

臺北縣都市計畫委員會第 398 次會議紀錄

一、時間：99 年 4 月 15 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：李副主任委員四川

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 397 次會議紀錄：

決議：准予通過確認。

（二）主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

（一）變更樹林(山佳地區)都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區細部計畫
（配合樹林市柑園二橋新建工程）案。

（二）擬定土城都市計畫(部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂
場用地及道路用地)(員福段 24 地號等及中華段 1375 地號等 25 筆土
地)細部計畫案。

（三）變更土城都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、廣場用地
及道路用地)案。

（四）擬定土城都市計畫(大安段 731 地號等 4 筆土地及忠義段 447 地號乙
筆土地)細部計畫案。

以上審議案案決議詳如後提案單決議欄。

九、研議案：

（一）變更土城都市計畫(第一公共設施保留地專案通盤檢討)變更新編號
第 6 案執行疑義。

（二）「變更蘆洲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」捷運系
統用地及道路廣場用地執行疑義。

(三)變更林口都市計畫(Ⅱ-4 號道路以北部分中心商業區)細部計畫(中商 19 及中商 22 使用管制調整及增列開發原則暨(部分中心商業區)細部計畫(中商南側大型街廓使用管制調整及增開發原則))疑義。
以上研議案案決議詳如後提案單決議欄。

十、報告案：

(一)變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分乙種工業區為綠地及道路用地、部分廣場為乙種工業區及道路用地、部分道路用地為乙種工業區)(台北縣樹林市圳岸腳段 470、470-1、470-2、470-3 及 470-4 地號等五筆土地)細部計畫案。

(二)變更三芝都市計畫(部分農業區為文教區「供基督人文管理學院使用」)案。
以上報告案案決議詳如後提案單決議欄。

十一、臨時動議：

(一)變更泰山都市計畫(配合大窠溪外環道路工程)案。
(二)變更五股都市計畫(配合大窠溪外環道路工程)案。
以上臨時動議案決議詳如後提案單決議欄。

十二、散會：下午 5 時。

案由	變更樹林(山佳地區)都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區細部計畫（配合樹林市柑園二橋新建工程）案	辦理機關	臺北縣政府
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：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>三、變更緣起：</p> <p>「樹林市柑園二橋新建工程」(以下簡稱「本工程」)係臺北縣政府辦理「大漢溪環河快速道路」之相關配套建設之一，本工程完成後，將有助於紓解柑園大橋繁忙之交通，並改善及促進樹林山佳與柑園地區、三峽臺北大學特定區、土城頂埔工業區之交通運轉，有助於臺北都會區交通路網之整合與流暢，改善該地區居民行的便利，提昇其生活品質，有效增進臺北都會區整體都市發展，達成預期之計畫目標。</p> <p>惟檢討工程施作用地時，因現行都市計畫土地使用分區與本計畫之工程使用不符，故亟需辦理都市計畫變更作業，以期能順利取得用地，俾利後續工程進行。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>「樹林市柑園二橋新建工程」屬政府興建之重大設施，且具有急迫性，其工程施作位置係位於臺北縣樹林市，需辦理土地使用分區檢討變更，以作為工程施作用地取得之依據，</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本工程位於臺北縣樹林市轄區範圍，其橋址位於柑園大橋之下游(東側)約 1 公里處，工程位置如圖一。工程北端起自大漢溪北岸之八德街，向南跨越大漢溪後，銜接南岸之柑園街一段(北 84 號道路)，其中橋長 585 公尺，引道 395 公尺，全長約 980 公尺。</p> <p>本工程北段引道部分用地位於樹林(山佳地區)都市計畫區南側，停車場用地(停二)西側，原土地使用分區為乙種工業區與河川</p>		

區，變更位置如圖二所示。

六、變更計畫內容：

配合「樹林市柑園二橋新建工程」計畫，將原都市計畫之乙種工業區變更為道路用地，並變更原計畫道路用地之土地取得方式，內容如下：

⊖變更計畫區西南側，八德街以南，停(二)西側之乙種工業區為道路用地，面積 0.23 公頃。

⊖計畫區西南側、河川區北側原計畫道路用地之土地取得方式，變更區段徵收為徵收或撥用。

變更內容明細詳表一、變更內容示意圖詳圖三、變更前後土地使用分區面積對照詳表二。

七、實施進度與經費：

本工程為臺北縣政府辦理開發建設，工程需用路權範圍內土地，公有土地徵詢各該公有土地管理機關辦理公地撥用或同意使用。私有土地採協議購買方式取得，若協議不成時，改採一般徵收方式辦理。

本工程變更都市計畫範圍所需經費約 9,665 萬元（詳表三所示），由臺北縣政府編列公務預算支應，本工程預定於民國 101 年 2 月完工通車。

八、辦理經過：

（一）本案自 98 年 8 月 6 日起公開展覽 30 天（8 月 6 日至 8 日刊登臺灣新生報），並於 98 年 8 月 19 日下午 2 時 30 分整假樹林市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見。

（二）本案業經本會 98 年 9 月 24 日第 391 次會議審查通過，惟於內政部都市計畫委員會 98 年 12 月 22 日第 721 次會議，因採納人民陳情意見，故修正計畫前後範圍如圖三、四。

九、以上提請會議討論

決議

依內政部決議事項通過修正細部計畫內容。

案由	「擬定土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（土城市員福段 24 地號等及中華段 1375 地號等 25 筆土地）細部計畫案」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 二 案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：皇翔建設股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>肆、提案說明：</p> <p>本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更主要計畫乙種工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，並擬定細部計畫，案經臺北縣都市計畫委員會 98 年 1 月 20 日及 98 年 3 月 30 日第 384、385 次會議審議通過，主要計畫遂轉呈內政部續審。</p> <p>本案主要計畫歷經內政部都市計畫委員會專案小組會議多次討論，期間修訂變更範圍及面積、土地使用計畫、公共設施區位及商業設施使用比例等內容，全案並於 99 年 3 月 2 日經內政部都市計畫委員會第 725 次會議審議通過，爰配合主要計畫修正內容再提請大會審議。</p> <p>伍、計畫緣起：</p> <p>由於近年工資上漲，導致產業外移及工業區土地閒置，為解決此一現象，政府部門放寬工業區使用管制，逐漸引進綜合性產業發展分區，包括倉儲業、批發業、展示服務業、工商服務業等多元化使用，然未來工業區未來發展趨勢必然將朝向變更為住宅區、商業區、工商綜合區、特定專用區等使用，或增設為倉儲業、批發業、展示服務業、工商服務業等使用項目等方式，以促進工業區土地的有效利用與地方產業發展。爰行政院內政部於 83 年 9 月 23 日以台內營字第 8388384 號函訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，提供不適用之都市計畫工業區變更使用分區機制，以配合都市之發展需求及產業趨勢，藉以創造新發展契機。</p> <p>本計畫範圍土地於 82 年土城都市計畫第二次通盤檢討考量土城整體都市發展需求，以附帶條件變更部分編號工四工業區為住宅區，其後因永豐餘公司基於廠區發展及預計引進相關造紙產業，於 90 年以個案變更方式，將現有部分廠區範圍變更回復為原工業區使用。而近幾年來造紙工業大量外移，原定引進之相關企業均已移往大陸發展，致使工業區開發完全停滯，永豐餘公司於 93 年註銷該廠區之工廠登記，目前廠區幾已荒廢無用。</p>		

今申請者皇翔建設股份有限公司鑒於地方發展需求、避免土地資源浪費，於徵得變更範圍內公私有土地地主同意合併變更開發後，擬以本計畫之立地條件申請變更為商業區。

陸、本細部計畫案與主要計畫之關係：

本案係依據都市計畫法第 27 條辦理「變更土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（土城市員福段 24 地號等及中華段 1375 地號等 25 筆土地）」個案變更，該主要計畫書中規定有關變更為商業區部分應另行擬定細部計畫；本細部計畫即依循主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等規定及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

柒、計畫位置及範圍：

一、計畫位置

本計畫區位於臺北縣土城市西北隅近大漢溪處，東側面臨 18 公尺寬之中央路，西側鄰 35 公尺寬之中華路。

二、計畫範圍

本計畫區範圍屬土城都市計畫區西側之乙種工業區及住宅區，東側鄰接計畫寬度 18 公尺之中央路，西側鄰接計畫寬度 35 公尺之中華路、北側為計畫 4 公尺寬之人行步道、南側為住宅區，其中西南側有一處零星工業區。

計畫範圍共計 25 筆土地，分別為土城市員福段 24、27、28、29、30、30-1、30-2、30-3、31、32、33、34、152、154、154-1、155、156 及 157 地號等 18 筆與同市中華段 1375、1376、1377、1378、1478、1479 及 1480 地號等 7 筆，共計 25 筆土地，其中除員福段 24、29 及中華段 1377 地號三筆土地為公有地外，其餘土地均為皇翔建設股份有限公司、簡豐待及桃園農田水利會等私人所擁有，總計面積為 20,177.08 平方公尺。

捌、辦理經過：

本案於 95 年 12 月 11 日召開「變更土城都市計畫（部份乙種工業區、住宅區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路兼溝渠用地）案」（土城市員福段 27 地號等 9 筆土地）研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」

一、公開展覽及說明會

計畫草案自 96 年 10 月 15 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年

10 月 30 日假臺北縣立土城國小會議室舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間收到 3 份公民或團體陳情意見。

二、臺北縣都市計畫委員會

本案分別 97 年 1 月 18 日、97 年 5 月 9 日及 97 年 7 月 17 日召開 3 次專案小組研商會議後，並於 98 年 1 月 20 日及 98 年 3 月 30 日經臺北縣都市計畫委員會第 384 及 385 次大會審議通過。

三、內政部都市計畫委員會

本案主要計畫轉呈內政部審議期間，分別於 98 年 6 月 25 日、98 年 8 月 13 日、98 年 9 月 29 日及 99 年 1 月 19 日於內政部召開 4 次專案小組研商會議，並於 99 年 3 月 2 日經內政部都市計畫委員會第 725 次會議審議通過，決議內容：「一、專案小組初步建議意見第二-（四）點，採納縣政府列席代表說明，同意變更為商業區，並請將本案變更緣由、計畫整體發展構想、空間架構、交通系統、社區鄰里配置、公共設施服務範圍、商業區使用強度及產業結構發展變遷等妥為納入計畫書敘明，以資完備。二、其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺北縣政府 99 年 2 月 1 日北府城審字第 0990082861 號函送計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」

玖、再提會事項：

依內政部都市計畫委員會審竣之主要計畫內容，提請審議及修正內容如下：

一、修正變更面積

本案原變更範圍包括土城市員福段 24 地號等及中華段 1375 地號等 25 筆土地，面積合計 20,177.08 m²，惟於內政部都市計畫委員會審議期間，應變更範圍內土地所有權人(桃園農田水利會)要求將其員福段 152 地號整筆土地納入變更，故調整變更面積為 20,270.88 m²。

二、土地使用計畫配置、公共設施區位、面積及使用強度修正

本案依內政部都委會決議，計畫內容之土地使用計畫、面積及使用強度回歸內政部都市計畫委員會第 662 次及 675 次決議內容，即變更為商業區者其公共設施比例不得小於全部變更面積 25.5%，使用強度不得大於 282%，並依內政部委員會要求調整公園兼兒童遊樂場用地之區位，特依本案主要計畫變更內容修正本案細部計畫土地使用計畫配置、面積及使用強度比例。

三、商業設施使用比例

為符合商業區土地使用原意，本案於內政部審議期間依委員會意見明訂商業區中之商業設施使用比例為 60%，即「本計畫商業區

中作為商業使用之樓地板面積不得小於總容積樓地板面積 60%。」

拾、修正計畫內容：

一、計畫年期

修正本計畫之計畫目標年為民國 104 年。

二、土地使用計畫

本計畫區之功能定位為地方性商業設施，以服務社區居民生活購物、休閒娛樂及土城市商務需求為設置目標，共劃設一處商業區，面積為 15,101.81 平方公尺，一處公園兼兒童遊樂場用地，面積 2,851.13 m²，其計畫內容詳附表 1 土地使用計畫面積配置表。

附表 1 本計畫土地使用面積配置表

使用項目			面積(m ²)	比例	備註
使用分區	商業區	地主取得	12,061.17	59.50%	地主取得
		捐贈建築用地	3,040.63	15.00%	以捐獻代金方式買回一併辦理開發
	使用分區小計		15,101.81	74.50%	
公共設施	道路用地		2,317.94	11.43%	依實際需要劃設
	公園兼兒童遊樂場用地		2,851.13	14.07%	得多目標作為活動中心使用
	公共設施小計		5,169.07	25.50%	應規劃之停車位將納入商業區中提供
合計			20,270.88	100.00%	

三、公共設施計畫

本計畫公共設施之規劃主要依據部頒檢討劃設標準面積計算，並參酌都市畫工業區變更檢討審議規範規定之公共設施項目，本計畫乙種工業區變更部分共劃設公園兼兒童遊樂場用地和道路用地，劃設面積共計 5,169.07 平方公尺，佔計畫面積 25.50%。

四、道路系統計畫

道路系統原則是道路功能之提昇與改善為主，考量周邊地區缺乏東西聯繫道路，爰於本計畫區北側留設 15 米計畫道路，作為聯通中央路與中華路間之交通聯繫之用。道路用地面積 2,317.94 平方公尺，佔計畫面積的 11.43%。

拾壹、事業及財務計畫：

一、開發主體

本計畫開發主體將由申請者皇翔建設股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。

二、開發方式

本計畫擬採一期一區整體開發方式辦理開發，申請者併行擬定細部計畫劃設道路用地等公共設施，由申請者皇翔建設股份有限公司自行興闢完成，供公眾使用。

三、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

四、事業及財務計畫

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更後之樁位測定費及各項公共設施用地之興闢、管理與維護費用，均由開發者自行負擔，公共設施用地產權捐贈與臺北縣政府(詳附表 2)。

附表 2 本計畫事業及財務計畫表

土地使用及公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得		開發經費			開發單位	預定完成年度	經費來源	
		市地重劃	費用小計	面積 (公頃)	工程費 (萬元)	小計 (萬元)				
商業區	1.51	✓		1.51	129,337	129,337	開發者	細部計畫發布實施後三年內予以開發建設。	開發者	自籌
公園兼兒童遊樂場用地	0.29	✓		0.29	855	855				
道路用地	0.23	✓		0.23	695	695				
合計	2.03			2.03	130,887	130,887				

註：1.本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2.上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

拾貳、回饋計畫

	<p>本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範對於變更後之回饋內容，主要包括捐獻代金以及公共設施之興闢。</p> <p>拾參、人民陳情意見(詳附表 3)：</p> <p>拾肆、土地使用分區管制要點：</p> <p>為塑造良好都市景觀，提升變更後基地開發之環境品質，特訂定本案土地使用分區管制要點（詳附表 4）。</p> <p>拾伍、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業 單位 建議 事項	<p>一、 本次提請委員會審議內容係依內政部都委會決議，修正細部計畫年期、範圍、面積、土地使用分區及商業區內商業設施使用比例、交通動線系統及管理、災害防治、滯洪排水系統等內容，且公共設施比例不得低於總變更面積之 25.5%。</p> <p>二、 有關事業及財務計畫部分，建議修正開發期限文字敘述如後：「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照，五年內應完成公共設施工程建設。違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算。」，並配合修正事業及財務計畫表。</p> <p>三、 有關回饋計畫中捐獻代金部分增列文字如後：「捐贈經費予臺北縣政府都市更新基金供當地公共設施建設之需」。</p> <p>四、 有關土地使用分區管制要點部分，商業區建蔽率及容積率修正為 70%、282%，並參依本縣三重等 20 處土管要點修正地下開挖率、公園及建築基地綠化植栽、停車空間及車輛出入口設置、退縮建築供人行使用空間、綠建築容積獎勵、雨水貯留滯洪設施等相關條文，詳如附表 4。</p> <p>五、 有關協議書部分參依本縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本辦理，並授權作業單位檢核確認後，依行政程序報核納入細部計畫書附件據以執行。</p> <p>六、 餘建議配合內政部都委會決議所提修正內容照案通過。</p>
決 議	<p>一、 除下列事項外，餘依作業單位建議通過：</p> <p>（一） 有關事業及財務計畫內開發期程規定依本會第 391、392 次會議決議修正為：「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，應依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。前項規定之開</p>

	<p>發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算」。</p> <p>(二) 有關土地使用分區管制要點依三重等 20 處土管修正第五條第一項第二款文字敘述：「建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。<u>但以不超過基準容積之 30%為限。...</u>」</p> <p>(三) 有關協議書請參依本縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本辦理，並授權作業單位審核確認後，依行政程序報核，納入細部計畫書附件據以執行。</p> <p>二、為確保都市土地發展合理強度，請作業單位研議臺北縣都市計畫變更容積獎勵總量控管及獎勵上限規定，於下次會議提案報告。</p>
--	--

附表 3 「擬定土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（土城市員福段二四地號等及中華段一三七五地號等二十五筆土地）細部計畫案」公開展覽期間人民或機關、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	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
1	土城市日和里辦公處	本計畫區。 建商於 96.10.30.於土城市公所舉辦說明會時曾詢問本里需多少坪數來興建圖書館及活動中心，里長表示需 100 坪來興建圖書館及活動中心，並獲得建商當場允諾，於公兒預定地中興建，滿足里民需求。	建議於公園兼兒童遊樂場用地中興建圖書館及活動中心。	建議採納。 理由： 1.依本案 96.10.30 公開展覽說明會中，當地里長之訴求與需要，該里極需約 100 坪之樓地板面積來供作里民活動中心及圖書館使用，經規劃單位分析公園兼兒童遊樂場用地之面積、建蔽率及容積率之規定，若開闢 100 坪此類之公益設施應無問題。 2.經規劃單位分析後，確有需要該里民活動中心及圖書館設施，並符合鄰里單元發展需求。 3.建議於計畫書載明本案劃設之公園兼兒童遊樂場用地得以供多目標使用。	依內政部都市計畫委員會第 725 次會議及本會第 384 次會議決議通過。
2	湯鎮芳	土城市中華段 1368 地號等乙筆。 中華段 1480 地號旁有兩條水利溝渠交會，地主及水利局皆不予整理而阻塞，造成逢雨必淹水現象，甚而於夏季颱風期間，曾積水達一米以上，造成房屋淹水及財產損失，致使居民膽顫心驚，無法入眠。	1.建請徵收四周之道路用地，開闢排水溝，將水導入中華路大排水溝內，以解決中央路二段 262 巷淹水情況。 2.建議開發回饋金應優先用來解決淹水問題。	不予討論。 理由： 1.非屬現階段都市計畫審議範疇。 2.另責成業務單位轉知相關機關處理。	依內政部都市計畫委員會第 725 次會議及本會第 384 次會議決議通過。

3	土 城 市 公 所	本計畫區。	<p>為利地方整體發展：</p> <p>1.公共設施除滿足開發衍生需求外，應兼具服務鄰里地區之功能，其配置亦應考量鄰近居民之可及性及周遭地區之串連性。</p> <p>2.本案位於主要道路中央路及中華路間，原本交通流量大，若再加上本案開發後衍生之交通量，勢必造成交通龐大衝擊，而位於北側之計畫道路僅能通往中央路，未來無法有效紓解車流。</p> <p>3.本計畫區及鄰近地區尚無里民活動中心，應考量其需求。</p>	<p>1.建議公共設施集中劃設為公園用地，並兼具車輛之可及性。</p> <p>2.建議北側之計畫道路應延伸至中華路，並於開發期程內一併興闢完成。</p> <p>3.建議預留里民活動中心區位。</p>	<p>建議採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.公共設施集中劃設可使開發利用效益最大化，透過毗鄰之人行步道及退縮建築空間，供行人通行使用，限制車輛通行，確保居民及活動者安全。</p> <p>2.北側 15 米計畫道路其道路連繫功能地位相形重要，故已透過都市計畫手段，責成申請開發業者，於通過發佈實施後，於開發期程內一併興闢完成；若未能確定貫通銜接中華路與中央路，則本細部計畫不發布。</p> <p>3.同公展人陳 1 所述。</p>	依內政部都市計畫委員會第 725 次會議及本會第 384 次會議決議通過。
---	-----------------------	-------	---	---	---	---------------------------------------

附表 4 「擬定土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（土城市員福段二四地號等及中華段一三七五地號等二十五筆土地）細部計畫案」土地使用分區管制要點修正對照表

縣都委會第 384 及 385 次會議決議條文	本次提會建議	縣都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條等規定訂定之。	建議照案通過。	照案通過。
<p>二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p>（一）商業區。</p> <p>（二）公共設施用地</p> <p>1. 公園兼兒童遊樂場用地。</p> <p>2. 道路用地。</p>	建議照案通過。	照案通過。
<p>三、商業區及公園兼兒童遊樂場用地內之建蔽率及容積率及地下開挖率等相關規定：</p> <p>（一）商業區土地及建築以供商業發展使用為主，建蔽率不得大於 70%，<u>容積率不得大於 300%</u>，開挖率不得大於 80%；且商業區之商業使用樓地板面積，不得小</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>三、商業區及公園兼兒童遊樂場用地內之建蔽率及容積率及地下開挖率等相關規定：</p> <p>（一）商業區土地及建築以供商業發展使用為主，建蔽率不得大於 70%，<u>容積率不得大於 282</u></p>	照案通過。

縣都委會第 384 及 385 次會議決議條文	本次提會建議	縣都委會決議
<p>於允建總樓地板面積的百分之五〇，且一樓不得作為住宅使用，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要。</p> <p>(二)公園兼兒童遊樂場用地應與商業區及周邊住宅區作整體規劃設計，建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%，且綠覆率不得低於 <u>40%</u>。</p>	<p><u>%</u>，開挖率不得大於 80%；商業區之商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 <u>60%</u>，且一樓不得作為住宅使用，商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要。</p> <p>(二)公園兼兒童遊樂場用地應與商業區及周邊住宅區作整體規劃設計，建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%，且綠覆率不得低於 <u>50%</u>。 【理由：配合主要計畫及本縣三重等 20 處土管內容修正。】</p>	
<p>四、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：</p> <p>(一)停車空間</p> <p>依「都市計畫細部計畫審議原則」停車場用地之劃設及停車空間之設置標準規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。 2. 除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之〇．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 <p>(二)公用設備</p> <p>本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。</p> <p>(三)都市防災計畫</p> <p>計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難場</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>四、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：</p> <p>(一)停車空間</p> <p>依「都市計畫細部計畫審議原則」停車場用地之劃設及停車空間之設置標準規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。 2. 除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。 3. <u>商業區內劃設供公眾使用之公共停車空間，為有效管理停車及維護生活品質，有關商業活</u> 	<p>照案通過。</p>

縣都委會第 384 及 385 次會議決議條文	本次提會建議	縣都委會決議
<p>所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>(四)綠化植栽及景觀計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。 2. 街道傢俱之設置應就舒適性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。 <p>(五)夜間景觀照明設計</p> <p>指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(六)本案須送台北縣都市設計審議委員會審議，前項條文第一項至第五項為都市設計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。</p>	<p><u>動、住戶及公眾停車之停車動線應妥為管理及規範。</u></p> <p>4. <u>為確保新設 15 米計畫道路之交通順暢，該計畫道路不得設置汽、機車出入口；若前述路段有設置汽、機車出入口之必要，應經都市設計委員會審查同意，始得設置。</u></p> <p>(二)公用設備</p> <p>本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。</p> <p>(三)都市防災計畫</p> <p>計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>(四)綠化植栽及景觀計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。 2. 街道傢俱之設置應就舒適性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。 3. <u>本計畫臨住宅區側退縮留設之人行通路，應於保有廊道通視性及透空性與公園可及性原則下，廣植本土原生常綠喬木及綠籬，以發揮綠化節能效果，並確保專供人行使用，於都市設計審議階段時納入審查參考。</u> <p>(五)夜間景觀照明設計</p> <p>指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視</p>	

縣都委會第 384 及 385 次會議決議條文	本次提會建議	縣都委會決議
	<p>覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(六)本案須送臺北縣都市設計審議委員會審議，前項條文第一項至第五項為都市設計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。</p> <p>【理由：配合主要計畫有關都市設計原則內容修正。】</p>	
<p>五、本計畫區之建築基地增加容積包含容積移轉及下列獎勵之容積獎勵，其不得大於基準容積之 0.5 倍。</p> <p>(一) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者。 	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>五、本計畫區之建築基地增加容積包含容積移轉及下列獎勵之容積獎勵，其不得大於基準容積之 0.5 倍。</p> <p>(一) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者。 <p><u>(三)為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</u></p>	<p>除依照三重等 20 處土管要點修正本條第一項二款如下外，餘依建議通過：</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。<u>但以不超過基準容積之 30% 為限。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動

縣都委會第 384 及 385 次會議決議條文	本次提會建議	縣都委會決議												
	<table><tr><th><u>法定開挖率－ 實際開挖率</u></th><th><u>獎勵額度</u></th></tr><tr><td><u>≥ 10%</u></td><td><u>基準容積之 6%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 15%</u></td><td><u>基準容積之 8%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 20%</u></td><td><u>基準容積之 10%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 25%</u></td><td><u>基準容積之 12%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 30%</u></td><td><u>基準容積之 15%</u></td></tr></table> <p>(四)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。 <p>(五)配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴</p>	<u>法定開挖率－ 實際開挖率</u>	<u>獎勵額度</u>	<u>≥ 10%</u>	<u>基準容積之 6%</u>	<u>≥ 15%</u>	<u>基準容積之 8%</u>	<u>≥ 20%</u>	<u>基準容積之 10%</u>	<u>≥ 25%</u>	<u>基準容積之 12%</u>	<u>≥ 30%</u>	<u>基準容積之 15%</u>	<p>中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者。</p>
<u>法定開挖率－ 實際開挖率</u>	<u>獎勵額度</u>													
<u>≥ 10%</u>	<u>基準容積之 6%</u>													
<u>≥ 15%</u>	<u>基準容積之 8%</u>													
<u>≥ 20%</u>	<u>基準容積之 10%</u>													
<u>≥ 25%</u>	<u>基準容積之 12%</u>													
<u>≥ 30%</u>	<u>基準容積之 15%</u>													

縣都委會第 384 及 385 次會議決議條文	本次提會建議	縣都委會決議
	<p><u>大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。</u></p> <p><u>前目增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u></p> <p><u>(六)本基地不得適用增設停車空間獎勵及開放空間獎勵之相關容積獎勵規定。</u></p> <p>【理由：配合本縣三重等 20 處土管內容修正】</p>	
<p>六、本計畫建築基地之退縮應依據下列規定辦理。</p> <p>(一)應自 15 米計畫道路境界線退縮 6 公尺建築。</p> <p>(二)應自公園兼兒童遊樂場用地、住宅區及人行步道區界線退縮 5 公尺建築；其中鄰公園兼兒童遊樂場退縮建築部份不得開挖，並得供公眾通行且不得設置汽機車出入口斜坡道、圍籬及固定設施物，作為災害發生時之緊急救災道路。</p> <p>(三)本計畫區緊臨中央路及中華路部份，應自前述道路境界線分別退縮 12 公尺及 6 米建築。</p> <p>前項退縮空間得為法定空地，作為私設通路、汽機車通道、自行車道及人行步道等之使用。</p>	<p>建議依下列內容修正後通過：</p> <p>六、本計畫建築基地之退縮應依據下列規定辦理。</p> <p>(一)應自 15 米計畫道路境界線退縮 6 公尺建築。</p> <p>(二)應自公園兼兒童遊樂場用地、住宅區及人行步道區界線退縮 <u>6</u> 公尺建築，其中鄰公園兼兒童遊樂場退縮建築部份應作為隔離帶使用，不得開挖，並得供公眾通行且不得設置汽機車出入口斜坡道、圍籬及固定設施物，作為災害發生時之緊急救災道路。</p> <p>(三)本計畫區緊臨中央路及中華路部份，應自前述道路境界線分別退縮 12 公尺及 6 米建築。</p> <p>前項退縮空間得為法定空地，作為私設通路、汽機車通道、人行步道等之使用</p> <p>【理由：配合主要計畫內容修正。】</p>	照案通過。
<p>七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設道路，致實際空地未達法定空地二分之一</p>	<p><u>七、公園兼兒童遊樂場用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，商業區基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設</u></p>	照案通過。

縣都委會第 384 及 385 次會議決議條文	本次提會建議	縣都委會決議
者，則僅限實際空地種植花草樹木。	<p><u>1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</u></p> <p><u>前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺。</u></p> <p><u>本條規定因情況特殊提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</u></p> <p>【理由：配合本縣三重等 20 處土管內容修正。】</p>	
增列條文	<p><u>八、本基地開發應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。</u></p> <p>【理由：配合本縣工業區變更通案內容修正。】</p>	照案通過。
增列條文	<p><u>九、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</u></p> <p>【理由：配合本縣三重等 20 處土管內容修正。】</p>	照案通過。
八、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	<p><u>十、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u></p> <p>【理由：調整條文順序。】</p>	照案通過。

案由	變更土城都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：輔麒建設股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>在整體產業環境變遷影響下，土城市已由過去以工業生產為主要機能的臺北都會區邊陲都市，漸漸成為次區域中心-板橋的附廓，扮演著支援板橋及中、永和地區日益不足之住宅用地的角色，也因此土城市內原有的乙種工業區，也開始面臨其土地使用方式再檢討的必要性。</p> <p>而隨著大臺北地區捷運系統的開通及延伸，全都區區的捷運路網已漸趨成熟，亦連帶促使民間及政府對於捷運場站週邊的土地使用方式重新進行審思。尤以計畫區界於土城市中心居住機能及土城彈藥庫休憩機能之中界地帶，更應思考如何透過土地轉型使用對於周邊地區帶來具示範性之效果，進一步帶動全市之活化與轉型。</p> <p>爰此，申請人依內政部所頒布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)提出變更申請，除希冀藉由本案之變更，為地區提供適當公共設施，以改善地區公共設施服務水準外，還可引導周邊地區對於其原有之土地使用方式進行轉型更新，以符地方實際都市發展趨勢及需求。</p>		
	<p>伍、變更位置及範圍：</p> <p>一、變更位置</p> <p>本計畫位於土城都市計畫區西南側，中央路與中華路交會處南側工九街廓內，分區現況屬乙種工業區，其南側緊鄰 15 公尺寬忠承路、東側為排水溝用地，其餘兩側則緊鄰乙種工業區。計畫區透過中央路三段 89 巷往西北行約 100 公尺處即可達捷運土城線永寧站，透過中央路往西南約 1 公里則可連接至土城交流道，聯外交通極為便利。</p> <p>二、變更範圍</p> <p>本次申請單位為輔麒建設股份有限公司，申請變更範圍包含土城市大安段及忠義段土地共計 6 筆，土地均為許文菁、許乃仁、許心瑜三人所有。</p> <p>其中大安段 731 地號範圍內包夾一筆 732 地號土地屬台電公司所有，現況為電塔使用，因本案未變更其用途，故該筆土地將不納入變更範圍中。</p> <p>另於變更範圍及東側排水溝用地間，尚有一筆大安段 729-3 地號為</p>		

乙種工業區土地，權屬為中華民國所有，已由申請單位洽國有財產局進行認購事宜，惟現勘後經國有財產局認定該筆地號屬排水溝範圍而不予讓售，故本案未將其納入變更範圍，建議俟後續土城都市計畫辦理通檢時，再行將該筆土地檢討變更為排水溝用地以符實際使用情況。

陸、變更理由：

- 一、因應產業結構與空間發展變遷，土城市人口持續成長，提供住宅機能以紓解都市發展壓力，引導地區合理健全發展。
- 二、藉由閒置、生產停滯之土地使用轉型，不僅使土地充份發揮其價值，更能帶動週邊地區活化與再發展。
- 三、鄰近捷運土城線永寧站，可透過高強度土地混合使用方式有效降低車行旅次，以形塑完整之捷運生活圈，達成運輸導向規劃施行目標。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定會

本案於民國 97 年 8 月 27 日召開研商認定會議決議：「由於本案基地位於土城市內捷運站毗鄰地區，且本府對於捷運場站週邊土地之相關更新規劃亦建議朝向住宅區使用，故為順應地區實質發展需求，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第一項第三款辦理個案變更，後續並依相關行政程序簽報同意認定。」

二、公開展覽及說明會

計畫草案自民國 97 年 10 月 27 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 11 月 7 日於土城市公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

三、縣都委專案小組

本案分別民國 98 年 3 月 5 日、6 月 16 日、11 月 18 日及民國 99 年 1 月 12 日、3 月 15 日召開五次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

(一)98 年 3 月 5 日專案小組第一次研商會：

1. 因臺北縣政府刻正推動捷運板橋及土城線場站周邊都市更新計畫、工業區通盤檢討及變更土城都市計畫(第三次)通盤檢討三案，皆與本案未來發展定位與規劃構想相關，請規劃單位全盤考量該等上位計畫對於計畫區所處區域之指導原則後，於下次會議時提出具整合性之說明。
2. 因捷運場站周邊更新計畫中有關永寧站周邊地區交通系統規劃已變更，請規劃單位重新考量計畫區內 25 公尺道路是否有留設必要，或修正其寬度以更符合地方實際需求。
3. 計畫區周邊整體街廓規劃構想建議規劃單位再行考量，並在顧及計畫區街廓外區域與捷運車站間之可及性前提下，於街廓內配置適當開放空間或訂定建築物退縮管制原則，以提升捷運站周邊都

市環境品質。

(二)98年6月16日專案小組第二次研商會：

1. 有關土城地區住宅需求之分析說明請再予補充，建議規劃仍應考量永寧站相關計畫對整體發展之指導，除住宅區外亦應納入產專區使用構想。
2. 整體規劃構想應納入 50D 概念，以加強本案基地與周邊環境之鏈結。

(三)98年11月18日專案小組第三次研商會：

1. 規劃單位已初步參考永寧站周邊相關計畫提出 50D 發展構想，惟發展定位仍未明確；另分析資料如紡織工業研究中心使用情形、公私有地分布、就業機會及與土城彈藥庫地區關係等內容請補充說明，並考量於土管要點訂定依 50D 構想開發之相關獎勵規定，以增進規劃構想與使用之配合。
2. 公共設施之種類及劃設位置仍須加強系統性，請規劃單位再予研擬替選方案，以為台電公司未來電路地下化參考。
3. 有關停車空間供給分析，請規劃單位以每戶皆有 1 組汽機車位為原則再予修正；另為呼應綠色運輸概念，請考量將部分機車位留供自行車使用。

(四)99年1月12日專案小組第四次研商會：

1. 規劃單位已針對永寧站周邊更新發展構想調整配置方案，並提出未來電路自土城彈藥庫周邊至本案基地區域之地下化建議方案；惟考量地區整體交通系統、土地使用及公共設施合理配置，兼顧相關土地所有權人權益，請台電公司確認針對該地區有否電路地下化之計畫，如無亦請提供相關評估意見。
2. 請作業單位依台電公司所提意見召集相關單位研商本案規劃，並請申請人及規劃單位依研商結論研擬具體可行方案續提本專案小組審議。

(五)99年3月15日專案小組第五次研商會：

1. 有關鄰近排水溝用地之綠地配置請再予調整，俾使公園綠地劃設集中，惟為配合 WOD 及 GOD 留設親水綠化空間構想，應於土管要點內訂定臨排水溝用地之退縮建築規定。
2. 請規劃單位洽詢台電公司確認相關建築規定，以避免電路尚未完成地下化前與本案建築配置之衝突。
3. 土管要點部分請依下列意見修正條文：
 - (1) 臨計畫道路面應退縮 5m、臨排水溝用地及公園綠地部分應退縮 6m 建築，並不得設置圍籬。
 - (2) 請申請人及規劃單位考量提供部分法定空地，以利街角廣場與公園綠地整體開闢完整及使用公益性。
 - (3) 有關汽機車位數量替換條文先予刪除，俟後續三重等 20 處共

通土管要點訂定相關條文後配合增列。

(4)有關都市防災部分除火災外，應補充有關水災防制之規定。

捌、變更內容

一、全街廓規劃構想

配合永寧站周邊都市更新規劃構想，以其位於土城都市計畫區內部分為全街廓規劃範圍，並依土地使用及權屬現況區分劃設開發單元。全街廓規劃範圍中除現有密集住宅或新建建物維持現況外，大型工廠或地主以土地面積 1-2 公頃大小為原則整併為開發單元，並依工業區變更審議規範採捐地或代金方式開發，至於零星土地地主或小型工廠密集區域劃為同一單元，建議採都市更新方式開發。

承前述原則，本案將整體規劃範圍劃分為 18 個開發單元，以 50D 發展之角度說明其整體規劃構想如下：

- (一)WOD 及 GOD：開放空間系統以配合既有水路紋理進行佈設為原則，以保存現有藍帶資源及並創造更多的親水空間；此外，自捷運永寧站出口開始，透過連續之廣場及公園用地之配置，並配合指定建築退縮規定增加其與東南側土城彈藥庫山系資源串連之機會，形塑地區整體完整藍、綠資源系統。
- (二)COD：將地方文化及信仰中心--大墓公已成為土城市著名休憩景點之一，故將其劃設為公園用地，以利管用合一，使地區文化信仰中心得以長存，另配合往西延伸至捷運永寧站之開放空間系統，不僅可作為舉辦大型宗教文化活動之腹地，更使大墓公與捷運站之聯繫更為緊密直接。
- (三)TOD 及 POD：採多元機能混合、密集之發展型態，先以集客廣場及商業軸帶包圍捷運出口後，往頂埔方向以低污染、高產值之產業發展為主，往土城彈藥庫方向則以公園與住宅構成之高品質居住社區為主，各機能分區之間並能透過開放空間及建築退縮所留設出之友善步行系統加以聯繫。

二、本案土地使用計畫

- (一)配合整體街廓規劃構想及應捐贈公設比例，本案變更部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地，並依循開放空間集中留設構想將公園用地集中規劃於計畫區北側，道路用地則配合全街廓規劃構想，於計畫區西側劃設 10 米計畫道路作為工九街廓內之聯絡道路使用。
- (二)藉由增加建築退縮規定，使計畫區鄰接聯外道路、公園、排水溝側，均得以形塑開闊之視覺景觀意象及舒適愜意的步行空間，提升地區整體環境景觀品質。

拾、實施進度及經費：

	<p>一、開發主體 開發主體將由申請單位自行辦理之各項開發事宜。</p> <p>二、開發方式 本案主要計畫變更併行擬定細部計畫，配置必要之公共設施用地，自行整體規劃、開發及建設。本案係採自願捐獻代金方式進行開發，相關公共設施亦由申請單位自行興闢完成。</p> <p>三、實施進度及經費 本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫變更發布實施後三年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、實施進度及經費有關開發期程規定依本會第 391、392 次會議決議修正為：「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，應依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算」。</p> <p>二、考量本案基地規劃構想對捷運永寧站周邊地區整體發展影響甚大，請規劃單位研提下列資料，經縣都委會原專案小組確認後再提會討論：</p> <p>（一）交通系統與路網漸層化、25 公尺聯外道路劃設與否之利弊分析、未來周邊道路拓寬之可行性。</p> <p>（二）現有合法建物分布情形。</p> <p>（三）配合住宅區人口引進，地區必要性公共設施之容受力檢討與規劃。</p> <p>（四）土城彈藥庫周邊地區發展定位及其與本案之關聯性。</p>

案由	擬定土城都市計畫(大安段 731 地號等 4 筆土地及忠義段 447 地號乙筆土地)細部計畫	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：輔麒建設股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>在整體產業環境變遷影響下，土城市已由過去以工業生產為主要機能的臺北都會區邊陲都市，漸漸成為次區域中心-板橋的附廓，扮演著支援板橋及中、永和地區日益不足之住宅用地的角色，也因此土城市內原有的乙種工業區，也開始面臨其土地使用方式再檢討的必要性。</p> <p>而隨著大台北地區捷運系統的開通及延伸，全都區區的捷運路網已漸趨成熟，亦連帶促使民間及政府對於捷運場站週邊的土地使用方式重新進行審思。尤以計畫區界於土城市中心居住機能及土城彈藥庫休憩機能之中界地帶，更應思考如何透過土地轉型使用對於周邊地區帶來具示範性之效果，進一步帶動全市之活化與轉型。</p> <p>爰此，申請人依內政部所頒布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)提出變更申請本基地乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地。依該主要計畫書規定，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>一、計畫位置</p> <p>本計畫位於土城都市計畫區西南側，中央路與中華路交會處南側工九街廓內，分區現況屬乙種工業區，其南側緊鄰 15 公尺寬忠承路、東側為排水溝用地，其餘兩側則緊鄰乙種工業區。計畫區透過中央路三段 89 巷往西北行約 100 公尺處即可達捷運土城線永寧站，透過中央路往西南約 1 公里則可連接至土城交流道，聯外交通極為便利。</p> <p>二、計畫範圍</p> <p>本次申請單位為輔麒建設股份有限公司，申請變更範圍包含土城市大安段及忠義段土地共計 6 筆，土地均為許文菁、許乃仁、許心瑜三人所有。</p> <p>其中大安段 731 地號範圍內包夾一筆 732 地號土地屬台電公司所有，現況為電塔使用，因本案未變更其用途，故該筆土地將不納入變更範圍中。</p> <p>另於變更範圍及東側排水溝用地間，尚有一筆大安段 729-3 地號</p>		

為乙種工業區土地，權屬為中華民國所有，已由申請單位洽國有財產局進行認購事宜，惟現勘後經國有財產局認定該筆地號屬排水溝範圍而不予讓售，故本案未將其納入變更範圍，建議俟後續土城都市計畫辦理通檢時，再行將該筆土地檢討變更為排水溝用地以符實際使用情況。

陸、擬定計畫理由：

本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十七條第一項第三款以「變更土城都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地)」案辦理變更，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

柒、擬定計畫內容

- 一、依內政部都市計畫委員會第 662 次大會決議，工業區變更審議案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討自行留設之公共設施用地應納入主要計畫書內，故本案應留設之公共設施用地均已於主要計畫中載明，不再另行增設細部計畫公共設施用地，僅針對計畫範圍擬定土地使用分區管制要點。
- 二、本案藉由增加建築退縮規定，使計畫區鄰接聯外道路、公園、排水溝側，均得以形塑開闊之視覺景觀意象及舒適愜意的步行空間，提升地區整體環境景觀品質。

捌、事業及財務計畫：

一、開發方式

係採自願捐獻代金方式進行開發，相關公共設施亦由申請單位自行興闢完成後，捐贈予臺北縣政府，並由申請單位繳交公共設施管理維護代金予臺北縣政府。

二、財務計畫

開發主體將由申請單位自行辦理之各項開發事宜。

三、實施進度及經費

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫變更發布實施後三年內必需予以開發建設(申請建造執照)。

未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為乙種工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

玖、回饋計畫：

一、捐贈代金

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算，本案屬第一級

回饋等級，乙種工業區變更部分住宅區部分，應捐贈 10% 可建築用地面積予地方政府。

另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第三項規定，自願捐贈之可供建築用地，經由當地地方政府同意，可改以自願捐贈代金折算繳納，以捐獻土地變更後第一次公告現值加四成計算。

二、捐贈公共設施

本案提供扣除捐贈可建築用地後土地面積之 30% 為公共設施用地（包含公園用地及道路用地）。

三、其他

（一）公共設施管理維護代金

以公共設施用地面積每年 50 元/平方公尺、繳交 15 年計。

（二）提供公共停車位

以居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，於變更後之住宅區內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間。

（三）交通號誌、標線、標誌等相關交通工程改善措施

負責規劃、設計及負擔費用。

拾、土地使用分區管制要點

拾壹、辦理經過：

一、個案變更認定會

本案於民國 97 年 8 月 27 日召開研商認定會議決議：「由於本案基地位於土城市內捷運站毗鄰地區，且本府對於捷運場站週邊土地之相關更新規劃亦建議朝向住宅區使用，故為順應地區實質發展需求，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第一項第三款辦理個案變更，後續並依相關行政程序簽報同意認定。」

二、公開展覽及說明會

計畫草案自民國 97 年 10 月 27 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 11 月 7 日於土城市公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

三、縣都委專案小組

本案分別民國 98 年 3 月 5 日、6 月 16 日、11 月 18 日及民國 99 年 1 月 12 日、3 月 15 日召開五次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

（一）98 年 3 月 5 日專案小組第一次研商會：

1. 因臺北縣政府刻正推動捷運板橋及土城線場站周邊都市更新計畫、工業區通盤檢討及變更土城都市計畫（第三次）通盤檢討三案，皆與本案未來發展定位與規劃構想相關，請規劃單位全盤考

量該等上位計畫對於計畫區所處區域之指導原則後，於下次會議時提出具整合性之說明。

2. 因捷運場站周邊更新計畫中有關永寧站周邊地區交通系統規劃已變更，請規劃單位重新考量計畫區內 25 公尺道路是否有留設必要，或修正其寬度以更符合地方實際需求。
3. 計畫區周邊整體街廓規劃構想建議規劃單位再行考量，並在顧及計畫區街廓外區域與捷運車站間之可及性前提下，於街廓內配置適當開放空間或訂定建築物退縮管制原則，以提升捷運站周邊都市環境品質。

(二)98 年 6 月 16 日專案小組第二次研商會：

1. 有關土城地區住宅需求之分析說明請再予補充，建議規劃仍應考量永寧站相關計畫對整體發展之指導，除住宅區外亦應納入產專區使用構想。
2. 整體規劃構想應納入 50D 概念，以加強本案基地與周邊環境之鏈結。

(三)98 年 11 月 18 日專案小組第三次研商會：

1. 規劃單位已初步參考永寧站周邊相關計畫提出 50D 發展構想，惟發展定位仍未明確；另分析資料如紡織工業研究中心使用情形、公私有地分布、就業機會及與土城彈藥庫地區關係等內容請補充說明，並考量於土管要點訂定依 50D 構想開發之相關獎勵規定，以增進規劃構想與使用之配合。
2. 公共設施之種類及劃設位置仍須加強系統性，請規劃單位再予研擬替選方案，以為台電公司未來電路地下化參考。
3. 有關停車空間供給分析，請規劃單位以每戶皆有 1 組汽機車位為原則再予修正；另為呼應綠色運輸概念，請考量將部分機車位留供自行車使用。

(四)99 年 1 月 12 日專案小組第四次研商會：

1. 規劃單位已針對永寧站周邊更新發展構想調整配置方案，並提出未來電路自土城彈藥庫周邊至本案基地區域之地下化建議方案；惟考量地區整體交通系統、土地使用及公共設施合理配置，兼顧相關土地所有權人權益，請台電公司確認針對該地區有否電路地下化之計畫，如無亦請提供相關評估意見。
2. 請作業單位依台電公司所提意見召集相關單位研商本案規劃，並請申請人及規劃單位依研商結論研擬具體可行方案續提本專案小組審議。

(五)99 年 3 月 15 日專案小組第五次研商會：

1. 有關鄰近排水溝用地之綠地配置請再予調整，俾使公園綠地劃設集中，惟為配合 WOD 及 GOD 留設親水綠化空間構想，應於土管要點內訂定臨排水溝用地之退縮建築規定。

	<p>2. 請規劃單位洽詢台電公司確認相關建築規定，以避免電路尚未完成地下化前與本案建築配置之衝突。</p> <p>3. 土管要點部分請依下列意見修正條文：</p> <p>(1) 臨計畫道路面應退縮 5m、臨排水溝用地及公園綠地部分應退縮 6m 建築，並不得設置圍籬。</p> <p>(2) 請申請人及規劃單位考量提供部分法定空地，以利街角廣場與公園綠地整體開闢完整及使用公益性。</p> <p>(3) 有關汽機車位數量替換條文先予刪除，俟後續三重等 20 處共通土管要點訂定相關條文後配合增列。</p> <p>(4) 有關都市防災部分除火災外，應補充有關水災防制之規定。</p> <p>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>三、事業及財務計畫有關開發期程規定依本會第 391、392 次會議決議修正為：「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，應依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算」。</p> <p>四、考量本案基地規劃構想對捷運永寧站周邊地區整體發展影響甚大，請規劃單位研提下列資料，經縣都委會原專案小組確認後再提會討論：</p> <p>(五) 交通系統與路網漸層化、25 公尺聯外道路劃設與否之利弊分析、未來周邊道路拓寬之可行性。</p> <p>(六) 現有合法建物分布情形。</p> <p>(七) 配合住宅區人口引進，地區必要性公共設施之容受力檢討與規劃。</p> <p>(八) 土城彈藥庫周邊地區發展定位及其與本案之關聯性。</p>

案由	「變更土城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」變更新編號第 6 案執行疑義案	臺北縣政府
類別	研議案	第一案
說明	<p>壹、提案單位：靖泰實業股份有限公司（以下簡稱靖泰公司）</p> <p>貳、本案緣起：</p> <p>75 年 3 月 3 日發布實施之「變更土城都市計畫（第一次公共設施通盤檢討）」案將案內土地劃設為廣場兼停車場用地（以下簡稱廣停一用地），土城市公所於 77 年 7 月 20 日提送相關停車場用地之徵收計畫書到府，並經臺北縣政府於 78 年 4 月 26 日公告在案，78 年 6 月 2 日發放本案土地徵收補償費時靖泰公司並未領取。</p> <p>79 年 10 月 19 日發布實施之「變更土城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」案採納靖泰公司陳情意見，將部分廣停一用地變更為工業區，並以附帶條件規定靖泰公司須由其餘土地內（廣停一）提供對等面積之土地無償捐贈給政府，其餘之土地則按規定補償徵收；81 年 2 月 13 日時將靖泰公司未領之徵收補償費提存法院，並於同年 10 月 1 日撤銷徵收部分 78 年公告徵收之土地，靖泰公司於 82 年 2 月 24 日領取調整範圍後實際徵收面積 1,482 m²之徵收補償費計新台幣 13,987,530 元。</p> <p>土城市公所於 86 年 3 月 24 日領得建照於廣停一用地興建延吉停車場，並領有 88 土使字第 1172 號使照在案，當時靖泰公司尚未完成上開廣停一用地變更為工業區之附帶條件，嗣後靖泰公司向臺北縣政府陳情無法於該工業區土地申請建照。</p> <p>參、計畫範圍及位置：</p> <p>本案土地係位於土城都市計畫區東側峰廷街附近，依現行「變更土城都市計畫（第二次通盤檢討）」案為附帶條件工業區、道路用地及停車場用地。</p> <p>肆、計畫內容：</p> <p>「變更土城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」案附帶條件：「原地主須自其餘土地內（廣停一），提供對等面積之土地無償捐贈給政府，其餘之土地則按規定補償徵收。」</p> <p>伍、處理情形</p> <p>一、為解決該附帶條件未執行事宜，前於 97 年 3 月 17 日、97 年 12 月 26 日及 98 年 12 月 30 日邀集相關單位研商後續處理方案。</p> <p>二、嗣於 97 年 6 月 18 日函詢內政部確認本案都市計畫附帶條件未</p>	

	<p>完成是否屬都市計畫執行事項，經內政部 97 年 7 月 10 日內授營中字第 0970104388 號函復（略以）：「…本案後續執行係屬貴管，請貴府依附帶條件規定本於權責依法辦理。」</p> <p>三、查靖泰公司應捐贈之廣停一用地（現為停車場用地，重測後地號為金城段 177 地號）已屬臺北縣所有土地，並建有合法立體停車場在案，爰依規定無法辦理地籍分割及撤銷徵收作業。</p> <p>陸、討論事項：</p> <p>依歷次研商會議結論及相關單位意見，建議方案如下：</p> <p>一、靖泰公司應捐贈予臺北縣政府土地經計算面積約 569 m²，金城段 176 地號 284 m²之計畫道路用地現屬靖泰公司所有，由靖泰公司捐贈予縣府（實際捐贈面積應以該筆地號謄本所載為準）。</p> <p>二、另金城段 177 地號之停車場用地已由臺北縣取得，為符合「變更土城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」儘早徵收必要公共設施、保障人民權益及減輕本府財政負擔之規劃原意，扣除以金城段 176 地號 284 m²土地抵付後之 285 m²由靖泰公司依當時補償金額加計利息（約新台幣 456 萬元）繳予臺北縣政府。</p> <p>三、作業單位將錄案於下次通盤檢討案併予修正原附帶條件，以符實際執行情形。</p> <p>柒、以上內容提請研議。</p>
決議	<p>一、依作業單位建議方案辦理。</p> <p>二、請於下次通盤檢討修正原附帶條件規定，以符實際。</p>

案由	「變更蘆洲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」捷運系統用地及道路廣場用地執行疑義案	辦理機關	臺北縣政府
類別	研議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、 辦理機關：臺北縣政府</p> <p>貳、 本案緣起：</p> <p>有鑑於蘆洲都市計畫圖測製至今已屆 30 年甚為老舊，因圖紙伸縮、破損、建築行為及公共設施闢建等因素造成圖地不符情形，亟需重製之必要，爰此，本府業於 94 年開始辦理變更「蘆洲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」重製作業，並於民國 99 年 2 月 9 日發布實施，原都市計畫圖公告廢止，並以該新計畫圖為執行依據。</p> <p>有關重製計畫圖發布實施後執行措施，計畫書內容第六章第六節規定(略以)：「一、為求日後都市建設開發、產權認定及權力行使範圍能有一致之標準，故俟本都市計畫重製通盤檢討發布實施之同時，原都市計畫圖依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定公告廢除，以該新計畫圖為執行依據。且本計畫發布實施後亦不需辦理計畫區樁位全面重新測定。其有明顯漏繪或錯繪情形致無法執行或處分時，該部分得依正確之計畫內容提經縣都委會同意後先予執行，並由都市計畫主管單位錄案供辦理下次通盤檢討時處理之」。</p> <p>參、 提會討論事項：</p> <p>經臺北縣政府城鄉發展局於執行業務時發現下列疑義：</p> <p>一、 捷運系統用地(蘆洲市保佑段 7 地號)展繪疑義：</p> <p>本案土地係於 89 年 4 月 20 日發布實施之「變更蘆洲都市計畫（部分住宅區、農業區、公園用地為捷運系統用地；部分停車場用地為捷運系統用地兼供停車場使用）案」，由農業區變更為捷運系統用地。（附圖一）</p> <p>經查案地鄰接 15 米計畫道路(中正路)及 30 米計畫道路(三民路)之道路截角型式，前於歷次變更都市計畫圖均為圓弧截角，惟現依「蘆洲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」為直線</p>		

	<p>截角，產生與原計畫不符情形。（附圖二）</p> <p>二、道路廣場用地(蘆洲市成功段 515、516 及 517 等 3 筆地號) 展繪疑義：</p> <p>該等土地係於 73 年 2 月 11 日發布實施之「變更蘆洲都市計畫（通盤檢討）案」由 10 米變更為 4 米之人行廣場用地（附圖三），後於 99 年 2 月 9 日發布實施之「蘆洲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」，由人行廣場用地變更為道路廣場用地。</p> <p>查案地為鄰接市四西側延伸至成功路段，原計畫該路段為等寬直線，惟「蘆洲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」依地所 85 年地籍重測成果將該路段北側展繪為折線，且該原由已不可考，導致與原計畫圖產生不符之情形。（附圖四）</p> <p>肆、 建議事項：</p> <p>一、 有關捷運系統用地疑義案，因需地機關已取得產權，為免後續執行開發產生問題，建議依原計畫道路型式(圓弧截角)先據以執行，並錄案於蘆洲都市計畫通盤檢討處理。</p> <p>二、 另道路廣場用地疑義案，為顧及民眾權益，經本次會議確認後依原計畫修繪樁位將折線儘量避過民房拉成直線，並據以執行，並錄案於辦理下次通盤檢討時處理。</p> <p>伍、 以上內容提請研議。</p>
縣都會決議	<p>一、 有關捷運系統用地疑義案，經作業單位查核，71 年 12 月 22 日發布實施「變更蘆洲都市計畫(1-1 號道路兩側綠地為道路用地)案」將三民路兩側綠地變更為道路用地，道路截角已由原圓弧截角調整為直線截角，且捷運系統用地主管機關已依直線截角取得產權，爰與本次重製通盤檢討發布實施內容並無不符，請逕依重製成果執行。</p> <p>二、 有關道路廣場用地疑義案，與 99 年 2 月 9 日發布實施之重製通盤檢討內容不符，且經查歷次變更案中無提列變更，為避免損及民眾權益，請作業單位確認其道路寬度及北側建築線無誤後，依原計畫規劃原意循行政程序修正樁位，並錄案於下次通盤檢討時辦理變更。</p>

案由	變更林口特定區計畫（Ⅱ—四號道路以北部分中心商業區）細部計畫（中商十九及中商二二使用管制調整及增列開發原則）土地使用管制規則執行疑議案	辦理機關	臺北縣政府
類別	研議案	案號	第三案
說明	<p>一、提案單位：亞昕國際開發股份有限公司（以下簡稱亞昕公司）。</p> <p>二、本案緣起：</p> <p>本案係 80 年 12 月 28 日發布實施之「擬定林口特定區計畫（Ⅱ—四號道路以北部分中心商業區）細部計畫並配合變更主要計畫案」，為提供多樣性商業及休閒活動環境，係供整體開發興建大型購物中心使用，為大面積之土地開發恐造成土地標售及開發之困難，考量實際開發需求，並於 93 年 9 月 13 日發布實施「變更林口特定區計畫（Ⅱ—四號道路以北部分中心商業區）細部計畫（中商十九及中商二二使用管制調整及增列開發原則）」，爰該細部計畫係以整體規劃分別開發方式進行，並適度調整引進之產業類型，以提高開發彈性與投資誘因。</p> <p>為符合中心商業區軸帶發展，以整體開發、串連鄰近通路及開放空間為規劃目標並訂定整體開發原則，中商十九及中商二二以分成四個開發單元，每一單元均應整體開發。依該土地使用管制規則所示，該四單元交會處應至少自中心線退縮二十五公尺，其餘應自街廓中心線至少退縮六公尺使得建築，退縮部分應設置綠化廣場，供人行使用。</p> <p>另 98 年 12 月 7 日發布實施之「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 次及第 700 次會議審議通過部分）」土地使用分區管制要點第 32 點規定(略以):「商業區內建築物應設置後院，其深度不得小於下列規定：…中心商業區，最小後院深度 0.3 公尺，最小後院深度比 0.2…」。</p> <p>嗣經亞昕公司認為本細部計畫之商業區有別於林口其他商業區，且該土地使用管制規則已規定各宗基地應自街廓中心線至少退縮六公尺，其性質與林口特定區計畫之土地使用管制要點規定有關後院最小</p>		

	<p>深度比相似，且該細部計畫未規範有關最小後院深度比，爰產生執行疑義。</p> <p>承上，縣府城鄉發展局於 99 年 1 月 27 日北府城開字第 0990081771 號函請示內政部，並經內政部 99 年 3 月 17 日內授營都字第 99 年 3 月 17 日號函表示：「…請 貴府依現行林口特定區計畫之土地使用分區管制要點第 85 點『本要點土地使用分區之管制爭議事項，得提請該管都市計畫委員會審定』…」，爰提會討論。</p> <p>三、計畫範圍與位置：</p> <p>本案土地係於本縣林口鄉麗林段 470-3、407-9 地號等 2 筆土地，為林口特定區計畫之中商十九用地（土地位置及範圍詳圖）。</p> <p>四、討論事項：</p> <p>本案依本細部計畫自街廓中心線退縮六公尺後，是否仍需依現行林口特定區計畫，留設後院深度，提請討論。</p> <p>五、以上內容提請研議。</p>
作業單位建議	<p>一、查本細部計畫之土地使用管制要點載明，計畫範圍內之土地及建築物之使用除依該土管規定外適用林口特定區計畫土地使用分區管制要點。</p> <p>二、請提案人詳予補充說明無法依現行林口都市計畫規定留設後院深度之疑議理由，提請討論。</p>
決議	<p>一、本案係屬適法性問題且相關開發案皆依土地使用管制規定辦理退縮事宜，其土地使用分區管制要點規定應無爭議事項。</p> <p>二、另林口特定區之擬定機關係內政部，依現行林口特定區計畫之土地使用分區管制要點第 85 點『本要點土地使用分區之管制爭議事項，得提請該管都市計畫委員會審定…』，林口特定區計畫係屬內政部定計畫，該管委員會似應為內政部都市計畫委員會，爰請作業單位將本案實際情形報請內政部釋示後，再依相關規定辦理。</p> <p>三、爾後非本委員會審議權責案件，請作業單位逕依行政權責程序處理。</p>

案由	「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分乙種工業區為綠地及道路用地、部分廣場為乙種工業區及道路用地、部分道路用地為乙種工業區）（台北縣樹林市圳岸腳段 470、470-1、470-2、470-3 及 470-4 地號等五筆土地）細部計畫」案	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：有維企業股份有限公司</p> <p>三、變更位置：</p> <p> 本變更案位於「樹林(三多里地區)都市計畫」東側，東臨計畫範圍線（俊英街 160 巷附近），即位於 92 年 3 月發布實施之「擬定樹林(三多里地區)都市計畫(部分農業區為乙種工業區)細部計畫」之部分乙種工業區、部份道路用地及廣場用地。（詳附圖）。</p> <p>四、都市計畫辦理情形：</p> <p> 有維企業股份有限公司，於民國 68 年工廠登記迄今已有 27 年的歷史，主要營業項目為從事汽車、升降機及其他機械電子零件之製造與進出口買賣業務，現有廠址設立於台北縣樹林市俊英街 160 巷 3 號，係屬都市計畫乙種工業區。</p> <p> 該公司前因現有廠區發展已趨飽和，為配合國家經濟發展，加強投資開發各種少量高單價的古董車零件外銷，並響應政府技術生根、產業升級的號召，提高我國汽車產業的國際競爭力，提出變更主要計畫並擬定其細部計畫，以擴充毗鄰地為工業區之使用，該等計畫並分別於 92 年 3 月 24、25 日發布實施在案。</p> <p> 嗣為配合廠區作業需求，並兼顧地區環境綠美化，變更細部計畫部分分區及用地，以符合實際發展，且提升地區環境品質。遂此，依都市計畫法第二十四條辦理本次變更。</p> <p>五、提會報告之由：</p> <p> 本案於 95 年 12 月 29 日起辦理公開展覽 30 天，並於 96 年 1 月 15 日上午 10 時假樹林市公所辦理公開展覽說明會，公展期間無人民陳情意見。</p> <p> 96 年 4 月 18 日由張委員邦熙為召集人，召開臺北縣都市計畫委員會第一次專案小組審議，審議結論如後：</p> <p> 1、 本案基地所留設之計畫道路因與現況既有道路銜接不連續，未來基地恐無法申請建築線，請申請人與鄰近地主協調，取得其使用同意書，並研提計畫道路與現況既有道路銜接之解決方案。</p> <p> 2、 公共設施用地之規劃目的，應以提供公眾使用為主，而非供私人使用。故請重新考量本案公共設施之配置，以符其原計畫目的。</p> <p> 本案經第一次小組審議後，申請人遲未依小組意見修正計畫內容報府審議，臺北縣政府府復於 98 年 8 月 12 日以北府城審字第 0980666342 號函函請申請人於發文日起 30 內檢送修正後資料</p>		

	<p>送府，若未檢送則逕提臺北縣都市計畫委員會撤銷本案。惟迄今申請人仍未檢送相關資料過府，爰提請大會同意撤銷本案。</p> <p>六、以上提請大會討論。</p>
決議	<p>爾後針對申請單位遲未依本會或本會專案小組意見修正之案件，請作業單位清查控管，並依行政程序法規定函請申請單位限期依委員會決議或建議事項檢送補正資料，若仍未於期限內補正資料，則逕予撤案，免提會報告。</p>

案由	變更三芝都市計畫（部分農業區為文教區(供基督人文管理學院使用)）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案 號	第二案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：財團法人美國基督教效力會</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>財團法人台北縣美國基督教效力會向教育部申請籌設「基督教人文管理學院」，案經教育部 95 年 6 月 27 日同意籌設在案，並需依規定取得 5 公頃以上可開發使用校地面積。</p> <p>查該校設校預定地係分別位於本縣淡水鎮竹圍及關渡段地區 3.8536 公頃(現為關渡基督書院校地)及本縣三芝鄉地區 1.1545 公頃，總面積達 5.0081 公頃。本案變更位置位於本縣三芝鄉，未來規劃興建部分教職員宿舍及推廣教育大樓，辦理推廣教育。</p> <p>四、辦理經過：</p> <p>本案位於本縣三芝鄉都市計畫範圍，土地使用分區為「農業區」，擬變更分區為「文教區」以符合土地使用分區管制意旨；案經內政部以 95 年 11 月 22 日內授營都字第 0950181871 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。</p> <p>嗣經 96 年 4 月 20 日起公開展覽 30 天，96 年 4 月 27 日下午 3 時假三芝鄉公所辦理說明會，並於 96 年 7 月 13 日召開臺北縣都市計畫委員會第 1 次研商會。</p> <p>五、提會報告之由：</p> <p>本案自 96 年 7 月 13 日召開第 1 次縣都委員研商會後，迄今未送修正計畫書圖至府，考量都市計畫迅行變更之急迫性及本案辦理進度已延宕多時，臺北縣政府於 99 年 2 月 5 日函文該申請單位盡速送修正書圖至府續辦或申</p>		

	<p>請撤銷本案。99 年 3 月 25 日該會函復本案涉及與教育部間就設校立案方向有所調整，以致在多次公文往返協調之間，造成時程上之延宕。99 年 2 月已依教育部意見完成籌設申請計畫書報 部核議中，並請本府准允展延，另有關本案所需補備之相關資料，將依教育部決議後進行後續彙整補充。</p> <p>伍、以上提請大會討論</p>
作業 單位 建議	<p>考量該校依教育部政策方針仍有用地需求，准予展延本案。</p>
決議	<p>一、依作業單位建議辦理。</p> <p>二、爾後針對申請單位遲未依本會或本會專案小組意見修正之案件，請作業單位清查控管，並依行政程序法規定函請申請單位限期依委員會決議或建議事項檢送補正資料，若仍未於期限內補正資料，則逕予撤案，免提會報告。</p>

案由	變更泰山都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案		辦理機關	臺北縣政府														
類別	臨時動議案		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：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>三、變更位置及範圍：</p> <p>西起泰山鄉憲訓路堅實橋南側，由西往東沿大窠溪南岸及大窠溪河道上方闢建，並利用舊河道之空地由新五路之橋下穿越，再利用新五路東側既有地區道路及大窠溪南測防汛道路迴轉接回新五路，規劃路線全長約 1.8 公里，另在里程 0k+860 處新闢支線，全長約 138 公尺。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>（一）為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完工通車後，由五股交流道下泰山鄉新五路右轉楓江路之車流，造成附近地區內主要交通幹道新五路、泰林路及明志路等道路產生交通瓶頸，建議沿大窠坑溪開闢外環道道路以改善該區域交通，進而促進地區發展。</p> <p>（二）係延續前期「臺北縣泰山鄉大窠溪鄰近區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之作業。</p> <p>五、變更計畫內容：</p> <table><tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>原計畫(面積)</th><th>新計畫(面積)</th></tr><tr><td>一</td><td>堅實橋右側的行水區</td><td>行水區 0.0130 公頃</td><td>道路用地兼供河川區使用 0.0130 公頃</td><td>1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完</td><td>未登入地</td></tr></table>				編號	位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫(面積)	新計畫(面積)	一	堅實橋右側的行水區	行水區 0.0130 公頃	道路用地兼供河川區使用 0.0130 公頃	1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完	未登入地
編號	位置	變更內容		變更理由			備註											
		原計畫(面積)	新計畫(面積)															
一	堅實橋右側的行水區	行水區 0.0130 公頃	道路用地兼供河川區使用 0.0130 公頃	1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完	未登入地													

	二	乙種工業區北側的綠地用地	綠地 0.2632 公頃	道路用地 0.2632 公頃	<p>工通車後，由五股交流道下泰山鄉新五路右轉楓江路之車流，造成附近地區內主要交通幹道新五路、泰林路及明志路等道路產生交通瓶頸，建議沿大窠坑溪開闢外環道道路以改善該區域交通，進而促進地區發展。</p> <p>2. 係延續前期「臺北縣泰山鄉大窠溪鄰近區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之作業。</p>	變更範圍為全部地號者泰林段： 598-1、588-1 變更範圍為部分地號者泰林段： 609-1
	三	憲訓路東側的乙種工業區	乙種工業區 0.3907 公頃	道路用地 0.3907 公頃		變更範圍為全部地號者泰林段： 609 變更範圍為部分地號者泰林段： 598、588、6-9、574、541、540、37、36
	四	大窠橋西側與乙種工業區北側的行水區	行水區 0.2784 公頃	道路用地兼供河川區使用 0.2784 公頃		變更範圍為全部地號者泰林段： 6-7
	五	北端明志路一段西側的商業區	商業區 0.0004 公頃	道路用地 0.0004 公頃		未登入地
	六	北端明志路一段東側的商業區	商業區 0.0007 公頃	道路用地 0.0007 公頃		未登入地
	七	北端明志路一段西側的住宅區	住宅區 0.0035 公頃	道路用地 0.0035 公頃		變更範圍為部分地號者泰山段一小段： 412-2
	八	大窠橋東側至新五路之間的行水區	行水區 0.9075 公頃	道路用地兼供河川區使用 0.9075 公頃		變更範圍為全部地號者楓樹腳段楓樹腳小段： 35-20、35-22 變更範圍為部分地號者楓樹腳段楓樹腳小段：

九					35-21
	楓江路 83 巷與和平街之間的農業區	方案一： 農業區 0.3502 公頃 方案二： 農業區 0.3634 公頃	方案一： 道路用地 0.3502 公頃 方案二： 農業區 0.3634 公頃		變更範圍為全部地號者楓樹腳段楓樹腳小段： 35-19、35-22 變更範圍為部分地號者楓樹腳段楓樹腳小段： 35-20、35-21、35-2、35、34-2、34-9 變更範圍為全部地號者泰山段一小段： 434 變更範圍為部分地號者泰山段一小段： 411、428、428-1、428-2、428-3、431、432、433、433-1
	都市計畫北側之高速公路用地	高速公路用地 0.0320 公頃	高速公路兼供道路用地使用 0.0320 公頃		變更範圍為部分地號者楓樹腳段楓樹腳小段： 33-2、33-3、33-4

六、實施進度與經費：

分區別	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵 購	公 地 撥 用	其 他	土地徵購 費	地上物補償 費(含農林 補償)	工程 費	合計			

	道路用地	方案一： 1.0087 方案二： 1.0219	√	√		2.4億	876 萬	6.46 億	9.65億	台北縣政府	民國 99 100 年	98 年生活圈道路系統建設計畫
	道路用地兼供河川區使用	1.1865										
	高速公路兼供道路使用	0.0320										
	附記	1. 本計畫面積將依據實際地籍分割測量面積為準。 2. 本計畫預定完成期限及經費得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。 3. 表列開發經費包含變更泰山都市計畫部分之道路。										
	<p>七、本案業經 99 年 1 月 28 日第 395 次縣都委會審議決議：請縣府工務局與交通局研議楓江路 83 巷拓寬之必要性，以及重新規劃通往五股工業區與新五路之路線，並提出具體方案後，提報大會討論。後經 99 年 2 月 25 日本縣都市計畫委員會第 396 次大會審議通過。</p> <p>八、現審核修正後之計畫書圖時查本案之計畫圖與現行泰山都市計畫不符，爰修正本案部分變更內容；另公展期間人民團體陳情意見綜理表編號第 1、2、3、7 案涉及變更五股都市計畫，建議改納入「變更五股都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」人陳案，提請大會討論。</p>											
決議	照案通過，變更內容詳後附表。											

附件一 變更內容明細表

原編號	新編號	位置	變更內容			備註	縣都委專案小組意見	縣都委會第 396 次會議決議	縣都委會第 398 次會議紀錄	
			原計畫 (面積)	公展計畫 (面積)	變更理由					
一	一	堅實橋右側的行水區	行水區 0.0130 公頃	道路用地 兼供河川區使用 0.0130 公頃	1.為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完工通車後，由五股交流道下泰山鄉新五路右轉楓江路之車流，造成附近地區內主要交通幹道新五路、泰林路及明志路等道路產生交通瓶頸，建議沿大窠坑溪開闢外環道道路以改善該區域交通，進而促進地區發展。	未登入地	照案通過	依專案小組意見通過。	照案通過。	
二	一	乙種工業區北側的綠地用地	綠地 0.2565 公頃	道路用地 0.2565 公頃	產生交通瓶頸，建議沿大窠坑溪開闢外環道道路以改善該區域交通，進而促進地區發展。	變更範圍為全部地號者 泰林段：598-1、588-1 變更範圍為部分地號者 泰林段：609-1	未便採納。 理由： 本案係位於臨河岸路線部分，以不拆除合法建物為原則，爰路線微調後予以刪除。	依專案小組意見通過。	修正後通過。 配合修正現行計畫圖內容。	
									原計畫 (面積)	新計畫 (面積)
									綠地 0.1825 公頃	道路用地 0.1825 公頃
三	二	憲訓路東側的乙種工業區	乙種工業區 0.9075 公頃	道路用地 0.9075 公頃	2.係延續前期「臺北縣泰山鄉大窠坑溪開闢外環道道路以改善該區域交通，進而促進地區發展」。	變更範圍為全部地號者 泰林段：609 變更範圍為部分地號者 泰林段：598、588、6-9、574、541、540、37、36	修正後通過。 1.本案係位於臨河岸路線部分，以不拆除合法建物為原則，爰路線微調。 2.調整序號。 修正後內容如下：	依專案小組意見通過。	照案通過。	

鄉大窠溪鄰近

原 編 號	新 編 號	位 置	變更內容			備 註	縣都委專案小組意見		縣都委會第 396 次 會議決議	縣都委會第 398 次 會議紀錄	
			原計畫 (面積)	公展計畫 (面積)	變更理由						
					區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之作業。						
							原計畫 (面積)	新計畫 (面積)			
							乙種工業區 0.3907 公頃	道路用地 0.3907 公 頃			
四	三	大窠橋西側與乙種工業區北側的行水區	行水區 0.2784 公頃	道路用地兼供河川區使用 0.2784 公頃		變更範圍為全部地號者 泰林段： 6-7	修正後通過。 調整序號。		依專案小組意見通過	修正後通過。 配合修正現行計畫圖內容。	
										原計畫 (面積)	原計畫 (面積)
										行水區 0.3591 公頃	道路用地兼供河川區使用 0.3591 公 頃

原 編 號	新 編 號	位 置	變更內容			備 註	縣都委專案小組意見	縣都委會第 396 次 會議決議	縣都委會第 398 次 會議紀錄	
			原計畫 (面積)	公展計畫 (面積)	變更理由					
五	四	北端明志路一段西側的商業區	商業區 0.0004 公頃	道路用地 0.0004 公頃		未登入地	修正後通過。 調整序號。	依專案小組意見通過	照案通過。	
六	五	北端明志路一段東側的商業區	商業區 0.0007 公頃	道路用地 0.0007 公頃		未登入地	修正後通過。 調整序號。	依專案小組意見通過	未便採納。 配合修正現行計畫圖內容後予以刪除。	
七	六	北端明志路一段西側的住宅區	住宅區 0.0035 公頃	道路用地 0.0035 公頃		變更範圍為部分地號者 泰山段一小段： 412-2	修正後通過。 調整序號。	依專案小組意見通過	未便採納。 配合修正現行計畫圖內容後予以刪除。	
八	七	大窠橋東側至新五路之間的行水區	行水區 0.9075 公頃	道路用地 兼供河川區使用 0.9075 公頃		變更範圍為全部地號者 楓樹腳段楓樹腳小段： 35-20、35-22 變更範圍為部分地號者 楓樹腳段楓樹腳小段： 35-21	修正後通過。 調整序號。	依專案小組意見通過	修正後通過。 配合修正現行計畫圖內容。	
									原計畫 (面積)	原計畫 (面積)
									行水區 0.9117 公頃	道路用地 兼供河川區使用 0.9117 公頃
九	八	楓江路 83 巷與和平街之間的	農業區 0.3683 公頃	道路用地 0.3683 公頃		變更範圍為全部地號者 楓樹腳段楓樹腳小段： 35-19、35-22	暫予保留。 1.調整序號。 2.依楓江路 83 巷鑑	修正後通過。 考量道路疏解交通量之功能性、陳情人	修正後通過。 配合修正現行計畫圖內容。	

附件一 公展期間人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
1	陳宏裕	泰山段一小段 214 地號	將來特二號道路完工後，新五楓江路口號誌時間必會減少，道路疏通會更順暢，無須建立(大窠溪兩側防汛道路迴轉接轉回新五路)。	如需上國道，可在新五路之橋下左轉即可。如需回新五路、楓江路、明志路可從現有的五股工業區防汛道路即可。	未便採納。 理由： 1.陳情內容係為路線規劃事宜，將以本府工務局評估結果而定。 2.陳情路段屬非都市土地，非屬本次變更範圍。	本案因涉及五股都市計畫，爰納入「變更五股都市計畫(配合大窠溪外環道路工程)案」。
2	卓健偉		特二號通車將大幅改善新五路往高速公路車流，秒差縮小，新五路與明志路交通將大幅改善，配合外環道路地下道上高速公路已足夠。(現有設施)	最後一段拐彎回新五路的工程是多此一舉，徒增拆除民眾房屋，增惹民怨。	併入編號第 1 案。	本案因涉及五股都市計畫，爰納入「變更五股都市計畫(配合大窠溪外環道路工程)案」。
3	陳建銘		大窠溪外環道路工程段迴轉道根本無建設。	請親自實地觀察了解是否需建立工程後段迴轉道。	併入編號第 1 案。	本案因涉及五股都市計畫，爰納入「變更五股都市計畫(配合大窠溪外環道路工程)案」。
4	黃金條	泰山段一小段 428 地號	規劃楓江路 83 巷 ok+860 新闢支線，因長 138 公尺，路短容易造成交通大塞車不順暢，反造成人民的不方便。可規劃從 46 巷公園地直接通往中港溪路直接通往中港西路至中山路、泰林路，車流量才能順暢。	希望該外環道路，能改建高架於大窠溪上，通往五股交流道方向，再連接中港西路至泰林路，造福泰山鄉人民。	未便採納。 理由： 本案支線若改為楓江路 46 巷，其道路線形及曲度設計將對交通安全問題，亦與大窠溪防洪水位高程不符，爰未便採納。	依專案小組意見通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
5	李振隆	泰山段一小段 411、428、428-1、428-2、428-3、431、432、433、433-1、434 地號	<p>1.另添加支新闢支線(變九)，有違利用舊河道空地興建外環道路之初衷原則，且規劃單邊縱面使用私地違反公平原則，莫此為甚。</p> <p>2.另新闢支線接回楓江路，徒增不堪負荷之楓江路阻塞更加嚴重，且路口間距過短(新五路口)交通瓶頸勢必更為混亂，故新增支線 138 公尺非地方所願，勞民傷財無效益可言。</p>	泰山大窠溪外環道路案，另添加之新支線 138 公尺規劃設計(變九)，實無必要，請撤銷支線公私兩宜，更有利主線單快速完成，請採納。	酌予採納。 理由： 經評估後仍有闢建支線之需要，惟考量道路承載量，將楓江路 83 巷支線由拓寬 15 米改成拓寬 12 米。	酌予採納。 理由： 考量道路疏解交通量之功能性、陳情人意見及民眾損害較少原則下，道路用地由原規劃 15 米(包含西側現有道路)自東側縮減為 8 米，詳細變更圖說請本府工務局納入變更計畫書，俾供後續執行依據。
6	李振隆	泰山段一小段 433、433-1、434 地號	泰山鄉大窠溪外環道路計畫案，另增設支線動線太近新五路，將造成塞車更嚴重，且經公園路之泰林路分流外環道已於 96 年通車，故該之現已非急需，請重新評估。	請撤銷支線 138 公尺計畫，以利交通順暢。	併入編號第 5 案。	酌予採納。 理由： 考量道路疏解交通量之功能性、陳情人意見及民眾損害較少原則下，道路用地由原規劃 15 米(包含西側現有道路)自東側縮減為 8 米，詳細變更圖說請本府工務局納入變更計

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
						畫書，俾供後續執行依據。
7	黃光雄	泰山段一小段 215 地號	1.五股交流道往堤頂和三重左右交叉造成壅塞。 2.新五路口和楓江路紅綠燈落差很大。 3.外環道路轉楓江路接新五路又回壅塞地段，大部分車子都前往五股工業區內，並不需要做迴轉到原來的五新路和楓江路。	1.新開闢的「外環道」應要直接通往五股工業區內。 2.在舊河道應加高架通往高速公路改善五股交流道壅塞的車輛，又可不必徵收老百姓的土地。	併入編號第 1 案。	本案因涉及五股都市計畫，爰納入「變更五股都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」。
8	賴明輝 (代表人) 黃致謨 (申請人)	泰林段 588、588-1、598、598-1 地號	1.變更計畫編號三所須徵收之範圍過大，造成泰林段建號 538 及 539，價值高達新台幣 1.42 億餘元之建物無法使用(兩建號之建物面積合計 11,538.96 平方公尺，兩建號不動產鑑價合計達新台幣 142,733,335 元)，因為此兩筆建物之大貨車裝卸貨物之最主要進出動線已被納入徵收範圍。 2.要求泰林段建號 538 及 539 之建物週圍應留六公尺寬之廠區使用車道。即減少對泰林段 588 及 598 地號之徵收面積。泰林段 588-1 及 598-1 地號接受因工程需要而全部徵收。	1.變更計畫中的編號「變二」及「變三」靠近憲訓路部份，建議往北移，並將堅實橋南側之局部橋面納入本方案中。 2.將堅實橋東西側之外環道路工程盡量拉直，且使用部份大窠溪河面。	酌予採納。理由：調整部分道路施作於大窠溪河面，惟仍須考量大窠溪洪水位高層限制酌予調整。	依專案小組意見通過
9	李振隆		1.地方爭取大窠坑溪外環道路，以改善泰林路、明志路及楓江	另闢支線 138 公尺規劃不當，勢將造成塞	併入編號第 5 案。	酌予採納。理由：考量道路

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
			<p>路，交通阻塞。然鈞府在泰山鄉公所公告之大窠坑溪外環道路設計，另闢支線 138 公尺接回楓江路以便林口車輛進入泰山。如此之設計，反而讓外環車輛又流回上下班尖峰時間車輛已爆滿、脆不難行的楓江路，使車龍更加動彈不得。</p> <p>2.又路口間距太進過短（新五路口），勢必造成楓江路除塞車外，環象叢生，事故必不斷，紊亂更加不堪，實不符投資價值。</p> <p>3.林口來往泰山車輛於三年前（民國 96 年）可經新闢黎明路接公園路之外環道路分流完成。故再建支線 138 公尺不具經濟效益，請撤銷，以免勞命傷財。</p>	車痛苦不減反增，故請撤銷支線，以利交通順暢，敬請採納。		<p>疏解交通量之功能性、陳情人意見及民眾損害較少原則下，道路用地由原規劃 15 米（包含西側現有道路）自東側縮減為 8 米，詳細變更圖說請本府工務局納入變更計畫書，俾供後續執行依據。</p>
10	泰山鄉公所		<p>1.地方爭取大窠坑溪外環道路，以改善泰林路、明志路及楓江路，交通阻塞。然縣府公告以改計劃道路設計案，卻另闢支線 138 公尺接回楓江路以便林口車輛進入泰山。如此之設計，反而讓外環車輛又流回上下班尖峰時間車輛已爆滿、脆不難行的楓江路，使車龍更加動彈不得。</p> <p>2.又路口距新五路過短增設之紅綠燈勢必造成楓江路塞車外，楓</p>	請縣府暫緩該計畫另闢支線計畫。	併入編號第 5 案。	依專案小組意見通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	縣都委會 決議
			<p>江路本身滿滿車龍，亦無法讓其通暢無阻，紊亂不堪。</p> <p>3.林口來往泰山車輛於三年前（民國 96 年，約花費 6 億元經費）新闢黎明路接公園路之外環道路分流進入市區。故在建支線 138 公尺道路已非急需，僱請公所轉請縣府暫緩該計畫另闢支線計畫，以利地方交通建設。</p>			

案由	變更五股都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案							辦理機關	臺北縣政府			
類別	臨時動議案							案號	第二案			
說明	一、辦理機關：臺北縣政府。											
	二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款											
	三、變更位置及範圍：											
	西起泰山鄉憲訓路堅實橋南側，由西往東沿大窠溪南岸及大窠溪河道上方闢建，並利用舊河道之空地由新五路之橋下穿越，再利用新五路東側既有地區道路及大窠溪南測防汛道路迴轉接回新五路，規劃路線全長約 1.8 公里，另在里程 0k+860 處新闢支線，全長約 138 公尺。											
	四、變更計畫理由：											
	1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完工通車後，由五股交流道下泰山鄉新五路右轉楓江路之車流，造成附近地區內主要交通幹道新五路、泰林路及明志路等道路產生交通瓶頸，建議沿大窠坑溪開闢外環道道路以改善該區域交通，進而促進地區發展。											
	2. 係延續前期「臺北縣泰山鄉大窠溪鄰近區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之作業。											
	五、變更計畫內容：											
	詳附表一，變更計畫圖詳附圖一											
	六、實施進度與經費：											
	分區別	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	公地撥用	其他	土地徵購費	地上物補償費(含農林補償)	工程費	合計			
	道路用地	0.3662	✓	✓		2.4億	876 萬	6.46	9.65億	縣	民	98

億

國 年

億

國 年

	道路用地兼供河川區使用	1.2083										
	高速公路兼供道路使用	0.0864										
	附記	1. 本計畫面積將依據實際地籍分割測量面積為準。 2. 本計畫預定完成期限及經費得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。 3. 表列開發經費包含變更泰山都市計畫部分之道路。										
	<p>七、本案業經 99 年 1 月 28 日第 395 次縣都委會審議決議：請縣府工務局與交通局研議楓江路 83 巷拓寬之必要性，以及重新規劃通往五股工業區與新五路之路線，並提出具體方案後，提報大會討論。後經 99 年 2 月 25 日本縣都市計畫委員會第 396 次大會審議通過。</p> <p>八、查「變更泰山都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」公展期間人民團體陳情意見綜理表編號第 1、2、3、7 案涉及變更五股都市計畫，建議改納入本案人陳案，提請大會討論。</p>											
決議	照案通過修正事項，變更內容詳後附表。											

附表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都 委專 案小 組意 見	第 396 次 縣都 委 會決議	第 398 次 縣都 委 會決議
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)					
一	大窠溪與碓窠溪之間的住宅區	住宅區 0.0030 公頃	道路用地 0.0030 公頃	1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完工通車後，由五股交流道下泰山鄉新五路右轉楓江路	變更範圍為全部地號者水碓段水碓小段：364-11	照案通過。	依專案小組意見通過。	照案通過。
二	大窠橋西側之河川區	河川區 0.2439 公頃	道路兼供河川區使用 0.2439 公頃	之車流，造成附近地區內主要交通幹道新五路、泰林	變更範圍為全部地號者大窠坑段半山子小段：6-7	照案通過。	依專案小組意見通過。	照案通過。
三	大窠橋西側五股鄉農會之住宅區	住宅區 0.0431 公頃	道路用地 0.0431 公頃		變更範圍為全部地號者水碓段水碓小段：358-21、358-20、358-19	照案通過。	依專案小組意見通過。	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都 委專 案小 組意 見	第 396 次 縣都委 會決議	第 398 次 縣都委 會決議
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)					
四	大窠橋 東側之 住宅區	河川區 0.8110 公頃	道路兼 供河川 區使用 0.8110 公頃	路及明志 路等道路 產生交通 瓶頸，建 議沿大窠 坑溪開闢 外環道道 路以改善 該區域交 通，進而 促進地區 發展。 2. 係延續 前期「臺 北縣泰山 鄉大窠溪	變更範圍為 全部地號者 水碓段水碓 小段： 339、 341-4、 341-3、 341-2、 358-27、 358-26、 338-1、 338-2、 341-6、 336-15、 336-16、 336-17、 336-18、 336-19、 204-11	照案通 過。	依專案小 組意見通 過。	照案通 過。
	都市計 畫南側 之農業 區(大窠 溪北側)	農業區 0.0225 公頃	道路用 地 0.0225 公頃	鄰近區域 交通改善 及闢建外 環道路工 程可行性 研究」之 作業。	變更範圍為 全部地號者 水碓段水碓 小段： 341-12、 341-11	照案通 過。	依專案小 組意見通 過。	照案通 過。
	都市計 畫南側 之農業 區(大窠 溪南側)	農業區 0.1409 公頃	道路用 地 0.1409 公頃		變更範圍為 全部地號者 水碓段水碓 小段： 338、337、 341-4、 336-4	照案通 過。	依專案小 組意見通 過。	照案通 過。
	都市計 畫南側 之高速 公路用 地	高速公 路用地 0.0864 公頃	高速公 路兼供 道路使 用 0.0864 公頃		變更範圍為 全部地號者 楓樹腳段楓 樹腳小段： 33-6、32-6	照案通 過。	依專案小 組意見通 過。	照案通 過。
五								
六								
七								

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都 委專 案小 組意 見	第 396 次 縣都委 會決議	第 398 次 縣都委 會決議
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)					
八	都市計畫南端高速公路用地東側之河川區	河川區 0.0990 公頃	道路兼 供河川 區使用 0.0990 公頃		變更範圍為全部地號者 楓樹腳段楓樹腳小段： 32-2、 31-9、 31-10、 31-19、31、 31-18、30-2 地號	照案通過。	依專案小組意見通過。	照案通過。
九	都市計畫南端高速公路用地與河川區之間之農業區	農業區 0.1316 公頃	道路用地 0.1316 公頃		1.變更範圍為全部地號者 水碓段水碓小段： 204-11、 204-2 2.變更範圍為全部地號者 楓樹腳段楓樹腳小段： 31、 31-18、30-2	照案通過。	依專案小組意見通過。	照案通過。
十	新五路二段 2 巷右側之河川區	河川區 0.0545 公頃	道路兼 供河川 區使用 0.0545 公頃		未登入地	照案通過。	依專案小組意見通過。	照案通過。
十一	新五路二段 2 巷右側之農業區	農業區 0.0241 公頃	道路用地 0.0251 公頃		變更範圍為全部地號者 水碓段水碓小段： 199、 157-1	照案通過。	依專案小組意見通過。	照案通過。

註：1.本計劃凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2.實際面積及範圍應以核定之地籍分割測量為準。

附表二 公展期間人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
1	陳宏裕	泰山段一小段 214 地號	將來特二號道路完工後，新五楓江路口號誌時間必會減少，道路疏通會更順暢，無須建立(大窠溪兩側防汛道路迴轉接轉回新五路)。	如需上國道，可在新五路之橋下左轉即可。如需回新五路、楓江路、明志路可從現有的五股工業區防汛道路即可。	未便採納。 理由： 1.陳情內容係為路線規劃事宜，將以本府工務局評估結果而定。 2.陳情路段屬非都市土地，非屬本次變更範圍。	照案通過。
2	卓健偉		特二號通車將大幅改善新五路往高速公路車流，秒差縮小，新五路與明志路交通將大幅改善，配合外環道路地下道上高速公路已足夠。(現有設施)	最後一段拐彎回新五路的工程是多此一路舉，徒增拆除民眾房屋，增惹民怨。	併入編號第 1 案。	照案通過。
3	陳建銘		大窠溪外環道路工程段迴轉道根本無建設。	請親自實地觀察了解是否需建立工程後段迴轉道。	併入編號第 1 案。	照案通過。
4	黃光雄	泰山段一小段 215 地號	1.五股交流道往堤頂和三重左右交叉造成壅塞。 2.新五路口和楓江路紅綠燈落差很大。 3.外環道路轉楓江路接新五路又回壅塞地段，大部分車子都前往五股工業區內，並不需要做迴轉到原來的新五路和楓江路。	1.新開闢的「外環道」應要直接通往五股工業區內。 2.在舊河道應加高架通往高速公路改善五股交流道壅塞的車輛，又可不必徵收老百姓的土地。	併入編號第 1 案。	照案通過。

