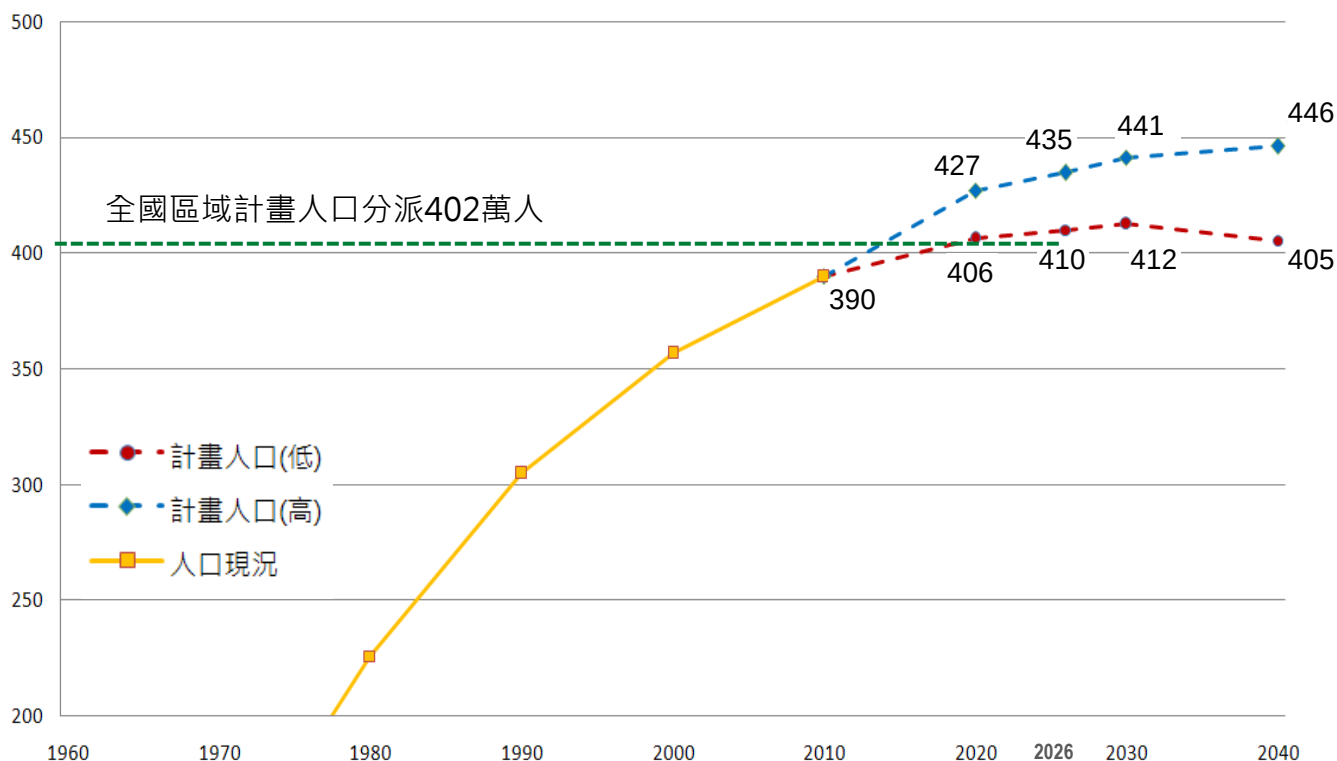


成長變遷-人口成長

- 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

成長變遷-交通路網

三環三線大臺北1小時生活圈

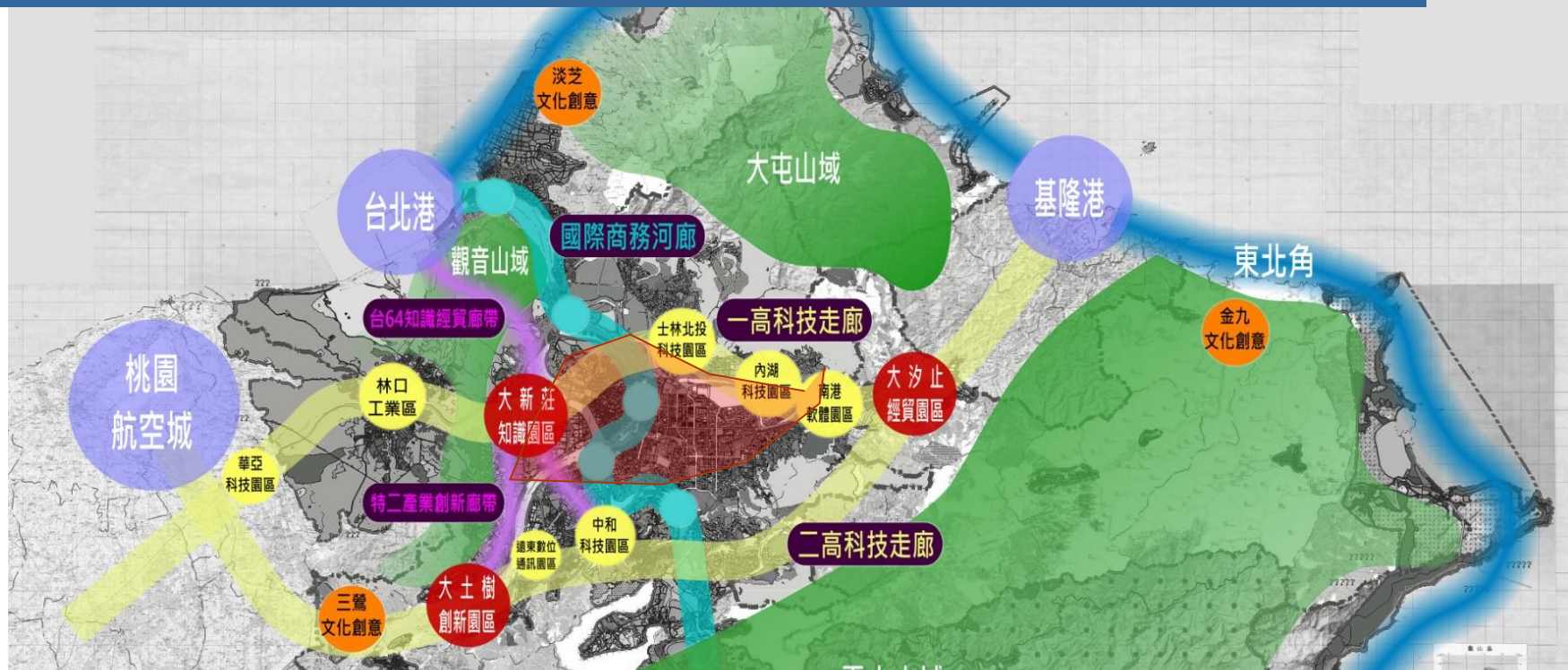
- 境內捷運長度146公里，貫穿10行政區，設121捷運站，創造10雙捷運交會轉運點



- 捷運路網 → 溪北密度 > 溪南，都市成長動力由南向北
- 捷運生活圈 → 改變空間距離及通勤模式，都市及產業再結構
- 捷運潛力區 → 人口向外疏散，合宜房價與居住品質的平衡
- 捷運十字路口 → 多核成長極，雙捷運優勢引動新商業圈域
- 淡水河縫合點 → 淡水河曼哈頓計畫，國際化新商務河廊

成長變遷-產業廊帶

連結產業與交通廊帶，與鄰近都市共同發揮產業群聚效益

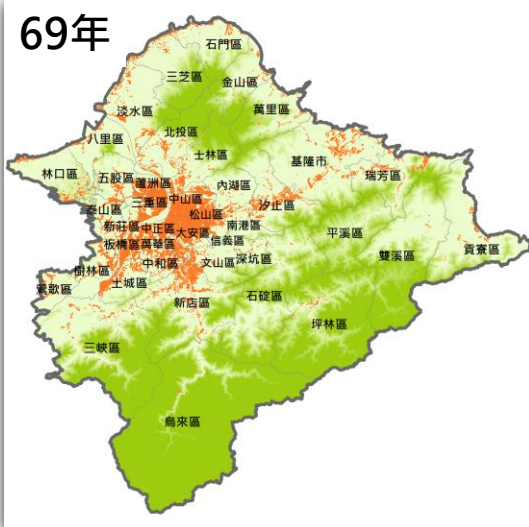


- 透過桃園航空城、松山機場、臺北港及基隆港之連接，提升國際競爭力，並發展智慧物流
- 以國1科技走廊、國3高科技走廊帶動本市產業軸帶
- 利用大汐止經貿園區、大新莊知識園區及大土樹創新園區之開發，整合產業群聚之力量
- 未來產業發展依附在主城區周圍、二條國道及特二號快速道路沿線發展

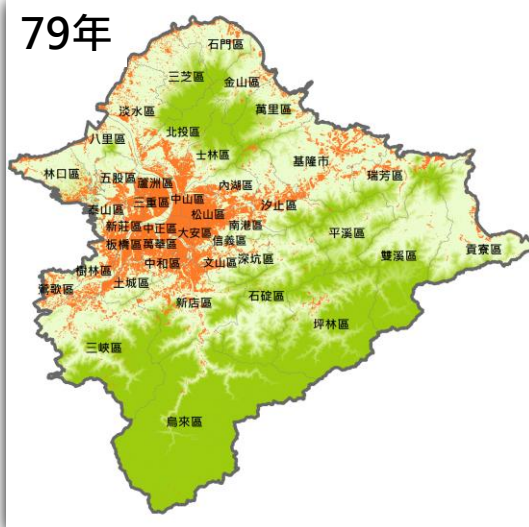
成長變遷-都市化擴張

大臺北都會區因應交通運輸路網或重大建設之都市化土地發展

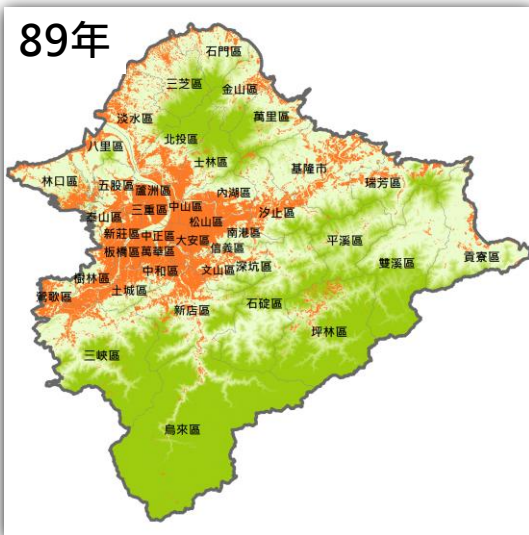
69年



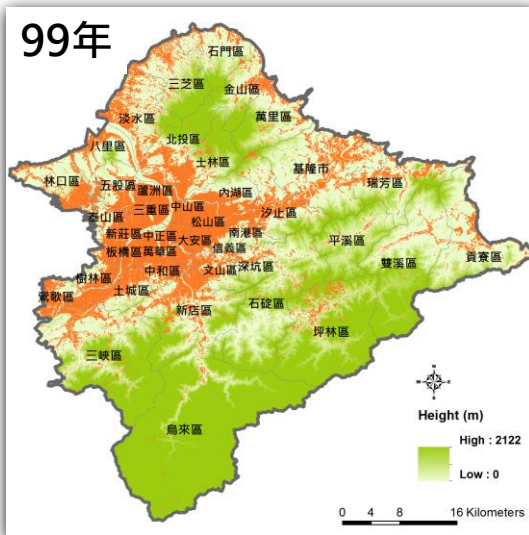
79年



89年



99年



都市化範圍

資料來源：內政部營建署99年度「國土利用監測計畫-土地利用變遷偵測管理系統規劃建置計畫」，100年5月

都市發展



提升交通運輸系統之需求



交通運輸系統加強及革新



減少郊區至都市通行時間



人口流動率提高



都市化速度加快



都市區域向郊區擴增



與鄰近都市連成一片



發展成為都會區/生活圈

成長變遷-都市化擴張與轉型

都市
成長
界線

- 都市計畫地區：
 - 林口新市鎮、淡海新市鎮、臺北港等特定區
 - 都市更新地區及整體開發地區
 - 捷運內環土地使用轉型：商業及服務業為主，產業升級為輔。並配合適度規劃住宅區
- 新訂或擴大都市計畫地區：住商型1處、住商型(TOD發展)3處、產業型3處

往臺北市靠攏

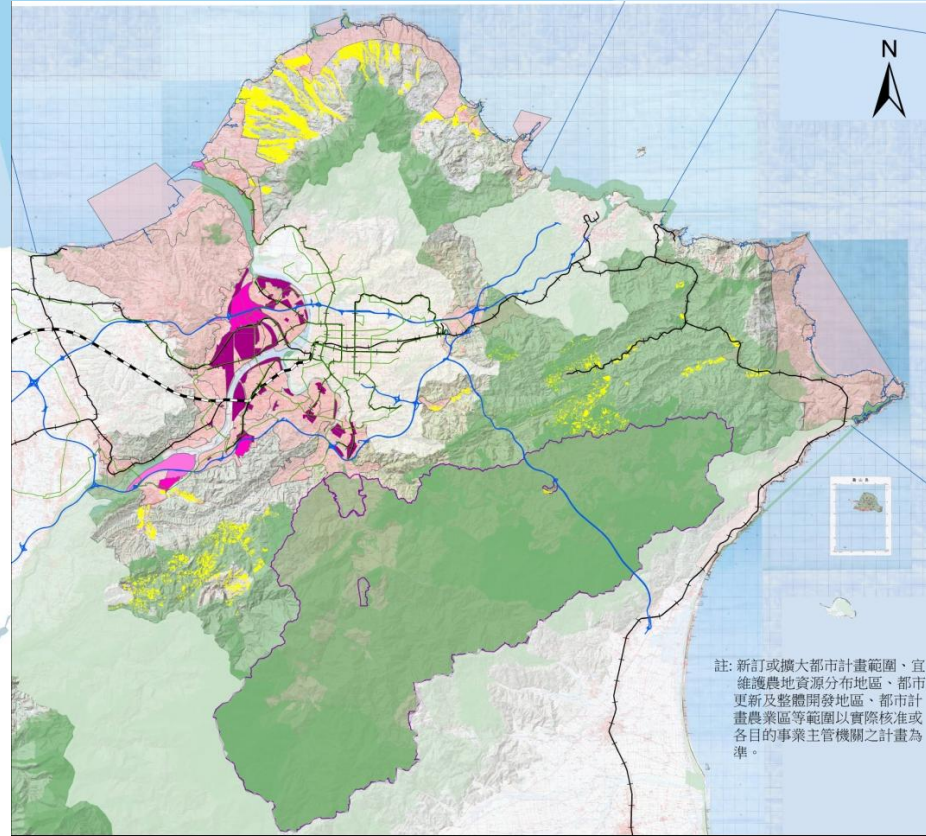
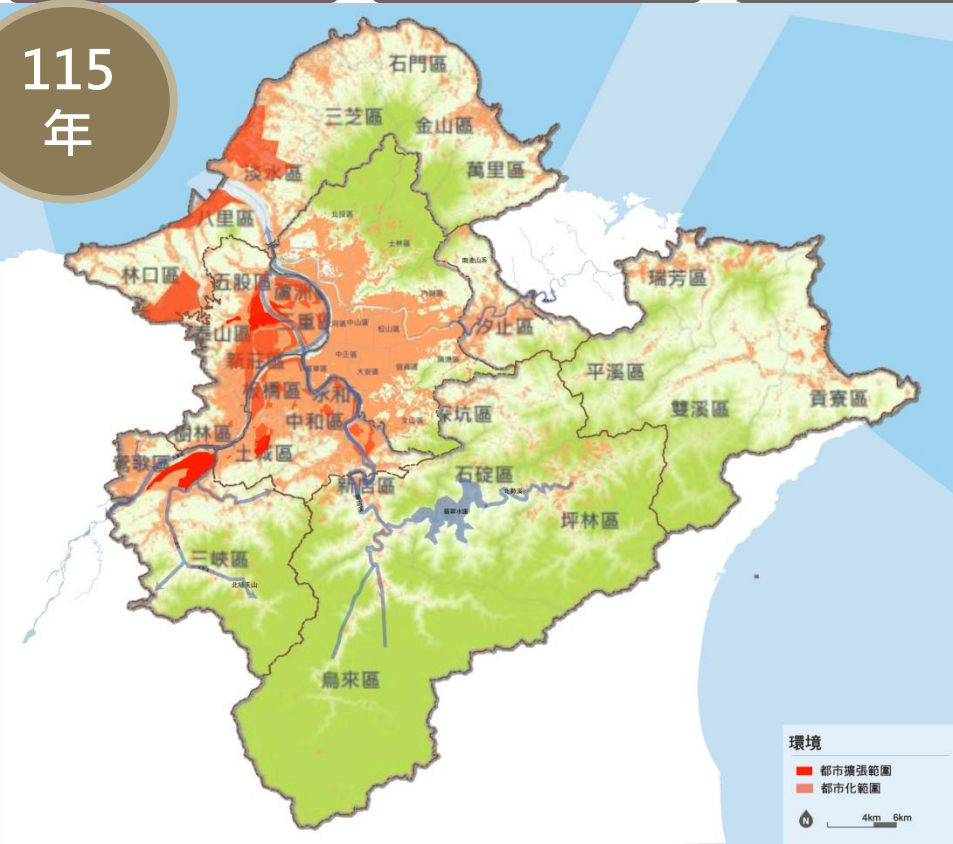
依西邊擴散

往西北側蔓延

新發展區形成

各具優勢，相互依存

115
年



成長變遷-都會城市協同發展

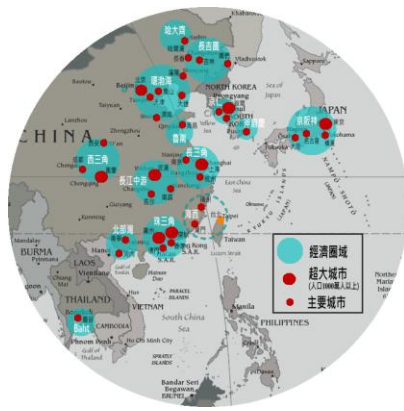
全球階層

- 全球競爭力第13
- 全球創新度第7
- 全球產業群聚第1
- 農業技術第12



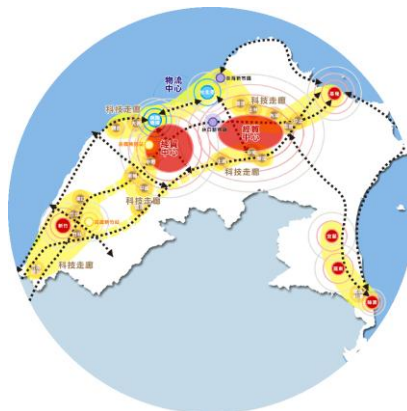
亞太階層

- 東協+X 總人口 30 億，佔全球 1/2
- 亞洲競爭力第3
- 亞洲創新度第2



國土階層

- 北臺: 9,173km² , 1,050萬人
- 東京都(1都3縣): 1.4萬km² , 3,600萬人
- 首爾都(SNCA): 1.2萬km² , 2,300萬人
- 北京都(京津唐): 3.2萬km² , 3,500萬人



臺北都

- 大臺北雙子城：與香港、新加坡同級的國際都會格局
- 北北基：2,460km² , 690萬人 , 2,805人/km²
- 香港：1,100km² , 710萬人 , 6,455人/km²
- 新加坡：707km² , 500萬人 , 7,072人/km²



- 臺北市+新北市+基隆市 = 與新、港同級國際都會格局
- 在全球城市競爭中，以大臺北首都圈併肩立足國際一流城市
- 亞太城市競爭中，大臺北要重質(城市活力)不重量(人口規模)

城鄉發展模式

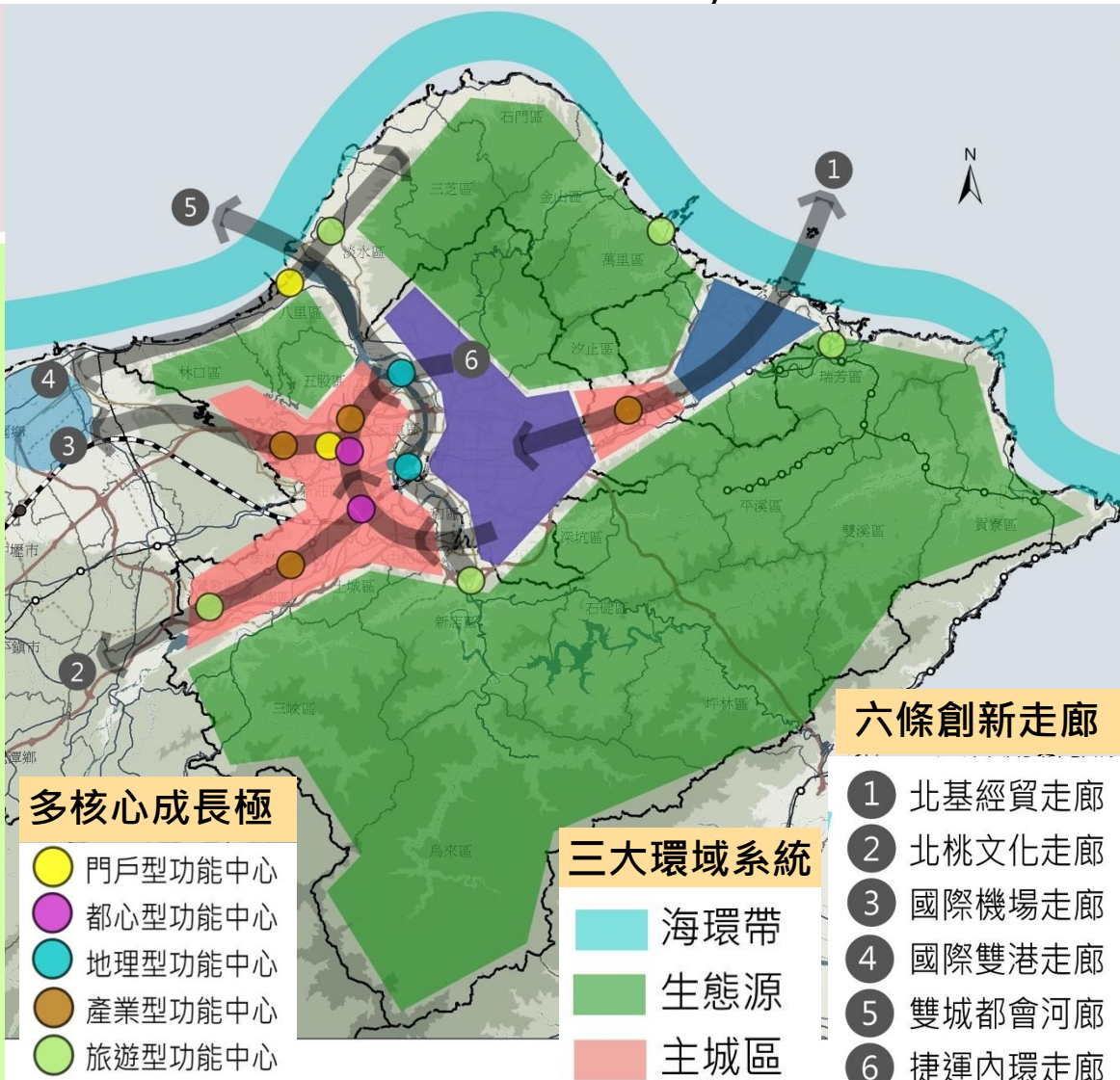
● 總體空間結構：跨域聚合型城市 Cross-Border Cohesion Mode City

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 - 臺北港 - 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 - 臺北市



城鄉發展模式

●多核心成長極

北北基
首都圈

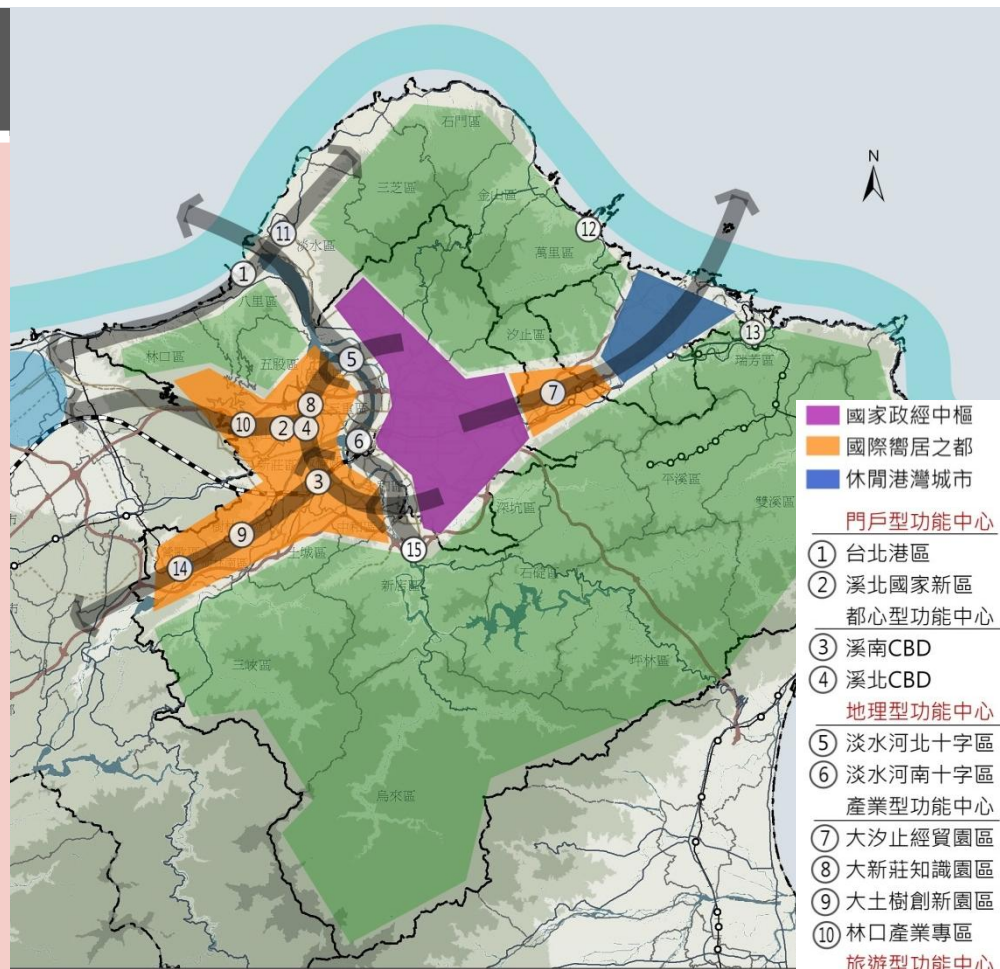
都市階層
中心

成長功能
中心

- 臺北市** (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**：臺北市及新北市
- 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**：臺北港區、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



依全國區域計畫按都市機能、人口規模等原則，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。其中主要核心都市6個(臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市)

策略區劃分

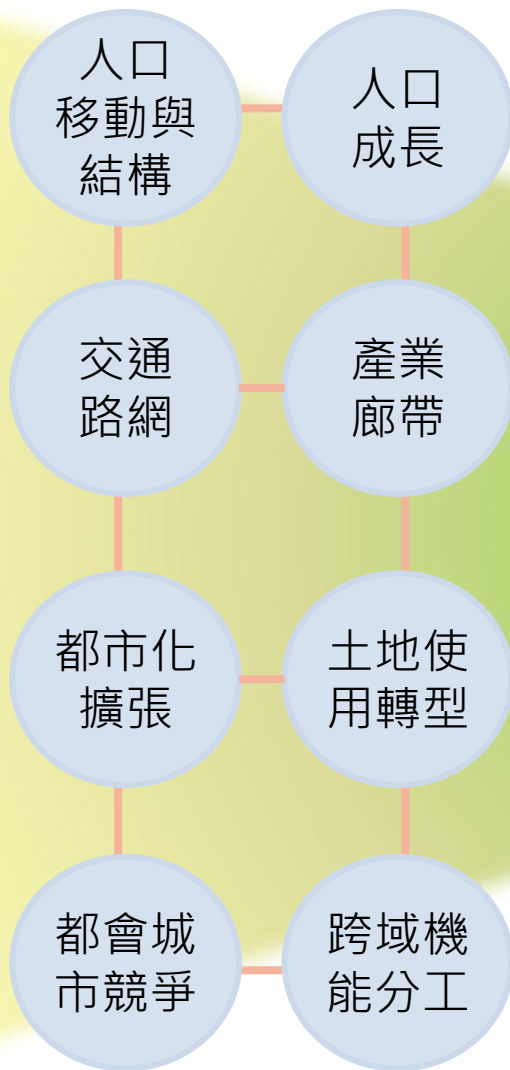
策略分區	29行政區
溪南都心 生活商務區	板橋東區 中和區 永和區 土城區 新店北區
溪北都心 國際創新區	新莊區 蘆洲區 五股區 泰山區 三重區 樹林北區 板橋西區
汐止 科技經貿區	汐止區(基隆、臺北市)
三鶯 文創宜居區	三峽區 鶯歌區 樹林南區
北觀 海洋城邦區	林口區 八里區 淡水區 三芝區 石門區 金山區 萬里區
東北角 人文旅遊區	瑞芳區 平溪區 雙溪區 貢寮區
大翡翠 生態樂活區	新店南區 深坑區 石碇區 烏來區 坪林區



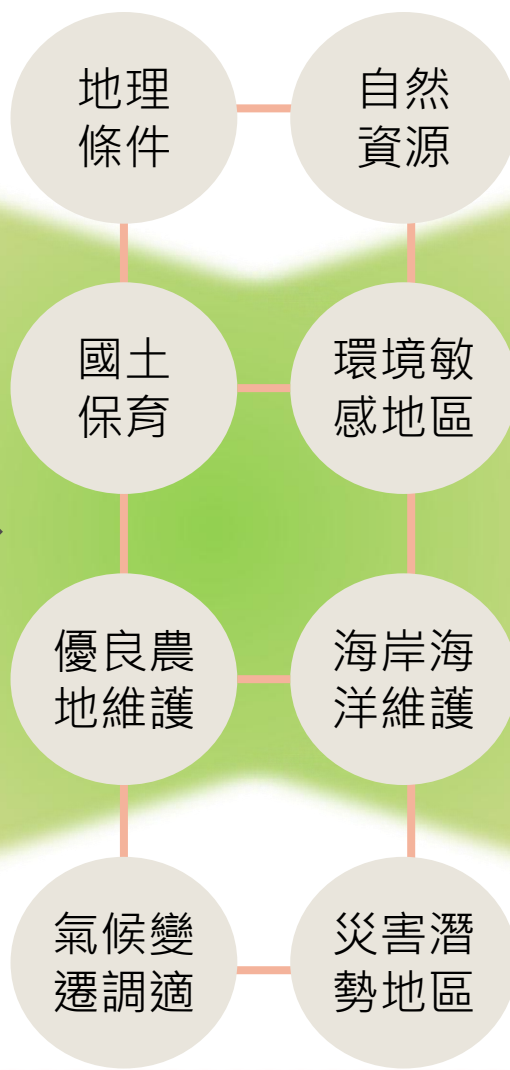
註：配合溪北、溪南主要計畫整併範圍，溪北都心策略區之樹林北區與三鶯策略區之樹林南區係以大漢溪為分界；溪南都心之新店北區則係包括新店都市計畫區及新店(安坑)都市計畫區範圍及周邊非都市土地，大翡翠策略區之新店南區則為新店水源特定區計畫及其它非都市土地；另板橋區部分土地(大漢溪以西)因位於樹林都市計畫區範圍內，故區分以板橋西區劃併於溪北都心策略區內

計畫架構

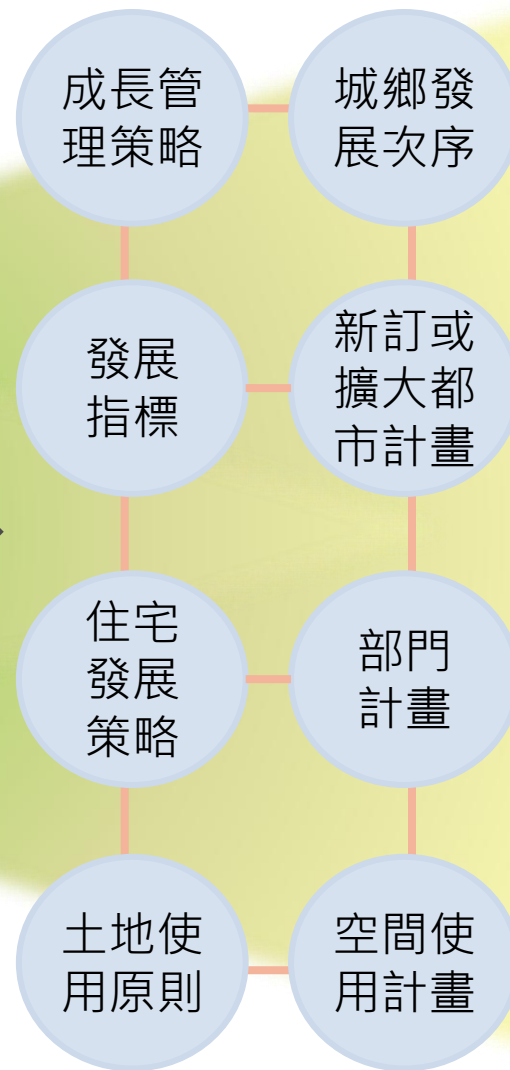
1 成長變遷



2 環境維護



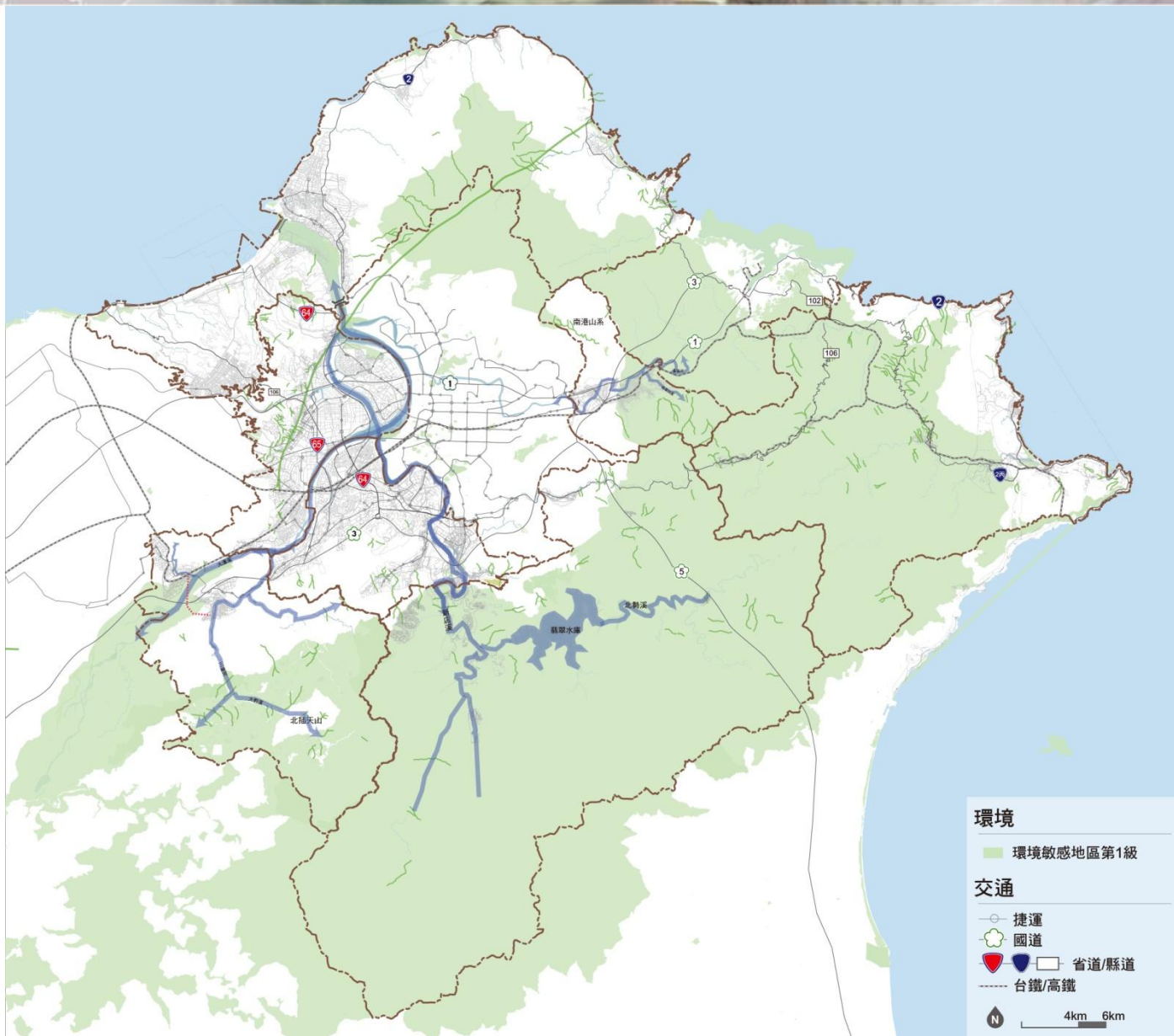
3 未來發展



國土保育-環境敏感地區

■ 第1級環境敏感地區

第1級環境敏感地區
以加強資源保育與環境保護及不破壞原生
態環境與景觀資源為
原則，**應盡量避免作
非保育目的之發展及
任何開發行為**

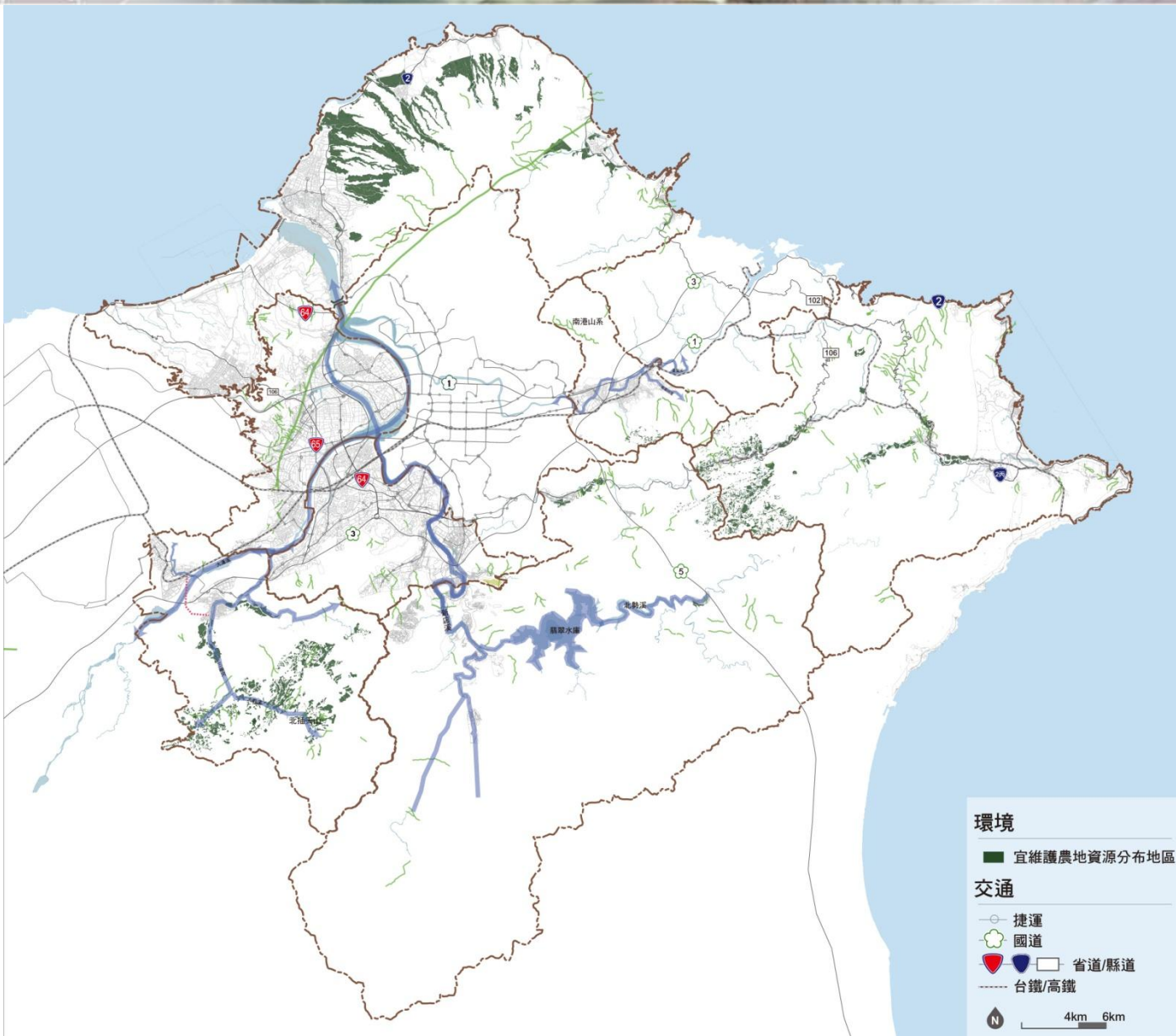


國土保育-優良農地維護

■ 應維護農地資源

維護應保留之農地
需求總量，適地適
種並維護生態地力

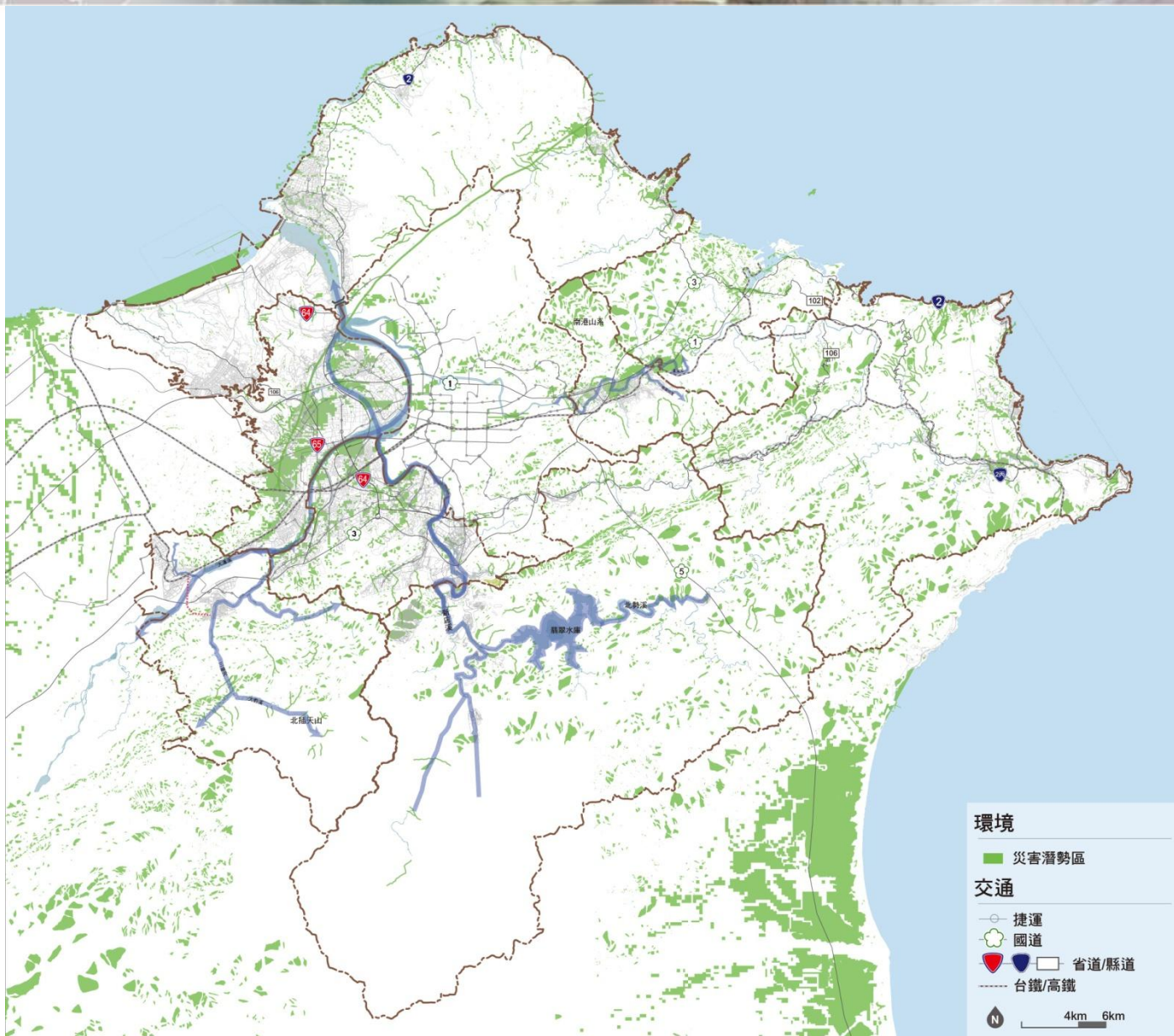
註：圖示之應維護農地資源係依農業主管機關農地資源分類分級劃設成果之(農1+農2+農4)扣除(重大建設計畫、規劃中施政計畫發展地區等之特殊標繪地區)，另尚未納入分類分級之北海岸風景特定區、臺北水源特定區計畫、新店水源特定區計畫、貢寮(澳底地區)都市計畫、東北角風景特定區計畫，及部分之三芝、金山、萬里(萬里、大鵬龜吼村)都市計畫農業區，亦屬應維護都市計畫農業區。



國土保育-災害潛勢地區

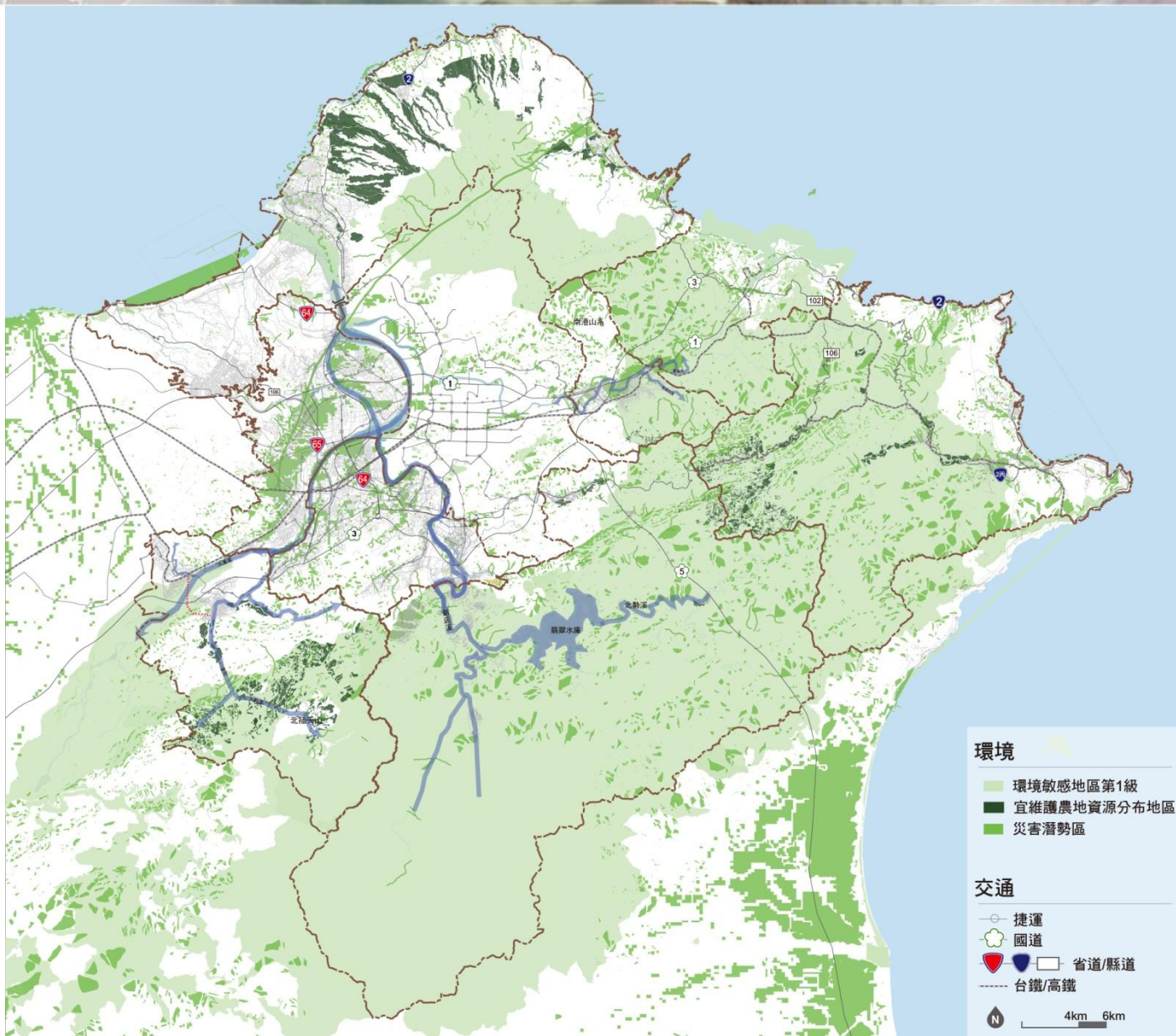
■ 災害潛勢地區

各層級土地使用計畫就「全國災害潛勢地區分布地圖」及各目的事業主管機關之**災害潛勢及防災地圖**等相關圖資，掌握易致災地區；**辦理都市計畫及非都市土地開發案及新訂或擴大都市計畫時**，針對災害潛勢等納入都市計畫及各開發計畫內容，進行**整體評估或提出因應調適策略**

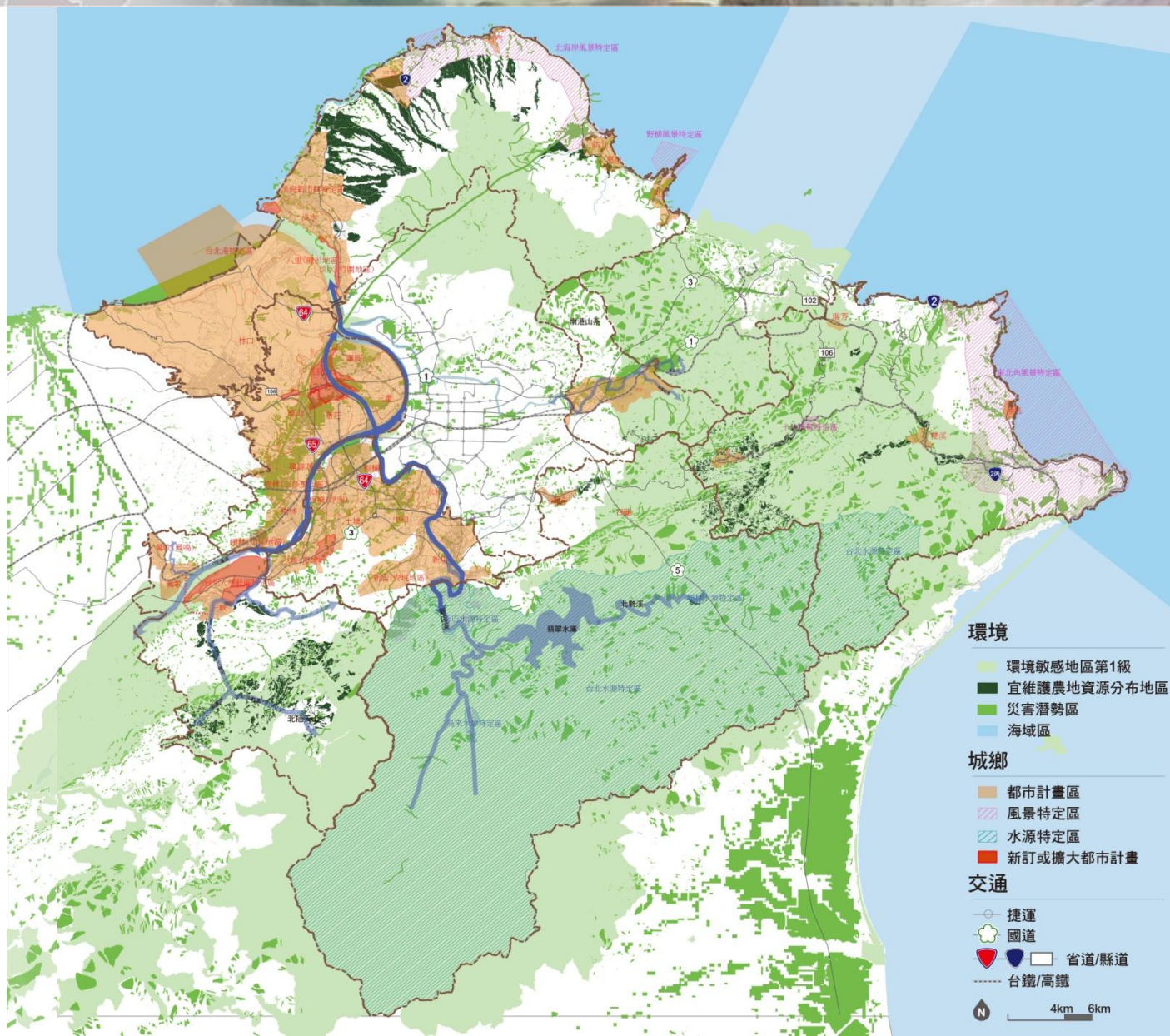


國土保育

- 第1級環境敏感地區及應維護農地資源分布地區，屬應優先保育之地區
- 第2級環境敏感地區及其他非都市土地之利用應兼顧保育目的，並依非都市土地使用管制規則相關規範、各目的事業主管機關法令之管制



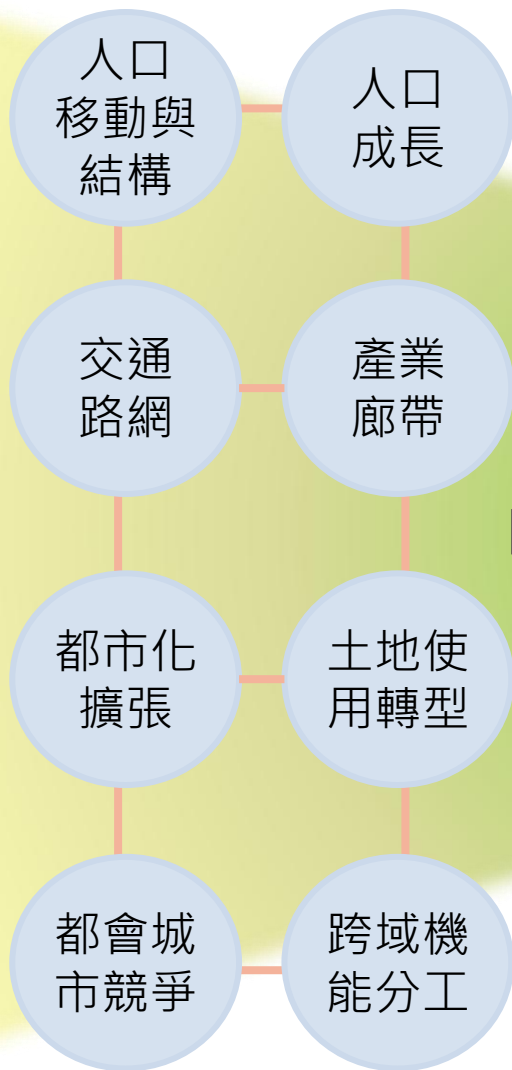
國土保育與成長管理界線



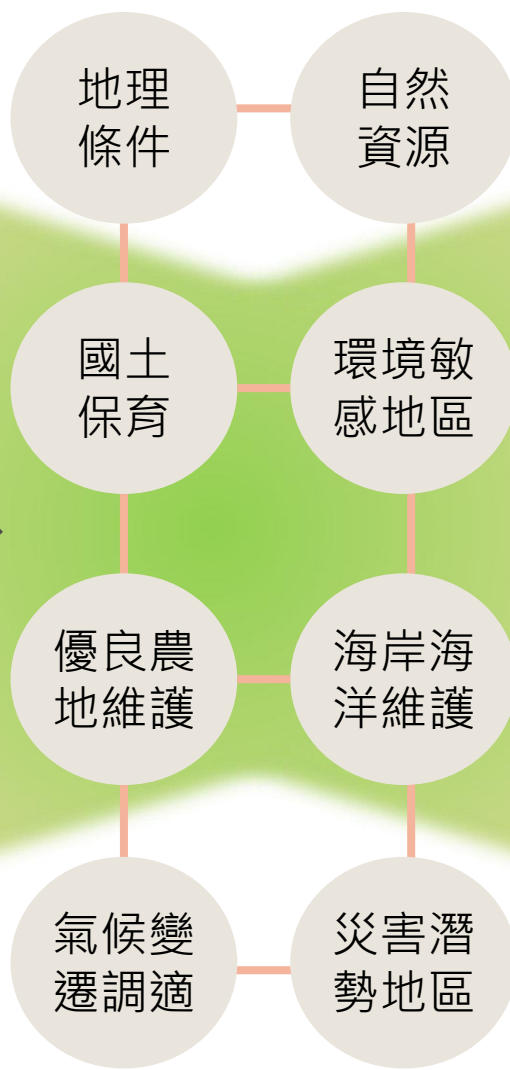
- 城鄉發展依各策略區城鄉發展次序，以**第1優先之都市更新地區及整體開發地區**、**第2優先之都市計畫農業區**(避免使用農業主管機關界定之優良農地)、**第3優先之住商型、產業型新訂或擴大都市計畫地區**為本市因應都市成長擴張之發展地區
- 都市計畫區與非都市土地之分區檢討與利用，及各局處管理、推動或執行與空間利用有關之計畫，依**土地使用基本方針與土地使用計畫**、**各部門計畫與各策略區空間發展策略**等辦理

計畫架構

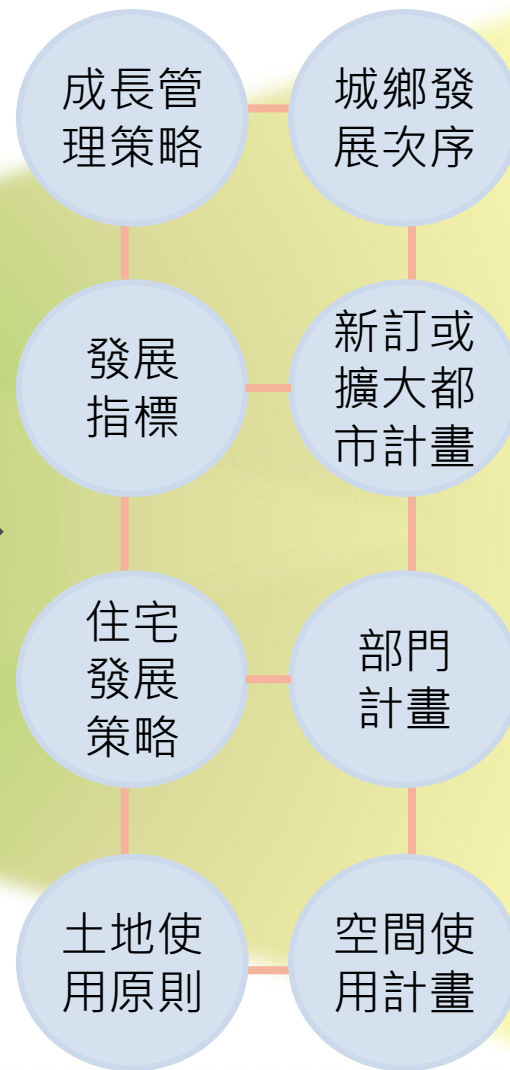
1 成長變遷



2 環境維護

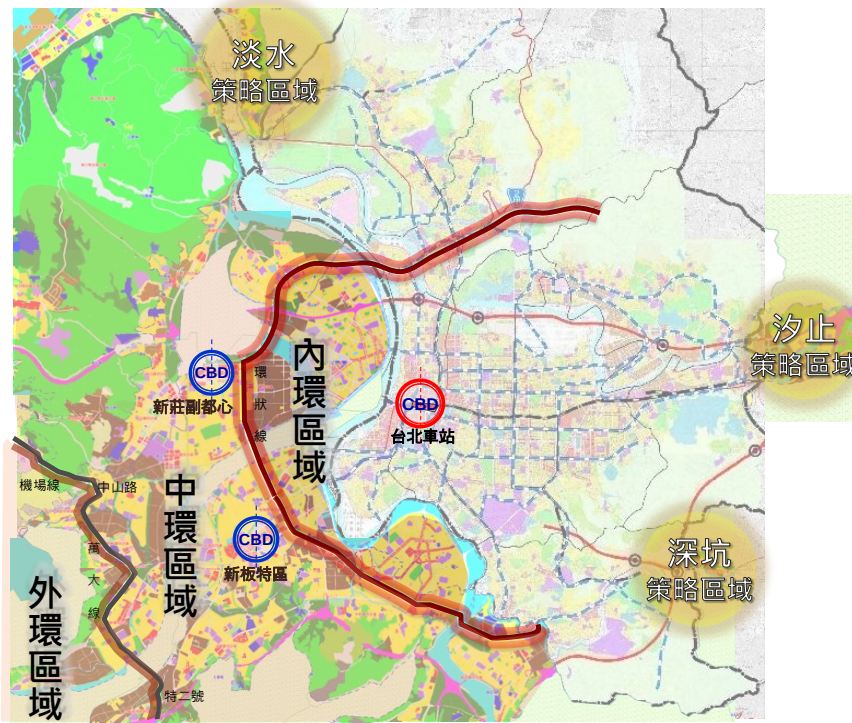


3 未來發展



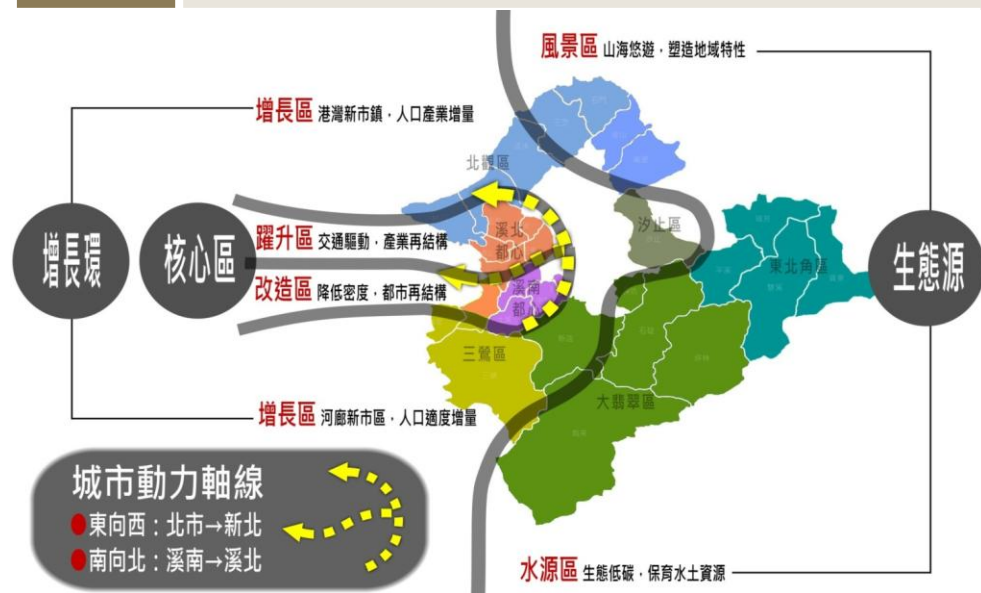
土地空間利用計畫

人口成長總量	115年低推計人口總量410萬人 高推計人口總量435萬人
人均都市用地	主城區60m ² /人、外環區90m ² /人
人均居住用地	主城區(溪南、溪北及汐止)15m ² /人、三鶯區及外環區25m ² /人
人均公園綠地	主城區2m ² /人、外環區10m ² /人
農地資源維護	應維護農地資源0.84萬ha



成長管理

沿交通與產業軸線成長動力由東向西(三鶯)移動，由南向北擴散(北觀)



溪南、溪北、三鶯人口現況發展多已飽和，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**等挹注可發展用地，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

土地空間利用計畫

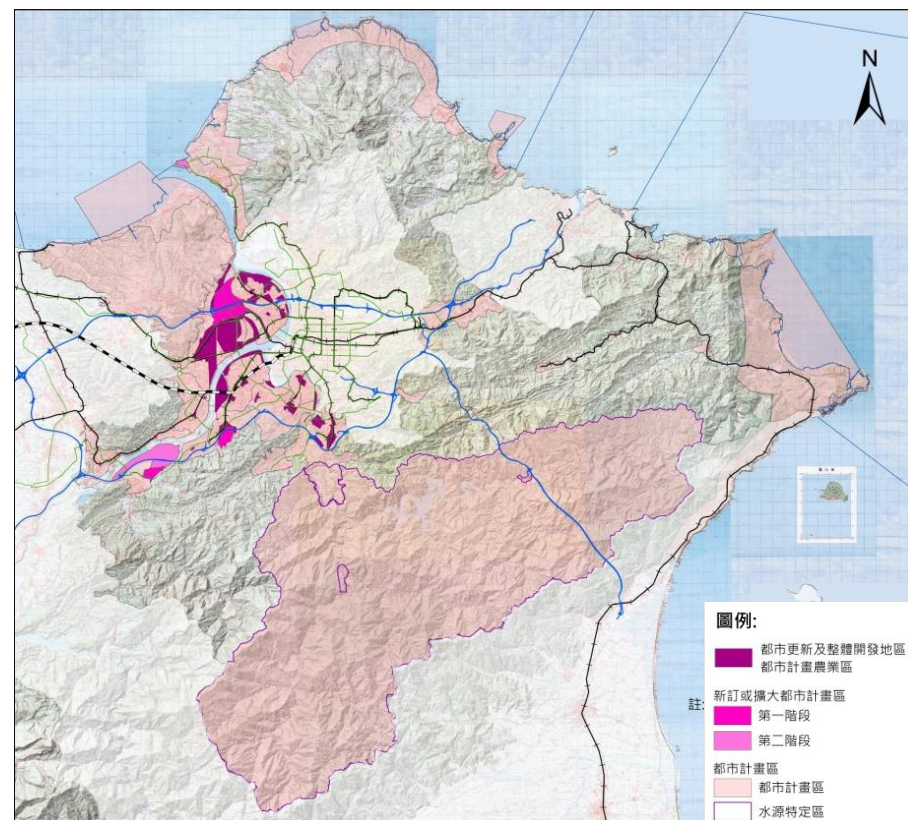
人口成長總量	115年低推計人口總量410萬人 高推計人口總量435萬人
人均都市用地	主城區60m ² /人、外環區90m ² /人
人均居住用地	主城區(溪南、溪北及汐止)15m ² /人、三鶯區及外環區25m ² /人
人均公園綠地	主城區2m ² /人、外環區10m ² /人
農地資源維護	宜維護農地資源0.84萬ha

- 既有都市計畫區發展率89%(17個已超過100%)
- 土地現況可容納人口約400萬人
- 用水容受力約560萬人生活用水，3,300公頃工業用水
- 土地使用調整後可容納人口約447萬人

各策略區域鄉發展次序

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
第2優先	都市計畫農業區(避免使用優良農地)
第3優先	新訂或擴大都市計畫地區

註: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



土地空間利用計畫

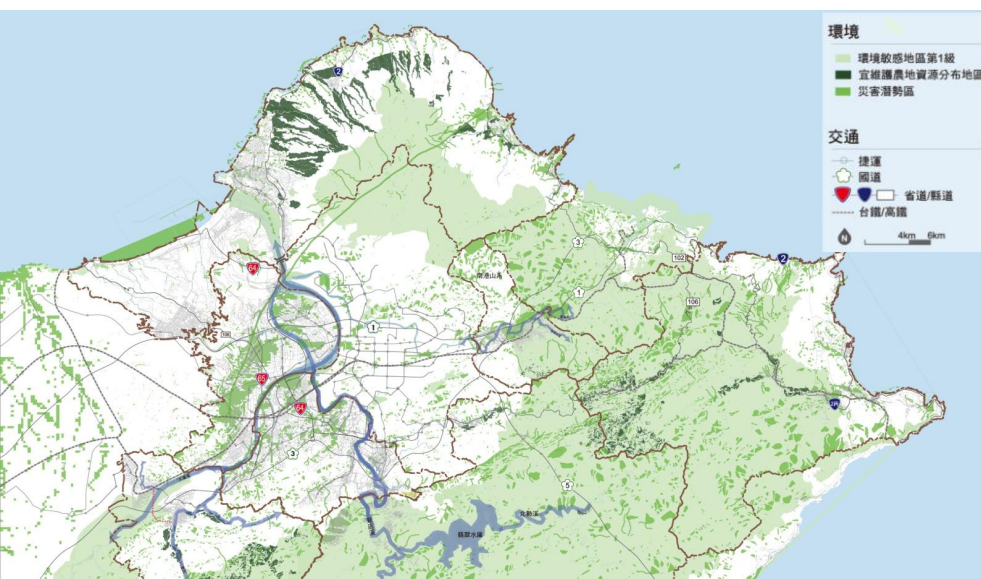
環境面

環境敏
感地區

優良農
地資源

災害潛
勢地區

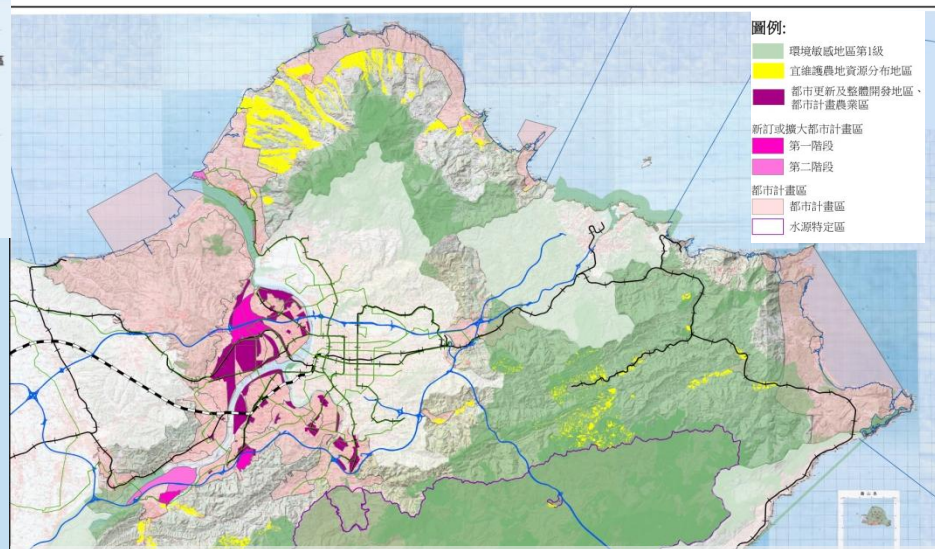
策略區
城鄉發
展次序



- 環境敏感地區第1級及應維護農地資源分布地區，屬應優先保育之地區
- 環境敏感區第2級土地及其他非都市土地之利用應兼顧保育目的，並依非都市土地使用管制規則相關規範、各目的事業主管機關法令之管制

城鄉面

- 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**
- 第2優先 **都市計畫農業區**(主城區)
- 第3優先 **新訂或擴大都市計畫地區**
住商型1處、住商型(TOD發展)3處
產業型3處



- 城鄉發展除既有都市計畫地區依各都市計畫及本計畫土地使用指導原則規範外，並依各策略區城鄉發展次序以 **都市更新地區及整體開發地區、都市計畫農業區(主城區)、新訂或擴大都市計畫地區**，為本市因應都市成長擴增之發展地區

目標及願景

國際嚮居之都

國際創新都會・首都黃金三核・綠色嚮居之城

國土資源
保育與生態
連

建構安全防
災體系與回
應氣候變遷
調適

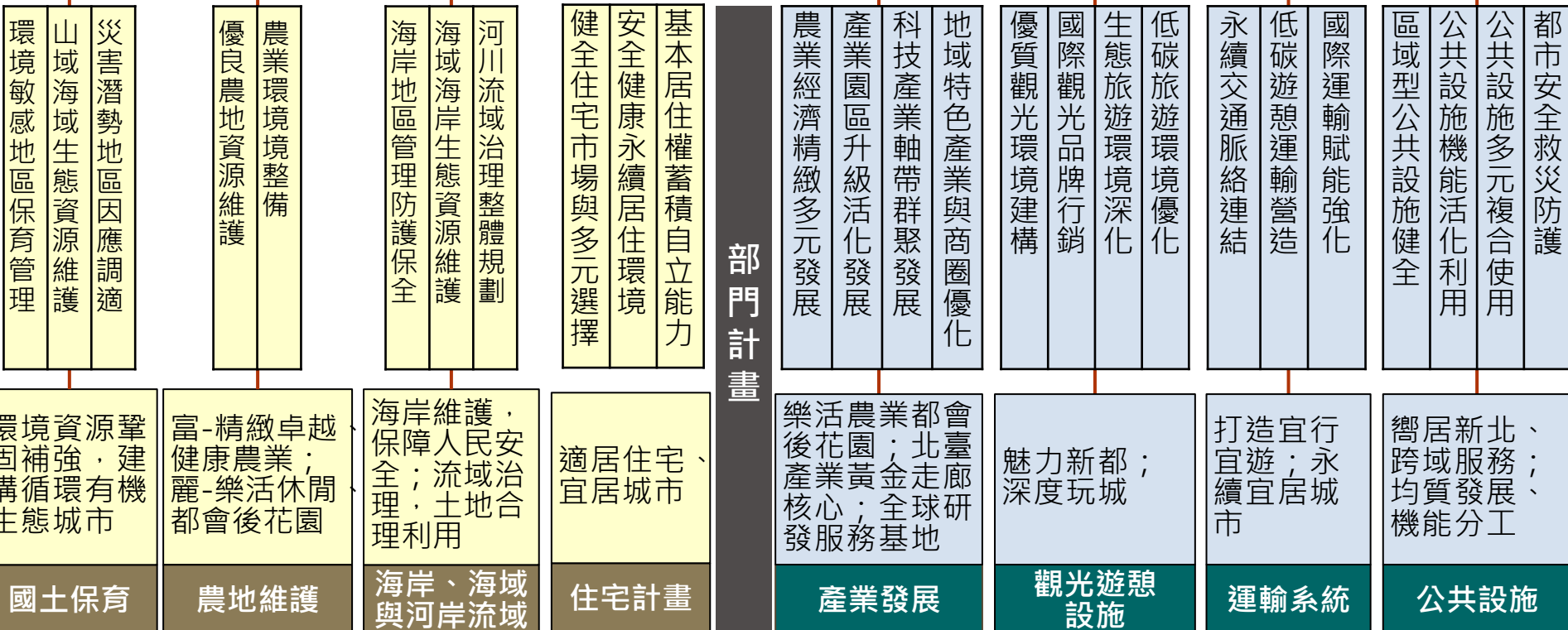
城鄉有序均
衡成長與核
心都會區緊
湊發展

城鄉交通綿
密連結與低
碳綠色運輸
示範

提升經濟樞
紐功能，帶
動多元產業
與多心成長

提升居住品
質，建立安
全舒適鄰里
空間

具備獨特觀
光體驗的地
域特色與文
化深耕

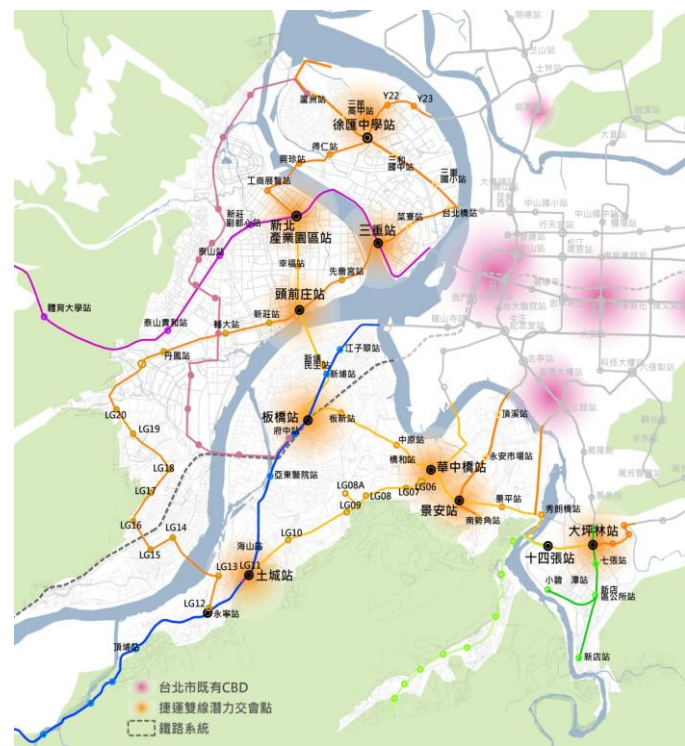
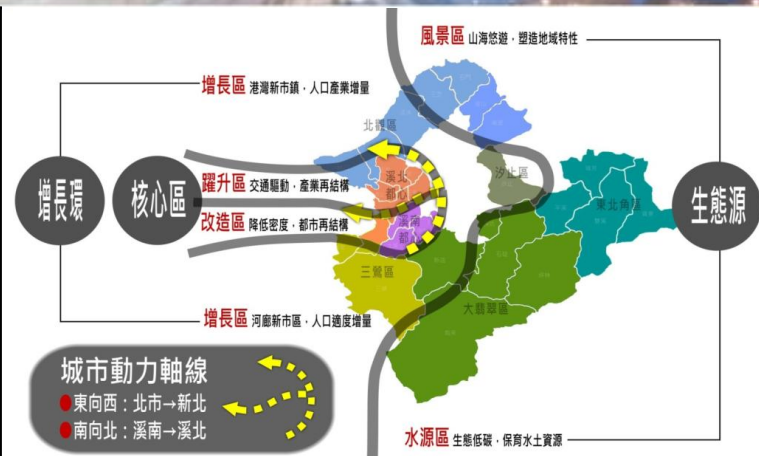


因應城鄉變遷發展策略

人口成長

人口成長
軸線引導

- **人口成長管理**：北部區域人口持續成長，然臺北市發展已穩定，隨交通路網及產業結構調整提升居住條件，考量環境與土地容受力及土地資源有限的制約下，人口適度增長。
 - 因應交通與產業軸線，主城區人口由東向西由南向北疏散
 - **主城區**都市計畫區人口發展率平均皆超過90%或已飽和，配合訂定居住發展指標調節居住密度，適度**藉新訂或擴大都市計畫**、都市計畫區農業區(非屬農業主管機關界定之優良農地)、內環線產業區土地使用轉型等增加可發展用地，以引導密度疏散、並**提升公共設施與居住水準**
 - **外環區**配合新市鎮與公共建設等計畫投入，適度引導人口進駐
- **Station City 整合發展**：藉便捷公共運輸服務及捷運場站與周邊土地使用整合，改變空間距離與通勤模式。
 - 以車站串連滿足就業、日常生活所需，提供機汽車減量及無道路交通負擔的便利生活
 - 配合都市計畫檢討，車站周邊土地使用多元與緊湊發展，型塑地區生活圈，並透過都市設計及土地使用管制等，改善街道空間與生活活動線



因應城鄉變遷發展策略

人口成長

- 青壯年人口安居
- 高齡化社會安養

● 居住政策

- 訂定**新北市住宅中長程政策**，以都市計畫強化供需引導，打造「在地就學、就業樂活及安居」願景，並因應境內房價與空餘屋數量、人老屋老等議題，以保障基本居住權利、協助弱勢家戶、健全住宅市場與提供多元選擇、營造安全、健康、有品質及永續發展的居住環境
- 依行政院之「**社會住宅短期實施方案**」，勘選合適國宅用地興辦社會住宅，**鼓勵公有閒置建築物改建社會住宅**，優先照顧弱勢及青年居住需求
- 配合中央推動**多元住宅政策**，並健全住宅租賃市場、推動不動產交易透明化措施及「**均衡城鄉發展推動方案**」，打造**都會區外圍的小型成長核心**，提供在地就業、就學及就養的生活環境
- 引導空餘屋利用、多元都市更新策略及提供社會住宅，藉**整體開發區、新市鎮等重大建設、捷運場站周邊及新訂或擴大都市計畫地區**等，加強大眾運輸系統連結，健全公共設施，引導居民入住新興地區
- 藉**捷運青年住宅租金補貼**，協助於新北市工作或就學者透過租金補貼方式，減輕青年世代的房租壓力，讓青年朋友樂居新北



秀朗派出所共構社會住宅



新北安居樂業 打造永和青年住宅

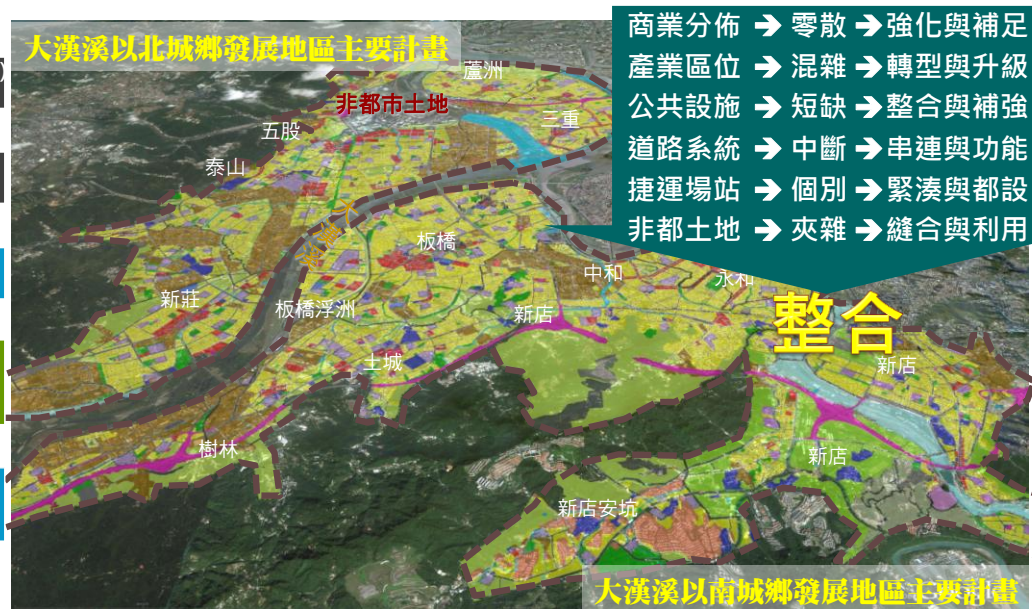
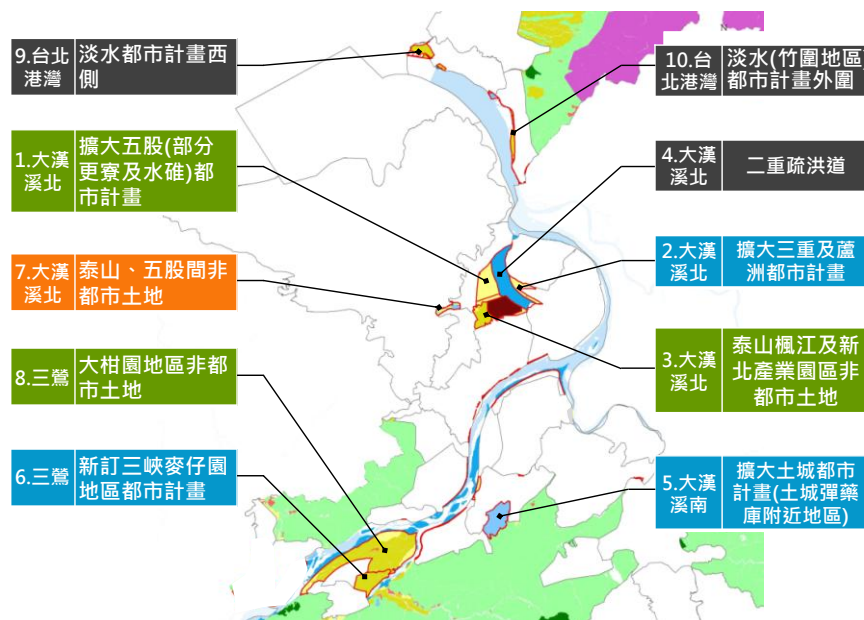
建築外觀規劃－三重大同南、同安厝基地



三重、中和 青年住宅BOT

因應城鄉變遷發展策略

都市擴展	● 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



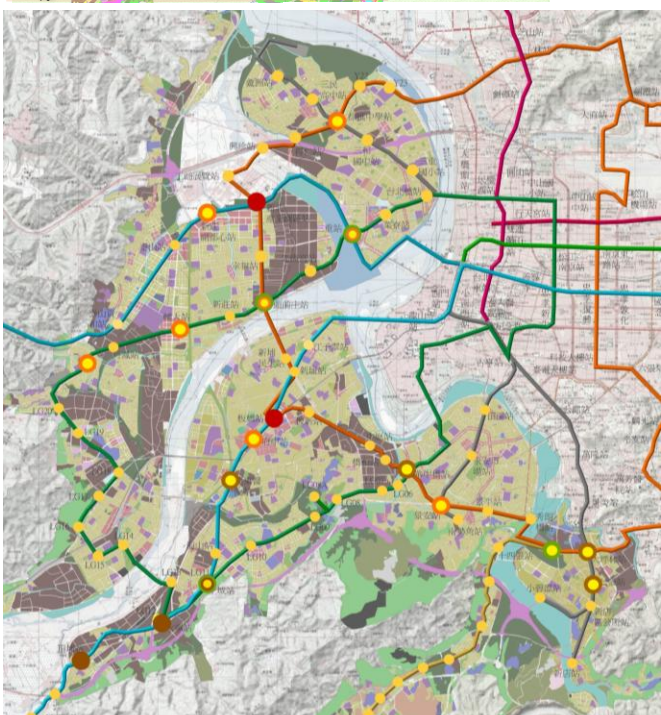
因應城鄉變遷發展策略

● 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



因應城鄉變遷發展策略

都會區域整合

● 首都圈機能分工	● 以首都圈三都心機能分工，作為驅動大臺北都會區向外擴展之幅射中心 ● 臺北市都心：國家政經中樞 ● 溪南生活商務都心：利用捷運環狀線及高鐵，成為面向國內經濟商貿樞紐 ● 溪北國際創新都心：依托機場捷運、捷運環狀線及臺北港與航空城，面向全球經濟市場
● 產業廊帶串連	● 連結產業與交通廊帶，以北基經貿走廊、國際機場走廊、國際雙港走廊等廊帶帶動產業軸群聚效益 ● 配合既有產業園區更新轉型、新產業園區推動、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 ● 內環以雙北核心區域的整合，提供多元複合高階服務機能；外環以產業區域特色化，進而與海空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 ● 泰山楓江、擴大五股、大柑園地區等3處產業為主型新訂或擴大都市計畫，因應整合捷運線周邊發展及產業發展軸線布局，及藉整體規劃帶動非都市土地內未登記工廠聚集區域之轉型發。
● 觀光資源整合	● 以北海岸遊憩帶及東北角遊憩帶串連整合基隆市、宜蘭縣觀光資源；以北桃文化走廊串連三峽老街、鶯歌國際陶瓷文創，並延伸至桃園大溪等觀光文創廊帶



新訂或擴大都市計畫

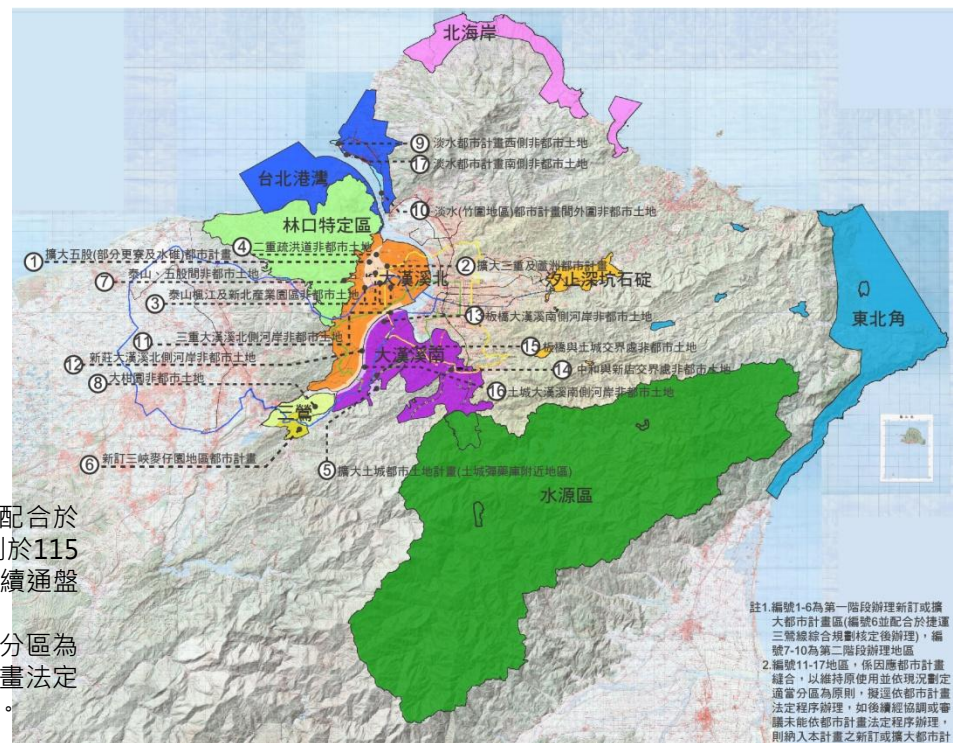
先行 辦理 整合 併區域	現行都市計畫區		非都市土地
	城鄉發展核心地區+捷運第一、二環+捷運安坑線		
	大漢溪北都市計畫地區	9處	1.擴大五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫(143ha審議中) 2.擴大三重及蘆洲都市計畫(58ha辦理中) 3.泰山楓江及新北產業園區非都土地(256ha辦理中) 4.二重疏洪道非都土地(237ha) 7.泰山、五股間非都土地(32ha) (11.三重大漢溪北側河岸非都土地(3.1ha) 12.新莊大漢溪北側河岸非都土地(8.6ha))
	大漢溪南都市計畫地區	8處	5.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)(162ha審議中) (13.板橋與土城交界處非都土地(0.8ha) 14.中和與新店交界處非都土地(2.6ha) 15.板橋大漢溪南側河岸非都土地(7.4ha) 16.土城大漢溪南側河岸非都土地(28.1ha))

後續辦理 整併區域	現行都市計畫區		非都市土地
	人口增長新市區+捷運第三環+捷運綠山線		
	三鶯地區	4處	6.新訂三峽麥仔園地區都市計畫(128ha辦理中) 8.大柑園非都土地(615ha)
	臺北港灣地區	5處	9.淡水都市計畫西側(55ha) 10.淡水(竹圍地區)都市計畫間外圍非都土地(50ha) (17.淡水都市計畫南側(7ha))
	水源區群	4處	

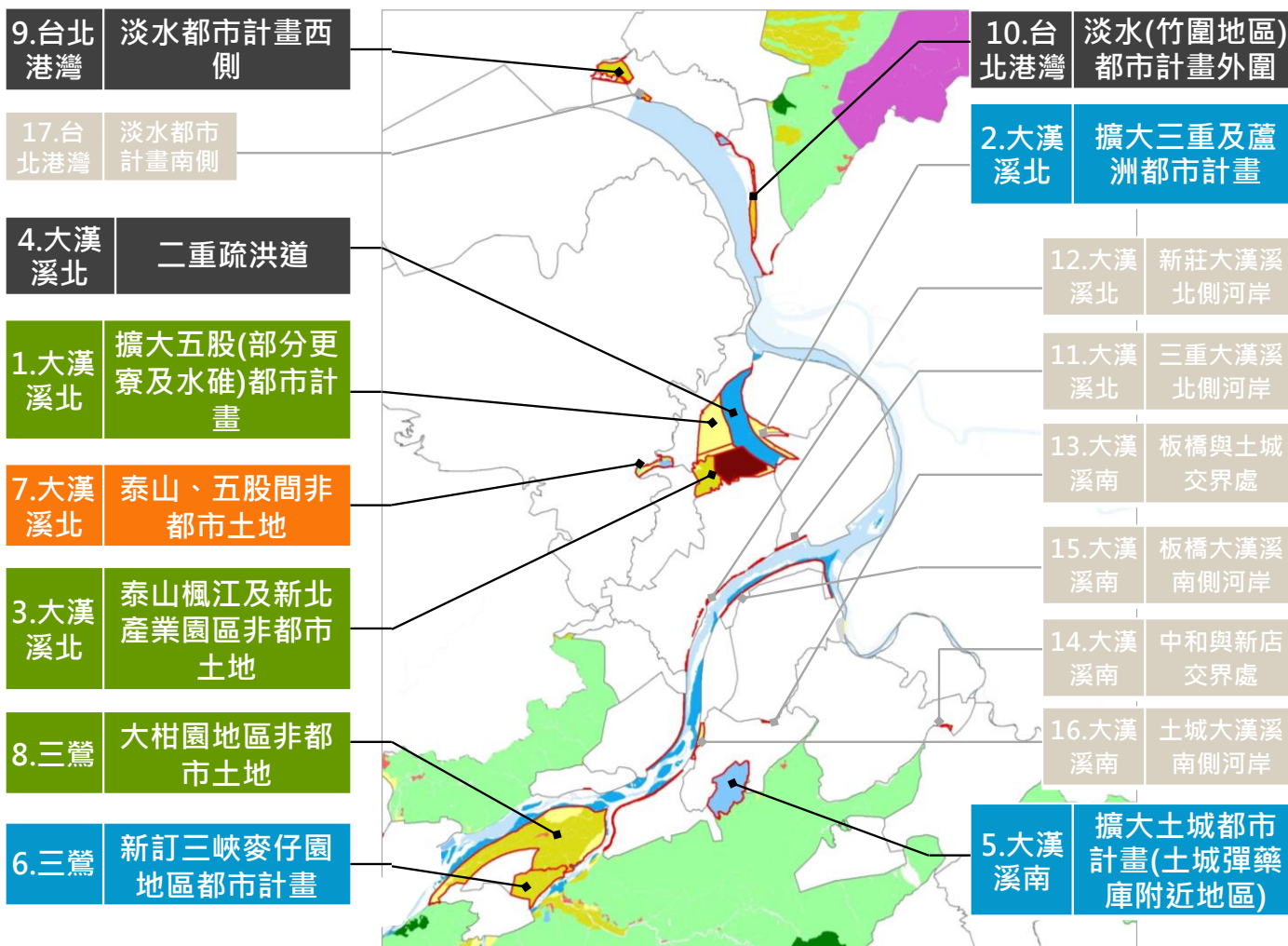
註：1.編號1~6為第一階段(103年-115年)辦理新訂或擴大都市計畫區(編號6並配合於捷運三鶯線綜合規劃核定後辦理)；編號7~10為第二階段辦理地區，原則於115年以後辦理，並視城鄉發展狀況及都市計畫區發展情形等，納入本計畫後續通盤檢討

2.編號11~17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



新訂或擴大都市計畫

- 住商為主型
- 住商為主型 (TOD發展)
- 產業為主型
- 管制為主型

依都市計畫法定程序辦理地區

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

註：1.編號1~6為第一階段(103年~115年)辦理新訂或擴大都市計畫區(編號6並配合於捷運三鶯線綜合規劃核定後辦理)；編號7~10為第二階段辦理地區，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

2.編號11~17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

策略區	發展定位	處數	新訂擴大都市計畫	類型	面積	住宅區	計畫人口
溪南	生活商務區	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
溪北	國際創新區	5	1.擴大五股(部分更寮及水碓)	產業為主	143	8	8,000
			2.擴大三重及蘆洲都市計畫	住商為主(TOD)	58	17	10,000
			7.泰山、五股間非都市土地	住商為主	32	8	5,300
			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
			4.二重疏洪道	管制為主	237	-	-
			小計		726	45	32,800
三鶯	文創宜居區	2	6.新訂三峽麥仔園	住商為主(TOD)	128	37	15,000
			8.大柑園地區	產業為主	615	62	25,000
			小計		743	99	40,000
北觀	海洋城邦區	2	9.淡水都市計畫西側	管制為主	55	-	-
			10.淡水(竹圍地區)都市計畫外圍	管制為主	50	-	-
			小計		105	-	-
合計		10			1,736	153	77,600

註:1.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180a)，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。

2.相關計畫範圍依實際核准之計畫為準

簡報內容

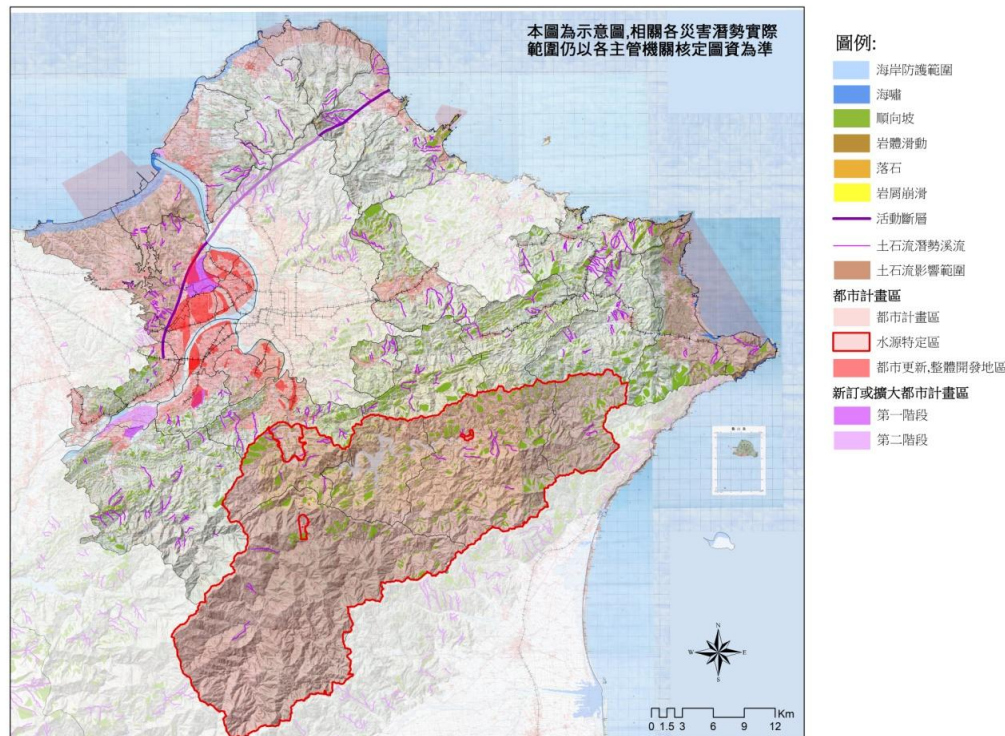
CONTENT

- 一、計畫執行進度
- 二、計畫概要
- 三、內政部區域計畫委員會專案小組審查結論說明
 - ※國土保育議題
 - ※海洋維護議題
 - ※農業發展議題
 - ※城鄉發展議題
- 四、討論議題說明

國土保育議題

區委會專案小組結論：

1.請新北市政府依據**地區特性**分別因地制宜研擬**氣候變遷調適策略及防災策略**（含都市計畫區或非都市土地之區位指認、應辦事項及主辦機關），並分別提出都市、非都市土地或國家公園園土地之指導原則及應配合修正之法令規定。



策略區	災害潛勢	防救災策略	配合局處
北觀	- 土石流：淡水、金山、萬里、八里、石門、三芝 - 淹水：淡水、八里、石門 - 地震：淡水、金山 - 核災：金山、萬里、林口、三芝	- 坡地防災策略、淹水防災策略 - 地震防災策略 - 核能安全防災策略	- 工務局、農業局、城鄉發展局、消防局 - 消防局、城鄉發展局、工務局 - 消防局、經濟發展局、地政局、工務局、環境保護局

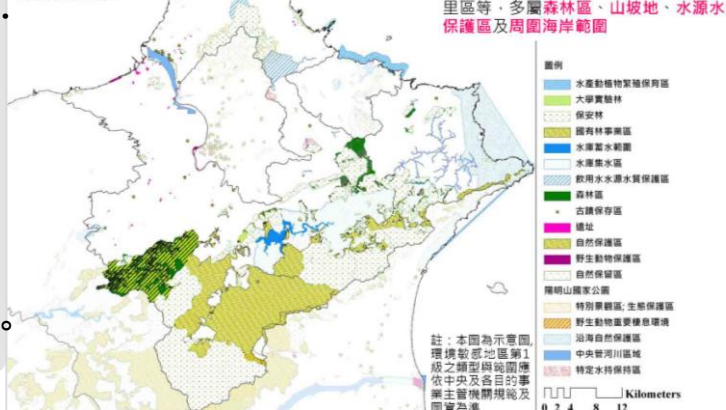
國土保育議題

區委會專案小組結論

2.請新北市政府依據
全國區域計畫所列
第1級及第2級環境
敏感地區項目，補
充分布區位及面積。

新北市環境敏感地區第1級示意圖

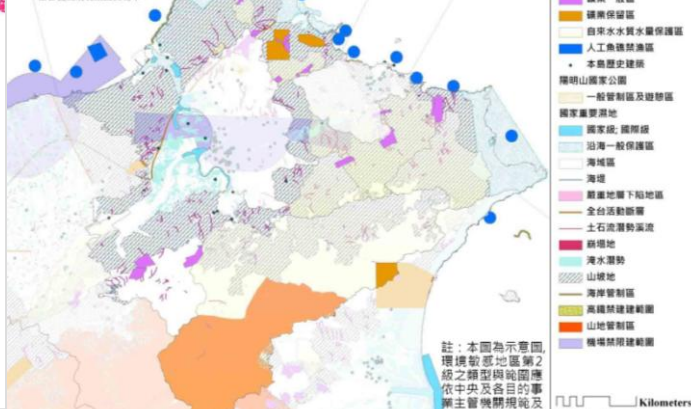
註：本圖為示意圖，環境敏感地區第1級之類型與範圍應依中央及各目的事業主管機關規範及圖資為準。



多分佈於南端烏來區、坪林區，及三峽區新店區與石碇區南面部分，北面則有陽明山國家公園之部分三芝區、金山區及萬里區等。多屬森林區、山坡地、水源水質保護區及周圍海岸範圍

新北市環境敏感地區第2級示意圖

註：本圖為示意圖，環境敏感地區第2級之類型與範圍應依中央及各目的事業主管機關規範及圖資為準。



(一)第1級環境敏感地區

1.災害敏感：洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區主要分布於蘆洲、三重、五股及新莊等區內。

2.生態敏感

(1)國家公園區內之特別景觀區、生態保護區：陽明山國家公園

(2)自然保留區：坪林臺灣油杉、哈盆、插天山自然保留區；淡水河紅樹林、挖子尾自然保留

(3)野生動物保護區：臺北市野雁保護區、翡翠水庫食蛇龜野生動物保護區

(4)野生動物重要棲息環境：臺北市中興橋永福橋、棲蘭、翡翠水庫食蛇龜野生動物重要棲息環境

(5)沿海自然保護區：淡水河口保護區之竹圍紅樹林、挖子尾紅樹林自然保護區；北海岸沿海保護區之富貴角與麟山鼻之沙丘與風稜石分布地區，及野柳岬東西兩岬間之海岸線與等深線20公尺間所涵蓋之水域

(6)國際級重要濕地、國家級重要濕地之核心保護區及生態保育區：挖子尾濕地、淡水河紅樹林濕地、五股濕地、臺北港北堤濕地、新海人工濕地、城林人工濕地、鹿角溪人工濕地、打鳥埤人工濕地、浮洲人工濕地、關渡濕地、大漢新店濕地

3.文化景觀敏感

(1)古蹟保存區：淡水紅毛城、林本源園邸、理學堂大書院、滬尾砲台、蘆洲李宅等75處。

(2)遺址：大坌坑遺址、十三行遺址、土地公山遺址、狗蹄山遺址等4處。

4.資源利用敏感

(1)飲用水水源水質保護區：老梅溪豬槽潭、百拉卡、瑪鍊溪中幅、叭噠溪及雙溪貢寮等五處

(2)水庫集水區(供家用或供公共給水)：翡翠水庫集水區、鳶山堰水庫集中區

(3)水庫蓄水範圍：翡翠水庫。

(4)森林(國有林事業區、保安林等森林地區)等：保安林分布坪林、烏來、三峽等山區；森林區分布雙溪、坪林、烏來至三峽等山地

(5)水產動植物繁殖保育區：萬里、瑞芳及貢寮等3處水產動植物繁殖保育區。

海洋維護議題

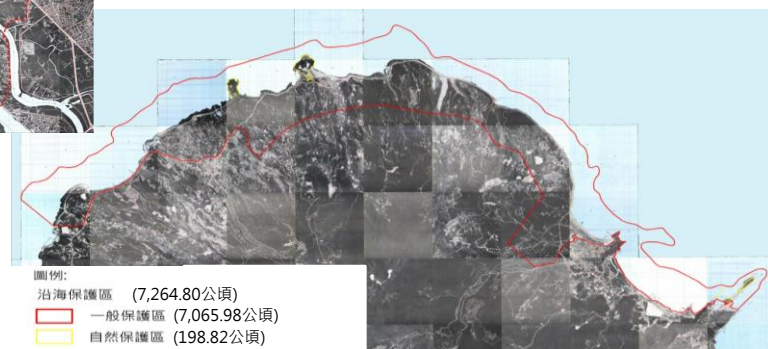
區委會專案小組結論：

3.有關「**海岸保護區**」議題，涉及海岸環境資源調查及沿海自然保護區之範圍檢討等事項，請本部營建署給予適當的行政協助；有關「**海岸防護範圍**」之研析、評估或劃設，請新北市納入修正區域計畫。

淡水河口保護區原計畫圖數化轉繪示意圖

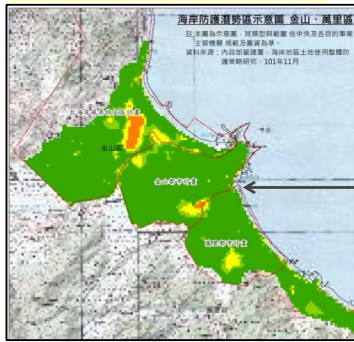


北海岸沿海保護區原計畫圖數化轉繪示意圖

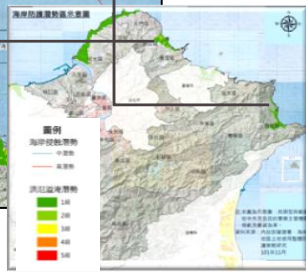


海岸防護範圍示意圖

洪氾易淹潛勢：金山、萬里區部分地區；包括金山、萬里、北海岸風景特定區都市計畫



洪氾易淹潛勢：貢寮區部分地區；包括澳底、東北角風景特定區都市計畫



海岸侵蝕潛勢：八里、林口區部分地區；屬台北港特定區都市計畫



洪氾易淹潛勢：淡水、三芝、石門區部分地區；包括石門、淡水、三芝、淡海新市鎮特定區、北海岸風景特定區都市計畫



農業發展議題

區委會專案小組結論：

4.本計畫草案所提「宜維護農地資源面積」為**0.54萬公頃**，符合102年10月17日公告實施之「全國區域計畫」規定面積（0.39萬～0.41萬公頃），**原則同意該保留數量**。

全國區域計畫：依農地資源分類分級劃設相關成果，**優先保留第1種、第2種及第4種農業用地**，以該等面積範圍內農業使用土地加總作為**維護農地資源之控管基準**（本市為0.6萬公頃）

經依農業主管機關103年度本市農地資源分類分級圖資修正成果之**第一種、第二種、第四種農用地資源總量**，並扣除其檢討之**特殊標繪地區**（即近期與未來重大建設計畫、規劃中之施政計畫發展等地區）後，加計本市**外環區未納入分類分級但應優先維護之都市計畫農業區**，應維護農地資源約**0.84萬公頃**，符合「全國區域計畫」訂定本市應維護農地資源之需求

農地資源分類分級及應維護之農地資源面積表

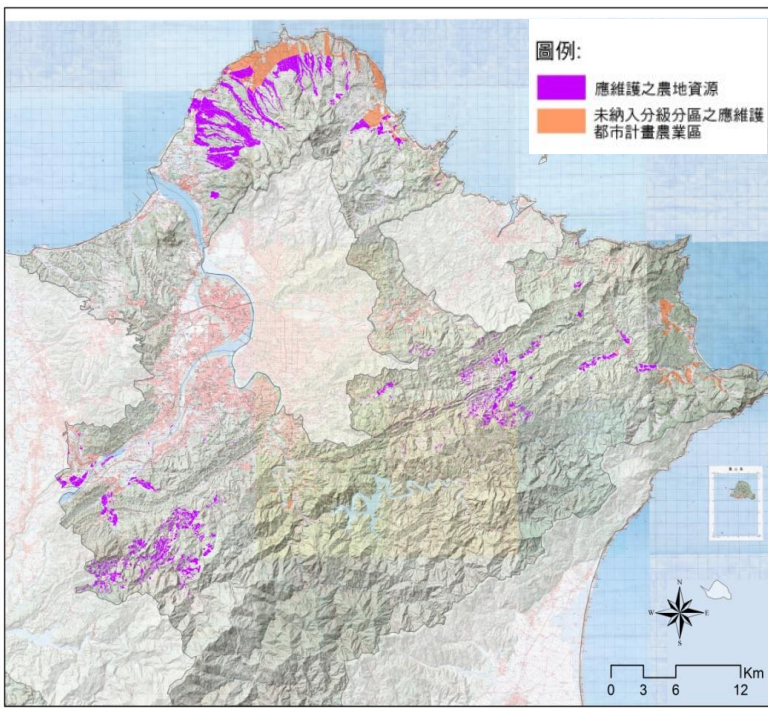
單位：公頃

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
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

註：1.基於農地動態發展，有關應維護農地資源仍應依農業主管機關農地資源分類分級劃設及現地檢核作業、農委會及內政部訂定之相關劃設依據及配套措施等辦理。

2.宜維護之農地資源之「農地資源控管基準」係指依農業主管機關農地資源分類分級劃設成果之（農1+農2+農4）扣除（重大建設計畫、規劃中施政計畫發展地區等之特殊標繪地區）。

3.宜維護之農地資源之「未納入分級分區之擬優先維護都市計畫農業區」面積，如經農業主管機關配合辦理農地資源分類分級作業後，以第1種、第2種及第4種農業用地面積合計為準



農業發展議題

區委會專案小組結論：

5.本計畫草案所列「農業」發展定位未甚明確，建議修正為「農地」發展定位，並調整為「**宜維護農地資源**」及「**都市發展儲備用地**」等二類後，重新檢討修正各都市計畫農業區之發展定位。

一、應維護農地資源地區

(一)主要位於北觀、東北角及大翡翠策略區，包括北海岸風景特定區、三芝、金山、萬里(萬里、大鵬龜吼村)、貢寮(澳底地區)、東北角風景特定區平溪、雙溪、十分風景特定區、坪林水源特定區、臺北水源特定區、新店水源特定區之都市計畫農業區

(二)積極維護農地資源，適地適種並維護生態地力，可考量因應**農業生產型式多元化**、提升栽培技術創新及產銷複合需求等，提高土地利用效率。並依農業發展定位結合風景特定區及旅遊資源等，將傳統農村發展為**休閒觀光及特色生活農村**為主的農村地區，輔導發展休閒農業、生態農場等，並作為都市地景及環境之緩衝，以**維護生態資源及生物多樣性**

二、主城區第3種農業用地轉型(都市發展儲備用地)

位於都會與產業發展稠密地區之農地非農用、第3種農業用地，如經整合地方需求、產業發展及環境生態之土地多元使用型態，以為都市發展儲備腹地，應能因應TOD發展、挹注都市公共設施之不足及兼顧都市緩衝、生態與防災之功能，並循都市計畫檢討變更程序辦理分區檢討

發展定位	都市計畫區
農漁生產 休閒生活 區	三芝、金山、萬里、貢寮(澳底地區)、北海岸風景特定區、東北角風景特定區之都市計畫農業區
低碳生態 農村區	平溪、雙溪、十分風景特定區、坪林水源特定區之都市計畫農業區
鄉里農村 休憩區	新店水源特定區、臺北水源特定區之都市計畫農業區

農漁生產休閒生活區

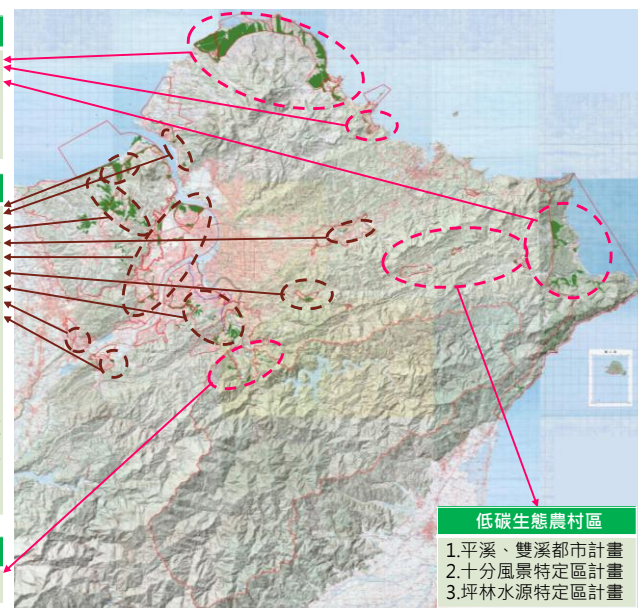
- 1.三芝、金山、萬里都市計畫
- 2.北海岸風景特定區計畫
- 3.東北角風景特定區計畫
- 4.貢寮(澳底地區)都市計畫

都市發展用地儲備地區

- 1.五股、泰山、蘆洲、新莊、龍壽迴龍地區、樹林、樹林三多里、樹林山佳都市計畫
- 2.板橋、土城、土城頂埔、中和、新店都市計畫
- 3.汐止都市計畫
- 4.深坑都市計畫
- 5.三峽、鶯歌、鶯歌鳳鳴都市計畫
- 6.淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)都市計畫、台北港特定區計畫
- 7.林口特定區計畫

鄉里農村休憩區

- 1.新店、臺北水源特定區計畫



低碳生態農村區

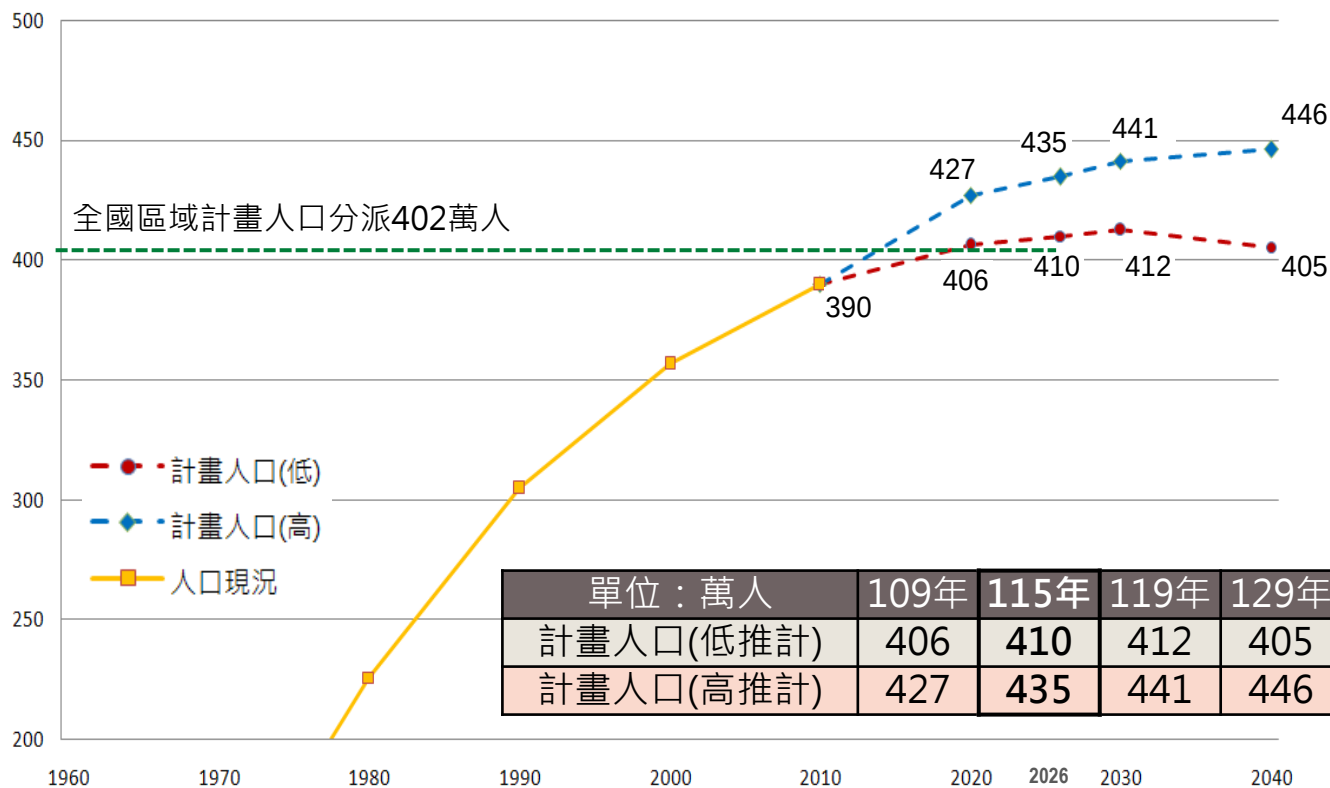
- 1.平溪、雙溪都市計畫
- 2.十分風景特定區計畫
- 3.坪林水源特定區計畫

城鄉發展議題

區委會專案小組結論：

6.本計畫（草案）訂定計畫人口為**410萬人（低推計）**～**435萬人（高推計）**，該數量高於全國區域計畫之推估結果（按：新北市為402萬人）；因經濟部水利署對該計畫人口之用水容受力（水資源供需）分析結果尚無其他修正意見，故**原則予以同意**。

7.請新北市政府依據內人口發展呈高齡化及少子化趨勢，**補充相關預測、推估**（如人口組成、數量及年齡結構之推估）及因應策略（例如：居住空間、設施需求等）。



低推計：
410萬人

高推計：
435萬人

城鄉發展議題

區委會專案小組結論：

8.新北市政府係以均衡空屋率7.5%核算115年之住宅需求量（211千宅～255千宅），與會委員及機關（單位）代表對該推估方式尚無修正意見，原則同意該數量。

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

目標115年 (千戶)			99年	115年	
			(7.5%均衡空屋率)		
	低推計	高推計	推計值	低推計(千宅)	高推計(千宅)
溪南	668	689	520	578	596
溪北	556	574	396	481	496
汐止	87	89	68	75	77
三鶯	92	95	60	80	82
北觀	174	180	108	150	156
東北角	26	27	22	22	23
大翡翠	27	28	25	23	24
總計	1630	1681	1199	1410	1454
			與99年差額	211	255

參數設定：

- 住宅自有率80%
- 均衡空屋率以7.5%推估

城鄉發展議題

區委會專案小組結論：

9.與會委員及機關（單位）代表對新北市政府本次會議所提**新訂或擴大都市計畫區位、機能、規模等事項**，並無修正意見，**原則同意該相關內容**，請新北市政府配合納入修正計畫書。

- **擴大五股(部分更寮及水碓)**配合產業發展與個案審議意見等，由「住商為主型」調整為「**產業為主型**」。
- **擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)**配合該個案辦理之申請書內政部區委會徵詢意見，擬配合於計畫書規劃原則納入「**高速公路以北、以西地區**，因應當地發展需求，以規劃住宅區、商業區及必要性公共設施等都市發展用地為原則；高速公路以南、以東地區，為使該都市景觀繼續維持，以「**管制為主型**」，採劃定為都市計畫之**保護區及農業區**，並明確界定為生態保育功能，以加強土地使用管制，並應配合司法主管機關政策需求，規劃機關用地。

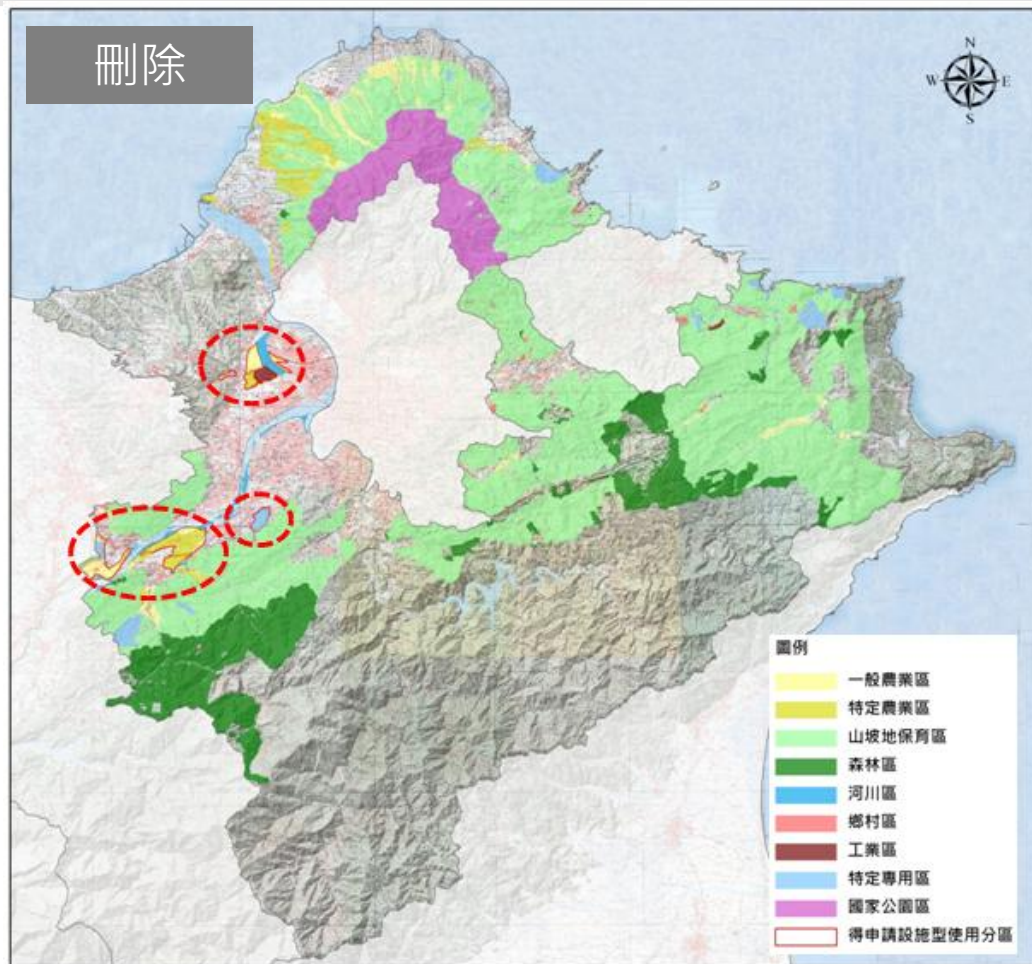
策略區	處數	新訂擴大都市計畫	類型	面積	住宅區	計畫人口	辦理階段
溪南	1	5.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)	住商為主(TOD)	162	9	4,800	第一階段
溪北	5	1.擴大五股(部分更寮及水碓)	產業為主	143	8	8,000	第一階段
		2.擴大三重及蘆洲都市計畫	住商為主(TOD)	58	17	10,000	第一階段
		3.泰山楓江及新北產業園區非都市土地	產業為主	256	12	9,500	第一階段
		4.二重疏洪道	管制為主	237	-	-	第一階段
		7.泰山、五股間非都市土地	住商為主	32	8	5,300	第二階段
		小計		726	45	32,800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

城鄉發展議題

■ 區委會專案小組結論：

10. 新北市政府表示該府並無劃設「開發利用得申請設施型使用分區」之需求，原則尊重該府意見；後續如有非都市土地申請開發許可案件，應循通案性規定及程序辦理，不適用簡化程序規定。

本階段不擬劃設「得申請設施型使用分區變更地區」，如非都市土地有相關開發需求時仍依非都市土地使用管制規則等相關規範及程序辦理。



城鄉發展議題

區委會專案小組結論：

11.本案區域性部門計畫以「**產業**」、「**運輸**」、「**公共設施**」及「**觀光遊憩**」等4個部門為主；並請新北市政府評估是否增列「**住宅計畫**」部門計畫，提請區委會大會討論。

■ 住宅供需

建立 因地制宜住宅發展政策 ，並透過政策及都市計畫強化供需引導	主 城 區 及 捷 運 沿 線 地 區 (高密度發展區域)	•引導空餘屋利用、多元都市更新策略、及提供社會住宅，以紓解高房價壓力，並提升環境品質 •整體開發區、新市鎮等重大建設周邊、捷運場站周邊及新訂或擴大都市計畫區，加強大眾運輸系統連結，提供地方公共建設，引導居民入住新興地區
	外 環 區 (缺乏市場誘因地區)	•鼓勵及協助居民配合地方特色與文化，自力興建或整建維護住宅 •優先改善高齡友善居住空間 •透過促進地方就業機會，吸引青壯人口回流
引導 民間空餘屋運用 或配合 活化公有閒置建物	研擬 代租代管方案 及配套措施或提供其他補助，以鼓勵合適之民間空餘屋或公有閒置建物進入租屋市場	
•配合本市都市計畫工業區變更政策之捷運內環區域之閒置工業區鼓勵轉型朝商業及服務業為主，產業升級為輔，及配合適度規劃住宅區，並納入捐地回饋提供公共或公益設施等考量 •加速輔導工業住宅合法化等		

■ 居住品質

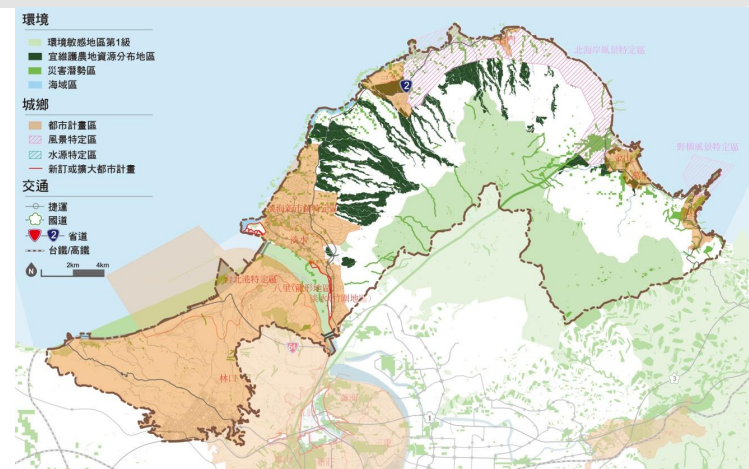
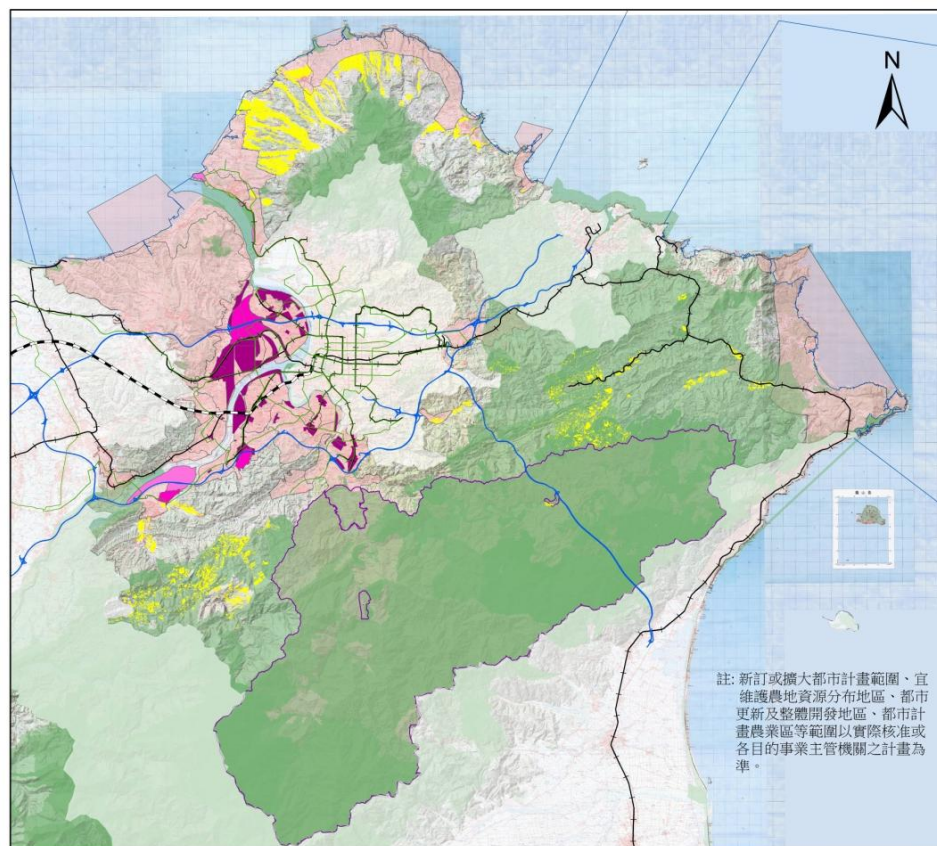
- 透過補助或提供專業協助，鼓勵民眾改善其居家環境及提升社區友善空間程度，達到全齡、無障礙及性別友善
- 優先協助潛在災害損害嚴重的地區進行更新，整合相關局處之**環境改造及基礎建設改善方案**等多元更新手法，採取**節能低碳策略**(如**低衝擊開發、綠建築、或智慧建築**等)，改善**高密度區**居住品質
- 「**新北市社會住宅都市設計審議原則**」規範**社會住宅**(由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅)，及本市政策性推動之**青年住宅、出租住宅**等類似住宅型態，以**通用設計**概念(停車、動線、接駁、無障礙、醫療服務等)，打造**全齡關懷、符合人性化需求**的社會住宅
- 設置**公共托老中心**，健全日間健康照護服務；設置**公共托育中心**，並配合青年住宅周邊加強教育托幼服務

城鄉發展議題

以北觀策略區為例

區委會專案小組結論：

12.本案專案小組歷次審查會議針對**國土保育、農業發展、海岸流域及城鄉發展**等面向之審查意見，請新北市政府詳予檢視後，配合修正本計畫「**土地使用計畫圖**」，並以適當比例尺呈現於**A3紙面**納入計畫書，以利後續執行。



城鄉發展議題

以北觀策略區為例

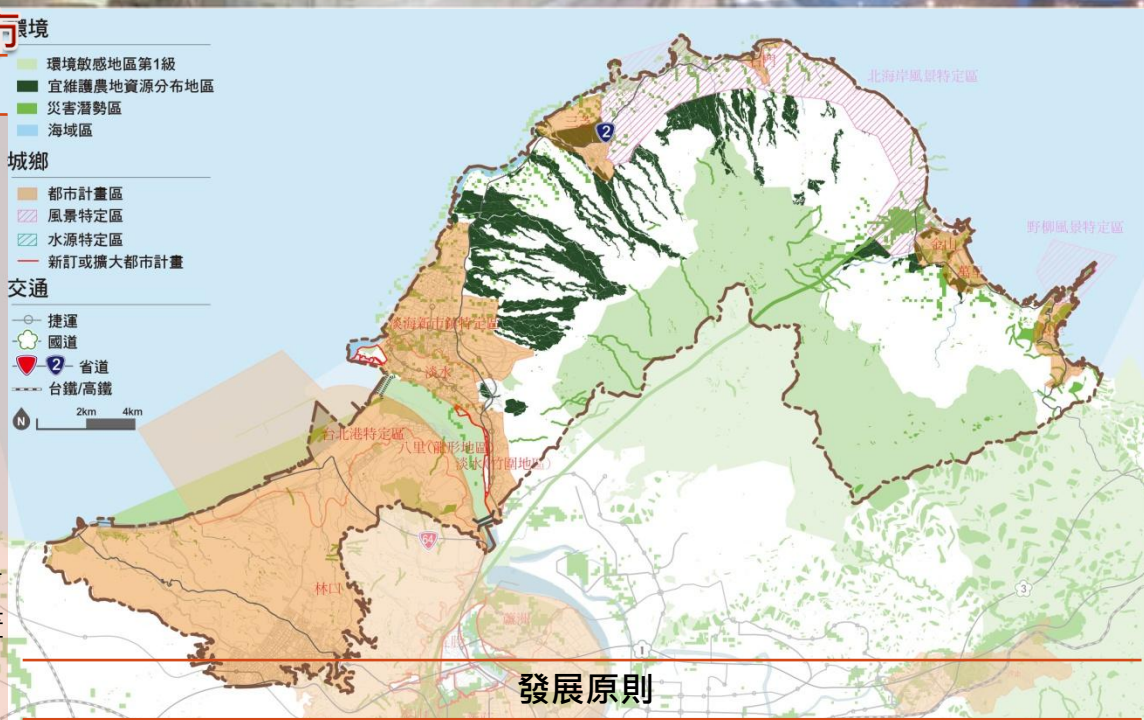
北觀海洋城邦區 - 國際海灣複合都市環境

發展原則

- 林口新市鎮**藉捷運與文創產業等帶動人口移入**淡海新市鎮**結合捷運、淡江大橋等交通建設與新興產業，帶動人口移入，強化河海休閒、歷史文化、文創、觀光資源整合。並落實**生態、低碳與透水城市發展**，強化綠覆率、雨水貯留滯洪設施、透水率改善等；並推動淡水老街等舊市區活化再造與**閒置空間再利用**；**優化重要交通節點及地方商圈之環境**
- 住宅增量需求配合都市計畫通盤檢討考量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**
- 藉**管制型新訂擴大**淡水都市計畫西側及淡水(竹圍地區)都市計畫間外圍非都土地縫合都市計畫**環境敏感地區土地規劃為保護區或保育等相關分區**，依主管機關相關規範及使用管制為主
- 結合臺北港發展自由貿易港區**，並配合淡江大橋與臺北港特定區計畫，帶動周邊地區海濱休閒、船舶運輸與產業發展；善用區位優勢，強化**消費性與國際物流轉運機能**
- 加強未登記工廠輔導轉型**及推廣觀光工廠**多元發展**
- 加速農村公共建設，以市民農園及**農業多元發展**，推動農村再生與體驗型觀光
- 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；並以**大眾運輸系統周邊觀光景點為優先推動地區**

城鄉

- 環境敏感地區第1級
 - 宜維護農地資源分布地區
 - 災害潛勢區
 - 海域區
- ### 城鄉
- 都市計畫區
 - 風景特定區
 - 水源特定區
 - 新訂或擴大都市計畫
- ### 交通
- 捷運
 - 國道
 - 省道
 - 台鐵/高鐵



發展原則

- 北海岸風景特定區、北海岸及觀音山國家風景區之遊憩環境承載量檢討管理，以減輕環境負荷，相關開發行為以**低衝擊開發**為原則
- **加強溫泉區資源保育與土地利用管理**，土地使用與開發行為應考量環境容受力，以有效利用溫泉資源，並兼顧溫泉之永續經營，促進觀光及輔助復健養生事業發展為原則
- 優先取得公共設施用地及**公共設施多元活化發展**，建置防災公園、運動中心、擴充醫療設施資源、老人醫療照護等設施三芝及石門區等閒置文教設施再利用等
- 加強與大臺北地區、桃園地區間之交通連結；構建完善大眾運輸路網建立串聯捷運場站與景點的**低碳接駁系統**，強化節點攔截轉運機能及觀光景點串連，減少私人運具使用；**軌道場站交會處**提供整合性公共運輸服務，包括淡水地區**客運轉運站**、金山地區簡易接駁站、八里地區**遊憩區停車轉運站**等

城鄉發展

城鄉發展議題

以北觀策略區為例

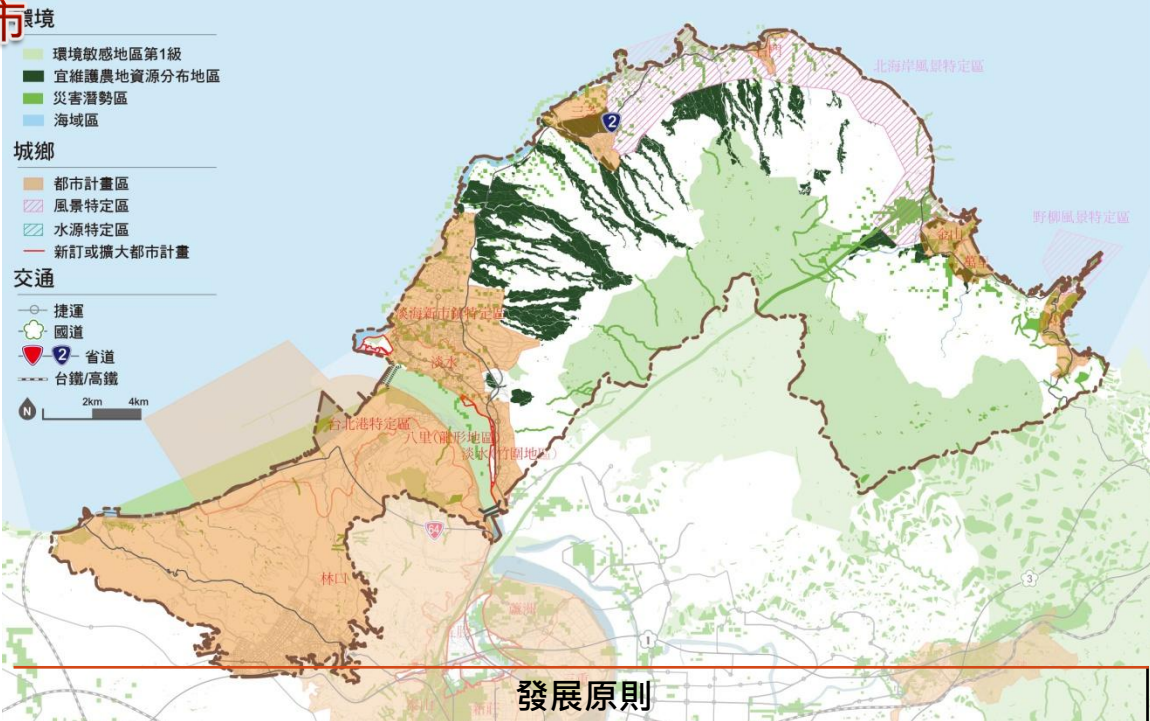
北觀海洋城邦區 - 國際海灣複合都市環境

發展原則

- **加強核一、核二災害緊急應變防護保全**，位於緊急應變計畫區內之相關開發利用行為，應提出災害防護應變計畫及規劃相關防救災緊急避難設施等；**除役後土地利用檢討**應兼顧地方需求與安全考量
- 嚴格審查及監督**山坡地建築開發**，加強水土保持監督檢查；**山坡地老舊住宅聚落安全管理**、防災與開發管制

- **應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，包括部分三芝都市計畫、金山都市計畫區、萬里(萬里、大鵬龜吼村)都市計畫，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及部分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，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依農地資源調查結果，檢討變更宜維護優良農地之適當分區

- **漁港多元轉型及觀光休閒漁業發展**，選擇較具發展潛力漁港包含**金山磺港、淡水第二、萬里野柳**等漁港優先發展



農業發展

- **三芝、金山、萬里(萬里、大鵬龜吼村)、北海岸風景特定區**之都市計畫農業區及非都市土地農業區等定位為**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

國土保育

- 自然棲地保育與復育，強化林地保存維護
- **淡水河流域生態廊道保育**，推動流域綜合治水，強化水土資源保育，健全水文循環體系，減免淹水災害損失
- 結合**淡水河河口、沿岸之國家重要濕地**，建構永續發展之濕地生態網絡，發展淡水河內藍色公路，結合生態打造富教育意義的遊憩河運
- **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

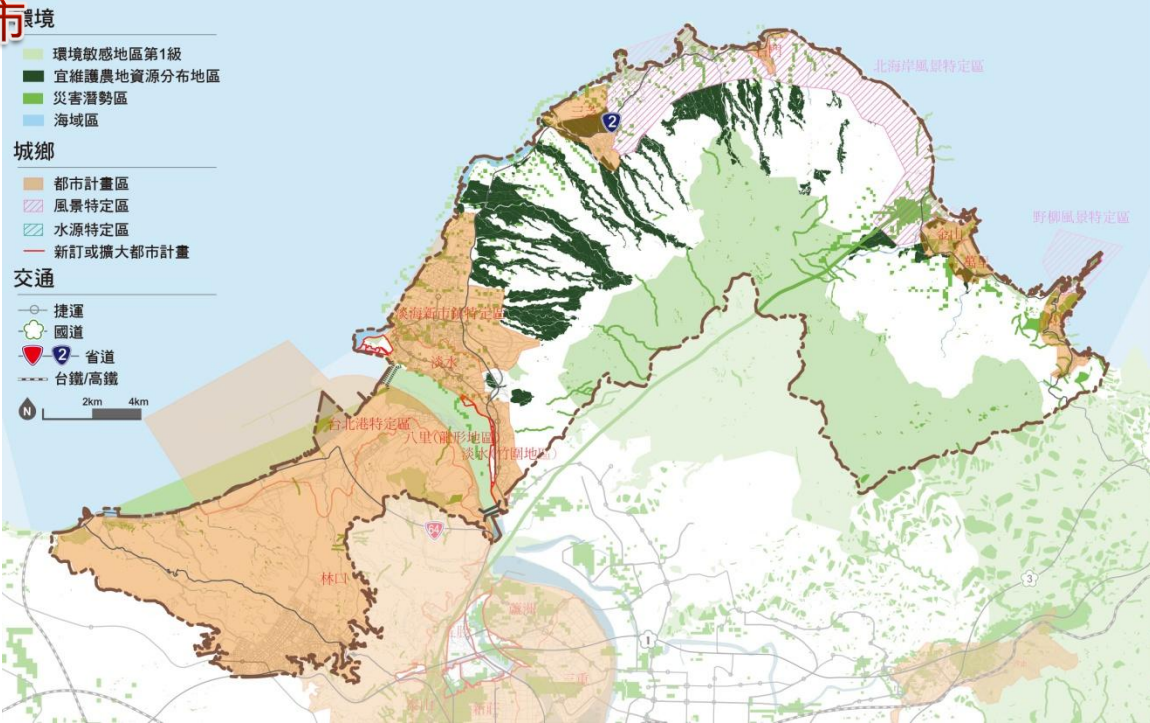
城鄉發展議題

以北觀策略區為例

北觀海洋城邦區 - 國際海灣複合都市環境

發展原則

- 落實文化資產之維護及保存，並加強臺灣世界遺產潛力點(大屯山火山群、紅毛城與周遭歷史建築群)等資源保育維護
- 加強**坡地管理**，避免潛在危險地區不當開發**加強景觀與開發管制**及土石流防災疏散避難措施
- 各層級土地使用應**針對淹水、土石流、地震核災等災害潛勢脆弱度評估**等資料納入都市計畫檢討或非都市土地各開發計畫內容，進行整體評估或提出**因應調適策略**
- 落實環境敏感地區管理，都市計畫範圍內屬第1級環境敏感地區土地者，應配合保護、保育或防災需要，檢討土地使用計畫，並變更為保適當使用分區、用地，或依據環境敏感特性檢討土地使用管制規定為原則
- 「淡水河口保護區」及「北海岸沿海保護區範圍、保護標的及土地使用管制等事項檢討加強資源保護與管制
- 配合沿海保護區之自然、一般保護區之範圍檢討，就**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**檢討變更為生態保護區、特別景觀保護區或其他相關保護區，並檢討修訂土地使用分區管制內容；屬非都市土地者則檢討變更為適當使用分區；並應能**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



發展原則

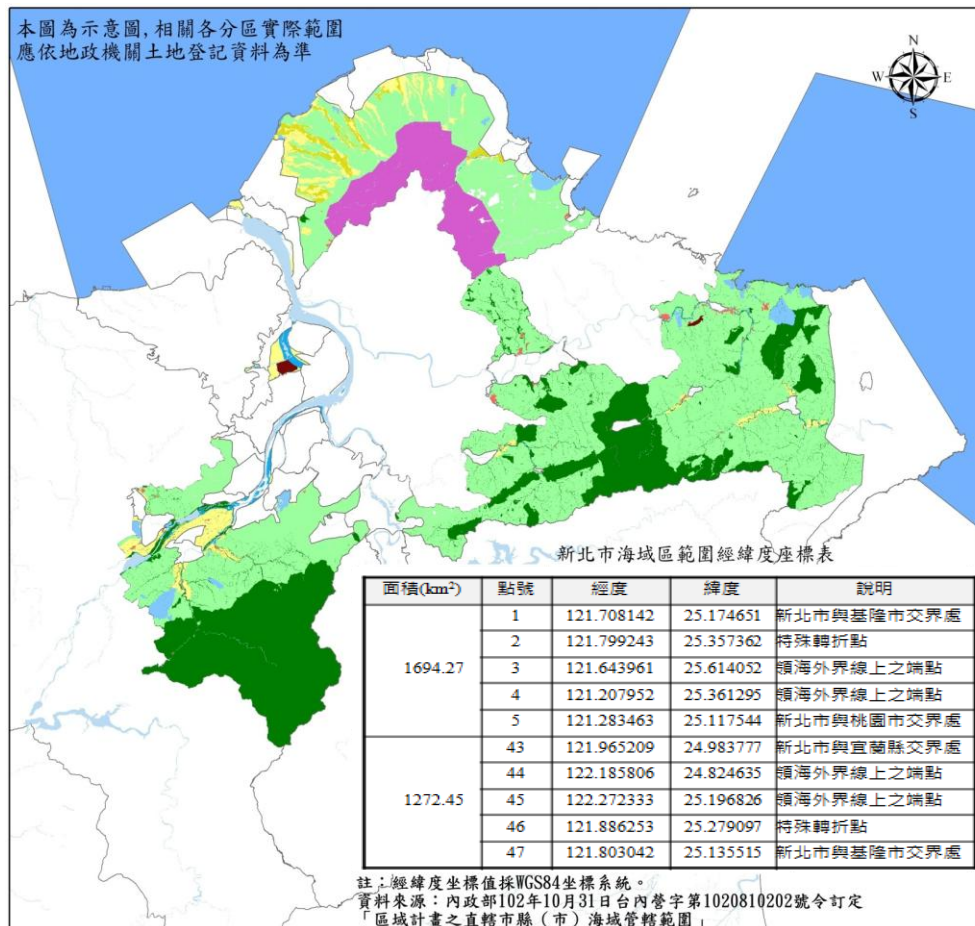
- 林口八里海岸地區**加強涵養海岸地形，復育河川生態貌；**淡水河兩岸發展地區**加強鞏固河口濕地；**三芝至萬里海岸**帶狀地區 落實海岸防護與景觀維護
- 八里至林口區段海岸侵蝕潛勢、金山磺溪及萬里員潭溪出海口附近等洪氾易淹淹水潛勢區域**，海岸地區之**都市計畫(北海岸風景特定區、金山、萬里、石門、淡水、三芝、淡海新市鎮特定區、臺北港特定區都市計畫等)**優先辦理通盤檢討，加強海岸防護保全，**檢討海岸地區之土地使用計畫**，以防治海岸災害與國土流失
- 建構**濱海自行車路網與海岸藍色公路**(八里 - 淡水 - 富基漁港 - 磺港漁港 - 深澳漁港)

城鄉發展議題

區委會專案小組結論：

13. 新北市政府認其現階段尚無於「非都市土地使用管制規則」增訂「地域篇」專章之需求，市境內非都市土地之使用管制仍依全國一致性之規範辦理。

經邀集府內相關單位研議，有關非都市土地之使用管制現階段尚無納入中央「非都市土地使用管制規則」增訂「地域篇」專章之需求，市境內非都市土地之使用管制仍依全國一致性之規範辦理。如後續非都市土地經檢討有特殊性使用管制之需求者，將納入本計畫通盤檢討中辦理。

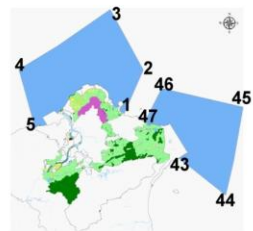


圖例

非都市土地

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

水文



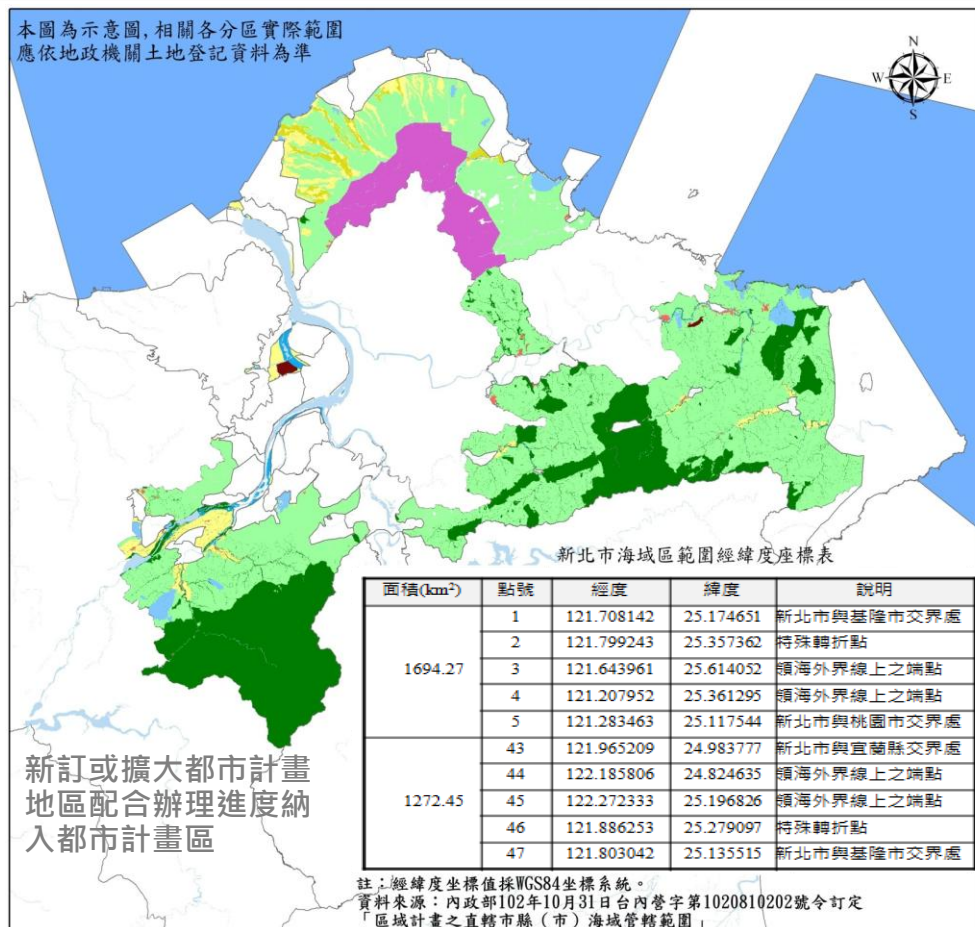
0 2 4 8 12 Kilometers

城鄉發展議題

區委會專案小組結論：

14.本計畫（草案）之非都市土地使用分區檢討成果，除所列**特定農業區**、**一般農業區**、**森林區**、**工業區**（按：屬丁種建築用地聚集面積達10公頃以上者）及**海域區**之檢討變更或劃定外，並請新北市政府補充**山坡地保育區**之檢討變更區位後，補充納入計畫書並以適當比例尺呈現於A3紙面，以利後續執行。

山坡地保育區檢討變更為其他使用分區，原則以現有**山坡地保育區**非屬**政府公告之山坡地者**，考量原使用分區及毗鄰使用分區，檢討變更為其他適當使用分區。後續**依農業局辦理山坡地範圍檢討及核定劃出範圍後**，配合辦理分區檢討變更作業

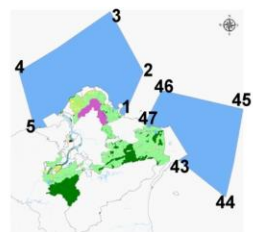


圖例

非都市土地

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

水文



Kilometers
0 2 4 8 12

簡報內容

CONTENT

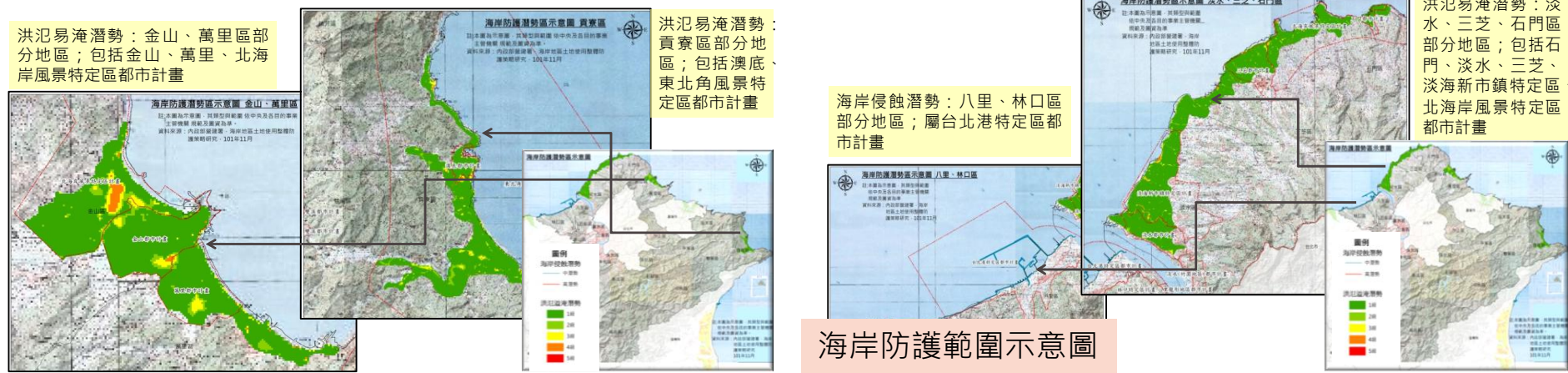
- 一、計畫執行進度
- 二、計畫概要
- 三、內政部區域計畫委員會專案小組審查結論說明
 - ※國土保育議題
 - ※海洋維護議題
 - ※農業發展議題
 - ※城鄉發展議題
- 四、討論議題說明



- (一) 本議題於103年7月10日本案第3次專案小組審查會議討論有案，並經決議：「**有關海岸防護範圍之研析、評估或劃設，請新北市納入修正區域計畫**」。
- (二) 因本次所送修正後計畫(草案)仍未劃設海岸防護區，係於第七章執行計畫敘明：由該府水利主管機關「**配合海岸管理法之發布實施及內政部整體海岸管理計畫**與相關子法制訂作業與各項海岸資源調查規劃與資料庫建置工作，訂定二級海岸防護計畫...」，辦理時程為「**經常辦理**」。
- (三) 考量海岸管理法立法通過，本部並辦理整體海岸管理計畫研訂作業中，目前海岸防護主管機關已臻明確，請新北市政府研擬相關內容補充納入，或說明相關因應對策。

【擬辦】如經新北市政府評估無短期內無法補充海岸防護區相關內容，請配合於第七章執行計畫補充辦理時程。

- 1.已依專案小組審議意見**納入劃設海岸防護範圍相關內容**。(草案於6.3.3節)
- 2.營建署101年11月「海岸地區土地使用整體防護策略研究」計畫，北部海域地形多屬岩岸地形地勢較高，海岸災害較為輕微，海岸侵蝕潛勢範圍以八里至林口區段為主；洪氾易淹高淹水潛勢區域主要位於金山磺溪及萬里員潭溪出海口附近與貢寮雙溪流域周邊，其餘淡水、三芝、石門有零星分布。
- 3.經依前述報告書之海岸侵蝕、洪氾溢淹、暴潮溢淹、地層下陷、及其他等5項因子之**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**」，以為**辦理各都市計畫區土地使用分區檢討、非都市土地分區檢討納入考量**。



【問題1】海岸、流域相關議題—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【原問題1-4】

4.依「海岸管理法」規範，海岸地區就海岸侵蝕、洪氾溢淹、暴潮溢淹、地層下陷、其他潛在災害，得視其嚴重情形劃設為一級或二級海岸防護區，並分別訂定海岸防護計畫，以釐訂海岸防護區範圍及相關禁止、相容之使用，並擬定防護措施及防護設施之配置等。**內政部將以整體海岸觀點**，透過「**整體海岸管理計畫**」之訂定，落實上位計畫由上而下之指導，並將展開**各項海岸資源調查規劃與資料庫建置工作**，在新法公告施行後半年內劃定海岸地區範圍，並在**2年內公告實施包含一、二級海岸保護區、防護區之「整體海岸管理計畫」**，且**同步進行相關子法制訂作業**，並協同直轄市、縣（市）政府與各部會依法執行海岸管理事務，發揮整合協調功能，俾逐步推動落實海岸地區永續發展之目標。

經本府評估，有關海岸防護區之劃設及海岸防護計畫之訂定，將**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**。並配合納入「**第七章執行計畫**」辦理時程修正。

類別	應辦及配合事項	主協辦機關	辦理時程
柒、加強海岸地區防護及利用管理	1.配合「 海岸管理法 」之發布實施及內政部「 整體海岸管理計畫 」與相關子法制訂作業與各項海岸資源調查規劃與資料庫建置工作，訂定 二級海岸防護計畫 ，並考量災害影響情形及防災、避災等原則，研擬因應措施，及依建築法第47條檢討劃設海岸防護禁限建範圍。	主辦：水利局 協辦：城鄉發展局、消防局、地政局等	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
	2. 海岸地區之都市計畫 包括淡水、淡水(竹圍地區)、三芝、石門、八里(龍形地區)、金山、野柳風景特定區、萬里(萬里、大鵬龜吼村)、北海岸風景特定區、臺北港特定區計畫、貢寮(澳底地區)等都市計畫， 優先辦理通盤檢討，檢討海岸保護、防護綜合治理規劃 ，以確保人民生活與居住之安全無虞。	主辦：城鄉發展局	經常辦理

【問題2】城鄉發展議題一城鄉發展次序、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【原問題3-2】

- (一) 本議題於103年8月14日本案第5次專案小組審查會議、103年9月25日第7次專案小組審查會議及103年10月23日第9次專案小組審查會議討論有案，並經決議：「本次會議與會委員及機關（單位）代表對新北市政府本次會議所提新訂或擴大都市計畫區位、機能、規模等事項，並無修正意見，原則同意該相關內容，請新北市政府配合納入修正計畫書」。
- (二) 經查本次修正後計畫書（草案）將「擴大五股（部分更寮及水碓）」之發展定位，從「住商為主型」調整為「產業為主型」，請新北市政府補充說明調整理由、產業供需分析情形、用水供需分析等相關配套規劃內容後，並請經濟部工業局及水利署表示意見，提會討論。
- 【擬辦】如經經濟部工業局及水利署等相關機關無不同意之意見，建議同意「擴大五股（部分更寮及水碓）」之發展定位調整為「產業為主型」，並請新北市政府將產業供需分析情形、用水供需分析等相關內容補充納入規劃報告書，以利後續查考。

1.調整理由：

- 配合製造業產業發展之用地需求，及**全市產業軸線布局與土地使用轉型**，經檢討依**經濟部工業局**建議**應考量為避免主城區產業用地快速變更**，而主城區外土地未能及時配合補充，產生產業用地不足之情況，及因應本市產業發展軸線，依現階段已**辦理中之擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫**規劃內容，調整為「**產業型**」新訂或擴大都市計畫區。
- 除解決因洪水平原管制區致長期發展受限，形成非法棄置物堆積、違章工廠林立環境，並配合**溪北策略區「消費性物流轉運」及「新興產業用地儲備」**發展「產業型計畫」(規劃產業專用區約74公頃)。引入產業機能考量區位條件，**結合物流中心發展綠色產業、網購產業、都市消費型產業與倉儲批發量販業等**。

2.產業供需分析：

- 本市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)**，**第一階段115年計約266公頃**(擴大五股(部分更寮及水碓地區)、泰山楓江(不包括既有之新北產業園區))；**第二階段615公頃**(大柑園地區)，合計新增約881公頃。
- 內環地區部分原位於市中心區的老舊工業區因土地使用漸不相容，及**因應都市發展結構轉型發展**，推估本市未來產業區用地主要係**區位上的移轉**，**全市約2,700~3,000公頃**。後續工業主管機關並將持續藉產業用地服務團、產業用地需求調查等計畫之執行，建構產業用地需求模型，提供辦理新訂、擴大都市計畫及整體開發地區時，劃設產業用地之相關規劃參酌。

【問題2】城鄉發展議題一城鄉發展次序、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【原問題3-2】

- (一) 本議題於103年8月14日本案第5次專案小組審查會議、103年9月25日第7次專案小組審查會議及103年10月23日第9次專案小組審查會議討論有案，並經決議：「本次會議與會委員及機關（單位）代表對新北市政府本次會議所提新訂或擴大都市計畫區位、機能、規模等事項，並無修正意見，原則同意該相關內容，請新北市政府配合納入修正計畫書」。
- (二) 經查本次修正後計畫書（草案）將「擴大五股（部分更寮及水碓）」之發展定位，從「住商為主型」調整為「產業為主型」，請新北市政府補充說明調整理由、產業供需分析情形、用水供需分析等相關配套規劃內容後，並請經濟部工業局及水利署表示意見，提會討論。
- 【擬辦】如經經濟部工業局及水利署等相關機關無不同意之意見，建議同意「擴大五股（部分更寮及水碓）」之發展定位調整為「產業為主型」，並請新北市政府將產業供需分析情形、用水供需分析等相關內容補充納入規劃報告書，以利後續查考。

3.用水供需分析：草案3.2.2.節已配合水利署意見修正，目標年(115年)以「**生活用水趨勢成長及工業中成長**」之情境估算，可提供「**3,300公頃工業用水**」，可滿足調整「擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫」為「產業為主型」之工業用水需求。有關用水容受力之推估等內容，並已經於104年4月1日由營建署與經濟部水利署等相關單位召開協調會議後，就相關補充內容已無再修正意見

綜上，乃經檢討調整「擴大五股（部分更寮及水碓）」之發展定位為「**產業為主型**」，後續並將於辦理都市計畫法定程序時，就土地使用、產業規劃等實質內容納入規劃辦理。

目標年(115年)生活用水依照成長趨勢情境及工業中成長：

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)用水容受力依照以下之情境：

- 1.依人口比例得新北市自來水供給量 **219.47萬m³/日**(80,106萬m³/年)
- 2.在保守趨勢情境下，新北市**每人每日生活用水量293公升/人/日**(107m³/人/年)
- 3.自來水供工業用水**6.17萬m³/公頃/年**
- 4.自來水供給生活用水佔**75%**、工業用水佔**25%**



經推估目標年(115年)**用水容受力約可供560萬人生生活用水，3,300公頃工業用水**

【問題3】城鄉發展議題一區域性部門計畫內容是否妥適【原問題3-3】

- (一) 本議題於103年8月28日本案第6次專案小組審查會議及103年10月2日本案第8次專案小組審查會議討論有案，並經決議：「本部刻正辦理全國區域計畫修正案，增列區域性部門計畫相關內容，有關產業、水庫、能源設施之相關內容（含總量、區位等），係依據目的事業主管機關提供資料為主。如屬行政院或部會已核定計畫，請新北市政府配合納入該管區域計畫；至屬評估中或規劃中（尚未定案）者，新北市政府得斟酌納入，惟因資源條件將影響新北市未來城鄉發展總量，該影響情形請一併納入考量」。
- (二) 依據全國區域計畫修正案（草案）有關區域性產業發展計畫指示：「研議保留都會區之都市計畫工業區，協調都市計畫主管機關提高都市計畫工業區變更門檻，以保留都會區產業用地」，因本計畫（草案）提出「內環地區部分工業區用地因應都市發展需求轉型發展，推估本市未來產業用地主要係區位上的移轉...」，為落實全國區域計畫之政策指示，避免新北市內環區產業用地快速變更，而外環區土地未能及時配合補充，產生產業用地不足之情況，該二項作業之辦理時程有相互搭配之需要，請新北市政府補充相關因應對策，納入計畫書敘明。

【擬辦】

- (一) 請新北市政府於計畫內補充納入內環區產業用地之檢討變更，應俟產業為主型新訂或擴大都市計畫公告實施後，始得辦理之相關原則，俾利後續指導都市計畫。

1. 本計畫經檢討配合審議意見應考量為避免主城區產業用地快速變更，而主城區外土地未能及時配合補充，產生產業用地不足之情況，及因應本市產業發展軸線，依現階段已**辦理中之擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫**規劃內容，調整為「**產業型**」新訂或擴大都市計畫區。

2. 另因應本市產業快速變遷及發展，並配合內環區產業用地轉型需求，本市已訂定「**新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略**」，作為**工業區、產業園區變更案件審議之依循**，內環區域係以**閒置工業區支持轉型，朝商業及服務業為主，產業升級為輔**，並需整體考量強化鄰里關係與規劃**提供公共或公益設施**，且應個案檢討工業區現況發展情形，供審議之參考。

內環區域(捷運環狀線內側及外側500公尺以內)	閒置工業區 鼓勵及支持 其轉型，未來產業機能將 朝商業及服務業為主，產業升級為輔 ，並 配合人口政策適度規劃住宅區
中環區域(捷運機場線、萬大線及特二號道路外側500公尺以內與內環之間)	為核心內環之發展腹地，未來發展 朝向住宅及產業混合 ，其產業型態亦應朝 高附加價值為主，住宅區、商業區為輔
外環區域(中環外圍地區)	交通、區位及都市機能都尚未發展成熟，原則上保持產業使用之彈性，再視 通盤檢討規劃檢討定位 給予 調整之空間，增加產業用地

都市計畫工業區轉型處理原則示意圖



【問題3】城鄉發展議題一區域性部門計畫內容是否妥適【原問題3-3】

- (一) 本議題於103年8月28日本案第6次專案小組審查會議及103年10月2日本案第8次專案小組審查會議討論有案，並經決議：「本部刻正辦理全國區域計畫修正案，增列區域性部門計畫相關內容，有關產業、水庫、能源設施之相關內容（含總量、區位等），係依據目的事業主管機關提供資料為主。如屬行政院或部會已核定計畫，請新北市政府配合納入該管區域計畫；至屬評估中或規劃中（尚未定案）者，新北市政府得斟酌納入，惟因資源條件將影響新北市未來城鄉發展總量，該影響情形請一併納入考量」。
- (二) 依據全國區域計畫修正案（草案）有關區域性產業發展計畫指示：「研議保留都會區之都市計畫工業區，協調都市計畫主管機關提高都市計畫工業區變更門檻，以保留都會區產業用地」，因本計畫（草案）提出「內環地區部分工業區用地因應都市發展需求轉型發展，推估本市未來產業用地主要係區位上的移轉...」，為落實全國區域計畫之政策指示，避免新北市內環區產業用地快速變更，而外環區土地未能及時配合補充，產生產業用地不足之情況，該二項作業之辦理時程有相互搭配之需要，請新北市政府補充相關因應對策，納入計畫書敘明。

【擬辦】

- (一) 請新北市政府於計畫內補充納入內環區產業用地之檢討變更，應俟產業為主型新訂或擴大都市計畫公告實施後，始得辦理之相關原則，俾利後續指導都市計畫。

3. 本市為爭取新闢產業用地空間，除於「泰山楓江」、「五股擴大」、「三峽麥仔園」、「樹林大柑園」等新訂擴大都市計畫規劃產業用地外，針對本市其他都市計畫整體開發地區，於區段徵收或市地重劃前，亦考量規劃產業用地做為產業招商及未登記工廠輔導基地，以積極輔導產業深根，並於「林口都市計畫(工一)都市計畫變更」等地區亦規劃產專區，以滿足未來產業進駐需求。

綜上，為避免個案變更案對都市發展造成衝擊，本市已訂定「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」，就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略等研提工業區變更通則及方案，並經內政部103年2月18日都市計畫委員會第821次會議提會報告，為後續工業區變更案件審議之依循，且內環土地使用轉型並將兼顧產業升級、提供公共或公益設施、塑造空間環境等需求。至於本市新訂或擴大都市計畫之辦理並將依本計畫採二階段辦理，即第一階段為103年-115年辦理（計約266公頃（擴大五股（部分更寮及水碓地區）、泰山楓江（不包括既有之新北產業園區））；第二階段則原則於115年以後辦理（大柑園地區615公頃），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

【問題3】城鄉發展議題一區域性部門計畫內容是否妥適【原問題3-3】

(三) 此外，考量全國區域計畫修正案(草案)已納入區域性公共設施計畫(包含：水資源、能源、環境保護設施等)，請新北市政府說明本案區域性部門計畫配合情形(包含指認設施區位等相關內容)。

【擬辦】

(二) 參考國外空間計畫作法，係於中央政府擬定之空間計畫內訂定政策原則，並由地方政府依據當地資源特性及發展需要，指定適當發展區位，是請新北市政府仍應儘量明確指出區域性部門計畫項目設置區位，俾利後續計畫推動。

- 1.除已納入全國區域計畫修正案(草案)與本市有關已核定或評估、規劃中之公共設施內容，並依各策略區發展現況與定位，提出**各策略區公共設施需求建議**，以為辦理**都市計畫通盤檢討**等納入考量。
- 2.並就**文教設施、開放空間、醫療及福利設施、環保設施、殯葬設施、能源設施、防救災設施**等之設置原則與發展構想，以為後續**相關局處推動計畫之依循**。

策略區		溪北	溪南	汐止	三鶯	北觀	東北角	大翡翠
具備之功能中心		都心、地理、產業	都心、地理、產業	產業	旅遊	門戶、產業、旅遊	旅遊	旅遊
區域型	文教設施	國際藝文展演會場、培訓機構、一流教育機構	國際藝文展演會場、培訓機構、一流教育機構	培訓機構	專題化博物館	培訓機構	專題化博物館	專題化博物館
	開放設施	專業項目體育場、區域公園、社教館、綜合運動場	專業項目體育場、區域公園、社教館、綜合運動場	社教館、綜合運動場	體育場、特色遊樂設施	社教館、綜合運動場、特色遊樂設施	特色遊樂設施	特色遊樂設施
	醫療及福利設施	醫學中心、區域醫院、地區醫院	醫學中心、區域醫院、地區醫院	區域醫院、地區醫院	地區醫院、老年人醫療站、照護中心	國際醫療機構、區域醫院、地區醫院	老年人醫療站、照護中心	老年人醫療站、照護中心
	水資源	1.視各目的事業主管機關需求評估設置。 2.因應區域環境脆弱度風險評估管理，考量區域鄰避設施、區域能源中心等配置。 3.鄰避設施設置應考量多目標使用原則，且兼顧健全設施周邊環境景觀與都市整體意象。						
	鄰避設施							
	能源設施							
地方型		鄰里公園、兒童遊樂場、體育場、圖書館、文中小、高中商職、停車場、零售市場、公托中心、運動中心等						

類別	應辦及配合事項	主協辦機關	辦理時程
拾陸、地方型、區域型及鄰避型等公共設施之劃設	依本計畫及各目的事業主管機關相關法令等規範，檢討辦理地方型及區域型等各類公共設施與公用設備之規劃與興設等相關作業。並因應區域環境脆弱度風險評估管理，考量區域鄰避設施、區域能源中心等配置。	各目的事業主管機關	經常辦理

【問題4】城鄉發展議題—新北市土地使用管制指導原則【原問題3-5】

- (一) 本議題於103年9月25日本案第7次專案小組審查會議討論有案，並經決議：「新北市政府就本議題提出非都市土地之使用管制現階段尚無納入中央非都市土地使用管制規則增訂『地域篇』專章之需求，市境內非都市土地之使用管制仍依全國一致性之規範辦理。如後續非都市土地經檢討有特殊使用管制之需求者，將納入本計畫通盤檢討中辦理」乙節，原則同意，並該意見列入計畫書（草案）」。
- (二) 惟因政策環評建議應就環境敏感地區土地使用管制進行檢討，應請新北市政府再評估訂定因地制宜管制規定。
- 【擬辦】**如經新北市政府評估非都市土地之使用管制現階段尚無納入中央非都市土地使用管制規則增訂「地域篇」專章之需求，建議新北市政府後續應考量就該市轄內非都市土地使用管制進行通盤檢討之研究，俾於下次通盤檢討時提出適當管制規定，以因應地方保育及發展需要，是項作業並請配合納入第七章執行計畫敘明。

1. 有關本市非都市土地之使用管制將依「全國區域計畫」、「區域計畫法」、「非都市土地使用管制規則」等規定一致性辦理，尚無納入中央「非都市土地使用管制規則」增訂「地域篇」專章之需求，如後續非都市土地經檢討有特殊性使用管制之需求者，將納入本計畫通盤檢討中辦理。

有關因應地方保育及發展需要，建議「應考量就本市轄內非都市土地使用管制進行通盤檢討之研究」，將納入第七章執行計畫增列辦理，以利本計畫下次通盤檢討時，依研究成果提出適當管制規定。

類別	應辦及配合事項	主協辦機關	辦理時程
非都市土地使用管制通盤檢討研究	因應地方保育及發展需要，就本市轄內非都市土地使用管制，配合環境敏感地區保育及災害潛勢地區氣候變遷調適等，進行土地使用管制等通盤檢討研究，以於本計畫通盤檢討時納入考量。	主辦：城鄉發展局 協辦：地政局及各相關目的事業主管機關	本計畫公告實施後2年內

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