

臺北縣都市計畫委員會第 406 次會議紀錄

一、時間：99 年 11 月 25 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 405 次會議紀錄：

決議：准予通過確認。

（二）主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

（一）變更蘆洲都市計畫（部分農業區為抽水站用地）案。

（二）變更汐止都市計畫（部分工業區為第二種住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）案。

（三）擬定汐止都市計畫（鄉長厝段過港小段 165 地號等 23 筆土地細部計畫）案。

以上審議案決議詳如後提案單決議欄。

九、報告案：

（一）都市計畫法新北市施行細則（草案）提會報告。

以上報告案決議詳如後提案單決議欄。

十、散會：下午 16 時。

案由	變更蘆洲都市計畫(部分農業區為抽水站用地)案	辦理 機關	臺北縣 政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、 辦理機關：臺北縣政府</p> <p>貳、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、 計畫緣起：</p> <p>蘆洲鴨母港抽水站及蘆洲抽水站站體啟用至今已逾20年，且為配合臺北防洪初期計畫二重疏洪道工程之闢建及村民安置遷移作業，自73年至89年，陸續辦理灰磘、重陽及南港子等地區之市地重劃作業，造成都市計畫區範圍土地大規模且密集地開發，致計畫區內集水區集流時間縮短，地表逕流增加，復以區內現有鴨母港抽水站及蘆洲抽水站下游抽水量及能力明顯不足，抽水站站體結構體老化、導致抽水機壽命縮短，嚴重影響抽水站功能，危及集水區居民生命財產之安全，爰為強化抽水站之抽水效能，減輕及避免淹水災害，經檢討評估後擬擇定現有鴨母港東側及成蘆橋北側之農業區土地分別作為鴨母港及蘆洲抽水站之擴建用地，規劃作為抽水站體及前池等相關設施使用，並辦理所需用地之都市計畫變更作業。</p> <p>肆、 變更位置及範圍：</p> <p>變更基地分別位於蘆洲市環堤大道東側與永安南路西側間之農業區（案號 1—鴨母港抽水站）；成蘆橋北側環堤大道與蘆洲排水幹線間之農業區(案號 2—蘆洲抽水站)。基地位置及範圍詳附圖一。</p> <p>本案鴨母港抽水站擴建範圍為蘆洲市保新段 679 地號等 10 筆土地，面積計 0.512 公頃；蘆洲抽水站擴建範圍為蘆洲市保新段 555 地號等 6 筆土地，面積計 0.039 公頃，兩者總面積計 0.554 公頃。</p> <p>伍、 變更內容及變更理由：</p> <p>有關變更內容及變更理由詳表一所示。</p> <p>陸、 實施進度及經費：</p> <p>本計畫之土地取得與工程費等經費來源，主要係來自臺北縣政府自籌預算及內政部營建署振興經濟方案經費，詳表二。</p> <p>柒、 辦理經過：</p>		

	<p>一、計畫草案前經本府 99 年 4 月 26 日北府城審字第 0990394310 號公告，自 99 年 5 月 17 日起公開展覽 30 天(刊登 99 年 5 月 17 日、6 月 1 日、6 月 2 日中華日報)，並於 99 年 5 月 26 日上午 10 時假蘆洲市公所舉辦說明會，99 年 8 月 12 日提本縣都委會大會審議，經 99 年 8 月 30 日第 402 次縣都委會大會決議「請臺北縣政府水利局針對本案用地面積、工程安全係數、配置情形及人民陳情等事項再予評估，經專案小組研議後，再提會討論」。</p> <p>二、後於 99 年 11 月 3 日召開縣都委會專案小組會議，依專案小組意見「考量本府水利局為提升蘆洲地區防洪能量及抽水站用地面積等需求，本案仍有擴大鴨母港抽水站用地面積之必要性，以避免淹水災害，爰建議依公開展覽草案通過，並請本府水利局比較相關規劃方案及系統化說明，以強調本案配置之合理性，並續提請大會審議」，爰續提大會審議。</p> <p>三、公開展覽期間計收到公民或團體陳情意見 3 件，99 年 11 月 3 日縣都委會專案小組會議計收到公民或團體陳情意見 2 件，共計 5 件，詳附表三「人民或機關、團體陳情意見綜理表」。</p> <p>捌、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
作業單位建議	建請依縣都委會專案小組意見通過。
決議	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> <p>附帶決議：</p> <p>請縣府水利局針對鴨母港抽水站現有防洪牆及毗鄰土堤情形、水量不足等安全問題詳細向居民說明，並持續與地主溝通。</p>

表一 變更內容明細表

案號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會 專案小組 意見	縣都委會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	蘆洲市保新段 679、680、681、682、683、684、685、686、686-1及687-4等地號土地	農業區 (0.5152)	抽水站用地 (0.5152)	1. 由於集水區範圍土地近年大規模且密集開發，集流時間縮短，地表逕流增加，造成下游抽水量明顯不足，且每逢颱風天或暴雨，抽水站未到啟抽水位就須先行抽水，以預抽方式增加幹渠雨水貯蓄空間，造成抽水機械壽命縮減。 2. 鴨母港抽水站及蘆洲抽水站站體第一期於民國 73 年(第二期民國 76 年)啟用至今，由於站址部分地層軟弱，外水位受潮汐影響，站體近年出現結構體老化、鋼筋銹蝕外露及不均勻沉陷，造成站體多處龜裂，經縣府另外委顧問公司專業技師初步鑑定，結構體在抽水機運轉時將產生嚴重的「站體震動」，嚴重影響抽水站功能，危及廣大集水區居民生命財產之安全。	照 案 通 過。	依縣都委會專案小組意見通過。
2	蘆洲市保新段 555、556、561、562、563及564等地號土地	農業區 (0.0391)	抽水站用地 (0.0391)	3. 為確保集水區民眾生命財產之安全，經縣府檢討評估後，擬針對上開 2 抽水站進行改(擴)建工程。 4. 原計畫為農業區，多有違規使用情形，妨礙都市觀瞻與造成環境污染，可藉由本案之推動，排除違規使用，減少環境污染，健全都市發展。		

備註：實際變更範圍以核定計畫圖之實地分割測量面積為準。

表二 變更蘆洲都市計畫（部分農業區為抽水站用地）案實施進度與經費表

案 號	項 目	面積 (公 頃)	土地取得 方式		開闢經費(萬元)			主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限	經 費 來 源			
			徵 購	撥 用	用地取 得補償 費	整地及 工程費	合計						
1	抽 水 站 用 地	0.5067	✓	—	21,990	119,805	141,795	臺 北 縣 政 府 水 利 局	102 年 6 月	縣 府 自 籌 預 算 及 內 政 部 營 建 署 振 興 經 濟 方 案 經 費			
		0.0085	—	✓	0								
	小計	0.5152	—	—	21,990								
2	抽 水 站 用 地	0.0008	—	✓	15	86,317	87,580						
		0.0322	✓	—	1,248								
		0.0061	—	✓	0								
	小計	0.0391	—	—	1,263								
合計		0.5543	—	—	23,253	206,122	229,375	—	—	—			

註 1：相關土地取得費用將視當年度公告現值依規定辦理徵收。

註 2：本開發經費及預定完成期限得視主辦單位編列預算與執行狀況酌予調整。

表三 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
	<p>陳情人：林政信</p> <p>陳情位置：蘆洲市保新段 679、679-1、680、680-1 等 4 筆地號</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鴨母港抽水站不應用地太大。 2. 徵收價格太低，不應以法令強迫民願，況且用地已編為新北市應比照臺北市現價比率徵收，方為可行。 3. 住民都以徵收地賴以為生，如強行徵收其情何以堪。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應等到年底改制後新北市政府方決定實施。 2. 應由用地地主及就近居民共同投票方決定是否實施。 3. 不能強行徵收，已造成民怨。 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因現有鴨母港抽水站抽水效率不足、結構體老化致抽水機壽命縮短，嚴重影響抽水站功能，為避免淹水災害，鴨母港抽水站採五年重現期距之降雨強度標準設計，較原先三年重現期距為高，爰須擴建原舊有抽水站，使用現有抽水站前池南側之空地作為擴建後之抽水站空間及前池使用，經水利單位表示所規劃之抽水站用地面積已為法規規定之最下限，無法再縮減。 2. 縣府水利局針對本案用地徵收補償事宜業於 98 年 6 月召開公聽會、98 年 8 月 5 日召開協議價購說明會，99 年 6 月 9 日舉辦用地取得說明會，以徵求民眾意見。 3. 用地徵收補償費用應依相關規定辦理，徵收費用高低非本變更案討論事宜。 	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
	<p>陳情人：林隆墩</p> <p>陳情位置：蘆洲市保新段 683 地號</p>	<p>抽水站舊換新是好事也是為了百姓生命財產安全。但只是一路之隔對面是住宅區，政府所要徵收的價格太低，希望政府能體恤小老百姓</p>	<p>希望新北市升格後再徵收。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>併入陳第 1 案。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

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
		的辛苦。			
	<p>陳情人：林鵬翔、林瑞穗等 13 人</p> <p>陳情位置：蘆洲市保新段 679、679-1、680、680-1 等 4 筆地號</p>	<p>1. 鴨母港抽水站不應用地太大。</p> <p>2. 徵收價格太低，不應以法令強迫民願，況且用地已編為新北市應比照臺北市現價比率徵收，方為可行。</p> <p>3. 住民都以徵收地賴以為生，如強行徵收其情何以堪。</p>	<p>1. 應等到年底改制後新北市政府方決定實施。</p> <p>2. 應由用地地主及就近居民共同投票方決定是否實施。</p> <p>3. 不能強行徵收，已造成民怨。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：併入陳第 1 案。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
	<p>陳情人：連進財（連陳鳳凰委託代表）</p> <p>陳情位置：蘆洲市保新段 681 地號</p>	<p>徵收價格過低，使地主蒙受鉅額損失。</p>	<p>一半土地願無償提供政府做為抽水站用地，希望另一半土地能劃設為住宅區，以彌補地主之損失。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：併入陳第 1 案。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
	<p>陳情人：林春忠先生</p> <p>陳情位置：</p>	<p>1. 鴨母港抽水站用地面積太大。</p> <p>2. 徵收價格過低。</p>	<p>希望規劃方案不要讓地主損失太多。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：併入陳第 1 案。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

案由	變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)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：東鋼工業股份有限公司</p> <p>三、 法令依據</p> <p style="padding-left: 40px;">都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>四、 計畫緣起：</p> <p>本案變更範圍係原東鋼工股份有限公司於民國 62 年因應經濟發展需求於汐止市江北里地區設廠（時為非都市計畫土地），後因汐止擴大都市計畫期間，基於當時產業發展需求，故與友力工業公司等 6 間廠商陳情依其現況使用範圍劃設為乙種工業區。但隨著產業結構調整，該工業區廠商自民國 76 年起陸續停工，土地閒置逾 20 年。</p> <p>鑑於汐止市土地有限、人口成長已趨飽和，且本基地東側以汐萬路與住宅區相鄰外，西側及南側的基隆河藍帶為縣民重要休憩空間，復以原工業區已無繼續從事工業之使用，爰依據汐止都市計畫（第二次通盤檢討）第參項工業區之變更原則，配合都市機能調整及開發成本內部化之原則，申請個案變更併同自行擬定細部計畫。</p> <p>五、 計畫範圍及面積</p> <p>計畫區位於「汐止都市計畫」中央偏北位置，現況使用為閒置空地，東臨 12 公尺之汐萬路，西臨基隆河，北側為乙種工業區，南側現況為閒置空地。</p> <p>本次申請單位為東鋼工業股份有限公司，土地座落於汐止市鄉長厝段過港小段 165-4 等 23 筆土地，面積合計 11,385 平方公尺。所有權人為東鋼工份有限公司(11,377 m²)及中華民國(8 m²)。</p> <p>六、 變更理由</p> <p>(一) 因應汐止市人口持續成長，疏解部分居住空間不足與擁擠情形，促進都市健全發展。</p> <p>(二) 因應產業結構與空間發展變遷，促進閒置工業區土地利用，引導地區合理健全發展。</p> <p>(三) 劃設公園用地，提供地區居民休閒場所，提昇鄰里公共設施服務所準。</p>		

- (四) 劃設道路用地，降低開發之交通衝擊並增加汐萬路容量，健全地區生活機能。

七、 辦理經過

- (一) 97 年 12 月 4 日召開研商認定會議決議：「本案基地位於汐止市中央偏北位置，中山高速公路汐止交流道汐萬路匝道出口處，變更為住宅區係符合土地發展效益、本府工業區再發展之政策目標及「汐止都市畫（第二次通盤檢討）」指導原則，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更，後續應依相關行政程序簽報同意後確予認定。」
- (二) 自 98 年 2 月 12 日起公開展覽 30 日，並於同月 27 日舉行公開說明會（北城規字第 0980023056 號函）。
- (三) 本案自 98 年 7 月 15 日、98 年 12 月 3 日、99 年 8 月 16 日、99 年 10 月 15 日召開 4 次縣都委會專案小組會議及於 98 年 8 月 17 日召開現勘會議，會議重要決議如下：
1. 98 年 7 月 15 日專案小組第 1 次研商會：
 - (1) 請作業單位針對陳情人意見詳列正式會議紀錄並將本次專案小組意見副知陳情人。
 - (2) 請作業單位將整體工業區規劃變更程序、流程及無法併入本案之理由等相關資訊整理後寄送予陳情人。
 - (3) 請縣府經發局提供本區工業區發展相關政策，作為上位指導原則。
 - (4) 請作業單位後續與水利局了解對本案周邊之水利治理計畫，並提供委員及規劃公司作業參考依據。
 - (5) 請規劃單位依上述委員對計畫書圖等相關意見再行評估與修正。
 - (6) 建議下次小組會議安排基地現勘作業，並就近召開第 2 次研商會議。
 2. 98 年 8 月 17 日專案小組現勘會議：
 - (1) 於下次專案小組會議，請作業單位函請第十河川局務必與會，以理解基隆河整治情況。
 - (2) 對整體規劃範圍相關基本圖(地形圖、都市計畫圖等)，應更新以符合現況，並套疊相關基本圖資，以利後續規劃參考。
 - (3) 請規劃單位評估將西南側農業區劃入整體規劃之可能性。
 - (4) 於整體規劃構想考量工業區個案變更、通盤檢討、農業區併入變更等規劃方案，供後續討論與參考。
 3. 98 年 12 月 3 日專案小組第 2 次研商會：
 - (1) 請規劃單位重新就整體交通系統及區內交通系統作交通路網建議。

- (2) 本區整體規劃構想請就未來分區劃分、街廓大小、公共設施配置及水岸住宅等面向再行評估修正。
- (3) 本區之整體發展定位，建議除考量純住宅機能之規劃外，可再依據本案區位條件之獨特性提出具有產業、商業等複合機能之規劃方案。
- (4) 請規劃單位後續提出現況與基隆河河岸高程剖面等相關資料，以落實水岸住宅之空間規劃。
- (5) 後續應就本案整體規劃構想定位、交通路網規劃與水岸空間規劃等方向確認後，再針對細部計畫內容討論。
- (6) 因本案涉及基隆河整治計畫及工程，希望下次會議務必邀請第十河川局與會討論。

4. 99 年 8 月 16 日專案小組第 3 次研商會：

- (1) 本案基地所位處之汐止江北里地區因地理特性可視為獨立規劃單元，爰規劃單位應就本區（高速公路以南、基隆河以北地區）作為研究分析範圍，同時就土地使用、交通、公共設施、產業等面向分析後，針對本案提出明確之發展定位。
- (2) 請規劃單位於擬定發展定位時，一併考量複合產業型態納入本區未來發展之可能性。
- (3) 請縣府交通局提供本區相關規劃資料以作為交通系統改善方案之參考；另請十河局提供河川高程資料，並請規劃單位於下次會議提出本案與基隆河高程之剖面分析。
- (4) 請規劃單位就上開意見修正計畫內容後，再提小組會議研商。

5. 99 年 10 月 15 日專案小組第 4 次研商會：

- (1) 鑑於本案鄰近汐止市區，過去為工業使用，故請規劃單位於產業發展分析上考量以下三個空間層次：
 - A. 內科、南港軟體工園區、汐止及基隆產業軸帶。
 - B. 計畫區附近之高速公路兩側地區產業軸帶。
 - C. 計畫區附近交流道周邊產業發展現況。
- (2) 本案整體架構請依下列 9 項進行分析，並且圖面應配合下列面向分析調整外，分析數據部分請詳列計算方法以利未來會議討論：
 - A. 土地使用。
 - B. 交通系統。
 - C. 產業發展。
 - D. 水綠生態基盤。
 - E. 防災避難系統。
 - F. 公共設施配置。
 - G. 分期分區計畫。
 - H. 相關配套措施，如環境改善計畫。

I. 財務計畫。

- (3) 關於地方民眾陳情本案基地範圍內存有事業棄物疑慮，請申請人及規劃單位提出相關會勘資料、檢測數據，並同時函送相關資料予縣府環保局，俾利主管機關認定是否需辦理環境影響評估。
- (4) 鑑於規劃單位所提之交通改善構想及汐止市整體路網改善，建請後續邀請府內有關單位參酌研商。
- (5) 有關基隆河流域沿岸整體產業發展策略，敬請本府經濟發展局提供意見，若府內其他單位有研究計畫或發展構想亦請提供予本小組或大會參考。
- (6) 本案發展定位於歷次專案小組討論皆難達共識，為保障申請人之土地利用權利，及都市計畫審議之效率，爰請作業單位綜整 4 次小組委員意見與規劃單位修正後資料併陳大會確認本計畫區未來發展定位後，續行審議。

八、 變更內容

(一) 整體規劃構想：

以水岸及綠地空間為主的規劃理念，導入綠手指策略並輔以分層綠化手法，型塑水岸住宅社區，其整體規劃構想如下：

- 1. 留設中央鄰里綠軸串聯都市計畫保護區及基隆河水岸空間。
- 2. 留設開放空間作為住宅區與基隆河水岸之緩衝空間。
- 3. 拓寬汐萬路為 20 公尺計畫道路，採人車分離規劃理念，提升既有道路容量及安全性。
- 4. 規劃街廓內部環狀收集道路系統，並兼顧分期開發之可行性。

(二) 本案土地使用計畫：

- 1. 計畫人口：600 人（含容積移轉及其他獎勵上限）。
- 2. 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區為住宅區、公園用地及道路用地，並為提昇公益性，將開放空間集中留設於臨汐萬路一段。
- 3. 藉由建築退縮規定，使民眾可藉由本基地串聯汐萬路及基隆河水岸空間。
- 4. 減低基地開發交通衝擊及增加汐萬路容量，劃設東西向 8 米道路及拓寬 12 米汐萬路為 20 米。
- 5. 其變更內容及配置與捐贈項目請詳表一、二及圖四。

九、 實施進度及經費

(一) 開發主體：

由開發業者自行辦理各項開發事宜。

(二) 開發方式：

	<p>本案主要計畫變更併自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施用地，自行整體規劃、開發及建設。本案係採自願捐獻代金方式進行開發，相關公共設施亦由申請單位自行興闢完成。</p> <p>(三) 實施進度及經費</p> <p>本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫變更發布實施後三年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p> <p>十、 提會審議事項</p> <p>依本案第四次縣都委專案小組意見，鑑於本案發展定位於歷次專案小組討論皆難達共識，爰提請大會針對本案未來發展定位進行確認，餘由專案小組續行審查後提請本縣都市計畫委員會審議。</p>
決議	<p>請申請單位擬具江北里地區之整體規劃方案、環境景觀改造方案及相關公共設施配套方案(含交通改善計畫)，並由縣府城鄉局彙整相關單位意見後，再提會確認本案之發展定位。</p>

案由	擬定汐止都市計畫(鄉長厝段過港小段 165 地號等 23 筆土地)細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p>十一、 辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>十二、 申請單位：東鋼工業股份有限公司</p> <p>十三、 法令依據</p> <p>都市計畫法第 24 條。</p> <p>十四、 計畫緣起：</p> <p>本案變更範圍係原東鋼工股份有限公司於民國 62 年因應經濟發展需求於現江北里地區設廠（時為非都市計畫土地），後因汐止擴大都市計畫期間，基於當時產業發展需求，故與友力工業公司等 6 間廠商依其現況使用範圍劃設為乙種工業區。但隨著產業結構調整，該工業區廠商自民國 76 年起陸續停工，土地閒置逾 20 年。</p> <p>鑑於汐止市土地有限、人口成長已趨飽和，且本基地東側以汐萬路與住宅區相鄰外，西側及南側的基隆河藍帶為縣民重要休憩空間，且原工業區已無繼續從事工業使用之背景，爰依據汐止都市計畫（第二次通盤檢討）有關工業區變更原則之指導，及該主要計畫書規定，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>十五、 計畫範圍及面積</p> <p>計畫區位於「汐止都市計畫」中央偏北位置，現況使用為閒置空地，東臨 12 公尺之汐萬路，西臨基隆河，北側為乙種工業區，南側現況為閒置空地。</p> <p>本次申請單位為東鋼工業股份有限公司，土地座落於汐止市鄉長厝段過小段 165-4 等 23 筆土地，面積合計 11,385 平方公尺。所有權人為東鋼工份有限公司(11,377 m²)及中華民國（8 m²）。</p> <p>十六、 擬定計畫理由</p> <p>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「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)」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。</p>		

十七、擬定計畫內容

- (一) 配合整體街廓規劃構想及應捐贈公設比例，並依循開放空間集中留設構想將公共設施用地集中規劃於汐萬路一段。
- (二) 藉由增加建築退縮規定，使民眾可藉由本基地串聯汐萬路及基隆河水岸空間。
- (三) 減低基地開發交通衝擊及增加汐萬路容量，劃設東西向 8 米道路及拓寬 12 米汐萬路為 20 米。
- (四) 其變更內容明細詳表一、圖三及土地使用分區管制要點。

十八、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，並由開發者繳交公共設施管理維護代金予臺北縣政府。

(二) 財務計畫

開發主體將由開發業者自行辦理之各項開發事宜。

(三) 實施進度及經費

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。

十九、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，應捐贈 10%可建築用地面積予地方政府。

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

本案提供捐地後土地面積之 30%及未折算代金部份土地為公共設施(如公園用地及道路用地)。。

(三) 其他

1. 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。

2. 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

3. 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

二十、 土地使用分區管制要點（請詳表二）

二十一、 辦理經過

- (一) 97 年 12 月 4 日召開研商認定會議決議：「本案基地位於汐止市中央偏北位置，中山高速公路汐止交流道汐萬路匝道出口處，變更為住宅區係符合土地發展效益、本府工業區再發展之政策目標及「汐止都市畫（第二次通盤檢討）」指導原則，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，後續應依相關行政程序簽報同意後確予認定。」
- (二) 自 98 年 2 月 12 日起公開展覽 30 日，並於同月 27 日舉行公開說明會。
- (三) 本案自 98 年 7 月 15 日、98 年 12 月 3 日、99 年 8 月 16 日、99 年 10 月 15 日召開 4 次縣都委會專案小組會議及於 98 年 8 月 17 日召開現勘會議，會議重要決議如下：
 - 6. 98 年 7 月 15 日專案小組第 1 次研商會：
 - (1) 請作業單位針對陳情人意見詳列正式會議紀錄並將本次專案小組意見副知陳情人。
 - (2) 請作業單位將整體工業區規劃變更程序、流程及無法併入本案之理由等相關資訊整理後寄送予陳情人。
 - (3) 請縣府經發局提供本區工業區發展相關政策，作為上位指導原則。
 - (4) 請作業單位後續與水利局了解對本案周邊之水利治理計畫，並提供委員及規劃公司作業參考依據。
 - (5) 請規劃單位依上述委員對計畫書圖等相關意見再行評估與修正。
 - (6) 建議下次小組會議安排基地現勘作業，並就近召開第 2 次研商會議。
 - 7. 98 年 8 月 17 日專案小組現勘會議：
 - (5) 於下次專案小組會議，請作業單位函請第十河川局務必與會，以理解基隆河整治情況。
 - (6) 對整體規劃範圍相關基本圖（地形圖、都市計畫圖等），應更新以符合現況，並套疊相關基本圖資，以利後續規劃參考。
 - (7) 請規劃單位評估將西南側農業區劃入整體規劃之可能性。

(8) 於整體規劃構想考量工業區個案變更、通盤檢討、農業區併入變更等規劃方案，供後續討論與參考。

8. 98 年 12 月 3 日專案小組第 2 次研商會：

(7) 請規劃單位重新就整體交通系統及區內交通系統作交通路網建議。

(8) 本區整體規劃構想請就未來分區劃分、街廓大小、公共設施配置及水岸住宅等面向再行評估修正。

(9) 本區之整體發展定位，建議除考量純住宅機能之規劃外，可再依據本案區位條件之獨特性提出具有產業、商業等複合機能之規劃方案。

(10) 請規劃單位後續提出現況與基隆河河岸高程剖面等相關資料，以落實水岸住宅之空間規劃。

(11) 後續應就本案整體規劃構想定位、交通路網規劃與水岸空間規劃等方向確認後，再針對細部計畫內容討論。

(12) 因本案涉及基隆河整治計畫及工程，希望下次會議務必邀請第十河川局與會討論。

9. 99 年 8 月 16 日專案小組第 3 次研商會：

(5) 本案基地所位處之汐止江北里地區因地理特性可視為獨立規劃單元，爰規劃單位應就本區（高速公路以南、基隆河以北地區）作為研究分析範圍，同時就土地使用、交通、公共設施、產業等面向分析後，針對本案提出明確之發展定位。

(6) 請規劃單位於擬定發展定位時，一併考量複合產業型態納入本區未來發展之可能性。

(7) 請縣府交通局提供本區相關規劃資料以作為交通系統改善方案之參考；另請十河局提供河川高程資料，並請規劃單位於下次會議提出本案與基隆河高程之剖面分析。

(8) 請規劃單位就上開意見修正計畫內容後，再提小組會議研商。

10. 99 年 10 月 15 日專案小組第 4 次研商會：

(7) 鑑於本案鄰近汐止市區，過去為工業使用，故請規劃單位於產業發展分析上考量以下三個空間層次：

D. 內科、南港軟體工園區、汐止及基隆產業軸帶。

E. 計畫區附近之高速公路兩側地區產業軸帶。

F. 計畫區附近交流道周邊產業發展現況。

(8) 本案整體架構請依下列 9 項進行分析，並且圖面應配合下列面向分析調整外，分析數據部分請詳列計算方法以利未來會議討論：

J. 土地使用。

K. 交通系統。

L. 產業發展。

	<p>M. 水綠生態基盤。</p> <p>N. 防災避難系統。</p> <p>O. 公共設施配置。</p> <p>P. 分期分區計畫。</p> <p>Q. 相關配套措施，如環境改善計畫。</p> <p>R. 財務計畫。</p> <p>(9) 關於地方民眾陳情本案基地範圍內存有事業棄物疑慮，請申請人及規劃單位提出相關會勘資料、檢測數據，並同時函送相關資料予縣府環保局，俾利主管機關認定是否需辦理環境影響評估。</p> <p>(10) 鑑於規劃單位所提之交通改善構想及汐止市整體路網改善，建請後續邀請府內有關單位參酌研商。</p> <p>(11) 有關基隆河流域沿岸整體產業發展策略，敬請本府經濟發展局提供意見，若府內其他單位有研究計畫或發展構想亦請提供予本小組或大會參考。</p> <p>(12) 本案發展定位於歷次專案小組討論皆難達共識，為保障申請人之土地利用權利，及都市計畫審議之效率，爰請作業單位綜整4次小組委員意見與規劃單位修正後資料併陳大會確認本計畫區未來發展定位後，續行審議。</p> <p>二十二、 提會審議事項</p> <p>依本案第四次縣都委專案小組意見，鑑於本案發展定位於歷次專案小組討論皆難達共識，爰提請大會針對本案未來發展定位進行確認，餘由專案小組續行審查後提請本縣都市計畫委員會審議。</p>
決議	<p>請申請單位擬具江北里地區之整體規劃方案、環境景觀改造方案及相關公共設施配套方案(含交通改善計畫)，並由縣府城鄉局彙整相關單位意見後，再提會確認本案之發展定位。</p>

案由	「都市計畫法新北市施行細則」提會報告	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>一、緣起</p> <p>臺北縣都市計畫之執行依都市計畫法第 85 條之規定，係依內政部訂定之「都市計畫法臺灣省施行細則」辦理，惟臺北縣近年都市發展形態已從傳統的點狀發展進至面狀發展，都市計畫執行更為複雜，且因應本縣於 99 年 12 月 25 日升格為直轄市，依 98 年 11 月 10 日「研商縣市改制直轄市後都市計畫業務推動相關事宜會議」結論，因「都市計畫法臺灣省施行細則」係屬中央法規，依地方制度法規定，於本府改制後尚未修法前，仍得暫時適用，惟建議應於改制後一年內完成「都市計畫法新北市施行細則」之訂定。</p> <p>為配合「臺北縣」由省轄縣升格為直轄市「新北市」，爰需儘速依都市計畫法第 85 條訂定「都市計畫法新北市施行細則」，俾使都市計畫之執行以更積極的方式，引導都市全面提升發展。</p> <p>二、辦理過程</p> <p>1.有關「都市計畫法新北市施行細則」草案之研擬，經 99 年 3 月 25 日、5 月 10 日、6 月 23 日邀集府內相關局處進行研商後已獲具共識。</p> <p>2.為增加「都市計畫法新北市施行細則」(草案)條文內容之完整性及妥適性，本案業於 99 年 11 月 23 日邀集都市計畫相關專家學者研商討論，以資周延。</p> <p>俟本府升格後，本案將續依行政程序提送新北市法規會審議。</p> <p>三、草案訂定原則</p> <p>1. 以原執行經年之省施行細則為主幹，並針對臺北縣發展特性及執行疑義作必要修訂。</p> <p>2.參採臺北市、高雄市之執行經驗，適度納入二市施行細則之相關規定。</p> <p>3.配合三重等 20 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討之成果，納入應適用於全市之統一性規定。</p> <p>本案係透過上述三面向之整合，一方面尊重既有執行模式，降低</p>		

因法令體制轉換產成之執行陣痛，一方面也將近年如節能減碳、綠化保水等環境保育理念及大眾運輸導向發展、都市防災及環境美學等都市發展趨勢與規劃理念納入，使施行細則更具積極引導之作用。

四、草案要點內容（詳附件）

「都市計畫法新北市施行細則」草案，計五章共五十六條。

- 1.本施行細則之訂定依據、用詞定義及母法用詞解釋。（草案第一條至第二條）
- 2.都市計畫公開展覽辦理及陳情意見處理之方式。（草案第三條至第五條）
- 3.已發展區劃定及擬定細部計畫之規定。（草案第六條）
- 4.土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫之書件內容及範圍劃設原則。（草案第七條及第十條）
- 5.以市地重劃等整體開發方式辦理之應備書件。（草案第十一條）
- 6.為擬定或變更都市計畫進行勘查、測量工作及補償金提存之執行方式。（草案第十二條及第十三條）
- 7.土地使用分區劃設原則、各分區容許使用項目及不合分區使用規定者之處理。（草案第十四條及至第三十五條）
- 8.各土地使用分區之建蔽率及地下室開挖率標準。（草案第三十六條及第三十七條）
- 9.各土地使用分區之容積率訂定方式及原則性標準。（草案第三十八條及第三十九條）
- 10.土地使用分區管制要點包含內容。（草案第四十條）
- 11.建築基地之院落、停車空間、綠覆標準及綠能屋頂規定。（草案第四十一條及第四十四條）
- 12.得適用之容積獎勵項目、標準及獎勵上限。（草案第四十五條及第四十六條）
- 13.各公共設施用地之建蔽率及地下室開挖率標準。（草案第四十七條及第四十八條）
- 14.各公共設施用地之容積率原則性標準。（草案第四十九條）
- 15.建築物因重大災害、公共工程、避免災難發生等情形之特別建築管制事項。（草案第五十條至五十三條）

	<p>16.留設雨水貯留涵養水分設施之規定。(草案第五十四條)</p> <p>17.都市計畫相關業務得授權委辦之規定。(草案第五十五條)</p> <p>18.行日規定。(草案第五十六條)</p> <p>五、以上內容，提請大會報告。</p>
決 議	<p>一、 有關本次提會報告草案內容，請作業單位函送條文內容予各委員審視，俾利詳為提供建議內容。</p> <p>二、 「都市計畫法新北市施行細則（草案）」相關內容涉及未來新北市全市性土地使用管制政策，請作業單位考量增訂「新北市土地使用分區管制規則」之需求性，並於本縣升格後，依行政程序辦理。</p>