

台北縣都市計畫委員會第三三六次會議紀錄

一、時間：九十三年十一月廿五日下午二時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：曾副主任委員參寶

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)、宣讀第三三五會議紀錄。

決議：准予確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、淡水(竹圍地區)都市計畫區內工二北側、文小二西側及南側第一種住宅區涉及都市計畫土地使用管制執行方式提會報告。

以上報告案決議詳如后提案決議欄。

九、審議案：

(一)、變更新店安坑地區主要計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)案。

(二)、變更新莊都市計畫(部分住宅區、農業區、乙種工業區及公園用地為抽水站用地及溝渠用地)案。

(三)、訂正新店都市計畫(部分農業區為醫療專用區、道路用地)案。

(四)、訂正新店都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表第卅五案(部分工業區為機關用地)案。

(五)、變更土城都市計畫(工五南側)部分通盤檢討暨擬定土城都市計畫(工五南側)細部計畫案。

(六)、變更板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)(修訂事業及財務計畫)案。

(七)、變更板橋都市計畫(文小一住宅區變更案)(住宅區、機關用地及道路用地為學校用地)案。

以上審議案決議詳如后提案決議欄。

十、討論案：

(一)、修訂台北縣都市土地變更為商業區審議原則。

以上討論案決議詳如后提案決議欄。

十一、臨時動議：

(一)、變更板橋都市計畫（江翠地區）（部分公園用地為瓦斯站用地及部分瓦斯站用地為公園兼兒童遊樂場用地）案。

以上臨時動議案決議詳如后提案決議欄。

十二、散會：下午十九時十分。

案由	淡水（竹圍地區）都市計畫區內工二北側、文小二西側及南側之第一種住宅區涉及都市計畫土地使用管制執行方式提會報告	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、提案機關：四方開發建設股份有限公司</p> <p>二、法令依據：</p> <p>（一）依「淡水（竹圍地區）都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點</p> <p>三、計畫範圍：</p> <p>本案基地位於淡水（竹圍地區）都市計畫區內工二北側、文小二西側及南側之第一種住宅區（海天段262-3、264-2、266-5、267等四筆地號（建築用）及264、264-3、266-3、266-4、266-6、267-2等六筆地號（公園用），共十筆地號土地，建蔽率四十%，容積率一二〇%）。【如圖一所示】</p> <p>四、案情緣起：</p> <p>（一）本案基地位於淡水（竹圍地區）都市計畫區內工二北側、文小二西側及南側之第一種住宅區（建蔽率四十%，容積率一二〇%）。 1．按民國九十一年五月三十日發布實施之「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（第二次通盤檢討）書」之變更內容明細表編號十三（詳附件二），附帶條件變更事項（附帶條件三）規定略以：「依本附帶條件辦理之建築基地，應先經臺北縣都市設計委員會審議通過後方得申請建照．．．申請建築基地所有權人應捐贈申請總面積<u>百分之四十土地</u>，應優先供作交通轉乘設施使用，並可興闢停車場、其他交通設施或兒童遊樂場等．．．，並由開發者開發興建完成，捐贈予台北縣後，始得依第三種住宅區（建蔽率五十%，容積率<u>三六〇%</u>）之管制要點規定開發建築，．．．。」 2．本府並於九十三年三月十日發函說明，該規定之「申請建照」係指「<u>申請核發建照</u>」。</p> <p>（二）惟依規劃單位所稱，若依前述規定之「捐贈公園之興建捐贈流程」執行，以業主立場會有下述兩項困難之處：</p> <p>1．因本案基地緊鄰該捐贈公園，故施工期間恐對該公園造成影響，如落塵、鋪面破壞等，不利於附近居民對公園之使用，恐有<u>公安等事件</u>發生，同時亦造成施工期間該公園不易整理、維護或<u>二次</u></p>		

施工等之困擾。

2. 淡水地區房地產銷售有其季節性，若待公園興建捐贈完畢後再申請核發建照，將無法趕上今年夏、秋之銷售旺季，恐影響全案之整體銷售成績。

五、業者請求執行替代方案程序：

規劃單位請求針對「捐贈公園之興建捐贈流程」提供執行替代方案程序如下：

- (一) 都市設計審議小組通過。
- (二) 1. 完成公園土地之捐贈。
2. 檢附經公證之自願捐贈同意書。
3. 繳交保證金（可視同興建公園完成）。
- (三) 都市設計審議核備。
- (四) 領取建築(建造)執照。
- (五) 建築開工前就本建議替代方案提「都市計畫委員會」報告。
- (六) 公共設施部分，則於申請核發建築使用執照前，興建完竣並經縣府工務局勘驗合格，始得核發建築使用執照。

六、案情狀況檢討：

本案不同於一般變更都市計畫自定之自願捐贈公共設施用地模式，其捐贈公園規定屬都市計畫通盤檢討變更內容之附帶條件，並未在事前考慮各案適用情況，且業者陳情之變更建議執行方式屬根據個案特性之基地內權宜措施，爰此，作業單位原則同意本案之特殊性，並對業主建議執行方式進行檢討。

七、業者請求執行替代方案程序之檢討分析：

(一) 都市計畫原意：

1. 依該區都市計畫（第二次通盤檢討）書規定，該公園開發興建完成，捐贈與台北縣後始得依第三種住宅區申請核發建照，主要期望該公園可提供本案周邊民眾休憩空間，彌補該區公共設施不足情況，若依規劃單位請求之方式執行，則會延遲本案公園提供公共服務的時程。
2. 根據「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（第二次通盤檢討）書」土地使用分區管制要點第十五條規定（詳附件四）：「為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，……，上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經縣府工務局勘驗合格並移轉捐贈登記為台北縣所有，始得核發建築使用執照。」該規定與本案同為捐贈公共設施取得

獎勵容積模式，爰此，作業單位認定業者所提之執行替代方案程序尚符合土管原意，並無涉及都市計畫內容變更。

(二) 都市計畫規定執行面：

根據說明三業主聲稱之兩項困難，作業單位初核意見如下：

1. 若先興建並捐贈公園完成后再進行本案基地施工，的確會有落塵、鋪面破壞、公安等事件、二次施工等顧慮，在本案施工期間的確不利附近居民使用公園。
2. 另就淡水地區房地產銷售有其季節性部分，本府對於本縣各新建工程之審議均抱持全力協助、盡速辦理之態度，本案規劃單位於九十三年五月十三日申請都市設計審議，本府業於九十三年六月二十八日都市設計審決通過，惟開發業者因水保審查等因素，未能掌握公園興建時程，導致本府無法依都市計畫規定核發建築執照，實屬業者於時程掌握之缺失。

(三) 替代方案實務執行面：

為了避免業者取得第三種住宅區建照後不履行捐贈公園的義務，造成實體違建問題，本府擬將該捐贈行為分為土地捐贈、公園興建兩項標的進行探討如下：

1. 就土地方面：必須先行捐贈土地，故將會同淡水鎮公所，淡水地政事務所、本府財政局，依標準程序辦理土地產權移轉作業，待完成說明四之(二)、(三)、(四)步驟後，始核發建築執照。另業者應切結保證土地捐贈後至公園捐贈完成期間之環境維護相關事宜。
2. 另就公園興建標的方面：依淡水(竹圍地區)第二次通盤檢討事業及財務計畫表公園用地之工程費計算(一千平方公尺三七五萬元)，而本案捐贈公園面積二〇三〇.七二平方公尺，故繳交保證金金額為七六二萬元(視同興建公園完成)，並於興建完竣並經縣府工務局勘驗合格後，始得核發建築使用執照，無息退還保證金，並具結若未於約定開發時程內未興建捐贈公園，則本府將由工務局代為發包興建公園，工程款則由保證金支付。另由於土地產權先行移轉予本府，故開發者未來進行興建公園工程時，須先送請議會審核同意並經行政院核准後，取得本府核發之「土地使用權同意書」後使得進行公園興建工程，並不得以此理由作為延遲興建公園之藉口。

(四) 替代方案潛在問題：

1. 由於業主所提之替代方案為領取建築(建造)執照後，始將替代方案提「都市計畫委員會」報告，若都市計畫委員會不認同該方案，則有已核發建照但不准興建工程情形，進而衍生國家賠償之疑慮；爰此，建議業主應提出：「若都市計畫委員會不認同，則應回歸土管精神，需興建公園且捐贈完成後始得開工，且不得對本府

	<p>提出任何形式之索賠或求償」切結書。</p> <p>2. 本案公園土地捐贈與本府後，因無法達到提供公共服務的目標，且業主取得「土地所有權人同意書」後仍為業者處份，因此建議業者具結保證「<u>支付公園尚未捐贈於本府前該土地應付稅捐</u>」，如：地價稅等。</p> <p>3. 若開發業者未於約定開發時程內興建並捐贈公園，則本府除沒收保證金七六二萬元並由工務局代為發包興建公園外，興建公園所需之相關委託與行政作業如：<u>山坡地水土保持審查作業等衍生開支</u>，需由業者具結給付。</p> <p>(五) 公園捐贈後管理：</p> <p>業主應擬定環境管理與公共設施管理計畫，<u>切結保證公園捐贈後十年之維護及管理費用</u>，期滿後視公園狀況查明妥處後轉由淡水鎮公所代為管理。</p> <p>八、預定替代方案執行方式</p> <p>本案屬考量基地特性之權宜措施，為加速該區建設發展，在替代方案程序尚符合土管原意且無涉及都市計畫內容變更條件下，建議需配合本府於實務執行面檢討后要求切結之「保證土地捐贈後至公園捐贈完成期間之環境維護相關事宜」、「繳交保證金七六二萬元」、「於約定開發時程內興建捐贈公園完成」、「保證若都市計畫委員會不認同，其衍生損失不得對本府提出任何形式之索賠或求償」、「支付公園尚未捐贈於本府前該土地應付稅捐」、「給付興建公園所需之相關委託與行政作業如：山坡地水土保持審查作業等衍生開支」、「保證公園捐贈後十年之維護及管理費用」等事項於協議書中，執行本案。</p> <p>九、以上提請大會報告。</p>
決議	<p>因開發廠商願意提供公園捐贈後十年之維護及管理費用，爰此，為加速地方發展、創造民眾與政府雙贏，原則同意廠商所提並經本府檢討后之執行方案。惟本案公園延遲提供公共服務的時程部分必須加計利息，且雙方之協議保證應以行政契約方式簽定，以確保相關保證事項得落實執行。</p>

案由	變更新店安坑地區主要計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、緣起</p> <p>台灣電力股份有限公司為配合國家經濟建設，因應台灣北部地區日益增加之電力需求，規劃興建板橋~松樹串接三城一六一仟伏輸電線路，以穩定電力輸供系統，提高供電品質。為合法使用該輸電線路之鐵塔使用範圍，亟需將所使用之土地變更為「電路鐵塔用地」，俾利該輸電線路用地取得及使用。</p> <p>二、變更法令依據</p> <p>都市計畫法第二十七條第一項第三款。</p> <p>三、變更理由</p> <p>(一) 為配合國家經濟建設，因應台灣北部地區日益增加之電力需求，規劃興建板橋-松樹串接三城一六一仟伏輸電線路工程，以穩定電力輸供系統，提高供電品質。</p> <p>(二) 為合法使用該輸電線路所需之鐵塔使用範圍，亟需變為電路鐵塔用地，俾利該輸電線路系統之用地取得及使用。</p> <p>四、變更位置及範圍</p> <p>本變更計畫位置位於新店安坑地區主要計畫範圍北隅，共一處。(詳圖一變更計畫位置圖)</p> <p>本變更計畫範圍為板橋~松樹串接三城一六一仟伏輸電線路第七號鐵塔預定地，亦即位台北縣新店市安坑段蕙仁坑小段 247-1 地號內土地，經內政部土地測量局第一測量隊預為分割為 247-2 地號，面積○．○三六一公頃。(詳圖二 變更計畫範圍圖)</p> <p>本變更計畫範圍土地產權屬於私有土地，屬於二人所有，並取得其中之一位地主同意，另一地主無異議，未來將於完成變更都市計畫程序後，依相關法規進行私有地徵購，故未來將不致有產權問題。</p> <p>五、變更內容</p> <p>配合台電公司興建板橋—松樹串接三城一六一仟伏輸電線路第七號鐵塔設施之合法使用需要，擬將原計畫之部分「保護區」變更為「電路鐵塔用地」，期切合土地使用管</p>		

	<p>制項目及辦理土地價購，變更面積○・○三六一公頃。(詳表一變更新店安坑地區主要計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)案變更內容綜理表及表二變更新店安坑地區主要計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)案變更前後土地使用計畫面積對照表)</p> <p>六、事業及財務計畫</p> <p>配合台電公司興建鐵塔工程之執行，有關土地取得方式、開發經費、主辦單位、預定完成期限、經費來源等事項詳如表三。</p> <p>七、辦理經過</p> <p>本案自九十三年九月二十三日起公開展覽三十天，同年十月一日十時假新店市公所召開說明會及登報三日。公開展覽期間無任何公民及機關團體陳情意見。</p> <p>以上提請大會討論。</p>
初核意見	<p>一、 將變更法令依據增列「二、內政部九十三年八月三十一日內授營都字第0九三00一0二九二號函。」</p> <p>二、 其餘擬照案通過。</p>
決議	照初核意見通過。

案由	變更新莊都市計畫(部分住宅區、農業區、乙種工業區及公園用地為抽水站用地及溝渠用地)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、 辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、 申請單位：臺北縣政府。</p> <p>三、 法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫法第廿七條第一項第四款。</p> <p>(二) 經濟部水利署第十河川局九十二年九月十日水十規字第09250085980號及經濟部水利署九十二年九月五日經水河字第09250399910號函。</p> <p>四、 變更位置及範圍：</p> <p>(一) 本次變更位置係位於新莊都市計畫區內之塔寮坑溪建國抽水站、西盛溝臨時抽水站、潭底溝抽水站及塔寮坑溪建國橋下游沿岸兩側，變更位置如圖一所示。</p> <p>(二) 有關新莊市建國段340及347地號土地，因歌林開發股份有限公司提案變更都市計畫為工商綜合區，且願意出具同意書供縣府先行施工，原擬變更部分另納入新莊都市計畫第二次通盤檢討案辦理變更。</p> <p>(三) 為配合整治工程需要變更河道範圍外，土地作為防汛道路銜接引道、河道清淤轉運場、防汛備用器材堆置場及綠地植栽等防汛設施相關使用。</p> <p>五、 變更計畫理由：</p>		

	<p>(一) 西盛溝臨時抽水站：目前該地區正辦理塭子圳市地重劃，經檢討設置抽水站及河道整治之投資太大，故改以新建引箱涵接至既有抽水站抽排，因施作引水箱涵遭遇民眾強烈抗爭致無法施工，故研議以既有舊機組建置臨時站解決塭仔圳地區排水問題。</p> <p>(二) 建國抽水站工程：現有雨水下水道系統直接排入塔寮坑溪，每當溪水暴漲，不僅無法排水，甚至有倒灌之情形。為此，低於支流治理，設置建國抽水站及閘門來解決問題。</p> <p>(三) 潭底溝抽水站：因潭底溝水力坡降緩，又受到外水高漲之影響，排水相當困難，故需設置潭底溝抽水站及閘門，輔以機械抽排方式解決問題。</p> <p>(四) 配合「塔寮坑溪建國橋下游整治工程」所需用地變更，以減輕洪害，保護沿岸居民生命財產安全。</p> <p>六、 變更計畫內容： 其變更內容如表一、；變更前後土地使用計畫面積對照表如表二；變更範圍地籍綜理如表三。</p> <p>七、 事業及財務計畫： 本案工程擬由中央全額補助進行整治及抽水站工程，私有土地部分將以徵收取得，關於本計畫之事業及財務計畫詳表四。</p> <p>八、 辦理經過： 本案公開展覽自民國九十三年十月一日起至民國九十三年十月三十日止共計三十天，並於民國九十三年十月一日、二日、三日刊登經濟日報，且於同年十月十八日上午十時，假新莊市公所舉辦說明會。公開展覽期間無公民或機關團體陳情意見。</p> <p>九、 以上提請大會審議。</p>
決議	照案通過。

案由	「訂正新店都市計畫（部分農業區為醫療專用區、道路用地）案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款暨內政部六十八年三月十三日台內營字第九四二號函</p> <p>三、訂正位置：本案訂正所在位置為新店市安坑段車子路小段二一二之五地號土地(分割自二一二之一地號)。詳如圖一：訂正位置示意圖。</p> <p>四、訂正面積及內容：訂正內容詳如表一：訂正內容綜理表；訂正範圍詳如圖二：訂正範圍地籍示意圖。</p> <p>五、訂正理由：</p> <p>(一) 天主教耕莘醫院為有效提昇新店安坑地區醫療服務品質，乃於原屬新店都市計畫農業區之新店市安坑段車子路小段二一一部份及二一七地號二筆土地規劃籌設安康</p>		

明	<p>分院，並辦理「變更新店都市計畫(部分農業區為醫療專用區、道路用地)案」，變更所需用地為醫療專用區及道路用地，並於九十年三月二十日發布實施。</p> <p>(二) 查前開發布實施之都市計畫圖所標示之變更範圍除有上開兩筆地號土地外，尚夾雜二一二之五地號土地(分割自二一二之一地號)，而計畫說明書並未標明變更該筆土地，致有計畫書、圖不符之情事，為使該院完整合理利用其區內土地，本府爰以九十一年二月七日北府城規字第〇九一〇〇六一九三四號函請行政院衛生署同意該土地納入該分院範圍，並經行政院核准專案讓售該筆土地予天主教耕莘醫院。</p> <p>(三) 依據內政部六十八年三月十三日台內營字第九四二號函：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」爰依據變更「新店都市計畫(部分農業區為醫療專用區、道路用地)案」計畫圖內容、增訂本筆土地於計畫說明書之變更範圍，俾使書、圖一致。</p> <p>六、辦理經過：</p> <p>(一) 本案自九十三年十月十二日起公開展覽三十天(九十三年十月十二日至十四日刊登於經濟日報)，並於九十三年十月廿六日上午十時假新店市公所舉辦說明會。</p> <p>(二) 公展期間人民陳情意見詳如表二：「公民及機關團體陳情意見綜理表。」</p>
初核意見	一、為維護毗鄰土地所有權人通行權利，擬附帶條件規定將來醫院興建進行都市設計審議時，需顧及毗鄰土地所有權人通行權利。
決議	<p>一、本計畫書中「計畫說明書」文字請修正為「計畫書」。</p> <p>二、初核意見請納入計畫書中載明，餘照案通過。</p>

案由	訂正新店都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表編號第三十五案(部分工業區為機關用地)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第四案
	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據</p> <p>(一)都市計畫法第二十六條。</p> <p>(二)內政部民國六十八年三月十三日臺內營字第九四二號函。</p> <p>三、書圖不符地區位置與情形</p> <p>書圖不符地區位置位於新店都市計畫區北側之機卅三用地(參見圖 1 所示)，基地範圍北鄰復興路，其餘之東、南、西三側皆為工業區所包圍，現行都市計畫參見圖 2 所示；書圖內容不符情形詳如附件一。</p>		

說明

說明

說明

說明

四、土地權屬分布
機卅三用地(新店西營區)及鄰近地區土地權屬分布參見圖 3 所示。

五、訂正內容

(一)計畫書部分 (參見附件二訂正內容明細表)

1. 配合新店西營區實際管理使用之用地權屬範圍訂正機卅三用地範圍。

2. 列舉完整之地號(新店市復興段 314、315、316、419、419-1、420 及 420-1 地號等七筆地號土地)。

3. 配合實地分割測量結果更正機卅三用地(新店西營區)面積。

(二)計畫圖部分 (參見圖 4 訂正都市計畫方式示意圖)

1. 將誤植入機關用地內之私有土地(新店市復興段 320-1、416-1、417-1、418-1、449 地號等五筆土地)及財政部國有財產局管有之國有土地(新店市復興段 419-3、450 地號等二筆土地)劃出機關用地範圍回復為原分區(即工業區)。

2. 將當初計畫圖套繪偏差而於日後辦理地籍逕為分割被併入工業區之新店市復興段 420-1 地號(現況為新店西營區管有)劃入機關用地範圍。

六、訂正理由與依據

(一)敘明機卅三用地(新店西營區)之範圍係依據軍方所實際管理使用之地籍範圍規劃，並列舉完整之地號及土地筆數：新店市復興段 314、315、316、419、419-1、420 及 420-1 地號等七筆地號土地，避免混淆與疑義產生。

(二)恢復第二次通盤檢討(第一階段)誤納入機關用地之新店市復興段 320-1、416-1、417-1、418-1、419-3、449、450 地號等七筆土地為工業區，確保民眾權益。

(三)將計畫圖套繪偏差而於辦理地籍逕為分割時被併入工業區之新店市復興段 420-1 地號 (現況為新店西營區管有)，依當初變更意旨劃入機關用地範圍，以符合實際。

(四)配合實地分割測量結果更正機卅三用地面積。

七、訂正後計畫

檢討訂正後機卅三用地(新店西營區)範圍土地清冊如下，訂正後都市計畫請參見圖 5 所示。

編號	地段	地號	謄本面積 (平方公尺)	土地 使用 分區	土地所有權人 (管理機關)	備 註
1	復興段	314-0	221.38	機關用地	中華民國(國防部軍備局)	
2	復興段	315-0	382.04	機關用地	中華民國(國防部軍備局)	
3	復興段	316-0	1,323.32	機關用地	中華民國(國防部軍備局)	
4	復興段	419-0	37.72	機關用地	中華民國(國防部軍備局)	

	5	復興段	419-1	204.14	機關用地	中華民國(國防部軍備局)	
	6	復興段	420-0	4,099.34	機關用地	中華民國(國防部軍備局)	
	7	復興段	420-1	158.80	機關用地	中華民國(國防部軍備局)	本地號係第二次通盤檢討都市計畫圖編繪時遺漏，本次訂正將其納入機關用地(機卅三)範圍，以符合實際。
	合 計			6,426.74	機關用地	中華民國(國防部軍備局)	
	<p>八、辦理經過</p> <p>(一)本案自九十三年十月十五日起至九十三年十一月十三日止公開展覽三十天(刊登於九十三年十月十五日至十七日經濟日報)，並於民國九十三年十月二十六日上午十時假臺北縣新店市馬公公園文史館演藝廳舉辦說明會。</p> <p>(二)公開展覽期間計收到人民或團體陳情意見一件，詳見附件三人民或團體陳情意見綜理表。</p> <p>九、以上提請大會審議。</p>						
初核意見	擬請照公開展覽草案通過。						
決議	照公開展覽草案通過，另有關計畫書所記載之變更面積不符部分，應待下次通盤檢討或都市計畫圖重製時予以全面檢討，重新丈量各項土地使用面積，以資更正。						

案由	變更土城都市計畫(工五南側)部分通盤檢討案暨擬定土城都市計畫(工五南側)細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 五 案
說	<p>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一)、主要計畫：都市計畫法第二十六條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。</p> <p>(二)、細部計畫：都市計畫法第二十二、第二十三條。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>(一)、本案係依據民國八十二年發布實施之變更土城都市計畫</p>		

明	<p>(第二次通盤檢討)案其變更內容明細表第十案：變更部分工業區為住宅區，其附帶條件為：「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。」</p> <p>(二)、民國八十八年間土地所有權人依決議擬定細部計畫後送府辦理公展，公展期間土城市公所因該市人口成長過速，相關公共設施缺乏，函表反對增設住宅區，並建議檢討為商業區。經本府九十年三月召集研商結果，認同公所意見變更為商業區更符該地區需要，乃函請內政部同意依都市計畫法第二十七條辦理（主要計畫）個案變更。</p> <p>(三)、本案依內政部九十年九月十九日內營字第九〇一二七九二號函示結果如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、因變更土城都市計畫第二次通盤檢討內將本計畫範圍由原工業區附帶條件變更為住宅區，而本計畫區土地在未履行該附帶條件前，土地所有權人擬再申請變更住宅區為商業區，尚難符合都市計畫法第二十七條規定迅行變更之必要。故仍應請依內政部九十年六月二十一日台九十內營字第九〇〇八八九七號函示，迅即檢討評估該附帶條件之可行性，如經評估確屬窒礙難行者，應即專案辦理都市計畫通盤檢討，並依該要點第四點所訂原則檢討修正。 2、經台北縣政府及土城市公所評估土城市現有人口已超過計畫人口，住宅過多，導致相關公共設施嚴重不足，及商業區比例不足等，應請儘速依都市計畫法第二十六條規定辦理通盤檢討，以健全都市之整體發展。 <p>(四)、依據前開內政部函示，本案不符合個案變更條件，惟考量本案當年由工業區變更為住宅區，係由業者自行提出，該土地將由所有權人自行開發，並非由公部門辦理，允宜由業者自行就市場需要性考量是否開發，公部門部分則就公益、社會公平等層面衡量准否，應無由縣府辦理可行性評估之需要。而本案基於衡酌地方發展、因應地方產業結構轉型，及整體商業發展之需求，予以配合檢討變更為商業區，爰依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條規定，辦理該地區局部通盤檢討作業並據以擬定細部計畫。</p> <p>四、變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)、由現況人口分析得知，目前土城市人口已超過計畫人口二倍之餘，因此原劃設之住宅區有檢討必要。 (二)、經由現況分析得知，目前土城市三級產業人口快速成長對於商業區之需求殷切。按都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條之檢討標準，目前依土城現行都市計畫之計畫人口，商業區之面積應可達到五十四公頃，與現行都市計畫所劃定之一二.〇四公頃相差甚遠。 (三)、就本計畫範圍條件觀之，其地區可及性高交通便利，且鄰近地區多為住宅區，應為一適合商業發展之良好區位。
---	--

(四)、增加地區就業機會及稅賦收入，並促進地區發展，提昇潛力。

五、變更範圍及面積：

本變更計畫範圍原屬橡樹遠東電子股份有限公司(土城市員林段員林小段一六五地號等土地)，地理位置西臨中央路二段，南以中央路二段六十一巷為界，西至學府路，北界至土城都市計畫工(五)界，土地變更面積計約五・〇四公頃。(詳後附圖一、圖二)

六、變更內容：

(一)、土地使用計畫、公共設施計畫：詳後(附圖三)及變更內容明細表。

(二)、交通系統計畫：

本細部計畫之交通系統考慮計畫範圍南側既成巷道過於狹窄，且未來開發為商業區則會產生內部交通量，因此劃設聯絡道路，以紓解區內交通。

1.細-I-12 米：於計畫區南側臨住宅區劃設十二米道路一條，連接中央路及學府路。

2.細-II-8 米：沿計畫區北界，劃設八米道路，連接至學府路。

3.細-III-8 米：連接細-I-12 米與細-II-8 米之縱向連絡道路。

4.細-IV-8 米：聯繫細-III-8 米與中央路之聯絡道路。

5.細-V-8 米：聯繫基地東側之乙種商業區與學府路之聯絡道路。

七、事業及財務計畫：

(一)、開發方式：

本案基於商業區有效整體利用開發，並考量區內土地權屬及土地利用現況，規定將區內公共設施之開發期程併入甲種商業區之開發附帶條件。有關本計畫各項分區用地之開發及管理維護權責分列如下：

1.甲種商業區應整體開發，另附帶開發條件為：除乙種商業區以外之公共設施用地(包括細部計畫道路、公園兼兒童遊樂場用地)應於開發期程內一併興築完成。

2.乙種商業區之劃設，為考量整體開發之效益及土地權屬之整合，擬列為再發展商業區，並規範得依都市更新條例進行開發，其獎勵方式比照都市更新相關法令規定。

3.本案相關之樁位測定費及商業區之開發建設費用均由開發者自行負擔。

(二)、財源籌措

本計畫由開發人以整體規劃進行開發，開發後全部公共設施用地之建設費用及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

八、辦理經過：

本案於九十一年十二月二日起辦理公開展覽三十日，並於九十一年十二月十一日上午十時假土城市公所辦理公開展覽說明

會。

九、土地使用分區管制要點：詳土地使用分區管制要點表。

十、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

十一、本案業於九十二年三月十九日召開第一次專案小組研商會，其會議結論如次：

- (一)、本次會議因出席委員人數不足改為座談會性質，會議形成之共識結論俟下次專案小組召開時再行確認。
- (二)、請規劃單位彙整並釐清上述各單位意見，再行提會討論。
- (三)、請規劃單位及城鄉局釐清本案計畫性質係由工業區變更為商業區，或是由工業區變更為住宅區、再由住宅區變更為商業區；且因本案係為變更為商業區，是否應適用於台北縣都市土地變更為商業區審議原則，則上開原則與規劃單位依都市計畫區工業區檢討變更審議規範所規劃之回饋計畫之比較，再行提會討論。
- (四)、請規劃單位及城鄉局彙整下列資料並釐清後再行提會討論：
 1. 本案都市計畫變更歷程及法定程序。
 2. 土城目前公共設施配置面積及與本案廣停用地之檢討。
 3. 有關台北縣再開發計畫區的案例及土地使用分區管制的規定。

十二、本案並經九十二年四月二十八日召開第二次專案小組研商會，其會議結論如次：

- (一)、請規劃單位與作業單位於下次會議整理補充左列相關資料供會議參考：
 1. 八十二年發佈實施之變更土城都市計畫（第二次通盤檢討）案有關本案之人民陳情意見及台北縣都市計畫委員會審查結果。
 2. 檢附八十四年十月內政部營建署去函行政院環保署有關「已審議同意核定之都市計畫工業區主要計畫變更案，是否仍應爰依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』規定檢附環境說明書」之公文。
 3. 本案應考量土城都市計畫地區商業的需求及供給為何，以及本案周邊商業活動情形，並請加強補充說明之。
 4. 補充敘述兩塊乙種商業區個別面積，及乙種商業區開發方式的訂定原則。
 5. 計畫區東側畸零地（暫緩發展區及鄰近地區都市計畫區）相關規定及本案鄰近地區土地使用計畫情形。
 6. 初擬本案未來與廠商訂定之開發協議書方案。
 7. 基地附近交通動線情形，及應針對因本計畫所衍生的交通量提出相關資料供參。
 8. 本案因未與開發計畫一併審理，故廣停用地是否有劃設的必要，請土城都市計畫區公共設施配置比例及分佈情形，及本案公共設施地區性需求。
- (二)、有關本案未來開發計畫期程併同於下次會議確認。

- (三)、另有關回饋比例部分，請將原先地主依土城二通決議所提出擬定住宅區細部計畫所回饋之比例，再予以核算本次變更為商業區後之回饋比例，列為計算方案之一，併同規劃單位所提二計算方案，三案併提下次專案小組審議。
- (四)、有關土城市公所所提回饋問題，請於本案都市計畫程序完成後，由本府相關單位再與公所洽談回饋方式及產權分配。
- (五)、下次會議請縣府交通局列席，並將本案交通動線規劃先行告知交通局。
- (六)、附帶決議：本案開發者於開發建築前需提出交通影響評估。
- 十三、本案並經九十二年七月三日召開第三次專案小組研商會，其會議結論如次：
- (一)、計畫區東側與計畫道路(學府路)間之畸零土地，經彙整各單位意見，建議納入本計畫範圍，請規劃單位修正計畫內容，並補充應配合辦理之行政程序提大會報告。
- (二)、計畫區內之道路規劃，考量道路系統完整性與配置之合理性，建議採工字型道路配置，請規劃單位配合修正。惟調整後之路線，涉及開發業者之公共設施負擔及相關回饋，與未來道路之取得開闢等事宜，請規劃單位重行核算並研擬可行方案併提大會報告。
- (三)、有關廣停用地部分，照公展草案通過。惟涉及台北縣政府的停車政策，請作業單位補充相關停車政策及供需情形，以說明本案劃設廣停用地之理由及依據。另廣場兼停車場用地是否有地下開挖率限制及綠覆率相關規定，併請作業單位查明於大會時提出供審議參考。
- (四)、有關區內公共設施開闢及可建築用地等回饋協議部分，建請於未來都市計畫程序完成後，進行開發時再行協調，並應於取得使用執照前完成土地捐贈移轉及闢建。
- (五)、「本案應於都市計畫發布實施後七年內開發完成，並取得使用執照，未依計畫書規定事項辦理者，都市計畫主管機關得依法定程序變更恢復為原分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。」上開事項應予納入計畫書規定。
- (六)、規劃單位所彙整之回饋比例計算三方案併陳大會審議參考，專案小組原則建議採方案三。
- (七)、有關余議員有澄及林議員阿坤於會上所提有關土城都市計畫北側工業區及商業區檢討等都市整體發展意見，請提供辦理變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)案之規劃參考。
- 十四、本案經九十二年七月二十四日召開本縣都市計畫委員會第三二次會議，其會議結論如次：
- 有關計畫區內涉及甲種商業區實質開發計畫、容積發展強度、開發業者回饋負擔原則(回饋內容項目與區位)、乙種商業區劃設原則、交通動線及相關配套措施、建議廣(停)改劃為公(兒)等相關事項之疑義釐清後再提大會審議。
- 十五、本案後續協調釐清修正內容

	<p>(一)、計畫內容將廣(停)改劃為公(兒)用地。</p> <p>(二)、開發業者回饋之回饋條件如附圖四，並載明於計畫書中。</p> <p>(三)、因應計畫內容之調整，土管要點做局部修正補充。</p> <p>十六、檢附相關資料供參：</p> <p>附件一：七十八年十一月二十八日台北縣都市計畫委員會第一七八次會議紀錄。</p> <p>附件二：八十四年十月十七日行政院環保署八十四營署字第一九八五四號函。</p> <p>附件三：依縣都委會專案小組決議修正之主要計畫範圍示意圖。</p> <p>附件四：依縣都委會專案小組決議修正之細部計畫示意圖。</p> <p>以上提請大會公決。</p>
決議	<p>1. 表二 事業及財務計畫明細表註2部分：依九十二年七月三日第三次專案小組會議結論修正：「本案應於都市計畫發布實施後七年內開發完成，並取得使用執照，未依計畫書規定事項辦理者，都市計畫主管機關得依法定程序變更恢復為原分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議」。照案通過。</p> <p>2. 表三 土地使用分區管制要點對照表第十點，依台北縣土管共通性條款規定辦理。修正如下：申請基地面積大於五千平方公尺且容積樓地板面積大於一萬五千平方公尺；廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者之地區或建築，應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。照案通過。</p> <p>3. 公(兒)用地應由業者開闢完成後，產權移轉交由縣政府維護。應納入計畫書辦理。照案通過。</p> <p>4. 退請專案小組審議部分： 開發業者回饋負擔原則如下： (1)開發業者需捐獻可建築用地之15%，(2)北側道路必需連通，縣府負責徵收拆除開闢，其費用由業者負擔，(3)回饋之基地必須完整，縣府取得後即能召開標售，並請作業單位與規劃單位依公告現值重新計算地價及回饋方式，通過後再提大會審議。(4)因應計畫內容之調整，土管要點做局部修正。</p>

案由	變更板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)(修訂事業及財務計畫)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第六案
說	<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三款「為適應國防或經濟發展之需要時」辦理變更。</p> <p>(二)九十三年七月八日台北縣都市計畫委員會第三三一次會議於本案擬定細部計畫審議時，決議主要計畫之開發方式配合變更。</p> <p>三、計畫緣起：</p>		

明	<p>(一) 為改善台北都會區之交通問題，前台灣省政府住宅及都市發展處，爰研究辦理台北縣側環河快速道路建設計畫，期望藉此快速道路闢建完成，構成台北縣各縣轄市鎮之環道系統，進以聯繫台北縣市間的橋樑。惟因取得環河快速道路興建用地所需經費極為龐大，為避免政府因籌措財源而延誤工期，前於民國八十六年六月十四日由省府召開會議決議：「環河快速道路經板橋市轄段部分併板橋埔墘農業區辦理跨區區段徵收。」為配合該項決議，爰辦理「變更板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案」。</p> <p>(二) 八十八年六月十六日發布實施之「變更板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)」案中，事業及財務計畫規定：『本計畫併同「變更板橋都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)」暨「變更中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案」採跨區段徵收方式開發，如因土地所有權人反對或其他因素致無法採區段徵收辦理時，得改採一般徵收方式辦理。另有關跨區區段徵收之適法性，業依內政部地政司八十八年一月二十二日台(八八)內地字第八八〇二一七一號函示，開發主體可本於財務可行性依職權辦理。』是以本案「板橋環快(埔墘)地區」及「中和環快(華中橋、秀朗橋)地區」之開發方式，配合解決政府財源籌措問題，採跨區區段徵收方式辦理。</p> <p>(三) 參照「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」第六點規定，區段徵收應先進行區段徵收可行性評估，本案採區段徵收方式開發業經台北縣政府地政局評估可行性不可行，在考量中央政策業已放寬農業區、保護區變更為建築用地一律以區段徵收方式開發之原則性規定及都市計畫法之修正亦朝開發許可方向發展之狀況下，為活化台北縣整體開發措施，促進土地利用，改善都市景觀，爰配合本案細部計畫審議時於民國九十三年七月八日台北縣都市計畫委員會第三三一次會議於本案擬定細部計畫審議時之決議：本案開發方式決議改採單元式自辦市地重劃，有關主要計畫之開發方式變更應依程序報請內政部審議及行政院核定，並辦理修正事業及財務計畫，採自辦市地重劃方式開發之個案變更。</p> <p>四、變更位置：位於板橋都市計畫（部分埔墘地區）細部計畫之西側與南側原農業區。</p> <p>五、變更範圍：依民國八十八年六月十六日發布實施之「變更板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」之變更範圍為基準，計畫面積為八・一四公頃。</p> <p>六、變更理由：</p> <p>(一) 原區段徵收原因已不存在</p> <p>本計畫緣起係為配合環河快速道路用地之取得事宜而辦理區段徵收，惟該環河快速道路用地，業已另由一般徵收方式於九十二年間辦理完成，原有配合土地取得而為區段徵收之原因已不</p>
---	--

復存在。

(二) 區段徵收辦理可行性低

本案前經台北縣政府地政局評估，若以區段徵收方式開發，預估可標售抵價地至少應達每坪二十三萬八千元，遠高於市價每坪十八萬元，財務可行性確定難以實施。

(三) 配合整體開發地區解決對策之調整

內政部於民國九十一年七月十六日內政部台內營字第0910085117號函頒之「都市計畫整體開發地區處理方案」，對整體開發地區研提七項解決對策，配合中央政策指示，台北縣對全縣四十四處整體開發地區進行評估，經檢討本案建議採鼓勵私人或團體自行辦理整體開發方式進行，除降低政府財政負擔之消積考量外，並賦予土地所有權人參與開發之積極意義。

(四) 土地所有權人有開發意願及財務計畫確屬可行

本案於細部計畫於審議過程中研議由區段徵收改為自辦市地重劃開發，計畫區內土地所有權人已明確表達願配合開發方式改為市地重劃後積極協調辦理自辦市地重劃之方式開發；且有關市地重劃之開發經評估亦確屬可行。

(五) 作為帶動鄰近舊市區更新之活化因子

計畫區呈長條狀且均面臨既成舊都市區域，且面積僅約八公頃，無容納區域性公設（如學校、體育場、環保用地）之條件與需求；另計畫區西側既成舊市區發展密度高、公設品質低落（廣達二十二公頃住宅區無計畫道路與公園、停車場之劃設），亟待利用本計畫區所提供之機會及早取得公設用地以提升都市環境品質。故細部計畫審議時亦配合上述特性，決議以「計畫單元式」辦理市地重劃，以降低開發投資門檻加速開發時程，進而成為帶動鄰近舊市區都市更新之活化因子。

七、變更內容：

本次變更內容係修正原有都市計畫書規定之開發方式，修正後內容如下：

「本計畫住宅區部分改採自辦市地重劃方式開發，工業區部分改採開發許可方式開發，另有關「變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」之開發方式，悉依其變更主要計畫後之方式為之。」變更內容詳後附變更內容綜理表。

八、辦理經過：

(一) 本案於九十三年九月十七日起辦理公開展覽，同月十七至十九日刊登經濟日報，並於九十三年十月五日上午十時假板橋市公所及同日下午二時假中和市公所辦理公開展覽說明會，公展期間公民或團體陳情意見詳如人民陳情意見綜理表。

(二) 案經民國九十三年七月八日台北縣都市計畫委員會第三三一次會議於本案擬定細部計畫審議時之決議：「本案開發方式決議改

	<p>採單元式自辦市地重劃，有關主要計畫之開發方式變更應依程序報請內政部審議及行政院核定。」故本案乃依行政院九十一年十二月六日院臺內字第○九一○○六一六二五號函示，有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，除符合函示八點情形外，如計畫不以區段徵收開發之都市計畫案，「應請直轄市、縣（市）政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示」之規定，將本案於八月二十六日依行政程序專案層報行政院核示，並於九十三年十一月二日於內政部營建署召開免辦區段徵收報院協商會議，經決議略以（會議記錄尚未到府）：「原則同意開發方式得改採市地重劃方式辦理，惟市地重劃可行性評估報告請依本部地政司意見修正，並俟都市計畫委員會審查確認可行，再行正式報請行政院核示」。</p>
初核意見	<p>本案變更內容係遵照九十三年七月八日台北縣都市計畫委員會第三十三一次會議決議辦理，擬照公開展覽內容通過。</p>
決議	<p>一、開發方式依報行政院免辦區段徵收事宜會議結論（內政部九十三年十一月十九日內授營中字第 0 九三 00 八七六二四號函）第二點，將新計畫中「自辦市地重劃」方式開發修改為：「市地重劃，並得以單元式自辦市地重劃」方式開發。</p> <p>二、為維護計畫區南側「中和都市計畫」既有道路通行權利，第七重劃單元之住宅區於市地重劃完成後、中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)未開發完成前，應自南側地界線退縮六公尺建築並提供公眾通行使用；該退縮部分於申請建築時得計入法定空地。</p> <p>三、為維護橫跨本案與中和都市計畫之土地所有權人配地完整性，請於「變更中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案」計畫書載明該等土地得適用土地徵收條例第四十七條「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。」之規定，以利其集中配地。</p>

附表一 變更板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)(修訂事業及財務計畫)變更內容明細表

位置	面積	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
台北縣板橋市光復橋西南側臨環河快速道路之住宅區	8.33公頃	本計畫併同「變更板橋都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案」暨「變更中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案」採跨區區段徵收方式開發，如因土地所有權人反對或其他因素致無法採區段徵收辦理時，得改採一般徵收方式辦理。	本計畫住宅區部分改採自辦市地重劃方式開發，工業區部分改採開發許可方式開發，另有「變更中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案」之開發方式，悉依其變更主要計畫後之方式為之。	一、原區段徵收原因已不存在。 二、區段徵收辦理可行性低。 三、配合整體開發地區解決對策之調整。 四、土地所有權人有開發意願及財務計畫確屬可行。 五、作為帶動鄰近舊市區更新之活化因子。	本計畫未指明變更部分，以原計畫為準。

附圖一 變更板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)(修訂事業及財務計畫)變更位置示意圖



「變更板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）（修訂事業及財務計畫）」公民及機關團體陳情意見

綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會小組決議	備註
一	陳正良、何茂火、鄧益豐、鄭洲榮、鄭永添、鄭永澤、何永華、何萬得、何永富、何文吉、何峻源、陳正平先生等	土地所有權人之土地被分成二案重劃分配後之土地分散不利使用，阻礙其他所有地及現有通行道路，有損土地所有權人權益；土地所有權人之土地被分成二案重劃，可能無法分配土地。	將 A 6、A 7 重劃區域變更為中和市都市計畫案一併辦理；本案所屬中和市籍之土地全部列入變更中和市都市計畫案規劃才屬合理。	1、主要計畫配合行政轄區調整乙節，已納入刻正辦理之中和、永和及板橋通盤檢討作業辦理。 2、土地使用計畫，已於細部計畫配合二區作整體性規劃，公園用地與中和環快（華中橋地區）細計一併考量，集中配置。 3、本案係主要計畫開發方式之變更，陳情意見於主要計畫暨細部計畫擬定時並未提出，而主要計畫早於八十八年八月即已發布實施，細部計畫業經本縣都委會第 333 次大會審竣，故是否研擬其他配合措施，擬提請討論。	一、第七重劃單元之住宅區於市地重劃完成後、中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）未開發完成前，應自南側地界線退縮六公尺建築並提供公眾通行使用；該退縮部分於申請建築時得計入法定空地。 三、請於「變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」計畫書載明該等土地得適用土地徵收條例第四十七條規定，以利其集中配地。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會小組決議	備註
二	陳茂松(海山段 392 地號)	茲因此地段為興隆市場內被劃分為綠地已二十多年，至今一直未被開發或徵收，其影響到地主權利，建請將此地號變更為住宅區。	此地段位於興隆市場內，為振興市場發展，請上級單位儘快列入變更之事項，使其綠地變更為住宅區。	1、陳情土地非屬本案變更範圍，擬列入「變更板橋都市計畫（第二次）通盤檢討」辦理。 2、擬免予討論。	照初核意見通過。	
三	安得企業股份有限公司	據都委會 331 次會議決議：本區住宅區容積率為 240%比原計畫「區段徵收」之 200%增加 20%。	建議本計畫區之乙種工業區應比照住宅區提高容積率之比例，增加乙種工業區容積率為 252%以示公平。	1、陳情內容係屬細部計畫內容，而細部計畫之開發強度業經充分討論且經本縣都委會第 333 次大會審竣，故擬未便採納。	照初核意見通過。	
四	周初美	重劃範圍分成七個單元無法整體開發，造成開發不均失去整體環境及美化社區意義。	1、應全面性開發才能達成美化社區環境及重劃意義。 2、重劃面積太小應於一次完成，讓縣民知道政府確實有在做事政府預算可編。 3、重劃分成七個單元等於	1、本案細部計畫土地使用分區管制要點第五點獎勵規定「同時辦理二個(含)以上重劃區之開發時，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 5%。」。故其劃分單元有其規劃及政策合理性。	照初核意見通過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會小組決議	備註
			縣民辦家家酒吧！	2、本案係主要計畫開發方式之變更，陳情意見係屬細部計畫內容，細部計畫業經本縣都委會第 333 次大會審竣，故擬未便採納。		

案由	變更板橋都市計畫(文小一住宅區變更案)(住宅區、機關用地及道路用地為學校用地)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 七 案
說 明	<p>一、變更機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第廿七第一項第四款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>(一) 本案變更範圍土地原屬板橋都市計畫文小一用地(為板橋市文聖國民小學)，由於現地合法房屋密集拆遷開闢困難，在考量民眾權益、減少政府負擔並兼顧都市環境品質之原則下，經依省都委會決議協調合法房屋業主出具願意無償提供其所有土地二分之一面積作為學校用地之同意書條件下，遂於八十一年四月六日發佈實施之「變更板橋都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」中，將前開出具同意書土地面積總額二分之一為面積以附帶條件方式變更為住宅區，該附帶條件規定為(1)應另行擬定細部計畫、(2)容積率並以每戶不少於三十坪為原則訂定之。另配合該住宅區之劃設，變更部分文小一用地為道路用地及機關用地。</p> <p>(二) 本案嗣經擬定細部計畫程序，考量計畫區土地台北縣政府業於七十八年五月間以學校為徵收興辦事業公告徵收並隨後取得土地所有權，故於該細部計畫之開發附帶條件與事業及財務計畫中規定，本案之學校用地與住宅區應以自辦市地重劃或無償捐獻方式整體開發，且撤銷徵收土地手續應與無償捐獻或市地重劃同步辦理，俟開發完成後住宅區始得發照建築，同時並限期於細部計畫發布實施三年內由原土地所有權人以無償捐獻或重劃方式將學校用地登記予縣府，逾期縣政府得另循法定程序將住宅區恢復為學校用地。該「擬定板橋都市計畫(配合文小一變更案)細部計畫案」嗣於八十四年</p>		

十月二十日起發布實施。

- (三)後續因該細部計畫範圍之徵收前原土地所有權人(約一百二十餘人)無法於前述三年期限內，整合提報符合都市計畫以及市地重劃法令規定之自辦重劃計畫書報請縣府核定俾循序辦理土地重劃相關作業，且經縣政府同意展延提報重劃計畫書期限至八十九年十二月底後，亦無最終結果。考量目前文聖國小實際作學校使用之面積僅二・〇五公頃，因部分學校預定地劃為住宅區並以圍籬加以區隔，而遲遲無法按實際需求擴建校舍及設置教材設施，並導致該地區之就學需求因文聖國小之教學設備完整性不足而將學校周邊部分地區改劃自由學區，並移轉至距離稍遠之江翠國小與莒光國小就讀，除造成學童就學不便外，亦間接影響其他兩校之教學品質。
- (四)綜上，為解決文聖國小發展空間不足之問題，以落實教育資源均衡分配，本案業納入台北縣政府教育部門施政重點計畫內，將配合後續文聖國小校園整體發展計畫陸續擴充教育相關資源，以提供民眾休閒活動之良好環境並提升社區民眾終生學習品質，爰經台北縣政府認定符合都市計畫法第二十七條第一項第四款之規定，辦理本次都市計畫變更。

四、變更理由：

- (一)依據「擬定板橋都市計畫(配合文小一變更案)細部計畫」中開發附帶條件規定：「於細部計畫發布實施三年內由土地所有權人以無償捐獻或重劃方式登記予縣府，逾期縣府得另循法定程序將住宅區恢復為學校用地」之授權，依程序辦理都市計畫變更恢復為學校用地。
- (二)變更範圍之土地係民國七十八年五月十日以開闢文聖國小為興辦目的事業依法公告徵收(徵收面積一・三二九二公頃)，土地所有權業移轉登記為台北縣，相關補償費並已提存法院完成徵收程序，現實

<p>說明</p>	<p>情況本案範圍內土地權利關係人既已無法按細部計畫之規定期限完成住宅區之開發，將該附帶條件住宅區恢復為學校用地除符合社會公平、回歸徵收公用之原始意旨外，縣政府亦無需再次辦理徵收補償。</p> <p>(三) 學校因公有住宅區土地之不確定性因素遲未明朗，影響學校正常發展運作，以及教育品質與學童受教權益。</p> <p>(四) 校地於七十八年間徵收後形成南側畸零住宅區土地計七筆，該七筆土地南側尚緊鄰既有通行中之巷道，故開發使用受限，經土地所有權人陳情縣府協調後出具同意書同意變更為學校用地，亦獲學校表示上開七筆土地符合校園整體規劃之需求，爰配合納入學校供整體規劃利用。</p> <p>五、變更位置及範圍： 位於板橋都市計畫文小一（文聖國小）用地西側，變更範圍詳附圖所示，變更為學校用地總面積 0.77 公頃。</p> <p>六、變更內容： 將原「變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」變更編號第九案之住宅區、機關用地與道路用地，統一變更為學校用地，供文聖國小使用，詳後附變更內容明細表（表一）。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案自九十二年五月卅日起公開展覽卅天，並於九十二年六月十日上午十時假板橋市公所舉辦說明會。公開展覽期間收到公民或團體陳情意見計三件，詳如後附公民及機關團體陳情意見綜理表。 (二) 本案經於九十二年七月廿四日召開縣都委會第一次專案小組會議，決議如下： 1、本案基於計畫範圍內原土地所有權人未能依照都市計畫所規定之開發方式於三年期限內（八十七年十月）辦理完成，且經縣府勇</p>
-----------	--

於任事積極協調促成之下，同意展延前開辦理期限至八十九年十二月底，仍無業主具體回應，爰同意照計畫草案變更內容明細表編號第一、二、三案通過。另計畫草案變更內容明細表編號第四案部分，同意配合校園整體規劃予以變更為學校用地。

2、人民或團體陳情意見部分，詳如陳情意見綜理表專案小組決議欄（表二）。

（三）經作業單位依據前述公民或團體陳情意見編號第三案專案小組決議，函詢板橋市江子翠段第二崁小段一二二—四五、一二二—四六等二筆土地地主意願，二位地主均業已回函縣府同意納入本案變更為學校用地，爰擬修正本案變更內容明細表，於編號第四案增列該二筆土地由住宅區變更為學校用地，並將二地主同意函列入計畫書附錄供後續辦理參考。

（四）本案續提經本縣都委會九十二年九月十八日第三二二次會審議，因鑒於文小一原地主對於房屋租金發放、徵收補償等細節到場提出強烈異議，爰該次會議決議：「板橋文聖國小目前尚無拓展校地之急迫需求，請地政局及城鄉局會同妥予業主溝通研商可行方案後，再行提會討論。」

（五）而後，本府依縣都委會決議事項於九十二年十月二十日邀集原地主及相關單位召開研商會議以瞭解並彙整原地主所提陳情意見，並於會中初步釐清，該次研商會議結論如下：「請本府各相關單位根據前述文小一業主陳情事項，儘速查明釐清，並評估其可行性後，送由城鄉局彙整統一答覆與會各業主。」，嗣後，經本府依所提陳情事項彙整各單位查處意見函復陳請人有案，綜整回復情形如后附彙整表（表三）。

（六）本案於九十三年四月八日續行召開縣都委會專案小組第二次研商會議，決議如下：「為解決爭議，請曾議員文振協調整合原地主意見，

統籌向作業單位及地政局協商出具體可行之解決方案後，續提小組討論。」，惟因本案仍未能有具體可行方案提出，加以文聖國小家長會亦函請縣府儘速將文小一住宅區變更回復為學校用地，以提供學童完整之學習空間，故為避免本案審議時程再予延宕，經本府教育單位就文聖國小拓展校地之需求性及急迫性研提評估意見，爰將該意見併提大會供審議參考，如下：

1. 文聖國小自民國七十三年創校以來，校園發展空間不足的問題一直無法解決（目前校地面積僅為 14245 平方公尺），現因部分學校預定地劃為住宅區，而遲遲無法按實際需求增建學生活動中心及設置教材設施。
2. 學校因住宅區土地（土地目前權屬為台北縣政府，管理機關為文聖國小）之不確定因素遲未明朗，影響學校正常發展運作以及教育品質與學童受教權益。
3. 學校長久以來缺乏室內活動場所，以致於辦理畢業典禮、教學成果發表會等全校性活動時，學生常曝曬於大太陽下或因雨天無法如期實施，影響學生受教權益。
4. 目前學校暫將住宅區設置為學生活動草地區及植物植栽園區（學生教材園）。
5. 因文聖國小自創校以來一直缺乏一座學生活動中心，學校舉辦全校性活動無適當室內場所可運用，盼能在住宅區恢復為學校用地後，爭取興建學生活動中心，興建完成後可供學校辦理全校性活動，嘉惠學子及社區家長。

九、全案符合法定程序，提請大會討論公決。

初核意見	考量文小一原地主遲未能依細部計畫規定辦理開發，並已逾原訂開發期限多時，且本案前經本府教育單位評估確需一完整校地以提昇教學品質，為避免因本案懸而未決影響學校校務正常運作，建議照縣都委會專案小組決議通過。
決議	案涉文聖國小校園整體發展計畫，爰本案先交由本會專案小組審慎審查計畫內容後，再續提大會公決，專案小組成員除原專案小組委員外，並請陳委員森藤協助審議。。

案由	修訂「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」	辦理機關	台北縣政府
類別	討論案	案 號	第 一 案
說	<p>二、緣起：隨著社會與經濟之快速進步，各種產業、居住與其他活動競爭使用土地情形激烈，因此在都市發展過程中，隨都市發展之需要，土地由低強度轉變為高強度使用乃必然趨勢。近年來，台北縣工商成長快速，未來對於商業用地勢必有強大的需求，因此各種都市土地申請變更為商業區的案例日益增多。由於都市土地由低強度轉高強度使用之商業區時，往往牽涉到公平合理性問題，故為因應台北縣未來都市發展趨勢，本府自八十八年十一月十八日八八北府工都字第四三七八七八號公告「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」以來，迄今已五年多，隨時空背景轉變，主客觀條件改變及原審議原則並未規範已興建完成且領有使照之基地申請變更為商業</p>		

明	<p>區．．．等因素，爰提出本修訂草案。</p> <p>三、上位計畫：依八十九年十二月「修訂台北縣綜合發展計畫」部門發展計畫之商業部門施政重點之一為增加商業區面積，實施機制為：</p> <p>(一) 全面檢討台北縣各都市計畫地區商業區面積。</p> <p>(二) 加速商業區變更審議規範之相關措施。</p> <p>(三) 對於無法或不適用再作工業使用，且又具高度商業開發價值的基地，配合台北縣整體產業結構政策，合理變更為商業使用，以顧社會公平與經濟效率。</p> <p>(四) 規劃良好的交通網路。</p> <p>(五) 商業區變更審議準則應考量地區性之差異，如當地之需求及經濟狀況，故應針對不同之都市計畫位階採因地制宜之方式，訂定不同的審議準則。</p> <p>(六) 回饋方式以彈性化、多元化為原則，隨著開發區條件的不同，訂定不同的回饋標準。</p> <p>三、檢附修訂「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」草案，提請大會討論。</p>		
決議	<p>本審議原則自縣府八十八年十一月十八日八八北府工都字第四三七八七八號公告以來，迄今已五年多，應考量時空背景轉變、地區性之差異、不同都市發展特色、強度、性質及台北縣各都市計畫區執行情形……等因素，作一全面性檢討並研擬修正草案，提交縣都委會專案小組審議後再提大會討論。</p>		
案由	變更板橋都市計畫(江翠地區)(部分公園用地為瓦斯站用地及部分瓦斯站用地為公園兼兒童遊樂場用地)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	臨時動議
	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：臺北縣政府</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一) 依都市計畫法第二十七條第一項第四款「為配合縣興建重</p>		

說	<p>大設施」</p> <p>(二) 經濟部九十三年二月二十五日經營字第 09302602210 號函 認定為重大建設</p> <p>(三) 內政部九十三年五月二十五日內授營都字第 0930007187 號 函同意辦理辦理個案變更</p>
明	<p>四、計畫緣起：</p> <p>原瓦斯站用地係配合「D 八七〇一台北地區天然氣環線太換計畫投資案」劃設，惟該土地上已設置完成捷運隧道通風口及豎井建築物，影響配氣站原有之規劃，經中油評估減壓劑量佔之排放塔與捷運通風口等高，恐大量排放天然氣會危害大眾捷運安全，乃另覓一處距原瓦一用地西北側約二百公尺之公一用地。因案屬本府辦理之重大工程，爰依都市計畫法規定辦理個案變更。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>位於板橋江翠北側都市計畫區東北側之公園兼兒童遊樂場用地內，坐落於江子翠段第四崁小段 87-3 等 11 筆土地，面積 0.2742 公頃（詳如后圖一及圖二）。</p> <p>六、變更內容及變更理由：</p> <p>本案變更瓦斯站用地為公園兼兒童遊樂場用地、變更部分公園用地為瓦斯站用地，變更內容及變更理由詳如后表一。</p> <p>七、事業及財務計畫：</p> <p>主辦單位為中國石油股份有限公司，用地取得方式採協議價購或一般徵收，開闢經費方面土地成本約一億一千萬元，工程成本約二千六百萬元，預定完成期限為民國九十六年，由中油公司籌措編列預算。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>(一) 草案自九十三年九月十七日起辦理公開展覽三十天，並於九十三年十月八日上午十時假板橋市公所舉辦說明會。目前因公展期間未辦理登報三日，補辦公展程序中 (93.11.23-93.12.22)。</p>

	<p>(二) 前公展期間(93.9.17-93.10.16)收到兩件陳情意見(詳如后附表二公民或團體陳情意見綜理表)。</p> <p>九、以上提請大會公決。</p>
初核意見	<p>一、為因應中油民營化，建議用地名稱變更為「瓦斯站專用區」。</p> <p>二、有關區位問題，另覓地點或以退縮方式處理提請大會討論。</p> <p>三、重新辦理公展期間若有人陳案，再提下次會議討論。</p>
決議	俟公展程序完成後提會審議。