新北市政府城鄉發展局

UrbanandRuralDevelopmentBureau, NewTaipeiCityGovernment

新北市區域計畫(草案)

103.10.23

內政部區域計畫委員會
專案小組第9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	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**	•部門計畫是否增列住宅計畫及其內容範疇 •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	103.10.23

再提會討論事項

【再提會】

1.新北市區域計畫之部門計畫是否增列住宅計畫及其內容範疇。

處理情形：

住宅計畫之擬定係自**市民居住層次**出發，除因應人口成長與人口結構之住宅需求外，並應**架構於土地使用、交通運輸與產業發展等都市發展之整體配合**，且有賴**中央與地方擬定相關軟體面之補助與配套措施**及**市場機制之調節**等，其內涵除包括健全市場體質與改善居住環境外，並應能**保障需協助對象之居住權**，提供多元選擇。

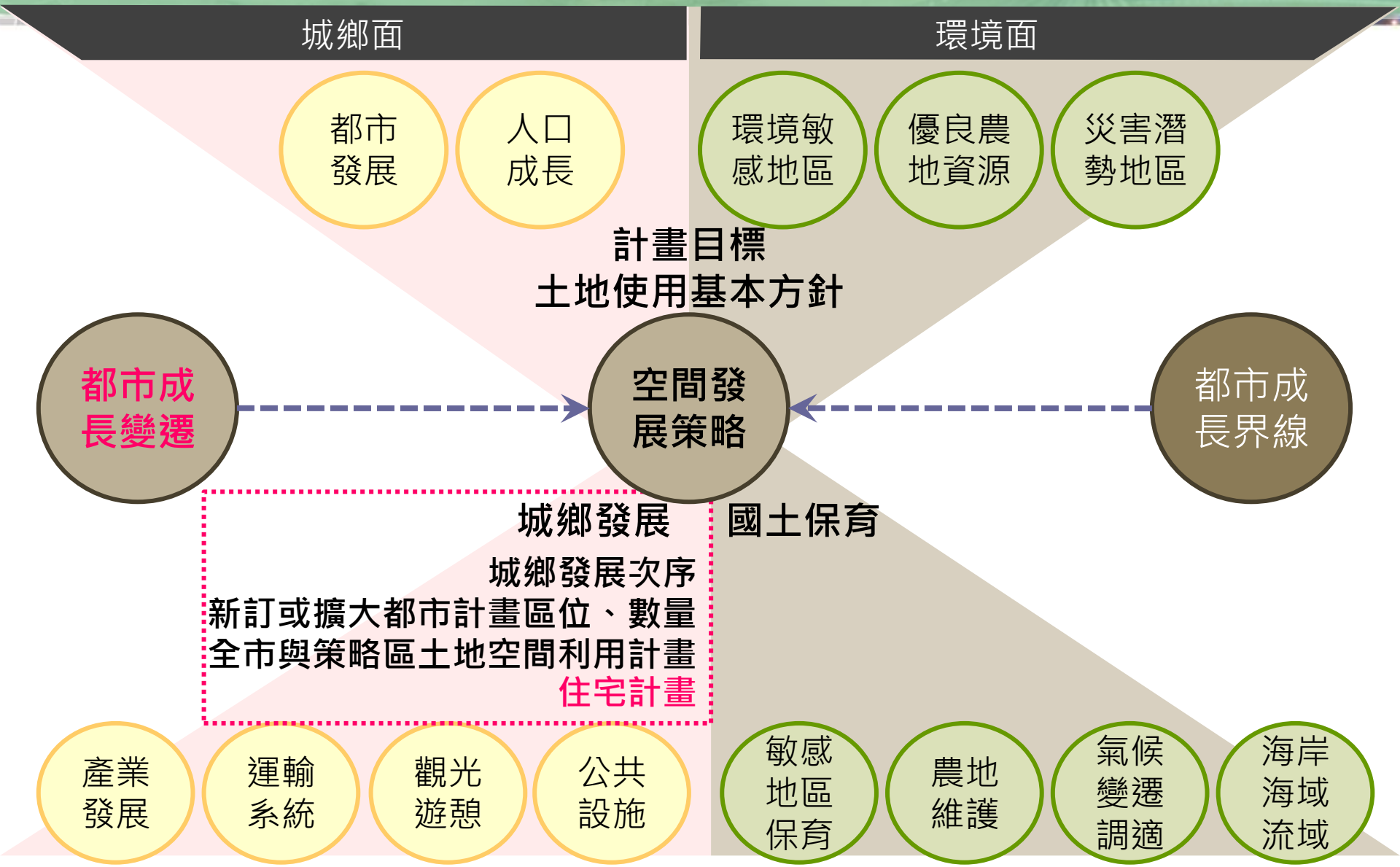
經本計畫檢討，考量因應都會變遷與人口成長下之市民居住需求等，擬就衍生之**保障居住權與提供多元選擇**之住宅議題**增列「住宅計畫」**，相關內容如後簡報，並擬參照**國土保育、海洋維護、農田維護等重要議題，非納入部門計畫中，擬納入計畫書「城鄉發展」之適當章節中補正**。

2.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。

處理情形：

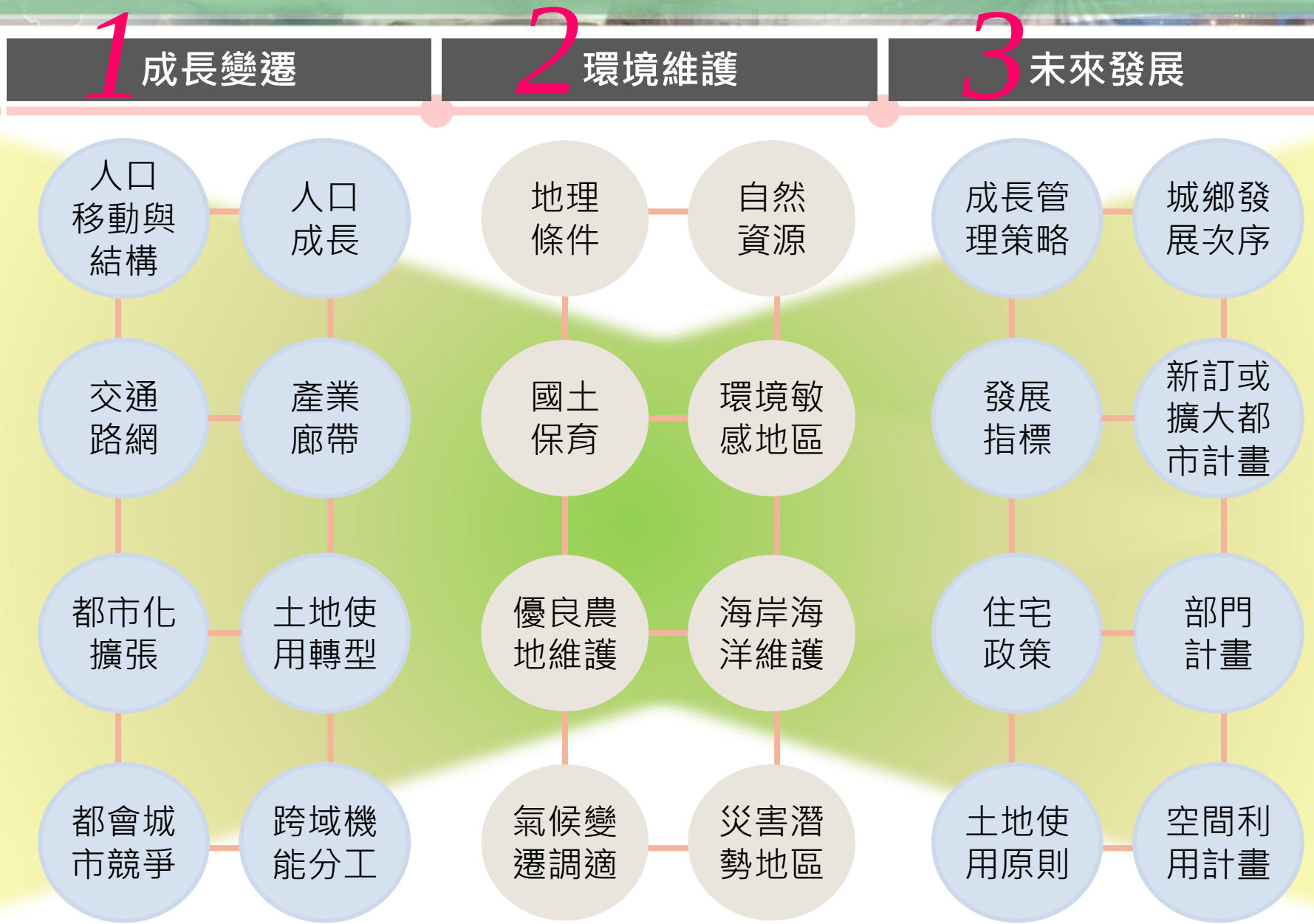
遵照辦理，補充從**都會區人口移動與成長、土地使用變遷、交通路網與產業廊帶佈局、都會城市整合分工**等面向，分析**整體都市與土地使用之變革**，以進一步檢視**因應城鄉發展變遷之策略**與**新訂或擴大都市計畫之妥適性**，相關內容如後簡報。

計畫架構



土地使用指導原則

計畫架構


1 成長變遷
人口移動與結構
人口成長
交通路網
產業廊帶
都市化擴張
土地使用轉型
都會城市競爭
跨域機能分工
2 環境維護
地理條件
自然資源
國土保育
環境敏感地區
優良農地維護
海岸海洋維護
氣候變遷調適
災害潛勢地區
3 未來發展
成長管理策略
城鄉發展次序
發展指標
新訂或擴大都市計畫
住宅政策
部門計畫
土地使用原則
空間利用計畫

簡報內容

CONTENT

一、都會城市的變遷

二、國土保育與環境維護

三、城鄉空間發展

四、住宅計畫

在地與跨域

◆ **人口集中過度與生活品質不及**

- 90%人口集中18%土地的成長壓力與城鄉差距
- 非都市土地佔全市41%

◆ **北台極化**

- 北台都會區域(北北基宜桃竹苗)9,173k㎡、現況1,050萬人
- 全台25%面積•45%人口•58%產值

◆ **具發展腹地，北台活動要徑**

- 定住成本較台北市低
- 台北市已侷限，新北具擴展性

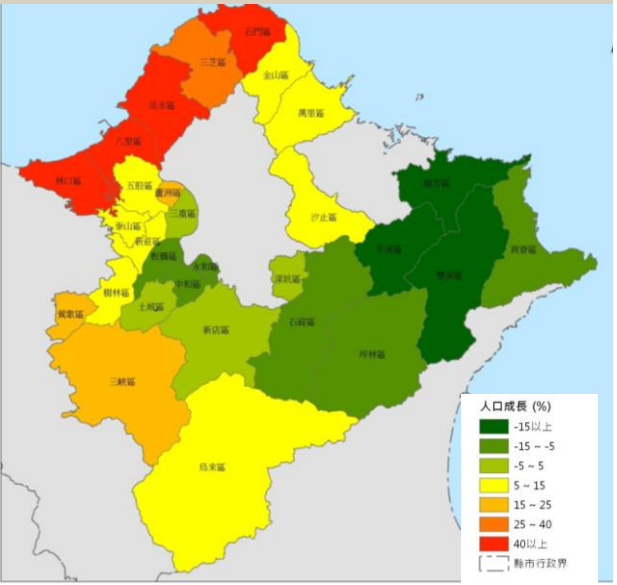
成長變遷-人口移動

- 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**

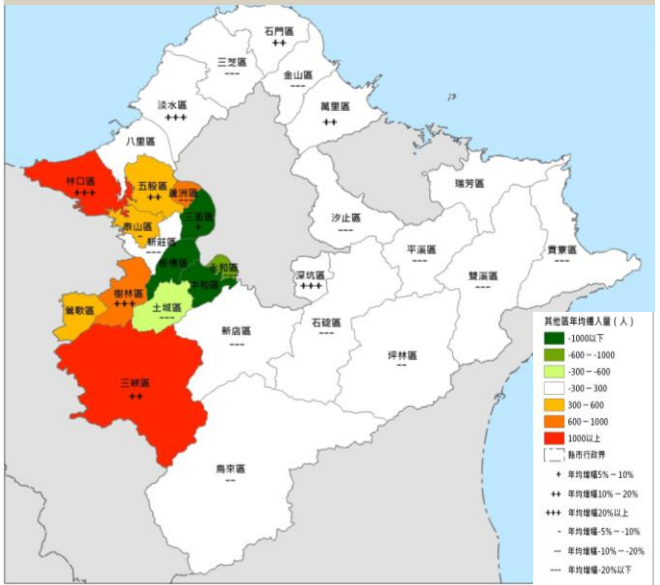
- 人口**由主城區向外環移動**。內環的**三重、板橋與中永和**是人口淨遷出量最高區域
- 遷入區域集中於**林口、三峽、樹林**等地

- **台北市**對新北市各區皆**呈淨遷入**態勢，**汐止、新店、淡水、蘆洲板橋**等人數最多
- 成長年增幅最高為**林口、樹林以及三峽**，達10%至20%以上
- 台北市對新北市人口遷移能量仍強，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、林口等第二環區域**

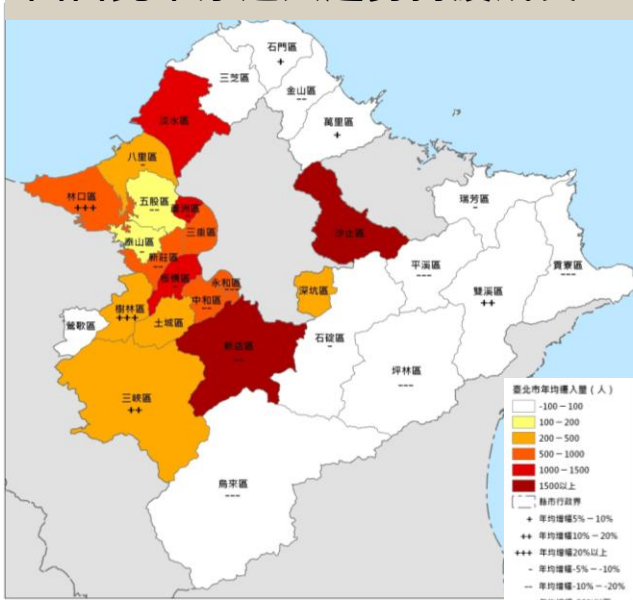
成長動能由內環往外環擴張



內部遷移由主城區向外環移動



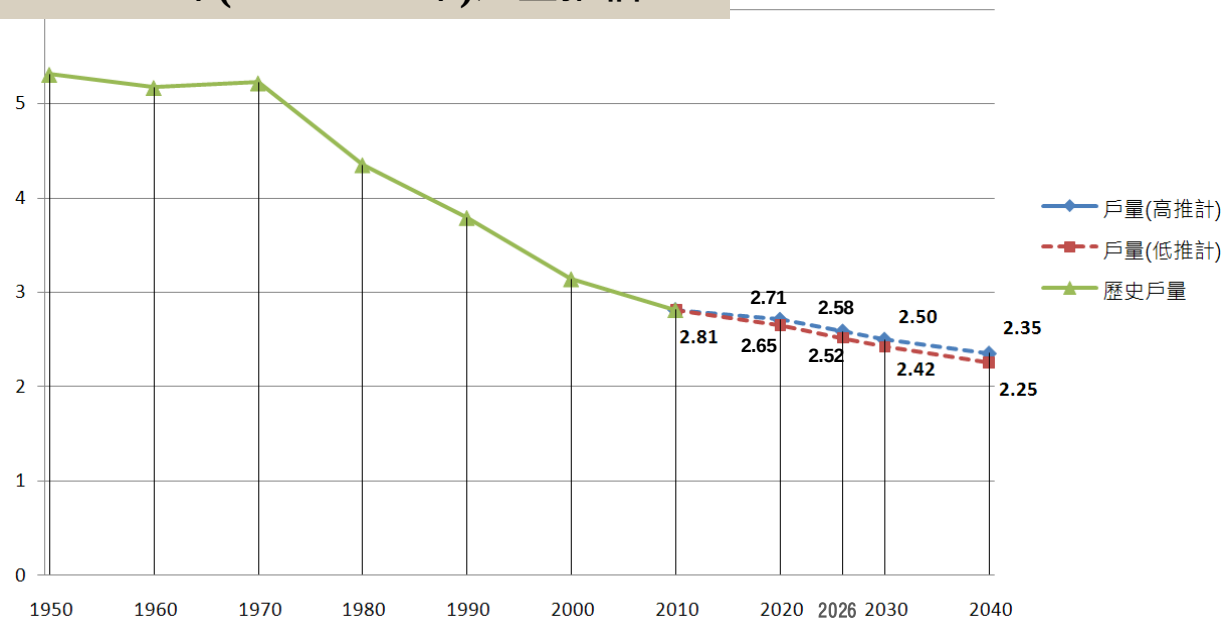
由台北市淨遷入趨勢持續成長



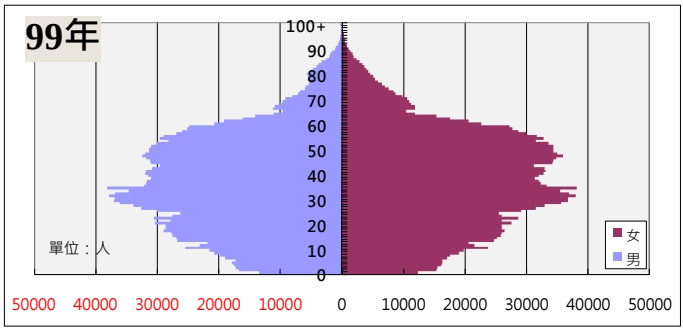
成長變遷-人口結構

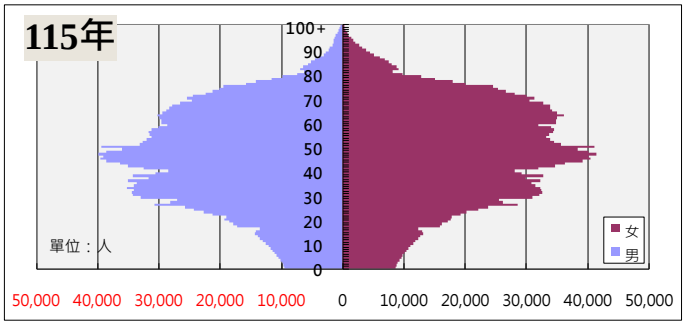
- 依89年、99年人口金字塔新生嬰兒減少與老年人口增加情形，**少子高齡化**趨勢漸顯著；15-64歲人口比例佔全市人口76.99%，相較89年72.45%呈增長態勢，仍以**青壯年為主的人口組成型態**
- 依世代生存法推估，至109年之前，主要人口組成年齡仍在20至60歲之間，至115年本市已有**明顯高齡化跡象**，主力人口約在35歲至65歲之間，而至129高齡化跡象已十分明顯
- 推估戶量趨勢，於115年**每戶約2.52至2.58人**；129年降至2.25至2.35人。整體而言129年約較99年下降0.5人

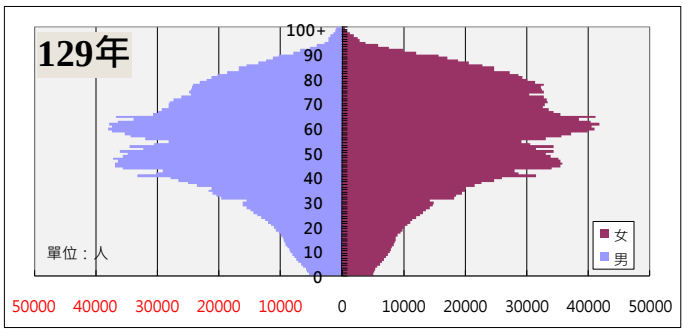
99-129年(2010-2040年)戶量推估



人口金字塔預測





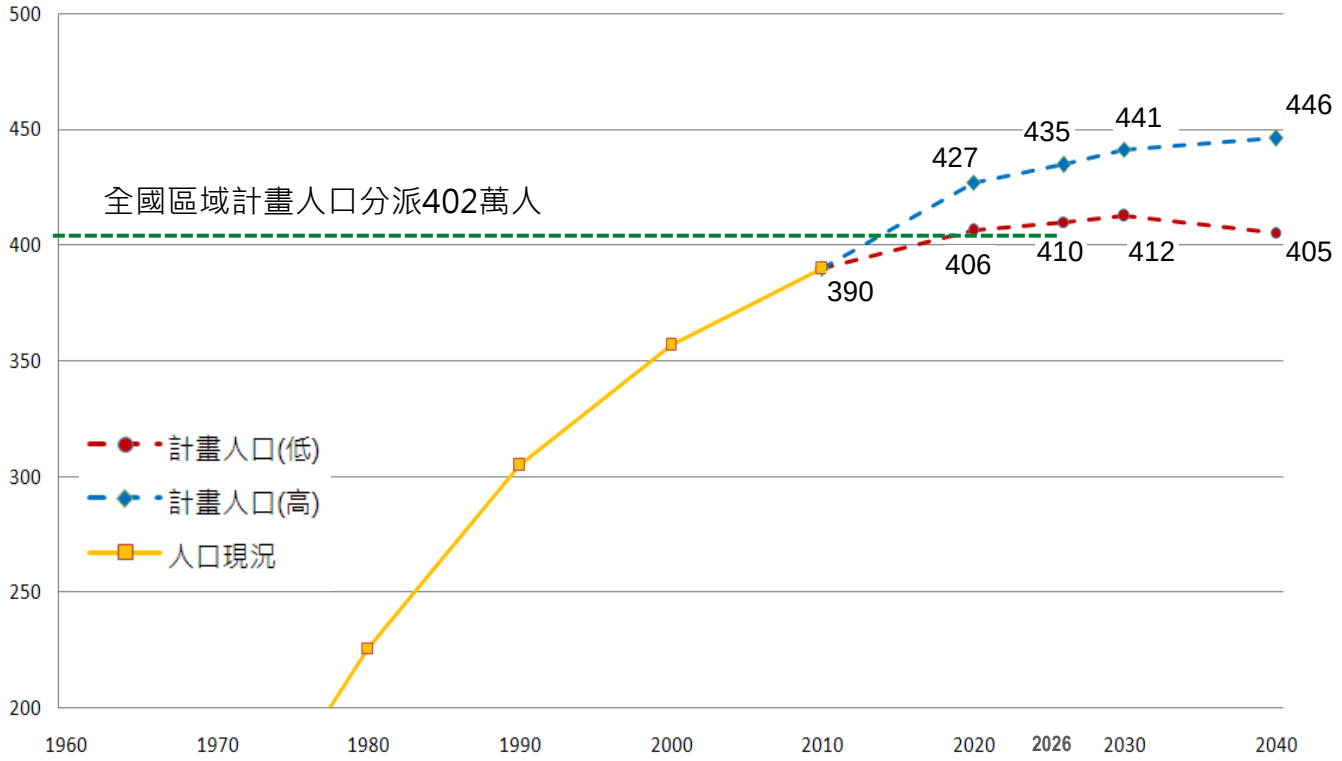


成長變遷-人口成長

- 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

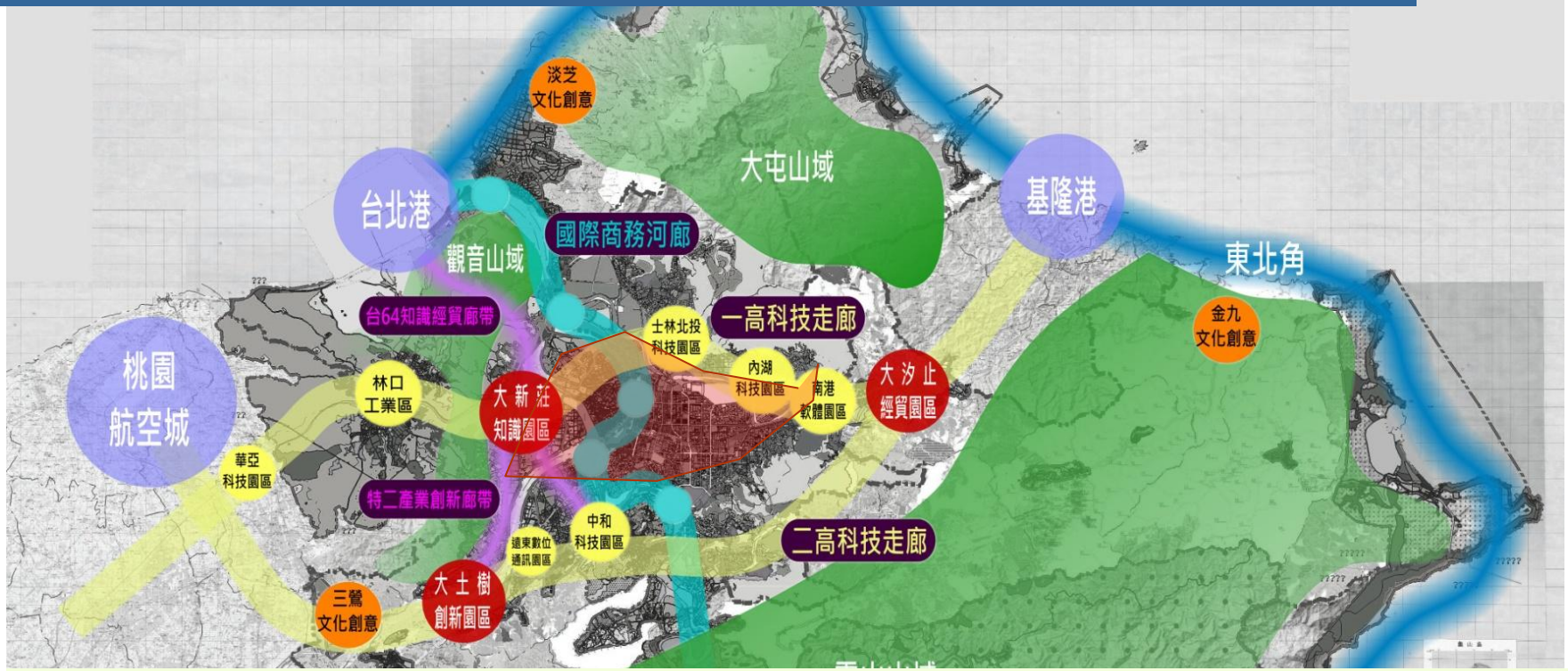
三環三線大台北1小時生活圈

- 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

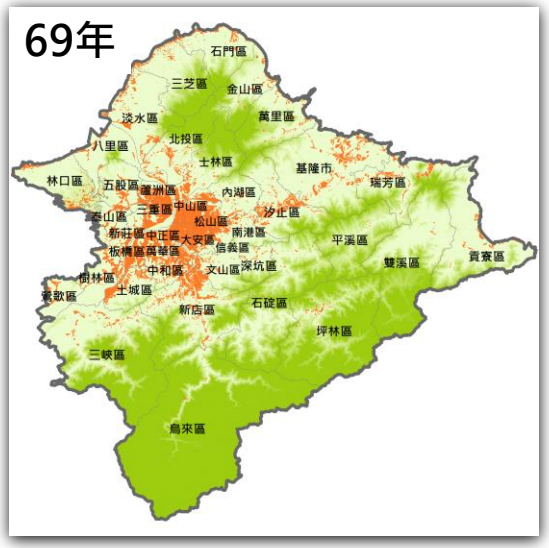
連結產業與交通廊帶，與鄰近都市共同發揮產業群聚效益

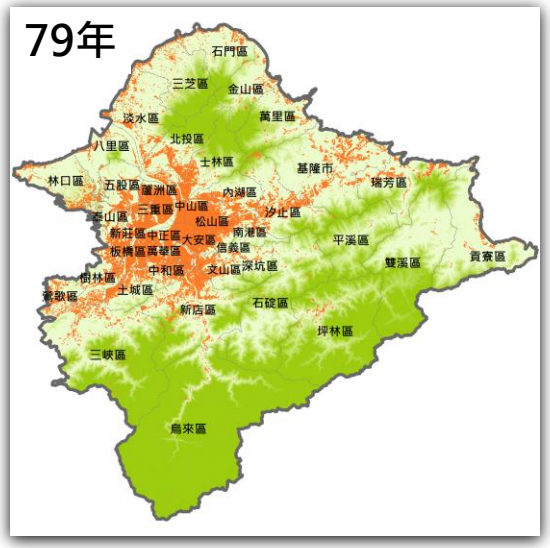


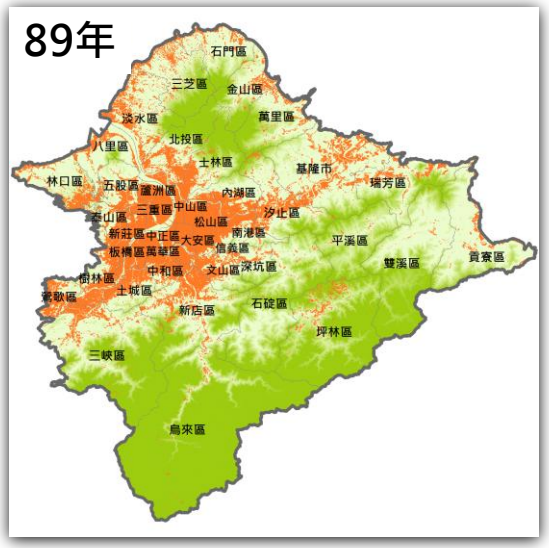
- 透過**桃園航空城、松山機場、台北港及基隆港**之連接，提升國際競爭力，並發展智慧物流
- 以**一高科技走廊、二高科技走廊**帶動本市產業軸帶
- 利用**大汐止經貿園區、大新莊知識園區及大土樹創新園區**之開發，整合產業群聚之力量
- 未來產業發展依附在**主城區周圍、二條國道及特二號快速道路沿線**發展

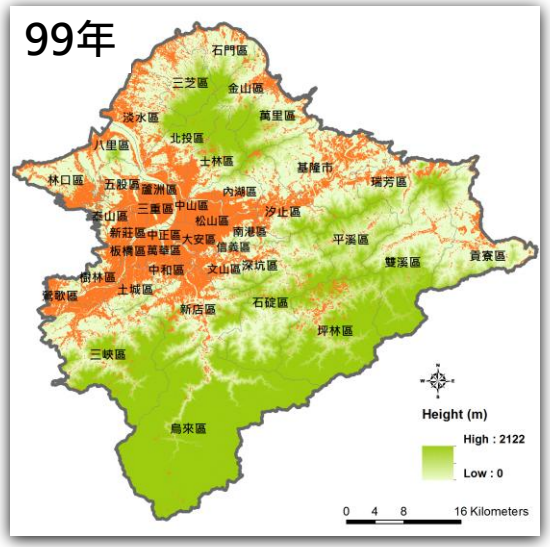
成長變遷-都市化擴張

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









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-新北市與台北市

項目		69年	79年	89年	99年	115年
人口(萬人)	新北	236	305	357	390	410-435
	臺北	227	272	265	262	252*1
人口成長率(%)	新北	1.07*2	29.24	17.05	9.24	5.13-11.54
	臺北	66.91*2	19.82	-0.03	-0.01	-0.04
都市發展用地比*3(%)	新北	6.96	11.12	10.17	10.55	10.91(11.23*4)
	臺北	44.47	45.89	47.29	47.81	
都市化面積率*5 (%)	新北	6.9	8.8	12.8	16.9	
	臺北	21.7	33.7	39.8	41.3	
都市發展用地人口密度（人/km²）*6	新北	12,855	12,403	15,934	16,789	17,059-18,101
	臺北	18,347	21,807	20,570	21,138	20,341

* 1.台北市115年人口依全國區域計畫人口推估分派
* 2.係以民國55年之人口普查資料為比較基準
* 3.為都市可發展用地佔全市面積之百分比
* 4.依115年第一階段新增之住商型及產業型新訂或擴大面積計算，括號內數字則為加計115年以後第二階段擬新增之住商型及產業型新訂或擴大面積
* 5.依營建署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由Landsat系列衛星影像分析
* 6.以都市計畫區現況人口數除以都市發展用地面積得出都市發展用地人口密度

成長變遷-新北市與台北市

項目		69年	79年	89年	99年	115年
一二三級產業結構	新北	7.4：45.4：47.2	2.2：47.7：50.1	1.4：41.1：57.6	0.4：36.3：63.3	--
	臺北	4.3：29.2：66.5	0.8：26.5：72.7	0.3：20.8：78.9	0.2：19.3：80.6	--
交通建設	新北	國1、臺1+甲、臺2+甲乙丙丁、臺3臺4、臺9+甲	--	•國3 •捷運淡水線、新店線、板南線、中和線	•國5 •臺64、65 •捷運蘆洲線、新莊線、土城線、	•捷運環狀線、萬大中和樹林線、頂埔線、機場線、三鶯線、淡海輕軌、汐止民生線、安坑線 •安坑一號道路、三鶯二橋、淡江大橋
	臺北	國1、臺1、臺2、市內交通路網	市內道路拓寬	•國3 •捷運木柵線、淡水線、新店、中和線、板南線、新北投線	•國5 •臺64、洲美快速道路 •捷運內湖線、捷運新莊線、蘆洲線、土城線、南港線	捷運松山線、萬大樹林線、汐止民生線、東湖支線、社子線、機場線

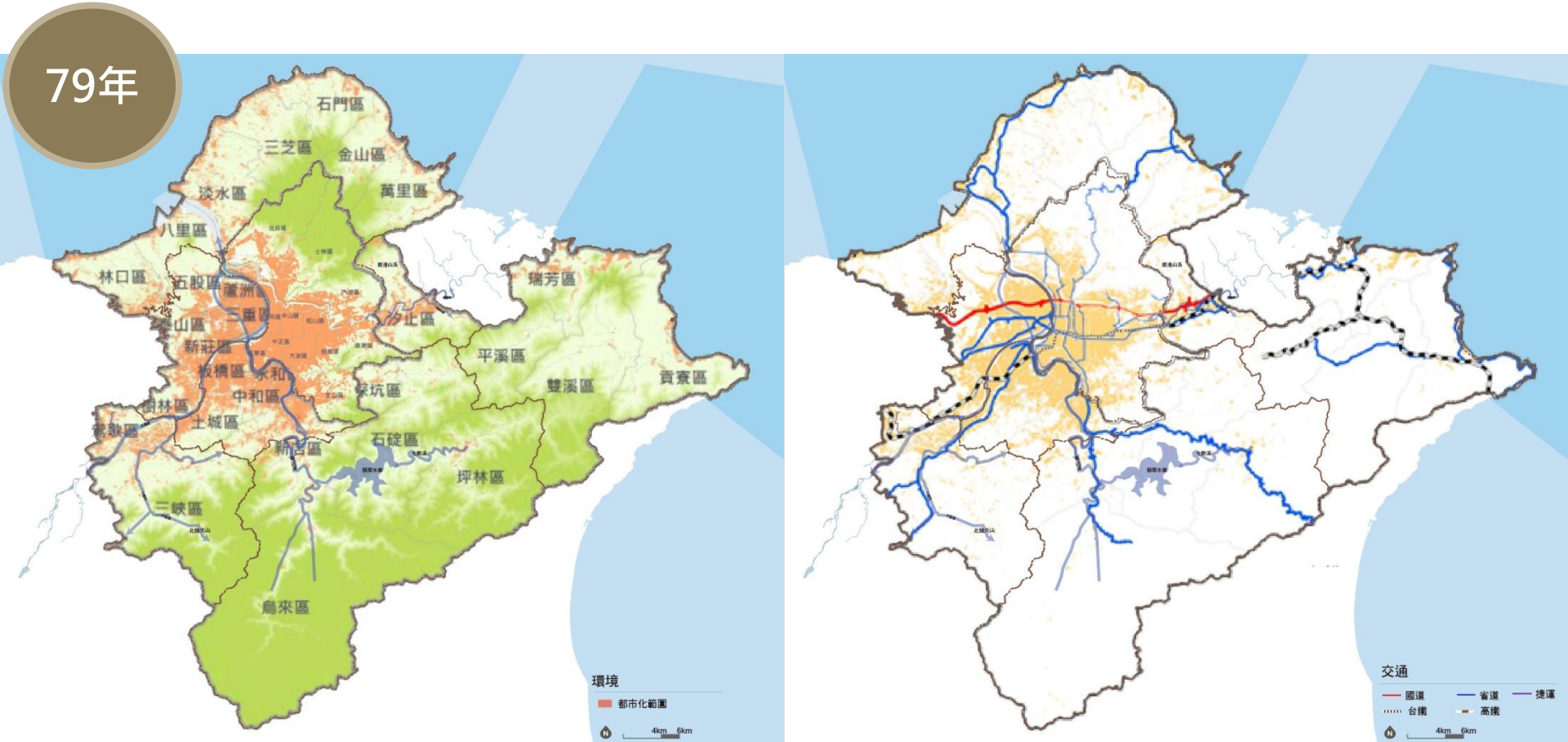
成長變遷-都市化擴張

- **臺北市**：聚集於**平地**及鄰近**鐵路及淡水河道之松山、大安、中正、大同及萬華**等行政區
- **新北市**：聚集於**平地**及**鄰近臺北市**且近淡水河河道之行政區，如**板橋、三重、永和及蘆洲區**等，有多條橋樑連接臺北市

69年

成長變遷-都市化擴張

- **臺北市**：隨臺北捷運路線規劃及動工，都市逐漸**向北(中山、士林及北投)、向東(內湖)及向南發展(大安、信義、南港及文山)**
- **新北市**：都市發展圍繞著**中和區、新莊區、樹林區、土城區等已發展區擴散**，整體都市發展重心位於新北市之**西邊行政區**，交通運輸系統亦集中於西邊



成長變遷-都市化擴張

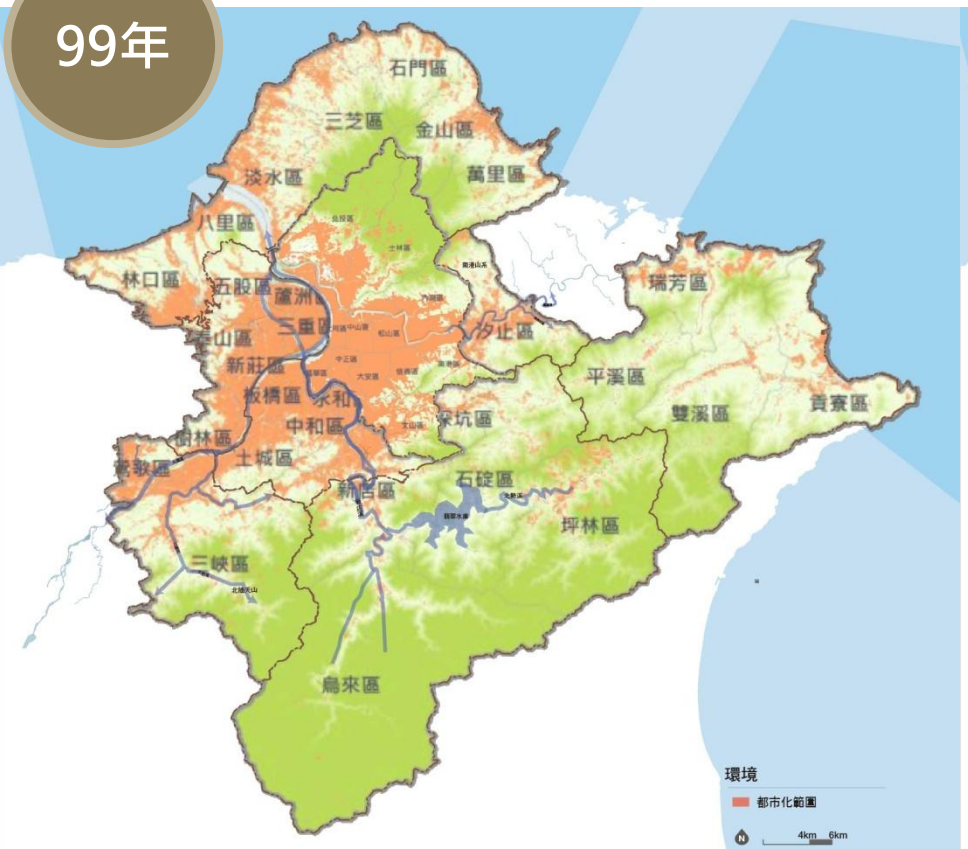
- **臺北市**：隨**國道3號**福爾摩沙高速公路及國道1號中山高速公路之**汐止五股高架路段**通車，都市逐漸**往東發展**，**內湖及南港**發展更完整
- **新北市**：隨國道3號及國道1號之汐止五股高架路段通車都市**逐漸向外及山坡地發展**，發展重心位於新北市之**西邊及西北邊行政區**

89年

成長變遷-都市化擴張

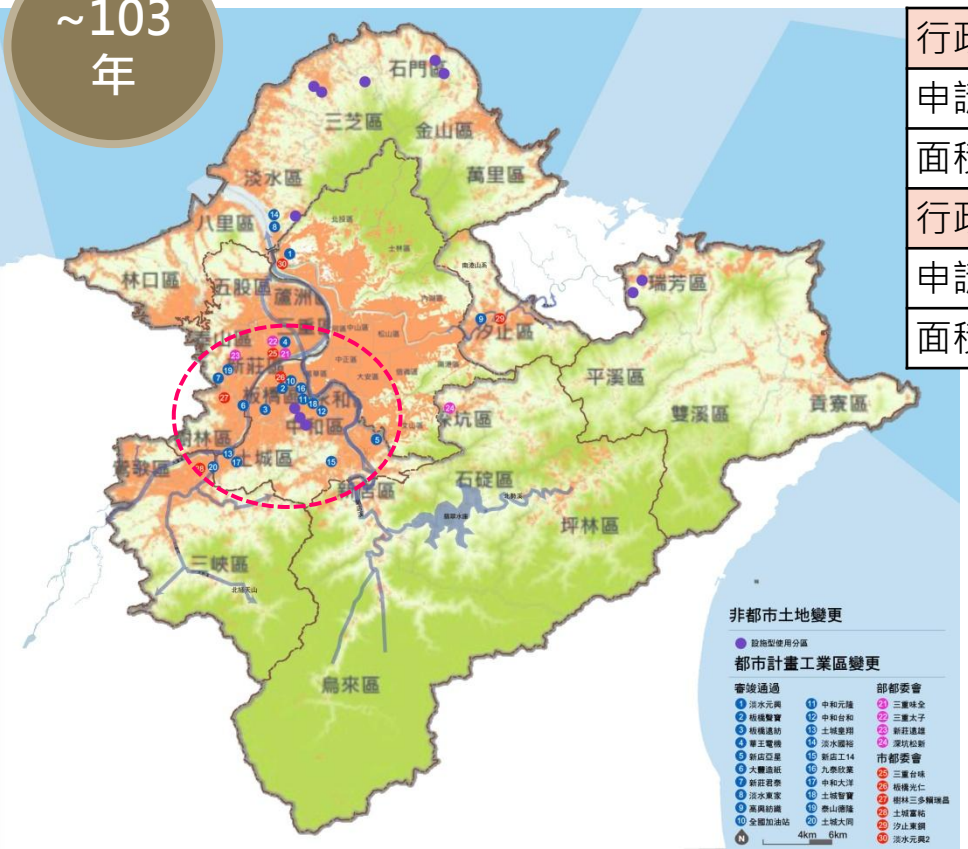
- **臺北市**：除山坡地區小幅度發展，都市化範圍已**無大範圍向外擴增**；因市區交通流量龐大，興建多條快速、高架道路、聯外橋樑及捷運，交通運輸系統完整。都市空間**受發展腹地狹小及自然條件限制**，都市空間已**呈現飽和狀態**，**垂直高樓層、高密度發展**之都市活動**取代橫向都市土地面積擴散**
- **新北市**：隨**淡海、林口新鎮、三峽大學城**等建設及**沿海觀光發展**，都市發展朝**北邊及東北邊區域**且急速發展；**淡水、林口、八里、鶯歌與三峽區原郊區或地勢較高區域**，早期因無便捷交通，無大範圍發展，隨經濟成長及運輸系統成形(**國3、捷運及環狀和快道**)，地形隔閡減少，形成**新發展區域**

99年



成長變遷-土地使用轉型

- 90年起**都市計畫工業區申請個案變更**案件共計**53案**(包含審議中及發布實施案件)，面積**132.87公頃**(佔本市產業用地比例約5%) ，區位分布主要包括**板橋、中和、土城、新店、三重、樹林**等區，其中已審議通過發布實施共計27案，面積77.16公頃

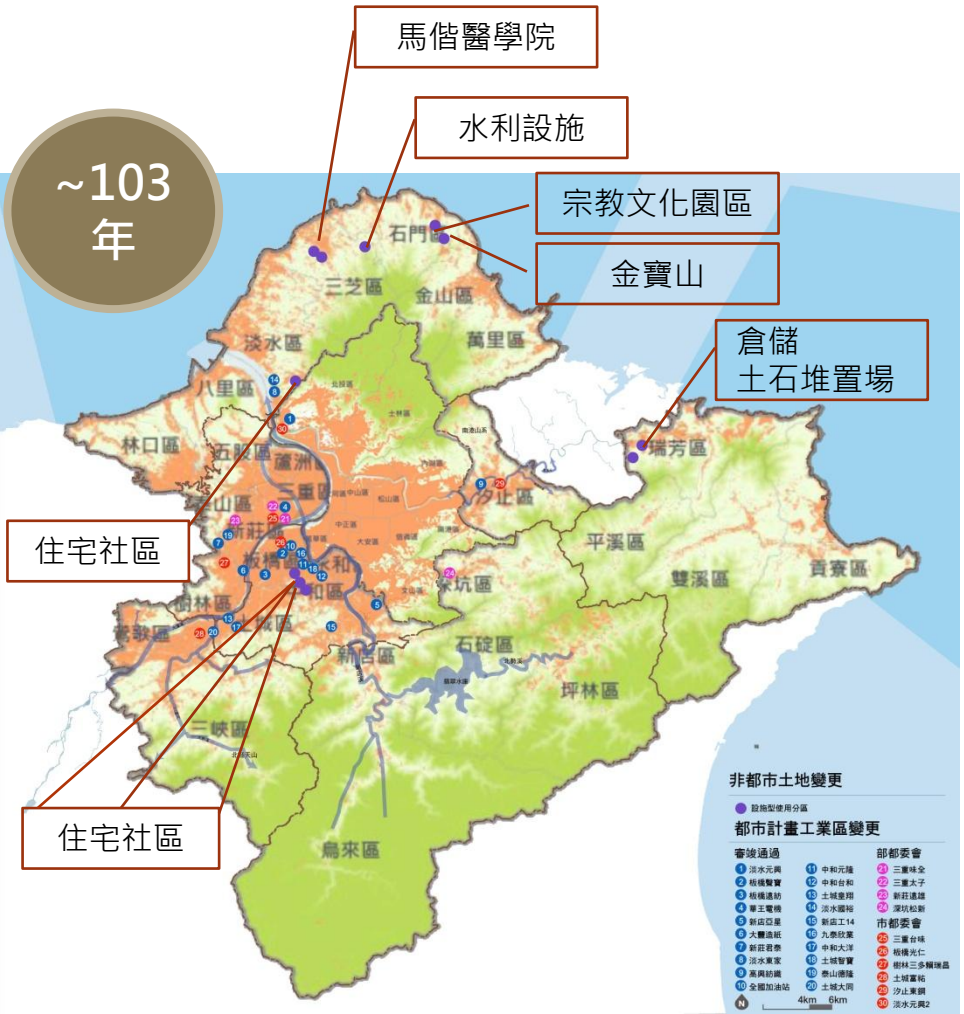


90年起都市計畫工業區申請個案變更統計

行政區	板橋	中和	土城	新店	三重	樹林	新莊
申請數	8	7	8	5	5	5	3
面積(ha)	30.18	17.32	18.42	16.79	12.55	12.52	6.04
行政區	鶯歌	深坑	淡水	汐止	泰山	八里	合計
申請數	1	1	5	2	2	1	53
面積(ha)	5.49	3.45	3.44	2.78	2.56	1.34	132.87

成長變遷-土地使用轉型

■89年以後**非都市土地分區變更共212件**，約**443.11公頃**，其中變更為**設施型使用地176件324.03公頃**，資源型使用地36件，119.08公頃

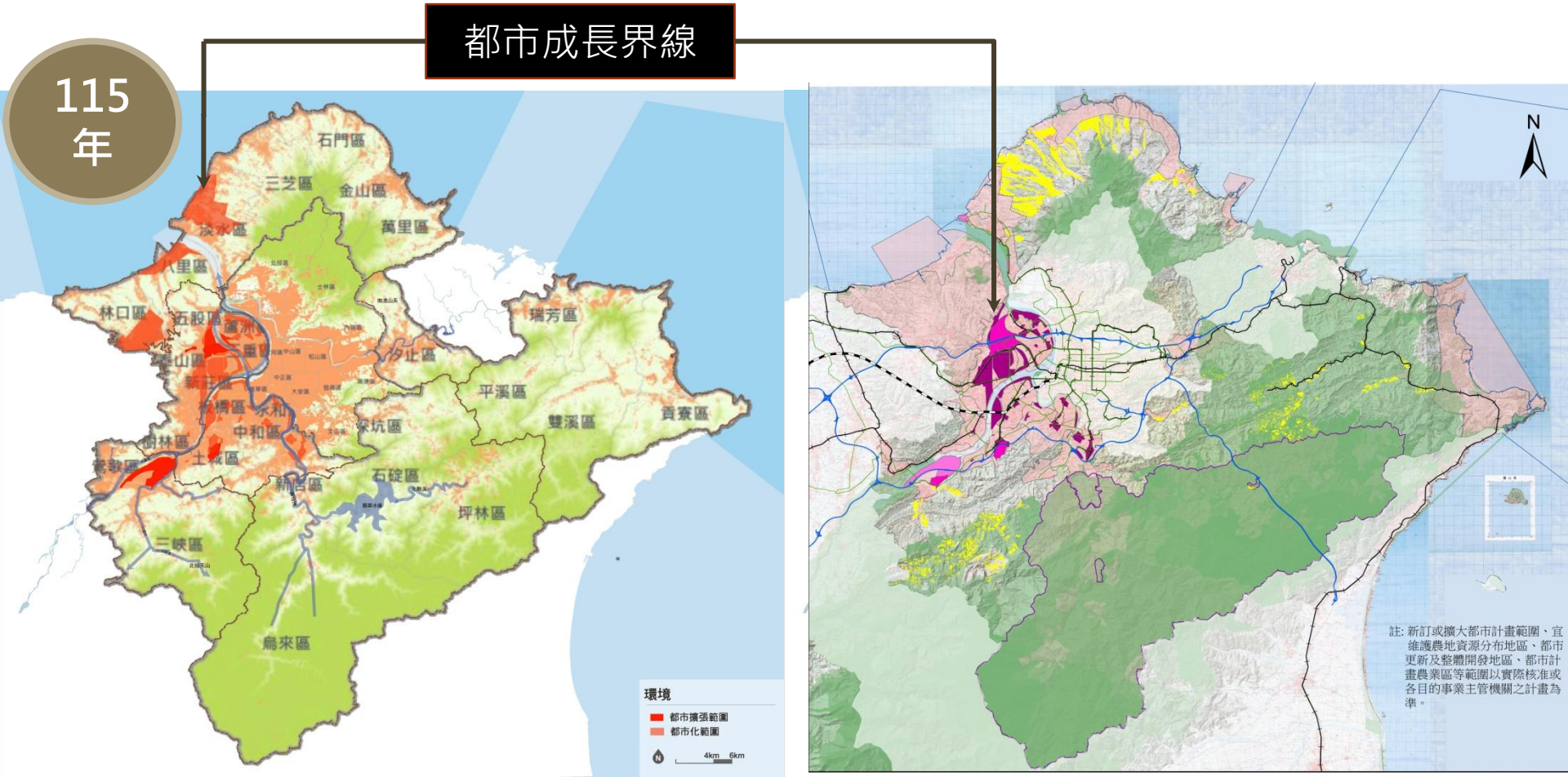


89年以後非都市土地變更統計

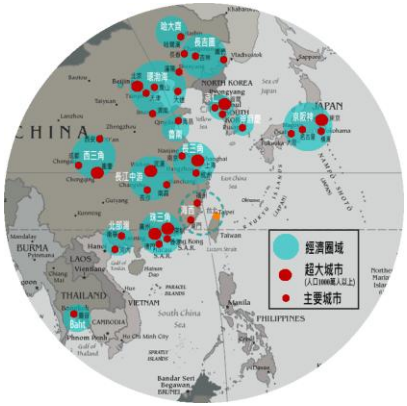
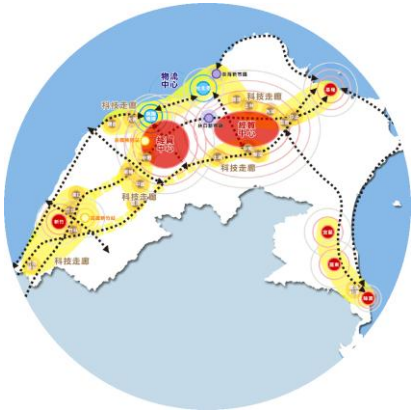
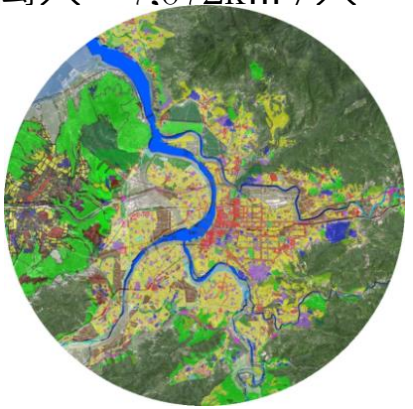
策略區	變更類型	變更內容	面積(ha)	件數
溪南	設施型	特目(宗教)/遊憩/交通/丁建(工廠)/丙建(住宅)	59.49	15
	資源型	農牧/林業	0.32	4
溪北	設施型	特目(宗教)	0.46	4
	資源型	農牧	1.08	3
汐止	設施型	丙建(住宅)/特目(宗教)/遊憩/特目/水利/交通	11.89	19
	資源型	農牧/林業	7.44	3
三鶯	設施型	特目(宗教)/特目(土石採取堆置)/特目(社福)/特目(石油儲存)/遊憩/丙建(住宅)/丁建(工廠)交通/墓/甲建(住宅)/丙建(住宅)/乙建(住宅)/特目(加油站))/交通	52.10	32
	資源型	農牧/林業	46.36	5
北觀	設施型	特目(宗教)/遊憩/甲建/丙建(住宅)/丁建(工廠)/特目(學校)/(特專)墓/交通	144.43	56
	資源型	農牧/國土保安	7.53	11
大翡翠	設施型	特目(宗教)/遊憩/交通/丁建(工廠)/丙建(住宅)	3.56	18
	資源型	林業/農牧	9.99	5
東北角	設施型	(特專)特目(宗教)/墓/丙建(住宅)/乙建(住宅)/特目遊憩/交通/丁建(工廠)/	52.10	32
	資源型	國土保安/林業/農牧	46.36	5
合計	設施型		324.03	176
	資源型		119.08	36

成長變遷-都市化擴張與轉型

- **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**：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
- **新訂或擴大都市計畫地區**：住商型2處、住商型(TOD發展)3處、產業型5處



成長變遷-都會城市協同發展

全球階層	亞太階層	國土階層	台北都
■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	■**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	■北台:**9,173k㎡，1,050萬人** ■東京都(1都3縣):1.4萬k㎡ 3,600萬人 ■首爾都(SNCA):1.2萬k㎡ 2,300萬人 ■北京都(京津唐):3.2萬k㎡ 3,500萬人	■**大台北雙子城**：與香港、新加坡同級的國際都會格局 ■**北北基：2,460k㎡，690萬人，2,805k㎡/人** ■香港：1,100k㎡，710萬人，6,455k㎡/人 ■新加坡：707k㎡，500萬人，7,072k㎡/人
			

- **台北市+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，以大台北首都圈併肩立足國際一流城市
- 亞太城市競爭中，大台北要**重質(城市活力)**不重量(人口規模)

成長變遷-都會城市協同發展

北部城市區域願景 北北基宜桃竹北苗 國土空間發展策略計畫，經建會(2010)	■**定位**：**國家門戶、經貿核心、創研與文化國際都會及科技產業帶** ■ **核心都市**：台北都會地區(**台北市及新北市**)
北北基宜區域發展 北部區域計畫(第二次通盤檢討草案原規劃內容)	■ **定位**：全球華人**文創及跨國企業服務營運中心** ■ **北臺巨型都會帶**：**政治金融中心、海空自由貿易經濟區、高科技產研走廊及觀光遊憩基塊**四大區塊 ■ **經貿核心**：臺北市及新北市板橋、新莊、永和、中和等區
北北基生活圈整合 北北基生活圈跨域空間發展整體策略規劃，台北市都發局(2012)	■ **點**：一核多心多層次成長中心 -巨核：**台北及新北市淡水河西岸(經貿核心)** -地區核心：**重點軌道運輸場站(地方經濟與生活核心)**；**台北港**、**基隆港**、**桃園航空城**、**蘇澳** ■ **線**：形塑主要都會發展帶 -**淡水河沿岸及基隆河谷地**；**台鐵、高鐵與捷運路廊**；**高快速路軸線** ■ **面**：山水海洋資源策略發展 -淡水河兩岸國際經貿與優質生活帶；東北角與北海岸藍色觀光及海洋資源保育帶；山岳及原住民地區自然及人文觀光遊憩帶

北部城市區域發展構想

成長變遷-都會城市協同發展

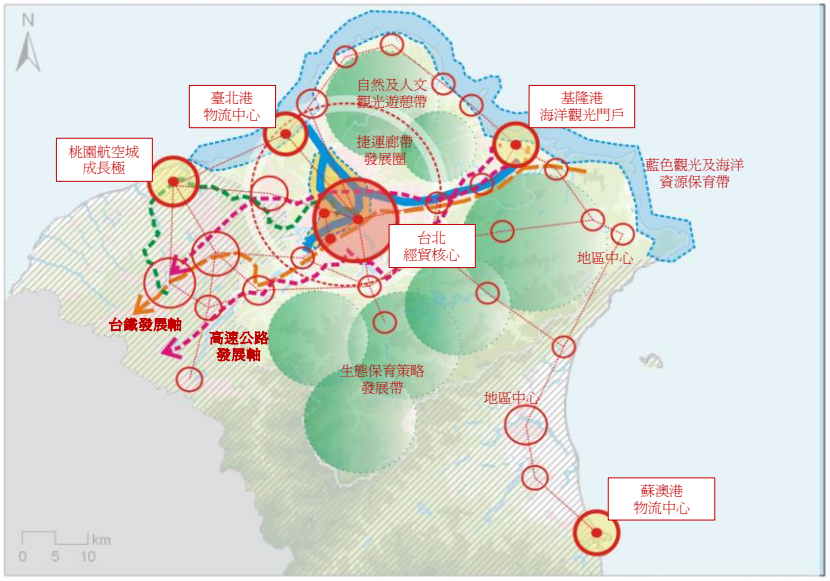
臺北市

- **願景：**
  - **永續臺北生態城**，Tree 綠意、Aqua 親水護水、Infrastructure 綠色公設、People 綠生活圈、Energy節能減碳、Intelligent智慧生態城
  - 精緻生活與經貿創研中心
- 空間結構：

A.**多元複核心**：都會核心區新、舊核心；市中心節點

B.**多軸線發展**：以歷史文化、臺北科技走廊、親山步道與藍色公路為主軸發展

C.**整合性使用區塊**：其餘地區依其使用性質區分為市中心地區(商業金融使用)、都市邊際區域(住宅使用)及山際區域(休憩娛樂活動)



基隆市

- **願景：以港面對東亞、以市重建區域配置、以社區建構生活圈**
- 空間階層：展開東西雙翼、拓展河谷縱深

A.觀光旅遊軸：以港區商業中心，東串連和平島、璧砂漁港、海科關、八斗子、深澳

B.航港科技走廊：以港口西側貨運區連結港西聯外道路至大武崙、北台科技、至六堵、汐止南港等科技園區

C.河谷多核發展軸帶：配合聚落、鐵路捷運化、水岸社區等，五堵南至八堵多核心疏解台北都會區發展壓力

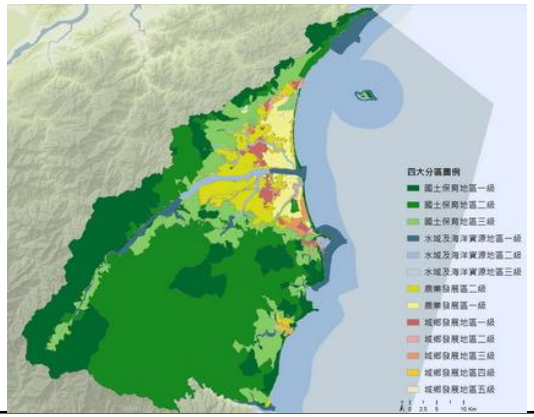
成長變遷-都會城市協同發展

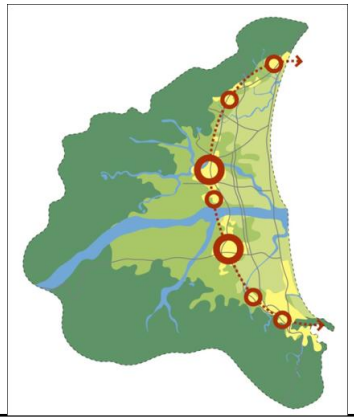
宜蘭縣

- **願景： 幸福宜蘭**，具可持續性的經濟力、具良好復原能力，適性地發揮宜蘭在地優勢
- 空間結構：

A.以台鐵沿線頭城、礁溪、宜蘭、羅東、縣政中心、冬山與蘇澳站等**軸線多點的發展模式**，宜蘭與羅東為蘭陽溪南北之主要發展核心

B.鄉村區聚落採低密度發展，與周圍農漁等自然地景維持和諧景觀，盡量不進行擴張，以維持農業用地的生產與防災功能





桃園縣

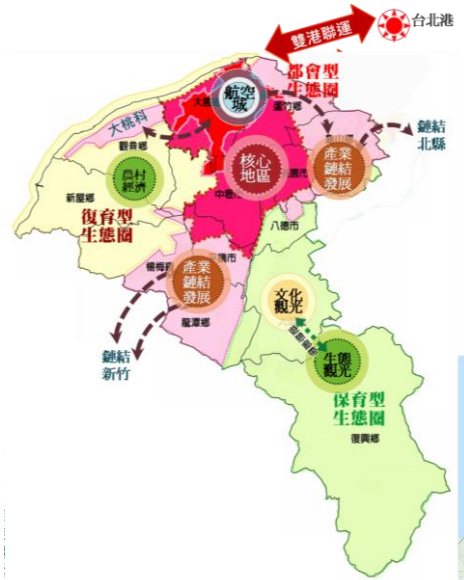
- **願景：創意・永續桃花園**
- 空間結構：

A.**都會核心區**：桃園、中壢

B.**雙港聯運共榮圈**：臺北港、航空城

C.**生態基底**：都會型、復育型、保育型

D.**產業發展**：航空產業、科技工業、觀光遊憩、農村經濟



桃園航空城區域計畫

- **願景：東亞航空轉運中心、臺灣航空產業鏈結中心、綠色優質環境永續生態城**
- 空間結構：機場園區（蛋黃）、航空城（蛋白）空間

A.**機場園區**：提供航空客貨運暨衍生之依賴型產業活動使用(機場專用區、自由貿易港區)

B.**航空城**：航空客貨運、都市發展之關聯型產業使用(機場相容產業區、經貿展覽園區、農產加值展銷地區、濱海遊憩區、生活機能地區、航空服務生活地區)

簡報內容

CONTENT

一、都會城市的變遷

二、國土保育與環境維護

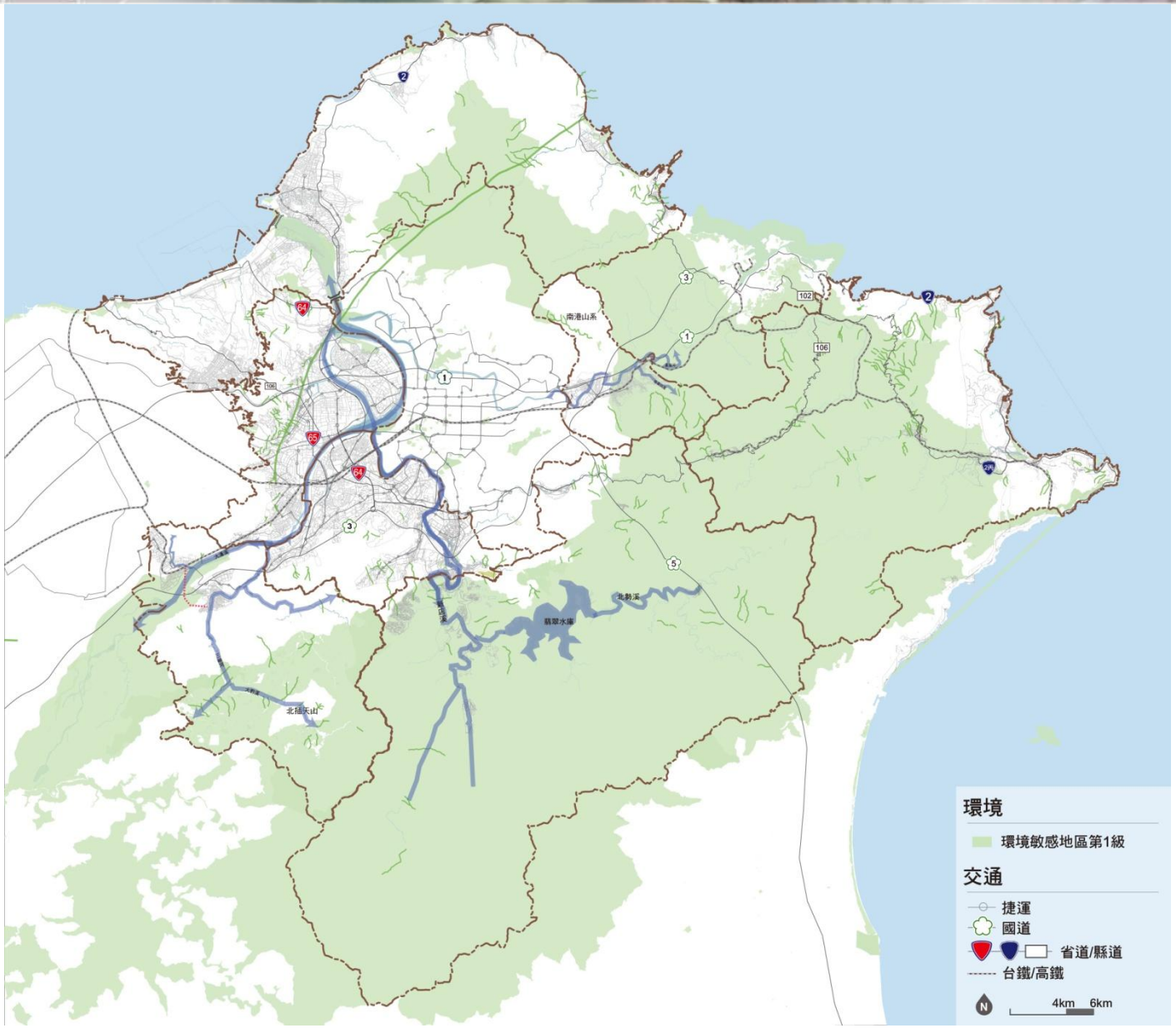
三、城鄉空間發展

四、住宅計畫

地域特色與生態環境

- **◆ 多元山河海與人文特色**
  - 全台最長120km海岸線
  - 景點多樣，旅遊人口全國第2
  - 漁港30處，居本島第1
- **◆ 生態地圖**
  - 生態源：雪山、大屯山、觀音山系
  - 藍臍帶：淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河
  - 綠細胞：城市公園、社區綠地、低碳建築
  - 人文化：史前遺址、生活地景
- **◆ 環境敏感地區囿限城鄉邊界**
  - 山坡地保育區及森林區比例逾非都市土地80%

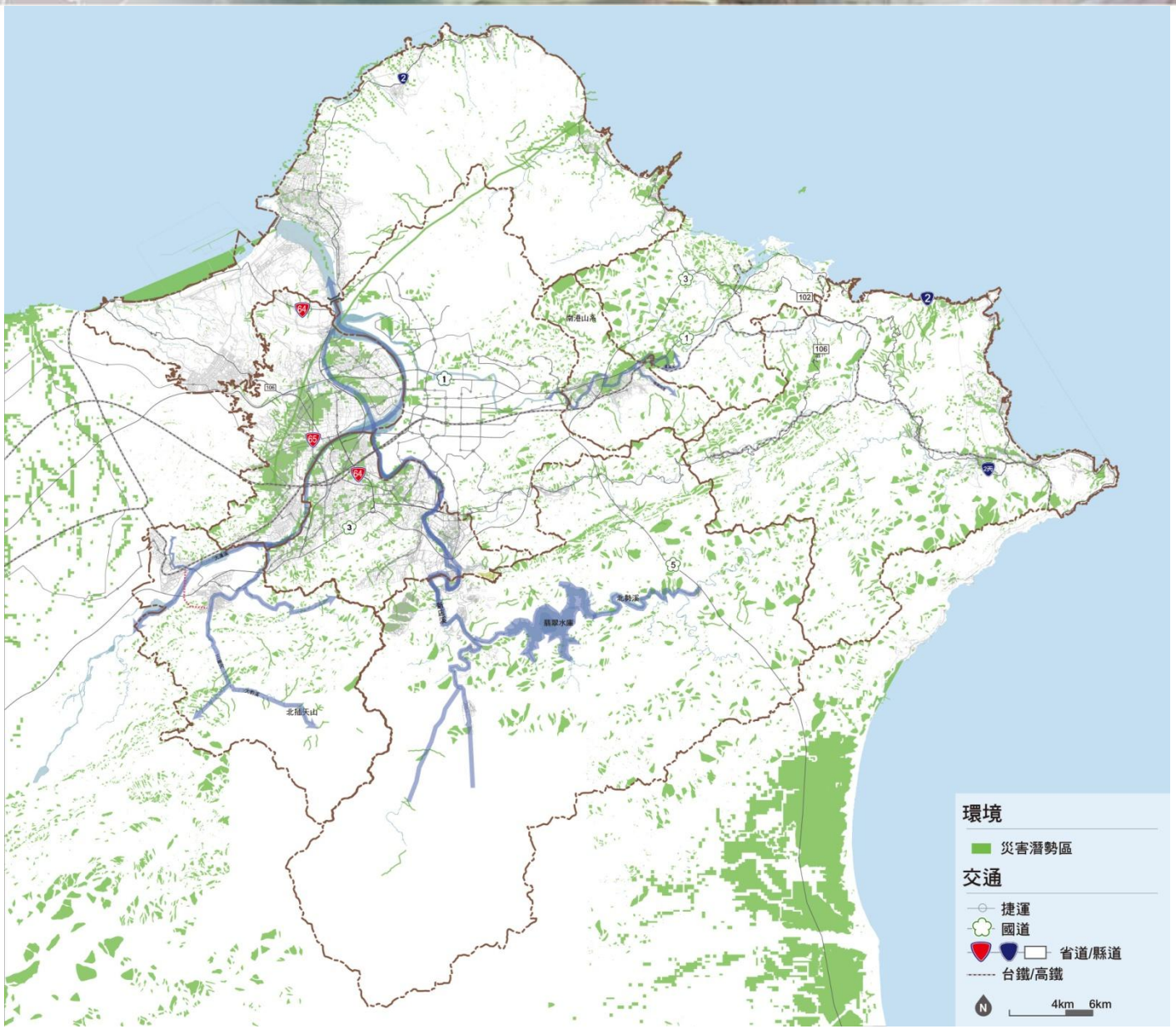
國土保育-環境敏感地區



- **環境敏感地區第1級**

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**

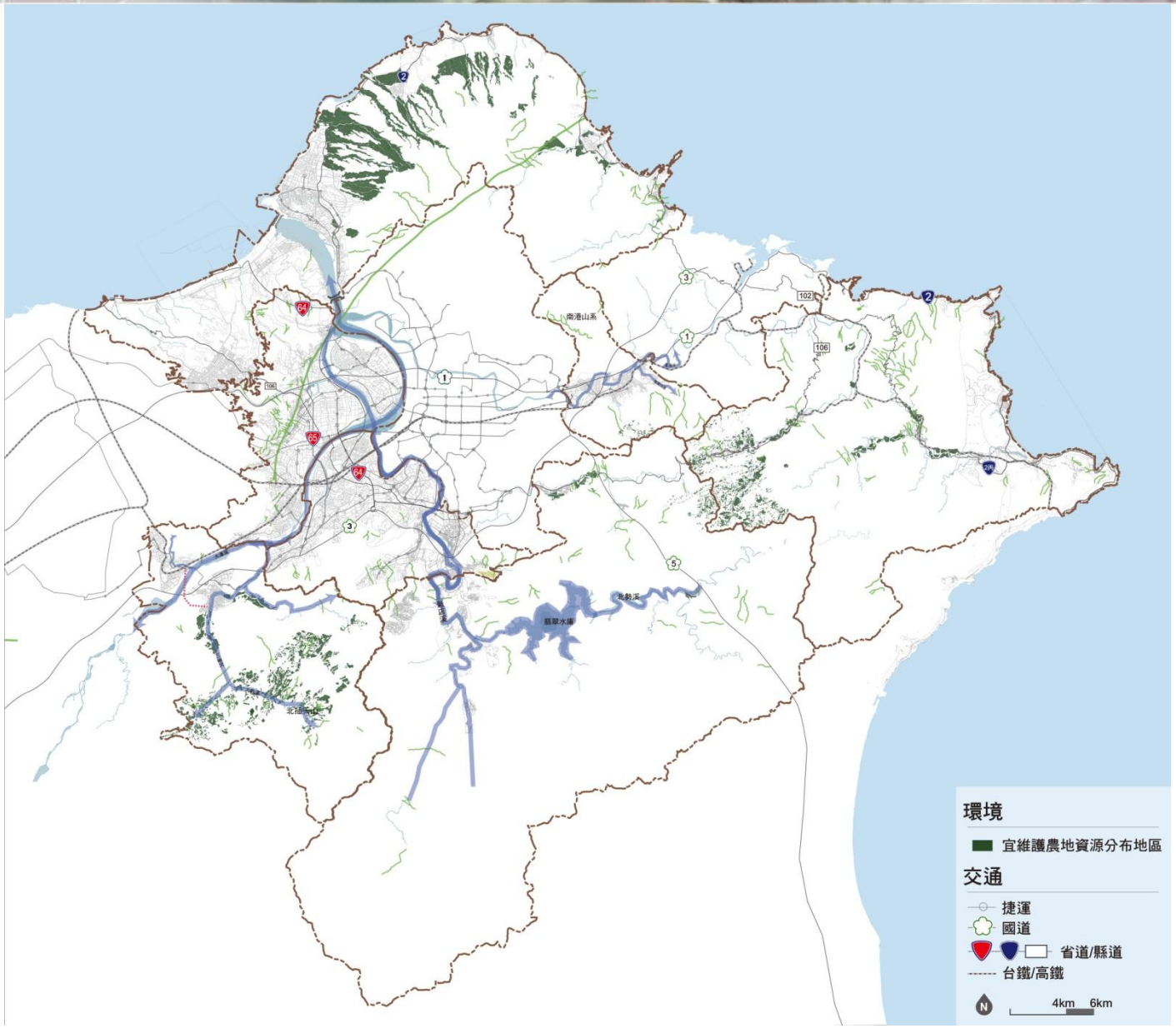
國土保育-災害潛勢地區



■ 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佈地圖」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**

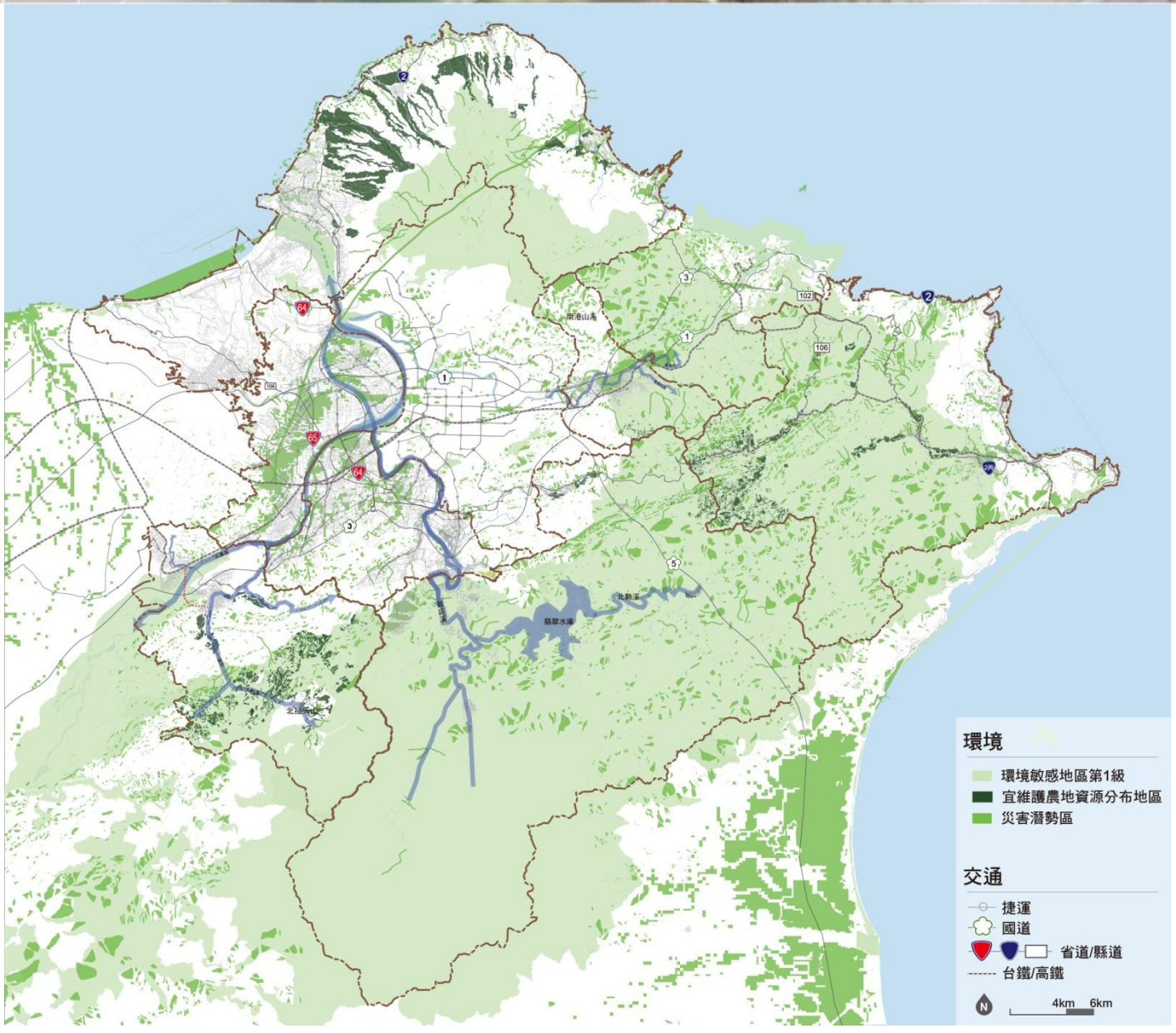
國土保育-優良農地維護



- **宜維護農地資源**

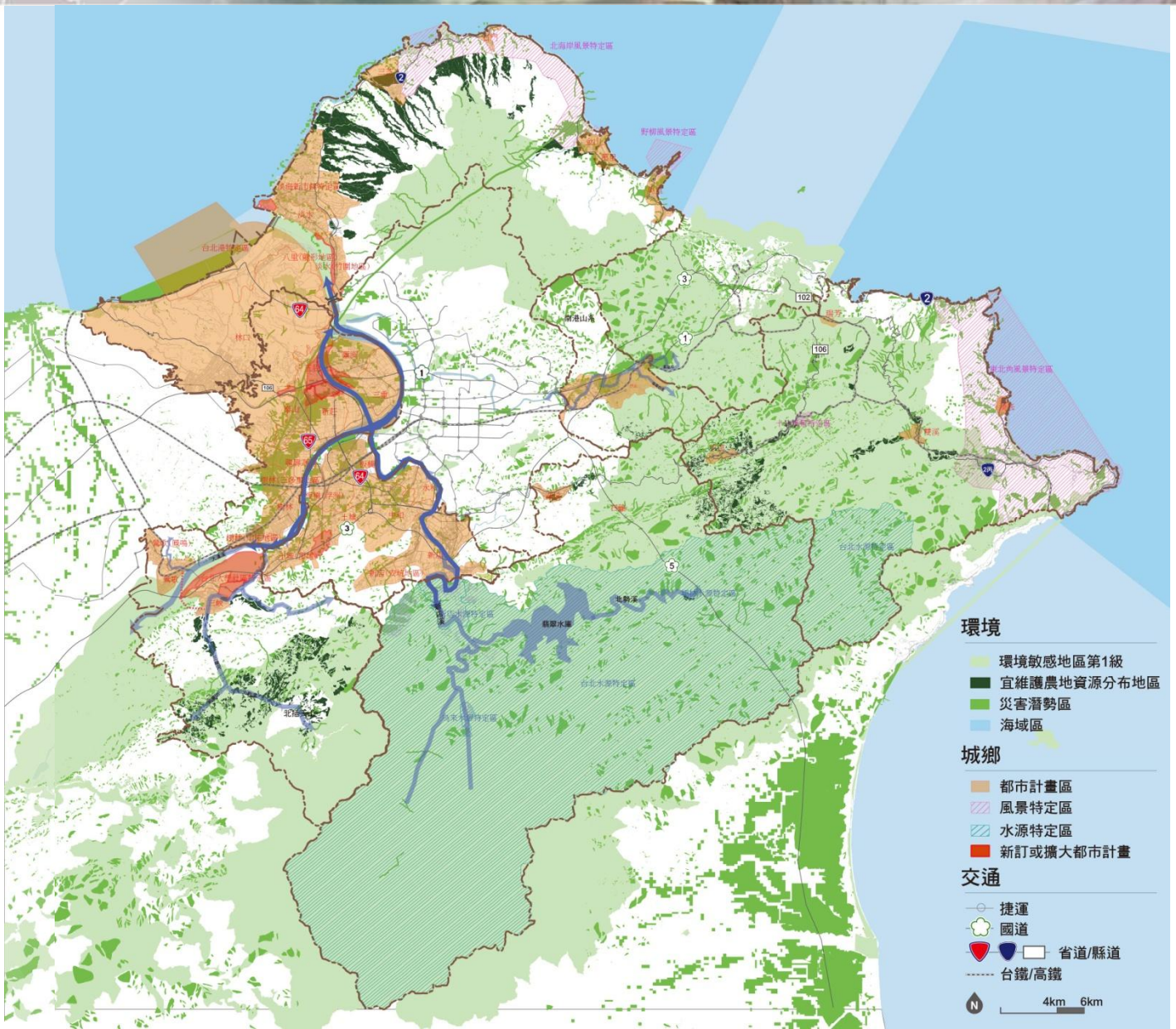
維護應保留之優良農地需求總量，適地適種並維護生態地力

國土保育



- **環境敏感地區第1級及宜維護農地資源分布地區**，屬應優先保育之地區
- **其他非都市土地及環境敏感區第2級土地**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**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(主城區)**、第3優先之**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**
- **管制為主型之新訂或擴大都市計畫地區**則為因應**都市計畫縫合維持原使用**為原則，環境敏感地區土地仍依**主管機關之相關規範及使用管制為主**

簡報內容

CONTENT

一、都會城市的變遷

二、國土保育與環境維護

三、城鄉空間發展

四、住宅計畫

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

願景與目標

- 國土資源保育與生態地景串連
- 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

部門計畫

國土保育
- 環境敏感地區保育管理
- 山域海域生態資源維護
- 災害潛勢地區因應調適

環境資源鞏固補強，建構循環有機生態城市

農地維護
- 優良農地資源維護
- 農業環境整備

富-精緻卓越、健康農業；麗-樂活休閒、都會後花園

海岸、海域與河岸流域
- 海岸地區管理防護保全
- 海域海岸生態資源維護
- 河川流域治理整體規劃

海岸維護，保障人民安全；流域治理，土地合理利用

住宅計畫
- 健全住宅市場與多元選擇
- 安全健康永續居住環境
- 基本居住權蓄積自立能力

適居住宅、宜居城市

產業發展
- 農業經濟精緻多元發展
- 產業園區升級活化發展
- 科技產業軸帶群聚發展
- 地域特色產業與商圈優化

樂活農業都會後花園；北台產業黃金走廊核心；全球研發服務基地

觀光遊憩
- 優質觀光環境建構
- 國際觀光品牌行銷
- 生態旅遊環境深化
- 低碳旅遊環境優化

魅力新都；深度玩城

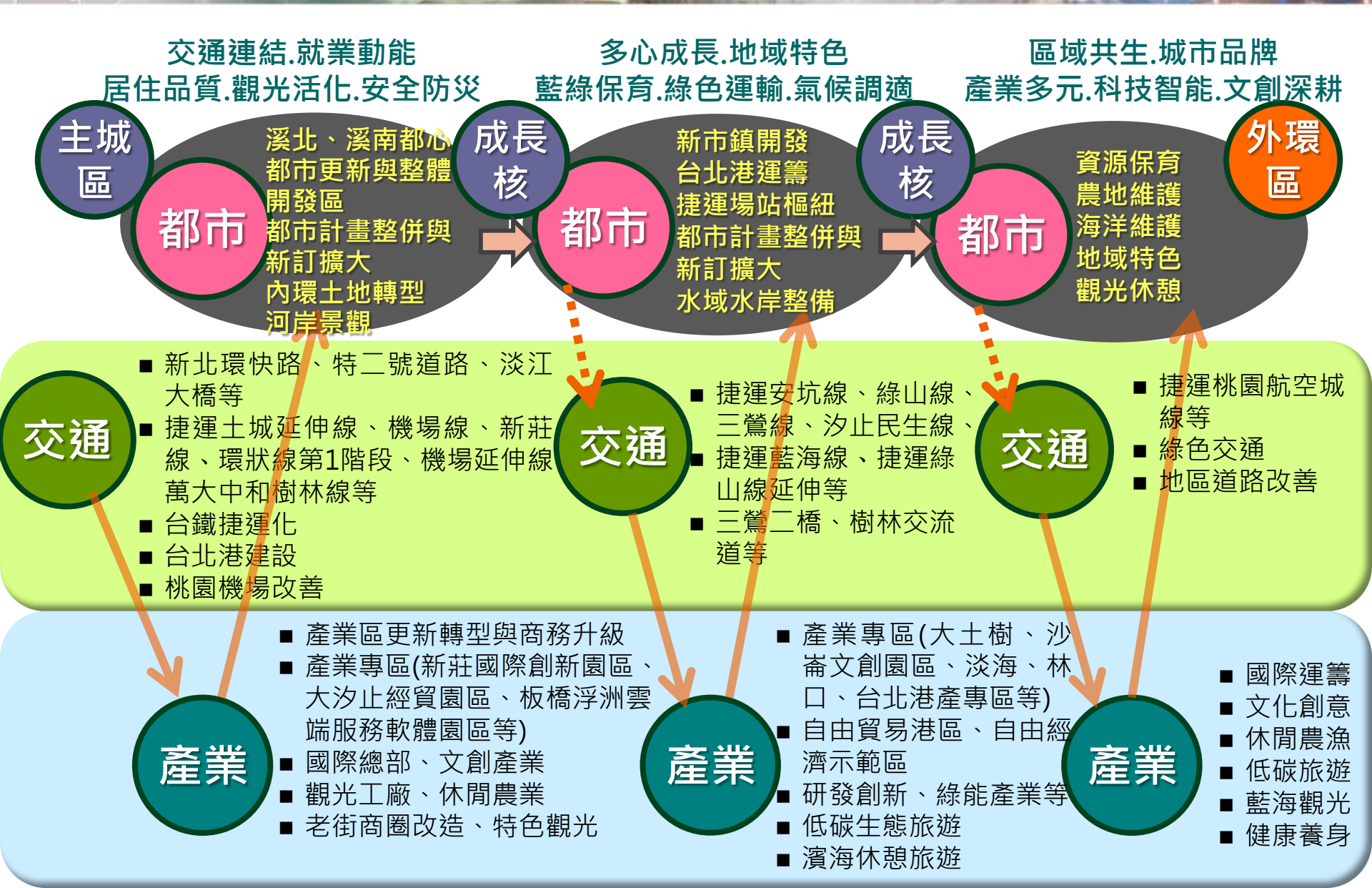
運輸系統
- 永續交通脈絡連結
- 低碳遊憩運輸營造
- 國際運輸賦能強化

打造宜行宜遊；永續宜居城市

公用及公共設施
- 區域型公共設施健全
- 公共設施機能活化利用
- 公共設施多元複合使用
- 都市安全救災防護

嚮居新北、跨域服務；均質發展、機能分工

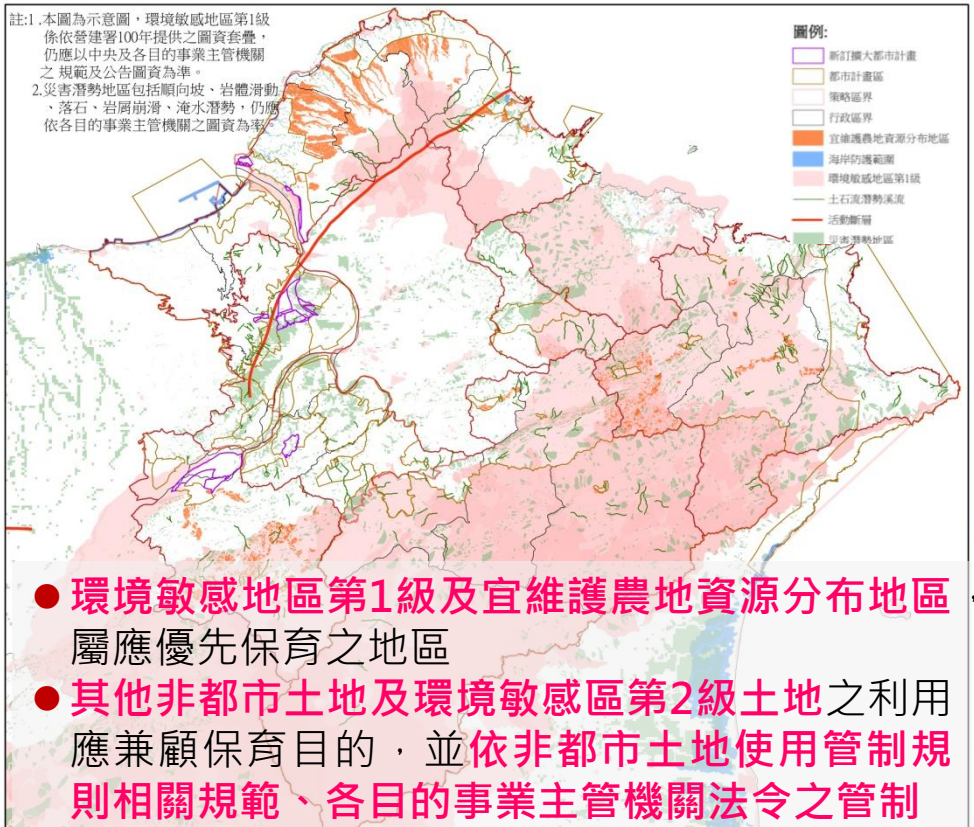
交通-產業-都市・循環成長動力



土地空間利用計畫

環境面

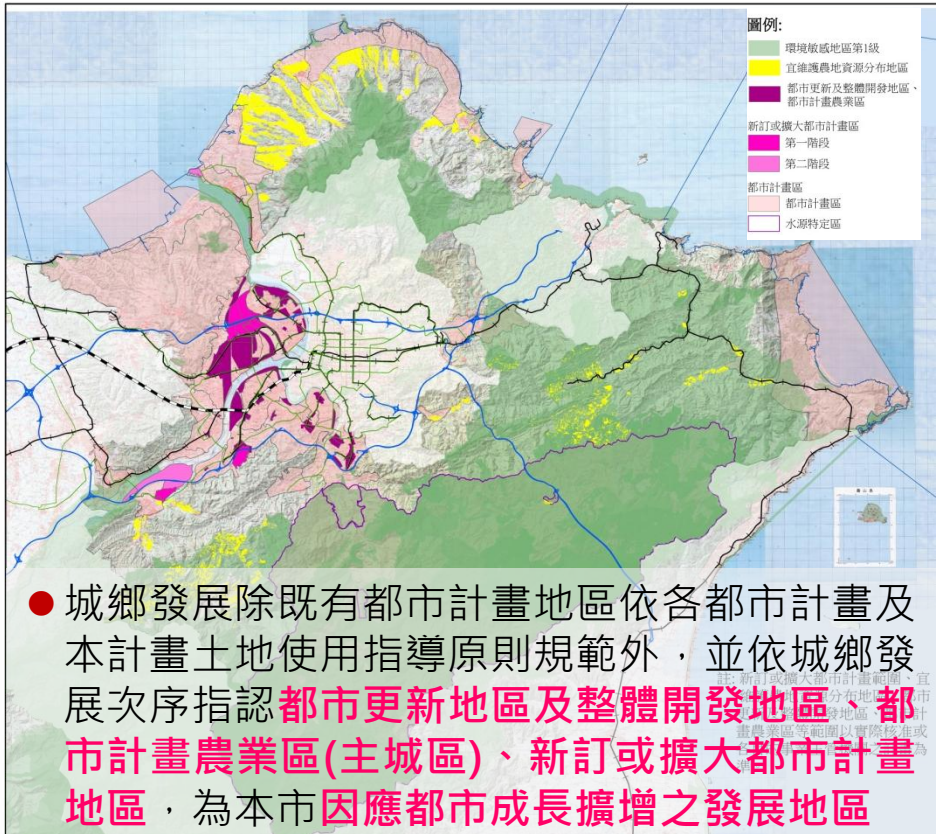
環境敏感地區 → 優良農地資源 → 災害潛勢地區 → 策略區城鄉發展次序



- **環境敏感地區第1級及宜維護農地資源分布地區**屬應優先保育之地區
- **其他非都市土地及環境敏感區第2級土地**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

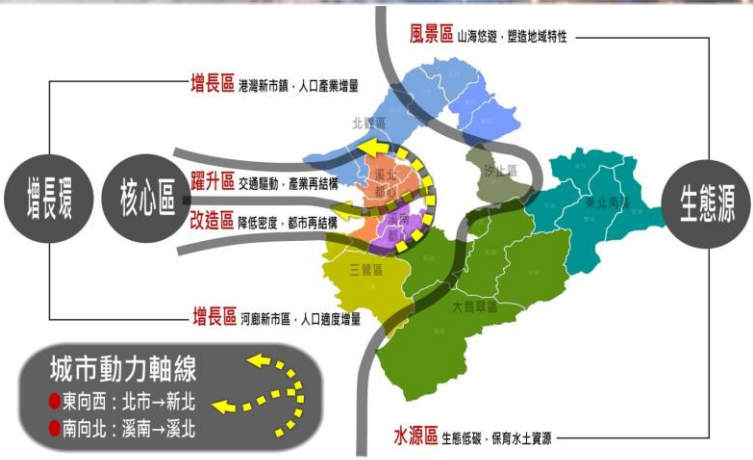
- 第1優先都市計畫地區之推動**都市更新地區及整體開發地區**
- 第2優先**都市計畫農業區**(主城區)
- 第3優先**新訂或擴大都市計畫地區**：**住商型2處、住商型(TOD發展)3處、產業型5處**

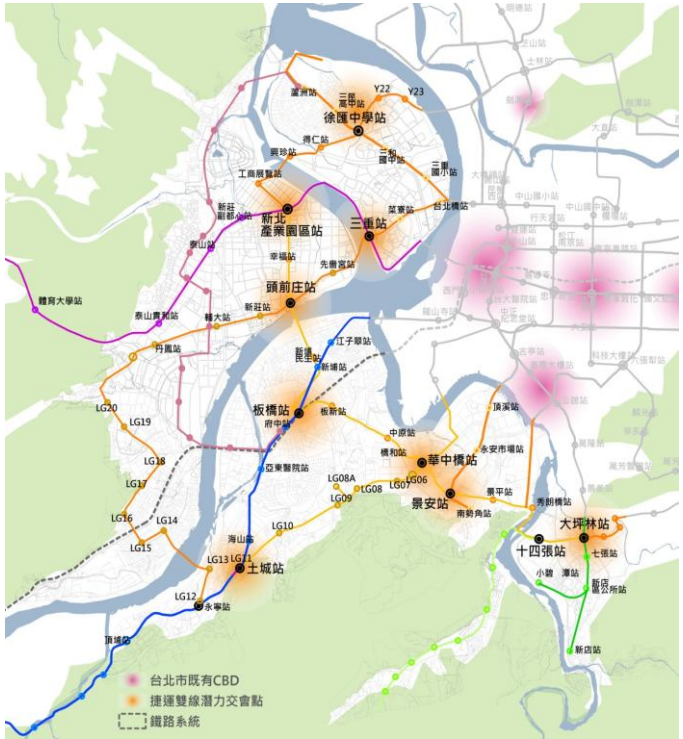


- 城鄉發展除既有都市計畫地區依各都市計畫及本計畫土地使用指導原則規範外，並依城鄉發展次序指認**都市更新地區及整體開發地區、都市計畫農業區(主城區)、新訂或擴大都市計畫地區**，為本市**因應都市成長擴增之發展地區**

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，然台北市發展已飽和，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(非屬宜維護農地存量地區)、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；以運輸車站周邊 • 車站週邊**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

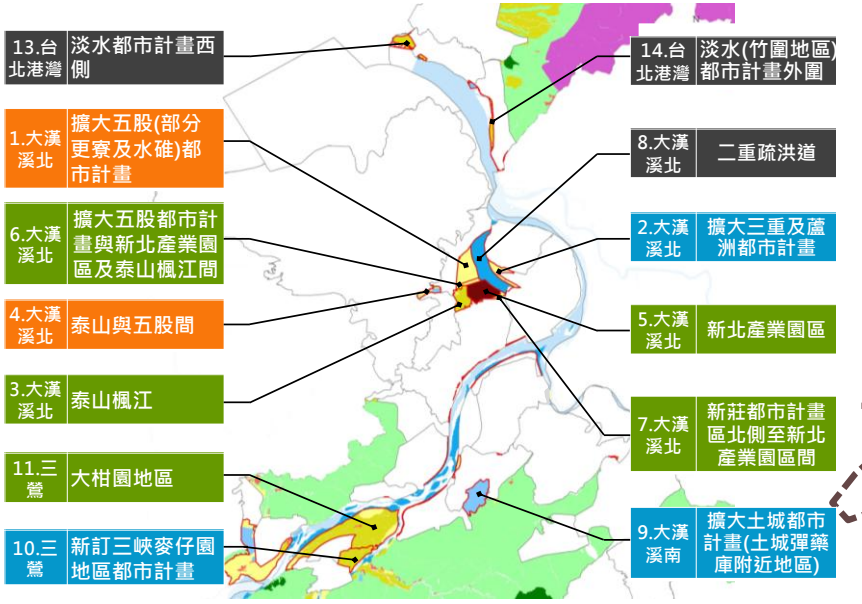
秀朗派出所共構社會住宅

新北安居樂業 打造永和青年住宅

三重、中和 青年住宅BOT

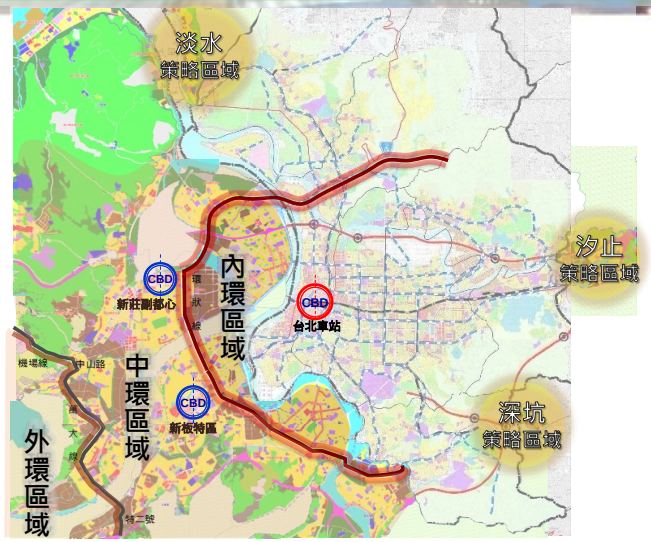
因應城鄉變遷發展策略

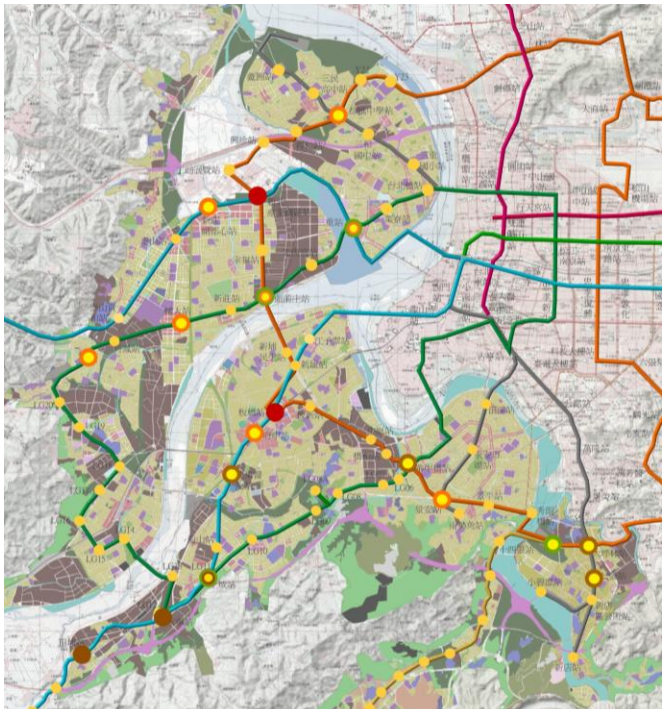
都市擴展	●都市計畫整併縫合	●藉**都市計畫整併**整合城市資源，打破原本個別地域發展之藩籬 • **整體檢討住商工等各類土地使用規模**，強化與補足商業機能 • 以全市的觀點通盤檢討**區域性公共設施用地需求**，提升公共設施水準 • 檢討都計區間**道路系統銜接界面**，串連交通系統並提昇服務水準 • 藉都市計畫整併，整合檢討**各捷運場站機能分工與相關使用管制原則**等 • 檢討原**界面緩衝土地之利用與管制**，並建立完整都市功能與生態體系
	●新訂或擴大都市計畫	●因應**內環產業結構改變及向外環移動**、**均衡城鄉發展政策**、**人口成長與都市計畫縫合需求**等，辦理**新訂或擴大都市計畫**



因應城鄉變遷發展策略

都市擴展	●內環線土地使用轉型	●因應都市發展與捷運路網結構，**核心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；外環原則保持產業使用彈性，增加產業用地 • 訂定「**新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略**」，為工業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**、**交通動線的佈局**，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**及軌道及幹線公車週邊**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**

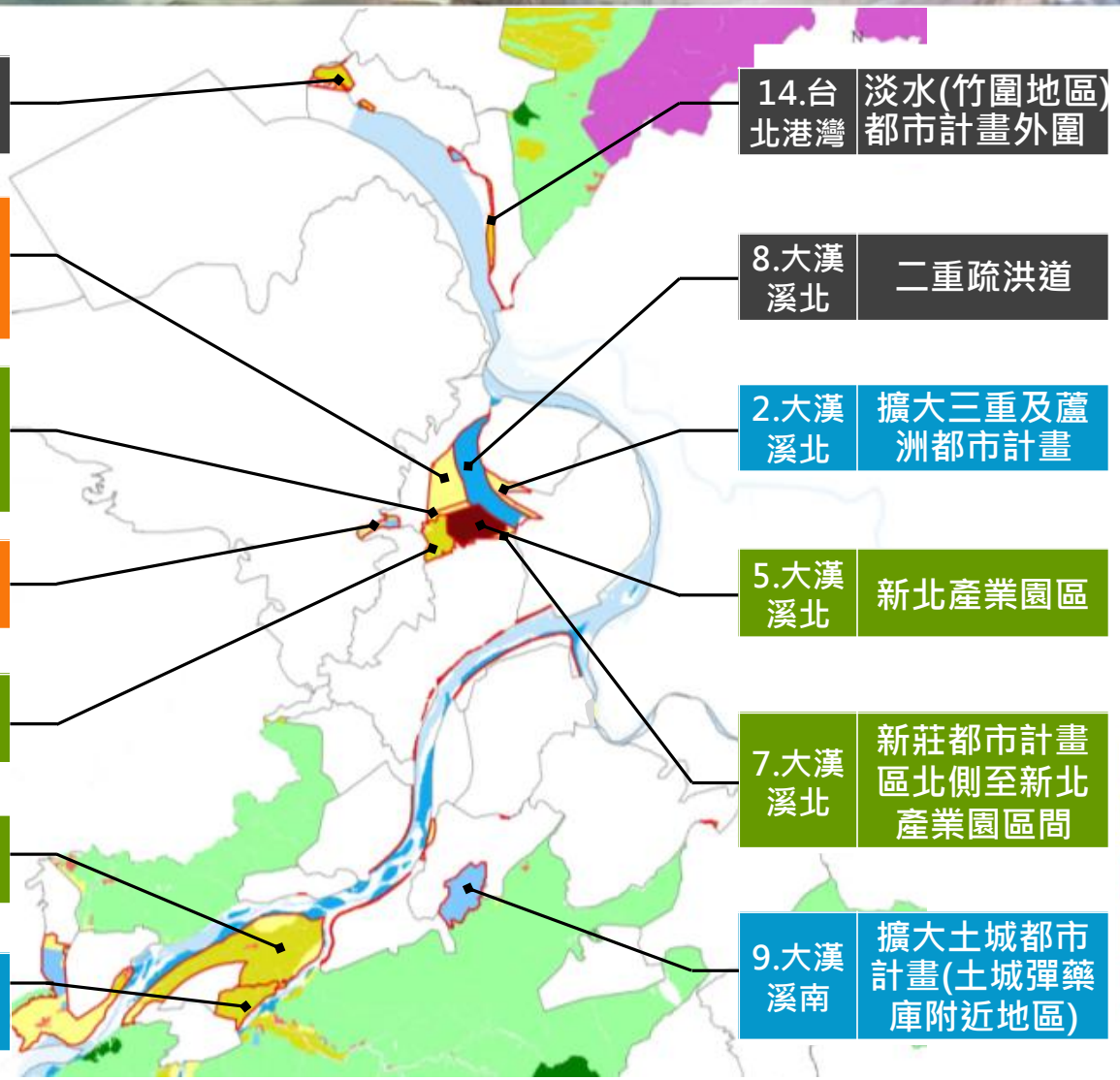




因應城鄉變遷發展策略

都會城市跨域整合	●首都圈機能分工	●以**首都圈三都心機能分工**，作為驅動大台北都會區向外擴展之幅射中心 • **台北市都心：為國家政經中樞** • **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、捷運環狀線及台北港與航空城，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、擴大五股與新北產業園區及泰山楓江間、新莊都計北側至新北產業園區間、新北產業園區、大柑園地區等**5處產業為主型新訂或擴大都市計畫**
	●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



註：1.編號1~3、5~10為第一階段辦理新訂或擴大都市計畫區(編號10並配合於捷運三鶯線綜合規劃核定後辦理) ；
編號4、11、13、14為第二階段辦理地區
2.相關計畫範圍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	9.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	8	1.擴大五股(部分更寮及水碓)	住商為主	143	37	19,000
			2.擴大三重及蘆洲都市計畫	住商為主(TOD)	58	17	10,000
			4.泰山、五股間	住商為主	32	8	5,300
			3.泰山楓江	產業為主	82	12	9,500
			6.擴大五股都市計畫與新北產業園區及泰山楓江間	產業為主	28		
			7.新莊都市計畫區北側至新北產業園區間	產業為主	13		
			5.新北產業園區	產業為主	133	-	-
			8.二重疏洪道	管制為主	237	-	-
			小計		726	74	43,800
三鶯	文創宜居區	2	10.新訂三峽麥仔園	住商為主(TOD)	128	37	15,000
			11.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	13.淡水都市計畫西側	管制為主	55	-	-
			14.淡水(竹圍地區)都市計畫外圍	管制為主	50	-	-
			小計		105	-	-
合計		13			1,736	182	88,600

註:1.編號1~3、5~10為第一階段辦理地區(編號10並配合於捷運三鶯線綜合規劃核定後辦理)，計4處住商型549ha(整體開發區354ha)，4處產業型256公頃(整體開發區137ha)及1處管制型，預估計畫人口約58,300人，新增住宅約112ha、商業28ha、產業125ha，公共設施248ha(含25ha綠地)；編號4、11、13、14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、都會城市的變遷

二、國土保育與環境維護

三、城鄉空間發展

四、住宅計畫

中央相關推動政策

住宅法

於100年公告，為各級政府擬定相關住宅政策之參考依據及法源，其主要包含**住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場、及居住權利平等**五個議題方向

整體住宅計畫及財務計畫103-106年（草案）

行政院依據住宅法及整體住宅政策，並以101-104年整體住宅政策實施方案為基礎，訂定「整體住宅計畫及財務計畫(103-106年)(草案)」。協助民眾居住在可負擔的住宅、創造公平的租屋、購屋機會、以及協助提供合適便利的居住環境，以達成**「國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」**的總目標

住宅租賃發展暨短、中、長期計畫（草案）

- 營建署依住宅法第44條草擬「住宅租賃發展暨短、中、長期計畫(草案)」，為目前直轄市、縣（市）政府研擬住宅租賃發展計畫及申請中央相關補助的參考依據。
- 為達成「建立住宅租賃安心網絡，健全租賃市場發展機制」之願景，設定**「增加租屋選擇」及「維護社會公義」**兩大主要計畫目標，設定下四大執行策略：

1. 建立弱勢家庭租賃服務機制，保障弱勢家庭租屋權利
2. 有效運用民間空餘屋，擴大租屋市場供給
3. 提供弱勢家庭租屋協助措施
4. 健全租賃機制，加強權益保障

中央相關推動政策

■社會住宅短期實施方案

- 內政部於100年核定，由政府提供目前住宅市場外的**補救措施**，解決相對經濟或社會弱勢家戶的居住問題
- 內政部會同國防部、財政部及地方政府於大台北地區，依基地之交通便捷性(臨10公尺以上計畫道路者優先考量)、形狀方整且面積在3,000平方公尺以上、土地權屬為公有地、且目前較無地上物(現住戶)無須拆遷等四項原則，選出包括臺北市之萬華青年段與松山寶清段、以及**新北市之三重大同南段、三重同安厝段及中和秀峰段共5處試辦基地**。

■ 社會住宅中長期推動方案暨第一期實施計畫

- 接續前100年之短期實施方案，內政部近期推出之中長期實施計畫
- 興辦主體為**各地方政府**，由內政部優先補助各地方政府經費**辦理國宅用地興辦社會住宅、閒置校園或公有閒置建築物改建社會住宅**及各地方政府**自辦社會住宅**。
- 預期至112年，將社會住宅的量能提升至目前**存量(約6千餘戶)之5倍**，增加至3萬4千戶，將優先照顧**弱勢者及青年族群居住需求**，加計租金補貼每年約可提供6萬5千戶，合計**可提供租屋協助約10萬戶**。

新北市住宅政策

■願景

自市民居住層次出發，於都市發展的整體架構下，以「**適居住宅‧宜居城市**」支援本市朝「**在地就學、就業、樂活及安居**」的共同城市願景邁進

- 宏觀層面健全市場體質、改善居住環境，使城市宜居
- 微觀層面輔以保障需協助對象之居住權，提供多元選擇

■目標

- **「引導健全住宅市場，提供多元選擇」**

  促進不動產資訊透明化，推廣不動產交易相關知識，**活化公有資產與鼓勵民間空餘屋運用**，以健全住宅市場，提供多元的居住選擇。

- **「打造安全、健康、有品質及能永續發展的居住環境」**

  改善居家安全及品質，建立友善、安居社區，形塑永續宜居城市。

- **「保障基本居住權，協助蓄積自立能力」**

  在住宅市場健全化、居住環境改善的同時，針對需要**階段性居住扶助的青年及弱勢家戶**，透過瞭解其居住協助需求，進一步整合政府資源以提供其完整、多面項之協助，包含以**補貼方式協助在市場租屋的家戶降低居住負擔**、並透過**多元管道有效增加適宜、可負擔之社會住宅**，提供市民適居居住選擇、**保障青年及弱勢家戶基本居住權利**，從安居開始，協助青年及弱勢家戶蓄積改善自身狀況的能力

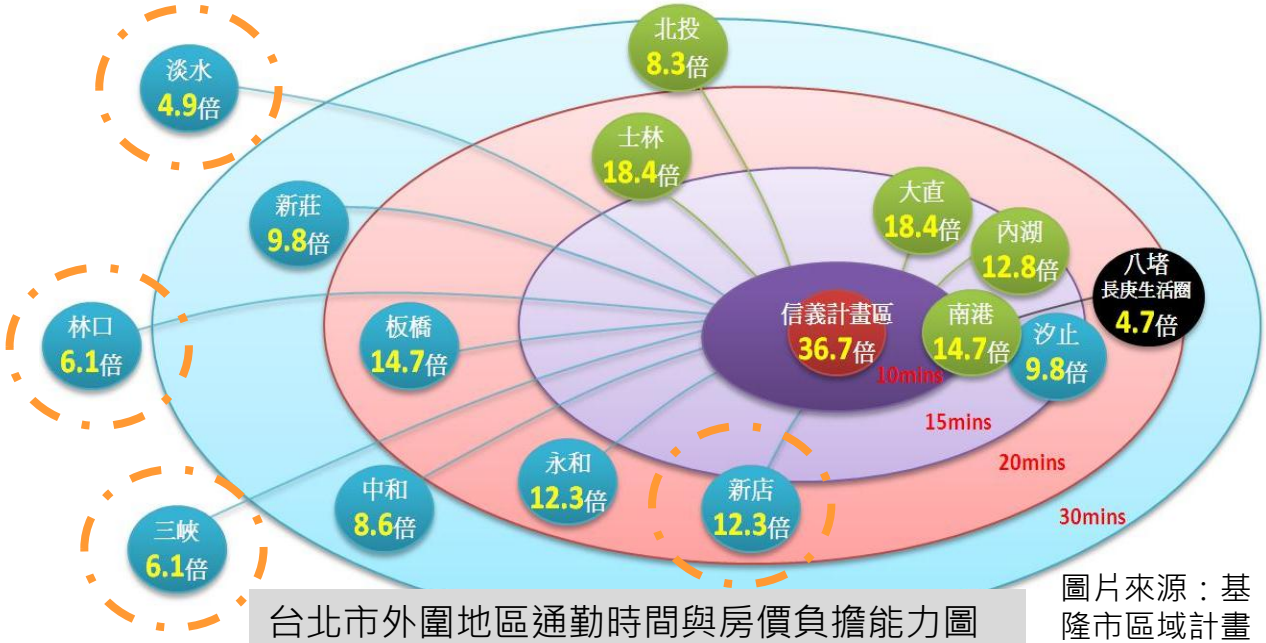
住宅分析

■住宅市場對居住選擇的影響

- 大台北都會區已經是一個緊密的生活圈，就學、就業通勤往來頻繁。住宅的區位價格反應空間結構性的問題
- 對青年族群言，**就業機會、工作地點及可負擔得起的居住支出**，仍是青年族群可量租賃或購買住宅地點的主要考量因素
- 若就業機會大多仍以台北市為大宗，無法負擔臺北市中心居住支出的族群勢必向**新北市外圍第二圈、第三圈尋找合適地點**，以通勤時間換取可負擔得居住地點
- 包含**新店安坑、三峽舊市區和鶯歌、淡水舊市區周邊、林口新市鎮以及下新莊等區**，是目前首購族考慮進場的區域

1. 提供可負擔之**租賃住宅**：於主要**交通節點周邊**配合中央推動之住宅政策；並輔以**空餘屋利用、多元都市更新**策略等

2. 結合**大眾運輸廊帶**，強化本市空間發展的產業競爭優勢，提供足夠的**就業機會**留下青年族群，增加收入且**降低通勤需求**



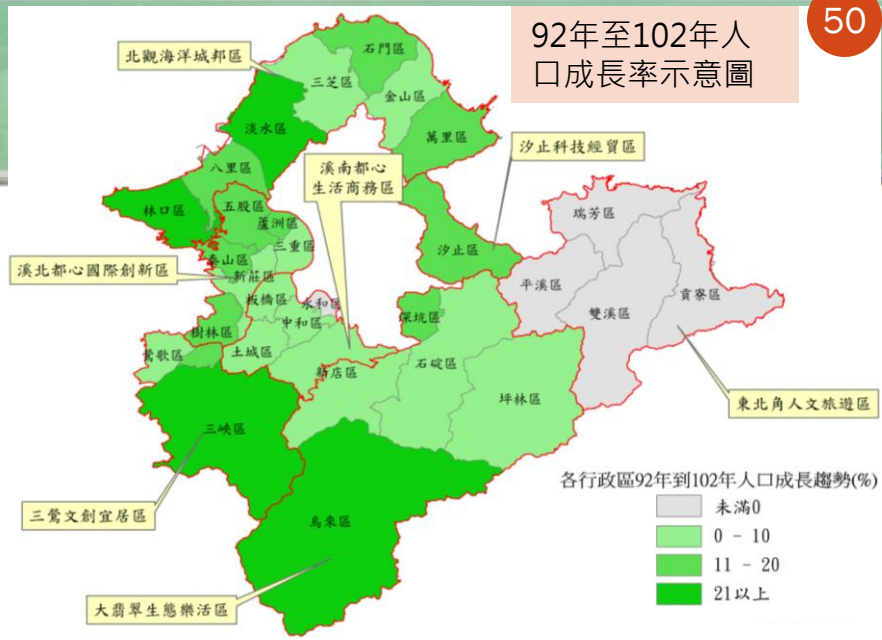
台北市外圍地區通勤時間與房價負擔能力圖

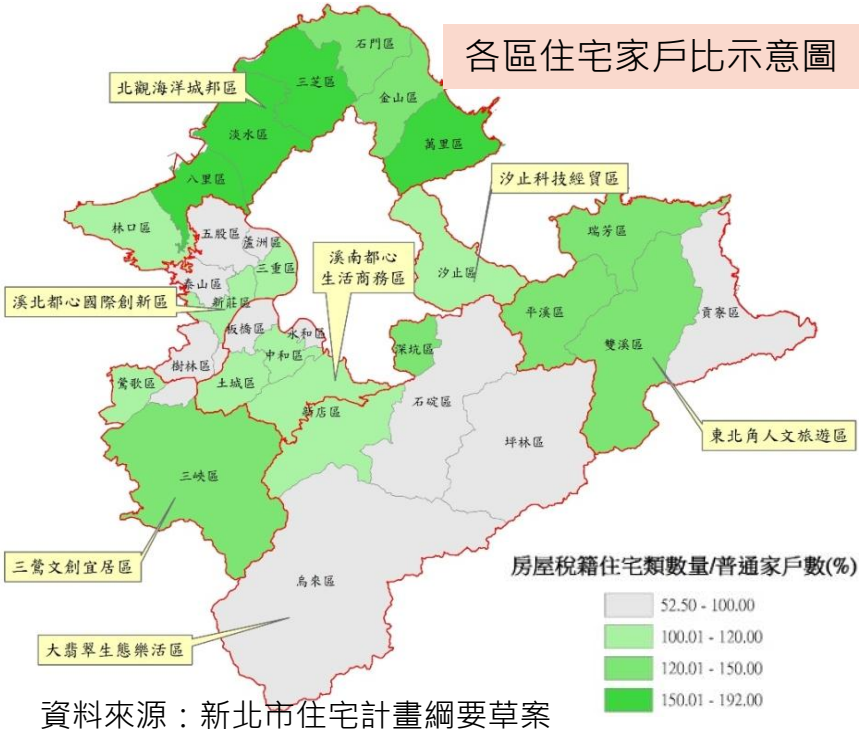
圖片來源：基隆市區域計畫

住宅分析

■ 住宅市場供需情形

- 本市人口數及戶數自民國99年起成長趨緩，其中**東北策略區之瑞芳、平溪、雙溪、貢寮等與永和區**過去10年間人口呈現衰退
- **老年人口比率**及**老化指數**明顯且持續上升，而3人以下之**小家戶**則蔚為主流
- 本市住宅家戶比約111% ，**都心策略區內較早開發之行政區**及**水源區**內之行政區普遍顯示**住宅數量低於設籍戶數**。**新莊副都心、新市鎮、市地重劃區、及捷運擴線等新興地區**，在新建案積極推動下，目前**住宅供給數量尚大於家戶數** 。**東北角及北觀策略區**內大部分之行政區，則顯示住宅數量亦多高於家戶數，且近幾年**新建案數量亦稀少**，此狀態亦與上述地區**工作機會較少，人口負成長**、有外移現象有關





資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

住宅分析

市場交易

- 本市房價所得比及貸款負擔逐年成長，102年第4季房價所得比達12.67，貸款負擔率達53.3%，遠高於國際認定可負擔之30%，僅次於臺北市。此外，**購置住宅之單價及總價皆逐年提升**，使得**購屋負擔也逐漸增加**
- 市境內有**12.7%的家戶為租屋戶**，**買不起房屋**為主要租屋動機，且逐年增加。租金排序前1/3高的行政區集中於**都心策略區**，與**新店、汐止及深坑**等鄰近產業園區之新興區。

居住品質現況

- **都心策略區**內住宅**密度高**，大多**屋齡超過30年**且過半為**五樓以下**之建物，整體居住環境品質較差，建物**難支援高齡社會居住**需求，且為地震或其連帶災害發生時之**高風險區**
- **東北角策略區及大翡翠策略區**等較外圍地區則有**屋齡及人口年齡均老**的現象。住宅**密度低**、區內**屋齡超過耐用年限**之建物比例高，**難支援高齡人口**居住需求。且**缺乏市場動力更新**，居民居住品質需仰賴**政府積極協助或自力改善**

資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

住宅分析

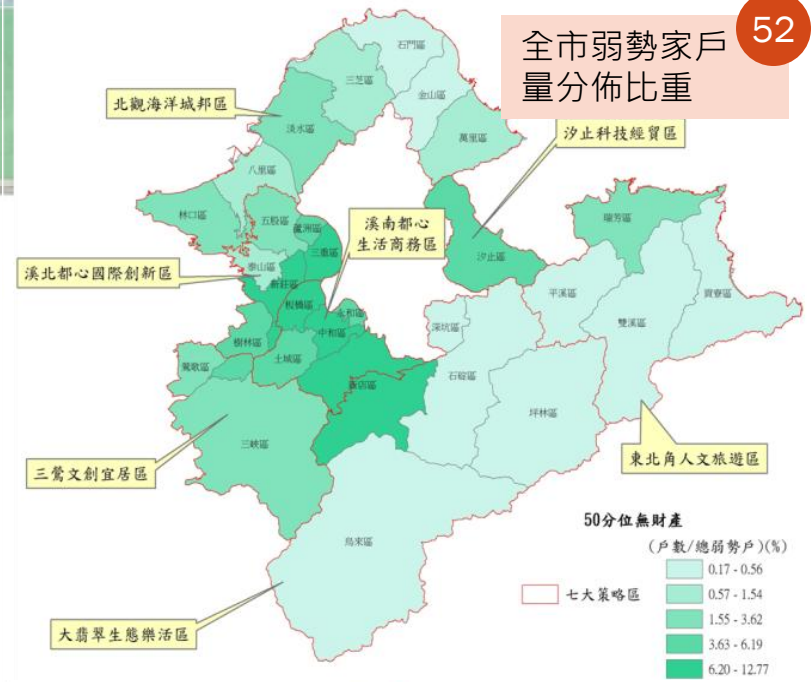
■ 居住協助措施潛在協助對象分布情形

- 本市395萬市民約**1/3以上為20-40歲青年**；年輕人是城市的未來希望，但在離巢自立、**經濟未成熟的起步階段**。就業打拼、成家、生子，都必須要有一個安心有保障的居住環境，讓青年居住無慮，得以幸福成家、孕育下一代，過半數的青年人依序集中於**板橋、新莊、中和、三重、新店5區**。
- 市境內居住**弱勢家戶共有9萬5,114戶** ，扶助弱勢居住安定，保障基本居住權、協助蓄積自立能力，亦為住宅計畫推動的重要環節，弱勢家戶主要分布之行政區依序為**三重、中和、板橋、新店及新莊五區**。
- 青年及弱勢家庭等潛在協助對象之數量分布，與本市人口大致分布走向相同，以**主城區為主要活動**地

主城區居住問題優先解決

資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

全市弱勢家戶量分佈比重



全市各行政區弱勢家戶比

發展課題

資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

■ 住宅供需面向

- 住宅供需不均，且在空屋率偏高情況下，**都市化程度房較高地區房價負擔卻仍居高不下**。在相關**稅制及法令**尚未完整下，難以引導民間**空餘屋釋放於租屋或購屋市場**
- 工業住宅與都市計畫工業區變更申請的增加，顯示居住需求與高房價之落差

■ 住宅交易

- 住宅交易涉及相關知識廣，**知識的不足或資訊的不對稱**，影響民眾交易之權益，且可能造成居住安全的疑慮及助長違法住宅
- 在租屋市場長期地下化，且缺乏相關專法約束下，房客權益缺乏保障，房東亦可能因預期管理及爭議等問題，**降低其出租意願**

■ 居住品質

- 整體居住品質及居住安全待改善。**主城區老舊住宅較集中**，且面臨多種災害類型，需將**災害及氣候變遷影響納入居住品質改善標準**(防災型都更等)，並釐清各區改善之急迫性
- **外環區老人及臨界耐用年限老宅**比例皆高，因市場需求相對不盛，缺乏市場更新動力及家戶自行更新的能力

■ 居住協助措施

- 目前實際推動居住協助措施之資源來源有限，大量**弱勢及青年家戶**皆期待政府予以協助，於健全市場機制、**尊重家戶自由選擇居住地點**的前提下，需有更豐富**多元的居住協助措施及資源運用策略**，以保障需協助者之居住權

發展策略

資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

■ 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**(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)	•政府鼓勵及協助居民**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		

■ 住宅交易

- 促進不動產資訊透明化，並藉由推廣不動產交易相關知識(包含租屋及購屋)，減少民眾在不動產交易上因知識不足造成的權益受損或爭議等情事

發展策略

資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

■ 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
- 評估各地區災害類型及因應災害之應變能力，**優先協助潛在災害損害嚴重的地區進行更新**
- 藉由**多元更新手法**，整合現行相關局處之**環境改造方案及基礎建設改善方案**，採取**節能低碳策略**(如**低衝擊開發、綠建築、或智慧建築**等)，以改善高密度區居住品質，並貢獻創造永續城市發展

■ 居住需求協助措施

- 透過各式**補貼及居住資源整合**協助滿足民眾居住需求，並持續興辦**有品質、可負擔之社會住宅**

(1)整合政府可利用資源，**建立跨局處整合平臺**，以最大化可用資源運用於居住需求協助措施之效率

(2)擴大提供不同族群之**租金補貼**，協助降低居住負擔

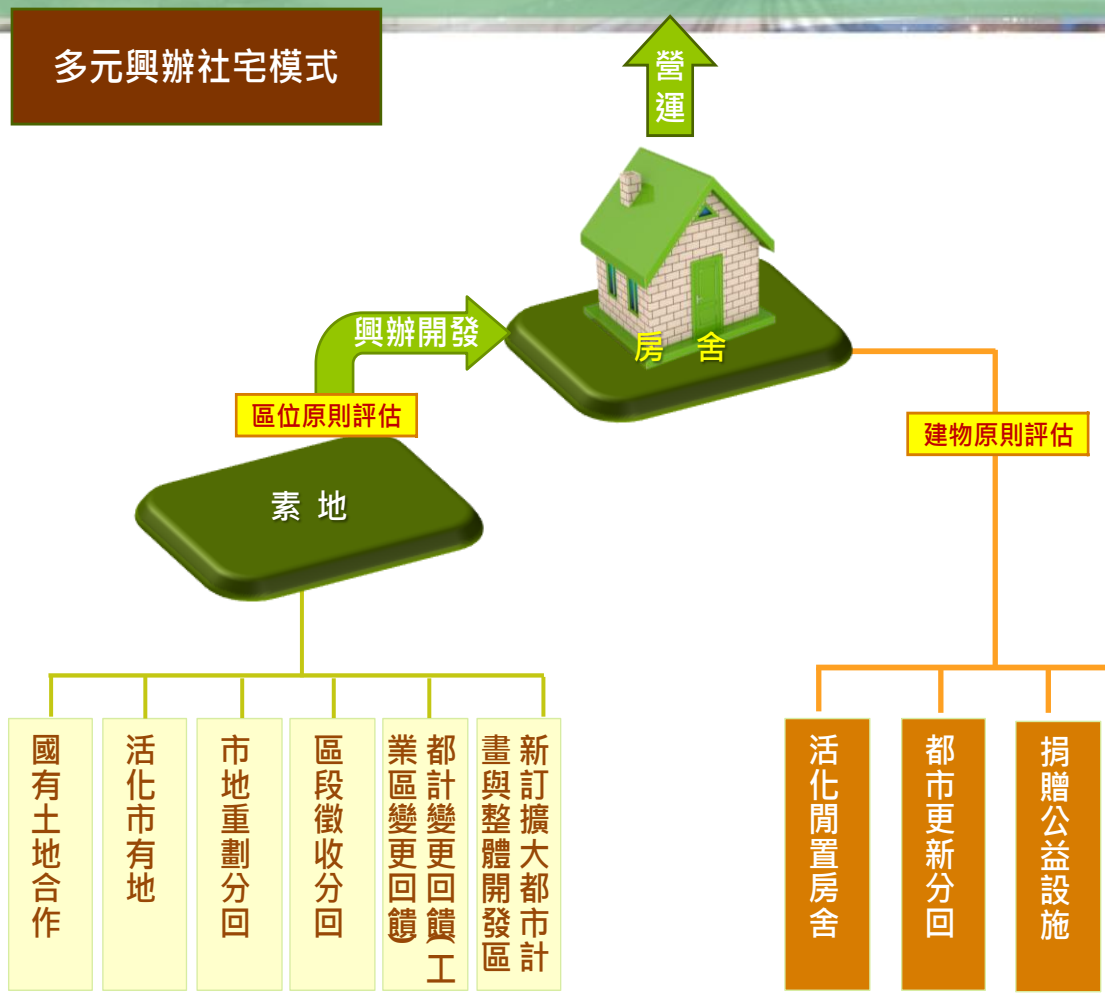
(3)持續推動**多元興辦質量並進之社會住宅**，從多元資源取得、興建至結合社政資源之多面性營運管理，以全生命週期的規劃及評估，創造符合居民需求，並落實改善生活之社會住宅，預計於**105年可提供7,000戶以上社會住宅**

發展策略

■居住需求協助措施

●社會住宅政策推動方向

採住宅補貼及社會住宅併行方式辦理，並以**多元模式興辦社會住宅**，包括**既有房舍整建、公有建築重建增加容積、獎勵民間興辦、公有土地合作開發**等；另辦理**捷運青年租金補貼計畫**，以去化空餘屋



●捷運站周邊社會住宅示範計畫

- **配合中央推動社會住宅政策**：協助部分社會弱勢者，如獨居老人、肢體障礙、罹患特殊疾病等遭社會歧視排擠者，無法透過租金補貼在市場上租到合適住宅，提供出租社會住宅，解決其居住問題

- **空餘屋轉為捷運青年住宅**：針對**捷運站或火車站通過之行政區**，專案評估轉化空餘屋提供**20至40歲青年租屋**，並補助租金補貼，以去化空餘屋
- 訂定**社會住宅之維護管理制度**，使興辦社會住宅居民入住後之居住管理及維護作業能立即接軌

發展策略

資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

■ 居住需求協助措施

●多元興辦社會住宅目前進度

- **新北市社會住宅自治條例(草案)**：於100年完成草案，並配合住宅政策，納入**都市計畫法新北市施行細則**，訂定**捐贈600平方公尺以上社會住宅容積獎勵原則**，全面推動社會住宅

執行方案		方案內容	完工年期	戶數
現存: 既有房舍整建(永和警眷社會住宅)、專案原民住宅(三峽隆恩埔、汐止花東新村、新店中正國宅)、五股銀髮住宅			已完工	404戶
擴大供給	公有建築整修改建	永和秀朗派出所共構社會住宅	105年	約36戶
		板橋府中段社會住宅	106年	約70戶
		新莊立德段社會住宅	106年	約40戶
	原民安置計畫，協助部落自力造屋	三鶯、溪洲部落安置	三鶯103年及溪洲104年完成基礎建設	76戶
	整體開發地區釋出社會住宅	新店中央新村北側社會住宅	108年	約1,000戶
	促進民間投資社會住宅	中和、三重三處青年社會住宅BOT	105年	約1,142戶
	容積獎勵取得社會住宅	大豐造紙廠社會住宅	106年	約60戶
國有土地合作開發為社會住宅計畫		浮洲合宜住宅出租單元	104年	446戶
		林口世大運選手村	107年	約1,800戶
		三峽國光段社會住宅	108年	約2,000戶

永和已完工青年住宅及板橋府中與中和秀朗社會住宅模擬

新莊區大豐造紙廠舊址新北首例民間捐贈高機能社會宅

板橋浮洲合宜住宅

發展策略

資料來源：新北市住宅計畫綱要草案

■總結

為成就本市「在地就學、就業、樂活及安居」的共同願景，於整體都市發展架構下，透過輔導市場機制健全化、改善市民居住品質、保障市民居住權，扶助市民於城市中找到適居住宅、實現宜居的城市環境，以**階段性方案**之推動，使民眾在不同階段的居住負擔能力皆能獲得安居保障，蓄積民眾改善生活品質之能力，協助其往下階段邁進，從安居開始於本市在地樂活、樂業、成家

階段性居住協助措施

	無能力租屋	租屋市場弱勢（經濟性因素為主）	租屋市場弱勢（社會性或身體因素為主）	能負擔一般租屋市場行情	有意願、能力進入購屋市場
最優先					
各階段主要相關協助措施	☐ 社會住宅為社會救助中一環—最優先服務之弱勢家戶（可負擔租金、彈性的租期）	☐ 社會住宅優先服務之弱勢家戶(可負擔租金) ☐ 租金補貼 ☐ 政府代租代管民間租屋，優先協助 ☐ 政府資產(民間代租代管或與NGO合作）優先服務 ☐ 修繕補貼	☐ 無障礙修繕諮詢及補貼 ☐ 政府代租代管民間租屋，優先協助 ☐ 政府資產(民間代租代管或與NGO合作）優先服務 ☐ 社會住宅 ☐ 租金補貼	☐ 租屋知識推廣 ☐ 提供爭議協調服務 ☐ 租金補貼	☐ 不動產交易知識推廣 ☐ 首次購屋補貼

☐ 配合中央政府健全不動產稅制改革
☐ 配合中央政府健全租屋市場之相關法令研擬或稅制改革
☐ 協助不動產資訊透明化

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 往 遊

Aspire

城鄉 均 榮
生態 衡

Balance

城市 跨 域
產業 界

Cross