

台北縣都市計畫委員會第三四八次會議紀錄

一、時間：九十四年十一月三日下午二時

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)、宣讀三四七次會議紀錄：

決議：一、第一案及第二案變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）並配合變更主要計畫暨變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案決議：「1、依內政部釋示函：「各單元分區得否分別核定發布實施……先行依程序核定發布實施，提請大會審議確認。」修正為：「1、整體開發區開發方式採多元開發方式，應修正為得以市地重劃及區段徵收方式辦理開發，而有關本案發布實施相關事宜則依照內政部相關函示（93.12.09 台內營字第 0930088111 號函、92.08.05 台內營字第 0920087857 號函、及 94.09.12 營署都字第 0940047104 號函）規定辦理。另板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫於 89 年 11 月發布實施，計畫書中並規定於細部計畫發布實施後三年以區段徵收一次開發完成，本次細部計畫通盤檢討同時配合變更主要計畫修正開發方式，本案若經各級都委會審議通過但尚未發布實施時，是否仍可沿用現有細部計畫辦理相關開發，有關新舊計畫操作之配套應如何進行，此部份請再函請內政部解釋釐清。」

二、其餘通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一)、變更汐止都市計畫（部分河川區為住宅區、道路用地「配合基隆河治理基本計畫—社后橋至高速公路四號橋段第一次修訂」）案。

(二)、變更樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表第十四案）（部分乙種工業區為住宅區及商業區）案。

(三)、擬定樹林（三多里地區）（第二次通盤檢討變更內容明細表第十四案）

(部分乙種工業區為住宅區及商業區)細部計畫案。

(四)、變更三重都市計畫(原農業改良場附近地區事業及財務計畫調整)案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、散會：下午十七時卅分。

案由	變更汐止都市計畫【部分河川區為住宅區、道路用地(配合基隆河治理基本計畫—社后橋至高速公路四號橋段第一次修訂)】案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、申請單位：台北縣政府</p> <p>三、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>由於民國 78 年公告之「基隆河治理基本計畫(南湖大橋至暖暖八堵橋)」至今已 15 餘年，基隆河南湖大橋以上河段為台北縣、基隆市轄區，於民國 88 年起實施基隆河初期治理工程，然防範標準為 10 年重現期洪水量。近年來北部地區歷經民國 89 年 10 月象神颱風及民國 90 年 9 月納利颱風造成嚴重淹水，其中皆以基隆河沿岸最為嚴重，故整治基隆河刻不容緩。民國 91 年 5 月「基隆河整體治理計畫」奉行政院核定實施，然員山子分洪工程施作後並無法達到公告治理基本計畫重現期 200 年洪峰流量保護程度，故「基隆河整體治理計畫」係配合員山子分洪工程施作，以整合相關堤防工程、支流排水改善、橋樑改善、抽水站工程及集水區坡地保育等，共分十一個區段同時辦理。本河段防洪標準僅達 10 年重現期洪水量，且目前河道兩岸大樓林立且緊臨河道，因此經濟部重新檢討基隆河本河段治理規劃。為使本河段低窪地區免於水患，兼顧大樓人民生命財產之權益，爰此經濟部重新依據現況檢討水道治理計畫線及治理計畫用地範圍線，俾作為未來河川整治及管理之依據。</p> <p>本變更計畫即係為配合基隆河整體治理計畫，並依據經濟部 93 年 5 月 28 日經授水字第 09320209660 號函公告修正基隆河治理基本計畫(社后橋至高速公路四號橋段—第一次修訂)內容辦理都市計畫變更，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理此次都市計</p>		

畫個案變更。

五、變更理由：

配合經濟部 93 年 5 月 28 日經授水字第 09320209660 號函公告修正基隆河治理基本計畫（社后橋至高速公路四號橋段—第一次修訂）內容辦理，為使本河段低漥地區免於水患，兼顧大樓人民生命財產之權益，爰此依經濟部重新依據現況檢討水道治理計畫線及治理計畫用地範圍線修正內容為變更依據，以減輕洪害，保護沿岸居民生命財產安全。

六、變更位置及範圍：

本次變更位置係位於汐止都市計畫區內基隆河沿岸兩側（即位基隆河整體治理計畫堤防工程之北山防洪區及樟樹防洪區段，下游至社后橋至上游中山高速公路四號橋段）（變更位置詳如圖一）。

七、變更內容：

本次變更內容係將 88 年 2 月 8 日發布實施「變更汐止都市計畫（配合基隆河治理基本計畫）」案中，變更部分住宅區及道路用地為河川區之部分土地，隨經濟部公告修正基隆河治理基本計畫內容，回復變更為住宅區（5746.45 平方公尺）、道路用地（153.46 平方公尺），面積合計 5899.91 平方公尺。

本計畫變更內容，詳表一：「變更汐止都市計畫【部分河川區為住宅區、道路用地（配合基隆河治理基本計畫-社后橋至高速公路四號橋段第一次修訂）】書」變更內容綜理表。

經本案檢討分析後汐止都市計畫各土地使用分區面積，詳表二：「變更汐止都市計畫【部分河川區為住宅區、道路用地（配合基隆河治理基本計畫-社后橋至高速公路四號橋段第一次修訂）】書」各土地使用分區面積對照表。

本次檢討變更部分之面積內容，詳表三：「變更汐止都市計畫【部分河川區為住宅區、道路用地（配合基隆河治理基本計畫-社后橋至高速公路四號橋段第一次修訂）】書」變更範圍地籍清冊表，惟實際面積及位置應以地政機關實地地籍分割為準。

八、事業及財務計畫：

本變更計畫係為配合基隆河整體治理計畫，並依據經濟部 93 年 5 月 28 日經授水字第 09320209660 號函公告修正基隆河治理基本計畫（社后橋至高速公路四號橋段—第一次修訂）內容辦理都市計畫變更。故本事業及財務計畫係遵循民國 91 年 5 月奉行政院核定實施之「基隆河整體治理計畫」內容辦理。

九、辦理經過：

（一）本計畫前於 93 年 11 月 25 日起辦理草案公開展覽 30 天（刊登於 93 年 11 月 25 日、11 月 26 日及 11 月 27 日自由時報），並於 93 年 12 月 9 日上午十時假汐止市公所舉辦說明會，公開展覽期間未收到人民或團體陳情意見。

	<p>(二)其後，本案於 94 年 1 月 27 日召開縣都委會專案小組研商會議，其決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、有關本案水道治理線修訂原因，請作業單位參酌經濟部水利署 92 年 12 月所作「基隆河治理規劃檢討報告（社后橋至高速公路四號橋段）」第 7 頁「綜合檢討」內容，修正本計畫書第 3 頁「壹、緣起」說明。 2、本案計畫書內容部分文字，請作業單位再行查核修正。 3、本案計畫書表三變更範圍地籍清冊表內有關備註欄「．．且該保護區已失去原劃設之保育功能。因此，建議併同鄰近使用分區劃設為住宅區，以符規劃意旨。另有關回饋事宜，考量現地住宅大樓開發現況，該土地限供開放空間使用並不得計入建築基地法定空地，以符公平。」乙節，請作業單位查明上開原保護區擬併同鄰近使用分區劃設為住宅區之土地地號及面積，於變更內容載明，並考量該面積若不大，而通檢案中與本案鄰接之西北側保護區變更為住宅區並無回饋之要求，且既變更為住宅區又附帶條件限制使用而形同保護區，似有不宜，爰決議刪除前項附帶條件。 <p>十、全案符合法定程序，提請大會公決。</p>
初核意見	<p>本案業經依照專案小組意見修正計畫書完竣，全案建議照專案小組意見通過。</p>
決議	<p>本案除下列意見外，其餘依專案小組審查意見通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、考量本案變更範圍所涉生活大國等 13 棟大樓，於 81 年至 84 年間核發建照時，未依前台灣省政府 78 年 12 月 26 日七八府建水字第一六三六三九號公告「基隆河治理基本計畫(南湖大橋至暖暖八堵橋段)」之基隆河治理計畫用地範圍、及水利法等相關規定辦理河川管制，致發生該 13 棟大樓佔用水道治理計畫用地之情事，並已開發建築完成。為避免影響民眾權益，且基隆河治理基本計畫之修訂經經濟部認為可行，並於 93 年 5 月 28 日經授水字第 09320209660 號函公告修正基隆河治理基本計畫（社后橋至高速公路四號橋段－第一次修訂），爰配合經濟部修正基隆河治理基本計畫之內容，辦理本案都市計畫變更事宜。 二、請作業單位依上開說明修正本案都市計畫書之「變更緣起」內容。

變更範圍示意



圖一 「變更汐止都市計畫【部分河川區為住宅區、道路用地（配合基隆河治理基本計畫-社后橋至高速公路四號橋段第一次修訂）】書」變更位置示意圖

表一「變更汐止都市計畫【部分河川區為住宅區、道路用地（配合基隆河治理基本計畫-社后橋至高速公路四號橋段第一次修訂）】書」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容			變更理由	專案小組 決議	縣都委會 決議
		原計畫	新計畫	地號及面積 (平方公尺)			
一	基隆河整體治理計畫-社后橋至高速公路四號橋段—第一次修訂範圍。	河川區	住宅區	大同段 380 地號 厚德段 272、282、 283、306、310 地號 社后段社后頂小段 178-46、178-51、 179-61、182-14 地號 (5746.45 平方公尺)	依據經濟部 93 年 5 月 28 日經授水字第 09320209660 號函公告修正基隆河治理基本計畫（社后橋至高速公路四號橋段—第一次修訂）內容辦理。	照案通過	照案通過
二	基隆河整體治理計畫-社后橋至高速公路四號橋段—第一次修訂範圍。	河川區	道路用地	厚德段 284、285 地號 (153.46 平方公尺)	同上。	照案通過	照案通過
註：1.變更範圍及面積應以表列地號地籍資料標註部分為準。 2.本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。							

表二「變更汐止都市計畫【部分河川區為住宅區、道路用地（配合基隆河治理基本計畫-社后橋至高速公路四號橋段第一次修訂）】書」各土地使用分區面積分配表

項目			本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後			備註
					計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土地使用分區	住宅區	住一	0.04	0	0.04	0.0048	0.0030	
		住二	207.9959	+0.5746	208.5705	24.7953	15.8614	
		小計	208.04	+0.5746	208.0359	24.7318	15.8208	
	商業區		17.17	0	17.17	2.0412	1.3058	
	乙種工業區		266.9	0	266.9	31.7297	20.2973	
	零星工業區		0.12	0	0.12	0.0143	0.0091	
	倉儲批發專用區		2.48	0	2.48	0.2948	0.1886	
	電信事業專用區		0.14	0	0.14	0.0166	0.0106	
	風景區		47.4	0	47.4	--	3.6047	
	農業區		41.985	0	41.985	--	3.1928	
	保護區		260.0374	0	260.0374	--	19.7754	
	河川區		124.3609	-0.5899	123.7710	--	9.4126	
	合計		968.6292	0	968.6292	58.8967	73.6614	
公共設施用地	機關用地		7.5	0	7.5	0.8916	0.5704	
	學校用地	文高用地	3.59	0	3.59	0.4268	0.2730	
		文中用地	9.78	0	9.78	1.1627	0.7438	
		文小用地	2183	0	21.83	2.5952	1.6601	
		小計	35.2	0	35.2	4.1847	2.6769	
	公園用地		18.6908	0	18.6908			
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		7.08	0	7.08	0.8417	0.5384	
	加油站用地		0.2	0	0.2	0.0238	0.0152	
	變電所用地		5.2	0	5.2	0.6182	0.3955	
	停車場用地		0.92	0	0.92	0.1094	0.0700	
	市場用地		2.95	0	2.95	0.3507	0.2243	
	運動場用地		3.23	0	3.23	0.3840	0.2456	
	下水道用地		3.21	0	3.21	0.3816	0.2441	
	自來水事業用地		1.3	0	1.3	0.1545	0.0989	
	綠地用地		6.43	0	6.43	0.7644	0.4890	
	電路鐵塔用地		0.25	0	0.25	0.0297	0.0190	
	廣場用	廣場(人行)	1.36	0	1.36	0.1617	0.1034	
		廣場(站)	0.51	0	0.51	0.0606	0.0388	
		廣場(停)	0.38	0	0.38	0.0452	0.0289	

地	小計	2.25	0	2.25	0.2675	0.1711	
	廣場兼停車場用地	0	0	0	--	0.0000	
鐵路用地	鐵路	33.16	0	33.16	3.9421	2.5218	
	鐵路兼河川	0.16	0	0.16	0.0190	0.0122	
	鐵路兼高速公路	0.09	0	0.09	0.0107	0.0068	
	小計	33.41	0	33.41	3.9719	2.5408	
	高速公路用地	85.9	0	85.9	10.2120	6.5326	
	道路廣場用地	0	0	0	--	0.0000	
道路用地	道路	123.19	+0.0153	123.2053	14.6451	9.3684	
	道路兼河川	2.92	0	2.92	0.3471	0.2221	
	道路兼鐵路	3.16	0	3.16	0.3757	0.2403	
	道路兼高速公路	0.24	0	0.24	0.0285	0.0183	
	小計	129.51	0	129.51	15.3965	9.8490	
	園道用地	3.07	0	3.07	0.3650	0.2335	
	人行步道用地	0.01	0	0.01	0.0012	0.0008	
	人行步道兼河川用地	0.01	0	0.01	0.0012	0.0008	
	合計	346.33	0	346.3208	41.1033	26.3372	
都市發展用地面積		841.1759		841.1759	100.0000	--	
計畫總面積		1314.95		1314.95	--	100.0000	

註：

1. 都市發展用地面積不含風景區、農業區、保護區、河川區、未註明分區等面積。
2. 百分比（1）係佔都市發展用地面積百分比；百分比（2）係佔計畫總面積百分比。
3. 表內所註面積應以地政機關實地分割面積為準。

以下空白

表三「變更汐止都市計畫【部分河川區為住宅區、道路用地（配合基隆河治理基本計畫-社后橋至高速公路四號橋段第一次修訂）】書」變更範圍地籍清冊表

變更面積統計表：

項次	變更內容		地號	面積 (平方公尺)	備註
	原計畫	新計畫			
一	河川區	住宅區	厚德段 272 地號	1184.08	前揭社后段社后頂小段 178-46 地號等四筆土地，於 88 年 2 月 8 日發布「變更汐止都市計畫（配合基隆河治理基本計畫）」前，原屬住宅區及保護區；惟若變更回復為原分區，則形成零星及狹小之保護區夾雜於河川區及住宅區間，且該保護區面積依都市計畫圖面量測僅約 2087 平方公尺，已失去原畫設之保育功能。因此，建議併同鄰近使用分區畫設為住宅區，以符規劃意旨。
			厚德段 282 地號	141.75	
			厚德段 283 地號	111.00	
			厚德段 306 地號	1522.72	
			厚德段 310 地號	86.14	
			大同段 380 地號	433.76	
			社后段社后頂小段 178-46 地號	1435.00	
			社后段社后頂小段 178-51 地號	68.00	
			社后段社后頂小段 179-61 地號	588.00	
			社后段社后頂小段 182-14 地號	176.00	
			小計	5746.45	
二	河川區	道路用地	厚德段 284 地號	61.26	該二筆地號變更河川區前原屬道路用地。
			厚德段 285 地號	92.20	
			小計	153.46	
			總計	5899.91	
註: 1.變更範圍及面積應以表列地號地籍資料標註部分為準。					

案由	變更樹林（三多里地區）（第二次通盤檢討變更內容明細表第 14 案）（部分乙種工業區為住宅區及商業區）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：大豐造紙股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>都市計畫法第 26 條、都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>由於本工業區原係供造紙使用，為提高地區生活環境品質及土地利用價值，並促進地區整體健全發展，爰准予依據 87.3.20 公告實施之變更樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討），其中變更明細表第十四案變更部分乙種工業區（大豐造紙股份有限公司）為住宅區之附帶條件決議辦理，附帶條件如下：</p> <p>（一）本案暫予保留，另案辦理。</p> <p>（二）應俟下列各點辦理完竣並將相關書件一併納入計畫當中，另行製作計畫書、圖後，報內政部逕予以備案，免再提會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，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、遷廠計畫書等相關書件。 2. 變更內容如符合行政院環保署 86.01.16 公告之「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定應辦理環境影響評估者，並應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。 <p>（三）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），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後，使得發照建築。</p> <p>（四）本變更計畫應於主要計畫發佈實施五年內自行擬定細部計畫，否則縣政府依法定程序恢復變更為工業區。</p> <p>本案為促進都市健全發展，並避免造成地區性污染和危害公共安全，同時配合地區之發展現況，大豐造紙股份有限公司爰依內政部 90.03.12 台內營字第 9082782 號函頒訂修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，辦理變更樹林（三多里地區）都市計畫部分工業區為住宅區及商業區。</p> <p>五、計畫範圍及面積：</p> <p>本計畫區位於台北縣樹林市東北隅，屬樹林（三多里地區）</p>		

都市計畫東南側之部分乙種工業區，行政轄區則隸屬樹林市、新莊市和板橋市。現況基地位置東側為工業區和住宅區，西側和北側為住宅區，南側為樹林都市計畫範圍界限分別與文中(溪崑國中)和農業區鄰接。計畫申請範圍兩側皆面臨寬 15 公尺以上已開闢之計畫道路(包括 20 公尺之新樹路)，可分別通往樹林、板橋和新莊地區。計畫範圍總面積約 4.323 公頃，計畫區面積與範圍詳如附圖一所示。

六、土地使用分區計畫、公共設施計畫：

本計畫變更部份乙種工業區為住宅區及商業區，面積共計四·三三二三公頃(即 43,323.87 平方公尺)。變更範圍包括新莊新樹段三四二地號等七筆和樹林圳岸腳段地號六四八-二地號等四筆土地，合計十一筆土地面積共計二·八三九九公頃(即 28,399.41 平方公尺)(變更乙種工業區為商業區部分)；板橋大同段二地號等十筆土地面積共計一·四九二四公頃(即 1,4924.46 平方公尺)(變更乙種工業區為住宅區部分)，有關變更內容詳后附件(附表一、二及附圖二、三)。

七、交通系統計畫：

交通動線在符合人車分離之規劃原則下，配合住宅區及商業區不同土地使用需要劃設必要之聯絡道路，提供具層級化和便捷、舒適之運輸系統，道路留設面積共約 0.3580 公頃(即 3,580.50 m²)，佔計畫總變更面積之 8.30%(詳附表三、附表四及附圖四)。

- (一) 因基地為一完整街廓且基地三面臨接計畫道路，除沿溪崑國中一側現有都市計畫十米計畫道路，配合對側商業區十五米計畫道路拓寬為十五米外，不再留設過多的出入道路，道路留設面積共 809 m²，佔變更住宅區部份面積之 5.4%(詳附表三、附表四)。另為配合大街廓整體開發需要，沿公園兩側利用都市設計管制，規定兩側建築基地應至少退縮四米留設人行步道，以提供舒適的人行動線系統。
- (二) 配合未來商業活動所衍生的大量交通需求，於基地南側配合現有道路劃設一條十五公尺道路，作為基地未來出入與過境交通之使用，包括兩條寬度 15m 之車行道路(含新設一條 15m 道路及原有 10m 計畫道路退縮拓寬為 15m)。同時配合基地內部未來連接與出入道路之需要，另留設二條十公尺寬連絡道路及基地內出入道路，面積共 2,771.5 m²，佔變更商業區部份面積之 9.8%(詳附表三、附表四)。
- (三) 本計畫區周圍雖有都市計畫停車場用地之計畫但並未完成徵收及開發，現況停車以路邊停車為主，因周邊社區開發較緩雖無停車需求不足之現象，但路邊大量停車將造成地區交通服務水準的降低。本計畫配合整體開發環境衝擊內部化的需

要，於變更商業區部份規劃廣場兼停車場用地一處(詳附圖四)，以供解決基地未來開發所產生的大量停車需求。

八、都市防災計畫：

本計畫區防災重點著重於避難防災措施，及傾向於鄰近空曠地區疏散路徑之安排，茲就防災避難地區、防災路線、火災延燒防止地帶詳附圖五，說明如下：

(一) 防災避難地區

本計畫區防災避難地區除可建築用地外，其餘部分尚包括必要性公共設施和公共開放空間皆可兼具避難防災場所，且基地附近地區之農業區、文中和道路部分，亦是良好的疏散地區。本計畫於商業區提供廣場一處及住宅區提供鄰里公園兼兒童遊戲場一處作為主要防災避難場所，並與溪崑國中文中用地形成鄰近地區主要防災避難空間。

(二) 防災路線

本計畫區除於各建築物主要出入口及其四周出入口，並配合人形休閒步道、帶狀公園和廣場空間規劃防災路線，提供人員緊急疏散，並結合防災避難地區，以確保公共安全。本計畫十米以上的道路均具防災路線的功能。

(三) 火災延燒防止地帶

本計畫區內劃設之道路、公共設施和人行步道、綠帶、公園和廣場空間等，將規劃防災路線之用地，配合聯外之出入性道路於緊急危難時，將提供防災避難疏散之場所，並兼具火災延燒防止之隔離作用。本計畫十二米以上的道路加上建築基地退縮建築所留設的人行步道與綠化空間均具火災延燒防止的功能。

九、事業及財務計畫：

本計畫擬由開發人採自辦市地重劃方式實施，並以重劃方式進行整體規劃及開發事宜，工業區變更後全部公共設施用地之建設費用及樁位測定費均由開發人自行負擔，開發人籌措本計畫之建設經費來源主要為銀行貸款(包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項)及自有資金，本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

十、辦理經過：

(一) 本案前於 94 年 3 月 2 日起公開展覽 30 天(刊登於 94 年 3 月 2、3、4 日自由時報)，並於 94 年 3 月 16 日上午 10 時假板橋市公所、94 年 3 月 17 日上午 10 時假新莊市公所、94 年 3 月 18 日上午 10 時假樹林市公所舉辦說明會，公展期間未有人民或團體陳情意見。

	<p>(二) 本案歷經 94.04.26、94.05.16、94.09.07 三次專案小組研商會議審議(歷次都委會專案小組會議決議及處理情形詳如附件一)。</p> <p>十一、全案符合法定程序，提請大會審決。</p>
初核意見	<p>一、依本案第三次專案小組會議決議，為提升環境品質並考量實際需求，公共設施廣停用地修正為廣場用地，並增訂綠覆率不得低於廣場面積的二分之一，並經業者允諾供公眾使用之停車空間擬設置於建物下層，並以管理手段區隔公眾與私人停車空間及動線，惟開發業者考量本案變更為商業區部分需回饋 58 部公共停車空間，為使公共設施能一次完整興闢，並回饋社區使用，仍決定為廣停用地使用，並增訂綠覆率不得低於廣停用地之二分之一，並限制其地下開挖率不得大於廣停用地之 70%，以上修正提請大會決議。</p> <p>二、協議書內容提請大會同意後列事項細節，授權由縣府與開發業者續行協議，並依法定程序納入計畫書內容，提請大會決議。</p> <p>1. 管理維護權責</p> <p>2. 管理維護之履約保證書</p> <p>三、本案業經 3 次本縣都市計畫委員會專案小組審議討論，並已依專案小組決議事項修正完竣，全案建議依專案小組決議通過。</p>
決議	<p>一、關於附帶條件中「本變更計畫應於主要計畫發佈實施五年內自行擬定細部計畫，否則縣政府依法定程序恢復變更為工業區。」中的五年規定，是以提出申請開始計算，還是以完成變更的年限計算，請作業單位釐清確認。</p> <p>二、請規劃單位於下次大會中對於建築基地及量體配置(包括樓層數、容積率)及開放空間等開發方案提出具體說明。</p> <p>三、下次大會，除了針對以上兩點進行補充外，其餘原則通過。</p>

案由	擬定樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表第十四案）（新莊市新樹段 343 地號等二十一筆土地）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>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：大豐造紙股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>都市計畫法第 24 條、同法臺灣省施行細則第 8 條。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>由於本工業區原係供造紙使用，為提高地區生活環境品質及土地利用價值，並促進地區整體健全發展，爰准予依據 87.3.20 公告實施之變更樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討），其中變更明細表第十四案變更部分乙種工業區（大豐造紙股份有限公司）為住宅區之附帶條件決議辦理，附帶條件如下：</p> <p>（一）本案暫予保留，另案辦理。</p> <p>（二）應俟下列各點辦理完竣並將相關書件一併納入計畫當中，另行製作計畫書、圖後，報內政部逕予以備案，免再提會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，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、遷廠計畫書等相關書件。 2. 變更內容如符合行政院環保署 86.01.16 公告之「工廠變使用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定應辦理環境影響評估者，並應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。 <p>（三）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），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後，始得發照建築。</p> <p>（四）本變更計畫應於主要計畫發佈實施五年內自行擬定細部計畫，否則縣政府依法定程序恢復變更為工業區。</p> <p>本案為促進都市健全發展，並避免造成地區性污染和危害公共安全，同時配合地區之發展現況，大豐造紙股份有限公司爰依內政部 90.03.12 台內營字第 9082782 號函頒訂修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，辦理變更樹林（三多里地區）都市計畫部分工業區為住宅區及商業區，並擬定本細部計畫案。</p>		

五、計畫範圍及面積：

本計畫區位於台北縣樹林市東北隅，屬樹林（三多里地區）都市計畫東南側之部分乙種工業區，行政轄區則隸屬樹林市、新莊市和板橋市。現況基地位置東側為工業區和住宅區，西側和北側為住宅區，南側為樹林都市計畫範圍界限分別與文中（溪崑國中）和農業區鄰接。計畫申請範圍兩側皆面臨寬 15 公尺以上已開闢之計畫道路（包括 20 公尺之新樹路），可分別通往樹林、板橋和新莊地區。計畫範圍總面積約 4.323 公頃，計畫區面積與範圍詳如附圖一所示。

六、計畫年期、計畫人口與密度：

（一）本擬定計畫區開發之計畫目標年為民國一〇一年。

（二）本擬定範圍之計畫人口 1300 人，居住密度 406 人/公頃。

七、土地使用及公共設施計畫：

其擬定內容如附圖二及附表一；擬定後土地使用計畫面積對照表如附表二。

（一）住宅區

住宅區集中配置於計畫區南側面積約 1.0895 公頃，佔變更工業區為住宅區面積 73%及總變更計畫面積 25.1%，其中含捐贈之可建築用地面積 0.1492 公頃，計畫容積率為 200%。

（二）商業區

商業區集中配置於計畫區北側面積約 2.1158 公頃，佔變更工業區為商業區面積 74.5%及總變更計畫面積 48.8%，其中含捐贈之可建築用地面積 0.4260 公頃，計畫容積率為 320%。

（三）公園用地

本計畫區於擬定細計畫時，配合住宅區開發需要，劃設鄰里公園兼兒童遊樂場一處，其面積約 0.3220 公頃，佔變更住宅區部份面積之 21.60%，佔總變更計畫面積之 7.40%。與變更商業區部份退縮留設之四米綠地面積可達 0.4336 公頃，約佔總變更計畫面積之 10%。

（四）綠地

本計畫區於擬定細部計畫時，為配合商業區開發之需要，劃設四米寬緩衝綠帶，其面積約 0.1115 公頃，佔變更商業區部份面積之 3.9%，佔總變更計畫面積之 2.60%。

（五）廣場兼停車場用地

本計畫區於擬定細計畫時，為配合商業區及住宅區開發需要，同時為補足現行計畫停車空間之不足，本計畫區於擬定細

部計畫時，劃設廣場兼停車場一處，其面積約 0.3355 公頃，佔變更商業區部份面積之 11.80%，估計畫總變更面積 7.70%

(六) 道路用地

本計畫區於擬定細部計畫時，為配合實際交通需要於商業區及住宅區各劃設十五公尺寬連絡道路一條，商業區部份則另劃設十五公尺寬及十公尺寬連絡道路各一條，並留設一條十公尺寬基地內連通道路，道路留設面積共約 0.3580 公頃，估計畫總變更面積之 8.30%

八、交通計畫（擬定內容如附圖三）：

(一) 車行道路系統

本計畫區主要車行道路系統寬度為十五公尺及十公尺，劃設於商業區以連接三十公尺新樹路及十五公尺水溝加蓋計畫道路，向外連接環河道路與中正路。

(二) 人行步道系統

本計畫區之主要人行步道系統寬度為四公尺，劃設於商業區中綠地兩側及住宅區部份沿公園用地兩側，配合公園、綠地和公共開放空間等步道系統規劃，並與計畫區內外之住宅單元街廓串連成為一便利性、舒適性及可及性之休憩步道系統。

(三) 停車系統規劃

本計畫配合整體開發環境衝擊內部化的需要，於變更商業區部份規劃廣場兼停車場用地一處，以供解決基地未來開發所產生的大量停車需求。

九、防災計畫：

本計畫區防災重點著重於避難防災措施，及傾向於鄰近空曠地區疏散路徑之安排，茲就防災避難地區、防災路線、火災延燒防止地帶詳附圖四，說明如下：

(一) 防災避難地區

本計畫區防災避難地區除可建築用地外，其餘部分尚包括必要性公共設施和公共開放空間皆可兼具避難防災場所，且基地附近地區之農業區、文中和道路部分，亦是良好的疏散地區。本計畫於商業區提供廣場一處及住宅區提供鄰里公園一處作為主要防災避難場所，並與溪崑國中文中用地形成鄰近地區主要防災避難空間。

(二) 防災路線

本計畫區除於各建築物主要出入口及其四周出入口，並配合人形休閒步道、帶狀公園和廣場空間規劃防災路線，提供人

員緊急疏散，並結合防災避難地區，以確保公共安全。本計畫十米以上的道路均具防災路線的功能。

（三）火災延燒防止地帶

本計畫區內劃設之道路、公共設施和人行步道、綠帶、公園和廣場空間等，將規劃防災路線之用地，配合聯外之出入性道路於緊急危難時，將提供防災避難疏散之場所，並兼具火災延燒防止之隔離作用。本計畫十米以上道路加上建築基地退縮建築所留設的人行步道與綠化空間均具火災延燒防止的功能。

十、分期分區發展計畫：

為促進土地資源之合理有效運用，同時健全都市發展和順利推動相關開發事宜，原則上按使用分區之不同採住宅區與商業區分期分區同時開發詳附圖五，公共設施部份採一次開發並配合自辦重劃方式，於第一期優先開闢完成。商業區部份，預計分二期三區開發；住宅區部份，預計分二期二區開發，每期按街廓面積與開發強度之特性，以一期一街廓開發為原則，進行實質建設計畫。

十、事業及財務計畫：

本計畫擬由開發人採自辦市地重劃方式實施，並以重劃方式進行整體規劃及開發事宜，工業區變更後全部公共設施用地之建設費用及樁位測定費均由開發人自行負擔，開發人籌措本計畫之建設經費來源主要為銀行貸款(包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項)及自有資金，本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。有關本案財務計畫說明如附表三所示。

十一、土地使用分區管制要點：詳後附件（附表四）。

十二、辦理經過：

（一）本案前於 94 年 3 月 2 日起公開展覽 30 天（刊登於 94 年 3 月 2、3、4 日自由時報），並於 94 年 3 月 16 日上午 10 時假板橋市公所、94 年 3 月 17 日上午 10 時假新莊市公所、94 年 3 月 18 日上午 10 時假樹林市公所舉辦說明會，公展期間未有人民或團體陳情意見。

（二）本案歷經 94.04.26、94.05.16、94.09.07 三次專案小組研商會議審議。

十三、全案符合法定程序，提請大會審決。

初核 意見	<p>一、依本案第三次專案小組會議決議，為提升環境品質並考量實際需求，公共設施廣停用地修正為廣場用地，並增訂綠覆率不得低於廣場面積的二分之一，並經業者允諾供公眾使用之停車空間擬設置於建物下層，並以管理手段區隔公眾與私人停車空間及動線，惟俟後開發業者考量本案變更為商業區部分需回饋58部公共停車空間，為使公共設施能一次完整興闢，並回饋社區使用，仍決定為廣停用地使用，並增訂綠覆率不得低於廣停用地之二分之一，並限制其地下開挖率不得大於廣停用地之70%，以上修正提請大會決議。</p> <p>二、協議書內容提請大會同意後列事項細節，授權由縣府與開發業者續行協議，並依法定程序納入計畫書內容，提請大會決議。</p> <p>1. 管理維護權責</p> <p>2. 管理維護之履約保證書</p> <p>三、本案業經3次本縣都市計畫委員會專案小組審議討論，並已依專案小組決議事項修正完竣，全案建議依專案小組決議通過。</p>
決 議	<p>一、關於附帶條件中「本變更計畫應於主要計畫發佈實施五年內自行擬定細部計畫，否則縣政府依法定程序恢復變更為工業區。」中的五年規定，是以提出申請開始計算，還是以完成變更的年限計算，請作業單位釐清確認。</p> <p>二、請規劃單位於下次大會中對於建築基地及量體配置（包括樓層數、容積率）及開放空間等開發方案提出具體說明。</p> <p>三、下次大會，除了針對以上兩點進行補充外，其餘原則通過。</p>

案由	變更三重都市計畫（原農業改良場附近地區事業及財務計畫調整）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>三、計畫背景</p> <p>三重都市計畫於民國四十四年發布實施，至四十七年間因興闢中興大橋，三重市端引道兩側附近地區即迅速開發建設，前臺灣省政府為防止該地區之惡性發展，指示臺北縣政府在該地區內實施市地重劃，經該府設置二重埔都市建設計畫委員會，並實施部分地區之市地重劃，其後市區迅速發展。</p> <p>本案地點係原農業改良場三重分場所在，係屬 58 年間辦理市地重劃範圍之一部分，於 64 年發布實施之「擴大及變更三重都市計畫」案中劃設為農業區，復於 80 年發布實施之變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）案中，考量該農業改良場位於市中心地區，不符合土地使用經濟效益，且當時農業改良場已有遷建計畫，配合該農改場之遷移，乃變更該農業區為都市發展用地。依該第一次通盤檢討計畫書變更內容明細表第十八案所載，位於農業改良場及文中二北側，變更農業區（6.14 公頃）及文中用地（1.12 公頃）為住宅區（2.01）、商業區（0.220）、公園（1.10）、停車場（0.4）、道路用地（0.66）、廣場用地（0.17）、文小用地（2.70），並附帶條件以市地重劃方式開發。</p> <p>該變更範圍內土地產權分屬臺北縣農會及臺北縣所有，第一次通盤檢討發布實施後，考量臺北縣農會所有之土地於民國 58 年間曾參與市地重劃，並負擔 36.3% 之土地，兩次重覆實施重劃對私有土地地主並不公平，且區內土地所有權人單純，故並未實施市地重劃，歷年來並已就該地區之公共設施用地包括文小、道路、公園、廣場、停車場等屬公有土地部分，陸續開闢完成，僅剩商業區、住宅區及部分文小、道路用地尚未開發（闢）。</p> <p>本計畫區內之文小用地係供集美國小使用，集美國小學生人數逐年增加，班級數自 88 學年度建校初期之 56 班，至 92 學年度已激增為 100 班，</p>		

預估往後仍將大量增班，目前不僅專科教室皆付諸闕如，普通教室、活動空間亦相當擁擠，教育環境品質每況愈下。因校地尚未開闢部分為臺北縣農會所有，其所在位置恰位於校地中央，若無法順利取得開闢，對集美國小之發展影響重大。此外，本計畫區內之住宅區、商業區等可建築用地亦囿於都市計畫須採市地重劃開發之規定，遲遲無法開發利用，嚴重影響土地利用與都市正常發展。

綜上，為加速集美國小用地取得、促進土地利用與都市發展、維護土地所有權人權益，有必要儘速修正原都市計畫附帶條件採市地重劃方式開發之規定，並透過適當之負擔方式，使公私有土地均能早日興闢建設，並能兼顧社會公平，爰辦理本變更案。

四、變更理由

一、加速集美國小用地取得。

二、配合都市發展，促進土地利用。

三、維護土地所有權人權益，兼顧社會公平。

四、區內公共設施大多已開闢，已無辦理市地重劃之必要。

五、計畫範圍與面積

本案變更位置位於三重都市計畫南側，原農業改良場所在，即現重新路3段與集美街交口之三重集美國小附近，變更範圍即80.11.11發布實施之「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容明細表第十八案之範圍。詳圖一變更位置示意圖、圖二變更計畫示意圖及圖三土地權屬分布示意圖。

六、變更計畫內容

本案取消原都市計畫附帶條件採市地重劃方式開發之規定，私有土地部分並依下列方式辦理：

- (一)集美國小預定地及區內尚未取得之公共設施用地，採捐贈方式辦理。
- (二)捐贈比例以臺北縣農會兩次重劃負擔原重劃範圍土地面積之45%為原則。
- (三)捐贈後所餘之公共設施用地以徵收取得。
- (四)完成捐贈後可建築用地部分始得核發建照。

七、辦理經過

- (一)民國94年4月4日北府城規字第09400891041號函公告，自民國94年4月4日起辦理公開展覽30天，並於民國94年4月20日假三重市公所舉行公開說明會。公展期間並無任何公民或團體所提意

見。

(二) 本案由吳委員清輝(召集人)、何委員德富、胥委員直強、黃委員書禮、錢委員學陶等五位委員組成專案小組審議。

(三) 本案業於民國 94 年 5 月 31 日、9 月 9 日、9 月 22 日提經專案小組審定，審查意見如下：

1. 本案所涉民國 58 年之市地重劃範圍計 33.2695 公頃，其中 3.2065 公頃為農會所有土地。經查民國 44 年「三重變更都市計畫圖」及民國 64 年「三重市變更都市計畫圖(擴大及變更)」，農會土地重劃前後之土地使用分區係由保護區(或農業區)變更為農業區，其週圍參與重劃土地則由住宅區變更為住宅區及道路用地，惟二者共同負擔比均為總面積的 36.3%(此係台北縣三重市土地重劃施行規程所規定)。此外，民國 80 年「變更三重都市計畫第一次通盤檢討案」變更內容綜理表第 18 案再將其由農業區變更為都市發展用地，並規定採市地重劃方式開發。

爰此，原公展方案所訂「台北縣農會捐贈土地比例以台北縣農會兩次重劃負擔原重劃範圍土地面積之 45% 為原則」，計 0.2789 公頃。基於公平原則，考量應以現行計畫所規定之重劃範圍為負擔計算對象，故建議調整為「台北縣農會捐贈土地比例以現行計畫規定重劃範圍之二次重劃負擔總和達 45% 為原則」，即 0.1610 公頃。

【公展方案】

$$\begin{array}{ccc} 3.2065 \text{ 公頃} & \times (45-36.3) \% & = 0.2789 \text{ 公頃} \\ \downarrow & & \downarrow \\ (58 \text{ 年重劃區內} & (58 \text{ 年重劃負擔比}) \\ \text{農會土地}) & & \end{array}$$

【小組審查意見】

$$\begin{array}{ccc} 1.8503 \text{ 公頃} & \times (45-36.3) \% & = 0.1610 \text{ 公頃} \\ \downarrow & & \downarrow \\ (\text{現行計畫重劃} & (58 \text{ 年重劃負擔比}) \\ \text{區內農會土地}) & & \end{array}$$

2. 重劃區內私有公共設施保留地，扣除農會捐贈之 0.1610 公頃後，尚有 0.2804 公頃，均屬農會土地，採以地易地方式，即農會土地與位於本重劃區住宅區之縣有地等值交換。

	<p>3.在適法性、本府政策、地方發展、集美國小用地迫切需求、農會權益等面向考量下，研議農會所有住宅區增訂開發規模或開發時程之容積獎勵。</p> <p>4.與會農會代表表示需將上開審查意見提交其理事會、代表大會報告。</p> <p>5.本府城鄉局、地政局、財政局應先行研議以地易地相關細節，並與農會協調之。</p> <p>6.本次小組會議已獲致具體審查意見，有關以地易地及增訂開發規模或開發時程之容積獎勵部分，將予逕提大會報告。</p> <p>八、後續辦理情形</p> <p>本局於 94.10.27 召開以地易地協調會，討論以地易地及容積獎勵相關細節，並將上開會議結論提請大會審議。</p> <p>九、以上提請大會審議。</p>
<p>決</p> <p>議</p>	<p>一、依照專案小組審查意見通過，惟未來若與農會易地不成時，則開發方式改採為市地重劃，且重劃負擔比例以現行計畫規定重劃範圍之二次重劃負擔總和達 45% 為原則。</p> <p>二、另有關易地相關細節（價格判定、面積、區位）則另行透過行政協調程序繼續辦理。</p>

--	--