

新北市國土計畫審議會
第4次專案小組會議議程

開會日期：108年10月16日

開會地點：28樓都市計畫委員會會議室

新北市國土計畫審議會第4次專案小組會議議程

一、時間：108年10月16日下午2時整

二、地點：新北市政府28樓西側都市計畫委員會會議室

三、主持人：陳副市長純敬

四、議程：

13:50-14:10	簽到
14:10-14:15	主席致詞
14:15-14:20	主辦單位業務報告
14:20-14:50	審議案:新北市國土計畫 討論主題:(詳如附件) 城鄉發展、農業發展劃設區位及土地使用管制原則
14:50-16:00	綜合討論
16:00	散會

附件 新北市國土計畫審議會第 4 次專案小組會議 討論議題說明

【問題】農業發展地區之劃設條件、區位及土地使用管制原則

說明：

- (一) 本計畫(草案)依「全國國土計畫」及「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」指導，就新北市各農業生產環境狀況，劃設農業發展地區及其分類。
- (二) 本計畫(草案)第六章，說明各功能分區分類之分布、範圍及面積，並依「全國國土計畫」指導，提出農業發展地區之土地使用管制原則。
- (三) 本府農業局已委辦 108 年配合國土計畫推動農地資源空間規劃計畫，後續應配合該計畫規劃成果納入國土計畫相關內容。

擬辦：

- (一) 農業發展地區與國土保育地區、城鄉發展地區競合區域，依農業局建議部分區域原屬國保 2 範圍調整為農發 3 土地，餘建議依功能分區劃設手冊重疊分區分類處理原則表辦理。
- (二) 本計畫(草案)所提發展策略或土地使用指導原則，如經審議修正，請併同修正技術報告書。

【問題】城鄉發展地區之劃設條件、區位及土地使用管制原則

說明：

- (一) 本計畫(草案)依「全國國土計畫」及「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」指導，就新北市既有發展區域及未來發展區域分布狀況，劃設城鄉發展地區及其分類。
- (二) 本計畫(草案)第六章，說明各功能分區分類之分布、範圍及面積，並依「全國國土計畫」指導，提出城鄉發展地區之土地使用管制原則。
- (三) 依「全國國土計畫」及「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」，因甲建、丙建並非城鄉發展地區劃設條件，目前分散於農業發展地區或國土保育地區。

擬辦：

- (一) 城鄉發展地區依現行土地管制體系劃設，與其他功能分區競合區位，建議依功能分區劃設手冊重疊分區分類處理原則表辦理。
- (二) 城鄉發展地區第二之三類之劃設目的及發展定位，請城鄉發展局、經濟發展局及捷運工程局補充說明。
- (三) 考量可建地規模、未來使用地編定方向，建議既有甲、丙建不另劃設次分區，未來依使用地編定及土管規定等相關程序辦理。
- (四) 本計畫(草案)所提發展策略或土地使用指導原則，如經審議修正，請併同修正技術報告書。

新北市國土計畫審議會預定會議時間與地點表

項	場次	會議時間	會議地點	審議 組別	討論主題
1	第 2 次大會	108 年 8 月 19 日(一) 上午 10 時整	新北市政府 18 樓市政會議 室	全體 委員	1. 發展預測 (人口與各類型土地預測) 2. 整體空間發展構想 3. 國土功能分區劃設條件
2	第 1 次專案小 組	108 年 8 月 21 日(三) 上午 10 時整	新北市政府 28 樓西側都市 計畫委員會會議室	分組 1 委員	1. 氣候變遷調適計畫 2. 國土復育促進地區 3. 國土保育、海洋資源劃設區位及土地使用管 制原則
3	第 2 次專案小 組	108 年 8 月 27 日(二) 下午 2 時 30 分	新北市政府 28 樓西側都市 計畫委員會會議室	分組 2 委員	1. 成長管理計畫 2. 農地維護總量及區位 3. 未登記工廠處理原則
4	第 3 次專案小 組	108 年 9 月 3 日(二) 下午 2 時整	新北市政府 28 樓西側都市 計畫委員會會議室	分組 1 委員	部門空間發展計畫(住宅、產業、運輸、重要公 共設施、能源及水資源)
5	第 4 次專案小 組	<u>108 年 10 月 16 日(三)</u> <u>下午 2 時整</u>	新北市政府 28 樓西側都市 計畫委員會會議室	分組 2 委員	城鄉發展、農業發展劃設區位及土地使用管制 原則
6	第 5 次專案小 組	<u>108 年 10 月 23 日(三)</u> <u>下午 2 時整</u>	新北市政府 28 樓西側都市 計畫委員會會議室	全體 委員	1. 人民表達陳情意見 2. 討論人民陳情意見
7	第 6 次專案小 組	<u>108 年 10 月 28 日(一)</u> <u>上午 10 時整</u>	新北市政府 28 樓西側都市 計畫委員會會議室	全體 委員	1. 討論人民陳情意見(如有需要) 2. 共同討論專案小組委員所提意見及回覆
8	第 3 次大會	<u>108 年 11 月 8 日(五)</u> <u>上午 10 時整</u>	新北市政府 28 樓西側都市 計畫委員會會議室	全體 委員	報告小組討論結論，由全體委員進行審查

新北市國土計畫

新北市國土審議委員會專案小組第4次會議

108.10.16

簡報大綱

- 一、審議程序說明
- 二、環境背景說明
- 三、農業發展地區
- 四、城鄉發展地區

主辦單位：新北市政府城鄉發展局
承辦單位：長豐工程顧問股份有限公司
協辦單位：國土規劃及不動產資訊中心
美商美聯科技股份有限公司

簡報大綱

- 一、審議程序說明
- 二、環境背景說明
- 三、農業發展地區
- 四、城鄉發展地區



國土計畫審議會委員組成

分組	分組1	分組2
討論主題	1.國土保育、海洋資源劃設區位及土地使用管制原則 2.氣候變遷調適計畫 3.國土復育促進地區 4.部門空間發展計畫(住宅、產業、運輸、重要公共設施、能源及水資源)	1.城鄉發展、農業發展劃設區位及土地使用管制原則 2.成長管理計畫 3.農地維護總量及區位 4.未登記工廠處理原則
機關委員	城鄉局、地政局、環保局 工務局、觀光局、交通局 捷運局、水利局、消防局	城鄉局、地政局、農業局 經發局、原民局、社會局 衛生局、教育局、文化局
專家委員	簡連貴 林雪美 賴典章 洪禾林 陳明燦 董娟鳴	李俊霖 陳姿伶 賴世剛 顏愛靜 施鴻志 王安民
內政部國審會列席委員	專案小組委員 賴美蓉、張蓓琪、張容瑛、陳璋玲 加邀委員 賴宗裕、黃書禮、郭城孟、劉俊秀、邱文彥、官大偉、林國慶	

新北國審會場次	預定開會時間	審議組別及委員	討論主題
第2次大會	108.08.19 (一) 10:00	全體委員	1. 發展預測 (人口與各類型土地預測) 2. 整體空間發展構想 3. 國土功能分區劃設條件
第1次專案小組	108.08.21 (三) 10:00	分組1委員	1. 氣候變遷調適計畫 2. 國土復育促進地區 3. 國土保育、海洋資源劃設區位及土地使用管制原則
第2次專案小組	108.08.27 (二) 14:30	分組2委員	1. 成長管理計畫 2. 農地維護總量及區位 3. 未登記工廠處理原則
第3次專案小組	108.09.03 (二) 14:30	分組1委員	部門空間發展計畫(住宅、產業、運輸、重要公共設施、能源及水資源)
第4次專案小組	108.10.16 (三) 14:00	分組2委員	城鄉發展、農業發展劃設區位及土地使用管制原則
第5次專案小組	108.10.23 (三) 14:00	全體委員	1. 人民表達陳情意見 2. 討論人民陳情意見
第6次專案小組	108.10.28 (一) 10:00	全體委員	1. 討論人民陳情意見(如有需要) 2. 共同討論專案小組委員所提意見及回覆
第3次大會	108.11.08 (五) 10:00	全體委員	報告小組討論結論，由全體委員進行審查

簡報大綱

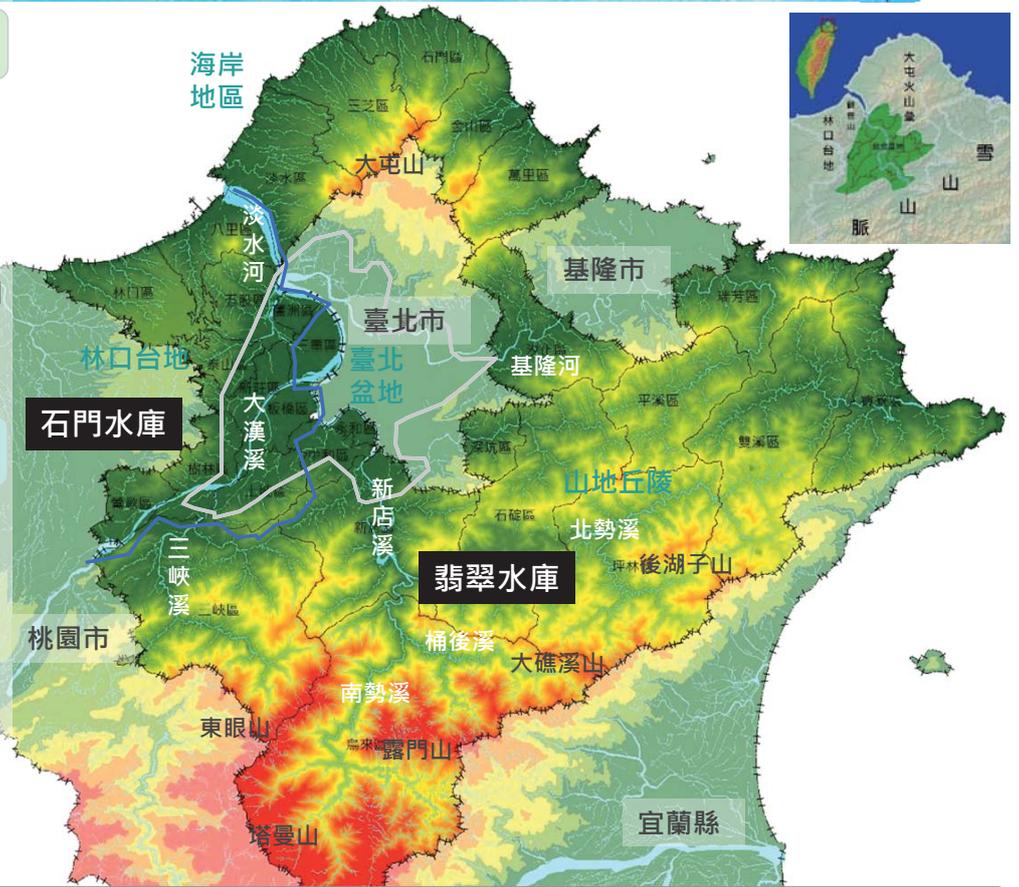
- 一、審議程序說明
- 二、環境背景說明
- 三、農業發展地區
- 四、城鄉發展地區

地形豐富多變

- 臺北盆地: 連接台北市，為新北市主要發展核心
- 海岸地區: 自石門到林口，為主要觀光地區
- 山岳丘陵地: 主要是為雪山山系延伸之塔曼山及大屯火山群，中間有部分河谷地區地勢較為平坦。

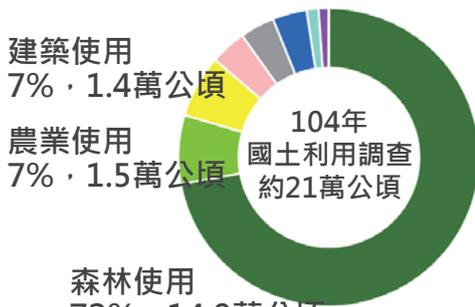
水系豐富

- 以淡水河為主，由三大支流由西大漢溪、由南新店溪及由東基隆河，匯集而成流進臺北盆地
- 境內分別由桃園市大漢溪上游的石門水庫供水板新地區，並由境內新店溪的翡翠水庫供水新北及台北

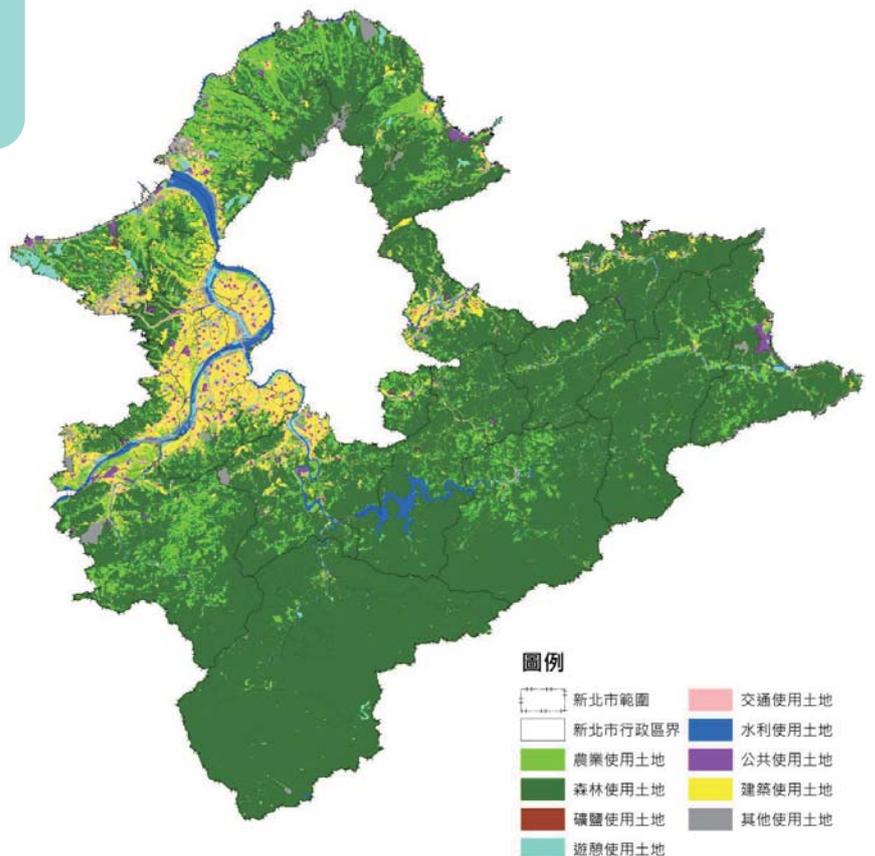


新北市都市發展主要集中在台北盆地及淡水河流域，外圍則為山岳丘陵及水庫供水區

森林使用、農業使用
合計約80%，16.4萬公頃
與相關管制分區面積相近



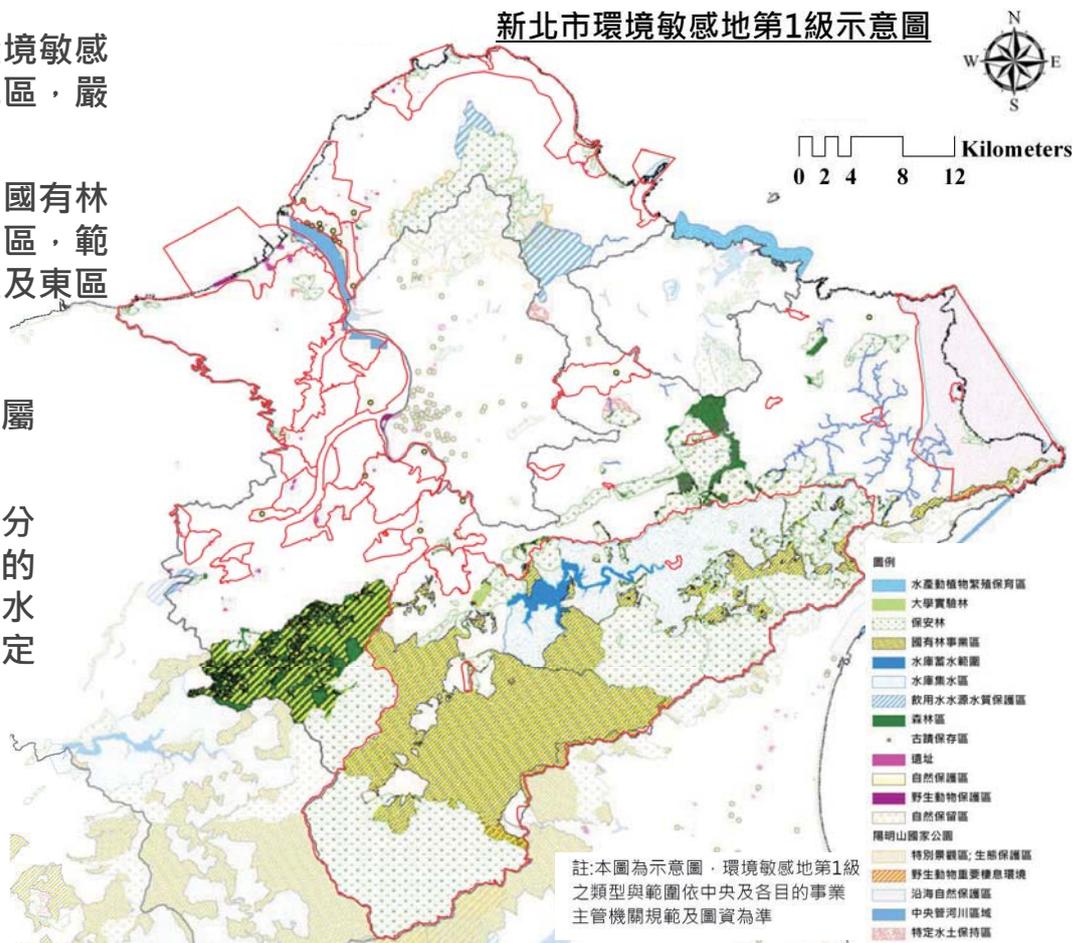
類別	面積(萬公頃)	比例
森林使用土地	14.9	72.1%
農業使用土地	1.5	7.4%
建築使用土地	1.4	6.8%
交通使用土地	0.8	3.9%
其他使用土地	0.8	3.7%
水利使用土地	0.8	3.7%
遊憩使用土地	0.3	1.3%
公共使用土地	0.2	1.1%
礦鹽使用土地	0.0	0.0%
合計	20.7	100.0%



資料來源：內政部國土測繪中心104年國土利用調查成果。

- 限制規定：一級環境敏感地區屬限制發展地區，嚴格限制開發
- 主要類型：主要為國有林事業區及自然保留區，範圍集中在境內南區及東區
- 主要影響範圍
 - 經查限制地區多屬非都市土地
 - 都市計畫區主要分布在以管制為主的烏來水源、臺北水源及坪林水源特定區計畫

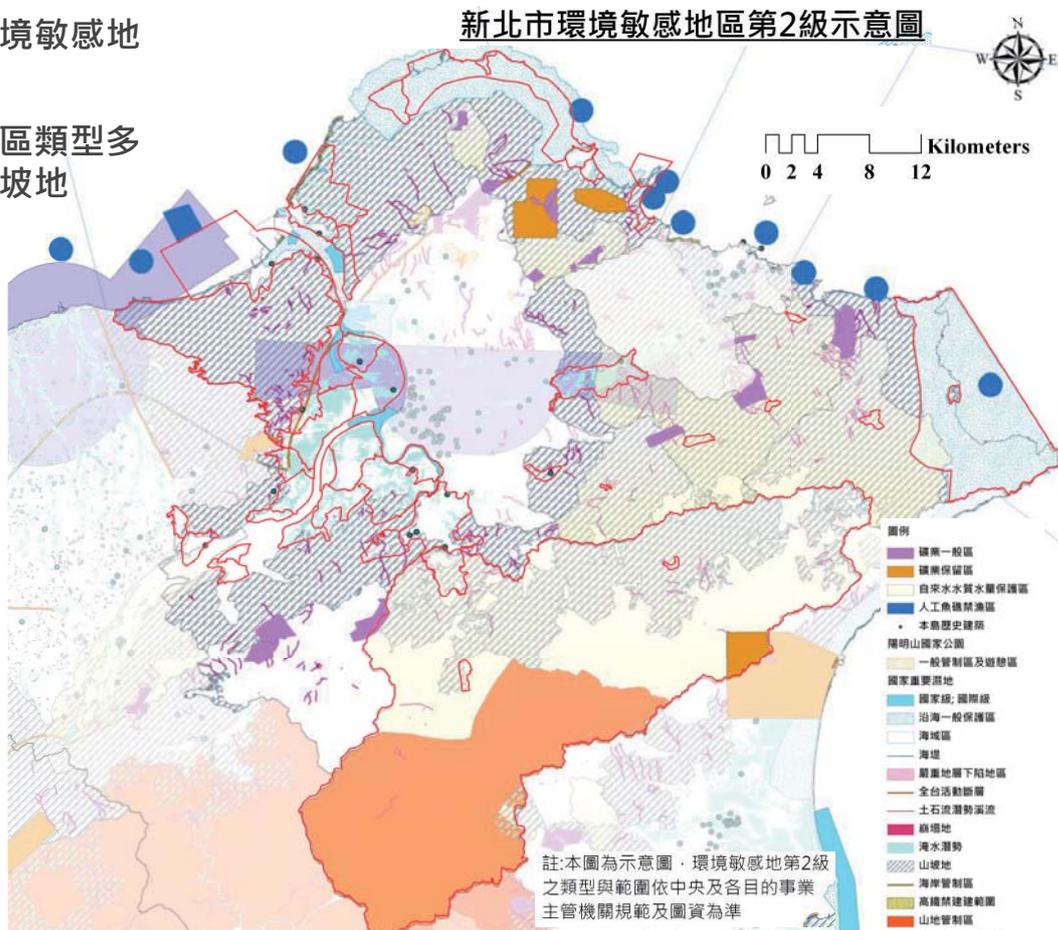
新北市環境敏感地第1級示意圖



資料來源：新北市區域計畫，106年10月。

- 限制規定：二級環境敏感地區屬有條件發展
- 主要類型：限制地區類型多屬礦業保留區及山坡地
- 主要影響範圍
 - 非都市土地及都市計畫區皆有

新北市環境敏感地區第2級示意圖



資料來源：新北市區域計畫，106年10月。

部分都計區雖涉及二級環境敏感地區，惟其屬條件發展區

都市土地



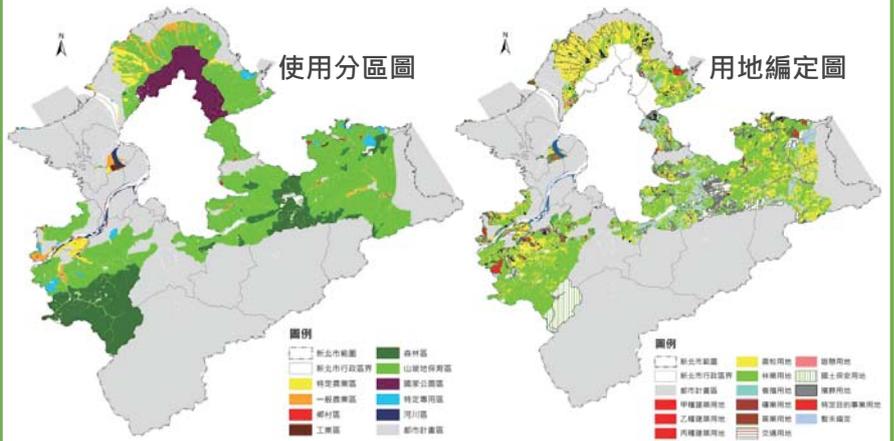
46處都市計畫區

34處市鎮計畫、12處特定區計畫

保護、農業占76%，9.4萬公頃

都市計畫區以計畫引導土地使用，並公告都市計畫圖。

非都市土地



資料來源：內政部105年內政統計年報。

山保、森林、國家公園91%

農林保安75%，6.6萬公頃

其他非都市土地，受區域計畫法管制，依現況編定使用地，並無計畫引導。

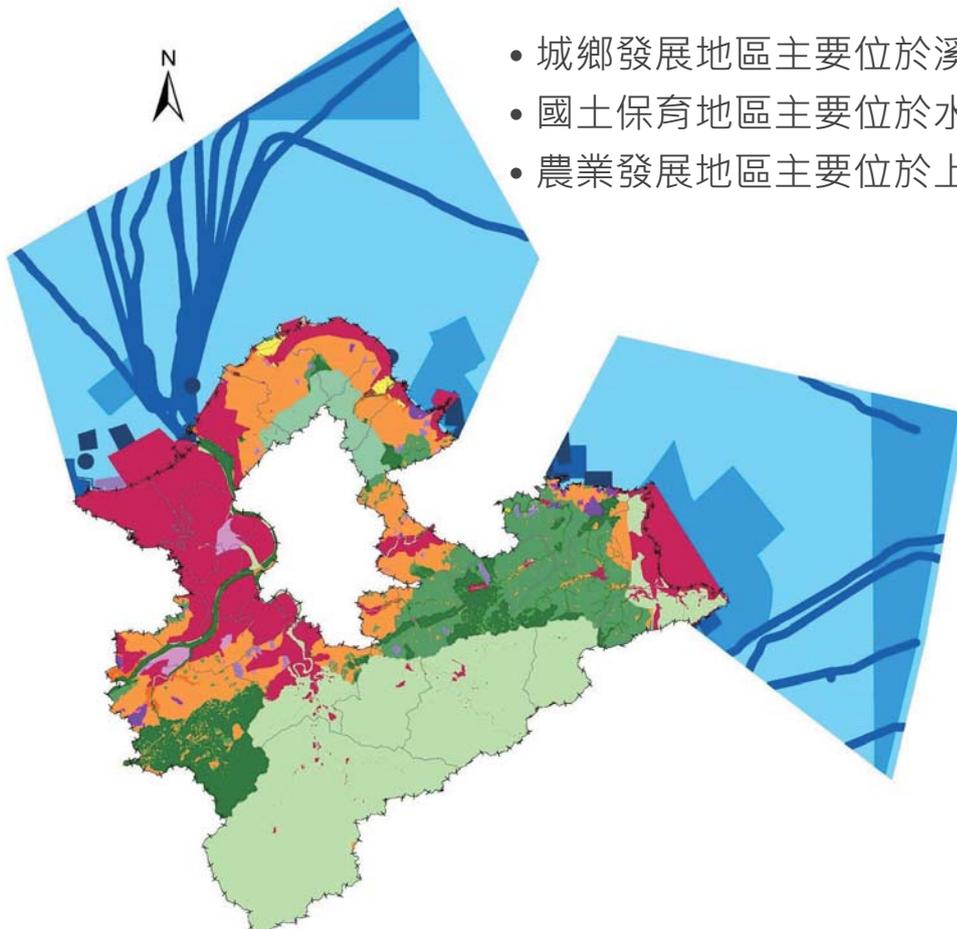
簡報大綱

- 一、審議程序說明
- 二、環境背景說明
- 三、農業發展地區
- 四、城鄉發展地區

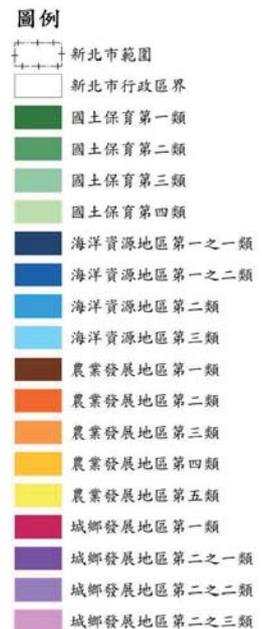
依**國土計畫法**、**國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊**，
劃設4種功能分區及19種分類，以計畫引導土地使用。



國土功能分區



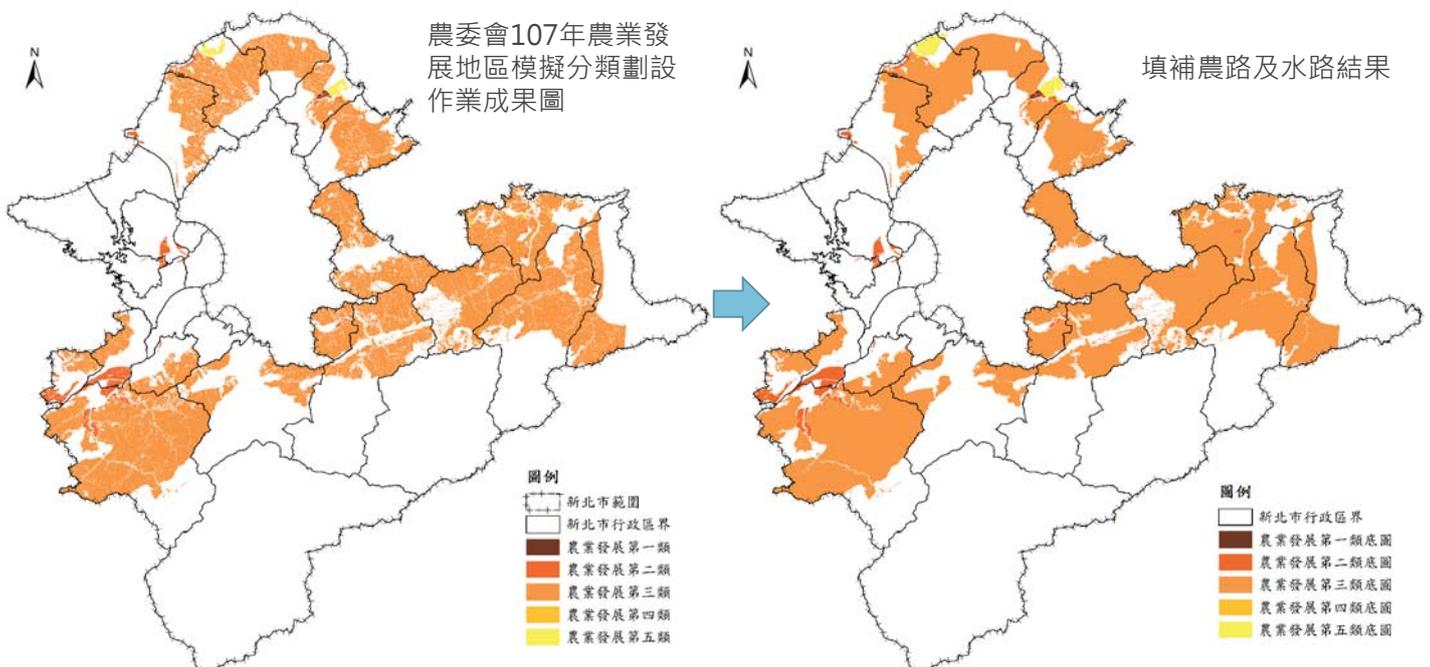
- 城鄉發展地區主要位於溪北及溪南地區
- 國土保育地區主要位於水源型都市計畫地區
- 農業發展地區主要位於上述兩者之間



農業發展地區-基本原則

- 1.以維護農業生產環境及確保糧食安全為原則，積極保護重要農地及基礎設施，並**避免零星發展**。
- 2.針對農業發展地區之「**非農業使用**」項目，以下列行為為限：
 - (1)屬政府興辦**國防、重大之公共設施或公共事業**等，依本法規定所為之使用，儘量避免造成農地切割及碎裂等不利農耕情形。
 - (2)因農產業發展之需要，**與農業具相容性之使用行為**，並不得影響整體農業生產環境。
 - (3)**區域計畫實施前**之使用、原有之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。
- 3.如有以從事農業經營之居住需求或其他目的兼做居住功能者，發展原則如下：
 - (1)優先於**農業發展地區第四類地區、鄉村地區整體規劃範圍或農村再生範圍**內，以農村社區土地重劃等方式辦理，提供所需住宅用地，減少個別、零星興建。
 - (2)主管機關、農村再生主管機關及農業主管機關應配合適修或落實相關法令規定，**增加農業發展地區第四類地區等、容許使用項目**與使用強度，鼓勵農產業或農村生活相關設施於原有農村及其適度擴大範圍內集中發展。
- 4.屬鄉村地區整體規劃範圍、農村再生範圍內規劃屬生活居住功能之土地，得提供農村生活及其相關設施使用。上述範圍及農業發展地區第四類土地以外，除提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施者，不得新增住商、工業使用。

- 農業發展地區利用農委會107年農業發展地區模擬分類劃設作業成果圖做為劃設基礎。
- 考量農委會圖資分析過程將農路及水路排除，惟依照「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」農路及水路於分析後應補回，以避免農地過於破碎化，故本案依農委會圖資補回農水路，作為農發地區各類基本底圖。



	國土保育				海洋資源					農業發展					城鄉發展				
	1	2	3	4	1-1	1-2	1-3	2	3	1	2	3	4	5	1	2-1	2-2	2-3	3
國土保育	1																		
	2	國1																	
	3	國3	國3																
	4	國4	國4	國3															
海洋資源	1-1	海1-1	海1-1	國3	國4														
	1-2	海1-2	海1-2	國3	國4	海1-1													
	1-3	海1-3	海1-3	國3	國4	海1-1	海1-2												
	2	海2	海2	國3	國4	海1-1	海1-2	海1-3											
	3	海3	海3	國3	國4	海1-1	海1-2	海1-3	海2										
農業發展	1	國1	國2	國3	國4	海1-1	海1-2	海1-3	海2	海3									
	2	國1	國2	國3	國4	海1-1	海1-2	海1-3	海2	海3	農1								
	3	國1	國2 (註1)	國3	國4	海1-1	海1-2	海1-3	海2	海3	農1	農3							
	4	農4	農4	國3	國4	農4	農4	海1-3	農4	農4	農4	農4	農4	農4					
	5	農5	農5	國3	國4	農5	農5	海1-3	農5	農5	農5	農5	農5	農5	農5				
城鄉發展	1	城1	城1	國3	國4	城1	城1	農5											
	2-1	城2-1	城2-1	國3	國4	城2-1	農4 (註2)	農5	城1										
	2-2	城2-2	城2-2	國3	國4	城2-2	農5	城1	城2-2										
	2-3	城2-3	城2-3	國3	城2-3	城2-3	城2-3	海1-3	城2-3	城2-3	城2-3	城2-3	城2-3 (註4)	城2-3 (註4)	城2-3 (註4)	城2-3 (註4)	城2-3 (註4)		
	3	城3	城3	國3	國4	城3	城3	海1-3	城3	城3	城3	城3	城3	農4 (註3)	農5	城1	城3	城3	城2-3 (註4)

各功能分區分類底圖劃設完畢後，以本矩陣表處理重疊分區

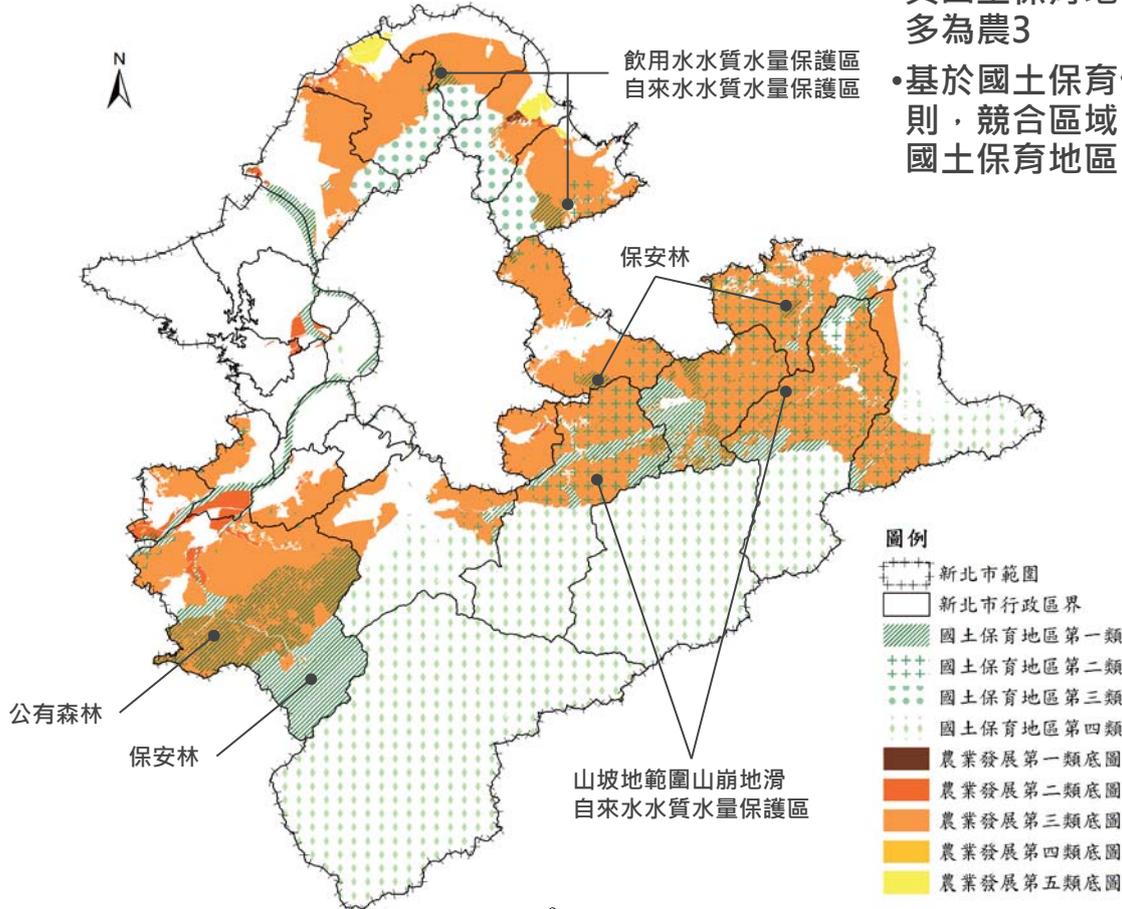
註1：經農業主管機關及有關機關確認不影響國土保安、水源保護必要之農業經營專區、農糧產業專區或集團產區，考量已屬農業資源挹注範圍，面積2公頃以上者，優先劃設為農3。

註2：屬已核定或申請中農村再生計畫範圍內之鄉村區，或刻正參訓「培根計畫」者，建議優先劃設為農業發展地區第四類，其餘鄉村區再依功能分區劃設條件劃設

註3：屬已核定或申請中農村再生計畫範圍內之鄉村區，或刻正參訓「培根計畫」者，建議優先劃設為農4，並與地方原民主管機關確認

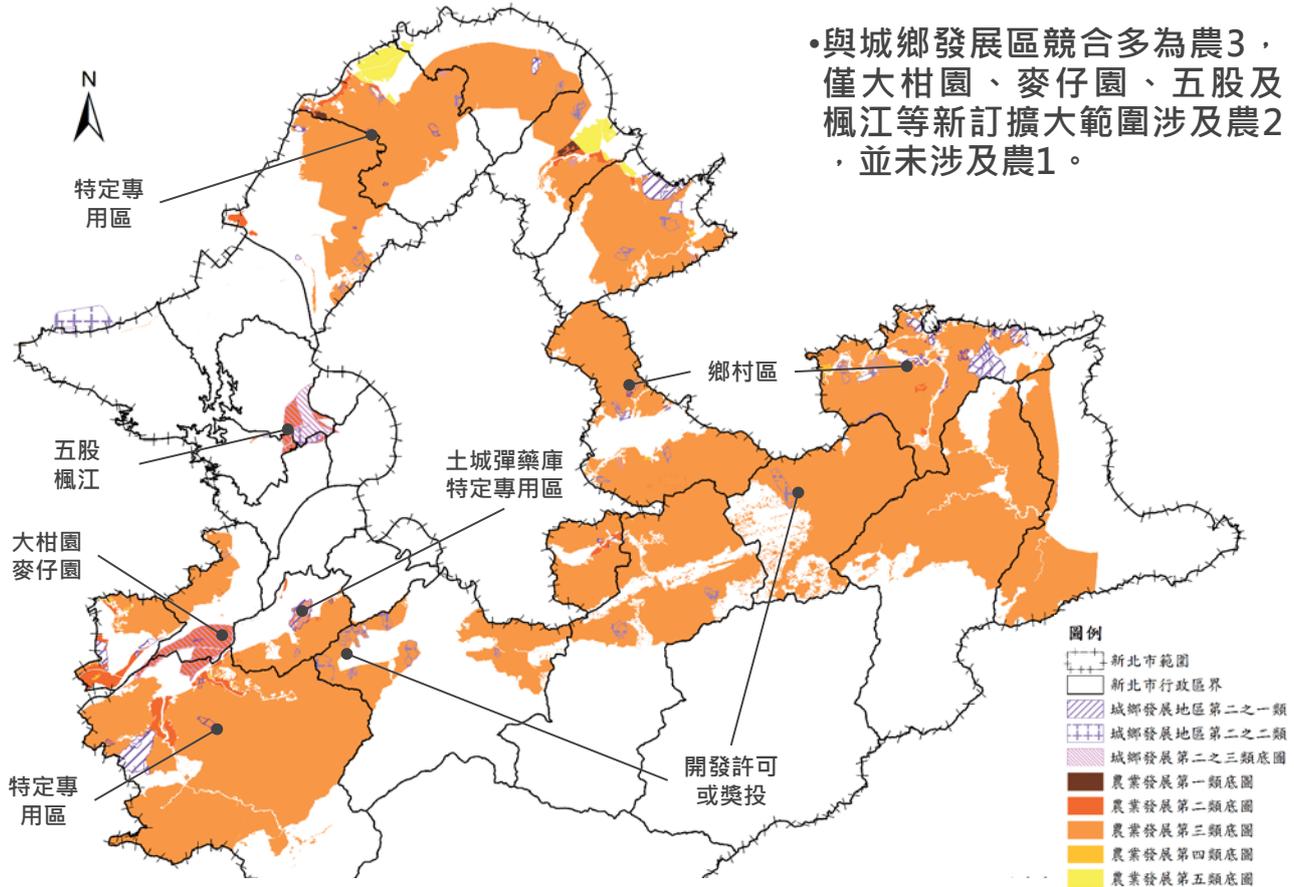
註4：城2-3優先劃設，考量保障既有權益，既有發展地區中
 ①都市計畫範圍得劃設為城1
 ②開發許可範圍得劃設為城2-2
 ③鄉村區、特定專用區、工業區得劃設為城2-1

農業發展地區與國土保育地區競合關係



- 與國土保育地區競合多為農3
- 基於國土保育優先原則，競合區域皆劃為國土保育地區

農業發展地區與城鄉發展地區競合關係



農業發展地區第一類-全國國土計畫劃設條件

具優良農業生產環境，或曾投資建設重大農業改良設施之地區，符合下列條件中之一，且滿足面積規模大於25公頃以上與農業生產使用面積比例達80%以上者；但依修正全國區域計畫辦理分區檢討變更後之特定農業區，得劃設為本分類土地：

1. 投資重大農業改良設施之地區。
2. 原依區域計畫法劃定之特定專用區仍須供農業使用之土地。
3. 農業經營專區、農產專業區、集團產區。
4. 養殖漁業生產區。
5. 直轄市、縣（市）政府依據地方農業發展需要劃設者。

農業發展地區第一類-劃設條件及對應劃設參考指標

國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.04)

劃設步驟	劃設條件及劃設方式
製作劃設單元	1. 製作劃設母體 挑選該縣市環域一公里內之下述項目，再扣除山坡地範圍之土地 ① 都市計畫農業區 ② 非都市土地特定農業區、一般農業區 ③ 非都市土地森林區、山坡地保育區、風景區、特定專用區之農牧用地、林業用地 2. 利用台灣通用電子地圖之水道及道路面資料切割劃設母體後，即可得操作單元。
挑選疊合農業發展指標面積達50%者	將操作單元疊合以下指標聯集分析成果： <ul style="list-style-type: none"> • 重要農業發展地區 • 農地生產力等級1~7 • 水利灌溉區 • 農地重劃地區 • 農業經營專區、農產業專區、集團產區 • 原依區域計畫劃定之特定專用區仍須供農業使用之土地
挑選農業使用比例達80%者	利用104年國土利用現況調查中有關農業使用指標，分析操作單元的農業使用比例，並挑選農業使用比例達80%者 國土利用現況調查中農業使用為010101稻作、010102旱作、010103果樹、010104廢耕地、010200水產養殖、010301畜禽舍、010302牧場、010401溫室、02林業使用土地

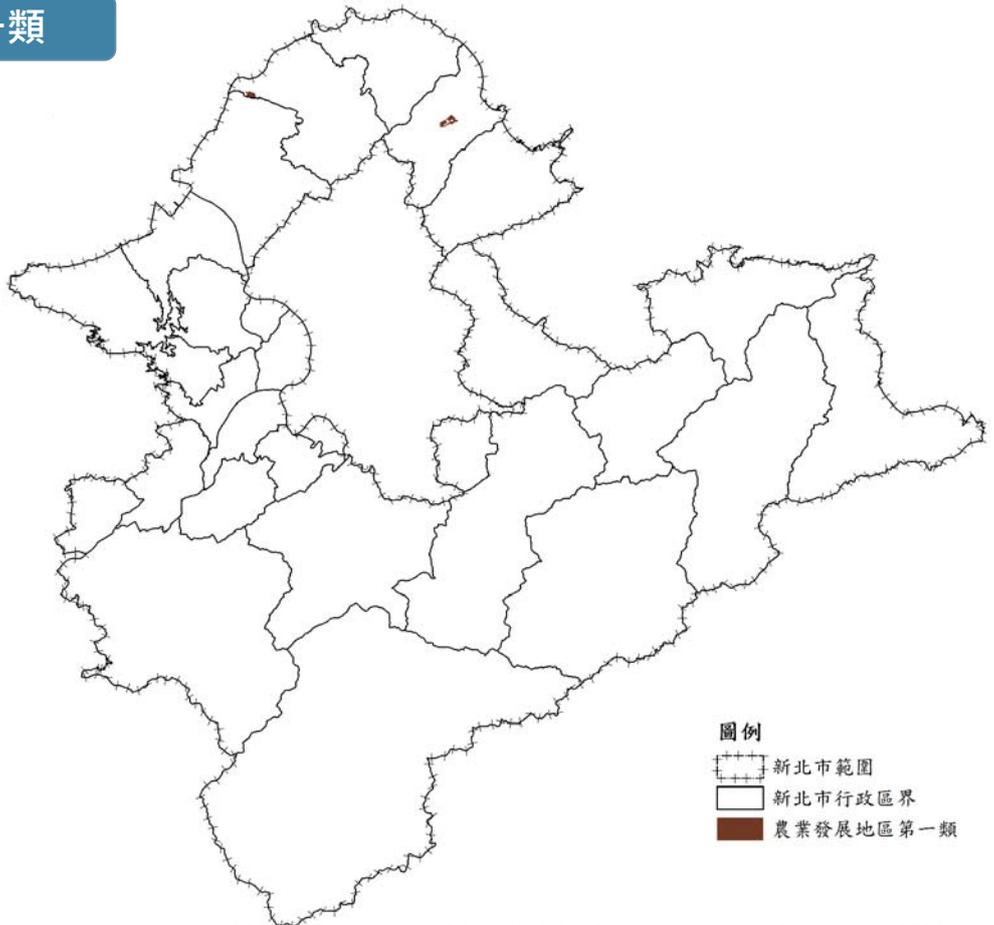
農業發展地區第一類-劃設條件及對應劃設參考指標

國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.04)

劃設步驟	劃設條件及劃設方式
去除屬農業生產環境易受干擾地區者	符合前述步驟的操作單元中，農地操作單元鄰接重大建設、交通設施、工業區、都市發展地區及受土壤汙染管制區一定距離者，屬農業生產環境易受干擾地區，故去除與環域範圍重疊面積達操作單元面積30%之操作單元。 <ul style="list-style-type: none"> • 國道交流道 • 高鐵特定區 • 省道 • 非都市土地工業區 • 都市發展用地 • 土壤汙染管制區
挑選符合條件之鄰近操作單元面積達25公頃者	符合前述條件之操作單元，以25公尺為距離向周圍操作單元進行聚集分析，並計算面積規模，挑選符合條件之鄰近操作單元面積達25公頃者。
調整功能分區界線	<ul style="list-style-type: none"> • 納入修正全國區域計畫調整後特定農業區坵塊、養殖漁業 • 若夾雜生產區道路、水路，建議優先劃設為農一。 • 考量規劃完整性，面積未達2公頃之零星夾雜農地，應配合周邊農地劃設為農一。

農業發展地區第一類

- 為具優良農業生產環境或曾投資建設重大農業改良設施地區。
- 主要分布於三芝、金山，總劃設面積為79公頃。



公展草案僅供參考，實際範圍及面積仍應以核定公告之國土功能分區圖為準。

農業發展地區第一類-土管原則

- 以農業生產及必要產銷設施使用為原則，減少非農業生產使用項目，以確保此類土地長期為面積完整且生產條件優良的農地資源。
- 為確保國家的糧食安全，積極**維護農業生產用地面積數量及完整性**，避免夾雜其他使用而造成農地穿孔、切割及碎裂等情形。
- 本地區具有優良糧食生產功能，應儘量**持續進行農地改良並維護農業生產之基礎重要設施**，例如灌溉設施、防護設施等，以提升農業生產條件。
- 屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

農業發展地區第二類-全國國土計畫劃設條件

具良好農業生產環境與糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區，不符合農業發展地區第一類條件，或符合條件但面積規模未達25公頃或農業生產使用面積比例未達80%之地區。

農業發展地區第二類-劃設條件及對應劃設參考指標

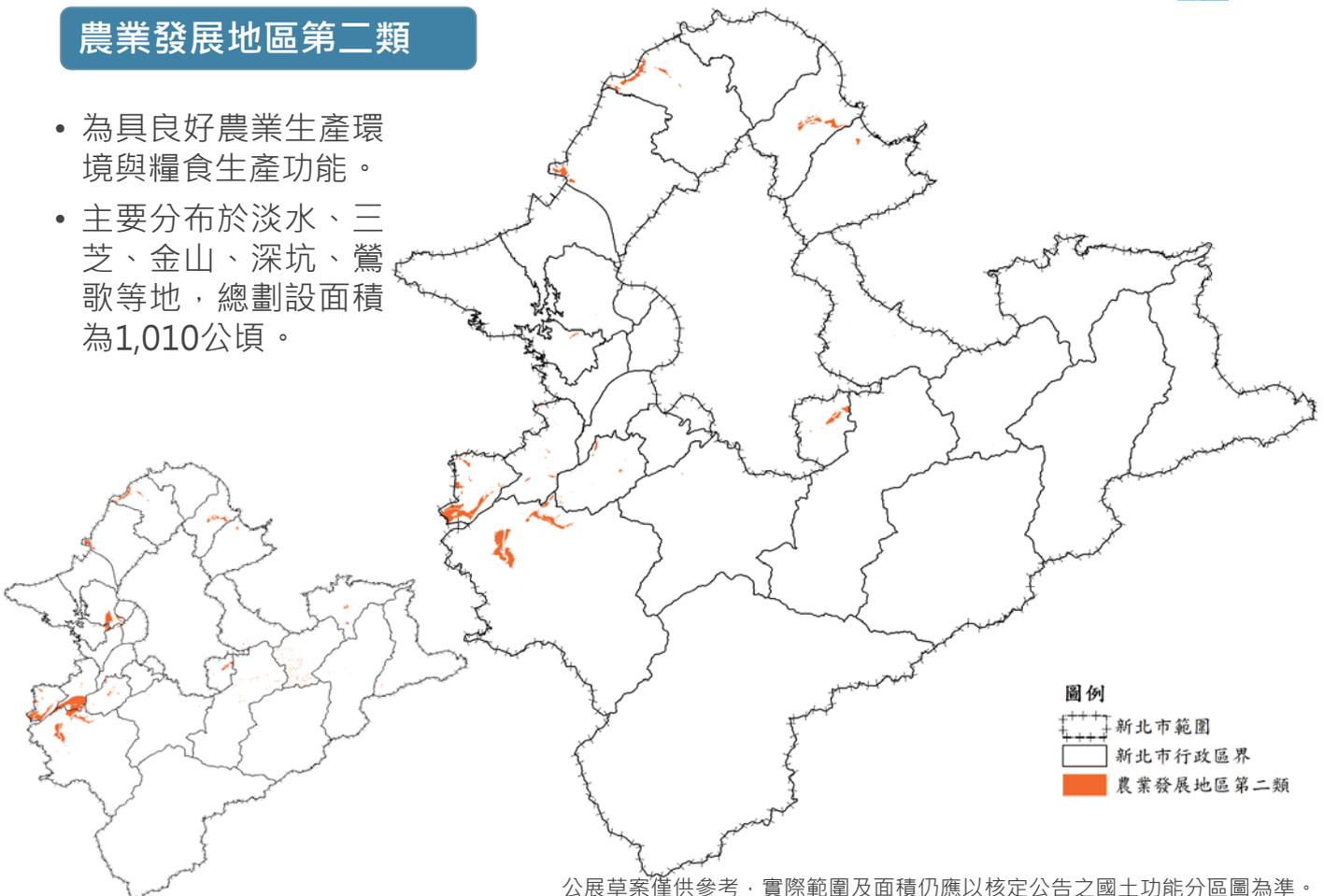
國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.04)

利用劃設農一過程中製作之非都市土地操作單元，扣除農一底圖後，再加上下述坵塊，劃設為農二

1. 位於非山坡地之修正全國區域計畫調整後一般農業區坵塊
2. 其餘位於非都市土地山坡地保育區、森林區、風景區、特定專用區之非山坡地養殖用地

農業發展地區第二類

- 為具良好農業生產環境與糧食生產功能。
- 主要分布於淡水、三芝、金山、深坑、鶯歌等地，總劃設面積為1,010公頃。



農業發展地區第二類-土管原則

- 得依農業產業特性給予不同程度之使用管制，並減少非農業使用項目，以維持農業生產、維護糧食安全之功能。
- 本地區具有農業生產功能及多元使用價值，依農業發展多元需求規劃為農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用，但仍以農用為原則，並避免農地持續流失。
- 屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

農業發展地區第三類-全國國土計畫劃設條件

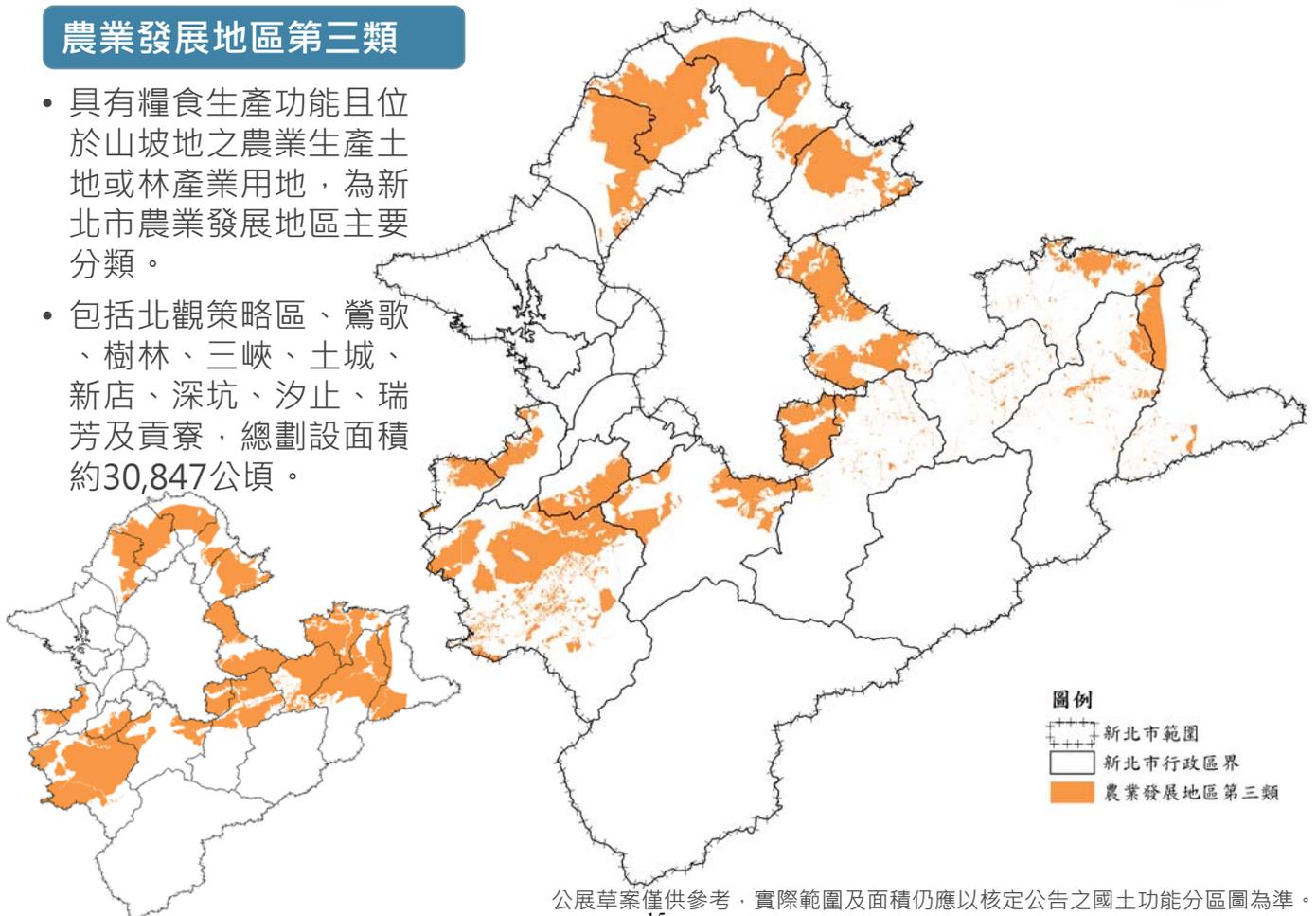
具有糧食生產功能且位於山坡地之農業生產土地，以及可供經濟營林，生產森林主、副產物及其設施之林產業用地，條件如下：

- 1.供農業使用，且無國土保育地區第一類或無第二類（國土保安、水源保護必要）之山坡地宜農、牧地。
- 2.可供經濟營林之林產業土地，且無國土保育地區劃設條件之山坡地宜林地。

農業發展地區

農業發展地區第三類

- 具有糧食生產功能且位於山坡地之農業生產土地或林產業用地，為新北市農業發展地區主要分類。
- 包括北觀策略區、鶯歌、樹林、三峽、土城、新店、深坑、汐止、瑞芳及貢寮，總劃設面積約30,847公頃。



農業局檢討修正建議

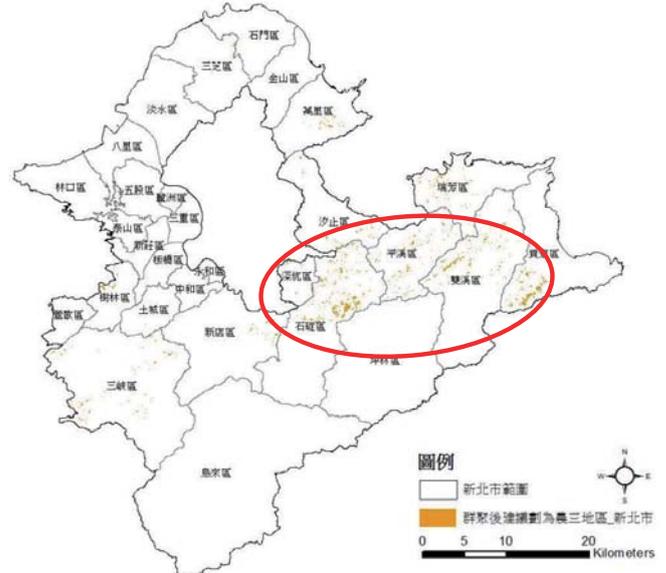
具國土保育性質地區
擬劃入農業發展地區
原國保2調整為農發3

- 土地使用管制依國土計畫法第23條第1項規定辦理
- 依產業政策及土地使用現況，將宜從事農業生產地區爭取納入農發3，以符合土地使用需求，並維護農民權益
- 若屬於重要或群聚的農產業地區，應盡力改善農業生產行為，轉變為友善水質水量保護之模式

- 農委會107年成果與國保2疊圖分析，分布於石碇、平溪、雙溪、貢寮、瑞芳等區



建議國保2劃入農發3範圍(585公頃)



建議國保2劃入農發3範圍-生產環境完整考量 (1,363公頃)

農業發展地區第三類-土管原則

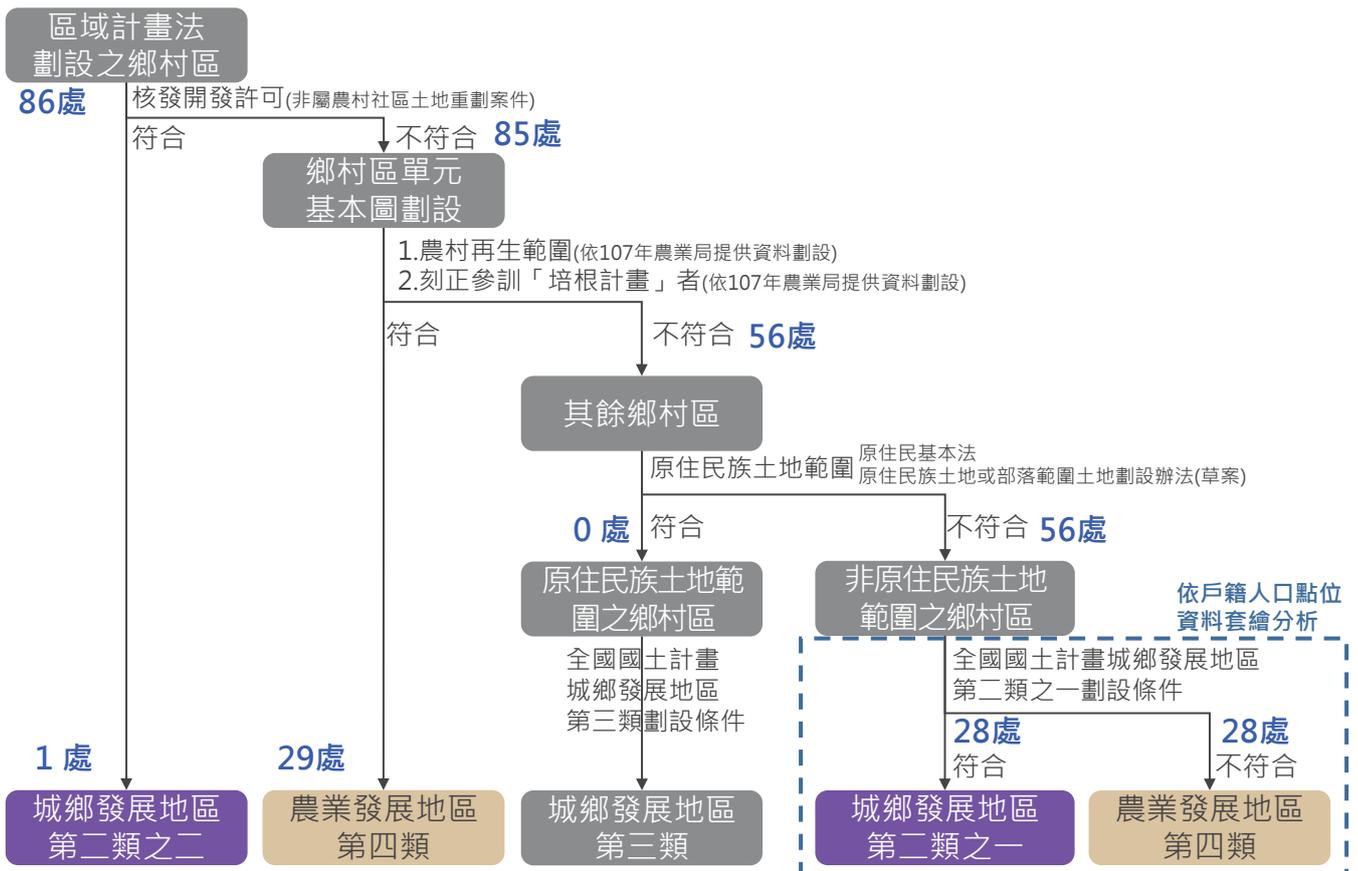
- 為提供坡地農業及供營林使用之地區。
- 從事坡地農業、林產業經營時，應儘量順應自然地形地貌，避免改變原有地形地貌或有大規模整地行為，以維護地表植被排水與入滲之功能，以避免坡地災害發生。
- 本地區土地使用以適合坡地農業生產及必要產製儲銷設施使用，以及營林必要之設施使用，應儘量避免非坡地農業及非林產業發展所需設施容許使用。從事前述開發利用時應儘量順應自然地形地貌，避免大規模整地行為。
- 屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

農業發展地區第四類-全國國土計畫劃設條件

- 1.依原區域計畫法劃定之鄉村區，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落。
- 2.原住民族土地範圍內屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，或經中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村，得予劃設。
- 3.位於已核定農村再生計畫範圍內，屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，優先劃入。
- 4.於符合直轄市、縣(市)國土計畫及鄉村地區整體規劃、農村再生情形下，於依本法取得使用許可後得適度擴大其範圍。

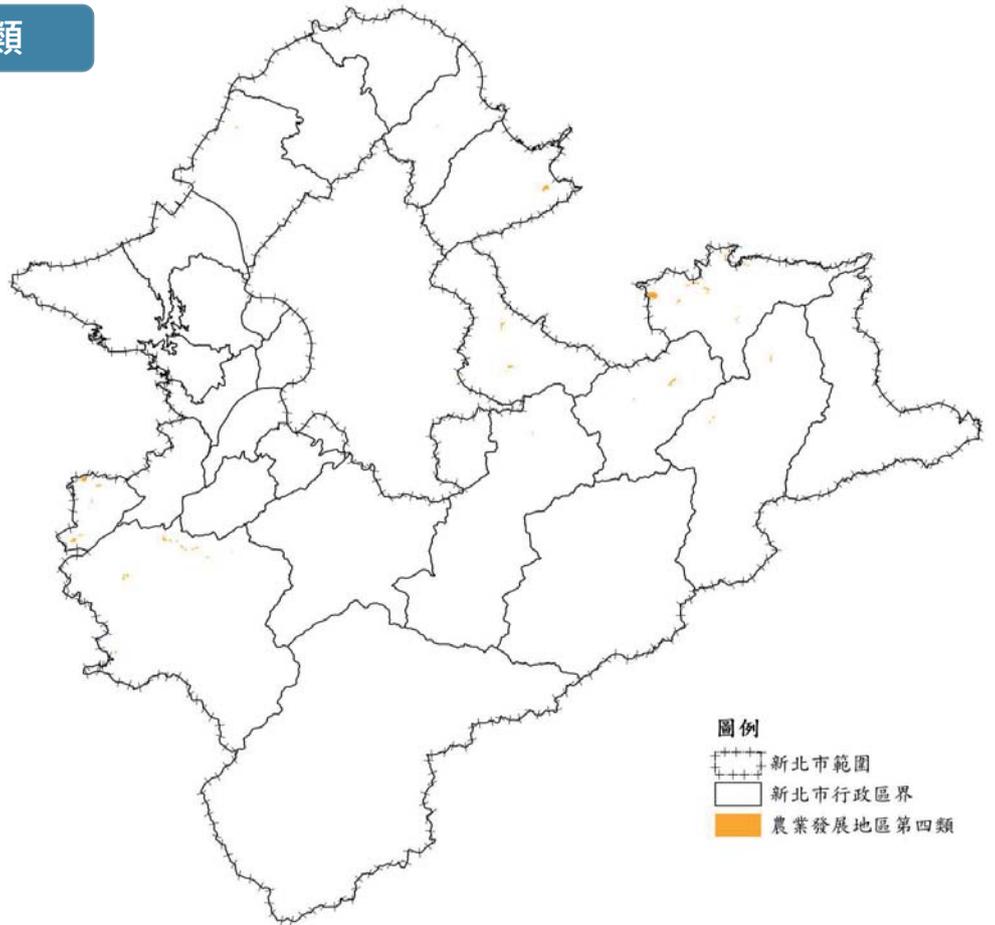
農業發展地區第四類-建議劃設方式

國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊(108.04)



農業發展地區第四類

- 農業發展地區第四類為依原區域計畫法劃定之鄉村區，屬農村人口及居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之聚落。
- 總計劃設57處，總劃設面積約164公頃。



公展草案僅供參考，實際範圍及面積仍應以核定公告之國土功能分區圖為準。

農業發展地區第四類-土管原則

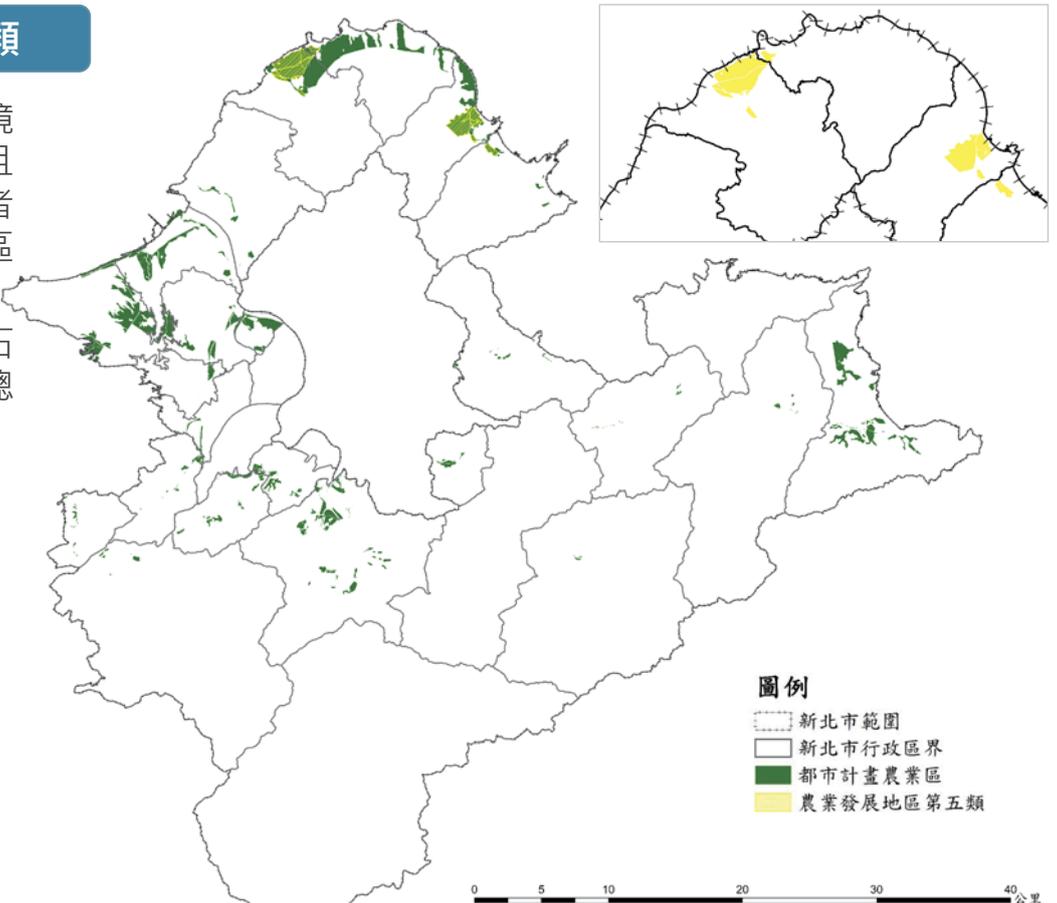
- 為提供農村生活及其相關設施使用之地區。
- 促進農村永續發展及農村活化再生，改善基礎生產條件，維護農村生態及文化，提升農村生活品質與生態系統服務功能。
- 屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經主管機關及農業主管機關認定不妨礙農村生活環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

農業發展地區第五類-全國國土計畫劃設條件

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者，符合農業發展地區第一類劃設條件、或土地面積完整達10公頃且農業使用面積達80%之都市計畫農業區。

農業發展地區第五類

- 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者，符合農業發展地區第一類劃設條件者。
- 主要分布於三芝、石門、金山、萬里，總劃設面積826公頃。

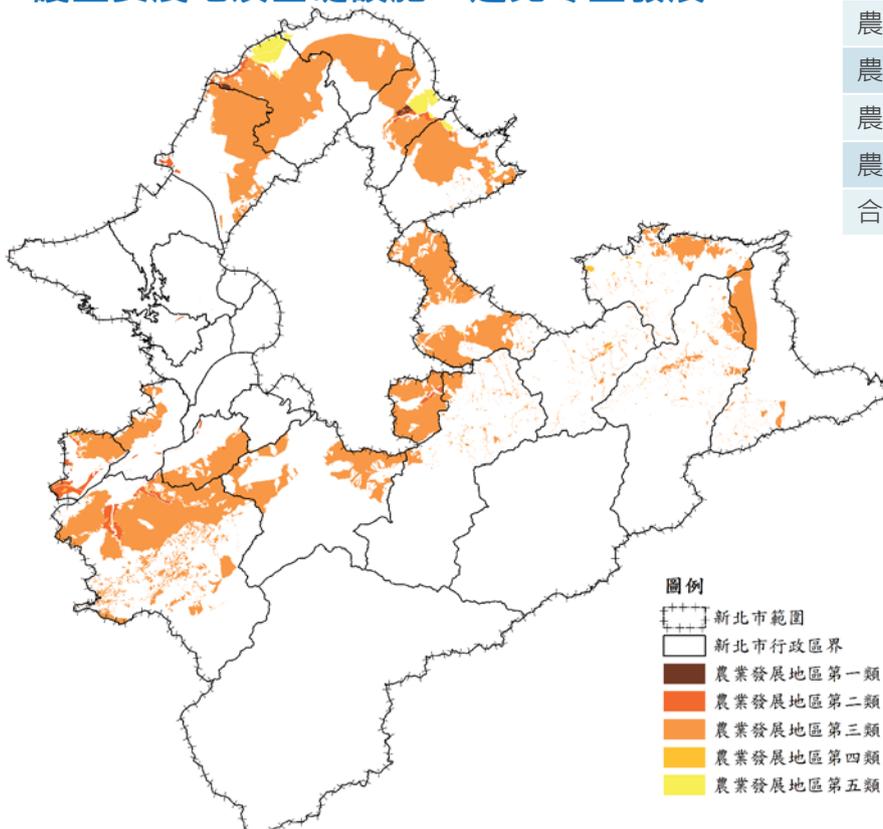


農業發展地區第五類-土管原則

本地區係實施都市計畫地區，依都市計畫法及其相關法規實施管制。惟都市計畫主管機關應配合辦理下列事項：

- 遵循本計畫農業發展地區第一類土地使用指導原則檢討修正本地區土地使用分區、土地使用管制規定。
- 如有檢討變更為農業區以外之分區需要時，除國防、重大之公共設施或公用事業外，應先將國土功能分區檢討變更為城鄉發展地區。

維護農業生產環境及確保糧食安全為原則，保護重要農地及基礎設施，避免零星發展。



圖例
 新北巽範圍
 新北巽行政區界
 農業發展地區第一類
 農業發展地區第二類
 農業發展地區第三類
 農業發展地區第四類
 農業發展地區第五類

功能分區分類	面積(公頃)
農業發展地區第一類	79
農業發展地區第二類	1,010
農業發展地區第三類	30,847
農業發展地區第四類	164
農業發展地區第五類	826
合計	32,925

- 第一類及第二類為較優良且完整之農地，主要分布於三芝、金山、鶯歌、三峽。
- 第三類坡地農業最多，主要分布於雙溪、三峽、石碇及平溪等行政區。
- 第四類為以農業發展為主之鄉村區。
- 第五類為都計農業區，分布於三芝、金山地區。

【問題】農業發展地區之劃設條件、區位及土地使用管制原則

說明：

- (一) 本計畫(草案)依「全國國土計畫」及「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」指導，就新北市各農業生產環境狀況，劃設農業發展地區及其分類。
- (二) 本計畫(草案)第六章，說明各功能分區分類之分布、範圍及面積，並依「全國國土計畫」指導，提出農業發展地區之土地使用管制原則。
- (三) 本府農業局已委辦108年配合國土計畫推動農地資源空間規劃計畫，後續應配合該計畫規劃成果納入國土計畫相關內容。

【擬辦】

- (一) 農業發展地區與國土保育地區、城鄉發展地區競合區域，依農業局建議部分區域原屬國保2範圍調整為農發3土地，餘建議依功能分區劃設手冊重疊分區分類處理原則表辦理。
- (二) 本計畫(草案)所提發展策略或土地使用指導原則，如經審議修正，請併同修正技術報告書。



簡報大綱

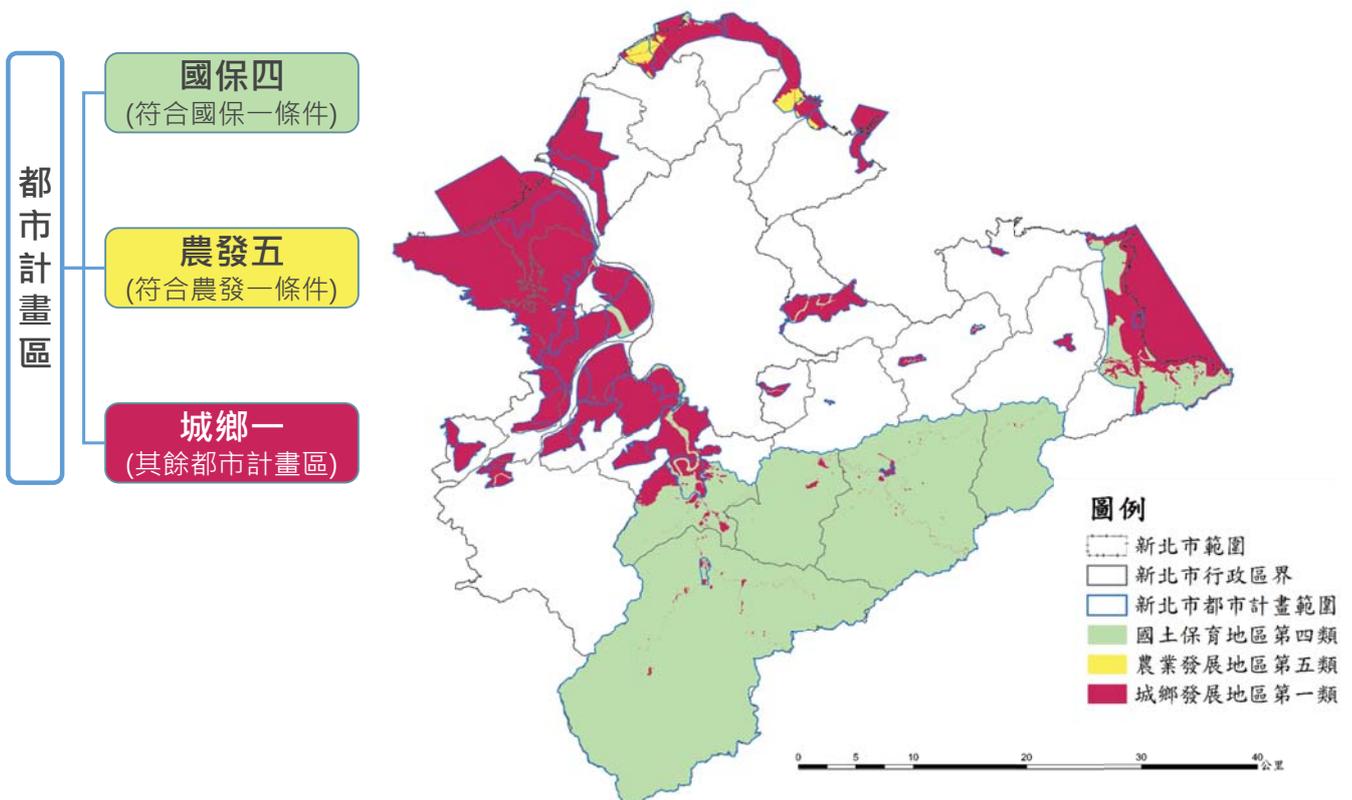
- 一、審議程序說明
- 二、環境背景說明
- 三、農業發展地區
- 四、城鄉發展地區

城鄉發展地區-基本原則

- 以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境，確保完整之配套公共設施。

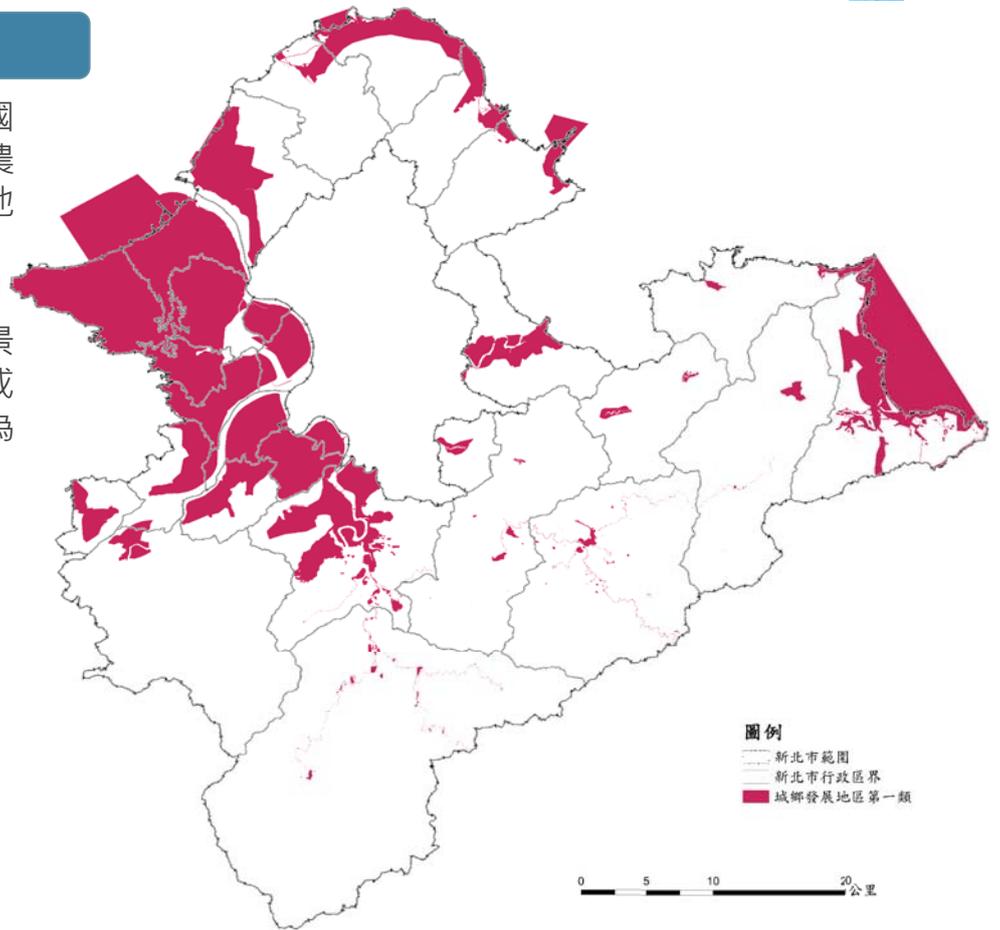
城鄉發展地區第一類-全國國土計畫劃設條件

非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類範圍之都市計畫土地。



城鄉發展地區第一類

- 為都市計畫地區扣除國土保育地區第四類及農業發展地區第五類之地區。
- 共計46處都市計畫，扣除水源特定區、風景特定區內保育型分區或用地。劃設總面積為47,687公頃。

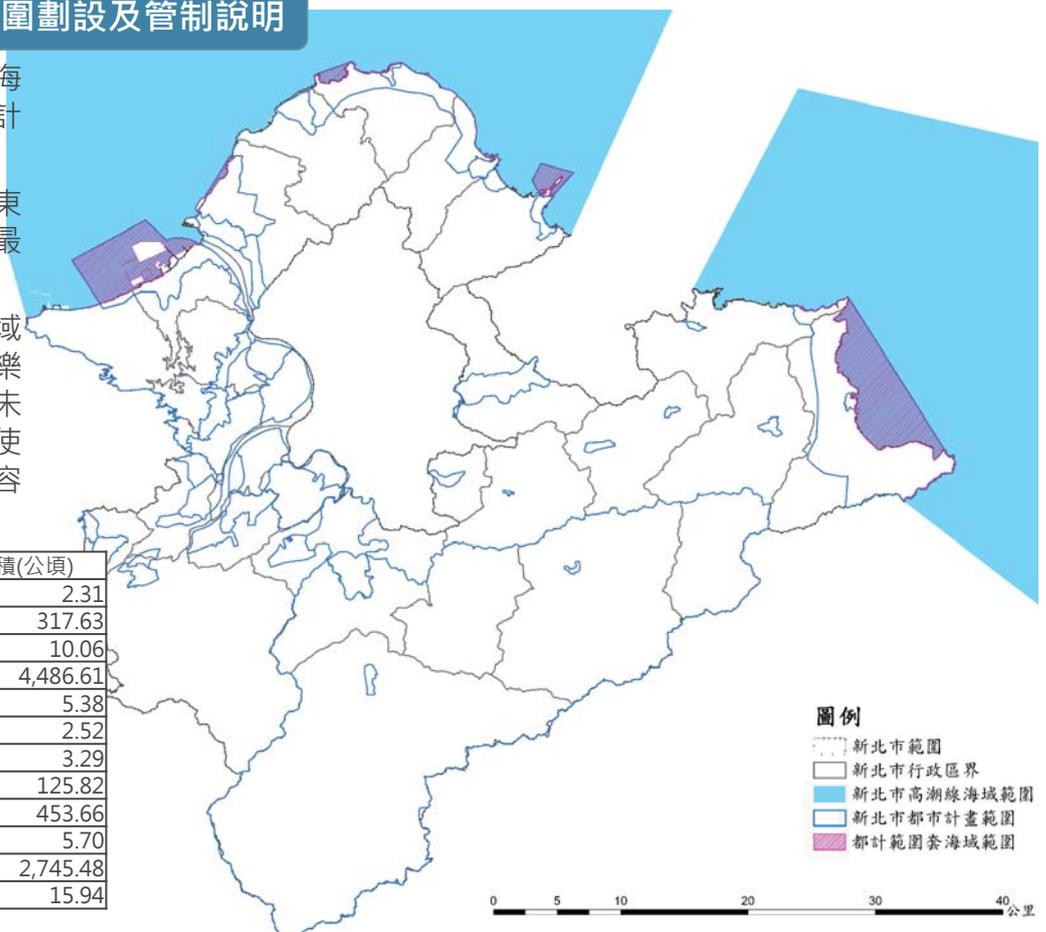


公展草案僅供參考，實際範圍及面積仍應以核定公告之國土功能分區圖為準。

都市計畫區海域範圍劃設及管制說明

- 共12處都市計畫涉及海域範圍，面積合計8,174.40公頃。
- 以台北港、北海岸、東北角及淡海新市鎮為最多。
- 涉及分包括水域、海域資源保護區、海域遊樂區及海濱遊憩區等，未來仍以都市計畫土地使用分區管制要點進行容許使用之管制。

都市計畫	面積(公頃)
三芝都市計畫	2.31
北海岸風景特定區計畫	317.63
石門都市計畫	10.06
東北角海岸風景特定區計畫	4,486.61
林口特定區計畫	5.38
金山都市計畫	2.52
淡水都市計畫	3.29
淡海新市鎮特定區計畫	125.82
野柳風景特定區計畫	453.66
萬里都市計畫	5.70
臺北港特定區計畫	2,745.48
澳底都市計畫	15.94



城鄉發展地區第一類-土管原則

本地區係實施都市計畫地區，依都市計畫法及其相關法規實施管制，並配合本計畫指導事項進行必要之檢討。

城鄉發展地區第二之一類-全國國土計畫劃設條件

- (1)原依區域計畫法劃定之工業區。
- (2)原依區域計畫法劃定之鄉村區，符合下列條件之一者，得劃設城鄉發展地區：
 - a.位於都市計畫地區（都市發展率達一定比例以上）周邊相距一定距離內者。
 - b.非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者。
 - c.符合都市計畫法規定應擬定鄉街計畫者。
- (3)原依區域計畫法劃定之特定專用區達一定面積規模以上，且具有城鄉發展性質者。
- (4)位於前(1)、(2)、(3)範圍內之零星土地，得一併予以劃入。

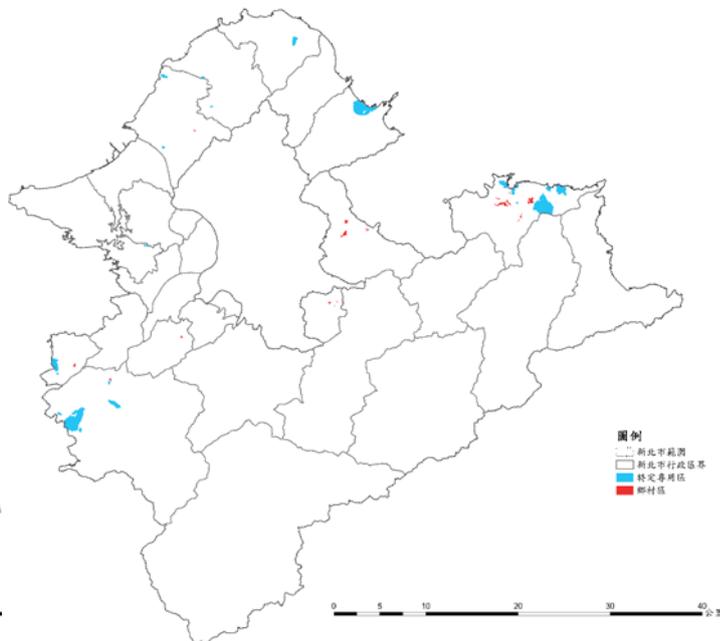
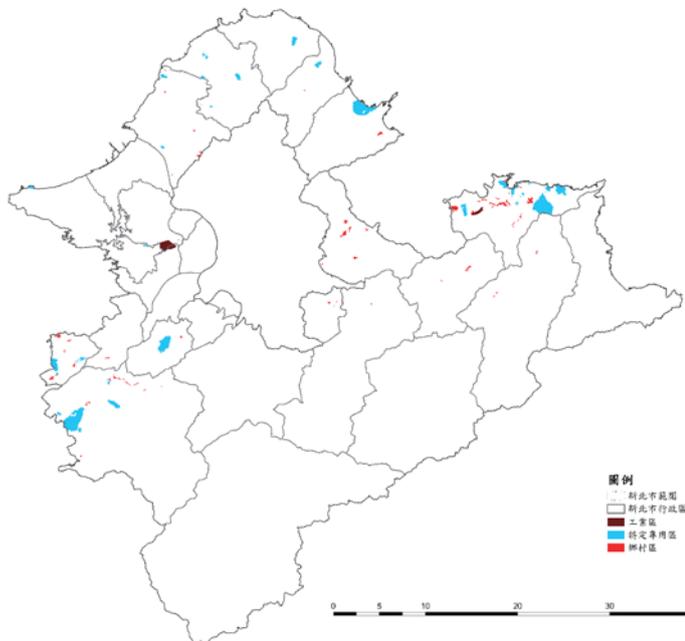
城鄉發展地區第二之一類

- 依據前述劃設條件，篩選出新北市原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及特定專用區。

- 其中兩處工業區(五股及瑞芳)涉及開發許可及獎勵投資，故排除城2-1。
- 鄉村區則依城2-1之劃設條件篩選而得。
- 特定專用區面積達2公頃以上納入城2-1。

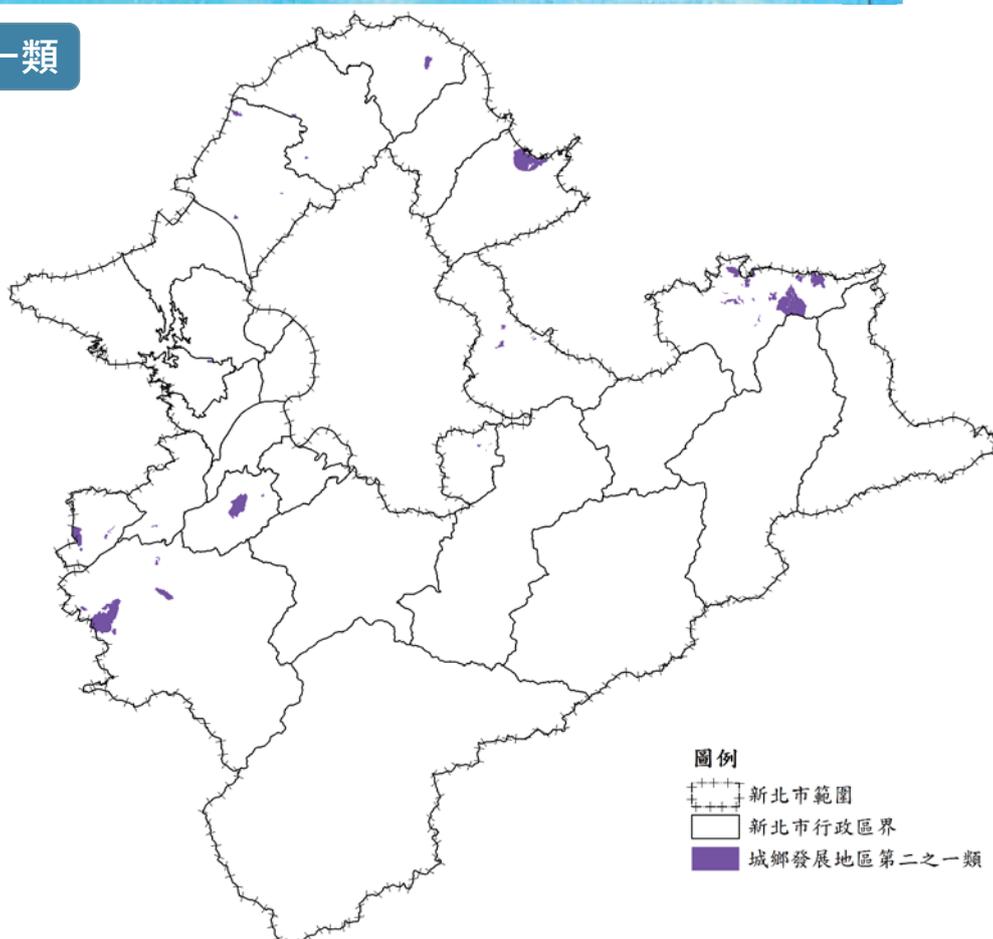
現有鄉村區、工業區及特定專用區

依條件篩選後納入城鄉2-1部分



城鄉發展地區第二之一類

- 原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及具城鄉發展性質之特定專用區(2公頃以上)。
- 總計劃設57處，劃設總面積為1,358公頃。



公展草案僅供參考，實際範圍及面積仍應以核定公告之國土功能分區圖為準。

城鄉發展地區第二之一類-土管原則

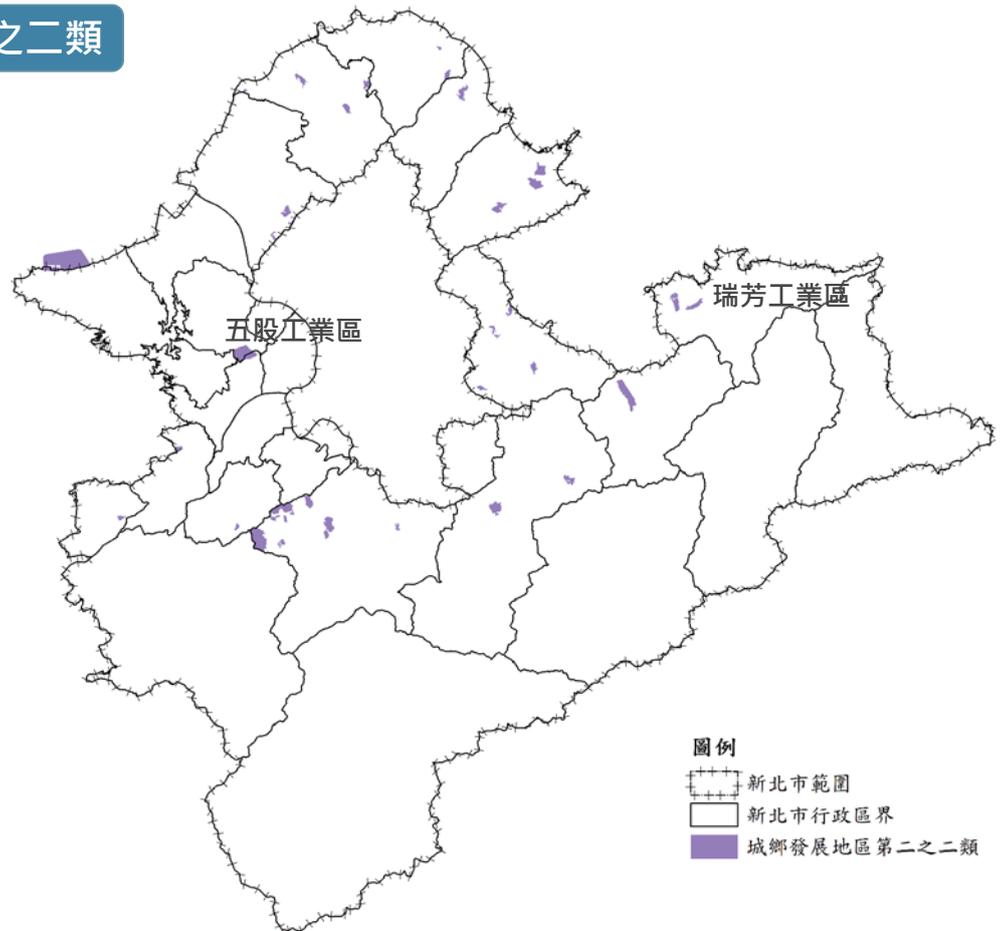
- 為原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及特定專用區，提供住宅、產業或特定活動之地區。
- 既有鄉村區土地以提供住商使用為主，並得提供必要之公共設施，以提升生活品質；並視與農業發展地區或國土保育地區等之相鄰情形，提供規劃緩衝與隔離帶。
- 既有工業區土地以提供產業使用、產業關聯使用、必要公共設施及緩衝空間所需空間為主。
- 既有特定專用區以提供其原申請事業項目有關使用、必要公共設施及緩衝空間為主。
- 住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等，得申請使用。
- 屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經主管機關認定不妨礙城鄉發展者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

城鄉發展地區第二之二類-全國國土計畫劃設條件

- 核發開發許可地區（除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外）、屬依原獎勵投資條例同意案件或前經行政院專案核定免徵得區域計畫擬定機關同意案件，且具有城鄉發展性質者。
- 位於前範圍內之零星土地，得一併予以劃入。

城鄉發展地區第二之二類

- 開發許可地區，且具有城鄉發展性質者。
- 總計劃設122處，包含兩處涉及開發許可及獎勵投資之工業區(五股及瑞芳)，劃設總面積為1,693公頃。



公展草案僅供參考，實際範圍及面積仍應以核定公告之國土功能分區圖為準。

城鄉發展地區第二之二類-土管原則

- 原依區域計畫法核發開發許可之地區。
 - 依許可開發計畫實施管制。
 - 變更原開發計畫內容，依本法使用許可規定辦理。
- 原獎勵投資條例同意案件之地區，經工業主管機關認定不變更原獎勵投資條例工業區興辦事業計畫性質下，依工業主管機關相關法令規定辦理，如有變更原獎勵投資條例工業區興辦事業計畫性質，限達本法第24條所定一定規模後循使用許可規定辦理，避免零星變更為其他使用。
- 前經行政院專案核定案件之地區，經目的事業主管機關認定不變更原核定之興辦事業計畫性質下，依各該主管機關相關法令規定辦理，如有變更原核定之興辦事業計畫性質，限達本法第24條所定一定規模後循使用許可規定辦理，避免零星變更為其他使用。
- 有關原依區域計畫法核發開發許可地區、原獎勵投資條例同意案件及前經行政院專案核定免徵得區域計畫擬定機關同意案件之後續變更計畫審查原則及程序，納入本法使用許可相關規定辦理。

城鄉發展地區第二之三類-全國國土計畫劃設條件

- (1)經核定重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，且有具體規劃內容或可行財務計畫者。
- (2)符合直轄市、縣（市）國土計畫之成長管理計畫及鄉村地區整體規劃下，為因應居住或產業發展需求、提供或改善基礎公共設施、提高當地生活環境品質等原因，符合下列條件之一，得適度擴大原依區域計畫法劃定之鄉村區或工業區範圍，其範圍應儘量與既有鄉村區或工業區性質相容，避免影響當地居住或產業發展情形：
 - a.為居住需求者，應儘量配合當地人口發展趨勢及人口結構情形，且當地鄉（鎮、市、區）範圍內既有鄉村區可建築土地並無閒置或可提供再利用情形。
 - b.為產業需求者，應儘量與當地既有產業相容者為原則，除係配合當地產業發展趨勢，且當地鄉（鎮、市、區）範圍內既有工業區並無閒置或可提供再利用情形。
 - c.為提供或改善基礎公共設施者，以污水處理設施、自來水、電力、電信、公園、道路、長期照護或其他必要性公共設施，且以服務當地既有鄉村區或工業區為原則。
 - d.為提高當地生活環境品質者，以當地既有鄉村區居住密度高於全國標準為原則。

城鄉發展地區第二之三類-全國國土計畫劃設條件

- (3)基於集約發展原則，依原區域計畫法規定取得開發許可案件或依本法取得使用許可案件，得依下列規定檢討劃設其適度擴大範圍：
 - a.與原開發許可計畫或使用許可計畫範圍相毗鄰，且經目的事業主管機關認定屬同一興辦事業計畫，並取得目的事業主管機關核准興辦事業計畫之文件或原則同意等意見文件。
 - b.需符合各級國土計畫部門空間發展策略（計畫）之總量或區位指導。
 - c.需符合各級國土計畫之空間發展及成長管理策略（計畫）指導，避免使用環境敏感地區土地。但因零星夾雜無可避免納入該等土地者，於檢討變更國土功能分區後，該零星夾雜土地依環境敏感地區土地使用指導原則使用。
- (4)位於前(1)、(2)、(3)範圍內之零星土地，得一併予以劃入。

城鄉發展地區第二之三類-土管原則

- A. 具備具體開發計畫，將循都市計畫法或本法使用許可程序辦理，供作城鄉發展建設之地區。
- B. 依都市計畫法完成新訂或擴大都市計畫法定程序，或依本法完成使用許可程序後之範圍，於下次通盤檢討時應調整為適當國土功能分區及其分類；國土功能分區尚未配合調整前，仍分別依各該都市計畫或使用許可計畫進行管制。
- C. 未完成開發前，其土地使用原則如下：
 - (A) 一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等，得申請使用。
 - (B) 避免新增住商、工業及遊憩使用，但得維持原來合法使用。
 - (C) 原依區域計畫法編定之可建築用地，經主管機關認定不妨礙重大建設計畫或城鄉發展需求者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。
- D. 配合重大建設計畫或城鄉發展需求劃設國土功能分區配套措施：
 - (A) 本計畫應研擬整體發展願景，提出空間發展構想，並指認重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區；此外，應訂定本市之成長管理計畫，包含城鄉發展總量、區位、優先順序等。
 - (B) 核定之重大建設計畫之性質以產業、重大公共設施或公用事業等為原則。
 - (C) 核定之城鄉發展需求地區以因應行政區人口發展趨勢及人口結構情形，且行政區範圍內既有鄉村區可建築土地無閒置或可提供再利用情形者為限。
 - (D) 重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，具體規劃內容包含：
 - a. 規劃原則。
 - b. 土地使用、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想。
 - c. 實施年期，以不超過各該本計畫目標年為原則。

城鄉發展地區第二之三類-土管原則

- E. 重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，符合下列之一者，始認定具有可行財務計畫：
 - (A) 新訂或擴大都市計畫應經地政、財政等單位評估財務可行性。
 - (B) 屬政府興辦之使用許可案件，應經編列預算或獲取有關機關經費補助，且財務具有可行性。
- F. 核定之重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，採新訂或擴大都市計畫辦理開發為原則；如採使用許可方式，應具體說明採使用許可之必要性及可行性。
- G. 核定之重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，本府應於本市國土計畫通盤檢討時，檢視開發情形，如未於實施期限內辦理開發者，配合變更為其他適當國土功能分區分類。
- H. 依原區域計畫法規定取得開發許可案件或依本法取得使用許可案件，於適度擴大範圍經變更為適當之國土功能分區及分類後，其使用許可以原使用許可計畫併同檢討辦理。

城鄉發展地區第三類-全國國土計畫劃設條件

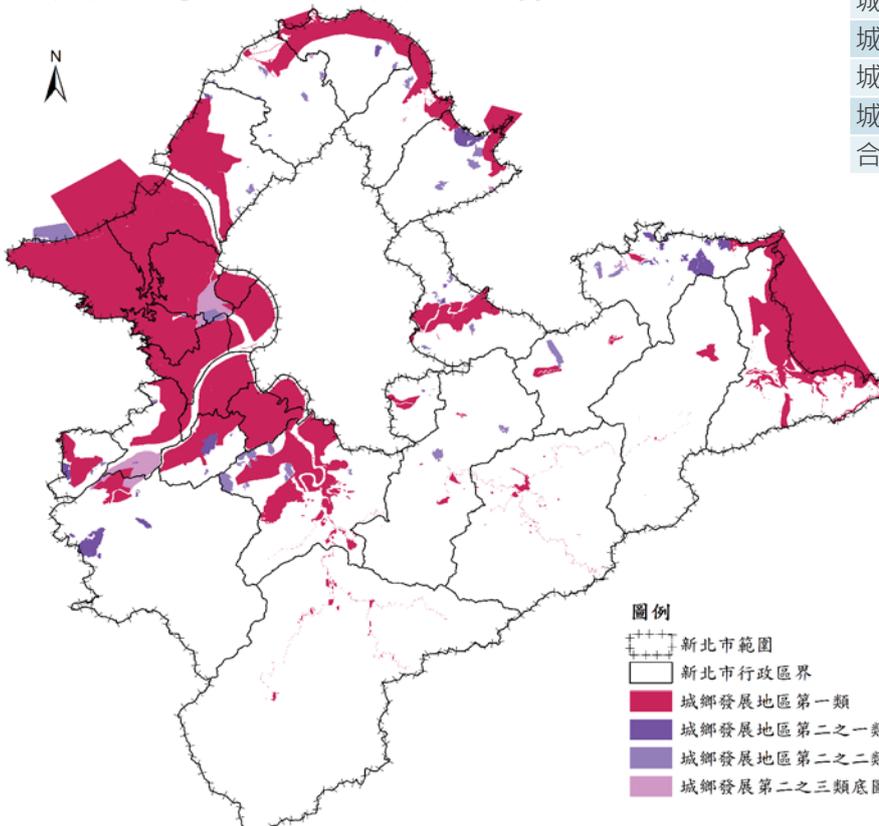
原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃定之鄉村區得予劃設。

城鄉發展地區第三類

新北市目前原住民族土地範圍位於烏來區，屬都市計畫地區，並未有位於鄉村區部分，故無此功能分區分類。

以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧生活環境及有效率生產環境，確保完整公共設施。

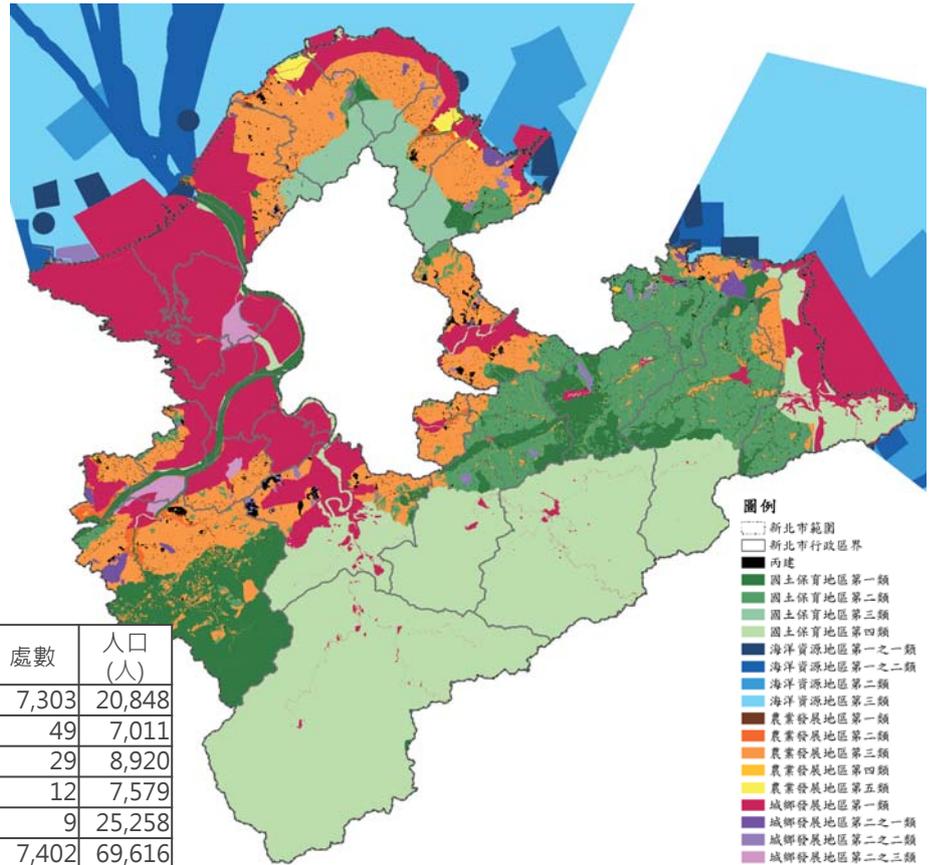
功能分區分類	面積(公頃)
城鄉發展地區第一類	47,687
城鄉發展地區第二之一類	1,358
城鄉發展地區第二之二類	1,693
城鄉發展地區第二之三類	1,647
城鄉發展地區第三類	0
合計	52,385



- 第一類為最多，含46處都市計畫區扣除國土保育地區第四類及農業發展地區第五類之地區。
- 第二之一類為住商發展型鄉村區、工業區及特定專用區。
- 第二之二類為既有開發許可地區。
- 第二之三類主要為新訂擴大都市計畫範圍及指認優先發展之新增產業用地。
- 新北市原住民族土地範圍內並無鄉村區，故無第三類城鄉發展地區。

丙建之功能分區劃設建議方式

- 丙種建築用地係指供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。
- 城鄉發展地區第2類之1劃設條件，既有之鄉村區、工業區及一定規模具城鄉發展性質之特定專用區均將劃設為該分類，惟前開劃設條件並未包含非都市土地聚集達一定規模以上之丙種建築用地。



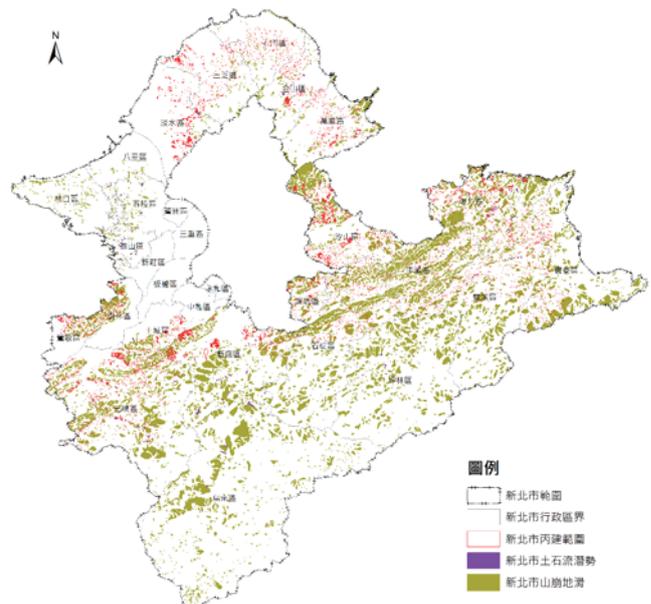
每處土地規模	處數	面積(公頃)	每處人口規模	處數	人口(人)
1公頃以下	7,284	530	0-100	7,303	20,848
1-5公頃	91	198	100-200	49	7,011
5-10公頃	15	95	200-500	29	8,920
10-30公頃	10	158	500-1000	12	7,579
30公頃以上	2	98	1000以上	9	25,258
總計	7,402	1,080	總計	7,402	69,616

丙建之功能分區劃設建議方式

丙種建築用地分布概況

行政區	面積(公頃)	使用分區
三芝區	43.62	山坡地保育區
三峽區	106.23	山坡地保育區、森林區
土城區	8.36	山坡地保育區
石碇區	1.28	山坡地保育區
汐止區	166.33	山坡地保育區
金山區	24.99	山坡地保育區
淡水區	38.92	山坡地保育區
深坑區	10.28	山坡地保育區
新店區	86.60	山坡地保育區
瑞芳區	30.03	山坡地保育區、河川區
萬里區	9.22	山坡地保育區
樹林區	10.94	山坡地保育區
雙溪區	1.79	山坡地保育區
鶯歌區	10.58	山坡地保育區
總計	549.17	

丙種建築用地與地質敏感區(山崩與地滑)及土石流潛勢溪流影響範圍之重疊情形



縣(市)別	位於山崩地滑面積(公頃)	位於土石流潛勢溪流影響範圍面積(公頃)	位於山崩地滑或土石流潛勢溪流影響範圍面積(公頃)
新北市	119.39	7.10	126.13

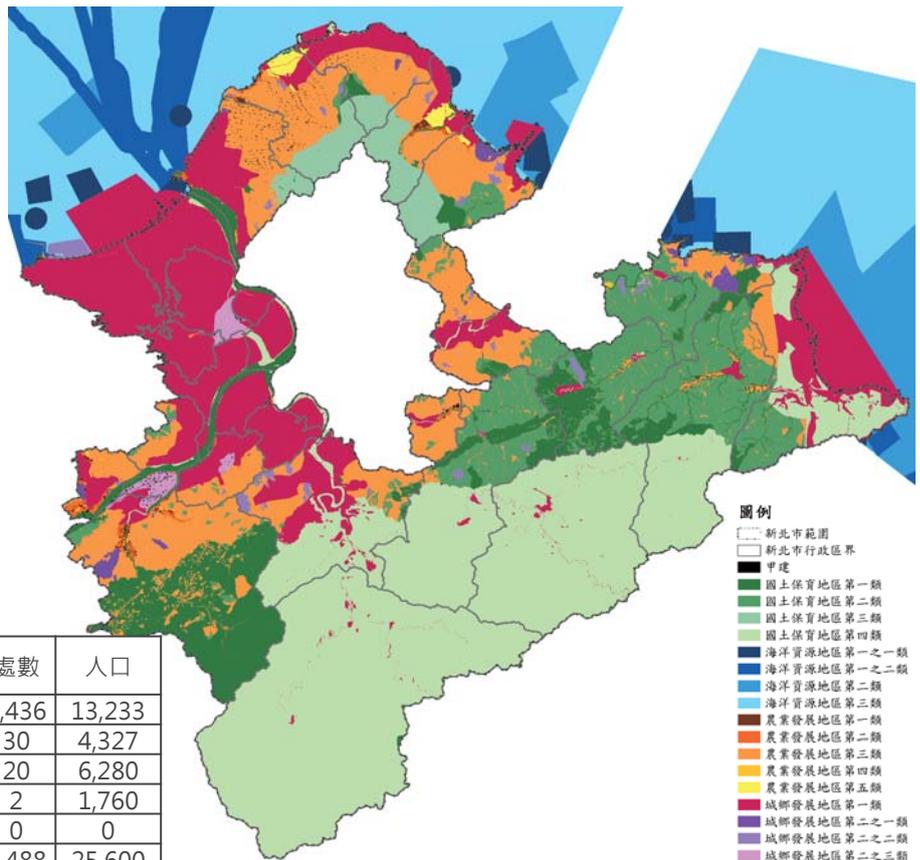
丙建建議處理方式-國土功能分區研商會議建議方式

- **方式1：依通案性劃設條件，劃設為適當國土功能分區分類（國2或農3）。**
於國土計畫土地使用管制規則(草案)保留該類建築用地之一定建築權利，且使用項目朝符合國土功能分區分類土地使用指導原則方向調整。
例如，農業發展地區之既有建築用地，引導作為住宅、零售、遊憩等使用；具有計畫性質者（例如山坡地開挖整地計畫書內載明使用用途者），並應按計畫使用，如有改變原用途以外之使用者，應申請同意使用或使用許可後調整使用方式。
- **方式2：屬聚集達一定規模以上且「尚未開發」之丙種建築用地**
經直轄市、縣（市）政府評估有整體發展需求，且符合未來發展地區劃設條件者，得評估劃設為城2-3。
- **方式3：屬聚集達一定規模以上且「已開發」之丙種建築用地**
 - 提出符合新增國土功能分區分類原則相關說明者，得新增國土功能分區分類，並載明整體開發(例如，留設一定比例以上之公共設施用地)及土地使用管制原則等相關內容。
 - 鄰近都市計畫者，經直轄市、縣(市)政府評估有併同鄰近都市計畫整體規劃需求者，得評估劃設為城2-3。

後續於國土計畫第三階段，甲、乙、丙、丁種建築用地皆會編定為建築用地，得維持原來之使用，未來依土地使用管制要點申請許可使用，故建議維持既有功能分區，不另劃設次分區。

甲建之功能分區劃設建議方式

- 下列情形之一，在山坡地範圍外之農業區或特定專用區編為甲種建築用地
 - 於使用編定結果公告前屬「建」地目。
 - 於使用編定結果公告前已奉准變更為「建」地目。
 - 於使用編定結果公告前實際已全部（宗）作建築使用或已依法完成基礎工程者。但原依土地法規定編定為農業用地之土地，非法變更作建築使用以及依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法申請建築農舍之土地，仍編為農牧用地。



每處土地規模	處數	面積	每處人口規模	處數	人口
1公頃以下	1,474	195	0-100	1,436	13,233
1-5公頃	14	23	100-200	30	4,327
5-10公頃	0	0	200-500	20	6,280
10-30公頃	0	0	500-1000	2	1,760
30公頃以上	0	0	1000以上	0	0
總計	1,488	217	總計	1,488	25,600

甲建-國土功能分區研商會議建議方式

- 方式1：依通案性劃設條件劃設為適當國土功能分區分類（農1或農2）。於土地使用管制規則(草案)將保留該類建築用地之一定建築權利，且其使用項目符合國土功能分區分類土地使用指導原則方向調整。
例如，農業發展地區之既有建築用地，將引導作為住宅、零售等使用。
- 方式2：屬聚集達一定規模以上且「尚未開發」之甲種建築用地
經直轄市、縣（市）政府評估有整體發展需求，且符合未來發展地區劃設條件者，得評估劃設為城2-3。
- 方式3：屬聚集達一定規模以上且「已開發」之甲種建築用地
 - 提出符合全國國土計畫指導有關新增國土功能分區分類原則相關說明者，得新增國土功能分區分類，並應於直轄市、縣（市）國土計畫載明整體開發及土地使用管制原則等相關內容。
 - 鄰近都市計畫者，經直轄市、縣(市)政府評估有併同鄰近都市計畫整體規劃需求者，得評估劃設為城2-3。

後續於國土計畫第三階段，甲、乙、丙、丁種建築用地皆會編定為建築用地，得維持原來之使用，未來依土地使用管制要點申請許可使用，故建議維持既有功能分區，不另劃設次分區。

【問題】城鄉發展地區之劃設條件、區位及土地使用管制原則

說明：

- (一) 本計畫（草案）依「全國國土計畫」及「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」指導，就新北市既有發展區域及未來發展區域分布狀況，劃設城鄉發展地區及其分類。
- (二) 本計畫（草案）第六章，說明各功能分區分類之分布、範圍及面積，並依「全國國土計畫」指導，提出城鄉發展地區之土地使用管制原則。
- (三) 依「全國國土計畫」及「國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊」，因甲建、丙建並非城鄉發展地區劃設條件，目前分散於農業發展地區或國土保育地區。

【擬辦】

- (一) 城鄉發展地區依現行土地管制體系劃設，與其他功能分區競合區位，建議依功能分區劃設手冊重疊分區分類處理原則表辦理。
- (二) 城鄉發展地區第二之三類之劃設目的及發展定位，請城鄉發展局、經濟發展局及捷運工程局補充說明。
- (三) 考量可建地規模、未來使用地編定方向，建議既有甲、丙建不另劃設次分區，未來依使用地編定及土管規定等相關程序辦理。
- (四) 本計畫（草案）所提發展策略或土地使用指導原則，如經審議修正，請併同修正技術報告書。



簡報結束 敬請指教