

內政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辦理情形對照表

(內政部 103 年 4 月 14 日內授營綜字第 10308038411 號函)

103 年 3 月 31 日專案小組審查意見

項目	審查意見	辦理情形
	<p>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：</p>	-
一、計畫定位	<p>(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</p>	<p>本案主要係為因應捷運三鶯線將通過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，調整土地使用分區，於適當區位劃設合宜之分區及公共設施，具引導周邊地區有效、有秩序發展之公益性。</p> <p>次依本府於 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，本案位於國道一號、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；並視未來實際產業發展狀況給</p>

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。

予調整之空間，增加產業用地。依本府產業發展政策，利用本計畫規劃小規模之產業專用區，引導計畫區未登記工廠合法化，以期發揮示範效果，預期將可解決計畫區及未來柑園地區違規工廠長期存在問題。

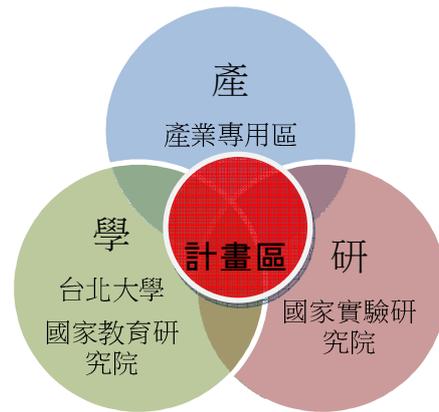
另由行政院國家科學委員會（現為科技部）捐補助成立之財團法人國家實驗研究院於103年2月10日函請本府配合該院院務發展與支援政府研擬建置防災體系，將該院納入本計畫一併規劃辦理。配合該院擬進駐本計畫區，將挹注研發能量到北台灣，協助區域形成適於產業發展的環境，同時提高企業研發能量及投資產業新創事業，帶動北部整體經濟成長。配合該院研發能量，將提供國內創新經濟所需科技研發平台，達成轉譯學術研究成果創造在地之社會與產業效益，並藉此吸引周邊研發產業，提供產業轉型的機會。

計畫區南側國家教育研究院因為三鶯線及三峽都市計畫區所夾，為結合並延伸台北大學文教支援能量，爰納入本案統籌規劃。

至行政院農業委員會桃園農業改良場臺北分場現行係受非都市土地規定管制，本案將其納入後，可結合上述產、學、研能量，發展農業生技。日後可透過制訂都市計畫土管條文給予特殊性管制及指導，將可切合本案發展目標。

本計畫因應大眾運輸系統發展需要，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；另配合本府產業發展政策，結合產、學、研能量，將可引導區內土地利用朝有秩序的發展，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。



(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。

1. 全國區域計畫 TOD

依全國區域計畫指導，因應大眾運輸系統發展需要，以做為當地都市計畫發展動力為目標，透過整合周邊計畫，適度引導既有都市計畫開發建設，按其服務範核算規模。本計畫依上開原則指導，於捷運場站周邊 500 公尺半徑劃設服務範圍，大致涵蓋計畫範圍；次依全國區域計畫指導，按場站服務範圍核算開發規模約為 30~80 公頃，本案區段徵收範圍約 82 公頃，尚符合全國區域計畫上位計畫指導。參見申請書 p. 2-1。

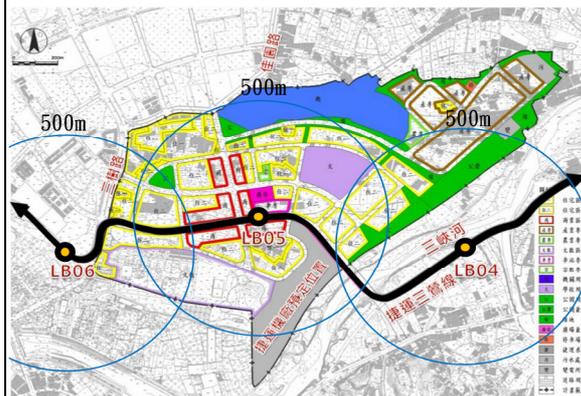


圖 1 捷運車站周邊 500 公尺範圍示意圖

2. 配合新北市產業發展政策，規劃示範區域，期兼顧解決未登記工廠問題(參見申請書 p. 6-16~ p. 6-18)

(1) 產業發展政策

本府為成就大臺北首都圈及國際嚮

居之都之新北市發展願景，依內政部都市計畫委員會102年8月13日第808次會議附帶決議事項，就新北市產業發展及工業區檢討政策提出說明，研提「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」，並於103年2月18日內政部都市計畫委員會第821次會議報告。新北市未來產業發展布局，依現況產業之分佈及發展趨勢，以ABC三軸帶作為發展主軸(如圖2);其中本計畫區位於中山高及國道三號及台65線快速道路沿線所形成之A字軸產業廊帶上，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。

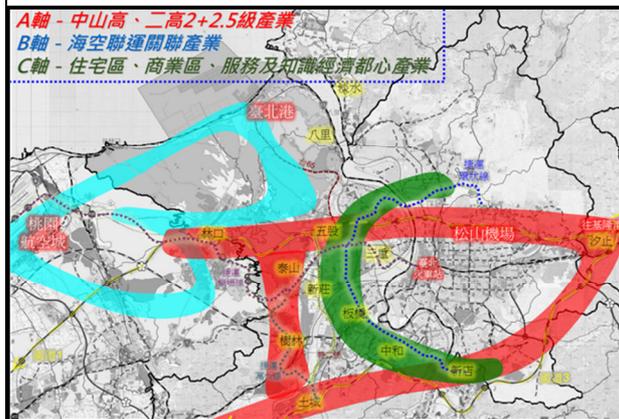


圖2 新北市產業發展軸帶示意圖

在空間規劃原則方面，本計畫配合捷運三鶯線建設期程及周邊都市發展日漸成熟下，原則上應視未來實際產業發展狀況給予調整之空間及增加產業用地以保持應產業使用之彈性，同時輔導本畫區內及計畫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。

在推動機制及處理原則方面，於上述空間發展結構及產業發展布局下，新北市核心區發展應隨C軸帶之產業發展布局作轉型調整，核心區周圍之A軸帶，則屬核心外地區則應仍具備產業發展潛力，應妥予確保其發展性，茲就新北市都市計畫工業區轉型處理原則作下列說

明，並分為內環區域、中環區域、外環區域。

A. 內環區域(捷運環狀線內側及外側 500 公尺以內)

因應新北市三環三線的交通路網建置所帶來空間結構改變及C軸帶之產業發展轉型，在內環區域之閒置工業區鼓勵及支持其轉型，未來產業機能將朝商業及服務業為主，產業升級為輔，並配合人口政策適度規劃住宅區。

B. 中環區域(捷運機場線、萬大線及特二號道路外側 500 公尺以內與內環之間)

配合 B 軸帶及溪北溪南都心之發展規劃，在中環區域為核心內環發展腹地，未來發展應朝向住宅及產業使用，其產業型態亦應朝高附加價值為主，住宅區、商業區為輔。

C. 外環區域(中環外圍地區)

屬於核心區外之 A 軸帶，在外環區域其交通、區位及都市機能都尚未發展成熟，原則上保持產業使用之彈性，視未來實際產業發展狀況給予調整之空間，增加產業用地。



(外環地區包含新莊、三峽及五股地區增加 61 公頃產專區)

圖 3 都市計畫工業區調整原則分布示意

基於上述核心區工業區之轉型變更外，為因應未來產業升級之需求，於中環地區之板橋、新店及林口等都市計畫

		<p>區內將工業區土地轉型升級為通訊數位專用區及產業專用區等；另考量產業仍為本市經濟發展重要元素，於中環、外環地區包含新莊、三峽及五股地區增加61公頃之產業專用區，並將持續規劃更多用地，以因應未來產業之發展需要。</p> <p>為因應新北市外環區域產業用地調整擴大計畫，已規劃擴大五股都市計畫、新莊產業專用區及本計畫區列屬新北市產業用地調整擴大計畫區。</p> <p>本計畫為落實上述新北市產業發展政策並輔導未登記工廠合法化，選擇較具可行之區域範圍優先辦理新訂或擴大都市計畫作為示範起跑點，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，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。</p> <p>(2)本府經發局表示維持原計畫範圍</p> <p>本案計畫範圍經本府城鄉發展局103年5月16日召開「新訂三峽麥仔園地區都市計畫審查議題及因應對策」會議(詳附錄十)，本府經濟發展局表示本計畫之替代方案中，若產專區排除於計畫範圍之外，不符新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，故建議採原方案執行，爰本案計畫範圍維持原案不予調整。</p> <p>基於上開理由，爰維持原計畫範圍不調整縮小。</p>
二、區位分析	(一)請將「新北市區域計畫」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。	<p>新北市區域計畫(草案)之新訂或擴大都市計畫整體發展策略及構想(參見申請書 p. 4-26~ p. 4-28)</p> <p>(1)空間發展策略</p> <p>依新北市區域計畫(草案)空間發展策略，新北市城鄉發展模式及總體空間</p>

結構，將沿捷運三環三線與產業建設軸線，使城鄉成長動力由東向西移動、由南向北擴散。



圖 4 新北市城鄉成長軸線示意圖

因既有大漢溪南北二側之都心發展已趨飽和，故未來新北市人口流向，在地域上應為由都心向外圍的三鶯、北觀疏散，主要內容包括：

- A. 溪南都心策略區(中永和新店板橋等地區)：現況人口已超過計畫人口，朝降低密度，提高環境品質方向發展，扮演都市生活及服務功能。
- B. 溪北都心策略區(三重蘆洲新莊五股泰山樹林等地區)：現況人口超過計畫人口，朝產業轉型、工業用地調整方向發展，扮演產業創新功能。
- C. 周邊新市區：三鶯策略區、北觀策略區之淡海、林口新市鎮尚有人口增量空間，持續公共建設投入，帶動人口轉移進駐。
- D. 外圍山海帶：北海岸及東北角策略，維持既有總量，塑造地域特色；大翡翠策略區以生態保育優先。

依新北市區域計畫(草案)空間規劃，為紓解核心區域發展壓力，三鶯、淡海、林口將持續公共建設投入，帶動人口轉移進駐。

(2)城鄉發展次序

本市城鄉發展之優先次序原則如下：

- A. 第 1 優先：都市計畫地區之推動都市更新地區及整體開發地區。
- B. 第 2 優先：都市計畫農業區，惟應符合各都市計畫區對農業區發展之定位及構想，並應避免使用農業主管機關界定之優良農地。
- C. 第 3 優先：新訂或擴大都市計畫地區或得申請設施型使用分區變更地區。
- D. 第 4 優先：其他申請設施型使用分區變更地區。

屬興辦國防、行政院核定之重大建設或緊急救災安置需要者，得免依上開城鄉發展優先順序辦理，並考量因本市行政區幅員廣大，且各策略區發展現況與條件不同，並配合城鄉成長動力由東向西、由南向北發展軸線及交通動線佈設等，主城區所屬之溪南、溪北與三鶯策略區之「新訂或擴大都市計畫地區」或「得申請設施型使用分區變更地區」優先於外環區之「都市計畫農業區」之利用。另考量都市計畫地區之推動都市更新地區、整體開發地區及都市計畫農業區之開發，尚需視計畫推動與整合進度、財務狀況及民眾配合意願等而定，故可視各計畫執行情形與發展需求，彈性調整優先順序。

(3)非都市土地新訂或擴大都市計畫作業

本市以大漢溪兩側城鄉發展地區為核心地區，沿捷運建設、產業發展軸線及生態保育成長界線，逐步配合需求辦理各群落的都市計畫區之整併及新訂或擴大都市計畫，透過既有都市計畫整併及周邊非都市土地使用檢討等，使本市在整體空間上有秩序且分工互補發展。其中經檢討都市發展需求、既有都市計畫區發展率及因應大眾運輸發展需求等考量下，擬辦理之新訂或擴大都市計畫地區共計 14 處，位於溪北、溪南、三鶯

及北觀策略區。本計畫已列入第一階段新訂擴大都市計畫。

表 1 非都市土地新訂或擴大都市計畫及都市計畫整併階段作業表

都市計畫整併	現行都市計畫	新訂或擴大都市計畫
第一階段辦理整併區域	城鄉發展核心地區+捷運第一、二環+捷運安坑線	1.擴大五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫 2.擴大三重及蘆洲都市計畫 3.泰山楓江非都市土地 4.泰山、五股間非都市土地 5.新北產業園區 6.擴大五股都市計畫與新北產業園區及泰山楓江間非都市土地 7.新莊都市計畫北側至新北產業園區間非都市土地 8.二重疏洪道非都市土地 (15.三重大漢溪北側河岸非都市土地、16.新莊大漢溪北側河岸非都市土地) 9.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)
	大漢溪北都市計畫地區	大漢溪南都市計畫地區
第二階段辦理整併區域	板橋都市計畫;板橋(浮洲地區)都市計畫;土城都市計畫;土城(頂埔地區)都市計畫;永和都市計畫;中和都市計畫;新店都市計畫;新店(安坑地區)都市計畫等8處	17.板橋與土城交界處非都市土地、18.中和與新店交界處非都市土地、19.板橋大漢溪南側河岸非都市土地、20.土城大漢溪南側河岸非都市土地
	人口增長新市區+捷運第三環+捷運綠山線、汐止線	人口增長新市區+捷運第三環+捷運綠山線、汐止線
第一階段辦理整併區域	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	10.新訂三峽寮仔園地區都市計畫 11.六指園非都市土地 12.鶯歌都市計畫西側及南側非都市土地
	臺北港灣地區	13.淡水都市計畫西側 14.淡水(竹圍地區)都市計畫間外圍非都市土地 (21.淡水都市計畫南側)
第一階段辦理整併區域	外圍山海帶	外圍山海帶
	臺北水源特定區計畫;新店水源特定區計畫;烏來水源特定區計畫;坪林水源特定區計畫等4處	-
其他地區	林口特定區計畫	-
	汐止深坑石碇	-
第一階段辦理整併區域	北海岸風景特定區計畫;野柳風景特定區計畫;萬里都市計畫;三芝都市計畫;石門都市計畫;金山都市計畫等6處	-
	東北角海岸風景特定區計畫;平溪都市計畫;十分風景特定區計畫;瑞芳都市計畫;雙溪都市計畫;澳底都市計畫等6處	-

(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。

本計畫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詳如表1及圖5。(參見申請書p.4-12)

表 2 計畫鄰近整體發展地區、都市更新地區及都市計畫農業區開發利用情形

類別	開發利用情形	結果
整體發展地區	台北大學社區特定區區段徵收已開發完成	不適宜
都市更新地區	民權街自機十三至仁愛街之兩側更新地區，已劃定之更新地區面積較小(約4公頃)且位未緊臨三鶯線車站用地	不適宜
都市計畫農業區	<ul style="list-style-type: none"> 三鶯都市計畫之農業區與本案南側用地相鄰近，惟未緊臨三鶯線車站用地。 三鶯線機廠部分使用農業區，扣除後農業區面積僅餘約9公頃。 因區位及規模之限制，無法滿足捷運設站所需發展空間。 三鶯交流道周邊三處農業區，因為交流道切割，不適整體開發。 	機廠部分使用都市計畫農業區

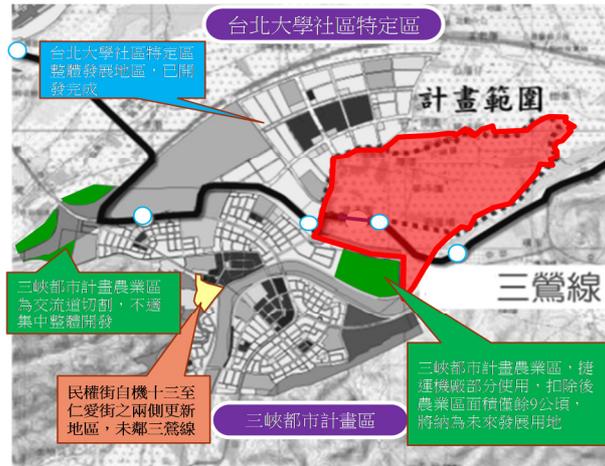
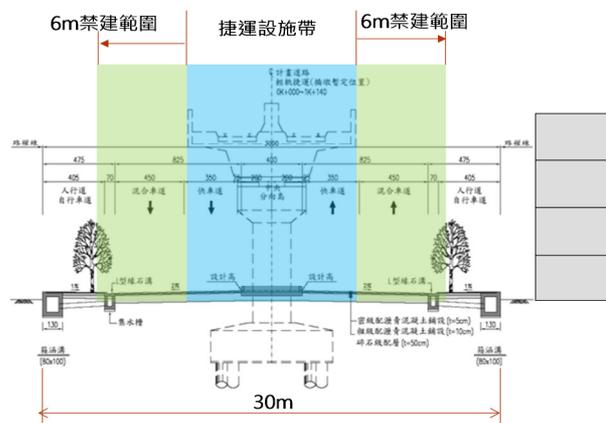


圖 5 計畫鄰近整體發展地區、都市更新地區及都市計畫農業區開發利用情形圖

(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。

1. 遵照辦理，已配合更新表 5.2-1 新北市都市計畫地區發展概況，詳申請書 5.2 節 p.5-5，並加註現況人口數係指都市計畫區內，現住戶籍人口。
2. 本案涉及「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），目前捷運三鶯線相關規劃內容係以高架方式穿越新闢中之 30 公尺寬台北大學特定區聯外道路，於區內設置一處車站(BL05)及機廠。依捷運禁限建範圍主要位於道路內，並無涉及建物構造，因此對本計畫應無直接限制性，惟未來開發時，需視情況會商捷運主管機關。（參見申請書 p.4-21~p.4-22）



		<p>圖 6 大眾捷運系統禁、限建範圍示意圖</p> <p>(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。</p>																																																		
<p>三、規模分析</p>	<p>(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。</p>	<p>1. 捷運三鶯線之預計運量及各捷運站周邊之規劃構想、土地利用方式，詳參附錄十二。</p> <p>2. 參考 99 年人口及住宅普查結果顯示(如表 4)，三峽區住宅數計 39,233 宅，無人經常居住且未供其他用途之空閒住宅計 12,061 宅。三峽區空閒住宅率約 30.74%，較新北市空閒住宅率約 21.9% 高。</p> <p>周邊都市計畫空屋率偏高主因在於臺北大學社區特定區都市計畫因開發時程獎勵因素造成開發強度過高，致空屋率稍高。惟現況人口已達計畫人口之 114%。依新北市區域計畫人口總量推計，三鶯策略區 129 年底推計人口總量約 25.9 萬人，而現況人口數約 19.9 萬人，尚有 6 萬人增幅空間。次依統計資料，三峽區人口年平均成長率約 2.3%，高於新北市年平均成長率約 0.8%，因人口持續進駐，預估仍有住宅用地需求。依新北市區域計畫推估，三鶯地區約有 152~170 公頃之住宅區需求缺口，本案劃設住宅區可填補未來之住宅需求。</p> <p>表 4 新北市住宅單位數</p> <table border="1" data-bbox="754 1641 1415 1933"> <thead> <tr> <th rowspan="3">單位：宅</th> <th colspan="8">民國99年底</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">總計</th> <th colspan="6">普通住戶</th> <th rowspan="2">有人經常居住之其他房屋或其他處所</th> <th rowspan="2">非普通住戶</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th colspan="4">住宅 Houses</th> <th>空閒</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>小計</th> <th>有人經常居住</th> <th>無人經常居住，但供其他用途</th> <th>空閒</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新北市</td> <td>1,500,783</td> <td>1,497,342</td> <td>1,495,535</td> <td>1,115,408</td> <td>51,385</td> <td>328,742</td> <td>1,807</td> <td>3,441</td> </tr> <tr> <td>三峽區</td> <td>39,233</td> <td>39,124</td> <td>39,105</td> <td>25,813</td> <td>1,231</td> <td>12,061</td> <td>19</td> <td>109</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：空閒係指無人經常居住且未供其他用途。 資料來源：行政院主計總處</p>	單位：宅	民國99年底								總計	普通住戶						有人經常居住之其他房屋或其他處所	非普通住戶	合計	住宅 Houses				空閒			小計	有人經常居住	無人經常居住，但供其他用途	空閒			新北市	1,500,783	1,497,342	1,495,535	1,115,408	51,385	328,742	1,807	3,441	三峽區	39,233	39,124	39,105	25,813	1,231	12,061	19	109
單位：宅	民國99年底																																																			
	總計	普通住戶						有人經常居住之其他房屋或其他處所	非普通住戶																																											
		合計	住宅 Houses				空閒																																													
		小計	有人經常居住	無人經常居住，但供其他用途	空閒																																															
新北市	1,500,783	1,497,342	1,495,535	1,115,408	51,385	328,742	1,807	3,441																																												
三峽區	39,233	39,124	39,105	25,813	1,231	12,061	19	109																																												

	<p>3. 本計畫人口推估與住宅用地、產業用地之關連性及合理性參見申請書 p. 5-21~p. 5-23。</p> <p>4. 依捷運三鶯線規劃 LB02 站位於土城頂埔都市計畫區，並無新訂或擴大都市計畫需求。至捷運三鶯線 LB03、LB04 站鄰近大眾運輸系統發展地區者(如場站周邊 300~500 公尺)，依新北市區域計畫(草案)並未指定新訂或擴大都市計畫，且 LB03 站區位鄰近山坡地生態環境敏感區，發展腹地受限，故無新訂都市計畫需求。</p>
<p>(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。</p>	<p>1. 為避免本計畫區開發後造成未登記工廠擴散效應，本計畫開發階段將先透過「新北市工業用地供需服務資訊網」建立媒合平台安置臨時登記工廠及未登記工廠，並加強取締柑園地區違章工廠，採優先裁罰、列管先拆方式管理，應可有效避免未登記工廠擴散至柑園地區或其他未辦理都市計畫範圍。</p> <p>2. 依新北市區域計畫(草案)指導，擬新訂或擴大都市計畫地區，依發展型態分為(1)住商為主型；(2)產業為主型；(3)管制為主型等三類。其中住商為主型者除依係配合都市計畫區發展率或計畫人口達 80%以上者外，另如屬鄰近大眾運輸系統發展地區者(如場站鄰近 300~500 公尺)，再區分為屬住商為主型(因應 TOD 發展)，本案即屬以住商為主型(因應 TOD)之新訂或擴大都市計畫。惟本案肩負新北市產業發展政策推動任務及為解決未登記工廠問題規劃示範區域，爰劃設產業專用區，符合新北市區域計畫(草案)指導之住商機能為主，產業為輔規劃原則。</p>

	新訂都市計畫	2.擴大三重及蘆洲都市計畫	7.新莊都市計畫(新北產業園區區間)	9.擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)	10.新訂三峽都市計畫	11.大柑園地區	12.鶯歌都市計畫西側及南側
區位分析							
場站500m範圍	環狀線與環珍站、得仁里站	環狀線與環珍站、得仁里站	板南線之土城站	三鶯線橫溪站、三峽站	三鶯線媽祖田站、挖子站	三鶯線鶯歌站、鶯桃路車站	三鶯線鶯歌站、鶯桃路車站
既有都市計畫區發展	三重都市計畫人口發展率98%、蘆洲都市計畫人口發展率112%	新莊都市計畫人口發展率96%、五股都市計畫人口發展率123%	土城都市計畫175%	台北大學114%、三峽都市計畫98%	台北大學特定區114%、三峽都市計畫98%	鶯歌都市計畫76%、鶯歌鳳鳴都市計畫74%	
環境敏感	無屬環境敏感地區第1級土地	東隅部分為平頂山遺址(約0.37ha)，規劃為保護區或保育等相關分區	無屬環境敏感地區第1級土地	西南隅部分為橋子頭遺址(約4.75ha)、飲用水水源水質保護區(約35.41ha)，規劃為保護區或保育等相關分區			
土地使用情形	一般農業區、鄉村區、農舍、工廠等	一般農業區、山坡地保育區、特定專用區、特定專用區、國立教育研究院、休閒農園、果園、工廠、中山高等	特定農業區(非屬應維護農地存置地區)、國立教育研究院、廟宇、工廠等	一般農業區、鄉村區、特定農業區(非屬應維護農地存置地區)、工廠、相園、派出所、加油站、活動中心、廟宇、國5等	一般農業區、山坡地保育區、河川區、特定專用區、鄉村區、特定農業區(非屬應維護農地存置地區)、陶瓷博物館、電力公司服務所、工廠、廟宇、活動中心、鶯歌高職等		
規模分析							
策略目標年人口數	溪北策略區-低推計142萬人；高推計151萬人	溪南策略區-低推計167萬人；高推計177萬人	三鶯策略區-低推計24萬人；高推計26萬人				
計畫人口	9,700人	2,200人	4,800人	15,000人	61,600人	44,200人	
計畫面積	58ha	13ha	162ha	128ha	615ha	397ha	
機能分析							
規劃原則	親水生活社區為主，產業為輔	住商機能為主，產業為輔	生活與產業機能	住商機能為主，產業為輔	生活與產業機能，並因應未登記工廠輔導及新興產業需求	居住機能為主，產業為輔	
住宅使用	約15ha	約3ha	約9ha	約37ha	約154ha	約99ha	
(三)請補充新北市整體產業用地(工業區)之閒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。	<p>1. 產業用地</p> <p>本市工業產業用地來源主要包括有都市計畫劃設之工業區及依「工業區開發體系」屬獎勵投資條例、促進產業創新條例(現行為產業創新條例)所編定之工業土地，其中都市計畫工業區計約2,697公頃，編定工業區則包含瑞芳工業區(39公頃)、樹林工業區(22公頃)、新北產業園區(141公頃)、土城工業區(10公頃)及林口工業區(52公頃)，除瑞芳及新北產業園區位於非都市土地，其餘皆位於都市計畫區內。本市境內五大編定工業區均已完全開發，無閒置情形。(參見申請書p. 5-20)</p>						

表 5 新北市五大編定工業區現況

工業區基本資料	新北產業園區	土城工業區	樹林工業區	林口二工業區	瑞芳工業區
	非都市土地	都市土地	都市土地	都市土地	非都市土地
面積(公頃)	140.5	107	21.7478	52	38
開發完成時間	76年2月	64年9月	61年9月	71年2月	70年12月
廠商家數/102年新進廠商	1603(6家歇業中)/65	331(6家歇業中)/2	109(3家歇業中3家建廠中)/3	198(5家歇業中)/4	78(3家歇業中)/0
主要產業類別	電子零組件業、機械器材業、金屬製品業	電子零組件業、機械製造業、金屬製品製造業	紡織業、塑膠業、機械業	機械設備業、金屬製品及塑膠業	食品業、機械製造業、電子零組件業
類型	綜合型工業區朝研發、新興產業轉型	傳統產業與科技業並存	傳統產業為主	傳統產業與科技業並存	傳統產業為主
年產值(億)	約3984億	約1108億	約110億	約168億	約84億
員工數	約36,000人	約26,000人	約2,600人	約5,500人	約2,500人

2. 未登記工廠

依據 103 年 3 月統計資料顯示，本市已稽查列入管理名冊之未登記工廠約 2,917 家，在行政區域上主要分布於五股、樹林、板橋及三重，其主要座落分區依序為住宅區、農業區及其他使用分區。在產業類別方面，以金屬製品製造業最高，紡織業其次，而塑膠製品製造業為第三。目前本市未登記工廠聚集區主要有大漢溪南北側、樹林柑園、泰山楓江、蘆洲北側、塭仔圳等地區。(參見申請書 p. 5-20~ p. 5-21)

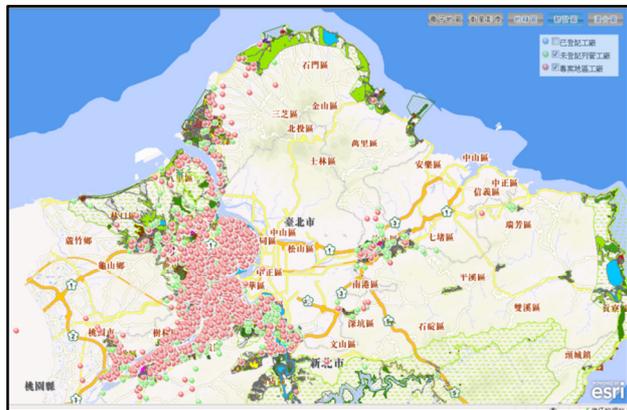


圖 7 新北市未登記工廠分布示意圖

3. 產業用地推估需求量

因本計畫區緊鄰樹林柑園地區，爰參考臺北縣樹林(柑園地區)產業發展區建置計畫可行性規劃評估案資料據以推估產業用地，依上述建置計畫可行性規劃評估案顯示樹林(柑園地區)約有 30%~50%未登記工廠有持續經營之意向。現況計畫區內工廠使用面積約 21 公頃，

		<p>假設本案約有 50%未登記工廠有持續經營意向，推估劃設產業專用區面積約 10~12 公頃即可滿足計畫區內未登記工廠進駐需求。本案後續將於擬定都市計畫階段，再進行詳細廠商意願調查，根據需求據以劃設產業用地規模。(參見申請書 p. 5-21~ p. 5-22)</p>
<p>四、機能分析</p>	<p>(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「跨域增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。</p>	<p>本市「都市計畫法新北市施行細則」於 103 年 4 月 29 日公告，並於 103 年 5 月 1 日生效，本計畫區容積率訂定將依施行細則第 38 條、第 39 條規定辦理，本案基礎容積率以不超過鄰近計畫區性質相同之分區容積率為原則，因鄰近三峽都市計畫區及台北大學社區特定區計畫區，二都市計畫區住宅區容積率均為 210%、商業區容積率分別為 350%及 320%，故本計畫將以不超過該標準訂定。容積獎勵部分則依施行細則第 47 條規定，除依都市更新法規實施都市更新事業之地區，其法定容積上限不得超過建築基地 1.5 倍外，一般都市計畫地區之容積不得超過建築基地 1.2 倍之法定容積辦理。另現行增額容積操作方式，皆配合捷運站開發辦理，故後續於擬定都市計畫階段將依捷運三鶯線線捷運站規劃及開發，研商納入增額容積機制、申請方式、容積價金等規定。(參見申請書 p. 5-23~ p. 5-24)</p>
	<p>(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。</p>	<p>1. 本計畫計畫人口約 15,000 人，初步概算衍生旅次數約 34,500 人次/日，衍生交通量約 12,850PCU/日，鄰近除既有之北 85、110 縣道、省道台 3 線、國道 3 號外，因本計畫區周邊刻正辦理台北大學特定區聯外道路、三鶯二橋、樹林增設交流道、捷運三鶯線…等興建工程，未來將可紓解本基地衍生之旅次需求。後續本計畫將於擬定都市計畫階段，再進行詳細交通量調查及預測評估。</p> <p>2. 運輸系統規劃構想(參見申請書 p. 4-9~</p>

p. 4-10)

- (1)台北大學特定區聯外道路新闢工程：計畫從三峽區三樹路與大學路口往東延伸跨越三峽河，經環河路後與台3線(介壽路)銜接，目前已於102年11月21日開工，預計104年10月完工。
- (2)三鶯二橋、三鶯大橋：未來規劃從台北大學特定區學府路與大義路交叉口，橫跨大漢溪銜接縣道114線，作為三鶯大橋替代橋樑，以有效分擔三鶯大橋車流，已於102年12月開工，預定於105年底完工通車。另三鶯二橋興建完成後將再行改建三鶯大橋。
- (3)大漢溪環河快速道路：規劃路線起點自樹林浮洲橋沿大漢溪左岸佈設高架橋至柑園二橋後，改沿大漢溪右岸與堤防共構佈設至三鶯大橋，沿河兩岸構成一環狀高架快速道路系統，配合國道里程收費及國道二號拓寬工程完成後適時檢討推動。
- (4)樹林增設交流道：配合國道已於102年12月30日起全面實施計程收費，建議優先建置往臺北方向北入南出匝道，滿足地區民眾往返臺北都會區需求，並預留未來配合區域發展，整體開發增設連絡道擴充為全向式交流道之空間。
- (5)三鶯交流道增設北上出口匝道工程：三鶯交流道增設北上出口匝道工程已於2014年3月17日開工，工期為300日曆天，預計2015年初完工。



圖 8 運輸系統構想示意圖

3. 新北市未登記工廠後續整體政策方向
(參見申請書 p. 6-19~ p. 6-22)

有關未登記工廠之輔導轉型與遷廠等，除高污染及不具競爭力的產業外，考量配合環保管理輔導其轉型，應能就具發展潛力之產業，因應區域整體產業布局及城鄉發展需求等，以整體規劃方式或都市計畫通盤檢討等，與周邊產業聚落整合，並考量公共設施需求及產業型態，應能朝低碳節能與綠色經濟及提升污染防治效益等。惟仍需配合主管機關後續協調整合地主共識、整體規劃檢討、公共設施與環保配套等考量，以據以因應產業與地方需求檢討辦理。

研訂未登記工廠輔導原則如下，並仍以工業主管機關擬訂相關輔導轉型或輔導遷廠等處理措施為依循：

(1) 獎勵及輔導措施

依工廠管理輔導法規定公告劃定特定地區之未登記工廠，依中央工業主管機關訂定之相關規範，於法定期限內完成廠商輔導轉型或遷移、土地使用變更等，於土地使用分區或使用地變更時，應符合安全性、公平性及合理性等原則，並視需求配置合理完善公共設施，改善出入道路服務條件，且兼顧週邊農業生產及現有聚落生活考量，提高環境品質，視產業型態配置低碳節能及污染防治等設施。

(2) 建立分級分類之裁罰基準(柔性勸導優先的管理)

未登記工廠無法輔導廠地合法使用者，輔導其利用既有工廠轉型或遷廠。如位屬農業用地之工廠，輔導轉型為符合該用地相關法令規定容許使用之項目；無法輔導轉型經營者，配合經濟部及本市經發局之各項土地優惠措施及遷廠資訊等，協助其遷移至合法工業區、

	<p>工業用地、產業園區或其他可供設廠土地，並加強違規使用之查處，避免違規佔用面積擴張。</p> <p>本計畫範圍及周邊大片特定農業區土地，存在許多未登記工廠，本計畫將配合配合經濟部修訂「工廠管理輔導法」，協助本計畫區內未登記工廠補辦臨時工廠登記，另亦透過「掌握需求、增闢供給、促進媒合」三大主軸來輔導未登記工廠逐步合法化。</p> <p>(1)需求掌握：成立「新北市產業用地服務團」</p> <p>針對整體開發地區，成立「新北市產業用地服務團」，主動進行工廠逐家訪視作業，瞭解業者實際土地需求狀況。</p> <p>(2)增闢供給</p> <p>A. 成立「新北產業用地媒合機制」</p> <p>針對工廠用地部分，進行全面工業用地清查，並建置「新北市工業用地供需服務資訊網」，已提供用地、廠房相關資訊及聯繫資料，需求者可透過此系統進行資料查詢並可公開徵求，以媒合市場交易。另提供產業用地洽詢專線(29603456#5395)，由專業同仁擔任服務窗口，進行專人專線諮詢服務。</p> <p>B. 研擬公有土地招商開闢生產場域</p> <p>研擬可利用市有土地興建標準廠房之可能性，如結果可行將進行公告並傳達予有需求之工廠業者。</p> <p>(3)促進媒合</p> <p>A. 協助廠商共組團隊投標承租公有土地或私有地</p> <p>因整體開發地區之工廠規模普遍較小，擬以前揭產業用地服務團，訪視工廠有無意願進行企業整合、併購以參與公有土地招商或私有地承購。</p> <p>B. 公有土地最優條件招租</p> <p>將於公有土地招商前至未登記工廠</p>
--	--

		<p>聚集區域辦理說明會，透過招商條件設定，研擬招商條件，在不失市府財務平衡下，估算開發案之興建成本以提供較優租金吸引廠商參標。</p> <p>本計畫劃設之產業專用區計 11.86 公頃，扣除抵價地發回地主後，所餘之公有產業專用區，未來將規劃興建標準廠房，以輔導計畫區內及北側柑園地區之未登記工廠，另本計畫亦會引進優勢產業如雲端運算、綠色能源、國際物流等，帶動未登記工廠產業轉型。</p>
	(三) 請補充說明公共設施之需求量、項目及區位等實質內容。	遵照辦理，詳申請書 6.6 節公共設施及公用設備。
	(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。	遵照辦理。
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。	遵照辦理。
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。	遵照辦理，詳申請書捌、民眾參與。

七、氣候變遷調適策略	<p>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、生態都市發展策略及規劃原則等項目，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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫已就都市防災計畫、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等項目研議相關策略，後續亦將依循行政院核定之「國家氣候變遷調適政策綱領」指導，納入下階段擬定都市計畫據以執行，參見申請書玖、氣候變遷調適策略。 2. 遵照辦理，後續將於擬定都市計畫階段，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。
附帶決議：		
<p>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。</p>	<p>本案計畫範圍經本府城鄉發展局103年5月16日召開「新訂三峽麥仔園地區都市計畫審查議題及因應對策」會議(詳附錄十)，本府經濟發展局表示本計畫之替代方案中，若產專區排除於計畫範圍之外，不符新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，故建議採原方案執行，爰本案計畫範圍維持原案不予調整。</p>	
<p>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：</p> <p>(一)捷運三鶯線應由交通部審查通過，並報請行政院核定。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捷運三鶯線綜合規劃報告書交通部於103年10月21日審查通過，103年11月14日刻報行政院審議中。 2. 依行政院農業委員會104年1月28日農企字第1040012049號函說明二略以「...，若其開發需求及規模，亦經內政部區域計畫委員會或都市計畫委員會審認確有必要，且變更本會桃園區農業改良場臺北分場土地為機關用地不影響該場未來從事農業試驗研究及興建農業設施等需求，以及旨揭範圍農業用地變更後不影響周邊農業生產及灌溉用水權益者，本會無意見。」(參見附錄八) 	
<p>(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。</p>		
<p>(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。</p>		
<p>(四)政策環境影響評估。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 3. 本計畫已取具行政院環境保護署103年 	

	<p>12月4日環署綜字第1030102793號函就本案政策評估說明書表示徵詢意見(參見附錄九)</p> <p>4. 依據104年1月20日修正「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定,有關「就土地徵收之公益性及必要性,向內政部土地徵收審議小組報告」程序,由都市計畫主管機關於「都市計畫擬定階段辦理」。</p>
--	---