

台北縣都市計畫委員會第 373 次會議紀錄

一、時間：97 年 1 月 10 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：陳副主任委員威仁

記錄彙

整：王美瑤

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)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一)、變更永和都市計畫(部分住宅區為商業區)案暨擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫案及變更永和都市計畫(部分住宅區為商業區)案暨擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫案人民陳情案。

(二)、擬定中和(中和市永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 27 筆土地)細部計畫案。

(三)、變更中和都市計畫(部分乙種工業區為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地)(健康段 171 地號等 14 筆土地)案。

(四)、擬定中和都市計畫(部分工業區為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地)(健康段 171 地號等 14 筆土地)細部計畫案。

(五)、擬定中和都市計畫(配合臺北系統環狀線第一階路線)(Y8 捷運系統用地)細部計畫案。

(六)、擬定中和都市計畫(配合臺北系統環狀線第一階路線)(Y9 捷運系統用地)細部計畫案。

(七)、擬定中和都市計畫(配合臺北系統環狀線第一階路線)(Y11 捷運系統用地)細部計畫案。

(八)、擬定中和都市計畫(配合臺北系統環狀線第一階路

線)(Y12 捷運系統用地)細部計畫案。

(九)、擬定中和都市計畫(配合臺北系統環狀線第一階段路  
線)(Y13 捷運系統用地)細部計畫案。

(十)、擬定板橋都市計畫(配合臺北系統環狀線第一階段路  
線)( Y14 捷運系統用地)細部計畫案。

(十一)、擬定板橋都市計畫(配合臺北系統環狀線第一階段路  
線)( Y16 捷運系統用地)細部計畫案。

(十二)、擬定新莊都市計畫(配合臺北系統環狀線第一階段路  
線)( Y19 捷運系統用地)細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、散會：中午 11 時 30 分。

案由	變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案暨擬定永和都市計畫（市四用地東側商業區）細部計畫案及變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案暨擬定永和都市計畫（油二用地北側商業區）細部計畫案人民陳情案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案

肆、公民或團體陳情意見詳下表

4

		<p>車。</p> <p>2. 民生路二十二巷通往民權路唯一道路之「部分」擬變更為商業區。</p> <p>3. 故所謂的「廣場」與現況不符，如何提供市民使用。且該通路若被截斷，勢將產生政府、民生路二十二住戶與開發者之爭執。該道路前經「唐蕙媛、林俊宏」等於八十四年六月十五日同意書「無條件永久供公眾通行，不得收回...立同意書人為維護本巷道至少六米寬度之通行狀況...」有案。</p> <p>四、本案兩處「廣場用地」，其所有權為開發者所有，且緊鄰或置於申請基地，對申請人等使用較為有利，對市民而言僅是引導消費的設計，對生活品質提升所助益，甚或因廣場辦商業活動時所帶來的交通問題。</p> <p>五、該二處廣場用地若以公告現值加四成計算約八八六八萬元(如概算表)，建請 鈞府要求申請人繳交捐獻代金予本所，使本所取得「變更永和都市計畫(住宅區為消防用地)-永利消防大樓」土地，俟永利消防大樓興建完成，除提升本市防災功能外，申請人「市四用地東側商業區」基地亦可直接獲益。唯需在九十四年五月十五日前取得消防用地。</p>		<p>討實施辦理」之規定辦理。】</p> <p>三、酌予採納。 【理由：依本縣都市計畫委員會第332及371大會決議，「市四用地東側商業區」原劃設之廣場用地決議變更為停車場用地，後續將由開發者興闢完成後作為地區通行及停車使用。】</p> <p>四、詳前述第三點。</p> <p>五、不予採納。 【理由：有關本案之回饋計畫依本縣都市計畫委員會第332及371次大會決議，共同提供民權段機關用地與得和派出所建物作為兩案之共同回饋負擔(依兩案應回饋土地比例計算)方式以抵應繳交之捐獻代金，並於申請使用執照前繳交予台北縣政府。另永利消防大樓興建計畫目前已由台北縣政府取得土地所有權，後續將編列預算興建。】</p>	
決 議	詳公民團體陳情意見綜理表縣都委會決議欄。				
	表一 公民團體陳情意見綜理表				
	編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	一	永和市公	一、本案經由「欣絃建設有限公司」、「林	酌予採納	一、不予採納。

	所	<p>長興建設有限公司」參加本案說明會代表「唐蕙媛」，及「唐蕙媛、林俊宏」等於八十四年六月十五日出具「民生路廿二巷通達民權路之巷道同意供公眾通行備查函」印證：兩基地均與「變更永和都市計畫第一次通盤檢討案」人民陳情案第十案「林俊宏先生陳請變更永利段二二八地號，加油站用地變更為住宅區」為同一申請主體。故「一通」與「住變商」等三處回饋機制，建請 鈞府合併計算。</p> <p>二、本案「市四用地東側商業區」已建築完成，建請 鈞府移至其他未建築基地使用變更商業區之面積，並外加於「變更永和都市計畫第一次通盤檢討案」商業區面積，不採內含方式計算，以帶動本市整體商業機能。</p> <p>三、若「市四用地東側商業區」無法移至其他未建築基地，則建請 鈞府就廣場現況使用明察下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該廣場現為民生路二十二巷通往民權路唯一道路，部分供民權段四七八地號建築物地下停車場通路、得和派出所停放警用機車。</li> <li>2. 民生路二十二巷通往民權路唯一道路之「部分」擬變更為商業區。</li> <li>3. 故所謂的「廣場」與現況不符，如何提供市民使用。且該通路若被截斷，勢將產生政府、民生路二十二住戶與開發者之爭執。該道路前經「唐蕙媛、林俊宏」等於八十四年六月十五日同意書「無條件永久供公眾通行，不得收回...立同意書人為維護本巷道至少六米寬度之通行狀況...」有案。</li> </ol> <p>四、本案兩處「廣場用地」，其所有權為開發者所有，且緊鄰或置於申請基地，對申請人等使用較為有利，對市民而言僅是引導消費的設計，對生活品質提升所助益，甚或因廣場辦商業活動時所帶來的交通問題。</p> <p>五、該二處廣場用地若以公告現值加四成計算約八八六八萬元(如概算表)，建請 鈞府要求申請人繳交捐獻代金予本所，使本所取得「變更永和都市計畫(住宅區為消防用地)-永利</p>	<p>理由：詳民權段細部計畫擬定內容綜理表第一案及回饋方案。</p>	<p>【理由：有關「變更永和都市計畫第一次通盤檢討案」人民陳情案第十案「林俊宏先生陳請變更永利段二二八地號，加油站用地變更為住宅區」部份，業經內政部都市計畫委員會第 629 及 653 次大會及本縣都委會第 363 次大會審竣通過，依其決議係為解決永利段 228 地號畸零地無法建築問題，遂恢復部分加油站用地為住宅區(面積約 18M<sup>2</sup>)，故免予回饋，以保障土地所有權人權益；另兩案住宅區變更為商業區部分，經本縣都市計畫委員會第 332 及 371 次大會決議，其回饋計畫合併考量計算。】</p> <p>二、不予採納。</p> <p>【理由：依變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)結果，其商業區尚有 2.0325 公頃餘額，本次兩案變更面積共計 1.0547 公頃，符合法令規定。另有關變更之商業區劃設計算方式，建議依「都市計畫定期通盤檢討實施辦理」之規定辦理。】</p> <p>三、酌予採納。</p> <p>【理由：依本縣都市計畫委員會第 332 及 371 次大會決議，「市四用地東側商業區」原劃設之廣場用地決議變更為停車場用地，後續將由開發者興闢完成後作為地區通行及停車使用。】</p> <p>四、詳前述第三點。</p> <p>五、不予採納。</p> <p>【理由：有關本案之回饋計畫依本縣都市計畫委員會第 332 及 371 次大會決議，共同提供民權段機關用地與得和派出所建物作為兩案之共同回饋負擔(依兩案應回饋土地比例計算)方式以抵應繳交之捐獻</p>
--	---	---	------------------------------------	--

			消防大樓」土地，俟永利消防大樓興建完成，除提升本市防災功能外，申請人「市四用地東側商業區」基地亦可直接獲益。唯需在九十四年五月十五日前取得消防用地。		代金，並於申請使用執照前繳交予台北縣政府。另永利消防大樓興建計畫目前已由台北縣政府取得土地所有權，後續將編列預算興建。】

案由	「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區及道路用地)案」(永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 20 筆土地)細部計畫」案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說	<p><b>一、 提案說明：</b></p> <p>本案係依都市計畫工業區檢討變更審議規範申請變更工業區為商業區及道路用地並同時擬定細部計畫，分案辦理同時審議，業經94年12月15日本府都委會第350次大會審決同意後，轉呈內政部辦理後續審議程序。歷經多次討論後，內政部於96年7月10日第662次都市計畫委員會訂出降低變更容積、容積獎勵種類與比例上限、時程限縮等七項規定，故申請單位（呂吉弘）衡酌市場及開發成本效益等因素，將申請內容由商業區改為住宅區，全案並經96年12月25日內政部第673次都市計畫委員會審議通過。因全案申請範圍及內容等與本府都委會第350次大會審決內容多所差異，為完備相關法定程序，爰再提會審議。</p> <p><b>二、辦理經過：</b></p> <p>(一) 本案係呂吉弘君 94.07.01 雅拓(隆)字第 940701 號號函檢送「中和永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等乙種工業區申請變更為商業區」之工業區變更申請案，其涉及變更主要計畫內容暨擬定細部計畫二部份。</p> <p>(二) 本案經本府 94.09.26 研商會會議核屬「適應經濟發展需要」，尚符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理個案變更。</p>		



明

- (三) 本府嗣於 94.09.26 北府城規字第 09406411321 號函公告，自 94.10.01 日起辦理公開展覽 30 天，並於 94.10.18 日上午十時假中和市公所舉辦說明會。公開展覽期間無公民或機關團體陳情意見。
- (四) 本案業經本會專案小組分別於 94.11.14、94.12.12 召開 2 次會議審查完竣，並獲具體審查意見，於 94.12.15 經提台北縣都市計畫委員會第 350 次大會審議通過。
- (五) 本案之主要計畫部自 95.03.29 由本府檢送計畫書、圖報請內政部審議，其經 95.05.25 至 96.10.22 共召開 6 次內政部都市計畫委員會專案小組審議。其中於第四次專案小組後，內政部都市計畫委員會於 96 年 7 月 10 日第 662 次會議訂出工業區變更原則，提出降低變更容積、容積獎勵種類與比例上限、時程限縮等七項規定；故申請單位於第五次專案小組提出變更為住宅區之替選方案，並於第六次專案小組取得小組委員認同。後於 96.12.25 經內政部第 673 次都市計畫委員會審議通過。
- (六) 依內政部都市計畫委員會第 673 次會議結論(核定案第 3 案)，本案之主要計畫由原乙種工業區變更為商業區修正為乙種工業區變更為住宅區，並依地籍重測之結果，配合內政部都市計畫委員會第 673 次會議修正案名及範圍面積；其中有關住宅區使用強度、基準容積率訂為 288%，容積率上限為 432%（容積獎勵僅包括公設容積移轉及提供公益性設施之獎勵項目，並不得適用開放空間及增設停車空間之獎勵規定）。爰此，本細部計畫乃依據變更主要計畫內政部都委會審決內容修正計畫書圖，提請審議。

### 三、計畫緣起：

本計畫係位於中和都市計畫，屬中和都市計畫西北側之乙種工業區。因配合台北捷運系統環狀線(Y13站)之開發建設，將現況已停工之元隆鋼鐵中和廠轉型為住宅區，以提高土地利用價值、減少工業污染。故依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定申請變更，期透過整體規劃提供地區優質商業購物及住宅環境，並透過變更回饋手段提供必要之公共設施，除滿足商業及住宅需求，更可提升整體都市環境，提昇捷運商圈優良環境品質。

### 三、本細部計畫與主要計畫之關係：

本案之主要計畫依據都市計畫法第二十七條第一項第三款辦理變更，該主要計畫中規定有關變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，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與遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並修訂相關土地使用分區管制要點管制之。

### 四、法令依據：

都市計畫法第二十四條

### 五、計畫內容：

#### (一) 計畫範圍與面積

##### 1. 原變更前主要計畫

本案原變更為道路用地部分，已配合捷運路線及板南路拓寬，於 95 年 5 月 2 日發布實施之「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)案」。

##### 2. 地籍範圍及面積

配合板南路拓寬目前已完成地籍重測，重測後本區地籍改為『板南段』，經重測分割後，申請範圍包括板南段 287-1 地號等 28 筆土地，面積合計 24,557.41 m<sup>2</sup> (詳附圖一)；扣除板南段 4 地號等 10 筆屬變更後之道路用地，其餘變更範圍屬板南段 287-1 地號等 18 筆土地，分區編定為乙種工業區；並因重測使計畫面積增加 82.34 m<sup>2</sup>。

本案因主要計畫變更(「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)案」)、板南路拓寬後地籍重測及內政部都委會第 662 次大會對工業區變更案件所為之通案性規範等因素，致使本案之原(主要)計畫內容、申請變更面積及變更後計畫內容等配合調整修正，其調整內容說明如下：

#### (二) 土地使用計畫

依內政部都市計畫委員會審核通過，本案係變更部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地，規劃內容如下(詳附圖二)：

- 1.住宅區：劃設住宅區一處，面積為 17926.91 平方公尺(含捐地買回部分)，佔申請總面積 73%。
- 2.公園兼兒童遊樂場用地：劃設公園兼兒童遊樂場用地一處，用地面積為 5442.74 平方公尺，佔申請總面積 22.16%。
- 3.另配合原列為申請範圍，因「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)案」發布實施後已劃為道路用地，用地面積為 1187.76 平方公尺，佔申請總面積 4.84%。

表一 土地使用計畫明細表

規劃範圍(原申請範圍)				計畫範圍(調整後變更範圍)		
項目		面積(m <sup>2</sup> )	比例	項目	面積(m <sup>2</sup> )	比例
住宅區		17,926.91	73.00%	住宅區	17,926.91	76.71%
公共設施用地	公兒用地	5,442.74	22.16%	公兒用地	5,442.74	23.29%
	道路用地	1,187.76	4.84%			
	小計	6,630.50	27.00%	小計	5,442.74	23.29%
合計		24,557.41	100.00%	合計	23369.65	100.00%

(三) 事業及財務計畫：

1.開發期限

- (1) 依內政部都委會第 662 次會議決議，本計畫發布實施後三年內應提出住宅區開發建築之建造執照申請。違反者，捐獻代金不予發還，公共設施仍維持公共設施使用，並得將住宅區變更恢復為原計畫分區。
- (2) 原變更案中擬變更乙種工業區為道路用地部份，已配合板南路拓寬工程施工，先行提供該道路用地供施工單位使用，並於發布實施後無償捐贈。

2.開發方式

本案主要計畫變更後，應由土地權利關係人依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及都市計畫法定程序自行擬定細部計畫（其細部計畫書、圖應依都市計畫法第二十二條、都市計畫書圖製作規則、都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定辦理），配置必要之公共設施用地，自行整體規劃、開發及建設。本案係採自願捐獻代金方式進行開發，相關公共設施亦由開發者自行興闢完成。

- (1) 捐地部分改以代金買回。
- (2) 計畫區內之必要性公共設施(公園兼兒童遊樂場用地)，由開發人興闢後無償捐贈予臺北縣政府，並繳交 15 年之管理

維護代金。

- (3) 本案之樁位測定費及住宅區開發建設費用均由開發者自行負擔。

### 3. 回饋計畫

#### (1) 捐獻代金

本計畫為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」規定計算，本計畫屬第一級，應捐贈 10% 可建築用地(住宅區)面積 2447.51 平方公尺予地方政府。

另依審議規範規定，自願捐贈之建築用地，經由地方政府同擬採折算代金方式繳交。代金應依變更後第一次調整之公告現值加四成計收。

#### (2) 留設公共設施用地並負責開闢

本計畫公共設施為公園兼兒童遊樂場用地，面積 5442.74 平方公尺，由開發人興闢後無償捐贈予臺北縣政府，並繳交 15 年之管理維護代金。

#### (3) 配合板南路拓寬無償捐贈道路用地

原變更案中擬變更乙種工業區為道路用地部份，面積 1187.76 平方公尺，已配合板南路拓寬工程施工，先行提供該道路用地供施工單位使用，並於發布實施後無償捐贈。

表二 細部計畫回饋計畫表

項目		面積 (m <sup>2</sup> )	比例	說明
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	5,442.74	22.16%	基地西北側鄰捷運場站側。
	小計	6,630.50	27.00%	公共設施無償捐贈予台北縣政府。
自願捐獻代金		2,447.51	10.00%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 應捐贈可建築用地 <b>10%</b>，經台北縣政府同意，改採自願捐獻代金方式購回。</li> <li>● 自願捐獻代金=應捐贈之可建築用地面積×變更完成第一次調整之公告現值加四成。</li> <li>● 依規劃單位試算結果，約當於 <b>25,393</b> 萬元，未來將納入都市更新基金，投入中和市之公共建設。</li> </ul>
其他承諾事項		1. 負擔區內公共設施興闢費用(5,442.74×5,000÷10,000=2,721 萬元)。 2. 自願負擔 15 年之管理維護費用(5,442.74×50×15÷10,000=408 萬)。		

	3.無償捐贈配合板南路拓寬之原變更案內之道路用地（1187.76平方公尺）。 4.住宅區內公共停車位之提供。 5.交通改善措施之執行。
--	---

註：捐贈範圍及面積應依核定圖及地政機關鑑界成果為準。

#### 4.經費預估

本計畫公共設施總開發經費預計 1900 萬元，其來源如下：

- (1) 銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。
- (2) 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

表三 細部計畫財務計畫表

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式		開闢經費（萬元）				經費來源	主辦單位	預定完成期限
		市地重劃	無償捐贈	用地費	工程費	整地費	合計			
公園兼兒童遊樂場用地	5,442.74	✓		0	1,360.69	544.27	1,904.96	呂吉弘	呂吉弘	民國99年

註：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。

#### (四)土地使用分區管制要點摘要(詳附錄一、土地使用分區管制要點處理情形對照表)

- 1.本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 2.本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：

- (1) 住宅區。
- (2) 公園兼兒童遊樂場用地。

前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。

#### 3.發展強度

- (1) 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
  - ①建蔽率不得大於50%。
  - ②容積率不得大於288%。
- (2) 公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
  - ①建蔽率不得大於15%。

	<p>②容積率不得大於30%。</p> <p>4.容積獎勵</p> <p>本計畫區之建築基地增加容積包含容積移轉及下列獎勵之容積獎勵，其不得大於基準容積之 0.5 倍。</p> <p>(1) 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公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>①捐贈土地屬中和都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。</p> <p>②捐贈土地屬中和都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。</p> <p>(2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。</p> <p>①建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>②建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者。</p> <p>(3) 本基地不得適用增設停車空間獎勵及開放空間獎勵之相關容積獎勵規定。</p> <p>七、以上提請大會審議討論。</p>
初核意見	本案業經九十六年十二月二十五日內政部都委會第 673 次大會及 94 年 12 月 15 日本縣第 350 次都市計畫委員會審議同意，建議依內政部決議內容修正案名及範圍面積後通過。
決議	依初核意見及後附土管要點修正條文通過

附錄一 土地使用管制要點修正條文對照表

項次	臺北縣都市計畫委員會 第三五〇次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
一	本要點依都市計畫法第二十二條、同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	(同左)	維持原條文	依修正條文通過
二	本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)商業區 (二)公共設施用地：廣場用地、綠地及道路用地	本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區 (二)公園兼兒童遊樂場用地 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」	依修正條文通過
三	商業區土地及建築以供商業使用為主，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 440%。商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。	住宅區土地及建築以供住宅使用為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 288%。餘依都市計畫法臺灣省施行細則規定辦理。 公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1.建蔽率不得大於 15%。 2.容積率不得大於 30%。	配合主要計畫內容住宅區容積率，且不予限制商業使用樓地板面積之下限	依修正條文通過
四	商業區設置停車空間應依下列規定事項辦理： (一)停車位數應依「建築技術規則」規定之 1.5 倍劃設。 (二)汽機車停車位數含依本要點第七條之增加總樓地面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八 (三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停位應等量設置之。	住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理： (一)停車位數應依「建築技術規則」規定之 1.5 倍劃設。 (二)汽機車停車位數含依本要點第七條之增加總樓地面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」 (三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停位應等量設置之	文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」，並配合增設停車空間容積獎勵之刪除，修訂文字	依修正條文通過

項次	臺北縣都市計畫委員會 第三五〇次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
五	<p>建築退縮深度應依下列規定：</p> <p>(一) 本計畫之建築基地及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分作為法定空地，並予以綠覆美化及提供人行使用。</p> <p>(二) 廣場用地面臨溝渠處應至少留設 3 公尺寬自行車步道，退縮部分作為法定空地並予以綠覆美化。</p> <p>(三) 公車灣及候車空間位置、大小等，未來應配合公車管理單位意見調整。</p>	<p>建築退縮深度應依下列規定：</p> <p>(一) 本計畫之建築基地及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分作為法定空地，並予以綠覆美化及提供人行使用。</p> <p>(二) 公園兼兒童遊樂場用地面臨溝渠處應至少留設 3 公尺寬自行車步道，退縮部分作為法定空地並予以綠覆美化。</p> <p>(三) 公車灣及候車空間位置、大小等，未來應配合公車管理單位意見調整。</p>	文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」，並配合修定鄰公共設施之退縮空間	依修正條文通過
六	本細部計畫區內廣場用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定多目標供捷運相關附屬設施及地下停車場使用。	本細部計畫區內公園兼兒童遊樂場用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定多目標供捷運相關附屬設施及地下停車場使用。		依修正條文通過
七	<p>本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，惟基於本計畫距離捷運車站用地週邊 500 公尺範圍內，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率 60% 為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。</p> <p>(一) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地</p>	<p>本計畫區之建築基地增加容積包含容積移轉及下列獎勵之容積獎勵，不得大於基準容積之 0.5 倍。</p> <p>1. 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公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(1) 捐贈土地屬中和都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接</p>	配合主要計畫內容修訂，容積獎勵僅包括自願捐贈公共設施用地及公共性設施二項。	依修正條文通過



項次	臺北縣都市計畫委員會 第三五〇次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
	<p>板面積。</p> <p>(二) 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、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，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(三) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理，惟依本要點規定退縮部分不得計入獎勵計算。</p>	<p>者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。</p> <p>(2) 捐贈土地屬中和都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。</p> <p>2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。</p> <p>(1) 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(2) 建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者。</p> <p>3. 本基地不得適用增設停車空間獎勵及開放空間獎勵之相關容積獎勵規定。</p>		
八	本地區應先經臺北縣都市設計審議委會審議通過後始得發照建築，惟廣場用地於市地重劃時僅需施行簡易綠化，俟未來	本地區應先經臺北縣都市設計審議委會審議通過後始得發照建築，惟公園兼兒童遊樂場用地於市地重劃	配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅	依修正條文通過

項次	臺北縣都市計畫委員會 第三五〇次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
	多目標使用時再由權責單位進行都市設計審議；板南路拓寬範圍內之道路用地得先施作簡易設施，視捷運環狀線開發期程之需再行辦理。	時僅需施行簡易綠化，俟未來多目標使用時再由權責單位進行都市設計審議。	區」，並配合修訂除道路用地外，期於公共設施之興闢權責及施工範圍	
九	建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10% 。	建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過 70% 。	明訂地下室開挖率	依修正條文通過
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。	(同左)		依原條文通過

案由	「變更中和都市計畫（部分工業區為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地）（健康段171地號等14筆土地）案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、辦理經過：</b></p> <p>一、 認定會</p> <p>本案於96年3月2日召開「變更中和都市計畫（部份乙種工業區為產業專用區）案」研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第27條第1項第3款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」</p> <p>二、 公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自96年7月20日起辦理公開展覽30日，並於96年7月16日於中和市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。</p> <p>三、 縣都委專案小組</p> <p>本案分別96年10月4日、96年11月20日及96年12月21日召開三次專案小組研商會議。為因應中和工業區策考量，調整原部份乙種工業區變更為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地，修正為住宅區、商業區、公園用地及道路用地，並將調整後變更內容提送專案小組審議，各次專案小組會議決議如下：</p> <p>（一）於九十六年十月四日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：</p> <p>1. 請申請單位於下次會議補充說明及修正以下事項：</p> <p>（1）前已提交通影響說明報告之修正意見，請規劃單位配合本次審查意見修正。</p> <p>（2）有關基地劃設12m計畫道路之必要性，尚請規劃單位就街廓整體規劃及連通之可行性慎重考</p>		

量。

- (3) 另就公共設施之劃設如廣場、公園兼兒童遊樂場均與道路系統有密切不可分之關係，尤其本案為使公共設施集中劃設，立意雖佳，惟是否尚須考量鄰近居民使用之便利性，請審慎考量劃設之合理性。
  - (4) 本案變更理由之一為中和工業區轉型提昇，並指出二八張工業區將轉型為二高科技產業，請規劃單位就二八張工業區其功能定位及未來產業走向與基地等三者之關連性，相關產業配套為何，補充說明。
  - (5) 有關申請開發者所提出之道路系統方案，應考量整體街廓之合理性及對鄰近交通衝擊為考量。
2. 因應內政部都委會 662 次大會針對類似工業區變更個案所提出審查原則共識(開發使用強度、容積獎勵項目及額度、開發期限限制及捐地代金購回限制等)，為減少無謂審查時間，宜請考量該審議原則預為因應，並於下次會議提出完整方案。
  3. 另有關中和市公所提出，希望透過本案開發提供當地目前亟需之派出所及多功能及會場所土地或空間，或於公兒一用地劃設機關用地供警察局自建，以供當地居民使用，請納入整體規劃考量。並考量周邊地區機車停車場之不足，建議規劃戶外機車停車場，免於公共安全疑慮。
  4. 惟前開中和市公所提出設戶外機車停車場建議，本府城鄉局表示本案後續尚有都市設計審查，有關戶外機車停車場設置理念都市設計委員會或與公所觀點有所不同，建議此部份意見，可留待都市設計審查時，再行討論。
  5. 另有關規劃公司就公所所提之派出所及多功能集會所設置究竟是否適用爭取獎勵或提高容積乙事，有鑑本府新店裕隆工七變更個案衍生法令適用疑議，故建議回饋內容回歸工業區審議規範及都市計畫通盤檢討辦法與部都委會決議原則，以委員會決議興建完成之公共設施種類為準，至於目的事業主管機關擬設置之設施，以都市計畫公共設施多目標使用方案配合本案開發業者提供之回饋代金，自行興建為原則，另行考量。

(二) 於九十六年十一月二十日進行本案縣都委會專案小組現場勘查暨第二次研商會。結論如下：

1. 本案已提出交通影響評估，未來請依變更內容調整及委員意見提出修正報告送交通局審核。
2. 未來開發後，在交通動線規劃及衍生交通量（例如：變更後對中山路之負荷量）推估應提出更精細的說明。
3. 本案缺乏整體性之分析，且無法提出具體變更理由。應針對大環境（二八張工業區）之背景與基地未來發展方向及發展現況提出更詳細之分析。並針對本案所提之知識產業區詳加描述。
4. 本案之建築量體模擬分析應依據內政部都委會 662 次大會之共識，進一步提出更精細之分析。
5. 本案應非僅以市場導向進行評估，由整體週遭環境進行整體規劃，並進一步評估繼續作為工業區之可行性，以創造更多地區之就業機會。
6. 本案提出以部份捐地比例劃設為公共設施用地，其原捐地基準容積同意開發業者以原捐地條件折算代金方式購回容積之替代方案，應提出工業區變更為住宅及商業之完整計算內容，於下次會議中討論。
7. 本案之變更強調因應捷運環狀線帶動之發展，請加強本案之貢獻性及基地與外部之關係。

(三) 於九十六年十二月二十一日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位依變更內容及委員意見審議結果，儘速修正交通影響評估報告提送交通局審核。
2. 為因應縣府工業區發展政策及捷運 TOD 土地使用發展模式，本案將工業區變更為商業區、住宅區、公園用地及道路用地，以符政策及市場需要。
3. 本案擬以代金購回 10% 之可建築用地，並將其中 3% 可建築用地捐贈做為公共設施用地，使本案公共設施用地比例提升至 30%，並依臺政都市計畫委員會第 662 次會議決議調整。另本案涉及回饋代金部份，請加強補充回饋代金之計算方式及總額變化。
4. 本案量體模擬部分宜再強化，區分整體規劃範圍與申請基地之關係，並適度以動畫方式表現車行及人行動線，基地與週遭外部環境之量體關係。
5. 有關土地使用管制要點內容：

- (1) 開發時程部分，請依縣府通案內容修正。
  - (2) 有關人行空橋設置之權利義務及規範，是否列入土管要點，請授權業務單位處理。
  - (3) 土管要點及協議書中有關縣府通案性之規定，將依縣府規定內容為準。並於本案發布實施一年內，進行建築基地全基地簡易綠美化。
6. 本案依整體政策考量，由原申請變更為產業專用區調整變更為住宅區、商業區，計畫案名及相關計畫書圖內容請配合調整。
  7. 請規劃單位依前述意見修正經作業單位檢核無誤後，提送大會審議。

**貳、擬定機關：**臺北縣政府

**參、申請單位：**許著明 君

**肆、法令依據：**都市計畫法第二十七條第一項第三款。

**伍、計畫緣起：**

為因應產業競爭壓力及工、商業均面臨轉型與未來環狀捷運線開通帶來之衝擊，台北縣政府研擬捷運周邊工業區變更檢討之發展構想，將配合捷運站周邊 500 公尺範圍內土地，提供其變更轉型的機會，使當地發展得以符合未來捷運站周邊的需求，以促進都市發展、提昇產業層次，並能兼顧地主權益等多贏的局面。

本計畫在上述前提下，將位於台北縣中和市中山路二段，介於建一路與板南路中間路段之原華隆股份有限公司中和廠，配合捷運環狀線之建設、未來中和市工業區發展與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為商業區、住宅區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之住商服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。

**陸、變更位置及範圍：**

**一、計畫位置**

本計畫區位於台北縣中和市中央偏西北隅，係屬中和都市計畫西北側區位之乙種工業區，計畫區北側面臨計畫寬度 24 公尺之中山路二段，西側緊鄰既成道路中山路二段 357 巷，東側為中山路二段 355 巷，而計畫區南側部分係屬大洋塑膠股份有限公司中和廠所在，目前亦正申請工業區變更為住宅區，詳如圖一所示。

**二、計畫範圍**

本計畫範圍係以中和市健康段 171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、196、200、201 地號等 14 筆土地，面積為 30,715.94 平方公尺。本計畫之地籍範圍詳見圖二所示。

**柒、變更理由：**

- 一、 配合台北捷運環狀線之開發，合理調整土地使用分區。
- 二、 因應產業外移，原工業區閒置土地轉型再利用，以提高土地利用效率。
- 三、 配合上位計畫之指導，輔佐工業區轉型、提升其商務服務功能。
- 四、 增加公共設施用地、提昇環境品質。
- 五、 配合工發展政策，推動知識經濟產業。

#### 捌、全街廓規畫構想

##### 一、 開發單元劃設原則

- (一) 本計畫所在街廓內，有許多依法申請之廠辦、加油站、商業設施等，以及仍在營運中之工廠，在整體開發上確實有許多困難，因此本計畫之整體規劃係以華隆及大洋為主，儘可能提供完整與充足之公共設施用地，其餘無法確定開發之土地，除建議區內排水溝渠保留、綠化，並配合變更集中留設開放空間外，將可依其需求自行規劃公設區位。
- (二) 分屬大面積土地所有權人則劃分為一獨立單元：本案基地所在及南側大洋塑膠中和廠(詳圖三)，已依「工業區檢討變更審議規範」申請進行變更。
- (三) 零星私有地主部分則依地籍及現況發展劃分：如基地西側現況傳統工業為主之零星地主，建議後續以都市更新方式辦理開發，以提升老舊地區發展之可行性。

##### 二、 整體規劃構想(詳圖四)

- (一) 主要發展軸帶：配合捷運環狀線 y12 站設置及目前已向本府提出申請變更之華隆、大洋及中華軸承等 3 案，沿線公共設施集中留設，作為地區主要發展軸帶。
- (二) 藍帶資源的結合：基地東側緊臨地區主要藍帶系統(中和排水路)，配合水岸留設開放空間，並利用水岸周邊既有空間並予以美化，闡造優質水岸步行空間，以誘發河邊可能之活動。

#### 玖、變更內容：

本案原公開展覽方案為變更乙種工業區為產業專用區，於專案小組審議時，考量基地周邊發展現況及捷運環狀線 Y12 站發展趨勢，故調整變更乙種工業區為商業區、住宅區、道路用地及公園用地，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

	<p>本計畫開發主體將由申請者許著明君辦理本計畫之各項開發事宜。</p> <p>二、 開發方式</p> <p>本計畫採整體規劃分期開發方式辦理，申請者併行擬定細部計畫，劃設道路用地等公共設施，由申請者（許著明）自行興闢完成，供公眾使用。</p> <p>三、 實施進度及經費</p> <p>本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫發布實施後三年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應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予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>依專案小組意見通過。</p>



附表一「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地及道路用地)(健康段 171 地號等 14 土地)案」變更內容明細表

位置	公展變更內容			縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	原計畫	公展計畫	變更理由		
位中和中山路二段357號及原華隆紡織公司中和廠舊址)	乙種工業區 (3.07公頃)	產業專用區 (2.28公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.35公頃) 廣場用地 (0.15公頃) 道路用地 (0.41公頃)	1. 產業結構與空間發展變遷，工業生產不符經濟效益。 2. 老舊廠房影響都市景觀與意象，且與週遭住宅環境較不相容。 3. 配合人口持續成長，提升鄰近地區商業品質，引導鄰近地區土地合理健全發展。 4. 配合周邊鄰里單元，形塑地區商業核心，帶動捷運周邊土地活絡。 5. 回饋土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提升環境品質。	修正後通過，修正內容如下： 考量未來中和市工業區發展與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為商業區、住宅區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之住商服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。變更內容修正如下：	依專案小組意見通過
				原計畫	新計畫
				產業專用區 (2.28公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.35公頃) 廣場用地 (0.15公頃) 道路用地 (0.41公頃)	商業區 (1.39公頃) 住宅區 (0.76公頃) 公園用地 (0.50公頃) 道路用地 (0.72公頃)

註 1.凡本次未指名變更部分，仍依據現行計畫為準。

2.表內面積應依據核定圖實地測量釘樁成果為準。

案由	「擬定中和都市計畫(部分工業區為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地)(健康段 171 地號等 14 筆土地)細部計畫案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p><b>壹、辦理經過：</b></p> <p>四、 認定會</p> <p>本案於 96 年 3 月 2 日召開「變更中和都市計畫（部份乙種工業區為產業專用區）案」研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」</p> <p>五、 公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自 96 年 7 月 20 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 7 月 16 日於中和市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。</p> <p>六、 縣都委專案小組</p> <p>本案分別 96 年 10 月 4 日、96 年 11 月 20 日及 96 年 12 月 21 日召開三次專案小組研商會議。為因應中和工業區策考量，調整原部份乙種工業區變更為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地，修正為住宅區、商業區、公園用地及道路用地，並將調整後變更內容提送專案小組審議，各次專案小組會議決議如下：</p> <p>(四) 於九十六年十月四日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：</p> <p>6. 請申請單位於下次會議補充說明及修正以下事項：</p> <p>(1) 前已提交通影響說明報告之修正意見，請規劃單位配合本次審查意見修正。</p> <p>(2) 有關基地劃設 12m 計畫道路之必要性，尚請規劃單位就街廓整體規劃及連通之可行性慎重考量。</p> <p>(3) 另就公共設施之劃設如廣場、公園兼兒童遊樂場均與道路系統有密切不可分之關係，尤其本案為使公共設施集中劃設，立意雖佳，惟是否尚須考量鄰近居民使用之便利性，請審慎考量劃設之合理性。</p>		

- (4) 本案變更理由之一為中和工業區轉型提昇，並指出二八張工業區將轉型為二高科技產業，請規劃單位就二八張工業區其功能定位及未來產業走向與基地等三者之關連性，相關產業配套為何，補充說明。
- (5) 有關申請開發者所提出之道路系統方案，應考量整體街廓之合理性及對鄰近交通衝擊為考量。
7. 因應內政部都委會 662 次大會針對類似工業區變更個案所提出審查原則共識(開發使用強度、容積獎勵項目及額度、開發期程限制及捐地代金購回限制等)，為減少無謂審查時間，宜請考量該審議原則預為因應，並於下次會議提出完整方案。
8. 另有關中和市公所提出，希望透過本案開發提供當地目前亟需之派出所及多功能及會場所土地或空間，或於公兒一用地劃設機關用地供警察局自建，以供當地居民使用，請納入整體規劃考量。並考量周邊地區機車停車場之不足，建議規劃戶外機車停車場，免於公共安全疑慮。
9. 惟前開中和市公所提出設戶外機車停車場建議，本府城鄉局表示本案後續尚有都市設計審查，有關戶外機車停車場設置理念都市設計委員會或與公所觀點有所不同，建議此部份意見，可留待都市設計審查時，再行討論。
10. 另有關規劃公司就公所所提之派出所及多功能集會所設置究竟是否適用爭取獎勵或提高容積乙事，有鑑本府新店裕隆工七變更個案衍生法令適用疑議，故建議回饋內容回歸工業區審議規範及都市計畫通盤檢討辦法與部都委會決議原則，以委員會決議興建完成之公共設施種類為準，至於目的事業主管機關擬設置之設施，以都市計畫公共設施多目標使用方案配合本案開發業者提供之回饋代金，自行興建為原則，另行考量。
- (五) 於九十六年十一月二十日進行本案縣都委會專案小組現場勘查暨第二次研商會。結論如下：
8. 本案已提出交通影響評估，未來請依變更內容調整及委員意見提出修正報告送交通局審核。
9. 未來開發後，在交通動線規劃及衍生交通量（例如：變更後對中山路之負荷量）推估應提出更精細的說明。
10. 本案缺乏整體性之分析，且無法提出具體變更理由。應針對大環境（二八張工業區）之背景與基地未來發展方向及發展現況提出更詳細之分析。並針對本案所提之知識產業區詳加描述。
11. 本案之建築量體模擬分析應依據內政部都委會 662 次大會之共識，進一步提出更精細之分析。
12. 本案應非僅以市場導向進行評估，由整體週遭環境進行整體規

劃，並進一步評估繼續作為工業區之可行性，以創造更多地區之就業機會。

13. 本案提出以部份捐地比例劃設為公共設施用地，其原捐地基準容積同意開發業者以原捐地條件折算代金方式購回容積之替代方案，應提出工業區變更為住宅及商業之完整計算內容，於下次會議中討論。

14. 本案之變更強調因應捷運環狀線帶動之發展，請加強本案之貢獻性及基地與外部之關係。

(六) 於九十六年十二月二十一日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

8. 請規劃單位依變更內容及委員意見審議結果，儘速修正交通影響評估報告提送交通局審核。

9. 為因應縣府工業區發展政策及捷運 TOD 土地使用發展模式，本案將工業區變更為商業區、住宅區、公園用地及道路用地，以符政策及市場需要。

10. 本案擬以代金購回 10% 之可建築用地，並將其中 3% 可建築用地捐贈做為公共設施用地，使本案公共設施用地比例提升至 30%，並依內政都市計畫委員會第 662 次會議決議調整。另本案涉及回饋代金部份，請加強補充回饋代金之計算方式及總額變化。

11. 本案量體模擬部分宜再強化，區分整體規劃範圍與申請基地之關係，並適度以動畫方式表現車行及人行動線，基地與週遭外部環境之量體關係。

12. 有關土地使用管制要點內容：

(4) 開發時程部分，請依縣府通案內容修正。

(5) 有關人行空橋設置之權利義務及規範，是否列入土管要點，請授權業務單位處理。

(6) 土管要點及協議書中有關縣府通案性之規定，將依縣府規定內容為準。並於本案發布實施一年內，進行建築基地全基地簡易綠美化。

13. 本案依整體政策考量，由原申請變更為產業專用區調整變更為住宅區、商業區，計畫案名及相關計畫書圖內容請配合調整。

14. 請規劃單位依前述意見修正經作業單位檢核無誤後，提送大會審議。

貳、擬定機關：臺北縣政府

參、申請單位：許著明 君

肆、法令依據：都市計畫法第二十四條。

伍、計畫緣起：

為因應產業競爭壓力及工、商業均面臨轉型與未來環狀捷運線開通帶來

之衝擊，台北縣政府研擬捷運周邊工業區變更檢討之發展構想，將配合捷運站周邊 500 公尺範圍內土地，提供其變更轉型的機會，使當地發展得以符合未來捷運站周邊的需求，以促進都市發展、提昇產業層次，並能兼顧地主權益等多贏的局面。

本計畫在上述前提下，將位於台北縣中和市中山路二段，介於建一路與板南路中間路段之原華隆股份有限公司中和廠，配合捷運環狀線之建設、未來中和市工業區發展與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為商業區、住宅區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之住商服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。

#### 陸、本細部計畫與主要計畫之關係：

本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十四條以「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地及道路用地)(健康段 171 地號等 14 土地)案」案辦理變更，該主要計畫書中規定有關變更為商業區及住宅區部分應另行擬定細部計畫，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，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

#### 柒、計畫位置及範圍：

##### 三、計畫位置

本計畫區位於台北縣中和市中央偏西北隅，係屬中和都市計畫西北側區位之乙種工業區，計畫區北側面臨計畫寬度 24 公尺之中山路二段，西側緊鄰既成道路中山路二段 357 巷，東側為中山路二段 355 巷，而計畫區南側部分係屬大洋塑膠股份有限公司中和廠所在，目前亦正申請工業區變更為住宅區，詳如圖一所示。

##### 四、計畫範圍

本計畫範圍係以中和市健康段 171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、196、200、201 地號等 14 筆土地，面積為 30,715.94 平方公尺。本計畫之地籍範圍詳見圖二所示。

#### 柒、計畫內容：

##### 一、計畫年期

本計畫之計畫目標年為民國 102 年。

##### 二、土地使用計畫

本計畫區之功能定位為捷運場站周邊之住商發展中心，以提供捷運興建後之商務及商業服務設施、住宅單元的發展需求，配合道路系統區分為三個區塊，劃設商業區面積 13,875.82 m<sup>2</sup>、住宅區面積 7,625.33 m<sup>2</sup>及公園用地面積 5,019.59 m<sup>2</sup>，其計畫內容詳後圖三及附表一「土地使用計畫面積配置表」。

附表一 本計畫土地使用面積配置表

使用項目		面積(m <sup>2</sup> )	比例	備註
使用分區	商業區	13,875.82	45.17%	商業使用
	住宅區	7,625.33	24.83%	住宅使用
	合計	21,501.15	70.00%	

公共設施	公園		5,019.59	16.34%	計畫區東南側，整體街廓中央位置，與大洋變更案公園用地結合為一個大型中央公園，該公園擬配合地方發展需求得多目標作為活動中心及派出所使用
	道路	20M-1	2,137.76	6.96%	計畫區內南北向道路，為商業區與住宅區之聯外道路，中山路與健康路之聯繫道路，依實際需要劃設
		12M-1	2,057.44	6.70%	計畫區內商業區與住宅區之出入道路，環繞公園用地之景觀道路，依實際需要劃設
		小計	4,195.20	13.66%	
	合計		9,214.79	30.00%	
	總計		30,715.94	100.00%	

### 三、 公共設施計畫

本計畫公共設施之規劃主要依據部頒檢討劃設標準面積計算，並參酌都市畫工業區變更檢討審議規範規定之公共設施項目，本計畫乙種工業區變更部分共劃設公園和道路用地，劃設面積共計 9,214.79 平方公尺，佔計畫面積 30.00%。

### 四、 道路系統計畫

為配合鄰近道路系統之可及性，和區內道路系統出入之便利性，將配合大洋塑膠變更案於計畫區東側規劃 20 公尺寬南北向計畫道路，以增加中山路與健康路之聯繫，健全整體道路系統，此外也由該 20 公尺寬計畫道路規劃環繞公園用地的 12 公尺寬計畫道路，作為基地內開發區之出入道路使用，以使街廓之道路系統更為完整。

### 捌、事業及財務計畫：

#### 一、 開發主體

本計畫開發主體將由申請者許著明君辦理本計畫之各項開發事宜。

#### 二、 開發方式

本計畫採整體規劃分期開發方式辦理，申請者併行擬定細部計畫劃設道路用地等公共設施，由申請者（許著明）自行興闢完成，供公眾使用。

#### 三、 開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫發布實施後三年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應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予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

#### 四、 事業及財務計畫

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更後之樁位測定費及各項公共設施用地之興闢、管理與維護費用，均由開發者自行負擔，公共設施用地產權捐贈與臺北縣政府。

附表二 本計畫事業及財務計畫表

項目	面積 (平方公尺)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				經費來源	主辦單位	預定完成期限
		協議價購	徵收	撥用	其他	土地成本	工程成本	其他	合計			
商業區	13,875				v	102,948	299,805	37,206	439,959	銀行貸款、自有資金	開發者	民國102年
住宅區	7,625				v							
公園用地	5,019				v							
道路用地	4,195				v							

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。

### 玖、回饋計畫

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範對於變更後之回饋內容，主要包括捐獻代金以及公共設施之興闢。(詳附表三)

#### 一、 捐獻代金

本計畫為工業區變更為商業區、住宅區，經計算屬第一級回饋標準，應捐贈 15%及 10%可建築用地予地方政府,捐贈之可建築用地面積合計為2,843.90 平方公尺。另依審議規範規定捐贈之可建築用地，本計畫擬採折算代金方式繳交，繳交金額依變更後實際公告土地現值加四成折算。

## 二、 公共設施之開闢及維護

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定留設 30%之土地作必要性公共設施，並由開發業者興闢完成後，於取得使用執照前自願捐贈予臺北縣政府，並一次繳納 15 年之管理維護代金。

附表三 本計畫回饋計畫明細表

項目	數量或內容	權屬	開發興闢	管理維護	備註
捐獻代金	應捐贈商業區及住宅區面積 2,843.90 平方公尺 (換算捐獻代金約 28,636 萬元)	台北縣政府	--	--	1.擬捐獻代金予地方政府。 2.實際金額計算應依按工業區變更為產業專用區後第一次公告現值加百分之四十計算。
區內公共設施	興闢並捐獻公園用地及道路用地面積 9,214.79 平方公尺 繳交公共設施管理維護代金約 691 萬元	台北縣政府	開發建設公司	台北縣政府(中和市公所)	1.計畫範圍內公共設施。 2.該公共設施由開發者自行興闢，並捐贈予縣政府。 3.開發者繳交 15 年管理維護代金予縣政府，由縣政府委請中和市公所負責管理維護。
區內公共停車位之提供	應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設停車位 (車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準)	開發建設公司、地主	開發建設公司	開發建設公司	1.本計畫考量計畫區周邊缺乏開闢活動空間，因此擬將規定應留設停車空間納入產業專用區中增設，並提供公眾使用。 2.車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準。
交通改善措施	配合交通影響評估內容，因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程	台北縣政府	開發建設公司	開發建設公司	本計畫應辦理之交通改善措施及相關工程項目，詳交通影響評估。

## 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，詳附表四。

## 拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。

決議 俟主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，本細計案再行提會審議。



案由	擬定中和都市計畫（Y8 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>臺北都會區大眾捷運系統初期路網已逐步興建完成，其後續路網亦陸續推動，惟其各路線均以臺北市為中心呈輻射狀發展，對於臺北縣轄各市鄉間之橫向聯繫助益有限，環狀線之建設目的即在串連臺北都會區輻射路線構建完整捷運路網。環狀線路線全長約 34.8 公里，設 31 個車站及 2 個機廠用地，分二階段興建，92 年 2 月 17 日通過環保署環評審查，93 年 3 月 26 日奉行政院核定優先推動第一階段路線建設，即新店大坪林站、經中和、板橋、新莊，至五股工業區站，93 年 12 月 20 日核定財務計畫並採 BOT 方式辦理，至第二階段路線則視第一階段路線辦理情形再行報核。本府於 94 年 8 月 15 日辦理 BOT 招商公告，惟投標團隊經本府資格審不合格，遂經本府重新評估推動方式後，於 95 年 4 月 20 日本府建議改採政府自建方式辦理。</p> <p>由於本計畫全線路線跨越臺北縣市，故基於縣市合作、事權統一、工程品質與界面整合等考量，本府爰依大眾捷運法第 4 條規定，協議環狀線第二階段行經之臺北市政府擔任後續建設及土地開發地方主管機關，並於 95 年 7 月 17 日市縣合作會議上達成共識比照目前臺北都會區大眾捷運建設計畫之方式推動辦理，復經交通部於 95 年 11 月 8 日函復本府同意地方主管機關變更事宜，另為確保市縣雙方權益與推動順遂，本府與臺北市政府於 95 年 11 月 24 日由雙方首長共同簽署行政契約，同時為縮短前置作業時程，依契約由本府辦理都市計畫變更等相關前置作業。</p> <p>環狀線第一階段路線起自新店線大坪林站 Y6 車站，以地下方式沿新店市民權路過中正路後駛出地下路段，即以高架方式跨越新店溪沿中和景平路、中山路、板南路至板橋火車站，再經文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路，全長 15.4 公里，其中地下段為 1.2 公里，高架段為 14.2 公里，共 14 個車站，包括 1 個地下站(Y6 車站)、13 個高架站(Y7 車站至 Y19 車站)及環狀線機廠(南機廠)。</p> <p>本案即依據變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案及大眾捷運法第 7 條之內容規定，進行擬定中和都市計畫（Y8 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫，以利後續車站開發業務之推展。</p>		

#### 伍、本細部計畫與主要計畫之關係：

本細部計畫之主要計畫「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案」，業已於 95 年 5 月 2 日發布實施。

本案為擬定「中和都市計畫（Y8 捷運系統用地）(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線) 細部計畫」承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。

#### 陸、計畫範圍：

本計畫範圍位於中和市景平路、成功南路交叉口西北側，國軍雙和福利站、軍用油庫內。

#### 柒、計畫內容

一、計畫年期：本計畫之計畫目標年為民國 134 年。

#### 二、土地使用計畫

捷運系統用地 0.38 公頃，其計畫內容明細表詳表一。

#### 捌、事業及財務計畫：

#### 一、開發方式

依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。

#### 二、事業及財務計畫

本計畫由捷運地方主管機關依「大眾捷運法」及其他相關規定，自行籌措開發費用，詳下表：

公共設施種類	面積 (公頃)		土地取得方式				開闢經費(百萬元)				捷運地方主管機關	預定完成期限 (註一)		經費來源
			徵購 (註二)	撥用 (註三)	土地重劃	土地開發 (註四)	土地徵購費	地上物補償費	工程費 (註五)	合計		徵購 勘測 設計	施工	
捷運系統用地	Y8	0.38	△	✓	—	✓	264	88	117	469	臺北市政府	97 年 01 月	97 年 12 月	專案編列

備註：

(一) 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。

(二) △：必要時得依一般徵收方式辦理。

(三) 撥用方式，依相關規定辦理。

(四) 依據大眾捷運法第七條及其他相關規定辦理之土地開發。

(五) 係指土建部分工程費。

### 玖、土地使用分區管制要點：

有關本案之土地使用分區管制要點，詳見表二。

### 拾、辦理經過：

#### 一、公開展覽及說明會

本案自 94 年 7 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 94 年 8 月 9 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會。

#### 二、縣都委專案小組

本案分別 96 年 7 月 4 日、96 年 9 月 6 日、96 年 11 月 28 日及 96 年 12 月 21 日召開四次專案小組研商會議，會議決議如下：

##### (一) 96 年 7 月 4 日專案小組第一次研商會結論如下：

1. 為有助於審議時了解捷運全線規劃內容及釐清相關問題，請規劃單位簡報時，應將主要計畫內容稍加附註及說明。
2. 有關開發量體容積率及建蔽率之訂定與相關財務計畫，縣府各相關單位應先行共同檢討後，並於後續審議會議中說明。
3. 捷運系統用地辦理土地開發之回饋機制與權益，請捷運隊及規劃單位分配提出分析，並於後續審議時以案例說明。
4. 有關 T.O.D 議題，聯開方向與轉乘設施之規劃是否只提供住宅或是商業使用，請捷運隊及規劃單位再行研議。另交通局目前正執行綠色運輸系統之規劃，爰此本案規劃原則涉及本府交通政策，惠請交通局於後續審議會議時配合出席說明。
5. 針對各車站之土地使用管制要點，請捷運隊及規劃單位釐清各站定位及特性，再行檢討修正。
6. 有關人陳案的部份，請捷運隊及規劃單位研議後，續行審議。

##### (二) 96 年 9 月 6 日專案小組第二次研商會結論如下：

1. 停車轉乘設施規劃請補充說明上位之交通政策；另請補充聯合開發之交通衝擊分析，並於土地使用管制要點中加強停車空間之供需分析。
2. 請再補充說明 T.O.D 之理念如何加強與落實於各場站。
3. 有關捷運 Y14 站，請針對主要計畫發布實施範圍與擴大範圍兩案，進行可行性與優缺點比較分析，並於後續審議會議中說明。
4. 有關綠建築標章是否納入土地使用管制要點內，請作業單位釐清其是否為都市計畫委員會之權責。
5. 權益分配之機制及其依據之相關法令，請捷運隊於後續審議會議中補充說明

	<p>6.各場站之發展定位與聯合開發，除考量市場需求外，請思考如何落實 T.O.D.之精神？</p> <p>(三) 96 年 11 月 28 日專案小組第三次研商會結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.有關捷運 Y14 站之範圍，維持原主要計畫發布實施範圍，其餘鄰近工業區之土地不納入本計畫變更範圍，另案辦理都市更新相關作業。</li> <li>2.有關新莊地區人民陳情有關 Y19 站地價過低乙案，係屬地政局地價評議委員會之權責，非屬都市計畫範疇，故不予討論。餘人民陳情案件於下次會議中討論。</li> <li>3.因本次會議時間有限，土地使用管制要點部分，於下次會議中討論，並請規劃單位針對各站捷運出入口人潮空間及轉乘接送臨停空間預為考量。</li> </ol> <p>(四) 96 年 12 月 21 日專案小組第四次研商會專案小組委員意見詳見表二。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>除下列各項修正通過外，其餘依專案小組意見通過，另有關計畫書、圖請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、考量捷運設施之地下使用之彈性，土管條文第九點予以刪除，依捷運及建築等相關法令規定辦理。</li> <li>二、以捷運系統用地之特殊性，應優先考量留設廣場供停車轉乘等使用，爰有關土管條文第十八點之綠化規定予以刪除，透過都市設計方式予以整體規劃法定空地。</li> </ol>

表一 擬定中和都市計畫（Y8 捷運系統用地）(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫案土地使用面積表

	位置	土地使用分區		變更理由
Y8 站	景平路、成功南路交叉口西北側，國軍雙和福利站、軍用油庫內	主要計畫	細部計畫	興建捷運系統 Y8 站高架車站、出入口及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。
		捷運系統用地 (0.38)	捷運系統用地 (0.38)	
合計		0.38 公頃	0.38 公頃	

案由	擬定中和都市計畫（Y8 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>臺北都會區大眾捷運系統初期路網已逐步興建完成，其後續路網亦陸續推動，惟其各路線均以臺北市為中心呈輻射狀發展，對於臺北縣轄各市鄉間之橫向聯繫助益有限，環狀線之建設目的即在串連臺北都會區輻射路線構建完整捷運路網。環狀線路線全長約 34.8 公里，設 31 個車站及 2 個機廠用地，分二階段興建，92 年 2 月 17 日通過環保署環評審查，93 年 3 月 26 日奉行政院核定優先推動第一階段路線建設，即新店大坪林站、經中和、板橋、新莊，至五股工業區站，93 年 12 月 20 日核定財務計畫並採 BOT 方式辦理，至第二階段路線則視第一階段路線辦理情形再行報核。本府於 94 年 8 月 15 日辦理 BOT 招商公告，惟投標團隊經本府資格審不合格，遂經本府重新評估推動方式後，於 95 年 4 月 20 日本府建議改採政府自建方式辦理。</p> <p>由於本計畫全線路線跨越臺北縣市，故基於縣市合作、事權統一、工程品質與界面整合等考量，本府爰依大眾捷運法第 4 條規定，協議環狀線第二階段行經之臺北市政府擔任後續建設及土地開發地方主管機關，並於 95 年 7 月 17 日市縣合作會議上達成共識比照目前臺北都會區大眾捷運建設計畫之方式推動辦理，復經交通部於 95 年 11 月 8 日函復本府同意地方主管機關變更事宜，另為確保市縣雙方權益與推動順遂，本府與臺北市政府於 95 年 11 月 24 日由雙方首長共同簽署行政契約，同時為縮短前置作業時程，依契約由本府辦理都市計畫變更等相關前置作業。</p> <p>環狀線第一階段路線起自新店線大坪林站 Y6 車站，以地下方式沿新店市民權路過中正路後駛出地下路段，即以高架方式跨越新店溪沿中和景平路、中山路、板南路至板橋火車站，再經文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路，全長 15.4 公里，其中地下段為 1.2 公里，高架段為 14.2 公里，共 14 個車站，包括 1 個地下站(Y6 車站)、13 個高架站(Y7 車站至 Y19 車站)及環狀線機廠(南機廠)。</p> <p>本案即依據變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案及大眾捷運法第 7 條之內容規定，進行擬定中和都市計畫（Y8 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫，以利後續車站開發業務之推展。</p>		

#### 伍、本細部計畫與主要計畫之關係：

本細部計畫之主要計畫「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案」，業已於 95 年 5 月 2 日發布實施。

本案為擬定「中和都市計畫（Y8 捷運系統用地）(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線) 細部計畫」承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。

#### 陸、計畫範圍：

本計畫範圍位於中和市景平路、成功南路交叉口西北側，國軍雙和福利站、軍用油庫內。

#### 柒、計畫內容

一、計畫年期：本計畫之計畫目標年為民國 134 年。

#### 二、土地使用計畫

捷運系統用地 0.38 公頃，其計畫內容明細表詳表一。

#### 捌、事業及財務計畫：

#### 一、開發方式

依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。

#### 二、事業及財務計畫

本計畫由捷運地方主管機關依「大眾捷運法」及其他相關規定，自行籌措開發費用，詳下表：

公共設施種類	面積 (公頃)		土地取得方式				開闢經費(百萬元)				捷運地方主管機關	預定完成期限 (註一)		經費來源
			徵購 (註二)	撥用 (註三)	土地重劃	土地開發 (註四)	土地徵購費	地上物補償費	工程費 (註五)	合計		徵購 勘測 設計	施工	
捷運系統用地	Y8	0.38	△	✓	—	✓	264	88	117	469	臺北市政府	97 年 01 月	97 年 12 月	專案編列

備註：

(一) 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。

(二) △：必要時得依一般徵收方式辦理。

(三) 撥用方式，依相關規定辦理。

(四) 依據大眾捷運法第七條及其他相關規定辦理之土地開發。

(五) 係指土建部分工程費。

### 玖、土地使用分區管制要點：

有關本案之土地使用分區管制要點，詳見表二。

### 拾、辦理經過：

#### 一、公開展覽及說明會

本案自 94 年 7 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 94 年 8 月 9 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會。

#### 二、縣都委專案小組

本案分別 96 年 7 月 4 日、96 年 9 月 6 日、96 年 11 月 28 日及 96 年 12 月 21 日召開四次專案小組研商會議，會議決議如下：

##### (一) 96 年 7 月 4 日專案小組第一次研商會結論如下：

1. 為有助於審議時了解捷運全線規劃內容及釐清相關問題，請規劃單位簡報時，應將主要計畫內容稍加附註及說明。
2. 有關開發量體容積率及建蔽率之訂定與相關財務計畫，縣府各相關單位應先行共同檢討後，並於後續審議會議中說明。
3. 捷運系統用地辦理土地開發之回饋機制與權益，請捷運隊及規劃單位分配提出分析，並於後續審議時以案例說明。
4. 有關 T.O.D 議題，聯開方向與轉乘設施之規劃是否只提供住宅或是商業使用，請捷運隊及規劃單位再行研議。另交通局目前正執行綠色運輸系統之規劃，爰此本案規劃原則涉及本府交通政策，惠請交通局於後續審議會議時配合出席說明。
5. 針對各車站之土地使用管制要點，請捷運隊及規劃單位釐清各站定位及特性，再行檢討修正。
6. 有關人陳案的部份，請捷運隊及規劃單位研議後，續行審議。

##### (二) 96 年 9 月 6 日專案小組第二次研商會結論如下：

1. 停車轉乘設施規劃請補充說明上位之交通政策；另請補充聯合開發之交通衝擊分析，並於土地使用管制要點中加強停車空間之供需分析。
2. 請再補充說明 T.O.D 之理念如何加強與落實於各場站。
3. 有關捷運 Y14 站，請針對主要計畫發布實施範圍與擴大範圍兩案，進行可行性與優缺點比較分析，並於後續審議會議中說明。
4. 有關綠建築標章是否納入土地使用管制要點內，請作業單位釐清其是否為都市計畫委員會之權責。
5. 權益分配之機制及其依據之相關法令，請捷運隊於後續審議會議中補充說明



	<p>6.各場站之發展定位與聯合開發，除考量市場需求外，請思考如何落實 T.O.D.之精神？</p> <p>(三) 96 年 11 月 28 日專案小組第三次研商會結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.有關捷運 Y14 站之範圍，維持原主要計畫發布實施範圍，其餘鄰近工業區之土地不納入本計畫變更範圍，另案辦理都市更新相關作業。</li> <li>2.有關新莊地區人民陳情有關 Y19 站地價過低乙案，係屬地政局地價評議委員會之權責，非屬都市計畫範疇，故不予討論。餘人民陳情案件於下次會議中討論。</li> <li>3.因本次會議時間有限，土地使用管制要點部分，於下次會議中討論，並請規劃單位針對各站捷運出入口人潮空間及轉乘接送臨停空間預為考量。</li> </ol> <p>(四) 96 年 12 月 21 日專案小組第四次研商會專案小組委員意見詳見表二。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>除下列各項修正通過外，其餘依專案小組意見通過，另有關計畫書、圖請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、考量捷運設施之地下使用之彈性，土管條文第九點予以刪除，依捷運及建築等相關法令規定辦理。</li> <li>二、以捷運系統用地之特殊性，應優先考量留設廣場供停車轉乘等使用，爰有關土管條文第十八點之綠化規定予以刪除，透過都市設計方式予以整體規劃法定空地。</li> </ol>

表一 擬定中和都市計畫（Y8 捷運系統用地）(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫案土地使用面積表

	位置	土地使用分區		變更理由
Y8 站	景平路、成功南路交叉口西北側，國軍雙和福利站、軍用油庫內	主要計畫	細部計畫	興建捷運系統 Y8 站高架車站、出入口及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。
		捷運系統用地 (0.38)	捷運系統用地 (0.38)	
合計		0.38 公頃	0.38 公頃	

表二 「擬定中和都市計畫（Y8 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議																
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。																
二、本計畫區劃定下列設施用地：捷運系統用地	<p>修正後通過。 修正內容： 二、<u>本計畫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：</u></p> <table><tr><th colspan="2">站別</th><th>Y8 站</th></tr><tr><td>主要計畫</td><td>土地使用分區</td><td>捷運系統用地</td></tr><tr><td rowspan="5"></td><td>建蔽率</td><td>70%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>600%</td></tr><tr><td rowspan="4">細部計畫管制  使用組別</td><td>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（<u>捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施</u>）之使用外，並得依「<u>大眾捷運法</u>」及相關辦法辦理土地開發。</td></tr><tr><td>(二)捷運相關設施應符合「<u>大眾捷運法</u>」有關規定。</td></tr><tr><td>(三)土地使用依「<u>都市計畫法臺灣省施行細則</u>」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 20%。</td></tr><tr><td></td></tr></table> <p>理由： 1. 合併原公展條文第二點至第四點。 2.於使用組別內新增捷運設施項目，並訂定作為商業使用之</p>	站別		Y8 站	主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地		建蔽率	70%	容積率	600%	細部計畫管制  使用組別	(一)本計畫基地除供設置捷運設施（ <u>捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施</u> ）之使用外，並得依「 <u>大眾捷運法</u> 」及相關辦法辦理土地開發。	(二)捷運相關設施應符合「 <u>大眾捷運法</u> 」有關規定。	(三)土地使用依「 <u>都市計畫法臺灣省施行細則</u> 」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 20%。		依縣都委會專案小組意見通過。
站別		Y8 站																
主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地																
	建蔽率	70%																
	容積率	600%																
	細部計畫管制  使用組別	(一)本計畫基地除供設置捷運設施（ <u>捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施</u> ）之使用外，並得依「 <u>大眾捷運法</u> 」及相關辦法辦理土地開發。																
		(二)捷運相關設施應符合「 <u>大眾捷運法</u> 」有關規定。																
		(三)土地使用依「 <u>都市計畫法臺灣省施行細則</u> 」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 20%。																

公開展覽條文欄					縣都委會專案小組意見		縣都委會決議	
					樓地板面積比例。			
三、捷運系統用地供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）及其相關設施之使用，並得依「大眾捷運法」及其相關規定辦理土地開發。					刪除 理由：本條文內容納入第二點規定。		依縣都委會專案小組意見通過。	
四、捷運系統用地土地使用管制應符合下列規定： （一）「捷運相關設施」應符合「大眾捷運法」有關規定。 （二）土地開發之建築物及土地使用應符合「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。 （三）建蔽率不得大於百分之七〇。 （四）容積率不得大於百分之六〇〇。 （五）捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。					刪除。 理由：本條文內容納入第二點規定。		依縣都委會專案小組意見通過。	
站別	主要計畫 土地使用分區	細部計畫管制			備註			
		建蔽率	容積率	使用組別				
Y8站	捷運系統用地	70%	600%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。	本表所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。			
五、前院及側院留設深度依下列規定辦理。					刪除 理由：重新檢討本案基地特性採以明訂退縮或設置騎樓規定辦理，修改併第三點規定辦理。		依縣都委會專案小組意見通過。	
土地使用種類		前院深度（公尺）		側院深度（公尺）				
捷運系統用地		三．〇〇		不予規定				
六、土地開發之建築物面臨計畫道路寬度七公尺以上及依					修正後通過。		依縣都委會專案小	

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三．五公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。	修正內容： <u>三、本計畫基地鄰景平路應自建築線退縮留設4公尺之無遮簷人行空間，鄰秀朗路三段東側，則留設3公尺之無遮簷人行空間。</u> 理由： 1.原第六點條文，條次配合調整。 2.明訂需退縮留設無遮簷人行空間之路段及寬度。	組意見通過。
七、應留設騎樓而未設者得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。	刪除 理由：業明訂留設無遮簷人行空間，無須留設騎樓。	依縣都委會專案小組意見通過。
八、本站所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其主要計畫相關規定申請獎勵。	刪除。 理由：本條文內容納入第十點規定。	依縣都委會專案小組意見通過。
九、本站土地開發基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。惟距捷運系統周邊五百公尺之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過法定容積之一倍。	修正後通過。 修正內容： <u>四、本計畫基地容積獎勵，適用訂定中和都市計畫（土地使用分區管制要點）書有關提供公益性設施、「建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之條文及「大眾捷運系統土地開發辦法」之獎勵規定，上開獎勵面積之總和，不得超過法定容積之1.5倍。</u> 理由： 1.原第九點條文，條次配合調整。 2.增列相關適用容積獎勵之項目與上限值。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。 修正內容： <u>五、本計畫基地不適用容積移轉規定及增設停車場空間容積獎勵規定。</u> 理由： 1.新增條文。 2.訂定本計畫不適用之相關容積增設項目。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。	依縣都委會專案小

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p>修正內容：</p> <p><u>六、為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口與退縮無遮簷人行空間或騎樓側銜接處，應儘量退縮適當之緩衝空間。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂無遮簷人行空間與騎樓銜接處應退縮適當之緩衝空間，避免人行動線與捷運出入口之衝突。</p>	組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>七、捷運場站出入口與土地開發基地，應整體規劃結合設置最舒適之街角廣場，面積至少 100 m<sup>2</sup>，供民眾使用，以紓緩人潮並增加開放空間使用率。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂應提供 100 m<sup>2</sup>之街角廣場。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>八、為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原則，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂沿計畫道路地面層應作以商業空間使用為原則之規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>九、基地地下得全面開挖，惟地上建築物之建蔽率應較法定建蔽率降低至少百分之十以上。</u></p>	<p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>考量捷運設施之地下使用之彈性，土</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	理由： 1.新增條文。 2.增訂地下若全開挖，地上建築物建蔽率降低之規定。	管條文第九點予以刪除，依捷運及建築等相關法令規定辦理。
十、基地因配合捷運興建辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，應依照大眾捷運系統土地開發辦法第二十九條規定辦理。	修正後通過。 修正內容： <u>十、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：</u> <u>(一)除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運環狀線之建設經費。</u> <u>(二)除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。</u> 理由： 1.原第八點及第十點條文合併。 2.依大捷法辦理土地開發時，不計入捷運設施使用之樓地板面積及高度限制規定。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。 修正內容： <u>十一、為減輕政府辦理捷運環狀線建設之財務負擔，捷運建設主管機關取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部份後所增加之樓地板面積之半數，該容積處分與收益所產生之效益應完全挹</u>	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議												
	<p><u>注捷運環狀線建設所需經費。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂土地開發效益應完全挹注捷運環狀線建設。</p>													
<p>十一、本計畫區捷運系統用地應設置轉乘設施，其設置數量如下表：</p> <table><tr><td></td><td colspan="3">轉乘停車車位</td></tr><tr><td>類別</td><td>小汽車</td><td>機車</td><td>腳踏車</td></tr><tr><td>數量</td><td>0</td><td>106</td><td>122</td></tr></table>		轉乘停車車位			類別	小汽車	機車	腳踏車	數量	0	106	122	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十二、本計畫基地應設置轉乘設施數量如下：</u></p> <p><u>(一)機車轉乘停車車位：94 個。</u></p> <p><u>(二)腳踏車轉乘停車車位：184 個。</u></p> <p><u>前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者專用停車位。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十一點，條次配合調整。</p> <p>2.由表格轉換成文字規定，並修正重新檢討後之轉乘設施數量。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
	轉乘停車車位													
類別	小汽車	機車	腳踏車											
數量	0	106	122											
<p>十二、本案應經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後實施。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十三、申請開發建築執照前，應先經臺北縣都市設計審議委員會審查通過後始可發照。另本計畫基地如因基地限制無法依本要點相關規定設計時，得經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十二點條文，條次配合調整。</p> <p>2.文字修正。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>												
<p>十三、本案辦理土地開發之建築物設置法定停車空間應依相關規定設計之，如因設置捷運設施經檢討無法設置時得依大眾捷運法第二十條相關規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十四、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>												



公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>空間時，經本府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。</u></p> <p><u>前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以 1：5（汽車：機車）比例係數以資替代（依據「建築物交通影響評估準則」），但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.原第十三點條文，條次配合調整。</li> <li>2.依大眾捷運法第 20 條規定，可免附建防空避難設備及法定停車空間或提出替代方案。</li> </ol>	
<p>十四、建築設計應依下列規定辦理：</p> <p>(一)應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。</p> <p>(二)為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。</p> <p>(三)捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。</p>	<p>刪除</p> <p>理由：回歸都市設計審議機制，不納入土地使用分區管制要點。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>—</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十五、本計畫基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.新增條文。</li> <li>2.增訂配合設置臨時停車彎及計程車招呼站。</li> </ol>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>—</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>十六、有關本計畫基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂基地建築物應配合地區特色及獨特性規劃設計。</p>	
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十七、捷運車站出入口大廳高度應至少 5 公尺以上。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂規定捷運出入口大廳高度。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十八、本計畫基地內法定空地扣除無遮簷人行空間之二分之一，應予綠化。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂法定空地綠化面積比例。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>以捷運系統用地之特殊性，應優先考量留設廣場或開放空間供停車轉乘等使用，爰有關土管條文第十九點之綠化規定予以刪除，未來透過都市設計方式予以整體規劃法定空地。</p>
十五、本計畫區內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十九、本計畫內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u></p> <p>理由：原第十五點條文，條次配合調整。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。

案由	擬定中和都市計畫（Y9 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>臺北都會區大眾捷運系統初期路網已逐步興建完成，其後續路網亦陸續推動，惟其各路線均以臺北市為中心呈輻射狀發展，對於臺北縣轄各市鄉間之橫向聯繫助益有限，環狀線之建設目的即在串連臺北都會區輻射路線構建完整捷運路網。環狀線路線全長約 34.8 公里，設 31 個車站及 2 個機廠用地，分二階段興建，92 年 2 月 17 日通過環保署環評審查，93 年 3 月 26 日奉行政院核定優先推動第一階段路線建設，即新店大坪林站、經中和、板橋、新莊，至五股工業區站，93 年 12 月 20 日核定財務計畫並採 BOT 方式辦理，至第二階段路線則視第一階段路線辦理情形再行報核。本府於 94 年 8 月 15 日辦理 BOT 招商公告，惟投標團隊經本府資格審不合格，遂經本府重新評估推動方式後，於 95 年 4 月 20 日本府建議改採政府自建方式辦理。</p> <p>由於本計畫全線路線跨越臺北縣市，故基於縣市合作、事權統一、工程品質與界面整合等考量，本府爰依大眾捷運法第 4 條規定，協議環狀線第二階段行經之臺北市政府擔任後續建設及土地開發地方主管機關，並於 95 年 7 月 17 日市縣合作會議上達成共識比照目前臺北都會區大眾捷運建設計畫之方式推動辦理，復經交通部於 95 年 11 月 8 日函復本府同意地方主管機關變更事宜，另為確保市縣雙方權益與推動順遂，本府與臺北市政府於 95 年 11 月 24 日由雙方首長共同簽署行政契約，同時為縮短前置作業時程，依契約由本府辦理都市計畫變更等相關前置作業。</p> <p>環狀線第一階段路線起自新店線大坪林站 Y6 車站，以地下方式沿新店市民權路過中正路後駛出地下路段，即以高架方式跨越新店溪沿中和景平路、中山路、板南路至板橋火車站，再經文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路，全長 15.4 公里，其中地下段為 1.2 公里，高架段為 14.2 公里，共 14 個車站，包括 1 個地下站(Y6 車站)、13 個高架站(Y7 車站至 Y19 車站)及環狀線機廠(南機廠)。</p> <p>本案即依據變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案及大眾捷運法第 7 條之內容規定，進行擬定中和都市計畫（Y9 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫，以利後續車站開發業務之推展。</p>		

#### 伍、本細部計畫與主要計畫之關係：

本細部計畫之主要計畫「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案」，業已於 95 年 5 月 2 日發布實施。

本案為「擬定中和都市計畫(Y9 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。

#### 陸、計畫範圍：

本計畫範圍位於景平路南側、景德街北側，警政署保安警察第二總隊內之停車場。

#### 柒、計畫內容

一、計畫年期：本計畫之計畫目標年為民國 134 年。

二、土地使用計畫

捷運系統用地 0.12 公頃，其計畫內容明細表詳表一。

#### 捌、事業及財務計畫：

一、開發方式

依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。

二、事業及財務計畫

本計畫由捷運地方主管機關依「大眾捷運法」及其他相關規定，自行籌措開發費用，詳下表：

事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)		土地取得方式				開闢經費(百萬元)				捷運地方主管機關	預定完成期限(註一)		經費來源
			徵購(註二)	撥用(註三)	土地重劃	土地開發(註四)	土地徵購費	地上物補償費	工程費(註五)	合計		徵購勘測設計	施工	
捷運系統用地	Y9	0.12	△	✓	—	✓	81	-	107	188	臺北市 政府	97 年 01 月	97 年 12 月	專案 編列

備註：

(一) 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。

(二) △：必要時得依一般徵收方式辦理。

(三) 撥用方式，依相關規定辦理。

(四) 依據大眾捷運法第七條及其他相關規定辦理之土地開發。

(五) 係指土建部分工程費。

### 玖、土地使用分區管制要點：

有關本案之土地使用分區管制要點，詳見表二。

### 拾、辦理經過：

#### 一、公開展覽及說明會

本案自 94 年 7 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，94 年 8 月 9 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會。

#### 二、縣都委專案小組

本案分別 96 年 7 月 4 日、96 年 9 月 6 日、96 年 11 月 28 日及 96 年 12 月 21 日召開四次專案小組研商會議，會議決議如下：

(一) 96 年 7 月 4 日專案小組第一次研商會結論如下：

1. 為有助於審議時了解捷運全線規劃內容及釐清相關問題，請規劃單位簡報時，應將主要計畫內容稍加附註及說明。
2. 有關開發量體容積率及建蔽率之訂定與相關財務計畫，縣府各相關單位應先行共同檢討後，並於後續審議會議中說明。
3. 捷運系統用地辦理土地開發之回饋機制與權益，請捷運隊及規劃單位分配提出分析，並於後續審議時以案例說明。
4. 有關 T.O.D 議題，聯開方向與轉乘設施之規劃是否只提供住宅或是商業使用，請捷運隊及規劃單位再行研議。另交通局目前正執行綠色運輸系統之規劃，爰此本案規劃原則涉及本府交通政策，惠請交通局於後續審議會議時配合出席說明。
5. 針對各車站之土地使用管制要點，請捷運隊及規劃單位釐清各站定位及特性，再行檢討修正。
6. 有關人陳案的部份，請捷運隊及規劃單位研議後，續行審議。

(二) 96 年 9 月 6 日專案小組第二次研商會結論如下：

1. 停車轉乘設施規劃請補充說明上位之交通政策；另請補充聯合開發之交通衝擊分析，並於土地使用管制要點中加強停車空間之供需分析。
2. 請再補充說明 T.O.D 之理念如何加強與落實於各場站。
3. 有關捷運 Y14 站，請針對主要計畫發布實施範圍與擴大範圍兩案，進行可行性與優缺點比較分析，並於後續審議會議中說明。
4. 有關綠建築標章是否納入土地使用管制要點內，請作業單位釐清其是否為都市計畫委員會之權責。
5. 權益分配之機制及其依據之相關法令，請捷運隊於後續審議會議中補充說明。

	<p>6. 各場站之發展定位與聯合開發，除考量市場需求外，請思考如何落實 T.O.D. 之精神？</p> <p>(三) 96 年 11 月 28 日專案小組第三次研商會結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關捷運 Y14 站之範圍，維持原主要計畫發布實施範圍，其餘鄰近工業區之土地不納入本計畫變更範圍，另案辦理都市更新相關作業。</li> <li>2. 有關新莊地區人民陳情有關 Y19 站地價過低乙案，係屬地政局地價評議委員會之權責，非屬都市計畫範疇，故不予討論。餘人民陳情案件於下次會議中討論。</li> <li>3. 因本次會議時間有限，土地使用管制要點部分，於下次會議中討論，並請規劃單位針對各站捷運出入口人潮空間及轉乘接送臨停空間預為考量。</li> </ol> <p>(四) 96 年 12 月 21 日專案小組第四次研商會專案小組委員意見詳見表二。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>依專案小組意見通過，另有關計畫書、圖請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理。</p>

表一 擬定中和都市計畫（Y9 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫土地使用面積表

	位置	土地使用分區		變更理由
Y9 站	景平路南側、景德街北側，警政署保安警察第二總隊內	主要計畫	細部計畫	興建捷運系統 Y9 站高架車站、出入口及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。
		捷運系統用地 (0.12)	捷運系統用地 (0.12)	
合計		0.12 公頃	0.12 公頃	

表二「擬定中和都市計畫（Y9 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議																		
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。																		
二、本計畫區劃定下列設施用地：捷運系統用地	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>二、<u>本計畫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：</u></p> <table><tr><th colspan="2">站別</th><th>Y9 站</th></tr><tr><td>主要計畫</td><td>土地使用分區</td><td>捷運系統用地</td></tr><tr><td rowspan="4">細部計畫管制</td><td>建蔽率</td><td>75%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>400%</td></tr><tr><td rowspan="3">使用組別</td><td colspan="2"><u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u></td></tr><tr><td colspan="2"><u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u></td></tr><tr><td colspan="2"><u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</u></td></tr></table> <p>理由：</p> <p>原第二點至第四點條文合併。</p>	站別		Y9 站	主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地	細部計畫管制	建蔽率	75%	容積率	400%	使用組別	<u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u>		<u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u>		<u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</u>		依縣都委會專案小組意見通過。
站別		Y9 站																		
主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地																		
細部計畫管制	建蔽率	75%																		
	容積率	400%																		
	使用組別	<u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u>																		
		<u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u>																		
<u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</u>																				
三、捷運系統用地供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）及其相關設施之使用，並得依「大眾捷運法」及其相關規定辦理土地開發。	<p>刪除。</p> <p>理由：本條文內容納入第二點規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。																		



公開展覽條文欄					縣都委會專案小組意見		縣都委會決議														
<p>四、捷運系統用地土地使用管制應符合下列規定：</p> <p>(一)「捷運相關設施」應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>(二)土地開發之建築物及土地使用應符合「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</p> <p>(三)建蔽率不得大於百分之七五。</p> <p>(四)容積率不得大於百分之四〇〇。</p> <p>(五)捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。</p>					<p>刪除。</p> <p>理由：本條文內容納入第二點規定。</p>		<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>														
<table><tr><th rowspan="2">站別</th><th>主要計畫</th><th colspan="3">細部計畫管制</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>使用組別</th></tr></table>		站別	主要計畫	細部計畫管制					備註	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別	<table><tr><td rowspan="2">Y9站</td><td rowspan="2">捷運系統用地</td><td rowspan="2">75%</td><td rowspan="2">400%</td><td>一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。</td><td rowspan="2">本表所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。</td></tr><tr><td>二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。</td></tr></table>			Y9站	捷運系統用地	75%	400%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。
站別	主要計畫		細部計畫管制			備註															
	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別																	
Y9站	捷運系統用地	75%	400%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。	本表所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。																
				二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。																	
<p>五、前院及側院留設深度依下列規定辦理。</p>					<p>刪除。</p> <p>理由：重新檢討本案基地特性採以明訂退縮或設置騎樓規定辦理，修改併第三點規定辦理。</p>		<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>														
<table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>三・〇〇</td><td>不予規定</td></tr></table>		土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）					捷運系統用地	三・〇〇	不予規定										
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																			
捷運系統用地	三・〇〇	不予規定																			
<p>六、土地開發之建築物面臨計畫道路寬度七公尺以上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，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三・五二公尺，並應依騎</p>					<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>三、本計畫鄰景平路應自建築線與建築物牆面淨距離至少</u></p>		<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>														

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
樓地相關規定辦理且供公眾通行。	<u>留設 3.52 公尺之騎樓。</u> 理由： 1.原第六點條文，條次配合調整。 2.明訂須留設騎樓之寬度及路段。	
七、應留設騎樓而未設者得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。	刪除。 理由：已明訂留設騎樓，無原條文情形。	依縣都委會專案小組意見通過。
八、本站所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其主要計畫相關規定申請獎勵。	刪除。 理由：本條文內容納入第七點規定。	依縣都委會專案小組意見通過。
九、本站土地開發基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。惟距捷運系統周邊五百公尺之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過法定容積之一倍。	修正後通過。 修正內容： <u>四、本計畫基地除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵外，其他容積獎勵及容積移轉之相關規定，均不適用。</u> 理由： 1.原第九點條文，條次配合調整。 2.檢視本基地特性，訂定本計畫不適用相關容積增設項目。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。 修正內容： <u>五、為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口與退縮無遮簷人行空間或騎樓側銜接處，應儘量退縮適當之緩衝空間。</u> 理由： 1.新增條文。 2.增訂無遮簷人行空間與騎樓銜接處應退縮適當之緩衝空間，避免人行動線與捷運出入口之衝突。	依縣都委會專案小組意見通過。
	修正後通過。 修正內容： <u>六、為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原</u>	依縣都委會專案小組意見通過。

公开展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>則，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂沿計畫道路地面層應以商業空間使用為原則之規定。</p>	
<p>十、基地因配合捷運興建辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，應依照大眾捷運系統土地開發辦法第二十九條規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>七、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：</u></p> <p><u>(一) 除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運環狀線之建設經費。</u></p> <p><u>(二) 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第八點及第十點條文合併，條次配合調整。</p> <p>2.依大眾捷運法辦理土地開發時，不計入捷運設施使用之樓地板面積及高度限制規定。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>—</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>八、為減輕政府辦理捷運環狀線建設之財務負擔，捷運建設主管機關取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部份後所增加之樓地板面積之半</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議												
	<p><u>數，該容積處分與收益所產生之效益應完全挹注捷運環狀線建設所需經費。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂土地開發效益應完全挹注捷運環狀線建設。</p>													
<p>十一、本計畫區捷運系統用地應設置轉乘設施，其設置數量如下表：</p> <table><tr><td></td><td colspan="3">轉乘停車車位</td></tr><tr><td>類別</td><td>小汽車</td><td>機車</td><td>腳踏車</td></tr><tr><td>數量</td><td>0</td><td>20</td><td>74</td></tr></table>		轉乘停車車位			類別	小汽車	機車	腳踏車	數量	0	20	74	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>九、本計畫捷運系統用地應設置轉乘設施數量如下：</u></p> <p><u>(一)機車轉乘停車車位：10 個。</u></p> <p><u>(二)腳踏車轉乘停車車位：118 個。</u></p> <p><u>前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者專用停車位。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十一點條文，條次配合調整。</p> <p>2.由表格轉換成文字規定，並修正重新檢討後之轉乘設施數量。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
	轉乘停車車位													
類別	小汽車	機車	腳踏車											
數量	0	20	74											
<p>十二、本案應經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後實施。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十、申請開發建築執照前，應先經臺北縣都市設計審議委員會審查通過後始可發照。另本計畫基地如因基地限制無法依本要點相關規定設計時，得經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十二點條文，條次配合調整。</p> <p>2.文字修正。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>												
<p>十三、本案辦理土地開發之建築物設置法定停車空間應依相關規定設計之，如因設置捷運設施經檢討無法設置時得依大眾捷運法第二十條相關規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十一、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>												

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經本府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。</u></p> <p><u>前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以 1：5（汽車：機車）比例係數以資替代（依據「建築物交通影響評估準則」），但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.原第十三點條文，條次配合調整。</li> <li>2.依大眾捷運法第 20 條規定，可免附建防空避難設備及法定停車空間或提出替代方案。</li> </ol>	
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十二、本計畫基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.新增條文。</li> <li>2.增訂配合設置臨時停車彎及計程車招呼站。</li> </ol>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十三、有關本計畫基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.新增條文。</li> <li>2.增訂基地建築物應配合地區特色及獨特性規劃設計。</li> </ol>	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
—	修正後通過。 修正內容： <u>十四、捷運車站出入口大廳高度應至少 5 公尺以上。</u> 理由： 1.新增條文。 2.增訂規定捷運出入口大廳高度。	依縣都委會專案小組意見通過。
十四、建築設計應依下列規定辦理： (一)應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。 (二)為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 (三)捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。	刪除。 理由：回歸都市設計審議機制，不納入土地使用分區管制要點。	依縣都委會專案小組意見通過。
十五、本計畫區內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。

案由	擬定中和都市計畫(Y11 捷運系統用地)(配合台北系統環狀線第一階段路線)細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>臺北都會區大眾捷運系統初期路網已逐步興建完成，其後續路網亦陸續推動，惟其各路線均以臺北市為中心呈輻射狀發展，對於臺北縣轄各市鄉間之橫向聯繫助益有限，環狀線之建設目的即在串連臺北都會區輻射路線構建完整捷運路網。環狀線路線全長約 34.8 公里，設 31 個車站及 2 個機廠用地，分二階段興建，92 年 2 月 17 日通過環保署環評審查，93 年 3 月 26 日奉行政院核定優先推動第一階段路線建設，即新店大坪林站、經中和、板橋、新莊，至五股工業區站，93 年 12 月 20 日核定財務計畫並採 BOT 方式辦理，至第二階段路線則視第一階段路線辦理情形再行報核。本府於 94 年 8 月 15 日辦理 BOT 招商公告，惟投標團隊經本府資格審不合格，遂經本府重新評估推動方式後，於 95 年 4 月 20 日本府建議改採政府自建方式辦理。</p> <p>由於本計畫全線路線跨越臺北縣市，故基於縣市合作、事權統一、工程品質與界面整合等考量，本府爰依大眾捷運法第 4 條規定，協議環狀線第二階段行經之臺北市政府擔任後續建設及土地開發地方主管機關，並於 95 年 7 月 17 日市縣合作會議上達成共識比照目前臺北都會區大眾捷運建設計畫之方式推動辦理，復經交通部於 95 年 11 月 8 日函復本府同意地方主管機關變更事宜，另為確保市縣雙方權益與推動順遂，本府與臺北市政府於 95 年 11 月 24 日由雙方首長共同簽署行政契約，同時為縮短前置作業時程，依契約由本府辦理都市計畫變更等相關前置作業。</p> <p>環狀線第一階段路線起自新店線大坪林站 Y6 車站，以地下方式沿新店市民權路過中正路後駛出地下路段，即以高架方式跨越新店溪沿中和景平路、中山路、板南路至板橋火車站，再經文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路，全長 15.4 公里，其中地下段為 1.2 公里，高架段為 14.2 公里，共 14 個車站，包括 1 個地下站(Y6 車站)、13 個高架站(Y7 車站至 Y19 車站)及環狀線機廠(南機廠)。</p> <p>本案即依據變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案及大眾捷運法第 7 條之內容規定，進行擬定中和都市計畫(Y11 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫，以利後續車站開發業務之推展。</p>		

#### 伍、本細部計畫與主要計畫之關係：

本細部計畫之主要計畫「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案」，業已於 95 年 5 月 2 日發布實施。

本案為「擬定中和都市計畫(Y11 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。

#### 陸、計畫範圍：

位於景平路、中山路二段交叉口西南側。

#### 柒、計畫內容

一、計畫年期：本計畫之計畫目標年為民國 134 年。

二、土地使用計畫

捷運系統用地 0.24 公頃，其計畫內容明細表詳表一。

#### 捌、事業及財務計畫：

一、開發方式

依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。

二、事業及財務計畫

本計畫由捷運地方主管機關依「大眾捷運法」及其他相關規定，自行籌措開發費用，詳下表：

事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)		土地取得方式				開闢經費(百萬元)				捷運地方主管機關	預定完成期限 (註一)		經費來源
			徵購 (註二)	撥用 (註三)	土地重劃	土地開發 (註四)	土地徵購費	地上物補償費	工程費 (註五)	合計		徵購勘測設 計	施工	
捷運系統用地	Y11	0.24	△	✓	—	(	214	46	105	365	臺北市政府	97 年 01 月	97 年 12 月	專案編列

備註：

(一) 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。

(二) △：必要時得依一般徵收方式辦理。

(三) 撥用方式，依相關規定辦理。



(四) 依據大眾捷運法第七條及其他相關規定辦理之土地開發。

(五) 係指土建部分工程費。

### 玖、土地使用分區管制要點：

有關本案之土地使用分區管制要點，詳見表二。

### 拾、辦理經過：

#### 一、公開展覽及說明會

計畫草案自 94 年 7 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 94 年 8 月 10 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會。

#### 二、縣都委專案小組

本案分別 96 年 7 月 4 日、96 年 9 月 6 日、96 年 11 月 28 日及 96 年 12 月 21 日召開四次專案小組研商會議，會議決議如下：

##### (一) 96 年 7 月 4 日專案小組第一次研商會結論如下：

1. 為有助於審議時了解捷運全線規劃內容及釐清相關問題，請規劃單位簡報時，應將主要計畫內容稍加附註及說明。
2. 有關開發量體容積率及建蔽率之訂定與相關財務計畫，縣府各相關單位應先行共同檢討後，並於後續審議會中說明。
3. 捷運系統用地辦理土地開發之回饋機制與權益，請捷運隊及規劃單位分配提出分析，並於後續審議時以案例說明。
4. 有關 T.O.D 議題，聯開方向與轉乘設施之規劃是否只提供住宅或是商業使用，請捷運隊及規劃單位再行研議。另交通局目前正執行綠色運輸系統之規劃，爰此本案規劃原則涉及本府交通政策，惠請交通局於後續審議會時配合出席說明。
5. 針對各車站之土地使用管制要點，請捷運隊及規劃單位釐清各站定位及特性，再行檢討修正。
6. 有關人陳案的部份，請捷運隊及規劃單位研議後，續行審議。

##### (二) 96 年 9 月 6 日專案小組第二次研商會結論如下：

1. 停車轉乘設施規劃請補充說明上位之交通政策；另請補充聯合開發之交通衝擊分析，並於土地使用管制要點中加強停車空間之供需分析。
2. 請再補充說明 T.O.D 之理念如何加強與落實於各場站。
3. 有關捷運 Y14 站，請針對主要計畫發布實施範圍與擴大範圍兩案，進行可行性與優缺點比較分析，並於後續審議會中說明。
4. 有關綠建築標章是否納入土地使用管制要點內，請作業單位釐清其是否為都市計畫委員會之權責。
5. 權益分配之機制及其依據之相關法令，請捷運隊於後續審議會中補充說明。

	<p>6. 各場站之發展定位與聯合開發，除考量市場需求外，請思考如何落實 T.O.D. 之精神？</p> <p>(三) 96 年 11 月 28 日專案小組第三次研商會結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關捷運 Y14 站之範圍，維持原主要計畫發布實施範圍，其餘鄰近工業區之土地不納入本計畫變更範圍，另案辦理都市更新相關作業。</li> <li>2. 有關新莊地區人民陳情有關 Y19 站地價過低乙案，係屬地政局地價評議委員會之權責，非屬都市計畫範疇，故不予討論。餘人民陳情案件於下次會議中討論。</li> <li>3. 因本次會議時間有限，土地使用管制要點部分，於下次會議中討論，並請規劃單位針對各站捷運出入口人潮空間及轉乘接送臨停空間預為考量。</li> </ol> <p>(四) 96 年 12 月 21 日專案小組第四次研商會專案小組委員意見詳見表二。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>依專案小組意見通過，另有關計畫書、圖請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理。</p>

表一 擬定中和都市計畫(Y11 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫土地使用面積表

編號	位置	土地使用分區		變更理由
		主要計畫	細部計畫	
Y11 站	景平路、中山路二段交叉口西南側	捷運系統用地 (0.24)	捷運系統用地 (0.24)	興建捷運系統 Y11 站高架車站、出入口及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。
合計		0.24 公頃	0.24 公頃	

表二「擬定中和都市計畫（Y11 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議																		
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。																		
二、本計畫區劃定下列設施用地：捷運系統用地	<p>修正後通過。 修正內容： <u>二、本計畫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：</u></p> <table><tr><th colspan="2">站別</th><th>Y11 站</th></tr><tr><td>主要計畫</td><td>土地使用分區</td><td>捷運系統用地</td></tr><tr><td rowspan="4">細部計畫管制</td><td>建蔽率</td><td>70%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>400%</td></tr><tr><td rowspan="3">使用組別</td><td colspan="2"><u>（一）本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u></td></tr><tr><td colspan="2"><u>（二）捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u></td></tr><tr><td colspan="2"><u>（三）土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之30%。</u></td></tr></table> <p>理由： 1. 原第二點至第四點條文合併。</p>	站別		Y11 站	主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地	細部計畫管制	建蔽率	70%	容積率	400%	使用組別	<u>（一）本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u>		<u>（二）捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u>		<u>（三）土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之30%。</u>		依縣都委會專案小組意見通過。
站別		Y11 站																		
主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地																		
細部計畫管制	建蔽率	70%																		
	容積率	400%																		
	使用組別	<u>（一）本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u>																		
		<u>（二）捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u>																		
<u>（三）土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之30%。</u>																				

公開展覽條文欄		縣都委會專案小組意見		縣都委會決議
		樓地板面積比例。		
三、捷運系統用地供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）及其相關設施之使用，並得依「大眾捷運法」及其相關規定辦理土地開發。		刪除。 理由：本條文內容納入第二點規定。		依縣都委會專案小組意見通過。
四、捷運系統用地土地使用管制應符合下列規定： <ul style="list-style-type: none"> <li>（一）「捷運相關設施」應符合「大眾捷運法」有關規定。</li> <li>（二）土地開發之建築物及土地使用應符合「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區使用項目管制。</li> <li>（三）建蔽率不得大於百分之七〇。</li> <li>（四）容積率不得大於百分之四〇〇。</li> <li>（五）捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。</li> </ul>		刪除。 理由：本條文內容納入第二點規定。		依縣都委會專案小組意見通過。
站別	主要計畫 土地使用分區	細部計畫管制		備註
		建蔽率	容積率	使用組別
二	捷運系統用地	70%	400%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法、台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。
五、前院及側院留設深度依下列規定辦理。		刪除。 理由：重新檢討本案基地特性採以明訂退縮或設置騎樓規定辦理，修改併第三點規定辦理。		依縣都委會專案小組意見通過。
土地使用種類		前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	
捷運系統用地		三・〇〇	不予規定	

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
<p>六、土地開發之建築物面臨計畫道路寬度七公尺以上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，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三．五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p>	<p>修正後通過。 修正內容： <u>三、本計畫基地鄰中山路應自建築線退縮留設 4 公尺之無遮簷人行空間，鄰景平路應自建築線與建築物牆面淨距離至少留設 3.52 公尺之騎樓。</u> 理由： 1. 原第六點條文，條次配合調整。 2. 明訂須留設騎樓及無遮簷人行空間之寬度及路段。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>七、應留設騎樓而未設者得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。</p>	<p>刪除。 理由：已明訂留設騎樓及無遮簷人行空間，無原條文情形。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>八、本站所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其主要計畫相關規定申請獎勵。</p>	<p>刪除 理由：本條文內容納入第八點規定。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>九、本站土地開發基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。惟距捷運系統周邊五百公尺之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過法定容積之一倍。</p>	<p>修正後通過。 修正內容： <u>四、本計畫基地除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵外，其他容積獎勵及容積移轉之相關規定，均不適用。</u> 理由： 1. 新增條文。 2. 訂定本計畫不適用之相關容積增設項目。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>—</p>	<p>修正後通過。 修正內容： <u>五、為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口與退縮無遮簷人行空間或騎樓側銜接處，應儘量退縮適當之緩衝空間。</u> 理由： 1. 新增條文。 2. 增訂無遮簷人行空間與騎樓銜接處應退縮適當之緩衝空間，</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	避免人行動線與捷運出入口之衝突。	
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>六、為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原則，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 新增條文。</p> <p>2. 增訂沿計畫道路地面層應作以商業空間使用為原則之規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>七、捷運場站出入口與土地開發基地，應整體規劃結合設置最舒適之街角廣場，面積至少 100 m<sup>2</sup>，供民眾使用，以紓緩人潮並增加開放空間使用率。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 新增條文。</p> <p>2. 增訂應提供 100 m<sup>2</sup>之街角廣場。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
<p>十、基地因配合捷運興建辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，應依照大眾捷運系統土地開發辦法第二十九條規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>八、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：</u></p> <p><u>(一) 除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵</u></p>	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議												
	<p><u>容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運環狀線之建設經費。</u></p> <p><u>(二) 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 原第八點及第十點條文合併，條次配合調整。</p> <p>2. 依大捷法辦理土地開發時，不計入捷運設施使用之樓地板面積及高度限制規定。</p>													
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>九、為減輕政府辦理捷運環狀線建設之財務負擔，捷運建設主管機關取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部份後所增加之樓地板面積之半數，該容積處分與收益所產生之效益應完全挹注捷運環狀線建設所需經費。</u></p> <p>1. 新增條文。</p> <p>2. 增訂土地開發效益應完全挹注捷運環狀線建設。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。												
<p>十一、本計畫區捷運系統用地應設置轉乘設施，其設置數量如下表：</p> <table><tr><td></td><td colspan="3">轉乘停車車位</td></tr><tr><td>類別</td><td>小汽車</td><td>機車</td><td>腳踏車</td></tr><tr><td>數量</td><td>0</td><td>66</td><td>57</td></tr></table>		轉乘停車車位			類別	小汽車	機車	腳踏車	數量	0	66	57	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十、本計畫捷運系統用地應設置轉乘設施數量如下：</u></p> <p><u>(一)機車轉乘停車車位：20 個。</u></p> <p><u>(二)腳踏車轉乘停車車位：192 個。</u></p> <p><u>前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者專用停車位。</u></p> <p>理由：</p> <p>由表格轉換成文字規定，並修正重新檢討後之轉乘設施數量。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
	轉乘停車車位													
類別	小汽車	機車	腳踏車											
數量	0	66	57											



公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
十二、本案應經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後實施。	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十一、申請開發建築執照前，應先經臺北縣都市設計審議委員會審查通過後始可發照。另本計畫基地如因基地限制無法依本要點相關規定設計時，得經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 原第十二點條文，條次配合調整。</p> <p>2. 文字修正。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
十三、本案辦理土地開發之建築物設置法定停車空間應依相關規定設計之，如因設置捷運設施經檢討無法設置時得依大眾捷運法第二十條相關規定辦理。	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十二、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經本府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。</u></p> <p><u>前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以 1：5（汽車：機車）比例係數以資替代（依據「建築物交通影響評估準則」），但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 原第十三點條文，條次配合調整。</p> <p>2. 依大眾捷運法第 20 條規定，可免附建防空避難設備及法定停車空間或提出替代方案。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
十四、建築設計應依下列規定辦理： (一)應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。	<p>刪除。</p> <p>理由：回歸都市設計審議機制，不納入土地使用分區管制要點。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
(二)為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 (三)捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。		
—	修正後通過。 修正內容： <u>十三、本計畫基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。</u> 理由： 1. 新增條文。 2. 增訂配合設置臨時停車彎及計程車招呼站。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。 修正內容： <u>十四、有關本計畫基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性。</u> 理由： 1. 新增條文。 2. 增訂基地建築物應配合地區特色及獨特性規劃設計。	依縣都委會專案小組意見通過。
	修正後通過。 修正內容： <u>十五、捷運車站出入口大廳高度應至少 5 公尺以上。</u> 理由： 1. 新增條文。 2. 增訂規定捷運出入口大廳高度。	依縣都委會專案小組意見通過。
十五、本計畫區內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	修正後通過。 修正內容：	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>十六</u>、本計畫內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原第十五點條文，條次配合調整。</li> <li>2. 原公展條文。</li> </ol>	

案由	擬定中和都市計畫(Y12捷運系統用地)(配合台北系統環狀線第一階段路線)細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>臺北都會區大眾捷運系統初期路網已逐步興建完成，其後續路網亦陸續推動，惟其各路線均以臺北市為中心呈輻射狀發展，對於臺北縣轄各市鄉間之橫向聯繫助益有限，環狀線之建設目的即在串連臺北都會區輻射路線構建完整捷運路網。環狀線路線全長約 34.8 公里，設 31 個車站及 2 個機廠用地，分二階段興建，92 年 2 月 17 日通過環保署環評審查，93 年 3 月 26 日奉行政院核定優先推動第一階段路線建設，即新店大坪林站、經中和、板橋、新莊，至五股工業區站，93 年 12 月 20 日核定財務計畫並採 BOT 方式辦理，至第二階段路線則視第一階段路線辦理情形再行報核。本府於 94 年 8 月 15 日辦理 BOT 招商公告，惟投標團隊經本府資格審不合格，遂經本府重新評估推動方式後，於 95 年 4 月 20 日本府建議改採政府自建方式辦理。</p> <p>由於本計畫全線路線跨越臺北縣市，故基於縣市合作、事權統一、工程品質與界面整合等考量，本府爰依大眾捷運法第 4 條規定，協議環狀線第二階段行經之臺北市政府擔任後續建設及土地開發地方主管機關，並於 95 年 7 月 17 日市縣合作會議上達成共識比照目前臺北都會區大眾捷運建設計畫之方式推動辦理，復經交通部於 95 年 11 月 8 日函復本府同意地方主管機關變更事宜，另為確保市縣雙方權益與推動順遂，本府與臺北市政府於 95 年 11 月 24 日由雙方首長共同簽署行政契約，同時為縮短前置作業時程，依契約由本府辦理都市計畫變更等相關前置作業。</p> <p>環狀線第一階段路線起自新店線大坪林站 Y6 車站，以地下方式沿新店市民權路過中正路後駛出地下路段，即以高架方式跨越新店溪沿中和景平路、中山路、板南路至板橋火車站，再經文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路，全長 15.4 公里，其中地下段為 1.2 公里，高架段為 14.2 公里，共 14 個車站，包括 1 個地下站(Y6 車站)、13 個高架站(Y7 車站至 Y19 車站)及環狀線機廠(南機廠)。</p> <p>本案即依據變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案及大眾捷運法第 7 條之內容規定，進行擬定中和都市計畫(Y12 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫，以利後續車站開發業務之推展。</p>		

#### 伍、本細部計畫與主要計畫之關係：

本細部計畫之主要計畫「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案」，業已於 95 年 5 月 2 日發布實施。

本案為「擬定中和都市計畫(Y12 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。

#### 陸、計畫範圍：

位於板南路東側、中山路二段、橋和路間。

#### 柒、計畫內容

一、計畫年期：本計畫之計畫目標年為民國 134 年。

二、土地使用計畫

捷運系統用地 0.17 公頃，其計畫內容明細表詳表一。

#### 捌、事業及財務計畫：

一、開發方式

依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。

二、事業及財務計畫

本計畫由捷運地方主管機關依「大眾捷運法」及其他相關規定，自行籌措開發費用，詳下表：

事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)		土地取得方式				開闢經費(百萬元)				捷運地方主管機關	預定完成期限(註一)		經費來源
			徵購(註二)	撥用(註三)	土地重劃	土地開發(註四)	土地徵購費	地上物補償費	工程費(註五)	合計		徵購勘測設	施工	
捷運系統用地	Y12	0.17	△	✓	—	✓	96	5	149	250	臺北市政府	97年01月	97年12月	專案編列

備註：

(一) 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。

(二) △：必要時得依一般徵收方式辦理。

(三) 撥用方式，依相關規定辦理。

(四) 依據大眾捷運法第七條及其他相關規定辦理之土地開發。

(五) 係指土建部分工程費。

## 玖、土地使用分區管制要點：

有關本案之土地使用分區管制要點，詳見表二。

## 拾、辦理經過：

### 一、公開展覽及說明會

計畫草案自 94 年 7 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 94 年 8 月 10 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會。

### 二、縣都委專案小組

本案分別 96 年 7 月 4 日、96 年 9 月 6 日、96 年 11 月 28 日及 96 年 12 月 21 日召開四次專案小組研商會議，會議決議如下：

#### (一)96 年 7 月 4 日專案小組第一次研商會結論如下：

1. 為有助於審議時了解捷運全線規劃內容及釐清相關問題，請規劃單位簡報時，應將主要計畫內容稍加附註及說明。
2. 有關開發量體容積率及建蔽率之訂定與相關財務計畫，縣府各相關單位應先行共同檢討後，並於後續審議會議中說明。
3. 捷運系統用地辦理土地開發之回饋機制與權益，請捷運隊及規劃單位分配提出分析，並於後續審議時以案例說明。
4. 有關 T.O.D 議題，聯開方向與轉乘設施之規劃是否只提供住宅或是商業使用，請捷運隊及規劃單位再行研議。另交通局目前正執行綠色運輸系統之規劃，爰此本案規劃原則涉及本府交通政策，惠請交通局於後續審議會議時配合出席說明。
5. 針對各車站之土地使用管制要點，請捷運隊及規劃單位釐清各站定位及特性，再行檢討修正。
6. 有關人陳案的部份，請捷運隊及規劃單位研議後，續行審議。

#### (二) 96 年 9 月 6 日專案小組第二次研商會結論如下：

1. 停車轉乘設施規劃請補充說明上位之交通政策；另請補充聯合開發之交通衝擊分析，並於土地使用管制要點中加強停車空間之供需分析。
2. 請再補充說明 T.O.D 之理念如何加強與落實於各場站。
3. 有關捷運 Y14 站，請針對主要計畫發布實施範圍與擴大範圍兩案，進行可行性與優缺點比較分析，並於後續審議會議中說明。
4. 有關綠建築標章是否納入土地使用管制要點內，請作業單位釐清其是否為都市計畫委員會之權責。
5. 權益分配之機制及其依據之相關法令，請捷運隊於後續審議會議中補充說明。
6. 各場站之發展定位與聯合開發，除考量市場需求外，請思考如

	<p>何落實 T.O.D. 之精神？</p> <p>(三) 96 年 11 月 28 日專案小組第三次研商會結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關捷運 Y14 站之範圍，維持原主要計畫發布實施範圍，其餘鄰近工業區之土地不納入本計畫變更範圍，另案辦理都市更新相關作業。</li> <li>2. 有關新莊地區人民陳情有關 Y19 站地價過低乙案，係屬地政局地價評議委員會之權責，非屬都市計畫範疇，故不予討論。餘人民陳情案件於下次會議中討論。</li> <li>3. 因本次會議時間有限，土地使用管制要點部分，於下次會議中討論，並請規劃單位針對各站捷運出入口人潮空間及轉乘接送臨停空間預為考量。</li> </ol> <p>(四) 96 年 12 月 21 日專案小組第四次研商會專案小組委員意見詳見表二。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>依專案小組意見通過，另有關計畫書、圖請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理。</p>

表一 擬定中和都市計畫(Y12 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫土地使用面積表

	位置	土地使用分區		變更理由
		主要計畫	細部計畫	
Y12 站	板南路東側、中山路二段、橋和路間	捷運系統用地(0.17)	捷運系統用地(0.17)	興建捷運系統 Y12 站高架車站、出入口及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。
合計		0.17 公頃	0.17 公頃	



表二 「擬定中和都市計畫（Y12 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫」土地使用分區管制要點修正對照表

公开展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議																	
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。																	
二、本計畫區劃定下列設施用地：捷運系統用地	<p>修正後通過。 修正內容： <b>二、本計畫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：</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">站別</th><th>Y12 站</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主要計畫</td><td>土地使用分區</td><td>捷運系統用地</td></tr> <tr> <td rowspan="4">細部計畫管制</td><td>建蔽率</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>400%</td></tr> <tr> <td rowspan="2">使用組別</td><td><b>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</b></td></tr> <tr> <td><b>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</b></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td><b>(三)土地使用依「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</b></td></tr> </tbody> </table> <p>理由： 原第二點至第四點條文合併。</p>	站別		Y12 站	主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地	細部計畫管制	建蔽率	70%	容積率	400%	使用組別	<b>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</b>	<b>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</b>			<b>(三)土地使用依「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</b>	依縣都委會專案小組意見通過。
站別		Y12 站																	
主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地																	
細部計畫管制	建蔽率	70%																	
	容積率	400%																	
	使用組別	<b>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</b>																	
		<b>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</b>																	
		<b>(三)土地使用依「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</b>																	
三、捷運系統用地供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）及其相關設施之使用，並得依「大眾捷運法」及其相關規定辦理土地開發。	<p>刪除。 理由：本條文內容納入第二點規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。																	

公開展覽條文欄					縣都委會專案小組意見	縣都委會決議						
<p>四、捷運系統用地土地使用管制應符合下列規定：</p> <p>（一）「捷運相關設施」應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>（二）土地開發之建築物及土地使用應符合「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區使用項目管制。</p> <p>（三）建蔽率不得大於百分之七〇。</p> <p>（四）容積率不得大於百分之四〇〇。</p> <p>（五）捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。</p>					<p>刪除。</p> <p>理由：本條文內容納入第二點規定。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>						
站別	主要計畫 土地使用分區	細部計畫管制 建蔽率 容積率 使用組別					備註					
Y12	捷運系統用地	70%	400%	<p>一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。</p> <p>二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。</p>	<p>本表所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。</p>							
<p>五、前院及側院留設深度依下列規定辦理。</p> <table><tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度（公尺）</td><td>側院深度（公尺）</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr></table>					土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	捷運系統用地	三．〇〇	不予規定	<p>刪除。</p> <p>理由：重新檢討本案基地特性採以明訂退縮或設置騎樓規定辦理，修改併第三點規定辦理。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）										
捷運系統用地	三．〇〇	不予規定										
<p>六、土地開發之建築物面臨計畫道路寬度七公尺以上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，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三．五二公尺，</p>					<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>三、本計畫基地圍於深度不足，故鄰板南路應自建築線退縮</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>						

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。	<p><u>留設適當之無遮簷人行空間及必要之消防救災空間。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第六點條文，條次配合調整。</p> <p>2.明訂須退縮留設無遮簷人行空間之路段及寬度。</p>	
七、應留設騎樓而未設者得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。	<p>刪除。</p> <p>理由：業明訂留設無遮簷人行空間，無須留設騎樓。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
八、本站所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其主要計畫相關規定申請獎勵。	<p>刪除。</p> <p>理由：本條文內容納入第七點規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
九、本站土地開發基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。惟距捷運系統周邊五百公尺之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過法定容積之一倍。	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>四、本計畫基地除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵外，其他容積獎勵及容積移轉之相關規定，均不適用。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第九點條文，條次配合調整。</p> <p>2.檢視本基地特性，訂定本計畫不適用相關容積增設項目。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>五、為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口與退縮無遮簷人行空間或騎樓側銜接處，應儘量退縮適當之緩衝空間。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂無遮簷人行空間與騎樓銜接處應退縮適當之緩衝空間，避免人行動線與捷運出入口之衝突。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>六、為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原則，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂沿計畫道路地面層應作以商業空間使用為原則之規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
<p>十、基地因配合捷運興建辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，應依照大眾捷運系統土地開發辦法第二十九條規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>七、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：</u></p> <p><u>(一) 除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運環狀線之建設經費。</u></p> <p><u>(二) 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第八點及第十點條文合併，條次配合調整。</p> <p>2.依大捷法辦理土地開發時，不計入捷運設施使用之樓地板面積及高度限制規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議												
<p>—</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>八、為減輕政府辦理捷運環狀線建設之財務負擔，捷運建設主管機關取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部份後所增加之樓地板面積之半數，該容積處分與收益所產生之效益應完全挹注捷運環狀線建設所需經費。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂土地開發效益應完全挹注捷運環狀線建設。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>												
<p>十一、本計畫區捷運系統用地應設置轉乘設施，其設置數量如下表：</p> <table><tr><td></td><td colspan="3">轉乘停車車位</td></tr><tr><td>類別</td><td>小汽車</td><td>機車</td><td>腳踏車</td></tr><tr><td>數量</td><td>0</td><td>64</td><td>45</td></tr></table>		轉乘停車車位			類別	小汽車	機車	腳踏車	數量	0	64	45	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>九、本計畫捷運系統用地應設置轉乘設施數量如下：</u></p> <p><u>(一)機車轉乘停車車位：49 個。</u></p> <p><u>(二)腳踏車轉乘停車車位：138 個。</u></p> <p><u>前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者專用停車位。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十一點條文，條次配合調整。</p> <p>2.由表格轉換成文字規定，並修正重新檢討後之轉乘設施數量。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
	轉乘停車車位													
類別	小汽車	機車	腳踏車											
數量	0	64	45											
<p>十二、本案應經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後實施。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十、申請開發建築執照前，應先經臺北縣都市設計審議委員會審查通過後始可發照。另本計畫基地如因基地限制無法依本要點相關規定設計時，得經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。</u></p> <p>理由：</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>												

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	1.原第十案點條文，條次配合調整。 2.文字修正。	
十三、本案辦理土地開發之建築物設置法定停車空間應依相關規定設計之，如因設置捷運設施經檢討無法設置時得依大眾捷運法第二十條相關規定辦理。	修正後通過。 修正內容： <u>十一、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經本府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。</u> <u>前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當 地點興建或購置停車場所，或得以 1：5（汽車：機車）比例係數以資替代（依據「建築物交通影響評估準則」），但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</u> 理由： 1.原第十三點條文，條次配合調整。 2.依大眾捷運法第 20 條規定，可免附建防空避難設備及法定停車空間或提出替代方案。	依縣都委會專案小組意見通過。
十四、建築設計應依下列規定辦理： (一)應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。 (二)為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 (三)捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。	刪除。 理由：回歸都市設計審議機制，不納入土地使用分區管制要點。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。 修正內容： <u>十二、本計畫基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫</u>	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂配合設置臨時停車彎及計程車招呼站。</p>	
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十三、有關本計畫基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂基地建築物應配合地區特色及獨特性規劃設計。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十四、捷運車站出入口大廳高度應至少 5 公尺以上。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂規定捷運出入口大廳高度。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
十五、本計畫區內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。

案由	擬定中和都市計畫(Y13捷運系統用地)(配合台北系統環狀線第一階段路線)細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>臺北都會區大眾捷運系統初期路網已逐步興建完成，其後續路網亦陸續推動，惟其各路線均以臺北市為中心呈輻射狀發展，對於臺北縣轄各市鄉間之橫向聯繫助益有限，環狀線之建設目的即在串連臺北都會區輻射路線構建完整捷運路網。環狀線路線全長約 34.8 公里，設 31 個車站及 2 個機廠用地，分二階段興建，92 年 2 月 17 日通過環保署環評審查，93 年 3 月 26 日奉行政院核定優先推動第一階段路線建設，即新店大坪林站、經中和、板橋、新莊，至五股工業區站，93 年 12 月 20 日核定財務計畫並採 BOT 方式辦理，至第二階段路線則視第一階段路線辦理情形再行報核。本府於 94 年 8 月 15 日辦理 BOT 招商公告，惟投標團隊經本府資格審不合格，遂經本府重新評估推動方式後，於 95 年 4 月 20 日本府建議改採政府自建方式辦理。</p> <p>由於本計畫全線路線跨越臺北縣市，故基於縣市合作、事權統一、工程品質與界面整合等考量，本府爰依大眾捷運法第 4 條規定，協議環狀線第二階段行經之臺北市政府擔任後續建設及土地開發地方主管機關，並於 95 年 7 月 17 日市縣合作會議上達成共識比照目前臺北都會區大眾捷運建設計畫之方式推動辦理，復經交通部於 95 年 11 月 8 日函復本府同意地方主管機關變更事宜，另為確保市縣雙方權益與推動順遂，本府與臺北市政府於 95 年 11 月 24 日由雙方首長共同簽署行政契約，同時為縮短前置作業時程，依契約由本府辦理都市計畫變更等相關前置作業。</p> <p>環狀線第一階段路線起自新店線大坪林站 Y6 車站，以地下方式沿新店市民權路過中正路後駛出地下路段，即以高架方式跨越新店溪沿中和景平路、中山路、板南路至板橋火車站，再經文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路，全長 15.4 公里，其中地下段為 1.2 公里，高架段為 14.2 公里，共 14 個車站，包括 1 個地下站(Y6 車站)、13 個高架站(Y7 車站至 Y19 車站)及環狀線機廠(南機廠)。</p> <p>本案即依據變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案及大眾捷運法第 7 條之內容規定，進行擬定中和都市計畫(Y13 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫，以利後續車站開發業務之推展。</p>		



#### 伍、本細部計畫與主要計畫之關係：

本細部計畫之主要計畫「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)案」，業已於 95 年 5 月 2 日發布實施。

本案為「擬定中和都市計畫(Y13 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。

#### 陸、計畫範圍：

位於板南路東側、立言街及中正路間。

#### 柒、計畫內容

一、計畫年期：本計畫之計畫目標年為民國 134 年。

二、土地使用計畫

捷運系統用地 0.19 公頃，其計畫內容明細表詳表一。

#### 捌、事業及財務計畫：

一、開發方式

依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。

二、事業及財務計畫

本計畫由捷運地方主管機關依「大眾捷運法」及其他相關規定，自行籌措開發費用，詳下表：

事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)		土地取得方式				開闢經費(百萬元)				捷運地方主管機關	預定完成期限(註一)		經費來源
			徵購(註二)	撥用(註三)	土地重劃	土地開發(註四)	土地徵購費	地上物補償費	工程費(註五)	合計		徵購勘測設計	施工	
捷運系統用地	Y13	0.19	△	✓	—	✓	115	24	114	253	臺北市政府	97年01月	97年12月	專案編列

備註：

(一) 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。

(二) △：必要時得依一般徵收方式辦理。

(三) 撥用方式，依相關規定辦理。

(四) 依據大眾捷運法第七條及其他相關規定辦理之土地開發。

(五) 係指土建部分工程費。

### 玖、土地使用分區管制要點：

有關本案之土地使用分區管制要點，詳見表二。

### 拾、辦理經過：

#### 一、公開展覽及說明會

計畫草案自 94 年 7 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 94 年 8 月 11 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會。

#### 二、縣都委專案小組

本案分別 96 年 7 月 4 日、96 年 9 月 6 日、96 年 11 月 28 日及 96 年 12 月 21 日召開四次專案小組研商會議，會議決議如下：

##### (一) 96 年 7 月 4 日專案小組第一次研商會結論如下：

1. 為有助於審議時了解捷運全線規劃內容及釐清相關問題，請規劃單位簡報時，應將主要計畫內容稍加附註及說明。
2. 有關開發量體容積率及建蔽率之訂定與相關財務計畫，縣府各相關單位應先行共同檢討後，並於後續審議會議中說明。
3. 捷運系統用地辦理土地開發之回饋機制與權益，請捷運隊及規劃單位分配提出分析，並於後續審議時以案例說明。
4. 有關 T.O.D 議題，聯開方向與轉乘設施之規劃是否只提供住宅或是商業使用，請捷運隊及規劃單位再行研議。另交通局目前正執行綠色運輸系統之規劃，爰此本案規劃原則涉及本府交通政策，惠請交通局於後續審議會議時配合出席說明。
5. 針對各車站之土地使用管制要點，請捷運隊及規劃單位釐清各站定位及特性，再行檢討修正。
6. 有關人陳案的部份，請捷運隊及規劃單位研議後，續行審議。

##### (二) 96 年 9 月 6 日專案小組第二次研商會結論如下：

1. 停車轉乘設施規劃請補充說明上位之交通政策；另請補充聯合開發之交通衝擊分析，並於土地使用管制要點中加強停車空間之供需分析。
2. 請再補充說明 T.O.D 之理念如何加強與落實於各場站。
3. 有關捷運 Y14 站，請針對主要計畫發布實施範圍與擴大範圍兩案，進行可行性與優缺點比較分析，並於後續審議會議中說明。
4. 有關綠建築標章是否納入土地使用管制要點內，請作業單位釐清其是否為都市計畫委員會之權責
5. 權益分配之機制及其依據之相關法令，請捷運隊於後續審議會議中補充說明

	<p>6. 各場站之發展定位與聯合開發，除考量市場需求外，請思考如何落實 T.O.D. 之精神？</p> <p>(三) 96 年 11 月 28 日專案小組第三次研商會結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關捷運 Y14 站之範圍，維持原主要計畫發布實施範圍，其餘鄰近工業區之土地不納入本計畫變更範圍，另案辦理都市更新相關作業。</li> <li>2. 有關新莊地區人民陳情有關 Y19 站地價過低乙案，係屬地政局地價評議委員會之權責，非屬都市計畫範疇，故不予討論。餘人民陳情案件於下次會議中討論。</li> <li>3. 因本次會議時間有限，土地使用管制要點部分，於下次會議中討論，並請規劃單位針對各站捷運出入口人潮空間及轉乘接送臨停空間預為考量。</li> </ol> <p>(四) 96 年 12 月 21 日專案小組第四次研商會專案小組委員意見詳見表二。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>依專案小組意見通過，另有關計畫書、圖請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理。</p>

表一 擬定中和都市計畫(Y13 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫土地使用面積表

	位置	土地使用分區		變更理由
Y13 站	板南路東側、立言街及中正路間	主要計畫	細部計畫	興建捷運系統Y13站高架車站、出入口及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。
		捷運系統用地 (0.19)	捷運系統用地 (0.19)	
合計		0.19 公頃	0.19 公頃	

表二 「擬定中和都市計畫（Y13 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議														
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。														
二、本計畫區劃定下列設施用地：捷運系統用地	<p>修正後通過。 修正內容： 二、<u>本計畫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：</u></p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">站別</th><th>Y13 站</th></tr> <tr> <td>主要計畫</td><td>土地使用分區</td><td>捷運系統用地</td></tr> <tr> <td rowspan="4">細部計畫管制</td><td>建蔽率</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>400%</td></tr> <tr> <td rowspan="2">使用組別</td><td><u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u></td></tr> <tr> <td><u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u> <u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 20%。</u></td></tr> </table> <p>理由： 1.原第二點至第四點條文合併。 2.於使用組別內新增捷運設施項目，並訂定作為商業使用</p>	站別		Y13 站	主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地	細部計畫管制	建蔽率	70%	容積率	400%	使用組別	<u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u>	<u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u> <u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 20%。</u>	依縣都委會專案小組意見通過。
站別		Y13 站														
主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地														
細部計畫管制	建蔽率	70%														
	容積率	400%														
	使用組別	<u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u>														
		<u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u> <u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 20%。</u>														

公開展覽條文欄					縣都委會專案小組意見		縣都委會決議													
					之樓地板面積比例。															
三、捷運系統用地供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）及其相關設施之使用，並得依「大眾捷運法」及其相關規定辦理土地開發。					刪除。 理由：本條文內容納入第二點規定。		依縣都委會專案小組意見通過。													
四、捷運系統用地土地使用管制應符合下列規定： （一）「捷運相關設施」應符合「大眾捷運法」有關規定。 （二）土地開發之建築物及土地使用應符合「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區使用項目管制。 （三）建蔽率不得大於百分之七〇。 （四）容積率不得大於百分之四〇〇。 （五）捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。					刪除。 理由：本條文內容納入第二點規定。		依縣都委會專案小組意見通過。													
<table><tr><td rowspan="2">站別</td><td>主要計畫</td><td colspan="3">細部計畫管制</td><td rowspan="2">備註</td></tr><tr><td>土地使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>使用組別</td></tr><tr><td>Y13</td><td>捷運系統用地</td><td>70%</td><td>400%</td><td>一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。</td><td>本表所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。</td></tr></table>									站別	主要計畫	細部計畫管制			備註	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別	Y13	捷運系統用地
站別	主要計畫	細部計畫管制			備註															
	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別																
Y13	捷運系統用地	70%	400%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。	本表所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。															
五、前院及側院留設深度依下列規定辦理。					刪除。 理由：重新檢討本案基地特性採以明訂退縮或設置騎樓規定辦理，修改併第三點規定辦理。		依縣都委會專案小組意見通過。													
土地使用種類		前院深度（公尺）		側院深度（公尺）																
捷運系統用地		三・〇〇		不予規定																

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
<p>六、土地開發之建築物面臨計畫道路寬度七公尺以上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，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三·五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p>	<p>修正後通過。 修正內容： <b><u>三、本計畫基地因於深度不足，故鄰板南路應自建築線退縮留設適當之無遮簷人行空間及必要之消防救災空間。</u></b> 理由： 1.原第六點條文，條次配合調整。 2.明訂需退縮留設無遮簷人行空間之路段及寬度。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>七、應留設騎樓而未設者得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。</p>	<p>刪除。 理由：業明訂留設無遮簷人行空間，無須留設騎樓。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>八、本站所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其主要計畫相關規定申請獎勵。</p>	<p>刪除。 理由：本條文內容納入第七點規定。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>九、本站土地開發基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。惟距捷運系統周邊五百公尺之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過法定容積之一倍。</p>	<p>修正後通過。 修正內容： <b><u>四、本計畫基地除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵外，其他容積獎勵及容積移轉之相關規定，均不適用。</u></b> 理由： 1.原第九點條文，條次配合調整。 2.訂定本計畫不適用之相關容積增設項目。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>—</p>	<p>修正後通過。 修正內容： <b><u>五、為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口與退縮無遮簷人行空間或騎樓側銜接處，應儘量退縮適當之緩衝空間。</u></b> 理由： 1.新增條文。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
—	<p>2.增訂無遮簷人行空間與騎樓銜接處應退縮適當之緩衝空間，避免人行動線與捷運出入口之衝突。</p> <p>修正後通過。 修正內容： <u>六、為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原則，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。</u></p> <p>理由： 1.新增條文。 2.增訂沿計畫道路地面層應作以商業空間使用為原則之規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
<p>十、基地因配合捷運興建辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，應依照大眾捷運系統土地開發辦法第二十九條規定辦理。</p>	<p>修正後通過。 修正內容： <u>七、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：</u></p> <p><u>(一)除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運環狀線之建設經費。</u></p> <p><u>(二)除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。</u></p> <p>理由： 1.原第八點及第十點條文合併，條次配合調整。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。



公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議												
	2.依大捷法辦理土地開發時，不計入捷運設施使用之樓地板面積及高度限制規定。													
—	修正後通過。 修正內容： <u>八、為減輕政府辦理捷運環狀線建設之財務負擔，捷運建設主管機關取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部份後所增加之樓地板面積之半數，該容積處分與收益所產生之效益應完全挹注捷運環狀線建設所需經費。</u> 理由： 1.新增條文。 2.增訂土地開發效益應完全挹注捷運環狀線建設。	依縣都委會專案小組意見通過。												
十一、本計畫區捷運系統用地應設置轉乘設施，其設置數量如下表： <table><tr><td></td><td colspan="3">轉乘停車車位</td></tr><tr><td>類別</td><td>小汽車</td><td>機車</td><td>腳踏車</td></tr><tr><td>數量</td><td>0</td><td>36</td><td>54</td></tr></table>		轉乘停車車位			類別	小汽車	機車	腳踏車	數量	0	36	54	修正後通過。 修正內容： <u>九、本計畫捷運系統用地應設置轉乘設施數量如下：</u> <u>(一)機車轉乘停車車位：0 個。</u> <u>(二)腳踏車轉乘停車車位：60 個。</u> <u>前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者專用停車位。</u> 理由： 1.原第十一點條文，條次配合調整。 2.由表格轉換成文字規定，並修正重新檢討後之轉乘設施數量。	依縣都委會專案小組意見通過。
	轉乘停車車位													
類別	小汽車	機車	腳踏車											
數量	0	36	54											
十二、本案應經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後實施。	修正後通過。 修正內容： <u>十、申請開發建築執照前，應先經臺北縣都市設計審議委員會審查通過後始可發照。另本計畫基地如因基地限制無</u>	依縣都委會專案小組意見通過。												

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>法依本要點相關規定設計時，得經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十二點條文，條次配合調整。</p> <p>2.文字修正。</p>	
<p>十三、本案辦理土地開發之建築物設置法定停車空間應依相關規定設計之，如因設置捷運設施經檢討無法設置時得依大眾捷運法第二十條相關規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十一、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經本府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。</u></p> <p><u>前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以 1：5（汽車：機車）比例係數以資替代（依據「建築物交通影響評估準則」），但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十三點條文，條次配合調整。</p> <p>2.依大眾捷運法第 20 條規定，可免附建防空避難設備及法定停車空間或提出替代方案。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>十四、建築設計應依下列規定辦理：</p> <p>(一)應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。</p> <p>(二)為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。</p> <p>(三)捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：回歸都市設計審議機制，不納入土地使用分區管制要點。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十二、本計畫基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂配合設置臨時停車彎及計程車招呼站。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十三、有關本計畫基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂基地建築物應配合地區特色及獨特性規劃設計。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十四、捷運車站出入口大廳高度應至少 5 公尺以上。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂規定捷運出入口大廳高度。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
十五、本計畫區內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。

案由	擬定板橋都市計畫（Y14 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第十案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>臺北都會區大眾捷運系統初期路網已逐步興建完成，其後續路網亦陸續推動，惟其各路線均以臺北市為中心呈輻射狀發展，對於臺北縣轄各市鄉間之橫向聯繫助益有限，環狀線之建設目的即在串連臺北都會區輻射路線構建完整捷運路網。環狀線路線全長約 34.8 公里，設 31 個車站及 2 個機廠用地，分二階段興建，92 年 2 月 17 日通過環保署環評審查，93 年 3 月 26 日奉行政院核定優先推動第一階段路線建設，即新店大坪林站、經中和、板橋、新莊，至五股工業區站，93 年 12 月 20 日核定財務計畫並採 BOT 方式辦理，至第二階段路線則視第一階段路線辦理情形再行報核。本府於 94 年 8 月 15 日辦理 BOT 招商公告，惟投標團隊經本府資格審不合格，遂經本府重新評估推動方式後，於 95 年 4 月 20 日本府建議改採政府自建方式辦理。</p> <p>由於本計畫全線路線跨越臺北縣市，故基於縣市合作、事權統一、工程品質與界面整合等考量，本府爰依大眾捷運法第 4 條規定，協議環狀線第二階段行經之臺北市政府擔任後續建設及土地開發地方主管機關，並於 95 年 7 月 17 日市縣合作會議上達成共識比照目前臺北都會區大眾捷運建設計畫之方式推動辦理，復經交通部於 95 年 11 月 8 日函復本府同意地方主管機關變更事宜，另為確保市縣雙方權益與推動順遂，本府與臺北市政府於 95 年 11 月 24 日由雙方首長共同簽署行政契約，同時為縮短前置作業時程，依契約由本府辦理都市計畫變更等相關前置作業。</p> <p>環狀線第一階段路線起自新店線大坪林站 Y6 車站，以地下方式沿新店市民權路過中正路後駛出地下路段，即以高架方式跨越新店溪沿中和景平路、中山路、板南路至板橋火車站，再經文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路，全長 15.4 公里，其中地下段為 1.2 公里，高架段為 14.2 公里，共 14 個車站，包括 1 個地下站(Y6 車站)、13 個高架站(Y7 車站至 Y19 車站)及環狀線機廠(南機廠)。</p> <p>本案即依據變更板橋都市計畫（部分住宅區、工業區為捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）案及大眾捷運法第 7 條之內容規定，進行擬定板橋都市計畫（Y14 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫，以利後續車站開發業務之推展。</p>		

#### 伍、本細部計畫與主要計畫之關係：

本細部計畫之主要計畫「變更板橋都市計畫（部分住宅區、工業區為捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）案」，業已於 95 年 5 月 2 日發布實施。

本案為「擬定板橋都市計畫（Y14 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫」承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之實現。

#### 陸、計畫範圍：

位於板新路、中山路一段交叉口西南側。

#### 柒、計畫內容

一、計畫年期：本計畫之計畫目標年為民國 134 年。

二、土地使用計畫

捷運系統用地 0.46 公頃，其計畫內容明細表詳表一。

#### 捌、事業及財務計畫：

一、開發方式

依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。

二、事業及財務計畫

本計畫由捷運地方主管機關依「大眾捷運法」及其他相關規定，自行籌措開發費用，詳下表

事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (公頃)		土地取得方式				開闢經費(百萬元)				捷運地方主管機關	預定完成期限 (註一)		經費來源
			徵購 (註二)	撥用 (註三)	土地重劃	土地開發 (註四)	土地徵購費	地上物補償費	工程費 (註五)	合計		徵購 勘測 設計	施工	
捷運系統用地	Y14	0.46	△	✓	—	✓	416	26	360	802	臺北市政府	97 年 01 月	97 年 12 月	專案 編列

備註：

(一) 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。

(二) △：必要時得依一般徵收方式辦理。

(三) 撥用方式，依相關規定辦理。

(四) 依據大眾捷運法第七條及其他相關規定辦理之土地開發。

(五) 係指土建部分工程費。

## 玖、土地使用分區管制要點：

有關本案之土地使用分區管制要點，詳見表二。

## 拾、辦理經過：

### 一、公開展覽及說明會

計畫草案自 94 年 7 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 94 年 8 月 16 日於板橋市公所舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間共計收到公民或團體陳情意見 1 件，詳表三。。

### 二、縣都委專案小組

本案分別 96 年 7 月 4 日、96 年 9 月 6 日、96 年 11 月 28 日及 96 年 12 月 21 日召開四次專案小組研商會議，會議決議如下：

#### (一) 96 年 7 月 4 日專案小組第一次研商會結論如下：

1. 為有助於審議時了解捷運全線規劃內容及釐清相關問題，請規劃單位簡報時，應將主要計畫內容稍加附註及說明。
2. 有關開發量體容積率及建蔽率之訂定與相關財務計畫，縣府各相關單位應先行共同檢討後，並於後續審議會議中說明。
3. 捷運系統用地辦理土地開發之回饋機制與權益，請捷運隊及規劃單位分配提出分析，並於後續審議時以案例說明。
4. 有關 T.O.D 議題，聯開方向與轉乘設施之規劃是否只提供住宅或是商業使用，請捷運隊及規劃單位再行研議。另交通局目前正執行綠色運輸系統之規劃，爰此本案規劃原則涉及本府交通政策，惠請交通局於後續審議會議時配合出席說明。
5. 針對各車站之土地使用管制要點，請捷運隊及規劃單位釐清各站定位及特性，再行檢討修正。
6. 有關人陳案的部份，請捷運隊及規劃單位研議後，續行審議。

#### (二) 96 年 9 月 6 日專案小組第二次研商會結論如下：

1. 停車轉乘設施規劃請補充說明上位之交通政策；另請補充聯合開發之交通衝擊分析，並於土地使用管制要點中加強停車空間之供需分析。
2. 請再補充說明 T.O.D 之理念如何加強與落實於各場站。
3. 有關捷運 Y14 站，請針對主要計畫發布實施範圍與擴大範圍兩案，進行可行性與優缺點比較分析，並於後續審議會議中說明。
4. 有關綠建築標章是否納入土地使用管制要點內，請作業單位釐清其是否為都市計畫委員會之權責。
5. 權益分配之機制及其依據之相關法令，請捷運隊於後續審議會

	<p>議中補充說明。</p> <p>6.各場站之發展定位與聯合開發，除考量市場需求外，請思考如何落實 T.O.D.之精神？</p> <p>(三) 96 年 11 月 28 日專案小組第三次研商會結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.有關捷運 Y14 站之範圍，維持原主要計畫發布實施範圍，其餘鄰近工業區之土地不納入本計畫變更範圍，另案辦理都市更新相關作業。</li> <li>2.有關新莊地區人民陳情有關 Y19 站地價過低乙案，係屬地政局地價評議委員會之權責，非屬都市計畫範疇，故不予討論。餘人民陳情案件於下次會議中討論。</li> <li>3.因本次會議時間有限，土地使用管制要點部分，於下次會議中討論，並請規劃單位針對各站捷運出入口人潮空間及轉乘接送臨停空間預為考量。</li> </ol> <p>(四) 96 年 12 月 21 日專案小組第四次研商會專案小組委員意見詳表二。人民陳情案件詳表三。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>除下列各項修正通過外，其餘依專案小組意見通過，另有關計畫書、圖請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、考量捷運設施之地下使用之彈性，土管條文第九點予以刪除，依捷運及建築等相關法令規定辦理。</li> <li>二、以捷運系統用地之特殊性，應優先考量留設廣場或開放空間供停車轉乘等使用，爰有關土管條文第十九點之綠化規定予以刪除，未來透過都市設計方式予以整體規劃法定空地。</li> <li>三、為確保未來提供之公益性設施彈性，有關土管條文第二十點之條文修正為：「<u>辦理土地開發應至少留設 330 平方公尺樓地板面積供設置藝文、展演或活動中心等…公益性設施使用，其樓地板面積不計入容積計算，未來由板橋市公所以建造成本取得；惟本項不適用前開有關提供公益性設施之獎勵規定。</u>」</li> </ol>

表一 擬定板橋都市計畫(Y14捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫土地使用面積表

	位置	土地使用分區		變更理由
		主要計畫	細部計畫	
Y14 站	板新路、中山路一段交叉口西南側	捷運系統用地 (0.46)	捷運系統用地 (0.46)	興建捷運系統 Y14 站高架車站、出入口及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。
合計		0.46 公頃	0.46 公頃	

圖一 Y14 站基地位置圖



表二 「擬定板橋都市計畫（Y14 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議																	
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。																	
二、本計畫區劃定下列設施用地：捷運系統用地	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>二、<u>本計畫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：</u></p> <table><tr><th colspan="2">站別</th><th>Y14 站</th></tr><tr><td rowspan="2">主要計畫</td><td>土地使用分區</td><td>捷運系統用地</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>70%</td></tr><tr><td rowspan="4">細部計畫管制</td><td>容積率</td><td>600%</td></tr><tr><td rowspan="4">使用組別</td><td><u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u></td></tr><tr><td><u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u></td></tr><tr><td><u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 30%。</u></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table> <p>理由：</p> <p>1.原第二點至第四點條文合併。</p> <p>2.於使用組別內新增捷運設施項目，並訂定作為商業使用之樓地板面積比例。</p>	站別		Y14 站	主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地	建蔽率	70%	細部計畫管制	容積率	600%	使用組別	<u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u>	<u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u>	<u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 30%。</u>			依縣都委會專案小組意見通過。
站別		Y14 站																	
主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地																	
	建蔽率	70%																	
細部計畫管制	容積率	600%																	
	使用組別	<u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u>																	
		<u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u>																	
		<u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 30%。</u>																	
三、捷運系統用地供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線	刪除。	依縣都委會專案																	

公开展覽條文欄					縣都委會專案小組意見		縣都委會決議	
(軌道)及其相關設施之使用,並得依「大眾捷運法」及其相關規定辦理土地開發。					理由:本條文內容納入第二點規定。		小組意見通過。	
四、捷運系統用地土地使用管制應符合下列規定: (一)「捷運相關設施」應符合「大眾捷運法」有關規定。 (二)土地開發之建築物及土地使用應符合「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。 (三)建蔽率不得大於百分之七〇。 (四)容積率不得大於百分之六〇〇。 (五)捷運系統用地範圍內之建築物,其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。					刪除。 理由:本條文內容納入第二點規定。		依縣都委會專案小組意見通過。	
站別	主要計畫 土地使用分區	細部計畫管制 建蔽率 容積率 使用組別		備註				
Y14站	捷運系統用地	70%	600%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物,其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。	本表所列容積率,其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。			
五、前院及側院留設深度依下列規定辦理。					刪除。 理由:重新檢討本案基地特性採以明訂退縮或設置騎樓規定辦理,修改併第三點規定辦理。		依縣都委會專案小組意見通過。	
土地使用種類		前院深度(公尺)		側院深度(公尺)				
捷運系統用地		三.〇〇		不予規定				
六、土地開發之建築物面臨計畫道路寬度七公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地					修正後通過。 修正內容:		依縣都委會專案小組意見通過。	

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三．五公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。	<p><u>三、本計畫基地鄰板新路應自建築線退縮留設 6 公尺之無遮簷人行空間。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第六點條文，條次配合調整。</p> <p>2.明訂須退縮留設無遮簷人行空間之路段及寬度。</p>	
七、應留設騎樓而未設者得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。	<p>刪除。</p> <p>理由：業明訂留設無遮簷人行空間，無須留設騎樓。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
八、本站所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其主要計畫相關規定申請獎勵。	<p>刪除。</p> <p>理由：本條文內容納入第十點規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
<p>九、本站土地開發基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。惟距捷運系統周邊五百公尺之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過法定容積之一倍。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>四、本計畫基地容積獎勵，適用訂定板橋都市計畫（土地使用分區管制要點）書有關提供公益性設施、「建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之條文及「大眾捷運系統土地開發辦法」之獎勵規定，上開獎勵面積之總和，不得超過法定容積之 1.5 倍。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第九點條文，條次配合調整。</p> <p>2.增列相關適用容積獎勵之項目與上限值。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>五、本計畫基地不適用容積移轉規定及增設停車場空間容積獎勵規定。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.訂定本計畫不適用之相關容積增設項目。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p>	依縣都委會專案

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>六、為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口與退縮無遮簷人行空間或騎樓側銜接處，應儘量退縮適當之緩衝空間。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂無遮簷人行空間與騎樓銜接處應退縮適當之緩衝空間，避免人行動線與捷運出入口之衝突。</p>	小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>七、捷運場站出入口與土地開發基地，應整體規劃結合設置最舒適之街角廣場，面積至少 100 m<sup>2</sup>，供民眾使用，以紓緩人潮並增加開放空間使用率。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂應提供 100 m<sup>2</sup>之街角廣場。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>八、為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原則，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂沿計畫道路地面層應作以商業空間使用為原則之規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>九、基地地下得全面開挖，惟地上建築物之建蔽率應較法定建蔽率降低至少百分之十以上。</u></p>	刪除。 理由： 考量捷運設施之地下使用之彈

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂地下若全開挖，地上建築物建蔽率降低之規定。</p>	<p>性，土管條文第九點予以刪除，依捷運及建築等相關法令規定辦理。</p>
<p>十、基地因配合捷運興建辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，應依照大眾捷運系統土地開發辦法第二十九條規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：</u></p> <p><u>(一)除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運環狀線之建設經費。</u></p> <p><u>(二)除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第八點及第十點條文合併。</p> <p>2.依大眾捷運系統土地開發辦法，不計入捷運設施使用之樓地板面積及高度限制規定。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>—</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十一、為減輕政府辦理捷運環狀線建設之財務負擔，捷運建設主管機關取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部份後所增加之樓地板面積之半</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議												
	<p><u>數，該容積處分與收益所產生之效益應完全挹注捷運環狀線建設所需經費。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂土地開發效益應完全挹注捷運環狀線建設。</p>													
十一、為保障地區既有通行權，應於基地內留設六米人行步道，與既有巷道中山路一段 206 巷 85 弄巷道串連。	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十二、為保障地區既有通行權，應於計畫基地內留設 6 米綠化之人行步道，與既有巷道串連並銜接至板新路。</u></p> <p>理由：</p> <p>依人民陳情事項及變更主要計畫審議決議辦理。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。												
十二、本計畫區捷運系統用地應設置轉乘設施，其設置數量如下表：	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十三、本計畫基地應設置轉乘設施數量如下：</u></p> <p><u>(一)機車轉乘停車車位：185 個。</u></p> <p><u>(二)腳踏車轉乘停車車位：212 個。</u></p> <p><u>前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者專用停車位。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十二點，條次配合調整。</p> <p>2.由表格轉換成文字規定，並修正重新檢討後之轉乘設施數量。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。												
<table><tr><td></td><td colspan="3">轉乘停車車位</td></tr><tr><td>類別</td><td>小汽車</td><td>機車</td><td>腳踏車</td></tr><tr><td>數量</td><td>0</td><td>185</td><td>106</td></tr></table>		轉乘停車車位			類別	小汽車	機車	腳踏車	數量	0	185	106		
	轉乘停車車位													
類別	小汽車	機車	腳踏車											
數量	0	185	106											
十三、本案應經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後實施。	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十四、申請開發建築執照前，應先經臺北縣都市設計審議委員會審查通過後始可發照。另本計畫基地如因基地限制無法依本要點相關規定設計時，得經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。</u></p>	依縣都委會專案小組意見通過。												

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	理由： 1.原第十三點條文，條次配合調整。 2.文字修正。	
十四、本案辦理土地開發之建築物設置法定停車空間應依相關規定設計之，如因設置捷運設施經檢討無法設置時得依大眾捷運法第二十條相關規定辦理。	修正後通過。 修正內容： <b>十五、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經本府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。</b> <b>前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以 1：5（汽車：機車）比例係數以資替代（依據「建築物交通影響評估準則」），但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</b> 理由： 1.原第十四點，條次配合調整。 2.依大眾捷運法第 20 條規定，可免附建防空避難設備及法定停車空間或提出替代方案。	依縣都委會專案小組意見通過。
十五、建築設計應依下列規定辦理： (一)應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。 (二)為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 (三)捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。	刪除。 理由：回歸都市設計審議機制，不納入土地使用分區管制要點。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。 修正內容：	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>十六、本計畫基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。</u></p> <p>理由： 1.新增條文。 2.增訂配合設置臨時停車彎及計程車招呼站。</p>	
—	<p>修正後通過。 修正內容： <u>十七、有關本計畫基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性。</u></p> <p>理由： 1.新增條文。 2.增訂基地建築物應配合地區特色及獨特性規劃設計。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。 修正內容： <u>十八、捷運車站出入口大廳高度應至少 5 公尺以上。</u></p> <p>理由： 1.新增條文。 2.增訂規定捷運出入口大廳高度。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。 修正內容： <u>十九、本計畫基地內法定空地扣除無遮簷人行空間之二分之一，應予綠化。</u></p> <p>理由： 1.新增條文。 2.增訂法定空地綠化面積比例。</p>	<p>刪除。 理由： 以捷運系統用地之特殊性，應優先考量留設廣場或開放空間供停車轉乘等使用，</p>



公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		爰有關土管條文第十九點之綠化規定予以刪除，未來透過都市設計方式予以整體規劃法定空地。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><b><u>二十、辦理土地開發應至少留設 330 平方公尺樓地板面積供公益設施以提供作里民活動中心使用，其樓地板面積不計入容積計算，未來由板橋市公所以建造成本取得；惟本項不適用前開有關提供公益性設施之獎勵規定。</u></b></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.依人民陳情事項及變更主要計畫審議決議辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：</p> <p>為確保未來提供之公益性設施使用彈性。</p> <p>修正內容：</p> <p>辦理土地開發應至少留設 330 平方公尺樓地板面積供<u>設置藝文、展演或里民活動中心等公益性設施</u>使用，其樓地板面積不計入容積計算，未來由板橋市公所以建造成本取得；惟本項不適用前開有關提供公益性設施之獎勵規定。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
—	修正後通過。 修正內容： <u>二十一、本計畫基地留設廣場空間應與周邊商場動線串接與聯繫。</u> 理由： 1.新增條文 2.為提供本街廓良好之人行動線系統。	依縣都委會專案小組意見通過。
十六、本計畫區內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	修正後通過。 修正內容： <u>二十二、</u> 本計畫內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 理由：原第十六點條文，條次配合調整。	依縣都委會專案小組意見通過。

表三、「擬定板橋都市計畫（Y14 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫案」人民或團體陳情意見

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議	備註
1	陳聰文 長安里 里長 Y14 捷 運系統 用地細 部計畫 草案	原本留設規劃之六米人行步道過於彎曲。	希望貴府將六米人行步道規劃為直線以利土地整體發展。	酌予採納。 理由： 本案於基地內留設六米人行步道，係考慮基地完整性及與捷運出入口之串聯並搭配植栽綠化所提出之方案。	依縣都委會專案小組意見通過。	

案由	擬定板橋都市計畫（Y16 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第十一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>臺北都會區大眾捷運系統初期路網已逐步興建完成，其後續路網亦陸續推動，惟其各路線均以臺北市為中心呈輻射狀發展，對於臺北縣轄各市鄉間之橫向聯繫助益有限，環狀線之建設目的即在串連臺北都會區輻射路線構建完整捷運路網。環狀線路線全長約 34.8 公里，設 31 個車站及 2 個機廠用地，分二階段興建，92 年 2 月 17 日通過環保署環評審查，93 年 3 月 26 日奉行政院核定優先推動第一階段路線建設，即新店大坪林站、經中和、板橋、新莊，至五股工業區站，93 年 12 月 20 日核定財務計畫並採 BOT 方式辦理，至第二階段路線則視第一階段路線辦理情形再行報核。本府於 94 年 8 月 15 日辦理 BOT 招商公告，惟投標團隊經本府資格審不合格，遂經本府重新評估推動方式後，於 95 年 4 月 20 日本府建議改採政府自建方式辦理。</p> <p>由於本計畫全線路線跨越臺北縣市，故基於縣市合作、事權統一、工程品質與界面整合等考量，本府爰依大眾捷運法第 4 條規定，協議環狀線第二階段行經之臺北市政府擔任後續建設及土地開發地方主管機關，並於 95 年 7 月 17 日市縣合作會議上達成共識比照目前臺北都會區大眾捷運建設計畫之方式推動辦理，復經交通部於 95 年 11 月 8 日函復本府同意地方主管機關變更事宜，另為確保市縣雙方權益與推動順遂，本府與臺北市政府於 95 年 11 月 24 日由雙方首長共同簽署行政契約，同時為縮短前置作業時程，依契約由本府辦理都市計畫變更等相關前置作業。</p> <p>環狀線第一階段路線起自新店線大坪林站 Y6 車站，以地下方式沿新店市民權路過中正路後駛出地下路段，即以高架方式跨越新店溪沿中和景平路、中山路、板南路至板橋火車站，再經文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路，全長 15.4 公里，其中地下段為 1.2 公里，高架段為 14.2 公里，共 14 個車站，包括 1 個地下站(Y6 車站)、13 個高架站(Y7 車站至 Y19 車站)及環狀線機廠(南機廠)。</p> <p>本案即依據變更板橋都市計畫（部分住宅區、工業區為捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）案及大眾捷運法第 7 條之內容規定，進行擬定板橋都市計畫（Y16 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫，以利後續車站開發業務之推展。</p> <p><b>伍、本細部計畫與主要計畫之關係：</b></p>		

本細部計畫之主要計畫「變更板橋都市計畫（部分住宅區、工業區為捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）案」，業已於 95 年 5 月 2 日發布實施。

本案為「擬定板橋都市計畫（Y14 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫」承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之實現。

#### 陸、計畫範圍：

位於民生路三段、光武街交叉口東南側。

#### 柒、計畫內容

一、計畫年期：本計畫之計畫目標年為民國 134 年。

二、土地使用計畫

捷運系統用地 0.11 公頃，其計畫內容明細表詳表一。

#### 捌、事業及財務計畫：

一、開發方式

依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。

二、事業及財務計畫

本計畫由捷運地方主管機關依「大眾捷運法」及其他相關規定，自行籌措開發費用，詳下表：

事業及財務計畫表

公共設施種類	面積（公頃）		土地取得方式				開闢經費（百萬元）				捷運地方主管機關	預定完成期限（註一）		經費來源
			徵購（註二）	撥用（註三）	土地重劃	土地開發（註四）	土地徵購費	地上物補償費	工程費（註五）	合計		徵購勘測設計	施工	
捷運系統用地	Y16	0.11	△	✓	—	✓	157	14	128	299	臺北市政府	97年01月	97年12月	專案編列

備註：

（一）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。

（二）△：必要時得依一般徵收方式辦理。

（三）撥用方式，依相關規定辦理。

（四）依據大眾捷運法第七條及其他相關規定辦理之土地開發。

（五）係指土建部分工程費。

## 玖、土地使用分區管制要點：

有關本案之土地使用分區管制要點，詳見表二。

## 拾、辦理經過：

### 一、公開展覽及說明會

計畫草案自 94 年 7 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 94 年 8 月 16 日於板橋市公所舉辦公開展覽說明會。

### 二、縣都委專案小組

本案分別 96 年 7 月 4 日、96 年 9 月 6 日、96 年 11 月 28 日及 96 年 12 月 21 日召開四次專案小組研商會議，會議決議如下：

#### (一)96 年 7 月 4 日專案小組第一次研商會結論如下：

1. 為有助於審議時了解捷運全線規劃內容及釐清相關問題，請規劃單位簡報時，應將主要計畫內容稍加附註及說明。
2. 有關開發量體容積率及建蔽率之訂定與相關財務計畫，縣府各相關單位應先行共同檢討後，並於後續審議會議中說明。
3. 捷運系統用地辦理土地開發之回饋機制與權益，請捷運隊及規劃單位分配提出分析，並於後續審議時以案例說明。
4. 有關 T.O.D 議題，聯開方向與轉乘設施之規劃是否只提供住宅或是商業使用，請捷運隊及規劃單位再行研議。另交通局目前正執行綠色運輸系統之規劃，爰此本案規劃原則涉及本府交通政策，惠請交通局於後續審議會議時配合出席說明。
5. 針對各車站之土地使用管制要點，請捷運隊及規劃單位釐清各站定位及特性，再行檢討修正。
6. 有關人陳案的部份，請捷運隊及規劃單位研議後，續行審議。

#### (二) 96 年 9 月 6 日專案小組第二次研商會結論如下：

1. 停車轉乘設施規劃請補充說明上位之交通政策；另請補充聯合開發之交通衝擊分析，並於土地使用管制要點中加強停車空間之供需分析。
2. 請再補充說明 T.O.D 之理念如何加強與落實於各場站。
3. 有關捷運 Y14 站，請針對主要計畫發布實施範圍與擴大範圍兩案，進行可行性與優缺點比較分析，並於後續審議會議中說明。
4. 有關綠建築標章是否納入土地使用管制要點內，請作業單位釐清其是否為都市計畫委員會之權責。
5. 權益分配之機制及其依據之相關法令，請捷運隊於後續審議會議中補充說明。
6. 各場站之發展定位與聯合開發，除考量市場需求外，請思考如何落實 T.O.D. 之精神？

	<p>(三) 96 年 11 月 28 日專案小組第三次研商會結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關捷運 Y14 站之範圍，維持原主要計畫發布實施範圍，其餘鄰近工業區之土地不納入本計畫變更範圍，另案辦理都市更新相關作業。</li> <li>2. 有關新莊地區人民陳情有關 Y19 站地價過低乙案，係屬地政局地價評議委員會之權責，非屬都市計畫範疇，故不予討論。餘人民陳情案件於下次會議中討論。</li> <li>3. 因本次會議時間有限，土地使用管制要點部分，於下次會議中討論，並請規劃單位針對各站捷運出入口人潮空間及轉乘接送臨停空間預為考量。</li> </ol> <p>(四) 96 年 12 月 21 日專案小組第四次研商會專案小組委員意見詳見表二。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>依專案小組意見通過，另有關計畫書、圖請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理。</p>

表一 擬定板橋莊都市計畫(Y16 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫土地使用面積表

	位置	土地使用分區		理由
		主要計畫	細部計畫	
Y16 站	民生路三段、光武街交叉口東南側	捷運系統用地 (0.11)	捷運系統用地 (0.11)	興建捷運系統Y16站高架車站、出入口及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。
合計		0.11 公頃	0.11 公頃	



表二

「擬定板橋都市計畫（Y16 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議													
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。													
二、本計畫區劃定下列設施用地：捷運系統用地	<p>修正後通過。 修正內容： 二、<u>本計畫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：</u></p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">站別</th><th>Y16 站</th></tr> <tr> <td>主要計畫</td><td>土地使用分區</td><td>捷運系統用地</td></tr> <tr> <td rowspan="3">細部計畫管制</td><td>建蔽率</td><td>75%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>使用組別</td><td> <p><u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u></p> <p><u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u></p> <p><u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</u></p> </td></tr> </table> <p>理由： 原第二點至第四點條文合併。</p>	站別		Y16 站	主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地	細部計畫管制	建蔽率	75%	容積率	400%	使用組別	<p><u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u></p> <p><u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u></p> <p><u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</u></p>	依縣都委會專案小組意見通過。
站別		Y16 站													
主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地													
細部計畫管制	建蔽率	75%													
	容積率	400%													
	使用組別	<p><u>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</u></p> <p><u>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</u></p> <p><u>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</u></p>													
三、捷運系統用地供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線（軌道）及其相關設施之使用，並得依「大眾捷運法」及其相關規定辦理土地開發。	<p>刪除。 理由：本條文內容納入第二點規定。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。													

公開展覽條文欄						縣都委會專案小組意見		縣都委會決議									
<p>四、捷運系統用地土地使用管制應符合下列規定：</p> <p>（一）「捷運相關設施」應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>（二）土地開發之建築物及土地使用應符合「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區使用項目管制。</p> <p>（三）建蔽率不得大於百分之七五。</p> <p>（四）容積率不得大於百分之四〇〇。</p> <p>（五）捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。</p>						<p>刪除。</p> <p>理由：本條文內容納入第二點規定。</p>		<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>									
<table><tr><th rowspan="2">站別</th><th>主要計畫</th><th colspan="3">細部計畫管制</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>使用組別</th></tr><tr><td>Y16</td><td>捷運系統用地</td><td>75%</td><td>400%</td><td>一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。</td><td>本表所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。</td></tr></table>		站別	主要計畫	細部計畫管制						備註	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別	Y16	捷運系統用地	75%
站別	主要計畫		細部計畫管制			備註											
	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別													
Y16	捷運系統用地	75%	400%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。	本表所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。												
<p>五、前院及側院留設深度依下列規定辦理。</p> <table><tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度（公尺）</td><td>側院深度（公尺）</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr></table>						土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	捷運系統用地	三．〇〇	不予規定	<p>刪除。</p> <p>理由：重新檢討本案基地特性採以明訂退縮或設置騎樓規定辦理，修改併第三點規定辦理。</p>		<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>			
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）															
捷運系統用地	三．〇〇	不予規定															
<p>六、土地開發之建築物面臨計畫道路寬度七公尺以上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，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三．五二公尺，並應依騎</p>																	
<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>三、本計畫基地鄰民生路應自建築線退縮留設3公尺之無遮簷</u></p>								<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>									

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
樓地相關規定辦理且供公眾通行。	<u>人行空間。</u> 理由： 1.原第六點條文，條次配合調整。 2.明訂需退縮留設無遮簷人行空間之路段及寬度。	
七、應留設騎樓而未設者得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。	刪除。 理由：業明訂留設無遮簷人行空間，無須留設騎樓。	依縣都委會專案小組意見通過。
八、本站所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其主要計畫相關規定申請獎勵。	刪除。 理由：本條文內容納入第七點規定。	依縣都委會專案小組意見通過。
九、本站土地開發基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。惟距捷運系統周邊五百公尺之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過法定容積之一倍。	修正後通過。 修正內容： <u>四、本計畫基地除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵外，其他容積獎勵及容積移轉之相關規定，均不適用。</u> 理由： 1.原第九點條文，條次配合調整。 2.檢視本基地特性，訂定本計畫不適用相關容積增設項目。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。 修正內容： <u>五、為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口與退縮無遮簷人行空間或騎樓側銜接處，應儘量退縮適當之緩衝空間。</u> 理由： 1.新增條文。 2.增訂無遮簷人行空間與騎樓銜接處應退縮適當之緩衝空間，避免人行動線與捷運出入口之衝突。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。 修正內容： <u>六、為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地</u>	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原則，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂沿計畫道路地面層應作以商業空間使用為原則之規定。</p>	
<p>十、基地因配合捷運興建辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，應依照大眾捷運系統土地開發辦法第二十九條規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>七、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：</u></p> <p><u>(一)除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運環狀線之建設經費。</u></p> <p><u>(二)除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第八點及第十點條文合併，條次配合調整。</p> <p>2.依大眾捷運系統土地開發辦法，不計入捷運設施使用之樓地板面積及高度限制規定。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>—</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>八、為減輕政府辦理捷運環狀線建設之財務負擔，捷運建設主管機關取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部份後所增加之樓地板面積之半數，該容積處</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議												
	<p><u>分與收益所產生之效益應完全挹注捷運環狀線建設所需經費。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂土地開發效益應完全挹注捷運環狀線建設。</p>													
<p>十一、本計畫區捷運系統用地應設置轉乘設施，其設置數量如下表：</p> <table><tr><td></td><td colspan="3">轉乘停車車位</td></tr><tr><td>類別</td><td>小汽車</td><td>機車</td><td>腳踏車</td></tr><tr><td>數量</td><td>0</td><td>0</td><td>40</td></tr></table>		轉乘停車車位			類別	小汽車	機車	腳踏車	數量	0	0	40	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>九、本計畫捷運系統用地應設置轉乘設施數量如下：</u></p> <p><u>(一)機車轉乘停車車位：0 個。</u></p> <p><u>(二)腳踏車轉乘停車車位：88 個。</u></p> <p><u>前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者專用停車位。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十一點條文，條次配合調整。</p> <p>2.由表格轉換成文字規定，並修正重新檢討後之轉乘設施數量。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
	轉乘停車車位													
類別	小汽車	機車	腳踏車											
數量	0	0	40											
<p>十二、本案應經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後實施。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十、申請開發建築執照前，應先經臺北縣都市設計審議委員會審查通過後始可發照。另本計畫基地如因基地限制無法依本要點相關規定設計時，得經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十二點條文，條次配合調整。</p> <p>2.文字修正。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。												
<p>十三、本案辦理土地開發之建築物設置法定停車空間應依相關規定設計之，如因設置捷運設施經檢討無法設置時得依大眾捷運法第二十條相關規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十一、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規</u></p>	依縣都委會專案小組意見通過。												

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經本府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。</u></p> <p><u>前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當 地點興建或購置停車場所，或得以 1：5（汽車：機車）比例係數以資替代（依據「建築物交通影響評估準則」），但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.原第十三點條文，條次配合調整。</li> <li>2.依大眾捷運法第 20 條規定，可免附建防空避難設備及法定停車空間或提出替代方案。</li> </ol>	
<p>十四、建築設計應依下列規定辦理：</p> <p>(一)應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。</p> <p>(二)為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。</p> <p>(三)捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：回歸都市設計審議機制，不納入土地使用分區管制要點。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>—</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十二、本計畫基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.新增條文。</li> <li>2.增訂配合設置臨時停車彎及計程車招呼站。</li> </ol>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
—	修正後通過。 修正內容： <u>十三、有關本計畫基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性。</u> 理由： 1.新增條文。 2.增訂基地建築物應配合地區特色及獨特性規劃設計。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。 修正內容： <u>十四、捷運車站出入口大廳高度應至少 5 公尺以上。</u> 理由： 1.新增條文。 2.增訂規定捷運出入口大廳高度。	依縣都委會專案小組意見通過。
十五、本計畫區內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。



案由	擬定新莊都市計畫（Y19 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第十二案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 17 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>臺北都會區大眾捷運系統初期路網已逐步興建完成，其後續路網亦陸續推動，惟其各路線均以臺北市為中心呈輻射狀發展，對於臺北縣轄各市鄉間之橫向聯繫助益有限，環狀線之建設目的即在串連臺北都會區輻射路線構建完整捷運路網。環狀線路線全長約 34.8 公里，設 31 個車站及 2 個機廠用地，分二階段興建，92 年 2 月 17 日通過環保署環評審查，93 年 3 月 26 日奉行政院核定優先推動第一階段路線建設，即新店大坪林站、經中和、板橋、新莊，至五股工業區站，93 年 12 月 20 日核定財務計畫並採 BOT 方式辦理，至第二階段路線則視第一階段路線辦理情形再行報核。本府於 94 年 8 月 15 日辦理 BOT 招商公告，惟投標團隊經本府資格審不合格，遂經本府重新評估推動方式後，於 95 年 4 月 20 日本府建議改採政府自建方式辦理。</p> <p>由於本計畫全線路線跨越臺北縣市，故基於縣市合作、事權統一、工程品質與界面整合等考量，本府爰依大眾捷運法第 4 條規定，協議環狀線第二階段行經之臺北市政府擔任後續建設及土地開發地方主管機關，並於 95 年 7 月 17 日市縣合作會議上達成共識比照目前臺北都會區大眾捷運建設計畫之方式推動辦理，復經交通部於 95 年 11 月 8 日函復本府同意地方主管機關變更事宜，另為確保市縣雙方權益與推動順遂，本府與臺北市政府於 95 年 11 月 24 日由雙方首長共同簽署行政契約，同時為縮短前置作業時程，依契約由本府辦理都市計畫變更等相關前置作業。</p> <p>環狀線第一階段路線起自新店線大坪林站 Y6 車站，以地下方式沿新店市民權路過中正路後駛出地下路段，即以高架方式跨越新店溪沿中和景平路、中山路、板南路至板橋火車站，再經文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路，全長 15.4 公里，其中地下段為 1.2 公里，高架段為 14.2 公里，共 14 個車站，包括 1 個地下站(Y6 車站)、13 個高架站(Y7 車站至 Y19 車站)及環狀線機廠(南機廠)。</p> <p>本案即依據變更新莊都市計畫（含部分頭前地區）（部分農業區、住宅區、道路用地、停車場用地、工業區為捷運系統用地、停車場用地兼捷運系統用地、綠地、住宅區及道路用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）案及大眾捷運法第 7 條之內容規定，進行擬定新莊都市計畫（Y19 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫，以利後續車站開發業務之推展。</p>		

## 伍、本細部計畫與主要計畫之關係：

本細部計畫之主要計畫「變更新莊都市計畫（含部分頭前地區）（部分農業區、住宅區、道路用地、停車場用地、工業區為捷運系統用地、停車場用地兼捷運系統用地、綠地、住宅區及道路用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）案」，業已於95年5月2日發布實施。

本案為「擬定新莊都市計畫（Y19捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫」承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點，以落實計畫之實現。

## 陸、計畫範圍：

位於中山路、五工路交叉口西北側。

## 柒、計畫內容

一、計畫年期：本計畫之計畫目標年為民國134年。

二、土地使用計畫

捷運系統用地0.24公頃，其計畫內容明細表詳表一。

## 捌、事業及財務計畫：

一、開發方式

依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理。

二、事業及財務計畫

本計畫由捷運地方主管機關依「大眾捷運法」及其他相關規定，自行籌措開發費用，詳下表：

事業及財務計畫表

公共設施種類	面積（公頃）		土地取得方式				開闢經費（百萬元）				捷運地方主管機關	預定完成期限（註一）		經費來源
			徵購（註二）	撥用（註三）	土地重劃	土地開發（註四）	土地徵購費	地上物補償費	工程費（註五）	合計		徵購勘測設計	施工	
捷運系統用地	Y19	0.24	△	—	—	✓	45	7	288	340	臺北市政府	97年01月	97年12月	專案編列

備註：

（一）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。

（二）△：必要時得依一般徵收方式辦理。

（三）撥用方式，依相關規定辦理。

(四) 依據大眾捷運法第七條及其他相關規定辦理之土地開發。

(五) 係指土建部分工程費。

### 玖、土地使用分區管制要點：

有關本案之土地使用分區管制要點，詳見表二。

### 拾、辦理經過：

#### 一、公開展覽及說明會

計畫草案自 94 年 7 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 94 年 8 月 12 日於新莊市公所舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間共計收到公民或團體陳情意見 8 件，詳表三。

#### 二、縣都委專案小組

本案分別 96 年 7 月 4 日、96 年 9 月 6 日、96 年 11 月 28 日及 96 年 12 月 21 日召開四次專案小組研商會議，會議決議如下：

##### (一) 96 年 7 月 4 日專案小組第一次研商會結論如下：

1. 為有助於審議時了解捷運全線規劃內容及釐清相關問題，請規劃單位簡報時，應將主要計畫內容稍加附註及說明。
2. 有關開發量體容積率及建蔽率之訂定與相關財務計畫，縣府各相關單位應先行共同檢討後，並於後續審議會中說明。
3. 捷運系統用地辦理土地開發之回饋機制與權益，請捷運隊及規劃單位分配提出分析，並於後續審議時以案例說明。
4. 有關 T.O.D 議題，聯開方向與轉乘設施之規劃是否只提供住宅或是商業使用，請捷運隊及規劃單位再行研議。另交通局目前正執行綠色運輸系統之規劃，爰此本案規劃原則涉及本府交通政策，惠請交通局於後續審議會時配合出席說明。
5. 針對各車站之土地使用管制要點，請捷運隊及規劃單位釐清各站定位及特性，再行檢討修正。
6. 有關人陳案的部份，請捷運隊及規劃單位研議後，續行審議。

##### (二) 96 年 9 月 6 日專案小組第二次研商會結論如下：

1. 停車轉乘設施規劃請補充說明上位之交通政策；另請補充聯合開發之交通衝擊分析，並於土地使用管制要點中加強停車空間之供需分析。
2. 請再補充說明 T.O.D 之理念如何加強與落實於各場站。
3. 有關捷運 Y14 站，請針對主要計畫發布實施範圍與擴大範圍兩案，進行可行性與優缺點比較分析，並於後續審議會中說明。
4. 有關綠建築標章是否納入土地使用管制要點內，請作業單位釐清其是否為都市計畫委員會之權責。
5. 權益分配之機制及其依據之相關法令，請捷運隊於後續審議會

	<p>議中補充說明。</p> <p>6. 各場站之發展定位與聯合開發，除考量市場需求外，請思考如何落實 T.O.D. 之精神？</p> <p>(三) 96 年 11 月 28 日專案小組第三次研商會結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關捷運 Y14 站之範圍，維持原主要計畫發布實施範圍，其餘鄰近工業區之土地不納入本計畫變更範圍，另案辦理都市更新相關作業。</li> <li>2. 有關新莊地區人民陳情有關 Y19 站地價過低乙案，係屬地政局地價評議委員會之權責，非屬都市計畫範疇，故不予討論。餘人民陳情案件於下次會議中討論。</li> <li>3. 因本次會議時間有限，土地使用管制要點部分，於下次會議中討論，並請規劃單位針對各站捷運出入口人潮空間及轉乘接送臨停空間預為考量。</li> </ol> <p>(四) 96 年 12 月 21 日專案小組第四次研商會專案小組委員意見詳見表二。人民陳情案件詳表三。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>依專案小組意見通過，另有關計畫書、圖請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理。</p>

表一 擬定新莊都市計畫(Y19 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫土地使用面積表

	位置	土地使用分區		變更理由
1-1	中山路、五工路交叉口西北側	主要計畫	細部計畫	興建捷運系統Y19站高架車站、出入口及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。
		捷運系統用地 (0.18)	捷運系統用地 (0.18)	
1-2		捷運系統用地 (0.06)	捷運系統用地 (0.06)	興建捷運系統Y19站高架車站、出入口及相關設施，並依大眾捷運法及相關辦法辦理土地開發。
合計		0.24 公頃	0.24 公頃	

表二 「擬定新莊都市計畫（Y19 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫」土地使用分區管制要點修正對照表

公开展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議															
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。															
二、本計畫區劃定下列設施用地：捷運系統用地	<p>修正後通過。 修正內容： 二、<u>本計畫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：</u></p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">站別</th><th>Y19 站</th></tr> <tr> <td>主要計畫</td><td>土地使用分區</td><td>捷運系統用地</td></tr> <tr> <td rowspan="5">細部計畫管制</td><td>建蔽率</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>400%</td></tr> <tr> <td rowspan="3">使用組別</td><td>(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。</td></tr> <tr> <td>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</td></tr> <tr> <td>(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 40%。</td></tr> </table> <p>理由： 1.原第二點至第四點條文合併。 2.於使用組別內新增捷運設施項目，並訂定作為商業使用之樓地板面積比例。</p>	站別		Y19 站	主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地	細部計畫管制	建蔽率	70%	容積率	400%	使用組別	(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。	(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。	(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 40%。	依縣都委會專案小組意見通過。
站別		Y19 站															
主要計畫	土地使用分區	捷運系統用地															
細部計畫管制	建蔽率	70%															
	容積率	400%															
	使用組別	(一)本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發。															
		(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。															
		(三)土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 40%。															
三、捷運系統用地供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線	刪除。	依縣都委會專案															

公開展覽條文欄					縣都委會專案小組意見		縣都委會決議													
(軌道)及其相關設施之使用，並得依「大眾捷運法」及其相關規定辦理土地開發。					理由：本條文內容納入第二點規定。		小組意見通過。													
四、捷運系統用地土地使用管制應符合下列規定： （一）「捷運相關設施」應符合「大眾捷運法」有關規定。 （二）土地開發之建築物及土地使用應符合「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區使用項目管制。 （三）建蔽率不得大於百分之七〇。 （四）容積率不得大於百分之四〇〇。 （五）捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。					刪除。 理由：本條文內容納入第二點規定。		依縣都委會專案小組意見通過。													
<table><tr><td rowspan="2">站別</td><td>主要計畫</td><td colspan="3">細部計畫管制</td><td rowspan="2">備註</td></tr><tr><td>土地使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>使用組別</td></tr><tr><td>Y19</td><td>捷運系統用地</td><td>70%</td><td>400%</td><td>一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。</td><td>本表所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。</td></tr></table>									站別	主要計畫	細部計畫管制			備註	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別	Y19	捷運系統用地
站別	主要計畫	細部計畫管制			備註															
	土地使用分區	建蔽率	容積率	使用組別																
Y19	捷運系統用地	70%	400%	一、得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之管制及其他相關法令規定辦理。 二、捷運系統用地範圍內之建築物，其一樓部分不得作捷運附屬事業以外之商業使用。	本表所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關規定申請獎勵。															
五、前院及側院留設深度依下列規定辦理。					刪除。 理由：重新檢討本案基地特性採以明訂退縮或設置騎樓規定辦理，修改併第三點規定辦理。		依縣都委會專案小組意見通過。													
<table><tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度（公尺）</td><td>側院深度（公尺）</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr></table>									土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	捷運系統用地	三．〇〇	不予規定						
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																		
捷運系統用地	三．〇〇	不予規定																		

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
<p>六、土地開發之建築物面臨計畫道路寬度七公尺以上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，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三．五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p>	<p>修正後通過。 修正內容： <b><u>三、本計畫基地鄰中山路應自建築線退縮留設 5 公尺之無遮簷人行空間，鄰五工路應自建築線與建築物牆面淨距離至少留設 3.52 公尺之騎樓。</u></b> 理由： 1.原第六點條文，條次配合調整。 2.增訂須退縮留設無遮簷人行空間與騎樓之路段及寬度。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>七、應留設騎樓而未設者得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。</p>	<p>刪除。 理由：業明訂留設無遮簷人行空間與騎樓，無原條文情形。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>八、本站所列容積率，其獎勵得依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及其主要計畫相關規定申請獎勵。</p>	<p>刪除。 理由：本條文內容納入第七點規定。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>九、本站土地開發基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。惟距捷運系統周邊五百公尺之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過法定容積之一倍。</p>	<p>修正後通過。 修正內容： <b><u>四、本計畫基地除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵外，其他容積獎勵及容積移轉之相關規定，均不適用。</u></b> 理由： 1.新增條文。 2.檢視本基地特性，訂定本計畫不適用相關容積增設項目。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>—</p>	<p>修正後通過。 修正內容： <b><u>五、為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口與退縮無遮簷人行空間或騎樓側銜接處，應儘量退縮適當之緩衝空間。</u></b> 理由： 1.新增條文。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>



公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p>2.明訂無遮簷人行空間與騎樓銜接處應退縮適當之緩衝空間，避免人行動線與捷運出入口之衝突。</p> <p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>六、為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原則，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂沿計畫道路地面層應作以商業空間使用為原則之規定。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>十、基地因配合捷運興建辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必須增加之高度，應依照大眾捷運系統土地開發辦法第二十九條規定辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>七、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：</u></p> <p><u>(一)除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運環狀線之建設經費。</u></p> <p><u>(二)除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第八點及第十點條文合併，條次配合調整。</p> <p>2.修正為依大眾捷運法辦理土地開發時，不計入捷運設施使用之樓地板面積及高度限制規定。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議												
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>八、為減輕政府辦理捷運環狀線建設之財務負擔，捷運建設主管機關取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率（變更前原農業區可建築容積率依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 29、30 條規定計算）應回饋部份後所增加之樓地板面積之半數，該容積處分與收益所產生之效益應完全挹注捷運環狀線建設所需經費。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂土地開發效益應完全挹注捷運環狀線建設。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。												
<p>十一、本計畫區捷運系統用地應設置轉乘設施，其設置數量如下表：</p> <table><tr><td></td><td colspan="3">轉乘停車車位</td></tr><tr><td>類別</td><td>小汽車</td><td>機車</td><td>腳踏車</td></tr><tr><td>數量</td><td>34</td><td>83</td><td>90</td></tr></table>		轉乘停車車位			類別	小汽車	機車	腳踏車	數量	34	83	90	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>九、本計畫捷運系統用地應設置轉乘設施數量如下：</u></p> <p><u>(一)小汽車轉乘停車車位：32 個。</u></p> <p><u>(二)機車轉乘停車車位：99 個。</u></p> <p><u>(三)腳踏車轉乘停車車位：90 個。</u></p> <p><u>前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者專用停車位。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.原第十一點條文，條次配合調整。</p> <p>2.由表格轉換成文字規定，並修正重新檢討後之轉乘設施數量。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
	轉乘停車車位													
類別	小汽車	機車	腳踏車											
數量	34	83	90											
十二、本案應經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後實施。	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十、申請開發建築執照前，應先經臺北縣都市設計審議委員會審查通過後始可發照。另本計畫基地如因基地限制無法依本要點相關規定設計時，得經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。</u></p>	依縣都委會專案小組意見通過。												

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	理由： 1.原第十二點條文，條次配合調整。 2.文字修正。	
十三、本案辦理土地開發之建築物設置法定停車空間應依相關規定設計之，如因設置捷運設施經檢討無法設置時得依大眾捷運法第二十條相關規定辦理。	修正後通過。 修正內容： <u>十一、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經本府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。</u> <u>前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以 1：5（汽車：機車）比例係數以資替代（依據「建築物交通影響評估準則」），但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</u> 理由： 1.原第十三點條文，條次配合調整。 2.依大眾捷運法第 20 條規定，可免附建防空避難設備及法定停車空間或提出替代方案。	依縣都委會專案小組意見通過。
十四、建築設計應依下列規定辦理： (一)應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。 (二)為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。 (三)捷運系統用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。	刪除。 理由：回歸都市設計審議機制，不納入土地使用分區管制要點。	依縣都委會專案小組意見通過。
—	修正後通過。 修正內容： <u>十二、本計畫基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因</u>	依縣都委會專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p><u>受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂配合設置臨時停車彎及計程車招呼站。</p>	
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十三、有關本計畫基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂基地建築物應配合地區特色及獨特性規劃設計。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
—	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>十四、捷運車站出入口大廳高度應至少 5 公尺以上。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.新增條文。</p> <p>2.增訂規定捷運出入口大廳高度。</p>	依縣都委會專案小組意見通過。
十五、本計畫區內土地及建築物使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	依縣都委會專案小組意見通過。

表三、「擬定新莊都市計畫（Y19 捷運系統用地）（配合台北系統環狀線第一階段路線）細部計畫案」人民或團體陳情意見

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議	備註
1	劉偉杰興化段 803、803-1 號	本土地公告地價從民國 89 年每平方公尺新台幣貳萬柒千元降到壹萬叁千貳百元，請說明原因。	一、按照民間合建開發慣例，請以規劃案之容積率 50%~60% 取得建物樓地板面積。 二、請依市價徵收。	不予討論。 理由： 一、公告地價之調整係屬本縣地價評議委員會之職權，非屬都市計畫委員會之討論範圍。 二、參與土地開發其分配回之土地係依權利價值所換算。 三、土地徵收依土地法及相關規定以公告現值加成徵收之。	依縣都委會專案小組意見通過。	
2	劉偉堅興化段 803、803-1 號	一、本案土地經兩次大面積徵收，（五工路 30M，中山路 33M）地主損失慘重，殘餘土地有限，才被選上，設立捷運站定點。 二、貴府為徵收土地使出撇步，將 89 年起公告地價，平方公尺自 27,000 急降至 93 年 13,510，四年期間過半價大折扣（附地價證明）	一、絕對反對先徵收土地，再買回建物。 二、同意共享開發利益，按民間合建分得方式，將土地面積扣除建蔽率加容積率，地主分得 100/60、55、50 房屋才合理，使地主有生存空間，感謝德政。	不予討論。 理由： 私有土地參與土地開發係依相關辦法之規定計算發回比例與土地面積，且開發後之利得也將依比例發回地主。	依縣都委會專案小組意見通過。	
3	陳嘉樹興化段 802、804 地號	一、公告現值未何一直降，請說明之！（已由 89 年之 27,000/ m <sup>2</sup> 降至 93 年之 18,820/ m <sup>2</sup> ） 二、捷運旁的路地也是我的土地	一、以市價行情 35 萬收購。 二、或以合建方式，地主收容積率 50% 回饋。 三、以後有通知請寄下列地址。臺北市西藏路 490 號 6 樓。	不予討論。 理由： 一、土地徵收依土地法及相關規定以公告現值加成徵收之。 二、私有土地參與土地開發係依相關辦法之規定計算發回比例與土地面積，且開發後之	依縣都委會專案小組意見通過。	

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議	備註
		被徵收，希望政府不要成為土匪要搶善良老百姓的土地！同塊地能徵收第二次嗎？		利得也將依比例發回地主。		
4	陳常樹興化段802、804地號	一、為何公告現值在將收購時直落，有欺民之嫌。	一、以民間土地合建之方式回饋地主，捷運大樓商店街(約容積率50%)。 二、市價收購(30萬~40萬)。 三、以後有通知請寄下列地址。台北市西藏路492號6樓。	不予討論。 理由： 一、土地徵收依土地法及相關規定以公告現值加成徵收之。 二、私有土地參與土地開發係依相關辦法之規定計算發回比例與土地面積，且開發後之利得也將依比例發回地主。	依縣都委會專案小組意見通過。	
5	張春桂興化段788地號	一、地主於民國84年時購入左示土地，當時以市價每坪新台幣十六萬元購入350坪總價計新台幣五千六百餘萬元，當時公告現值為每坪約九萬元。 二、公告現值從民國88年每坪約九萬元調降至今(94年)為約四萬三千五百元，顯然不合理，地主權利受到嚴重傷害。	一、政府應提高徵收倍數給予地主補償，以減少地主損失。 二、協議價購之建築成本難以估算，為求雙方公平合理，應比照民間合建開發慣例，地主分得容積率50%~60%之建築面積，共同開發以取得雙贏。	不予討論。 理由： 一、土地徵收依土地法及相關規定以公告現值加成徵收之。 二、參與土地開發係依相關辦法之規定計算發回比例與土地面積，且開發後之利得也將依比例發回地主。	依縣都委會專案小組意見通過。	
6	許恒銘興化段803、803-1地號	一、本地業經開闢30米道路(五工路)之徵收，剩餘土地已不多。	經說明會之瞭解，經由“協議價購”方式辦理，地主(本人)對此辦法不甚了解	不予討論。 理由： 土地徵收依土地法及相關規定以公告現值加成徵收之，非屬都市計畫委	依縣都委會專案小組意見通過。	

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議	備註
		二、公告地價從民國八十八年每平方公尺27,000降到九十四年13,200元整。 三、基於上述兩點，地主權益必須受到保障。	(因建物成本尚未估算出來)，建議應依民間合建慣例，地主分得容積率50%之建築物面積，尚屬合理，如此才符合”利益共享”之原則，如依公告地價為基準，損害本人利益甚多，不合理。	員會之討論範圍。		
7	陳建樹興化段802、804地號	公告現值由89年之2.7萬/m <sup>2</sup> 降至今年之1.8萬/m <sup>2</sup> ，再予以收購徵收欺人太甚！	一、照一般民間合建慣例，以規劃案容積率50%建物樓地板面積回饋地主。 二、以市價徵收(約30萬~40萬)。	不予討論。 理由： 一、參與土地開發係依相關辦法之規定計算發回比例與土地面積，且開發後之利得也將依比例發回地主。 二、土地徵收依土地法及相關規定以公告現值加成徵收之。	依縣都委會專案小組意見通過。	
8	陳啟樹興化段802、804地號	8月12日開會得知，徵收地是以現值加成收購，但事實該地段從89年起不漲反降以違反常理，政府如今再以如此低價收購，顯然有預謀及欺壓百姓之嫌。	本地段屬上次徵收後之剩得土地，如今又遭第二次徵收以不幸之至，以低價收購讓人不平，望能以民間合建方式辦理。	不予討論。 理由： 目前規劃採捷運場站之土地開發方式進行開發，並依相關辦法之規定計算發回比例與土地面積，且開發後之利得也將依比例發回地主。	依縣都委會專案小組意見通過。	