

台北縣都市計畫委員會第三三一次會議紀錄

- 一、時間：九十三年七月八日下午二時
- 二、地點：本府廿八樓都委會會議室
- 三、主席：曾副主任委員參寶
- 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：

記錄彙整：王美瑤

(一)、宣讀第三三〇次會議紀錄。

決議：1、審議案第三案「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）案」除逾期人民或團體陳情意見綜理表編號第1案，交由本會專案小組另行專案審議外，餘准予確認，並續依都市計畫法定程序辦理核定後先行公告實施；另專案小組成員除原專案小組委員外，並請張委員金鶚、邊委員泰明及卓委員輝華協助審議。

2、臨時動議案變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分乙種工業區為商業區及人行步道為道路用地）案及擬定樹林（三多里地區）都市計畫（新莊市新樹段一五三地號等八筆土地細部計畫）案決議「一、．．．同意本案之工業區變更為商業區使用樓地板面積．．．」修正為「一、．．．同意本案之工業區變更為商業使用樓地板面積．．．。」

3、其餘准予確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

- (一)、擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫案。
- (二)、變更八里（龍形地區）都市計畫（部分保護區為道路用地、部分河道用地為道路用地「兼供河川使用」）案。
- (三)、變更八里都市計畫（部分農業區為觀光特定專用區）案暨擬定八里都市計畫（部分農業區變更為觀光特定專用區）細部計畫案。
- (四)、變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（部分農業區為工業區）案暨擬定

鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍以外地區）（宏達國際電子廠）細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、討論案：

- （一）、為本縣都市計畫土地使用分區管制要點有關退縮建築規定「建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺」執行疑義。

以上討論案決議詳如后提案單決議欄。

十、臨時動議。

- （一）、變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分乙種工業區為商業區及人行步道為道路用地）案及擬定樹林（三多里地區）都市計畫（新莊市新樹段一五三地號等八筆土地細部計畫）案。

以上臨時動議案決議詳如后提案單決議欄。

十一、散會：下午廿時。

案由	擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫案	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：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第二十二條。</p> <p>三、計畫緣起：為建構台北縣之環道系統，進以聯繫台北縣市間的橋樑，前台灣省政府住宅及都市發展處（現併為內政部營建署）所辦理之台北縣側環河快速道路建設計畫，已陸續進行規劃設計與施工。又為避免政府籌措財源困難，前於民國 86 年 6 月 14 日由省政府召開會議決議：「環河快速道路經板橋市轄段部分併板橋埔墘農業區辦理跨區區段徵收。」現主要計畫已依該決議變更都市計畫並已發佈實施，本次即配合該主要計畫變更案擬定細部計畫。</p> <p>四、擬定位置：依板橋都市計畫（部分埔墘地區）細部計畫之西側與南側原農業區。</p> <p>五、擬定範圍：依民國八十八年六月十六日發布實施之「變更板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」之變更範圍為基準，計畫面積為八・一四公頃。</p> <p>六、擬定理由：遵循前揭變更主要計畫案之下列三項附帶條件規定，辦理本次擬定案：</p> <p>（一）本計畫併同「變更板橋都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」暨「變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」採跨區區段徵收方式開發，如因土地所有權人反對或其他因素致無法採區段徵收辦理時，得改採一般徵收方式辦理。</p> <p>（二）應於二年內另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫）。</p> <p>（三）變更範圍以區段徵收方式辦理，其中農業區變更為河川區部分，不納入區段徵收辦理。</p> <p>七、擬定內容：</p> <p>（一）依循主要計畫之指導，以區段徵收方式開發：可建築土地大部分為住宅區（四・八公頃），建蔽率與容積率各為 50%、200%，劃設公共設施（四座公園、兩座停車場）二・七四公頃，佔計畫區總面積之 33.6%。另為因應區段徵收不可行評估結果，公展草案另將開發許可相關機制條文納入計畫書之事業及財務計畫章節內。</p> <p>（二）專案小組決議以「計畫單元式」自辦市地重劃方式開發：考量「中央政策業已放寬農業區、保護區變更為建築用地一律以區段徵收方式開發之原則性規定」、「都市計畫法之修正亦朝開發許可方向發展」、「本計畫以區段徵收方式開發之財務可行性確定難以實施（預估可標售抵價地至少應達每坪二十三萬八千元，遠高於市價每坪十八萬元）」、「本計畫緣起之環河快速道路用地之配合取得事宜，業已另由一般徵收方式於九十二年間辦理完成」等前提之下，專案小組遂針對本計畫區下列特性，決議以「計畫單元式」自辦市地重劃，為本計畫適切之開發方式，應可降低開發投資門檻加速開發時程，進而成為帶動鄰近舊市區都市更新之活化因子：</p>		

- 1.基地呈長條狀且均面臨既成舊都市區域。
- 2.計畫區面積僅約八公頃，無容納區域性公設（如學校、體育場、環保用地）之條件與需求。
- 3.計畫區西側既成舊市區發展密度高、公設品質低落（廣達二十二公頃住宅區無計畫道路與公園、停車場之劃設），亟待利用本計畫區所提供之機會及早取得公設用地以提升都市環境品質。

（三）基於上述考量，將本計畫區劃分為七個計畫單元，各別計畫單元應一次以自辦市地重劃方式開發完成，各計畫單元（一至一·五公頃不等）功能獨立完整均可橫向與既成道路對外聯通，計畫單元內依實際需求以取得住宅區最大公設受益戶數為公設配置原則，分別畫設鄰里性公設如公園用地八處、停車場用地四處及道路用地。

#### 八、辦理經過：

（一）本案於九十一年一月二十三日起辦理公開展覽，並於九十一年二月七日上午十時假板橋市公所辦理公開展覽說明會，公展期間公民或團體陳情意見詳如人民陳情意見綜理表。

（二）案經都委會專案小組召開八次會議研商，並於92年12月18日提大會報告，歷次結論摘要如下：

- 1.九十一年四月十一日第一次專案小組研商會，結論略以：「請地政局評估本案以公辦市地重劃方式辦理開發之可行性，並提供本縣受理自辦市地重劃有成功機會之案例其重劃單元規模、重劃負擔比例（含公設比）、土地所有權人數量與持分狀態等背景資訊，俾供本案之研擬參考」。
- 2.九十一年五月廿四日第二次專案小組研商會，結論略以：「本案之開發方式，茲就區段徵收、公辦市地重劃、自辦市地重劃、開發許可制等可能開發方式進行研討，考量公部門財務負擔、房地產景氣及土地所有權人開發權益等因素，初步決定以自辦市地重劃為開發方式」。
- 3.九十一年十月廿四日第三次專案小組研商會，結論略以：「本計畫之開發方式原則以自辦市地重劃為規劃方向」、「為瞭解本計畫區於辦理市地重劃時其重劃工程之實質經費換算當地土地價值所佔單元總面積百分比為何，俾供訂定重劃單元內公設面積之合理比例之決策參考，請規劃單位會同作業單位及臺北縣政府地政局專案研商就各重劃單元實際情形予以分析試算其所佔比例。」
- 4.九十二年一月十六日第四次專案小組研商會，結論略以：「考量鄰近板橋舊市區都市環境品質低落與公共設施嚴重不足之情形，都市政策給予一定一定程度之誘因可及早改善前述情形，進而成為帶動鄰近舊市區都市更新之活化因子。」
- 5.九十二年三月十三日第五次專案小組研商會，結論略以：「有鑒於本案係本縣依規定應辦理區段徵收地區循內政部研擬之『都市計畫整體開發地區處理方案』之指導而改採其他開發方式之首例，故請作業單位將本案之決議與考量理由妥為說明，併同作業單位所擬本縣整體都市土地開發政策處理方案提都委會大會報告，俾確立本縣區段徵收地區未來土地開發之調整方向」。
- 6.本案由於開發方式之調整以及重劃財務試算涉及公設比例與土地使用強度之訂定，希提交大會討論確認，俾利專案小組續審，爰提92年12月18日第324次縣都委會報告，獲致決議如下：

- (1) 台北縣都市計畫依規定須辦理整體開發之地區，除已辦理開發中及新莊頭前、新莊副都心以外，其餘地區受限於房地產大環境不佳之影響，本府幾已全面暫停開發，並已由城鄉局積極研擬處理策略，以財務可行為前提，研擬多元化開發方式，鼓勵由地主與民間循市場機制辦理開發。
  - (2) 舊都市發展受限於老舊建築更新不易，又目前整體開發地區因多數尚未開發實施管制，導致都市環境頗為髒亂，形成都市之瘤。所以都市健全發展的希望大致落在這些整體開發地區，若能及早開發完成，除能補充舊市區公共設施之不足，亦能大幅減輕政府徵收公設用地之負擔，全面提升都市環境品質。
  - (3) 是以綜觀整體開發之政策方向，有關計畫區土地使用強度與公共設施水準之訂定，應優先確定開發財務具有可行性，同時兼顧社會公平原則的方式，予以綜合考量後研擬具體可行之計畫內容。
  - (4) 初步由作業單位提供之財務分析資料來看，住宅區經時程獎勵及規模獎勵後總容積率 240%之開發誘因似乎有所不足，是否考量從市場性之角度加以調整提昇土地使用強度（基準容積率以不超過板橋都市計畫住宅區容積率 300%為原則），請專案小組針對本案開發財務深入檢視分析，並請卓委員輝華參與專案小組討論借重其不動產市場鑑價之專業，研擬兼顧財務可行性與社會公平之具體配套方案後，再行提會討論。
- 7.九十三年四月八日第六次專案小組研商會，結論如下：
- (1) 陳情人所提本案預估地價水準是否合理，因影響重劃財務可行性之評估，請參酌與會人員意見並參考本縣其他整體開發地區土地標售狀況再行分析評估。
  - (2) 為避免變動因素過多，有關土地所有權人領回百分之五十土地、公共設施用地比例為百分之四十、重劃開發者所取回之抵費地比例百分之十等標準應先行確認，以利後續分析。
  - (3) 在上述比例原則下，參考本縣其他如台北大學及新板車站特定區整體開發容積調整案例，並考量市場誘因及開發可行性，以訂定本案合理之基準容積率。
  - (4) 為兼顧都市環境品質與開發財務平衡，是否可僅就重劃開發者所取回抵費地以提高容積率方式以確保其開發財務可行，請作業單位及地政局詳予評估其可行性及適法性。
8. 九十三年四月二十八日第七次專案小組研商會，結論如下：
- (1) 基於財務分析，獎勵後總基準容積率 240%之開發誘因似乎有所不足，酌予（參照 92 年 12 月 18 日第 324 次縣都委會報告決議，基準容積率以不超過板橋都市計畫住宅區容積率 300%為原則）調整應屬合理，但應考量社會公平性，參酌其他案例，擬妥配套方案加以調整。
  - (2) 有關土地所有權人領回 50%土地、公共設施用地比例為 40%、重劃開發者所取回之抵費地比例 10%等標準，尚涉及環境品質、財務計畫、容積強度等層面，應提完整計畫後再予定案。
  - (3) 本案容積率有關規模獎勵與時程獎勵之規定，應訂定更明確之標準，並應考量實施者與土地所有權人不同立場，提出更具創新性之方案。

	<p>9. 九十三年五月二十六日續提第八次專案小組研商會，結論如下：</p> <p>(1) 有關本案土地使用強度及公共設施比例等，請作業單位將本案之分析與考量理由妥為說明，提請大會討論，俾確立後續辦理方向</p> <p>(2) 請陳情人先行提供市地重劃財務分析資料予委員及地政局參考檢核。</p> <p>10. 九十三年五月二十七日提大會討論，結論如下：</p> <p>本案基準容積定為 240%，至於公共設施比例及獎勵容積率，請作業單位基於社經環境發展現況，考量社會公平性與財務可行性妥為分析，提報下次大會討論。</p> <p>九、本案經依前次大會結論，研擬兼顧財務可行性與社會公平性之具體配套方案，就公設比例與土地使用強度之訂定，提請大會討論確認，俾利專案小組續審。</p>
初核意見	<p>一、有關基準及獎勵容積率，其中基準容積 240%於前次大會中已有共識，基於下列理由，整體開發時程及規模獎勵訂定為基準容積之 40%及 10%。</p> <p>(一) 本縣整體開發地區，除已辦理開發中及新莊頭前、新莊副都心外，幾已全面暫停開發，改以財務可行為前提，以多元開發方式，鼓勵民間循市場機制辦理開發，鑒於民間開發未有公權力作後盾，故應給予適當誘因及工具，以提高辦理可行性。</p> <p>(二) 容積率與市場價格息息相關，本縣辦理台北大學特定區即因容積獎勵機制之提高而刺激土地標售，林口特定區亦循此原則辦理，以解決整體開發土地標售欠佳之狀況。</p> <p>(三) 經於都委會專案小組研議會議中，陳情人綜整都市計畫系統、市地重劃系統及地價系統之模式運算結果，本案市場整體開發地評估容積率應為 360%方具市場可行性，此與本局先前評估之 347%相近，應具有相當合理性。</p> <p>(四) 惟上述容積之給予尚需考量下列各點：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案基準容積之訂定，除應不違背 92 年 12 月 18 日第 324 次縣都委會之「基準容積率以不超過板橋都市計畫住宅區容積率 300%為原則」決議外，並應考量與鄰近板橋江翠、板橋浮洲及三重二重疏洪道兩側細部計畫標準之一致性。</li> <li>2. 本案容積率之給予，除整體開發財務考量外，並應具有促進土地所有權人整合、誘導土地及早開發之政策目的。</li> </ol> <p>(五) 綜上所述，容積率訂定理由補充如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鑒於板橋浮洲、板橋江翠及三重疏洪道兩側等細部計畫之基準容積率均為 240%，故訂定本案之住宅區基準容積率為 240%，以求一致。</li> <li>2. 查本縣如新板站特定區、北大特定區、林口特定區等地區為政府主辦之開發，其開發時程及規模獎勵皆係以建築基地為標的，因有鼓勵規劃內容即早實現之政策目的在內，與本案由民間辦理及以公共設施提供為要務之狀況不同，故建議本案將開發時程及規模獎勵轉為以鼓勵市地重劃辦理為標的，訂定內容如下： <p>(1)開發時程獎勵：查上述案例之時程獎勵在基準容積之 5%至 80%之間，配合前述市場可行容積率研議結果，建議訂定「本計畫區內各重劃區，如能於釘樁、地籍逕為分割公告確定後一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後二年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 40%」之規定，以促進計畫區及早開發，並可加速土地所有權人整合；</p> </li> </ol>

	<p>並訂定日落條款「本計畫發布實施後五年內未申報開工之計畫單元，都市計畫擬定機關得循通盤檢討程序考量將之恢復原計畫農業區使用。」之規定，以約束本案開發期限。</p> <p>(2)開發規模獎勵：查上述案例之規模獎勵在基準容積之 15%至 40%之間，配合前述市場可行容積率研議結果，及參酌板橋浮洲、板橋江翠等獎勵之上限為基準容積 50%，建議訂定「同時辦理二個（含）以上重劃區之開發時，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 10%。」之規定，以促進計畫區整體開發，減少工程整合介面，並可加速土地所有權人整合。</p> <p>二、有關公共設施負擔比例，綜合下列理由，擬定為 40%。</p> <p>(一) 本案原公展方案之公共設施用地比例為 33.66%，經都委會專案小組考量本案開發應兼具提供鄰近舊市區公共設施服務之政策目的，故酌予提高。</p> <p>(二) 經陳情人於都委會專案小組研議會議中，配合容積率試算分析所得結果，公共設施用地比例以 40%為適當標準，在此狀況下，可滿足原訂定土地所有權人領回 50%土地之標準。)</p> <p>(三) 另依前述容積獎勵後產生之人口數，分別計算道路需求寬度及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法計算所需公設比例約為 33%，此處表示計畫區在最大容積量下，公設比例 40%仍可維持較一般都市計畫為高之公共設施水準，且可兼擔負提供鄰近地區公設使用之政策目的。</p>
決議	<p>一、 本案開發方式決議改採單元式自辦市地重劃，有關主要計畫開發方式之變更應依程序報請內政部審議及行政院核定。</p> <p>二、 綜整財務試算分析兼顧社會公平性暨維護環境品質，決議重劃負擔比例為百分之十，重劃後發還地主土地比例為百分之五十，公共設施比例為百分之四十，並請規劃單位依公共設施比例配合調整區內公共設施類型與配置。</p> <p>三、 住宅區基準容積率維持原議為百分之二四 0，容積獎勵部分關於規模及時程獎勵上限以不超過基準容積百分之三十為原則，請規劃單位就獎勵機制作細部之設計續交小組審議。</p>



案由	變更八里（龍形地區）都市計畫（部分保護區為道路用地、部分河道用地為道路用地（兼供河川使用））案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：交通部公路總局。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第二十七條第一項第四款。</p> <p>（二）交通部 92.11.3 交授公字第 0920000520 號函。</p> <p>（三）內政部 93.1.13 內授營都字第 0930002061 號函。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>關渡大橋橫跨於台北縣淡水鎮與八里鄉之間，為一連絡兩地居民對外交通之主要通道，平時人車往來頻繁。又近年來因台北都會區之戶外活動需求，往返八里鄉、淡水鎮之交通車次大幅增加，肇致由五股往八里及淡水方向之汽機車，常見因方向分流（往八里、淡水）問題而在龍米路引道前造成擁塞回堵甚至車禍等交通情事，尤以尖峰時段及例假日為甚。因此，為確保機慢車能有更安全的道路行駛，加上當地民意多次反應，故研擬設置機車專用道，期使經由機車專用道之分流，促進各方行車速率，以減少事故發生維護人車安全。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>（一）關渡橋往返八里鄉、淡水鎮之交通量大幅增加，常因汽、機車分流問題造成擁塞回堵，需進行機車專用道工程，以促進各方行車速率，並減少事故發生維護人車安全。</p> <p>（二）為利「關渡橋八里端引道機車專用道工程」用地取得與工程建設進行，需配合辦理變更都市計畫。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>本次變更位置屬於變更八里（龍形地區）都市計畫（第一次通盤檢討）範圍內之保護區及河道用地，即位於關渡橋八里端南側與龍米路引道銜接處附近；變更範圍為關渡大橋八里端引道旁新建機車專用道工程用地範圍，包括八里鄉龍源村大八里坵段蛇子形小段五六六之二等十九筆土地，其中六筆為國有土地（面積為一七九・二〇平方公尺），一筆為公私共有土地（面積為二〇・四八平方公尺），其餘十二筆均為私有土地（面積為四三三・三二平方公尺），面積合計為六三三・六平方公尺。（變更位置與變更範圍示意圖如后附圖一及附圖二）。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>變更部分保護區為道路用地，面積約二三六・二三平方公尺。變更部分河道用地為道路用地兼供河川使用，面積約三九七・三七平方公尺。其變更內容詳後附表三「變更內容明細表」。</p> <p>八、事業及財務計畫：</p> <p>本案由交通部公路總局預算撥補新台幣壹仟玖佰陸拾伍萬貳仟元整，用地取得公有土地係採無償撥用方式，私地則依都市計畫法及土地法等相關法令規定採一般徵收方式；另本案開發時程於民國九十二年五月完成道路工程規劃，並俟都市計畫經變更核定發布實施後即辦理用地取得及工程建設作業。（詳見附表四）</p> <p>九、辦理經過：</p> <p>九十三年五月十三日起辦理公開展覽三十天，並於九十三年五月二十</p>		



	<p>八日上午十時假八里鄉公所辦理公開展覽說明會，公展期間並無人民陳情意見。</p> <p>十、以上提請大會審決。</p>
初核 意見	<p>一、變更計畫書第十一頁，變更部分示意圖請增列變更圖例與圖例。</p> <p>二、餘擬請照案通過。</p>
決 議	照案通過。

案由	變更八里都市計畫（部分農業區為觀光特定專用區）案暨擬定八里都市計畫（部分農業區變更觀光特定專用區）細部計畫案	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：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：臺北商港國際觀光飯店籌備處。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）發展觀光條例第四十七條。</p> <p>（二）都市計畫法第二十七條第一項第三款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>依行政院經建會「挑戰 2008 國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」願景係以致力追求國際觀光客倍增之目標為動力，除欲吸引外國人來台觀光外，並讓國人樂於留在國內旅遊度假。而本計畫區所位屬之八里鄉及鄰近之淡水鎮內雖擁有豐富而多樣化的人文與自然資源，卻無等級較高之觀光旅館，對於國外商務人士及觀光客住宿品質之需求，明顯不足，因此本觀光特定專用區之開發預計引入國際級觀光旅館及相關室內養生休閒設施，以配合響應行政院經建會「挑戰 2008 國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」暨臺北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫，並改善淡水八里地區無等級較高之觀光旅館現況，故研提本計畫。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>（一）響應「挑戰 2008 國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」願景係以致力追求國際觀光客倍增之目標為動力。</p> <p>（二）配合臺北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫，並改善淡水八里地區無等級較高之觀光旅館現況，以提昇淡水、八里及林口台地觀光遊憩系統地區休閒住宿設施之品質。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>本基地位於屬八里都市計畫區內之農業區，位於八里都市計畫區西側與八里（龍形地區）都市計畫區交界處，座落於八里鄉大八里坵段大坎腳小段第二二、二之三、二之四、二一地號等四筆土地。本案變更面積為 0.八二四公頃。（變更位置與變更範圍示意圖如后附圖一及附圖二）。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>擬變更八里都市計畫區農業區為觀光旅館特定專用區以供觀光發展使用，其變更內容詳後附表三「變更內容明細表」。</p> <p>八、土地使用分區計畫、公共設施計畫：示意圖詳如后附圖四。</p> <p>九、交通系統計畫：</p> <p>（一）基地進出口於計畫區之南側緊臨台省道 15 線規劃主要大門進出口，另於基地西北側劃設一條寬 8 公尺道路，設置本計畫主要出口，藉由進、出口設置於不同聯外道路上，避免於進出交會點造成阻塞。</p> <p>（二）於基地西側緊鄰觀海大道旁規劃寬約 15 米之帶狀公園，藉以配合現況既有之行人步道，並使得西側公共設施軸帶能連續至省道台 15 線。</p> <p>十、事業及財務計畫：</p> <p>（一）開發主體</p> <p>本計畫開發主體由私有土地權利關係人成立「台北商港國際觀光飯店籌備處」，辦理本計畫之各項開發事宜。</p>		

(二) 開發方式

本計畫採整體開發方式辦理，計畫將另行擬定細部計畫公園用地及道路用地等公共設施，由申請者（台北商港國際觀光飯店籌備處）自行興闢完成，並捐贈予台北縣政府。

(三) 開發期限

本計畫開發期應依主要計畫及細部計畫所定開發期限，於都市計畫發佈實施後五年內開發完成並取得使用執照；未依規定實施進度及協議辦理者，由都市計畫擬定機關查明，於一年內依法定程序檢討變更恢復為農業區，其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

本計畫由開發人採自願捐贈公共設用地方式進行開發事宜，農業區變更後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。（詳如后附表五）

十一、回饋計畫

(一) 捐贈土地

本計畫由開發人自願捐贈公園用地及道路用地（佔申請變更面積三十五％）等公共設施用地，並由開發者興闢完成後，於取得觀光旅館特定專用區使用執照前，捐贈台北縣政府。

(二) 農業用地變更回饋金

開發者自願依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，依其申請變更使用土地總面積之百分之十與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五金額折算農業用地變更回饋金，並於本案都市計畫發布實施之日起一個月內，捐贈予台北縣政府。

(三) 公共設施用地之管理維護

捐贈之公共設施用地均由開發者認養以管理維護，其認養期限於捐贈台北縣政府起十五年。

十二、土地使用分區管制要點：詳後附表六。

十三、協議書：詳後附表七。

十四、辦理經過：

(一) 九十三年二月四日起辦理公開展覽三十天，並於九十三年二月十八日上午十時假八里鄉公所辦理公開展覽說明會，公展期間收到一件人民陳情意見（詳后表八）。

(二) 九十三年三月二十四日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 為避免本案變更後鄰近農業區成為畸零農業區，請規劃單位評估與鄰近農業區合併開發之可行性。
2. 依內政部核准同意函指出，如確不影響該地區都市發展整體計畫，亦不妨礙鄰近土地使用分區，准依「發展觀光條例」第四十七條規定辦理變更都市計畫。本府業於九十二年十二月五日辦理土地使用現場勘查，並決議（略以）：「申請基地變更為觀光特區使用尚不妨礙鄰近土地使用，亦符合本府發展淡水河左岸八里觀光遊憩資源計畫之總體目標」。請規劃單位將該次會勘資料於計畫中補充說明。
3. 依內政部核准同意函指出，本案自願捐獻回饋措施，建議參照「都

市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理。然本案基地較小，如自願捐獻土地太多，剩餘土地將無法使用；自願捐獻土地太少，又不符合公平原則。請規劃單位再參考類似案例之回饋比例，並評估以代金回饋方式之可行性。

4. 本變更案之交通影響評估部分，尖峰時間交通量與實際情況不符，請規劃單位確認資料後，再重新評估。
5. 本變更案相關重大交通建設工程並非最新資料，請規劃單位確認資料後，再予以更新。
6. 請規劃單位確認本案基地興建國際觀光飯店後，地質之安全性。
7. 本基地南側溝渠是否尚有其他作用，請規劃單位再予以確認。
8. 請規劃單位將觀光法規所規定之國際觀光旅觀容許使用項目納入土地使用分區管制要點中。

(三) 九十三年三月二十九日進行本現場勘查。

(四) 九十三年四月十二日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位將本案更名為「變更八里都市計畫（部分農業區為觀光旅館特定專用區）案」及「擬定八里都市計畫（部分農業區變更為觀光旅館特定專用區）細部計畫案」，以符合行政院「挑戰 2008 國家發展重點計畫—觀光客倍增計畫」及未來開發事業體之實際需求。
2. 請規劃單位針對觀光旅館特定專用區訂定容許使用項目，並於土地使用分區管制要點中述明，且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。
3. 本變更案擬配置之公共設施，修正為基地北側留設綠地作為緩衝，基地西側原本配置之停車場、廣場用地改為公園用地。另於基地西北側留設道路用地，作為基地車輛之出口。
4. 請規劃單位於土地使用分區管制要點內增訂公園用地之容積率與建蔽率。
5. 本變更案自願捐獻回饋部分，請規劃單位參考其他案例回饋比例，並考量八里全開發地區重劃區之公共設施比例後，再予以提出本案適當之回饋比例。
6. 本變更案擬捐贈之公共設施用地，係屬應負擔之義務，應排除相關獎勵之適用，並於土地使用分區管制要點中註明。
7. 請規劃單位針對基地內停車需求進行分析檢討，並於下次會議提出說明。
8. 請規劃單位於協議書中檢附相關開發期限資料。

9. 請規劃單位配合本案基地內公共設施之配置修改土地使用分區管制要點後，並由本府相關單位提出初核意見供下次縣都委會專案小組委員參考審議。

(五) 九十三年四月二十六日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位針對基地內停車需求再進行更詳細分析檢討，並於下次縣都委會專案小組提出說明。
2. 請地政局及農業局彙整各項法規中有關農業區變更所須回饋項目，以供下次縣都委會專案小組委員參考審議。
3. 請規劃單位提出協議書於下次縣都委會專案小組審議。
4. 請規劃單位評估本變更案應提供何項公共設施較為適當，並於下次縣都委會專案小組提出說明。
5. 其餘詳后土地使用分區管制要點修正條文對照表。

(六) 九十三年五月十七日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：

1. 本案原則上提供百分之三十公共設施及百分之五代金回饋，然本案所提回饋計畫內容比照八里坌重劃區實際回饋比例部分，亦請規劃單位查明確認後再提大會討論。
2. 有關本案農業區變更所應提供之回饋金應採「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定或「農業發展條例」規定，請作業單位彙整各局室意見後再提大會討論。
3. 本案所提供之公共設施原則上以公園為原則，然亦請規劃單位加強需設置公園之理由後再提大會討論。
- 4 請規劃單位於協議書中增列下列規定：
  - (一) 申請人應繳交回饋金之時間點。
  - (二) 申請人未於開發期限內開發時，申請人應負擔之義務及縣府應處理方式。
  - (三) 申請人未取得目的事業主管機關之觀光旅館籌設許可前，不得領照建築開發。
5. 協議書內容請規劃單位彙整各局室意見後再提大會討論。
6. 其餘詳后土地使用分區管制要點修正條文對照表。

(七) 九十三年六月十七日進行本案縣都委會專案小組第五次研商會。結論如下：

1. 本案原則上同意提供百分之三十五公共設施及百分之五代金回饋，並提大會討論確認。
2. 有關本案回饋金繳交標準係參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，依其申請變更使用土地總面積百分之十與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五計算回饋金總額，並提大會討論確認。
3. 其餘詳后協議書修正條文對照表。

(八) 於九十三年五月二十七日提交本縣都委會大會討論後，結論如下：

	十五、以上提請大會審決。
初核意見	<p><b>一、本府城鄉局</b></p> <p>本案係配合「挑戰二〇〇八年國家發展重點計畫—觀光客倍增計畫」暨「台北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫」，因應八里左岸觀光產業之快速發展，觀光客之倍增而推動，該案如能及早籌建完成，將更能吸引觀光客，增加該區就業機會，進而促當地之經濟發展，也將與台北縣政府推動八里左岸建設相得益彰，互利發展。以下就本案之政策性、適法性、程序性、正當性、合理性加以分析：</p> <p>(一) 政策性</p> <p>本案係配合「挑戰二〇〇八年國家發展重點計畫—觀光客倍增計畫」暨「台北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫」，因應八里左岸觀光產業之快速發展，觀光客之倍增而推動。並經交通部觀光局認定符合「發展觀光條例」第四十七條規定。因此，本案符合中央及地方政府觀光發展政策。</p> <p>(二) 適法性</p> <p>本案係由內政部依 92.11.10 內授營都字第 0 九二〇〇九〇〇七〇 號函同意本案適用都市計畫法第二十七條第一項第三款暨「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定進行變更。因此，本案適法性並無問題。</p> <p>(三) 程序性</p> <p>申請人於 92.11.19 檢具變更計畫書、圖草案及相關文件申請後，本府即依下列法定程序辦理相關都市計畫變更事宜：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 93.02.04 起三十天辦理公開展覽。</li> <li>2. 93.02.18 上午十時假八里鄉公所召開公開展覽說明會。</li> <li>3. 93.03.14 召開第一次縣都委會專案小組討論。</li> <li>4. 93.04.12 召開第二次縣都委會專案小組討論。</li> <li>5. 93.04.26 召開第三次縣都委會專案小組討論。</li> <li>6. 93.05.17 召開第四次縣都委會專案小組討論。</li> <li>7. 93.06.17 召開第五次縣都委會專案小組討論。</li> </ol> <p>因此，本案一切均依法定程序辦理。</p> <p>(四) 正當性</p> <p>基於觀光發展及提昇產業之立場，任何依法申設之開發案，不論是否有民意代表或一般開發業者關心，台北縣政府均在合法、合理之前提下主動予以行政協助以最短時程完成都市計畫變更相關程序。</p> <p>(五) 合理性</p> <p>本案係配合響應行政院經建會「挑戰 2008 國家發展重點計畫—觀光客倍增計畫」暨臺北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫政策，進行觀光旅館開發，其申請建照、開發時程、使用項目均有所限制，使財務狀況在可行情況下能確保計畫實現。故在財務可行最大容許情況下，由開發者提供本計畫相關捐贈回饋，包括申請變更面積百分之三十五之公共設施用地、回饋金(依其申請變更使用土地總面積之百分之十與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五金額折算農業用地變更回饋金)，及捐贈之公共設施用地均由開發者認養管理維護十五年。</p> <p><b>二、本府環保局</b></p> <p>(一) 本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三十一條第一項第十三款規定，無須實施環境影響評估。</p> <p>(二) 另查本案經核非屬飲用水水源水質保護區或飲水取水口一定距範圍內。</p>

	<p>三、本府農業局  本案係屬山坡地範圍內，未來如涉及基地內之整地開發行為依法須提送水土保持計畫</p> <p>四、本府水利局  經查本案南側溝渠用地係銜接上游集水區域主要排水，不可廢除或有妨礙排水行為，且日後開發若有使用需求，須依水利法規定提出申請。</p>
決議	<p>一、本案案名依專案小組決議更名為「變更八里都市計畫（部分農業區為觀光旅館特定專用區）案」及「擬定八里都市計畫（部分農業區變更為觀光旅館特定專用區）細部計畫案」，以符合行政院「挑戰 2008 國家發展重點計畫—觀光客倍增計畫」及未來開發事業體之實際需求。</p> <p>二、本案原則上同意提供百分之三十五公共設施及百分之五代金回饋。上述百分之五代金回饋繳交標準係參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，依其申請變更使用土地總面積百分之十與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五計算回饋金總額，</p> <p>三、本案須提供百分之三十五之公共設施應為何種類公共設施？如何配置？請規劃單位提出具體可行之方案續提下次大會討論。</p>



案名	變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（部分農業區為工業區）案暨擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍外地區）（宏達國際電子廠）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>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、申請單位：宏達國際電子股份有限公司。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第二十七條第一項第三款。</p> <p>（二）都市計畫法第二十四條。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>（一）宏達國際電子股份有限公司廠區係位於桃園縣龜山工業區內，該公司為響應政府「根留台灣」之政策及地方政府發展之需要，擬擴大在台投資，設立研發中心擴大就業需求，惟因廠區北、東及西側皆已設廠完成，無法作為擴廠使用。因此該公司經審慎評估後，已購得緊鄰廠區南側之二筆鶯歌鳳鳴都市計畫農業區土地，擬作為擴廠用地使用（詳后附圖一）。</p> <p>（二）爰上，為符合土地使用管制，該公司申請將該二筆農業區土地變更為工業區並配合擬定細部計畫，本案業經經濟部核屬重大投資計畫，另內政部亦以 92 年 12 月 18 日內授營都字第 00920014532 號函同意本案依「都市計畫法」第二十七條第一項第三款「為適應經濟發展需要」辦理個案變更，惟應有適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫書規定，以符開發許可精神及社會公平正義原則。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本次申請變更土地坐落於本縣鶯歌鎮大湖段大湖小段二四七、二四七之二地號等二筆土地（詳后附圖二），面積計為 0.5806 公頃，係位處鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫區北側之農業區內，緊鄰桃園龜山工業區。</p> <p>六、變更內容：詳後附表一及附圖三。</p> <p>七、土地使用分區管制要點：詳後附表二。</p> <p>八、實施計畫：</p> <p>（一）計畫期程：俟都市計畫發布實施後，即辦理擴廠建築開發，所需期程約計五年。</p> <p>（二）回饋計畫：採抵繳代金回饋方式辦理，維持變更範圍皆為工業區，惟仍依規定留設計畫面積百分之三十土地作為隔離綠帶使用（詳後附圖四），由申請單位規劃設計施工，配合新建廠房，經建築主管機關審核通過後，得以核發使用執照；並簽訂協議書，確保日後管理維護，提供當地居民公共使用，以符合社會公平正義之原則。</p> <p>（三）事業及財務計畫：由申請開發者自行負擔所有開發費用，並提供開闢完成之綠地供公眾使用，改善都市環境。</p> <p>九、辦理經過：</p> <p>（一）本案自九十三年三月十七日起公開展覽三十天，並於九十三年四月七日上</p>		

午十時假鶯歌鎮公所舉辦說明（刊登於九十三年三月十七日、三月十八日及三月十九日經濟日報），期間收到人民或團體陳情意見共計乙件（詳後附表三）。

（二）其後，本案於九十三年四月三十日及五月三十一日召開本會專案小組二次研商會議，其決議彙整如后：

1．九十三年四月三十日專案小組第一次研商會議決議如下：

（1）下列涉相關法令權責疑義部分，請先予釐清後提下次會議說明：

①按「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定略以：「申請變更之毗鄰土地位於山坡地者，……，原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。」，本案基地是否位處山坡地，請洽縣府農業主管機關查明，以作為後續審議參考。

②依前揭處理原則規定，倘依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，本案主管機關究係台北縣政府或桃園縣政府或行政院環保署，以及是否需實施環境影響評估，請予以查明釐清後辦理。

③本案宏達電子公司原廠房係位於桃園龜山工業區內，惟本次申請分區變更之毗鄰基地係屬台北縣行政轄管區域，爰請縣府工務局建管單位協助釐清本案新設廠房屆時建照申請之核發機關為何，俾利後續審議本案土地使用分區管制要點涉都市設計審議規定之參考。

（2）有關本案實質計畫內容部分，請申請單位依下列意見研處後提下次會說明：

①變更理由部分：本都市計畫變更案係宏達國際電子股份有限公司因產業發展實際需要，而有擴廠設立科技研發中心，以滿足該公司產業升級之需求，爰申請將部分農業區變更為工業區，惟變更理由中所提宿舍不足以及托兒需求等因素，是否足以作為因應「重大經濟建設」需要設置之必要項目，建請申請單位再行檢討，並具體提出變更實際需求項目，以為妥適。

②公共設施用地部份：

①依規本基地需留設計畫總面積百分之十五以上之隔離綠帶，爰請申請單位於計畫書內以圖示具體表明留設位置及範圍，以作為將來執行依據。

②有關本基地需配置必要之公共設施或其他必要性服務設施部份，請申請單位再行檢討，並建請鶯歌鎮公所就當地發展實際需求提出具體建議，俾供本會審議參考。

③請於下次會議提出廠房擴建之詳細建築配置圖示，以及相關出入動線規劃；另請增訂都市防災計畫，並詳予標示防災避難場所及救災、避難路線。

④本案開發進度請依實際開發期程訂定，並提出具體實施進度，納入都市計畫書內規定，以作為將來執行依據。

⑤請於下次會議說明本案變更回饋之自願捐獻代金以及農地變更應繳回饋金之計算方式。

（3）依規定本案應由申請人與縣政府簽訂協議書納入計畫書規定，爰請申

請單位與業務單位於下次會議先行提出協議書草案，以供本會審查。

- (4) 有關鶯歌鎮民代表簡清治陳情將本案區外之農業區變更為住宅區，以及於區外增設一條計畫道路以連通鳳鳴重劃區及桃園龜山興邦路之建議，因所陳事項非屬本案變更範圍內，爰未便採納，惟建議將農業區變更為可建築用地乙節，請業務單位錄案於辦理下次鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫通盤檢討時予以審慎考量，或請宏達公司評估再予以納入擴廠用地範圍之可行性；另外有關增設計畫道路以連絡龜山及鳳鳴二地之建議事項，請縣府交通局協助評估可行性並函轉該陳情意見予桃園縣政府參辦。

2．九十三年五月三十一日專案小組第二次研商會議決議如下：

- (1) 本案係宏達國際電子股份有限公司為擴大在台投資，亟需可供工業發展之用地作為擴廠設立科技研發中心使用，本會考量鼓勵企業根留台灣係為政府推展經濟發展之重大政策，同意將毗鄰宏達原廠房之農業區變更為工業區，惟主要計畫書內文載變更理由（四）所列本案擴廠需求係作為「公司宿舍不敷使用」以及「滿足年輕同仁托兒需求」等項尚未符因應重大經濟建設需要設置之必要項目，爰予以刪除。
- (2) 本案經桃園縣政府環境保護局認定無須實施環境影響評估，惟仍請宏達公司提供生產製造流程予台北縣政府環保局再行確認。
- (3) 本案基地南側緊鄰鶯歌鳳鳴都市計畫之住宅區，為避免廠房之設置干擾住宅區之活動，爰請建築管理單位於日後審查本案時應加強注意廠房之隔音與防火設備，以維護住宅安全與品質。
- (4) 有關本案變更回饋部份：
- ① 考量宏達公司因擴廠設置研發中心而確有用地需求，同意本案以變更都市計畫土地總面積百分之三十土地作為周邊隔離綠帶，其設計配置圖應納入協議書規定，並於日後申請開發建築時，將隔離綠帶規劃設計內容送經台北縣政府審查同意後始得進行施工，隔離綠帶應由宏達公司自行開闢、管理及維護
- ② 宏達公司同意將捐獻代金提高，以申請變更土地總面積之百分之四十按變更後當期公告土地現值加百分之四十計算，爰本會同意本基地之主要計畫及細部計畫分區仍維持工業區，並得以該工業區面積計算建蔽率及容積率。
- (5) 本案細部計畫內容請依都市計畫法第二十二條規定所列應表明事項予以補正。
- (6) 請將防災計畫（包含防災避難廠所以及救災避難路線等圖示）納入都市計畫書規定，以為將來執行依據。
- (7) 餘詳后附本案變更內容綜理表、土地使用分區管制要點對照表及人民或團體陳情意見綜理表本會專案小組決議欄。
- (三) 全案符合法定程序，提請大會公決。

決議	<p>一、本案係申請將農業區變更為工業區，依農業發展條例第十二條第二項規定略以「各目的事業相關法令已明定土地變更使用應捐贈或繳交相當回饋性質之金錢或代金者，其繳交及使用，依其法令規定辦理。但其土地如係農業用地，除本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前已收繳者，得免予撥交外，各相關機關應將收繳之金錢或代金之二分之一依前項規定辦理。…」，因本案係參照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定進行變更回饋，並以申請變更土地總面積之百分之四十按變更後當期公告土地現值加百分之四十計算捐獻代金數額，爰依規定無須再行繳交農業用地變更回饋金，惟仍應將前述所收繳代金之二分之一撥交農業發展基金，供農業發展及農民福利之用，是應請一併配合修正計畫書所載內容。</p> <p>二、土地使用分區管制要點第四點有關隔離綠帶規劃設計之規定，同意申請單位於會中所提建議修正內容，如下：「<u>基地申請開發建築時，應將隔離綠帶規劃設計內容送經台北縣政府住宅及城鄉發展局審查同意後，始得進行該隔離綠帶施工，並俟施工完成報請台北縣政府主管機關會勘同意後，始得核發建築使用執照。</u>」，以期該管制規定更臻明確並加速開發興建時程。</p> <p>三、餘依本會專案小組決議通過，本案變更內容、土地使用分區管制要點及人民或團體陳情意見詳後附表本會決議欄。</p>	註解 [T1]:
----	--	----------

由	為本縣都市計畫土地使用分區管制要點有關退縮建築規定「建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺」執行疑義討論案	辦理機關	台北縣政府
---	---	------	-------

類別	討論案	案 號	第 一 案
說 明	<p>一、<u>查本縣板橋等十七處都市計畫（土地使用分區管制要點）案</u>自民國八十六年六月十五日起發布實施執行迄今，有關第六點略以「本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：（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、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺。．．．」之規定，本府屢接獲民眾函詢其執行疑義，並經本府陸續發函對外解釋「不論基地條件如何（兩側或三側等臨接經指定建築線之道路），皆需一律退縮一米。」有案，其後，本府工務局於九十三年五月二十六日召開「本府工務局九十三年第五次建築管理法規研討會」，其中討論第二案「台北縣板橋等十七處都市計畫『土地使用分區管制要點』第六條第一款有關『建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺』之規定於鄰接兩側以上計畫道路之建築基地適用疑義案」，經提案單位台灣省建築師公會北市聯絡處於會中表達「該條文訂定背景似為因應道路中心樁不明確所保留之彈性距離，現因道路多已開闢，中心樁已確定，建請城鄉局應檢討廢除此條文規定。」之建議，另該局亦表示依「台北縣騎樓及無遮簷人行道設置標準」留設騎樓之設計案，依照前揭規定退縮一公尺後，無法設置騎樓柱，使得建築物二層以上需以懸臂式結構設置於騎樓之上，或以無遮簷人行道設置方式留設，爰此，該條文於實務執行上確有困頓之處，實應酌予修正條文規定，以符合實情。</p> <p>二、探就原條文訂定意旨，一般為達都市景觀、行人空間、交通安全（轉彎視角）等需求，皆以前側院及騎樓規定為管制工具，而系爭應留設「一公尺」之規定不僅為本縣所獨創，且顯不足保障前開公共法益。爰該規定與其他條文所訂留設前、側院及地下開挖率等規定重疊，似為防止都市計畫圖、都市計畫樁位成果、地籍分割成果、道路實際開闢位置與建築線指定成果不符造成建築物越界問題，以及避免日後孳生爭議與公私兩損情況產生而訂定該條款，允較合理之立法意旨，惟倘「公開」作如是解釋，恐將突顯該規定「不當聯結」及「逾越法律授權範圍」等問題。</p> <p>三、承上，倘欲達成前開所欲保護之法益，則建議宜視個案情況以查核審酌基地面臨道路「地籍是否確依公告樁位成果分割」、「實際開闢位置是否確與樁位、地籍成果相符」以及「確實鑑界」等手段取代之，除可杜絕爭議外，亦可減低對民眾權益之影響，惟因原訂條款欠缺彈性授權規定，爰有關第六點第一項第一款規定，建議參酌前述原則增設審查機制，於該款後段增訂但書規定如下：「倘基地面臨都市計畫道路已開闢完成，且開闢位置經鑑界確實與公告之樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。」（詳后附變更內容對照表），並續循都市計畫法定程序辦理變更事宜。</p>		<p>註解 [T2]:</p>
決 議	提下次會議討論。		

案由	變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分乙種工業區為商業區及人行步道為綠地、道路用地)案及擬定樹林(三多里地區)都市計畫(新莊市新樹段一五三地號等八筆土地)細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	臨時動議
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：信華毛紡股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一)都市計畫法第二十七條第一項第三款。</p> <p>(二)都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>(三)93.02.11 台北縣政府北府城規字第 0930063676 號函同意本案辦理都市計畫個案變更。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>信華毛紡股份有限公司位於新莊市新樹路旁之乙種工業區土地，為信華毛紡股份有限公司之信華二廠用地，其紡織業不景氣及其相關業者多已遷移大陸發展，不僅在原料與員工成本大幅提昇，且市場已多為大陸產品所充斥，在此內外衝擊的情況下，信華二廠用地業已停業多年，為使公司發展得以永續經營，並促進土地再利用，信華毛紡股份有限公司擬將其信華二廠用地配合地方發展趨勢，依據「都市計畫法第二十七條第一項第三款」及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定申請辦理都市計畫變更為商業區，故研提本計畫。此外，配合環河快速道路之開闢擬配合本次計畫之申請，變更北側之人行步道為綠地及道路用地，以銜接環河快速道路與新樹路，使區域之道路系統更為完善。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>(一)配合鄰近重大建設計畫。</p> <p>(二)彌補鄰里性商業設施不足。</p> <p>(三)帶動鄰里單元的發展。</p> <p>(四)塑造都市意象。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>本基地位屬樹林(三多里地區)都市計畫區內之乙種工業區及其北側人行步道，變更範圍北側為鐵路用地，東側緊鄰三多里地區「臺北防洪三期樹林堤防近生地開發計畫」之區段徵收範圍，南側則為住宅區與工業區，西側緊鄰新樹路，本案工業區變更為商業區面積二.六三八二公頃，人行步道變更為道路用地及綠地共為 0.0739 公頃。(變更位置與變更範圍示意圖如后圖一及圖二)</p> <p>七、變更內容：</p> <p>本案係將原計畫信華毛紡股份有限公司於新莊市新樹段所擁有之一五三地號等八筆土地之乙種工業區變更為商業區使用，變更面積為二.六三八二公頃。另配合整體道路系統之改善，變更計畫北側人行步道一四一地號等五筆</p>		



土地為道路用地及綠地，變更面積為0.0739公頃。其變更內容詳後附表一「變更內容明細表」。

八、土地使用分區計畫、公共設施計畫：示意圖詳如后附圖三

九、交通系統計畫：

- (一) 基地進出口於計畫區之西南側緊臨新樹路規劃主要進出口，另於基地東北側劃設一條寬10公尺道路，設置本計畫次要出入口，藉由進、出口設置於不同聯外道路上，避免於進出交會點造成阻塞。
- (二) 於基地西側緊鄰新樹路旁規劃二處之公園形成近40米寬之帶狀公園，藉以配合現況榕樹(樹齡約50年)之保存，提供更多開放空間供附近居民使用，藉以改善該區之都市意象。

十、事業及財務計畫：

(一) 開發主體

本計畫開發主體係由信華股份有限公司成立「信華台鍾資產股份有限公司籌備處」，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廣場、公園兼兒童遊戲場及道路用地等公共設施，由申請者(信華台鍾資產股份有限公司籌備處)自行興闢完成，供公眾使用。

(三) 開發期限

- 1. 本細部計畫發布實施後九個月內應完成第一期公共設施建設工作，否則應回復變更為工業區使用。
- 2. 本細部計畫發布實施後一年九個月內應提出第二期商業區開發建築之建造執照申請，否則公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更回復為工業區使用。
- 3. 本細部計畫發布實施後三年內須取得第二期商業區開發建築使用執照，否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，第二期商業區建造執照予以廢止，並得將全部商業區變更回復為工業區使用。
- 4. 本細部計畫發布實施後五年內須取得第三期商業區開發建築使用執照，必要時得申請展期，期限由台北縣都市計畫委員會開會審議決定之；否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，第三期商業區建造執照予以廢止，並得將第三期開發之商業區變更回復為工業區使用。

(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，區內各公共設施，均由開發者負責興闢，其土地仍屬原土地所有權人所有。因此，本計畫區公共設施項目，包括道路、廣場、公園兼兒童遊樂場用地，皆由開發者興闢，其所需費用，約一六一七萬元，其餘內容詳後附表二「事業及財務計畫表」。

十一、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。(詳附表三及圖四)

十二、土地使用分區管制要點：詳后附表四。

十三、協議書：詳后附表五。



十三、辦理經過：

(一) 本案於九十三年二月十六日起辦理公開展覽三十天，並於九十三年三月八日上午十時假新莊市公所辦理公開展覽說明會，公展期間共收到二件人民陳情意見。(詳后附表六)。

(二) 於九十三年三月二十五日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位敘明本案基地擬引進之產業類別與其面積，分析其市場需求與條件，據以推估所需公共設施種類與配置區位，並詳列於土地使用分區管制要點中，以作為建管部門管理之依據。
2. 本案回饋計畫擬採捐獻土地方式辦理，惟未來不排除以公告現值加四成買回。本府財政局建議由開發者採捐獻代金方式辦理。請規劃單位評估以捐獻代金方式回饋之可行性。
3. 請規劃單位依據擬開發之商業類別及量體推估交通衝擊之交通衍生量。
4. 本案之經營管理計畫、財務計畫、及開發期限請規劃單位再詳列補充。
5. 請工務局確認本變更案東側之新樹段一五五、一五九地號土地於變更後是否仍臨接寬八米以上之道路。

(三) 於九十三年四月十五日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位敘明本開發基地之功能定位，再據以推估容積強度、交通衝擊之交通衍生量、須配置公共設施之種類與區位，並詳列於土地使用分區管制要點中，以作為建管部門管理之依據。
2. 請規劃單位分析與考量本案變更為商業區後對週邊基地可能造成之影響與衝擊。
3. 本案擬配置鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地等兩種公共設施是否適合，請規劃單位再予以斟酌考量。
4. 請作業單位準備樹林(三多里)都市計畫地區之商業區、工業區量體與目前已使用比例等相關資料作為縣都委會專案小組下次審查之參考。
5. 本案基地未毗鄰商業區，變更後回饋金應如何計算，請本府城鄉局與地政局提供意見作為縣都委會專案小組下次審查之參考。

(四) 於九十三年四月二十九日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位考量本基地土地使用與鄰近高鐵、台鐵車行地下道、工業區及住宅區間之相互影響後，再據以考量本基地內之空間配置，以使各種使用間之環境衝擊減至最小。
2. 請規劃單位詳加分析本計畫商業區之市場功能定位，以作為後續訂定土地使用分區管制要點之依據。
3. 請規劃單位考量本變更基地與新生地開發局所管理工業區間之交通動線關係，再據以提出本案基地內動線與外部動線之整合及交通改善措施。
4. 本計畫預估法定停車空間約一百四十部，並擬以內部化方式處理。請規劃單位補充說明法定停車空間之推估過程。
5. 本案基地未毗鄰商業區，變更後回饋金應如何計算，請本府城鄉局與地政局提供意見作為縣都委會專案小組下次審查之參考。
6. 請規劃單位考量實際開發進度，據以訂定本案之開發時程，並詳列於協議書中，以作為後續開發列管之執行依據。
7. 請規劃單位分析本計畫商業區之市場功能定位，並考量擬引進之使用類

別後，再明確訂定本計畫案之土地使用分區管制要點。

(五) 於九十三年五月二十六日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：

1. 有關本案之發展功能定位及其量體面積擬採下列二方案，並提請大會討論：

方案一：商業區使用樓地板面積原則為 25%，其餘 75% 視開發時程及市場彈性機制回歸土管要點（正面列舉）規定或依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定。其建蔽率、容積率原則同意分別採 80% 及 320%。

方案二：商業區使用樓地板面積原則為 50%，其餘 50% 視開發時程及市場彈性機制回歸土管要點（正面列舉）規定或依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定。其基準建蔽率、容積率原則同意分別採 80% 及 320%。

2. 請規劃單位考量是否得將鄰近本基地之防洪三期上道路納入主要計畫變更內容中，並作整體性之規劃考量

(六) 於九十三年五月二十七日提交本縣都委會大會討論後，結論如下：

1. 因應台北縣產業發展環境與商業需求情況，同意本案之工業區變更為商業區使用樓地板面積原則為百分之五十，其餘百分之五十視開發時程及市場彈性機制回歸土管要點（正面列舉）規定或依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定。其容積率原則同意採 320%。

2. 其餘擬提交專案小組續審。

(七) 於九十三年六月二十四日進行本案縣都委會專案小組第 5 次研商會。結論如下：

1. 九十三年五月二十七日都市計畫委員會第三三〇次大會之會議紀錄決議，有關本案商業區使用，其意旨應係供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十，且其容積率原則同意採百分之三百二十。

2. 有關容積獎勵規定，本案土地使用分區管制要點應明文排除「變更樹林（三多里地區）都市計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）」第十二條第一項「申請建築基地面積超過一千平方公尺得增加興建樓地板面積」之規定，其他容積獎勵項目仍得適用該土地使用分區管制要點相關規定。

3. 本案商業區使用項目係採正面表列方式，為保持商業發展彈性及因應日後商業型態之變化，可考量增列「第四組至第八組之使用項目得為中央目的事業主管機關（經濟部商業司）允許之使用項目」之規定或請規劃單位提出其他建議方式，供下次專案小組討論。

4. 本案土地使用分區管制要點第十四點限期開發之有關規定，因本案擬採分期開發，依該點規定之罰則，後期開發地區若違反該時限，則前期開發之已建築地區恢復為工業區勢將造成諸多問題，應請規劃單位妥

為修正及研擬可行方案，並於事業及財務計畫中提具明確之分期分區開發機制與內容。

5. 有關本案之回饋及承諾事項請規劃單位於都市計畫說明書及協議書中詳載，俾利作為後續執行之依據。
6. 請規劃單位就與公共空間界面有關之都市設計要項（退縮建築、開放空間及人行動線系統…等）再詳加考量，研擬必要之管制原則，俾供後續都市設計審議之依據。
7. 請規劃單位提出本案協議書於下次專案小組進行討論。
8. 本案土地使用分區管制要點，請規劃單位依本次小組討論之意見修正，並送作業單位確認後，續提下次專案小組討論。

(八) 於九十三年七月七日進行本案縣都委會專案小組第六次研商會。結論如下：

1. 九十三年五月二十七日都市計畫委員會第三三〇次大會之會議紀錄決議有關商業區使用及強度事項，經本專案小組討論後結論：「因應台北縣產業發展環境與商業需求情況，同意本案商業區供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十，且其容積率原則同意採百分之三百二十。」並依程序再提大會確認。
2. 有關容積獎勵規定，本案土地使用分區管制要點應明文規定，僅適用『變更樹林(三多里地區)都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)』第九點、第十一點之規定，其他規定均排除適用。且除依都市更新規定獎勵面積外，各項獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十。

3. 其餘詳后土地使用分區管制要點及協議書修正條文對照表。

#### 十四、各局室意見辦理狀況

彙辦單位	意見內容	辦理情形
工務局	須留設八米以上之通路，供毗鄰工廠通行之用。	申請單位已遵照修正
環保局	本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三十一條第一項第十三款規定，無須實施環境影響評估。	---
地政局	本案原為工業區擬變更為商業區，然本基地四周或同一地價區段內並無其他商業區土地得作為依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定計算回饋代金之基準。	本案係以鄰近之樹林都市計畫二個鄰里商業區土地經容積折算後之平均值作為本案回饋金計算之基礎，總值為貳億玖佰陸拾柒萬參仟貳佰捌拾陸元整。
交通局	供後續交通改善及交通維持計畫之執行依據。	申請單位已遵照修正

	建設局	本案工廠已於89.01.27辦理歇(停)業	— — —
	勞工局	本案信華二廠已於89.01.27登記歇停業，目前無勞資糾紛問題。	— — —
	財政局	建議回饋方式已由捐地改為代金方式繳納。	申請單位業已改採回饋代金方式處理
	農業局	非屬農地變更及山坡地公告範圍，無水保法之適用。	— — —
十五、以上提請專案小組討論。			
初核意見	本案業經九十三年七月七日縣都委會專案小組會議審議完竣，全案建議依專案小組意見通過。		
決議	<p>除下列事項修正通過外，餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、本案係採整體規劃分期開發方式辦理，共分三期，其開發順序為：第一期公共設施、第二期商業區、及第三期商業區。經大會討論後其開發順序修正為：公共設施、第一期商業區、及第二期商業區。</p> <p>二、「土地使用分區管制要點修正條文對照表」及「協議書條文對照表」授權作業單位予以文字修正。</p> <p>三、餘詳后附本案變更內容綜理表、事業及財務計畫表、土地使用分區管制要點修正條文對照表、協議書條文對照表、及人民或團體陳情意見綜理表本會決議欄。</p>		

「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分乙種工業區為道商業區及人行步道為綠地、道路用地）案」及「擬定樹林（三多里地區）都市計畫（新莊市新樹段一五三地號等八筆土地）細部計畫案」變更內容明細綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	初核意見	縣都委會小組決議	縣都委會決議
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）					
一	計畫區東南側，新樹路與縱貫鐵會交接處	乙種工業區 （二·六三八）	商業區 （二·六三八）	配合經濟發展需求，將不適用工業區變更為商業區	附帶條件： 一、應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，檢附土地變更同意書、協議書、自願捐贈或捐獻之計算式、整體開發計畫、財務計畫、遷廠計畫書等相關書等相關書件。 二、應另行擬定細部計畫（含配置必要公共設施用地及擬具公平合理之事業財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後，使得發照建築。	擬照案通過。	照初核意見通過。	照專案小組決議通過。
二	計畫區東南側，新樹路與縱貫鐵會交接處	人行步道 （〇·〇七三）	道路 （〇·〇六三） 綠地 （〇·〇一）	配合地區交通需求銜接新樹路與環河快速道路		擬照案通過。	照初核意見通過。	照專案小組決議通過。

「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分乙種工業區為道商業區及人行步道為綠地、道路用地）案」及「擬定樹林（三多里地區）都市計畫（新莊市新樹段一五三地號等八筆土地）細部計畫案」事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (公)	開闢費用 (萬元)	主辦單位	預定完成年期	經費來源	初核意見	縣都委會小組決議	縣都委會決議
道路	0.43	896	開發者 (信華毛 紡公司)	細部計畫公告實施後 九個月內完成公共設 施,五年內完成商業區 開發	開發者自行籌措	擬照案通過。	照初核意見通過。	照專案小組決議通過。
綠地	0.01	11						
公園兼兒童遊 戲場	0.25	641						
廣場	0.05	69						
合計	2.71	1617						

「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分乙種工業區為道商業區及人行步道為綠地、道路用地）案」及「擬定樹林（三多里地區）都市計畫（新莊市新樹段一五三地號等八筆土地）細部計畫案」土地使用分區管制要點修正條文對照表

土地使用分區管制要點內容	作業單位初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
第一條：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等規定訂定之。	擬照案通過。	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。
第二條：本細部計畫區依地區特性與市場發展需求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 1.鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 2.廣場用地。 3.道路用地。	擬照案通過。	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。
第三條：商業區以促進商業發展而劃定，其建築物及土地使用應依左列規定： （一）商業區建蔽率不得大於百分之七十。 （二）商業區容積率不得大於百分之三二〇。	第三條：商業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三二〇。  （理由）文字修正。	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。
第四條：本細部計畫商業區之使用項目依附表內容所示。  前項使用項目中作為第一組住宅使用	擬照案通過。	第四條：本細部計畫商業區之使用項目依附表內容所示。 前項使用項目中作為第二組至第十組之商業使用樓地板面積，不得小於允建總樓地板面	第四條：本細部計畫商業區之使用項目依附表內容所示。 前項使用項目中作為第二組至第十組之商業使用樓地板面積，不得小於允建總樓地板



之樓地板面積，不得大於總樓地板面積的百分之五十。		<p>積的百分之五十。</p> <p>本細部計畫商業區第一期開發作為第二組至第十組之商業使用樓地板面積不得小於全部商業區開發總容積的百分之五十。</p> <p>(理由) 1. 本案增列第九組及第十組之商業使用項目。</p> <p>2. 本案供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十。</p>	<p>面積的百分之五十。</p> <p>本細部計畫第一期商業區開發作為第二組至第十組之商業使用樓地板面積不得小於全部商業區開發總容積的百分之五十。</p> <p>(理由) 1. 本案之分期分區開發修正為公共設施、第一期商業區、第二期商業區。</p> <p>2. 文字修正。</p>
第五條：公園兼兒童遊樂場用地建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。	擬照案通過。	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。
第六條：本細部計畫區內建築物除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應留設同等數量之機車停車位。	擬照案通過。	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。
第七條：本細部計畫區不劃設停車場用地，但依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應劃設之停車空間，應增設於商業區內提供，並供公眾使用。	第七條：商業區內除建築技術規則相關規定設置停車空間外，並應增設 169 個汽車停車位提供公眾使用，並應於第二期商業區營運使用前興闢完	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。

	<p>成。</p> <p>(理由) 1. 明訂供公眾使用之汽車位數量。</p> <p>2. 增列停車位興闢期限。</p>		
<p>第八條：本細部計畫之公共設施用地及建築基地均應自道路境界線至少退縮五公尺建築，不得設置圍籬，退縮部分作為法定空地，並配合實際需要，予以綠覆美化，必要時得為人行步道之使用。</p>	<p>第八條：本細部計畫之公共設施用地及建築基地均應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮部分作為法定空地，<u>並予以綠覆美化及提供人行使用。</u></p> <p>(理由) 文字修正</p>	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。
<p>第九條：本細部計畫區內各項公共設施用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。</p>	擬照案通過。	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。
<p>第十條：基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設道路，致實際空地未達法定空地二分之一</p>	擬照案通過。	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。

<p>者，則僅限實際空地種植花草樹木。</p> <p>建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p>			
<p>第十一條：本細部計畫區建築基地緊臨工業區及住宅區部分應規劃至少十公尺寬隔離帶，並得作為法定空地，且應予以綠美化。前述隔離帶得為私設通路，汽機車通道等之使用。</p>	<p>第十一條：本細部計畫區建築基地東側緊臨工業區部分應規劃至少十公尺寬隔離帶，<u>南側緊臨工業區及住宅區部分應規劃至少十三公尺寬隔離帶</u>，並得作為法定空地，且應予以綠美化。前述隔離帶得供私設通路、汽機車通道、<u>人行步道等</u>之使用。</p> <p>(理由) 1. 配合專案小組對土地使用配置建議修正。</p>	<p>照初核意見通過。</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>

	2. 文字修正。		
第十二條：本細部計畫區之開發應連同配合變更主要計畫部分之公共設施一併辦理開發。	建議刪除	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。
第十三條：本細部計畫區內所有申請建築基地其建築計畫均應送都市設計委員會審議通過後方得申請建造執照。	第十三條：本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。 (理由) 文字修正。	<u>第十二</u> 條：本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。 (理由) 條次修正。	照都委會專案小組決議通過。
		第十三條：本細部計畫區之容積獎勵僅適用『變更樹林(三多里地區)都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案』第九點、第十一點之規定。 前項增加之樓地板面積以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 (理由) 考量基地條件及環境容受狀況增訂容積獎勵限制。	第十三條：本細部計畫區之容積獎勵僅適用『變更樹林(三多里地區)都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案』第九點、第十一點之規定。 前項增加之樓地板面積 <u>合計</u> 以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 (理由) 文字修正。
第十四條：為達到本細部計畫開發之目的，本計畫開發期程應受下列各款內容之限制。 (一)本細部計畫公告實施後九個月內應完成公共設施建設工作，否則應回復為工	擬照案通過。	第十四條：本細部計畫開發期程應依下列規定辦理。 (一)本細部計畫發布實施後九個月內應完成第一期 <u>公共設施</u> 建設工作，否則應變更回復為工業區使用。 (二)本細部計畫發布實施後一年九個月內應提出 <u>第二</u>	第十四條：本細部計畫開發期程應依下列規定辦理。 (一)本細部計畫發布實施後九個月內應完成 <u>公共設施</u> 建設工作，否則應變更回復為工業區使用。 (二)本細部計畫發布實施後一年九個月內應提出 <u>第</u>

<p>業區之使用。</p> <p>(二)本細部計畫公告實施後一年九個月內應提出建築物之建造執照申請，必要時得展期一次，一次不得超過六個月，否則公共設施部份維持公共設施使用，變更為商業區部分回復為工業區之使用。</p> <p>(三)本細部計畫公告實施後五年內區內建築物之開發建築均應完工，必要時得展期一次，一次不得超過一年，否則公共設施部份維持公共設施使用，捐獻代金部份予以沒入，建造執照予以廢止，並將變更為商業區部分回復為工業區之使用。</p>		<p><u>期商業區開發建築之建造執照申請，否則公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更回復為工業區使用。</u></p> <p>(三)<u>本細部計畫發布實施後三年內應取得第二期商業區開發建築使用執照，否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，第二期商業區建造執照予以廢止，並得將全部商業區變更回復為工業區使用。</u></p> <p>(四)<u>本細部計畫發布實施後五年內應取得第三期商業區開發建築使用執照，必要時得申請展期，展延期限應經台北縣都市計畫委員會開會同意；否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，第三期商業區建造執照予以廢止，並得將第三期開發之商業區變更回復為工業區使用。</u></p> <p>(理由) 1. 第二、三項刪除得展期之相關規定，第四項增列展期期限須經台北縣都市計畫委員會開會審議決定之規定。</p>	<p><u>一期商業區開發建築之建造執照申請，否則公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更回復為工業區使用。</u></p> <p>(三)本細部計畫發布實施後<u>三年內應取得第一期商業區開發建築使用執照，否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，第一期商業區建造執照予以廢止，並得將全部商業區變更回復為工業區使用。</u></p> <p>(四)<u>本細部計畫發布實施後五年內應取得第二期商業區開發建築使用執照，必要時得申請展延，展延期限應經台北縣都市計畫委員會開會同意；否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，第二期商業區建造執照予以廢止，並得將第二期開發之商業區變更回復為工業區使用。</u></p> <p>(理由) 1. 本案之分期分區開發修正為公共設施、第一期商業區、第二期商業區。 2. 文字修正。</p>
--	--	--	--

		2. 文字修正。	
第十五條：本要點未規定事項，適用其他相關法令規定，並得視實際需要得授權本縣都市設計審議委員會核准。	第十五條：本要點未規定事項， <u>適用「變更樹林(三多里)都市計畫土地使用管制要點」及其他相關法令規定。</u> (理由) 文字修正	照初核意見通過。	照都委會專案小組決議通過。

### 附表(商業區允許使用項目)

商業區使用項目			縣都委會小組決議	縣都委會決議
組別	業別	使用項目	擬照案通過。	照都委會專案小組決議通過。
第一組	多戶住宅	集合住宅；高層集合住宅；招待所、宿舍		
第二組	社區教育設施	幼稚園(限一樓及二樓使用)；托兒所(限一樓及二樓使用)；課輔、才藝教學、200 平方公尺以下(含)之營業性補習班	擬照案通過。	照都委會專案小組決議通過。
第三組	日用品零售或服務業	小型飲食店；糧食及日用雜貨；水果、花卉；中、西藥品；美容、美髮；洗衣業；五金及日用品；日用百貨、便利商店；書籍、文具；傘、鞋、帽、電器、鐘錶修理；裁縫、織補	擬照案通過。	照都委會專案小組決議通過。
第四組	一般零售或服務業	成衣及服飾品；呢絨綢緞、布疋；鐘錶；眼鏡；珠寶、首飾；照相及照用器材；家具及裝設品；毛皮、皮革及其製品；鞋、帽；家用電器及器材；燃料(煤、煤油、煤球、焦炭、瓦斯)及相關器具；康樂用品；古玩、字畫、藝飾品、禮品；宗教用品；清潔用品、化粧品；茶葉專	擬照案通過。	照都委會專案小組決議通過。

		賣；種子、園藝及園藝用品；觀賞魚類、鳥類；玩具；獵具、釣具；度量衡器；假髮；玻璃、鏡框；彩券；集郵、錢幣；雕塑、雕刻；醫療用品及儀器；事務用機具；科學、工業用儀器；電子產品及器材；影印、複印、打字、晒圖；汽車及其材料(不包括修理)；自行車及機車(包括零件及修護)；環境衛生服務業；裱背、刻印；當舖、命相；水、電及空氣調節器材及修理；油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業；建築、土木修繕；家畜醫院；超級市場；餐館、茶藝館、茶室；建築材料；飼料		
第五組	事務所及工商服務業	土地開發；房地產買賣、租賃及經紀；貿易、經銷代理；法律、會計、審計服務；建築設計、景觀設計及室內設計；營造業；地政士服務；顧問服務業；新聞業；雜誌社；廣告業；翻譯業；基金會、人民團體、宗教團體等辦事處；影片圖書館；職業介紹所；廣播公司及電視公司；錄音、錄影公司	擬照案通過。	照都委會專案小組決議通過。
第六組	一般批發業	飲食店、雜貨；水果；日用百貨；疋頭、服飾品；小件五金；傢俱及裝設品；化妝品及清潔用品；鐘錶、眼鏡；文教、康樂用品；電器、電子設備；儀器；藥物、藥材；建材；油漆、塗料、顏料	擬照案通過。	照都委會專案小組決議通過。
第七組	金融分支機構	銀行分行；保險公司分公司；合作金庫支庫；信用合作社分社；證券經紀	擬照案通過。	照都委會專案小組決議通過。



		業		
第八組	運動休閒業	撞球場、健身中心、網球場、手球場、羽球場、桌球館、溜冰場、游泳池、保齡球館、韻律（舞蹈）中心、柔道館、跆拳道館、舉重館、空手道館、壁球場、合球場、合氣道館、攀岩場等各種運動之場館經營業務	擬照案通過。	照都委會專案小組決議通過。
			<p>(理由)同意申請業者提出增列第九組之要求，並再加列面積規模之限制。</p> <p>第九組：醫療院所 診所；藥局（各處樓地板面積不大於 500 平方公尺）</p> <p>(理由)同意申請業者提出增列第十組之要求</p> <p>第十組：文教設施及展演設施 圖書館；社會教育館；藝術館；科學館、博物館、文物館、陳列館；音樂廳；集會堂、體育場所；文康活動中心、文化中心；展覽館、會議廳</p>	照都委會專案小組決議通過。

\

**「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分乙種工業區為商業區及人行步道為綠地、道路用地）案」及  
「擬定樹林（三多里地區）都市計畫（新莊市新樹段一五三地號等八筆土地）細部計畫案」協議書條文  
對照表**

協議書條文	縣都委會小組決議	縣都委會決議
<p>第一條 協議書簽訂之目的</p> <p>本協議書簽訂之目的在於落實社會公平原則，並作為都市計畫變更之附帶條件及具體執行之依據。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>
<p>第二條 申請開發標地及用途</p> <p>乙方以座落台北縣新莊市新樹段一五三地號等八筆土地(詳附件一土地清冊及附件二開發標的平面圖)，面積共計貳公頃陸拾參公畝捌拾貳平方公尺，申請變更為商業區。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>
<p>第三條 自願捐贈土地或捐贈代金之內容</p> <p>乙方以自願以捐贈代金進行開發。其方式如下：</p> <p>以申請主要計畫變更為商業區總面積之百分之十五，按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告現值加百分之四十計算，並於第一次辦理建造執照取得後，申報開工前一次繳清。</p>	<p>第三條 自願捐贈土地或捐贈代金之內容</p> <p>乙方以自願以捐贈代金進行開發。其方式如下：</p> <p>以申請主要計畫變更為商業區總面積之百分之十五，按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告現值加百分之四十計算，並於第一次辦理建造執照取得後，申報開工前或於都市計畫發布實施日起一年內一次繳清。</p> <p>(理由) 加強自願捐贈土地或捐贈代金之期限限制。</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>
<p>第四條 開發費用之負擔</p> <p>工業區變更後，以下各項工程及相關設施之興</p>	<p>第四條 開發費用之負擔</p> <p>工業區變更後，以下各項工程及相關設施之</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>

<p>關，均由乙方自行負擔。</p> <p>一、細部計畫區內各項公共設施用地之建設費用及樁位測定費。</p> <p>二、變更主要計畫人行步道為綠地及道路用地部份之建設費用。</p> <p>三、細部計畫區外東北側由計畫區連接至環河路現行十公尺寬計畫道路之建設費用。</p> <p>四、細部計畫區外東南側連接十五公尺寬細部計畫道路至環河路間之私設通道及部分十公尺寬計畫道路之建設費用。</p> <p>五、細部計畫區東側就乙方所有土地範圍內已拆除廠房之空地應辦理簡易綠美化工程之工程費用。</p> <p>六、細部計畫商業區內依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設之停車空間之工程費用。</p> <p>七、本細部計畫商業區內乙方承諾應提供公眾使用之私設通道工程費用。</p> <p>前項三、四款道路之興闢，其土地若屬乙方所有，乙方承諾將提供公眾通行使用，若土地非屬乙方所有，則由縣政府取得。</p>	<p>興闢，均由乙方自行負擔。</p> <p>一、細部計畫區內各項公共設施用地之建設費用及樁位測定費。</p> <p>二、變更主要計畫人行步道為綠地及道路用地部份之建設費用。</p> <p>三、細部計畫區外東北側由計畫區連接至環河路現行十公尺寬計畫道路之建設費用。</p> <p>四、細部計畫區外東南側連接十五公尺寬細部計畫道路至環河路間之私設通道及部分十公尺寬計畫道路之建設費用。</p> <p>五、細部計畫區東側就乙方所有土地範圍內已拆除廠房之空地應辦理簡易綠美化工程之工程費用。</p> <p>六、細部計畫商業區內依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設之停車空間之工程費用。</p> <p>七、本細部計畫商業區內乙方承諾應提供公眾使用之私設通道工程費用。</p> <p>前項三、四款道路之興闢，其土地若屬乙方所有，乙方承諾將<u>永久無償</u>提供公眾通行使用，若土地非屬乙方所有，則由縣政府協助取得。</p> <p>（理由）申請者同意永久無償提供前項三、四款之所有土地。</p>	
<p>第五條 公共設施用地之管理維護</p> <p>乙方應就下列事項之公共設施，負管理維護之責：</p> <p>一、本細部計畫區範圍內之公共設施用地，</p>	<p>第五條 公共設施用地之管理維護</p> <p>乙方應就下列事項之公共設施，負管理維護之責：</p> <p>一、本細部計畫區範圍內之公共設施用地，</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>

<p>乙方應負管理維護之責。</p> <p>二、本細部計畫商業區內乙方承諾應提供供公眾使用之停車空間(依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設之停車空間)，乙方應負管理維護之責。</p> <p>三、本細部計畫商業區內乙方承諾應提供公眾通行使用之私設通道，非經甲方同意不得變更其位置，乙方應負管理維護之責。</p>	<p>乙方應負管理維護之責。</p> <p>二、本細部計畫商業區內乙方承諾應提供供公眾使用之停車空間(依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設之停車空間)，乙方應負管理維護之責。</p> <p>三、本細部計畫商業區內乙方承諾應<u>永久無償</u>提供公眾通行使用之私設通道，<u>並依『公寓大廈管理條例』</u>相關規定納入管理，非經甲方同意不得變更其位置，乙方應負管理維護之責。</p> <p>(理由) 申請者同意商業區內之私設通道永久無償提供供公眾使用，並納入『公寓大廈管理條例』予以管制。</p>	
<p>第六條 開發期限之限制</p> <p>本計畫開發期程應受下列各款內容之限制：</p> <p>(一)本細部計畫發布實施後九個月內應完成建設工作，否則應回復變更為工業區使用。</p> <p>(二)本細部計畫發布實施後一年九個月內應提出開發建築之建造執照申請，必要時得展期一次，展期不得超過六個月，否則公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區回復變更為工業區使用。</p> <p>(三)本細部計畫發布實施後年內須取得開發建築使用執照，必要時得展期一次，展期不得超過一年，否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，建造執照予以廢止，並得將商業區回復變更為工業區使用。</p>	<p>第六條 開發期限之限制</p> <p>本計畫開發期程應受下列各款內容之限制：</p> <p>(一)本細部計畫發布實施後九個月內應完成<u>第一期公共設施</u>建設工作，否則應回復變更為工業區使用。</p> <p>(二)本細部計畫發布實施後一年九個月內應提出<u>第二期商業區</u>開發建築之建造執照申請，否則公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區回復變更為工業區使用。</p> <p>(三)本細部計畫發布實施後<u>三年</u>內須取得<u>第二期商業區</u>開發建築使用執照，否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，<u>第二期商業區</u>建造執照予以廢止，並得將<u>全部</u>商業區回復變更為工業區使用。</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>

<p>(四)本細部計畫發布實施後七年內須取得開發建築使用執照，必要時得展期一次，展期不得超過一年，否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，原建造執照予以廢止，並得將第二期開發之商業區回復變更為工業區使用。</p>	<p>(四)本細部計畫發布實施後<u>五年</u>內須取得<u>第三期商業區</u>開發建築使用執照，必要時得申請展期，期限由台北縣都市計畫委員會開會審議決定之；否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，<u>第三期商業區</u>建造執照予以廢止，並得將<u>第三期</u>開發之商業區回復變更為工業區使用。</p> <p>(理由)配合土地使用分區管制要點第十四條予以修正</p>	
<p>第七條 交通改善措施之執行 乙方應確實依交通影響評估計畫書辦理基地開發之交通號誌、標線、標誌等交通改善措施之規劃及設計，並經甲方審核後施作及負擔費用。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>
<p>第八條 未盡公共設施用地管理維護及交通改善措施執行之處理 乙方如有違反本協議書第五條、第七條之規定，甲方得代為改善，其所衍生費用由乙方負擔，甲方並得通知限期繳納；逾預期不繳納，乙方願依行政程序法第一百四十八條規定逕受強制執行。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>
<p>第九條 協議書之補充規定 協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式商訂之。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>
<p>第十條 協議書之附件 一、土地清冊 二、開發標的地籍圖</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照都委會專案小組決議通過。</p>

三、變更回饋計畫		
第十一條 本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本拾份，由甲乙雙方各執正本乙份，副本五份。	照案通過。	照都委會專案小組決議通過。