

臺北縣都市計畫委員會第 397 次會議紀錄

一、時間：99 年 3 月 18 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：李副主任委員四川

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 396 次會議紀錄：

決議：准予通過確認。

（二）主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

（一）變更鶯歌都市計畫(部分景觀保護區為景觀公園用地)案。

（二）變更新店都市計畫(捷運系統新店市公所站聯合開發用地「捷 23」)(土地使用分區管制規定修正)細部計畫案。

（三）變更土城都市計畫(部分高速公路用地為工業區)案。

（四）變更中和（華中橋側配合台北都會區環河快道路台北縣側建設計畫）細部計畫（修正部分細部計畫範圍及部分公園用地、人行步道用地為道路用地）案。

以上審議案決議詳如後提案單決議欄。

（五）密不錄由。

決議：照案通過。

九、臨時動議：

（一）變更三重都市計畫(第二次通盤檢討)案。

以上臨時動議案決議詳如後提案單決議欄。

（二）提案人：劉委員演交

提案內容：變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土

城（頂埔地區）、汐止、樹林、樹林（三多里地區）、樹林（山佳地區）、淡水、淡水（竹圍地區）、泰山、五股、八里、八里（龍形地區）、瑞芳、澳底等 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）第二階段案。

決議：一、綜合討論意見：

- （一）本縣目前多處土管要點新增綠美化、綠建築及夜間照明等獎勵事項，惟缺乏後續管理維護執行機制，易造成開發者增加不必要之設計以取得容積獎勵，並使後續管理維護產生困難，建議改採最適設計並加入管理維護費用機制。
- （二）後續開放空間獎勵及停車獎勵亦可增加管理維護費用機制，對於後續管理維護及長期都市發展都有正面助益。
- （三）本縣 20 處土管要點第一段發布實施條文，增訂綠建築設計容積獎勵制度，並規定預先繳交保證金制度，惟保證金與所獲得之容積獎勵差距過大，恐造成開發者繳交保證金取得容積後，未依協議內容申請綠建築標章，請作業單位重新審視，俾使制度更加完善。
- （四）目前簡易更新條文納入下階段再予處理，仍沿用 86 年通過條文，已不適用，請作業單位儘速修正。

二、請作業單位就委員綜合討論意見研議並提送專案小組討論後，再提會審議。

十、散會：下午 4 時。

案由	變更鶯歌都市計畫(部分景觀保護區為景觀公園用地)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 一 案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：臺北縣政府</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>鶯歌之所以得名源自於鎮北山脈上的一塊狀似鸚哥的巨石，相傳與明末鄭成功傳說有關，鄰近地區亦曾發現貝塚化石，以及相傳腹洞中遺有日軍的寶藏等許多傳說，因此「鶯歌石」可說是鶯歌鎮最具傳奇色彩的名勝之一。位於鶯歌鎮中正路與成功路後方山麓的「鶯歌石」，其鄰近地區目前已闢為林蔭公園，並設置登山步道可連通成功街至山頂鳥首處，鶯歌石附近的高處展望台，能見度極佳，可眺望鶯歌街景與整個大漢溪風光，風景十分優美。</p> <p>由於「鶯歌石」鄰近地區具有歷史掌故、地方傳說以及地理景觀等多元價值，因此臺北縣政府於 95 年 8 月 28 日公告登錄包含「鶯歌石」的中山段 56-1 地號為臺北縣文化景觀範圍；並於 98 年 6 月 1 日更擴大登錄範圍，將鶯歌鎮中山段 56、56-1、59 地號等土地納入文化景觀範圍，使「鶯歌石」鄰近地區得以依「文化資產保存法」加以保存維護。此外，考量「鶯歌石」可通視之視角，避免鄰近新建房屋而無法觀視鶯歌石，因此於 96 年 1 月 22 日發佈實施的「變更鶯歌都市計畫（鶯歌石南側中正路、文化路附近地區）建築物高度管制計畫」案，更進一步將周邊的天際線加以規劃管制，並擬定建築物高度管制計畫以維護及管制「鶯歌石」南側中正路、文化路附近地區之建築天際線，使「鶯歌石」具文化保存價值之視覺景觀得以維持。</p> <p>近年來，「鶯歌石」因長期風化作用已出現裂縫現象，加上鄰近土地皆為私有土地的情況下，已造成後續管理維護的限制。此外，「鶯歌石」鄰近地區未來將結合人文教育與觀光休憩功能，朝向以「景觀公園」方向發展，因此藉由本案都市計畫的變更，將原「景觀保護區」變更為「景觀公園用地」，以取得所需要的土地，並落實文化景觀的保存與維護，以及有利於後續的整體規劃與相關計畫的推動。</p>		

伍、變更位置及範圍：

一、變更位置

本案計畫位處鶯歌都市計畫範圍內之東北側，計畫範圍東南側連接鶯歌中正路一段，南側可連接成功街並可連通中正路一段等地區。基地位置請詳圖一。

二、變更範圍

本案變更範圍包括鶯歌鎮中山段 42 地號等 21 筆土地，面積為 76,789 平方公尺。本案計畫範圍地籍圖詳圖二。

陸、變更理由：

一、落實文化景觀的保存與維護

「鶯歌石」為鶯歌地區具有地區歷史、民俗典故、傳說及地理景觀價值的景點，是地區最具傳奇色彩的文化資產，但因長期風化作用「鶯歌石」已出現裂縫現象，加上「鶯歌石」鄰近地區土地皆為私人所有，造成後續管理維護的限制，因此將本區變更為「景觀公園用地」，並配合土地的取得，以落實地區文化景觀的保存與維護。

二、有助於後續整區規劃及相關計畫的推動

目前鶯歌石鄰近地區的山坡多為林蔭，並設置有登山步道可連接至山頂鳥首處，在鄰近成功街區域則設置有停車場、綠美化及相關景觀設施，因此藉由本計畫的推動，除有助於落實文化資產的保護外，更可取得鄰近土地以整區規劃方式，以推動鶯歌石景觀公園計畫，並設置相關文化景觀設施，使文化景觀意象更加顯著。

三、可提升鶯歌地區的觀光發展及改善鄰近地區的休閒環境品質

鶯歌地區的觀光景點包括陶瓷老街、陶瓷博物館、古煙囪、謙記商行..等，觀光資源可說是相當豐富，本計畫的推動可使鶯歌石鄰近地區的觀光設施更加完整及多元性，有助於提升鶯歌地區觀光的整體發展；對於鄰近地區居民而言，則可提供社區休閒、登山健行、登高眺望及休閒遊憩的活動據點，可改善鄰近地區的休閒環境品質。

柒、變更內容：

有關本計畫之變更內容明細表詳見表二。

捌、實施進度及經費：

	<p>一、開發主體 本計畫開發主體為臺北縣政府文化局。</p> <p>二、開發方式 變更後私有土地以協議價購或一般徵收方式取得。</p> <p>三、實施進度及經費 預計規劃設置景觀公園，於民國 102 年完成，目前基地現況多為山坡地，在入口區部分有鶯歌鎮公所設置之景觀綠化相關設施，計畫經費包含土地徵收、地上物補償與工程費等約為 28,000 萬元（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）。</p> <p>玖、辦理經過：</p> <p>計畫草案自 99 年 1 月 25 日起辦理公開展覽 30 日，99 年 1 月 25 日、1 月 26 日、1 月 27 日刊登於台灣新生報，並於 99 年 2 月 5 日於鶯歌鎮公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	擬請照案通過。
決議	請臺北縣政府文化局針對景觀公園先行擬定相關規劃設計，並據以檢討變更景觀公園用地使用範圍與面積及研提事業及財務計畫等資料後，再提會討論。

表一 變更鶯歌都市計畫(部分景觀保護區為景觀公園用地)案變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫	新 計 畫		
1	鶯歌鎮中山段56、56-1、42、59地號等地區(鶯歌石鄰近地區)	景觀保護區 (7.68 頃)	景觀公園用地 (7.68 公頃)	<p>一、落實文化景觀的保存與維護 「鶯歌石」為鶯歌地區具有地區歷史、民俗典故、傳說及地理景觀價值的景點，是地區最具傳奇色彩的文化資產，但因長期風化作用「鶯歌石」已出現裂縫現象，加上「鶯歌石」鄰近地區土地皆為私人所有，造成後續管理維護的限制。</p> <p>二、有助於後續整區規劃及相關計畫的推動 目前鶯歌石鄰近地區設置有登山步道、停車場、綠美化及相關景觀設施，藉由本計畫的推動，以整區規劃方式設置相關文化景觀設施，以推動鶯歌石景觀公園計畫。</p> <p>三、可提升鶯歌地區的觀光發展及改善鄰近地區的休閒環境品質 鶯歌地區的觀光景點相當豐富，未來本計畫的推動可使鶯歌石鄰近地區的觀光設施更加完整及多元性，有助於提升鶯歌地區觀光的整體發展；對於鄰近地區居民而言，則可提供社區休閒、登山健行、登高眺望及休閒遊憩的活動據點。</p>	

註 1. 凡本次未變更部分，仍依據現行計畫為準。

2. 變更範圍應以核准地號及地政單位鑑界成果為準。

案由	變更新店都市計畫(捷運系統新店市公所站聯合開發用地(捷 23))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：龔書鳳</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第二十四條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>捷運新店市公所站捷 23 用地緊急出口變更為一般出入口，聯合開發大樓因增設捷運設施，建蔽率變更為 80%，並提送臺北縣都市計畫委員會 98 年 5 月 21 日第 387 次會議審議通過，惟因公展程序未完備，以及修正事業及財務計畫，爰再提會審議。</p> <p>伍、變更位置及範圍：</p> <p>新店市公所站捷 23 用地，位於新店市公所旁，北新路 1 段 64 巷口處，都市計畫位置圖詳見附圖 1.1、附圖 1.2；另基地坐落新店市行政段 546 地號等 4 筆土地，面積為 761.97 平方公尺，地籍圖詳見附圖 2.1，有關變更土地清冊詳見附表一。</p> <p>陸、變更理由及變更內容：</p> <p>一、捷運新店市公所站捷 23 用地緊急出口變更為一般出入口，聯合開發大樓因增設捷運設施，建蔽率變更為 80%，並提送臺北縣都市計畫委員會第 378 次會議審議通過。</p> <p>二、交通部 98 年 2 月 19 日函釋，對通車後之改善工程包含增設出入口之費用，自籌經費辦理。台北市政府捷運局於 98 年 7 月 15 日召集相關單位研商決議，本基地屬臺北縣轄區且因新店市代會陳情，故請臺北縣政府自行籌措經費，本府以 98 年 10 月 2 日北府交軌字第 0980624713 號函復同意。</p> <p>三、本案預估經費：土建工程費用需 31,893,884 元，土建細部設計費為 1,495,961 元，機電工程費用需 15,782,829 元，契約服務費為 763,653 元，共約新臺幣 49,936,327 元。</p> <p>四、本次變更內容如下：陸、事業及財務計畫：....經評估約新臺幣伍千萬元，將由臺北縣政府籌措財源並於核定後辦理，詳見附表二。</p> <p>柒、事業及財務計畫：本案變更新店都市計畫係屬修訂建蔽率之相關規定，不涉及徵收土地，仍屬聯合開發用地，至一般出入口工程所需費用經評估約新臺幣伍千萬元，將由本府籌措財源並於核定後辦理。</p> <p>捌、辦理經過：</p> <p>(一)計畫草案自 95 年 5 月 22 日起辦理公開展覽 30 天，並於 95 年 6 月</p>		

9 日 上午 10 時假新店市公所舉辦說明會。並提送臺北縣都市計畫委員會第 378 次會議審議通過。因本案未將公開展覽資訊登報周知並配合修正事業及財務計畫，爰於 99 年 1 月 11 日起補辦公開展覽 30 天，並於 99 年 1 月 15 日假新店市公所舉辦說明會。

(二)本案辦理並無收到公民或團體陳情意見。

(三)本案於 95 年 10 月 24 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 依捷運相關規範請澄清捷運車站之緊急出入口是否為必要條件，並評估一般出入口是否可取代緊急出口之功能。
2. 請再研析調整現行送審一樓捷運設施平面設計之可行性，儘量不佔用騎樓，以維護公眾通行之權益。
3. 請補充說明緊急出入口改為一般出入口對周遭環境影響。
4. 請說明本次土地使用管制規定變更前後條款、變更緣由及對照，並請配合圖面充份說明及提供建蔽率達 80%之案例。
5. 地主同意書應有身分證字號及連絡電話，以確認地主身份。

(四)本案於 96 年 3 月 30 日召開本案第 2 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 補充本案採聯合開發之合適性及必要性資料並於大會時補充說明，以確定本案開發之政策為聯合開發。
2. 本案在聯合開發之前題下，小組同意修訂土管之建蔽率為 80%。
3. 請提出本案周圍人行、車流、停車空間替代方案等交通分析資料，並經交通局審核後提請大會討論，有關上述交通措施應納入日後都市設計之內容。

(五)有關本案停車空間替代方案經縣府交通局 97 年 3 月 26 日表示將於辦理之路邊停車改善計畫中將本案一併納入檢討。

(六)97 年 4 月 16 日臺北縣都市計畫委員會第 376 次會議通過，會議決議如下：

1. 依初核意見同意刪除有關人行動線整體設計考量之文字，並修正無遮簷人行道設置規定。
2. 本案依捷運局代表與會說明下，考量原計畫業已通過聯合開發並與地主簽訂契約前題下，因個案基地面積狹小，且開放供公眾通行之便將導致無法合理開發使用，故同意放寬建築樓層三樓以下之建蔽率為 80%，四樓(含)以上之樓地板面積與基地面積比例仍為 50%，以維持原計畫之管制強度，另變更理由請依前述同意理由一併修正。

(七)地主龔書鳳表示經檢討，本案捷運地上設施佔用之面積，將使基地

	<p>空地比無法符合建築技術規則新頒「高層建築專章」第 228 條「住宅區總樓地板面積與留設空地之比不得大於 15」之規定。本基地空地因捷運設施 不足，本案僅能依非高層建築物之方向設計，將所損失 4 層樓地板面積，在無變更容積率原則下建請同意四樓(含)以上之樓地板面積與基地面積比例仍為 80%。</p> <p>(八) 97 年 5 月 29 日臺北縣都市計畫委員會第 377 次會議，故本次會議決議修正為：「暫予保留」，本案因有人民陳情意見提出認為上次大會決議有窒礙難行，爰提請縣都委會專案小組研商具體建議後，再提會審議。</p> <p>(九) 97 年 10 月 9 日縣都委會專案小組第三次研商會議通過，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經工務局表示，依照上開規定本基地將興建成為高層建築，而本案所留設之空地卻無法符合建築技術規則新頒「高層建築專章」之規定，確有重新檢討空間，考量本案為促成聯合開發之前提下，本小組原則同意放寬本案各樓層(含 4 樓以上)之建蔽率不得超過 80%。 2. 有關一樓捷運設施平面設計得免依「臺北縣騎樓及無遮簷人行道設置標準」之規定設置，惟應經臺北縣都市設計審議委員會通過，並考量公眾通行之權益。 3. 請規劃單位於大會審議時詳予補充說明有關第二點之規劃內容。 <p>(十) 98 年 5 月 21 日臺北縣都市計畫委員會第 387 次會議審議通過，依專案小組意見通過，並納入計畫書以資規範。</p> <p>(十一) 98 年 7 月 15 日由台北市政府捷運局邀集相關單位研商後，本基地係屬臺北縣轄且因新店市代會陳情，故請臺北縣政府專案檢討確認財源，臺北縣政府以 98 年 10 月 2 日北府交軌字第 0980624713 號函復同意，由臺北縣政府初期路網特別預算支應。</p> <p>玖、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>本案因修正事業及財務計畫，相關經費由臺北縣政府初期路網特別預算支應，其餘並無變更，亦無人民團體陳情意見，依補辦公展內容通過。</p>

附表一 新店都市計畫（捷運系統新店市公所站聯合開發用地（捷 23））細部計畫（土地使用分區管制規定修正）案計畫範圍土地清冊

編號	地段	地號	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	土地使用分區	所有權人	權利範圍
1	行政	546	60.99	60.99	捷運系統用地	龔書鳳	全
2	行政	546-1	440.99	440.99	捷運系統用地	龔書鳳	全
3	行政	546-2	106.99	106.99	捷運系統用地	龔書鳳	全
4	行政	546-3	153	153	捷運系統用地	龔書鳳	全
合計			761.97	761.97			

註：土地範圍應依核准地號及地政機關鑑界成果為準

附表二 新店都市計畫（捷運系統新店市公所站聯合開發用地（捷 23））細部計畫（土地使用分區管制規定修正）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	陸、事業及財務計畫	一般出入口工程所需費用經評估約新臺幣四千萬元，將由臺北市政府捷運工程局籌措財源並於核定後辦理。	一般出入口工程所需費用經評估約新臺幣伍千萬元，將由臺北縣政府籌措財源並於核定後辦理。	本府以 98 年 10 月 2 日北府交軌字第 0980624713 號函覆函同意，由本府（縣府）初期路網特別預算支應。

案由	變更土城都市計畫（部分高速公路用地為工業區）	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、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、變更緣起：</p> <p>土城都市計畫係於民國 61 年 4 月 26 日公告實施，曾辦理兩次通盤檢討並分別於民國 70 年及 82 年發布實施，嗣後為因應北部第二高速公路（國道三號）之闢建及工程用地取得，辦理「變更土城都市計畫（部分農業區、保護區、住宅區、工業區、兒童遊戲場、綠地、公園、溝渠、道路用地為高速公路用地）案」，於 77 年發布實施。</p> <p>因 91 年辦理地籍圖重測，致土城交流道範圍內部分土地之地籍線與原徵收路權線（都市計畫分區界線）不一致，經交通部臺灣區國道新建工程局 96 年 4 月 16 日「國工局地字第 0960006212 號」函會議結論，全面清查校核該區域之地籍資料及現地土地使用情形後，針對未作道路使用之土地辦理回復原使用分區。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>依清查結果，土城市員仁段 757-1 地號等 4 筆土地並未位於道路使用範圍內，且屬私有土地，爰報奉交通部 97 年 2 月 4 日「交總字第 0970001140 號」函示辦理，並經內政部 98 年 12 月 28 日內授營都字第 0980238149 號函認定得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更，將該等土地回復原使用分區，俾使土地管用合一，並維護民眾權益。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本案變更範圍位於土城都市計畫西側，I-1 計畫道路（中央路）北側。</p> <p>變更範圍土地標示為臺北縣土城市員仁段 757-1 地號等 4 筆土地，變更土地皆為私有土地，尚未徵收，合計總面積為 39.99 m²。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>變更部分高速公路用地為工業區。詳細變更內容整理如表一，土地使用面積整理如表二，凡本計畫未註明變更部份，均應以現行計畫為準。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>本案自 99 年 2 月 5 日起公開展覽 30 天，並於 99 年 2 月 11 日下午 2 時假土城市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見。</p>		

	八、以上符合法定程序內容，提請大會審議。
決議	除授權作業單位依相關規定及本次提會說明檢核修正計畫書內容外，餘照案通過。

表一 變更土城都市計畫（部分高速公路用地為工業區）變更內容明細表

編號	變更位置 及 範 圍	變 更 內 容		變 更 理 由	縣 都 委 會 決 議
		原 計 畫	新 計 畫		
一	高速公路 用地北側	高速公路 (0.0040 公 頃)	工業區 (0.0040 公 頃)	配合北部第二高速公路闢建，辦理 土城都市計畫個案變更，並於民國 77 年發布實施。因 91 年辦理地籍 圖重測，致土城交流道範圍內部分 土地之地籍線與原徵收路權線(都 市計畫分區界線)不一致，經交通 部臺灣區國道新建工程局 96 年 4 月 16 日「國工局地字第 0960006212 號」函會議結論，全 面清查校核該區域之地籍資料及 現地土地使用情形後，針對未作道 路使用之土地辦理回復原使用分 區。清查結果，土城市員仁段 757-1 地號等 4 筆土地並未位於道 路使用範圍內，且屬私有土地，報 奉交通部 97 年 2 月 4 日「交總字 第 0970001140 號」函示辦理。為 能儘速辦理回復原使用分區，維護 民眾財產權益，以杜爭議，遂辦理 本次個案變更作業。	照案通過。

備註：1. 凡本次變更案未指明變更部分，應以原計畫為準。

2. 表內面積應依據土城市員仁段 757-1、758-4、759-2 及 760-1 地號等 4 筆土地實際面積測量範圍為準。

案由	變更中和都市計畫（華中橋側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（修正部分細部計畫範圍及部分公園用地、人行步道用地為道路用地）案	辦理機關	臺北縣政府
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：</p> <p>都市計畫法第27條第1項第4款。</p> <p>三、計畫緣起</p> <p>為減輕計畫區外西、南側工業區所產生之公害、甚至災害對區內居民的影響，於本細部計畫區西側緊鄰邊界處劃設十七公尺及九公尺寬之帶狀公園作為隔離帶，並為避免上開工業區車流穿越區內影響居住品質，故與工業區間亦不設置道路相連接。惟因公園用地無法指定建築線，爰造成區外臨公園側之工業區未來開發或重建時產生無法指定建築線之窘境。</p> <p>另查本府辦理「96年度臺北縣中和市地籍圖重測都市計畫樁清理補建第四次研討案」中，針對第二十一案：『中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣建設計畫細部計畫)(華中橋兩側地區部分)樁位成果，部分區界線損及建物』研商決議，依原中和都市計畫圖區界線(水岸發展區與工業區)並參酌原地籍位置修正「中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣建設計畫細部計畫)(華中橋兩側地區部分)樁位成果」之計畫範圍線。</p> <p>爰此，為能解決上述問題，釐清細部計畫區範圍，以利後續辦理區段徵收，並促進地區之開發，遂辦理本個案變更。</p> <p>四、變更位置與範圍</p> <p>變更位置位於中和華中橋西側臨環河快速道路之地區。</p> <p>五、變更理由</p> <p>(一) 依原中和都市計畫圖區界線(水岸發展區與工業區)並參酌原地籍位置修正「中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣建設計畫細部計畫)(華中橋兩側地區部分)樁位成果」之計畫範圍界線，另依據96年重測樁位成果資料修正細部計畫線。</p> <p>(二) 東側細部計畫範圍線係配合環快主線依據「堤線作業」以現地現</p>		

<p>說</p> <p>明</p>	<p>況和都市計畫圖作32M路權樁測量結果修正。</p> <p>(三)毗鄰本細部計畫西側之工業區，因公園用地無法指定建築線，故變更部分公園用地為道路用地，以利未來開發建築時得以指定建築線。</p> <p>六、變更內容</p> <p>詳附表一及圖一。</p> <p>七、事業及財務計畫</p> <p>本計畫開發主體為臺北縣政府，其開發經費及預定時程則配合執行中之區段徵收作業。</p> <p>八、辦理經過</p> <p>(一)公開展覽</p> <p>自98年5月20日起至98年6月18日止，公開展覽30天，並刊登於98年5月20、21、22日台灣新生報。</p> <p>(二)公開說明會</p> <p>98年6月3日假中和市公所召開。公開展覽期間共收到人民或機關、團體陳情意見2件，其處理情形詳見附表二。</p> <p>(三)縣都委會審議</p> <p>本案經98年12月24日縣都委會第394次會議審議，會議決議：「本案應同時考量民眾權益及招標文件影響內容，爰請臺北縣政府邀集相關單位評估後，再行提送縣都委會專案小組及本會審議。」</p> <p>(四)99年1月15日涉及招標文件及交通路網研商會議</p> <p>依縣都委會第394次會議決議，邀集臺北縣政府地政局、交通局、法制局、採購處、城鄉局共同研商，會議結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.因本案涉及地政局與遠雄人壽簽訂之華中橋BT案招標文件，考量縣府採購處及法制局之意見，若街廓面積與大小調整，導致招標條件改變，將產生招標文件公平合理性之疑慮，另華中橋BT案預定於99年8月完成，爰建議本案分兩階段辦理。 2.本案後續辦理方式建議如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)第一階段 <p>有關本案細部計畫之計畫書圖不符訂正部分，配合華中橋BT</p>
-------------------	---

	<p>案實際作業需要，且無影響招標文件公平性之疑慮，應先踐行都市計畫審議程序並發布實施。</p> <p>(2) 第二階段</p> <p>華中橋 BT 案係依88年發布實施之都市計畫案辦理，該案於抽水站東、西兩側各劃設9米及17米帶狀公園作為與二八張工業區之隔離帶，惟造成臨公園用地之工業區無法指定建築線問題。</p> <p>建議本案於華中橋 BT 案完成後，重新評估周圍交通路網及前項建築線指定問題，另提縣都委會審議。</p> <p>(五) 前項會議紀錄經99年2月2日簽奉核可，應將第一階段部分先行提送縣都委會審議。</p> <p>九、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
作業單位建議	<p>一、建議依 99 年 1 月 15 日涉及招標文件及交通路網研商會議結論，於第一階段先行辦理本案細部計畫之計畫書圖不符訂正作業，第二階段則於華中橋 BT 案完成後，重新評估周圍交通路網及前項建築線指定問題，另提縣都委會審議。</p> <p>二、配合變更內容調整，建議修正案名為「變更中和都市計畫（華中橋側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（訂正部分細部計畫範圍、住宅區、公園用地）案」。</p>
縣都委會決議	<p>依縣都委會專案小組意見及作業單位建議通過。</p>

附表一 變更中和都市計畫（華中橋側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（修正部分細部計畫範圍及部分公園用地、人行步道用地為道路用地）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	華中橋南側範圍	公園用地 (0.1776 公頃)	劃出細部計畫範圍	1.依原中和都市計畫圖區界線(水岸發展區與工業區)並參酌原地籍位置修正「中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣建設計畫細部計畫)(華中橋兩側地區部分)樁位成果」之計畫範圍界線修正，及依據 96 年重測樁位成果資料修正細部計畫線。 2.東側細部計畫範圍線係配合環快主線依據「堤線作業」以現地現況和都市計畫圖作 32M 路權樁測量結果修正。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。
		道路用地 (0.4380 公頃)	劃出細部計畫範圍			
		住宅區 (0.0018 公頃)	劃出細部計畫範圍			
		細部計畫範圍外 (0.0022 公頃)	人行步道用地 (0.0022 公頃)			
二	計畫區南側及華中橋西側公園用地	公園用地 (0.9825 公頃)	道路用地 (0.9825 公頃)	考量計畫區西側緊鄰工業區無計畫道路供指定建築線，爰將部分公園用地變更為道路用地： 1.計畫範圍南側原帶狀公園用地變更 8 公尺道路用地，餘保留帶狀公園用地。 2.抽水站用地西側 9 公尺帶狀公園用地變更為道路用地。	維持原計畫。 理由： 經縣府採購處及法制室研商後表示，若街廓面積與大小調整，導致招標條件改變，將產生招標文件公平合理性之疑慮。因變更內容涉及街廓面積與大小調整，為免影響招標文件之公平性，爰不予變更，建議納入中和二通及工業區專案通檢辦理。	依縣都委會專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
三	華中橋西南側人行步道用地	人行步道用地 (0.0800 公頃)	道路用地 (0.0800 公頃)	配合抽水站用地南側公園用地變更為道路用地後整體道路系統，及考量人行步道用地不可供汽機車出入通行，將本計畫範圍抽水站用地西側之 4 米人行步道用地變更為道路用地。	維持原計畫。 理由： 經縣府採購處及法制室研商後表示，若街廓面積與大小調整，導致招標條件改變，將產生招標文件公平合理性之疑慮。因變更內容涉及街廓面積與大小調整，為免影響招標文件之公平性，爰不予變更，建議納入中和二通及工業區專案通檢辦理。	依縣都委會專案小組意見通過。
增一	計畫區西北側公園用地與住宅區(A2)相鄰街廓	住宅區 (0.0059 公頃)	公園用地 (0.0056 公頃)	依據計畫書內容修正都市計畫圖。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。
		公園用地 (0.0031 公頃)	住宅區 (0.0031 公頃)			

附表二 變更中和都市計畫（華中橋側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（修正部分細部計畫範圍及部分公園用地、人行步道用地為道路用地）案人民或機關、團體陳情意見綜理表

	陳情人及陳情位置		陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
1	東源營造股份有限公司	本細部計畫範圍	<p>1.此細部計畫地區位於中和板橋交界，以一河之隔緊臨台北市，地理條件及交通區位十分良好，惟開發前違章鐵皮工廠林立、道路雜亂狹窄、公共設施不足、周遭環境不佳。目前縣府區段徵收順利進行中，相信本地居民乃至全縣縣民都相當期待，相信開發後將成為北縣最閃亮之鑽石地區，為北縣創造優質居住環境。</p> <p>2.本地區開發雖為眾所期待，但妥善的規劃卻是開發成功的根本。本地區之細部計畫規劃存有許多不合理及不符需求之規劃，包括路網系統不佳、區內計畫道路狹窄、聯外道路不足等...令人憂慮未來無法創造本地區最大價值。甚而破壞此區社區景觀及都市環境。</p> <p>3.因此，希望藉由本次個案變更之機會，重新檢討細部計畫內容及其管制規定，以期符合實際需求及未來展望。</p>	<p>陳情內容如下所述：</p> <p>在維持公共設施用地面積不變原則下，建議以下事項。</p> <p>1.建議取消6號道路及10號道路</p> <p>2.建議將4號及8號道路拓寬為12公尺</p> <p>3.建議將9號道路取直，並拓寬為16公尺</p> <p>4.建議將5號道路取直，連接至4號道路</p> <p>5.A16街廓南側人行步道及公園變更為8公尺計畫道路，西側人行步道變更為8公尺計畫道路及綠帶</p> <p>6.計畫道路變更後剩餘之面積則予以增加公園或綠地面積</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：因陳情變更內容涉及街廓面積與大小調整，為免影響招標文件之公平性，爰不予變更。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
2	劉美華	中和抽水站南側	<p>1.公展草案變更內容中變更後之八米計畫道路行至抽水站預定地後，即無出口可供通行。</p> <p>2.本計畫案如不變更，日後附近居民通車至此，將無法與其他道路相連接，懇請另謀妥適之方案以維護良好之行車品質及兼顧本人與相關地主的權益。</p>	建議於抽水站南側規劃計畫道路，以連接抽水站兩端之計畫道路	<p>不予採納。</p> <p>理由：因抽水站非屬本細部計畫範圍，故建議納入中和二通及工業區專案通檢辦理。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。

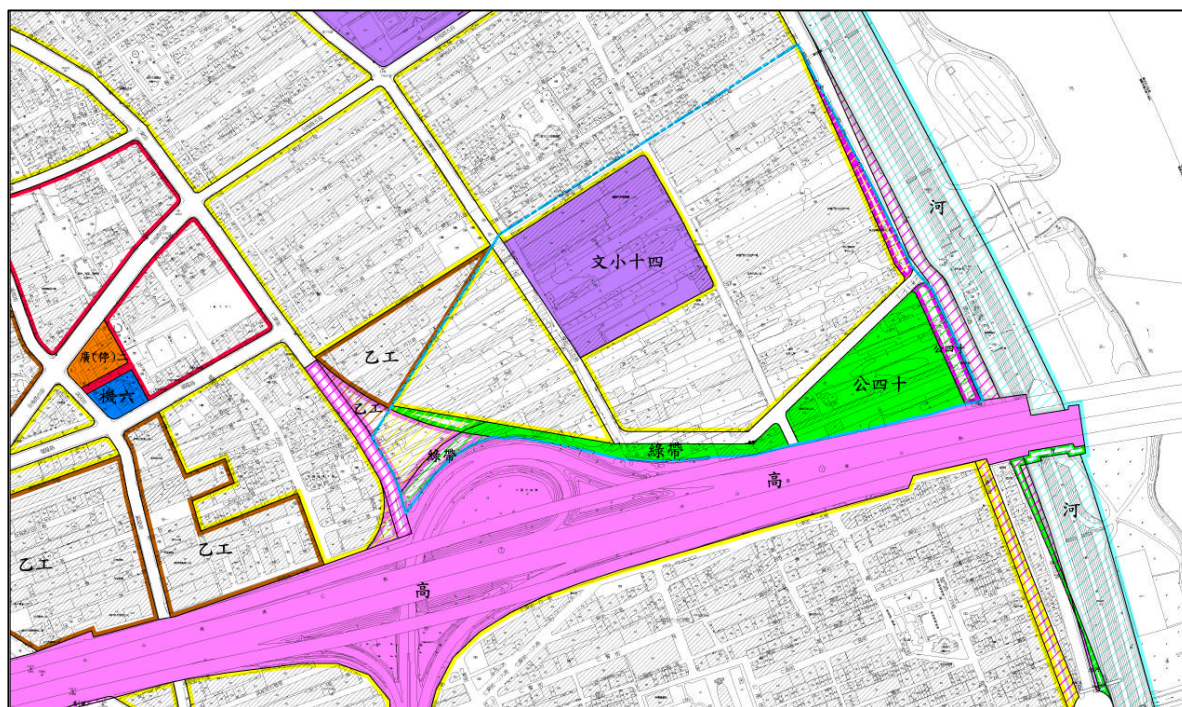
案	變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）案	辦理機關	台北縣政府
類	臨時動議	案 號	第一案
說明	<p>壹、再提會討論緣由</p> <p>一、「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）案」業經 98 年 11 月 26 日第 393 次與 98 年 12 月 24 日第 394 次臺北縣都市計畫委員會審議通過在案。</p> <p>二、本案人民或團體陳情意見綜理表第 78 案，係葉軍鏘等人陳情調整高速公路北側整體開發地區之公共設施用地比例及土地使用配置檢討等（詳附表一），經提上開都委會審議決議：「酌予採納，除主要計畫部分配合變更案第 60、70、71 案調整市地重劃範圍外，本案需擬定細部計畫部分則由土地所有權人自行提出申請。此外，本區應劃設之公共設施用地比例不得低於百分之三十五。理由：1.本次會議葉耀峻等 3 人列席陳情欲自辦本計畫高速公路北側整體開發區之市地重劃，並依都市計畫規定先行自擬細部計畫乙節，為促進土地利用及加速整體開發地區之開發，酌予同意。2.有關區內合法建物排除於重劃範圍乙節，請納入細部計畫研議。3.有關公共設施用地性質及區位、土地承载力及市地重劃可行性，應納入未來擬定細部計畫之考量。」</p> <p>三、承上，上開整體開發地區依縣都委會決議修正後之主要計畫（詳附圖一），包含住宅區、公園用地、綠帶用地、文小用地、道路用地，總面積 22.5471 公頃，其中公共設施用地 8.0368 公頃，佔總面積 35.64%（詳附表二）。其中主要計畫公設比約 35%、依經驗預估細部計畫公設比 10%、重劃作業費 10%，故本案重劃總負擔將高達 55%，恐難以落實市地重劃開發。</p> <p>四、為俾本整體開發地區之開發，建議修正縣都委會決議為：「酌予採納，除主要計畫部分配合變更案第 60、70、71 案調整市地重劃範圍外，本案需擬定細部計畫部分則由土地所有權人自行提出申請。此外，<u>本區主要計畫及細部計畫合計之公共設施用地比例不得低於 35%，且未來擬定細部計畫時得一併配合變更主要計畫。</u>理由：1.本次會議葉耀峻等 3 人列席陳情欲自辦本計畫高速公路北側整體開發區之市地重劃，並依都市計畫規定先行自擬細部計畫乙節，為促進土地利用及加速整體開發地區之開</p>		

	<p>發， 酌予同意。2.有關區內合法建物排除於重劃範圍乙節，請納入細部計畫研議。3.有關公共設施用地性質及區位、土地承載力及市地重劃可行性，應納入未來擬定細部計畫之考量。」</p> <p>貳、以上提請大會審議。</p>
決 議	<p>照案通過。</p>

附表一 變更三重都市計畫(第二次通盤檢討)人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情摘要	建議變更內容	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
78	葉軍鏘等人 高速公路北側整體開發地區	<p>1.陳情位置屬變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案(80年11月)所劃定。</p> <p>2.本重劃區用地負擔為48%，加計費用負擔一般約10%，合計為58%，重劃負擔過高。</p> <p>3.目前區內文小(十四)用地占整體18%(3.8公頃)，為區內負擔最大宗。</p> <p>4.區內部份土地為已建成區，係早年建地目上核發興闢之建築物，其權屬複雜且現況尚為良好。</p>	<p>1.本重劃區之公共設施用地負擔比例建議回歸平均地權條例第六十條之規定，以使總負擔在45%以下，俾便重劃開發實質可行。</p> <p>2.本區細部計畫土地使用配置應予調整，以符合實際都市發展需求，如文小用地面積應予檢討，相關街廓配置配合調整等。</p> <p>3.為使本案開發確實可行，建議參酌板橋江翠重劃區之操作模式，將已建成區劃設為再發展區，剔除於重劃區外，以創造地主、政府及環境之三贏。</p>	<p>酌予採納，除主要計畫部分配合變更案第60、70、71案調整市地重劃範圍外，本案需擬定細部計畫部分則由土地所有權人自行提出申請。此外，本區應劃設之公共設施用地比例不得低於百分之三十五。</p> <p>理由：</p> <p>1.本次會議葉耀峻等3人列席陳情欲自辦本計畫高速公路北側整體開發區之市地重劃，並依都市計畫規定先行自擬細部計畫乙節，為促進土地利用及加速整體開發地區之開發，酌予同意。</p> <p>2.有關區內合法建物排除於重劃範圍乙節，請納入細部計畫研議。</p> <p>3.有關公共設施用地性質及區位、土地承载力及市地重劃可行性，應納入未來擬定細部計畫之考量。</p>	<p>酌予採納，除主要計畫部分配合變更案第60、70、71案調整市地重劃範圍外，本案需擬定細部計畫部分則由土地所有權人自行提出申請。此外，<u>本區主要計畫及細部計畫合計之公共設施用地比例不得低於35%，且未來擬定細部計畫時得一併配合變更主要計畫。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.本次會議葉耀峻等3人列席陳情欲自辦本計畫高速公路北側整體開發區之市地重劃，並依都市計畫規定先行自擬細部計畫乙節，為促進土地利用及加速整體開發地區之開發，酌予同意。</p> <p>2.有關區內合法建物排除於重劃範圍乙節，請納入細部計畫研議。</p> <p>3.有關公共設施用地性質及區位、土地承载力及市地重劃可行性，應納入未來擬定細部計畫之考量。</p>

附圖一 高速公路北側整體開發地區主要計畫示意圖



附表二 高速公路北側整體開發地區主要計畫土地使用分區面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
住 宅 區		14.5103	64.36
公 共 設 施 用 地	文小用地	3.526	15.64
	綠帶用地	0.9213	4.09
	道路用地	1.1605	5.15
	公園用地	2.429	10.77
	小 計	8.0368	35.64
合 計		22.5471	100.00