

臺北縣都市計畫委員會第 395 次會議紀錄

一、時間：99 年 1 月 28 日上午 9 時 30 分

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 394 次會議紀錄：

決議：1、第二案擬定臺北港特定區計畫細部計畫案決議「二、有關土管要點第二十點、二十二點修正部分……」修正為：「二、依縣都委會第 380 次會議決議，將本計畫分為二階段，有關土管要點第二十點、二十二點修正部分，納入第一階段依縣都委會專案小組建議通過，其餘第二階段部分，應考量縣都委會第 380 次會議決議繼續辦理。」

2、第六案變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分機五用地為商業區、公園用地及道路用地)案決議「三、本案採市地重劃方式開發，請於計畫書內容載明……。」修正為：「三、本案採市地重劃方式開發，請於計畫書內載明……。」

3、第七案擬定樹林(三多里地區)都市計畫(部分機五用地為商業區、公園用地及道路用地)細部計畫案決議「三、本案採市地重劃方式開發，請於計畫書內容載明……。」修正為：「三、本案採市地重劃方式開發，請於計畫書內載明……。」表四土地使用管制要點第六點第二項：「建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。」修正為：「建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經都市設計審議委員會核准者。」

4、第九案擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(水仙段 741 地號等 13 筆土地)細部計畫案決議「增加第 4 點：本案之主要計畫經內政部都委會審議通過後，針對細部計畫內容(含土地使用管制規定及協議書內容)需配合調整部分，併依程序再

提本委員會審議。」另表二土地使用管制要點第四點及第五點修正如後附表。

5、其餘准予通過確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一) 變更汐止都市計畫(部分公園用地為道路用地)案。

(二) 變更中和都市計畫(配合特二號計畫道路中和支線二八張溝連城支線工程)案。

(三) 變更樹林都市計畫(配合立仁街地下道截彎取直工程)案。

(四) 變更土城都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、停車場用地及道路用地)案。

(五) 擬定土城都市計畫(員和段 54 地號等 28 筆土地及學林段 329-1 乙筆地號土地)細部計畫案。

(六) 變更五股都市計畫(配合大窠溪外環道路工程)案。

(七) 變更泰山都市計畫(配合大窠溪外環道路工程)案。

(八) 變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)案。

以上審議案決議詳如後提案單決議欄。

九、討論案：

(一) 配合更新計畫辦理工業區專案通盤檢討處理原則。

以上討論案決議詳如後提案單決議欄。

十、散會：中午 12 時 40 分

表二 擬定淡水（竹圍地區）都市計畫（水仙段 741 地號等 13 筆土地）細部計畫案土地使用分區管制要點對照表

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
<p>四、公園用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 15%。</p> <p>(二)容積率不得大於 30%。</p>	<p>四、容積獎勵：</p> <p>(一)為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限：</p> <p>1. 私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積。</p> <p>2. 私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、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 100 m² 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，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積。</p> <p>(二)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈淡水(竹圍地區)都市計畫公共</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 依本縣三重等 20 處土管內容增訂綠建築獎勵；都市救災、逃生或防止火災空間留設獎勵，以及都市綠化及保水性獎勵規定。</p> <p>2. <u>防災退縮獎勵部分，不得與本案土管指定相關退縮係為申請人之應盡之義務重複計列。文字內容部分請作業單位研提修正文字，並經本案本委員會專案小組委員確認後通過。</u></p> <p>修正內容：</p> <p>縣都委會專案小組決議之(二)、(三)增修為(二)、(三)、(四)、(五)，增修內容如下：</p> <p>(二)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之。</p> <p>(三)為提升都市防災性，建築基地符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</p> <p>1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6</p>

	<p>設施用地者，得增加興建之容積，其計算公式如下：</p> <p>基地增加之容積＝ 自願無償捐贈公共設施用地之土地面積× （自願無償捐贈公共設施用地當期之公告土地現值／當期基地之公告土地現值）×基地之容積率</p> <p>(三)前述二項容積獎勵後之總容積率上限不得超過 432%(基準容積之 1.5 倍)；並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p>	<p>公尺。</p> <p>3. 基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p> <p>5. 前述相關退縮距離，均不得與本計畫區之退縮建築空間重複計列（文字內容部分請作業單位研提修正文字，並經本案本委員會專案小組委員確認後通過）。</p> <p>(四)為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積</p> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr></table> <p>(五)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈淡水(竹圍地區)都市計畫公共設施用地者，得增加興建之容積，其計算公式如下：</p> <p>基地增加之容積＝ 自願無償捐贈公共設施用地之土地面積× （自願無償捐贈公共設施用地當期之公告土地現值／當期基地之公告土地現值）×基地之容積率</p> <p>(六)前述二項容積獎勵後之總容積率上限不得超過 432%(基準容積之 1.5 倍)；並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度											
≥ 10%	基準容積之 6%											
≥ 15%	基準容積之 8%											
≥ 20%	基準容積之 10%											
≥ 25%	基準容積之 12%											
<p>五、得增加建築樓地板面積之情況。</p> <p>(一)為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員</p>	<p>五、本計畫區之退縮建築規定如下。</p> <p>(一)住宅區應依下列之規定退縮建築 並開放公眾使用，其規定如下所示：</p> <p>1. 自 40 公尺計畫道</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>補充依 98 年 6 月 10 日專案小組第 4 次研商會委員建議事項第 3 點「針對變更範圍東北側土地是否納入變更範圍乙節，原則同意規劃單位研提東北側土地處理情形…」修正內</p>										

會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限：

1. 私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積。

2. 私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、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 100 m² 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，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積。

3. 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，其實際設置面積得不計容積。

(二) 為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。

1. 捐贈土地屬淡水

路(中正東路)境界線退縮 15 公尺建築。

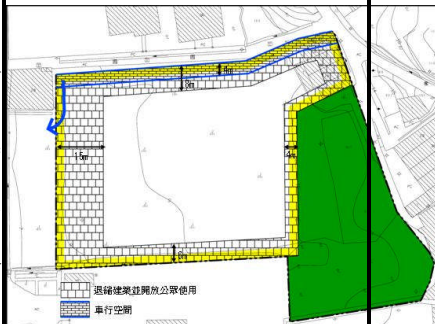
2. 自人行步道用地境界線退縮 8 公尺建築。

3. 自乙種工業區境界線退縮 6 公尺建築。

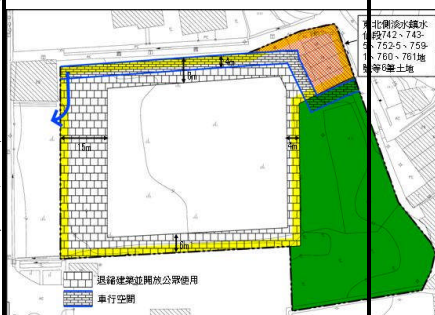
4. 自公園境界線退縮 4 公尺建築。

5. 沿北側人行步道用地留設 4 公尺之車道。

本項退縮建築空間，除必要人車通道外，應予以植栽綠化，詳附圖一。



附圖一



附圖二

(三) 退縮建築空間與建築基地間如擬設置圍牆、綠籬…等屏障，其透空率應不小於 50 %之規定。

容。

修正內容：

增列：

(二) 前項留設車道，其西端連接之中正東路都市計畫道路用地若未開闢，應配合建築物車道整體規劃設計，留設適當通路以連通至中正東路；其東端之淡水鎮水仙段 742、743-5、752-5、759-1、760、761 地號等 6 筆土地若未能共同開發，應自 6 筆土地地界線西緣及南緣留設 4 公尺之車道；並於住宅區內沿該 6 筆土地地界線西緣退縮 8 公尺建築，詳附圖二。

<p>(竹圍地區)都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。</p> <p>2. 捐贈土地屬淡水(竹圍地區)都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。</p> <p>(三)前述二項容積獎勵後之總容積率上限不得超過 432%(基準容積之 1.5 倍)；並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p>		
---	--	--

案由	變更汐止都市計畫（部分公園用地為道路用地）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、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>由於都會區人口對於休閒遊憩之益加重視，緊鄰臺北市南港地區之汐止市大尖山風景區，便成為一個重要的休閒遊憩據點選項，而臺北縣汐止市勤進路南自大尖山風景區起，沿途風景秀麗，為假日之熱門休閒路線。</p> <p>再加上，近年來之汐止市人口快速聚集，社區開發蓬勃，如世運大樓、馥記山莊、首馥社區等社區居住人口，亦以勤進路為主要聯絡道路。</p> <p>然而，勤進路與主要道路新台五路之間，需經由秀峰路、仁愛路，或經環山路、連興路，始與新台五路相互銜接，因繞道行經之道路路幅不大，時常造成區域巷道之阻塞，增加交通時間與相關道路負荷；為解決此一問題，臺北縣政府、汐止市公所規劃開闢一條十米道路直接銜接勤進路與新台五路，以利紓緩交通時間與相關道路車流，增進道路服務效能。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>臺北縣政府、汐止市公所規劃開闢直接銜接勤進路與新台五路，路寬十米之地區道路，除減低地區居住人口之平日通行，以及假日湧進之休閒遊憩人口的交通時間，降低原路幅狹小且彎曲繞行之巷道交通負荷外，亦減輕相關巷道之住宅區內居住人口，對於因通過性交通對於居住品質之負面影響。</p> <p>惟「新台五路至勤進路沿智慧溪新闢 10 米道路」之工程規劃路線中，部分工程範圍土地位屬汐止都市計畫範圍內之公園用地，不符土地使用分區規範，故循都市計畫</p>		

程序辦理個案變更，以利用地取得與工程施作。

五、變更位置及範圍：

本計畫變更範圍於新台五路一段至勤進路(變更位置詳圖 1)，包括智興段 632、897 地號土地，及新峰段 1835、1836、1841、1871、1881、1882、1892 等地號土地，合計共九筆地號土地。共計變更部分公園用地為道路用地，面積 0.3368 公頃。

六、變更計畫內容：

本計畫變更內容為變更部分公園用地為道路用地，變更內容示意圖詳圖 2、變更內容詳附表 1。

七、實施進度與經費：

計畫道路位於汐止都市計畫區南側，起自新台五路一段，迄於勤進路。本路段因地方實際發展需求辦理道路新闢工程，係針對新闢道路用地提出都市計畫個案變更。開闢總經費為新台幣 2 億 3,684.34 萬元，由臺北縣政府編列預算取得道路土地，工程費用則由汐止市公所自籌辦理（詳附表 2）。

其中，新峰段 1836、1881、1882 等三筆地號土地為公有土地，分屬國有財產局及汐止市地政事務所，未來將協商以公地撥用方式取得所需道路用地（面積共 277.2 平方公尺）。另，智興段 632、897 及新峰段 1835、1841、1871、1892 等共六筆土地為私有土地，估計道路用地所需用地（面積共 3,090.7 平方公尺）之取得費用需新台幣 2 億 1,167.34 萬元（包括用地徵收費、農作物遷移補償費及建物拆除救濟金），由臺北縣政府分二年編列預算執行。而本計畫道路工程所需之新台幣 2,517 萬元工程費用，由汐止市公所自籌工程費用支應。

八、辦理經過：

本案自 98 年 11 月 18 日起公開展覽 30 天（98 年 11

	<p>月 18 日至 20 日刊登臺灣新生報），並於 98 年 11 月 25 日上午 10 時整假汐止市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見。</p> <p>九、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>請汐止市公所與縣府工務局先就本變更案道路定位、交通與經濟面評估、公園用地檢討，以及智慧溪主支流水理等議題詳予補充資料後，再提大會討論。</p>

附表 1 變更汐止都市計畫（部分公園用地為道路用地）變更內容綜理表

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	汐止市新台五路一段南側至勤進路	公園用地 (0.3368 公頃)	道路用地 (0.3368 公頃)	<p>一、勤進路為通往大尖山風景區之遊客，以及汐止市南側住宅社區之居住人口對外的主要聯絡道，交通頻繁，目前勤進路需行經秀峰路、環山路等道路，銜接仁愛路、連興路後，再與新台五路相連通，相關道路路幅不大且道路蜿蜒。</p> <p>二、計畫新闢道路將可直接銜接勤進路與汐止市主要道路新台五路，紓解現有道路負擔，增加道路服務效能。</p>	請汐止市公所與縣府工務局先就本變更案道路定位、交通與經濟面評估、公園用地檢討，以及智慧溪主支流水理等議題詳予補充資料後，再提大會討論。
	面積總計	0.3368 公頃	0.3368 公頃		

註：1.變更範圍以實際工程範圍為準。

2.變更面積以地政機關實際分割為準。

3.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

案由	變更中和都市計畫(配合特二號計畫道路中和支線二八張溝連城支線工程)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、法令依據：</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>本案配合特二號道路中和支線延伸至二八張溝連城支線工程；係二八張溝連城支線，與連城路、特二號計畫道路中和支線三者整合之樞紐。二八張溝連城支線係為金城路及連城路之替代道路，使土城、中和間來往車流獲得疏解；以解決現在國道中和交流道附近擁塞情形。</p> <p>四、變更理由</p> <p>本案「配合特二號計畫道路中和支線二八張溝連城支線工程」；為二八張溝連城支線，與連城路、特二號計畫道路中和支線整合之樞紐。</p> <p>二八張溝連城支線為金城路及連城路之替代道路，使土城、中和間來往車流獲得疏解；以解決現在國道中和交流道附近擁塞情形。</p> <p>特二號計畫道路計畫向北延伸達臺北國際商港，向南接國三高速公路之快速道路；提供臺北縣西側地區一南北向的快速公路運輸走廊。計畫之中和支線延伸至連城路口與二八張溝連城支線整合，形成上揭快速道路服務中、永和市之捷徑。</p> <p>五、變更位置與範圍</p> <p>變更基地位於中和市連城路至二八張溝連城支線間土地；臺北縣中和市四十張段 244-11、281-9、288 屬保護區，已辦理假分割，面積約 0.0451 公頃（451 m²）需變更為道路用地（詳圖一、臺北縣生活圈道路系統及基地位置示意圖；圖二、變更內容示意圖；圖三、變更土地假分割圖）。</p> <p>六、變更內容</p>		

	<p>詳附表一、變更內容綜理表。</p> <p>七、實施進度及經費</p> <p>「變更中和都市計畫（配合特二號計畫道路中和支線二八張溝連城支線工程）案」土地取得依 98 年土地公告現值加計四成計算，約為 315 萬元、地上物補償約 1.4 萬元；總計概估約需新臺幣 320 萬元。由臺北縣政府自「中和市二八張溝連城支線工程」經費項下依序辦理土地取得（詳附表二、實施進度及經費表）。</p> <p>八、辦理經過</p> <p>（一）公開展覽：自 98 年 11 月 30 日起公開展覽 30 日，並刊登臺灣新生報 11/30-16 版、12/1-15 版、12/2-15 版。</p> <p>（二）公開說明會：98 年 12 月 10 日假中和市公所辦理公開說明會。公開展覽期間無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>九、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
作業單位建議	<p>本案變更土地業請地政事務所辦理假分割在案，建議將變更土地地號，包含四十張段 244-11A、244-11B、281-9A、288A 等 4 筆土地，敘明於變更內容綜理表備註欄位以資明確，餘依公展草案通過。</p>
縣都委會決議	<p>一、案名修正為「變更中和都市計畫（部分保護區為道路用地）（配合二八張溝連城支線工程）案」。</p> <p>二、餘照作業單位建議修正通過。</p>

附表一、變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容			變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)		
1	連城路 文高一 南側	保護區	道路用地	0.0451	1.本案「配合特二號計畫道路中和支線二八張溝連城支線工程」；為二八張溝連城支線，與連城路、特二號計畫道路中和支線整合之樞紐。 2.二八張溝連城支線為金城路及連城路之替代道路，使土城、中和間來往車流獲得疏解；以解決現在國道中和交流道附近擁塞情形。 3.特二號計畫道路提供臺北縣西側地區一南北向的快速公路運輸走廊。計畫之中和支線延伸至連城路口與二八張溝連城支線整合。	修正通過。 將變更土地地號，包含四十張段 244-11A、244-11B、281-9A、288A 等 4 筆土地，敘明於變更內容綜理表備註欄位，以資明確。

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
 2.本計畫未敘明變更部分，均以現行計畫為準。

附表二、實施進度及經費表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式	土地取得及 地上物補償 (萬元)	主辦 單位	預定完成 期限	經費來源
道路 用地	0.0451	協議價購、徵收	320	臺北縣政府	100 年度	由「中和市二八 張溝連城支線工 程」經費辦理。

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
2.本表所列經費及預定完成期限得視辦理機關需求調整。

案由	變更樹林都市計畫（配合立仁街地下道截彎取直工程）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、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>本變更案位於「樹林都市計畫」中央、鐵路用地（樹林火車站）東南側之廣場用地、綠地及部分乙種工業區（大同科技工業區及台灣菸酒公賣局倉儲區）、水溝用地（博愛街配合工業區加蓋兼供道路使用部分），有關變更位置相關圖件參見圖一。</p> <p>五、變更計畫理由：</p> <p>（一）地區交通特性與市民日常生活交通安全需求殷切性。</p> <p>（二）地區交通動線依都市計畫系統聯絡順暢迫切性。</p> <p>（三）發揮地方生產環境及相關重大建設執行效益，提升地區生活環境品質之要求。</p> <p>（四）樹林火車站周邊交通瓶頸改善必要性，變更完成有利樹林火車站周邊都市更新推動站前空間整體規劃。</p> <p>（五）變更案道路施建設用地大抵均為公有地，配合鎮前街改善之私有地部分，已完成用地徵收，且地上物拆除完畢優勢條件。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>本計畫變更機關用地為乙種工業區、廣場用地、鐵路用地、水溝用地、綠地為道路用地及水溝用地兼供道路使用（詳表一、圖二）。</p> <p>七、實施進度與經費：</p>		

(一)開發方式

本案以鐵路局改建工程局為工程施工單位，相關計畫依工程需求變更為地下道與回填（鎮前街依都市計畫 20 公尺寬度）道路部分。

(二)實施經費

整地、工程費總計費用為約新台幣 12,690 萬元整，工期則需 547 天，約 18 個月。（詳表二）

八、辦理經過：

(一)計畫草案自 98 年 8 月 7 日起辦理公開展覽 30 天，並於 98 年 8 月 24 日舉辦公展說明會，公展期間人民陳情意見共 2 件，詳表三。

(二)98 年 12 月 16 日召開第 1 次專案小組研商會議。委員意見如下：

1. 請規劃單位製作本地區大比例尺之現況及都計套繪圖、基地周圍現況交通情形圖，並針對本工程對周遭交通產生之助益提出說明。
2. 本案涉及鴻松公司與國產局簽訂之土地租賃契約，俟本計畫經內政部審議通過發布實施後，再請國產局協助辦理契約變更。
3. 請規劃單位依最新土地權屬資料修正計畫內容。
4. 有關人民陳情意見內容，依工務局代表表示工程設計內容可酌予參酌民眾意見修正側車道為 5 公尺、人行步道為 2.5 公尺，爰請規劃單位依工務局修正後之工程設計內容修正計畫，並請工務局將該資料提送交通部鐵改局以利該局委託工程發包。
5. 請作業單位於下週排定現場勘查，並於公所召開本專案小組研商會議。

(三)98 年 12 月 24 日召開第 2 次專案小組暨基地現勘會議。委員意見如下：

1. 請規劃單位依變更後工程範圍及小組意見修正計畫內容後，本案原則同意提送大會審議。
2. 以下事項因非屬本次變更案討論事項，請相關機關協助酌處：
(1) 有關本案周圍交通系統（包括立仁街、博愛街、水源街及

	<p>沙崙大排)之整合,請臺北縣政府工務局、交通局、水利局本權責協調整合各系統介面,以改善本地區交通問題。</p> <p>(2)本地下道工程紅燈等候區位處斜坡路段,請工程規劃單位再行檢討其是否有留置等候緩衝區之空間。</p> <p>(3)有關本府經發局與鴻松公司前所簽訂之協議書相關疑義,請經發局洽法制單位確認後,逕復鴻松公司。</p> <p>九、計畫內容業依第1次專案小組研商會議結論第4點修正工程內容及計畫範圍(詳附圖一、二),經查尚符小組會議意見。</p> <p>十、以上提請大會審議。</p>
縣都委會決議	<p>修正案名為「變更樹林都市計畫(部分乙種工業區、廣場用地、綠地用地、鐵路用地及水溝用地為道路用地及水溝用地兼供道路使用)(配合立仁街地下道截彎取直工程)」案,餘依專案小組意見通過。</p>

表一 變更樹林都市計畫（配合立仁街地下道截彎取直工程）案變更內容明細表

位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	縣 都 委 會	縣 都 委 會
	原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		小組意見	決議
樹林 都市 計畫 區中 央樹 林火 車站 南側	乙種工業區 (0.13) 廣場用地 (0.04) 綠地 (0.04) 鐵路用地 (0.01) 水溝用地 (0.29)	道路用地 (0.13) 道路用地 (0.04) 道路用地 (0.04) 道路用地 (0.01) 水溝用地兼 供道路使用 (0.29)	1. 變更範圍為台灣菸酒公賣局管有及公有地，現為乙種工業區及水溝用地。 2. 本次變更係配合聯繫鐵路東西兩側之立仁街地下道截彎取直工程之需，解決交通要衝隘口狹窄瓶頸，拓寬鎮前街銜接大同工業區段依都市計畫寬度為20公尺，立仁街地下道行經鎮前街至博愛街段，依工程需求與道路線型規劃為27.05公尺至30.05公尺間寬道路，博愛街原水溝用地配合大同科技工業區開發加蓋調整為水溝用地兼供道路使用，以確保現況交通安全及符合發展需求、提升地區生活環境品質。 3. 依都市計畫法第27條第1項第4款辦理本次變更。	依98年12月16日第1次專案小組研商會議意見第4點辦理。	依專案小組意見通過
合 計	0.51	0.51			

註：1. 未指明變更部分均應以原計畫為準。

2. 實際變更範圍以核定工程範圍為主。

表三 變更樹林都市計畫（配合立仁街地下道截彎取直工程）案公民與團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由及內容	建議事項	縣都委會小組意見	縣都委會決議
1	鴻松精密科技股份有限公司 大同段 11 地號 台北縣樹林市鎮前街 163-1 號 電話：02-86857300 #5180	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次都市計畫個別變更，已對本公司依法及契約所保障之財產權益，產生侵害及重大影響，貴單位必須重視。 2. <u>請勿在陳情人及民眾權益得確保之前，貿然施工，企圖造成不可挽回的事實。</u> 3. 貴單位統籌辦理，若陳情人權益，涉及政府單位，貴單位應主導協調相關單位，一併辦理後續權益保護事項，不宜令民眾自行奔走勞頓，卻置身事外。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在本公司受關連廠商等屬害關係人之財產權益位或對價補償之時，<u>台北縣政府不得貿然施工，不得企圖造成既定事實</u>，湮滅本公司及民眾利害關係人之權利訴求。 2. 對於本公司已既定之地上物設施及車輛出入通道，倘須為配合台北縣政府之都市計畫變更而須在做調整，因此所生之成本費用，<u>台北縣政府必須主動完成用地協議及給予相當補償，始可動工。</u> <p>由於涉及本公司及受關連之廠商諸企業等屬害關係人之財產權益，須多方折衝及協調，台北縣政府應尋行政程序法之行政契約法制，與屬害關係人，為割捨土地乙事，正式立行政契約關係，並締結契約書面，且條件必須經過多方磋商直至公平合理，俾利本公司及台北縣政府遵守，建立民官合作模式，絕不可逕行片面變更，引爆抗爭及訟累。 本公司願派人出席都委會。</p>	酌予採納。 依 98 年 12 月 16 日第 1 次專案小組研商會議意見第 4 點辦理。	依專案小組意見通過。
2	賴安正 樹林市博愛段地號 714、729、730、735、736 台北縣樹林市鎮前街 143 號、143-1 號、143-2 號	現有規劃設計案，臨接現有北側商業區，僅設置一 3.35 公尺側車道，寬度明顯不足。民眾出入車輛多，易造成交通事故。	立仁街截彎取直工程往南移，再增設一側車道。以方便民眾車輛出入，增加交通流暢。 陳情人願出席都委會。	酌予採納。 依 98 年 12 月 16 日第 1 次專案小組研商會議意見第 4 點辦理。	依專案小組意見通過。

案由	變更土城都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、停車場用地及道路用地)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：尚志資產開發股份有限公司</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>本計畫範圍屬大同公司板橋廠，位於土城市中央路及學府路間的乙種工業區，也是家喻戶曉的「大同電鍋」之發源地。而在整體大環境變遷，惟隨著都市人口之擴展，產業結構之改變，土城市由過去以工業生產為主要機能的臺北都會區的邊陲都市，漸漸成為次區域中心-板橋的附廓，扮演著提供居住空間及支援橋和地區之腹地，因此土城市內的乙種工業區，也開始面臨其區位再檢討的必要性。</p> <p>有鑑於此，本基地亦重新思考該土地之使用型態及其未來所扮演之角色，藉由開發許可之機制，以管控土地適質適量使用，並符合社會公平原則。爰此，本案因此而生，透過整體規劃舒緩土城市現今面臨的都市發展壓力，並經由法定程序，適當捐贈回饋公共設施用地，除落實開發成本內部化的原則外，亦將實質改善地區公共設施服務水準，對土城市之都市發展與環境品質有所助益。</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地區，捷運土城線海山站西南側約 300 公尺處，現況為都市計畫乙種工業區，其西側緊鄰中央路(路寬 18 公尺)，為土城主要對外聯絡幹道，往北可通往台北市及板橋市中心，往南可達土城市中心，另東側鄰公館溝與學府路相隔(路寬 12 公尺)，為地區次要聯絡幹道。</p> <p>二、變更範圍</p> <p>本次申請單位為尚志資產開發股份有限公司，就申請範圍土地權屬方面，主要位於土城市員和段及部分學林段土地，現況主要亦為「尚志資產開發股份有限公司」所有，面積為 85,268.31 平方公尺，另有其他土地面積為 1629.89 平方公尺本案申請變更範圍共計 29 筆土地，面積總計約為 8.6898 公頃。</p> <p>陸、變更理由：</p> <p>一、因應產業結構與空間發展變遷，土城市人口持續成長，尋求工業區土地</p>		

有效利用，引導地區合理健全發展。

二、鄰近捷運土城線海山站，位於捷運設施連接住宅社區通勤通學廊道，適合發展住宅生活圈。

三、公共設施劃設，提供地區居民休閒去處，增加東西向聯通性，提升地區環境品質，健全地區生活機能。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定會

本案於民國 97 年 12 月 17 日召開研商認定會議決議：「本案基地位於土城市土城線海山捷運站附近地區，變更為住宅區及商業區係符土地發展效益，亦符合本府工業區再發展之政策目標。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。」

二、公開展覽及說明會

計畫草案自民國 98 年 2 月 9 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 2 月 20 日於土城市公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

三、縣都委專案小組

本案分別民國 98 年 4 月 21 日、10 月 8 日、11 月 24 日及民國 99 年 1 月 7 日召開四次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

(一)98 年 4 月 21 日專案小組第一次研商會：

1. 本案計畫面積達 8 公頃，採代金回饋部份之比例，可視都市整體環境需求及申請者之意願適予調降，以提高捐贈公共設施用地比例，達都市發展及環境品質兼顧之目的。
2. 請評估配合計畫範圍北側 4 公尺人行步道，規劃東西向道路系統之可行性，以提供地區防救災及地區交通聯繫功能，並考量劃設道路連通北側囊底路，以建構南北向之交通路網。
3. 計畫範圍鄰近捷運海山站的區位條件，應呼應節能減碳的都市發展趨勢，爰建議將部份停車空間轉換為自行車停車空間，以利綠色運輸之推動。
4. 目前劃設之公園用地最窄寬度雖達 30 公尺，但仍為帶狀開放空間，偏向社區內部所使用，雖有利景觀效益，但不利地方居民使用，爰建議應以公共利益為考量，將資源集中留設，促使公園用地與公館溝都市藍帶相結合，給予居民高品質之休憩空間，發揮更大效益。

(二)98 年 10 月 8 日專案小組第二次研商會：

1. 考量取消區內公園用地北側之 12 公尺計畫道路，該處為捷運海山站與本案基地間重要人行通聯路徑，應與公園及排水溝用地整體規劃並減少車輛對行人之影響，以利附近民眾使用；另計畫範圍內為保留與北側囊底路及 4 公尺人行步道通聯彈性而劃設之南北向計畫道路亦請再考量路寬。

2. 本案基地西側「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）案」建議本案於基地北側配合留設 15 公尺計畫道路，惟依周邊整體交通系統、建物現況及交通局意見，該方案尚有未妥。有關增進中央路東西向聯絡功能部分，請規劃單位納入本案整體交通規劃考量，並應避免車輛通行對住宅區之干擾；另請規劃單位將該案規劃與本案圖面套合，並就臨中央路之商業區及道路配置研提調整方案，俾利後續審議參考。
3. 有關本案基地內植栽處理建議部分，若有具保留價值之老樹或稀有植物，位於公共設施用地內者以現地保留為原則；餘位於住、商建築基地內者，可考量利用法定空地現地保留或移植，並應依相關規定辦理。

(三)98 年 11 月 24 日專案小組第三次研商會：

1. 請調整計畫範圍內 8 公尺南北向道路之路寬，以利交通順暢。
2. 有關基地內 12 公尺東西向道路出入口部份請考量整體交通合理性，如涉及祭祀公業土地請研擬相關配套措施。
3. 公共設施之種類及劃設位置以集中系統化為原則，並請依相關規定檢討劃設面積。
4. 請於土管要點研擬相關規定，以維護基地內有保存價值之植栽及老樹。

(四)99 年 1 月 7 日專案小組第四次研商會：

1. 考量林銘仁議員意見請於計畫書內載明所捐贈公共設施土地之範圍及面積，以利後續都市設計審議參考及未來地區使用公益性。
2. 有關基地內植栽部份，應於土管要點明訂以現地保留為原則，如需移植則應經縣都市設計審議委員會審議通過。
3. 有關 12 公尺東西向道路臨中央路出口部分，考量相關土地所有權人權益，同意規劃單位所提方案；另南北向 8 公尺計畫道路寬度依規劃單位建議調整為 12 公尺，並請於交通影響評估報告書補充相關分析說明。
4. 全街廓整體發展構想請依通案方式載明於計畫書。
5. 土管要點第九條第三項有關建築退縮相關規定，請修正條文以確保未來依附圖二規劃方案執行；另第六條第二項「建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者」，主管機關部分請修正為「道路主管機關」。
6. 修正土管要點內有關停車場用地立體使用強度，以維未來使用彈性。

捌、變更內容

一、全街廓規劃構想

以面積完整、權屬單純土地劃分為獨立單元為原則，將本案基地劃設為一單元；基地西北側現況建物權屬複雜之零星工業區土地劃設為同一單元；基地南側依土地權屬分布位置劃設為五個單元，其整體

規劃構想如下：

- (一)將中央路商業發展軸帶延伸至南側之商業區，使得商業發展機能得以延續及完整。
- (二)利用大面積公園綠地規劃，結合水岸將活動引導至街廓內部，並延續綠軸串聯意象。
- (三)增加東西向道路串連中央路與學府路，使得街廓動線更為完整，並預留南北向道路使得貫通工五街廓內部。
- (四)中央路一側廣場用地保留部分既有老樹，學府路一側廣場用地引導捷運人流通往南側商業區。

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、商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及道路用地，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公館溝畔。
- (二)藉由增加建築退縮規定，提高基地實質開放空間供給，形塑開闊之視覺景觀意象，打造優質生活空間。
- (三)其變更內容明細詳表一。

拾、實施進度及經費：

一、開發主體

開發主體將由開發業者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。

拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。

決議

1. 請將開放空間系統示意圖例名稱「具保存價值植栽保存」修正為「配合具保存價值植栽留設綠美化軸帶」。
2. 本案申請面積大，基於城市競爭力思維，請考量基地左側工4工業區變更案

及左上方同街廓工業區土地，研提更新計畫之可能性。

3. 考量本案基地周邊地區整體發展，有關變更使用分區類別、使用性質、面積及公共設施劃設區位請就整體規劃理念詳予檢討分析，由原專案小組研提具體意見後，再提會討論。

案由	擬定土城都市計畫(員和段54地號等28筆土地及學林段329-1乙筆地號土地)細部計畫	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 五 案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：尚志資產開發股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第24條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>本計畫範圍屬大同公司板橋廠，位於土城市中央路及學府路間的乙種工業區，也是家喻戶曉的「大同電鍋」之發源地。而在整體大環境變遷，惟隨著都市人口之擴展，產業結構之改變，土城市由過去以工業生產為主要機能的臺北都會區的邊陲都市，漸漸成為次區域中心-板橋的附廓，扮演著提供居住空間及支援橋和地區之腹地，因此土城市內的乙種工業區，也開始面臨其區位再檢討的必要性。</p> <p>有鑑於此，本基地亦重新思考該土地之使用型態及其未來所扮演之角色，藉由開發許可之機制，以管控土地適質適量使用，並符合社會公平原則。爰此，申請變更本基地乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及道路用地。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地區，捷運土城線海山站西南側約300公尺處，現況為都市計畫乙種工業區，其西側緊鄰中央路(路寬18公尺)，為土城主要對外聯絡幹道，往北可通往台北市及板橋市中心，往南可達土城市中心，另東側鄰公館溝與學府路相隔(路寬12公尺)，為地區次要聯絡幹道。</p> <p>二、計畫範圍</p> <p>本案位於土城市員和段及部分學林段土地，現況主要亦為「尚志資產開發股份有限公司」所有，面積為85,268.31平方公尺，另有其他土地面積為1629.89平方公尺計畫範圍共計29筆土地，面積總計約為8.6898公頃。</p> <p>陸、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「變更土城都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)」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</p>		

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、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，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公館溝畔。
- (二)藉由增加建築退縮規定，提高基地實質開放空間供給，並就老樹及具保留價值之植栽於土管要點訂定處理方式，形塑開闊之視覺景觀意象，打造優質生活空間。
- (三)其變更內容明細詳表一及土地使用分區管制要點。

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

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；另乙種工業區變更部分商業區部分，依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算，屬第一級回饋等級，應捐贈 15%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、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及道路用地等)。

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(詳表二)

拾壹、辦理經過：

一、個案變更認定會

本案於民國 97 年 12 月 17 日召開研商認定會議決議：「本案基地位於土城市土城線海山捷運站附近地區，變更為住宅區及商業區係符土地發展效益，亦符合本府工業區再發展之政策目標。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。」

二、公開展覽及說明會

計畫草案自民國 98 年 2 月 9 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 2 月 20 日於土城市公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

三、縣都委專案小組

本案分別民國 98 年 4 月 21 日、10 月 8 日、11 月 24 日及民國 99 年 1 月 7 日召開四次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

(一)98 年 4 月 21 日專案小組第一次研商會：

1. 本案計畫面積達 8 公頃，採代金回饋部份之比例，可視都市整體環境需求及申請者之意願適予調降，以提高捐贈公共設施用地比例，達都市發展及環境品質兼顧之目的。
2. 請評估配合計畫範圍北側 4 公尺人行步道，規劃東西向道路系統之可行性，以提供地區防救災及地區交通聯繫功能，並考量劃設道路連通北側囊底路，以建構南北向之交通路網。
3. 計畫範圍鄰近捷運海山站的區位條件，應呼應節能減碳的都市發展趨勢，爰建議將部份停車空間轉換為自行車停車空間，以利綠色運輸之推動。

4. 目前劃設之公園用地最窄寬度雖達 30 公尺，但仍為帶狀開放空間，偏向社區內部所使用，雖有利景觀效益，但不利地方居民使用，爰建議應以公共利益為考量，將資源集中留設，促使公園用地與公館溝都市藍帶相結合，給予居民高品質之休憩空間，發揮更大效益。

(二)98 年 10 月 8 日專案小組第二次研商會：

1. 考量取消區內公園用地北側之 12 公尺計畫道路，該處為捷運海山站與本案基地間重要人行通聯路徑，應與公園及排水溝用地整體規劃並減少車輛對行人之影響，以利附近民眾使用；另計畫範圍內為保留與北側囊底路及 4 公尺人行步道通聯彈性而劃設之南北向計畫道路亦請再考量路寬。
2. 本案基地西側「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）案」建議本案於基地北側配合留設 15 公尺計畫道路，惟依周邊整體交通系統、建物現況及交通局意見，該方案尚有未妥。有關增進中央路東西向聯絡功能部分，請規劃單位納入本案整體交通規劃考量，並應避免車輛通行對住宅區之干擾；另請規劃單位將該案規劃與本案圖面套合，並就臨中央路之商業區及道路配置研提調整方案，俾利後續審議參考。
3. 有關本案基地內植栽處理建議部分，若有具保留價值之老樹或稀有植物，位於公共設施用地內者以現地保留為原則；餘位於住、商建築基地內者，可考量利用法定空地現地保留或移植，並應依相關規定辦理。

(三)98 年 11 月 24 日專案小組第三次研商會：

1. 請調整計畫範圍內 8 公尺南北向道路之路寬，以利交通順暢。
2. 有關基地內 12 公尺東西向道路出入口部份請考量整體交通合理性，如涉及祭祀公業土地請研擬相關配套措施。
3. 公共設施之種類及劃設位置以集中系統化為原則，並請依相關規定檢討劃設面積。
4. 請於土管要點研擬相關規定，以維護基地內有保存價值之植栽及老樹。

(四)99 年 1 月 7 日專案小組第四次研商會：

1. 考量林銘仁議員意見請於計畫書內載明所捐贈公共設施土地之範圍及面積，以利後續都市設計審議參考及未來地區使用公益性。
2. 有關基地內植栽部份，應於土管要點明訂以現地保留為原則，如需移植則應經縣都市設計審議委員會審議通過。
3. 有關 12 公尺東西向道路臨中央路出口部分，考量相關土地所有權人權益，同意規劃單位所提方案；另南北向 8 公尺計畫道路寬度依規劃單位建議調整為 12 公尺，並請於交通影響評估報告書補充相關分析說明。
4. 全街廓整體發展構想請依通案方式載明於計畫書。

案由	變更五股都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案		辦理 機關	臺北縣政府											
類別	審議案		案號	第六案											
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：都市計畫法第二十七條第一項第四款</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>西起泰山鄉憲訓路堅實橋南側，由西往東沿大窠溪南岸及大窠溪河道上方闢建，並利用舊河道之空地由新五路之橋下穿越，再利用新五路東側既有地區道路及大窠溪南測防汛道路迴轉接回新五路，規劃路線全長約 1.8 公里，另在里程 0k+860 處新闢支線，全長約 138 公尺。</p> <p>五、變更計畫理由：</p> <p>1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完工通車後，由五股交流道下泰山鄉新五路右轉楓江路之車流，造成附近地區內主要交通幹道新五路、泰林路及明志路等道路產生交通瓶頸，建議沿大窠坑溪開闢外環道道路以改善該區域交通，進而促進地區發展。</p> <p>2. 係延續前期「臺北縣泰山鄉大窠溪鄰近區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之作業。</p> <p>六、變更計畫內容：(變更計畫圖詳附圖一)</p>														
	明	<table><tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>原計畫(面積)</th><th>新計畫(面積)</th></tr><tr><td>一</td><td>大窠溪與礁窠溪之間的住宅區</td><td>住宅區 0.0030 公頃</td><td>道路用地 0.0030 公頃</td><td>1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高</td><td>變更範圍為全部地號者水碓段水碓小段：364-11</td></tr></table>	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫(面積)	新計畫(面積)	一	大窠溪與礁窠溪之間的住宅區	住宅區 0.0030 公頃	道路用地 0.0030 公頃	1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高
編號	位置	變更內容			變更理由	備註									
		原計畫(面積)	新計畫(面積)												
一	大窠溪與礁窠溪之間的住宅區	住宅區 0.0030 公頃	道路用地 0.0030 公頃	1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高	變更範圍為全部地號者水碓段水碓小段：364-11										

	二	大窠橋西側之河川區	河川區 0.2439 公頃	道路兼供河川區使用 0.2439 公頃	架段完工通車後，由五股交流道下泰山鄉新五路右轉楓江路之車流，造成附近地區內主要交通幹道新五路、泰林路及明志路等道路產生交通瓶頸，建議沿大窠坑溪開闢外環道道路以改善該區域交通，進而促進地區發展。 2. 係延續前期「臺北縣泰山鄉大窠溪鄰近區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之作業。	變更範圍為全部地號者大窠坑段半山子小段： 6-7
	三	大窠橋西側五股鄉農會之住宅區	住宅區 0.0431 公頃	道路用地 0.0431 公頃		變更範圍為全部地號者水碓段水碓小段： 358-21、 358-20、358-19
	四	大窠橋東側之住宅區	河川區 0.8110 公頃	道路兼供河川區使用 0.8110 公頃		變更範圍為全部地號者水碓段水碓小段： 339、341-4、 341-3、341-2、 358-27、 358-26、 338-1、338-2、 341-6、 336-15、 336-16、 336-17、 336-18、 336-19、204-11
	五	都市計畫南側之農業區（大窠溪北側）	農業區 0.0225 公頃	道路用地 0.0225 公頃		變更範圍為全部地號者水碓段水碓小段： 341-12、341-11
	六	都市計畫南側之農業區（大窠溪南側）	農業區 0.1409 公頃	道路用地 0.1409 公頃		變更範圍為全部地號者水碓段水碓小段： 338、337、 341-4、336-4

七	都市計畫南側之高速公路用地	高速公路用地 0.0864 公頃	高速公路兼供道路使用 0.0864 公頃	變更範圍為全部地號者楓樹腳段楓樹腳小段：33-6、32-6
八	都市計畫南端高速公路用地東側之河川區	河川區 0.0990 公頃	道路兼供河川區使用 0.0990 公頃	變更範圍為全部地號者楓樹腳段楓樹腳小段：32-2、31-9、31-10、31-19、31、31-18、30-2 地號
九	都市計畫南端高速公路用地與河川區之間之農業區	農業區 0.1316 公頃	道路用地 0.1316 公頃	1. 變更範圍為全部地號者水碓段水碓小段：204-11、204-2 2. 變更範圍為全部地號者楓樹腳段楓樹腳小段：31、31-18、30-2
十	新五路二段2巷右側之河川區	河川區 0.0545 公頃	道路兼供河川區使用 0.0545 公頃	未登入地
十一	新五路二段2巷右側之農業區	農業區 0.0241 公頃	道路用地 0.0251 公頃	變更範圍為全部地號者水碓段水碓小段：199、157-1

七、實施進度與經費：

分區別	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	公地撥用	其他	土地徵購費	地上物補償費(含農林補償)	工程費	合計			
道路用地	0.3662	✓	✓		2.4億	876萬	6.46	9.65億	縣	民國98	

876萬

億

國 年

[illegible]

2. 98 年 11 月 27 日召開現場勘查及第二次專案小組研商會，專案小組意見如下：

(1) 交通部份

A. 有關本案之路線規劃，原則尊重「臺北縣泰山鄉大窠溪鄰近區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之分析結果。

B. 請規劃單位補充下列說明與分析：

(a) 本案現況路網之服務水準。

(b) 請模擬特二號道路完工通車後，經由交通量指派 (Traffic Assignment) 預估網絡之服務水準。

(c) 請模擬本案 (道路工程) 完工通車後，經由交通量指派預估路網之服務水準。

(d) 請模擬本案 (無支線) 完工通車後，經由交通量指派預估路網之服務水準。

(e) 請模擬本案 (支線改為楓江路 46 巷) 完工通車後，經由交通量指派預估路網之服務水準。

(f) 請模擬本案 (取消東側非都市土地迴轉回新五路路段) 完工通車後，經由交通量指派預估路網之服務水準。

(2) 水利部份

A. 大窠坑溪刻正由本府水利局納入易淹水地區水患治理計畫—第一階段實施計畫中辦理整治規劃，並劃設治理計畫線及堤防預定(用地範圍)線，治理計畫線原則依照現況防洪牆臨水側劃設，另考量水防道路劃設堤防預定(用地範圍)線，將於後續依法公告，爰本案所提變更之區域，部分已位於現有堤防、護岸之範圍內，現況係作為排水使用，請需地機關依排水管理辦法申請排水公地使用許可。

B. 本案變更範圍係臨大窠溪於堅實橋右岸往下游至新五路橋上游段已屬大窠坑溪河道範圍，目前尚在審議中的用地範圍線內，其大窠坑溪之用地範圍線將依照現況防洪牆臨水側以共線方式劃設治理計畫線及用地範圍線，請規劃單位確認相關結構不會有縮減現

	<p>況河道寬度之情形，並請退出用地範圍線外；若以懸臂方式，請確認水高度是否足夠。</p> <p>(3) 路線規劃方面</p> <p>A. 為考量路線規劃之整體性，請規劃單位於計畫書中說明本案非都市土地路線規劃之必要性。</p> <p>B. 有關臨河岸路線部分，以不拆除合法建物為原則，並請規劃單位考量相關路線微調之可行性。</p> <p>3. 98 年 12 月 17 日召開第三次專案小組研商會，專案小組意見如下：</p> <p>(1) 請模擬楓江路 83 巷為單向車道後，經由交通量指派預估路網之服務水準，並比較單向車道與雙向車道交通量改善之顯著效果。</p> <p>(2) 請補充說明本案支線改為楓江路 46 巷，其道路線形及曲度設計對交通安全之影響，並分析道路高程與大窠溪防洪水位對道路線形之影響。</p> <p>(3) 請規劃單位依上述意見補充相關資料後續提小組審議。</p> <p>4. 98 年 12 月 21 日召開第四次專案小組研商會，專案小組意見如下：</p> <p>(1) 請補充分析楓江路 46 巷替代支線，工程設計與道路設計對交通安全之影響。</p> <p>(2) 請規劃單位釐清有關楓江路 83 巷既有道路產權與拓寬方案及車道配置等相關事項。</p> <p>(3) 請規劃單位依上述意見補充相關資料後續提小組審議。</p> <p>5. 99 年 1 月 14 日召開第五次專案小組研商會，專案小組意見如下：</p> <p>(1) 請規劃單位依楓江路 83 巷鑑界成果提出本案支線之拓寬方案，並提大會討論。</p> <p>九、以上提請大會審議。</p>
作業 單位 建議	<p>一、本案與「變更泰山都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」係為配合大窠溪外環道路工程辦理之變更都市計畫案，爰歷次專案小組審議過程皆與「變更泰山都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案」併同審議，爰上述專案小組意見係針對本案整體路線做研商討論，並無對本案五股都市計畫變更內容有修正意見。</p>

	二、另本案無人民陳情意見，爰建議依公展草案內容通過。
決議	請縣府工務局與交通局研議楓江路 83 巷拓寬之必要性，以及重新規劃通往五股工業區與新五路之路線，並提出具體方案後，續提大會討論。

案由	變更泰山都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）案		辦理 機關	臺北縣政府											
類別	審議案		案號	第七案											
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：都市計畫法第二十七條第一項第四款</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>西起泰山鄉憲訓路堅實橋南側，由西往東沿大窠溪南岸及大窠溪河道上方闢建，並利用舊河道之空地由新五路之橋下穿越，再利用新五路東側既有地區道路及大窠溪南測防汛道路迴轉接回新五路，規劃路線全長約 1.8 公里，另在里程 0k+860 處新闢支線，全長約 138 公尺。</p> <p>五、變更計畫理由：</p> <p>（一）為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完工通車後，由五股交流道下泰山鄉新五路右轉楓江路之車流，造成附近地區內主要交通幹道新五路、泰林路及明志路等道路產生交通瓶頸，建議沿大窠坑溪開闢外環道道路以改善該區域交通，進而促進地區發展。</p> <p>（二）係延續前期「臺北縣泰山鄉大窠溪鄰近區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之作業。</p> <p>六、變更計畫內容：（變更計畫圖詳附圖一）</p>														
	明	<table><tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>原計畫(面積)</th><th>新計畫(面積)</th></tr><tr><td>一</td><td>堅實橋右側的行水區</td><td>行水區 0.0130 公頃</td><td>道路用地兼供河川區使用 0.0130 公頃</td><td>1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完</td><td>未登入地</td></tr></table>	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫(面積)	新計畫(面積)	一	堅實橋右側的行水區	行水區 0.0130 公頃	道路用地兼供河川區使用 0.0130 公頃	1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完
編號	位置	變更內容			變更理由	備註									
		原計畫(面積)	新計畫(面積)												
一	堅實橋右側的行水區	行水區 0.0130 公頃	道路用地兼供河川區使用 0.0130 公頃	1. 為有效紓解國道 1 號中山高速公路汐止五股高架段完	未登入地										

	二	乙種工業區北側的綠地用地	綠地 0.2632 公頃	道路用地 0.2632 公頃	<p>工通車後，由五股交流道下泰山鄉新五路右轉楓江路之車流，造成附近地區內主要交通幹道新五路、泰林路及明志路等道路產生交通瓶頸，建議沿大窠坑溪開闢外環道道路以改善該區域交通，進而促進地區發展。</p> <p>2. 係延續前期「臺北縣泰山鄉大窠溪鄰近區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之作業。</p>	變更範圍為全部地號者泰林段： 598-1、588-1
	三	憲訓路東側的乙種工業區	乙種工業區 0.3907 公頃	道路用地 0.3907 公頃		變更範圍為部分地號者泰林段： 609-1
	四	大窠橋西側與乙種工業區北側的行水區	行水區 0.2784 公頃	道路用地兼供河川區使用 0.2784 公頃		變更範圍為全部地號者泰林段： 609
	五	北端明志路一段西側的商業區	商業區 0.0004 公頃	道路用地 0.0004 公頃		變更範圍為部分地號者泰林段： 598、588、6-9、574、541、540、37、36
	六	北端明志路一段東側的商業區	商業區 0.0007 公頃	道路用地 0.0007 公頃		變更範圍為全部地號者泰林段： 6-7
	七	北端明志路一段西側的住宅區	住宅區 0.0035 公頃	道路用地 0.0035 公頃		未登入地
	八	大窠橋東側至新五路之間的行水區	行水區 0.9075 公頃	道路用地兼供河川區使用 0.9075 公頃		未登入地
						變更範圍為部分地號者泰山段一小段： 412-2
						變更範圍為全部地號者楓樹腳段楓樹腳小段： 35-20、35-22
						變更範圍為部分地號者楓樹腳段楓樹腳小段： 35-21

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

七、實施進度與經費：

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

道路用地	方案一： 1.0087 方案二： 1.0219										98 年 生 活 圈 道 路 系 統 建 設 計 畫
道路用地兼供河川區使用	1.1865	√	√		2.4億	876 萬	6.46 億	9.65億	台北縣政府	民國 99 100 年	
高速公路兼供道路使用	0.0320										
附記	1. 本計畫面積將依據實地地籍分割測量面積為準。 2. 本計畫預定完成期限及經費得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。 3. 表列開發經費包含變更泰山都市計畫部分之道路。										

八、辦理經過：

- (一) 本案係延續「臺北縣泰山鄉大窠溪鄰近區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之作業，將原可行性研究之建議方案詳加規劃，進而執行基本設計作業，並依照定案之規劃及基本設計路線完成相關都市計畫變更、都市計畫樁位測釘及都市計畫核定發布實施等工作。
- (二) 本案餘 98 年 9 月 28 日北府城審字第 09807903821 號函公告，自 98 年 10 月 5 日起辦理公開展覽三十天，並於 98 年 10 月 16 日假泰山鄉公所舉辦公展說明會。公展與審議期間公民或團體所提意見共計有 10 案，詳附表一 公展期間人民團體陳情意見綜理表。
- (三) 本案與「變更五股都市計畫（配合大窠溪外環道路工程）」案皆係配合大窠溪外環道路拓寬工程變更都市計畫，考量計畫之一致性爰兩案併審，本案自 98 年 11 月 13 日召開第一次專案小組研商會議迄今，共召開 5 次專案小組研商會議，其歷次專案小組意見如下：

1. 98 年 11 月 13 日召開第一次專案小組研商會，專案小組意見如下：
 - (1) 有關陳情人所提路線之規劃建議，請縣府工務局研議相關可行性後，由作業單位安排現場會勘並就近召開小組會議。
 - (2) 本案因涉及交通路線規劃，建請增列交通專家委員與會討論。
2. 98 年 11 月 27 日召開現場勘查及第二次專案小組研商會，專案小組意見如下：
 - (1) 交通部份
 - A. 有關本案之路線規劃，原則尊重「臺北縣泰山鄉大窠溪鄰近區域交通改善及闢建外環道路工程可行性研究」之分析結果。
 - B. 請規劃單位補充下列說明與分析：
 - (a) 本案現況路網之服務水準。
 - (b) 請模擬特二號道路完工通車後，經由交通量指派 (Traffic Assignment) 預估網絡之服務水準。
 - (c) 請模擬本案 (道路工程) 完工通車後，經由交通量指派預估路網之服務水準。
 - (d) 請模擬本案 (無支線) 完工通車後，經由交通量指派預估路網之服務水準。
 - (e) 請模擬本案 (支線改為楓江路 46 巷) 完工通車後，經由交通量指派預估路網之服務水準。
 - (f) 請模擬本案 (取消東側非都市土地迴轉回新五路路段) 完工通車後，經由交通量指派預估路網之服務水準。
 - (2) 水利部份
 - A. 大窠坑溪刻正由本府水利局納入易淹水地區水患治理計畫—第一階段實施計畫中辦理整治規劃，並劃設治理計畫線及堤防預定 (用地範圍) 線，治理計畫線原則依照現況防洪牆臨水側劃設，另考量水防道路劃設堤防預定 (用地範圍) 線，將於後續依法公告，爰本案所提變更之區域，部分已位於現有堤防、護岸之範圍內，現況係作為排水使用，請需地機關依排水管理辦法申請排水公地使用許可。

B. 本案變更範圍係臨大窠溪於堅實橋右岸往下游至新五路橋上游段已屬大窠坑溪河道範圍，目前尚在審議中的用地範圍線內，其大窠坑溪之用地範圍線將依照現況防洪牆臨水側以共線方式劃設治理計畫線及用地範圍線，請規劃單位確認相關結構不會有縮減現況河道寬度之情形，並請退出用地範圍線外；若以懸臂方式，請確認水高度是否足夠。

(3) 路線規劃方面

A. 為考量路線規劃之整體性，請規劃單位於計畫書中說明本案非都市土地路線規劃之必要性。

B. 有關臨河岸路線部分，以不拆除合法建物為原則，並請規劃單位考量相關路線微調之可行性。

3. 98 年 12 月 17 日召開第三次專案小組研商會，專案小組意見如下：

(1) 請模擬楓江路 83 巷為單向車道後，經由交通量指派預估路網之服務水準，並比較單向車道與雙向車道交通量改善之顯著效果。

(2) 請補充說明本案支線改為楓江路 46 巷，其道路線形及曲度設計對交通安全之影響，並分析道路高程與大窠溪防洪水位對道路線形之影響。

(3) 請規劃單位依上述意見補充相關資料後續提小組審議。

4. 98 年 12 月 21 日召開第四次專案小組研商會，專案小組意見如下：

(1) 請補充分析楓江路 46 巷替代支線，工程設計與道路設計對交通安全之影響。

(2) 請規劃單位釐清有關楓江路 83 巷既有道路產權與拓寬方案及車道配置等相關事項。

(3) 請規劃單位依上述意見補充相關資料後續提小組審議。

5. 99 年 1 月 14 日召開第五次專案小組研商會，專案小組意見如下：

(1) 請規劃單位依楓江路 83 巷鑑界成果提出本案支線之拓寬方案，並提大會討論。

九、以上提請大會審議。

作業 單位 建議	除本案支線（楓江路 83 巷）拓寬方案請本府工務局說明提會討論外，餘建議依專案小組意見通過。
決議	請縣府工務局與交通局研議楓江路 83 巷拓寬之必要性，以及重新規劃通往五股工業區與新五路之路線，並提出具體方案後，續提大會討論。

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	第八案
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。</p> <p>(二) 早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>(三) 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>(四) 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>(五) 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>(六) 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。</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>本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、空間單元劃分</p> <p>依本計畫之空間發展特性，可將計畫區再區分為「既有發展地區」(即明志路沿線既有之人口集居發展區，十八甲重劃區亦包含在內)與「泰山塭仔圳地區」(即配合臺北地區防洪三期工程拆遷安置計畫所釋出之都市發展用地)等兩處空間單元。</p>		

六、計畫年期

現行計畫目標年為民國85年，本次檢討綜合考量配合上位計畫之臺灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)，及本縣近期通盤檢討辦理通則，調整計畫目標年為民國110年(西元2021年)。

七、計畫人口及密度

(一) 計畫人口

本次檢討計畫人口考量現有人口成長趨勢、公共設施服務水準、現行計畫實際可容納人口數、合理居住密度、並配合未來發展需要及飽和人口等各項因素，計畫人口調整為105,000人(包含既有發展地區與十八甲之58,000人與泰山塭仔圳地區之47,000人)。

(二) 居住密度

由於計畫區內之居住密度係依空間單元分別設定，故「既有發展地區」居住密度為每公頃370人(計畫人口 ÷ 住宅區與商業區面積和)，而「泰山塭仔圳地區」居住密度為每公頃480人(泰山與新莊塭仔圳合計之計畫人口 ÷ 泰山與新莊塭仔圳合計之住宅區面積)。

本次檢討就兩處空間單元加以整合，居住密度變更為每公頃435人(計畫人口 ÷ 住宅區與商業區面積和)。

八、發布實施經過

泰山都市計畫於民國61年11月28日公告發布實施在案，之後配合第二省道(中山路)穿越泰山鄉路線之規劃及中山高速公路五股交流道連絡道(新五路)之闢建，曾辦理個案變更都市計畫。至民國71年鑑於泰山鄉之快速發展，人口急劇增加及社會經濟狀況變遷衝擊，原計畫已無法適應發展需要，乃展開通盤檢討之規劃，於民國73年10月26日起發布實施在案。

自「變更泰山都市計畫(第一次通盤檢討)」案發布實施迄今，涉及主要計畫變更者合計16件，包括「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、「訂定泰山都市計畫(土地使用分區管制要點)」案及「變更泰山都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)」案等3次專案通盤檢討及13件個案變更。

其中「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」案係配合「臺北地區防洪計畫第三期實施計畫」之政策目的，該計畫範圍跨越新莊和泰山都市計畫區，為健全都市發展及強化空間機能，以整體規劃方式予以個案變更都市計畫。

九、規劃願景與策略

(一) 地區發展角色定位

居都會入口門戶地位(臺北盆地西側門戶)，且毗鄰新莊副都心，以塭仔圳地區為腹地，將朝新莊、五股、泰山、林口共同生活圈之新興區域中心發展。並可提供以下區域發展機能：

- 1.北以建構新莊副都心為核心之新五泰生活圈提供優質住宅區。
- 2.南以型塑大學城文教生活圈帶動產業群聚及轉型。
- 3.串連綠與水資源發展都會文化休閒生活帶。
- 4.配合東進發展打造機能俱全之都市生活環境。

(二) 整體發展構想

- 1.舊市區透過環境改造與推動再發展以提昇生活環境品質。
- 2.軸線東移分散發展重心促進新市區之成長。
- 3.強化新舊市區之交通連繫及改善交通瓶頸。
- 4.青山綠水結合提升居住環境品質及特色。
- 5.規劃防災避難系統並改善相關設施降低災害影響。
- 6.檢討公共設施用地之規劃及提昇服務水準。
- 7.充實舊市區商業核心機能。
- 8.閒置空間及公有土地活化利用。
- 9.歷史文化資產之保存維護。
- 10.制定合理化開發義務以兼顧社會公平正義。

十、檢討變更原則

(一) 計畫圖重製部分

- 1.重製疑義研商處理原則：
 - (1) 無違或符合都市計畫規劃原意。
 - (2) 公私兩損最低原則。
 - (3) 爭議最少原則。
 - (4) 承認已開闢或形成已久之現況原則。
- 2.依據臺北縣都市計畫圖重製成果改算套繪作業疑義屬性分類表，共 8 類 24 種情形判斷檢核。
- 3.原比例尺 1/3000 計畫圖重製為比例尺 1/1000 計畫圖，並配合套繪清查之疑義及縣都委會行政小組及府併局研討小組決議，需變更都市計畫者，再予配合處理。
- 4.重製疑義研討決議「辦理都市計畫變更」者，依其決議內容變更。
- 5.重製疑義研討決議「考量是否納入變更」者，在不違規劃意旨、減少拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，並考量實際狀況

檢討變更之。

(二) 主要計畫與細部計畫分離原則

泰山都市計畫雖屬鄉街計畫，惟其區內之十八甲地區及泰山塭子圳地區皆已相繼擬定細部計畫，僅餘既有發展地區仍屬主要計畫兼細部計畫性質，為因應民國91年都市計畫法修法後已將細部計畫審議核定權責交予直轄市縣(市)政府，故於縣都委會專案小組審議過程，配合將現行主要計畫與細部計畫合併呈現之計畫內容予以分離，以建立計畫管制層次，執行方式係參酌本府辦理經驗，列述如下：

1. 實施地區界定

- (1) 主要計畫以原泰山都市計畫範圍(含本次計畫範圍檢討調整部分)為準。
- (2) 已發布細部計畫地區依其計畫範圍為準，未實施細部計畫地區則另以「擬定泰山都市計畫(既有發展地區)細部計畫」管制之。

2. 計畫書內容：依都市計畫法相關規定辦理。

3. 計畫圖內容

- (1) 鄰里性機關用地、鄰里性社教用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、人行廣場用地、停車場用地、市場用地等屬鄰里性之公共設施用地，列為細部計畫公共設施用地。
- (2) 非屬串連鄰里單元及連通重要幹道之計畫道路寬度未達 12 公尺、位於土地使用分區內之人行步道及出入道路，列為細部計畫道路。
- (3) 前述列入細部計畫公共設施用地及道路用地者，於主要計畫圖係調整劃入毗鄰土地使用分區。

(三) 土地使用分區計畫部分

1. 住宅區

- (1) 考量避免與泰山塭仔圳約 111 公頃住宅區產生競合，除配合重製疑義案變更者外，不增設住宅區。
- (2) 為提昇公共設施服務水準，公有非公用之住宅區土地優先變更為公共設施以為補充，並落實公地公用。

2. 商業區

- (1) 由於泰山塭仔圳地區仍有近 20 公頃商業區待開發，故不宜貿然擴大商業區規模。
- (2) 配合鄉街核心機能之充實，釋出周邊公共設施完備又無使用需求

之機二用地為商業區，惟基於社會公平原則，土地所有權人應負擔相關開發義務。

- (3) 並於計畫書內「其他應加表明事項」章節訂定變更增設商業區之指導原則與配套控管機制，供日後若有增設商業區需求之依循，以符合都市發展策略並能有效管理。

3.工業區(含甲種、乙種及零星工業區)

- (1) 釐清先前指定地號變更之零星工業區範圍。
- (2) 明志科技大學校地使用之乙種工業區，由於校方迄未補充相關變更應檢附資料及未來校區整體規劃願景，並就校地之相關疑義處理方式先行釐清及協調，故除因應學校改制為科技大學，配合調整指定使用單位名稱外，餘維持原計畫，由校方另案循法定程序辦理。
- (3) 工業區變更案已有部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」供辦理依循，故應回歸中央通案之規定辦理，本次檢討不主動變更。
- (4) 依據當初工業區分類通盤檢討變更意旨，釐清甲種工業區及乙種工業區之區界線。

4.產業專用區、醫療專用區、電信專用區

皆位於泰山都市計畫(塭仔圳地區)，因已另案辦理「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(第一次通盤檢討)」及「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討」，為避免重複檢討或造成後續審議結果發生競合，故維持原計畫。

5.加油站專用區、自來水事業專用區、電力事業專用區

因應公營事業公司化與民營化政策，統一各公營事業管理使用之用地範圍名稱。

6.保存區

屬依「文化資產保存法」及其相關子法公告登錄之土地，予以劃設為保存區，若非屬「文化資產保存法」及其相關子法公告範圍，應予恢復原使用，或調整為適當分區。

7.農業區

現有近37公頃農業區雖已解除洪水平原管制，惟因毗鄰之泰山塭仔圳加上鄰近之新莊塭仔圳地區合計尚有廣達470公頃都市發展用地未辦理整體開發。故為避免計畫之競合，該農業區仍予保留，作為未來都市發展之儲備用地，不主動變更。土地權利關係人仍可依內政部頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定申請變更使用，故本次檢討依據計畫區之整體發展定位與構想，於計畫書內「其他應加表明事項」章節訂定農業區變更指導原則，作為民間自行申請農業區變更使用之指導。

8.河川區

- (1) 依內政部民國 92 年 12 月 26 日臺內營字第 0920091568 號及經濟部經水字第 09202616140 號會銜函說明，依地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告流經都市計畫區之河川，統一以「河川區」名稱劃定分區。
- (2) 大窠坑溪因工務局及水利局刻正辦理外環道路規劃及工程與河川治理線劃定作業，應俟其完成規劃並辦理公告後，方能確定河川區之安全合理範圍。另毗鄰土地使用分區及公共設施用地檢討，亦應俟河川治理規劃完成後，方能避免計畫重複或衝突等情形。

9.公共設施計畫部分

- (1) 公共設施已開闢，於不影響整體規劃與機能為前題，參照實際開闢使用情形予以檢討變更。
- (2) 公共設施及公共設備所需用地，配合需地機關及事業單位提出之需求檢討變更之。
- (3) 已民營化之公用事業單位，其所需用地配合變更為專用區，以符實際需要。
- (4) 優先利用區內低度利用或非公用之公有土地補充公共設施用地，提昇生活環境品質。
- (5) 用地名稱與使用性質不一致或有更適當者，應配合檢討變更。
- (6) 喪失公共設施劃設目的者配合檢討變更之。
- (7) 因地形限制或因應當地發展需求，得變更其他適合之使用。
- (8) 考量公有土地管用合一原則與公地公用原則。

10.交通系統計畫部分

- (1) 因應相關道路建設與交通改善計畫，先行調整土地使用，以利用地取得。
- (2) 原係中山高速公路五股交流道連絡道之新五路，因交通部臺灣區國道高速公路局已將路權移交本府管理維護，故配合管理機關歸屬，變更為市區道路。
- (3) 為改善泰山舊市街地區與十八甲地區東西向交通之瓶頸，及因應泰山塭仔圳地區之開發，預為調整既有發展地區之道路路幅與路口之銜接位置。
- (4) 配合計畫圖重製及既成道路使用現況調整道路系統。

11.檢討變更之配套措施

- (1) 開發義務：當土地由低發展價值變更為高發展價值或原屬公共設施用地變更為可發展用地時，地主除應自行負擔開發區內之公共設施外，亦應擔負對外圍環境所造成之衝擊影響。
- (2) 例外情形：若屬例外情事或為特殊情形者，則可免予適用上開條

件。

十一、變更內容

詳附表一變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表及附表二擬定泰山都市計畫(既有發展地區)細部計畫變更內容綜理表。

十二、實施進度及經費

(一) 主要計畫部分依據「都市計畫分區發展優先次序劃定原則」訂定實施進度及經費。

(二) 分期分區發展計畫

1. 已發展區

符合「平均地權條例施行細則」有關公共設施完竣地區規定，及建築用地使用率已達 80% 以上之地區。

2. 優先發展區(已發展區外之都市發展用地)

已規劃為都市發展用地但尚未依規定辦理開發地區(泰山塭仔圳地區)。

3. 後期發展區

計畫區東北隅之農業區，考量避免計畫之競合暫保留為都市發展儲備用地，待新泰塭仔圳開發後，屆時再俟發展需求與條件及實際需要檢討納入都市發展用地。

十三、事業及財務計畫

(一) 指定應以市地重劃開發方式之整體開發地區(泰山塭仔圳地區)，應依其土地使用分區管制要點及市地重劃相關規定辦理。

(二) 前述以外之地區，其未開闢之公共設施用地係以徵收方式取得，並得依土地使用分區管制要點相關規定辦理，以加速取得未開闢之公共設施用地，惟實際之開發年期視地方政府財力而定。

十四、都市防災計畫

依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議暨部頒「都市計畫定期通盤檢討辦法」第七條規定，就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶納入都市計畫配合辦理。

十五、辦理經過

(一) 本案於民國 94 年 12 月 19 日北府城規字第 09408593411 號函公告，自民國 94 年 12 月 23 日起辦理公開展覽 30 天，並於民國 95 年 1 月 9 日假泰山鄉公所舉行公開說明會。

(二) 本案最早由吳委員清輝(召集人)、簡委員連貴、黃委員武達、

	<p>鄭委員政利、李委員得全等五位委員組成專案小組審議，中間分別隨著委員任期屆滿卸任更替小組委員，線小組委員為唐委員明健、劉委員演交、黃委員書禮、柳委員宏典及林委員重昌。</p> <p>(三) 本案自民國95年4月27日起至民國98年12月31日止共計召開21次專案小組研商會議，除變更內容綜理表新編號第30案須提大會討論外，其於變更內容及人陳案均已獲致具體意見，故提請縣大會審議。</p> <p>(四) 有關專案小組意見詳附件一專案小組綜合意見、附表一變更泰山都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表、附表二擬定泰山都市計畫(既有發展地區)細部計畫變更內容綜理表及附表三人民或機關、團體陳情意見綜理表。</p>
作業 單位 建議	<p>一、查變更內容綜理表新編號第 30 案為機二用地與人行廣場，係屬第一期公共設施保留地，其中機二用地位於鄉街中心地區，原擬預留供遷建鄉公所使用，惟鄉公所已於機一原址重建，故無使用需求，而人行廣場係為徵收時遺漏故尚未開闢，為考量地方發展之公平性，建議將機關用地南側未開闢之人行廣場用地排除於本案之變更檢討範圍，另機二用地則比照泰山都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討原則無償提供 50%土地作為公園用地。</p> <p>二、因土地所有權人對變更範圍與 50%之捐地回饋及變更後容積率依毗鄰商業區之 300%設定仍有意見，建議提報大會討論。</p>
決議	因時間關係下次會議再行審議

案名	配合更新計畫辦理工業區專案通盤檢討處理原則	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p>一、緣由</p> <p>「都市更新條例」第8條第一項規定：「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；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬或變更」明定劃定更新地區、擬定或變更都市更新計畫涉及都市計畫主要、細部計畫之擬定或變更者，須依都市計畫法規定程序辦理。</p> <p>查都市更新係為行政院推動「愛台十二項建設」中「都市及工業區更新」重要推動工作，亦為臺北縣政府積極推動政策。配合本縣工業發展轉型、為活化工業區土地，刻積極推動擬定都市更新計畫涉及工業區土地都市計畫專案通盤檢討，計有「新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」（以下簡稱「新店榮工案」）、「三重果菜市場更新地區都市更新計畫」、「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新計畫」及「板橋浮洲榮工廠週邊地區都市更新計畫」等案，其中除「新店榮工案」於內政部都市計畫委員會專案小組審議中（預計98年12月25日召開第2次專案小組會議），餘皆尚於縣都市計畫委員會專案小組審議或公開展覽期間。</p> <p>98年9月3日召開「新店榮工案」內政部都市計畫委員會專案小組建議（略以）：「…六、依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第17條規定應劃設不低於該等地區總面積10%之公園…等公共設施用地，惟本案僅劃設約2.88%之公園用地，請依規定補足。七、本案請依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』相關規定，妥將劃設之各項公共設施用地面積、自願捐贈土地面積或捐獻代金納入計畫書內；又涉及本會第662次會及第675次會有關『都市計畫工業區檢討變更審議事項』部分，包括變更後之使用強度、容積獎勵規定、開發計畫等，均請分別列表並詳予補充說明…十一、本案係屬都市計畫變更案，應按『都市計畫法』及『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』規定之程序與內容進行通案性檢討，以健全都市發展之公平合理性，而縣政府所研提之都市更新操作模式，係以產業專用區（容許住宅區、商業區及工業區等各項性質之使用）取代傳統分區，具未劃設明確之公共設施種類、面積及區位等之作法，得否落實計畫</p>		

之執行，建請縣政府詳予重新評估及補充具體資料，必要時先行提請大會討論。」(附件一)，致生縣府配合更新計畫辦理工業區專案通盤檢討政策，與「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」與內政部都市計畫委員會第 662、675 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」(附件二)有二致，產生執行疑義。

二、執行疑義

配合本縣工業發展轉型、為活化工業區土地，臺北縣政府積極推動都市更新計畫之擬定，並配合辦理工業區土地都市計畫專案通盤檢討，期運用「計畫性開發許可機制」，由公部門就所涉都市計畫主要計畫層面進行通盤檢討，對細部計畫(開發層面)訂定指導原則，實際開發計畫由民眾提出申請，以兼顧計畫之整體性、保留市場開發之彈性。

因該「計畫性開發許可機制」於民眾未提出開發申請、擬定細部計畫前，開發內容及期程未定，尚無法依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」標準劃定足夠的公共設施用地，亦無從確定是否需辦理環境影響評估，爰執行上無法完全符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準，以及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應於主要計畫報內政部核定前完成環境影響評估、與當地地方政府簽定協議書之規定。

三、建議處理原則

(一) 程序處理部分：

1. 都市更新計畫併同擬定或變更都市計畫公開展覽。
2. 都市更新計畫併同所涉擬定或變更之都市計畫提送縣都市計畫委員會審議，於該專案小組審議時，請都市更新委員出席擔任都市更新專業之諮詢委員。

(二) 實質內容處理部分：

1. 於主要計畫中依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準劃定一定比例面積之公共設施用地，如無法劃足應規範細部計畫需補足公共設施用地比例。
2. 為都市整體規劃及避免行政資源浪費之考量，針對已進行更新規劃地區內土地申請個案變更之案件，儘量予以勸導配合縣府政策。
3. 是否依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議辦理：

(1) 針對是否需依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規

	<p>定許可條件及附帶條件於都市計畫審議前先行徵詢相關單位意見乙節，於公開展覽前，先行函請各相關單位提供意見，並於第 1 次縣都市計畫委員會專案小組研議時，提請各相關單位確認。</p> <p>(2) 於主要計畫書載明依該審議規範及內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議應回饋事項之原則規定。</p> <p>(3) 因開發計畫尚未確認，爰無法於主要計畫核定前完成環境影響評估，惟仍應於主要計畫核定前進行環境現況調查，或提供無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染之證明。</p> <p>(4) 至於協議書簽訂部分，因申請開發者尚未確定，無從簽訂協議書，爰於主要計畫書內規範後續擬定細部計畫應簽訂協議書通案性內容。</p> <p>四、以上內容，提請大會報告。</p>
決 議	下次會議再行報告。