

「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「擬定土城
都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案

新北市都市計畫委員會第5次專案小組研商會議紀錄

壹、時間：中華民國110年7月8日(星期四)下午2時整

貳、地點：雲端視訊會議(Cisco Webex Meetings)

參、主持人：吳委員杰穎

紀錄：牛芳茹

肆、出席單位：吳委員杰穎、胥委員直強、姚委員克勛、賀委員士庶、黃委員敏修、王委員思樺、新北市政府交通局莊約聘人員宜儒、羅約聘人員曉慧、新北市政府地政局王科員則仁、黃暫僱人員韻蓮、新北市政府教育局莊暫僱人員雨璇、新北市政府綠美化環境景觀處何職務代理人盈廷、新北市政府新建工程處邱工程員友文、新北市土城區公所何課員宜倩、何技士浩熙、新北市立清水高級中學翁主任奕剛、長豐工程顧問股份有限公司郭志新、林勳赫、新北市政府城鄉發展局都市設計科謝暫僱人員賢錫、新北市政府城鄉發展局計畫審議科許科長仁成、張股長維茹、劉幫工程司采芸、牛暫僱人員芳茹

伍、作業單位報告(略)

陸、與會單位意見：

一、國有財產署北區分署(110年7月6日台財產北改字第11000179850號函)：

查旨案變更編號第1-1案、第1-2案、第1-3案及第2-2案涉本署經管國有土地，本分署前以108年10月15日台財產北改字第10850011260號函復原則尊重變更內容在案。

二、新北市政府財政局(書面意見)：

本案未涉及本局經管市有土地，本局無意見。

三、新北市政府地政局：

(一)有關變1-1案公兒八配置無意見，惟後續市地重劃執行仍應依可行性評估報告內容為準。

(二)有關變1-2案公二配置原則無意見。

四、新北市政府交通局：



- (一)有關變 1-1 案公兒七左側停三用地不建議解編，該停車場現況作為平面停車場使用，未來有可能改建立體化停車場。另公兒七解編後道路系統配置無意見。
- (二)有關變 1-2 案，考量金城路未來將有捷運萬大線駛經，車道可能縮減，故公二用地劃設穿越性道路接續明德路，可作為替代道路使用，另有關本案劃設之道路系統及寬度原則無意見。
- (三)有關變 1-3 案，已表示建議於公兒八及公兒十四集中劃設停車場用地，後經 4 月 7 日工作會議確認公兒十四周邊停車供需尚屬平衡，後續開發停車需求可內部化。

五、新北市政府農業局(110 年 7 月 8 日新北農牧字第 1101239718 號函)：

有關變 1-2 案公二用地解編後，於北側地勢較低處規劃約 2,151 平方公尺公園用地，供後續依「水土保持技術規範」留設做為滯洪池之空間，仍請貴局依 110 年 5 月 18 日新北農牧字第 1100934057 號函(諒達)意見辦理。

六、新北市政府綠美化環境景觀處：

有關變 1-2 案坡度較陡，北側地勢較低處劃設之公園用地倘作為滯洪池使用，因非本處專業後續維管困難，若確定做為滯洪池使用建議變更為其他分區，以利後續維管。另查既有大清水公園上有幾處自來水公司設置之水池，現況疑似作為滯洪池使用。

七、新北市立清水高級中學：

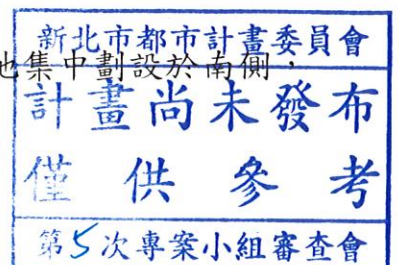
有關變 1-1 案涉及本市土城區清水段 309-1 地號土地，考量該地號土地原屬本校部分，本校將善盡管理責任，因此仍建請變更為學校用地。

柒、專案小組初步建議意見：

- 一、本案「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表詳表 1，「擬定土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表詳表 2，「公開展覽期間及逾期公民或團體陳情意見綜理表」詳表 3。
- 二、有關各變更案請補充下列內容後，提至下次專案小組討論：

(一)變 1-1 案

1. 公兒七用地解編後之配置，建議將公共設施用地



或集中於西側結合停三用地使用，請規劃單位調整配置。

2. 公兒八之配置原則同意，惟有關道路是否納入，再請規劃單位依內政部通案性處理原則微調，續提下次專案小組確認。

(二)變 1-2 案

1. 請規劃單位再行確認大清水公園(公二)整地後坡度及道路坡度是否利於後續開發，並請釐清既有大清水公園水池與北側劃設公園用地之關聯性。
2. 另請交通局協助評估分析，本案解編後停車供需情形。
3. 請台灣自來水股份有限公司協助提供既有大清水公園(公二)水池分布圖及相關資料，以利規劃參考。

(三)變 1-3 案

1. 人廣 A9 請規劃單位考量道路串連性，調整道路系統配置。
2. 公兒十五請規劃單位釐清已開闢部分之權屬，並更新圖資。
3. 公兒十二、公兒十四及公兒十五之配置原則同意，惟有關道路是否納入，再請規劃單位依內政部通案性處理原則微調，續提下次專案小組確認。

(四)變 2-1 案

為活化整體裕民廣場空間，建議城鄉局及規劃單位評估於土地使用分區管制要點上納入相關都市設計規定。

(五)變 2-2 案

1. 配合現行都市計畫劃設之人行步道系統，建議規劃單位調整廣場用地配置，以銜接基地西北側人行步道喇叭口。
2. 另有關道路是否納入，再請規劃單位依內政部通案性處理原則微調，續提下次專案小組確認。

散會：下午 4 時整。

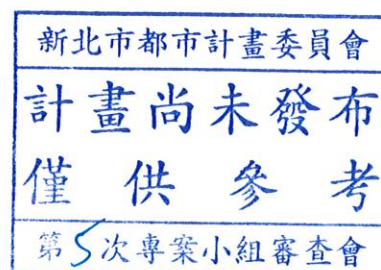


表 1 「變更土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

公開展覽內容	本次提會建議修正內容				市都委會專案小組初步建議意見
	編號	變更位置	變更內容(公頃)		
			原計畫	新計畫	
	變 3	公兒八 (清水國中西側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.0016	文中用地 0.0016	清水段 309-1 地號土地實際管理者為新北市立清水高中，考量都市計畫管用合一，故檢討變更為文中用地。
	<p>變更理由：</p> <p>本案配合新北市立清水高中陳情部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為該校管理，並表達後續將善盡管理責任，經查民國 77 年之「臺北縣政府興辦土城鄉「文中一」國中用地徵收土地計畫書」，亦記載清水坑段外冷水坑小段 63-6、64-8 地號(現為清水段 309、309-1 地號)土地徵收時已為學校用地，故新增變更案為公兒八部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為文中用地。</p>				

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

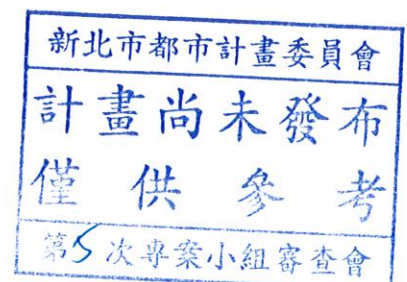


表 2 「擬定土城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

公開展覽內容	本次提會建議修正內容				市都委會專案小組初步建議意見
	編號	變更位置	變更內容(公頃)		
		原計畫	新計畫		
	變 3	公兒八 (清水國中西側)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.0016	文中用地 0.0016	清水段 309-1 地號土地實際管理者為新北市立清水高中，考量都市計畫管用合一，故檢討變更為文中用地。
	<p>變更理由：</p> <p>1. 配合 108 年 12 月 16 日及 27 日分別發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案及核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案，爰變更案名為「變更土城都市計畫(配合公共設施用地專案通盤檢討)」案，並新增本變更案。</p> <p>2. 本案配合新北市立清水高中陳情部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為該校管理，並表達後續將善盡管理責任，經查民國 77 年之「臺北縣政府興辦土城鄉「文中一」國中用地徵收土地計畫書」，亦記載清水坑段外冷水坑小段 63-6、64-8 地號(現為清水段 309、309-1 地號)土地徵收時已為學校用地，故新增變更案為公兒八部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為文中用地。</p>				

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 5 次專案小組審查會

表 3 公開展覽期間及逾期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	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會專案小組初步建議意見
逾 3	洪○隆、 土城段 488、 490、 491、607 地號	針對於「變更 土城都市計畫 (公共設施用 地專案通盤檢 討)」案及「擬 定土城都市計 畫(公共設施 用地專案通盤 檢討)細部計 畫」案詳情詢 問。	本人為變 1-3 案(公 兒十四)地主之一， 權力範圍土城段 488、490、491 地號(鄰 里公園兼兒童遊樂場 用地)607 地號(道路 用地)如附圖；依照 細部計畫中說明地主 可分回目前所持有權 力範圍之 55% 為建 地，試問：依照往例， 該目前權力範圍所分 回之 55% 建地是否會 合併為同一塊建地並 原地分回？ 試算：以上地號共 826.23 坪 x55%=454. 4265 坪建地懇請相關 單位協助說明。	陳情事項非屬都市 計畫討論範疇，不予 討論。茲就陳情內容 說明處理情形如 下：依 109 年 12 月 16 日新北地劃字第 1092437757 號回覆 陳情人公函：「按『重 劃後土地分配之位 置，以重劃前原有土 地相關位次分配於 原街廓之面臨原有 路街線者為準，其調 整分配方法如下： 一、同一土地所有權 人在重劃區內有數 宗土地，其每宗土地 應分配之面積已達 原街廓原路街線最 小分配面積標準 者，除依第二十二條 規定辦理外，應逐宗 個別分配；其未達原 街廓原路街線最小 分配面積標準者，按 應分配之面積較大 者集中合併分配。但 不得合併分配於公 共設施用地及依法 不能建築之土地。 ……』為市地重劃 實施辦法第 31 條所 明定，本局將依上開 規定辦理後續土地 分配作業。」本案依	依作業單位建議意見通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 5 次專案小組審查會

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會專案小組初步建議意見
				上開函示辦理。	
逾4	仁○實業股份有限公司員和段542、542-1、545、545-1地號	為有關新北市土城區中央路二段21巷部分道路用地變更為工業區乙案提出異議，懇請重新檢討此部分道路規劃。	為坐落新北市土城區中央路二段21巷(新北市土城區員和段542、542-1、545、545-1地號土地)，民國62年間陳情人於新北市土城區員和段354、365、541-1、544地號申請興建土城區中央路二段19號房屋時，鄰地主即將該土地做為供公眾通行之巷道使用(現況仍為土城區中央路二段21巷通行巷道)，今因擬定土城都市計畫(工五南側)細部計畫部分土地使用分區變更，未參酌土地現況依土地界址做為道路使用分割依據，而將現有之道路分割並將部分土地變更為工業區，依本次辦理都市計畫變更之範圍包含此巷道，且應仍需作為道路使用，不解為何將道路用地變更為工業區，此舉勢必造成土地畸零之狀況，徒增人民間之困擾與糾紛，懇請重新檢討此部分道路規劃，實感德便。	未便採納。 理由： 1. 經查土城都市計畫第三次通盤檢討時，陳情人於101年8月22日陳情表示現況已有既成6米巷道(中央路二段21巷)供公眾通行，且員和段541-1、544地號已有合法建物，建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市計畫委員會決議同意酌予採納，並提列變更案將「道路用地」恢復為「乙種工業區」，變更理由：「考量道-II-8西側鄰中央路路段尚有合法建物，爰酌予調整計畫路型，部分道路用地回復為乙種工業區，惟仍維持8米計畫道路寬度，待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」，審議通	依修正後內容通過。 修正理由： 增述非屬本次公共設施用地專案通盤檢討範圍，且併同修正建議意見。 修正後內容如下： 1. 有關陳情範圍員和段542-1及545-1地號等2筆土地屬乙種工業區，非屬本案公共設施用地專案通盤檢討範圍，先予敘明。 2. 另有關陳情範圍員和段542及545地號等2筆土地係屬道路用地，依本市公共設施用地檢討變更原則，有關道路用地應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形予以檢討，惟陳情範圍非屬整體開發地區周邊之道路用地，故非本案公共設施用地專案通盤檢討範圍。經查土城都市計畫第三次通盤檢討時，陳情人於101年8月22日陳情表示現況已有既成6米巷道(中央路二段21巷)供公眾通行，且員和段541-1、544地號已有合法建物，建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市計畫委員會決議同意酌予採納，並提列變更案將「道

新北市都市計畫委員會
 乙種工業區，變更理由：「考量道-II-8
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第5次專案小組審查會

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會專案小組初步建議意見
				<p>過後於 106 年 7 月 10 日辦理再行公開展覽，並將前開變更案內容及相關再公展資訊通知涉及變更土地（員和段 536-1、540-1、541-1、542、544、545、548 地號）之土地所有權人（該公司等人）知悉，惟公展期間無接獲相關陳情意見，故本案維持再公展內容（變更為乙種工業區），並於 108 年 12 月 16 日及 27 日發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> <p>2. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更，故本案維持現行計畫。</p>	<p>西側鄰中央路路段尚有合法建物，爰酌予調整計畫路型，部分道路用地回復為乙種工業區，惟仍維持 8 米計畫道路寬度，待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」，審議通過後於 106 年 7 月 10 日辦理再行公開展覽，並將前開變更案內容及相關再公展資訊通知涉及變更土地（員和段 536-1、540-1、541-1、542、544、545、548 地號）之土地所有權人（該公司等人）知悉，惟公展期間無接獲相關陳情意見，故該案維持再公展內容（變更為乙種工業區），並於 108 年 12 月 16 日及 27 日發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> <p>3. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更，且陳情範圍亦非屬本案檢討範圍，故仍維持現行計畫。</p>
逾 5	仁○實業股份有限公司員和段 542、542-1、545、	為有關新北市土城區中央路二段 21 巷部分道路用地變更為工業區乙案提出異議，懇請重新檢討此部分道路規	為坐落新北市土城區中央路二段 21 巷(新北市土城區員和段 542、542-1、545、545-1 地號土地)，民國 62 年間陳情人於新北市土城區員和段 354、365、541-1、544	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查土城都市計畫第三次通盤檢討時，陳情人於 101 年 8 月 22 日陳情表示現況已有既成 6 米巷道</p>	<p>依修正後內容通過。</p> <p>修正理由： 增述非屬本次公共設施用地專案通盤檢討範圍，且併同修正建議意見。</p>

新北市都市計畫委員會
修正後內容如下：
計畫尚未發布
僅供參考
第 5 次專案小組審查會

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會專案小組初步建議意見
	545-1 地號	劃。	地號申請興建土城區中央路二段19號房屋時，鄰地主即將該土地做為供公眾通行之巷道使用(現況仍為中央路二段21巷通行之六米巷道)，今因擬定土城都市計畫(工五南側)細部計畫部分土地使用分區變更，未參酌土地現況依土地界址做為道路使用分割依據，而將目前六米之既成道路分割併將其中一米土地變更為工業區，依本次辦理都市計畫變更之範圍包含此巷道，且應仍需作為道路使用，不解為何特別將此一米道路用地變更為工業區，此舉勢必造成土地畸零之狀況，造成陳情人與鄰地主之間的糾紛，也影響位居中央路 2 段21 巷內數百戶居民行之權益，懇請重新檢討此部分道路規劃，實感德便。	(中央路二段 21 巷)供公眾通行，且員和段 541-1、544 地號已有合法建物，建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市計畫委員會決議同意酌予採納，並提列變更案將「道路用地」恢復為「乙種工業區」，變更理由：「考量道-II-8 西側鄰中央路路段尚有合法建物，爰酌予調整計畫路型，部分道路用地回復為乙種工業區，惟仍維持 8 米計畫道路寬度，待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」，審議通過後於 106 年 7 月 10 日辦理再行公開展覽，並將前開變更案內容及相關再公展資訊	1. 有關陳情範圍員和段 542-1 及 545-1 地號等 2 筆土地屬乙種工業區，非屬本案公共設施用地專案通盤檢討範圍，先予敘明。 2. 另有關陳情範圍員和段 542 及 545 地號等 2 筆土地係屬道路用地，依本市公共設施用地檢討變更原則，有關道路用地應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形予以檢討，惟陳情範圍非屬整體開發地區周邊之道路用地，故非本案公共設施用地專案通盤檢討範圍。經查土城都市計畫第三次通盤檢討時，陳情人於 101 年 8 月 22 日陳情表示現況已有既成 6 米巷道(中央路二段 21 巷)供公眾通行，且員和段 541-1、544 地號已有合法建物，建議重新檢討道路規劃以現有道路優先。該陳情經新北市及內政部二級都市計畫委員會決議同意酌予採納，並提列變更案將「道路用地」恢復為「乙種工業區」，變更理由：「考量道-II-8 西側鄰中央路路段尚有合法建物，爰酌予調整計畫路型，部分道路用地回復為乙種工業區，惟仍維持 8 米計畫道路寬度，待後續南側商二(附)開發時再將計畫道路足寬開闢。」，審議通過後於 106 年 7 月 10 日

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第5次專案小組審查會

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	作業單位建議意見	市都委會專案小組初步建議意見
				<p>545、548 地號)之土地所有權人(該公司等人)知悉,惟公展期間無接獲相關陳情意見,故本案維持再公展內容(變更為乙種工業區),並於108年12月16日及27日發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> <p>2. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更,故本案維持現行計畫。</p>	<p>通知涉及變更土地(員和段536-1、540-1、541-1、542、544、545、548地號)之土地所有權人(該公司等人)知悉,惟公展期間無接獲相關陳情意見,故該案維持再公展內容(變更為乙種工業區),並於108年12月16日及27日發布實施主要計畫及細部計畫在案。</p> <p>2. 考量土城都市計畫第三次通盤檢討時已就該計畫道路之現況建物及路型辦理檢討變更,且陳情範圍亦非屬本案檢討範圍,故仍維持現行計畫。</p>

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第5次專案小組審查會