

台北縣都市計畫委員會第三二六次會會議紀錄

一、時間：九十三年元月廿九日下午二時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：曾委員參實代

記錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一)、宣讀第三二五次會議紀錄。

決議：准予備查。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一)、變更新店都市計畫（部分農業區為機關用地）案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、討論案：

(一)、新板橋車站特定專用區細部計畫土地使用分區管制要點容許使用認定案。

以上討論案決議詳如后提案單決議欄。

十、臨時動議。

(一)、變更鶯歌都市計畫（配合東鶯平交道改善工程）案。

以上臨時動議案決議詳如后提案單決議欄。

十一、散會：下午十六時卅分。

案由	變更新店都市計畫（部分農業區為機關用地）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>一、 辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第二十七條第一項第四款。</p> <p>（二）內政部九十二年十一月二十六日內授營都字第0九二00一三六一五號函</p> <p>三、變更位置及範圍：</p> <p>（一）變更位置</p> <p>本次變更位置為台北縣新店市安康路二段南側，為國家安全局安康營區南側土地，屬新店都市計畫區範圍內之農業區；距離東北側之北二高安坑交流道約一・五公里，東側為台貿八村及台北菸廠，北側為安康新村，南側鄰近景文技術學院。</p> <p>變更位置詳如圖一（變更位置示意圖）</p> <p>（二）變更範圍</p> <p>變更範圍包括台北縣新店市安坑段車子路小段二五七地號等三十三筆土地，土地所有權人為中華民國(管理者為國家安全局與國有財產局)及部分私有土地。其中國家安全局所管國有地面積為二・二二九〇公頃約估計畫總面積八一・四二％，國有財產局所管國有地面積為〇・二九一九公頃約估計畫總面積一〇・六六％，未登錄土地面積約為〇・〇一八〇公頃約估計畫總面積〇・六六％，私有土地面積為〇・一九八八約估計畫總面積七・二六％，總計變更土地面積約二・七三七七公頃。</p> <p>其中私有土地部份，已於民國五十七年經協議價購並已完成發價程序，目前正在辦理相關過戶協調事宜。</p> <p>此外，由於農業區變更為機關用地之變更範圍並未直接鄰接道路，因此擬將變更範圍南側鄰接之綠地用地（約〇・四〇一八公頃），納入申請範圍，載明容許供道路通行使用，並得於日後開發時指定建築線。</p> <p>變更範圍詳如圖二（變更範圍示意圖）。</p> <p>四、變更計畫理由：</p>		
明			

國家安全局安康營區現址位於台北縣新店市安康路二段，屬一完整且充分使用之機關用地。為因應國家安全局業務工作之需求，順利推展局務工作，現有機關用地規模已不敷作業與局務推展使用，故擬擴展用地範圍，以提供充足作業空間環境。

鑒於辦公空間需求及現址不易擴展使用，且計畫區目前大部分為國家安全局及國有財產局管理之國有土地。為符合公有土地公務使用目標，減少公有土地閒置或低度利用之情形，擬於安康營區基地現址鄰接之南側國有地(管理機關為國家安全局及國有財產局)，屬新店都市計畫農業區土地，變更為可供使用及建築之機關用地，以為未來局務及相關作業辦公使用之場所。

五、變更計畫內容：詳如變更內容明細表

變更新店都市計畫(部分農業區為機關用地)變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
一	國家安全局安康營區以南，台北縣新店市安坑段車子路小段二五七地號等 33 筆土地。	農業區	2.7377	機關用地	2.7377	因應國家安全局業務工作需求，順利推展局務工作，擴展用地範圍及增設建築設施，以提供充足作業空間環境。	
二	編號 I-9 之 40 公尺計畫道路以北	綠地用地	0.4018	綠地用地	0.4018	由於農業區變更為機關用地之變更範圍並未直接鄰接道路，因此將綠地用地納入主要計畫申請範圍，載明供道路通行使用，並得於日後開發時指定建築線。	
合 計		—	3.1395	—	3.1395		

六、事業及財務計畫：

(一) 開發方式

本計畫由原都市計畫農業區變更為機關用地，將由國家安全局自行編列預算興修完成，並進行管理維護事宜。

(二) 財務計畫

變更範圍土地屬國有土地部分，以公地撥用方式取得；屬私有土地部分，由於國家安全局已於民國五十七年先行價購並完成發價程序，惟尚未完成過戶手續，目前刻正辦理中。倘該過戶手續執行產生困難時，得改採徵收方式取得。

土地權屬詳如圖三（土地權屬示意圖）

變更新店都市計畫(部分農業區為機關用地)財務計畫表

設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)				主辦 單位	預定完 成期限	備註
		征 購	市地 重劃	公地 撥用	獎勵 投資	其他	土地 成本	工程 成本	其 他	合計			經費 來源
機關 用地	2.7377	-	-	-	-	-	-	30000	-	30000	國家 安全 局	民國 九十七 年	編列 預算

七、辦理經過：

(一) 本案自九十二年十二月二十五日起公開展覽三十天（九十二年十二月二十五日至二十七日刊登於工商時報），並於九十三年一月八日上午十時假新店市公所舉辦說明會。

(二) 公展期間人民陳情意見詳如陳情意見綜理表。

八、以上提請大會公決

決
議

- 一、原申請範圍外東北側之土地(新店市安坑段車子路小段 43-2 及 51-3 地號等二筆土地)納入範圍中，以使土地有效利用。
- 二、將原申請範圍內之綠地用地於適當位置規劃一處 20 公尺寬之進出口道路，並變更為道路用地，其餘綠地用地則不納入變更範圍中。
- 三、未納入變更範圍之綠地用地，維持原案捐贈予台北縣，以作為附近農業區未來整體開發時之公共設施使用。
- 四、面臨安坑一號道路之部分，圍牆至少退縮 4 公尺，所有退縮部分須進行景觀植栽等綠美化工作，建物須自圍牆再退縮 2 公尺建築，並於此退縮範圍內植栽綠化，以兼顧國家安全及環境協調。
- 五、國安局須自行負擔其所捐贈綠地及退縮部分之綠美化工程，並進行維護管理。

- | | |
|--|---|
| | <p>六、應維持變更範圍內排水路之功能，且不影響周圍地區之排水。參酌人民陳情意見，排水路以不加蓋為原則。</p> <p>七、財務計畫及面積資料應配合變更範圍一併修正，另原計畫中提到私有土地已於民國 57 年價購，惟尚未完成過戶手續，並得改採徵收方式取得，故請另列若需徵收時之財務計畫。</p> <p>八、本案須補辦公開展覽及說明會程序，公展期間如有陳情意見，併送內政部審議。</p> <p>九、餘照案通過。</p> |
|--|---|

案由	新板橋車站特定專用區細部計畫土地使用分區管制要點容許使用認定案	辦理機關	台北縣政府
類別	討論案	案 號	第一案
說明	<p>一、本案緣起：</p> <p>台灣電力公司計畫於新板橋車站特定專用區之第三種特定專用區（以下簡稱特專三）內興建「新民用戶服務及巡修中心暨附設變電設施聯合辦公大樓」，申請本府准予依據「公務機關」之容許使用項目認定該設施，以符合區域供電之實際配置需求，經作業單位釐清都市計畫規定及規劃原意，謹擬具本案建議處理原則提請大會報告確認。</p> <p>二、都市計畫規定：</p> <p>依據九十年五月二日發布實施之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第一次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點第三點各款規定，特專三土地容許作公務機關使用（無條件），及附帶條件容許作變電所使用，其附帶條件為（一）基地最小面積須超過四千平方公尺（二）自基地境界線退縮十公尺建築（詳附件一）。另特專三之建蔽率與容積率分別為百分之六十及四五〇。</p> <p>三、都市計畫規劃原意：</p> <p>（一）前揭通盤檢討案草案於八十九年十一月十二日召開內政部都委會第二次專案小組審查會議中，考量變電設施興建形式台電公司當時係規劃以「地上屋內式專用變電所」之方式設計，故為與鄰地留設適當區隔地帶，以配合設置綠美化設施及人行步道，爰於該次專案小組審查會決議規定特專三作變電所使用尚應符合二項附帶條件：</p> <p>（一）基地最小面積須超過<u>五千平方公尺</u>（二）自基地境界線退縮十公尺建築。</p> <p>（二）該特專三土地分屬台灣省公賣局（三七五七平方公尺，位於縣民大道與民權路口角地）及縣府所有（南臨縣民大道）（詳後附地籍圖），經協商公賣局當時不願意售地，故擬由縣府所有四一八八平方公尺重劃後抵費地售予台電公司設置變電設施，因未達前述內政部都委會決議之最小基地規模，嗣於內政部都委會第三次專案小組審查會中提案表示前開土地取得面積之情形，專案小組爰決議將前開基地最小規模之附帶條件修正縮小為<u>四千平方公尺</u>，十公尺退縮規定仍予維持，並據以發布實施，以符合台電實際購地面積。</p> <p>四、台電公司購地實際情形：</p> <p>後續經台電公司評估對外引接電力管路及機電設備配置等客觀條件，以及本府對於新板站特區抵費地標售時程之整體考量，綜合評估仍以公賣局所有之民權路縣民大道路口角地較適合設置變電設施，爰經本府協調土地所有權人財政部國有財產局（省府組織調整後財產移撥）同意，將前述三七五七平方公尺土地專案售予台電公司，作為本案聯合辦公大樓之建築基地，總價約新台幣十億元。</p>		

五、台灣電力公司聯合辦公大樓規劃設計內容：(參閱附件)

- (一) 建築結構為地上十二層樓、地下四層樓，地下第二、三、四層樓為配電變電設備及纜線整理室，其中地下第二、三層樓為挑高空間藉以容納變電設備所需高度，另為避免地下開挖深度過深影響基地南北兩側之地鐵設施及捷運設施安全性，及為滿足法定停車數量，於地下一層及地上第一、二層樓規劃為停車空間，地上第三層以上為辦公空間，原則以容積率百分之四五〇之上限規劃樓地板總面積，以充分發揮資產利用效率。
- (二) 建築物地下層之平面配置：因顧及新板站特區未來龐大之變電設施負載容量所需之機組數量與使用面積，地下室結構與基地境界線之退縮距離分別為：

基地面臨方位	地下室至基地境界線退縮距離 (公尺)
西側民權路	3
南側縣民大道	9 (面臨地鐵通風口退縮 1.2)
東側特專三縣有抵費地	1.9
北側鄰公兒用地 (捷運地下穿越)	4.6

地下開挖率約為百分之七十五，業符合新板站特區都市設計審議要點不得大於百分之八十之規定。

- (三) 建築物地上層之平面配置：參閱附圖，西側與南側部分業滿足都市計畫要求建築物應自道路境界線退縮四公尺設置人行步道之規定。

基地面臨方位	結構外牆至基地境界線退縮距離 (公尺)
西側民權路	4
南側縣民大道	9 (面臨地鐵通風口退縮 1.2)
東側特專三縣有抵費地	1.9
北側鄰公兒用地 (捷運地下穿越)	4.6

- (四) **基地建築設計配置之限制因素**：本基地南北兩側分別緊鄰地鐵緊急逃生及通風孔、地鐵及高鐵共構系統、捷運線路系統等既設結構物。地鐵、高鐵共構系統連續壁深度約為地面下 32 公尺，捷運系統線路深度約為G.L面下 18M，本變電設備機組預定設置於地面下樓層，每層面積約需 2500 M² (因主變壓器及開關設備等每樓層荷重、體積及相關引接，無法再縮小空間)，變電所部份地面下三層計需使用 7500M²，開挖深度約 20 米(含筏基、防空避難室，詳附圖)已達極限，再向下挖掘風險及困難度相對提高，工程技術上評估恐影響地下鐵以及捷運設施結構物之安全。如地面下依基地境界線退縮 10 公尺建築，將使每層樓地板面積縮小而無法配置變電設施。另基地南側地鐵通風口台鐵管理局管有之土地自縣民大道伸入達 12 公尺深度，倘又需自該處土地境界線退縮十公尺，則建築配置明顯受極大侷限。

	<p>六、建議處理方案</p> <p>總結下列各點考量，本申請案規劃內容應尚不違背前述都市計畫規定及規劃原意，原則准予認定其屬都市計畫特專三容許使用項目「公務機關」使用，適用公務機關之都市計畫規定配置建築、留設退縮空間：</p> <p>(一) 台電興建變電設施之土地屬第三種特定專用區，依現行都市計畫規定容許作公務機關及變電所使用。</p> <p>(二) 都市計畫規定特專三作變電所使用需符合基地最小面積四千平方公尺及退縮十公尺建築之附帶條件規定，係基於都市計畫審議當時台電係規劃採<u>地上屋內式</u>興建專用變電所，為考量於變電所周邊留設綠美化設施及人行步道空間，所配合訂定之退縮隔離帶以及適當之基地規模。</p> <p>(三) 今台電公司既調整原變電設施興建計畫改為<u>地下式</u>，且建築主體大部分為台電公司辦公使用，則前項考量顧慮之理由亦不復存在，故以本案主要使用性質為認定都市計畫容許使用項目之適用範圍，以及核准其地下空間得依區域變電設施之實際需求予以配置，尚不違背都市計畫規劃原意。</p> <p>(四) 經濟部曾於九十年四月十六日正式函文認定台電公司屬公務機關。</p> <p>七、以上建議處理方案，請台電公司補充說明後，提請大會報告確認，同意備查。</p>
決議	<p>請作業單位先行向工務局確認台電公司申請設置之聯合辦公大樓是否得認定為公務機關使用；若認定其屬公務機關主體使用，則無都市計畫變電所二項容許附帶條件之適法性考量，若認定其部分仍屬變電所設施之性質，則建請作業單位依程序變更都市計畫土地使用分區管制要點，容許特專三排除地下化變電設施不受變電所之二項容許附帶條件之限制。</p>

案由	變更鶯歌都市計畫（配合東鶯平交道改善工程）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	臨時動議
說明	<p>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、申請單位：台北縣政府。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第二十七條第一項第四款。</p> <p>（二）台北縣政府依內政部八十八年八月二十五日台八八內營字第八八七四二七九函認定係配合縣興建之重大設施。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>位於鶯歌鎮境內之鐵路東鶯平交道，係屬重要之交通道路要衝，作為鶯歌、樹林地區之車輛經由中正一路，通過該平交道轉接環河道路後往北二高方向及三峽地區之聯絡要道，然因該平交道及周邊道路路形設計不良，近年來屢發生重大交通事故，致使人民生命、財產遭受嚴重損害，為能改善此地區交通瓶頸，目前正由鶯歌鎮公所辦理東鶯平交道改善工程作業中，本次即由台北縣政府配合前開改善工程範圍進行都市計畫分區變更，以符實際需求。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>（一）因應鶯歌鎮公所辦理「東鶯平交道改善工程」需要，配合將工程用地範圍內之土地調整為道路用地，以符實際使用需求。</p> <p>（二）為健全地區都市計畫道路系統之完整，將現供通行之環河道路及文化路納入都市計畫道路，並配合將文化路路幅由現行七公尺寬調整為十四至十七公尺寬（由東鶯平交道路口至 I-4 計畫道路路段），以提高此段文化路道路服務水準。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>本次變更位置係位於鶯歌都市計畫東側，變更範圍北臨縣道 114 線（中正一路）、南接都市計畫區外之環河道路，西至 I-4 計畫道路，為現行都市計畫住宅區、綠地、鐵路用地及工業區（變更位置詳如圖一）。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>依東鶯平交道改善工程實際所需用地範圍及現有環河道路及文化路範圍，配合調整為道路用地，另將文化路路幅往北加寬至鐵路用地南緣，並一併變更為道路用地。變更內容如下（詳后附變更內容綜理表及變更內容示意圖）：</p> <p>（一）變更部分住宅區為道路用地，面積為 0.0066 公頃。</p> <p>（二）變更部分綠地為道路用地，面積為 0.0600 公頃。</p> <p>（三）變更部分鐵路用地為鐵路用地（兼供道路使用）。面積為 0.0330 公頃。</p> <p>（四）變更部分乙種工業區用地為道路用地，面積為 0.3300 公頃。</p> <p>八、事業及財務計畫：</p>		

註解 [T1]:

	<p>「東鶯平交道改善工程」由鶯歌鎮公所辦理相關作業，所需開辦總經費為三千零一十八萬七千元，有關工程經費計為一千五百八十五萬元，其中道路改善部分為一千零九十六萬六千三百四十九萬元，鐵路平交道路拓寬部分為四百八十八萬三千六百五十一元，款由交通部專款補助，另外工程用地部份以徵購或撥用方式取得，所需費用計為一千四百三十三萬七千元，由台北縣政府補助辦理；配合文化路拓寬部分所需經費則約為四千四百一十萬元，屆時視台北縣政府或鶯歌鎮公所財政狀況逐年編列預算支應。（詳后附事業及財務計畫表）</p> <p>九、辦理經過：</p> <p>本計畫前於九十二年十二月二十九日起辦理草案公開展覽三十天（刊登於九十二年十二月二十九日、十二月三十日及十二月三十一日經濟日報），並於九十三年一月九日上午十時假鶯歌鎮公所舉辦說明會，公開展覽期間未收到人民或團體陳情意見，全案核符法定程序，提請大會公決。</p>
決議	照案通過。

「變更鶯歌都市計畫（配合東鶯平交道改善工程）案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
一	I-4 計畫 道路西側	住宅區 （0.01 公頃） 綠地 （0.06 公頃） 乙種工業區 （0.33 公頃） 鐵路用地 （0.03 公頃）	道路用地 （0.40 公頃） 鐵路用地（兼 供道路使用） （0.03 公頃）	1. 因應鶯歌鎮公所辦理「東鶯平交道改善工程」需要，配合將工程用地範圍內之土地調整為道路用地，以符實際使用需求。 2. 為健全地區都市計畫道路系統之完整，與東鶯平交道銜接現供通行之環河道路及文化路將配合規劃為都市計畫道路，且文化路路幅由現行七公尺寬調整為十四至十七公尺寬（由東鶯平交道路口至 I-4 計畫道路路段），以提高此段文化路道路服務水準。	照案通過