

第二八七次會議（八十九年四月十三日）：

第一案：變更三峽都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案

決議：修正通過。

修正部分：變更範圍及面積依地籍分割為準配合修正，並將變更地號加註於計畫書。

第二案：變更板橋都市計畫（部分工業區及文專用地為私立亞東工業專科學校用地）案

決議：詳后附變更內容綜理表縣都委會決議欄、土地使用分區管制要點審議對照表縣都委會決議欄及人民或團體陳情意見綜理表縣

都委會決議欄。

第三案：擬定板橋（浮洲地區）都市計畫案

決議：一、為減輕龐大土地徵收開發成本促使計畫可行，同意修正土地使用計畫並排除部份已開發之公有土地於區段徵收範圍外，

說明如下：

（一）本計畫土地使用分區配置，依歷次研商會及政策性專案小組檢討調整後之方案通過（詳后附規劃單位所繪圖及土地使用面積調整對照表）。

（二）為考量區段徵收之阻力及財力負擔，同意調整本計畫區段徵收範圍——除已發展之建成區劃為再發展區，另將部分已開發之公有地排除於整體開發區外（剔除河川區、捷運用地、鐵路用地、華僑中學、國立台灣藝術學院、中央氣象台、國方部用地、經濟部水利處用地、大觀國小及榮民之家等用地）。

二、有關公園等五項公共設施用地面積未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦理」規定應佔總面積百分之十標準乙節，則於再發展區申請開發時，提供開發面積百分之十之公共設施用地供作開放空間使用，予以補足。

三、土地使用分區管制要點增列都市設計條款——面臨計畫道路建築物除再發展區臨大漢溪堤防及鐵路用地依其規定外，餘鶯退縮三·五二公尺，退縮部分應留設騎樓或設置無遮簷人行道並栽植行道樹綠化，退縮部份得計入法定空地。

四、調整後之區段徵收事業財務計畫在下列條件下應屬可行，細節部分請縣府地政局儘速修正，俾納入計畫書內報內政部核處：

（一）本計畫區段徵收地價應核實評定，故本縣地價評議委員會於評議本案地價時，應考量不可建築之非都市參與區段徵收之現況價值並予合理反應。

(二) 就現行撥用公有土地有無償之分割趨勢，及本計畫區內防洪新生地於區段徵收前其公共使用機能(排水)早已定案，故應與區內其他現況已作公共使用(包含已指定用途尚未開闢者)之公有土地部分，均無償撥供縣府統籌規劃開發。

(三) 特二號道路工程費用(含拆遷補償費等)由中央全額補助。

五、本計畫原係「擬定板橋(浮洲地區)都市計畫」，「惟經內政部都委會決議本案應分為主要計畫及細部計畫兩案，故請規劃單位就都市計畫相關規定分別製作主要計畫及細部計畫書、圖報核。

第四案：變更萬里都市計畫濱海遊樂區細部計畫【第一次通盤檢討】案

決議：一、計畫年期配合北部區域計畫年期修正為民國九十五年。

二、有關變更內容部份除0—三案外餘照專案小組意見通過：

變更內容修正如下：

第0—三案新計畫欄位修正文辭為：「解除整體開發限制」。

三、土地使用管制要點部份除第三種別墅區管制要點外餘照專案小組意見通過：

管制要點修正如下：

第三種別墅區：其規定如下：……………4.最小開發基地規模不得小於五千平方公尺，其開發強度依捐地後之土地面積計算如下：

基地規模(平方公尺)	建蔽率	容積率
5000 以上	20%	40%
10000 以上	20%	60%
1/2 面積以上	20%	80%
3/4 面積以上	25%	100%
全區	25%	120%

四、為變更內容第十五「案（變更公共設施區（停車場）、溪流為第一種旅館區）縣都委會專案小組決議：「應俟太平洋建設公司於送內政部審議前，出具同意書將西濱乙西太平洋建設公司所屬道路用地無償捐贈予地方政府後，本案始同意變更」；太平洋建設公司於八十九年三月三十一日太設建發字第一〇四號函送之同意書內缺漏翡翠段836地號，應請作業單位通知補正。

五、其餘照縣都委會專案小組決議辦理。

第五案：變更蘆洲及三重都市計畫（配合蘆洲交流道及其聯絡道路用地取得方案）

決議：一、基於尊重左列專業評估結果及本府地政局於本次會提出區段徵收可行性評估結果，本變更案不予續辦：

（一）中華民國都市計畫學會：

- 1．交通層面：對運輸整體性效益之考量，交流道仍有設置之必要性。
- 2．財政層面：就財政改向度而言，本開發案不具有短期或長期財政利益；另就區段徵收可行性評估而言，總經費約203億，換算成可標售地價約29.7萬／坪，預估當地市價約30至32萬／坪，財務收支約可平衡，惟因高速公路用地，並不在區段徵收區內無償撥用之公共設施範圍內，故需仍由縣府另行籌支約92億元。
- 3．居民調查意願層面：對交流道設置之必要性調查，持負面意見居多，惟對配合開發意願持正面意願居多，並多希望以市地重劃方式開發為宜；另徐匯中學為維持教學環境之安全及校地之完整，反對校區內規劃交流道聯絡道路。
- 4．社會效益層面：就民眾及計畫預期之效益分析而言，增設交流道將衝擊地方路網，公共設施服務品質益加低落，惟不可諱言對地方的繁榮發展確有助益。
- 5．縱上所述：就交通改善、財政衝擊、民意意願等層面而言，蘆洲交流道的設置效能需再慮，其設置之必要性相當低。

（二）本府地政局：就區段徵收可行性評估而言，以申領抵價地比例達五成而言，總經費約186億，換算成可標售地價約28.7萬坪，預估當地市價約28至29萬坪，財務收支稍不平衡（為維持可標售土地底價於市價縣府需補貼數額為7.3億），且縣府因取得高速公路用地尚需另行籌支約68.8億元。

二、維顧及本地區未來發展，可依下列兩種方式辦理：

1．納入蘆洲第二次通盤檢討案，並比照北側水南農業區，暫予保留，另案辦理。

2．鑑於近年來大型土地開發件採開發許可制度，有意本區開發者，可循「都市計畫農業區檢討變更審議規範」等規定申請辦理。