

台北縣都市計畫委員會第三三三次會議紀錄

一、 時間：九十三年八月廿六日下午二時

二、 地點：本府廿八樓都委會會議室

三、 主席：曾副主任委員參寶

記錄彙整：王美瑤

四、 出席委員：詳如簽到簿。

五、 出席單位：詳如簽到簿。

六、 主席致詞：略。

七、 報告事項：

(一)、宣讀第三三二次會議紀錄。

決議：准予確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、討論案：

(一)、為本縣都市計畫土地使用分區管制要點有關退縮建築規定「建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於一公尺」執行疑義討論案。

(二)、蘆洲(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫容積管制規定認定疑義討論案。

以上討論案決議詳如后提案決議欄。

九、報告案：

(一)、臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫—新莊聯絡道(三重金陵女中段)後續執行原則。

以上報告案決議詳如后提案決議欄。

十、審議案：

(一)、變更八里都市計畫(部分農業區為道路、廣場用地)案。

(二)、變更中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫「修正事業及財務計畫」)案。

(三)、變更五股都市計畫(配合五股交流道改善工程建設計畫)(部分農業區、工業區、住宅區、河道用地、道路用地為高速公路用地)案。

(四)、擬定板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫案。

(五)、變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）（變更內容綜理表新編號第四案）（部分乙種工業區為住宅區）案。

(六)、變更新店都市計畫（原部分農業區、保護區為工商綜合專用區、生態綠地）案及擬定新店都市計畫（原部分農業區、保護區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案決議欄。

十一、散會：下午廿時。

案由	本縣都市計畫土地使用分區管制要點有關退縮建築及綠化面積規定執行疑義討論案	辦理機關	台北縣政府
類別	討論案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、<u>本縣板橋等十七處都市計畫（土地使用分區管制要點）</u>案自民國八十六年起發布實施執行迄今，部分條文規定於實務執行上遭有困頓之處，分述如後：</p> <p>（一）第六點有關建築退縮規定</p> <p>1．現行條文：本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別院及側院，規定如下：</p> <p>（1）前院及側院留設深度不得小於左表之規定，且建築物（含陽台、露台）與之最小距離不得小於一公尺</p> <p>（2）住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上及依其他相關法應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少三．五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>2．該管制規定自實施以來，本府屢接獲民眾函詢執行疑義，並經本府陸續發函釋「不論基地條件如何（兩側或三側等臨接經指定建築線之道路），皆需一．一米。」有案，惟本府工務局於九十三年五月二十六日召開「本府工務局九第五次建築管理法規研討會」，其中討論第二案「台北縣板橋等十七處都市計畫土地使用分區管制要點」第六條第一款有關『建築物（含陽台、露台）與建築小距離不得小於一公尺』之規定，於鄰接兩側以上計畫道路之建築基地適用案」，經提案單位台灣省建築師公會北市聯絡處於會中表達「該條文訂定背因應道路中心樁不明確所保留之彈性距離，現因道路多已開闢，中心樁已確請城鄉局應檢討廢除此條文規定。」之建議。</p> <p>3．探就原條文訂定意旨，一般為達都市景觀、行人空間、交通安全（轉彎視角求，皆以前側院及騎樓規定為管制工具，而系爭應留設「一公尺」之規定不縣所獨創，且顯不足保障前開公共法益。爰該規定與其他條文所訂留設前、地下開挖率等規定重疊，似為防止都市計畫圖、都市計畫樁位成果、地籍分割道路實際開闢位置與建築線指定成果不符造成建築物越界問題，以及避免日</p>		

註解 [T1]: ‘

爭議與公私兩損情況產生而訂定該條款，允較合理之立法意旨，惟倘「公開此解釋，恐將突顯該規定「不當聯結」及「逾越法律授權範圍」等問題。

4. 承上，倘欲達成前開所欲保護之法益，則建議宜視個案情況以查核審酌基地路「地籍是否確依公告樁位成果分割」、「實際開闢位置是否確與樁位、地籍符」以及「確實鑑界」等手段取代之，除可杜絕爭議外，亦可減低對民眾權響，惟因原訂條款欠缺彈性授權規定，爰有關第六點第一項第一款規定，建前述原則增設審查機制，於該款後段增訂但書規定如下：**「倘基地面臨都市路已開闢完成，且開闢位置經鑑界確實與公告之樁位及地籍成果相符，則建建築線之最小距離不受前述規定限制。」**（詳后附變更內容對照表）。
5. 另本府工務局亦表示依「台北縣騎樓及無遮簷人行道設置標準」留設騎樓之設依照前揭規定退縮一公尺後，無法設置騎樓柱，使得建築物二層以上需以懸構設置於騎樓之上，或以無遮簷人行道設置方式留設，且受限於前院規定，法沿街連續設計，必須留設另一區塊檢討前院及側院平均深度以符規定，對較小之基地（含角地），實有留設之困難；另參考「台北市住宅區重要幹道留設騎樓或無遮簷人行道規定」第三點：「經選定應設置騎樓或無遮簷人行道者，應依據建築技術規則建築設計編第二八條及五七條規定辦理，若位於實管制地區者應適用該規則同編第九章有關規定，並免受台北市土地使用分區則第十四條留設前院及第十六條留設側院之規定（即臨接該路段部分，得免院及側院）。」，爰上，為考量景觀之延續性以及騎樓特色與功能，建議依前標準留設騎樓者，得免依土管要點第六點第一款規定退縮前院及側院。

（二）第十五點有關綠化面積規定

1. 現行條文：建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開得超過建蔽率加基地面積百分之十。
2. 依本縣現行都市計畫土地使用分區管制要點規定法定空地應留設二分之一以花草樹木，另依台北縣建築管理規則第十六條規定：「建築基地正面臨接計畫側面或背面臨接現有巷道者，申請指定建築線時，應併申請指定該巷道之邊依前項指定巷道之邊界線而退讓之土地，得計入法定空地。」，惟於實務執行建築基地因臨現有巷道退讓土地供通行使用，該土地多已鋪設柏油路面，進行綠化，確實未能依現行土管規定辦理，
3. 再者，建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築專章亦明訂：「建築基化，應符合左列規定：一、建築基地之綠化檢討以一宗基地為原則；如單一內之局部新建執照者，得以整宗基地綜合檢討或依基地內道路分割範圍單獨二、學校用地之戶外運動設施、工業區之戶外消防水池和戶外裝卸貨空間、宅區及商業區依規定應留設騎樓、迴廊、私設通路或基地內通路等執行綠化之面積，得不計入本節法定空地面積計算。」，爰此，有關綠化面積之計算議參照前述建築技術規則之精神，以建築面積內法定空地扣除依相關法令規

	<p>法綠化面積之二分之一計算。</p> <p>二、前述建議修正原則倘經委員會同意，將續循都市計畫法定程序辦理變更事宜。</p>
決 議	<p>一、有關台北縣都市計畫區土地使用分區管制要點共通性條款第六點條文涉「建築線之最小距離不得小於一公尺」規定，因考量原條文訂定意旨與背景係為避圖籍成果不符產生建築物越界建築問題，故本會同意建築基地於前述問題不復前提下，得免受此規定限制，惟不宜排除未開闢都市計畫道路之適用，爰此條規定修正如下：「但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符，建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。」</p> <p>二、其餘有關留設騎樓者免予退縮前院及側院規定以及建築基地綠化面積計算方式業單位所提建議修正原則。</p> <p>三、前述建議修正條文續由作業單位循都市計畫法定程序辦理變更事宜。</p>

本縣都市計畫土地使用分區管制要點第六點建議修正條文內容對照表

現行條文	建議修正條文	本會決議（理由）						
<p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，須分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>（一）前院及側院留設深度不得小於左表之規定，且建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺。</p> <p>（二）住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三·五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>（三）前項建築基地沿建築線須種植寬0·八公尺，高0·六公尺之連續性灌木，並留設一處寬二·五公尺以下（車道除外）通道供行人出入。</p> <p>（四）應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <table border="1" data-bbox="235 1118 844 1235"> <tr> <td>土地使用種類</td><td>前院深度(公尺)</td><td>側院深度(公尺)</td></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>三·〇〇</td><td>不予規定</td></tr> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	三·〇〇	不予規定	<p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，須分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>（一）前院及側院留設深度不得小於左表之規定，且建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺；<u>倘基地面臨都市計畫道路已開闢完成，且開闢位置經鑑界確實與公告之樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。</u></p> <p>（二）住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三·五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行，<u>免依前項規定留設前院及側院。</u></p> <p>（三）前項建築基地沿建築線須種植寬0·八公尺，高0·六公尺之連續性灌木，並留設一處寬二·五公尺以下（車道除外）通道供行人出入。</p>	<p>除本條文第一項修正如下外，餘同意作業單位所提建議修正條文：</p> <p>（一）前院及側院留設深度不得小於左表之規定，且建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺；<u>但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 考量原條文訂定意旨與背景係為避免相關圖籍成果不符產生建築物越界建築問題，故同意建築基地於前述問題不復存在之前提下，得</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)						
住宅區	三·〇〇	不予規定						

	變電所用地	六・〇〇	三・〇〇		市場用地	臨接道路部分退縮三・五二公尺以上建築		
	加油站用地	三・〇〇	三・〇〇		批發市場用地	三・〇〇	三・〇〇	
	公（兒）用地	十・〇〇	十・〇〇		機關用地	三・〇〇	三・〇〇	
	體育場用地	十・〇〇	十・〇〇		社教用地	三・〇〇	三・〇〇	
	自來水事業用地	三・〇〇	不予規定		電信用地	三・〇〇	三・〇〇	
	公用事業用地	十・〇〇	十・〇〇		變電所用地	六・〇〇	三・〇〇	
	殯儀館用地	六・〇〇	三・〇〇		加油站用地	三・〇〇	三・〇〇	
	公路車站用地	三・〇〇	不予規定		公（兒）用地	十・〇〇	十・〇〇	
	醫院用地	三・〇〇	三・〇〇		體育場用地	十・〇〇	十・〇〇	
	捷運系統用地	三・〇〇	不予規定		自來水事業用地	三・〇〇	不予規定	
	核電廠用地	三・〇〇	不予規定		公用事業用地	十・〇〇	十・〇〇	
	廟宇用地	三・〇〇	不予規定		殯儀館用地	六・〇〇	三・〇〇	
	抽水站用地	三・〇〇	不予規定		公路車站用地	三・〇〇	不予規定	
	垃圾處理場用地	三・〇〇	不予規定		醫院用地	三・〇〇	三・〇〇	
	污水截流站用地	三・〇〇	不予規定		捷運系統用地	三・〇〇	不予規定	
					核電廠用地	三・〇〇	不予規定	
					廟宇用地	三・〇〇	不予規定	
					抽水站用地	三・〇〇	不予規定	
					垃圾處理場用地	三・〇〇	不予規定	

	<table><tr><td>污水截流站 用地</td><td>三・〇〇</td><td>不予規定</td><td></td></tr></table>	污水截流站 用地	三・〇〇	不予規定		
污水截流站 用地	三・〇〇	不予規定				
十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上 種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽 率加基地面積百分之十。	十五、 <u>建築基地內法定空地扣除依相關法令規定 無法綠化之面積後應留設二分之一以上 種植花草樹木</u> ，地下開挖率不得超過建蔽 率加基地面積百分之十。	同意作業單位所提建議 修正條文。				

案由	蘆洲〈重陽聯絡道路鄰近地區〉細部計畫容積管制規定認定疑義討論案	辦理機關	台北縣政府
類別	討論案	案號	第二案
說明	<p>一、<u>變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）案</u>自民國九十三年二月五日起發布實施執行迄今，部分條文規定與七十五年元月十日發布實施之蘆洲（重陽聯絡道路鄰近地區）細部計畫土管規定於實務執行上遭有困頓之處，分述如後：</p> <p>（一）有關蘆洲重陽重劃區土地容積強度規定適用疑義</p> <p>1．相關主要計畫、細部計畫解釋</p> <p>（1）八十六年八月十五日發佈實施之「台北縣都市計畫土地使用分區管制」規定及九十三年二月五日發布實施之「變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）」土地使用分區管制要點第二點略以：「建築基地屬已發佈細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。」</p> <p>（2）七十五年元月十日發布實施之蘆洲（重陽聯絡道路鄰近地區）細部計畫土管規定條文：「住宅區：建蔽率為百分之六十，<u>建築物之高度以不超過五層樓為限，如欲加高建築，其建築物總樓地板面積不得增加。</u>」，本計畫並未明訂容積管制。</p> <p>2．本府辦理案件相關解釋函：</p> <p>（1）九十二年二月廿日北府城開字第 020053891 號函針對「擬定蘆洲都市計畫（重陽聯絡道路鄰近地區）細部計畫」內住宅區土地容積率適用疑義，該細部計畫管制要點所訂：「……建築物之高度以不超過五層樓…」規定係僅對住宅區之建築物限制高度，而建築高度非等同於容積（率）管制，故該細部計畫規定，仍請參照本府八十六年八月十五日起發佈實施之「訂定三重……等十七案都市計畫（土地使用分區管制要點）案」辦理。</p> <p>（2）本府於九十三年二月五日二通發佈實施後，因該地區建築申請陳情案解釋本地區土地使用強度是否為百分之三百，本局於同年五月廿七日北府城規字第 090403292 號函說明七十五年元月發布實施之「蘆洲都市計畫（重陽聯絡道路鄰近地區）細部計畫」土地使用分區管制規定未定有容積率，爰此該地區屬未訂定容積管制地區，其建築開發應以該細部計畫「住宅區：建蔽率為百分之六十，建築物之高度以不超過五層樓為限，如欲加高建</p>		

註解 [T2]: ‘

「擬定蘆

七十五年元月

築，其建築物總樓地板面積不得增加。」解釋之。』

- (3) 本局因於九十三年蘆洲二通發佈後認為原細部計畫土管第三點規定已為土地使用強度管制規定，且最後仍註明如欲加高建築，其建築物總樓地板面積不得增加。更說明總容積概念，惟該細部計畫未訂定容積管制，因此以此解釋其使用強度為建蔽率為百分之六十，建築物之高度以不超過五層樓為限強度為百分之三百是否妥適提請委員會釋疑。

(二) 有關本區各種獎勵辦法適用疑義

1. 各種適用獎勵容積相關辦法

(1) 有關鼓勵基地設置公益性設施

蘆洲二通土管第九點規定：「為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30 % 為限。(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，經組的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。(二) 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。」

(2) 有關開放空間獎勵辦法適用

依建築技術規則設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」第二百八十一條「實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定。」惟其計算方式(詳參附件)若該地區為未實施容積管制地區，則該地區獎勵值為零，若該地區為實施容積管制，則該地區獎勵值需依容積率計算之。

(3) 有關停車獎勵計算部份

依本縣建築物增設停車空間鼓勵要點第三點：「依本要點鼓勵增設停車空間之建築物，其樓地板面積合計之最大值依下列公式計算：

$$\Sigma F A = F A + \Delta F A u + \Delta F a d$$

$F A$ ：建築基地基準樓地板面積於未實施容積管制地區依建築技術規則，核算地面層以上各層樓地板面積之和（不含屋頂突出物及法定騎樓）；於實施容積管制地區依容積管制規定核算。

$\Delta F A u$ 地面層以上增設停車空間樓層之樓地板面積之和。但每輛停車空間換算樓地板面積最大不得超過四十平方公尺。

$\Delta F A d$ 增設地下層之停車空間允許額外增加之樓地板面積，應計入核算法定停車空間。」

2. 依前項所提若本地區認定為已實施容積管制地區之未訂定容積

	<p>管制地區，則該地區之公益性設施獎勵部份需依主要計畫相關規定辦理，另開放空間獎勵、停車獎勵規定須回歸建築技術規則認定；惟其相關計算<u>基準容積是否依百分之三百</u>，擬請大會釋疑。</p> <p>二、綜上所述，本案提出有關容積認定疑義提請本次縣都委會大會釋疑。</p> <p>議題一：是否依細部計畫土管規定視為未規定惟已實施容積管制地區。</p> <p>議題二：本地區是否依細部計畫土管規定：「<u>建蔽率百分之六十，高度五層樓為限，如欲加高建築，其建築物總樓地板面積不得增加</u>」，換算基準容積率為百分之三百，以作為相關容積獎勵之計算基準。</p>
決議	<p>一、本地區(重陽聯絡道細部計畫地區)屬已實施容積管制惟未規定容積管制地區，相關建築開發行為除應符合本細部計畫地區土地使用分區管制規定外，爰應依九十三年二月五日發布實施之「變更蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)」土地使用分區管制各要點規定辦理。其容積率經檢討後為百分之三百。</p> <p>二、有關本地區建築申請案申請各種容積獎勵規定、容積移轉、都市設計審議，爰依「變更蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)」土地使用分區管制規定及相關法規規定辦理。</p>

案由	臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫—新莊連絡道（三重金陵女中段）後續執行原則	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案 號	第 一 案
說 明	<p>一、提案緣起</p> <p>臺北都會區環河快速道路系統工程，營建署前於八十五年始進行規劃，工程主線行經三重、板橋、中和、永和及新店等五縣轄市，全線長二十一餘公里（詳如附件一）。其路權線於三重金陵女中段（位置詳如附件二）係依據「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容辦理，並配合地方整體都市計畫發展及交通規劃需求，施設四線新莊連絡道，以疏通區域車流。</p> <p>營建署為配合相關單位需求及陳情民眾之訴求，多次檢討新莊連絡道（以下簡稱本路段）工程規劃方案，前後共計研提六個具體方案，而目前係以「方案六」為執行依據；本府為妥適處理本案而多次召開協調會議，惟均未獲共識，嗣於九十三年六月十四日召開之「營建署規劃北縣環快新莊連絡道『方案六』後續用地配合作業協調會議」，考量本計畫道路前係於都市計畫通盤檢討案內劃設，爰決議略為：「考量都市計畫是否因時空條件變遷而須進行檢討，因此請城鄉局由都市計畫規劃原意及都市發展層面研議本案計畫道路取捨及所需路寬，並請城鄉局於三個月內提出具體建議送縣都委會決定最終結果，以利各權責單位據以辦理後續配合作業」（詳如附件三）。本次經查明都市計畫變更緣由後，乃提會報告本案後續執行原則。</p> <p>二、都市計畫規劃原意說明與分析</p> <p>（一）本路段係八十年十一月十一日起發布實施之「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）案」中「配合臺北都會區環河快速道路整體規劃」而劃設之二十米寬計畫道路（不含十二米寬防汛道路）。</p> <p>（二）另本路段以西相銜接之新莊段，則係於七十八年十二月十九日起發布實施之「變更新莊都市計畫（第一次通盤檢討）案」配合規劃之三十米計畫道路，依該案計畫書載明：本計畫道路係「配合三重都市計畫通盤檢討環河道路系統，連貫與板橋市相通，使有一較完整之道路連絡網」；且前臺灣省都市計畫委員會七十七年年三月九日第三三五次會議紀錄載明，前省府對本案計畫道路之初核意見略為：「該計畫道路與本計畫區之道路系統並不相聯接</p>		

(該道路在本計畫區內無出口僅通至大漢橋下)」而擬維持原計畫(工業區)，惟經前省都委會專案小組考量「新劃設道路東側鄰接三重都市計畫區，部分亦已配合劃設為道路用地」，而同意照縣都委會意見通過，變更劃設該路段三十米寬計畫道路。

- (三)是以，探究本路段都市計畫之規劃原意，於往西並無路網銜接之前提下，前省都委會仍同意照案通過，應係考量本路段道路之定位係以服務新莊及三重地區通往臺北市區，及當地地區性交通量為主之交通功能。

三、道路沿線發展現況分析

- (一)經查本路段北側地區係屬九十二年二月十四日起發布實施之「擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫案」範圍。
- (二)次查本路段沿線指定建築線共計二案，分別為加油站及金陵女中。
- (三)另沿線開發案，經查於新莊段有前經本會九十二年十二月二十八日審查通過之新莊勤益倉儲批發申設案(面積一·一七三三公頃)。

四、計畫道路徵收情形

- (一)三重市公所於八十七年十二月十一日函報前臺灣省政府於八十八年一月二十九日府地二字第一四二八一六號函准予徵收，本府並於八十八年四月二十八日以八八北府地四字第一四八〇八一號函公告徵收。
- (二)地上物於九十三年六月十五日起陸續拆遷，目前完成約九成。

五、本路段道路工程「方案六」規劃內容

重新橋至重新路五段四〇八巷用地不使用徵收用地，採土提內側加設擋土牆，部分道路施作堤頂方式，上開四〇八巷至中興南街路段使用徵收用地八米，中興南街至重新路五段六五六巷路段，則需配合現有防汛道路路寬變化至少需維持十八米路權(含防汛道路)(詳如附件四)。

六、公民或團體陳情意見

- (一)反對者意見略為：

1. 本路段以西僅規劃至大漢橋，道路功能不彰。
2. 新莊路段路權範圍內存有古蹟文昌祠、密集人口之大樓及大漢溪引道墩柱等無法克服因素，平面道路無法開闢。

- (二)贊成者意見略為：

1. 本路段於八十年發布實施且用地徵收在案，遲至九十三年始提出

路線規劃方案六，恐有圖利特定人士及佔用公地之違建戶之嫌。

2．方案六僅排除特定工廠已徵收土地，反拆除現有堤防施作道路，圖利廠商意圖甚明。且對於沿線土地其他地主卻仍開闢為道路，違反比例原則。

3．都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更，本案配合檢討道路寬度變更都市計畫，恐不符法令規定。

4．倘依方案六開闢，則沿線土地無法指定建築線，影響地主權益甚大。

5．環河快速道路系統全線皆三十二米寬，僅本路段縮減為十八米寬，前後寬度不一，不符道路規劃原則。

6．方案另將拆除現有堤防施作擋土牆，不利防洪安全。

(三) 三重市公所意見略為(詳如附件五)：

1．新莊連絡道係紓解三重市二重地區及新莊往返三重、板橋、臺北市間擁塞車流，所規劃交通動線線型，兼顧人車安全考量。原規劃第一方案(註：按都市計畫寬度完全開闢)各方面都符合地方上需要，包括都市更新，帶動地方繁榮，紓解擁塞交通，也解決因時間延誤所產生經濟成本，以及行車安全，若依現行所提方案六(土堤共構方式)，可能發生交通事故頻傳，如上下匝道轉彎弧度過大，平面道路縮減，交通服務水準等級下降，在在有礙都市發展，影響層面廣大。

2．都市計畫道路內建物已配合環快工程拆除八成，各項土地、建物、農作物補償金、救濟金、工廠搬遷費、自動拆除獎勵金，都依徵條例規定發放與各業主，況且環河快速道路(龍門段—中興橋—疏洪道)皆依都市計畫道路開闢完成，交通服務等級C級，係以長遠前景考量。若本區段交通服務水準降低，交通事故頻傳及擁塞，將對地方都市發展有礙。若按第六方案所需使用用地，將影響爾後公共工程開闢，且讓配合政府建設者感到失望。

七、綜合分析

(一) 交通供給需求面

依都市計畫法第四十四條規定：「道路系統…應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之」，本路段沿線之都市發展用地面積約為六十公頃(區塊深度約六十至二六〇公尺不等)，惟目前該地區除以二十二米之重新路、十二米(未開闢)、十二米(未開闢)及十米寬之中興南街等南北向計畫道路，及五谷王南街(約十五米)對外

	<p>溝通聯絡外，已無其他計畫道路以紓解交通，以該地區位居臺北縣市交通重要樞紐，再加上北側土地業已解除禁建，依營建署專業評估意見，本路段至民國一一〇年，交通服務水準將降為E級。</p> <p>(二) 土地開發利用面</p> <p>依營建署規劃之方案六，本路段僅有重新路五段四〇八巷至中興南街需使用〇至八米寬計畫道路用地，爰此，沿線部分土地並未鄰接計畫道路，後續無法指定建築線，影響沿線地主權益甚大。</p> <p>(三) 社會公平正義原則</p> <p>依「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）案」內載明，本環河道路系統自頂坎經臺一線越過二重疏洪道後經中興橋、忠孝橋、臺北橋至龍門路部份寬度為廿公尺（不含防汛道路）。目前二重疏洪道東側部分業已徵收取得，且部分路段業依計畫道路完全開闢，基於公平原則，本路段應依計畫執行。</p> <p>再者，本路段道路用地均已完成徵收程序，倘因工程變更設計致需變更都市計畫及撤銷徵收，恐將因補償金額無法順利追回，該地區土地公私有產權紛雜，造成地方無法順利整合再發展。</p> <p>八、執行原則及配套措施</p> <p>(一) 都市計畫一經發布實施，自當依法辦理，且除符合都市計畫法第二十七條第一項各款情形外，不得隨時任意變更。本路段無論就都市計畫規定、地方發展、交通需求、土地使用、徵收情形、工程技術、防洪安全、成本效益，及人民或各相關單位意見等綜合考量，均應依計畫寬度辦理完全開闢為宜。</p> <p>(二) 另考量新莊段已偏離堤防並偏向新莊市區，且僅規劃至大漢橋為止，並未續沿大漢溪左岸規劃佈設道路，爰此，該部分擬納入刻正辦理之「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案」中研議辦理。</p> <p>九、以上提會報告。</p>
決議	洽悉。

案由	變更八里都市計畫(部分農業區為道路廣場用地)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：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、計畫緣起：</p> <p>八里鄉由於目前對外聯絡道路及鄉內道路寬度無法負荷日益增加的車流量，加上重大工程建設如台北商港、下罟子垃圾掩埋場及八里垃圾焚化爐興建營運後，屆時各型工程車輛、貨櫃車的大量增加，都將造成八里鄉交通系統更大的負荷。惟因東西向快速公路八里新店線五股至八里段短期內無法完成，為徹底杜絕民眾再次抗爭，應尋求短期改善方案替代之。有鑑於此，有關八里鄉聯外道路短期改善交通部責由台北縣政府以拓寬北 4 9 線道路(或其他道路)為改善方案，以增加道路容量。本計畫道路為八里通至五股重要道路之一，目前道路寬度僅 5 ~ 1 2 公尺，為紓解日益頻繁之車流，並配合日後完成之台北商港即將帶來之大量車潮，必須全線拓寬至 1 2 公尺，以因應激增之車流，是為本計畫之緣起。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>(一) 配合區域重要連外交通動線之改善，導引過境性交通減少進入八里鄉之主要道路，降低八里鄉道路之交通負荷。</p> <p>(二) 配合八里鄉相關建設計畫的進行與未來發展定位，改善交通現況，拓寬北 4 9 線道路以結合五股之開發，進而促使八里鄉發展。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>本次變更位置屬於變更八里都市計畫(第二次通盤檢討)範圍內之農業區。沿省道台 1 5 線濱海路(中華路)前進時，遇八里鄉圖書館時轉往南行即為本計畫道路起點(北 4 9 線道路 0 K +0 0 0)，往南行約 3 . 8 公里後與北 5 3 華籐(山路)交界處為本計畫道路終點(北 4 9 線道路 3 K +8 0 面積合計為 0 . 二一公頃。(變更位置與變更範圍示意圖如后附圖一及附圖二)。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>變更部分農業區為道路廣場用地，面積約 0 . 二一公頃。其變更內容詳後附表三「變更內容明細表」。</p> <p>八、事業及財務計畫：</p> <p>本案開發主體為臺北縣政府，用地取得公有土地係採無償撥用方式，私地則依都市計畫法及土地法等相關法令規定採一般徵收方式；本案預計於民國 95 年底完工，開闢經費預估為 3,290 萬元(其中土地徵收費計 623 萬元、拆遷補償費計 226 萬元及工程費計 2,441 萬元)。(詳見附表四)</p>		

	<p>九、辦理經過：</p> <p>九十三年六月十八日起辦理公開展覽三十天，並於九十三年七月二日上午十時假八里鄉公所辦理公開展覽說明會，公展期間並無人民陳情意見。</p> <p>十、以上提請大會審決。</p>
初核 意見	擬請照案通過。
決 議	照案通過

附表 變更八里都市計畫(部分農業區為道路廣場用地)變更內容明表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	初 核 意 見	縣 都 委 會 決 議
		原 計 畫	新 計 畫				
1	荖 阡 坑 路(北 4 9 線道路)	農業區 (0 . 2 1 頃)	道路廣場 用地 (0 . 2 1 頃)	1. 配合區域重要連外交 通動線之改善，導引 公過境性交通減少進入 八里鄉之主要道路， 降低八里鄉道路之交 通負荷。 2 . 配合八里鄉相關建設 計畫的進行與未來發 展定位，改善交通現 況，拓寬北 4 9 線道路 以結合五股之開發，進 而促使八里鄉發展。	1 . 自起點(S T 0 K +0 0 0) 三叉路口計 3 0 0 公尺為 公尺寬雙線道。目前都市計 畫道路寬度為 1 0 公尺，道 路兩側須各退縮 1 公尺變更 作道路用地。 2 . 自 S T 0 K +3 6 0 ~S T 0 K +4 4 2 現況路寬約為 5 - 6 公尺不 等，預定向下邊坡拓寬為 1 0 公尺路基寬度，亦須變更為 道路用地。	開闢照案通過。 1 2 照案通過。	照案通過。

案由	「變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）（修正事業及財務計畫）」案	辦理機關	台北縣政府
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>（一）都市計畫法第二十七條第一項第三款。</p> <p>（二）臺北縣政府依內政部九十三年一月二十九日內授營都字第0九三00八一七三五號函認定係為適應經濟發展之需要。</p> <p>三、變更位置及範圍：</p> <p>本計畫變更位置分別位於中和華中橋西側及秀朗橋北側臨環河快速道路之住宅區，變更位置詳如變更位置示意圖。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>（一）、查環河快速道路用地業已完成徵收取得。。</p> <p>（二）、本案華中橋西側及秀朗橋北側住宅區，分別採區段徵收方式開發業經台北縣政府地政局評估可行。</p> <p>（三）、「擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫案」，業經台北縣都市計畫委員會第三三一次會決議採自辦市地重劃方式開發。</p> <p>五、變更計畫內容：</p> <p>變更開發方式「跨區區段徵收」為「區段徵收」：本計畫華中橋西側及秀朗橋北側住宅區，分別採區段徵收方式辦理，另有關「變更板橋都市計畫部分埔墘地區（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）」暨「變更板橋都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」之開發方式，悉依其變更主要計畫後之方式為之。變更內容詳如變更內容明細表。</p> <p>六、辦理經過：</p> <p>（一）本案自九十三年六月三十日起公開展覽三十天（六月三十日至七月二日刊登經濟日報），並於九十三年七月二十日上午十時假中和市公所舉辦說明會。</p> <p>（二）人民陳情意見詳如陳情意見綜理表。</p> <p>（三）本案公開展覽時係連同細部計畫一併辦理，變更內容同為變更開發方式「跨區區段徵收」為「區段徵收」九十二年八月十二日舉行該主細計二案第一次專案小組研商會，結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 主要計畫變更開發方式「跨區區段徵收」為「區段徵收」續提大會確認。 2 華中橋西側之土地使用計畫請配合後續區段徵收配地可行性並考量「板橋埔墘地區細部計畫案」之規劃情形調整。 3 秀朗橋北側之土地使用計畫，因污水處理場用地已無需要，原則規劃該用地為公園，另有關人民陳情「抽水站北側既 		

	<p>有廟宇之保存」，請作業單位研擬方案，於現階段污水處理場範圍內規劃適當分區及配套附帶條件，續提小組審議，以符地方固有信仰之需要。</p> <p>4 土地使用分區管制要點有關獎勵部分之修正，請補充財務計畫及理由，續提小組審議。</p> <p>七、以上提請大會公決。</p>
初核意見	<p>本案「跨區」辦理之前提已不復存，相關財務計畫亦經評估可行，為利本縣整體開發活化措施（B T）之推動，要計畫變更擬請照案通過，餘涉細部計畫規範事宜擬續由小組審議。</p>
決議	<p>一、照初核意見及提會內容通過。</p> <p>二、其餘決議詳人民及機關團體陳情意見綜理表縣都委會決議欄。</p>

變更位置

圖例

- 要電所用地
- 鐵路用地
- 住宅區
- 公園綠地
- 農業區
- 綠帶
- 乙種工業區
- 丙種工業區
- 工業區
- 機關用地
- 人行廣場
- 商業區
- 市場用地
- 學校用地
- 加油站用地
- 排水溝用地
- 墓地
- 高速公路用地
- 風景區
- 鐵路鐵路用地
- 地底處理場用地
- 保存區
- 醫院用地
- 停車場用地
- 體育場用地
- 公園兒童遊樂場用地
- 抽水站用地
- 污水處理廠用地
- 水岸發展區
- 行水區
- 特種工業區
- 捷運系統用地
- 文教區
- 自來水管供通路
- 計劃範圍線

變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）（修正事業及財務計畫）變更位置示意圖

變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）（修正事業及財務計畫）變更位置示意圖

變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）（修正事業及財務計畫）變更內容明細表

位置	面積	變更內容	變更理由	備註
中和華中33 橋西側秀8 朗橋北側公頃 臨環河快 速道路之 住宅區		現行事業及財務計畫 一、開發方式： 本計畫併同「變更板橋都市計畫部分埔墘地區（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）」暨「變更板橋都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」採跨區段徵收方式開發，如因土地所有權人反對或其他因素致無法採區段徵收辦理時，得改採一般徵收方式辦理。另有關跨區區段徵收之適法性，業依內政部地政司八十八年一月二十二日台（八八）內地字第八八0 二一七一號函示，開發主體可本於財務可行性依職權辦理。	變更後事業及財務計畫 一、開發方式： 本計畫華中橋西側及秀朗橋北側住宅區，分別採區段徵收方式辦理，另有關「變更板橋都市計畫部分埔墘地區（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）」之開發方式，依其變更主要計畫後之方式為之。	一、查環河快速道路用地業已完成徵收取得。 二、本案華中橋西側及秀朗橋北側住宅區，分別採區段徵收方式開發業經台北縣政府地政局評估可行。 三、「擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫案」，刻由台北縣都市計畫委員會審議中，依專案小組會議結論，決議採自辦市地重劃方式開發。

註：本計畫未指明變更部分，以原計畫為準。

「變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）（修正事業及財務計畫）案」及「變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（修正事業及財務計畫）案」人民及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	初核意見	縣都委會決議	備註
1	中和市公所	減少未來開闢（公共設施）時以個案報准之時程。	區段徵收範圍內公共設施（公園兼兒童遊樂場用地）建請增列多目標使用。	1、細部計畫土管要點已規定：本計畫區之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定作多目標使用。 2、擬續提小組審議。	1、本計畫土地使用分區管制要點業已允許公共設施依規定得做多目標使用。 2、本案免予討論。	
2	中和市中原里辦公處（中和市永和段芎蕉腳小段 6-636-80、6-6-34、6-6-39、6-6-40、6-6-45、6-6-133、6-號）	前開等地號納入「板橋都市計畫」中規劃，此舉造成板橋中和行政區域紊亂之困擾，亦將造成部分土地所有權人土地分屬中和板橋規劃衍生土地利益損失。 134、7等地	（請配合行政轄區規劃）強烈反對本案，請台北縣政府再行召開公聽會，傾聽人民意見。	1、主要計畫配合行政轄區調整乙節，將納入刻正辦理之中和、永和及板橋通盤檢討作業辦理。 2、為免影響開發時程，如於土地所有權人權益無重大影響，擬未便採納。 3、擬於細部計畫土地使用計畫調整後，補辦公開展覽及說明會。	1、未便採納。 2、同初核意見。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會決議	備註
3	中和市秀山三界大帝廟重建委員會主任委員范俊雄(中和市景福段859859-2、869、868等地號)	為中和市大秀山地區之唯一古蹟暨信仰中心免受摧毀爰特懇求惠予保留以符民願無任感激幸甚。	大秀山地區全體民眾一致建議將「公兒四」預定地轉設於「住B2」預定地，如是則將裨益及方便該地區之四萬名市民殊感德便。	1、九十三年八月十二日第一次專案小組研商會結論略以：「因污水處理場用地已無需要，原則規劃該用地為公園，抽水站北側既有廟宇之保存，請作業單位研擬方案，於現階段污水處理場範圍內規劃適當分區及配套附帶條件，續提小組審議。」 2、擬續提小組審議。	1、案涉細部計畫事宜，請依小組意見修正後，續提專案小組審議。	

案由	變更五股都市計畫（配合五股交流道改善工程建設計畫）（部分農業區、工業區、住宅區、河道用地、道路用地為高速公路用地）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>一、 擬定機關：台北縣政府</p> <p>二、 法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款</p> <p>三、 計畫緣起：</p> <p>五股交流道位於國道一號汐止五股段拓寬工程南端終點，為台北縣板橋、新莊、五股、蘆洲、八里等地區與國道一號高速公路銜接之交通樞紐，交通量極大，而五股、蘆洲、八里地區來的車流經新五路（一〇七甲線）南下或北上匝道入口均設置號誌路口管制，經常造成左轉車輛紅燈停等而干擾直行車輛。同樣的高速公路北上出口往五股、八里方向車流亦需經聯絡道號誌管制左轉而造成車輛停等回堵干擾主線車流的現象。</p> <p>為紓解國道一號道路及新五路聯絡道路之交通壅塞，交通部高速公路局研擬五股交流道改善工程建設計畫，前經立法院第四屆第三會期第二十三次會議決議有案，再經行政院經濟建設委員會九十二年二月十一日會議決議原則同意，故配合辦理本次都市計畫變更。</p> <p>四、 變更理由：本變更案係配合五股交流道改善工程建設計畫之需要，擬新增設三支匝道來解決新五路（一〇七甲線）路口號誌問題，以有效紓解國道一號五股交流道路段及新五路聯絡道之交通壅塞，並結合東西向快速道路八里新店線與特二號道路，形成高快速公路路網，以提高交通容量及服務水準。</p> <p>五、 變更位置與內容：位於五股都市計畫南側之國道一號五股交流道旁。變更部分農業區、工業區、住宅區、道路用地及河道用地為高速公路用地，面積 0.92 公頃，變更內容綜理表詳如表一。</p> <p>六、 事業及財務計畫：依據「國道一號五股交流道改善工程建設計畫」工程費約 1 1 億 9 仟 7 百萬元，由交通部區高速公路局自行編列預算支應，用地及拆遷補償費約 1 億 9 仟 5 百萬元由交通部台灣區高速公路局及台北縣政府自行編列預算支應（用地及拆遷補償費由高公局及台北縣政府平均分攤），合計約 1 3 億 9 仟 2 百萬元。本計畫用地由交通部台灣區國道高速公路局擔任需地機關並採一般徵收方式取得為原則。另本工程計畫在不考量民眾抗議與不可抗力因素，預計於民國 9 6 年底完成。</p>		

七、 辦理經過：

- (一) 本府於92.11.18北縣城規字0六六四八一六號公告，自九十二年十一月二十六日起公開展覽卅天(刊登於九十二年十一月二十六日、二十七日、二十八日工商時報)，並於九十二年十二月四日上午十時假五股鄉公所舉辦說明會。公開展覽期間收到公民或團體陳情意見計五件(詳後附公民或團體陳情意見綜理表)
- (二) 經九十三年一月八日本縣都委會第三二五次大會決議：「本案交由縣都委會專案小組續審，並請交通部高速公路局對於登林路段拓寬部分，就新增匝道之必要需求性、可能設計型式、衍生之交通及環境影響、用地拆遷範圍及徵收補償等土地所有權人關心事項研提資料，並於後續專案小組會議邀請列席陳情之土地所有權人共同參與，俾利溝通協調。」
- (三) 經邀集陳情人等五戶代表共同參與九十三年三月九日、九十三年四月一日二次專案小組會議及九十三年三月二十二日一次現場勘查後，經提九十三年五月六日第三二九次縣都委會大會決議：「因交通部高速公路局未對本縣都委會專案小組決議有關擴大本案用地變更範圍一併徵收取得部份，具體研議回應，考量本案對整體都市景觀及環境影響衝擊之影響及涉及民眾權益甚鉅，本案退請交通部高速公路局與陳情人充分溝通協調並凝聚共識後，再續行提會討論。」。
- (四) 1. 案經交通部高速公路局於九十三年六月二十五日召開協調會議，獲致結論如下：「五股交流道改善工程新增用地，於登林路部份，採納陳情人意見，用地範圍變更原則以地籍線為準，前後兩端則平順銜接原有道路。」(詳附圖)
2. 土地所有權人於收到前揭協調會紀錄後，於十天內提出意見如下：(一) 吳沃澤先生等請求該局在徵收土地同時將五股鄉水碓段水碓小段二四六地號等五筆土地之全部地上物及建物以最高標準一併補償。(二) 利泰紡織廠等請求主管單位就建築物、工廠設備之補償搬遷及遷廠所需工業用地予以說明及建議以專案特准被徵收戶取得農業用地建廠乙案，尚不涉都市計畫內容變更。
3. 綜上，陳情人於協調會後陳情意見並不涉及都市計畫變更內容。
(會議記錄及高公局函文詳後附件)

八、 全案符合法定程序並業依第三二九次縣都委會大會決議辦理，提請大會續為審議。

決議	<p>一、 案經本縣都委會第三二五次及第三二九次大會審議，再續經交通部高速公路局於九十三年六月二十五日邀集土地所有權人召開協調會議充分溝通並凝聚共識，本案依協調會議結論修正通過，並配合修正變更內容綜理表與事業及財務計畫表。</p> <p>二、 其餘決議詳公民或團體陳情意見綜理表縣都委會決議欄。</p>
----	---

表一 「變更五股都市計畫（配合五股交流道改善工程建設計畫）（部分農業區、工業區、住宅區、河道用地、道路用地為高速公路用地）案」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議		備註
		原計畫 (單位：公頃)	新計畫 (單位：公頃)				
一	計畫區南側	農業區(0 . 7 5)	高速公路用地 (0 . 7 5)	配合五股交流道改善工程建設計畫之需要予以變更。	修正通過 修正為：		
					原計畫 (單位：公頃)	新計畫 (單位：公頃)	
		農業區(0 . 7 5)	高速公路用地(0 . 7 5)				
		工業區(0 . 1 1)	高速公路用地(0 . 4 5)				
		住宅區 (0 . 0 1)	高速公路用地(0 . 0 1)				
		河道用地＊	高速公路用地＊				
		道路用地(0 . 0 5)	高速公路用地(0 . 0 5)				
理由：							

		河道用地*	高速公路用地*		1. 為整體都市景觀及降低環境影響衝擊，並考量民眾意見及保障民眾權益，以工程或景觀設計方式擴大本案用地變更範圍納入整體規劃，一併徵收取得。 2. 交通部高速公路局業於九十三年六月二十五日邀集土地所有權人召開協調會議充分溝通並凝聚之共識「五股交流道改善工程新增用地，於登林路部份，採納陳情人意見，用地範圍變更原則以地籍線為準，前後兩端則平順銜接原有道路。」。	*：2 平方公尺
		道路用地(0.05)	高速公路用地(0.05)			

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地釘樁分割測量面積為準。

表二 「變更五股都市計畫（配合五股交流道改善工程建設計畫）（部分農業區、工業區、住宅區、河道用地、道路用地為高速公路用地）案」公民或團體陳情意見綜理表

編	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	工程單位研析意見	縣都委會決議	備註
1	林宗寺 五股鄉水碓段水碓小段 二六七 七 地號土地(五股鄉登林路 14 號)	本人建廠費用高，且使用 短暫，回收不易	請於徵收時能依市價作合理補償。	一、本建議非都市計畫變更相關 事項。 二、依土地徵收條例三十條規 定，按照徵收當期之公告土地 現值加成補償。	併變更內容綜理表第 一案	要求列 席都委 會說明
2	力樺塑膠有限公司 五股鄉水碓段水碓小段 二六七 七地號(五股鄉 登林路14 號)	一、民國六十年間新建中 山高時，徵收私有地 當時政府承諾無條件 提供便道（登林路）， 政府不得違背承諾而 造成百姓二次大次損 失。 二、一旦再次徵收原已狹 窄的廠地，即有的設 備無法容入，被迫必 須全廠關閉。 三、本廠屬於家庭式工 廠，若一旦被迫切關 廠，則全家大小會面 臨整個經濟狀況將陷 入窘境無法生存。	一、重新評估是否於登林路改建之必 要性，實難看出改善原因。 二、一旦再被徵收一部分，原本之廠房 已不夠使用，請政府代找可供原有 設備容納之廠房以供繼續營業生 產。 三、於工廠停業之期間，政府應將補償 所有停業之損失。 四、廠房搬遷到能重新生產過程之所 有費用，應由政府足額補償。 五、被徵收之土地已無法當工廠用，希 望政府改變都市計畫，將本區變更 為住商用地，可改建高層樓房。 六、土地公告現值每平方公尺僅新台 幣捌仟元，與市價相差甚多，懇請 以市價徵收，以免民等損失過鉅， 實感德便。	一、配合五股交流道改善計畫並 考量維持原有登林路交通運 轉功能，恢復原登林路道路路 幅寬度，因此必須徵收原登林 路外側之土地。 二、請臺北縣政府協助辦理。 三、有關工廠拆遷補償係按臺北 縣政府查定標準發給。 四、有關工廠拆遷補償係按臺北 縣政府查定標準發給。 五、請臺北縣政府予以考量。 六、按補償依土地徵收條例係按 土地公告現值加成補償，查目 前土地公告現值每平方公尺 為二萬五千九百元，並非八千 元。	併變更內容綜理表第 一案	要求列 席都委 會說明

3.	<p>利泰絲織廠 陳呂阿發先生、陳志誠先生</p> <p>五股鄉水碓段水碓小段 二六七 八地號(五股鄉 登林路 1 6 號)</p>	<p>一、民國六十年間新建中山高時，徵收私有地當時政府承諾無條件提供便道（登林路），政府不得違背承諾而造成百姓二次大次損失。</p> <p>二、一旦再次徵收原已狹窄的廠地，即有的設備無法容入，被迫必須全廠關閉。</p> <p>三、本廠屬於家庭式工廠，若一旦被迫關廠，則全家大小會面臨整個經濟狀況將陷入窘境無法生存。</p>	<p>一、重新評估是否於登林路改建之必要性，實難看出改善原因。</p> <p>二、一旦再被徵收一部分，原本之廠房已不夠使用，請政府代找可供原有設備容納之廠房以供繼續營業生產。</p> <p>三、於工廠停業之期間，政府應將補償所有停業之損失。</p> <p>四、廠房搬遷到能重新生產過程之所有費用，應由政府足額補償。</p> <p>五、被徵收之土地已無法當工廠用，希望政府改變都市計畫，將本區變更為住商用地，可改建高層樓房。</p> <p>六、土地公告現值每平方公尺僅新台幣捌仟元，與市價相差甚多，懇請以市價徵收，以免民等損失過鉅，實感德便。</p>	<p>一、配合五股交流道改善計畫並考量維持原有登林路交通運轉功能，恢復原登林路道路路幅寬度，因此必須徵收原登林路外側之土地。</p> <p>二、請臺北縣政府協助辦理。</p> <p>三、有關工廠拆遷補償係按臺北縣政府查定標準發給。</p> <p>四、有關工廠拆遷補償係按臺北縣政府查定標準發給。</p> <p>五、請臺北縣政府予以考量。</p> <p>六、按補償依土地徵收條例係按土地公告現值加成補償，查目前土地公告現值每平方公尺為二萬五千九百元，並非八千元。</p>	併變更內容綜理表第一案	要求列席都委會說明
----	--	---	--	--	-------------	-----------

4 .	宏昇紡織股份有限公司 五股鄉水碓段水碓小段 三二一 二 三一九 四 三一六 五 二六六 二 二四九 二 地號五筆土地(五股鄉登林路10號)	一、民國六十年間新建中山高時，徵收私有地當時政府承諾無條件提供便道(登林路)，政府不得違背承諾而造成百姓二次大次損失。 二、一旦再次徵收原已狹窄的廠地，即有的設備無法容入，被迫必須全廠關廠。 三、本公司渴望根留台灣繼續為這塊土地打拼，請能改用替代方式建造或採減縮徵收範圍。	一、數百公尺的登林路拓寬對交通改善無實質作用，因本區交通亂源在成泰路，所以請變更原計畫。 二、一旦地再被徵收一部分，則無再使用價值，請政府全部徵收並代找可生產之場地，因設立三十年之公司不願毀於一旦。 三、如政府不更換計畫，應以負責態度對現有仟萬元以上的設備及員工生活搬遷有足夠的補償。 四、被徵收之土地已無法作工廠用，希望政府改變都市計畫或用特別法變更本區為住商用地，可改建高層樓房。 五、請提供本地號被征用平面圖，以便作再次改建參考，以後有任何說明會請一定要通知本公司參加。	一、配合五股交流道改善計畫並考量維持原有登林路交通運轉功能，恢復原登林路道路路幅寬度，因此必須徵收原登林路外側之土地。 二、 1、有關一併徵收，依土地徵收條例第八條規定，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請。 2、有關代找可生產之場地部分，請臺北縣政府協助辦理。 三、按工廠拆遷補償係按臺北縣政府查定標準核發。 四、請臺北縣政府予以考量。 五、 1、應俟都市計畫公布實施後再行提供。 2、按都市計畫審議前，縣政府已公開展覽及登報周知，後續協議價購協調會將請土地所有權人參加。	併變更內容綜理表第一案	要求列席都委會說明
5 .	聖龍紡織(股)公司 陳聖德先生 五股鄉水碓段水碓小段 二六七 五 地號土地(五股鄉登林路12號)	原作工廠使用，其有關機具設備均依工廠現況購置，如依計畫徵收，將使剩餘部分無法使用。若要移動機器則需要花五百萬元左右。	請求就剩餘部分一併徵收。	一、本建議非都市計畫變更相關事項。 二、依土地徵收條例第八條規定，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)政府主管機關申請一併徵收。	併變更內容綜理表第一案	

案由	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案)(部分乙種工業區為住宅區)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>一、擬定機關：台北縣政府</p> <p>二、申請單位：陳明雄等 18 人</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第二十六條</p> <p>（二）內政部九十年六月二十六日台九十內營字第九〇八四一八五號函（內政部都市計畫委員會 90 年 6 月 5 日第五一〇次會決議）。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本案基地屬新店都市計畫內編號「工九」之乙種工業區，其於民國 45 年擬定新店都市計畫時規劃為住宅區。民國 51 年時依獎勵投資條例編定為工業用地，民國 59 年復奉院令廢除該工業區用地之編訂，然都市計畫層面卻未配合辦理變更，其後於民國 65 年修訂發布之修訂都市計畫仍規劃為工業區。</p> <p>緣此，「工九」工業區於 88 年 12 月發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」列為「另案辦理」地區，並由台北縣政府進行土地權利關係人申請辦理檢討變更意願調查，惟意願調查回收結果</p>		

未盡理想。故「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」計畫於內政部都委會 90 年 6 月 5 日第 510 次會議決議：依據第 451、467 次會議決議，增列工九範圍內土地變更為住宅區者以「附帶條件通過」，變更為住宅區之附帶條件比照原工四、工五、工十變更為住宅區所訂附帶條件，另為增加彈性以為便民，增列原自願捐贈提供 20% 土地作為公共設施得以鄰近 300 公尺距離內之公設及未相鄰接之原工四、工五、工九、工十範圍內未相鄰接且形狀方整、非畸零地或裡地之土地抵充捐地，以及捐地面積小於 100 平方公尺者應以代金繳納等項目之附帶條件，本次變更乃依內政部都委會決議檢具相關書圖辦理。

五、變更理由：

(一) 依據 90 年 9 月 14 日發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)計畫書」變更內容綜理表新編號第四案規定，若土地權利關係人具變更意願，得檢具遷廠或停工計畫(若存有工廠時)、環境影響說明等資料及取得完整街廓或同一街廓內完整基地範圍內土地所有權人同意者，則同意依附帶條件准予變更為住宅區。

(二) 提昇地區居住品質，塑造都市意象

1. 人口持續成長居住密度趨於飽和

依現行計畫依變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案所載：本計畫區劃設住宅區面積 380.3698 公頃，居住密度介於 300 人/公頃至 600 人/公頃間，住宅區發展率為 85%

以上；另依台北縣綜合發展計畫指出，新店市為北縣人口之高成長區。

再由人口相關統計資料顯示，新店市 87 年至 91 年底人口年平均成長率為 1.36%，91 年底人口數達 275,467 人。為因應未來人口持續成長，對於未來之住宅需求需做進一步的增設與規劃。

2.基地可及性高

北部第二高速公路新店交流道與新店中興路、寶橋路銜接，服務新店、木柵地區，並已於 86 年 8 月開放通車。本基地可由中興路直上新店交流道，利用高速公路系統進行南北交通運輸；此外，捷運七張犁站距基地西側約 800 公尺，提供基地一便捷完善之交通網絡。

3.建立適當的土地使用模式，引導本計畫區及附近地區合理健全之發展

本計畫區基地範圍完整、土地所有權人均已有共識，在開發效率上可迅速達成，能於短時間內達成促進地方之合理發展。且本計畫區未來將採大街廓整體開發方式，重新規劃發展成為地區性優良之住宅社區，提升鄰近地區居住品質並促進土地使用之合理發展，以減少土地無妥善規劃利用對附近環境產生負面之影響。

（三）解決部分因地方政府財政困難下地方性公共設施之取得問題

基於公共設施取得不易及考量地方財源有限之考慮，公共設施用地取得應鼓勵私人提供，然本基地鄰近 300 公尺範圍內公共設施包括：高速公路用地、道路用地、過水道路用地等，目前均已徵收完成。

依大法官會議於民國 85 年 4 月 12 日作成釋字第 400 號解釋文內容：…「既成道路」符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能全面立即徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償。

依據上述精神，修正原變更內容綜理表新編號第四案附帶條件第五項為：「為加速公共設施取得，變更範圍鄰近三百公尺距離內之公共設施或既成道路得以抵充捐地。」在不增加地方政府財源負擔原則下，可協助取得其應予徵收之既成道路，以永久供為鄰近地區居民使用。

六、變更位置與範圍：

變更位置位於新店市東隅，屬於新店都市計畫區範圍內之乙種工業區(編號工九)土地。變更範圍包括台北縣新店市寶興段二一八地號等十五筆土地，變更面積依土地登記簿登載為一・一三九五公頃。詳如變更位置示意圖（圖一）

七、變更內容：詳如變更內容示意圖（圖二）及變更內容明細表（表一）。

八、實施進度及經費：詳事業暨財務計畫表（表二）。

九、附帶條件規定如下：

- （一）土地權利關係人於新建重建、整建時應經法院公正具結自願捐贈提供 20 %土地作為公共設施，並登記為當地地方政府所有；至視實際需要留設之私設通路(得否計入法定空地，依建築法相關規定辦理)，應提供公眾使用並於執照內加註及現場標示『本私設通路依都市計畫規定應供公眾通往○○公共設施使用』。
- （二）自願捐贈作為公共設施使用之土地部分，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並按自願捐贈土地當期公告現值加 40 %計算；所自願捐獻代金由當地縣政府或市公所成立專戶，專供當地都市建設之用。
- （三）已依工業區發照建築部分，未依規定辦理回饋前不得變更建照或核發使用執照。
- （四）原『工十』部分，如係於民國六十五年六月十二日修訂新店都市計畫發布實施前即已取得住宅區之建照土地，同意免依前三項條件辦理。
- （五）為加速公共設施取得，變更範圍鄰近三百公尺距離內之公共設施或既成道路得以抵充捐地。
- （六）建築基地得捐贈原工四、工五、工九、工十範圍內未相鄰接之土地抵充之，惟應形狀方整且非畸零地或裏地。
- （七）捐地面積小於一百平方公尺者，應一律改以代金繳納。

	<p>十、辦理經過：</p> <p>本案自九十三年七月二日起公開展覽卅天(刊登於九十三年七月二日至四日經濟日報)，並於九十三年七月二十七日上午十時假新店市公所舉辦說明會。公展期間公民或人民團體陳情意見計二件(詳後附公民或團體陳情意見綜理表)。</p> <p>十一、以上提請大會公決。</p>
初 核 意 見	<p>一、請修正計畫書變更案名為：「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案)(部分乙種工業區為住宅區)案」</p> <p>二、變更法令依據請補充：「內政部九十年六月二十六日台九十內營字第九〇八四一八五號函(內政部都市計畫委員會90年6月5日第五一〇次會決議)。」</p> <p>三、餘提請討論。</p>

決議	<p>一、由於既成道路非屬公共設施用地或可建築土地，目前不宜納入捐地範圍，故刪除本案附帶條件第 5 點「或既成道路」之文字，附帶條件仍依據內政部都委會第五一〇次會決議內容辦理。</p> <p>二、本案申請人所提意見修正後通過，修正其使用強度為：「建蔽率百分之四十五、容積率百分之三百、地下開挖率百分之六十五，並得適用『臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點』」，並請於計畫書補充敘明修正理由。</p> <p>三、本案面積大於一公頃，部分位於山坡地範圍內，有關環境影響評估，請依規定辦理。</p> <p>四、餘照提會內容及初核意見通過。</p>
----	--

表一 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案)(部分乙種工業區為住宅區)案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
一	新店都市計畫區東北側工九工業區	乙種工業區(1.1395)	第四種住宅區(1.1395)	1.依「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)計畫」變更內容新編號第四案決議內容及附帶條件辦理變更。 2.提昇地區居住品質，塑造都市意象。
二	變更內容綜理表新編號第四案附帶條件	附帶條件： 1.土地權利關係人於新建、重建、整建時應經法院公正具結自願捐贈提供 20%土地作為公共設施，並登記為當地地方政府所有；至視實際需要留設之私設通路(得否計入法定空地，依建築法相關規定辦理)，應提供公眾使用並於執照內加註及現場標示『本私設通路依都市計畫規定應供公眾通往○○公共設施使用』。 2.自願捐贈作為公共設施使用之土地部分，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並按自願捐贈土地當期公告現值加 40%計算；所自願捐獻代金由當地縣政府或市公所成立專戶，專供當地都市建設之用。 3.已依工業區發照建築部分，未依規	附帶條件： 1.土地權利關係人於新建、重建、整建時應經法院公正具結自願捐贈提供 20%土地作為公共設施，並登記為當地地方政府所有；至視實際需要留設之私設通路(得否計入法定空地，依建築法相關規定辦理)，應提供公眾使用並於執照內加註及現場標示『本私設通路依都市計畫規定應供公眾通往○○公共設施使用』。 2.自願捐贈作為公共設施使用之土地部分，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並按自願捐贈土地當期公告現值加 40%計算；所自願捐獻代金由當地縣政府或市公所成立專戶，專供當地都市建設之用。	1.基地鄰近 300 公尺範圍內公共設施包括：高速公路用地、道路用地、過水道路用地等，目前均已徵收完成。 2.既成道路為具有準公共設施之性質，依大法官會議於民國 85 年第 400 號解釋文內容：「…既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償。」故修正附帶條件內容。

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
		<p>定辦理回饋前不得變更建照或核發使用執照。</p> <p>4.原「工十」部分，如係於民國 65 年 6 月 12 日修訂新店都市計畫發布實施前即已取得住宅區之建照土地，同意免依前三項條件辦理。</p> <p>5.為加速公共設施取得，變更範圍鄰近三百公尺距離內之公共設施得以抵充捐地。</p> <p>6.建築基地得捐贈原工四、工五、工九、工十範圍內未相鄰接之土地抵充之，惟應形狀方整且非畸零地或裏地。</p> <p>7.捐地面積小於一百平方公尺者，應一律改以代金繳納。</p>	<p>3.已依工業區發照建築部分，未依規定辦理回饋前不得變更建照或核發使用執照。</p> <p>4.原「工十」部分，如係於民國 65 年 6 月 12 日修訂新店都市計畫發布實施前即已取得住宅區之建照土地，同意免依前三項條件辦理。</p> <p>5. 為加速公共設施取得，變更範圍鄰近三百公尺距離內之公共設施或既成道路得以抵充捐地。</p> <p>6.建築基地得捐贈原工四、工五、工九、工十範圍內未相鄰接之土地抵充之，惟應形狀方整且非畸零地或裏地。</p> <p>7.捐地面積小於一百平方公尺者，應一律改以代金繳納。</p>	

變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案))(部分乙種工業區為住宅區) 案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會決議	備註
一	美景村社區管理委員會主任委員許育禎等人 (新店市復興段414、415、416、416-1、417-1、418、418-1等八筆土地)	<p>1、本社區建築無論外觀、式樣均屬自用住宅之設計，雨衣般工業用廠房迥異，住戶亦以一般自用型態使用。</p> <p>2、住戶多已辦理工業用住宅之稅捐且經核准通過，絕大多數均傾向於變更為一般自用住宅，以提升居住品質。為使該地區土地地目具有同一屬性，實有變更之需要。</p> <p>3、本社區土地地號繁雜，且多為持分所有，可藉此變更地目同時辦理地號合併以利地政單位登記。</p> <p>4、倘無法變更為一般住宅用地，本社區無權干涉私人所屬建物工業使用，其產生污染及噪音將影響慈濟醫院醫療品質，破壞政府通過該地建院以服務社會美意。</p>	變更工業區為住宅區	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1、陳情地點位於本案變更範圍外。</p> <p>2、查陳情地號係位於「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」內之乙種工業區，並無類此「暫予保留，另案辦理」之規定</p> <p>3、陳情內容可另案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理</p>	<p>1、未便採納。</p> <p>2、理由同初核意見</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會決議	備註
二	民峰建設股份有限公司	<p>1、依台北縣政府八十六年發布之「訂定新店都市計畫（土地使用分區管制要點）書」，第四種住宅區建蔽率為百分之六十、地下開挖率為百分之七十。為降低本案開發後與鄰近地區之相互影響，並維持居住環境之品質，建議降低本案變更後建蔽率為百分之四十五，以留設開放空間作為與鄰近地區之緩衝空間，但地下開挖率仍建議維持為百分之七十。</p> <p>2、本案基地部分屬公告山坡地範圍，依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，略以：「. . 適用範圍不包含法定山坡地建築。但土地使用分區管制要點另有規定者，從其規定」。鑑於本案基地鄰近地區現況缺乏停車場用地供公眾使用，故建議未來本案變更後得適用該要點，以增設停車空間，提供公眾使用。</p>	建議降低本案變更後住宅區建蔽率為百分之四十五、但仍維持變更後地下開挖率為百分之七十等，並得適用「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」。	1、擬提請討論。	修正其使用強度為：建蔽率百分之四十五、容積率百分之三百、地下開挖率百分之六十五，並得適用「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」。	

案由	變更新店都市計畫（部分農業區、保護區為工商綜合專用區、生態綠地）案暨擬定新店都市計畫（原部分農業區、保護區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 六 案

說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：統一工商綜合區開發股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第二十七條第一項第三款</p> <p>（二）都市計畫工商綜合專用區審議規範</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>（一）因應整體經濟發展需求，促進城鄉發展之均衡，健全都市發展，並合理有效運用土地資源，行政院擬定之「振興經濟方案」將工商綜合區列為重要發展政策，並由經濟部訂「工商綜合區設置方針及申請作業要點」，屬於土地使用規劃部分則納入審議規範中。</p> <p>（二）本計畫於民國九十二年五月十五日由經濟部「工商綜合區審議委員會第五十次委員會」審議通過，並於民國九十二年五月二十九日依經商字第0九二0二一一四四六0號函予以推薦。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>（一）依據都市計畫法第二十七條第一項第三款規定，配合政府推動鼓勵民間投資開發設置工商綜合專用區之政策及促進產業升級條例推動振興經濟方案之需要。</p> <p>（二）新店烏來地區缺乏地區性商業中心。</p> <p>（三）變更範圍內土地閒置，等待再開發利用。</p> <p>（四）縮短臺北縣市差距及促進新店地區開發建設。</p> <p>（五）滿足休閒、娛樂及購物活動之需要、增加地區就業機會及土地利用價值，以改善都市環境，提升生活品質。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>本開發計畫之基地位於新店都市計畫區之西北側，地處新店市、中和市之行政區交界處，鄰近五重溪及北二高交接處（詳參圖一）。變更範圍為新店都市計畫農業區及保護區，基地範圍內土地包括新店市新和段二筆土地及安坑段內挖子小段十筆土地，共計十二筆土地，面積合計五·二三四公頃。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>變更部分農業區為工商綜合專用區及工商綜合專用區（生態自然公園）（面積一·九一九六公頃，佔變更面積百分之三六點六八）；變更部分保護區為工商綜合專用區及工商綜合專用區（生態自然公園）（面積一·七四四二公頃，佔變更面積百分之三三點三二）；變更部分保護區為生態綠地（面積一·五七〇二公頃，佔變更面積百分之三十）。綜上，變更為工商綜合專用區面積為二·〇八一〇公頃，變更為工商綜合專用區（生態自然公園）合計面積一·五八二八公頃，合計面積為三·六六三八公頃，佔變更面積百分之七十。本案變更內容詳見表一變更內容明細表及圖二變更主要計畫圖。</p>
----	--

八、土地使用計畫：

詳後附圖三擬定細部計畫圖及附圖四土地使用分區配置及面積分析圖。

九、交通系統計畫：

詳後附圖五、六。

十、事業及財務計畫：

(一) 經費預估：

本案開發階段投入資金現值加上開發土地之取得成本，預估為二十五．一億元，資金由申請機關自行籌措（自有資金及融貸），詳參附表二。

(二) 開發期程

本購物中心預計於本案都市計畫發布實施日起六年內取得使用執照並開幕營運。

(三) 回饋計畫：詳參附表三。

十一、土地使用分區管制要點：詳參附表四。

十二、協議書協議內容：詳參附表五。

十三、餘詳參附表六、七變更內容綜理表專案小組決議內容欄。

十四、辦理經過：

本案於九十三年一月七日北府城規字第0九二0七九0五三三號函公告，自九十三年一月十二日於本府及新店市公所公開展覽三十天並於九十三年二月二日上午十時假新店市公所舉辦說明會。公展期間未接獲任何人民或團體陳情意見。

案經九十三年五月三日辦理本會專案小組現勘及九十三年三月十日、四月十五日、六月十七日、七月二十九日及八月十二日召開本會專案小組五次研商會議，其決議分列如后：

(一) 九十三年三月十日專案小組第一次研商會議決議如下：

- 1.請提送詳細明確之開發計畫書、營運計畫書、建築計畫、市場調查報告供委員會審議。
- 2.有關停車空間請考量容積率、量體、高度、停車空間配置等因素後詳列計算量。
- 3.土地使用管制要點請參考本縣其他工商綜合區案例。
- 4.協議書（包含敦親睦鄰、新店市公所需求之地區環境改善）未來須納入都市計畫內，請規劃單位先行研擬後與城鄉局協議。
- 5.請規劃單位提供經濟部核定之興辦事業計畫書。
- 6.請城鄉局協助瞭解台北縣農業區、保護區變更為商業區之相關規定，俾利後續與審議規範之變更條件進行比較。
- 7.請規劃單位於下次專案小組圖例說明鄰近都市計畫位置與鄰近土地使用分區，俾利整體考量。
- 8.請城鄉局依規劃單位修正後之土地管制要點先行研擬初核意見。
- 9.請規劃單位思考是否將工商綜合專用區（一）及工商綜合專用區（二）合併為工商綜合專用區，有助於未來變更之彈性。
- 10.其餘未列結論部分，請規劃單位依前述各委員及各單位意見納入參採。

- (二) 九十三年四月十五日專案小組第二次研商會議決議如下：
- 1.請作業單位針對先前已提都委會大會之保護區變更原則再提下次大會討論確認。
 - 2.請規劃單位提供環評初審結論供委員會參酌。
 - 3.本案申請都市計畫變更範圍內之農田水利會土地未完成標售，請桃園農田水利會協助儘快辦理土地標售事宜，俾利申請人取得完整地權，並請本府建設局在適法性考量後協助土地取得。
 - 4.本案於保護區變更原則確立後，下次專案小組召開前，請作業單位辦理現地會勘。
 - 5.協議書內容請規劃單位依本次會議決議內容參採修正後與台北縣政府進行協議事宜。
 - 6.有關本案土地管制要點、容許使用項目表及作業單位之初核意見，於下次專案小組中討論。
- (三) 九十三年六月十七日專案小組第三次研商會議決議如下：
- 1.專案小組有關新店市公所及交通局所提之交通評估等問題，請規劃單位提請環評委員審議，另應於下次專案小組具體說明表列回應情形。
 - 2.業單位提供台中縣「變更台中港特定區計畫（部分保護區為工商綜合區及綠地）案」供下次專案小組審議參酌。
 - 3.公共活動空間或其他回饋具體內容請與新店市與台北縣政府於下次專案小組召開前達成具體結論，俾利有關後續土管要點及協議書審查事宜。
 - 4.請自然生態公園留設位置，請規劃單位應有具體可及性及合理性之考量說明。
 - 5.協議書內容請作業單位就九十三年六月十六日雙方協議之版本與本次專案小組各單位及委員之意見再行彙整修正後提下次專案小組審議。
 - 6.請規劃單位於下次專案小組時，排入二十分鐘有關開發營運計畫之詳細內容報告。
- (四) 九十三年七月二十九日專案小組第四次研商會議決議如下：
- 1.計畫土地使用分區調整修正為下列三種分區：
 - (1)工商綜合專用區（一）。
 - (2)工商綜合專用區（二）（供廣停、蓄洪沉沙池、生態自然公園、文教設施及其他必要性服務設施使用）。
 - (3)生態綠地（供綠地使用）。
 - 2.有關回饋新店市事項（回饋項目及內容），請申請單位與新店市公所確認後提下次專案小組審議。
 - 3.有關工商綜合專用區（一）涉及四級坡以上土地，經申請及規劃單位同意將原坡度坵塊圖涉及五、六級坡較陡部分劃工商綜合專用區（一）範圍，餘仍作為法定空地，請規劃單位於下次專案小組提送詳細修正後工商綜合專用區（一）、（二）之使用分區面積、總樓地板面積、土地使用計畫圖及套繪坡度之建築配置圖等資料。
 - 4.有關回饋部分，為考量公平合理性，採兩案併陳提送大會，並請規劃單位詳列兩案之試算內容及結果：

- (1) 維持公展草案計畫再加每年稅後盈餘一%予臺北縣政府。
- (2) 生態綠地改採代金代之。
- 5. 請規劃單位就本次各單位意見、專案小組決議及城鄉局就本案協議書及土管要點之初核意見修正後提下次專案小組審議。

(五) 九十三年八月十二日專案小組第五次研商會議決議如下：

1. 本案涉及計畫面積調整，請申請單位配合辦理下列事項：

- (1) 經洽經濟部表示，如面積調整係因都市計畫審議過程所致，可俟內政部都市計畫委員會審竣後再提送修正計畫備查，惟本案仍請於縣都委會通過報內政部都委會審議前，提送新舊案差異相關資料予經濟部備查，並將相關文件納入計畫書，以加速審議時程。
- (2) 與內政部同意辦理都市計畫變更函所載土地坐落與筆數不符部份，亦請檢附相關資料送內政部後，將內政部相關同意文件納入計畫書。
- (3) 涉及新增土地一筆部分，請依決議修正計畫書圖送臺北縣政府補辦公開展覽等法定程序。

2. 有關本案購物中心區土地及建築物使用管制項目表授權建設局逕依權責查核修正，並於縣都委會時提請確認。

3. 有關水土保持審議時機，請規劃單位依行政院九十二年十二月十日院臺內字第0九二00六四六六四號函准予備查之「土地使用變更作業手冊」有關都市計畫山坡地個案變更審議流程圖辦理。

4. 請作業單位就本案是否符合「都市計畫工商綜合專用區審議規範」之規定查核後，於縣都委會時提請確認。

5. 有關本案專案小組第四次研商會議兩點交通問題之意見（如下列），其回應不具體或待商榷，請規劃單位詳實補充及回應：

(1) 建議申請單位承諾於基地至鄰近大眾運輸場站設置人行步道，並負擔開闢費用。

(2) 本案目標年道路服務水準係以百分之一成長率推估，該成長率過低，請檢討修正。

6. 修正本案專案小組第四次研商會議就回饋事項之決議，改採「維持公展草案計畫再加每年稅後盈餘一%予臺北縣政府」乙案提送縣都委會，惟請規劃單位亦應補充說明生態綠地未採代金替代之具體考量。另請作業單位就回饋繳交方式洽本府財、主單位確認後納入協議書。

7. 本案開發計畫期程修正為「於都市計畫發布實施日起六年內取得使用執照並開幕營運」，請規劃單位配合修正計畫書事業財務計畫及協議書內容。

8. 有關本案土地使用分區及土地使用管制要點部分：

(1) 協議書附件「土地使用同意書暨授權委託書」，請土地所有權人簽名蓋章，並具名日期。

(2) 配合原經濟部推薦本案時建議將「生態自然公園」提升至主要計畫層級，修正本案專案小組第四次研商會議，將本案細部計畫土地使用分區調整修正為下列四種分

區：

a 工商綜合專用區（一）。

b 工商綜合專用區（二）（供廣停、蓄洪沉沙池、文教設施及其他必要性服務設施使用）。

c 工商綜合專用區（生態自然公園）。

d 生態綠地（供綠地、公園使用）。

(3) 餘詳如後附擬定新店都市計畫（原部分農業區、保護區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫案土地使用分區管制要點修正對照表專案小組決議欄。

9. 有關本案協議書部分：

(1) 協議書附件「土地使用同意書暨授權委託書」，請土地所有權人簽名蓋章，並具名日期。

(2) 本案經申請單位與新店市公所協議後，雙方同意以「申請單位承諾將於基地內「文教設施」用地上（基地約 100 坪），興建獨棟之文教設施建築物，樓地板面積合計約 120 坪，提供給新店市公所無償永久使用，並由市公所自行負責維護管理。」作為回饋事項，並納入協議書。

(3) 餘詳如後附臺北縣新店市「統一工商綜合區」開發協議書條文修正對照表專案小組決議欄。

10. 土地使用計畫同意依作業單位本次所提書面資料第六頁內容修正，惟其細部計畫圖應依本案土地使用分區管制要點第二條修訂之。另變更主要計畫圖亦應配合修正（修正為變更保護區為生態綠地、變更保護區為工商綜合專用區、變更保護區為工商綜合專用區（生態自然公園）及變更農業區為工商綜合專用區）。

11. 請規劃單位於本案縣都委會召開前，將土地使用計畫圖套繪建築配置圖及坡度圖，檢討是否符合「都市計畫細部計畫審議原則」第九條有關山坡地開發限制、建築技術規則及山坡地建築管理辦法等相關規定，並取得專業測量或相關技師之簽證。

12. 請規劃單位依內政部營建署有關都市計畫書公文橫式書寫之規定調整都市計畫書之格式。

13. 本案請規劃單位依本專案小組歷次研商會議紀錄修正計畫書圖後提請縣都委會審議。

十五、以上提請大會公決。

初 核 意 見	<p>一、有關專案小組決議於大會召開時提請確認部分如下：</p> <p>(一) 本案經查核符合「都市計畫工商綜合專用區審議規範」之相關規定，詳參附表八。</p> <p>(二) 本案購物中心區土地及建築物使用管制項目表授權建設局逕依權責查核修正，請本府建設局補充說明。</p> <p>(三) 本案土地使用計畫圖套繪建築配置圖及坡度圖，檢討是否符合「都市計畫細部計畫審議原則」第九條有關山坡地開發限制、建築技術規則及山坡地建築管理辦法等相關規定，並取得專業測量或相關技師之簽證，請規劃單位補充說明。</p> <p>二、有關本案回饋事項，補充說明如下：</p> <p>(一) 依都市計畫工商綜合專用區審議規範第七條規定，都市計畫變更後，應將生態綠地移轉登記為國有或將代金繳交國庫，準此，生態綠地得以捐贈國有或以代金代替代兩種方式回饋，本案經專案小組決議，以捐贈國有而不採代金之方式，主要有下列歷程及考量：</p> <p>1. 開發單位資金壓力： 本案都市計畫變更後，尚未營運前，開發單位如將生態綠地以代金代之，即需繳納近新台幣七千七百萬，開發單位評估具有資金籌措之壓力及未來營運狀況不確定性之考量。</p> <p>2. 生態綠地管理維護： 開發單位已與本府協議，未來生態綠地雖捐贈國有，但仍由開發單位自行管理維護，且配合緊鄰之生態自然公園，整體規劃相關步道及水保設施，達生態及遊憩兼具之功能。</p> <p>3. 代金非屬地方所有： 依前揭審議規範之規定，代金應繳交國庫，而非繳交縣庫，對於地方之實質回饋較無助益。</p> <p>4. 稅後盈餘捐贈縣庫： 雖綜上 1-3 項之考量，惟就公平合理性而言，仍有不足，故開發單位以參考桃園縣其他工商綜合區開發案例，以營運後每年稅後盈餘之百分之一回饋本府，經開發單位初估自營運起二十年內可捐贈本縣計約六千一百萬餘元，往後仍繼續繳納，且可直接受益於本縣，而非如代金需繳交國庫。</p> <p>故本案經專案小組決議，同意以生態綠地捐贈國有並將每年稅後盈餘之百之一捐贈予本府之方式回饋。</p> <p>(二) 依本次開發業者所提回饋內容，新增列「開發單位承諾由本基地至鄰近公共運輸設施（站牌）間，設置人行步道，並負擔開闢費用，但涉及土地使用權利部分，應由臺北縣政府協助解決」乙項，建議既經開發業者承諾，將本承諾回饋事項納入協議書中。</p>
------------------	--

決 議	<p>照初核意見通過，餘修正如下：</p> <p>一、有關本案水土保持計畫審議時機及「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第十四條有關基地變更條件之限制請依相關規定辦理。</p> <p>二、本案土地及建築物使用管制項目表開發單位同意刪除電子遊戲場業乙項，其餘使用參採本府建設局建議，無需詳列容許使用細項。</p> <p>三、本案目標年道路服務水準修正以百分之二成長率推估。</p> <p>四、餘詳后附本案土地使用分區管制要點修正條文對照表及臺北縣新店市「統一工商綜合區」開發協議書條文修正對照表縣都委會決議欄。</p>
--------	---