

台北縣都市計畫委員會第三三九次會會議紀錄

一、時間：九十四年三月三日下午二時

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)、宣讀第三三八會議紀錄。

決議：准予確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一)、臺北縣板橋、新店都市更新地區劃定案。

(二)、變更新莊都市計畫（部分停車場用地為停車場用地）「兼供電影文化中心使用」案。

(三)、變更土城（頂埔地區）（部分乙種工業區為道路用地、部分場防用地為堤防用地兼道路用地）案。

(四)、變更中和都市計畫（部分住宅區為機關用地）案。

(五)、變更新店碧潭風景區細部計畫（部分水域為乙種風景區）案。

以上審議案決議詳如后提案決議欄。

九、散會：下午十六時卅分。

案由	臺北縣板橋、新店都市更新地區劃定案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 一 案

說

一、辦理機關：臺北縣政府

二、法令依據：「都市更新條例」第五條及第六條。

三、辦理緣起：

(一) 依據『都市更新條例』第五條及第六條規定，直轄市、縣（市）主管機關應就都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色進行全面調查及評估，並針對漏建建物妨礙公共交通、公共安全及保存維護建物等優先劃定更新地區。

(二) 本府協調榮工公司願意依都市更新條例第九條之規定擔任「板橋市浮洲（榮工廠房）都市更新地區」實施者辦理其中 35 公頃土地，故配合週邊宜辦都市更新區域予以劃定；另為配合新店市捷運新店機廠辦理聯合開發大樓因北側居民抗爭其大樓量體太高，影響其通風、採光及施工安全，且該地區屬老舊發展社區，故劃定為更新地區，以協助該地區居民更新重建；及板橋市九十三年十一月二十四日發布實施修訂「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」將「△F4：公告為都市更新地區日起或本基準發布實施日起，三年內提出申請實施更新者，給予法定容積百分之五之獎勵容積。」中之或本基準發布實施日刪除，為彌補其原申請時之時程獎勵，故劃定為更新地區，以符合法制。

明 四、劃定原則：

(一) 依都市更新條例第五條規定，直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫。

(二) 依都市更新條例第六條規定，符合下列各款情形之一者，得優先劃定為更新地區。

1. 建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

五、劃定範圍與面積：

依前述都市更新條例劃定原則，以及參酌地區特性與居民意願，本案共優先劃定三處更新地區，面積計 99.2522 公頃，依行政區劃分整理，板橋市二處（約 81.2522 公頃）；新店市一處（約 18.0000 公頃）詳如後各表：

（一）板橋市：建議納入更新地區共二處，詳如下表：

地區	編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都計分區	劃定原則	現況說明	備註
板橋市	1-1	板橋市中山公園東側都市更新地區	0.2522	住宅區 公園用地	都市更新條例第六條第六款	本地區現況皆為低度使用或閒置，甚至淪為垃圾回收場。透過更新方式，改善原有較為髒亂之地區環境，創造適合居住空間。	
板橋市	1-2	板橋市浮洲(榮工廠房)都市更新地區	81.0000	住宅區 再發展區 學校用地 變電所用地 停車場用地 機關用地 社教用地 道路用地	都市更新條例第六條第三款	榮工公司有意擔任實施者開發 35 公頃土地，其中榮工公司土地佔 18 公頃，其他公有土地約 13 公頃，私有土地約 4 公頃。目前臺北紙廠面已停工，臺北榮家面積約 4.2 公頃，目前作為安置榮民使用，建物呈現老舊狀態且容積低度使用。本地區再發展區多為老舊住宅公寓，巷道及公共空間狹窄，違章建築頗多，有影響都市景觀及公共安全之虞。	

說明

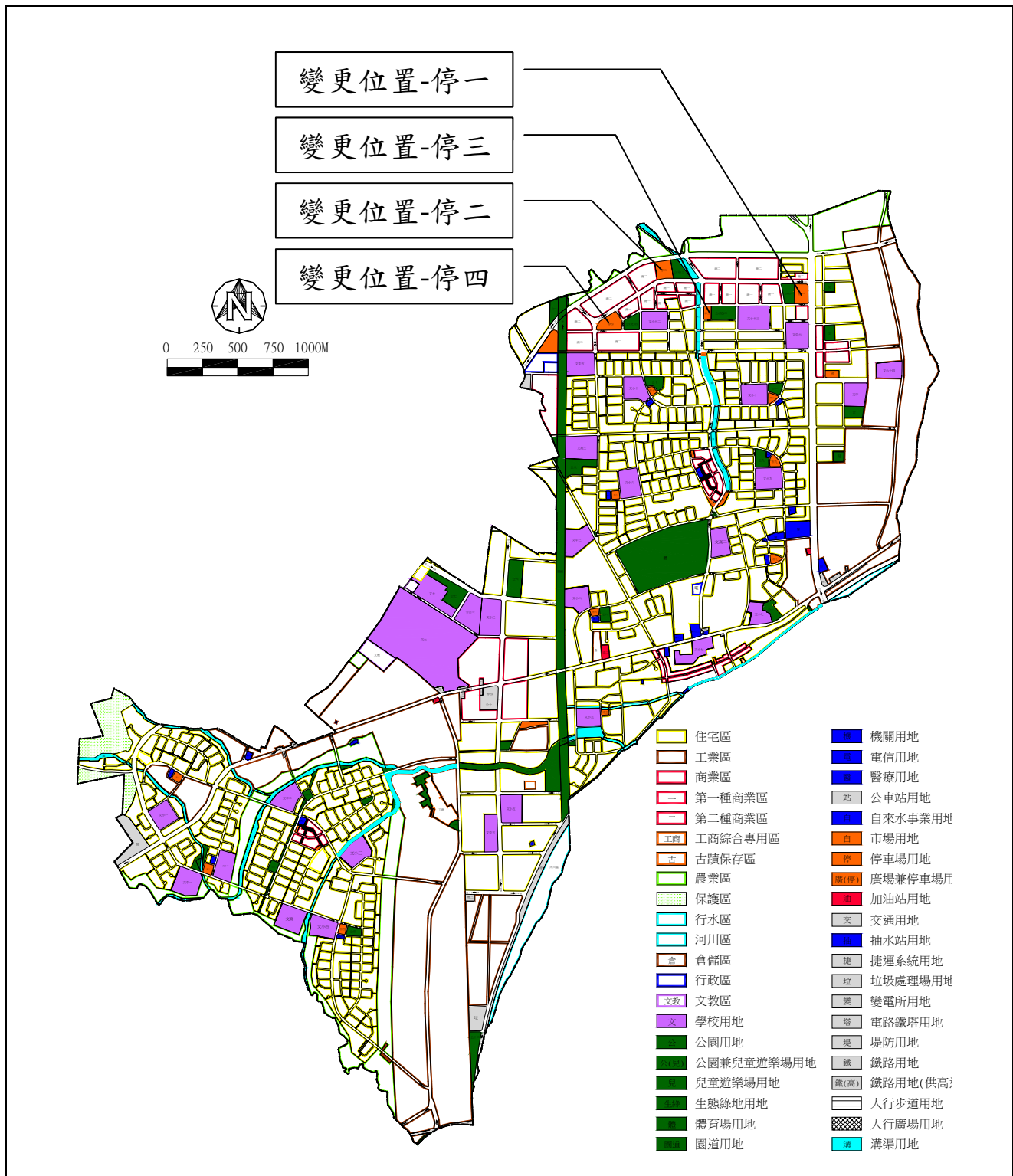
（二）新店市：建議納入更新地區共一處，詳如下表：

地區	編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都計分區	劃定原則	現況說明	備註
新店市	2-1	捷運新店機廠北側更新地區	18.0000	住宅區 公園用地 道路用地	都市更新條例第六條第一款	本地區緊鄰捷運新店機廠，大多為四層樓的老舊社區，巷道及公共空間狹窄，有影響都市景觀及公共安全之虞。	

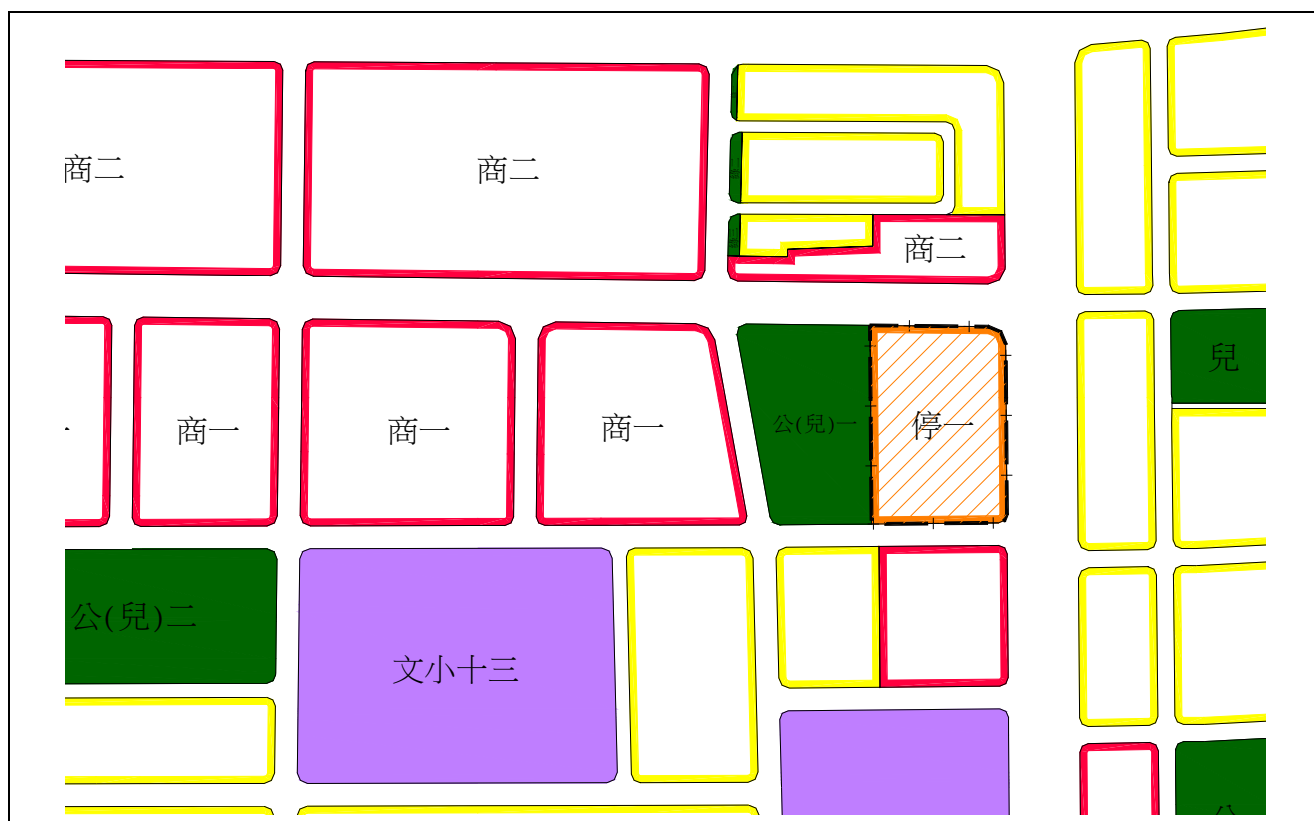
案由	變更新莊都市計畫(部分停車場用地為停車場用地(兼供電影文化中心使用))案	辦理 機關	台北縣政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>一、 辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、 申請單位：臺北縣政府。</p> <p>三、 法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>(二) 台北縣政府北府新一字第 0930624689 號函。</p> <p>四、 變更位置及範圍：</p> <p>(一) 變更位置</p> <p>本次變更位置係位於新莊都市計畫(副都市中心地區)之停一、停二、停三及停四等四處停車場用地範圍。停一位於公(兒)一東側，停二位於公(兒)三西側，停三位於公(兒)二西側，停四則位於公(兒)四西側。</p> <p>(二) 變更範圍</p> <p>包括新莊都市計畫(副都市中心地區)之停一、停二、停三及停四等四處停車場用地，其中停一計畫面積約 1.316 公頃、停二計畫面積約 1.434 公頃、停三計畫面積約 0.499 公頃、停四計畫面積約 1.646 公頃，總計變更面積為 4.895 公頃。</p> <p>五、 變更計畫理由：</p> <p>本次變更係為保存國家重要電影文化資產，並減輕目前電資館片之負荷與風險及對電影藝術的教育及推廣，並培養民眾對電影藝術之鑑賞能力方面，透過各項展示、資訊、服務與活動，充實民眾之文化內涵，提升民眾之生活品質。</p>		

	<p>六、 變更計畫內容：</p> <p>其變更內容如表一；變更前後土地使用計畫面積對照表如表二。</p> <p>七、 事業及財務計畫：</p> <p>本案工程擬向經建會爭取公共工程建設預算，並依本府北府新一字第0930624689號函，本府同意無償提供「新莊副都心」約六千坪土地(總樓地板面積)以上之土地，作為「國家電影文化中心」興建用地。關於本計畫之事業及財務計畫詳表三。</p> <p>八、 辦理經過：</p> <p>本案自民國九十三年十二月十六日起公開展覽三十天，並於民國九十三年十二月十六日、十七日、十八日刊登經濟日報，且於同年十二月廿七日上午十時假新莊市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或機關團體陳情意見。</p> <p>九、 以上提請大會審議。</p>
初核 意見	擬照公開展覽內容提交大會審議通過。
決議	<p>1. 依行政院新聞局現階段需求，應僅以變更停四用地為範圍，原公開展覽草案中停一、停二、停三等三處停車場用地不予變更。</p> <p>2. 停車場用地之停車機能應予維持，國家電影文化中心設施引進停車需求由縣府刻正辦理之新莊副都心市地重劃開發工程併同檢討本案周邊計畫，必要時另續依法定程序辦理變更都市計畫。</p> <p>3. 其餘照公開展覽內容通過。</p>

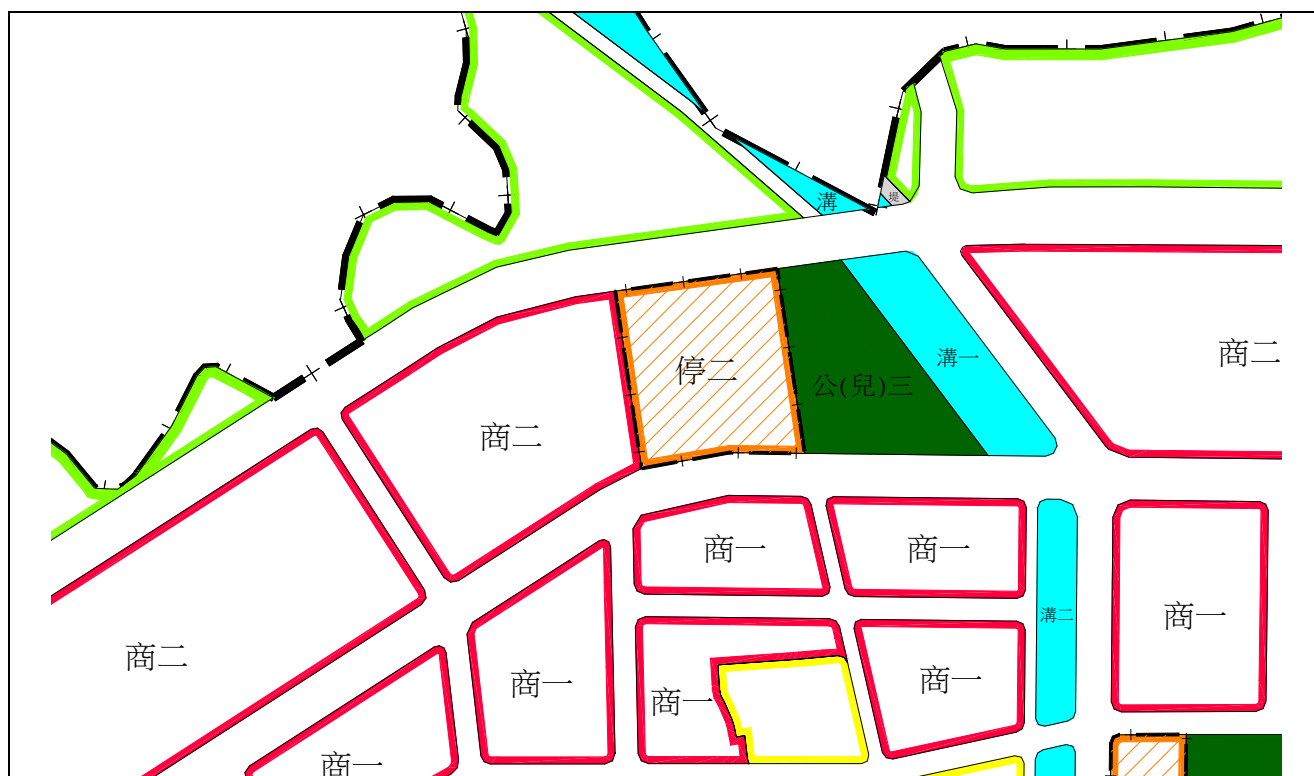
變更位置示意



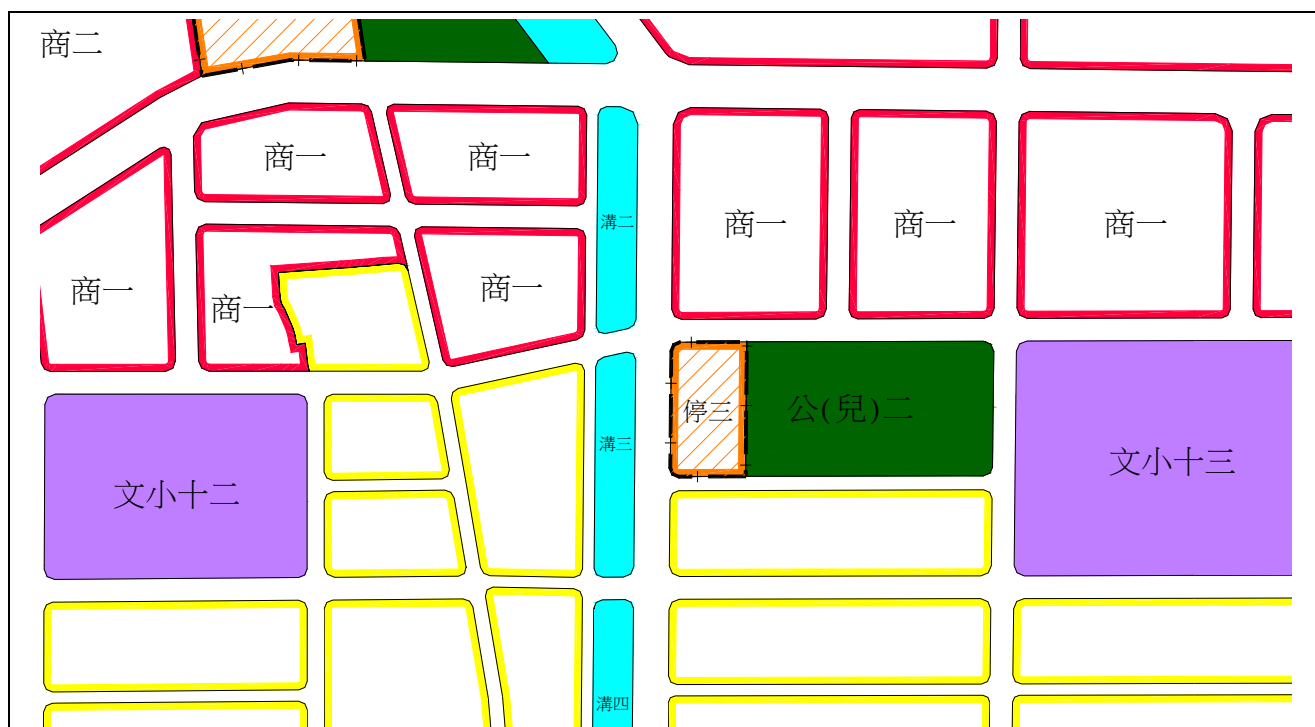
停一變更內容及位置示意



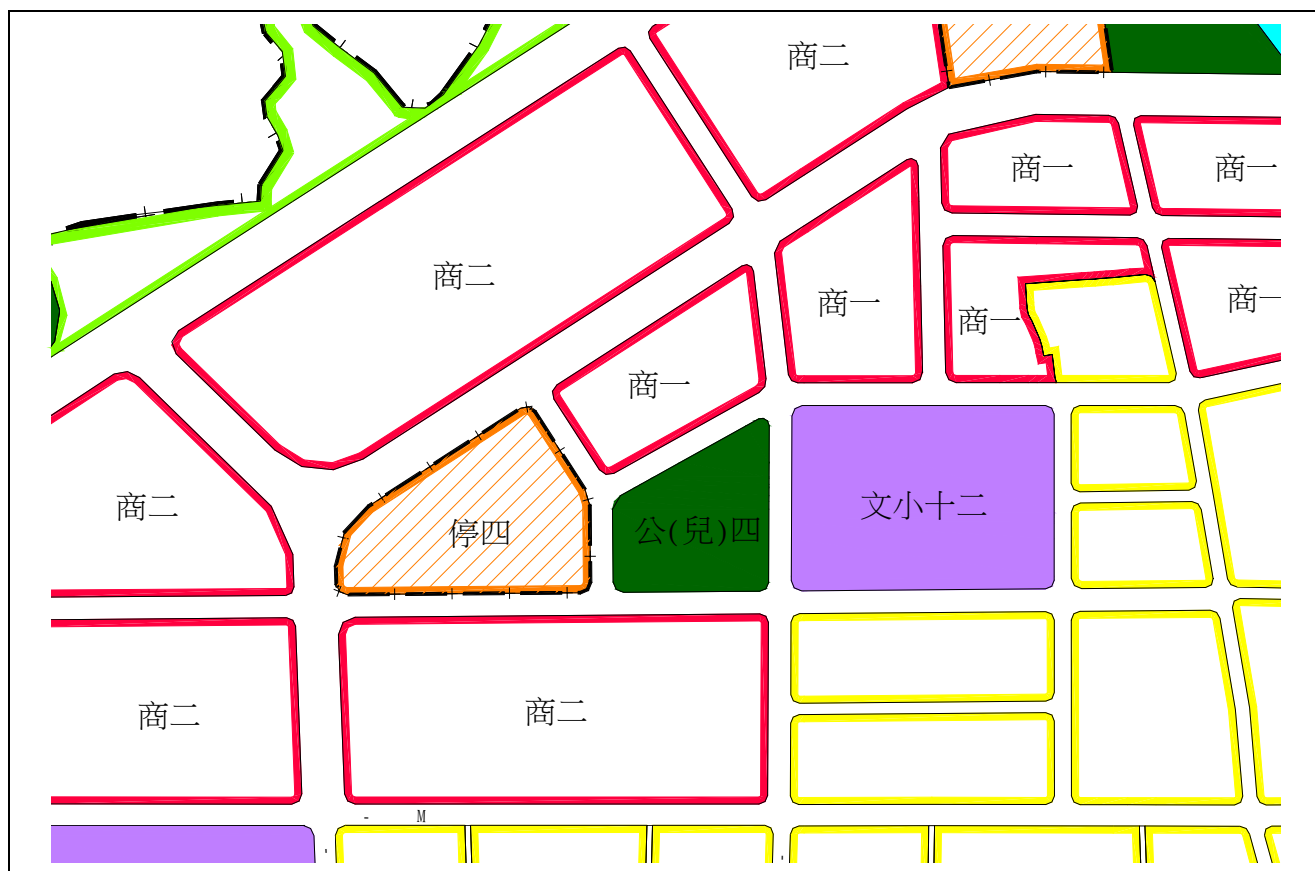
停二變更內容及位置示意



編號 3 變更內容及位置示意



編號 4 變更內容及位置示意



表一 變更新莊都市計畫(部份停車場用地為停車場用地(兼供電影文化中心使用)變更內容明細表

項次	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
停一	公(兒)一東側	停車場用地	1.316	停車場用地(兼供電影文化中心使用)	1.316	保存國家重要電影文化資產，並減輕目前電資館片之負荷與風險及對電影藝術的教育及推廣，並培養民眾對電影藝術之鑑賞能力方面，透過各項展示、資訊、服務與活動，充實民眾之文化內涵，提升民眾之生活品質，故研提本變更計畫。
停二	公(兒)三西側		1.434		1.434	
停三	公(兒)二西側		0.499		0.499	
停四	公(兒)四西側		1.646		1.646	
合計		--	4.895	--	4.895	--

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。
2. 本計畫未敘明變更部份，均應以原計畫為準。

案由	變更土城（頂埔地區）都市計畫（部分乙種工業區為道路用地、部分堤防用地為堤防兼道路用地）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>十、 辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>十一、 申請單位：臺北縣政府。</p> <p>十二、 法令依據：都市計畫法第廿七條第一項第四款。</p> <p>十三、 變更位置及範圍： 本變更位置位於土城（頂埔地區）都市計畫區北側，介於土城環河路、城林路、中華中學旁 20 米計畫道路所包圍之區域。</p> <p>十四、 變更計畫理由： 特二號道路係聯繫五股交流道至土城交流道之快速道路，為加強服務樹林地區民眾，擬於特二號道路主線段增設匝環道銜接城林橋，以利樹林地區民眾進出特二號道路；上開匝環道所需用地共二十五筆，原係屬工業區、堤防用地不等，擬變更為道路用地及堤防兼道路用地，以利特二號道路闢建。</p> <p>十五、 變更計畫內容： 其變更內容如表一；變更前後土地使用計畫面積對照表如表二。</p> <p>十六、 事業及財務計畫： 1. 開發方式：本計畫採一般徵收方式開發為原則。 2. 開發主體：交通部公路總局以及台北縣政府主辦。 3. 開發時程：依據特二號道路修正計畫，本工程在不考量民眾抗議與不可抗力因素，預計於民國 100 年全線完工通車。 4. 開發費用：本計畫依行政院 92.08.13 核定匡列經費總計 202 億元，其中工程費 110.94 億元，用地費 91.06 億元，所需經費由中央全部負擔。另本次變更土城都市計畫部分所需用地費約 3.5 億元，係由中央負擔之總經費內支付。</p> <p>十七、 辦理經過： 本案自民國九十四年元月十日起公開展覽三十天，並於民國九十四年元月十日、十一日、十二日刊登經濟日報，且於同年元月二十日上午十時假土城市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或機關團體陳情意見。</p> <p>十八、 以上提請大會審議。</p>		
初核意見	<p>一、 特二號道路為新十大建設計畫之子項計畫，係聯繫五股交流道至土城交流道之快速道路，本次個案變更匝道工程完成後，將有利於樹林地區民眾進出特二號道路，且經費均由中央負擔。</p> <p>二、 擬照案通過。</p>		
決議	依初核意見照案通過。		

表一 變更土城（頂埔地區）都市計畫（部分乙種工業區為道路用地、部分堤防用地為
容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣府
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	計畫區 北側	堤防用地 (0.0580)	堤防兼道路用地 (0.0580)	配合特二號道路工程 建設計畫之需要予以 變更。	照案
		乙種工業區 (0.7940)	道路用地 (0.7940)		

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。

案由	變更中和都市計畫（部分住宅區為機關用地）案	辦理 機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案

<p>說明</p>	<p>一、辦理機關：臺北縣政府警察局。</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>為因應中和地區迅速發展，人口密集，原有租用之派出所因為空間狹小不敷使用，無法配合治安任務需要，為顧及都市發展需要以及民眾生命財產安全，故需將部分地區變更為機關用地供派出所未來計畫之使用。</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>申請變更位置為中和都市計畫區內之住宅區，座落於景平路與成功南路交叉路口（力霸山河社區旁），中和市大智段 672、673、674 等三筆土地（管理機關：財政部國有財產局）、中和市所有之 675 地號（管理機關為中和市公所）與私人所有之 664-1 地號（為建地畸零地保留地），共五筆土地。現況為空地，部分為機車停車使用。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>臺北縣政府警察局中和分局秀山派出所為因應中和市秀朗橋地區迅速發展，人口密度過大、高樓林立，原有租用空間狹小不敷使用，已無法配合治安任務需求，為顧及都市發展需要及民眾生命財產安全，故實有急迫變更都市計畫以劃設機關用地設置警所之必要。。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>變更部分住宅區為機關(派出所)用地，面積 857.5 平方公尺（以辦理分割後之實際面積為準）。詳見變更內容明細表及變更內容示意圖。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案自 94 年元月 10 日起公開展覽三十天（元月 16 日至元月 18 日刊登經濟日報），並於 94 年元月 17 日上午十時假中和市公所舉辦說明會。</p> <p>（二）公展期間並無人民陳情意見，惟財政部國有財產局來函希望仍維持原分區使用（住宅區）。</p> <p>（三）提請大會公決。</p>
<p>初核意見</p>	<p>一、本案依警察局需求評估資料估算，每名員警所需用地需求約 30 平方公尺，秀山派出所編制人員約 45 名，合計需求面積為 1350 平方公尺，以本案變更面積為 857.5 平方公尺，以其建蔽率 50%、容積率</p>

	<p>250%計算，約可興建總樓地板面積 2189 平方公尺，應可符合其興建派出所用地需求面積。</p> <p>二、私人所有之 664-1 地號(為建地畸零地保留地)，未納入鄰近建築（力霸山河大廈）之法定空地，其容積尚未使用，應納入本案一併開發建築。</p> <p>三、興建派出所係為健全公共安全需要之地方公共事務，且基於公益立場，擬請財政部國有財產局體諒地方政府籌措財源不易，用地取得困難，協力促成本計畫案之完成。</p> <p>四、擬照公開展覽內容提交本縣都市計畫委員會審決。</p>
決議	<p>一、變更面積範圍除供興建派出所使用外，其他機關亦可合建使用。</p> <p>二、其餘照案通過。</p>

表一 變更中和都市計畫（部份住宅區為機關用地）變更內容明細表

位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	縣 都 委 會 決 議
	原 計 畫	新 計 畫			
景平路與成功南路 口(大智段 672、 673、674、675、 664-1 等地號)	住宅區 (857.5 平方公尺)	機關用地 (857.5 平方公尺)	配合派出所遷建或 其他機關使用。	1. 本機關用地建蔽率不 得超過 50% ，容積率不 得超過 250% 。 2. 本機關用地應自道路 境界線至少退縮 5 公尺 建築，如有設置圍牆之 必要者，圍牆應自基地 境界線至少退縮 3 公 尺；退縮建築之空地應 植栽綠化，但得計入法 定空地。	照案通過
<p>註：本計畫凡本次未指明變更部分，均應以原有計畫為準。</p> <p>以下空白</p>					

註：凡本次變更案未指明變更部分，應以原計畫為準。

案由	變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(部分水域為乙種風景區)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>一、辦理機關：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三款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(以下簡稱本細部計畫)於民國 73 年 4 月 21 日公告發布實施，當時本細部計畫區內「水域」係依據 51 年 8 月及 66 年 7 月勘定公告之新店溪河川安全管制線圖籍資料，酌予劃設為水域用地，嗣因民國 87 年水利主管機關另予公告水道治理計畫用地範圍線後，於民國 88 年 12 月 17 日發布實施之變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案中已將碧潭風景區細部計畫範圍內之風景區依水利主管機關公告之水道治理計畫用地範圍變更為河川區，惟本細部計畫尚未配合該治理計畫線予以調整變更，致使本細部計畫不但區內「水域」範圍未與目前「水道治理計畫用地範圍」相互一致，且計畫名稱亦與新店都市計畫迥異，造成治理計畫用地範圍線內河川管制之不便且妨礙治理計畫線外土地所有權人權益。</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>本細部計畫區北側，新店溪青潭堰上游水源、水質、水量保護區管制範圍外之新店溪水道治理計畫用地範圍內及毗鄰用地範圍外之水域用地，變更位置詳請參見圖一(變更位置示意圖)。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>(一) 依據水利主管機關公告之水道治理計畫用地範圍修正變更本細部計畫之「水域」範圍，以統一本細部計畫區內水道治理計畫用地範圍及提昇治理計畫用地範圍外土地之經濟有效利用，維護土地所有權人權益。</p> <p>(二) 依據擬定本細部計畫範圍僅包括新店都市計畫(碧潭)風景區之計畫範圍規劃原意，將「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」中依水利主管機關公告之水道治理計畫用地範圍變更風景區為河川區之土地排除於本細部計畫範圍外。</p>		

	<p>(三) 依據司法院大法官釋字三二六號解釋意旨，本案水道治理計畫用地範圍內土地屬「因地形地勢自然形成，而有特別施以管制之必要，以確保水流通暢之部分」，爰變更為土地使用分區。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>變更內容明細表詳見變更內容明細表所示。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(四) 本案自 94 年元月 14 日起公開展覽三十天（元月 14 日至元月 16 日刊登經濟日報），並於 94 年元月 28 日上午十時假新店市公所舉辦說明會。</p> <p>(五) 公展期間並無人民或機關團體陳情意見。</p> <p>(六) 提請大會公決。</p>
初核意見	擬照公開展覽內容提交本縣都市計畫委員會審決。
決議	<p>一、請作業單位邀集水利主管機關及相關單位至現場會勘，以了解目前現場河川實際狀況與 87 年水利主管機關公告水道治理計畫用地範圍線是否有差異，並檢核其治理計畫，以釐清計畫之疑慮。</p> <p>二、鄰近「變更新店都市計畫（灣潭地區細部計畫）案」之恢復為乙種風景區部份，其與前開計畫使用分區是否有衝突，又是否有通路或是基地畸零不可建築等問題，請作業單位釐清。</p> <p>三、俟相關疑義釐清後再提小組討論或提下次大會續審。</p>

表一 變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由	備註	縣都委會 決議
	原計畫	面積	新計畫	面積			
本細部計畫 區北側，新 店溪青潭堰 上游水源、 水質、水量	水域	8.240	乙種風景區	8.240	1.依據水利主管機關 公告之水道治理計 畫用地範圍修正變 更本細部計畫之 「水域」範圍，統	變更後河 川區實際 範圍應以 水利主管 機關公告	1.變更內 容與計畫 名稱似有 不符，請 作業單位
		48.316	新店都市計 畫區(河川區)	48.316			

保護區管制範圍外之新店溪水道治理計畫用地範圍內及毗鄰用地範圍外之水域用地	乙種風景區	0.246	新店都市計畫區(河川區)	0.246	<p>一本細部計畫區內河川管制範圍及提昇治理計畫用地範圍外土地之經濟有效利用，維護土地所有權人權益。</p> <p>2.依據擬定本細部計畫範圍僅包括新店都市計畫(碧潭)風景區之計畫範圍規劃原意，將「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」中依水利主管機關公告之水道治理計畫用地範圍變更風景區為河川區土地排除於本細部計畫範圍外。</p> <p>3.依據司法院大法官釋字三二六號解釋意旨，本案治理計畫用地範圍內土地屬「因地形地勢自然形成，而有特別施以管制之必要，以確保水流通暢之部分」，爰變更為土地使用分區。</p>	<p>之新店溪水道治理計畫用地範圍為準。</p> <p>2.如決議再檢核。</p>
--------------------------------------	-------	-------	--------------	-------	---	---

註:表內面積應以都市計畫核定圖實地釘樁測量後之地籍分割面積為準。

