

109年新北市都計個變探究本市城鄉發展趨勢與未來審議因應

統計分析

一、前言

都市計畫每3至5年應辦理定期通盤檢討作業，是為都市計畫法明文之規定，然而實務上經常囿於公共政策更迭、公務機關量能不足、外在抗爭等因素，以致都市計畫通盤檢討作業不易進行，縱使推動亦有數年未能完成之疑慮，終歸無法達到順應城市發展而適時調整之目的性。

基此，為因應瞬息萬變的城市脈動、公共政策的推動落實、土地所有人開發權益的保障，透過都市計畫法第27條規定，基於適應國防或經濟發展、配合重大建設、避免重大災害等，視實際狀況迅行變更，私有土地所有權人為主張其權益保障，亦可透過都市計畫法第24條規定，遵循主要計畫指導之前提下，自行擬定或變更細部計畫。

本市自109年間，統計29處行政轄區內申請之都市計畫個案變更案件，合計14件，其中，迅行變更案件多為配合中央或本市市政建設、公共防災等需要，配合辦理，私有土地研提自擬或變更細部計畫案件，則多為配合相關法令放寬而辦理。在持續成長的都市環境，除以通盤檢討之齊頭式標準調整都市計畫外，也適度透過個案變更的填入式發展，邁向健康、宜居城市之目標。



圖1 新北市三重區「銀新未來城」示意圖

二、本市各行政區人口數與申請都市計畫個案變更統計情形：

新北市人口總數截至110年5月已超過400萬人、總戶數161萬2,493戶。人口數最多的前5名行政區分別為板橋區、新莊區、中和區、三重區及新店區。其中，蘆洲區、永和區、中和區、板橋區、新莊區、三重區人口密度超過每平方公里20,000人，其餘行政區之人口密度均未達每平方公里10,000人，顯見本市人口主要集中於特定行政轄區，所需公共服務資源，亦將趨於集中。

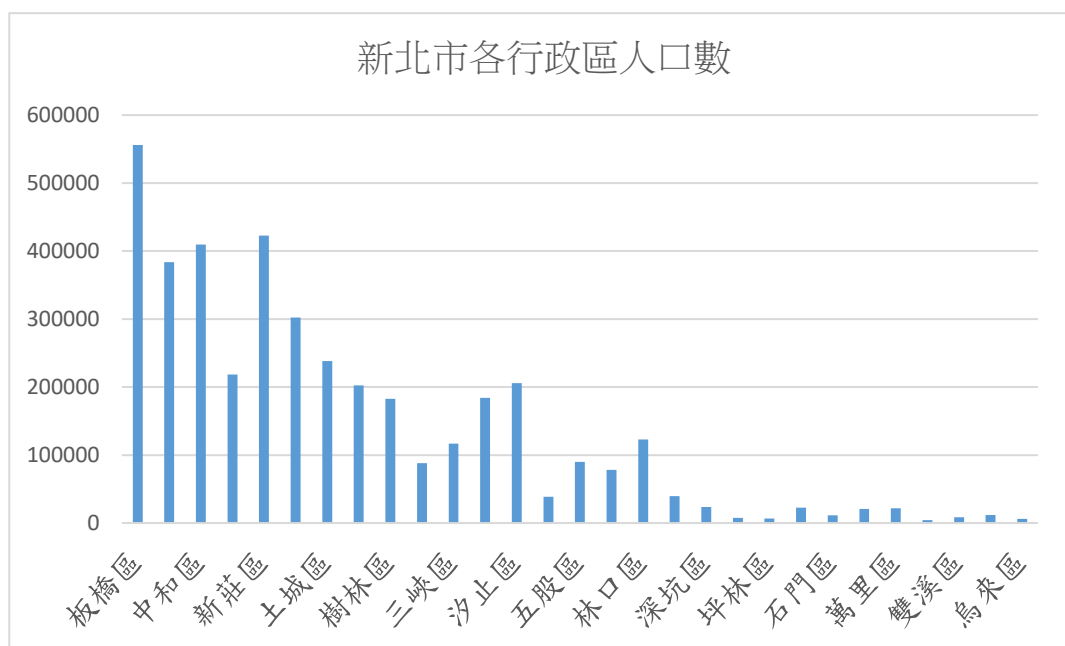


圖2 各行政區人口數(統計日期：110年5月，資料來源：新北市政府民政局網站)

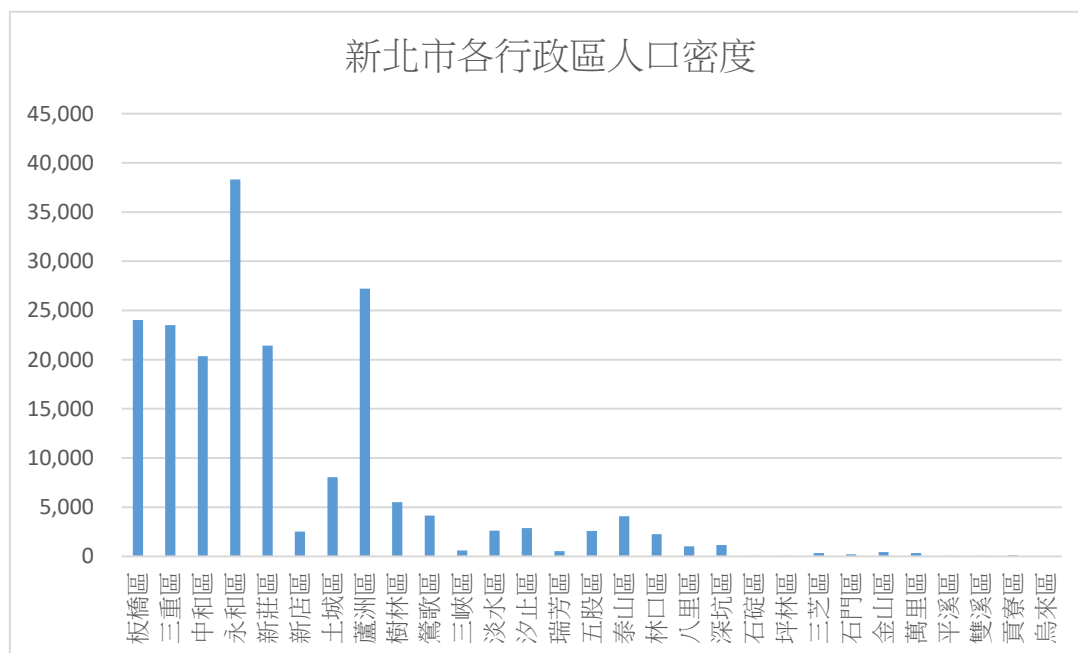


圖2 各行政區人口密度(統計日期：110年5月，資料來源：新北市政府民政局網站)

統計新北市109年間，申請都市計畫個案變更並已進入公開展覽法定程序者，合計24件，其中，以淡水區、三重區之個案變更數最多，蘆洲區、五股區、泰山區則為次之。

僅以此申請案件分布數（暫不探究申請個變條件、類型），除人口稠密地區為符合城市發展所需，仍有零星變更土地使用分區之需求外，金山區、平溪區、烏來區等城郊地區亦有適度提供公共服務、環境改善之需求，另板橋區、土城區等人口密度相對較低之高度發展地區，則較少有辦理個案變更之需求。

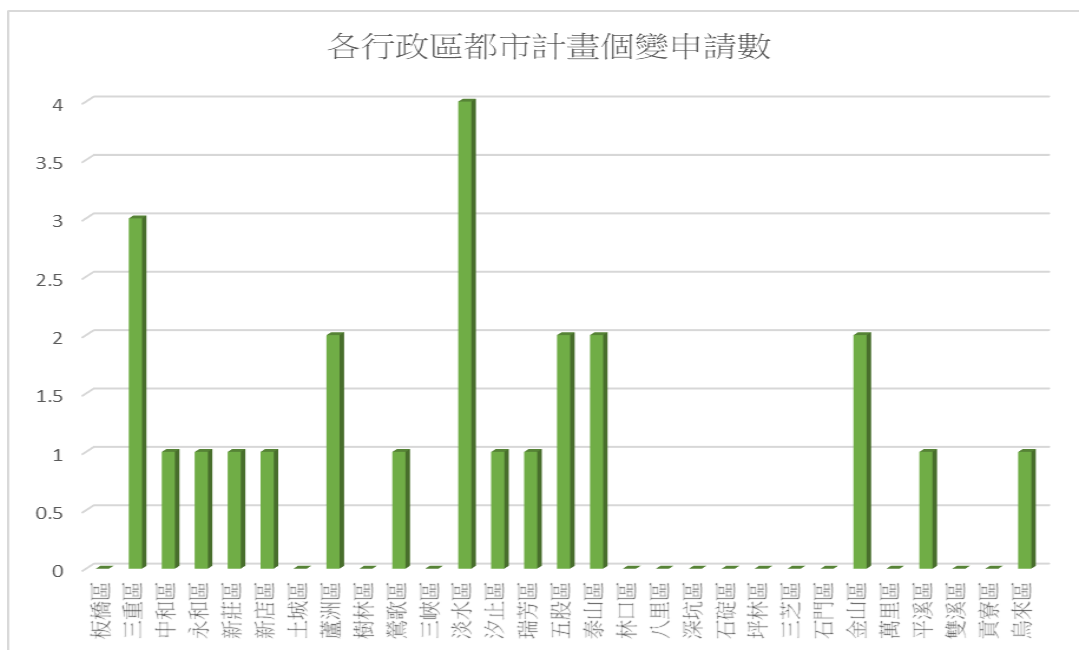


圖3 各行政區申請都市計畫變更案件數統計（統計區間：109年提出申請並已進入公展程序，資料來源：自行整理）

三、都市計畫個案變更類別與程序推動統計情形：

(一) 個變申請對象及種類

109年間，申請個變案件數合計24件，且均為依據都市計畫法第27條辦理之個案變更，未有土地所有權人為強化其土地利用價值而援引都市計畫法第24條自行擬定或變更細部計畫之案例。究其原因，係肇因申請人除須檢具計畫範圍內所有土地所有權人之資料及同意文件外，尚須自行撰擬都市計畫書、圖（草案），該書、圖有其專業性，若非委託專業顧問公司協助辦理外，一般市民尚難逕行完成，故基於前置作業之繁雜性及額外耗費資金效益之衡量下，多傾向於通盤檢討時提出陳情意見併辦，甚少自行研提都市計畫個變。

又都市計畫法第27條係各直轄市、縣(市)政府辦理迅行變更之要件，其中經統計上列24件申請案中，50%為配合重大建設、37%為避免重大災害、13%為適應國防或經濟發展需要，而未有因戰爭及災害等損害而致使變更都市計畫之案例。

上列配合中央、地方興建重大建設之個變案件中，多係配合中央部會當前政策，如長照2.0、社會住宅推動、國道高速公路整治、河川流域整治，或為本市重大市政建設，如衛生局長照政策醫動養等，具有推動時效性及急迫性，遂多以個案變更辦理推動。

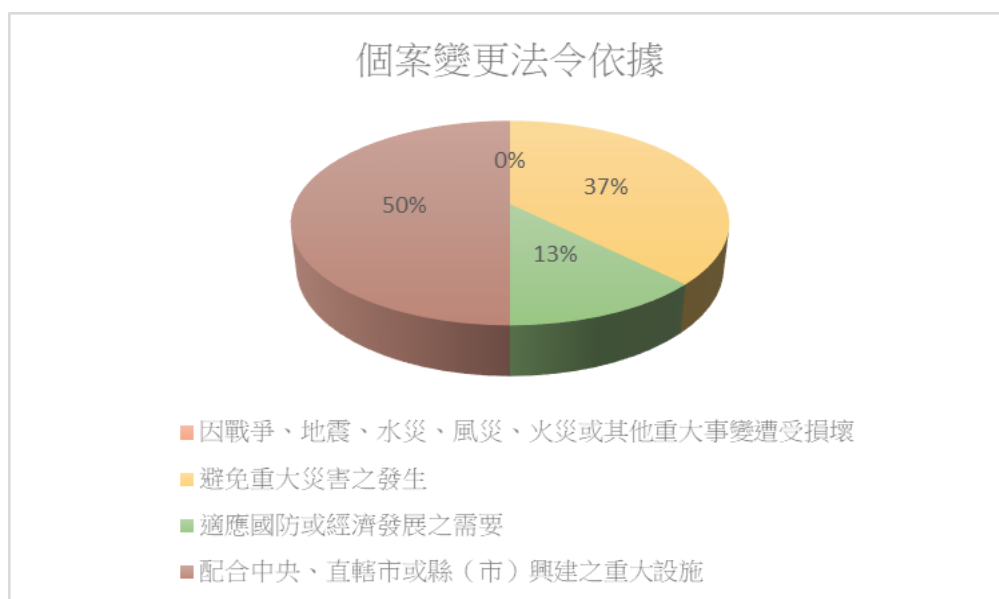


圖4 各行政區申請個變之法令依據數（統計區間：109年提出申請並已進入公展程序，資料來源：自行整理）

另避免重大災害係因應本府防災都更行動方案及新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例等重大政策，透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施之方式，鼓勵個別基地辦理重建，避免不必要之災害危害。

(二) 土地使用分區調整趨勢及抗性分析

申請個變案件中，除了住宅區因使用管制內容調整、配合中央部會或地方公共政策建設需要，調整分區外，多屬於公共設施用地的調整、增設及使用分區多元利用。

如上所述，新北市人口集中於特定行政轄區，區域間人口密度落差極大，人口稠密地區欠缺適量公共服務設施，人口寬鬆地區則欠缺重大基礎設施，為能補足各其所需，透過都市計畫個案變更適時調整土地使用分區，以保全其生活環境品質。

表1 土地使用分區調整前後對照

變更前			變更後		
類型	分區名稱	數量	類型	分區名稱	數量
土地使用分區	住宅區	9	土地使用分區	住宅區(特)	9
	農業區	3		河川區(兼供...使用)	3
	河川區	3		衛生福利特定專用區	3
	保安保護區	1		產業專用區(特)	1
	產業專用區	1			
公共設施用地	道路用地	4	公共設施用地	道路用地兼供...使用	3
	變電所用地	1		廣場用地	1
	自來水事業用地	1		綠地用地	1
	學校用地	1		公園用地	1
	機關用地	3		醫療用地	1
	停車場用地	1		高速公路用地	2
	綠地用地	1			

經檢核統計資料內個變申請之人民陳情數量及各級都市計畫委員會審議次數，可發現類此案件鮮有大量的人民陳情意見，相對各級委員會審議之次數也相較其他案件來的較低。

綜觀其可能性，係此類都市計畫個案變更為涉及個人財產，土地、建物產權較為單純，若為區域性個案變更，則多屬調整為公共設施或提供所有權人較為利多之土地使用分區，基此，於辦理都市計畫變更法定程序期間，所遭抗性相對較低，於都市計畫委員會討論之次數亦已相對較少。

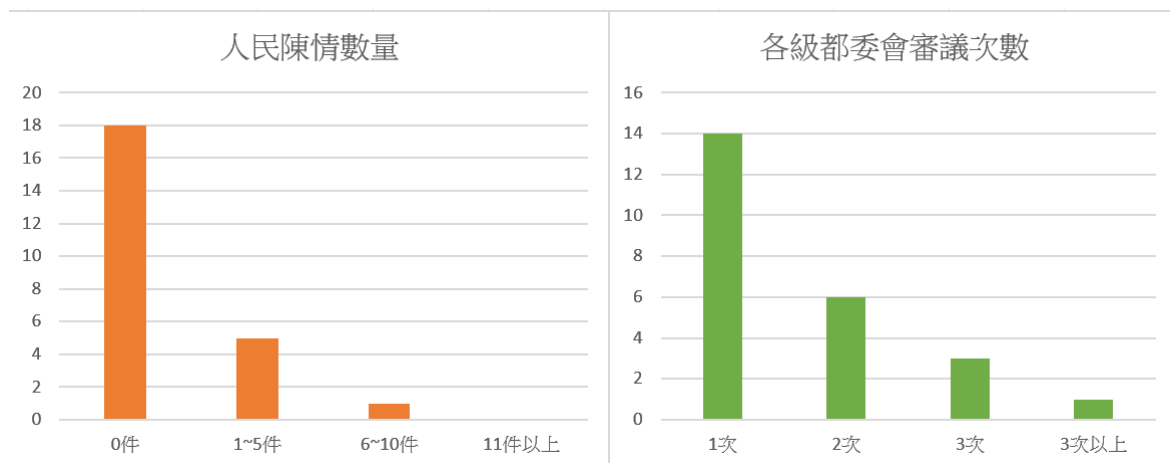


圖5 各行政區申請個變之人陳數量及都委會審議次數（統計區間：109年提出申請並已進入公展程序，資料來源：自行整理）

四、小節：

透過本節分析可知，新北市轄區幅員遼闊，全市人口亦超過400萬人，但多數集中於特定行政轄區內，以致部分行政區轄區公共服務量能不足，其是也同時反映於房地產價格之上。為弭平此間差異，提供更優質、舒適、便利之生活環境，於定期辦理都市計畫通盤檢討時，制定全市通案性、一致性或視轄區特性而訂定之特殊管制規定，並就各行政轄區所面臨之重大議題進行陳情討論，另關乎市民權益之重大公共建設、服務設施等之設置，基於急迫性及時效性，可透過都市計畫法第24條、第27條方式辦理個案變更，適度填入式調整，共同追求更宜居、健康之城市環境。