



新北市政府城鄉發展局  
Urban and Rural Development Bureau,  
New Taipei City Government



# 擬定「新北市國土計畫」 及研究規劃委託技術服務案

## 民眾座談會 (北觀策略區)

### 簡報大綱

- 壹、土地使用管制概念
- 貳、國土計畫背景
- 參、新北市空間發展願景
- 肆、北觀策略區議題
- 伍、綜合討論

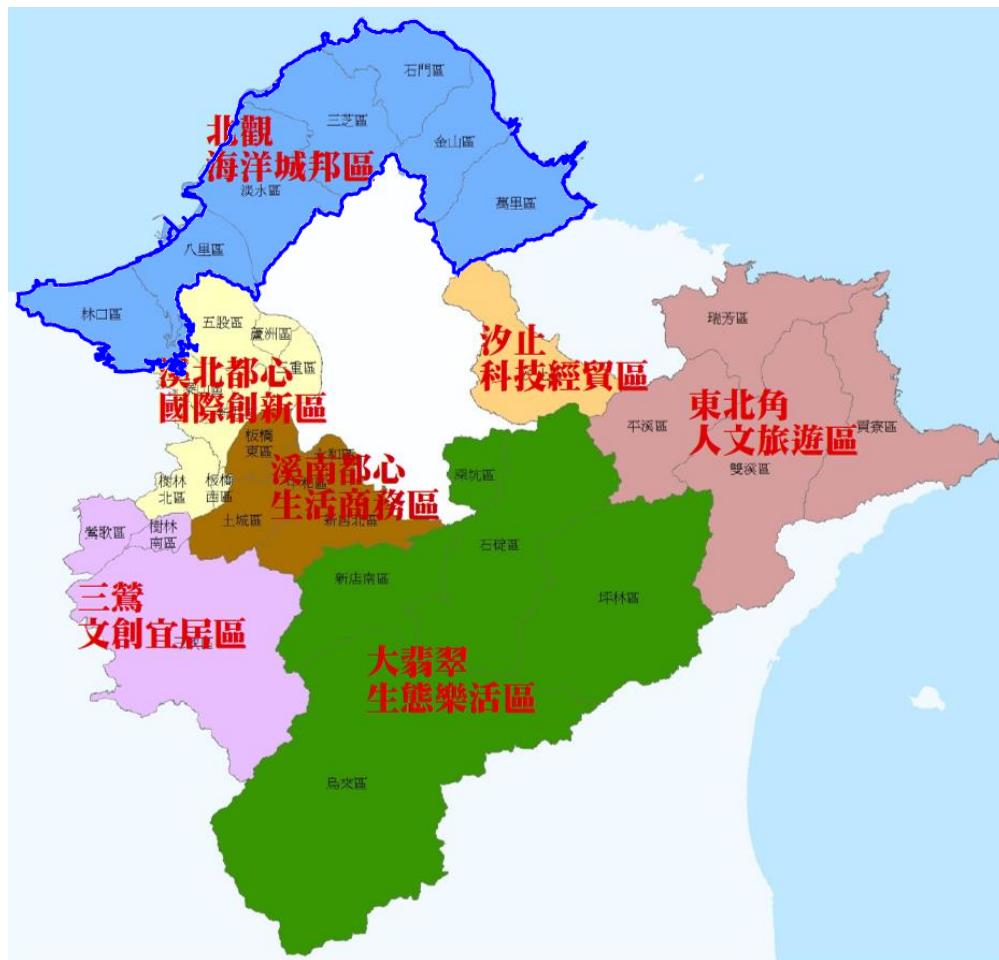
新北市政府  
中華民國108年1月24日

## 辦理背景

- 配合內政部國土計畫推動期程，本案「新北市國土計畫」應於109年5月1日前公告實施。
- 為了解地方發展重點與未來發展策略，本案爰於規劃階段辦理民眾座談會，聽取地方意見，作為後續擬定新北市國土計畫內容之參考。

## 辦理場次

- 依「新北市區域計畫」七大策略區為劃分範圍，預計召開七場民眾座談會，本場次為「北觀策略區」(林口區、八里區、淡水區、三芝區、石門區、金山區、萬里區)。



北觀策略區範圍

# 壹

## 土地使用管制概念

- 一．管制目的
- 二．管制類型

# 一 · 管制目的

## 減輕不相容土地使用衝突

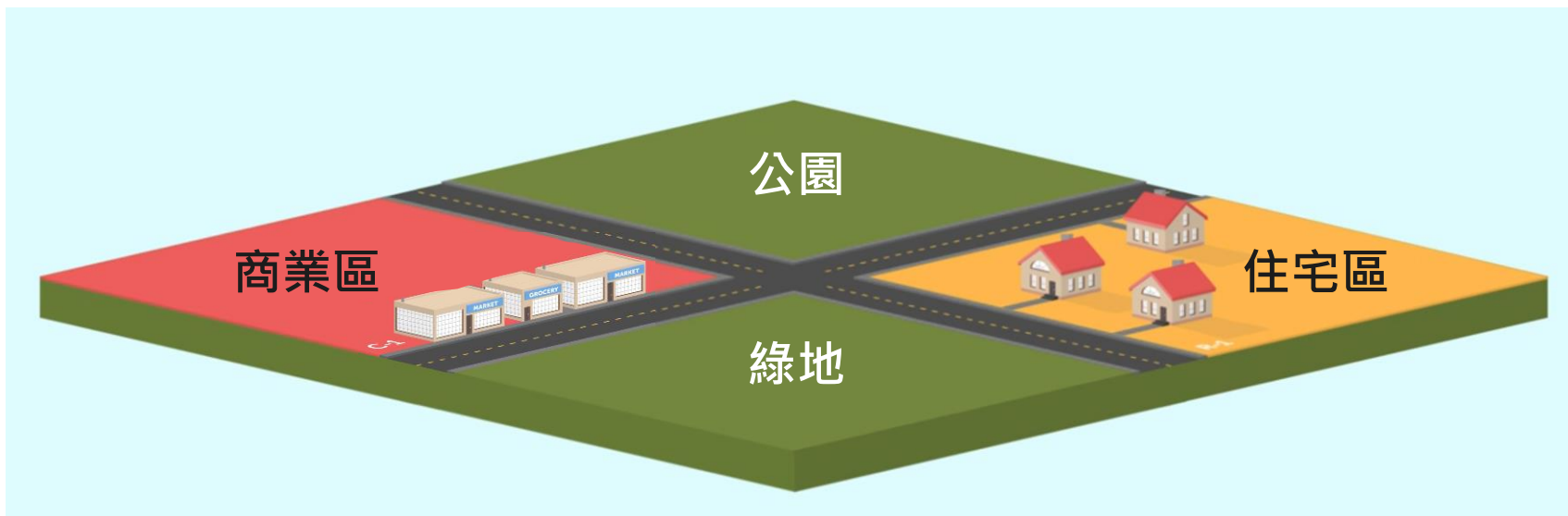
住宅 × 工廠

農田 × 工廠

環境敏感 × 開發



## 提供合理的公共設施，確保公共設施的服務水準



## 至「地政事務所」申請土地謄本

**土地登記第二類謄本（地號全部）**  
**板橋區新板段三小段 0005-0000地號**


列印時間：民國107年12月20日18時43分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本  
 謄本種類碼：GDP9LE4E，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
 板橋地政事務所 主任 莊月桂  
 板地電謄字第490161號  
 資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國092年07月29日 登記原因：土地重劃  
 面積：\*\*\*17,610.50平方公尺  
 使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）

民國107年01月公告土地現值：\*\*\*725,000元/平方公尺  
 地上建物建號：新板段三小段 00004-000



### 都市土地

- 依「都市計畫法」、「都市計畫法新北市施行細則」等法規，以及各地區「都市計畫書、都市計畫圖」管制。

**土地登記第二類謄本（地號全部）**  
**五股區五工段 0553-0001地號**


列印時間：民國107年12月20日18時47分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本  
 謄本種類碼：GNNK35984F，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
 新莊地政事務所 主任 林泳玲  
 莊地電謄字第543863號  
 資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國091年04月01日 登記原因：塗銷註記  
 面積：\*\*\*12,939.00平方公尺  
 使用分區：工業區 使用地類別：丁種建築用地

民國107年01月公告土地現值：\*\*\*65,700元/平方公尺  
 地上建物建號：五工段 00878-000

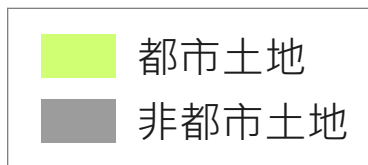


### 非都市土地

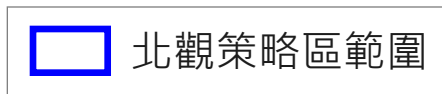
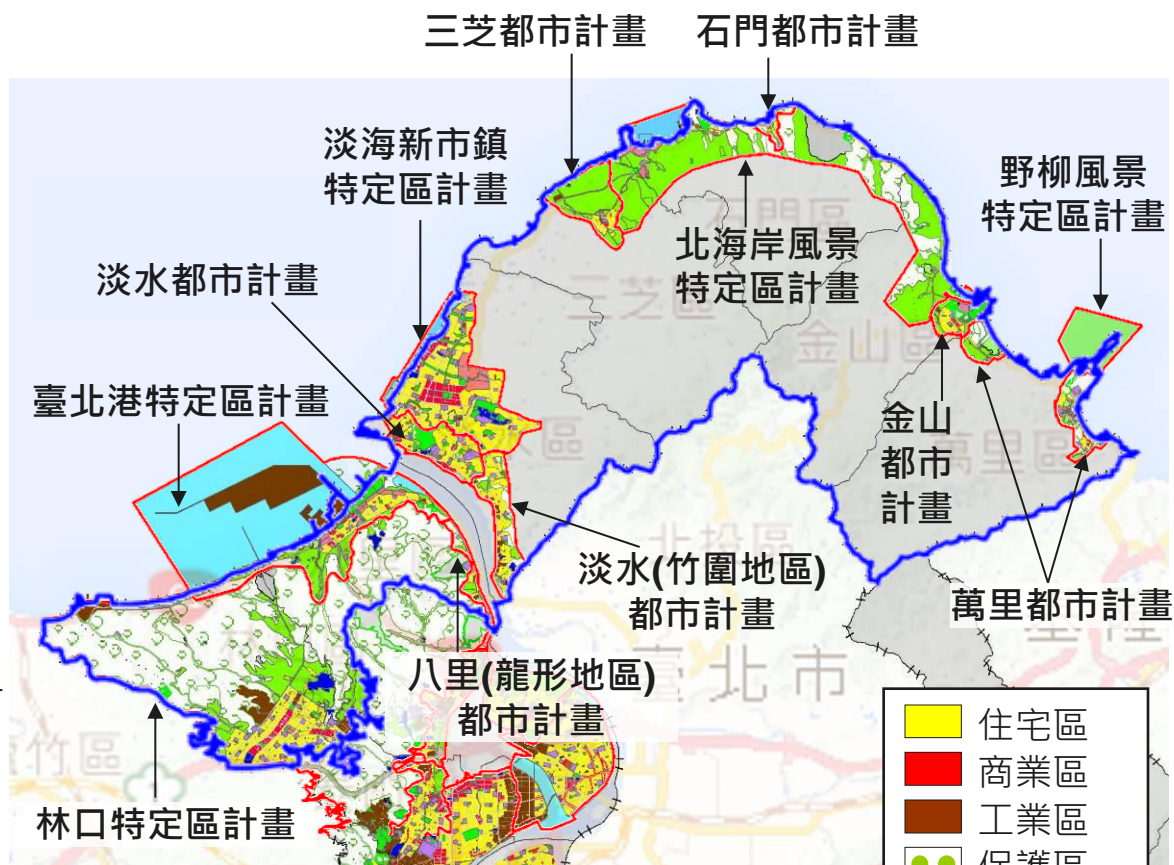
- 依「區域計畫法」、「非都市土地使用管制規則」等法規管制。

## 都市土地

- 查詢「新北市城鄉資訊服務網」、「國土規劃地理資訊圖台」等網站，使用地號、門牌、路口等方式定位。

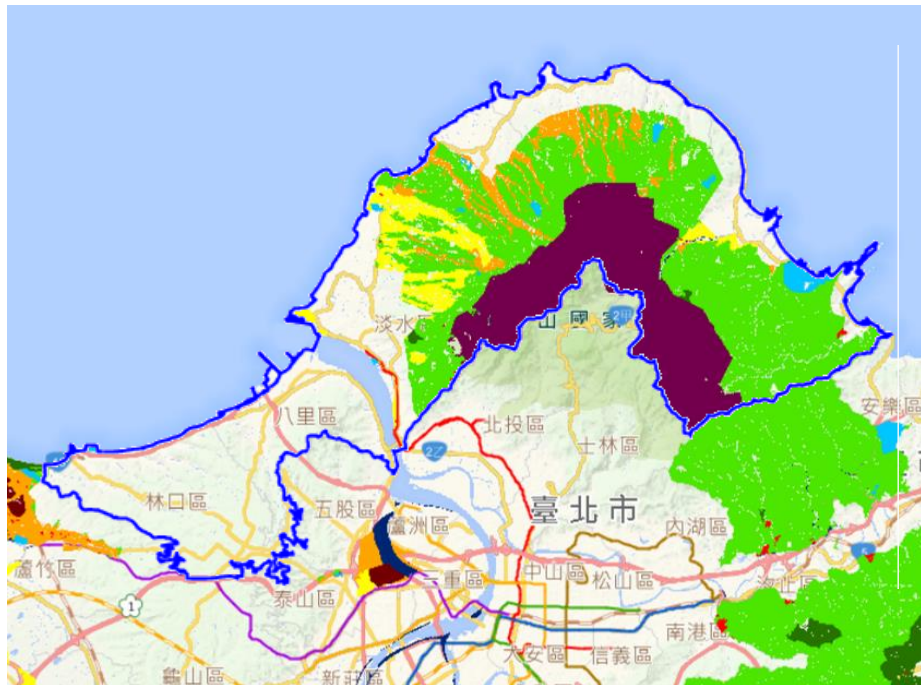


## 都市計畫土地使用分區圖



## 非都市土地

### 使用分區圖

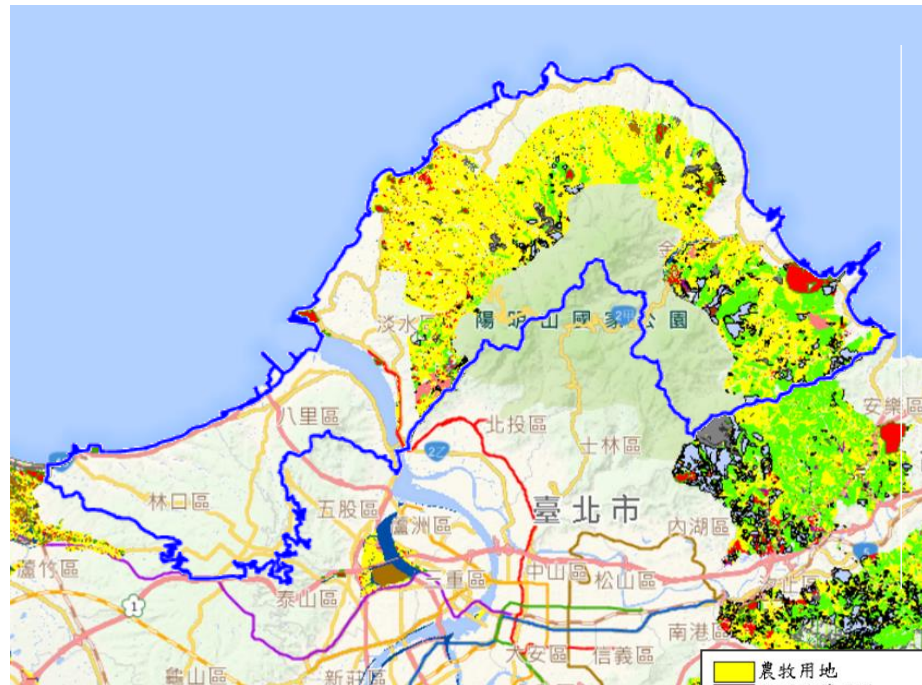


### 11種分區

特定農業區	
一般農業區	
工業區	
鄉村區	
森林區	
山坡地保育區	
風景區	
國家公園區	
河川區	
其他使用區或專用區	

北觀策略區範圍

### 使用地類別圖



### 19種用地

	農牧用地
	丁種建築用地
	丙種建築用地
	乙種建築用地
	甲種建築用地
	暫未編定
	養殖用地
	林業用地
	窯業用地
	鹽業用地
	特定目的事業用地
	墳墓用地
	國土保安用地
	生態保護用地
	古蹟保存用地
	遊憩用地
	水利用地
	交通用地
	礦業用地

北觀策略區範圍

# 貳

## 國土計畫背景

- 一．辦理目的
- 二．計畫體系
- 三．土地使用管制轉變
- 四．推動時程



## 強化國土保安



## 加強農地維護管理

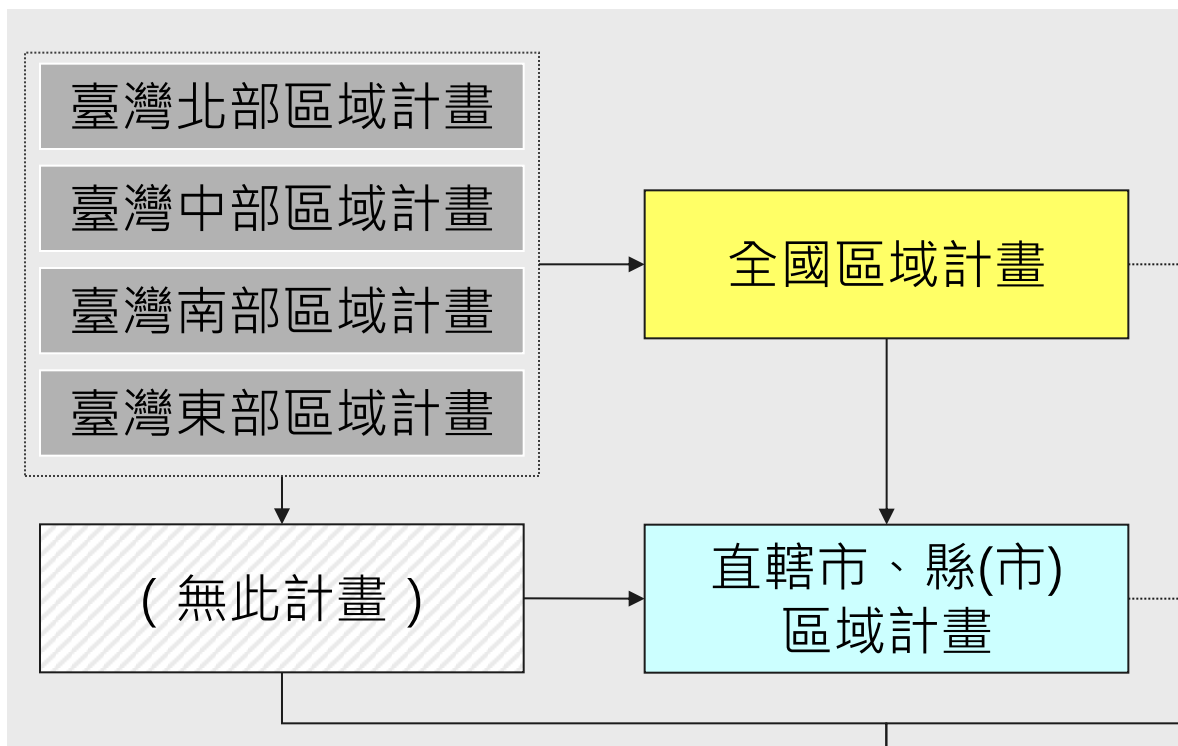


## 因應未來發展需求



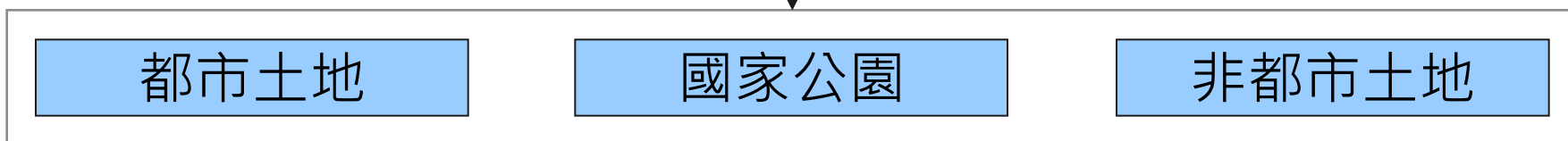
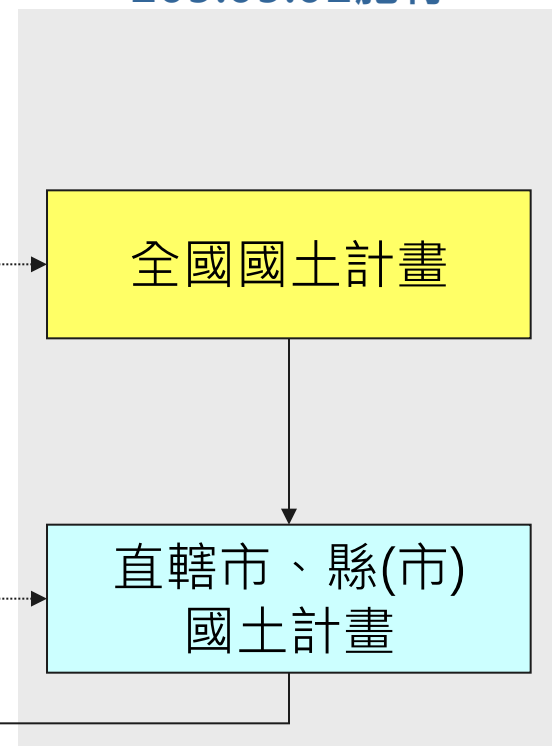
## 現在

### 《區域計畫法》



## 未來

### 《國土計畫法》 105.05.01施行



## 土地類型

現在

- 水源(水庫)特定區、風景特定區內，保護保育相關分區中，環境敏感程度較高者。
- 其他都市計畫地區內，保護保育相關分區中，屬水資源開發、流域跨區域治理水系或經公告水道範圍內者。
- 國家公園區。
- 山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地周邊地區等環境敏感地區。

海域區及平均高潮線往海側範圍。

- 都市土地農業區具優良農業生產環境，能維持糧食安全且未有都市發展需求，土地面積完整達10公頃且農業使用面積達80%。
- 非都市土地具良好農業生產環境與糧食生產功能。
- 山坡地範圍內宜農、宜牧、宜林地。
- 鄉村區中，與農業關係密不可分之農村聚落。
- 原住民聚落。

- 都市土地非屬左述劃入國土保育地區、農業發展地區者。
- 核發開發許可地區。
- 非都市土地工業區、鄉村區達一定規模、特定專用區達一定規模且具有城鄉發展性質者。

未來



國土保育地區



海洋資源地區



農業發展地區



城鄉發展地區

# 三· 土地使用管制轉變

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度高)	第1-1類 (其他法律)	第1類 (農1)	第1類 (都市計畫地區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (具排他性使用)	第2類 (農2、農3)	第2-1類 (工業區、鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (重大建設)	第3類 (農4)	第2-2類 (開發許可地區)
第4類 (都計保護、保育區)	第2類 (具相容性使用)	第4類 (鄉村區)	第2-3類 (重大建設計畫)
	第3類 (其他)	第5類 (都計農業區)	第3類 (原住民鄉村區)

↑  
環境敏感區

↑  
宜農使用

歸類

取代

歸類

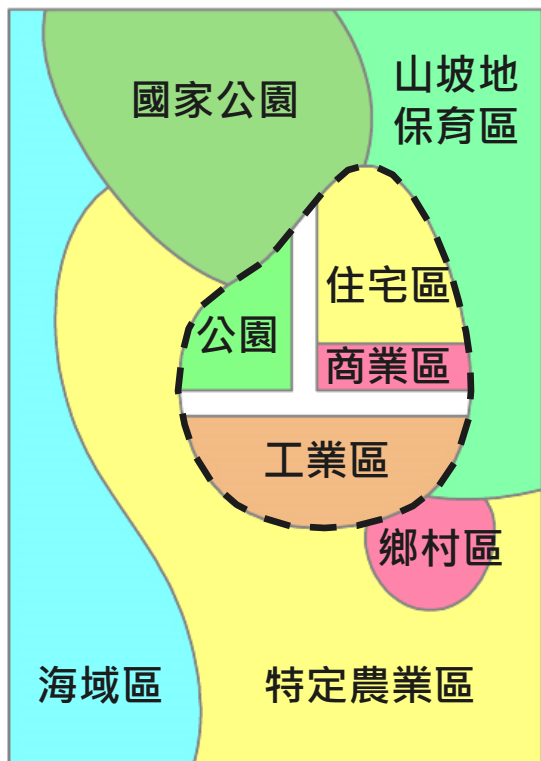
國家公園

非都市使用分區				
特定農業區	一般農業區	工業區	鄉村區	特定專用區
森林區	河川區	國家公園區	山坡地保育區	風景區

都市計畫區

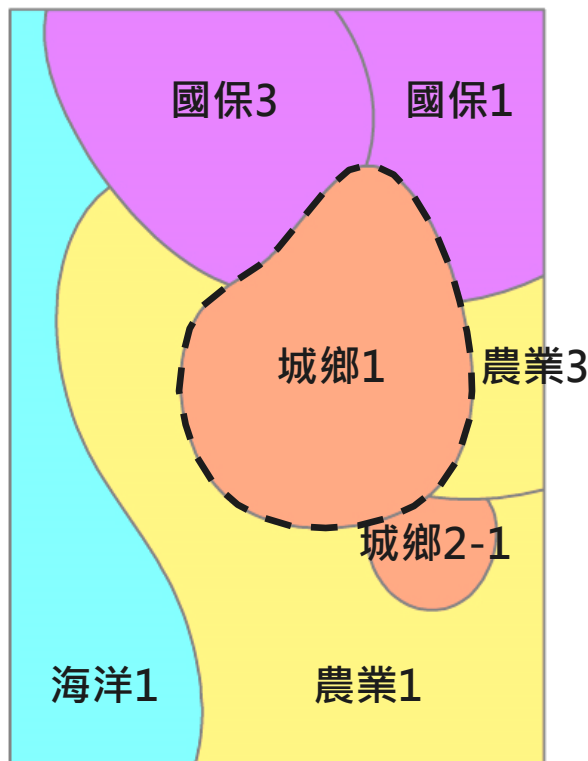
## 現在

非都市使用分區  
都市計畫區  
國家公園

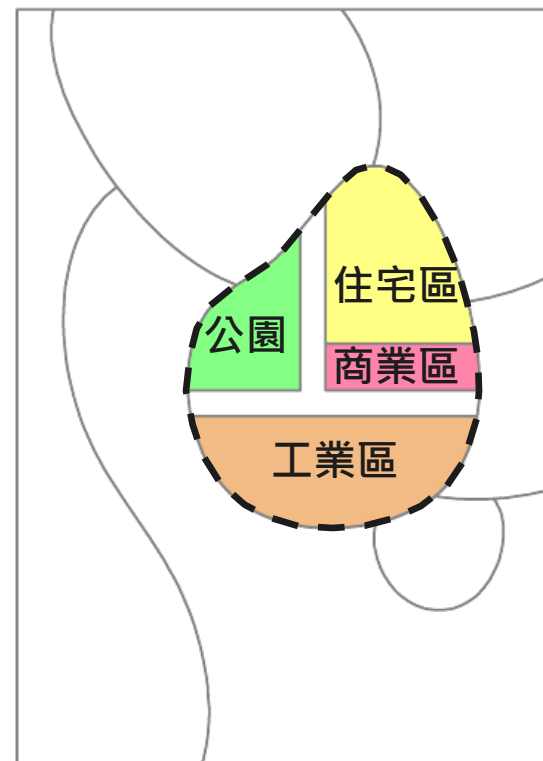


## 未來

國土計畫  
四大功能分區



都市計畫區  
依都市計畫管制



┌┐ 都市計畫區

## 劃設順序

### 法律保障既有權益原則

1

依都市計畫法、國家公園法及其  
相關法規實施管制地區

2

依區域計畫法核發開發許可地區

3

原依區域計畫法劃定之鄉村區、  
工業區及一定面積規模以上具有  
城鄉發展性質之特定專用區

4

其他海域劃設為海洋資源地區

### 環境敏感程度原則

1

國土保育地區  
海洋資源地區

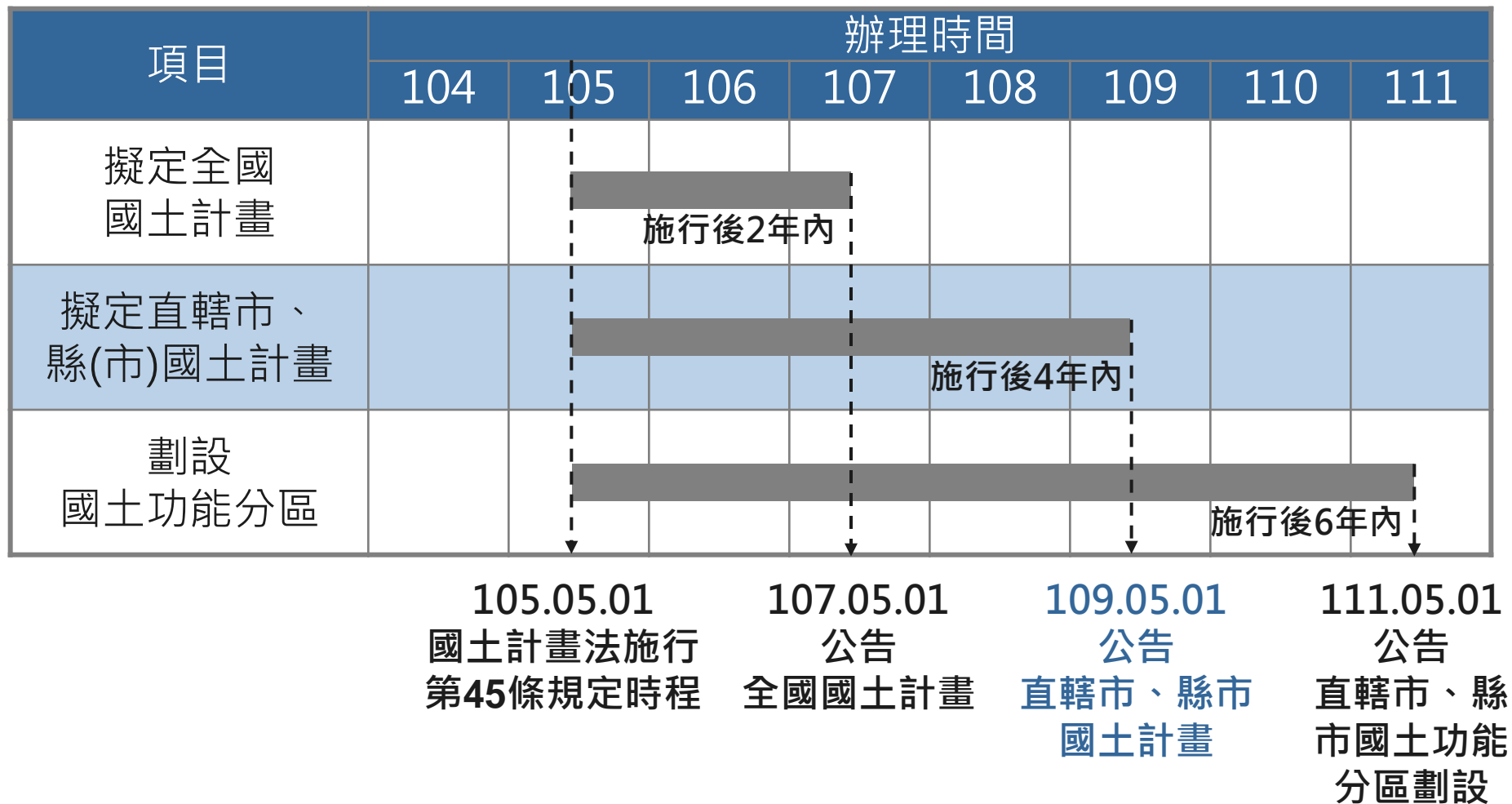
2

農業發展地區

3

城鄉發展地區

## ■ 國土計畫整體推動時程



預計111年5月1日前，國土計畫土地使用管制正式落實

## 本案辦理進度 (新北市國土計畫)



後續本案尚有公開展覽與公聽會，提供民眾意見表達機會



參

# 新北市空間發展願景

- 一．發展現況
- 二．規劃願景
- 三．空間發展構想

## 01 人口

- ✓ 人口成長趨緩
- ✓ 高齡少子化
- ✓ 人口往都心群居，偏鄉青年人口缺乏

## 02 產業

- ✓ 二級:勞力密集轉為知識及資本密集產業
- ✓ 三級:商業型態以地方型商業為主

## 03 農業

- ✓ 農戶及耕地減少
- ✓ 特色農業
- ✓ 維持農地總量

## 04 土地利用

- ✓ 山坡地住宅處理
- ✓ 農地工廠土地管制失序

## 05 環境

- ✓ 環境敏感價值取捨
- ✓ 海域跨域治理
- ✓ 基隆河沿岸管制

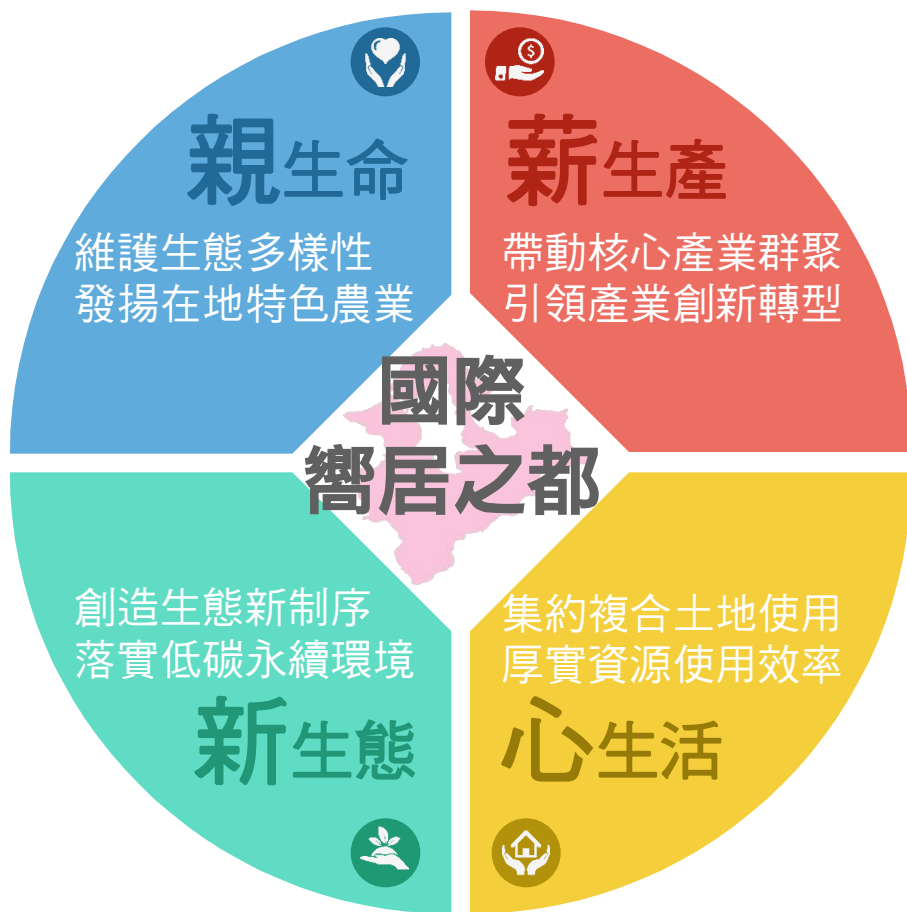
## 06 觀光

- ✓ 觀光資源豐沛
- ✓ 觀光景點多位於偏鄉或鄉村區

三環三線  
基盤建設建構完成



## 二、規劃願景



薪生產



心生活



新生態



親生命

### 捷運核心

帶動知識性與  
創新產業群聚

促進產業升級  
與國際接軌

### 外環近郊

原有產業軸帶增值

優化產業孵化及  
投資環境

### 緊湊・智慧城市

集約複合使用

落實在地安居

鄉村支援核心

帶動青年回鄉

提升因應氣候變遷調適能力

避免都市失序蔓延

創造和諧生態系統

打造都市可食地景

打造特色產業  
發展休閒農業

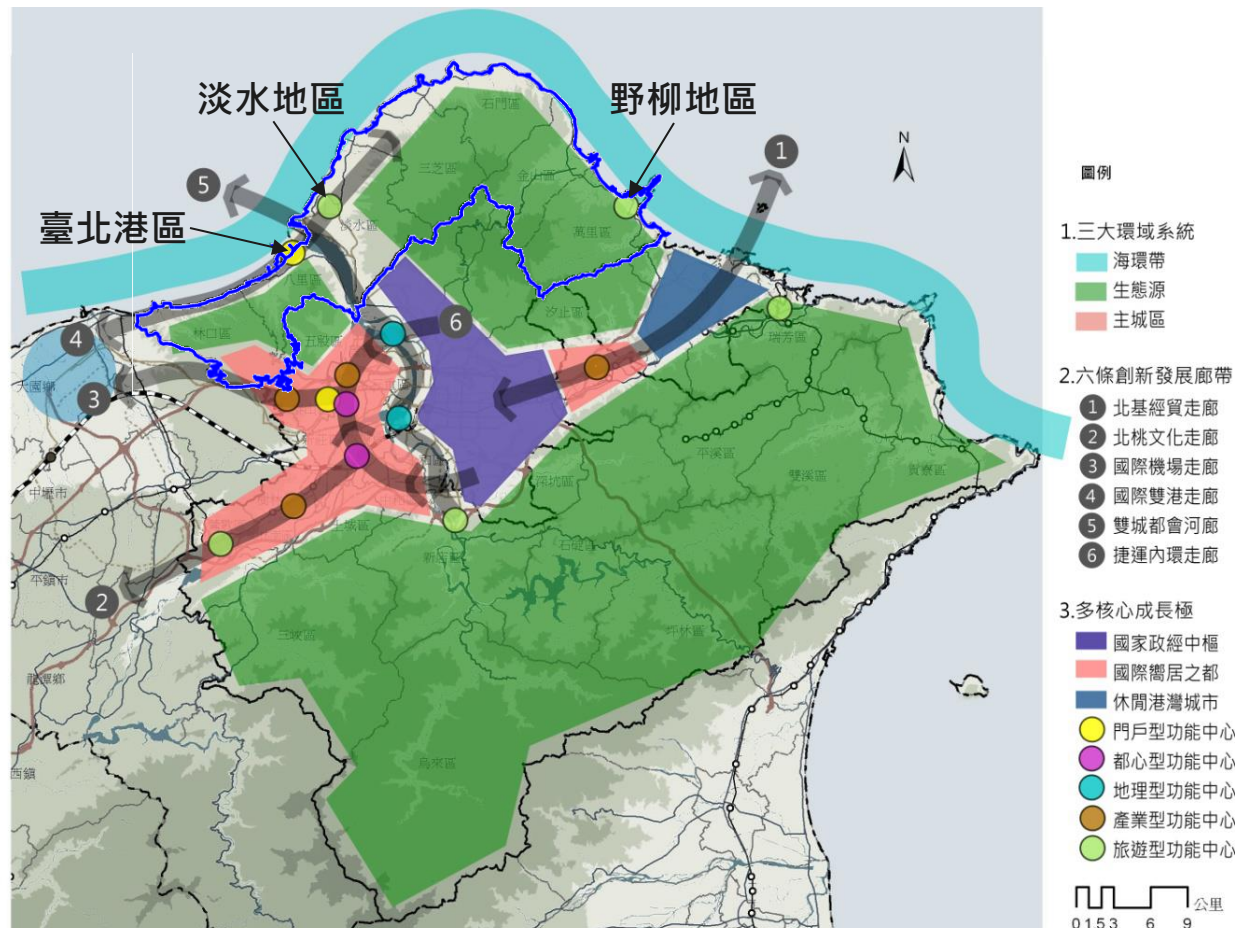
農業六級產業化

維護農地總量

## 北觀策略區發展定位

- 定位為「國際海灣複合都市」，隨重大相關建設如捷運淡水及其延伸線、淡江大橋等投入，並藉臺北港特定區及桃園航空城特定區之開發建設，以林口、淡海新市鎮作為雙港聯運的後勤基地。
- 另透過山海遊憩軸帶之整合與軟硬體改善，串聯觀音山、大屯山及北海岸多元自然遊憩資源，以及淡水八里重要藝文資源之修復與建設，使北觀地區朝**產業、遊憩、文化並重**之國際海灣複合都市發展。

北觀策略區範圍



新北國土

肆

# 北觀策略區議題

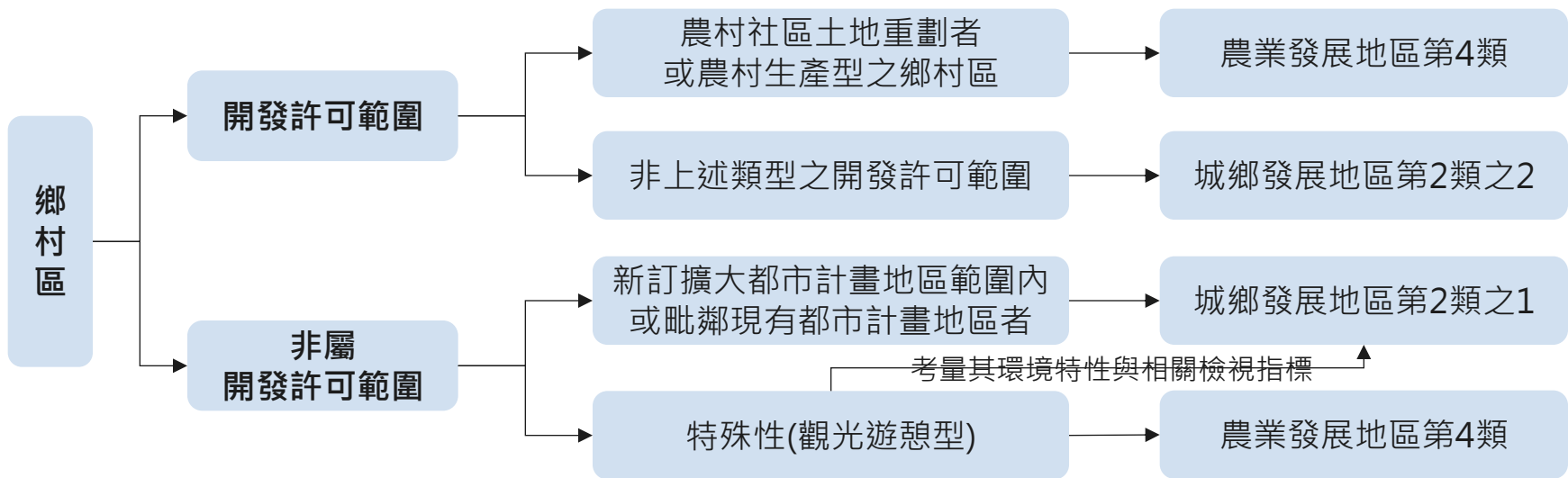
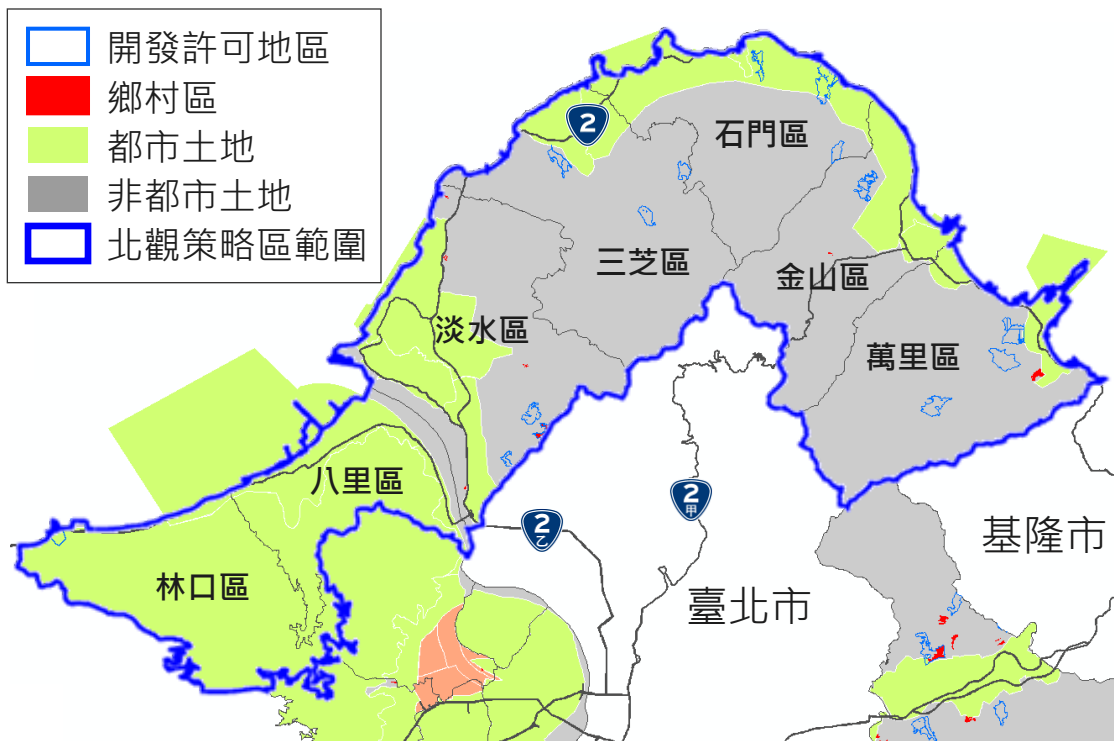
開發許可地區與鄉村區發展

## 開發許可地區

- 後續劃入「城鄉發展地區」為原則，保障其既有權益。

## 鄉村區

- 北觀策略區內之鄉村區主要位於淡水區、萬里區、金山區，後續將依其發展特性朝「城鄉發展地區」或「農業發展地區」為規劃方向。



新北國土

伍

綜合討論

## 意見表達

- 如您有「新北市國土計畫」相關寶貴意見或建議，請以**書面載明姓名及聯絡方式**，郵寄或送至新北市政府城鄉發展局(綜合規劃科)。

## 聯絡方式

- 新北市政府城鄉發展局綜合規劃科，呂欣潔小姐
- 聯絡電話：(02)2960-3456分機7061聯絡地址：(22001) 新北市板橋區中山路一段161號11樓



# 簡報結束 謝謝聆聽

