

新北市都市計畫委員會第 2 次會議紀錄

一、時間：100 年 2 月 24 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許副主任委員志堅

紀錄彙整：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) 確認市都委會第 1 次會議紀錄：

主席裁示：確認。

(二) 主辦單位工作報告：

主席裁示：請城鄉局檢視目前都委會專案小組審議中案件，釐清各案辦理情形及責任歸屬，倘因申請人已無辦理意願，則應予以撤審。另為協助市政各項建設推動，還請各專案小組協助加速審議進行。

八、審議案：

審議案件一覽表：

(一) 變更三峽都市計畫(部分歷史風貌特定專用區為公園用地)案。

(二) 變更三重都市計畫(部分住宅區為文中小用地)(部分二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地案。

(三) 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(部分二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地納入市地重劃開發)案。

(四)變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(部分乙種工業區為排水溝用地)案。

(五)變更樹林都市計畫(部分土石方資源堆置場用地為自來水事業用地)案。

(六)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)(第五階段)(市地重劃 F 及 G 單元)案。

案由	變更三峽都市計畫(部分歷史風貌特定專用區為公園用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 一 案
說明。	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>本案位於三峽藍染公園預定範圍內，基地內保留具傳統閩南式合院建築-金興居，雖未指定古蹟或歷史建築，仍具有傳統歷史風貌，目前計劃透過透過金興居建物之整修，結合整體藍染公園規劃，作為未來藍染工作坊辦公室及提供公益性使用，未來串連 84 巷、民權老街、89 巷；形塑整體三峽老街體驗活動。</p> <p>本案基地部份位於金興居建物，另一部分為建物前廣場，地上並無地上物，未來金興居局部空間提供作為藍染工作坊空間使用，部分前埕廣場作為藍染成品展示區。為配合整體三峽藍染公園規劃，保存既有建築地景地貌，擬將本案基地變更為歷史風貌特定專用區(一)。</p> <p>肆、變更位置及範圍：</p> <p>本案基地部份位於金興居建物，另一部分為建物前廣場，地上並無地上物，變更範圍包括三峽鎮民權段 694-0、694-1、694-2、693、695 五筆地號。</p> <p>伍、變更理由及內容：</p> <p>本案位於三峽藍染公園預定範圍內，基地內保留具傳統閩南式合院建築-金興居，結合整體藍染公園規劃，擬將本案基地變更為歷史風貌特定專用區(一)。</p> <p>陸、實施進度與經費：</p> <p>私有土地以購買或容移方式辦理。</p> <p>柒、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽</p> <p>本案自 99 年 10 月 27 日起公開展覽 30 天，並於 99 年 11 月 09 日上午 10 時 假三峽區公所舉辦公開說明會。公開展覽期間總計收到公民或團體陳情意見 3 件。</p>		

	<p>二、縣都委會</p> <p>本案提送縣都委會第 407 次會議，會議決議：請就以下兩方案檢討評估後，再行提會審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 將本案土地於主要計畫變更為公園用地，並配合訂定細部計畫以土地使用管制規定及協議書規範，以維臺北縣政府及建物所有權人雙方權益。 2. 與土地所有權人協商以買賣、徵購、土管或容移方式取得土地以保留原有風貌，並與地主研商評估後續維管問題。 <p>以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>除以下各點修正外，餘照案通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依提案單位與土地所有權人協調結果，以所提方案變更為歷史風貌特定專用區(一)，並同意增訂土地使用分區管制內容(詳附件一)。 2. 倘未來土地所有權人提出徵收要求，行政單位應妥為因應，必要時另循都市計畫相關法定程序辦理變更。 3. 請將會議中所補充說明之相關資料納入計畫書內容。 4. 人民陳情意見處理情形詳後附表二。 5. 配合修正案名以符實需。

表一 變更三峽都市計畫(部分歷史風貌特定專用區為公園用地)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更內容	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	三峽鎮民權段694-0、694-1、694-2、693、695地號	歷史風貌特定專用區(0.0625)	歷史風貌特定專用區(一)(0.0625)	本案位於三峽藍染公園預定範圍內，基地內保留具傳統閩南式合院建築-金興居，結合整體藍染公園規劃，擬將本案基地變更為歷史風貌特定專用區(一)。	照案通過
二	本計畫區	-	-	增訂本專用區(一)土地使用分區管制內容。(詳附件一)	

註：1.本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2.表內面積應以核定圖實地定樁分割測量面積為準。

表二 變更三峽都市計畫(部分歷史風貌特定專用區為公園用地)案人民或機關、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	作業單位建議	市都委會大會決議
1	劉銀村	三峽鎮民權段694-0、694-1、694-2地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 歷史風貌眾在古蹟而非公園面積之大小 2. 本件都市計畫原已肯定內有閩式合院建築一金興居存在,即應以保存此建物為計劃之本體,不得擅自更改。 3. 於本主體建物旁又有一些新建建築物,破壞主體建物之完整,請即拆除。 4. 據悉有心人士為達圖謀特定人士之目的欲藉變更地目方式為之,貴會應善盡執掌,勿淪為他人利用而不知。 	系爭三筆土地,仍需按古蹟文物保存,不得有假藉變更為公園用地為由,將地目變更至損及陳情人權益與圖利他人情事,否則必依法訴追。	酌予採納。 理由： 本變更案其變更目的為擴大三峽老街範圍,帶動地方產業發展,不作強制徵收,修訂為歷史風貌特定專用區(一)。	依作業單位建議通過。
2	劉淑如	三峽鎮民權段694-1地號	1. 主管機關的都市計畫,理應造福當地住民為主,使市鎮更好,本人已在金興居安居樂業已久,怎一紙悚目驚心的公文要變更原有地目,侵害所有權人之財產權,實屬不合理,也令人質疑政府的施政美意為何?因此,反對將計畫中之私人地目做任何變更。	繼續讓原有住民(所有權人)安居樂業,與地方共榮發展	酌予採納。 理由： 本變更案其變更目的為擴大三峽老街範圍,帶動地方產業發展,不作強制徵收,修訂為歷史風貌特定專用區(一)。	依作業單位建議通過。
3	劉寶玉等	三峽鎮民權段	1. 此地坐落台北縣三峽鎮民權段	無	酌予採納。 理由：	依作業單位建議通過。

編號	陳情人及陳情位置		陳情理由	建議事項	作業單位建議	市都委會 大會決議
	25 人	694-0、 694-1、 694-2 地 號	<p>694-0、694-1、694-2 地號，係民之祖先劉諒先生所興建(金興居)為配合三峽老街整體規劃，民等同意由城鄉局整修中。</p> <p>2. 熟不知縣府未經同意任意公告欲將此地規劃為公園預定地，強制徵收，讓民等震驚不已。</p> <p>3. 金興居乃民等之祖先所留，請縣府勿擅自作主，請尊重民意，何況金興居週遭公有地幅員廣闊，何須吾等私地作為公園。</p> <p>4. 請縣府體恤民之祖先辛勤勞苦，及後代慎終追遠，勿強制推行，否則民等將極力爭到底。</p>		本變更案其變更目的為擴大三峽老街範圍，帶動地方產業發展，不作強制徵收，修訂為歷史風貌特定專用區(一)。	

附件一:增訂土地使用分區管制內容

歷史風貌特定專用區(一):為積極三峽藍染公園之文化景觀特色而劃設之。

其土地及建物使用規定如下:

1. 歷史風貌特定專用區(一)主要供商業、文化、地方特色產業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：
 - (1)文化展演設施 (2)日常用品零售業 (3)餐飲業 (4)一般服務業
 - (5)具地方特性之旅館或住宿設施 (6)其他經都市設計審議認可之行業
2. 本區內之建築物、綠化、地景均應配合三峽藍染公園之特色，保存既有建築地景地貌，納入「風貌保存」，其整修及維護需經都市設計審議通過後始得進行。
3. 建築物之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於不百分之二一〇，高度不得超過十三公尺。
4. 本區內之金興居空間應發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經都市設計委員會審查認可者。
5. 本區內之建築基地之可建築容積未使用部分，得依 89 年 10 月 26 日公告發布實施之「變更三峽都市計劃(三角湧老街區再發展方案)」土地使用管制規則規定第 5 條第 3 項第 4 款容積移轉之計算公式移轉至「三峽都市計畫區」及「台北大學社區特定區」之可開發基地。公園用地：
 1. 本區內之金興居空間及外部空間應維持原建築及地景樣式，其整修及維護需經都市設計審議通過後始得進行。
 2. 本區內之金興居空間應發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室(教室)、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經都市設計委員會審查認可者。

案由	變更三重都市計畫(部分住宅區為文中小用地)(部分二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地) 案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、辦理機關</p> <p>新北市政府。</p> <p>貳、法令依據</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>經查三重市二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地原部分屬三重都市計畫之住宅區；部分為三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫之住宅區（規定採市地重劃方式開發），惟 99 年 10 月 28 日發布實施之「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）（第一階段）」案變更內容綜理表新編號第 5 案，將位於二重疏洪道細部計畫案內之土地，由住宅區變更為文中小用地（規定採市地重劃方式開發）。</p> <p>上開通盤檢討案發布實施後，經土地所有權人陳情表示，該通檢案將其土地變更為文中小用地後，致其位於三重都市計畫區之住宅區土地形成畸零地，未來難以建築，故陳情將其土地納入二重疏洪道兩側附近地區細部計畫範圍內，並變更為文中小用地一併納入市地重劃開發。</p> <p>考量市府辦理市地重劃期程及顧全土地所有權人之權益，爰辦理都市計畫個案變更。</p> <p>肆、變更位置與範圍</p> <p>本案變更位置位於三重都市計畫中區，中山路（臺 1 省道）以南、三陽路以北住宅區，土地標示為三重市二重埔段頂崁小段 257-5（部分）、257-84（部分）、257-74（部分）及 260-12（部分）地號土地，面積 0.0617 公頃。詳圖一</p>		

變更位置示意圖。

伍、發展現況

變更基地右側緊臨名源街、北側臨名源街 61 巷，現況大部分為空地，少部分土地上有 1 層樓磚造房屋。

計畫範圍內土地權屬分布情形詳表一及圖二。

表一 計畫範圍土地權屬一覽表

地號	土地所有權人
257-74	莊信泰(1/2)、莊万慶(1/2)
257-75	林田塗(1/2)、林國明(1/2)
257-84	林田塗(1/2)、林國明(1/2)
260-12	葉東成(1/2)、葉志宏(1/6)、葉俊雄(1/6)、葉宗憲(1/6)

陸、變更內容

在顧及土地所有權人權益、土地合理有效利用、增加學校用地之考量下，將二重埔段頂坎小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地由住宅區變更為文中小用地，並納入二重疏洪道兩側地區細部計畫範圍，採市地重劃方式開發。詳表二 變更容綜理表、圖三 變更內容示意圖、表三 土地使用面積增減表。

柒、實施進度與經費

本案變更為文中小用地，納入二重疏洪道兩側地區細部計畫範圍，採市地重劃方式開發。

表四 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費	主辦 單位	預定完成 年限	經費 來源
		市地 重劃	一般 徵收	其 他	工程費 (萬元)			
文中小 用地	0.0617	✓				新北市 政府	自本計畫案公告 發布實施後五年 內開發完成	由主辦單 位籌措經 費

註:1.本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準

捌、辦理經過

- 一、個案變更認定：99 年 12 月 21 日北府城審字第 0991227160 號函認定。
 - 二、公展及說明會：100 年 1 月 19 日至 100 年 2 月 17 日，100 年 2 月 9 日辦理說明會，公展期間無收受任何人民團體陳情意見。
- 玖、以上內容，提請審議。

決議

- 一、本案除依逕為分割後之新編地號修正案名及計畫書所載地號內容、面積外，其餘照案通過。
- 二、本案係屬本府重大建設計畫，請內政部予以優先審議。

變更三重都市計畫（部分住宅區為文中小用地）（部分二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變 更 理 由	市都委會 決議	備註
		原計畫	新計畫			
一	名源街 61 巷南側住宅區	住宅區 (0.0617 公頃)	文中小 用地 (0.0617 公頃) 附帶條件： 納入二重疏洪道兩側地區細部計畫範圍，採市地重劃方式開發。	<p>1. 三重市二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地原部分屬三重都市計畫之住宅區；部分為三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫之住宅區（規定採市地重劃方式開發），惟 99 年 10 月 28 日發布實施之「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）（第一階段）」案變更內容綜理表新編號第 5 案，將位於二重疏洪道細部計畫案內之土地，由住宅區變更為文中小用地，採市地重劃方式開發。</p> <p>2. 上開通盤檢討案發布實施後，經土地所有權人陳情表示，該通檢案將其土地變更為文中小用地後，致其位於三重都市計畫區之住宅區土地形成畸零地，未來難以建築，故陳情將其土地納入二重疏洪道兩側附近地區細部計畫範圍內，並變更為文中小用地一併納入市地重劃開發。</p> <p>3. 在顧及土地所有權人權益、土地合理有效利用、增加學校用地之考量下，將二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地由住宅區變更為文中小用地，並納入二重疏洪道兩側地區細部計畫範圍，採市地重劃方式開發。</p>	本案除依逕為分割後之新編地號修正案名及計畫書所載地號內容、面積外，其餘照案通過。另本案係屬本府重大建設計畫，請內政部予以優先審議。	變更範圍為部分二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 等 4 筆土地

案由	變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（部分二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地納入市地重劃開發）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>貳、辦理機關</p> <p>新北市政府。</p> <p>貳、法令依據</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>經查三重市二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地原部分屬三重都市計畫之住宅區；部分為三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫之住宅區（規定採市地重劃方式開發），惟 99 年 10 月 28 日發布實施之「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）（第一階段）」案變更內容綜理表新編號第 5 案，將位於二重疏洪道細部計畫案內之土地，由住宅區變更為文中小用地（規定採市地重劃方式開發）。</p> <p>上開通盤檢討案發布實施後，經土地所有權人陳情表示，該通檢案將其土地變更為文中小用地後，致其位於三重都市計畫區之住宅區土地形成畸零地，未來難以建築，故陳情將其土地納入二重疏洪道兩側附近地區細部計畫範圍內，並變更為文中小用地一併納入市地重劃開發。</p> <p>考量市府辦理市地重劃期程及顧全土地所有權人之權益，爰辦理都市計畫個案變更，在三重主要計畫層級，將其由住宅區變更為文中小用地並納入二重疏洪道兩側附近地區之市地重劃開發內，本案係配合變更細部計畫範圍。</p> <p>肆、變更位置與範圍</p> <p>本案變更位置位於三重都市計畫中區，中山路（臺 1 省道）以南、三陽路</p>		

以北住宅區，土地標示為三重市二重埔段頂崁小段 257-5（部分）、257-84（部分）、257-74（部分）及 260-12（部分）地號土地，面積 0.0617 公頃。詳圖一變更位置示意圖。

陸、現行計畫概要與發展現況

一、現行計畫概要

（一）計畫範圍與面積

本計畫區範圍涵蓋三重市德厚里全部行政轄區及二重、田安、光陽、重明、福祉、福德、成功、頂崁、谷王、五股里之部分地區。東西側以原洪水平原管制線為界，南側以大漢溪為鄰，二重疏洪道將本計畫區分隔成東西兩處，計畫面積為 138.3381 公頃。

（二）計畫年期

計畫目標年為民國 94 年。

（三）計畫人口

計畫人口為 14,000 人。

（四）土地使用及公共設施計畫

土地使用分區計畫設有住宅區、商業區、乙種工業區、古蹟保存區、宗教專用區、文教區、天然氣事業專用區、私立清傳商職用地及河川區兼供道路使用等土地使用分區，面積共計 93.3317 公頃。

公共設施則劃設有機關用地 3 處、學校用地 4 處、公園用地 4 處、兒童遊樂場用地 5 處、市場用地 1 處、停車場用地 2 處、變電所用地 1 處、捷運系統用地 4 處、自來水事業用地 1 處、綠地用地 3 處，另尚有道路(含人行步道)用地、道路用地兼供捷運系統使用，公共設施用地總面積為 45.0054 公頃。詳見表一及圖二。

二、發展現況

變更基地右側緊臨名源街、北側臨名源街 61 巷，現況大部分為空地，少部分土地上有 1 層樓磚造房屋。

計畫範圍內土地權屬分布情形詳表二及圖三。

表二 計畫範圍土地權屬一覽表

地號	土地所有權人
257-74	莊信泰(1/2)、莊万慶(1/2)
257-75	林田塗(1/2)、林國明(1/2)
257-84	林田塗(1/2)、林國明(1/2)
260-12	葉東成(1/2)、葉志宏(1/6)、葉俊雄(1/6)、葉宗憲(1/6)

柒、變更內容

考量本府辦理市地重劃期程及顧全土地所有權人之權益，爰辦理都市計畫個案變更，在三重主要計畫層級，將其由住宅區變更為文中小用地並納入二重疏洪道兩側附近地區之市地重劃開發外，本案係配合變更細部計畫範圍。詳表三 變更容綜理表、圖四 變更示意圖、表四 土地使用面積增減表。

柒、實施進度與經費

本案變更為文中小用地，納入二重疏洪道兩側地區細部計畫範圍，採市地重劃方式開發。

表五 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費	主辦單位	預定完成年限	經費來源
		市地重劃	一般徵收	其他	工程費 (萬元)			
文中小用地	0.0617	✓				新北市政府	自本計畫案公告發布實施後五年內開發完成	由主辦單位籌措經費

註:1.本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準

	<p>捌、辦理經過</p> <p>一、個案變更認定：99 年 12 月 21 日北府城審字第 0991227160 號函認定。</p> <p>二、公展及說明會：100 年 1 月 19 日至 100 年 2 月 17 日，100 年 2 月 9 日辦理說明會，公展期間無收受任何人民團體陳情意見。</p> <p>玖、以上內容，提請審議。</p>
決議	<p>本案除依逕為分割後之新編地號修正案名、計畫書所載地號、面積及計畫書部分內容誤植一併修正外，其餘照案通過。</p>

變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（部分二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地納入市地重劃開發）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變 更 理 由	市都委會 決議
		原計畫	新計畫		
一	計畫範圍	非屬本部計畫範圍 (0.0617 公頃)	納入二重疏洪道兩側地區細部計畫範圍，採市地重劃方式開發。 (0.0617 公頃)	<p>1.三重市二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地原部分屬三重都市計畫之住宅區；部分為三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫之住宅區（規定採市地重劃方式開發），惟 99 年 10 月 28 日發布實施之「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）（第一階段）」案變更內容綜理表新編號第 5 案，將位於二重疏洪道細部計畫案內之土地，由住宅區變更為文中小用地，採市地重劃方式開發。</p> <p>2.上開通盤檢討案發布實施後，經土地所有權人陳情表示，該通檢案將其土地變更為文中小用地後，致其位於三重都市計畫區之住宅區土地形成畸零地，未來難以建築，故陳情將其土地納入二重疏洪道兩側附近地區細部計畫範圍內，並變更為文中小用地納入市地重劃開發。</p> <p>3.在顧及土地所有權人權益、土地合理有效利用、增加學校用地之考量下，將二重埔段頂崁小段 257-74、257-75、257-84、260-12 地號等 4 筆土地由住宅區變更為文中小用地，並納入二重疏洪道兩側地區細部計畫範圍，採市地重劃方式開發。</p>	本案除依逕為分割後之新編地號修正案名、計畫書所載地號、面積及計畫書部分內容誤植一併修正外，其餘照案通過。

註：實際變更之範圍及面積應以實際測量定樁面積為準

案由	變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(部分乙種工業區為排水溝用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>參、辦理機關 新北市政府。</p> <p>貳、法令依據 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、辦理經過 一、個案變更認定：99 年 12 月 21 日北府城審字第 0991227160 號函認定。 二、公展及說明會：100 年 1 月 19 日至 100 年 2 月 17 日，100 年 2 月 9 日辦理說明會，公展期間無收受任何人民團體陳情意見。</p> <p>肆、計畫內容 一、計畫緣起 就區域排水而言，目前二重疏洪道左岸之三重、新莊地區僅設有頂崁抽水站，因其整體設置抽水量只有 13.5cms，抽水量及能力明顯不足，無法因應區域防洪所需。且因新莊化成路箱涵(後村圳)順逆坡交錯分布，易造成水流停滯無法流動，加以新莊、三重交界之洲仔尾溝蜿蜒曲折，斷面不足且排水坡度不佳，因此造成此區域長久以來積淹水問題。另為配合中港大排河廊改造計畫，擬將原屬中港大排集水區之思源路沿線區域，利用機場捷運線設置雨水箱涵引入新設化成抽水站，以減輕中港大排負擔及增進區域排水效率。另近年計畫區範圍土地大規模且快速密集開發，導致集水區集流時間縮短，地表逕流增加，爰為強化區域排洪能力，減輕及避免淹水災害，確保集水區民眾生命財產之安全，經縣府檢討評估後，擬針對該區增建抽水站。</p> <p>依計畫內容應以能滿足五年重現期距降雨為設計標準，本計畫新建化成抽水站，擬裝置 6@7 cms=42 cms 抽水機組。爰評估工程需求、可行性與效益，並考量用地現況、適宜性及權屬等因素，擇</p>		

定於新莊化成路底西側之非都市計畫範圍農業區設置抽水站(詳圖 1)。而現有洲仔尾溝東側屬三重都市計畫範圍，規劃作為抽水站系統之重力排放水路。故辦理所需用地之都市計畫變更作業。

二、變更位置及基地現況

(一) 基地位置

本案計畫針對化成抽水站新建工程，經評估工程需求、可行性與效益，並考量用地現況、適宜性及權屬等因素，擇定於新莊化成路底西側之非都市計畫範圍農業區設置抽水站。而現有洲仔尾溝東側屬三重都市計畫乙種工業區範圍，規劃作為抽水站系統之重力排放水路，計畫位置詳圖 2。

(二) 土地權屬、使用分區及面積

本案基地化成抽水站之洲仔尾溝重力排放水路座落於臺北縣三重市二重埔段大有小段 362-3 地號土地，面積計 285 平方公尺，(土地清冊詳表 1，基地地籍示意圖詳圖 3)。目前土地使用分區為乙種工業區，土地權屬為私有，私有土地計畫以協議價購或徵收方式取得。

表 1 計畫基地土地使用清冊

鄉鎮市	地段	地號	登記面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人
三重市	二重埔段 大有小段	362-3	285.00	285.00	葉金護等 6 人
合計				285.00	

三、土地使用現況

本案基地化成抽水站之引水幹線洲仔尾溝重力排放水路部分，西側鄰機場捷運與新莊市化成路、東側空地目前作為資源回收廠使用，北側銜接防汛道路(疏洪西路)與疏洪道九號越堤道。現況除既有洲仔尾溝河道範圍外，另有臨時貨櫃屋 3 座與附屬雨

遮，做為資源回收廠辦公室、廚房與停車空間使用。

四、變更內容

本計畫為提供未來化成抽水站增設重力排放流水路相關設施，需變更部分乙種工業區土地為排水溝用地，面積約 0.0285 公頃；本案變更位置詳圖 4-1，變更內容及土地使用計畫面積詳表 2、表 3 及圖 4。

表 2 變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
三重市 二重埔段 大有小段 362-3 地 號土地	乙種工業 區 (0.0285)	排水溝用地 (0.0285)	<ol style="list-style-type: none"> 1.由於近年計畫區範圍土地大規模且快速密集開發，導致集水區集流時間縮短，地表逕流增加，造成每逢颱風、豪暴雨來襲，集水區積淹水事件頻仍。 2.目前二重疏洪道左岸之三重、新莊地區僅設有頂崁抽水站，其裝置抽水量明顯不足，無法因應區域防洪所需。且因新莊化成路箱涵順逆坡交錯分布，易造成水流停滯無法流動，加以新莊、三重交界之洲仔尾溝蜿蜒曲折，斷面不足且排水坡度不佳，造成此區域長久以來積淹水問題。另為配合中港大排河廊改造計畫，擬將原屬中港大排集水區之思源路沿線區域，利用機場捷運線設置雨水箱涵引入新設抽水站，以減輕中港大排負擔及增進區域排水效率。 3.為確保集水區民眾生命財產之安全，經縣府檢討評估後，擬針對該區增建抽水站。 4.原計畫為乙種工業區，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，排除部份違規使用，減少環境污染，健全都市發展。

積為準。

五、事業及財務計畫

本計畫之土地取得與工程費等經費來源，主要係來自本府自籌預算，預計於民國 102 年 2 月完成，其事業及財務計畫詳表 4。

表 4 事業及財務計畫表

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			
排水溝用 地	0.0285	✓	—	1,245	36,833	38,078	新北市 政府 水利局	102 年 2 月	縣府自籌 預算
合計	0.0285	—	—	1,245	36,833	38,078	—	—	—

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。

肆、以上內容，提請審議。

決
議

照案通過。

案由	變更樹林都市計畫(部分土石方資源堆置場用地為自來水事業用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 五 案
說明	<p>一、 辦理機關 新北市政府。</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 項第 4 款。</p> <p>四、 計畫緣起 隨著新店溪及大漢溪供水區社經發展改變，為解決板新地區中、長期用水需求，同時因應新店溪水源供應台北市、新北市，以及 93 年發生艾利颱風造成桃園地區缺水事件，自來水公司依行政院指示水資源調配應比照電力供應之迴路系統，並於 95 年 12 月 29 日核定「板新地區供水改善計畫」及列管時程興建相關工程，嗣後為利備用水源及備援系統之規劃，於 98 年 12 月 28 日核定「板新地區供水改善計畫二期工程」計畫，明確新北市、台北市整合成單一專營供水事業體，解決超大暴雨造成河川高灘地公共設施之損害。</p> <p>為利二期工程進行，乃於樹林及土城(頂埔地區)增設供水加壓站，俾解決板橋、樹林及土城等地勢較高地區供水問題。本案樹林、板橋地區供水加壓站，經評估後於樹林都市計畫區東南側土石方資源堆置場用地，循法定程序辦理變更部分土石方資源堆置場用地為自來水事業用地，以利設置浮洲加壓站。</p> <p>五、 變更理由 (一)因應新店溪水源供應新北市、台北市，以及 93 年發生艾利颱風造成桃園地區缺水事件。 (二)解決板新地區中、長期用水需求。</p> <p>六、 變更計畫位置與範圍 本案基地位於樹林都市計畫東南側，即公二十一(水源公園)西南側，基地臨 13 公尺計畫道路水源街，都市計畫分區現為樹林土石方</p>		

資源堆置場用地，現況由樹林區公所作為資源回收場使用，其變更範圍為板橋區振興段 383-3 地號及樹林市慈恩段 574-15、574-16、575-1、575-4 地號等五筆土地，均為內政部營建署城鄉發展分署管有。

七、變更計畫內容

詳附變更內容明細表及變更內容示意圖（詳附表一及附圖一）

八、實施進度與經費

本計畫擬定機關主體為新北市政府，預計於民國 101 年完工，開闢經費預估為 52,929 萬元，其實施進度及經費如下表。

表二 變更樹林都市計畫（部分土石方資源堆置場用地為自來水事業用地）事業及財務計畫表

公共設施 用地	公/私有 土地	面 積 (公頃)	土地取得 方式	開 闢 經 費	主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限 (民國)	經 來 費 源
				(萬元) 工 程 費			
自來水事業用地	公有	1.15	公地撥用	52,929	台灣自來水公司	99-101	自來水公司逐年編列預算，及向上級機關爭取經費。

九、辦理經過

本案自 100 年 1 月 12 日起辦理公開展覽 30 日，100 年 1 月 12 日、13 日、14 日刊登於中華日報，並於 100 年 1 月 27 日上午 10 時假板橋區崑崙公園活動中心、100 年 1 月 27 日下午 2 時假樹林區公所舉辦說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

玖、以上合法定程序，提請大會審議。

決議

除下列各點外，餘照案通過：

- 1.因應自來水公司已公司化，將變更為自來水事業用地應調整為自來水事業專用區，並於實施進度與經費之土地取得方式增列協議價購。
- 2.考量本案未來需設置相關設施及服務所管理維護本加壓站，修正土地使用管制要點內容有關建蔽率不得大於 20%及容積率不得大於 30%，另退縮建築部分依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車供空間設置基準」之公共設施用地規定辦理，其餘規定依「樹林都市計畫土地使用分區管制要點」及相關規定辦理。
- 3.配合本市升格為新北市，請修正擬定機關為新北市政府。

附表一變更樹林都市計畫（部分土石方資源堆置場用地為自來水事業用地）變更內容明細表

變更位 置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
樹林都市計畫東南側，即公二十一(水源公園)西南側，臨13公尺計畫道路水源街	土石方資源堆置場用地 (1.15)	自來水事業用地 (1.15)	<p>1.為解決板新地區中、長期用水需求，同時因應新店溪水源供應台北市、新北市，及93年發生艾利颱風造成桃園地區缺水事件，依行政院指示水資源調配應比照電力供應之迴路系統，並於民國95年12月29日核定「板新地區供水改善計畫」及列管時程興建相關工程，以利備用水源及備援系統之規劃。</p> <p>2.為利「板新地區供水改善計畫」工進，特於樹林增設供水加壓站，解決板橋、樹林等地勢較高地區供水問題。爰變更部分土石方資源堆置場用地為自來水事業用地，以利設置淨洲加壓站。</p>	變更範圍：以板橋區振興段383-3地號及樹林區慈恩段574-15、574-16、575-1、575-4地號等5筆土地為準。	因自來水公司已公司化，爰使用分區應調整為自來水事業專用區。
土地使用管制要點	—	—	配合新增土地使用分區		考量本案未來需設置相關設施及服務所管理維護本加壓站，修正土地使用管制要點內容有關建蔽率不得大於20%及容積率不得大於30%，另退縮建築部分依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車供空間設置基準」之公共設施用地規定辦理，其餘規定依「樹林都市計畫土地使用分區管制要點」及相關規定辦理。

案名	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）（第五階段）（市地重劃 F 及 G 單元）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、提案單位：臺北縣板橋江翠北側地區（發展單元 FG 區）自辦市地重劃籌備會</p> <p>肆、計畫背景</p> <p>板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫於民國 89 年 6 月發布實施，原擬於細部計畫發布實施後 3 年內以區段徵收方式一次開發完成，惟經評估區段徵收財務風險甚高，為避免造成政府部門財務負擔，故暫停區段徵收作業之執行。惟考量本計畫仍屬新設都市地區之開發，配合新北市及板橋區之人口發展趨勢，本計畫區仍有其開發之必要性，故辦理第一次通盤檢討，除就一般通盤檢討辦理內容進行外，亦著重於事業及財務計畫之檢討，以期透過具體可行性之開發方式，確保計畫區之發展。</p> <p>「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）」自 94 年 3 月 18 日起公開展覽 30 日，並經臺北縣都委會第 347 次、348 次、349 次會議審議通過。由於變更內容涉及主要計畫變更，爰於 94 年 12 月 26 日報請內政部審議，經內政部都市計畫委員會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議、97 年 8 月 26 日第 689 次會議、97 年 9 月 23 日第 691 次會議審議完竣，後因部分細部計畫變更內容及土地使用分區管制要點與前臺北縣都委會審決內容不同，再經臺北縣縣都委會 98 年 7 月 23 日第 389 次會議審議完竣。</p> <p>嗣後本府依都委會決議，考量實際發展需求將不涉及整體開發地區部分，自民國 98 年 9 月 28 日起發布實施「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)(配合細部計畫)「第一次通盤檢討」(第一階段)」案、民國 98 年 9 月 29 日起發布實施「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）（第一階段）」案，詳圖 1。</p> <p>另整體開發地區部分則應依內政部都委會決議，得以區段徵收或市地重劃方式辦理，如以市地重劃方式辦理，得依所劃設之六個發展單元分區辦理開發。爰擬以市地重劃方式開發部分依平均地權條例第</p>		

56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

同時，整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃，其扣除公有地抵充後之公共設施用地比例須達 40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先。其中 AB 單元業經臺北縣都委會 99 年 2 月 25 日第 396 次會議審議完竣，並自 99 年 4 月 16 日發布實施「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）（第二階段）（市地重劃 AB 單元）」案。C 單元、D 及 E 單元業經臺北縣都委會 99 年 9 月 23 日第 403 次會議審議完竣，分別於 100 年 2 月 18 日發布實施「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）（第三階段）（市地重劃 C 單元）」案，及將於 100 年 2 月 25 日發布實施「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）（第四階段）（市地重劃 D 及 E 單元）」案。

本案通盤檢討前經臺北縣都委會第 347 次、348 次、349 次、389 次會議審議通過，惟本次再提會審議，係因臺北縣板橋江翠北側地區（發展單元 FG 區）自辦市地重劃籌備會所送之重劃計畫書經本府地政局 99 年 8 月 9 日北府地區字第 0990603627 號函准予附條件審核通過，為符合公有地抵充後之公共設施用地比例須達 40% 規定，增訂部分變更內容且與前述縣都委會會議審決內容不同，爰再提會審議。

伍、計畫範圍

板橋都市計畫（江翠北側地區）範圍與原主要計畫相同，西與板橋（浮洲地區）都市計畫區為界，南與板橋（江子翠及十二埕地區）都市計畫為界，北側及東側沿大漢溪板橋堤防及中原堤防至縱貫鐵路，計畫面積為 117.47 公頃。

陸、計畫年期

配合國土綜合開發計畫之目標年、修訂臺北縣綜合發展計畫及臺北縣刻正辦理通盤檢討之都市計畫區之計畫年期，本計畫目標年為民國 110 年。

柒、計畫人口與密度

計畫人口為 24,500 人，居住密度為每公頃約 450 人。

捌、分期分區發展計畫

一、開發方式

本計畫區主要分為二種開發方式：都市更新、整體開發等方式，惟公共設施用地必要時得改採一般徵收方式辦理取得。

(一)都市更新地區

本計畫將區內合法房屋密集之聚落(以聚集面積達 1 公頃以上為原則)劃設為都市更新地區，若採都市更新辦理整體開發，依容積率 200%辦理；若採個別建築開發，依原計畫訂定之基準容積率 160%辦理。

(二)整體開發地區

整體開發地區採多元開發方式，得以區段徵收或市地重劃方式辦理整體開發。如以市地重劃方式辦理，得依所劃設之六個發展單元分區辦理開發，發展單元位置及範圍詳圖 2。

「公五」公園用地參與整體開發時，將水仙宮予以保留維護，並配合該公園之開發整體規劃。

二、開發主體

整體開發地區之開發主體為土地所有權人、新北市政府；都市更新地區之開發主體為土地所有權人、新北市政府。

玖、細部計畫內市地重劃 F 及 G 單元內容

一、重劃範圍

市地重劃 F 及 G 單元位於板橋都市計畫（江翠北側地區）西側，範圍包括新北市板橋區江子翠段大埔小段 107 地號、江子翠段中洲小段 50 地號、江子翠段第一坎小段 107、江子翠段第二坎小段 1 地號、江子翠段第三坎小段 1 地號及第江子翠段四坎小段 100 地號等 705 筆土地，東以板橋都市計畫區為界、西以板橋（浮洲地區）都市計畫區為界、南以板橋都市計畫區為界、北以大漢溪為界。計畫面積約 21.80 公頃。

二、計畫內容

使用別	市地重劃 F 及 G 單元面積(公頃)		備註
	面積(公頃)	百分比(%)	
使 二 三	第二種住宅區	11.60	53.21

分區	小計	12.93	59.31	
公共設施用地	公園用地	1.79	8.21	
	文中用地	2.54	11.65	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.24	5.69	
	道路用地	3.30	15.14	
	小計	8.87	40.69	
	合計	21.80	100.00	

註：表內數字僅供對照參考之用，實際面積應以核定圖實地分割測量之面積為準。

三、事業及財務計畫

(一)辦理主體：採市地重劃方式整體開發，並依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定辦理。

(二)開發費用：F及G單元市地重劃開發費用約需新台幣14億8仟萬元，由開發者募集自有資金及向金融機構申貸，並由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

(三)市地重劃可行性評估

1. 公共設施用地平均負擔

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{共同負擔公共設施總面積} - \text{原有公有道路溝渠河川及未登記地抵充面積}}{\text{重劃總面積} - \text{原公有道路溝渠河川及未登記地抵充面積}} \\
 &= \frac{8.8726(\text{公頃}) - 0.2543(\text{公頃})}{21.80(\text{公頃}) - 0.2543(\text{公頃})} \times 100\% \\
 &= 40\%
 \end{aligned}$$

2. 預估費用負擔

(1). 費用負擔總額概估

項目		金額(元)	備註
工程費		369,215,376	工程費包括工程規劃、設計、監造、施工及電力、電信、自來水、瓦斯等管線負擔費用。
重劃費用	地上物拆遷補償費	1,022,110,000	依臺北縣辦理公共工程地上物查估拆遷補償、救濟基準估列。
	地籍整理及行政作業費	15,850,000	每公頃以200萬元估列
小計		1,407,175,376	
貸款利息		72,828,374	貸款期間3年，以年利率2.58%計算。
合計		1,480,003,749	

(2). 預估費用負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= \frac{1,480,003,749}{88,085 \times ((21.80 - 0.2543) \times 10,000)} \times 100\%$$

$$= 7.8\%$$

3. 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

公共設施用地負擔比率＋費用負擔比率＝土地所有權人平均重劃負擔比率，即 $40\% + 7.8\% = 47.8\%$

(四)財務計畫

1. 資金需求總額：1,480,003,749 元。
2. 財源籌措方式：由重劃會自行籌措。
3. 償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或應繳納之差額地價償還。

拾、變更內容

原「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」內 F 及 G 單元範圍之經臺北縣都委會第 347、348、349 及 389 次會議審竣變更內容詳圖 3。

本次變更內容係為符合內政部都委會決議「整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃，扣除公有地抵充後公共設施用地比例需達 40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先。」規定，經檢核 F 及 G 開發單元公有地抵充面積為 2543 平方公尺，故計算應增設細部計畫用地面積 3126 平方公尺，以符增設後公共設施用地面積達 40% 之規定變更內容詳表 1 及圖 4 所示。

表 1 變更內容綜理表

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
第五階段發布編號	第 389 次會議編號		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	8 (部分)	大漢橋以東之環一道路南側	第二種住宅區(0.27)	道路用地(0.27)	為避免快速道路穿越性車流影響地區居民進出，於細部計畫劃設 6 公尺寬之進出道路。	1. 變更編號 1、2、5 等 3 案業經臺北縣都委會第 389 次會議審竣通過 2. 變更編號 3、4 等 2 項需提會修正會議紀錄
2	10	華江橋西側住宅區	第二種住宅區(0.21)	道路用地(0.21)	為便利地區居民進出，於細部計畫劃設 6 公尺寬之進出道路。	
3	11	華江橋南側住宅區	人行步道用地(0.04) 停三用地(0.02) 停三用地(0.24)	道路用地(0.06) 第二種住宅區(0.24)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 6 公尺寬之進出道路、取消原人行步道用地。	

4	12	萬板大橋北側住宅區	第二種住宅區(0.35)	公十用地(0.18) 道路用地(0.17)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 10 公尺寬之進出道路。
5	13 (部分)	萬板大橋北側第一種住宅區	第二種住宅區(0.14)	道路用地(0.14)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 10 及 6 公尺寬之進出道路。
6	新增	F 區公六東側住宅區	第二種住宅區(0.17)	公園用地(六之一)(0.17)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例(扣除公有地抵充後之公共設施用地比例需達 40%)之公共設施用地，並劃設為公園用地。
7	新增	G 區萬板大橋北側商業區	商業區(0.10)	道路用地(0.10)	1. 配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例(扣除公有地抵充後之公共設施用地比例需達 40%)之公共設施用地。 2. 為發揮鄰里商業功能，強化服務本計畫區外住宅社區日常所需，增設 6 公尺寬之進出道路，且提高防災安全。 3. 配合臺北縣都市計畫委員會第 389 次會議結論辦理(江翠北細計一通附表三編號主要計畫逾 12 案)
8	新增	G 區萬板大橋北側住宅區	第二種住宅區(0.03)	道路用地(0.03)	1. 配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例(扣除公有地抵充後之公共設施用地比例需達 40%)之公共設施用地。 2. 為避免拆遷現有宮廟，維護當地民眾信仰，社會穩定性，配合廟方土地權屬增設囊底路。
9	新增	G 區公十南側住宅區	第二種住宅區(0.01)	公園用地(十之一)(0.01)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例(扣除公有地抵充後之公共設施用地比例需達 40%)之公共設施用地，並劃設為公園用地。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

拾壹、以上符合法定程序，提請討論。

作業單位建議	<p>1. 本次提請委員會審議內容變更編號 1 至 5 案業經臺北縣都委會第 347 次、348 次、349 次、389 次會議審竣通過，配合市地重劃作業次第發布實施，爰建議仍依前開會議決議內容辦理。</p> <p>2. 另變更編號 6 至 9 案係提案單位臺北縣板橋江翠北側地區（發展單元 FG 區）自辦市地重劃籌備會依內政部都委會決議「整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃，扣除公有地抵充後公共設施用地比例需</p>
--------	--

	<p>達 40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先。」之規定增設公共設施用地，計畫草案內增設項目包括公園用地面積共 0.18 公頃（佔增設公共設施用地面積 58%）及道路用地 0.13 公頃（佔增設公共設施用地面積 42%），擬請提案單位說明劃設理由並提請討論。</p> <p>3. 考量後續計畫之執行性及實際發展需求，將本次提會之整體開發 F 及 G 單元內容納入計畫書，並以「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）（第五階段）（市地重劃 F 及 G 單元）」核定發布實施。</p>
決議	<p>1. 本案原則同意，惟抵充增設為道路部分應再補充理由，並於毗鄰基地內適當地點提供不低於道路面積之開放空間，供公眾使用且不得計入法定空地並負責後續維護管理。</p> <p>2. 開放空間留設之位置及形狀與切結認養，請於下次會議中提出。</p> <p>3. 餘依作業單位建議通過。</p>

九、研議案：

研議案件一覽表：

(一) 變更淡水都市計畫綠地用地執行疑義案。

案由	變更淡水都市計畫綠地用地執行疑義案	辦理 機關	新北市 政府
類別	研議案	案 號	第一案
說	<p>壹、 辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、 本案緣起：</p> <p>「淡水都市計畫」案於 57 年 1 月 15 日發布實施，該計畫書中有關第八章「遊憩設施」載述：「為配合台北基隆都會區域之遊憩計畫擬將通往淡海及金山之幹道旁保留綠帶，作園道處理。」，查該計畫土地使用計畫中，並無「綠帶用地」，僅有「公園綠地」之用地別。</p> <p>99 年 10 月市府工務局為辦理民眾申請「公有裡地申請合併證明」業務需要，詢及淡水都市計畫內究為綠地、綠帶。查申請基地若臨接「綠帶」，得依「建築技術規則」建築設計施工編第 3 條之 2：「（綠帶邊之退縮建築）基地臨接道路邊寬度達 3 公尺以上之綠帶，應從該綠帶之邊界線退縮 4 公尺以上建築。但道路邊之綠帶實際上已鋪設路面作人行步道使用，或在都市計畫書圖內載明係供人行步道使用者，免退縮；退縮後免設騎樓；退縮部份，計入法定空地面積」，其相鄰土地免申請合併建築基地；惟若臨接「綠地」，依法須將鄰地納入合併申辦。</p>		

明

為釐清該項疑義，市府城鄉局業於 99 年 11 月 29 日召開「為研商有關淡水都市計畫範圍內編號 1 號道路兩側土地使用分區認定疑義會議」，會議結論（略以）：『本案涉及規劃原意釐清...於新北市都市計畫委員會提報研議案，由都市計畫審議委員就淡水都市計畫區內道路兩側應視為「綠地」或「綠帶」研議釐清...』。

考量淡水都市計畫區內綠地、綠帶土地使用性質並未明確於計畫書、圖中以用地別加以區分，致相關申請案件產生執行疑義，爰依前開疑義會議決議，將本案疑義提請市都委會予以釐清，以利後續執行。

參、 歷年淡水都市計畫綠地用地疑義沿革(詳附表 1)：

依歷年發布實施之有關計畫案所示，計畫書中土地使用計畫均無綠帶之用地別，計畫圖亦同，惟 57 年發布實施之「淡水都市計畫」至 79 年發布實施之「變更淡水都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」案之期間，計畫書敘述中均有出現綠帶一詞，查其所述之綠帶位置多位於淡水都市計畫道路用地旁之綠地用地(詳附圖 1)，歷年相關綠地用地疑義沿革說明如次：

一、 淡水都市計畫（57.01.05）：

(一) 計畫書：土地使用計畫內僅有「公園綠地」類別，惟計畫書內容有一敘述（略以）：「為配合台北基隆都會區域之遊憩計畫擬將通往淡海及金山之幹道旁保留綠帶，作園道處理。」

(二) 計畫圖：圖示標繪「公園綠地」。

二、 變更淡水都市計畫(部分住宅區、綠帶、學校用地為道路用地)案（71.07.16）：

(一) 計畫書：書內僅載明：「變更計畫內容:V-1 號計畫道路寬 10 公尺...，於 120、121、2104、126、274、275、129 樁間，南面十公尺綠帶用地變更為道路用地。」，惟該案並無土地使用內容，無法辨識土地使用計畫是否有「綠帶」之用地別。

(二) 計畫圖：圖例僅標繪「公園預定地(綠地)」，變更圖例僅標繪「變更公園綠地為道路用地」。

三、 變更淡水都市計畫(第一次公共設通盤檢討)案(71.07.16)：

(一) 計畫書：土地使用計畫中，公園綠地已分為「綠地」、「公園」兩使用類別，惟計畫書中針對於原都市計畫研析部分有一敘述：「為配合台北基隆都會區域之遊憩計畫，原計畫中將通往淡海及金山之幹道旁保留綠帶，作園道處理。」

(二) 計畫圖：圖例僅標繪「公園綠地」，變更圖例則有「綠地變更為行水區」等。

四、 變更淡水都市計畫(第二次通盤檢討)案(79.10.07)：

(一) 計畫書：土地使用計畫中，「公園綠地」為同一用地別，另針對原計畫之公共設施用地內容中敘述：「原計畫共劃設公園7處，海水浴場2處，高爾夫球場1處，並於主要幹道兩旁保留綠帶4處，土地使用分區間隔離綠帶3處。」

(二) 計畫圖：圖例僅標繪「公園綠地」，變更圖例則有「變更綠地為綠化步道」等。

五、 變更淡水都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)(79.10.07)：

(一) 計畫書：原有計畫概公共設施計畫有一敘述：「現行計畫共劃設公園一處...大型綠地三處，主要幹道兩側綠地四處，土地使用分區隔離綠帶三處...」；發展現況檢討分析有關公共設施敘述：「(二)公園綠地：現行計畫共劃設...大型綠地3處，主要幹道兩側綠地4處；綠地共14處...綠地係為維護街道景觀整齊，隔離噪音、灰塵並綠化全計畫區...」

(二) 計畫圖：圖例僅標繪「公園綠地」。

六、 變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討)(100.01.14)：

土地使用計畫面積表內僅「綠地用地」，無綠帶用地，書內敘述並無「綠帶」一詞，計畫圖亦同。

	<p>肆、 提會討論事項：</p> <p>依淡水都市計畫歷年發布實施之計畫書、圖所示，土地使用計畫及都市計畫圖並無「綠帶」之用地別，惟於「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）」案前發布之通盤檢討、公共設施通盤檢討性質之計畫案，計畫書內容敘述均出現「綠帶」一詞，且該敘述所指範圍依計畫圖所示多為帶狀之綠地用地(位置位於淡水都市計畫內編號 1、2、5-3、11 號道路兩側綠地用地)，為釐清該等有疑義之綠地用地土地使用性質究為綠地或綠帶疑義，提請市都委會討論。</p> <p>伍、 建議事項：</p> <p>經本次會議確認「淡水都市計畫內編號 1、2、5-3、11 號道路兩側綠地用地」是否究為「綠地」或「綠帶」後，先予執行，後續納入刻正辦理之「變更淡水都市計畫（第一次重製通盤檢討）」案釐正。</p> <p>陸、 以上內容提請研議。</p>
市都委會決議	<p>一、 本案疑義位置為臨接道路之帶狀綠地，考量係為形塑道路立體斷面目的，故該等綠地應屬綠帶性質。另工務局過去執行案例亦予以延用。</p> <p>二、 本案所提疑義內容，後續納入都市計畫程序妥予檢討處理。</p>

十、報告案：

報告案件一覽表：

- (一) 都市計畫法新北市施行細則草案。
- (二) 新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則案。

案由	「都市計畫法新北市施行細則」草案 提會報告	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>一、緣起</p> <p>原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，且因應本市於 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>(一) 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，並將涉及全市性管制政策（住宅區是否得設置寺廟或神壇）、99 年 10 月 5 日「都市計畫法臺灣省施行細則」部分條文修正（草案）及相關單位會後補充意見內容，於 99 年 11 月 11 日簽請前縣長核示在案。</p> <p>(二) 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>(三) 本案於 99 年 11 月 25 日提送臺北縣都委會第 406 次會議報告在案，</p>		

並依會議決議函送草案內容予縣都委會委員審視，續將交通局、工務局補充建議事項及民眾陳情內容（放寬住宅區之浴室業得設置溫泉浴池）納入草案研議。

俟本府升格後，本案將續依行政程序辦理草案預告，並提送新北市法規會審議。

三、草案訂定原則

- （一）以原執行經年之省施行細則為主幹，並針對新北市發展特性及執行疑義作必要修訂。
- （二）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。
- （三）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。

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。

另考量本案之完成時間具急迫性，且增訂「新北市土地使用分區管制規則」須同時評估本市都市計畫土地使用分區管制內容、實際發展現況與相關法令之配套規定，爰本案仍依上述訂定原則訂定，俟本案完成法定程序公告後，續採循序漸進之方式調整管制內容及研擬「新北市土地使用分區管制規則」等相關法令，避免管制內容調整幅度過大，影響民眾權益。

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。

- （一）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）
- （二）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）
- （三）已發展區劃定及擬定細部計畫之規定。（草案第六條）
- （四）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）
- （五）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）
- （六）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）
- （七）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

	<p>定者之處理。(草案第十四條及至第三十五條)</p> <p>(八) 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)</p> <p>(九) 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)</p> <p>(十) 土地使用分區管制要點包含內容。(草案第四十條)</p> <p>(十一) 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)</p> <p>(十二) 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)</p> <p>(十三) 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)</p> <p>(十四) 各公共設施用地之容積率原則性標準。(草案第四十九條)</p> <p>(十五) 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> <p>(十六) 留設雨水貯留涵養水分設施之規定。(草案第五十四條)</p> <p>(十七) 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>(十八) 施行日規定。(草案第五十六條)</p> <p>五、以上內容，提請大會報告。</p>
決議	<p>因時間關係，續提下次會議討論。</p>

案由	「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」報告案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案號	第二案
說明	<p>一、有關已依都市計畫工業區檢討變更審議規範完成個案變更之基地，其再依都市更新條例規定申辦都市更新時，依內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函(詳附件一)：「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>二、前述「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)」之處理方式，經 98 年 5 月 21 日縣都委會第 387 次會議及 99 年 10 月 21 日縣都委會第 404 次會議討論通過「都市計畫變更後申請辦理都市更新之審議原則」(詳附件二)。</p> <p>三、因原通過條文涉及有無擴大範圍併同更新者之執行實務，為避免日後執行滋生疑義，重新調整該機制，修正為「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」。</p> <p>四、本「處理原則」已詳列其必要之認定，並將相關承諾事項納入都市更新事業計畫書載明，申請案符合本「處理原則」規定再辦理都市更新事業，則逕依都市更新條例所定程序辦理審議，免經都市計畫委員會再行認定，以簡化程序，加速都市更新事業之推動。</p> <p>五、本處理原則草案提會報告後，依法制程序辦理。</p>		
決議	本案因時間關係，續提下次會議報告。		

十一、散會：下午 18 時。