

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 開會通知單

受文者：呂依錡

發文日期：中華民國103年2月27日

發文字號：營署綜字第1032903517號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

開會事由：內政部區域計畫委員會審議「擴大土城都市計畫（土城彈藥庫附近地區）」案專案小組會議。

開會時間：103年3月7日（星期五）上午9時30分

開會地點：本署105會議室（臺北市八德路二段342號）

主持人：林召集人靜娟，吳副召集人樹欉

聯絡人及電話：呂依錡（02）8771-2586

E-mail：luyichi1112@cpami.gov.tw

出席者：林委員靜娟、吳委員樹欉、林委員楨家、施委員文真（以上委員為本案專案小組成員）、戴委員秀雄、周委員天穎、王委員雪玉、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、王委員秀時、行政院農業委員會委員、王委員銘正、沈委員淑敏、吳委員彩珠、林委員建元、陳委員宏宇、陳委員彥仲、鄭委員安廷、周委員燕龍、楊委員素娥、林委員素貞、賀陳委員旦、行政院農業委員會、法務部、國防部、經濟部水利署、交通部臺灣區國道高速公路局、財政部國有財產署、內政部地政司、新北市政府、本署都市計畫組、綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、廖科長文弘）（以上含附件1、2）

列席者：新北市政府、長豐工程顧問公司（以上含附件1）

副本：本署綜合計畫組第1科



備註：

- 一、檢附會議資料（附件一）及初審意見（附件二），申請書前於103年1月24日營署綜字第10329010003號書函，併同會勘通知提供在案，請攜帶與會討論。
- 二、本署停車場空間有限，請儘量使用大眾運輸工具。

內政部營建署

裝

訂

線



附件 1 本部區域計畫委員會審議「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)」案專案小組會議提案資料

壹、說明：

- 一、本計畫緣起主要為因應臺北看守所、新北地方法院與新北地方法院檢察署之搬遷需求，在土城彈藥庫軍事設備配合遷移並解除禁、限建管制用地，依法務機關需求劃設用地。並進一步考量土城都市計畫區之都市發展壓力與生態保育需求，藉由擴大都市計畫之方式，使該地區能兼顧重要生態資源保護與開發需求並重有序發展，爰擬辦理擴大都市計畫。
- 二、案經新北市政府 102 年 12 月 3 日北府城規字第 1023193219 號函（詳附件 1-1）送本部營建署受理審查作業。查行政院環保署業以 102 年 11 月 13 日環署綜字第 1020098443 號函提供徵詢意見，並經該署環境影響評估審查委員會第 247 次會議予以備查（詳附件 1-2）；經濟部水利署並以 103 年 1 月 6 日經水源字第 10351000570 號函審查同意本案用水計畫書（詳附件 1-3）；新北市政府農業局 102 年 11 月 18 日北農牧字第 1023098346 號函表示同意本案農業用地變更使用（詳附件 1-4）。
- 三、為瞭解計畫區發展現況，本部區域計畫委員會專案小組業於 103 年 2 月 11 日辦理本案現地會勘（詳附件 1-5）。
- 四、本案爰依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」（以下簡稱作業要點）規定召開專案小組會議。

貳、法令依據：

非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點。

參、計畫摘要：(摘自申請書)

- 一、擬定機關：新北市政府。

二、辦理目的：

- (一)納入禁、限建地區解禁後用地於都市計畫管制，發揮彈藥庫遷移後效益並提供需地機關使用。
- (二)以都市計畫達到積極控管，進一步利用現況生態資源創造具吸引力的綠色生活概念都市，並融合司法機關之公平正義人權保護理念，建構綠色法治家園。
- (三)平衡政策目標與民意期待，提出妥適規劃，以求兼顧資源保育目標與開發方式可行。

三、計畫內容：

(一)計畫年期與人口

本計畫年期為民國 110 年，計畫人口考量新北市整體住宅需求總量、土城區人口成長趨勢與本計畫規劃內容，訂定計畫人口為 6,900 人。

(二)計畫範圍及面積

本計畫範圍為原土城都市計畫區與南天母山系山腳相間之地區，東界以土城彈藥庫軍事禁、限建範圍、部分與土城都市計畫區夾雜之非都市土地、土城都市計畫之計畫範圍線及保護區，南界為土城（頂埔地區）都市計畫區農業區邊界，西界與北界則以土城都市計畫區內之保護區及土城都市計畫之計畫範圍線為界；計畫面積計約為 162.02 公頃。

- (三)土地使用現況：(各類土地使用現況、非都市土地使用分區及使用地編定統計數據，新北市政府於 103 年 2 月 19 日 e-mail 提供本部營建署)

本案計畫範圍內，現況除道路、空地與未利用之土地比例（佔計畫範圍總面積之 52.10%）最高外，次以農業與休閒農業使用，面積依地形圖初估約 22.14 公頃（佔計畫範圍總面積之

13.66%)，其次為工業使用，約 11.83 公頃（佔 7.30%），復為住宅使用，約 7.43 公頃（佔 4.58%）。（表 1）

表1 規劃範圍內土地使用現況面積表

主要使用類別	面積(公頃)	比例
廟宇、宗教使用	0.73	0.45%
墳墓使用	7.08	4.37%
工業使用	11.83	7.30%
住宅使用	7.43	4.58%
商業使用	0.21	0.13%
高速公路使用	9.52	5.88%
彈藥庫及軍事設施舊址	7.03	4.34%
農業、休閒農園使用	22.14	13.66%
水域、溝渠、水池	1.88	1.16%
道路、空地或未利用土地	84.41	52.10%
學校使用(德霖技術學院)	5.89	3.64%
其他(高球場、大專院校火災模擬實驗場)	3.86	2.38%
總合	162.01	100.00%
資料來源：本計畫調查整理。		
調查日期：101年。		

(四)土地使用分區及權屬：

擴大都市計畫範圍，扣除都市土地 21.5 公頃後之非都市土地，多屬特定專用區，面積約 137.4 公頃（估計畫範圍總面積之 84.79%）；用地編訂中農牧用地約 64.01 公頃（佔 39.51%）比例最高，其次為特定目的事業用地約 37.89 公頃（佔 23.39%）。（表 2）

計畫範圍內公私有土地比例，公有土地佔 41.37%，私有土地佔 56.17%，公私共有約 2.45%。公有土地屬國有者佔 28.3%，新北市有土地佔 13.1%，國防部軍備局管有土地約佔 15.77%。

表2 非都市土地編定用地統計表

使用分區	使用地類別	面積(公頃)	比例
都市計畫區土地		21.54	13.3%
一般農業區	農牧用地	0.40	0.2%
	交通用地	0.01	0.0%
	林業用地	0.03	0.0%
	小計	0.45	0.3%
山坡地保育區	農牧用地	0.12	0.1%
	特定目的事業用地	2.53	1.6%
	林業用地	0.02	0.0%
	小計	2.67	1.6%
特定專用區	甲種建築用地	2.22	1.4%
	農牧用地	63.49	39.2%
	交通用地	9.92	6.1%
	水利用地	4.01	2.5%
	墳墓用地	5.78	3.6%
	特定目的事業用地	35.36	21.8%
	林業用地	15.97	9.9%
	暫未編定	0.61	0.4%
	小計	137.35	84.8%
總計		162.01	100.0%
資料來源：新北市地政局及本計畫整理			
註：本統計表之規劃範圍面積為依據現況範圍資料分析，故實際用地面積，需依實際定樁及地籍分割結果為準。			

(五)實質發展計畫(申請書第6-6頁及7-1頁)

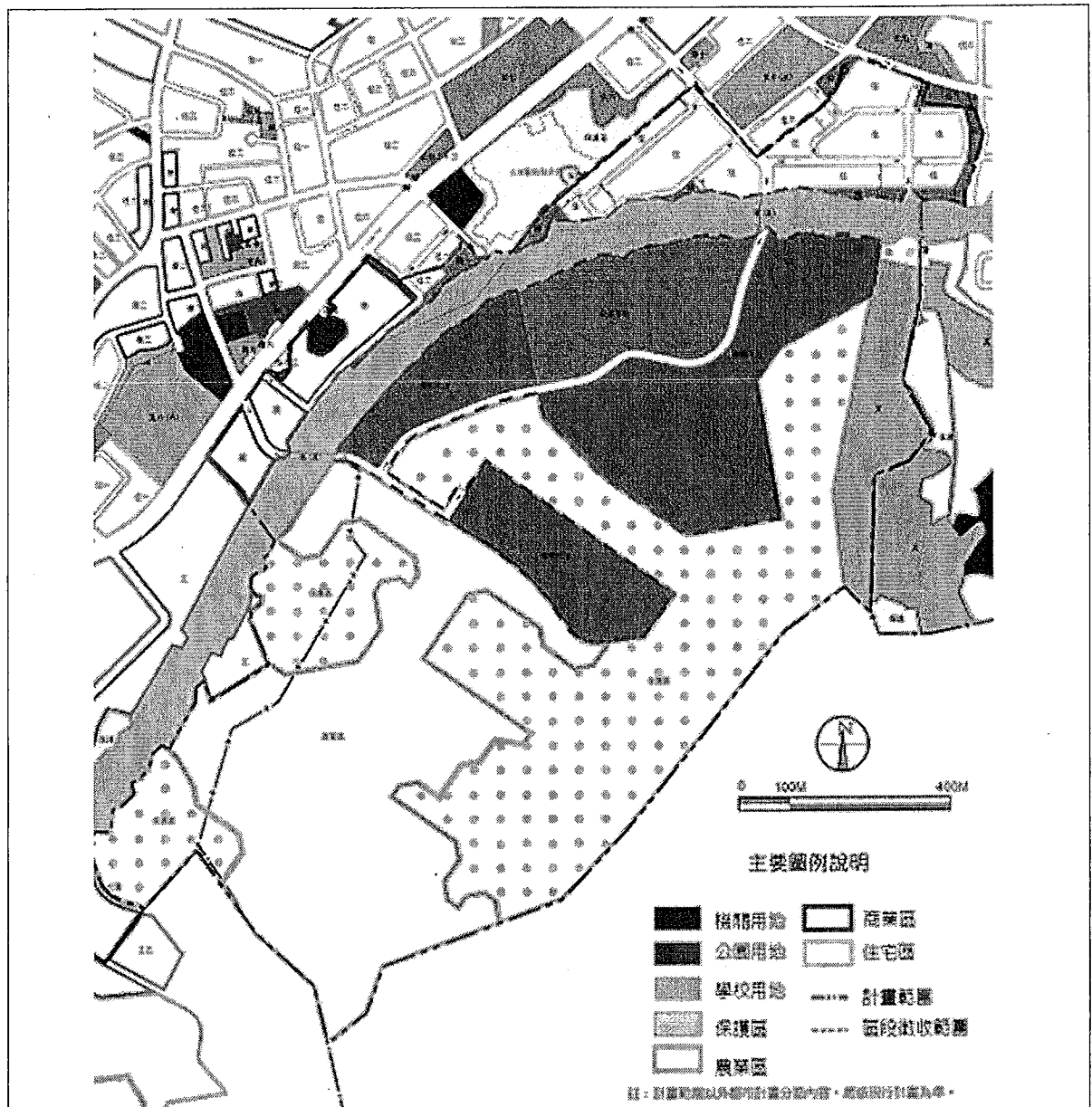
- 計畫以劃設農業區及保護區為主，農業區面積 35.71 公頃 (22.04%)、保護區面積約 52.22 公頃 (32.23%)，另劃設住宅區面積約 9.93 公頃 (6.13%) 及商業區一處面積約 4.6 公頃 (2.84%)；公共設施用地之機關用地約 26.31 公頃 (16.24%) (其中看守所面積 15.38 公頃；檢察署 4.76 公頃；新北地方法院 6.17 公頃)，另就地劃設公園用地、綠地用地、廣場用地、道路用地、高速公路用地及學校用地等。(表3)(附圖)

表3 擴大土城都市計畫土地使用計畫面積需求表

類別		項目	區段徵收區		非區段徵收區		計畫範圍	
			公頃	比例	公頃	比例	公頃	比例
土地使用分區		住宅區	9.93	17.68%	0	0%	9.93	6.13%
		商業區	4.60	8.19%	0	0%	4.60	2.84%
		農業區	0	0%	35.71	33.74%	35.71	22.04%
		保護區	0	0%	52.22	49.34%	52.22	32.23%
		小計	14.53	25.86%	87.93	83.08%	102.46	63.24%
公共設施用地	機關用地	看守所	15.38	27.38%	0	0%	15.38	9.49%
		檢察署	4.76	8.47%	0	0%	4.76	2.94%
		新北地方法院	6.17	10.98%	0	0%	6.17	3.81%
		小計	26.31	46.83%	0	0%	26.31	16.24%
	其他	公園用地	9.49	16.89%	0	0%	9.49	5.86%
		綠地用地	1.19	2.12%	0	0%	1.19	0.73%
		廣場用地	0.17	0.30%	0	0%	0.17	0.10%
		道路用地	4.49	7.99%	0	0%	4.49	2.77%
		高速公路用地	0	0%	12.02	11.36%	12.02	7.42%
		學校用地	0	0%	5.89	5.57%	5.89	3.64%
		小計	15.34	27.31%	17.91	16.92%	33.25	20.52%
合計		56.18	100.00%	105.84	100.00%	162.02	100.00%	

2. 本案開發方式係採區段徵收進行整體開發，說明如下：

- (1) 區段徵收地區：以事業必要者為限，除劃設機關所需用地、供配地之住宅區、商業區及必要性公共設施外，其他涉及地形保育及現況已有使用之土地均予以剔除，以避免對於生態及現況使用有所影響，總面積約為 56.18 公頃。
- (2) 區段徵收範圍以新北市土城區非都市土地及土城都市計畫保護區之土地為主，其範圍北以土城暫緩發展區與明德路為界；南以和平路與未來劃定之農業區為界；西以未來擬劃定之保護區為界；東以土城暫緩發展區與金城路為界。



附圖 土地使用規劃方案示意圖

一、擴大都市計畫之理由：

(一)週邊環境已大幅開發，影響區域發展

臺北看守所遷建至現址當時四週仍為大片稻田，近年因土城地區發展迅速，捷運開通，鄰近民宅、大樓林立，極為繁榮，臺北看守所位居其中，已無向外發展空間，與鄰近環境相較，亦顯突兀。

(二)現有建築已逐漸老舊，功能不敷，安全堪慮

臺北看守所主要建築物使用已將近 40 年，雖逐年運用經費加以維護及改善相關設施，惟其建物使用日久，逐漸老舊，當

初之規劃設計已無法跟上當前刑事政策潮流，影響行刑處理功能。另經臺北看守所於 101 年下半年洽請專業單位辦理之耐震詳評結果顯示，除行政大樓等少數建物外，大部分之收容設施耐震係數均有不足，已有影響收容人人身安全之虞。

(三)超額收容情形嚴重

臺北看守所核定容額為 2,134 名，經常維持收容人數在 3,000 人以上，屬於超額情形嚴重之矯正機關之一，對收容人基本生活權益甚有影響，加上現址已無擴建空間，另覓地點遷建並擴增收容空間實有必要。

(四)現址不利戒護安全管理

臺北看守所鄰近區域高樓林立，遇有特殊收容人出入，媒體則利用大樓拍攝之便，爭相報導，實有影響機關管理及侵犯收容人隱私之虞。另有心人士隨時得以鳥瞰內部運作情形及戒護動線等，對戒護事故之防止亦有不利影響。現有都市計畫區內之住宅使用，多為低層連棟或單棟透天式建築，此低密度使用型態導致都市計畫區內之發展用地逐漸飽和。

肆、「擴大土城都市計畫（土城彈藥庫附近地區）」申請新訂都市計畫檢核表（如附件 1-6）

伍、問題

一、計畫定位：

本案擴大都市計畫之理由，依申請書第 1-1、1-2 頁敘明係為因應臺北看守所、新北地方法院與新北地方法院檢署之搬遷需求，劃設機關用地，並配合上開土地取得擬以區段徵收方式進行開發，規劃設置住宅區與商業區；另申請書第 3-3 頁，分析土城都市計畫都市發展用地發展率為 87%、土城（埔頂地區）都市計畫都市發展用地發展率為 80%，前開二處都市計畫區人口發展率

皆達九成以上。故本案同時包含機關用地及住商發展等不同需求，請說明下列事項：

- (一)依申請書附 1-1 則表示本擴大都市計畫係以「保育為主型」，惟實質保育之策略與內容為何。
- (二)依申請書之實質內容與條件，部分亦具「住商為主型」之屬性，故本案之定位究竟為何，請釐清。

二、區位分析：

- (一)計畫範圍原為土城彈藥庫，今為配合臺北看守所、新北地方法院與新北地方法院檢察署等司法機關之搬遷需求，劃設機關用地，惟是否考量採其他可行方式，如徵收或開發許可等進行開發。另補充說明轄區內是否已無其他適當閒置土地可配合前開需求劃設機關用地。
- (二)本案原為土城彈藥庫，依 103 年 2 月 11 日現地會勘簡報資料第 14 頁（如附件 1-7），規劃保留部分彈藥庫，未來多劃設為保護區，其如何結合在地生活，成為地方特色，及其後續管理維護如何處理？
- (三)本計畫農牧用地約有 64 公頃，依據農業發展條例第 10 條「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意；…」，由於本案業經新北市農業局以 102 年 11 月 18 日農農牧字第 1023098346 號函原則同意，惟是否符合上開農業發展條例之規定，請行政院農業委員會表示意見。
- (四)有關本案是否涉將區域計畫所劃設之環境敏感地區第一級納入計畫範圍部分，申請書 3-21 頁顯示，包含 6 處遺址，惟是否屬全國區域計畫所劃設之環境敏感地區第 1 級（依據文化資產保存法規定，遺址依其主管機關區分為國定、直轄市定、縣（市）

定3類)，請釐清。另涉環境敏感地區第二級部分，如何研擬相關規劃內容，請一併補充說明。

三、規模分析：

(一)本案擴大計畫係配合土城都市計畫(第三次通盤檢討)及變更土城(頂埔地區)都市計畫(第二次通盤檢討)目標年110年，作為目標人口數之依據。依據申請書第4-9頁表4-5，係以土城區都市計畫區進行人口總量推估，現況人口數為239,645人，經查前開土城區都市計畫以土城都市計畫面積752.31公頃、計畫人口110,000人(計畫目標年85年，申請書第4-7頁)進行估算。惟前開數據與申請書第3-3頁表3-2，並未一致，如土城都市計畫計畫人口於第3-3頁為14萬人，現況人口155,679人；第4-7頁，土城都市計畫計畫人口11萬人，現況人口201,345人(係為94年底資料，比100年現況人口155,679人多出45,667人)。現況人口數究以何為準？係以何年度為基礎進行人口成長估算，又計畫人口依申請書第4-10頁，係由已劃設住宅區、商業區面積配合每人居住樓地板面積進行人口推估，其與因應土城區人口成長趨勢似無關聯，請補充說明近10年人口平均成長率及人口推估依據，及配合全國區域計畫115年人口推估新北市人口402萬人之指導說明。

(二)新北市政府目前辦理「土城都市計畫(第三次通盤檢討)」及「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(申請書第4-9頁載明為三通，第4-10頁載明二通，請釐清)請補充說明上開通盤檢討計畫之主要內容及辦理進度，並就本案劃設之各種分區列表整理說明其關聯性。

(三)本計畫面積為162.02公頃，配合臺北看守所、新北地方法院與新北地方法院檢察署空間需求為主，據以規劃區段徵收之範

園，惟多集中於和平路以北。至和平路以南規劃為保護區和農業區部分，現況多為休閒農場及零星工廠等，請說明是否屬合法使用？納入計畫範圍之必要性？

四、機能分析：

- (一)本案劃設都市計畫住宅區 9.93 公頃、商業區 4.6 公頃，並指出係配合周邊都市計畫區與區段徵收供地主分配劃設、以及配合法務機關衍生之商務服務需求。請補充說明住宅區、商業區土地之需求推估。
- (二)計畫範圍現況以道路、空地或未利用土地佔全區 52% 為最多，農業、休閒農業之使用次之，佔全區 22%，請補充說明休閒農園分布及使用情形，其劃設為農業區、保護區有無一致性處理原則。
- (三)依 103 年 2 月 11 日會勘情形，區內道路多大型砂石車作為便道，請說明因應未來相關土地使用所衍生之旅次需求，運輸系統規劃構想（含聯外道路）？另 103 年 2 月 11 日會勘簡報第 15 頁，「綠色運輸廊道」之具體作為為何。
- (四)有關公共設施之需求量、項目及區位並未予以分析，請補充說明。
- (五)請說明本案有關自來水、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，與政策環境影響評估等各目的事業主管機關之同意情形。
- (六)本計畫住宅區建蔽率 60%，容積率 240%；商業區建蔽率為 80%，容積率 320%，其與既有都市計畫區平均容積率不儘相同（申請書第 4-10 頁載明土城都市計畫區住宅區平均容積率 210%、商業區 280%；土城(頂埔地區)都市計畫住宅區平均容積率 200%、商業區 300%），請補充說明容積率訂定依據，其與前開都市計畫之相容性？及容積上限為何？

(七)因應臺北看守所現址所衍生不易使用及安全管理等相關問題，
請說明目前規劃的區位選址與未來的土地使用配置，是否能符合臺北看守所之營運需求，並請法務部表示意見？

五、開發方式：

(一)請說明本案區段徵收經地政、財政等單位評估為可行性之辦理情形。

(二)向本部土地徵收審議小組報告土地徵收之公益性及必要性辦理情形。

六、民眾參與：請說明本案歷次說明會辦理方式，並說明相關團體與民眾意見彙整及參採情形。

七、氣候變遷調適：依103年2月11日會勘簡報資料第26頁業初步說明排水、防災滯洪對策構想；請補充說明滯洪池和生態池的配置，及其水系如何進行；另會勘發現，計畫區北側明德路附近地勢較低，請補充說明區域排水、淹水情形及因應對策。

(請申請單位簡報本案計畫內容及補充說明以上問題，並答覆委員問題)

正本

警 建 署

檔 號：
保存年限：

綜合組

新北市政府 函



10017

臺北市中正區徐州路5號

受文者：內政部

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：涂庭儀
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7042
傳真：(02)22728033
電子信箱：am8023@ms.ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國102年12月3日
發文字號：北府城規字第1023193219號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「擴大土城都市計畫（土城彈藥庫附近地區）案」申請
書一式2份，請 鑒核。

說明：依 貴部102年11月15日內授營綜字第1020812234號函辦理。

正本：內政部

副本：法務部、法務部矯正署臺北看守所、臺灣新北地方法院、臺灣新北地方法院
檢察署、新北市政府城鄉發展局(均含附件)

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

102 12 4



內政部

總收文



1020365593 102/12/04

第1頁 共1頁

新北市政府公文用紙

營建署

綜合 141 信箱

檔 號：
保存年限：

行政院環境保護署 函

地址：10042 臺北市中正區中華路1段83號
聯絡人：張同婉
電話：(02)23117722 #2743
電子郵件：twchang@epa.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國102年11月13日
發文字號：環署綜字第1020098443號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

電子
文書

主旨：所送「擴大土城都市計畫（土城彈藥庫附近地區）案政策
評估說明書」，本署意見如說明二，請查照。

說明：

11/14

一、依 貴府（改制前為臺北縣政府）97年3月21日北府城規
字第0970189918號函及102年9月27日北府城規字第1022708
823號函辦理。

二、本案本署意見如下：

（一）政策方案選擇：就政策研提機關所提「建議方案」、「
零方案」、「計畫範圍縮減（採非都市土地開發許可方
式開發）方案」、「計畫範圍擴大（擴大區段徵收範圍
）方案」、「使用型態改變方案」及「排除機關用地方
案」等6項方案，綜合考量空間結構、生態保育、基盤
設施及發展權益等4面向，建議採行之最適方案為「保留
和平路以南之生態農園、埤塘等，劃設為農業區及保護
區，和平路以北之機關用地則以需地最低限度面積進行
開發，並應維持私有地主之權益」。

（二）土地低碳永續規劃利用

11/14

電子公文

第1頁，共4頁



1020351206

公發
文

公發
文

訂

線

公發
文

公發
文

- 1、本案土地規劃建議結合既有溼地、有機農園、生態教室等，朝向永續生態城市、避災減災、節能減碳及區域環境教育中心之方向發展，其中，和平路以南大多數作為農業使用，應劃設農業區，延續維持其農地利用，富有多元之生態資源與棲地，應劃設保護區。另建議補充更新1年以上之生態現地調查資料，以標註相關熱點，作為劃設之重要依據。
- 2、建議將本署研擬之「低碳永續家園推動策略及架構」納入本案低碳發展原則，結合本案規劃之「埤塘續存營造」、「閒置空間再利用」、「綠地建構」、「綠色運輸」及「人行步道」等5導向，作為低碳永續整體發展方向，並落實相關土地管理與維護措施。
- 3、區內整地土方工程除應維持挖填平衡，以不外運為原則外，整地高程不應影響鄰近排水。另用地配置建議考量迴避原易淹水地區，以降低大規模挖填土方之需求。
- 4、細部規劃時應考量生態特性、自然地形方向及水文紋理脈絡進行規劃。
- 5、除必要設施外，景觀設計應考量與鄰近環境風貌結合。
- 6、應將本案排水、防災滯洪之對策構想納入土地用地規劃，劃設一定比例之水利用地，以確保相關沉砂池、滯洪池之設置，研擬整體都市防災計畫，落實所訂區域排水防洪計畫，另將兼具滯洪防災公園概念納入，解決目前及預防未來之區域淹水課題。

(三)司法園區應朝綠色生態規劃

- 1、司法機關用地應以綠色生態法治家園為規劃推動目標，劃設一定面積比率之綠地（含50%以上法定空地植栽綠化、50%以上建築基地樓頂採綠屋頂設計或設置太陽能板），以減緩熱島效應之發生。
- 2、區內建築物應取得銀級以上綠建築標章。

(四)民眾意見及社會接受度

- 1、配合本區法治、生態特色，申請環境教育設施場所認證，積極開放機關、學校、團體參訪，融合法治與環境教育之意涵，持續規劃推廣，以提升民眾接受度。
- 2、區段徵收及整體開發方式應持續與民眾溝通，並妥善研擬拆遷安置計畫。
- 3、建議強化本案擴大都市計畫之公益性說明。
- 4、以景觀設計方法，降低民眾視覺或心理衝突。

(五)交通噪音對策：高速公路以北之住宅社區，應將交通噪音因素（含累加延時暴露影響）及空氣品質納入考量，增加噪音及空氣品質監測規劃，並劃設隔離綠帶，且選擇本土喬木植栽，及強化公共設施可及性，以維護其生活環境品質。

(六)文化資產保存：都市計畫訂定前，應依文化資產保存法規定，辦理文化資產調查作業。

三、前項徵詢意見經本署環境影響評估審查委員會第247次會議討論作成，請將本署102年10月29日環署綜字第1020093436號書函（諒達，含會議紀錄涉及本案討論內容）及本函納入定稿，並依「政府政策環境影響評估作業辦法」第7



條規定，參酌前項徵詢意見修正政策評估說明書後，於102年12月31日前檢具政策評估說明書定稿本2本，並依「環境影響評估書件電腦建檔作業規範」，製作電腦檔案光碟2份及已塗銷個人資料之檔案光碟1份，送本署備查。

正本：新北市政府

副本：內政部

102-11-13
文16-20-16-1

張

訂

線



正本

檔 號：
保存年報：

經濟部水利署 函

機關地址：台中市黎明路2段501號
聯絡人：陳明城
聯絡電話：04-22501208 #208
電子信箱：a620250@msl.wra.gov.tw
傳 真：04-22501611

綜合組 收

依辦

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國103年1月6日

發文字號：經水源字第10351000570號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：用水計畫書1份

主旨：檢送本署審查同意之「擴大土城都市計畫（土城彈藥庫附近地區）案」用水計畫書1份，請 查照。

說明：

- 一、依據新北市政府102年12月31日北府城規字第1023385848號函辦理。
- 二、本計畫位於新北市土城區，依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定提送用水計畫書審查，面積約162.02公頃，規劃目標終期（118年）計畫用水量每日3,097立方公尺，規劃供水來源為台灣自來水股份有限公司第十二區管理處板新淨水場供水。

正本：內政部營建署、台灣自來水股份有限公司、台灣自來水股份有限公司第十二區管理處、本署北區水資源局
副本：新北市政府(含附件)、本署水源經營組

署長 楊偉甫

103. 1. 8



營建署: 署收字 103-0001792

第1頁

檔 號：

保存年限：

新北市政府農業局 函

地址：220新北市板橋區中山路1段161號22樓

承辦人：李宏宏

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機2974

傳真：(02)29604511

電子信箱：AG0802@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國102年11月18日

發文字號：北農牧字第1023098346號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴局辦理「擴大土城都市計畫（土城彈藥庫附近地區）」一案，詳如說明，請 查照。

說明：

一、依據 貴局102年3月13日北城規字第1021423781號函、102年3月19日北城規字第1021452330號函、本局102年3月15日北農牧字第1021445113號函、102年8月16日北農牧字第1022481843號函、新北市政府水利局102年8月27日北水政字第1022494184號函、臺灣桃園農田水利會102年9月4日桃農水管字第1020012980號函、行政院農業委員會100年10月25日農企字第1000165500號函、「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」及 貴局102年10月29日檢送農地變更使用說明書辦理。

二、依卷附農地變更使用說明書所述，本計畫範圍為原土城都市計畫區與南天母山系山腳相間之地區，東界以土城彈藥庫軍事禁、限建範圍、部分與土城都市計畫區夾雜之非都市土地、土城都市計畫之計畫範圍線及保護區，南界為土城（頂埔地區）都市計畫區農業區邊界，西界與北界則以土城都市計畫區內之保護區及土城都市計畫之計畫範圍線為界；行政轄區為土城區埤塘里。依據上述範圍界定，本

計畫之計畫範圍面積約為162.02公頃，合先敘明。

三、依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第6點（附件二）規定：「申請新訂或擴大都市計畫，涉及將農業用地變更為非農業使用者，於提報本部區委會專案小組審查會議前，應依農業發展條例第10條規定，檢附農業主管機關同意之證明文件。」及行政院農業委員會上開函釋略以：「農業發展條例第10條規定略以：農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應先徵得主管機關之同意。故應由分區劃定或變更之權責機關（即區域計畫擬定機關或其委辦代為許可審議之機關），檢送申請人之相關申請書件資料及目的事業主管機關出具文件，徵詢農業主管機關審查同意。」，次予敘明。

四、據此，本案依上開規定及函釋應由申請人（貴局）檢送相關申請書件資料由目的事業主管機關（內政部）出具文件徵得農業主管機關（行政院農業委員會）同意，本局依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」提供審查意見如下：

（一）依行政院農業委員會政策意旨及100年10月25日農企字第1000165500號函，為保存優良農業用地，確保糧食安全所需之農地資源，倘涉及農業用地變更為非農業使用時，應就使用農業用地之必要性、合理性及無可替代性提出評估分析。另於規劃時應避免破壞農業生產環境之完整，避免部分土地分割致造成農地坵塊零碎，不利農業耕作現象，應符合不切割現有農業生產集中區域、不影響鄰近從事農業經營者之權利及區域性農業灌排系統、農路等農業生產環境。

（二）經查本案地區原為臺灣桃園農田水利會大安圳幹線灌溉範圍內，目前已無作農業耕作，該地區土地變更為非農

業使用不影響該會灌溉系統及權益。

- (三)另依卷附農地變更使用說明書所述略以：「...本案主要為因應臺北看守所、新北地方法院與新北地方法院檢察署，因建物老舊防災機能不足、人員編制增加與廳舍現況已不敷其使用，已具搬遷需求急迫性；配合土城彈藥庫軍事設備移儲解除禁、限建管制用地，機關用地以供事業必要者進行劃設。另考量計畫範圍內仍夾雜私有土地，故擬採區段徵收方式進行地籍整理，使公有地能集中提供機關用地使用，私有地則可申請抵價地以供維持其發展權益。另為配合本案保育管制目標，將可供私有地主請領之住宅區與商業區集中劃設於高速公路以北，避免影響高速公路以南之農業區、保護區與機關用地之使用；以期本案能兼顧重要生態資源保護與開發需求並重有序發展；後續將依本案政策環境影響評估結論，區域計畫委員會審議內容修正土地使用方案，並循都市計畫法定程序擬訂都市計畫書圖推動。.....因本案擬提供看守所用地使用，該設施屬於鄰避型設施，故較不適宜設置於已發展或現況人口相對密集處；另因法務單位相依性，需同時滿足新北地方法院、檢察署與臺北看守所三處機關使用之面積。依前述法規之用地類別，檢視土城地區既有可供發展用地，皆無較本案更為適宜之區位。」。業經目的事業主管機關貴局提具本案使用農業用地之必要性、合理性及無可替代性之說明，基於本案既為本府重大開發計畫，本府立場應予一致原則，爰本局原則同意變更使用，餘請 貴局依相關法規本權責辦理。

- (四)案涉水土保持部分，說明如下：

1、依據行政院農業委員會102年7月11日農授水保字第

1021862063號函暨行政院農業委員會水土保持局
102年6月27日水保監字第1021862025號函檢送之會議紀錄決議略以「...一、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫於內政部區域計畫委員會之審議，係就區位、機能及規模等之可行性規劃提供意見，故無同條第3項擬具水土保持規劃書之適用。...」。遂依前開會議決議本案無須擬具水土保持規劃書送審。

2、另後續土地開發利用如有涉及水土保持法第12條第1項各款行為者，仍應擬具水土保持計畫送審。

3、本案尚需擬具水土保持計畫則需依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」繳交回饋金。

(五)本案用地內無本局列管之珍貴樹木，用地內如有喬木（離地高度1.3公尺處）之樹幹直徑達60公分以上（其已分支者，各分支樹幹直徑合併計算之）者，如需移植，應依本市樹木保護自治條例向本局提出申請，經核准後始移植。

正本：新北市政府城鄉發展局

副本：新北市政府農業局山坡地保育科、新北市政府農業局林務科、新北市政府農業局農牧經營管理科

附件 1-5

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 書函

機關地址：10056台北市八德路二段342號
聯絡人：呂依綺
聯絡電話：02-87712586
電子郵件：luyichi1112@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

受文者：本署綜合計畫組（1科）

發文日期：中華民國103年1月24日

發文字號：營署綜字第1032901003號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三、四（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：本部區域計畫委員會審議新北市「擴大土城都市計畫（土城彈藥庫附近地區）」案，訂於民國103年2月11日（星期二）辦理現地會勘，敬請撥冗參加，請查照。

說明：

- 一、會勘領隊：林召集人靜娟，吳副召集人樹權。
- 二、會勘時間：103年2月11日（星期二）下午2時。
- 三、會勘行程：如會勘行程表。
- 四、檢送會勘行程表及參加回條乙份（如附件），另各委員隨文檢送「擴大土城都市計畫（土城彈藥庫附近地區）」申請書乙份。
- 五、委員及各單位會勘意見請於會勘後一週內傳真至本署綜合計畫組彙整。
- 六、另本案專案小組審查會議召開時間屆時將另案通知。

正本：林委員靜娟、吳委員樹權、林委員楨家、施委員文真（以上委員為本案專案小組成員）、戴委員秀雄、周委員天穎、王委員雪玉、黃委員滿翔、高委員惠雪、林委員志明、王委員秀時、莊委員玉雯、王委員銘正、沈委員淑敏、吳委員彩珠、林委員建元、陳委員宏宇、陳委員彥仲、鄭委員安廷、周委員燕龍、楊委員素娥、林委員素貞、賀委員旦、行政院農業委員會、法務部、國防部、經濟部水利署、交通部臺灣區國道高速公路局、財政部國有財產署、本部地政司、新北市政府、本署都市計畫組、綜合計畫組陳組長繼鳴（林副組長秉勳、林專門委員世民、廖科長文弘）

副本：本署綜合計畫組（1科）

內政部營建署

內政部區域計畫委員會專案小組

辦理新北市「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫周邊地區)案」

現地會勘行程表

主辦單位：內政部營建署

日期：103年2月11日 14時

時 間	活 動 內 容	備 註
14:00~14:20	土城捷運站 2 號出口	
14:20~14:30	前往土城區公所	
14:40~15:10	現勘簡報	請申請單位準備15-20分鐘簡報(簡報地點：<u>土城區公所3樓施政資料中心會議室</u>)
15:10~16:10	現地勘查	- 請申請單位協助現勘地點安排領勘 - 現勘點位4因路程較遠且路況不佳，若於點位1-3完成現勘時間逾時，建議暫予取消，後續於審查階段補充現況照片輔助說明。
	03:10-03:25 現勘地點1：少年頭家頂樓眺望(土城區金城路一段56號)。	
	03:25-03:45 現勘地點2：沿和平路至計畫範圍內機關用地預定地區。	
	03:45-03:55 現勘地點3：和平路以南現況建築物坐落區。	
	03:55-04:10 現勘地點4：返回金城路三段，往北至明德路，為本計畫範圍北界。	
16:10~	賦歸	

※本案承辦人：呂依錡

附件 1-6 非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點檢核表

要點	新北市政府說明	本署查核意見
一、為落實區域計畫之都市發展政策，及有效規範非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之作業程序及書圖文件，特訂定本要點。	略	略
二、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應以配合區域或都市發展所必須或依都市計畫法第十條至第十二條規定辦理。	本計畫為配合土城看守所遷移，係配合重大建設發展所必須擬定都市計畫之地區。	符合規定。
三、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之地區，都市計畫擬定機關應就是否位於環境敏感地區先行查詢，並將查詢結果併同申請書向內政部徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。	本計畫已針對限制發展地區或條件發展地區先行初步檢核，並發文函詢相關主管機關，俟主管機關回函後將查詢之結果納入申請書敘明。	符合規定。
四、第三點所定申請書內容，應以書圖就下列事項表明之： (一) 辦理理由、目的及法令依據。 (二) 擬定機關。 (三) 計畫年期、計畫人口、計畫範圍、計畫面積及行政區界。 (四) 上位計畫及相關上位部門計畫之指導。 (五) 區位分析。 (六) 規模分析。 (七) 機能分析。 (八) 開發方式。 (九) 民眾參與。 (十) 氣候變遷調適策略。 非都市土地如以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫，得視實際需要，簡化前項全部或一部之內容。	本計畫已備齊左列法令規範之內容。	民眾參與內容未見於申請書內文，僅附錄八提供地方說明會議紀錄及回應表，如問題六。
五、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應依下列規定辦理： (一) 區位分析： 1. 都市發展趨勢之關聯影響： (1) 新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上。其中都市發展用地部分，應檢附最新版（一年內）航空照片或衛星影像之分析結果。	1. 本計畫周邊都市計畫地區發展率已達 80% 以上，詳如申請書 P3-1~3-3。 2. 相關衛星影像套繪周邊都市計畫區示意圖，詳如申請書 P3-2。	如問題一（一）。
(2) 為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區。	本計畫已配合檢討周邊都市計畫發展現況，詳如申請書 P3-3。	符合規定。

要點	新北市政府說明	本署查核意見
2. 環境容受力： (1) 土地使用應考量環境限制因素，以保育為原則，避免開發環境敏感地區第一級之土地。但計畫內容已研提改善計畫，並徵得該管中央目的事業主管機關同意者，不在此限。	本計畫涉及部分條件發展地區，惟已依相關法令限制，研擬本案規劃內容。	如問題二(四)。
(2) 不得將區域計畫所劃設之環境敏感地區第一級納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之環境敏感地區第一級，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。	本計畫涉及高速公路與捷運用地兩側禁建區，未來將配合擬訂相關土地使用管制規則，限制該範圍內不作都市發展用地。	計畫範圍涉及遺址，屬環境敏感地區第一級，如問題二(四)。
3. 申請範圍劃為都市發展用地者，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。但經徵得農業主管機關同意者，不在此限。	依新北市政府地政局-北城管字第 1021649465 號函，非屬特定農業區。然因農業區變更為非農業使用，將再提出農地變更說明書供農業主管機關審查。	如問題二(三)。
4. 以比例尺五千分之一像片基本圖或最新版(一年內)航空照片為底製作示意圖，表明計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道(含道路編號)、軌道運輸系統、申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫、各類環境敏感地區及重大建設或計畫，並說明土地使用現況、土地使用分區及使用地編定等。	1. 已檢附以五千分之一繪製之像片基本圖。 2. 已說明土地使用現況、土地權屬比例、土地使用分區及使用地編定等相關事項，詳如申請書 P3-22~P3-33。	1. 示意圖符合規定。 2. 申請書未列各類土地使用現況、非都市土地使用分區及使用地編定統計數據，經洽新北市補充後，該府於 103.2.19e-mail 予本部營建署，如會議資料三(三)、(四)，後續請新北市政府補充至計畫書。
(二) 規模分析： 1. 全直轄市、縣(市)已發布實施或擬訂中之都市計畫(含本部區委會、各級都市計畫委員會審議中或審議通過，但尚未發布實施之新訂或擴大都市計畫，與都市計畫通盤檢討案件)其計畫人口、計畫年期、計畫範圍、計畫面積與區域計畫總量管制及成長管理之配合情形。	已就新北市都市發展概況進行統計與說明，詳如申請書 P.4-1~P.4-4。	如問題三(二)。
2. 應依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布，及實際用地需求。	已依北部區域計畫與相關人口推估模型，推估人口成長與容納人口，詳如申請書 P.4-9~P.4-11。	如問題三(一)、四(一)
3. 調查計畫範圍內之現況人口，並說明擬引進計畫人口(含居住人口或產業人口)之策略及優勢條件。各類型都市計畫之計畫人口規模推估方式如下： (1) 住商為主型：應以全國區域計畫之人口分派量為基礎，按其分派模	本計畫為保育為主型之都市計畫，人口推估詳如申請書 P.4-11~P.4-12。	如問題一、三(一)

要點	新北市政府說明	本署查核意見
式，考量既有都市計畫實際居住人口數，核實推估各該都市計畫地區之人口數，並應具體說明人口移動情形。 (2) 產業為主型：依據產業發展需要，核實推算就業人口，並應經中央工業或產業主管機關核可。 (3) 管制為主型：核實推估計畫人口；倘無人口發展需要者，得免訂定計畫人口。		
4. 各類型都市計畫之計畫面積規模推估方式如下： (1) 住商為主型：應按計畫人口核實推算相關配套公共設施(備)用地後，合理劃設計畫範圍；為因應大眾運輸系統發展需要者，其計畫範圍應按其場站周邊五百公尺(步行約十至十二分鐘以內)為原則。 (2) 產業為主型：應依據產業發展需要，及水利主管機關審查同意之用水計畫，核實劃設計畫範圍。 (3) 管制為主型：依據管制需要，核實劃設計畫範圍。	本案納入原彈藥庫禁限建地區、都市計畫與非都市計畫交界之土地；鄰近既有都市計畫區與捷運場站，劃設住宅區與商業區，高速公路以南除提供需地機關最低限度使用面積進行機關用地劃設外，餘配合劃設農業區提供相關市民農園續存，坡度較陡、生態較為集中處，則劃設保護區或公園用地限制開發行為。	如問題一
(三) 機能分析： 1. 規劃原則、土地使用、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想。	本案已研擬相關規劃原則，詳申請書 P. 6-6~6-9。	如問題四 (一)(二)(三)
2. 公共建設計畫時程：申請範圍內之相關重要公共建設計畫，應取得興建時程證明文件，並與都市計畫建設時程相配合。	本案申請範圍內無現行重要公共建設計畫。本案機關用地開發應配合本案都市計畫與區段徵收作業期程辦理。	符合規定。
3. 公共管線系統之完備性：有關水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，應先徵得該管目的事業主管機關(構)之同意。	各目的事業主管機關同意文件詳如附錄三。	如問題四(四)
(四) 開發方式：採區段徵收為原則，並應經地政、財政等單位評估可行性；不採區段徵收者，除符合行政院所核定之特殊情形者外，應於依都市計畫法辦理公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。	本計畫已研擬區段徵收可行性評估，待後續補充成本效益之分析。	如問題五(一)
(五) 民眾參與：應邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會、民意調查、公告徵詢意見或其他適當方法廣詢意見，並作成紀錄，作為擬訂或審議之參考。	本計畫已舉辦草案說明會、廣詢地方意見代表與民眾意見，詳如附錄。	如問題六
(六) 氣候變遷調適策略：依據行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領，考量都市計畫類型因地制宜就災害、維生基礎設施、水資源、土地使用、海岸、	本計畫已研擬氣候變遷之影響衝擊及脆弱度之評估分析，詳計畫書第捌章說明。	如問題七。

要點	新北市政府說明	本署查核意見
能源供給及產業、農業生產與生物多樣性及健康等調適領域，研擬調適策略。 非都市土地以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫者，得不受前項第一款之限制。		
六、申請新訂或擴大都市計畫，涉及將農業用地變更為非農業使用者，於提本部區委會專案小組徵詢意見前，應依農業發展條例第十條規定，檢附農業主管機關同意之證明文件。 申請新訂或擴大都市計畫，於提本部區委會徵詢意見前，應完成下列事項： (一) 以徵收或區段徵收作為開發方式，應先就土地徵收的公益性及必要性，向本部土地徵收審議小組報告。 (二) 政策環境影響評估。 (三) 用水計畫書核定。 申請書內容對於前二項內容或與其他各目的事業主管機關權限相關之事項，未能明確說明者，得於提本部區委會徵詢意見前，先行召開行政程序審查會議釐清之。	1. 本案業經農業主管單位原則同意本案農業用地變更為非農業使用，詳附錄七、北農牧字第 1023098346 號函。 2. 本案將於土地徵收審議委員會報告本案之公益性及必要性後，將其結論納入。 3. 本案業經環境影響評估委員會第 247 次大會審查作成結論，將依會議紀錄，將併同該會議紀錄納入申請書敘明。 4. 本案用水計畫業經經濟部水利署審竣原則同意，已依會議紀錄函文修正，報請水利主管機關核定，詳附錄九。	1. 如問題二(三)。 2. 如問題五(二)。 3. 如問題四(五)。 4. 符合規定
七、新訂或擴大都市計畫有下列情形之一者，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受本要點規定之限制： (一) 因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下。 (二) 於直轄市、縣(市)區域計畫中已將新訂或擴大都市計畫之區位、機能、規模等事項表明，並經本部區委會審查同意。 (三) 屬配合行政院核定國家重大建設需要。	略	略
八、本要點九十三年四月三十日修正生效前，經行政院、本部或臺灣省政府同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於一百零三年十二月三十一日前依法辦理公開展覽者，或中華民國九十三年四月三十日至一百零一年六月二十一日間，經本部同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於本部同意後五年內依法辦理公開展覽者，原核可之案件廢止。 本要點中華民國一百零二年十二月十二日修正生效後，未能於本部區域計畫主管機關提供意見後三年內依都市計畫法辦理公開展覽者，應重新辦理	略	略

要點	新北市政府說明	本署查核意見
意見徵詢。 都市計畫擬定機關得於本部區域計畫主管機關提供意見前申請撤回。		

附件 1-7 本部區域計畫委員會 103 年 2 月 11 日審議新北市「擴大土城都市計畫（土城彈藥庫附近地區）」案現地會勘簡報



擴大土城都市計畫 (土城彈藥庫附近地區)案

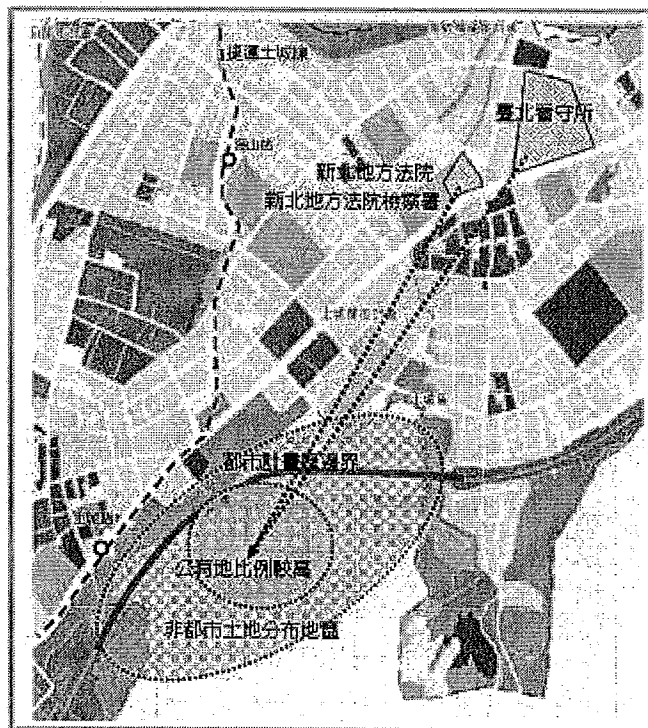
會 勘 說 明 資 料

新 北 市 政 府
中 華 民 國 1 0 3 年 2 月 1 1 日

壹、計畫背景與辦理歷程

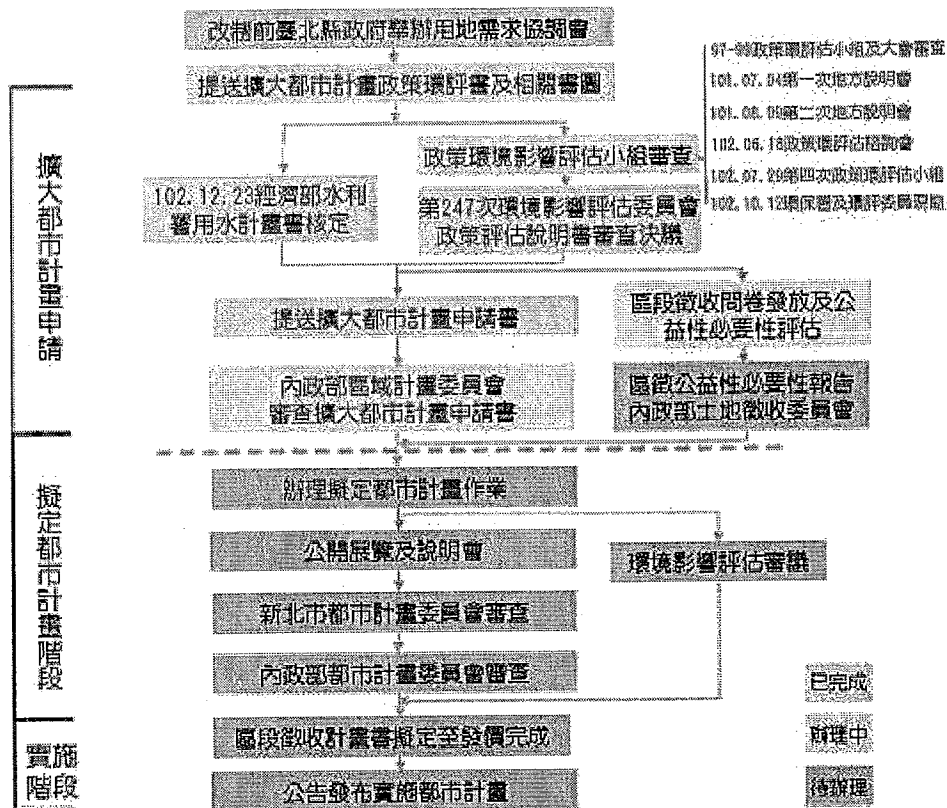
◆本案辦理緣由

- 因應臺北看守所、新北地方法院與新北地方法院檢察署之搬遷需求，在土城彈藥庫軍事設備配合移儲並解除禁、限建管制後，依當地機關需求進行規劃，藉由擴大都市計畫之方式，使該地區能兼顧重要生態資源保護與開發需求並重有序發展。
- 依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」提送申請書圖報請內政部區域計畫委員會審議。



壹、計畫背景與辦理歷程

3



壹、計畫背景與辦理歷程

4

◆ 政策環境影響評估決議要項

1. 綜合考量空間結構、生態保育、基礎設施及發展權益等4面向，建議採行之最適方案為「保留和平路以南之生態農園、埤塘等，劃設為農業區及保護區，和平路以北之機關用地則以需地最低限度面積進行開發，並應維持私有地主之權益」。
2. 本案土地規劃建議結合既有溼地、有機農園、生態教室等，朝向永續生態城市、避災減災、節能減碳及區域環境教育中心之方向發展，其中，和平路以南大多數作為農業使用，應劃設農業區，延續維持其農地利用，宜有多元之生態資源與棲地，應劃設保護區。另建議補充更新1年以上之生態現地調查資料，以標註相關熱點，作為劃設之重要依據。
3. 建議將本署研擬之「低碳永續家園推動策略及架構」納入本案低碳發展原則，結合本案規劃之「埤塘續存營造」、「閒置空間再利用」、「綠地建構」、「綠色運輸」及「人行步道」等5導向，作為低碳永續整體發展方向，並落實相關土地管理與維護措施。
4. 區內整地土方工程除應維持挖填平衡，以外逕為原則外，整地高程不應影響鄰近排水。另用地配置建議考量迴避原易淹水地區，以降低大規模挖填土方之需求，細部規劃時應考量生態特性、自然地形方向及水文紋理脈絡進行規劃，除必要設施外，景觀設計應考量與鄰近環境風貌結合。
5. 應將本案排水、防災滯洪之對策構想納入土地用地規劃，劃設一定比例之水利用地，以確保相關沉砂池、滯洪池之設置，研擬整體都市防災計畫，落實所訂區域排水防洪計畫。
6. 司法園區應朝以綠色生態法治家園為規劃推動目標，劃設一定面積之綠地、取得銀級以上綠建築標章。
7. 配合本區法治、生態特色，申請環境教育設施場所認證，積極開放機關、學校、團體參訪，融合法治與環境教育之意涵，以提升民眾接受度，並持續與民眾溝通，並妥善研擬拆遷安置計畫。

貳、計畫範圍及現況

◆計畫目標

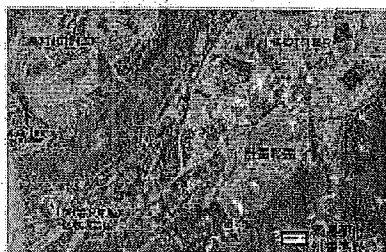
- 為配合土城看守所遷移。
- 維持必要且最低限度開發，納入都市計畫，達到積極環境保育。

◆新訂擴大都市計畫類型

- 管制保育為主型

◆計畫範圍

- 以原彈藥庫禁建範圍為主，將夾雜於現有都市計畫區之非都市土地與土城都市計畫毗鄰較為平坦之農業區、保護區土地一併納入，合計計畫範圍為162.02公頃。

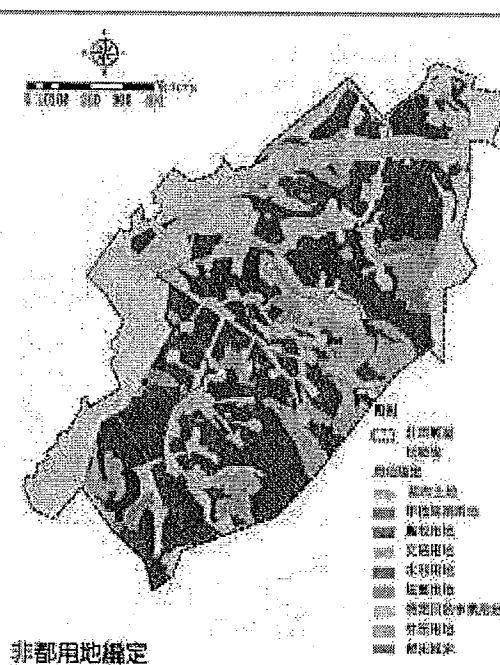
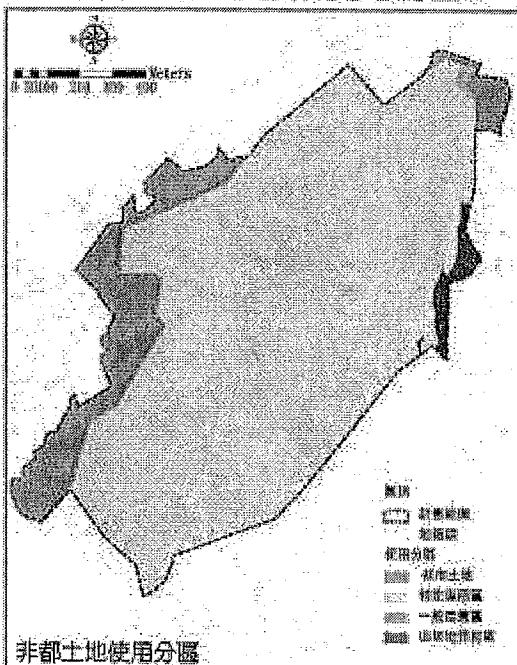


5

貳、計畫範圍及現況

◆計畫範圍現況

- 計畫區約有21.5公頃土地屬土城都市計畫區，主要為保護區與農業區，另有140.56公頃非都市土地，分區為特定專用區為主，用地編定以特定目的事業用地及農牧用地為主。

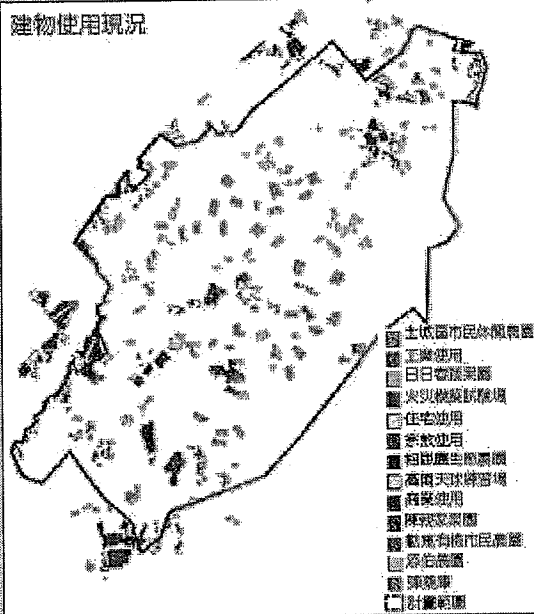


6

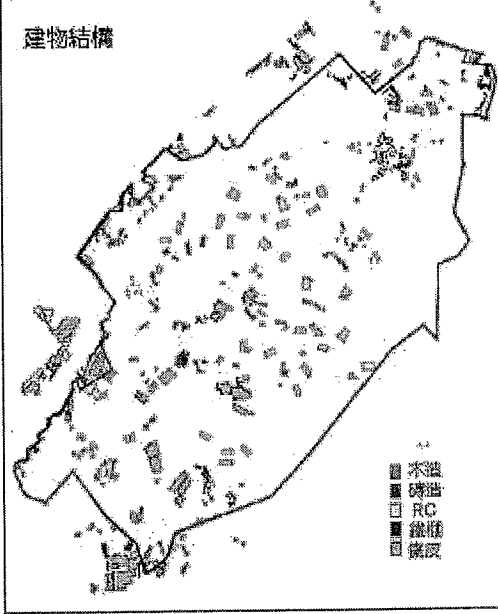
◆計畫範圍現況

■現況建築物使用情形除軍事建築物外，以住宅聚落使用為主，其次為零星工廠及市民農場使用。建物型態以透天居多，建物結構以鐵皮建築、RC建築與磚造建築為主，比例相近。

建物使用現況



建物結構

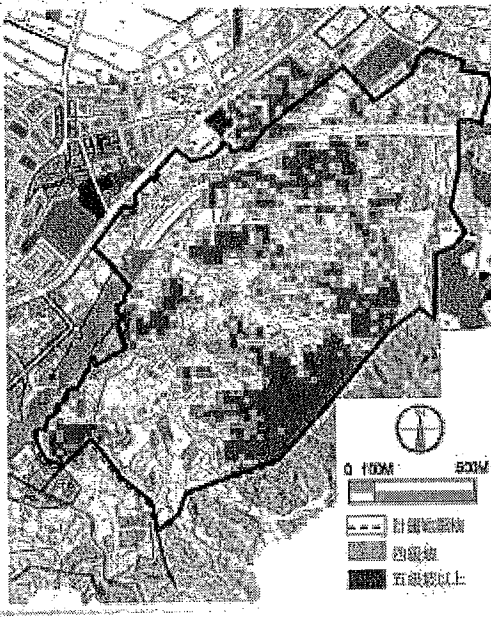


◆坡度及環境資源現況

■本計畫範圍南天母山系與平地交界處，地勢走向以東南漸向西北延伸，基地範圍內無斷層經過。

■現況多為既有道路，鄰接彈藥庫舊址，和平路以南部份為私人經營之市民農園與生態教學教室，公墓多分佈於高速公路以南，且皆已禁葬。

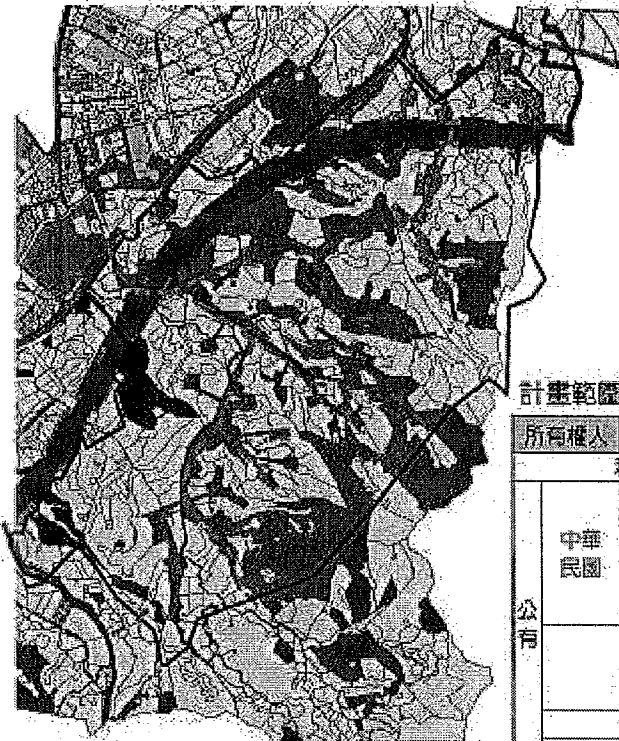
現況坡度條件



現況環境資源分佈



◆地權現況與開發原則



計畫範圍 區段徵收範圍 現況道路

- 地籍權屬公私有土地比例約各半，但公有土地分佈零散，以鄰近高速公路兩側較為集中。
- 若以公有土地提供需地機關面積，需以地籍整合手段整理，如區段徵收等。
- 現況道路大致與公有地分布吻合，提供地區環境改造有利契機。

計畫範圍權屬分析

所有權人	管理人	圖例	面積(公頃)	比例
私有			95.15	58.73%
中華民國	國防部軍備局		25.55	15.77%
	國有財產署		4.88	3.01%
	高速公路局		7.78	4.80%
	新北市政府		1.15	0.71%
	台灣科技大學		5.38	3.32%
	新北市		17.01	10.50%
公有	台北市		4.60	2.84%
	小計		0.49	0.30%
	總計		0.002	0.00%
小計			86.87	41.27%
總計			162.02	100.00%

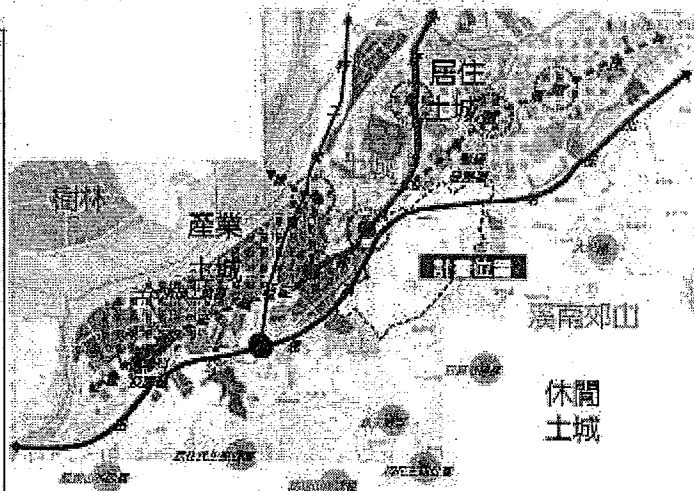
◆上位計畫指導情形

- 全國區域計畫：應因地制宜研訂土地使用管制指導原則，新訂或擴大都市計畫案，應納入各別地方政府區域計畫內研訂。
- 新北市區域計畫(草案)：土城都市計畫緊鄰溪南都心，屬大溪南策略區，以綠色概念引導捷運站周邊再發展；本區於區域計畫中，已定位為因應捷運TOD發展與溪南郊山之都市計畫邊界縫合案。
- 土城都市計畫第三次通盤檢討(草案)：定位為「宜居城市」、「高科技產業與輔導傳產轉型」、「環境保育與自然共榮」、「以捷運為核心之商業產業發展」、「觀光地帶與花園都市」。

本計畫區位於「居住土城」、「頂埔科技園區之「產業土城」與溪南郊山「休閒土城」之交界處，除機關用地外，整體發展應以縫合既有發展地區，並以結合周邊自然資源之低強度使用為定位，作為都會地區與山系自然資源之緩衝界面。

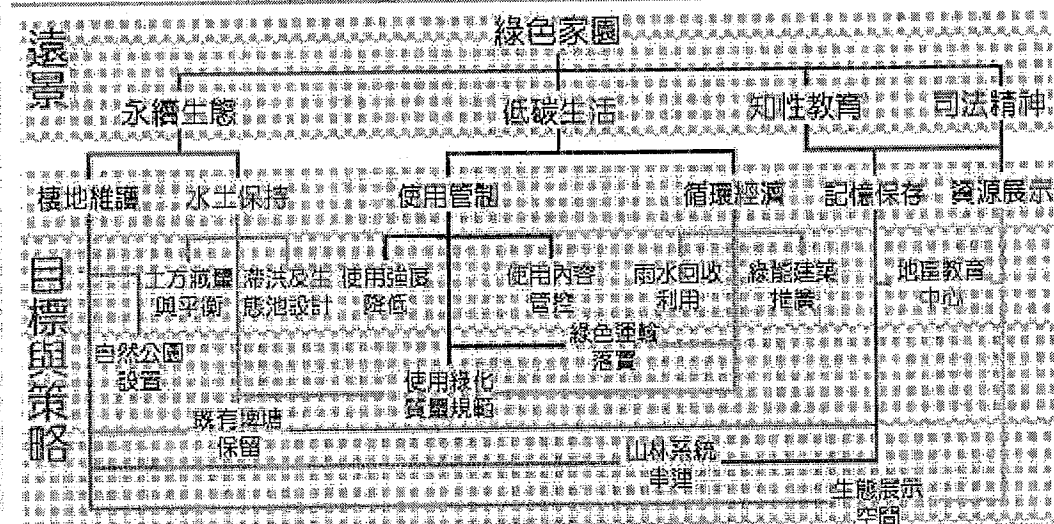
- 民國102年人口23.9萬人，十年平均成長率約2.38%。
- 土城區就業人口從事製造業比例佔62%，其次為批發、零售及餐飲業佔20%。
- 相較85年與90年工商營業場所單位數資料，製造業略為衰退，金融及保險業、專業、科學及技術服務業、醫療保健業成長顯著。
- 土城都市計畫區依通盤檢討辦法檢視，公共設施用地不足，其中以公園用地不足量約4公頃。
- 土城都市計畫住宅區發展逾90%，商業區達64%。

都市發展指標



參、發展願景及定位

◆發展願景與規劃理念



水樑交慰都市景貌



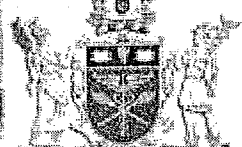
綠色運輸廊道景貌



彈藥庫舊址保存景貌

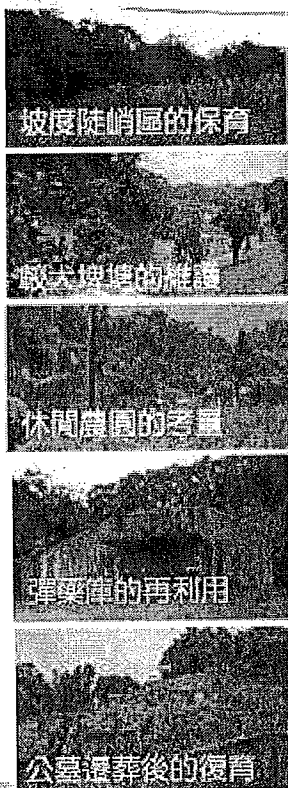


法治教育精神之結合



肆、規劃方案說明

◆環境資源綜整



◆ 規劃構想

保 育 優 先

坡度陡峭地區劃設為保護區，管制其不被改變或干擾；包夾於區段徵收範圍內者，劃為公園用地並以維持原有地形地貌為原則。

尊重現況

和平路以南為休閒農園主要分布地區，劃設為農業區，以延續農業運作、體驗及休閒農業等使用為主。

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。



13

肆、規劃方案說明

◆50D實質環境改善策略

■ MOD: 人工濕地營造

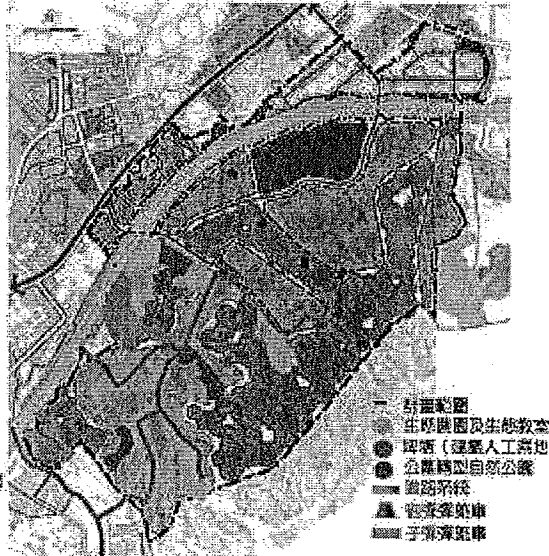
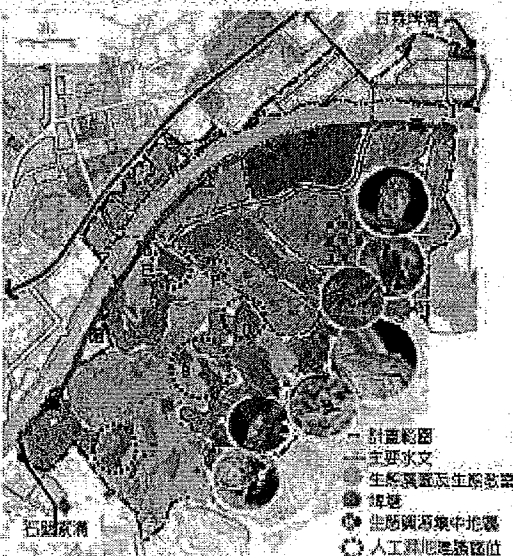
- 人工濕地可達水質淨化、水土保持、護地提供等效用；並可作為雨水貯留、逕流緩衝點。
- 填補破地與平地提供多元棲地，隨地原生動物種，結合生態農園達天人共生。
- 公有地 (B、F) 既有填晒重點維護，為自然溼地，也有私營地水池配合自然農場申請以輔導施作。

人工興建建築 圍位遺失原則	數量	代碼
面積較大且與 水文流線者	2處	A、B
生態圈邊界中 或具棲地填補 效用者	4處	C、D、E、 F

□ 000 : 閒置空間利用活化

計畫區內砲彈彈藥庫8座，子彈彈藥庫19座，規劃保留砲彈彈藥庫8座，子彈彈藥庫10座，預定之使用方向如下：

性質	說明
生態教育活動	開發山林與平地交接處之生態， 將嘉惠中地區，結合國小課程， 提供校外教學場所。
展覽或表演空間	利用老軍械庫庫址特殊空間形態， 設置文創展覽及銷售空間。
居民活動中心	提供鄰近地區民文誼，公共社團 之空間。
生態藝術工作	運用當地勞務閒置之氛圍，提供 藝術工作者創作工作之場所， 形成散居之藝術聚落。



14

肆、規劃方案說明

□TOD+POD：綠色運輸實踐

- 區段徵收範圍內，順應既有道路劃設計畫道路，串接高速公路北側道路系統，提升交通可行性。
- 區段徵收範圍外，以屬公有地之既有道路進行路面改善，設置自行車、人行步道。捷運站周邊優先評估設置公用自行車租借站。
- 因應節能減碳，推廣電動公車，於和平路設置電動公車專用道連接捷運土城站，並佈設自行車、人行道，落實綠色運輸。

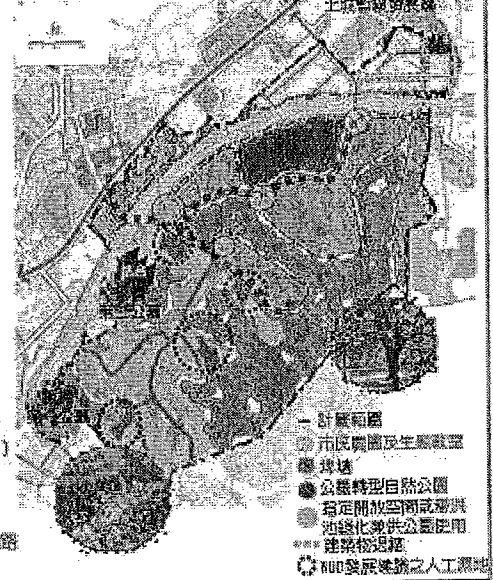


□GOD：自然公園與綠帶串聯

- 公墓之地權權屬為公有地，且公墓均已禁葬。

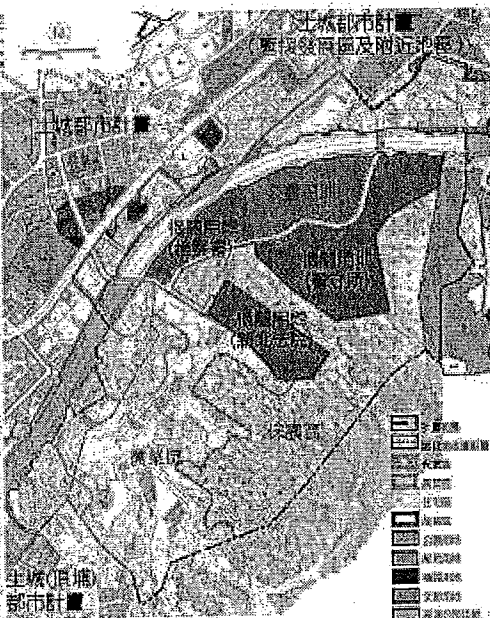
	板橋第一公墓	板橋第二公墓
禁葬	96.02起 102.02迄	96.02起 102.02迄

- 由公墓釋出作為綠化空間，轉型為自然公園，除改善高速公路沿線景觀外，可作為計畫區入口意象外，結合既有生態資源，互依互補發揮加乘效益。區內主要道路兩側規範建築物退縮，留設街角廣場或滯洪池兼作綠地使用，串聯區內綠色資源點。



◆土地使用規劃方案

- 納入歷次政策環評審查小組意見、環保團體及多方意見，縮減區段徵收範圍至事業必要者為限，順應地形規劃減少挖填土方；使生態環境皆可續作，保留大部分彈藥庫供生態教育、觀光遊憩使用。
- 區段徵收面積56.18公頃，非區段徵收地區則多劃設為農業區或保護區，以維持原有地形地貌及現況使用為原則，並進行相關環境改造手段。



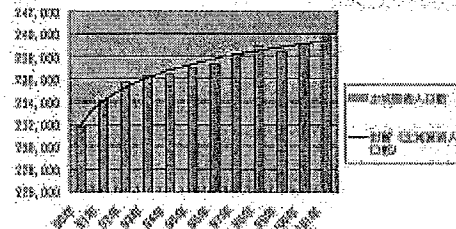
類別	項目	區段徵收範圍		非區段徵收範圍		計畫範圍	
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
土地用途分類	住宅區	0.93	17.63%	-	0.00%	0.93	0.13%
	商業區	4.60	8.19%	-	0.00%	4.60	2.84%
	農業區	0.00	0.00%	35.71	33.74%	35.71	22.04%
	保護區	0.00	0.00%	52.22	48.34%	52.22	32.23%
	小計	14.53	25.82%	87.93	83.08%	102.46	63.24%
其他用途	倉庫所	15.38	27.33%	-	0.00%	15.38	9.43%
	檢校場	4.74	8.47%	-	0.00%	4.74	2.94%
	法庫	6.17	10.96%	-	0.00%	6.17	3.81%
	小計	26.31	46.63%	-	0.00%	26.31	16.24%
	公園用地	9.43	16.89%	-	0.00%	9.43	5.88%
公共設施用地	綠地用地	1.13	2.12%	-	0.00%	1.13	0.73%
	廣場用地	0.17	0.30%	-	0.00%	0.17	0.10%
	道路用地	4.43	7.92%	-	0.00%	4.43	2.77%
	高速公路用地	0.00	0.00%	12.02	11.36%	12.02	7.42%
	學校用地（僅指技術學院現況使用部分）	0.00	0.00%	5.89	5.57%	5.89	3.64%
合計		56.18	100.00%	105.84	100.00%	162.02	100.00%

◆計畫人口檢討

□土城人口統計

年別	新北市			土城區			佔新北市比例
	總人口數(人)	增加數(人)	增加率	總人口數(人)	增加數(人)	增加率	
90年	3,610,262	-	-	231,207	-	-	6.42%
91年	3,661,446	51,184	0.80%	234,126	2,919	0.99%	6.43%
92年	3,679,533	18,087	0.96%	235,729	1,603	0.68%	6.41%
93年	3,708,053	28,520	0.80%	238,282	2,553	0.90%	6.36%
94年	3,736,677	28,624	0.70%	239,345	1,063	0.45%	6.33%
95年	3,767,066	30,389	0.81%	237,000	-2,345	-0.98%	6.30%
96年	3,798,015	30,949	0.81%	237,443	443	0.19%	6.25%
97年	3,833,730	35,715	0.94%	238,330	887	0.37%	6.24%
98年	3,873,053	39,323	1.02%	238,407	77	0.03%	6.17%
99年	3,907,357	34,304	0.88%	238,477	70	0.03%	6.12%
100年	3,946,451	39,094	0.99%	238,155	-322	-0.14%	6.03%
101年	3,980,305	33,854	0.86%	238,717	562	0.24%	6.00%

資料來源：新北市政府統計處



土城區人口至101年底，仍呈正成長趨勢

□現況人口與計畫人口比

行政區	都市計畫範圍(平方公里)	計畫人口(人)	土地面積(平方公里)	都市計畫範圍內現況人口(人)	都市計畫範圍內土地面積與土地面積比(%)	現況人口與計畫人口比(%)
新北市	1,245.24	4,087,545	2,052.57	3,780,440	60.72%	92.74%
土城區	13.81	140,000	29.50	155,675	46.72%	111.20%

資料來源：臺灣統計年報

土城現況人口與計畫人口比已達111.20%

□容納人口推計

區別(計畫區)	計畫人口(單位：萬人)		
	2025年	2030年	2040年
新北市區域計畫(草案)	427	441	446
土城區(以佔全市比例5%分配)	25.62	26.49	26.70

依新北區計畫推計，人口預測總量約28~26萬人，與現況人口相較尚有2~4萬人增幅空間。

分類	容積率	可供居住容積率	劃設面積(㎡)	可供居住容積率(㎡)	可容納人口(人)
住宅區	240%	240%	85,724	232,138	4,543
商業區	320%	140%	45,983	60,416	1,288
小計					6,054

草案預訂計畫人口6,100人，未達總量。

◆綠色土地使用管制構想

使用內容管制	項目	土地使用分區管制構想	
		綠地	綠景
綠色土地使用管制	綠地	□設定建築基地開發規模，透過整體規劃促使法定空地得以集中留設。 □建蔽率調降，增加法定空地面積。 □訂定法定空地50%植栽綠化面積及植栽內容規定。	□調降發展強度，高速公路北側住宅區容積率為土城都市計畫區第一種住宅區容積率180%。 □採正面列舉方式，嚴格管控土地使用內容。 □規範機關用地及住宅區與商業區一定開發規模之建築行為應將綠建築銀級以上列為開發義務，並應包含生態及減廢指標，提高建築物節能減碳效果。
	綠水	□建築基地應留設雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，減少逕流穩固水土保持，並供水資源回收再利用設施。 □調降開挖率並規範地下室開挖以確保地面層入滲率。	
	綠能	□毗鄰捷運站地區調降停車空間設置標準，減少小客車使用，提升大眾運輸利用率。 □建築基地樓頂50%面積應採綠屋頂設計或設置太陽能板，以調節都市微氣候及綠色能源供給。	
	循環經濟推動		

綠建築與新北市低碳生活政策等執行策略，納入都市計畫土地使用分區管制中規範。

伍

相關議題說明

- ◆ 需地機關搬遷需求及選址考量
- ◆ 生態調查情形與保育對策
- ◆ 排水、防災滯洪對策構想
- ◆ 整地處理原則與挖填土方量估算
- ◆ 文化遺址位置與因應策略

伍、相關議題

◆ 需地機關搬遷需求、選址及意願 - 搬遷必要性及助益

□ 法院、檢察署及看守所之考量

1. 編制人員增加

單位：人

機關別/編制人員	70年成立	100年底
新北地方法院	150	911
法務部檢察署	85	496

2. 臺北看守所超額收容

臺北看守所核定容額為2,134名，經常維持收容人數在3,000人以上。現址已無擴建空間，且周圍已成為都市發展密集地區，不利戒護安全管理。

3. 辦公場所建築已逐漸老舊，功能不敷，安全堪慮

地方法院及檢察署自民國70年設立，基地面積1,4763m²(約1,5999m²樓地板面積)；至民國96年後，已租用民間大樓樓地板面積約3,858m²已符合需用。

臺北看守所主要建築物使用近40年，經耐震詳評，部分收容設施耐震係數不足，已影響收容人人身安全。

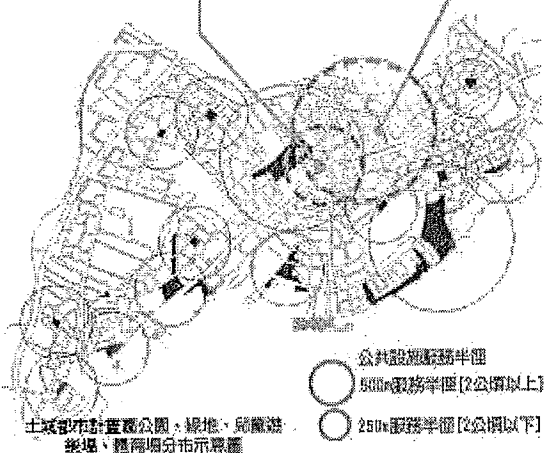
因應人員擴編、辦公與戒護用地場所之需求，有遷建之必要性。

□ 法院及看守所搬遷後用地，可轉作其他公共設施

公共設施用地：現況不足64.43公頃

原臺北看守所用地：7.67公頃

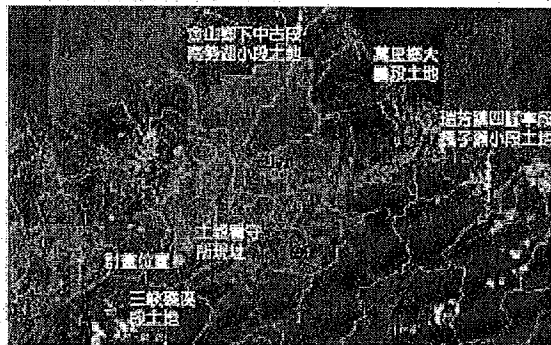
原新北法院及檢察署用地：1.91公頃



機關用地搬遷後，可轉作市中心區公共設施用地，具活化再生契機。

◆需地機關搬遷需求、選址及意願 - 選址評估說明

□替選公有地區位評估



新北市境內面積較大且空間分佈相對集中之公有地

區位地點	初步評估	結果
□金山山下中古段兩旁湖小段土地	□缺乏醫療及教化、技能訓練資源。 □距離地方法院及地檢署車行超過50分鐘，假日更超過1小時，車行時間過久。 □可建築基地約6.2萬公頃，面積過小。	X
□萬里鄉大湖段土地	□涉及河川改道及河灘地問題。 □土地形狀不夠方正。	X
□龍芳鎮四腳亭段椰子嶺小段土地	□土地面積約97公頃，面積過小。	X
□三峽鎮溪段土地	□可建築面積約5.36公頃，面積過小。	X

□選址土城理由

1. 區位條件

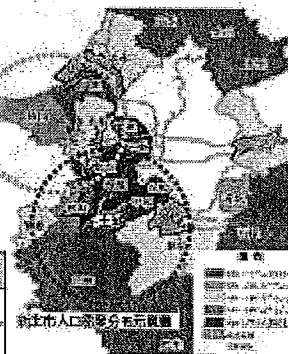
土城臨近轄區：板橋、中和、三峽、鶯歌、樹林、新店。

林口臨近轄區：八里、五股、泰山。

2. 管轄人口比

新北法院管轄人口：282萬人

區位	相接近行政區人口	占管轄人口比
搬遷至土城	150萬人	53%
搬遷至林口	24萬人	8%



3. 公地公用

95.11行政院蘇前院長指示，國防部儘速完成彈藥庫紅線禁建區解編並完成搬遷，留設出原公有地，供看守所搬遷之用。

地理位置及管轄人口條件，土城仍為較合適之處。

◆需地機關搬遷需求、選址及意願 - 相關機關意願

96.05.04司法院准予備核板橋地方法院遷院至土城地區(土城彈藥庫土地)

司法院

臺灣高等法院 函

主旨：為備核板橋地方法院遷院至土城地區(土城彈藥庫土地)一案，請查照。案查：板橋地方法院現址狹窄，且位於板橋市區，交通不便，遷院至土城地區(土城彈藥庫土地)一案，業經本部核准在案。除分函貴院及板橋地方法院外，合行函請查照。此致：臺灣高等法院。

司法院

臺灣高等法院 函

主旨：為備核板橋地方法院遷院至土城地區(土城彈藥庫土地)一案，請查照。案查：板橋地方法院現址狹窄，且位於板橋市區，交通不便，遷院至土城地區(土城彈藥庫土地)一案，業經本部核准在案。除分函貴院及板橋地方法院外，合行函請查照。此致：臺灣高等法院。

97.05.13法務部敬表同意臺灣板橋地方法院檢察署及臺北看守所遷建至「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫地區)」

法務部

主旨：為備核板橋地方法院檢察署及臺北看守所遷建至「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫地區)」一案，請查照。案查：板橋地方法院檢察署及臺北看守所現址狹窄，且位於板橋市區，交通不便，遷建至土城地區(土城彈藥庫土地)一案，業經本部核准在案。除分函貴院及板橋地方法院外，合行函請查照。此致：臺灣高等法院。

100.07.27法務部敬表同意臺灣板橋地方法院檢察署及臺北看守所遷建至「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫地區)」

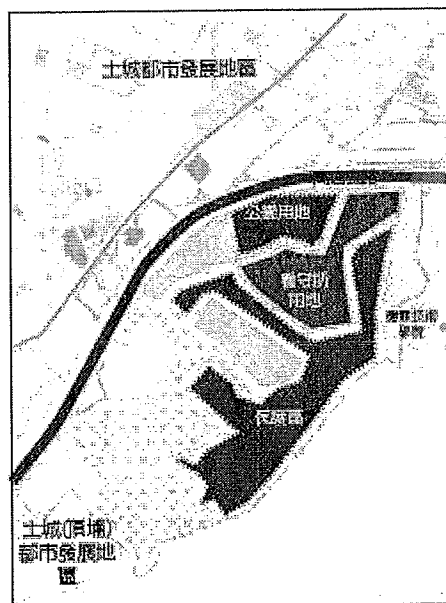
法務部

主旨：為備核板橋地方法院檢察署及臺北看守所遷建至「擴大土城都市計畫(土城彈藥庫地區)」一案，請查照。案查：板橋地方法院檢察署及臺北看守所現址狹窄，且位於板橋市區，交通不便，遷建至土城地區(土城彈藥庫土地)一案，業經本部核准在案。除分函貴院及板橋地方法院外，合行函請查照。此致：臺灣高等法院。

◆需地機關搬遷需求、選址及意願 -需地機關環境改善措施

看守所緩衝空間配置

- 看守所配置於高速公路以南，並擬規範看守所開發設計需留設一定緩衝退縮或綠帶。



環境改善措施

空間面

- 機關用地法定空地可供滯洪池使用，並提供人力管理維護機關用地內之埤塘或災害發生後，減災救災助益。
- 配合整體規劃，釋出部分開放空間、景觀綠帶或休憩設施，供公眾使用。
- 機關用地之生活服務機能(如郵局、ATM、福利部或員工餐廳)，可提供在地居民或外來遊客之資源共享。

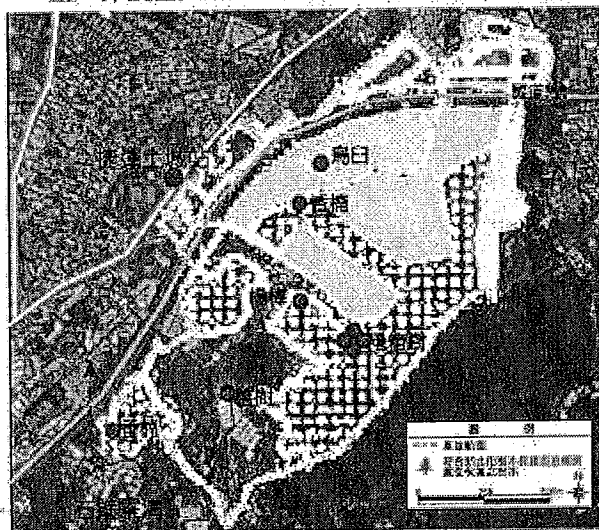
活動面

- 與當地有機菜園進行協議合作，參考社區支持型農業(CSA)概念，針對員工餐廳蔬果之供應，將盡量配合採購周邊地區農園生產之有機作物為主，或提供當地農民銷售攤位。
- 結合地方生態資源，適時辦理附近小學生態教學等活動，推展生態教育理念，協助生態保育工作。參與計畫區內環境資源教育中心之法治教育推廣。
- 協助本計畫區未來土地利用情形之監督，並可協助新北市府舉發，減少違法之土地利用情事。

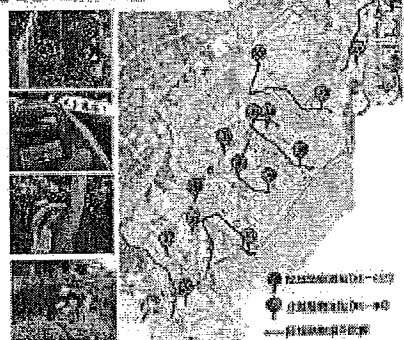
23

◆生態調查情形與保育對策

- 本案於96年7、10月與102年7、9月進行四季生態調查，其內容及方式依『動物生態評估技術規範』辦理。調查結果將納入計畫擬定階段供委員會審議參考。
- 新北市樹木保護自治條例規範，建議可列入受保護之樹木：包括風箱樹4棵、香楠2棵，其他如烏日、榕樹、楊梅各1棵。烏日位於自然公園與機關用地交界，以原地保留為原則；其他樹種位於規劃之保護區與農業區，非保護區段徵收開發範圍。



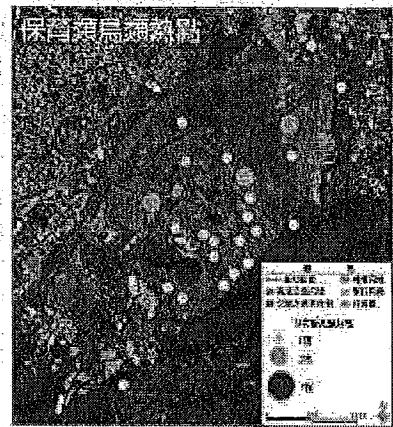
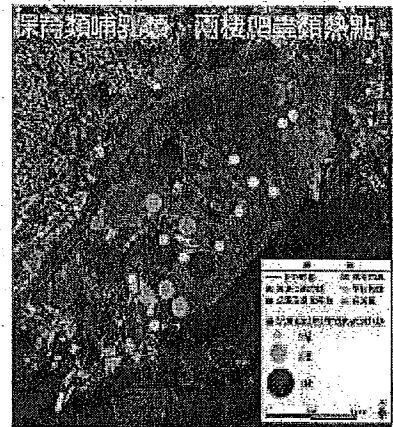
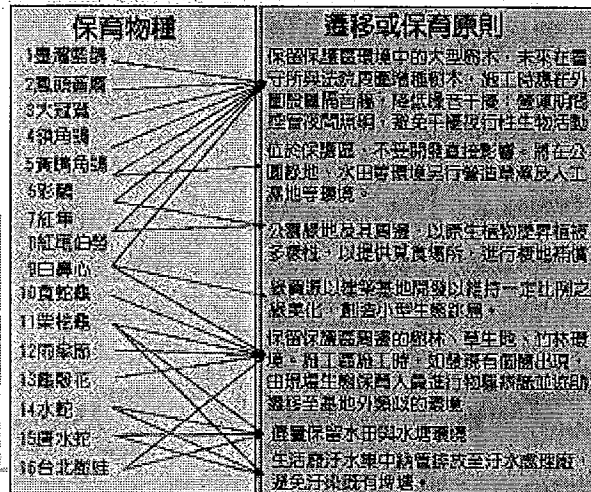
【調查測站】



24

◆生態調查情形與保育對策

- 本案多數保育物種屬全國性分佈類型。因既有埤塘存在，故兩棲類物種出現數量較高，故應以劃設公園用地、保護區與農業區，保留部分埤塘與綠地供生態棲息環境。
- 基於保育觀點，於天然山溝匯集處留設人工生態池，提供台北樹蛙棲息環境。
- 依政策環評決議事項，後續將補充一年期之生態調查資料，開發階段將擬定保育類物種之遷移計畫，委任專家指導持續追蹤。



◆ 排水、防災滯洪對策構想

口 歷史淹水災害分析

根據101.06.12水災土城區主要積淹水區域：

- (A)土城捷運站一帶(金城路與和平路周遭)
(B)金城路三段至連城路沿線及永寧捷運站一帶
(中央路與永和街)

初步歸納積淹水原因：區間雨勢大且雨水逕流排入都市雨水下水道系統，排水無法負荷，導致山區與都市計畫交界處低窪區域發生積淹水情形。

序	問題點	建議解決策略
1	坡地徑流 灌入平地 排水衝突	增設沉砂及落洪池。
2	排水路通 水能力不 足	1. 改置較大尺寸排水斷 面或增加分流渠道 2. 若受排水邊界水位倒 灌影響，考慮增建抽水 站或調水閘 3. 增設排水設施如下水 道系統或排水溝。
3	土地開發 問題	配合開發範圍及歷程，興建排水系統或滯洪池，因應雨水增加之排水需求，並要求基地透水面積，增加雨水儲留。
4	結構管理 問題	管理單位應列控責及人力，定時定期清查及檢驗排水系統與查核機制，落實管理維護。

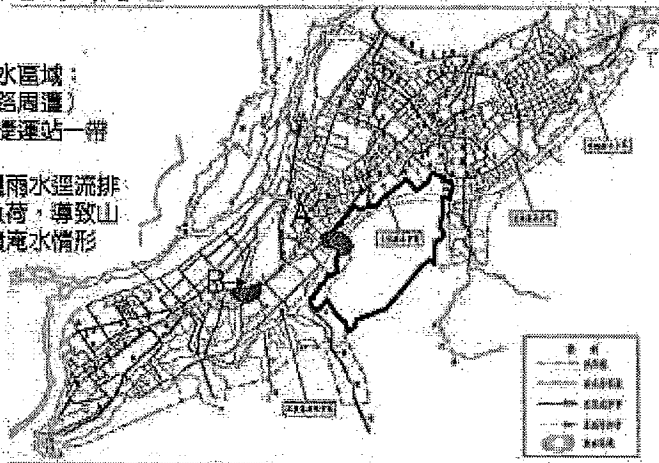
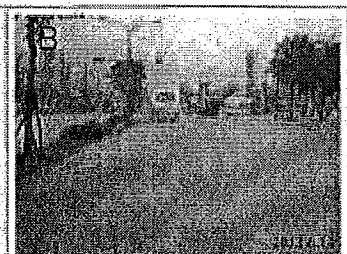
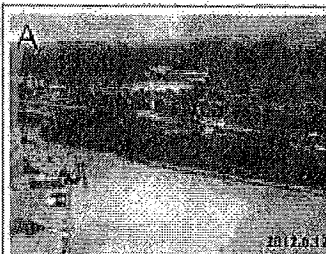


圖 3-7 土城區豬淹水區示意圖



黑龍江省 土壤和半路——鹽漬水情況

照片 3.4-2 套線路三段割接達來情況

資料來源：《蘇州市水環境102.01》、《大太湖湖區水環境改善工程（近岸岸線水環境）工程可行性研究報告》、《蘇州工業園水環境改善工程（近岸岸線水環境）工程可行性研究報告》。

◆ 排水、防災滯洪對策構想 - 與水共生

□ 區域滯洪池之設置

機關用地則優先施作區域型滯洪池，以滯洪池儲留雨水緩排至既有排水道，避免影響土地地區整體排水系統，改善淹水，屬公有地部分優先施作。

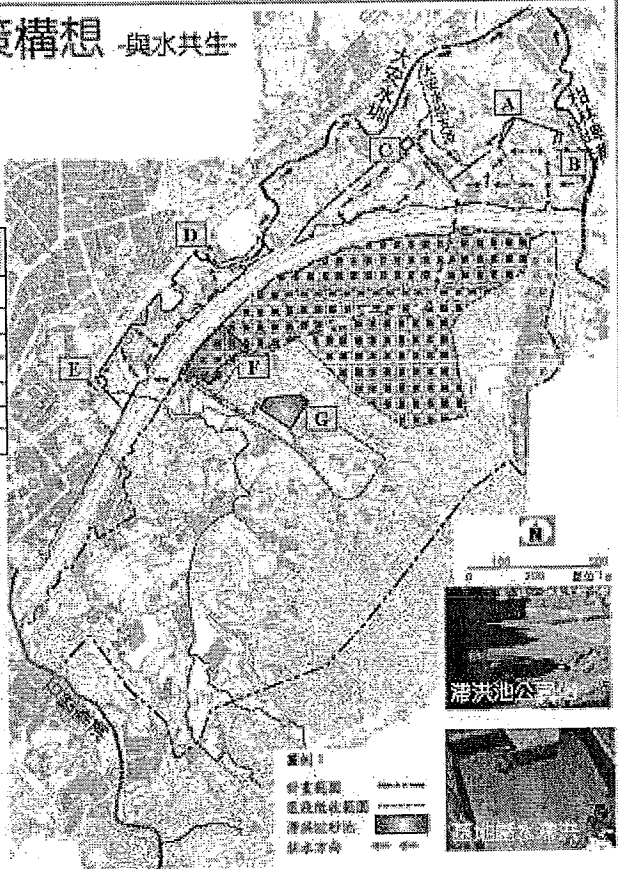
填水分區 編號	填水分區 面積 (ha)	填水分區 容積 (m ³)	池深 (m)	池面積 (m ²)	可供滯洪 容積 (m ³)
1	8.0	3,079	3	1,413 (A+B)	4,239
2	8.1	2,519	3	890 (C)	2,870
3	8.4	2,803	3	1,200 (D+E)	3,600
4	32.8	-	-	-	-
5	186.4	-	-	23,152 (F+G)	69,456
6 (未計入)	1.5	-	-	-	-
合計	245.2	8,402	-	26,755	80,264

□ 建築基地透水保水規範

1. 依「新北市政府辦理公共設施用地開發透水保水實施要點」，機關用地等公用地均應依照該規範中所規定保水技術規範進行設計，達成涵養雨水及貯留滲透雨水能力。
2. 住宅及商業區透過調降開挖率，規範地下室開挖比例以確保透水性，並推廣設置水溝溝與雨水貯留設施。

□ 建築基地蓄洪功能規範

機關用地、住宅區與商業區等建築行為，應於建築基地內部設置100年以上暴雨頻率之滯洪空間。



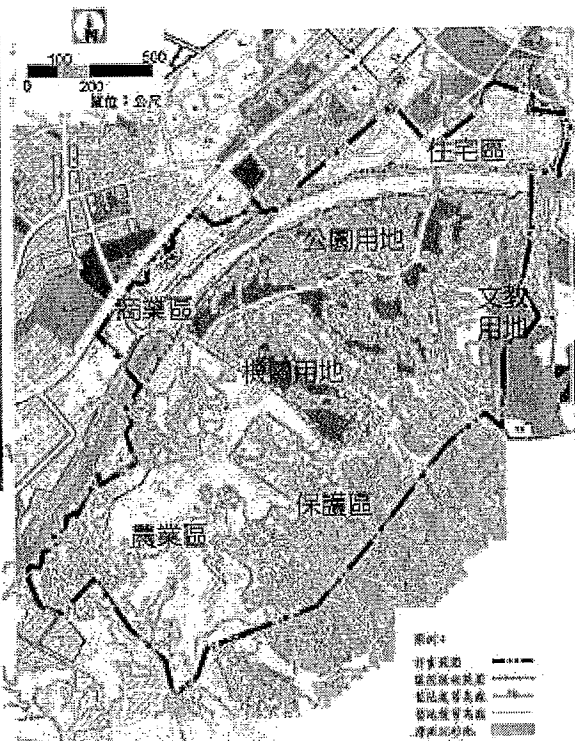
27

◆ 整地處理原則與挖填土方量估算

類別	處理方式	挖填方
保護區、農業區、文教用地	維持 原地形	-
公園用地 (自然公園)	維持 原地形	-
住宅區、商業區、綠地、廣場用地、道路用地	納入整體整地工程處理	挖填方計 約為26萬 立方，可 在計畫範 圍內平衡
機關用地	部分納入整體整地工程，餘於建築開發階段以順應地形進行建築規劃	

- 整地內容包括地上物拆除、公共設施(道路、廣場、廣場兼自行車道)開闢等。

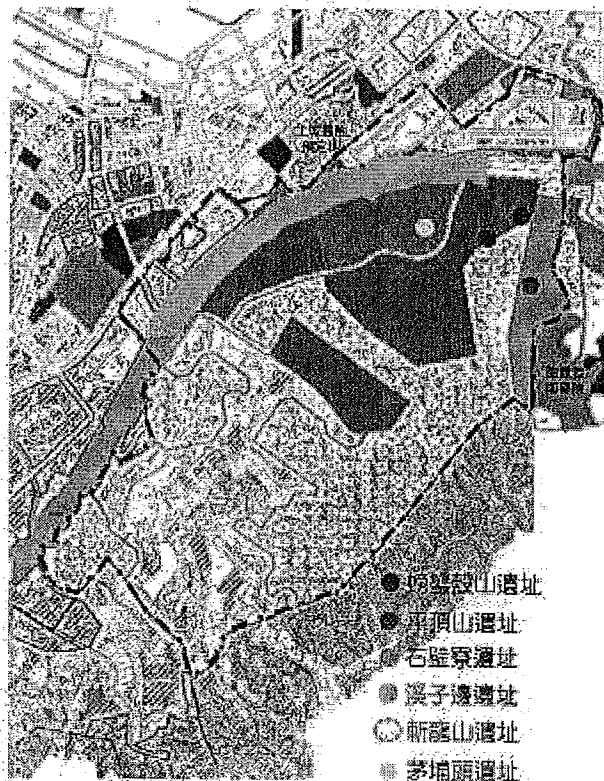
- 高速公路以南地區，以低環境負荷為開發策略，故區段徵收整地採地景影響最小為原則，挖填土石方可於各工程區內平衡，不對外清運。



28

伍、相關議題

◆ 文化遺址位置與因應策略



- 經套疊已公布實際範圍之新龍山遺址後，確認非位於本計畫區內。
- 疑似遺址分佈之點位，已畫設於自然公園與機關用地等公共設施用地，或畫設保護區與配合既存現況使用之文教區。
- 後續將於細部計畫核定前，進行文化遺址之實際臨位調查，並配合調查結果調整土地使用分區內容。如調查結果具有考古遺址，則要求依照文化資產保存法第51條規定辦理。

疑似遺址位置		遺址名稱
計畫範圍外	已確認地號範圍	新龍山
	未確認地號範圍	溪子邊 石壁寮
計畫範圍內		平頂山 螃蟹殼山 茅埔頭

29

陸、開發方式及財務評估

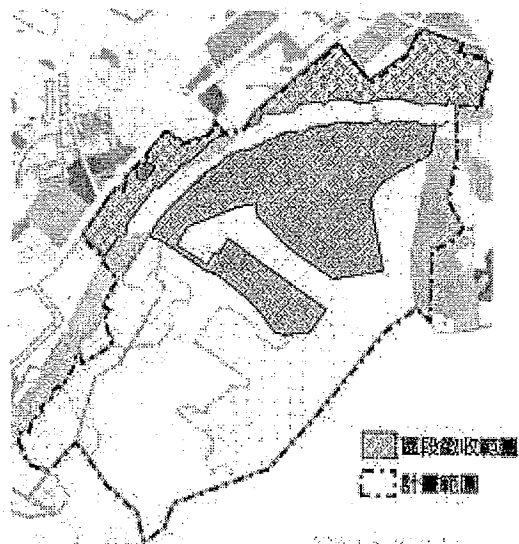
◆ 地權現況與開發原則

區段徵收範圍

- 由公部門採區段徵收開發，調整地籍，使公有地得集中供機關用地使用。
- 住宅區及商業區以並提供區徵範圍內私有土地地主可申請抵價地比例為原則，並集中配置於高速公路以北地區。

非區段徵收範圍

- 公部門於公有地範圍內先作基礎設施品質改善及活動空間引入，作為發展之觸媒。
- 私有地於農業區及保護區容許土地使用管制項目下，依其意願進行使用。
- 劃設保護區範圍多係屬坡度陡峭依現行非都市使用管制即不得開發處，故不致影響私人土地權利。



區段徵收範圍權屬統計		
類別	面積 (Ha)	
私有	國有	32.96
	市有	20.62
	合計	2.63
公有	合計	23.22
	合計	56.18

以抵價地比例40%估算需有13.93公頃住商用地方夠申配，目前住商用地劃設14.53公頃

合計配回40%土地約9.3公頃，協調全數領地並配至機關用地，後續由需地機關辦理撥用。

30

◆財務評估假設

■ 開發方式：依內政部內營字914437號函，新訂都市計畫一律採區段徵收開發。

項目	採用參數	預估金額
行政及地籍整理費	250萬元/公頃估計。	計約1.4億元
徵收補償費	參考周邊土地成交案例，以土地開發分析法推估土地案地價格、地價年平均成長率以3%估算，平均單價約為5.67萬元/㎡，領地比例以90%估算。	計約150.37億元
地上物補償費	依地形圖推估，包含人口、建物、農作物拆遷補償費，高速公路以南因合法建物較少，且早期屬軍事管制區，故以2200萬元/公頃估算，高速公路以北因建物相對密集，以每公頃4500萬元/公頃估算。	計約20.86億元
公共設施費用 基礎公共工程	含排水、景觀、鋪面、污水管線、公用設備及安全衛生費、環境保護費、交通維持費、品質管制費、營造綜合保險費、包商利潤等。	計約20.17億元
公共設施管理維護費用	每公頃5萬元計	計約0.08億元
利息	以利率4%估計。(參考五大銀行平均基準利率目前為2.88%，考量未來可能升息趨勢，以4%估算)	計約47.51億元
標售價格	各分區標售價格推估：	
	分區	預估標售價格 (萬元/㎡)
	住宅區	14.2
	商業區	18.9
	機關用地 (有償撥用)	2.3
	推估依據	
	參考土城實價登錄案例，透過土地開發分析法區推而得	
	參考住宅區推估結果，依商業區容積率等比例推估而得	
	以2.3萬元/㎡估算	
	可標售地價值37.76億元 公有地有償撥用價值197.35億元 (假設私地主以鄰近捷運站之商業區開始申領，其次為住宅區)	

31

◆整體財務分析

- 本案預計都市計畫作業於民國105年完成，民國106~108年進行區段徵收作業，自109年開始標售及機關用地有償撥用，假設112年完成。
- 土地所有人領回抵價地比例為90%之情境下，整體財務盈餘約為1.2億元。
- 一般地價補償費及土地所有權人領回抵價地比例為負相關，當地價補償費愈高，則可能有愈多土地所有權人選擇領取補償費，使領地比例下降，本案以不同之地價補償費及土地所有權人領回抵價地比例進行財務敏感度分析，財務變動方向恰與此趨勢相同，初步評估尚具財務可行性。

抵價地 領地比例	抵價地40%	抵價地41%	抵價地42%	抵價地43%	抵價地44%	抵價地45%
70%	(79,661)	(114,665)	(149,669)	(184,674)	(219,693)	(254,697)
75%	(56,688)	(94,196)	(131,704)	(169,212)	(206,719)	(244,227)
80%	(33,716)	(73,727)	(113,738)	(153,734)	(193,746)	(233,757)
85%	(10,743)	(53,258)	(95,758)	(138,272)	(180,787)	(223,287)
90%	(12,229)	(32,789)	(77,792)	(122,810)	(167,814)	(212,817)
95%	35,202	(12,320)	(59,827)	(107,333)	(154,840)	(202,362)
100%	58,175	8,164	(41,861)	(91,871)	(141,882)	(191,892)

評估情境 (紅字表示負債)

32