新北市土地整體開發策略

報告人：新北市政府地政局

王主任秘書 聖文

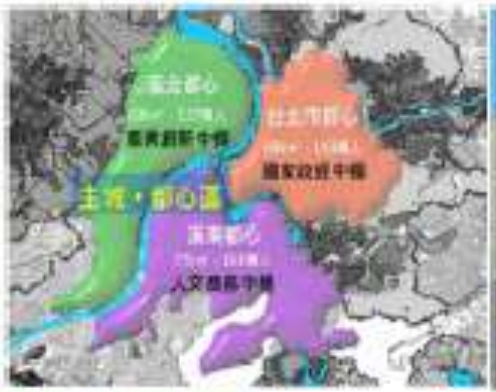
中華民國 103 年 9 月 15 日

簡報大綱

- 新北市土地開發策略
- 閃耀五星簡介
- 後續開發區簡介

新北市區域計畫-城市發展定位

發展定位	新北	雙城	北都
	國際創新都會	首都黃金三核	綠色嚮居之城



空間結構	主城	新區	美鄉	麗村
	都心區	成長核	慢城鏈	海環帶

- 引領產業轉型升級，打造國際科技創新都會
- 台北首都圈都市機能互補與分工
- 捷運路網打造一小時生活圈

三環三線串聯整體開發區

TOD(大眾運輸導向)土地開發策略，引導都市合宜成長，打造綠色家園

整體開發形塑優質宜居城市

排除雜亂景象、完善基礎建設、美化市容環境、幸福新北市民

違章拆除
市容景觀UP

闢建公設
市容景觀UP

整體開發形塑優質宜居城市

排除雜亂景象、完善基礎建設、美化市容環境、幸福新北市民

完善
基礎建設

共同管道

汙水下水道

共同纜溝

排水箱涵

簡報大綱

- 新北市土地開發策略
- 閃耀五星簡介
- 後續開發區簡介

閃耀五星
榮耀新北

五星齊閃耀
新北綻光芒

台北港特定區
區段徵收

二重疏洪道兩
側附近地區
市地重劃

新莊北側知識
產業園區
區段徵收

土城暫緩發展區
市地重劃

新店中央新村北側
區段徵收

共318.69公頃

開發完成

開發中

自由經濟區 港灣新都心
臺北港特定區區段徵收案

開發範圍

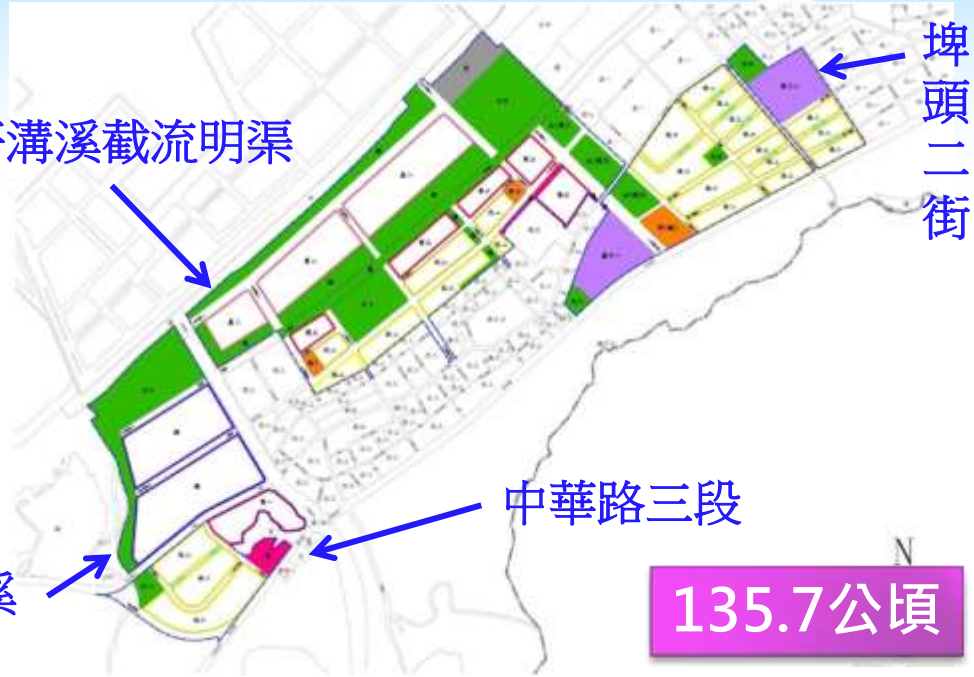
八里區

東：以埤頭二街為界

西：以紅水仙溪為界

南：以中華路三段為界

北：以遍仔溝溪截流明渠為界



發展定位

- 目標：遊憩、文化、產業之複合都市
- 藉由整體都市發展，促進地方繁榮，提升產業競爭力，強化遊憩機能，產生「北臺灣觀光產業群聚」效益。
- 劃設產業專用區及娛樂區，以發展港口支援性產業與觀光遊憩產業。

臺北港特定區區段徵收案

鄰近一港、二快，串連桃園國際機場，為北台灣門戶之發展腹地

臺北港特定區區段徵收案

區內公共設施比例高達**50.98%**，提供居民優質生活環境

區內公共設施用地69.18公頃:

- 2所學校用地
- 4處交通停車場用地
- 4處廣場
- 3處兒童遊樂場
- 13處公園綠地
- 24條道路

重大建設

- 淡江大橋
- 八里－淡水輕軌
- 臺北港自由經濟示範區

臺北港特定區區段徵收案

100.08
公告區段徵收

102.03
抵價地分配結果公告

102.06
發放土地所有權狀

103.01
工程竣工

刻正
工程驗收

預定103年底起
配餘地處分

開發後地段 = 中庄段 + 臺北港段 + 訊塘段

配餘地

使用類別	筆數	面積(公頃)	處分方式
住二	12	3.11	
商一	1	0.30	公開標售
商三	2	1.34	
產二	4	3.78	招商

臺北港特定區區段徵收案

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	容許使用	前院深度	側院深度
第二種住宅區	30.41	40% (安置街廓基地未達300㎡者為50%)	200%	依都市計畫法新北市施行細則相關規定辦理	3公尺	不予規定
第一種商業區	2.64	70%	240%			
第三種商業區	6.94	50%	300%			
娛樂專用區	13.33	50%	300%	結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用		
第二種產業專用區	13.20	50%	300%	設置國際貿易及交流相關設施及商業設施		2公尺

臺北港特定區區段徵收案

容積獎勵項目	本區土管要點	新北市施行細則 (103.05.01起)
綠建築	➢ 銀級:6% ➢ 黃金級:8% ➢ 鑽石級:10%	➢ 銀級:不獎勵 ➢ 黃金級:3% ➢ 鑽石級:6%
基地保水	法定開挖率-實際開挖率 ≧10%~30%:6~15%	停止適用
都市防災性能	5%	停止適用
捐贈公益空間	30%(含空橋)	20%
開發規模	➢ 2400-3000㎡:2% ➢ 3000-5000㎡:5% ➢ 5000㎡以上:10% ➢ 5000㎡以上全街廓:15%	依土管規定
創意建築	10%	依土管規定
容積移轉上限	依容移辦法40%	依容移辦法規定
容積上限	50%(含容移)	20%+容移40% (104.07.01起)

水岸新城市 新北曼哈頓
二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案

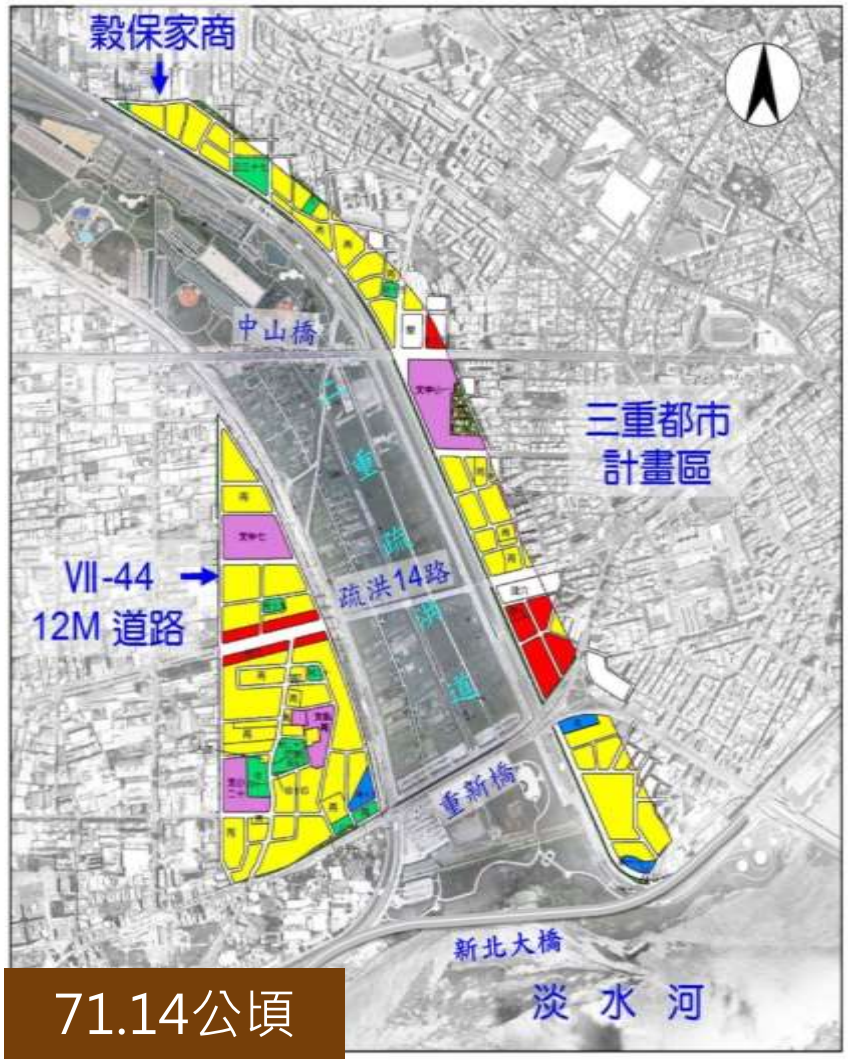
重劃範圍

二重區

- 東以三重都市計畫區為界
- 西以Ⅶ-44-12M計畫道路為界
- 南以淡水河為界
- 北以穀保家商為界

發展定位

- 結合**便捷交通路網**，打造**三重新都心**。
- 營造「生態、生產、生活」之三生一體之**水岸綠色生態城市**



二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案

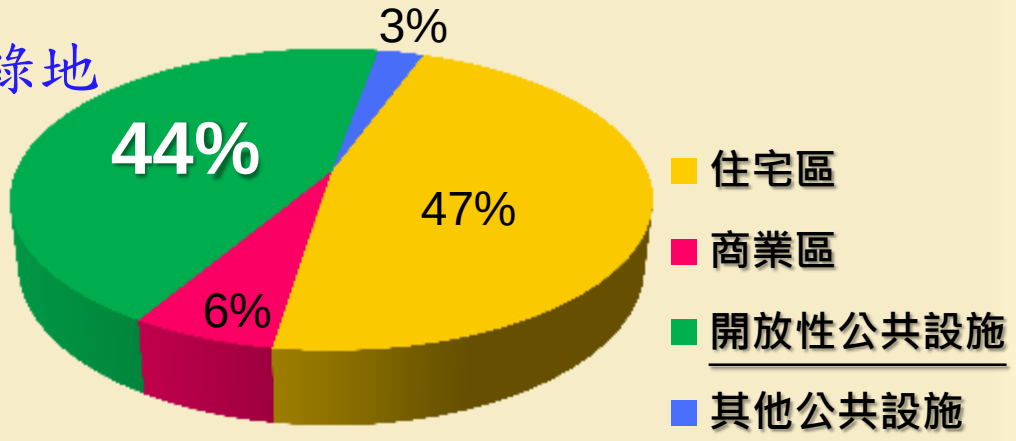
鄰近一高、二捷、二快，便捷交通路網

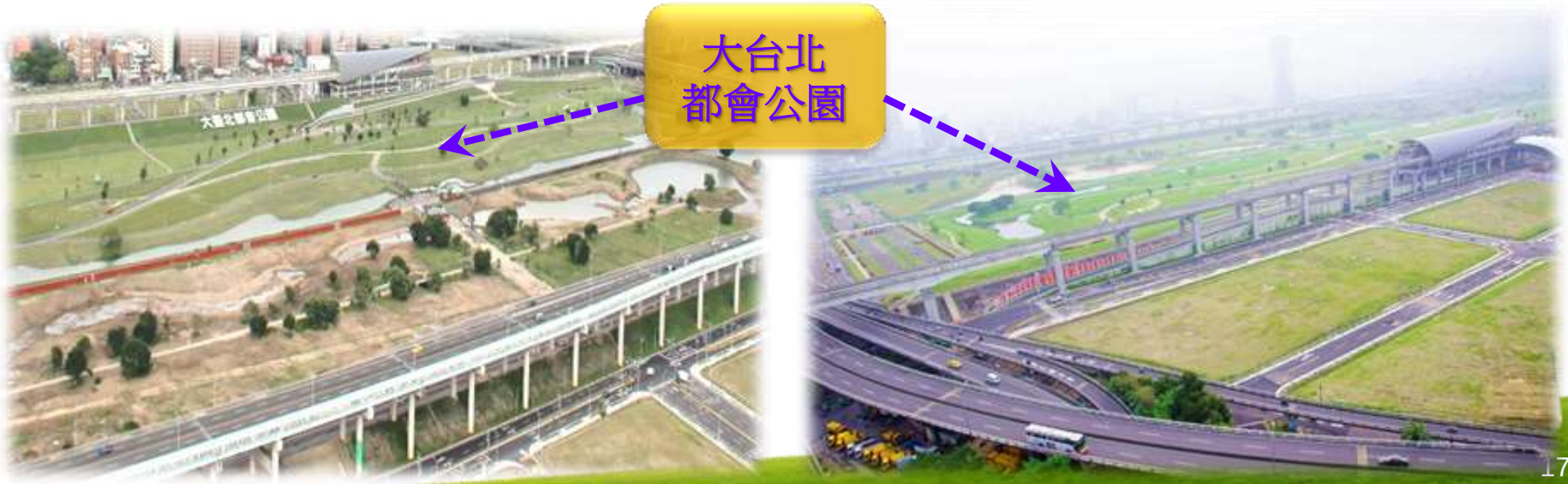
二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案

開放性公共設施比例高，坐擁大台北都會公園，**提升地區生活品質**

區內33.4公頃之公共設施：

- 12座公園、兒童遊樂場及綠地
- 3所學校用地
- 54條道路
- 2處停車場用地
- 3處機關用地





二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案

100.07
公告重劃計畫書

102.08
土地分配公告期滿

103.01
權利變更登記完成

103.06
重劃工程竣工

刻正
土地點交、驗收

預定103年底起
抵費地處分

重劃後地段 = 五谷王段 + 三重段

抵費地

使用類別	筆數	面積(公頃)	處分方式
住宅區	50	1.8	公開標售
商業區	9	0.8	

二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	退縮建築	前院深度	側院深度
住宅區	33.4	50%	240%	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	3公尺	不予規定
商業區	4.3	60%	320%			

二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案

容積獎勵項目	本區土管要點	新北市施行細則 (103.05.01起)
綠建築	➢ 銀級:6% ➢ 黃金級:8% ➢ 鑽石級:10%	➢ 銀級:不獎勵 ➢ 黃金級:3% ➢ 鑽石級:6%
基地保水	法定開挖率-實際開挖率 ≧10%~30%:6~15%	停止適用
都市防災性能	5%	停止適用
捐贈公益空間	30%(含空橋)	20%
開發規模	➢ 3000-5000㎡:10% ➢ 5000㎡以上:15%	依土管規定
創意建築	10%	依土管規定
容積移轉上限	依容移辦法上限40%	依容移辦法規定
容積上限	➢ 捷運300m內:100% ➢ 300~500m:80% ➢ 500m以上:50% (以上均含容移)	20%+容移40% (104.07.01起)

創意知識區 數位新核心
新莊北側知識產業園區區段徵收案

開發範圍

位於新莊都市計畫中山路、五工路交接處兩側之農業區。

發展定位

結合實體捷運與虛體資訊，以「文化知識流通埠」為規劃目標，以電腦動畫、數位遊戲及影音為發展重點，藉由產官合作打造知識經濟產業園區。

新莊北側知識產業園區區段徵收案

鄰近一高·二捷·二快，交通便捷、吸引投資

新莊北側知識產業園區區段徵收案

興闢13.78公頃公共設施用地:14條道路、11座公園綠地等

新莊北側知識產業園區區段徵收案

102.11
公告區段徵收

103.01
抵價地分配結果公告

103.07
發放土地所有權狀

刻正
工程施工

預定104年底起
配餘地處分

開發後地段 = 新知段

配餘地

使用類別	筆數	面積(公頃)	處分方式
住宅區	5	0.24	標售
產專區	15	2.66	

新莊北側知識產業園區區段徵收案

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	容許使用項目
第二種住宅區	0.8	50%	240%	依都市計畫法新北市施行細則相關規定辦理
第一種商業區	1.8	60%	280%	建築物之地面三樓或15公尺以下限作一般零售業及餐飲業使用
第二種商業區	4.3	60%	320%	不得作住宅使用
產業專用區	5.8	45%	225%	提供依專業知識及經驗進行創作、研發、設計...與創業輔導等從業人員之職場設施使用(如：一般事務所及自由職業事務所、一般零售業、服務業、餐飲業及金融機構等)

新莊北側知識產業園區區段徵收案

容積獎勵項目	本區土管要點	新北市施行細則 (103.05.01起)
綠建築	-	➢ 銀級:不獎勵 ➢ 黃金級:3% ➢ 鑽石級:6%
基地保水	法定開挖率-實際開挖率 ≧10%~30%:6~15%	停止適用
都市防災性能	5%	停止適用
捐贈公益空間	30%+空橋15%	20%
開發規模	➢ 3000-5000㎡:5%(全街廓+5%) ➢ 5000㎡以上:10%(全街廓+5%) ➢ 商二C2(2單元):10% ➢ 商二C3(3單元):15%	依土管規定
創意建築	10%	依土管規定
容積移轉上限	依容移辦法上限40%	依容移辦法規定
容積上限	➢ **一般:50%** ➢ **取得綠建築:80%** (以上均含容移)	20%+容移30% (104.07.01起)

樂活遊桐花 綠色生態城
土城暫緩發展區及附近地區市地重劃案

開發範圍

- 東以青雲路及其東側之街廓為界
- 西以學府路東側為界
- 南以金城路及明德路北側為界
- 北以工五（大同公司）及文高（海山高工）為界

發展定位

- **聯結便捷交通路網，創造土城新願景。**
- **打造樂活、悠活、宜居新城市。**

土城暫緩發展區及附近地區市地重劃案

鄰近一高、二捷、一快，便捷交通網絡，帶動地方繁榮

土城暫緩發展區及附近地區市地重劃案

重大建設

- 土城醫院
- 增設北2高交流道
- 捷運萬大線

區內公設

- 25條道路
- 15座公園及綠地
- 1所學校用地
- 1處停車場用地

共16.3公頃

土城醫院

新設交流道

捷運萬大線

土城暫緩發展區及附近地區市地重劃案

102.08
公告重劃計畫書

102.10
工程開工

刻正
工程施工、土地分配設計

預計104.06
換發土地所有權狀

預計105.06起
抵費地處分

開發前

開發中

土城暫緩發展區及附近地區市地重劃案

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	**供公眾通行之開放空間**	**備註**
住宅區	26.2	50%	240%	至少4公尺	
第一種商業區	2.6	**70%**	320%	7公尺	至少地面一層做商業使用
第二種商業區		**60%**	320%	● 4公尺之公共通行開放空間 ● 圓心半徑12公尺之廣場式公共開放空間	● 做商業使用樓地板面積不得小於總樓地板面積50%。 ● 至少地面1~2層做商業使用

土城暫緩發展區及附近地區市地重劃案

容積獎勵項目	本區土管要點	新北市施行細則 (103.05.01起)
綠建築	-	➢ 銀級:不獎勵 ➢ 黃金級:3% ➢ 鑽石級:6%
基地保水	-	停止適用
都市防災性能	-	停止適用
捐贈公益空間	20%+空橋15%	20%
開發規模	-	依土管規定
創意建築	10%	依土管規定
容積移轉上限	20%	依容移辦法規定
容積上限	20%+容移40%	20%+容移40% (104.07.01起)

舊城新都心　宜居樂活城
新店中央新村北側附近地區區段徵收案

開發範圍

新店區

東：以新店中央路為界

西：以環河快速道路為界

南：以新店中央新村為界

北：以十四張農業區為界

剔除：和平社區

發展定位

- ✓ 提高土地整體使用效率
- ✓ 改善居住環境品質
- ✓ 增加聯外交通之便利性
- ✓ 配合捷運TOD發展，落實都市計畫發展願景

新店中央新村北側附近地區區段徵收案

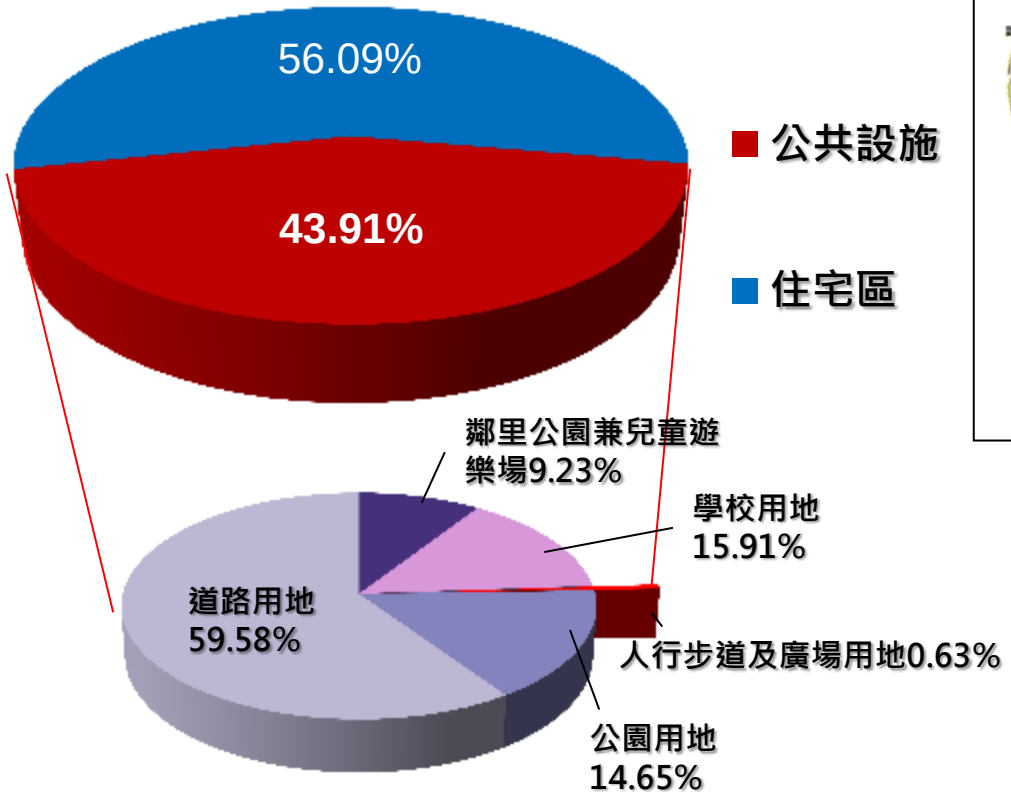
鄰近一高、二捷、一快、一輕軌，交通區位卓越

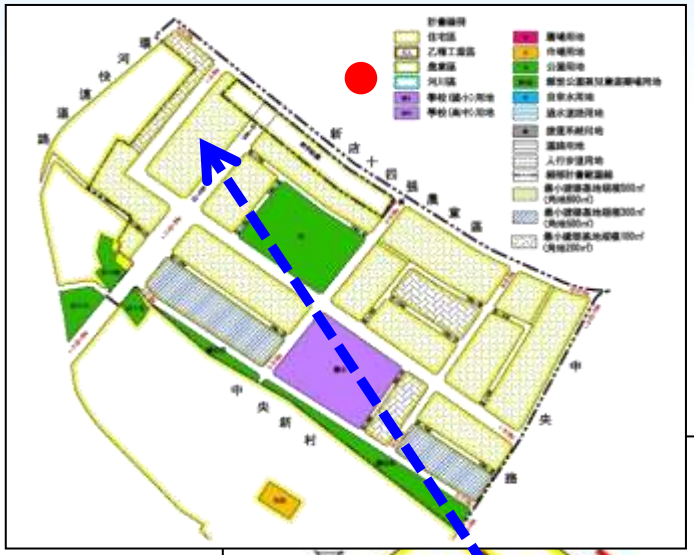
新店中央新村北側附近地區區段徵收案

土地使用分區	面積
公共設施用地	11.5公頃

1.5公頃社會住宅用地計畫

每戶單位面積25坪，可提供573戶公益性住宅





新店中央新村北側附近地區區段徵收案

102.08
公告徵收及地上物拆遷

刻正
發給補償
約350間建物拆遷中

預定103.09
工程開工

預定104.07
抵價地抽籤

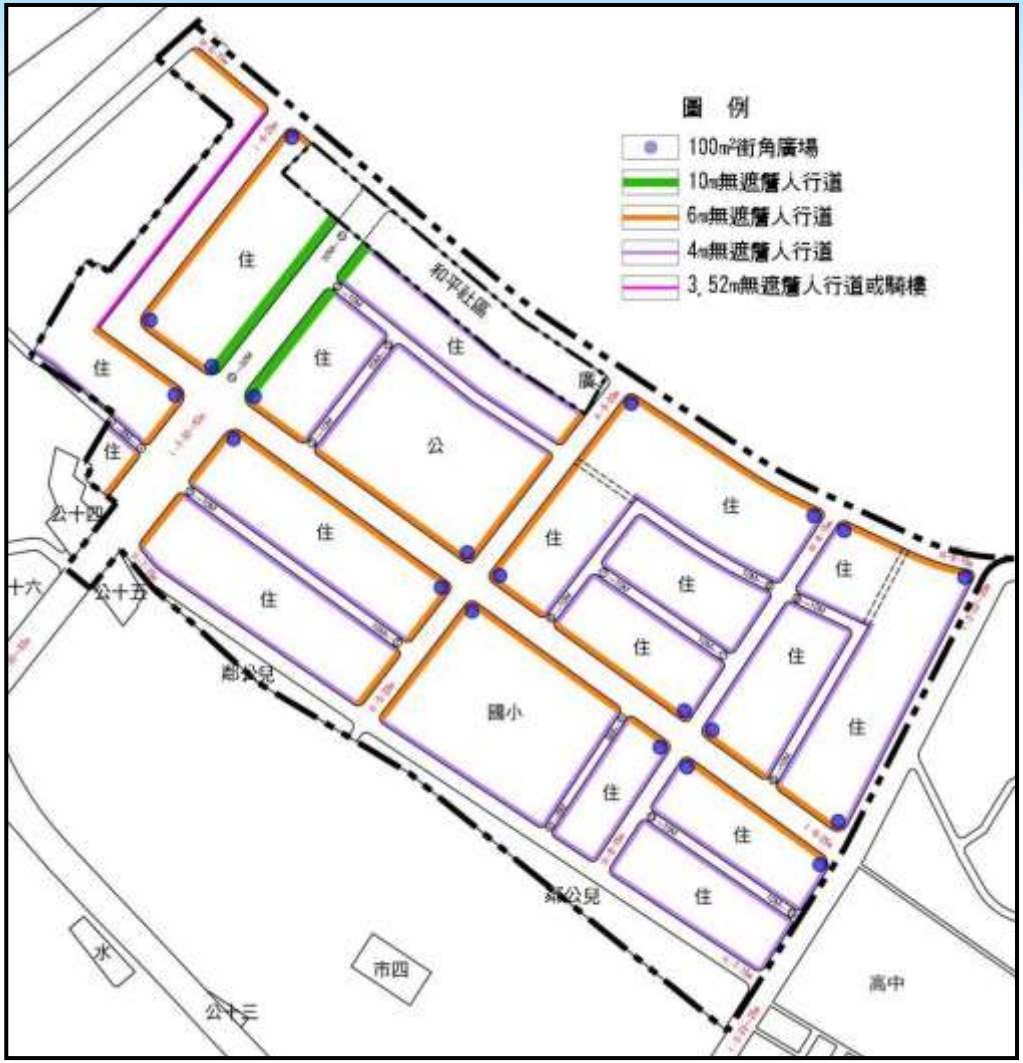
預定106年
開發完成

開發前

鄰近地區

開發前區內的窳陋與鄰近地區繁榮景象，形成強烈對比。

新店中央新村北側附近地區區段徵收案



土地使用分區	住宅區
面積(公頃)	22.3
建蔽率	50%
容積率	240%
退縮建築	建築基地應依左圖退縮建築:3.52m~10m無遮簷人行道或100㎡街角廣場

新店中央新村北側附近地區區段徵收案

容積獎勵項目	本區土管要點	新北市施行細則 (103.05.01起)
綠建築	➢ 銀級:6% ➢ 黃金級:8% ➢ 鑽石級:10%	➢ 銀級:不獎勵 ➢ 黃金級:3% ➢ 鑽石級:6%
基地保水	法定開挖率-實際開挖率 ≧10%~30%:6~15%	停止適用
都市防災性能	5%	停止適用
捐贈公益空間	30%+空橋15%	20%
開發規模	➢ 3000-5000㎡:10% ➢ 5000㎡以上:15%	依土管規定
創意建築	10%	依土管規定
容積移轉上限	依容移辦法上限40%	依容移辦法規定
容積上限	➢ 捷運300m內:100% ➢ 300~500m:80% ➢ 500m以上:50% (以上均含容移)	20%+容移40% (104.07.01起)

簡報大綱

- 新北市發展定位
- 閃耀五星簡介
- 後續開發區簡介

舊城再革新 絢爛藍帶城
新泰塭仔圳市地重劃案

開發範圍

新莊、泰山區

東：以特二號快速道路為界

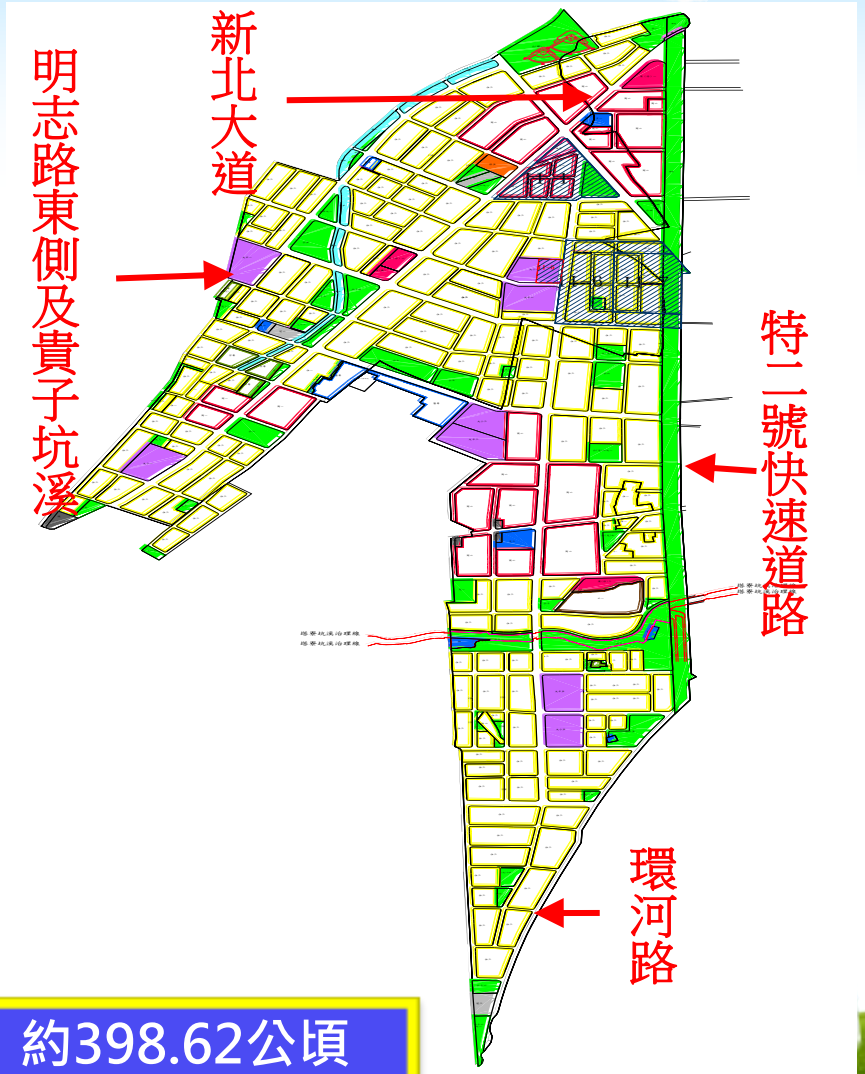
西：以明志路東側與貴子坑溪為界

南：以大漢溪西側環河路為界

北：以新北大道(台1號省道)為界

發展定位

以兼顧生態與永續利用之前提，朝「大街廓」整體開發，打造「優質生態住宅」、「商業發展」及「行政轉運」複合機能之都會發展腹地。



約398.62公頃

新泰塭仔圳市地重劃案

鄰近一高、二捷、一快、一輕軌，成就溪北交通樞紐中心

新泰塭仔圳市地重劃案

完善區內公共設施，串聯3大開發區

155.07公頃之公共設施：

- 35座公園及綠地
- 8所學校用地
- 30條計畫道路
- 2處停車場用地
- 1處機關用地

↑輔大醫院模擬圖

↓合署辦公大樓現況

新泰塭仔圳市地重劃案

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率
第三種住宅區	190.6	50%	210%
第一種商業區	49.9	70%	280%
第二種商業區		60%	330%

現況

新泰塭仔圳市地重劃區

刻正
都市計畫審議

預定103年底
都市計畫發布實施

預定104.01
公告重劃計畫書

預定104.08及105.03
地上物拆遷公告

預定108年底
開發完成

地上物多以廠房、展售中心、修護廠等工商用途，預估拆遷數量約有6000餘間。

租賃、購置新廠房之需求

工廠拆遷輔導

*本表為預估期程，將視實際辦理情形調整。

開發大浮洲 板橋新都心
板橋浮洲地區區段徵收案

開發範圍

板橋區

東:以大嵙崁溪（滴仔溝）和板橋都市計畫為界

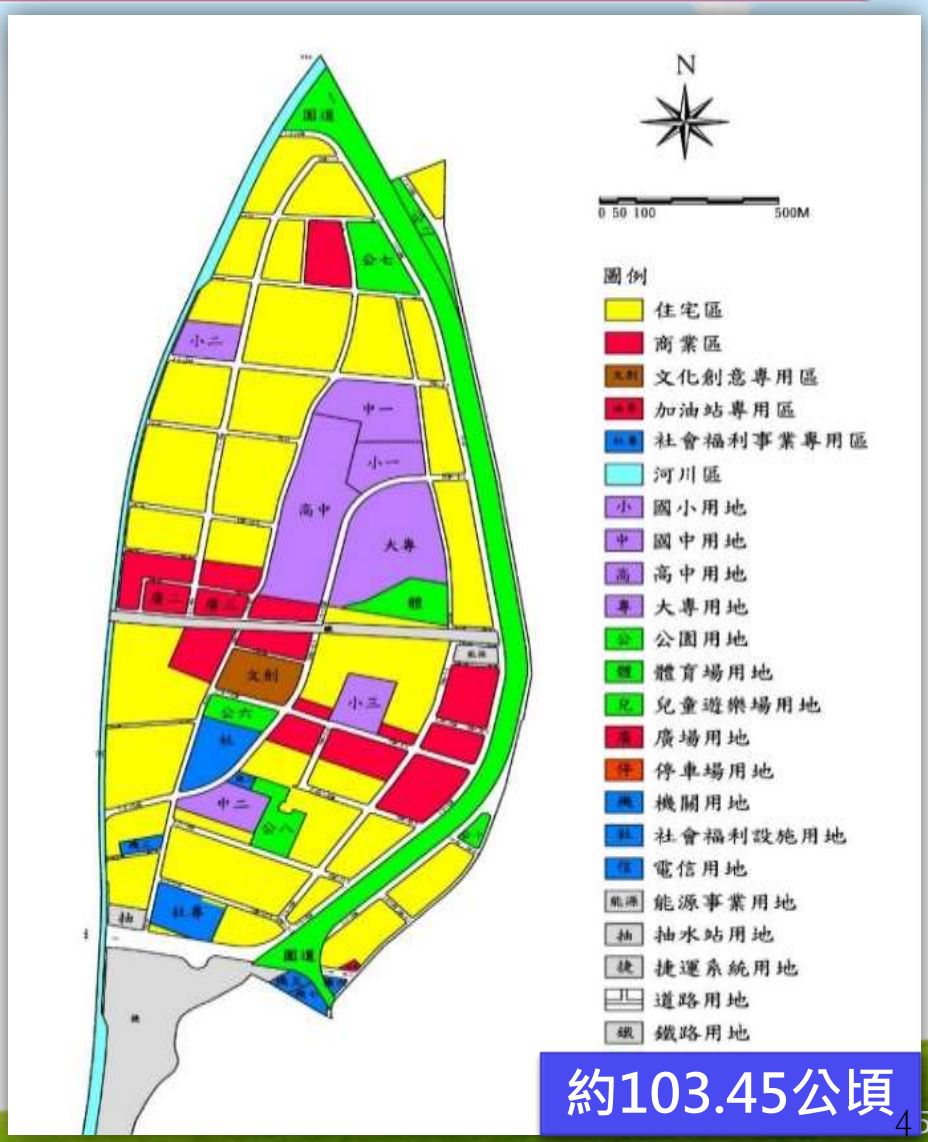
西:以「臺北地區三期防洪計畫」堤防線為界

南:至土城都市計畫界線

北:至大漢溪與滴仔溝交會處為界

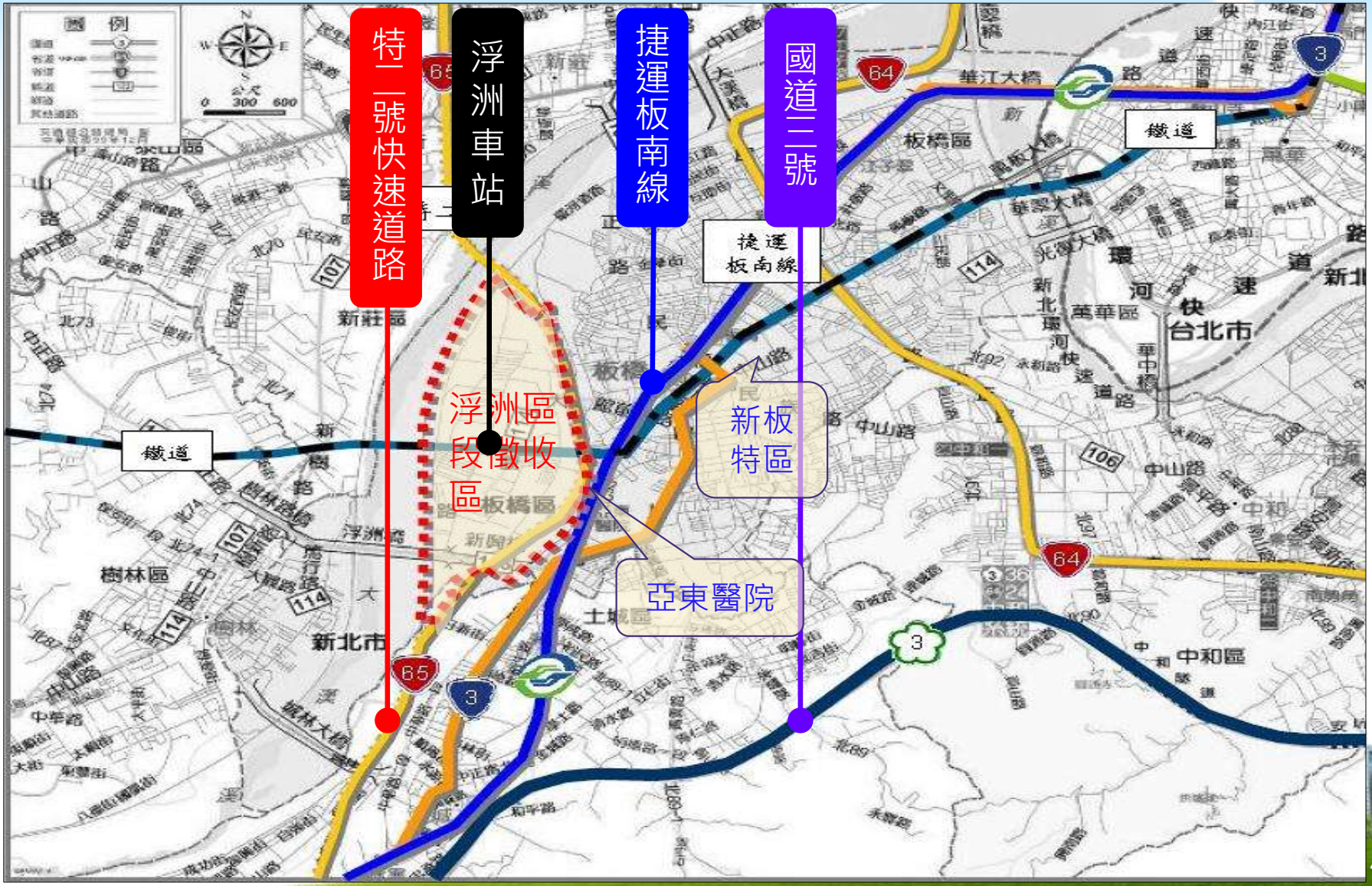
發展定位

因應浮洲地區周邊建設，及特二號道路計畫、捷運板土線、臺鐵浮洲簡易車站設置、滴仔溝整治、合宜住宅之發展，定位本區未來之發展為「多功能的生活城」。



板橋浮洲地區區段徵收案

鄰近 一鐵、一高、一捷、一快，周邊機能優越，榮景可期!



板橋浮洲地區區段徵收案

土地使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率
第1-1種住宅區	44.6	50%	240%
第1-1種商業區	11.6	60%	300%
特種商業區			

區內44.6公頃之公共設施：

- 12座公園、體育場及兒童遊樂場
- 7所學校用地
- 區內劃設10條主要道路
- 3處廣場及停車場用地
- 5處機關用地

板橋浮洲地區區段徵收案

刻正
都市計畫審議

預定104年6月
都市計畫發布實施

預定106年中
公告區段徵收及地上物拆遷

預定106年底
工程開工

預定109年
開發完成

鋼筋混凝土和臨時鋼構物為地區內主要構造物，預估拆遷數量約有6000餘間，以住家及工廠為多數。

租賃、購置
新住宅、廠房之需求

- ✓ 工廠拆遷輔導
- ✓ 區段徵收安置計畫
- ✓ 中低收入戶訪視、協助

*本表為預估期程，將視實際辦理情形調整。

工廠拆遷輔導三措施

新北市工業用地供需服務資訊網

(www.cfgis.ntpc.gov.tw)

截至103年8月20日止，網站上已有670餘筆土地或廠房租售資訊，總和面積達50萬坪。

- ✓ 都市計畫工業區約123公頃
- ✓ 丁種建築用地約125公頃

全面清查閒置私有工業地

研擬公有土地招商開闢生產場域

本府經發局與財政局、國產署等單位緊密聯繫，找尋有無適宜的公有土地以協助廠商投標進駐經營。

繁榮未來
希望新星

金山市地重劃
五股洪水平原
蘆洲北側農業區
新泰塭仔圳
板橋浮洲地區
中和秀朗橋北側地區
板橋埔墘(4-7區)
東北角特定區
土城暫緩發展區區段徵收
新店十四農業區
石門區
三芝區
金山區
淡水區
萬里區
五股區
蘆洲區
泰山區
三重區
板橋區
中和區
汐止區
瑞芳區
雙溪區
貢寮區
深坑區
鶯歌區
土城區
新店區
石碇區
坪林區
三峽區
烏來區

簡報結束
敬請指教

Thank you for your attention

新北市政府地政局
Land Administration Department
New Taipei City Government

新北市不動產買賣交易服務網

密技大公開

第 1 招 實價登錄資訊 e 把抓

完整收錄全市實價登錄案件，並結合地理資訊系統及 Google Map 街景功能，提供多功能條件篩選，讓使用者一次掌握所需資訊。

- 多條件案件篩選
- 查詢結果色彩管理
- 案件資料每周揭露
- 提供查詢資料即時下載
- 重要路段行情、行政區均價統計
- 地價級距圖套疊功能

功能位置：網站首頁/實價登錄專區/實價登錄資訊查詢

第 2 招 不動產說明書網路服務

103 年新增不動產說明書網路服務功能，除提供完整的不動產交易相關資訊，保障消費者買屋賣屋之權益，使用者亦可在此連結查詢下列事項:

- 建物產權資料
- 建使照查詢
- 輻射屋查詢
- 天然災害毀損情形
- 非屬原子能游離幅射管制情形
- 稅費試算...等

功能位置：網站首頁/不動產交易安全專區/不動產說明書網路服務

第 3 招 多樣化的統計資訊及報告

整合新北市政府地政局及轄管 9 個地政事務所之各項地政資料，提供不動產統計查詢、地價動態分析報告、地價指數分析報告、地價級距圖查詢，以及歷年現值調幅統計，使產、官、學界及民眾可即時掌握新北市不動產市場動態，俾利其買賣房屋及相關研究、業務進行之參考。

功能位置：網站首頁/統計分析

不動產買賣交易服務網 搜尋

網站網址:http://e-land.landntpc.gov.tw/NTPCELand/index.aspx

新北市政府地政局