

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：馮景瑋

聯絡電話：(02)8771-2584

電子郵件：jimwei@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

受文者：本部營建署（綜合計畫組2科、1科）

發文日期：中華民國103年4月14日

發文字號：內授營綜字第10308038411號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年3月31日本部區域計畫委員會審議新北市「新訂三峽麥仔園地區都市計畫案」專案小組審查會議會議紀錄1份，請依會議決議辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳103年3月24日營署綜字第1032904777號開會通知單續辦。
- 二、按各級區域計畫委員會組織規程第12條規定：「本會為審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」又現行本部區域計畫委員會專案小組（以下簡稱專案小組）之作業方式，主要係依循88年4月9日召開之本部區域計畫委員會第69次會議決議辦理，包括：由專家學者身分之委員輪流擔任召集人、專案小組成員之組成、召集人輪值方式及承辦單位任務等；另92年3月27日召開之前開委員會第118次會議亦曾就專案小組審查方式相關事宜討論作成決議。故專案小組實務運作係依上開規定辦



理。

三、依本部區域計畫委員會專案小組之處理慣例，並依照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組係屬內部單位，其功能係為強化區域計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性審查意見，俟獲致初步結論後，依行政程序提送區域計畫委員會做討論決議，且專案小組審查會議均邀集相關機關或團體列席陳述意見。前揭審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，並無出席委員人數過半之規定。

四、出席或未出席委員對於本開發計畫案及初步審查意見，如有補充意見，請於文到7日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：施委員文真、王委員雪玉、陳委員彥仲、林委員靜娟（以上委員為本案專案小組成員）、王委員秀時、王委員銘正、吳委員樹權、吳委員彩珠、沈委員淑敏、林委員楨家、林委員志明、林委員建元、林委員素貞、周委員天穎、周委員燕龍、高委員惠雪、陳委員宏宇、曹委員紹徽、黃委員萬翔、賀陳委員旦、楊委員素娥、鄭委員安廷、戴委員秀雄、行政院農業委員會、經濟部工業局、經濟部水利署、交通部、國家教育研究院、財政部國有財產署、臺北市政府捷運工程局、新北市政府、新北市政府交通局、內政部地政司、本部營建署都市計畫組、綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、廖科長文弘）、中興工程顧問股份有限公司

副本：本部營建署（綜合計畫組2科、1科）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會專案小組「新訂三峽麥仔園地區都市計畫案」審查會議紀錄

壹、時間：103 年 3 月 31 日（星期一）下午 2 時整

貳、地點：本部營建署 107 會議室

參、主持人：施委員文真

記錄：馮景瑋

肆、出（列）席單位及人員：詳簽到簿（發言要點，詳如附件）

伍、申請單位簡報：（略）

陸、審查意見：

依本部 102 年 12 月 12 日修訂「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第 3 點規定：「非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之地區，都市計畫擬定機關應就是否位於環境敏感地區先行查詢，並將查詢結果併同申請書向本部徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。」是有關本案之徵詢意見初擬如下：

一、計畫定位：

（一）本案屬都市計畫法第 12 條規定之「特定區計畫」，新訂都市計畫之理由為配合臺北都會區大眾捷運系統三鶯線設站之周邊配套機能，及解決柑園地區未登記工廠長期存在問題，期望配合捷運三鶯線行駛路線、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；亦希望透過規劃優良之生活環境，輔導樹林柑園地區輔導違法工廠合法化並產生示範效果，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。請確認本計畫範圍內（1）為配合捷運三鶯線周邊發展；（2）示範引導柑園地區未登記工廠合法經營；

(3)國家教育研究院(設立捷運機場場站);(4)行政院農業委員會桃園農業改良場臺北分場等 4 種不同屬性土地整體規劃之適宜性，適修本案計畫定位並據以修正申請書內容。

(二)除原申請書規劃內容外，配合捷運三鶯線周邊發展，改以縮小本計畫範圍，以捷運場站周邊 500 公尺(步行約 10 至 12 分鐘以內)為範圍，辦理新訂都市計畫之方案，建議亦應納入考量。

二、區位分析：

(一)請將「新北市區域計畫」(草案)中「新訂或擴大都市計畫」之整體發展策略、構想及本案因應方式，納入本案申請書。

(二)請依 102 年 10 月 17 日公告實施「全國區域計畫」之城鄉發展原則，補充說明鄰近都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區之開發利用情形。

(三)請重新檢視並修正周邊都市計畫區(三峽都市計畫及臺北大學社區特定區計畫)之計畫人口達成率(應以「戶籍人口數」，非採「現況人口數」計算)。並補充說明涉及「全國區域計畫」所劃設之環境敏感地區第 2 級(大眾捷運系統兩側限建地區)部分之相關規劃內容並納入後續擬定都市計畫之內容。

(四)請將行政院農業委員會辦理「農地資源空間規劃計畫成果」，就本案計畫範圍之分析情形，納入申請書補充說明。

三、規模分析：

- (一)請補充捷運三鶯線之預計運量（高運量或中運量）及各捷運站（LB02～LB05）周邊之規劃構想、土地利用方式及本案因應方式，加強說明周邊都市計畫區（臺北大學社區特定區及三峽都市計畫）之空屋率、本計畫人口推估（以 15,000 為總計畫人口）與住宅用地、產業用地之關連性及合理性；另請整體考量各捷運站（LB02～LB04）後續是否新訂都市計畫之需求。
- (二)請評估以麥仔園段及劉厝埔段等周邊土地為「優先示範地區」，惟未將柑園地區整體未登記工廠納入規劃，所造成之未登記工廠擴散效應（擴散至柑園地區其他未辦理都市計畫範圍）並補充其因應方案。原申請書所示「住商為主型」為主，「產業為主型」為輔之開發方式，是否改採「住商為主型」或「產業為主型」之單一類型都市計畫），建議亦應納入考量。
- (三)請補充新北市整體產業用地（工業區）之間置率及未登記工廠分布情形，並說明本計畫產業用地推估需求量之合理性。

四、機能分析：

- (一)鑑於政府資金需求與財政預算間供需缺口日益擴大，並為解決公共建設外溢效果由少數人獨享等問題，行政院業於 101 年 7 月 24 日核定「跨域加值公共建設財務規劃方案」，本部辦理全國區域計畫修正案，擬配合該方案建議都市計畫主管機關應儘速建立「新開發地區平均容積率」研訂機制，俾利本部及直轄市、縣(市)

政府，納入辦理既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫，制定土地使用管制內容參據。請補充說明本案計畫範圍內之平均容積率及相關執行措施。

(二)請補充說明因應未來相關土地使用所衍生之旅次需求、運輸系統規劃構想（含聯外道路、高速公路交流道）、「產業發展區」之具體作為（含大眾運輸及綠色運輸）及新北市未登記工廠之後續整體政策方向。

(三)請補充說明公共設施之需求量、項目及區位等實質內容。

(四)本案有關自來水、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求與政策環境評估等各目的事業主管機關之同意或徵詢意見，若有相關附帶意見，請納入後續都市計畫規劃或營運階段配合辦理。

五、開發方式：

本案擬採區段徵收方式辦理，並經新北市政府財政局 102 年 8 月 28 日北財管字第 1022490435 號函及新北市政府地政局 102 年 11 月 4 日北地區字第 1022983444 號函，表示本案財務計畫具可行性。後續如有變更開發方式，除符合行政院核定之特殊情形者外，應於依都市計畫法辦理公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。

六、民眾參與：

請將本案歷次說明會辦理方式，以及相關團體與民眾意見彙整、因應方式及參採情形，分類整理。

七、氣候變遷調適策略：

請審慎分析就都市防災計畫、地表逕流量管理及滯

洪設施規劃、綠（藍）帶環境建構計畫、重要維生系統規劃及安全暢通機制、生態都市發展策及規劃原則等項目，未來並應研議將既有建成區或計畫區及周邊一定範圍內之災害潛勢、災害地圖、脆弱度評估及新北市災害防救計畫等資料，納入都市計畫內容，進行整體評估。

柒、附帶決議：

一、本案計畫範圍，若經申請單位評估維持原面積（127.80公頃），請於6個月內送本部營建署，**提請區域計畫委員會討論**。若經申請單位評估改以縮小計畫範圍，配合捷運場站周邊500公尺（步行約10至12分鐘以內）為範圍，亦請申請人於6個月內補充修正送本部營建署，**提請區域計畫委員會專案小組討論**。

二、本案應於提本部區域計畫委員會確認徵詢意見前，完成下列事項：

- （一）捷運三鶯線應由交通部審查通過，並報請行政院核定。
- （二）涉及將農業用地變更為非農業使用者，應依農業發展條例第10條規定，檢附中央農業主管機關同意之證明文件。
- （三）以徵收或區段徵收作為開發方式，應先就土地徵收的公益性及必要性，向本部土地徵收審議小組報告。
- （四）政策環境影響評估。

捌、散會（下午5時50分）

附件一、各單位發言要點（依發言順序）：

一、計畫定位：

◎鄭委員安廷：

- （一）有關本案捷運三鶯線之相關政策及辦理期程，請明確補充於申請書中。
- （二）若非因財務自償計算方式，則建議含括臺北大學社區特定區及三峽都市計畫，考量本計畫範圍之 TOD 開發方式，若參採國外案例均劃設為「產業專用區」，而非純粹以劃設「住商」為考量，將更符合新北市整體產業需求。

◎營建署綜合計畫組（廖科長文弘）：

- （一）本案主要為「配合捷運三鶯線周邊發展」及「輔導未登記工廠示範區計畫」，均有高度異質性，為利後續都市計畫擬定及推動程序，建議考量以分期分區或就單一計畫定位（「配合捷運三鶯線周邊發展」或「整體通盤考量輔導未登記工廠」）進行審議。

◎王委員雪玉：

- （一）建議將本案以「宜居、宜遊、低碳的山水之城」為轉型願景（有關「產業專用區」部分，建議另案考量）。

◎新北市政府：

- （一）本案原為解決大柑園地區未登記工廠議題，惟後續考量捷運三鶯線之設線設站，配合規劃優質生活空間；為利後續推動，將改採分期分區方式進行，先取得「產業專用區」用地進行遷廠安置後，再配合開發優質生活空間。

(二)依本府產業發展局等相關配套政策(相關裁罰及違規拆遷措施)，將可有效解決大柑園地區之未登記工廠議題並具示範區指標成果。

(三)有關本府五大編定工業區及相關產業用地，均已完成開發並滿載營運，對於產業用地(含未登記工廠部分)具迫切需求。

二、區位分析：

◎鄭委員安廷：

(一)請補充說明本計畫範圍之周邊都市計畫區(三峽都市計畫及臺北大學社區特定區計畫)之計畫人口達成率不以「戶籍人口數」而改採「現況人口數」計算之緣由。另配合新北市整體空屋率之分析，加強說明本案住宅用地之需求及合理性，尤其三峽都市計畫及臺北大學社區特定區計畫均為「住商為主型」之都市計畫，若本案係以「住商為主型」為主，「產業為主型」為輔之都市計畫，與前開2個都市計畫間關連性為何(周邊都市計畫空屋率已高於新北市整體空屋率，本案仍以「住商為主型」進行開發，其供給及需求部分是否均已通盤考量)。

◎施委員文真：

(一)前經申請單位說明，本案辦理原意為解決大柑園地區未登記工廠議題為主，現申請書定位為「住商為主型」為主，「產業為主型」為輔之都市計畫，是否仍符合「新北市區域計畫」(草案)之指導原則，請予以釐清。

◎營建署綜合計畫組（廖科長文弘）：

- （一）請補充說明捷運三鶯線之預計運量（高運量或中運量）及各捷運站（LB02～LB05）周邊之規劃構想及土地利用方式，加強說明本計畫人口推估與住宅用地、產業用地之合理性；另請整體考量各捷運站（LB02、LB03、LB04）後續是否有新訂都市計畫之需求。
- （二）依「全國區域計畫」修正作業，有關「農地資源空間規劃計畫成果」之第一種農業用地部分，將劃設為「優良農地」（永久農地），故若本案計畫範圍內無前開第一種農業用地，則請儘速依「農業發展條例」第 10 條規定，就需變更為「非農業使用者」之土地，取得中央目的事業主管機關同意之文件。

◎營建署綜合計畫組（林副組長秉勳）：

- （一）捷運三鶯線除 LB05 捷運站位於本案計畫範圍內，LB06～LB07 亦位於既有都市計畫區內（臺北大學社區特定區及三峽都市計畫區），其因應捷運之空間規劃是否已於新北市都市計畫合併計畫中通盤考量？或新訂本案都市計畫案即可因應捷運三鶯線之（既有都市計畫區）空間規劃，請併予補充說明。
- （二）有關未登記工廠：
 1. 新北市都市計畫各使用分區雖經劃設，但卻發生「農業區作工業使用」、「工業區作住宅使用」、「住宅區作商業使用」的使用現象，實為未確實執法的问题。
 2. 為利後續計畫的擬定及推動，有關簡報第 51 頁所提之「優先裁罰、列管先拆」政策，應確實執行。另問

卷調查顯示，「願意輔導遷廠」只佔 28.57%，似乎不能有效解決未登記工廠問題，故實際執行策略，要有具體說明，新北市政府將本案列為大柑園地區未登記工廠「優先示範計畫」，才能落實執行。

三、規模分析：

◎鄭委員安廷：

(一)有關未登記工廠部分，請將下列意見納入評估考量：

1. 建議將周邊大柑園地區整體未登記工廠一併納入通盤考量。
2. 本計畫範圍之產業專用區以「未來開發後若地租成本與周邊工業區相當時」為前提，惟該地區現況多為「特定農業區農牧用地」，後續若因開發成本（含公共設施及公共建設）致地租較周邊工業區高時，則簡報第 51 頁所提之問卷分析，是否仍具代表意義。

◎新北市政府：

- (一)本案為因應捷運三鶯線之設置，預先就捷運站周邊先期規劃；為提高本案財務計畫自償率，另配置住宅用地，以符未來需求。。
- (二)本市仍有大量產業用地需求，經分析雖本案「產業專用區」用地地價仍高於「新北市工業區發展政策」所提內環及中環區域，惟多數廠商就本案產業專用區係外環區域之相對低地價地區，仍具有高度期待。

◎施委員文真：

- (一)有關柑園地區未登記工廠之調查，經分析接受輔導遷廠意願比例不高，轉型之指標意義偏低，請說明其是

否仍具代表意義；另簡報第 64 頁補充相關產業需求，惟後續開發成本（含公共設施及公共建設）是否符合廠商需求，仍請再強化說明。

◎王委員雪玉：

（一）請重新檢視新北市整體產業用地之閒置率數據。

◎營建署綜合計畫組（廖科長文弘）：

（一）為解決政府財政不足，取得公共設施保留地部分，行政院於 79 年函示新訂或擴大都市計畫以「區段徵收」為原則，惟本計畫範圍內捷運場站、聯外交通用地，均不納入「區段徵收」範圍，而經說明本案用地取得主要以劃設「產業專用區」為主，其公益性及必要性，是否妥適，請妥予釐清。

（二）有關簡報第 50 頁以捷運場站周邊 500 公尺（步行約 10 至 12 分鐘以內）為半徑劃設服務範圍，並未將本案計畫範圍東北角之「產業專用區」納入，為符合「全國區域計畫」之指導原則，建議申請單位縮小本計畫範圍，以捷運場站周邊 500 公尺（步行約 10 至 12 分鐘以內）為範圍，辦理新訂或擴大都市計畫。

四、機能分析：

◎臺北市政府捷運工程局：

（一）有關捷運三鶯線綜合規劃部分，業於 103 年 3 月 31 日送交通部審查，預定於 103 年年底先期動工，110 年完工通車。

◎新北市政府：

（一）有關捷運三鶯線「可行性」部分，業奉行政院核定，

刻正辦理「綜合規劃」部分之相關行政程序，預計110年完工通車；並捷運三鶯線之地方配合款，本府業已編列完竣。另105年初將完成「樹林交流道」之設置，104年1月將完成「三鶯交流道」匝道設置，本案交通運輸系統部分，均已預為考量，以因應未來需求。

◎營建署綜合計畫組（林副組長秉勳）：

- （一）有關捷運三鶯線部分，經臺北市政府捷運工程局說明仍未經行政院核定，尚有不確定因素，為利本案後續相關審查作業，請先予釐清相關作業。

◎交通部：

- （一）有關捷運三鶯線部分之相關行政程序，應由交通部審查通過後，再報經行政院核定。

◎營建署綜合計畫組（廖科長文弘）：

- （一）有關捷運三鶯線設線設站與否，為本案是否符合「全國區域計畫」之新訂或擴大都市計畫指導原則，建議將其列為提本部區域計畫委員會確認「徵詢意見」之必要條件。
- （二）請重新檢視並修正簡報中，本案就捷運三鶯線設站之相關編號（如簡報第10頁為「LB06」；簡報第50頁為「LB05」）及捷運路線。另請補充說明捷運三鶯線設站之相關規劃，加強說明本案「住宅需求」之合理性及必要性。

五、其他：

◎行政院農業委員會（書面意見）：

(一)查「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」(以下簡稱作業要點)第 13 點第 1 項規定：興辦事業人申請農業用地變更使用，應擬具農業用地變更使用說明書，並就所列各款事項詳予說明；另第 13 點第 1 項第 1 款規定，非都市土地農業用地變更案件，達應送區域計畫擬定機關審議規模者，其徵詢農業主管機關之審查程序，屬中央區域計畫擬定機關審議者，其徵詢農業主管機關之審查程序，屬中央區域計畫擬定機關審議者，應請中央目的事業主管機關徵詢中央農業主管機關審查同意。但開發案件之中央目的事業主管機關已授權直轄市或縣(市)主管機關審查者，中央目的事業主管機關僅就事業設置是否符合產業政策之合理性、必要性，提供評估意見，或具體表達支持與否之意見。

(二)針對旨揭計畫涉及農業用地變更部分，仍請貴署依據作業要點第 13 點規定，基於中央目的事業主管機關政策或法律主管立場，提供相關意見，俾作為本會審認之參據。另對旨揭土地使用計畫，並請補充說明下列事項：

1. 請依作業要點第 3 點第 1 項規定，說明污水排放、隔離綠帶規劃，以及農業用地變更如何降低或減輕對農業生產環境影響等事宜。
2. 針對新北市農業局 102 年 11 月 26 日北農牧字第 1023123663 號函彙整臺灣桃園水利會意見表示：區內尚有土地仍在農耕，土地徵收前請保持灌溉水

源……，被截斷之水路宜施設替代水路之事宜，請一併說明處理原則。

◎本部地政司（書面意見）：

（一）按土地徵收條例第 3-1 條第 4 項規定，特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收，但報經行政院核定為重大建設所需者，不在此限。依本案申請書第 3 頁所載，本案計畫區內屬非都市土地特定農業區面積約佔 94%，新北市政府擬進行特定農業區調整為一般農業區作業，案經 102 年 3 月 5 日函報本部（營建署）核備，並經本部 103 年 2 月 19 日台內營字第 1030801286 號函復不予核備（詳本次會議資料第 63 頁）。故本案擬辦理區段徵收範圍如含括特定農業區農牧用地，該部分土地仍須先依土地徵收條例第 3-1 條及其施行細則第 2-1 條等相關規定辦理，即須先報經行政院核定為重大建設所需者，始能辦理區段徵收。

（二）另本案後續尚須依本部 100 年 1 月 18 日及 101 年 11 月 22 日號函示規定，需用土地人應於區委會審議通過前，向本部土地徵收審議小組報告區段徵收之公益性及必要性，至公益性及必要性評估報告內容並請依區段徵收實施辦法第 5 條之 1 及本部 101 年 11 月 22 日台內地字第 1010367327 號函示規定項目辦理（內容含括土地所有權人參與區段徵收及繼續耕作意願調查情形、安置計畫……等）。

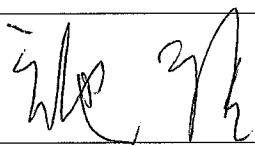
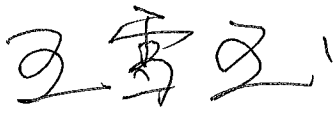
內政部區域計畫委員會專案小組「新訂三峽麥仔園地區都市計畫案」審查會議簽到簿

時 間：103 年 3 月 31 日(星期一)下午 2 時 00 分

地 點：本署 107 會議室

主 席：施委員文真

記錄：馮景瑋

出席機關(單位)	職 稱	簽 到 處
施委員文真		
王委員雪玉		
陳委員彥仲		(請假)
林委員靜娟		
王委員秀時		
王委員銘正		(請假)
吳委員樹欉		
吳委員彩珠		
沈委員淑敏		
林委員楨家		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
林委員志明	高級規劃師	張芳如
林委員建元		
林委員素貞		
周委員天穎		
周委員燕龍		
高委員惠雪		
陳委員宏宇		
曹委員紹徽		
黃委員萬翔		
賀陳委員旦		
楊委員素娥		(請假)
鄭委員安廷		鄭安廷
戴委員秀雄		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
行政院農業委員會	桃園區農業改良場	副場長 傅新人, 分場長 郭明清
經濟部工業局		
經濟部水利署		
交通部		(請假)
國家教育研究院	組員	梁雅婷
財政部國有財產署	科長	蔡夏傑
臺北市政府 捷運工程局	正工程師	丁煒
	副 2	劉崇雄
	副 2	李安成
		鍾淑萍
內政部地政司		(請假)(提供書面意見)
內政部營建署 都市計畫組		

列席機關(單位)	職稱	簽到處
內政部營建署 綜合計畫組		林秉祥
		林世民
		廖文弘
		楊景諱
新北市政府	專委	王敏治
	正乙	許仁成
	技士	劉沛瑜 張顯全
新北市政府 交通局	股長	林多杰
	技士	陳建曼
中興工程 顧問股份有限公司		王偉奇 林柏青