





3



4

### 環狀線—秀朗橋北側 4.26公頃

109.12發布實施 ( 114年區段徵收工程完工 )

- ◆ 縫合中永和都市紋理
- ◆ 提供消防用地縮短消防救援




### 蘆洲南北側 157.55公頃 內政部審議中



- ◆ 打造銀河灣·串連藍綠帶·批發市場用地3.51公頃
- ◆ 建置區域醫院·守護市民健康·醫療設施用地3.02公頃
- ◆ 社福用地2.09公頃
- ◆ 公園兼水資源回收中心4.07公頃

### 五股興珍 21公頃 內政部審議中

- ◆ 導入水岸風環境
- ◆ TOD導向再發展
- ◆ 住商用地6.68公頃

5

### 五泰輕軌—擴大五股 169.46公頃 內政部審議中

- ◆ 打造智慧物流園區
- ◆ 規劃大型中央公園
- ◆ 產業區80.21公頃




### 泰山楓江 309.03公頃 市都委會審議中 ( 預計113年底市都委審竣 )

- ◆ 打造知識複合產業園區
- ◆ 營造中港大排親水空間
- ◆ 產業區154.57公頃




6

## 五泰輕軌—新泰塭仔圳

468公頃 都計109.8發布實施 (預計115年市地重劃工程完工)

- ◆ 翻轉窳陋，打造新北國際門戶
- ◆ 整合思維，貴子坑溪藍綠共融
- ◆ 增進公益，社福醫療量能提昇
- ◆ 醫療服務用地2.85公頃
- ◆ 社福用地1.81公頃

### 1 3條捷運線

資料來源：<https://www.sinequanone-conseil.fr/>  
資料來源：<https://www.fastcompany.com/3060433/the-forgotten-space-under-this-sao-paulo-highway-will-become-a-hanging-garden-and-park>

### 2 60米快速道路

資料來源：<https://www.fastcompany.com/3060433/the-forgotten-space-under-this-sao-paulo-highway-will-become-a-hanging-garden-and-park>

### 3 30米景觀道路

資料來源：<https://divisare.com/authors/2144627268-gautier-conquet-architectes>

7

## 泰板輕軌—板橋浮洲

278.5公頃 112年9月報內政部審議

- ◆ TOD發展·劃定策略更新地區
- ◆ 延伸遠東通訊園區科技產業鏈
- ◆ 產專區5公頃
- ◆ 社福用地3.74公頃(另案辦理)

## 板橋中和土城都計縫合

114公頃 草案規劃階段 (預計113年完成草案規劃)

- ◆ TOD縫合周邊都市計畫
- ◆ 提供泰板輕軌所需路廊
- ◆ 提供公設緩衝發展與生態調節

現況空拍圖


現況空拍圖

8

### 萬大中和線— 中和灰磘

51.32公頃 內政部審議中


- ◆ 提供**產業發展空間**(製造、辦公、生技、醫療、資通、綠能)
- ◆ 社福用地1.26公頃
- ◆ **產專區22.06公頃**



### 新北樹林線— 土城司法園區

84.07公頃 112年7月發布實施  
(預計113年區段徵收工程開工)


- ◆ 生態保育與開發並重
- ◆ **新增金城交流道**
- ◆ 機關用地12.81公頃
- ◆ 司法園區專用區8.09公頃
- ◆ 機關及社福用地(社宅)1.1公頃



### 土城暫緩

14.67公頃 內政部審議中  
112年10月本市區徵大會審查

- ◆ **軍事禁建解除**縫合周邊都計
- ◆ 串連司法園區**整體道路系統**
- ◆ 社福用地0.7公頃





### 新北樹林線— 樹林防洪三期、三多里機五周邊

122.81公頃、76.14公頃 草案規劃階段  
(預計112年底公告徵求意見)

- ◆ 樹林防洪三期：結合社宅，打造**醫養園區**
- ◆ 樹林機五周邊：**縫合產業紋理**與產業轉型
- ◆ 整備公設系統、提升**防災韌性**

### 新莊樹林帶狀農業

91.17公頃 規劃評估階段

- ◆ **縫合新莊樹林都計區**，都市永續發展
- ◆ 配合捷運新北樹林線，建構捷運生活
- ◆ **融合城市水、綠系統**，提升城市韌性



現況空拍圖



### 三鶯線—新訂麥仔園 118.14公頃

草案規劃階段 (預計113年公開展覽)

- ◆ 以**TOD及零碳路徑思維**，形塑永續景觀
- ◆ 以**傳產加值與智慧製造**，帶動產業轉型
- ◆ 建立**三鶯傳產藝術廊道**，串連在地產業
- ◆ 配合地方需求劃設農專區



### 新訂大柑園 621.59公頃

草案規劃階段 (預計113年公告徵求意見)

- ◆ 銜接**新北市產業布局**，延續產業動能
- ◆ 傳產加值與**精密製造**，地方產業轉型
- ◆ 輔導未登工廠**合法化**，落實重大政策



11

### 安坑輕軌—新店D、H、I單元

D：44.56公頃、HI：38.37公頃  
DHI-112年12月報內政部審議

- ◆ 配合**安坑捷運線及安坑一號道路**優先開發
- ◆ 產專區 D單元6.28公頃、HI單元1.1公頃
- ◆ 社福用地 D單元1.19公頃、HI單元1.47公頃



### 深坑輕軌線—深坑農業區

30.90公頃 草案規劃階段 (預計113年底公展)

- ◆ 結合**深坑輕軌** 打造生活新城
- ◆ 添劃**商業空間** 交織新舊商圈
- ◆ 新增**產業用地** 發揮樞紐潛力
- ◆ 配置**社福用地** 落實居住正義



12

**林口工一永續發展暨淨零碳示範地區**  
109.71公頃 都計107.10發布實施

- ◆ **新北國際AI+智慧園區**
- ◆ 屋頂、露臺**60%**綠化，南向立體**30%**綠化
- ◆ 建物**間隔4公尺**引入山谷風
- ◆ 15公尺寬**中央公園**、400噸固碳量
- ◆ 30%**充電停車位**



**艾司摩爾(ASML)**  
首案都審核備，落實淨零政策

- ◆ 立面垂直綠化1,500平方公尺
- ◆ 種植喬木260棵、露台、屋頂綠化9,000平方公尺、地面綠化7,000平方公尺
- ◆ 充電停車位101輛



13

**微笑曲線再升級 整體開發串聯軌道建設**  
**創造新北減碳新路徑 落實淨零城市全球行動**

- ⇒ **建構風廊系統**  
連續建築低於80公尺
- ▣ **營造商業軸帶**  
挑高6公尺開放通廊
- 🌳 **規劃林蔭大道**  
創造61公頃綠化、924噸固碳量
- 🚲 **完整單車網絡**  
指定22公里長單車共用道



- 五泰、泰板輕軌沿線景觀策略：
- 建築物連續面寬≤80公尺
- 建築物低層作商業使用及設置通廊
- 輕軌路線綠化處理
- 退縮10公尺綠圍道
- 建置自行車系統

14

## 三環六線 整體開發



15





## 多元都更百花齊放

108年至今核准728案，是過去20年4.8倍  
預計112年底將核准近5倍

一般都更 94案	危老重建 490案	整建維護 111案
		
	防災都更 19案	簡易都更 14案

## ▶ 多元取得公益設施

- ◆ 已核定都更案捐贈及分回 **1.6萬坪** 公益空間
- ◆ 都更後增加 **3.89公頃** 開放空間、**16.2公頃** 綠覆面積



新莊安和段都更案 捐贈警察局交通分隊  
板橋海山段簡都更案 退縮建築留設人行空間

## ▶ 工業區都更 廠房活化提升競爭力

- ◆ 工業區都更**57案**·**46.63公頃** 廠房優化
- ◆ 創造**79萬坪** 產業空間、**2.1萬坪** 公益空間



更新前  
更新後  
土城華南金工業區都更完工

17

108年-112年  
新北市都更推動辦公室

新北住宅及都市更新中心

主動關懷 | 提供諮詢 | 面對面溝通  
加強量能 | 主動進場 | 全案管理

**1,095**場行動宣導說明會  
**104,531**人參與

行動治理座談會

深入民情 | 里長關心 | 加速辦理

**99**案行動治理案件

**90**案已解除追蹤及自行追蹤



我們站在第一線  
傾聽民眾真實的心聲



在召開說明會的同時，  
收到很多有關都更的回饋..

都更推動太久速度慢

社區想要都更，但都更太專業無所適從

都更怕被騙，希望有第三方公正單位幫忙

住家崩落疑似海砂屋，社區沒有資源鑑定



里長們也提出  
里民需要市府提供協助

都更案條件盼能加速、容積折減太低

懇請市府持續召開說明會讓市民了解都更

18

新北市30年以上房屋有82萬戶

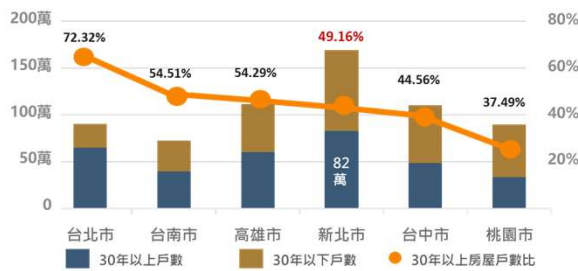
房屋健檢分類  
老舊 ≠ 危險

對策

- ▶ 老舊建築 立面修繕、補強、
- ▶ 電梯特快車、
- ▶ 推動師協助整合機制



六都住宅戶數 (屋齡30年以上及30年以下分別佔比)



危險建築

- ▶ 專業海砂屋鑑定
- ▶ 全國首創 1.0-原容積1.5倍
- ▶ 防災都更 2.0-放寬同意比



危險建築 市府主導 加強協助

海砂屋都更困境

- ◆ 海砂條件不佳 無人協助
- ◆ 有迫切拆除重建之必要性
- ◆ 房況每況愈下有公共安全疑慮



對策

優先處理危險海砂建築  
海砂危樓公辦都更 新北來做!

▶ 新北市危險建築物580專案

推動海砂公辦都更新措施 112年7月1日專案正式上路



陪伴社區從鑑定開始  
整合、審議到重建完成

# 危險建築 市府主導 加強協助

## 大面積都更困境

- ◆ 建築物密集 出入道路不易
- ◆ 巷弄狹窄 交通困難，救災困難
- ◆ 房屋狀況 低矮窳陋，環境雜亂



# 對策

大面積更新整體策略規劃  
產權複雜最困難都更 **新北來做!**

## ► 永和大陳社區公辦都更專案

大陳義胞居民臨時安置處 4.38公頃為私有地 所有權人眾多

**7個單元**    **8.6公頃**    **2,157人**

- ◆ 創造多元公益空間
- ◆ 綠帶串聯提升地區整體環境品質
- ◆ 打造全年齡層優質生活環境



## ► 永和頂溪、板橋浮洲策略更新地區

都計道路 多未開闢    97%私有地    所有權人眾多

- ◆ 分區方式擇定適當範圍做公辦都更
- ◆ 導入都市再生概念整體開發
- ◆ 提升地區網絡串聯，強化防災動線



# 老舊建築 輔導民間 提供誘因

## 老舊民有市場困境

- ◆ 老舊建築 環境雜亂
- ◆ 產權複雜，私有市場重建需全數同意
- ◆ 基準容積低於周邊，投資者進場意願低



老舊市場：居住環境髒亂、重建困難

# 對策

民有市場活化再生專案計畫  
改善公安、治安、環安問題

► 提高基準容積 **240% ➡ 300%**  
毗鄰住宅區容積率最高300%

► 回饋**公益設施**、強化**公設機能**

► 劃定更新地區，**降低同意門檻**加速推進



# 老舊建築 輔導民間 提供誘因

## 老舊工業聚落困境

- ◆ 工業區 做住宅使用 都更不易
- ◆ 居住環境不佳，地區動線混亂



# 對策 工業區專案通檢+都更整合機制 傾聽民意 了解地方轉型需求

- ▶ 輔大丹鳳、大新板 工變住維持210% 免回饋機制增加都更誘因
- ▶ 提高捷運周邊使用機能、都計轉型變更
- ▶ 設置開放空間、環境品質提升



市民支持工業區變更免回饋機制 逾九成有辦理都市更新意願

# 精進策略 簡政便民

## 審議面執行問題

- ◆ 過去行政程序繁瑣，時程冗長
- ◆ 書圖往返 造成審議效率低落
- ◆ 業者執案不積極 導致補正緩慢



窗口：程序繁雜，造成大家困難

# 對策 簡化加速 提高品質 審議效率再提升

- ▶ 縮短補正期間、加速審議時程



舊制最長450天補正期  
新制協議合建150天、權利變換210天補正期

### 112年9月1日新制上路

- ◆ 審、檢制度分立 學會、估價師公會協檢
- ◆ 簡化行政作業 定型化範本、各單位合作審查
- ◆ 落實簽證負責 建築師、地政士簽證負責
- ◆ 明確淘汰機制 已駁回5案 審議5年以上案件列管協助 不積極實施者予以駁回

# 精進策略 培育人才

## 都更人力不足

- ◆ 近年都更需求增加，都更專業人才供不應求，在能力參差不齊情況下導致送件品質不佳



# 對策 產官學協力培育都更人才 整合、審議公私效率再提升

- ▶ 公學會新增人力 **協審都更** 提升審議效率
- ▶ **簽署MOU** 向下推動大專院校內通識課程
- ▶ **舉辦實務課程**，培訓更新專業人才



# 法令鬆綁加速更新

## 未臨8米道路容積折減

- ◆ 86年土管容積300%折減為200%
- ◆ 巷弄狹窄，容積太低都更難
- ◆ 交通動線亂，救災難

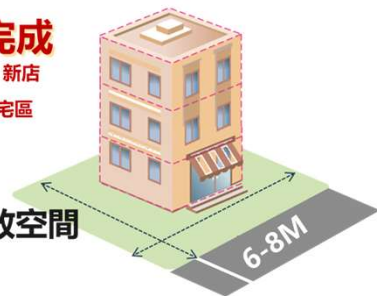


# 對策 主幹道都更 面狀提供誘因 傾聽民意放寬住宅容積折減

- ▶ 整合達一定規模者 **放寬容積折減**
- ▶ 容積率上修 **200% ➡ 240%**
- ▶ 留設 **開放空間** 確保居住品質
- ▶ 確保 **臨路退縮** 改善救災動線

**預計112年底完成**  
板橋、新莊、三重、中永和、新店、樹林等9處都計土管放寬住宅區容積折減土管要點檢討

留設公共開放空間



# 法令鬆綁加速更新

## 法規面推動困境

- ◆ 更新前為一樓店面、其餘居住使用之商業區，更新後做住宅使用比例受限
- ◆ 整合誘因不足、缺乏市場性

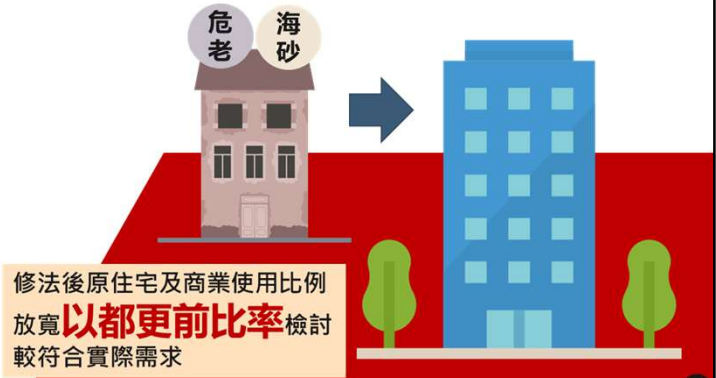


法令滾動調整  
加速更新引擎

### ▶ 危老、海砂商業區得作原住宅比率

都計細則#17修正

- ▶ 推動**細則五階修法**，一般都更案亦得有條件比照放寬



# 原民自住適度開發

## 原民居住、產業困境



轉型正義  
推動原民發展



### ▶ 放寬水源區土管

900棟原民 既有建物改建 + 24.75公頃原保地空地新建 (水源區萬分之3土地)

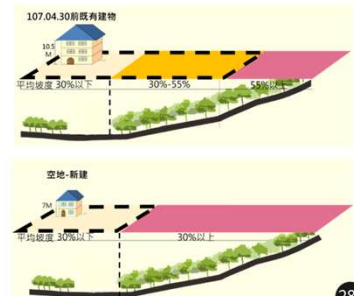
放寬條件：**原民身分限制** **敏感區限制** **總量管制**

### ▶ 居住正義保障

- ◆ 放寬保安保護區得作原住民自用住宅(既有建物改建及空地新建)

### ▶ 活化產業發展

- ◆ 茶產業得作農糧加工室使用
- ◆ 得作公共服務或公共使用設施
- ◆ 訂定溫泉產業專用區審查要點 輔導溫泉合法化



# 老舊危險不分地區



請中央重視地方需求  
比照地方傾聽民意

## 非都老屋更新困境

- ◆ 非都市土地30年以上甲、乙、丙建築用地超過3.5萬筆，亦有重建需求，惟誘因不足，難以推動
- ◆ 非都市土地無相關容積獎勵規定，難以推動老舊或危險建築物重建



109年中央回應  
納入修法參考

建議中央修法，將擴大危老條例  
適用範圍 **納入非都市土地**



非都老房：危險建築應一視同仁

三、有關貴府建議危老條例修法擴大適用範圍1案，將納入未來  
修法作業參考。



# 新北社宅存量 持續興辦 穩健成長

## 新北市自行興辦

- ◆ 已完工 4,271戶
- ◆ 施工中 2,241戶(7處)
- ◆ 規劃發包 3,200戶(3處)
- ◆ 多元取得 1,374戶(容獎都更)

本市已興辦量 **11,086戶**  
 整開持續規劃 **7,100戶**(6處)

新北境內目標共計4.5萬戶

## 112~115年陸續完工招租

共**2,661戶**

- 112年：土城永和(66戶)、土城大安(88戶)
- 113年：中和安邦(632戶)、三峽國二(921戶)、新店民安(194戶)
- 114年：泰山中山(210戶)、板橋江翠(130戶)
- 115年：土城員和容獎(135戶) 其餘容獎捐贈(285戶)



31

# 社宅品質 備獲肯定

## ▶ 規劃設計納入標章取得

在建社宅：綠建築、智慧建築、通用設計標章  
 規劃中社宅：建築能效1級、循環經濟、耐震設計

## ▶ 工程品質獲獎受肯定

2023國家卓越建設獎 (卓越/金質/優質獎)  
 綜合卓越成就獎  
 新北優質獎 工安獎  
 金質獎 金安獎

## ▶ 國際參訪備受肯定

國土政策研究中心 各邦交國學員參訪



32



# 新北社宅最挺青年

## 青銀共居計畫

全國首創

- ◆ 青銀種子戶與社區交流
- ◆ 增進世代間互動並凝聚社區共識

32戶

新北市106/7  
台北市106/12  
高雄市109/7

## 青年合作共居計畫

全國首處

- ◆ 攜手NGO及青年合作
- ◆ 將合作住宅理念導入社宅

26戶

板橋民權  
土城員和  
中和安邦

## 社宅結合青創基地

3處

- ◆ 結合青年居住及創業空間，培育青年人才

## 青年及婚育家庭租金補貼

全國首創

18至40歲本市設籍或就學、就業  
(中央112年起比照由20歲放寬至18歲)

- ◆ 100-109年 2,400元、捷運行政區  
補助加碼 + 擴大範圍
- ◆ 110年 3,000元、全市範圍  
補助再加碼
- ◆ 111年起 分級補貼、全市範圍  
單身 3,500元  
新婚 4,500元  
育兒1或2人 5,000元  
育兒3人以上 6,000元
- ◆ 112年 隨到隨辦

分級補貼



板橋民權段新北青創基地開幕活動



央北社宅  
跨世代共居種子活動



央北社宅  
跨世代共居同玩節活動



土城員和  
青年共居社區回饋活動

33

# 暖心社宅 多元共融

## 高齡友善換居計畫

全國首創

- ◆ 提供3%社宅比例予無電梯公寓的長輩或身障家庭
- ◆ 老屋換居25案核准

全齡  
醫動養

免租金  
入住

繼本市後，各縣市陸續推出：  
新北市110/7  
台北市111/4  
高雄市111/8  
桃園市112/6  
中央包租代管第四期112/7

公益  
設施完善

無障礙  
社宅

## 弱勢照顧 多元運用

- ◆ 弱勢照顧：婦女自立宿舍、庇護家園、類家庭
- ◆ 市府團隊共同合作：合作弱勢租屋輔導

- 新店央北10戶單人房
- 土城明德12戶2-3人房

社會局

多功能社宅公益空間  
滿足社福照顧需求



老屋換居  
央北社宅-陳爺爺入住



老屋換居  
陳爺爺老屋-青年家庭



34

## 入住制度 精進優化

- ◆ 社宅依所得租金分級制度
  - ◆ 輪候制度研究
  - ◆ 社宅用後評估
  - ◆ 弱勢租屋協助
- 本市與  
OURs、  
崔媽媽基金會、  
勵馨基金會  
等NGO團體跨域合作



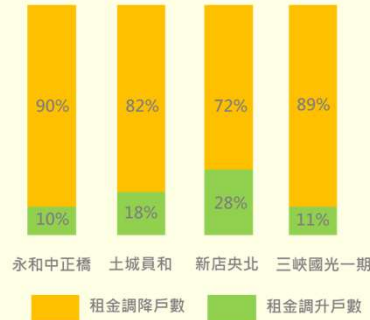
與NGO合作 擴大量能 借重專業

負擔能力分級 落實居住正義

## 租金分級機制

8月公告新措施 新租租社宅通用!

- ◆ 考量承租戶可負擔能力，計算不同房型租金上限
- ◆ 分級後約有80%-90%優先戶租金更優惠



- ◆ 兼顧社宅永續營運，除自建外，另透過容獎捐贈及都更分回社宅，挹注租金收入達到財務自償。

35

## 育兒家庭入住機制提升

8月公告新措施 新租租社宅通用!

- ◆ 鼓勵生育、減輕養育子女家庭負擔並照顧育兒家庭居住需求
- ◆ 育有2名以上0-6歲兒女之社會住宅申請人
- ◆ 社宅抽籤階段採取加籤制度

加籤制度 提高2倍入住機會



## 長者安心居住計畫

8月公告即日起通用!

- ◆ 符合本市社宅承租資格之65歲以上長者
- ◆ 原租期屆滿符合資格者得繼續承租

**無租期限限制** 結合緊急救援服務(社會局)  
**結合社福資源** 造冊納入社區照顧關懷據點  
服務對象(社會局)



跨局處合作

36

## 用後評估 最適開發規模

### 社宅用後評估 - 回饋意見

#### ◆大型社宅基地：

- ▶ 開放空間較大
- ▶ 完善管理
- ▶ 多元社福
- ▶ 多社區活動
- ▶ 每戶營運成本降低

- ◆ 以營運中央北、員和社宅為例，社宅容納多元公益設施，最符合民眾需求
- ◆ 基地皆約1公頃以上
- ◆ 未來社宅興辦基地以整開取得為大宗

**1公頃以上基地應為政府自建社宅最佳規模**



### 制度精進

社宅用後評估  
求得社宅最佳開發模式



37

## 中央地方 一市不二制

### 管理課題

### 輪候制課題

#### 113年起中央社宅開始完工

- ◆ 申請社宅要找誰？
- ◆ 為什麼租金算法不一樣？
- ◆ 需要社福資源找誰？
- ◆ 同一縣市有中央及地方興建之社宅
- ◆ 新北毗鄰縣市多
- ◆ 北北基桃生活圈
- ◆ 我可以跨縣市、跨地方中央等候社宅嗎？



### 制度精進

社宅營運管理再提升

### 社宅營運管理 一地不二制

短期目標：社宅入住及營運管理制度統一

- ▶ 北臺平台各縣市已有初步共識

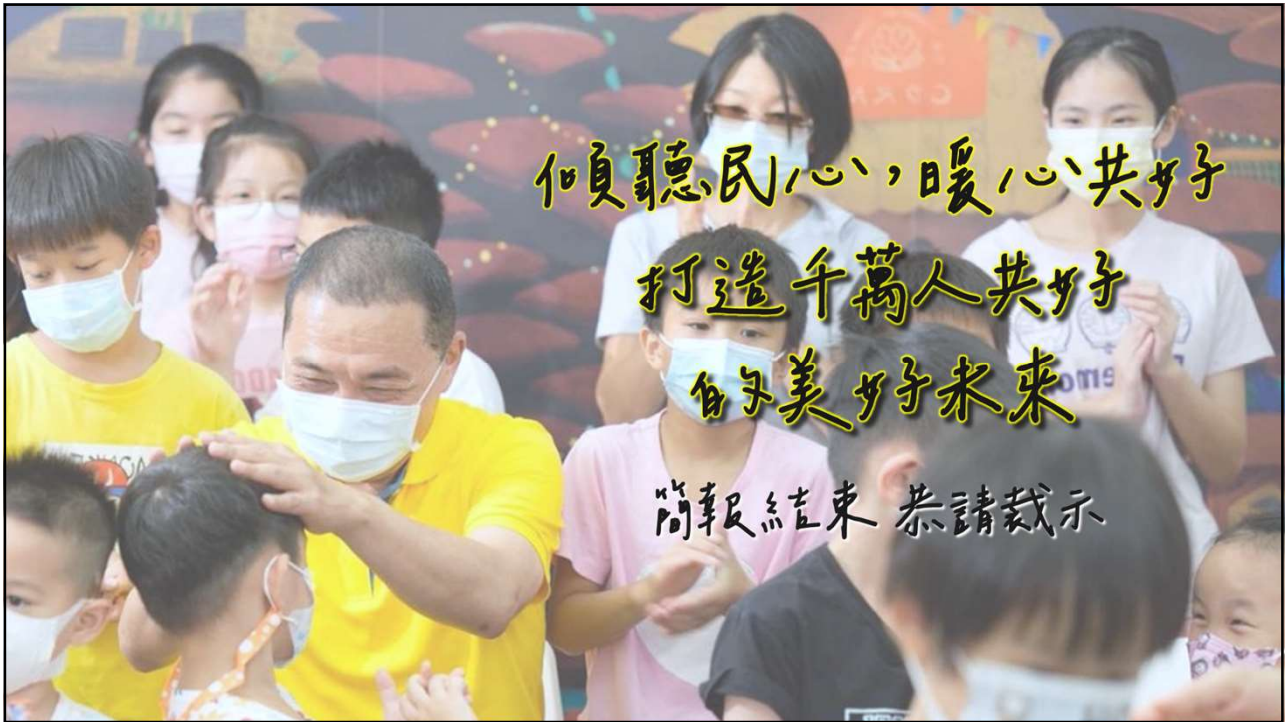
長期目標：中央興辦社宅，地方政府管理

### 推動社宅入住輪候制

第一步：推動境內社宅同步輪候

第二步：推動縣市邊境社宅跨縣市輪候

38



傾聽民心，暖心共好

打造千萬人共好

自己美好未來

簡報結束 恭請裁示