

變更蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細
部計畫(零售市場用地為機關用地)書

變更機關：台北縣政府
中華民國九十六年四月

台北縣 變更都市計畫審核摘要表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫(零售市場用地為機關用地)案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變 更 都 市 計 畫 機 關	台北縣政府
自 擬 細 部 計 畫 或 申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	台北縣政府
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽 民國 96 年 02 月 14 日至民國 96 年 03 月 15 日止
	刊 登 日 報 民國 96 年 02 月 14 日至民國 96 年 02 月 16 日刊登於民眾日報
	說 明 會 民國 96 年 03 月 14 日 10 時於蘆洲市公所七樓大禮堂
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級 民國 96 年 03 月 22 日台北縣都市計畫委員會第 363 次審議完竣

壹、前言

台北縣政府警察局蘆洲分局集賢派出所於籌設之初，因台北縣政府財政拮据，幾經協調，才確定設置於集賢路上「蘆洲重陽市場暨社教機構大樓」的 5 樓，以節省購地、蓋屋等經費。但集賢派出所運作近 3 年以來，無論民眾報案、員警出退勤都必須等電梯，十分浪費時間，亦形成全國獨一無二的奇觀。

而該社教大樓啟用以來，1、2 樓的市場用地，曾先後外包給超市、百貨賣場業者經營，皆因生意不好提前解約，而今承租之名家美公司亦因經營困難提出終止租約請求，場地亦將閒置。

此外，由於本縣縣議員及市民代表等，屢屢建言縣政府，故本府考量地方需求，規劃將集賢派出所、交通分隊搬遷到樓下，以因應地方迫切之需。

然因本計畫基地係市場用地，原使用計畫符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，若將派出所、交通分隊搬遷到樓下，需辦理都市計畫變更，以符合相關規定，是為本計畫之緣起。

貳、辦理依據

「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款

第 27 條 都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
2. 為避免重大災害之發生時。
3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
4. 為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

參、現行計畫概要

一、計畫範圍及面積

本細部計畫範圍位於蘆洲都市計畫範圍內之東端，西界與蘆洲都市計畫之原住宅區相鄰，南界以中山一路為界，北側與農業區為鄰，東邊至蘆洲都市計畫之範圍線，與三重都市計畫區聯接，計畫面積 17.419 公頃。

二、計畫年期

以民國 85 年為計畫目標年。

三、計畫人口

計畫人口為 6,000 人。

四、土地使用分區計畫

劃設住宅區，面積共計 10.6470 公頃(詳見表一及圖一)。

五、公共設施計畫

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地四處、零售市場用地一處、廣場兼停車場用地一處、電路鐵塔用地四處及道路用地等公共設施用地，面積共計 6.7720 公頃(詳見表一及圖一)。

六、道路系統計畫

本計畫區之道路系統，依其性能及容量，分述如下：

(一)重陽連絡道路

寬度 30 公尺，為本區對外連絡之主要幹道。往北接三重市重陽引道，南端與主要計畫中之 -1 號道路相接。

(二)區內主要道路

寬度 8~12 公尺，係計畫區內之地區性道路，並為內部交通之收集道路。

(三)區內出入道路

寬度 6 公尺，為計畫區內之出入道路。

表一 現行蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	10.6470	61.12		
	小計	10.6470	61.12		
公共設施 用地	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公兒一	0.2293	1.32	
		公兒二	0.3053	1.75	
		公兒三	0.3212	1.84	
		公兒四	0.5300	3.04	
		小計	1.3858	7.96	
	零售市場 用地	市一	0.2405	1.38	
		小計	0.2405	1.38	
	廣場兼停 車場用地	廣停一	0.0418	0.24	
		小計	0.0418	0.24	
	電路鐵塔 用地	電塔一	0.0380	0.22	
		電塔二	0.0301	0.17	
		電塔三	0.0255	0.15	
		電塔四	0.0203	0.12	
		小計	0.1139	0.65	
	道路用地		4.9900	28.65	
	合計		6.7720	38.88	
	總計		17.4190	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：台北縣政府，蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫書，74 年 9 月。

陸、變更理由

- 一、集賢派出所位於「蘆洲重陽市場暨社教機構大樓」的 5 樓，運作近三年以來，無論民眾報案、員警出退勤都必須等電梯、浪費時間，萬一情況緊急，容易錯失現場逮捕嫌犯的契機。
- 二、該社教大樓啟用以來，1、2 樓的市場用地，曾先後外包給超市、百貨賣場業者經營，皆因生意不好提前解約，而今承租之名家美公司亦因經營困難提出終止租約請求，場地亦將閒置。
- 三、目前該筆土地都市計畫土地使用分區為「零售市場用地」，土地所有權人為台北縣，管理者為台北縣政府環境保護局。基於財政考量及符合都市計畫分區之使用，急需以專案方式辦理變更，以利派出所、交通分隊搬遷。

柒、變更內容

有關本計畫之變更內容明細詳見表二及圖五，變更後之土地使用面積情形詳見表三。

表二 變更蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫(零售市場用地為機關用地)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
一	集賢路、重陽街、重陽二街、集賢路267巷所圍區域	零售市場用地 (0.2405 公頃)	機關用地 (0.2405 公頃)	<p>1. 集賢派出所位於「蘆洲重陽市場暨社教機構大樓」的5樓，運作近三年以來，無論民眾報案、員警出退勤都必須等電梯，浪費時間，萬一情況緊急，容易錯失現場逮捕嫌犯的契機。</p> <p>2. 而該社教大樓啟用以來，1、2樓的市場用地，曾先後外包給超市、百貨賣場業者經營，皆因生意不好提前解約，而今承租之名家美公司亦因經營困難提出終止租約請求，場地亦將閒置。</p> <p>3. 目前該筆土地都市計畫土地使用分區為「市場用地」，土地所有權人為台北縣，管理者為台北縣政府環境保護局。基於財政考量及符合都市計畫分區之使用，急需以專案方式辦理變更，以利派出所、交通分隊搬遷。</p>	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
二	土地使用分區管制要點第四條	第四條：零售市場用地：建蔽率定為 80%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	第四條：機關用地：現有『蘆洲重陽市場暨社教機構大樓』修建及使用時，建蔽率及容積率得依原分區『零售市場用地』辦理；惟『蘆洲重陽市場暨社教機構大樓』改建、重建時，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	原計畫未劃設機關用地，配合土地使用分區變更，修正土地使用分區管制要點第四條，刪除原零售市場用地並改列機關用地之管制。	

註：表內面積僅供參考，應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表三 變更蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫(零售市場用地為機關用地)變更前後土地使用面積對照表

項目		原計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後		備註	
				面積 (公頃)	百分比 (%)		
土地 使用 分區	住宅區	10.6470		10.6470	61.12		
	小計	10.6470		10.6470	61.12		
公共設施用地	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公兒一	0.2293		0.2293	1.32	
		公兒二	0.3053		0.3053	1.75	
		公兒三	0.3212		0.3212	1.84	
		公兒四	0.5300		0.5300	3.04	
		小計	1.3858		1.3858	7.96	
	零售市場 用地	市一	0.2405	-0.2405	0.0000	0.00	
		小計	0.2405	-0.2405	0.0000	0.00	
	廣場兼停 車場用地	廣停一	0.0418		0.0418	0.24	
		小計	0.0418		0.0418	0.24	
	電路鐵塔 用地	電塔一	0.0380		0.0380	0.22	
		電塔二	0.0301		0.0301	0.17	
		電塔三	0.0255		0.0255	0.15	
		電塔四	0.0203		0.0203	0.12	
		小計	0.1139		0.1139	0.65	
	機關用地	機一	0.0000	+0.2405	0.2405	1.38	
		小計	0.0000	+0.2405	0.2405	1.38	
	道路用地		4.9900		4.9900	28.65	
合計		6.7720		6.7720	38.88		
總計		17.4190		17.4190	100.00		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

捌、事業及財務計畫

本計畫開發主體為台北縣政府。本變更基地為台北縣所有，管理者為台北縣政府環境保護局，因係集賢派出所及交通分隊原位址搬遷，土地所有權人及開發主體皆為台北縣政府，不涉及事業及財務計畫，其事業及財務計畫詳見表四。

表四 事業及財務計畫表

設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預定完工期限	經費來源
		徵購	土地重劃	公地撥用		土地取得費用	地上物補償費	工程費	合計			
				有償	無償							
機關用地	0.2405				~	0	0	0	0	台北縣政府	民國97年	台北縣政府編列預算

註：本表開發經費及預定完成期限得視主管機關財務狀況酌予調整。

玖、土地使用分區管制要點

本次變更後之機關用地係屬原「擬定蘆洲都市計畫(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫」未劃設之公共設施用地，故修正土地使用管制要點第四條，刪除原零售市場用地並改列機關用地之相關管制規定如下：

第四條：機關用地：現有『蘆洲重陽市場暨社教機構大樓』修建及使用時，建蔽率及容積率得依原分區『零售市場用地』辦理；惟『蘆洲重陽市場暨社教機構大樓』改建、重建時，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。