

新北市非都市土地變更及其產業擴展需求分析

新北市政府經濟發展局

壹、前言

隨著產業環境變遷與市場需求持續增長，企業在長期經營過程中，往往面臨產能擴張與技術升級的轉型需求。然而，受限於建廠初期之用地規劃，原有的廠房空間在經過時間推移後，常出現產能飽和、空間侷促等不敷使用之現狀，進而影響企業的競爭力與永續發展。

為協助產業園區外之興辦工業人解決產能擴充或設置污染防治設施之用地需求，本局除了依據「產業創新條例」及「興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法」受理毗連擴展計畫外，亦同時依據「非都市土地使用管制規則」規定，辦理變更編定之審查業務。

貳、興辦事業計畫案之辦理情形

為平衡產業發展需求，針對產業園區外興辦工業人之用地需求，本局主要透過「毗連非都市土地擴展計畫」與「非都市土地使用管制規則」兩大路徑辦理審查，其法規背景與要件說明如下：

一、毗連非都市土地擴展計畫

依據「興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法」辦理，旨在協助既有廠地利用已趨飽和之企業，申請與原廠址相連接之土地變更編定為丁種建築用地。按申請目的及規範差異，區分為以下兩類樣態：

(一)擴展工業

以擴充原廠產能（如增設生產線、倉庫等）為核心。規範原廠與擴展部分均須屬低污染事業，且須依法留設申請變更總面積 10% 之土地作為綠地（變更編定為國土保安用地），以兼顧環境景觀。

(二)設置污染防治設備

為設置污染防治設備而需使用非都市土地時申請，此類申請雖無 10%綠地之法定門檻，但依舊不能妨礙鄰近道路、農田灌溉排水及農路系統。

(三)共通性規範

上述兩類申請均受面積總額管制，其申請變更編定總面積不得超過原廠土地總面積之 1.5 倍(申請變更編定總面積未超過零點五公頃者，不在此限)，且原廠土地及申請變更編定土地總面積合計不得超過十公頃。

二、非都市土地使用管制規則

主要針對被丁種建築用地包圍或夾雜之零星土地進行變更編定。此類案件之重點在於協助興辦工業人有效整合廠區內不完整之土地，排除開發限制，進而提升土地整體利

用效能，並強化廠區配置之完整性。

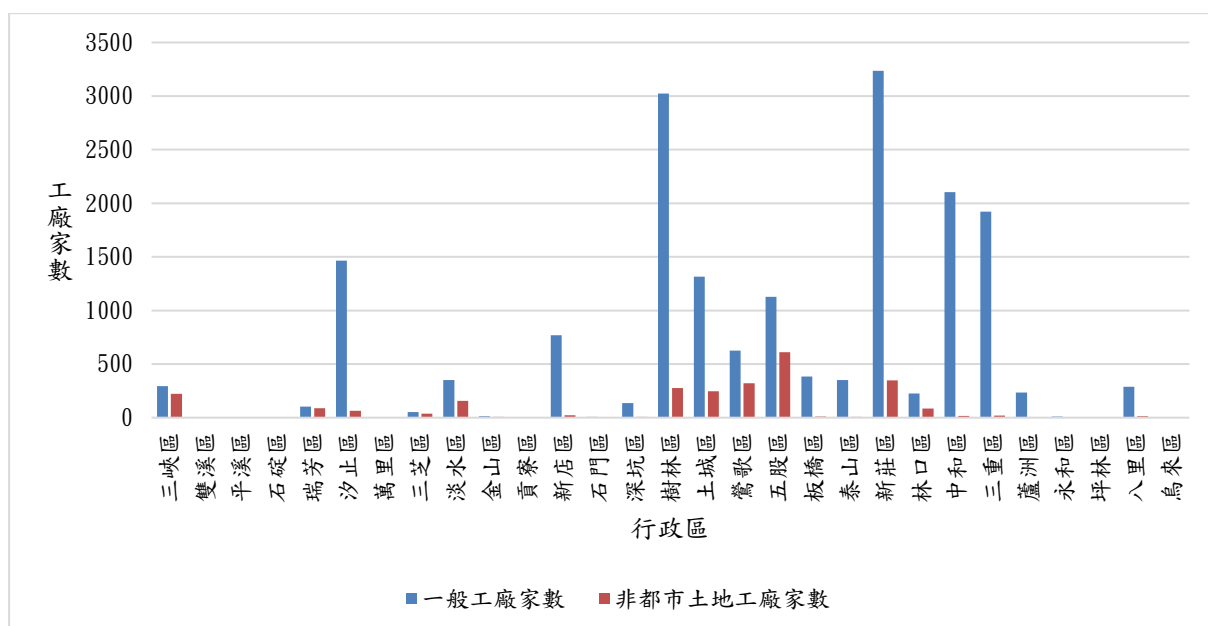
參、新北市非都市土地及工廠家數分布情形

目前新北市各行政區非都市土地面積及一般工廠家數分布情形如下：

表一 新北市各行政區非都市土地及一般工廠家數分布情形

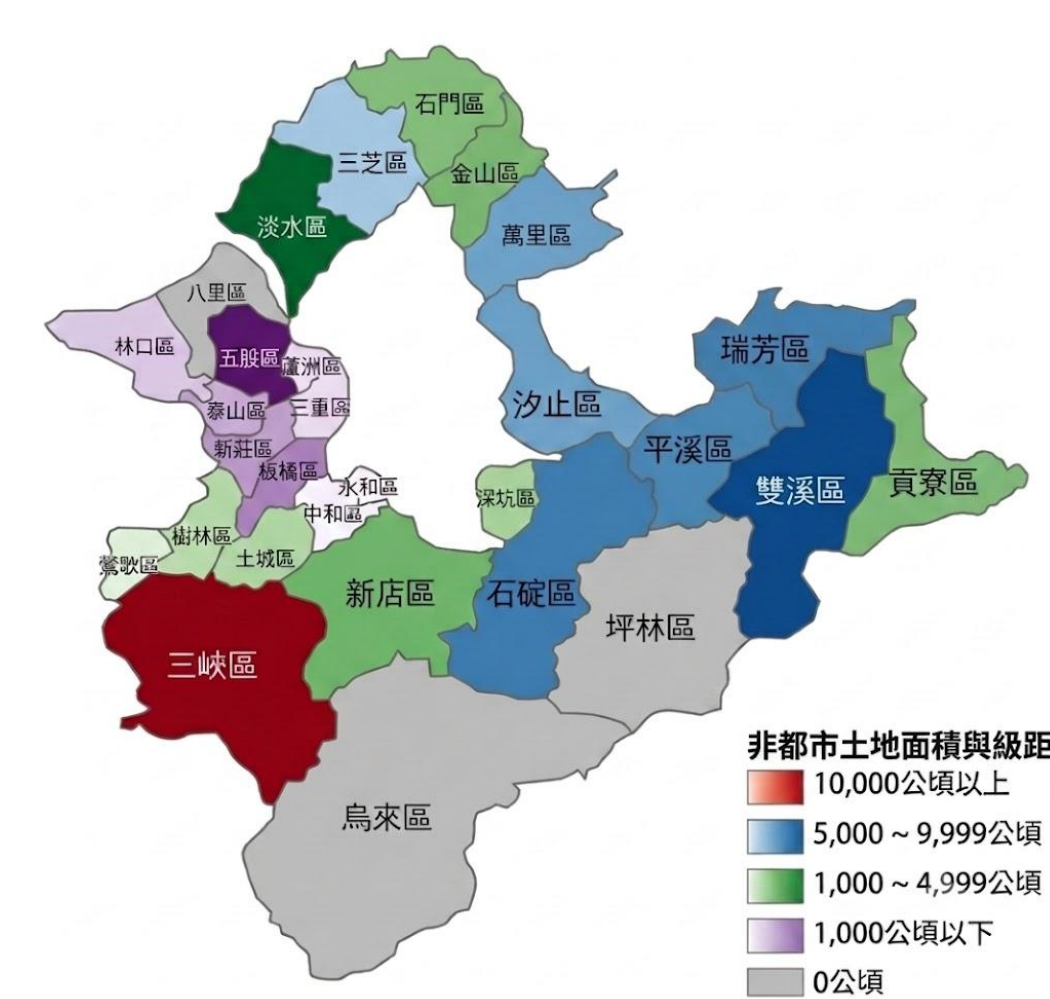
行政區	面積(公頃)	一般工廠家數	非都市土地 一般工廠家數
三峽區	17,949.39	293	223
雙溪區	8,311.06	0	0
平溪區	6,731.79	1	1
石碇區	6,505.56	4	3
瑞芳區	6,450.67	102	87
汐止區	5,750.27	1,465	63
萬里區	5,700.23	4	4
三芝區	5,600.01	52	37
淡水區	3,992.51	350	156
金山區	3,374.95	13	6
貢寮區	3,353.13	4	0
新店區	3,292.87	768	22
石門區	3,235.01	7	4
深坑區	1,871.14	137	6
樹林區	1,667.14	3,024	275
土城區	1,565.79	1,316	245
鶯歌區	1,377.26	626	320
五股區	548.88	1,126	611
板橋區	195.91	385	11
泰山區	107.70	351	7
新莊區	69.05	3,236	349
林口區	37.34	225	84
中和區	29.59	2,105	16
三重區	26.95	1,921	18
蘆洲區	7.59	234	3
永和區	0.06	11	0
坪林區	0	1	0
八里區	0	289	13
烏來區	0	0	0
總計	87,751.87	18,050	2,564

資料來源：新北市政府地政局及經濟發展局



圖一 新北市各行政區一般工廠家數分布情形圖

資料來源：新北市政府經濟發展局



圖二 新北市非都市土地各行政區分布情形圖

資料來源：新北市政府地政局

由表一可以得知，新北市非都市土地面積最多的為三峽區，接續為雙溪區、平溪區；而在產業發展現況上，截至 115 年 5 月 31 日止，新北市一般工廠家數總計 18050 家，其中坐落於非都市土地的工廠家數為 2564 家，分布以五股區居冠，新莊區及鶯歌區分別為二、三位。將非都市土地與工廠家數對照來看，雙溪區、平溪區雖具有廣大的非都市土地，但工廠家數僅有 0 及 1 家，新莊區雖工廠家數多，卻受限於非都市土地供給不足，綜合土地開發潛力與既有產業規模評估，故預期三峽、鶯歌、五股區將產生較高之興辦事業計畫申請需求。

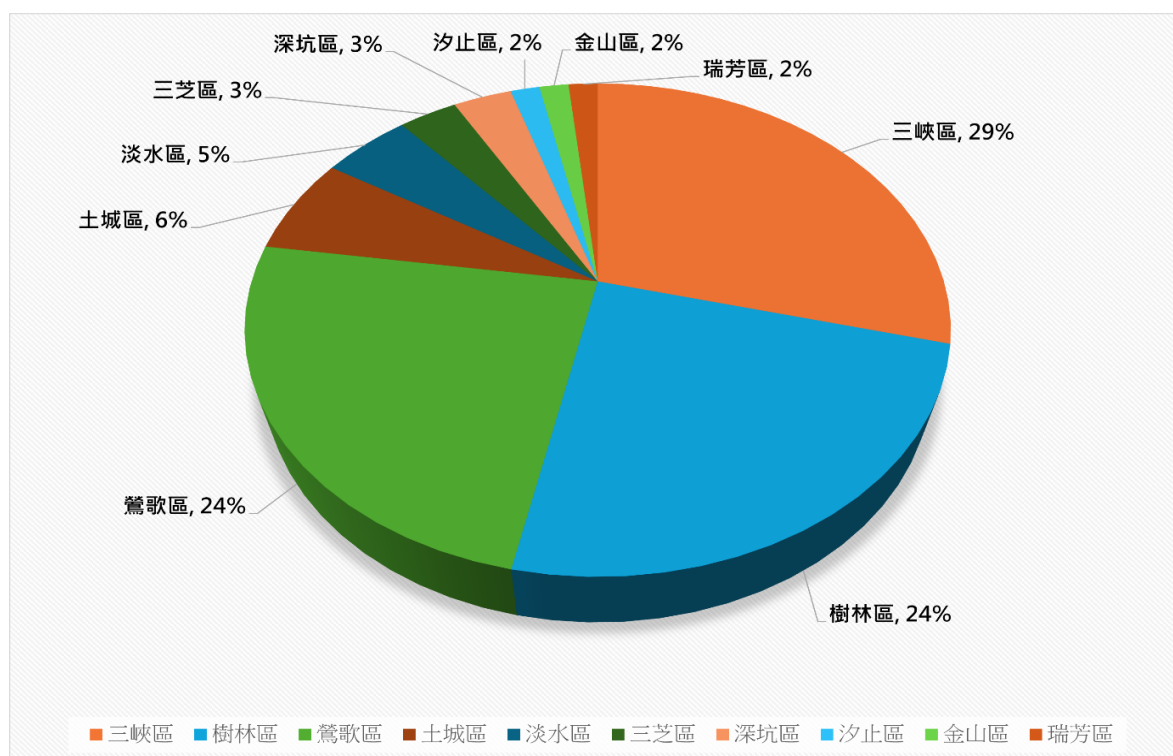
肆、依據興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法核定案件

一、新北市毗連核准案各行政區分布情形

表二 新北市毗連核准案各行政區分布情形

行政區	核定案件	比率
三峽區	18	29%
樹林區	15	24%
鶯歌區	15	24%
土城區	4	6%
淡水區	3	5%
三芝區	2	3%
深坑區	2	3%
汐止區	1	2%
金山區	1	2%
瑞芳區	1	2%
總計	62	100%

資料來源:本局工業發展科



圖三 新北市毗連核准案各行政區分布百分比圖

資料來源:本局工業發展科

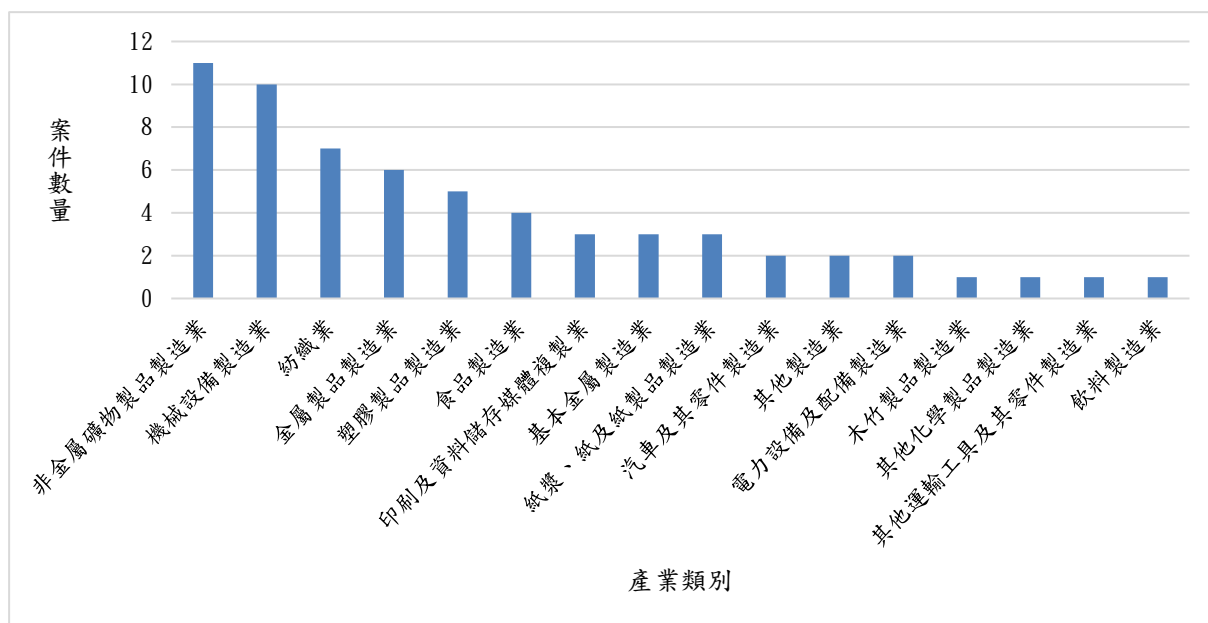
截至 115 年 5 月 31 日止，本局依據興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法累計核定毗連案件共 62 件，變更面積達 21.4 公頃。興辦工業人若符合原廠土地領有工廠登記證明、確有擴廠需要，且變更面積符合法律規定等條件者，均可依規定申請辦理。

由表二及圖三可以得知，核定案件分布於新北市 10 個行政區，其中以三峽區 18 件居冠，樹林區與鶯歌區各以 15 件次之。前述三個行政區之核定案件量約占已核定案件總量之 8 成，反映出這些地區之有較高擴展土地之需求。

綜合表一與表二來看，三峽區與鶯歌區這兩區因具備充裕的非都市土地資源與的龐大的工廠家數，已成為目前廠商擴張生產規模的主要熱點。此樣態不僅印證了非都市土地供給與產業動能的關聯性，更顯示出當地產業對於土地開發具備強烈的需求。

二、新北市毗連核准案廠商產業分布情形

由表三及圖四可以得知，新北市申請「毗連非都市土地擴展計畫」之產業類別呈現高度多元化樣貌。其中，以非金屬礦物製品製造業（11 件）、機械設備製造業（10 件）及紡織業（7 件）之核定案件居前三位，為目前開發動能最顯著的產業類別，反映出此類傳統製造業在面臨規模擴張時，對於原廠區周邊土地具備強烈的需求。



圖四 新北市毗連核准案廠商產業分布情形圖

資料來源:本局工業發展科

表三 新北市毗連核准案廠商產業分布情形

行政區	產業類別	非金屬礦物製品製造業	機械設備製造業	紡織業	金屬製品製造業	塑膠製品製造業	食品製造業	印刷及資料儲存媒體複製業	基本金屬製造業	紙漿、紙及紙製品製造業	汽車及其零件製造業	其他製造業	電力設備及配備製造業	木竹製品製造業	其他化學製品製造業	其他運輸工具及其零件製造業	飲料製造業	總和
三峽區		4	2	1	2	3	1	0	0	1	0	2	1	0	1	0	0	18
樹林區		1	3	4	1	0	1	0	2	0	1	0	1	1	0	0	0	15
鶯歌區		5	3	2	1	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	15
土城區		0	0	0	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
淡水區		1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
三芝區		0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
深坑區		0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
汐止區		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
金山區		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
瑞芳區		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
總和		11	10	7	6	5	4	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	62

資料來源:本局工業發展科

伍、依據非都市土地管制規則核定案件

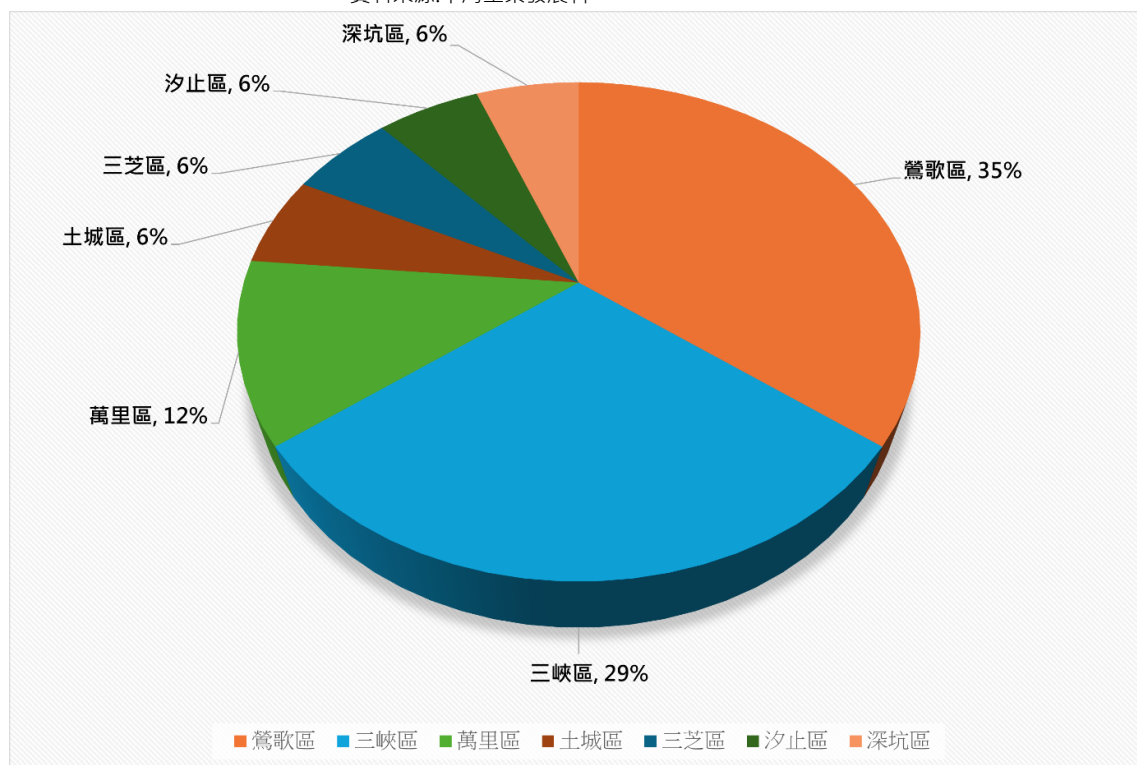
截至 115 年 5 月 31 日止，本局依據非都市土地使用管制規則累計核定變更編定案件共 17 件，變更總面積達 6.5 公頃。此類申請樣態主要針對被丁種建築用地包圍或夾雜之土地，申請變更編定為丁種建築用地，以提升土地利用之完整性。

由表四及圖五可以得知，非都核定案件分布於新北市 7 個行政區目前核定案件之行政區分布以鶯歌區 6 件居首，三峽區 5 件次之。值得關注的是，該二區在「毗連已核定案件」之統計中亦名列前茅，顯示鶯歌及三峽地區之工廠具備高度的擴展與整合需求。

表四 非都市土地使用管制規則核准案各行政區分布情形

行政區	核定案件	比率
鶯歌區	6	35%
三峽區	5	29%
萬里區	2	12%
土城區	1	6%
三芝區	1	6%
汐止區	1	6%
深坑區	1	6%
總計	17	100%

資料來源:本局工業發展科



圖五 非都市土地使用管制規則核准案各行政區分布百分比圖

資料來源:本局工業發展科

陸、結語

本局核定及辦理中之興辦事業計畫案件高度集中於三峽、鶯歌與樹林等傳統產業聚落，顯示該區域具備強勁之發展動能與投資意願，透過土地編定變更之推展，成功引進民間投資並創造可觀的產值與就業機會。其中「毗連非都市土地擴展計畫」確實協助興辦工業人解決產能擴張、增設污染防治設施及土地整合之實質需求，而「非都市土地使用管制規則」申請之案件，則有效排除被丁種建築用地包圍或夾雜之零星土地限制，提升土地利用之完整性與經濟價值。

後續將持續依規定落實已核定案件之定期查核，在確保土地利用符合編定目的與環境安全之前提下，給予企業建構兼具競爭力與責任生產之優質經營環境。