



新北市大眾運輸導向都市發展 TOD策略論壇



策略一 捷運蓋到哪 都更做到哪



新北市政府城鄉發展局綜合規劃科

陳柏君科長

中華民國108年04月30日

第一箭 就是「捷運蓋到哪，都更做到哪」

- 將「三環三線」升級為「三環六線」
- **導入大眾運輸導向 (TOD) 概念**，以捷運帶動城市發展
- 提高捷運周邊的使用機能，打造生活核心圈，**創建場域多元發展，同時兼顧公益**
- 捷運周邊為重點都更區，取得**回饋空間**，**做為托育、托老、社會住宅**

第二箭 主幹道沿線都更

- 優先健全法令，透過加給基準容積，進而拉高改建效能。
- 保障原有空間，主幹道沿街推動環境整建，讓建築更安全、市容更美觀

第三箭 危老都更

- 針對土壤液化、老舊危樓、道路狹窄等急迫區域優先進行都更
- 增加老舊公寓裝設電梯誘因，建設高齡宜居城市。

- 1 步行 舒適的步行環境
- 2 自行車 完整自行車路網
- 3 連結 步行與轉乘順暢
- 4 大眾運輸 步行至車站
- 5 混合 縮短通勤距離
- 6 密集 高密度土地使用
- 7 緊湊 開發案在建成區
- 8 轉換 停車空間最小化



TOD 發展趨勢，新北市與世界接軌

本案目標：
建構新北市
TOD 政策與
推動策略

Design

1. 高密度及混和使用，環境設計品質待提升

Diversity

2. 高齡少子化，緊縮城市及公益設施對應考驗

Density

3. 捷運周邊土地使用強度



捷運TOD-3D策略，達到居民有感效果目標

混合使用
Diversity

捷運生活好便利
捷運暢旺新經濟

友善人行環境
Design

路更寬、更好走

高密度
Density

使用強度與品質

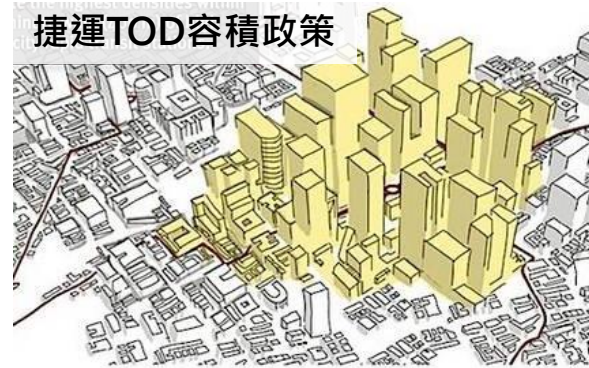
大眾交通設施無縫轉乘



有遮簷人行道或騎樓



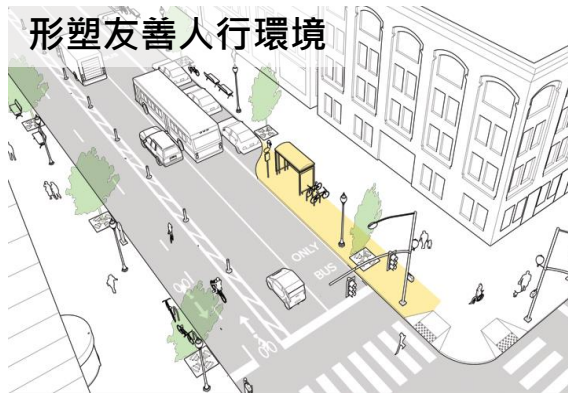
捷運TOD容積政策



扶老托幼設施、社宅等公益設施



形塑友善人行環境



立體連通道

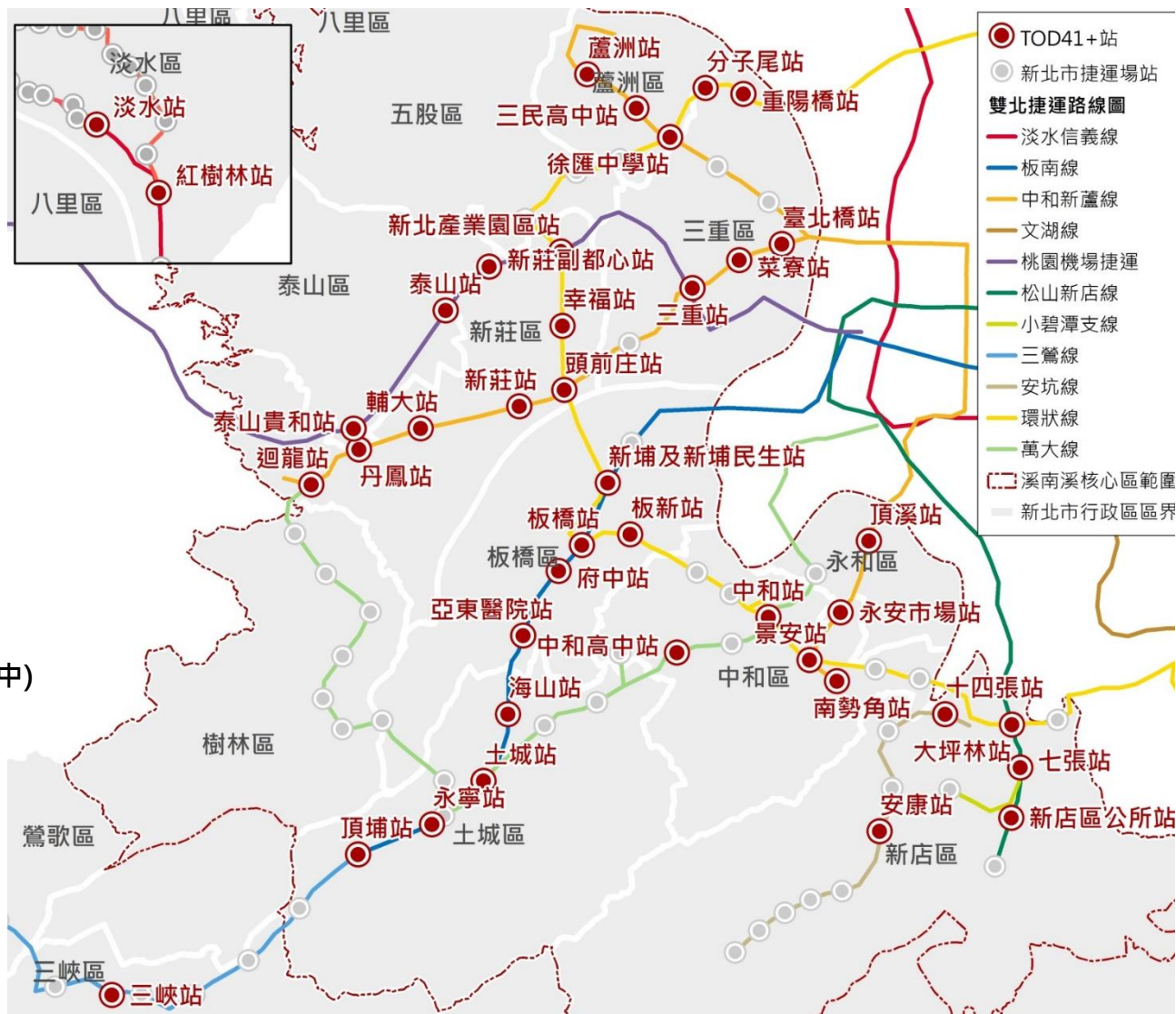


TOD發展潛力場站：TOD41+站

從三環三線到三環六線

- 1 位於溪南溪北核心區
- 2 捷運交會站
- 3 年運量超過1,200萬人次
- 4 重大建設及政策考量

- | | |
|------------|---------------|
| 1.三重 | 22.輔大 |
| 2.新北產業園區 | 23.丹鳳 |
| 3.新莊副都心 | 24.頂溪 |
| 4.泰山 | 25.永安市場 |
| 5.泰山貴和 | 26.景安 |
| 6.蘆洲 | 27.南勢角 |
| 7.徐匯中學 | 28.Y7&K9 |
| 8.新店區公所 | (十四張) |
| 9.七張 | 29.Y18(幸福) |
| 10.新埔及新埔 | 30.Y11&LG06 |
| 民生(Y16) | (中和) |
| 11.板橋(Y15) | 31.Y14(板新) |
| 12.府中 | 32.Y22(分子尾) |
| 13.亞東醫院 | 33.Y23(重陽橋) |
| 14.海山 | 34.LG08(中和高中) |
| 15.土城 | 35.迴龍(LG21) |
| 16.永寧 | 36.K6(安康) |
| 17.頂埔 | 37.三民高中 |
| 18.大坪林(Y6) | 38.臺北橋 |
| 19.菜寮 | 39.淡水(V21) |
| 20.頭前庄 | 40.紅樹林站 |
| 21.新莊 | 41.(LB06)三峽 |



- 為創造有效率的**緊密城市**，國內外經驗以商業街道集中高密度發展區為優先實踐TOD規劃區，**集中商業及公益設施於場站周邊**，**考量平均商業分布範圍及步行3-5分鐘範圍**：

範圍	類型	場站
300公尺	核心交會	土城、新埔及新埔民生、三重、大坪林、淡水、中和
	商業發展	府中、景安、頂溪、七張、永安市場、臺北橋、新莊
150公尺	產業轉軌	頭前庄、板新
	地方活絡	菜寮、徐匯中學、海山、紅樹林、三民高中

- **核心交會型、商業發展型場站**：主要商業發展街道多位於場站300公尺範圍內，除幹道外，商業使用可深入第一排至第二排巷弄、商業使用強度可達二樓(以上)
- **產業轉軌型及地方活絡型場站**：因發展商業與混和使用之需求有限，現況商業發展區位以**主要幹道、一樓**且150公尺範圍內為主

捷運TOD容積政策範圍&基地條件

■ 都市計畫程序公告

1. 核心交會型及商業發展型：300公尺
2. 地方活絡型及產業轉軌型：150公尺

■ 基地不得為位於：

- 1) 依水土保持法劃定公告之山坡地、第一級環境敏感地區
- 2) 住宅區、商業區已與捷運系統用地聯合開發者

➤ 位於住宅區、商業區

乙種工業區、產業專用區（先適用立體化方案）



路寬
8m以上

自行退縮
補足8m



增額容積地區需繳納代金並負擔義務

一、繳交代金



二、負擔義務項目

1.商業使用(住、商)與公益設施

- 基地位於**商業區**、**住宅區**者，不得設置圍牆除符合都市計畫法新北市施行細則規定，自**地面層起至地上三層**應作**商業或公共服務使用**，不得為公寓大廈管理委員會之空間。
- 申請人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，且得**免計容積**，除性質特殊者外，應具獨立出入口。
- **公益設施之容積樓地板面積不得小於基地面積 * 基準容積率 * 10%**
- 公益設施項目為老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施

公托中心



社會住宅



增額容積地區需繳納代金並負擔義務

2.留設轉乘空間或開放空間

- 基地應依規定留設**公車彎**、**計程車招呼站**，並且經本府交通主管機關同意。若因現地條件無法留設者，則**需留設二百平方公尺**以上開放空間。

3.公眾使用、共享運具停車位

- **額外提供20%法定汽車停車位之面積**，供公眾機車與共享運具停車使用，並與市府簽訂停車場委託經營管理契約。

4.周邊電箱與設施統一配置

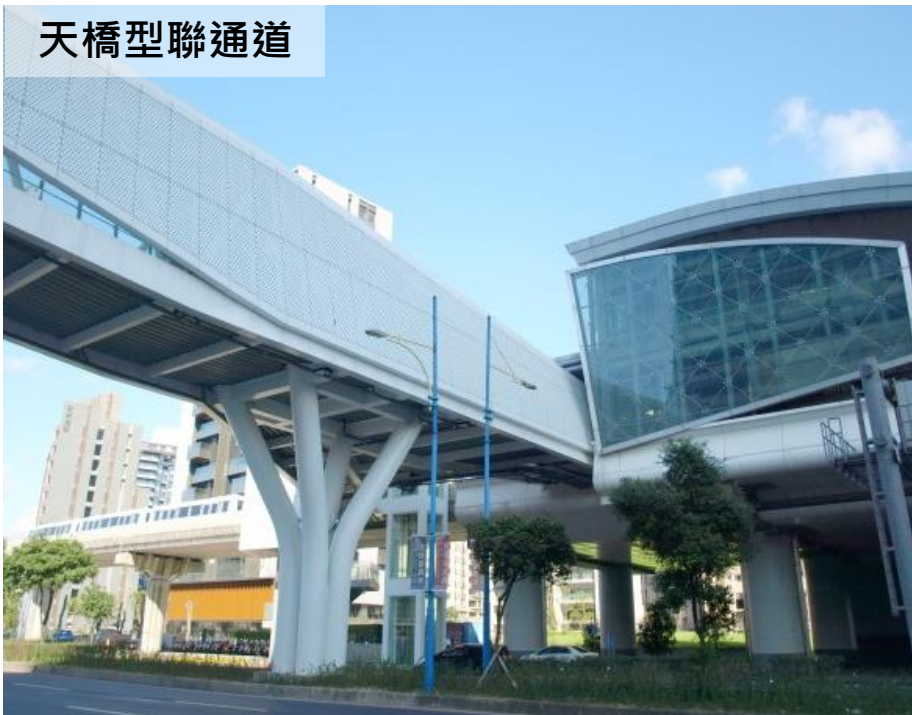
- 由開發者提出**內化電箱及統一設施帶配置位置構想**，經本府協助與相關設施事業機構協調後，開發者於開發階段執行協調後計畫。



視個案需求，
增加容積獎勵項目

- 位於計畫範圍內，申請建築基地設置**立體連通設施**及其他經市府同意之設施，經市府審查通過，提供上限20%**容積獎勵**。

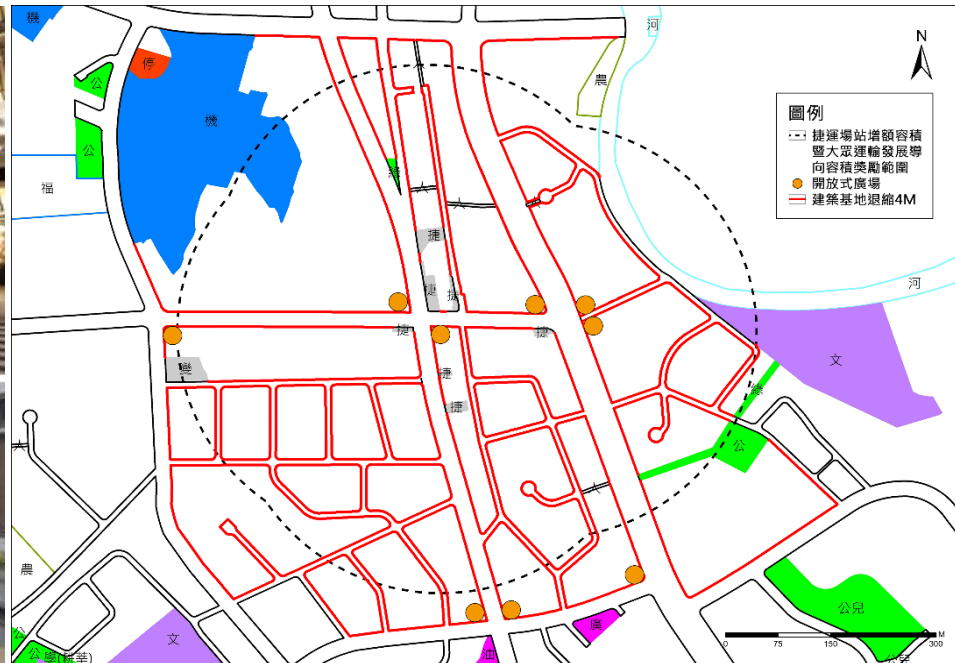
天橋型聯通道



地下道型聯通道

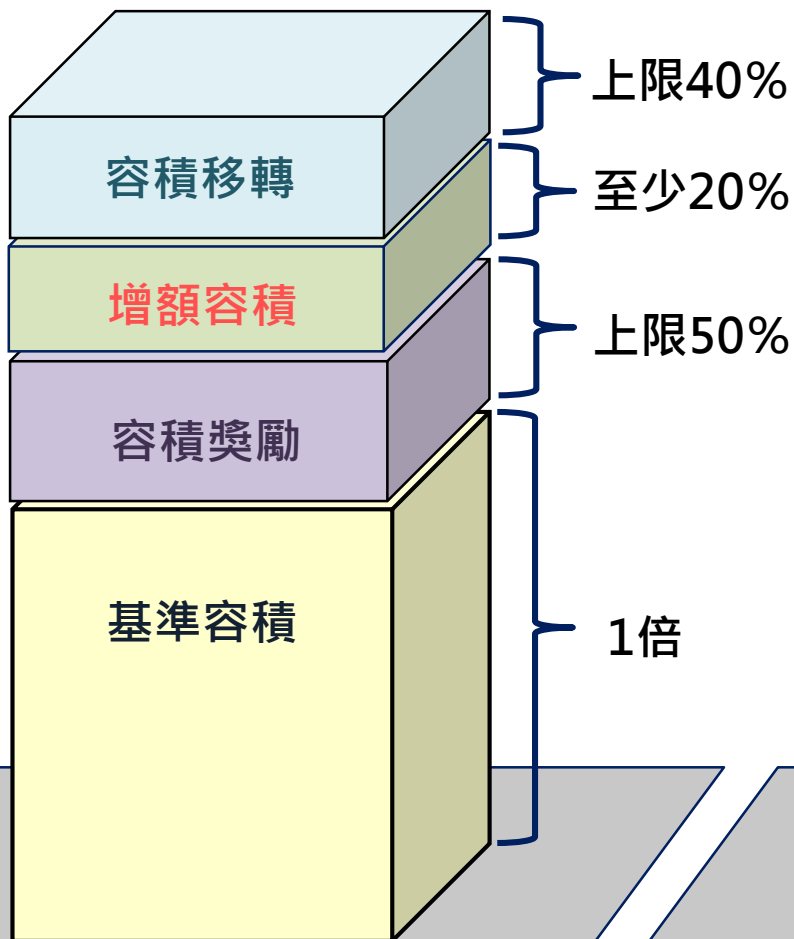


- 路寬達一定寬度者，退縮四公尺無遮簷人行道或留設騎樓，並供公眾通行
- 基地沿道路側不得設置圍牆等視線遮蔽物，其人行通道需採無障礙設計，並配置照明設施與遮蔭型植栽。
- 指定留設公共開放空間者，應設置長度與寬度至少十公尺以上之開放式廣場，不得設置汽、機車停車位。
- 建築基地設置遮蔽式行人停等空間者



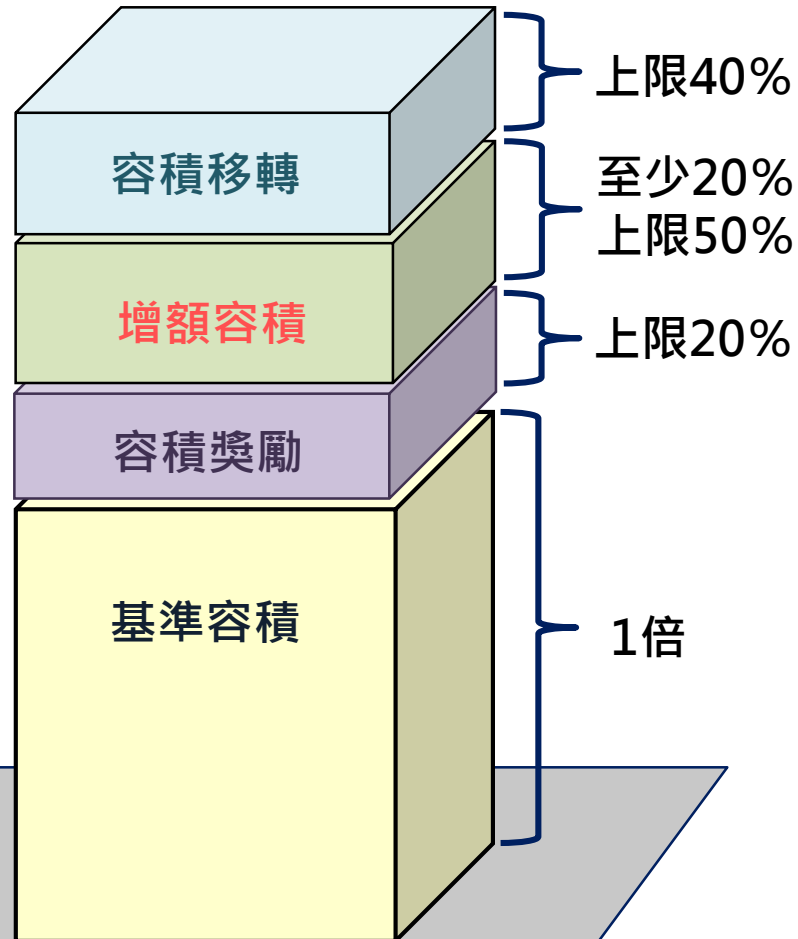
TOD範圍150m或300m內

總上限2倍



依更新條例重建

總上限2倍



一般地區重建

簡 報 結 束
感 謝 聆 聽