

銀河灣計畫地方說明會

簡報單位：農業局、城鄉局
中華民國114年7月29日

- 銀河灣計畫推動歷程
- 河川空間立體化選址
- 蘆洲北側既有交通問題
- 銀河灣計畫綜合規劃
 1. 基本環境現況
 2. 交通配套措施
- 銀河灣計畫願景
- 蘆洲南北側都市計畫辦理情形

The background of the slide features a serene sunset scene over a body of water. In the foreground, a wooden pier with several red support posts extends into the water. A few small figures of people can be seen sitting on the pier. In the distance, a city skyline with various buildings is visible under a sky with soft, colorful clouds in shades of orange, pink, and blue. The overall atmosphere is calm and scenic.

銀河灣計畫推動歷程

銀河灣計畫推動歷程

- ◆ 089年10月：核准三重果菜原址都市更新事業概要申請
- ◆ 104年11月：公告劃定三重果菜市場周邊都市更新地區，分配方式迄今未獲共識
- ◆ 108年12月：地方民情反映**期盼果菜市場都更加速**
- ◆ 108年12月：進行「**異地搬遷**」綜合評估及**區位選址**
- ◆ 109年02月：於溪北多處評估擇定蘆北區位較佳，結合**河川空間立體化執行綜合規劃**
- ◆ 109年03月：於市都委會**提出蘆北批發市場用地需求**，後獲審查通過報部
- ◆ 109年09月：市政茶會
- ◆ 109年11月：三重場說明會、蘆洲場說明會
- ◆ 110年01月：蘆洲場說明會
- ◆ 110年02月：三重場說明會
- ◆ 110年04月：產業座談會
- ◆ 110年07月：招商座談會

配合都市計畫審議、調整量體各項配置

- ◆ 114年07月：地方說明會

河川空間立體化選址



河川空間立體化選址

北台農業運銷區域 區位分佈

- 第一果菜批發市場 (蔬菜為主)
- 第二果菜批發市場 (青果為主)
- 三重果菜批發市場 (青果為主)
- 板橋果菜批發市場 (蔬菜為主)

新市場區位需求

- 位置坐落於溪北地區
- 減少鄰避
- 面積達3公頃以上
- 交通臨近國道1號及64、65快速道路



河川空間立體化選址



蘆洲北側既有交通問題



蘆洲北側既有交通問題

依原公展草案：

大台北農產品集貨場搬遷後
只是將既有交通量轉移至環堤大道
更為壅塞之地段



蘆洲北側既有交通問題

①捷八用地工程、②疏洪四路拓寬工程

舒緩環堤大道、疏洪四路口車流

疏洪四路口交通瓶頸

銀河灣計畫開發：

整合市場搬遷、投入經費開發
啟動5項改善工程

解決蘆洲北側既有交通問題

復興路口、五華街口交通壅塞

與三重果菜市場整合，解決路口壅塞

(與三重果菜市場一併整合搬遷)

環堤大道尖峰時段交通壅塞

③堤防改建防洪牆、④市場專用匝道工程

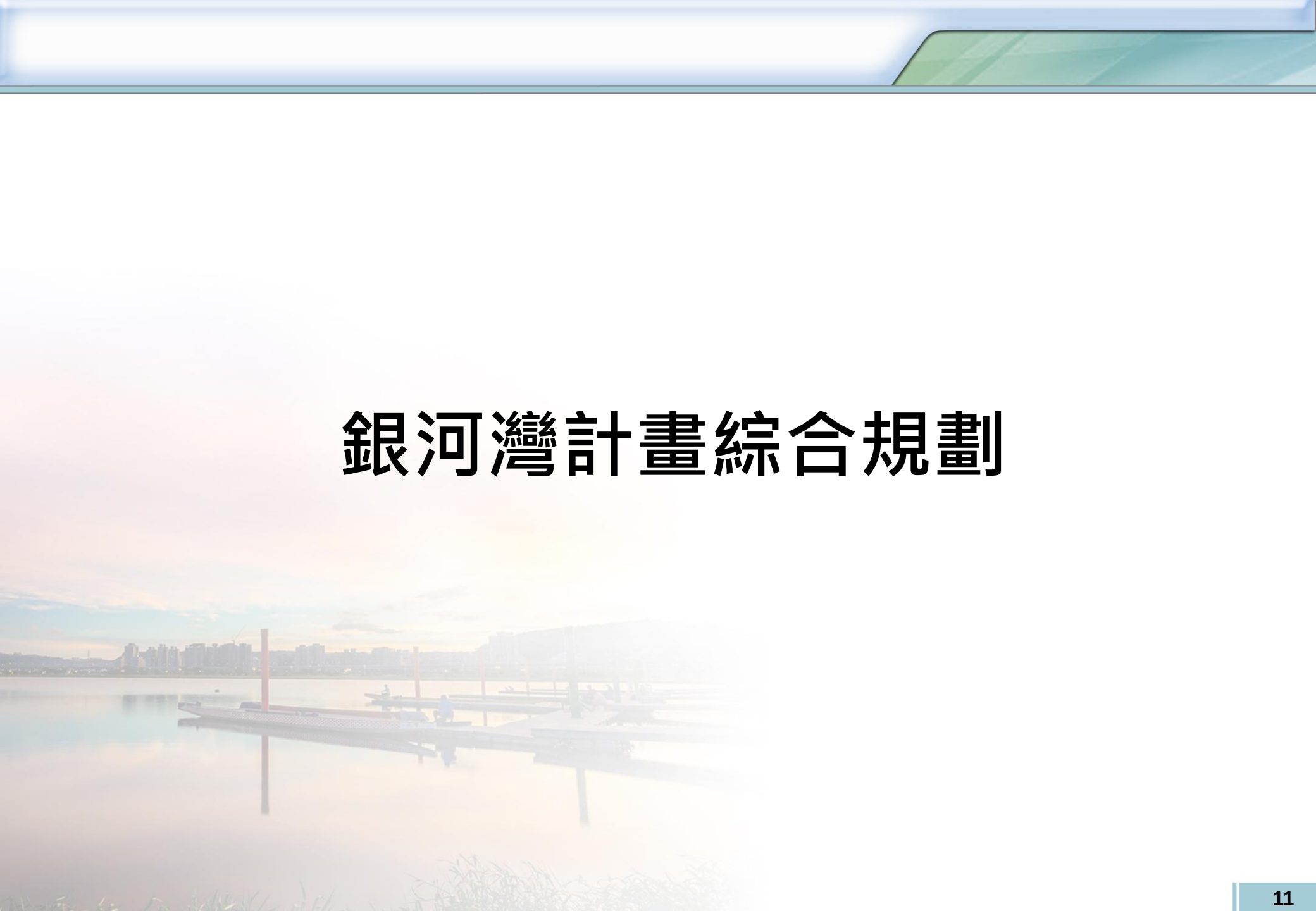
拓寬環堤大道為雙向四車道

大台北農產品集貨場

成蘆橋尖峰時段交通壅塞

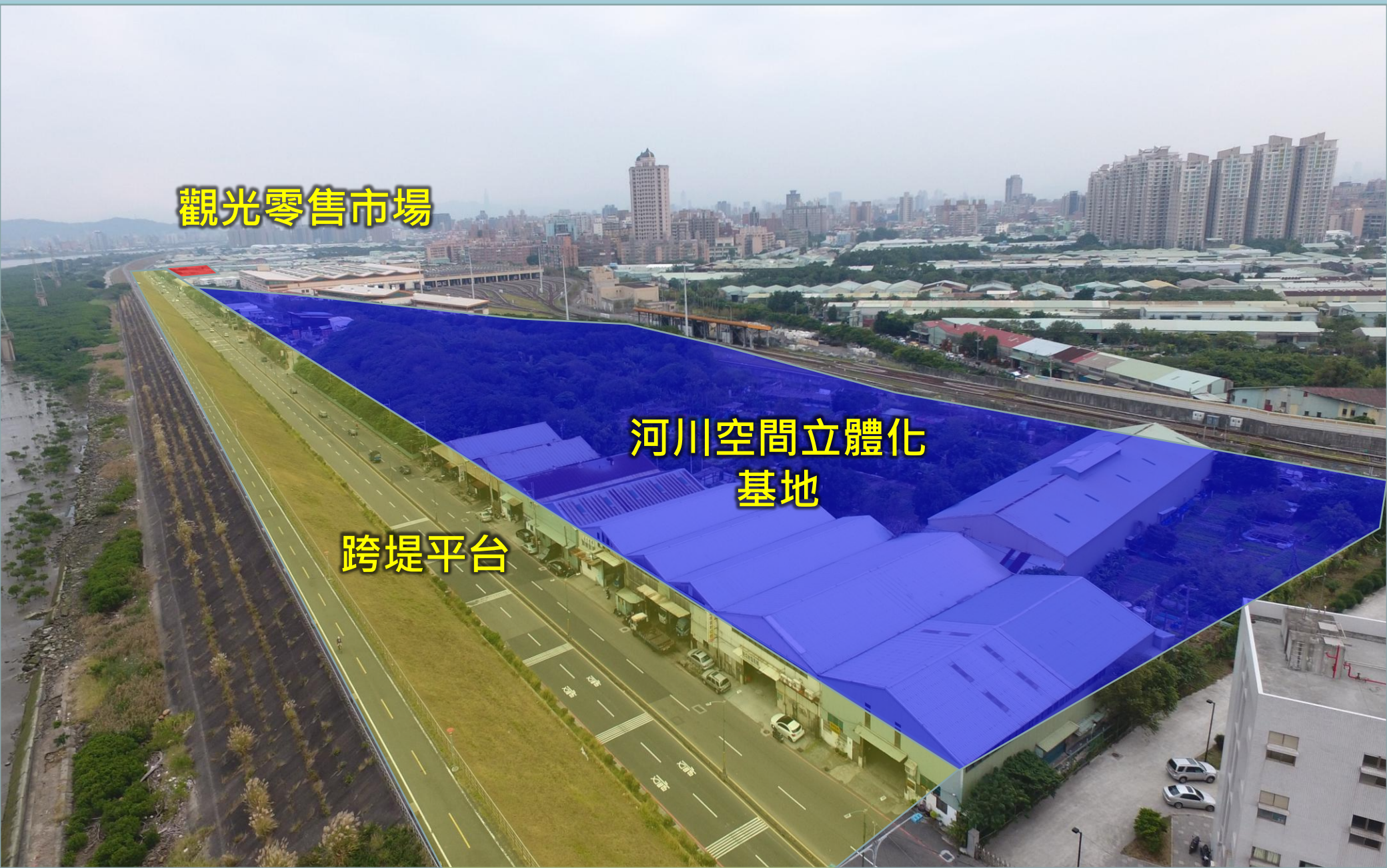
⑤1號越堤道橋樑改建工程

非防汛期改用二重疏洪道進出基地

The background of the slide features a serene sunset scene over a body of water. In the foreground, a wooden pier with several red support posts extends into the water. A few small figures of people can be seen sitting on the pier. In the distance, a city skyline with various buildings is visible under a sky with soft, colorful clouds. The overall atmosphere is calm and scenic.

銀河灣計畫綜合規劃

銀河灣計畫綜合規劃- 1.基本環境現況

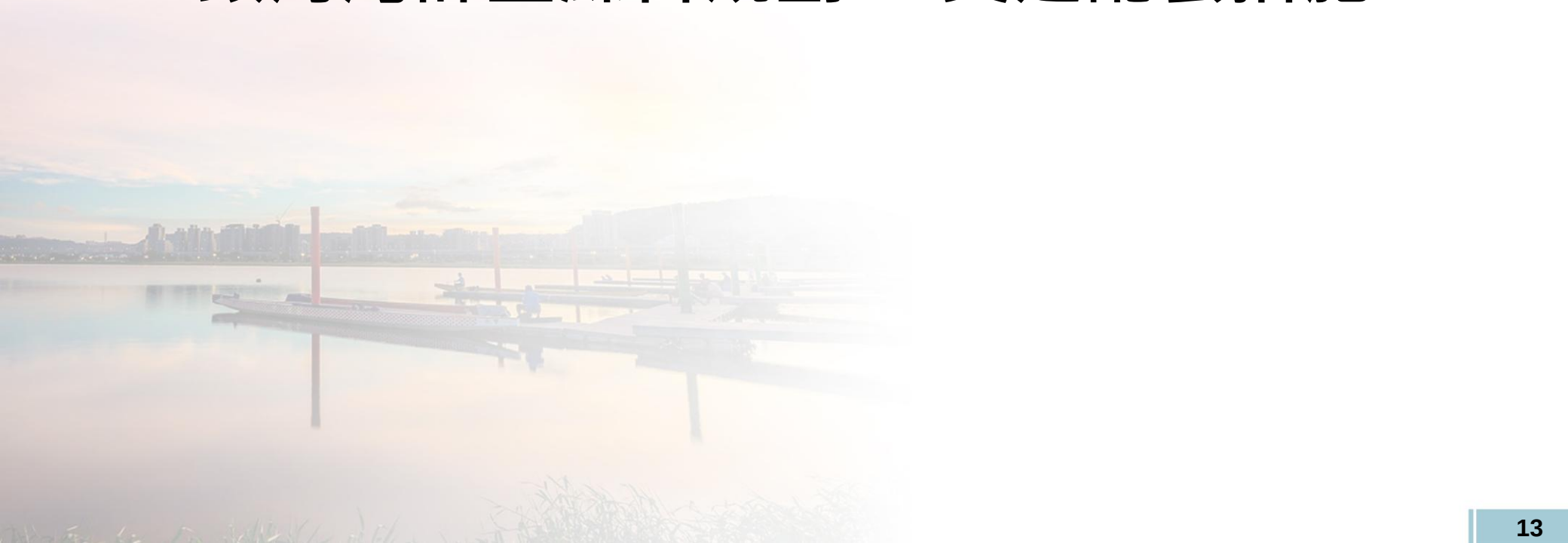


觀光零售市場

河川空間立體化
基地

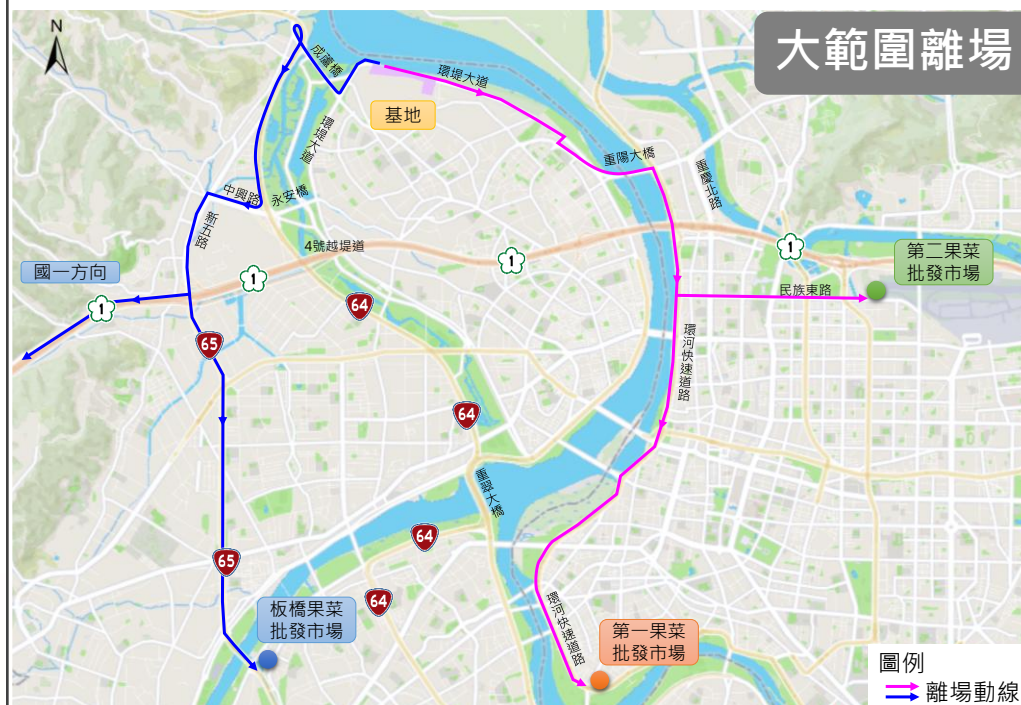
跨堤平台

銀河灣計畫綜合規劃-2.交通配套措施



整體進離場動線

大型車輛通行時間為夜間，規劃行駛外環道路及堤外道路降低對市區道路之影響



大範圍進場

大範圍離場

圖例
 進場主動線
 進場次動線

圖例
 離場動線

大貨車：

- 僅能透過東側動線進場
- 環河快速→重陽橋→三信路→環堤大道

採購車：

- 東、西側皆可進場
- 西側主動線：新五路→疏洪北路→1號越堤道→疏洪四路
- 西側次動線(特殊狀況)：新五路→疏洪北路→成泰路→成蘆大橋→環堤大道

大貨車：

- 主要由東側動線離場
- 環堤大道→重陽橋→環河快速
- 國一及板橋果菜市場車輛由基地西側離場

採購車：

- 東、西側皆可離場
- 西側動線：成蘆橋→台64→中興路→新五路→國一、台65

西側進離場動線

1號越堤道動線分析



- 主要通行時間於夜間，透過堤外道路進場，對市區道路影響小
- 規劃透過新設橋樑由疏洪北路銜接1號越堤道進場

成蘆橋動線分析



- 淡江大橋通車後，成泰路交通量將下降，僅於特殊狀況，開放疏洪北路左轉上成蘆橋
- 成蘆橋左轉環堤大道，轉彎半徑符合大貨車尺寸，透過匝道專用時相設計，確保路口車輛通行安全

小型車輛進離場動線規劃

新北未來城



會展商旅



- 主要利用環堤大道進離場
- 停車場出入口採右進右出之方式進離場

- 利用重劃區道路分流進離場車輛
- 停車場出入口採單進單出之方式進離場

道路服務水準



蘆北區徵開發後，無交通配套

- 銀河灣開發後，環堤大道服務水準降低



蘆北區徵開發後，有交通配套

- 可恢復環堤大道原有服務水準

營運交通需求內化

營運交通需求

- 既有批發市場空間不足
- 大貨車進場於區外停等
- 行口於場外租用冷凍庫電動板車於道路行駛載運

需求配套措施

- 兩專用混合車道
- 東向進場匝道
- 西向離場匝道
- 場內設置冷凍庫



交通配套措施-環堤大道

調整環堤大道路型

1. 東方向入口匝道

- 降低車輛左轉影響

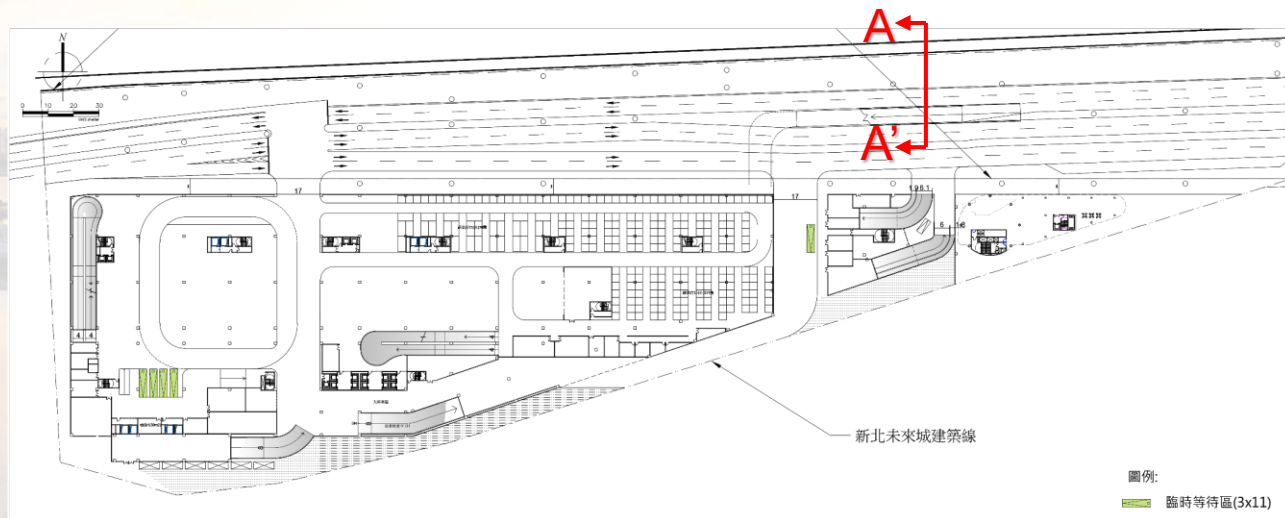
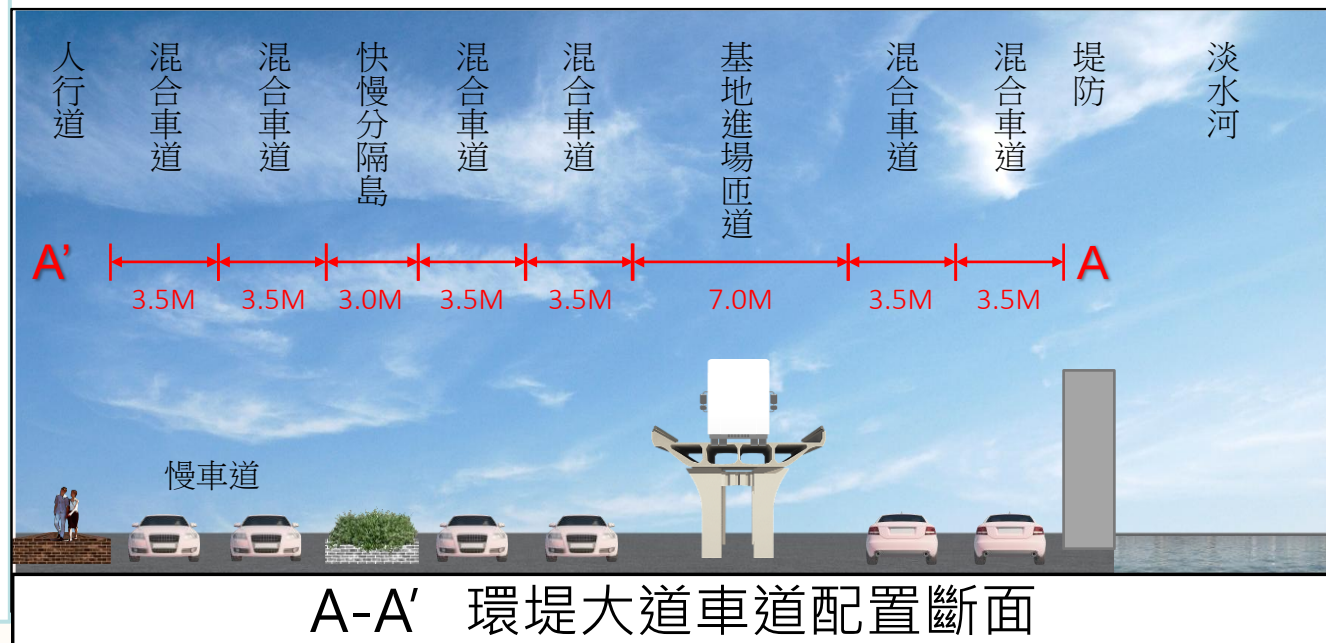
2. 西方向出口匝道

- 分流離場車輛

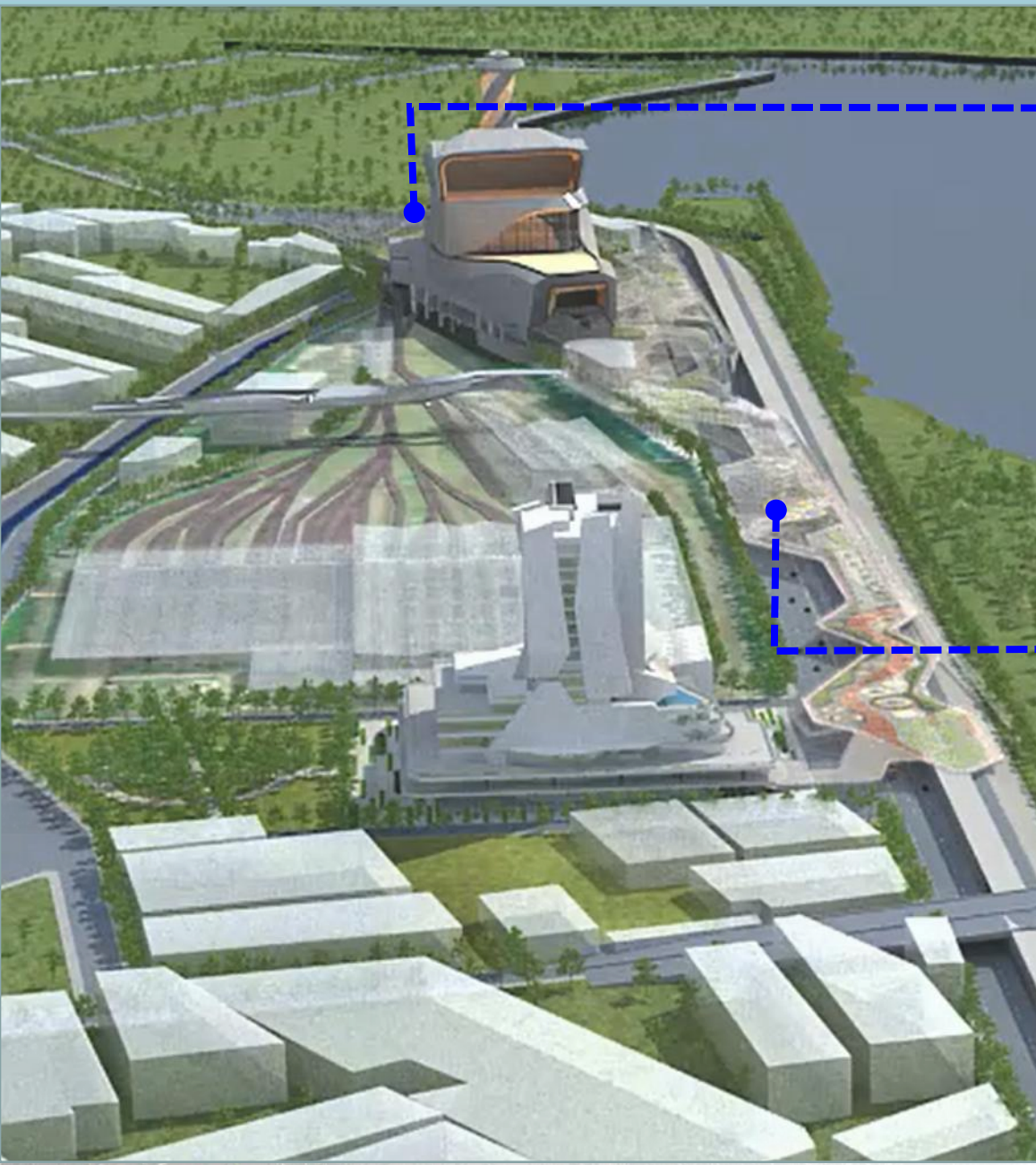
3. 增設東方向2混合車道

- 降低影響環堤大道主線

4. 環堤大道維持雙向4車道配置



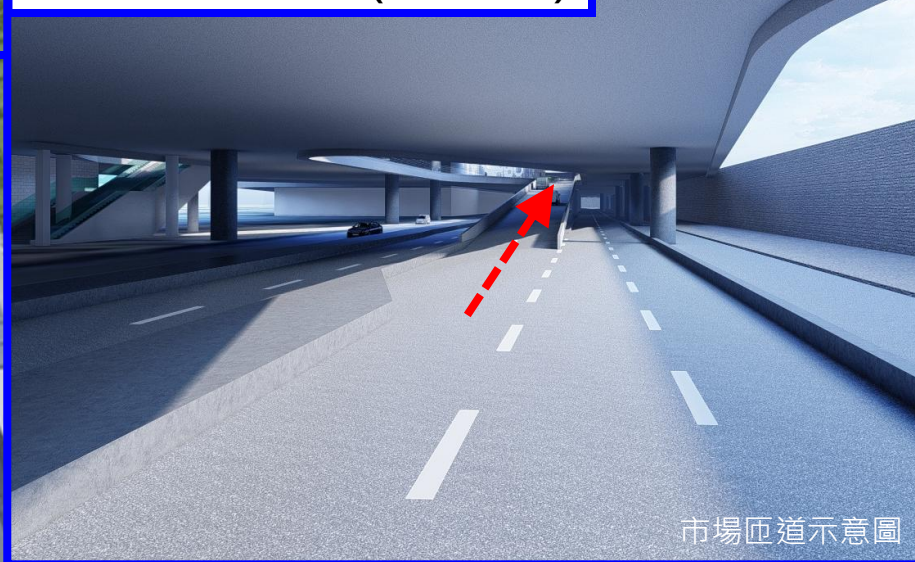
交通配套措施-環堤大道



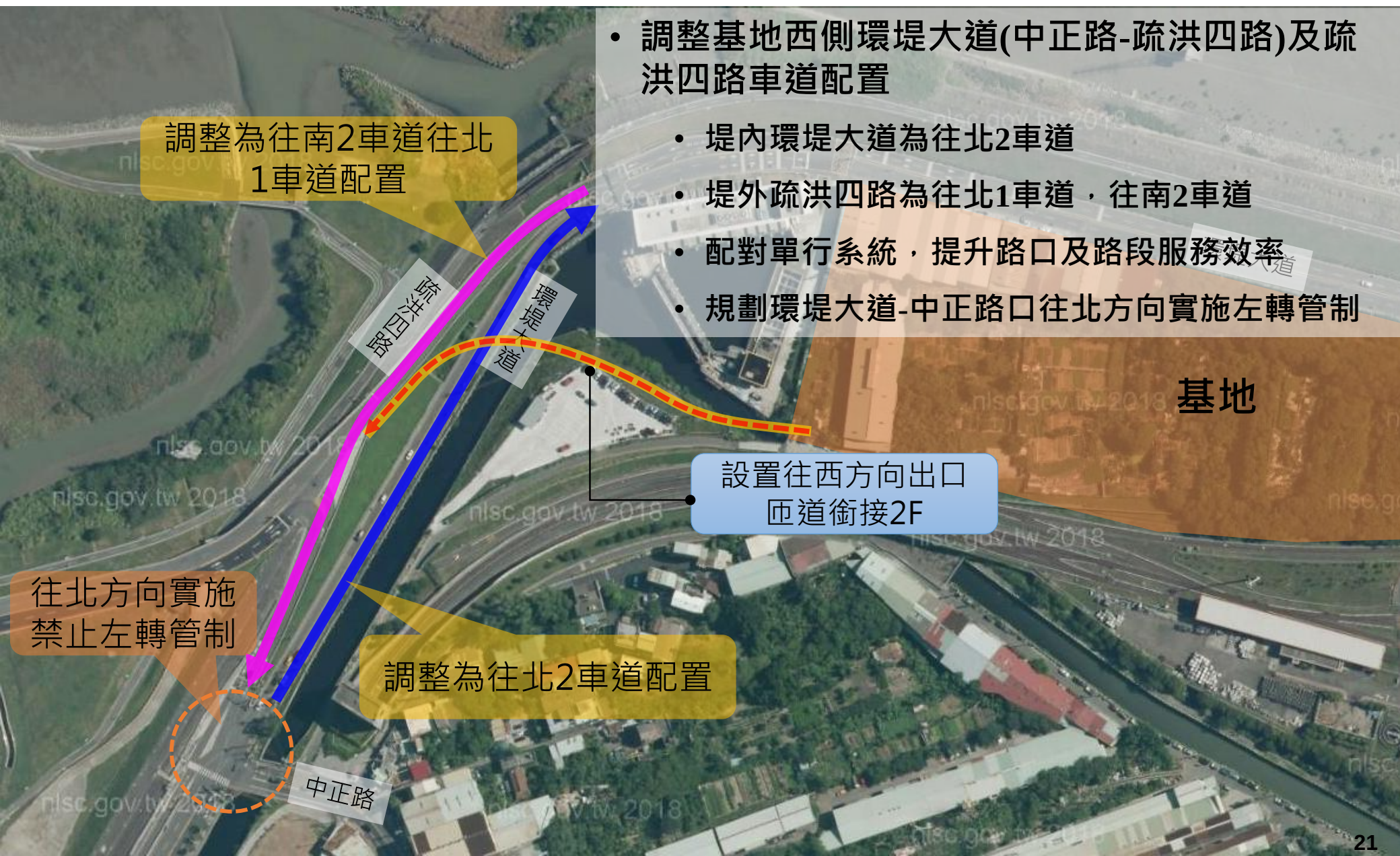
捷八用地專用匝道(西向離場)



環堤大道專用匝道(東向進場)



交通配套措施-環堤大道及疏洪四路



公共運輸系統與轉乘接駁設施規劃

基地週邊共 3 條捷運路線可利用

環狀接駁車路線連接大眾運輸最後一哩路



大型活動適時規劃接駁車服務



銀河灣計畫願景



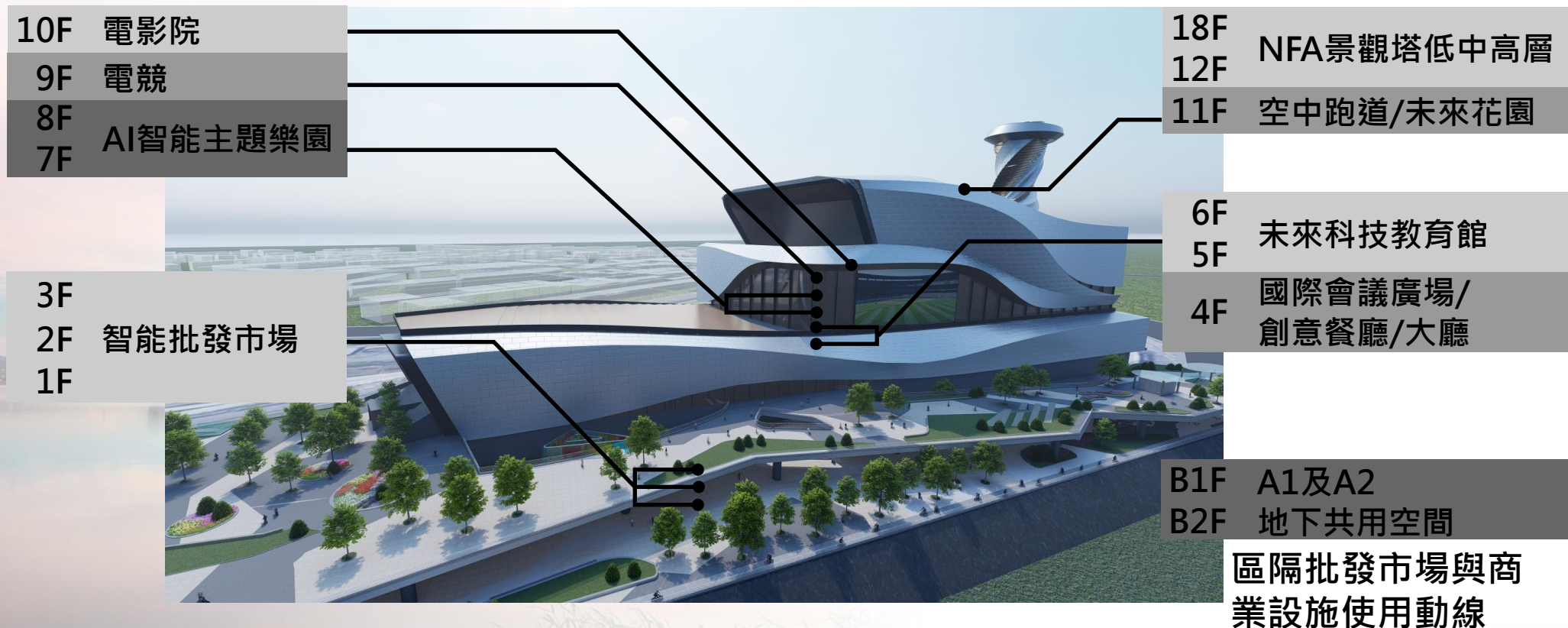
- 區位緊臨淡水河，東側為捷運蘆洲機廠、西側為抽水站用地，南側則為水湳溝用地，**區位周邊均為鄰避性設施阻隔**。
- 整合大台北農產品集貨場與三重果菜市場，周邊整體規劃設計，降低原有大台北農產品集貨場所在區位對於住宅區之影響。
- 並設計跨堤平台立體空間開放民眾使用，延伸增加河川空間使用價值，創造水岸親水空間，打造國際化、觀光兼具市場等多元功能，成為北部新地標。



新北未來城建議配置

未來將以促參方式開發

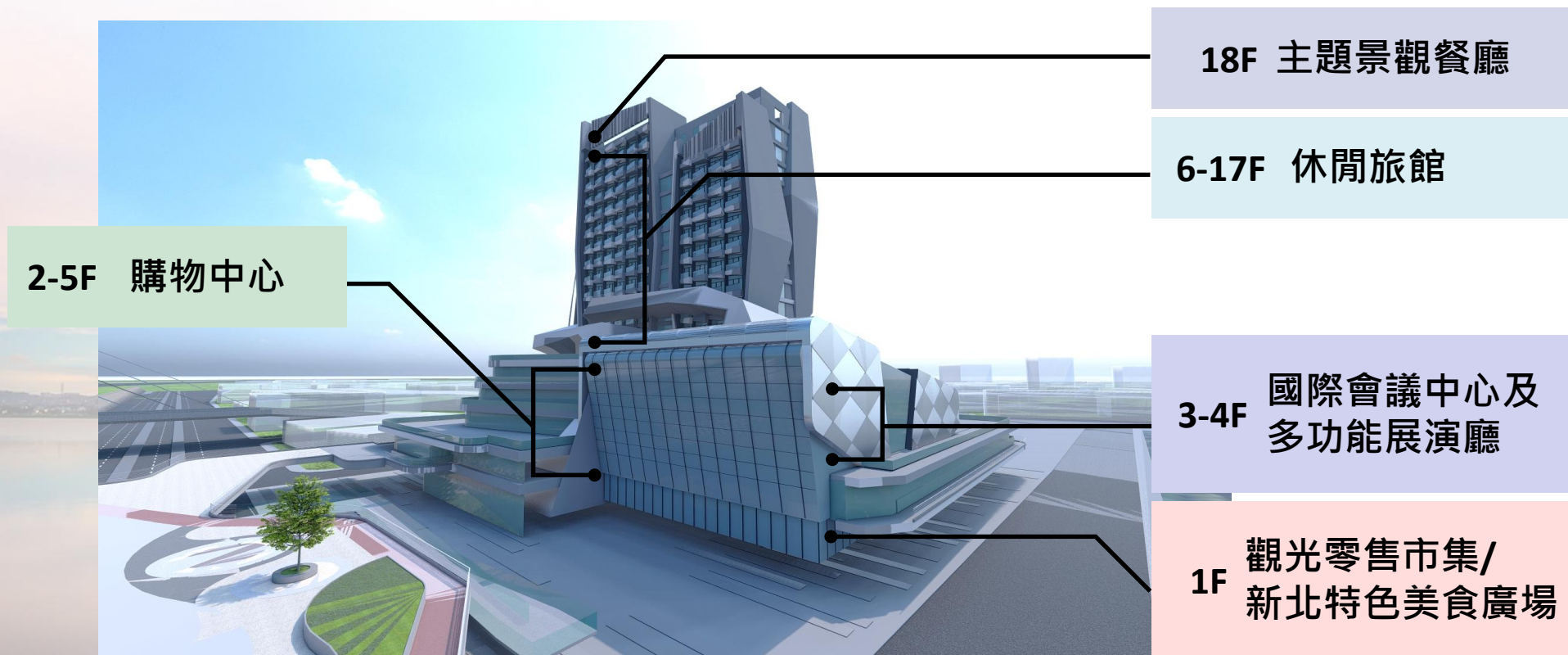
1. 新北未來城-智能批發市場&景觀塔(NFA Tower)
2. 建築規模：地下2層、地上18層(建蔽率：40%；容積率420%)
3. 總樓地板面積約：202,554m²



會展商旅建議配置

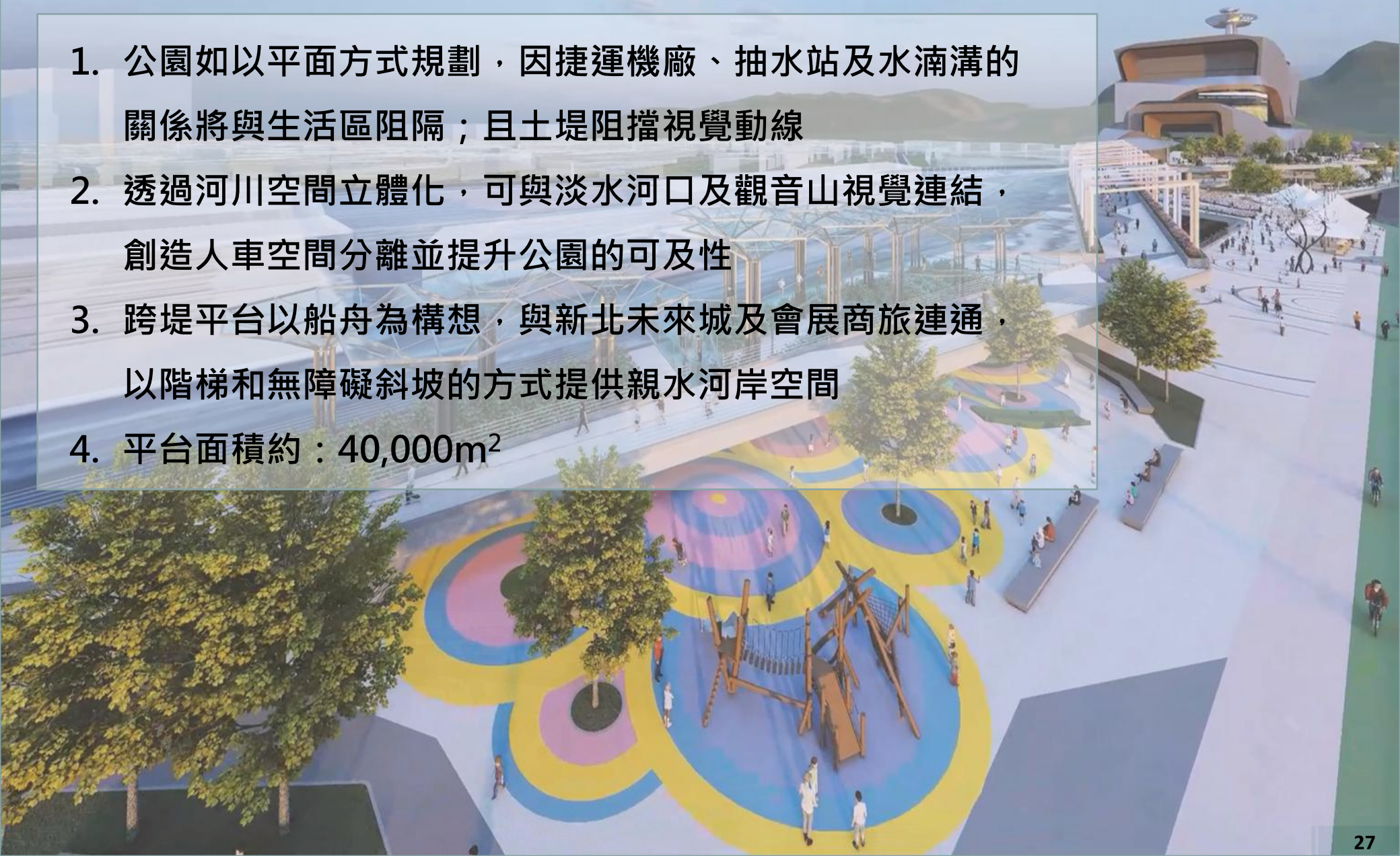
未來將以促參方式開發

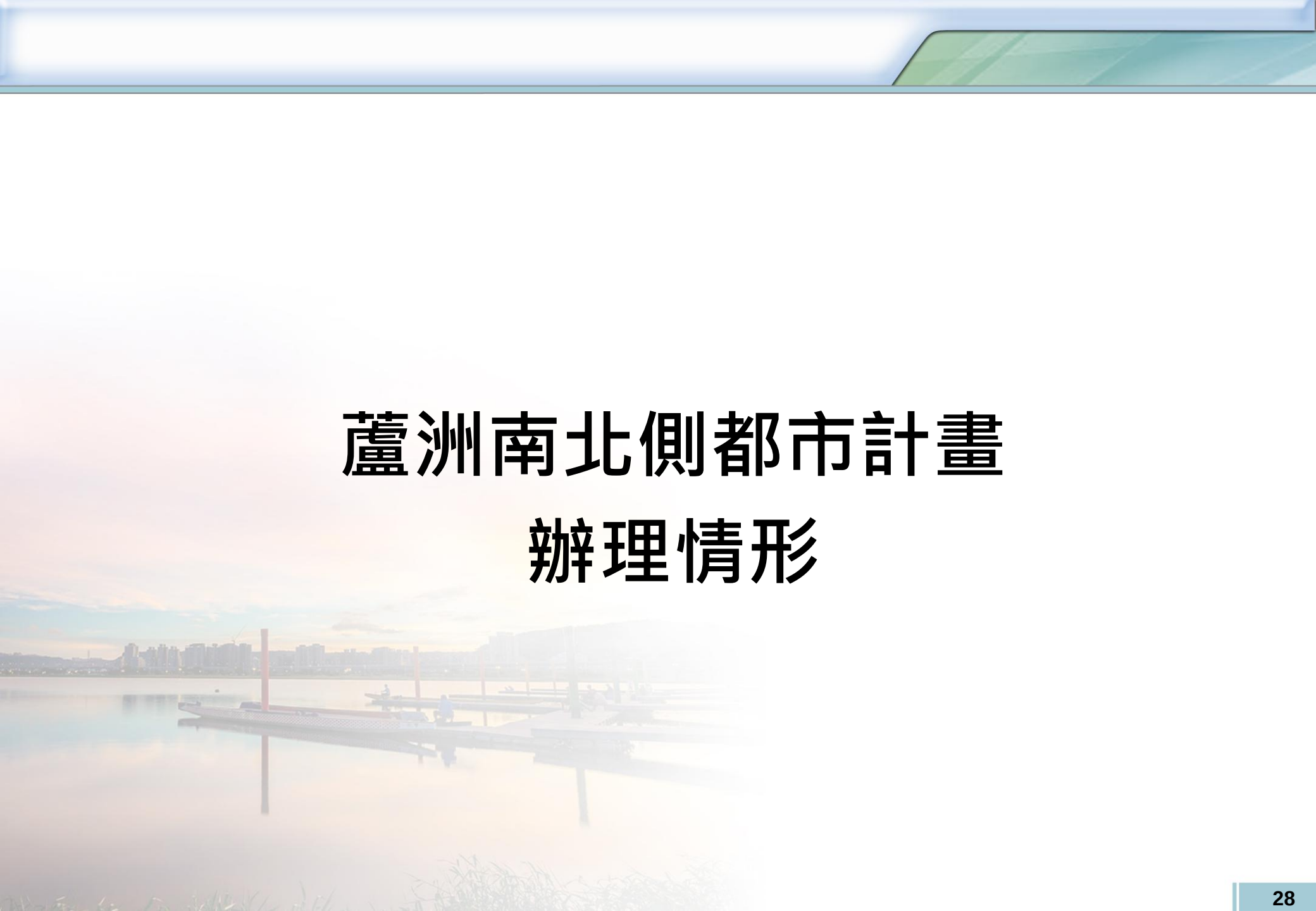
1. 會展商旅
2. 建築規模：地下3層、地上18層(建蔽率：70%；容積率320%)
3. 總樓地板面積約：95,113m²



空中水岸公園建議配置

1. 公園如以平面方式規劃，因捷運機廠、抽水站及水涵溝的關係將與生活區阻隔；且土堤阻擋視覺動線
2. 透過河川空間立體化，可與淡水河口及觀音山視覺連結，創造人車空間分離並提升公園的可及性
3. 跨堤平台以船舟為構想，與新北未來城及會展商旅連通，以階梯和無障礙斜坡的方式提供親水河岸空間
4. 平台面積約：40,000m²

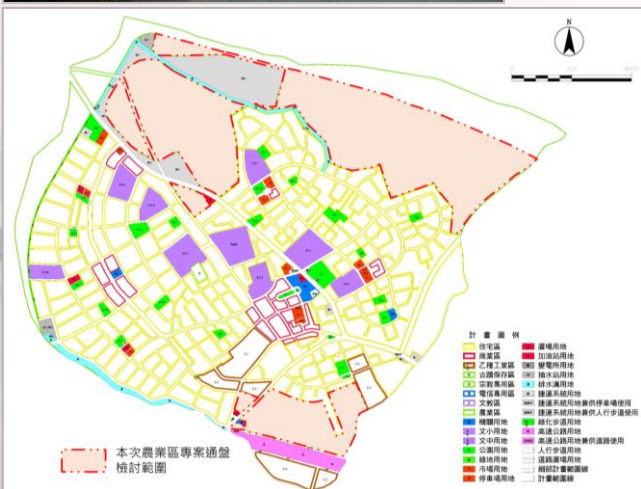


The background of the slide features a scenic view of a body of water, likely a lake or bay, with a city skyline visible in the distance under a soft, hazy sky. In the foreground, a wooden pier or dock extends into the water, with a few small figures of people standing on it. The overall atmosphere is calm and serene.

蘆洲南北側都市計畫 辦理情形

辦理緣起及範圍

- 現行人口數逾20萬人超過原計畫人口數17萬人，**公共設施不敷使用**。
- 農業區總面積約為220.38公頃，佔計畫總面積約34.2%，現況多屬**廢耕、違章工廠使用**。



法令依據

- 都市計畫法第26條

検討範囲

- 北側面積約134.0508公頃，南側農業區約23.4996公頃(扣除Y20站)
- 本次專案通盤檢討面積總計約157.5504公頃

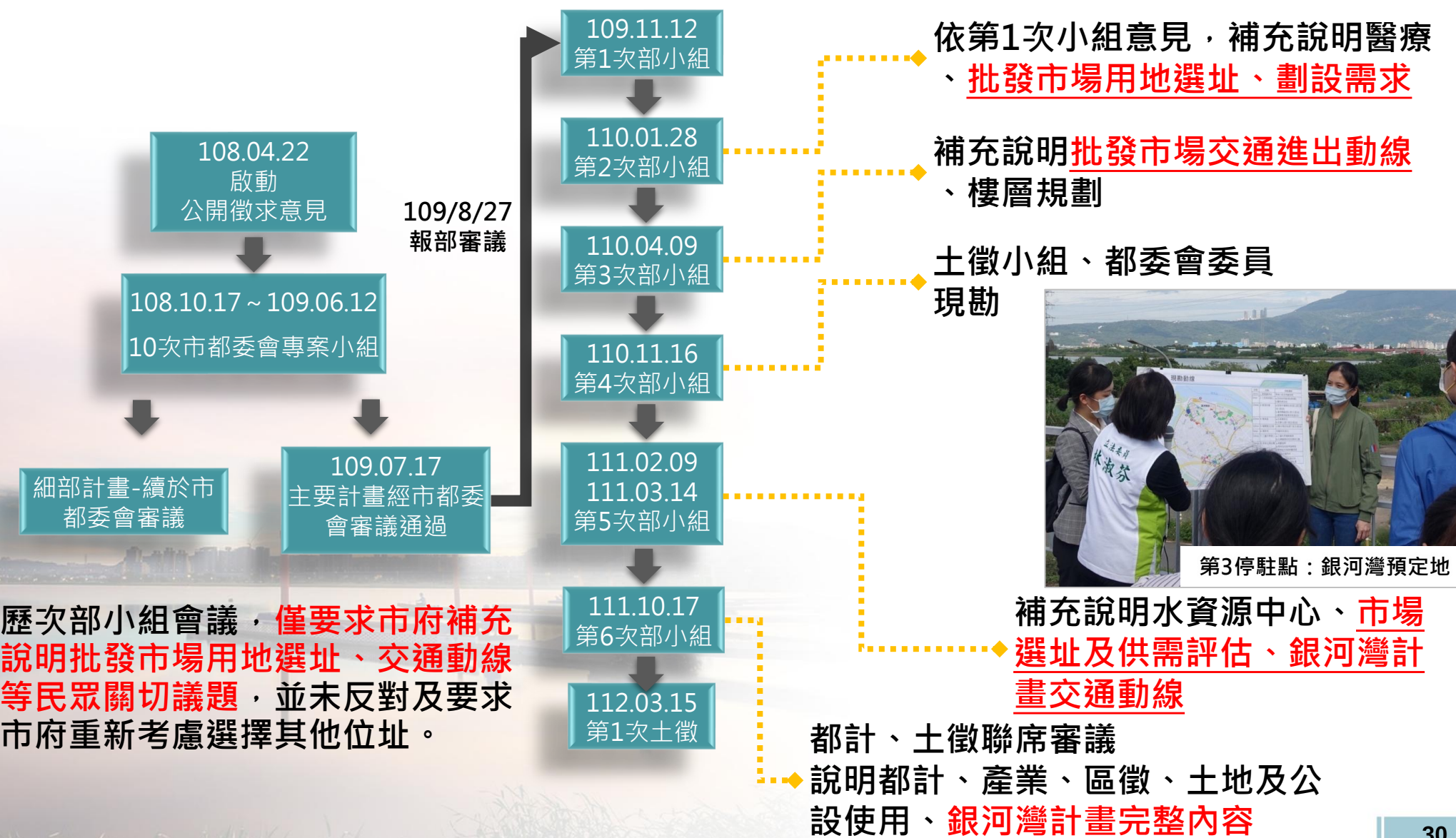
環境汚染

公安
死角

使用不當

開發
停滯

辦理歷程



第六次部小組會議結論

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號
select
聯絡人：翁國軒
聯絡電話：0492352911#126
電子郵件：wkh1015@cpami.gov.tw
傳真：0492358258

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國111年11月23日
發文字號：營授辦審字第1111250448號
連別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1111251524_1111250448_111D2041812-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會專案小組111年10月17日聽取新北市政府簡報「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（蘆洲南北側農業區專案通盤檢討）主要計畫案」第6次會議紀錄1份，並請新北市政府依出席委員初步建議意見辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依據本署111年9月22日營授辦審字第1111201675號開會通知單續辦。
- 二、按各級都市計畫委員會組織規程第12條規定「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。
- 三、依照本部都市計畫委員會專案小組多年來研擬意見之處理

慣例，並參照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組之功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性建議意見，俟獲致初步建議意見後，依行政程序交由地方政府再補送資料或納入初審意見，提供都市計畫委員會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀集相關機關或團體、地方政府簡報或提供意見，該專案小組會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，無出席委員人數應過半之相關問題。

- 四、正本分送專案小組各委員：出席或未出席委員對於初步建議意見，如有補充意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

正本：林委員秋瑋、彭委員光輝、陳委員永森、張委員梅英、張委員桂鳳、劉委員曜華、王委員成機、內政部地政司、新北市政府
副本：本署中部辦公室(含附件)



第 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（蘆洲南北側農業區專案通盤檢討）主要計畫案」

本部都市計畫委員會專案小組111年10月17日第6次會議出席委員初步建議意見：

一、本案建議請新北市政府依下列各點研提補充資料，俾供本會專案小組下次會議之參考。

- （一）為強化本案整體發展定位，請將淨零排放、因應高齡化人口發展趨勢需求等重大政策，納入本案發展願景及定位妥為考量。
- （二）有關產業發展部分，請加強論述現況工廠之處理以及產業專用區土地之管理與配套措施，以強化產業專用區劃設規模之合理性。
- （三）請再補充本案規劃醫療設施用地對於地區整體醫療資源公益性，以及每床服務人數提升效益等內容，以強化地區醫療服務品質提升之具體成效。
- （四）有關銀河灣計畫內容，請再加強計畫願景說明、需求分析及開發量體等論述內容，並補充與蘆洲都市計畫未來發展之競合關係。

二、本案為農業區轉型再發展，提供住宅、商業、產業需求腹地，考量開發方式採取區段徵收方式辦理，須符合公益性、必要性，爰請市政府依「區段徵收實施辦法」第4條第2項規定向本部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性，再交由專案小組續審。

經部都委會召開6次專案小組討論（包含都委會、土徵聯席審議），針對都市計畫方案獲有共識，故決議請市府先將區段徵收公益性、必要性提土徵小組審議。

經六次部小組獲共識之都市計畫方案



108年公展後調整內容說明

108年公展後，參考地方、蘆洲水岸城市發展促進會建議及市府各單位需求，調整計畫方案內容，以增加「區段徵收」之公益性與必要性：

調整項目說明如下：

1) 縮減捷運開發區面積

2) 配合**未來交通建設(蘆社大橋、五泰輕軌)**，預留路幅、寬度及調整道路系統

3) 檢討**住宅區容積率**，有條件提升至280%

4) 配合市府銀河灣計畫及民眾意見，**調整批發市場用地區位，以減少外部衝擊**

5) 整合**水資源中心及公園用地**，調整區位，減少外部性。

6) 增加公園綠地等五項公設面積，**提升蘆洲地區公設比**

捷運開發區面積縮減

1. 南側臨近三重區集賢公園，下方已配有洗車線、維修廠、土軌廠、行政中心、備援行控中心、主變電站、污水處理廠及牽引動力配電室等設施。
2. 捷運開發區面積由9.7036公頃縮減為2.3017公頃。



交通建設預留路幅

1. 配合未來蘆社大橋建設需求，道路系統由20公尺調整為45公尺。
2. 因應五泰輕軌建設需要，劃設30公尺寬東西向計畫道路。



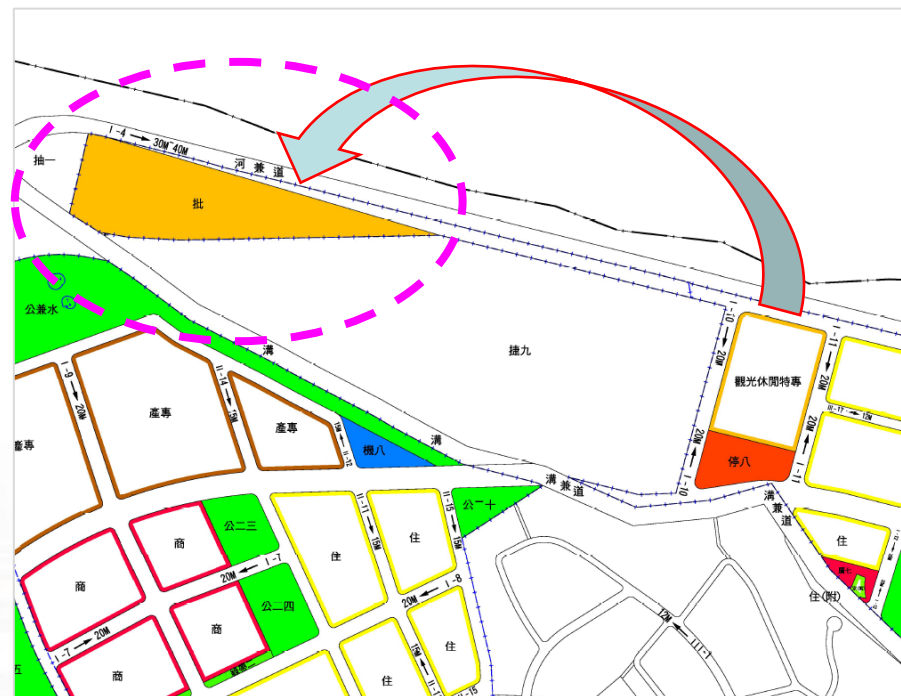
調整住宅區容積率

1. 調整住宅區容積率為240%。
2. 經符合一定基地條件、捐贈公益設施空間，得再提高容積率至280%。



調整批發市場用地區位

1. 配合三重果菜市場搬遷(銀河灣計畫)及民眾訴求。
2. 將原公展劃設之批發市場用地移至西北一隅，降低外部衝擊。



整合水資中心與公園

1. 配合地方民眾建議意見，調整區位。
2. 整合水資源中心、公園用地，調整區位，減少外部衝擊。



增加公園綠地面積

1. 蘆北之公園綠地等五項公設面積由約20公頃增加至約24公頃，充實蘆洲公設比例。
2. 配置於新舊社區交界地帶，未來可循多目標使用（如地下設置停車場使用），以同時服務既有發展地區及新興開發地區。



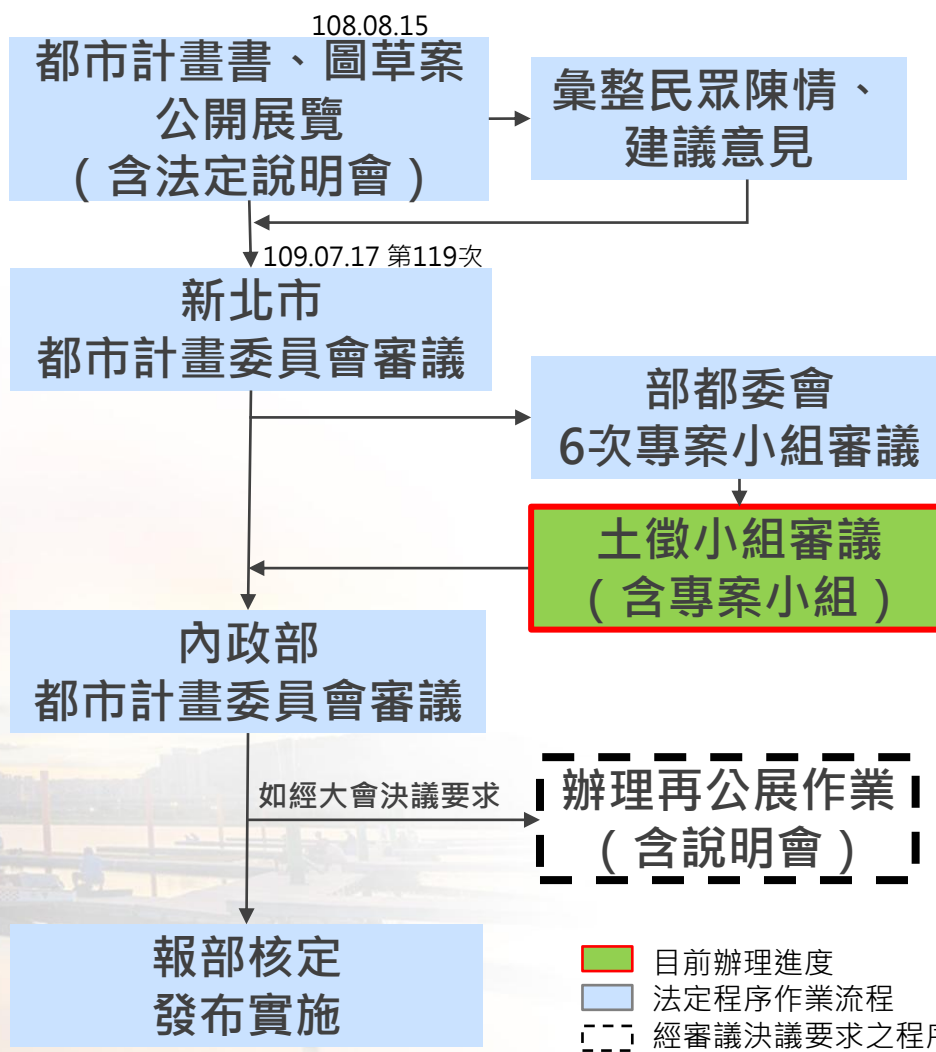
經六次部小組獲共識之都市計畫方案



後續辦理程序說明

• **辦理進度**
蘆洲南北側農業區專案通盤檢討108年8月15日公開展覽、新北市都委會109年7月17日第119次會議審議通過、內政部都委會6次專案小組討論，目前於土徵小組審議中。
市府城鄉局於114年2月24日拜會國土署，並於**114年3月10日、4月2日、7月17日**檢送補充資料至內政部，期儘速排會續行審議。

• **後續程序**
土徵小組審議完畢，將由內政部都委會續提大會審議，如因計畫內容與公展有所差異，**如經決議要求再公展，市府將比照過往案例，辦理再公展及說明會作業**，以符合行政程序。



■ 目前辦理進度
■ 法定程序作業流程
□ 經審議決議要求之程序

三重都更案未定案 市府將持續嚴格審核把關

銀河灣隨蘆洲都市計畫 於109年報內政部審議中

交通影響有完整配套 大貨車不會進市區

新市場、新管理措施 採購車不與上班民眾搶道

全案仍在內政部審議中，市府持續與地方溝通