

「新訂大柑園地區都市計畫」案

公告徵求意見座談會

市政府公告網頁



新北市政府城鄉發展局

中華民國 113 年 7 月

本案為公告徵求意見內容





公告徵求意見座談會場注意事項

- 簡報說明完畢後，現場民眾如有問題請舉手發言
- 發言前請先告知姓名，俾利座談會進行
- 每位民眾發言時間以3分鐘為限
- 若有陳情意見，請填寫紙本陳情表後交給工作人員

本案為公告徵求意見，僅供參考



辦理依據

- 自民國113年5月15日起公告徵求意見75天
- 座談會時間及地點：

場次	時 間	地 點
一	113年7月2日(二) 10：00	新北市樹林區公所3樓禮堂
二	113年7月9日(二) 14：30	新北市三峽區公所4樓大禮堂
三	113年7月16日(二) 10：00	新北市樹林區東園市民活動中心
四	113年7月24日(三) 10：00	新北市鶯歌區公所6樓大禮堂



- **非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點 第7點**

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：...（二）經本部區委會、國土計畫審議會審議通過之直轄市、縣（市）區域計畫、國土計畫載明新訂或擴大都市計畫之區位、機能及規模等事項。

- **都市計畫法 第10條**

下列各地方應擬定市（鎮）計畫：...五、其他經內政部或縣（市）政府指定應依本法擬定市（鎮）計畫之地區。

- **都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項 第3點**

都市計畫辦理通盤檢討前，都市計畫擬定機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十四條規定辦理公告徵求意見期間，應舉辦座談會，將公告徵求意見之日期及地點連同舉行座談會日期、地點刊登公報、新聞紙及網際網路。



計畫緣起與目的

新北市國土計畫

- 本計畫劃設為城2-3，得以新訂擴大都市計畫方式開發，並載明區位、機能及規模等事項

新訂擴大都市計畫

- 改善土地使用違規情事
- 降低都市災害風險
- 引導土地發展、產業資源之合理分配及利用

空間發展機能

考量大柑園地區具有特定產業群聚狀況，後續規劃空間發展機能以產業型態為主



符合「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第七-(二)點規定得逕依都市計畫法定程序辦理「新訂擴大都市計畫」，故依「都市計畫法」第10條擬定之

計畫範圍



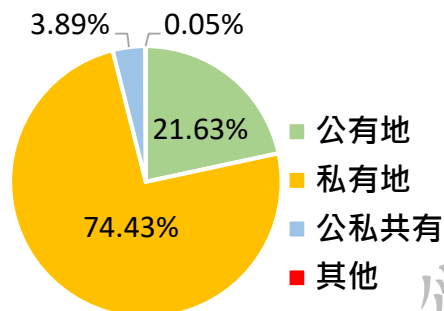
區位：範圍橫跨樹林、三峽及鶯歌區等3個行政轄區

- 北側及西側以大漢溪及非都市土地河川區為界
- 南臨臺北大學社區特定區計畫、三峽都市計畫及非都市土地一般農業區
- 東以三峽河及非都市土地河川區為界

計畫面積約 **621.5948** 公頃

■ 私有土地面積約463.80公頃(占74.43%)，地主約10,132位

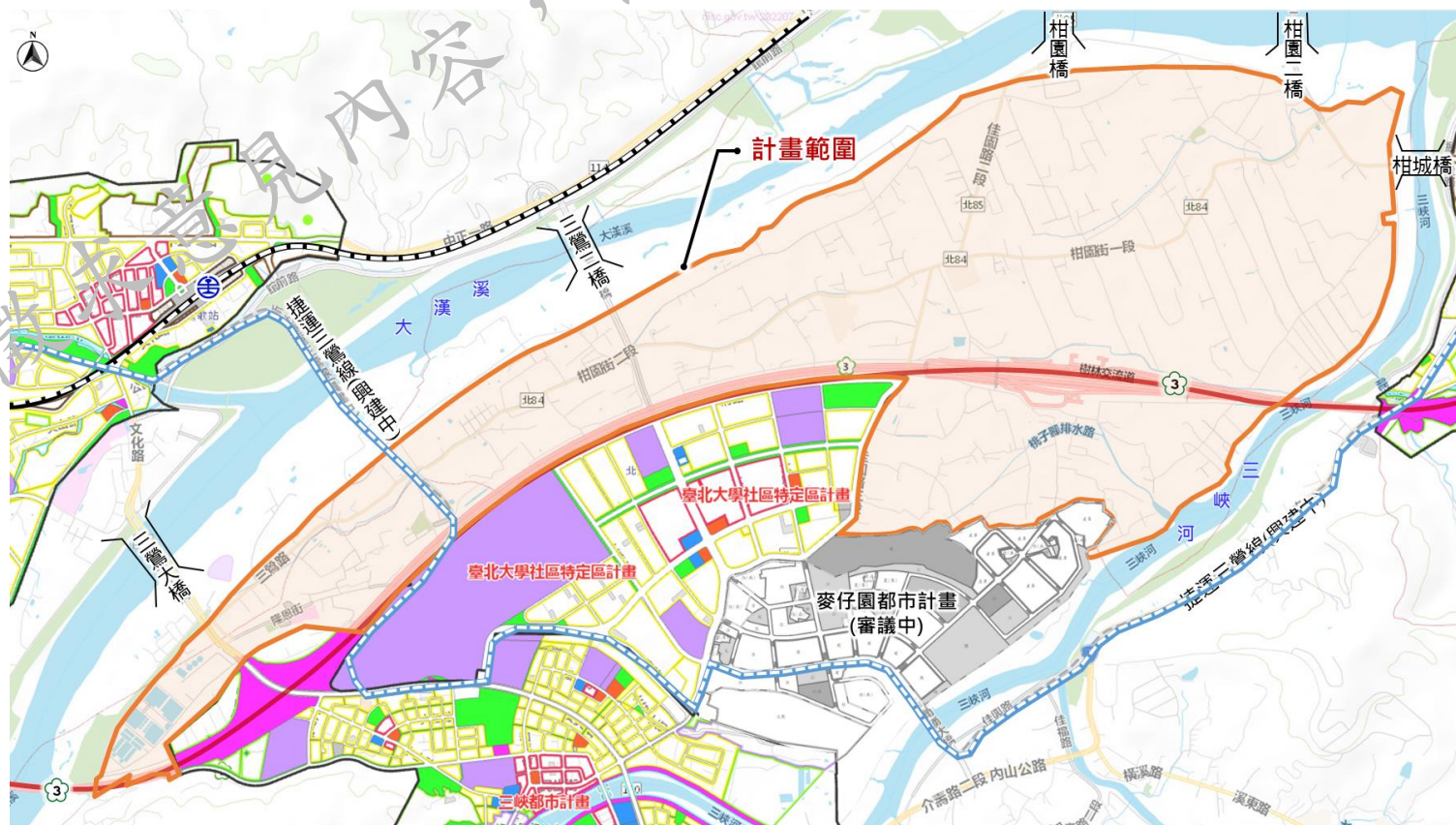
■ 公有土地面積約129.51公頃(占20.83%)



■ 截至113年6月，區內既有工廠共1,264家

項目	家數
一般登記工廠	172
特定登記工廠	569
未登記工廠	523
合計	1,264

資料來源：新北市政府經濟發展局，113年



資料來源：國土測繪圖資服務雲；本計畫繪製(112年)



新北市空間發展願景

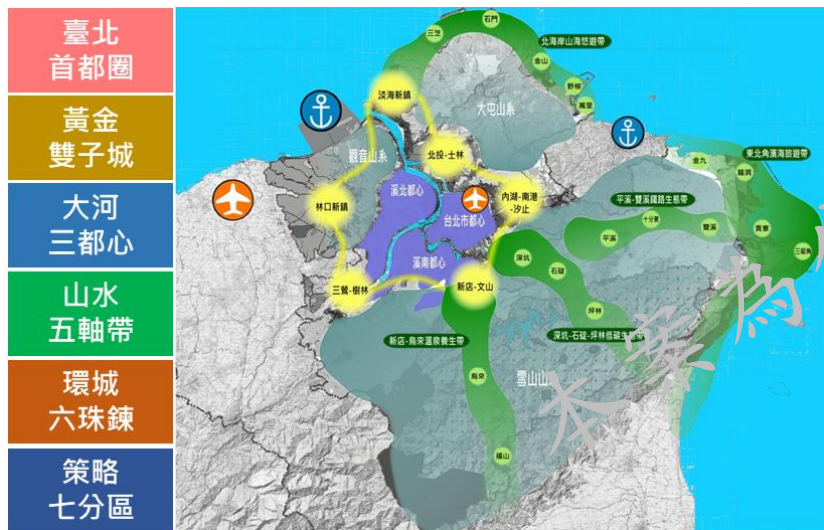
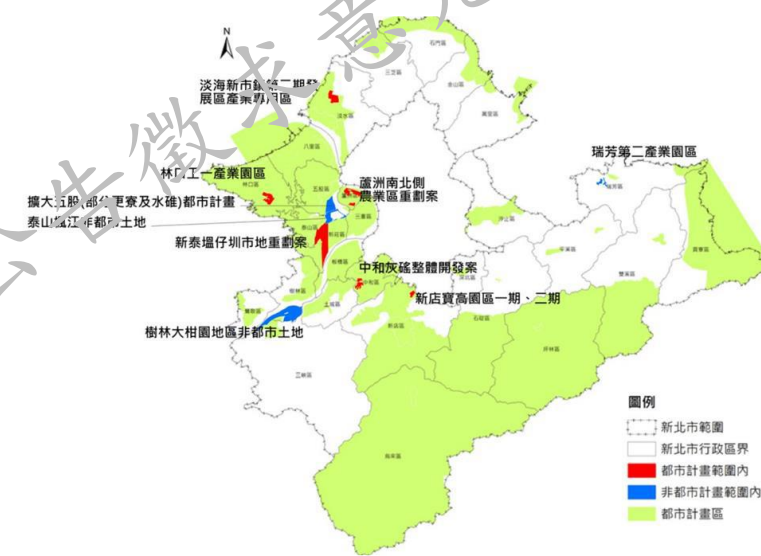
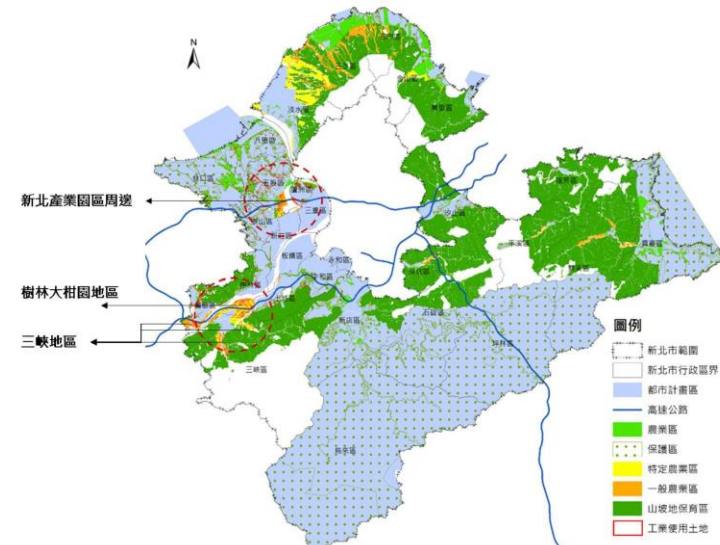
- 以「三大環域系統、六條創新走廊、多核心成長極」為新北市國土規劃之整體空間發展主軸

產業廊帶發展

- 延續樹林區、土城區之產業動能，串聯產業環境，形成產業廊帶
- 支援性住商空間以總面積10%為劃設原則。

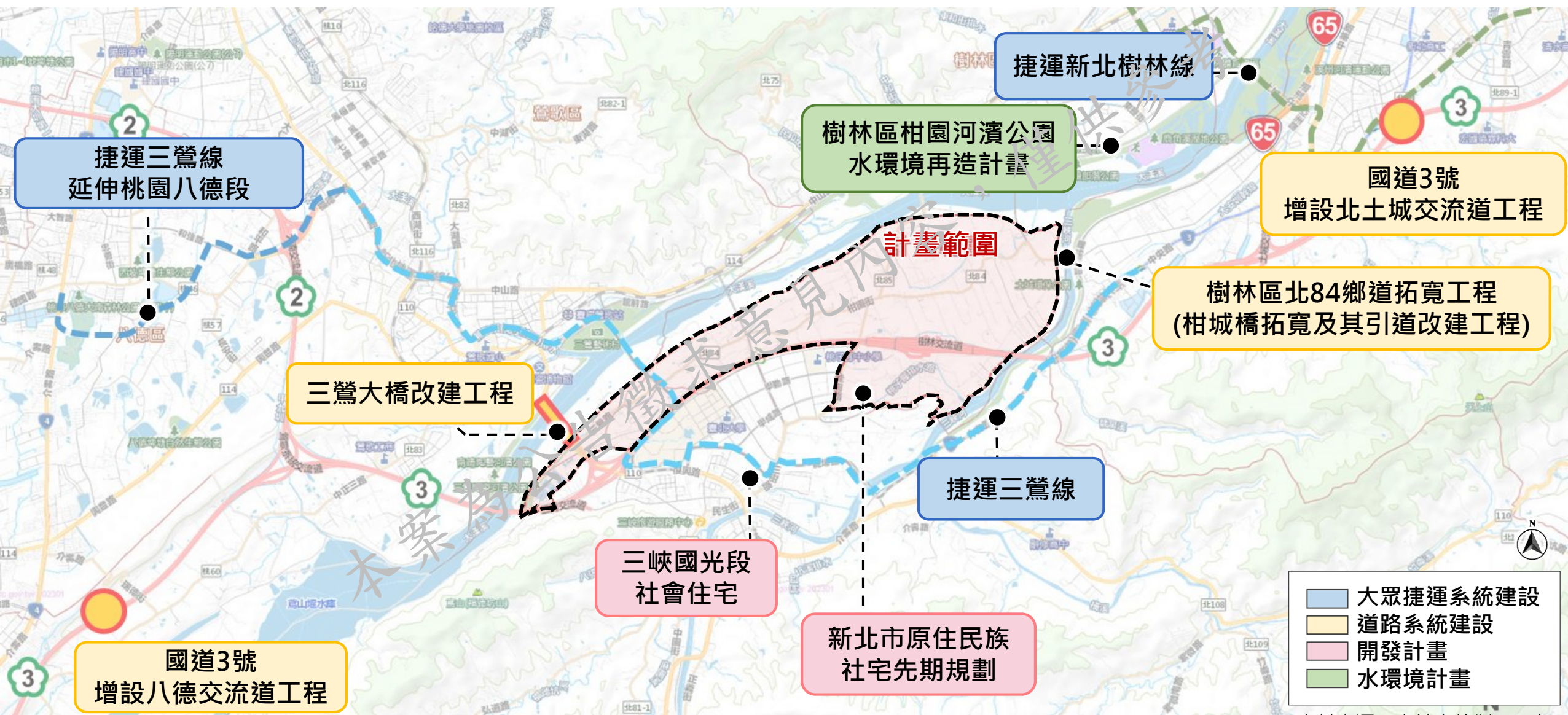
引導未登記工廠

- 鄰近區位之紡織業及金屬製品製造業廠商及未登記工廠業者引導至本計畫範圍



資料來源：新北市國土計畫；本計畫繪製(112年)

串連產業環境外，並銜接與擴大產業效能，提供支援性住商活動空間及相關公共設施



資料來源：本計畫繪製(112年)

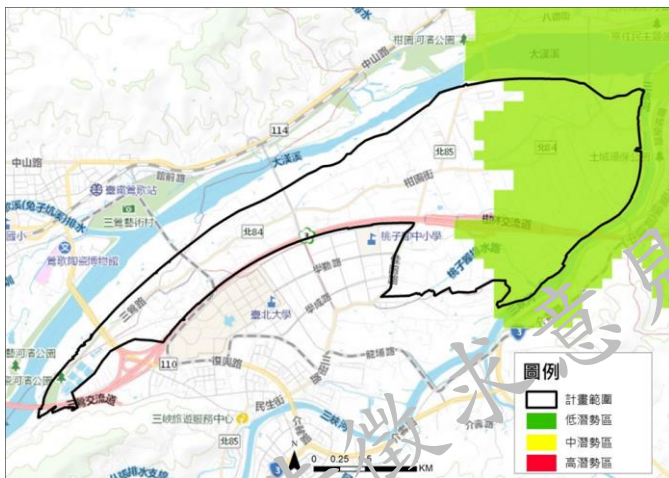
土壤液化潛勢

東側具低潛勢情形

淹水災害

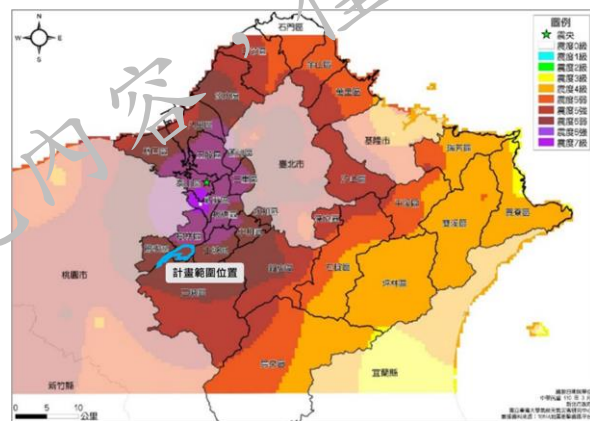
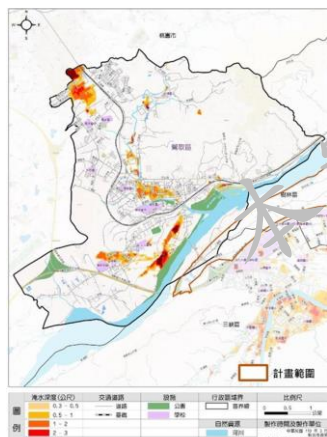
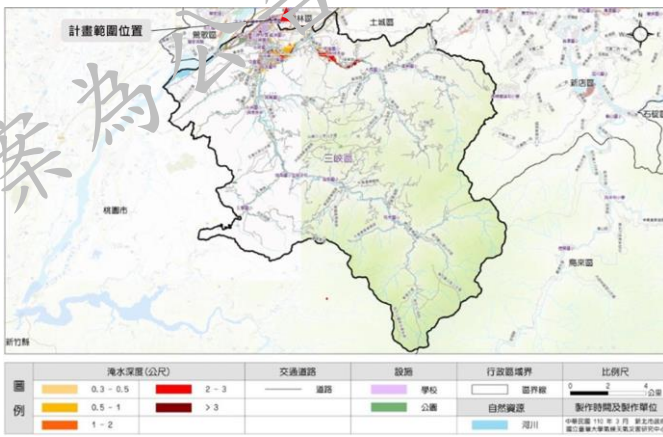
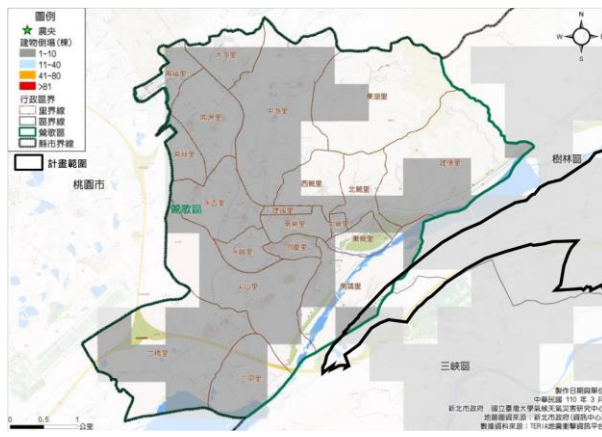
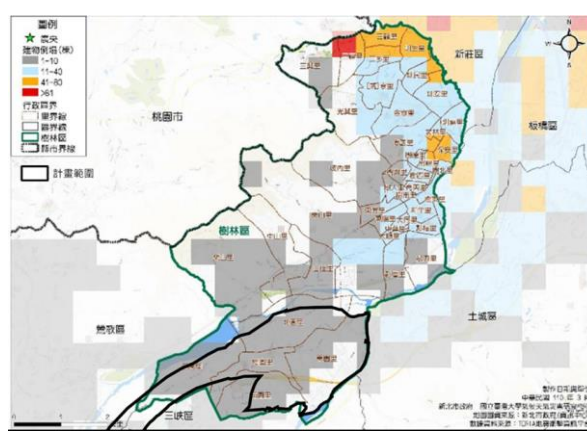
主要影響南園里、柑園里

淹水深度約0.3-0.5公尺，
主要分布於國道沿線



房屋倒塌總棟數模擬

依TERIA模擬，區內房屋倒塌情形較不嚴重



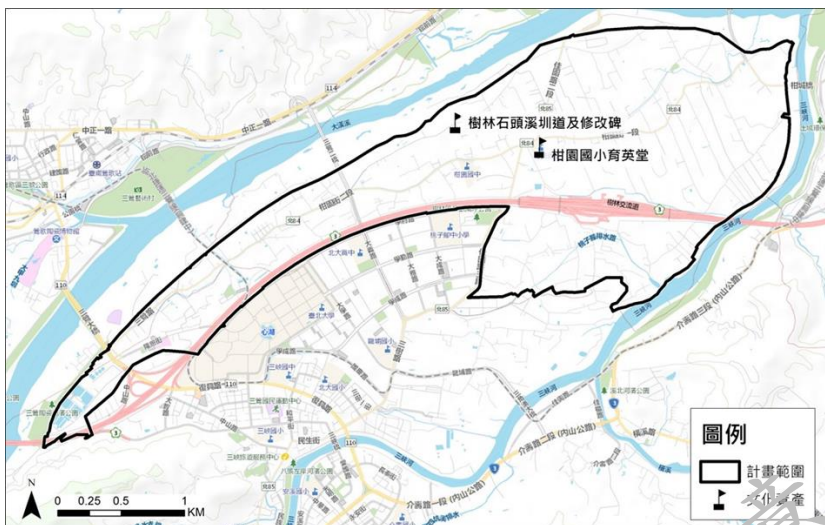
資料來源：新北市樹林地區災害防救計畫(110年)、新北市三峽地區災害防救計畫(111年)、新北市鶯歌地區災害防救計畫(110年)



人文環境分析

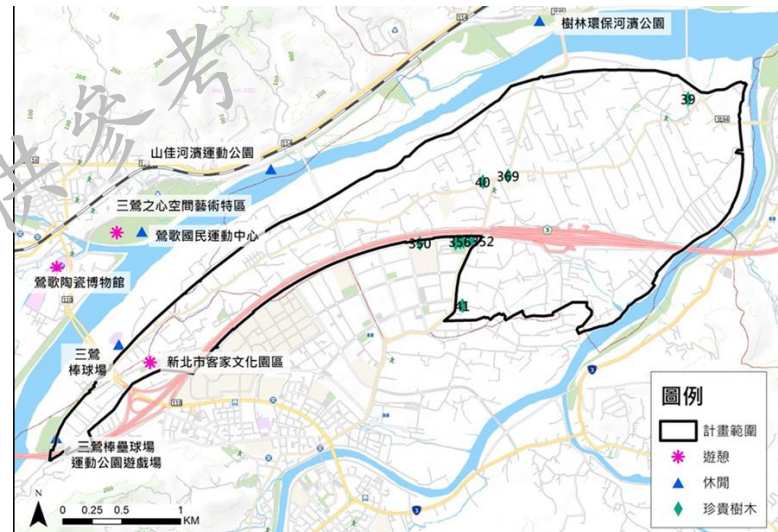
文化古蹟

- 柑園國小育英堂
- 樹林石頭溪圳道及修改碑



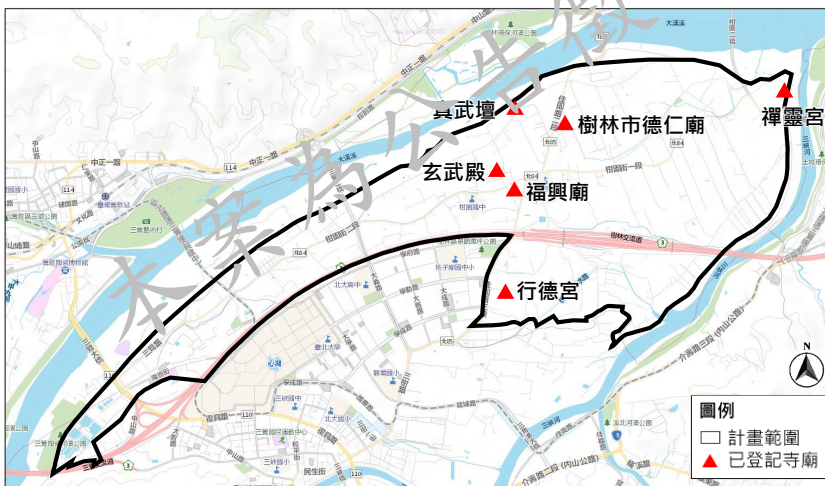
景觀遊憩資源

- 珍貴樹種：4株



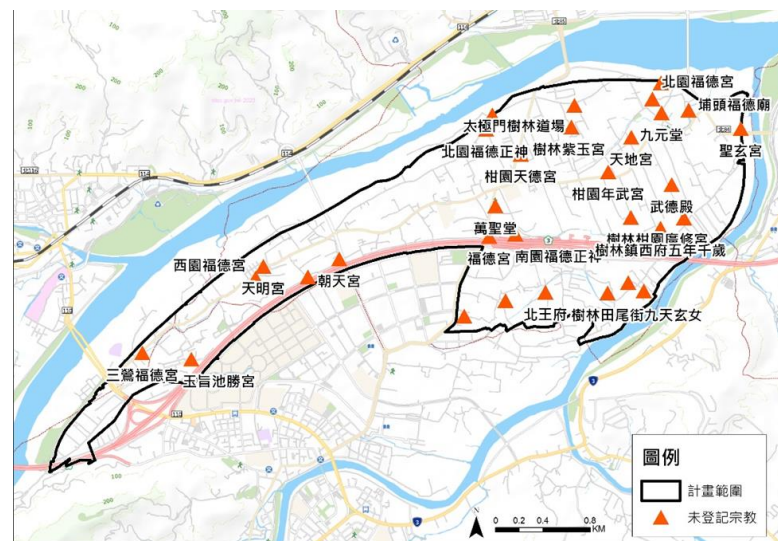
寺廟-已登記

- 已登記寺廟：6間
(其中1間為正式登記寺廟、5間為補辦登記寺廟)



寺廟-未登記

- 未登記寺廟：23間
- 後續配合民政局辦理意願調查，確認是否劃設為劃設宗教專用區

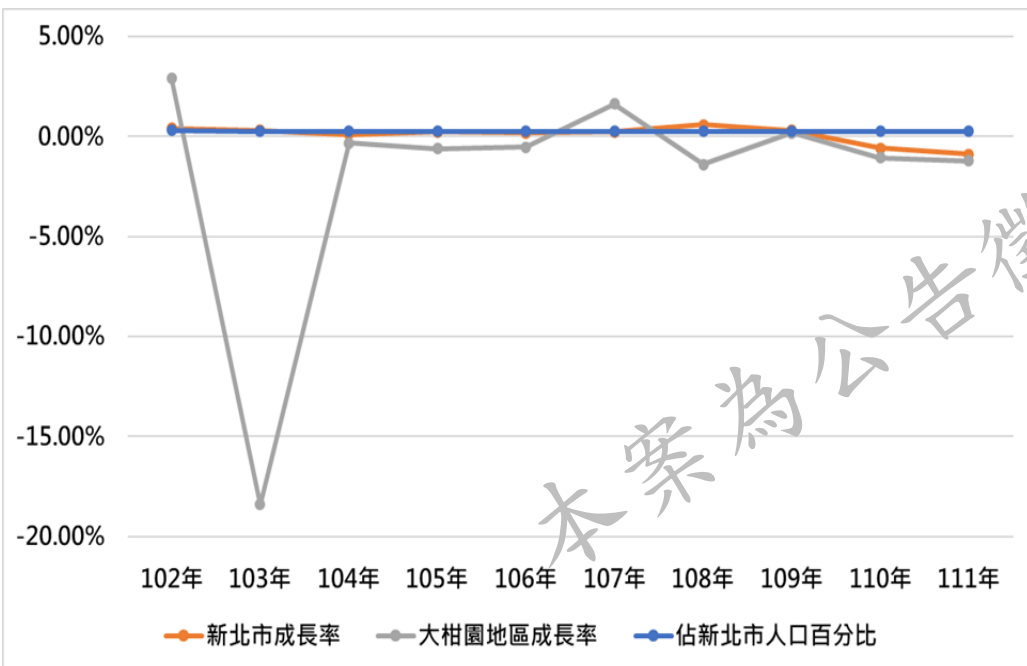
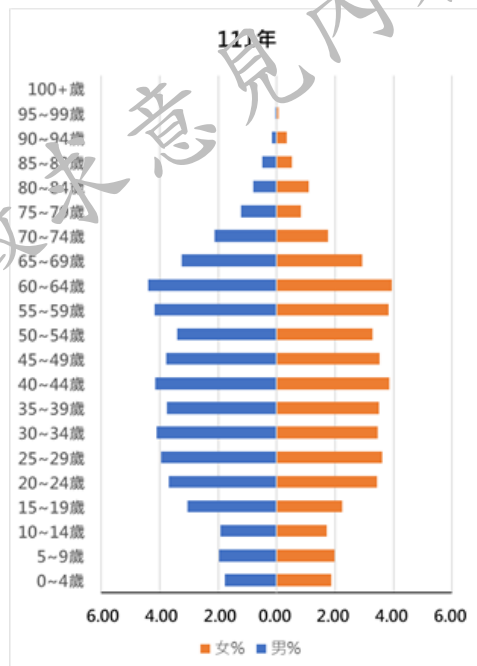
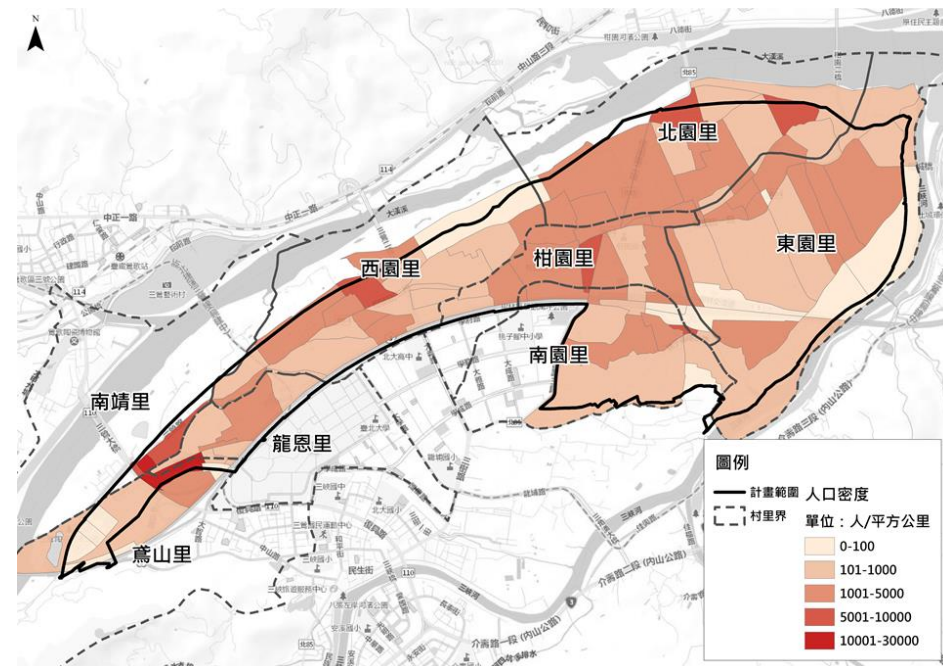


資料來源：新北市政府文化局、新北市政府民政局(113年)、新北市政府綠美化環境景觀處；本計畫彙整(112年)



人口發展現況分析

- 現況人口數為9,907人，佔新北市約0.25%
- 自然增加率逐年下降，遷出人口大於遷入人口
- 人口密度以南靖里、柑園里、鳶山里、北園里、西園里較高
- 扶養比：36.74%、老化指數：138.96%、交替指數0.56



資料來源：內政部統計處社會經濟資料服務平台(101.12~111.6) · 本計畫繪製(112年)



產業發展現況分析 (合計樹林區、土城區、三峽區工商普查資料)

第一級產業

- 第一級產業以農業為主
- 農耕面積近十年呈現減少趨勢

第二級產業

- 以金屬製品製造業為大宗，計185家(30.63%)
- 其次為家具製造業，計74家(12.25%)

第三級產業

- 以批發及零售業為主(57.48%)
- 其次為住宿及餐飲業(9.69%)

區位商數

- 僅「製造業」區位商數大於1
- 表示區內以二級產業為主要產業類別



產業類別	家數(家)	比例(%)
金屬製品製造業	61	19.61%
紡織業	53	17.04%
塑膠製品製造業	37	11.90%
機械設備製造業	31	9.97%
電力設備及配備製造業	17	5.47%
木竹製品製造業	13	4.18%
電子零組件製造業	13	4.18%
汽車及其零件製造業	12	3.86%
家具製造業	11	3.54%
紙漿、紙及紙製品製造業	9	2.89%
二級產業總計	311	100.00%

產業類別	家數	比例
批發及零售業	7,794	57.48%
運輸及倉儲業	1,089	8.03%
住宿及餐飲業	1,314	9.69%
出版、影音製作、傳播及資訊服務業	160	1.18%
金融及保險業、強制性社會安全	261	1.92%
不動產業	302	2.23%
專業、科學及技術服務業	552	4.07%
支援服務業	243	1.79%
教育業	330	2.43%
醫療保健及社會工作服務業	287	2.12%
藝術、娛樂及休閒服務業	235	1.73%
其他服務業	992	7.32%
三級產業總計	13,559	100.00%

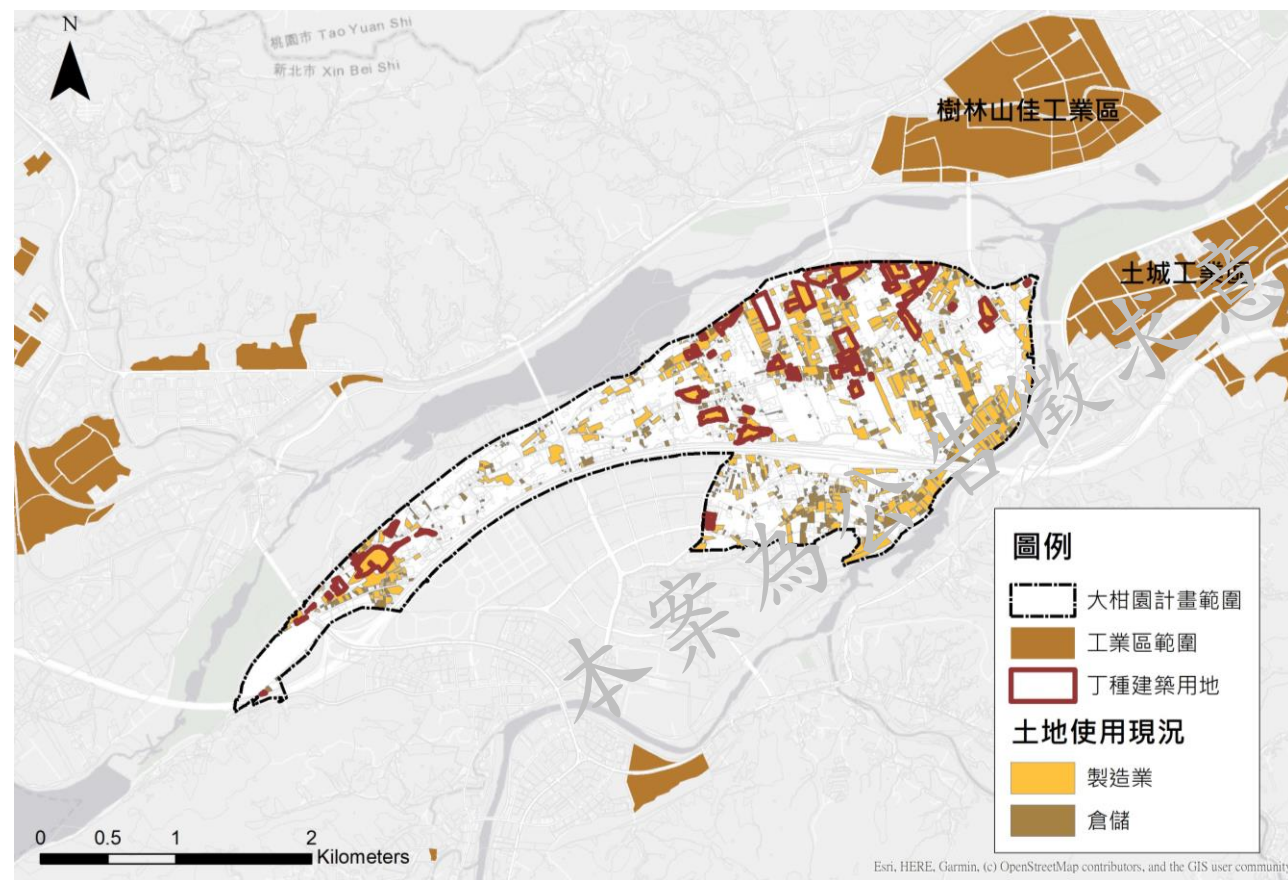
註：產業統計資料數據為合計樹林區、土城區、三峽區之統計結果

資料來源：新北市經濟發展局(101.12~111.6)、105年工業及服務業普查、農業及農地資源盤查結果查詢圖台，本計畫彙整



計畫區內製造業發展情形

- 製造業利用面積約120.85公頃、丁種建築用地約31.46公頃
- 多沿主要道路(柑園街、佳園路及聯外橋樑)周邊發展



資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製(112年)

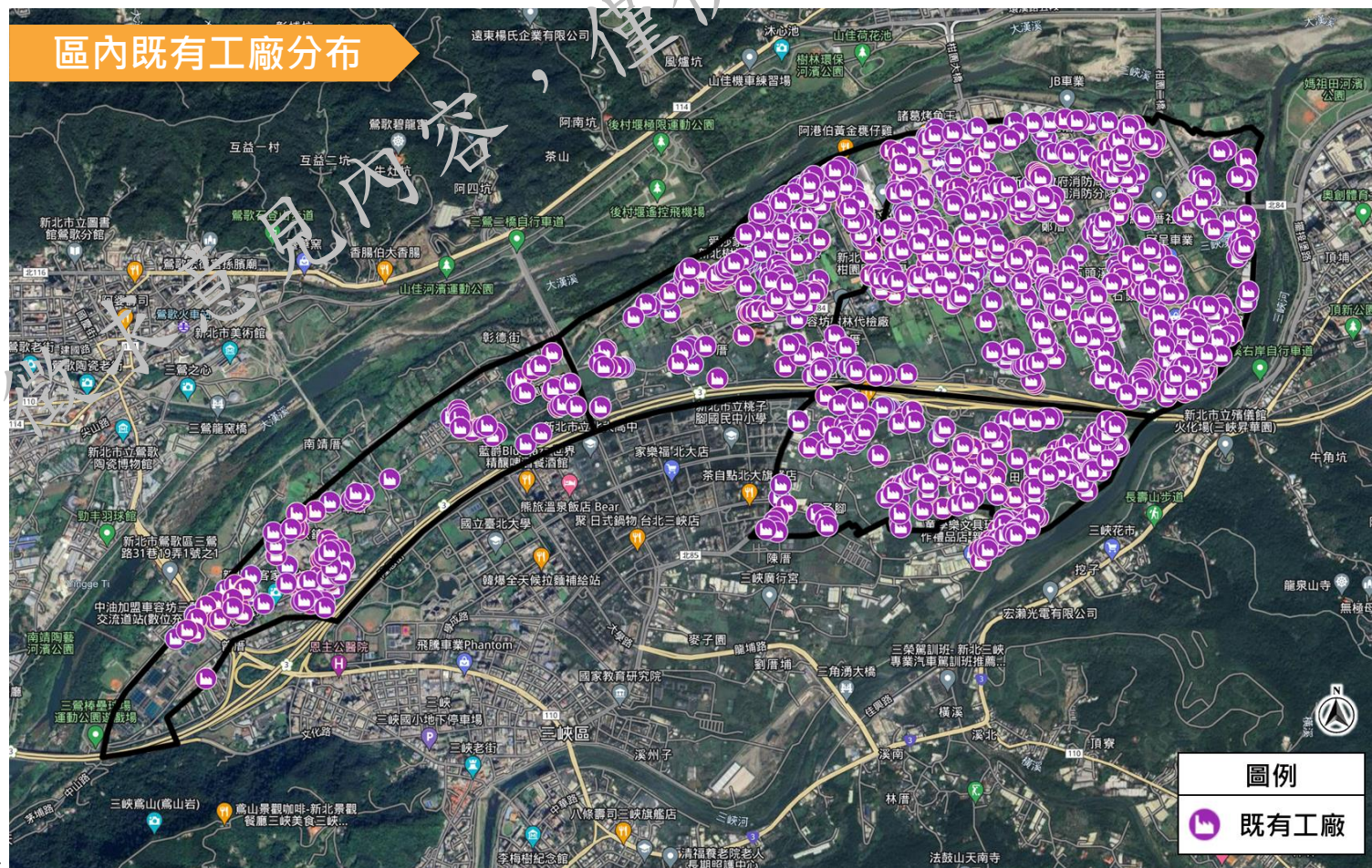


計畫區內既有工廠登記情形

- 截至113年6月止，計畫區內既有工廠共1,264家
- 其中產業類別以金屬製品製造業共377家(佔29.83%)為最多，家具製造業144家次之(約佔11.39%)，第三為紡織業127家(佔10.05%)，其餘製造業類別共616家

項目	家數
一般登記工廠	172
特定登記工廠	569
未登記工廠	523
合計	1,264

資料來源：新北市政府經濟發展局，113年



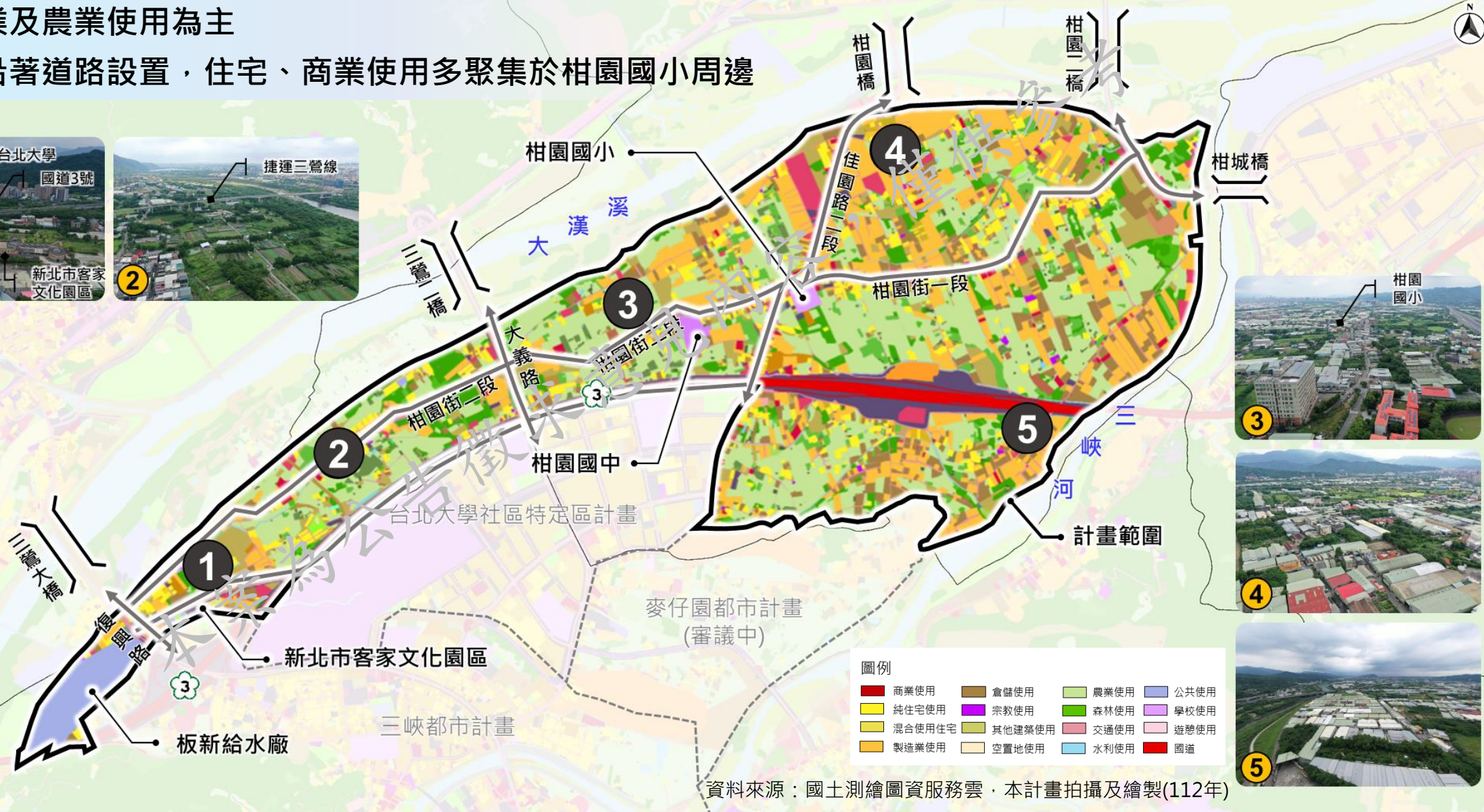
資料來源：新北市政府經濟發展局，113年



土地使用現況分析

■ 現況以製造業及農業使用為主

■ 製造業主要沿著道路設置，住宅、商業使用多聚集於柑園國小周邊

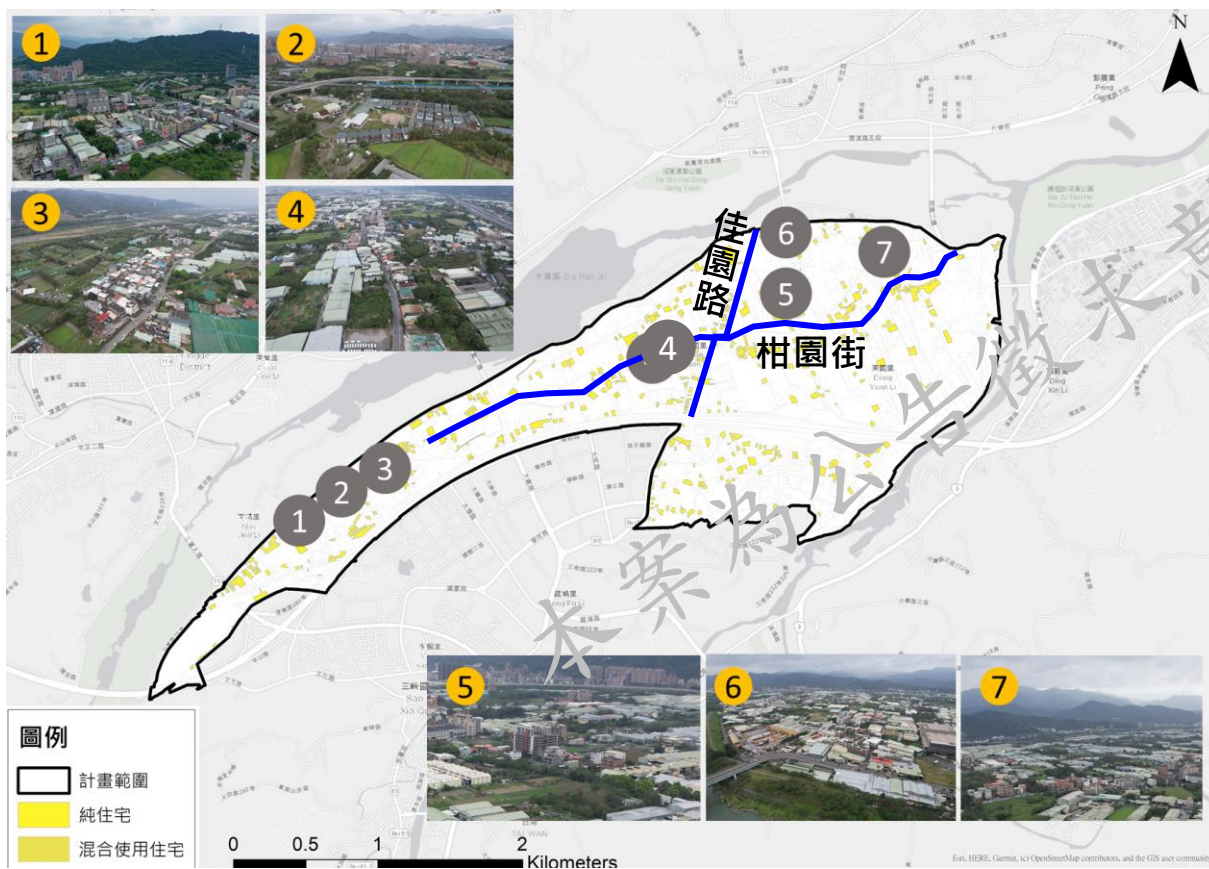




土地使用現況分析-住商使用

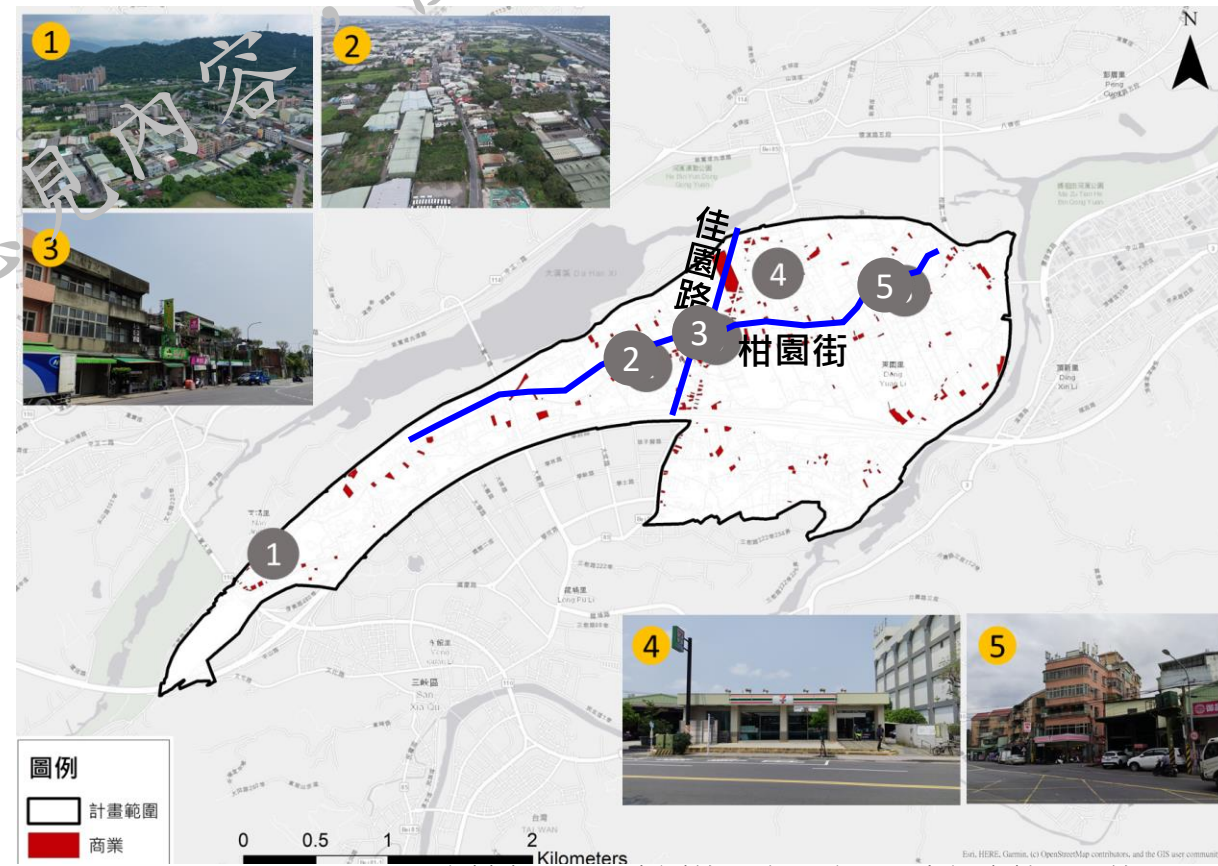
住宅使用

- 住宅利用面積約43.61公頃(7.02%)
- 現況多沿柑園街、佳園路分布



商業使用

- 商業利用面積約16.92公頃(2.72%)
- 集中於柑園街及佳園路路口，以零售、餐飲業為主



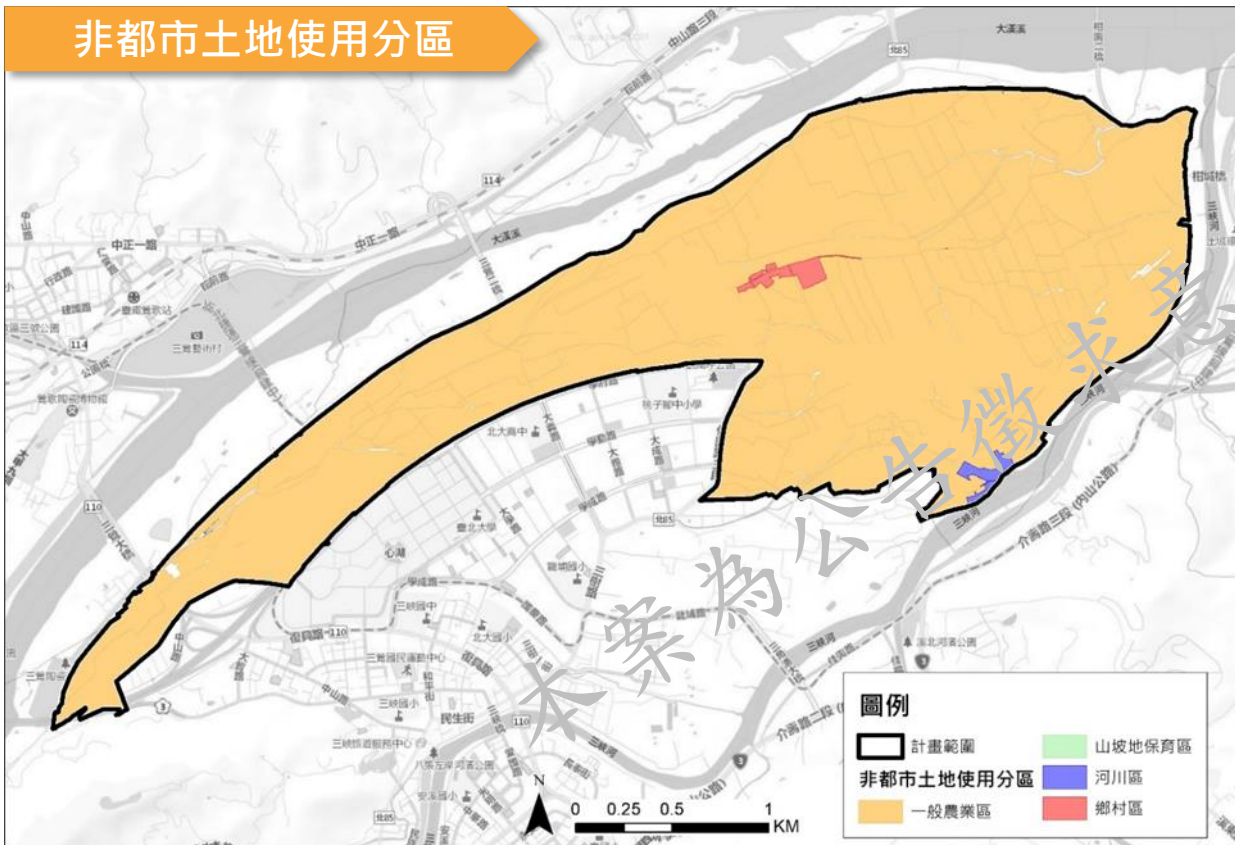
資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫拍攝及繪製(112年)



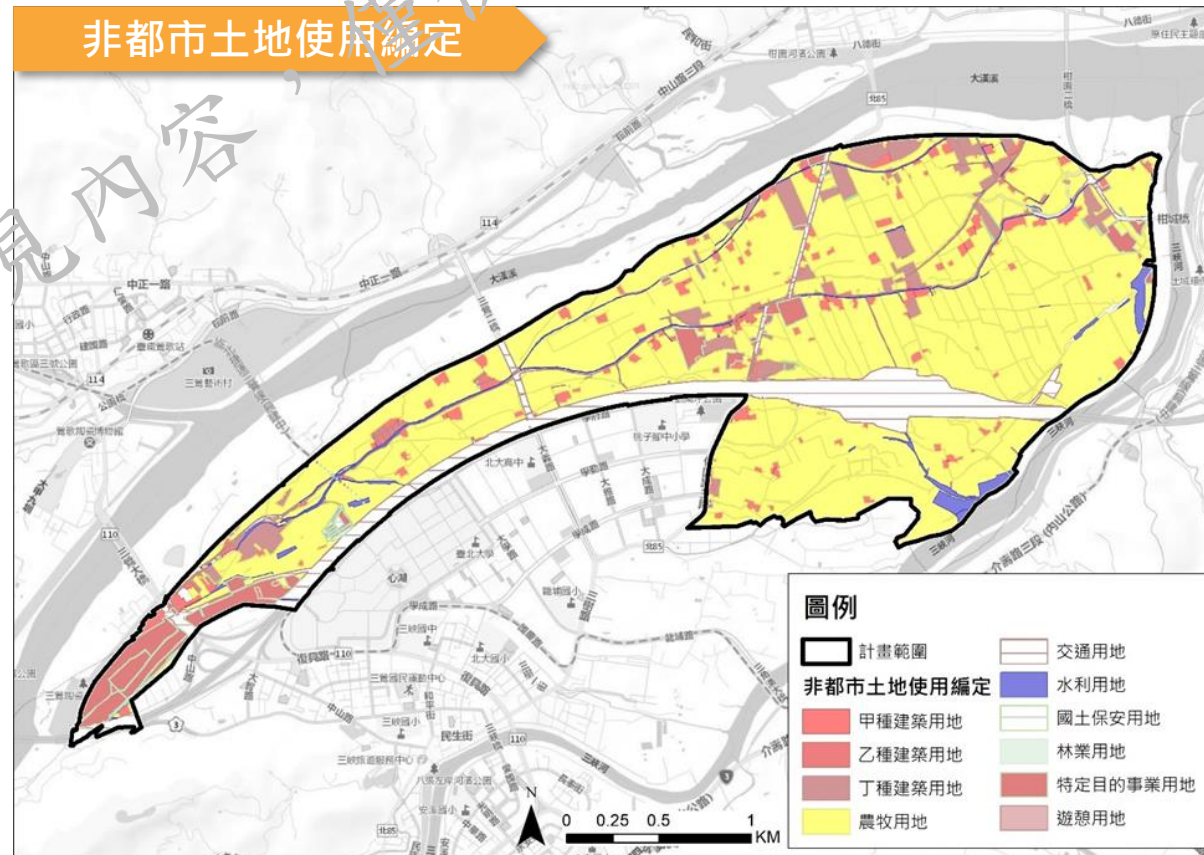
非都市土地使用分區及編定

- 非都市土地使用分區以一般農業區為主，佔98.55%
- 非都市土地使用編定則以農牧用地為主，佔70.48%

非都市土地使用分區



非都市土地使用編定



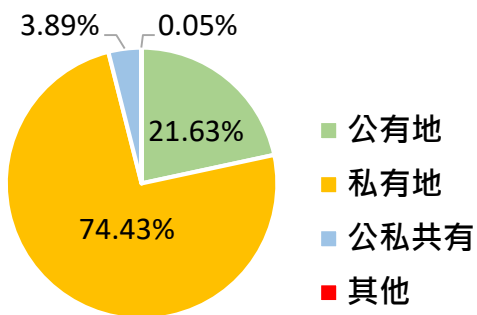
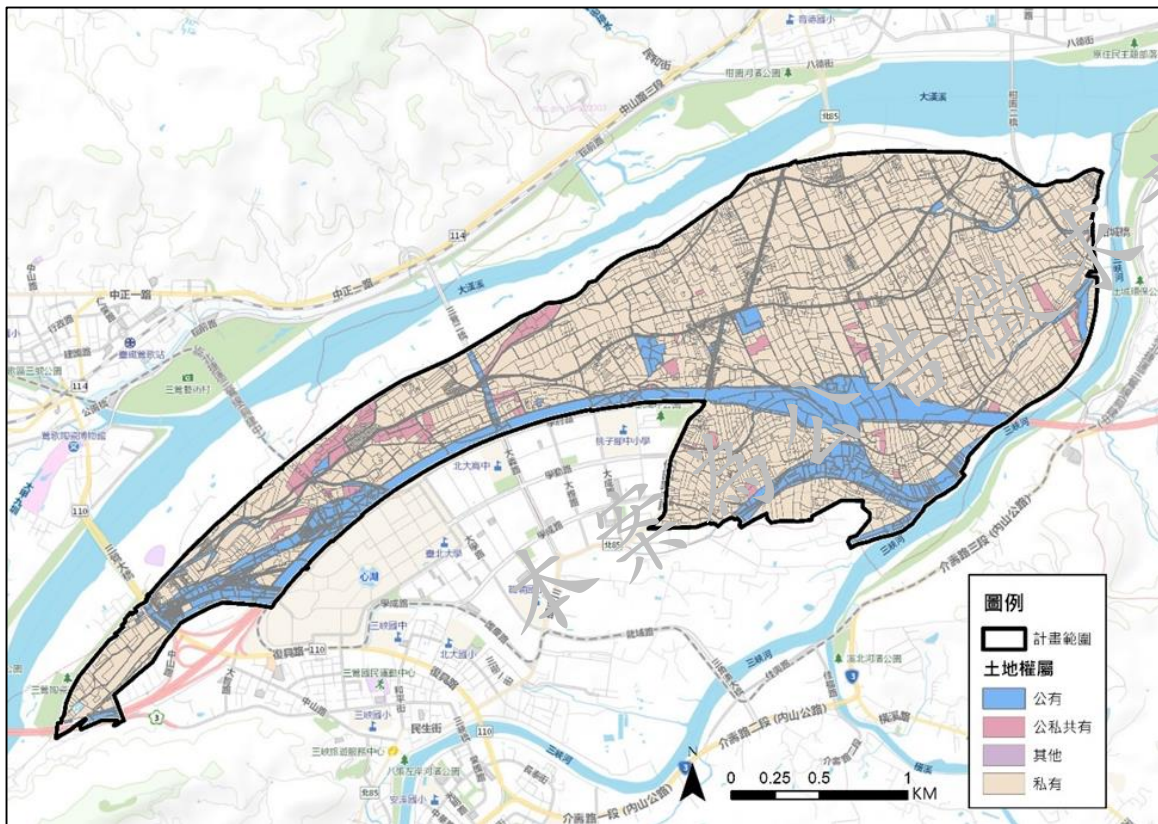
資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製(112年)



土地權屬與地價

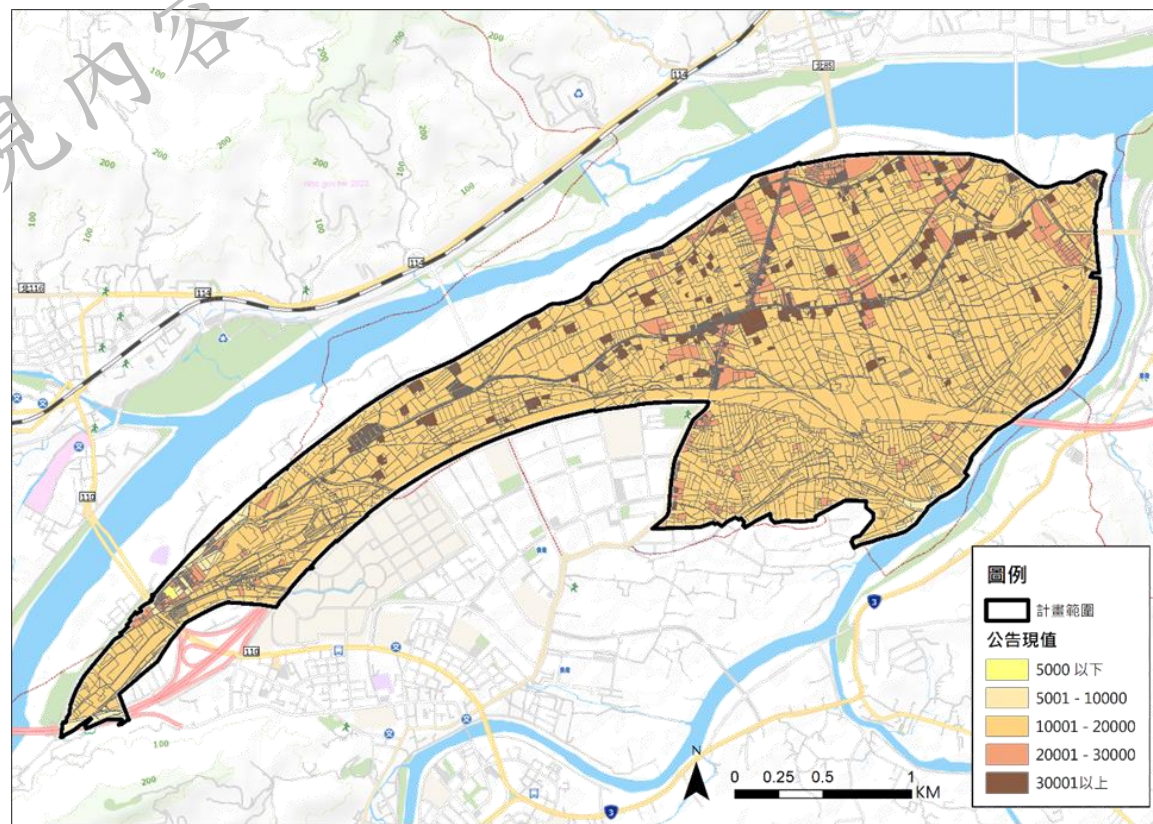
土地權屬

- 私有土地面積約463.80公頃(占74.43%)，地主約10,132位
- 公有土地面積約129.51公頃(占20.83%)管理機關約23個



地價

- 公告現值以1~2萬元/㎡為主。
- 公告現值較高之土地多位於現行鄉村區聚落，如柑園國小、柑園國中一帶及計畫區內主要道路沿線



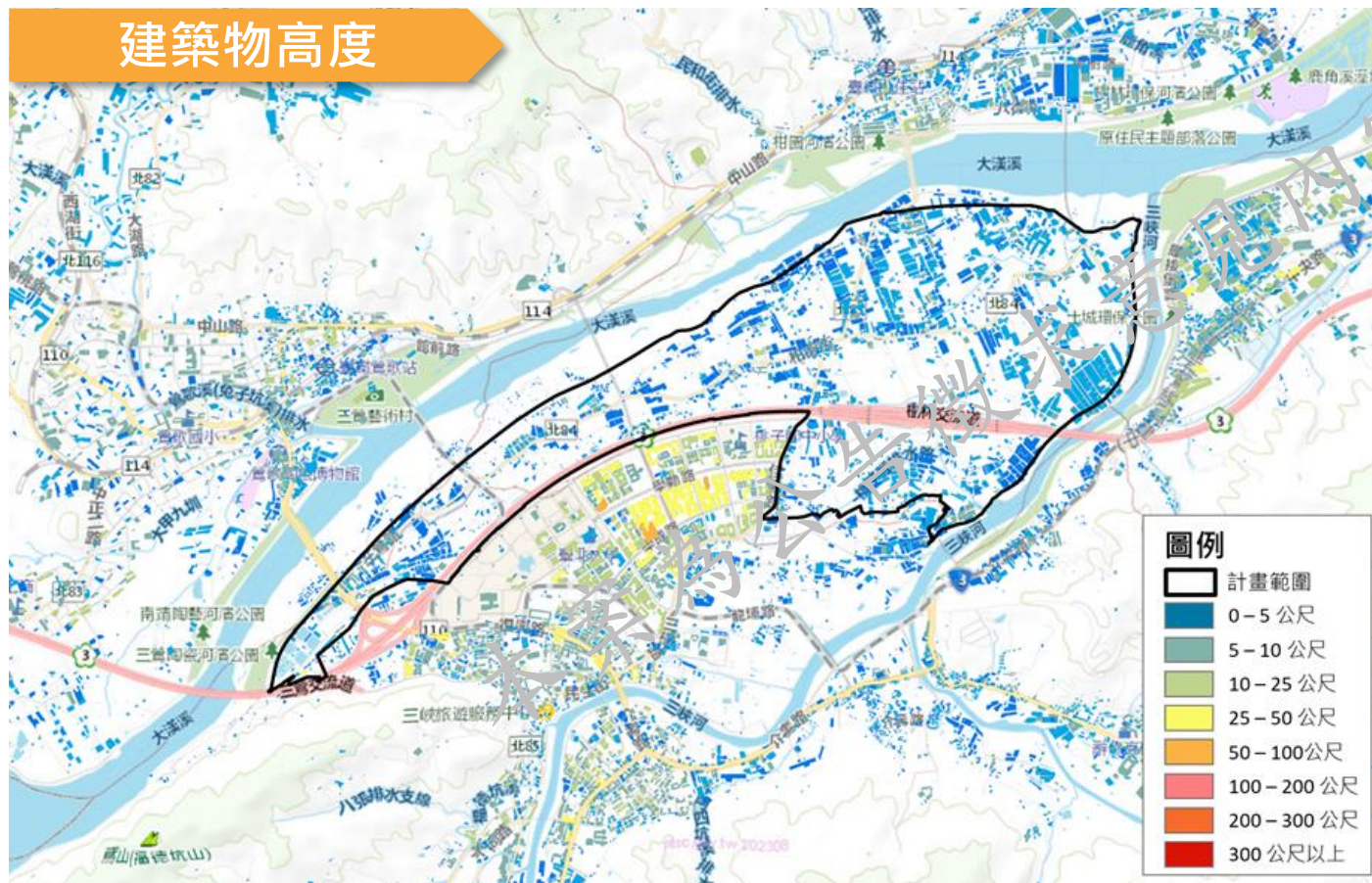
資料來源：新北市政府地政局、國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製(112年)



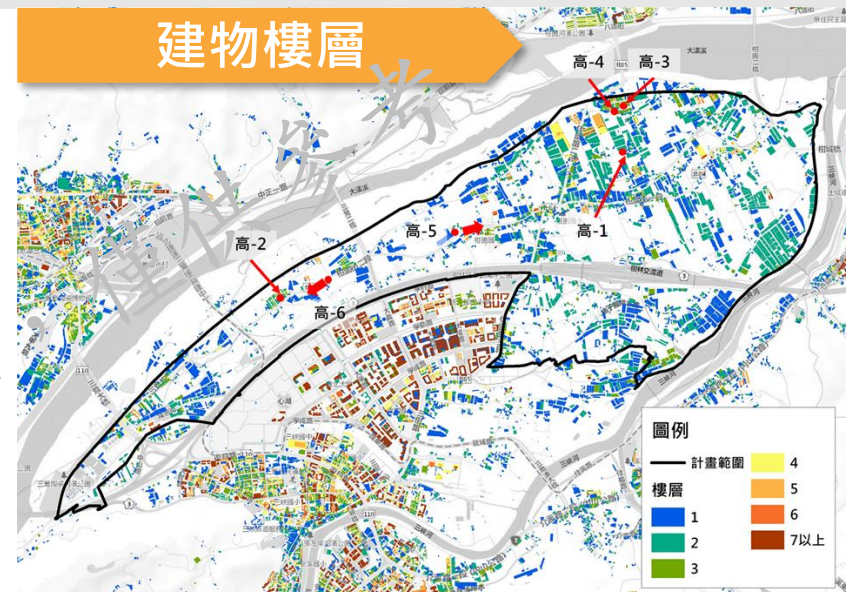
建築使用現況

- 以1層樓至3層樓為主
- 工廠以鐵皮為主，樓層多為1層樓及2層樓
- 住宅以鋼筋混凝土為主，樓層多為3層樓至5層樓

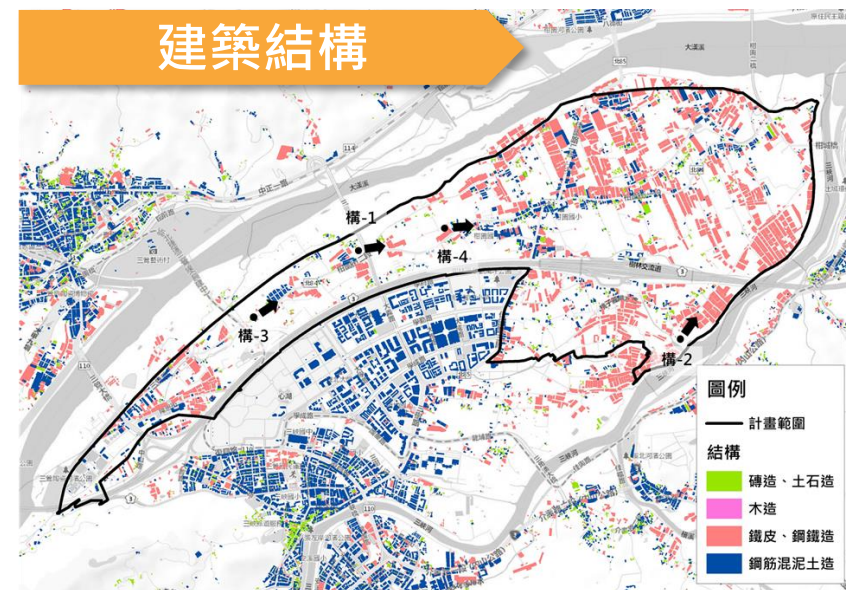
建築物高度



建物樓層



建築結構



資料來源：內政部國土測繪中心多維度服務平台、新北市政府城鄉發展局，本計畫繪製(112年)

現有道路系統

主要道路

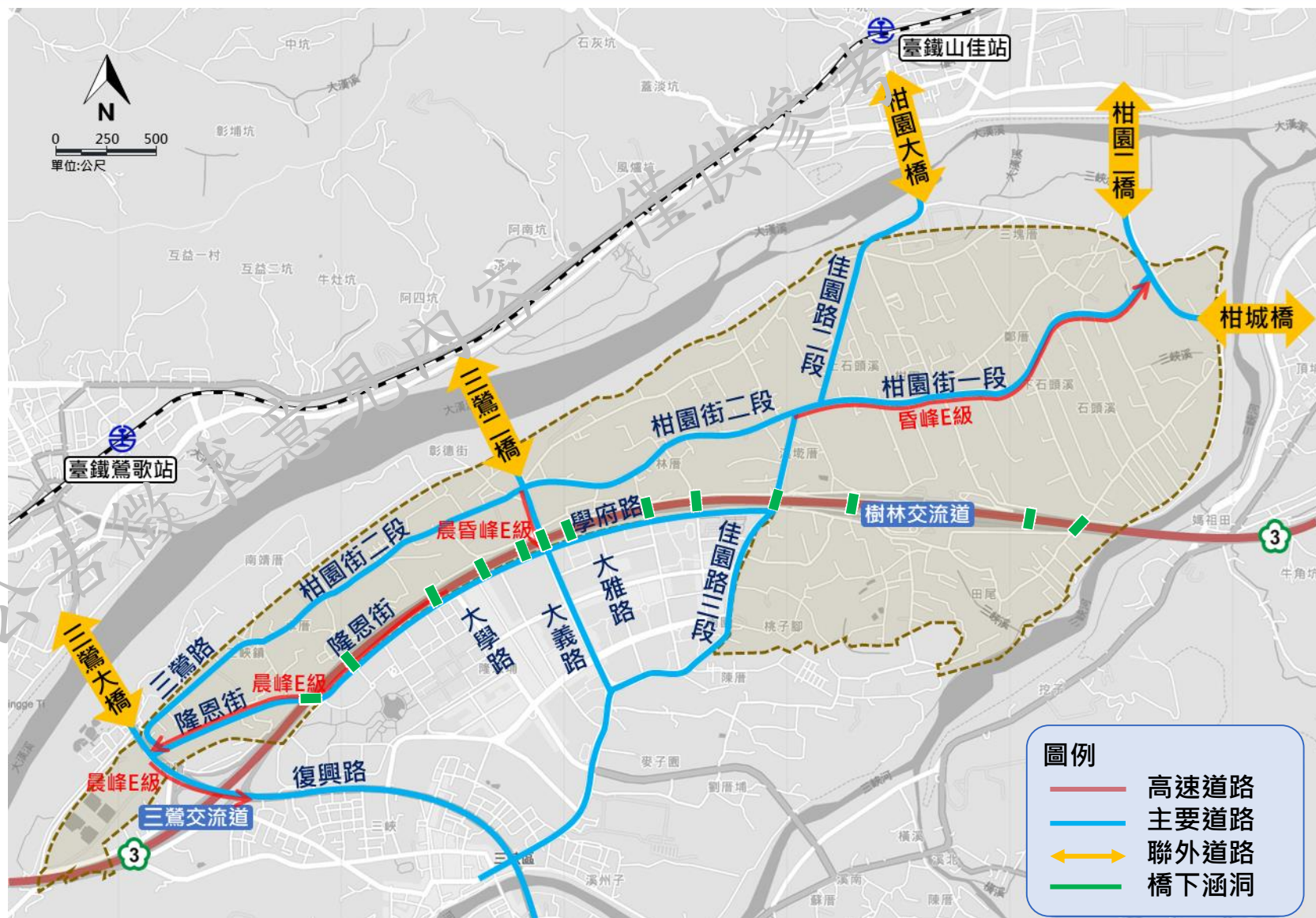
- 柑園街一段/二段
- 學府路、大義路、復興路
- 隆恩街
- 佳園路二段/三段

■ 國道系統

- 國道3號
- 樹林交流道
- 三鶯交流道

聯外橋樑

- 三鶯大橋
- 三鶯二橋
- 柑園大橋
- 柑園二橋
- 柑城橋



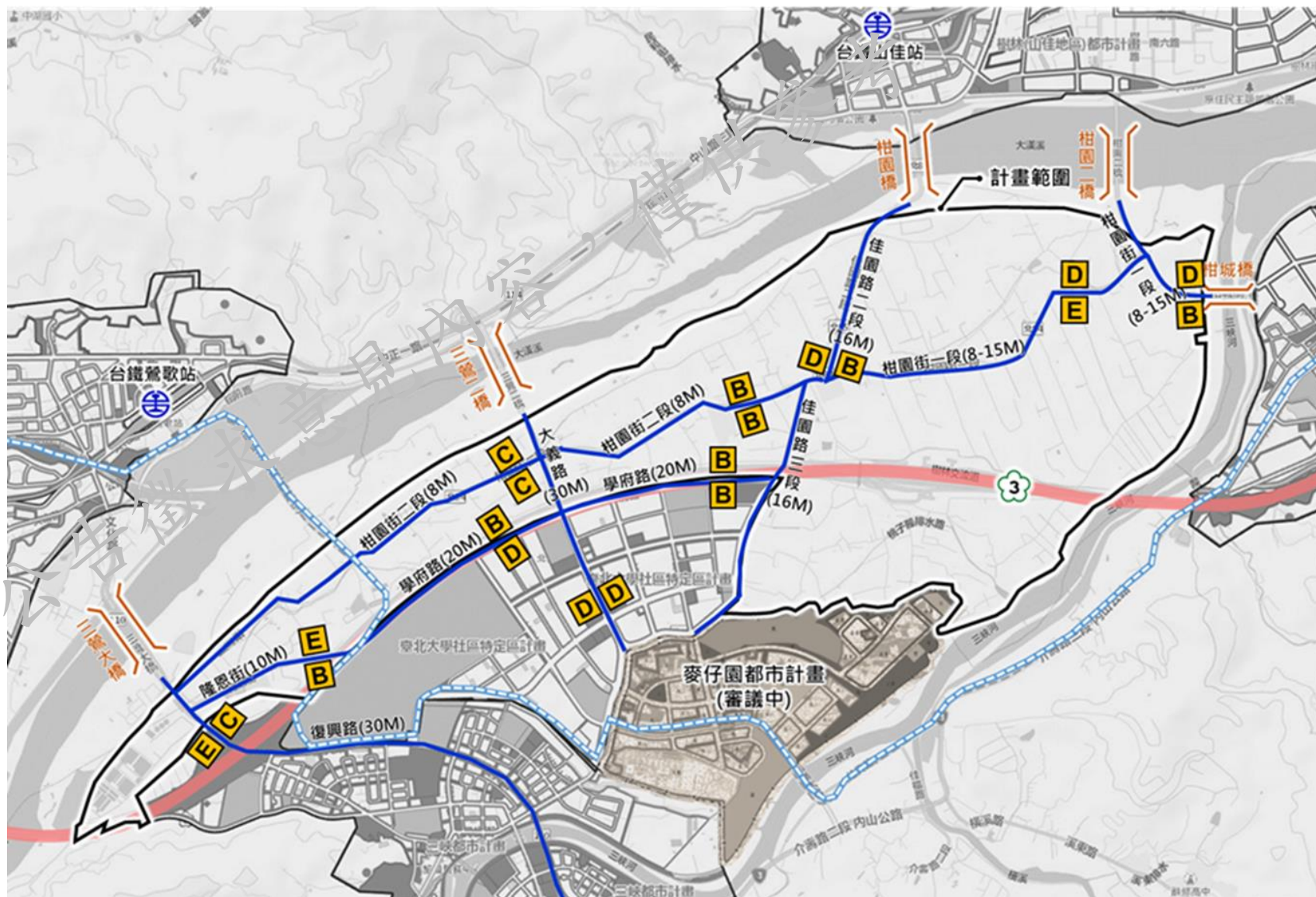
資料來源：本計畫調查及繪製(112年)



交通運輸系統分析

尖峰道路服務水準

- 主要路口多為C級服務水準
- 大多路段可維持D級以上服務水準，僅少數路段為E級服務水準



資料來源：本計畫調查及繪製(112年)

大眾運輸

- 以公車服務為主
- 共24站位、18條路線公車服務



人行系統

- 人行設施分佈於佳園路二段、柑園街一段、柑園街二段、隆恩街等



停車空間

- 計畫範圍內區域停車供需已臻飽和
- 汽車需供比為0.96、機車需供比為0.87



資料來源：本計畫調查及繪製(112年)

銜接新北市規劃策略空間布局



- 延續樹林、土城產業動能，銜接至桃園龜山產業
- 以永續思維打造安居樂業的生產及生活環境



以聯合國永續發展目標(SDGs Targets)
制定本計畫發展目標



6 淨水及衛生



8 合適的工作及經濟成長



9 工業化、創新及基礎建設



11 永續城鄉



13 氣候行動

永續複合產業城

資料來源：本計畫繪製(112年)



永續複合產業城

8 合適的工作
及經濟成長



產業發展及輔導

- ✓ 鼓勵**傳統產業創新升級**，引進**金屬製品、塑膠製品、電子零組件(不含261半導體製造)、紡織、機械設備、家具製等製造業**
- ✓ 輔導**未登記工廠合法化**，建立安置媒合機制

9 工業化、創新
及基礎建設



優化產業環境

- ✓ 透過產業專用區引入新的產業、土地使用型態及公共服務設施，**提出公平回饋機制改善都市機能**
- ✓ 規劃適當公共設施及公用設備，促進包容及永續之產業環境

11 永續城鄉



永續都市環境

- ✓ 規劃**適當、安全及可負擔**的居住環境與公共設施服務
- ✓ 落實參與性、一體性及永續性的居住規劃與管理
- ✓ 減少都市及產業對環境之影響，加強都市、環境、廢棄物管理

6 淨水及衛生



水環境管理

- ✓ 推動**綜合流域治理**，並強化水環境管理、**打造親水空間**
- ✓ 優化產業的用水效率，確保用水供應與回收再利用

13 氣候行動



氣候變遷因應措施

- ✓ 都市規劃及管理納入氣候變遷因應措施，建立**都市防災計畫、土地使用管制及都市設計準則**

註：後續配合經發局產業政策檢討修正

資料來源：本計畫繪製(112年)，新北市政府經濟發展局(113年)



精密機械、高端零組件製造為發展主軸



註：後續配合經發局產業政策檢討修正

資料來源：本計畫繪製(112年)，新北市政府經濟發展局(113年)



建議引進產業類別

- ✓ 未來容許使用項目，將考量發展、周邊使用型態，降低與周邊不相容發展情形

□ 金屬製品製造業
□ 塑膠製品製造業
□ 電子零組件製造業
□ 機械設備製造業
□ 紡織業
□ 家具製造業

具前瞻性
產業

支援性
產業

□ 批發業
□ 零售業
□ 倉儲業

在地工廠權益保障

- ✓ 合法工廠優先安置，並將配合經濟發展局調查結果，規劃安置街廓
- ✓ 已申請納管惟未完成改善計畫之未登記工廠，倘區段徵收時程較快，建議納入區段徵收
- ✓ 未進入納管程序之未登記工廠，將納入區段徵收



專案讓售產業專用區土地



配合工廠輔導管理計畫
劃設產業用地



引導安置
零星分散之未登記工廠

註：後續配合經發局產業政策檢討修正

資料來源：本計畫繪製(112年)，新北市政府經濟發展局(113年)



議題討論 - 倘交通瓶頸路段拓寬將涉及既有建築物拆遷



- 區內既有道路柑園街、佳園路為交通瓶頸路段
- 若採取既有道路拓寬方式辦理，將拆遷兩側建築物約452棟(樓地板面積約15,347.72 m²)
- 或另尋適宜區位新闢替代道路

佳園路拓寬30m

柑園街拓寬30m

圖 例

- 鋼筋混凝土造(RC)
- 磚造(B)
- 鋼構造(M)
- 臨時鋼構造(T)

項目	涉及棟數(棟)	拆遷面積(m ²)
鋼筋混凝土造(RC)	224	8,253.42
磚造(B)	25	879.93
鋼構造(M)	75	3,482.08
臨時鋼構造(T)	128	2,732.29
總計	452	15,347.72

註：暫依目前規劃方案道路中心線辦理，並依地形圖計算拆遷面積，實際仍應以查估成果為準



資料來源：本計畫彙整及繪製(113年)



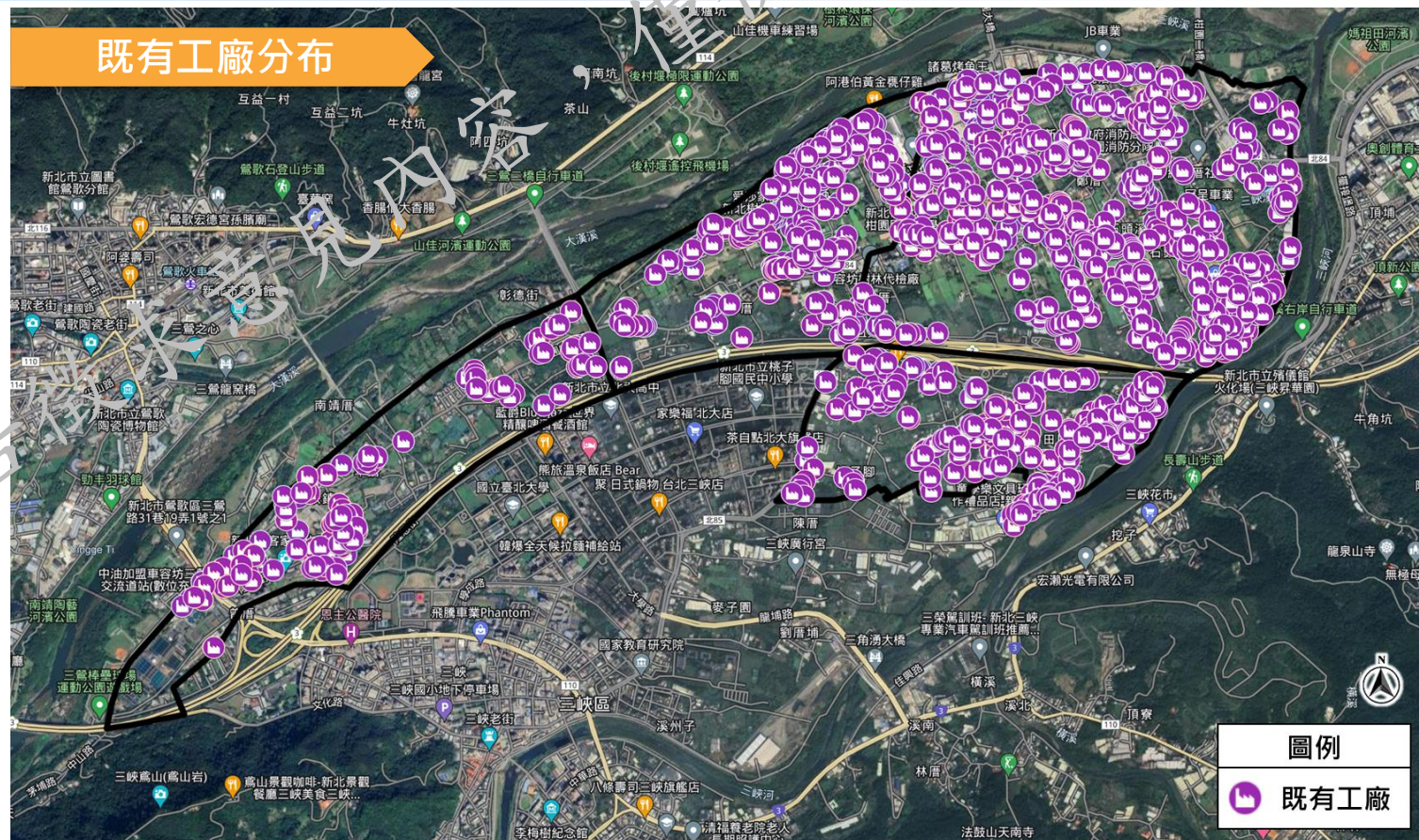
議題討論 - 既有工廠之保留與拆遷

- 截至113年6月止，區內共1,264家既有工廠
- 計畫區內及周邊地區，既有合法工廠、有意願辦理合法化之未登記工廠，後續將配合經濟發展局之安置意願調查，以提供足敷安置之產業空間

項目	家數
一般登記工廠	172
特定登記工廠	569
未登記工廠	523
合計	1,264

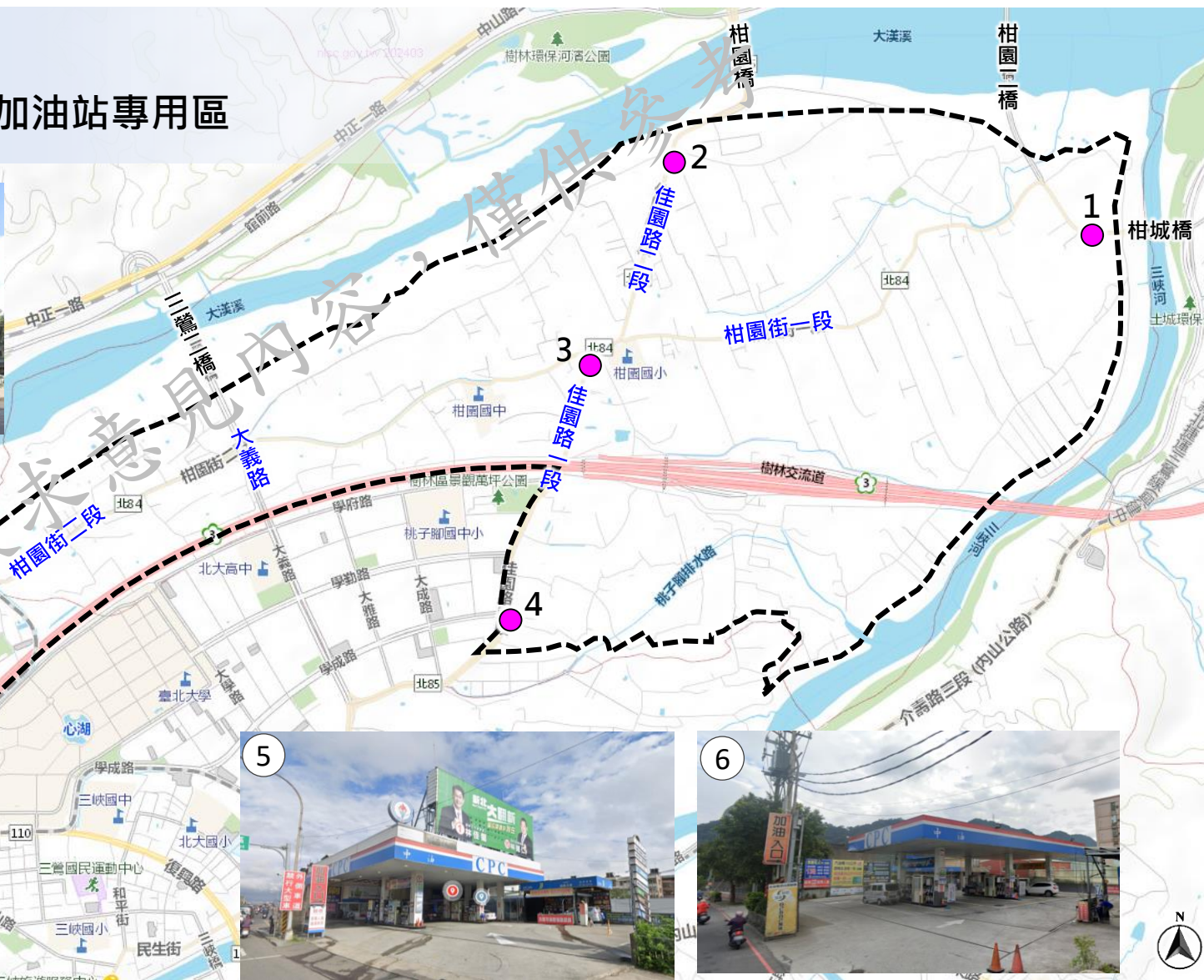
註：資料統計截至113年6月止

資料來源：新北市政府經濟發展局，113年



資料來源：新北市政府經濟發展局，113年

- 區內既有加油站合計共6家
- 後續將辦理保留意願調查，有意願保留者劃設為加油站專用區



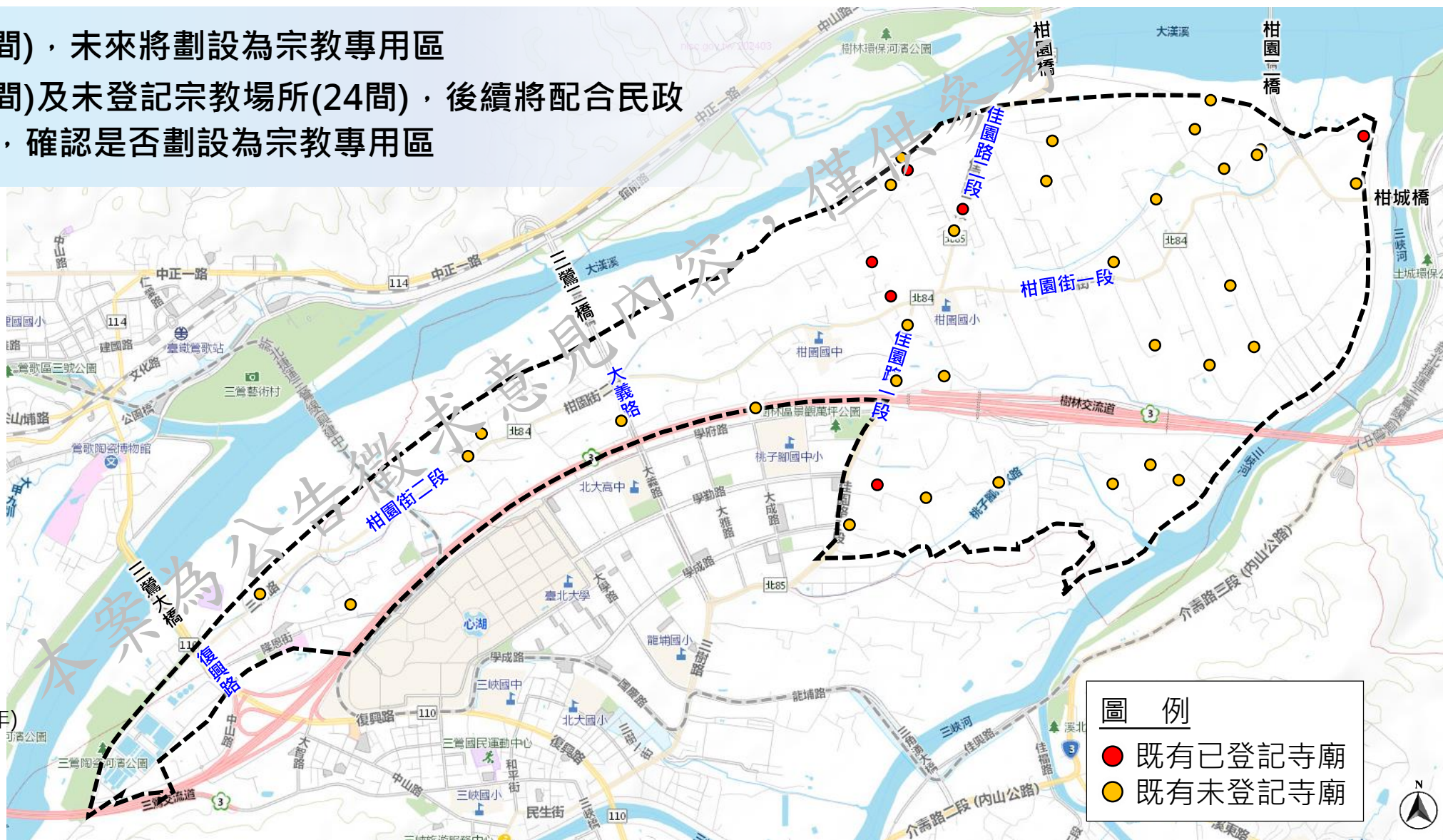


議題討論 - 既有宗教場所之保留與拆遷

- 既有正式登記寺廟(1間)，未來將劃設為宗教專用區
- 既有補辦登記寺廟(5間)及未登記宗教場所(24間)，後續將配合民政局辦理保留意願調查，確認是否劃設為宗教專用區

種類	寺廟
正式登記寺廟	禪靈宮
補辦登記寺廟	福興廟
	樹林市德仁廟
	真武壇
	玄武殿
	行德宮

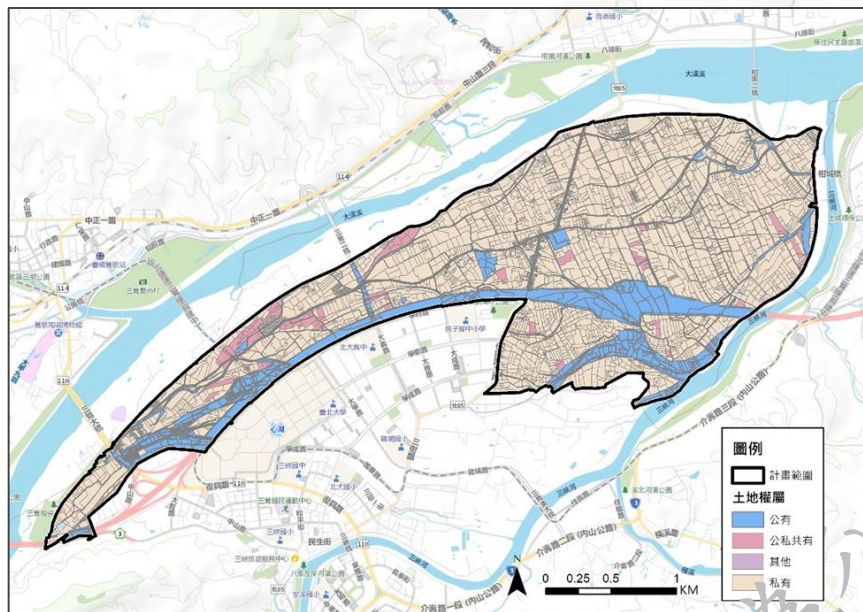
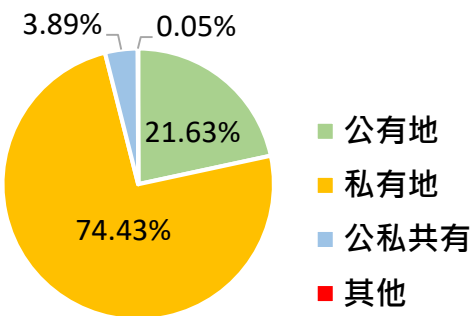
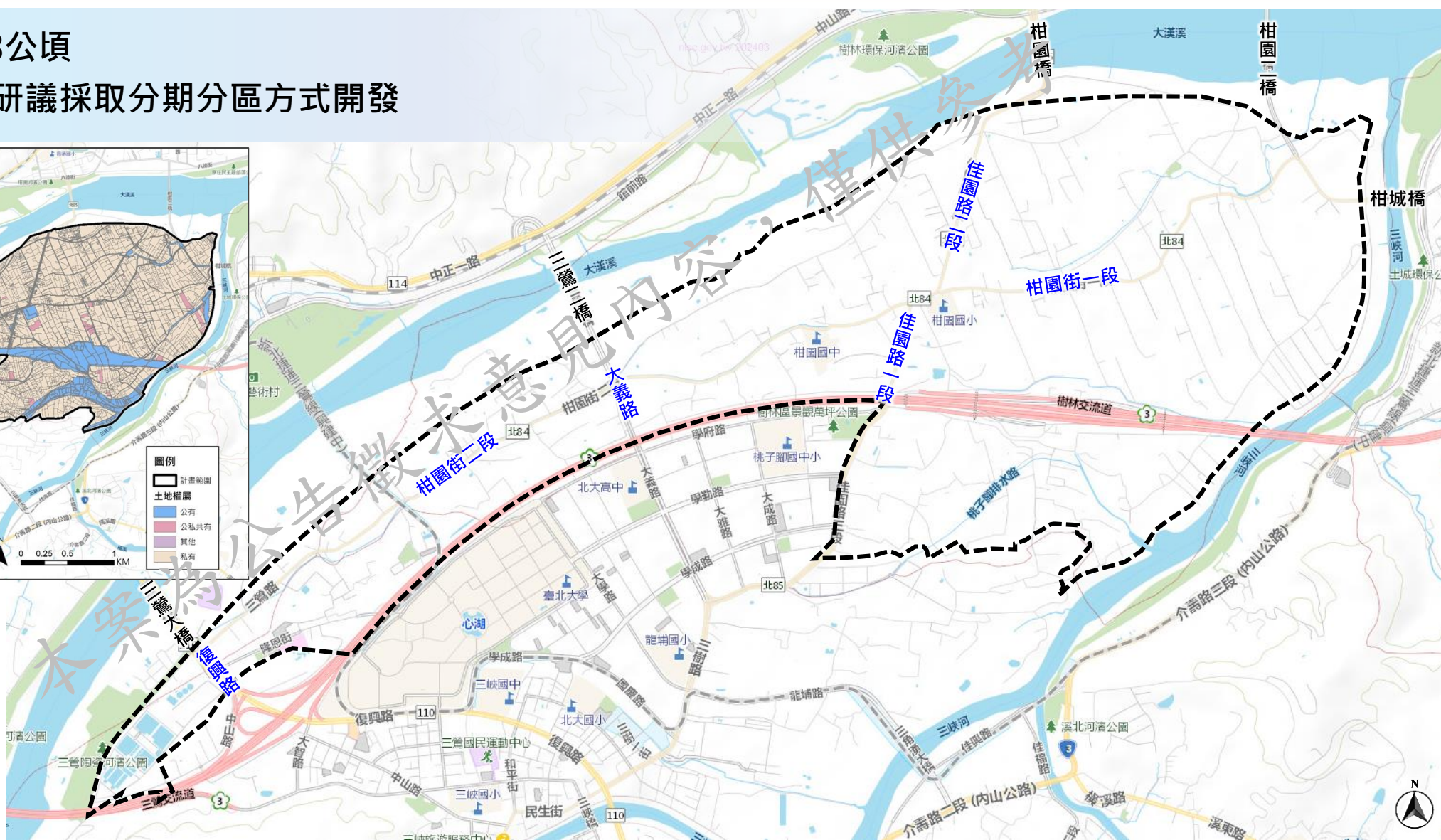
資料來源：新北市政府民政局(113年)





議題討論 - 分期分區發展順序訂定

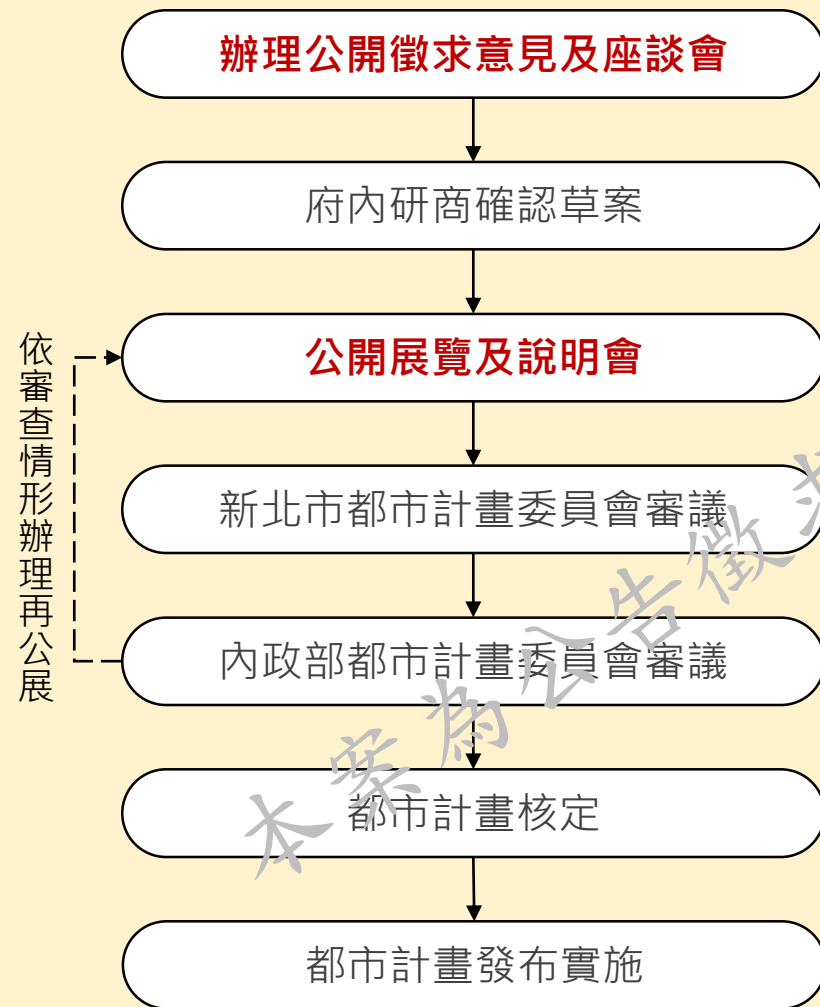
- 計畫面積約621.5948公頃
- 考量計畫面積較大，研議採取分期分區方式開發



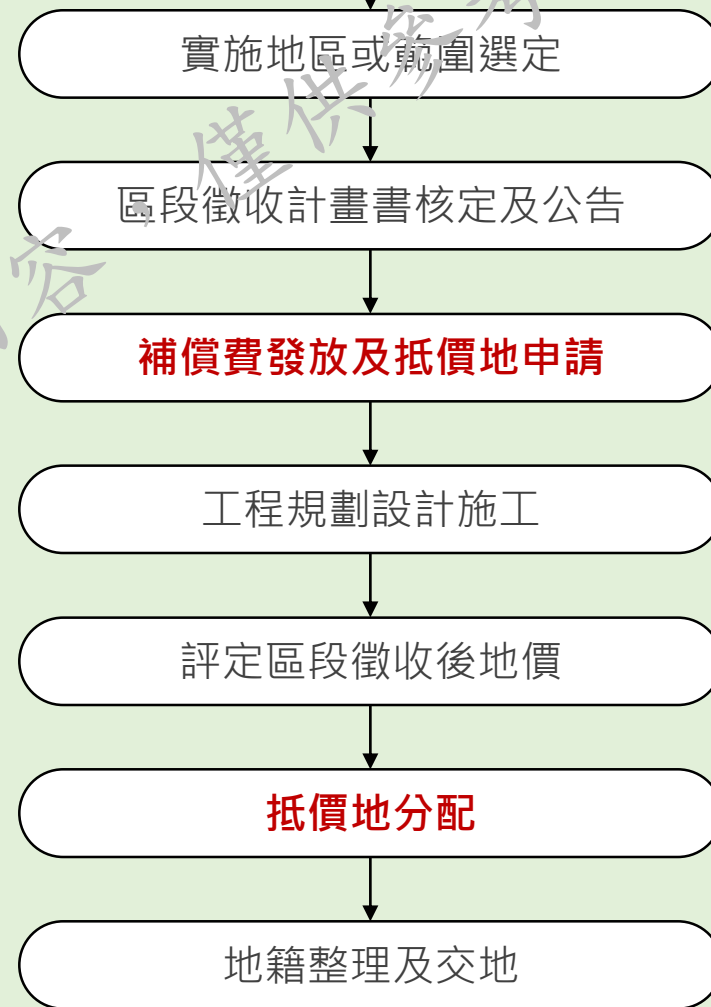


辦理程序

都市計畫作業程序



區段徵收作業程序



註：實際程序應依審議情形而定

- 自113年5月15日起公告徵求意見75天，可至新北市政府城鄉發展局網站點選最新消息之都市計畫公告項目查詢本計畫案名，或掃描右方QRcode。
- 如對本案有任何意見，公告徵求意見期間，公民或團體得以書面載明姓名(或名稱)及地址向本府或本市樹林區、三峽區、鶯歌區公所提出陳情意見，以供作都市計畫檢討之參考。

• 聯絡資訊：

新北市政府城鄉發展局

新北市板橋區中山路一段161號11樓

02-29603456 #7128

樹林區公所

新北市樹林區鎮前街93號

02-2681-2106

三峽區公所

新北市三峽區中山路17號

02-2671-1017

鶯歌區公所

新北市鶯歌區仁愛路55號

02-2678-0202

市政府公告網頁



郵寄地點電話：新北市政府城鄉發展局

地址：新北市板橋區中山路1段161號11樓

連絡電話：(02) 29603456 轉 7129

壹、填表時請注意：

一、本意見表不必另備文。

二、建議理由及辦法請針對公告圖說範圍儘量以簡要文字條列。

三、「編號」欄請免填。

四、請檢附建議修正意見圖及有關資料。

貳、申請人或其代表於填寫本表同意依個人資料保護法第16條規定，由新北市政府基於增進公共利益之目的，於執行法定職務必要範圍內使用陳情意見表所有資料。

「新訂大柑園地區都市計畫」案 意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	備註
	一、土地標示： 區 段 小段 地號			
	二、門牌： 區 路 街 巷 樓之			

申請人或其代表：

蓋章

地址：

電話：

中 華 民 國

年

月

日

本案為公告徵求意見內容，僅供參考

簡報結束，感謝聆聽 🍷🍷🍷