

台北縣都市計畫委員會第三四二次會會議紀錄

一、時間：九十四年六月九日下午二時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：吳副主任委員澤成

記錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一)、宣讀第三四一會議紀錄。

決議：1、變更五股都市計畫（配合特二號道路工程建設計畫）（部分農業區為道路用地）案決議：「一、本案原則通過。二、請作業單位針對新五路兩側未登錄地部分納入本案辦理變更及其後續辦理方式，提下次大會報告確認。」修正為：「本案同意修正通過，將新五路兩側未登錄地部分納入本案一併變更，變更面積修正為約 843 平方公尺」。

2、變更泰山都市計畫（部分公園用地為電路鐵塔用地）案決議：「本案原則附帶條件通過，本次變更位置僅為設置臨時之電路鐵塔使用，俟原鐵塔線路完成下地時，請台電公司配合拆遷，並請於下次會議前確認同意。」修正為：「本案原則同意變更為電路鐵塔用地，惟該處公（二）用地興闢時，請台電公司配合拆遷，台電公司亦同意該鐵塔之遷移費用需由台電公司負擔並配合辦理」。

3、變更八里都市計畫（部分乙種工業區及綠地為道路用地）案決議：「一、本案原則通過。二、請城鄉局洽工務局建管單位模擬徵收道路用地後工業區基地之建築使用型態，基於基地特殊性適度調整退縮寬度之規定，並提下次會議報告。」修正為：「本案附帶條件通過，於計畫書加註『基於重劃後再徵收問題及基地特殊性，若指定 30 米道路建築，側院得採單邊退縮』之規定」。

4、其餘通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一)、變更泰山都市計畫（配合特二號道路建設計畫）（部分農業區為道路用地）案。

(二)、變更中和都市計畫（部分住宅區為醫療用地、部分醫療用地為住宅

區)案。

(三)、變更烏來水源特定區(部分保安保護區為旅館區)案。

(四)、變更深坑都市計畫(第二次通盤檢討)案。

(五)、三重市二重埔段中興小段166、167地號共2筆土地申請設置倉儲批發業使用案。

以上審議案決議詳如后提案決議欄。

九、散會：下午十八時十分。

案由	變更泰山都市計畫（配合特二號道路工程建設計畫） （部分農業區為道路用地）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、申請單位：臺北縣政府。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p> 本變更位置位於泰山都市計畫區，介於五股泰山交界以及中港大排所包圍之區域，變更部分農業區為道路用地，面積為 0.2107 公頃（如圖一）。</p> <p>五、變更計畫理由：</p> <p> 特二號道路係聯繫五股交流道至土城交流道之快速道路，其高架橋之起點位於五股交流道與楓江路之間，為配合將來高架橋之闢建、橋墩落墩及未來交通需求，擬將新五路拓寬為六十米。</p> <p> 特二號道路行經臺北縣五股、泰山、新莊、板橋、土城共 5 鄉鎮市，五股部分已於 94 年 5 月 12 日第 341 次縣都委會審議，新莊部分係利用塭子圳重劃區 60 米園道銜接故無須辦理用地變更，後續板橋都市計畫將視工程進度配合變更，另土城部分已於 94 年 3 月 3 日第 339 次縣都委會審議並經內政部都委會審決。本次係變更泰山都市計畫區內用地，所需土地地籍已由地政事務所逕為分割完妥。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p> 其變更內容示意圖如圖二；變更內容明細表如表一；變更前後土地使用計畫面積對照表如表二。</p> <p>七、事業及財務計畫：（如表三）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開發方式：本計畫採一般徵收方式開發為原則。 2. 開發主體：交通部公路總局以及臺北縣政府主辦。 3. 開發時程：依據特二號道路修正計畫，本工程在不考量民眾抗議與不可抗力因素，預計於民國 100 年全線完工通車。 		

	<p>4. 開發費用：本計畫依行政院 92 年 08 月 13 日核定匡列經費總計 202 億元，其中工程費 110.94 億元，用地費 91.06 億元，所需經費由中央全部負擔。另本次變更泰山都市計畫部分所需總經費約 15,000 萬元(包括徵收補償費 10,000 萬元，工程費 5,000 萬元)，係內含總經費。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>本案自民國 94 年 4 月 4 日起公開展覽 30 天，並於民國 94 年 4 月 4 日、5 日、6 日刊登於工商時報，且於同年 4 月 11 日上午 10 時假泰山鄉公所舉辦說明會，公開展覽期間公民或機關團體陳情意見計 1 件(如表四)。</p> <p>九、以上提請大會審議。</p>
初 核 意 見	<p>一、 特二號道路為新十大建設計畫之子項計畫，係聯繫五股交流道至土城交流道之快速道路，將提供北縣西側地區一南北向的快速公路運輸走廊。就健全台北都會區之發展而言，本計畫道路之建設有迫切性。本次個案變更完成後，將有利於特二號道路興建，且經費均由中央負擔。</p> <p>二、 本案土地目前使用分區為農業區，現況多為傢俱展售中心，除楓江路、新五路交叉口之全國加油站以外，其餘並無陳情案件。</p> <p>三、 擬照案通過。</p>
決 議	<p>本案照案通過。</p>

表一 變更泰山都市計畫（配合特二號道路工程建設計畫）（部分農業區為道路用地）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(公頃)	新計畫(公頃)		
1	計畫區東北側	農業區 (0.2107)	道路用地 (0.2107)	配合特二號道路工程建設計畫之需要予以變更。	本案照案通過。

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地釘樁分割測量面積為準

表四 變更泰山都市計畫（配合特二號道路工程建設計畫）（部分農業區為道路用地）案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會決議
1	全國加油站股份有限公司 泰山段 399-3、401-7 地號土地	徵收寬度應 縮減為 56 公尺寬。	60 公尺特二號道路兩側 人行道均為 5 公尺寬，太 過浪費，應修改為 56 公 尺寬、人行道 3 公尺寬較 為恰當。	經查全國加油站現況已開闢 完成，部分用地位於此次變更 範圍。配合特二號道路建設計 畫，新五路將由現況 48 米向 兩旁各拓寬 6 米，基於計畫之 整體性及人行道之連續性，故 本案建議不予採納。	照初核意見通過。

案由	變更烏來水源特定區計畫(部分保安保護區為旅館區)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：臺北縣烏來鄉公所</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第八十二條。</p> <p>四、辦理經過：</p> <p>(一)56年實施烏來都市計畫，當時該計畫旅館區面積 5.81 公頃，本案計畫基地即位於旅館區。</p> <p>(二)81年1月21日發布「變更烏來都市計畫(第一次通盤檢討)」變更內容調整編號第九案綜理表，雖經縣都委會決議維持原計畫分區(旅館區)，然經內政部都委會考量配合土地使用現況及旅館之區位發展潛力及確保水源避免遭受污染等因素，予以變更保安保護區。</p> <p>(三)烏來鄉公所於92年4月21日北縣烏財字第 0920003841 號函，檢送「變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)」案復議陳情說明書，建議回復保安保護區為原來之旅館區。</p> <p>(四)又經92年5月5日觀光主管單位建設局檢送「烏來鄉觀光發展計畫及未來發展計畫說明」、「烏來觀光旅客及溫泉旅館現況調查說明」，說明中敘明烏來鄉之整體發展目標、方向、構想及優劣勢分析，以及每年達百萬的觀光人次，為使國內外遊客有優質服務品質，確有增設旅館區之必要。</p> <p>(五)本復議案經92年7月8日臺北縣政府依都市計畫法第82條報內政部復議，內政部都委會決議(一)：本復議案暫予保留，俟內政部另案就都市計畫法第82條所稱「如有申請復議之必要時」之認定要件及重新檢討內政部67年5月6日台內營字第774764號函有關都市計畫法第82條釋義等事項，邀集相關單位開會研商獲致具體結論後，如符合上開法條申請復議之認定要件，將本復議案退請臺北縣政府重</p>		

明	<p>新研擬具體可行之開發計畫等相關圖說資料，再行報部提會討論。(詳表一 本復議案辦理歷程表)</p> <p>(六) 本案經由內政部復議程序退回本府續辦理都市計畫變更之歷程摘要如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案於 93 年 10 月 26 日起辦理公開展覽 30 天，並於 93 年 11 月 25 日上午 10 時假烏來鄉公所辦理公開展覽說明會，公展期間無人民陳情意見。 2. 本案分別於 94 年 1 月 3 日、2 月 21 日及 3 月 29 日召開三次專案小組會議；小組委員並於 3 月 15 日赴現場會勘。 3. 94 年 4 月 7 日本縣第 340 次都委會審議，並依第 340 次縣都委會中委員所提建議事項，分別於 94 年 5 月 10 日及 94 年 5 月 24 日召開二次專案小組討論。 <p>五、復議理由：</p> <p>(一) 鑑於中央政府為提升國家整體觀光產業及國民旅遊品質，重點協助烏來鄉辦理各項活動，經過各單位的努力，烏來鄉已成為大臺北近郊一處國內外知名溫泉風景勝地，歷年來觀光成長人數將達 100%，而全烏來鄉房間數甚少，無法滿足旅客住宿之需求，目前全烏來鄉境僅剩 1.19 公頃之旅館區，僅占全鄉土地面積百萬分之三(全烏來鄉面積 32,113.06 公頃)，顯然無法滿足每年百萬之觀光人口需求。</p> <p>(二) 行政院推動 2008 年觀光客倍增計畫，將烏來鄉溫泉區列為重點發展地區之一，是以本計畫符合重大建設。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>本計畫範圍位於烏來水源特定區計畫北側保安保護區，即烏來台車站至烏來觀光大橋間，基地沿線臨八米寬環山道路；南與商業區及台車站相鄰通往福山，北接烏來觀光大橋，連接主要聯外道路(新烏路)通往新店與省台 9 號道路相接。(變更範圍示意圖如后圖一)</p> <p>本案土地包括烏來鄉烏來段 145-1 等 134 筆土地，總面積約為 4.0089 公頃。</p>
---	---

七、變更內容：

本計畫係依 92 年 08 月 19 日內政部都市計畫委員會第 566 次會議結論內容，「擬定具體可行之開發計畫送內政部討論通過後據以實施」之規定，依據「都市計畫法」第 82 條辦理復議，土地使用分區至為單純，皆由保安保護區變更為旅館區，有關本計畫之變更內容明細表詳見表二，變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表三，變更內容示意圖詳圖二。

八、事業及財務計畫（表四、表五）：

（一）開發主體

1. 烏來鄉公所

依「促進民間參與公共建設法」規定以 BOT 方式辦理。

2. 私部門開發

由開發者或地主代表一人，取得全區土地所有權人同意後，向相關主管機關提出開發申請，不得由各地主單獨申請建築。

（二）開發方式

為避免零星開發無法掌控發展品質，旅 1、旅 2 採「個別整體開發」。

（三）總基準容積樓地板面積管制

為達到開發與保育並重之目標，本區之開發應有總基準容積樓地板面積管制。其中旅 1 之總基準容積樓地板面積以 12,000 m^2 為限、旅 2 之總基準容積樓地板面積以 7,700 m^2 為限。

（四）山坡地開發建築原則

1. 依 81 年「變更烏來都市計畫(第一次通盤檢討)」之地形圖，平均坡度在 30%~40% 範圍者以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為原則，必要時得部分建築使用，惟其建築使用面積不得大於 20%，並須做好水土保持措施，由土木技師簽證確認無安全之虞，經臺北縣都市設計審議委員會同意通過後始得建築使用。

2. 至於基地內依 81 年「變更烏來都市計畫(第一次通盤檢討)」

之地形圖，平均坡度在 40% 以上之地區其面積之 80% 以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。

- 3.旅館區申請建照應符合建築技術規則第十三章「山坡地建築」暨「山坡地建築管理辦法」有關之規定。

(五) 回饋計畫

- 1.回饋金性質：屬土地由低利用效益變更為高利用效益之變更回饋金。
- 2.回饋金繳交金額：不得低於該整體開發區面積×變更完成調整地價後繳交當年度之公告現值加四成×25%。
- 3.收受對象：臺北縣政府
- 4.繳交時機及方式：回饋金繳交時機及方式應由開發者與臺北縣政府另行簽訂協議書規範。
- 5.其他：旅 1 之開發者需負責北側旅館區沿環山道路側之綠美化，提高本區環境品質。

(六) 土地及地上物處理原則

1.土地處理原則

(1) 屬公有土地者

依促參法規定，若由烏來鄉公所主辦，可向國有財產局及行政院原住民委員會辦理撥用；若由私人提出申請，則可向國有財產局及行政院原住民委員會辦理洽購或提出開發計畫經公告而無其他開發者有更優惠條件情況下，授權該開發者進行開發。

(2) 屬私有土地者

若由烏來鄉公所主辦，得先行與地主協議價購，協議不成，再採徵收方式；若是私人開發，則整合後以單一名義提出申請。

2.地上物處理原則

- (1) 地上物違反現行土地使用分區管制者，在決定開發者之前，私有土地地主願意自行提前拆除者，比照「臺北縣

興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「臺北縣辦理公共工程地上物查估拆遷補償、救濟基準」等規定，由地主自行負擔拆遷費用並可領取自拆獎勵金等。

(2) 可依「違章建築處理辦法」處理者，烏來鄉公所應向臺北縣政府查報計畫區內之違章建築，並由臺北縣政府工務局執行違章建築之拆除。

(3) 若全案已選定開發者，則開發者與地主參酌上述法令，自行協議處理。惟若由開發者代為處理時，其拆遷費用等得併入權益計算比例中。

九、使用分區管制要點：詳后表六。

十、第 340 次都委會決議及研處情況（附件一）

(一) 第 340 次都委會決議：本案請作業單位與規劃單位，針對污水排放問題，邀集臺北水源特定區管理局、第十河川局與府內相關單位另行召會研商，研擬可行廢污水排放方案後，再行提會討論。

(二) 第 340 次大會決議研處情形說明：依 94 年 4 月 14 日由城鄉局邀集相關單位協商結論（北府城規字第 094319220 號函，詳附件二）、經濟部水利署臺北水源特定區管理局（94 年 5 月 20 日水臺水字第 09450026920 號，詳附件三）函，及臺北縣政府下水道主管機關於 94 年 5 月 24 日本案第五次專案小組（會議紀錄詳附件四）確認污水處理及排放方式結論如下，將納入計畫書規定。

1. 依水污染防治法規定，本旅館區所產生之污水為事業廢水，故臺北水源特定區管理局無法將本區污水納管處理。
2. 規劃單位所提之污水處理方案（二整體開發區分別於區內各設置污水收集管，匯集於個別建築物附設之污水處理設施處理至符合放流水標準後，依法申辦排放許可後予以排放至雨水下水道或道路邊溝），臺北水源特定區管理局表示若由下水道管理單位同意則該局無意見，並經本府水利及下水道局與會代表對此排放方式表示同意。

	<p>3. 放流標準除依水污染防治相關法規認定外，亦須符合農田水利會灌溉排水管理要點規定。</p> <p>4. 應依相關法令提送環境影響評估書件予環保主管機關審查，依委員審查決議辦理。</p> <p>十一、94 年 5 月 10 日第四次及 94 年 5 月 24 日第五次專案小組意見及研處情況如附件五、六所示。</p> <p>十二、第 340 次縣都委會決議及二次專案小組意見均妥予處理並經小組委員確認，以上提請大會審議。</p>
初核意見	<p>本案經本縣都委會第 340 次大會審議之疑慮與意見部分業已妥善處理，並續經 2 次專案小組審查，並經作業單位確認規劃單位已完成修正，建議全案照專案小組審查決議通過。</p>
決議	<p>一、針對污水處理及排放方式，請修正為「二整體開發區分別於區內設置污水處理設施，同時增設污水收集管線匯集污水並處理至符合放流水標準後，依法申辦排放許可後予以排放至雨水下水道或道路邊溝」。</p> <p>二、其餘照專案小組意見通過。</p>

表二 變更烏來水源特定區計畫(部分保安保護區為旅館區)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	本變更範圍位於烏來水源特定區計畫北側保安保護區，西側面向南勢溪，亦即烏來台車站至烏來觀光大橋間，基地沿線臨八米寬環山道路；南與商業區及台車站相鄰通往福山，北接烏來觀光大橋，連接主要聯外道路(新烏路)通往新店與省台 9 號道路相接。	保安保護區 (4.01 公頃)	旅館區 (4.01 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 鑑於中央政府為提升國家整體觀光產業及國民旅遊品質，重點協助烏來鄉辦理各項活動，經過各單位的努力，烏來鄉已成為大臺北近郊一處國內外知名溫泉風景勝地，歷年來觀光成長人數將達 100%，而全烏來鄉房間數甚少，無法滿足旅客住宿之需求，目前全烏來鄉境僅剩 1.19 公頃之旅館區，僅占全鄉土地面積百萬分之三(全烏來鄉面積 32,113.06 公頃)，顯不足每年百萬之觀光人口需求。 行政院推動 2008 年觀光客倍增計畫將烏來鄉溫泉區列為重點發展地區之一，是以本計畫符合重大建設。 	<ol style="list-style-type: none"> 針對污水處理及排放方式，請修正為「二整體開發區分別於區內設置污水處理設施，同時增設污水收集管線匯集污水並處理至符合放流水標準後，依法申辦排放許可後予以排放至雨水下水道或道路邊溝」。 其餘照專案小組意見通過。

註：凡本次未指明變更部分，均應以現行計畫為準。