

新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案暨擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)案

公開展覽說明會

簡報大綱

- 一、辦理依據
- 二、計畫範圍概況
- 三、發展定位與構想
- 四、開發方式
- 五、意見表達方式

新北市政府
中華民國108年01月04日

□ 都市計畫辦理依據

- 都市計畫法第10條辦理。

□ 本次說明會辦理依據

- 依都市計畫法第19條規定，辦理公開展覽30天及舉行說明會。

都市計畫法 §19

主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

□ 公開展覽期間與說明會

- 自民國107年12月20日起，公開展覽30天(於107/12/20-107/12/22刊登於聯合報)。
- 說明會舉辦時間：108年01月04日上午10時(假土城區公所7樓大禮堂)。

□ 計畫緣起

- 民國96年土城彈藥庫移儲，解除禁限建管制，另法務部因看守所設施不符使用，提出遷建需求。

司法機關提出遷建需求原由：

- 現有建築老舊，耐震能力不足、設施功能不敷。
- 現址周邊高樓林立，不利戒護安全管理。
- 看守所超額收容情形嚴重。
- 原機關編制人員增加，空間不足影響行政效率。
- 周邊環境已大幅開發，機關原址影響區域發展。
- 機關業務聯繫需求，檢察署與看守所有一併搬遷之必要。
- 改善市區交通瓶頸，減少囚車及洽公車輛進出。

- 利用本計畫區公有土地面積較大較集中之處，供矯正與司法單位等需地機關搬遷之用地。



辦理歷程

擴大都市計畫申請階段

擬定都市計畫階段

實施階段

96-97年先期規劃及相關書件研擬

改制前臺北縣政府舉辦用地需求協調會

提送擴大都市計畫政策環評書及相關書圖

政策環境影響評估小組審查

102.12.23 經濟部水利署
用水計畫書核定

102.10.18 第247次
環境影響評估委員會審竣

97-99三次政策環評估小組及大會審查
101.07.04第一次地方說明會
101.08.09第二次地方說明會
102.06.18政策環評估諮詢會
102.07.29第四次政策環評估小組
102.10.12環保署及環評委員現勘

提送農地變更說明書

提送擴大都市計畫申請書

區段徵收問卷發放及
公益性必要性評估

102.11.18 新北市府
農業局原則同意

內政部區域計畫委員會審查擴大都市計畫
102.2.11區委會現勘
103.3.07第一次小組審查
103.3.21第二次小組審查同意續提大會

103.11.20區徵公益性
必要性評估已提報內
政部土地徵收委員會

103.7.11 行政院農委會
函示農地變更無意見

104.5.14 內政部區委會大會

擬定都市計畫作業(機關用地財務研商會、公設協調會、府內研商會)

公告徵求意見、確認需地機關用地需求

107.03.07 座談會

研擬都市計畫草案

公開展覽及說明會

新北市都市計畫委員會審查

內政部都市計畫委員會審查

區段徵收計畫書擬定至發價完成

公告發布實施都市計畫

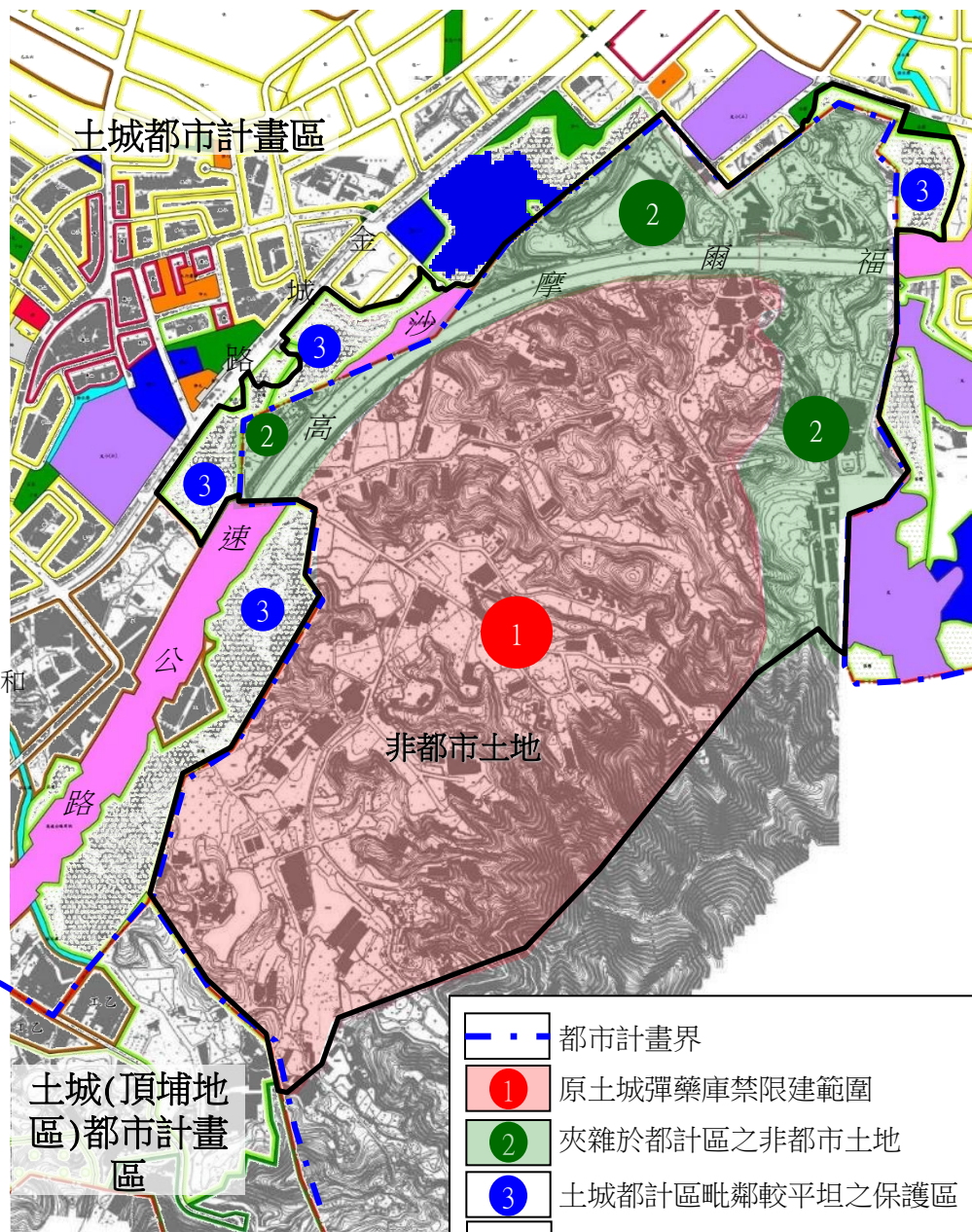
已完成
辦理中
待辦理

□ 計畫範圍

- 本計畫位於土城都市計畫區、土城(頂埔地區)都市計畫區、南天母山系非都市土地交接處。

□ 計畫面積 149.36公頃

- 都市計畫土地：8.87公頃
- 擴大都市計畫土地：140.49公頃

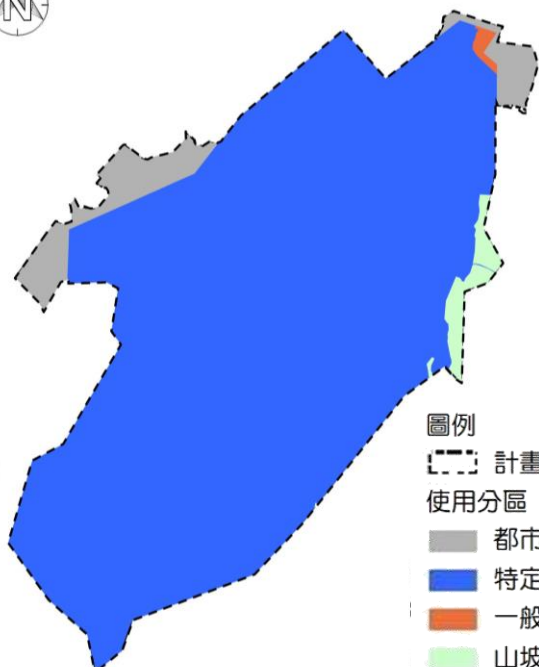


	都市計畫界
	原土城彈藥庫禁限建範圍
	夾雜於都計區之非都市土地
	土城都計區毗鄰較平坦之保護區
	計畫範圍

□ 土地使用分區

- 包含土城都市計畫區8.88公頃，約占6%；其餘140.49公頃屬非都市土地，以**特定專用區**為主，約占92%。

使用分區	面積(ha)	比例
一般農業區	0.45	0.30%
山坡地保育區	2.67	1.79%
特定專用區	137.36	91.96%
都市計畫區土地	8.88	5.95%
總計	149.36	100.00%

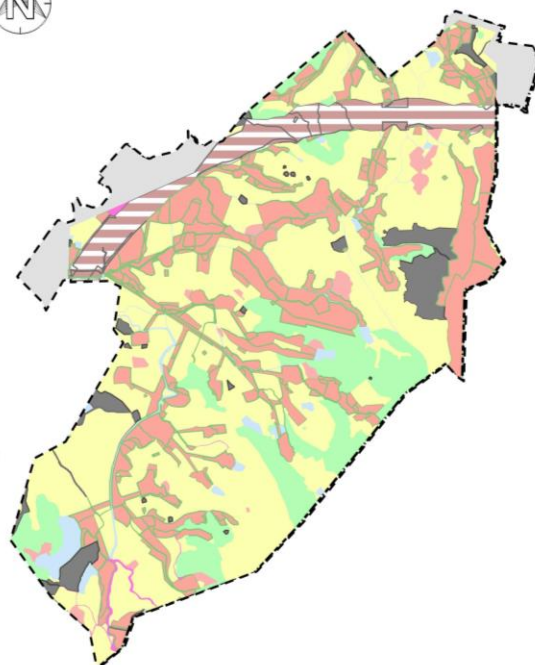


□ 土地使用用地編定

- 非都市土地用地編定以**農牧用地(43%)**及**特定目的事業用地(25%)**為主。

用地編定	面積(ha)	比例
水利用地	4.02	2.69%
甲種建築用地	2.20	1.48%
交通用地	9.93	6.65%
林業用地	16.03	10.73%
特定目的事業用地	37.90	25.38%
農牧用地	64.00	42.85%
墳墓用地	5.78	3.87%
暫未編定	0.62	0.41%
都市計畫區土地	8.88	5.95%
總計	149.36	100.00%

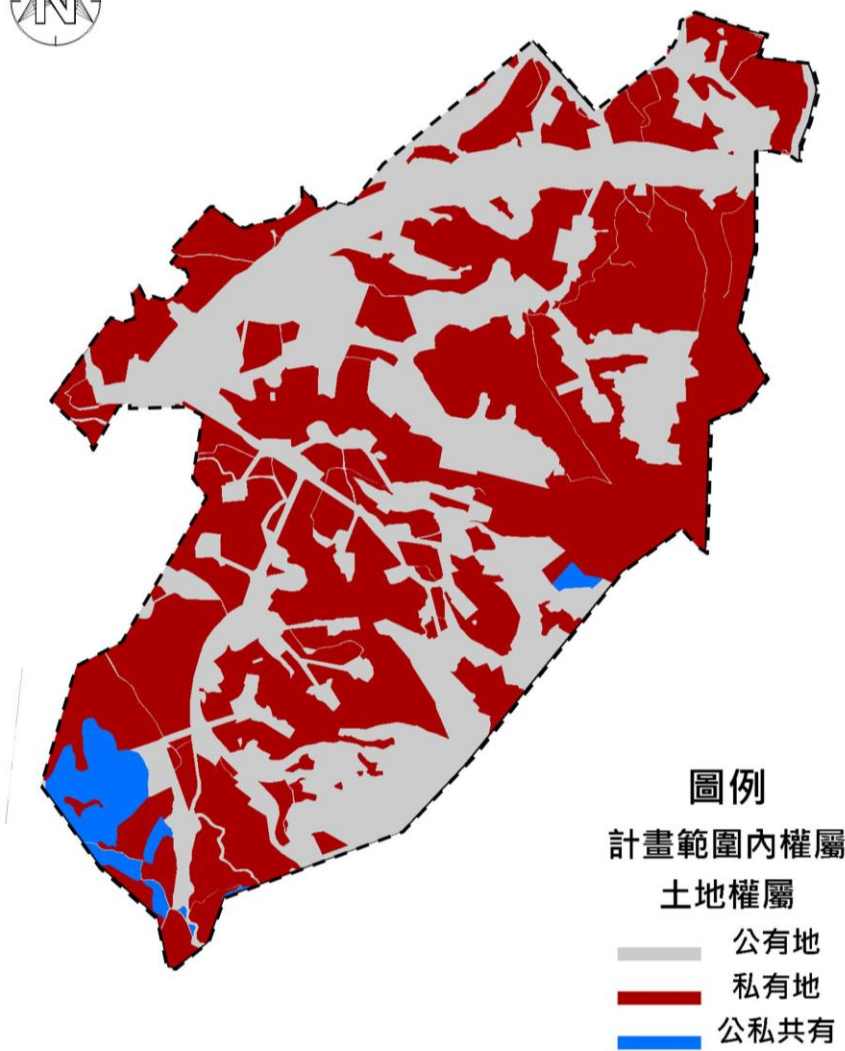
計畫範圍以非都市土地為主，透過本案將之納入都市計畫區，使原禁限建地區於解禁後能有因地制宜之管制與通盤性規劃。



□ 土地權屬現況

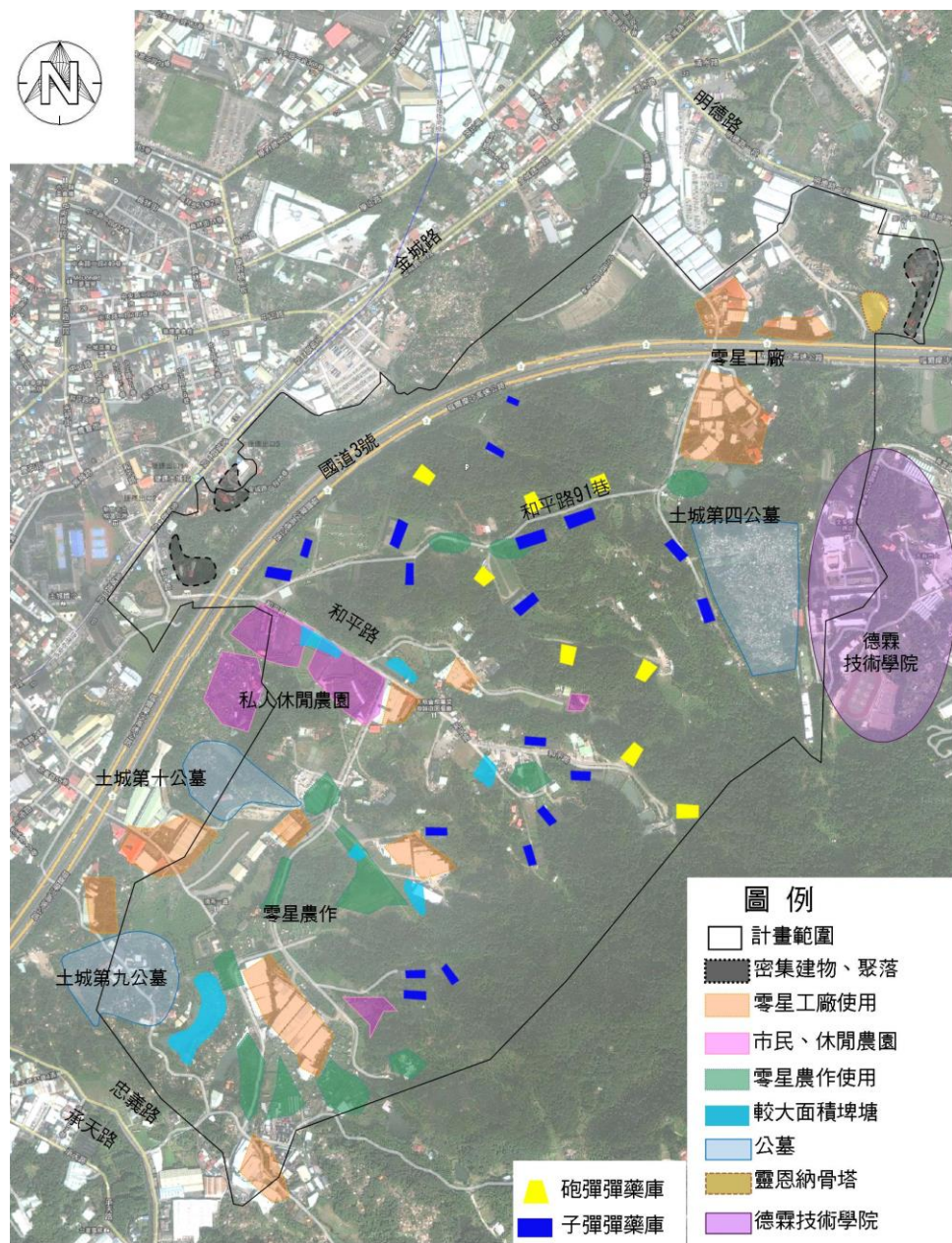
- 本案公有土地主要坐落於高速公路南側，惟空間分布零散，現況多為既有道路和彈藥庫舊址使用，不易整體利用。
- 本案後續以區段徵收開發，透過地權調整，集中分配公有土地，提供需地機關使用。

權屬別	面積(ha)	比例
私有	82.86	55.48%
公有	62.45	41.81%
公私共有	4.05	2.71%
合計	149.36	100.00%



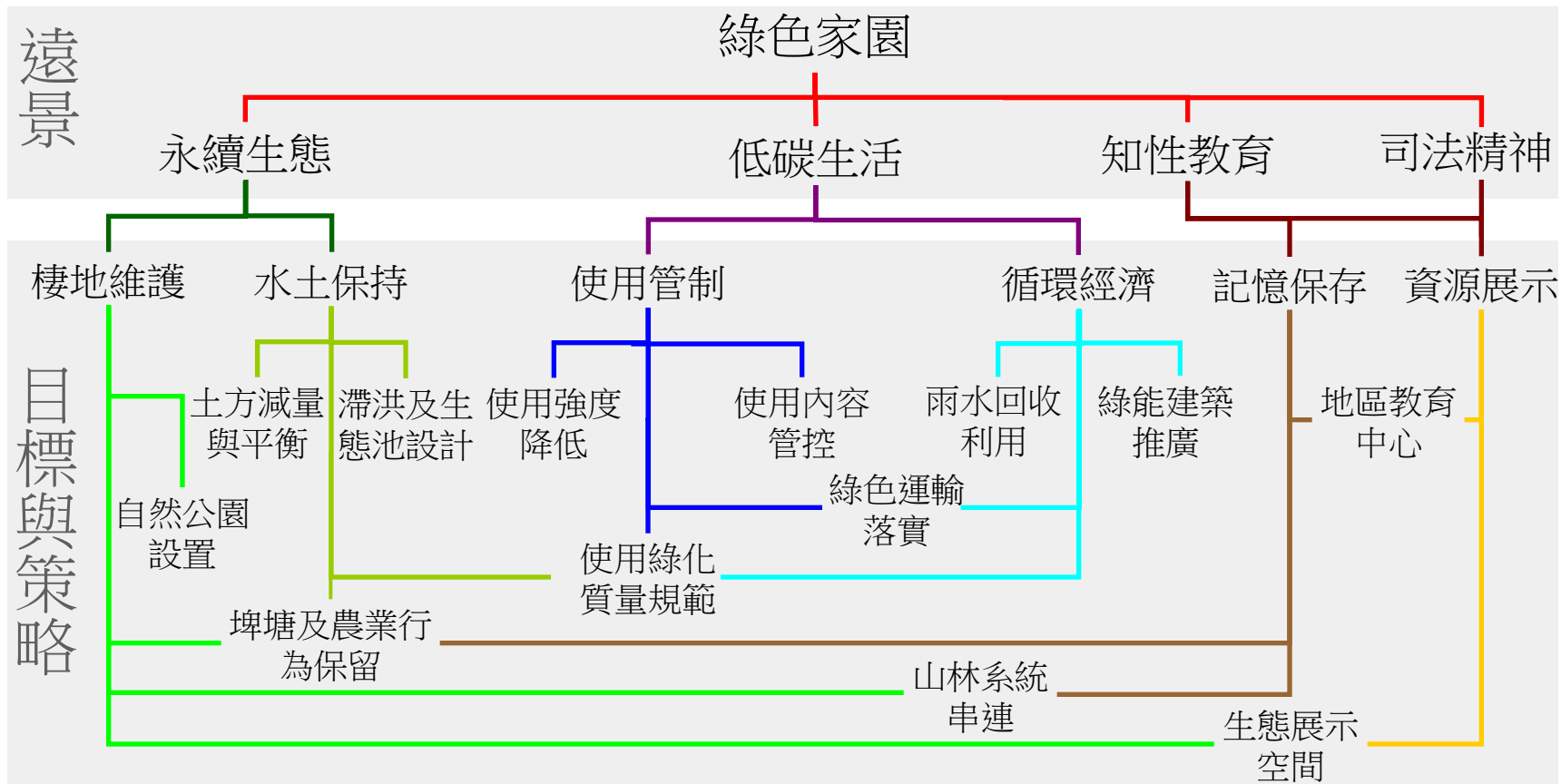
□ 土地使用現況

項目	說明	對策
彈藥庫	主要分佈於 現況道路沿線	後續規劃於公共設施用地內，以利保存與再利用
密集建物	於 高速公路北側 ，有密集建物、聚落之分佈	若密集建物屬合法建物，後續規劃以維持原本使用為主
鐵皮屋工廠	因早期禁限建，區內多數屬非合法登記之工廠建物，其分佈以 道路沿線與和平路南側 為多	
德霖科技大學	計畫區東側包含部分德霖科技大學之校舍	依據土地使用編定劃設文教區
市民農園 休閒農場	主要分部於 和平路以南 ，區內市民農園、生態或體驗農業使用者，現況多為依非都市土地使用管制允許經營之項目，而非經休閒農場辦法取得認證之場所	農場、公墓與埤塘對本計畫區具有綠化、防災之功能，為使其生態資源能保留，後續規劃為農業區或保護區
公墓	區內包含土城 第四、九、十公墓 ，皆已 禁葬	
埤塘	區內幾處較大面積埤塘，主要分部於 計畫區南側	
納骨塔	土城 公有靈恩納骨塔 位於計畫區 東北側	依其合法建號所在之土地劃設為殯葬用地



發展願景與規劃理念

- 因應環境資源現況與審查建議，本案採低度開發之定位。



水綠交融都市意象



綠色運輸廊道意象



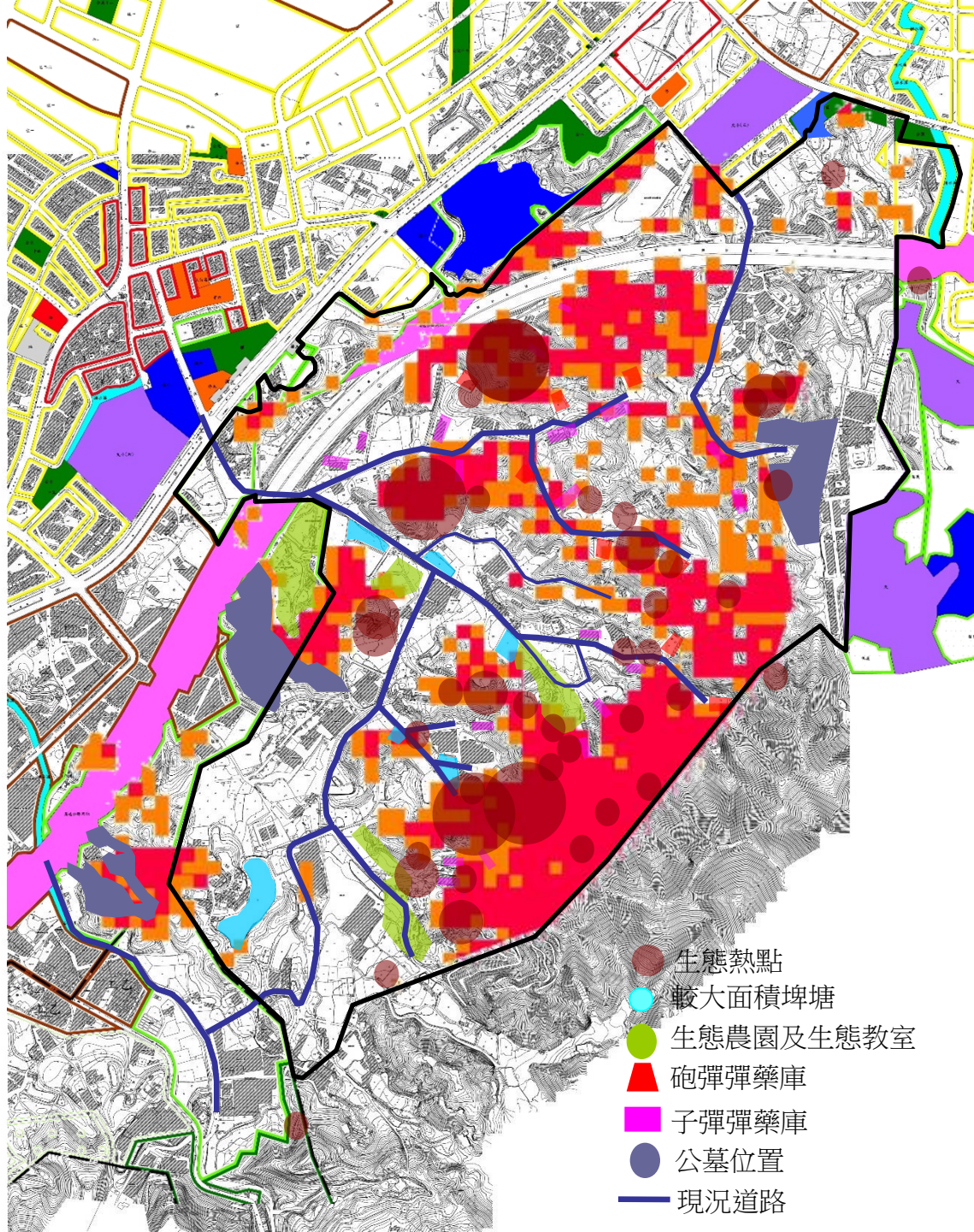
彈藥庫舊址保存意象



法治教育精神之結合



□ 以資源現況為基礎



□ 規劃原則

保 育 優 先

三級坡以上之坡度陡峭地區優先劃設為保護區，管制其不被改變或干擾，包夾於區段徵收範圍內者，劃為公園用地並維持原有地形地貌為原則。

尊 重 現 況

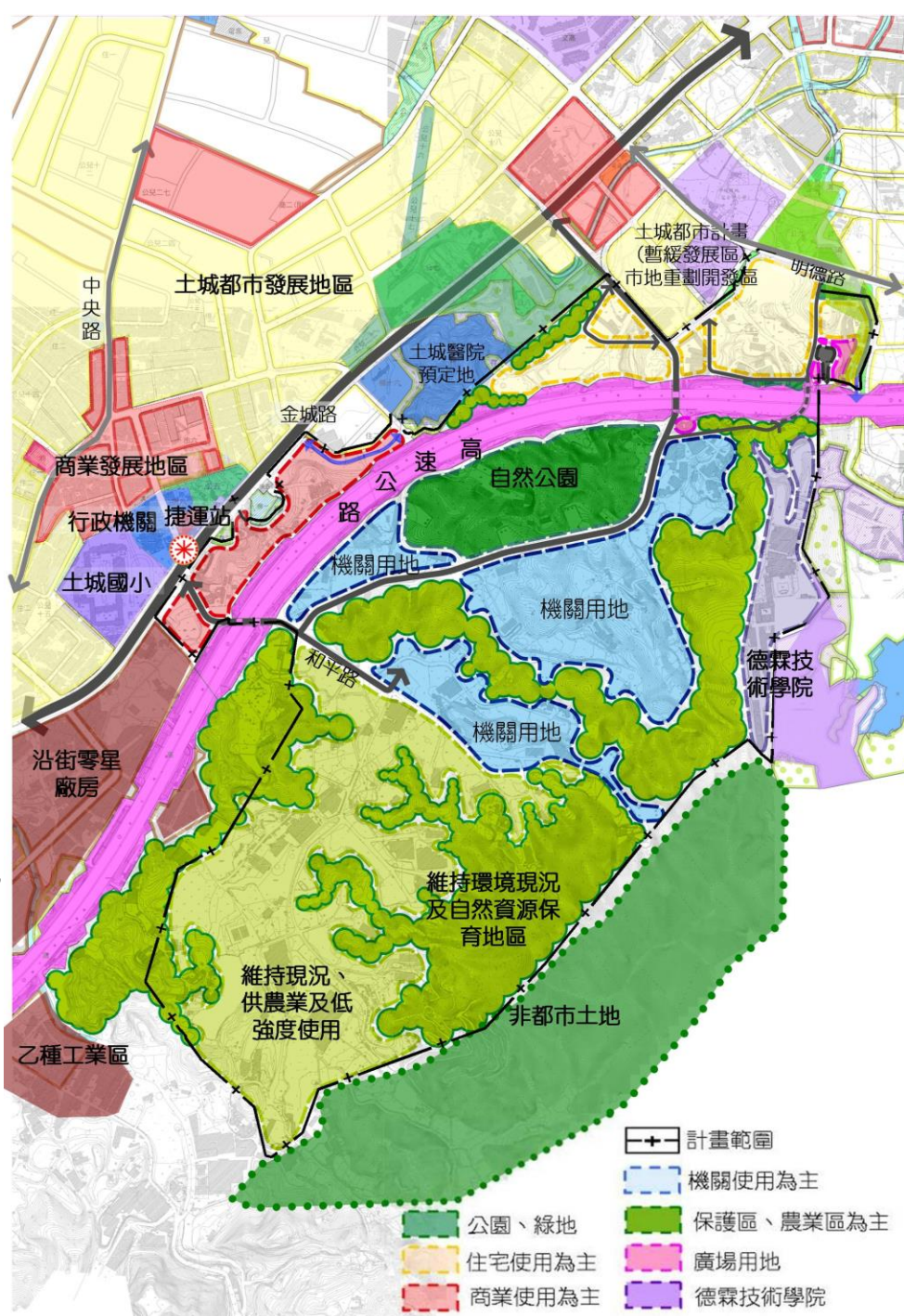
和平路以南有零星休閒農園分布，以等高線15公尺為基準，視現況使用情形且坡度在三級以下者，放寬標準最高至等高線30公尺處劃設為農業區。

公 地 公 用

和平路以北為彈藥庫公有地集中區位，配合需地機關需求劃為機關用地，並以高速公路與自然地形作區隔。

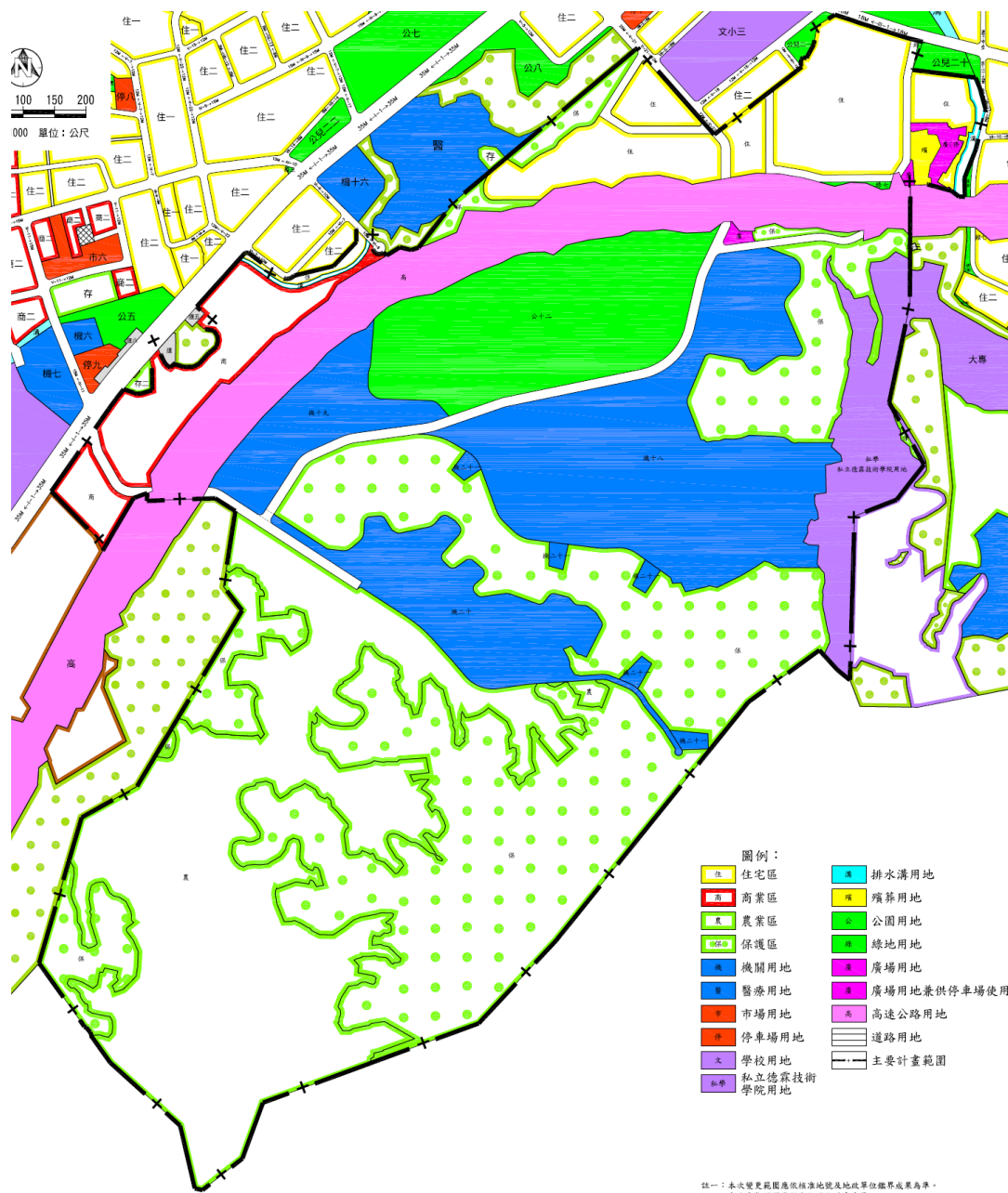
低 限 開 發

住宅區、商業區等劃設至可供私地主領地數量為限，並配合都市紋理全數劃設於高速公路以北地區。



□ 主要計畫

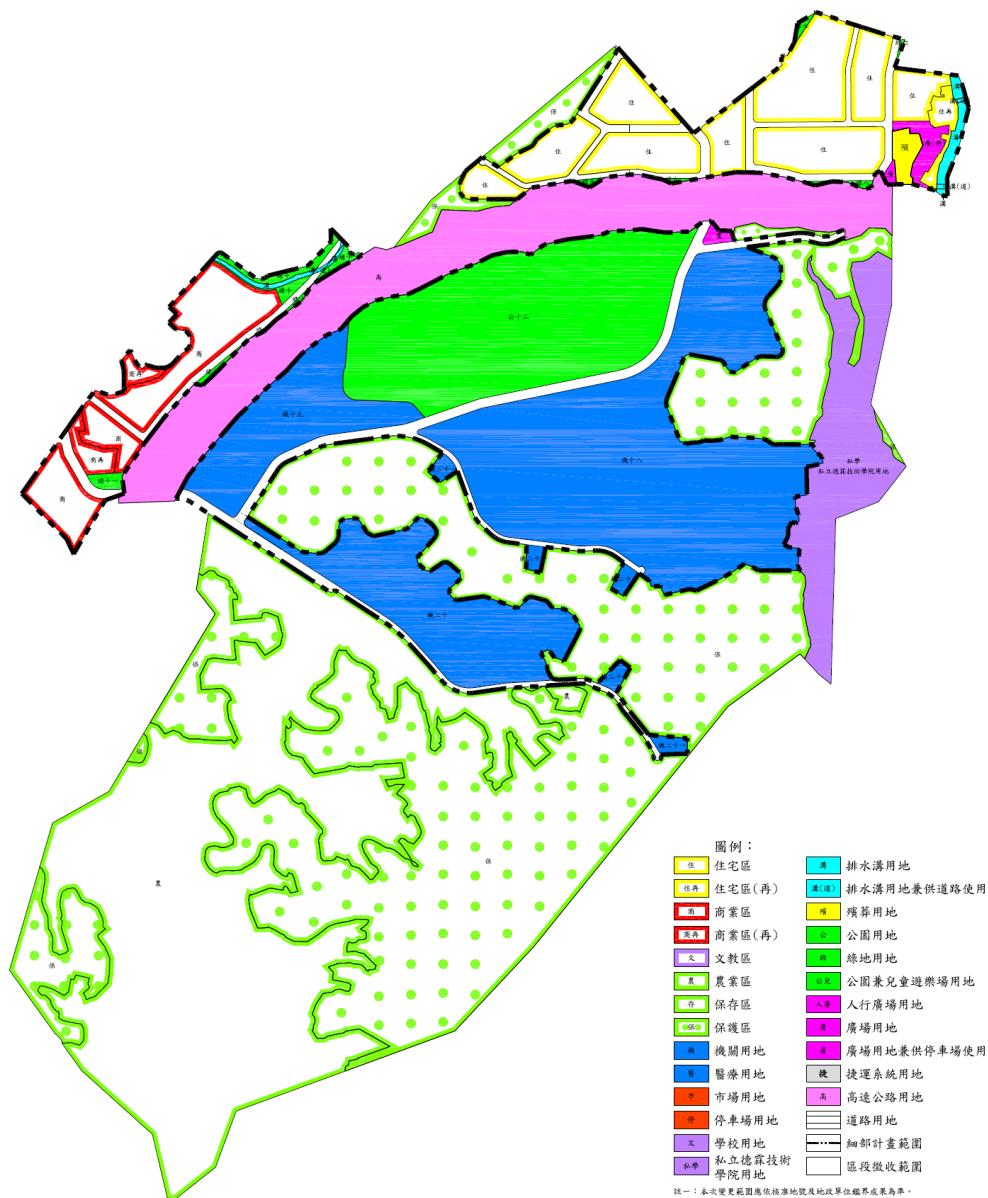
項目		面積(公頃)	占計畫總面積比例
土地使用分區	住宅區	9.8400	6.59%
	商業區	5.3587	3.59%
	農業區	30.6577	20.52%
	保護區	46.5577	31.17%
	小計	92.4141	61.87%
公共設施用地	私立德霖技術學院用地	5.0172	3.36%
	機關用地	25.8534	17.31%
	公園用地	10.3968	6.96%
	綠地用地	0.0721	0.05%
	廣場用地	0.1574	0.11%
	廣場用地兼供停車場使用	0.3703	0.25%
	排水溝用地	0.4707	0.31%
	殯葬用地	0.2984	0.20%
	高速公路用地	10.7675	7.21%
	道路用地	3.5464	2.37%
	小計	56.9502	38.13%
	計畫總面積	149.3643	100.00%



□ 細部計畫

計畫範圍為和平路以北，主要計畫範圍扣除保護區、農業區、私立德霖技術學院用地、高速公路用地以外地區。

項目		面積(公頃)	占計畫總面積比例
土地使用分區	住宅區	8.4495	14.99%
	住宅區(再發展區)	0.3472	0.62%
	商業區	3.8853	6.89%
	商業區(再發展區)	0.5442	0.97%
	小計	13.2262	23.47%
公共設施用地	機關用地	24.9590	44.28%
	公園用地	10.3968	18.45%
	綠地用地	0.8493	1.51%
	廣場用地	0.1574	0.28%
	廣場用地兼供停車場使用	0.3703	0.66%
	殯葬用地	0.2984	0.53%
	排水溝用地	0.4296	0.76%
	排水溝用地兼供道路使用	0.0411	0.07%
	道路用地	5.6360	10.00%
	小計	43.1379	76.53%
	計畫總面積	56.3641	100.00%

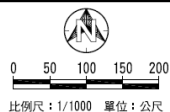


註一：本次變更範圍應依標準地號及地號單位繳納成果為準。
 註二：本次未列明變更部分依現行計畫為準。

開發強度

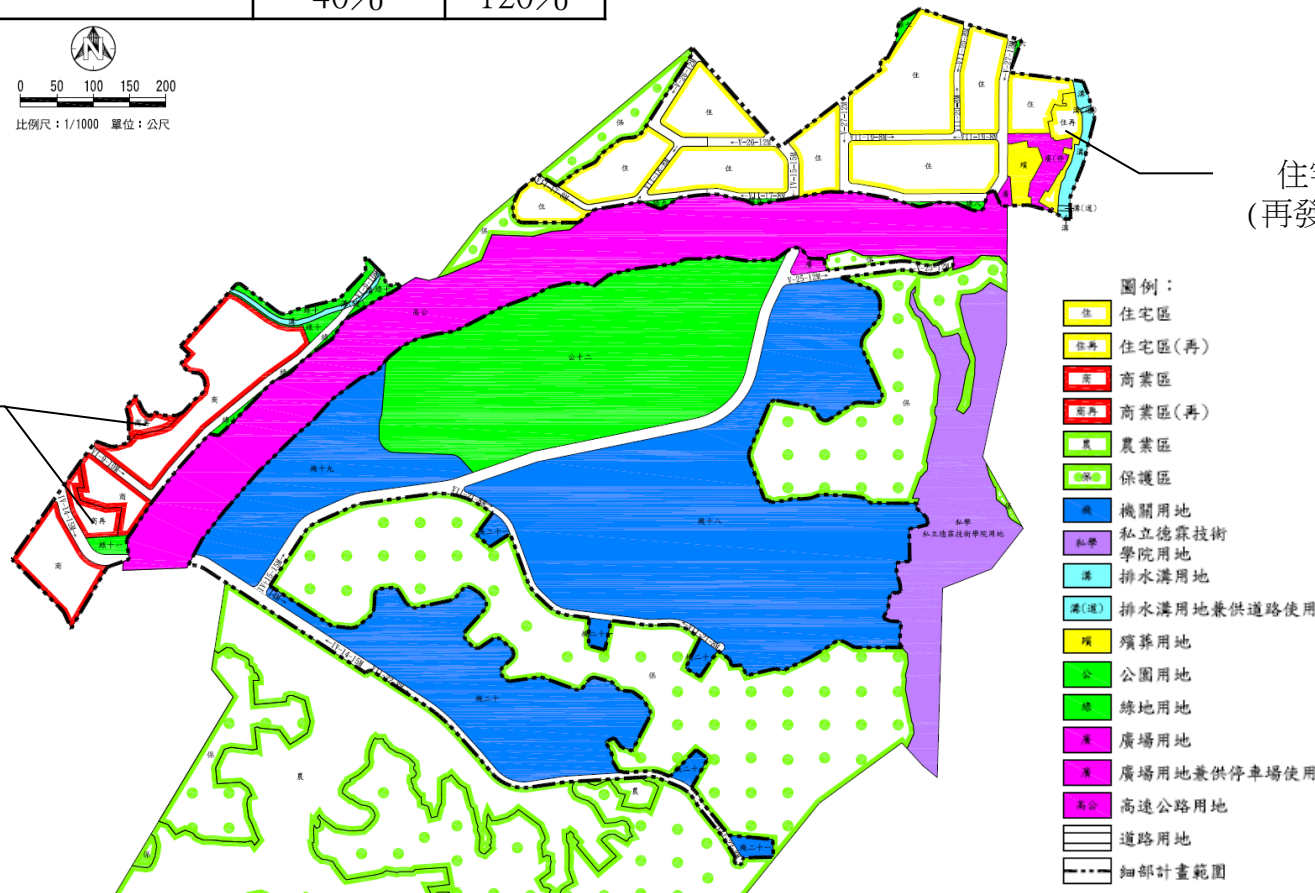
土地使用分區及公共設施用地	建蔽率	容積率
住宅區	50%	180%
住宅區(再發展區)	50%	80%
商業區	70%	240%
商業區(再發展區)	70%	100%
機關用地	50%	250%
公園用地	15%	30%
殯葬用地	40%	120%

- 各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。
- 土地使用管制要點內容請參考細部計畫書。
- 保護區、農業區、私立德霖技術學院用地、高速公路用地之土地及建築物使用管制，依土城都市計畫之規定辦理。



商業區
(再發展區)

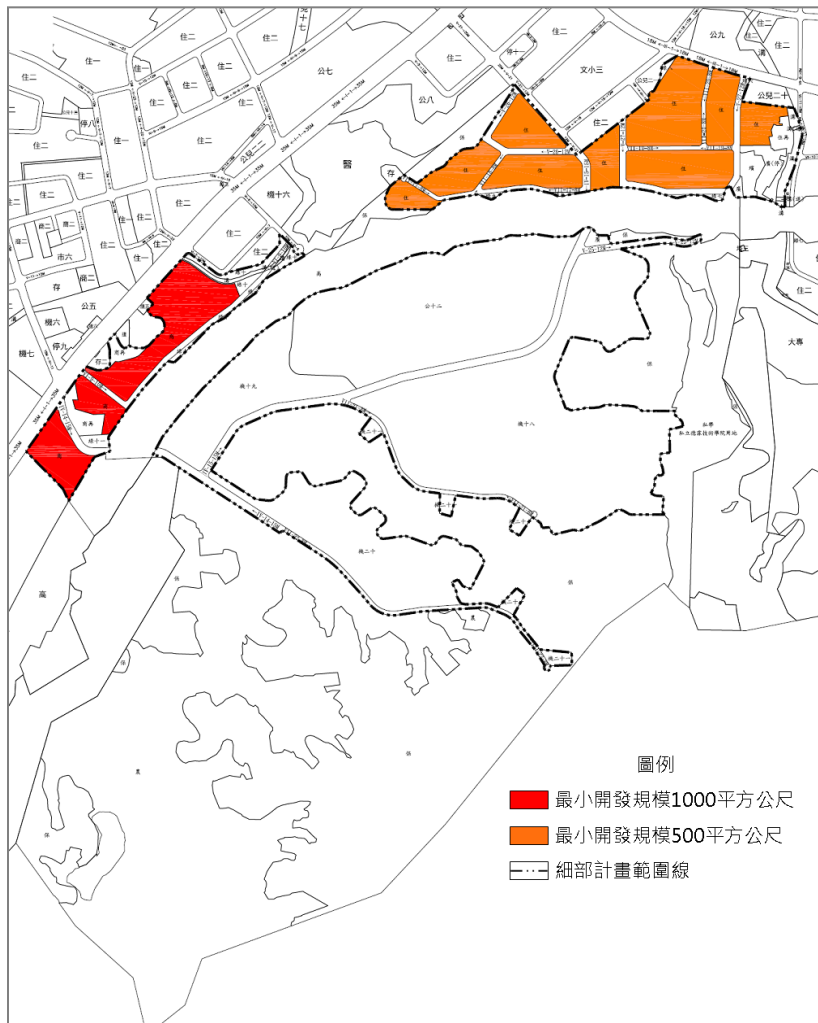
住宅區
(再發展區)



- 圖例：
- 住宅區
 - 住宅區(再)
 - 商業區
 - 商業區(再)
 - 農業區
 - 保護區
 - 機關用地
 - 私立德霖技術學院用地
 - 排水溝用地
 - 排水溝用地兼供道路使用
 - 殯葬用地
 - 公園用地
 - 綠地用地
 - 廣場用地
 - 廣場用地兼供停車場使用
 - 高速公路用地
 - 道路用地
 - 細部計畫範圍

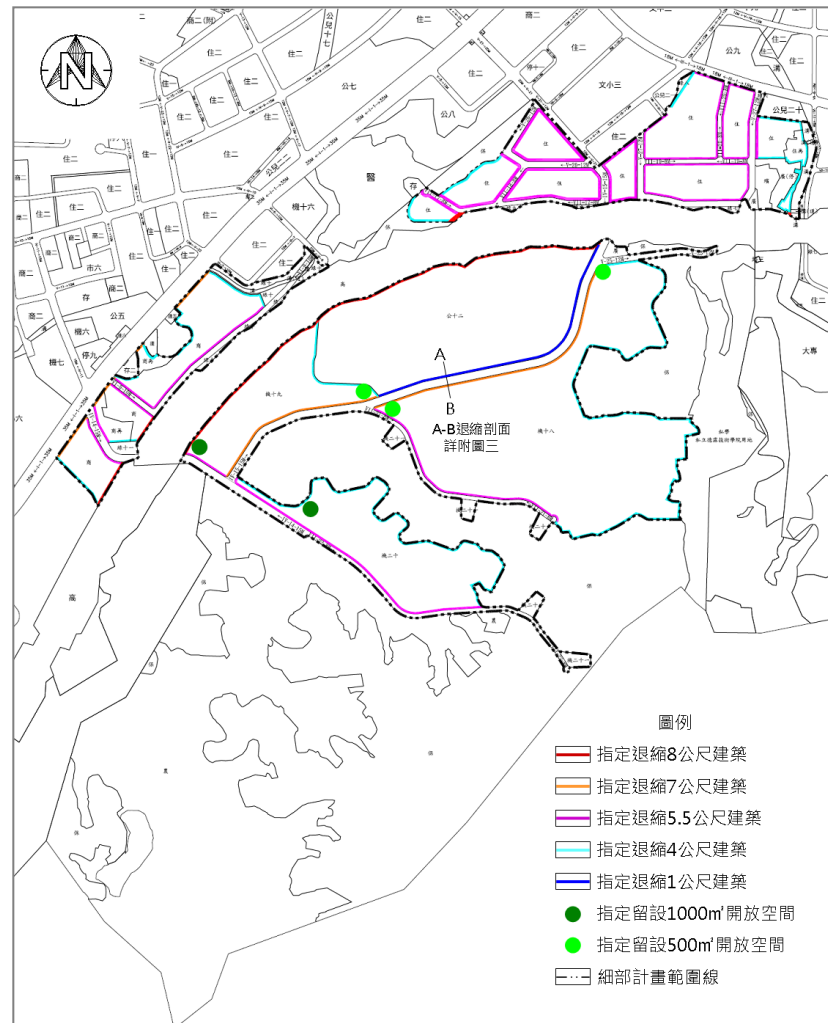
□ 最小開發規模

土地使用分區	最小建築基地規模
商業區	1000 平方公尺
住宅區	500 平方公尺



□ 建築退縮

- 面臨計畫道路，應退縮至少5.5M
- 面臨高速公路用地，應留設至少8M
- 面臨其他公共設施、保護區等，應退縮至少4M



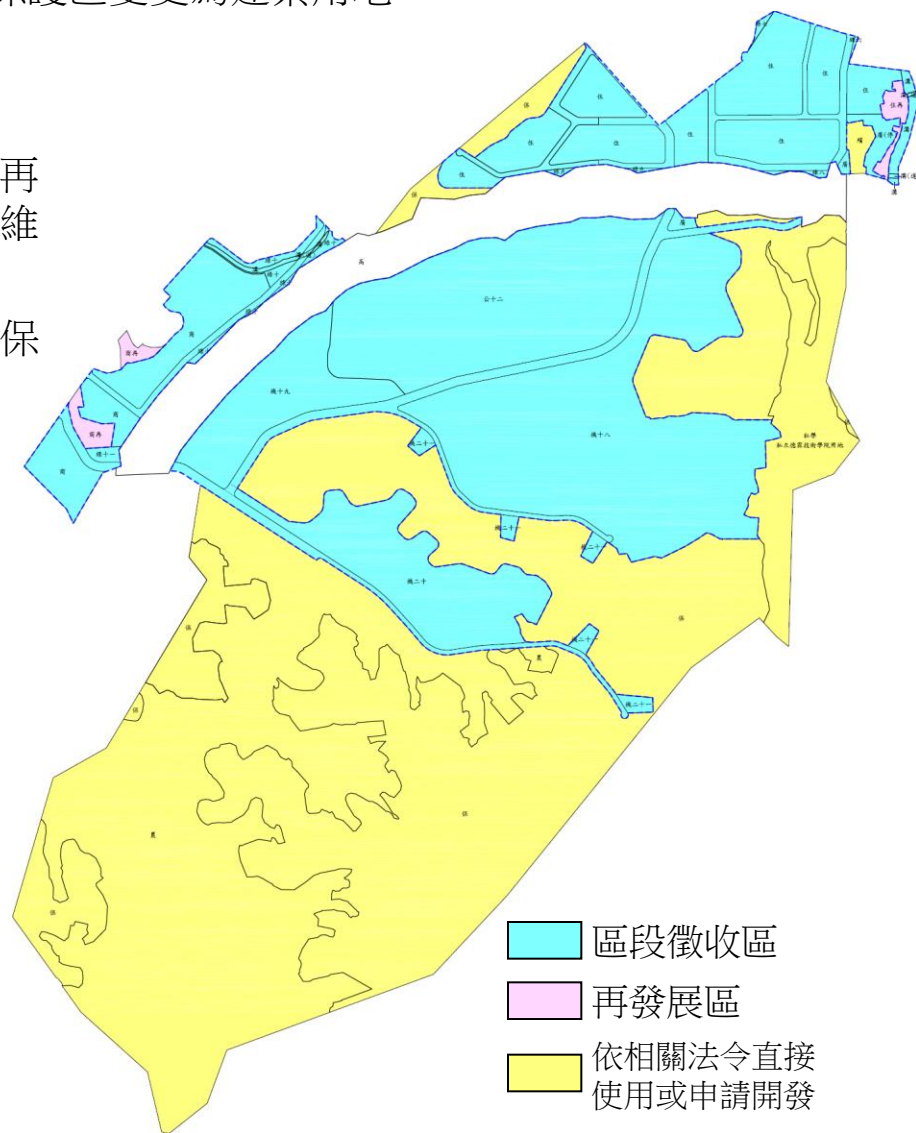
□ 開發方式

■ 區段徵收

- 法令依據：依行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示：「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」。
- 面積約55.1743公頃。

- **再發展區**：商業區(再發展區)2處、住宅區(再發展區)1處，共計0.9914公頃，合法建物得維持原來之使用
- **依相關法令直接使用或申請開發**：農業區、保護區、殯葬用地、高速公路用地

項目		區段徵收面積 (公頃)	占區段徵收面 積比例
土地 使用 分區	住宅區	8.4495	15.31%
	商業區	3.8853	7.04%
	小計	12.3348	22.36%
公共 設施 用地	機關用地	24.9590	45.24%
	公園用地	10.3968	18.84%
	綠地用地	0.8493	1.54%
	廣場用地	0.1574	0.29%
	廣場用地兼供停車場使用	0.3703	0.67%
	排水溝用地	0.4296	0.78%
	排水溝用地兼供道路使用	0.0411	0.07%
	道路用地	5.6360	10.21%
	小計	42.8395	77.64%
計畫總面積		55.1743	100.00%




- 本次說明會公民或團體表達之意見，將作為都市計畫委員會審議之參考。
- 本次公開展覽之計畫草案，依都市計畫法第19條規定：任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以審議參考。
- 如對本案有任何意見，請以書面郵寄或親自送達新北市政府城鄉發展局或所在地(土城)區公所。

新北市政府地址：新北市板橋區中山路一段161號

土城區公所地址：新北市土城區金城路1段101號

- 計畫書圖電子檔案請至新北市政府城鄉發展局網站下載：
首頁>最新消息>都市計畫公告
- 名稱：「新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫」案公展書、「擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)」案公展書

An aerial, grayscale photograph of a city. A multi-lane highway with several cars is visible in the lower-left corner. The city is surrounded by greenery and various buildings, including a large, prominent structure on the right side. The overall scene is hazy, suggesting a misty or overcast day.

簡報結束
敬請指教