

台北縣都市計畫委員會第三五〇次會議紀錄

一、時間：九十四年十二月十五日下午二時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：吳副主任委員澤成

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)、宣讀三四九次會議紀錄：

決議：准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一)、變更台北水源特定區計畫（部分保安保護區為電路鐵塔用地）案。

(二)、變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第二種商業區）案。

(三)、擬定淡水（竹圍地區）都市計畫（馬階段 152 地號等 10 筆土地）細部計畫案。

(四)、變更三重都市計畫（田心子地區局部通盤檢討）案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、臨時動議：

(一)、變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案。

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

(三)、變更樹林（三多里地區）都市計畫（部園用地、環保設施用地、抽水站用地為乙種工業區）案。

(四)、變更樹林（三多里地區）都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區（部分公園用地、環保設施用地、抽水站用地為乙種工業區）細部計畫案。

(五)、擬定土城（頂埔地區）都市計畫（原海山煤礦專用區變更為乙種工業區永寧段 228-3 地號部分）細部計畫案。

以上臨時動議案決詳如后提案單決議欄。

十、散會：下午十七時廿分。

案由	變更台北水源特定區計畫(部分保安保護區為電路鐵塔用地)案	辦理機關	臺北縣政府
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、申請單位：台灣電力股份有限公司。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>台灣電力股份有限公司為配合國家經濟建設，因應坪林地區日益增加之電力需求，規劃興建深美~冬山 345 仟伏輸電線路。案經內政部 94 年 9 月 9 日內授營都字第 0940009540 號函准經濟部所提「經核確為配合經濟發展所需之緊急重大建設，非迅行變更無法適應經濟發展之需要者」。該公司爰選定興建該輸電線路所需之第 26 號、第 27 號、第 27-1 號、第 28 號、第 29 號電塔，並為合法使用該輸電線路之鐵塔使用範圍，擬申請辦理變更為電路鐵塔用地俾利該輸電線路用地取得及使用。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本變更位置位於台北水源特定區計畫北側，屬臺北縣坪林鄉坪林段黃舉皮寮小段 1-17 地號等 11 筆土地，變更面積計 0.1736 公頃（見圖一、圖二）。</p> <p>六、變更理由：</p> <p>台灣電力股份有限公司針對坪林地區日益增加之電力需求，規劃興建深美~冬山 345 仟伏輸電線路，配合該輸電線路第 26 號、第 27 號、第 27-1 號、第 28 號、第 29 號電塔設施之合法使用需要，將原計畫之部分保安保護區變更為「電路鐵塔用地」，期切合土地使用管制內容，並適應國家供電政策之需要。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>變更內容如表一。</p> <p>八、事業及財務計畫：</p> <p>本案土地購置經費及工程費用列入台灣電力股份有限公司第六輸變電計畫列支，並配合台灣電力股份公司興建鐵塔工程之執行，有關土地取得、開發經費、主辦單位、預定完成期限、經費來源等事項詳如表二。</p>		

	<p>九、辦理經過：</p> <p>本案自民國 94 年 11 月 8 日起公開展覽 30 天，並於民國 94 年 11 月 8 日、9 日、10 日刊登於工商時報，且於同年 11 月 18 日上午十時假坪林鄉公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或機關團體陳情意見。</p> <p>十、以上提請大會審議。</p>
決議	<p>一、 修正計畫擬定單位為「臺北縣政府」。</p> <p>二、 餘照案通過。</p>

更台北水源特定區計畫（部分保安保護區為電路鐵塔用地）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	台北水源特定區計畫北側(台9線36公里處北側)	保安保護區 (0.0306公頃)	電路鐵塔用地 (0.0306公頃)	<p>一、擴大部分都市發展用地，有效利用土地資源避開閒置浪費，以配合實質都市發展之需要，劃設適當之都市計畫分區，並訂定合理土地使用管制規定。</p> <p>二、因應國內北部地區經濟發展之用電量需求，進行各項輸電設備之改善與增建措施，以維護穩定的供輸電系統，期能配合國家經濟成長之需要。</p> <p>三、落實開發許可之精神及社會公平正義原則，充分運用有限的土地資源並合理取得，以落實土管合一的目的。</p> <p>四、降低對當地環境造成衝擊，選擇非都市發展用地</p>	照案通過。
2	台北水源特定區計畫北側(台9線36公里處北側)	保安保護區 (0.0374公頃)	電路鐵塔用地 (0.0374公頃)		
3	台北水源特定區計畫北側(台9線36公里處北側)	保安保護區 (0.0361公頃)	電路鐵塔用地 (0.0361公頃)		
4	台北水源特定區計畫北側(台9線36公里處北側)	保安保護區 (0.0358公頃)	電路鐵塔用地 (0.0358公頃)		

5	台北水源特定區計畫北側(台9線36公里處北側)	保安保護區 (0.0337公頃)	鐵路鐵塔用地 (0.0337公頃)	之保護區，避免影響地方土地發展政策。	
---	-------------------------	---------------------	----------------------	--------------------	--

註：1.表內面積僅供參考，變更範圍實際面積應以核定地籍圖分割面積為準。

2.變更範圍以地號為準（詳備註）。

表二 實施進度及經費

種類	計畫面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦 單位	預定完成 期限 (民國)	經費來源
		價購	一般徵收	公地撥用	其他	土地價購 及地上物 補償費	工程費	合計			
電路鐵塔 用地	0.1736	✓				110	已於 84 年 7 月 施工完成	110	台灣電力股份有 限公司	95 年 7 月 完成價購	由台灣電力股份有 限公司第六輸變電 計畫預算列支

註：1. 本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整，表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

2. 尚未取得面積為國有財產局所屬土地 0.0038 公頃，待變更後依規定價購。

案由	變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)(馬偕段152地號等十筆土地)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：東家建設股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一)都市計畫法第27條第1項第3款。</p> <p>(二)都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>基地位置原為臺灣凱普電子公司廠址，其設廠於民國六十年代初期，當時基地週遭尚屬低度利用土地，基地西側緊鄰之台二號省道(今中正東路)路寬亦僅約二十公尺；時至今日，伴隨臺灣產業結構調整，傳統產業優勢不再，臺灣凱普電子工廠已停止生產並完成廠房搬遷、拆除，現有毗鄰工業區土地則逐漸朝向修理服務業與倉儲物流業等產業使用發展。</p> <p>有鑑於此，本計畫之申請單位東家建設股份有限公司，期望能整合現有閒置工業區土地，變更為商業區，透過整體規劃提供淡水地區逐漸成長之居住人口一全方位的休閒、購物、遊憩的商業環境，健全生活機能，並期透過合法程序，適當捐贈回饋公共設施用地，除落實開發成本內部化的原則外，亦可實質改善地區公共設施服務水準，對淡水地區之都市發展與環境品質有所助益，故研提本變更計畫。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>(一)符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」。</p> <p>(二)配合政府政策商業發展之指導。</p> <p>(三)因應產業結構轉變及市場需求趨勢，閒置工業用地再利用。</p> <p>(四)回歸分區管制使用精神，提昇環境品質。</p> <p>(五)呼應都市發展結構，形塑地區發展。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>(一)變更位置</p> <p>本基地位於淡水鎮竹圍地區，屬淡水(竹圍地區)都市計畫之乙種工業區(工三)，南側約600公尺即為竹圍捷運站。(詳圖一)</p> <p>(二)變更範圍</p> <p>基地範圍內包括地號152等十筆土地，面積10,323.54平方公尺。(詳圖二)</p> <p>七、變更內容：</p> <p>擬變更淡水(竹圍地區)都市計畫內之乙種工業區為第二種商業</p>		

區，以供當地商業發展使用，其變更內容詳表一。

八、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫開發主體將由申請單位東家建設股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。

(二)開發方式

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，申請單位併行擬定細部計畫劃設必要性之公共設施用地，且由申請單位自行興闢完成供公眾使用，並永久負責管理維護。

(三)實施進度及經費

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更後之樁位測定費及各項公共設施用地之興闢、管理與維護費用，均由開發者自行負擔，產權仍屬原土地所有權人。(詳表二)

九、辦理經過：

(一)計畫草案自九十四年八月十九日起辦理公開展覽三十天，並於九十四年九月二日上午十時假淡水鎮公所水碓活動中心辦理公開展覽說明會。公展期間並無收到公民或團體陳情意見。

(二)九十四年九月十六日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 下次專案小組會議請先就檢核表部分予以討論確認。
2. 各單位及委員意見請申請單位彙整後於下次專案小組會議中逐項說明。
3. 本案採個案變更或通盤檢討方式辦理，請作業單位就縣府政策說明。
4. 有關公共設施(停車場、廣場)配置是否得宜，又停車場興建型式為立體或平面，及其需求為何，請申請單位補充說明。
5. 請作業單位整理本縣各工業區變更相關案例供委員會參考。

(三)九十四年十一月七日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 有關本案究係採個案變更或通盤檢討方式辦理乙節，依作業單位說明本案前經府內相關單位依檢核表內容彙整意見並開會研商，採個案變更方式辦理，本專案小組原則同意，惟應有整體考量，儘可能提供較佳環境品質並減輕基地外部衝擊性。
2. 有關容積獎勵項目及額度部分，其中「開放空間獎勵」乙項因本案係工業區變更商業區及住宅區，本應提供較好之生活環境；另「停車獎勵」乙項則因內部停車供給已足夠，且外部規劃有停車場用地，故應無上開二種獎勵項目之需求。至於「公益性設施獎勵」、及「容積移轉」二獎勵項目准予保留，惟考量

本案係工業區變更為較高強度之商業區及住宅區使用，建議獎勵上限為法定容積之 30%。

3. 本案公共設施用地規劃究係作停車場用地或兒童遊樂場用地，應依主要計畫整體分析考量，並提出建議方案俾供審議討論。另依規劃內容將「停車場用地」配置於基地東側，有關基地周圍停車需求、停車場進出動線、及有無計畫道路連接該停車場用地等，請申請單位補充說明。
4. 請補充說明基地二棟大樓內部車輛進出動線、住宅及商業使用之建築配置、量體、及高度之合理性、廣場用地可否重新研議以配合車行動線等課題。
5. 請申請單位依本府環保局意見，儘速提出環境影響評估報告逕送該單位審議。
6. 請作業單位會後函請淡水鎮公所及本府交通局二單位，分就本案規劃內容及交通相關議題表示意見，俾供審議參考。
7. 請申請單位與作業單位於下次會議前，先行就土管要點、協議書草案(請將交通改善措施相關要求納入協議書內容)、及規劃配置內容討論修正，以利審議時效。

(四)九十四年十一月三十日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

1. 本案應於基地緊臨四十米計畫道路(民權路)側退縮 6 米建築，留設較大開放空間，以與淡水河兩岸及民權路景觀軸線整體配合。
2. 原則同意於基地東側劃設為兒童遊樂場用地，以提供鄰近住宅區居民使用，並做為地區重要節點；基地南側配合既成道路，應自基地範圍內留設四米計畫道路用地，並配合基地退縮至少四米建築，留設必要之進出通道。
3. 請規劃公司檢附相關圖說資料送請作業單位查核本案基地是否位於捷運車站用地週邊六百公尺範圍內，如是則總獎勵容積原則同意以不超過基地面積乘以法定容積率之百分之六十為限，否則總獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之百分之三十為限。
4. 依「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」有關第一種商業區及第二種商業區之規劃考量，主要係將強度較高之第二種商業區配置於鄰接四十米計畫道路之可建築用地，故原則同意本案由乙種工業區變更為第二種商業區，請規劃單位將上開理由載明於計畫書中。
5. 本案土管要點內容修正如后附表。

十、各局室意見辦理狀況：

單位	意見內容	辦理情形
建設局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請變更基地範圍之南北兩側仍為工業區，建議應維持該工業區之完整性。 2. 本案未來規劃部分住宅區使用，目前都市計畫範圍內之住宅區供需狀況，請納入規劃考量。 3. 如變更為商業區後，其與鄰近工業區交通系統及環境等衝擊請評估說明。 	申請單位已補充說明基地所屬工業區之使用現況、變更理由、住宅區供需狀況及交通衝擊評估，且後續將於都市計畫變更內政部核定前完成環境影響評估作業。
地政局	申請單位所提變更後公告現值與本局估算結果並不相同，未來仍依變更後之公告現值為準。	未來本案之回饋金將以變更後第一次公告現值加四成計算。
勞工局	目前現況為空地，本局無意見。	—
環保局	本案因無製程資料無法認定是否應實施環境影響評估，惟依申請單位說明本案後續開發行為須辦理環評，其辦理時程與本案都市計畫變更關係為何請補充說明。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因目前本案規劃樓高已超過 20 層樓，故將依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定辦理環評作業。 2. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第三點第五項規定，本案都市計畫變更與環境影響評估應採並行審查，並於都市計畫變更案報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。
城鄉局	1. 請說明本案法定停車位與依都市計畫法台	申請單位已補充說明。

		灣省施行細則第 18 條 申請作倉儲批發使用 之停車位數比較分析。 2. 請補充說明有關芝投 公路之相關建設時程 與本案之關連性為何。	
	十一、以上內容，提請大會決議。		
決議	1. 依內政部都市計畫委員會 94 年 11 月 15 日第 621 次會議紀錄，第三案「變更中和都市計畫(外員山段 162 地號等 15 筆土地)(修訂協議書)主要計畫案」決議：「…惟修訂協議書內容，係屬細部計畫事業及財務計畫之範疇，爾後類似案件，宜請各直轄市、縣(市)政府訂定通案性處理原則，並依都市計畫法第 23 條規定程序本於權責核定實施。」將協議書內容依內政部決議納入細部計畫。 2. 其餘依專案小組決議通過。		

一 變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)(馬偕段 152 地號等十筆土地)案變更內容綜理表

變更位置	變更內容				變更內容
	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
民權路一號	乙種工業區	1.0324	第二種商業區	1.0324	一、配合政府政策商業發展之指導。 二、因應產業結構轉變及市場需求趨勢，閒置工業用地再利用。 三、回歸分區管制使用精神，提昇環境品質。 四、呼應都市發展結構，形塑地區發展核。
合計	-	1.0324	-	1.0324	-

表二 變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)(馬偕段152地號等十筆土地)案實施進度及經費分析表

設施 種類	面積 (m ²)	土地取得						開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完 成年度	經費來源
		徵 收	市地 重劃	區段 徵收	獎勵 投資	公地 撥用	其 他	土地 成本	工程 成本	其他	合計			
商業區	10323.54	-	-	-	-	-	√	104,638	184,645	942,393	383,523	開發者	細部計畫公 告實施後五 年內完成全 區開發	開發者自行 籌措

註：1. 本表開闢經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度即是市場情形酌予調整之。

2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

案由	擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)(馬偕段 152 地號等十筆土地)細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：東家建設股份有限公司</p> <p>三、法令依據： 都市計畫法第 24 條。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>依台北縣都市計畫工業區土地使用現況調查統計，因產業結構二級產業已逐漸式微，逐漸轉向以三級產業服務業為主，工業用地需求減少，淡水鎮境內之工業區大多已閒置或做它種使用。而捷運淡水線通車後，帶動都市發展成長，人口、土地使用皆逐漸增加，惟大型工業區受限於使用限制，反形成都市發展之阻礙。</p> <p>因此，為配合台北縣政府發展商業政策，因應產業結構轉變及市場需求趨勢，提供淡水地區逐漸成長之人口一高品質商業環境，以充實生活機能，並依法提供公共設施，改善地方環境品質，故變更淡水(竹圍地區)都市計畫部份乙種工業區土地為商業區，並依該主要計畫書規定，以申請單位自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。</p> <p>五、擬定計畫理由：</p> <p>(一)為因應產業結構轉變及市場需求趨勢，促進閒置工業用地再利用，形塑地區發展，以提供地區優質商業環境，於 94.07.26 經縣府同意本案依經濟發展之需要申請都市計畫變更。</p> <p>(二)本案之主要計畫係依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)」案計畫書中規定有關變更為商業區部分應另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p>六、計畫位置及範圍：</p> <p>本案基地位於淡水鎮竹圍地區，屬淡水(竹圍地區)都市計畫之乙種工業區(工三)，南側約 600 公尺即為竹圍捷運站。基地範圍內包括地號 152 等十筆土地，面積 10,323.54 平方公尺。(詳圖一)</p> <p>七、計畫年期、計畫人口與密度</p> <p>(一)本擬定細部計畫區開發之計畫目標年為民國 102 年。</p> <p>(二)本擬定範圍之計畫人口為 308 人，居住密度 298 人/公頃。</p> <p>八、擬定計畫內容：</p>		

詳細擬定內容詳如表一、圖二。

- (一)第二種商業區：以鄰里性零售商場、一般事務所並提供住宅進行規劃，面積為 7691.04 平方公尺。
- (二)兒童遊樂場用地：配合東側既有住宅區之開放空間系統佈設，於本案基地東側劃設兒童遊樂場一處，面積為 1890 平方公尺。
- (三)道路用地：配合東側既有住宅區對外可通達之便利性，於本案基地南側劃設 4 米都市計畫道路，面積為 742.5 平方公尺。而在南側工業區申請變更或辦理通檢將基地範圍外 4 米工業區及人行步道用地變更為道路用地前，本案將自建築基地及兒童遊樂場用地先予指定退縮 4 米作為道路使用。

九、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫開發主體將由申請單位東家建設股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。

(二)開發方式

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，申請單位併行擬定細部計畫劃設必要性之公共設施用地，且由申請單位自行興闢完成供公眾使用，並負責管理維護。

(三)開發期限

本計畫開發期程應依下列規定辦理：

1. 本計畫發布實施後兩年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得第二種商業區變更恢復為原計畫分區。
2. 本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施工程建設。違反者，捐獻代金不予發還，商業區建造執照予以廢止。

前項二款規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事項時，得申請展延，但申請展延期限以一次兩年為限，若需再展延期限者，需經本縣都市計畫委員會同意。

(四)財務計畫

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更後之樁位測定費及各項公共設施用地之興闢、管理與維護費用，均由開發者自行負擔，產權仍屬原土地所有權人。(詳表二)

十、回饋計畫

(一)捐獻代金

本計畫為工業區變更為商業區，經計算屬第一級回饋標準，應捐贈 15%可建築用地(商業區)予地方政府，面積約 1548.5 平方公尺。另依審議規範規定捐贈之可建築用地，本計畫擬採折算代金方式繳交，繳交金額依變更後實際公告土地現值加四成折算。

(二)留設公共設施用地並負責興闢、管理及維護

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定留設兒童遊樂場用地 1890 平方公尺及道路用地 742.5 平方公尺，面積合計為總面積之 25.5%，依規定均由開發者興建、管理及維護，產權仍屬原土地所有權人。

十一、土地使用分區管制要點：詳表三。

十二、協議書：詳后附件。

十三、辦理經過：

(一)九十四年八月十九日起辦理公開展覽三十天，並於九十四年九月二日上午十時假淡水鎮公所水碓活動中心辦理公開展覽說明會，公展期間並無收到公民或團體陳情意見。

(二)九十四年九月十六日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 下次專案小組會議請先就檢核表部分予以討論確認。
2. 各單位及委員意見請申請單位彙整後於下次專案小組會議中逐項說明。
3. 本案採個案變更或通盤檢討方式辦理，請作業單位就縣府政策說明。
4. 有關公共設施(停車場、廣場)配置是否得宜，又停車場興建型式為立體或平面，及其需求為何，請申請單位補充說明。
5. 請作業單位整理本縣各工業區變更相關案例供委員會參考。

(三)九十四年十一月七日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 有關本案究係採個案變更或通盤檢討方式辦理乙節，依作業單位說明本案前經府內相關單位依檢核表內容彙整意見並開會研商，採個案變更方式辦理，本專案小組原則同意，惟應有整體考量，儘可能提供較佳環境品質並減輕基地外部衝擊性。
2. 有關容積獎勵項目及額度部分，其中「開放空間獎勵」乙項因本案係工業區變更商業區及住宅區，本應提供較好之生活環境；另「停車獎勵」乙項則因內部停車供給已足夠，且外部規劃有停車場用地，故應無上開二種獎勵項目之需求。至於「公益性設施獎勵」、及「容積移轉」二獎勵項目准予保留，惟考量本案係工業區變更為較高強度之商業區及住宅區使用，建議獎勵上限為法定容積之 30%。
3. 本案公共設施用地規劃究係作停車場用地或兒童遊樂場用地，應依主要計畫整體分析考量，並提出建議方案俾供審議討論。另依規劃內容將「停車場用地」配置於基地東側，有關基地周圍停車需求、停車場進出動線、及有無計畫道路連接該停車場

用地等，請申請單位補充說明。

4. 請補充說明基地二棟大樓內部車輛進出動線、住宅及商業使用之建築配置、量體、及高度之合理性、廣場用地可否重新研議以配合車行動線等課題。
5. 請申請單位依本府環保局意見，儘速提出環境影響評估報告逕送該單位審議。
6. 請作業單位會後函請淡水鎮公所及本府交通局二單位，分就本案規劃內容及交通相關議題表示意見，俾供審議參考。
7. 請申請單位與作業單位於下次會議前，先行就土管要點、協議書草案(請將交通改善措施相關要求納入協議書內容)、及規劃配置內容討論修正，以利審議時效。

(四)九十四年十一月三十日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

1. 本案應於基地緊臨四十米計畫道路(民權路)側退縮 6 米建築，留設較大開放空間，以與淡水河兩岸及民權路景觀軸線整體配合。
2. 原則同意於基地東側劃設為兒童遊樂場用地，以提供鄰近住宅區居民使用，並做為地區重要節點；基地南側配合既成道路，應自基地範圍內留設四米計畫道路用地，並配合基地退縮至少四米建築，留設必要之進出通道。
3. 請規劃公司檢附相關圖說資料送請作業單位查核本案基地是否位於捷運車站用地週邊六百公尺範圍內，如是則總獎勵容積原則同意以不超過基地面積乘以法定容積率之百分之六十為限，否則總獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之百分之三十為限。
4. 依「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」有關第一種商業區及第二種商業區之規劃考量，主要係將強度較高之第二種商業區配置於鄰接四十米計畫道路之可建築用地，故原則同意本案由乙種工業區變更為第二種商業區，請規劃單位將上開理由載明於計畫書中。
5. 本案土管要點內容修正如后附表。

十四、各局室意見辦理狀況

單位	意見內容	辦理情形
建設局	1. 本案申請變更基地範圍之南北兩側仍為工業區，建議應維持該工業區之完整性。 2. 本案未來規劃部分住	申請單位已補充說明基地所屬工業區之使用現況、變更理由、住宅區供需狀況及交通衝擊評估，且後續將於都市計畫

		<p>宅區使用，目前都市計畫範圍內之住宅區供需狀況，請納入規劃考量。</p> <p>3. 如變更為商業區後，其與鄰近工業區交通系統及環境等衝擊請評估說明。</p>	變更內政部核定前完成環境影響評估作業。	
	地政局	申請單位所提變更後公告現值與本局估算結果並不相同，未來仍依變更後之公告現值為準。	未來本案之回饋金將以變更後第一次公告現值加四成計算。	
	勞工局	目前現況為空地，本局無意見。	-	
	環保局	本案因無製程資料無法認定是否應實施環境影響評估，惟依申請單位說明本案後續開發行為須辦理環評，其辦理時程與本案都市計畫變更關係為何請補充說明。	<p>1. 因目前本案規劃樓高已超過 20 層樓，故將依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定辦理環評作業。</p> <p>2. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第三點第五項規定，本案都市計畫變更與環境影響評估應採並行審查，並於都市計畫變更案報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p>	
	城鄉局	<p>1. 請說明本案法定停車位與依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條申請作倉儲批發使用之停車位數比較分析。</p> <p>2. 請補充說明有關芝投公路之相關建設時程與本案之關連性為何。</p>	申請單位已補充說明。	

	十五、以上內容，提請大會決議。
決 議	<p>本案除下列各項外，其餘依專案小組決議通過：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、為避免車輛進出地下停車場造成對外交通衝擊，有關地下停車場進出坡道之平面等候空間應距基地南側退縮線至少 6 公尺以上。 二、本案基地南側除留設 4 米計畫道路外，並應自該道路境界線至少退縮 4 公尺建築以供車輛通行使用；另基地南側鄰接之現有巷道部分，因非屬本次都市計畫變更範圍應予排除。 三、有關土地管制要點條文修正內容詳如修正條文對照表決議欄。 四、有關協議書條文內容授權由作業單位與開發單位協議，並依法定程序納入細部計畫書中。

表一 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)(馬偕段 152 地號等十筆土地)細部計畫案擬定內容明細表

計畫位置	擬定內容		擬定理由	縣都委會專案小組決議(理由)
	主要計畫 (平方公尺)	細部計畫 (平方公尺)		
民權路一號	第二種商業區 (10323.54)	第二種商業區 (7691.04)	考量基地所處鄰里單元內現況並無劃設商業區用地，商業需求皆需仰賴其他分區之商業設施來加以滿足，而基地具公共設施聚集優勢，實具備發展優質生活圈之條件，故集中劃設商業區於基地西側，期能健全地區生活機能。	基地周邊工業區現況皆已非作為工業使用，而本案循合法變更途徑，回歸土地使用分區管制精神，重塑土地使用秩序，以其所具發展地區商業核心之條件提供商業設施機能，應能使該鄰里單元內之生活機能更完整。
		兒童遊樂場用地 (1890)	考量基地東側具有地區節點之機能且鄰近住宅區，應以綠色開放空間呈現為宜，又淡水(竹圍地區)都市計畫區內兒童遊樂場用地不足，故本計劃於基地東側劃設乙處兒童遊樂場用地，提供鄰近居民使用。	基地東部土地鄰接住宅區、工業區及 4 米人行步道，於此處提供大型兒童遊樂場用地以為地區發展之節點，應可有效服務地區居民。
		道路用地 (742.5)	為了加強基地所處街廓與周邊道路系統之聯繫，故先於基地內劃設東西向道路用地以便與周邊地區之道路接軌，此除具地區性通道機能外，亦可提升都市防災系統功能。	考量都市發展及防災動線所需，基地配合既成道路留設道路用地，並以整體街廓為考量規劃單向通行，對地區交通確有助益。
合計	10323.54	10323.54	—	—

表二 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)
(馬偕段 152 地號等十筆土地) 細部計畫案事業及財務計畫表

設施 種類	面積 (m ²)	土地取得						開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定 完 成年 度	經費來 源
		徵 收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	獎 勵 投 資	公 地 撥 用	其 他	土地 成本	工程 成本	其他	合計			
商業 區	7691.04	-	-	-	-	-	√	104,638	184,645	942,393	383,523	開發 者	細部 計畫 公告 實施 後五 年內 完成 全區 開發	開發者 自行籌 措
兒童 遊樂 場用 地	1890	-	-	-	-	-	√							
道路 用地	742.5	-	-	-	-	-	√							

註：1. 本表開闢經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度即是市場情形酌予調整之。

2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

表三 「擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)(馬偕段 152 地號等十筆土地)細部計畫案」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議(理由)	縣都委會決議(理由)
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	修正通過。 修正後內容： 一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則 <u>第三十三條及第三十五條之</u> 規定訂定之。 理由： 配合內政部民國 93 年 3 月 22 日台內營字第 0930082876 號令修正發布之「都市計畫法台灣省施行細則」修正法令依據。	照 專 案 小 組 決 議 通 過
二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)第二種商業區。 (二) <u>廣場</u> 用地。 (三)兒童遊樂場用地。	修正通過。 修正後內容： 二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)第二種商業區。 (二) <u>道路</u> 用地。 (三)兒童遊樂場用地。 理由： 配合土地使用計畫修訂。	照 專 案 小 組 決 議 通 過
三、第二種商業區 <u>內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</u> (一)建蔽率不得大於 <u>80%</u> 。 (二)容積率不得大於 400%。 <u>前述商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。</u>	修正通過。 修正後內容： 三、第二種商業區 <u>之</u> 建蔽率不得大於 <u>70%</u> 、容積率不得大於 400%， <u>且第二種商業區之</u> 商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 50%，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要。 <u>第二種商業區建築基地地下開挖率不得超過法定建蔽率加 10%。</u> 理由： 1. 文字修正。	照 專 案 小 組 決 議 通 過

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議(理由)	縣都委會 決議(理由)
	2. 酌予調降建蔽率以增加都市開放空間供給。 3. 增訂地下開挖率規定。	
四、廣場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： （一）建蔽率不得大於 15%。 （二）容積率不得大於 30%。	刪除。 理由： 廣場之功能改以法定空地留設提供，故刪除廣場用地及其建蔽率、容積率之規定。	照 專 案 小 組 決 議 通 過
<u>五、停車場</u> 用地之 <u>建蔽率及容積率不得大於下列規定：</u> （一）建蔽率不得大於 15%。 （二）容積率不得大於 30%。	<u>四、兒童遊樂場</u> 用地之建蔽率不得大於 15%、容積率不得大於 30%。 理由： 1. 點次調整。 2. 配合土地使用計畫之調整予以修訂。 3. 文字修正。	照 專 案 小 組 決 議 通 過
<u>六、第二種商業區建築退縮應自一號計畫道路境界線至少退縮十四公尺建築，且不得設置圍籬。</u>	修正通過。 修正後內容： <u>五、本計畫區之退縮建築規定如下：</u> （一） <u>第二種商業區應自一號計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，該退縮部分不得據以要求容積獎勵。</u> （二） <u>第二種商業區及兒童遊樂場用地於南側計畫道路未達計畫路寬 8 公尺且開闢完成前，應自該道路境界線至少退縮 4 公尺建築以供車輛通行。</u> （三） <u>第二種商業區應自兒童遊樂場用地境界線至少退縮 4 公尺建築。</u> （四） <u>第二種商業區應自計畫區北界至少退縮 2 公尺建築。</u> <u>前項退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍籬。</u> <u>第二種商業區之建築基地除配合第一項退縮規定外，其法定空地應集中留設於一號計畫道路側，且自該道路境界線起算之深度不得小於 10 公尺。</u> 理由：	照 專 案 小 組 決 議 通 過

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議(理由)	縣都委會決議(理由)
	1. 點次調整。 2. 參照淡水(竹圍地區)都市計畫土管要點訂定臨一號計畫道路(中正東路)退縮建築規定以維開放空間延續性，並配合第八點容積獎勵規定明訂排除適用條款。 3. 配合南側車行動線訂定退縮供車道使用規定。 4. 增訂第二種商業區北側及東側退縮建築規定。 5. 配合一號計畫道路(中正東路)沿線景觀塑造，訂定法定空地留設區位之規定。	
七、廣場用地為可建築用地與計畫道路之緩衝空間，其可供基地內車輛進出使用。	刪除。 理由： 廣場用地已刪除。	照專案小組決議通過
八、建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	修正通過。 修正後內容： <u>六、第二種商業區設置停車空間應依下列事項辦理：</u> <u>(一)停車位數應依「建築技術規則」規定 1.25 倍劃設。</u> <u>(二)汽機車停車位數含依本要點第十條之增加總樓地板面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停車位應等量設置之。</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 配合停車需求預估結果酌予提高汽車停車位設置標準。 3. 增訂機車及公眾停車之設置規定。	照專案小組決議通過
九、計畫區之建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞情形下，高度不得超過 100 公尺。	修正通過。 修正後內容： <u>七、計畫區之建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞情形下，高度不得超過 100 公尺。</u> 理由：	照專案小組決議通過

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議(理由)	縣都委會 決議(理由)
	點次調整。	
<p>十、為鼓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：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 <p>(三)凡建築基地增設停車空間，且提供公眾使用，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積，不受該要點第二點之適用範圍不包括法定山坡地建築之限制。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>八、本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，惟基於本計畫區距離捷運車站用地周邊六百公尺範圍內，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之 60%為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依都市設計審議及環境影響評估審議之決議辦理：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分得依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理，惟依本要點規定退縮部分不得計入獎勵計算。 (二)建築物提供部分樓地板面積作為私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，得增加所提供之樓地板面積。 (三)自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。 <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 本案基地係距捷運車站用地周邊 600 公尺地區，參照淡水(竹圍地區)都市計畫土管要點得有一倍之容積獎勵上限，惟控制開發量體，將容積獎勵(含移轉)上限調降為 60%。 3. 刪除有關留設空間與天橋或地下道連接及增設停車空間之獎勵規定。 4. 增訂容積移轉獎勵規定。 5. 文字修正。 	<p>照 專 案 小 組 決 議 通 過</p>

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議(理由)	縣都委會決議(理由)						
<p>十一、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施或建築用地者，並經都市設計審議委員會審查通過得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。</p> <p>(三)捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。 2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。 3. 獎勵標準 <table border="1" data-bbox="145 1284 817 1425"> <tr> <td>捐贈項目</td><td>捐贈最小規模</td><td>獎勵樓地板面積</td></tr> <tr> <td>鄰里性公園、兒童遊</td><td>1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。</td><td>捐贈土地面積×容</td></tr> </table>	捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積	鄰里性公園、兒童遊	1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。	捐贈土地面積×容	<p>刪除。</p> <p>理由： 併入第八點。</p>	<p>照專案小組決議通過</p>
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積						
鄰里性公園、兒童遊	1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。	捐贈土地面積×容						

公開展覽條文			縣都委會專案小組決議(理由)	縣都委會決議(理由)
樂場、綠地	2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	積率×一五〇%	<p>4. 上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經縣府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照。</p>	
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積三〇〇平方公尺以上。 2. 基地面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 3. 無須興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×一五〇%		
<p>十二、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，<u>不得超過基地面積乘以容積率百分之五十，惟距捷運車站用地周邊 600 公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。</u></p>			刪除。 理由： 併入第八點	照專案小組決議通過
<p>十三、建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過最大建蔽率加百分之十。</p>			刪除。 理由： 併入第三點規定。	照專案小組決議通過
<p>無規定。</p>			<p>增訂條文。 增訂內容： <u>九、本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」規定作多目標使用。</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 規範計畫區內公共設施用地依規劃目的完整使用。</p>	照專案小組決議通過

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議(理由)	縣都委會 決議(理由)
十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植樹綠化。 <u>植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護之，俾加強水土保持，綠化環境。</u>	修正通過。 修正後內容： <u>十、建築基地內之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、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 文字修正。	照專案小組決議通過
十五、本基地開發應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後 <u>方得申請建照</u> 。	修正通過。 修正後內容： <u>十一、本計畫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。</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 文字修正。	照專案小組決議通過
無規定。	增訂條文。 增訂內容： <u>十二、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。</u> <u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u> 理由： 配合全縣推動建築基地自行留設所需滯洪保水設施之政策及臺北縣三重等17處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款訂定之。	照專案小組決議通過
	增訂條文。 增訂內容：	照專案小組決議通過

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議(理由)	縣都委會 決議(理由)
	<p><u>十三、本計畫開發期程應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一)本計畫發布實施後兩年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得第二種商業區變更恢復為原計畫分區。</u></p> <p><u>(二)本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施工程建設。違反者，捐獻代金不予發還，商業區建造執照予以廢止。</u></p> <p><u>前項二款規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事項時，得申請展延，但申請展延期限以一次兩年為限，若需再展延期限者，需經台北縣政府同意。</u></p> <p>理由： 明訂本案開期程及處理規定。</p>	過
十六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	<p><u>十四、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u></p> <p>理由： 點次調整。</p>	照 專 案 小 組 決 議 通 過

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、法令依據：都市計畫法第廿六條</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>三重都市計畫於民國四十四年發布實施，惟當時並未擬定細部計畫，至四十七年間因興闢中興大橋，三重市端引道兩側附近地區即迅速開發建設，前臺灣省政府為防止該地區之惡性發展，指示臺北縣政府在該地區內實施市地重劃，由該府設置二重埔都市建設計畫委員會，並由該會擬訂市地重劃之細部計畫，作為日後辦理重劃之依據，當時由二重埔都市建設委員會所擬訂之細部計畫遍及簡子畝、過圳、後埔、五谷王、頂崁、中興、田心子、徒門頭等地區，並劃分為「第一期重劃區」及「第一期重劃區以外地區」，而前者則以中興大橋引道兩側及重新路交叉口之兩側地區嚴格執行禁建，其餘以不牴觸細部計畫及不影響爾後重劃之原則管制建築。</p> <p>二重埔段市地重劃案之實施因受限臺北地區防洪計畫，洪水平原管制辦法之公布而暫被擱置，在此十餘年間「第一期重劃區以外地區」之土地，如田心子、過圳等地段，已陸續依照「二重埔市地重劃第一期重劃以外地區建築管理要點」之規定核發建築執照，大批公寓住宅店鋪均依照二重埔都市建設委員會所擬訂之細部計畫道路興建並編訂路、街、巷、弄及鋪設路面，為該地區居民公共通行之道路。</p> <p>三重變更（含擴大）都市計畫案於六十四年十二月三十一日發布實施，在該案辦理過程中，曾考量原二重埔都市建設委員會訂之細部計畫所劃設之街廓對過圳、田心子地區所造成之實質影響，在擬定過程中，依照該細部計畫加以套疊修正，惟因圖內地形地物之變化及圖紙之伸縮，致所劃設街廓與原二重埔都市建設委員會規劃之計畫內容有所不同。</p> <p>前開三重變更（含擴大）都市計畫案發布實施後，於六十八年八月十五日公告都市計畫樁位成果。公告後屢接獲區內土地權利關係人陳情指稱新訂之都市計畫樁位與原二重埔重劃區細部計畫樁位不符，建議依原二重埔重劃區細部計畫執行。復因涉及都市計畫程序需先辦理都市計畫變更後，始得修正都市計畫樁位，本府前於八十二年間曾辦理「訂正三重都市計畫（原二重埔重劃草案部分地區）案」，該案於公展、縣都委會查通過，於提報前臺灣省都市計畫委員會審議時，經本府檢視該地區之都市計畫、樁位、地籍及現況建築等，仍有重行檢討之必要，乃將</p>		

該案再提縣委會審議，決議：「籌組專案小組先行審查，研議修正方案，再提大會審議，依決議修正書圖後，再行報省。」，惟考量全案作業未甚嚴謹，為避免發生都市計畫圖與樁位成果、地籍分割及現況發展互不相符情形，影響人民權益，乃將案併入「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）案」之全面性地形圖重製通盤檢討作業，通盤檢討本案範圍內都市計畫、樁位成果與地籍不符情事。復考量全市性通盤檢討案因涉及層面廣泛，辦理時程冗長，爰辦理本局部通盤檢討案，期早日解決民眾權益問題。

四、計畫範圍：

本次檢討位置係屬三重都市計畫之中心偏西北地區，檢討範圍為三重市忠孝路以東、三民街以南、中華路以西及中山路以北所圍地區；計畫面積計為 13.1 公頃。檢討位置及範圍詳附計畫書圖一「變更三重都市計畫（田心子地區局部通盤檢討）案位置示意圖」及圖二「變更三重都市計畫（田心子地區局部通盤檢討）案範圍示意圖」。

五、變更內容：詳表一 變更內容明細表、圖三 變更內容示意圖。

六、公民或團體陳情意見：詳附表二 公民或團體陳情意見綜理表。

七、辦理經過：

（一）本案於九十三年十一月五日起辦理公開展覽三十日，並於九十三年十一月十九日上午十時假三重市公所舉辦說明會。

（二）本案分別於九十四年三月七日、四月廿一日、九月八日、十月六日召開四次專案小組審查會議並獲致具體審查意見，各次小組意見如下：

1. 第一次專案小組審查意見：

（1）本案因牽涉民眾權益甚鉅，為利於審議，請規劃單位將變更範圍之都市計畫、樁位、地籍、現況建築物等相關位置確實釐清清楚呈現，並應研提具體妥適之檢討變更原則，針對案內每一處變更案，說明其適用於何種變更原則。

（2）於檢討過程中若有需要，並請地政事務所、公所等協同檢核後再提下次專案小組會議討論。

2. 第二次專案小組審查意見：

（1）有關「台北縣三重及泰山都市計畫成果清理改算及展繪套合作業（三重地區—田心子地區）疑義研討」決議應納入本案研議之重製疑義案，本次會議審查意見詳附件。此外，為便於查對，重新依重製疑義個案提列變更案，故變更案由原公展計畫書所列九案增加至十三案。

（2）本案係配合都市計畫圖重製所辦理之專案通盤檢討案，故將案名由

	<p>「變更三重都市計畫（田心子地區局部通盤檢討）案」調整為「變更三重都市計畫（田心子地區都市計畫重製專案通盤檢討）案」。</p> <p>此外，法令依據部分，亦應增列都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 41 條及第 42 條。</p> <p>(3) 本案因都市計畫圖重製，將原比例尺 1/3000 法定計畫圖調整為比例尺 1/1000 計畫圖，故應予列入變更案。</p> <p>(4) 本案變更範圍僅針對原三重都市計畫之部分地區進行通盤檢討，故無法從現行都市計畫書（民國 80 年 11 月 9 日發布實施「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討」計畫書）中引用本案範圍內各個土地使用分區(用地)之現行計畫面積，故本案所採行之現行計畫面積係直接引用由重製圖量測所得面積數據，惟應於計畫書中專章敘明都市計畫圖重製之辦理方式、作業依據、都市計畫圖重製成果（含重製圖及重製前後面積．．．等，以杜爭議。</p> <p>(5) 其餘計畫內容及公展期間人民團體陳情意見提下次會議續審之。</p> <p>3. 第三次專案小組審查意見：</p> <p>(1) 為求審慎及避免發生都市計畫發布後難以執行之情形，請規劃單位逐案清查建築線指定方式及變更內容是否會造成畸零地等相關事項。</p> <p>(2) 依土地使用分區管制要點規定：「．．．面臨計畫道路寬度未達八公尺（不含）者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%。」，爰此，本次變更案涉計畫道路由八公尺縮減為六公尺部分（變更案第一案、第二案），勢將造成容積率降低情形，請再酌予考量。</p> <p>(3) 除上開二點審查意見外，有關變更案及人民團體陳情案之審查意見詳附件一及附件二。</p> <p>4. 第四次專案小組審查意見：</p> <p>(1) 本案除人陳案第六案外，其餘變更案及人陳案均已獲致具體審查意見，爰予提大會審議。</p> <p>(2) 有關變更案及人陳案之專案小組審查意見詳附件一和附件二。</p> <p>【註：有關專案小組針對變更內容綜理表及人陳案之審查意見詳附表一和附表二】</p> <p>八、以上符合法定程序，提請討論。</p>
決議	<p>本案涉及重製通檢內容較為繁複，提下次大會審議。</p>

案由	變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	臨時動議案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：元隆工業股份有限公司</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫工業區檢討變更審議規範</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>本案位於臺北縣中和市立言街之乙種工業區土地，原所經營之鋼鐵工業面對大陸廉價土地及勞工的嚴重競爭，在不符產業經濟因素下，元隆工業股份有限公司業已停業多年，目前則出租予新竹貨運使用中。由於基地鄰臺北捷運環狀線 Y12 場站及 Y13 場站預定地，臺北捷運環狀線通車後，將會活絡沿線的發展及改變沿線的土地使用，爰此為能使土地合理有效利用、帶動地方發展，元隆工業股份有限公司擬依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定申請辦理變更為商業區。</p> <p>五、計畫位置及範圍</p> <p>本案於中和都市計畫內之中和市立言街、中正路及板南路街廓中，土地使用分區為乙種工業區（詳如圖 1）；本案變更範圍包含中和市永和段芎蕉腳小段 180-2 號等 20 筆土地，土地登記謄本面積合計為 2.4768 公頃，惟板南路拓寬 20 米範圍內之公有土地不納入本次變更範圍內，私有土地部分則納入本次變更範圍內，爰此，本次變更範圍之面積為 2.4475 公頃。</p> <p>六、變更理由</p> <p>（一）配合上位計畫之指導方向。</p> <p>（二）配合鄰近重大建設計畫。</p> <p>（三）強化中和科技工業園區之商業機能及公共設施服務水準。</p> <p>（四）配合 TOD 精神引導中和市永續發展。</p> <p>七、辦理經過</p> <p>（一）94.09.26 台北縣政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。</p>		

(二) 草案自 94 年 10 月 01 日起辦理公開展覽 30 天，並於 94 年 10 月 18 日上午十時假中和市公所舉辦說明會。公開展覽期間無人民或團體陳情意見。

(三) 94.11.14 第一次縣都委會專案小組研商會重要結論如下：

1. 惠請作業單位提供歷年來本府工業區變更案例及目前審議中之通則，供後續審議參考。
2. 惠請規劃單位再次確認本次變更範圍（現況圖及未來道路剖面圖）及變更範圍內規劃配置內容（如分區配置），並下次會議中說明，
3. 惠請規劃單位強化變更為商業區之必要性。

(四) 94.12.23 第二次縣都委會專案小組研商會：

1. 於公私利益最大化為原則下，板南路拓寬範圍內之公有土地不納入本次變更範圍內，惟屬申請人所有土地部分則納入本次變更範圍內，並配合捷運環狀線變更案劃設為道路用地，且為避免因重劃影響本府捷運環狀線辦理時程，該部分土地申請人承諾不納入重劃範圍內，而採無償捐贈方式配合板南路拓寬工程及捷運開發時程需要，先行移轉為台北縣政府所有。
2. 考量所規劃公設用地配合捷運轉運及與商業區使用需求，原提送計畫之公園用地及停車場兼廣場用地變更為廣場用地，應視台北縣政府需求作為多目標使用。另有關細部計畫圖中之道路路型應考量其順暢性予以修正。
3. 土管要點及協議書有關規定內容並請作業單位再行檢核。
4. 請規劃單位依前述意見修正送經作業單位檢核無誤後，提送大會審議。

八、土地使用分區計畫及公共設施計畫

本案考量未來發展需求，擬變更乙種工業區為商業區及道路用地（詳如表 1 及圖 2），另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定於細部計畫中留設共計 25.5% 之公共設施用地。

九、交通系統計畫

由於本案係變更工業區為使用強度較高的商業區，但現有之周邊道路系統功能相較於提供商業區使用之強度並不完善，故為提昇道路功能，改善現有服務水準以降低商業區開發後所帶來之交通衝擊，於計畫區中央劃設一條寬 12 公尺細部計畫道路，為南北向聯絡道路；並配合捷運環狀線變更案將板南路拓寬範圍內之土地劃設為道路用地，且為避免因重劃影響本府捷運捷運環狀線辦理時程，該部分土地申請人承諾不納入重劃範圍內，而採無償捐贈方式配合板

說

明

南路拓寬工程及捷運開發時程需要，先行移轉為台北縣政府所有。

十、都市防災

(一) 防災避難空間

本案防災避難地區除建築物內應設置之避難空間外，其餘部分尚包括必要性公共設施如計畫區內之公園為防災避難區域，此外，本計畫商業區之公共開放空間皆可兼具避難防災場所。

(二) 防災避難路線

由於本案三面臨路，故防災避難路線均可由建築物直接疏散至計畫區外，且基地深度僅約 100 公尺，經由本計畫增設之細部計畫道路與私設通路均能快速有效疏散人潮，並能提供迅捷的救災動線，此外於各建築物主要出入口及其次要出入口均鄰接道路，並配合建築物外開放空間所規劃之人行休閒步道、帶狀綠地和開放空間規劃防災路線，提供人員緊急疏散外，並結合防災避難地區，以確保公共安全。

(三) 火災延燒防止地帶

本計畫區內劃設之道路、公共設施等空間，將規劃防災路線用地，配合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，並兼具火災延燒防止之隔離功用，此外，建築基地緊臨其他分區之地區規劃隔離帶，除可作為火災延燒防止地帶使用外，亦可隔離不同區域使用機能的干擾。

十一、實施進度及經費

(一) 開發方式

1. 本案之開發方式主要有二：

(1) 捐贈：板南路拓寬計畫範圍內之私有土地

(2) 自辦市地重劃：板南路拓寬計畫範圍以外之土地，則採用自辦市地重劃；另有關公共設施處分及地籍整理等作業，遵照「平均地權條例」及其施行細則、「臺灣省辦理市地重劃實施辦法」等相關規定辦理。(詳如圖 3)

(二) 開發主體：

本計畫開發主體將由申請人元隆工業股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜；本案部分土地為申請人自有，部分為公有。有關公有土地部分規劃單位刻向國有財產申請同意變更之證明。

說

明

（三）開發期限

- 1.本計畫應於發布實施後完成公共設施工程建設並將所有權移轉為政府所有，並於五年內應取得建築使用執照。
- 2.為配合板南路拓寬工程施工，申請人同意板南路拓寬範圍之道路用地，採無償捐贈方式配合板南路拓寬工程及捷運開發時程需要，先行辦理板南路範圍私有土地無償捐贈之移轉手續。

（四）開發經費

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，除屬板南路拓寬範圍之道路用地外，其餘公共設施用地由開發者自行興建、管理及維護，並依市地重劃相關規定將土地所有權移轉予臺北縣政府。因此，本計畫區之公共設施項目為綠地、廣場及道路用地，皆由開發者負責興闢，其所需費用約 133,706 萬元，其餘內容詳後附表 2「事業及財務計畫表」。另本案開發經費由申請人自行負責籌資興辦。

十二、回饋計畫

（一）自願捐贈代金

本案為工業區變更為商業區，依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定計算，本計畫書第一級應捐贈 15%商業區可建築用地面積約 3,671 平方公尺予地方政府。本計畫考量基地使用的完整性，擬採折算代金方式繳納。有關自願捐獻代金金額應依變更後第一次之公告現值加四成計算。

（二）區內公共設施留設並負責開闢

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，公共設施用地（含細計）應留設面積約 6,241 平方公尺，由開發者自行興建、管理及維護，且產權移轉為政府所有。

（二）區外公共設施興闢

基地西側排水溝旁尚未使用之公有土地，由開發者負責綠美化並設置人行道或自行車道。

十三、各局室意見

單位	意見內容
環保局	非屬行政院非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，無須實施環境影響評估，惟日後達上揭認定標準，仍應依規定辦理
地政局	1.本案評估變更後發展價值為 64,300 元，至於變更後公告現值係參酌各所查估之區段地價一定成數並提請地價評議委員會評定。依本府地政局提供參考數據計算，假設發展價值之 0.8 倍為土地變更後參考公告現值，計算 $v1/v2=126\%$ ，屬第一級應捐贈 15% 土地。 2.本案自辦市地重劃尚屬可行
交通局	本案交通衝擊評估原則通過
建設局	1.請於都市計畫報請核定前，檢具註銷工廠登記之證明文件或經本府核定之「遷廠計畫書」。 2.本案申請基地不適用促進產業升級條例。
勞工局	本案基地尚有元隆工業股份有限公司閒置廠房及部分出租給新竹貨運公司，在完成遷廠前應妥善安置員工或依法予以資遣，並妥善處理租賃相關事宜。

十四、以上提請大會審議

決
議

- 1.案名配合修正為：「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區及道路用地）（永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 20 筆土地）」案，以茲妥適。
- 2.依內政部都市計畫委員會 94 年 11 月 15 日第 621 次會議紀錄，第三案「變更中和都市計畫（外員山段 162 地號等 15 筆土地）（修訂協議書）主要計畫案」決議：「.....惟修訂協議書內容，係屬細部計畫事業及財務計畫之範疇，爾後類似案件，宜請各直轄市、縣(市)政府訂定通案性處理原則，並依都市計畫法第 23 條規定程序本於權責核定實施。」將協議書內容依內政部決議納入細部計畫。
- 3.其餘依專案小組決議通過

表 1 「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區）」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	說明	專案小組決議	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)		新計畫 (公頃)					
1	中和板路立街及言交叉之乙種工業區	乙種工業區	2.4475	商業區	2.3228	1.配合上位計畫之指導方向。 2.配合鄰近重大建設計畫。 3.強化中和科技工業園區之商業機能及公共設施服務水準。 4.配合 TOD 精神引導中和市永續發展。	附帶條件： 1.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、財務計畫等相關書件。 2.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。	依規劃單位所提內容通過	依專案小組決議通過
				道路用地	0.1247			依規劃單位所提內容並配合捷運板南路拓寬計畫通過	依專案小組決議通過

案由	擬定中和都市計畫（中和市永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 27 筆土地）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	臨時動議案	案 號	第 二 案
	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：元隆工業股份有限公司</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>本案位於臺北縣中和市立言街之乙種工業區土地，原所經營之鋼鐵工業面對大陸廉價土地及勞工的嚴重競爭，在不符產業經濟因素下，元隆工業股份有限公司業已停業多年，目前則出租予新竹貨運使用中。由於基地鄰臺北捷運環狀線 Y12 場站及 Y13 場站預定地，臺北捷運環狀線通車後，將會活絡沿線的發展及改變沿線的土地使用，爰此為能使土地合理有效利用、帶動地方發展，元隆工業股份有限公司擬依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定申請辦理變更為商業區。</p> <p>五、計畫位置及範圍</p> <p>本案於中和都市計畫內之中和市立言街、中正路及板南路街廓中，土地使用分區為乙種工業區（詳如圖 1）；本案變更範圍包含中和市永和段芎蕉腳小段 180-2 號等 20 筆土地，土地登記謄本面積合計為 2.4768 公頃，惟板南路拓寬 20 米範圍內之公有土地不納入本次變更範圍內，私有土地部分則納入本次變更範圍內，爰此，本次變更範圍之面積為 2.4475 公頃。</p> <p>六、變更理由</p> <p>（一）配合上位計畫之指導方向。</p> <p>（二）配合鄰近重大建設計畫。</p> <p>（三）強化中和科技工業園區之商業機能及公共設施服務水準。</p> <p>（四）配合 TOD 精神引導中和市永續發展。</p> <p>七、辦理經過</p> <p>（一）94.09.26 臺北縣政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。</p> <p>（二）草案自 94 年 10 月 01 日起辦理公開展覽 30 天，並於 94 年</p>		

說明	<p>10月18日上午十時假中和市公所舉辦說明會。公開展覽期間無人民或團體陳情意見。</p> <p>(三) 94.11.14 第一次縣都委會專案小組研商會重要結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.惠請作業單位提供歷年來本府工業區變更案例及目前審議中之通則，供後續審議參考。 2.惠請規劃單位再次確認本次變更範圍（現況圖及未來道路剖面圖）及變更範圍內規劃配置內容（如分區配置），並下次會議中說明， 3.惠請規劃單位強化變更為商業區之必要性。 <p>(四) 94.12.23 第二次縣都委會專案小組研商會：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.於公私利益最大化為原則下，板南路拓寬範圍內之公有土地不納入本次變更範圍內，惟屬申請人所有土地部分則納入本次變更範圍內，並配合捷運環狀線變更案劃設為道路用地，且為避免因重劃影響本府捷運環狀線辦理時程，該部分土地申請人承諾不納入重劃範圍內，而採無償捐贈方式配合板南路拓寬工程及捷運開發時程需要，先行移轉為台北縣政府所有。 2.考量所規劃公設用地配合捷運轉運及與商業區使用需求，原提送計畫之公園用地及停車場兼廣場用地變更為廣場用地，應視台北縣政府需求作為多目標使用。另有關細部計畫圖中之道路路型應考量其順暢性予以修正。 3.土管要點及協議書有關規定內容並請作業單位再行檢核。 4.請規劃單位依前述意見修正送經作業單位檢核無誤後，提送大會審議。 <p>八、土地使用分區計畫及公共設施計畫</p> <p>依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定劃設廣場用地、道路用地及綠地（詳如表1及圖2）</p> <p>九、交通系統計畫</p> <p>由於本案係變更工業區為使用強度較高的商業區，但現有之周邊道路系統功能相較於提供商業區使用之強度並不完善，故為提昇道路功能，改善現有服務水準以降低商業區開發後所帶來之交通衝擊，於計畫區中央劃設一條寬12公尺細部計畫道路，為南北向聯絡道路；並配合捷運環狀線變更案將板南路拓寬範圍內之土地劃設為道路用地，且為避免因重劃影響本府捷運環狀線辦理時程，該部分土地申請人承諾不納入重劃範圍內，而採無償</p>
----	---

捐贈方式配合板南路拓寬工程及捷運開發時程需要，先行移轉為台北縣政府所有。

十、都市防災

（一）防災避難空間

本案防災避難地區除建築物內應設置之避難空間外，其餘部分尚包括必要性公共設施如計畫區內之公園為防災避難區域，此外，本計畫商業區之公共開放空間皆可兼具避難防災場所。

（二）防災避難路線

由於本案三面臨路，故防災避難路線均可由建築物直接疏散至計畫區外，且基地深度僅約 100 公尺，經由本計畫增設之細部計畫道路與私設通路均能快速有效疏散人潮，並能提供迅捷的救災動線，此外於各建築物主要出入口及其次要出入口均鄰接道路，並配合建築物外開放空間所規劃之人行休閒步道、帶狀綠地和開放空間規劃防災路線，提供人員緊急疏散外，並結合防災避難地區，以確保公共安全。

（三）火災延燒防止地帶

本計畫區內劃設之道路、公共設施等空間，將規劃防災路線用地，配合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，並兼具火災延燒防止之隔離功用，此外，建築基地緊臨其他分區之地區規劃隔離帶，除可作為火災延燒防止地帶使用外，亦可隔離不同區域使用機能的干擾。

十一、事業及財務計畫

（一）開發方式

1. 本案之開發方式主要有二：

（1）捐贈：板南路拓寬計畫範圍內之私有土地

（2）自辦市地重劃：板南路拓寬計畫範圍以外之土地，則採用自辦市地重劃；另有關公共設施處分及地籍整理等作業，遵照「平均地權條例」及其施行細則、「臺灣省辦理市地重劃實施辦法」等相關規定辦理。（詳如圖 3）

（二）開發主體：

本計畫開發主體將由申請人元隆工業股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜；本案部分土地為申請人自有，部分為公有。有關公有土地部分規劃單位刻向國有財產申請同意變更之證明。

說明

(三) 開發期限

- 1.本計畫應於發布實施後二年內完成公共設施工程建設並將所有權移轉為政府所有。並於五年內應取得第二期商業區開發建築使用執照，違反者，公共設施仍維持公共設施使用，捐獻代金不予發還，並得將商業區變更恢復為原計畫分區；前項規定之開發期限，必要時得述明理由向臺北縣政府申請展延，展期次數不得超過一次，展延期限最長不得超過二年。
- 2.為配合板南路拓寬工程施工，申請人同意板南路拓寬範圍之道路用地，採無償捐贈方式配合板南路拓寬工程及捷運開發時程需要，先行辦理板南路範圍私有土地無償捐贈之移轉手續。

(四) 開發經費

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，除屬板南路拓寬範圍之道路用地外，其餘公共設施用地由開發者自行興建、管理及維護，並依市地重劃相關規定將土地所有權移轉予臺北縣政府。因此，本計畫區之公共設施項目為綠地、廣場及道路用地，皆由開發者負責興闢，其所需費用約 133,706 萬元，其餘內容詳後附表 2「事業及財務計畫表」。另本案開發經費由申請人自行負責籌資興辦。

十二、回饋計畫

(一) 自願捐贈代金

本案為工業區變更為商業區，依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定計算，本計畫書第一級應捐贈 15%商業區可建築用地面積約 3,671 平方公尺予地方政府。本計畫考量基地使用的完整性，擬採折算代金方式繳納。有關自願捐獻代金金額應依變更後第一次之公告現值加四成計算。

(二) 區內公共設施留設並負責開闢

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，公共設施用地應留設面積約 6,241 平方公尺，分別為綠地、廣場及道路用地，由開發者自行興建、管理及維護，且產權移轉為政府所有。

(二) 區外公共設施興闢

基地西側排水溝旁尚未使用之公有土地，由開發者負責綠美化並設置人行道或自行車道。

十三、各局室意見

單位	意見內容
環保局	非屬行政院非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，無須實施環境影響評估，惟日後達上揭認定標準，仍應依規定辦理
地政局	1.本案評估變更後發展價值為 64,300 元，至於變更後公告現值係參酌各所查估之區段地價一定成數並提請地價評議委員會評定。依本府地政局提供參考數據計算，假設發展價值之 0.8 倍為土地變更後參考公告現值，計算 $v1/v2=126\%$ ，屬第一級應捐贈 15% 土地。 2.本案自辦市地重劃尚屬可行
交通局	本案交通衝擊評估原則通過
建設局	1.請於都市計畫報請核定前，檢具註銷工廠登記之證明文件或經本府核定之「遷廠計畫書」。 2.本案申請基地不適用促進產業升級條例。
勞工局	本案基地尚有元隆工業股份有限公司閒置廠房及部分出租給新竹貨運公司，在完成遷廠前應妥善安置員工或依法予以資遣，並妥善處理租賃相關事宜。

十四、以上提請大會審議

決議

- 1.案名配合修正為：「擬定中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區及道路用地）（永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 20 筆土地）」細部計畫案，以茲妥適。
- 2.公車灣及候車空間位置、大小等納入土地使用分區管制要點中規定，並註明未來應配合公車管理單位意見調整。
- 3.於計畫書中載明廣場用地於市地重劃時僅需施行簡易綠化，俟未來多目標使用時再由權責單位進行都市設計審議。
- 4.依內政部都市計畫委員會 94 年 11 月 15 日第 621 次會議紀錄，第三案「變更中和都市計畫（外員山段 162 地號等 15 筆土地）（修訂協議書）主要計畫案」決議：「……惟修訂協議書內容，係屬細部計畫事業及財務計畫之範疇，爾後類似案件，宜請各直轄市、縣(市)政府訂定通案性處理原則，並依都市計畫法第 23 條規定程序本於權責核定實施。」將協議書內容依內政部決議納入細部計畫。
- 5.其餘依專案小組決議通過

變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區）」暨「擬定中和都市計畫（中和市永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 27 筆土地）細部計畫」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	專案小組決議	縣都委會決議
		原計畫（公頃）		新計畫（公頃）					
1	中和市板南路及立言街交叉口之乙種工業區	乙種工業區	2.4475	商業區	1.8233	配合上位計畫之指導方向。 配合鄰近重大建設計畫。	自願捐贈之可建築用地屬第一級應捐贈 15%，擬以自願捐贈代金的方式購回。	依規劃單位所提內容通過	依專案小組決議通過
				綠地	0.0449	強化中和科技工業園區之商業機能及公共設施服務水準。	土地所有權移轉為政府所有	依規劃單位所提內容通過	依專案小組決議通過
				廣場	3.3091	配合 TOD 精神引導中和市永續發展。		依規劃單位所提內容並配合捷運板南路拓寬計畫通過	依專案小組決議通過
				道路用地	0.2482			依規劃單位所提內容並配合捷運板南路拓寬計畫通過	依專案小組決議通過

表 3 「擬定中和都市計畫（中和市永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 27 筆土地）細部計畫」土地使用管制要點

項次	原提送條文	專案小組決議	縣都委會決議												
一	本要點依都市計畫法第二十二條、同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	照案通過	依專案小組決議通過												
二	本計畫區內劃設下列使用分區及公共設施： 1.商業區 2.公園用地 3.廣場兼停車場用地。 4.綠地 5.道路用地 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： （一）商業區 （二）公共設施用地：廣場用地、綠地及道路用地	依專案小組決議通過												
三	本計畫各種使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>440%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>立體使用：80%</td><td>--</td></tr></table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	商業區	80%	440%	公園用地	15%	30%	廣場兼停車場用地	立體使用：80%	--	商業區土地及建築以供商業使用為主，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 440%。商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。	依專案小組決議通過
土地使用分區種類	建蔽率	容積率													
商業區	80%	440%													
公園用地	15%	30%													
廣場兼停車場用地	立體使用：80%	--													
四	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。應留設同等數量之機車停車位	商業區設置停車空間應依下列規定事項辦理： （一）停車位數應依「建築技術規則」規定之 1.5 倍劃設。 （二）汽機車停車位數含依本要點第七條之增加總樓地面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八（三）之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停位應等量設置之													
五	本計畫區之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： 1.前院及側院留設深度不得小於下表之規	建築退縮深度應依下列規定： （一）本計畫之建築基地及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分作為法定空地，並予以綠覆美化	1.增列：「公車灣及候車空間位置、大小等，未來應配合公車管理單位意見調整」												

項次	原提送條文	專案小組決議	縣都委會決議												
	<div>定，且建築物（含露台、陽台）與建築物之最小距離不得小於 1 公尺。</div> <table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>前院深度（公尺）</td><td>側院深度（公尺）</td></tr><tr><td>商業區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr></table> <div>2.商業區面臨計畫道路寬度 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</div> <div>3.前項建築基地沿建築線須種植寬 0.8 公尺，高 0.6 公尺之連續性灌木，並留設一處寬 2.5 公尺以下（車道除外）通道供行人出入。</div> <div>4.應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入遮蔽率及容積率。</div>	土地使用分區種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	商業區	3.00	不予規定	公園用地	10.00	10.00	停車場用地	3.00	不予規定	<div><u>及提供人行使用。</u></div> <div><u>（二）廣場用地面臨溝渠處應至少留設 1 公尺寬自行車步道，退縮部分作為法定空地並予以綠覆美化，</u></div>	2.其餘依專案小組決議通過
土地使用分區種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）													
商業區	3.00	不予規定													
公園用地	10.00	10.00													
停車場用地	3.00	不予規定													
六	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。	本細部計畫區內廣場用地， <u>得依</u> 「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。	依專案小組決議通過												
七	本細部計畫發布實施後，範圍內所留設之私設道路，開發人將依『公寓大廈管理條例』相關規定納入管理，非經臺北縣政府同意不得變更其位置。	刪除	依專案小組決議通過												
八	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 5 公尺建築，退縮部分作為法定空地，並予以綠覆美化及提供人行使用。	刪除	依專案小組決議通過												
九	本基地符合相關獎勵樓地板面積上限，不得	七、 <u>本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地</u>	依專案小組決議通過												

項次	原提送條文	專案小組決議	縣都委會決議
	超過容積率之百分之六十。	<p><u>板面積，惟基於本計畫距離捷運車站用地週邊 500 公尺範圍內，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率 60% 為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。</u></p> <p><u>(一) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</u></p> <p><u>(二) 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。</u></p> <p><u>(三) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理，惟依本要點規定退縮部分不得計入獎勵計算。</u></p>	
十	本地區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。	本地區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築，惟廣場用地及板南路拓寬範圍內之道路用地得先施作簡易設施，視捷運環狀線開發期程之需再行辦理。	<p>1.載明「廣場用地於市地重劃時僅需施行簡易綠化，俟未來多目標使用時再由權責單位進行都市設計審議。」</p> <p>2.其餘依專案小組決議通過</p>
十一	<p>地下建築物之設置：</p> <p>1.地下建築物之設置應經道路兩側土地所有權人同意始得設置。</p> <p>2.地下建築物淨寬不得小於八公尺，以設至於地下三樓以下為原則。</p> <p>3.本地區地下建築物不受上列公共開放空間留設退縮計畫道路建築之限制。</p> <p>4.以多層地下建築物連接兩建築物地下層時得以樓梯、電扶梯或升降梯聯繫該多層地下建築物。</p>	刪除	依專案小組決議通過
十二	本地區開發時，應設置鋼鐵工業發展與周邊	刪除	依專案小組決議通過

項次	原提送條文	專案小組決議	縣都委會決議
	中和市發展等之公共展示空間或歷史人文活動空間之提供，以記憶中和市及該產業發展之歷程。		
十三	建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10% 。	照案通過	依專案小組決議通過
十四	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者， <u>適用「變更中和都市計畫土地使用管制要點」及其他法令規定。</u>	本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者， <u>適用其他有關法令規定。</u>	依專案小組決議通過

案由	「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分公園用地、環保設施用地、抽水站用地為乙種工業區）案」	辦理機關	台北縣政府
類別	臨時動議案	案 號	第三案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>三、變更緣起</p> <p>（一）行政院 78 年「台北地區防洪計畫第三期工程拆遷安置計畫」，原位於瓊林工業區由政府開發並配售給拆遷之違章工廠，擬遷移至新莊塭子圳地區工業區。</p> <p>（二）全案至 84 年考量塭子圳工業區遲未開發完成，故本府水利局奉省府指示：「另擬於新莊地區河川浮覆區新生地 5.7 公頃以出租方式輔導安置需拆遷工廠。」，即於本地區整地，安置現有廠商。</p> <p>（三）全案自 84 年迄今已逾 10 年，安置廠家仍受限於現況無法取得合法執照，並陳情再行拆遷安置對工廠造成亟大損失，徒增社會成本，且有購地安置之意願，期間歷經數次重要協調會議綜整如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 90 年 11 月 27 日研商台北防洪三期樹林堤後新生地瓊林工業廠房安置後續作業會議決議：『摘略：台北防洪三期拆遷安置計畫政策建議修正方向，工廠登記證之核發和都市計畫區位調整部分，請工務局、建設局和城鄉局先行研擬，另儘速擇期召開研商可行方案後專案簽報。』 2. 91 年 1 月 8 日縣府研商台北防洪三期樹林堤後新生地瓊林工業廠房安置後續作業會議決議：『略以，基於國家整體經濟發展和政府輔導拆遷安置計畫原意，後續配套策略仍應以朝都市計畫變更及輔導業者以承購(租)為主』。 3. 91 年 3 月 12 日本府召開「研商台北防洪三期樹林堤後新生地瓊林工業廠房安置第二次協調作業會議」，基於國家整體經濟發展和政府輔導拆遷安置計畫原則，政策上應予支持及協助輔導安置地廠家合法化，務實解決安置問題。 4. 91 年 11 月 14 日本府提報修正安置計畫，同年 11 月 16 日行政院交下經濟部水利署十河局意見：(1) 應敘明其開發方式無法依區段徵收辦理之理由；(2) 研擬具體可行方案函經濟部審議後陳報行政院核定。 5. 92 年 12 月 17 日、93 年 3 月 10 日本府召開「台北防洪三期樹林堤後新生地瓊林工業廠房安置協調會議」，其重要決議為：(1) 擬不影響原「台北地區防洪計畫第三期工程拆遷安置計畫」；(2) 仍持續開發新莊塭子圳地區工業區以安置原位於瓊林工業區之違章工廠前題下，將本地區排除原區段徵收之外，以變更都市計畫就地安置之方式處理。(3) 擬具用地變更計畫報行政院核示。 6. 93.6.7 報請行政院核定，行政院經建會於 93.10.07 上午至現地勘查，並於同年 10 月 20 日行政院經建會召開會議研議本案可行性，決議略以：「現都市計畫規劃為抽水站、公園及環保設施用地，雖經目的事業主管機關表示已無使用必要，惟其都市計畫變更仍須依法定程序，且應尊重 		

	<p>各級都市計畫審議委員會之審議權責針對未來都市發展各方面通盤考量。」爰由本府辦理本都市計畫變更案。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>(一) 計畫區周邊均已劃設為都市發展用地，周圍地區之社會經濟發展已具備一定規模，本案基地現為臨時生產用地外，尚有劃設為產業用地之潛力。</p> <p>(二) 考量國家整體經濟發展，期藉由輔導產業就地合法，建全產業發展環境，且不違背政府輔導拆遷安置計畫原意，並得以增加政府稅收之種種因素下。爰變更為乙種工業區，以利輔導廠商繼續生產。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本次變更位置位於樹林(三多里地區)都市計畫區之東側，主要沿環河路之西側，為樹林(三多里地區)都市計畫區部分之公園用地、抽水站用地、環保設施用地等，面積約 0.93 公頃。變更位置詳如變更位置示意圖一、二。</p> <p>六、變更計畫內容：土地使用計畫及交通系統計畫（表一、表二及圖三）</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案公開展覽時依內政部規定，採主、細計畫分案辦理併案審議，自 94 年 8 月 15 日起公開展覽 30 天（8 月 15 日至 17 日刊登經濟日報），並於 94 年 9 月 2 日上午十時假新莊市公所舉辦說明會。公展期間並無人民陳情意見。</p> <p>(二) 辦理期間因水利局為配合中央推動塔寮坑溪整治計畫，需擴建本計畫區內抽水站用地，經多次協調與調整，將計畫區南端之南亞公司工業引水設施專用區變更計畫，與部份安置廠房需配合拆除及安置作業作整體考量規劃，故依第二次專案小組聯席會議決議另案辦理，本次申請變更計畫範圍調整為公園用地、抽水站用地及環保設施用地變更為乙種工業區續行審議。</p> <p>(三) 本案業經 94.09.22 第一次專案小組研商會、94.12.05 第二次專案小組研商會（併變更樹林（三多里地區）都市計畫（配合台北防洪三期樹林堤防新生地開發計畫）部分住宅區為工業用水處理特定專用區）案聯席審查、94.12.09 第三次專案小組研商會審查通過（歷次審查意見如表三）。</p> <p>七、以上提請大會決議。</p>
決議	<p>一、案名修正為「變更樹林（三多里地區）（配合台北防洪三期樹林堤防新生地開發計畫部分公園用地、環保設施用地、抽水站用地為乙種工業區）案」，以符實際。</p> <p>二、本案需俟行政院核定修正「台北地區防洪計畫第三期工程拆遷安置計畫」後始得報請內政部審議，其餘依專案小組決議通過。</p>

案由	「變更樹林（三多里地區）都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區（部分公園用地、環保設施用地、抽水站用地為乙種工業區）細部計畫案」	辦理機關	台北縣政府
類別	臨時動議案	案 號	第 四 案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>三、變更緣起</p> <p>（一）行政院 78 年「台北地區防洪計畫第三期工程拆遷安置計畫」，原位於瓊林工業區由政府開發並配售給拆遷之違章工廠，擬遷移至新莊塭子圳地區工業區。</p> <p>（二）全案至 84 年考量塭子圳工業區遲未開發完成，故本府水利局奉省府指示：「另擬於新莊地區河川浮覆區新生地 5.7 公頃以出租方式輔導安置需拆遷工廠。」，即於本地區整地，安置現有廠商。</p> <p>（三）全案自 84 年迄今已逾 10 年，安置廠家仍受限於現況無法取得合法執照，並陳情再行拆遷安置對工廠造成亟大損失，徒增社會成本，且有購地安置之意願，期間歷經數次重要協調會議綜整如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 90 年 11 月 27 日研商台北防洪三期樹林堤後新生地瓊林工業廠房安置後續作業會議決議：『台北防洪三期拆遷安置計畫政策建議修正方向，工廠登記證之核發和都市計畫區位調整部分，請工務局、建設局和城鄉局先行研擬，另儘速擇期召開研商可行方案後專案簽報。』 2. 91 年 1 月 8 日縣府研商台北防洪三期樹林堤後新生地瓊林工業廠房安置後續作業會議決議：『略以，基於國家整體經濟發展和政府輔導拆遷安置計畫原意，後續配套策略仍應以朝都市計畫變更及輔導業者以承購（租）為主』。 3. 91 年 3 月 12 日本府召開「研商台北防洪三期樹林堤後新生地瓊林工業廠房安置第二次協調作業會議」，基於國家整體經濟發展和政府輔導拆遷安置計畫原則，政策上應予支持及協助輔導安置地廠家合法化，務實解決安置問題。 4. 91 年 11 月 14 日本府提報修正安置計畫，同年 11 月 16 日行政院交下經濟部水利署十河局意見：（1）應敘明其開發方式無法依區段徵收辦理之理由；（2）研擬具體可行方案函經濟部審議後陳報行政院核定。 5. 92 年 12 月 17 日、93 年 3 月 10 日本府召開「台北防洪三期樹林堤後新生地瓊林工業廠房安置協調會議」，其重要決議為：（1）擬不影響原「台北地區防洪計畫第三期工程拆遷安置計畫」；（2）仍持續開發新莊塭子圳地區工業區以安置原位於瓊林工業區之違章工廠前題下，將本地區排除原區段徵收之外，以變更都市計畫就地安置之方式處理。（3）擬具用地變更計畫報行政院核示。 6. 93.6.7 報請行政院核定，行政院經建會於 93.10.07 上午至現地勘查，並於同年 10 月 20 日行政院經建會召開會議研議本案可行性，決議略以：「現都 		

市計畫規劃為抽水站、公園及環保設施用地，雖經目的事業主管機關表示已無使用必要，惟其都市計畫變更仍須依法定程序，且應尊重各級都市計畫審議委員會之審議權責針對未來都市發展各方面通盤考量。」，爰由本府辦理本都市計畫變更案。

四、變更計畫理由：

- (一) 計畫區周邊均已劃設為都市發展用地，周圍地區之社會經濟發展已具備一定規模，本案基地現為臨時生產用地外，尚有劃設為產業用地之潛力。
- (二) 考量國家整體經濟發展，期藉由輔導產業就地合法，建全產業發展環境，且不違背政府輔導拆遷安置計畫原意，並得以增加政府稅收之種種因素下。爰變更為乙種工業區，以利後續輔導廠商本次變更用地。

五、變更位置及範圍：

本次變更位置位於樹林(三多里地區)都市計畫區之東側，主要沿環河路之西側，為樹林(三多里地區)都市計畫區部分之公園用地、抽水站用地、環保設施用地等，面積約 0.93 公頃。變更位置詳如變更位置示意圖一、二。

六、變更計畫內容：土地使用計畫及交通系統計畫（表一、表二及圖三）

七、土地使用分區管制：

有關本案之特殊管理事項，已納入土地使用分區管制內容規範，不另訂土地使用分區管制要點，內容修正詳表三

八、事業及財務計畫：

(一) 本案基地排除區段徵收外對財務計畫之影響

本計畫區位屬樹林(三多里地區)都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區跨區區段徵收範圍內。以下針對排除區段徵收外對財務計畫之影響進行簡要說明如下：

1. 基地排除區段徵收外，提高區段徵收財務自償性

環保設施用地、部分抽水站用地、公園用地等三項公共設施用地變更為乙種工業區後，該地區區段徵收之抵價地比例將因而提高，對其財務計畫為正面，提高區段徵收財務自償性。

2. 符合「台北地區防洪計畫第三期工程拆遷安置計畫」應達財務平衡之意旨

內政部營建署新生地開發局於民國 92 年 1 月 20 日經濟部水利署所召開之「研究行政院秘書處交下有關係本府函陳行政院有關台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫會議」中表示：本案倘依台北縣府所提違章工廠就地安置於現有工廠位址，未來由工廠業者以承(租)購方式取得現安置土地方式，亦符合原防洪三期償債精神。

因此，將目前公共設施用地變更為乙種工業區，並輔導現有廠商以承(租)購方式取得現安置土地方式，符合「台北地區防洪計畫第三期工程拆遷安置計畫」所表示應達財務平衡之意旨。

(二) 開發方式

依 92 年 1 月 20 日經濟部水利署所召開「研究行政院秘書處交下有

	<p>關台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」會議中，內政部營建署新生地開發局表示：由工廠業者以承(租)購方式取得現址安置，符合原「台北地區防洪計畫第三期工程拆遷安置計畫」中所示應達財務平衡之意旨。</p> <p>本案之抽水站用地、環保設施用地、公園用地等三項公共設施用地之管理機關為內政部營建署新生地開發局及國有財產局。變更後新生地開發局將依國有產財產法相關規定，將該土地轉報國有財產局解編為非公用土地，再由國有財產局依國有財產法第 52 條之 1 規定專案讓售於本區工業廠房業主。</p> <p>九、辦理經過：</p> <p>(一) 本案公開展覽時依內政部規定，採主、細計畫分案辦理併案審議，自 94 年 8 月 15 日起公開展覽 30 天(8 月 15 日至 17 日刊登經濟日報)，並於 94 年 9 月 2 日上午十時假新莊市公所舉辦說明會。公展期間並無人民陳情意見。</p> <p>(二) 辦理期間因水利局為配合中央推動塔寮坑溪整治計畫，需擴建本計畫區內抽水站用地，經多次協調與調整，將計畫區南端之南亞公司工業引水設施專用區變更計畫，與部份安置廠房需配合拆除及安置作業作整體考量規劃，故依第二次專案小組聯席會議決議另案辦理，本次申請變更計畫範圍調整為公園用地、抽水站用地及環保設施用地變更為乙種工業區續行審議。</p> <p>(三) 本案業經 94.09.22 第一次專案小組研商會、94.12.05 第二次專案小組研商會(併變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合台北防洪三期樹林堤防新生地開發計畫)(部分住宅區為工業用水處理特定專用區)案聯席審查、94.12.09 第三次專案小組研商會審查通過(歷次審查意見如表三)。</p> <p>十、以上提請大會決議。</p>
決議	<p>一、案名修正為「變更樹林(三多里地區)(配合台北防洪三期樹林堤防新生地開發計畫部分公園用地、環保設施用地、抽水站用地為乙種工業區)細部計畫案」，以符實際。</p> <p>二、本案俟行政院核定修正「台北地區防洪計畫第三期工程拆遷安置計畫」後始得報請內政部審議，其餘依專案小組決議通過。</p>

案由	擬定土城（頂埔地區）都市計畫（原海山煤礦專用區變更為乙種工業區永寧段 228-3 地號部分）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	臨時動議案	案 號	第五案
	<p>一、 辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、 申請單位：郭許鶴</p> <p>三、 法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫法第廿四條。 2. 變更土城（頂埔地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案附帶條件。 <p>四、 計畫範圍及面積：</p> <p>本細部計畫區位於土城（頂埔地區）都市計畫東側緊鄰永寧路，原為高速公路北側之海山煤礦專用區，計畫面積為 2689.34 平方公尺（參見圖一）</p> <p>五、 發展現況：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地權屬：本細部計畫範圍內僅有一宗土地，為土城市永寧段 228-3 地號，總面積 2689.34 平方公尺，係為郭許鶴持有之私有土地。 2. 基地使用現況：目前區內現況係為空地，基地外四周則有零星房屋、防風林及草地等。 3. 基地坡度分析：本基地之坡面由東向西方向傾斜，基地高程約介於 EL. 22m~EL. 34m 間。其全區之坡度皆呈三級坡（即坡度介於 15%~30% 間），其平均坡度係為 23.92%。因其坡度未超過 30%，依附帶條件及相關法令規定，仍得以建築使用。 4. 交通運輸：本細部計畫區之出入動線，主要係依基地西側之永寧路，其寬度為 15 公尺，向西經永平路可銜接至國道三號高速公路（即北二高）土城交流道對外聯絡。 5. 公共設施現況：本細部計畫區鄰近之公共設施計有西側之市場用地一處、北側之文中用地（即土城國中）、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地各一處，及南側之高速公路用地（即國道三號高速公路）。 <p>六、 實質計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫範圍及面積： <p>本細部計畫區位於土城（頂埔地區）都市計畫東側緊鄰永寧路，計畫面積為 2689.34 平方公尺。</p>		

	<p>2. 居住密度及容納人口：</p> <p>本細部計畫區擬依都市計畫法施行細則第十八條規定容許使用之商業設施，故無容納人口及居住密度。</p> <p>3. 土地使用分區及管制：</p> <p>乙種工業區面積為 2151.47 平方公尺。並依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條有關乙種工業區允許使用規定辦理，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。另本計畫區內土地及建築物之使用應依現行計畫「變更土城（頂埔地區）第二次通盤檢討」土地使用分區管制要點規定辦理。（詳見表一）</p> <p>4. 公共設施用地計畫：停車場用地</p> <p>依變更土城（頂埔地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案附帶條件一之第三點規定，提供百分之二十土地劃設為停車場用地，面積約 537.868 平方公尺。</p> <p>5. 道路系統計畫：</p> <p>本細部計畫區內並無設置相關道路用地，因基地直接面臨永寧路，且基地面積僅為 2689.34 平方公尺，故無設置區內道路。</p> <p>七、 事業及財務計畫：</p> <p>1. 開發方式：本細部計畫區由土地所有權人自行開發興闢，停車場用地並應於興建完成後捐贈予土城市公所所有。</p> <p>2. 開發費用：停車場用地 537.87 平方公尺，總開發經費約 538 萬元。（詳見表二）</p> <p>八、 辦理經過：</p> <p>一、本案自民國94年7月7日起公開展覽三十天，並於民國94年7月8日、9日、10日刊登工商時報，且於同年7月21日上午十時假土城市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或機關團體陳情意見。</p> <p>二、於民國94年10月12日、民國94年11月21日5日召開二次縣都委會專案小組研商會。（詳見表三 專案小組會議結論研處表）</p> <p>九、 以上提請大會審議。</p>
決議	<p>一、停車場用地應由土地所有權人興建完成並捐贈予土城市公所乙節，應由土地所有權人簽訂切結書（含土地開發方式及土地捐贈），納為細部計畫書之附件。</p> <p>二、涉及變更主要計畫部分，請申請單位依都市計畫法令規定補送變更主要計畫書、圖並依決議修正細部計畫書、圖完竣後，送府續行辦理公開展覽後報請內政部審核，以符法令規定程序。</p>

	<p>三、土地使用項目應依都市計畫法台灣省施行細則等法令規定辦理， 並修正計畫書。</p> <p>四、餘依專案小組決議通過。</p>
--	--

表一 擬定土城（頂埔地區）都市計畫（原海山煤礦專用區變更為乙種工業區永寧段 228-3 地號部分）細部計畫土地使用計畫面積表

現 行 都 市 計 畫 面 積		本 次 擬 定 細 部 計 畫 面 積		
項目	面積 (m ²)	項目	面積 (m ²)	百分比 (%)
乙種工業區	2,689.34	乙種工業區	2,151.47	80
		停車場用地	537.87	20
合計	2,689.34	合計	2,689.34	100

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表二 擬定土城（頂埔地區）都市計畫（原海山煤礦專用區變更為乙種工業區永寧段 228-3 地號部分）細部計畫公共設施開發經費估算表

類別 項目	計畫開發 面積（m ² ）	用地取得及開發方式			工程費用概估		受贈單位
		徵購 徵收	市地 重劃	地主興建 完成捐贈	工程單 價（萬元 /m ² ）	合計 （萬元）	
停車場用地	537.87			✓	1.00	538.00	土 城 市 公 所

註：本表所列工程費用僅供參考。

表三 擬定土城（頂埔地區）都市計畫（原海山煤礦專用區變更為乙種工業區永寧段 228-3 地號部分）細部計畫縣都委會專案小組會議結論研處表

專案小組會議結論	研處辦理情形
<p>一、民國 75 年發布實施之「變更土城（頂埔地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更原海山煤礦專用區為乙種工業區其附帶條件：需另行擬定細部計畫，俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築，以市地重劃方式開發。</p> <p>此部分細部計畫範圍，因民國 77 年為配合北部第二高速公路之興建，變更都市計畫後將該細部計畫區分割為零星的六大區塊乙種工業區；今為使細部計畫區能夠容易整合地主意願，並及早順利開發成功，是否能以分區擬定細部計畫方式辦理開發，請作業單位釐清。（第一次會議結論）</p>	<p>一、依市地重劃實施辦法第 7 條第二項：都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得分區辦理市地重劃；其經依第八條評估實施市地重劃確有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。</p>
<p>二、本案細部計畫區內土地所有權人僅有一人，不適用市地重劃辦法規定須二人以上部份，是否得以細部計畫另以符合主要計畫之開發許可精神方式辦理，請作業單位洽詢內政部意見並可行後，再召開第二次研商會。（第一次會議結論）</p>	<p>二、經作業單位洽詢內政部意見表示，如本案自擬細部計畫內容未涉及主要計畫內容及附帶條件之規定，本府可逕依權責辦理；如涉及主要計畫內容及附帶條件之規定變</p>

	更者，仍須依都市計畫變更程序報請內政部審議辦理。
三、有關土地使用分區管制要點部分，依臺北縣土地使用分區管制要點共通性條款規定，修正乙種工業區建蔽率為百分之六十，容積率為百分之二百一十，另基地東側鄰接高速公路用地是否須退縮建築部分，請作業單位查明後，納入土管規定。其餘未規定事項應載明依現行計畫「變更土城（頂埔地區）第二次通盤檢討」土地使用分區管制要點規定辦理。（第二次會議結論）	三、 1. 修正乙種工業區之建蔽率為百分之六十，容積率為百分之二百一十。 2. 基地東側鄰接高速公路用地退縮建築部分，依 94 年 5 月 19 日北府工建字第 0940321478 號函，不須辦理禁建及退縮。 3. 其他相關土管規定，依現行計畫「變更土城（頂埔地區）第二次通盤檢討」土地使用分區管制要點規定辦理。
四、有關公共設施用地部分，劃設為公園用地或停車場用地較為適宜，請規劃公司就土城（頂埔地區）都市計畫區及本基地鄰近地區公共設施種類需求及適宜性，研提分析報告後送作業單位及土城市公所研商確認。（第二次會議結論）	四、依據土城市公所之資料顯示本計畫區之公園用地與停車場用地皆有欠缺情形，而本計畫區東北側已有公兒用地，故建議捐贈之公共設施用地以停車場用地較為適宜。
五、為不影響業主開發時效，須變更開發方式（市地重劃）部分，涉及變更主要計畫部分，請規劃公司詳述變更理由並補送變更主要計畫書圖後送作業單位查核後續併提大會審議。（第二次會議結論）	五、將於大會審議後，依都市計畫法令規定，請申請人補送變更主要計畫書、圖。
以上	