

第七章 結論與建議

7.1 結論

- 一、計畫區位屬新北市三峽區及樹林區交界處，鄰近三峽河，全區土地幾屬特定農業區，地理位置特殊，擁有豐富的自然資源，與計畫區北側柑園地區素有臺北縣米倉之稱，後因土地租金便宜，漸漸吸引工廠進駐，造成現況未登記工廠聚集。
- 二、臺北都會區大眾捷運系統三鶯線將通過本地區，並設置停靠車站，故藉由本計畫將三鶯線行駛路線、車站用地規劃及土地取得方式、周邊土地發展一併納入全區整體開發考量，同時配合捷運三鶯線車站周邊地區發展需求，將可提高三鶯線全線財務效益以及本案開發成效。
- 三、本計畫選擇複雜度較低且較具可行之範圍優先辦理新訂或擴大都市計畫作為起跑點，可視為一妥善規劃之「優先示範地區」，誘導三峽地區朝向良性都市化及產業聚落發展，期能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，以符新北市發展需要。
- 四、「新訂三峽麥仔園地區都市計畫」是為解決現地工廠聚集破壞農業環境之問題，且避免破壞基地現有生態環境，並於規劃時，兼顧生產、生活、生態三生一體的低碳園區及水岸住宅，朝向零廢棄與節能減碳之目標逐步前進，進而擴展至都市主要生活圈之連結，最終目標為將產業發展融入自然生態之循環體系中。
- 五、本計畫「優先示範地區」開發之規劃構想及執行方案，預期將可解決柑園地區違規工廠長期存在問題，並規劃該地區完整之生活及生產環境，提高環境品質及土地之合理利用，促進產業發展。且經由前述各項環境項目之評估後，雖本計畫發展可能造成相關

之環境影響，但卻也透過預先周詳規劃，以避免土地之濫用，及具備提升生活環境品質、促進都市發展、與保障生態環境之成效。本計畫政策評估矩陣表詳如表 7-1 所示。

7.2 建議

- 一、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應依都市發展趨勢之關聯影響、環境容受力、土地使用相容性、公共建設計畫時程、公共管線系統之完備性及財務計畫可行性規定辦理。
- 二、土地使用應考量土地使用及環境之限制因素，以保育為原則，避免開發環境敏感或限制發展地區之土地。
- 三、由於本計畫屬新訂都市計畫，故開發方式依規定應以區段徵收為原則。本計畫建議區段徵收範圍劃設原則如下：
 - (一)區段徵收範圍原則上為本新訂都市計畫區之計畫範圍，惟實際區段徵收範圍與內容仍應以區段徵收主管機關(新北市政府)報經核定之區段徵收計畫書圖範圍與內容為準。
 - (二)細部計畫區範圍內既有合法社區、聚落或建物密集社區(使用分區為第一種住宅區)，原則上不建議納入區段徵收範圍，至於納入區段徵收範圍內之合法房屋，在不妨礙都市計畫及區段徵收計畫原則下，得由區段徵收主管機關於辦理區段徵收時按原位置分配。
 - (三)本計畫範圍內之行政院農委會桃園農改場台北分場(機關用地)、教育研究院(文教區)、捷運三鶯線之聯合開發用地(劃設為車站專用區)、捷運系統用地以及北大聯絡道路等用地，因考量其性質特殊，故不納入本計畫區段徵收範圍。
 - (四)因本計畫未經農地重劃，故區段徵收抵價地比例以 40%計，惟實際抵價地比例應以區段徵收主管機關(新北市政府)報經核定之比例為準。
- 四、本計畫基地內之工廠形成有其歷史背景及與周邊工廠在產業空間與機能分工之意義，建議可適時了解廠商與地區居民之意見，並

於本案基地內規劃完整之產業用地，同時配合開闢道路以及污水處理廠等配套公設，以作為周邊地區工廠轉型之先期示範，帶領大柑園地區進行空間升級轉型。

五、經評估本計畫對環境可能造成之相關影響及本計畫提出之對策，建議透過後續實質區域發展及都市規劃程序，落實本計畫研提出之相關對策及規劃，以提升三峽、樹林地區之生活品質，保障本地之生態環境。

7.3 後續辦理事項

本計畫現階段係屬前階段之申請書階段，相關計畫書圖及區段徵收規劃內容係屬先期評估，倘獲內政部同意續辦擬訂都市計畫，將於後續辦理下列事項：

一、擬訂都市計畫階段

- (一)捷運周邊土地一併納入全區整體開發考量，基於維持捷運三鶯線周邊土地使用功能、車站用地規劃及土地取得方式，及財務平衡計畫可行之前提下，倘若農民有持續耕種意願，將「現況保存」納入規劃考量，並檢討酌增資源型土地比率，依農民需求集中留設耕地供有耕作需求之農民利用。
- (二)辦理相關座談會或說明會，並提供溝通平台，以凝聚民眾及各方共識、減少意見紛爭。
- (三)灌排分離為原則進行規劃，並保留上游灌溉水路之功能，並納入工程規劃設計考量。
- (四)財務自償前提下，將於擬定都市計畫階段通盤考量後適度調高綠地面積，並儘量集中配置，促進綠化滲透。
- (五)本市取得之可建築土地，倘符合區位適宜、基地規模適當且能為財務計畫所負擔等要件，將釋出一定比例面積土地供興建社會住宅使用。
- (六)規劃周邊都市計畫相關區域公共設施、產業發展之縫合，將會充分整合三峽都市計畫及台北大學社區特定區計畫。
- (七)隔離綠帶寬度及退縮等規定，將納入土地使用分區管制要點予

以規定，以確保民眾居住生活品質，並使未來居住環境噪音符合各分區環境音量標準。

二、實質開發階段

- (一)進行相關實質規劃，相關時程將會配合台北捷運系統三鶯線的建置及營運時程，並加強土地使用與運輸系統間的充分整合。
- (二)依法辦理相關環境背景資料調查，如文化資產調查、噪音模擬、電磁波發射源
- (三)持續與台電公司進行規劃討論，以減少因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。
- (四)本計畫將自設污水處理設施，聯外道路之污水收及管線將一併入規劃，並按河川涵容能力，檢討提升廢(污)水處理等級，且提高回收利用比率，以降低承受水體污染負荷。
- (五)為避免增加現有防洪設施之負荷，實質開發行為需配合內政部與經濟部等單位推動之開發不增加尖峰逕流量之機制執行，以落實出流管制。至於分擔逕流，亦將配合目的事業主管機關規定執行。
- (六)實質開發行為以低衝擊開發為原則進行開發節能、低碳、減廢、資源再利用等前瞻性、永續性之作為，並且要求其開發行為應減低對環境生態之衝擊。新增建築物之結構設計將要求加強注意抗風特性及耐震能力等設計要求，並需符合建築技術規則、建築物耐震設計規範及等建築物耐風設計規範等規定。

表 7-1 本計畫政策評估矩陣表

政策評估項目及內容	地域性	全國性	全球性	因應對策說明	評定	備註
	評定					
(一)空氣 ■懸浮微粒(TSP,PM ₁₀) ■二氧化硫(SO ₂) ■二氧化氮(NO ₂) ■臭氧(O ₃) ■鉛(Pb) ■一氧化碳(CO)	-	○	○	交通運輸部分將配合政府政策以綠色運輸導向發展理念，並配合公共運輸服務，以減少私人機動運具的使用，對於臭氧排放方面，將有正面之影響	+	
(二)水體 ■河川 □水庫 □湖泊 □海洋 ■地下水	+	○	○	1. 新北市污水下水道系統工程預計於民國 107 年完成全市用戶接管 2. 污廢水均需經污水處理廠，並按河川涵容能力，檢討提升廢(污)水處理等級，以降低承受水體污染負荷。	+	
(三)土壤 ■重金屬 ■有毒化學物質 ■農藥 ■化學肥料	○	○	○	本計畫區並無任何列管場址，未來若有發現相關污染事件發生均需依法辦理	○	
(四)廢棄物處理 ■一般廢棄物 ■事業廢棄物	+	○	○	1. 所產生的廢棄物，可經由新北市區域性的垃圾處理措施(焚化爐、掩埋場)處理，納入垃圾清運系統 2. 持續配合新北市環保局政策「源頭減量」及「資源回收」措施 3. 一併執行垃圾清理費隨袋徵收政策，以達到廢棄物減量之目標 4. 事業單位需依據廢棄物清理法進行廢棄物申報	+	
(五)噪音	--	○	○	於公共開放空間種植樹海綠帶的機能植栽作為住宅與農業、產業使用的自然屏障，以提高緩衝、隔離及防音等機能	-	
(六)非游離輻射	○	○	○	本計畫應不涉及游離輻射外洩及洩漏，若未來引進相關設備，均需依相關法規規範以避免輻射物質洩漏	○	

評定方式： 對環境有正面影響者，其符號為+ 有顯著正面影響者，其符號為++
 對環境有負面影響者，其符號為- 有顯著負面影響者，其符號為--
 對環境無影響者，其符號為○

表 7-1 本計畫政策評估矩陣表(續 1)

政策評估項目及內容		地域性	全國性	全球性	因應對策說明	評定	備註
		評定					
二、自然生態及景觀	(一)陸域生態 ■動物 ■植物	-	○	○	本計畫規劃兼顧生產、生活、生態三生一體的低碳園區及水岸住宅，朝向零廢棄與節能減碳之目標逐步前進，進而擴展至都市主要生活圈之連結，最終目標為將產業發展融入自然生態之循環體系中	○	
	(二)水域生態 ■動物 ■植物 ■棲生物	-	○	○		○	
	(三)自然生態景觀及棲地	-	○	○		○	
三、國民健康及安全	(一)有毒或有害物質之傳輸 ■毒化物 ■有害事業廢棄物 ■有害健康物質(水體) ■燃燒亦生特殊有害健康物質(空氣)	○	○	○	本計畫未涉及無涉及左列風險，未來若有發現涉及相關風險發生均需依法辦理。	○	
	(二)游離輻射外洩風險	○	○	○		○	
	(三)化學物質洩漏風險	○	○	○		○	
四、土地資源之利用	(一)土地資源特性之面積數量 ■農業生產地區 □森林保護地區 □水資源保護地區	--	○	○	本計畫為結合外圍既有產業聚落，產業專用區集中配置於基地東北側，配合產業特性與需求可提供彈性化與多樣化的用地選擇，並於農改場周邊規劃農業專用區，作為區段徵收之可標讓售土地供有耕作意願之地主領回，除保留原始農業樣貌，並可規劃農業花卉景觀，對地域性之環境影響應屬正面影響。	-	
	(二)礦產及土石資源	○	○	○		○	
	(三)土地利用(方式與活動)	--	○	○		-	
	(四)地理景觀	--	○	○		-	
五、水資源體系及用途	(一)用水標的及分配	-	○	○	板新地區生活用水比例與每人每日生活用水量較高，因此可採取下列措施因應： 1. 節約用水措施 2. 有效管理 3. 彈性調度	○	
	(二)用水排擠效應	-	○	○		○	
	(三)水資源 ■抽用地面水 □抽用地下水 □海水淡化	○	○	○		○	

評定方式： 對環境有正面影響者，其符號為+ 有顯著正面影響者，其符號為++
 對環境有負面影響者，其符號為- 有顯著負面影響者，其符號為--
 對環境無影響者，其符號為○

表 7-1 本計畫政策評估矩陣表(續 2)

政策評估項目及內容		地域性	全國性	全球性	因應對策說明	評定	備註
		評定					
六、文化資產	文化資產	○	○	○	本計畫區內無左列資源，故無影響，未來若有發現相關資產均需依法辦理。	○	
	(一)蒙特婁議定書	○	○	○	本計畫區內無左列資源，故無影響，未來若有發現相關資產均需依法辦理。	○	
七、國際環境規範	(二)氣候變化綱要公約	○	○	○		○	
	(三)巴塞爾公約	○	○	○		○	
	(四)華盛頓公約	○	○	○		○	
	(五)生物多樣性公約	○	○	○		○	
	(六)世界濕地公約	○	○	○		○	
	(七)斯得哥爾摩公約	○	○	○		○	
	(八)鹿特丹公約	○	○	○		○	
	八、社會經濟	(一)人口及產業	+	○	○	透過新北市上位計畫之規劃，可將園限人均都市用地可增加性，並配合主城區內產業型態調整，適度調控工業用地轉型，或朝職住合一的方向調整；配合產業型態調整的工業用地轉型。	+
(二)交通運輸		+	○	○	本計畫區有計畫中捷運三鶯線設站，沿三樹路均有公車路線經過，建構軌道與公車雙網合一的大眾運輸路網，擴大公共運輸系統服務範圍，另本計畫亦有提供二個獨立不影響的交通動線，以維護區內交通安全。	+	
(三)能源使用		○	○	○	本計畫區初期用電可由鄰近之隆恩一次配電變電所(D/S)供應，惟考量開發期程及長期供電需求之增長，將於本計畫區內規劃一處台電變電所之用地(面積約為0.53公頃)。	○	

評定方式： 對環境有正面影響者，其符號為+ 有顯著正面影響者，其符號為++
 對環境有負面影響者，其符號為- 有顯著負面影響者，其符號為--
 對環境無影響者，其符號為○

表 7-1 本計畫政策評估矩陣表(續 3)

政策評估項目及內容		地域性	全國性	全球性	因應對策說明	評定	備註
		評定					
八、 社會 經濟	(四)經濟效益	+	○	○		+	
	(五)公共設施與社區發展	+	○	○	本計畫預計區段徵收範圍總面積約 83.28 公頃。其中公共設施用地部分如綠地用地、廣場用地兼供停車場使用、學校用地、污水處理廠用地等，面積約 58.82 公頃，佔全區面積約 46.02%。	+	
	(六)民眾意見與社會接受度	-	○	○	本計畫於 101 年 3 月 30 日至 4 月 30 日進行問卷調查，根據調查結果以不同意開發人數居多，佔 50%，同意者佔 48%，兩者差 2 個百分點。後續將配合內政部相關單位及都市計畫法定程序與地方持續溝通協調或召開說明會，增加民眾表達意見的管道。	-	

評定方式： 對環境有正面影響者，其符號為+ 有顯著正面影響者，其符號為++
 對環境有負面影響者，其符號為- 有顯著負面影響者，其符號為--
 對環境無影響者，其符號為○

7.1 結論.....	1
7.2 建議.....	2
7.3 後續辦理事項.....	3
表 7-1 本計畫政策評估矩陣表.....	5
表 7-1 本計畫政策評估矩陣表(續 1).....	6
表 7-1 本計畫政策評估矩陣表(續 2).....	7
表 7-1 本計畫政策評估矩陣表(續 3).....	8