

台北縣都市計畫委員會第 352 次會議紀錄

一、時間：95 年 4 月 12 日下午 2 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 351 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、報告案：

(一)、本縣都市計畫委員會審議原則提會報告。

(二)、本縣都市計畫定期通盤檢討（計畫圖重製作業）提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、研議案：

(一)、本縣都市計畫土地使用分區管制要點有關退縮建築規定執行疑義研議案。

以上研議案決議詳如后提案單決議欄。

十、審議案：

(一)、變更土城都市計畫（部分住宅區為機關用地）案。

(二)、變更樹林（三多地區）都市計畫（部分行政區、乙種工業區、住宅區、公園用地、文中用地、道路用地為溝渠用地）案。

(三)、變更三重都市計畫（田心子地區局部通盤檢討）案。

(四)、變更新店都市計畫（部分乙種工業區為第四種住宅區）案。

(五)、擬定新店都市計畫（寶強段 668 地號等二筆土地）案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十一、散會：下午 6 時。

一、辦理緣由：

本府近年來進行各都市計畫通盤檢討及受理申請個案變更案件日益漸多，惟都市計畫各項變更審議規範之規定仍有許多細節並未詳載，為簡化本府都市計畫審議程序及避免委員會審查時無所依循，茲由本局整理先前審議案件之執行方式，並提具建議方案提請討論。

二、委員會審議原則討論

(一) 整體背景說明

本縣計有 46 個主要計畫區及 42 各細部計畫區，目前辦理中之都市計畫變更案共 106 案，其中通盤檢討案 27 案，個案變更案 79 案，其中本局配合相關單位需求自辦 13 案（見表一）。

表一 本府目前都市計畫變更審議辦理情形

說明

	府內研商或公展中	縣都委審議中	內都委審議中
個案變更	19 案 (例：變更新板橋車站特定專用區細計(特專二為公園兼廣場用地)案)	36 案 (例：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)細部計畫案)	24 案 (例：變更烏來水源特定區(部分保安保護區為旅館區)案)
通盤檢討	13 案 (例：土城〔第三次通盤檢討〕案)	7 案 (例：變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案)	7 案 (例：變更永和〔第一次通盤檢討〕案)
總計	32 案	43 案	31 案

其中本府自八十三年內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」

後受理申辦案件共計 23 件，依辦理程序區分如后：

表二 本府目前受理申辦案件變更情形

	府內研商或公展中	縣都委審議中	內都委審議中	已發布實施
通盤檢討暫予保留	0 案	2 案 (例：樹林大豐一案)	0 案	2 案 (例：新店台麥一案)
個案變更	3 案 (例：新莊東元一案)	9 案 (例：板橋厚生一案)	4 案 (例：板橋聲寶一案)	3 案 (例：樹林中化一案)
總計	3 案	11 案	4 案	5 案

(二) 通盤檢討案審議通案原則

1. 都市發展策略

針對計畫區現況分析及預測結果，配合上位計畫之指導，訂定計畫區之發展目標，並研擬發展策略，以作為擬定發展計畫之指導原則。

2. 土地使用計畫

(1) 住宅用地計畫

配合人口預測結果及發展目標，研擬計畫區之住宅用地供給原則，並據以規劃新設都市地區或管控住宅用地供給。

(2) 商業用地計畫

配合商業發展現況及重大交通及實質建設計畫，規劃計畫區之商業機能發展層級，並指定適當供給區位，或進一步進行實質規劃。

(3) 產業用地計畫

配合計畫區之產業發展現況及上位計畫之指導，研擬計畫區之產業用地轉型使用誘導機制或土地使用變更計畫。

(4) 水道用地檢討

針對計畫區內之河川區、行水區或溝渠用地等水道使用土地，配合水利主管機關劃設之用地範圍線或土地權屬使用現況等，進行合理調整，並對名稱進行統一。

3. 公共設施計畫

(1) 公有土地清查

全面清查計畫區內之公有土地，對面積集中方整者，規劃作適當之公共設施用地。

(2) 閒置公共設施用地轉型

配合土地及建物使用調查結果，對閒置之公共設施用地，轉作其他公共設施使用。

(3) 現況使用公共設施清查

針對計畫區內現況已作公共設施、機關及私立學校等土地，劃設為公共設施使用，使土地管用合一，並管控未來使用。

(4) 公共設施編號調整

針對歷次個案變更，專案通盤檢討新增之公共設施用地未編號或編號重複者，進行適當調整。

4. 交通系統計畫

(1)毗鄰計畫區之聯繫

檢討計畫區與毗鄰都市計畫的聯繫道路之接續，考量實際狀況作必要之連通。

(2)重要幹道的打通

針對計畫區內之高速公路、快速道路、外環道路與市區道路之接續，考量實際狀況作必要連通。

5. 防災系統計畫

(1)消防管理體制之整合

配合消防主管機關研擬之地區防救災計畫，進行計防救災系統的整合。

(2)防災道路檢視

針對計畫區的主要防救災道路寬度進行檢視，對寬度不足者，研擬適當機制以解決。

(3)鄰里防救災機能的補足

配合公共設施用地，對毗鄰都市發展用地道路寬度不足者，透過公共設施用地予以補足。

6. 土地使用管制計畫

(1)共通性條款的整合

民國八十六年發布之十七處容積管制地區，配合共通性條款並考量計畫區特性以修訂土地使用分區管制要點。

(2)使用項目之確認

針對相關法令未規定容許使用項目的土地使用分區，配合規劃原意予以明確訂定，以避免後續執行困擾。

(3)建築退縮管制的檢討

配合計畫區內各別細部計畫之建築退縮規定，考量開放空間延續性，進行接續及串連的規劃。

(4)都市設計管制地區之訂定

配合實際需要，進行都市設計重點管制地區之指定。

7. 計畫管制內容

(1)主要計畫與細部計畫分離

配合都市計畫法之規定，針對市鎮計畫進行主要計畫及細部計畫分

離，以建立計畫管理層級，鄉街計畫與特定區計畫仍合一。

(2)計畫範圍檢視

針對以行政轄區為都市計畫界者，配合地籍狀況進行計畫範圍之調整。

(3)計畫圖重製

針對計畫圖重製疑義決議變更都市計畫或考量變更都市計畫者，進行適當處理。

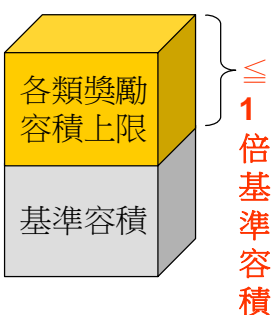
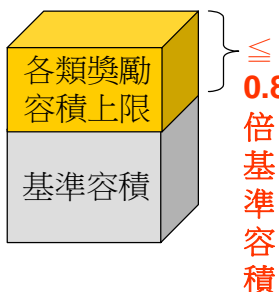
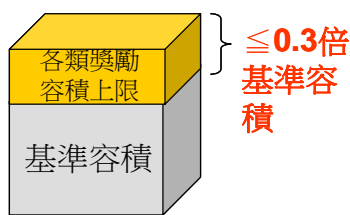
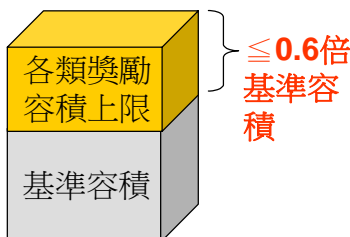
(三) 個案變更審議通案原則—以工業區變更為例

1. 容積認定處理原則

(1) 容積獎勵項目

- 依臺北縣三重等十七處都市計畫土地使用管制要點或原都市計畫土管要點規定之基準容積
 - 獎勵容積項目
 - 停車獎勵（法定停車除外）
 - 開放空間獎勵（法定退縮除外）
 - 公益性設施獎勵（上限 30%）
 - 容積移轉（上限 30%）
- 各項獎勵容積總和之上限不得超過基準容積之 30%，惟實際之獎勵容積需經都委會、環評及都市設計審議決議定之。

表二 距離捷運車站各範圍之容積獎勵上限

	距離捷運站300公尺 距離內	距離捷運站300-500公 尺距離內	距離捷運站500公尺距離外
獎勵後總容積上限	 ≤ 1 倍基準容積 (含都更)	 ≤ 0.8 倍基準容積 (含都更)	一般案件(不含都更獎勵)
			 ≤ 0.3 倍基準容積
			都更案件
			 ≤ 0.6 倍基準容積

(2) 容積移轉方式

- 全縣適用部頒容積移轉辦法，並受容積移轉許可審查要點規範
 - 移轉總量：原則 30%，例外 40%
- 送出基地項目：道路(不得超過 20%)、公園、綠地、兒童遊樂場、體育場、機關、交通、環保、學校用地
- 接受基地：須臨接 8M 以上已供通行之道路，不得為山坡地。

(3) 特殊條件

- 考慮下列因素，獎勵容積事項得經都委會同意予以調整
 - TOD 開發指數（如：因應捷運周邊停車空間嚴重不足，配合劃設公共停車空間者）
 - 基地規模不足，週邊道路或防救災條件不良者
 - 開放空間獎勵
 - 原都市計畫土管要點另有規定獎勵容積上限者

2. 協議書事項

經委員會授權由本府與申請人協議擬定，其主要協議之原則內容如下：

(1) 回饋條件（可供建築用地）

- 依都市計畫工業區變更審議規範之許可條件需回饋可供建築用地或改以代金折算繳納。
- 本府財政局表示本府財政拮据，且土地標售過程冗長，及市場不確定性等因素，原則上以自願捐獻代金方式折算繳納為優先考量。

(2) 回饋條件（公共設施）

- 開發業者不移轉公共設施產權者，應負擔公共設施永久管理維護之責，且日後不得以捐贈公共設施來辦理容積移轉，以符合私有土地私人管理之權責。
- 開發業者移轉公共設施產權登記為政府所有者，需繳納保證金並負 15 年管理維護之責，其保證金金額之估算應載明於管理維護計劃中。
- 原則上以捐贈公共設施為優先考量，以保障開發後之公共設施能提供公眾使用。

(3) 公共設施管理維護責任

- 乙方需依計畫負擔公共設施用地及其地上改良物之管理維護，並提報使用管理維護計劃予甲方。

- 乙方如不履行管理維護義務，甲方得代為改善，其衍生費用由乙方負擔。
- 乙方如日後移轉本計畫之土地時，應使繼受人與甲方另行簽訂本案協議書後始得為之。
- 前項使用管理維護計畫乙方應於各項公共設施用地及其地上改良物辦理捐贈前提報，並經甲方同意後據以執行。

(4) 開發期限

- 發布實施後二年內應提出商業區（或住宅區）開發建築之建造執照申請
- 發布實施後五年內應取得商業區（或住宅區）開發建築使用執照
 - 開發期限之展延
 - 惟因非可歸責於開發單位之事由時，得申請展期
 - 展延期限以一次兩年為限，若需再展延期限者，需應臺北縣政府同意

(5) 違反規定之效力

- 乙方如未依協議書及核定計畫書之規定內容辦理者，除已捐贈之公共設施用地外，甲方得依法定程序檢討變更為原使用分區，乙方不得提出異議。
- 已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及代金不予發還。

三、以上提請大會討論。

初
核
意

1. 因近年進行的都市計畫通盤檢討及受理申請個案變更案件增多，但都市計畫各項變更審議規範之規定仍有許多細節未具完善，故訂定通案審議原則具有其重要性。
2. 並可加強補充中央相關法令與審議規範之不足。
3. 通案審議原則應納入全縣發展之願景與策略，例如：變更回饋、開發強度等一般的規定，並針對各分區共通性或地區性(如:水岸地區等)予以規範。
4. 建議另組專案小組提供意見，作業單位再行研擬後提出具體共識再提會報告。

本案因涉及層面廣泛且複雜，應先組成專案小組並委請黃委員萬翔擔任召集人，於縣都委會專案小組審議達成共識後再提會審議。

決
議

案由	本縣都市計畫定期通盤檢討【計畫圖重製作業】	辦理機關	台北縣政府
類別	報告案	案 號	第二案
說明	<p>一、鑑於本縣各鄉鎮市都市計畫多數已逾辦理定期通盤檢討期限，且該等都市計畫圖均已屆齡二、三十年，其都市計畫圖面載繪之地形地物，均多數已與現今實況不符，並因圖紙老舊破損或伸縮嚴重致不堪使用，故本府計畫以新製千分之一比例尺航測數值地形圖(目前已於 88 年至 90 年間委外測製完成本縣 13 鄉鎮市都市計畫區，並已發包委外於 93 年至 97 年將其餘 16 鄉鎮市區測製完成)，賡續配合各都市計畫區定期通檢期程，委外進行都市計畫圖重製作業(亦即辦理計畫線、樁位、地籍、地形改算套繪檢討)。</p> <p>二、上述都市計畫圖重製作業，本府已於 89 年提經本縣都市計畫委員會第 285 次會議決議都市計畫成果展繪原則有三：一、由樁位轉(展)繪成果先視為都市計畫圖；如無樁位者，則按計畫圖參考計畫意旨、地籍、現有建物套繪。二、已依樁位闢竣且符合計畫意旨之計畫道路，其轉(展)繪以實地街廓為單位辦理。三、已完成市地重劃及區段徵收地區者，以地籍分割成果辦理(詳如附件一)，其後並制訂「臺北縣政府辦理都市計畫成果展(轉)繪於新製地形圖作業及聯繫要點」於 89 年 8 月 19 日函頒本府各相關單位及本縣各鄉鎮市公所、地政事務所配合辦理。</p> <p>三、有關都市計畫圖重製套繪疑義，係由本府召集府內相關單位及公所、地政事務所派員與會，就疑義個案套繪圖說及疑義綜理表，按本府制訂之「都市計畫重製成果改算套繪作業疑義屬性分類表」(詳如附件二)研議處理。</p> <p>四、目前本縣都市計畫圖重製作業已完成新莊、永和、三重、泰山四區，並刻正進行土城(含頂埔地區)、板橋、蘆洲、樹林(三多里)、鶯歌、三峽、八里(含龍形地區)等區檢討作業。</p> <p>五、以上提會報告。</p>		

案由	臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點有關退縮建築執行疑義研議案	辦理機關	臺北縣政府
類別	研議案	案 號	第一案
說明	<p>一、 本縣 86 年 6 月發布之都市計畫土地使用分區管制要點第六條第一項規定如后：；</p> <p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>（一）前院及側院留設深度不得小於左表之規定，且建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺。</p> <p>二、前開「建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺」規定實施以來，本府屢接獲民眾函循執行疑義，經本府工務局召開研討會及經本縣第 333 次都委會討論，該規定係因考量避免相關圖籍成果不符產生建築物越界建築問題，故經本縣第 333 次都委會討論後決議：「...建築物與建築線之最小距離不得小於 1 公尺，...但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制」，並建議前開修正條文續由作業單位循都市計畫法定程序辦理變更事宜。（詳附件）</p> <p>三、既前開但書規定執行以來，查部分建築基地「面臨現有巷道經鑑界確實與樁位及地籍成果相符」之案件，與第 333 次都委大會決議「因考量原條文（建物與建築線距離不得小於 1 公尺）訂定意旨與背景係為避免相關圖籍成果不符產生建築物越界問題，故本會同意建築基地於前述問題不複存在之前提下，得免受此規定限制」之意旨相符，惟該次決議條文但書修正後略為：「但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定（距離不得小於 1 公尺）限制。」，僅針對「都市計畫道路」之適用，當時並未明文包含「現有巷道」之部分，造成建築許可之疑慮。</p> <p>四、準此，有關前述條文但書規定擬修正為「但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符；或基地鄰接現有巷道，其基地面前現有巷道已依建築線指定寬度留設完成者，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。」。（詳后附變更內容對照表）</p> <p>五、前述建議修正原則倘經委員會同意，仍將續循都市計畫法定程序辦理變更事宜。</p>		
決議	照案通過。另後續工作由規劃單位依行政程序簽奉 縣長核可後辦理。		

案由	變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分行政區、乙種工業區、住宅區、公園用地、文中用地、道路用地為溝渠用地)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、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、變更緣起</p> <p>民國五〇年代，政府為積極推動工業建設，促進土地利用之效能，遂選定樹林潭底沼澤地，由經濟部工業局委託中華工程公司進行開發，占地總面積 22 公頃，期提供木器工業專屬之工業區；後因世界經濟之不景氣，為免受專業限制，奉核定改為一般無污染之綜合性工業區。</p> <p>經過 30 年之發展，原有之排水設施漸不足以容納現有周邊廠房之排放水量需求，且原排水溝未經整治，導致周邊環境品質堪慮，另考量未來本地區內之土地使用行為陸續開發包括：住宅區、商業區、行政區、文中用地…等，遂由樹林市公所積極規劃潭底溝拓寬施工計畫，並配合辦理都市計畫變更作業，以達整體都市基盤設施有效管理之一致性。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>(一) 配合潭底溝既有兩排水路之拓寬與整治計畫。</p> <p>(二) 原排水溝未經整治，導致周邊環境品質堪慮。</p> <p>(三) 考量未來土地使用陸續開發包括：住宅區、商業區、行政區、文中用地…等，以達整體都市基盤設施有效管理之一致性。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本計畫變更位置位於樹林（三多里地區）都市計畫內，為樹林工業區西側，中正路工業區南側及光武街東側所圍之現況溝渠位址。擬變更為溝渠用地之寬度為 6 公尺，長度約為 1,094 公尺，其變更位置詳圖一所示。</p> <p>六、變更計畫內容：(變更位置詳圖二；變更內容詳表一、表二)</p> <p>七、事業及財務計畫：</p> <p>本計畫興闢工程之主辦單位為樹林市公所，預計於民國 94 年 12 月 31 日完工，開闢經費預估為 13,828 萬元(其中土地徵收費計 3,423</p>		

	<p>萬元、地上物補償費計 105 萬元及工程費計 10,300 萬元)，目前刻正辦理土地取得及闢建工程，開闢經費已由台北縣政府編列預算補助。</p> <p>八、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 11 月 28 日起公開展覽 30 天 (11 月 28 日至 31 日刊登工商時報)，並於 94 年 12 月 9 日上午十時假樹林市公所舉辦說明會。公展期間並無人民陳情意見。</p> <p>(二) 本案係配合本府主要水路用地管用合一政策辦理，全案符合法定程序，提請大會公決。</p>
初核意見	<p>本案建議照案提請大會審議。</p>
決議	<p>本案除下列事項外照案通過：</p> <p>為考量道路之銜接必要性，變更編號第五案擬變更道路用地為溝渠用地應修正變更為溝渠用地兼供道路使用，以符實需。</p>

案由	變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分行政區、乙種工業區、住宅區、公園用地、文中用地、道路用地為溝渠用地)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、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、變更緣起</p> <p>民國五〇年代，政府為積極推動工業建設，促進土地利用之效能，遂選定樹林潭底沼澤地，由經濟部工業局委託中華工程公司進行開發，占地總面積 22 公頃，期提供木器工業專屬之工業區；後因世界經濟之不景氣，為免受專業限制，奉核定改為一般無污染之綜合性工業區。</p> <p>經過 30 年之發展，原有之排水設施漸不足以容納現有周邊廠房之排放水量需求，且原排水溝未經整治，導致周邊環境品質堪慮，另考量未來本地區內之土地使用行為陸續開發包括：住宅區、商業區、行政區、文中用地…等，遂由樹林市公所積極規劃潭底溝拓寬施工計畫，並配合辦理都市計畫變更作業，以達整體都市基盤設施有效管理之一致性。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>(一) 配合潭底溝既有兩排水路之拓寬與整治計畫。</p> <p>(二) 原排水溝未經整治，導致周邊環境品質堪慮。</p> <p>(三) 考量未來土地使用陸續開發包括：住宅區、商業區、行政區、文中用地…等，以達整體都市基盤設施有效管理之一致性。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本計畫變更位置位於樹林（三多里地區）都市計畫內，為樹林工業區西側，中正路工業區南側及光武街東側所圍之現況溝渠位址。擬變更為溝渠用地之寬度為 6 公尺，長度約為 1,094 公尺，其變更位置詳圖一所示。</p> <p>六、變更計畫內容：(變更位置詳圖二；變更內容詳表一、表二)</p> <p>七、事業及財務計畫：</p> <p>本計畫興闢工程之主辦單位為樹林市公所，預計於民國 94 年 12 月 31 日完工，開闢經費預估為 13,828 萬元(其中土地徵收費計 3,423 萬元、地上物補償費計 105 萬元及工程費計 10,300 萬元)，目前刻正辦理土地取得及闢建工程，開闢經費已由台北縣政府編列預算補</p>		

	<p>助。</p> <p>八、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 11 月 28 日起公開展覽 30 天（11 月 28 日至 31 日刊登工商時報），並於 94 年 12 月 9 日上午十時假樹林市公所舉辦說明會。公展期間並無人民陳情意見。</p> <p>（二）本案係配合本府主要水路用地管用合一政策辦理，全案符合法定程序，提請大會公決。</p>
初核 意見	<p>本案建議照案提請大會審議。</p>
決 議	<p>本案除下列事項外照案通過：</p> <p>為考量道路之銜接必要性，變更編號第五案擬變更道路用地為溝渠用地應修正變更為溝渠用地兼供道路使用，以符實需。</p>

表一 變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分行政區、乙種工業區、住宅區、公園用地、文中用地、道路用地為溝渠用地)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	樹林工業區西側，高速鐵路以南及文中一南側	住宅區 (0.02)	溝渠用地 (0.02)	1. 配合潭底溝既有兩排水路之拓寬與整治計畫 2. 原排水溝未經整治，導致周邊環境品質堪慮 3. 考量未來土地使用陸續開發包括：住宅區、商業區、行政區、文中用地…等，以達整體都市基盤設施有效管理之一致性。	依決議修正。
二	樹林工業區西側，高速鐵路以北	行政區 (0.14)	溝渠用地 (0.14)		
三	樹林工業區西側，中正路工業區南側之溝渠	乙種工業區 (0.51)	溝渠用地 (0.51)		
四	樹林工業區西側，文小二以東	文中用地 (0.03)	溝渠用地 (0.03)		
五	樹林工業區西側，文中一以東	道路用地 (0.01)	溝渠用地 (0.01)		
六	樹林工業區西側，高速鐵路兩側	公園用地 (0.01)	溝渠用地 (0.01)		
合計		0.72	0.72		

註：1. 本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 變更面積應以實地釘樁分割地籍之面積為準。

案由	變更三重都市計畫（田心子地區局部通盤檢討）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：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畲、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，大批公寓住宅店舖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</p>		

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、縣都委會審查通過，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 圖一「變更三重都市計畫（田心子地區局部通盤檢討）案區位示意圖」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：依專案小組決議修正後之變更內容詳表一 變更內容綜理表、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「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」。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。
- (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。
- (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。
- (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。

3. 第三次專案小組審查意見：

- (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。
- (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。
- (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。

4. 第四次專案小組審查意見：

- (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。

(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。

【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、附表二】

八、以上符合法定程序，提請討論。

一、除下列二案依規劃單位研析結論通過決議如後外，其餘依專案小組審查意見通過，詳附表一 變更內容綜理表、附表二 變更內容專案小組審查意見綜理表、附表三 公展期間人民團體陳情意見綜理表。

表一 變更案第十一案

決議	編號	公展編號	位置	變更內容			變更理由	縣都委會小組審查意見	縣都委會決議
				變更面積(公頃)	原計畫	新計畫			
決議	11	4	樁位 02-C646 與 02-S552 之間	0.0208	住宅區	道路用地	1.套繪疑義情形：原計畫綠地範圍之樁位與計畫線不符，且地籍未完全分割確定，又C647樁位座標未與洛陽街道路中心線相交，另待更正。 2.套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪，請規劃單位考量現況發展情形是否須納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理，並俟後辦理更正測定C647樁位座標成果。 3.考量交通動線之連貫性，參酌現況及12米寬之計畫道路，變更部分綠地及住宅區為南側南側道路用地；基地側16米計畫道路寬度縮減為8米，多餘土地併鄰近使用分區變更為綠地用地。	1.考量交通動線之連貫性，參酌現況及12米寬之計畫道路，變更部分綠地及住宅區為道路用地。 2.上開基地南側16米計畫道路路寬縮減為8米，多餘土地併鄰近使用分區變更為綠地用地。	1.有關洛陽街55巷由住宅區變更為道路用地部分，經查該既成道路係屬其西側5R建物之法定空地，為維護土地所有權人之權益，應維持原住宅區之使用。 2.有關變更十二米道路部分，查民國75年第75指-重91-1328號之指定建築線資料可知，前開綠地用地東側之住宅區係以C646與S552號樁位連線垂直退6公尺為建築線，爰此，以上述建築線作為十二米道路西側邊界線，據以劃設十二米道路用地，以維護土地所有權人之權利。 3.其餘依照專案小組審查意見通過。
				0.0005	道路用地	綠地用地			
				0.0269	綠地用地	道路用地			

表二 人陳案第六案

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會小組審查意見	縣都委會決議
6	游振德等14人 三重市洛陽街48巷	該道路彎折不利通行，且與現況不符需拆除忠孝路三段84巷47號房屋。	建議依64年以前都市計畫，將道路拉直延伸，避免拆除現有建物。	請規劃單位詳查地主陳情訴求，提大會討論。	經查上開建物於民國86年指定建築線圖（第86指-重91-1883號），係依民國44年辦理之重劃所逕為分割之地籍線作為準據，為保障土地所有權人之權利，依上開建築線調整計畫道路路型。

決

二、鑑於本案縣都委會審決方案與公展草案內容有所差異，為維護土地所有權人之權益，故應於重新辦理公開展覽結束後，始得報請內政部都委會審議。

議

附表一 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）案變更內容綜理表

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容			變更理由 (依專案小組決議修正)	縣都委會 決議	備註
			變更 面積 (公頃)	原計 畫	新計畫			
1	—	都市計畫圖比例尺	—	1/3000	1/1000	1.本計畫原都市計畫地形圖係民國 80 年使用至今，其比例尺為 1/3000，現已沿用十餘年，惟地形地物隨時間遷移已多所變動，且經十餘年都市發展建設結果，造成圖地不符之情形，遂常發生執行困擾。 2.為解決上開問題，特予辦理都市計畫圖重製作業，除重新進行地形測量外，並檢測樁位、展繪都市計畫線，以求得一精確之都市計畫圖，另為提升計畫圖精準度，乃配合本次計畫圖重製作業調整比例尺為 1/1000。。	照專案小組審查意見通過。	
2	5	樁位 C659 至 C668 路段 間	0.0122	道路 用地	市場用 地	1. 套繪疑義情形：計畫圖所示上開道路寬度為八米，然樁位圖及地籍圖所示道路寬度為六米，現況尚未依計畫寬度開闢，計畫道路邊線牴觸 18R 建物 0.74~0.76M。 2. 套繪疑義研討會決議：為保障 18R 合法建物權益，除依計畫線展繪外，另請規劃單位參酌現況建物位置、樁位圖及地籍分割六公尺道路寬度納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	照專案小組審查意見通過。	重製 疑義 第 1 案
			0.0074	道路 用地	住宅區	3. 鑑於上開計畫道路尚未完成開闢，參酌規劃原意，在不影響交通通行及維護 18R 合法建物權益考量下，依樁位線變更之。		
3	5	洛陽街 62 巷	0.0137	道路 用地	住宅區	1. 套繪疑義情形：計畫圖所示上開道路寬度為八米，然樁位圖及地籍圖所示道路寬度約為六米，現況尚未依計畫寬度開闢，計畫道路邊線與 5R 及 6R 建物抵觸 1.43~3.18M。 2. 套繪疑義研討會決議：為保障合法建物權	照專案小組審查意見通過。	重製 疑義 第 8 案

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容			變更理由 (依專案小組決議修正)	縣都委會 決議	備註
			變更 面積 (公頃)	原計 畫	新計畫			
			0.031	住宅 區	道路用 地	益，除依計畫線展繪外，另請規劃單位參酌現況巷道寬度位置、樁位圖及地籍分割均為六公尺道路寬度情形納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 鑑於上開計畫道路尚未完成開闢，在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以現況道路中心線為變更後之計畫道路中心線，規劃六米道路。		
4	5	樁位 02-C653 與 02-C655 路段之 間	0.0197	道路 用地	住宅區	1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與 5R 建物抵觸 3.46M，建物位置較與地籍分割線相符。 2. 套繪疑義研討會決議：為保障沿線路段所有合法建物權益，依計畫線展繪，另請規劃單位參酌地籍分割線及現況建物位置納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以現況道路中心線為變更後之計畫道路中心線，向二側拓寬為六米道路。	照專案小 組審查意 見通過。	重製 疑義 第3案
			0.0209	住宅 區	道路用 地			
5	7	洛陽街 25巷全 線	0.0140	道路 用地	住宅區	1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與 5R 及 6R 建物抵觸 0.62~2.43M，地籍未完全分割確定。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫與樁位重合線展繪，另請規劃單位參酌現況建物位置納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以現況道路中心線為變更後計畫道路中心線，規劃六米道路。	照專案小 組審查意 見通過。	重製 疑義 第5案
			0.0144	住宅 區	道路用 地			

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容			變更理由 (依專案小組決議修正)	縣都委會 決議	備註
			變更 面積 (公頃)	原計 畫	新計畫			
6	8	樁位 02-C644 與 02-C645 路 段 之 間	0.0160	道路 用地	住宅區	1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線成果不符，皆與建物抵觸且與現有道路位置不符，地籍未分割。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪，請規劃單位考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 鑑於上開計畫道路尚未完成開闢，且考量鄰近之既成巷道已可取代計畫道路之道路通行功能，故在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，變更上開計畫道路為住宅區。	照專案小組審查意見通過。	重製 疑義 第6案
7	3	洛陽街 25巷4 弄	0.0267	道路 用地	住宅區	1. 套繪疑義情形：計畫道路邊線與5R建物抵觸8.11~9.09M，樁位與現況建物位置尚符，地籍未完全分割確定，另C642原樁位座標成果有誤須修正。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪，請規劃單位考量現況納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理，並更正C642樁位座標成果。	照專案小組審查意見通過。	重製 疑義 第7案
			0.0300	住宅 區	道路用 地	3. 鑑於樁位與開闢現況甚為相符，在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以樁位線變更之。		
8	3	忠孝路 三段84 巷	0.2281	道路 用地	住宅區	1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與4R建物抵觸10.87~11.12M，地籍未完全分割確定且與現況建物位置不符。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫與樁位重合線展繪，C642、C640、C638、C637、C585樁位連線路段請規劃單位參酌地籍分割線，考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	照專案小組審查意見通過。	重製 疑義 第9案 人陳 第3案
			0.2486	住宅 區	道路用 地	3. 經查徵收範圍之計畫道路寬約為十二米，在維護兩側合法建物權益考量下，參酌原規劃意旨之計畫道路寬度及徵收範圍變更之。		

編號	公展編號	位置	變更內容			變更理由 (依專案小組決議修正)	縣都委會 決議	備註
			變更面積 (公頃)	原計畫	新計畫			
9	2	三民街146巷弄及弄	0.0806	道路用地	住宅區	1. 套繪疑義情形：計畫道路邊線與樁位成果相符，其道路範圍皆坐落於 4R 建物位置上，地籍未分割確定。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫與樁位重合線展繪，C633,C635,C636 樁位連線路段請規劃單位參酌地籍分割線，考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	照專案小組審查意見通過。	重製疑義第 10 案
			0.0751	住宅區	道路用地	3. 經查上開計畫道路南側有一已開闢之現況道路(三民街 146 巷以東為五米現況道路、以西為六米現況道路)，基於維護座落於計畫道路上之合法建物權益及交通通行考量，參酌現況道路及規劃意旨，將上開計畫道路往南調整之。		
10	1	忠孝路三段 50 巷	0.3437	道路用地	住宅區	1. 套繪疑義情形：範圍皆坐落於 4R 及 5R 建物位置上，地籍線較與現況道路位置相符。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫與樁位重合線展繪，忠孝路三段 50 巷全線路段請規劃單位參酌現況發展，考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	照專案小組審查意見通過。	重製疑義第 11 案

編號	公展編號	位 置	變 更 內 容			變更理由 (依專案小組決議修正)	縣都委會決議	備註
			變更面積 (公頃)	原計畫	新計畫			
			0.0751	住宅區	道路用地	3. 上開之計畫道路寬度介於忠孝路及洛陽街 45 巷為 12 米，介於洛陽街 45 巷 及 25 巷為 6 米，計畫道路南側有一已開闢之現況道路，道路寬度為 6 至 12 米，為維護兩側合法建物權益，參酌現況道路及土地徵收範圍，將上開道路往南調整。 4. 此外，基於交通便捷性及流暢性之考量，參酌現況道路將忠孝路三段五十巷往東延伸至至中華路。		
11	4	樁 位 02-C646 與 02-S552 之間	0.0208	住宅區	道路用地	1. 套繪疑義情形：原計畫綠地範圍之樁位與計畫線不符，且地籍未完全分割確定，又 C647 樁位座標未與洛陽街道路中心線相交，另待更正。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪，請規劃單位考量現況發展情形是否須納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理，並俟後辦理更正測定 C647 樁位座標成果。	1. 有關洛陽街 55 巷由住宅區變更為道路用地部分，經查該既成道路係屬其西側 5R 建物之法定空地，為維護土地所有權人之權益，應維持原住宅區之使用。	重製疑義第 13 案
			0.0005	道路用地	綠地用地			

編號	公展編號	位置	變更內容			變更理由 (依專案小組決議修正)	縣都委會決議	備註
			變更面積 (公頃)	原計畫	新計畫			
			0.0269	綠地用地	道路用地	3. 考量交通動線之連貫性，參酌現況及 12 米寬之計畫道路，變更部分綠地及住宅區為南側南側道路用地；基地側 16 米計畫道路寬度縮減為 8 米，多餘土地併鄰近使用分區變更為綠地用地。	2. 有關變更十二米道路部分，查民國 75 年第 75 指 - 重 91-1328 號之指定建築線資料可知，前開綠地用地東側之住宅區係以 C646 與 S552 號樁位連線垂直退 6 公尺為建築線，爰此，以上述建築線作為十二米道路西側邊界線，據以劃設十二米道路用地，以維護土地所有權人之權利。 3. 其餘依照專案小組審查意見通過。	
12	6	中華路全線	0.0906	住宅區	道路用地	1. 套繪疑義情形：計畫圖示道路寬度為十二米，樁位圖及地籍圖示道路寬度為十五米且較與現況相符。	照專案小組審查意見通過。	重製疑義第 14 案

編號	公展編號	位 置	變 更 內 容			變更理由 (依專案小組決議修正)	縣都委會決議	備註
			變更面積 (公頃)	原計畫	新計畫			
			0.0109	公園用地	道路用地			
						2. 套繪疑義研討會決議：以計畫線展繪，參酌樁位、地籍分割線與現況徵闢完成道路之寬度相符之情形，辦理變更。 3. 鑑於上開計畫道路樁位與開闢現況甚為相符，為配合發展現況及交通通行之考量，依樁位圖變更計畫道路由原寬度 12 米為 15 米。		

編號	公展編號	位 置	變 更 內 容			變更理由 (依專案小組決議修正)	縣都委會決議	備註
			變更面積 (公頃)	原計畫	新計畫			
13	6	三民街 146 巷	0.0051	住宅區	道路用地	1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與 4R 建物抵觸 1.77M，地籍未完全分割確定。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪，請規劃單位參酌地籍分割及現況，考量納入下次主要計畫通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 在不影響道路通行及維護兩側合法建物權益考量下，參酌現況道路，在不拆除東側道路所臨房屋考量下，將計畫道路往西調整路型。	照專案小組審查意見通過。	重製疑義第 15 案 人陳第 4 案
			0.0071	道路用地	住宅區			
14	1 2 3	三民街 190 巷	0.0085	住宅區	道路用地	1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與 4R 及 5R 建物抵觸 2.39~3.54M，地籍未完全分割確定。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪，請規劃單位參酌地籍分割及現況，考量納入下次主要計畫通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 上開計畫道路寬度為 12 米，惟道路徵收寬度為 10 米且與開闢現況甚為相符，在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益之考量下，參酌現況道路，將計畫道路原寬度 12 米縮減為 10 米。	照專案小組審查意見通過。	重製疑義第 16 案 人陳第 5 案
			0.0255	道路用地	住宅區			

附表二 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）案變更內容專案小組審查意見綜理表

疑義 序 號	變更 案新 編號	位 置	疑 義 情 形	疑 義 研 商 會 決 議	規劃單位建議之重製檢討處理情形	縣都委會專案 小組審查意見
1	2	樁位 C659 至 C668 路段間	計畫圖示道路寬度為八米，樁位圖及地籍圖示道路寬度為六米，計畫道路邊線抵觸 18R 建物 0.74～0.76M。	為保障 18R 合法建物權益，除依計畫線展繪外，另請規劃單位參酌現況建物位置、樁位圖及地籍分割六公尺道路寬度納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	鑑於上開計畫道路尚未完成開闢，參酌規劃原意，在不影響交通通行及維護 18R 合法建物權益考量下，依樁位線變更。	依規劃單位建議處理情形照案通過。
3	4	樁位 02-C653 與 02-C655 路段之間	樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與 5R 建物抵觸 3.46M，建物位置較與地籍分割線相符。	為保障沿線路段所有合法建物權益，依計畫線展繪，另請規劃單位參酌地籍分割線及現況建物位置納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以現況道路中心線為變更後之計畫道路中心線，向二側拓寬為六米道路。	依規劃單位建議處理情形照案通過。
4	—	樁位 91-C666 與 91-C667 路段之間	樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與 5R 及 4R 物抵觸 8.19～8.22M，地籍未分割確定。	依計畫與樁位重合線展繪，另請規劃單位參酌現況建物位置納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	經重新套繪上開計畫道路現行計畫線與現況開闢情形甚為相符，然與樁位線不符，故應以現行計畫線展繪重製圖並修正樁位資料，且無需納入通盤檢討研議。	依規劃單位建議處理情形照案通過。
5	5	洛陽街 25 巷全線	樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與 5R 及 6R 建物抵觸 0.62～2.43M，地籍未完全分割確定。	依計畫與樁位重合線展繪，另請規劃單位參酌現況建物位置納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以現況道路中心線為變更後計畫道路中心線，規劃六米道路。	依規劃單位建議處理情形照案通過。
6	6	樁位 02-C644 與 02-C645 路段之間	樁位道路邊線與計畫線成果不符，皆與建物抵觸且與現有道路位置不符，地籍未分割。	依計畫線展繪，請規劃單位考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	鑑於上開計畫道路尚未完成開闢，且考量鄰近之既成巷道已可取代計畫道路之道路通行功能，故在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，變更上開計畫道路為住宅區。	依規劃單位建議處理情形照案通過。

附表二 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）案變更內容專案小組審查意見綜理表（續一）

疑義 序 號	變更 案新 編號	位 置	疑 義 情 形	疑 義 研 商 會 決 議	規劃單位建議之重製檢討處理情形	縣都委會專案 小組審查意見
7	7	洛陽街 25 巷 4 弄	計畫道路邊線與 5R 建物抵觸 8.11~9.09M，樁位與現況建物位置尚符，地籍未完全分割確定，另 C642 原樁位座標成果有誤須修正。	依計畫線展繪，請規劃單位考量現況納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。並更正 C642 樁位座標成果。	鑑於樁位與開闢現況甚為相符，在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以樁位線變更之。	依規劃單位建議處理情形照案通過。
8	3	洛陽街 62 巷	計畫圖示道路寬度為八米，樁位圖及地籍圖示道路寬度約為六米，計畫道路邊線與 5R 及 6R 建物抵觸 1.43~3.18M。	為保障合法建物權益，除依計畫線展繪外，另請規劃單位參酌現況巷道寬度位置、樁位圖及地籍分割均為六公尺道路寬度情形納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	鑑於上開計畫道路尚未完成開闢，在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以現況道路中心線為變更後之計畫道路中心線，規劃六米道路。	依規劃單位建議處理情形照案通過。
9	8	忠孝路三 段 84 巷	樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與 4R 建物抵觸 10.87~11.12M，地籍未完全分割確定且與現況建物位置不符。	依計畫與樁位重合線展繪，C642,C640,C638,C637,C585 樁位連線路段請規劃單位參酌地籍分割線，考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	經查徵收範圍之計畫道路寬度約為十二米，在維護兩側合法建物權益考量下，參酌原規劃意旨之計畫道路寬度及徵收範圍變更之。	依規劃單位建議處理情形照案通過。
10	9	三民街 146 巷 3 弄及 12 弄	計畫道路邊線與樁位成果相符，其道路範圍皆坐落於 4R 建物位置上，地籍未分割確定。	依計畫與樁位重合線展繪，C633,C635,C636 樁位連線路段請規劃單位參酌地籍分割線，考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	經查上開計畫道路南側有一已開闢之現況道路（三民街 146 巷以東為五米現況道路、以西為六米寬現況道路），基於維護座落於計畫道路上之合法建物權益及交通通行考量，參酌現況道路及規劃意旨，將上開計畫道路往南調整之。	依規劃單位建議處理情形照案通過。

附表二 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）案變更內容專案小組審查意見綜理表（續二）

疑義 序 號	變更 案新 編號	位 置	疑 義 情 形	重製疑義研討會決議	規劃單位建議之重製檢討變更	縣都委會專案 小組審查意見
11	10	忠孝路三段50巷	計畫道路邊線與樁位成果相符，其道路範圍皆坐落於4R及5R建物位置上，地籍線較與現況道路位置相符。	依計畫與樁位重合線展繪，忠孝路三段50巷全線路段請規劃單位參酌現況發展，考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	1.上開之計畫道路寬度介於忠孝路及洛陽街45巷為12米，介於洛陽街45巷及25巷為6米，計畫道路南側有一已開闢之現況道路，道路寬度為6至12米，為維護兩側合法建物權益，參酌現況道路及土地徵收範圍，將上開計畫道路往南調整。 2.此外，基於交通便捷性及流暢性之考量，參酌現況道路將忠孝路三段五十巷往東延伸至中華路。	依規劃單位建議處理情形照案通過。
11	10	忠孝路三段50巷	計畫道路邊線與樁位成果相符，其道路範圍皆坐落於4R及5R建物位置上，地籍線較與現況道路位置相符。	依計畫與樁位重合線展繪，忠孝路三段50巷全線路段請規劃單位參酌現況發展，考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	1.上開之計畫道路寬度介於忠孝路及洛陽街45巷為12米，介於洛陽街45巷及25巷為6米，計畫道路南側有一已開闢之現況道路，道路寬度為6至12米，為維護兩側合法建物權益，參酌現況道路及土地徵收範圍，將上開計畫道路往南調整。 2.此外，基於交通便捷性及流暢性之考量，參酌現況道路將忠孝路三段五十巷往東延伸至中華路。	依規劃單位建議處理情形照案通過。

附表二 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）案變更內容專案小組審查意見綜理表（續完）

疑義序號	變更案新編號	位 置	疑 義	情 形	重製疑義研討會決議	規劃單位建議之重製檢討變更	縣都委會專案小組審查意見
13	11	樁位 02-C646 與 02-S552 之間	原計畫綠地範圍之樁位與計畫線不符，且地籍未完全分割確定，又 C647 樁位座標未與洛陽街道路中心線相交，另待更正。		依計畫線展繪，請規劃單位考量現況發展情形是否須納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理，並俟後辦理更正測定 C647 樁位座標成果。	考量交通動線之連貫性，參酌現況及 12 米寬之計畫道路，變更部分綠地及住宅區為道路用地。	上開基地南側 16 米計畫道路路寬縮減為 8 米，多餘土地併鄰近使用分區變更為綠地用地，其餘依規劃單位建議處理情形照案通過。
14	12	中 華 路 全 線	計畫圖示道路寬度為十二米，樁位圖及地籍圖示道路寬度為十五米且較與現況相符。		依計畫線展繪，請規劃單位參酌樁位、地籍分割與現況徵闢完成道路之寬度相符之情形，考量是否納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。	鑑於上開計畫道路樁位與開闢現況甚為相符，為配合發展現況及交通通行之考量，依樁位圖變更計畫道路由原寬度 12 米為 15 米。	依規劃單位建議處理情形照案通過。
15	13	三民街 146 巷全線	樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與 4R 建物抵觸 1.77M，地籍未完全分割確定。		依計畫線展繪，請規劃單位參酌地籍分割及現況，考量納入下次主要計畫通盤檢討作業變更草案辦理。	在不影響道路通行及維護兩側合法建物權益考量下，參酌現況道路，在不拆除東側道路所臨房屋考量下，將計畫道路往西調整路型。	依規劃單位建議處理情形照案通過。
16	14	三民街 190 巷全線	樁位道路邊線與計畫成果相符，皆與 4R 及 5R 建物抵觸 2.39～3.54M，地籍未完全分割確定。		依計畫線展繪，請規劃單位參酌地籍分割及現況，考量納入下次主要計畫通盤檢討作業變更草案辦理。	上開計畫道路寬度為 12 米，惟道路徵收寬度為 10 米且與開闢現況甚為相符，在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益之考量下，參酌現況道路，將計畫道路由原寬度 12 米縮減為 10 米。	依規劃單位建議處理情形照案通過。

附表三 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）案公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組 審查意見	部都委會
1	葉佐君(三重市田心子小段 0085-0113 地號土地)	建議不要變更為道路用地。	建議不要變更為道路用地。	經查上開土地位於住宅區，且本次通盤檢討並未將其變更為其他種使用分區。	照專案小組審查意見通過。
2	葉明秀（洛陽街 62 巷 1 號 4 樓）	建議不要變更為道路用地。	建議不要變更為道路用地。	經查上開土地位於住宅區，且本次通盤檢討並未將其變更為其他種使用分區。	照專案小組審查意見通過。
3	林阿治(三重市忠孝路三段 84 巷 26 號)	陳情位置所在地之建物為合法建物。	建議將道路往西側移。	同意採納，詳變更內容綜理表第 7 案。	照專案小組審查意見通過。
4	游清光等 13 人(三重市三民街 146 巷 16 至 20 號及三重市忠孝路三段 84 巷 26 號)	三民街 146 巷需拆除 16~20 號及忠孝路 3 段 84 巷 26 號	1.該巷道現況有 9 至 11 公尺寬，但計畫道路與現況不符，造成前述建物拆除。 2.建議該巷道依現況設置，避免拆除現有建物。	同意採納，詳變更內容綜理表第 12 案。	照專案小組審查意見通過。
5	游清光等 14 人(三重市三民街 190 巷 6 至 10 號)	三民街 190 巷需拆除 6~10 號	1.該巷道現況約 10.1~10.5 公尺寬，但計畫道路與現況不符，造成前述建物拆除。 2.建議該巷道依現況設置，避免拆除現有建物。	同意採納，詳變更內容綜理表第 13 案。	照專案小組審查意見通過。

6	游振德等 14 人(三重市洛陽街 48 巷)	該道路彎折不利通行，且與現況不符需拆除忠孝路三段 84 巷 47 號房屋。	建議依 64 年以前都市計畫，將道路拉直延伸，避免拆除現有建物。	請規劃單位詳查地主陳情訴求，提大會討論。	經查上開建物於民國 86 年指定建築線圖（第 86 指-重 91-1883 號），係依民國 44 年辦理之重劃所逕為分割之地籍線作為準據，為保障土地所有權人之權利，依上開建築線調整計畫道路路型。
---	------------------------	---------------------------------------	----------------------------------	----------------------	---

案由	變更新店都市計畫(部分乙種工業區為第四種住宅區)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：亞星建設開發股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一)依都市計畫法第二十六條</p> <p>依都市計畫第二十六條規定，「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」</p> <p>(二)變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)</p> <p>依變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)內政部都市計畫委員會決議，本案屬「暫予保留，另案辦理」編號第十八案附帶條件，依其附帶條件規定同意本案依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。</p> <p>(三)都市計畫工業區檢討變更審議規範一之一、適用範圍(一)</p> <p>符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫區位於新店都市計畫區東北側，近年來，因環河快速道路、北二高、中興路、寶強路闢建工程、捷運新店線等交通建設陸續完工後，昔日郊區工業區已發展成為人口集居之市中心地區，鄰近住宅區亦陸續開發建築，區位已不適合維持工業使用，故於辦理新店都市計畫(第二次通盤檢討)時，就工業區進行檢討，部分工業區准依內政部訂頒之「都市計畫工業區變更使用審議規範」規定辦理。</p> <p>依民國90年7月發佈之新店都市計畫(第二次通盤檢討)圖上標示，本案為附帶條件10地區，其附帶條款規定如下：1.本案請台灣省政府轉知台北縣政府詳予查明該工業區是否係依獎勵投資條例規定所編定徵收之工業區土地，並檢討該工業區原劃設緣由及土地取得經過情形、土地權利關係人辦理意願、土地權屬（或使用同意書）及範圍等資料後再議；2.為維護土地權利關係人權益及將來都市計畫之實施，本項如非屬原以編定徵收方式取得之工業區土地者，同意另案請</p>		

台灣省政府轉知依照內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，並應比照編號十六決議文二，否則維持原計畫。（編號十六決議文二：請台灣省政府轉知台北縣政府刻速慎查明土地權利關係人申請辦理檢討變更意願、土地權屬分布、申請檢討變更範圍圖說、遷廠或停工計畫(若存有工廠時)、環境影響說明等資料，即取得完整街廓或同一街廓內完整基地範圍內土地所有權人同意者，則同意准予變更為住宅區，並修正台灣省政府合議之附帶條件資料如下，於計畫書圖分別敘明標繪「附帶條件通過」，否則維持原計畫。）3.本項變更內容，應於計畫書圖註明標示「暫予保留，另案辦理」。

爰此，本案依其附帶條件辦理變更主要計畫暨擬定細部計畫，並依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定併案檢送整體開發計畫及財務計畫，全案經檢核符合內政部決議之附帶條件規定(詳附表一)，亦符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關條文之規定(詳附表二)。

五、變更位置及範圍：

申請變更範圍位於新店市寶橋路 85 巷內，距離捷運七張站僅約 400 公尺，西側緊鄰寶橋段 85 巷，往南銜接寶橋路往東可通往木柵地區，另中興路及北新路往北可通往景美地區。(詳如后圖一)。

本案申請變更範圍包括新店市寶強段 668、668-1 等二筆地號全部土地，申請面積計 8775.6 平方公尺。(詳如后圖二、圖三)。

六、變更內容及變更理由：

本案變更部分乙種工業區為第四種住宅區，另以本地區擬定細部計畫劃設必要性公共設施用地，變更內容及變更理由詳如后附表三。

七、實施進度及經費：

(一) 開發主體

本計畫區由原都市計畫之乙種工業區變更為住宅區，申請開發基地面積 8775.6 平方公尺，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

(二) 開發條件

於細部計畫劃設佔計畫總面積 27% 之公共設施用地，由開發人自行興闢完成，其工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

（三）開發方式及時程

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並預訂於都市計畫發布實施後五年內開發完成。

（四）財務計畫

本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下（詳后附表四）：

1. 銀行融資：包括土地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，以自有資金補足。

八、辦理經過：

（一）計畫草案自 94 年 10 月 6 日起辦理公開展覽 30 天，並於 94 年 10 月 21 日上午十時假新店市公所舉辦說明會。

（二）公展期間共收到二件公民或團體陳情意見（詳如后附表五人民或團體陳情意見綜理表）。

（三）本案於 94 年 12 月 22 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 綜整與會委員及相關單位意見如下，請申請單位依下列意見辦理並研提處理意見於下次會議說明：

（1）基地內劃設之公共設施用地與指定退縮留設之法定空地，應與周邊新店汽車城及家樂福留設開放空間、地區居民連通廊道及基地防災作整體性考量，請規劃單位補充周邊土地權屬、現況使用等資料及本案配合規劃之完整配置方案，請於下次會議補充說明，以供委員審議參考。

（2）在考量避免本案無法開發而造成地區的頹敗，且兼顧基地周邊環境之開發容受力，對於本案之容積獎勵內容及獎勵額度應審慎訂定，請規劃單位評估本案開發對基地周邊毗鄰路口（尤其寶橋路 85 巷路口）之衝擊影響，供下次會議審議參考。

（3）本案基地進出交通動線規劃，建議考量現況新店汽車城及家樂福主要進出動線狀況再行考量，於下次會議補充說明。

（4）細部計畫公展方案之兒童遊樂場劃設區位尚屬合理，惟劃設寬 6 公尺寬之沿街廣停用地之區位及屬性是否恰當，其中配合道路現況留設之 3 公尺車行空間是否有其他替代方案提供，請配合上述分析，併提下次會議討論。

（5）依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設之供公眾使用之公共停車空間，於土地使用管制要點中建議以原則性規定規範之，實際數量待建築配置計畫定案後，再據以確

	<p>認留設數量。</p> <p>(6) 依台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款之建蔽率調降 10%之原則，予以調降。</p> <p>(7) 本案土地使用管制要點中留設前院之規定，應參照新店土地使用管制要點敘明以「前面基地線」起算，以茲明確。</p> <p>(8) 基地配合周邊住宅區類別劃設為第四種住宅區之緣由，應載明於計畫書內。</p> <p>(9) 本案細部計畫書第 22 頁公設用地面積似有誤繕，請校核修正。</p> <p>(四) 於 95 年 1 月 14 日召開本案第 2 次專案小組研商會議，會議決議如下：</p> <p>1. 綜整與會委員及相關單位意見如下，請申請單位依下列意見辦理並研提處理意見於下次會議說明：</p> <p>(1) 本案請申請單位提送修正後之交通影響評估報告至交通局確認後，逕送大會審查。</p> <p>(2) <u>考量基地週邊公共設施開闢情形不佳，本案鼓勵開發者適用自願捐贈公共設施用地獎勵之規定，惟考量對周遭環境之影響，後續宜請開發單位針對基地周邊開發衝擊進行評估，訂定合理之獎勵上限，並提請大會討論。</u></p> <p>(3) 有關協議書內容重要事項及原則提請大會確認外，授權由作業單位與申請單位研議後，依規定納入細部計畫中。</p> <p>(4) 其餘決議詳后擬定新店都市計畫(寶強段六六八地號等二筆土地)細部計畫案土地使用分區管制要點對照表及人民陳情意見綜理表。</p> <p>九、以上內容，提請大會審議。</p>
初核意見	<p>一、本案修正後交通環境影響評估已提送至交通局確認。</p> <p>二、本案於台北縣都市計畫委員會專案小組階段，申請單位已針對未來基地在不同獎勵容積情境下進行交通衝擊分析，其獎勵容積達上限值，周邊集散道路路口於尖峰時段仍維持C級以上之服務水準，周遭主要路口尖峰小時服務水準亦維持在D級以上，車輛通行大致順暢，惟考量整體環境之容受力，有關本案獎勵上限擬提請大會討論。</p> <p>三、有關協議書內容重要事項及原則目前本府刻正研議相關通則範本，建請後續授權由作業單位與申請單位研議後，並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</p>

	<p>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。</p> <p>四、本案歷經本縣都市計畫委員會專案小組二次會議審議，提案單位均已依歷次專案小組決議事項修正並經作業單位確認，擬請大會依專案小組決議通過。</p>
決議	<p>一、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。</p> <p>二、餘依專案小組決議通過。</p>

附表一 亞星建設開發股份有限公司依「新店都市計畫（第二次通盤檢討）保留案」附帶條件辦理情形檢核表

內政部都委會決議、附帶條件	本案處理情形
<p>一 本案請台灣省政府轉知台北縣政府詳予查明該工業區是否係依獎勵投資條例規定所編定徵收之工業區土地，並檢討該工業區原劃設緣由及土地取得經過情形、土地權利關係人辦理意願、土地權屬（或使用同意書）及範圍等資料後再議</p> <p>二 為維護土權利關係人權益及將來都市計畫之實施，本項如非屬原以編定徵收方式取得之工業區土地者，同意另案請台灣省政府轉知依照內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，並應比照編號十六決議文二，否則維持原計畫。（編號十六決議文二：請台灣省政府轉知台北縣政府刻速慎查明土地權利關係人申請辦理檢討變更意願、土地權屬分布、申請檢討變更範圍圖說、遷廠或停工計畫（若存有工廠時）、環境影響說明等資料，即取得完整街廓或同一街廓內完整基地範圍內土地所有權人同意者，則同意准予變更為住宅區，並修正台灣省政府合議之附帶條件資料如下，於計畫書圖分別敘明標繪「附帶條件通過」，否則維持原計畫。）</p> <p>三 本項變更內容，應於計畫書圖註明標示「暫予保留，另案辦理」。</p>	<p>1. 本案非屬獎投所編定徵收之工業區土地。</p> <p>2. 開發單位亦取得土地使用變更同意證明文件。</p> <p>1. 本案非屬編定徵收之工業區。</p> <p>2. 現況亦無工廠運作。</p> <p>3. 開發者亦取得土地使用變更同意證明文件。</p> <p>1. 遵照辦理</p>

附表三 變更新店都市計畫(部分乙種工業區為第四種住宅區)案變更內容綜理表

位置	變更內容				變更理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
工八 工業 區	乙種工 業區	0.8776	第四種 住宅區	0.8776	一、依循都市計畫通盤檢討之規定 二、符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定 三、符合上位計畫政策指導方向 四、人口持續成長、地區居住密度趨於飽和 五、引導本地區及其周邊合理發展，以符現況實際發展 六、提昇地區環境品質、塑造良好居住環境	照案通過。	依專案 小組決 議通過
合計	-	0.8776	-	0.8776			

附表四 變更新店都市計畫(部分乙種工業區為第四種住宅區)財務計畫表

設施 種類	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	備註	縣都委會專案 小組決議	縣都委會 決議
		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			經費來源		
第四 種住 宅區	0.8776	-	-	-	-	✓	106200	123109	27771	257080	開發 人	民國 100 年	銀行貸 款、自有 資金	照案 通過	依專案 小組決 議通過

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，且不含利息。

附表五 變更新店都市計畫(部分乙種工業區為第四種住宅區)案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
一	陳情人: 新安里長黃建福 陳情位置: 寶強段 668 及 668-1 兩筆地號土地	94.10.21 參加貴府在新店市公所舉辦之「變更新店都市計畫」擬定新店都市計畫細部計畫案說明會, 得知新店市寶強段 668 地號等二筆土地, 已不適合繼續做工業區使用, 變更為第四種住宅區。	1. 寶橋路 85 巷內道路狹窄, 興建高樓大廈應妥善規劃 (如路面寬度、停車場空間、綠地的保留等), 否則將影響居家生命財產安全及生活品質。 2. 為求行人、車之安全與流暢, 及防災救火之需要, 建請永華街 33 巷打通至中興路二段。	酌予採納: 理由: 1. 本計畫已於計畫區西側劃設 4 米寬之道路用地, 藉以解決現況道路寬度不足之問題。 2. 本計畫依「都市計畫工業區定案檢討變更審議規範」規定留設供公眾使用之公共停車空間, 並納入土地使用管制要點規定。 3. 另於基地北側劃設一處兒童遊樂場用地 (面積約 1757.41 平方公尺), 未來將由開發者興闢完成後, 提供當地居民使用。 4. 有關永華街 33 巷打通至中興路二段, 涉及須拆除裕隆汽車生活城之建物, 故不可行, 惟本案考量地區防災之需要, 除於基地四周退縮 4 米留設緊急避難通道外, 亦於基地內部留設 6 米之緊急疏散通廊。	依專案小組決議通過	
二	陳情人: 極景虹社區公寓大廈管理委員會 林再福 陳情位置: 寶強段 668 及 668-1 兩筆地號土地	為整體居住戶, 公共安全, 交通暢達, 提高生活功能環境品質, 建請參考規劃執行, 不勝感激	1. 考量興建後, 居住密度提高, 人口增加, 相對交通環境保護更加複雜, 建請能興建獎勵停車位, 讓居住附近住戶優先申購方便停車。 2. 現行規劃公園預定地, 位置恰當, 正好在 T 字路口, 鄰近各棟大廈之間, 對於整體環境使用功能、公共消防安全時為恰當, 但似嫌不足, 建請勿再變動移位。 3. 請重視鄰近住戶需求, 為能提高往後生活機能, 預定公園區塊靠近中興路 (裕隆汽車城) 邊牆, 請能好好規劃, 保留人行通道, 方便所有住戶通往家樂福商圈購物或搭車。 4. 感謝貴局的用心, 敬	酌予採納: 理由: 1. 為鼓勵搭乘大眾運輸系統, 並避免因停獎所提供公共停車空間, 造成社區內巷道過多車輛之進出, 故不鼓勵適用停車獎勵; 惟本計畫已依「都市計畫工業區定案檢討變更審議規範」規定留設供公眾使用之公共停車空間, 並納入土地使用管制要點規定。 2. 基於整體開放空間系統及地區防災考量, 公園用地劃設於基地北側, 其劃設面積約 1757.41 平方公尺。 3. 本案考量未來鄰近住戶之通行, 藉由公共設施 (公園用地) 劃設及退縮空間留設, 連接通往家樂福商圈前開放空間, 以方便社區住戶通往家樂福商圈購物或搭車。	依專案小組決議通過	

祝平安。

案由	擬定新店都市計畫（寶強段六六八地號等兩筆土地）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：亞星建設開發股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>依「都市計畫法」第二十四條規定：「土地權利關係人為促進土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具使事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理」。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫區位於新店都市計畫區東北側，近年來，因環河快速道路、北二高、中興路、寶強路闢建工程、捷運新店線等交通建設陸續完工後，昔日郊區工業區已發展成為人口集居之市中心地區，鄰近住宅區亦陸續開發建築，區位已不適合維持工業使用，故於辦理新店都市計畫(第二次通盤檢討)時，就工業區進行檢討，部分工業區准依內政部訂頒之「都市計畫工業區變更使用審議規範」規定辦理。</p> <p>依民國90年7月發佈之新店都市計畫(第二次通盤檢討)圖上標示，本案為附帶條件10地區，其附帶條款規定如下：1.本案請台灣省政府轉知台北縣政府詳予查明該工業區是否係依獎勵投資條例規定所編定徵收之工業區土地，並檢討該工業區原劃設緣由及土地取得經過情形、土地權利關係人辦理意願、土地權屬（或使用同意書）及範圍等資料後再議；2.為維護土地權利關係人權益及將來都市計畫之實施，本項如非屬原以編定徵收方式取得之工業區土地者，同意另案請台灣省政府轉知依照內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，並應比照編號十六決議文二，否則維持原計畫。（編號十六決議文二：請台灣省政府轉知台北縣政府刻速慎查明土地權利關係人申請辦理檢討變更意願、土地權屬分布、申請檢討變更範圍圖說、遷廠或停工計畫(若存有工廠時)、環境影響說明等資料，即取得完整街廓或同一街廓內完整基地範圍內土地所有權人同意者，則同意准予變更為住宅區，並修正台灣省政府合議之附帶條件資料如下，於計畫書圖分別敘明標繪「附帶條件通過」，否則維持原計畫。）3.本項變更內容，應於計畫書圖註明標示「暫予保留，另案辦理」。</p>		

爰此，本案依其附帶條件辦理變更主要計畫暨擬定細部計畫，全案經檢核符合內政部決議之附帶條件規定(詳表一)，亦符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關條文之規定(詳表二)。

五、擬定計畫理由：

(一)本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十六條以「變更新店都市計畫(部分乙種工業區為第四種住宅區)」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，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令制定之。

(二)本細部計畫範圍與變更新店都市計畫(部分乙種工業區為第四種住宅區)主要計畫範圍相同，其計畫面積 0.8776 公頃。

六、計畫範圍：

申請變更範圍位於新店市寶橋路 85 巷內，距離捷運七張站僅約 400 公尺，西側緊鄰寶橋段 85 巷，往南銜接寶橋路往東可通往木柵地區，另中興路及北新路往北可通往景美地區。

本案申請變更範圍包括新店市寶強段 668、668-1 等二筆地號全部土地，申請面積計 8775.6 平方公尺。(詳如后圖一)。

七、計畫年期、計畫人口與密度：

(一)本擬定細部計畫區開發之計畫目標年為民國 100 年。

(二)本擬定範圍之計畫人口 385 人，居住密度 440 人/公頃。

八、擬定計畫內容：

詳細擬定內容詳如表三、圖二。

(一)第四種住宅區：

劃設第四種住宅區一處，面積為6406.19平方公尺，佔基地面積73%，符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定。第四種住宅區包含自有部分及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定之捐贈部分，而未來捐贈部分土地將以代金買回，以利整體開發。

(二)兒童遊樂場用地：

現況基地北側周邊主要為住宅使用，考量地區公共設施不足及地區之防災，於基地北側劃設一處兒童遊樂場用地，面積為1757.41平方公尺，以滿足其需求。

(三)道路用地：

基地西側寶橋路85巷計畫寬度8米，惟現況部分建築於計畫道路

上，故現況開闢情形僅約4-6米寬度不等，故於基地西側劃設帶狀道路空間，滿足地區通行之需求。本案於基地西側劃設約4米寬都市計畫道路，面積為613平方公尺。

九、事業及財務計畫：

（一）開發主體

本計畫區由原都市計畫之乙種工業區變更為第四種住宅區，申請開發基地面積8775.6平方公尺，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

（二）開發條件

於細部計畫劃設佔計畫總面積27%之公共設施用地，由開發人自行興闢完成，其工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

（三）開發方式及時程

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並預訂於都市計畫發布實施後五年內開發完成。

（四）財務計畫

本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下（詳后表四）：

1. 銀行融資：包括土地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，以自有資金補足。

十、回饋計畫：

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，工業區變更需依本規範所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣(市)政府或(鎮、市)公所為原則；該可供建築用地，現況無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並以捐獻土地變更後第一次公告現值加百分之四十計算。

為利於基地整體開發建設，有關可建築用地捐獻部份開發者改採捐獻代金方式取回，後續回饋代金將依本案變更後土地第一次公告現值加四成計算之。

（一）捐獻代金

為利於本計畫區整體規劃使用，有關可建築用地應捐獻之877.56平方公尺採代金方式折算繳納，並以本案變更後土地第一次公告現值加

四成計算之。

(二) 必要性公共設施

本計畫依「都市計畫工業區變更使用審議規範」之規定留設兒童遊樂場用地 1757.41 平方公尺及道路用地 613 平方公尺，相關公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

十一、土地使用分區管制要點：詳表五。

十二、協議書：詳表六。

十三、辦理經過：

(一) 本案公開展覽自民國 94 年 10 月 6 日起辦理公開展覽 30 天，並於 94 年 10 月 21 日上午十時假新店市公所舉辦說明會。公開展覽期間公民或團體陳情意見共計二件，詳表四公民或團體陳情意見綜理表。

(二) 本案於 94 年 12 月 22 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 綜整與會委員及相關單位意見如下，請申請單位依下列意見辦理並研提處理意見於下次會議說明：

(10) 基地內劃設之公共設施用地與指定退縮留設之法定空地，應與周邊新店汽車城及家樂福留設開放空間、地區居民連通廊道及基地防災作整體性考量，請規劃單位補充周邊土地權屬、現況使用等資料及本案配合規劃之完整配置方案，請於下次會議補充說明，以供委員審議參考。

(11) 在考量避免本案無法開發而造成地區的頹敗，且兼顧基地周邊環境之開發容受力，對於本案之容積獎勵內容及獎勵額度應審慎訂定，請規劃單位評估本案開發對基地周邊毗鄰路口（尤其寶橋路 85 巷路口）之衝擊影響，供下次會議審議參考。

(12) 本案基地進出交通動線規劃，建議考量現況新店汽車城及家樂福主要進出動線狀況再行考量，於下次會議補充說明。

(13) 細部計畫公展方案之兒童遊樂場劃設區位尚屬合理，惟劃設寬 6 公尺寬之沿街廣停用地之區位及屬性是否恰當，其中配合道路現況留設之 3 公尺車行空間是否有其他替代方案提供，請配合上述分析，併提下次會議討論。

(14) 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設之供公眾使用之公共停車空間，於土地使用管制要點中建議以原則性規定規範之，實際數量待建築配置計畫定案後，再據以確認留設數量。

(15) 依台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款之建蔽

	<p>率調降 10%之原則，予以調降。</p> <p>(16) 本案土地使用管制要點中留設前院之規定，應參照新店土地使用管制要點敘明以「前面基地線」起算，以茲明確。</p> <p>(17) 基地配合周邊住宅區類別劃設為第四種住宅區之緣由，應載明於計畫書內。</p> <p>(18) 本案細部計畫書第 22 頁公設用地面積似有誤繕，請校核修正。</p> <p>(三) 於 95 年 1 月 14 日召開本案第 2 次專案小組研商會議，會議決議如下：</p> <p>1. 綜整與會委員及相關單位意見如下，請申請單位依下列意見辦理並研提處理意見於下次會議說明：</p> <p>(5) 本案請申請單位提送修正後之交通影響評估報告至交通局確認後，逕送大會審查。</p> <p>(6) 考量基地週邊公共設施開闢情形不佳，本案鼓勵開發者適用自願捐贈公共設施用地獎勵之規定，惟考量對周遭環境之影響，後續宜請開發單位針對基地周邊開發衝擊進行評估，訂定合理之獎勵上限，並提請大會討論。</p> <p>(7) 有關協議書內容重要事項及原則提請大會確認外，授權由作業單位與申請單位研議後，依規定納入細部計畫中。</p> <p>(8) 其餘決議詳后擬定新店都市計畫(寶強段六六八地號等二筆土地)細部計畫案土地使用分區管制要點對照表及人民陳情意見綜理表。</p> <p>十三、以上內容，提請大會審議。</p>
初核意見	<p>一、本案修正後交通環境影響評估已提送至交通局確認。</p> <p>二、本案於台北縣都市計畫委員會專案小組階段，申請單位已針對未來基地在不同獎勵容積情境下進行交通衝擊分析，其獎勵容積達上限值，周邊集散道路路口於尖峰時段仍維持C級以上之服務水準，周遭主要路口尖峰小時服務水準亦維持在D級以上，車輛通行大致順暢，惟考量整體環境之容受力，有關本案獎勵上限擬提請大會討論。</p> <p>三、有關協議書內容重要事項及原則目前本府刻正研議相關通則範本，後續建請授權由作業單位與申請單位協議擬定，並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。</p>

	四、本案歷經本縣都市計畫委員會專案小組二次會議審議，提案單位均已依歷次專案小組決議事項修正並經作業單位確認，擬請大會依專案小組決議通過。
決 議	<p>一、有關建蔽率、容積率及獎勵上限，因本案屬於刻正研擬審議原則前之案件，同意仍依新店都市計畫住四條件，建蔽率 50%、容積率 300% 予以變更。</p> <p>二、有關協議書及回饋金額等，授權作業單位與申請單位依法令規定及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。</p> <p>三、本案經申請人表示無條件同意放棄開放空間獎勵及停車獎勵等相關獎勵項目。本案屬於刻正研擬審議原則前之案件，故同意其各項獎勵及容積移轉依申請建造執照當時法令，經法定審議程序核准者，總容積最多為 600%，其總容積值包含各項獎勵及容積移轉之總合。爰此有關細部計畫內容及土地使用管制規則委請錢委員學陶擔任專案小組召集人組成小組審議，專案小組審決並簽請副主任委員確認後提下次大會報告。</p> <p>四、餘依專案小組決議通過。</p>

表一 亞星建設開發股份有限公司依「新店都市計畫（第二次通盤檢討）保留案」附帶條件辦理情形檢核表

內政部都委會決議、附帶條件	本案處理情形
<p>一 本案請台灣省政府轉知台北縣政府詳予查明該工業區是否係依獎勵投資條例規定所編定徵收之工業區土地，並檢討該工業區原劃設緣由及土地取得經過情形、土地權利關係人辦理意願、土地權屬（或使用同意書）及範圍等資料後再議</p>	<p>1. 本案非屬獎投所編定徵收之工業區土地。 2. 開發單位亦取得土地使用變更同意證明文件。</p>
<p>二 為維護土權利關係人權益及將來都市計畫之實施，本項如非屬原以編定徵收方式取得之工業區土地者，同意另案請台灣省政府轉知依照內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，並應比照編號十六決議文二，否則維持原計畫。（編號十六決議文二：請台灣省政府轉知台北縣政府刻速慎查明土地權利關係人申請辦理檢討變更意願、土地權屬分布、申請檢討變更範圍圖說、遷廠或停工計畫（若存有工廠時）、環境影響說明等資料，即取得完整街廓或同一街廓內完整基地範圍內土地所有權人同意者，則同意准予變更為住宅區，並修正台灣省政府合議之附帶條件資料如下，於計畫書圖分別敘明標繪「附帶條件通過」，否則維持原計畫。）</p>	<p>1. 本案非屬編定徵收之工業區。 2. 現況亦無工廠運作。 3. 開發者亦取得土地使用變更同意證明文件。</p>
<p>三 本項變更內容，應於計畫書圖註明標示「暫予保留，另案辦理」。</p>	<p>1. 遵照辦理</p>

表二：亞星建設開發股份有限公司依「新店都市計畫（第二次通盤檢討）保留案」及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為第四種住宅區）」案辦理情形檢核表

都 市 計 畫 工 業 區 檢 討 變 更 審 議 規 範	檢核單位	檢 核 情 形 說 明
一、法令依據		
本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。	--	--
一之一、適用範圍		
（三）為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。		本案係新店都市計畫（第二次通盤檢討）之暫予保留案，附帶條件規定概述如下：1. 取得完整接廓或同一街廓內完整基地範圍內土地所有權人同意者，則同意准予變更為住宅區；2. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。
二、辦理程序		
<p>（二）個案變更</p> <p>申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第廿七條第一項第三、四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台(七十四)內營字第三二八四七七號函規定程序報核。但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p> <p>註：前述函示業經內政部修正以 93.1.7 內授營都字第 0920091111 號函規定辦理。</p>		-
三、工業區變更之基本要件		

(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。	建設局	經查新店工八工業區已有大部分土地申請作為非工業使用（如裕隆汽車城與家樂福批發倉儲業等），基於整體土地使用的現況與發展趨勢，本局同意本工業區土地變更為非工業使用，相關都市計畫變更適用之法令依據仍請城鄉局本都市計畫權責機關依法辦理。
(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。	建設局	該申請地號無工廠登記。
(三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。	勞工局	本案既無工廠及建築物，自無員工安置或資遣之事。
(四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫及細部計畫書規定。	城鄉局	申請人將依規定自行留設並興闢必要性公共設施用地，相關內容已列入細部計畫書規定。

<p>(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，應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>	<p>環保局</p>	<p>一、本府環保局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案仍請申請單位補充說明基地使否曾設有工廠，若有請檢附該廠之生產製造流程。 2. 本案建築規劃為5棟、19層之住宅使用，請說明樓層高度為何？ <p>二、規劃單位補充說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經向建設局工商管理課查詢結果，本基地並未設有工廠，亦無工廠登記。 2. 本案五棟住宅大樓樓層均為19層、建築高度約70.2公尺(含屋突)，詳見開發計畫書中第75頁，圖6-4建築剖面配置示意圖。 <p>三、本府環保局回覆：</p> <p>本案據所附資料載，基地面積8775.6平方公尺，興建5棟各19層高70.2公尺之集合住宅，且該基地並未設有工廠，非屬行政院環保署公告86年1月16日（86）環署綜字第03253號函公告「工廠變用地開發使用；對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估」，故無須實施環境影響評估。另本案開發規模亦未達「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，亦無須實施環境影響評估。</p>
<p>(六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。</p>	<p>環保局</p>	<p>同上</p>
<p>四、工業區檢討變更原則</p>		

<p>(一)上位計畫之指導</p> <p>工業區面積變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業區密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。</p>	城鄉局	<p>依據修訂台北縣綜合發展計畫報告書，新店市隸屬大文山地區，輔以捷運新店線、北二高通車，可發展成大台北都會區南區次核心，發展定位包括創造優質生活環境、發展高科技產業、兼顧觀光遊憩發展與自然資源保護。產業發展方面，以原有高科技產業為策略核心，除導入附加價值產業進入本區，另鼓勵區內傳統產業轉型，以發揮最大聚集經濟效益。</p>
<p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工業區之區位，因都發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地用者。 2. 未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二〇〇人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更新後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5. 本規範實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區或其他使用分區或特定專用區。 	城鄉局	<p>本申請基地所屬之工業區西臨住宅區，且距捷運站500公尺範圍內，附近工業區多申請作為非工業使用，故本基地應屬第一款「因都發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地用者。」</p>

<p>(三)總量管制</p> <p>1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。</p> <p>2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。</p>	城鄉局	<p>一、本計畫係申請變更為住宅區。</p> <p>二、本案係新店都市計畫（第二次通盤檢討）之暫予保留案編號第18案，附帶條件需於完整街廓範圍內取得所有權人同意並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。</p>
<p>(四)編定工業區之檢討</p> <p>1. 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關依公告解除前，不得變更使用。</p> <p>2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。</p>	建設局	該申請基地不適用於促進產業升級條例管理。
<p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區編量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	城鄉局	目前新店都市計畫尚有裕隆汽車股份有限公司申請變更為住宅區及商業區，面積約9.2公頃；台灣麥芽化學股份有限公司廠址申請變更為商業區，面積3.22公頃；以及合桐建設股份有限公司申請變更為商業區，面積0.86公頃。
五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件		

<p>引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <p>(一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(二)通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。</p> <p>(三)自願捐贈土地或捐獻代金作為整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共施用地建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。</p> <p>(四)應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。</p> <p>(五)未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p>	<p>城鄉局</p>	<p>申請單位同意依所列事項辦理，並於本案報請內政部核定前再行與本府簽訂協議書。</p>
<p>六、許可條件</p>		

(一)申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。

等 級	V2/V1	自願捐贈土地比例		自願捐贈土地比例
		工業區變更 為住宅區	工業區變更為 商業區	工業區變更為特定 專用區
第一級	250%以下	10.0%	15.0%	各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。
第二級	251%~300%	12.5%	17.5%	
第三級	301%~350%	15.0%	20.0%	
第四級	351%~400%	17.5%	22.5%	
第五級	401%~450%	20.0%	25.0%	
第六級	451%~500%	22.5%	27.5%	
第七級	500%以上	25.0%	30.0%	
備 註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護， 二、產權得仍歸原土地所有權人。			

說明：(一)計算式 $V2/V1 = LP2/LP1 \times 100$

(二)說明

1. V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算）
2. V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算）
3. LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元/M²）*面積（M²）
4. LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元/M²）*面積（M²）

地政局

一、本府地政局

1. 本案工業區變更住宅範圍，其變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地，92年至94年公告土地現值分別為每平方公尺64,400元、64,300元與64,300元（如後附件）供城鄉局參考。
2. 另本變更案發布實施后，惠請提供本局相關都市計畫書圖等資料，俾利本局及本縣新店地政事務所依平均地權條例第46條及有關規定，辦理後續地價查估作業。

二、本府城鄉局

依本府地政局提供參考數據計算，變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地，其平均公告土地現值為每平方公尺64,333元，計算 $V2/V1=150\%$ （ $<250\%$ ），屬第一級應捐贈15%土地。

(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施之樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。	城鄉局	本計畫非實施都市更新區域。
(三)第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。	城鄉局	本案未有左列情形。
七、開發方式		

<p>(一)區段徵收</p> <p>通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。</p>	<p>城鄉局 地政局</p>	<p>1. 有關自願捐贈土地部分申請單位擬改以自願捐獻代金方式折算繳納，即依第三項「自願捐獻代金」方式辦理開發，並以工業區變更後第一次調整之公告土地現值加百分之四十計算。</p> <p>2. 本計畫已依規定留設公共設施用地，並由開發者自行興建、管理及維護，惟相關留設項目及管制規定仍應以各級都委會審議決議為準。</p>
<p>(二)自願捐贈土地</p> <p>1. 按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地與當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。</p> <p>2. 自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。</p> <p>前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。</p> <p>3. 申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。</p>		

<p>(三)自願捐獻代金</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。 2. 依附表自願捐贈可供建築用地，但現況卻無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。 3. 前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。 4. 直轄市、縣（市）政府應另行訂定前項代金收支保管運用辦法，並成立專、戶專當地都市建設之用。 		
<p>(四)其他</p> <p>依本規範檢討變更工業區為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。</p>		
<p>八、配合措施</p>		
<p>(一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。</p>	<p>城鄉局</p>	<p>所留設之自願捐贈可建築用地，申請單位將以自願捐獻代金方式折算繳納。</p>
<p>(二)計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。</p>	<p>城鄉局</p>	<p>有關容積強度及公共設施配置規定，仍應以各級都委會審議決議為準。</p>

(三)依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	城鄉局	一、依未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍計算，本計畫除依建築技術規則定設置停車空間外，另應增設68個停車位數。 二、相關停車位數留設規定，仍應納入土地使用分區管制要點訂定，並以各級都委會審議決議為準。
(四)變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。	城鄉局	一、本計畫擬留設公兒及停車場用地。 二、惟有關公共設施用地留設規定，仍應以各級都委會審議決議為準。
(五)變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調查地價。	地政局	-
九、遷廠計畫書格式		
工業區遷廠計算書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	--	--
十、工業主管機關意見		
申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。(三)未來之開發用計畫。(四)工廠登記證影本。(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第四款及第五款書件。	城鄉局 建設局	該申請地號無工廠登記，故無須檢附工廠登記證影本、工廠搬遷或註銷意願書等書件。
十一、其他		
本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一不之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	--	--

表三 新店都市計畫（寶強段六六八地號二筆土地）細部計畫案擬定內容綜理表

位置	擬訂內容		擬定理由	縣都委會專案小組決議 (理由)	縣都委會決議 (理由)
	主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)			
計畫區	第四種住宅區 (0.8776 公頃)	第四種住宅區 (0.6406 公頃)	1. 依循都市計畫通盤檢討規定，藉以引導本地區及其周邊合理發展，以符現況實際需求發展。 2. 另住宅區集中留設，以利後續建築整體規劃。	依循通盤檢討之規定，並考量周遭現況已發展為居住、辦公及商業，故提供住宅區用地與鄰近周邊機能使用較為和諧。	依專案小組決議通過。
		兒童遊樂場用地 (0.1757 公頃)	1. 現況基地北側周邊主要為住宅使用，考量地區公共設施不足及地區之防災，於基地北側劃設一處兒童遊樂場用地，以滿足其需求。 2. 另於基地內指定退縮，藉以連結基地北側兒童遊樂場用地與東側新店汽車城留設之開放空間。	本案劃設之公共設施用地與指定退縮留設之法定空地，應考量與周邊新店汽車城及家樂福留設開放空間、地區居民連通廊道及基地防災作整體性考量。而本案劃設之兒童遊樂場用地配置於基地北側，將確實有效服務街廓內住宅區，且配合周遭指定退縮亦可連接基地東側現有之開放空間系統，達成使用上之連續性。	依專案小組決議通過。
		道路用地 (0.0613 公頃)	基地西側現況道路僅開闢4-6 米不等，考量通行之需求，於基地西側劃設寬約 4 米之道路用地，以維持至少 8 米之通行寬度。	考量本案未來開發後，地區通行寬度之需求，故基地西側之道路應維持至少 8 米之通行寬度，以滿足地區通行之需求。	依專案小組決議通過。

表四 擬定新店都市計畫(寶強段六六八地號等二筆土地)細部計畫事業及財務計畫表

設施 種類	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	備註	縣都委 專案小 組決議	縣都委 會決議
		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			經費 來源		
第四種 住宅區	0.6406	-	-	-	-	✓	106200	123109	27771	257080	開 發 人	民國 100 年	銀行貸款、自有資金	照案 通過	依專 案小 組決 議通 過。
兒童遊樂 場用地	0.1757	-	-	-	-	✓									
道路用地	0.0613	-	-	-	-	✓									

表五 擬定新店都市計畫(寶強段六六八地號等二筆土地)細部計畫案土地使用管制要點對照表

公展內容	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	台北縣都市計畫委員會決議
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。	未修正。	照建議修正條文通過。	
二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)第四種住宅區。 (二)兒童遊樂場用地。 (三)廣場兼停車場用地。	二、本計畫區內劃定左列使用分區及公共設施用地： (一)第四種住宅區。 (二)兒童遊樂場用地。 (三)道路用地。 【理由：1. 配合本次研提之土地使用配置修正。】	照建議修正條文通過。	
三、第四種住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 60%。 (二)容積率不得大於 300%。	三、第四種住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)容積率不得大於 300%。 【理由： 1. 依台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款之建蔽率調降 10%之原則，予以調降。】	照建議修正條文通過。	
四、兒童遊樂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%。	未修正。	照建議修正條文通過。	
五、本計畫區內之建築物須設置前院，其留設深度不得小於 3 公尺。	擬刪除本條文規定。 【理由：配合本次研提之土地使用配置修正及退縮規定，原須留設之前院與本次退縮規定相衝突，故刪除本條	照建議修正條文通過，惟理由宜修正為配合本次研提之土地使用配置修正及沿道路境界線退縮 6 公尺建築之規定，原須留設之前	

六、廣場兼停車場用地於道路境界線退縮三米供車道通行使用，且不得設置相關地上物，以利車行。

擬刪除本條文規定。
【理由：1. 配合本次研提之土地使用配置修正。】

院已無設置必要，故刪除本條文之規定。】

照建議修正條文通過。

七、為塑造計畫區與鄰近地區良好人行通廊及防災需求考量，建築基地應依下列規定退縮建築(詳附圖一)：

(一)自計畫區西南界道路境界線起退縮 6 公尺以上建築，並植栽綠化供公眾通行使用，該退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(二)自前項退縮線起至計畫區東北界應於地面層留設 6 公尺以上之人行通廊，供緊急疏散使用；該緊急疏散通廊位置得配合建築計畫調整且不得設置圍籬，惟應連接計畫區東北界外之開放空間，並得計入法定空地。

(三)為預留計畫區足夠救災空間，建築基地應依下列規定退縮建築：

1. 第四種住宅區街廓於未臨接計畫道路處應自分區界線退縮 4 公尺以上建築，並轉彎處應在退縮 10 公尺以上之截角，以供消防車輛通行。

2. 第四種住宅區街廓東北界於配合前項退縮空間處應再留設一處寬度 8 公尺以上、長度 20 公尺以上空間供雲梯消防車救災使用；該救災空間位置得配合建築計畫調整，惟應連

修正通過，修正如下：

五、為塑造計畫區與鄰近地區良好人行通廊及防災需求考量，建築基地應依下列規定退縮建築(詳附圖一)：

(一)自計畫區西南界道路境界線起退縮 6 公尺以上建築，並植栽綠化供公眾通行使用，該退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(二)自前項退縮線起至計畫區東北界應於地面層留設 6 公尺以上之人行通廊，供緊急疏散使用；該緊急疏散通廊位置得配合建築計畫調整且不得設置圍籬，惟應連接計畫區東北界外之開放空間，並得計入法定空地。

(三)為預留計畫區足夠救災空間，建築基地應依下列規定退縮建築：

1. 第四種住宅區街廓於未臨接計畫道路處應自分區界線退縮 4 公尺以上建築，並轉彎處應在退縮 10 公尺以上之截角，以供消防車輛通行。

2. 第四種住宅區街廓東北界於配合前項退縮空間處應再留設一處寬度 8 公尺以上、長度 20 公尺以上空間供雲梯消防車救災使用；該救災空間位置得配合建築計畫調整，惟應連接計畫區東北界外之開放空間。

3. 前二款退縮部分不得設置圍籬及固定設施物並提供公眾通行使用，但得

公展內容

建議修正條文

縣都委會專案小組決議

台北縣都市計畫委員會決議

接計畫區東北界外之開放空間。

3. 前二款退縮部分不得設置圍籬及固定設施物，但得計入法定空地。

【理由：

1. 考量地區人行動線系統及塑造良好人行通廊。
2. 配合基地周遭開放空間及防災考量，基地內留設 6 米之緊急疏散通廊，於災難發生時能快速疏散區內住戶。
3. 基於救災考量，於基地內指定建築退縮，留設供消防救災通行空間及雲梯消防車救災使用活動空間。】

擬刪除本條文規定。

【理由：

1. 申請人自願拋棄開放空間、捐贈公益性樓地板及停車獎勵之適用。】

計入法定空地。

【理由：

1. 明訂退縮部分之法定空地宜供公眾通行使用。】

照建議修正條文通過，並修正理由文字，修正如下：

【理由：

1. 申請人自願放棄開放空間、捐贈公益性樓地板及停車獎勵之適用。】

七、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：

(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。

(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。

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

公展內容

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。

(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。

八、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。

(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。

(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。

建議修正條文

未修正。

縣都委會專案小組決議

台北縣都市計畫委員會決議

除容積獎勵上限提請大會確認外，餘修正通過，修正如下：

六、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。

(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。

(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。

(三)捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，

公展內容

(三)捐贈申請建築基地最近距離 300 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。

所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由台北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，且該捐贈之土地不得計入法定空地，相關獎勵標準如下：

捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積
鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。	捐贈土地面積×容積率×150%
	2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。	
	3. 應興闢完成。	
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用	1. 面積三〇〇平方公尺以上。	捐贈土地面積×容積率×150%
	2. 基地面臨十二公尺以上道路	

建議修正條文

縣都委會專案小組決議

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。

所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由台北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，且該捐贈之土地不得計入法定空地，相關獎勵標準如下：

捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積
鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。	捐贈土地面積×容積率×150%
	2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。	
	3. 應興闢完成。	
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。	捐贈土地面積×容積率×150%
	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。	

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

台北縣都市計畫委員會決議

公展內容

地 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。

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。

九、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方得申請建照。

十、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，其各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十；惟距捷運車站用地周邊五百公尺內之建築基地，獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之一倍。

建議修正條文

未修正。

十、建築基地為捷運車站用地周邊五百公尺範圍內，其獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之一倍。

【理由：

1. 基地位於捷運車站用地半徑 500 公尺範圍內，依新店都市計畫土地使用管制要點規定，明訂計畫區獎勵容積之上限值。】

縣都委會專案小組決議

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。

本案建築基地位於捷運車站用地周邊五百公尺範圍內，其獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之一倍。

【理由：

1. 考量對周遭環境影響，後續宜請開發單位針對基地周邊開發衝擊進行評估，訂定合理之獎勵上限，並提請大會討論。

2. 修正條次。】

修正條次後，照建議修正條文通過。

七、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方得申請建照。

【理由：1. 修正條次。】

刪除本條文。

【理由：

1. 有關容積獎勵上限併於第六條規定，故刪除本條文。】

台北縣都市計畫委員會決議

--

十一、本計畫應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

【理由：

1. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設之供公眾使用之公共停車空間，於土地使用管制要點中以原則性規定規範之，實際數量待建築配置計畫定案後，再據以確認留設數量。】

十一、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後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，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。

十二、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後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，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。

【理由：1. 修正條次。】

十二、地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過百分之七十。

十三、地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過百分之七十。

【理由：1. 修正條次。】

十三、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，適用其他有關法

十四、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，適用其他有關法令規

修正通過，修正如下：

八、本計畫應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

【理由：1. 修正條次。】

修正條次後，照建議修正條文通過。

九、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後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，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。

【理由：1. 修正條次。】

修正條次後，照建議修正條文通過。

十、地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過百分之七十。

【理由：1. 修正條次。】

修正條次後，照建議修正條文通過。

十一、計畫內土地及建築物之使用應依本要

公展內容
令規定。

建議修正條文
定。
【理由：1. 修正條次。】

縣都委會專案小組決議
點之規定辦理，本要點未規定者，適用
其他有關法令規定。
【理由：1. 修正條次。】

台北縣都市計畫委
員會決議

表六 擬定新店都市計畫(寶強段六六八地號等二筆土地)細部計畫案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議 依專案小組 決議通過。	備註
一	陳情人： 新安里里長 黃建福 陳情位置： 寶強段 668 及 668-1 兩 筆地號土地	94.10.21 參加 貴府在新店市 公所舉開變更 新店都市計畫 記擬定新店都 市計畫細部計 畫案說明會，得 知新店市寶強 段 668 地號等 二筆土地，已不 適合繼續做工 業區使用，變更 為第四種住宅 區。	1. 寶橋路 85 巷內道路狹窄，興建高樓大廈應妥善規劃(如路面寬度、停車場空間、綠地的保留等)，否則將影響居家生命財產安全及生活品質。 2. 為求行人、車之安全與流暢，及防災救火之需要，建請永華街 33 巷打通至中興路二段。	縣都委會專案小組決議 酌于採納： 理由： 1. 本計畫已於計畫區西側劃設 4 米寬之道路用地，藉以解決現況道路寬度不足之問題。 2. 本計畫依「都市計畫工業區定案檢討變更審議規範」規定留設供公眾使用之公共停車空間，並納入土地使用管制要點規定。 3. 另於基地北側劃設一處兒童遊樂場用地(面積約 1757.41 平方公尺)，未來將由開發者興闢完成後，提供當地居民使用。 4. 有關永華街 33 巷打通至中興路二段，涉及須拆除裕隆汽車生活城之建物，故不可行，惟本案考量地區防災之需要，除於基地四周退縮 4 米留設緊急救難通道外，亦於基地內部留設 6 米之緊急疏散通廊。		
二	陳情人： 極景虹社區 公寓大廈管 理委員會 林再福 陳情位置： 寶強段 668 及 668-1 兩 地地號土地	為整體居住 戶，公共安全， 交通暢達，提高 生活功能環境 品質，建請參考 規劃執行，不勝 感激	1. 考量興建後，居住密度提高，人口增加，相對交通環境保護更加複雜，建請能興建獎勵停車位，讓居住附近住戶優先申購方便停車。 2. 現行規劃公園預定地，位置恰當，正好在 T 字路口，鄰近各棟大廈之間，對於整體環境使用功能、公共消防安全時為恰當，但似嫌不足，建請勿再變動移位。 3. 請重視鄰近住戶需求，為能提高往後生活機能，預定公園區塊靠近中興路(裕隆汽車城)邊牆，請能好好規劃，保留人行通道，方便所有住戶通往家樂福商圈購物或搭車。 4. 感謝貴局的用心，敬祝平安。	酌于採納： 理由： 1. 為鼓勵搭乘大眾運輸系統，並避免因停獎所提供公共停車空間，造成社區內巷道過多車輛之進出，故不鼓勵適用停車獎勵；惟本計畫已依「都市計畫工業區定案檢討變更審議規範」規定留設供公眾使用之公共停車空間，並納入土地使用管制要點規定。 2. 基於整體開放空間系統及地區防災考量，公園用地劃設於基地北側，其劃設面積約 1757.41 平方公尺。 3. 本案考量未來鄰近住戶之通行，藉由公共設施(公園用地)劃設及退縮空間留設，連接通往家樂福商圈前開放空間，以方便社區住戶通往家樂福商圈購物或搭車。	依專案小組 決議通過。	

表七 「變更新店都市計畫(部分乙種工業區為第四種住宅區)案暨擬定新店都市計畫(寶強段六六八地號等二筆土地)細部計畫案」協議書檢核對照表

提縣都委會專案小組條文	修正條文	工業區變更協議書 原則檢核	縣都委會 決議
<p>臺北縣政府 甲方 立協議書人 (以下簡稱)， 亞星建設開發股份有限公司 乙方 茲經雙方同意簽訂「變更新店都市計畫(部分乙種工業區為第四種住宅區)案暨擬定新店都市計畫(寶強段六六八地號等二筆土地)細部計畫案」協議書協議條款如下：</p>	未變更。	協議書制式條文規定。	
<p>第一條 協議書簽訂之目的 本協議簽訂之目的在於落實社會公平原則，並作為都市計畫申請變更之附帶文件，乙方不得據以要求取得變更土地使用分區或類別；協議時所檢具之文件僅作為簽訂本協議之參考，達成協議後諸類文件不具審定效力。</p>	未變更。	協議書制式條文規定。	
<p>第二條 申請開發標的及用途 乙方以座落台北縣新店市寶強段六六八地號等二筆土地(詳如附件一、土地清冊及附件二、開發標的地籍圖)，面積共計 8775.6 平方公尺，申請變更乙種工業區為第四種住宅區。</p>	未變更。	協議書制式條文規定。	
<p>第三條 自願捐贈回饋內容 乙方自願以申請變更住宅區土地總面積之 10%土地折算代金捐贈甲方，自願捐獻代金按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十計算之，且採分期繳納，第一期款乙方應於取得使用執照前繳納捐獻代金百分之二十，其餘百分之八十以取得使用執照翌日起算，每半年繳納一期，最多分八期，每期繳納金額不得低於捐獻代金百分之十，並應逐年按未繳納之代金餘額，以台灣銀行</p>	<p>第三條 自願捐贈回饋內容 乙方自願以申請變更住宅區土地總面積之 10%土地折算代金捐贈甲方，自願捐獻代金按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十計算之，且採分期繳納，第一期款乙方應於取得使用執照前繳納捐獻代金百分之二十，其餘百分之八十以取得使用執照翌日起算，每半年繳納一期，最多分八期，每期繳納金額不得低於捐獻代金百</p>	<p>1. 符合工業區變更協議原則內容之回饋條件規定，同意以自願捐贈代金方式折算繳納為優先考量。 2. 有關本案採分期方式繳納，後續仍應經台北縣政府同意。 3. 配合臺北縣政府財政</p>	

一年期定期存款牌告機動利率，按期繳納利息。乙方如有經營主體變更或土地、建築物所有權移轉時，應事先以書面通知甲方。並檢具乙方受讓人同意繼續分期繳納捐獻代金之同意書；否則乙方及其受讓人即喪失分期繳納之利益，應將未繳納之代金餘額一次繳清。	分之十，並應逐年按未繳納之代金餘額，以臺灣銀行一年期定期存款牌告機動利率，按期繳納利息，於每期繳納貸金時併同應計利息繳納。乙方如有經營主體變更或土地、建築物所有權移轉時，應事先以書面通知甲方。並檢具乙方受讓人同意繼續分期繳納捐獻代金之同意書；否則乙方及其受讓人即喪失分期繳納之利益，應將未繳納之代金餘額一次繳清。	局建議修正。	
第四條 劃設公共設施用地 乙方依「擬定新店都市計畫(寶強段六六八地號等二筆土地)細部計畫」案劃設之兒童遊樂場用地及道路用地，面積共計 2369.41 平方公尺（佔申請變更面積 27%，惟實際面積依核定圖實地釘樁、分割、測量結果為準），於取得使用執照前由乙方興闢完成。	未變更。	鑒於本案公共設施產權未移轉，故開發業者應負擔公共設施永久管理維護之權責，且日後不得以捐贈公共設施來辦理容積移轉。	
未規定。	第五條 自願提供之公共停車位 乙方應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○．二倍，規劃供公眾使用之公共停車空間，並設置獨立之出入口。且應於取得使用執照前提報供公眾使用之停車空間管理維護計畫與甲方，經甲方同意後據以執行並負擔維護管理責任。	1. 配合台北縣專案小組審議要求，有關自願提供之公共停車位納入協議書載明規定。 2. 配合臺本縣政府交通局建議修正。	
第五條 開發費用之負擔 工業區變更後，下列各項工程及相關設施興闢之費用，均應由乙方負擔： 一、道路用地及兒童遊樂場用地之建設費用及樁位測釘費。 二、乙方自願提供之公共停車位之工程費用。	第六條 開發費用之負擔 工業區變更後，下列各項工程及相關設施興闢之費用，均應由乙方負擔： 一、道路用地及兒童遊樂場用地之開發興建費用及樁位測釘費，其建設費用單價不得低於發包時台北縣議會所通	協議書制式條文規定。	

	<p><u>過之單價標準。</u></p> <p>二、乙方<u>依第五條規定</u>自願提供之公共停車<u>空間</u>之工程費用。</p> <p>三、本計畫區內另擬細部計畫公共設施之開發興建費用及樁位測定費。</p>		
<p>第 六 條 公共設施用地之管理維護</p> <p>一、為落實整體週遭環境和諧，所劃設之兒童遊樂場用地及道路用地乙方應負管理維護之責。</p> <p>二、乙方將本案之開發、經營或管理權利讓與他人，其受讓人如不履行前款管理維護義務者，乙方應代為履行。</p>	<p>第 <u>七</u> 條 公共設施用地之管理維護</p> <p>一、為落實整體週遭環境和諧，所劃設之兒童遊樂場用地及道路用地<u>產權仍屬乙方所有</u>，惟乙方應負<u>永久</u>管理維護之責，<u>並於取得使用執照前提報使用管理維護計畫予甲方。</u></p> <p>二、乙方將本案之開發、經營或管理權利移轉他人承受時，應檢附承受人同意書報經甲方同意核可後始得為之。其受讓人如不履行前款管理維護義務者，乙方應代為履行。</p>	符合工業區變更之公共設施管理維護責任規定。	
未規定。	<p><u>第 八 條 交通改善措施之執行</u></p> <p><u>乙方承諾辦理以下事項：</u></p> <p><u>一、乙方應確實依交通影響影響評估計畫辦理基地開發之交通號誌、標線等交通改善措施之規劃及設計，並經甲方審核後施作及負擔費用。</u></p> <p><u>二、乙方應於取得使用執照後半年內每季監測乙次；其後四年半，每半年監測乙次，並就監測數據提供交通改善設計書圖，送甲方審查通過後，據以實施。</u></p> <p><u>三、乙方應於該基地申報開工前，提送施工期間之交通維持計畫送甲方審查，始得施工放樣。</u></p>	乙方自願承諾交通改善措施之執行事項納入協議書規定。	
第 <u>八</u> 條 未盡公共設施用地管理維護之處理	第 <u>九</u> 條 未盡公共設施用地管理維護及	符合工業區變更之公共	

<p>乙方如有違反本協議書第<u>六</u>條之規定，甲方得代為改善，其所衍生費用由乙方負擔，甲方並得通知期限繳納；逾期不繳納，乙方願依行政程序法第一百四十八條規定逕受強制執行。</p>	<p>交通改善措施義務之處理 乙方如有違反本協議書第<u>五、六、七條及八條</u>之規定，甲方得代為改善，其所衍生費用由乙方負擔，甲方並得通知期限繳納；逾期不繳納，乙方願依行政程序法第一百四十八條規定逕受強制執行。</p>	<p>設施管理維護責任規定。</p>	
<p>第<u>七</u>條 開發期限之限制及違反第三條規定之處理 一、乙方應依主要計畫書及細部計畫書所定開發期限，於都市計畫發布實施後五年內開發完成並取得使用執照。若未能依限完成或違反本協議書第三條之規定者，乙方及其受讓人應提出說明陳報甲方，若無正當理由，經甲方查明，於一年內依法定程序檢討變更恢復為工業區，已繳納之捐獻代金則不予退還，乙方及其受讓人不得以任何理由提出異議。 二、若乙方及其受讓人未依規定繳納捐獻代金，經甲方催繳後仍不履行者，得依行政執行法規定，移送強制執行。</p>	<p>第<u>十</u>條 開發期限之限制及違反第三條規定之處理 一、乙方應依主要計畫書及細部計畫書所定開發期限，於都市計畫發布實施後五年內開發完成並取得使用執照。若未能依限完成或違反本協議書第三條之規定者，乙方及其受讓人應<u>於期限屆期前一個月</u>提出說明陳報甲方，若無正當理由，經甲方查明，於一年內依法定程序檢討變更恢復為工業區，已繳納之捐獻代金則不予退還，乙方及其受讓人不得以任何理由提出異議。 二、若乙方及其受讓人未依規定繳納捐獻代金，經甲方催繳後仍不履行者，得依行政執行法規定，移送強制執行。</p>	<p>符合工業區變更協議原則內容違反規定之效力規定。</p>	
<p>第<u>八</u>條 相關權責 乙方若將本案之開發、經營或管理權利讓與他人，應充分告知受讓人需概括承受與甲方簽訂之各項權利與義務事項。</p>	<p>第<u>十一</u>條 相關權責 乙方若將本案之開發、經營或管理權利<u>移轉他人承受時，應檢附承受人同意書報經甲方同意核可後始得為之，且</u>應充分告知受讓人需概括承受與甲方簽訂之各項權利與義務事項。</p>	<p>協議書制式條文規定。</p>	
<p>第<u>九</u>條 協議書之補充規定 協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式商訂之。</p>	<p>第<u>十二</u>條 協議書之補充規定 協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式商訂之。</p>	<p>協議書制式條文規定。</p>	

未規定。	<u>第十三條 本協議書如有發生爭議，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。</u>	協議書制式條文規定。	
第 <u>十</u> 條 協議書之附件 一、土地清冊。 二、開發標的地籍圖。	第 <u>十四</u> 條 協議書之附件 一、土地清冊。 二、開發標的地籍圖。 三、捐贈代金繳納及計算方式。	協議書制式條文規定。	
第 <u>十一</u> 條 本協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本拾份，由甲乙雙方各執正本乙份，副本五份。	第 <u>十五</u> 條 本協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本拾份，由甲乙雙方各執正本乙份，副本五份。	協議書制式條文規定。	