

檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 開會通知單

受文者：本署綜合計畫組（1科）

發文日期：中華民國103年3月24日

發文字號：營署綜字第1032904777號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

開會事由：本部區域計畫委員會審議「新訂三峽麥仔園地區都市計畫案」專案小組會議

開會時間：103年3月31日（星期一）下午2時整

開會地點：本署107會議室（臺北市松山區八德路2段342號）

主持人：施召集人文真，王副召集人雪玉

聯絡人及電話：馮景璋（02）8771-2584

E-mail：[jimwei@cpami.gov.tw](mailto:jimwei@cpami.gov.tw)

出席者：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、吳委員樹欉、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）（以上含附件1、2）

列席者：新北市政府、中興工程顧問股份有限公司（以上含附件1）

副本：本署綜合計畫組（1科）

備註：



- 一、檢附會議資料（附件1）及初審意見（附件2），申請書前於103年2月6日營署綜字第1032900322號書函，併同會勘通知提供在案，請攜帶與會討論。
- 二、本署停車場空間有限，請儘量使用大眾運輸工具。

# 內政部營建署

裝

訂



線

## 附件 1 本部區域計畫委員會審議「新訂三峽麥仔園地區都市計畫」案專案小組會議提案資料

### 壹、說明：

- 一、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，以及解決柑園地區違規工廠長期存在問題，新北市政府擬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，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；另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。
- 二、案經新北市政府 102 年 12 月 2 日北府城規字第 1023190089 號函（詳附件 1-1）送本部營建署受理審查作業。查經濟部水利署以 102 年 5 月 21 日經水源字第 10251094450 號函（詳附件 1-2）原則同意本案用水計畫書；行政院環保署業於 102 年 7 月 19 日召開「政策環境影響評估說明書」專案小組審查會議並請該府依會議決議參酌與會委員、機關意見修正後，於 102 年 10 月 31 日前送該署辦理後續徵詢作業（詳附件 1-3）；新北市政府地政局 102 年 11 月 4 日北地區字第 1022983444 號函及新北市政府財政局 102 年 8 月 28 日北財管字第 1022490435 號函表示本案財務計畫具可行性（詳附件 1-4、1-5）；新北市政府農業局 102 年 11 月 26 日北農牧字第 1023123663 號函（詳附件 1-6）表示原則同意本案農業用地變更使用。
- 三、為瞭解計畫區發展現況，本部區域計畫委員會專案小組業於 103 年 2 月 21 日辦理本案現地會勘（詳附件 1-7）。

四、本案爰依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」(以下簡稱作業要點)規定召開本次會議。

## 貳、法令依據：

- 一、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點。
- 二、都市計畫法第 12 條擬定「特定區計畫」

## 參、計畫摘要：(摘自申請書)

一、擬定機關：新北市政府。

### 二、辦理目的：

- (一)配合捷運三鶯線周邊發展，提高財務效益。
- (二)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。
- (三)完成新訂三峽麥仔園地區都市計畫前期作業。
- (四)示範引導柑園地區未登記工廠合法經營。

### 三、計畫內容：

#### (一)計畫年期與人口

本計畫以民國 125 年為計畫目標年，計畫人口考量未來因產業發展而引入居住人口及衍生人口外，另捷運三鶯線將於本計畫區設站，預計將可提供臺北都會區之通勤人口居住本計畫區，依本計畫劃設之住宅、商業區及車站專用區規模，訂定計畫人口為 15,000 人。

#### (二)計畫範圍及面積

本計畫西南二側界線緊鄰現有三峽都市計畫以及臺北大學社區特定區計畫，東側以三峽河之河川區域計畫線為界，北側以三峽行政區界為界，並將行政院農業委員會桃園農業改良場臺北分場納入計畫範圍內，以使整體計畫範圍較為完整；計畫面積計約為 127.80 公頃。

#### (三)土地使用現況：

本計畫西側毗鄰臺北大學社區特定區，西南側為國家教育研究院，目前土地使用編定多屬特定農業區農牧用地，土地使用現況除作農地使用外，亦有零星之住宅聚落、廟宇及未登記之工廠分布其中，土地使用現況情形參見表 4.2-1 及圖 4.2-1。

表4.2-1 土地使用現況估算表

項目	面積(公頃)	百分比
工業使用	20.96	16.40%
住宅使用	7.57	5.92%
教育使用	14.16	11.08%
宗教使用	0.22	0.17%
農委會農業改良場	11.53	9.02%
其他	73.36	57.40%
合計	127.80	100%

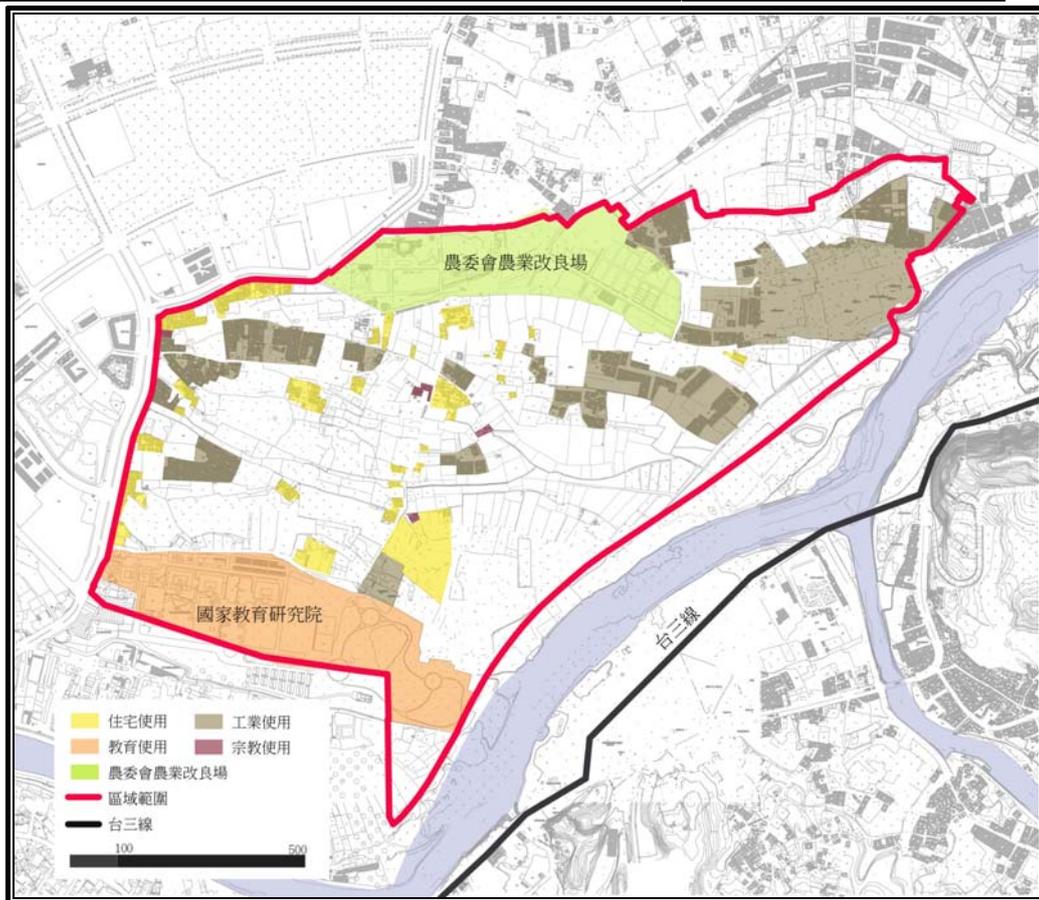


圖4.2-1 三峽麥仔園地區土地使用現況圖

資料來源:本計畫繪製

(四)土地使用分區及權屬：



本計畫土地使用分區劃設以住宅區為主，主要以提供現住人口、捷運通勤人口及未來產業專用區吸引之就業人口所衍生之居住需求為主，劃設面積約 36.86 公頃，約佔全區面積 28.84%；其次為產業專用區，以提供產業進駐需求為主，劃設面積約 11.86 公頃，約佔全區面積 9.28%；再其次為商業區，以提供商業活動需求，並滿足計畫區未來居住人口衍生之服務需求為主，劃設面積約 5.92 公頃，佔全區面積比例約為 4.63%；另針對仍有耕作意願之農民需求，劃設農業專用區，面積約 0.83 公頃，佔全區面積比例約為 0.65%。詳參表 6.3-1 土地使用計畫面積需求表、圖 6.3-1 土地使用計畫示意圖。

公共設施用地部分，其項目詳表 6.3-1 所示，包括學校用地、公園用地、公園用地兼供滯洪池使用、綠地用地、廣場用地兼供停車場使用、停車場用地、污水處理廠用地、變電所用地、捷運系統用地、機關用地及道路用地等，劃設面積約 58.82 公頃，佔全區面積比例約為 46%，其劃設面積若扣除機關用地（農業改良場）、捷運系統用地（捷運機場）、北大聯外道路道路用地等不納入區段徵收用地範圍後，公共設施用地面積約 34.67 公頃。

表6.3-1 土地使用計畫面積需求表

項目		預估需要面積(公頃)	占計畫面積(1)百分比	占計畫面積(2)百分比	劃設標準或原則	備註	
都市發展用地	住宅區 第一種住宅區(再發展區)	8.02	6.27%	-	既有聚落	再發展區不納入區段徵收範圍	
	住宅區 第二種住宅區	28.84	22.57%	35.12%	依區段徵收訂定抵價地最低發還40%之比例估算。	區段徵收範圍	
	商業區	5.92	4.63%	7.21%	1.每千人不得超出0.45公頃 2.不得超過都市發展用地10%	區段徵收範圍	
	產業專用區	11.86	9.28%	14.44%	核實劃設	區段徵收範圍	
	農業專用區	0.83	0.65%	1.01%	核實劃設	區段徵收範圍	
	車站專用區	0.89	0.69%	-	核實劃設	非區段徵收範圍	
	文教區	12.35	9.66%	-	核實劃設	非區段徵收範圍	
	宗教專用區	0.28	0.22%	-	核實劃設	非區段徵收範圍	
	小計	68.98	53.98%	57.78%			
	公共設施用地	學校用地	4.44	3.48%	5.41%	依住宅區配置區位及居住人口可能引入之學生人數劃設學校用地1處，後續依修正後之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討是否有國中小學就學需求。	區段徵收範圍
公園用地		3.66	2.86%	4.46%	總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。	區段徵收範圍	
公園用地兼供滯洪池使用		4.47	3.50%	5.44%		區段徵收範圍	
廣場用地兼供停車場使用		0.53	0.42%	0.65%		區段徵收範圍	
綠地用地		5.47	4.28%	6.66%		區段徵收範圍	
停車場用地		0.14	0.11%	0.17%	1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2.不低於商業區面積之10%。 3.同廣場用地兼供停車場使用合併檢討。	區段徵收範圍	
污水處理廠用地		0.97	0.76%	1.18%	核實劃設	區段徵收範圍	
變電所用地		0.53	0.41%	0.64%	核實劃設	區段徵收範圍	
捷運系統用地		9.44	7.39%	-	核實劃設	非區段徵收範圍	
機關用地		11.53	9.02%	-	核實劃設	非區段徵收範圍	
道路用地		北大聯外道路	3.18	2.49%	-	核實劃設	非區段徵收範圍
		道路	14.45	11.31%	17.60%	核實劃設	區段徵收範圍
小計		58.82	46.02%	42.22%			
計畫範圍總面積合計(1)		127.80	100.00%	-			
區段徵收範圍面積合計(2)		82.11	-	100.00%			

註：表內面積係依圖面量估，實際面積應依實測地籍面積為準。

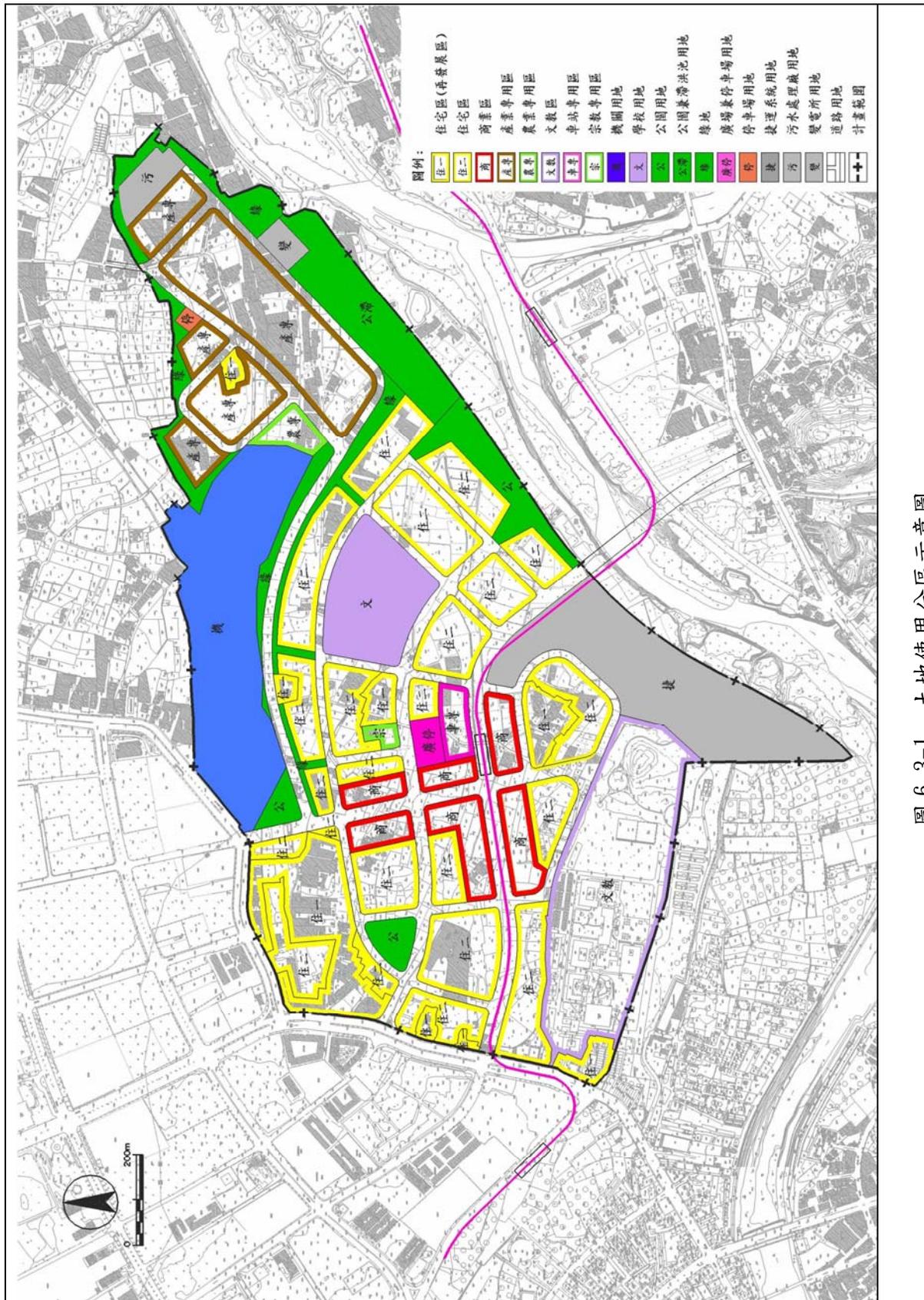


圖 6.3-1 土地使用分區示意圖

(六)開發方式(申請書第 7-1 頁~第 7-6 頁)

1. 開發方式：新設都市地區之土地開發一般以採用區段徵收、市地重劃等方式最為常見，然依行政院於民國 79 年函示：「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」。由於本案屬「新訂都市計畫」，故開發方式依規定應以區段徵收為原則，否則均將敘明理由，報由行政院核定後方能改以其他方式進行開發。
2. 開發主體：本案區段徵收之開發主體為新北市政府。
3. 分期分區發展計畫：本案計畫面積 127.80 公頃，除不納入區段徵收範圍之土地外，其餘皆利用區段徵收以整體開發方式一次開發完竣。
4. 本案總面積 127.80 公頃，扣除文教區(國家教育研究院)、捷運系統用地、機關用地(行政院農業委員會桃園區農業改良場臺北分場)、車站專用區(聯開)、第一種住宅區(再發展區)、宗教專用區、北大聯外道路等用地不納入區段徵收面積，則區段徵收面積為 82.11 公頃，茲將其土地處分方式分述如下：

(1)無償取得土地

本案依區段徵收方式取得之公共設施，包括公園用地、公園用地兼供滯洪池使用、綠地用地、廣場用地兼供停車場使用、停車場用地、學校用地、道路用地等，皆無償登記為新北市政府所有，總計面積約 33.16 公頃。

(2)可標讓售土地

本計畫劃設可建築土地面積共 34.76 公頃，在私有土地 80%地主領取抵價地、公有土地全數以作價方式撥供需地機關統籌開發之假設條件下，需配回抵價地面積約

21.91 公頃，尚剩餘 25.23 公頃之配餘地可作為標售土地（包括住商配餘地、產專區等）、0.53 公頃用地可作為讓售土地（變電所用地等）、0.97 公頃之污水處理廠用地以有償撥用方式取得，另 0.83 公頃之農業專用區則由土地所有權人以其已領之現金補償費數額申請折算配售土地，繼續農業耕作使用，詳細內容請參見表 7.3-1。

表7.3-1 可標讓售土地面積計算表

項目	面積(公頃)	說明
一、計畫面積	127.80	
(一)不參加區段徵收面積	45.69	文教區(國家教育研究院)、宗教專用區、捷運系統用地、機關用地(行政院農業委員會桃園區農業改良場臺北分場)、車站專用區(聯開)、第一種住宅區(再發展區)、北大聯外道路
(二)區段徵收面積	82.11	
1.私有土地面積	68.47	
2.公有土地面積	13.64	
二、最小抵價地面積需求	27.39	以區段徵收範圍內私有土地面積乘以暫定抵價地比例 40% 估
三、劃設可配回抵價地面積	34.76	住宅、商業
四、預計領取抵價地	21.91	公有土地全部以領取補償費方式估算，其餘私有地主 80% 申請領取抵價地
(一)領取商業區	2.19	其餘私有地主 80% 申請領取抵價地，其中 10% 領取商業區，90% 領取住宅區
(二)領取住宅區	19.72	
五、農業專用區配售	0.83	由土地所有權人以其已領之現金補償費數額申請折算配售土地，繼續農業耕作使用
六、剩餘可標讓售地面積	26.21	
(一)產專區	11.86	
(二)商業區(配餘地)	3.73	
(三)住宅區(配餘地)	9.12	
(四)變電所用地	0.53	
(五)污水處理廠用地	0.97	有償撥用

## 肆、「新訂三峽麥仔園地區都市計畫」申請新訂都市計畫檢核表(如附件1-8)

### 伍、問題

#### 一、計畫定位：

本案新訂都市計畫之理由，依申請書第1-1~1-3頁敘明係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，以及解決柑園地區違規工廠長期存在問題，並配合上開土地取得擬以區段徵收方式進行開發，規劃設置產專區、商業區與住宅區；另申請書第5-5頁，分析三峽都市計畫人口達成率為97.2%、臺北大學社區特定區人口達成率為97.24%，前開2處都市計畫區人口發展率皆達9成以上。經本部區域計畫委員會專案小組現地會勘發現，本案辦理緣由包括：(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種不同屬性範疇，請補充說明上開4種類型土地整體納入規劃之適宜性，俾適修本案之計畫定位。

#### 二、區位分析：

(一)請補充說明「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。另依「附表三新北市都市計畫全階段行動一覽表」(申請書第16頁)新北市政府後續辦理合併區域「臺北大學社區特定區計畫；三峽都市計畫；鶯歌都市計畫；鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫等4處」請補充說明主要內容及辦理進度，並就本案劃設之各種分區列表整理說明其關聯性及是否納入併同辦理。

- (二)為符合 102 年 10 月 17 日公告之「全國區域計畫」指導之城鄉發展原則，請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；並為避免土地蛙躍開發，造成空間發展失序及都市建設投資浪費情形發生，前開地區（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）是否符合捷運系統三鶯線設線設站需求，可免再新訂本案都市計畫範圍。
- (三)本案未來涉及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，請補充說明相關規劃內容。
- (四)本計畫特定農業區約有 120.32 公頃（其中農牧用地約有 86.92 公頃），請補充說明依行政院農業委員會辦理「農地資源空間規劃計畫成果」之分析情形；另依「農業發展條例」第 10 條略以：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意；……。」由於本案業經新北市政府農業局以 102 年 11 月 26 日北農牧字第 1023123663 號函原則同意，惟是否符合上開農業發展條例之規定，請依行政院農業委員會意見辦理。

### 三、規模分析：

- (一)依行政院 101 年 7 月 24 日核定之「跨域增值公共建設財務規劃方案」，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。另本案新訂都市計畫係以民國 125 年為目標年，並以 15,000 人為總計畫人口；惟申請書第 5-19 頁說明產業區預計可吸引 1,800 人居住，並推估約有 4,500 名通勤人口，請補充說明本案住宅區、商業區及捷運聯合開發，預計可再容納 8,700 人及實際用地需求之合理性。
- (二)依申請書第 5-19 頁「……，惟因捷運三鶯線將於本計畫區設

站，預計本地區可提供臺北都會區之通勤人口居住使用，若以 99 年新北市統計要覽資料三峽區戶量為 2.91 人/戶，同時每戶有 1 人為通勤至臺北都會區內上班，則區內推估約可居住 4,500 名通勤人口。」請評估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可行性。

- (三)依 103 年 2 月 21 日現地會勘簡報資料第 3 頁（如附件 1-10），本案為解決柑園地區違規工廠長期存在問題，擬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，請評估是否造成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）及其因應方案並說明大柑園地區及本案計畫範圍內未登記工廠是否同意辦理之意願。
- (四)依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件查核表」表示本案係以「住商為主型」及「產業為主型」之新訂都市計畫案，惟周邊都市計畫人口達成率雖均達 9 成以上，但請分析周邊都市計畫（三峽都市計畫、臺北大學社區特定區）之空屋率，評估本案及其周邊地區是否仍有住宅用地之需求及合理性。
- (五)依申請書第 6-12 頁「本計畫土地使用分區劃設以住宅區為主，主要以提供現住人口、捷運通勤人口及未來產業專用區吸引之就業人口所衍生之居住需求為主，……。」，請說明是否符合「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定之「產業為主型」之屬性，並補充新北市整體產業用地（工業區）之閒置率、未登記工廠分布情形及擬引進產業類別，併同檢視本計畫所推算之就業人口及產業用地推估需求量之合理性。
- (六)本案劃設都市計畫住宅區 36.86 公頃、商業區 5.92 公頃及產業

專用區 11.86 公頃，並指出配合區段徵收範圍。請補充說明住宅區、商業區及產業專用區土地之需求推估。

#### 四、機能分析：

- (一)依 103 年 2 月 21 日會勘情形，區內道路多為狹小便道僅供會車，請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）？另是日會勘簡報第 15 頁所提「產業發展區」之具體作為為何及新北市未登記工廠之後續整體政策方向。
- (二)有關公共設施之需求量、項目及區位並未予以分析，請補充說明。
- (三)捷運系統三鶯線是否設線設站，對本案是否符合全國區域計畫前開指導原則，影響甚鉅，請說明大眾捷運系統三鶯線辦理進度（是否業經行政院核定）。

**五、民眾參與：**本案依申請書第 8-1 頁，僅以問卷調查方式徵詢各方意見，惟回收率僅 32.26%，請說明該問卷調查是否已完全徵詢本計畫範圍內之相關議題並評估是否辦理公開展覽及說明會，以減少辦理後續作業之抗爭。

**六、氣候變遷調適：**依申請書第 6-29 頁～第 6-34 頁及第 9-1 頁～第 9-4 頁業初步說明排水、防災滯洪對策構想；請補充說明滯洪池之配置，及其水系如何進行，及建成區或計畫區及周圍一定範圍內之災害潛勢、防災地圖及脆弱度評估等資料。

#### 七、其他：

- (一)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，請補充說明相關辦理進度。

(二)「政策環境影響評估」應於提本部區委會徵詢意見前完成，請補充說明相關辦理進度。

(請申請單位簡報本案計畫內容及補充說明以上問題，並答覆委員問題)

正本

營建署

檔號： 附件1-1  
保存年限：

綜合組

新北市政府 函

19 0/14

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓  
承辦人：張啟文  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7040  
傳真：(02)29692036  
電子信箱：acl463@ntpc.gov.tw



10017

臺北市中正區徐州路5號

受文者：內政部

發文日期：中華民國102年12月2日  
發文字號：北府城規字第1023190089號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送本府「新訂三峽麥仔園地區都市計畫案」申請書一式2份，請 貴部審查，請 查照。

說明：

- 一、依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點辦理。
- 二、旨案「區段徵收評估報告」業經本府地政局評估財務尚屬可行，並本府財政局財務推估具可行性；「農業用地變更為非農業使用部分」業經本府農業局原則同意變更使用；「用水計畫」業已取得經濟部水利署原則同意；以上各機關函文請詳參申請書附錄。
- 三、本府刻正依行政院環境保護署102年7月19日專案小組意見修正旨案「政策環境影響評估說明書」。

正本：內政部

副本：新北市政府城鄉發展局、中興工程顧問股份有限公司

市長 朱立倫

102.12. -51

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



內政部

總收文



1020365591 102/12/04  
第 15 頁

非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件查核表

計畫名稱	新訂三峽麥仔園地區都市計畫
申請機關	新北市政府
計畫區位	新北市三峽區、樹林區
計畫面積	計畫區範圍總面積約 127.80 公頃，扣除行政院農委會桃園農改場台北分場、教育研究院、既有聚落再發展區、宗教專用區、捷運三鶯線之聯合開發用地、捷運機廠用地以及北大聯外道路等性質特殊用地，區段徵收範圍總面積約 82.11 公頃。
計畫性質	<input checked="" type="checkbox"/> 住商為主型 <input checked="" type="checkbox"/> 產業為主型 <input type="checkbox"/> 保育為主型 <input type="checkbox"/> 其他

查核事項	查核結果	說明
一、是否屬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者？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	依本府擬定中之「新北市區域計畫」(草案)，為因應 TOD 發展需要，配合頂埔線、環狀線、三鶯線等三環三線捷運路網規劃，按其場站週邊 500m 為劃設原則，以及配合未登記工廠安置規劃需要，考量本市主要計畫範圍之完整性，擬辦理新訂三峽麥仔園地區都市計畫。
二、都市計畫擬定機關是否就位於限制發展地區或條件發展地區先行審核，並將審核意見併同申請書向內政部申請？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本府已就本計畫位於限制發展地區或條件發展地區先行審核，各查核機關已於 101 年 8~10 月間回函相關查核意見，形式要件查核表參詳申請書肆、區位分析，相關單位公函參詳申請書附錄一。
三、申請計畫書內容是否依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫要點」第四點規定研擬齊備？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫申請書內容業依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫要點」第四點規定擬具。
四、計畫範圍之區位分析	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	計畫範圍所在之三峽區既有都市計畫區包括三峽都市計畫及台北大學社區特定區都市計畫二都市計畫區，其計畫人口分別為 50,000 人及 29,500 人，現況人口則分別達 48,602 人及 28,686 人，估計畫人口比例為 97.20% 及 97.24%，均已達 80% 以上。
(二)前開都市發展用地	<input checked="" type="checkbox"/> 是	本計畫區周邊既有都市計畫區經

查核事項	查核結果	說明
	<p>部分，是否檢附最新版(一年內)航空照片或衛星影像之分析結果？</p> <p><input type="checkbox"/>否</p>	<p>套繪農林航空測量所彩色正射影像圖(2010年)如附圖一，依圖示既有都市計畫住宅區發展率應已達80%以上。</p>
	<p>(三)是否先檢討利用鄰近或原有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？</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	<p>依本府擬定中之「新北市區域計畫」(草案)，本市城鄉發展次序，原則第一優先為都市計畫整體開發地區及推動都市更新地區(如附表一、附表二)、第二優先為都市計畫農業區、第三優先為新訂或擴大都市計畫區、第四優先為申請設施型使用分區變更地區。惟為因應各策略區發展現況與交通動線佈設，並配合城鄉成長動力軸線由東向西、由南向北擴散，故主城區所屬之溪南、溪北與三鶯策略區之新訂、擴大都市計畫區應優先於外環區之都市計畫農業區之利用。</p> <p>本計畫區為配合捷運三鶯線交通建設帶動之發展及因應捷運場站週邊土地緊湊發展之整體開發地區，已納入新北市非都市土地新訂擴大都市計畫及都市計畫合併全階段行動辦理第一階段新訂擴大都市計畫。(如附表三)</p>
	<p>(四)是否涉及開發限制發展地區或條件發展地區之土地？</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	<p>依開發限制發展地區或條件發展地區各查核機關審核結果，計畫區有部分土地位於規劃中捷運三鶯線路線、車站及機廠之未來禁限建範圍內，屬條件發展地區之土地。</p> <p>捷運三鶯線現正進行全路線檢討作業，本計畫將與三鶯線規劃團隊保持密切連繫以使捷運規劃與都市計畫緊密結合，另如捷運機廠欲設置於本案基地內，將統籌就捷運工程技術、整體都市空間架構、水岸發展、用地取得等面向進行評估。</p>

查核事項	查核結果	說明
(五)是否將限制發展地區納入計畫範圍？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	本計畫無涉及限制發展地區土地。
(六)申請範圍劃為都市發展用地者，是否非屬特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	<p>計畫區為非都市土地，其中特定農業區面積約佔 94%，用地編定之農牧用地約佔 68%。另依新北市政府地政局 101.9.5. 北地劃字第 1012430701 號函非屬曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。</p> <p>本計畫所在地區目前多屬特定農業區，惟本府為配合「變更臺灣北、中、南、東區域計畫第一次通盤檢討-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」辦理非都市土地資源型使用分區檢討，進行包含本計畫區基地之特定農業區調整為一般農業區作業，該案經鈞部營建署函請有關機關表示意見，並於 102 年 2 月 1 日以前授營綜字第 1020801133 號函請本府依各單位審查意見修正後再報鈞部辦理後續審查事宜，本府按相關單位意見修正後，於 102 年 3 月 5 日以北府地管字第 1021355326 號函送本市特定農業區變更為一般農業區案之土地使用分區圖、編定圖、編定清冊暨各種使用地面積統計表、資源型使用分區變更查核表及相關附件，陳請鈞部核備中。(詳申請書附錄四)</p>
(七)是否研擬計畫範圍內各使用分區與周圍土地使用之相容性分析？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<p>本計畫於捷運三鶯線站體周邊佈置較高強度都市發展單元；與周邊既有都市計畫及相關建設計畫之整合；基地內規劃產業用地及配合開闢道路與污水處理廠等配套公共設施，以供周邊地區工廠轉型之先期示範；區內既存之大型聚落將其劃設為保留區，不納入區段徵收範圍，部份較零星之建物於規劃時儘量劃設於住宅區內等</p>

查核事項	查核結果	說明
		<p>相容性分析。</p> <p>考量計畫區東北側規劃設置產業專用區，為提供產業專用區與區外農業生產性質不相容之緩衝功能，並減輕對鄰近環境的衝擊，於基地東北側區界劃設寬度至少 6 公尺之隔離綠帶，以塑造景觀綠化環境及加強隔離緩衝效果。另基地北側為既有之行政院農業委員會桃園區農業改良場台北分場，該場以發展成為區域性農業科技研發及推廣中心目標，其主要功能即以農業生產科技為主，其目的事業性質與北側毗鄰之特定農業區之農業生產性質屬相容使用。另基地東側劃設大面積之公園及綠地，配合三峽河岸景觀規劃為景觀滯洪公園，可提供生態綠化及景觀休閒功能並兼具隔離緩衝機能，以緩和並協調與水岸周圍之界面。</p>
(八)是否以比例尺五千分之一像片基本圖或最新版(一年內)航空照片為底製作示意圖，表明計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道(含道路編號)、軌道運輸系統、申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫、各類限制發展地區或條件發展地區及重大建設或計畫？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<p>參詳申請書貳、計畫範圍、計畫年期、計畫人口、計畫面積及行政區界，圖 2.1-2。</p>
(九)是否完整說明土地使用現況、土地權屬	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<p>參詳申請書肆、區位分析，4.2 節基地條件。</p>

查核事項	查核結果	說明
	比例、土地使用分區及使用地編定等相關事項？	
五、計畫範圍之規模分析	(一) 是否說明全直轄市、縣(市)已發布實施或擬訂中之都市計畫(含內政部區委會、各級都市計畫委員會審議中或審議通過，但尚未發布實施之新訂或擴大都市計畫，與都市計畫通盤檢討案件)其計畫人口、計畫年期、計畫範圍、計畫面積與區域計畫總量管制及成長管理之配合情形？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 參詳申請書伍、發展分析與預測，5.1 節已發布實施或擬訂中之都市計畫。
	(二) 是否依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布，及實際用地需求？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 參詳申請書伍、發展分析與預測，5.3 節區域計畫總量管制及成長管理檢核分析及 5.4 節各類土地需求預測。
	(三) 是否調查計畫範圍內之現況人口，並說明擬引進計畫人口(含居住人口或產業人口)之策略及優勢條件？ 1. 住商為主型：是否以全國區域計畫(第二次通盤檢討)之人口分派量為基礎，按其分派模式，考量既有	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 參詳申請書伍、發展分析與預測，5.4 節各類土地需求預測。

查核事項	查核結果	說明
	<p>都市計畫實際居住人口數，核實推估各該都市計畫地區之人口數，並應具體說明人口移動情形？</p> <p>2. 產業為主型：是否依據產業發展需要，核實推算就業人口，並應經中央工業或產業主管機關核可？</p> <p>3. 管制為主型：是否核實推估計畫人口(倘無人口發展需要者，得免訂定計畫人口)？</p>	
	<p>(四)是否依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定」進行計畫面積規模推估？</p> <p>1. 住商為主型：是否按計畫人口核實推算相關配套公共設施(備)用地後，合理劃設計畫範圍？又如屬因應大眾運輸系統發展需要者，其計畫範圍應是否為場站周邊五百公尺(步行約十至十二分鐘以內)？</p> <p>2. 產業為主型：是否依據產業發展需要，及水利主管機關審查同意之用水計畫，核實劃設計畫範圍？</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>參詳申請書伍、發展分析與預測，5.4 節各類土地需求預測。</p>

	查核事項	查核結果	說明
	3. 管制為主型：是否依據管制需要，核實劃設計畫範圍？		
六、計畫範圍之機能分析	(一) 是否研擬規劃原則、土地使用、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	參詳申請書陸、機能分析與規劃構想，6.2 節規劃原則及構想。
	(二) 是否取得申請範圍內之相關重要公共建設計畫之興建時程證明文件(並與都市計畫建設時程相配合)？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫申請範圍內捷運三鶯線預計將通過三峽麥仔園地區，並設置車站停靠使用。行政院已於101年9月3日同意臺北都會區大眾捷運系統三鶯線暨周邊土地開發可行性研究報告書(行政院101.9.3院臺交字第1010054109號函)，依該可行性研究報告捷運建設預計推動期程參見申請書附錄三。
	(三) 是否徵得公共管線系統(包括：水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等)之目的事業主管機關(構)之同意？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<p>本計畫已取具公共管線系統目的事業主管機關相關公函詳申請書附錄五。</p> <p>1. 水資源：            (1) 經濟部水利署：本計畫用水計畫書業已取具經濟部水利署102年5月21日經水源字第1021094450號函原則同意。            (2) 台灣自來水股份有限公司：依台灣自來水股份有限公司第十二區管理處101年11月20日台水十二業字第10100146010號函說明二略以「…，本公司現有之供水設備，需擴建後應可滿足其供水需求，有關擴建供水事宜再另行協商。」</p> <p>2. 電力：本計畫已徵得台灣電力股份有限公司台北西區營業處101年10月25日D北西字第10110005471號同意配合辦理供電公函。</p>

查核事項		查核結果	說明
			<p>3. 電信：本計畫已徵得中華電信新北營運處 101 年 11 月 28 日新北規設字第 1010020001 號可配合提供電信服務公函。</p> <p>4. 瓦斯：本計畫已取具欣泰石油氣股份有限公司 102 年 1 月 14 日泰工字第 1020114014 號函，表示為提供都市計畫區域天然瓦斯供應，需將天然瓦斯整壓站用地納入都市計畫內，天然瓦斯整壓站所需用地面積為 4m*7m。</p> <p>5. 雨污水下水道：依本府水利局 100 年 9 月 23 日召開「研商三峽區、鶯歌區未來發展(含非都市計畫區)及鳳鳴橋附掛壓力污水管線可行性會議」會議紀錄結論三：「因考量既有系統之污水量若已飽和，則未來新闢都市計畫區污水請城鄉局要自行去消化處理，納入相關開發計畫中規劃設置其污水處理系統用地及適當緩衝空間帶」，本計畫初步擬先依下水道法自設污水收集及處理系統，污水處理廠將於計畫區東側臨三峽河之地勢低點設置。未來污水處理廠興建前，北大特區污水收集可與三峽鶯歌污水收集系統銜接時，可爭取納入三峽鶯歌污水收集系統。</p>
七、計畫範圍之財務分析	(一)是否研擬整體計畫可行性及成本效益分析？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	參詳申請書柒、開發方式與財務計畫，7.3 節事業及財務計畫。
	(二)是否依區段徵收實施辦法第五條規定填寫區段徵收評估報告書？如採其他開發方式者，是否敘	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫開發方式採區段徵收進行整體開發，並已依區段徵收實施辦法第五條規定填寫區段徵收評估報告書。

查核事項	查核結果	說明
	明不採區段徵收之理由，並具體說明辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫等？	
(三)區段徵收評估報告書，是否經地政、財政等單位評估開發為可行？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫已取具本府財政局102年8月28日北財管字第1022490435號函表示本案財務部分推估具可行性及本府地政局同年11月4日北地區字第1022983444號函表示本案財務評估尚屬可行。(詳申請書附錄六)
(四)開發方式採區段徵收者，申請新訂或擴大都市計畫之機關，該區段徵收之財務狀況，是否未逾公共債務法規定所能舉借之公共債務餘額上限？(按：取得財政主管單位證明文件)	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫已取具本府財政局102年8月28日北財管字第1022490435號函(詳申請書附錄六)表示本案財務部分推估具可行性。本案區段徵收開發後可供建築之抵價地，由區段徵收主管機關辦理標售、標租等，屬自償性質之計畫。
(五)開發方式不採區段徵收者，是否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？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	本計畫開發方式採區段徵收進行整體開發。
(六)檢討目前另案擬訂中新訂或擴大都市計畫，以評估辦理可行性。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本市目前另案擬訂中新訂或擴大都市計畫包括擴大五股(部分更寮及水碓)都市計畫、擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)及擴大三重及蘆洲都市計畫等，各計畫之執行情形，詳參申請書附錄二。
八、是否邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會、民意調查、公告徵詢意見或其他適當方法廣詢意見，並作成紀錄？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫民眾參與係採問卷調查方式進行，以廣詢意見，相關調查資料參詳申請書捌、民眾參與。

查核事項	查核結果	說明
<p>九、是否研擬氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析(包括整體與個別開發案之地表逕流總量管理機制、滯(排)洪設施規劃、溫室氣體排放與綠(藍)帶環境建構規劃、重要維生系統規劃與安全暢通確保機制、生態都市發展策略及規劃原則等)?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	<p>參詳申請書玖、氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析。</p>
<p>十、涉及其他目的事業法令規定應辦事項之辦理情形?</p>	<p>(一)涉及將農業用地變更為非農業使用者，是否於提報內政部區委會專案小組審查會議前，依農業發展條例第十條規定，取得農業主管機關同意之證明文件?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>本計畫農地變更使用說明書已送本府農業局表示意見，並取得該局 102 年 11 月 26 日北農牧字第 1023123663 號函(詳申請書附錄七)說明五「基於各相關單位尚無反對意見，本案既為本府重大開發計畫，本府立場應予一致原則，本局原則同意變更使用，本案仍請依相關法規及函釋辦理」，本案涉及將農業用地變更為非農業使用已取得本府農業局原則同意變更使用。</p>
	<p>(二)以徵收或區段徵收作為開發方式，是否就土地徵收的公益性及必要性，向內政部土地徵收審議委員會報告?</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input checked="" type="checkbox"/>否</p> <p>本計畫區段徵收之公益性及必要性評估說明書業已徵得本府地政局表示意見如附件一，目前刻依審查意見辦理補修正作業中，俟說明書補修正完成，將另提送本計畫區段徵收之公益性及必要性評估說明書至內政部，並向內政部土地徵收審議委員會報告。</p>
	<p>(三)是否辦理政策環境影響評估作業，並取得其意見?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>本計畫政策環境影響評估說明書刻送行政院環境保護署辦理審查作業中，該署已於 101 年 12 月 12 日召開本案政策環境影響評估說明書公聽會(如附件二)，並於 102 年 7 月 19 日召開本案政策環境影響評估說明書專案小組意見徵詢會議(如附件三)。</p>
	<p>(四)用水計畫書是否經水利主管機關核定?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>本計畫用水計畫書業已取具經濟部水利署 102 年 5 月 21 日經水源字第 1021094450 號函原則同意。(如申請書附錄五)</p>

查核事項		查核結果	說明
	(五)水土保持規劃書(計畫範圍位於山坡地者)是否經水土保持主管機關核定?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	本計畫範圍未位於山坡地範圍,詳申請書附錄一新北市政府農業局101.8.28 北農山字第 1012420565 號函。

備註：申請機關應按本表所列查核項目逐一填列「查核結果」乙欄，並應於「說明」欄內，敘明具體符合情形，或註明相關公文日期及文號(包括：項目五(三)2、(四)2；項目六(二)、(三)；項目七(三)、(四)、(五)；項目八及項目十等)。

檔 號：  
保存年限：

# 經濟部水利署 函



地址：台中市黎明路2段501號  
聯絡人：陳明城  
聯絡電話：04-22501208 #208  
電子信箱：a620250@msl.wra.gov.tw  
傳 真：04-22501611

中 華 民 國 公 民  
(營 建 業 務)

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國102年5月21日  
發文字號：經水源字第10251094450號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：所送「新訂三峽麥仔園地區都市計畫用水計畫書」，原則  
同意，並請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴府102年5月13日北府城規字第1021815406號函。
- 二、本計畫位於新北市三峽區及樹林區，依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定提送用水計畫書審查，計畫面積127.8公頃，計畫用水量時程自108年起每日20立方公尺(生活用水)逐年成長至終期(120年)每日4,332立方公尺(生活用水每日3,830立方公尺及產業用水每日502立方公尺)，供水來源由台水公司第十二區管理處供水，並取得該處101年11月20日台水十二業字10100146010號函表示所需用水於供水設備擴建後應可滿足供水需求及有關擴建供水事宜另行協商在案。
- 三、請將歷次審查意見及辦理情形對照表、本案相關公文、供水同意文件及本次同意函等相關文件收錄於計畫書附錄內裝訂成冊，將定稿本(每冊並含收錄前開文件電子檔光碟1份)10本送本署。

102.5.23

102.5.22

裝

訂

線

電子公文





裝



- 四、依「用水計畫書審查作業要點」規定，經核定之用水計畫，其開發或管理單位應每年提報實際用水量至受理機關。受理機關得依核准之用水計畫書查核開發單位之用水情形，若有與原核定計畫用水量或節約用水承諾等事項不符者，其開發或管理單位應提出用水計畫差異分析送受理機關。受理機關得依前項用水計畫差異分析之審查結果，廢止、撤銷或變更其用水計畫。

正本：新北市政府

副本：內政部營建署、台灣自來水股份有限公司、台灣自來水股份有限公司第十二區管理處、本署北區水資源局、水源經營組



訂

線

檔 號：  
保存年限：

# 行政院環境保護署 書函

地址：10042 臺北市中正區中華路1段83號  
聯絡人：陳彥男  
電話：(02)2311-7722 #2744  
傳真：(02)23754262  
電子郵件：ynchen@epa.gov.tw

綜  
1.0  
8/24

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國102年7月31日  
發文字號：環署綜字第1020065845號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(1020065845-0-0.pdf)

主旨：檢送「新訂三峽麥仔園地區都市計畫政策環境影響評估說明書」專案小組意見徵詢會議紀錄1份，請查照。

正本：葉副署長欣誠、范姜委員泰基、顏委員久榮、黃委員萬翔、胡委員興華、牟委員中原、馮委員秋霞、陳委員尊賢、張委員添晉、李委員俊璋、凌委員永健、顧委員洋、劉委員益昌、李委員培芬、陳委員莉、洪委員振發、簡委員連貴、龍委員世俊、林委員慶偉、李委員載鳴、行政院經濟建設委員會、行政院研究發展考核委員會、行政院公共工程委員會、行政院國家科學委員會、行政院農業委員會、教育部、衛生福利部、內政部營建署、文化部文化資產局、經濟部、經濟部水利署、經濟部工業局、經濟部中央地質調查所、交通部、交通部運輸研究所、台灣自來水股份有限公司、台灣電力股份有限公司、新北市政府水利局、新北市政府環境保護局、新北市三峽區公所、新北市樹林區公所、本署環境督察總隊、空氣品質保護及噪音管制處、水質保護處、廢棄物管理處、環境衛生及毒物管理處、土壤及地下水污染整治基金管理會、溫減管理室、綜合計畫處、新北市政府

副本：  
2013-07-31  
17:04:23

裝

訂

線

電子公文



102 8. 1

## 「新訂三峽麥仔園地區都市計畫政策環境影響評估 說明書」專案小組意見徵詢會議紀錄

- 一、時間：102年7月19日（星期五）下午2時0分
- 二、地點：本署4樓第5會議室
- 三、主席：葉副署長欣誠  
紀錄：陳彥男
- 四、出（列）席單位及人員：（詳如會議簽名單）
- 五、主席致詞：略
- 六、本署綜合計畫處背景說明：略。
- 七、政策研提機關簡報及說明：略。
- 八、綜合討論：詳附件。
- 九、結論：  
請政策研提機關就有關委員、專家學者及相關機關所提意見（詳附件），逐項列表回應（含確認參採與否及原因），並參酌該意見補充、修正政策環境影響評估說明書後，於102年10月31日前送本署辦理後續意見徵詢作業。
- 十、散會（下午3時25分）。

## 附件 綜合討論 (請政策研提機關於後續資料列表說明)

### 一、顏委員久榮 (陳兆吉代) (發言摘要)

本案都市計畫內容涉及人口及產業之課題，建議應將新北市未來人口發展納入規劃與考量。

### 二、牟委員中原 (劉錦龍代)

- (一) 對產業專區的發展規劃應與周邊的工業區 (如土城、樹林) 等多加考量如何形成相輔相成的功效。
- (二) 宜多借助臨近臺北大學的學術能量，加入規劃小組，協助共同規劃，以形成加成功效。

### 三、馮委員秋霞

- (一) 本案長期之污水將處理後排入三峽河，應以不加重該河川負擔為原則，處理之等級應提高。
- (二) 目前現有產業及未來引進產業的類別？如何屬低碳工廠，應清楚。未來產業專區產生之廢水與住宅區之污水應分開處理，其規劃如何？
- (三) 本區東南側之三峽河堤防線如何能達到不設突兀的水泥堤防防洪，而達到與本區擁有水岸綠地結合的目標，三峽河劃設於本區外，但仍應說明其可能的洪氾影響。
- (四) 原 73.36 ha 農業區除新設為住宅區，未來僅規劃 0.8 ha 的農業專用區，地面情況將有很大的改變，考慮水涵養、透水面、排水等問題，如何不增加區內及區外淹水區域，及區內透水面之維持%應有要求。
- (五) 民眾調查之意願只有 50%，未來開發前如何達到大多數民意共識及規劃，如何符合多數人要求，應再檢討。

- (六) 對於本區自然生態與景觀議題，在將原屬特定農業區改變為住宅區、商業區下，何來解決農業環境已被破壞的問題？如何將產業發展納入自然生態循環系中？

#### 四、張委員添晉

- (一) 本計畫部分基地屬河川區域範圍，又有水岸發展，宜掌握過去及未來淹水之狀況。
- (二) 本案在社會面可能面臨之問題，包括不同意開發比率高(52%)，違章工廠之拆遷(30%)，恐影響執行期程，宜有具體因應措施。
- (三) 本計畫在區域內資源需求宜加以評估，尤其廢棄物拆遷、分類、循環利用及最終處置之調查規劃。
- (四) 本計畫擬規劃生態低碳之社區並引進高值低耗之目標與原則宜具體列出，避免引進需利用毒性化學物質及產生臭味之行業。

#### 五、李委員俊璋

- (一) 本案擬針對未登記工廠，提供轉型合法經營之機會，惟依調查僅58%接受輔導或依法拆除，30%將維持現狀，未來在污染管制之成效如何執行。
- (二) 農業專區緊鄰產業專區之適當性，建議檢討之。
- (三) 本案擬引進之環境負荷，如人口1萬5,000人，其廢棄物廢水之收集處理規劃為何？公共設施建設時程可否與開發進度併行？
- (四) 在用水標的分配及用水排擠效應，多負面效應，未來具體解決方案為何？

- (五) 民意調查顯示不同意開發高達 50%，顯有溝通不足之處，請提出具體作法。
- (六) 本區域綠地多集中於產業專區周邊及三峽河岸，住宅及商業區域之綠地面積比率低，建議增加住宅及商業區內之綠地面積，或有預防管制熱島效應之措施。

## 六、凌委員永健

- (一) 噪音區域規劃原則。
- (二) 土地權屬私有土地占七成，針對不同意開發民眾意見的因應對策之新措施。
- (三) 產業專區的產業類別包括現有及引進的，如何符合低碳、環保、永續之三大目標。
- (四) 宜說明在地生態之維持，以及綠地比率、配置，透水地面的保留，海綿城市觀念，土方開發應用以區內平衡為原則。
- (五) 區域內鋪設共同管道（電力、電話、瓦斯…）、區域冷熱源供應中心、飲水／廢水／管道之可行性？再利用水目標？垃圾回收、減量規劃、溫排估算及減量目標？
- (六) 引進人口、工業活動、交通運量皆大幅增加，對空氣、水體、廢棄物處理、噪音有正面影響，宜有佐證資料。

## 七、劉委員益昌

- (一) 如何處理不在工業區內的現有工廠？
- (二) 都市計畫的初步規劃似乎採取格子狀規劃，忽略原有歷史發展紋理，此一區域在清代似為隆恩圳灌溉區，如何保存現有歷史發展紋理，可能在初步亦即現在即應依都市計畫法、文化資產保存法審慎思考。

- (三) 農業專區是否宜增加：「在地生產、在地消費」的概念，此概念是低碳發展的要件之一。

## 八、李委員培芬

- (一) P.3-19 有關自然生態及棲地之內容，請作修改。現有之內容並沒有針對本案之區位有清楚之敘述，所提之鳶山、獅頭山、北插天山和溪南山也沒有地圖展現其空間位置。建議此處就開發區之土地覆蓋狀態、林相分布作一詳實之介紹，若有現場調查資料，更佳。
- (二) 請確認 P.3-27 (圖 3.2-4) 之圖為土地覆蓋或土地利用？
- (三) 都市計畫政策評估說明書對於既有之生態並不清楚，又如何能維持其生態資源？但是，在 P.5-9 卻又提及「可明顯判斷環境生態貧乏」，似乎前後不一致。
- (四) 圖 3.2-1 之地形圖請用較精緻之地圖，並作坡度分析。
- (五) 報告書內有關規劃內容採黑白呈現效果不佳，請改善。
- (六) 綠地(含滯洪池)所占之百分比僅 10%，不透水之面積比率太高，建議再增加綠地比率。

## 九、陳委員莉

- (一) 節約用水策略除了工業的中水用水回收率已量化，其他均不明確；此外，各區彈性調用農業用水宜制定上限。
- (二) 區域排水方面劉厝埔護岸預計 104 年設計施工；100 年重現期距計畫洪水位是否已考量氣候變遷之影響？
- (三) 民意不支持開發的主因為何？如何克服與民眾溝通？
- (四) 替代方案只納入農改場，應整體性規劃。

## 十、簡委員連貴

- (一) 本政策環評主要目的為促進捷運三鶯線周邊發展，及輔導違法工廠合法化，作為區域轉型之示範火車站，有其重要性。
- (二) 上位計畫建議補充區域計畫第二次通盤檢討，及說明環境敏感區空間分布，並說明目前公共設施開發現況，以利評估。
- (三) 本計畫定位為「三鶯文創宜居區，發展低碳水岸文化雙城」，並以低碳、環保及永續三大面向為發展原則，為保留地方特色紋理，達到文創移居發展目的，應有具體空間規劃及推動策略，以落實計畫目的。
- (四) 私有土地占 66.5%，區段徵收範圍約 82.11 ha，土地所有權人意願不同意占 50.36%，面積占 51.26%，應加強民眾參與溝通，建立共識，研擬拆遷安置與相關配套措施。
- (五) 建議應將 5OD (TOD；Transit Oriented Development 以大眾運輸為導向、GOD；Green Oriented Development 以綠地建構為導向、WOD；Water Oriented Development 以健全水為導向、POD；Pedestrian Oriented Development 以人行徒步為導向、COD；Culture Oriented Development 以歷史文化紮根為導向) 及發展地方特色產業，解決違法工廠及都市周邊縫合，納入空間規劃，另應將前瞻性節能減碳、綠建築、都市防災與調適、水資源回收再利用納入規劃，並研擬具體環境管理計畫。
- (六) 請說明水資源之需求分析與評估。
- (七) 本案計畫區緊鄰三峽河，為因應氣候變遷極端降雨，應有環境風險分析與減災調適計畫。

(八) 如何處理及安置區內違規工廠，應有具體輔導措施與推動方案以落實計畫目標。

(九) 鄰遮設施應納入規劃考量。

### 十一、行政院農業委員會（書面意見）

(一) 本案因已包括桃園農田水利會海山工作站劉厝埔水利小組（80 公頃範圍），為滿足本會桃園農改場臺北分場之灌溉需求，上游灌溉水路功能亦須保留。

(二) 另因現況灌溉圳路已由市區排水共用，現今每逢豪大雨易造成淹水災害，故請開發單位妥善規劃該區域排水系統，並循灌排分離原則進行開發規劃。

(三) 本開發案涉及本會桃園區農業改良場臺北分場，在不影響該場現在之使用用途條件下，本會尊重規劃單位將該場納入計畫範圍內。另外，基於該場提高區域性農業競爭力之宗旨，該場將全力協助該計畫特定農業區之農業生產技術支援。

### 十二、教育部（國家教育研究院）

捷運路線及機場設置位置及範圍尚未確認，影響本院的範圍即無法確認，另有關用地取得之程序、方法及其他細節，仍建請相關單位先行與本院討論，以使本院與主管機關（教育部）對本案的了解。

### 十三、行政院衛生署（書面意見）

無意見。

### 十四、文化部（文化資產局）

(一) 報告書第 5-18 頁，請將「自然生態留區」用語，請按「文

化資產保存法」第 3 條規定文化資產類型，更改為「自然地景」。

- (二) 本案開發範圍內雖無發現各類指定登錄之文化資產，惟人類活動範圍應不僅侷限於聚落內，周遭或多或少可能有低密度之遺留或人類活動痕跡，於開發過程時仍須加以注意，施工中如發見具古蹟價值之建造物、疑似遺址、具古物價值、具自然地景價值者，請依「文化資產保存法」第 30、50、75、86 條規定辦理。
- (三) 本案雖無涉各類文化資產，惟依據「文化資產保存法」第 31 條規定，政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙古蹟之保存及維護，並應先調查工程地區有無古蹟或具古蹟價值之建造物；如有發見，應即報主管機關依第 14 條審查程序辦理。
- (四) 依「文化資產保存法」第 51 條規定，政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙遺址之保存及維護，並應先調查工程地區有無遺址或疑似遺址；如有發見，應即報主管機關依第 40 條審查程序辦理。
- (五) 請政策研提機關於辦理本計畫第二階段作業——「擬定都市計畫」時，務必依照「文化資產保存法」第 31 條及第 51 條之規定，先徵求各類文化資產主管機關之意見（包括本部、新北市政府及行政院農業委員會）。

## 十五、交通部運輸研究所

- (一) 目前台 3 線介壽路、復興路、三鶯交流道附近交通尖峰時段交通經常擁塞，相關交通計畫應與計畫開發時程作良好配合，降低負面交通影響。
- (二) 為因應氣候變遷及極端氣候，道路系統規劃設計應作好排

水系統，避免暴雨造成道路積水的問題。

## 十六、台灣電力股份有限公司

- (一) 依市區道路條例，道路於新闢時應適當留設公共設施帶，俾公共用電所需求之配電設備設置，公共設施帶請配合配電設施大小加深至 1.3 公尺以上，以利設置
- (二) 配電變電所面積需求 (95x55 公尺)，寬度及深度至少 40 公尺以上，且面臨道路需 8 公尺寬度以上。
- (三) 有關超高壓變電所 (345kV 級) 容量是否足夠，相關後續超高壓系統規劃，請聯繫本公司系統規劃處辦理。
- (四) 有關本案需用電量，需考量容積率後再行估算，並請考量變電所容量 (180MW) 擬定土地容積率等值。

## 十七、本署環境督察總隊 (書面意見)

- (一) 對於本政策之執行可能對環境造成之影響，政策研提機關僅以「本案仍屬規劃申請階段」作為審查意見之回復，仍未說明具體之內容，請再補充。
- (二) 整體而言，本政策環評對於引進之人口、產業、交通等對環境負荷影響之因應對策，請再說明。
- (三) 本案預定於區段徵收前，即土地轉移前，對於計畫區內進行土壤、地下水之污染調查，以瞭解目前既有工場之污染情狀況，請說明該污染調查工作由何單位執行。
- (四) 第 3-7 頁圖 3.1-4，資料來源：「01 年新北市三民生段 522 地號…」，有漏字，應為「101 年新北市三峽區民生段 522 地號…」，請更正。
- (五) 第 7-4 頁表 7-1，對於評定有負面影響之項目，請研提機

關仍應具體說明相關之因應對策。

- (六) 對於空氣項目中 PM<sub>2.5</sub> 之管制已公告實施，請研提機關納入評估。

#### 十八、本署空氣品質保護及噪音管制處（書面意見）

- (一) 固定污染源（含逸散源）空氣污染物排放之防制工作。
- (二) 法規提示：有關粒狀污染物逸散之防制，施工期間應依營建工程空氣污染防制設施管理辦法相關規定辦理；營運期間應依固定污染源逸散性粒狀污染物空氣污染防制設施管理辦法規定辦理。
- (三) 規劃相關土地使用及開發行為時，應先就土地所在區位，綜整環境、交通及特定噪音源，以噪音模擬軟體進行噪音影響程度評估，確保土地使用相容性與噪音影響程度相當。
- (四) 查案內計畫範圍有捷運系統通過，請確實評估鄰近規劃住宅區、商業區及機關用地是否可符合陸上運輸系統噪音管制標準，若不符合請檢討使用類別。
- (五) 有關 5.1.5 噪音內容仍採用「台北縣」政府之資訊，請更新。
- (六) 本署有鑑於 90 年 1 月 12 日所公告之「非游離輻射環境建議值」已逾 10 年，爰參酌國際最新規範，於 101 年 11 月 30 日發布「限制時變電場、磁場及電磁場曝露指引」，原民國 90 年公告之「非游離輻射環境建議值」已停止適用。請修正報告書中相關說明內容（如 5.1.6）。此外，本署並未完成全台行動電話基地台檢測，僅就部分鄰近基地台之敏感區域進行抽測，請修正 3-39 頁內容，另表 3.2-17 內容亦非基地台抽測結果，請修正。

- (七) 另由於未來開發區域皆有用電需求，故應針對相關輸配電規劃路線進行妥善規劃，並評估相關輸配電線路所產生之電磁場對住宅等區域之影響情形。
- (八) 查計畫區內東北側有規劃設置變電所，為考量預警原則，應考量與相關敏感區有適當之緩衝區，另設置高壓輸電線路或地下電纜輸電線路，應與鄰近住宅區保持適當之緩衝區距離，建議住宅區及學校與架空輸電線路間之水平投影距離應至少有 30 公尺以上。地下電纜輸電線路其埋設深度應至少有 1.5 公尺以上，且與住宅、學校及醫院場所之水平投影距離應至少有 1.5 公尺以上。
- (九) 請補充說明，對於施工期間同意採行以下有效空氣污染防制設施之進駐廠商，給予鼓勵或獎勵之措施或政策內容；對於不同意採行者，不予進駐或給予其他懲罰性之措施或政策內容：
1. 開工前提報空氣污染防制計畫書（含防制設施經費），送環保局審核通過者。
  2. 認養工地周邊道路之洗掃工作者。
  3. 於工地出入口設置自動洗車設備，洗淨土石運輸車輛者。
  4. 於工地出入口設置錄影監視設備，監控土石運輸車輛清洗、覆蓋、路面污染及廢氣排放情形，並與當地環保局連線者。
  5. 以封閉式（鐵板掀蓋式）或密閉式貨廂之車輛運送土方、砂石，並於契約規範者。
  6. 砂石運輸車輛具有將砂石滲出水阻隔於貨廂之功能，能防止滴落於地面者。

(十) 請規劃於營運期間，於本計畫區內重要路口設置錄影監控設備，監控砂石車清洗、覆蓋、路面污染及廢氣排放情形，並與環保局連線監控。

(十一) 上述意見辦理情形，請納入本政策環境影響評估說明書內容辦理；回覆說明內容，請加註修正於說明書之章節及頁碼，以利核對。

## 十九、本署水質保護處

(一) 本案涉及新市鎮開發，請以低衝擊開發及非點源污染最佳管理實務控制技術 (LID-BMP) 進行開發及建設，以控制營建工程中及開發後之暴雨逕流量與逕流水質。至少應包含下列措施及元素：

1. 在場地開發之初的規劃，即應將暴雨視為資源管理，保留或使用既有自然系統、從源頭管理、保持地面水及地下水力平衡、降低暴雨流速、分散暴雨產生、預防潛在問題、減輕會發生之環境問題、場地規劃時即整合融入暴雨管理、檢視所有 BMPS 等 10 大原則，進行場地規劃。
2. 開發區域內含河流，請採洪水緩衝帶復育或洪水平原復育等方式，控制暴雨逕流污染及逕流量。
3. 市鎮街道建設，請採入滲系統、雨花園、過濾器：透水鋪面等結構型 BMPS，控制馬路街道、人行道的暴雨逕流量及逕流污染。
4. 建築物開發，請採入滲系統、綠屋頂、乾井、雨水鋪滿、雨花園等結構型 BMPS，控制建築物所增加不透水鋪面之逕流量及污染。
5. 停車場之建設，請採入滲系統、雨花園、植生草溝草帶等設施，控制逕流。

- (二) 請說明本新市鎮開發期間，所增加之逕流廢水量及逕流廢水之污染量，採取之水環境污染減輕對策為何？由何處（橋梁）流入三峽河或大漢溪。

## 二十、本署廢棄物管理處（書面意見）

本處無意見。

## 二十一、本署環境衛生及毒物管理處（書面意見）

本處無意見。

## 二十二、本署土壤及地下水污染整治基金管理會（書面意見）

- (一) P.3-36 表 3.2-13 地下水測站監測統計表，汞第二類管制標準誤繕，建請修正。

- (二) P.3-37 (三)「土壤」一節，除三峽區無土壤污染場址外，是否曾監測計畫區域內或區域附近之土壤；如有，建請補充。

- (三) 前次審查意見 4：

1. 本次意見回復於 6.1.3 節 (P.6-2)，述及「若有發生依土污法『第 13 條』規定，為減輕污染危害(誤繕為『為害』)…」，惟其後所列內容係為「第 15 條」規定之應變必要措施，且第 13 條係規範公告為控制場址之後續辦理事項，是以構成要件與引用法條有誤，建請確認後修正。文字誤繕處，請一併更正。
2. P.5-6 建議修正為「本計畫區域如有超過土壤或地下水污染管制標準者，即通知新北市政府環保局，並依法採行應變及管制措施。」

### 二十三、本署溫減管理室（書面意見）

- （一）建請政策研提機關依前次意見回復內容，補充本案溫室氣體排放基線，及量化開發行為造成之溫室氣體排放增量估算結果。
- （二）本案與「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案政策環境影響評估說明書」案中，推估用電需求之各區域別平均用電密度落差極大，建請政策研提機關釐清，並補充說明估算數據之引用來源。

### 二十四、本署綜合計畫處

- （一）有關計畫區內聚落保存規劃之課題，建議參考相關成功案例，將既有聚落之特色融合納入本案空間發展規劃。
- （二）建議政策研提機關就計畫區範圍內之社區興建、擴建或舊市區更新等開發行為研擬審議規範，並訂定相關施行計畫。
- （三）建議政策研提機關整合生態、景觀、生活、產業發展與社區文化等元素研擬計畫範圍內住宅區之規劃，並建議以「低碳永續家園」之綠色健康永續概念進行規劃。
- （四）建議將本署研擬之「低碳永續家園推動策略及架構」納入本案低碳發展原則，並參考本署「區域能源供應技術參考手冊」，及早規劃設置區域能源系統，以熱、電、冷三聯供系統（Combined Cooling, Heating and Power System）建立區域能源供應系統。
- （五）計畫區內廢棄物宜採行「資源循環零廢棄」為優先推動方案，並以環境教育等方式推動「源頭減量及回收」。

- (六) 於都市計畫中將達降低噪音效果之建物設計強度納入規範。
- (七) 應規劃一定比率之綠地，以減緩熱島效應之發生，並建議以地方降尺度之氣候變遷模式，評估本案熱島效應對區域大環境降雨型態之可能影響。

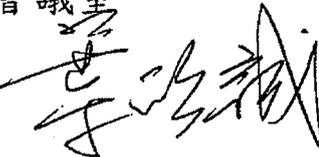
行政院環境保護署 會議簽名單

會議名稱：「新訂三峽麥仔園地區都市計畫政策環境影響評估說明書」專案小組意見徵詢會議

時間：中華民國 102 年 7 月 19 日（星期五）下午 2 時 0 分

地點：本署 4 樓第 5 會議室

主席：葉副署長欣誠



紀錄：陳彥男

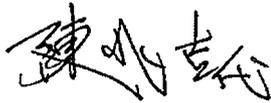
出席（列）席單位及人員：

機關或單位名稱及姓名

出席者：

范姜委員泰基

顏委員久榮



黃委員萬翔

胡委員興華

牟委員中原



馮委員秋霞



陳委員尊賢

註：本人擔任本委員會（小組）委員，當公正執行法定職務，絕不接受與本職務有關之請託關說或不當利益，並保守職務上知悉之機密，如有違反上述規定，願負有關法律責任。

機 關 或 單 位 名 稱 及 姓 名

張委員添晉

張添晉

李委員俊璋

李俊璋

凌委員永健

凌永健

顧委員洋

劉委員益昌

劉益昌

李委員培芬

李培芬

陳委員莉

陳莉

洪委員振發

簡委員連貴

簡連貴

龍委員世俊

林委員慶偉

李委員載鳴

註：本人擔任本委員會（小組）委員，當公正執行法定職務，絕不接受與本職務有關之請託關說或不當利益，並保守職務上知悉之機密，如有違反上述規定，願負有關法律責任。

機 關 或 單 位 名 稱 及 姓 名

列席者：

行政院經濟建設委員會

行政院研究發展考核委員會

行政院公共工程委員會

行政院國家科學委員會

行政院農業委員會 書面意見

教育部

國家教育研究院 柳力哲

行政院衛生署 書面意見

內政部營建署

請 假

文化部文化資產局

林炳梁

經濟部

經濟部水利署

經濟部工業局

經濟部中央地質調查所

機 關 或 單 位 名 稱 及 姓 名

交通部

交通部運輸研究所

張芳九

台灣自來水股份有限公司

台灣電力股份有限公司

北西區處規劃課 簡偉偉  
翁財發

新北市政府水利局

新北市政府環境保護局

新北市三峽區公所

新北市樹林區公所

本署環境督察總隊

書面意見

空氣品質保護及噪音管制處

書面意見

水質保護處

汪士勤

廢棄物管理處

書面意見

環境衛生及毒物管理處

書面意見

土壤及地下水污染整治基金管理會

書面意見

機關或單位名稱及姓名

溫減管理室 書面意見

綜合計畫處

葉俊宏

張育男

新北市政府

主任秘書 林炳勳

總工程師 王敏宏

科長 劉錦亭

股長 詹宏偉

葉克倫

張裕文

尚工工程 蔡文華

許佳佩

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府地政局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號24樓  
承辦人：吳宗澤  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機3532  
傳真：(02)29603756  
電子信箱：ab0244@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國102年11月4日  
發文字號：北地區字第1022983444號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：貴局所送「新訂麥仔園都市計畫」區段徵收評估報告書（修正二版），業經檢視完畢，財務評估尚屬可行，復請查照。

說明：

- 一、復貴局102年10月8日北城規字第1022838722號函。
- 二、本局係依旨揭報告書現階段所列相關內容進行區段徵收財務可行性評估，後續於報請內政部區域計畫委員會及各級都市計畫委員會審議時如有修正，請依修正方案併予修正本報告書內容，俾憑廣續評估其可行性。

正本：新北市政府城鄉發展局  
副本：

交換戳記  
102/11/05 14:19



構 號：  
保存年限：

## 新北市政府財政局 函

地址：220新北市板橋區中山路1段161號15樓  
承辦人：林郁萍  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機8374  
傳真：(02)29631215  
電子信箱：ah5281@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國102年8月28日  
發文字號：北財管字第1022490435號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關「新訂三峽麥仔園地區都市計畫區段徵收評估報告書」  
(修正版)一案，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局102年8月15日北城規字第1022458175號函。
- 二、本案財務部分經重新設算，仍於計畫第7年轉虧為盈，盈餘提升為36億餘元，推估具可行性；另本案已針對標售價格等5項參數進行敏感度分析，未來實際開發作業推動後，應請權責機關針對顯著敏感因子加強風險控管。

正本：新北市政府城鄉發展局  
副本：新北市政府財政局

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府農業局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號22樓  
承辦人：張純嬌  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機2997  
傳真：(02)29604511  
電子信箱：ai8272@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國102年11月26日  
發文字號：北農牧字第1023123663號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關 貴局辦理「新訂三峽麥仔園地區都市計畫申請書-農地變更使用說明書」申請案，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局102年11月19日北城規字第1023091733號函。
- 二、依內政部之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第6點規定：「申請新訂或擴大都市計畫，涉及將農業用地變更為非農業使用者，於提報本部區委會專案小組審查會議前，應依農業發展條例第10條規定，檢附農業主管機關同意之證明文件。」及行政院農業委員會100年10月25日農企字第1000165500號函釋略以：「農業發展條例第10條規定略以：農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應先徵得主管機關之同意。故應由分區劃定或變更之權責機關(即區域計畫擬定機關或其委辦代為許可審議之機關)，檢送申請人之相關申請書件資料及目的事業主管機關出具文件，徵詢農業主管機關審查同意。」，合先敘明。
- 三、復依行政院農業委員會政策意旨及100年10月25日農企字第1000165500號函，為保存優良農業用地，確保糧食安全所需之農地資源，倘涉及農業用地變更為非農業使用時，

張啟文 城鄉發展局  
  
1023170774 (2013/11/27)

應就使用農業用地之必要性、合理性及無可替代性提出評估分析。另於規劃時應避免破壞農業生產環境之完整，避免部分土地分割致造成農地坵塊零碎，不利農業耕作現象，應符合不切割現有農業生產集中區域、不影響鄰近從事農業經營者之權利及區域性農業灌排系統、農路等農業生產環境。

四、本局依上開規定彙整相關單位意見如下：

- (一)臺灣桃園農田水利會：查旨揭申請案範圍涵蓋臺灣桃園農田水利會劉厝埔小組灌區約74公頃，僅留三樹路222巷內及農業改良場外圍部分農地作為農業專用區，面積約0.8公頃。因目前尚有許多土地仍在農耕，土地徵收前請保持灌溉水源，大學路向橫溪延伸路段，被截斷之水路請施設替代水路，以免引起民怨。
- (二)新北市政府水利局：經查本市市管區排桃子腳排水路位於旨揭申請案都市計畫範圍內，其土地使用分區變更後桃子腳排水路範圍應先留設水利用地，以配合本局辦理「桃子腳排水系統整體治理計畫」案治理計畫線之劃設。
- (三)查本案土地非屬法定山坡地範圍，無須擬具水土保持申請書件送核；本案計畫範圍無本局維管之農路；本計畫範圍內土地非位於水產動植物繁殖保育區。

五、基於各相關單位尚無反對意見，本案既為本府重大開發計畫，本府立場應予一致原則，本局原則同意變更使用，本案仍請依相關法規及函釋辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局  
副本：新北市政府農業局農牧經營管理科

# 內政部營建署 書函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號  
聯絡人：馮景璋  
聯絡電話：(02)8771-2584  
電子郵件：jimwei@cpami.gov.tw  
傳真：(02)2777-2358

受文者：本署綜合計畫組（1科）

發文日期：中華民國103年2月6日

發文字號：營署綜字第1032900322號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三、四

主旨：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」，訂於民國103年2月21日（星期五）辦理現地會勘，敬請撥冗參加，請查照。

說明：

- 一、會勘領隊：施召集人文真，王副召集人雪玉。
- 二、會勘時間：103年2月21日（星期五）。
- 三、會勘行程：如會勘行程表。
- 四、檢附會勘行程表及參加回條1份（如附件），另各委員隨文檢附「新訂三峽麥仔園地區都市計畫案」申請書1份。
- 五、委員及各單位會勘意見請於會勘後1週內傳真至本署綜合計畫組彙整。
- 六、另本案專案小組審查會議召開時間屆時將另案通知。

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、吳委員樹欉、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、莊委員玉雯、黃委員萬翔、賀委員旦、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、本部地政司、本署都市計畫組、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）

副本：本署綜合計畫組（1科）

# 內政部營建署

## 內政部區域計畫委員會專案小組辦理

## 「新訂三峽麥仔園地區都市計畫」現地會勘行程表

主辦單位：內政部營建署

日期：103年2月21日（星期五）

時間	事項
13:30	內政部營建署（臺北市松山區八德路2段342號）出發
13:30~14:20	車程
14:20	國家教育研究院（新北市三峽區三樹路2號）集合
14:20~15:40	國家教育研究院前廣場（簡報及行程說明） （雨天則至國慶路與三樹路口工地辦公室內簡報）
15:40~17:00	現場勘查及意見討論
17:00	賦歸

聯絡人：馮景瑋（綜合計畫組）

電話：（02）8771-2584

傳真：（02）2777-2358

E-mail：jimwei@cpami.gov.tw

## 附件 1-8 非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點檢核表

要點	新北市政府說明	本署查核意見
一、為落實區域計畫之都市發展政策，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，特訂定本要點。	略	略
二、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，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。	依本府擬定中之「新北市區域計畫」(草案)，為因應 TOD 發展需要，配合頂埔線、環狀線、三鶯線等三環三線捷運路網規劃，按其場站週邊 500m 為劃設原則，以及配合未登記工廠安置規劃需要，考量本市主要計畫範圍之完整性，擬辦理新訂三峽麥仔園地區都市計畫。	符合規定。
三、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內政部徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。	本府已就本計畫位於限制發展地區或條件發展地區先行審核，各查核機關已於 101 年 8-10 月間回函相關查核意見，形式要件查核表參詳申請書肆、區位分析，相關單位公函參詳申請書附錄一。	符合規定。
四、第三點所定申請書內容，應以書圖就下列事項表明之： (一) 辦理理由、目的及法令依據。 (二) 擬定機關。 (三) 計畫年期、計畫人口、計畫範圍、計畫面積及行政區界。 (四) 上位計畫及相關上位部門計畫之指導。 (五) 區位分析。 (六) 規模分析。 (七) 機能分析。 (八) 開發方式。 (九) 民眾參與。 (十) 氣候變遷調適策略。 非都市土地如以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫，得視實際需要，簡化前項全部或一部之內容。	本計畫申請書內容業依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫要點」第四點規定擬具。	如問題一。
五、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應依下列規定辦理： (一) 區位分析： 1. 都市發展趨勢之關聯影響： (1) 新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上。其中都市發	1. 計畫範圍所在之三峽區既有都市計畫區包括三峽都市計畫及臺北大學社區特定區都市計畫二都市計畫區，其計畫人口分別為 50,000 人及 29,500 人，現況人口則分別達 48,602 人及 28,686 人，估計畫人口比例為 97.20%及	如問題二(一)。

要點	新北市政府說明	本署查核意見
<p>展用地部分，應檢附最新版（一年內）航空照片或衛星影像之分析結果。</p>	<p>97.24%，均已達80%以上。 2. 本計畫區周邊既有都市計畫區經套繪農林航空測量所彩色正射影像圖(2010年)如附圖一，依圖示既有都市計畫住宅區發展率應已達80%以上。</p>	
<p>(2) 為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有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。</p>	<p>依本府擬定中之「新北市區域計畫」(草案)，本市城鄉發展次序，原則第一優先為都市計畫整體開發地區及推動都市更新地區(如附表一、附表二)、第二優先為都市計畫農業區、第三優先為新訂或擴大都市計畫區、第四優先為申請設施型使用分區變更地區。惟為因應各策略區發展現況與交通動線佈設，並配合城鄉成長動力軸線由東向西、由南向北擴散，故主城區所屬之溪南、溪北與三鶯策略區之新訂、擴大都市計畫區應優先於外環區之都市計畫農業區之利用。 本計畫區為配合捷運三鶯線交通建設帶動之發展及因應捷運場站週邊土地緊湊發展之整體開發地區，已納入新北市非都市土地新訂擴大都市計畫及都市計劃合併全階段行動辦理第一階段新訂擴大都市計畫。(如附表三)</p>	<p>如問題二(二)。</p>
<p>2. 環境容受力： (1) 土地使用應考量環境限制因素，以保育為原則，避免開發環境敏感地區第一級之土地。但計畫內容已研提改善計畫，並徵得該管中央目的事業主管機關同意者，不在此限。</p>	<p>依開發限制發展地區或條件發展地區各查核機關審核結果，計畫區有部分土地位於規劃中捷運三鶯線路線、車站及機廠之未來禁限建範圍內，屬條件發展地區之土地。 捷運三鶯線現正進行全路線檢討作業，本計畫將與三鶯線規劃團隊保持密切連繫以使捷運規劃與都市計畫緊密結合，另如捷運機廠欲設置於本案基地內，將統籌就捷運工程技術、整體都市空間架構、水岸發展、用地取得等面向進行評估。</p>	<p>如問題二(三)。</p>
<p>(2) 不得將區域計畫所劃設之環境敏感地區第一級納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之環境敏感地區第一</p>	<p>本計畫無涉及限制發展地區土地。</p>	<p>符合規定。</p>

要點	新北市政府說明	本署查核意見
<p>級，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。</p>		
<p>3. 申請範圍劃為都市發展用地者，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。但經徵得農業主管機關同意者，不在此限。</p>	<p>計畫區為非都市土地，其中特定農業區面積約佔 94%，用地編定之農牧用地約佔 68%。另依新北市政府地政局 101.9.5.北地劃字第 1012430701 號函非屬曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。</p> <p>本計畫所在地區目前多屬特定農業區，惟本府為配合「變更臺灣北、中、南、東區域計畫第一次通盤檢討-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」辦理非都市土地資源型使用分區檢討，進行包含本計畫區基地之特定農業區調整為一般農業區作業，該案經鈞部營建署函請有關機關表示意見，並於 102 年 2 月 1 日以前授營綜字第 1020801133 號函請本府依各單位審查意見修正後再報鈞部辦理後續審查事宜，本府按相關單位意見修正後，於 102 年 3 月 5 日以北府地管字第 1021355326 號函送本市特定農業區變更為一般農業區案之土地使用分區圖、編定圖、編定清冊暨各種使用地面積統計表、資源型使用分區變更查核表及相關附件，陳請鈞部核備中。(詳申請書附錄四)</p>	<p>如問題二(四)。</p>
<p>4. 以比例尺五千分之一像片基本圖或最新版(一年內)航空照片為底製作示意圖，表明計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道(含道路編號)、軌道運輸系統、申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫、各類環境敏感地區及重大建設或計畫，並說明土地使用現況、土地使用分區及使用地編定等。</p>	<p>1. 參詳申請書貳、計畫範圍、計畫年期、計畫人口、計畫面積及行政區界，圖 2.1-2。 2. 參詳申請書肆、區位分析，4.2 節基地條件。</p>	<p>符合規定。</p>
<p>(二) 規模分析： 1. 全直轄市、縣(市)已發布實施或擬訂中之都市計畫(含本部區委會、各級都市計畫委員會審議中或審議通過，但尚未發布實施之新訂或擴大都市計畫，與都市計畫通盤檢討案件)其計畫人口、計畫年期、計畫範圍、計畫面積與區域計畫總量管制及成</p>	<p>參詳申請書伍、發展分析與預測，5.1 節已發布實施或擬訂中之都市計畫。</p>	<p>如問題三(一)。</p>

要點	新北市政府說明	本署查核意見
長管理之配合情形。		
2. 應依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布，及實際用地需求。	參詳申請書伍、發展分析與預測，5.3 節區域計畫總量管制及成長管理檢核分析及 5.4 節各類土地需求預測。	如問題三(一)。
3. 調查計畫範圍內之現況人口，並說明擬引進計畫人口(含居住人口或產業人口)之策略及優勢條件。各類型都市計畫之計畫人口規模推估方式如下： (1) 住商為主型：應以全國區域計畫之人口分派量為基礎，按其分派模式，考量既有都市計畫實際居住人口數，核實推估各該都市計畫地區之人口數，並應具體說明人口移動情形。 (2) 產業為主型：依據產業發展需要，核實推算就業人口，並應經中央工業或產業主管機關核可。 (3) 管制為主型：核實推估計畫人口；倘無人口發展需要者，得免訂定計畫人口。	參詳申請書伍、發展分析與預測，5.4 節各類土地需求預測。	如問題三(二)、三(三)、三(四)。
4. 各類型都市計畫之計畫面積規模推估方式如下： (1) 住商為主型：應按計畫人口核實推算相關配套公共設施(備)用地後，合理劃設計畫範圍；為因應大眾運輸系統發展需要者，其計畫範圍應按其場站周邊五百公尺(步行約十至十二分鐘以內)為原則。 (2) 產業為主型：應依據產業發展需要，及水利主管機關審查同意之用水計畫，核實劃設計畫範圍。 (3) 管制為主型：依據管制需要，核實劃設計畫範圍。	參詳申請書伍、發展分析與預測，5.4 節各類土地需求預測。	如問題三(五)、三(六)。
(三) 機能分析： 1. 規劃原則、土地使用、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想。	參詳申請書陸、機能分析與規劃構想，6.2 節規劃原則及構想。	如問題四(一)。
2. 公共建設計畫時程：申請範圍內之相關重要公共建設計畫，應取得興建時程證明文件，並與都市計畫建設時程相配合。	本計畫申請範圍內捷運三鶯線預計將通過三峽麥仔園地區，並設置車站停靠使用。行政院已於 101 年 9 月 3 日同意臺北都會區大眾捷運系統三鶯線暨周邊土地開發可行性研究報告書(行政院 101.9.3 院臺交字第 1010054109 號函)，依該可行性研究報告捷運建設預計推動期程參見申請書附錄三。	如問題四(二)、四(三)。

要點	新北市政府說明	本署查核意見
<p>3. 公共管線系統之完備性：有關水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，應先徵得該管目的事業主管機關（構）之同意。</p>	<p>本計畫已取具公共管線系統目的事業主管機關相關公函詳申請書附錄五。</p> <p>1. 水資源：</p> <p>(1) 經濟部水利署：本計畫用水計畫書業已取具經濟部水利署 102 年 5 月 21 日經水源字第 1021094450 號函原則同意。</p> <p>(2) 台灣自來水股份有限公司：依台灣自來水股份有限公司第十二區管理處 101 年 11 月 20 日台水十二業字第 10100146010 號函說明二略以「…，本公司現有之供水設備，需擴建後應可滿足其供水需求，有關擴建供水事宜再另行協商。」</p> <p>2. 電力：本計畫已徵得台灣電力股份有限公司臺北西區營業處 101 年 10 月 25 日 D 北西字第 10110005471 號同意配合辦理供電公函。</p> <p>3. 電信：本計畫已徵得中華電信新北營運處 101 年 11 月 28 日新北規設字第 1010020001 號可配合提供電信服務公函。</p> <p>4. 瓦斯：本計畫已取具欣泰石油氣股份有限公司 102 年 1 月 14 日泰工字第 1020114014 號函，表示為提供都市計畫區域天然瓦斯供應，需將天然瓦斯整壓站用地納入都市計畫內，天然瓦斯整壓站所需用地面積為 4m*7m。</p> <p>5. 雨污水下水道：依本府水利局 100 年 9 月 23 日召開「研商三峽區、鶯歌區未來發展（含非都市計畫區）及鳳鳴橋附掛壓力污水管線可行性會議」會議紀錄結論三：「因考量既有系統之污水量若已飽和，則未來新闢都市計畫區污水請城鄉局要自行去消化處理，納入相關開發計畫中規劃設置其污水處理系統用地及適當緩衝空間帶」，本計畫初步擬先依下水道法自設</p>	<p>符合規定。</p>

要點	新北市政府說明	本署查核意見
	<p>污水收集及處理系統，污水處理廠將於計畫區東側臨三峽河之地勢低點設置。未來污水處理廠興建前，北大特區污水收集可與三峽鶯歌污水收集系統銜接時，可爭取納入三峽鶯歌污水收集系統。</p>	
<p>(四) 開發方式：採區段徵收為原則，並應經地政、財政等單位評估可行性；不採區段徵收者，除符合行政院所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。</p>	<p>本計畫已取具本府財政局 102 年 8 月 28 日北財管字第 1022490435 號函表示本案財務部分推估具可行性及本府地政局同年 11 月 4 日北地區字第 1022983444 號函表示本案財務評估尚屬可行。(詳申請書附錄六)</p>	<p>符合規定。</p>
<p>(五) 民眾參與：應邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會、民意調查、公告徵詢意見或其他適當方法廣詢意見，並作成紀錄，作為擬訂或審議之參考。</p>	<p>本計畫民眾參與係採問卷調查方式進行，以廣詢意見，相關調查資料參詳申請書捌、民眾參與。</p>	<p>如問題五。</p>
<p>(六) 氣候變遷調適策略：依據行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領，考量都市計畫類型因地制宜就災害、維生基礎設施、水資源、土地使用、海岸、能源供給及產業、農業生產與生物多樣性及健康等調適領域，研擬調適策略。</p> <p>非都市土地以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫者，得不受前項第一款之限制。</p>	<p>本參詳申請書玖、氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析。</p>	<p>如問題六。</p>
<p>六、申請新訂或擴大都市計畫，涉及將農業用地變更為非農業使用者，於提本部區委會專案小組徵詢意見前，應依農業發展條例第十條規定，檢附農業主管機關同意之證明文件。</p> <p>申請新訂或擴大都市計畫，於提本部區委會徵詢意見前，應完成下列事項：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 政策環境影響評估。</p> <p>(三) 用水計畫書核定。</p> <p>申請書內容對於前二項內容或與其他各目的事業主管機關權限相關之事項，未能明確說明者，得於提本部區委會徵詢意見前，先行召開行政程序審查會議釐清之。</p>	<p>1. 本計畫農地變更使用說明書已送本府農業局表示意見，並取得該局 102 年 11 月 26 日北農牧字第 1023123663 號函(詳申請書附錄七)說明五「基於各相關單位尚無反對意見，本案既為本府重大開發計畫，本府立場應予一致原則，本局原則同意變更使用，本案仍請依相關法規及函釋辦理」，本案涉及將農業用地變更為非農業使用已取得本府農業局原則同意變更使用。</p> <p>2. 本計畫區段徵收之公益性及必要性評估說明書業已徵得本府地政局表示意見如附件一，目前刻依審查意見辦理</p>	<p>1. 如問題二(四)。</p> <p>2. 如問題七(一)。</p>

要點	新北市政府說明	本署查核意見
	<p>補修正作業中，俟說明書補修正完成，將另提送本計畫區段徵收之公益性及必要性評估說明書至內政部，並向內政部土地徵收審議委員會報告。</p> <p>3. 本計畫政策環境影響評估說明書刻送行政院環境保護署辦理審查作業中，該署已於101年12月12日召開本案政策環境影響評估說明書公聽會(如附件二)，並於102年7月19日召開本案政策環境影響評估說明書專案小組意見徵詢會議(如附件三)。</p> <p>4. 本計畫用水計畫書業已取具經濟部水利署102年5月21日經水源字第1021094450號函原則同意。(如申請書附錄五)</p>	3. 如問題七(二)。
<p>七、新訂或擴大都市計畫有下列情形之一者，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受本要點規定之限制：</p> <p>(一) 因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下。</p> <p>(二) 於直轄市、縣(市)區域計畫中已將新訂或擴大都市計畫之區位、機能、規模等事項表明，並經本部區委會審查同意。</p> <p>(三) 屬配合行政院核定國家重大建設需要。</p>	略	略
<p>八、本要點九十三年四月三十日修正生效前，經行政院、本部或臺灣省政府同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於一百零三年十二月三十一日前依法辦理公開展覽者，或中華民國九十三年四月三十日至一百零一年六月二十一日間，經本部同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於本部同意後五年內依法辦理公開展覽者，原核可之案件廢止。</p> <p>本要點中華民國一百零二年十二月十二日修正生效後，未能於本部區域計畫主管機關提供意見後三年內依都市計畫法辦理公開展覽者，應重新辦理意見徵詢。</p> <p>都市計畫擬定機關得於本部區域計畫主管機關提供意見前申請撤回。</p>	略	略

## 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：呂依錡

聯絡電話：02-87712586

電子郵件：luyichi1112@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：本部營建署（綜合計畫組1科）

發文日期：中華民國103年2月19日

發文字號：台內營字第1030801286號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明一、五

主旨：有關貴府配合「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）」（以下簡稱變更1通）所送非都市土地資源型使用分區「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」案（包括「三峽區麥子園段劉厝埔小段等4小段1204筆地號土地，面積113.2836公頃」、「三峽區隆恩埔段592筆地號土地，面積35.8904公頃」、「樹林區樟樹窟段等8小段4296筆土地，面積456.4998公頃」及「鶯歌區南靖厝段261筆地號土地，面積16.7225公頃」等4案），本部不予核備，請俟貴市區域計畫公告實施後另案辦理，請查照。

說明：

- 一、依行政院農業委員會103年1月29日農企字第1030702980號函（附件一）辦理，併復貴府102年3月5日北府地管字第1021355326號函、102年10月22日北府地管字第1022863504號函及103年1月15日北府地管字第103072409號函。
- 二、本部營建署前依「製定非都市土地使用分區圖及編定各

種使用地作業須知」(以下簡稱作業須知)第16點(三)，略以：「非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖說送達內政部後，並由內政部邀同有關機關審核。」規定以103年1月21日營署綜字第1030004252號函請行政院農業委員會再次提供查核意見，該會以103年1月29日首揭函提供意見摘略如下：

- (一) 旨揭特定農業區檢討變更為一般農業區案，經新北市政府認定該4案夾雜於國立臺北大學特定區計畫、土城(頂埔地區)、樹林等都市計畫間，並夾雜高速公路、道路等交通建設，符合都市邊緣且不適農作生產地區之條件。惟針對「不適農作生產」之認定，依據作業須知附錄二、(四)，業已明定認定原則，故針對本區是否符合「不適農業生產」之條件，宜請新北市政府依據上開認定原則檢具佐證資料予以說明。
- (二) 另考量旨揭4案計畫範圍內農業用地違規使用情形嚴重，且依據新北市政府表示：該區位對外交通便捷，產業發展與都市邊緣化影響，誘發農地轉用、壓縮農地資源…依據重大建設與其他城鄉發展之需要，應可適度調整農地空間轉型變更為符合其土地使用效率之項目，調節都市發展壓力，故旨揭地區擬將特定農業區檢討變更為一般農業區，恐未能符合地區發展需求，亦非符合一般農業區劃設目的，而調整後之土地使用分區與用地類別仍與現況不符，恐造成土地管理執行之困擾，故仍請貴署基於國土主管機關立場，確立類此情況之分區調整處理原則，抑或納入新北市區域計畫或採新訂或擴大都市計畫等方式辦理，以利相關單位依循。

三、本案本部營建署前按作業須知第16點(三)規定以102年3月21日營署綜字第1022905590號函、102年11月13

日營署綜字第1022923215號函及103年1月21日營署綜字第1030004252號函請行政院農業委員會表示意見，皆未獲該會確認同意，未能符合「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」第四章土地使用分區劃定及檢討，一、非都市土地各使用分區之劃定目的、劃定原則、劃定標準及使用說明（二）一般農業區4.使用說明（2）規定，略以：「原有特定農業區經農業主管機關確定符合前述劃定標準者，直轄市、縣（市）政府應配合本次變更區域計畫依法辦理使用分區變更。」且未能符合作業須知第7點非都市土地使用分區之檢討原則，2.劃定或檢討變更為一般農業區（3）規定，略以：「特定農業區符合下列標準之一者：A.生產力較低、都市邊緣、已被建築用地（合法建築用地三面以上）包圍之零星農地及不適農作生產之地區。」爰此，本案不予核備。

四、另依據102年10月17日公告實施「全國區域計畫」直轄市、縣（市）政府應辦及配合事項「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」案件，應俟直轄市、縣（市）區域計畫公告實施後，再由各該管政府依區域計畫法第15條規定，將該2類案件一併報請內政部核備。經查貴府辦理「新北市區域計畫」業已報請本部辦理核定作業，有關「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」案件，請貴府俟貴市區域計畫公告實施後另案辦理。

五、檢還旨案資源型使用分區使用分區圖、土地使用編定圖、土地使用清冊、面積統計表及查核表各5份。

正本：新北市政府

副本：本部營建署（綜合計畫組1科）

部長李鴻源

# 內政部區域計畫委員會

## 新訂三峽麥仔園地區都市計畫 現地會勘 簡報



 新北市政府  
中華民國103年2月21日

### 簡報大綱

- |   |         |
|---|---------|
| 壹 | 計畫背景    |
| 貳 | 計畫範圍及區位 |
| 參 | 立地條件分析  |
| 肆 | 開發計畫內容  |
| 伍 | 現勘路線    |

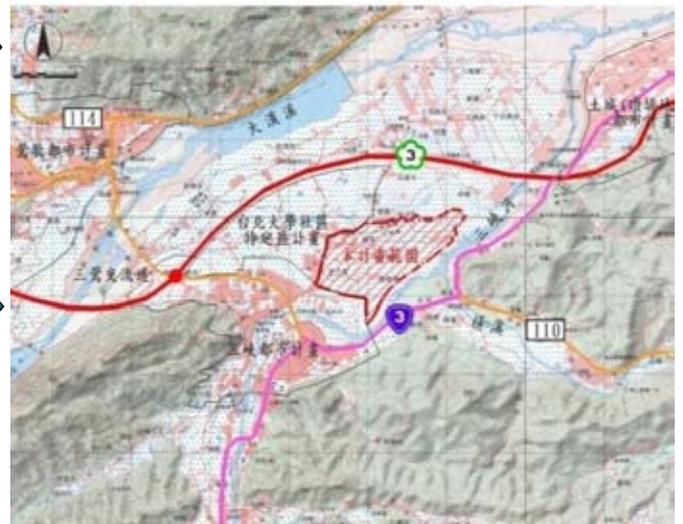
# 壹、計畫背景

## ● 配合捷運建設整體開發

配合捷運三鶯線行駛路線、車站用地規劃及土地取得方式，將捷運周邊土地納入全區整體開發

## ● 解決未登記工廠長期存在問題

為輔導計畫區內未登記工廠合法化，以麥仔園段及劉厝埔段等周邊土地作為「優先示範地區」優先開發，提升環境品質



配合捷運三鶯線周邊發展，提高本地區土地利用效益

捷運周邊土地納入整體規劃，地主共享開發成果



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

示範引導計畫區內未登記工廠合法經營

# 簡報大綱

壹 計畫背景

貳 計畫範圍及區位

參 立地條件分析

肆 開發計畫內容

伍 現勘路線

# 貳、計畫範圍及區位

## 計畫位置及範圍

附件1-10

### ● 計畫位置

國道三號以南、省道台三線以東、台北大學社區特定區以西、三峽都市計畫區以北

### ● 計畫面積約127.80公頃

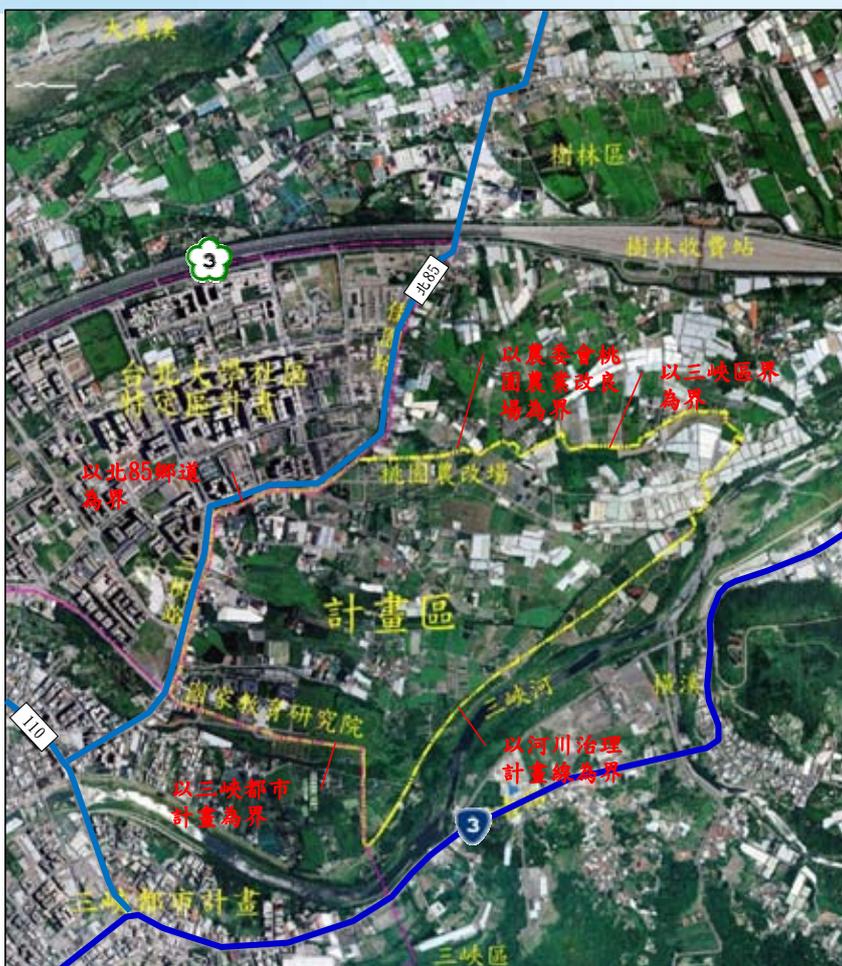
### ● 計畫範圍

東：三峽河河川治理計畫線。

西：台北大學社區特定區、北85鄉道

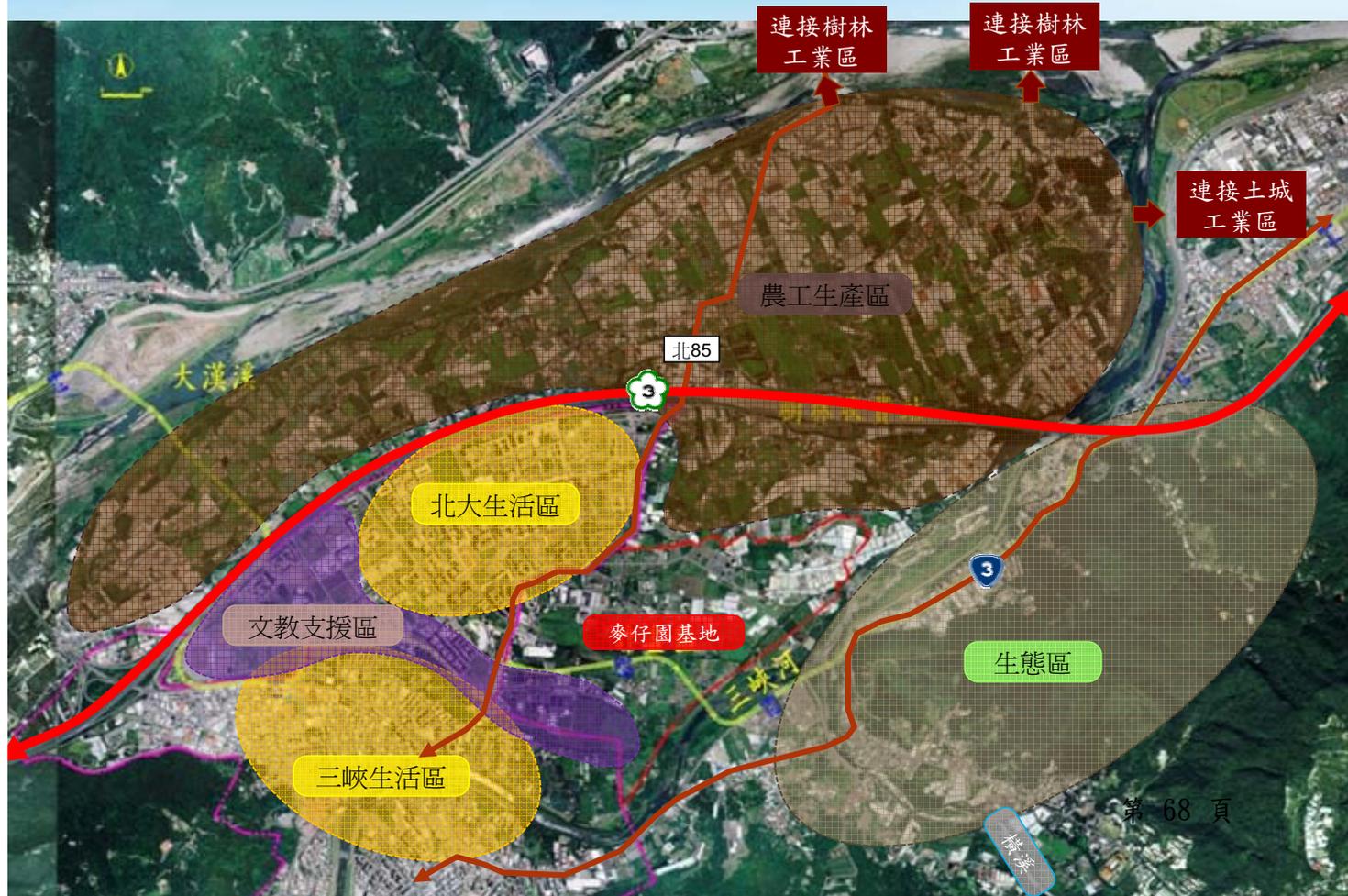
南：三峽都市計畫

北：三峽區區界、行政院農委會桃園農改場台北分場

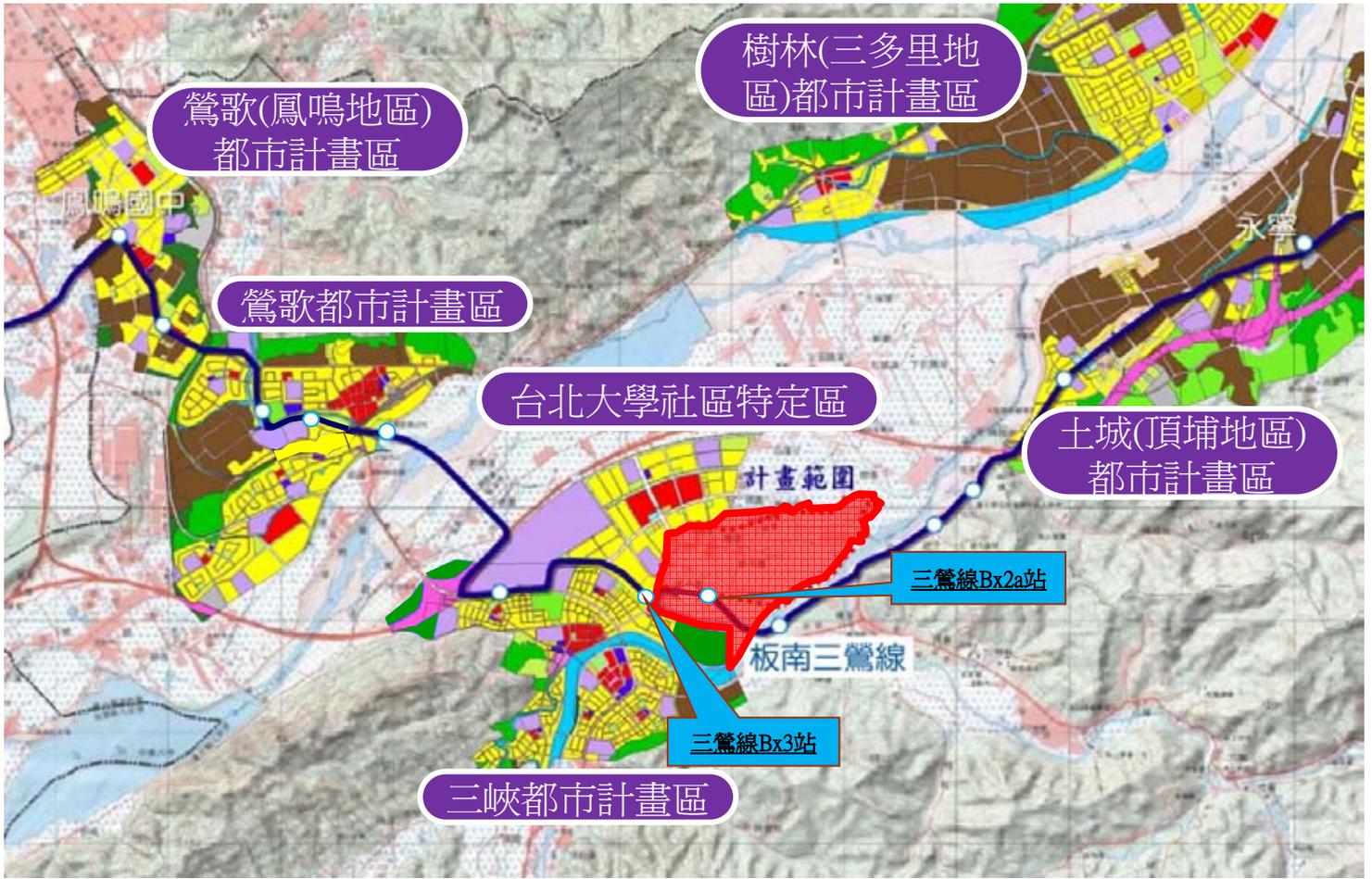


# 貳、計畫範圍及區位

## 區域功能分析

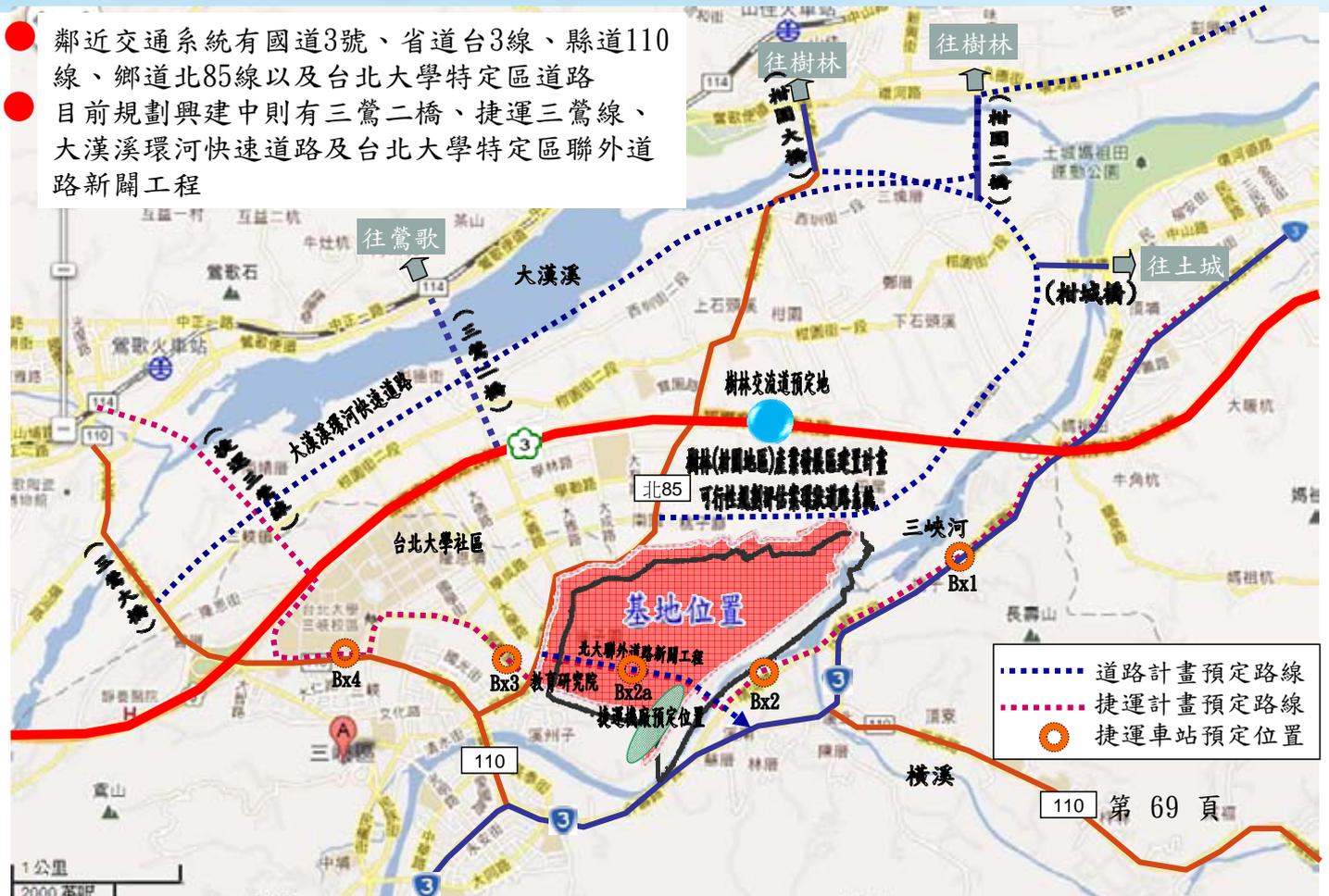


# 貳、計畫範圍及區位



# 貳、計畫範圍及區位

- 鄰近交通系統有國道3號、省道台3線、縣道110線、鄉道北85線以及台北大學特定區道路
- 目前規劃興建中則有三鶯二橋、捷運三鶯線、大漢溪環河快速道路及台北大學特定區聯外道路新闢工程



# 貳、計畫範圍及區位

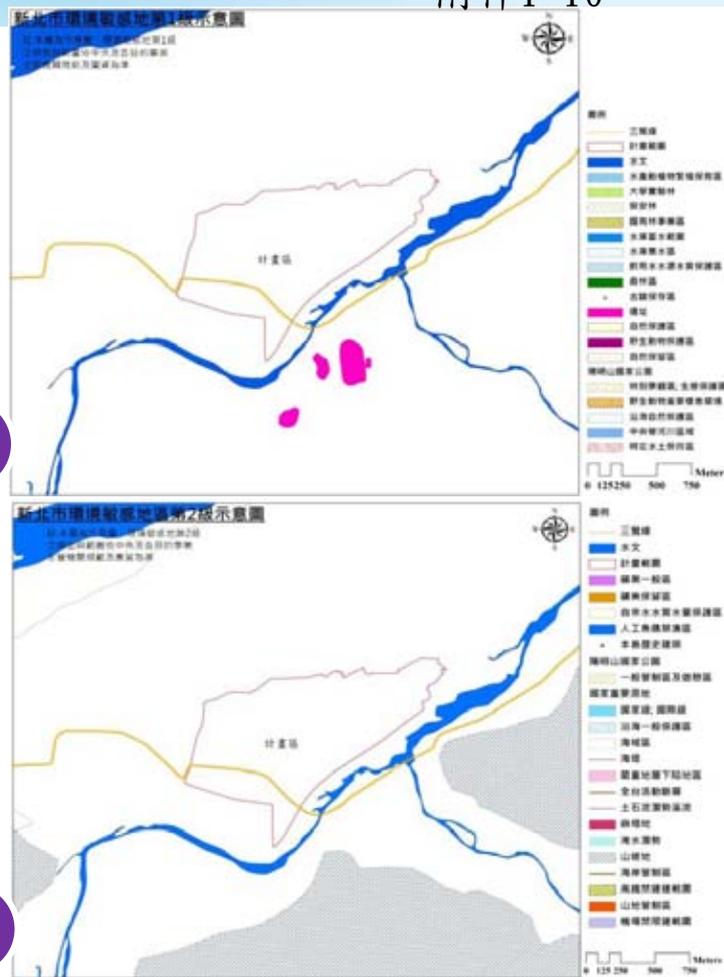
## 環境敏感地區

附件 1-10

- 依內政部提供現行各級環境環境感地區相關圖資進行套疊。
- 本計畫基地應未涉及第1級環境敏感地區。
- 除部分土地位於目前規劃中捷運三鶯路線、車站及機廠之未來禁限建範圍外，餘應未涉及第2級環境敏感地區。

第1級環境敏感地區

第2級環境敏感地區



# 貳、計畫範圍及區位

## 形式要件查核意見表

查詢項目	查詢結果及限制內容	查核單位或相關單位文號
17. 是否位屬大眾捷運系統兩側禁限建地區？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 限制內容：基地部分土地位於目前規劃中捷運三鶯路線、車站及機廠之未來禁限建範圍內。基地範圍涉及捷運三鶯線及車站規劃。	1. 台北市政府捷運工程局 101.9.7 北市捷土字第 10132709700 號函 2. 新北市政府交通局 101.9.4 北交軌字第 1012443568 號函

- 本計畫除涉及捷運三鶯線路線及車站規劃，應納入計畫規劃考量，無其餘開發限制因素。

# 簡報大綱

- 壹 計畫背景
- 貳 計畫範圍及區位
- 參 立地條件分析
- 肆 開發計畫內容
- 伍 現勘路線

## 參、立地條件分析

### 土地使用及權屬現況

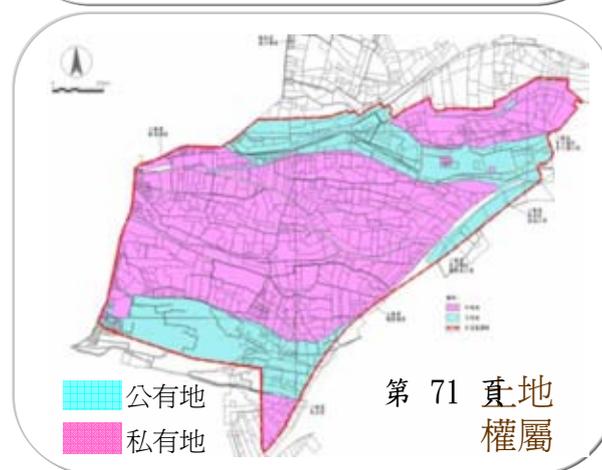
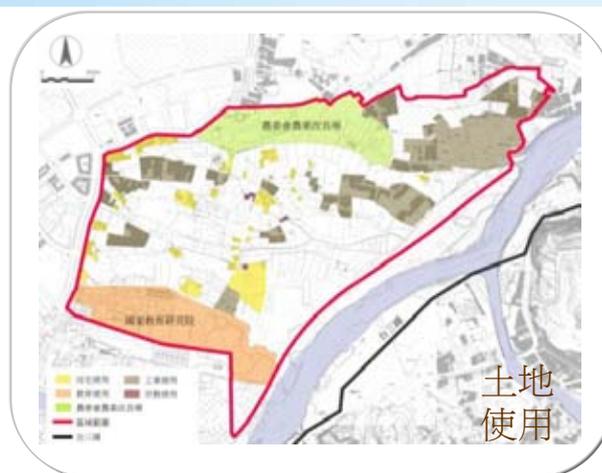
- 現況土地利用以**農業使用**為主，次為**工業使用**

項目	面積(公頃)	百分比
<b>工業使用</b>	<b>20.96</b>	<b>16.40%</b>
住宅使用	7.57	5.92%
教育使用	14.16	11.08%
宗教使用	0.22	0.17%
桃園農業改良場	11.53	9.02%
<b>農業及其他使用</b>	<b>73.36</b>	<b>57.40%</b>
合計	127.80	100%

農業用地變更為非農業使用已取得本府農業局102.11.26北農牧字第1023123663號函原則同意變更使用。

- 土地權屬以**私有**為主，約佔七成弱

權屬	面積(公頃)	百分比
公有土地	38.01	29.74%
<b>私有土地</b>	<b>85.03</b>	<b>66.54%</b>
未登錄地	4.75	3.72%
合計	127.80	100%



# 參、立地條件分析

## 使用分區及使用地編定

附件 1-10

- 全區幾為**特定農業區**，主要使用地為**農牧用地**

現行土地使用分區	面積(公頃)	百分比
<b>特定農業區</b>	<b>120.32</b>	<b>94.15%</b>
一般農業區	2.14	1.68%
河川區	0.13	0.11%
山坡地保育區	0.45	0.35%
未登錄地	4.75	3.72%
總計	127.80	100%

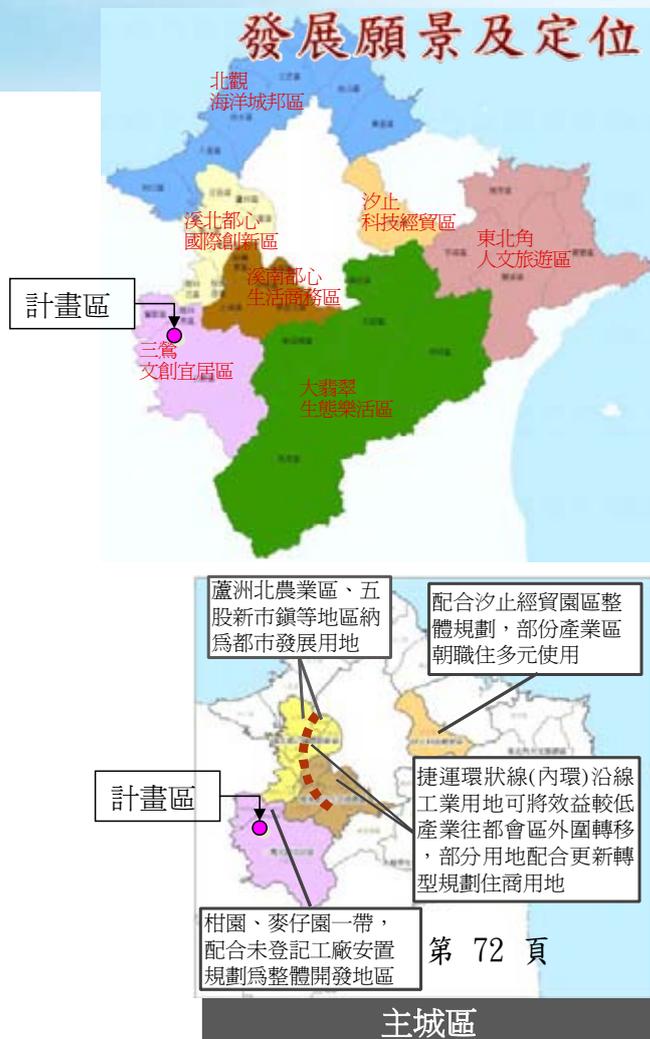
現行使用地編定	面積(公頃)	百分比
<b>農牧用地</b>	<b>86.92</b>	<b>68.01%</b>
甲種建築用地	3.94	3.08%
丁種建築用地	4.04	3.16%
水利用地	2.50	1.96%
交通用地	0.75	0.58%
特定目的事業用地	24.82	19.42%
墳墓用地	0.08	0.06%
未登錄地	4.75	3.72%
總計	127.80	100%

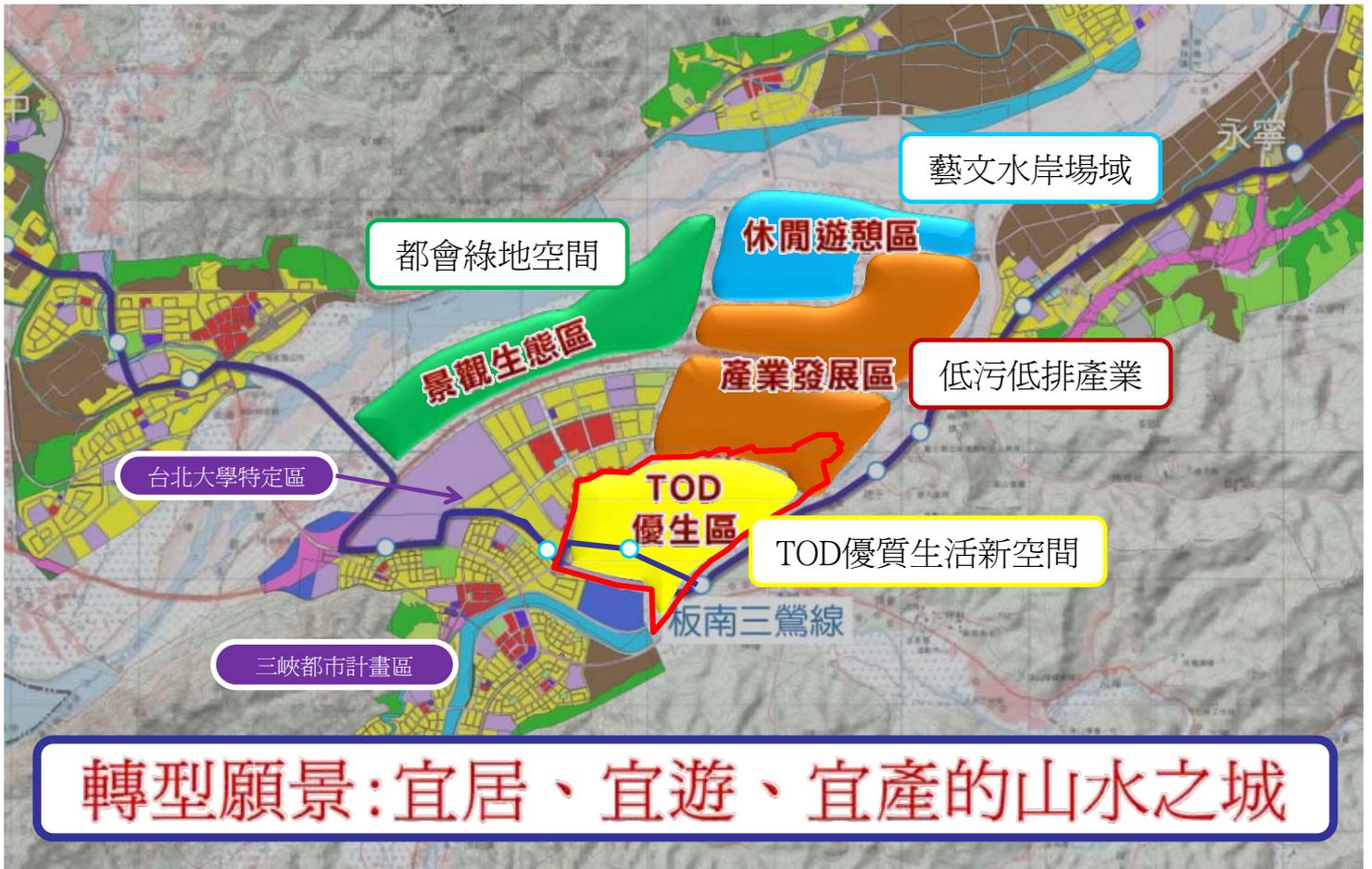


# 參、立地條件分析

## ■ 區域計畫指導(草案)

- 依新北市區域計畫(草案)初步規劃成果，本計畫區所在之三鶯地區定位為「**三鶯文創宜居區**」，發展『**低碳水岸文化雙城**』。
- 依空間成長用地調控策略，位於主城區**三鶯策略區柑園、麥仔園**等一帶，配合重大交通建設之布局，藉**新訂或擴大都市計畫**納為**都市發展儲備用地**。
- **三峽麥仔園地區空間發展策略**：配合捷運**三鶯線**車站周邊地區發展需求、三鶯二橋及台北大學特定區聯外道路新闢工程等，依基地條件及水岸景觀，創造**水與綠交會之生活及產業空間**。





課題一：基地發展如何與捷運三鶯線規劃內容相互搭配，使都市計畫與交通建設充分結合，帶動地區發展。

### 對策：

1. 本計畫應與三鶯線規劃團隊保持密切連繫與配合。
2. 於捷運站周邊佈置較高強度之都市發展單元，有效發揮TOD發展模式，形塑核心意象。
3. 捷運機廠應就工程技術、都市空間架構、水岸發展、用地取得等面向進行評估，減少環境衝擊。



### ◆三鶯線預定期程

工作項目	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111
規劃報告、環境影響評估	█											
中央審議、核定		█										
主建基本設計			█									
都市計畫變更				█								
土地取得					█							
主建細部設計 (含設計顧問公司遴選)						█						
系統基本設計							█					
主建工程施工								█				
系統細部設計與製造									█			
軌道與機電系統安裝與測試										█		
初驗與驗收											█	
工程完工通車及營運												█

### 課題二：與周邊既有都市計畫及相關建設計畫之整合

#### 對策：

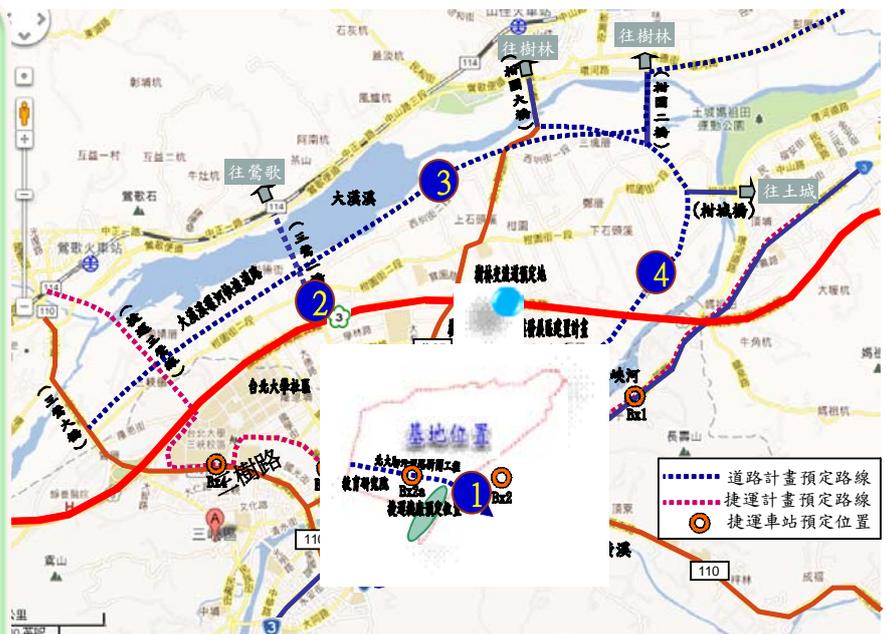
1. 配合捷運車站位置，以TOD理念規劃住商為主之優質都市空間，東北側則作工業區使用，使本計畫之配置能與區域空間機能相呼應。
2. 相關公共設施劃設部份，建議可將周邊都市計畫一併納入整體考量。



### 課題三：基地現行往東之交通連繫能力加強/三峽地區現行主要幹道交通疏緩

#### 對策：

- 1 台北大學特定區聯外道路新闢工程計畫，由三樹路/大學路口往東，跨越三峽河至介壽路二段止，預計民國103年完工
- 2 三鶯二橋興建計畫，由台北大學特定區大義路口向北跨越或穿越國道三號後，以新闢橋樑連接鶯歌區縣道114，預計民國103年完工通車。
- 3 大漢溪環河快速道路
- 4 樹林(柑園地區)產業發展區建置計畫環狀道路系統



### 課題四：特定農業區內出現違章建物林立之空間失序現象極待改善

#### 對策：

1. 檢討以「新訂都市計畫」方式，爭取地方發展機會。
2. 適時了解廠商與地區居民之意見，配合捷運三鶯線，於基地內規劃完整產業用地，作為周邊地區工廠轉型之先期示範。



執行後



### 課題五：基地內既有建物與本計畫共生發展

#### 對策：

1. 對既存之大型聚落，透過劃設為再發展區予以保留，不納入區徵範圍，以維既有鄰里網絡及尊重現住戶心聲，後續可透過相關辦法及獎勵措施，或透過都更等方式，獎勵既有聚落自行發動整體開發作業。
2. 部份較零星建物，規劃時儘量劃設於住宅區內，地主可在不妨礙都市計畫執行之前提下，申請原地保留，或是選擇參與區段徵收，以提供地主多樣化選擇並降低民怨。



# 參、立地條件分析

### 課題六：輔導未登記工廠轉型合法經營

基地周邊因土地成本較低，數十年來做為鄰近工業區的擴充區域，形成當地未登記工廠的產業生態，應轉導其轉型合法經營

#### 對策：

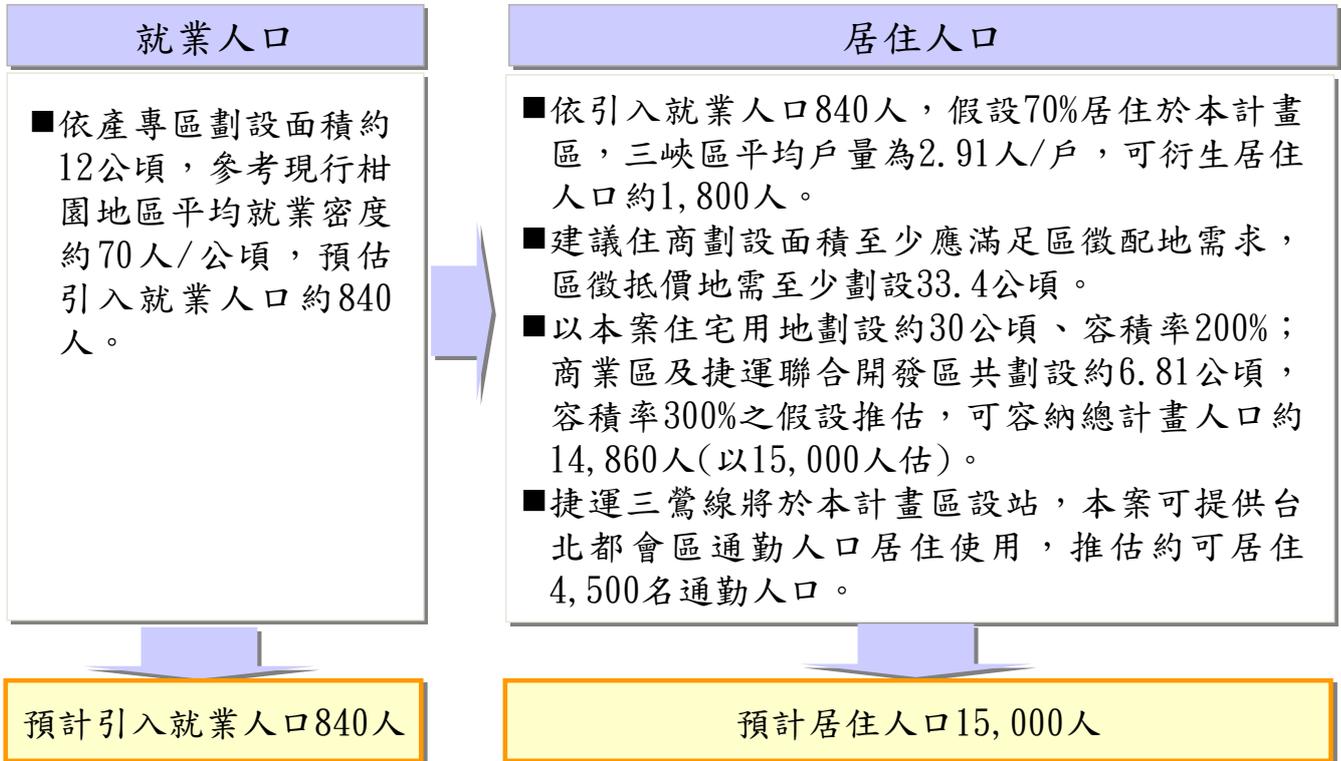
1. 依市府於101/3/30~101/4/30針對未登記工廠進行調查，未登記工廠設廠主因為「租金便宜成本低」，未來開發後若地租成本與周邊工業區相當時，約28.57%表示願意接受輔導遷廠，29.29%願意依法拆除，30%維持現狀。
2. 短期內可依據「工廠管理輔導法」，劃設本計畫區為違章工廠合法化示範區
3. 本案基地劃設部分產業專用區用地，透過區段徵收方式取得作為可標讓售土地，提供願轉型合法經營之業者進駐使用，標售價格部份可參考屆時之周邊土地成交行情訂定，以達到吸引產業進駐之先期示範效益。



## 簡報大綱

- |   |         |
|---|---------|
| 壹 | 計畫背景    |
| 貳 | 計畫範圍及區位 |
| 參 | 立地條件分析  |
| 肆 | 開發計畫內容  |
| 伍 | 現勘路線    |

- 以結合居住及就業活動於一體為目標，透過工作機會及便捷交通吸引人口進駐，避免造成區內空間閒置，或對外衍生過多公設及交通系統負擔。



- 依樹林柑園及三峽麥仔園地區未登記工廠的產業空間分布，北側地區相鄰樹林工業區，紡織、塑膠製品等廠商分布；東南側地區與土城工業相鄰，金屬、傢俱等廠商分布。本計畫引進產業考量當地產業生態之因素，可發展具地區特色的四主產業並輔導產業升級，包括**紡織、塑膠、金屬、傢俱**。

發展成為機能性、環保性及複合等紡織業。

紡織

塑膠

先進材料與高加值塑膠製品業

金屬

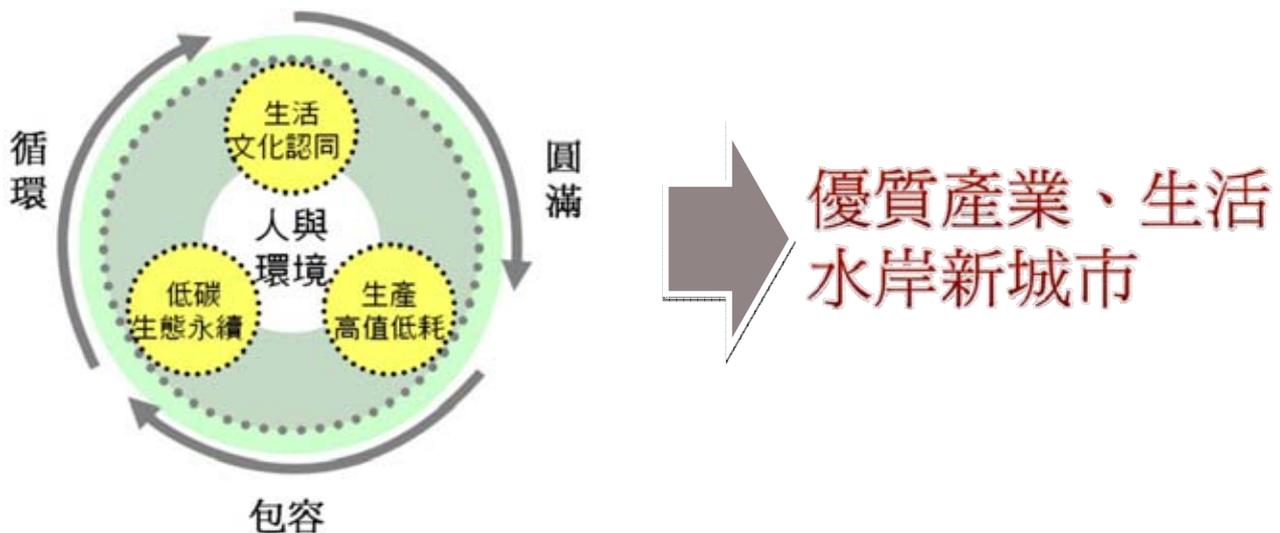
傢俱

輕金屬、精密金屬零組件等項目

結合三鶯文化創意資源，鼓勵創意式商業類型，促動傳統傢俱產業高值化

依循新北市區域計畫(草案)對三鶯文創宜居區之發展定位—『**低碳水岸文化雙城**』，並對本計畫空間發展提出策略性指導為依基地條件及水岸景觀，創造**水與綠交會之生活及產業空間**。本計畫發展目標---

## 三大目標-【低碳、環保、永續】



## 土地使用 規劃原則

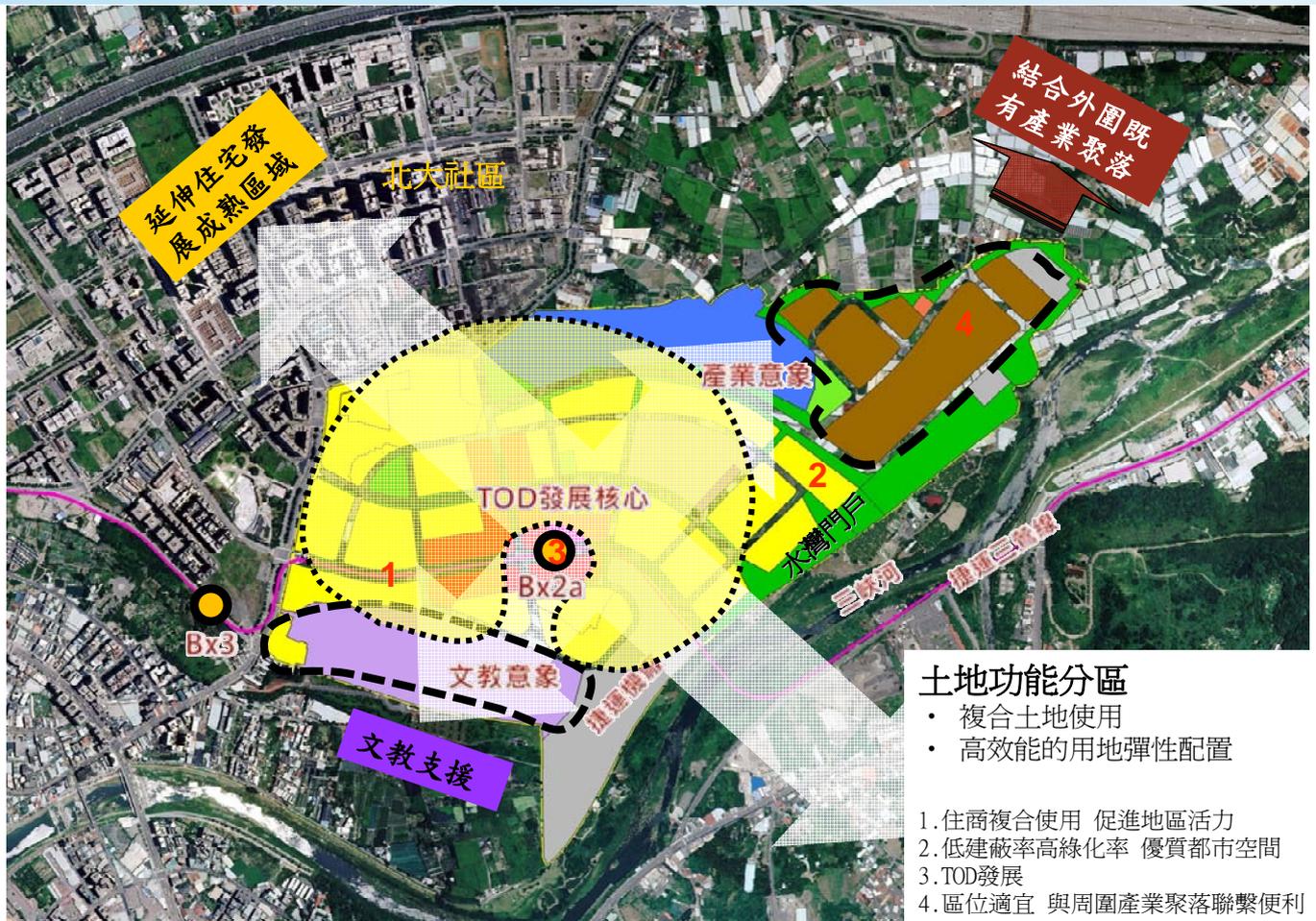
- 以綠園道、水岸空間為基礎，規劃藍綠帶開放空間系統
- 工廠密集發展區域，劃設產業發展地區
- 配合捷運系統土地整體規劃
- 配合問卷調查統計資料規劃適當土地使用分區
- 一定規模以上既有合法房屋及工廠採原地保留為原則(再發展區)

## 公共設施 規劃原則

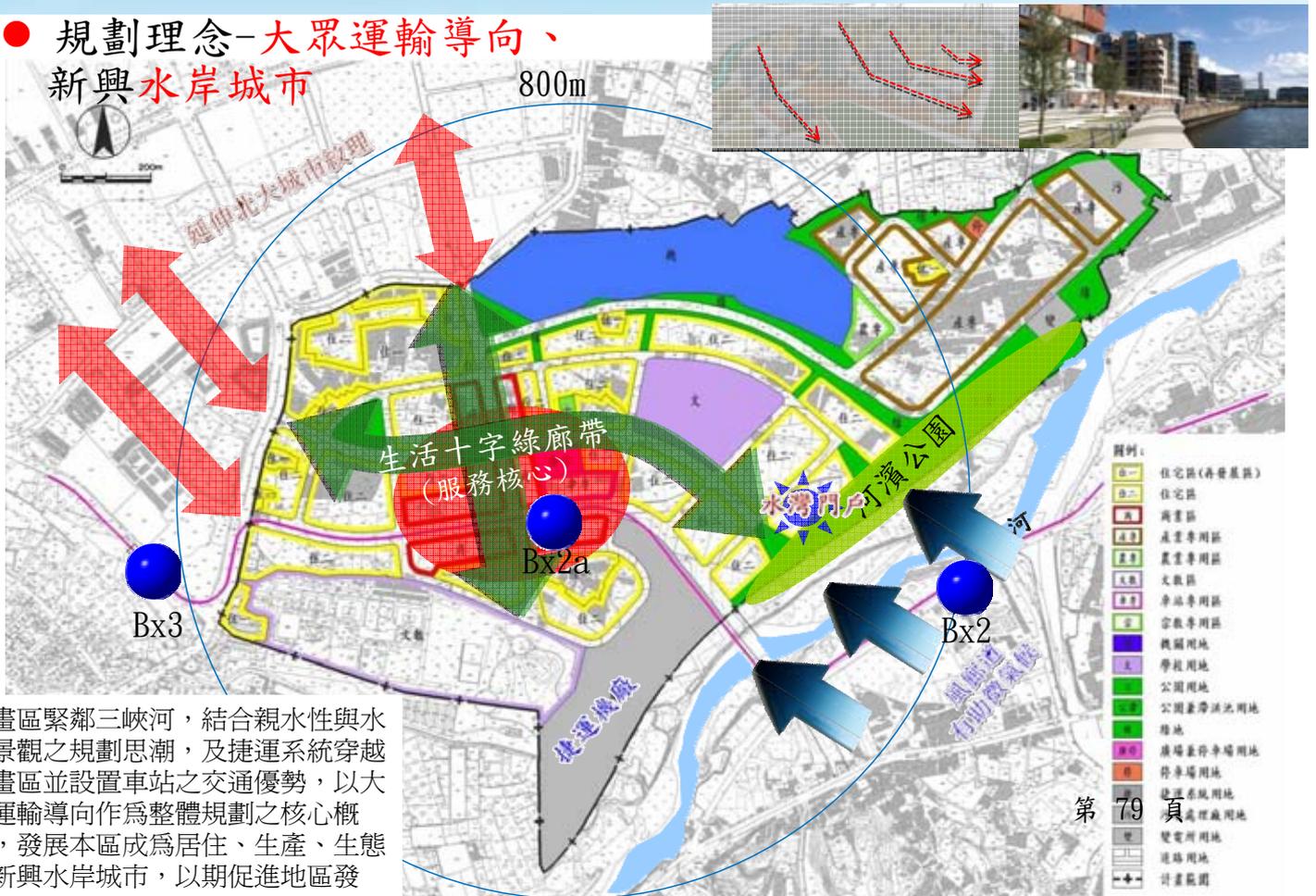
- 公園綠地之規劃以能延伸至水岸空間為原則，創造水與綠交會之生活及產業空間
- 規劃留設足夠之緩衝隔離空間，以與產業發展範圍區隔

## 交通運輸 規劃原則

- 配合交通建設計畫，計畫區道路與現況路網及規劃路網相連接
- 人車貨獨立動線規劃
- 主、次要道路系統園道

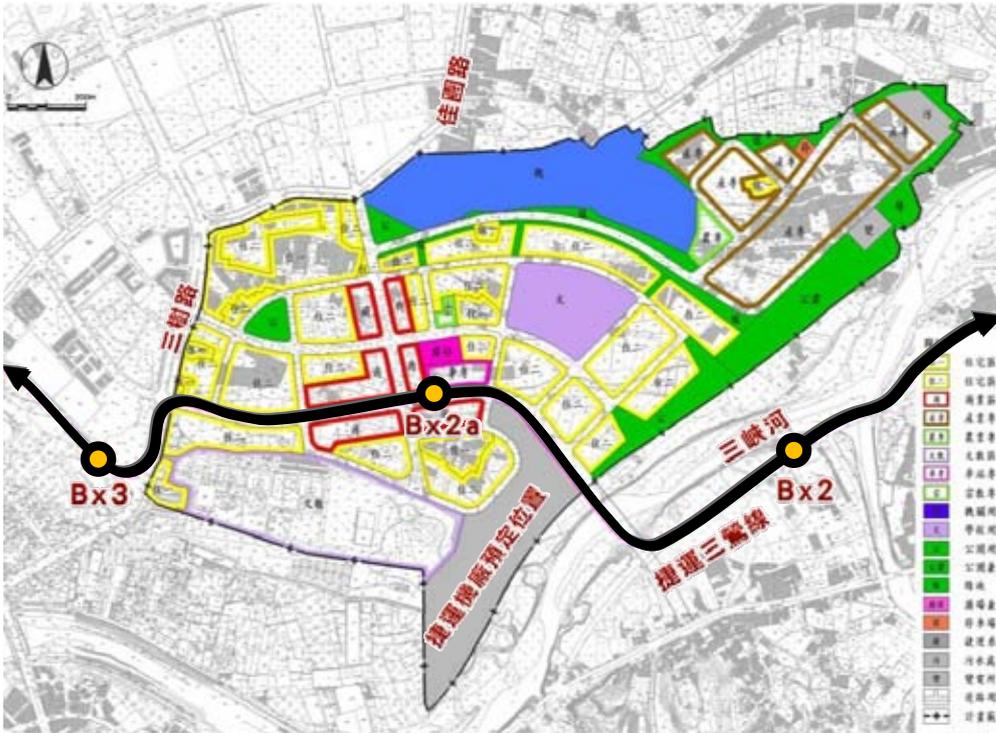


● 規劃理念-大眾運輸導向、新興水岸城市



# 肆、開發計畫內容

- 配合捷運車站(Bx2a)及機廠預定位置整體規劃
- 配合『低碳水岸文化雙城』定位

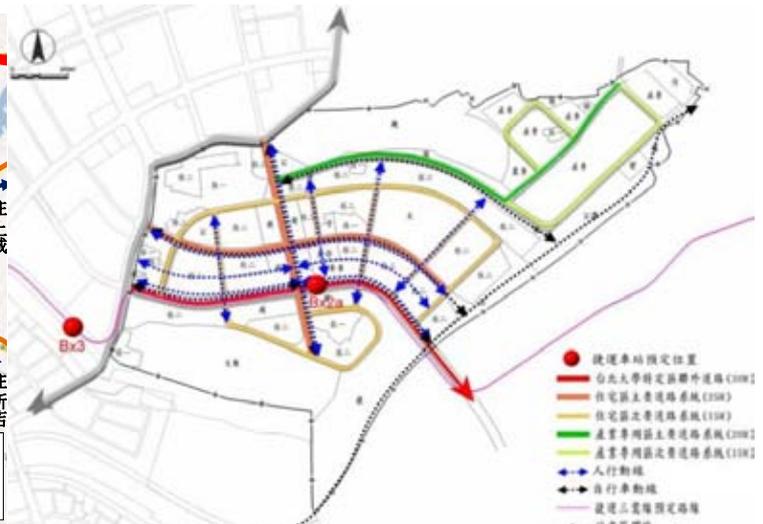


項目	需要面積 (公頃)	占面積(1) 百分比	占面積(2) 百分比	
住宅區	第一種住宅區 (再發展區)	8.02	6.27%	-
	第二種住宅區	28.84	22.57%	35.12%
商業區	5.92	4.63%	7.21%	
產業專用區	11.86	9.28%	14.44%	
農業專用區	0.83	0.65%	1.01%	
車站專用區	0.89	0.69%	-	
文教區	12.35	9.66%	-	
宗教專用區	0.28	0.22%	-	
小計	68.98	53.98%	57.78%	
都市發展用地	學校用地	4.44	3.48%	5.41%
	公園用地	3.66	2.86%	4.46%
	公園用地兼供滯洪地使用	4.47	3.50%	5.44%
	廣場用地兼供停車場使用	0.53	0.42%	0.65%
	綠地用地	5.47	4.28%	6.66%
	停車場用地	0.14	0.11%	0.17%
	污水處理廠用地	0.97	0.76%	1.18%
	變電所用地	0.53	0.41%	0.64%
	捷運系統用地	9.44	7.39%	-
	機關用地	11.53	9.02%	-
公共設施用地	北大聯外道路	3.18	2.49%	-
	道路	14.45	11.31%	17.60%
小計	58.82	46.02%	42.22%	
計畫範圍總面積 合計(1)	127.80	100%	-	
區段徵收範圍面積 合計(2)	82.11	-	100%	

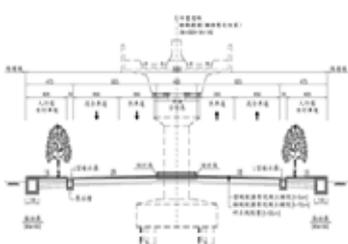
# 肆、開發計畫內容



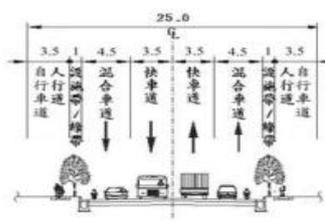
聯外道路系統



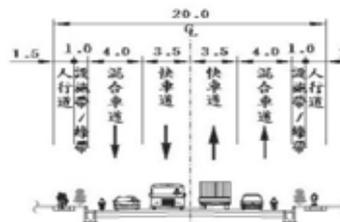
區內道路系統



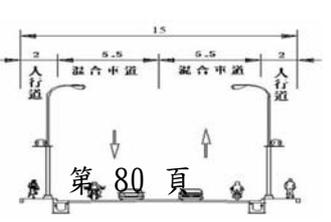
30m道路(北大聯外道路)示意



25m道路示意



20m道路示意



15m道路示意



# 肆、開發計畫內容

## 給水

- 終期平均日用水量約**4,332 CMD**，由板新淨水廠供應水源，並於101.11.20取得自來水公司同意供水。
- 用水計畫書已於102.05.12取得經濟部水利署同意函。

## 污水

- 計畫區內以生活污水為最大宗，預計**最大日污水量約為5,000 CMD**。
- 自設污水收集及處理系統，污水處理廠設於計畫區東北側，並規劃部分水資源回收再利用。
- 未來爭取納入三峽鶯歌污水收集系統。

## 公用設備

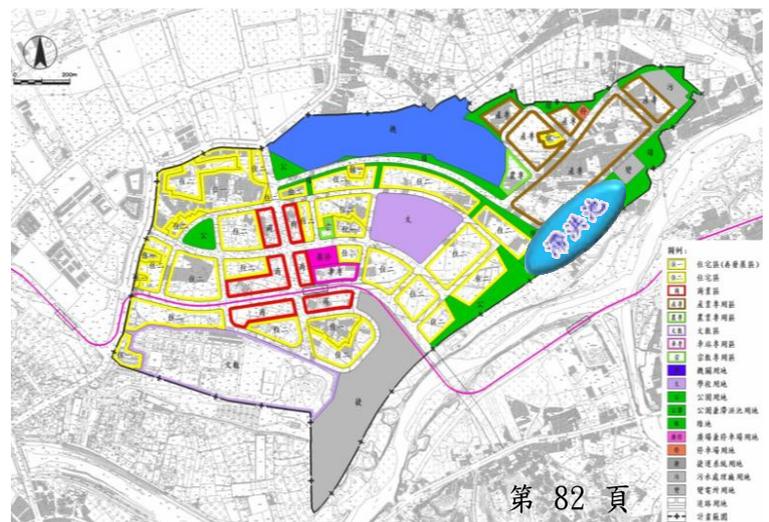
附件1-10



# 肆、開發計畫內容

## 洪患防治

- 區域排水現況
- 依經濟部水利署核定之「淡水河水系大漢溪支流三峽河治理基本計畫」，現況左岸高程較100年重現期距計畫洪水位高，**淹水潛勢較低**。
- 經濟部水利署擬佈設**劉厝埔護岸**，護岸施作完成後三峽河左岸應**無洪患之虞**。
- 滯洪池規劃
- 維持**劉厝埔排水及桃子腳排水支線**排水功能。
- 採**分流排放**觀念，於下游排水出口前設**滯洪池**，調節基地開發增加之洪峰流量。
- 依「非都市土地開發審議作業規範」規定採用100年重現期距之暴雨強度進行規劃，初估滯洪量約**5.8萬立方公尺**，滯洪池用地面積約**4.47ha**。



## 分期分區

- 區段徵收範圍內土地以整體開發方式一次開發完竣。

## 開發方式

- 依行政院於民國79年函示：「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」。本案屬「新訂都市計畫」，開發方式依規定以區段徵收為原則。

## 簡報大綱

- |   |         |
|---|---------|
| 壹 | 計畫背景    |
| 貳 | 計畫範圍及區位 |
| 參 | 立地條件分析  |
| 肆 | 開發計畫內容  |
| 伍 | 現勘路線    |

# 伍、現勘路線

附件1-10



## 簡報結束

## 敬請指教~~

