

## 新北市都市計畫委員會第 24 次會議紀錄

一、時間：101 年 9 月 13 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許主任委員志堅

紀錄彙整：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）確認市都委會第 23 次會議紀錄：

決議：1、新店中央新村北側地區地主代表（莊先生等 4 人）與陳議員永福於確認會議紀錄時，針對第 22 次會議審議案第七案「擬定新店中央新村北側附近地區（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」表達陳述意見後，經主席徵得全體委員同意，確定本會第 23 次會議紀錄。另請（1）作業單位將本次提會說明維持原開發方式之事由及本次會議決議，函送本案長期關心之民意代表與地主代表了解本案執行進度與內容；（2）本案後續辦理區段徵收之過程，請地政局務必讓民眾有充分表達意見的機會；（3）農業區開發涉及全國一致的政策方向，建議陳情人直接向中央陳情是否有須因應時空變遷考量而再予檢討之必要。

### 2、其餘確認。

### （二）主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

## 八、審議案：

審議案件一覽表：

- |  |
|--|
| <p>（一）變更淡水都市計畫（文化創意產業特定專用區開發方式調整）案。</p> <p>（二）擬定淡水都市計畫（文化創意產業特定專用區及「停三」停車場用地）細部計畫案。</p> <p>（三）變更新店主要計畫（工商綜合專用區、工商綜合專用區（生態自然公園）、生態綠地）（購物中心為工商服務園區暨修訂實施進度及經費）案。</p> <p>（四）變更新店細部計畫（工商綜合專用區、工商綜合專用區（生態自然公園）、生態綠地）（購物中心為工商服務園區暨修訂事業及財務計畫、土地使用分區管制要點、協議書）案。</p> |
|--|

案由	變更淡水都市計畫(文化創意產業特定專用區開發方式調整)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>一、辦理機關：新北市政府。</p> <p>二、申請單位：新北市政府經濟發展局。</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>新北市政府於 100 年 5 月 2 日發布實施之「變更淡水都市計畫(海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地)」案，將海濱遊憩區變更為文化創意產業特定專用區，希冀藉由淡水長期發展藝術之深厚背景，推動文化創意產業，並採用「四免六減半」之租金優惠方式招商，以期吸引民間資金投入，營造淡水地區成為文化創意產業發展重鎮。</p> <p>現為強化淡水地區文化優勢，創造觀光地標並擴大規模經濟效益，擬將文化創意產業特定專用區及其鄰近之「停三」停車場用地合併以民間參與方式辦理招商作業。為順利引入民間投資，爰修訂文化創意產業特定專用區有關引進產業類別、經營管理及招商計畫、實施進度及經費等內容，俾後續招商作業之進行。</p> <p>五、變更位置與範圍</p> <p>本變更位置位於淡水都市計畫區西北隅，淡水河出海口北側之文化創意產業特定專用區，四周分別為旅館區、淡海路(11 號道路)、觀海路及保護區，計畫面積約 3.41 公頃(詳圖 1)。</p> <p>六、現行都市計畫概要及發展現況概述</p> <p>(一) 現行都市計畫</p> <p>淡水都市計畫自 57 年 1 月 5 日發布實施後，期間曾辦理三次通盤檢討，且第三次通盤檢討甫於 100 年 1 月 14 日發布實施。為推動淡水地區文化創意產業之發展時效，本案前以個案變更之方式於 100 年 5 月 2 日發布實施「變更淡水都市計畫(海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地)」案，將海濱遊憩區變更為文化創意產業特定專用區等使用分區。第三次通盤檢討後之相關修訂歷程詳如表 1。</p> <p>(二) 土地使用現況</p> <p>1. 基地土地使用現況(詳圖 2)</p> <p>基地內之除已關閉多年之沙崙海水浴場荒廢閒置之沙灘及相關附屬設施外，新闢之觀海路由南側穿越通往漁人碼頭，觀海路以南則</p>		

為雜林及草生地，主要作為中央廣播電臺天線鐵塔之隔離緩衝帶；基地東北側目前則出租供綠野馬術推廣中心作為馬術俱樂部、馬匹慢跑場及馬術訓練場使用。

馬術俱樂部旁並有數棟鐵棚與輕鋼架搭建之臨時性建物，主要係假日營業之攤商使用；基地東隅之馬術推廣中心門口旁臨淡海路處尚有數棟目前為住宅使用之 RC 及磚造建物。此外，現況並闢有一自行車道通往沙灘，係串連沙崙與漁人碼頭地區自行車道系統之一部分。

## 2. 鄰近地區土地使用現況

基地西側為保護區，東側隔淡海路為「停三」停車場用地，現已開闢使用，停車場南側之機關用地則尚未開闢，機關用地南側住宅區現況為三重客運淡海總站使用。

基地北側毗鄰之旅館區目前亦未開闢使用，鄰近本基地地區主要亦為馬術俱樂部所租用，其餘則為磚造或鐵棚與輕鋼架搭建之臨時性建物，以住宅使用為主。

## （三）地籍權屬

變更範圍之土地權屬包括淡水鎮望高樓段 516 地號等 26 筆土地，皆為國有土地，除 780-3 及 781-1 地號之管理機關為國防部軍備局外，其餘 24 筆土地之管理機關為財政部國有財產局。（詳見表 2）

## （四）交通運輸

### 1. 交通現況與道路特性

本案基地周邊之主要道路為基地南側之淡海路、臺 2 乙線省道（中正路二段）、沙崙路及西南側之觀海路。由臺 2 乙線省道往東可至淡海新市鎮，往南至淡水市區，由觀海路可往西至漁人碼頭；淡海路及沙崙路則為服務當地居民進出為主。

本案基地所鄰之臺 2 乙線省道為雙向 4 車道，東西二向各有 1 快車道及 1 快慢混合車道，單一車道寬 2.8 公尺，單方向路肩寬各 0.6 公尺。

### 2. 道路服務水準

依據變更淡水都市計畫（海濱遊憩區為文化创意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地）案於 98 年 11 月 14 日（週六例假日）於臺 2 乙線（中正路二段）進行之交通量監測調查（詳見表 3），並以交通部運研所「2001 年臺灣地區公路容量手冊」郊區多車道道路容量計算道路服務水準，根據多車道道路服務水準等級劃分標準表之等級推算，臺 2 乙線省道東西二向均屬 B 級服務水準（詳見表 4）。

## 七、變更理由

- （一）因應開發方式之改變，擴大文化创意產業引入類別，以增加開發彈性、提升招商誘因，並扶植淡水地區文化创意產業發展、帶動地方發展。

- (二) 因應開發方式之改變，修正原計畫所載之開發方式、經營管理及招商計畫、實施進度及經費等相關內容，俾利後續招商作業之進行。

## 八、變更內容

本案基於前述開發方式之改變，爰提出變更內容說明如下：

### (一) 經營管理及招商計畫

本基地未來之開發係依照「國有非公用土地設定地上權作業要點」、「促進民間參與公共建設法」、「政府採購法」等相關規定辦理，故將原計畫之「拾、經營管理及招商計畫」刪除。

### (二) 實施進度及經費

變更原計畫之「拾壹、實施進度及經費」中，有關開發方式之相關內容。包括：

#### 1. 實施進度與預訂完成期限

新北市政府依「國有非公用土地設定地上權作業要點」、「促進民間參與公共建設法」、「政府採購法」等相關規定辦理本計畫招商。其中，文化創意產業特定專用區內之 30% 公共設施工程建設，將由民間投資人負責興建，其開發期限及實施進度係依據民間投資人與新北市政府後續簽訂之投資契約內容辦理。違反者，將依法定程序檢討變更恢復為原計畫之使用分區。前項規定之開發期限，非因可歸責於民間投資人之事由時，得經新北市政府同意，該不可歸責期間不予計算。

#### 2. 開發方式與建設經費

##### (1) 開闢費用

文化創意產業特定專用區之開發係由民間投資人負責，包括園區規劃設計、都市設計審議、建築執照申請及開發建築等，皆由民間投資人自行辦理，故相關之規劃、申請、建設（含園區建築費用、庭園廣場之造景美化及相關公共設施建設費用等）及營運管理所需經費，係由民間投資人自行籌措。

##### (2) 主辦單位及經費來源

文化創意產業特定專用區之招商事宜由新北市政府主辦辦理，且計畫範圍內之國有土地，將依據國有財產法等相關規定，由新北市政府與財政部國有財產局共同合作引入民間資源投資興建暨營運文化創意產業特定專用區，其經費籌措係由民間投資人自行辦理及負責，新北市政府僅負責履約管理，以確保民間投資人之設計興建與營運能符合本計畫之功能與需求。

## 九、檢討後計畫

### (一) 計畫範圍及面積

變更位置位於淡水都市計畫區西北隅，淡水河出海口北側之文化創意產業特定專用區，四周分別為旅館區、淡海路（11 號道路）、觀海路及保護區所圍，計畫面積為 3.41 公頃。

### (二) 發展定位及開發構想（擬引進產業類別）

依據行政院文化建設委員會 99 年 8 月 30 日文壹字第 09920200354 號函頒「文化創意產業內容及範圍」規定，文化創意產業類別之範疇界定包括：「視覺藝術產業」、「音樂及表演藝術產業」、「文化資產應用及展演設施產業」、「工藝產業」、「電影產業」、「廣播電視產業」、「出版產業」、「廣告產業」、「產品設計產業」、「視覺傳達設計產業」、「設計品牌時尚產業」、「建築設計產業」、「數位內容產業」、「創意生活產業」、「流行音樂及文化內容產業」及其他經中央主管機關指定之產業等 16 類（其產業範疇如表 7 所列）。本計畫考量文化創意產業發展之全面性與公平性，將前開 16 項文化創意產業項目全數納入，作為本計畫區內引進之產業。另鑒於淡水地區之深厚藝術人文底蘊及文化觀光發展定位，增加「可扶植在地文化觀光與藝文活動發展」之文化創意產業。

### (三) 土地使用計畫

文化創意產業特定專用區將提供符合行政院文化建設委員會函頒之 16 項「文化創意產業內容及範圍」及「可扶植在地文化觀光與藝文活動發展」之產業進駐，並以民間參與方式辦理開發作業。

### (四) 實施進度及經費

#### 1. 實施進度與預定完成期限

本計畫由新北市政府依「國有非公用土地設定地上權作業要點」、「促進民間參與公共建設法」、「政府採購法」等相關規定辦理招商。

本計畫文化創意產業特定專用區內之 30% 公共設施工程建設，將由民間投資人負責興建，其開發期限及實施進度係依據民間投資人與新北市政府後續簽訂之投資契約內容辦理。違反者，將依法定程序檢討變更恢復為原計畫之使用分區。前項規定之開發期限，非因可歸責於民間投資人之事由時，得經新北市政府同意，該不可歸責期間不予計算。

#### 2. 開發方式與建設經費

##### (1) 開闢費用

文化創意產業特定專用區之開發係由民間投資人負責，包括園區

規劃設計、都市設計審議、建築執照申請及開發建築等，皆由民間投資人自行辦理，故相關之規劃、申請、建設（含園區建築費用、庭園廣場之造景美化及相關公共設施建設費用等）及營運管理所需經費，係由民間投資人自行籌措。

## (2)主辦單位與經費來源

本計畫文化創意產業特定專用區之招商事宜由新北市政府主導辦理，且本計畫內之國有土地，將依據國有財產法等相關規定，由新北市政府與財政部國有財產局共同合作引入民間資源投資興建暨營運文化創意產業特定專用區。

文化創意產業特定專用區之開發係由民間投資人自行辦理及負責經費籌措。新北市政府僅負責履約管理，以確保民間投資人之設計興建與營運均能符合本計畫之功能與要求。

## (五) 其他

本計畫凡未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。

## 十、辦理經過

### (一) 認定事宜

99年11月12日認屬本變更案對本縣經濟發展確有正面影響及貢獻，准予認定本案為「為適應經濟發展之需要」，爰依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫個案變更。

### (二) 公開展覽及說明會

計畫草案自101年6月15日起辦理公開展覽30天，並於101年6月21日假淡水區公所舉辦公展說明會。

### (三) 市都委會專案小組

1.101年7月30日召開第1次專案小組研商會議。綜合意見如下：

委員	意見
洪委員 啟東	1.主要計畫書第8頁開發方式與建設經費部分，建議加入「詳見表6」之文字；另第12頁產業範疇之參照應為表7。
	2.建議補充本案「整體發展構想」以利委員會瞭解本案後續規劃方向。
	3.請考量所指定之16項文化創意產業性質是否相互排斥，並於後續招商時詳加考量各項產業之空間分布規劃。
	4.本案位於沿海地區，冬季受東北季風影響，後續招商規劃應將氣候、災害潛勢等因素納入考量。
高委員 宗正 (王技正 灌民代)	請補充停車場用地停車需求計算方式。

	康委員 秋桂 (吳專門 委員堂 安代)	1.請確認土地取得方式為現勾選之「其他」或改為「獎勵投資」。
		2.請補充本案「整體發展構想」以評估未來引入產業項目及所衍生之停車需求。
	新北市政府經濟發展局	本案範圍外沙崙海水浴場現為保護區，雖暫不納入後續招商範圍，但將於後續招商契約規範民間投資人應負擔沙灘管理維護之責任。
	新北市政府交通局	「停三」停車場用地之規劃除應滿足本案未來開發所衍生之內部停車需求，亦應將周邊鄰里及沙崙海水浴場之外部停車需求一併納入整體考量。
	新北市政府城鄉發展局	依主要計畫及細部計畫分離原則，建議本案於主要計畫載明擬引入文化創意相關產業，再於細部計畫詳列16項文化創意產業項目內容。
	綜合意見	1.本專案小組原則同意本案公有土地辦理變更、進行活化利用。
		2.為利委員會審查，請規劃單位補充本案「整體開發構想」及後續招商、開發管理之程序。
		3.請規劃單位再補充有關本變更案範圍內停車場用地之需求評估數據，並請交通局於後續會議中配合協助檢視。
		4.請經濟發展局確認本變更案範圍外保護區（現況為沙崙海水浴場）後續開發管理方式，俾確認本案未來招商項目及停車位數量規劃。
		5.請申請單位依本專案小組意見補充修正相關資料，續提下次專案小組討論。

2.101年8月16日召開第2次專案小組研商會議。綜合意見如下：

委員	意見
康委員 秋桂(吳 專門委員 堂安代)	希冀透過未來招商活動引入文化創意產業（以下簡稱：文創產業）進駐、吸引人流金流並活化沙崙海水浴場，創造地方民眾、政府及業者三方共贏，建議仍應將本案基地西側保護區（現況為沙崙海水浴場）納入本案一併考量。
高委員 宗正(王 技正灌民 代)	1.未來文化創意產業專用區（以下簡稱：文創專區）之招商活動勢必對鄰近海灘生態造成影響，為求整體環境平衡，建議仍應將本案基地西側保護區之管理維護納入本案一併考量。
	2.鑒於本案停車場用地可循立體多目標使用相關規定高容積、建蔽率開發強度，請妥為補充「停三」停車場用地對本案基地及周邊停車供給需求之使用規劃。
	3.請確認「停三」停車場用地南側之機關用地不納入本案變更範圍之原因及其使用現況是否影響本案未來開發方式。
洪委員 啟東	1.因本案基地緊鄰海岸，引入文創產業除須考量各產業類別間之相容互斥性，亦應考量有關海流、海嘯等災害潛勢及季節變化對各產業造成之影響。
	2.請具體補充本案整體發展構想及未來招商方向，以利審核本案基地開發強度及土地使用管制要點等相關規定。
	3.請補充本案基地前於100年5月2日發布實施「變更淡水都市計畫(海

		濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地)」案經內政部都委會審議通過之過程。
		4.請規劃單位補充國內外有關濱海文創專區之案例供參。
	白委員 仁德	1.為免停車場用地立體多目標使用之高強度開發致本案招商焦點錯置，請具體說明文創專區及停車場用地未來整體發展構想及規劃配置。
		2.請審慎研擬吸引文創產業進駐相關規劃，以免本案基地流於一般餐飲遊憩區。
		3.建議於停車場用地引入綠色大眾運具或規劃自行車園區。
	新北市政府 交通局	1.目前工務局配合輕軌捷運通過有淡海路拓寬計畫，是否應於土管中載明需配合退縮？
		2.目前周邊停車需求約 80 席，倘未來該區域有停車管制，停三用地是否得吸納周邊外部停車需求？
		3.簡報所示停車供需檢討數據是屬其餘容許使用項目開發的內部需求，並不屬於停三用地吸納周邊外部需求部分，所以應考量其他容許項目開發最大停車需求外，再加上原停三用地應吸納外部之需求量。
		4.停三用地容積率為 960%，未來開發方式無法確定，若預留之停車空間不足，恐造成有停三用地卻仍將停車需求外部化的問題。
		5.另市府交通局 101 年 8 月 21 日補充書面意見如下： a.淡水區停三用地原為沙崙海水浴場觀光人潮所衍生停車需求使用，雖本案未整治沙崙海水浴場，惟依蔡錦賢議員建議仍應以海水浴場使用來帶動觀光人潮，則停三用地仍有其需求性。 b.另查本案停三用地開發面積其使用容積率約 94%~131%，僅留設停三用地開發面積自身停車需求之法定停車空間，本開發案未充分開發使用停三用地，且未考量本案開發後所帶動觀光人潮衍生之停車需求。
	新北市政府 經濟發展局	本案招商範圍仍以文創專區及「停三」停車場用地為主，暫不納入基地西側保護區；俟日後確認開發方式並完成先期規劃及相關可行性評估後，再考量將民間投資人應負擔之權利義務納入招商條件。
	新北市政府 城鄉發展局	1.本案基地前於 100 年 5 月 2 日發布實施「變更淡水都市計畫(海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地)」案由海濱遊憩區變更為文創專區，依 97 年 3 月 15 日改制前臺北縣都委會第 375 次會議紀錄(略以)：「…文化創意產業之類別，考量權利義務之公平性、使用互斥性及營運之永續性，建議由原提列 13 類產業縮減為視覺藝術業、文化展演設施產業、工藝產業、創意生活產業及音樂與表演藝術產業等 5 類。…」在案，爰請規劃單位加強說明本次放寬認列 16 項文創產業之正當性及必要性。
		2.承上，前案依 99 年 10 月 19 日內政部都委會第 741 次會議紀錄(略以)：「本案沙崙海水浴場…已無繼續作為海水浴場之可行性，惟基於海岸復育及國土保安，建議本案基地未來仍應以海岸保存及復育為主，發展文化創意產業應為次要用途。」在案，請規劃單位將此原則納入本案規劃參考並加以說明。
		3.本案現行都市計畫書載明規範未來招商業者之經營管理計畫及針對保護區應負之維護管理責任，請規劃單位補充說明本次刪除該部分之由。
		4.考量本案主要計畫無涉「停三」停車場用地變更，爰建議修改主要計



		畫案名為：「變更淡水都市計畫（文化創意產業特定專用區開發方式調整）」案。
綜 合 意 見	1.	本案係本市重大政策，除應重視辦理時效亦應兼顧規劃之詳善，仍請規劃單位妥為補充本案基地周邊旅館區、保護區及機關用地與本案基地之關聯，並以淡水全區之觀點具體說明本案整體發展構想規劃。
	2.	鑒於全球暖化造成極端氣候異象頻仍，請將防洪、防災及綠能等觀念納入本案規劃參考。
	3.	俟申請單位依本專案小組意見補充修正後資料，續提本市都市計畫委員會大會審議。
十一、人民陳情意見；無。		
十二、以上符合法定程序，提請大會討論。		
決 議	除下列各點外，餘依專案小組意見通過：	
	1.	文化創意產業容許使用項目修正為：「符合行政院文化建設委員會 99 年 8 月 30 日…函頒『文化創意產業內容及範圍』…及其他經中央 <u>或地方主管機關同意</u> 之產業類別。」，以維持計畫之彈性。
	2.	請市府交通局協助確實預估本案未來開發後衍生及周邊公共之停車需求。
	3.	考量保存停車場用地範圍內之歷史建築及鄰接旅館區未來開發之可能，請市府經濟發展局分階段辦理停車場用地之招商開發。
	4.	原計畫之海岸保育及管理計畫內容予以維持，併列義務主體為進駐廠商及 <u>新北市政府</u> ，另參酌內政部營建署「海岸復育及環境改造計畫」明定相關海岸保育暨維護管理之範圍及項目。
	5.	考量基地周邊規劃之完整性，請目的事業主管機關儘快檢討基地北側旅館區之開發計畫及時程，必要時得循都市計畫變更之程序辦理，以促進周邊地區發展。

案由	擬定淡水都市計畫（文化創意產業特定專用區及「停三」停車場用地）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>一、辦理機關：新北市政府。</p> <p>二、申請單位：新北市政府經濟發展局。</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>為推動淡水地區文化創意產業之發展並有效利用土地，新北市政府於 100 年 5 月 2 日發布實施「變更淡水都市計畫（海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地）」案，將海濱遊憩區變更為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地等使用分區，並訂定文化創意產業特定專用區之土地使用分區管制要點，以管制建築量體及濱海建築特色之形塑；同時，配合發展需要，訂定土地使用強度及相關容許使用項目。</p> <p>考量文化創意產業特定專用區發展仍需政府政策引導，且為活絡淡水地區之整體發展並延續觀光活動至沙崙地區，擬將文化創意產業特定專用區及其鄰近之「停三」停車場用地合併辦理招商作業，並以民間參與方式辦理後續招商暨開發作業，希冀引入民間資金與創新能力，有效提升公有土地之使用效益，促進淡水地區之觀光發展。</p> <p>基此，為因應文化創意產業特定專用區開發方式之改變並增加「停三」停車場用地之開發彈性，增加民間投資誘因，爰增訂有關文化創意產業特定專用區及「停三」停車場用地之土地使用分區管制要點部分條文內容。</p> <p>五、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>100 年 5 月 2 日發布實施之「變更淡水都市計畫（海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地）」案，兼具主要計畫及細部計畫之性質。</p> <p>因應文化創意產業特定專用區開發方式之改變，並清楚區分主要計畫及細部計畫之層級內容，爰修訂主要計畫中有關引進產業類別、經營管理及招商方式、實施進度及經費等內容，並將原計畫中屬於細部計畫之內容與「停三」停車場用地之土地使用分區管制等相關規定合併擬定細部計畫，期符合未來開發實際需求。</p> <p>六、計畫位置及範圍</p> <p>本計畫位置位於淡水都市計畫區西北隅，淡水河出海口北側，由旅館區、淡海路（11 號道路）、觀海路及保護區所圍之文化創意產業特定專用區，及隔淡海路相對之「停三」停車場用地，計畫面積共約</p>		

為 5.19 公頃（詳圖 1）。

## 七、現行都市計畫概要及發展現況概述

### （一）現行都市計畫

有關本計畫之相關都市計畫修訂歷程說明如下（詳表 1）。

#### 1. 文化創意產業特定專用區

新北市政府為推動淡水地區成為文化創意產業發展重鎮，前以個案變更之方式於 100 年 5 月 2 日發布實施「變更淡水都市計畫（海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地）」案，將海濱遊憩區變更為文化創意產業特定專用區等使用分區。

#### 2. 「停三」停車場用地

「停三」停車場用地係屬淡水都市計畫之公共設施用地之一，新北市政府於 86 年 8 月 15 日發布實施「訂定淡水都市計畫（土地使用分區管制要點）」案後，又於 89 年 3 月 24 日發布實施「變更淡水都市計畫（工業區分類專案通盤檢討）」案、98 年 12 月 25 日發布實施「變更淡水都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）」案及 100 年 1 月 17 日發布實施「淡水都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案辦理三次檢討修訂作業。

### （二）土地使用現況

#### 1. 基地土地使用現況（詳圖 2）

文化創意產業特定專用區內為已關閉多年之沙崙海水浴場荒廢閒置之沙灘及相關附屬設施，新闢之觀海路並由南側穿越通往漁人碼頭，觀海路以南則為雜林及草生地，主要作為中央廣播電臺天線鐵塔之隔離緩衝帶；東北側目前則出租供綠野馬術推廣中心作為馬術俱樂部、馬匹慢跑場及馬術訓練場使用。

馬術俱樂部旁並有數棟鐵棚與輕鋼架搭建之臨時性建物，主要係假日營業之攤商使用；基地東隅之馬術推廣中心門口旁臨淡海路處尚有數棟目前為住宅使用之 RC 及磚造建物。此外，現況並闢有一自行車道通往沙灘，係串連沙崙與漁人碼頭地區自行車道系統之一部分。

「停三」停車場用地為已開闢使用之停車場，原供沙崙海水浴場停車使用，目前處於閒置狀態，暫時作為臨時停車場使用。

#### 2. 鄰近地區土地使用現況

文化創意產業特定專用區西側為保護區，基地北側毗鄰之旅館區目前亦未開闢使用，鄰近本基地地區主要亦為馬術俱樂部所租用，其餘則為磚造或鐵棚與輕鋼架搭建之臨時性建物，以住宅使用為主。

「停三」停車場用地南側之機關用地尚未開闢，機關用地南側住宅區現況為三重客運淡海總站使用。

### （三）地籍權屬

明

文化創意產業特定專用區之土地權屬包括淡水鎮區望高樓段 516 地號等 26 筆土地，皆為國有土地，除 780-3 及 781-1 地號之管理機關為國防部軍備局外，其餘 24 筆土地之管理機關為財政部國有財產局（詳見表 2）。

「停三」停車場用地之土地權屬包括淡水區望高樓段 540 地號等 27 筆土地，均屬國有土地，管理機關為財政部國有財產局管理（詳見表 3）。

#### （四）交通運輸

##### 1. 交通現況與道路特性

本案基地周邊之主要道路為基地南側之淡海路、臺 2 乙線省道（中正路二段）、沙崙路及西南側之觀海路。由臺 2 乙線省道往東可至淡海新市鎮，往南至淡水市區，由觀海路可往西至漁人碼頭；淡海路及沙崙路則為服務當地居民進出為主。

本案基地所鄰之臺 2 乙線省道為雙向 4 車道，東西二向各有 1 快車道及 1 快慢混合車道，單一車道寬 2.8 公尺，單方向路肩寬各 0.6 公尺。

##### 2. 道路服務水準

依據變更淡水都市計畫（海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地）案於 98 年 11 月 14 日（週六例假日）於臺 2 乙線（中正路二段）進行之交通量監測調查（詳見表 4），並以交通部運研所「2001 年臺灣地區公路容量手冊」郊區多車道道路容量計算道路服務水準，根據多車道道路服務水準等級劃分標準表之等級推算，臺 2 乙線省道東西二向均屬 B 級服務水準（詳見表 5）。

#### 八、擬定原則

本細部計畫之擬定係以增加開發彈性為主要目標，故就文化創意產業特定專用區及「停三」停車場用地之相關細部計畫內容訂定下列原則：

##### （一）增加文化創意產業特定專用區之多樣性及可能性

因應開發方式之改變，擴大文化創意產業引入類別，以吸引不同業種及更具規模之民間投資人，提高民間投資意願，故修正原計畫所載之開發方式等相關內容，包含擬引進產業類別、土地使用分區管制要點等，俾利後續招商作業之進行。

##### （二）提升「停三」停車場用地之開發彈性及增加招商誘因

有關「停三」停車場用地等公共設施用地之建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。根據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之內容，停車場用地之多目標使用面積比例受限於三分之一之規

定，恐將限縮未來民間投資人之開發彈性，故為增加開發彈性及招商誘因，參酌「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」，修訂其容許使用項目組別，並增訂適宜之使用容積樓地板面積及停車位數量等相關規定。

## 九、實質計畫

### （一）文化創意產業特定專用區土地使用分區管制要點

本計畫區內之文化創意產業特定專用區，其土地使用管制依下列規定辦理：

1.文化創意產業特定專用區之建蔽率不得大於 25%，容積率不得大於 60%，建築物高度不得超過 3 層及 10.5 公尺。

2.文化創意產業特定專用區容許使用項目

A.符合行政院文化建設委員會 99 年 8 月 30 日文壹字第 09920200354 號函頒「文化創意產業內容及範圍」之產業，包括：視覺藝術產業、音樂及表演藝術產業、文化資產應用及展演設施產業、工藝產業、電影產業、廣播電視產業、出版產業、廣告產業、產品設計產業、視覺傳達設計產業、設計品牌時尚產業、建築設計產業、數位內容產業、創意生活產業、流行音樂及文化內容產業及其他經中央主管機關指定之產業類別(其產業範疇如表 6 所列)。

B.可扶植在地藝術文化發展、推廣淡水文化觀光之產業與設施，包括：藝術家工作坊及交誼設施、工藝品展售中心及藝術市集、地方美學教育暨推廣中心、地方產業之體驗工坊、地方文化體驗之住宿設施、地方美食文化體驗之餐飲設施、及其他經新北市政府目的事業主管機關核准同意之文化創意產業類別及相關設施。

### （二）「停三」停車場用地土地使用分區管制要點

1.「停三」停車場用地得依民間參與方式，辦理開發作業，其容許使用項目如表 7 所示。

2.除「供停車場經營業使用」之容積樓地板面積不受限制外，前述其餘容許使用項目之容積樓地板面積不得大於開發總容積樓地板面積之百分之七十，且「停三」停車場用地內所提供之停車位數，至少為法定停車位數之一倍以上。

## 十、辦理經過

### （一）認定事宜

99 年 11 月 12 日認屬本變更案對本縣經濟發展確有正面影響及貢獻，准予認定本案為「為適應經濟發展之需要」，爰依都市計畫法第

27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫個案變更。

(二) 公開展覽及說明會

計畫草案自 101 年 6 月 15 日起辦理公開展覽 30 天，並於 101 年 6 月 21 日假淡水區公所舉辦公展說明會。

(三) 市都委會專案小組

1.101 年 7 月 30 日召開第 1 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

委員	意見
洪委員 啟東	1.主要計畫書第 8 頁開發方式與建設經費部分，建議加入「詳見表 6」之文字；另第 12 頁產業範疇之參照應為表 7。
	2.建議補充本案「整體發展構想」以利委員會瞭解本案後續規劃方向。
	3.請考量所指定之 16 項文化創意產業性質是否相互排斥，並於後續招商時詳加考量各項產業之空間分布規劃。
	4.本案位於沿海地區，冬季受東北季風影響，後續招商規劃應將氣候、災害潛勢等因素納入考量。
高委員 宗正 (王技正 灌民代)	請補充停車場用地停車需求計算方式。
康委員 秋桂 (吳專門 委員堂安 代)	1.請確認土地取得方式為現勾選之「其他」或改為「獎勵投資」。
	2.請補充本案「整體發展構想」以評估未來引入產業項目及所衍生之停車需求。
新北市政府 經濟發展局	本案範圍外沙崙海水浴場現為保護區，雖暫不納入後續招商範圍，但將於後續招商契約規範民間投資人應負擔沙灘管理維護之責任。
新北市政府 交通局	「停三」停車場用地之規劃除應滿足本案未來開發所衍生之內部停車需求，亦應將周邊鄰里及沙崙海水浴場之外部停車需求一併納入整體考量。
新北市政府 城鄉發展局	依主要計畫及細部計畫分離原則，建議本案於主要計畫載明擬引入文化創意相關產業，再於細部計畫詳列 16 項文化創意產業項目內容。
綜合意見	1.本專案小組原則同意本案公有土地辦理變更、進行活化利用。
	2.為利委員會審查，請規劃單位補充本案「整體開發構想」及後續招商、開發管理之程序。
	3.請規劃單位再補充有關本變更案範圍內停車場用地之需求評估數據，並請交通局於後續會議中配合協助檢視。
	4.請經濟發展局確認本變更案範圍外保護區（現況為沙崙海水浴場）後續開發管理方式，俾確認本案未來招商項目及停車位數量規劃。
	5.請申請單位依本專案小組意見補充修正相關資料，續提下次專案小組討論。

2.101 年 8 月 16 日召開第 2 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

委員	意見
康委員秋桂(吳專門委員堂安代)	希冀透過未來招商活動引入文化創意產業(以下簡稱:文創產業)進駐、吸引人流金流並活化沙崙海水浴場,創造地方民眾、政府及業者三方共贏,建議仍應將本案基地西側保護區(現況為沙崙海水浴場)納入本案一併考量。
高委員宗正(王技正灌民代)	1.未來文化創意產業專用區(以下簡稱:文創專區)之招商活動勢必對鄰近海灘生態造成影響,為求整體環境平衡,建議仍應將本案基地西側保護區之管理維護納入本案一併考量。
	2.鑒於本案停車場用地可循立體多目標使用相關規定高容積、建蔽率開發強度,請妥為補充「停三」停車場用地對本案基地及周邊停車供給需求之使用規劃。
	3.請確認「停三」停車場用地南側之機關用地不納入本案變更範圍之原因及其使用現況是否影響本案未來開發方式。
洪委員啟東	1.因本案基地緊鄰海岸,引入文創產業除須考量各產業類別間之相容互斥性,亦應考量有關海流、海嘯等災害潛勢及季節變化對各產業造成之影響。
	2.請具體補充本案整體發展構想及未來招商方向,以利審核本案基地開發強度及土地使用管制要點等相關規定。
	3.請補充本案基地前於 100 年 5 月 2 日發布實施「變更淡水都市計畫(海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地)」案經內政部都委會審議通過之過程。
	4.請規劃單位補充國內外有關濱海文創專區之案例供參。
白委員仁德	1.為免停車場用地立體多目標使用之高強度開發致本案招商焦點錯置,請具體說明文創專區及停車場用地未來整體發展構想及規劃配置。
	2.請審慎研擬吸引文創產業進駐相關規劃,以免本案基地流於一般餐飲遊憩區。
	3.建議於停車場用地引入綠色大眾運具或規劃自行車園區。
新北市政府交通局	1.目前工務局配合輕軌捷運通過有淡海路拓寬計畫,是否應於土管中載明需配合退縮?
	2.目前周邊停車需求約 80 席,倘未來該區域有停車管制,停三用地是否得吸納周邊外部停車需求?
	3.簡報所示停車供需檢討數據是屬其餘容許使用項目開發的內部需求,並不屬於停三用地吸納周邊外部需求部分,所以應考量其他容許項目開發最大停車需求外,再加上原停三用地應吸納外部之需求量。
	4.停三用地容積率為 960%,未來開發方式無法確定,若預留之停車空間不足,恐造成有停三用地卻仍將停車需求外部化的問題。
	5.另市府交通局 101 年 8 月 21 日補充書面意見如下: a.淡水區停三用地原為沙崙海水浴場觀光人潮所衍生停車需求使用,雖本案未整治沙崙海水浴場,惟依蔡錦賢議員建議仍應以海水浴場使用來帶動觀光人潮,則停三用地仍有其需求性。 b.另查本案停三用地開發面積其使用容積率約 94%~131%,僅留設

		<p>停三用地開發面積自身停車需求之法定停車空間，本開發案未充分開發使用停三用地，且未考量本案開發後所帶動觀光人潮衍生之停車需求。</p>
	新北市政府經濟發展局	<p>本案招商範圍仍以文創專區及「停三」停車場用地為主，暫不納入基地西側保護區；俟日後確認開發方式並完成先期規劃及相關可行性評估後，再考量將民間投資人應負擔之權利義務納入招商條件。</p>
	新北市政府城鄉發展局	<p>1. 本案基地前於 100 年 5 月 2 日發布實施「變更淡水都市計畫(海濱遊憩區為文化创意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地)」案由海濱遊憩區變更為文創專區，依 97 年 3 月 15 日改制前臺北縣都委會第 375 次會議紀錄(略以)：「…文化创意產業之類別，考量權利義務之公平性、使用互斥性及營運之永續性，建議由原提列 13 類產業縮減為視覺藝術業、文化展演設施產業、工藝產業、創意生活產業及音樂與表演藝術產業等 5 類。…」在案，爰請規劃單位加強說明本次放寬認列 16 項文創產業之正當性及必要性。</p> <p>2. 承上，前案依 99 年 10 月 19 日內政部都委會第 741 次會議紀錄(略以)：「本案沙崙海水浴場…已無繼續作為海水浴場之可行性，惟基於海岸復育及國土保安，建議本案基地未來仍應以海岸保存及復育為主，發展文化创意產業應為次要用途。」在案，請規劃單位將此原則納入本案規劃參考並加以說明。</p> <p>3. 本案現行都市計畫書載明規範未來招商業者之經營管理計畫及針對保護區應負之維護管理責任，請規劃單位補充說明本次刪除該部分之由。</p> <p>4. 考量本案主要計畫無涉「停三」停車場用地變更，爰建議修改主要計畫案名為：「變更淡水都市計畫(文化创意產業特定專用區開發方式調整)」案。</p>
	綜合意見	<p>1. 本案係本市重大政策，除應重視辦理時效亦應兼顧規劃之詳善，仍請規劃單位妥為補充本案基地周邊旅館區、保護區及機關用地與本案基地之關聯，並以淡水全區之觀點具體說明本案整體發展構想規劃。</p> <p>2. 鑒於全球暖化造成極端氣候異象頻仍，請將防洪、防災及綠能等觀念納入本案規劃參考。</p> <p>3. 俟申請單位依本專案小組意見補充修正後資料，續提本市都市計畫委員會大會審議。</p>
<p>十一、人民陳情意見；無。</p> <p>十二、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>		



市都委會決議	<p>除下列各點外，餘依專案小組意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 文化創意產業容許使用項目修正為：「符合行政院文化建設委員會 99 年 8 月 30 日…函頒『文化創意產業內容及範圍』…及其他經中央<u>或地方主管機關同意</u>之產業類別。」，以維持計畫之彈性。</li> <li>2. 請市府交通局協助確實預估本案未來開發後衍生及周邊公共之停車需求。</li> <li>3. 考量保存停車場用地範圍內之歷史建築及鄰接旅館區未來開發之可能，請市府經濟發展局分階段辦理停車場用地之招商開發。</li> <li>4. 於土地使用管制要點敘明：「本案前後基地建築物得留設連通空橋」及「應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照」等相關規定。</li> </ol>
--------	---

案由	變更新店主要計畫(工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)(購物中心為工商服務園區暨修訂實施進度及經費)	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：統一工商綜合區開發股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>本案源於經濟部 92 年 5 月 29 日經商字第 09202114460 號函同意推薦統一工商綜合區開發股份有限公司於本市新店區新和段 1230 地號等 2 筆土地及安坑段內挖子小段 6 地號等 9 筆土地開發設置工商綜合區，並經內政部 92 年 6 月 12 日內授營都字第 0920007781 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更，後經內政部都市計畫委員會 93 年 12 月 14 日 599 次會議審議通過，並於 94 年 8 月 10 日及 94 年 8 月 18 日發布實施「變更新店都市計畫（部分農業區、保護區為工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)」及「擬定新店都市計畫（部分農業區、保護區變更為工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)細部計畫」2 案。</p> <p>後經本府 95 年 12 月 4 日北府城測字第 09508246931 號函公告本案都市計畫樁位並依其測釘成果進行分割作業，其分割後謄本所載之計畫面積為 5.1358 公頃，小於原計畫書所載之 5.2340 公頃，導致生態綠地及生態自然公園占總面積之百分比無法達到計畫訂定之比例，爰申請辦理都市計畫變更，案經 101 年 3 月 22 日起發布實施在案，其變更內容包括：計畫面積、實施進度與回饋金等內容之調整。</p> <p>原案開發方向係考量當時市場發展情況，以購物中心使用為規劃方向，但考量整體經濟環境之消長及市場之變遷，購物中心已不符合市場之需求，爰此，配合基地區位特性與地區市場需求，重新定位開發方向為工商服務使用，且於 100 年 7 月提送經濟部商業司重新申請推薦，並於 100 年 10 月 11 日獲經濟部同意推薦在案(經商字第 10002430830 號)。</p> <p>為避免計畫所載之內容造成後續執行之疑義，及考量後續仍需辦理環評、水保、坡審、交評及都市設計審議等變更作業所需時程，爰提出本次變更修訂購物中心為工商服務使用暨實施進度及經費之內容，以符實際。</p>		

#### 伍、變更位置及範圍：

本案之基地位於新店都市計畫區之西北側，地處新店市、中和市之行政區交界處。基地東側以安興路為界，並隔安興路與五重溪相鄰。基地南側有北部第二高速公路安坑隧道通過，基地西側為都市計畫保護區（至都市計畫區域界線），北側小部分為農業區，其餘均為保護區。

本次都市計畫變更範圍包括新店市新和段 1230 地號等共計 7 筆土地，及安坑段內挖子小段 6-10 地號等共計 14 筆土地，以上合計共 21 筆土地。

#### 陸、變更理由：

- 一、依「工商綜合區設置方針及申請作業要點」及「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定，工商綜合區得設置下列 1 種或數種使用（綜合工業、倉儲物流、工商服務及展覽、修理服務、批發量販、購物中心），本案原興辦事業係申請以購物中心使用為主，惟因整體經濟環境之消長及市場之變遷，已不符合市場需求。故本案配合基地區位特性與地區市場需求，重新定位以工商服務使用為主，並於 100 年 10 月 11 日獲經濟部同意推薦在案（經商字第 10002430830 號）。爰此，本次申請變更修訂購物中心為工商服務及展覽使用（僅變更使用項目，都市計畫之土地使用分區未變更；仍維持工商綜合專用區）。
- 二、另考量後續配合都市計畫變更後，仍需辦理環境影響評估、水土保持計畫、交通影響評估、山坡地開發審查及都市設計審議等變更作業所需時程，爰變更修訂實施進度及經費之內容。

#### 柒、變更內容：

本案變更內容明細詳表一。

#### 捌、實施進度及經費：

##### 一、實施進度

本工商服務園區應於本次變更都市計畫發布實施日起 5 年內取得使用執照，並開幕營運，惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長。

##### 二、土地取得方式

本案申請開發基地屬私有地，由土地所有權人協議共同開發。

##### 三、開發方式

##### （一）生態綠地

本計畫劃設之「生態綠地」將來於完成分割及產權移轉登記為國有後，移交新北市政府工務局為管理機關，日後生態綠地之管理維護

工作將由開發單位負責。

## (二)工商綜合專用區

1. 工商綜合專用區（含工商服務園區與區內必要性服務設施），及工商綜合專用區（生態自然公園），概由開發人興修完成，並進行管理維護工作（不含文教設施建築物之管理維護）。其中之工商綜合專用區（生態自然公園）以維護自然生態及景觀為原則，配合「生態綠地」規劃整體性之登山步道及休憩設施，開放給民眾自由使用，並由開發單位負責管理維護。
2. 「文教設施」建築物經與新店市公所協議結果，開發單位承諾將於基地內「文教設施」用地上，興建獨棟之文教設施建築物，提供給新店市公所無償永久使用，並由新店市公所自行負責維護管理。
3. 工商綜合專用區之產權歸土地所有權人所有。

## 四、開發經費與來源

本案於開發期間，土地取得之成本為新臺幣 11.26 億元，其他包括各項設施之營造、規劃設計、行政作業、整地、農業用地變更之捐獻金、利息支出，及文教設施、公園步道及認養、管理等費用，約為新臺幣 14.51 億元，共計約新臺幣 25.77 億元。本開發案資金來源為開發單位自有資金、貸款融資等，無需政府機關配合興建投資。

## 五、其他

本案依法發布實施後，申請人若無正當理由未依核准之開發計畫時程年期實施開發建設，或於取得建築物使用執照前土地有移轉行為者，當地都市計畫主管機關應即依都市計畫法第二十七條規定將土地回復為原使用分區，其範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地或捐獻金不予發還，亦不予變更。

## 玖、辦理經過：

### 一、經濟部工商綜合區審議委員會

本案於 100 年 7 月提送經濟部商業司重新申請推薦，且於 100 年 9 月 13 日召開經濟部工商綜合區審議委員會，並於 100 年 10 月 11 日獲經濟部同意推薦在案(經商字第 10002430830 號)。

### 二、公開展覽及說明會

本案自 101 年 5 月 22 日起辦理公開展覽 30 日，101 年 5 月 22 日、23 日、24 日刊登於蘋果日報，並於 101 年 6 月 1 日於新店區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

### 三、市都委會專案小組

本案分別 101 年 7 月 23 日及 101 年 8 月 23 日召開二次專案小組研商會議，出席委員審查意見如下：

#### (一)101 年 7 月 23 日專案小組第一次研商會：

1. 經發局與會代表表示，依「工商綜合區設置方針及申請作業要點」工商綜合區得設置 6 種使用（綜合工業、倉儲物流、工商服務及展覽、修理服務、批發量販、購物中心），本案原興辦事業是申請購物中心之使用，本次調整使用變更為工商服務及展覽，都市計畫之土地使用分區未變更仍維持工商綜合專用區。
2. 原申請都市計畫變更為工商綜合專用區時，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」係以變更後使用性質為購物中心計算必要性服務設施及應提供回饋金額之比例，較本次辦理變更調整使用性質工商服務及展覽為高，經申請者同意依回饋條件不予變更。
3. 請補述本市及新店地區之經濟產業分析、產業調整過程，以及本府對於新店地區產業發展之政策。
4. 本案因應時代變更及市場需求，調整變更使用性質，爰請補充說明原興辦事業計畫及本次調整後興辦事業計畫內容，供審議參考，並於細部計畫說明興辦事業計畫內容，另將興辦事業計畫之規劃內容轉成土地使用分區管制要點，以確保未來開發使用之管制。
5. 檢視調整後興辦事業計畫與土地使用分區管制內容之合理性，俾利檢討給予適宜之開發期限。
6. 請申請者補充原核准之興辦事業計畫或經濟部推薦文件，並檢視原核准之環評、水保等內容，以及後續是否辦理變更、預定辦理審議時間說明。
7. 有關停車場地下或立體使用乙節，環評審查時建議本地區避免深開挖，且交通局與會人員表示建議仍維持立體使用，爰維持原計畫立體使用之規定不予變更。

#### (二)101 年 8 月 23 日專案小組第二次研商會：

1. 本案原申請都市計畫變更為工商綜合專用區係依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」以變更後使用性質為購物中心計算必要性服務設施及應提供回饋金額之比例，較本次辦理變更調整使用性質後之工商服務及展覽為高，經申請者同意依原回饋條件辦理本次變更使用性質為工商服務，爰在不予降低原計畫所載之必要性服務設施及應提供回饋金額之比例原則下，原則同意變更。
2. 協議書內容係配合細部計畫執行事項，依本次審議通過之變更內容與新北市政府修訂協議書內容，爰不提列變更案。

	<p>3. 依環評審查之意見，本案後續建築時應取得銀級候選綠建築證書及綠建築標章，爰將未來建築時應取得銀級綠建築標章之事項，納入土地使用分區管制要點第十點規定。</p> <p>4. 本案開發期程展延乙節，為考量後續仍需辦理環評、水保、坡審、交評及都市設計審議等變更作業，原則同意依公展草案所載之展延期限內容通過。</p> <p>5. 本案之案名建議修正為「變更新店主要計畫(工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)(修訂購物中心為工商服務使用暨實施進度及經費)」案及「變更新店細部計畫(工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)(修訂購物中心為工商服務使用暨事業及財務計畫、土地使用分區管制要點)」案</p> <p>6. 變更內容之專案小組意見，詳表一，本案已獲專案小組出席委員具體共識意見，提大會審議。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
決議	<p>一、本案同意開發期限延長，惟為避免本案遲未開發又申請變更開發期限展延，有關開發期限文字修正刪除「惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長」，餘依專案小組意見通過。</p> <p>二、本次提出環評、水保、坡審、都設、交評等審查作業預計1年8個月，請相關審查單位協助儘速完成審查。</p>

表一 變更新店主要計畫（工商綜合專用區、工商綜合專用區（生態自然公園）、生態綠地）（購物中心為工商服務園區暨修訂實施進度及經費）變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	計畫目標年	105 年	107 年	配合整體開發時程，計畫以民國 107 年為目標年。	照案通過。	依專案小組意見通過。
二	工商綜合專用區	購物中心	工商服務 園區	<p>1.依『工商綜合區設置方針及申請作業要點』及『都市計畫工商綜合專用區審議規範』等法令規定：「工商綜合區得作一種或數種之使用，並得以平面或立體方式規劃。」</p> <p>2.考量市場之變遷與基地之特色，於 100 年 7 月 20 日重新擬定興辦事業計畫提送經濟部商業司申請審查，並於 100 年 10 月 11 日通過經濟部審議並同意推薦在案。</p> <p>3.為避免後續執行之疑義，爰變更計畫書相應之內容，以符實際。</p> <p>4.另若因開發市場變遷等不可抗力之情事而致不能按原計畫內容開發時，將授權由新北市政府循經濟部推薦之內容，依一般行政程序，審酌修訂其開發內容。</p>	修正後通過。理由：本次變更未涉及分區變更，係將工商綜合專用區之使用項目由購物中心調整為工商服務使用。並將變更位置說明為土地使用計畫章節，併同修正相關章節文字內容。	依專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
三	商圈分析及規劃原則與目標	以百貨公司、大型量販店等為分析及規劃方向	配合經濟部於100年10月11日重新推薦(經商字第10002430830號)之內容(詳興辦事業計畫)，變更原主要計畫相應之內容為工商服務園區。		照案通過。	依專案小組意見通過。



編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
四	實施進度及經費	本購物中心應於本次變更都市計畫發布實施日起3年4個月內取得使用執照，並開幕營運，惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長。	本工商服務園區應於本次變更都市計畫發布實施日起5年內取得使用執照，並開幕營運，惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長。	<p>1.購物商場競爭日益激烈，趨近飽和，且購物中心之招商營運難度與風險均已大幅提高，已不符合市場之需求。因此爰配合重新分析基地區位特性與市場需求，重新定位開發方向為工商服務園區並於100年7月提送經濟部商業司重新推薦，經濟部亦於100年10月11日重新推薦在案(經商字第10002430830號)。</p> <p>2.因開發內容及建築形式之改變，導致環境影響評估、水土保持計畫、交通影響評估及都市設計審議等程序都需重新檢討及審議，前述之事將影響本案之實際開發時程無法如計畫所載執行，故本案爰配合修訂原核定之實施進度(本案擬申請展延開發期程5年，計算基準係依101年3月22日起發布實施在案之變更都市計畫所同意展延時間為3年4個月，並考量後續因應所需辦理變更之環評、水保、交評及都市設計審議等作業事項所需之時間約1年8個月(註)，共計5年)，以符計畫實際執行所需之期程。</p> <p>3.另若有不可抗力之情事而致不能按原定期限開發完成時，授權由新北市政府依一般行政程序，審酌延長其開發期限。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：「本計畫應於本次變更都市計畫發布實施日起5年內取得使用執照，並開幕營運，惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長。」</p> <p>理由：文字修正。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：「本計畫應於本次變更都市計畫發布實施日起5年內取得使用執照，並開幕營運，惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長。」</p> <p>理由：本案同意開發期限延長，惟為避免本案遲未開發又申請變更開發期限展延，有關開發期限文字修正。</p>
註：依94年8月發布之「變更新店都市計畫(部分農業區、保護區為工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)案」開發進度表所載：「其環境影響評估、水土保持計畫及山坡地開發許可等審查共需1年8個月」。						



#### 伍、本細部計畫與主要計畫之關係：

本次變更細部計畫乃遵循主要計畫案之內容，在不違背相關法令及工商綜合區設置之精神下，對計畫書內有關購物中心、事業及財務計畫等內容進行必要之變更修訂，以符實際。

#### 陸、變更位置及範圍：

本案之基地位於新店都市計畫區之西北側，地處新店市、中和市之行政區交界處。基地東側以安興路為界，並隔安興路與五重溪相鄰。基地南側有北部第二高速公路安坑隧道通過，基地西側為都市計畫保護區（至都市計畫區域界線），北側小部分為農業區，其餘均為保護區。

本次都市計畫變更範圍包括新店市新和段 1230 地號等共計 7 筆土地，及安坑段內挖子小段 6-10 地號等共計 14 筆土地，以上合計共 21 筆土地。

#### 柒、變更理由：

一、依「工商綜合區設置方針及申請作業要點」及「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定，工商綜合區得設置下列 1 種或數種使用（綜合工業、倉儲物流、工商服務及展覽、修理服務、批發量販、購物中心），本案原興辦事業係申請以購物中心使用為主，惟因整體經濟環境之消長及市場之變遷，已不符合市場需求。故本案配合基地區位特性與地區市場需求，重新定位以工商服務使用為主，並於 100 年 10 月 11 日獲經濟部同意推薦在案(經商字第 10002430830 號)。爰此，本次申請變更修訂購物中心為工商服務及展覽使用(僅變更使用項目，都市計畫之土地使用分區未變更；仍維持工商綜合專用區)。

二、另考量後續配合都市計畫變更後，仍需辦理環境影響評估、水土保持計畫、交通影響評估、山坡地開發審查及都市設計審議等變更作業所需時程，爰變更修訂實施進度及經費之內容。

#### 捌、變更內容：

本案變更內容明細詳表一。

#### 玖、事業及財務計畫：

##### 一、土地取得方式

本區將由申請開發範圍內土地所有權人協議共同開發，並確實依都市計畫工商綜合專用區審議規範規定辦理。

##### 二、開發方式

(一)生態綠地及生態自然公園

1.生態綠地：本細部計畫之生態綠地屬於都市計畫公共設施用地之一。生態綠地之開發應依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」相關規定辦理捐贈，生態綠地產權應移轉登記為國有，並以新北市政府為管理機關，日後生態綠地之管理維護工作，將由本工商綜合區開發單位負責。

2.生態自然公園：即本細部計畫之「工商綜合專用區（生態自然公園）」，其土地產權仍屬開發者所有，但其使用、管理、維護，均比照「生態綠地」辦理。

(二)「工商綜合專用區(一)」(供工商服務園區使用)

開發方式由開發人自行興建完成，並進行管理維護事宜，其產權仍屬開發者所有。

(三)「工商綜合專用區(二)」(供必要性服務設施之蓄洪沈砂池、廣停、文教設施使用)

有關「工商綜合專用區」(供必要性服務設施之蓄洪沈砂池、廣停、文教設施使用)，除文教設施建築物提供新店市公所永久無償使用，並由市公所自行負責管理維護外，其開發方式、管理、維護，均比照「工商綜合專用區(一)」辦理。

三、開發時程

本工商服務園區應於本次變更主要計畫發布實施日起5年內取得使用執照，並開幕營運，惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長。

四、投資建設經費預估

本案開發階段投入之資金現值如不計入土地成本，包括各項設施營造、規劃設計、行政作業、整地、農業用地變更捐獻金、利息支出，及文教設施、公園步道及認養、管理等費用，約為新臺幣 14.51 億元。另外開發土地取得之成本為新台幣 11.26 億元，因此所投入之總資本金額約為新台幣 25.77 億元。

五、資金籌措與運用

(一)財源籌措及運用視業主資金狀況決定，自有資金為 13.5 億元，融資貸款為 13.5 億元。

(二)由於考量短期週轉能力與長期償債能力，為避免財務結構不良，發生財務危機，危及整個開發計畫案永續經營，所以本開發案之融資比例宜採較保守穩健之作法。

(三)償還期限：總融資金額為 13.5 億元，分成 4 年辦理，99 年借入 2 億元、100 年借入 3 億元、101 年借入 7 億元、102 年借入

1.5 億元。依優惠貸款辦法本計畫在融資條件，本項融資須於 12 年內（含寬限期）償還。

#### 拾、回饋計畫：

本案回饋承諾事項如下所列，惟應由開發者與新北市政府另行簽訂協議書補充條款，俾作為執行之依據：

##### 一、捐贈土地

依據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」之規定應將生態綠地移轉登記為國有。

##### 二、農業用地變更為購物中心區之捐獻金

依據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」之規定：開發人應自願依規定捐獻現金予當地直轄市、縣（市）政府。此捐獻金不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之 5%。此外，由於本案係以都市計畫農業區、保護區土地申請變更為工商綜合專用區及生態綠地，依前述法規規定，應將前述捐獻現金之二分之一撥交中央農業主管機關設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。（本案之捐獻金已於 101 年 3 月 6 日全數捐贈完成）

##### 三、捐贈稅後盈餘之回饋金

開發單位承諾於本購物中心主體建築物申領使用執照前，一次完成繳納捐贈回饋金，計新台幣參仟壹佰萬元整，並由新北市政府納入市庫捐獻收入款項。

##### 四、回饋社區事項

- 1.開發單位於工商服務園區營運前興闢生態綠地及自然公園之登山步道等相關設施完竣，並由開發單位負責相關設施之管理維護。
- 2.開發單位承諾工商服務園區營運使用後，優先提供就業機會予當地里民，其次為新店區居民，再其次為新北市市民。
- 3.開發單位承諾將於基地內「文教設施」用地上（基地約 330 平方公尺），興建獨棟之文教設施建築物，樓地板面積合計約 120 坪，提供給新店區公所無償永久使用，並由區公所自行負責維護管理。
- 4.開發單位承諾於文教設施建築物周邊（地面層）提供機車停車位 50 位，及小汽車停車位 20 位，供登山民眾及文教設施建築物免費停車使用（停車管理辦法由開發單位另訂）。
- 5.開發單位承諾由本基地至鄰近公共運輸設施（站牌）間，設置人行步道，並負擔開闢費用，但涉及公有土地使用同意部分，應由新北市政府協助。

## 拾壹、土地使用分區管制要點：

本案之土地使用分區管制要點請詳表二。

## 拾貳、辦理經過：

### 一、經濟部工商綜合區審議委員會

本案於100年7月提送經濟部商業司重新申請推薦，且於100年9月13日召開經濟部工商綜合區審議委員會，並於100年10月11日獲經濟部同意推薦在案(經商字第10002430830號)。

### 二、公開展覽及說明會

本案自101年5月22日起辦理公開展覽30日，101年5月22日、23日、24日刊登於蘋果日報，並於101年6月1日於新店區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

### 三、市都委會專案小組

本案分別101年7月23日及101年8月23日召開二次專案小組研商會議，出席委員審查意見如下：

#### (一)101年7月23日專案小組第一次研商會：

- 1.經發局與會代表表示，依「工商綜合區設置方針及申請作業要點」工商綜合區得設置6種使用（綜合工業、倉儲物流、工商服務及展覽、修理服務、批發量販、購物中心），本案原興辦事業是申請購物中心之使用，本次調整使用變更為工商服務及展覽，都市計畫之土地使用分區未變更仍維持工商綜合專用區。
- 2.原申請都市計畫變更為工商綜合專用區時，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」係以變更後使用性質為購物中心計算必要性服務設施及應提供回饋金額之比例，較本次辦理變更調整使用性質工商服務及展覽為高，經申請者同意依回饋條件不予變更。
- 3.請補述本市及新店地區之經濟產業分析、產業調整過程，以及本府對於新店地區產業發展之政策。
- 4.本案因應時代變更及市場需求，調整變更使用性質，爰請補充說明原興辦事業計畫及本次調整後興辦事業計畫內容，供審議參考，並於細部計畫說明興辦事業計畫內容，另將興辦事業計畫之規劃內容轉成土地使用分區管制要點，以確保未來開發使用之管制。
- 5.檢視調整後興辦事業計畫與土地使用分區管制內容之合理性，俾利檢討給予適宜之開發期限。
- 6.請申請者補充原核准之興辦事業計畫或經濟部推薦文件，並檢視原核准之環評、水保等內容，以及後續是否辦理變更、預定辦理審

	<p>議時間說明。</p> <p>7.有關停車場地下或立體使用乙節，環評審查時建議本地區避免深開挖，且交通局與會人員表示建議仍維持立體使用，爰維持原計畫立體使用之規定不予變更。</p> <p>(二)101年8月23日專案小組第二次研商會：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案原申請都市計畫變更為工商綜合專用區係依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」以變更後使用性質為購物中心計算必要性服務設施及應提供回饋金額之比例，較本次辦理變更調整使用性質後之工商服務及展覽為高，經申請者同意依原回饋條件辦理本次變更使用性質為工商服務，爰在不予降低原計畫所載之必要性服務設施及應提供回饋金額之比例原則下，原則同意變更。</li> <li>2. 協議書內容係配合細部計畫執行事項，依本次審議通過之變更內容與新北市政府修訂協議書內容，爰不提列變更案。</li> <li>3. 依環評審查之意見，本案後續建築時應取得銀級候選綠建築證書及綠建築標章，爰將未來建築時應取得銀級綠建築標章之事項，納入土地使用分區管制要點第十點規定。</li> <li>4. 本案開發期程展延乙節，為考量後續仍需辦理環評、水保、坡審、交評及都市設計審議等變更作業，原則同意依公展草案所載之展延期限內容通過。</li> <li>5. 本案之案名建議修正為「變更新店主要計畫(工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)(修訂購物中心為工商服務使用暨實施進度及經費)」案及「變更新店細部計畫(工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)(修訂購物中心為工商服務使用暨事業及財務計畫、土地使用分區管制要點)」案</li> <li>6. 變更內容之專案小組意見，詳表一，本案已獲專案小組出席委員具體共識意見，提大會審議。</li> </ol> <p><b>拾參、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
決議	<p>一、本案同意開發期限延長，惟為避免本案遲未開發又申請變更開發期限展延，有關開發期限文字修正刪除「惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長」，餘依專案小組意見通過。</p> <p>二、本次提出環評、水保、坡審、都設、交評等審查作業預計1年8個月，請相關審查單位協助儘速完成審查。</p>

表一 變更新店細部計畫（工商綜合專用區、工商綜合專用區（生態自然公園）、生態綠地）（購物中心為工商服務園區暨修訂事業及財務計畫、土地使用分區管制要點、協議書）變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
一	原工商綜合專用區(一)	工商綜合專用區(一)(供購物中心使用)	工商綜合專用區(一)(供工商服務園區使用)	1.依『工商綜合區設置方針及申請作業要點』及『都市計畫工商綜合專用區審議規範』等法令規定：「工商綜合區得作一種或數種之使用，並得以平面或立體方式規劃。」 2.考量市場之變遷與基地之特色，於100年7月20日重新擬定興辦事業計畫提送經濟部商業司申請審查，並於100年10月11日通過經濟部審議並同意推薦在案。 3.為避免後續執行之疑義，爰變更細部計畫書相應之內容，以符實際。 4.另若因開發市場變遷等不可抗力之情事而致不能按原計畫內容開發時，將授權由新北市政府循經濟部推薦之內容，依一般行政程式，審酌修訂其開發內容。	修正後通過。 修正內容：工商綜合專用區(一)(供工商服務園區使用) 理由： 本次變更未涉及土地使用分區變更，係使用項目調整變更，為避免分區名稱混淆，建議刪除「園區」文字。	依專案小組意見通過。
二	實質發展計畫及事業經營管理計畫	以購物中心為規劃方向	配合經濟部於100年10月11日重新推薦(經商字第10002430830號)之內容，變更原細部計畫相應之內容為工商服務園區			



編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
三	事業及財務計畫	本購物中心應於本次變更主要計畫發布實施日起3年4個月內取得使用執照，並開幕營運，惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長。	本工商服務園區應於本次變更主要計畫發布實施日起5年內取得使用執照，並開幕營運，惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長。	1.購物商場競爭日益激烈，趨近飽和，且購物中心之招商營運難度與風險均已大幅提高，已不符合市場之需求。因此爰配合重新分析基地區位元特性與市場需求，重新定位開發方向為工商服務園區並於100年7月提送經濟部商業司重新推薦，經濟部亦於100年10月11日重新推薦在案(經商字第10002430830號)。	修正後通過。 修正內容：「本計畫應於本次變更都市計畫發布實施日起5年內取得使用執照，並開幕營運，惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長。」 理由：文字修正。	修正後通過。 修正內容：「本計畫應於本次變更都市計畫發布實施日起5年內取得使用執照，並開幕營運，惟前述時程得報經新北市政府許可酌予延長。」 理由：本案同意開發期限延長，惟為避免本案遲未開發又申請變更開發期限展延，有關開發期限文字修正。

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
				<p>2.因開發內容及建築形式之改變，導致環境影響評估、水土保持計畫、交通影響評估及都市設計審議等程式都需重新檢討及審議，前述之事將影響本案之實際開發時程無法如計畫所載執行，故本案爰配合修訂原核定之事業及財務計畫(本案擬申請展延開發期程5年，計算基準係依101年3月23日起發布實施在案之變更都市計畫所同意展延時間為3年4個月，並考量後續因應所需辦理變更之環評、水保、交評及都市設計審議等作業事項所需之時間約1年8個月(註)，共計5年)，以符計畫實際執行所需之期程。</p> <p>3.另若有不可抗力之情事而致不能按原定期限開發完成時，授權由新北市政府依一般行政程式，審酌延長其開發期限。</p>		

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
四	土地使用分區管制要點	三、工商綜合專用區(一)為提供結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊、旅館等設施於一體之大型購物中心及綜合工業、倉儲物流、工商服務及展覽、修理服務、批發量販等使用，其面積為計畫區總面積之百分之二十五。本購物中心區之土地及建築物使用管制項目如[附表 1]。	(三) 工商綜合專用區(一)係結合地區產業聚集發展與交通便利之優勢，規劃優質之購物、會議及產業服務空間等設施，提供日常服務業、一般零售業、會議服務業、工商服務業等使用，其面積為計畫區總面積之百分之二十五。本工商服務園區之土地及建築物使用管制項目如表 5。	1.考量市場之變遷與基地之特色，本工商綜合專用區已於 100 年 7 月 20 日重新擬定興辦事業計畫提送經濟部商業司申請審查，並於 100 年 10 月 11 日通過經濟部審議並同意推薦在案。 2.為避免後續執行之疑義，爰變更土地使用分區管制要點相應之內容，以符實際。	修正後通過。 理由：請依原計畫土管條文之編號修正，附表 5 文字修正為「 <u>本案工商綜合專用區</u> 之土地使用管制項目表」。	依專案小組意見通過。
		附表 1 本案購物中心區之土地使用管制項目表	附表 5 本案工商服務園區之土地使用管制項目表			
		四、工商綜合專用區(二).....其面積為計畫區總面積之百分之十四點七六	(四)工商綜合專用區(二).....其面積為計畫區總面積之百分之十四點五四	配合 101 年 3 月 23 日起發布實施在案之「變更新店細部計畫(工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)(修訂事業及財務計畫)案」所載之面積比例。修正土地分區使用管制要點相應之內容，以符實際。	修正後通過。 理由：請依原計畫土管條文之編號修正。	依專案小組意見通過。
		五、工商綜合專用區(生態自然公園).....其面積為計畫區總面積之百分之三十點二四	(四)工商綜合專用區(生態自然公園).....其面積為計畫區總面積之百分之三十點四六			

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
		七、(二)工商綜合專用區 (二)作立體停車場使用部分，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三六〇；作文教設施使用部分，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一二〇。其餘必要性服務設施，應專供該設施及相關之水保用途之使用，建蔽率及容積率不予規定。	(七)2.工商綜合專用區 (二)作文教設施使用部分，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一二〇。其餘必要性服務設施，應專供該設施及相關之水保用途之使用，建蔽率及容積率不予規定。	1.依據 100 年 10 月 11 日通過經濟部審議並同意推薦在案之興辦事業計畫書之內容，本案已無規劃立體停車場。 2.為避免後續執行之疑義，爰刪除土地使用分區管制要點相應之內容，以符實際。	維持原計畫。 理由： 依相關單位出席意見，為保留未來興建立體停車場使用之可能性。	依專案小組意見通過。
新增	土地使用分區管制要點	十、本案之建築規劃應依建築技術規則建築施工編「綠建築專章」之規定辦理。	十、本案之建築規劃應依建築技術規則建築施工編「綠建築專章」之規定辦理， <u>並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級。</u>	依環評審查意見，本案後續建築時應取得銀級候選綠建築證書及綠建築標章，爰將未來建築時應取得銀級綠建築標章之事項，納入土地使用分區管制要點規定。	修正後通過。 理由：依環評審查之意見將未來建築時應取得銀級綠建築標章之事項，納入土地使用分區管制要點規定。	依專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
五	協議書	第六條 乙方應於本次變更都市計畫發布實施日起3年4個月內取得使用執照並開幕營運，惟前述時程得報經甲方許可酌予延長。	第六條 乙方應於本次變更主要計畫發布實施日起5年內取得使用執照並開幕營運，惟前述時程得報經甲方許可酌予延長。	配合本計畫變更之開發時程，變更協議書內容，以符實際。	刪除。 理由：協議書內容係配合細部計畫執行事項，依審議通過之變更內容與新北市政府修訂協議書內容，爰建議不提列變更案。	依專案小組意見通過。
		第八點 乙方為回饋當地社區，應辦理下列事項： (一)乙方應於購物中心營運前完成興闢生態綠地.....。 (二)乙方承諾購物中心營運使用後，優先提供就業機會.....。 (四)乙方承諾購物中心主體建築物申領使用執照前.....。	第八點 乙方為回饋當地社區，應辦理下列事項： (一)乙方應於工商服務園區營運前完成興闢生態綠地.....。 (二)乙方承諾工商服務園區營運使用後，優先提供就業機會.....。 (四)乙方承諾工商服務園區主體建築物申領使用執照前.....。	1.依『工商綜合區設置方針及申請作業要點』及『都市計畫工商綜合專用區審議規範』等法令規定：「工商綜合區得作一種或數種之使用，並得以平面或立體方式規劃。」 2.考量市場之變遷與基地之特色，於100年7月20日重新擬定興辦事業計畫提送經濟部商業司申請審查，並於100年10月11日通過經濟部審議並同意推薦在案。 3.為避免後續執行之疑義，爰變更協議書相應之內容，以符實際。		
註：依94年8月發布之「變更新店都市計畫(部分農業區、保護區為工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、生態綠地)案」開發進度表所載：「其環境影響評估、水土保持計畫及山坡地開發許可等審查共需1年8個月」。						

## 九、報告案：

### 報告案件一覽表：

(一) 變更三峽都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)(礁溪段 154 地號等 9 筆土地)」案及擬定三峽都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)(礁溪段 154 地號等 9 筆土地)細部計畫案。

案由	「變更三峽都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)(礁溪段 154 地號等 9 筆土地)」案及「擬定三峽都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)(礁溪段 154 地號等 9 筆土地)細部計畫」案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>壹、申請單位：綠友建設股份有限公司</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>參、變更計畫範圍：詳附件一。</p> <p>肆、辦理經過：</p> <p>經本府 98 年 6 月 1 日認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款，並自 98 年 6 月 9 日起公開展覽 30 天後，並於 98 年 6 月 19 日三峽鎮公所舉辦說明會。</p> <p>經查旨案自 98 年 12 月 15 日臺北縣都市計畫委員會專案小組第 2 次研商會議後，申請單位迄今已逾約 2 年多仍未依該次會議意見，提送相關資料至府，今該申請單位函請撤銷原都市計畫變更申請案（101 年 8 月 16 日 101 宗字第 1010816 號函），爰提會報告。</p> <p>伍、人民陳情意見：公展期間無公民或團體陳情意見。</p> <p>陸、以上內容，提請大會報告。</p>		
決議	洽悉，請行政單位依行政程序辦理撤案。		

十、臨時動議：

臨時動議案一覽表：

「變更新莊主要計畫（配合塔寮坑溪堤岸加高、防汛道路及堤後引水幹線工程及塔寮坑溪潭底溝民安路分流工程-瓊林抽水站）」案

案由	「變更新莊主要計畫（配合塔寮坑溪堤岸加高、防汛道路及堤後引水幹線工程及塔寮坑溪潭底溝民安路分流工程-瓊林抽水站）」案		
類別	臨時動議案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、申請機關：</b>經濟部水利署第十河川局</p> <p><b>參、法令依據：</b></p> <p>一、水患治理特別條例第 7 條</p> <p>二、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p><b>肆、計畫緣起</b></p> <p>本案之塔寮坑溪流域面積約為 29.37 平方公里，其流域位於臺北盆地西南邊緣，主幹線長 11.6 公里，啞口坑溪、十八份溪、潭底溝及西盛溝為其四條主要支流，行政區域分屬新北市及桃園縣，中上游區域屬桃園縣龜山鄉、中下游區域屬新北市，於新北市部份主要流域範圍為新莊區，其次為樹林區，集水區上流山坡地之標高介於 10~200 公尺，屬高地排水區，近年大幅開發，地表逕流增加，且砂石場洗砂問題，更導致中下游水路淤積，影響通水能力，下游流經高度開發之都市計畫區，其地面標高介於 5~10 公尺，屬低地排水區，流路兩岸密集部分斷面狹小，造成排水瓶頸。兩岸土地已高度開發利用、交通及工商業發展迅速，惟每遇豪雨常造成下游局部渠段洪氾災害，為免人民生命財產遭受損失，整治工作實已刻不容緩。</p> <p>由於「易淹水地區水患治理計畫」為行政院核定之中央興辦重大公共建設計畫，具時效性，為配合塔寮坑溪堤岸加高、防汛道路及堤後引水幹線工程及塔寮坑溪潭底溝民安路分流工程-瓊林抽水站用地之取得，應迅行變更都市計畫，以配合工程建設進度，得依都市計畫法第 27 條規定辦理變更都市計畫使用分區，透過變更都市計畫使用分區為河川區（供抽水站使用）、河川區（排水使用），使土地管用合一及符合相關法令規定，以利相關單位執行徵收計畫以取得該用地。</p> <p>為維護都市附近之土地及區域內交通運輸路線之安全發展，並配合既有防洪設施之改善，全面加強防洪功能，有效達成控制流路及防止河道淹水等目標，本案擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定變更新莊都市計畫以配合塔寮坑溪堤岸加高、防汛道路及堤後引水幹線</p>		

說

## 陸、變更理由

本案變更範圍為配合塔寮坑溪堤岸加高、防汛道路用地及堤後引水幹道工程及塔寮坑溪潭底溝民安路分流工程-瓊林抽水站用地取得，於新莊都市計畫區範圍內者需配合辦理用地變更部分。(詳圖1)

- 一、塔寮坑溪集水區上流山坡地之標高介於 10~200 公尺，屬高地排水區，近年大幅開發，地表逕流增加，且砂石場洗砂問題，更導致中下游水路淤積，影響通水能力，下游流經高度開發之都市計畫區，其地面標高介於 5~10 公尺，屬低地排水區，流路兩岸密集部分斷面狹小，造成排水瓶頸。
- 二、塔寮坑溪河道兩岸土地已高度開發利用、交通及工商業發展迅速，惟每遇豪雨常造成下游局部渠段洪氾災害，為免人民生命財產遭受損失，整治工作實已刻不容緩。
- 三、由於易淹水地區水患治理計畫為行政院核定之中央興辦重大公共建設計畫，為配合塔寮坑溪堤岸加高、防汛道路及堤後引水幹線工程及塔寮坑溪潭底溝民安路分流工程-瓊林抽水站用地取得，對於具時效性，應迅行變更都市計畫，以配合工程建設進度。
- 四、為維護都市附近之土地及區域內交通運輸路線之安全發展，並配合既有防洪設施之改善，全面加強防洪功能，有效達成控制流路及防止河道淹水等目標。

### 捌、實施進度及經費

本案申請機關經濟部水利署第十河川局於101年5月10日以水十產字第10150050380號函覆，擬僅就「塔寮坑溪潭底溝民安路分流工程-瓊林抽水站(塔寮坑2號抽水站與出口閘門擴建工程)」及「塔寮坑溪建國橋下游整治工程」用地範圍作個案變更，其餘未辦理變更都市計畫之塔寮坑溪河段，請市府於辦理新莊都市計畫通盤檢討時依已公告之塔寮坑溪排水設施範圍線調整為適當用分區。(詳表1、圖2及圖3)

開發方式為一般徵收或協議價購。

計畫使用 分區項目	土地 面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費概估 (億元)				預定完成期限 (會計年度)	經費來源
		徵收	市地重劃	區段徵收	有償撥用	無償撥用	工程費	土地徵購費及 地上物補償費	合計	主辦單位		
第一區	15.2	100%	0%	0%	0%	0%	1.2	0.8	2.0	2.0	2025年	縣府
第二區	22.5	80%	10%	0%	0%	0%	1.5	1.0	2.5	2.5	2026年	縣府
第三區	18.7	90%	5%	0%	0%	0%	1.8	0.7	2.5	2.5	2027年	縣府
第四區	25.3	70%	15%	0%	0%	0%	2.0	1.2	3.2	3.2	2028年	縣府
第五區	12.1	100%	0%	0%	0%	0%	0.8	0.5	1.3	1.3	2025年	縣府
第六區	20.4	85%	12%	0%	0%	0%	1.6	0.9	2.5	2.5	2026年	縣府
第七區	16.8	95%	3%	0%	0%	0%	1.4	0.6	2.0	2.0	2027年	縣府
第八區	23.9	75%	18%	0%	0%	0%	2.2	1.1	3.3	3.3	2028年	縣府
第九區	14.6	100%	0%	0%	0%	0%	1.0	0.4	1.4	1.4	2025年	縣府
第十區	19.5	88%	8%	0%	0%	0%	1.7	0.8	2.5	2.5	2026年	縣府



[illegible]

	<p>識。</p> <p>(三) 101年9月6日專案小組第3次研商會</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關都市計畫變更綜理表、公民或團體陳情意見、現況照片、用地範圍及財務等資料應提出說明，並以較大比例尺之方式呈現，以利委員討論。</li> <li>2. 防救災及避難路線應納入考量，相關通行是否會遭遇困難請確實評估。</li> <li>3. 本案工程景觀、生態之維護措施請第十河川局予以補充。</li> <li>4. 塔寮坑溪排水系統規劃涉及塭仔圳地區市地重劃開發，請水利局協助預為因應，並提供地政局作為後續工程之參考。</li> <li>5. 請第十河川局儘速依委員及與會代表之意見補充相關資料，並提送本月大會審議。</li> </ol> <p>壹拾、 公民或團體陳情意見：詳表 2 所示</p> <p>壹拾壹、 以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
市都會決議	<p>一、除下列各點外，餘依專案小組建議通過：</p> <p>(一) 本案因變更範圍調整，案名修正為「變更新莊主要計畫（部分住宅區、廣場用地、綠地用地為河川區（供抽水站使用）、部分乙種工業區、綠地用地、溝渠用地為河川區（排水使用）（配合塔寮坑溪堤防整建工程及塔寮坑溪 2 號抽水站與出口閘門擴建工程）」案。</p> <p>(二) 公民或團體陳情意見編號 3 修正為酌予採納，編號逾 1 修正為未便採納，餘依作業單位建議通過。</p> <p>二、請市府水利局儘速就本案所需雨水、污水設施用地研擬整體計畫並辦理都市計畫變更作業，另籌措相關經費以解決塔寮坑溪水患問題。</p> <p>三、塭仔圳地區涉塔寮坑溪整體治水計畫部分，請市府城鄉局、水利局及地政局共同研議，另請水利局洽經濟部水利署第十河川局將塔寮坑溪整體治理規劃內容提供轄區民意代表參考。</p>

表 1 變更內容明細表

面積單位：公頃

編號	變更位置	變更內容		變 更 理 由	市都委會專案小組意見	市都委員會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	瓊泰路與環河	住宅區 (0.0601)	河川區 (供抽水站使用) (0.2066)	1. 塔寮坑溪集水區上流山坡地之標高介於 10-200 公尺，屬高地排水區，近年大幅開發，地表逕流增加，且砂石場洗砂問題，更導致中下游水路淤積，影響通水能力，下游流經高度開發之都市計畫區，其地面標高介於 5-10 公尺，屬低地排水區，流路兩岸密集部分斷面狹小，造成排水瓶頸。	照案通過。	依照專案小組意見通過。
二	路間，瓊林	廣場用地 (0.1448)				
三	橋西南側附近	綠地用地 (0.0017)				
四	後港橋與建國	乙種工業區 (0.0863)	河川區 (排水使用) (1.6631)			
五	一橋間	綠地用地 (0.0004)				

六		溝渠用地 (1.5764)		<p>2. 塔寮坑溪河道兩岸土地已高度開發利用、交通及工商業發展迅速，惟每遇豪雨常造成下游局部渠段洪氾災害，為免人民生命財產遭受損失，整治工作實已刻不容緩。</p> <p>3. 由於易淹水地區水患治理計畫為行政院核定之中央興辦重大公共建設計畫，為配合「塔寮坑溪堤防整建工程及塔寮坑2號抽水站與出口閘門擴建工程」用地取得，對於具時效性，應迅行變更都市計畫，以配合工程建設進度。</p> <p>4. 為維護都市附近之土地及區域內交通運輸路線之安全發展，並配合既有防洪設施之改善，全面加強防洪功能，有效達成控制流路及防止河道淹水等目標。</p>		
---	--	------------------	--	---	--	--

註：表內面積僅供參考，應依核定實測圖實地分割測量面積為準。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位建議	市都委會決議
1	家麒星 河公寓 大理委會	環河路 與瓊之 路口	塔寮坑溪瓊林 橋路口抽水站 量規畫，必須 環河路會處， 路影響當地 交通。	瓊林抽水站 位置會同規 劃，動線，路 口交通問題。	不予討論。 理由： 1. 施工期間交 通影響後續 維護計畫並 經大會通過。 2. 陳情意見 未都變 更。	依作業單位建 議通過。
2	家麒星 河公寓 大理委會	抽水站 用地	抽水站用地 上請站台地 抽高壓電，由 之於規畫同時 施工配合遷移 電配化。	請台電配 局第一路鐵 化（塔地高 近道路燈照 明規劃）。	不予討論。 理由：意見未 涉市計 陳情及本 案變更。	依作業單位建 議通過。
3	李用富	新莊區 瓊林路 19號合 法房屋	1. 塔寮坑溪2 抽水站與出 口開門擴建 工程，計畫 除位於新莊 區瓊林路19 號合法房屋。 2. 位於瓊林 路19號磚造 三合院，建 於民國29年 ，有合法房 屋證明，請 以古厝歷史 建物。	1. 請保留瓊 林路19號房 屋，該屋並未 影響抽水站 擴建。保留 在年，古厝， 歷史，三完 整。 2. 建議已經 達71年，古 厝，歷史， 三完整。	不予討論。 理由：意見未 涉市計 陳情及本 案變更。	酌予採納。 理由：該屋尚 未直 接影響抽 水站，係經 水利局之 計畫調整 範圍。
逾 1	許進興	新莊區 瓊林路 21-1號	1. 大漢溪及 寮坑完成上 河川「線」 已完，區治 理範圍新 劃，仍不 在計畫 範圍內， 土地主 地，或 近地主 限制， 本人口 餘居 林路 1至 4樓， 為	請市府及 市計畫 局在維 益權開 發發展 土地， 及完 ，更 求 將 域 治 地 按 實 地 與 市 計 畫 在 權 開 發 街 區 立 場 變 更 ， 要 求 將 域 治 地 按 實 地 與 市 計 畫 在 權 開 發 街 區 立 場 變 更 ， 要 求 將 域 治 地 按 實 地 與	不予討論。 理由：意見未 涉市計 陳情及本 案變更。	未便採納。 理由：經 濟部水 利局人 良公 屬已 完 該 救 濟 金。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位建議	市都委會決議
			住宅區用地，2/3 的房屋在拆除範圍內，但拆除後之土地並無施作工程，而拆除後本人房屋只剩 8 坪，又夾在瓊林路與「河川區線」中間，如何讓全家人居住或整建？	不予討論民爭地。		

十一、散會：下午 18 時。