

台北縣都市計畫委員會第三三〇次會議紀錄

一、時間：九十三年五月廿七日下午二時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：林主任委員錫耀

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)、宣讀第三二九次會議紀錄。

決議：准予備查。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、台北縣都委會專案小組審議作業方式提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

(一)、變更中和都市計畫（部分農業區為排水溝用地）案。

(二)、三重都市計畫萬家福倉儲批發業申請設置案。

(三)、變更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。

以上審議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。

(二)、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。

以上臨時動議案決議詳如后提案單決議欄。

十一、散會：下午十八時卅分。

案由	台北縣都委會專案小組審議作業方式提會報告	辦理機關	台北縣政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>一、目前都委會專案小組依各委員之專長及業務考量，分為政策研擬小組、行政執行小組、審議性三組小組：</p> <p>(一)、政策研擬小組：第一召集人林主任委員錫耀、第二召集人曾委員參寶 成員：邊委員泰明、張委員金鶚、陳委員森藤、卓委員輝華、孫委員寶鉅、沈委員陳成。</p> <p>(二)、行政執行小組：第一召集人曾委員參寶、第二召集人沈委員陳成 成員：邊委員泰明、林委員青、張委員金鶚、陳委員森藤、卓委員輝華、孫委員寶鉅。</p> <p>(三)、審議性第一組：召集人黃委員志弘（建築、景觀） 成員：林委員青（區域計畫、地政）、何委員德富（都計）、陳委員森藤（建築）、黃委員書禮（都計）。</p> <p>(四)、審議性第二組：召集人卓委員輝華（地政） 成員：張委員惠文（土木）、蕭委員再安（交通）、解委員鴻年（建築、都計）、楊委員逸詠（建築）。</p> <p>(五)、審議性第三組：召集人邊委員泰明（都計、地政） 成員：張委員金鶚（地政、建築）、許委員阿雪（土木、交通）、材委員旺根（地政）、胥委員直強（建築）。</p> <p>各組委員分別具有都計、地政、交通、建築、土木等專長考量，並依案件之性質簽奉核准後，交由各專案小組先行審議後再提大會審議。</p> <p>二、現因專案小組案件量增多開會次數頻繁，致使三位召集人負荷量過大（如后附件），為考量召集人之辛勞及加速各案審議進度，暨奉九十三年四月六日縣務主管會報 蘇縣長期勉都市計畫審議和行政作業時間應再予簡化速審，避免招資廠商和開發業者受理時間延宕降低投資意願。</p> <p>三、前開為加速都市計畫審議作業，本局於九十三年五月十日簽奉 縣長同意爾後都市計畫案件經公開展覽後，如需組專案小組先行審議之案件，改由本局依各案件之性質建議召集人及小組成員名單，簽奉核准後召開專案小組會議。</p>		
決議	洽悉。		

案由	變更中和都市計畫(部分農業區為排水溝用地)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：</p> <p>（一）都市計畫法第二十七條第一項第四款。</p> <p>（二）臺北縣政府九十二年十二月十三日簽准認定係配合縣興建之重大設施。</p> <p>三、變更位置及範圍：</p> <p>本計畫變更位置位於中和都市計畫高速公路用地南側，興南路二段三九九路口以東、南勢角特種工業區以西、保護區以北之部分農業區，變更位置詳如圖一所示。變更範圍包含中和市南勢角段頂南勢角小段二七三等十三筆地號部分土地，面積合計約為三、〇四八．九三平方公尺（詳見圖二）。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>（一）為配合中和南山溝分洪工程建設之進行，以解決中和地區水患災害，工程所需入口沉砂池及明挖覆蓋箱涵段用地原為農業區，依據中和都市計畫及現行土地使用分區類別，須變更為排水溝用地，以符專區專用之原則。</p> <p>（二）為利工程用地取得，宜儘速配合辦理都市計畫變更完成後，進行土地徵收作業，以助南山溝分洪工程建設計畫之順利推展。</p> <p>五、變更計畫內容：</p> <p>本次變更高速公路用地以南、保護區以北、興南路以東、特種工業區以西地區農業區（三、〇四八．九三平方公尺）為排水溝用地。變更內容，詳如表一。</p> <p>六、事業及財務計畫：</p> <p>本計畫開發主體為台北縣政府，預計於民國九十三年底完工，開闢經費預計為六五、九〇〇萬元(其中土地徵收及拆遷補償費計七、二〇〇萬元，工程費計三八、七〇〇萬元)，其事業及財務計畫詳見表二。。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案自九十三年四月九日起公開展覽三十天（四月九日至十一日刊登經濟日報），並於九十三年四月十六日上午十時假中和市公所舉辦說明會。</p> <p>（二）公展期間無人民陳情意見。</p> <p>八、以上提請大會公決。</p>		

初核 意見	<p>一、變更法令依據請增列：「台北縣政府九十二年十二月十三日簽准認定係配合縣府建之重大設施。」並請於計畫書中補充該簽文影本。</p> <p>二、變更內容「排水溝」請修正為排水溝用地。</p> <p>三、餘擬請照案通過。</p>
決 議	照初核意見通過。

案由 台北三重萬家福倉儲批發業申設計畫案 辦理機關 台北縣政府
類別 審議案 案 號 第 二 案

- 說
- 一、申請單位：萬家福股份有限公司。
- 二、規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司。
- 三、法令依據：「都市計畫法台灣省施行細則」第十八條第二項第四款第六目、「臺北縣都市計畫甲乙種工業區申請設置大型展示中心或商務中心及倉儲批發業處理原則」（附件一）。
- 四、基地位置及面積：本案係屬台北縣三重市永德段 946-33 地號等十一筆乙種工業區土地，申請基地位於三重市中正北路 193 巷內，申請面積共計 11,423 平方公尺。
- 五、辦理情形：
- （一）申請單位於九十三年三月一日向本府提出書面申請，經作業單位先行損送本府相關單位進行初步審查，經申請單位修正後，本府於九十三年四月十五日及同年五月六日提請本縣都委會專案小組審議，會議結論如下
- 1、第一次專案小組
- （1）請作業單位及規劃單位安排下週三（四月二十一日）上午辦理現場會勘。
- （2）下次召開專案小組審查會議時，請工務局務必派員列席，並就消防安全部分提供實際審查意見。
- （3）請申請人說明及確定國有地部分申購作業辦理情形，並請作業單位應予注意查核。
- （4）因基地條件不佳，請規劃單位考量公共安全需要及周邊居民感受重新檢討內部及聯外整體交通動線佈設，並以更精緻的作法提出說明。
- 明

- (5) 因營業樓地板面積增加一倍，進出動線請提出詳細規劃說明；另交通影響與衝擊部分，請提出詳細改善方案或策略，並請交通局提供相關意見。

2、第二次專案小組

- (1) 本案基地規劃總樓地板面積已較舊賣場大，有關消防安全、車輛進出動線、綠化植栽及開放空間規劃部分，請依各單位及委員意見確實修正。
- (2) 沿主要道路留設百分之二十空地綠化植栽部分，避免被其他使用佔用，又為求交通順暢及公共安全需求，有必要請申請單位適度修正基地規劃配置。
- (3) 本案回饋金計算及文字說明部分，請申請單位重行修正，並請作業單位及財政局協助檢視。
- (4) 申設計畫書及協議書（草案）內容涉及交通衝擊及後續監測部分請交通局協助檢視。

(二) 檢附本案辦理時程如后(附件二)。

六、本案如獲本縣都市計畫委員會審議通過，後續應辦理事項，先由申請單位檢送完整計畫書圖及協議書草案至府，經作業單位會簽法制室意見無誤後，由雙方簽訂協議書，再辦理相關建築執照申請及捐獻代金繳納事宜。

七、有關本府各相關單位及本縣都市計畫委員會專案小組二次會議決議事項及辦理情形，請申請單位簡報說明。

八、以上提請討論。

決議 照專案小組意見修正後通過。

案由	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	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 三 案

- 一、擬定機關：台北縣政府。
 二、申請單位：台北縣政府。
 三、法令依據：都市計畫法第二十六條規定。
 四、計畫緣起：

新板橋車站特定專用區細部計畫於民國八十三年九月六日發布實施，總開發面積達四八・二公頃。由於地區發展現況特性與開發經費之考量，原則上採分期分區進行，全區共分三期開發。第一期開發區業於民國八十三年十月底全區以市地重劃方式進行開發，第二、三期開發則計畫各以市地重劃與區段徵收方式進行開發。期間曾辦理乙次細部計畫通盤檢討，並於九十年五月二日起發布實施。

目前台北縣政府已陸續完成專用區內土地之開發，並分配予土地所有權人，進入民間實質投資建築階段。為加速民間開發時程、提升三級產業發展之機能，及促進都市更新，亟需檢討現行都市土地使用管制要點，賦予土地發展使用之特性，以符合本區成為淡水河西岸商業副都心之長期目標。

五、變更目的：

- （一）檢討土地使用管制要點及現行實質發展之需要，促進開發區之整體發展。
- （二）配合計畫區為台北都會區淡水河西岸之交通樞紐，有效整合台鐵、高鐵、捷運等不同運輸模式。
- （三）透過產業升級增加本區三級產業就業機會，帶動板橋市由二級產業轉變為三級產業為主之產業構造都市。
- （四）提升板橋市生活環境和精神生活品質，合理分配廣場、公園等文化社教設施以提供多元文化、藝術、教育活動之發展。

六、變更內容：詳后附土地使用分區管制要點綜理表（表一）。

七、辦理經過：

- （一）本案前於九十三年四月十六日起辦理草案公開三十天（刊登於九十三年四月十六日、四月十七日及四月十八日工商時報），並於九十三年五月三日上午十時假板橋市公所舉辦說明會，本府於草案公開展覽期間收到之人民或團體陳情意見計有十二件，詳后附人民或團體陳情意見綜理表（表二）。
- （二）為加速本計畫審議程序之進行，本案前於九十三年五月六日先行召開縣都委會專案小組會前研商會議進行討論，該次會議各相關單位及人員意見與會諒結論彙整如下：
 - 1．與會單位及人員意見：
 - （1）周議員勝考：
 - ①特專一部分範圍土地原都市計畫分區為工業區，惟今業已納入板橋車站特定專用區內，建議以回饋適當之公共設施方式提高特專一之建築容積，以

鼓勵暨加速本地區之開發。

②建議開放特專一之使用並增加容許使用項目，以利本區繁榮發展。

(2) 曾議員文振：

①現規劃為特專一之土地，自縣府八十年間展開新板橋特定專用區計畫迄今已禁建多時，何以特定區內之遠東百貨公司大樓及稅捐處大樓得先行建築使用，對於特專一內使用受限之居民而言顯有不公。

②依現行法令規定工業區業已開放可作為多用途使用，惟位處新板特區內之特專一卻僅得作為低強度之使用，建議本區宜放寬使用組別並提高建築容積率，以利本特區內之土地活化利用。

(3) 台灣電力股份有限公司

依本計畫草案所載，地下化變電所不受基地最小面積 4000 平方公尺及建築退縮 10 公尺之限制，本公司將於所有位於特專三之土地上興建南區聯合服務中心，並配合新板特區之用電需求於地下設置變電所，因此建議將原草案條文所訂之「…地下化變電設施則不受前述二項附帶條件之限制。」修正為「…地下化變電所…」以符實際使用需求。

(4) 本府地政局：

本案土地使用分區管制要點第十四點有關開發時程獎勵規定，建議將原草案條文略以「於本案都市計畫發布實施後並發還原地主土地完成點交之日或政府公開標售抵費（價）地之日起…」修正為「…或政府公開標售抵費地或可建築用地之日起…」，以符合法令規定。

(5) 本府工務局：

①有關土管要點第四點所訂設置公共開放空間得給予容積獎勵之規定，草案將開放空間有效總面積排除都市計畫規定應退縮之空間，此舉恐影響現已取得土地之開發業主權益，並有損及本府威信之虞，本項檢討規定宜再行斟酌。

②另草案土管要點第九點停車空間系統增訂第五項「機車停車場之設置須依建築技術規則相關規定設置機車停車位數，並於台北縣都市設計審議委員會認為必要時要求增設機車停車數量。」，經查現行建築技術規則並無設置機車停車位之相關規定，爰建議考量本區機車停車之實際需求，於要點內訂定具體管制規定，俾便申請開發者遵循。

(6) 板橋市公所：

①本案於召開草案公展說明會時，與會民眾多提出增加容積率及放寬容許使用項目之要求，此節建請委員會於審議本案予以審酌考量。

②縣府於辦理新板特區之開發過程中，因部分民眾尚存有縣政府圖利特定業者之疑慮，建請相關單位予以釐清以避免產生誤解。

2. 結論：

(1) 本計畫自九十三年四月十六日起辦理草案公開展覽迄今尚未屆滿三十天，目前本案尚於公展期間，惟因縣府為期加速本計畫審議之進行，爰先行邀集本會專案小組委員及縣府相關單位召開會前研商會議，案俟公展期滿後再續行提交專案小組正式召開審查會議進行審議。

(2) 有關曾議員於會中所提遠百大樓及稅捐處大樓疑有違法先行准照建築乙事

經縣府地政局代表就本案予以澄清說明如下，請公所代為轉達區內居民瞭解：

- ①位處特專四之遠百大樓以及機二之稅捐處大樓屬本開發案第二期市地重劃區內，二案皆於縣府規劃新板橋車站特定區計畫前已取得建築執照，而後依規定參與重劃負擔，並循合法程序申請復工建築，絕無違法圖利該等特定對象之情事。
 - ②再者，參與重劃之土地尚需負擔公共設施暨開發成本，且領回之土地比例為五成五，按現行開發容積 450% 計算，其粗容積僅約 248%（若位於區段徵收區內，則粗容積約 180%），以特專一現訂之基準容積原區段徵收部分為 210%、原市地重劃部分為 300%，不參與整體開發並可依循都市更新條例之相關獎勵規定辦理開發而言，參與市地重劃或區段徵收之土地，其開發強度並未高於特專一。
- (3) 建請規劃單位以發展新板特區成為具國際大都會格局方向，再行檢討本特定區之發展定位，並將區內地下連通路網納入規劃考量，俾利建構本區交通連絡網朝立體化發展。
- (4) 本計畫區依規定須實施都市設計審議，且縣府訂有「台北縣新板橋車站特定區都市設計審議要點」，建請考量將該都市設計審議要點納入本計畫土地使用分區管制要點內，以為規範並便於開發業者遵循。
- (5) 為避免業者於取得開發時程獎勵容積後，未能積極投入開發建築，本次於土地使用分區管制點第十四點增訂業者怠於開發建築之回饋條款，依草案規定係以開發案須於通過都市設計審議之日起四年內申請使用執照為限，該規定於實務執行上是否過於嚴苛，建議於召開下次專案小組研商會議時，請縣府工務局使用管理課派員列席提供意見，俾供審議參考。
- (6) 其餘部分請參酌與會各單位代表所提意見，再行研修條文內容，提下次專案小組研商會議予以討論決定。
- (三) 而後於九十三年五月十八日提交本縣都委會專案小組召開研商會議，獲致具體結論如下：
1. 計畫書草案漏載變更法令依據，爰增列法定依據為都市計畫法第二十六條，以符合規定。
 2. 為發展本計畫區成為具備國際大都會格局之特區，宜將地下連通路網納入規劃設計，俾利全區交通連絡路網朝立體化發展，惟因考量整體地下通聯路網仍需要做全盤規劃與設計，且尚需配合民間業者之開發時程，爰本次辦理土地使用分區管制要點通盤檢討不予訂定相關規定，另由作業單位透過召開都市設計行政協調會議方式與相關開發業者溝通協調，以達建構立體交通路網之目標。
 3. 餘詳后附「土地使用分區管制要點綜理表」及「人民或團體陳情意見綜理表」本會專案小組決議欄。
- (四) 全案符合法定程序，提請大會公決。

決
議

- 1．計畫書草案漏載變更法令依據，爰增列法令依據為都市計畫法第二十六條，以符合規定。
- 2．餘詳后附「土地使用分區管制要點綜理表」及「人民或團體陳情意見綜理表」本會決議欄。

表一 「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」土地使用分區管制要點變更內容綜裡表

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
一	一、本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	維持原計畫	--	照案通過	照案通過
二	<p>二、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質，分為左列各組：</p> <p>第一組：獨戶雙戶住宅</p> <p>一、獨戶住宅。</p> <p>二、雙戶住宅。</p> <p>第二組：多戶住宅</p> <p>一、連棟住宅。</p> <p>二、集合住宅。</p> <p>三、高層集合住宅。</p> <p>四、寄宿舍。</p> <p>第三組：教育設施</p> <p>一、托兒所。</p> <p>二、幼稚園。</p> <p>第四組：社區遊憩設施</p> <p>一、戶內遊憩設施。</p> <p>二、公園、兒童遊戲場。</p> <p>三、戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動。</p> <p>第五組：衛生及福利設施</p> <p>一、診所、助產室，但不包括傳染病及精神病院。</p> <p>二、衛生所。</p> <p>第六組：社區通訊設施</p> <p>一、郵政支局、代辦所。</p> <p>二、電信分支局、辦事處。</p> <p>第七組：公務機關</p> <p>一、各級行政機關。</p> <p>二、各級民意機關。</p> <p>三、國際機構及國外駐華機構。</p>	<p>二、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質，分為下列各組：</p> <p>第一組：獨戶雙戶住宅</p> <p>一、獨戶住宅。</p> <p>二、雙戶住宅。</p> <p>第二組：多戶住宅</p> <p>一、連棟住宅。</p> <p>二、集合住宅。</p> <p>三、高層集合住宅。</p> <p>四、寄宿舍。</p> <p>第三組：教育設施</p> <p>一、托兒所。</p> <p>二、幼稚園。</p> <p>第四組：社區遊憩設施</p> <p>本組限供社區之下列非營業性遊憩活動設施：</p> <p>一、戶內遊憩設施。</p> <p>二、公園、兒童遊戲場。</p> <p>三、戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動。</p> <p>第五組：衛生及福利設施</p> <p>一、診所、助產室，但不包括傳染病及精神病院。</p> <p>二、衛生所。</p> <p>第六組：社區通訊設施</p> <p>一、郵政支局、代辦所。</p> <p>二、電信分支局、辦事處。</p> <p>第七組：公務機關</p> <p>一、各級行政機關。</p> <p>二、各級民意機關。</p> <p>三、國際機構及國外駐華機構。</p>	<p>配合標告書格式，修正「左列」為「下列」。</p> <p>限定社區遊憩設施非供營業使用。</p>	照案通過	<p>除第十五組第三項「代書」修正為「地政士」外，餘照案通過。</p> <p>理由：依現行名稱修正。</p>

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	四、其他公務機構。 第八組：文教設施 一、圖書館。 二、社會教育館。 三、藝術館。 四、紀念性建築物。 五、博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。 六、音樂廳。 七、體育場所、集會中心。 八、文康活動中心。 九、其他文教設施。 第九組：日常用品零售業 一、飲食品。 二、日用雜貨。 三、糧食。 四、服飾日用品。 五、日常用五金。	四、其他公務機構。 第八組：文教設施 一、圖書館。 二、社會教育館。 三、藝術館。 四、紀念性建築物。 五、博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。 六、音樂廳。 七、體育場所、集會中心。 八、文康活動中心。 九、其他文教設施。 第九組：日常用品零售業 一、飲食品。 二、日用雜貨。 三、糧食。 四、服飾日用品。 五、日常用五金。 六、 <u>蔬果。</u> 七、 <u>肉品、水產。(應符合 1.非現場宰殺之零售。2.非設攤零售經營。3.分級包裝完畢。)</u> 第十組：市場 第十一組：一般零售業 一、中西藥品。 二、書籍、紙張、文具及體育用品。 三、家具、裝潢、木器、藤器。 四、水電及空氣調節工程器材。 五、汽車、機車、自行車及其零件等之出售、樣品間，但不包括修理。 六、古玩、藝品。 七、地毯。 八、鮮花、禮品。	<p>配合時代變遷增列使用項目及限制。</p> <p>配合時代變遷增列使用項目及限制。</p>		

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	九、鐘錶、眼鏡。 十、照相器材。 十一、樂器。 十二、縫紉。 十三、珠寶、首飾。 十四、獵具、釣具。 十五、呢絨、綢緞。 十六、百貨。 十七、皮件及皮箱。 十八、音響視聽器材及唱片、錄音帶。 十九、電器、機械器具出售及樣品間，但不包括修理。 二十、科學儀器。 二十一、假髮。 二十二、醫療衛生用品。 二十三、茶葉。 二十四、委託。 二十五、集郵、錢幣。 二十六、打字機及其他事務用機械。 二十七、度量衡器。 二十八、估依。 二十九、觀賞魚類、鳥類。 三十、玻璃及鏡框。 三十一、種子、園藝及園藝用品。 三十二、玩具。 三十三、茶館、咖啡館。 三十四、餐館。 三十五、小件五金品零售。	九、鐘錶、眼鏡。 十、照相器材。 十一、樂器。 十二、縫紉。 十三、珠寶、首飾。 十四、獵具、釣具。 十五、呢絨、綢緞及其他布料。 十六、百貨。 十七、皮件及皮箱。 十八、音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影節目帶(碟)。 十九、電器、機械器具出售及樣品間，但不包括修理。 二十、科學儀器。 二十一、假髮。 二十二、醫療用品及一般環境衛生用品。 二十三、茶葉及茶具。 二十四、委託。 二十五、集郵、錢幣。 二十六、打字機及其他事務用機械。 二十七、度量衡器。 二十八、估依。 二十九、觀賞魚類、鳥類。 三十、玻璃及鏡框。 三十一、種子、園藝及園藝用品。 三十二、玩具。 三十三、茶館、咖啡館。 三十四、餐館。 三十五、小件五金品零售。 三十六、化妝美容用品及清潔器材。 三十七、假髮。			

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	<p>第十二組：日常服務業</p> <p>一、洗髮。</p> <p>二、理髮。</p> <p>三、美容。</p> <p>四、照相。</p> <p>五、成衣。</p> <p>六、織補。</p> <p>七、傘、皮鞋修補及擦鞋。</p>	<p>三十八、<u>獎券。</u></p> <p>三十九、<u>瓷器、陶器、搪器。</u></p> <p>四十、<u>印刷品。</u></p> <p>四十一、<u>郵購社。</u></p> <p>四十二、<u>瓦斯爐、熱水器及其廚具。</u></p> <p>四十三、<u>手工藝品及佛具香燭用品。</u></p> <p>四十四、<u>電視遊樂器及其軟體。</u></p> <p>四十五、<u>資訊器材及週邊設備。</u></p> <p>四十六、<u>運動器材。</u></p> <p>四十七、<u>光電器材。</u></p> <p>四十八、<u>醫療器材。</u></p> <p>四十九、<u>衛生瓷器及浴室用配件。</u></p> <p>五十、<u>化工機械器材，但不含修理。</u></p> <p>五十一、<u>軸承鋼珠。</u></p> <p>五十二、<u>刀具。</u></p> <p>第十二組：日常服務業</p> <p>一、洗髮。</p> <p>二、理髮。</p> <p>三、美容。</p> <p>四、照相。</p> <p>五、成衣。</p> <p>六、織補。</p> <p>七、傘、皮鞋修補及擦鞋。</p> <p>八、<u>洗衣。</u></p> <p>九、<u>修配鎖。</u></p> <p>十、<u>自行車、機車修理(限手工)。</u></p> <p>十一、<u>圖書出租。</u></p> <p>十二、<u>錄影節目帶(碟)出租。</u></p> <p>十三、<u>代客磨刀(限手工)。</u></p> <p>十四、<u>汽車保養(限換輪胎)。</u></p>	配合時代變遷增列使用項目及限制。		

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	<p>第十三組：一般服務業</p> <p>一、職業介紹所。</p> <p>二、病理檢驗所。</p> <p>三、出租計程車。</p> <p>四、當舖。</p> <p>五、營業性補習班。</p> <p>六、禮服及其他物出租。</p> <p>七、搬場業，但不包括停車所。</p> <p>八、裱褙（藝術品裝裱）。</p> <p>九、土木修繕業。</p> <p>十、除蟲驅鼠業。</p>	<p>第十三組：一般服務業</p> <p>一、職業介紹所、<u>僱工介紹所</u>。</p> <p>二、病理檢驗所。</p> <p>三、出租計程車。</p> <p>四、當舖。</p> <p>五、營業性補習班。</p> <p>六、禮服及其他物出租。</p> <p>七、搬場業，但不包括停車所。</p> <p>八、裱褙（藝術品裝裱）。</p> <p>九、<u>水電工程、油漆粉刷及土木修繕業</u>。</p> <p>十、除蟲驅鼠業。</p> <p>十一、<u>家畜醫院</u>。</p> <p>十二、<u>病媒防治業及環境衛生服務業</u>。</p> <p>十三、<u>照相及軟沖印業</u>。</p> <p>十四、<u>錄音帶錄影帶轉錄服務業</u>。但不包括自行製作。</p> <p>十五、<u>視障按摩業</u>。</p> <p>十六、<u>寵物美容百貨</u>。</p> <p>十七、<u>室內裝潢、景觀、庭院設計承攬</u>。</p> <p>十八、<u>提供場地供人閱讀(K書中心)、資訊網路站</u>。</p> <p>十九、<u>產品包裝設計業</u>。</p> <p>二十、<u>機械設備租賃業</u>。</p> <p>二十一、<u>產品展示服務業</u>。</p>	<p>配合時代變遷增列使用項目及限制。</p>		
	<p>第十四組：一般事務所</p> <p>一、房地產買賣、租賃等業。</p> <p>二、建築、開發公司及營造業。</p> <p>三、土地開發業。</p> <p>四、貿易行。</p> <p>五、經銷、代理等業。</p> <p>六、報社、通訊社、雜誌社。</p> <p>七、廣告業。</p> <p>八、徵信業。</p>	<p>第十四組：一般事務所</p> <p>一、<u>不動產買賣、租賃、經紀等業</u>。</p> <p>二、<u>建築、開發公司及營造業</u>。但不包括營造機及建材儲放場所。</p> <p>三、土地開發業。</p> <p>四、貿易行。</p> <p>五、經銷、代理等業。</p>	<p>配合時代變遷增列使用項目及限制。</p>		

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	九、速記、打字、曬圖、影印、複印、油印、及刻印。 十、翻譯業及其他工商服務業。	六、 <u>報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業，有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所。</u> 七、 <u>廣告業及傳播業。但不包括錄製場所。</u> 八、 <u>徵信業及保全業。</u> 九、速記、打字、曬圖、影印、複印、油印、及刻印。 十、翻譯業及其他工商服務業。	配合時代變遷增列使用項目及限制。		
	第十五組：自由執業事務所 一、律師、建築師、會計師、技師。 二、工程及技術服務。 三、代書。	第十五組：自由執業事務所 一、律師、建築師、會計師、技師。 二、工程及技術服務。 三、代書。 四、 <u>不動產估價師。</u> 五、 <u>文化藝術工作室(樓地板面積不超過 200 平方公尺者)。</u>			
	第十六組：金融主要機構 一、銀行、金融及投資總機構。 二、證券交易所。 三、保險公司。 四、信託業。 五、其他金融機構。	第十六組：金融主要機構 一、銀行、 <u>合作金庫</u> 、金融及投資總機構。 二、證券交易所。 三、保險公司。 四、信託業。 五、其他金融機構。 六、 <u>保險業。</u> 七、 <u>信用合作社。</u>	配合第十七組增列使用項目。		
	第十七組：金融分支機構 一、銀行分行。 二、保險公司分公司。 三、合作金庫支庫。 四、信用合作社分社。 五、證券經紀業。	第十七組：金融分支機構 一、銀行分行。 二、保險公司分公司。 三、合作金庫支庫。 四、信用合作社分社。 五、證券經紀業。			
	第十八組：娛樂健身服務業 一、戲院、劇院、電影院。 二、歌廳。	第十八組：娛樂健身服務業 一、戲院、劇院、 <u>劇場</u> 、電影院。 二、歌廳。	配合時代變遷增列使用項目及限制。		

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	三、舞廳、夜總會、俱樂部。 四、廣播公司、電視公司。 五、營業性籃球、網球、羽毛球、室內高爾夫等類運動比賽練習場所。 六、保齡球館、撞球場。 七、戶外溜冰場游泳池。 八、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊舉重等教練場所或健身房。 九、兒童樂園。 十、橋棋社。 十一、電動玩具店。	三、舞廳、夜總會、俱樂部。 四、廣播公司、電視公司。 五、營業性籃球、網球、羽毛球、室內高爾夫等類運動比賽練習場所。 六、保齡球館、撞球場。 七、 戶外溜冰場 、游泳池。 八、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊舉重等教練場所或健身房。 九、兒童樂園。 十、橋棋社。 十一、電動玩具店。 十二、樂隊業。 十三、錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。 十四、舞場、舞蹈表演場。 十五、電腦網路遊戲。 十六、室內射擊練習場(非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者)。 十七、營業性浴室(含三溫暖)。	配合時代變遷增列使用項目。		
	第十九組：旅遊及運輸服務業 一、貨櫃運輸公司辦事處。 二、貨運行辦事處。 三、旅行社及遊覽汽車客運公司辦事處。 四、航空、海運運輸公司辦事處。 五、報關行、通運運輸公司辦事處。 六、營業性停車空間。	第十九組：旅遊及運輸服務業 一、貨櫃運輸公司辦事處。 二、貨運行辦事處。 三、旅遊業及遊覽汽車客運公司辦事處。 四、航空、海運運輸公司辦事處。 五、報關行、通運運輸公司、快遞辦事處。 六、營業性停車空間。 七、公路、市區汽車客運業辦事處。			

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議																																																																																																
	原計畫	新計畫																																																																																																			
	<p>第二十組：一般批發業 一、疋頭、服飾品。 二、日用飲食品。 三、化學原料及其製品。 四、金屬器材。 五、機械及電器器材。 六、建築材料。</p> <p>第二十一組：旅社 一、旅社（旅館）。 二、觀光旅館。 三、國際觀光旅館。</p> <p>第二十二組：展覽交易設施 展覽交易館。</p> <p>第二十三組：宗祠及宗教建築 一、宗祠（祠堂、家廟）。 二、教堂。 三、寺廟、庵堂及其他類似建築物。</p> <p>第二十四組：變電所</p>	<p>第二十組：一般批發業 一、疋頭、服飾品。 二、日用飲食品。 三、化學原料及其製品(但不包含危險物品存放)。 四、金屬器材。 五、機械及電器器材。 六、建築材料。</p> <p>第二十一組：旅社 一、旅社（旅館）。 二、觀光旅館。 三、國際觀光旅館。</p> <p>第二十二組：展覽交易設施 展覽交易館。</p> <p>第二十三組：宗祠及宗教建築 一、宗祠（祠堂、家廟）。 二、教堂。 三、寺廟、庵堂及其他類似建築物。</p> <p>第二十四組：變電所</p>	增列使用限制。																																																																																																		
三	<p>三、計畫內容各專用區容許使用項目應依左表之規定。</p> <p>表六 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)各專用區容許使用項目表</p> <table><tr><td></td><td></td><td>特專一</td><td>特專二</td><td>特專三</td><td>特專四</td><td>特專五</td><td>特專六</td></tr><tr><td>2</td><td>多戶住宅</td><td>○</td><td></td><td></td><td>○</td><td></td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>教育設施</td><td>△</td><td>△</td><td>△</td><td>△</td><td>△</td><td>○</td></tr><tr><td>4</td><td>社區遊藝設施</td><td>○</td><td></td><td></td><td>○</td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>5</td><td>衛生及福利設施</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>6</td><td>社區通衢設施</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr></table>			特專一	特專二	特專三	特專四	特專五	特專六	2	多戶住宅	○			○			3	教育設施	△	△	△	△	△	○	4	社區遊藝設施	○			○		○	5	衛生及福利設施	○				○	○	6	社區通衢設施	○	○	○	○	○	○	<p>三、計畫內容各專用區容許使用項目應依下表之規定。</p> <p>表七 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)各專用區容許使用項目表</p> <table><tr><td></td><td></td><td>特專一</td><td>特專二</td><td>特專三</td><td>特專四</td><td>特專五</td><td>特專六</td></tr><tr><td>2</td><td>多戶住宅</td><td>○</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>3</td><td>教育設施</td><td>△</td><td>△</td><td>△</td><td>△</td><td>△</td><td>○</td></tr><tr><td>4</td><td>社區遊藝設施</td><td>○</td><td></td><td></td><td>○</td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>5</td><td>衛生及福利設施</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>6</td><td>社區通衢設施</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr></table>			特專一	特專二	特專三	特專四	特專五	特專六	2	多戶住宅	○			○	○	○	3	教育設施	△	△	△	△	△	○	4	社區遊藝設施	○			○		○	5	衛生及福利設施	○				○	○	6	社區通衢設施	○	○	○	○	○	○	從都市建物立體使用相關文獻與研究調查結果顯示，商業活動使用往往進入住宅區內，而商業區內亦可見居住之行為發生，整個都市發展充斥著建築物平面與立體混雜使用之現象。近來都市規劃理念有朝向適度混合使用之趨勢，加上台灣地區都市形成之歷史背景，都市內建築物宜朝向有計畫混合使用之調整，以符合居民福祉	<p>修正部份，修正如下：</p> <p>1.「特專一」之容許使用項目參採民眾所提陳情意見，增列第 17 組「金融分支機構」（*限一樓至三樓使用，須有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口。）。 理由：特專一開放作金融分支機構使用以滿足其使用需求，惟其他未列使用組別部份不宜再予開放，以維持住宅區之居住品質。</p> <p>2.「◎附帶條件許可」規定修正如下：基地最小面積須超過<u>3000</u>平方公尺或為一完整</p>	<p>除下列二點外，餘照專案小組決議通過：</p> <p>1.「特專三」之容許使用項目增列第二組「多戶住宅」及第十七組「金融分支機構」。 理由：為提高特專三之使用機能，以符合本特區未來發展趨勢。</p> <p>2.增訂「新增行業得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。」之規定。 理由：為因應時代變遷所增之新興行業需求，訂定此一彈性規定。</p>
		特專一	特專二	特專三	特專四	特專五	特專六																																																																																														
2	多戶住宅	○			○																																																																																																
3	教育設施	△	△	△	△	△	○																																																																																														
4	社區遊藝設施	○			○		○																																																																																														
5	衛生及福利設施	○				○	○																																																																																														
6	社區通衢設施	○	○	○	○	○	○																																																																																														
		特專一	特專二	特專三	特專四	特專五	特專六																																																																																														
2	多戶住宅	○			○	○	○																																																																																														
3	教育設施	△	△	△	△	△	○																																																																																														
4	社區遊藝設施	○			○		○																																																																																														
5	衛生及福利設施	○				○	○																																																																																														
6	社區通衢設施	○	○	○	○	○	○																																																																																														

註解 [T1]:

編號	變更內容														變更理由	本會專案小組決議	本會決議	
	原計畫							新計畫										
	7	公務機關	○	○	○	○	○	7	公務機關	○	○	○	○	○	○	與未來發展趨勢。建議讓與日常生活關連性強且又較不影響居住環境品質的零售業、服務業和業務性質的辦公室，可在較低樓層使用。	街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度），地下化變電所則不受前述二項附帶條件之限制。 理由： （1）考量計畫區內地籍分割現況多未達 5000 平方公尺，致無法適用該附帶條件容許使用組別，失去原訂附條件許可使用意義，爰將基地最小面積由 5000 平方公尺調整為 3000 平方公尺，以符實情。 （2）據台電公司表示將於特專三興建南區聯合服務中心，並配合新板特區之用電需求於地下設置變電所，爰將草案條文所訂之「…地下化變電設施則不受前述二項附帶條件之限制。」修正為「…地下化變電所…」以符實際使用需求。	3. 「※附帶條件許可」規定修正如下：建築開發供本要點第二點第十八組之第一、二、三、十四細目使用者，基地最小面積須超過3000平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築(得包含都市設計指定退縮寬度)；其他細目使用者則不受前述附帶條件之限制。 理由：同上。
	8	文教設施	○	○	○	○	○	8	文教設施	○	○	○	○	○	○			
	9	日常用品零售業	△		○		○	9	日常用品零售業	*		○		○				
	10	市場			○			10	市場			○						
	11	一般零售業			○	○	○	11	一般零售業	*		○	○	○	○			
	12	日間服務業			○	○	○	12	日間服務業	*		○	○	○	○			
	13	一般服務業			○	○	○	13	一般服務業	*		○	○	○	○			
	14	一般事務所			○	○	○	14	一般事務所	*		○	○	○	◎			
	15	自由職業事務所			○		○	15	自由職業事務所	*		○		○	◎			
	16	金融主要機構				○	○	16	金融主要機構				○	○	◎			
	17	金融分支機構				○	○	17	金融分支機構				○	○	◎			
	18	娛樂健身服務業		○	◎	◎	◎	18	娛樂健身服務業		○	◎	※	※	○			
	19	旅遊及運輸服務業				○	○	19	旅遊及運輸服務業				○	○	◎			
	20	一般批發業			○	○	○	20	一般批發業			○	○	○				
	21	旅社		○	◎	◎	◎	21	旅社		○	◎	◎	○	○			
	22	展覽交易設施			○	○	○	22	展覽交易設施			○	○	○	○			
	23	祠及宗教建築	○			○		23	祠及宗教建築	○			○					
	24	變電所			◎			24	變電所			◎						
	1. 建築物地下層及地下商場准許設置之使用由「計畫區都市設計審議委員會」審議。							1. 建築物地下層及地下商場准許設置之使用由「計畫區都市設計審議委員會」審議。							為顧及治安、安全、			
	2. 圖例：○許可、△限一樓及二樓使用。							2. 圖例：○許可、△限一樓及二樓使用。										

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	<p>◎附帶條件許可：基地最小面積須超過 5000 平方公尺或為一完整街廓，並自基境界線退縮 10 公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度）；惟作變電所使用者，其基地最小面積須超過 4000 平方公尺或為一完整街廓，並且基地境界線退縮 10 公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度）。</p>	<p><u>之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口。</u></p> <p>◎附帶條件許可：基地最小面積須超過 5000 平方公尺或為一完整街廓，並自基境界線退縮 10 公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度）；惟作變電所使用者，其基地最小面積須超過 4000 平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度），<u>地下化變電設施則不受前述二項附帶條件之限制。</u></p> <p><u>※附帶條件許可：建築開發供本要點第二點第十八組之第一、二、三、十四細目使用者，基地最小面積須超過 5000 平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築(得包含都市設計指定退縮寬度)；其他細目使用者則不受前述附帶條件之限制。</u></p>	<p>衛生的問題，限制商業使用之樓層及動線之區隔。 依台北縣都委會 93 年 1 月 29 日討論決議修正。</p> <p>參照台北市土地使用分區管制規則，就本要點第二點第十八組：娛樂健身服務業，使用項目偏向娛樂性等高強度開發（戲院、劇院、劇場、電影院、歌廳、舞廳、夜總會、俱樂部、舞場、舞蹈表演場），予以基地面積之限制，其餘均允許使用。</p>		
四	<p>四、土地使用強度</p> <p>(一) 容積率：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區內各專用區公共之遮蔽率及容積率不得大於左表之規定。 2. 公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。 3. 鄰公兒一地下得設置瓦斯加壓 	<p>四、土地使用強度</p> <p>(一) 容積率：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區內各專用區公共之遮蔽率及容積率不得大於下表之規定。 2. 公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。 3. 鄰公兒一地下得設置瓦斯加壓 	<p>配合報告書格式，修正「左表」為「下表」。</p>	<p>除第二項「獎勵容積規定」修正如下外，餘照案通過：</p> <p>1.初核意見所提獎勵容積增列「應經都市設計審議委員會審議通過給予」之部分予以刪除。</p> <p>理由：為免開發者之開發容積受限於需經都設審議核給致生不確定性，損及開發業者應有權益，爰仍維</p>	<p>除設置公共開放空間得增加獎勵容積之鼓勵係數修正如下外，餘照專案小組決議通過：</p> <p>1.1：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。</p> <p>2.刪除第二項第二款內「前項所列開放空間有效總面積之定計算標準依實施都市計畫地區綜</p>

編號	變更內容					變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫			新計畫				
	站。 表七 變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用強度表			站。 表八 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(<u>土地使用分區管制要點部分通盤檢討</u>)土地使用強度表		為利民眾參考增列第一種特定專用區開發強度區位示意圖，以標示原區段徵收部分及原市地重劃部分。	持原草案規定。 2.草案新增開放空間有效總面積（不含都市計畫規定應退縮之空間）之規定予以刪除。 <	

編號	變更內容				變更理由	本會專案小組決議	本會決議	
	原計畫		新計畫					
	用地	車站二(供短程轉運站使用)	30	90	用地	車站二(供短程轉運站使用)	30	90
		車站三(供捷運使用)	30	90		車站三(供捷運使用)	30	90
		車站四(供中長程轉運站使用)	30	90		車站四(供中長程轉運站使用)	30	90
	機關用地	機一	40	400	機關用地	機一	40	400
		機二	40	400		機二	40	400
		機三	50	250		機三	50	250
		機五	50	250		機五	50	250
		公(兒)用地	15	30		公(兒)用地	15	30
	註：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺者容積率不得大於 200%。				註：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺者容積率不得大於 200%。			
	(二) 獎勵容積規定： 1. 為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (1) 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定增加興建樓地板面積。 I、基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 II、基地面積在特專二、三、四、五、六為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。 (2) 建築物提供部份樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 I、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青				(二) 獎勵容積規定： 1. 為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (1) 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定增加興建樓地板面積。 I、基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 II、基地面積在特專二、三、四、五、六為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。 (2) 建築物提供部份樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 I、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青			

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	<p>少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。</p> <p>II、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> <p>2. 依第一點第一款規定所增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十： $\Delta FA = S \times I$ A:基地面積 S:開放空間有效總面積</p> <p>I:鼓勵係數依下列規定計算 (1) 特專二、三、四、五、六： $I = 2.89\sqrt{S/A - 1}$ (2) 特專一、機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A - 1}$ 前項所列開放空間有效總面積之定計算標準依實施都市計畫地區綜合設計鼓勵辦法之規定。</p> <p>3. 依第一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地、其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在特專二、三、四、五、六為一千五百平方公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第二點規定之增加樓地板面積乘以百分之一百二</p>	<p>少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。</p> <p>II、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> <p>2. 依第一點第一款規定所增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十： $\Delta FA = S \times I$ A:基地面積 S:開放空間有效總面積（不含都市計畫規定應退縮之空間）</p> <p>I:鼓勵係數依下列規定計算 (1) 特專二、三、四、五、六： $I = 2.89\sqrt{S/A - 1}$ (2) 特專一、機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A - 1}$ 前項所列開放空間有效總面積之定計算標準依實施都市計畫地區綜合設計鼓勵辦法之規定。</p> <p>3. 依第一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地、其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在特專二、三、四、五、六為一千五百平方公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第二點規定之增加樓地板面積乘以百分之一百二</p>	<p>為避免多計獎勵容積，明定開放空間有效總面積之計算不得含都市計畫規定應退縮之空間。</p> <p>修正原要點誤繕。</p>		

編號	變更內容				變更理由	本會專案小組決議	本會決議																
	原計畫		新計畫																				
	十五。 4. 為鼓勵大面積，得依左表規定依其建築基地面積之規模大小。另行增加其容積率。 表八 變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第一次通盤檢討）獎勵容積表		十五。 4. 為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小。另行增加其容積率。 表九 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）獎勵容積表																				
	<table><tr><td>(獎勵部分)可增加之容積</td><td>該基準容積率×0.1</td><td>該基準容積率×0.2</td><td>該基準容積率×0.3</td></tr><tr><td>建築基地面積(平方公尺)</td><td>超過1500</td><td>超過2000</td><td>超過3000</td></tr></table> (三) 本專用區內應指定牆面線退縮建築部分，詳如圖七。		(獎勵部分)可增加之容積	該基準容積率×0.1	該基準容積率×0.2	該基準容積率×0.3	建築基地面積(平方公尺)	超過1500	超過2000	超過3000	<table><tr><td>(獎勵部分)可增加之容積</td><td>該基準容積率×0.1</td><td>該基準容積率×0.2</td><td>該基準容積率×0.3</td></tr><tr><td>建築基地面積(平方公尺)</td><td>超過1500</td><td>超過2000</td><td>超過3000</td></tr></table> (三) 本專用區內應指定牆面線退縮建築部分，詳如圖四。		(獎勵部分)可增加之容積	該基準容積率×0.1	該基準容積率×0.2	該基準容積率×0.3	建築基地面積(平方公尺)	超過1500	超過2000	超過3000			
(獎勵部分)可增加之容積	該基準容積率×0.1	該基準容積率×0.2	該基準容積率×0.3																				
建築基地面積(平方公尺)	超過1500	超過2000	超過3000																				
(獎勵部分)可增加之容積	該基準容積率×0.1	該基準容積率×0.2	該基準容積率×0.3																				
建築基地面積(平方公尺)	超過1500	超過2000	超過3000																				
五	五、本細部計畫內，為求具有整體性之規劃建築，每宗基地最小面積為 1,000 平方公尺，惟「特專一」（都市更新地區）之最小更新單元，由台北縣政依「都市更新條例」等相關規定，另行訂定之。		維持原計畫。		--	照案通過。	照案通過。																
六	六、建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計，且附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線等設施物，均應自女兒牆或者簷口退入至少六公尺以上始設置。		維持原計畫。		--	照案通過。	照案通過。																
七	七、垃圾儲存空間之設置 建築基地規劃應有垃圾儲存空間之設置，其總樓地板面積達 3000 平方公尺以上者，應於無礙衛生觀瞻處設置集中式垃圾儲存空間，其設置依下列規定： (一) 住宅使用之總樓地板面積每滿 500 平方公尺，應設置 0.5 平方		維持原計畫。		--	照案通過。	照案通過。																

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	公尺之儲存場所空間，其最小面積為 2 平方公尺以上。 (二) 商業使用及公有建築物依前項規定加倍留設。				
八	八、人行系統 為構成本計區完整、順暢之人行空間，於各街廓內建築時指定退縮留設人行空間，相關規定如下： (一) 建築物與人行空間嫌接觸，應預留接使用之空間。 (二) 本計區之人行系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。 (三) 為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經本計畫開發管理維護委員會之同意。 (四) 植栽：人行道寬度十公尺者，種植二排行道樹；十公尺以下者，種植一排行道樹。 (五) 人行道上要裝設美化街燈。	八、人行系統 為構成本計區完整、順暢之人行空間，於各街廓內建築時指定退縮留設人行空間，相關規定如下： (一) 建築物與人行空間嫌接觸，應預留接使用之空間。 (二) 本計區之人行系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。 (三) 為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經本計畫開發管理維護委員會或 <u>台北縣都市設計審議委員會</u> 之同意。 (四) 植栽：人行道寬度十公尺者，種植二排行道樹；十公尺以下者，種植一排行道樹。 (五) 人行道上要裝設美化街燈。	-- 因計畫區幾未建築故尚未建立開發管理維護委員會，實務係由台北縣都市設計審議委員會審決之。	照案通過。	修正部分，修正如下： (三) 為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經 <u>台北縣都市設計審議委員會</u> 之同意。 理由：因本區並未建立開發管理維護委員會機制，而實務上係由台北縣都市設計審議委員會進行審查，爰將審議制度改由都設會執行。

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
九	<p>九、停車空間</p> <p>(一) 第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設停車位，以每 100 平方公尺之樓地板面積設置一停車位計算。</p> <p>(二) 除車位數量叫算方式不適用建築技術規第五十九條規定外，其餘相設施依照該規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二條之規定辦理。</p> <p>(三) 所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方式設置停車場。</p> <p>(四) 基地內建築物依法應設之停車場面積總和達 6000 平方公尺以上或停車數量總和 150 部以上者，應設二組，每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離應為十公尺以上。</p>	<p>九、停車空間</p> <p>(一) 第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設停車位，以每 100 平方公尺之樓地板面積設置一停車位計算。</p> <p>(二) 除車位數量叫算方式不適用建築技術規第五十九條規定外，其餘相設施依照該規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二條之規定辦理。</p> <p>(三) 所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方式設置停車場。</p> <p>(四) 基地內建築物依法應設之停車場面積總和達 6000 平方公尺以上或停車數量總和 150 部以上者，應設二組，每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離應為十公尺以上。</p> <p><u>(五) 機車停車場之設置須依建築技術規則相關規定設置機車停車位數，並於台北縣都市設計審議委員會認為必要時得要求增設機車位數量。</u></p>	<p>因應未來三鐵啟用後所帶來之機車腳踏車轉乘停車空間之龐大需求，由都市設計審議機制中交通影響評估審查進行行政控管。</p>	<p>除增訂機車停車規定部分修正如下並提請大會討論外，餘照案通過：</p> <p>(五) 機車</p> <p>1. 第一種、第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設機車停車空間，設置基準依表十規定。但屬表十第一類或第三類用途之公有建築物，應加倍留設機車停車空間。</p> <p>建築物變更使用不適用本基準。</p> <p>2. 依本基準設置之機車停車空間，得不計入容積樓地板面積（含自行增設之機車停車位），每輛機車停車位換算容積樓地板面積以四平方公尺計算。</p> <p>3. 機車停車位、車道之寬度及坡度應依下列規定：</p> <p>(1) 機車停車位應為寬一公尺，長二公尺。</p> <p>(2) 機車車道寬度應為一．五公尺以上。</p> <p>(3) 機車車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他不滑材料。</p> <p>(4) 地下層設置機車停車位數量未達一〇〇輛時，汽車與機車坡道、車道得併用；單一樓層機車數量達一〇〇輛以上時，機車坡道、車道應單獨設置。</p> <p>(5) 坡道高度每四公尺以內應設置平台，其深度應大於二公尺。</p>	<p>除第五項第一款「但屬表十第一類或第三類用途之公有建築物，應加倍留設機車停車空間。」之規定予以刪除外，餘照專案小組決議通過。</p> <p>理由：考量本特區交通轉運功能健全，應無加倍留設機車停車空間之需求，爰予刪除此一規定。</p>

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
				<p>(6)既有建築物增設機車停車空間，須以坡道連接道（通）路者，其坡度不得超過一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。</p> <p>4. 機車停車空間應設於地面層或地上二層或地下一層或地下二層。</p> <p>5. 地上層室內或具頂蓋機車停車空間每五十平方公尺或十二輛機車停車位集中留設為一區劃；天花板高度達四．五公尺者，區劃面積及車位數得增加二分之一；天花板高度達六公尺以上，區劃面積及車位數得加倍設置。</p> <p>前項區劃係指以高度一．五公尺以上之防火牆或以寬度二公尺以上之通道區隔者；</p> <p>停車空間與地界線距離未達二公尺者，應以當層樓層高度之防火牆或以寬度二公尺以上之通道區隔。</p> <p>停車空間應距離直通樓梯之出入口二公尺以上，另應有適當之垂直區劃（如附圖）。</p> <p>6. 室外機車停車空間應距離建築物開口、共同或集中出入口應距離二公尺以上，並以綠籬或固定式花台等區隔。</p> <p>7. 上述標準必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。</p>	

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
				機車停車位設置標準 建築物用途設置標準 類 電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。 類 集合住宅等居住用途建築物。 類 招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	

編號	變更內容			變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫		新計畫			
					<div>頁園、托兒所、車輛修配保管、補習班等類似用途建築物</div> <div>頁頁以外建築物，由台北縣都市設計審議委員會視實際情形另定之。</div> <div>一、設置機車停車位數量未達整數時，其零數應設置一輛。 二、前項設置標準於台北縣都市設計審議委員會認為必要時得要求增設機車位數量。 三、其餘未規定者，依相關規定辦理。</div> <div>理由： 參酌「台北縣建築物附設機車停車空間設置基準」（草案）修訂。</div>	
十	十、離街裝卸場 第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內建築物，應依左表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。 表九 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)離街裝卸場表			十、離街裝卸場 第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內建築物，應依下表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。 表十 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)離街裝卸場表	修正原要點誤繕，並配合報告書格式修正數字格式為阿拉伯數字。	照案通過。
	土地及建築用途	應附設裝卸場位數	備註	土地及建築用途	應附設裝卸場位數	備註

編號	變更內容			變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫				
	<p>(1)百貨公司、商場、超級市場、餐館、商業事務所</p> <p>總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上，三、〇〇〇平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過三、〇〇〇平方公尺者，每超過三、〇〇〇平方公尺，應增設一裝卸位。</p> <p>(2)國際觀光旅館</p> <p>總樓地板面積在二、五〇〇平方公尺以上，七、五〇〇平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過七、五〇〇平方公尺者，每超過二、〇〇〇平方公尺，應增設一裝卸位。</p>	<p>每裝卸位面積，平均以四十平方公尺計，其寬度不得小於四公尺，露天或有頂蓋者，其有頂蓋者高度不得少於四、八公尺。</p>	<p>(1)百貨公司、商場、餐館、商業事務所</p> <p>總樓地板面積在1,500平方公尺以上，3,000平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過3,000平方公尺者，每超過3,000平方公尺，應增設一裝卸位。</p> <p>(2)國際觀光旅館</p> <p>總樓地板面積在2,500平方公尺以上，7,500平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過7,500平方公尺者，每超過2,000平方公尺，應增設一裝卸位。</p>	<p>每裝卸位面積，平均以40平方公尺計，其寬度不得小於4公尺，露天或有頂蓋者，其有頂蓋者高度不得少於4.8公尺。</p>		
十一	<p>十一、廣告招牌</p> <p>(一) 計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面三公呎以上或面臨車道為四・八公尺的道路，其突出建築物部份以一公尺為限，且須經本計畫區理維護委員會之審核。</p> <p>(二) 第二、三、四、五、六特定專用區內的廣告物，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。</p> <p>(三) 設置於屋頂之豎立廣告排(塔)應符合下列規定：</p> <p>1. 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。</p> <p>2. 廣告塔之面積(不計算支撐鐵架)以最大水平投影面積計算；廣告排以全部表面積計算。</p> <p>3. 高度應受航空安全高度限制。</p> <p>4. 高度與面積應受建築高度比之限制。但屋頂廣告之面未超過</p>	<p>十一、廣告招牌</p> <p>(一) 計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面三公呎以上或面臨車道為四・八公尺的道路，其突出建築物部份以一公尺為限，且須經本計畫區理維護委員會或台北縣都市設計審議委員會之審核。</p> <p>(二) 第二、三、四、五、六特定專用區內的廣告物，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。</p> <p>(三) 設置於屋頂之豎立廣告排(塔)應符合下列規定：</p> <p>1. 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。</p> <p>2. 廣告塔之面積(不計算支撐鐵架)以最大水平投影面積計算；廣告排以全部表面積計算。</p> <p>3. 高度應受航空安全高度限制。</p> <p>4. 高度與面積應受建築高度比之</p>	因計畫區幾未建築故尚未建立開發管理維護委員會，實務係由台北縣都市設計審議委員會審決之。	照案通過。	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>十一、廣告招牌</p> <p>(一) 計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面三公呎以上或面臨車道為四・八公尺的道路，其突出建築物部份以一公尺為限，且須經台北縣政府建築主管機關之審核。</p> <p>(二) 第二、三、四、五、六特定專用區內的廣告招牌，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。</p> <p>(三) 設置於屋頂之豎立廣告排(塔)應符合下列規定：</p> <p>1. 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。</p> <p>2. 廣告塔之面積(不計算</p>	

註解 [T2]: '五

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	<p>建築物正面寬度三分之一者，不在此限。</p> <p>5. 屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度，並不得突出建築物之外牆。</p> <p>6. 廣告牌(塔)之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。</p> <p>7. 於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。</p> <p>(四) 高層建築物外招牌廣告之限制：建築物自三十六公尺以上部份，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。</p>	<p>限制。但屋頂廣告之面未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。</p> <p>5. 屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度，並不得突出建築物之外牆。</p> <p>6. 廣告牌(塔)之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。</p> <p>7. 於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。</p> <p>(四) 高層建築物外招牌廣告之限制：建築物自三十六公尺以上部份，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。</p>			<p>支撐鐵架)以最大水平投影面積計算；廣告排以全部表面積計算。</p> <p>3.高度應受航空安全高度限制。</p> <p>4.高度與面積應受建築物高度比之限制。但屋頂廣告排(塔)之面未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。</p> <p>5.屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度，並不得突出建築物之外牆。</p> <p>6.廣告牌(塔)之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。</p> <p>7.於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。</p> <p>(四) 高層建築物外廣告招牌之限制：建築物自三十六公尺以上部份，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。</p> <p>理由：</p> <p>1.廣告招牌由現行主管機關進行審查。</p> <p>2.統一「廣告招牌」之名稱。</p> <p>3.文字誤繕予以修正。</p>
十二	<p>十二、開發管理之方式及維護</p> <p>(五) 建立都市設計審議制度：本地區之公私有建築開發行為及</p>	維持原計畫。	--	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>十二、都市設計審議</p> <p>本地區之公私有建築開發行</p>	<p>除文內「廣告招牌之設置」予以刪除外，餘照專案小組決議通過。</p>

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
	<p>公共工程有關其建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、廣告招牌之設置、建築物鄰棟間隔、院落規定及天橋地下道之連接等有關事項：應設立本地區都計審議委員會審查同意後，使得申請發照或施工。</p> <p>(六) 開發後之管理或維護，可併於都市設計審議委員會辦理，使都市計畫與建築管理銜接。</p>			<p>為及公共工程有關其建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、廣告招牌之設置、建築物鄰棟間隔、院落規定及天橋地下道之連接等有關事項：應經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始得申請發照或施工。本地區都市設計審議規定依照「台北縣新板橋車站特定區都市設計審議要點」執行，如基地情形特殊或執行窒礙難行部分，則由台北縣都市設計審議委員會審議決議之。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.將本要點標題修正為「都市設計審議」以符合實際執行情形。 2.將現行「台北縣新板橋車站特定區都市設計審議要點」納入土管規定以為規範，惟倘基地情況特殊無法依前述審議要點辦理，則得經都設會審議同意不受審議要點限制。 3.有關第二項開發後之管理或維護於實務面已由都設會審議規範之，爰予刪除本項規定。 	理由：配合第十一點將廣告招牌之審核機關改由台北縣政府建築主管機關進行審核，爰將「廣告招牌之設置」排除於都市設計審議項目外。
十三	<p>十三、增列特專一(都市更新地區)管制要點</p> <p>本計畫區內劃設特專一(都市更新地區)，其建築開發，准用都市更新條例及相關規定予以管制。</p>	維持原計畫。	--	照案通過。	照案通過。
十四	<p>十四、為促進本計畫區之開發，建築基地之開發時程符合左列條件者另獎勵之。</p>	<p>十四、為促進本計畫區之開發，建築基地之開發時程符合下列條件者另獎勵之。</p>	一、都市計畫發佈實施(90.5.2)後，因縣府辦理區段徵	請縣府工務局就本次增訂業者於取得時程獎勵後怠於開發建築之回饋條款提供具體	修正通過，修正如下： 十四、為促進本計畫區之開發，建築基地之開

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議																						
	原計畫	新計畫																									
	<p>(七) 於本案都市計畫發佈實施三年內提出申請建築並經本縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積率 5%之獎勵容積。</p> <p>(八) 於本案都市計畫發佈實施五年內提出申請建築並經本縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積率 3%之獎勵容積。</p> <p>(九) 於本案都市計畫發佈實施七年內提出申請建築並經本縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積率 1%之獎勵容積。</p>	<p>(一) 於本案都市計畫發佈實施後並於發還原地主土地完成點交之日或政府公開標售抵費(價)地之日起一年內，提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積率 10%之獎勵容積。</p> <p>(二) 於本案都市計畫發佈實施後並於發還原地主土地完成點交之日或政府公開標售抵費(價)地之日起三年內，提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積率 5%之獎勵容積。</p> <p>(三) 於本案都市計畫發佈實施後並於發還原地主土地完成點交之日或政府公開標售抵費(價)地之日起五年內，提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積率 3%之獎勵容積。</p> <p>(四) 於本案都市計畫發佈實施後並於發還原地主土地完成點交之日或政府公開標售抵費(價)地之日起七年內，提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積率 1%之獎勵容積。</p> <p>(五) 前述獎勵適用本條例公告實施前已申請都市設計審議之案件，惟已完成都市設計審議者，需經台北縣都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。</p>	<p>及市地重劃作業，至 92 年底方移轉登記予原地主，並於 93 年起陸續公開標售縣有抵價(費)地，致原計畫鼓勵早日開發意旨無法落實。故修正獎勵時程認定如：「於本案都市計畫發佈實施後並於發還原地主土地完成點交之日或政府公開標售抵費(價)地之日起○年內，」。</p> <p>二、為加速開發時程，吸引民間積極參與建設，特增加獎勵時程在一年內達到獎勵標準，則給予基準容積率 10%之獎勵容積。</p> <p>三、為尊重公平原則，將本條例開發時程獎勵之公告之日溯及既往，但已完成都市設計審議者，需經台北縣都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。</p> <p>四、避免申請人取得容積獎勵後怠於</p>	<p>意見並列席大會說明，餘修正如下並提請大會討論：</p> <p>十四、為促進本計畫區之開發，建築基地之開發時程符合下列條件者另獎勵之。</p> <p>(一)時程起算日：</p> <p>1.發還原地主土地：於本案細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)發布實施之日。</p> <p>2.政府標售土地：於政府公開標售抵費地或可建築用地之日。</p> <p>(二)獎勵標準表</p> <table><tr><td>提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程</td><td>容積獎勵標準</td></tr><tr><td>都市計畫發布實施之日起一年內</td><td>基準容積率 10 %</td></tr><tr><td>都市計畫發布實施之日起三年內</td><td>基準容積率 5 %</td></tr><tr><td>都市計畫發布實施之日起五年內</td><td>基準容積率 3 %</td></tr><tr><td>都市計畫發布實施之日起七年內</td><td>基準容積率 1 %</td></tr></table> <p>(三)前述獎勵適用本條例公告實施前已申請都市設計審議之案件，惟已完成都市設</p>	提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準	都市計畫發布實施之日起一年內	基準容積率 10 %	都市計畫發布實施之日起三年內	基準容積率 5 %	都市計畫發布實施之日起五年內	基準容積率 3 %	都市計畫發布實施之日起七年內	基準容積率 1 %	<p>發時程符合下列條件者另獎勵之。</p> <p>(一)時程起算日：</p> <p>1.發還原地主土地：於本案細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)發布實施之日。</p> <p>2.政府標售土地：</p> <p>(1)已辦理公開標售之土地：於本案細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)發布實施之日。</p> <p>(2)尚未辦理公開標售之土地：於政府公開標售土地之日。</p> <p>(二)獎勵標準表</p> <table><tr><td>提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程</td><td>基準容積率</td><td>獎勵標準</td></tr><tr><td>時程起算之日起一年內</td><td>基準容積率 10 %</td><td></td></tr><tr><td>時程起算之日起三年內</td><td>基準容積率 5 %</td><td></td></tr><tr><td>時程起算之日起五年內</td><td>基準容積率 3 %</td><td></td></tr></table> <p>(三)前述獎勵適用本條例公告實施前已申請都市設計審議之案件，惟已完成都市設計審議委員會重新審定</p>	提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程	基準容積率	獎勵標準	時程起算之日起一年內	基準容積率 10 %		時程起算之日起三年內	基準容積率 5 %		時程起算之日起五年內	基準容積率 3 %	
提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準																										
都市計畫發布實施之日起一年內	基準容積率 10 %																										
都市計畫發布實施之日起三年內	基準容積率 5 %																										
都市計畫發布實施之日起五年內	基準容積率 3 %																										
都市計畫發布實施之日起七年內	基準容積率 1 %																										
提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程	基準容積率	獎勵標準																									
時程起算之日起一年內	基準容積率 10 %																										
時程起算之日起三年內	基準容積率 5 %																										
時程起算之日起五年內	基準容積率 3 %																										

註解 [T3]:

註解 [T4]:

編號	變更內容					變更理由	本會專案小組決議	本會決議																																																			
	原計畫		新計畫																																																								
			<p>(六) 經台北縣都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積者，於都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者，應經台北縣都市設計審議委員會審定公益回饋設施，其回饋樓地板面積，不得低於基準容積率乘以下表之應回饋比例，前述回饋設施得以代金繳納之。</p> <p>表十一 申請使用執照之應回饋比例表</p> <table><tr><th>申請建築經台北縣都市設計審議委員會審議通過期間</th><th>六年內申請使用執照之應回饋比例</th><th>八年內申請使用執照之應回饋比例</th><th>十年內申請使用執照之應回饋比例</th><th>十年以上申請使用執照之應回饋比例</th></tr><tr><td>一年內</td><td>5%</td><td>7%</td><td>9%</td><td>10%</td></tr><tr><td>三年內</td><td>2%</td><td>4%</td><td>5%</td><td>5%</td></tr><tr><td>五年內</td><td>2%</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td></tr><tr><td>七年內</td><td>1%</td><td>1%</td><td>1%</td><td>1%</td></tr></table>			申請建築經台北縣都市設計審議委員會審議通過期間	六年內申請使用執照之應回饋比例	八年內申請使用執照之應回饋比例	十年內申請使用執照之應回饋比例	十年以上申請使用執照之應回饋比例	一年內	5%	7%	9%	10%	三年內	2%	4%	5%	5%	五年內	2%	3%	3%	3%	七年內	1%	1%	1%	1%			<p>開發建設，產生閒置情形發生，當四年後欲申請使用執照時，由縣都市設計審議委員會審定公益回饋設施，並訂立應回饋比例表，以資參考。</p> <p>計審議者，需經台北縣都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。</p> <p>(四) 經台北縣都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積者，於都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者，應經台北縣都市設計審議委員會審定設置公益回饋設施，並捐贈予台北縣政府，其回饋樓地板面積，不得低於基準容積率乘以下表之應回饋比例，前述回饋設施得以代金繳納之。</p> <p>回饋代金應以基地面積乘以回饋比例後，按當期土地公告現值加百分之四十計算。</p> <p>表十一 申請使用執照之應回饋比例表</p> <table><tr><th>申請建築經台北縣都市設計審議委員會審議通過期間</th><th>六年內申請使用執照之應回饋比例</th><th>八年內申請使用執照之應回饋比例</th><th>十年內申請使用執照之應回饋比例</th><th>十年以上申請使用執照之應回饋比例</th></tr><tr><td>一年內</td><td>5%</td><td>7%</td><td>9%</td><td>10%</td></tr><tr><td>三年內</td><td>2%</td><td>4%</td><td>5%</td><td>5%</td></tr><tr><td>五年內</td><td>2%</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td></tr><tr><td>七年內</td><td>1%</td><td>1%</td><td>1%</td><td>1%</td></tr></table> <p>理由：</p> <p>1. 為加速本特定區之開發，爰將開發時程獎勵</p>	申請建築經台北縣都市設計審議委員會審議通過期間	六年內申請使用執照之應回饋比例	八年內申請使用執照之應回饋比例	十年內申請使用執照之應回饋比例	十年以上申請使用執照之應回饋比例	一年內	5%	7%	9%	10%	三年內	2%	4%	5%	5%	五年內	2%	3%	3%	3%	七年內	1%	1%	1%	1%	<p>獎勵容積。</p> <p>(四) 經台北縣都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積，於都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者，應經台北縣都市設計審議委員會審定設置公益回饋設施，該公益回饋設施及其土地持分所有權應捐贈予台北縣，並須出具經法院認證之捐贈同意書後，始得申請核發使用執照，其回饋樓地板面積，不得低於基準容積率乘以下表之應回饋比例，前述回饋設施得以代金繳納之。</p> <p>(五)前款所訂四年期限，若符合下列情況者，得延長之：</p> <p>1.建築規模超過地上十五層、地下三層之樓層，所增加之樓層依法定建築期限（地下層每層四個月、地面層各樓層每層二個月）折半加計於原訂工期。</p> <p>2.因天災或其他不應歸責於起造人、承造人事由，致建築工程停工者，其停工之日數不計入建築期限。</p> <p>(六)第四款回饋代金應以回饋樓地板面積折算所持分土地面積，按當期土地公告現值加百分之四十</p>
申請建築經台北縣都市設計審議委員會審議通過期間	六年內申請使用執照之應回饋比例	八年內申請使用執照之應回饋比例	十年內申請使用執照之應回饋比例	十年以上申請使用執照之應回饋比例																																																							
一年內	5%	7%	9%	10%																																																							
三年內	2%	4%	5%	5%																																																							
五年內	2%	3%	3%	3%																																																							
七年內	1%	1%	1%	1%																																																							
申請建築經台北縣都市設計審議委員會審議通過期間	六年內申請使用執照之應回饋比例	八年內申請使用執照之應回饋比例	十年內申請使用執照之應回饋比例	十年以上申請使用執照之應回饋比例																																																							
一年內	5%	7%	9%	10%																																																							
三年內	2%	4%	5%	5%																																																							
五年內	2%	3%	3%	3%																																																							
七年內	1%	1%	1%	1%																																																							

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議																				
	原計畫	新計畫																							
				調整為以發布實施之日起算，以增加開發誘因。 2. 明訂公益回饋設施應捐贈予台北縣政府，並增訂回饋設施以代金折算繳納之計算規定。	計算，其數額再乘以一點六倍。 <u>表十一 申請使用執照之應回饋比例表</u> <table><tr><td>申請 建築 經台 北縣 都市 設計 審議 委員 會審 議通 過期 間</td><td>六年 內申 請使 用執 照之 應回 饋比 例</td><td>八年 內申 請使 用執 照之 應回 饋比 例</td><td>十年 內申 請使 用執 照之 應回 饋比 例</td><td>十年 以上 申請 使用 執照 之應 回饋 比例</td></tr><tr><td>一年 內</td><td>5 %</td><td>7 %</td><td>9 %</td><td>10 %</td></tr><tr><td>三年 內</td><td>2 %</td><td>4 %</td><td>5 %</td><td>5 %</td></tr><tr><td>五年 內</td><td>2 %</td><td>3 %</td><td>3 %</td><td>3 %</td></tr></table> 理由： 1.新增尚未辦理公開標售土地之開發時程獎勵起算日於政府公開標售土地之日，以免影響開發業主之權益。 2.因自時程起算之日起七年內始提出申請建築之獎勵值僅為基準容積率1%，獎勵額度不高，爰予以刪除該時程之獎勵規定。 3.增訂高層建築得以延長	申請 建築 經台 北縣 都市 設計 審議 委員 會審 議通 過期 間	六年 內申 請使 用執 照之 應回 饋比 例	八年 內申 請使 用執 照之 應回 饋比 例	十年 內申 請使 用執 照之 應回 饋比 例	十年 以上 申請 使用 執照 之應 回饋 比例	一年 內	5 %	7 %	9 %	10 %	三年 內	2 %	4 %	5 %	5 %	五年 內	2 %	3 %	3 %	3 %
申請 建築 經台 北縣 都市 設計 審議 委員 會審 議通 過期 間	六年 內申 請使 用執 照之 應回 饋比 例	八年 內申 請使 用執 照之 應回 饋比 例	十年 內申 請使 用執 照之 應回 饋比 例	十年 以上 申請 使用 執照 之應 回饋 比例																					
一年 內	5 %	7 %	9 %	10 %																					
三年 內	2 %	4 %	5 %	5 %																					
五年 內	2 %	3 %	3 %	3 %																					

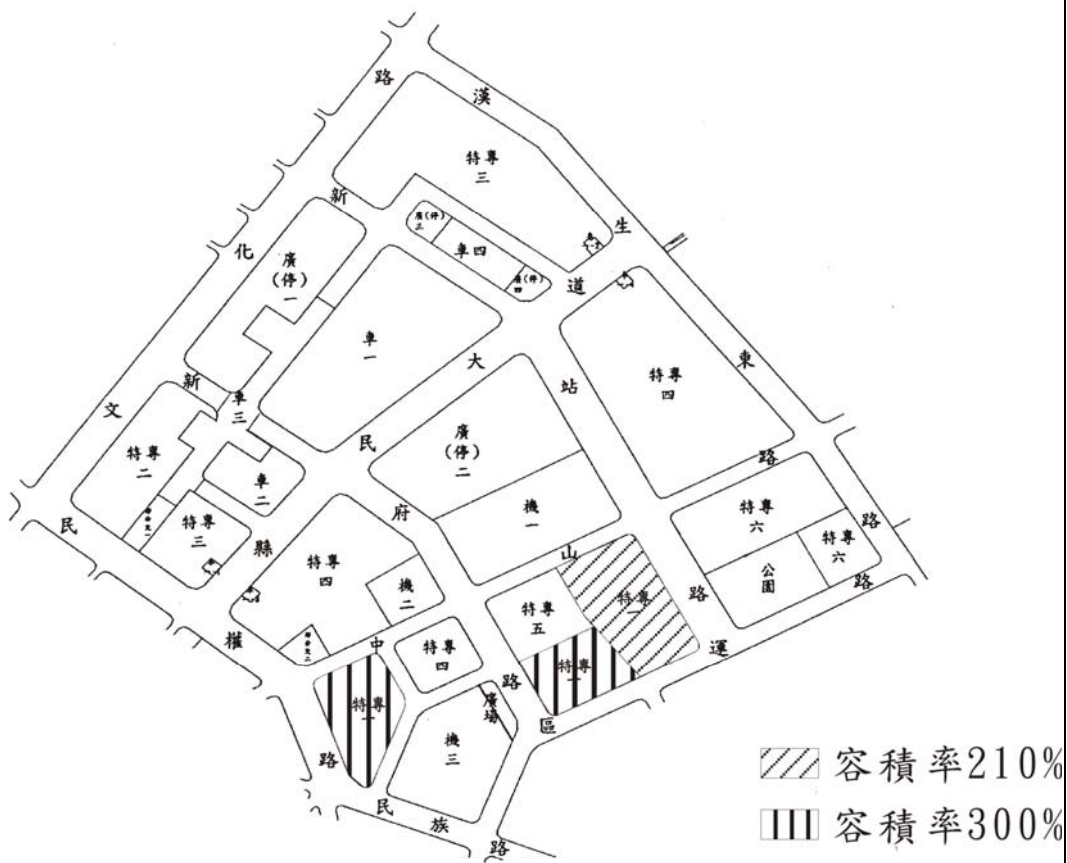
註解 [T5]:

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
					建築期限之規定。 4.因天災或其他事由致建築工程停工者，則予以排除於建築期限。 5.明訂公益回饋設施暨其土地持分所有權應一併捐贈予台北縣後，始得申請使用執照，以作為具體執行規範。 6.公益回饋設施以代金折算抵繳之數額應適時反應土地市價及加計建物價值，以為合理，爰土地價值以土地公告現值加四成計算，另建物價值部分則以土地價值之六成計算。
十五	十五、公共設施用地已完成地區，建築基地在未開發使用前應予植栽綠化或美化，如無償提供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議同意者，自核准使用起每屆滿一年總容積給予增加容積率百分之一之獎勵，惟最高不得超過百分之十。	維持原計畫。	--	照案通過。	照案通過。
十六		新增條文 十六、本計畫範圍內不得作為容積移轉之容積接受基地。	為因應內政部即將發布實施之新修「都市計畫容積移轉實施辦法」，本計畫明文規定計畫範圍內土地不得作為容積移轉之容積接受基地，以維計畫區內之開發總量。	照案通過。	修正通過，修正如下： 十六、本計畫範圍內除第一種特定專用區外，其餘建築基地不得作為容積接受基地； <u>惟第一種特定專用區適用獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。</u> 理由： 1.為鼓勵暨加速特專一之

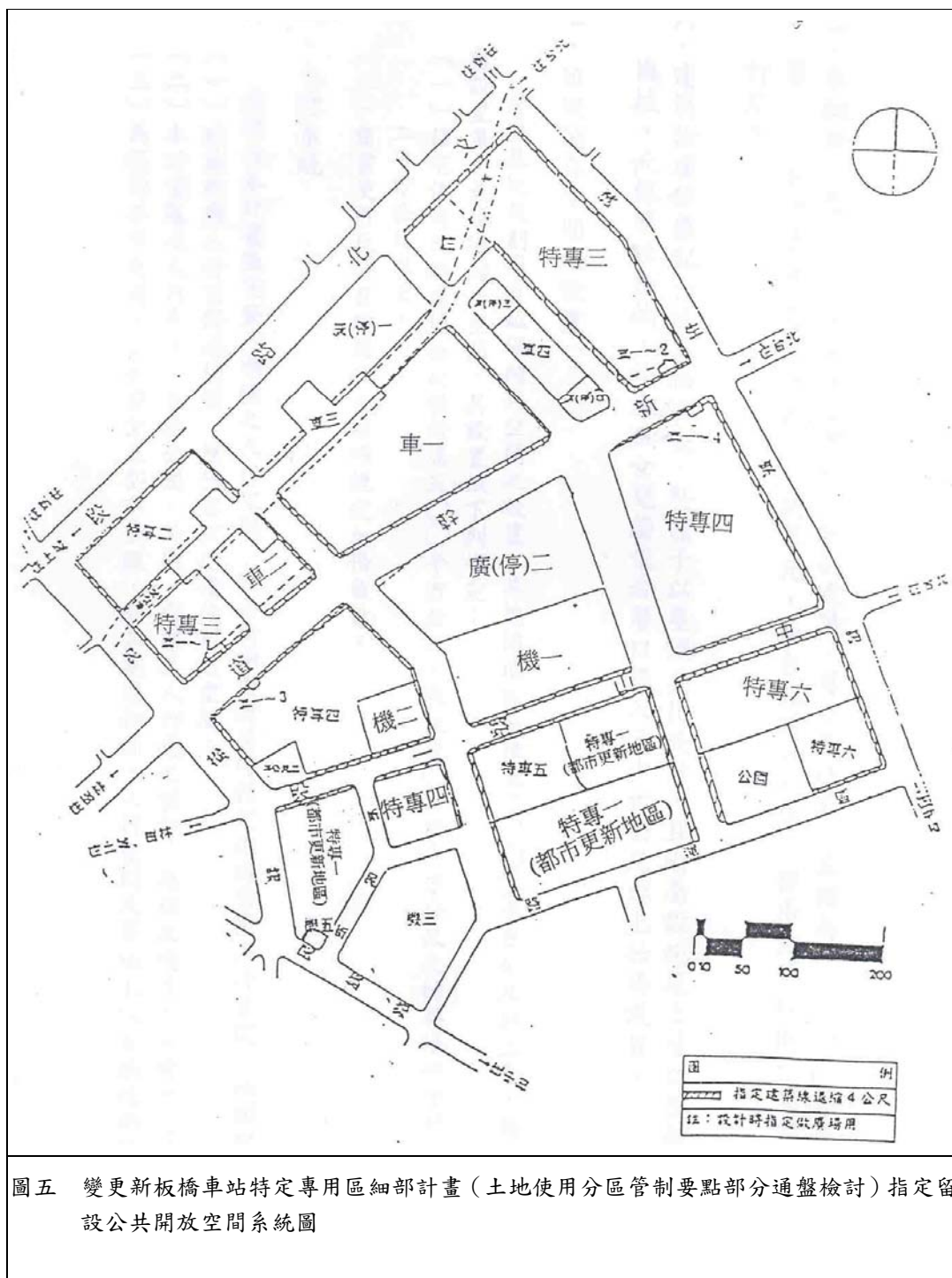
編號	變更內容		變更理由	本會專案小組決議	本會決議
	原計畫	新計畫			
					開發，爰同意該區得作為容積移轉之接受基地。 2.增訂特專一所有容積獎勵額之上限值。
十七		<p>新增條文 十七]、本計畫區內車一及車四用地，其建築開發，准用「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用方案</u>」之規定辦理，並得供本要點第二點第七、八、九、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十九、二十一、二十二組使用。</p>	<p>參照高鐵車站站區土地使用分區管制規定，附屬事業用地得供商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業等使用。松山火車站特定專用區中，交1~4用地適用「台北市土地使用分區管制規則」第二十三條第三種商業區使用組別。建議以正面表列容許使用項目，俾免經公共設施多目標使用辦法所規定之申請審查程序，以加速該大樓招商進度。</p>	照案通過。	<p>修正通過，修正如下： 十七]、本計畫區內車一及車四用地，其建築開發，准用「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>」之規定辦理，並得供本要點第二點第七、八、九、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十九、二十一、二十二組使用，其他新增行業得提經<u>台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置</u>。</p> <p>理由： 1.「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用方案</u>」業已停止適用，爰配合將條文修正為「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>」，以符現行規定。 2. 為因應時代變遷所增之新興行業需求，訂定此一彈性規定。</p>
十八	十六、本要點規定之相關事項，適用其他法令規定。	十八、本要點規定之相關事項，適用其他法令規定。	配合修正條文編號。	照案通過。	<p>十八、本要點未規定之相關事項，適用其他法令規定。</p> <p>理由：原條文誤繕，配合作文字修正。</p>

註解 [T6]:

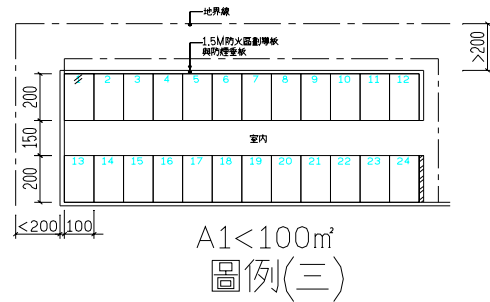
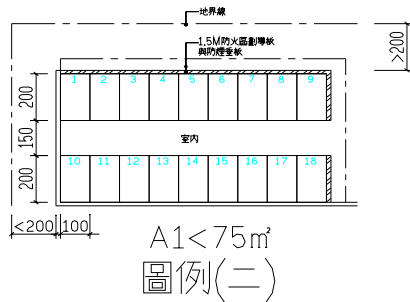
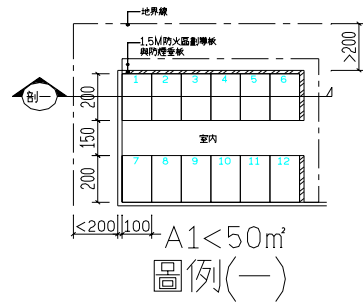
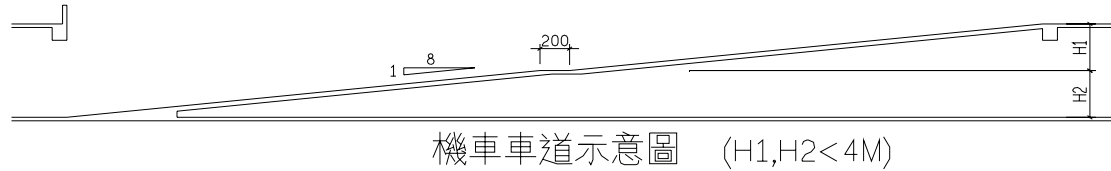
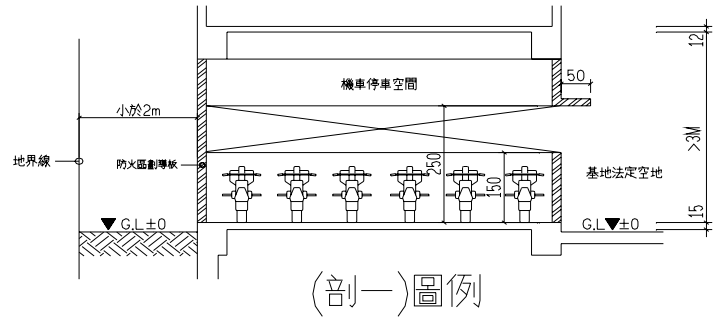
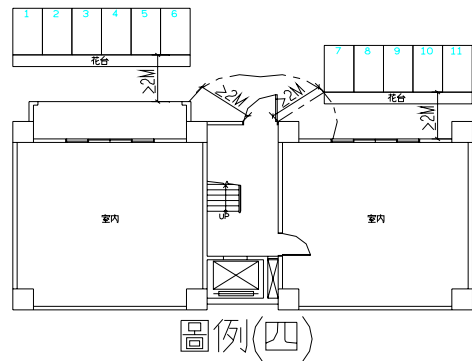
註解 [T7]:



圖四 第一種特定專用區土地使用強度區位示意圖



附圖



表二 「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」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	本會專案小組決議理由：	本會決議
一	紀清田、劉秀霞（新板段三小段二十四地號）	本次草案有關開發時程獎勵規定修正為「於本案都市計畫發布實施後並發還原地主完成點交之日……，提出申請建築並經台北縣都市計畫審議委員會審議通過者，給予基準容積率 10%之獎勵容積。」而本人所有土地於九十二年八月二十八日經縣府發還點交本府，惟前因縣府為辦理全國運動會及台灣燈會需要，向本人借用該筆土地供作臨時停車場使用，期限至九十三年五月二十一日止。	本案土管要點所指「發還原地主土地完成點交之日」應於縣府今（九十三）年五月二十一日後點交發還本人之日為計算基準，以符實際。	酌予採納。 為加速本特定區之開發，爰將開發時程獎勵調整為以發布實施之日起算，以增加開發誘因。	照專案小組決議通過。
二	周議員勝考		一、建議將特專一之容積率一律提高至 300%。 二、建議將特專一開放作金融機構、一般批發業及旅遊運輸業使用。	一、建議事項一未便採納。 理由： 1.特專一範圍內之土地原訂計畫係規定以市地重劃或區段徵收方式開發，惟縣府於前次辦理本案細部計畫通盤檢討時，考量區內合法房屋密集，爰將該區域排除於整體開發區外，並將容積率回復為「新板橋特定專用區計畫」擬定前原使用分區之基準容積，即原住宅區部分為 300%、原工業區部分為 210%。 2.參與整體開發之土地尚需負擔公共設施暨	照專案小組決議通過。

三 曾議員文振

開發成本，倘以開發負擔換算粗容積，則參與市地重劃之粗容積僅約 248%、參與區段徵收則為 180%，加以特專一土地可依循都市更新條例之相關獎勵規定辦理開發，爰此參與整體開發土地之開發強度並未高於特專一，綜上說明，特專一之容積率宜維持原分區規定，以符合社會公平正義原則。

二、建議事項二酌予採納。

理由：

開放特專一作金融分支機構使用以滿足其使用需求，惟其他使用組別部份不宜再予開放，以維持住宅區之居住品質。

酌予採納。

理由：

開放特專一作金融分支機構使用以滿足其使用需求，惟其他使用組別部份不宜再予開放，以維持住宅區之居住品質。

照專案小組決議通過。

建議特專一開放作下列使用：

- 一、金融業。
- 二、娛樂健身業。
- 三、超商業。
- 四、展覽交易設施。
- 五、旅遊業。
- 六、旅社（旅館業）。

四	呂紹平 (特專六 新板段三 小段 38、 40 地號)	獎勵額度過低	開發時程獎勵目前只有 10%，希望比照三峽台北大學特定區所訂之 80%，如此才能加速特專區之開發進度，並能吸引開發商進場開發。	未便採納。 理由： 本特定區之開發強度業達 450%，且訂有留設開放空間、設置公益性設施、基地大規模開發以及開發時程等多項獎勵規定，為維本特定區之空間環境品質，不宜將時程獎勵額度調高至 80%。	照專案小組決議通過。
五	林敏雄、 邱寶慧	<p>一、「新板橋車站特定區都市設計審議要點」有關「開放空間系統」之規劃係全區均應留設「沿街帶狀開放空間」及多處「指定留設街角廣場」，依特專六基地面積大於 1500 平方公尺隻建築基地為例，建築基地配合留設公共開放空間依細部計畫規定可給予基準容積 25%，惟如依修訂後之獎勵規定，<u>其總面積不含都市計畫規定應退縮之空間</u>，除嚴重影響建築配置條件外，扣除留設「沿街帶狀開放空間」及「指定留設街角廣場」部分，將致獎勵面積減少 9%~12%，則原訂 25% 之獎勵容積將形同虛設。</p> <p>二、建築基地配合公共政策，犧牲基地配置彈性及部分隱私條件，規劃留設公共開放空間以達成其公益性，如因此部分條文之修訂，將使該部分獎勵容積失去誘因，則無法達到原訂獎勵基地整體合併使用以規劃留設適當之公共開放之美意。</p>	土管草案第四點「土地使用強度(二)獎勵容積…開放空間有效總面積(<u>不含都市計畫規定應退縮之空間</u>)」之修訂，將使該部分獎勵容積失去誘因，致無法達到原訂定獎勵基地整體合併使用以規劃留設適當之公共開放空間之公益性。	<p>酌予採納。 理由： 將草案新增開放空間有效總面積(<u>不含都市計畫規定應退縮之空間</u>)之規定予以刪除，以避免影響現已取得土地之開發業者權益。</p>	照專案小組決議通過。

三、本次公展草案「四、土地使用強度(二)獎勵容積…開放空間有效總面積(不含都市計畫規定應退縮之空間)」修訂之變更理由為「為避免多計獎勵容積，明訂開放空間有效總面積之計算不得含都市計畫規定應退縮之空間」，政策如能促進公共環境之進度，經由適度之審查制度把關，何需憂慮多計榮予民間開發？僅此希望政府機關能夠更宏觀的角度訂定公共政策。

六 蔡許尾等
八人(新
板段三小
段 23、24
地號之特
專五土
地)

- 一、吾等所有土地為經重劃後發還之土地，本次計畫草案對於政府標售土地之開發時程獎勵以公開標售日起算，對於吾等因用途受限致土地無法出售之地主顯有不公。
- 二、修訂後新板特區之時程獎勵容積最高值為 10%，遠低於台北大學特定區最高值 80% 以及林口特定區，新板特區為本縣首善之區，如提高容積獎勵，鼓勵開發商將樓層提高，將可塑造較佳之都市景觀。

- 一、建請放寬發還原地主土地之開發時程獎勵為新計畫發布之日作為起算點。

- 二、建請提高開發時程之獎勵值。

- 一、建議事項一酌予採納。

理由：

為加速本特定區之開發，爰將開發時程獎勵調整為以發布實施之日起算，以增加開發誘因。

- 二、建議事項二未便採納。

理由：

本特定區之開發強度業達 450%，且訂有留設開放空間、設置公益性設施、基地大規模開發以及開發時程等多項獎勵規定，為維本特定區之空間環境品質，不宜將時程獎勵額度調高至 80%。

專案小組決議通過。

註解 [T8]:

七 趙靜川等
五人(中

- 一、吾等土地前於 90 年 4 月 25 日以北府城規字第 27795 號由特專五變更為特

- 一、請查對該特專一法律正義程序。

- 一、有關建議事項一部分，經作業單位查

專案小組決議通過。

山段
641~644
地號之特
專一土
地)

專四，而後又再行變更為特專一，惟未明文公告顯係明顯違法，應屬無效行為。

- 二、原地於民國四十五年申請營造執照係作為住宅使用，惟於民國六十二年修改為工業區，所訂容積率不按住宅區之標準刻意壓低，令無辜百姓承受鉅大損害且將該地區劃作更新地區，進行強制更新工程，因現行容積惟210%，僅能興建四層樓，建商抽半後地主只能得二層樓，無形中被沒收半數權益，令人難以折服。

- 二、請將該地區之容積率按原都市計畫住宅區修正為300%，以解更新計畫之艱難。

明係於縣府辦理「變更新板橋特定專用區細部計畫（第一次通盤檢討）」時將該特專五變更為特專一，除排除於區段徵收範圍外，亦將特專一指定為都市更新地區，該案係依都市計畫法定程序辦理，並經縣政府於九十年四月二十五日以北府城規字第一三七七九五號公告自九十年五月二日起發布實施有案，全案符合法定程序，應無陳情人所稱之情事。

二、建議事項二未便採納。

理由：

- 1.所陳特專一土地原訂計畫係規定以區段徵收方式開發，惟縣府於前次辦理本案細部計畫通盤檢討時，考量區內合法房屋密集，爰將該區域排除於整體開發區外，並將容積率回復為「新板橋特定專用區計

畫」擬定前原使用分區—工業區之基準容積，即 210%。

2.參與整體開發之土地尚需負擔公共設施暨開發成本，倘以開發負擔換算粗容積，則參與區段徵收之粗容積為 180%，且特專一土地可依循都市更新條例之相關獎勵規定辦理開發，爰此參與整體開發土地之開發強度並未高於特專一，綜上說明，特專一（原區段徵收部分）之容積率宜維持原分區規定即 210%，以符合社會公平正義原則。

八 遠東百貨股份有限公司（新板段二小段 8、9、10、14、14-1 地號土地）

- 一、第四點土地使用強度之開放空間獎勵容積計算式之開放空間有效總面積（不含都市計畫規定應退縮之空間），前述「退縮空間」項目如下：
3. 指定牆面線退縮建築部分指定建築現退縮四公尺是屬於指定退縮，依都市規劃以達管控效益，不違背開放空間供公眾使用之精神。
4. 附帶條件容許使用項目，其規劃建築用途退縮空間，應計入開放空間（供第十八組之第一、二、三、十四細目使用者，自基地境界線退縮十公尺建

- 一、土地使用分區管制要點中指定牆面線退縮應計入開放空間有效面積。
- 二、相關建築規劃用途依本區細部規劃退縮空間，得計入開放空間有效面積。
- 三、建築基地之開發時程獎勵之時程，由審議通過之日起

一、建議事項一、二酌予採納。

理由：將草案新增開放空間有效總面積（不含都市計畫規定應退縮之空間）之規定予以刪除，以避免影響現已取得土地之開發業者權益。

二、建議事項三、四併土地使用分區管制要點第十四點提請

- 一、建議事項一、二照專案小組決議通過。
- 二、建議事項三、四併土地使用分區管制要點第十四點。

九 台灣電力公司北區施工處

築)。

- 二、第十四點建築基地開發時程獎勵程序規定，建築審查流程之都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者，應經審定公益回饋設施。而建造執照申請、五大管線申請、申報開工、放樣勘驗、樓板勘驗、使用執照等時程再加上影響工期之建築規模大小，往往使工期超過四年。工程因工期延長而須繳交回饋顯不合情理。

四年內申請使用執照，改為審議通過之日起一年內申請建照。有關竣工使用時程回歸於建築法管理規劃規定即可。

- 四、適用特定專用區細部計畫依都設審查申請日為基準。

建議將土管條文第三點後段「…地下化變電設施則不受前述二項附帶條件之限制。」修正為「…地下化變電所則不受前述二項附帶條件之限制。」以符實際使用需求

大會討論。

註解 [T9]: ‘

十 福丘里辦公室及謝徐金蓮里長等七十三人（特專一）

- 一、本特定區自民國八十年即因市地重劃案被禁建至今，已超過十年，居民的權益及精神受損嚴重，且縣府在本區域並未舉辦說明會讓本地區之居民了解政府德政。
- 二、同樣特區範圍內「特專一」卻得到如此不公平的待遇，包括分區使用、容積率、基地開發面積…等，均較特專三、四、五、六更為嚴苛，顯然不合理。

- 一、容積率比照「特專四、五」提高為450%。
- 二、建蔽率比照「特專四、五」提高為60%。
- 三、基地開發最少面積500平方公尺。
- 四、放寬「特專一」使用管制，比照「特專四、五」以符合實際之需要、促進

擬酌予採納

理由：

據台電公司表示將於特專三興建南區聯合服務中心，並配合新板特區之用電需求於地下設置變電所，爰將附帶條件內之「變電設施」修正為「變電所」以符合實際需求。

專案小組決議通過。

- 一、建議事項一、二併入陳意見編號二，本會專案小組決議第一點。

專案小組決議通過。

- 二、建議事項三未便採納。

理由：

逕依都市更新條例相關規定辦理。

- 三、決議事項三酌予採納。

			本區域居民興起 改建之意、並真正 感謝政府之德政。	理由： 開放特專一作金融 分支機構使用以滿足其 使用需求，惟其他使用 組別部份不宜再予開 放，以維持住宅區之居 住品質。 酌予採納。	
十一	江秀雄等 二十六人 （中山段 六六八 號）	<p>一、就「新板橋特定專用區」整體開發構想與實質發展現況來看，本區具有腹地廣大、交通路網健全、開放空間與停車空間設置彈性大等特性，同時鄰近台北縣立板橋體育場，未來有捷運板南線與土城線通過，其規模與開發潛能堪與台北市信義計畫區相比。因此本區之開發可以信義計畫區為藍本，除透過都市設計之手法塑造都市景觀外，宜加強本區中心商業金融區之機能。然本案土地使用分區管制要點中之第一種特定專用區卻未容許金融主要機構、金融分支機構之使用，顯然無法滿足市場需求。</p> <p>二、特專一依規定須採用「都市更新」方式實施開發，而都市更新若能民間與企業力量並搭配完善之審議制度，將能達成節省政府開發成本、縮短開發時間、加強民眾參與等功效，但必須給予民間業者合理之開發利基，第一種特定專用區中現有容許使用項目卻無法給予民間業者參與開發之最大動機。</p>	建請將「第一種特定專用區」之容許土地使用項目比照「第四種特定專用區」，或放寬金融主要機構、金融分支機構等項目之使用，以促進新板橋車站特定專用區之整體開發。	理由： 開放特專一作金融 分支機構使用以滿足其 使用需求，惟其他使用 組別部份不宜再予開 放，以維持住宅區之居 住品質。	專案小組決議通過。
十二	陳廉誠里 長等三十	一、本特定區實施超過十年，「特專一」區域內之房屋土地同禁建，業主權益	一、「特專一」之分區 使用管制比照「特	一、建議事項一酌予採 納。	專案小組決議通過。

六人（特專一）

損害多年，苦不堪言。

二、同樣在特定區範圍內，「特專一」卻遭到不公平待遇，包括分區使用、建蔽率、容積率、開發基地面積……等，均較特專三、四、五、六更為嚴苛，條件更差，顯然不合理。

三、「特專一」更新開發面積，卻要依照「都市更新條例」另行訂定，這種差別待遇令人不解，繼續造成延宕，侵害業主權益甚鉅。

專四、五」增列金融機構，以符實際需要，促進本區合理發展。

二、容積率比照「特專四、五」提高為450%。

三、建蔽率比照「特專四、五」提高為60%。

四、「特專一」更新開發面積納入細部計畫範圍，不必再由「更新條例」另訂，以免曠日費時，並將開發基地面積降為500平方公尺，以符住宅區更新需要，避免財團壟斷。

理由：

開放特專一作金融分支機構使用以滿足其使用需求，惟其他使用組別部份不宜再予開放，以維持住宅區之居住品質。

二、建議事項二、三併入陳意見編號二，本會專案小組決議第一點。

三、建議事項四不予採納。

理由：

逕依都市更新條例相關規定辦理。

案由	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	辦理機關	台北縣政
類別	審議案	案號	臨時動議
說	<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，變更北側之人行步為道路用地，以銜接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>本基地位於屬樹林(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為0.0七三二公頃。(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土地為道路用地及綠地，變更面積為0.0七三二公頃。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</p>		

明

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三處之公園形成近 40 米寬之帶狀公園，藉配合現況榕樹(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(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

本計畫開發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，經都市計畫擬定機關查明，依法定程序檢討變更恢復為工業區，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。因此，本計畫區公共設施項目，包括道路、公園兼兒童遊樂場用地，皆由開發者興闢，其所需費用，約一二七六萬元，其餘內容詳後附表五「事業及財務計畫表」。

十一、回饋計畫

本案回饋計畫除依法要求業者捐地或回饋代金(業者承諾以回饋金方式辦理)及完成公共設施外，另申請人者本開發誠意，願配合本案開發提供連接環河路之二期土地供公眾使用，並於三期防洪區內所擁有土地作綠化及預留交通線以供鄰近地區未開發土地作後續整體之利用，並負擔為改善基地周圍交通改善設施費用。本計畫公共設施興建成本由開發者自行負擔，尚需繳交回饋約二億元，並承諾一定期限完成開發建築使用。

十二、土地使用分區管制要點：詳后表六。

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陳情意見。(詳后表七)。

- (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（建議採方案一）：
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細則第十七條規定。其建蔽率、容積率原則同意分別採 80% 及 32%。
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細則第十七條規定。其建蔽率、容積率原則同意分別採 80% 及 32%

%。

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內容中，並作整體性之規劃考量

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、以上提請大會審決。

初
核
意
見

一、本案綜合彙整上述說明分析如后：

(一) 發展定位及開發量體面積分析

有關本案之發展功能定位及其量體面積疑採下列二方案，並提請大會討論(建議採方案一)：

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細則第十七條規定。其建蔽率、容積率原則同意分別採80%及32%。

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

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 32%。

(二) 本案回饋分析

本案除回饋代金 2.1 億元需於申報開工前一次繳畢外，其餘配合基地周邊公共設施及維護、環境美化及供眾通行通路等均由開發者開闢完成並管理維護之。(詳下表及附表八)

項目	數量或內容
捐獻代金	依捐贈可建築用地面積換算約 20,967 萬元。
區內公共設施	公兒及道路用地興闢面積 6,728 m ² 。
區外公共設施	人行步道變更為綠地及道路用地興闢面積 732 m ² 興闢東側 10 米計畫道路部份路段(原樹林擴大都市計畫部分之區段徵收區)面積約 486 m ² 。
環境綠美化	計畫區東側原樹林擴大都市計畫部分之區段徵收區拆除廠房部分進行簡易綠美化工作面積約 8,990 m ² 。
交通改善措施	配合交通衝擊評估內容，因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程。
供公眾使用之通道	配合整體道路系統功能之完善，本計畫預計規劃之私設通道均提供供公眾使用。

(三) 本案交通系統分析

本案開發後對該區域整體交通動線提供東西連接新樹路與環河道路之道路，為避免基地開發後對附近道路產生過大之衝擊，於動線系統及停車位已內部化為原則設計，並於新樹及環河兩路口設置號誌，導引車流。另申人本於回饋社會與地方之精神與誠意，願配合本案開發提供連接環河道路二期土地供公眾使用，並於三期防洪區內其所擁有土地作綠化及預留交通線以用之未配合後續開發計畫之整體利用。(詳後附圖九)

二、本案變更之正當性

本案係配合信華毛紡股份有限公司產業轉型再造，並為地方發展以促進閒置工業廠區土地再利用，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」規定申請變更工業區為商業區。另為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道路用地，以銜環河快速道路與新樹路，使區域之道路系統更為完善。以下就本案之政策性、法性、合理性加以分析：

(一) 政策性

本案係配合地方經濟發展、閒置地區土地再利用、產業轉型等振興經濟策略，重新檢討本基地之空間發展定位及功能，加速推動發展緩慢地區之建設，促進土地資源有效再利用及整合鄰近道路系統，改善地區性道路功能。再者，案亦符合以下所述明之台北縣產業發展政策、台北縣綜合發展計畫等政策外，可呼應市場機制：

1. 台北縣產業發展政策

本案符合台北縣變更為商業區審議原則規定之工商服務與休閒購物政鼓勵項目，並經本府開會准依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定予更，故本府理應提供政策上之支持與援助。

2. 台北縣綜合發展計畫

本案係依據台北縣綜合發展計畫賦予本區之空間發展角色，並因應三多里市計畫之商業區發展嚴重不足之情況將本區定位為鄰里性商業區，透過本變更除可彌補商業區規模外，更可直接開闢供居民使用。

3. 市場機制

本案將服務商圈範圍界定為環河路、中正路及台鐵路線所圍區域，並經推商業設施有 4,723 至 21,708 平方公尺樓地板面積（佔可建築容積約 19.54 與 27.84%），在考量本案商業階層規模（鄰里商業區）與保障商業設施開最低需求前提下，將本案商業使用比例最低開發門檻需求規定不得低於百之二十五，並訂定於土管要點及協議書中，以達到有效管理並達到開發之的。

因此，本案符合台北縣產業發展政策、台北縣綜合發展計畫等政策目的外並可呼應市場機制。

（二）適法性

本案係由本府於九十三年一月十五日召開『研商「樹林（三多里地區）信毛紡股份有限公司（部分乙種工業區變更為商業區）案」是否准依都市計畫第十七條第一項第三款相關變更作業事宜會議』同意本案適用都市計畫法第二十條第一項第三款暨「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定進行變更，並循定程序辦理。

（三）合理性

本案回饋計畫除依法要求業者捐獻回饋代金及興闢公共設施外，另申請人於回饋社會與地方之精神與誠意，願配合本案開發提供連接環河道路之二期土供公眾使用，並於三期防洪區內其所擁有土地作綠化及預留交通動線以用之未合後續開發計畫之整體利用，並負擔為改善基地周圍交通之改善設施費用。本畫除公共設施興建成本由開發者自行負擔外，尚需根據都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，依變更為商業區之回饋標準計算所須繳交之回饋金，總額為億玖佰陸拾柒萬參仟貳佰捌拾陸元整，並承諾於申報開工前一次繳畢。因此本業者所提供之回饋尚屬公平、合理。

（四）公共效益

1. 交通：

(1)可整合新樹路與環河路間道路系統，提供該區域東西向連絡道路，改善地區性交通。

(2)該商業區開發後將提供近 700 位汽車停車位及 900 各機車位，供本計畫及附近居民使用，彌補該區公共停車空間不足。

2. 社會經濟

(1)未來計畫引進約 250 家企業並提供園區企業日常所需，估計將引進約 1200 辦公及商業服務員工，其衍生出之活動足以加速地方發展與繁榮。

(2)解決信華二廠(約 2.6 公頃)土地資源閒置問題，並有效再利用，而信華二廠

	<p>三期防洪計畫閒置土地(1.5 公頃)得以美化並提供該區民眾使用。</p> <p>(3)商業區開發後屬地方稅之地價稅及房屋稅，每年約 4500 萬元，<u>挹助縣政財庫</u></p> <p>3. 都市發展</p> <p>(1)透過該計畫之實施，鄰新樹路側將<u>提供 3 處面積達 0.23 公頃之公園兼兒童戲場所，供計畫區內外民眾使用</u>；並將該公司屬三期防洪計畫之土地美化充短期之公共開放空間。</p> <p>(2)保留原有樹齡久遠之植栽，並整體規劃設計美化，<u>改善當地生活與工作環境</u></p>
決 議	<p>一、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。其積率原則同意為 320%。</p> <p>二、其餘擬提交專案小組續審。</p>

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	臨時動議
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。」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側設計畫）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（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，估計畫區總面積之 33.6%。另為因應區段徵不可行評估結果，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，進成為帶動鄰近舊市區都市更新之活化因子：</p> <p>1. 基地呈長條狀且均面臨既成舊都市區域。</p> <p>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」之條件與需求。</p>		

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比例如何,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謂方向」。

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1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

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。所以者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，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，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

9. 九十三年五月二十七日續提第八次專案小組研商會，結論略以：「有關案土地使用強度及公共設施比例等，需考量財務因素係屬合理，請業單位將本案之分析與考量理由妥為說明，提請大會討論，俾確立續辦理方向」。

	<p>九、本案經研擬兼顧財務可行性與社會公平性之具體配套方案，提經第八次小組討論後，依小組結論就公設比例與土地使用強度之訂定，提請大會討論確認，俾利案小組續審。</p>
初核意見	<p>一、有關基準及獎勵容積率，綜合下列理由，擬定為基準容積 240%、整體開發時程規模獎勵訂定為基準容積之 40%及 20%。</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%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"> 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「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畫標準之一致性。 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人整合、誘導土地及早開發之政策目的。 <p>(五) 綜上所述，建議容積率訂定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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為 240%，故建議訂定本案之住宅區基準容積率為 240%，以求一致。 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，因有鼓勵規畫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辦理為標的，訂定內容如下： <ol style="list-style-type: none"> (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

	<p>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；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%間，配合前述市場可行容積率研議結果，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 20%」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，且兼擔負提供鄰近地區公設使用之政策目的。</p>
決議	<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>