

臺北縣都市計畫委員會第 399 次會議紀錄

一、時間：99 年 5 月 13 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 398 次會議紀錄：

決議：1、第二案擬定土城都市計畫(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)細部計畫案決議：「為確保都市土地……………」修正為：「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提會報告。」

2、第三案變更土城都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、廣場用地及道路用地)案及第四案擬定土城都市計畫(大安段 731 地號等 4 筆土地及忠義段 447 地號乙筆土地)細部計畫案決議：「二、考量本案基地規劃構想……………」修正為：「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再提會討論：(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。(二)現有合法建物分布情形。(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。」

3、臨時動議案第二案變更五股都市計畫(配合大窠溪外環道路工程)案人民團體陳情意見綜理表，編號 1、2、3、4 案縣都委會決議欄修正為依專案小組意見通

過。

4、准予通過確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一) 擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案。

(二) 變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)案。

(三) 變更新店都市計畫(部分農業區、河川區為原住民專用區、綠地
用地及道路用地)案。

(四) 擬定新店都市計畫原住民專用區)細部計畫案。

以上審議案案決議詳如後提案單決議欄。

九、臨時動議：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 臺北縣新莊市丹鳳段 518 地號等 9 筆土地申請劃定更新單元案。

以上臨時動議案決議詳如後提案單決議欄。

十、散會：下午 4 時 40 分。

案由	擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部 計畫再提會討論	辦理機關	臺北縣政府
----	--------------------------------	------	-------

類別	審議案	案 號	第一案
說 明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>新莊都市計畫隸屬市鎮計畫，主要計畫與細部計畫應分別辦理，且現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)，惟現況計畫仍為主、細合併之計畫，故於本次辦理新莊都市計畫通盤檢討將細部計畫內容部份拆離，以符合計畫之層級，已發布細部計畫範圍依其計畫範圍為準，未實施細部計畫地區則依本次擬定「新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」管制。</p> <p>本案併同新莊主要計畫第二次通盤檢討案經臺北縣都市計畫委員會第 337、338、349、364、365、390、391 次等七次會議審議通過，並依都市計畫法拆離主要計畫及細部計畫，主要計畫續報內政部審議。</p> <p>主要計畫第二次通盤檢討第一階段經內政部都市計畫委員會第 703、726 次會審竣，業於 99 年 4 月 13 日報內政部核定，本案俟主要計畫第二次通盤檢討第一階段核定後併同發布實施。</p> <p>惟依歷次本縣都委會決議修改細部計畫書圖時，檢核配合重製計畫圖提列之變更內容部分原計畫誤植且面積書圖不符疑義；另依台北縣建築管理規則之標準截角規定，檢討 6 公尺以上計畫道路之道路截角及部分面積誤植部份，調整建議修正部分變更內容，爰再提請本次會審議修正。</p> <p>肆、提會審議事項：</p> <p>詳再提會審議變更內容修正明細表，表一。</p> <p>柒、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>		
決議	除變更編號第 15 案修正通過(修正內容詳後附表)，餘依作業單位建議修正內容通過。		

表一、「擬定新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」再提會審議案件變更內容修正明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	作業單位建議修正內容			縣都委會 決議	
			原計畫	新計畫			原計畫	新計畫		
1	1	天祥街二側巷道	1	道路用地 (0.0042)	住宅區 (0.0042)	1.依民國 91 年 7 月 18 日「新莊及永和都市計畫(重製)通盤檢討前各段成果展套作業之府併局小組討論部份決議暨發布實施後應有之執行配合措施提請縣都委會行政小組第二次複核會議」結論辦理。 2.考量道路系統及避免抵觸既有建物，變更現行計畫。	本案前經縣都委會第 338 次大會審議通過，惟檢核部分土地使用為「人行步道用地」變更內容誤植為「道路用地」，且闕漏部分範圍及面積書圖不符，爰檢核原重製成果再提會建議修正內容如下：			依作業單位建議修正內容通過。
2	住宅區 (0.0040)		道路用地 (0.0040)							
3	住宅區 (0.0176)		道路用地 (0.0176)							
4	道路用地 (0.0159)		住宅區 (0.0159)							
5	道路用地 (0.0036)		住宅區 (0.0036)							
6	道路用地 (0.0036)		住宅區 (0.0036)							
7	住宅區 (0.0506)		道路用地 (0.0506)							
8	道路用地 (0.0309)		住宅區 (0.0309)							
9	住宅區 (0.0054)		道路用地 (0.0054)							
10	道路用地 (0.0079)		住宅區 (0.0079)							
11	道路用地 (0.0092)		住宅區 (0.0092)							
12	住宅區 (0.0094)		道路用地 (0.0094)							
13	道路用地 (0.0054)		住宅區 (0.0054)							
14	住宅區 (0.0055)		道路用地 (0.0055)							
15	住宅區 (0.0008)		道路用地 (0.0008)							
16	道路用地 (0.0007)		住宅區 (0.0007)							
17	住宅區 (0.0212)		道路用地 (0.0212)							
18	道路用地 (0.0232)		住宅區 (0.0232)							
19	道路用地 (0.0006)		住宅區 (0.0006)							
20	住宅區 (0.0185)		道路用地 (0.0185)							

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	作業單位建議修正內容			縣都委會 決議
			原計畫	新計畫					
		21	道路用地 (0.0245)	住宅區 (0.0245)		16	道路用地 (0.0245)	住宅區 (0.0245)	
		22	道路用地 (0.0048)	住宅區 (0.0048)		17	道路用地 (0.0006)	住宅區 (0.0006)	
		23	道路用地 (0.0236)	住宅區 (0.0236)		18	住宅區 (0.0185)	道路用地 (0.0185)	
		24	住宅區 (0.0242)	道路用地 (0.0242)		19	住宅區 (0.0112)	道路用地 (0.0112)	
		25	住宅區 (0.0193)	道路用地 (0.0193)		20	道路用地 (0.0048)	住宅區 (0.0048)	
		26	道路用地 (0.0211)	住宅區 (0.0211)		21	道路用地 (0.0236)	住宅區 (0.0236)	
		27	道路用地 (0.0571)	住宅區 (0.0571)		22	住宅區 (0.0242)	道路用地 (0.0242)	
		28	住宅區 (0.0674)	道路用地 (0.0674)		23	住宅區 (0.0193)	人行步道用 地(0.0193)	
		29	道路用地 (0.0581)	住宅區 (0.0581)		24	人行步道用 地(0.0211)	住宅區 (0.0211)	
		30	住宅區 (0.0550)	道路用地 (0.0550)		25	道路用地 (0.0504)	住宅區 (0.0504)	
		31	道路用地 (0.0375)	住宅區 (0.0375)		26	住宅區 (0.0786)	道路用地 (0.0786)	
		32	住宅區 (0.0386)	道路用地 (0.0386)		27	道路用地 (0.0543)	住宅區 (0.0543)	
		33	住宅區 (0.0002)	道路用地 (0.0002)		28	住宅區 (0.0410)	道路用地 (0.0410)	
		34	住宅區 (0.0081)	道路用地 (0.0081)		29	道路用地 (0.0030)	住宅區 (0.0030)	
		35	道路用地 (0.0083)	住宅區 (0.0083)		30	住宅區 (0.0061)	道路用地 (0.0061)	
		36	道路用地 (0.0122)	住宅區 (0.0122)		31	道路用地 (0.0481)	住宅區 (0.0481)	
		37	住宅區 (0.0114)	道路用地 (0.0114)		32	道路用地 (0.0082)	住宅區 (0.0082)	
		38	道路用地 (0.0504)	住宅區 (0.0504)		33	道路用地 (0.0413)	住宅區 (0.0413)	
		39	住宅區 (0.0295)	道路用地 (0.0295)		34	住宅區 (0.0451)	道路用地 (0.0451)	

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更改理由	作業單位建議修正內容			縣都委會 決議
			原計畫	新計畫					
						35	道路用地 (0.0159)	住宅區 (0.0159)	

新 編 號	原 編 號	位 置		變更內容(公頃)		變更理由	作業單位建議修正內容	縣都委會 決議												
				原計畫	新計畫															
14	15	銘德街	1	道路用地 (0.0160)	住宅區 (0.0160)	同第 1 案。	1.經查 91 年新莊都市計畫重製本案疑義情形：「樁位與計畫相符、但皆與地籍不符」，重製決議：「依現行計畫線。但因本處博愛街及銘德街前均以八公尺寬指定建築線，依信賴保護原則，故本案配合現況，列入變更案。」，爰將銘德街 10 公尺計畫道路調整變更為 8 公尺。 2.依本局測量科表示其疑義位置僅位於博愛路之東側路段，博愛路以西路段，計畫線、樁位與地籍三者皆相符，建議本案博愛路以西之銘德路維持 10 公尺計畫道路，建議修正變更內容如下： <table><tr><td></td><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td>1</td><td>道路用地 (0.0154)</td><td>住宅區 (0.0154)</td></tr><tr><td>2</td><td>道路用地 (0.0096)</td><td>住宅區 (0.0096)</td></tr><tr><td>3</td><td>道路用地 (0.0051)</td><td>住宅區 (0.0051)</td></tr></table>		原計畫	新計畫	1	道路用地 (0.0154)	住宅區 (0.0154)	2	道路用地 (0.0096)	住宅區 (0.0096)	3	道路用地 (0.0051)	住宅區 (0.0051)	依作業單位建議修正內容通過。
	原計畫		新計畫																	
1	道路用地 (0.0154)		住宅區 (0.0154)																	
2	道路用地 (0.0096)		住宅區 (0.0096)																	
3	道路用地 (0.0051)		住宅區 (0.0051)																	
	2	道路用地 (0.0159)	住宅區 (0.0159)																	
	3	道路用地 (0.0160)	住宅區 (0.0160)																	
	4	道路用地 (0.0096)	住宅區 (0.0096)																	
	5	道路用地 (0.0051)	住宅區 (0.0051)																	

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	作業單位建議修正內容	縣都委會 決議									
			原計畫	新計畫												
15	16	銘德街北側	住宅區 (0.0236)	道路用地 (0.0236)	同第 1 案。	1.經查 91 年新莊都市計畫重製本案疑義情形：「都市計畫、樁位、地籍三者皆不符。」，重製決議：「因案地歷年來均以「上段四公尺，下段十公尺」原則指定建築線，故本案上段依樁位。下段增列（變更住宅區為）道路用地，至其寬度由規劃單位考量。」，爰提案變更為下段 4 公尺變更為道路用地。 2.惟考量建築線之指定原則，變更寬度由 4 公尺調整為 10 公尺。另「上段四公尺」實際為人行步道用地，配合變更為道路用地，以符實際。 3.修正內容如下： <table><tr><td></td><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td>1</td><td>住宅區 (0.0602)</td><td>道路用地 (0.0602)</td></tr><tr><td>2</td><td>人行步道用地 (0.0001)</td><td>道路用地 (0.0001)</td></tr></table>		原計畫	新計畫	1	住宅區 (0.0602)	道路用地 (0.0602)	2	人行步道用地 (0.0001)	道路用地 (0.0001)	修正後通過。 人行道用地變更為道路用地面積修正為 0.0066 公頃、增列附帶條件及上段 4 公尺未來計畫道路留設位置示意圖。 附帶條件： 1.上段 4 公尺「人行步道用地變為道路用地」部分，未來兩側建物進行重建、更新時，應留設 10 公尺計畫道路劃設空間(詳附圖)。 2.下段 10 公尺「住宅區變為道路用地」部分，考量與北側 4 公尺道路銜接之合理性，於道路工程設計時，僅以中間 4 公尺作為道路使用，兩側應留設 3 公尺綠化空間。
	原計畫	新計畫														
1	住宅區 (0.0602)	道路用地 (0.0602)														
2	人行步道用地 (0.0001)	道路用地 (0.0001)														

新 編 號	原 編 號	位置		變更內容(公頃)		變更理由	作業單位建議修正內容	縣都委會 決議												
				原計畫	新計畫															
16	17	福樂街左側	1	住宅區 (0.0107)	道路用地 (0.0107)	同第 1 案。	本案前經縣都委會第 338 次大會審議通過，惟檢核部分土地使用為「人行步道用地」變更內容誤植為「道路用地」，且闕漏部分範圍及面積書圖不符，爰檢核原重製成果再提會建議修正內容如下： <table><tr><td></td><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td>1</td><td>住宅區 (0.0107)</td><td>人行步道用地(0.0107)</td></tr><tr><td>2</td><td>人行步道用地(0.0123)</td><td>住宅區 (0.0123)</td></tr></table>		原計畫	新計畫	1	住宅區 (0.0107)	人行步道用地(0.0107)	2	人行步道用地(0.0123)	住宅區 (0.0123)	依作業單位建議修正內容通過。			
	原計畫		新計畫																	
1	住宅區 (0.0107)	人行步道用地(0.0107)																		
2	人行步道用地(0.0123)	住宅區 (0.0123)																		
		2	道路用地 (0.0123)	住宅區 (0.0123)																
17	18	自強街 23 巷	1	住宅區 (0.0047)	道路用地 (0.0047)	同第 1 案。	本案前經縣都委會第 338 次大會審議通過，惟檢核部分土地使用為「人行步道用地」變更內容誤植為「道路用地」，且闕漏部分範圍及面積書圖不符，爰檢核原重製成果再提會建議修正內容如下： <table><tr><td></td><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td>1</td><td>住宅區 (0.0047)</td><td>人行步道用地(0.0047)</td></tr><tr><td>2</td><td>人行步道用地(0.0048)</td><td>住宅區 (0.0048)</td></tr></table>		原計畫	新計畫	1	住宅區 (0.0047)	人行步道用地(0.0047)	2	人行步道用地(0.0048)	住宅區 (0.0048)	依作業單位建議修正內容通過。			
	原計畫		新計畫																	
1	住宅區 (0.0047)	人行步道用地(0.0047)																		
2	人行步道用地(0.0048)	住宅區 (0.0048)																		
		2	道路用地 (0.0048)	住宅區 (0.0048)																
21	25	文小六用地南側	1	人行步道用地 (0.0496)	道路用地 (0.1005)	加強公園路與特二號道路連繫功能。	依台北縣建築管理規則之標準截角規定，檢討 6 公尺以上計畫道路之道路截角及部分面積誤植，建議修正變更內容如下： <table><tr><td></td><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td></td><td>人行步道用地 (0.0496)</td><td>道路用地 (0.1020)</td></tr><tr><td></td><td>學校用地 (0.0517)</td><td></td></tr><tr><td></td><td>住宅區(0.0007)</td><td></td></tr></table>		原計畫	新計畫		人行步道用地 (0.0496)	道路用地 (0.1020)		學校用地 (0.0517)			住宅區(0.0007)		依作業單位建議修正內容通過。
	原計畫		新計畫																	
	人行步道用地 (0.0496)	道路用地 (0.1020)																		
	學校用地 (0.0517)																			
	住宅區(0.0007)																			
		2	學校用地 (0.0509)																	

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	作業單位建議修正內容	縣都委會 決議
			原計畫	新計畫			
22	26	文小四用地南側	學校用地 (0.0331) 人行步道 用地 (0.0482)	道路用地 (0.0813)	配合毗鄰住宅區防災需求變更現有四公尺人行步道用地為六公尺道路用地。	依台北縣建築管理規則之標準截角規定,檢討6公尺以上計畫道路之道路截角及部分面積誤植,建議修正變更內容如下: 原計畫 新計畫 學校用地 道路用地 (0.0339) (0.0829) 人行步道用地 (0.0482) 住宅區(0.0008)	依作業單位建議修正內容通過。
23	27	文小三用地東側	學校用地 (0.0436) 人行步道 用地 (0.0700)	道路用地 (0.1136)	同 22 案。	依台北縣建築管理規則之標準截角規定,檢討6公尺以上計畫道路之道路截角及部分面積誤植,建議修正變更內容如下: 原計畫 新計畫 學校用地 道路用地 (0.0444) (0.1152) 人行步道用地 (0.0700) 住宅區(0.0008)	依作業單位建議修正內容通過。
24	28	文小三用地西側	學校用地 (0.0337) 人行步道 用地 (0.0492)	道路用地 (0.0829)	同 22 案。	依台北縣建築管理規則之標準截角規定,檢討6公尺以上計畫道路之道路截角及部分面積誤植,建議修正變更內容如下: 原計畫 新計畫 學校用地 道路用地 (0.0344) (0.0845) 人行步道用地 (0.0492) 住宅區(0.0009)	依作業單位建議修正內容通過。
25	29	文小六用地北側	學校用地 (0.0441) 人行步道 用地 (0.0887)	道路用地 (0.1328)	同第 22 案。	依台北縣建築管理規則之標準截角規定,檢討6公尺以上計畫道路之道路截角及部分面積誤植,建議修正變更內容如下: 原計畫 新計畫 學校用地 道路用地 (0.0441) (0.1342) 人行步道用地 (0.0887) 住宅區(0.0014)	依作業單位建議修正內容通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	作業單位建議修正內容	縣都委會 決議
			原計畫	新計畫			
26	30	文中一用地西側	學校用地 (0.0456) 人行步道 用地 (0.0816)	道路用地 (0.1272)	同第 22 案。	依台北縣建築管理規則之標準截角規定,檢討 6 公尺以上計畫道路之道路截角及部分面積誤植,建議修正變更內容如下: 原計畫 學校用地 (0.0466) 人行步道用地 (0.0736) 住宅區(0.0008) 新計畫 道路用地 (0.1210)	依作業單位建議修正內容通過。
27	31	文中三用地北側	學校用地 (0.0336) 人行步道 用地 (0.0666)	道路用地 (0.1002)	同第 22 案。	依台北縣建築管理規則之標準截角規定,檢討 6 公尺以上計畫道路之道路截角及部分面積誤植,建議修正變更內容如下: 原計畫 學校用地 (0.0344) 人行步道用地 (0.0666) 住宅區(0.0007) 新計畫 道路用地 (0.1017)	依作業單位建議修正內容通過。
28	32	文中五用地南側	學校用地 (0.0407) 人行步道 用地 (0.0815)	道路用地 (0.1122)	同第 22 案。	依台北縣建築管理規則之標準截角規定,檢討 6 公尺以上計畫道路之道路截角及部分面積誤植,建議修正變更內容如下: 原計畫 學校用地 (0.0415) 人行步道用地 (0.0815) 住宅區(0.0008) 新計畫 道路用地 (0.1238)	依作業單位建議修正內容通過。
29	33	文高一用地西側	學校用地 (0.0350) 人行步道 用地 (0.0519)	道路用地 (0.0869)	同第 22 案。	依台北縣建築管理規則之標準截角規定,檢討 6 公尺以上計畫道路之道路截角及部分面積誤植,建議修正變更內容如下: 原計畫 學校用地 (0.0357) 人行步道用地 (0.0519) 住宅區(0.0008) 新計畫 道路用地 (0.0884)	依作業單位建議修正內容通過。

案由	變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)案	辦理機關	臺北縣政府
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、計畫緣起</p> <p>(一) 泰山都市計畫自民國 73 年第一次通盤檢討發布實施以來，迄今已逾 25 年未曾進行全面通盤檢討，並已屆計畫目標年民國 85 年，致計畫內容與都市發展現況已產生甚大落差，無法適應發展需求。</p> <p>(二) 隨著社會經濟的快速發展，各項重大建設陸續推動，導致人口急劇增加，亟待因應此一發展與改變契機，重新加以檢討修正。</p> <p>(三) 計畫區東半部新興之十八甲地區與塭仔圳地區，有必要從全區整體發展之角度考量，強化新舊市區之發展聯繫及融合，以利健全發展。</p> <p>(四) 計畫圖老舊失真且精度不足，為反應發展現況配合予以更新重製。</p> <p>(五) 配合分離現行主要計畫兼細部計畫性質之計畫內容，以確立計畫層級，爰辦理本次通盤檢討。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 26 條，都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條及第 42 條。</p> <p>四、計畫範圍與面積</p> <p>計畫區位於臺北盆地西側邊緣，計畫範圍北、東、南三面以鄉界與五股鄉及新莊市為界，西面與林口特定區計畫相接，居現有泰山鄉行政區域東側，全區以明志路兩側為計畫範圍成南北狹長型，計畫面積原為540公頃，配合都市計畫圖重製重新丈量後，計畫面積調整為549.1196公頃。</p> <p>五、本案業經 99 年 2 月 25 日本縣都市計畫委員會第 396 次大會審議通過，惟檢核修正後之計畫書圖時查計畫圖與現行泰山都市計畫不符，爰增列人民或機關、團體陳情意見內容（詳附件），提請大會審議。</p>		
作業單位建議	照案通過，詳附件一人民或機關、團體陳情意見綜理表作業單位建議欄。		
決議	依作業單位建議修正通過，修正內容詳後附表。		

附件 人民或機關、團體陳情意見綜理表新增提案

	陳情人及陳情位置		陳情理由	作業單位建議	縣都委會決議
	臺北縣政府城鄉發展局	計畫區南側泰山與新莊都市計畫範圍交界。	<p>1. 經查民國 73 年 10 月 26 日發布實施之「變更泰山都市計畫(第一次通盤檢討)」案內泰山與新莊都市計畫範圍交界劃設於 II-15 號計畫道路上，亦即該計畫道路部分屬泰山都市計畫，部分屬新莊都市計畫。</p> <p>2. 另查民國 71 年 5 月 26 日發布實施之『新莊都市計畫「西盛」工業區細部計畫』案及民國 78 年 12 月 21 日發布實施之「變更新莊都市計畫(第一次通盤檢討)」案內並無該計畫道路，惟「變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)(草案)」內業已展繪前開計畫道路及計畫範圍線。</p>	<p>修正重製圖。</p> <p>理由：</p> <p>1. 該疑義位於 II-15 號道路上之泰山都市計畫與新莊都市計畫範圍界線，依「變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)(草案)」主要計畫範圍線展繪。</p> <p>2. 於計畫書中載明與新莊都市計畫交界以新莊都市計畫範圍線為準。</p>	<p>依作業單位修正通過。</p> <p>修正內容： 修正誤植之 II-15 號道路為 II-13 號道路。</p>
	臺北縣政府城鄉發展局	1. 計畫區北側大窠坑溪以南與明志路以西之工業區東北隅。	<p>1. 經查泰山都市計畫北側原於民國 74 年 3 月 21 日發布實施之「變更泰山都市計畫(部分住宅區、商業區、農業區、綠地、道路、河川為河道用地)」案時將綠地變更為河道用地，另前開都市計畫變更範圍與南側工業區間尚餘一長條形綠地未變更為河道用地，惟民國 80 年 3 月 1 日發布實施之「變更泰山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案卻將該剩餘綠帶劃為南側工業區範圍內。</p>	<p>修正重製圖。</p> <p>理由：</p> <p>(1) 依 74 年 3 月 21 日發布實施之「變更泰山都市計畫(部分住宅區、商業區、農業區、綠地、道路、河川為河道用地)」圖所示，該疑義仍存在綠地用地。</p> <p>(2) 另 80 年 3 月 1 日發布實施之「變更泰山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案未將疑議位置提列變更由綠地用地為工業區，爰建議仍維持為綠地用地。</p>	<p>依作業單位修正通過。</p>

	陳情人及陳情位置		陳情理由	作業單位建議	縣都委會決議
	臺北縣政府城鄉發展局	2. 計畫區東北側新五路以西與泰山塭仔圳公2用地以東原II-20號道路及其北側地區。	2. 查上述民國74年變更案內將道路用地及農業區變更為河道用地，惟民國80年3月1日發布實施之「變更泰山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案計畫圖仍依民國74年變更案前之原分區展繪，且本案亦然。	修正重製圖並依現況提列變更。 理由： (1)依74年3月21日發布實施之「變更泰山都市計畫(部分住宅區、商業區、農業區、綠地、道路、河川為河道用地)」圖所示，現行計畫於新五路以西與泰山塭仔圳公2用地以東原II-20號道路及其北側地區應為河道用地。 (2)另80年3月1日發布實施之「變更泰山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案及本次通簡草案未將疑議位置提列變為原分區，爰該疑義應仍為河道用地。 (3)該疑議現為防汛道路(中港西路)及貴子坑溪河道，其土地權屬皆為臺北縣所有，爰考量貴子坑溪兩側之防汛道路多數路段已規劃為計畫道路及其使用現況，建議變更為道路用地，以符合道路系統之連通。	
	臺北縣政府城鄉發展局	泰山都市計畫(東側住宅區)細部計畫與泰山主要計畫交界處。	民國82年2月19日發布實施之「擬定泰山都市計畫(東側住宅區)細部計畫」案內II-16號計畫道路係位於前開細部計畫與泰山主要計畫交界處，惟泰山東側住宅區細部計畫與泰山主要計畫之樁位成果未共線，且東側住宅區細部計畫範圍內土地業已依地籍分配完成。	修正重製圖。 理由： 1. 訂正重製後現行計畫圖：泰山都市計畫(東側住宅區)細部計畫與泰山主要計畫交界處回歸泰山主要計畫線展繪住宅區計畫線。	依作業單位修正通過。 修正內容： 修正重製圖並配合提列變更。

	陳情人及陳情位置	陳情理由	作業單位建議	縣都委會決議
			<p>2. 變更內容：將「泰山都市計畫（東側住宅區）細部計畫」道路用地與泰山主要計畫住宅區重疊部分由住宅區變更為道路用地。</p> <p>3. 變更理由：</p> <p>(1) 泰山東側住宅區細部計畫與泰山主要計畫之樁位成果未共線，致部分 II-16 號道路及 IV-1 號道路路幅與主要計畫住宅區重疊而不足計畫寬度。</p> <p>(2) 東側住宅區細部計畫範圍內土地業已依地籍完成市地重劃土地分配，而 II-16 號道路及 IV-1 號道路路幅與主要計畫住宅區重疊部分則不屬重劃範圍內。</p> <p>(3) 考量 12 公尺之 II-16 號道路及 4 公尺之 IV-1 號道路路幅之合理性與一致性，應維持計畫寬度不變。</p>	

案由	變更新店都市計畫(部分農業區、河川區為原住民專用區，部分農業區、河川區為河川區(兼供道路使用)，部分農業區為綠地用地及部分高速公路用地為高速公路用地(兼供道路使用))案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 三 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、 計畫緣起 位於新店溪西岸的溪洲部落，是阿美族人沿水而生的都市部落空間，且落居此地迄今已30年之久，目前居住人數約200多人、40餘戶；然河濱土地屢遭水患侵襲，造成部落居民性命財產危險。為確保居住生活安全，保存原住民文化特色，改善生活品質，增進居民福利，台北縣政府積極推動興建溪洲部落原住民族文化園區計畫，並研擬相關堤岸整治建設計畫，以促進溪洲部落的永續發展；惟現行計畫土地使用分區為農業區與河川區，不符未來實際發展需要，遂依據都市計畫法第27條第一項第四款規定辦理個案變更。為落實溪洲部落原住民族文化園區整體發展及配合相關建設計畫推動，案經台北縣政府98年10月9日認定符合都市計畫法第27條第1項第4款，辦理本次都市計畫變更。</p> <p>四、 變更理由 (一)保障部落居民「都市居住權」和落實「就近安置」民意。 (二)配合新店溪堤防興建工程，解決溪洲部落水患問題。</p> <p>五、 變更計畫位置與範圍 本計畫區位於新店安坑交流道東南側，基地呈一西北往東南傾斜之狹長帶型。計畫範圍東側臨新店溪河川治理計畫線、南側達碧潭大橋，西側至安業街，北界安坑交流道。計畫面積約為4.3112公頃。</p> <p>六、 變更計畫內容 詳附變更內容明細表及變更內容示意圖(詳附表一及附圖一)</p> <p>七、 實施進度與經費 本案高速公路用地(兼供道路使用)現況為安業街並已開闢，暫不編列預算經費，本案河川區(兼供道路使用)部分，由水利局配合「新店溪(溪洲部落)堤防新建工程」自行編列預算經費，總工程經費為8132萬元。另綠地用地無地上物，土木建</p>		

築工程費(含規劃設計費)預估53.5萬元，開發總經費合計約新台幣8185.5萬元，經費來源由台北縣政府自行籌措。預定於民國100年申請建照、10月完成施工。

八、 辦理經過

(一)計畫草案自 99 年 1 月 19 日起辦理公開展覽 30 天，並於 99 年 1 月 25 日下午 2 時假新店市公所舉辦說明會。

(二)本案於 99 年 3 月 25 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 縣府依「大河之縣」構想，於新店溪沿線推動各項計畫，如大碧潭改造計畫及陽光運動園區建設，請規劃單位補充各計畫與本案之關係，以利委員瞭解整體規劃之構想。
2. 請水利局協助補充「新店溪堤防工程」相關設計內容，並說明目前實施進度、河川範圍線及河川治理線等位置關係。
3. 請規劃單位補充「溪洲部落家屋參與式規劃設計」相關計畫內容，並說明該計畫內容如何落實開發後續執行作業。
4. 請原民局協助補充溪洲部落後續拆遷、管理等作業如何執行，及區內人口是否有控管措施。
5. 請規劃單位補充說明細部計畫「社教用地」與「廣場兼停車場用地」之配置內容及面積、區位及發展強度等需求。
6. 請規劃單位補充說明細部計畫「交通系統計畫」之相關道路系統劃設，並考量結合防汛道路功能，健全全區交通道路系統。
7. 「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案)」於 98 年 12 月 25 日起發布實施，考量本案位於新店溪沿岸且屬安坑地區門戶景觀的重要地區，不宜全面排除土管要點管制事項，請規劃單位針對排除事項提出說明。
8. 針對地方發展需求與時程進度，本案是否納入新店二通三階 F 區一併變更，請規劃單位提出說明及理由，供專案小組參考審議。

(三)本案於99年4月21日召開本案第2次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 請水利局協助補充「新店溪(溪洲部落)堤防新建工程」沿線施作計畫，並說明未來實施進度，以利委員會了解本區在防災、安全上之規劃。
2. 請規劃單位補充細部計畫「原住民專用區」與「社教用地」未來之規劃配置與經營管理等內容。
3. 請規劃單位補充細部計畫「交通系統計畫」之未來停車空間及進出動線之規劃。

	<p>4. 變更主要計畫與擬定細部計畫內容依規劃單位本次建議修正方案通過，並請配合修正主要計畫案名。</p> <p>5. 變更高速公路用地為高速公路兼供道路使用部分請作業單位函文高工局確認。</p> <p>6. 請作業單位安排小組委員進行現場勘查後，再提縣都委會大會審查。</p> <p>玖、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>請針對與會委員所提下列意見研議後，再提會審議：</p> <p>一、溪洲部落後續拆遷、管理等作業如何執行。</p> <p>二、建築物退縮並植栽綠化、綠建築、綠屋頂或斜屋頂設計等地區特色規劃。</p> <p>三、為避免開發後商業行為影響住戶生活安寧，商業行為應否有使用樓層別限制。</p> <p>四、區內建築物高度是否均應限制高度及社教用地容積率調降。</p>

案由	擬定新店都市計畫（原住民專用區）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 四 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17條。</p> <p>三、 計畫緣起 位於新店溪西岸的溪洲部落，是阿美族人沿水而生的都市部落空間，且落居此地迄今已30年之久，目前居住人數約200多人、40餘戶；然河濱土地屢遭水患侵襲，造成部落居民性命財產危險。為確保居住生活安全，保存原住民文化特色，改善生活品質，增進居民福利，台北縣政府積極推動興建溪洲部落原住民族文化園區計畫，並研擬相關堤岸整治建設計畫，以促進溪洲部落的永續發展；惟現行計畫土地使用分區為農業區與河川區，不符未來實際發展需要，遂依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，並擬定細部計畫，落實都市計畫執行，是為本計畫之緣起。</p> <p>四、 計畫位置與範圍 本計畫區位於新店安坑交流道東南側，基地呈一西北往東南傾斜之狹長帶型。計畫範圍東側為新店溪河川用地範圍線，南側達溪洲部落以南約20公尺處，西側至安業街以東約30公尺處，北界安坑交流道以南約40公尺處。計畫面積約為1.5245公頃。</p> <p>五、 擬定細部計畫內容 本細部計畫係以計畫區之區位條件、現況為基礎，配合環境保護政策，考量人與自然和諧共生關係，落實都市阿美族人文資產的保存、復育與再生。爰此本細部計畫定位為—兼顧安全、健康並具阿美族特色的「綠色部落」。其功能除提供溪洲部落居民生活居住外，並可整合原住民文化特色與部落建築元素，設置文化創意、部落產業、特色展演和有機農園等多功能展演空間。有關本次擬定細部計畫內容詳見附表一、及附圖一。</p> <p>六、 事業及財務計畫 本計畫區之公共設施用地由皆位於公有土地上，由土地所有權人（中華民國）無償提供，並由台北縣政府逐年編列預算或爭取上級政府補助進行開發。有關公共設施開闢經費概估，其開發經費合計為2,369萬元，預定完成期限為民國100年</p>		

七、 土地使用分區管制要點

土地使用分區管制要點詳見附表二。

八、 辦理經過

(一)計畫草案自 99 年 1 月 19 日起辦理公開展覽 30 天，並於 99 年 1 月 25 日下午 2 時假新店市公所舉辦說明會。

(二)本案於 99 年 3 月 25 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 縣府依「大河之縣」構想，於新店溪沿線推動各項計畫，如大碧潭改造計畫及陽光運動園區建設，請規劃單位補充各計畫與本案之關係，以利委員瞭解整體規劃之構想。
2. 請水利局協助補充「新店溪堤防工程」相關設計內容，並說明目前實施進度、河川範圍線及河川治理線等位置關係。
3. 請規劃單位補充「溪洲部落家屋參與式規劃設計」相關計畫內容，並說明該計畫內容如何落實開發後續執行作業。
4. 請原民局協助補充溪洲部落後續拆遷、管理等作業如何執行，及區內人口是否有控管措施。
5. 請規劃單位補充說明細部計畫「社教用地」與「廣場兼停車場用地」之配置內容及面積、區位及發展強度等需求。
6. 請規劃單位補充說明細部計畫「交通系統計畫」之相關道路系統劃設，並考量結合防汛道路功能，健全全區交通道路系統。
7. 「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案」於 98 年 12 月 25 日起發布實施，考量本案位於新店溪沿岸且屬安坑地區門戶景觀的重要地區，不宜全面排除土管要點管制事項，請規劃單位針對排除事項提出說明。
8. 針對地方發展需求與時程進度，本案是否納入新店二通三階 F 區一併變更，請規劃單位提出說明及理由，供專案小組參考審議。

(三)本案於 99 年 4 月 21 日召開本案第 2 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 請水利局協助補充「新店溪(溪洲部落)堤防新建工程」沿線施作計畫，並說明未來實施進度，以利委員會了解本區在防災、安全上之規劃。
2. 請規劃單位補充細部計畫「原住民專用區」與「社教用地」未來之規劃配置與經營管理等內容。
3. 請規劃單位補充細部計畫「交通系統計畫」之未來停車空間及進出動線之規劃。
4. 變更主要計畫與擬定細部計畫內容依規劃單位本次建議修正

	<p>方案通過，並請配合修正主要計畫案名。</p> <p>5. 變更高速公路用地為高速公路兼供道路使用部分請作業單位函文高工局確認。</p> <p>6. 請作業單位安排小組委員進行現場勘查後，再提縣都委會大會審查。</p> <p>玖、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>請針對與會委員所提下列意見研議後，再提會審議：</p> <p>一、溪洲部落後續拆遷、管理等作業如何執行。</p> <p>二、建築物退縮並植栽綠化、綠建築、綠屋頂或斜屋頂設計等地區特色規劃。</p> <p>三、為避免開發後商業行為影響住戶生活安寧，商業行為應否有使用樓層別限制。</p> <p>四、區內建築物高度是否均應限制高度及社教用地容積率調降。</p> <p>五、公共設施用地取得方式，請修正為撥用。</p>

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)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	臨時動議 第一案
說明	<p>壹、變更機關：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，全都會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，除期藉由本案之變更，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</p>		

更範圍中。

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

本案分別於民國 98 年 3 月 5 日、6 月 16 日、11 月 18 日、民國 99 年 1 月 12 日、3 月 15 日召開五次專案小組研商會議，並提送民國 99 年 4 月 15 日臺北縣都市計畫委員會第 398 次會議審議，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。

(五) 99 年 4 月 15 日臺北縣都市計畫委員會第 398 次大會：

1. 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」。
2. 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：
 - (1) 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。
 - (2) 現有合法建物分布情形。
 - (3) 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。
 - (4) 土城彈藥庫周邊地區發展定位及其與本案之關聯性。

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，使計畫區與周邊地區。

(三)其變更內容明細詳表一。

玖、實施進度及經費：

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。

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。

三、實施進度及經費

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。

拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。

作業 單位 建議 事項	<p>本案經專案小組及第 398 次大會審議並獲具體審查意見如說明柒，除下列建議外，餘依專案小組審查意見及第 398 次大會決議修正通過：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、 因本案申請變更範圍已調整，建議配合修正計畫書內相關說明。 二、 本案依臺北縣政府 97 年 11 月 17 日北府城規字第 0970850089 號函認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得辦理迅行變更，建議將認定函納入計畫書附件，俾供後續參考審議。 三、 有關變更內容部份，考量區內公園開闢之完整性，經申請人提案擬將原規劃之綠地用地修正為公園用地，並依專案小組意見予以集中留設，建議應配合修正計畫書內相關內容使其一致。
決 議	<p>依作業單位建議及本次提會之整體街廓規劃構想通過，該構想預留之帶狀公園綠地視未來開闢需求再變更為道路用地，惟本案基地周邊道路系統及交通管制事項應依相關規定辦理。</p>

表一 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)
案變更內容綜理表

位 置	公開展覽內容		依縣都委會專案小組意見及第 398 次會議決議修正內容		縣都委會決議
	原計畫	變更後 計畫	原計畫	變更後計畫	
土 城 市 大 安 段 及 忠 義 段	乙種工 業區 (1.8539 公頃)	住宅區 (1.3533 公頃)	乙種工業 區 (1.8485 公 頃)	住宅區 (1.3494 公頃)	考量區內公園開闢 之完整性，除配合修 正計畫書內相關內 容使其一致外，餘依 本次提會內容通過。
		公園用 地 (0.0294 公頃)		公園用地 (0.2919 公頃)	
		廣場用 地 (0.1646 公頃)		道路用地 (0.2072 公頃)	
		道路用 地 (0.3066 公頃)			

註 1. 凡本次未指明變更部分，仍依據現行計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地測量釘樁成果為準。

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	臨時動議 第 二 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，全都會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</p>		

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。

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

本案分別於民國 98 年 3 月 5 日、6 月 16 日、11 月 18 日、民國 99 年 1 月 12 日、3 月 15 日召開五次專案小組研商會議，並提送民國 99 年 4 月 15 日臺北縣都市計畫委員會第 398 次會議審議，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。

(五)99 年 4 月 15 日臺北縣都市計畫委員會第 398 次大會：

1. 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」。
2. 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：
 - (1) 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。
 - (2) 現有合法建物分布情形。
 - (3) 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>(4)土城彈藥庫周邊地區發展定位及其與本案之關聯性。</p> <p>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>一、 配合本案申請變更範圍調整修正案名為「擬定土城都市計畫（大安段 733 地號等 5 筆土地及忠義段 447 地號乙筆土地）細部計畫」案。</p> <p>二、 針對細部計畫交通規劃及土管要點相關規定請規劃單位研提說明資料，續提縣都委會原專案小組確認後再提會討論。</p>

案由	臺北縣新莊市丹鳳段518地號等9筆土地申請劃定更新單元案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	臨時動議第三案
說	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、辦理緣起：</p> <p>本更新單元前依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理個案變更，由乙種工業區變更為住宅區，並於98年5月19日發布實施「變更新莊都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）案」，98年12月31日發布實施「擬定新莊都市計畫（丹鳳段444地號等9筆土地）細部計畫」（下稱該細部計畫）。</p> <p>申請人「君泰開發建設股份有限公司」依本縣「都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」，向本府申請依都市更新條例（下稱該條例）第11條規定自行劃定更新單元並提送都市更新事業計畫。該公司並於99年1月11日依該條例第19條規定，報核都市更新事業計畫。99年5月4日及99年5月11日提送縣都委會專案小組審查（詳附件一、二）。</p> <p>三、劃定範圍及現況分析：</p> <p>（一）更新地區位置：位於臺北縣新莊市雙鳳路、鳳山街與天泉二街街廓中，涵蓋臺北縣新莊市丹鳳段518地號等9筆土地。</p> <p>（二）面積：9096.14平方公尺。</p> <p>（三）使用分區：住宅區，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於288%。</p> <p>（四）土地權屬：更新單元內包括臺北縣新莊市丹鳳段518地號等9筆土地，面積共計9,096.14平方公尺，公有土地佔更新單元面積0.08%，私有土地面積佔99.92%。</p> <p>（五）現況分析：</p> <p>1. 土地現況：本案基地原為泰電電業公司廠房所在，已於97年12月30日申請註銷工廠登記完成遷廠。</p> <p>2. 建物現況：基地上主要為一至二層樓高之建築體，主要建材為鋼造、加強磚造、鋼架及水泥板造，總面積共計5,576.31 m²。</p>		

明	<p>3. 土地權屬概況：為陳瑋鋼、楊文達、葛樹人、宋勝楠、江春美、泰電資產開發股份有限公司、君泰開發建設股份有限公司及中華民國等 8 人所有。</p> <p>四、都市計畫相關規定：</p> <p>（一）主要計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 南基地西南側法定空地集中留設不小於 100 m²法定空地。 2. 退縮規定：北基地住宅區南側退縮 8 公尺建築以留設人行通廊，另區內住宅區與工業區相鄰部分則均退縮 4 公尺建築。 <p>（二）細部計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 容積獎勵規定：變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。 2. 開放空間規定：北側住宅區西側應集中不小於 200 m²法定空地。 3. 退縮規定：詳見附件一第四點第二項至第五項規定。 4. 綠化植栽規定：詳見附件一第六點規定。 5. 開發允許規定：本案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。 6. 地下室開挖率：(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過 70%。 7. 本計畫開發完成後，將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○·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>五、申請容積獎勵項目及額度：</p> <p>（一）依該細部計畫書 捌、土地使用分區管制要點第五點之規定，為鼓勵加速地區公共設施用地之取得及設置公益性設施，得自願無償捐贈公共設施用地(詳附件三)申請面積獎勵，以基準容積率 0.5 倍為上限。本分區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 288%。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫規定容積樓地板面積上限： 都市計畫變更後基準容積+自願無償捐贈公共設施用地獎勵容積 = 288% + (288% * 0.5) = 432%
---	--

2. 都市更新規定獎勵容積樓地板面積上限：

都市更新建築容積獎勵上限 $(288\% \times 0.5) = 144\%$

3. 總容積額度上限 $= 432\% + 144\% = 576\%$

(二) 本案都市更新事業計畫擬申請獎勵如下：

1. 基地面積 $9,096.14 \text{ m}^2$ ，法定容積 $26,196.88 \text{ m}^2(288\%)$ 。

2. 申請自願無償捐贈公共設施用地獎勵樓地板面積 $10,478.75 \text{ m}^2(40\%)$ 。

3. 都市更新容積獎勵樓地板面積 $6,287.25 \text{ m}^2(24\%)$ 。

4. 都市更新容積提供公益設施獎勵樓地板面積 $1,810 \text{ m}^2$ (其樓地板面積不予計算容積)。

本案申請容積獎勵額度表

獎勵法源			申請容積 額度	容積樓地板 面積(m ²)
都市計畫	基準容積(A1)	法定容積率	288%	26,196.88
	土地使用分區管制要點 獎勵容積(A2)	容積移轉獎勵(40%)	115.2%	10478.75
都市更新建築容積獎勵核算基準	第二點 提供公益設施		不予計算容積	1,810
	第五點 整體規劃(A3)	設計建蔽率 (3%)	8.64%	785.91
	第七點 綠建築銀級以上(A4) (6%)		17.28%	1,571.81
	第九點 規模 3000 平方公尺以上規模獎勵(A5) (15%)		43.2%	3,929.53
	合計 (24%)		69.12%	6287.25
	總和(A1+A2+A3+A4+A5)		472.32%	42962.88

六、辦理依據：

都市計畫變更後再辦理都市更新：按內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函，「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區（單元）後，自得依都市更新條例所定

	<p>程序辦理，其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定」(詳附件四)。</p> <p>另 98 年 5 月 21 日本縣都市計畫委員會第 387 次會議決議「都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」(詳附件五)，土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，如再申請辦理都市更新，均須提送本縣都市計畫委員會審議，同意其依都市更新條例第 11 條規定自行劃定更新單元提送事業計畫辦理。是否同意劃定更新單元由委員會採個案方式討論認定，並得以申請者承諾事項作為同意更新之附帶條件。</p> <p>七、提請討論事項：依第二次專案小組結論，請實施者補充更完整環境改造計畫及提撥一定費用予都市更新基金併提委員會討論。</p>
決 議	<p>有關受理都市計畫變更後再辦理都市更新案件，是否須就原都市計畫變更面積再擴大整合範圍作為同意之基礎，其相關標準及申請者承諾事項、審查標準等，請城鄉局儘速研訂作業規範後再提會審議。</p>