

「擴大及變更大漢溪北都市計畫（泰山地區）主要計畫」案暨「擬定泰山都市計畫（楓江附近地區）細部計畫」案、「變更大漢溪北都市計畫（五股地區）主要計畫」案暨「擬定五股都市計畫（楓江附近地區）細部計畫」案、「變更大漢溪北都市計畫（新莊地區）主要計畫」案暨「擬定新莊都市計畫（楓江附近地區）細部計畫」案

新北市都市計畫委員會第3次專案小組研商會議紀錄

壹、時間：113年3月18日（星期一）上午9時30分

貳、地點：新北市政府28樓西側都委會會議室

參、主持人：彭委員光輝

紀錄：游舒涵

肆、出席單位：詳後附簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、規劃單位報告：略（詳簡報）

柒、出席單位意見：

一、新北市政府地政局

有關陳情意見涉及開發方式及配地方式，本局尚無意見。

二、新北市政府經濟發展局

（一）依循本市國土計畫指導本案以產業發展為主型及產業用地量體分派，並依本市六大產業區域政策藍圖，查本案位屬金融與數位科技之技術核心區域，周邊緊鄰新莊、三重及蘆洲，地理區位良好。

（二）有關本案產業用地需求量，係以區內未登記工廠訪視及周邊廠家土地媒合需求調查作為評估依據，會後再行補充相關數據予作業單位納入規劃參考。

（三）未登記工廠於申請合法化流程，以低污染工廠為主，應先申請納管並提出改善計畫後，俟完成實質改善，續行申請特定工廠登記及完成用地合法化後，完成工廠登記。有關未登記工廠申請合法化仍應配合都市計畫整體開發作業辦理。

（四）有關污水處理廠用地之規劃，經檢核目前調整後第二種產業專用區之事業污水量體，並考量工程施作、應



之區位需求、與周邊區位適宜性，目前規模及區位尚符合需求。

三、新北市政府工務局（書面意見）

經檢視會議議程無涉建管事宜，本局無意見。

四、新北市政府農業局

有關本案原於公開展覽規劃之特定專用區，係規劃作家禽肉品批發市場，並導入冷鏈之現代化屠宰設施，以供應大臺北地區近 35% 溫體禽肉，今年刻辦理開發可行性評估及事業財務計畫，考量具有設置必要性及區位需求，建議仍劃設為特定專用區。

五、新北市政府捷運工程局

本局前於今年 3 月初辦理計 3 場五股泰山輕軌運輸系統綜合規劃案公聽會，查本案範圍內地主多陳情反映輕軌機廠遷移及路線改沿新五路調整，本局回應意見說明如下：

- (一) 有關地方陳情輕軌機廠移至五股垃圾山，係因 90 年左右有將該方案納入五股泰山輕軌工程規劃評估，惟查該方案涉及洪水平原二級管制區，尚有淡水河兩側堤防加高等解禁條件待克服，評估工程尚不可行，故於 100 年左右調整為納入本案範圍內設置機廠；後續開發除兼顧自償性收益外，並會回饋相關公益設施予地方使用。
- (二) 有關地方陳情輕軌路線改沿新五路側，以避免衝擊既有泰山社區及維持街廓完整性部分，考量輕軌規劃沿本案計畫範圍西側（即既有泰山都市計畫農業區及泰山既有社區之邊界）係為服務既有社區大眾運輸使用需求，並於公開展覽方案規劃以道路、公園用地等公共設施用地沿線劃設；另考量本案目前新五路以東地區規劃以產業發展為主，初步評估尚未符輕軌服務旅客之開發效益，建議維持目前輕軌路線方案。

六、新北市政府交通局

- (一) 有關目前調整之交通系統規劃，本局尚無意見；惟查本案目前與新北產業園區間僅兩座橋梁銜接，考量後續來往新北產業園區之車流恐匯集於 10 公尺寬單向之中港東路，造成交通瓶頸。

新北市政府
計畫尚未發布
僅供參考
第 3 次專案小組審查會

港東路調整為 20~30 公尺之可行性，以紓緩車流。

- (二) 陳情意見反映本案新增道路 V-68 直沖情形，建議可微幅調整路口位置。

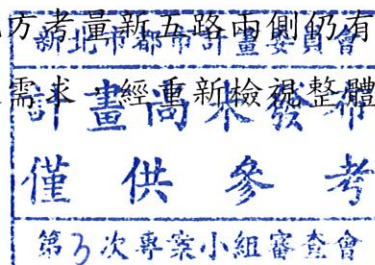
七、新北市政府教育局

有關目前新增劃設一處文小用地，會後再行補充相關論述。

八、新北市政府城鄉發展局綜合規劃科

- (一) 有關人民陳情反對本案以區段徵收方式，建議比照塭仔圳重劃一事，考量塭仔圳地區規劃時代背景不同，另參酌各縣市於非都市土地或都市計畫農業區辦理新訂擴大都市計畫案及中央審議情形，仍以區段徵收方式為主，且本案亦非屬行政院 91 年 12 月 6 日函示八項例外情形，故開發方式建議維持區段徵收辦理。
- (二) 依循本市國土計畫發展定位指導，本案延續北側擴大五股都市計畫，南側新莊北側知識產業園區之產業軸帶，規劃以產業發展為主型；因應地方陳情本案調整為住宅區及商業區發展型態，並檢視經濟發展局 111 年區內工廠訪視調查結果產業用地供給確有調整空間，另考量本案產業專用區衍生居住人口需求，以及配合捷運工程局目前規劃五股泰山輕軌路線及場站規劃，導入大眾運輸導向型發展概念，重新檢討整體土地使用配置合理性及必要性，以區內主要幹道新五路為天然界線，原則以新五路以西地區以住宅區及商業區型態調整土地使用配置。
- (三) 有關五股泰山輕軌路線，考量捷運工程局前於今年 3 月初辦理公聽會時地方陳情反映輕軌路線改沿新五路、中港南行駛，避免進入既有泰山社區，請捷運工程局就輕軌路線及機廠位置納入工程規劃檢討，俾利本案納入規劃參考。
- (四) 有關交通系統，本案公開展覽方案規劃將既有楓江路改道，避免大量車流回堵於計畫區北側，並引導車流往拓寬至 30 公尺寬中港西路、中港南路作為東西向往來主要動線；惟地

透過楓江路銜接至新五路直上五股交流道之



交通系統並考量本案開發目標年五股交流道增設北入及北出匝道工程已完工，調整楓江路維持通行，並拓寬道路寬度提升道路容量。

- (五) 有關農業局所提屠宰場用地需求，考量地方陳抗及規劃彈性，建議以第二種產業專用區劃設，循專案讓售方式處理，倘經農業局評估仍有劃設特定專用區之需求，建議先行擬具事業財務計畫經簽奉府同意並取得地方共識後，本案再行納入規劃檢討。

捌、市都委會專案小組初步建議意見：

一、本次因應陳情意見檢討住宅區及商業區土地使用配置調整之可行性，考量本案以產業發展為主，建議補充具體產業定位及產業用地需求，並補充本案與周邊發展紋理與輕軌等相關建設之關聯、區內整體土地使用配置調整關係，以檢視土地使用配置調整之合理性；另考量區內多處未登記工廠，建議釐清其產業類型、申請合法化情形及輔導方案，並評估區內工廠後續遷回產業專用區所需公共設施（如：污水處理廠、道路）等配置。

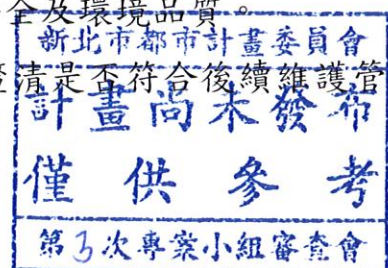
二、有關本次調整再發展區原則並劃設住宅區（再發展區）、住宅區（附）、乙種工業區（再發展區），建議再行釐清以下內容：

(一) 有關本次排除原公開展覽方案原限於合法建物之規定，並調整劃設規模為 150 平方公尺，建議釐清是否符合內政部區段徵收作業手冊等相關規定，另檢視本案與本市其他都市計畫再發展區原則之差異，建議應維持本市都市計畫一致性。

(二) 考量與周邊參與整體開發之公平性，建議補充說明住宅區（再發展區）、住宅區（附）、乙種工業區（再發展區）之回饋及負擔條件，並建議評估因應地形高程衍生之整地成本納入負擔條件之可行性。

(三) 有關住宅區（附）規劃，考量該區現況多為未登記工廠使用、且新五路以東地區目前規劃以產業發展為主，建議補充具體劃設原則；另考量目前劃設規模，建議評估訂定後續都市更新開發時應回饋相關公共設施或細部計畫道路，以兼顧防災安全及環境品質。

三、有關本次調整污水處理廠之規模及區位，建議釐



理機關之需求。

- 四、考量屠宰場後續屠宰批發之運輸需求，建議評估指定第二種產業專用區之區位適宜性，並請作業單位與農業局就使用項目、土地取得方式等再行共同研議。
- 五、有關環境保護局所提環保資收作業場用地之需求，請環境保護局補充說明資收作業場之需求類型（如：廚餘、紙張等），並提供事業財務計畫，以利後續規劃檢討；或依用地需求規模，評估以公共設施用地申請多目標使用之可行性。
- 六、有關地主意願調查，除以地主之外，建議後續亦可將現況使用者納入問卷對象。
- 七、有關本案新增道路（V-68）與區外鄰近街廓產生對沖情形，建議再就整體交通系統配置及停車場用地規劃予以適度調整，請作業單位與交通局再行研議。
- 八、有關人民陳情意見處理方案涉及調整土地使用分區及公設用地、楓江路保留、開發方式、配地方式、調查地主意願、產業定位與容許項目，原則以新北市政府初步建議研析方向辦理，其餘請作業單位與規劃單位依本次會議各委員及與會單位建議意見修正並補充內容，以利後續逐案確認人民陳情研析意見，並續提第4次專案小組研商會議討論。

伍、散會：下午12時12分。

