

台北縣都市計畫委員會第 360 次會議紀錄

一、時間：95 年 12 月 27 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)、宣讀第 359 次會議紀錄：

決議：准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、本縣都市計畫工業區發展政策提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

(一)、嘉寶風力發電股份有限公司籌備處擬於林口特定區計畫範圍內之濱海遊憩區申請風力發電廠相關土地開發及使用分區限制規定案。

(二)、變更新店安坑地區主要計畫（部分垃圾處理場用地、保護區為電路鐵塔用地）案。

(三)、變更鶯歌都市計畫（部分綠地為機關用地）（配合鶯歌消防分隊遷建工程）案。

(四)、變更中和都市計畫（部分道路用地專案通盤檢討）案。

(五)、變更八里都市計畫(龍形地區)(部分乙種工業區為商業區、住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)案。

(六)、擬定八里(龍形地區)(部分乙種工業區為商業區、住宅區、鄰里公園兒童遊樂場用地及道路用地)細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、臨時動議：

(一)、變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區）（中山段 247 地號）案。

(二)、擬定板橋都市計畫(中山段247地號土地)細部計畫案。

以上臨時動議案決議詳如后提案單決議欄。

十一、散會：中午12時40分。

案由	本縣都市計畫工業區再發展政策說明	辦理 機關	台北縣政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>一、緣起：</p> <p>(一) 內政部都市計畫委員會 95 年 7 月 11 日第 637 次會議「變更土城都市計畫(工五南側)部份通盤檢討案」附帶決議略以：「邇來，臺北縣政府提出許多工業區之變更案，雖可依循部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，惟多為處理閒置工業區土地之個案變更，缺乏都市整體發展考量，為因應國內產業結構變化與發展並有效利用土地，請本部營建署對工業區變更之相關規定通盤檢討評估就日後辦理工業區變更之審查及原則方向研提具體意見提會報告。…」本縣乃就近年因應產業及都市發展變遷下，配合都市更新之觀念，對工業區發展政策提會報告。</p> <p>(二) 另「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應捐贈之可供建築用地，雖有「得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納」之規定，惟近年案件審議過程中對於回饋方式之選擇至捐獻代金之運用尚有再審慎妥處之建議，故配合工業區發展政策下之處理考量及執行狀況一併提會報告。</p> <p>二、本政策內容(詳後附)</p> <p>(一)、發展背景與面臨課題</p> <p>1、發展背景</p> <p>(1)本縣工業區的分布狀況</p> <p>(2)本縣工業區發展的演變</p> <p>2、面臨課題</p> <p>(1)目前臺北縣工業區的挑戰與機會</p> <p>(2)「三生」概念下工業區應扮演的角色</p> <p>(二)、整體政策與執行策略</p> <p>1、整體政策</p> <p>(1)臺北縣未來的都市發展政策</p> <p>(2)臺北縣工業區的政策使命</p> <p>(3)未來臺北縣產業發展的空間布局</p> <p>2、執行策略</p> <p>(1)都市內活動系統的安排</p> <p>(2)都市計畫工業區變更的辦理策略</p> <p>(三)、推動機制與執行計畫</p>		

	<p>1、推動機制</p> <p>(1)都市更新基金的成立及運用</p> <p>(2)都市更新基金與回饋方式的調整機制</p> <p>(3)不同辦理向度間的整合</p> <p>2、執行計畫</p> <p>(1)適宜區位申請個案之處理案例</p> <p>(2)專案性檢討之推動</p> <p>(3)各計畫區通盤檢討之進行</p> <p>(四)、建議事項</p> <p>1、本縣近年提出之工業區變更案，均係在前述整體政策之指導、執行策略之規範及推動機制之管制下，透過本府及本縣都市計畫委員會之把關而研提，未來將敬請內政部得協助本縣相關工業區變更案之推動。</p> <p>2、本縣政府對於「都市計畫工業區檢討變更審議規範」捐贈土地或折算代金之考量，是在整體都市更新之思考下，透過都市更新基金的運作以達地區發展最大效能，後續將配合都市更新基地之收支狀況，調整回饋方式，將建請內政部得諒察並同意現階段案件之處理方式。</p> <p>四、以上提請大會報告。</p>
決議	<p>洽悉，本案原則同意，相關修正意見如下，並於研擬相關原則後續提大會研議：</p> <p>一、對於本政策於操作性介面、指導原則、變更條件、變更區位適宜性需確立，予以文字化敘明。</p> <p>二、案內所提之容許使用放寬或變更內容，應考量配合周邊交通動線系統，有整體之規劃構想及配套措施。</p>

案由	嘉寶風力發電廠設置於林口特地區內海濱遊憩區案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>一、辦理機關：台北縣政府。</p> <p>二、申請單位：嘉寶風力發電股份有限公司籌備處。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>該計畫係依變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）第五章四十三條及四十五條之規定。</p> <p>其條文內容如下：</p> <p>四三、海濱遊憩區得設置必要之服務管理設施暨附屬之餐飲及商店外，經縣都市計畫委員會審議通過，得作下列各組土地及建築物之使用：</p> <p>（一）第三組：電力、通訊設施。</p> <p>（二）第四組：安全設施。</p> <p>（三）第五組：衛生設施。</p> <p>（四）第七組：一般遊憩設施。</p> <p>（五）第九組：文教設施及展演設施。</p> <p>（六）第十組：公用事業設施。</p> <p>（七）第十一組：旅館及招待所。</p> <p>（八）第十七組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>（九）第二三組：攝影棚，限臨時性者。</p> <p>（十）第二四組：大型遊憩設施。</p> <p>（十一）第二五組：水上遊憩設施。</p> <p>（十二）第二六組：國防相關設施。</p> <p>四五、海濱遊憩區開發面積以 10 公頃為原則，但基地情形特殊者，得經當地縣政府審查核准整體開發計畫時，併同考量酌予調整調降，惟最小面積不得小於 5 公頃。</p> <p>該計畫為民營發電業屬公用事業，且開面積為 52,184 平方公尺，符合林口特定區計畫土地使用分區管制要點之規定。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>再生能源為世界上各國致力發展的重要產業，也是目前政府之重大政策。為控制地球溫室效應氣體排放而訂定的京都議定書目前已通過實施門檻，將於 2010 及 2012 年分段實施，為達到二氧化碳的減量目標，各國政府無不大力推動相關產業的因應措施，以防止因未達排放減量標準而遭受到相關的經濟制裁。風力發電為目前技術最為成熟且經濟的再生能源，發電過程中不排放任何廢氣、廢水，利用大自然中取之不盡用之不竭的風能，有效率的轉換成電能。嘉寶風力發電股份有限公司為響應政府在 2010 年時將再生能源比例提高到總發電量的 10 % 之重大政策，因此投入風力發電的開發。該嘉寶風力發電廠計畫預定於林口西濱沿海側之林口特定區海濱遊憩區內，設置七座總發電量 14~21 百萬瓦的風力發電機組。風力發電廠成立運轉</p>		

<p>說明</p>	<p>後，不僅可帶來觀光的效益，將可有效提供林口地區一帶的供電需求及增加就業機會，並能達到降低溫室氣體排放之目的。同時配合興建再生能源展示館，提供再生能源運轉資訊與教育，落實繁榮地方之承諾。</p> <p>五、審議理由：</p> <p>依據變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）第五章四十三條之規定，經縣都市計畫委員會審議通過，得作為第十組之公用事業設施使用。目前該計畫已取得主管機關經濟部能源局之公用事業認定函。</p> <p>六、計畫位置及範圍：</p> <p>嘉寶風力發電廠計畫座落於林口鄉台 15 省道沿海側，位於嘉寶及瑞平兩村之間近海空曠地區。（詳見圖一地理位置示意圖及圖二土地使用分區示意圖）</p> <p>七、土地開發面積：</p> <p>該計畫案所需之土地，包含風機葉片動態 360 度垂直投影範圍所及土地（包含風機基座土地）共 44,534 平方公尺、開關廠 450 平方公尺及輸電線路所需土地約 7,200 平方公尺，合計共需 52,184 平方公尺。</p> <p>七、土地取得情形：</p> <p>該計畫預定設立七座風力發電機組基座所需之土地，位於林口鄉瑞樹坑段瑞樹坑小段 1620、1626、1627、1635 地號及林口鄉大南灣段寶斗厝坑小段 1047、1053、1056 地號及林口鄉大南灣段嘉溪子坑小段 621 地號上，合計 2,800 平方公尺，所有權人均為中華民國。該公司已於 95 年 4 月 7 號與國有財產局簽約點交完畢取得使用權利。</p> <p>另其餘包含風機葉片動態 360 度垂直投影範圍所及土地（不含風機基座土地）、開關廠及輸電線路所需土地，依財政部國有財產局台財產北改字第 0950037229 號函指示，將須待籌設完成後再依法辦理租用。</p> <p>八、事業及財務計畫：</p> <p>本計畫之建造費用，共計六億七千二百萬元至十億零八百萬元之間，土地向國有財產局租用取得，建造費用的 75 %由銀行團取得專案融資，剩餘 25 %的自有資金由本公司自行籌措。</p> <p>九、辦理經過：</p> <p>本計畫依照「電業登記規則」及「臺北縣政府核發電業籌備創設同意文件作業要點」規定，目前已取得下列各項進度。</p> <p>（一）已取得本風廠為公用事業之認定函。</p> <p>（二）已取得地政機關意見書。</p> <p>（三）已取得所在地林口鄉公所同意籌設文件。</p> <p>（四）已與國有財產局簽約租用土地供七座風力發電機組使用。</p> <p>（五）已取得銀行團對本規劃案之融資意願函。</p> <p>（六）已通過審查七座風力發電機組的國防、海巡及民航之禁限建申請。</p> <p>（七）已通過審查本規劃案非位於文化、農業、水利、山坡地管制區及國家公園等限管範圍及環境敏感區或特定區域內。</p>
-----------	--

	<p>(八) 已取得免依空氣污染防治法管制之許可文件。</p> <p>(九) 已取得林地主管機關林務局之證明同意文件。</p> <p>(十) 已取得七座風力發電機組的免環評許可。</p> <p>(十一) 已與台電公司進行併聯設計規劃並取得併聯許可同意書。</p> <p>十、全案符合法定程序，提請大會公決。</p>
決 議	<p>再生能源為政府大力推動之政策，本案原則同意設立於林口特定區之海濱遊憩區內，相關行政程序可依此決議進行辦理，俾利本案設立之時程，惟下列事項請提案單位修正後再行提送大會審議，俟通過後始正式允許使用。</p> <p>(一)、請修正開發計畫書就開發行為與海濱遊憩區之土地利用作一完整評估，以落實海濱遊憩區之使用分區精神。</p> <p>(二)、請就風力發電機組的廠址選擇上及對濱海遊憩區整體開發上是否有所影響審慎評估，並對將來海濱遊憩區其他開發案之間的互動關係加以說明。</p>

案由	變更新店安坑地區主要計畫(部分垃圾處理場用地、保護區為電路鐵塔用地)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>三、計畫背景：</p> <p>台灣電力股份有限公司為配合國家經濟建設，因應台灣北部地區日益增加之電力需求，規劃興建板橋~松樹串接三城 161 仟伏輸電線路，以提高及穩定新店地區相關設施使用之供電品質。其中位於新店安坑地區內，興建該輸電線路所需之第 8 號、第 9 號、第 10 號、第 11 號鐵塔，為合法使用該輸電線路之鐵塔使用範圍，亟需將所使用之土地變更為「電路鐵塔用地」，俾利該輸電線路用地取得及使用。</p> <p>四、計畫範圍：</p> <p>本變更計畫範圍為板橋~松樹串接三城 161 仟伏輸電線路第 8 號、第 9 號、第 10 號、第 11 號鐵塔預定地，分別位於台北縣新店市安坑段蕙仁坑小段 239、243 地號、234、236 地號、大茅埔小段 43-24、43-19 地號及小粗坑小段 200 地號內共 7 筆土地，經內政部土地測量局第一測量隊預為分割為 243-1、239-2、236-2、234-1、43-26、43-27、200-8 地號，面積 0.1302 公頃。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>配合國家經濟建設，因應台灣北部地區日益增加之用電需求，規劃興建板橋~松樹串接三城 161 仟伏輸電線路，以穩定電力輸供系統，提高供電品質。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>配合台電公司興建板橋—松樹串接三城 161 仟伏輸電線路第 8 號、第 9 號、第 10 號、第 11 號鐵塔設施之合法使用需要，將原計畫之部分「垃圾處理場用地」、「保護區」變更為「電路鐵塔用地」，期切合土地使用管制項目，變更面積共計 0.1302 公頃。其變更內容詳表一及圖一。</p>		

	<p>七、實施進度及經費：</p> <p>（一）開發方式：本計畫採徵購方式開發為原則。</p> <p>（二）主辦單位：台灣電力股份有限公司。</p> <p>（三）開發時程：擬於民國 97 年完成。</p> <p>（四）開發費用：由台灣電力股份有限公司第六輸變電計畫預算列支。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>本案於 95 年 11 月 7 日起公開展覽 30 日，並於 95 年 11 月 21 日上午 10 時新店市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間未收到公民或團體陳情意見。</p>
初核意見	<p>擬建請照案通過，惟依 95 年 12 月 12 日內政部都市計畫委員會第 648 次會議審議「變更台中港特定區計畫（部分電路鐵塔用地為關連工業區、農業區、保護區暨部分關連工業區、農業區、保護區為電路鐵塔用地）案」，提及應請台電公司針對電磁波影響分析說明，爰本案建請台電公司預為因應。</p>
決議	<p>照案通過，且請台電公司爾後變更案應提供完善之整體電力系統規劃說明資料。</p>

案由	變更鶯歌都市計畫（部分綠地用地為機關用地）（配合鶯歌消防分隊遷建工程）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、申請單位：台北縣政府。</p> <p>三、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起： 鶯歌地區為台北縣觀光發展重鎮，以陶瓷藝術而聞名遐邇，因近年各項重大交通建設之興闢大幅縮短城鄉距離，使原有都市人口已穩定成長的鶯歌市區，每逢假日更是觀光人潮與車潮洶湧，報發突顯市區的擁擠與維護環境公共安全之迫切性。惟鶯歌消防分隊之現有廳舍狹小老舊，使用樓地板面積不及 120 坪，已不敷提供大型救災車輛進駐，保障鶯歌地區之救災需要，實需覓地他送，故臺北縣政府消防局就此迅行辦理變更鶯歌都市計畫，以符維護地方消防安全需求。</p> <p>五、變更理由： 變更位置經覓鶯歌鎮內昌福段 1173、1174 地號等二筆土地，其土地權屬分別為縣有及國有，管理單位分屬鶯歌鎮公所及鶯歌國中，其面臨 15 米計畫道路建國路並位居鎮內適中地點，經當地議員、代表及地方人士極力爭取，與台北縣消防局多次勘查及辦理會勘後，評估極適合建置消防廳舍，惟該用地於都市計畫土地使用分區為綠地，無法供作為消防廳舍之興建，故提請辦理變更土地使用分區。</p> <p>六、變更位置及範圍： 基地面臨建國路，面對鶯歌國中操場後門，基地東側緊鄰鶯歌溪及鶯歌橋頭，後臨雜木林及鶯歌溪支流，基地約呈長方形狀，面積為 1640.45 m²，變更位置參見圖一所示。</p> <p>七、變更內容： 本次變更內容係變更綠地用地為機關用地，變更內容詳表一「變更內容綜理表」。</p> <p>八、事業及財務計畫： 本案除依法向土地管理單位鶯歌鎮公所及鶯歌國中辦理公有土地撥用外，並逐年編列預算以辦理興建工程，預計於 96、97 兩年度各編列 1600 萬元，合計 3200 萬元以進行鶯歌消防分隊廳舍新建之用，詳見表二「事業及財務計畫表」。</p> <p>九、辦理經過： 本案於 95 年 11 月 23 日起公開展覽 30 天，並於 95 年 12 月 15 日舉辦說明會，公展期間未接獲民眾陳情意見。因案件單純而逕提大會討論。</p>		

	十、全案符合法定程序，提請大會審議。
決議	照案通過。

案由	變更中和都市計畫（部分道路用地專案通盤檢討）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第廿六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條。</p> <p>三、計畫緣起</p> <p>（一）中和鄉（即現今之中和市及永和市）都市計畫係於民國四十四年二月十九日發布實施，並於民國五十三年間測釘樁位，即為現行中和市大部分地區之樁位成果與地籍分割之執行依據。另分治後中和市及永和市已分別於六十二年及六十一年公告實施都市計畫，故現行永和市和中和市二處都市計畫範圍，原則上符合原四十四年核定之都市計畫範圍；另因目前全區尚未實施地籍重測，僅局部地區分別於八十六年度辦理地籍圖重測外，餘仍沿用原五十三年實施之樁位成果資料。</p> <p>（二）本案計畫區內寬度十五公尺之Ⅱ—十五號計畫道路，係依據民國五十三年時實施之樁位成果辦理地籍分割，惟該系爭路段之樁位測釘成果經查與都市計畫圖不儘相符，即依計畫圖研判該路段為曲線線型，而樁位測釘成果為一直線致生爭議數十年。另查民國四十四年至六十二年間該區之中和都市計畫並無辦理計畫變更，且按民國六十二年公告實施之「擴大中和都市計畫」計畫書所載略以『…計畫道路凡未註明變更時以原計畫為準…』，是故該路段線型應以四十四年核定實施之計畫圖為準較符合原法定規劃意旨。</p> <p>（三）惟目前該地區據以核辦之都市計畫、地籍測量和建築線指定作業等，係皆以民國五十三年實施樁位成果為執行依據。故該系爭路段已核發之建築線即依該直線線型據以指定建築以致產生後續樁位成果認定和執行之疑義。爰此，本案經行政院民國七十七年判決書理由及監察院調查意見書結論，本路段線型及位置應回歸至民國四十四年核定實施之計畫圖為宜。</p> <p>（四）依八十二年三月十日公告（發布實施）之「變更中和都市計畫（第一次通盤檢討）案」，其中本案（系爭道路）為維護道路兩側合法建物及土地所有人權益，原計畫道路寬度十五米縮減為十二米在案，並對該案號路段檢附「三千分之一比例尺之原計</p>		

畫圖（註：該圖以六十二年實施之中和擴大都市計畫圖為基本圖）及民國七十年測製之千分之一比例尺套合計畫樁位之地形圖」。綜如前述，系爭路段現行於樁位測釘成果與四十四年原規劃原意及六十二年計畫圖所示範圍均不一致。致於前揭千分之一地形圖上標示之「道路」變更為住宅區與原都市計畫圖上之住宅區圖說不符，而產生變更目的與計畫圖說錯誤之情事，且均依法定程序發布實施在案。是故，本案基於維護該道路兩側所有權人合法權益及公共利益實有必要再予釐清，爰依規定據以辦理本次都市計畫部分道路專案通盤檢討。

四、計畫位置及範圍：

本案檢討變更位置則為 II-15 號道路（安平路）接近景平路與景新路間（圖一）。

五、檢討分析：

- （一）本案因爭議多年，且依目前所存資料實難斷定民國五十三年間係因釘樁不符或地籍分割錯誤，亦或六十二年辦理變更中和都市計畫時，在道路系統未改變情形下，因套繪誤差造成都市計畫圖與地籍分割不符之情形。後因本府於建築線作業指定時，均依民國六十二年擴大中和都市計畫圖為執行依據，致造成道路兩側土地權益人，對道路中心樁位置頗有爭議，加以道路兩側已依地籍分割並完成建築，若依四十四年核定都市計畫圖為執行依據將造成道路兩側土地及現有建物等相關土地有權人之權益，故如何考量兼具「不違背規劃原意」、「公私兩損最低」、「民眾權益爭議最少」及行政程序法相關規定之原則，透過都市計畫檢討變更方式予以解決。
- （二）八十九年五月間完成依民國四十四年都市計畫圖之規劃原意測釘樁位成果完竣，並與法制單位研議後續變更都市計畫事宜時，認為八十二年中和都市計畫第一次通盤檢討縱然變更作業過程有瑕疵，惟都市計畫一經發布實施自發生其效力，故案地應以八十二年通檢所附一千分之一之地形圖為準，再查都委會決議內容(略以)「：：三、減少拆除合法房屋。四、臺北縣政府業依照六十二年計畫圖指定建築線為維政府公信力。五、如照行行政法院判決執行必須再將現有用地變更為住宅區。六、單面縮小道路可使人民損至最低」，係以上開目的考量配合現地情形及減少損失之意旨(因該路段為國有地於行政院四十六年興建

完成該公教住宅時，系爭道路已留有十五公尺道路，且登記為國有財產局所有)，而本府若仍依四十四年都市計畫測釘樁位為執行依據恐有拆除合法民房之虞，並違反原通檢案之變更原則、精神與效力。簡言之，原省都委會審議決議似以行政程序法第六條(平等原則)、第七條(比例原則)、第八條(誠實信用原則)及第九條(注意當事人有利及不利原則)之精神，並維護道路兩側合法建物及土地所有權人權益之原則配合都市計畫予以修正之。

- (三) 依行政法院判決之應依四十四年都市計畫圖，抑或以八十二年中和都市計畫第一次通盤檢討測釘之樁位成果為準，在執行上於法均有牽強不足或窒礙難行之處(雖然監察院調查報告認該變更尚無違失)，惟行政法院及監察院已明確要求本府應立即積極作為外，兩造亦不斷續以訴願或訴訟途徑催迫本府應即作出行政處分，但究應如何認定系爭道路法定計畫線所應在位置，確實應由綜合審慎研議之，是故，系爭道路將於八十二年中和都市計畫之變更位置為基礎，秉持行政程序法規定之各項原則及通檢案決議之精神據以重新檢討分析，再循變更程序據以調整該系爭道路並將兩造意見提供都委會審議參考，以確定最合適之解決之道並求周延適法及爭議損害降至最小。
- (四) 案經臺北縣都市計畫委員會第三二一次會審查決議略以：中和Ⅱ～十五號道路，考量地區整體交通之需求(配合銜接已完工之八里一新店線快速道路)暨基於「不違背規劃原意、公私兩造損失、及民眾權益爭議最小」等原則，本路段以現有公有地及地籍重測後之中和市新和段五三四地號之地籍經界(寬度13.85~15米不等)為計畫道路範圍。
- (五) 上述方案經內政部都市計畫委員會退請本府考量周邊道路系統完整性，再行研擬公平合理之變更方案及適當之回饋及補償辦法再提內政部審查後，考量其疏失原因並不在兩側地主，且基於責任歸屬亦難歸咎於兩側地主及為解決陳年紛爭，建議將係爭路段東側中和市新和段534地號部份，依據44年之規劃維持為住宅區；而該地號之地籍經界向南北延伸部分，因屬公地，建議變更為廣場用地；至於系爭路段西側部分，則採納縣政府意見由44年之道路用地變更為住宅區並同意免予回饋(變更後系爭路段道路寬度約為10公尺)，並增列附帶條件：「將來本路段道路拓寬如有開闢為15公尺之必要時，應由臺北縣

政府，依法取得土地後（如以公私有土地交換或以容積移轉等方式辦理亦可），再另依程序辦理變更。」

六、變更內容：

本案經依內政部都委會 94.07.26 第六一三次大會議意見修正完成，檢討後變更內容詳如（表一）變更內容明細表及（圖二）變更部分示意圖。

七、辦理經過：

- （一）本案自八十九年十一月十三日公告辦理徵求意見三十天（刊登於八十九年十一月十三日經濟日報）。
- （二）九十二年一月十七日起公開展覽卅天（刊登九十二年一月十八、二十二、二十三日自由時報），並於九十二年一月二十九日上午十時假中和市公所舉辦說明會。公開徵求意見及公開展覽期間計收到公民或團體陳情意見四件。
- （三）九十二年三月二十日本縣都委會專案小組第一次研商會決議如下：
 - 1 請確實查明中和二之十五號道路（安平路）兩側土地權屬、建照核發內容及當年公告現值。
 - 2 公所代表建議中和二之十五號道路仍維持十五米寬規劃，請公所代表請示市長作政策性之確認，俾供委員審議參酌。
 - 3 針對二之十五號道路採十五米或十二米寬度規劃，請規劃單位就當地交通實際產生之影響及優缺點，評估比較後於下次召開專案小組會議時提供委員審議參酌。
 - 4 有關中和二之十五號道路地籍分割（重測前後）情形及計畫圖套繪依據請確實查明。
- （四）九十二年五月一日本縣都委會專案小組第二次研商會決議如下：
 - 1 關於中和二~十五號道路，考量地區整體交通系統之需求（配合銜接已完工之八里—新店線快速道路）暨基於「不違背規劃原意、公私兩造損失及民眾權益爭議最小」等原則，本路段以現有公有地及地籍重測後【註：因地籍重測時系統往公有地平差造成原以地籍劃設之道路寬度不等】之中和市新和段五三四地號之地籍經界（寬度十三·八五~十五米不等）為計畫道路範圍。
 - 2 鑒於本案自四十四年發布中和都市計畫至六十二年擴大中和都市計畫該路段（二~十五號道路）均未變動，嗣因八十二年

辦理中和第一次通檢時係沿用六十二年都計圖辦理，惟六十六年都計圖經套疊四十四年都計圖後產生計畫書、圖有不符情事，即應以內政部釋示函（六十八年三月十三日台內營字第九四二號函）之規定辦理訂正。準此，本案應於計畫書內確予載明訂正，並依上開結論一之劃設原則辦理，俾符都市計畫變更程序。

- （五）九十二年六月十九日提本縣都委會第三二〇次大會審查，決議如下：「鑒於陳情人所述案內二一十五號道路無具體意見，請作業單位提供彙整資料予陳情人確實查對，並於下次會議時代為報告。」
- （六）九十二年七月二十四日提本縣都委會第三二一次會審查通過，決議如下：「照第二次專案小組決議通過。其餘決議詳變更內容綜理表、公民或團體逾期陳情意見縣都委會決議欄」。
- （七）內政部都市計畫委員會九十三年三月十六日第五八一次會審議，結論：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論」。
- （八）內政部都市計畫委員會九十三年四月六日專案小組審查意見：本案系爭路段依行政法院七十二年判決理由書所載，應以民國四十四年核定實施之都市計畫圖為準。且據變更計畫書載明，民國八十二年發布實施之「變更中和都市計畫（第一次通盤檢討）案」，雖將系爭之 II-十五公尺計畫道路路段由十五公尺縮小為十二公尺，唯十餘年來，因書圖尚有疑義，無法測釘樁位據以執行，始辦理本次相關道路用地之通盤檢討，故請台北縣政府依照左列各點辦理後，再提請大會討論。
 - 1 台北縣政府於八十九年五月間已依民國四十四年都市計畫圖測釘完成本系爭路段之樁位。基於前開行政法院判決就本事件之效力及八十二年都市計畫變更書圖之疑義，故請檢附不小於一千分之一比例尺之現況圖，標繪既成道路及計畫道路寬度、道路中心樁位、建築物現況（含層數）暨發照情形，並考量中和都市計畫於民國四十四年原規劃系爭路段周邊道路系統完整性之意旨及恢復較寬道路所需開闢經費與實際可行等原則，研擬公平合理之變更方案並繪製變更計畫圖說。
 - 2 鑑以本案台北縣政府以往並未依行政法院七十二年判決書

及監察院調查報告以民國四十四年核定實施之計畫書圖作為執行之依據，造成變更路段東側土地所有權人張友麒先生等陳訴不斷，故請縣府妥為研擬適當之處理措施。且本部業已於九十三年二月十九日依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」，故請於研擬變更方案時，參據上開處理原則，針對低價值土地變更為高價值土地部分，妥為訂定適當之回饋方案。

(九) 九十三年九月二十三日臺北縣都市計畫委員會第三三四次會審查意見：

本案請依下列意見修正後，再提內政部審議：

1. 道路規劃方案維持原決議，道路截角部分應依標準道路截角辦理。

2. 回饋與補償方案：

(1) 有關變更為住宅區之回饋部分，其中八十二年第一次通盤檢討案圖面上標示為住宅區部分（編號5），因社會上已長久信賴該地為住宅區，且該計畫係於九十一年增訂都市計畫法第二十七條之一以前即已發布實施，故不應溯及既往，請敘明理由免予回饋，以維土地所有權人權益；另（編號6）回饋金之繳納對象請修正為臺北縣。

(2) 有關住宅區變更為道路用地之補償部分（編號2、4），除原有補償內容外，請將補償後之容積清楚敘明，以利執行。

3. 請於計畫圖之變更位置上標註「附」，並將本案附帶條件標示於計畫書、圖上，俾利未來計畫執行及民眾查詢。

(九) 九十四年七月二十六日內政部都市計畫委員會第六一三次會審查意見：

本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請台北縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

1. 本會專案小組審查意見六，照台北縣政府依專案小組審查意見繪製之變更計畫圖通過（詳附圖）。

2. 有關台北縣政府於53年辦理訂樁時將該路段以直線訂樁，並據以辦理地籍分割，涉及違失部分，應請該府詳予查明行政責任並依規定處理。

註：本會專案小組審查意見：

1. 本案系爭路段於 44 年核定實施時係為曲線，惟縣政府於 53 年辦理訂樁時將該路段以直線訂樁，並據以辦理地籍分割，62 年辦理中和都市計畫修訂案，亦將系爭路段繪製為直線並作為日後執行之依據。因上開計畫圖，並未依照法定程序辦理變更，依行政法院 72 年判決及監察院調查報告，應以 44 年核定實施之都市計畫圖為準。
2. 本案台北縣政府於 82 年辦理第一次通盤檢討時，雖參據人民陳情意見，將系爭道路寬度由 15 公尺縮小為 12 公尺，卻又因變更計畫書圖有不一致，致未能執行，且其變更內容亦與 44 年之計畫書圖無法契合。
3. 據縣政府查明，本案系爭路段東側地主張君，其土地依 44 年都市計畫圖應屬住宅區，因上開訂樁之錯誤，致使 40 餘年來，無法申請建築，並飽受紛爭；而系爭路段西側地主姚君等，其土地依 44 年都市計畫圖應屬道路用地，卻緣於上開訂樁之問題，而得由陸續請領建築在案。
4. 台北縣政府為解決紛爭，故辦理本次道路用地專案通盤檢討，並於 93 年 2 月 13 日以北府城規字第 0930073171 號函檢送計畫書、圖等報請審議，案經本會專案小組於 93 年 4 月 6 日召開第一次審查會議作成結論略以：「一、台北縣政府於 89 年 5 月間已依 44 年都市計畫圖測釘完成本系爭路段之樁位。基於前開行政法院判決就本事件之效力及 82 年都市計畫變更書圖之疑義，故請檢附不小於一千分之一比例尺之現況圖，標繪既成道路及計畫道路寬度、道路中心樁位、建築物現況(含層數)暨發照情形，並考量中和都市計畫於 44 年原規劃系爭路段周邊道路系統完整性之意旨及恢復較寬道路所需開闢經費與實際可行等原則，研擬公平合理之變更方案並繪製變更計畫圖說。二、鑑以本案台北縣政府以往並未依行政法院 72 年判決書及監察院調查報告以 44 年核定實施之計畫圖作為執行之依據，造成變更路段東側土地所有權人張友麒先生等陳訴不斷，故請縣政府妥為研擬適當之處理措施。且本部業已於 93 年 2 月 19 日依都市計畫法第 27 條之 1 第 2 項訂定「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」，故請於研擬變更方案時，參據上開處理原則，針對低價值土地變更為高價值土地部分，妥為訂定適當之回饋方案。」，台北縣政府參酌上開審查意見辦理並

提該縣都市計畫委員會 93 年 9 月 23 日第 324 次會審議後，於 94 年 2 月 23 日以北府城規字第 0940083438 號函送相關都市計畫變更及回饋與補償方案到部。

5. 台北縣政府參酌本會專案小組上開審查意見研擬對東側地主部分之補償措施為：「為維護土地所有權人權益，原為 44 年計畫住宅區土地變更為道路用地部分（編號二、四），除保有原（公共設施用地）土地權利外，得另移轉該部分土地面積之二倍樓地板面積至同一都市計畫區內之住宅區，其接受基地不受最小面積之限制。【註：上開土地除得依現行土地使用分區管制要點之規定捐贈道路用地以獎勵樓地板面積外，此部分土地得另增加其土地面積二倍之樓地板面積（容積百分之二百容積），移轉至同一都市計畫區內之住宅區】」；至於針對西側地主應予回饋部分為：「除原為 44 年計畫道路用地土地變更為住宅區部分（編號六），土地所有權人應自願捐獻建築基地面積之當期公告土地現值 10% 金額予臺北縣政府，始得申請建照外，其餘 82 年未列變更，但圖上標示為住宅區部分，因社會上已長久信賴該地為住宅區，且 82 年之計畫係於 91 年增訂都市計畫法第二十七條之一以前即已發布實施，有關回饋事項不應溯及既往，故免予回饋以維土地所有權人權益。」。
6. 本案雖經台北縣政府參酌本會專案小組 93 年 4 月 6 日審查意見，提出本案系爭路段該府歷年之處置情形，以及研提上開解決方案提經該縣都市計畫委員會 93 年 9 月 23 日第 334 次會審議後到部，惟查本案係緣於台北縣政府以往未能確實依行政法院 72 年判決書及監察院調查報告以 44 年核定實施之計畫圖作為執行之依據，造成變更路段兩側土地所有權人陳訴不斷，考量其疏失原因並不在兩側地主，且基於責任之歸屬亦難歸咎於兩側地主及為解決陳年紛爭，故本案建議將系爭路段東側中和市新和段 534 地號部分，依據 44 年之規劃維持為住宅區；而該地號之地籍經界向南北延伸部分，因屬公地，建議變更為廣場用地；至於系爭路段西側部分，則採納縣政府意見由 44 年之道路用地變更為住宅區並同意免予回饋（變更後系爭路段道路寬路約為 10 公尺），並增列附帶條件：「將來本路段道路寬度如有開闢為 15 公尺之必要時，應由台北縣政府，依法取得土地後（如以公私有土地交

	<p>換或以容積移轉等方式辦理亦可)，再另依程序辦理變更。」，並請台北縣政府妥為製作變更計畫書圖後，再行提會。</p> <p>7. 本案公開展覽後歷經縣都市計畫委員會及本部都市計畫委員會之審議，已作適當之修正，為期周延，故請縣政府重新辦理公開展覽並提該縣都市計畫委員會確認後，再報部核定，如縣都市計畫委員會有不同意見時，則再報部提會討論。</p> <p>(十) 本案自九十五年十一月十三日起公開展覽卅天（刊登九十五年十一月十三日、十四、十五日民眾日報），並於九十五年十二月一日上午十時假中和市公所舉辦說明會。公開徵求意見及公開展覽期間計收到公民或團體陳情意見一件。</p> <p>九、以上提向大會報告。</p>
初核意見	<p>1. 建議本案增列附帶條件：「東側住宅區應自面前道路境界線退縮至中和市新和段五三四地號與新和段五四二之地籍境界建築，退縮部分得計入法定空地。」</p> <p>2. 其餘依內政部都市計畫委員會第六一三次會審查意見通過。</p>
決議	<p>1. 本案增列附帶條件：</p> <p>(1) 「東側住宅區應自面前道路境界線退縮至中和市新和段五三四地號與新和段五四二之地籍境界線始得建築，退縮部分得計入法定空地，惟須供公眾通行，。」</p> <p>(2) 將來本路段道路寬度如有開闢為 15 公尺之必要時，應依法取得土地後（如以公私有土地交換或以容積移轉等方式辦理亦可），再另依程序辦理變更。</p> <p>2. 有關人陳意見之決議請詳後附人民或團體陳情意見表。</p> <p>3. 其餘依內政部都市計畫委員會第六一三次會審查意見通過。</p>

表二 變更中和都市計畫（部分道路用地專案通盤檢討）案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位 初核意見	縣都委會大會決議
1	姚傑、張金象	中和市是四十四年實施都市計畫、公佈都市計畫圖依據都市計畫圖測定道路中心樁制定地籍分割圖、以此地籍分割圖代替都市計畫為人民指示建築線核發建照，二等十五號道路兩旁人民原始取得之房屋及土地、都是 貴府依據地籍分割圖發照興建完成的，位於道路西側六十二年公佈的中 和市都市計畫也是依據地籍分割圖套繪製訂完成、都有案可查，所以依據地籍分割圖為準，維持15公尺寬度測定道路中心樁甚為合理、合法	本案糾紛自 65 年 5 月發生迄今，已逾三十載之久，對代表人等、精神與物質之損害至深且鉅，爰請貴府一本重視人民權益之初衷，對本案變更案、儘速依法審議、早日完成法定程序以維護政府威信、保障人民權益。	不予討論 理由： 本案業經內政部都市計畫委員會第六一三次會審查意見通過，並加速辦理中，且本案建議事項未涉及實質變更內容，爰此建議不予討論	修正後通過 依「建議事項」照案通過。 理由：本案業經內政部都市計畫委員會第六一三次會審查意見通過，並加速辦理中。

案由	「變更八里（龍形地區）都市計畫（部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、廣場用地、綠地及道路用地）」主要計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案號	第 五 案
說 			

淡水河兩岸之遊憩帶為北台灣重要之新興觀光據點，台北縣政府也積極地以觀光產業帶動地區商業繁榮，而八里左岸地區新觀光景點—十三行博物館、八里渡船頭等地，近年來已成為八里地區觀光、休閒發展之新契機。

目前八里地區之住宿及餐飲設施卻明顯不足，由交通部觀光局統計資料顯示八里地區目前營業中的一般旅館僅有 2 家（金園旅館、好地方汽車旅館），房間數僅 46 間；反觀淡水河右岸的淡水鎮目前營業中的一般旅館共有 12 家，房間數達 634 間。相較之下，八里地區之觀光發展配套措施顯然薄弱許多。

為因應八里左岸觀光遊憩帶，並結合政府開放大陸觀光客之政策，擬提供遊客住宿及餐飲之服務，滿足本地遊客及大陸觀光客之需求，強化觀光發展之配套措施，以彌補八里左岸住宿及餐飲機能不足之課題。

（四）都市意象層面：塑造淡水河新左岸景觀

本計畫區位處關渡大橋進入八里左岸之入口處，為進入八里（龍形）地區之門戶，隨著八里地區之發展，淡水河左岸所呈現之都市景觀亦應配合有所改變，積極推動衰頹地區之更新與景觀風貌之改造。

因此，本計畫區之開發建築擬配合相關重大建設計畫及左岸之意象整體規劃設計，打造淡水河八里左岸新地標，形塑優質的都市意象。

五、變更範圍及面積

本計畫區位於台北縣八里鄉，屬大八里坌段蛇子形小段，為八里（龍形地區）都市計畫區範圍，距關渡大橋約 250 公尺，主要面臨之道路為龍米路（台 15）及頂寮三街，聯外交通十分便利，本變更計畫區土地總面積為 1.3306 公頃，本計畫區位置與範圍詳圖一。

六、變更內容

（一）變更分區：

變更乙種工業區 1.3306 公頃為旅館專用區
0.3965 公頃、住宅區 0.5828 公頃、廣場用地 0.1742

公頃、綠地 0.0482 公頃及道路用地 0.1288 公頃。
變更內容綜理表詳表一，變更位置示意圖詳圖二。

(二) 計畫年期

配合八里（龍形地區）都市計畫之計畫目標年，
本計畫區以民國 100 為計畫目標年。

(三) 計畫人口：約 330 人。

(四) 土地使用計畫及公共設施計畫

1. 土地使用計畫

本計畫變更後之土地使用分區包含：

(1) 旅館專用區：計畫面積 0.3965 公頃，佔總計畫面積之 29.8%。

(2) 住宅區：計畫面積 0.5828 公頃，佔總計畫面積之 43.8%。

本計畫區土地使用分區之檢討及配置詳相關圖表詳見表二～表五及圖二。

2. 公共設施計畫

(1) 廣場用地：本計畫區劃設廣場用地一處，計畫面積 0.1742 公頃，佔總計畫面積之 29.8%。

(2) 綠地：本計畫區劃設綠地一處，計畫面積 0.0482 公頃，佔總計畫面積 3.62%。

(3) 道路用地：本計畫區除臨頂寮三街退縮 4 公尺，將頂寮三街由原 8 公尺拓寬為 12 公尺外，另再增設 8 公尺計畫道路一處，計畫面積 0.1288 公頃，約佔總計畫面積之 9.68%。

(五) 交通系統計畫

本計畫區之交通系統考慮計畫範圍北側之 8 公尺計畫道路（頂寮三街）過於狹窄，且本計畫區所在之街廓面積高達 3.2 公頃左右，考量都市防災及預留未來道路系統需求，本計畫區鄰頂寮三街部份退縮 4 公尺，將原計畫道路由原 8 公尺拓寬為 12 公尺，另於旅館專用區及住宅區間增設 8 公尺計畫道路一處，本計畫道路系統計畫詳圖五。

(六) 都市防災計畫

1. 救災設施與避難空間

(1) 救災設施與避難空間設計要求原則

A. 應自法定空地規劃逃生用的避難空間。

B. 廣場用地及綠地之設計除休憩設施外，尚須留設適當之綠地及避難空間，且平時容許存放救災設施及物

質。

(2)救災設施與避難空間規劃

本計畫區救災、避難場所之設置，以整合區內之開放空間系統（如廣場用地、綠地系統）及公共建築為原則。

A.救災指揮中心：以計畫區內之管理中心設立防（救）災指揮中心，協調整本計畫區之救災援助工作。

B.臨時避難場所：應提供數量多而分散的容納空間，因此將道路沿線之帶狀開放空間如綠地，及建物前的廣場或自行留設之避難空間，規劃為臨時避難場所。

C.中長期收容所：平時存放救災設施及物質，災害發生後可供安置災民之用，故將特定區內大型開放空間規劃為中長期收容所。

2.避難及救災動線分析

(1)避難及防災動線設計要求原則

A.避難救災動線之規劃應與避難位置相互配合，縮短危險地區到安全場所之步行時間。

B.利用規劃之計畫道路及退縮之開放空間，提供作為救災及逃生使用之疏散動線。

(2)避難及救災動線規劃

A.避難動線以計畫區內未來依規定退縮的空間及計畫道路，規劃為特定區之避難動線。

B.救災援助動線方面，考量輸送救援物質、消防設備及傷患運送須有足夠之道路空間，因此以鄰接計畫區之龍米路（台 15）及頂寮三街（計畫寬度 12 公尺）規劃為本計畫區之救災路線。

本計畫區之都市防災計畫詳圖六。

七、事業及財務計畫

（一）事業計畫

1.開發方式

為加速本計畫區之再開發利用，復甦並健全都市機能，並兼顧地利共享之原則，本計畫區之開發方式係採整體設計、一次開發之方式辦理。本計畫開發主辦單位為本計畫之開發者。

2.土地取得方式

本計畫區之土地均為申請人所有。公共設施用地未來將由開發者自行興闢，並無償自願捐贈予政府。

（二）財務計畫

本計畫區內公共設施用地之開闢經費由申請人負責籌措。

本計畫區公共設施用地開闢之事業及財務計畫表詳見表六。

八、回饋計畫

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定分別計算應自願捐贈可建築土地面積（回饋替選方案一）或代金（回饋替選方案二）方式折算繳納予台北縣政府，本案以捐贈代金為優先考量。

除法定之自願回饋捐贈畫外，本計畫區亦將一併捐贈區內必要性公共設施予台北縣政府，並負責公共設施用地之維護與管理。

（一）法定回饋計畫

1. 自願捐贈土地（回饋替選方案一）

本計畫規劃住宅區面積為0.8公頃、旅館專用區面積為0.5322公頃，其依據本計畫基地毗鄰地價區段內之住宅區及商業區（旅館專用區比照商業區）過去三年之平均公告現值計算，本計畫區應自願捐贈變更後住宅區土地面積的10%（為86平方公尺）及旅館專用區的15%（為86平方公尺）予台北縣政府，總捐贈土地面積為1,50.2平方公尺（其計算式詳表七）。

2. 自願捐贈代金（回饋替選方案二）

由於本基地面積僅1.3306公頃，為求計畫區之整體規劃與利用，回饋計畫以代金方式折算繳納為本計畫之第一優先考量，總計需繳納58120,608元（自願捐贈代金計算式詳表八）。

（二）自由回饋計畫

1. 捐贈區內必要性公共設施用地

本計畫將區內之必要性公共設施用地包括廣場用地、綠地及道路用地，土地總面積0.3513公頃於開闢完成後一併移轉登記予台北縣政府所有，並負責該等公共設施用地之維護與管理。

2. 社區回饋計畫－免費接駁公車

本計畫區位於淡水河左岸之起點，目前縣府正積極發展淡水河八里左岸地區，並規劃一連串觀光景點

與資源如八里渡船頭、十三行博物館、自行車道供遊客使用，良機公司本著回饋鄉里之心態，願與縣府一同為促進八里觀光發展而努力，未來將提供免費接駁公車(1020人座)，行駛路線為：捷運關渡站→關渡大橋→龍米路一段→頂寮三街→基地→頂寮三街→龍米路一段→捷運關渡站，停靠站為捷運關渡站及基地入口，以期與八里鄉共生共榮。

九、辦理經過

(一) 都市計畫變更

- 1.民國 93.11.15 提出變更都市計畫申請。
- 2.民國 94.01.17 經台北縣政府認定符合都市計畫法第 27 條第 3 項，准予辦理都市計畫個案變更。
- 3.民國 94.04.18 起辦理公開展覽 30 日，並於 94.05.06 上午 10 時於八里鄉公所舉辦公開展覽說明會。
- 4.民國 94.07.06 召開第一次縣都委會專案小組研商會。
- 5.民國 94.10.18 召開第二次縣都委會專案小組研商會。
- 6.民國 95.03.22 召開第三次縣都委會專案小組研商會。
- 7.民國 95.07.06 召開第四次縣都委會專案小組研商會。
- 8.民國 95.10.30 召開第五次縣都委會專案小組研商會。

其中於第五次專案小組研商會會議結論：土地使用分區依第四次縣都委會專案小組研商會議之結論，由龍米路至頂寮二街分別為廣場用地、旅館專用區、~~M~~計畫道路、住宅區及綠地。爰此，原案名配合更改為「變更八里（龍形地區）都市計畫（部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、廣場用地、綠地及道路用地）」主要計畫暨擬定細部計畫案。

(二) 環境影響評估

- 1 民國 94.07.06 舉辦環境影響公開說明會。
- 2.民國 95.04.13 舉辦第一次環境影響評估審查委員會。
- 3.民國 95.10.13 舉辦第二次環境影響評估審查委員會。

十、公民或團體陳情意見：逾期陳情意見 1 件，詳表九及圖七。

十一、歷次專案小組決議：

第一次專案小組研商會會議結論：

- (一) 請作業單位於下次專案小組研商會安排現場勘查，

俾利委員了解申請案現地及周邊實際情況。

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

1. 基地附近交通負荷量大，回堵情形嚴重，請調整**交通影響評估內容並提具體改善計畫**。
2. 主要計畫書 P.2-2 及 P.5-3 面積比例計算誤植處請更正。
3. 請針對開發計畫及整體都市空間發展狀況說明容積訂定需求並加強說明**商業區變更理由**。
4. **防災計畫**請再行檢討修正，具體說明基地內部與外部防災避難規劃。
5. 為增加開發執行可行性及建築設計彈性，請修正土管要點並避免於法條上使用「應」「原則」等不確定用語。
6. 請從地方發展之供給與需求面分析捐贈**公共設施**之項目與區位。
7. **回饋計畫**分為法定及業主自願，請述明清楚並列入協議書內容。
8. 請規劃單位依公共設施服務性質調整主細計畫內容，並加強人口、八里龍形地區住宅區、商業區之供給需求分析。
9. 龍米路假日交通服務水準相當低，另工業區變更為住宅區與變更為商業區所衍生之交通衝擊與改善措施亦不盡相同，交通影響評估、區域交通改善構想等部分請送交通主管單位審議並提會討論，未來交通改善措施亦需納入協議書內容。
10. 請提送基地具體開發計畫供委員審議，並於下次小組會議作完整說明。
11. 工業區變更無污染證明等文件請檢附於報告書內供參。
12. 請考量本基地與鄰地協調一併開發之可行性，若無法整體考量規劃，基地邊界形狀畸零部分請勿配置建築，並請於建築配置時**配合鄰地留設道路**。
13. 請查明本區是否位於法定山坡地上，是否受「**建築技術規則**」對於法定山坡地高度之限制，另根據簡報說明，本基地住宅區欲發展河景住宅，未來商業區樓高之配置需一併配合考量，以塑造淡水河岸整體景觀風貌暨提昇基地環境品質。
14. 請作業單位提供縣府工業區變更通案資料供規劃單位參考。

15.目前本案刻正辦理環境影響評估作業，若審議過程有具體結論請一併於小組會議中說明。

第二次專案小組研商會會議結論：

- (一) 請規劃單位針對上述委員及與會單位之意見進行修正。
- (二) 基地配置以規劃單位配置之商業區（外側，鄰龍米路）、住宅區（中間）、公兒用地（內側）為定案。
- (三) 請補充研擬土地使用分區管制計畫。
- (四) 請將具體之交通改善計畫、容積獎勵以及回饋等部分，納入協議書，並提會議討論。
- (五) 提供大範圍土地使用配置圖（計畫範圍以外地區的停車區位、需求評估）供審議參考。
- (六) 請與業主確認自願回饋的部分，並修正協議書內容。

第三次專案小組研商會會議結論：

- (一) 由於商業區對交通衝擊較大，變更為商業區部分是否考慮可變更為住宅區，並於下次會議提出「全部變更為住宅區，維持原工業區容積率 210%」之方案，與原方案進行評估。
- (二) 請於下次會議提出變更為商業區之具體理由及開發事項。
- (三) 請針對整個工業區街廓提出未來細部配置建議，說明如何與本變更案做系統性之結合。
- (四) 土地使用管制要點、都市設計管制要點及協議書內容於下次會議討論。
- (五) 本案基地周邊住宅建案為何可突破八里（龍形）都市設計審議要點規定之建物高度限制，請規劃單位做案例分析，以作為本案之參考依據。
- (六) 其餘委員及與會單位意見請納入規劃因應。

第四次專案小組研商會會議結論：

- (一) 本案原變更為「商業區及住宅區」更改為「旅館專用區及住宅區」，旅館專用區之容積、捐地比例及代金等應比照八里龍形都市計畫商業區之規定。
- (二) 土地使用分區管制要點應回歸八里（龍形地區）都市計畫之土地使用分區管制要點，與八里（龍形地區）都市計畫不同處應提出討論。而旅館之容許使用項目，可參考去年審議通過之八里都市計畫農業區變更為觀光旅館特定專用區案，亦請作業單位提供給規劃單位參考。
- (三) 請承辦單位對呂子昌議員及八里鄉公所之陳情意見

作回應。

- (四) 土地使用分區管制要點中容積獎勵之規定，應刪除△F3 增設停車空間之容積獎勵、△F4 設置公共設施供公眾使用之容積獎勵及△F5 開發前予以綠、美化，並供公眾使用之容積獎勵，總獎勵之上限為基準容積之 30%。
- (五) 土地使用分區配置之建議：於臨龍米路旁劃設廣(停)用地(商業區及住宅區部分往內部調整，縮減公兒用地面積)，創造進入八里之視覺門戶意象，並有增加龍米路路幅寬度之效果。
- (六) 協議書內容以縣都委會第 354 次大會審議通過的協議書格式為基礎，並應將本案交通回饋計畫等一併納入協議書內容。
- (七) 土地使用分區管制要點、都市設計管制要點及協議書內容於下次會議提出，並請作業單位先做初審之作業。
- (八) 本次會議之交通局意見及納入協議書之交通回饋方案內容(經交通局確認、回應)，於下次會議時提出回應，並請作業單位通知交通局務必派員參加下次會議。
- (九) 停車空間設置標準住宅區部分以每戶設置一停車位為原則，旅館專用區部分之設置標準請再依相關法令及交通實際需求確認。
- (十) 本案提送都委會大會時須提供最初申請方案內容及小組審議通過之方案比較對照表。

第五次專案小組研商會會議結論：

- (一) 本案土地使用分區管制要點部分：
 - 1. 本案土地使用分區管制要點三：「本計畫區內之旅館專用區、住宅區、綠地等…」刪除「綠地」二字。
 - 2. 本案土地使用分區管制要點四，廣場用地之建蔽率改為 15%，容積率改為 30%，不作多目標使用且綠覆率不得小於 50%。
 - 3. 刪除本案土地使用分區管制要點五。
 - 4. 本案土地使用分區管制要點六，考量住宅區之安全性及私密性，其中提供 20% 供公眾使用之停車空間可集中設置於旅館專用區。
 - 5. 本案土地使用分區管制要點七，增列：「(四) 除上述△F1 及△F2 兩項容積獎勵外，其他獎勵一律不予適用。」。

	<p>6.刪除本案土地使用分區管制要點九。</p> <p>(二) 都市設計管制要點除考量實際建築施工之情形，不宜縮減地下開挖規模之比率，維持為原條文規定之「不得超過建蔽率加上基地面積百分之十」外，其餘依城鄉局都市設計課書面意見修正。</p> <p>(三) 土地使用分區依第四次縣都委會專案小組研商會議之結論，由龍米路至頂寮二街分別為廣場用地、旅館專用區、8M 計畫道路、住宅區及綠地。</p> <p>(四) 旅館專用區與住宅區臨中間 8M 計畫道路應加強退縮，由原來的退縮 4 米更改為退縮 6M，並納入土地使用分區管制要點。</p> <p>(五) 原則上依本次會議委員意見及會議結論修正後，同意通過本專案小組審查，並送縣都市計畫委員會大會審議。</p> <p>(六) 送縣都市計畫委員會大會審議時須加入人民陳情意見及決議內容，並將原提案及歷次小組審查之重點彙整，於大會的簡報內容務必精簡，做清晰的重點說明。</p> <p>十二、檢附相關資料供參考： 附件一：依歷次縣都委會專案小組決議修正之報告書圖。 附件二 公展及依歷次本案專案小組決議修正後之計畫內容比較表</p> <p>十三、以上提請大會公決。</p>
決議	<p>一、謝陳茶君人民陳情乙案，不予採納。理由：本案係屬個案變更，該陳情位置於本變更計畫範圍外，請另依都市計畫相關規定辦理。</p> <p>二、餘依專案小組決議通過。</p>

表一 變更八里（龍形地區）都市計畫（部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、廣場用地、綠地及道路用地）」主要計畫變更內容綜理表

變更 位置	變更內容				變更理由	縣都委會專 案小組決議	縣都委會 大會決議
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			

龍米路西側及頂寮三街南側	乙種工業區	1.3306	旅館專用區 住宅區 廣場用地 綠地 道路用地	0.3965 0.5828 0.1743 0.0482 0.1288	<p>1.順應都市發展策略，提升城市競爭力。</p> <p>2.閒置工業區土地有效再利用。</p> <p>3.提供八里左岸及大陸觀光客住宿需求，並彌補旅館及餐飲等商業服務設施之不足。</p> <p>4.塑造淡水河新左岸景觀。</p>	<p>1.旅館專用區之容積率、捐地比例及代金繳納比照八里（龍形地區）都市計畫商業區之標準。</p> <p>2.旅館專用區應參考去年審議通過之八里都市計畫農業區變更為觀光旅館特定專用區案。</p> <p>3.臨龍米路旁劃設廣場用地，創造進入八里之視覺門戶意象，並有增加龍米路路幅寬度之效果。</p> <p>4.廣場用地不得作多目標使用，且綠覆率不得小於50%。</p> <p>5.廣場用地之設計及使用須為公眾使用，不得成為旅館專用區專用之專用廣場。</p> <p>6.臨旅館專用區及住宅區間之八米計畫道路之土地必須加強退縮，兩側均至少須退縮6公尺，以使旅館專用區及住宅區有所區隔。</p> <p>7.八米計畫道路尾端兩側之零星工業區由原申請變更範圍剔除，維持原分區。</p> <p>8.本計畫容積獎勵上限不得高於基準容積之30%。</p>	照案通過
--------------	-------	--------	------------------------------------	--	--	--	------

註1：本計畫未敘明變更部分均應以原有計畫為準。

註2：上表面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表九 公民或團體陳情意見（逾期陳情意見，於 95/11/7 提出）

編號	陳情人及建議位置	陳情理由及建議事項	專案小組審查意見	縣都委會決議
逾人1	謝陳茶 八里鄉大八里坌段 蛇子形小段 58-61、58-40	1.都市計畫通盤檢討 應以完整街廓為檢 討範圍，並避免工、 商、住混雜使用。 2.陳情人所持有八里 鄉大八里坌段蛇子形 小段58-61、58-40 一併納入本變更範 圍。	提會審議	不予採納。 理由： 本案係屬個案變 更，該陳情位置於本 變更計畫範圍外，宜 納入變更八里（龍形 地區）都市計畫（第 二次通盤檢討）辦 理。
以下空白				

案由	擬定八里（龍形地區）都市計畫（部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、廣場用地、綠地及道路用地）」細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>三、計畫緣起：配合「變更八里（龍形地區）都市計畫（部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、廣場用地、綠地及道路用地）」主要計畫內容，擬定本細部計畫。</p> <p>四、計畫範圍及面積：同主要計畫內容。</p> <p>五、實質計畫內容：訂定土地使用分區管制要點（詳表十）、都市設計準則（詳表十一）。</p> <p>六、事業及財務計畫：同主要計畫內容。</p> <p>七、回饋計畫：同主要計畫內容。</p> <p>八、其他承諾： 本計畫配合八里一新店線民國 97 年 12 月完工後才申請使用執照，並納入協議書內容中。</p> <p>九、辦理經過：同主要計畫內容。</p> <p>十、以上提請大會公決。</p>		
決議	<p>一、廣場用地不可供停車場使用，本計畫區基地應整體設計並經本縣都市設計委員會審查通過後始得建築。</p> <p>二、土地使用管制要點部分詳後附對照表縣都委會決議欄。</p> <p>三、本案協議書如依照本縣都委會 355 次大會決議之通案版本擬定，則免再提大會審議，逕由作業單位查核確認無誤後通過。</p> <p>四、餘依專案小組決議通過。</p>		

土地使用分區管制要點

八里龍形都市計畫區土地使用分區管制要點		本基地土地使用分區管制要點（依縣都委會專案小組審查意見修正後）		理由說明	縣都委會專案小組審查意見	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條之二之規定訂定之。	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 <u>第三十五條</u> 之規定訂定之。	配合 89 年 12 月 29 日修正「都市計畫法台灣省施行細則」規定調整之。	照案通過。	照小組意見通過
二	建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。		<u>刪除。</u>	本計畫區已另行擬定細部計畫，並依擬開發內容訂有土地使用分區管制要點，故刪除之。	照案通過。	照小組意見通過
三	本要點用語，定義如下： （一）基地線：建築基地範圍之界線。 （二）前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。 （三）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 （四）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 （五）角地：位元元於二條以上交叉道路路口之基地。 （六）庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。 （七）前院：沿前面基地線留設之庭院。		<u>刪除。</u>	相關定義移至本計畫都市設計管制要點中說明。	照案通過。	照小組意見通過

	<p>(八) 後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(九) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(十) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露臺突出一公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十一) 側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>																									
	新增條文。	二	<u>旅館專用區係專供觀光旅館及其附屬設施使用，應取得目的事業主管機關之觀光旅館籌設許可，始得發照建築。</u>	因應土地使用分區明確容許使用內容及發照建築之條件。	照案通過。 照小組意見通過																					
四	<p>本計畫區內之住宅區、商業區及工業區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於左列規定：</p> <table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>280%</td></tr><tr><td>工業區</td><td>0%</td><td>210%</td></tr></table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	60%	200%	商業區	80%	280%	工業區	0%	210%	三	<p>本計畫區內之旅館專用區、住宅區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>旅館專用區</td><td>70%</td><td>280%</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	旅館專用區	70%	280%	住宅區	50%	200%	<p>一、本計畫開發以旅館專用區、住宅區、廣場用地、道路用地與綠地為主，因此刪除工業區之規定，並增加旅館專用區(比照商業區)。</p> <p>二、住宅區及旅館專用區之建蔽率各調降 10%係依台北縣通案原則調降。</p> <p>三、依委員意見修訂。</p>	<p>本計畫區內之旅館專用區、住宅區、綠地等…」，應刪除「綠地」二字。</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																								
住宅區	60%	200%																								
商業區	80%	280%																								
工業區	0%	210%																								
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																								
旅館專用區	70%	280%																								
住宅區	50%	200%																								

五	<p>本計畫區內之機關用地、學校用地、公園用地、停車場用地、市場用地、變電所用地及墓地（納骨塔）等公共設施，其建蔽率及容積率不得大於左列規定：</p> <table><tr><td colspan="2">公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td colspan="2">機關</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td rowspan="2">學 校</td><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中職</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>作立體使用時80%</td><td>依有關規定辦理</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td colspan="2">墓地（納骨塔）</td><td>10%</td><td>40%</td></tr></table> <p>（一）墓地，如作為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做為其他墳墓使用。</p> <p>（二）容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p>	公共設施種類		建蔽率	容積率	機關		50%	250%	學 校	國中以下	50%	150%	高中職	50%	200%	公園用地		15%	30%	停車場用地		作立體使用時80%	依有關規定辦理	市場用地		50%	240%	變電所用地		50%	250%	墓地（納骨塔）		10%	40%	四	<p>（一）本計畫區內之<u>廣場用地及綠地</u>等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table><tr><td>公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td><u>廣場用地</u></td><td><u>15%，但綠覆率不得小於50%</u></td><td><u>30%</u></td></tr><tr><td><u>綠地</u></td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr></table> <p>（二）容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	<u>廣場用地</u>	<u>15%，但綠覆率不得小於50%</u>	<u>30%</u>	<u>綠地</u>	不予規定	不予規定	<p>本計畫區內之公共設施用地以廣場用地、道路用地與綠地為主，故刪除其餘公共設施用地之規定。</p>	<p>廣場用地之建蔽率改為 15%，容積率改為 30%，不作多目標使用且綠覆率不得小於 50%。</p>	<p>照小組意見通過</p>
公共設施種類		建蔽率	容積率																																															
機關		50%	250%																																															
學 校	國中以下	50%	150%																																															
	高中職	50%	200%																																															
公園用地		15%	30%																																															
停車場用地		作立體使用時80%	依有關規定辦理																																															
市場用地		50%	240%																																															
變電所用地		50%	250%																																															
墓地（納骨塔）		10%	40%																																															
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																
<u>廣場用地</u>	<u>15%，但綠覆率不得小於50%</u>	<u>30%</u>																																																
<u>綠地</u>	不予規定	不予規定																																																

六	<p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物須分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於左表之規定，且建築物（含陽台、露臺）與建築線之最小距離不得小於一公尺。(詳附示意圖)。</p> <table><tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度</td><td>側院深度</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>3公尺</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>3公尺</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>工業區</td><td>3公尺</td><td>2公尺</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地、兒童遊戲場用地</td><td>10公尺</td><td>10公尺</td></tr><tr><td>停車場</td><td>3公尺</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>6公尺</td><td>3公尺</td></tr></table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 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 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。(詳附示意圖)。</p> <p>(三)前項建築基地沿建築線須種植寬 0.8 公尺，高 0.6 公尺之連續性灌木，並留設一處寬 2.5 公尺以下（車道除外）通道供行人出入。(詳附示意圖)。</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>	土地使用種類	前院深度	側院深度	住宅區	3公尺	不予規定	商業區	3公尺	不予規定	工業區	3公尺	2公尺	學校用地	不予規定	不予規定	公園用地、兒童遊戲場用地	10公尺	10公尺	停車場	3公尺	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築		變電所用地	6公尺	3公尺	<p><u>刪除。</u></p>	<p>於本計畫都市設計管制要點中說明建築物院落之規定。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照小組意見通過</p>
土地使用種類	前院深度	側院深度																														
住宅區	3公尺	不予規定																														
商業區	3公尺	不予規定																														
工業區	3公尺	2公尺																														
學校用地	不予規定	不予規定																														
公園用地、兒童遊戲場用地	10公尺	10公尺																														
停車場	3公尺	不予規定																														
市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築																															
變電所用地	6公尺	3公尺																														

七	本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定做多目標使用。	五	本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定做多目標使用。	依委員意見修訂。	刪除本案土地使用分區管制要點五，建議維持原條文。	照小組意見通過
	新增條文。	六	<u>廣場用地為公眾使用之公共設施，不應設計為私人使用之性質，其配置須經都市設計審議通過。</u>	依委員意見修訂。	廣場用地的配置不應為私用之廣場，須於土地使用分區管制要點中說明廣場用地不得為旅館專用區之私用廣場。	照小組意見通過
	新增條文。	七	<u>旅館專用區及住宅區應自其間之 8M 計畫道路退縮 6M 建築。</u>	依委員意見修訂。	旅館專用區與住宅區臨中間 8M 計畫道路應加強退縮，由原來的退縮 4 米更改為退縮 6M，並納入土地使用分區管制要點。	照小組意見通過
八	為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第四點規定容積率之百分之一百五十為限。		<u>刪除。</u>	本計畫區內未指定更新地區，故刪除之。	照案通過。	照小組意見通過

	新增條文。	八	<p><u>停車空間設置標準</u></p> <p><u>(一) 住宅區之附屬停車空間應以每戶至少設置一個停車位為原則，除依規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。</u></p> <p><u>(二) 旅館專用區之附屬停車空間應依下表規定設置，惟如基地情況特殊經台北縣都市設計審議委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。</u></p> <table><tr><td>建築物總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>250 (含) 平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250 以上～</td><td>每150平方公尺設置一部</td></tr></table> <p><u>(三) 停車空間設置標準除上述規定外，另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」須增加上述 20%之停車位數供公眾使用。</u></p>	建築物總樓地板面積	停車設置標準	250 (含) 平方公尺以下	設置一部	250 以上～	每150平方公尺設置一部	依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」及本案縣都委會專案小組第四次研商會議結論修正。	照案通過。	照小組意見通過
建築物總樓地板面積	停車設置標準											
250 (含) 平方公尺以下	設置一部											
250 以上～	每150平方公尺設置一部											
	新增條文。	九	<p><u>容積獎勵規定 $\Sigma F = F + \Delta F1 + \Delta F2$。其中 ΣF 為開發後之總容積。</u></p> <p><u>F 為基準容積。</u></p> <p><u>$\Delta F1$ 為設置公益性設施之容積獎勵。</u></p> <p><u>$\Delta F2$ 為綜合設計放寬之容積獎勵。</u></p> <p><u>(一) 為鼓勵基地設置公益性設施，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</u></p>	<p>一、依本案縣都委會專案小組第四次研商會議結論修正。</p> <p>二、整合原第九點至第十四點規定，並修正及刪除原部分條文。</p> <p>三、依委員意見修訂。</p>	增列：「(四) 除上述 $\Delta F1$ 及 $\Delta F2$ 兩項容積獎勵外，其他獎勵一律不予適用。」。	照小組意見通過						

		<p><u>積(△F1)。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 30%為限。</u></p> <p><u>1. 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准設立公益性基金管理營運者。</u></p> <p><u>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u></p> <p><u>(二) 建築基地開發得參照建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定辦理，惟其可增加之容積獎勵上限(△F2)不得超過基準容積之 20%。</u></p> <p><u>(三) 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，惟各項獎勵容積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 30%。</u></p> <p><u>(四) 除上述△F1 及△F2 兩項容積獎勵外，其他獎勵一律不予適用。」。</u></p>			
九	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依</p>	<p><u>已整合於同一條文(本管制要點之第七點)。</u></p>	<p>依本案縣都委會專案小組第四次研商會議結論修正，並整合於</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照小組意見通過</p>

	<p>內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>		<p>本計畫管制要點之同一條文內（第六點），並修正或刪除部分條文。</p>		
十	<p>為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經縣府都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。</p> <p>(一)建築基地為一完整街廓或面積在商業區達一千平方公尺，在住宅區、行政區、社教用地及機關用地面積達一千五百平方公尺以上，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</p> <p>建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定</p>	<p><u>刪除。</u></p>	<p>本計畫非都市老舊或窳陋地區，於都市計畫變更核定並發布實施後整體開發本基地，故刪除之。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照小組意見通過</p>

	<p>最小面積之比率合計值應大於一。</p> <p>(二) 基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p> <table><tr><td>道路寬度W (公尺)</td><td>W=8</td><td>8<W ≤12</td><td>12<W≤ 20</td><td>W>12</td></tr><tr><td>臨街長度 (公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr></table> <p>(三) 基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達百分之一百二十以上者。</p>	道路寬度W (公尺)	W=8	8<W ≤12	12<W≤ 20	W>12	臨街長度 (公尺)	40	35	30	20				
道路寬度W (公尺)	W=8	8<W ≤12	12<W≤ 20	W>12											
臨街長度 (公尺)	40	35	30	20											
十一	<p>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>(一) 捐贈土地屬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>(二) 捐贈土地屬同一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>(三) 捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經臺北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵。</p> <p>1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該會決議得委由捐贈</p>	<p><u>刪除。</u></p>		<p>照案通過。</p>	<p>照小組意見通過</p>										

	<p>人或該社區管理委員會代為管理維護。</p> <p>2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>3. 獎勵標準</p> <table><tr><td>捐 贈 項 目</td><td>捐 贈 最 小 規 模</td><td>獎勵樓地板面積</td></tr><tr><td>鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地</td><td>1. 面積800平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。</td><td>捐贈土地面積×容積率×150%</td></tr><tr><td>社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地</td><td>1 面積300平方公尺以上。 2 基地面臨12公尺以上道路，臨接長度15公尺以上。 3 無須興闢。 4 須經目的事業主管機關同意。</td><td>捐贈土地面積×容積率×150%</td></tr></table> <p>4. 上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經縣府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照。</p>	捐 贈 項 目	捐 贈 最 小 規 模	獎勵樓地板面積	鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積800平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%	社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1 面積300平方公尺以上。 2 基地面臨12公尺以上道路，臨接長度15公尺以上。 3 無須興闢。 4 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×150%				
捐 贈 項 目	捐 贈 最 小 規 模	獎勵樓地板面積												
鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積800平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%												
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1 面積300平方公尺以上。 2 基地面臨12公尺以上道路，臨接長度15公尺以上。 3 無須興闢。 4 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×150%												
十二	<p>經政府機關列為古蹟或經本縣核定具保存維護價值之建築物，該土地及建築地上物整體捐贈予該主管機關者，得依左列規定，增加興建之樓地板面積：</p> <p>（一）建築計畫送經縣府都市設計審議委員會</p>	<p><u>刪除。</u></p>	<p>本計畫區內無古蹟或具保存維護價值之建築物，故刪除之。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照小組意見通過</p>									

	<p>審查通過，且應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成捐贈手續，否則不得開工建築。</p> <p>(二)增加之樓地板面積以同一都市計畫區之住宅區容積率乘以捐贈土地面積計算。</p> <p>(三)增加樓地板面積之興建，限同一都市計畫區內同一建築計畫為之。</p>				
十三	<p>左列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。</p> <p>(一)申請基地面積大於六千平方公尺或總樓地板面積大於三萬平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>(三)風景區。</p> <p>(四)其他經縣府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>		<u>刪除。</u>	<p>本計畫區位於八里（龍形地區）都市計畫區，須遵循「八里龍形都市計畫區都市設計審議要點」規定辦理，八里龍形都市計畫區內之建築開發均須經過都市設計審議。</p>	<p>照案通過。</p> <p>照小組意見通過</p>
十四	<p>建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，且除本要點第八點規定得獎勵面積外，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；惟距捷運車站用地周邊五百公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。</p>		<u>已整合於同一條文（本管制要點之第七點）。</u>	<p>一、考量本案區位之交通敏感性，酌予調降容積獎勵上限為 30%，並已將本計畫容積獎勵上限之相關規定整合於本要點第六點。</p> <p>二、本計畫區內無捷運車站用地，故刪除相關內容。</p>	<p>照案通過。</p> <p>照小組意見通過</p>
十	<p>建築基地內法定空地應留設二分之一以上種</p>	十	<p>(一)建築基地內法定空地應留設</p>	<p>考量實際需求及不妨</p>	<p>照案通過。</p> <p>照小組意見通過</p>

五	植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。		<p>二分之一以上種植花草樹木。<u>但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、車道及私設通路，在以符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之前提下，至實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</u></p> <p>(二) 地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p>	礙消防車輛之救災活動下，予以較具彈性之規定。		
	<u>新增條文。</u>		<u>本要點若於執行上有疑義時，得經台北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</u>	預留都市設計審議時依個案情形得以快速透過委員會解決執行上之疑義。	刪除此條文。	照小組意見通過
十六	本計畫區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。	十一	本計畫區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「 <u>八里（龍形地區）都市計畫土地使用分區管制要點</u> 」或其他有關法令規定。	同原土管要點第十六條條文。	照案通過。	照小組意見通過

表十一 都市設計管制要點

八里龍形都市計畫區都市設計審議要點		本基地都市設計管制要點（依縣都委會專案小組審查意見修正後）		理由說明	縣都委會專案小組審查意見	都委會決議
第一條	依據《都市計畫法台灣省施行細則》第 35 條、《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第 8 條、都市計畫書土地使用分區管制要點及八六北府工都字第三七三二九九號公告之規定， <u>為調和自然與人文景觀，引導都市功能健全發展與形塑地區獨特風貌，特訂八里龍形都市計畫區都市設計審議要點</u> 』（以下簡稱本要點）。	第一條	依據「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條、都市計畫書土地使用分區管制要點及八六北府工都字第三七三二九九號公告之規定， <u>並遵循「八里龍形都市計畫區都市設計審議要點」</u> ，特訂本「都市設計管制要點」（以下簡稱本要點）。	本案位於八里龍形都市計畫區，故相關都市設計管制要點均需遵循「八里龍形都市計畫區都市設計審議要點」而訂定之。	照案通過。	照小組意見通過
第二條	本要點包含條文規定及圖面規定兩者。台北縣八里龍形都市計畫區之建築行為皆需依本要點之規定，進行都市設計管制。但基地面積小於 1,000 平方公尺，符合該區條文及圖面規定，且建物未對都市功能及環境造成重大影響者，得由本縣都市設計審議委員會簡化審議作業。	第二條	本要點包含條文規定及圖面規定兩者。台北縣八里龍形都市計畫區之建築行為皆需依本要點之規定，進行都市設計管制。但基地面積小於 1,000 平方公尺，符合該區條文及圖面規定，且建物未對都市功能及環境造成重大影響者，得由本縣都市設計審議委員會簡化審議作業。	同原條文第二條。	照案通過。	照小組意見通過
	<u>新增條文。</u>	第三條	<u>本要點用語，定義如下：</u> <u>（一）基地線：建築基地範圍之界線。</u> <u>（二）前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。</u> <u>（三）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，</u>	新增名詞定義。原八里（龍形地區）都市計畫土地使用分區管制要點第三點。	照案通過。	照小組意見通過

		<p>以四十五度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露臺突出一公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>																																												
第三條	<p>本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率及地下開挖規模不得大於下表規定：</p> <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>地下開挖規模</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td><td>70%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>280%</td><td>90%</td></tr><tr><td>工業區</td><td>70%</td><td>210%</td><td>80%</td></tr><tr><td>機關</td><td>40%</td><td>250%</td><td>50%</td></tr><tr><td>學國中以下</td><td>40%</td><td>150%</td><td>50%</td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	地下開挖規模	住宅區	60%	200%	70%	商業區	80%	280%	90%	工業區	70%	210%	80%	機關	40%	250%	50%	學國中以下	40%	150%	50%	第四條	<p>本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率及地下層開挖規模不得大於下表規定：</p> <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>地下開挖規模</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>60%</td></tr><tr><td>旅館專用區</td><td>70%</td><td>280%</td><td>80%</td></tr><tr><td>廣場用地</td><td>15%，但綠覆率不得小於</td><td>30%</td><td>25%</td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	地下開挖規模	住宅區	50%	200%	60%	旅館專用區	70%	280%	80%	廣場用地	15%，但綠覆率不得小於	30%	25%	<p>一、本計畫開發以旅館專用區、住宅區、廣場用地、道路用地及綠地為主，因此刪除其餘土地使用分區，並增加旅館專用區(比照商業區)之規定。</p> <p>二、住宅區及旅館專</p>	<p>廣場用地之建蔽率改為15%，容積率改為30%，不作多目標使用且綠覆率不得小於50%。</p>	<p>照小組意見通過</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率	地下開挖規模																																											
住宅區	60%	200%	70%																																											
商業區	80%	280%	90%																																											
工業區	70%	210%	80%																																											
機關	40%	250%	50%																																											
學國中以下	40%	150%	50%																																											
土地使用分區	建蔽率	容積率	地下開挖規模																																											
住宅區	50%	200%	60%																																											
旅館專用區	70%	280%	80%																																											
廣場用地	15%，但綠覆率不得小於	30%	25%																																											

	<table><tr><td>校</td><td>高中(職)</td><td>40%</td><td>200%</td><td>50%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td></td><td>15%</td><td>30%</td><td>25%</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>立體停車場80%</td><td>依有關規定辦理</td><td></td><td></td></tr><tr><td>市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td><td>60%</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td>60%</td><td></td></tr><tr><td>墓地(納骨塔)</td><td>10%</td><td>40%</td><td>20%</td><td></td></tr><tr><td colspan="5">一、墓地如作為納骨塔，其法定空地應綠化且不得再作為其他墳墓使用。</td></tr><tr><td colspan="5">二、建築物開挖規模不得超過建蔽率加上10%。</td></tr></table>	校	高中(職)	40%	200%	50%	公園用地		15%	30%	25%	停車場用地	立體停車場80%	依有關規定辦理			市場用地	50%	240%	60%		變電所用地	50%	250%	60%		墓地(納骨塔)	10%	40%	20%		一、墓地如作為納骨塔，其法定空地應綠化且不得再作為其他墳墓使用。					二、建築物開挖規模不得超過建蔽率加上10%。						<table><tr><td></td><td>50%</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>綠地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr></table> <p>註：建築物開挖規模不得超過建蔽率加上10%。</p>		50%				綠地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定	用區之建蔽率各調降 10%係依台北縣通案原則調降。		
校	高中(職)	40%	200%	50%																																																				
公園用地		15%	30%	25%																																																				
停車場用地	立體停車場80%	依有關規定辦理																																																						
市場用地	50%	240%	60%																																																					
變電所用地	50%	250%	60%																																																					
墓地(納骨塔)	10%	40%	20%																																																					
一、墓地如作為納骨塔，其法定空地應綠化且不得再作為其他墳墓使用。																																																								
二、建築物開挖規模不得超過建蔽率加上10%。																																																								
	50%																																																							
綠地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定																																																				
第四條	建築物高度： 建築物簷高不得超過 39 公尺為原則。	第五條	建築物高度： 建築物簷高不得超過 39 公尺為原則。	同原條文第四條。	照案通過。	照小組意見通過																																																		
第五條	建築物量體： 一、台 15 號道路以東建築物高度大於五層樓以上者，其建築物大於五樓部分最大連續牆面線不得大於 40 公尺。 二、建築物兩端鄰幢間隔（含側院）不得小於 3 公尺，惟退縮後基地面寬不足 4 公尺得不受此限。	第六條	建築物量體： 一、台 15 號道路以東建築物高度大於五層樓以上者，其建築物大於五樓部分最大連續牆面線不得大於 40 公尺。 二、建築物兩端鄰棟間隔（含側院）不得小於 3 公尺，惟退縮後基地面寬不足 4 公尺得不受此限。	依委員意見保留原條文第五條第一項內容。	有關原台 15 號道路以東建築物連續牆面之規定，為考量八里河岸景觀，建議保留原條文第五條第一項內容。	照小組意見通過																																																		
第六條	建築物屋頂形式： <u>一、建築物凡面向淡水河沿岸者原則上應設置斜屋頂。</u> 二、前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於十比四（底比高），且其斜屋頂面積不得小於建築物水平投影面積的二分之一。 三、建築物於屋頂層附設之空調、視訊、機械及其他設施物，應自女兒牆或簷	第七條	建築物屋頂型式： 刪除原條文第六條第一款。 一、建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於十比四（底比高），且其斜屋頂面積不得小於建築物水平投影面積的二分之一。 二、建築物於屋頂層附設之空調、視	本計畫基地未來將整體開發設計，旅館專用區部分建築樓高約 9 樓，而住宅區部分約 13 樓，未來擬開發符合時尚、具現代感的建物，以模擬建物配置之形式及量體而言，將不適	照案通過。	照小組意見通過																																																		

	口退縮設置，且應配合建築物造型予以景觀美化處理，並提供斜屋頂平面圖加以標示。 四、建築物屋頂設計若有其他景觀考量者，得經都設會審議不受此限。		訊、機械及其他設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以景觀美化處理，並提供斜屋頂平面加以標示。 三、建築物屋頂設計若有其他景觀考量者，得經都設會審議不受此限。	合設置斜屋頂。																							
第七條	建築物色彩： 建築物之色彩應與周邊山水景觀搭配協調，並以中低明度及中低彩度為原則。	第八條	建築物色彩： 建築物之色彩應與周邊山水景觀搭配協調，並以中低明度及中低彩度為原則。	同原條文第七條。	照案通過。	照小組意見通過																					
	<u>新增條文。</u>	第九條	<u>建築物材料：</u> <u>建築物材料之選擇除考量能符合基地氣候狀況與景觀需求外，應以符合綠建築之相關規範為原則，並不得使用石綿瓦與塑膠浪板等具公害或易燃性之材料；附屬建築物亦不得使用石綿瓦、塑膠浪板與鐵皮等簡易材料興築。</u>	本計畫期以符合整體環境需求之建築樣式，成為該地區新地標意象，並適當考量防火建材之運用，以提供舒適安全之環境，故增訂本條文以適當管制之。	照案通過。	照小組意見通過																					
第八條	建築物之院落： 一、前院及側院留設深度不得小於下表之規定，且建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於1公尺。 <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>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>工業區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr></table>	土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	工業區	3.00	2.00	第十條	建築物之院落： 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，且建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於1公尺。 <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>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>旅館專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr></table> 二、圖面規定與上述條文規定不同	土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	住宅區	3.00	不予規定	旅館專用區	3.00	不予規定	依委員意見保留原條文第八條第二項內容。	有關原條文第八條第二項之內容，建議予以保留。	照小組意見通過
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																									
住宅區	3.00	不予規定																									
商業區	3.00	不予規定																									
工業區	3.00	2.00																									
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																									
住宅區	3.00	不予規定																									
旅館專用區	3.00	不予規定																									

	<table><tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地、兒童遊戲場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr><tr><td>停車場</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>機關、市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr></table> <p>二、圖面規定與上述條文規定不同者，以圖面規定為準。</p>	學校用地	不予規定	不予規定	公園用地、兒童遊戲場用地	10.00	10.00	停車場	3.00	不予規定	機關、市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		變電所用地	6.00	3.00		者，以圖面規定為準。			
學校用地	不予規定	不予規定																			
公園用地、兒童遊戲場用地	10.00	10.00																			
停車場	3.00	不予規定																			
機關、市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																				
變電所用地	6.00	3.00																			
第九條	<p>無遮簷人行道：</p> <p>一、<u>住宅區、工業區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區面臨計畫道路寬度 7 公尺以上及公共設施與公共設備用地，應自建築線起退縮 5 公尺種植大型喬木，並設置無遮簷人行道。</u></p> <p>二、無遮簷人行道上方，得設置淨高 3.0 公尺以上，非固定式遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>	第十一條	<p>無遮簷人行道：</p> <p>一、<u>住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺以上，應自建築線退縮 4 公尺種植大型喬木，並設置無遮簷人行道。旅館專用區面臨廣場用地部分應自建築線退縮 5 公尺種植大型喬木，並設置無遮簷人行道；而面臨 8 公尺以上之計畫道路應自建築線退縮 4 公尺種植大型喬木，並設置無遮簷人行道。</u></p> <p>二、無遮簷人行道上方，得設置淨高 3.0 公尺以上，非固定式遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>	本計畫無工業區之開發，故刪除工業區之規定。而考量整體空間尺度之舒適性，嚴格要求於基地四週臨街面均須退縮建築，並廣植喬木，以創造舒適的步行、休憩空間。	照案通過。	照小組意見通過															
第十條	<p>人行天橋：</p> <p>一、天橋位置應避免直接設於街角，其鄰接建物應預留供連接使用之空間。(設置位置詳管制圖)</p> <p>二、天橋之人行淨寬度不得小於 3 公尺，應設自行車溝槽，且得設置頂蓋。</p>	第十二條	<p>人行天橋：</p> <p>一、天橋位置應避免直接設於街角，其鄰接建物應預留供連接使用之空間。(設置位置詳管制圖)</p> <p>二、天橋之人行淨寬度不得小於 3 公尺，應設自行車溝槽，且得設置頂蓋。</p>	依委員意見保留原條文第十條內容。	考量未來發展之不確定性，建請申請單位保留原條文第十條內容。	照小組意見通過															

第十一條	<p>建築基地綠化：</p> <p>一、基地法定空地及公共開放空間之綠覆率不得小於 50%，其面積每滿 36 平方公尺種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上，其樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，穴深不得小於 1.5 公尺，植穴應以鏤空鐵板或透水設施覆蓋。</p> <p>二、基地內之護坡、駁坎、擋土壁等設施物應設置花台、植槽、灌排系統或景觀綠化處理。</p> <p>三、沿台 15 線道路基地之退縮地應種植常綠大型喬木。</p>	第十三條	<p>建築基地綠化：</p> <p>一、基地法定空地及公共開放空間之綠覆率不得小於 50%，其面積每滿 36 平方公尺種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上，其樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，穴深不得小於 1.5 公尺，植穴應以鏤空鐵板或透水設施覆蓋。</p> <p>二、基地內之護坡、駁坎、擋土壁等設施物應設置花台、植栽槽、灌排系統或景觀綠化處理。</p> <p>三、沿省道台 15 線道路基地之退縮地應種植常綠大型喬木。</p> <p>四、基地內人行步道與廣場鋪面材料應避免全面鋪設柏油或水泥。</p>	本計畫考量省道台 15 線道路景觀綠化美質，及加強透水性鋪面以平衡區域生態考量，故增訂原條文第十一條第四款。	照案通過。	照小組意見通過
第十二條	<p>建築物立面綠化：</p> <p>一、建築物鄰接道路或永久性空地部分陽台及窗台，應於外緣設計花台。於陽台及窗台外緣設置不超出 0.5 公尺，且該花台除不得突出建築線外，花台面積得不計入樓地板面積及建築面積。</p> <p>二、淨寬度不得小於 0.3 公尺，淨深度不得小於 0.3 公尺，長度不得小於陽台或窗台總長度之三分之一。</p>	第十四條	<p>建築物立面綠化：</p> <p>一、建築物鄰接道路或永久性空地部分陽台及窗台，應於外緣設計花台。於陽台及窗台外緣設置不超出 0.5 公尺，且該花台除不得突出建築線外，花台面積得不計入樓地板面積及建築面積。</p> <p>二、淨寬度不得小於 0.3 公尺，淨深度不得小於 0.3 公尺，長度不得小於陽台或窗台總長度之三分之一。</p> <p>三、如遇特殊情形者，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得不</p>	依委員意見保留原條文第十二條內容，並增訂「三、如遇特殊情形者，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。」	考量建築立面之綠化可能性，建請申請單位保留原條文第十二條內容，並增加「如遇特殊情形者，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制」以增加條	照小組意見通過

			受前項規定之限制。		文之彈性。	
第十三條	建築物屋頂綠化： 一、建築物屋頂綠化面積不得小於屋頂層面積之四分之一。 二、指定或自行留設斜屋頂之基地，得不受上項規定限制。	第十五條	建築物屋頂綠化： 一、建築物屋頂綠化面積不得小於屋頂層面積之四分之一。 二、指定或自行留設斜屋頂之基地，得不受上項規定限制。	同原條文第十三條。	照案通過。	照小組意見通過
第十四條	停車與車輛出入口： 一、基地內停車數量（含法定停車）達 150 部者，應檢附交通影響評估說明書。 二、基地鄰接道路長度小於 30 公尺者，車輛出入口總寬度不得大於 6 公尺。鄰接道路長度大於 30 公尺者，每逾 15 公尺車輛出入口總寬度得增加 3 公尺。 三、基地之車輛出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列位置： 1. 道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 20 公尺範圍內。 <u>2. 學校校門口距離 10 公尺範圍內。</u> 3. 公車站牌及計程車招呼站 10 公尺範圍內。 4. 其他有礙交通車流、人流之虞者。基地內應設置足夠機車停放空間、原則上住宅區每設置一汽車停車位增設一機車位； <u>商業區每滿 50 平方公尺設置一輛；工業區每滿 70 平方公尺設置一輛</u> （前述機車停放空間應於地面層、第二層或地下第一、	第十六條	停車與車輛出入口： 一、基地內停車數量（含法定車位）達 150 部者，應檢附交通影響評估說明書。 二、基地鄰接道路長度小於 30 公尺者，車輛出入口總寬度不得大於 6 公尺。鄰接道路長度大於 30 公尺者，每逾 15 公尺車輛出入口總寬度得增加 3 公尺。 三、基地之車輛出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列位置： <u>1. 基地內汽、機車出入口，除基地條件限制外，應避免設置於台十五線道路上。</u> 2. 道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 20 公尺範圍內。 3. 公車站牌及計程車招呼站 10 公尺範圍內。 4. 其他有礙交通車流、人流之虞者。 四、基地內應設置足夠機車停放空	一、本計畫考量開發後對於省道台 15 號道路（龍米路）之交通衝擊，故特別增訂條文規定，相關汽機車出入口應儘量避免設置於該道路上。 二、本計畫區內並無學校及工業區，故刪除條文中相關規定。 三、汽機車停車位之相關規定已依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」於本案土地使用分區管制要點第八	有關第十四條汽機車停車位之相關規定，除本案之規定外，亦請考量納入「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之相關規定。	照小組意見通過

	二層設置，且不得佔用法定空地、人行道及鄰近巷道。機車停車位應以長 2.2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上設置；機車坡道設置不得超過 1：8。		間、原則上住宅區每設置一汽車停車位增設一機車位； 旅館專用區 每滿 50 平方公尺設置一輛。前述機車停放空間應於地面層、第二層或地下一、二層設置，且不得佔用法定空地、人行道及鄰近巷道。 五、機車停車位應以長 2.2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上設置；機車坡道不得超過 1：8。	點內容規範之。		
第十五條	<p>離街裝卸場：</p> <p>一、本區<u>商業區</u>及<u>市場用地建築物</u>，應依下列規定設置。</p> <p>二、數量：依使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置一裝卸車位；在 500 平方公尺以上，未達 1,000 平方公尺者設置二裝卸車位；在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺，應增設一裝卸車位。</p> <p>三、標準：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 最小裝卸車位尺度：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 2. 最小裝卸車位不包括車道、操作空間及裝卸平台等。 3. 裝卸車位四周鄰接其他基地時，應設置適當景觀綠化遮蔽處理。 	第十七條	<p>離街裝卸場：</p> <p>旅館專用區應依下列規定設置：</p> <p>一、數量：依使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置一裝卸車位；在 500 平方公尺以上，未達 1,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；未達 2,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺，應增設一裝卸車位。</p> <p>二、設置標準：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 最小裝卸車位尺度：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 2. 最小裝卸車位不包括車道、操作空間及裝卸平台。 3. 裝卸車位四周鄰接其他基地 	<p>一、本計畫變更後無市場用地，故刪除市場用地建築物之規定。</p> <p>二、為避免戶外型裝卸車位之照明裝置影響鄰近住宅之安寧，照明之光線應避免直射鄰近建築物。</p>	照案通過。	照小組意見通過

	4. 裝卸車位不得佔用前院與指定留設之公共開放空間。		時，應設置適當景觀綠化遮蔽處理。 <u>若設置照明設備，照明之光線應避免直射鄰近建築物。</u> 4. 裝卸車位不得佔用前院與指定留設之公共開放空間。			
第十六條	<p>廣告物管制：</p> <p>一、正面型招牌廣告：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 正面型招牌廣告突出建築物牆面不得大於 0.2 公尺，縱長不得大於 3 公尺，但高度不得大於屋頂女兒牆。 2. <u>商業區與市場用地</u>內，得設置高度不得大於自基地地面算起 10 公尺，離地淨高不得小於 3 公尺。 3. 除上述外之使用分區內，得設置高度不得大於自基地地面算起 7 公尺，離地淨高不得小於 3 公尺，且不得設置霓虹或閃光裝置。 <p>二、側懸型招牌廣告：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 側懸型招牌廣告突出建築物牆面不得大於 1.0 公尺，厚度不得大於 0.3 公尺，但高度不得大於屋頂女兒牆。 2. <u>商業區與市場用地</u>內，道路寬度 7 公尺以上得設置，設置高度不得大於自基地地面算起 10 公尺，離地淨高不得小於 3 公尺。 3. 除上述外之使用分內，道路寬度 10 公尺以上得設置，設置高度不得大於自基地地面算起 7 公尺，離地淨 	第十八條	<p>廣告物管制：</p> <p>一、正面型招牌廣告：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 正面型招牌廣告突出建築物牆面不得大於 0.2 公尺，縱長不得大於 3 公尺，但高度不得大於屋頂女兒牆。 2. <u>旅館專用區</u>內，得設置高度不得大於自基地地面算起 10 公尺，離地淨高不得小於 3 公尺。 3. 除上述外之使用分區內，得設置高度不得大於自基地地面算起 7 公尺，離地淨高不得小於 3 公尺，且不得設置霓虹或閃光裝置。 <p>二、側懸型招牌廣告：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 側懸型招牌廣告突出建築物牆面不得大於 1.0 公尺，厚度不得大於 0.3 公尺，但高度不得大於屋頂女兒牆。 2. <u>旅館專用區</u>內，道路寬度 7 公尺以上得設置，設置高度不得大於自基地地面算起 10 公尺，離地淨高不得小於 3 公尺。 	<p>一、依委員意見保留原條文第十六條內容，並增訂「四、如遇特殊情形者，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。」。</p> <p>二、刪除商業區與市場用地之規定，改為旅館專用區。</p>	<p>考量建築立面與整體景觀圍塑，建請申請單位保留原條文第十六條內容，並增加「如遇特殊情形者，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制」以增加條文之彈性。</p>	照小組意見通過

	<p>高不得小於 3 公尺，且不得設置霓虹或閃光裝置。</p> <p>三、樹立廣告：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 樹立廣告得設置於建築物法定空地；但建築物屋頂平台、騎樓地及無遮簷人行道則禁止設置。 2. 樹立廣告其上瑞不得超過 7 公尺，最大水平投影面積不得超過 3 平方公尺，其面積得不計入建蔽率。且除商業區與市場用地外不得為霓虹或閃光裝置。 		<p>3. 除上述外之使用分內，道路寬度 10 公尺以上得設置，設置高度不得大於自基地地面算起 7 公尺，離地淨高不得小於 3 公尺，且不得設置霓虹或閃光裝置。</p> <p>三、樹立廣告：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 樹立廣告得設置於建築物法定空地；但建築物屋頂平台、騎樓地及無遮簷人行道則禁止設置。 2. 樹立廣告其上瑞不得超過 7 公尺，最大水平投影面積不得超過 3 平方公尺，其面積得不計入建蔽率。且除商業區與市場用地外不得為霓虹或閃光裝置。 <p><u>四、如遇特殊情形者，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</u></p>			
第十七條	<p>圍牆：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>商業區</u>及公共設施用地之建築基地不得設置圍牆。 二、住宅區及<u>工業區</u>之建築基地之圍牆高度不得大於 2 公尺，圍牆透空部分應不少於立面投影面積之 50%，且牆基 	第十九條	<p>圍牆：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>旅館專用區</u>及公共設施用地之建築基地不得設置圍牆。 二、住宅區建築基地之圍牆高度不得大於 2 公尺，圍牆透空部分應不少於立面投影面積之 50%，且牆 	<p>一、本計畫變更為住宅區部分，因已於臨街面留設 4 公尺之連續性開放空間，故於住宅區部份</p>	照案通過。	照小組意見通過

	<p>不得高於 0.45 公尺並予以植栽綠化。</p> <p>三、以綠籬為圍牆者，圍牆之透空部分得不受上述限制。</p> <p>四、開放空間不得設置圍牆，如一樓作為住宅使用，外牆 3 公尺內不計入開放空間獎勵面積。</p>		<p>基不得高於 0.45 公尺並予以植栽綠化。</p> <p>三、以綠籬為圍牆者，圍牆透空部分得不受上述限制。</p> <p>四、廣場用地及綠地不得設置圍牆。</p>	<p>考量私密性與安全性，得設置圍牆。</p> <p>二、本計畫變更後無工業區，故刪除原條文第二款有關工業區建築基地之圍牆規定。</p>		
第十八條	<p>設置集中式垃圾貯存空間：</p> <p>一、建築物總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者，應於地面層或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處，設置集中垃圾貯存空間，按總樓地板面積每滿 500 平方公尺，設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之。</p> <p>二、商業及工業使用應依前項規定加倍留設。</p> <p>三、集中式垃圾貯存空間之應設置通風設備及排水設備。</p> <p>四、集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間，最低淨高不得小於 2.5 公尺。</p>	第二十條	<p>設置集中式垃圾貯存空間：</p> <p>一、建築物總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者，應於地面層或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處，設置集中垃圾儲存空間，按總樓板面積每滿 500 平方公尺，設置 0.5 平方公尺之儲存空間附設之。</p> <p>二、旅館專用區應依前項規定加倍留設。</p> <p>三、集中式垃圾儲存空間應設置通風設備及排水設備。</p> <p>四、集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間，最低淨高不得小於 2.5 公尺。</p> <p>五、本計畫區垃圾貯存空間應於基地地面層室內外或其地下一層之室內無</p>	<p>一、本計畫變更後，土地使用分區以旅館專用區、住宅區及必要之公共設施用地，故集中式垃圾貯存空間以前二者為主。</p> <p>二、考量戶外或地下室設置之可能性，均需考量無障礙空間之設置；另外，設置於法定空地者，亦需以景觀手法予以適當掩飾，故增訂第五款之規定。</p>	照案通過。	照小組意見通過

			<u>妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接建築退縮線或地界線時應距離兩公尺以上。</u>			
第十九條	<u>獎勵容積規定：</u> <u>本區適用相關獎勵規定，但獎勵額度須經本縣都市設計審議委員會審議核可。</u>	第二十一條	<u>刪除。</u>	獎勵容積之規定已於本計畫土地使用分區管制要點裡明訂增加容積以基準容積之 30% 為上限，故刪除此條文。	照案通過。	照小組意見通過
第二十條	若於執行上有窒礙難行者，得依本縣都市設計審議委員會之決議行之。	第二十二條	若於執行上有窒礙難行者，得依本縣都市設計審議委員會之決議行之。	同原條文第二十條。	照案通過。	照小組意見通過
第二十一條	本要點未規定事項悉依其他相關法令規定辦理。	第二十三條	本要點未規定事項悉依「 <u>八里龍形都市計畫區都市設計審議要點</u> 」及其他相關法令規定辦理。	同原條文第二十一條。	照案通過。	照小組意見通過
第二十二條	本要點經『台北縣都市設計審議委員會』通過後，發布施行。修正時亦同。	第二十四條	本要點經『台北縣都市設計審議委員會』通過後，發布施行，修正時亦同。	同原條文第二十二條。	照案通過。	照小組意見通過

案由	變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區） （中山段 247 地號）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	臨時動議案	案 號	第一案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：全國加油站股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「為適應國防或經濟發展之需要時」得迅行變更。</p> <p>（二）台北縣政府 94 年 11 月 17 日北府城規字第 0940768713 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫位於台北縣板橋市中山路二段南側乙種工業區，現為全國加油站股份有限公司之板橋加油站所在位置，全國加油站主要提供油料、洗車及回數票販賣服務，其生產活動皆以汽、機車服務為主，對地區交通工具衍伸的需求提供了極大的便利性，此外在就業機會的創造與釋出亦有相當的貢獻，進而帶動經濟流動促進地方繁榮。但近年來，隨著地區之成長繁榮，基地所在地區已成為以新板車站特定區為核心之板橋副都心發展區域，原工業使用與基地周邊已產生不相容，加上基地西側聲寶公司所提工業區變更案業已於民國 95 年 5 月通過內政部都委會，後續將開發鄰里型商業設施，故基地發展工業確已呈現都市不經濟、機能不調和及景觀不協調之現況窘境。</p> <p>從區位面來看，基地鄰近週邊之中山路、民生路及漢生東路原本即為板橋市主要發展軸線，加上相鄰之新板車站特定區為核心</p>		

之板橋副都心發展區域，未來陸續並有捷運板南線、環狀線等之規劃興闢，除住宅供給及人口數本已逐年增加，地區發展亦已開始由量的成長轉變為質的提升。此外基地緊鄰捷運環狀線板新站的聯合開發用地，若繼續維持原工業使用勢必與周邊環境產生不相容，且阻礙捷運場站周邊合理發展。未來變更為商業區，除可提昇都市土地之利用價值、產業機能外，亦可提供鄰近居民日常購物、休閒活動等功能，以提升板橋市民日常生活購物之便利及休閒環境，繼而落實土地實質發展效益及土地發展合理性，故研提本變更計畫。

五、變更位置及範圍：

基地位於板橋市中山路一段(漢生東路與板新路之間)，緊鄰新板車站特定區，範圍為臺北縣板橋市中山段二四七地號土地，面積為 6985 平方公尺（詳如后圖一及圖二）。。

六、變更內容及變更理由：

本案變更部分乙種工業區為商業區，另以本地區擬定細部計畫劃設必要性公共設施用地，變更內容及變更理由詳如后附表一。

七、事業及財務計畫：

（一）開發主體

本計畫區由原都市計畫之乙種工業區變更為商業區，申請開發基地面積 6985 平方公尺，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

（二）開發條件

於細部計畫劃設估計畫總面積 25.5%之公共設施用地，由開發人自行興闢完成，其工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費

及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

(三) 開發方式及時程

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並預訂於都市計畫發布實施後五年內開發完成。

(四) 財務計畫

本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下（詳后附表二）：

1. 銀行融資：包括土地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，以自有資金補足。

八、辦理經過：

(一) 計畫草案自 94 年 11 月 22 日起辦理公開展覽三十天，並於 94 年 12 月 2 日上午十時假板橋市公所舉辦說明會。

(二) 公展期間無公民或團體陳情意見。

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

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

- (1) 本案主要計畫案名建議改為「變更板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區)(中山段 247 地號)案」，提請小組確認。
- (2) 就區位而言，本案確鄰近新板特區有土地開發效益，但零星變更會影響未來使用計畫，建議規劃單位納入規劃考量。
- (3) 有關作業單位簡報時所引用之變更後發展價值，與本局於 94 年 9 月依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」試算供貴局業

務參考之預估本案變更後發展價值尚有不符，以何為主尚請斟酌。又本局所預估之變更後發展價值，乃依地價調查估計規則等規定進行試算，以基準容積為前提並未加計獎勵容積，相關價值之參採，請 貴局本於權責辦理。

- (4) 請申請單位明確說明停止營運後勞工的處置方式，並應妥善與勞工進行協調處理問題。
- (5) 在街廓整體發展架構下，部份老舊地區需透過都市更新方式辦理，請都市更新課派員列席說明都市更新開發的可行性。
- (6) 有關土地使用管制、整體街廓規劃內容及交通動線請於下次會議提出討論。
- (7) 請規劃單位將本案與聲寶案之開發內容、回饋與土管要點以表列的方式予以對照。
- (8) 請規劃單位依照作業單位初核意見修改，並將計畫書圖一併修正。
- (9) 捷運板新站聯開用地是否已有確切的開發計畫，請說明未來人行動線如何連接。
- (10) 請城鄉局將本街廓整體發展規劃列為地區開發基本原則，作為此街廓之開發依據。
- (11) 規劃單位請於下次會議將審議規範檢核表更新，並說明檢核情形。
- (12) 本案依法須進行環境影響評估，建議在環評審議前，先釐清都市計畫審查情形及規劃內容，以使環評審查具有依據。
- (13) 有關本案變更為商業區後，是否符合板橋都市計畫通盤檢討商業區總量管制，請規劃單位改以百分比的對照方式予以說明。

決議：

- (1) 請申請單位依各委員及列席單位意見因應處理。
- (2) 請作業單位於下次專案小組會議前，就辦理情形檢核表再次請各單位表示意見。
- (3) 本案基地規劃以廣場用地與捷運場站聯通部分，其興建期程與工程介面如何配合請補充說明。
- (4) 有關本案西側臨聲寶股份有限公司退縮 4 公尺建築部分，應留設供作人行步道或緊急救災道路，惟不得供作車輛使用，並應於土管要點中訂定？
- (5) 請申請單位於下次會議時，就土地使用管制要點、土地配置、整體街廓開發構想等議題討論說明。

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

1. 綜整與會委員及相關單位意見如下，請申請單位依下列意見辦理並研提處理意見於下次會議說明：
 - (1) 交通改善計畫應納入協議內容，並於簽訂協議書時簽會交通局表示意見。
 - (2) 本案周邊地區仍為工業區，劃設為都市更新地區後續更新開發仍須維持工業使用，請規劃單位先評估劃定更新地區之目的。
 - (3) 更新單元劃定應先進行建物年齡、結構、分布狀況、土地及所有權人等調查，俾使更新單元具有開發可行性。
 - (4) 本案整體規劃構想內應將捷運環狀線車站與全國加油站、聲寶公司基地以立體連通銜接，並將該連通計畫延續至雄獅工業基地，必要時應與新板橋車站特定專用區連通。
 - (5) 土地使用管制要點未將建築量體與立體連通計畫整合作說明，

應於土地使用管制要點內明確載明。

- (6) 捷運環狀線細部計畫案尚未審核通過並發布實施，本案立體連通構想亦應於捷運環狀線細部計畫內明確載明。
- (7) 本案土地使用管制擬保留申請停車空間獎勵及綜合設計獎勵許可要點，請規劃單位先行提出對環境衝擊改善及貢獻措施，俾利後續專案小組檢討容積率獎勵放寬標準。
- (8) 本案以通過審查之交通影響評估內容未納入相關獎勵容積，本案保留申請容積獎勵許可要點，請規劃單位應檢送納入容積獎勵之交通影響評估說明書送交通局檢核。
- (9) 聲寶公司基地已通過內政部都委會審議，但其規劃內容並非本案變更比照辦理之典範，聲寶公司基地先行開發，本案變更將承受聲寶公司開發後的環境負擔，規劃單位應提出如何達到環境負擔標準之改善方案。
- (10) 規劃單位應與城鄉局更新課研擬劃定都市更新地區及更新單元，以利周邊地區更新開發。
- (11) 土地使用管制要點內應附帶研擬都市設計準則，俾利後續都市設計委員會審議時能與土地使用組別、使用強度及都市風貌作整體考量。
- (12) 請規劃單位補充建築量體計畫，俾利專案小組檢核都市設計準則與都市風貌之環境控制因子。

決議：

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

- (2) 延續整體開發構想，請規劃單位研擬並整合土地使用管制要點及都市設計準則，俾利專案小組委員審查。
- (3) 請規劃單位先行研提協議書草案內容，並將開發時程、回饋措施及交通、環境改善方案納入協議書。
- (4) 請規劃單位協助城鄉局更新課研析劃定都市更新地區及更新單元。
- (5) 本案續提專案小組討論並釐清上開疑義後續提大會審議。

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

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

- (1) 本案交通影響評估申請單位原已提送並經本局審查原則同意，惟目前申請單位所提開發內容尚包括容積移轉，此部分雖已補充交評報告，惟仍有部分數據應再確認，本局已發函至申請單位，請申請單位再補充說明。
- (2) 本案所提連通捷運環狀線 Y14 站構想，需考量工程介面可行性，因目前 Y14 聯合開發並無留設連通，且站體出入口係留設在板新路，故建議考量以平面連通。
- (3) 捷運連通台北市之作法係訂定「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請辦法」及「臺北市大眾捷運系統與地下街設施連通建築物收費要點」，故若比照此作法則應另行訂定類似辦法據以辦理。
- (4) 本案應辦理環境影響評估，建議申請單位可向本局申請辦理。
- (5) 目前板橋工七將再編列預算辦理捷運周邊工業區通盤檢討，有

關都市更新執行將再納入通檢評估。

- (6) 緊鄰本案之聲寶案並無容積移轉之適用，故本案建議不宜適用容積移轉之規定。
- (7) 在街廓整體發展架構下，部份老舊地區需透過都市更新方式辦理，規劃單位初步評估尚屬可行，惟此部分請城鄉局再行確認。
- (8) 本案變更商業區應屬可行，惟開發之容積上限不宜過高，除現有基準容積外，有關容積移轉部份應有更具體之理由。
- (9) 捷運連通考量動線系統之前瞻性，仍應予以保留。
- (10) 捷運連通在國外許多都市均發展甚為成熟，建議仍予保留此部份之彈性。
- (11) 商業區容積率係依板橋都市計畫商業區 460%，申請人本次所提容積移轉是否適當，請提出具體說明。
- (12) 都市更新為長期性之作法，建議納入作為地區街廓長期之發展策略。
- (13) 捷運連通構想仍應予以保留，此部分建議捷運工程隊將構想納入環狀線規劃，再向台北市捷運局協調。。
- (14) 容積移轉應在對地區有其他貢獻之考量下始賦予，且移出基地應考量以非公設道路保留地為主，以促進地區實質公共設施之貢獻。又本案爭取容積移轉，是否應再提供其他回饋，應再詳細說明。
- (15) 地區確有將舊有工業轉型之必要，惟開發內容請申請單位再予補充旅館之必要性。

決議：

- (1) 請申請人就容積移轉部份提出具體之補充說明，另容積移轉若可行，其移出基地應以非公設道路保留地為主，以促進地區實

	<p>質公共設施之貢獻。</p> <p>(2) 捷運連通構想仍應予以保留，此部分建議捷運工程隊將構想納入環狀線規劃，再向台北市捷運局協調。</p> <p>(3) 本案土地使用分區管制要點除第五點有關容積移轉部份暫予保留及第八點有關立體連通部份，應參照新板特區細部計畫再予研議外，其餘原則上同意。</p> <p>(4) 都市設計準則請規劃單位再予研析，並納入本案土地使用分區管制要點。</p> <p>(5) 會中各單位及委員意見請規劃單位納入辦理。</p> <p>九、以上內容，提請大會審議。</p>
決議	依專案小組決議通過。

案由	擬定板橋都市計畫（中山段 247 地號土地）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	臨時動議案	案 號	第二案

說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：全國加油站股份有限公司</p> <p>三、法令依據：依據都市計畫法第 24 條辦理。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本細部計畫區為板橋都市計畫乙種工業區土地，原為全國加油站使用，為配合捷運場站周邊都市發展趨勢及促進土地有效利用，擬朝向現代化高品質之商業設施發展，故變更板橋都市計畫部份乙種工業區土地為商業區，並依該主要計畫書規定，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。</p> <p>五、擬定計畫理由：</p> <p>(一)為配合都市發展，並促進新板特區與捷運環狀線 Y14 站間土地合理運用，於 94.11.17 經縣府同意本案依經濟發展之需要申請都市計畫變更。</p> <p>(二)本細部計畫範圍與變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區）（中山段 247 地號）主要計畫範圍相同，其計畫面積 0.6985 公頃。</p> <p>六、計畫範圍：</p> <p>基地位於板橋市中山路一段（漢生東路與板新路之間），鄰近新板車站特定區，距離捷運板南線板橋站約 900 公尺，規劃中之捷運環狀線板新站位於基地東側，並與基地直接臨接。</p> <p>計畫範圍以全國加油站股份公司所屬中山段 247 地號之地籍線為界，北臨中山路一段、西側、東側及南側分別以 247 地號地界與乙種工業區相鄰，界線明顯，範圍完整，實際應以申請之地籍範圍為準，計畫區面積為 0.6985 公頃。計畫區位置與範圍詳如圖一所示。</p> <p>七、計畫年期、計畫人口與密度：</p> <p>(一)本擬定細部計畫區開發之計畫目標年為民國 99 年。</p>
----	---

(二)本擬定範圍之計畫人口 240 人，居住密度 345 人/公頃。

八、擬定計畫內容：

詳細擬定內容詳如表一、圖二。

(一)商業區：以鄰里性零售商場及住宅、辦公混合進行規劃，面積為 5,204 平方公尺。

(二)廣場用地：劃設廣場用地二處，東側廣場用地面積為 700 平方公尺，南側廣場用地面積為 520 平方公尺，合計面積為 1,220 平方公尺。

(三)道路用地：配合整體街廓道路系統構想，基地東側與聲寶公司變更範圍西側、南側將劃設 8 公尺都市計畫道路，基地東側之 8 公尺道路將以更新地區與本計畫區共同負擔，其劃設方式為基地東側沿申請範圍劃設 4 公尺道路，其餘 4 公尺道路部分則由更新地區負擔。而在都市更新尚未執行前，為使道路能順利通行，基地內用指定退縮 4 米的方式，使 8 米通路仍可成型。南側之廣場用地則以指定退縮方式供車輛通行。

九、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫區由原都市計畫之乙種工業區變更為商業區，申請開發基地面積 6,985 平方公尺，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

(二)開發條件

於細部計畫劃設佔計畫總面積 25.5%之公共設施用地，由開發人自行興闢完成，其工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

(三)開發方式及時程

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並預訂於都市計畫發布實施後五年內開發完成。

(四) 財務計畫

本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下（詳后表二）：

1. 銀行融資：包括土地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，以自有資金補足。

十、回饋計畫：

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，工業區變更需依本規範所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣(市)政府或(鎮、市)公所為原則；該可供建築用地，現況無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算。

為利於基地整體開發建設，有關可建築用地捐獻部份開發者改採捐獻代金方式取回，以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算。

(一) 捐獻代金

為利於本計畫區整體規劃使用，有關可建築用地應捐獻之 1,048 平方公尺採代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算。

(二) 必要性公共設施

本計畫依「都市計畫工業區變更使用審議規範」之規定留設廣用地 1,220 平方公尺及道路用地 561 平方公尺，相關公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

十一、土地使用分區管制要點：詳表三。

十二、辦理經過：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

決議：

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

體街廓開發構想等議題討論說明。

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

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

- (1) 交通改善計畫應納入協議內容，並於簽訂協議書時簽會交通局表示意見。
- (2) 本案周邊地區仍為工業區，劃設為都市更新地區後續更新開發仍須維持工業使用，請規劃單位先評估劃定更新地區之目的。
- (3) 更新單元劃定應先進行建物年齡、結構、分布狀況、土地及所有權人等調查，俾使更新單元具有開發可行性。
- (4) 本案整體規劃構想內應將捷運環狀線車站與全國加油站、聲寶公司基地以立體連通銜接，並將該連通計畫延續至雄獅工業基地，必要時應與新板橋車站特定專用區連通。
- (5) 土地使用管制要點未將建築量體與立體連通計畫整合作說明，應於土地使用管制要點內明確載明。
- (6) 捷運環狀線細部計畫案尚未審核通過並發布實施，本案立體連通構想亦應於捷運環狀線細部計畫內明確載明。
- (7) 本案土地使用管制擬保留申請停車空間獎勵及綜合設計獎勵許可要點，請規劃單位先行提出對環境衝擊改善及貢獻措施，俾利後續專案小組檢討容積率獎勵放寬標準。
- (8) 本案以通過審查之交通影響評估內容未納入相關獎勵容積，本案保留申請容積獎勵許可要點，請規劃單位應檢送納入容積獎勵之交通影響評估說明書送交通局檢核。

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

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

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

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

決議：

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

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

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

(4) 請規劃單位協助城鄉局更新課研析劃定都市更新地區及更新單元。

(5) 本案續提專案小組討論並釐清上開疑義後續提大會審議。

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

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

- (1) 本案交通影響評估申請單位原已提送並經本局審查原則同意，惟目前申請單位所提開發內容尚包括容積移轉，此部分雖已補充交評報告，惟仍有部分數據應再確認，本局已發函至申請單位，請申請單位再補充說明。
- (2) 本案所提連通捷運環狀線 Y14 站構想，需考量工程介面可行性，因目前 Y14 聯合開發並無留設連通，且站體出入口係留設在板新路，故建議考量以平面連通。
- (3) 捷運連通台北市之作法係訂定「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請辦法」及「臺北市大眾捷運系統與地下街設施連通建築物收費要點」，故若比照此作法則應另行訂定類似辦法據以辦理。
- (4) 本案應辦理環境影響評估，建議申請單位可向本局申請辦理。
- (5) 目前板橋工七將再編列預算辦理捷運周邊工業區通盤檢討，有關都市更新執行將再納入通檢評估。
- (6) 緊鄰本案之聲寶案並無容積移轉之適用，故本案建議不宜適用容積移轉之規定。
- (7) 在街廓整體發展架構下，部份老舊地區需透過都市更新方式辦理，規劃單位初步評估尚屬可行，惟此部分請城鄉局再行確認。
- (8) 本案變更商業區應屬可行，惟開發之容積上限不宜過高，除現有基準容積外，有關容積移轉部份應有更具體之理由。
- (9) 捷運連通考量動線系統之前瞻性，仍應予以保留。
- (10) 捷運連通在國外許多都市均發展甚為成熟，建議仍予保留此部份之彈性。

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

決議：

- (2) 請申請人就容積移轉部份提出具體之補充說明，另容積移轉若可行，其移出基地應以非公設道路保留地為主，以促進地區實質公共設施之貢獻。
- (2) 捷運連通構想仍應予以保留，此部分建議捷運工程隊將構想納入環狀線規劃，再向台北市捷運局協調。
- (3) 本案土地使用分區管制要點除第五點有關容積移轉部份暫予保留及第八點有關立體連通部份，應參照新板特區細部計畫再予研議外，其餘原則上同意。
- (4) 都市設計準則請規劃單位再予研析，並納入本案土地使用分區管制要點。
- (5) 會中各單位及委員意見請規劃單位納入辦理。

	十三、以上內容，提請大會審議。
初核 意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案所屬板橋都市計畫工七街廓毗鄰新板車站特定區，為三鐵共構車站周邊，考量整體機能尚缺乏旅遊住宿服務，申請單位所提開發內容包含以容積移轉方式作為旅館使用，作業單位建議此部份容積移轉應以基準容積之30%為上限，並限作旅館使用。 2. 申請單位所提與捷運環狀線Y14板新站以廣場及架空走道聯通部份，考量新板車站特定區整體都市設計空中廊道之聯結，作業單位建議仍予保留其彈性，惟其相關費用應由申請單位負擔，並納入協議書事項，以茲周全。
決 議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量現行捷運系統與建築物連通相關辦法及收費方式尚未完備，有關「以架空走道連通捷運車站」部份予以刪除，不予規定；惟經都市設計審議認為有與捷運車站連通之必要時，其相關費用由申請單位負擔。 2. 容積移轉增加容積部分以基準容積之30%為上限，並限作旅館使用。 3. 土地使用管制要點部分詳後附對照表縣都委會決議欄。 4. 本案協議書若依照本縣都委會第355次會議決議之通案版本擬定，則免再提大會審議，逕由作業單位查核確認無誤後通過。 5. 餘依專案小組決議通過。

表一 擬定板橋都市計畫（中山段 247 地號土地）細部計畫案擬定內容綜理表

位置	擬訂內容		擬定理由	縣都委會專案小組決議（理由）	縣都委會決議（理由）
	主要計畫（公頃）	細部計畫（公頃）			
計畫區	商業區（0.6985公頃）	商業區（0.5204公頃）	1. 配合新板副都心發展並結合捷運場站設施，發揮大眾運輸場站周邊之商業潛力，提高土地使用效益。 2. 將商業區劃設於基地北側中山路臨路面，使其位於新板特區與捷運場站相互連結的動線上，將更能發揮商業效能。	考量本案基地鄰近新板特區與捷運環狀線 Y14 站，位於板橋都市計畫地區核心發展區，提供商業區用地可發揮土地合理效益，並可延續新板特區之機能。	照小組意見通過
		廣場用地（0.1220公頃）	於計畫區南側劃設廣場用地乙處，藉大型綠地開放空間的留設，服務南側住宅區居民使用。	本案將廣場置於基地南側，係考量基地南側住宅區目前公設用地僅一處調查局及學校用地，缺乏大型開放空間之公設，而本案之廣場將結合西側聲寶案所規劃之廣場用地，共同以大面向的配置方式配置於基地南側鄰近住宅區處，確實可有效服務南側住宅區。	照小組意見通過
		道路用地（0.0561公頃）	為了塑造街廓內之道路系統，先於基地內劃設道路以便於後續與周邊更新地區之道路接軌。	確保東側老舊建築更新開發可行，並使其得劃定更新單元，應劃設都市計畫道路與其相鄰，此外亦以整體街廓為考量，規劃道路系統。	照小組意見通過

表三 「擬定板橋都市計畫（中山段 247 地號土地）細部計畫案」土地使用分區管制暨都市設計管制要點對照表

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
一、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。	依申請單位所提內容通過。	照小組意見通過
二、本計畫區內劃定左列使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 <u>(二)廣場兼停車場用地。</u> 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	二、本計畫區內劃定左列使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 <u>(二)廣場用地。</u> <u>(三)道路用地。</u> 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。 理由： 配合本次研提之土地使用配置修正。	照小組意見通過
三、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 70%。 (二)容積率不得大於 460%。 前述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，餘則依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。	依申請單位所提內容通過。	照小組意見通過
無規定	<u>四、本案得依都市計畫容積移轉辦法辦理容積移轉，以基準容積之 30%為上限，惟有關容積移轉所增加之樓地板面積僅允許作旅館使用。另本案不得適用「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辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</u> 理由： 配合本次研提之旅館開發容積需求予以修正。	照小組意見通過
<u>四、商業區建築退縮應受下列規定：</u> <u>(一)商業區北側應自分區界線至少退縮 1 公尺建築，東側及南側應自分區界線至少退縮 1 公尺建築，且不得設置圍籬。</u> <u>(二)商業區西側應自中山段 265 地號境界線至少退縮 6 公尺建築，且不得設置圍籬。</u>	<u>五、本細部計畫區指定留設開放空間及建築退縮規定如下：</u> <u>(一)商業區</u> <u>1. 為提供中山路側良好人行通廊，商業區應自中山路道路境界線退縮十公尺建築，該退縮部分不得設置圍籬，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道暨自行車道。</u>	照小組意見通過

<p><u>上述退縮部份應提供公眾通行使用(得作無遮掩人行步道)，退縮部分得計入法定空地。</u></p>	<p><u>2. 為塑造毗鄰地區良好車行動線，商業區於東側計畫道路未足計畫路寬八公尺開闢前，應自該道路側退縮合計該道路達八公尺建築以供車輛通行，該退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。</u></p> <p><u>3. 為預留救災車輛進入空間，商業區應自西側及南側臨廣場用地處退縮四公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p><u>4. 商業區西側退縮四公尺建築部份，應供作人行及緊急救災道路使用，平時不得供車輛通行。</u></p> <p><u>(二)廣場用地</u></p> <p><u>1. 廣場用地配合南側計畫道路之連通，得提供部分土地作車道使用。</u></p> <p><u>2. 南側廣場用地應與商業區作整體規劃設計，且綠覆率不得低於 40%。</u></p> <p><u>(三)本計畫區內指定留設之開放空間，得計入法定空地，但不得設置圍籬。並應設置人行活動休憩設施及相關街道家具系統，以創造良好商業休閒人行環境。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 條次調整。 2. 配合本次研提之土地使用配置修正商業區建築退縮規定。並加強說明了長期道路系統與短期配合的建築退縮方式。 3. 增訂相關都市設計公共開放空間系統、人行空間或步道系統動線配置規定。 4. 依內政部 633 次會之決議增訂廣場用地之綠覆率。 	
<p>無規定</p>	<p><u>六、為增進本地區與鄰近捷運站人行動線連繫之便捷性，得於廣場與計畫道路上下方設置天橋、架空走廊或地下連通廊道，且不得設置有礙通行之障礙物。</u></p> <p>理由：</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：考量現行捷運系統與建築物連通相關辦法及收費方式尚</p>

	強化捷運場站與基地人行空間之安全性與便利性。	未完備，不予規定。
無規定	<p><u>七、本地區騎樓，有遮簷、無遮簷人行道，架空走廊，天橋，人行通道得計入法定空地，且銜接人行通道部份之建築物，應於地面第四層以上之樓層退縮建築，且其建物投影面積不得大於建築基地土地面積之 40%，並應自牆面線至少再退縮 4 公尺。又該退縮之露天樓地板面積至少應保留 80%為公眾使用，並設有直通樓梯或電扶梯與地面層之騎樓、廊道及位於騎樓上方之架空走廊連通。</u></p> <p>理由： 延伸人行步道系統並強化人行空間之留設。</p>	照小組意見通過，並配合修正條次為六。
<u>五</u> 、商業區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。機車停車空間悉依前述標準等量留設。	<p><u>八、停車空間留設規定：</u></p> <p><u>(一)商業區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。機車停車空間悉依前述標準等量留設。</u></p> <p><u>(二)除前述停車位外，汽機車停車位應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且該機車停車位數應依汽車位數同比例增加。</u></p> <p>理由： 1. 條次調整。 2. 配合「改善停車方案」增訂留設公共停車位之規定。</p>	照小組意見通過，並配合修正條次為七。
無規定	<p><u>九、交通停車規劃：</u></p> <p><u>(一)為避免汽機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，商業區之停車空間以整併規劃暨納</u></p>	照小組意見通過，並配合修正條次為八。

	<p><u>入地下停車場設置為原則。</u></p> <p><u>(二)商業區汽機車停車場出入口須避免直接利用北側中山路出入，應以基地內部留設出入通道為原則。</u></p> <p><u>(三)商業區建築基地之裝卸車位及衍生之接駁車及計程車上下客臨停之空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理。</u></p> <p>理由： 增訂相關都市設計交通運輸系統配置規定。</p>	
無規定	<p><u>十、建築設計：</u></p> <p><u>(一)建築物臨街面及臨接開放空間與人行軸線部分，均應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性，並活絡本地區街道商業氣氛。</u></p> <p><u>(二)商業區之建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</u></p> <p><u>(三)建築物之量體及造型設計</u></p> <p><u>1. 商業區內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。</u></p> <p><u>2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體型式，且中高層部分之建築量體以分段退縮設置為原則，避免設置單調而連續之大片牆面。</u></p> <p><u>3. 商業區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。</u></p> <p>理由： 增訂相關都市設計建築量體配置、高度、造型、色彩及風格規定。</p>	照小組意見通過，並配合修正條次為九。
無規定	<p><u>十一、夜間景觀照明設計：</u></p> <p><u>(一)商業區之建築物，應依建築造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部3個層次，分段</u></p>	照小組意見通過，並配合修正條次為十。

	<p><u>設計夜間照明景觀為原則。</u></p> <p><u>(二)指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</u></p> <p><u>(三)商業區建築物之底層部分（3層或18公尺以下）應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。</u></p> <p>理由： 增訂相關都市設計景觀計畫規定。</p>	
六、本基地開發應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。	<p><u>十二</u>、本基地開發應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請<u>建造執照</u>。<u>前揭條文第九條至第十一條為都市設計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。</u></p> <p>理由： 1. 文字及條次調整。 2. 增訂納入都市設計審議規定。</p>	照小組意見通過，並配合修正條次為十一。
<u>七</u> 、建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過最大建蔽率加百分之十。	<p><u>十三</u>、建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過<u>法定</u>建蔽率加百分之十。</p> <p>理由： 文字及條次調整。</p>	照小組意見通過，並配合修正條次為十二。
<u>八</u> 、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植樹綠化。植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護之，俾加強水土保持，綠化環境。	<p><u>十四</u>、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植樹綠化。植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護之，俾加強水土保持，綠化環境。</p> <p>理由： 條次調整。</p>	照小組意見通過，並配合修正條次為十三。
<u>九</u> 、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。	<p><u>十五</u>、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。</p> <p>理由：</p>	照小組意見通過，並配合修正條次為十四。

	條次調整。	
--	-------	--