

召開本部區域計畫委員會審議「新北市區域計畫（草案）」
專案小組審查會議（第7場）紀錄

壹、會議時間：103年9月25日（星期四）下午2時30分

貳、會議地點：本部營建署601會議室

參、主持人：王委員雪玉（召集人）

肆、出席人員：（詳如簽到表）

記錄：水啟梅、蔡玉滿

伍、結論：

【問題3-4】城鄉發展議題—全市及各策略區之空間利用
計畫

結論：

- （一）本次會議以新北市政府所提簡報資料進行討論，與會機關委員及機關（單位）代表對該內容無修正意見，是以，原則同意該議題之論述架構，即同意將全市土地使用計畫，並分別以策略區為單元呈現，說明各策略區有關國土保育、海洋資源、農業發展、城鄉發展等面向之土地使用重點事項。
- （二）惟後續仍請新北市政府依據下列各點辦理：
 1. 本案專案小組第1場至第6場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。
 2. 又考量「都市發展指導原則」之指導對象，包括既有都市計畫、新訂或擴大都市計畫等二類，請新北市政府予以區別後，將屬新訂或擴大都市計

畫之指導事項者，改列於本計畫適當章節；至屬對於既有都市計畫之指導事項者，請保留與「區位條件」及「土地使用規劃」相關部分，並進一步將其明確化，其餘項目建議改納入技術報告書。

3. 考量本次所提各策略區土地使用計畫內容類似於過去縣市綜合發展計畫，建議將該相關內容改納入「第四章空間發展構想」之「4.3.2 空間發展策略」及技術報告書內。

【問題 3-5】城鄉發展議題—新北市土地使用管制指導原則

結論：

- (一) 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) 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。

【問題 3-6】城鄉發展議題—計畫目標及土地使用基本方針

結論：

本次會議以新北市政府所提簡報資料進行討論，經該府表示該相關內容並無競合或衝突情形，且與會機關委員及機關（單位）代表對該內容無修正意見，是以，原則同意本計畫所提計畫目標及土地使用基本方針。

【再提會：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(住宅需求量部分)

結論：

本次會議新北市政府補充資料，係以均衡空屋率 7.5%核算 115 年之住宅需求量，與會委員及機關（單位）代表對該推估方式尚無修正意見，原則同意該修正內容，請補充納入計畫書；此外，請新北市政府將其住宅政策（涉及空間規劃或土地使用者）納入計畫草案，併再檢視修正相關因應策略。

【再提會：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

結論：

- （一）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、規模等事

項，並無修正意見，原則同意該相關內容，並納入修正計畫書。

(二) 又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。

(三) 基隆河兩岸土地使用檢討議題，原則尊重新北市政府意見，不納入本計畫；後續如有整體規劃並納入本計畫之需求，請該府另循法定程序辦理。

陸、散會：下午5時整

附件：發言要點（按發言順序）

一、本部營建署綜合計畫組

- （一）這次直轄市、縣（市）區域計畫之重要工作之一，就是在實質空間上去定調土地係為保育為主或是以發展為主（包含發展的導向為何），所以新北市政府提出土地使用計畫圖（詳簡報第 17 頁），該圖面上綠色部分為加強保育範圍，黃色部分為農業資源保育空間，紅色部分為既有都市計畫區，深紅色部分為預定發展地區。該土地使用計畫圖作為後續生態保育、非都市土地新訂擴大都市計畫、私人投資開發等空間上的指導，先予敘明。
- （二）本次新北市政府並進一步將全市土地使用計畫圖，按 7 大策略區分別呈現，且提出國土保育、城鄉發展、農業發展、海洋資源等 4 大面向之發展原則，建議應再就非都市土地、都市計畫及部門計畫分別臚列，以明確將發展原則落實於實質空間發展或土地使用。
- （三）因部門計畫尚未討論定案（預定於 103 年 10 月 2 日第 8 次專案小組會議確認），請新北市政府後續配合下次專案小組審查會議結論修正土地使用計畫相關計畫內容。
- （四）本次推動直轄市、縣（市）政府擬定區域計畫之另一項重點為劃得申請設施型使用分區變更區位，請新北市政府明確說明是否有劃設需求，如無劃設需求，並請敘明理由。
- （五）簡報第 28 頁有關基隆河沿岸土地利用計畫，行政院目前請本部提供「解除暫停受理基隆河沿岸 10

公頃以上之非都市土地開發許可」方案，本署前函請新北市政府針對基隆河沿岸 10 公頃以上之非都市土地，提出整體發展計畫並納入新北市區域計畫，惟目前就簡報內容僅透過汐止都市計畫通盤檢討方式，尚未就基隆河沿岸非都市土地作整體發展計畫，如未來行政院核定本部所提方案，新北市政府仍無法解除暫停受理基隆河沿岸非都市土地 10 公頃開發許可案件之申請，該議題仍請新北市政府再行補充。

二、新北市政府

- (一) 因本府各目的事業主管機關尚未提供明確區位之需求，故本次無劃設得申請設施型使用分區變更區位之需求。
- (二) 關於基隆河沿岸土地使用檢討議題，本府目前僅就汐止都市計畫區做檢討，並採嚴格審查方式審議申請案，未來有需求才會提出整體發展計畫。

三、王委員雪玉

- (一) 如新北市政府現階段無法明確指認得申請設施型使用分區變更區位，原則同意新北市政府採新訂擴大都市計畫方式來指導未來都市空間發展。
- (二) 有關基隆河沿岸土地利用規劃，原則尊重新北市目前先就汐止都市計畫土地作檢討，未來如有需要再提出整體發展計畫。

四、原住民族委員會

- (一) 新北市原鄉地區在烏來，位於新北市區域計畫大鵠

翠樂活策略區，屬於環境敏感區及水質水量保護區，此區域以水土保持為主，是否會限縮原住民的土地使用，因原住民表示目前建築用地及墳墓用地不足，故未來原鄉地區土地使用分區（或使用地）檢討變更，請新北市務必與原住民族充分溝通。

（二）後續原住民族土地使用管制部分，仍須以原住民族基本法及原住民族相關專責法令規定辦理。

五、經濟部水利署

有關非都市土地申請新訂擴大都市計畫個別案件，需要本部核發用水、供水同意文件，請依照用經濟部水利署用水計畫書審查要點提送本署審查，如計畫用水量如低於或等於每日 3 千立方公尺，則送本署各區水資源局審查。

六、賀陳委員旦

請經濟部水利署補充說明關於每日每人用水量調降策略。

七、經濟部水利署

目前本署刻研議修正自來水法，透過強制省水器材銷售及商業用水合理用量相關研究，以估算未來每人每日用水量調降策略。

八、本部營建署綜合計畫組

（一）有關簡報第 82 頁「海岸保護區範圍檢討」及「加強海岸地區保護、防護及利用管理」，前於第三次專案小組已召開會議討論，惟新北市政府表示若干決議事項窒礙難行，後續本署將召開行政協商會

議，取得共識後再提區委會報告。

(二) 有關簡報第 54 頁所示海域區部分，本部尚未核備新北市海域區相關變更範圍，請修正為「業於 9 月 15 日」公開展覽，以茲妥適。

(三) 有關特定區計畫擬定機制，有以下三點建議事項：

1. 特定區域計畫係為因應特定區域土地使用管制需求，由本部會商中央目的事業主管機關擬定之，非由地方政府直接擬定，例如本部與原民會刻正研擬北泰雅特定區域計畫。

2. 後續新北市政府如針對原鄉地區有擬定烏來特定區域計畫需求，因烏來地區皆為都市計畫範疇，建議直接提出檢討烏來都市計畫有關原住民族土地使用管制之相關指導事項。

3. 有關基隆河流域管制，目前得知新北市汐止地區有土石方資源堆置場 40 多公頃申請案件，請新北市提醒工務單位，在基隆河流域管制上未解除下，土資場之區位選擇應審慎評估。

(四) 依據本案第 5 次專案小組會議結論請新北市以 5% 空屋率估算住宅需求量，惟本次新北市以 7.5% 空屋率進行估算，請新北市政府補充說明。

(五) 依據新北市政府第 5 次專案小組提會報告以空屋率 15% 估算住宅需求為 23~28 萬宅，本次以 7.5% 空屋率進行估算住宅需求為 21~25 萬宅，依此比例估算於空屋率 5% 情況下，住宅需求約為 19~24 萬宅；另依據第 4 次專案小組簡報內容，新北市欲將都市計畫農業區調整為都市發展用地(住商為主)之面積為 2,743 公頃，如以區段徵收方式開發(按規劃可

建築用地比例為 60%及其中 50%劃為住宅區面積估算)為住商為主之面積約為 800 公頃，將可容納 10 萬人以上。新北市本次提出尚需 21~25 萬宅，以一戶兩人推算換算為人口量約多 50 萬，惟新北市計畫人口推計為 410~435 萬人之間(目前約 400 萬人)，兩者人口增量預估數不相符合。另既有都市計畫區內空屋尚未去化前提下，未來都市計畫農業區釋出又將可容納 10 萬人，請補充說明新北市新訂擴大都市計畫及住宅需求之相關性。

- (六)請新北市政府將山坡地保育區之使用分區檢討變更內容補充納入本次計畫。

九、賀陳委員旦

- (一)新北市應從都會區人口特性、與臺北市關係來思考住宅需求，例如新北市有很多通勤族，所以引發很多交通跟住房需求，以 station city 操作的具體內容為何？除思考如何將通勤性質很強的住宅放在空間區位上，應該考量到部門計畫及社會經濟層面，這些比土地使用更重要的策略為何？應先理解都會區的特質，才能知道要採取哪些策略才能達到國際嚮居的目標。
- (二)關於簡報第 17 頁所示，農業區都集中在北觀、東北角等地區，此區域非平整地形，為梯田環境，如以這樣的面積要作為農業主要生產基地似乎不適當，但依其水質及自然環境條件，可發展為高價值之農作物(例如筴白筍)，在土地空間利用上將此農業範圍把它保護下來，這樣就區域計畫角度來看就結束了嗎？應更加深入思考就其區位而言，其為多

機能的环境，是城鄉之間不太容易劃分的環境，例如可發展半農半X、藝文等等，因此必須在空間規劃上考量區位、人口結構、社會等面向。

(三) 簡報第 22 頁，關於都市風廊的設計，目前規劃將建築物從矮胖變成高瘦型態，但這些規範就足以使空氣流通、紓解熱島效應了嗎？建議應從土地使用分區管制，將那些順著河造成風廊的地方做些進一步的土地使用管制(思考從河面來的風如何引導入都市)，並應做更細緻化的都市設計才能實現都市風廊之目標。

(四) 簡報第 17 頁「土地空間利用計畫圖」可否完全回應簡報第 64 頁的「城鄉發展優先順序」？希望不只是在談「城」的發展順序，新北市政府有沒有這樣的企圖心？有哪些地方是先守住鄉(例如高價農作區)，之後再談「城」的發展，而「城」的發展應該從區位、都市既有脈絡、都會區特性來思考哪些地方優先來做，例如推動都市更新時，如何結合都市設計、station city，可規定哪些地區需經過都市設計完成後才能做更新，又如我們都不希望容積移轉到那些地價差距大、成長率高的地區(例如外圍河邊地區)，那些地區原本是景觀該控制的地方，但如果沒有透過一些策略機制來管控，到最後都失守了。或是年輕通勤族買不起城市內房子，如果沒有經過 station city 整體規劃概念下(包含提供一定比例只租不售的住宅或社會住宅、市場管理、引進社會人口及青年通勤族安置等)，最後 station city 將落於蓋豪宅，而沒有達到引進青年

人進駐的目標。城鄉發展不只在「城」的發展上節制步伐，在「鄉」的某些特色也應優先保留住，而在「城」的發展上應包含公共景觀財如何形塑保留及通勤族安置等。

- (五) 關於控制都市發展速度，不應只從人口總量單一數字去管控，應從節水用水方案、公共設施、適當人口結構、compact city、station city 等面向來看都市發展。

十、本部營建署綜合計畫組

- (一) 關於非都市土地開發審議作業中，目前針對量體及外觀之審議，只能透過景觀模擬，尚無法掌握非常精準，目前本署評估要求某些地方或達到一些規模的開發案，其城鄉風貌及微氣候等項目皆需經過都市設計審議委員會審議後才能開發。
- (二) 雖然住宅法已經發布，惟目前中央主管機關並無提出明確的住宅政策，致無法將住宅政策納入全國區域計畫，包含就業、都會區結構調整、提供平價住宅等。新北市是第一個提送本部區域計畫委員會審議之直轄市、縣（市）區域計畫，本署期待新北市可提出相關住宅政策指導（例如哪些地方是因應人口增加所需提供的住宅、那些地方是要提供社會住宅、哪些是 TOD 地區、都市更新地區），以作為後續新訂擴大都市計畫及相關住宅開發計畫之指導。

十一、行政院農業委員會

簡報第 51 頁關於農業區調整部分，建議不宜以農地分類分級結果直接與特定、一般農業區調整做對

應，還是要回歸全國區域計畫之非都市土地特定農業區及一般農業區劃定或檢討變更原則辦理。又有關第二種及第三種農地資源備註欄部分列出淡水及鶯歌等地區，該等地區如依照農業分類分級調整原則，將其由特定農業區調出為一般農業區，與新北市對於要保留這些地區之特定農業區之空間指導有所矛盾，請再釐清。

十二、新北市政府

- (一) 本次不劃設得申請設施型使用分區變更區位，而改由指認 11 處新訂或擴大都市計畫地區方式辦理。另有關新訂麥仔園都市計畫部分，因捷運三鶯線之綜合規劃預計於明年初可以核定，並於民國 115 年可完成通車，所以建議於放入第一階段或是三鶯線綜合規劃核定後辦理。
- (二) 關於基隆河沿岸解除限制開發部分，未來都市計畫通盤檢討及非都市開發許可審議作業會配合中央政策來做調整；另有關內政部營建署所提汐止土石方堆置場申請案，本府會依照中央政策配合審理。
- (三) 本市原鄉地區位於烏來，其整區位於水源特定區計畫內，管制相當嚴格，其中關於原住民保留地部分，在通盤檢討上將考量環境容受力及土地承载力等條件，並滿足原住民族需求。
- (四) 有關 station city 及 TOD 導向開發，誘因為提高捷運周邊發展強度(放寬容積移轉上限)，且提供之公益性回饋項目，朝向優先獎勵提供青年住宅。另捷運整體開發案件，政府會取得一定比例之土地，此部分也可提供作青年住宅或社會住宅(例如地政

局將提供中央興村北側土地作為青年住宅用地)。

(五) 有關賀陳委員提到北觀地區的特定農業區，本府指認為優先保留作為農業發展地區。至於城鄉發展順序上將優先使用都市計畫農業區，惟屬優良農地者將優先保留下來。

(六) 新北市政府擬有住宅政策，包括提供青年、社會住宅，目前政策內容包含整體開發地區分回土地供做社會住宅，另亦鼓勵工業區變更住宅區的部分做為社會住宅。

十三、本部營建署綜合計畫組

(一) 關於行政院農業委員會表示不宜直接用農地資源分類分級成果做為農業區調整依據，惟目前第一種農業區(農地資源完整度為 70%以上)與特定農業區(農地資源完整度為 80%以上)劃設原則不同，後續縣市政府如何調整農業區，請農委會提供更明確操作方式。

(二) 經濟部提出目前全國產業用地需求量為 2,211 公頃，新北市政府提出新訂擴大 256 公頃，中央產業主管機關是否認同該數量？另經濟部目前的政策為「擬定全國產業用地發展計畫前，保留都會區之都市計畫工業區，提高都市計畫工業區變更門檻，以保留都會區產業用地」，請新北市政府補充說明得否配合是項政策。

十四、行政院農業委員會

針對 4 種農業用地劃設指標均已納入全國區域計畫特定農業區、一般農業區調整原則內，因此縣市

政府可拿來參考，但後續在調整使用分區上仍應依照全國區域計畫之非都市土地特定農業區及一般農業區劃定或檢討變更原則辦理。

十五、新北市政府

有關產業需求，產業為主之新訂擴大都市計畫面積 871 公頃(其中包含既有新北產業園區 113 公頃)，故新增之產業面積為 700 多公頃，另因應都市發展需求，檢討捷運內環線閒置工業區之轉型變更(包括頂海工業區等 600 公頃)，故新增的產業面積與工業區轉型釋出面積相同，僅為區位空間上的轉變。

十六、經濟部工業局

新北市政府目前規劃構想係將既有工業區變更為住宅區或商業區，似不鼓勵工業發展並將既有的工廠遷到其他縣市，本局還是希望新北市預留產業發展空間(產業不僅是製造業，研發型或物流型亦需要產業發展用地)。

十七、新北市政府

新北市升格後，經由都市計畫整併後，原先在都市計畫工業區其區位已不適合，所以將內環區工業區轉移到外環區；目前新莊知識園區、楓江地區以產業為主、麥仔園地區對於既有違章工廠也有劃設產專區來安置、大柑園未來也是以產業為主，故本市還是有保留產業發展空間。

十八、王委員雪玉

關於農業區調整部分，請內政部營建署、農委

會、新北市政府再做溝通。原則尊重新北市政府對於產業、農業、城鄉發展的策略，但新北市政府尚未對於賀陳委員所提都會區發展構想與策略(居住、通勤、就業、與台北市的關係)回應，另建議新北市補充淡水河兩岸規劃策略，並請經濟部水利署應該提出更積極的水資源政策。

十九、賀陳委員旦

關於都會區發展趨勢，可加一個伏筆以增加規劃彈性，例如目前發展趨勢為戶量下降，此趨勢導致住宅規劃的量與區位使就業人口無法安居，但新北市定位為嚮居城市，都市之所以迷人，是因為都市人口結構的多元，因此希望引進年輕人口，所以如何反應到嚮居城市，其居住及規劃的條件必須考慮到人口結構，使之可以在新北市安居，新北市應提出的都會區策略優先性以落實於空間規劃上。

本部區域計畫委員會審議「新北市區域計畫(草案)」專案小組審查
會議 簽到表 (第7場)

時 間：103年9月25日(星期四)下午2時30分

地 點：本署601會議室

主持人：王委員雪玉(召集人)

王雪玉

記錄：蔡玉滿

出席人員	職 稱	簽 到 處
吳委員彩珠(副召集人)		
周委員天穎		
林委員素貞		
王委員秀時		(請假)
王委員靚秀		
吳委員樹欉		
沈委員淑敏		
周委員燕龍		
林委員志明		
林委員建元		(請假)
林委員楨家		

出席人員	職稱	簽到處
林委員靜娟		
施委員文真		
高委員惠雪		
曹委員紹徽		
陳委員宏宇		
陳委員彥仲		
賀陳委員旦		賀陳旦
黃委員萬翔		
楊委員素娥		
鄭委員安廷		鄭安廷
戴委員秀雄		
國家發展委員會		
國家災害防救科技中心		莊明仁
原住民族委員會		吳勇銳
行政院農業委員會	技正	林永碩
行政院農業委員會水土保持局		

出席人員	職稱	簽到處
新北市政府		
	正工程司	許仁利
	副工程司	呂次強
	報建人員	陳榮如
		朱光、陳瑞
		陳楚
其他列席機關(單位)		

出席人員	職稱	簽到處
行政院農業委員會林務局		
行政院農業委員會漁業署		
行政院環境保護署		
經濟部		
經濟部（中部辦公室）		
經濟部中央地質調查所		
經濟部水利署	科長	馮德智 凌金富
經濟部工業局	專委	何莉莉 曾敬看
交通部	技士	殷育倫
交通部觀光局	課長 課員	黃幼倫(北視處) 簡瑞貞(東嶺路處)
文化部		
科技部	研	呂文
國防部	軍備局 工管中心	曹國慶
教育部		
衛生福利部		
臺北市政府		

出席人員	職稱	簽到處
新北市政府	專委	王敏治
桃園縣政府		黃靖嵐
宜蘭縣政府		
基隆市政府		
本部地政司		
本署城鄉發展分署		洪筱瑋 潘柏仰
都市計畫組		
國家公園組		
國民住宅組		
內政部營建署綜合計畫組		
陳組長繼鳴		
林副組長秉勳		林秉勳
林專門委員世民		
廖科長文弘		
		蔡其福
		水取村