

專訪台北縣土城市長王澤民

台北都會區一級衛星市鎮 — 土城脫胎換骨急起直追

土城以往給人工業區的刻板印象，
然隨著捷運的開通及精密科學園區的發展，
土城的城鄉風貌已大幅改變。
土城更在加速都市更新計劃的作為下，
努力打造出一宜家居家的好所在！

■ 文·倪子仁 ■ 攝影·邱添榮



台北都會區的發展歷史中，週邊市鎮負有雙重功能：一、都市中心區人口與二級產業的疏散地。二、作為北上城鄉移民的集居地。土城市在大台北都會區中主要即負擔工業區與住宅區的功能。

在土城都市計畫中，住宅區面積218.81公頃，工業區203.27公頃，商業區12.34公頃，公共設施用地135.97公頃，由此可推測其計畫定位就是以滿足上述兩項需求為主的工業城鎮。

朝五大目標邁進

王澤民市長指出，土城市未來發展目標為，建設成台北都會區之一級衛星市鎮，其

發展定位有五大目標：

一、工商土城：都市計畫通盤檢討，縮小工業區之範圍，將廢耕之農業區變更為住宅及商業區，並全力爭取彈藥庫廣大腹地，加速紅線區暫緩發展區開發案，以因應土城整體區域發展之用。

二、文教土城：廣建國中、國小、高級學府，以及社區松年大學，並充實各級學校軟體設備。網羅藝文人才、廣建藝文機構、大型表演活動場地，使藝文的觸角更深入人群，使本市向「文化即生活，生活即文化」的生活型態邁進。

三、住商土城：開闢公園綠地，全力推動台北看守所遷移，在遷移後積極爭取開放回



(中華路)、縣道北88線、1-2號道路、環河道路，對內各大小幹道如裕民路、金城路、青雲路等四通八達，配合特二號道路、以及捷運土城線延伸至頂埔站、三鶯線的相繼通車，將使土城市的交通建設更為便捷，土城市的競爭力也將更為提升。

■ 土城市未來發展五大目標：1.工商土城、2.文教土城、3.住商土城、4.休閒土城、5.科技土城。

饋，運用看守所資源，達到參觀、教育、敦親睦鄰、教人為善的積極正面意義。

四、休閒土城：整合清水地區、南天母山區、媽祖田山區等土城豐富資源，以「承天禪寺」風景區為重心，建立承天禪寺成為鄰近各鄉鎮市宗教信仰中心的地位，並拓展休閒遊憩景點，開創土城觀光新資源。

五、科技土城：推動土城工業區素質與水準提升，引進高科技產業，結合捷運、高速公路交流道的交通優勢，建設土城工業區為高科技產業科學園區。

王澤民認為，交通是土城發展的重要命脈，土城對外有國道3號高速公路（土城交流道）、捷運藍線土城延伸線、台3線省道

另外，行經中和、土城、樹林等地的捷運萬大線預定年底動工，未來將帶動土城市人口密集的金城路和中華路一帶的繁榮，也帶動房價。土城線目前自永寧站動工延伸到頂埔站，一旦萬大線通車，就會將中和和土城銜接，沿著土城市還可以轉中華路經城林橋到樹林市、新莊市迴龍地區。

台北縣土城市近期房市利多不斷，包括捷運板南線延伸至土城市頂埔，以及台北看守所將遷移，加上鴻海、正崴、大霸等集團入主頂埔科技園區所帶動的就業人口，和北二高交流道的便捷等，業者認為，土城房價僅有台北市東區的1/3左右，適合自住客來此地尋找物美價廉的產品。

加大都市更新範圍與腳步

王澤民指出，加速都市更新的速度非常重要，捷運板橋土城線都市更新規劃案、台北縣土城都市更新地區劃定案、土城彈藥庫及看守所搬遷等規劃案、土城頂埔高科技園區都市計畫 34、35、36 號道路及廣一、二等廣場開闢工程、浮洲人工溼地建設、暫緩發展區之市地重劃及區段徵收，將大幅帶動本區的繁榮發展。

據了解，縣府計畫以地易地，將新店清楓營區近4公頃的縣有地，更換土城彈藥庫25公頃的土地，再與法務部交換看守所現址部分土地，一旦法務部同意將看守所遷移至彈

藥庫，看守所現址10公頃土地再透過都市計畫變更進行開發。

台北看守所位處都市精華區，市值達57億元，都市計畫變更後市值更高。另外，看守所遷入土城彈藥庫現址後，也會透過都市計畫重新調整土地利用，價值也會較現在高，相信附近民眾會樂觀其成。

土城市內的工業區，大致可分為集中型與分散型工業區，已分別委託學術單位與規劃公司調查目前使用狀況、再發展潛力和規劃方向、工廠遷移所造成的實質環境和社經結構衝擊等。

市長認為，工業用地變更案件，應以工業用途為優先，避免工人失業的危機。對未來

需解編的工業用地，應由政府徵收，並實施再開發計畫，以取得充分的公共設施用地。

至於土城的山坡地開發，應以拓展區內觀光資源進而提升區內居住人口休閒品質、進而成為區域觀光休閒中心為主要目的。對於已取得開發許可的住宅開發案，會儘快計算出其開發面積，據以評估對地方財政的衝擊，同時要求



公會理事長率領採訪記者親訪市長 王澤民先生。

開發案捐出相當的公共設施用地或費用。

精密園區提供重大貢獻

強打精密工業的頂埔工業園區，未來預估產值將高達8,700多億，是土城發展的重要強項，位在中央路四段的頂埔科技園區，雖然生活機能目前還沒到位，不過隨著廠辦入駐率提高，未來附近的生活圈將逐步成形，而捷運線從永寧站延伸到頂埔站，完工後，對土城房市必將提供重大貢獻！

說到人口變化，近年來土城市的人口明顯增加許多。尤其民國82年突破15萬人、由鄉升格為市後，今日的土城市人口，已經超過23萬人。且近十年人口增加率更高達26%。

市長分析，人口成長之所以這麼快，主要原因就是「非本籍人口的遷入」。尤其在北二高貫穿、捷運土城線通車、高科技園區設立，預計土城市未來還會吸引更多的外來人口遷入。

土城市未來的發展，必須在北縣升格後的大台北區平衡發展的基本原則下思考。另一方面，也同時受到土城市的現有發展條件與未來將投入的重大公共建設的雙重影響。

提供移民宜居生活

王澤民市長說，土城市未來發展方向，將朝高附加價值工業集中區、良性發展的住宅



■王澤民市長：土城市未來發展方向，將朝高附加價值工業集中區、良性發展的住宅區以及區域觀光休閒中心的三重角色推進。

區以及區域觀光休閒中心的三重角色推進。土城市過去在台北縣一直是一個工業密集發展與城鄉移民集居的衛星城鎮。但是目前台北縣的十縣轄市持續地轉變其角色及功能，尤其鄰近土城的板橋，往後將繼續加強行政、交通與消費的功能，成為以服務功能為主的副都心，在這個趨勢下，其住宅功能勢必受到抑制，因此將有一部分的購屋人口將轉往土城市居住。

另一方面，十縣轄市的產業因為土地成本上漲的壓力，大有向外擴散的趨勢，土城市雖然亦受到土地成本上漲的壓力，但便利的交通與重大工程的帶動效應，使其成為工業重鎮的區域條件將更加優越。◆