

新北市政府健康城市及永續發展委員會
103年第1次委員會

新北市發展願景與策略

New Taipei City

103.2.13



簡報內容 CONTENT

前　　言

壹、新北市發展願景與策略

-城鄉發展定位

-城鄉發展願景與策略

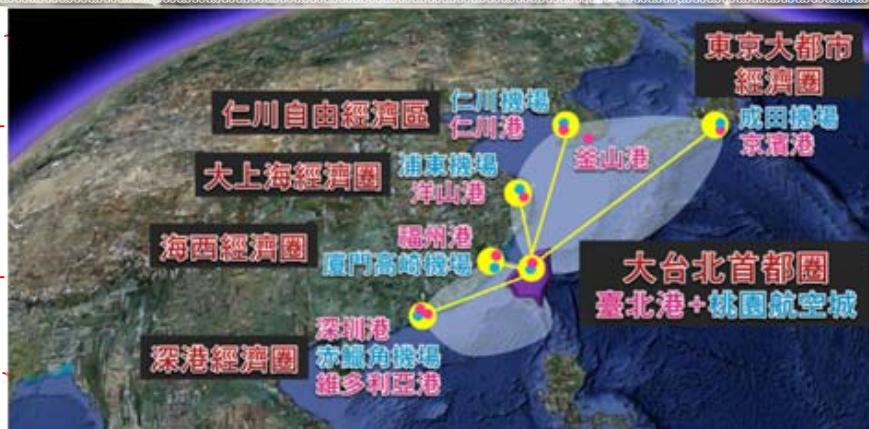
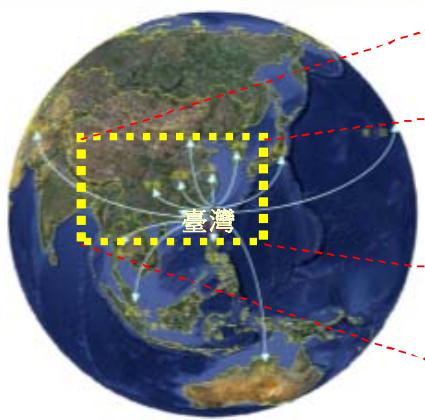
貳、新北市城鄉政策實踐行動

2



城鄉發展定位 - 台灣・世界網絡的關鍵節點

3



• 北北基 : 2,460km², 701萬人 香港 : 1,100km², 710萬人 新加坡 : 707km², 500萬人

- 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)
- **北北基國際都會格局**, 與香港、新加坡同級
- 「臺北港+桃園航空城」雙引擎、雙黃金航圈→新北市為臺北首都圈第一站
- 「雙黃金航圈」, 扭轉發展軸線
- 社會開放多元，文化優勢，重要華人文創據點

4

台北都會跨域思考

打破行政與地理界線

- 從淡水河流域及山嶺環境
- 從北台區域治理合作



都會空間之展望：跨域生態構面之串聯

永續生態

• 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



都會空間之展望：產業廊帶功能之深化

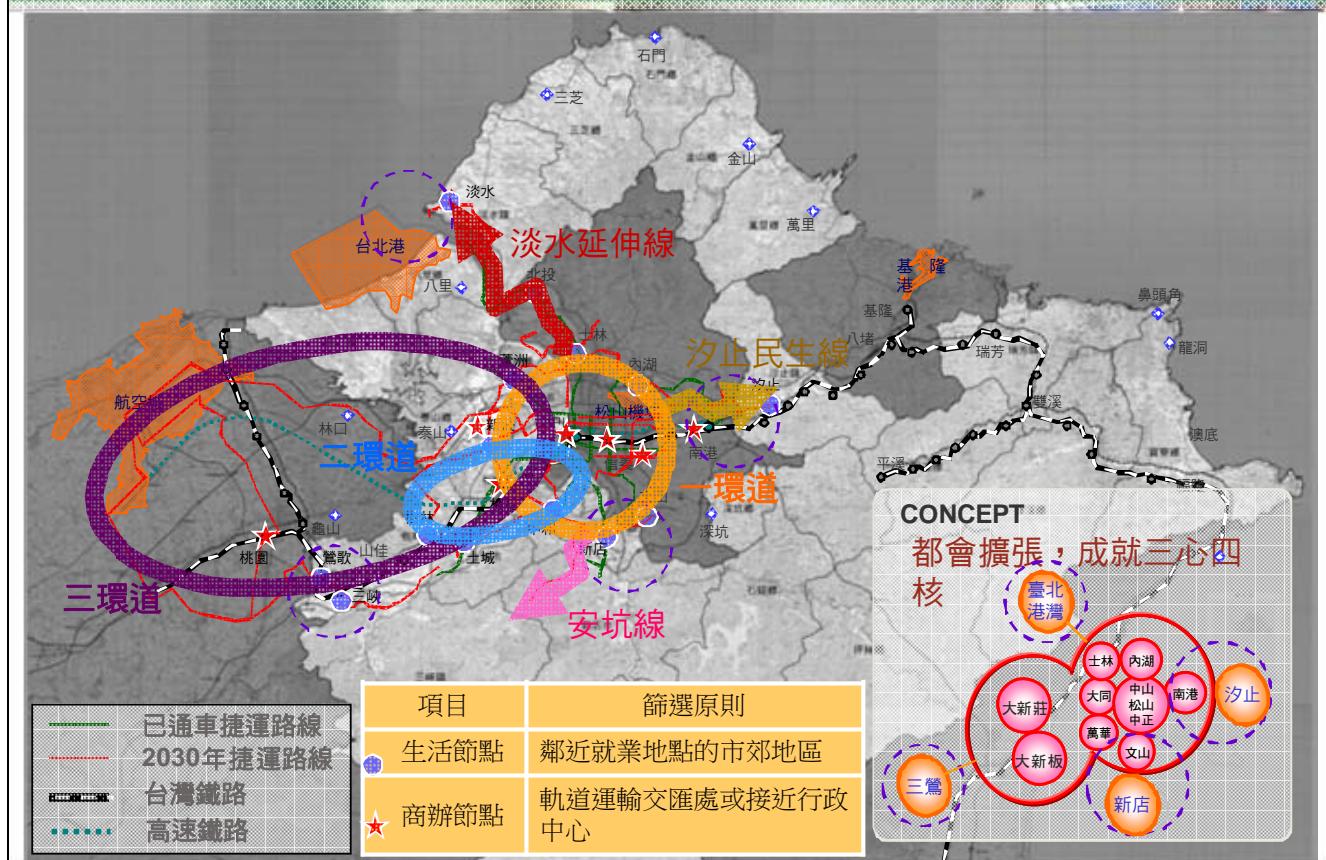
善用代表性企業營運總部設置之產業空間格局

產業黃金走廊重點發展地區

- 產業專區 ○ 工業區更新
- 公有土地開發 ○ 自由貿易港區（規劃）



都會空間之展望：TOD導向的城市建構

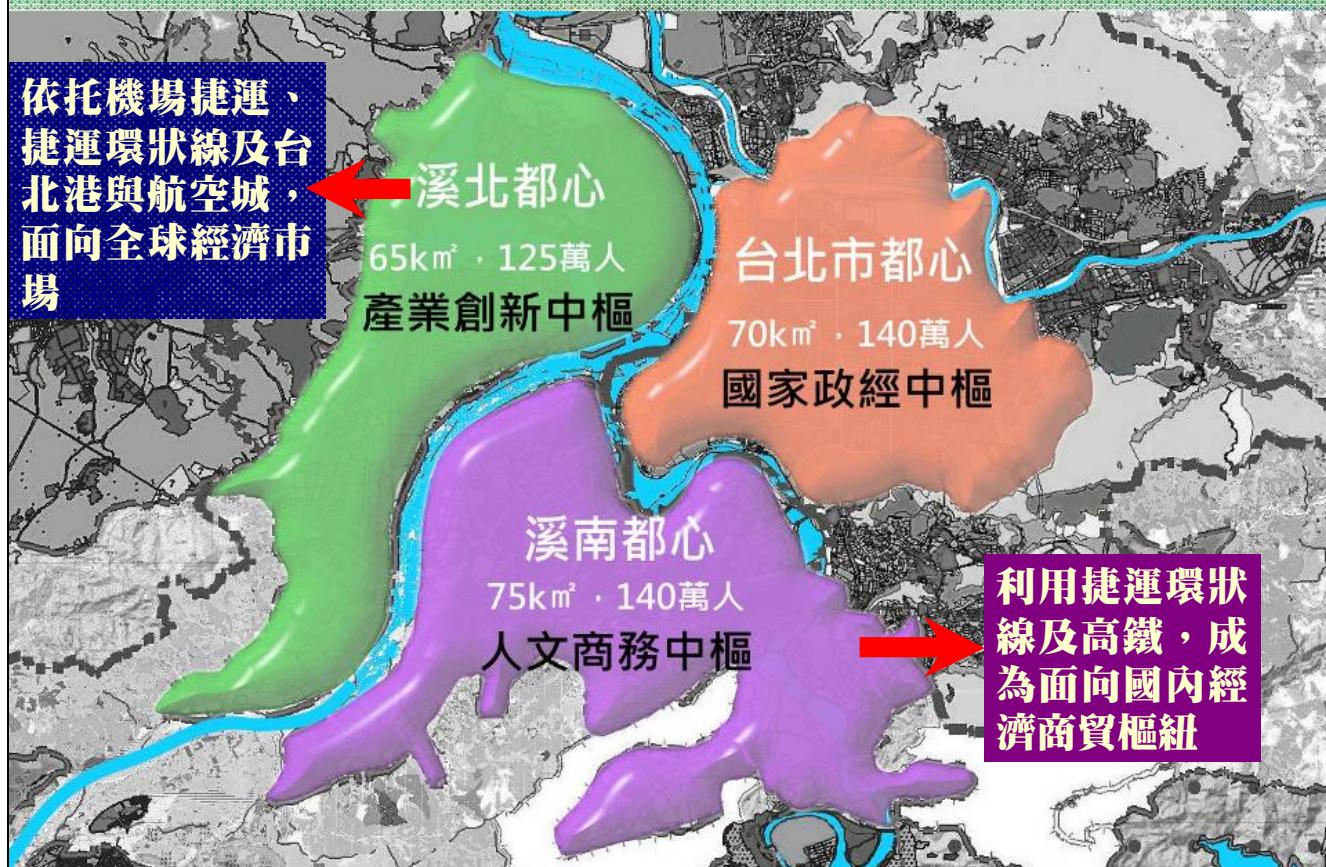


都會空間之展望：多成長極區域之形成

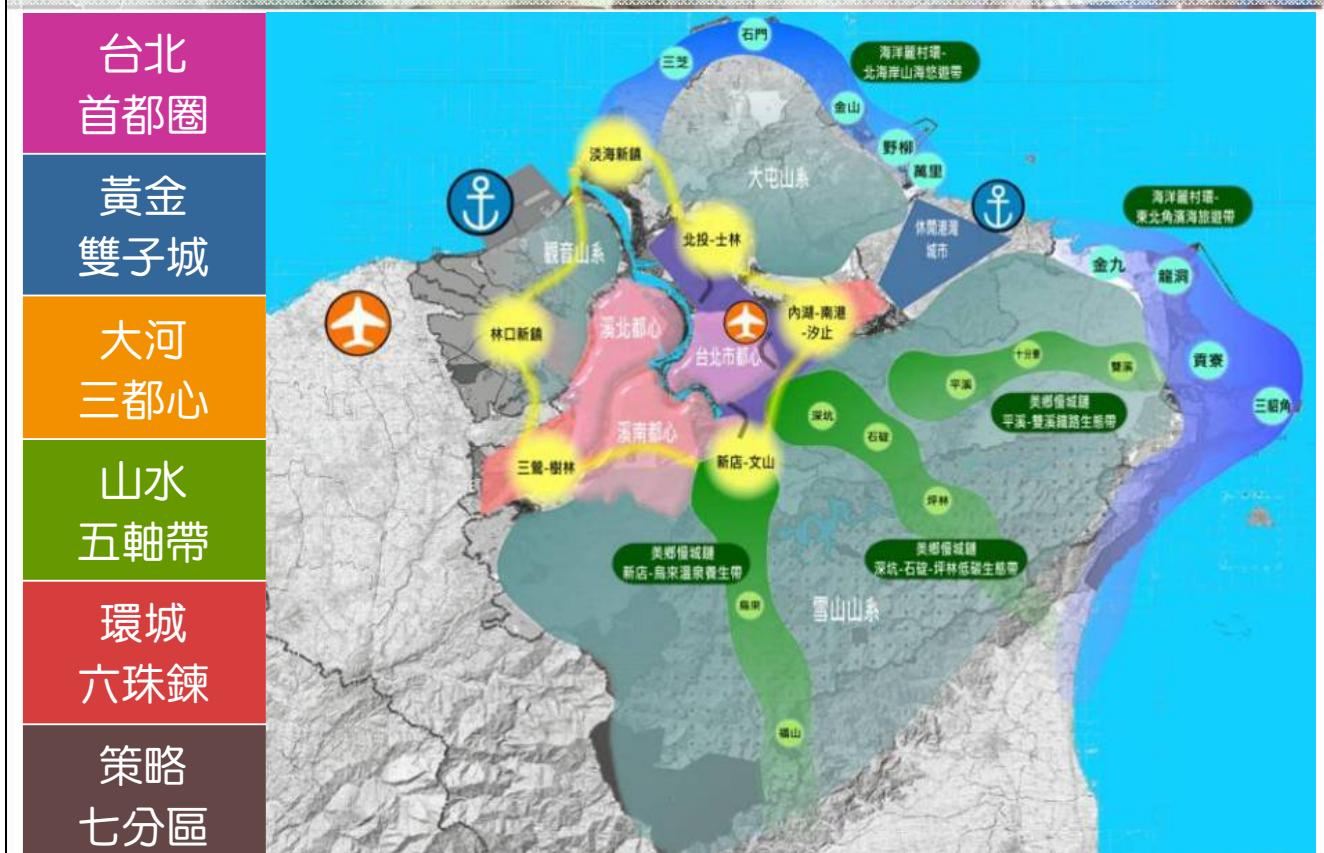
三環三線、淡水曼哈頓計畫將帶來人口疏散與老區振興的契機



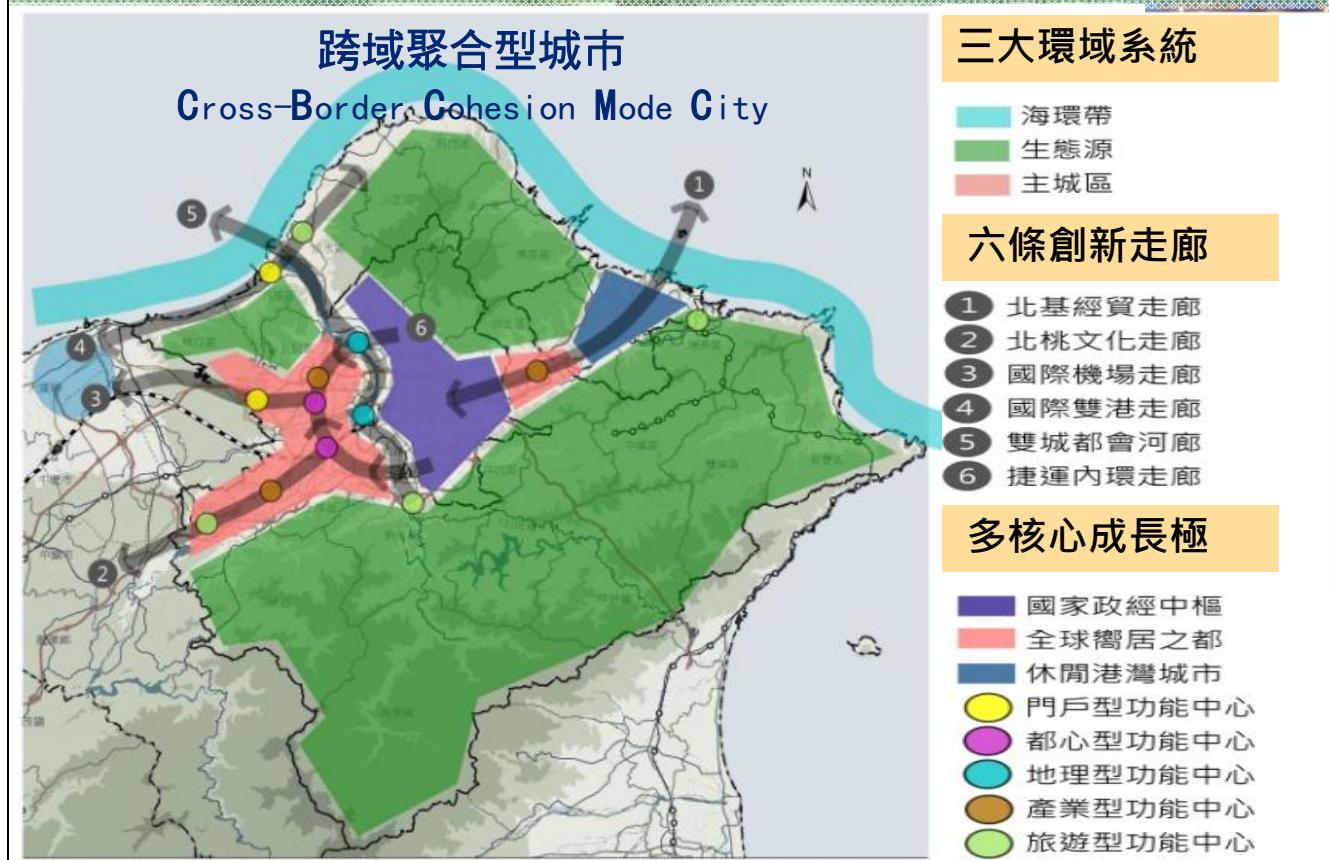
總體視角：台北首都圈/從單核到三核的大河之都



北北基首都圈空間格局

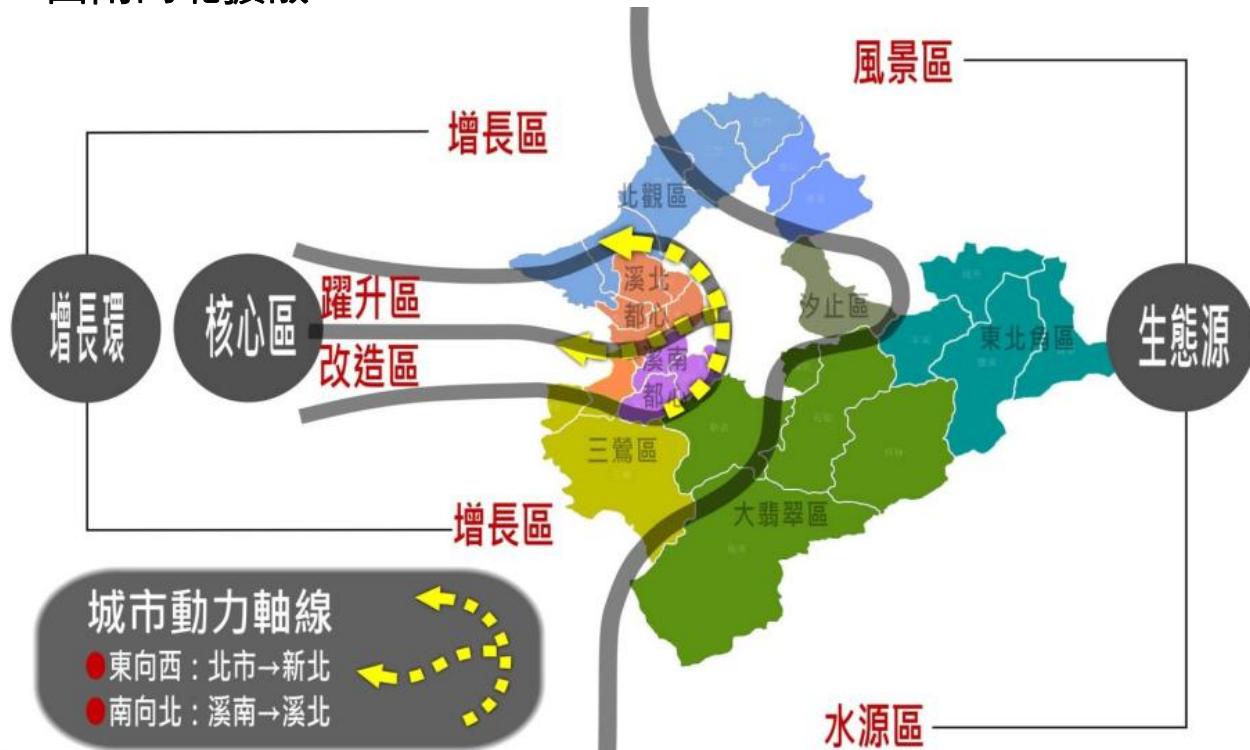


新北市城鄉空間結構



空間發展策略

沿捷運三環三線與產業軸線，新北市城鄉成長動力由東向西移動、由南向北擴散



主要策略1：Station City都市與交通整合發展

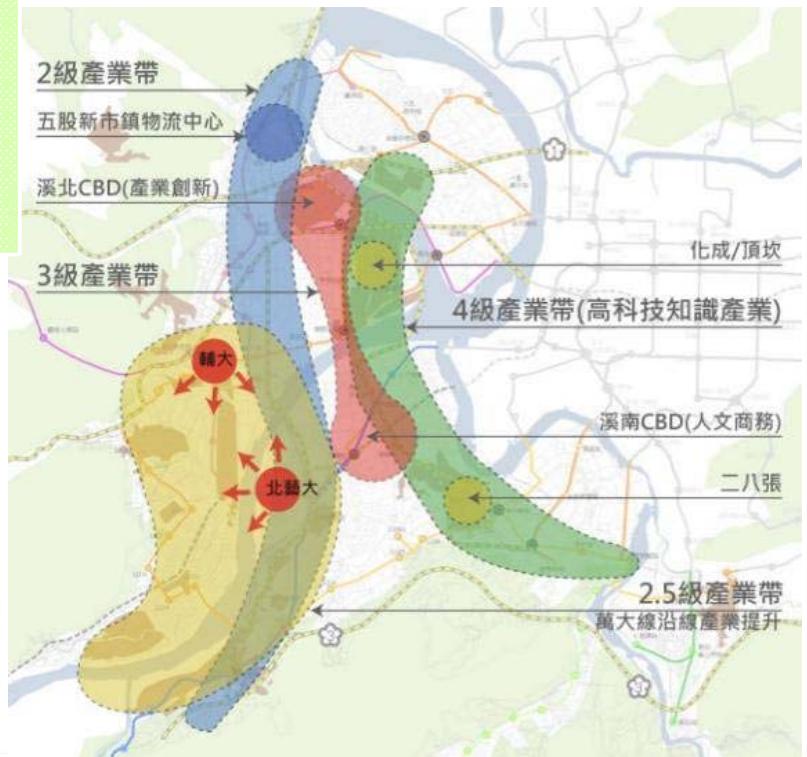
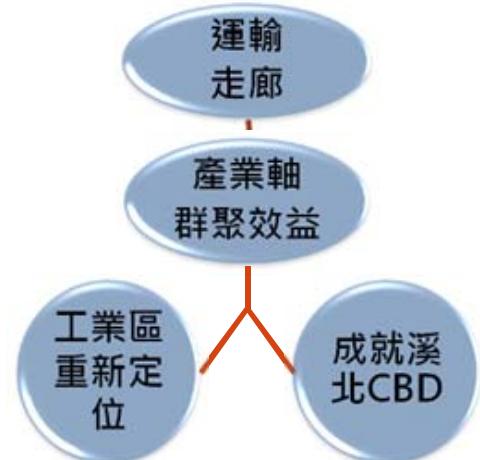
車站成為都市發展的核心-大眾運輸導向發展



主要策略2：運輸走廊週邊產業轉型發展

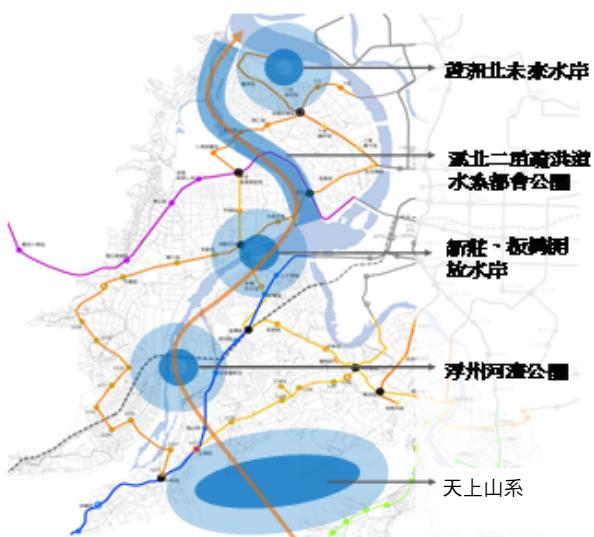
以運輸走廊帶動產業軸群聚效益

- 工業區土地使用調整與轉型
- 引導適當產業進駐工業區
- 產業群(CLUSTERING)用地規劃
- 多元與彈性土地供應機制
- 藉土地變更集中回饋大型公設

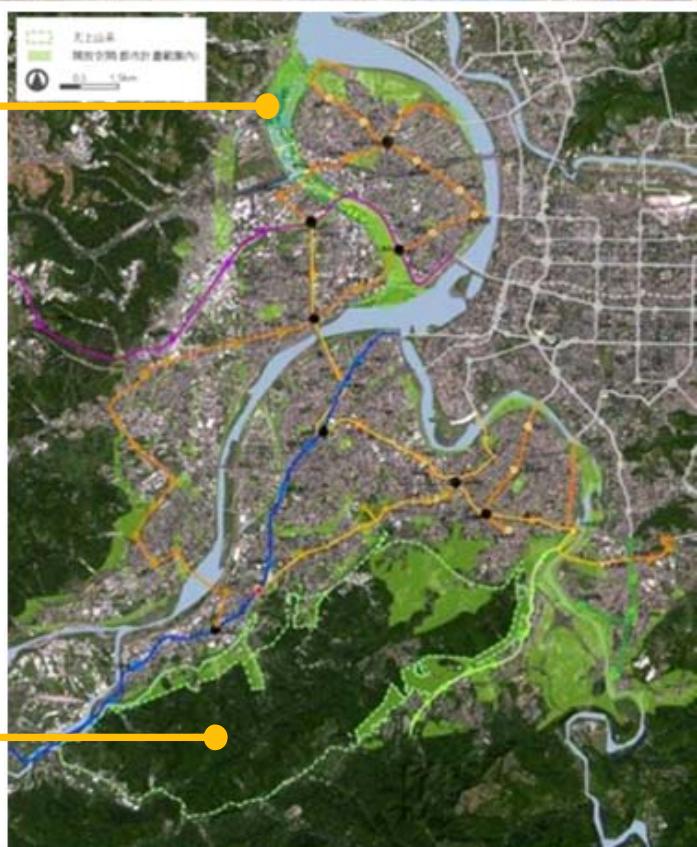


主要策略3：雙都心・水系+山系 都會綠廊

溪北 - 大台北都會綠帶



溪南 - 天上山系區都會之丘



主要策略4：美鄉麗村特色地區慢城之路

慢城的五個支撐點



.

cittaslow



瑞芳、平溪、雙溪、貢寮，具發展國際慢城潛力與特點

- 善用環境獨特性
- 適度管制車行交通
- 策劃在地文化活動
- 融合新科技元素運用

主要策略5：推動區域型公共建設



大台北劇院

複合功能圖書館
主題式博物館
多功能社區中心
複合功能影劇院



一流教育機構
獨立研究機構

醫療衛生

休閒
娛樂



大型綜合醫院
專業化診所
外向型醫療機構
老年人醫療站



大台北都會公園

大型都市開放空間和綠地
具都市特色的遊樂設施
專業化的體育設施



市立美術館

主要策略6：綠廊營造、綠地串接、綠色校園、綠色社區建構的新北綠家園

19

規劃面積區域土地使用轉型

■ 灰色基盤土地使用檢討與補救

1. 檢討現有灰色基盤之土地使用
2. 重大建設工程介入時納入綠色基盤規劃考量
3. 灰色基盤周邊設置緩衝綠帶
4. 增加灰色基盤綠覆率/品質提升

■ 綠色基盤周邊既有土地使用轉型

1. 未開闢之公共設施保留地綠化
2. 開放空間透水比率之確保與執行
3. 綠覆率提升與建立
4. 街角空間與社區綠化推動

■ 推動都市地區之建築物綠化

1. 推動綠屋頂及建築垂直綠化
2. 鼓勵綠地計畫與基地保水之配合
3. 都市生物活動棲地之維護與管理
4. 提升都市地區綠覆率與綠視率



20

新北市城鄉政策實踐行動

城鄉政策實踐四大面向

擘劃城鄉未來願景

促進都市健全發展

奠定空間建設經緯

**計畫
治理**

**資訊
便民**

**法令
實踐**

**風貌
環改**

**更新
活化**

- 研擬新北區域計畫
- 推動北臺灣區域發展
- 推動各都計區縫補
- 加速都市計畫審議

- 完備新北空間圖資
- 提供地理資訊服務
- 簡化申請作業流程
- 簡化都設程序審查

- 制定新北施行細則
- 推動社會住宅計畫
- 健全更新法令體系
- 加速取得公設用地

- 打造特色都會公園
- 興建合宜人行廊道
- 整建維護老街風貌
- 開創觀光遊憩據點

- 活化公私土地發展
- 再生水岸都市紋理
- 強化TOD 導向發展
- 促進推動整建維護
- 協助舊宅推動更新

城鄉發展重點計畫

擬定新北市區域計畫

大漢溪兩側都市計畫區整併

土地使用管制通盤檢討

公辦都市更新

補助民間自辦整建維護

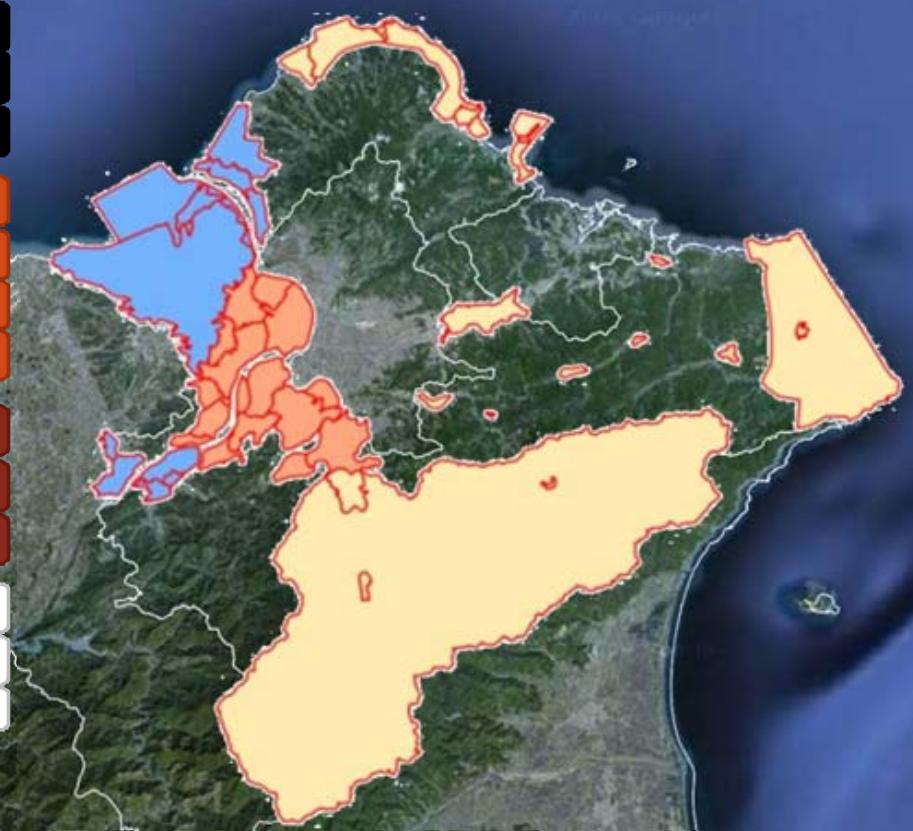
工業住宅輔導合法化

違反都市計畫分區使用查處

都市計畫樁位、地形圖重製

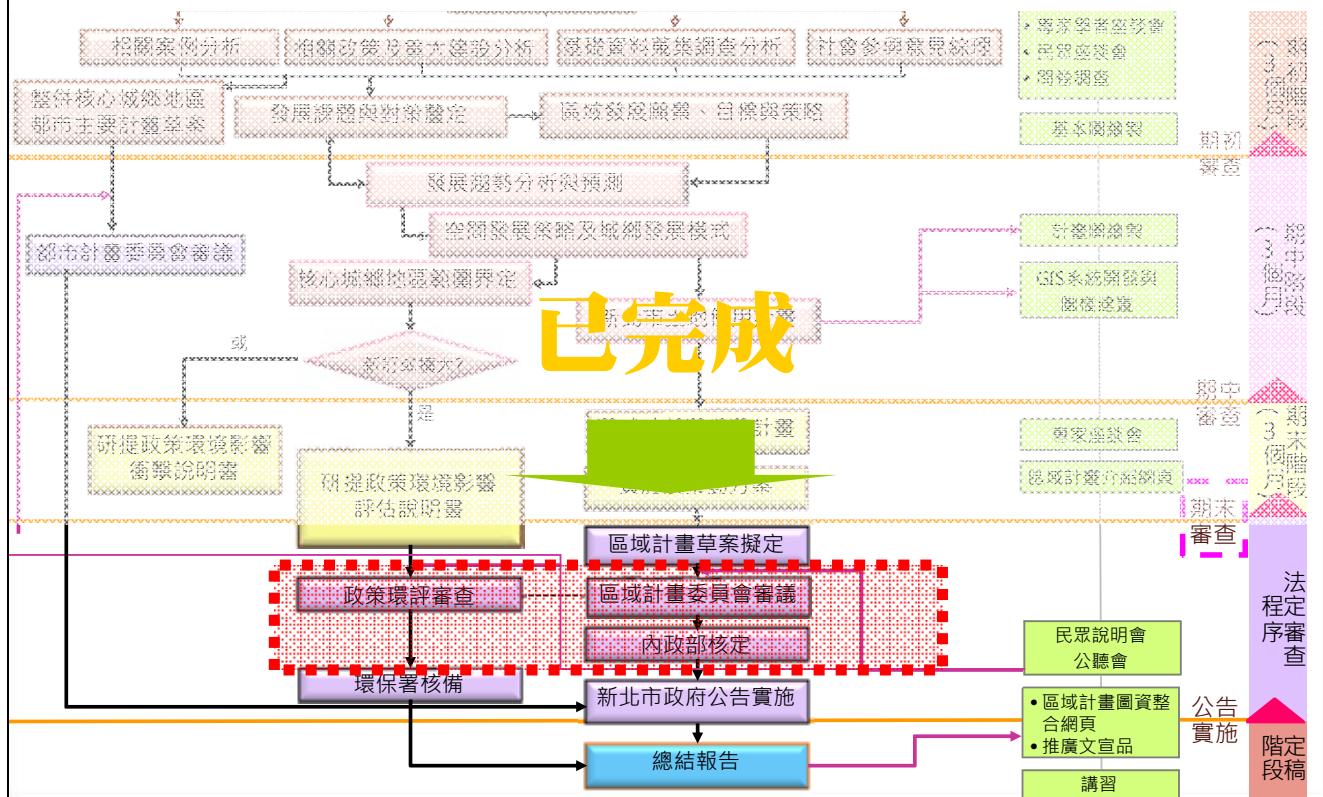
都市計畫查詢系統整合

建置不動產資訊系統



新北市區域計畫

102年12月26日報內政部區域計畫委員會審議，預計103. 12發布

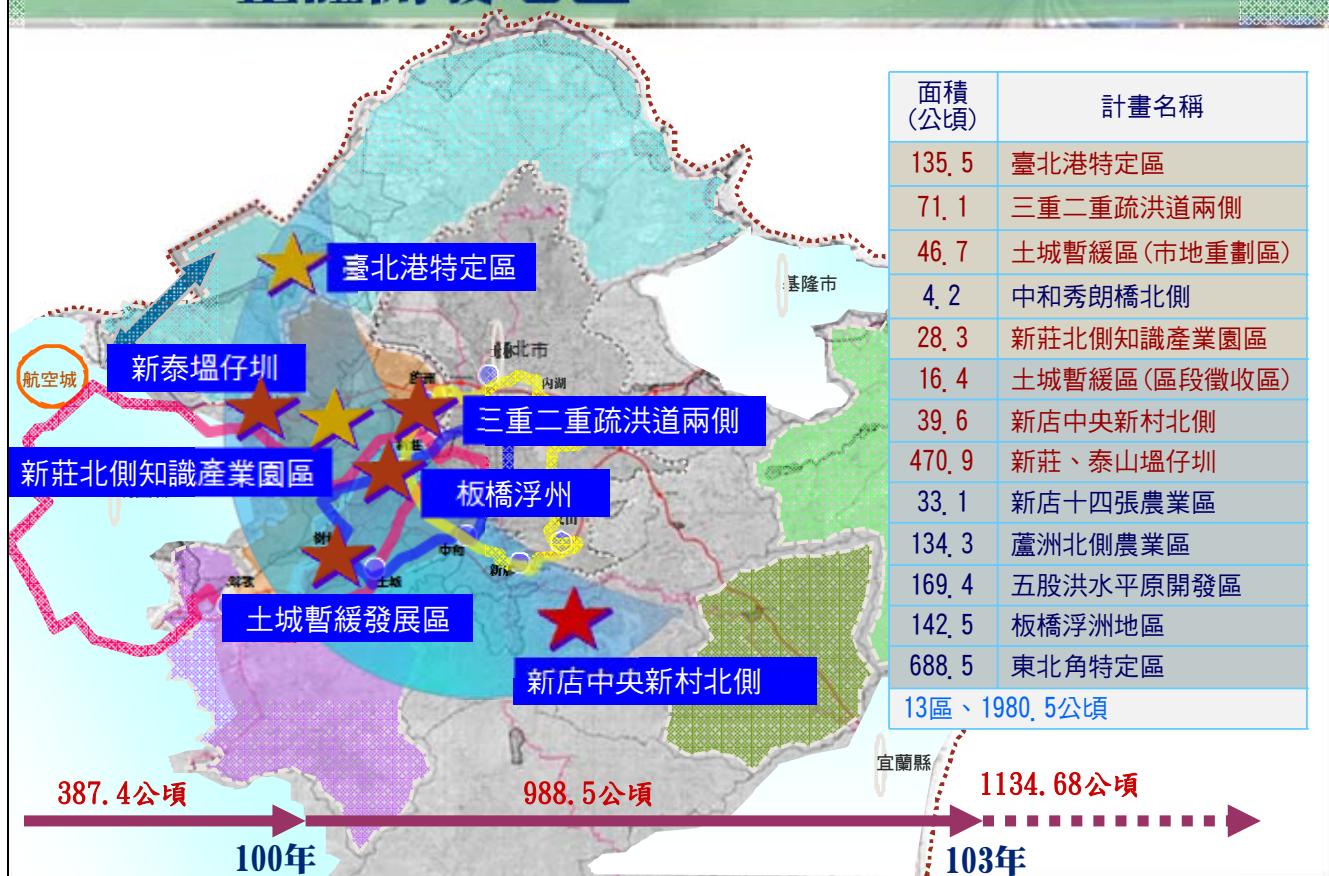


都市計畫整併作業

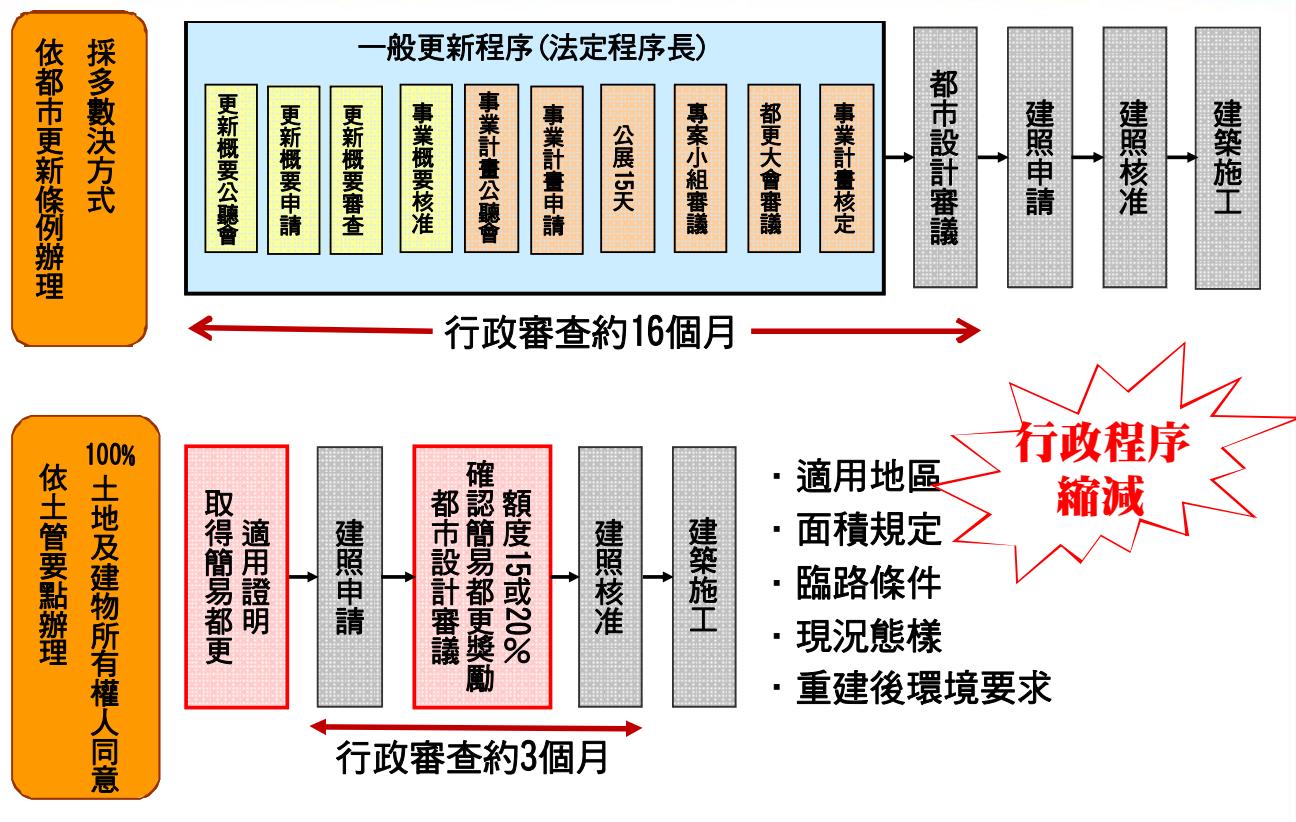
102年10月15日第一階段內政部都市計畫委員會審議通過，預計於103年3月發布實施。



整體開發地區



都市更新與簡易都更

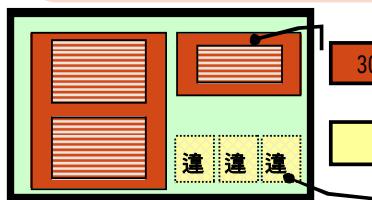


簡易都更說明

• 基地面積及現況態樣

- ◆ 500m²以上
- ◆ 限住宅區、商業區
- ◆ 30年以上合法建築基地面積+違章建物投影面積 $\geq 1/2$ 基地面積
- ◆ 申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達8公尺，且臨路寬度達8公尺之總長度應達20公尺。

條件明確
易執行



30年以上合法建築物坐落之建築基地

其他土地上建築物投影面積

$$\text{合法} + \text{違} \geq \frac{1}{2} \text{總面積}$$

$$\text{合法} \geq \frac{1}{2} (\text{合法} + \text{違})$$

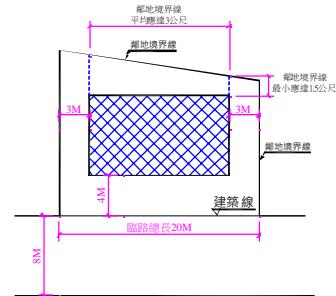
❖ 重建後環境要求

20%獎勵

- ◆ 建築線退縮4公尺
- ◆ 鄰地界線退縮3公尺
- ◆ 鄰棟間距達8公尺
- ◆ 設計建蔽率減10%
- ◆ 基地透水面積達80%

15%獎勵

- ◆ 建築線退縮4公尺
- ◆ 鄰地界線退縮1.5公尺，
總平均達3公尺

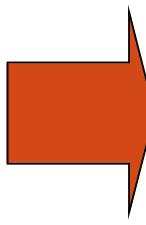


27

簡易都更案例

81天核准建照，新北市第一起簡易都更案正式動土

- 申請位置：新北市汐止區，新昌路與南昌街交叉口，緊鄰汐止火車站。
- 更新前：10棟1-3層樓的磚造、鐵皮造及RC造建築物，約10戶，其他則作為停車使用之閒置用地。
- 更新後：地上14層，地下3層之鋼筋混凝土構造，共114戶，1-2層為店鋪使用，3-14層為住宅使用。
- 時程：從申請至建照核准僅2個半月。
2013.08.26提出建照申請→2013.10.23都市設計審議核備→2013.11.14核發建照



蘋果電子報2013.12.01
聯合晚報2013.12.14星期六全國版A5

公共設施保留地檢討變更

篩選原則

- 以內政部指導原則指定之公共設施項目為主
- 配合新北市三環三線捷運系統建制帶來之人口及發展需求

辦理範圍

➤第一階段包括板橋、三重、永和、中和、新莊、新店（含安坑地區）、土城（含頂埔地區）、蘆洲、汐止、樹林（含山佳、三多里地區）、淡水（含竹圍地區）、泰山、三峽、鶯歌（含鳳鳴地區）、五股等21處都市計畫區。

➤公共設施保留地：學校、市場、停車場、機關、公園、公園兼兒童遊樂場六項用地

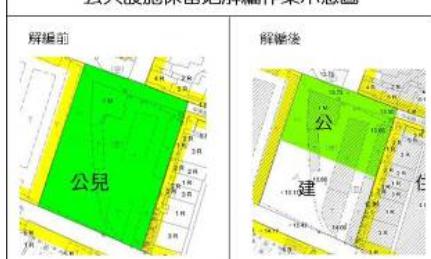
排除適用條件

- 環境敏感地（坡度陡峭、地質、生態、文化敏感等）
- 經考量標的週邊都市紋理（如墓地、鄰避性設施）後，不適宜發展為可建築土地者
- 配合重大都市建設，確有維持其公共設施機能必要
- 地上物密集
- 未臨接8公尺以上都市計畫道路
- 形狀狹長，不適宜規劃為可建築土地
- 公園、公園兼兒童遊樂場
- 位處永久性開放空間500公尺範圍外者回饋計畫

回饋計畫：私有土地所有權人捐贈 50% 公共設施用地

※不包含屬整體開發地區或依相關審議規範採自願捐地開發之非公共設施保留地

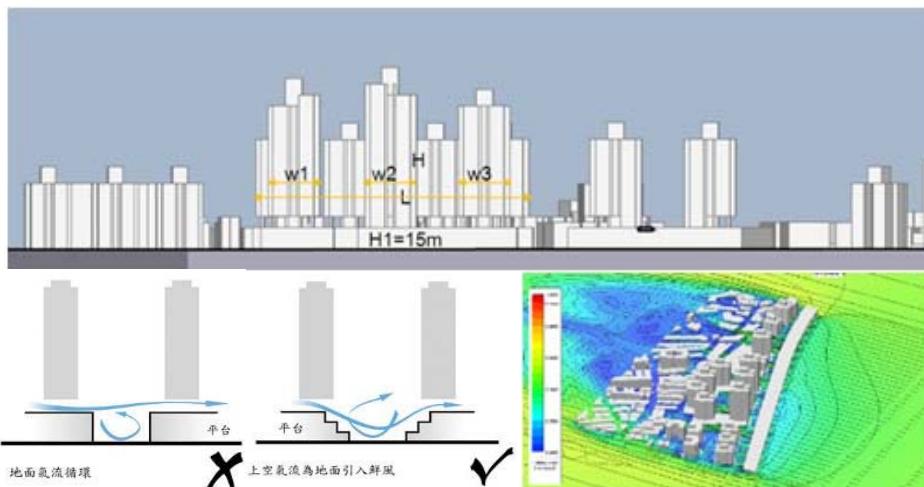
公共設施保留地解編作業示意圖



風環境管制都市設計審議原則

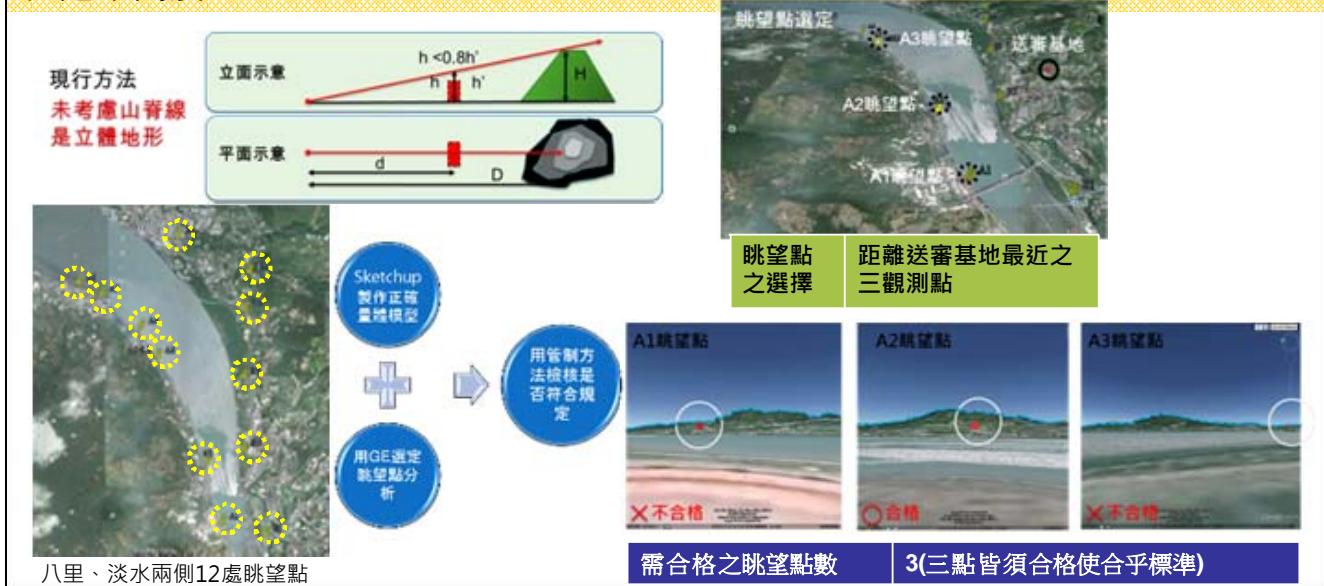
規劃板橋江翠北側地區計畫成台灣第一個“風環境管制”區，以河面風場條件優越，透過建物配置促進地區通風，減緩都市熱島效應，藉由錯落有致的建築量體營造具特色之水岸都市景觀。

- 中高層之建築量體分段退縮
- 立面寬度大於50米以上，高度15公尺以上該樓層立面應採局部透空設計
- 建築各幢立面總寬度 W_n 與基地前院長度 L 之比例應小於70%
- 建築物高度15公尺以下各樓層，應採階梯式建築外形設計，以促進街道通風。（參考香港規劃署資料）

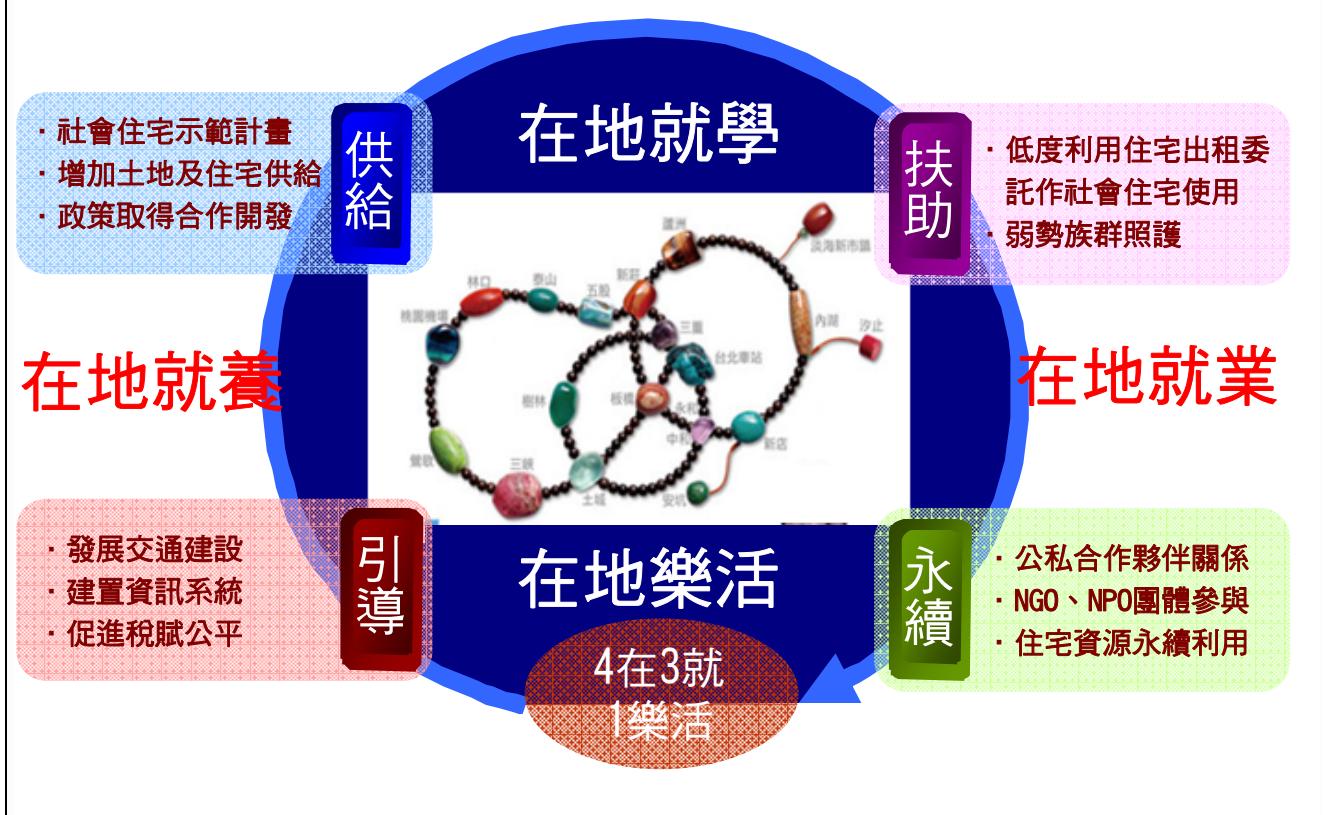


高度放寬都市設計審議原則

為達到國際城市對「景觀權」視覺管制之目標，及提升本市都市設計審議審查效率及標準一致性，研擬以Google Earth及Google SketchUp兩種可免費下載軟體為天際線審查工具。以淡水、八里兩岸各選擇6點重要公眾重要景觀視點，及對岸鄰近3點作為視覺模擬之檢核參考點，應至少有其中一點視覺模擬符合細部計畫規定保留基地後側自然天際線20%高度不受建築物遮蔽，不符標準者應調整降低建築高度。



4在3就1樂活 = 新北市安居計畫



永和警眷宿舍青年住宅改造計畫

舊永和警察局宿舍活化利用，轉作青年出租住宅，建築裝修及景觀工程於102年1月10日完工，**102年3月28日**辦理入住典禮。

改造前→後



- 特色一：為老舊建築注入新靈魂、新生命。
- 特色二：與社區共生的住宅
- 特色三：導入通用設計理念，提供平等、靈活、簡單使用的空間及設施。

基地面積	410.16坪
總樓地板面積	354.53坪
總戶數	22戶
出租住宅	11戶
公共空間	2戶
警察局備勤室	9戶



青年社會住宅示範基地興建計畫

開發方式

- BOT方式
- 設定地上權**70年**，可續約**10年**

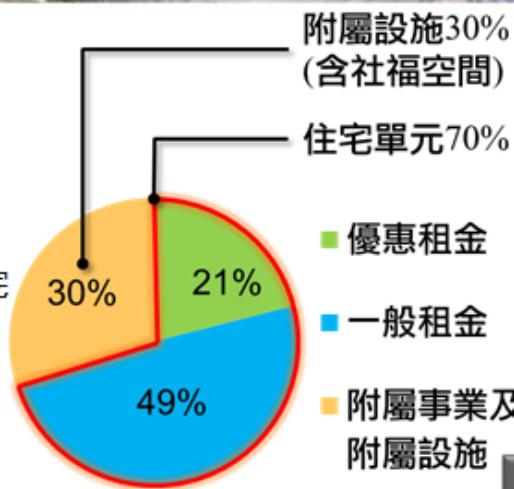
開發條件

- 總樓地板面積不得小於**60,000 m²**
- 總開發樓地板面積至少**70%**作為住宅單元
- **無償**提供**1,800 m²**社會福利空間

預期效益

- 投資金額**44億**
- 提供約**1000**戶社會住宅
- 提供**1,800 m²**公共托育中心及市民活動中心
- 無償興闢**10米**道路約**2,300 m²**
- 無償興闢公園綠地約**800 m²**

青年社會住宅 規劃特色



三重區大同南段基地



中和區秀峰段基地



三重區大安段基地

- 敦親睦鄰策略
- 優質住宅環境
- 跨族群混居
- 非政府機構管理

新北市城鄉風貌改造計畫

NEW
TAIPEI CITY . NEW PARK

新北市。新生活。新公園。新享受
破除藩籬。躍升新北。共享新公園

板橋和平與中和華福2合1公園環境改善工程



新北市城鄉風貌改造計畫

風貌保存。原樣復舊。風格管制

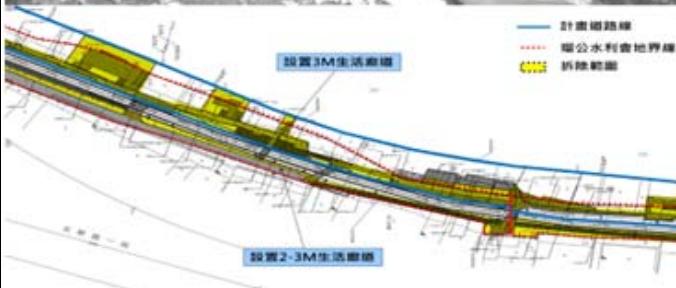
深坑老街騎樓復舊、保存營造觀道路設計改善工程



新北市城鄉風貌改造計畫

戀戀水圳。巷弄記憶。彩繪新家園

新店瑠公圳再造工程(二段一標)



工程特色

瑠公圳歷史圳道價值建立

行塑步道休憩帶狀空間

建構參與式工程設計

整併雨汙水提升生活品質



簡報結束 敬請指教