

# 台北縣都市計畫委員會第 370 次會議紀錄

一、時間：96 年 11 月 2 日上午 10 時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：陳副主任委員威仁

記錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一)、宣讀第 369 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)、擬定三重都市計畫（光復路 1 段西側住宅區）（二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號）細部計畫案。

(二)、變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案暨擬定永和都市計畫（市四用地東側商業區）細部計畫案。

(三)、變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案暨擬定永和都市計畫（油二用地北側商業區）細部計畫案。

(四)、變更土城都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地「捷十」）細部計畫（土地使用分區管制規定修正）案。

(五)、變更土城（頂埔地區）都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地「捷一」）細部計畫（土地使用分區管制規定修正）案。

(六)、變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）（配合塔寮坑溪排水改善實施計畫-坡內坑溝分洪工程「第一標」用地取得）（修正實施進度及經費）案。

(七)、變更樹林都市計畫（樹林堤防新生地鄰近地區）細部計畫（配合塔寮坑溪排水改善實施計畫-坡內坑溝分洪工程「第一標」用地取得）（修正事業及財務計畫）案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、散會：中午 11 時 30 分。

案由	擬定三重都市計畫（光復路一段西側住宅區）（二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>一、辦理經過</p> <p>（一）本案係李武靖君民國 94 年 3 月 28 日北三字第 94032801 號函檢送「三重二重埔段乙種工業區申請變更為商業區」之工業區變更申請案，其涉變更主要計畫內容暨擬定細部計畫二部分。</p> <p>（二）本案經本府民國 94 年 7 月 27 日研商會議核屬「適應經濟發展需要」，尚符都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定同意辦理個案變更。</p> <p>（三）本府嗣於民國 94 年 10 月 3 日北府城規字第 09406131442 號函公告，自民國 94 年 10 月 7 日起辦理公開展覽 30 天，並於民國 94 年 10 月 21 日假三重市公所舉行公開說明會。</p> <p>（四）本案業經本會專案小組分別於 94.12.22、95.03.30、95.05.03、95.05.17 召開四次會議審議完竣，並獲致具體審查意見，於民國 95 年 6 月 8 日經提台北縣都市計畫委員會第 354 次大會審議通過。</p> <p>（五）本案之主要計畫部分自民國 95 年 7 月 6 日由臺北縣政府檢送計畫書、圖報請內政部審議，其經三次專案小組提內政部都市計畫委員會第 651 次大會決議，為求審慎，再組專案小組審議四次，最後於 96 年 10 月 2 日提內政部都市計畫委員會第 667 次會議審議通過。</p> <p>（六）依內政部都市計畫委員會第 667 次會議決議(詳附錄一 內政部都市計畫委員 667 次會議記錄核定案件第 4 案)，本案之主要計畫由原工業區變更為商業區修正為工業區變更為住宅區，案名修正為「變更三重都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)案」；有關住宅區發展強度，基準容積率訂 288%，其容積率上限 432%(容積僅包括容積移轉及提供公益性之設施之容積獎勵，並不得適用開放空間容積獎勵及增設停車空間容積獎勵規定。依此，本細部計畫乃依據變更主要計畫內政部都委會審決內容修正計畫書、圖，提請報告。</p> <p>二、計畫緣起</p> <p>本案申請基地位於三重市頂崁工業區，該工業區自民國 52 年開發後，工廠相繼成立，奠定三重市工業發展的基礎，隨著三重市都市經濟發展逐漸</p>		

朝向三級產業轉型，現有工業區需求業已逐漸減少。

基地現址為華王電機之工廠，基於生產成本過高、國內生產結構轉型等大環境因素，現況已不具工業生產優勢，擬配合捷運場站設置之契機，申請變更為住宅區，透過整體規劃提供地區優質住宅環境，並透過變更回饋手段提供必要性之公共設施，除滿足住宅需求，更可提升整體都市環境意象，提昇捷運商圈優良環境品質。

### 三、本細部計畫與主要計畫之關係

本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十七條第一項第三款以「變更三重都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)」案辦理變更，該主要計畫書中規定有關變更為住宅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與遵循「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。

### 四、法令依據：都市計畫法第 24 條。

### 五、計畫範圍

計畫區位於台北縣三重市二重疏洪道西側，屬光復路一段、重新路與光復路 68 巷街廓中，其東側光復路為頂崁工業區主要南北向道路，往南銜接之重新路為三重市東西向重要聯外道路，其往東銜接重新大橋可通往三重、蘆洲地區，往西則可通往新莊，未來於光復路一段與重新路五段交界處設置有捷運先嗇宮站。

變更範圍包括三重市二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號等二筆土地，面積合計 6,990 平方公尺(約 2,114 坪)。土地所有權均屬李武靖先生及陳孫彩女士所有，已取得該所有權人之土地使用同意書。

### 六、計畫內容

#### (一) 計畫年期

本計畫之計畫年期預定為民國 97 年。

#### (二) 土地使用計畫

依據上述規劃原則，並參考「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定計算各項用地面積，而主要規劃內容如下：

##### 1.住宅區

劃設住宅區一處，面積為 5102.70 平方公尺(含捐地買回部分)，

佔基地總面積 73%。

## 2.公園兼兒童遊樂場用地

共劃設公園兼兒童遊樂場用地一處，用地面積為 1887.30 平方公尺，佔細部計畫面積 27%。

詳圖一 擬定三重都市計畫（光復路一段西側住宅區）（二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號）細部計畫圖。

表一 土地使用計畫明細表

項目		細部計畫	
		面積 (m <sup>2</sup> )	比例(%)
住宅區		5102.70	73.00
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	1887.30	27.00
合計		6990.00	100.00

註:表列面積僅供參考，實際仍應依地籍分割結果為準

## （三）事業暨財務計畫

### 1.開發方式

本案主要計畫變更後，應由土地權利關係人依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及都市計畫法定程序自行擬定細部計畫（其細部計畫書、圖應依都市計畫法第二十二條、都市計畫書圖製作規則、都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定辦理），配置必要之公共設施用地，自行整體規劃、開發及建設。本案係採自願捐獻代金方式進行開發，相關公共設施亦由開發者自行興闢完成。

（1）捐地部分改以代金買回。

（2）計畫區內之必要性公共設施(公園兼兒童遊樂場用地)，由開發人興闢後無償捐贈予臺北縣政府，並繳交 15 年之管理維護代金。

（3）本案之樁位測定費及住宅區開發建設費用均由開發者自行負擔。

### 2.回饋計畫

#### （1）捐獻代金

本計畫為工業區變更為住宅區，依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定計算，本計畫屬第一級，應捐贈 10%可建築用地(住宅區)面積 699.00 平方公尺予地方政府。

另依審議規範規定，自願捐贈之建築用地，經由地方政府同

擬採折算代金方式繳交。代金應依變更後第一次調整之公告現值加四成計收。

(2) 留設公共設施用地並負責開闢

本計畫公共設施為公園兼兒童遊樂場用地，面積 1887.30 平方公尺，由開發人興闢後無償捐贈予臺北縣政府，並繳交 15 年之管理維護代金。

表二 擬定三重都市計畫（光復路一段西側住宅區）(二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號)細部計畫回饋計畫表

土地使用項目			面積（m <sup>2</sup> ）	比例	備註
土 地 使 用 分 區	住宅區	無償取回	4403.70	63%	本計畫由地主取得住宅區可建築用地
		捐地	699.00	10%	改以折算代金捐贈予地方政府， 代金應依變更後第一次調整之公告現值 加四成計收。
	小計		5102.70	73%	
公 共 設 施 用 地	公園兼兒童遊樂場 用地		1887.30	27%	由開發者興闢後，無償捐贈予臺北縣政 府，並繳交 15 年管理維護代金。
合 計			6990.00	100%	

註：捐贈範圍及面積應依核定圖及地政機關鑑界成果為準。

3.經費預估

本計畫總開發經費預計 16.93 億元，其來源如下：

(1) 銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。

(2) 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

表三 擬定三重都市計畫（光復路一段西側住宅區）(二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號)細部計畫財務計畫表

設施 種類	面積 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式					開闢經費 (萬元)				主辦 單位	預定完成 期限	備註 經費 來源
		征 購	市地 重劃	公地 撥用	獎勵 投資	其他	土地 成本	工程 成本	其他	合計			
住宅區	5102.7										開 發 人	本計畫發 布實施後 三年內必 須予以開 發建設， 五年開發 完成並取 得執照	銀行 貸、有 資 金
公園兼 兒童遊 樂場用 地	1887.3	-	-	-	-	✓	52575	111177	5546	169298			

註：1.本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及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。

(四) 土地使用分區管制要點摘要(詳附錄二、土地使用分區管制要點處理情形對照表)

1.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。

2.本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：

(1)住宅區。

(2)公園兼兒童遊樂場用地。

前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。

3.發展強度

(1)住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

①建蔽率不得大於 60%。

②容積率不得大於 288%。

(2)公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

①建蔽率不得大於 15%。

②容積率不得大於 30%。

4.容積獎勵

依都市計畫相關法令規定，本計畫區之住宅區其容積獎勵規定內容如下：

(1)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。

①捐贈土地屬三重都市計畫公共設施用地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。

②捐贈土地屬三重都市計畫區內公共設施用地，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。

(2)為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但已不超過基準容積之 30%為限：

①私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、

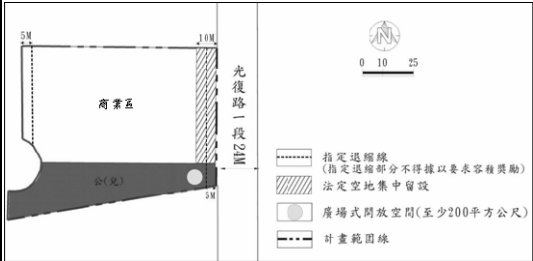
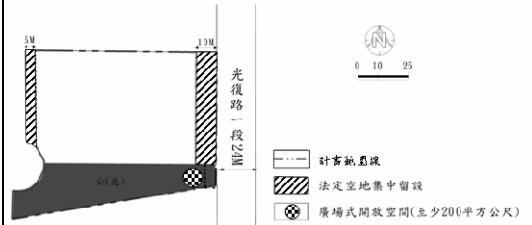
	<p>交通轉運中心之樓地板面積，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過基準容積之 100%。</p> <p>②私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 1000 m<sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過基準容積之 50%。</p> <p>③建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者，其實際設置面積得不計容積。</p> <p>(3)前述二項容積獎勵後之總容積率上限不得超過 432%(基準容積之 1.5 倍)；並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p>
決議	照案通過。

附錄二、土地使用分區管制要點處理情形對照表

臺北縣都市計畫委員會第三五四次會 通過內容	本次提會修訂內容	修正理由
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。	--	維持原條文
二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 (二)公園兼兒童遊樂場用地。 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一) <u>住宅區</u> 。 (二)公園兼兒童遊樂場用地。 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」
三、發展強度 (一)商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 70%。 2. 容積率不得大於 440%。 <del>前述商業使用樓地板面積原則上不得小於允建總樓地板面積之百分之五十，餘則依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。</del> (二)公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 15%。 2. 容積率不得大於 30%。	三、發展強度 (一) <u>住宅區</u> 內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 <u>60%</u> 。 2. 容積率不得大於 <u>288%</u> 。 (二)公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 15%。 2. 容積率不得大於 30%。	配合主要計畫內容住宅區容積率，且不予限制商業使用樓地板面積之下限
四、容積獎勵 (一) <del>有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」之「第十五章、實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理。</del> (二) <del>凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台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。</del> (三)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施用地	四、容積獎勵 <u>依都市計畫相關法令規定，本計畫區之住宅區其容積獎勵規定內容如下：</u> (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用地者，得增加興建之樓地板面積。 1. 捐贈土地屬 <u>三重</u> 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。 2. 捐贈土地屬 <u>三重</u> 都市計畫區內之公	配合主要計畫內容修訂，容積獎勵僅包括自願捐贈公共設施用地及公共性設施二項。



<p>者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>1. 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>2. 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>(四)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，不得超過基地面積乘以容積率之60%，其實際增加額度應以都市設計委員會審議結果為準。</p>	<p>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><u>(二)為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限：</u></p> <p>1. 私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過基準容積之100%。</p> <p>2. 私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、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100 m<sup>2</sup>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，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過基準容積之50%。</p> <p>3. 建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者，其實際設置面積得不計容積。</p> <p><u>(三)前述二項容積獎勵後之總容積率上限不得超過432%(基準容積之1.5倍)；並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</u></p>	
<p>五、指定留設開放空間依下列規定辦理，相關位置詳附圖：</p> <p><u>(一)本計畫區商業區臨東側光復路及西側囊底路應退縮至少5公尺留設帶狀式開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道暨腳踏車道。前述帶狀空間留設不得據以要求容積獎勵。</u></p> <p><u>(二)商業區之建築基地除配合前款帶狀開放空間留設規定外，其法定空地應集中留設於光復路側，且自該道路境界線起算之深度不得小於10公尺。</u></p> <p><u>(三)本計畫區內公園兼兒童遊樂場用</u></p>	<p>五、指定留設開放空間依下列規定辦理，相關位置詳附圖：</p> <p><u>(一)本計畫區之住宅區，其法定空地應以儘量集中留設為原則，其中臨東側光復路側，自該道路境界線起算之深度不得小於10公尺；臨西側囊底路側，自該道路境界線起算之深度不得小於5公尺。前述所留設帶狀開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之行人步道暨腳踏車道。</u></p> <p><u>(二)本計畫區內公園兼兒童遊樂場用地，須依下列各項規定辦理：</u></p>	<p>文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」，並配合開放空間容積獎勵之刪除，修訂開放空間集中留設條文。</p>

<p>地，須依下列各項規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園兼兒童遊樂場用地臨東側光復路應退縮至少 5 公尺留設帶狀式開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道及自行車道。</li> <li>2. 公園兼兒童遊樂場用地鄰接光復路側，應留設廣場式開放空間至少 200 平方公尺。</li> <li>3. 整體綠覆率不得小於 50%。</li> </ol> <p>(四)本計畫區內指定留設之開放空間，得計入法定空地，但不得設置圍籬。並應設置人行活動休憩設施及相關街道家具系統，以創造良好商業休閒人行環境。</p>  <p>附圖 公共開放空間系統管制圖</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園兼兒童遊樂場用地臨東側光復路應退縮至少 5 公尺留設帶狀式開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道及自行車道。</li> <li>2. 公園兼兒童遊樂場用地鄰接光復路側，應留設廣場式開放空間至少 200 平方公尺。</li> <li>3. 整體綠覆率不得小於 50%。</li> </ol> <p>(三)本計畫區內指定留設之開放空間不得設置圍籬。並應設置人行活動休憩設施及相關街道家具系統，以創造良好休閒人行環境。</p>  <p>附圖 公共開放空間系統管制圖</p>	
<p>六、停車空間留設規定：</p> <p>(一)<u>商業區</u>內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間。 <del>依前項規定留設之停車空間不得據以要求容積獎勵。</del></p>	<p>六、停車空間留設規定：</p> <p>(一)<u>住宅區</u>內建築基地於申請建築時，汽、機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間。</p>	<p>文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」，並配合增設停車空間容積獎勵之刪除，修訂文字</p>
<p>七、交通停車規劃：</p> <p>(一)為避免汽機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，<u>商業區</u>之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則。</p> <p>(二)商業區汽機車停車場出入口須避免直接利用東側光復路出入，應以設置</p>	<p>七、交通停車規劃：</p> <p>(一)為避免汽、機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，<u>住宅區</u>之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則。</p> <p>(二)住宅區汽、機車停車場出入口須避免直接利用東側光復路出入，應以設置</p>	<p>文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」並刪除原配合商業區所需</p>

於計畫區西側，或於基地內部留設出入通道為原則。	於計畫區西側，或於基地內部留設出入通道為原則。	裝卸車位相關規定。
(三) <u>商業區</u> 建築基地之裝卸車位及衍生之接駁車及計程車上下客臨停之空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理。	(三) <u>住宅區</u> 之汽、機車上下客臨停空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理。	
<p>八、建築設計：</p> <p>(一)建築物街面層空間設計與活動使用：建築物臨光復路側應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。</p> <p>(二)<u>商業區</u>之建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>(三)建築物之量體及造型設計</p> <p>1. <u>商業區</u>內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。</p> <p>2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體型式，避免設置單調而連續之大片牆面。</p> <p>3. <u>商業區</u>建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。</p>	<p>八、建築設計：</p> <p>(一)建築物街面層空間設計與活動使用：建築物臨光復路側應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。</p> <p>(二)<u>住宅區</u>之建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>(三)建築物之量體及造型設計</p> <p>1. <u>住宅區</u>內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。</p> <p>2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體型式，避免設置單調而連續之大片牆面。</p> <p>3. <u>住宅區</u>建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。</p>	文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」
<p>九、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)<u>商業區</u>之建築物，應依建築造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部3個層次，分段設計夜間照明景觀為原則。</p> <p>(二)指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(三)<u>商業區</u>建築物之底層部分(3層或15公尺以下)應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。</p>	<p>九、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)<u>住宅區</u>之建築物，應依建築造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部3個層次，分段設計夜間照明景觀為原則。</p> <p>(二)指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(三)<u>住宅區</u>建築物之底層部分(2層或10公尺以下)應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。</p>	

十、建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）以不超過建蔽率加百分之十為原則，惟實際得視都市設計委員審議結果酌予放寬。	--	維持原條文
十一、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。	--	維持原條文
十二、 <u>商業區</u> 以一次整體開發為原則，並須送台北縣都市設計審議委員會審議，前揭條文第五條至第十一條為都市設計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。	十二、 <u>住宅區</u> 以一次整體開發為原則，並須送台北縣都市設計審議委員會審議，前揭條文第五條至第十一條為都市設計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。	文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」
十三、其他未規定事項，悉依相關法令規定辦理。	--	維持原條文

案由	變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案暨擬定永和都市計畫（市四用地東側商業區）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別		案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>貳、申請單位：欣紘建設股份有限公司。</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款、第二十四條暨「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」。</p> <p>肆、計畫緣由：</p> <p>本案原為依據「都市計畫法台灣省施行細則」第十六條申請住宅區設置大型商場（店）及飲食店，並經縣政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生核准，而主體建物亦已興建完成且領有使用執照(90永使字第 053 號)在案。</p> <p>然隨著地區逐漸成長繁榮，本地區亦因捷運中和線的通車，人口逐漸呈現聚集現象，使得地區鄰里性商業活動呈現穩定成長狀態。為建立便利完善之地區生活機能，帶動週邊商業良性發展，本開發擬建構一完善商業設施與辦公空間之複合空間，期能提供便利之購物及辦公環境，以促進地方繁榮，故依本縣 88.11.18 八八北府工都字第 437878 號公告「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」（以下簡稱商業區審議原則）規定研提本變更計畫案。</p> <p>本案於 93 年間辦理公開展覽及說明會及縣都委會專案小組研商會議審議後，提請本縣都市計畫委員會 93.07.22 第 332 次大會審議，決議三項審議原則，請申請單位就該審議原則妥慎考慮，若接受則續提本縣都委會審議，若否，則駁回兩案申請變更計畫。</p> <p>為促成地方公益取得永和得和派出所，且本縣議會第 16 屆第 2 次定期會亦提出「請促成得和派出所用地捐給縣府一事」，涉及本案研提之回饋內容，故縣府以 96.03.29 北府城規字第 0960196092 函請業者正式函復，申請單位乃以 96.05.30(96)字欣開第 164-40 號函覆原則同意續辦，惟建議修正第 332 次縣都委會決議審議原則，故再次提會討論。</p> <p>伍、計畫位置：</p> <p>變更位置位於民權路與更生街交口東側街廓，西北側為市場用地，南側隔更生街即為秀山國小。變更範圍包括台北縣永和市民權段</p>		

478 地號一筆土地，變更面積依土地登記簿登載為 0.5558 公頃。(詳見圖一)

**肆、辦理經過：**

- 一、經本府 93.01.27 北府城規字第 0930024626 號函准依都市計畫法第二十七條第一項第三款(為適應經濟發展之需要)辦理個案變更都市計畫。
- 二、本府於 93.02.23 北府城規字第 093009159 號公告，自 93.02.23 起公開展覽卅天(刊登於 93.02.24、25、26 工商時報)，並於 93.03.05 上午十時假永和市公所舉辦說明會。公開展覽期間收到公民或團體陳情意見計一件。
- 三、本案歷經一次現場勘查及五次專案小組研商會議審議通過，並提本縣都市計畫委員會 93.07.22 第 332 次大會審議。

**伍、本案專案小組決議計畫內容概述：**

- 一、變更屬性：本案經檢核符合商業區審議原則之基地條件規定，故變更住宅區為商業區，惟因永和都市計畫商業區總量即將飽和，故本案與「台北永和永利段都市計畫住宅區變更為商業區開發計畫」(以下簡稱永利段住變商案)對商業區總量餘額具有排他性，是否得並行審議，提請大會討論。
- 二、土地使用計畫：除主要計畫由住宅區變更為商業區外，並依商業區審議原則規定劃設 10% 之細部計畫公共設施用地，有關變更內容暨細部計畫擬定內容綜理表詳如表一、二及圖二。
- 三、回饋計畫：依商業區審議原則規定核算，應捐贈計畫總面積 5.05% 之土地(得改以繳納代金方式辦理)，永利段住變商案應捐贈之計畫總面積 4% 土地，故研提二方案併提大會討論：  
方案一：捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，以折抵二案所有回饋代金。  
方案二：機關用地及建物不予捐贈，回饋以代金繳納，二案計 4,986 萬元，惟機關用地續供得和派出所使用，繼續維持以往租賃關係。
- 四、土地使用分區管制：商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 440%，其土地及建築物使用依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定，惟是否限制住宅使用，以二方案併提大會討論：  
方案一：按所提開發計畫、公共設施類別、交通影響評估均係以

商業設施為規劃依據等，另參照中和水岸發展區變更為商業區審議通過案例，變更計畫範圍內之商業區不宜供住宅使用，爰限制住宅使用。

方案二：因應台北縣產業發展環境與商業需求情況，同意本案商業區供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十。

#### 陸、本縣都市計畫委員會第 332 次大會決議：

依前述專案小組審議結果，提請本縣都市計畫委員會 93.07.22 第 332 次大會，決議本案審議原則，略以：

「請申請單位就下列三項審議原則妥慎考慮，若接受則續提本縣都委會審議，若否，則駁回二案申請，並請作業單位於辦理永和通檢有關研議變更為商業區通案性處理原則時，予以納入一體考量：

(一)二案係縣府依都市計畫法第二十七條第一項第三款及「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」核准辦理個案變更有案，具適法性，有關爭取提升劃設永和市商業區面積總量議題，回歸永和通檢納入檢討程序辦理，二案應得與永和通檢並行審議。

(二)二案基地均留設百分之十開放空間（民權段含機關用地），民權段且需無償提供得和派出所地下停車場汽車位 3 位，地上機車位 46 位使用，並以捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，折抵二案所有回饋。

(三)商業區不得供作住宅使用。」

#### 柒、申請單位函覆內容

依據縣都委會決議，縣府以 93.10.04 北府城規字第 0930670839 號函暨 94.03.18 北府城規字第 0940141337 號函請申請業者表示意見，惟均未回覆，後因議會所提「請促成得和派出所用地捐給縣府一事」，再以 96.03.29 北府城規字第 0960196092 函請申請單位表示意見，經申請單位以96.05.30(96)字欣開第 164-40 號函復略以：

「為配合台北縣政府取得永和市得和派出所需求，本公司原則上同意接受台北縣都市計畫委員會 332 次會議審議原則。惟針對審議原則部分內容請 貴府能作下列修正：

(1)原第(二)項審議原則：兩案基地均留設 10%開放空間（民權段含機關用地），民權段且需無償提供得和派出所地下停車場汽車位 3 位，地上機車位 46 位使用，並以捐贈民權段所劃設之機關用地

	<p>及建物，折抵二案所有回饋。請修正第(二)項審議原則：兩案基地均留設 10%開放空間（民權段含機關用地），民權段且需無償提供得和派出所汽車停車位 3 位，地上機車位 46 位使用，並以捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，折抵二案所有回饋。另請加註未來該大樓改建時其汽車停車位 3 位得另行提供鄰近他處停放，俟改建完成時再提供得和派出所汽車停車位 3 位使用。</p> <p>(2)第(三)項審議原則：「商業區不得供作住宅使用」提出建議，說明如下：本案為提昇地方商業機能，促進地區商業升級，故申請變更為商業區，惟考量都市發展需求及保留因應市場變動之彈性，本案基地變更為商業區後三樓以下不得供作住宅使用。」</p> <p><b>捌、由於申請單位所提建議涉及修改大會第 332 次會決議，故提請大會討論。</b></p>
決議	<p>原則同意本次業者所提兩點修正意見，有關業者另提恢復原專案小組刪除之土管要點請作業單位先行審核後，續提下次大會審議。。</p>



案由	變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案暨擬定永和都市計畫（油二用地北側商業區）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別		案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>貳、申請單位：林長興建設股份有限公司。</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款、第二十四條暨「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」。</p> <p>肆、計畫緣由：</p> <p>本案原為依據「都市計畫法台灣省施行細則」第十六條申請住宅區設置大型商場（店）及飲食店，並經縣政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生核准，且領有建造執照(87 永建字第 098 號)在案。</p> <p>然隨著地區逐漸成長繁榮，本地區亦因捷運中和線的通車，人口逐漸呈現聚集現象，使得地區鄰里性商業活動呈現穩定成長狀態。為建立便利完善之地區生活機能，帶動週邊商業良性發展，本開發擬建構一完善商業設施與辦公空間之複合空間，期能提供便利之購物及辦公環境，以促進地方繁榮，故依本縣 88.11.18 八八北府工都字第 437878 號公告「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」（以下簡稱商業區審議原則）規定研提本變更計畫案。</p> <p>本案於 93 年間辦理公開展覽及說明會及縣都委會專案小組研商會議審議後，提請本縣都市計畫委員會 93.07.22 第 332 次大會審議，決議三項審議原則，請申請單位就該審議原則妥慎考慮，若接受則續提本縣都委會審議，若否，則駁回兩案申請變更計畫。</p> <p>為促成地方公益取得永和得和派出所，且本縣議會第 16 屆第 2 次定期會亦提出「請促成得和派出所用地捐給縣府一事」，涉及本案研提之回饋內容，並故縣府以 96.03.29 北府城規字第 0960196092 函請業者正式函復，申請單位乃以 96.05.30(96)字欣開第 164-40 號函覆原則同意續辦，惟建議修正第 332 次縣都委會決議審議原則，故再次提會討論。</p> <p>伍、計畫位置：</p> <p>變更位置位於永利路與永貞路交叉口北側街廓，東北側隔永貞路 70 巷即為永利市場。變更範圍包括台北縣永和市永利段 225 地號等七筆土地，變更面積依土地登記簿登載為 0.4989 公頃。（詳見圖一）</p>		

#### 肆、辦理經過：

- 一、經本府 93.01.27 北府城規字第 0930024626 號函准依都市計畫法第二十七條第一項第三款（為適應經濟發展之需要）辦理個案變更都市計畫。
- 二、本府於 93.02.23 北府城規字第 093009160 號公告，自 93.02.23 起公開展覽卅天（刊登於 93.02.24、25、26 工商時報），並於 93.03.05 上午十時假永和市公所舉辦說明會。公開展覽期間收到公民或團體陳情意見計一件。
- 三、本案歷經一次現場勘查及五次專案小組研商會議審議通過，並提本縣都市計畫委員會 93.07.22 第 332 次大會審議。

#### 伍、本案專案小組決議計畫內容概述：

- 一、變更屬性：本案經檢核符合商業區審議原則之基地條件規定，故變更住宅區為商業區，惟因永和都市計畫商業區總量即將飽和，故本案與「台北永和民權段都市計畫住宅區變更為商業區開發計畫」（以下簡稱民權段住變商案）對商業區總量餘額具有排他性，是否得並行審議，提請大會討論。
- 二、土地使用計畫：除主要計畫由住宅區變更為商業區外，並依商業區審議原則規定劃設 10% 之細部計畫公共設施用地，有關變更內容暨細部計畫擬定內容綜理表詳如表一、二及圖二。
- 三、回饋計畫：依商業區審議原則規定核算，應捐贈計畫總面積 4% 之土地（得改以繳納代金方式辦理），民權段住變商案應捐贈之計畫總面積 5.05% 土地，故研提二方案併提大會討論：  
方案一：捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，以折抵二案所有回饋代金。  
方案二：機關用地及建物不予捐贈，回饋以代金繳納，二案計 4,986 萬元，惟機關用地續供得和派出所使用，繼續維持以往租賃關係。
- 四、土地使用分區管制：商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 440%，其土地及建築物使用依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定，惟是否限制住宅使用，以二方案併提大會討論：  
方案一：按所提開發計畫、公共設施類別、交通影響評估均係以商業設施為規劃依據等，另參照中和水岸發展區變更為商業區審議通過案例，變更計畫範圍內之商業區不宜供

住宅使用，爰限制住宅使用。

方案二：因應台北縣產業發展環境與商業需求情況，同意本案商業區供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十。

#### 陸、本縣都市計畫委員會第 332 次大會決議：

依前述專案小組審議結果，提請本縣都市計畫委員會 93.07.22 第 332 次大會，決議本案審議原則，略以：

「請申請單位就下列三項審議原則妥慎考慮，若接受則續提本縣都委會審議，若否，則駁回二案申請，並請作業單位於辦理永和通檢有關研議變更為商業區通案性處理原則時，予以納入一體考量：

(一)二案係縣府依都市計畫法第二十七條第一項第三款及「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」核准辦理個案變更有案，具適法性，有關爭取提升劃設永和市商業區面積總量議題，回歸永和通檢納入檢討程序辦理，二案應得與永和通檢並行審議。

(二)二案基地均留設百分之十開放空間（民權段含機關用地），民權段且需無償提供得和派出所地下停車場汽車位 3 位，地上機車位 46 位使用，並以捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，折抵二案所有回饋。

(三)商業區不得供作住宅使用。」

#### 柒、申請單位函覆內容

依據縣都委會決議，縣府以 93.10.04 北府城規字第 0930670839 號函暨 94.03.18 北府城規字第 0940141337 號函請申請業者表示意見，惟均未回覆，後因議會所提「請促成得和派出所用地捐給縣府一事」，再以 96.03.29 北府城規字第 0960196092 函請申請單位表示意見，經申請單位以 96.05.30(96)字欣開第 164-40 號函覆略以：

「為配合台北縣政府取得永和市得和派出所需求，本公司原則上同意接受台北縣都市計畫委員會 332 次會議審議原則。惟針對審議原則部分內容請 貴府能作下列修正：

(1)原第(二)項審議原則：兩案基地均留設 10%開放空間（民權段含機關用地），民權段且需無償提供得和派出所地下停車場汽車位 3 位，地上機車位 46 位使用，並以捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，折抵二案所有回饋。請修正第(二)項審議原則：兩案基地均留設 10%開放空間（民權段含機關用地），民權段且需無償提供得

	<p>和派出所汽車停車位 3 位，地上機車位 46 位使用，並以捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，折抵二案所有回饋。另請加註未來該大樓改建時其汽車停車位 3 位得另行提供鄰近他處停放，俟改建完成時再提供得和派出所汽車停車位 3 位使用。</p> <p>(2)第(三)項審議原則：「商業區不得供作住宅使用」提出建議，說明如下：本案為提昇地方商業機能，促進地區商業升級，故申請變更為商業區，惟考量都市發展需求及保留因應市場變動之彈性，本案基地變更為商業區後三樓以下不得供作住宅使用。」</p> <p>捌、由於申請單位所提建議涉及修改大會第 332 次會決議，故提請大會討論。</p>
決議	<p>原則同意本次業者所提兩點修正意見，有關業者另提恢復原專案小組刪除之土管要點請作業單位先行審核後，續提下次大會審議。</p>

案由	變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫(土地使用分區管制規定修正案)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	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 4 款。</p> <p>三、檢討緣起及目的 「擬定土城都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷十））細部計畫書」，於9 年5月28日起發布實施。當時因區位條件良好，且面積廣大完整，評估應有發展為商場及辦公室使用之空間，然近年來土城市經濟發展迅速，人口逐年成長，復以北二高、捷運土城線通車後帶來之交通方便性，通勤人口增加，致住宅需求提高，實有調整使用項目之必要，以便於辦理開發時更增加規劃彈性，及符合市場需求。故擬修訂（捷十）用地細部計畫書內相關土地使用分區管制規定，使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。</p> <p>四、變更位置與範圍 捷運永寧站聯合開發用地（捷十），位於土城市中央路3段、承天路交口西南側，基地坐落土城市永和段5地號等29筆土地，面積為1937.57 m<sup>2</sup>。</p> <p>五、變更理由 1.原細部計畫書中載明：「本基地將開發作為商場及辦公室使用，故無居住人口，」，爰不得開發住宅使用。 2.臺北市政府捷運工程局於辦理永寧站聯合開發計畫案甄選投資人之相關前置作業時，迭有外界詢及未來作為住宅使用之可行性，該局乃函詢臺北縣政府釋復略以：「．．．永寧站聯合開發用地不得作為住宅使用。若 貴管認定現況有開放作住宅之需要，建議應儘速研提辦理都市計畫變更，以符實際。」 3.為能提高投資人參與開發之意願，設計出更貼近市場脈動之不動產，締造公、私部門雙贏之局面，乃賦予更具彈性之土地使用管制規定。</p> <p>六、變更內容 調整基地使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理，並修正相關土地使用管制規定，詳附件一。</p> <p>七、變更後計畫 土地使用管制要點： (一)計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除基地面積之 30%可作商場使用外，其餘則保留作為轉運設施及公益性設施使用，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予</p>		

計入容積率。

土地使用分區管制表

站別	編號	建蔽率	容積率	使用
永寧站	捷運系統 用地 (捷十)	60%	320%	一、得作捷運相關設施使用。 二、使用項目依都市計畫法臺灣省 施行細則第17條規定辦理。

說

明

- (二)土地所有權人應捐地 15%，且其中 1/2 土地須作為公共設施用地，考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，得優先留設作道路，供通行使用；另 1/2 土地為可建築用地。回饋之可建築用地，得以其允建樓地板面積之 0% 代替。
- (三)第(一)項所稱建蔽率及容積率，係指基地面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築基地之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地，係指計畫範圍應捐地予臺北縣政府 5% 須作為公共設施用地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之 30%須作區內必要之公共設施用地而言。
- (四)依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之 1/2。
- (五)回饋之樓地板面積及土地於建築完成後，申請使用執照前應無條件登記為臺北縣所有(臺北縣取得建物部分將起造人登記為臺北縣)，並由臺北縣政府決定管理及運用之方式。
- (六)本計畫區捷運系統用地之建築物，於申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
- (七)降低空間壓迫感，應有景觀特別考量。
- (八)申請建築時，應先經臺北縣都市設計審查委員會審查通過後始可發照。本基地申請開發時，對於基地出入口及轉運設施之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等，妥為規劃並納入都市設計審查。都市設計審議時，有關交通動線、裝卸位、公車彎位置、退縮設計等，應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。
- (九)為規劃都市防災預警系統及避難空間，本捷運系統聯合開發用地日後之開發應研擬都市防災計畫，規劃救災避難路線(包括消防救災路線、火災延燒防止地帶等)、防災救災據點(包括避難場所和避難設施等)及緊急維生系統，並經臺北縣都市設計審查委員會審查通過後始得發照建築。
- (十)本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依有關法令規定辦理。

八、事業及財務計畫

本案變更並不涉及徵收土地、地上物拆遷補償及工程施作，故無需

	<p>開發經費。</p> <p>九、辦理經過</p> <p>(一)本案依民國 98 年 8 月 15 日北府城規字第 000525667 號公告，自民國 98 年 8 月 30 日起至民國 98 年 9 月 28 日止，公開展覽 30 天，公告刊登於民國 98 年 8 月 30、31 日中華日報 C 版及 98 年 9 月 1 日中華日報第 B 版，並於民國 98 年 9 月 14 日下午 2 時假臺北縣土城市公所舉辦說明會。</p> <p>(二)公開展覽期間計收到人民或機關、團體陳情意見 4 件，詳附件二。</p> <p>十、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
初核意見	<p>建議除下列各點外，餘照案通過：</p> <p>一、刪除土地使用分區管制第 2 點變更內容：「考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，得優先留設作道路，供通行使用」。</p> <p>二、參酌人民及機關、團體陳情意見，於計畫書中增列「柒、其他應配合事項」，規定基地開發時，須考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，土地所有權人捐贈之公共設施用地得優先留設作道路，且道路寬度不得小於八米，以供基地及鄰近地區通行使用。</p>
決議	<p>本案變更僅擬改依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條商業區之相關規定與規劃原意似有不符，請臺北市政府捷運工程局針對地區發展特性進行研析，並提出維持原計畫內商業使用項目之比例建議後，再提會審議。</p>

案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))細部計畫(土地使用分區管制規定修正案)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
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 4 款。</p> <p>三、檢討緣起及目的 「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))細部計畫書」，於9 年5月28日起發布實施。當時因區位條件良好，且面積廣大完整，評估應有發展為商場及辦公室使用之空間，然近年來土城市經濟發展迅速，人口逐年成長，復以北二高、捷運土城線通車後帶來之交通方便性，通勤人口增加，致住宅需求提高，實有調整使用項目之必要，以便於辦理開發時更增加規劃彈性，及符合市場需求。故擬修訂(捷一)用地細部計畫書內相關土地使用分區管制規定，使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。</p> <p>四、變更位置與範圍 捷運永寧站聯合開發用地(捷一)，位於土城市中央路3段、承天路交口西南側，基地坐落土城市永和段1地號等 3筆土地，面積為0.0257 m<sup>2</sup>。</p> <p>五、變更理由</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.原細部計畫書中載明：「本基地將開發作為商場及辦公室使用，故無居住人口，，爰不得開發住宅使用。」</li> <li>2.臺北市政府捷運工程局於辦理永寧站聯合開發計畫案甄選投資人之相關前置作業時，迭有外界詢及未來作為住宅使用之可行性，該局乃函詢臺北縣政府釋復略以：「．．．永寧站聯合開發用地不得作為住宅使用。若 貴管認定現況有開放作住宅之需要，建議應儘速研提辦理都市計畫變更，以符實際。」</li> <li>3.為能提高投資人參與開發之意願，設計出更貼近市場脈動之不動產，締造公、私部門雙贏之局面，乃賦予更具彈性之土地使用管制規定。</li> </ol> <p>六、變更內容 調整基地使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理，並修正相關土地使用管制規定，詳附件一</p> <p>七、變更後計畫 土地使用管制要點： (一)計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除基地面積之 30%可作商場使用外，其餘則保留作為轉運設施及公益性</p>		



設施使用，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。

#### 土地使用分區管制表

站別	編號	建蔽率	容積率	使用
永寧站	捷運系統用地 (捷十)	60%	320%	一、得作捷運相關設施使用。 二、使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。

說明

明

(二)土地所有權人應捐地 15%，且其中 1/2 土地須作為公共設施用地，考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，得優先留設作道路，供通行使用；另 1/2 土地為可建築用地。回饋之可建築用地，得以其允建樓地板面積之 0% 代替。

(三)第(一)項所稱建蔽率及容積率，係指基地面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築基地之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地，係指計畫範圍應捐地予臺北縣政府 5% 須作為公共設施用地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之 30% 須作區內必要之公共設施用地而言。

(四)依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之 1/2。

(五)回饋之樓地板面積及土地於建築完成後，申請使用執照前應無條件登記為臺北縣所有(臺北縣取得建物部分將起造人登記為臺北縣)，並由臺北縣政府決定管理及運用之方式。

(六)本計畫區捷運系統用地之建築物，於申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

(七)降低空間壓迫感，應有景觀特別考量。

(八)申請建築時，應先經臺北縣都市設計審查委員會審查通過後始可發照。本基地申請開發時，對於基地出入口及轉運設施之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等，妥為規劃並納入都市設計審查。都市設計審議時，有關交通動線、裝卸位、公車彎位置、退縮設計等，應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。

(九)為規劃都市防災預警系統及避難空間，本捷運系統聯合開發用地日後之開發應研擬都市防災計畫，規劃救災避難路線(包括消防救災路線、火災延燒防止地帶等)、防災救災據點(包括避難場所和避難設施等)及緊急維生系統，並經臺北縣都市設計審查委員會審查通過後始得發照建築。

(十)本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依有關法令規定辦理。

八、事業及財務計畫

	<p>本案變更並不涉及徵收土地、地上物拆遷補償及工程施作，故無需開發經費。</p> <p>九、辦理經過</p> <p>(一) 本案依民國 0 年 8 月 15 日北府城規字第 000525667 號公告，自民國 0 年 8 月 30 日起至民國 0 年 9 月 28 日止，公開展覽 30 天，公告刊登於民國 0 年 8 月 30、31 日中華日報 C 版及 0 年 9 月 1 日中華日報第 B 版，並於民國 0 年 9 月 14 日下午 2 時假臺北縣土城市公所舉辦說明會。</p> <p>(二) 公開展覽期間計收到人民或機關、團體陳情意見 4 件，詳附件二。</p> <p>十、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
初核意見	<p>建議除下列各點外，餘照案通過：</p> <p>一、刪除土地使用分區管制第 2 點變更內容：「考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，得優先留設作道路，供通行使用」。</p> <p>二、參酌人民及機關、團體陳情意見，於計畫書中增列「柒、其他應配合事項」，規定基地開發時，須考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，土地所有權人捐贈之公共設施用地得優先留設作道路，且道路寬度不得小於八米，以供基地及鄰近地區通行使用。</p>
決議	<p>本案變更僅擬改依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條商業區之相關規定與規劃原意似有不符，請臺北市政府捷運工程局針對地區發展特性進行研析，並提出維持原計畫內商業使用項目之比例建議後，再提會審議。</p>

案由	變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）（配合塔寮坑溪排水改善實施計畫－坡內坑溝分洪工程（第一標）用地取得）（修正實施進度及經費）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：臺北縣政府</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本案緣於行政院經建會於 94 年 6 月 13 日第 1211 次會議通過，為配合中央政府「易淹水地區水患治理計畫」，由經濟部水利署提為改善臺北縣新莊、樹林地區淹水問題之「塔寮坑溪排水改善實施計畫」，並責成本府執行相關之區域排水改善工程。上開工程（第一標）所需土地部分係為「變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）」中道路用地，並為「大臺北防洪三期償債計畫」範圍內，管理機關為內政部營建署新生地開發局，開發方式採跨區區段徵收。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>本次變更係為配合台北縣政府治理樹林市區內之區域排水，並依工程所需由樹林市公所協助取得排水箱涵興建用地以茲配合，變更理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、配合中央政府『易淹水地區水患治理計畫』重大建設政策之執行。</li> <li>2、配合台北縣政府加速推動『塔寮坑溪排水改善實施計畫』坡內坑溝分洪工程建設分標之執行。</li> </ol> <p>六、變更位置：</p> <p>變更位置位於樹林市東南側，屬樹林都市計畫（第二次通盤檢討）案之計畫範圍內，位於樹林都市計畫區東南方公 15 南側計畫編號 I－9 計畫道路。（詳圖一、二）</p> <p>七、變更內容：</p> <p>為求有效改善樹林地區洪患淹水狀況，及解決具急迫性或必需性公共設施用地取得問題，本次變更係配合前述工程（第一標）重大建設設施路線規劃及用地取得，修正實施進度及經費，增列「．．．其中編號 I－9 道路用地，為配合政府公共</p>		
明			

	<p><u>設施重大設施建設計畫，仍以區段徵收為原則，必要時得採一般徵收或撥用方式辦理土地取得作業」之彈性做法，以利後續重大工程辦理。變更內容明細表詳見表一。</u></p> <p>八、辦理經過：</p> <p>本案於 96 年 9 月 17 日起辦理公開展覽三十天，並於 96 年 10 月 1 日下午 2 時 30 分假樹林市公所辦理公開展覽說明會，公展期間有 2 件人民陳情意見，詳如表二。</p> <p>九、以上提請大會討論。</p>
決 議	<p>人民陳情意見照初核意見通過（如表二），餘照案通過。</p>

表一 「變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）（配合塔寮坑溪排水改善實施計畫一坡內坑溝分洪工程（第一標）用地取得）（修正實施進度及經費）」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委決議
1	實施進度及經費	原計畫	新計畫	配合細部計畫之事業及財務計畫開發方式	照案通過
		有關計畫區內東側於民國 91 年 1 月發布實施之「配合臺北防洪三期樹林堤防新生地開發計畫」個案變更，其開發單位經本次通盤檢討調整為營建署新生地開發局或相關土地開發單位。依據該個案變更計畫書所載區內公共設施計有機關、學校、公園、綠地、停車場、廣場、污水處理場、土石方資源堆置場、道路等 9 種用地，其開發方式與同屬開發範圍之樹林（三多里地區）與樹林（山佳地區）部分都市計畫區，均採跨區區段徵收辦理。開發總成本約為 1,873,995 萬元，開發經費由開發單位自行籌措，並由其附屬單位編列預算或由建設基金及新生地開發等相關基金編列預算執行，於開發完成後再由讓售土地及公開標售土地所得之價款予以償還。	有關計畫區內東側於民國 91 年 1 月發布實施之「配合臺北防洪三期樹林堤防新生地開發計畫」個案變更，其開發單位經本次通盤檢討調整為營建署新生地開發局或相關土地開發單位。依據該個案變更計畫書所載區內公共設施計有機關、學校、公園、綠地、停車場、廣場、污水處理場、土石方資源堆置場、道路等 9 種用地，其開發方式與同屬開發範圍之樹林（三多里地區）與樹林（山佳地區）部分都市計畫區，均採跨區區段徵收辦理。開發總成本約為 1,873,995 萬元，開發經費由開發單位自行籌措，並由其附屬單位編列預算或由建設基金及新生地開發等相關基金編列預算執行，於開發完成後再由讓售土地及公開標售土地所得之價款予以償還。 <u>其中編號 I — 9 道路用地，為配合政府公共設施重大設施建設計畫，仍以區段徵收為原則，必要時得採一般徵收或撥用方式辦理土地取得作業</u>		

表二 「變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）（配合塔寮坑溪排水改善實施計畫一坡內坑溝分洪工程（第一標）用地取得）（修正實施進度及經費）」公開展覽後公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	規劃單位處理情形	初核意見	縣都委會議決
1	台北縣政府水利局彭福段彭厝小段129-10、129-11、129-12、129-13、129-25、129-31、129-32、129-39 等8筆	未列入坡內溝分洪工程(第一標)用地取得範圍	納入坡內溝分洪工程(第一標)用地取得範圍	納入規劃參考	同意採納。依水利局陳情意見請規劃單位詳實確認I-9道路用地內所有之土地地號，並整理放入附件內。	照初核意見通過。
2	陳敏輝土地標示慈恩段317地號水源段975、974地號	此3第號在36米道路計畫中，徵收只有其中一部份，剩下的畸零地無大用處	希望能徵收時全部徵收，不要切成衣小塊依小塊的	陳情人陳情位置係位於配合塔寮坑溪排水改善實施計畫一坡內坑溝分洪工程（第二標）用地取得範圍，非為本（第一標）用地取得案變更範圍，已將其陳情意見轉換成台北縣議會提案表，並由樹林市公所反應函請台北縣政府與本案相關之需地機關另案辦理	不予討論。經查非屬本次計畫範圍內。	照初核意見通過。

案由	變更樹林都市計畫（樹林堤防新生地鄰近地區）細部計畫（配合塔寮坑溪排水改善實施計畫—坡內坑溝分洪工程（第一標）用地取得）（修正事業及財務計畫）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：臺北縣政府</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本案緣於行政院經建會於 94 年 6 月 13 日第 1211 次會議通過，為配合中央政府「易淹水地區水患治理計畫」，由經濟部水利署提為改善臺北縣新莊、樹林地區淹水問題之「塔寮坑溪排水改善實施計畫」，並責成本府執行相關之區域排水改善工程。上開工程（第一標）所需土地部分係為「變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）」中道路用地，並為「大臺北防洪三期償債計畫」範圍內，管理機關為內政部營建署新生地開發局，開發方式採跨區區段徵收。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>本次變更係為配合台北縣政府治理樹林市區內之區域排水，並依工程所需由樹林市公所協助取得排水箱涵興建用地以茲配合，變更理由如下：</p> <p>3、配合中央政府『易淹水地區水患治理計畫』重大建設政策之執行。</p> <p>4、配合台北縣政府加速推動『塔寮坑溪排水改善實施計畫』坡內坑溝分洪工程建設分標之執行。</p> <p>六、變更位置：</p> <p>變更位置位於樹林市東南側，屬樹林都市計畫（第二次通盤檢討）案之計畫範圍內，位於樹林都市計畫區東南方公 15 南側計畫編號 I—9 計畫道路。（詳圖一、二）</p> <p>七、變更內容：</p> <p>為求有效改善樹林地區洪患淹水狀況，及解決具急迫性或必需性公共設施用地取得問題，本次變更係配合前述工程（第一標）重大建設設施路線規劃及用地取得，修正財務計畫與進度，增列「……其中編號 I—9 道路用地，為配合政府公共</p>		

	<p><u>設施重大設施建設計畫，仍以區段徵收為原則，必要時得採一般徵收或撥用方式辦理土地取得作業」之彈性做法，以利後續重大工程辦理。變更內容明細表詳見表一。</u></p> <p>八、辦理經過：</p> <p>本案於 96 年 9 月 17 日起辦理公開展覽三十天，並於 96 年 10 月 1 日下午 2 時 30 分假樹林市公所辦理公開展覽說明會，公展期間有 2 件人民陳情意見，詳如表二。</p> <p>九、以上提請大會討論。</p>
決 議	<p>人民陳情意見照初核意見通過（如表二），餘照案通過。</p>



表一 變更樹林都市計畫（樹林堤防新生地鄰近地區）細部計畫（配合塔寮坑溪排水改善實施計畫－坡內坑溝分洪工程（第一標）用地取得）（修正事業及財務計畫）變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	縣都委決議
1	事業及財務計畫 一、開發方式 二、開發主體 三、開發時程	原 計 畫	新 計 畫	一、配合中央政府『易淹水地區水患治理計畫』重大建設政策執行 二、配合台北縣政府加速進行『塔寮坑溪排水改善實施計畫』坡內坑溝分洪工程建設分標執行	照案通過
		<p>一、開發方式 為符合公平性原則及爭取開發時效，採跨區區段徵收方式開發，以取得開發範圍內各項公共設施用地。</p> <p>二、開發主體 新生地為公有土地，管理單位為內政部營建署新生地開發局，由內政部營建署新生地開發局辦理跨區區段徵收。</p> <p>三、開發時程 跨區區段徵收作業，預計於細部計畫完成都市計畫法定程序後三年內辦理完成。</p>	<p>一、開發方式 為符合公平性原則及爭取開發時效，採跨區區段徵收方式開發，以取得開發範圍內各項公共設施用地。</p> <p>二、開發主體 新生地為公有土地，管理單位為內政部營建署新生地開發局，由內政部營建署新生地開發局辦理跨區區段徵收。</p> <p>三、開發時程 跨區區段徵收作業，預計於細部計畫完成都市計畫法定程序後三年內辦理完成。 <u>其中編號 I－9 道路用地，為配合政府公共設施重大設施建設計畫，仍以區段徵收為原則，必要時得採一般徵收或撥用方式辦理土地取得作業</u></p>		

表二 變更樹林都市計畫（樹林堤防新生地鄰近地區）細部計畫（配合塔寮坑溪排水改善實施計畫一坡內坑溝分洪工程（第一標）用地取得）（修正事業及財務計畫）公開展覽後公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	規劃單位處理情形	初核意見	縣都委會議決
1	台北縣政府水利局彭福段彭厝小段129-10、129-11、129-12、129-13、129-25、129-31、129-32、129-39 等8筆	未列入坡內溝分洪工程(第一標)用地取得範圍	納入坡內溝分洪工程(第一標)用地取得範圍	納入規劃參考	同意採納。依水利局陳情意見請規劃單位詳實確認I-9道路用地內所有之土地地號，並整理放入附件內。	照初核意見通過。
2	陳敏輝土地標示慈恩段317地號水源段975、974地號	此3第號在36米道路計畫中，徵收只有其中一部份，剩下的畸零地無大用處	希望能徵收時全部徵收，不要切成衣小塊依小塊的	陳情人陳情位置係位於配合塔寮坑溪排水改善實施計畫一坡內坑溝分洪工程（第二標）用地取得範圍，非為本（第一標）用地取得案變更範圍，已將其陳情意見轉換成台北縣議會提案表，並由樹林市公所反應函請台北縣政府與本案相關之需地機關另案辦理	不予討論。經查非屬本次計畫範圍內。	照初核意見通過。