

壹、緒論

1.1 辦理理由

為因應臺北都會區大眾捷運系統三鶯線將通過三峽麥仔園地區(以下簡稱本計畫區)並設置停靠車站，未來勢必帶動周邊地區蓬勃發展引進人口，惟目前計畫區周邊多屬農業區等非都市發展用地，未來將面對都市發展壓力卻無相關管控機制，為避免捷運設站後形成孤島及防止車站周邊非都市土地空間發展失序，本計畫以整體開發方式，納入捷運周邊地區整體規劃，藉由都市計畫管制，於適當區位劃設合宜之分區及公共設施，以期引導周邊地區有效、有秩序發展。另為提供捷運三鶯線設站之周邊配套機能，配合捷運行駛路線、車站用地規劃及土地取得方式，將捷運周邊土地一併納入全區整體開發考量，使三鶯線全線財務效益提高。

次因大柑園地區近年來隨著柑園大橋重建、二高通車，因農業土地租金便宜，區內未登記工廠急遽增加，土地使用早已呈農工混用亂象。因未登記工廠使用農地，缺乏相關必要性及環保基礎設施，造成周邊環境污染隱憂、景觀、生態、交通等衝擊，且不利於產業競爭力及產業升級發展。為輔導樹林柑園地區未登記工廠合法化，本府經濟發展局於 98 年度委外辦理可行性評估後，擬以新訂或擴大都市計畫或非都市土地開發許可方式開發，以規劃該地區完整之生活及生產環境，有效改善並引導柑園地區之整體環境發展，惟因柑園地區現為非都市土地之特定農業區，現況未登記工廠林立，倘辦理新訂或擴大都市計畫變更為都市計畫土地，土地價值相對提高，雖生產環境有所改善，但不符合未登記工廠之成本效益，預期將產生未登記工廠遷徙，且辦理時程較長，無法有效解決當地未登記工廠問題。

本計畫為落實新北市產業發展政策並輔導未登記工廠合法化，選擇複雜度較低且較具可行之範圍優先辦理新訂或擴大都市計畫作為示範起點，以位於柑園地區南側之三峽區麥仔園段及劉厝埔段等周邊土地作為本次新訂都市計畫之範圍，除配合提供捷運三鶯線設站之周邊配套機能，並解決計畫區內違規工廠長期存在問題。計畫區內規劃小規模之產業專用區，誘導三峽地區朝向良性都市化及產業聚落發

展，期能發揮示範效果，以實施計畫管制與輔導合法，並藉配置合理完善的公共設施，改善出入道路服務條件，達成地區產業發展及環境品質雙贏目標，作為新北市非都市土地內未登記工廠聚集區域轉型之參考方向，逐漸延伸至其他地區依循相同模式辦理，以符新北市產業發展需要。另本計畫亦希望透過規劃優良之生活環境，對周邊柑園地區產生示範效果，引導鄰近地主對當地開發之期望，進而規劃柑園地區為中長程之開發地區。

本計畫位置參見圖 1.1-1。

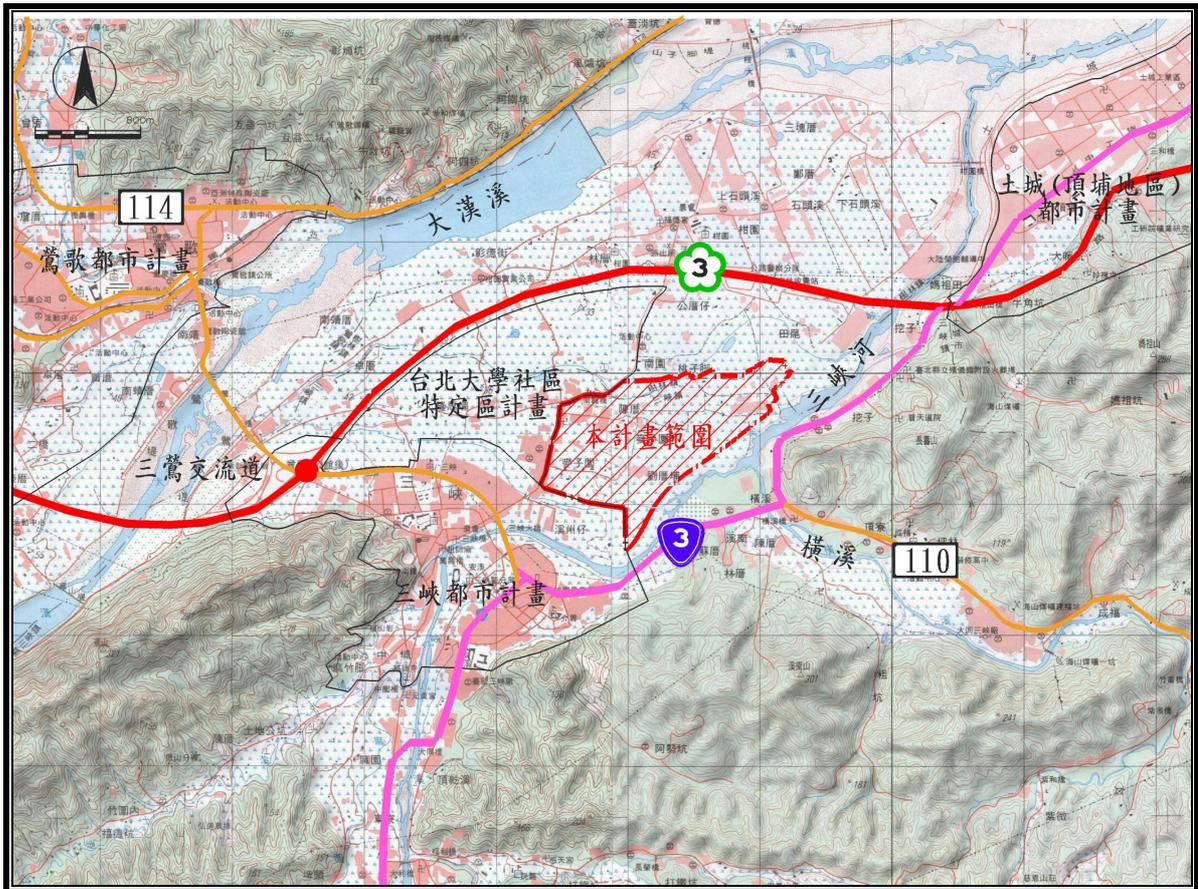


圖 1.1-1 計畫位置示意圖

1.2 辦理目的

一、帶動三鶯線捷運周邊地區有秩序發展、提昇捷運營運及財務效益

臺北都會區大眾捷運系統三鶯線預計將通過本計畫區並設置LB05車站，未來勢必帶動周邊地區蓬勃發展引進人口，惟目前計畫區周邊多屬農業區等非都市發展用地，未來將面對都市發展壓力卻無相關管控機制。本計畫以整體開發方式，調整土地使用分區，於適當區位劃設合宜之土地使用分區，具引導周邊地區有秩序的發展功能。

藉由本計畫將三鶯線行駛路線、車站用地規劃及土地取得方式、周邊土地發展一併納入全區整體開發考量，提供適當適量之居住及商業空間，可提升捷運三鶯線及LB05站之整體使用率，同時配合捷運三鶯線車站周邊地區發展需求，將可提高三鶯線全線財務效益以及本案開發綜效。

二、配合新北市產業發展政策、輔導區內違章工廠合法化

依本府於103年2月18日內政部都市計畫委員會第821次會議「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」報告，本計畫區位於國道一號、國道三號及台65線快速道路沿線所形成之A字軸產業廊帶，其產業發展將朝向生產性服務業轉型以及既有之二級產業為主。故原則上保持產業使用之彈性，同時輔導樹林柑園地區非都市土地違法工廠合法化，以促進整體環境發展；再視未來實際產業發展狀況給予調整之空間，增加產業用地。

本計畫依新北市產業發展政策指導，於外環地區配合劃設產專區提供產業用地，除可供現有未登記工廠轉型進駐之先期示範地區外，並具帶動柑園地區產業轉型之積極效果；開發後取得之產業專用區土地初步規劃由本府經濟發展局統籌運用，以改善整體產業發展環境。

三、作為非都市土地內未登記工廠聚集區域轉型之示範火車頭、引導柑園地區未登記工廠合法經營

本計畫選擇複雜度較低且較具可行之範圍優先辦理新訂或擴大都市計畫作為示範起跑點，誘導三峽地區朝向良性都市化及產業聚落發展，期能作為新北市非都市土地內未登記工廠聚集區域轉型之參考方

向，逐漸延伸至其他地區依循相同模式辦理，以符新北市發展需要。

本「優先示範地區」開發之規劃構想及執行方案，預期將可解決柑園地區違規工廠長期存在問題，並規劃該地區完整之生活及生產環境，提高環境品質及土地之合理利用，促進產業發展。

四、增加公共設施供給

本計畫以區段徵收方式進行整體開發，除顧及私有地主之權益，依法發還抵價地外，並劃設公園用地、綠地用地、廣場用地兼供停車場使用，可挹注滿足提供公共設施之供給。

五、財團法人國家實驗研究院用地需求

依財團法人國家實驗研究院 103 年 2 月 10 日國研行字第 10301002940 號函(詳附件一)為建置環境與防災科技平台與支援政府研擬建置災防體系，擬於本計畫範圍內設置研究中心，初估所需樓地板面積 1.2 萬坪(約 1.3 公頃用地面積)。配合該院擬進駐本計畫區，將挹注研發能量到北台灣，提供國內創新經濟所需科技研發平台，達成轉譯學術研究成果創造在地之社會與產業效益，並藉此吸引周邊研發產業，提供產業轉型的機會。

六、完成新訂三峽麥仔園地區都市計畫前期作業

本案係屬可行性評估階段，將藉由「新訂三峽麥仔園地區都市計畫申請書」徵詢內政部區域計畫主管機關就新訂或擴大都市計畫提供意見，並由內政部就(一)農地使用及變更；(二)以徵收或區段徵收作為開發方式，其土地徵收之公益性及必要性評估；(三)水資源供需情形等事項徵詢有關機關提供意見，以促使本案儘早將相關議題納入規劃考量，使規劃內容更臻完善，並於都市計畫審議或核定階段，提供都市計畫主管機關訂定或核定參考。

1.3 法令依據

本計畫主要係進行新訂都市計畫範圍劃定與相關評估，及新訂都市計畫申請書製作並依法定程序向內政部徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理，為辦理前項作業，爰提申請書向內政部區域計畫委員會

徵詢意見。故主要法令依據依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」(104.1.20)規定辦理，主要工作包括向內政部徵詢意見及由內政部就下列事項徵詢有關機關提供意見：

- (一)農地使用及變更。
- (二)以徵收或區段徵收作為開發方式，其土地徵收之公益性及必要性評估。
- (三)水資源供需情形。

「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」係內政部為落實區域計畫之都市發展政策，以及有效規範非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之作業程序及書圖文件所訂定，應以配合區域或都市發展所必須或依「都市計畫法」第十條至第十二條規定辦理，其中與本計畫有關者包括第十二條：

第十二條 為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。

另依同法第十四條規定特定區計畫，必要時得由內政部訂定之。經內政部或縣(市)(局)政府指定應擬定之市(鎮)計畫或鄉街計畫，必要時得由縣(市)(局)政府擬定之。

1.4 擬定機關

本案都市計畫申請擬定機關為新北市政府。

壹、緒論.....	1
1.1 辦理理由.....	1
1.2 辦理目的.....	3
1.3 法令依據.....	4
1.4 擬定機關.....	5
圖 1.1-1 計畫位置示意圖	2