

台北縣都市計畫委員會第 384 次會議紀錄

一、時間：98 年 1 月 20 日下午 2 時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：陳副主任委員威仁

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 383 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、研議案：

(一)、本縣都市計畫容積移轉之送出基地與接受基地之執行疑義案。

以上研議案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

(一)、變更雙溪都市計畫(配合易淹水地區水患治理計畫)案。

(二)、變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分工業區及人行步道為自來水事業用地及商業區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案。

(三)、變更新店都市計畫(八米計畫道路通盤檢討)案。

(四)、變更土城都市計畫(部分工業區、住宅區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(員福段 24 地號等 10 筆土地)案。

(五)、擬定土城都市計畫(部分工業區、住宅區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)(員福段 24 地號等 10 筆土地)細部計畫案。

(六)、擬定臺北縣永和市保安路口大陳義胞地區都市更新計畫案。

(七)、擬定臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地更新地區都市更新計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、散會：下午 6 時 10 分。

案由	本縣都市計畫容積移轉送出基地與接受基地法令執行案	辦理機關	台北縣政府
類別	研議案	案號	第一案
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>新店水源都市計畫原屬新店都市計畫範圍內(直潭、屈尺地區)，位於台北水源特定區計畫內，但不隸屬「台北水源特定區計畫」範圍內。</p> <p>依民國 84 年 6 月 29 日公布自來水法第十二條之一規定(略以):「水質水量保護區依都市計畫程序劃定為水源特定區者，其土地應視限制程度減免土地稅增值稅、贈與稅及遺產。」，故本計畫內居民囿於計畫名稱不符之因素，無法與台北水源特定區計畫內居民一樣享有賦稅減免之優待及利用自來水回饋基金進行地方建設。</p> <p>基於公平合理原則並顧及本計畫區內居民權益，行政院於民國 84 年 9 月 6 日召開「水源政策與台北水源特定區居民權益問題」第七次協調會，決議(略以):「請新店、坪林、烏來就水源、水質、水量保護區範圍內土地，循都市計畫法定程序，檢討變更名稱水源特定區計畫」，據以辦理之都市計畫變更作業。變更理由為使水源水質水量保護區內之居民得同享有稅賦減免及利用自來水回饋基金進行地方建設之公平合理原則，並於 90 年 6 月 6 日北府城規字第 198863 號函發布之公告實施，合先敘明。</p> <p>二、土地使用分區管制計畫規定</p> <p>本計畫係屬名稱變更，未涉及變更原計畫實質內容部份，故土地使用分區管制要點仍係沿用原計畫之土地使用分區管制要點。</p> <p>三、都市計畫容積移轉實施辦法規定</p> <p>依都市計畫容積移轉實施辦法第七條規定:「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定。」</p> <p>本計畫實質生活機能、交通、行政機關等都市整體發展皆與新店都市計畫</p>		

	<p>息息相關，故擬同意本計畫地區送出基地申請移轉容積時，得移轉至新店都市計畫之接受基地。</p> <p>四、以上內容，提請大會討論，同意後將提報內政部都市計畫委員會審定。</p>
決 議	<p>本案基於公平合理原則並顧及本計畫區內居民權益，且情況特殊，</p> <p>同意新店都市計畫（直潭、屈尺）為新店水源特定區計畫之送出基地</p> <p>可移入新店都市計畫範圍內之可建築用地使用，並提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至新店都市計畫。</p>

案由	變更雙溪都市計畫（配合易淹水地區水患治理計畫）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>臺北縣政府基於每逢雨季各地方水患頻傳，乃將「防洪治水」列為十大施政主軸之一，並擬定「易淹水地區水患治理計畫」。其中，為辦理「易淹水地區水患治理計畫第1階段實施計畫—雙溪治理工程」，檢討該工程用地範圍時，因其現行都市計畫土地使用分區與本計畫不符，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>「易淹水地區水患治理計畫第1階段實施計畫—雙溪治理工程」屬政府興建之重大設施，且具有急迫性，其中位於臺北縣雙溪鄉之工程項目為「雙溪共和橋至福基公路廢渣山河道治理工程」，初步估算需辦理土地使用分區及用地檢討變更，擬變更為河川區以利工程護岸設施作用地取得之依據，爰依都市計畫法令之規定，申請辦理都市計畫變更。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本案位於臺北縣雙溪鄉北側，鄰近雙溪鄉公所，處雙溪國小南方、共和橋之雙溪沿岸，為雙溪都市計畫範圍內西南側，變更範圍係為「雙溪共和橋至福基公路廢渣山河道治理工程」涉及雙溪都市計畫之範圍，工程本體全段由共和橋端為起點，向東南沿(台 2 丙線)中山路北側至福基公路，共計變更雙溪鄉 64 筆土地(參圖一、圖二)。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>本案擬變更雙溪都市計畫內農業區 1.50 公頃、住宅區 0.06 公</p>		

	<p>頃、機關用地 0.12 公頃及停車場用地 0.01 公頃為河川區，道路用地 0.09 公頃為河川區兼道路用地，人行步道用地 0.01 公頃為河川區兼人行步道用地，變更面積總計 1.79 公頃（17,900.65 m<sup>2</sup>，惟變更面積以實際測量釘樁為準），變更內容明細及變更前後土地使用面積對照詳見表一、表二及圖三。</p> <p>七、實施進度與經費</p> <p>本計畫國有土地取得方式為無償撥用，私有土地則以徵購方式辦理，開發經費由主辦單位臺北縣政府依年度編列預算並申請中央補助款支應，工程預計於民國 98 年完成施作（詳表三所示）。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>（一）本案公開展覽自 97 年 12 月 15 日起公開展覽 30 天（12 月 15 日至 16 日刊登臺灣新生報），並於 98 年 1 月 10 日下午二時三十分假雙溪鄉公有綜合市場舉辦說明會，公展期間人民陳情意見共 1 件（詳表四）。</p> <p>（二）綜上，「易淹水地區水患治理計畫」屬政府興建重大設施，本案係作為取得該工程施作用地之依據，已循都市計畫法定程序辦理，提請大會公決。</p>
決 議	<p>一、變更內容修正為：「變更道路用地 河川區(兼供道路使用)及變更人行步道用地為河川區(兼供人行步道使用)。」</p> <p>二、考量都市計畫整體規劃，依交通部公路總局第一區養護工程處之陳情意見調整本案變更範圍。</p> <p>三、本案相關工程及地籍資料，納入計畫書以作為未來變更範圍之執行參據。</p> <p>四、修正實施進度及經費預估表之土地取得方式「無償撥用」為「撥用」。</p> <p>五、餘照案通過。</p>

表一 變更雙溪都市計畫（配合易淹水地區水患治理計畫）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
一	雙溪共和橋至福基公路廢渣山河道治理工程	農業區 1.50 公頃	河川區 1.69 公頃	1.完成水路之分區劃設，健全土地管理。 2.期能依整治工程預定時程完成用地取得以順利完工。	1.考量都市計畫整體規劃，依交通部公路總局第一區養護工程處之陳情意見，調整本案變更範圍。 2.變更內容建議修正為:「變更道路用地 河川區(兼供道路使用)及變更人行步道 河川區(兼供人行步道使用)」。
二		住宅區 0.06 公頃			
三		機關用地 0.12 公頃			
四		停車場用地 0.01 公頃			
五		道路用地 0.09 公頃	河川區兼道路 用地 0.09 公頃		
六		人行步道 用地 0.01 公頃	河川區兼人行 步道用地 0.01 公頃		

註：本案變更面積以實際測量釘樁為準。

表四 變更雙溪都市計畫（配合易淹水地區水患治理計畫）公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情摘要及建議事項	縣都委會決議	
1	交通部公路總局第一區養護工程處（雙溪都市計畫東南側，都市計畫一號道路(台2丙線十分寮至雙溪段21k+128～21k+340)）	<p>異議位置本處另有利用計畫，已委託擬訂『變更雙溪都市計畫（部分農業區為道路用地、部分住宅區為道路用地及部分道路用地為保護區）說明書』，建請依本處與貴府水利局、經濟部水利署第十河川局等單位，民國97年12月24日一工規字第0971009955號函協調會議結論辦理（人陳附件一），內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整變更雙溪都市計畫（配合易淹水地區水患治理計畫），變更部分農業區為河川區，縮小變更面積約0.05公頃。（人陳附圖1）</li> <li>2. 變更道路用地為河川區兼道路用地建請維持原計畫。（人陳附圖1）</li> <li>3. 依86年6月變更雙溪都市計畫（部分農業區為道路用地...），建議變更部分道路用地為河川區。（人陳附圖2）</li> </ol>	同意採納，考量都市計畫整體規劃，陳情意見調整本案變更範圍。	

案由	變更淡水（竹圍地區）都市計畫(部分工業區及人行步道為自來水事業用地及商業區)細部計畫（修訂土地使用分區管制要點）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、申請單位：台灣自來水股份有限公司。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項 4 款。</p> <p>四、檢討緣起及目的</p> <p>本計畫位置位於淡水鎮竹圍地區，省道台二線（登輝大道）與省道台二乙線（中正東路）之交叉點東側，原為淡水（竹圍地區）都市計畫之工業區及人行步道。為配合「淡海新市鎮開發計畫」之用水需求，設置供應自來水水源所需之中繼加壓站乙處，爰依「配合國家建設六年畫辦理逕為變更都市計畫作業要點」辦理逕為變更，並於 84 年 9 月 8 日 84 北府工都字第 319533 號發布實施。</p> <p>另配合主要計畫擬定之細部計畫為「擬定淡水(竹圍地區)都市計畫（部分工業區及人行步道為自來水事業用地及商業區）細部計畫案」(以下簡稱「原擬定細部計畫案」)，亦業已於民國 91 年 2 月 27 日發布實施。此外，土地權利關係為促進土地利用，乃依都市計畫法第 24 條規定提出該細部計畫土地使用計畫及土地使用分區管制要點之變更(案名:「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分工業區及人行步道為自來水事業用地及商業區）細部計畫（土地使用計畫及土地使用分區管制要點）」，以下簡稱「原變更細部計畫案」)，該細部計畫變更案業於 93 年 4 月 23 日起發布實施。</p> <p>「原變更細部計畫案」發布實施後，自來水公司依內政部 96 年 6 月內政部編定完成之「淡海新市鎮區外供水計畫」，辦理「中繼加壓站工程」，乃依其土地使用管制要點第 6 點規定，送本縣都市設計委員會審議，惟審議中時發現在考量飲用水安全、工程設計限制及環境現況因素下，無法依「原變更細部計畫案」之土地使用管制要進行設計，爰由經濟部函內政部同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，故研提本變更計畫。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>(一) 計畫位置：本細部計畫區位於淡水（竹圍地區）都市計畫區計畫範圍內之西北側，淡水鎮外環路省道台二線公路（登輝大道）與省道台二乙線公路（中正東路）之交叉點東側（詳后附圖一）。計畫區西側鄰接 40 公尺之四號道路（登輝大道），其餘南、北、東側皆面臨 8 公尺計畫道路。</p> <p>(二) 計畫範圍：原擬定細部計畫案範圍。</p>		



<p>說 明</p>	<p>六、變更內容： 本細部計畫變更內容含括土地使用分區管制要點第 6、7 點，詳後附變更內容綜理表（表一）。</p> <p>七、辦理經過： 本案前於 97 年 12 月 1 日起辦理草案公開 30 天(刊登於 97 年 12 月 1、2、3 日台灣新生報報)，並於 97 年 12 月 18 日上午十時假淡水鎮公所舉辦說明會，公展期間並無收到人民或團體陳情意見。</p> <p>八、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
<p>作業 單位 建議</p>	<p>1. 請申請單位更具體補充說明，案內中繼加壓站工程無法依原細部計畫土地使用管制要點規定於「自來水事業用地」以地下化進行設計之由。</p> <p>2. 計畫書文字誤植部分請予修正。</p>
<p>決 議</p>	<p>修正通過。修正內容如下： 土地使用分區管制要點第 7 點：「…（一）臨接 8 公尺計畫道路部分，應自指定之建築線退縮 4 公尺（道路截角亦同），<u>以供作計畫道路開闢後之人行通道</u>使用，並可計入法定空地。…。」修正為「…（一）臨接 8 公尺計畫道路部分，應自指定之建築線退縮 4 公尺（道路截角亦同），<u>於計畫道路開闢後供作</u>人行通道使用，並可計入法定空地。…。」，以符實際。</p>

表一 「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分工業區及人行步道為自來水事業用地及商業區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	第五章 實質配置計畫 土地使用分區管制要點第6點	自來水事業用地，未來開發為加壓站時，應以地下化開發為原則，地面以供作社區公園與開放空間供地區居民使用為主。	自來水事業用地，未來開發為加壓站時，應以地下化開發為原則， <u>應自基地南側計畫道路退縮留設10公尺(含)以上(含退縮作人行通道部分)之開放空間，並應加強複層植栽綠化</u> ，地面上以供作社區公園與開放空間供地區居民使用為主。	考量飲用水安全、工程設計限制及環境現況因素，將有部份池體須露出地面，且加壓站區域須予適當管制，尚無法完全符合加壓站應以地下化開發為原則，及地面上規劃供做社區公園與開放空間供地區居民使用之規定，爰配合刪除其有關規定；惟為維持基地提供地區居民部分休閒空間之原意，配合增訂基地留設開放空間以供作社區公園供地區居民使用之相關規定。	照案通過。
2	第五章 實質配置計畫 土地使用分區管制要點第7點	本計畫區內之商業區(二)及自來水事業用地，指定其建築物退縮作人行通道使用，其規定如下： (一)臨接8公尺計畫道路部分，應自指定之建築線退縮4公尺(道路截角亦同)，以供作人行通道使用，並可計入法定空地。 (二)臨接40公尺計畫道路部分應自道路境界線至少退縮6公尺建築，提供公眾通行使用(作為無遮掩人行步道)，退縮部份得計入法定空地。 (三)此退縮部份可納入前後院深度及騎樓地計算。 (四)此退縮範圍內得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。	本計畫區內之商業區(二)及自來水事業用地，指定其建築物退縮作人行通道使用，其規定如下： (一)臨接8公尺計畫道路部份，應自指定之建築線退縮4公尺(道路截角亦同)，以供作 <u>計畫道路開闢後之人</u> 行通道使用，並可計入法定空地。 (二)臨接40公尺計畫道路部份應自道路境界線至少退縮6公尺建築，提供公眾通行使用(作為無遮掩人行步道)，退縮部份得計入法定空地。 (三)此退縮部份可納入前後院深度及騎樓地計算。 (四)此退縮範圍內得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。	因案涉計畫道路開闢時程未定，且無法配合現行自來水事業用地之開發時程，爰針對本點臨接8公尺計畫道路部分應留設人行通道之相關規定，增訂其應配合相關計畫道路開闢時程設置之原則。	修正通過。 修正內容如下： 「…(一)臨接8公尺計畫道路部分，應自指定之建築線退縮4公尺(道路截角亦同)， <u>以供作計畫道路開闢後之人</u> 行通道使用，並可計入法定空地。…。」修正為「…(一)臨接8公尺計畫道路部分，應自指定之建築線退縮4公尺(道路截角亦同)， <u>於計畫道路開闢後供作</u> 人行通道使用，並可計入法定空地。…。」，以符實際。

案由	變更新店都市計畫(八米寬計畫道路通盤檢討)案	辦理機關	臺北縣政府																										
類別	審議案	案號	第三案																										
說明	一、辦理機關：臺北縣政府。 二、法令依據 (一)都市計畫法第 26 條。 (二)臺北縣政府 91 年 5 月 8 日北府城規字第 0910218075 號函。 三、計畫緣起及再行提會審議理由 (一)新店於 62 年辦理修訂及擴大都市計畫公開展覽時未辦理禁建，致在計畫發布時，所劃設路寬 8 米以下道路多處路段均已建有合法建物。鑒於計畫道路與既有通行巷道不符且引起眾多人民陳情，88 年 12 月 17 日發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」中，曾針對 8 米以下道路進行檢討修正，然部分 8 米(含)以下道路在變更後仍穿越建物密集區致民怨仍在，經查係因通盤檢討案使用之地形圖並未即時更新，致使變更部分 8 米計畫道路於合法建物上，且案例甚多，此為通案性問題。因此，本計畫將針對新店都市計畫區內之 8 米(含)以下計畫道路相關問題之處理進行專案檢討，設法改善，以利都市發展。 (二)本案業經本縣都委會 94 年 1 月 27 日第 338 次會議審議通過在案，審竣內容彙整如下：																												
	<table><tr><th>變更案類型</th><th>變更編號(新編號)</th><th>案件數</th></tr><tr><td>第二次通盤檢討變更內容再檢討案</td><td>14、22</td><td>2</td></tr><tr><td>因計畫道路穿越合法建物主體結構而調整變更案</td><td>3、4、9、10、11、13、15、16、17、30、31、36、38、39、50、52</td><td>16</td></tr><tr><td>縣府要求配合辦理之書圖疑義釐清認定案</td><td>32、51</td><td>2</td></tr><tr><td>取消囊底路或計畫道路</td><td>5、6、7、18、19、20、21、23、26、27、28、37、43、44、45、46、47、49、53</td><td>19</td></tr><tr><td>依現有巷道變更</td><td>8、35</td><td>2</td></tr><tr><td>調整計畫道路位置或路幅</td><td>1、2、12、25、29、34、40、41、42、48、54</td><td>11</td></tr><tr><td>增設計畫道路</td><td>24、33</td><td>2</td></tr><tr><td>合計</td><td>—</td><td>54</td></tr></table> (三)本案於 94 年 8 月 18 日提報內政部都委會專案小組研商，會議決議請縣府詳予補充資料後，再提會續審： 1. 標繪既成道路及計畫道路寬度、道路中心樁位、建築物現況(含樓層數)既發照情形(包括發照時間)之不小於 1/1000 比例尺現況圖(得在地籍圖上標繪替代)。 2. 查明變更後是否會影響權利關係人之權益？且補充道路用地變更為高價值土地範圍之土地權屬、建物現況等資料。 3. 逐案分析變更是否具有急迫性、是否影響都市之整體發展、是否妨礙			變更案類型	變更編號(新編號)	案件數	第二次通盤檢討變更內容再檢討案	14、22	2	因計畫道路穿越合法建物主體結構而調整變更案	3、4、9、10、11、13、15、16、17、30、31、36、38、39、50、52	16	縣府要求配合辦理之書圖疑義釐清認定案	32、51	2	取消囊底路或計畫道路	5、6、7、18、19、20、21、23、26、27、28、37、43、44、45、46、47、49、53	19	依現有巷道變更	8、35	2	調整計畫道路位置或路幅	1、2、12、25、29、34、40、41、42、48、54	11	增設計畫道路	24、33	2	合計	—
變更案類型	變更編號(新編號)	案件數																											
第二次通盤檢討變更內容再檢討案	14、22	2																											
因計畫道路穿越合法建物主體結構而調整變更案	3、4、9、10、11、13、15、16、17、30、31、36、38、39、50、52	16																											
縣府要求配合辦理之書圖疑義釐清認定案	32、51	2																											
取消囊底路或計畫道路	5、6、7、18、19、20、21、23、26、27、28、37、43、44、45、46、47、49、53	19																											
依現有巷道變更	8、35	2																											
調整計畫道路位置或路幅	1、2、12、25、29、34、40、41、42、48、54	11																											
增設計畫道路	24、33	2																											
合計	—	54																											
明																													

<p>說明</p>	<p>鄰近土地使用分區、交通、消防安全、道路系統、權利關係人之權益、有無具體可行替代方案、經費來源及其他等彙整列表，並妥為研訂處理優先順序類別。並請補提縣都委會。</p> <p>4. 依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」，妥為研訂變更捐贈規定，並逐案分析彙整列表變更後應提供捐贈或其他附帶事項。</p> <p>(四) 95 年 7 月 11 日經內政部都委會第 637 次會議審議，基於市鎮計畫之主要計畫與細部計畫應分別表明，因此同意如經本府認定新店都市計畫區內之 8 米(含)以下計畫道路，係都市計畫法第 22 條細部計畫所表明之道路系統或地區性之公共設施用地……等事項，則將本案退請本府參酌專案小組審查意見並考量財務計畫情形及道路系統之完整性本於權責自行核辦，如配合細部計畫之檢討有變更主要計畫之必要時，再另依程序辦理。</p> <p>(五) 經本府 96 年 6 月 5 日依北府城規字第 0960348142 號函請內政部授權本府準用原新店主要計畫圖作為核定發布細部計畫，惟內政部營建署 96 年 6 月 26 日依營署都字第 0960032667 號函覆仍請本府依部都委會第 637 次會議決議文與都市計畫法第 22 條規定辦理，以資妥適。</p> <p>(六) 綜上所述，本府續依內政部都委會第 637 次會議決議再提本縣都委會審議，經專案小組完成部都委會決議之補充事項後，提請大會審議。</p> <p>四、計畫位置與範圍</p> <p>本次通盤檢討之檢討範圍涵蓋整個新店都市計畫區，面積為 1,895.6120 公頃。係針對寬度 8 米(含)以下之計畫道路系統加以檢討，惟僅限於檢討既有之發展地區，至於第二次通盤檢討尚未發布實施之部分(即列於第三階段辦理之地區)如非必要，則不予考量。除上述 8 米(含)以下道路之檢討外，亦將一併釐清先前都市計畫區內有關 8 米道路書圖內容不符之疑義案。</p> <p>五、再提會審議事項檢討</p> <p>(一) 研訂處理優先順序類別部分</p> <p>1. 優先處理案件類型建議</p> <p>(1) 基本條件(符合一項原則以上者，則列入變更)</p> <p>① 處理第二次通盤檢討(第一階段)因地形圖未即時更新，致變更部分 8 米(含)以下計畫道路於合法建物上與變更內容相關衍生問題。(第二次通盤檢討部分變更內容再檢討)</p> <p>② 處理 62 年新店修訂及擴大都市計畫公展時未辦理禁建衍生之 8 米(含)以下計畫道路穿越合法建物之問題。(配合全面清查檢討)</p> <p>③ 縣府要求配合辦理之書圖疑義釐清認定問題。</p> <p>(2) 必要條件</p>
-----------	---

說

- ①未涉及相關都市更新申請案。
- ②不影響已指定建築線之計畫道路功能。

## 2. 優先處理案件篩選結果

先前提報部都委會之54件變更案，依處理優先順序篩選後，建議優先處理20件變更案，彙整如下：

變更案類型	變更編號	案件數
第二次通盤檢討變更內容再檢討案	14、22	2
因計畫道路穿越合法建物主體結構而調整變更案	3、4、9、10、11、13、15、16、17、30、31、36、38、39、50、52	16
縣府要求配合辦理之書圖疑義釐清認定案	32、51	2

## 3. 非屬優先處理案件類型建議

建議維持原計畫不予變更，計有34件。

### (二) 研訂變更捐贈規定部分

#### 1. 免予回饋者

- (1)適用範圍：位於 45 年最初擬定之新店都市計畫區範圍內。
- (2)理由：由於新店最初擬定之都市計畫係屬綱要計畫性質，並未規劃 8 米(含)以下道路系統，遲至 65 年修訂都市計畫發布時方劃設 8 米(含)以下道路系統，因此將 8 米(含)以下道路由公共設施用地變更為可建築用地，無需辦理回饋。

#### 2. 應予回饋者

- (1)適用範圍：位於 63 年發布實施之擴大新店都市計畫區(不含水源管制區)範圍內。
- (2)理由：由於擴大都市計畫發布實施時即為道路用地，因此將 8 米(含)以下道路系統由公共設施用地變更為可建築用地，應配合辦理回饋。
- (3)回饋捐贈規定：

8米(含)以下道路由公共設施用地變更為可建築用地者，土地所有權人應自願捐獻建築基地面積之當期公告土地現值10%金額予臺北縣政府後，始得申請建照。【比照「變更中和都市計畫(部分道路用地通盤檢討)」案有關安平路後段(景新街至景平路間)於93年9月23日縣都委會第334次大會決議之變更回饋方案。】

明

### (三) 人民或團體陳情意見之處理

#### 1. 原有陳情案

本案前於縣都委會第338次大會審竣之人民或團體陳情案計有43案，其中同意採納及酌予採納案件計有24案，而未便採納之人民或團體陳情意見計有19案。此次依部都委會要求再提縣都委會補充審議，重新依優先處理原則審視所有陳情案件，其中符合優先處理原則之案件則維持原審決結果而納入變更，不符者則未便採納，其中第33案因符合優先處理原則需重新審議，經小組審查後決議酌予採納並提請大會說明。

說

縣都委會第338次會議決議	符合優先處理案件類型之人民或團體陳情案編號	不符合優先處理案件類型之人民或團體陳情案編號	案件數
同意採納及酌予採納	5、7、17、18、19、24、30、34、37、41 (註：已分別併入變更內容綜理表9、11、14、15、16、22、31、36、39、51等案)	2、3、13、22、23、25、26、27、31、35、36、38、42、43	24
未便採納	33	1、4、6、8、9、10、11、12、14、15、16、20、21、28、29、32、39、40	19
合計	—	—	43

## 2. 逾期陳情案

縣都委會第338次會議審竣迄今新增之逾期人民或團體陳情意見計有10案，依本次所提優先處理原則審視，符合優先處理原則者計有6案，亦建議納入本次檢討辦理。

縣都委會第338次會議審竣迄今新增之逾期人民或團體陳情案	符合優先處理案件類型之人民或團體陳情案編號	不符合優先處理案件類型之人民或團體陳情案編號	案件數
	逾1、逾2、逾3、逾4、逾5、逾10	逾6、逾7、逾8、逾9	10

## 六、專案小組研商意見

本案因案情複雜，由本縣都委員組成專案小組先行研議，歷經專案小組96年3月14日起至97年10月17日之5次研商會議，基於本案先前業經縣都委會第338次會議審竣在案，本次僅係依部都委會意見退請縣都委會補充審議，故專案小組原則將以縣都委會第338次會議決議內容為審查依據，除配合新出現資料酌予修正原決議外，餘依原決議內容通過。此外，若有其他特殊考量因素，則提請大會審議之。經彙整專案小組建議意見如下：(詳附表一及附表二)

### (一)變更內容綜理表部分

由於本案先前業經縣都委會第338次會議審竣在案，本次僅係依部都委會意見再次提縣都委會補充審議，其中維持原決議者計有12案，而配合新出現資料酌予修正原決議者計有8案，另考量案情特殊且牽涉較廣之第30案及第31案，則建議提報大會討論。

明

變更案類型	依縣都委會第338次會議決議通過	酌予修正縣都委會第338次會議決議	案件數
第二次通盤檢討變更內容再檢討案		14、22	2
因計畫道路穿越合法建物主體結構而調整變更案	9、11、13、15、16、17、30、31、38、52	3、4、10、36、39、50	16
縣府要求配合辦理之書圖疑義釐清認定案	32、51		2
建議提報大會	30、31 提報大會	—	2

(二)人民或團體陳情意見綜理表部分

包括重新審視縣都委會第338次會議審竣之人民或團體陳情意見是否符合本次所提之優先處理原則，檢討後人民或團體陳情意見編號第33案應再予檢討考量，建議提報大會討論。此外，自縣都委會第338次會議審竣迄今新增之逾期人民或團體陳情案計有10案，其中逾1案~逾5案皆已併案處理，而逾6案~逾9案則非屬優先處理案件類型，僅逾10案因內容尚待釐清，建議提報大會討論。

變更案類型	符合優先處理案件類型之人民或團體陳情案編號	不符合優先處理案件類型之人民或團體陳情案編號	案件數
縣都委會第 338 次會議審竣未便採納之人民或團體陳情意見	33	—	1
逾期陳情案	逾 1、逾 2、逾 3、逾 4、逾 5、逾 10	逾 6、逾 7、逾 8、逾 9	10
建議提報大會	逾 10	—	1

七、辦理經過

- (一)本案依 91 年 6 月 24 日北府城規字第 0910294295 之 2 號公告辦理徵求意見，自 91 年 6 月 28 日起，至 91 年 7 月 27 日止(刊登於 91 年 6 月 30 日自由時報第 59 版)。
- (二)本府於 93 年 2 月 18 日北府城規字第 09300357441 號公告，自 93 年 2 月 24 日起，至 93 年 3 月 24 日止，公開展覽 30 天(刊登於 93 年 2 月 24 日自由時報第 65 版)。並於 93 年 3 月 16 日上午 10 時假臺北縣新店市馬公公園文史館演藝廳舉辦說明會。
- (三)公開展覽期間與上述公告徵求意見期間及專案小組審查期間計收到公民或團體陳情意見 43 件，其中非本案檢討範圍者 7 件，餘 36 件均已納入考量。
- (四)本案前經本縣都委會審決在案，歷經 93 年 6 月 4 日起至 94 年 1 月 20 日止之 8 次專案小組研商會議，及 93 年 11 月 29 日就部分案件進行現場會勘，並提本縣都委會 94 年 1 月 27 日第 338 次會議審議通過在案，之後依 94 年 7 月 4 日北府城規字第 0940455198 號函檢送計畫書、圖報請內政部都委會審議。
- (五)內政部都委會審議時因案情複雜組成專案小組，於 94 年 8 月 18 日先行聽取簡報及研商具體建議，經內政部營建署以 94 年 8 月 31 日營授辦審字第 0943580520 號函送審查意見，請本府詳予補充書面資料後，再提下次專案小組會議審查。
- (六)惟考量避免延宕時效，內政部都委會於 95 年 7 月 11 日第 637 次會議審議，基於市鎮計畫之主要計畫與細部計畫應分別表明，因此同意如經本府認定新店都市計畫區內之 8 米(含)以下計畫道路，係都市計畫法第 22 條細部計畫所表明之道路系統或地區性之公共設施用地……等事項，則將本案退請本府參酌專案小組審查意見並考量財務計畫情

<p>說明</p>	<p>形及道路系統之完整性本於權責自行核辦，如配合細部計畫之檢討有變更主要計畫之必要時，再另依程序辦理。</p> <p>(七) 96 年 3 月 14 日縣都委會再審議第一次專案小組研商會：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案內政部都委會決議請本府自行認定八米道路是否涉及主要計畫層次，若否則退請本府自行核辦；此議題可先逕提大會研商確認，俟確認為細部計畫層次後再由專案小組續審之。</li> <li>2. 有關業經 94 年 1 月 27 日第 338 次縣都委會審竣而未便採納之人民陳情案件，建議規劃單位重新審視並提下次專案小組討論。</li> <li>3. 請規劃單位就本次提報之交通路網評估指標先行與本府交通局、工務局研商，並於下次專案小組會議續行討論。</li> </ol> <p>(八) 96 年 8 月 21 日縣都委會再審議第二次專案小組研商會：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關本案評估指標之定義及操作方式請依下列原則重新修正調整，俾供後續審議參考。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 指標之定義須明確易懂，且指標應各自獨立避免相互衝突或矛盾。</li> <li>(2) 評估指標之定義除民眾權益之保障外，亦應考量公共利益觀點。</li> <li>(3) 有關急迫性之指標應與時間有關，可考量與地方之公共建設、重大施政計畫及道路系統規劃之合理性等方面考量。</li> <li>(4) 有關影響權利關係人之指標，可再考量除基準容積外之其他權益影響。</li> <li>(5) 都市整體發展之指標，可從土地使用、公共設施、交通系統等都市規劃層面加以思考。</li> <li>(6) 變更是否妨礙鄰近土地使用分區之指標，不應僅以是否影響建築線指定作為標準。</li> </ol> </li> <li>2. 有關先前經縣都委會審竣未便採納之人民陳情案件，應配合本次對評估指標定義之修正調整內容重新逐一審視，俾供後續審議參考。</li> <li>3. 本案所提出替代方案應具備合理性，避免再造成其他民眾之權益受損，以免產生解決一個問題反致衍生其他問題之情形。</li> </ol> <p>(九) 97 年 5 月 1 日縣都委會再審議第三次專案小組研商會：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案原則同意規劃單位所提後續處理原則，依先前內政部都委會審查意見，重新審視本案辦理目的與優先順序，除明顯具有急迫性、損害民眾權益鉅大且影響範圍明確外，其餘個案應予維持原計畫，留待下次通盤檢討時，再予以整體考量處理，以求周全。</li> <li>2. 本次專案通檢因有特殊性與侷限性，難以全面兼顧交通之系統性，故先前提報部都委之 54 件變更案，本案同意依規劃單位所提原則優先處理 20 件變更案，如下表所述。</li> <li>3. 除上述優先處理變更案外，請規劃單位補充民眾持續陳情之案件及前次縣都委會審竣未便採納之陳情案件，以利下次會議重新審查，</li> </ol>
-----------	---



	<p>保障民眾基本權益。</p> <p>4. 請規劃單位於下次審查時提供變更案之現況照片及清晰放大之都市計畫變更範圍，以供委員及各單位對照及討論。</p> <p>5. 變更內容綜理表新編號第 14、22、9、11、15、16、31、36、39 案等九案，小組意見詳附件。</p> <p>(十) 97 年 6 月 18 日縣都委會再審議第四次專案小組研商會：</p> <p>1. 本案依作業單位補充說明業經本縣都委會第 338 次會議審竣在案，本次乃依部都委會意見提請縣府重新審議，故小組原則將以本縣都委會第 338 次大會決議內容為審查依據，若有其他重大考量因素，將提大會討論。</p> <p>2. 有關規劃單位所提之優先處理原則，建議應納入是否已公告劃定為都市更新地區及是否涉及建築線指定問題等兩項原則，以增加本案提列變更案件之急迫性與合理性。</p> <p>3. 請規劃單位於下次審查時，補充有關建築線指定、建照發照情形及法定空地套繪等資料佐證，供委員審議有關計畫道路穿越合法建物之案件。</p> <p>4. 變更內容綜理表新編號第 31、3、4、10、13、17、30、38、50、52、32、51 案等 12 案，小組意見詳附件。</p> <p>(十一) 97 年 10 月 17 日縣都委會再審議第五次專案小組研商會：</p> <p>1. 本案乃依部都委會意見而送回縣府重新審議，有關規劃單位補充規劃原則與資料業經小組確認，並修正計畫共計提出二十一案，其中維持縣都委 338 次大會決議有 11 案（含提大會報告 2 案），酌予修正縣都委會第 338 次會議決議有 9 案，採納人民陳情意見有 1 案，小組已有具體初步建議意見，請作業單位查核若無疑義則逕提大會審議。</p> <p>2. 變更內容綜理表新編號第 14、4、50、52、22、36、39、3、10 案等 9 案，係酌予修正縣都委會第 338 次會議決議之內容，有關小組建議意見請詳附件一。</p> <p>3. 有關縣都委會第 338 次會議審竣後之人民或團體陳情意見綜理表編號第 33 案，小組建議同時採納規劃單位所提方案一與方案二，修正為酌予採納，其餘詳附件二。</p> <p>4. 另測量科針對新店市五東南側道路寬度疑義乙案，請規劃單位彙整相關資料後，再提大會討論釐清。</p> <p>八、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
作業單位	<p>一、經查變更內容綜理表新編號第 38 案及第 52 案擬變更之計畫道路，其周邊地區已有都市更新案申請中，並已依該道路界定更新單元範圍，不符本案增訂之優先處理案件類型，建議維持原計畫不予變更。</p> <p>二、由於本案先前業經縣都委會第 338 次會議審竣在案，本次僅係依部都委</p>

建議	會意見再次提縣都委會補充審議，多係維持原決議或配合新出現資料酌予修正原決議，建議本案依專案小組意見通過。
決議	<p>一、有關變更內容綜理表新編號第 30 案及第 31 案酌予修正專案小組意見，除維持文化路原有計畫道路並提列變更以利通行至中興路，其餘無法連通之計畫道路予以變更取銷（廢除）。</p> <p>二、人民陳情第 33 案酌予修正專案小組意見，除依現有巷道調整計畫道路南移外，其餘仍維持原計畫，以維持道路之聯通性。</p> <p>三、逾期陳情案第 10 案增列變更 4 公尺人行步道為計畫道路，以配合 88 年第二次通盤檢討之變更案將道路拓寬至 6 公尺計畫道路。</p> <p>四、變更內容綜理表新編號第 38 案及第 52 案依作業單位建議，維持原計畫不予變更。</p> <p>五、本案除上述四點修正通過外，餘依專案小組意見通過。</p>

# 附表一 變更內容綜理表

## 一、第二次通盤檢討部分變更內容再檢討案

新編號	原編號	分區別	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或備註	縣都委會專案小組建議意見
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
14	15	第6分區	中正路409巷鄰百忍街路段	道路用地(0.0382)	住宅區(0.0382)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 先前第二次通盤檢討時，中正路409巷南段因民國62年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，故配合現況發展並參酌人民建議已酌予修正，將道路中段及南段往西調整至現有巷道處。</li> <li>• 惟中正路409巷中段已依第二次通盤檢討前之道路位置指示過建築線，故配合發展現況與建築線指示情形調整道路動線。</li> <li>• 參酌人民建議，避免損及人民權益。</li> <li>• 變更後並不影響交通功能。</li> </ul>		<p>依縣都委會第338次決議內容酌予修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>將中正路409巷中段88年新店二通一階變更為住宅區土地恢復為道路用地，並與88年新店二通一階調整後之中正路409巷南段延伸銜接。而新、舊計畫道路間之零星住宅區，則變更為綠地用地。</p> <p>理由：</p> <p>中正路409巷中段於88年新店二通(第一階段)變更為住宅區，惟其毗鄰土地於變更前已指定建築線，且興建完成5層樓建築在案，故恢復道路用地，避免影響當初已指定之建築線。而新舊計畫道路間之住宅區因屬畸零地，考量地主亦無法開發利用，故配合變更為公共設施用地，將來徵收時併同取得。</p>
				住宅區(0.0382)	道路用地(0.0382)			
22	23	第7分區	新生街北端8米計畫道路	住宅區(0.0216)	道路用地(0.0216)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民國62年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況8米計畫道路西端已有5層樓之合法建物。</li> <li>• 考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予調整道路動線，並縮減該8米計畫道路西段。</li> <li>• 變更後尚能維持交通功能。</li> </ul>	<p>備註：道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建築照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。</p>	<p>依縣都委會第338次決議內容酌予修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>新生街北端之東西向計畫道路，仍維持二通(第一階段)規劃位置，僅將計畫道路避開合法建物範圍，路型由「T型」修正為倒「L型」。</p> <p>理由：</p> <p>新生街北端之東西向計畫道路南側土地，已指定建築線，刻正興建20層樓住宅大樓，應避免影響其合法建築。</p>
				道路用地(0.0567)	住宅區(0.0567)			

## 二、因計畫道路穿越合法建物主體結構而調整變更案

新編號	原編號	分區別	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或備註	縣都委會專案小組建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
3	4	第2分區	大豐路41巷附近	道路用地 (0.1049)	住宅區 (0.1049)	1.民國62年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況大豐路41巷巷底已有4層樓之合法建物。 2.考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，變更現行計畫，取消計畫道路。 3.變更後仍可依兩側已退縮留設寬度約6米之現有巷道進出。 (符合變更原則1-1、2-2)	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	依縣都委會第338次決議內容酌予修正通過。 修正內容： 僅取消大豐路41巷南段穿越合法建物部分，其餘路段仍維持道路用地。 理由： 避免道路用地取鄉消而產生其他問題與爭議。
4	5	第2分區	大豐路68巷囊底路迴車空間	道路用地 (0.0107)	住宅區 (0.0107)	1.現況大豐路68巷囊底迴車空間部分範圍已有二層及五層樓之合法建物存在。 2.考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，縮減囊底迴車空間範圍。 3.變更後尚能維持交通功能與囊底路設置之法令規範。 (符合變更原則1-1、2-2)	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	依縣都委會第338次決議內容酌予修正通過。 修正內容： 增加大豐路68巷囊底路方形迴車空間。 理由： 有關囊底路之調整依縣都委會第338次決議內容酌予修正，以不影響建物主體結構下維持原道路用地之範圍。
9	10	第4分區	仁愛市場北側地區	道路用地 (0.0319)	住宅區 (0.0319)	<ul style="list-style-type: none"> <li>現況仁愛市場北側囊底路迴車空間部分範圍及接迴車空間之4米道路上已有4層樓之合法建物。</li> <li>考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，縮減囊底迴車空間範圍及取消4米計畫道路。</li> <li>變更後仍可依現有巷道進出，並不影響交通功能。</li> <li>原屬可建築用地且核發建照在案，經本次檢討回復為原使用分區，故無需辦理回饋。</li> </ul>	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	依縣都委會第338次決議內容通過。

新 編 號	原 編 號	分 區 別	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附 帶 條 件 或 備 註	縣 都 委 會 專 案 小 組 建 議 意 見
				原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
10	11	第 4 分 區	仁愛市場 外圍道路	道路用 地 (0.0133)	住宅區 (0.0133)	1.民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況仁愛市場外圍東側之計畫道路北段已有 4 層樓之合法建物。 2.考量減少拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，南移調整部分路型。 3.變更後並不影響交通功能。 (符合變更原則 1-1、2-1)		依縣都委會第 338 次決議內容酌予修正通過。 修正內容： 仁愛市場外圍「ㄇ型」計畫道路修正為兩段囊底路，其間並將現有巷道劃設為人行步道銜接。 理由： 屬住宅區之仁愛市場，刻正改建 15 層之住宅大樓中，故道路系統之修正調整，應避免影響其合法建築。
				住宅區 (0.0100)	道路用 地 (0.0100)			
11	12	第 5 分 區	中正國小 北側接平 等街之 4 米計畫道 路	道路用 地 (0.0288)	住宅區 (0.0288)	<ul style="list-style-type: none"> <li>接平等街之 4 米計畫道路，因民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況地上已有 3 層至 4 層樓之合法建物。</li> <li>考量減少拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，取消 4 米計畫道路。</li> <li>變更後並不影響交通功能。</li> <li>原屬可建築用地且核發建照在案，經本次檢討回復為原使用分區，故無需辦理回饋。</li> </ul>	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	依縣都委會第 338 次決議內容通過。
13	14	第 5 分 區	公五(安 華公園) 南側街廓	道路用 地 (0.0041)	住宅區 (0.0041)	<ul style="list-style-type: none"> <li>現況道路寬度約 6 公尺，且兩側已有 4 層樓之合法建物。</li> <li>考量減少拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，兩側各縮減 1 公尺，道路寬度由 8 公尺減為 6 公尺。</li> <li>變更後尚能維持交通功能。</li> </ul> (符合變更原則 1-1、2-2)	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	照縣都委會第 338 次會議內容通過。

新編號	原編號	分區別	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或備註	縣都委會專案小組建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
15	16	第6分區	文高一(新店高中)北側囊底路(百忍街17巷南端)	道路用地 (0.0163)	住宅區 (0.0163)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況新店高中北側囊底路巷底迴車空間已有 4 層樓之合法建物。</li> <li>• 考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，縮減囊底範圍。</li> <li>• 該囊底路巷底可連通新店高中北側 4 米道路，因非死巷，故囊底路之迴車空間並無留設之必要。</li> <li>• 變更後尚能維持交通功能。</li> <li>• 原屬可建築用地且核發建照在案，經本次檢討回復為原使用分區，故無需辦理回饋。</li> </ul>	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	依縣都委會第 338 次決議內容通過。
16	17	第6分區	文高一(新店高中)南側(中央路133巷及三民路159巷北段附近)	道路用地 (0.0283)	住宅區 (0.0283)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況 8 米計畫道路上已有 3 層樓之合法建物。</li> <li>• 考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，縮減計畫道路。</li> <li>• 變更後並不影響交通功能。</li> <li>• 原屬可建築用地且核發建照在案，經本次檢討回復為原使用分區，故無需辦理回饋。</li> </ul>	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	依縣都委會第 338 次決議內容通過。
17	18	第6分區	新店捷運機廠北側(中央路133巷及三民路159巷南段附近)	道路用地 (0.0515)	住宅區 (0.0515)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 62 年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，現況 8 米及 4 米計畫道路上已有 2 至 4 層樓之合法建物。</li> <li>2. 考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，縮減計畫道路。</li> <li>3. 變更後並不影響交通功能。</li> </ol> (符合變更原則 1-1、2-2)	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	依縣都委會第 338 次決議內容通過。

新編號	原編號	分區別	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或備註	縣都委會專案小組建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
30	32	第8分區	文化路中興路口北側之四米計畫道路	道路用地 (0.0172)	住宅區 (0.0172)	1.本地區已建築使用，且因民國62年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，本計畫道路西端已有四層樓之合法建物。 2.考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，取消計畫道路。 3.變更後仍可依現有巷道進出，並不影響交通功能。 (符合變更原則 1-1、2-2)	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	併變更內容綜理表新編號第31案。  理由： 本案變更內容及理由與新編號第31案為同一交通動線系統，無需單獨分開檢討。
31	33	第8分區	文化路37巷附近地區	住宅區 (0.0970)	道路用地 (0.0970)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本地區已建築使用，且因民國62年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，計畫道路將穿越多棟四層樓之合法建物。</li> <li>雖先前於第二次通盤檢討時，本地區道路系統因不易規劃替代性道路而未予變更。但本次檢討考量避免拆除既有之合法建物、影響土地所有權人權益最小及解決都市發展紋理與計畫道路系統衝突等原則，配合發展現況及都市紋理修正調整計畫道路，變更後尚能維持交通功能。</li> <li>另文化路東端接中興路之現有巷道，係當地東西向交通要徑，應納入計畫道路系統，以建構本區東西向道路系統並健全整體交通路網及兼顧防災需要。</li> </ul>	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	照縣都委會第338次會議內容通過，惟本案牽涉甚廣，應提大會說明。
				道路用地 (0.1264)	住宅區 (0.1264)			
36	36	第10分區	光明街168巷，臺灣北區郵政管理局新店庫西側地區	住宅區 (0.0418)	道路用地 (0.0418)	<ul style="list-style-type: none"> <li>因民國62年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，本計畫道路上已有4層樓之合法建物。</li> <li>考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，將計畫道路南移至現有巷道位置。</li> <li>參酌人民建議，避免損及人民權益。</li> </ul>	備註： 道路用地變更為住宅區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	依縣都委會第338次決議內容酌予修正通過。 修正內容： 酌予調整南北向道路路型，避免道路不規則，以達到通行之順暢。 理由： 避免南北向道路轉折過大，而影響降低道路通行之功能。
				道路用地 (0.0420)	住宅區 (0.0420)			

新編號	原編號	分區別	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或備註	縣都委會專案小組建議意見
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
38	38	第10分區	國賓戲院北側八米計畫道路	道路用地 (0.0615)	住宅區 (0.0420) 商業區 (0.0195)	1.本計畫道路上現況已有1至4層樓之合法建物，考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，取消計畫道路，併入鄰近使用分區。 2.由於本街廓深度不大，為避免街廓細分，擬取消計畫道路，以提高未來土地整體利用之機會。 3.變更後仍可依寬度約4米之現有巷道進出，尚可維持交通功能。 (符合變更原則1-1、1-4、1-8、2-2)	備註：道路用地變更為住宅區及商業區部分，原屬可建築用地且核發建照在案，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	依縣都委會第338次決議內容通過。
39	39	第11分區	太平路西端接精忠路段	住宅區 (0.0675) 旅館區 (0.0278) 道路用地 (0.1456) 旅館區 (0.0024)	道路用地 (0.0953) 住宅區 (0.1480)	<ul style="list-style-type: none"> <li>太平宮係新店地方公廟，為當地信仰中心之一，由於太平路西端接精忠路之8米計畫道路部分路段將穿越宮體建築，影響宮體之完整性。</li> <li>考量避免拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予修正，將計畫道路部分路段調整至太平宮產權邊緣，並以使用太平宮所有土地為原則。</li> <li>參酌人民建議，避免損及人民權益。</li> <li>變更後並不影響交通功能。</li> </ul>		依縣都委會第338次決議內容酌予修正通過。  修正內容： 將太平路與太平路35巷之道路轉彎角度調整為正交(90度)，並將通往精忠路方向路型修正平順。 理由： 考量交通動線規劃之合理性。
50	51	第14分區	光華街、碧安街交叉口附近	道路用地 (0.0110) 住宅區 (0.0368) 商業區 (0.0441)	商業區 (0.0110) 道路用地 (0.0809)	1.考量減少拆除既有建物(3層樓RC建物)及影響土地所有權人權益最小等原則，配合現況發展酌予縮減光華街20巷南端。 2.與光華街20巷銜接之光華街為街廓內部重要之東西向現有巷道，有納入計畫道路之必要，且為避免影響兩側既有建物，劃設為6米計畫道路。 (符合變更原則1-1、2-2)	附帶條件：道路用地變更為商業區部分，土地所有權人應自願捐獻建築基地面積之當期公告土地現值10%金額予臺北縣政府或新店市公所後，始得申請建照。	依縣都委會第338次決議內容酌予修正通過。 修正內容： 有關變更捐贈規定之備註文字酌修為：「道路用地變更為商業區部分，土地所有權人應自願捐獻建築基地面積之當期公告土地現值10%金額予臺北縣政府後，始得申請建照」。 理由： 本案之「變更捐贈規定」係參據「變更中和都市計畫(部分道路用地專案通盤檢討)案」，故文字應以93年9月23日臺北縣都委會第334次會議決議之版本為準。



新編號	原編號	分區別	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或備註	縣都委會專案小組建議意見
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
52	52	第15分區	安和路、安康路交叉口北側	道路用地 (0.0214)	住宅區 (0.0214)	1.現況4米計畫道路西端已有2層樓之合法建物存在。 2.考量減少拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，取消4米計畫道路，並配合現況發展調整道路動線改依南側現有巷道規劃一4米計畫道路作為替代。 3.變更後仍可依現有巷道通行，尚可維持交通功能。(符合變更原則1-1、2-1、2-2)	附帶條件： 道路用地變更為住宅區部分，土地所有權人應自願捐獻建築基地面積之當期公告土地現值10%金額予臺北縣政府或新店市公所後，始得申請建照。	依縣都委會第338次決議內容酌予修正通過。 修正內容： 1.南北向之現有巷道不另行提列變更為計畫道路。 2.有關變更捐贈規定之備註文字酌修為：「道路用地變更為住宅區部分，土地所有權人應自願捐獻建築基地面積之當期公告土地現值10%金額予臺北縣政府後，始得申請建照」。 理由： 1.該4米現有巷道現況可通行，無須優先配合檢討變更為計畫道路。 2.本案之「變更捐贈規定」係參據「變更中和都市計畫(部分道路用地專案通盤檢討)案」，故文字應以93年9月23日臺北縣都委會第334次會議決議之版本為準。
				住宅區 (0.0239)	道路用地 (0.0239)			

### 三、縣府要求配合辦理之書圖疑義釐清認定案

新編號	原編號	分區別	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或備註	縣都委會專案小組建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
32	56	第9分區	捷運七張站北側8米計畫道路附近	釐清新店市寶強段1156-1地號及其西側地區土地使用分區疑義，確認永新街19巷之8米計畫道路並未向西通往北新路二段，應為住宅區。		<p>1.新店市寶強段1156-1地號土地使用分區，經查自65年「新店都市計畫修正案」發布迄今未涉變更。</p> <p>2.次查65年「新店都市計畫修正案」計畫圖，該筆土地除劃有截角圓弧外，其西側橫向巷道臨北新路端亦加路邊截線，截角圓弧與路邊線側亦加住宅區分區黃色，但此巷道線側之住宅區黃色標示雖略為模糊卻仍可見，因而本案土地及其西側之道路究竟是否為計畫道路，尚難據此判定。</p> <p>3.次經調閱65年核定之「新店都市計畫修正案」圖卷附省都委會第113次紀錄人民陳情案，有關本案土地及西側巷道之決議：「併人民意見第19項通過」，而第19項之決議為：「照所送附圖通過」，惟65年之變更案歷時久遠且早期函送修正資料均未另加附件隨文存檔，臺北縣政府查無該附圖資料，為明疑義，並派員於92年7月7日前往內政部中部辦公室調閱，經中部辦公室調閱該人民陳情案亦查無本案關鍵之「所送附圖」資料，從而本案所爭巷道使用分區之疑義依然未明。</p> <p>4.且由於後續發布實施之第一次通盤檢討及第二次通盤檢討皆未將該道路納入計畫道路系統，致產生使用分區核發與建築線指定等事宜之疑義。</p> <p>5.本次通盤檢討為解決此一疑義，考量該地區第一次通盤檢討後之都市計畫圖面，已無計畫道路之劃設，且現況分布4至5層樓之建築物，基於尊重前幾次通盤檢討內容及避免影響土地所有權人權益，擬依第一次通盤檢討後之圖面，認定該8米計畫道路西端應已變更為住宅區。</p>	備註： 新店市寶強段1156-1地號之土地使用分區係部分道路用地、部分住宅區。而其西側地區則認定為住宅區。	照縣都委會第338次會議內容通過。

新編號	原編號	分區別	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或備註	縣都委會專案小組建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
51	人陳41	第14分區	碧安街6巷與光華街5巷路口附近地區	釐清新店市民安段125地號附近地區路型與土地使用分區疑義，確認該段8米計畫道路為鈍角路型。		<p>1.依據民國63年發布之「新店都市計畫(擴大部分)」計畫圖套繪，新店市民安段125地號土地於係「道路用地」，惟民國88年發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)」計畫圖標示位置與歷次都市計畫圖標示路型有異，由「弧角」路型變為「鈍角」路型，致該路段兩側土地使用分區認定產生疑義。</p> <p>2.本次通盤檢討為解決此一疑義，考量該地區發展現況、樁位成果及地籍分割皆與第二次通盤檢討計畫圖較為吻合，為避免影響土地所有權人權益，故考量發展現況，依現行計畫圖認定該段8米計畫道路應為「鈍角」路型。</p>	備註：認定該段8米計畫道路轉折處為「鈍角」路型。	照縣都委會第338次會議內容通過。

註：表內各項面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖分割測量面積為準。

## 附表二 人民或團體陳情意見綜理表

一、縣都委會第 338 次會議審竣未便採納之人民或團體陳情意見綜理表（符合優先處理原則案件）

編號	分區別	陳情人及陳情位置		陳情理由	陳情建議事項	縣都委會專案小組建議意見
33	第 10 分區	林敬修	光明街 268 號（新店市光明段 300、301 地號）	民國 65 年都市計畫規劃設置 8 米計畫道路，恐將導致本人之房屋面臨拆除，且至今逾 30 年均未見開闢，為保障本人財產權而陳情。	請將計畫道路變更路徑，以符合行政程序法第七條選擇對人民權益損害最少之比例原則。	酌予採納，參酌光明街 286 巷現有巷道位置調整計畫道路路型，並於其路幅縮減處，劃設囊底路迴車空間。 理由： 符合優先處理原則，且計畫道路參酌現有巷道位置調整，尚可維持既有之通行機能。

二、縣都委會第 338 次會議審竣迄今新增之逾期人民或團體陳情意見綜理表

編號	分區別	陳情人及陳情位置		陳情理由	陳情建議事項	縣都委會專案小組建議意見
逾 1	第 4 分區	高幸枝、林時琦等人	仁愛市場東、北側 8 米計畫道路	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.都市計畫漠視該地已有合法建物存在，硬將 8 米計畫道路畫上，侵犯人民合法權益。</li> <li>2.如果仁愛場是公有土地，為了保留市場之完整，以利未來再開發使用，要人民配合也無可厚非，但仁愛市場乃私人土地，如今市場拆除由財團改建大樓，於情於理都不該犧牲人民權益，也恐有圖利他人之嫌。</li> <li>3.家中老人爬樓梯極為不便，急待換屋，卻因被畫為道路用地而乏人問津，請高抬貴手早日修正，小市民不勝感激。</li> <li>4.請體恤民情，還給住戶應有的權益，以免造成民怨。</li> </ol>	請求取消仁愛市場東、北側 8 米計畫道路。	併變更內容綜理表新編號第 9、10 案。

編號	分區別	陳情人及陳情位置		陳情理由	陳情建議事項	縣都委會專案小組建議意見
逾2	第6分區	劉燉富等人	中正路409巷之8米計畫道路與毗鄰土地（新店市福園段250、251地號）	<p>1.新店市福園段251地號建案起造時間為74年，建築線指定係依原8米計畫道路（福園段250地號）為基準，並取得75店使字第1971號使照在案，惟縣府88年將該8米計畫道路改道，導致本建案面前計畫道路消失，若因無計畫道路本建案之建築線為何？是否有臨道路？本建案前之道路是否變成為私設道路？地主是否可依私設道路條例將道路寬度縮小為6米？若可，是否本建案之高度即超過標準而變成違建房屋？如是本建案內19號至25號計20戶居民權益如何自保。</p> <p>2.本建案從建照請領、指定建築線、起造完成且經縣府核發使用執照、地上建築物所有權狀皆合法取得（縣府均有檔案可查）、本建案完成前後250地號地目均記載為「道」，無法理解縣府未顧及本建案居民住與行之權利，依何條例將250地號地目改為「建」，若地主據此條件依權封地，所有居民該如何處理？</p> <p>3.本建案起造申請建築執照時屋前8m道路用地，地主已立使用同意書（縣府檔案可查），如今因已無計畫道路，地主是否有權於本段道路內私設停車格出租。</p> <p>4.本建案於75年完工，屋前道路即鋪設為8m柏油路，使用至今已超過20年以上，且其間新店市公所多次更新柏油路面，依上述條件此段道路是否已認定為8m既成道路。</p>	建議釐清因計畫道路變更，導致原計畫道路路寬及使用權限爭議與糾紛之情事。	併變更內容綜理表新編號第14案。

編號	分區別	陳情人及陳情位置		陳情理由	陳情建議事項	縣都委會專案小組建議意見
逾3	第6分區	林昭陽等人	中正路 409 巷之 8 米計畫道路（新店市福園段 250 地號）	1.新店市福園段 249、250、251 地號原為一方正土地，因 250 地號被劃為計畫道路，只好 251 地號合建 5 樓公寓，249 地號淪為空地。 2.民國 88 年第二次通盤檢討已將 250 地號變更為住宅區，故 97 年初擬將 249、250 地號與建商合建，卻又遇到通盤檢討。 3.如果再造成地主的二次損失，希望能給予適當的補償。	1.建議給予福園段 249、250 地號 300%之容積率，以便參與後方 2 層樓舊房子之改建或都市更新。 2.或直接將容積移轉至新店任一開發建築土地，如此政府免花錢徵收、地主可容積移轉、社區有 8m 道路，可謂三贏。	併變更內容綜理表新編號第 14 案。
逾4	第6分區	朱坤全	中央路 133 巷 32 弄路底（新店市福園段 781 地號）	新店市福園段 781 地號現狀為 5 間連棟之 4 層樓住宅，起造時間為 65 年，並取得 66 店使字第 451 號使照之合法建築，惟於地籍圖重測後才發現土地使用分區為道路用地，造成土地所有權人權益受損。	建議修正福園段 781 地號使用分區為住宅區，確保土地所有權人的權益。	併變更內容綜理表新編號第 17 案。
逾5	第6分區	徐陳清美	三民路 159 巷 15 號（新店市福園段 833 地號）	1.住屋為合法建物，為何會在 8m 道路計畫中，吾等皆為受害者。 2.住屋位於巷道內，前方、左、右皆有路連通三民路和中央路，並不具備非開通此路不可之條件。 3.新店高中旁原有一條路連通三民路 159 巷與中央路，此路直又寬，若 8m 道路拓寬此條，技術上反而簡單，實無需大費周章，定要從我們巷道拆除住宅，去拓寬通路，如此不但擾民，更浪費財力。	建議儘早撤銷本段 8m 道路，讓吾等住宅，不再列為道路規劃。	併變更內容綜理表新編號第 17 案。

編號	分區別	陳情人及陳情位置		陳情理由	陳情建議事項	縣都委會專案小組建議意見
逾6	第7分區	鄒元中、魏維權、王思瑾等人	中華路83巷之現有巷道	預期小碧潭捷運站聯合開發案勢必造成人、車大量湧入，而本市中華路83巷路寬僅約6公尺，實在無法負荷交通流量，為降低該案所造成之交通衝擊，請公所協調相關單位，將本市中華路83巷納入8米路專案檢討，儘速檢討變更。	建議將中華路83巷之現有巷道規劃適當寬度之計畫道路，以利通行，並健全區域道路系統。	不予採納。 理由： 非屬優先處理案件類型。
逾7	第10分區	王宏升	中興路一段以東之檳榔路（新店市廣明段187、206地號）	經查本市廣明段187、206地號及其周圍土地為既成巷道，供公眾通行已久，道路寬度亦為8米以上，且非法定空地。其使用分區雖屬住宅區，然所有權人對該地之使用權不僅受限制，甚至與被剝奪無異，無法為有效使用。	建議將此地區土地一併納入做通盤檢討，將其變更為道路用地，以利事後之徵收補償，達到保障人民憲法所保障之財產權。	不予採納。 理由： 非屬優先處理案件類型。
逾8	第11分區	鄭明隆	國校路與北宜路間之4米人行步道	該4米計畫道路現況由北宜路接國校路有5米落差，且現有巷道之國校路37巷已可取代其用途。	建議取消國校路與北宜路間之4米計畫道路。	不予採納。 理由： 非屬優先處理案件類型。
逾9	第11分區	郭儒鈞等人	國校路以東與新店國小北側地區（新店市北宜段485、486、487、494、495地號等土地）	國校路以東與新店國小北側地區地勢落差甚大，不利計畫道路開闢。	建議將新店市北宜段485、486、487、494、495地號等土地變更為非計畫道路。	不予採納。 理由： 非屬優先處理案件類型。
逾10	第10分區	臺北縣政府	市五(惠國市場)東南側道路	認定市五(惠國市場)東南側道路寬度疑義。	認定該段道路寬度究竟為8米或6米。	建議提大會討論釐清。

案由	「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）（土城市員福段二四地號等及中華段一三七五地號等二十五筆土地）案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：皇翔建設股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>由於近年工資上漲、導致產業外移、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，以有效促進工業區土地的有效利用與地方產業發展。故，行政院內政部於八十三年九月二十三日以台內營字第八三八八三八四號函訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，係對於已不適用於都市計畫地區之工業區使用限制，提供其變更管道，以配合該都市之發展及產業趨勢，容許變更為其他使用分區，以期透過靈活、彈性之土地使用變更方式以因應整體都市發展之需要及多變的土地使用需求與產業發展變動，藉以創造都市新的發展契機。</p> <p>本計畫位於土城都市計畫之工業區及住宅區，依八十二年土城都市計畫第二次通盤檢討，本計畫區原屬編號工四之乙種工業區，於二通中基於土城整體都市發展需求，以附帶條件變更為住宅區。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，於九十年以個案變更方式，將現有部分廠區範圍變更回復為原工業區使用，其歷次變更歷程詳見附表一，然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，致使原定計畫之工業區開發完全停滯，加上永豐餘公司配合紙類產業發展趨勢，亦將造紙產業移往大陸，並將該廠區於九十三年註銷工廠登記，因此目前廠區幾已荒廢無用。</p> <p>今申請人皇翔公司於徵得變更範圍內其他私有土地地主同意並向國</p>		



有地管理機關國有財產局提出申請合併開發變更後，鑒於地方發展需求，避免土地資源浪費，擬以本計畫之立地條件，申請變更為商業區使用，以符合當地週邊環境發展。

#### 伍、變更位置及範圍：

##### 一、計畫位置

本計畫區位於台北縣土城市西北隅，近大漢溪，亦屬土城都市計畫西側區位之乙種工業區及住宅區，計畫區東側面臨十八公尺寬之中央路，西側鄰三十五公尺寬之中華路，北及南側均為住宅區，詳如附圖一所示。

##### 二、計畫範圍

本計畫區之範圍現屬土城都市計畫區之乙種工業區及住宅區，東側鄰接計畫寬度十八公尺之中央路，西側鄰接計畫寬度三十五公尺之中華路、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，計畫範圍詳見附圖二所示。

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地號等十八筆與同市中華段1375、1376、1377、1378、1478、1479及1480地號等7筆，共計25筆土地，其中除24、29及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，詳見附圖三所示。

#### 陸、辦理經過：

##### 一、認定會

本案於九十五年十二月十一日召開「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。」

##### 二、公開展覽及說明會

計畫草案自九十六年十月十五日起辦理公開展覽三十日，並於九十六年十月三十日於臺北縣立土城國小會議室舉辦公開展覽說明會，公開

展覽期間收到三份公民或團體陳情意見。

### 三、縣都委專案小組

本案分別九十七年一月十八日、九十七年五月九日及九十七年七月十七日召開三次專案小組研商會議後，於九十七年九月十一日送本縣都市計畫委員會第三八〇次大會審議，經大會審議後退請專案小組再次討論，並請專案小組研商具體意見後再提大會審議；茲此，本案於九十七年十二月二十五日再經專案小組開會並獲得具體結論，並調整原案名及變更範圍、面積，茲各次專案小組及前次大會會議審議決議如下：

(一)於九十七年一月十八日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位補充說明本案於土城都市計畫(二通)之附帶條件內容，都市計畫變更歷程及相關辦理法令依據，並說明擬申請變更商業區是否與二通原意相符。
2. 請作業單位就本案補充說明目前刻正辦理之土城三通，其中於二通時附帶條件變更為住宅區之工業區，因未能如期完成附帶條件，應於三通恢復為工業區案件之處理情形。
3. 由於土城目前正進行三通檢討，為全市整體發展考量，建請規劃單位補充目前三通主要內容、已變更、申請中之個案變更，及都市更新案例，以供審議參考。
4. 請加強說明基地週邊住宅發展情況。
5. 請說明本案變更後回饋代金及公共設施劃設比例。
6. 考量原工四工業區街廓土地整體發展，請申請人及規劃單位就基地北側劃設之 15 米計畫道路與週邊地主進行協商，並於下次都委會專案小組說明本案與鄰地產權分布及協商溝通情形。
7. 請規劃單位補充說明本案暨週邊地區整體規劃及土城市相關主次要道路系統圖說。
8. 請就內政部第 662 次會議決議原則內容，重新檢討本案處理情形。

(二)於九十七年五月九日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 為釐清本案變更與開發內容之於土城都市計畫之適宜性，請規劃單位彙整土城及頂埔三通計畫內容，就整體發展方向與政策，分析動態性規劃與一致性原則，並說明其對本案發展定位之指導，(例如海山站與本區在公共設施上如何整合?又就地區

交通系統而言，本案對外連結系統如何規劃?...等)供下次小組討論參考。

2. 為落實整體規劃分別開發之機制，請規劃單位就工四全部範圍提出整體配置方案，供下次小組審議參考。
3. 本案周邊主要道路目前服務水準多為 C 或 D 級以下，請規劃單位就交通影響說明內容及相關改善對策，並於下次小組提出說明。
4. 本案基地北側劃設之橫向 15 米道路，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實施。
5. 請作業單位檢核本案回饋代金計算方式，是否符合內政部都委會 662 次會議結論，以及縣府已通過案例之計算標準。
6. 本案之環境影響評估，為避免後續之審議修改計畫內容而需進行「環境影響差異分析」，將於縣都委會大致確定計畫內容後再送環保局作業，請作業單位配合注意審查進度。

(三)於九十七年七月十七日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

1. 規劃單位就本案與鄰近相關計畫暨土城地區都市計畫整體性發展定位、原則同意，惟仍請規劃單位就本案之區位條件補充說明相關開發利基(如本案基地完整性、土城商業區比重偏低...等)，俾利後續審查討論。
2. 有關「工四」之整體規劃，請規劃單位補充說明「工兒」區位配置之理由及優勢，另基地相關退縮及動線系統規劃，亦應納入土管要點表達。
3. 有關北側 15M 道路問題，若申請單位可取得地主同意書已確認 15M 道路之開闢，請規劃單位明確表明於變更書圖內容，俾利後續審查討論。
4. 代金計算方案暫不討論，惟仍建議規劃單位以粗容積非淨容積說明，俾利後續審查討論。
5. 有關環境影響評估作業依規劃單位建議辦理。
6. 有關交通影響評估，雖經交通局確認，惟仍請規劃單位依下列建議補充相關內容：
  - (1)將整體交通狀況調查納入說明比較。
  - (2)請補充說明交通改善措施，並應納入計畫書載明。
  - (3)本案之開發將使鄰近路段平均服務水準自 C 級降為 D 級，建議比較說明變更為其他開發方式或維持工業區之開發，與本

案規劃及改善後之服務水準情形。

(4)比較土城或鄰近都市計畫變更前後道路服務水準分析，補充說明「D級仍屬土城市區道路適當範圍」。

(5)交通改善措施應依主要計畫、細部計畫、都市設計...等不同審議需求予以釐清，使計畫層次分明。

(6)有關出入口、人行動線...等規劃建議納入土管原則。

7. 同意規劃單位建議之案名變更，惟仍請於相關審查書建（如交通評估分析）統一案名。

(四)於九十七年九月十一日進行本縣都市計畫委員會第三八〇次大會審議其中針對本案審議結論如下：

1. 本案請就週邊地區整體規劃、細部計畫整併、公共設施配置再妥為規劃，呈現本區未來發展願景，請專案小組研商具體意見後再提大會審議。

2. 林議員銘仁於本次會議所提如活動中心興建、打通北側道路、劃設公共設施用地不以捐贈代金方式處理等意見，請規劃單位妥為考量回應。

(五)於九十七年十二月二十五日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：

1. 就規劃單位所提基地週邊地區整體規劃構想原則可行，惟因應北側 15 米計畫道路之定位與功能，再請規劃單位針對基地至海山捷運站周邊地區(含工五工業區範圍)，加強交通運輸規劃可行性與必要性之分析說明，以作為 15 米計畫道路劃設之審議參考。

2. 為確保新設 15 米計畫道路之交通順暢，請於土管規則內敘明前述路段不得設置汽、機車出入口；若有前述路段有設置汽、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。

3. 由於本案係變更為商業區，故請規劃單位研擬建築量體空間分配及使用之構想，說明其將來成為地方型商業中心之意象。

4. 考量基地開發對周遭環境影響，建議土管規定修正如下：

第三條、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：

1. 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%，容積率不得大於 300%，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。

2. 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 40%。

第六條 本計畫建築基地之退縮應依據下列規定辦理。

1. 應自 15 米計畫道路境界線退縮 6 公尺建築。
2. 應自公園兼兒童遊樂場用地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。
3. 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。

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。

5. 本案有關回饋內容擬以捐地代金方式與變更後開發基地使用強度，宜遵照目前縣府工業區變更案通案回饋模式與計算方式處理。
6. 本案擴大變更範圍後，有關本案前提送交通局審定之交通影響分析報告內容，請配合修正相關內容後，再次報核與定稿。
7. 本案擴大變更範圍後涉及案名變更，請業務單位逕行修正確認。
8. 針對上述意見，請規劃單位修正本案都市計畫書內容，並由業務單位校核後轉送劉委員演交確認無誤，提送大會審議。

(六)於九十八年一月八日經專案小組劉演交委員確認重點結論如下：

1. 土管修正

第六條 本計畫建築基地之退縮應依據下列規定辦理。

(一)應自 15 米計畫道路境界線退縮 6 公尺建築。

(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。

(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。

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。

2. 建築配置配合退縮修正設計

(1)鄰住宅區部分退縮 5 米建築。

(2)為呼應地面層植栽，地下室開挖不宜佔用至建築退縮部份。

(3)中央會館建築部分需退縮5米建築。(修正圖面)

3. 為強化15米道路之理由，有關工五工業區之道路動線除北側串接外，另於工五南側留設一條橫向道路以之呼應，期分散工五及捷運站車流。

4. 回饋條件宜再強化敘明理由，期回應林銘仁議員意見

(1)公共設施面積之提升(25.5%→30%)：地方公設面積增加、縣府回饋金不減少及業者建築容積不減少。

(2)鄰中央路部分退縮12米建築，兼具街角廣場功能。

(3)回饋金之運用計畫：可選擇運用於週邊較急迫之公共建設項目(中央路之街景市容、當地里民活動中心、興闢4米人行步道... )。

5. 區塊二、三配套之土管規定建議

(1)區塊二：鄰中央路退縮6米建築，公設負擔可以代金折算方式繳交，或未來配合鄰近更新，以容積移轉方式移出，原址作為開放空間使用...。

(2)區塊三：鄰中華路退縮4米建築，配合公兒留設規定必須劃設之公共設施。

#### 柒、變更理由：

一、配合上位計畫之指導方向及符合土城都市計畫之原意。

二、彌補土城都市計畫鄰里性商業設施之不足。

三、有效利用土地資源，提高環境品質。

四、配合經濟發展需求及週邊發展，將不適用工業區土地變更為商業區

#### 捌、全街廓規畫構想

##### 一、整體規劃構想

由於原工四工業區北側緊鄰人行步道部分，原配合未來土城市明德路分洪工程，應留設分洪工程所需之排洪路線，後因故取消，但考量本地區缺乏東西聯繫道路，故於基地北側留設15米計畫道路，作為聯通中央路與中華路間之道路聯繫之用，其餘土地使用部分除本計畫配合變更為商業區及公園兼兒童遊樂場用地部份外，所餘東南側之住宅區因有不在地主無法取得變更同意及西南側原工業區地主不願一併變更，故建議維持現行計畫作為住宅區及工業區使用；未來現有零星工業區若地主有其意願(原二通時

地主並未同意變更為住宅區)，則建議變更為住宅區使用。

公共設施方面，除規劃東西向15米計畫道路外，由於零星土地所能提供之公共設施面積及機能有限，而依都市計畫相關規定，作為住宅區使用所需之公園、兒童遊樂場、綠地等相關公設面積亦不能免，因此建議，本案提供作基地東南側住宅區未來擬定細部計畫時，所應提供之公共設施面積部分，可以代金方式替代，而實質公共設施面積之需求，則由本計畫之公共設施用地提供。如此，可提供原工四區塊足夠之公共設施面積外，對於政府的回饋也有助益，且當地之公共設施品質並未因變更後而有所不足，也可增加住宅區之開闢意願。

## 二、土地使用規劃構想

依前述之整體規劃構想，建議原工四區塊之土地使用計畫構想詳見附圖四及附表二所示。公共設施相關面積規定，依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討，詳見附表三所示。

## 三、分區開發構想

依原工四區塊不同土地使用分區區塊及本計畫變更範圍之申請，原工四區塊概可分為三區所示，各區塊之開發原則與建議開發方式詳見附表五所示。

### (一)區塊一

區塊一即為本計畫擴大申請變更範圍，面積約 20,177.08 平方公尺，擬將原永豐餘之工業區及部分住宅區之使用，變更為商業區、公園兼兒童遊樂場及道路用地，其開發方式，係以工業區變更審議規範為主，其中涉及住宅區部分，依原工四區塊之計畫精神，雖土地使用分區為住宅區，然作為住宅區使用之前提，則需提供足夠之公共設施，其與工業區變更審議規範之工業區變更精神相同，因此全區以工業區變更審議規範辦理都市計畫變更。

### (二)區塊二

區塊二位於原工四區塊東南側，面積約 458.40 平方公尺，現行計畫為住宅區使用，建議維持原住宅區之使用，惟須依主要計畫附帶條件規定，須先行擬定細部計畫，始能作為住宅使用，故雖土地使用分區為住宅區，然作為住宅區使用之前提，則需提供足夠之公

共設施，其與工業區變更審議規範之工業區變更精神相同，因此初步建議區塊二之開發計畫內容仍以原土城二通附帶條件之相關規定為依據，但無需辦理都市計畫變更。

此外，由於區塊二面積狹小，依原土城二通附帶條件之相關規定恐無法辦理開發，因此建議區塊二的開發以捐獻代金為主，亦即區塊二所需捐贈之土地及公共設施用地均以代金方式取代，且依前述公共設施面積檢討，在公共設施面積需求部分並不會不足，故應可行。

### (三)區塊三

區塊三位於原工四區塊西南側，面積約 515.86 平方公尺，現行計畫為工業區及部分住宅區使用，由於住宅區部分係狹長型土地，原為水利地，土地權屬為台灣省桃園農田水利會，目前並未使用，建議配合工業區部分整體規劃開發，以符實際，其開發方式，係以工業區變更審議規範為主，其中涉及住宅區部分，依原工四區塊之計畫精神，雖土地使用分區為住宅區，然作為商業區使用之前提，仍需提供足夠之公共設施，其與工業區變更審議規範之工業區變更精神相同，因此全區以工業區變更審議規範辦理都市計畫變更。

由於區塊三面積及範圍雖小，但仍應依工業區變更審議規範之相關規定辦理開發，考量本案之土地使用計畫配置，因此建議區塊三開發未來須留設一公園兼兒童遊樂場用地與本案配合，且依前述公共設施面積檢討，故應可行。

## 四、新設 15 米計畫道路整體規劃構想

本計畫於計畫區北側劃設 15 米計畫道路，其主要係就基地周邊道路系統之整體考量，其主要規劃構想與開發建議說明如下。

### (一)整體規劃構想

計畫區周邊之幹道系統主要由四條南北向道路及三條東西向道路所組成，該南北向道路由西向東分別為中華路(35M 寬)、中央路(18M 寬)、學府路(12M 寬)及金城路(35M 寬)，東西向道路分別為裕民路(20M 寬)、明德路(18M 寬)及員福街(18M 寬)，其中明德路與員福街均與四條南北向道路銜接，僅明德路未銜接至中央路，而以中央路而言裕民路至員福街相距約 1300 公尺，中華路而言裕民路距離明德路約 600 公尺，明德路距離員福街約 700 公尺，詳見圖五所示，顯見中央路與中華路間缺乏幹道間的聯繫，其間除本計畫由工業區變更為商業區可能提供銜接道路功能外，其餘均為既成之住宅區，



開發有其困難。此外，計畫區東側現有大同公司之工業區，工業區編號為工五，在未來申請工業區變更時可考慮規劃延伸本計畫之 15 米計畫道路，以加強東西向道路連結之功能。

就道路功能與計畫寬度需求分析，本計畫之 15 米計畫道路乙工五之變更案若能配合開發銜接至海山站附近，應屬東西向幹道系統，綜合考量本案與大同公司變更衍生之交通量，未來該計畫道路負擔交通量在 573PCU~969PCU；考量車道容量，單向需設置 2 車道，依據營建署出版市區道路工程規劃及設計規範之研究(90 年 12 月)混合車道寬度 3.5M~5M，考量兩側禁止停車管制下，15M 淨車道寬度可設置單向 2 車道；12M 淨車道寬度不足以設置單向 2 車道；此外本計畫之 15 米計畫道路與中央路、中華路會形成號誌化路口，考量路口設置轉向車道需求，15M 淨車道寬度較 12M 淨車道寬度為佳，因此計畫道路寬度建議為 15 米寬。

## (二)開發建議

為使土城都市計畫道路更為完善，本計畫對該區域之道路系統建議如下，詳見圖六所示。

### 1. 興闢 15 米寬東西向幹道系統，以連接海山站到中央路

由於中華路與中央路之間街廓約 1.3 公里距離欠缺橫向連繫道路供車行，有劃設計畫道路之需求，因此本計畫配合工業區之變更，規劃提供中華路與中央路間 15 米寬之銜接道路，就中長期而言，該計畫道路應可延長銜接至海山站附近，故後續開發則建議乙工五(大同公司)變更時，在街廓整體規劃上配合本計畫之 15 米寬計畫道路，建構東西向動線通往捷運海山站，如此除可強化該區域東西向道路連結，亦有助捷運站通往中央路、中華路之便利性並分散該區域之車流。

### 2. 利用原計畫之人行步道，配合建築退縮或騎樓設置串接人行動線至海山站

由於該區域現行計畫就劃設有人行步道，可利用原計畫之人行步道用地與建築退縮或騎樓設置所構成之道路旁人行空間串連整體人行動線系統，以銜接至捷運站。

## 玖、變更內容：

本計畫之變更於主要計畫中，係將原計畫之乙種工業區及住宅區變更為商業區使用，故變更面積為 20,177.08 平方公尺，其中變更為商業區面積 14,123.96 平方公尺；變更為公園兼兒童遊樂場用地面積

	<p>3,735.18 平方公尺；為道路用地面積 2,217.94 平方公尺。</p> <p>此外，變更主要計畫原乙種工業區及住宅區部分，應一併擬定細部計畫，而本計畫於擬定細部計畫中之計畫內容，與變更主要計畫內容相同，僅增列土地使用分區管制要點。</p> <p>有關本計畫於主要計畫中變更內容，詳如附圖七、附表四所示。</p> <p><b>拾、實施進度及經費：</b></p> <p><b>一、開發主體</b></p> <p>本計畫開發主體將由申請者<u>皇翔建設股份有限公司</u>辦理本計畫之各項開發事宜。</p> <p><b>二、開發方式</b></p> <p>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，由申請者自行興闢完成，供公眾使用。</p> <p><b>三、實施進度及經費</b></p> <p>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。</p> <p><b>拾壹、人民陳情意見(詳附表六)：</b></p> <p><b>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
作業單位建	<p>一、本案交通影響分析報告原於九十七年七月八日經交通局審查原則通過。後依專案小組第 4 次會議要求本案交通影響分析修正報告應再經交通局確認，交通局業於九十八年一月十三日原則審查通過(本府交通局 98.01.13 北交規字第 0980014690)，報告書案名亦已一併修正完成。</p> <p>二、另本案修正計畫書於九十八年一月八日業經劉委員演交確認。(確認重點如說明陸、辦理經過(六))</p> <p>三、本案除原於九十七年一月十八日、九十七年五月九日及九十七年七月十七日召開三次專案小組研商會議後，於九十七年九月十一日送本</p>

議	<p>縣都市計畫委員會第三八〇次大會審議，經大會審議後退請專案小組再次討論，並請專案小組研商具體意見後再提大會審議；爰本案於九十七年十二月二十五日再經專案小組開會並獲得具體結論，建議依專案小組審查意見通過。</p> <p>四、案因審議後內容與公開展覽內容有異，為避免影響他人權益，擬補辦公展，公展期間如無公民或團體提出異議則請准予通過，否則擬再提會討論。</p>
決議	<p>一、修正案名為「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）（土城市員福段二四地號等及中華段一三七五地號等二十五筆土地）」。</p> <p>二、餘依專案小組意見通過。</p> <p>三、本案擴大變更範圍後未影響他人土地權益，爰無須補辦公展。</p>

附表一 本計畫歷次都市計畫變更歷程綜理表

案別	第二次通盤檢討前	第二次通盤檢討	個案變更	本計畫
計畫內容	工業區(工四)	變更工業區為住宅區	變更住宅區為工業區	變更工業區及住宅區為商業區
日期	民國 82 年以前	82 年 7 月 7 日公告實施	90 年 11 月 28 日公告實施	民國 95 年 6 月 19 日提出申請
變更範圍		永豐餘造紙股份有限公司之工業區，亦即工四區塊土地，面積共計 1.95 公頃	永豐餘造紙股份有限公司所持有之部分土地(土城鄉員林段員林小段 104 地號等土地)，面積共計 1.65 公頃	原永豐餘造紙股份有限公司之土地(土城鄉員福段 30 地號等土地)，面積共計 1.76 公頃
變更理由		1. 該工廠生產紙類，係屬公害嚴重之特種工業； 2. 因夾雜於住宅區之中，影響環境品質。	1. 配合政府經貿發展及加強投資台灣建設； 2. 為配合都市發展恢復為工業區時，該土地僅做低污染之產業使用。	配合經濟發展需求，及週邊發展，將不適用工業區土地變更為商業區
附帶條件		1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體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佈實施後使得發照建築； 2. 變更範圍內之現有工廠於計畫案發布實施二年內完成遷廠，否則於下次通盤檢討時恢復為工業區； 3. 未同意遷廠部分，維持工業區。並於變更部分擬定細部計畫時在其週圍劃設公共設施用地作為隔離帶。維持工業區部分：土城鄉員林段員林小段 111-1、111-2、111-17 等三筆土地。	1. 本案土地使用分區管制要點第一點修正為：「建築基地於申請建築時，面臨中央路應退縮至少 10 公尺，其餘則自基地境界線退縮至少 4 公尺，退縮部分應設計為綠化步道供民眾通行使用，並得計入法定空地；建築基地內之法定空地至少 50%綠化植栽以為安全隔離及提昇環境品質。」 2. 申請範圍東南角及北面部份土地既經規劃單位協調無法取得土地所有權人同意，為免造成畸零地導致地主未來無法開發建築，請規劃單位依台灣省畸零地使用規則之工業區最小深度及寬度，預留加倍面積土地維持原計畫不予變更。	1. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，檢附土地變更同意書、協議書、自願捐贈或捐獻之計算式、整體開發計畫、財務計畫等相關書件。 2. 應另行擬定細部計畫，含配置必要公共設施用地及擬具公平合理之事業財務計畫。
計畫旨意	大部分為永豐餘造紙股份有限公司土地，為造紙工業使用，依現況使用劃設之工業區	該工廠生產紙類，係屬公害嚴重之特種工業，因夾雜於住宅區之中，影響環境品質，將其變更為住宅區使用，並訂有附帶條件。	永豐餘造紙股份有限公司基於現有廠區發展及預計引進相關造紙產業，擬僅規劃為造紙園區，並僅供低污染之產業使用。	由於產業引進失利，永豐餘退出該廠區，工業使用需求已不存在。考量土城都市發展及商業設施缺乏，擬規劃地方型商業設施。

附表二 原工四區塊土地使用面積配置建議表

土地使用項目		面積(m <sup>2</sup> )	比例
土地使用	商業區	14,508.28	68.59%
	住宅區	458.40	2.17%
	小計	14,966.68	70.76%
公共設施	公園兼兒童遊樂場	3,866.72	18.28%
	道路用地	2,317.94	10.96%
	小計	6,184.66	29.24%
合計		21,151.34	100.00%

附表三 原工四區塊公共設施面積檢討表

項目		相關計算規定	檢討數量	備註
計畫人口	商業區	$14123.96 \times 300\% \times 1.5 \times 50\% / 50 = 636$ 人 $384.32 \times 282\% \times 1.5 \times 50\% / 50 = 17$	653 人	依商業區容積 300%(本計畫區)及 282%(區塊二依審議規範)計算以商業區一半樓地板面積計算計畫人口 含獎勵容積上限 50%
	住宅區	$458.40 \times 180\% \times 1.5 / 50 = 25$ 人	25 人	依住宅區容積 180%計算計畫人口 含獎勵容積上限 50%
	小計	$653 + 25 = 678$	678 人	變更後原乙工四區塊計畫人口
必要之公共設施用地規定	公園用地	$678 / 1000 \times 1500 = 1017.00$ m <sup>2</sup>	1,559.40 m <sup>2</sup>	本計畫區內劃設公園兼兒童遊樂場用地，面積為 3,735.18 m <sup>2</sup> ，大於應劃設之公園與兒童遊樂場面積合計 $1017.00 + 542.40 = 1559.40$
	兒童遊樂場用地	$678 / 1000 \times 800 = 542.40$ m <sup>2</sup>		
	國中用地	$678 / 1000 \times 2000 = 1356.00$ m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	以原乙工四區塊土地規模尚不足以興闢學校
	國小用地	$678 / 1000 \times 1600 = 1084.80$ m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	停車場用地	$678 \times 208.9 / 1000 \times 1.2 = 170$ 輛	0 輛	由建築物中自行提供
	公園綠地等	$21151.64 \times 10\% = 2115.16$ m <sup>2</sup>	2,115.16 m <sup>2</sup>	本計畫區內劃設公園兼兒童遊樂場用地面積為 3,735.18 m <sup>2</sup> ，大於應劃設之綠化空地面積 2,115.16 m <sup>2</sup>

附表四 原工四區塊分區開發構想綜理表

區塊別	區塊一(本計畫區)	區塊二	區塊三
面積	20,117.08(m <sup>2</sup> )	458.40(m <sup>2</sup> )	515.86(m <sup>2</sup> )
現行使用	工業區 住宅區	住宅區	工業區 住宅區
建議使用	商業區 公園兼兒童遊樂場用地 道路用地	住宅區	商業區 公園兼兒童遊樂場用地
開發原則	1.整體規劃合併開發 2.依工業區變更審議規範 及台北縣工業發展政策 辦理 3.辦理變更都市計畫	1.整體規劃合併開發 2.依主要計畫附帶條 件規定 3.計畫內容暫依工業 區變更審議規範精 神	1.整體規劃合併開發 2.依工業區變更審議規範 3.辦理變更都市計畫
土地回饋	捐贈土地 10.5% (2118.59 m <sup>2</sup> ) 以貸金買回	捐贈土地 10% (45.84 m <sup>2</sup> ) 建議以貸金買回	捐贈土地 15% (77.38 m <sup>2</sup> )
公共設施 回饋	劃設公共設施 30.0% (6053.12 m <sup>2</sup> )	劃設公共設施 27% (123.77 m <sup>2</sup> ) 建議以貸金替代	劃設公共設施 27% (131.54 m <sup>2</sup> )
建議開發 方式	1.辦理都市計畫變更及擬 定細部計畫 2.以代金取代捐贈土地 3.劃設全區足量公兒用地	1.依主要計畫附帶條 件規定擬定細部 計畫 2.以代金取代捐贈土 地及公共設施	1.依工業區變更審議規範 辦理都市計畫變更及擬 定細部計畫 2.可考慮以代金取代捐贈 土地及公共設施
備註	1.依工業區變更審議規範 及台北縣工業區發展政 策辦理 2.依本計畫內容辦理開發	1.依工業區變更審議 規範內容之精神 規劃 2.可不劃設隔離帶	1.依工業區變更審議規範 辦理 2.可不劃設隔離帶 3..需變更主要計畫

附表五 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）（土城市員福段二四地號等及中華段一三七五地號等二十五筆土地）案變更內容綜理表

位置	公展變更內容			縣都委會專案小組意見	縣都委會決議	
	原計畫	公展計畫	變更理由			
計畫區西側，編號工四之乙種工業區部分範圍	工業區 (1.68 公頃) 住宅區 (0.08 公頃))	商業區 (1.23 公頃) 廣場用地 (0.18 公頃) 公兒用地 (0.15 公頃) 道路用地 (0.20 公頃)	一、配合上位計畫之指導方向。 二、彌補鄰里性商業設施之不足。 三、提高環境品質。 四、配合經濟發展需求，及週邊發展，將不適用工業區土地變更為商業區	修正後通過，修正內容如下： 考量未來土城都市發展與捷運相關重大建設帶動之商業及居住樓地板強勁需求，申請變更為商業區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之商業服務及住宅，提高土城市整體都市發展機能，並滿足相關商業服務、零售與居住需求。變更內容修正如下：		
			附帶條件： 1.應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，檢附土地變更同意書、協議書、自願捐贈或捐獻之計算式、整體開發計畫、財務計畫等相關書件。 2.應另行擬定細部計畫，含配置必要公共設施用地及擬具公平合理之事業及財務計畫。	原計畫	新計畫	變更理由
				工業區 (1.73 公頃) 住宅區 (0.29 公頃)	商業區 (1.41 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.37 公頃) 道路用地 (0.23 公頃)	一、配合上位計畫之指導方向及符合土城都市計畫之原意。 二、彌補土城都市計畫鄰里性商業設施之不足。 三、有效利用土地資源，提高環境品質。 四、配合經濟發展需求及週邊發展，將不適用工業區土地變更為商業區。

註 1. 凡本次未指名變更部分，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。

附表六 「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）（土城市員福段二四地號等及中華段一三七五地號等二十五筆土地）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。	均依專案小組意見通過
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。	
3	土城市公所	本計畫區。 為利地方整體發展： 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。 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。 3.本計畫區及鄰近地區尚無里民活動中心，應考量其需求。	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。 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。 3.建議預留里民活動中心區位。	建議採納。 理由： 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。 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。 3.同公展人陳 1 所述。	



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）（土城市員福段二四地號等十二筆土地）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><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：皇翔建設股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第二十四條</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>由於近年工資上漲、導致產業外移、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，以有效促進工業區土地的有效利用與地方產業發展。故，行政院內政部於八十三年九月二十三日以台內營字第八三八八三八四號函訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，係對於已不適用於都市計畫地區之工業區使用限制，提供其變更管道，以配合該都市之發展及產業趨勢，容許變更為其他使用分區，以期透過靈活、彈性之土地使用變更方式以因應整體都市發展之需要及多變的土地使用需求與產業發展變動，藉以創造都市新的發展契機。</p> <p>本計畫位於土城都市計畫之工業區及住宅區，依八十二年土城都市計畫第二次通盤檢討，本計畫區原屬編號工四之乙種工業區，於二通中基於土城整體都市發展需求，以附帶條件變更為住宅區。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，於九十年以個案變更方式，將現有部分廠區範圍變更回復為原工業區使用，其歷次變更歷程詳見附表一，然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，致使原定計畫之工業區開發完全停滯，加上永豐餘公司配合紙類產業發展趨勢，亦將造紙產業移往大陸，並將該廠區於九十三年註銷工廠登記，因此目前廠區幾已荒廢無用。</p> <p>今申請人皇翔公司於徵得變更範圍內其他私有土地地主同意並向國有地管理機關國有財產局提出申請合併開發變更後，鑒於地方發展需</p>		

明

求，避免土地資源浪費，擬以本計畫之立地條件，申請變更為商業區使用，以符合當地週邊環境發展。

#### 伍、本細部計畫與主要計畫之關係：

本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十四條以「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）（土城市員福段二四地號等及中華段一三七五地號等二十五筆土地）案」辦理變更，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。

#### 陸、計畫位置及範圍：

##### 一、計畫位置

本計畫區位於台北縣土城市西北隅，近大漢溪，亦屬土城都市計畫西側區位之乙種工業區及住宅區，計畫區東側面臨十八公尺寬之中央路，西側鄰三十五公尺寬之中華路，北及南側均為住宅區，詳如附圖一所示。

##### 二、計畫範圍

本計畫區之範圍現屬土城都市計畫區之乙種工業區及住宅區，東側鄰接計畫寬度十八公尺之中央路，西側鄰接計畫寬度三十五公尺之中華路、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，計畫範圍詳見附圖二所示。

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地號等十八筆與同市中華段1375、1376、1377、1378、1478、1479及1480地號等7筆，共計25筆土地，其中除24、29及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，詳見附圖三所示。

#### 柒、辦理經過：

##### 一、認定會

本案於九十五年十二月十一日召開「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。」

## 二、公開展覽及說明會

計畫草案自九十六年十月十五日起辦理公開展覽三十日，並於九十六年十月三十日於臺北縣立土城國小會議室舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間收到三份公民或團體陳情意見。

## 三、縣都委專案小組

本案分別九十七年一月十八日、九十七年五月九日及九十七年七月十七日召開三次專案小組研商會議後，於九十七年九月十一日送本縣都市計畫委員會第三八〇次大會審議，經大會審議後退請專案小組再次討論，並請專案小組研商具體意見後再提大會審議；茲此，本案於九十七年十二月二十五日再經專案小組開會並獲得具體結論，並調整原案名及變更範圍、面積，茲各次專案小組及前次大會會議審議決議如下：

(一)於九十七年一月十八日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位補充說明本案於土城都市計畫(二通)之附帶條件內容，都市計畫變更歷程及相關辦理法令依據，並說明擬申請變更商業區是否與二通原意相符。
2. 請作業單位就本案補充說明目前刻正辦理之土城三通，其中於二通時附帶條件變更為住宅區之工業區，因未能如期完成附帶條件，應於三通恢復為工業區案件之處理情形。
3. 由於土城目前正進行三通檢討，為全市整體發展考量，建請規劃單位補充目前三通主要內容、已變更、申請中之個案變更，及都市更新案例，以供審議參考。
4. 請加強說明基地週邊住宅發展情況。
5. 請說明本案變更後回饋代金及公共設施劃設比例。
6. 考量原工四工業區街廓土地整體發展，請申請人及規劃單位就基地北側劃設之 15 米計畫道路與週邊地主進行協商，並於下次都委會專案小組說明本案與鄰地產權分布及協商溝通情形。
7. 請規劃單位補充說明本案暨週邊地區整體規劃及土城市相關主次要道路系統圖說。
8. 請就內政部第 662 次會議決議原則內容，重新檢討本案處理

情形。

(二)於九十七年五月九日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。

結論如下：

1. 為釐清本案變更與開發內容之於土城都市計畫之適宜性，請規劃單位彙整土城及頂埔三通計畫內容，就整體發展方向與政策，分析動態性規劃與一致性原則，並說明其對本案發展定位之指導，(例如海山站與本區在公共設施上如何整合?又就地區交通系統而言，本案對外連結系統如何規劃?...等)供下次小組討論參考。
2. 為落實整體規劃分別開發之機制，請規劃單位就工四全部範圍提出整體配置方案，供下次小組審議參考。
3. 本案周邊主要道路目前服務水準多為 C 或 D 級以下，請規劃單位就交通影響說明內容及相關改善對策，並於下次小組提出說明。
4. 本案基地北側劃設之橫向 15 米道路，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實施。
5. 請作業單位檢核本案回饋代金計算方式，是否符合內政部都委會 662 次會議結論，以及縣府已通過案例之計算標準。
6. 本案之環境影響評估，為避免後續之審議修改計畫內容而需進行「環境影響差異分析」，將於縣都委會大致確定計畫內容後再送環保局作業，請作業單位配合注意審查進度。

(三)於九十七年七月十七日進行本案縣都委會專案小組第三次研商

會。結論如下：

1. 規劃單位就本案與鄰近相關計畫暨土城地區都市計畫整體性發展定位、原則同意，惟仍請規劃單位就本案之區位條件補充說明相關開發利基(如本案基地完整性、土城商業區比重偏低...等)，俾利後續審查討論。
2. 有關「工四」之整體規劃，請規劃單位補充說明「工兒」區位配置之理由及優勢，另基地相關退縮及動線系統規劃，亦應納入土管要點表達。
3. 有關北側 15M 道路問題，若申請單位可取得地主同意書已確認 15M 道路之開闢，請規劃單位明確表明於變更書圖內容，俾利後續審查討論。
4. 代金計算方案暫不討論，惟仍建議規劃單位以粗容積非淨容積說明，俾利後續審查討論。

5. 有關環境影響評估作業依規劃單位建議辦理。
6. 有關交通影響評估，雖經交通局確認，惟仍請規劃單位依下列建議補充相關內容：
  - (1) 將整體交通狀況調查納入說明比較。
  - (2) 請補充說明交通改善措施，並應納入計畫書載明。
  - (3) 本案之開發將使鄰近路段平均服務水準自 C 級降為 D 級，建議比較說明變更為其他開發方式或維持工業區之開發，與本案規劃及改善後之服務水準情形。
  - (4) 比較土城或鄰近都市計畫變更前後道路服務水準分析，補充說明「D 級仍屬土城市區道路適當範圍」。
  - (5) 交通改善措施應依主要計畫、細部計畫、都市設計... 等不同審議需求予以釐清，使計畫層次分明。
  - (6) 有關出入口、人行動線... 等規劃建議納入土管原則。
7. 同意規劃單位建議之案名變更，惟仍請於相關審查書建（如交通評估分析）統一案名。

(四)於九十七年九月十一日進行本縣都市計畫委員會第三八〇次大會審議其中針對本案審議結論如下：

1. 本案請就週邊地區整體規劃、細部計畫整併、公共設施配置再妥為規劃，呈現本區未來發展願景，請專案小組研商具體意見後再提大會審議。
2. 林議員銘仁於本次會議所提如活動中心興建、打通北側道路、劃設公共設施用地不以捐贈代金方式處理等意見，請規劃單位妥為考量回應。

(五)於九十七年十二月二十五日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：

1. 就規劃單位所提基地週邊地區整體規劃構想原則可行，惟因應北側 15 米計畫道路之定位與功能，再請規劃單位針對基地至海山捷運站周邊地區(含工五工業區範圍)，加強交通運輸規劃可行性與必要性之分析說明，以作為 15 米計畫道路劃設之審議參考。
2. 為確保新設 15 米計畫道路之交通順暢，請於土管規則內敘明前述路段不得設置汽、機車出入口；若有前述路段有設置汽、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。
3. 由於本案係變更為商業區，故請規劃單位研擬建築量體空間

分配及使用之構想，說明其將來成為地方型商業中心之意象。

4. 考量基地開發對周遭環境影響，建議土管規定修正如下：

第三條、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：

1. 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%，容積率不得大於 300%，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。
2. 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 40%。

第六條 本計畫建築基地之退縮應依據下列規定辦理。

1. 應自 15 米計畫道路境界線退縮 6 公尺建築。
2. 應自公園兼兒童遊樂場用地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。
3. 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 公尺建築。

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。

5. 本案有關回饋內容擬以捐地代金方式與變更後開發基地使用強度，宜遵照目前縣府工業區變更案通案回饋模式與計算方式處理。
6. 本案擴大變更範圍後，有關本案前提送交通局審定之交通影響分析報告內容，請配合修正相關內容後，再次報核與定稿。
7. 本案擴大變更範圍後涉及案名變更，請業務單位逕行修正確認。
8. 針對上述意見，請規劃單位修正本案都市計畫書內容，並由業務單位校核後轉送劉委員演交確認無誤，提送大會審議。

(六)於九十八年一月八日經專案小組劉演交委員確認重點結論如下：

1. 土管修正

第六條 本計畫建築基地之退縮應依據下列規定辦理。

(一)應自 15 米計畫道路境界線退縮 6 公尺建築。

(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。

(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。

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。

2. 建築配置配合退縮修正設計

(1)鄰住宅區部分退縮 5 米建築。

(2)為呼應地面層植栽，地下室開挖不宜佔用至建築退縮部份。

(3)中央會館建築部分需退縮 5 米建築。(修正圖面)

3. 為強化 15 米道路之理由，有關工五工業區之道路動線除北側串接外，另於工五南側留設一條橫向道路以之呼應，期分散工五及捷運站車流。

4. 回饋條件宜再強化敘明理由，期回應林銘仁議員意見

(1)公共設施面積之提升(25.5%→30%)：地方公設面積增加、縣府回饋金不減少及業者建築容積不減少。

(2)鄰中央路部分退縮 12 米建築，兼具街角廣場功能。

(3)回饋金之運用計畫：可選擇運用於週邊較急迫之公共建設項目(中央路之街景市容、當地里民活動中心、興闢 4 米人行步道... )。

5. 區塊二、三配套之土管規定建議

(1)區塊二：鄰中央路退縮 6 米建築，公設負擔可以代金折算方式繳交，或未來配合鄰近更新，以容積移轉方式移出，原址作為開放空間使用...。

(2)區塊三：鄰中華路退縮 4 米建築，配合公兒留設規定必須劃設之公共設施。

捌、計畫內容：

一、計畫年期

本計畫之計畫目標年為民國103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14,123.96平方公尺，一處公園兼兒童遊樂場用地，面積3,735.18m<sup>2</sup>，其計畫內容詳附圖四及附表二土地使用計畫面積配置表。

附表二 本計畫土地使用面積配置表

使用項目			面積(m <sup>2</sup> )	比例	備註
使用分區	商業區	地主取得	12,005.36	59.50%	地主取得
		捐贈	2,118.59	10.50%	捐贈建築用地(以捐獻代金替代)
	使用分區小計		14,123.96	70.00%	
公共設施	道路用地		2,317.94	11.49%	依實際需要劃設
	公園兼兒童遊樂場用地		3,735.18	18.51%	應規劃之停車位將納入商業區中提供
	公共設施小計		6,053.12	30.00%	公共設施得多目標使用
合計			20,177.08	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 6,053.12 平方公尺，估計畫面積 30.00%。

### 四、道路系統計畫

道路系統原則是以前道路功能之提昇與改善為主，考量本地區缺乏東西聯繫道路，因此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，估計畫面積的11.49%。

### 玖、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。（詳附表三）

附表三 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
		其他	費用小計	面積 (公頃)	工程費 (萬元)	小計 (萬元)			
商業區	1.41	√		94,674	94,674	94,674	開發者	都市計畫發布後三年內予以開發建設。	開發者自行籌措
公園兼兒童遊樂場用地	0.37			1,121	1,121	1,121			
道路用地	0.23			695	695	695			
合計	2.01			96,490	96,490	96,490			

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、回饋計畫

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。（詳附表四）

##### 一、捐獻代金

依審議規範規定，本計畫應捐贈商業區面積 3,026.59 平方公尺予地方政府，且為一完整之可建築用地，惟依據「台北縣都市計畫工業區發展政策專案報告」，擬將其中 907.97 平方公尺規劃為公共設施使用，使計畫區公共設施用地比例可達 30%，其餘 2,118.59 平方公尺則劃為商業區。

前述自願捐贈之可供建築用地 2,118.59 平方公尺，及 907.97 平方公尺公共設施用地，將以自願捐獻代金方式折算繳納，其換

算標準係按工業區變更商業區後第一次公告現值加百分之四十計算，並得分二期繳交，分別為領得建造執照前繳交百分之五十，領得使用執照前繳交百分之五十。其自願捐獻代金換算約 37,632 萬元。

## 二、公共設施之開闢及維護

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定留設 30.0%之土地作必要性公共設施，並由開發業者興闢完成後，於取得使用執照前自願捐贈予臺北縣政府，並一次繳納 15 年之管理維護代金。

附表四 本計畫回饋計畫明細表

項目	數量或內容	權屬	開發興闢	管理維護	備註
捐獻代金	應捐贈商業區面積 2,118.59 平方公尺 (捐獻代金約 37,632 萬元)	台北縣政府	--	--	1.擬捐獻代金予地方政府。 2.代金計算基礎依變更主要計畫書附件四分析結果，仍為申請總面積 15%。 3.實際金額計算應依按工業區變更為商業區後第一次公告現值加百分之四十計算。
區內公共設施	興闢並捐獻公園兼兒童遊樂場用地及道路用地面積 6,053.12 平方公尺 繳交公共設施管理維護代金約 454 萬元	台北縣政府	皇翔建設股份有限公司	台北縣政府(土城市公所)	1.計畫範圍內公共設施。 2.該公共設施由開發者自行興闢，並捐贈予縣政府。 3.開發者繳交 15 年管理維護代金予縣政府，由縣政府委請土城市公所負責管理維護。
商業區內公共停車位之提供	應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設停車位(車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準)	皇翔建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司	1.本計畫考量計畫區周邊缺乏開闢活動空間，因此擬將規定應留設停車空間納入商業區中增設，並提供公眾使用。 2.車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準。
交通改善	配合交通影響評估內容，因應本計畫	台北縣政府	皇翔建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司	本計畫應辦理之交通改善措施及相關工程項

	措施	開發所應辦理之交通改善措施及工程	府	公司	公司	目，詳交通影響評估。
	<p>拾壹、人民陳情意見(詳附表五)：</p> <p>拾貳、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，詳附表六。</p> <p>拾參、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>					
作業單位建議	<p>一、本案交通影響分析報告原於九十七年七月八日經交通局審查原則通過。後依專案小組第 4 次會議要求本案交通影響分析修正報告應再經交通局確認，並於九十八年一月十三日原則審查通過(本府交通局 98.01.13 北交規字第 0980014690)，報告書案名亦已一併修正完成。</p> <p>二、另本案修正計畫書於九十八年一月八日業經劉委員演交確認。(確認重點如說明陸、辦理經過(六))</p> <p>三、本案除原於九十七年一月十八日、九十七年五月九日及九十七年七月十七日召開三次專案小組研商會議後，於九十七年九月十一日送本縣都市計畫委員會第三八〇次大會審議，經大會審議後退請專案小組再次討論，並請專案小組研商具體意見後再提大會審議；爰本案於九十七年十二月二十五日再經專案小組開會並獲得具體結論，建議依專案小組審查意見通過。</p> <p>四、有關協議書請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>五、案因審議後內容與公開展覽內容有異，為避免影響他人權益，擬補辦公展，公展期間如無公民或團體提出異議則請准予通過，否則擬再提會討論。</p>					
決議	<p>一、修正案名為「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」。</p> <p>二、考量新設 15 米計畫道路功能，請修正該計畫道路剖面圖，於道路南側留設 2 米之行人步道，原鄰北側人行道與鄰南側基地之 4.5</p>					

	<p>米外側車道請將寬度修改為 3.5 米。</p> <p>三、 為避免建築牆面線配置產生過於單調及壓迫感之缺點，本案應於土地使用管制規則中加列有關量體間距離配置相關規定，併於下次大會補充報告說明。</p> <p>四、 餘依專案小組意見通過。</p> <p>五、 本案擴大變更範圍後未影響他人土地權益，爰無須補辦公展。</p>
--	---

附表一 本計畫歷次都市計畫變更歷程綜理表

案別	第二次通盤檢討前	第二次通盤檢討	個案變更	本計畫
計畫內容	工業區(工四)	變更工業區為住宅區	變更住宅區為工業區	變更工業區及住宅區為商業區
日期	民國 82 年以前	82 年 7 月 7 日公告實施	90 年 11 月 28 日公告實施	民國 95 年 6 月 19 日提出申請
變更範圍		永豐餘造紙股份有限公司之工業區，亦即工四區塊土地，面積共計 1.95 公頃	永豐餘造紙股份有限公司所持有之部分土地(土城鄉員林段員林小段 104 地號等土地)，面積共計 1.65 公頃	原永豐餘造紙股份有限公司之土地(土城鄉員福段 30 地號等土地)，面積共計 1.76 公頃
變更理由		1. 該工廠生產紙類，係屬公害嚴重之特種工業； 2. 因夾雜於住宅區之中，影響環境品質。	1. 配合政府經貿發展及加強投資台灣建設； 2. 為配合都市發展恢復為工業區時，該土地僅做低污染之產業使用。	配合經濟發展需求，及週邊發展，將不適用工業區土地變更為商業區
附帶條件		1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體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佈實施後使得發照建築； 2. 變更範圍內之現有工廠於計畫案發布實施二年內完成遷廠，否則於下次通盤檢討時恢復為工業區； 3. 未同意遷廠部分，維持工業區。並於變更部分擬定細部計畫時在其週圍劃設公共設施用地作為隔離帶。維持工業區部分：土城鄉員林段員林小段 111-1、111-2、111-17 等三筆土地。	1. 本案土地使用分區管制要點第一點修正為：「建築基地於申請建築時，面臨中央路應退縮至少 10 公尺，其餘則自基地境界線退縮至少 4 公尺，退縮部分應設計為綠化步道供民眾通行使用，並得計入法定空地；建築基地內之法定空地至少 50%綠化植栽以為安全隔離及提昇環境品質。」 2. 申請範圍東南角及北面部份土地既經規劃單位協調無法取得土地所有權人同意，為免造成畸零地導致地主未來無法開發建築，請規劃單位依台灣省畸零地使用規則之工業區最小深度及寬度，預留加倍面積土地維持原計畫不予變更。	1. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，檢附土地變更同意書、協議書、自願捐贈或捐獻之計算式、整體開發計畫、財務計畫等相關書件。 2. 應另行擬定細部計畫，含配置必要公共設施用地及擬具公平合理之事業財務計畫。
計畫旨意	大部分為永豐餘造紙股份有限公司土地，為造紙工業使用，依現況使用劃設之工業區	該工廠生產紙類，係屬公害嚴重之特種工業，因夾雜於住宅區之中，影響環境品質，將其變更為住宅區使用，並訂有附帶條件。	永豐餘造紙股份有限公司基於現有廠區發展及預計引進相關造紙產業，擬僅規劃為造紙園區，並僅供低污染之產業使用。	由於產業引進失利，永豐餘退出該廠區，工業使用需求已不存在。考量土城都市發展及商業設施缺乏，擬規劃地方型商業設施。

表五 「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。	均依專案小組意見通過
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。	
3	土城市公所	本計畫區。 為利地方整體發展： 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。 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。 3.本計畫區及鄰近地區尚無里民活動中心，應考量其需求。	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。 2.建議北側之計畫道路應延伸至中華路，並於開發期內一併興闢完成。 3.建議預留里民活動中心區位。	建議採納。 理由： 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。 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。 3.同公展人陳 1 所述。	

附表六 「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

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條等規定訂定之。	照案通過	依專案小組意見通過。
<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(第二種商業區)。</p> <p>(二)公共設施用地</p> <p>1.廣場用地</p> <p>2.公園兼兒童遊樂場用地。</p> <p>3.道路用地。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</p> <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> <p>【理由：配合調整土地使用分區，修正刪除第二種商業區字眼及刪除廣場用地】</p>	依專案小組意見通過。
<p>三、商業區建蔽率不得大於百分七〇，容積率不得大於百分三二〇，且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的百分之五〇，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>商業區建築基地地下開挖率不得超過法定建蔽率加百分之十。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</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%，容積率不得大於 300%，開挖率不得大於 80%；且商業區之商業使用樓地板面積，不得小於允建總樓地板面積的百分之五〇，<u>且一樓不得作為住宅使用</u>，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>	依專案小組意見通過。

	<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 40%。</p> <p>【理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.變更後之容積率則依民國 96 年 7 月 10 日內政部都委會第 662 次大會，有關「都市計畫工業區變更審議事項」規定公式核算調整之。</li> <li>2.為符合變更變更為商業區之性質，明定一樓不得作住宅使用。</li> <li>3.增訂公園兼兒童遊樂場用地之容積率及建蔽率。</li> <li>4.配合土城市公所及相關行政機關需求及未來公園兼兒童遊樂場之定位，增列可作多目標使用】</li> </ol>	
四、廣場用地及公園兼兒童遊樂場用地應與商業區作整體規劃設計。	<p>(刪除)</p> <p>【理由：已併第三點統一規定。】</p>	依專案小組意見通過。
<p>五、商業區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</p> <p>停車位數應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八點配合措施(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，於變更後之商業區內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間，其車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</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</p>	依專案小組意見通過。



下：

- 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○．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

#### (二)公用設備

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。

#### (三)都市防災計畫

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。

#### (四)綠化植栽及景觀計畫

- 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

	<p>考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。</p> <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>【理由：1.調整要點順序。 2.依本府類似變更案例慣例辦理。】</p>	
六、本計畫區內各項公共設施用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。	<p>(刪除)</p> <p>【理由：都市計畫公共設施多目標使用回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，無須特別規定。】</p>	依專案小組意見通過。
<p>七、本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之 30% 為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部</p>	<p>修正後通過，修正如下：</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</p>	依專案小組意見通過。

<p>訂定『建築技術規則』規定辦理；惟依本要點規定退縮部分不得計入獎勵計算。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積作為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，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之三○為限。</p> <p>(三)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，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之四○為限。</p>	<p>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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>【理由：依民國 96 年 7 月 10 日內政部都委會第 662 次大會，有關「都市計畫工業區變更審議事項」有關獎勵之規定，增列獎勵後容積總和之上限值，及指明適用獎勵範圍。】</p>	
<p>八、本計畫之建築基地應自道路境界線及廣場與公園兼兒童遊樂場用地區界線退縮五公尺建築，退縮部分作為法定空地。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</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、<u>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。</u></p> <p>(三)本計畫區緊臨中央路及中華路部份，應自前</p>	<p>修正後下次大會補充報告說明，修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為避免建築牆面線配置產生過於單調及壓迫感之缺點，本案應於土地使用管制規則中加列有關量體間距離配置相關規定。</li> <li>2. 考量新設 15 米計畫道路功能，請修正該計畫道路剖面圖，於</li> </ol>

	<p>述道路境界線分別退縮 12 公尺及 6 米建築。 前項退縮空間得為法定空地，作為私設通路、 汽機車通道、<u>自行車道</u>及人行步道等之使用。</p> <p>【理由：1.調整要點順序。 2.另有關建築退縮依基地面臨之道路 性質、寬度及使用分區，分別做不同之 規定；且地下室開挖率為確保公園兼兒 童遊樂場之水土涵養，特別規定面臨該 側退縮建築部份不得開挖】</p>	<p>道路南側留設 2 米之 行人步道，原鄰北側 人行道與鄰南側基 地之 4.5 米外側車道 請將寬度修改為 3.5 米。</p>
<p>九、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 分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</p> <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 地二分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木。</p> <p>【理由：調整要點順序。】</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>十、本計畫區建築基地緊臨住宅區部分應自境界限退縮 六公尺建築，該退縮空間得作為法定空地，且應予 以綠美化。</p> <p>前項退縮空間得為私設通路、汽機車通道、人行步 道等之使用。</p>	<p>(刪除)</p> <p>【理由：併土管要點第 6 點】</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>十一、本計畫區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通 過後始得發照建築。</p>	<p>(刪除)</p> <p>【理由：併土管第 4 點。】</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>十二、本計畫開發期程應依下列規定辦理。</p>	<p>(刪除)</p> <p>【理由：回歸計畫書內事業計畫及財務計畫規定。】</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

<p>(一)本計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。</p> <p>(二)本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施建設及移轉土地所有權予縣政府。</p> <p>本計畫開發未能依前項之期限辦理時，應於事故發生後四十五日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送縣政府申請展延期限，未經縣政府同意展延期限或逾期者，縣政府得逕為檢討變更恢復為原計畫分區，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。</p>		
<p>十三、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。</p>	<p>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> <p>【理由：1.依本府類似變更案例慣例辦理。 2.調整要點順序】</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

案由	「擬定臺北縣永和市保安路口大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區」案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第五條、第六條及第八條第一項</p> <p>(一) 都市更新條例第五條規定(略以)：「直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別擬定都市更新計畫...，作為擬定都市更新事業計畫之指導」。</p> <p>(二) 都市更新條例第六條規定(略以)：「有下列各款情形之一者直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：...三、建築物未符合都市應有之機能。四、建築物未能與重大建設配合...」。</p> <p>(二) 都市更新條例第八條第一項規定(略以)：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規程序辦理...」。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>本案土地權屬複雜，公有土地高達五成以上，且因區內建物老舊、巷道狹小，造成當地環境安全問題，爰此營建署於 96 年補助本府辦理該區之更新整體規劃，並接續於 97 年研擬本更新計畫，作為將來地區整體發展之指導綱領。</p> <p>本計畫區面臨新店溪水岸及仁愛公園，位居台北市前往永和之重要門戶，現況建物密集，通道狹小，影響都市環境景觀品質；再加上本區產權結構複雜等因素，導致民間整合開發及重建困難，故本計畫期以都市更新手段重新賦予都市機能定位，提升本地區之環境生活品質。為具體落實該更新規劃及定位願景、調整都市機能，並落實相關都市更新單元及都市設計管制，爰依都市更新條例規定，劃定更新地區及擬定更新計畫，後續將續行辦理更新單元招商作業。</p> <p>四、計畫範圍及現況分析：</p>		

- (一) 計畫位置：位於永和市西北側，其範圍為沿新店溪河堤之環河西路、保安路、保生路所圍成之住宅區。
- (二) 面積：9.59 公頃。
- (三) 使用分區：住宅區 9.48 公頃、市場用地 0.11 公頃。
- (四) 土地權屬：本計畫區公有土地總面積約為 5.1 公頃，佔本計畫區面積約 53.13%，其中以台北縣有土地佔大多數，面積約 4.3 公頃，佔本計畫區面積約 45.06%，其餘為永和市及中華民國所有。私有土地約佔本計畫區約 46.56%，面積約為 4.4 公頃。
- (五) 現況分析：此地區之居民多由大陳島遷移至台灣，舊稱新生地，為安置福和橋周邊因受水患之民眾，遂形成今日的大陳義胞地區；現況為透天住宅使用，區內建物密集、道路狹小，生活環境擁擠，安全堪慮，亟待透過更新，以改善當地環境。

#### 五、更新基本目標與策略：

##### (一) 發展定位：從『安置』到『生根』

本計畫區緊鄰新店溪水岸及仁愛公園資源，且未來將有捷運萬大線經過，故除了『安置』功能外，應善用此區位條件優勢，透過與水岸之親水連結、尊重老年化空間、重新注入青年活力、重整道路系統等面向著手，將本區轉變為宜居新家園，使大陳人願意在此地生活，進而達到『落地生根』之目標。

##### (二) 發展目標：

1. 環境融合：尊重地方紋理，透過退縮及人行步道留設，連接週邊開放空間系統，以確保動線之延續性。
2. 空間再造：藉由道路系統重整，並建立足夠深度之街廓，構成完整開放空間系統，滿足本區老年化人口空間。

##### (三) 發展策略：

1. 劃定更新地區、擬定更新計畫：透過都市更新計畫及劃定更新地區指導後續實質開發計畫及公共設施配置，再配合容積獎勵機制，鼓勵土地與建物所有權人參與更新。

2. 道路系統調整策略：延伸保福路及永平路等計畫道路至環河路，打通永和市中心至水岸，提昇地區南北與東西向之溝通，建構完整路網並確保未來計畫區都市防災體系。

3. 都市設計及景觀策略：配合都市設計手段，指定集中法定空地並留設人行步道，以串聯周邊開放空間。

#### 六、實質再發展：

##### （一）實施方式：

1. 公開甄選實施者：由縣府透過招商機制之研擬，就7處更新單元，採用同時上網、分別招標之方式公開甄選實施者，欲整合兩單元以上進行開發之廠商，應就欲申請單元分別投標。

2. 民間實施者申請：民間實施者亦可依法定程序自行研擬更新概要、更新事業計畫、權利變換計畫，報府申請核准。

##### （二）吸引民間投資方案

1. 引導性容積獎勵機制：本案後續將就更新單元進行招商公開評選作業，故為鼓勵民間實施者投資，本案訂定基本獎勵條件及額外更新獎勵條件，引導實施者加速整合，同時保障住戶分回權利。

##### （1）獎勵方案一：

A. 適用對象：於本府公開上網甄選實施者期間投標，且其所提更新事業計畫符合下列基本獎勵條件之申請人。

B. 基本獎勵 40%：投標廠商所提更新事業計畫若同時符合招標文件訂定下列條件標準，則給予基本更新獎勵值。

- a. 申請規模
- b. 建蔽率
- c. 更新期間租金補貼
- d. 建築工程造價水準
- e. 共同負擔比例
- f. 違佔戶處理
- g. 基地規劃設計



C. 額外獎勵 10%（整合規模、規劃設計品質、時程獎勵、辦公空間提供）

（2）獎勵方案二：

A. 適用對象：未符合獎勵方案一基本獎勵條件之申請人或民間自行申請實施者。

B. 依「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」計算。

七、辦理過程：

（一）95.01.26~95.12.31，內政部營建署補助辦理「都市更新開發企劃案（新店榮工廠地、永和大陳義胞地區、汐止火車站及週邊地區、樹林火車站及週邊地區）」，確立此四處地區之整體發展定位。

（二）96.6.5~96.12.17，營建署「加速推動都市更新」方案補助辦理本案之更新整體計畫，作為後續擬定更新計畫之依據。

（三）97.01~迄今，擬定更新計畫及更新推動工作階段

1. 97.04.16 召開第一次招商座談會

2. 97.05.17 至當地舉辦兩場居民更新說明會

3. 97.6~9月 更新計畫內容及招商文件之修正與討論

4. 97.8~9月 籌組「甄審工作小組」

5. 97.10.30 召開第二次招商座談會

6. 97.10.31 召開第一次甄審工作小組會議

7. 97.11.17 召開地下箱涵相關事宜研商會

8. 97.12.10 召開第一次縣都委會專案小組會議（會議紀錄及回應詳附件一）

9. 98.01.19 召開新生溝遷移相關事宜研商會

八、回應本案縣都委會第一次專案小組會議意見：

（一）原更新單元 1、2 合併為單元 1：本案原劃分八處更新單元，惟原更新單元 1 及 2 範圍較不方整，依本案縣都委會專案小組結論（略以）：「更新單元 1、2 之範圍適宜性，建議再行評估」。故考量原更新單元 1、2 面積較小且範圍較不完整，已將其合併，以增加未來建築配置之多樣化。

（二）新生溝之遷移：依縣都委會專案小組結論（略以）：「有關新生溝之遷移，由作業單位再行研議」。故考量更新單元之方整規劃，經水利局評估，原新生

	<p>溝可廢除；而其原負擔之排水功能，將以分流至環河西路現有地下箱涵及保安路現有地下排水管為原則，以確保未來建築配置之彈性。</p> <p>九、本案提請討論事項：指定本區為策略性再開發地區：計畫區緊臨新店溪水岸資源，具有更新契機，建議可將本區指定為策略性再開發地區，藉由容積獎勵提高，以吸引實施者進場開發整合及增加當地民眾參與更新之意願，提請大會討論。</p> <p>十、依都市更新條例第八條規定：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之…」，建請同意本案更新地區之劃定及更新計畫之擬定，俾憑辦理後續公開評選委託實施更新事業事宜。</p>
決議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 照案通過。</li> <li>2. 考量本區建物密集、現況窳陋，且為縣府重大指標示範地區，同意指定全區為策略性再開發地區，以利後續更新整合推動。</li> </ol>

案由	「擬定臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>一、申請人：泰隆鋼鐵股份有限公司</p> <p>二、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）依臺北縣都市更新單元劃定基準第八點第一項規定：「於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，……及第三項：「依第一項規定自行劃定更新單元時，土地及合法建築物所有權人得併同擬具更新單元所在完整街廓或經本府認可適當範圍之都市更新計畫，向本府申請劃定為都市更新地區。」</p> <p>（二）都市更新條例第八條第一項規定（略以）：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；…」。</p> <p>（三）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」。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>（一）申請人「泰隆鋼鐵股份有限公司」於 97 年 2 月 4 日啟建師字第 970204001 號函依都市更新條例第 11 條：「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」，向本府申請「台北縣中和市福祥段 29 地號等 56 筆土地都市更新事業概要計畫」，並依臺北縣都市更新單元劃定基準第八點規定，於 97 年 7 月</p>		

提送「擬定臺北縣中和市福祥段 48 地號等 43 筆土地都市更新計畫書暨劃定都市更新地區書」申請都市更新計畫暨劃定都市更新地區（後因擴大更新地區範圍由原先 48 地號等 43 筆土地擴大為 34 地號等 302 筆土地，面積約 9.32 公頃），本府依規定審查。

（二）更新地區北側「泰隆鋼鐵股份有限公司」用地（面積約 1.83 公頃），前依都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更為商業區，並於 93 年 5 月 27 日發布實施「變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）主要計畫」及「細部計畫」案，後因應土地分割疑義及實際開發需求，於 96 年間辦理部份計畫內容之變更修正，96 年 8 月 21 日發布實施「變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費）主要計畫及細部計畫」。考量該地區南側建物老舊、交通動線不佳、公共設施空間狹隘、欠缺地區景觀意象，申請人爰一併納入都市更新計畫範圍，進行整體規劃。

#### 五、計畫範圍及現況分析：

- （一）更新地區位置：範圍東起福祥路、西至景平路，南至永和路，北至環河西路，涵蓋臺北縣中和市福祥段 32 地號等 302 筆土地（參考計畫書）。
- （二）面積：9.327 公頃。
- （三）使用分區：更新地區北側屬商業區，建蔽率 70%、容積率 410%，南側屬住宅區 60%、300%。
- （四）土地權屬：計畫區內含中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地，面積為 93278.76 平方公尺，公有土地佔更新地區面積 30.33%，主要為道路用地及水溝用地。私有土地面積佔 69.67%。
- （五）現況分析：更新地區北側土地原為泰隆鋼鐵股份有限公司之老舊工業

廠房，為配合都市計畫變更作業及改善環境景觀，已先行拆除部分舊廠房建築；南側地區以住宅使用為主，除橋和路沿街部份已改建為大樓外，街廓內則多為 20 年以上五層樓老舊建物，建物結構以鋼筋混凝土為主；區內有中和大圳流經。

#### 六、更新基本目標與策略：

##### （一）發展目標：

1. 更新改善整體環境品質
2. 引進親水生態新意象
3. 提升公共服務機能
4. 塑造地區住商活動核心

##### （二）發展策略：

1. 親水策略：鼓勵設置活動平台及擴大增建跨堤空橋，透過整體設計建構由更新地區通往河濱的跨堤平台，平台應有河岸綠帶延續性之意義，並可引入適當的商業行為、休閒活動於平台上，創造平台的活動豐富性。
2. 景觀策略：擬訂相關都市設計原則，納入積極綠化、落實減碳的概念，以建物退縮、人行步道綠美化、開放空間集中留設等方式，建立與水岸之連結關係。
3. 整體開發策略：指定北側地區為同一更新單元，申請人並且承諾改善華中橋旁違建戶與景觀，推動鄰近地區河道周邊環境改善等，帶動更新區南側更新契機。

#### 七、辦理過程：

- （一）本案申請人泰隆鋼鐵股份有限公司於 97 年 7 月 2 日依法提送「臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」申請都市更新計畫暨劃定都市更新地區，本府依規定審查。
- （二）本案於 97 年 8 月 7 日、8 月 29 日、9 月 5 日、11 月 12 日、12 月 22 日、98 年 1 月 13 日經六次專案小組研商，研商會議紀錄暨回應情形詳後綜整表。

	<p>八、本案由於內政部函示都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要者，自得依都市更新條例所定程序辦理，以及縣府都市更新建築容積獎勵核算基準修訂內容中，對於都市計畫變更之容積獎勵亦有規範（申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵），以及考量橋和路以南地區尚未開始整合，劃為更新地區將影響其時程獎勵等因素，本案都市更新計畫範圍仍維持全區 9.32 公頃面積，更新地區則先行公告劃定北側地區，並指定該地區為同一都市更新單元，南側地區則俟日後民眾申請都市更新事業計畫時，再行公告為更新地區。</p> <p>九、以上提請討論。</p>
決議	<p>本案更新計畫暫予保留，因本案範圍涉及橋和路南北兩側，有關南側居民更新意願及更新可行性、南側空間架構調整、北側跨堤與親水關係之說明、北側更新對南側實質的貢獻及關連性等，請參考委員意見修正後再提會討論。</p>