

台北縣都市計畫委員會第三二二次會會議紀錄

一、 時間：九十二年九月十八日下午二時

二、 地點：本府廿八樓都委會會議室

三、 主席：林副主任委員錫耀

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)、宣讀第三二一次會議紀錄。

決議：准予備查。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、 審議案：

(一)、變更中和都市計畫（部分乙種工業區為道路用地）案。

(二)、變更深坑都市計畫（部分農業區為道路用地）案。

(三)、變更板橋都市計畫（公十五住宅區附帶條件）案。

(四)、變更板橋都市計畫（文小一住宅區變更案）（住宅區、機關用地及道路用地為學校用地）案。

(五)、臺北縣板橋、新店、三重、土城及三峽都市更新地區等六處劃定案。

(六)、變更新莊都市計畫（修訂工商綜合專用區事業及財務計畫案）暨變更新莊都市計畫（原工業區為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫（變更工商綜合專用區及修訂部分土地使用分區管制要點）案。

(七)、新店都市計畫「工八」乙種工業區申請設置倉儲批發業計畫案。

以上審議案決議詳如后提案決議欄。

九、 討論案：

(一)、研擬臺北縣都市計畫保護區變更審議原則草案。

以上討論案決議詳如后提案決議欄。

十、 散會：下午十七時卅分。

案由	變更板橋都市計畫（公十五住宅區附帶條件）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>一、變更機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第廿七第一項第四款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>（一）本案基地（原名泰安新村）原位於板橋公十五用地，由於合法房屋密集開闢困難，在考量民眾權益、減少政府負擔、並兼顧都市環境品質之原則下，遂於八十六年八月十二日發佈實施「變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案變更內容綜理表第十二、十四、廿四案（即公十五、公十三、公一）及人民或團體陳情意見綜理表第二十一案再提會討論案」中，將本案基地以附帶條件方式變更為住宅區，該附帶條件規定應以都市更新方式整體開發建築，並鼓勵基地於都市計畫發布實施后三年內完成都市更新程序並改建動工時，給予「2」倍之都市更新容積獎勵係數，逾期該係數降為「1.5」倍計算。</p> <p>（二）本案嗣因政府辦理撤銷徵收相關行政作業所需時間近一年，且都市更新條例施行細則及相關子法在八十八年五月二十一日後始陸續發布實施，故經泰安新村住戶陳情縣政府要求展延前述三年起算日，縣政府於八十九年八月二十四日台北縣都市計畫委員會第二九三次會議決議同意展延本案附帶條件三年內改建動工期限，由都市更新條例施行細則發布實施之日（八十八年五月二十一日）起算，至九十一年五月二十日止共計三年期間改建動工者，維持原都市計畫書之規定給予「2」倍容積獎勵，逾期降為「1.5」倍；同時決議本案應依都市更新條例第二十條規定，由實施者儘速擬定更新事業計畫報請台北縣政府都市更新審議委員會依都市更新條例程序審議通過後，都市計畫再配合辦理變更（以上決議詳后附件）。</p> <p>（三）都市更新辦理情形：本案之都市更新事業概要計畫已於九十年六月二十六日經台北縣政府核准；都市更新事業計畫暨權利變換計畫由實施者併同於九十年十二月十二日送縣府審議，嗣於九十一年五月十三日經台北縣都市更新審議委員會第九次大會決議原則通過都市更新事業計畫，惟涉及權利變換計畫之部分決議宜俟都市計畫變更確定后，更新審議委員會再行審理，以符法制並避免產生後續更新執行疑義。</p> <p>（四）公十五住宅區都市更新案經實施者將建築規劃配置提交都市設計審議，已於九十二年九月三日本縣第六十次都市設計審議委員會准予備查通過。</p> <p>（五）綜上，爰依據前述都市更新審議委員會決議，經台北縣政府認定符合都市計畫法第二十七條第一項第四款之規定，准予配合辦理本次變更都市計畫。</p> <p>四、變更理由：</p> <p>（一）依台北縣政府都市計畫委員會第二九三次會議決議，本案都市更新</p>		

<p>說明</p>	<p>二倍容積獎勵期限由都市更新條例施行細則發布實施之日(八十八年五月二十日)起算至九十一年五月二十日為止，並俟都市更新事業計畫經台北縣都市更新審議委員會通過後，都市計畫再配合辦理變更。</p> <p>(二) 本案所有權人暨更新實施者已依都市計畫附帶條件及縣都委會第二九三次會議紀錄之規定，在前述期限內(九十一年五月二十日)提出申請都市更新事業計畫，並經審議通過。惟因原住戶有百餘戶，協調整合各住戶權利價值等意見，推動都市更新不易。</p> <p>(三) 本案申請建築線事宜因涉板橋及中和兩都市計畫界線釐清事宜、三民路口道路寬度不一、毗鄰更新區之七筆畸零地合併辦理更新(參閱後附套繪圖)，以及兩都市計畫界線及樁位成果未合之處需辦理復樁事宜，致造成本案各項審查及行政作業時程的延長。</p> <p>(四) 都市更新權利變換計畫發布後，後續尚須經都市設計審議、建築執照之申請、營建準備前置作業等事宜，故改建動工期限之訂定標準宜另作調整。</p> <p>五、變更位置及範圍： 位於板橋市三民路二段及民生路一段交叉口西北側，住宅區面積0.三三四九公頃，詳附圖一、二所示。</p> <p>六、變更內容： 將原附帶條件「2」倍之都市更新獎勵係數期限，由原都市計畫發布實施後三年內改建動工之規定，變更為公十五都市更新事業計畫及權利變換計畫發布實施後二年內改建動工，詳後附變更內容明細表。</p> <p>七、辦理經過： 本案自九十二年六月廿四日起公開展覽卅天，並於九十二年七月十日上午十時假板橋市公所舉辦說明會。公開展覽期間計收到公民或團體陳情意見三件，詳如後附公民及機關團體陳情意見綜理表。</p> <p>九、全案符合法定程序，提請大會討論公決。</p>
<p>決議</p>	<p>同意人陳意見第一案第二點建議，將「2」倍之都市更新獎勵係數期限放寬為更新事業及權利變換計畫發布實施<u>三年</u>內改建動工，以賦予更新操作之彈性。</p>

變更板橋都市計畫（公十五住宅區附帶條件）案變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原計畫	新計畫		
一	板橋市民路及路交口西側，五獎帶 三二民一叉北十新附件	<p>將合法房屋密集開闢困難部分附帶條件變更為住宅區。</p> <p>附帶條件：</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 為獎勵都市更新，本案建築總樓地板面積訂為一六一〇〇平方公尺，其計算式如下：</p> <p>① 密集合法房屋基地面積 = 3349m² (含巷道)</p> <p>② 3349 × 60% × 4 (樓) × 2 = 16,100m² (取整數)</p> <p>3. (略)</p> <p>4. (略)</p> <p>5. (略)</p> <p>6. 本案都市計畫發布實施後三年，如未能改建動工時，附帶條件 2. ② 之計算式內原規定「2」倍之都市更新獎勵係數，減低優惠，改按「1.5」倍計算。</p>	<p>6. 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫發布實施後三年內如未能改建動工時，附帶條件 2. ② 之計算式內原規定「2」倍之都市更新獎勵係數，減低優惠，改按「1.5」倍計算。</p>	<p>1. 依台北縣政府都市計畫委員會第二九三次會議決議，本案都市更新二倍容積獎勵期限由都市更新條例施行細則發布實施之日起算至九十一年五月二十日為止，並俟都市更新事業計畫經台北縣都市更新審議委員會通過後，都市計畫再配合辦理變更。</p> <p>2. 本案所有權人暨更新實施者已依都市計畫附帶條件及縣都委會第二九三次會議紀錄之規定，在前述期限內（九十一年五月二十日前）提出申請都市更新，惟因原住戶有百餘戶，協調整合各住戶意見辦理都市更新不易。</p> <p>3. 本案申請建築線事宜因涉板橋及中和兩都市計畫界線釐清事宜、三民路口道路寬度不一，以及兩都市計畫界線釐清事宜、三民路口道路寬度不一，以及兩都市計畫界線及樁位成果未合之處需辦理復樁事宜，致造成本案各項審查及行政作業時程的延長。</p> <p>4. 都市更新權利變換計畫發布後，後續尚須經都市設計審議、建築執照之申請、營建準備前置作業等事宜，故改建動工期限之訂定標準宜另作調整。</p>	

變更板橋都市計畫（公十五住宅區附帶條件）案人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
1.	圓富建設許博彰、大中聯合建築師事務所歐金定	<p>1.依都市更新條例第廿五條第一項規定「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。...其他法律另有規定或經全體土地及合法建物所有權人同意者得以協議合建或其他方式實施之」。</p> <p>2.都市更新事業所涉主客觀條件複雜，推動不易，實施者及現住戶雖希望能儘速更新完成，但為免各種可能的因素造成延宕，而致本案無法如期更新完成，建議能再放寬時限。</p>	<p>1.修訂變更內容之新計畫附帶條件6「...及權利變換計畫發布實施後...」修改為「及權利變換計畫或協議合建計畫發布實施後...」。</p> <p>2.修訂變更內容之新計畫附帶條件「...發布實施後二年內...」修改為「發布實施後三年內」。</p>	<p>1.本案實施者係依循權利變換方式辦理更新，縣府並已受理都市更新審議獲致一定進展至今二年餘，如欲賦予得採協議合建之彈性，除門檻過高可行性較低外，恐將延後更新時程，較不符原計畫設定更新時限之規劃原意。</p> <p>2.有關更新動工時限之設定，係考量更新權利變換計畫發布後，所需辦理之建築線、建築執照之申請核發等行政程序及營建準備前置作業等工作，估算應可於二年內完成。</p>	酌予採納，併縣都委會第三二二次大會決議。
2.	泰安新村（公十五）重建會全體委員暨監察員陳豐田等十三人	同上。	同上。	同上。	同上。
3.	泰安新村（公十五）重建會主任委員陳豐田	<p>1.本案於86年8月12日公告附帶條件恢復為住宅區：</p> <p>（1）附帶條件之一，必須於都市計畫公告後三年改建動工，否則容積由規定之二倍改為1.5倍。</p> <p>（2）附帶條件之二，</p>	<p>1.重建時程不宜硬性規定，目前重建業務已進行中，全體住戶期盼早日完成重建，沒任何理由故意拖延，何況重建業務很多是卡在政府必要之審查，百姓根本使不上力，（例如各委員會幾乎都是每個月才開一次會，案件未達三件時，又往往停開委員會，又如建築線到今天</p>	<p>1.都市計畫設定更新時程，其規劃原意係基於本案基地原屬公共設施保留地，且曾予依法徵收完竣，後因故檢討調整縮減公設範圍，在考量兼顧公園開闢之完整性與時程</p>	照初核意見通過。

	<p>必須依都市更新條例集中重建。</p> <p>但本案公告之後整整一年，87年9月1日本重建會住戶才領回第一張土地及房屋權狀，全部住戶完全領回權狀之時程拖得更久。</p>	<p>為止都尚未指定出來，政府相關單位非常積極處理中）況且都市更新未來發展之趨勢，政府應站在全力輔導而不是處處設限或嚴格管制，否則進行中的都更案豈不是輕易半途夭折，將來還有誰敢推動都更案呢？</p> <p>2.巷道是原來社區之法定空地，當年法令允許地主不必將巷道產權分割移轉給購屋之住戶，而今巷道地主不但不配合，還要強力要求分配容積，試想容積本不夠分配，如果再以歪理主張巷道地主可以享受分配容積，而造成更新重建不成，將來政府還得依法編列預算徵收巷道，公現有住戶維持原狀使用，請各委員高抬貴手，主持正義與公理，重新規定巷道地主不得分享本次核定之容積或重新分別核定巷道之容積，以利更新重建之推動，也才合乎公理與正義，合乎真正公平。</p>	<p>下，遂以附帶條件要求住宅區應以都市更新方式，限期將法定空地<u>緊鄰公園</u>用地予以<u>集中留設</u>，以避免公園開闢延宕過久，影響都市整體利益。</p> <p>2.既成巷道土地之權利分配事宜，係屬更新審議委員會權責，建議不予討論。</p>	
--	--	---	---	--

案由	變更板橋都市計畫(文小一住宅區變更案)(住宅區、機關用地及道路用地為學校用地)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說明	<p>一、變更機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第廿七第一項第四款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>(一) 本案變更範圍土地原屬板橋都市計畫文小一用地(為板橋市文聖國民小學)，由於現地合法房屋密集拆遷開闢困難，在考量民眾權益、減少政府負擔並兼顧都市環境品質之原則下，經依省都委會決議協調合法房屋業主出具願意無償提供其所有土地二分之一面積作為學校用地之同意書條件下，遂於八十一年四月六日發佈實施之「變更板橋都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」中，將前開出具同意書土地面積總額二分之一為面積以附帶條件方式變更為住宅區，該附帶條件規定為(1)應另行擬定細部計畫、(2)容積率並以每戶不少於三十坪為原則訂定之。另配合該住宅區之劃設，變更部分文小一用地為道路用地及機關用地。</p> <p>(二) 本案嗣經擬定細部計畫程序，考量計畫區土地台北縣政府業於七十八年五月間以學校為徵收興辦事業公告徵收並隨後取得土地所有權，故於該細部計畫之開發附帶條件與事業及財務計畫中規定，本案之學校用地與住宅區應以自辦市地重劃或無償捐獻方式整體開發，且撤銷徵收土地手續應與無償捐獻或市地重劃同步辦理，俟開發完成後住宅區始得發照建築，同時並限期於細部計畫發布實施三年內由原土地所有權人以無償捐獻或重劃方式將學校用地登記予縣府，逾期縣政府得另循法定程序將住宅區恢復為學校用地。該「擬定板橋都市計畫(配合文小一變更案)細部計畫案」嗣於八十四年十月二十日起發布實施。</p> <p>(三) 後續因該細部計畫範圍之徵收前原土地所有權人(約一百二十餘人)無法於前述三年期限內，整合提報符合都市計畫以及市地重劃法令規定之自辦重劃計畫書報請縣府核定俾循序辦理土地重劃相關作業，且經縣政府同意展延提報重劃計畫書期限至八十九年十二月底後，亦無最終結果。考量目前文聖國小實際作學校使用之面積僅二・〇五公頃，因部分學校預定地劃為住宅區並以圍籬加以區隔，而遲遲無法按實際需求擴建校舍及設置教材設施，並導致該地區之就學需求因文聖國小之教學設備完整性不足而將學校周邊部分地區改劃自由學區，並移轉至距離稍遠之江翠國小與莒光國小就讀，除造成學童就學不便外，亦間接影響其他兩校之教學品質。</p> <p>(四) 綜上，為解決文聖國小發展空間不足之問題，以落實教育資源均衡分配，本案業納入台北縣政府教育部門施政重點計畫內，將配合後續文聖國小校園整體發展計畫陸續擴充教育相關資源，以提供民眾休閒活動之良好環境並提升社區民眾終生學習品質，爰經台北縣政府認定符合都市計畫法第二十七條第一項第四款之規定，辦理本次</p>		

都市計畫變更。

四、變更理由：

- (一) 依據「擬定板橋都市計畫（配合文小一變更案）細部計畫」中開發附帶條件規定：「於細部計畫發布實施三年內由土地所有權人以無償捐獻或重劃方式登記予縣府，逾期縣府得另循法定程序將住宅區恢復為學校用地」之授權，依程序辦理都市計畫變更恢復為學校用地。
- (二) 變更範圍之土地係民國七十八年五月十日以開闢文聖國小為興辦目的事業依法公告徵收（徵收面積一.三二九二公頃），土地所有權業移轉登記為台北縣，相關補償費並已提存法院完成徵收程序，現實情況本案範圍內土地權利關係人既已無法按細部計畫之規定期限完成住宅區之開發，將該附帶條件住宅區恢復為學校用地除符合社會公平、回歸徵收公用之原始意旨外，縣政府亦無需再次辦理徵收補償。
- (三) 學校因公有住宅區土地之不確定性因素遲未明朗，影響學校正常發展運作，以及教育品質與學童受教權益。
- (四) 校地於七十八年間徵收後形成南側畸零住宅區土地計七筆，該七筆土地南側尚緊鄰既有通行中之巷道，故開發使用受限，經土地所有權人陳情縣府協調後出具同意書同意變更為學校用地，亦獲學校表示上開七筆土地符合校園整體規劃之需求，爰配合納入學校供整體規劃利用。

五、變更位置及範圍：

位於板橋都市計畫文小一（文聖國小）用地西側，變更範圍詳附圖所示，變更為學校用地總面積0.七七公頃。

六、變更內容：

將原「變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」變更編號第九案之住宅區、機關用地與道路用地，統一變更為學校用地，供文聖國小使用，詳後附變更內容明細表。

七、辦理經過：

- (一) 本案自九十二年五月卅日起公開展覽卅天，並於九十二年六月十日上午十時假板橋市公所舉辦說明會。公開展覽期間收到公民或團體陳情意見計三件，詳如後附公民及機關團體陳情意見綜理表。
- (二) 本案經於九十二年七月廿四日召開縣都委會第一次專案小組會議，決議如下：
- 1、本案基於計畫範圍內原土地所有權人未能依照都市計畫所規定之開發方式於三年期限內（八十七年十月）辦理完成，且經縣府勇於任事積極協調促成之下，同意展延前開辦理期限至八十九年十二月底，仍無業主具體回應，爰同意照計畫草案變更內容明細表編號第一、二、三案通過。另計畫草案變更內容明細表編號第四案部分，同意配合校園整體規劃予以變更為學校用地。
 - 2、人民或團體陳情意見部分，詳如陳情意見綜理表（如附件）專案

說

明

	<p>小組決議欄。</p> <p>(三) 經作業單位依據前述公民或團體陳情意見編號第三案專案小組決議，函詢板橋市江子翠段第二崁小段一二二一四五、一二二一四六等二筆土地地主意願，二位地主均業已回函縣府同意納入本案變更為學校用地，爰擬修正本案變更內容明細表，於編號第四案增列該二筆土地由住宅區變更為學校用地，並將二地主同意函列入計畫書附錄供後續辦理參考。</p> <p>九、全案符合法定程序，提請大會討論公決。</p>
決議	板橋文聖國小目前尚無拓展校地之急迫需求，請地政局及城鄉局會同妥予業主溝通研商可行方案後，再行提會討論。

案由	研擬「臺北縣都市計畫保護區變更審議原則」草案	辦理機關	台北縣政府
類別	討論案	案 號	第 一 案
說	<p>一、緣起：依本縣都委會三二〇次大會審議「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）草案」人陳第十案建議變更保護區、文教區為住宅區或遊憩區，決議「暫予保留，請縣府城鄉局參考台北市都市計畫保護區通盤檢討案例，將本縣都市計畫內農業區及保護區作一通盤檢討」辦理。</p>		

二、計畫定位：

- (一) 國土綜合開發計畫：在環境保育與永續發展的前提下，促進國土的合理利用，提高人民的生活品質，並兼顧生產環境的需要。未來的國土經營管理策略將區分為「限制發展區」與「可發展區」，並配合建立土地發展許可制度，防止環境敏感地區不當開發。
- (二) 台灣北部區域計畫第一次通盤檢討：未來都會區住宅發展以引導向淡海及林口新市鎮計畫區為目標，山坡地以嚴格管制發展為基調，強調坡地保育之重要。
- (三) 台北都會區實質規劃：強調多核心之都市發展模式及山坡地保育、嚴控管制發展之目標。
- (四) 修訂臺北縣綜合發展計畫：劃設限制發展地區（或環境敏感地區），配合三生（生產、生活、生態），從成長管理角度，重新定位各市鄉鎮之發展。
- (五) 都市計畫法台灣省施行細則：保護區劃設目的為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能。

三、保護區變更相關法令及審議規範：

- (一) 目前有關保護區變更審議規範僅八十六年八月五日發布實施之「都市計畫保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」，僅准劃設為醫療專用區使用。
- (二) 本府城鄉局業於九十年九月二十八日依都市計畫法台灣省施行細則第二十七條規定訂定「台北縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」，審查保護區內容許設置使用項目案件。
- (三) 都市計畫通盤檢討實施辦法第三十二條規定「其他土地使用分區（如保護區）得視實際需要情形檢討之」，即應檢討未來都市發展之需要情形。
- (四) 事涉山坡地建築安全管理，亦須配合水土保持法、山坡地保育利用條例、山坡地建築管理辦法等規定。

四、本縣各都市計畫保護區變更案例分析：

- (一) 查本縣都市計畫保護區大部分係配合國家及地方重大建設變更為道路、公園…等公共設施用地，僅有少部分變更為住宅區、商業區及工業區等可發展用地案例。
- (二) 茲就變更為住宅區、商業區及工業區等可發展用地案例（詳如附表一），分析如次：
 - 1．計十二案變更保護區為住宅區、商業區及工業區等可發展用地。
 - 2．就其變更理由大致可分為下面幾類：
 - (1) 都市計畫尚未發布實施前，已取得開發建築許可者。（編號一、六、十二）
 - (2) 配合開闢現況變更。（編號二、三、四、十）
 - (3) 配合實際發展需求變更。（編號七、八、九）

(4) 依轉繪疑義決議及樁位測定錯誤變更，此種變更面積均小於 0.04 公頃。(編號五、十一)

(三) 自八十六年十二月二十日以來，僅有編號八至十二案等五個變更保護區為可發展用地案，究其變更理由又只有編號八、九等二案係配合實際發展需求予以變更為住宅區外(詳查其審議時程及變更依據，編號八內政部都委會已於八十六年七月二十二日審決；編號九係依據八十二年七月七日發布實施「第二次通盤檢討」案決議「為配合軍事禁建開放，提昇都市發展品質，…，變更為暫緩發展區，應儘速辦理禁建及整體規劃」辦理，均於之前已決定變更。)，其餘三案均為配合測量誤差、開闢現況及都市計畫發布實施前已開發建築許可等理由予以變更，且變更面積較微小。

五、相關案例分析：

基於原為保護區山坡地，其開發與平地迥異，有其特殊條件與限制，茲就台北市都市計畫、本縣林口新市鎮特定區計畫案例及非都市土地山坡地開發許可審議作一說明如次：

(一) 台北市：

1. 台北市都市發展局曾於六十八年考量台北市中心區快速發展，在當時住宅擴張的壓力下，選擇部分保護區變更為住宅區，以期疏解因都市發展對於住宅區之急迫需求，就全台北市都市計畫保護區作一通盤檢討，並訂有劃定為住宅區之原則(如附件一)，主要為高度、坡度、水源、土地利用現況、軍事禁限建區、地質條件、與已發展地區距離、交通現況、利用價值低的地區、北楊公路西側部分等十項原則，計變更二十五處，總面積四六六.六0公頃，其中二處為平地住宅，其餘二十三處為山坡地住宅。
2. 並訂定「台北市保護區變更為住宅區開發要點」(如附件二)，並由台北市政府依照「水土保持法」、「都市計畫山坡地開發審議規範」及「山坡地開發建築管理辦法」等相關法令規定協助擬定細部計畫與整體開發(以自辦重劃為原則，必要時得依平均地權條例請求政府辦理整體規劃與開發)，並於三年內以個案方式擬定細部計畫逐案報部核定。

(二) 林口新市鎮特定區計畫：內政部營建署市鄉局曾研提本計畫保護區變更使用審議規範，惟八十九年十一月發布實施變更林口新市鎮特定區計畫(第二次通盤檢討)案計畫書明載(如附件三)，內政部都委會決議「按保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定，故其開發許可應從嚴管制，並作低密度開發及依本計畫有關山坡地開發限制之規定辦理，至其內容項目、辦理程序及應備書件等事項，應另依『新市鎮開發條例施行細則』第六條規定，由中央主管機關或指定縣主管機關定之」，經查本計畫中央主管機關

及都市計畫擬定機關內政部尚未依上開決議訂定審議規範。

- (三) 非都市土地山坡地開發許可：原則面積不得少於十公頃，須依非都市土地使用管制規則、非都市土地開發許可審議作業規範（總編、住宅社區專編）、山坡地建築管理辦法、水土保持法、環境影響評估法等法令規定申請開發許可、建築，因涉及山坡地建築安全管理及人民生命財產安全，其審議或審查過程及要求均從嚴管制規範。

六、綜上，保護區山坡地之開發建築，涉及人民生命財產安全，自國土綜合開發計畫、北部區域計畫、台北都會區實質規劃、本縣綜合發展計畫、相關法令規範及審議要求條件，均強調山坡地保育及成長管理等，從嚴管制。如因考量土地所有權人權益而申請變更使用分區時，均須先審視有無實際需要後，再就各地區及基地本身環境地質、交通、現況、都市防災…等條件審查之。就實際需要而言，台灣地區二十四個直轄市、縣（市）都市計畫地區之都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發地區，不包括內政部負責開發之淡海新市鎮及高雄新市鎮，計九〇六處，總面積約一萬七千公頃，尚未完成整體開發面積約一萬一千六百公頃，本縣整體開發地區計有二千五百公頃，尚未完成整體開發面積約一千八百五十公頃，是否仍有長遠需求，須作一深入探討。

七、處理對策：

- (一) 長期作法：經查台北市政府及桃園縣政府均針對保護區變更作一通盤檢討計畫，故本府城鄉局將依本縣都委會審議淡水三通草案決議編列九十三年度預算，就本縣都市計畫農業區及保護區作一整體性、通案性之通盤檢討。
- (二) 短期作法：在整體性、通案性之通盤檢討計畫之前，擬參考都市計畫通盤檢討實施辦法第三十二條（變更原則第一點）、變更台北市都市計畫保護區為住宅區（通盤檢討）計畫案（變更原則第二點至第七點）、都市計畫保護區變更為醫療專用區回饋處理原則（變更原則第八點）及非都市土地開發審議作業規範（變更原則第九點至第十二點），就未來都市發展需求、基地本身條件、周遭環境、交通、使用強度及公平合理回饋等因素，草擬本縣都市計畫保護區變更為可發展用地審議參考原則如次：
1. 未來都市發展需求：遵循上位計畫之總量管制，及都市發展用地開闢率超過百分之八十者優先考量。
 2. 高度：海拔高度雖非決定因素，但因海拔高度大，相對將增加道路、自來水、電力設施等之建設費用，以及增加通勤市區之距離，故就目前保護區之地勢言，宜選擇高度在六百公尺以下地區。
 3. 坡度：坡度為山坡地利用最大限制，直接影響到道路，建築整地，公共設施如水電瓦斯等之建設費用，而且坡度之大小影響逕流流量及土壤侵蝕力，增加水土保持之費用，直選平均坡度

	<p>在30%以下之地區。但高出已發展地區五十公尺以下之丘陵地，其平均坡度雖超過30%以上，而其平坦坡地坡度25%以下地區之土地面積達全面積二分之一以上，其面積至少應有三千平方公尺者得檢討變更之。</p> <p>4．水源：水源應充裕供社區發展之需求，供水成本宜經濟，最好選擇目前有自來水供應之地區以及選擇現有水源地加以擴充之地區。</p> <p>5．土地利用現況：現有保護區內已有聚落存在，且其附近地區均合劃定原則而具有相當面積之地區者，已公布實施且已具發展規模之細部計畫邊沿地區，其面積之大小可依實地情況定之。</p> <p>6．軍事禁限建地區：都市發展地區應避免選擇在現有軍事禁限建區範圍內。</p> <p>7．地質條件：山坡地建築物的安全程度受三項因素支配，即地質、水份與建築物本身之堅固程度，對於挖掘取土、斷層帶及礦坑附近地區之上暫不考慮作為都市發展用地。</p> <p>8．與已發展地區距離：為求都市循序健全發展應選擇鄰近已發展地區為宜。</p> <p>9．水源水質水量、珍貴稀有動植物、文化資產保護地區：都市發展地區應避免選擇在具自然及人文資源代表性地區。</p> <p>10．聯外道路：申請變更使用之土地，應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容納因開發所衍生之交通需求。</p> <p>11．加強山坡地開發建築安全：縣都委會專案小組得要求申請人提送開發計畫書，並得就地質、排水、污水、交通、污染防治等項目，委託專業機構或學術團體代為審查，其所需費用由申請人負擔。</p> <p>12．低使用強度及公平合理回饋處理原則：為確保基地及周遭環境品質與公共安全，都委會得依基地本身及周遭之環境條件，降低開發區之建蔽率、容積率。又因涉及保護區變更為可發展用地，對開發區周圍產生公共設施服務水準及其他公共利益之影響，應以都市計畫書附帶條件方式，建立公平合理回饋處理原則。</p> <p>以上提請大會討論。</p>
決議	<p>整體而言，本縣尚無訂定「臺北縣都市計畫保護區變更審議原則」之急迫性，且台北市保護區變更原則案例實施至今仍有諸多爭議，請縣府城鄉局依本縣都委會三二〇次會決議「暫予保留，請縣府城鄉局參考台北市都市計畫保護區通盤檢討案例，將本縣都市計畫內農業區及保護區作一通盤檢討」，另案委託研究。</p>