

新北市都市計畫委員會第 7 次會議紀錄

一、時間：100 年 7 月 5 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許副主任委員志堅

紀錄：邱信智

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一) 確認市都委會第 6 會議紀錄：

決議：1、第二案變更土城主要計畫(暫緩發展區及附近地區)(市地重劃區)案決議：「二、…避免增加公設負擔比例…。」
修正為「二、…避免增加共同負擔比例…。」

2、其餘確認。

(二) 主辦單位工作報告：

主席裁示：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

(一) 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫【部分住宅區為道路用地、部分道路用地為住宅區(再發展區)】案。

(二) 變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(人民陳情案第 61 案再提會討論)。

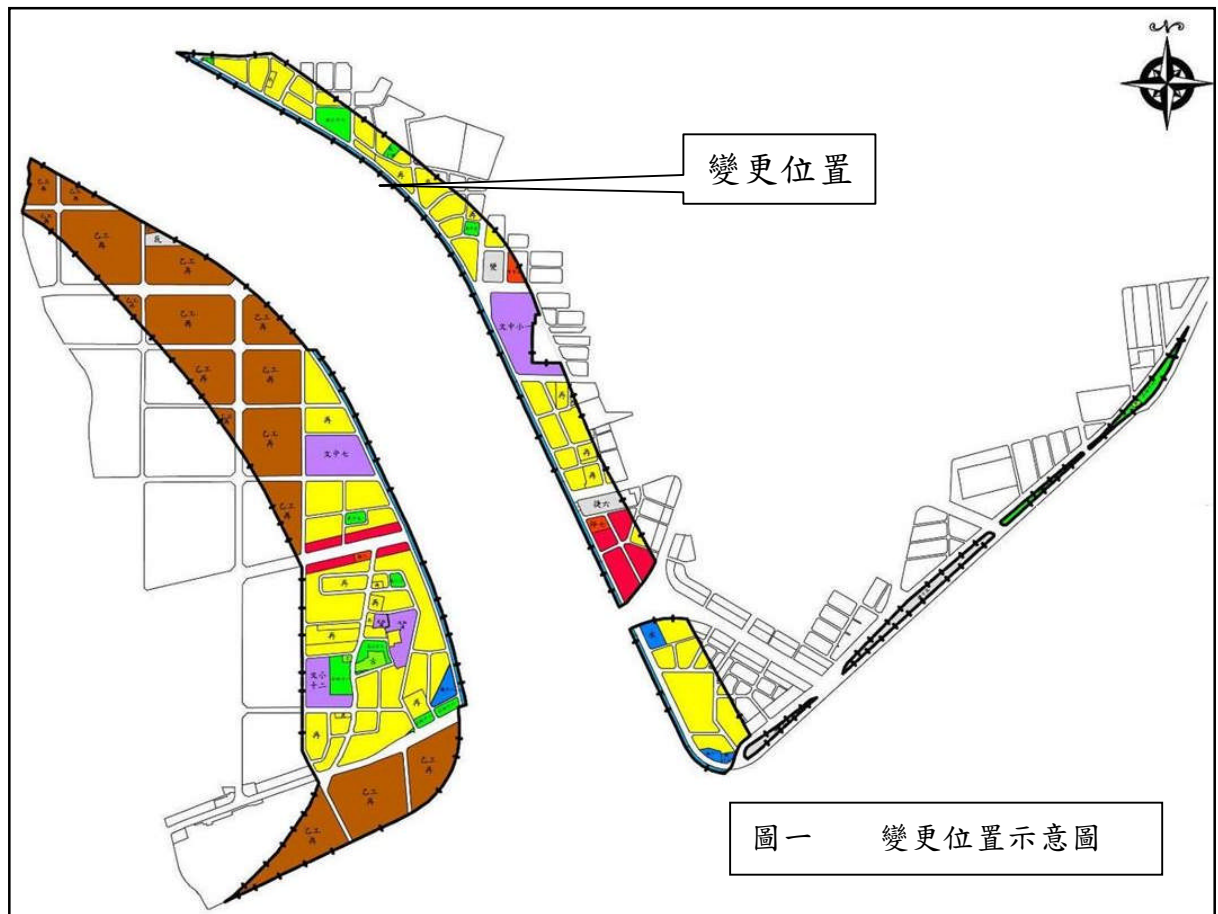
(三) 變更泰山都市計畫(同興段 53 地號乙筆土地)(部分零星工業區為住宅區)案。

(四) 擬定泰山都市計畫(同興段 53 地號乙筆土地)細部計畫案。

(五) 變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地「捷一」)細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案。

(六) 變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地「捷十」)細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案。

案由	變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫【部分住宅區為道路用地、部分道路用地為住宅區（再發展區）】案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關</p> <p>新北市政府。</p> <p>貳、法令依據</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>三重區二重埔里之同仁宮為具有 150 年歷史之古剎，其主要係供奉福德正神（土地公），為當地信仰中心，香火鼎盛。經查該宮所有土地部分為住宅區（再發展區）無需參與市地重劃，部分為重劃區內之道路用地，且其正殿其中之一根龍柱係座落於道路用地上，未來辦理重劃開發，勢將需拆除該龍柱，進而影響該宮正殿建築物之基磐。</p> <p>考量同仁宮所臨 8 米計畫道路另一側住宅區屬市地重劃區，該計畫道路路型之調整，並不影響相關土地所有權人權益，爰在不拆除同仁宮龍柱及不影響市地重劃財務可行原則下，酌予調整其緊臨之 8 米計畫道路路型。</p> <p>肆、變更位置與範圍</p> <p>本案變更位置位於三重都市計畫二重疏洪道兩側地區大有街二側地區，主要係調整大有街所在之 8 米計畫道路路型，面積 0.0026 公頃。（詳圖一）</p> <p>伍、現行計畫概要</p> <p>（一）計畫範圍與面積</p> <p>本計畫區範圍涵蓋三重市德厚里全部行政轄區及二重、田安、光陽、重明、福祉、福德、成功、頂崁、谷王、五股里之部分地區。東西側以原洪水平原管</p>		



制線為界，南側以大漢溪為鄰，二重疏洪道將本計畫區分隔成東西兩處，計畫面積為 138.3381 公頃。

(二) 計畫年期

計畫目標年為民國 94 年。

(三) 計畫人口

計畫人口為 14,000 人。

(四) 土地使用及公共設施計畫

土地使用分區計畫設有住宅區、商業區、乙種工業區、古蹟保存區、宗教專用區、文教區、天然氣事業專用區、私立清傳商職用地及河川區兼供道路使用等土地使用分區，面積共計 93.3317 公頃。

公共設施則劃設有機關用地 3 處、學校用地 4 處、公園用地 4 處、兒童遊樂場用地 5 處、市場用地 1 處、停車場用地 2 處、變電所用地 1 處、捷運系統用地 4 處、自來水事業用地 1 處、綠地用地 3 處，另尚有道路(含人行步道)用地、道路用地兼供捷運系統使用，公共設施用地總面積為 45.0054 公頃，詳見下表。

表一 二重疏洪道兩側附近地區現行都市計畫面積一覽表

項目		面積(公頃)	估計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	40.6158	29.36
	商業區	4.3635	3.15
	乙種工業區	41.2112	29.79
	古蹟保存區	0.4288	0.31
	宗教專用區	0.1287	0.09
	文教區	0.0131	0.01
	天然氣事業專用區	0.3984	0.29
	私立清傳商職用地	1.3110	0.95
	河川區兼供道路使用	4.8612	3.51
	小計	93.3317	67.47
公共 設施 用地	機關用地	0.8429	0.61
	公園用地	3.4926	2.52
	兒童遊樂場用地	1.2745	0.92
	綠地用地	0.1016	0.07
	文小用地	1.5653	1.13
	文中用地	2.5638	1.85
	文中小用地	3.3011	2.34
	捷運系統用地	3.1060	2.25
	市場用地	0.3756	0.27
	道路(含人行步道)用地	26.8397	19.40
	道路用地兼供捷運系統使用	0.0290	0.02
	變電所用地	0.6562	0.47
	停車場用地	0.4458	0.32

	自來水事業用地	0.4819	0.35
	小計	45.0054	32.53
	合計	138.4077	100.00

陸、發展現況

本案所變更之 8 米計畫道路路型之西側為同仁宮所座落位址，為再發展區無需參與市地重劃，東側為住宅區為重劃區，現況為空地及鐵皮屋臨時建築。

柒、變更內容（詳表二 變更內容綜理表及圖二 變更內容示意圖）

表二 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	同仁宮及其周圍土地	住宅區 (0.0013 公頃)	道路用地 (0.0013 公頃)	<p>一、三重區二重埔里之同仁宮為具有 150 年歷史之古剎，其主要係供奉福德正神（土地公），為當地信仰中心，香火鼎盛。經查該宮所有土地部分為住宅區（再發展區）無需參與市地重劃，部分為重劃區內之道路用地，且其正殿其中之一根龍柱係座落於道路用地上，未來辦理重劃開發，勢將需拆除該龍柱，進而影響該宮正殿建築物之基磐。</p> <p>二、考量同仁宮所臨 8 米計畫道路另一側住宅區屬市地重劃區，該計畫道路路型之調整，並不影響相關土地所有權人權益，爰在不拆除同仁宮龍柱及不影響市地重劃財務可行原則下，酌予調整其緊臨之 8 米計畫道路路型。</p>
		道路用地 (0.0013 公頃)	住宅區 (再發展區) (0.0013 公頃)	

捌、實施進度與經費

本案變更土地部分為二重疏洪道兩側重劃區範圍，採市地重劃方式開發、

部分為再發展區，無需納入市地重劃開發。本次變更後，市地重劃區總面積減少 0.0013 公頃，均為住宅區，變更前後市地重劃共同負擔之公共設施用地比例維持為 36.76%，重劃總負擔為 45%。

表三 事業及財務計畫表

分區／ 用地	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費	主辦 單位	預定完成 年限	經費 來源
		市地 重劃	一般 徵收	其他	工程費 (萬元)			
道路用地	0.0013	✓				新北市政府	自本計畫 公告發布 實施後五 年內開發 完成	由主辦 單位籌 措經費

註:1.本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準

玖、辦理經過

一、個案變更認定：100 年 5 月 16 日北府城都字第 1000478413 號函認定。

二、公展及說明會：100 年 5 月 20 日至 100 年 6 月 18 日，100 年 6 月 3 日辦理說明會，公展期間無收到任何人民團體陳情意見。

玖、以上內容，提請審議。

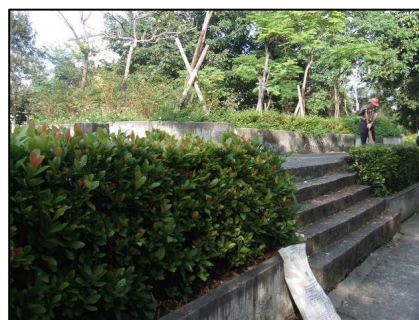
決議

照案通過。

案由	變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案（人民陳情案第 61 案再提會討論）	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>貳、辦理緣起</p> <p>一、變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案業經 99 年 3 月 18 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 397 次會審議通過，並於 99 年 4 月 15 日報請內政部審議，該案經內政部都市計畫委專案小組召開 6 次會議獲致具體意見，將續提內政部都委會大會審議。</p> <p>二、其中公展期間公民及團體陳情案第 61 案林子畏君陳情將三重市永德段 1474、1475、1475-1、1476、1477、1478、1479 地號等 7 筆土地由保存區變更為其他可建築用地乙案，原經改制前臺北縣都市計畫委員會審議決議：考量本案私權複雜，且尚未經最高法院判決定讞，故維持原計畫。</p> <p>三、承上，該案陳情人業於 99 年底往生，惟其子孫續向內政部陳情希望登記為林家名下之保存區土地（三重區永德段 1474 【1673M²】、1474-1 【269 M²】、1475 【69 M²】、1478 【3 M²】）能變更為其他可建築用土地，並表示系爭土地之民事訴訟官司不再上訴，與改制前臺北縣都市計畫委員會決議理由「尚未經最高法院判決定讞」情況有所不同，爰內政部都委會退請新北市都市計畫委員會重新審議本案。</p> <p>貳、太璞宮所在保存區現況分析</p> <p>一、都市計畫變更歷程</p> <p>查系爭土地於 44 年擬定三重都市計畫時劃為農業區，64 年辦理三重擴大都市計畫時，將部分農業區變更為名勝古蹟保存區，然於計畫書變更概要並無述明變更理由及規劃目的。另依 64 年三重擴大都市計畫書圖三 三重市土地使用現況示意圖所示，旨開土地係標繪為寺廟，經查現況為太璞宮所在位址，該宮建於民國 5 年（民國 1 年開始興建），爰 64 年都市計畫參酌現況為將近有 60 年歷史的太璞宮所在位址，將其由農業區變更為古蹟保存區。</p>		

二、現況

- (一) 保存區南側土地係太璞宮所座位址，經本府文化局表示，該宮建築因曾翻修整理過，故難以認定為古蹟或登錄為歷史建築。
- (二) 保存區北側土地目前供作太璞宮前院使用，種植樹本及花草。另有部分土地已開闢為道路，供公眾通行。



三、土地權屬

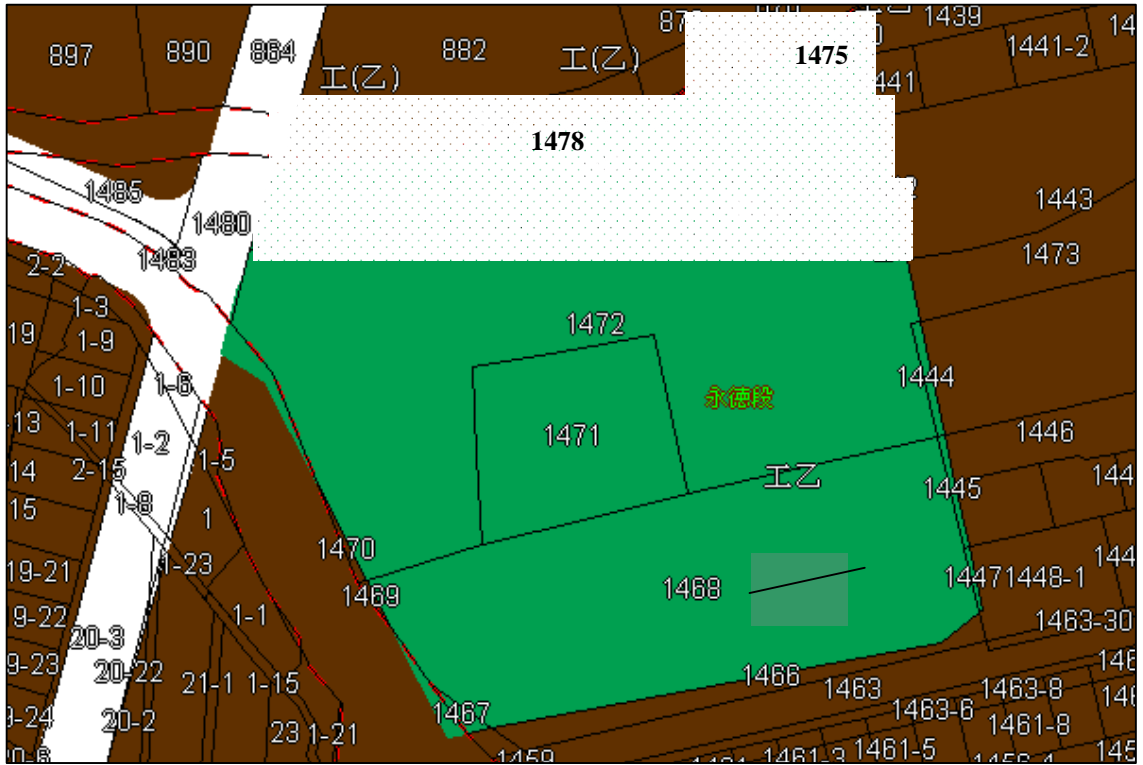
保存區土地所有權人為財團法人台北縣立太璞宮社會福利慈善事業基金會、太璞宮（管理者王再得）及林子畏等三人。詳表一及圖一。

表一 土地權屬一覽表

保存區土地地號		土地所有權人
三重區永	1467 (16M ²)、1468 (2866M ²)	財團法人台北縣立太璞宮社會福利慈善事業基金會
	1471 (896M ²)、1472	太璞宮（管理者王再得）

德段	(3774M ²)	
	1474 (1673M ²)、 1474-1(269M ²)、1475 (69M ²)、1478(3M ²)	林子畏

圖一 地籍套繪都市計畫圖



四、系爭土地涉民事訴訟書內容摘要（訴訟判決書詳附件）

項目	一審	二審
原告	林子畏	太璞宮
被告	太璞宮	林子畏
主文	永德段 1466 (164 M ²)、1468 (2810	原判決廢棄

		M ²)、1474 (1385M ²) 地號土地地上物拆除返還原告	第一審之訴駁回
事實	原告	<ol style="list-style-type: none"> 1.系爭土地原為原告所有，42 年出售予林傑卿，並未辦理所有權移轉登記。 2.被告土地與其相鄰，並占用該土地於其上建築。 3.與林傑卿買賣契約土地所有權移轉之請求權已逾時效，被告無權主張該契約之權利。 4.原告主張林傑卿將太璞宮座落土地贈與太璞宮並移轉其名下，並對太璞宮表示系爭土地拋棄之，故本案土地未辦理移轉登記。 5.系爭土地一直以來由原告出租與周財旺及王養且由原告收租，林傑卿亦無法使用，42 年後原告繼續收租從未交付土地，至廢耕後土地始遭被告占用。 6.被告主張林傑卿與原告有債權關係乙節，原告予以否認，倘認定請求權存在業逾時效。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.林本源五姨太（林子畏祖母）於 6 年時，在系爭土地上興建慈雲院，其位置為現今太璞宮正殿，後上訴人祖母歸西於院內，至 20 年該院遂由太璞宮占有管理。 2.至 42 年林子畏繼承系爭土地並出售予林傑卿，由信徒簡荷生從中斡旋，與林傑卿交涉，將系爭土地及慈雲院贈與太璞宮，並將移轉登記資料，如絕賣證書、印鑑證明書、委託書土地所有權狀登記證明書、聲明書等交付上訴人太璞宮管理，由此，足見林傑卿以贈與為原因，將系爭土地轉讓與太璞宮，非轉讓與李炎。 3.林子畏出具之絕賣證書符合民法第 760 條不動產物權之移轉，需以書面為之規定，為申請辦理移轉登記之書面，該絕賣證書於價金及買受人處留白，足見林子畏實有授權買方於申請登記時自行填入之事實，縱該證書尚需補正，惟不妨害該契約之合法成立。 4.系爭土地田賦由太璞宮繳納。
	被告	<ol style="list-style-type: none"> 1.原告於 42 年 5 月出售系爭土地予林傑卿，原告已於出售當時收足價款而將系爭土地交與買受人管業，並將印鑑證明、委託書、土地權利變更登記聲明書、土地所有權狀等辦理所有權移轉登記所需文件交予買受人收執 2.後林傑卿將上述買賣契約贈予被告，並將上開文件轉交被告收執 3.原告於 33 年繼承系爭土地至今近 50 年，始主張權利，且系爭土地田賦由被告繳納，足認原告早將系爭土地出售。 4.被告系買賣及贈與法律關係占有系爭土地，具正當權源。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.林子畏確曾於 42 年 5 月 6 日將土地賣與林傑卿，約定土地移轉登記後再付尾款，故林子畏先將移轉登記相關資料交與林傑卿，因林傑卿迄未辦理移轉登記，故尚有尾款未付。 2.林家一直未再向林傑卿收取尾款，係因林傑卿稱未辦理移轉登記之土地不要了，故林家認為未辦理移轉登記部分之買賣已取消。 3.林家與太璞宮無契約關係，亦從未交付系爭土地與太璞宮。 4.林傑卿縱有贈與之意，依民法第 407 條規定：以非經登記不得移轉之財產為贈與者，在未為移轉登記前，其贈與不生效力。故太璞宮根據未生效之

		<p>5.原告對系爭土地出售予林傑卿並不爭執，有關上開原告第 4 點說明並非事實。</p> <p>6.原告於出售前固租予周財旺及王養，惟出售後已將該土地移交買受人管業，周財旺並拋棄該租約。</p> <p>7.另一承租人王養為太璞宮住持，另 1468 地號土地原已有原屋不作農耕，原告將該房屋一併出售與林傑卿，並移交占有。</p> <p>8.太璞宮自 2 年即在系爭土地建寺廟、房舍、圍牆及種樹木，依民法規定已因時效而取得地上權，非無權占有。</p>	贈與契約主張權利，即無理由。
理由	<p>1.原告主張系爭土地於 42 年出售予林傑卿，但至今未辦所有權移轉登記已逾時效。被告擅自於該土地上建築寺廟、房屋、圍牆及闢路種樹，乃訴請被告拆屋還地。</p> <p>2.被告主張系爭土地是原告出售予林傑卿後，林傑卿轉贈予當時太璞宮管理人李炎，即合法取得權利。被告已因時效而得地上權，非無權占有。</p> <p>3.被告所提林傑卿出具聲明書係由林傑卿與李炎所簽訂，而李炎與太璞宮為不同主體，故該聲明書僅證林傑卿將買賣契約書面及辦理不動產移轉登記資料移轉予李炎之事實，非贈與太璞宮，難資認定被告占有系爭土地係有林傑卿所贈與，而有合法占有之權源。</p> <p>4.被告所謂地上權登記之請求權，在未依法登記為地上權人前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有。</p> <p>5.被告既無法舉證其有使用系爭土地合法之權源，依民法第 767 條規定，本於所有權作用，請求被告拆屋還</p>	<p>1.林子畏對於將系爭土地出賣予林傑卿一事，並不爭執，但否認林傑卿出具聲明書。</p> <p>2.依太璞宮所提出聲明書內容．．．．則太璞宮主張林傑卿係將其與林子畏間買賣契約之移轉所有權請求權贈予太璞宮，而李炎係以太璞宮之代表者接受贈與，應足採信。</p> <p>3.系爭土地於 42 年出售後，即由太璞宮繳納田賦。</p> <p>4.林子畏雖辯林傑卿購買系爭土地後，又表示不要土地，惟太璞宮否認，且系爭土地面積多達 4359M²，衡諸情理，林傑卿不可能拋棄，況其已出具聲明書予太璞宮，不可能放棄土地，林子畏並未舉證林傑卿放棄系爭土地，空言難採。</p> <p>5.被上訴人主張尚有尾款未付清，故林傑卿無權主張買賣契約之權利之云，然被上訴人既已將土地權利變換申請書、印鑑證明聲請書、委託書、所有權狀等資料交付林傑卿，於各該證件上並未保留尾款請求權，且於原審訴訟程序中未有此主張，足認林傑卿應已履行應盡義務，被上訴人主張</p>	

	地於法尚無不合，應予准許。	<p>尾款未結清云云，不足採信。</p> <p>6. 林傑卿本買賣關係而占有系爭土地，已非無權占有，其後將有權占有之系爭土地交付與上訴人占有使用，則上訴人之占有使用，亦應認為有正當權源。林傑卿縱因被上訴人為時效抗辯，而無法取得所有權登記，但其占有及上訴人之繼受占有，既均為有正當權源，不受影響。</p> <p>7. 上訴人本於受贈自林傑卿之權利，占有系爭土地，非無權占有，被上訴人所為拆屋還地及按月給付五萬元等請求，不應准許，應予駁回。原審法院為被上訴人勝訴之判決應予廢棄改判。</p>
--	---------------	---

肆、依內政部都委會專案小組要求府內召開二次協調會結論

一、100 年 5 月 19 日第一次協調會結論

- (一) 太璞宮出席代表表示，本案系爭土地（三重區永德段1474-1地號）過去由前人向林家購買取得，惟未辦理土地所有權移轉，應仍歸太璞宮使用，無法返還予林家。
- (二) 林家出席代表表示，系爭土地並未出售或贈予太璞宮，其擁有土地所有權，且需繳交800萬元之遺產稅。此外，有關64年三重都市計畫將該土地變更為名勝古蹟保存區乙節，應予訂正並併鄰近使用分區一併變更為乙種工業區。
- (三) 有關林家陳情變更系爭土地為其他可建築用地乙節，經內政部都市計畫委員會專案小組討論，認為本案為私權糾紛，非屬都市計畫權管範疇，建議維持原計畫。今召開協調會兩造雙方仍無法達成共識，難有定奪，爰將本次會議雙方意見向內政部都市計畫委員會報告。

二、100 年 5 月 31 日第二次協調會結論

- (一) 太璞宮出席代表表示，本案系爭土地（三重區永德段1474-1地號）過去由林傑卿向林家購買取得，當時並交付林傑卿絕賣契約等相關資料，惟未辦理土地所有權移轉，爰法院當初判定太璞宮非無權佔有。

	<p>(二) 林家出席代表表示：「系爭土地並未出售或贈予太璞宮，其擁有土地所有權，且當初的官司係針對拆屋還地非土地所有權，台灣為土地總登記制，林家擁有所有權。另外，國稅局表示，依新北市政府文化局100年5月24日北府文資字第1000008743號函示，該土地無本府公告之市定古蹟、歷史建築，故已核需繳交800萬元之遺產稅。本案雖非屬文資法指定古蹟或登錄歷史建築，惟實質是作保存供太璞宮使用，建議應比照保存區免稅，此外，有關64年三重都市計畫將該土地變更為名勝古蹟保存區乙節，應予訂正並併鄰近使用分區一併變更為乙種工業區。」</p> <p>(三) 有關本案所涉遺產稅乙節，因稅屬國稅局權管，爰仍應依國稅局意見為準據。</p> <p>(四) 有關土地使用分區變更乙節，有關本案過去訴訟之由及雙方意見，將予提請 100 年 6 月 8 日所召開之「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）」案內政部都市計畫委員會專案小組討論。</p> <p>伍、以上內容，提請討論。</p>
作業單位建議	<p>一、查目前內政部都委會審議現有寺廟土地變更為宗教專用區等相關案例時，在寺廟土地區位不影響都市整體發展情況下，已建立重要審議原則如下：</p> <p>(一) 經主管機關查明該寺廟確為依照『寺廟登記規則』規定辦理合法登記有案者，原則同意就以明確取得使用同意書部分範圍予以變更。</p> <p>(二) 寺廟如為原未取得建築執照或使用執照而補辦登記者，為利寺廟之輔導管理，原則同意就該寺廟現有已興建完成之基地及法定空地範圍予以變更，並由主管機關會同規劃單位詳予查明確定範圍面積，其餘部分維持原計畫。</p> <p>二、參考上開內政部都委會審議宗教專用區原則，將目前土地權屬屬太璞宮之土地（三重區永德段 1467、1468、1471、1472【總計 7552 M²】），由保存區變更為宗教專用區。</p> <p>三、餘屬林子畏所有之保存區土地（三重區永德段 1474、1474-1、1475、1478 地號等 4 筆土地【總計 2014 M²】），則建議恢復為 64 年前之農業區，並請</p>

	其依「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請變更都市計畫。
決議	有關委員提出本案系爭土地變更為宗教專用區、農業區、乙種工業區、公園用地等 4 種不同方案，請唐委員明健、林委員旺根、林委員福居、許委員阿雪組成專案小組，並邀請太璞宮及林家具有決策權之代表、本府法制局、民政局、地政局召開小組會議討論獲致具體意見後，再提大會審議。

案由	變更泰山都市計畫(同興段 53 地號乙筆土地)(部分零星工業區為住宅區)	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：李子美</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>本案位於新北市泰山區全興路上，鄰近於新莊副都市中心開發地區、塭仔圳重劃地區。本案係屬泰山都市計畫土地，位於十八甲重劃區內，原為農業區，並已有工廠營運，因此變更為零星工業區。基地原為皖豐絲織廠，其成立於民國 64 年，主要以大提花布之設計、製造、打樣為生產內容，其應用於衣料、沙發布、桌巾、床單、皮包等。目前工廠已停止營運，呈閒置狀況。</p> <p>依據修訂臺北縣綜合發展計畫等上位計畫，泰山鄉的發展定位為提供新五泰地區之優質的住宅環境，塑造優質的地方生活圈。然而，泰山鄉過去以製造業為主要的發展方向，與上位計畫之指導並不相符，於是有檢討的必要。另外，在產業發展上，除了南亞、臺塑關係企業及三洋電機之規模較大外，大部分皆為小型製造業，甚至是家庭工廠。在產業分工之概念下，製造業應朝向大規模之生產，並以科學工業園區及編定工業區規劃為方向，零星工業使用已不具經濟效率，並將影響周邊環境品質。</p> <p>觀察基地周邊之土地均為住宅區，現況大部分皆已開發為住宅使用，因此本基地之零星工業使用與周邊環境產生衝突。另基地鄰近於泰山鄉舊發展地區，生活機能便捷，因此有發展為住宅使用的潛力。</p> <p>爰此，隨著新北市產業空間的移轉，以及為融入周邊之住宅使用，本基地極具變更為住宅區的條件。</p> <p>伍、變更位置及範圍</p> <p>一、變更位置</p> <p>計畫區位於新北市泰山區仁德路及全興路所包圍之街廓內，屬於泰山都市計畫區之零星工業區。(詳圖二)</p> <p>二、變更範圍</p> <p>計畫區範圍僅涵蓋泰山區同興段 53 地號，共 1 筆土地，面積為 1265.51 平方公尺，土地所有權人為李子美、許炳崑、許耀堂、許耀基、李騰輝等五人所共有持分，目前已取得許炳崑等四人土地變更使用同意書，使用分區屬都市計畫零星工業區。(詳圖三)</p>		

陸、變更理由

- 一、配合上位計畫政策之指導，落實政府政策。
- 二、因應地區發展趨勢，創造土地轉型契機。
- 三、避免閒置土地造成都市發展之阻礙，達成地盡其利。
- 四、配合人口持續成長，提供住宅需求，引導土地合理發展。
- 五、回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。

柒、實質環境現況

一、基地周邊土地使用概況

基地位於泰山都市計畫中央偏北位置，於仁德路及全興路所包圍之街廓內。距離國道一號五股交流道約 1 公里。就基地周邊土地使用狀況而言，基地南側為泰山公有市場、泰山戶政事務所，東北側為停車場外，其餘均為住宅使用。周邊的住宅，一樓大部分作為店面使用；除了基地西側屬老舊社區，樓高約 2~4 層樓，其他均屬新建大廈，樓高約為 7~12 層樓。離基地約 300 公尺為明志路，沿街商業活動熱絡。本基地周邊因屬住宅集中地區，未來變更可配合周邊土地使用，以提升此範圍內生活空間品質。

二、基地內土地使用現況

基地土地使用分區為零星工業區，土地使用現況為皖豐絲織廠，建築型態分別有磚造、鋼筋混凝土等，樓層高度為 1 至 2 層。目前皖豐絲織廠已停止營運，呈閒置狀況。

捌、整體街廓分別開發之規劃構想

一、整體發展構想

本案位於泰山鄉十八甲重劃區，周邊土地使用大部分為新建築之住宅大樓，主要的生活機能區沿著明志路散布，未來機場捷運 A5 將設置於泰林路及中山路交叉口上，為通往新莊副都市中心等就業地帶的通廊。因此，建構本基地為「優質的住宅空間」及縫合周邊環境為「完善的生活品質」，為本計畫所擔負的重要精神。

二、基地規劃構想

(一)土地機能重新賦予，融入周邊環境

賦予本案土地居住之機能，期與周邊之住宅社區緊密結合，另合理提供部分商業機能，延續基地南側之公有市場的商業活動，使本案土地與周邊土地形成相容性與連貫性的土地型態。

(二)開放空間整體規劃，建構連續序列

開放空間應集中劃設，以提高整體開放空間之效益，並配合周邊之開放空間，形成一連續之序列。另外，為了避免與鄰棟建築過

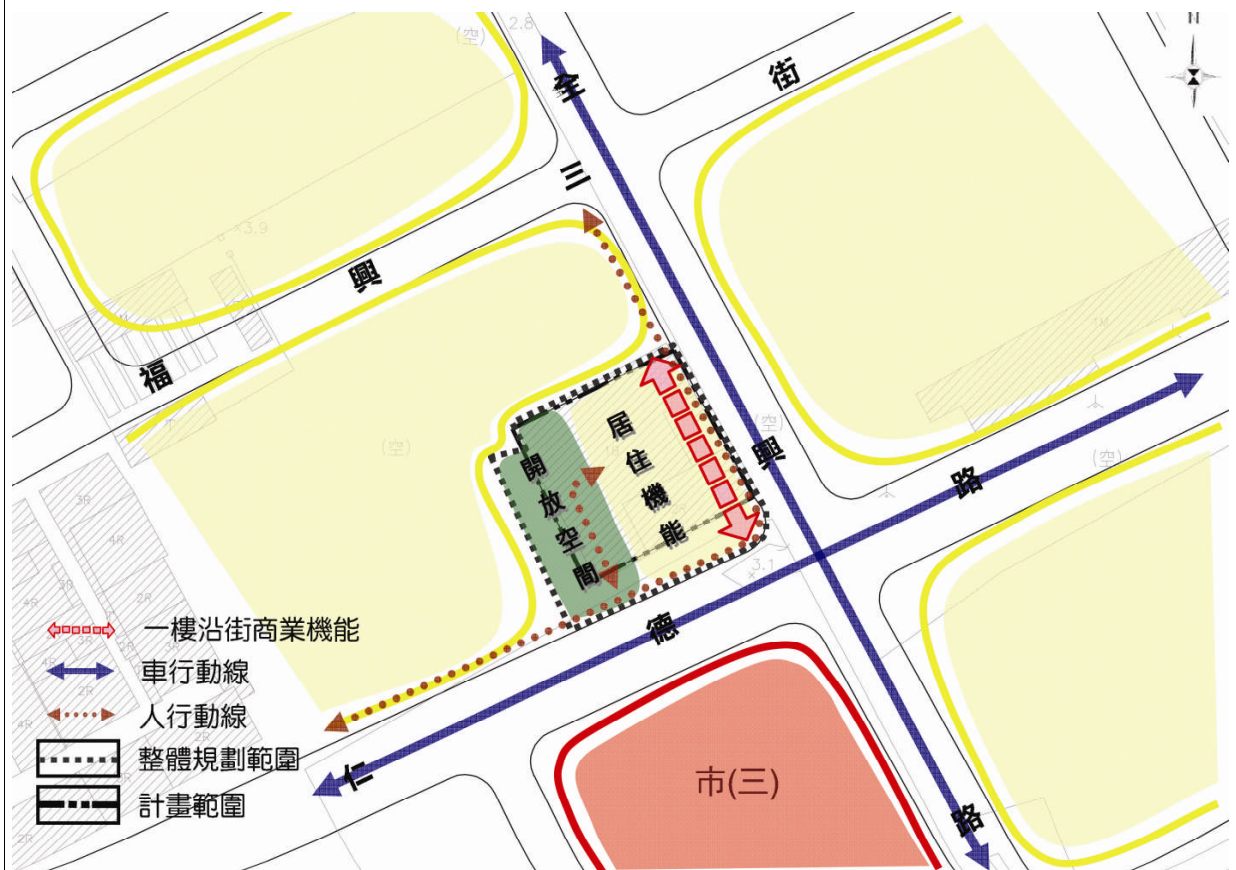
於緊密，影響採光與通風，因此開放空間主要留設於基地西側。

(三)建築型態合理設計，修補空間紋理

本基地之建築應配合周邊既有之建物，以確保整體景觀的協調，目前基地北側之建築物臨接全興路面留設有騎樓空間，為使該地區空間紋理能夠連貫，因此於基地東側設置約三公尺寬之人行通廊。

(四)避難空間完備劃設，建構防災系統

本基地周邊現況除了東側為全興路、南側為空地外，北側與西側均已興建住宅大樓，為確保基地之逃生避難路線之暢通，配合周邊基地整體規劃，並於基地東南側留設出入通道，以維持防災系統之完整性。



圖一 基地規劃構想圖

玖、變更內容

本變更泰山都市計畫區部分零星工業區為住宅區，旨在提供地區住宅需求，並配合周邊地區發展，以提升地方環境品質。本次申請變更面積計 1,265.51 平方公尺，其變更內容明細表詳一及圖三。

拾、實施進度及經費

一、開發主體

採自行規劃興闢方式辦理，並以自願捐贈代金方式取回可建築用地。

二、經費來源

本計畫由開發者自行籌措開發費用。

變更泰山都市計畫（部分零星工業區為住宅區）財務計畫表

設施 總類	面 積 (m ²)	土 地 取 得 式					開 闢 經 費 (萬 元)				主 辦 單 位	預定完成期限	備 註 經 費 來 源
		征 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	其 他	土 地 成 本	工 程 本 成	其 他	合 計			
住宅區	1,265.51					V	4,723	27,153	8,825	40,701	開發人	計畫發布實施後三年內申請建照執造	銀行貸款、自有資金

註：1. 本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

三、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後三年內應申請建造執照。未能依限完成，則依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定，由該管都市計畫擬定機關迅行辦理通盤檢討，確實查明後，依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

拾壹、回饋計畫

本計畫之開發依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範中應辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

一、捐獻代金

本計畫為零星工業區變更為住宅區，依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算，屬第一級回饋等級，應捐贈 10% 可建築用地面積予地方政府。依審議規範第七點第三項規定，自願捐贈之可供建築用地，經由當地地方政府同意，可改以自願捐贈代金折算繳納。

扣除應捐建地，剩餘土地應再提供百分之三十做為區內必要性之公共設施用地。惟本計畫考量基地使用完整，故將捐贈之可建築用地及應捐公設部份皆以代金買回，應捐建地及應捐公設面積共計 468.24 平方公尺，折算代金後捐獻予 **新北**市政府都市更新基金供當

公共設施建設之需。

二、其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

拾貳、辦理經過：

一、認定會

本案於 99 年 6 月 18 日召開「變更泰山都市計畫（部分零星工業區為住宅區）案」研商認定會議，本府並以 99 年 11 月 4 日北府城審字第 0991052750 號函認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

計畫草案自 99 年 11 月 11 日起辦理公開展覽 30 日，並於 99 年 11 月 19 日於改制前泰山區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

三、市都委會專案小組

本案分別 100 年 3 月 7 日、100 年 5 月 12 日召開 2 次專案小組研商會議，並於 100 年 4 月 15 日辦理專案小組委員現勘，出席委員會議綜合意見如下：

■100 年 3 月 7 日專案小組第一次研商會：

一、本案應捐贈可建築用地 10%，面積 126.55 m²及公共設施 27%，面積 341.69 m²，合計面積為 468.24 m²，未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」各項公共設施最小規模，改以代金折算方式提請大會討論。

二、倘若大會同意上述改以代金折算方式回饋捐贈土地，則相關內容建議修正如下：

（一）應捐贈公共設施用地改以代金，仍應由申請者負擔應捐贈公共設施用地比例之興闢及管理維護費用。

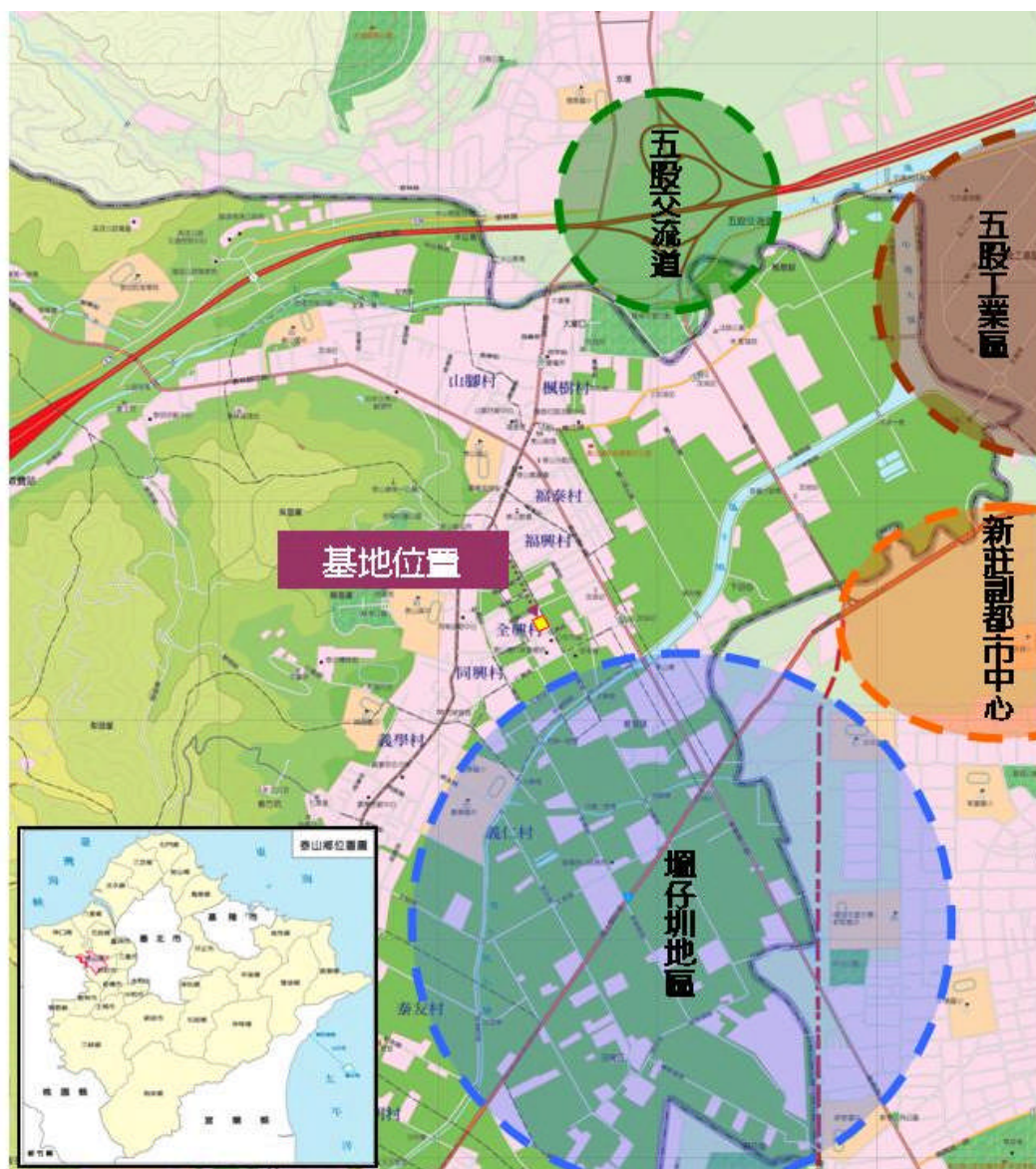
（二）代金買回可建築用地及公共設施用地，基地面積已增加，不適用降低地下開挖率獎勵規定，且不適用有關基地綠化指標及基地保水指標之綠建築指標檢討。

三、為確保緊鄰變更範圍之第二種住宅區（同興段 50、54 地號）一併規劃，後續屬第二種住宅區應退縮建築等管制內容，納入協議書規範。

（一）基地臨仁德路應自道路境界線退縮至少 4 公尺建築，臨全興路應自道路境界線退縮至少 8 公尺。

（二）基地開發之法定空地留設應開放供公眾使用，並於仁德路側留設

	<p>10 公尺以上出入口。</p> <p>四、有關土地使用分區管制要點，續提下次會議研商討論，並請作業單位安排現勘，以掌握基地週邊開發現況與本案關聯性。</p> <p>■100 年 5 月 12 日專案小組第二次研商會：</p> <p>一、本案應捐贈可建築用地 10%，面積 126.55 m²及公共設施 27%，面積 341.69 m²，合計面積為 468.24 m²，未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」各項公共設施最小規模，改以代金折算方式，亦或捐公設(342 m²)，請規劃單位擬定兩種方案提請大會審議。</p> <p>二、應劃設必要性公共設施用地改以代金折算方式回饋捐贈土地，土地使用分區管制要點相關內容修正對照表，詳表一。另為確保緊鄰變更範圍之第二種住宅區（同興段 50、54 地號）一併規劃，後續屬第二種住宅區應退縮建築等管制內容，納入協議書規範。</p> <p>三、捐贈公共設施用地方案，相關內容建議修正如下：</p> <p>（一）公設之劃設應平行計畫範圍北側界線劃設一帶狀綠地。</p> <p>（二）地下停車場出入口應設置於全興路。</p> <p>（三）土地使用分區管制要點保留綠建築獎勵之綠化量指標及基地保水指標、低開挖率獎勵。另建築退縮則臨全興路應自道路境界線退縮至少 5 公尺建築。</p> <p>四、請申請單位依專案小組意見修正計畫內容後，提請本市都市計畫委員會大會審議。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	<p>本案應捐贈可建築用地 10%，面積 126.55 m²，公共設施 27%，面積 341.69 m²，合計面積為 468.24 m²，未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」各項公共設施最小規模，改以代金折算方式，抑或捐公設(342 m²)，兩種方案提請大會審議。</p>
決議	<p>一、修正後通過，修正內容如下：</p> <p>（一）依過去內政部都委會審議都市計畫工業區變更原則，且考量本地區之公園用地依公共設施檢討標準尚有不足，爰採捐贈 27%之公共設施用地；另應捐贈 10%可建築用地，考量該用地面積 126.55 m²不利建築使用與管理，爰一併劃設為公園用地。</p> <p>（二）公園用地劃設位置依提會之方案二(詳圖四)劃設。</p> <p>二、附帶決議，請城鄉局研析本市都市計畫工業區變更適當捐地規模及處理原則後，再另提會報告。</p>

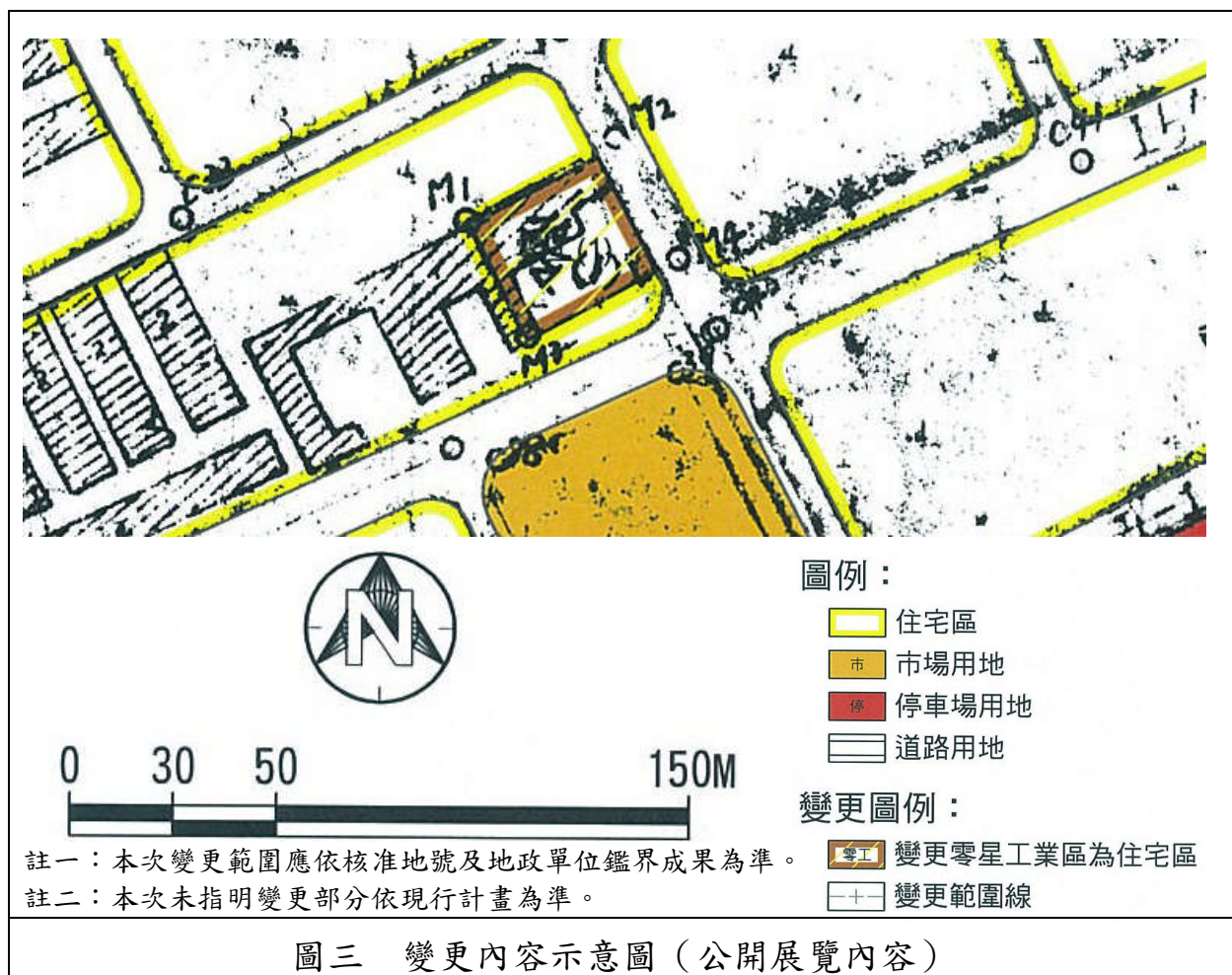


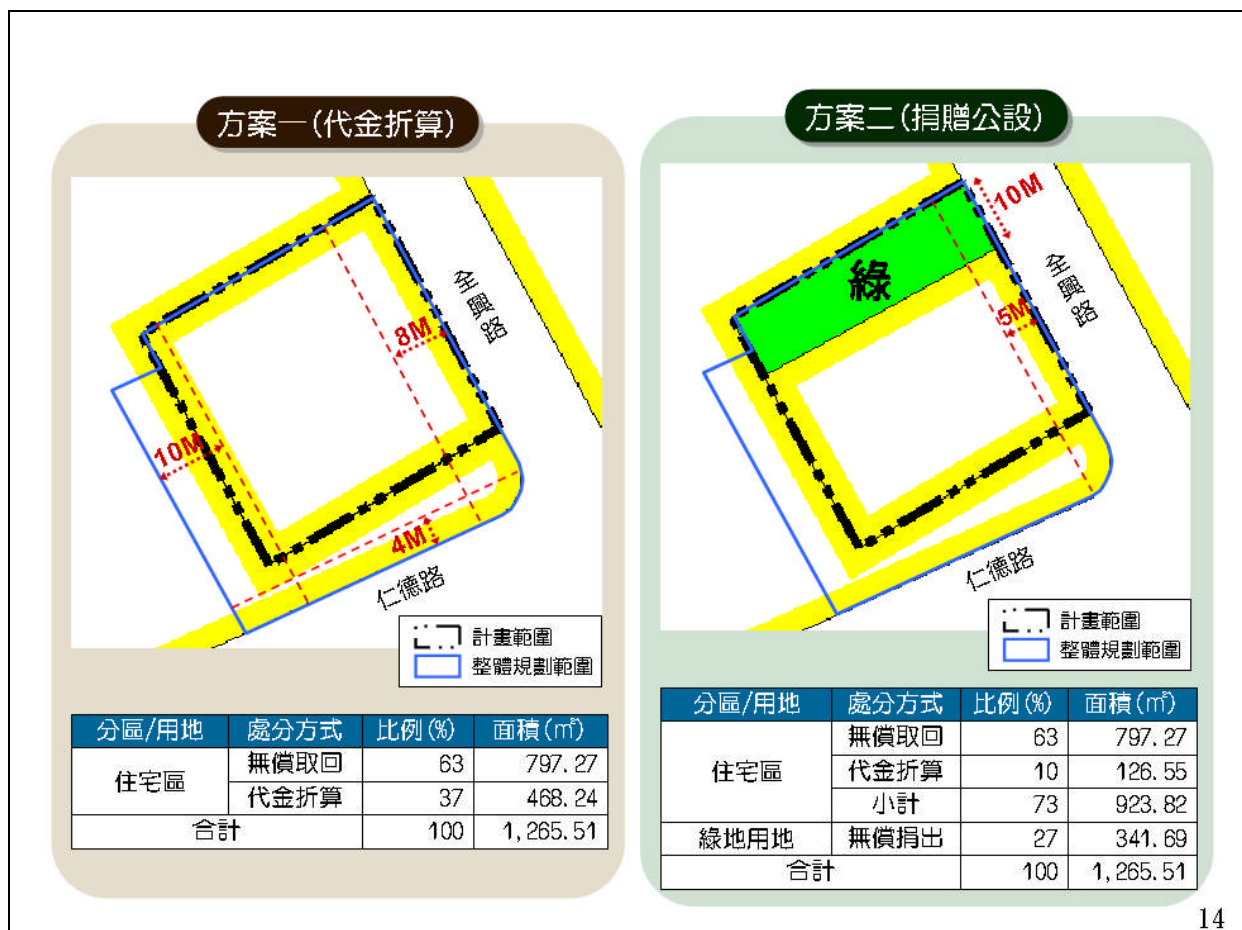
圖二 變更位置示意圖

表一 主要計畫變更內容綜理表

位置	公展變更內容			市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
	原計畫	公展計畫	變更理由		
全興路西側	零星工業區 1,265.51 m ²	住宅區 1,265.51 m ²	一、配合上位計畫政策之指導，落實政府政策。 二、因應地區發展趨勢，創造土地轉型契機。 三、避免閒置土地造成都市發展之阻礙，達成地盡其利。	本案應捐贈可建築用地 10%，面積 126.55 m ² 及公共設施 27%，面積 341.69 m ² ，合計面積為 468.24 m ² ，未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」各項公共設施最小規模，改以代金折算方式，亦或捐公設(342 m ²)，請擬定兩種方案提請大會審議。	修正後通過。 修正內容： 一、依過去內政部都委會審議都市計畫工業區變更原則，且考量本地區之公園綠地依公共設施檢討標準尚有不足，爰採捐贈 27%之公共設施用地；另應捐贈 10%可建築用地，考量該用地面積 126.55 m ² 不利建築使用與管理，爰一併劃設為公園用地。 二、公園用地劃設位置依提會之方案二(詳圖四)劃設。

註：表內面積應依據細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。





圖四 變更方案規劃內容示意圖

案由	擬定泰山都市計畫（同興段 53 地號乙筆土地）細部計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：李子美</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第二十四條</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>本案位於新北市泰山區全興路上，鄰近於新莊副都市中心開發地區、塭仔圳重劃地區。本案係屬泰山都市計畫土地，位於十八甲重劃區內，原為農業區，並已有工廠營運，因此變更為零星工業區。基地原為皖豐絲織廠，其成立於民國 64 年，主要以大提花布之設計、製造、打樣為生產內容，其應用於衣料、沙發布、桌巾、床罩、皮包等。目前工廠已停止營運，呈閒置狀況。</p> <p>依據修訂臺北縣綜合發展計畫等上位計畫，泰山鄉的發展定位為提供新五泰地區之優質的住宅環境，塑造優質的地方生活圈。然而，泰山鄉過去以製造業為主要的發展方向，與上位計畫之指導並不相符，於是有檢討的必要。另外，在產業發展上，除了南亞、臺塑關係企業及三洋電機之規模較大外，大部分皆為小型製造業，甚至是家庭工廠。在產業分工之概念下，製造業應朝向大規模之生產，並以科學工業園區及編定工業區規劃為方向，零星工業使用已不具經濟效率，並將影響周邊環境品質。</p> <p>觀察基地周邊之土地均為住宅區，現況大部分皆已開發為住宅使用，因此本基地之零星工業使用與周邊環境產生衝突。另基地鄰近於泰山鄉舊發展地區，生活機能便捷，因此有發展為住宅使用的潛力。</p> <p>爰此，隨著新北市產業空間的移轉，以及為融入周邊之住宅使用，本基地極具變更為住宅區的條件。</p> <p>伍、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>本案主要計畫依據都市計畫法第二十七條以「變更泰山都市計畫（同興段 53 地號乙筆土地）（部分零星工業區為住宅區）」案辦理變更，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並研擬實質發展計畫及訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p>陸、計畫位置及範圍</p> <p>本細部計畫範圍與主要計畫變更範圍相同，位於新北市泰山區仁德路及全興路所包圍之泰山區同興段 53 地號，共 1 筆土地，面積為 1265.51 平方公尺，土地所有權人為李子美、許炳崑、許耀堂、許耀基、李騰輝</p>		

等五人所共有持分，目前已取得許炳崑等四人土地變更使用同意書，使用分區屬都市計畫零星工業區。

柒、計畫內容

一、計畫年期：本計畫之計畫年期配合開發期程為民國 105 年。

二、計畫人口

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八點配合措施第二項所訂之標準，計畫人口應依每人 50 平方公尺之居住樓地板面積、每 4 人為一戶之計算標準推算。然因「98 年都市及區域發展統計彙編」資料指出，臺北縣住宅狀況實際每人建坪為 9.43 坪(31.17 平方公尺/人)，爰此作為本計畫之計畫人口估算標準。

本計畫變更後，實際可建築用地面積為 1,265.51 平方公尺，可建築用地均變更為住宅區，因此計畫範圍內住宅區面積為 1,265.51 平方公尺，容積率 288%，容積獎勵最高可達基準容積之 50%，故居住樓地板面積為 5,467.00 平方公尺。依據前述標準推算，本計畫之計畫人口及戶數計算如下：

$$\begin{aligned}\text{計畫人口} &= \text{居住樓地板面積} \div 31.17 \text{ (人/平方公尺)} \\ &= 5,467.00 \div 31.17 \div 175 \text{ 人}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{計畫戶數} &= \text{計畫人口} \div 4 \text{ (人/戶)} \\ &= 175 \div 4 \div 44 \text{ 戶}\end{aligned}$$

三、土地使用計畫

依循主要計畫之規定，並遵循審議規範及前述空間規劃架構，於細部計畫劃設住宅區一處，面積共計 1265.51 平方公尺，佔計畫區面積之 100%。

表一 細部計畫土地使用計畫面積表

項目	面積 (m ²)	比例
住宅區	1265.51	100%
總計	1265.51	100%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

捌、事業及財務計畫

一、開發主體

採自行規劃興闢方式辦理，並以自願捐贈代金方式取回可建築用地。

二、經費來源

本計畫由開發者自行籌措開發費用。

變更泰山都市計畫（部分零星工業區為住宅區）財務計畫表

設施 總類	面積(m ²)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成 期限	備註 經費 來源
		征購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他	土地 成本	工程 成本	其他	合計			
住宅區	1,265.51					v	4,723	27,153	8,825	40,701	開發人	計畫發布 實施後三 年內申請 建照執造	銀行貸款 、自有 資金

註：1. 本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

三、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後三年內應申請建造執照。未能依限完成，則依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定，由該管都市計畫擬定機關迅行辦理通盤檢討，確實查明後，依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

玖、回饋計畫

本計畫之開發依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範中應辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析。

一、捐獻代金

本計畫為零星工業區變更為住宅區，依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算，屬第一級回饋等級，應捐贈 10% 可建築用地面積予地方政府。依審議規範第七點第三項規定，自願捐贈之可供建築用地，經由當地地方政府同意，可改以自願捐贈代金折算繳納。

扣除應捐建地，剩餘土地應再提供百分之三十做為區內必要性之公共設施用地。惟本計畫考量基地使用完整，故將捐贈之可建築用地及應捐公設部份皆以代金買回，應捐建地及應捐公設面積共計 468.24 平方公尺，折算代金後捐獻予新北市政府都市更新基金供當公共設施建設之需。

二、其他相關之樁位測定費悉由開發者自行負擔。

拾、土地使用分區管制要點

為塑造良好都市景觀，提升變更後基地開發之環境品質，特訂定

本案土地使用分區管制要點，詳表二。

拾壹、辦理經過

一、認定會

本案於 99 年 6 月 18 日召開「變更泰山都市計畫（部分零星工業區為住宅區）案」研商認定會議，本府並以 99 年 11 月 4 日北府城審字第 0991052750 號函認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

計畫草案自 99 年 11 月 11 日起辦理公開展覽 30 日，並於 99 年 11 月 19 日於改制前泰山區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

三、市都委會專案小組

本案分別 100 年 3 月 7 日、100 年 5 月 12 日召開 2 次專案小組研商會議，並於 100 年 4 月 15 日辦理專案小組委員現勘，出席委員會議綜合意見如下：

■100 年 3 月 7 日專案小組第一次研商會：

一、本案應捐贈可建築用地 10%，面積 126.55 m²及公共設施 27%，面積 341.69 m²，合計面積為 468.24 m²，未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」各項公共設施最小規模，改以代金折算方式提請大會討論。

二、倘若大會同意上述改以代金折算方式回饋捐贈土地，則相關內容建議修正如下：

（一）應捐贈公共設施用地改以代金，仍應由申請者負擔應捐贈公共設施用地比例之興闢及管理維護費用。

（二）代金買回可建築用地及公共設施用地，基地面積已增加，不適用降低地下開挖率獎勵規定，且不適用有關基地綠化指標及基地保水指標之綠建築指標檢討。

三、為確保緊鄰變更範圍之第二種住宅區（同興段 50、54 地號）一併規劃，後續屬第二種住宅區應退縮建築等管制內容，納入協議書規範。

（一）基地臨仁德路應自道路境界線退縮至少 4 公尺建築，臨全興路應自道路境界線退縮至少 8 公尺。

（二）基地開發之法定空地留設應開放供公眾使用，並於仁德路側留設 10 公尺以上出入口。

四、有關土地使用分區管制要點，續提下次會議研商討論，並請作

業單位安排現勘，以掌握基地週邊開發現況與本案關聯性。

■100年5月12日專案小組第二次研商會：

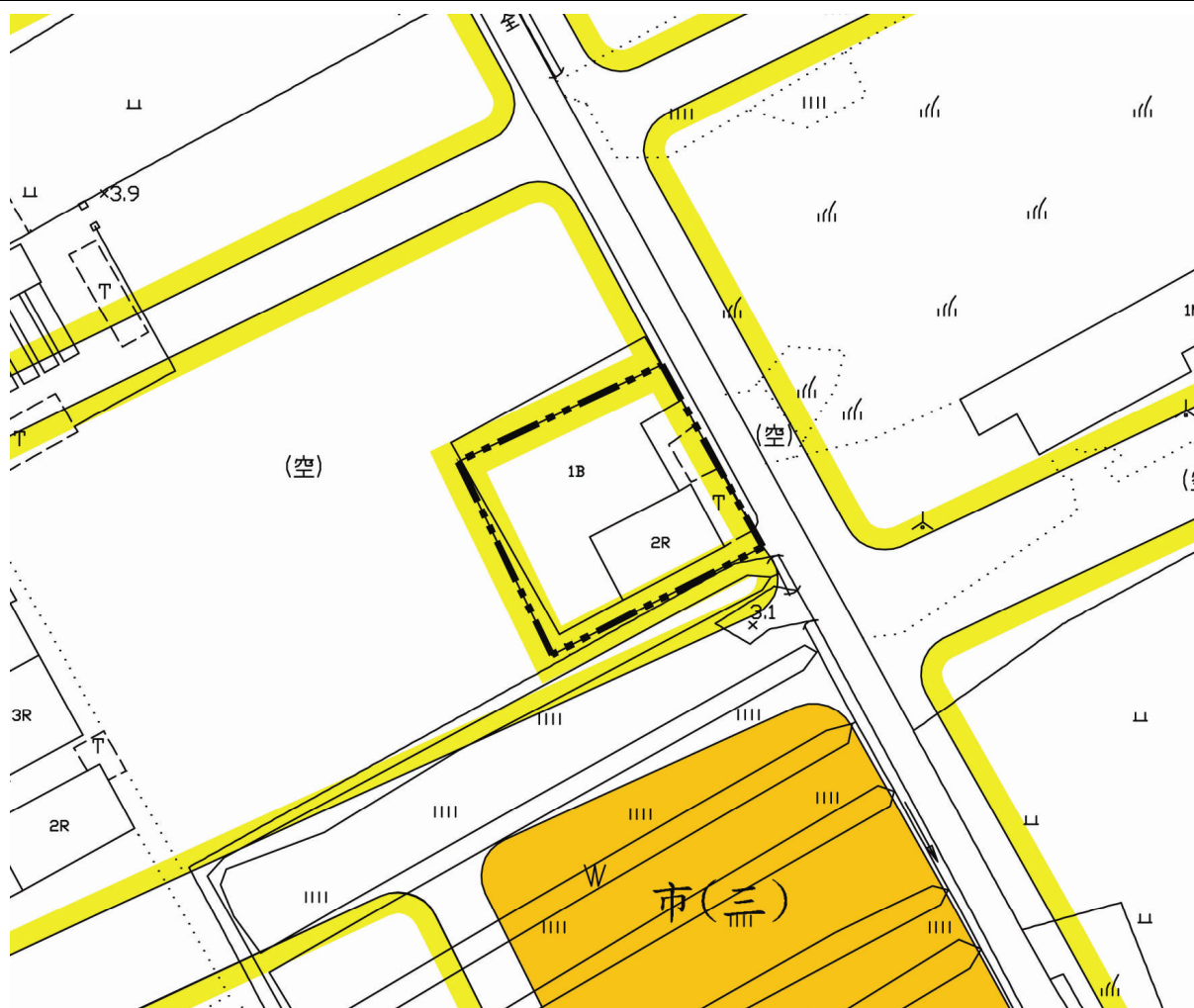
- 一、本案應捐贈可建築用地10%，面積126.55 m²及公共設施27%，面積341.69 m²，合計面積為468.24 m²，未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」各項公共設施最小規模，改以代金折算方式，亦或捐公設(342 m²)，請規劃單位擬定兩種方案提請大會審議。
- 二、應劃設必要性公共設施用地改以代金折算方式回饋捐贈土地，土地使用分區管制要點相關內容修正對照表，詳表一。另為確保緊鄰變更範圍之第二種住宅區（同興段50、54地號）一併規劃，後續屬第二種住宅區應退縮建築等管制內容，納入協議書規範。
- 三、捐贈公共設施用地方案，相關內容建議修正如下：
 - (一)公設之劃設應平行計畫範圍北側界線劃設一帶狀綠地。
 - (二)地下停車場出入口應設置於全興路。
 - (三)土地使用分區管制要點保留綠建築獎勵之綠化量指標及基地保水指標、低開挖率獎勵。另建築退縮則臨全興路應自道路境界線退縮至少5公尺建築。
- 四、請申請單位依專案小組意見修正計畫內容後，提請本市都市計畫委員會大會審議。

拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會決議。

作業
單位
建議

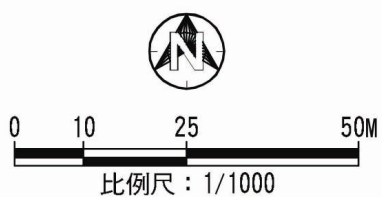
- 一、配合主要計畫有關公共設施改以代金折算方式，抑或捐公設方案決議，修正開發時程文字：
 - (1)若本案採捐贈公共設施時，修正為「本細部計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及繳納代金均不予發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經新北市政府同意該不可歸責期間不予計算。」。
 - (2)若應捐贈公共設施用地改以代金時，則開發時程刪除上開底線文字內容。
- 二、有關協議書依「新北市都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本」辦理，並授權作業單位審核確認後，依行政程序報核，納入細部計畫書附件據以執行。
- 三、餘建議依專案小組意見通過。

決議	<p>除下列各點外，依作業單位建議修正通過：</p> <p>(三) 依過去內政部都委會審議都市計畫工業區變更原則，且考量本地區之公園用地依公共設施檢討標準尚有不足，爰採捐贈 27%之公共設施用地；另應捐贈 10%可建築用地，考量該用地面積 126.55 m² 不利建築使用與管理，爰一併劃設為公園用地。</p> <p>(四) 公園用地劃設位置依提會之方案二(詳圖四)劃設，並基地臨全興路之住宅區應自境界線退縮 5 公尺以上建築，並供公眾通行。</p> <p>(五) 住宅區建蔽率參照鄰近之泰山都市計畫住宅區規定修正為 50%。</p> <p>(六) 停車場出入口位置依專案小組審查意見通過。</p> <p>(七) 土地使用分區管制要點配合方案之修正調整如表二。</p> <p>(八) 協議書部份除配合主要計畫及細部計畫內容修正外，餘依本府工業區變更協議書制式範本規定辦理並授權作業單位檢核。</p>
----	--



圖例：

- 住宅區
- 市 市場用地
- 道路用地
- 計畫範圍



註一：本次變更範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。

註二：本次未指明變更部分依現行計畫為準。

圖一 擬定泰山都市計畫(同興段 53 地號乙筆土地)細部計畫內容示意圖


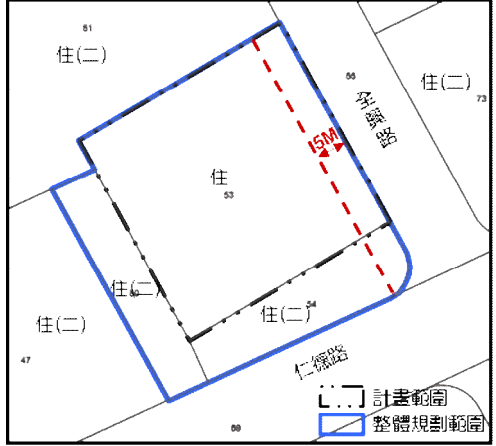
表二 擬定泰山都市計畫（同興段 53 地號乙筆土地）細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	照案通過。	依專案小組意見通過。
二、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 45%。 (二)容積率不得大於 288%。	照案通過。	依專案小組意見通過。
三、容積獎勵規定： (一)為鼓勵加速地區公共設施用地之取得及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 1.建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限： (1)私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。 (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	修正後通過 修正內容： 三、容積獎勵規定： (一)為鼓勵加速地區公共設施用地之取得及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 1.建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限： (1)私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (3)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提新北市都	依專案小組意見通過。

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p>市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>理由：配合共通性土管修正。</p>	
<p>2.為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈泰山都市計畫公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積，其計算公式如下：</p> <p>基地得增加之樓地板面積＝自願無償捐贈公共設施用地面積×(自願無償捐贈公共設施用地當期之公告土地現值/當期基地之公告土地現值)×基地之容積率</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：配合共通性土管修正。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>2.建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。</p> <p>理由：</p> <p>容積移轉獎勵回歸中央法規辦理，為避免後續適用疑慮，在此敘明得適用中央辦法。</p>
<p>(二)為提升節能減碳及建築保水，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>(二)為提升節能減碳及建築保水，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>(二)為提升節能減碳及建築保水，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且</p>


公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議												
<p>退還。</p> <p>(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p>	<p>五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>2.前款之綠建築指標評估，不得適用綠化量指標及基地保水指標。</p> <p>理由：除配合改制修正外，另配合應捐贈公設用地改以折算代金，本案不得適用綠建築獎勵中之「綠化量指標、基地保水指標」。</p>	<p>申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>理由:本案採捐贈公共設施用地回饋，得適用綠建築獎勵中之「綠化量指標、基地保水指標」。</p>												
<p>2.為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</p> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	<p>刪除。</p> <p>理由：應捐贈公設用地改以折算代金，刪除本條文之獎勵。</p>	<p>維持原公展條文通過。</p> <p>理由： 本案採捐贈公共設施用地回饋，得適用低開挖率獎勵。</p>
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度													
≥ 10%	基準容積之 6%													
≥ 15%	基準容積之 8%													
≥ 20%	基準容積之 10%													
≥ 25%	基準容積之 12%													
≥ 30%	基準容積之 15%													
<p>(三)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 0.5 倍。(住宅區容積獎勵上限為 288%×0.5＝144%)。變更後建築基地不得適用開放空間及增設</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>												

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
停車場空間等相關獎勵規定。		
<p>四、為塑造計畫區與週遭環境景觀配合，建築基地應依下列之規定辦理：</p> <p>(一)基地面臨道路及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，應依騎樓地相關規定辦理供公眾通行。</p> <p>(二)為確保鄰棟建築通風採光，法定空地應集中留設於基地西側。</p> <p>(三)為提高法定空地對週遭環境之效益，法定空地應開放供公眾使用，並於仁德路側留設 8 公尺以上出入口。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>四、為塑造計畫區周遭環境景觀品質，建築基地應依下列規定辦理：</p> <p>(一)計畫區應與泰山區同興段 50、54 地號整體規劃，指定建築退縮範圍，並納入協議書規範。</p> <p>(二)整體規劃範圍面臨道路及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，應依騎樓地相關規定辦理供公眾通行。</p> <p>(三)為確保鄰棟建築通風採光，法定空地應集中留設於整體規劃範圍西側。</p> <p>(四)為提高法定空地對週遭環境之效益，法定空地應開放供公眾使用，並於仁德路側留設 10 公尺以上出入口。</p> <p>(五)整體規劃範圍臨仁德路應自道路境界線退縮至少 4 公尺建築，臨全興路應自道路境界線退縮至少 8 公尺建築。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>四、為塑造計畫區周遭環境景觀品質，建築基地應依下列規定辦理：</p> <p>(一)計畫區應與泰山區同興段 50、54 地號整體規劃，指定建築退縮範圍，並納入協議書規範。</p> <p>(二)整體規劃範圍面臨道路及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，應依騎樓地相關規定辦理供公眾通行。</p> <p>(三)整體規劃範圍臨全興路應自道路境界線退縮至少 5 公尺建築。</p>

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	 <p>附圖一 整體規劃範圍建築退縮示意圖</p> <p>理由：為確保緊鄰變更範圍之第二種住宅區（同興段 50、54 地號）一併規劃，後續屬第二種住宅區應退縮建築等管制內容，納入協議書規範。</p>	 <p>附圖一 整體規劃範圍建築退縮示意圖</p> <p>理由：因應方案二捐贈公設後對於基地增加之開發限制，配合修正本條開放空間與建築退縮規定。</p>
<p>五、停車空間留設規定：</p> <p>(一)住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足臺北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>五、停車空間留設規定：</p> <p>(一)住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足新北市都市設計審議委員會要求，並至少設置一戶一汽車、機車停車位。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
共停車空間。	<p>檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>理由：配合改制修正文字。</p>	
<p>六、建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經臺北縣都市設計審議委員會另有決議者，得依其決議辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>六、建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，<u>喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺</u>，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經<u>新北市</u>都市設計審議委員會另有決議者，得依其決議辦理。</p> <p>理由：配合共通性土管條文及改制修正文字。</p>	依專案小組意見通過。
七、本計畫區開發應先經臺北縣都市設計審議委員會依	修正後通過。	依專案小組意見通過。


公开展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。	修正內容： 七、本計畫區開發應先經新北市都市設計審議委員會依「 <u>新北市都市設計審議原則</u> 」審議通過後方得申請建造執照。 理由：配合改制修正文字。	
八、住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積70%。	照案通過。	依專案小組意見通過。
九、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	修正後通過。 修正內容： 九、本要點若執行上有疑義時，得經 <u>新北市</u> 都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。 理由：配合改制修正文字。	依專案小組意見通過。
十、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	依專案小組意見通過。

案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>一、申請單位：臺北市政府捷運工程局。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、變更位置：</p> <p>捷運永寧站聯合開發用地(捷一)(詳附圖 1)，位於土城區中央路 3 段、承天路交口西南側，基地坐落土城區永和段 197 地號等 3 筆土地，面積為 306.66 m²。</p>  <p>附圖 1 捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一)位置圖</p> <p>四、都市計畫辦理情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、因近年來土城區經濟發展迅速，人口逐年成長，復以北二高、捷運土城線通車後所帶來之交通方便性，通勤人口增加，致住宅需求亦提高，認實有調整使用項目之必要，以便於辦理開發時更增加規劃彈性，貼近並符合市場需求。捷運局 95.7.26 北市捷聯字第 09532042000 號函詢改制前臺北縣政府「永寧站聯合開發用地(捷一、捷十)未來開發可否供住宅使用」經釋復內容略以：「．．．永寧站聯合開發用地不得作為住宅使用。若認定現況有開放作住宅之需求，建議應儘速研提辦理都市計畫變更，以符實際。」 2、為增加住宅使用比例之彈性，捷運局 96.1.31 提送「變更土城都市計畫(捷運系統永寧站捷一、捷十用地)細部計畫書(土地使用分區管制規定修正)案」，建議修訂使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定」辦理。 		

	<p>3、改制前臺北縣都市計畫委員會96.11.2第370次會議、96.12.10第371次會議及捷運局與改制前臺北縣政府相關單位研商結論，永寧站聯開基地仍擬依現行都市計畫之規劃原意，維持商辦使用。</p> <p>4、因應捷運土城線延伸至頂埔站之規劃、公展期間民眾陳情周邊道路開闢及配合新北市政府100.01.17發布實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土管要點規定，實有調整原計畫土地使用分區管制要點之必要，以利於後續規劃開發之執行，故修訂(捷一)用地細部計畫書內相關土地使用分區管制規定。</p> <p>五、提會報告之由：</p> <p>本案於 100.3.10 市都委會審議通過後，惟有關土地使用分區管制規定涉轉乘設施預估需求量及回饋面積等疑義尚需釐清，嗣經 100.6.7 新北市政府城鄉局召開研商會議邀集相關單位討論，經前開研商會議釐清土管第 1 點涉商場使用面積之核算基準係指「可建築基地面積」之 30%可做商場使用之部分，為明確規劃原意並避免疑義，爰提請大會同意修正該計畫內容(詳附表一)。</p> <p>六、以上提請大會討論。</p>
作業單位建議意見	擬請照案通過。
決議	原則依作業單位建議修正通過，文字用語部分請再與本府工務局確認。

變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案土地使
用分區管制變更內容綜理表

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	100.03.10 第 3 次市都委會決議	作業單位修正意見
(一)計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過左表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除 <u>基地面積之百分之三十</u> 可做商場使用外，其餘則保留作為轉運設施及公益性設施使用，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。	—	(一)本計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除 <u>基地面積之 30%</u> 可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，儘可能設置自行車轉乘停車位，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。	有關使用管制、使用項目之文字，請作業單位確認是否符合相關法令規定。	(一)本計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除 <u>基地面積之 30%</u> 可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，另前述公益性設施為新北市政府所屬機關管理者，應將建物及應有基地持分捐贈予新北市；轉乘設施以設置自行車位為原則，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。	(一) <u>本</u> 計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過 <u>下</u> 表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除 <u>可</u> <u>建築基地面積之 30%</u> 可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，另前述公益性設施為新北市政府所屬機關管理者，應將建物及應有基地持分捐贈予新北市；轉乘設施以設置自行車位為原則，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。

案由	變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>一、申請單位：臺北市政府捷運工程局。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、變更位置：</p> <p>捷運永寧站聯合開發用地（捷十）（詳附圖 1），位於土城區中央路 3 段、承天路交口西南側，基地坐落土城區永和段 5 地號等 29 筆土地，面積為 19,371.57 m²。</p>  <p>附圖 1 捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十)位置圖</p> <p>四、都市計畫辦理情形：</p> <p>5、因近年來土城區經濟發展迅速，人口逐年成長，復以北二高、捷運土城線通車後所帶來之交通方便性，通勤人口增加，致住宅需求亦提高，認實有調整使用項目之必要，以便於辦理開發時更增加規劃彈性，貼近並符合市場需求。捷運局95.7.26北市捷聯字第09532042000號函詢改制前臺北縣政府「永寧站聯合開發用地（捷一、捷十）未來開發可否供住宅使用」經釋復內容略以：「…永寧站聯合開發用地不得作為住宅使用。若認定現況有開放作住宅之需求，建議應儘速研提辦理都市計畫變更，以符實際。」</p> <p>6、為增加住宅使用比例之彈性，捷運局96.1.31提送「變更土城都市計畫（捷運系統永寧站捷一、捷十用地）細部計畫書（土地使用分區管制規定修正）案」，建議修訂使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定」辦理。</p> <p>7、改制前臺北縣都市計畫委員會96.11.2第370次會議、96.12.10第371次會議及捷運局與改制前臺北縣政府相關單位研</p>		

	<p>商結論，永寧站聯開基地仍擬依現行都市計畫之規劃原意，維持商辦使用。</p> <p>8、因應捷運土城線延伸至頂埔站之規劃、公展期間民眾陳情周邊道路開闢及配合新北市政府100.01.17發布實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土管要點規定，實有調整原計畫土地使用分區管制要點之必要，以利於後續規劃開發之執行，故修訂(捷十)用地細部計畫書內相關土地使用分區管制規定。</p> <p>五、提會報告之由：</p> <p>本案於 100.3.10 市都委會審議通過後，惟有關土地使用分區管制規定涉轉乘設施預估需求量及回饋面積等疑義尚需釐清，嗣經 100.6.7 新北市政府城鄉局召開研商會議邀集相關單位討論，經前開研商會議釐清土管第 1 點涉商場使用面積之核算基準係指「可建築基地面積」之 30%可做商場使用之部分，為明確規劃原意並避免疑義，爰提請大會同意修正該計畫內容(詳附表一)。</p> <p>六、以上提請大會討論。</p>
作業單位建議意見	擬請照案通過。
決議	原則依作業單位建議修正通過，文字用語部分請再與本府工務局確認。

變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案土地使用分區內容變更綜理表

原計畫條文	公開展覽修訂條文	捷運局建議修訂條文	市都委會專案小組意見	100.03.10 第 3 次市都委會決議	作業單位修正意見
(一)計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過左表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除 <u>基地面積之百分之三十</u> 可做商場使用外，其餘則保留作為轉運設施及公益性設施使用，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。	—	(一) <u>本計畫區之</u> 土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除 <u>基地面積之 30%</u> 可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，儘可能設置自行車轉乘停車位，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。	有關使用管制、使用項目之文字，請作業單位確認是否符合相關法令規定。	(一)本計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除 <u>基地面積之 30%</u> 可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，另前述公益性設施為新北市政府所屬機關管理者，應將建物及應有基地持分捐贈予新北市；轉乘設施以設置自行車位為原則，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。	(一) <u>本計畫區之</u> 土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過 <u>下表</u> 規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除可 <u>建築基地面積之 30%</u> 可作商場使用外，其餘則保留作為轉乘設施及公益性設施使用，另前述公益性設施為新北市政府所屬機關管理者，應將建物及應有基地持分捐贈予新北市；轉乘設施以設置自行車位為原則，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。

九、臨時動議：

臨時動議案件一覽表：

- (一)變更野柳風景特區計畫(「商業區」土地使用分區管制修正)案。
(二)擬定板橋都市計畫(中山段 247 地號土地)細部計畫案。

案由	變更野柳風景特定區計畫(「商業區」土地使用分區管制修正)案	辦理機關	新北市政府									
類別	臨時動議(研議案)	案 號	第一案									
說明	<p>一、計畫緣起：</p> <p>為了野柳地區觀光遊憩的發展，53 年 2 月 13 日成立野柳風景區管理所，本府並配合制定「野柳都市計畫」於 55 年 12 月 25 日發布實施，因原有都市計畫係以鄉街計畫擬定，為了達成風景特定區之完整規劃，依據風景特定區計畫的方式於 85 年 6 月 1 日發布實施「擬定野柳風景特定區計畫」，並執行迄今。</p>											
	<p>二、計畫內容：</p> <p>依據 85 年 6 月 1 日發布實施「擬定野柳風景特定區計畫」有關商業區規定如下：</p> <p>(一) 計畫範圍：沿基金公路、區內主要道路兩旁及停車場周邊劃設，計畫面積 1.17 公頃。</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點：商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地之使用，應依下列之規定：</p> <table><tr><th>項目 \ 分類</th><th>商業區</th></tr><tr><td>性質</td><td>提供當地居民及旅客商業活動使用</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>不得超過 80%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>不得超過 240%</td></tr><tr><td>使用限制</td><td>不得設置工廠、旅舍、酒吧、茶室、妓女戶、舞廳、咖啡廳、夜總會或其他類似之特種營業場所。餘依都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條之規定。</td></tr></table>			項目 \ 分類	商業區	性質	提供當地居民及旅客商業活動使用	建蔽率	不得超過 80%	容積率	不得超過 240%	使用限制
項目 \ 分類	商業區											
性質	提供當地居民及旅客商業活動使用											
建蔽率	不得超過 80%											
容積率	不得超過 240%											
使用限制	不得設置工廠、旅舍、酒吧、茶室、妓女戶、舞廳、咖啡廳、夜總會或其他類似之特種營業場所。餘依都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條之規定。											
	<p>三、討論事項：</p> <p>(一) 依據經濟部商業司「行業標準分類」，有關「旅館業」於 56 年「行業標準分類」公布實施時，名稱與洗染店、理髮店、美容院、按摩院及浴室等共列於「服務業」類，與俗稱八大行業</p>											

	<p>類別相似；依據交通部「觀光政策白皮書」指出，旅館業於民國 74 年以前尚屬「特定營業」範疇，歸警政單位管理，民國 74 年以後，北、高兩市由工商單位管理，臺灣省地區則由前臺灣省政府交通處旅遊局管理，至民國 79 年遵奉行政院指示，將旅館業統一劃交由觀光單位管理；為加強旅館業管理與輔導，於民國 80 年依據行政院核定「交通部加強旅館業管理執行方案」加強對非法及影響公共安全之業者，依法裁處。</p> <p>(二) 查原臺灣省政府 71 年 6 月 29 日以府法四字第 144269 號令修正之「都市計畫法臺灣省施行細則」第 16 條係住宅區之管制規定，「旅館業」依原「行業標準分類」係屬「特定營業」範疇，不得於住宅區設置，後配合經濟及觀光主管機關之修法，原臺灣省政府 85 年 9 月 13 日府法四字第 75511 號令修正之「都市計畫法臺灣省施行細則」已修改住宅區不得設置旅館相關規定，改為由目的事業主管單位核准得予設置，至內政部 99 年 2 月 1 日台內中營字第 0990800426 號令修正內容，住宅區及商業區均得設置旅館。</p> <p>旅館業歷經多年社會型態及消費行為之演變，已非早年服務界線模糊及可被歸類於「特定營業」之商業模式，且「都市計畫法臺灣省施行細則」歷經多次修法，目前已無商業區不得設置旅館等相關規定。</p>										
作業單位建議	<p>一、依據「擬定野柳風景特定區計畫」土地使用分區管制要點，商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，性質為提供當地居民及旅客商業活動使用，惟受限於使用性質不得於本計畫區之商業區設置旅館，就整體土地分區使用而言，甚不合理。</p> <p>二、建議修正內容：</p> <p>土地使用分區管制要點：商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地之使用，應依下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <th>項目 \ 分類</th><th>商業區</th></tr> <tr> <td>性質</td><td>提供當地居民及旅客商業活動使用</td></tr> <tr> <td>建蔽率</td><td>不得超過 80%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>不得超過 240%</td></tr> <tr> <td>使用限制</td><td>不得設置舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、妓女戶或其他類似之營業場所，餘依都市計畫法臺灣省施行細則商業區之規定。</td></tr> </table>	項目 \ 分類	商業區	性質	提供當地居民及旅客商業活動使用	建蔽率	不得超過 80%	容積率	不得超過 240%	使用限制	不得設置舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、妓女戶或其他類似之營業場所，餘依都市計畫法臺灣省施行細則商業區之規定。
項目 \ 分類	商業區										
性質	提供當地居民及旅客商業活動使用										
建蔽率	不得超過 80%										
容積率	不得超過 240%										
使用限制	不得設置舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、妓女戶或其他類似之營業場所，餘依都市計畫法臺灣省施行細則商業區之規定。										
決議	<p>考量商業區土地使用之彈性，使用限制修正為依都市計畫法臺灣省施行細則商業區之規定，餘依作業單位建議內容續行辦理法定程序。</p>										

案由	擬定板橋都市計畫（中山段 247 地號土地）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	臨時動議	案號	第二案
說明	<p>一、辦理機關：新北市政府。</p> <p>二、申請單位：林利伯等六人</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第二十四條</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>本細部計畫區為板橋都市計畫乙種工業區土地，原為全國加油站使用，為配合捷運場站周邊都市發展趨勢及促進土地有效利用，擬朝向現代化高品質之商業設施發展，故變更板橋都市計畫部份乙種工業區土地為商業區，並依該主要計畫書規定，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。</p> <p>本案前經改制前縣都委會第 360 次會議同意變更為商業區，並經內政部都市計畫委員會第 713 次會議審議通過，惟經內政部審竣後之計畫，有部分變更內容與當初縣都委會審竣之計畫內容有異，為符合法定程序，爰再提本次大會修正。</p> <p>五、計畫位置及範圍：</p> <p>基地位於板橋區中山路一段(漢生東路與板新路之間)，鄰近新板車站特定區，距離捷運板南線板橋站約 900 公尺，規劃中之捷運環狀線板新站位於基地東側，並與基地直接臨接。</p> <p>計畫範圍以中山段 247 地號等八筆之地籍線為界，北臨中山路一段、東側及南側分別與乙種工業區相鄰，界線明顯，範圍完整，實際應以申請之地籍範圍為準，計畫區面積為 0.6985 公頃。計畫區位置與範圍詳如圖一所示。</p> <p>六、辦理經過：</p>		

(一)公開展覽及說明會

本案公開展覽自民國 94 年 11 月 22 日起至民國 94 年 12 月 21 日止共計 30 天，並於民國 94 年 12 月 2 日上午 10 時，假改制前板橋市公所舉辦說明會。公開展覽期間並無公民或團體陳情意見。

(二)本案於 95 年 4 月 20 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 綜整與會委員及相關單位意見如下，請申請單位依下列意見辦理並研提處理意見於下次會議說明：

(1) 本案主要計畫案名建議改為「變更板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區)(中山段 247 地號)案」，提請小組確認。

(2) 就區位而言，本案確鄰近新板特區有土地開發效益，但零星變更會影響未來使用計畫，建議規劃單位納入規劃考量。

(3) 有關作業單位簡報時所引用之變更後發展價值，與本局於 94 年 9 月依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」試算供貴局業務參考之預估本案變更後發展價值尚有不符，以何為主尚請斟酌。又本局所預估之變更後發展價值，乃依地價調查估計規則等規定進行試算，以基準容積為前提並未加計獎勵容積，相關價值之參採，請貴局本於權責辦理。

(4) 請申請單位明確說明停止營運後勞工的處置方式，並應妥善與勞工進行協調處理問題。

(5) 在街廓整體發展架構下，部份老舊地區需透過都市更新方式辦理，請都市更新課派員列席說明都市更新開發的可行性。

(6) 有關土地使用管制、整體街廓規劃內容及交通動線請於下

次會議提出討論。

- (7) 請規劃單位將本案與聲寶案之開發內容、回饋與土管要點以表列的方式予以對照。
- (8) 請規劃單位依照作業單位初核意見修改，並將計畫書圖一併修正。
- (9) 捷運板新站聯開用地是否已有確切的開發計畫，請說明未來人行動線如何連接。
- (10) 請城鄉局將本街廓整體發展規劃列為地區開發基本原則，作為此街廓之開發依據。
- (11) 規劃單位請於下次會議將審議規範檢核表更新，並說明檢核情形。
- (12) 本案依法須進行環境影響評估，建議在環評審議前，先釐清都市計畫審查情形及規劃內容，以使環評審查具有依據。
- (13) 有關本案變更為商業區後，是否符合板橋都市計畫通盤檢討商業區總量管制，請規劃單位改以百分比的對照方式予以說明。

決議：

- (1) 請申請單位依各委員及列席單位意見因應處理。
- (2) 請作業單位於下次專案小組會議前，就辦理情形檢核表再次請各單位表示意見。
- (3) 本案基地規劃以廣場用地與捷運場站聯通部分，其興建期程與工程介面如何配合請補充說明。
- (4) 有關本案西側臨聲寶股份有限公司退縮 4 公尺建築部分，應留設供作人行步道或緊急救災道路，惟不得供作車輛使

用，並應於土管要點中訂定？

(5) 請申請單位於下次會議時，就土地使用管制要點、土地配置、整體街廓開發構想等議題討論說明。

(三) 於 95 年 7 月 24 日召開本案第 2 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 綜整與會委員及相關單位意見如下，請申請單位依下列意見辦理並研提處理意見於下次會議說明：

(1) 交通改善計畫應納入協議內容，並於簽訂協議書時簽會交通局表示意見。

(2) 本案周邊地區仍為工業區，劃設為都市更新地區後續更新開發仍須維持工業使用，請規劃單位先評估劃定更新地區之目的。

(3) 更新單元劃定應先進行建物年齡、結構、分布狀況、土地及所有權人等調查，俾使更新單元具有開發可行性。

(4) 本案整體規劃構想內應將捷運環狀線車站與全國加油站、聲寶公司基地以立體連通銜接，並將該連通計畫延續至雄獅工業基地，必要時應與新板橋車站特定專用區連通。

(5) 土地使用管制要點未將建築量體與立體連通計畫整合作說明，應於土地使用管制要點內明確載明。

(6) 捷運環狀線細部計畫案尚未審核通過並發布實施，本案立體連通構想亦應於捷運環狀線細部計畫內明確載明。

(7) 本案土地使用管制擬保留申請停車空間獎勵及綜合設計獎勵許可要點，請規劃單位先行提出對環境衝擊改善及貢獻措施，俾利後續專案小組檢討容積率獎勵放寬標準。

(8) 本案以通過審查之交通影響評估內容未納入相關獎勵容

積，本案保留申請容積獎勵許可要點，請規劃單位應檢送納入容積獎勵之交通影響評估說明書送交通局檢核。

(9) 聲寶公司基地已通過內政部都委會審議，但其規劃內容並非本案變更比照辦理之典範，聲寶公司基地先行開發，本案變更將承受聲寶公司開發後的環境負擔，規劃單位應提出如何達到環境負擔標準之改善方案。

(10) 規劃單位應與城鄉局更新課研擬劃定都市更新地區及更新單元，以利周邊地區更新開發。

(11) 土地使用管制要點內應附帶研擬都市設計準則，俾利後續都市設計委員會審議時能與土地使用組別、使用強度及都市風貌作整體考量。

(12) 請規劃單位補充建築量體計畫，俾利專案小組檢核都市設計準則與都市風貌之環境控制因子。

決議：

(1) 請規劃單位針對毗鄰工業區研提整體發展構想，並以研擬變更使用分區與劃定都市更新地區為規劃方向，請與城鄉局研討開發策略，後續納入細部計畫內載明，作為未來毗鄰工業區之規劃參考。

(2) 延續整體開發構想，請規劃單位研擬並整合土地使用管制要點及都市設計準則，俾利專案小組委員審查。

(3) 請規劃單位先行研提協議書草案內容，並將開發時程、回饋措施及交通、環境改善方案納入協議書。

(4) 請規劃單位協助城鄉局更新課研析劃定都市更新地區及更新單元。

(5) 本案續提專案小組討論並釐清上開疑義後續提大會審議。

(五) 於 95 年 11 月 23 日召開本案第 3 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 綜整與會委員及相關單位意見如下，請申請單位依下列意見辦理並研提處理意見於下次會議說明：

(1) 本案交通影響評估申請單位原已提送並經本局審查原則同意，惟目前申請單位所提開發內容尚包括容積移轉，此部分雖已補充交評報告，惟仍有部分數據應再確認，本局已發函至申請單位，請申請單位再補充說明。

(2) 本案所提連通捷運環狀線 Y14 站構想，需考量工程介面可行性，因目前 Y14 聯合開發並無留設連通，且站體出入口係留設在板新路，故建議考量以平面連通。

(3) 捷運連通台北市之作法係訂定「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請辦法」及「臺北市大眾捷運系統與地下街設施連通建築物收費要點」，故若比照此作法則應另行訂定類似辦法據以辦理。

(4) 本案應辦理環境影響評估，建議申請單位可向本局申請辦理。

(5) 目前板橋工七將再編列預算辦理捷運周邊工業區通盤檢討，有關都市更新執行將再納入通檢評估。

(6) 緊鄰本案之聲寶案並無容積移轉之適用，故本案建議不宜適用容積移轉之規定。

(7) 在街廓整體發展架構下，部份老舊地區需透過都市更新方式辦理，規劃單位初步評估尚屬可行，惟此部分請城鄉局再行確認。

(8) 本案變更商業區應屬可行，惟開發之容積上限不宜過高，

除現有基準容積外，有關容積移轉部份應有更具體之理由。

- (9) 捷運連通考量動線系統之前瞻性，仍應予以保留。
- (10) 捷運連通在國外許多都市均發展甚為成熟，建議仍予保留此部份之彈性。
- (11) 商業區容積率係依板橋都市計畫商業區 460%，申請人本次所提容積移轉是否適當，請提出具體說明。
- (12) 都市更新為長期性之作法，建議納入作為地區街廓長期之發展策略。
- (13) 捷運連通構想仍應予以保留，此部分建議捷運工程隊將構想納入環狀線規劃，再向台北市捷運局協調。
- (14) 容積移轉應在對地區有其他貢獻之考量下始賦予，且移出基地應考量以非公設道路保留地為主，以促進地區實質公共設施之貢獻。又本案爭取容積移轉，是否應再提供其他回饋，應再詳細說明。
- (15) 地區確有將舊有工業轉型之必要，惟開發內容請申請單位再予補充旅館之必要性。

決議：

- (1) 請申請人就容積移轉部份提出具體之補充說明，另容積移轉若可行，其移出基地應以非公設道路保留地為主，以促進地區實質公共設施之貢獻。
- (2) 捷運連通構想仍應予以保留，此部分建議捷運工程隊將構想納入環狀線規劃，再向台北市捷運局協調。
- (3) 本案土地使用分區管制要點除第五點有關容積移轉部份暫予保留及第八點有關立體連通部份，應參照新板特區細部

	<p>計畫再予研議外，其餘原則上同意。</p> <p>(4) 都市設計準則請規劃單位再予研析，並納入本案土地使用分區管制要點。</p> <p>(5) 會中各單位及委員意見請規劃單位納入辦理。</p> <p>七、提會報告事項：</p> <p>依內政部都委會審竣之計畫內容，與原縣都委會審竣內容不同部份，修正內容如下：</p> <p>土地使用分區管制要點部分內容修正</p> <p>因本案審議過程中適逢內政部都委會第 662 次會及第 675 次會針對「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分作成通案性決議，爰本案依該決議配合修正部分內容，包含基準容積之調整與土管內容之修正，詳表一。</p> <p>八、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開發時程一節建議依改制前臺北縣都市計畫委員會第 380、381 次決議修正為「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照，五年內應完成公共設施工程建設。違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經新北市政府同意該不可歸責期間不予計算。」 2. 土管要點修正部份，建議依內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議修正通過。
決議	依作業單位建議通過。

十、散會：下午 4 時 40 分。