

台北縣都市計畫委員會第三四〇次會議紀錄

一、時間：九十四年四月七日下午二時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：吳副主任委員澤成

記錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一)、宣讀第三三九會議紀錄。

決議：1、第二案變更新莊都市計畫（部分停車場用地為停車場用地「兼供電影文化中心使用」）案決議修正為：『1.依行政院新聞局現階段需求，僅以變更停四用地為範圍，原公開展覽草案中停一、停二、停三等三處停車場用地不予變更。2.本停車場用地之停車機能應予維持，至少提供 500 個公共停車位；國家電影文化中心設施應依新莊副都心地區土地使用分區管制要點第 17 點規定附設停車空間。3.副都心相關道路配合調整等事項，由縣府刻正辦理之新莊副都心市地重劃開發工程併同檢討本案周邊計畫，於不影響重劃開發作業期程下，必要時另續依法定程序變更都市計畫。4.其餘照公開展覽內容通過。』

2、其餘通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫—新莊聯絡道（三重金陵女中段）後續執行原則再提會報告。

以上報告案決議詳如后提案決議欄。

九、審議案：

(一)、變更樹林都市計畫（部分學校用地—文中三為農業區）案。

(二)、變更烏來都市計畫（部分保護區為旅館區）案。

以上審議案決議詳如后提案決議欄。

十、討論案：

(一)、新板橋車站特定專用區（變更機關用地「機三」為可建築用地）提會討論。

(二)、「臺北縣建築物機車停車空間設置要點」自行設置之機車停車空間免計入核算容積率之總樓地板面積提會討論。

以上討論案決議詳如后提案決議欄。

十一、臨時動議：

(一)、變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫（部分水域為乙種風景區）案。

(二)、變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第二種商業區）案暨擬定淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第二種商業區）細部計畫案。

以上臨時動議案決議詳如后提案決議欄。

十二、散會：下午十九時。

案由	臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫—新莊連絡道（三重金陵女中段）後續執行原則再提會報告	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案 號	第一 案
說明	<p>一、上次提會報告情形</p> <p>臺北都會區環河快速道路系統工程-新莊連絡道(三重金陵女中段) 前因被拆遷民眾陳情抗議，歷經多次會議協商未果，營建署道路工程處亦配合相關單位需求及民眾訴求，前後計研提六個方案，其中「方案六」係考量儘量減少拆遷部分路段不使用道路用地而採土堤內側加設擋土牆，道路於堤頂施作，嗣於 93.06.14 本府召開之協調會中決議由本府城鄉局就都市計畫規劃原意及都市發展層面研議本案計畫道路取捨及所需路寬，提出具體建議送本會決定最終結果。全案乃提經本會 93.08.26. 第 333 次會議報告，會中作業單位除就都市計畫規劃原意、道路沿線發展現況分析、計畫道路徵收情形、「方案六」規劃內容、本會人民陳情意見及三重市公所意見分別說明分析外，並依交通供給需求、土地利用、社會公平正義原則等面向綜整後，提報本案後續執行原則，確定本案後續均依計畫寬度辦理完全開闢。(詳後附件)</p> <p>二、本路段之拆遷作業除考量萬家香醬油工廠之拆遷涉及廠房設備搬遷及工人之生活等須較長之時間，予以延至 94 年 6 月執行完畢外，沿線之建築物，均已拆除完竣。萬家香公司復於 94.03.15 來府陳情有關該公司廠房拆遷一事，經詳予說明後，該公司雖已理解該道路用地全線調整（縮小或外移）已無可能，但仍陳請於該路段範圍能作路線局部之調整以避免拆遷，因該局部調整之訴求並未於上次會議中提出，且該公司表示其於上次會議中並未有說明之機會，為顧及其權益，爰在不影響拆遷時程之前提下，再提本次大會報告。</p> <p>三、有關該公司建議局部調整，該公司迄目前為止並未提出具體之調整建議位置</p>		

	本計畫道路依計畫寬度辦理為既定原則，有關環快之規劃係採原規劃方案（二一），依該方案平面道路部分將設計人行道及雙車道，已無空間作局部之調整四、以上，再提會報告。
初核意見	本案擬請續依上次提會報告之執行原則續處（依原計畫寬度執行）。
決議	1.依初核意見續為辦理。 2.請作業單位詳實敘明該道路（1）二次土地徵收情形、（2）三重市公所徵收意見及其所涉都市計畫變更過程，據以回復陳情人。

案由	變更樹林都市計畫（部分學校用地-文中三為農業區）案	辦理機關	臺北縣政
類別	審議案	案號	第 一
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府  二、申請單位：臺北縣政府  三、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。  四、計畫緣起：</p> <p>民國八十四年樹林國中改制為「樹林縣立完全中學」，增設高中部，相對減少國中部學生。當地民意反映增設國中及學生受教實際需求，本府即刻借用育林國校地，創立「育林國民中學」，形成育林國中與育林國小共用 1.89 公頃校園之情。為樹林地區國民教育發展長遠之計，臺北縣政府教育局申請個案變更樹林都市計畫（部分農業區為學校用地-文中三），並經八十九年十月二十四日經內政部都市計畫委員會第四九六次會議議決通過，並於事業及財務計畫中規定「八十九-九十年期間完成徵購勘查設計，九十-九十一年度第一期工程完成並招生開學。在經費來源方面，設校經費擬由中央專款補助，土地徵購經費擬請台北縣政府專款全額補助」，並於九十年二月十三日發布實施有案。然在政府財源窘困之下，不但中央經費可爭取，且台北縣政府亦無力負擔該案龐大之土地徵收補償經費，且基於全縣入學人口數近十餘年呈緩慢下降，樹林地區亦已由學生擁擠、越區就讀嚴重之現況，轉變為目前育林國中小尚有十餘間空餘教室之餘裕。另就樹林地市又新設林腳國中小，樹林地區國中教育需求，即可充裕提供。故爰將學校用地（文中三）依都市計畫第二十七條第一項第四款規定，辦理個案變更回復原農業區。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>申請變更位置為樹林市潭底段文中三土地，面積為二.六五六三公頃（詳如圖一及圖二）。</p> <p>六、變更理由：</p> <p>（一）「變更樹林都市計畫（部分農業區為學校用地-文中三）案」原頂定八十九-九十年期間完成徵購勘查設計。惟因台北縣政府財政十分困窘，實無力負擔</p>		

	<p>達近十四億元之徵收與建校經費。且經台北縣政府、地方民意代表與本縣中民意代表，多次向中央爭取土地徵收經費，惟均未成功，故本案至今尚未徵收。</p> <p>(二) 基於全國入學人口數，近十餘年呈緩慢下降趨勢，本縣出生人口數亦自八一年之五萬三千餘人，降至九十二年之三萬七千餘人，樹林地區亦已由學生擁擠區就讀嚴重之狀況，轉變為目前育林國中小尚有十餘間空餘教室之餘裕。本案校地徵收，由原來十分急迫，修正為目前無徵收急迫性狀況。</p> <p>(三) 然為地方教育發展之均衡，並為減輕本府財政負擔，九十二年八月獲國防部同意無償撥用光華營區土地為國中設校預定地，並預定於九十七年設校完成並收新生。屆時因三多地區學生回歸三多國中就讀，將大量降低就讀育林國中生人數。另樹林市又新設桃子腳國中小，樹林地區國中教育需求，即已充裕供。</p> <p>(四) 本預定地已無徵收之急迫需求，在不影響民眾權益下，整體評估本縣教育需要後，確認本案已無徵收需求，建議依都市計畫法第二十七條規定以個案變更方式，儘速將設校預定地使用分區還原為變更前分區。</p> <p>七、變更內容： 變更學校用地為農業區，面積二.六五六三公頃（變更內容明細表詳表一）</p> <p>八、辦理經過： 本案自九十四年二月二十一日起辦理公開展覽三十天，並於九十四年三月一上午十時假樹林市公所辦理公開展覽說明會，另公開展覽期間接獲人民或團體情意見計二件（詳如后附表三公民或團體陳情意見綜理表）。</p> <p>九、以上提請大會公決。</p>
初核意見	建議照案通過。
決議	請教育局與城鄉局整體評估教育資源分配及用地變更需求後再行提會討論。

案由	變更烏來水源特定區計畫（部分保安保護區為旅館區）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	一、擬定機關：臺北縣政府 二、申請單位：臺北縣烏來鄉公所 三、法令依據：都市計畫法第八十二條。 四、辦理經過：		

- (一)56 年實施烏來都市計畫，當時該計畫旅館區面積 5.81 公頃，本案計畫基地為旅館區。
- (二)81 年 1 月 21 日發布「變更烏來都市計畫(第一次通盤檢討)」變更內容調整九案綜理表，雖經縣都委會決議維持原計畫分區(旅館區)，然經內政部都市計畫委員會配合土地使用現況及旅館之區位發展潛力及確保水源避免遭受污染等因素，建議變更保安保護區。
- (三)烏來鄉公所於 92 年 4 月 21 日北縣烏財字第 0920003841 號函，檢送「變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)」案復議陳情說明書，建議回復保安保護區之旅館區。
- (四)又經 92 年 5 月 5 日觀光主管單位建設局檢送「烏來鄉觀光發展計畫及未來發展說明」、「烏來觀光旅客及溫泉旅館現況調查說明」，說明中敘明烏來鄉觀光發展目標、方向、構想及優劣勢分析，以及每年達百萬的觀光人次，為使國內所有優質服務品質，確有增設旅館區之迫切需求。
- (五)本復議案經 92 年 7 月 8 日台北縣政府依都市計畫法第 82 條報內政部復議，都委會決議(一)：本復議案暫予保留，俟內政部另案就都市計畫法第 82 條所有申請復議之必要時」之認定要件及重新檢討內政部 67 年 5 月 6 日台內計字第 774764 號函有關都市計畫法第 82 條釋義等事項，邀集相關單位開會研商，達成結論後，如符合上開法條申請復議之認定要件，將本復議案退請台北縣政府擬具體可行之開發計畫等相關圖說資料，再行報部提會討論。

#### 五、復議理由：

- (一)鑑於中央政府為提升國家整體觀光產業及國民旅遊品質，重點協助烏來鄉發展觀光活動，經過各單位的努力，烏來鄉已成為大台北近郊一處國內外知名溫泉地，歷年來觀光成長人數將達 100%。而全烏來鄉房間數甚少，無法滿足方之需求，目前全烏來鄉境僅剩 1.19 公頃之旅館區，僅占全鄉土地面積百萬分烏來鄉面積 32,113.06 公頃)，顯不足每年百萬觀光人口需求。
- (二)行政院推廣 2008 年觀光倍增計畫將烏來鄉溫泉區列為重點發展地區之一，計畫符合重大建設。

#### 六、變更位置及範圍：

計畫範圍位於烏來水源特定區計畫北側保安保護區，西側面向南勢溪，南側至台車站至烏來觀光大橋間，基地沿線臨八米寬環山道路；南與商業區及台車站往福山，北接烏來觀光大橋，連接主要聯外道路(新烏路)通往新店與省台 9 號連接。

本案土地包括烏來鄉烏來段 145-1 等 134 筆土地，總面積約為 4.0089 公頃。

#### 七、變更內容：

本計畫係依 92 年 08 月 19 日內政部都市計畫委員會第五六六次會議結論所定具體可行之開發計畫送內政部討論通過後據以實施」之規定，依據「都市計畫法」第 82 條辦理復議，土地使用分區至為單純，皆由保安保護區變更為旅館區。

#### 八、事業及財務計畫：

本計畫區內之南側旅館區(2)可開發用地上多已存在既有建物，且都處正常狀態，恐不易要求其與北側旅館區(1)併同開發，基於維持既有建物所有權人之權利，北側基地上之既有建物將採原地保留原則。因此以下所述之事業及財務計畫，均以北側基地而訂定。

##### (一)開發主體

##### 1.烏來鄉公所

依「促進民間參與公共建設法」規定以BOT方式辦理。

## 2.私部門開發

由於北側旅館區(1)仍有部份私有土地，且非單一地主，為避免零星開發無法展品質，本基地將限定為整體開發區，亦即由單一開發者取得全區土地開發，向相關主管機關提出開發申請，不得由各地主單獨申請建築。

### (二)開發方式模擬

依「變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」規定，本計畫區開發已有明確規範其坡度、建築型態、建築退縮等限制，且本計畫區之開發均須經過都市設計委員會審議通過後，始得申請建造執照，因此本計畫之開發依循現行烏來水源特定區計畫土地使用分區管制要點之規定下，研擬其可行之途徑及其應予以管制之內容。

#### 1.開發原則

本計畫區係屬烏來水源特定區，且屬山坡地，因此本計畫區之開發應符合下列規定：

- (1)依「建築技術規則第十三章山坡地建築」及「山坡地建築管理辦法」，本計畫區開發應辦理雜項執照及建造執照。
- (2)依「變更烏來水源特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」規定，本計畫區之開發應依其規定內容之可開發坡度、建築型態、建築退縮等規範辦理，開發須先經都市設計委員會審議通過。
- (3)開發行為達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應實施環境影響評估。

#### 2.開發方式研擬

基於前述本計畫開發方式之分析結果，南、北側基地內可供建築使用之面積分別為20.59%、34.37%，由於若採任由地主零星開發，則在環境品質及都市設計上之整體考量及維護，對於欲藉由本計畫區之開發來帶動鄰近地區朝高品質設施目標將難以達成，故南、北側基地的開發將分別各自採整體開發之方式來進行，申請人型式向主管單位提出開發構想。

此外，基於環境維護及水土保持為永續經營之基本條件，故未來開發者亦需在計畫內容擬定環境影響說明書(或環境影響評估)及水土保持計畫書，並送相關機關審議，待取得核定函後，方可准許實質建築申請。

### (三)土地處理原則

#### 1.公有土地

依促參法規定，若由烏來鄉公所主辦，可向國產局及原委會辦理撥用；若由私人申請，則可向國產局及原委會辦理洽購或提出開發計畫經公告而無其他開發條件情況下，授權該開發者進行開發。

#### 2.私有土地

若由烏來鄉公所主辦，得先行與地主協議價購，協議不成，再採徵收方式；若由私人開發，則由整合後以單一名義提出申請。

### (四)開發經費

由於本旅館區各項設施之開發均由開發者自行負擔，預估總開發投資金額北側旅館區(1)約達4.80億元，南側旅館區(2)約達3.69億元，其費用包括旅館區之規劃設計、建築費用，預計民國98年完成開發建設。

## 九、回饋計畫

有鑑於本案係將保安保護區回復變更為旅館區，考量土地所有權人在過去檢討之規劃原意劃設為保安保護區所造成無法開發之損失，本案訂定基準之開發用地面積之 35% 做為公共設施。

### (一)北側旅館區(1)

北側旅館區(1)由於現況並無建物，因此將採整體開發方式，由單一開發人負責開發事宜，其回饋方案包括提供可建築用地總面積之 10% 作為公共停車場、予烏來鄉公所、綠美化沿計畫區之環山道路、開發權利金或經營權利金之總額而權利金之數額，不得低於可開發土地總面積之 25% 乘上繳交當期公告現值之金額。此外，未來開發者亦需負責本旅館區開發所衍生之污水處理，並符合放流水標準後始得排放。

### (二)南側旅館區(2)

南側旅館區(2)內雖可開發地上目前多已有建築物，但多數均為非法且無程序申請違章建築，考慮其水土保持及建築結構安全性堪慮，故比照北側旅館回饋條件進行整體開發。

## 十、土地使用分區管制要點。

## 十一、辦理經過：

(一) 本案於 93 年 10 月 26 日起辦理公開展覽 30 天，並於 93 年 11 月 25 日時假烏來鄉公所辦理公開展覽說明會，公展期間無人民陳情意見。

(二) 於 94 年 1 月 3 日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下

1. 請烏來鄉公所研擬具體可行之開發計畫，於下次會前提交小組委員審查
2. 前項開發計畫應加強對環境衝擊(如污水排放處理、地質條件、水土保持改善配套措施及烏來地區目前旅館使用率等基礎調查供參。
3. 下次會議應邀請原住民委員會、縣府農業局、環保局等相關單位代表與

(二) 於 94 年 2 月 21 日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下

1. 請規劃單位將小組各委員意見(包括建築配置計畫修正、既有建物處理水量、溫泉水量推估、未來市場供需分析等問題)修正並納入開發計畫
2. 復議範圍可視地形及開發限制因素，由公所決定是否調整修正。
3. 事業計畫中之開發主體仍可維持公部門招商或私人自提開發計畫兩種型
4. 前項之回饋計畫仍請規劃單位與公所協調提出原則建議方案。
5. 請針對第一次通盤檢討時，將本計畫區變更為保安保護區之規劃原意回詳加說明，並補充於開發計畫內
6. 有關環評及水保之進度，亦請詳加說明
7. 西羅岸道路延伸計畫對本案之影響程度

(三) 於 94 年 3 月 15 日進行本案縣都委會專案小組現場會勘。結論如下：

1. 南側基地應與北側基地之開發機制有所區別，建議建蔽率及容積率應分算，建議分為旅一、旅二訂定其分區管制，以免新開發地區要承擔就地物所產生之廢水，且南側既成建築亦應訂定回饋機制
2. 計畫線於電信局旁建物應與其牆面線切齊，並以土地權屬為考量重新繪範圍。
3. 依本次小組會勘及台北水源特定區管理局意見修改計畫內容，包括污水及排放。
4. 標示西羅岸道路與基地相對位置。
5. 請調查計畫區內既成溫泉旅館提供之房間數。
6. 有鑑於目前許多重大規劃案及重大建設計畫皆以民國 100 年為目標年，

	<p>單位以民國 97 年為目標年之外，亦另預估至民國 100 年時烏來風景區之需求。</p> <p>(四) 於 94 年 3 月 29 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會下列決議，業單位確認後提大會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基於公平原則，南側旅館區(2)應與北側旅館區(1)之回饋值相同，請再行研議</li> <li>2. 污水處理方式仍應予以妥善分析適合之機制</li> <li>3. 考慮原主要計畫內容中，並無規定都市設計準則，而本區未來開發已是經都市設計審議地區，故建議可將都市設計準則內容剔除，將有關都市內容回歸予都市設計委員會審議。</li> <li>4. 有關本案土地使用分區管制要點第十二點，建議改為得適用「實施都市區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定且獎勵項目及額度須經都市設計審會審議。</li> <li>5. 兩塊旅館區由於開發機制不同，建議於定位中予以區分。</li> </ol> <p>十二、以上提請大會審決。</p>
初核意見	<p>一、本案原第一次通檢時變更為保安保護區之三項規劃原意（1.配合土地使用現況旅館區位發展潛力 3.確保水源水質水量避免遭受污染），經時空環境變遷及拆後，業不復存在。</p> <p>二、另就內政部函請本府審查之意見部分業已妥善處理，並另增訂回饋機制及據以制策略。</p> <p>三、為烏來地區觀光發展、配合 2008 觀光政策及本府縣政觀光政策推展，以及本府曾就烏來地區未來觀光發展計畫提出建議，為使國內外遊客有優質服務品質設旅館區之迫切需求，故基於中央與地方各級政府之政策推動，實有必要支持推動。</p> <p>四、南側旅館區(2)目前可開發土地上雖多已建有旅館及其他建築使用，然均未透過程序取得建築執照及使用執照，故在水土保持及消防安全上，均未通過檢核，型者之安全極無保障，故建議南側旅館區(2)未來仍應將既有建物予以拆除，並與區(2)採全區塊整體開發。</p> <p>五、有關歷次專案小組結論，均經規劃單位修正並經作業單位確認已辦理完成。</p>
決議	<p>本案請作業單位與規劃單位，針對污水排放問題，邀集台北水源特定區管理局、負局與府內相關單位另行召會研商，研擬可行廢污水排放方案後，再行提會討論。</p>

案由	新板橋車站特定專用區（變更機關用地【機三】為可建築用地）提會討論案	辦理機關	臺北縣政府
類別	討論案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、案由說明</p> <p>本案基地係位於新板橋車站特定專用區內之機三用地，依細部計畫書規定該用指定供警察局及中華電信使用，惟目前用地範圍內僅有約一半面積土地作為前機關使用，其餘用地則供縣政府及警察局宿舍之用，本府考量目前警察局及中華電信公司皆無機關擴建之用地需求，另鑑於老舊公有眷舍現有使用未能發揮板</p>		



新站特區位處本縣都市發展核心土地利用效能，應施予更新再造以改善市容景觀，故研議將部分機三用地調整變更為其它可建築用地之可行性，並提交大會論確定變更原則後，據以作為日後辦理都市計畫變更參考。

## 二、基地屬性說明

### (一) 基地位置

本案基地位於新板橋車站特定專用區內之西南端，為新府路、新民街、區運路與民族路所圍之街廓內，面積約 0.7813 公頃（詳后附圖一）。

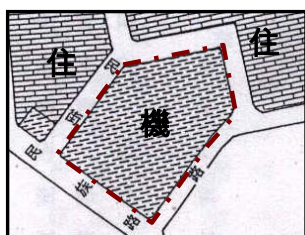
### (二) 現行都市計畫情形

本基地係坐落於新板橋車站特定專用區內之機關用地（機三）上，按 90 年 12 月 2 日起發布實施之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第一次通盤檢討）」規定，機三用地係供警察局及電信局使用，並排除於整體開發區外，以一般開發方式取得開闢。

### (三) 都市計畫變更歷程

時間	案名	使用分區	開發方式
62.12.3	板橋修訂都市計畫	機關用地	徵收方式
83.9.6	新板橋車站特定專用區細部計畫	機關用地 公園用地	配合新板橋車站特定專用區開發，將部份機關用地調整為公園用地，全區納入整體開發，開發方式及發還地主土地比例如下： 1. 採市地重劃方式開發。 2. 地主分回 55% 土地為原則
90.5.2	變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第一次通盤檢討）	機關用地 廣場用地	配合重劃需要，將合法房屋密集區排除於市地重劃範圍後，恢復為主要計畫變更前之使用分區（即以徵收方式開闢取得），並將部份公園用地再調整為廣場用地。

註解 [T1]:



62 年 板橋修訂都市計畫



83 年 新站特區細部計畫



90 年 新站細計（一通）

### (四) 基地發展現況

#### 1. 基地鄰近地區發展情形

(1) 新板橋車站特定專用區內之各期整體開發區業已全數開發完竣，另特區內

相關重大公共工程並已陸續完工啟用。

- (2) 個別基地建築開發亦積極展開，目前新站特區內建築開發案送本縣都市計畫審議已達 11 件（另有 7 件將於近期內送審）。

## 2. 基地使用現況（詳后附圖二）

- (1) 廣場用地部分：供道路及停車場使用。
- (2) 機關用地：臺北縣警察局、中華電信公司使用，另有部分用地為臺北縣政府宿舍及警察局宿舍（皆為民國 58 年領得使照），該宿舍部分為三層樓之公設部分為一樓之平房。

## (五) 地籍權屬情況（詳后附圖三）

目前機關用地及廣場用地之土地權屬概述如下：祭祀公業呂萬春佔總面積之 43%、臺北縣佔 43%、中華電信公司 16%、板橋市公所 1% 及其他私有土地佔 1%。

## 三、將現宿舍所在之部分機關用地（面積為 0.7813 公頃）變更為其他分區可行性研究

### (一) 區位條件

1. 該機關用地位處新板橋車站特定專用區內，該特區係屬台北縣都市發展中心及交通、行政、商業活動之核心地區。
2. 基地鄰近台北都會區淡水河西岸之重要交通樞紐，交通條件優越。
3. 周邊公共設施及公用設備健全完善，生活機能便捷。

### (二) 土地利用

1. 目前臺北縣警察局及中華電信公司無機關擴建之用地需求。
2. 現供臺北縣政府宿舍及警察局宿舍使用，因該房舍屋齡已達 36 年，除建築物影響市容景觀外，亦無法有效發揮土地利用效能。

### (三) 地主意願

現宿舍所在範圍約有 75% 之土地係為祭祀公業呂萬春所有，另 25% 為臺北縣所有，而祭祀公業呂萬春日日前亦向本府表達同意進行都市計畫變更暨土地開發意願。

綜上分析，為提高本基地土地使用效能，配合檢討變更土地使用分區有必要性，另為加速該基地開發，宜以都市更新方式增加開發誘因以及整合地權問題，故建議配合基地鄰近土地使用分區，將部分機關用地（即現宿舍所在範圍）調整變更為特專一或特專四。

## 四、建議變更計畫內容：研提下列二方案，提請大會討論（詳后附圖四）：

### (一) 方案一：將部份機關用地變更為特專一

#### 1. 變更回饋分析：

- (1) 按 83 年發布實施之細部計畫書規定，地主參與市地重劃可分回 55% 之土地，因特專區（特專二~特專六）之基準容積率為 450%，故估算地主原可獲容積為： $450\% \times 55\% = 247.5\%$ 。

	<p>(2) 為兼顧地主權益以及社會公平原則，建議參酌原參與市地重劃可獲得之剩積，並本基地配合鄰近土地使用分區，將該機關用地調整變更為特專一，容積率仍維持 250%。</p> <p>(3) 考量新站特區內之目前配置之公共設施健全完備，因此不再另行劃設其他公共設施用地，惟屬祭祀公業呂萬春所有坐落於廣場用地之土地，應無償捐予臺北縣。</p> <p>2. 變更為特專一之使用管制概要：</p> <p>(1) 為「都市更新地區」。</p> <p>(2) 主要供住宅使用，1~3 樓得作為商服使用。</p> <p>(3) 開發強度：建蔽率為 50%、容積率為 250%。</p> <p>(二) 方案二：將部份機關用地變更為特專四，並應另行配置並開闢 40%之公共設施用地。</p> <p>1. 變更回饋分析：</p> <p>(1) 參酌 83 年發布實施之細部計畫書規定，地主參與市地重劃可分回 55%土地回饋原則。</p> <p>(2) 應於基地範圍內劃設 40%之公共設施用地，作為公園、廣場或綠地等公共開放空間使用，並由土地所有權人自行興闢完成後捐贈予臺北縣，其餘 60%地則變更為特專四。</p> <p>(3) 此方案尚符合原機關用地參與市地重劃整體開發之回饋原則，且特專四之展使用空間較具多元化，可提昇新站特區內之土地利用效能。</p> <p>2. 變更為特專四之使用管制概要：</p> <p>(1) 可做多戶住宅、一般零售、服務業、金融機構、娛樂健身業、旅遊運輸服業等使用。</p> <p>(2) 開發強度：建蔽率為 60%、容積率為 450%。</p> <p>五、後續處理作業</p> <p>上述變更可行性及研提二變更方案提請大會討論，倘獲致原則性之結論將據以為辦理後續相關作業參考：</p> <p>(1) 依會議決議原則再行與祭祀公業呂萬春協調。</p> <p>(2) 後續辦理都市計畫變更作業參考。</p>
初核意見	<p>本案經本府作業單位研析，該機關用地應有變更為其他可建築用地之合理性及必要性，另所提二變更方案提請大會公決，倘獲致原則性之結論，將續行與該用地之土地所有權人—祭祀公業呂萬春協調，並據以做為後續辦理都市計畫變更作業之參考。</p>

決議	提下次會議討論。
----	----------

案由	本縣建築物機車停車空間設置有關增設機車停車空間免計容積規定執行疑義討論案	辦理機關	台北縣政府
類別	討論案	案 號	第二 案
說明	<p>一、有關本縣建造執照申請案依「臺北縣建築物機車停車空間設置要點」自行設置之機車停車空間得否免計入核算容積率之總樓地板面積乙案，部分條文規定於實務執行上遭有困頓之處，分述如下：</p> <p>(一) 依本府 94 年 1 月 11 日「為統合本縣涉及都市設計審議、開放空間停車獎勵建築開發案，本府建照預審小組與都市設計審議委員會之審作業標準」協商會議紀錄討論事項第四項「停車獎勵」決議略以：「請開發案件若確有機車停車位需求者，請審查單位與申請單位進行協商，以免計機車位容積方式，鼓勵開發單位增設機車位數量，並需附區劃，以維安全」辦理。</p> <p>(二) 「臺北縣建築物機車停車空間設置要點」(詳附件一)經內政部核定業於 93 年 11 月 15 日以北府工建字第 0930745381 號函發布實施在案，合先敘明。</p> <p>(三) 按內政部 83 年 3 月 4 日台 83 內營字第 8372185 號函略以：「．．查依法設置之裝卸位及停車空間，得不計入計算容積率之總樓地板面積，為建築技術規則建築設計施工編第 162 條所明定建築物應設置之機車停車空間及裝卸位，自得不計入計算容積樓地板面積。」；另依內部 83 年 3 月 25 日台 (83) 內營字第 8372265 號函釋，每輛機車停車空間換算容積之樓地板面積以 4 平方公尺計算。惟機車停車空間規定並未全部納入本縣現行土地使用管制要點 (目前僅有「新板橋車站特定區」</p>		

	<p>區土地使用分區管制要點」等明訂機車停車空間規定)，併同敘明。</p> <p>(四) 依本府主計室統計資料，本縣平均每戶擁有 1.59 輛機車，在鼓勵置機車停車空間並同時評量實際需求以避免妨害公共安全及公共交通之雙重考量下，不宜過度擴張設置，故獎勵對象僅限於設置總數量於戶數 1.5 倍至 2.5 倍者。</p> <p>(五) 另依本府城鄉局簽見：增設於地下一層之機車空間得不計入容積調節，似排除其他樓層設置得以免計容積之可能性，惟考量現今社區意識逐漸提昇及本府加強使用管理之作為下，單純為防止違規使用而限管制，恐惹爭議，本府工務局建議已考量符合公共交通及公共安全，並依說明七設置之機車停車空間，均得免計容積。</p> <p>(六) 另依內政部建築研究所 94 年 1 月 6 日建研安字第 0940000132 號「建築物附設機車停車空間有關防火安全規定之研究」成果報告暨技術規則建議修正條文對照表（詳附件二），分別就室內機車停車空間之用途、樓層及豎穴等防火區劃項目予以管制，惟經電洽內政部承辦表示，該部分尚未召集委員研議修正條文，據此，正值機車停車空間防火區劃規定尚未研訂並公布實施之時，為維公共安全，仍應有所管制，併予敘明。</p> <p>(七) 綜上，建造執照中自行增設之機車停車空間倘符合下列規定，建議免計入計算容積率之總樓地板面積；並以每輛 4 平方公尺及實際設置面積為上限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設置於地面一、二層及地下一、二層。</li> <li>2. 法定及自行增設之總數量為其戶數 1.5 倍至 2.5 倍者。</li> <li>3. 防火區劃規定：「室內或具頂蓋機車停車空間每 50 平方公尺或 12 機車停車位集中留設為一區劃；天花板高度達 4.5 公尺者，區劃面積及車位數得增加二分之一；天花板高度達 6 公尺以上，區劃面積及車位數得加倍設置。」（如附圖例）</li> </ol> <p>二、前述建議修正原則倘經委員會同意，將納入本府各都市計畫通盤檢討時合修訂土管要點事宜。</p>
初核	<p>本案說明機車相關設置規定均與 90 年 5 月 2 日之變更新板橋車道指定專用區細部計畫（第一次通盤檢討）書土管規定相同，建議照明二通過。</p>
決議	<p>提下次會議討論</p>

案由	變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(部分水域為乙種風景區)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	臨時動議案
說明	<p>一、辦理機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(以下簡稱本細部計畫)於民國 73 年 4 月 21 日公告發布實施，當時本細部計畫區內「水域」係依據 51 年 8 月及 66 年 7 月定公告之新店溪河川安全管制線圖籍資料，酌予劃設為水域用地，嗣因民國 87 年水利主管機關另予公告水道治理計畫用地範圍線後，於民國 88 年 12 月 17 日發布實施之變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案中已將碧潭風景區部計畫範圍內之風景區依水利主管機關公告之水道治理計畫用地範圍變更河川區，惟本細部計畫尚未配合該治理計畫線予以調整變更，致使本細部計不但區內「水域」範圍未與目前「水道治理計畫用地範圍」相互一致，且計名稱亦與新店都市計畫迥異，造成治理計畫用地範圍線內河川管制之不便且礙治理計畫線外土地所有權人權益。</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>本細部計畫區北側，新店溪青潭堰上游水源、水質、水量保護區管制範圍外之新溪水道治理計畫用地範圍內及毗鄰用地範圍外之水域用地，變更位置詳請參圖一(變更位置示意圖)。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>(一) 依據水利主管機關公告之水道治理計畫用地範圍修正變更本細部計畫之「域」範圍，以統一本細部計畫區內水道治理計畫用地範圍及提昇治理計畫地範圍外土地之經濟有效利用，維護土地所有權人權益。</p> <p>(二) 依據擬定本細部計畫範圍僅包括新店都市計畫(碧潭)風景區之計畫範圍規畫意，將「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」中依水利主管機關公告水道治理計畫用地範圍變更風景區為河川區之土地排除於本細部計畫範圍外。</p> <p>(三) 依據司法院大法官釋字三二六號解釋意旨，本案水道治理計畫用地範圍內地屬「因地形地勢自然形成，而有特別施以管制之必要，以確保水流通暢部分」，爰變更為土地使用分區。</p> <p>六、變更內容：</p>		

	<p>變更內容明細表詳見變更內容明細表所示。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案自 94 年元月 14 日起公開展覽三十天（元月 14 日至元月 16 日刊登 濟日報），並於 94 年元月 28 日上午十時假新店市公所舉辦說明會。</p> <p>(二) 公展期間並無人民或機關團體陳情意見。</p> <p>(三) 前已提送本縣都委會第 339 次大會審議，大會決議如下：</p> <p>(1) 請作業單位邀集水利主管機關及相關單位至現場會勘，以了解目前現場河實際狀況與 87 年水利主管機關公告水道治理計畫用地範圍線是否有差異並檢核其治理計畫，以釐清計畫之疑慮。</p> <p>(2) 鄰近「變更新店都市計畫（灣潭地區細部計畫）案」之恢復為乙種風景區份，其與前開計畫使用分區是否有衝突，又是否有通路或是基地畸零不可築等問題，請作業單位釐清。</p> <p>(四) 作業單位業後續處理情形：</p> <p>(1) 已於 94 年 3 月 16 日邀集經濟部水利屬第十河川局及本府水利局等相關單進行現場會勘，並惠請十河局協助釐清相關疑義，且經十河局表示得依公發布之河川治理計畫線變更該用地為原分區使用，惟於堤防尚未興建完成未經公告解除河川區安全管制範圍者，仍應依水利法第 82、83 及 83-1 條定之限制使用，且其使用應經水利主管機關同意。</p> <p>(2) 於 94 年 3 月 28 日召開有關「變更新店都市計畫（灣潭地區細部計畫）第專案小組審查時，已針對本案變更後鄰近該計畫區之乙種風景區土地之出道路問題提出討論，已獲新店市灣潭自辦市地重劃區重劃會同意，於規劃上配合留設進出道路，以維護該土地開發利用之權益。</p> <p>(3) 另變更乙種風景區鄰近「變更新店都市計畫（灣潭地區細部計畫案」部份應整體開發以留設大面積之開放空間。</p>
初核 意見	<p>一、前次都委會決議事項均經作業單位辦理完竣並釐清相關疑義。</p> <p>二、建議依公開展覽內容並依作業單位意見附加條件審決通過。</p>
決議	<p>一、請將 94 年 3 月 16 日會勘紀錄相關資料納入，以供參考。</p> <p>二、依作業單位初核意見及會議簡報補充說明（於堤防未興建完成、河川區安全制範圍未經經濟部水利署解除前，仍應受水利法第 82、83 及 83-1 條規定限使用，不得開發建築。）附帶條件通過。</p>

表一 變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由	備註	縣都委會 決議
	原計畫	面積	新計畫	面積			
本細部計畫區北側，新店溪青潭堰上游水源、水質、水量保護區管制範圍外之新店溪水道治理計畫用地範圍內及毗鄰用地範圍外之水域用地	水域	8.240	乙種風景區	8.240	1.依據水利主管機關公告之水道治理計畫用地範圍修正變更本細部計畫之「水域」範圍，統一本細部計畫區內河川管制範圍及提昇治理計畫用地範圍外土地之經濟有效利用，維護土地所有權人權益。 2.依據擬定本細部計畫範圍僅包括新店都市計畫(碧潭)風景區之計畫範圍規劃原意，將「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」中依水利主管機關公告之水道治理計畫用地範圍變更風景區為河川區土地排除於本細部計畫範圍外。 3.依據司法院大法官釋字三二六號解釋意旨，本案治理計畫用地範圍內土地屬「因地形地勢自然形成，而有特別施以管制之必要，以確保水流通暢之部分」爰變更為土地使用分區。	變更後河川區實際範圍應以水利主管機關公告之新店溪水道治理計畫用地範圍為準。	1.於堤防未興建完成、河川區安全管制範圍未經經濟部水利署解除前，仍應以水利法第82、83及83-1條規定限制使用，不得開發建築。  2.照案通過
		48.316	新店都市計畫區(河川區)	48.316			
	乙種風景區	0.246	新店都市計畫區(河川區)	0.246			

註:表內面積應以都市計畫核定圖實地釘樁測量後之地籍分割面積為準。

案由	變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工	辦理機關	臺北縣政府
----	----------------------	------	-------



	業區為第二種商業區)案暨擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)細部計畫案		
類別	審議案	案 號	臨時動議
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：元興建設股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一)變更主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>(二)擬定細部計畫：都市計畫法第 24 條。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫位於臺北縣淡水鎮中正東路旁之乙種工業區(詳後附圖一)，原為中興紡織廠房，民國 83 年 9 月中興紡織集團為整合公司資產、提昇運用效益，已遷廠至三重，基地目前為閒置土地。惟近年來由於臺北縣政府致力於發展淡水鎮觀光計畫，已讓淡水鎮成為北臺灣重要之觀光遊憩據點，另配合淡水捷運等重大交通建設，更吸引大台北地區人口居住，淡水區人口呈穩定成長狀態，也帶動本區商業之需求。</p> <p>就基地區位來看，其位於淡水線捷運竹圍站周邊 500 公尺範圍內，為便捷之交通要點，未來變更為商業區，除可提升都市土地利用價值、產業機能外，亦可提供鄰近居民日常購物、休閒活動等功能，以提升淡水鎮民購物之便利性及休閒環境，繼而落實土地實質發展效益及土地發展合理性，因此元興公司即依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定申請辦理變更本區為商業區。</p> <p>五、計畫範圍及面積：</p> <p>基地範圍為臺北縣淡水鎮竹圍段 894 地號土地，面積為 4641.17 平方公尺。</p> <p>六、土地使用分區計畫、公共設施計畫：詳后附件(附表一、二及附圖二、三)。</p> <p>七、交通系統計畫：</p> <p>本開發案基地主要鄰接省道台 2 線，未來基地動線規劃，主要將車輛直接導入基地內之停車場，以避免車輛於省道台 2 線上停留，影響交通，其主要規劃如下：</p> <p>(一)車行動線</p> <p>於基地北側設置主要停車出入口，此出入口與鄰接之省道台二線相距約 22 公尺，主要用途為將進入基地之車輛直接帶往地下停車場，避免於台 2 線上等候停車所帶來之交通影響；另一方面則為了降低車輛離開基地時與台 2 線的直接交通衝擊。</p>		

(二)人行動線

本基地之人行動線，主要係以基地內之各開放間來作人行動線設計，另外再以基地北側及東側 4 米之人行步道為主軸，引導基地內行人至其他開放空間。

八、都市防災計畫：

依行政院核頒之「災害防救方案」規定，本細部計畫之防災系統主要包括防災避難場所、消防救災路線及火災防止延燒地帶，說明如後：

(一)防災避難場所

防災避難場所係以利用屬開放空間之公共設施用地兼作防災避難漢緊急疏散地區使用。本基地主要以細部計畫區之兒童遊樂場用地，作為人員緊急逃生時，疏散之避難場所。

(二)消防救災路線

基地內之消防救災路線主要是以西側之省道台 2 線(中正東路)，進行救災工作。

(三)火災防止延燒地帶

火災防止延燒地帶係利用道路及開放空間系統，以提供防災避難疏散之場所，並兼具火災防止延燒之隔離功能。

本計畫將建築物周邊之主、次要開放空間及法定空地，作為火災防止延燒地帶，並配合於基地周邊留設帶狀空間，藉以串聯周邊之開放空間，以防止火災延燒。

九、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫區由原都市計畫之工業區變更為商業區，申請開發基地面積 4641.17 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 25.5%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（詳后附表三）：

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，並以捐獻土地當期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，以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算。

(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 696.18 平方公尺採代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算。

(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 1183.50 平方公尺為兒童遊樂場用地，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：詳後附件（附表四）。

十二、辦理經過：

(一) 本案前於 93 年 11 月 24 日起公開展覽 30 天（刊登於 93 年 11 月 24、25、26 日經濟日報），並於 93 年 12 月 10 日上午 10 時假淡水鎮公所舉辦說明會，公展期間未有人民或團體陳情意見。

(二) 本案於 94 年 1 月 27 日召開本會第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 請作業單位於下次專案小組研商會安排現場勘查，俾利委員了解申請案現地及週邊發展實際情況。

2. 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) 請申請單位加強分析說明本基地由工業區變更為商業區之理由，以及基地週邊達一定範圍之都市計畫規劃情形以及發展現況。

(2) 有關本開發案之交通影響部分，請申請單位研提交通影響評估報告書送交縣府作業單位轉交通局協助審核。

(3) 依本次申請單位於會中所提簡報內容，本基地未來將開發做為住商混合使用，請說明建築物具體配置使用情況。

(4) 本開發案應加強市場調查分析，並說明未來引進之產業類別及

型態，以做為委員會研判本基地是否確有變更為商業區之需求，並請就本開發案對於都市發展之貢獻與環境衝擊加以分析說明。

- (5) 本計畫劃設之兒童遊樂場用地是否符合當地需求以及其設置區位是否適當請申請單位再予衡酌，另請淡水鎮公所以及當地里長對本區公共設施之需求提供意見。
- (6) 請縣府環保局協助查核本案是否須實施環境影響評估，並請申請單位依規定提出環境現況調查資料併供環保單位參考。
- (7) 為基地鄰中正東路側之退縮空間得以形塑開闊之開放廣場，請申請單位再行檢討本基地建築退縮規定。

3. 下次會議將就下列議題先行討論確定，俾利本案環境影響評估以及交通影響評估審查之進行：

- (1) 本案商業區之開發強度（包含建蔽率、容積率以及容積獎勵規定等），以確定基地未來開發量體之上限。
- (2) 有關商業區停車空間之設置，並請申請單位再行檢討使用戶與停車需求關係，提下次會議說明以利審查。
- (3) 本區係位於法定山坡地上，尚受「建築技術規則」對於法定山坡地高度之限制，本案是否於土管要點內另訂建築高度規定，以塑造淡水河岸整體景觀風貌暨提昇基地環境品質，提下次會議審議。

4. 請作業單位提供縣府召開本案個案變更認定研商會議紀錄予專案小組委員參考。

(三) 嗣後於 94 年 2 月 24 日辦理現場勘查，與勘人員意見及結論如下：

1. 與會單位及人員意見：

(1) 竹圍里郭里長添益：

- ① 依本案申請業者所提之開發計畫，本區將作為購物商場以及商務辦公廳舍使用，將可提升本地區購物環境水準以及商業服務機能，本里樂見其成。
- ② 有關變更回饋設置公共設施用地部份，建議作為複合性活動中心以供老人、兒童及圖書館等使用。

(2) 李議員文德：

- ① 本基地緊鄰 40 米寬之中正東路係為淡水鎮主要之對外聯絡道路，基於本案基地所處區域屬淡水鎮南端之重要節點，建議本基地應予以適當退縮建築，以兼具景觀門戶意象及道路車行順暢。
- ② 本案變更所需留設之公共設施用地建議劃設為機關用地或停車場用地，以滿足本地區公共設施服務之實際需求。

註解 [T3]:

(3) 解委員鴻年：

- ①經本次現場勘查顯示基地鄰近工業區多有違規使用之情形，而本案擬由原乙種工業區變更為第二種商業區，依本次業者所提具體開發建築內容所示，將興建二棟建築，一棟作為商務辦公室使用、另一棟則是商務休閒住宅，其中商務休閒住宅部份，於本次報告市場分析中有關本基地「規劃業別配置構想」，應增列「休閒健身俱樂部」以符實際設計內容。
- ②本次開發業者所提退縮方案除沿中正東路側退縮 10 米建築外，並於臨南側工業區側退縮 6 米，以及基地東南側與兒童遊樂場用地側間退縮 5 米，前述退縮部分是否逕予劃設為道路用地，建議提下次專案小組會議討論決定。
- ③請開發業者調查分析基地鄰近地區開發容積發展現況，並提下次會議說明。

(4) 卓委員輝華：

- ①請縣府業務單位彙整臺北縣申請變更都市計畫乙種工業區為商業區相關案例之回饋計畫以及土地使用分區管制規定提供本會審議參考，並提下次會議說明。
- ②本案變更回饋之公共設施用地倘劃設為機關用地，應有具體之事業及財務計畫以為後續開發執行之依據。

2. 結論

本次會議因出席委員未達法定人數故改為座談性質，不做具體結論，請縣府業務單位將與會人員所提意見列入紀錄，併提下次專案小組會議供審議參考。

(四) 於 94 年 3 月 30 日召開本會第 2 次專案小組研商會議，決議如下：

1. 土地使用計畫：考量本案基地鄰近捷運淡水線竹圍站，目前捷運站附近之商業活動熱絡，倘再行提供商業區用地應可強化該地區商業服務機能，另本基地於實施容積管制前即已取得高開發強度之工業區容積，此次業者申請由工業區變更為商業區除可提供本區必要性之公共設施外，亦大幅降低開發容積，對於減少都市環境衝擊以及引導都市健全發展有正面助益，爰同意本基地由乙種工業區變更為第二種商業區。
2. 公共設施計畫：本計畫於商業區東南側劃設乙處兒童遊樂場用地，並自商業區退縮 6 公尺留設人行通道，藉以連絡兒童遊樂場與中正東路，除此之外，商業區臨中正東路側亦退縮 12 公尺建築以塑造沿街開放空間，爰上，專案小組原則同意開發業者所提計畫內容，並提請大會討論公決。

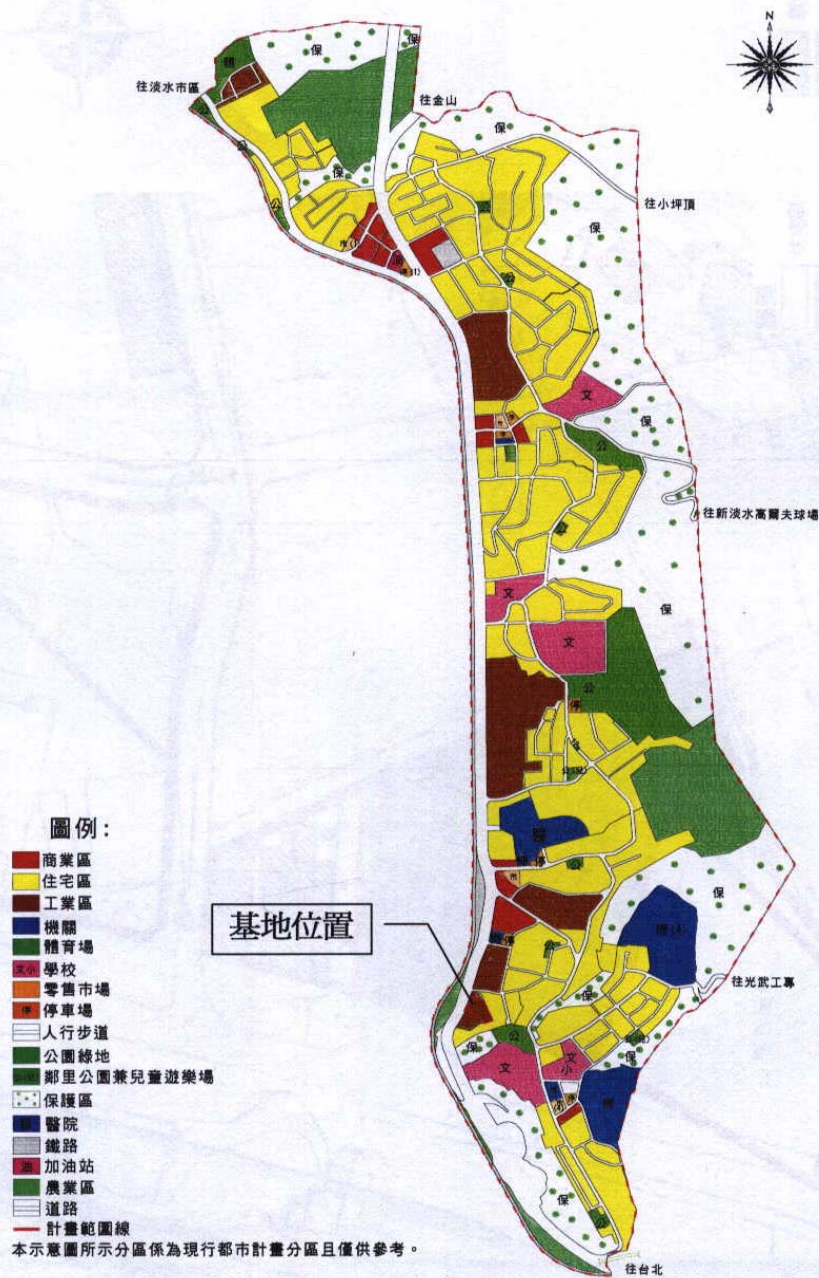
3. 商業區開發強度部分：

- (1) 建蔽率及容積率：考量都市環境品質之塑造及基地特性，酌予調

	<p>降建蔽率為 75%；容積率部分則參照淡水竹圍都市計畫區現行第二種商業區訂為 400%。</p> <p>(2) 容積獎勵部份：考量本基地為進入淡水竹圍地區門戶意象結點，確有留設沿街開放空間作為視覺景觀通廊之正面意義，另基地鄰近地區停車用地不足，亦有增設停車空間之實際需求，故同意本計畫得適用建築基地設置公共開放空間、建築物設置公益性設施及建築物增設停車空間等三項容積獎勵規定，惟上述各項獎勵容積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。</p> <p>4. 交通改善計畫：請開發業者依下列事項辦理，並納入協議書規定以利執行：</p> <p>(1) 開發業者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，並經臺北縣政府審核後施作及負擔費用。</p> <p>(2) 開發業者應於營運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，送臺北縣政府審查通過後，據以實施。</p> <p>(3) 開發業者應於該基地施工放樣前六個月，提送施工期間之交通維持計畫送臺北縣政府審查，通過後據以實施。</p> <p>(4) 開發業者應於未來開幕期間及大型活動、節慶活動舉辦前六個月交通維持計畫，送臺北縣政府審查通過後，據以實施。</p> <p>5. 其餘詳后附變更內容綜理表、擬定細部計畫內容綜理表、土地使用分區管制要點對照表及協議書內容對照表（附表五）縣都委會專案小組決議欄。</p> <p>（五）全案符合法定程序，提請大會公決。</p>
初核意見	除本案公共設施留設項目及區位提請大會討論再予確定外，其餘建議依專案小組決議通過。
決議	<p>一、有關依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定申請辦理變更本縣都市計畫工業區為商業區之建蔽率訂定標準，因涉通案性審議原則，爰請縣府作業單位彙整相關案例並先行研提處理方案後，再行提交都委會報告確定以為後續審議相關類案之參考依據，惟本案建蔽率仍依專案小組審決之 75%通過。</p> <p>二、有關本案開發業者自願捐贈兒童遊樂場用地並認養管理維護 15 年乙節，考量該公園建設完成後產權移轉及認養期限到期後管理維護之相關權責，爰請作業單位研訂可行之執行機制，並於後續簽訂協議書時納入以為執行依據。</p>

	三、其餘依專案小組決議通過，有關本案變更內容、擬定細部計畫內容以及土地使用分區管制要點詳後附表縣都委會決議欄。
--	---





圖一 變更淡水(竹園地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)變更位置示意圖

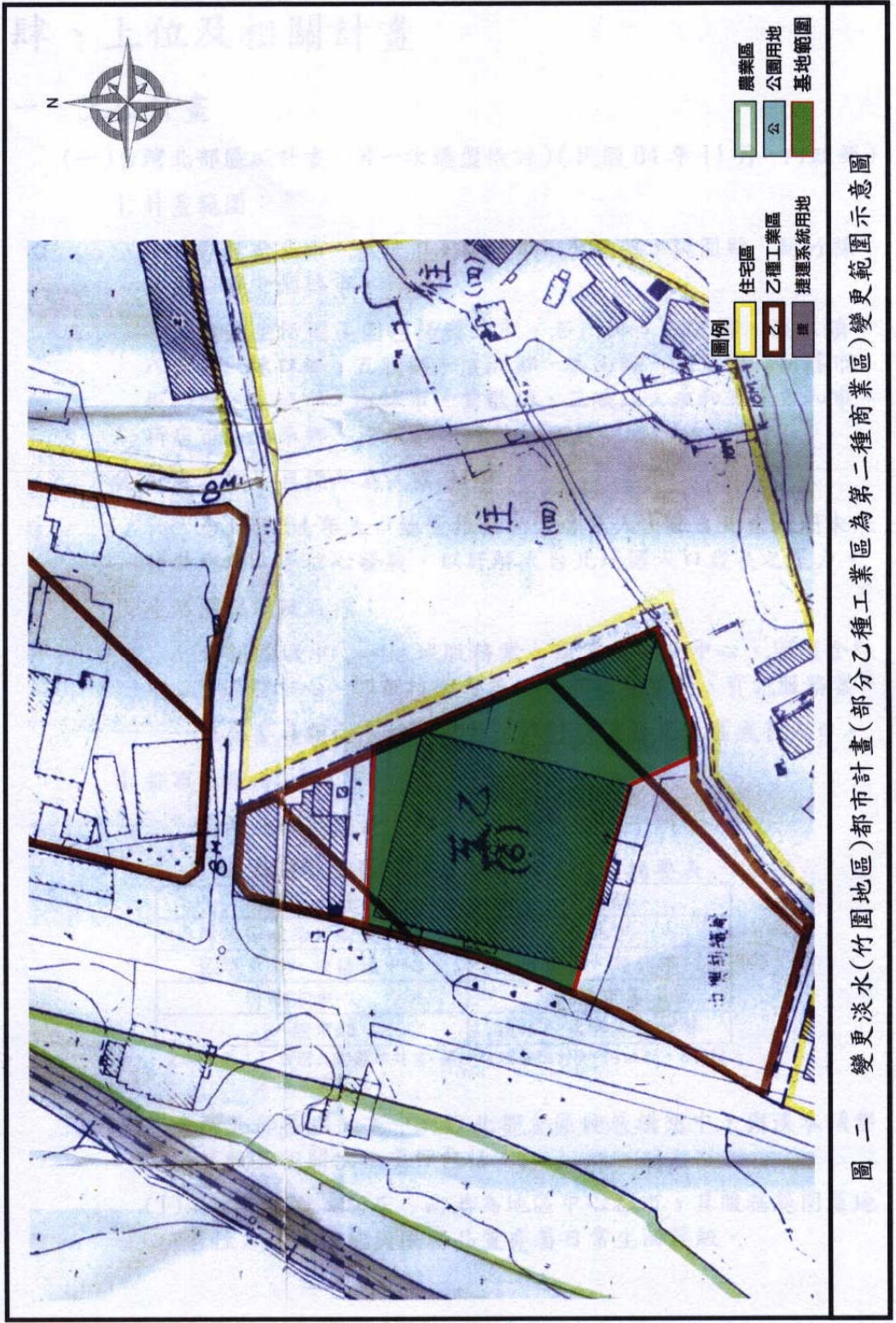


附表一 變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第二種商業區）案變更內容綜理表

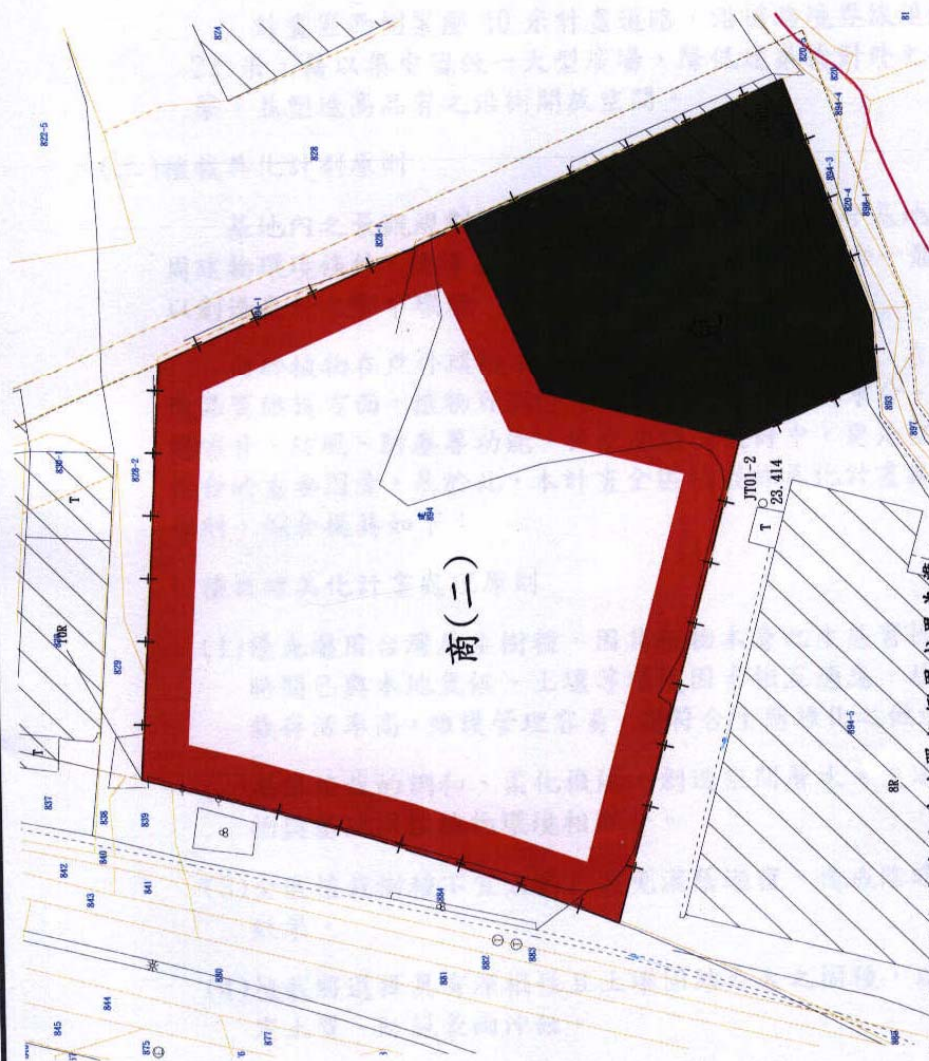
位置	變更內容		變更理由	初核意見	縣都委會專案小組決議（理由）	縣都委會決議（理由）
	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）				
淡水線竹圍站南側約500公尺處	乙種工業區（0.4641公頃）	第二種商業區（0.4641公頃）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合都市內工業用地發展趨勢。</li> <li>2. 基地區位條件佳。</li> <li>3. 增加地方性公共設施供給。</li> <li>4. 符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」。</li> <li>5. 淡水（竹圍地區）商業區尚未飽和。</li> </ol>	提請小組討論。	<p>照案通過</p> <p>理由：</p> <p>考量本案基地鄰近捷運淡水線竹圍站，目前捷運站附近之商業活動熱絡，倘再行提供商業區用地應可強化該地區商業服務機能，另本基地於實施容積管制前即已取得高開發強度之工業區容積，此次業者申請由工業區變更為商業區除可提供本區必要性之公共設施外，亦大幅降低開發容積，對於減少都市環境衝擊以及引導都市健全發展有正面助益，爰同意本基地由乙種工業區變更為第二種商業區。</p>	照專案小組決議通過。

附表二 擬定淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第二種商業區）細部計畫案擬定細部計畫內容綜理表

位置	變更內容		擬定理由	初核意見	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）				
計畫區東南側	第二種商業區（0.1183 公頃）	兒童遊樂場用地（0.1183 公頃）	於計畫區東側劃設兒童遊樂場乙處，供公眾使用。	提請小組討論。	本計畫於商業區東南側劃設乙處兒童遊樂場用地，並自商業區退縮 6 公尺留設人行通道，藉以連絡兒童遊樂場與中正東路，除此之外，商業區臨中正東路側亦退縮 12 公尺建築以塑造沿街開放空間，小組原則同意開發業者所提計畫內容，並提請大會討論公決。	照專案小組決議通過。 理由： 本區缺乏公共開放活動空間，故設置乙處兒童遊樂場用地有其必要性，另本計畫亦規定商業區應退縮 6 公尺留設人行通道，藉以連絡兒童遊樂場與中正東路，故本會同意草案所提公共設施用地留設項目及位置。







圖例  
 第二種商業區  
 兒童遊樂場用地  
 計畫範圍線  
 地籍線

註：實地應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。

圖三 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)細部計畫示意圖

附表三 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)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
		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
商業 區	0.4641	-	-	-	-	✓	36000	58626	19003	113629	開發人	民國 97 年	銀行貸、自有資金

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。

附表四 「擬定淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第二種商業區）細部計畫案」土地使用分區管制要點對照表

公开展覽草案內容	初核意見（理由）	縣都委會小組決議（理由）	縣都委會決議（理由）	
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條 <u>及同原計畫</u> 訂定之。	擬照案通過。	修正通過，修正如下： 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 <u>規定</u> <u>訂定之</u> 。 理由：文字修正	照專案小組決議通過。	註解 [T4]:
二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： （一）第二種商業區。 （二）兒童遊樂場用地。	擬照案通過。	照案通過。	照專案小組決議通過。	註解 [T5]:
三、第二種商業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80%。 （二）容積率不得大於400%。	擬修正如下： 三、第二種商業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80%。 （二）容積率不得大於400%。 <u>前述商業區容積率不得再依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定獎勵興建樓地板面積。</u> 理由：參考本縣通案處理原則因，基於開發容積已覈實給予，故不再留設開放空間及增設停車空間之獎勵容積。	修正通過，修正如下： 三、第二種商業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75%。 （二）容積率不得大於400%。 <u>前述商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。</u> 理由： 1. 考量環境品質之塑造及基地特性，酌予調降建蔽率。 2. 依縣都委會 331 次會議決議，商業區使用樓地板面積原則為 50%。 3. 文字修正	照專案小組決議通過。	註解 [T6]:
四、兒童遊樂場用地之建蔽率及容	擬照案通過。	照案通過。	照專案小組決議通過。	註解 [T7]:

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%。			
五、 <u>第二種商業區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且不得設置圍籬。另鄰接一號四十公尺寬計畫道路之建築基地於申請建築時應自道路境界線至少退縮六公尺建築。前述退縮部份應提供公眾通行使用(得作無遮掩人行步道)，退縮部分得計入法定空地及前院深度。</u>	<p>擬修正如下：</p> <p>五、<u>第二種商業區應自一號計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，且不得設置圍籬。前述退縮部份應提供公眾通行使用(得作無遮掩人行步道)並予植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本基地僅有鄰接一號計畫道路，爰刪除本條文前段規定。</li> <li>2. 參酌「都市計畫細部計畫審議原則」訂定。</li> </ol>	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>五、<u>第二種商業區建築退縮應受下列規定：</u>  <u>(一)第二種商業區應自一號計畫道路境界線至少退縮 12 公尺建築，且不得設置圍籬。</u>  <u>(二)第二種商業區南側與工業區鄰接土地部分，應自地界線退縮 6 公尺建築，且不得設置相關設施地上物，藉以留設人行通道，以維持公共設施使用動線之連續。</u>  <u>(三)第二種商業區東南側與兒童遊樂場鄰接土地部份，應自地界線最少退縮 5 公尺建築。</u>  <u>上述退縮部份應提供公眾通行使用(得作無遮掩人行步道)，退縮部分得計入法定空地(詳附圖一)。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 沿街(中正東路)退縮 12 米建築，藉以塑造良好之沿街開放空間廣場。</li> <li>2. 配合兒童遊樂場之劃設區位，於基地南側指定退縮建築，藉以留設人行通道供公眾通行，並達成公共設施使用之連續性。</li> <li>3. 基地與兒童遊樂場鄰接之界面指定退縮，作為緩衝之空間。</li> </ol>	照專案小組決議通過。
六、兒童遊樂場用地應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路	<p>擬修正如下：</p> <p>六、兒童遊樂場用地應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如</p>	<p>刪除本條文。</p> <p>理由：</p> <p>考量兒童遊樂場未來整體規劃之彈性，刪</p>	照專案小組決議通過。

註解 [T8]:

註解 [T9]:



境界線至少退縮二公尺。	有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。 理由：刪除條文後段「但情形特殊並經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」之規定。	除本條文。	
七、第二種商業區內之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： (一)前院留設深度不得小於3公尺，側院留設深度不予規定。 (二)第二種商業區面臨計畫道路寬度7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 (三)前項建築基地沿建築線須種植寬0.8公尺、高0.6公尺之連續性灌木，並留設一處寬2.5公尺以下(車道除外)通道供行人出入。 (四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。	擬刪除本條文規定。 理由： 業於第五點訂定建築退縮規定，爰不再另訂設置前院及側院之相關規定。	照初核意見通過。	照專案小組決議通過。
八、本要點有關建築基地設置前、	擬刪除本條文規定。	照初核意見通過。	照專案小組決議通過。

註解 [T10]:

註解 [T11]:

側院，退縮建築及停車空間等規定，如基地情形特殊或執行窒礙難行部分，經提台北縣都市設計審議委員會（或審查小組）審查同意者，不在此限。	理由：本案係為開發商業區而以個案變更方式提出申請變更，爰應依有關規定進行開發，不再另訂彈性管制條款。		
九、第二種商業區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	<p>擬修正如下：</p> <p><u>七、第二種商業區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</u></p> <p><u>（一）第二種商業區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。機車停車空間悉依前述標準等量留設。</u></p> <p><u>（二）停車空間設置於地下層時，其汽車道坡度不得大於一比六；機車道坡度不得大於一比八。且汽、機車車道應予以分隔。</u></p> <p><u>（三）依第一項規定設置停車空間後，若在增設停車空間者，其增設部分得不計入容積計算，惟不得獎勵興建樓地板面積。</u></p> <p>理由：增訂設置機車停車空間及車道坡度比等規定。</p>	<p>修正通過，修正如下：</p> <p><u>六、第二種商業區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。機車停車空間悉依前述標準等量留設。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增訂設置機車停車空間規定。</li> <li>2. 有關汽、機車坡道比回歸建築技術規則之相關規定辦理。</li> <li>3. 本地區停車需求迫切，配合第九條增設停車空間獎勵，爰刪除本項之規定。</li> <li>4. 修正條次。</li> </ol>	照專案小組決議通過。
十、兒童遊樂場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，以供作非營業性之公共使用者為限。	八、依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定公共設施用地倘欲做多目標使用應將其項目於都市計畫書中敘	<p>刪除本條文。</p> <p>理由：本案兒童遊樂場用地興闢完成後，將捐贈予臺北縣政府，爰刪除本條文。</p>	照專案小組決議通過。

註解 [T12]:

註解 [T13]:

	明，爰請申請單位明訂該兒童遊樂場欲做多目標使用之項目。		
十一、計畫區之建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞情形下，高度不得超過 100 公尺。	提請專案小組討論。	修正條次後，照案通過。 <u>七、計畫區之建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞情形下，高度不得超過 100 公尺。</u> 理由：修正條次	照專案小組決議通過。
十二、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。	擬照案通過。	修正條次後，照初核意見通過。 <u>八、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。</u> 【理由：修正條次】	照專案小組決議通過。
十三、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	擬修正如下： <u>十一、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u> 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。	修正通過，修正如下： <u>九、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：</u> (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。	照專案小組決議通過。

註解 [T14]:

註解 [T15]:

註解 [T16]:

<p>基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築基地增設停車空間，且停供公眾使用，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積，不受該要點第二點之適用範圍不包括法定山坡地建築之限制。</p>	<p>理由：參考本縣通案處理原則，基於開發容積已覈實給予，故不再留設開放空間及增設停車空間之獎勵容積。</p>	<p>(三)<u>凡建築基地增設停車空間，且提供公眾使用，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積，不受該要點第二點之適用範圍不包括法定山坡地建築之限制。</u></p> <p><u>上述各項獎勵容積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本基地為進入淡水地區的景觀門戶意象點，故可利用留設開放空間方式，塑造節點意象；另基地臨接之中正東路為淡水竹圍地區主要道路，亦為淡水河東岸主要景觀廊道，應留設沿街面之退縮空間，形塑視覺通廊意象。</li> <li>2. 淡水(竹圍地區)都市計畫區之發展腹地狹小，且劃設之停車場用地不足或未開闢，應獎勵建物增設停車空間，以提供附近地區之停車需求。</li> <li>3. 本計畫適用之容積獎勵規定明列建築基地設置公共開放空間、建築物設置公益性設施及建築物增設停車空間等三項。</li> <li>4. 本案原建照核准容積率高達 778%，惟透過法定程序申請，除比照審議規範捐贈回饋負擔外，更自願捨棄既有建照之容積，回歸竹圍都市計畫之規定，政府藉此重新取回容積控制權，惟因應地域開放空間、地區停車需求迫切性及公益性設施之需求，在不超過原土地允許承載強度之情形下，給予開發者適當誘因並</li> </ol>	
---	---	---	--

		<p>付出貢獻，惟最終之可建樓地板相對原核准建照之樓地板仍減少甚多，此對都市之發展、環境改善及降低開發衝擊均呈現正面之效益。</p> <p>5. 增列有關各項獎勵容積總和之上限值。</p> <p>6. 修正文字及條次。</p>	
	<p>擬增訂第十二點規定如下：</p> <p><u>十二</u>、建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過最大建蔽率加百分之十。</p>	<p>修正條次，照初核意見通過。</p> <p><u>十</u>、建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過最大建蔽率加百分之十。</p>	照專案小組決議通過。
<p>十四、凡建築基地捐贈距離捷運車站用地 600 公尺範圍且臨接 12 公尺寬以上道路之土地供政府興建停車場或交通相關公共設施，並符合下列規定者，得增加樓地板面積為所捐贈土地面積之 2.5 倍。</p> <p>（一）原基地面積應大於 1500 平方公尺，且捐贈面積不得小於 400 平方公尺。</p> <p>（二）捐贈之土地應臨接 12 公尺道路寬度達 20 公尺以上，其平均深度不得小於 15 公尺。</p> <p>（三）前述捐贈土地得參與合建；如係捐贈平面停車場應由捐贈者負責開闢完成。</p>	<p>擬刪除本條文規定：</p> <p>理由：開發基地應自行留設區內必要性之公共設施，爰不再予另訂提供交通設施之獎勵規定。</p>	照初核意見通過。	照專案小組決議通過。
<p>十五、凡建築基地捐贈距捷運車站用地 600 公尺範圍且臨接 40 公尺道路之土地供政府興建停車</p>	<p>擬刪除本條文規定：</p> <p>理由：開發基地應自行留設區內必要性之公共設施，爰不再</p>	照初核意見通過。	照專案小組決議通過。

註解 [T17]:

註解 [T18]:

註解 [T19]:

<p>場或交通相關公共設施，並符合左列規定者，得增加樓地板面積為所捐贈土地面積之 3 倍。</p> <p>(一)原基地面積應大於 3000 平方公尺，且捐贈面積不得小於 750 平方公尺。</p> <p>(二)捐贈之土地應臨街 40 公尺道路寬度達 25 公尺以上，其平均深度不得小於 20 公尺。</p> <p>(三)前述捐贈土地得參與合建；如係捐贈平面停車場應由捐贈者負責開闢完成。</p>	<p>予另訂提供交通設施之獎勵規定。</p>		
<p>十六、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 50%，惟距捷運車站用地周邊 600 公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。</p>	<p>擬修正如下：</p> <p>十三、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 50%，惟距捷運車站用地周邊<u>500 公尺</u>內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。</p> <p>理由：參考本縣都市計畫土地使用分區管制要點通案條文規定修訂。</p>	<p>刪除本條文。</p> <p>理由：有關容積獎勵之上限已於第九條規定，故刪除本條文。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>
<p>十七、本基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定，可做為容積移轉移入之接受基地。</p>	<p>提請專案小組討論。</p>	<p>刪除本條文。</p> <p>理由：逕依現行法令規定辦理。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>
<p><u>十八</u>、建築基地內之法定空地應留</p>	<p>擬照案通過。</p>	<p>修正條次後，照案通過。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>

註解 [T20]:

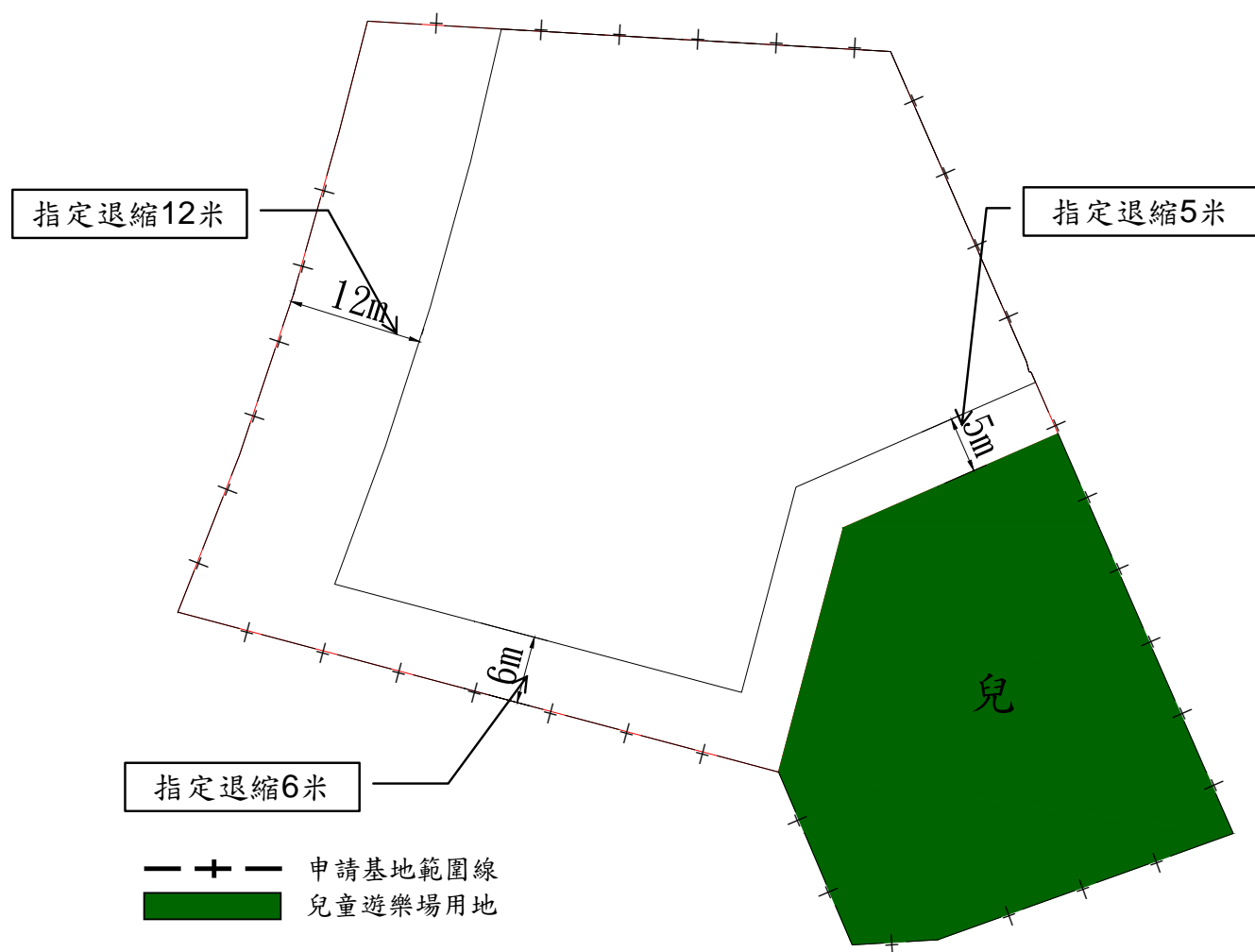
註解 [T21]:

註解 [T22]:

設二分之一以上植樹綠化。植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護之，俾加強水土保持，綠化環境。		<u>十一</u> 、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植樹綠化。植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護之，俾加強水土保持，綠化環境。 理由：修正條次。	
<u>十九</u> 、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定。	擬照案通過。	修正條次後，照案通過。 <u>十二</u> 、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定。 理由：修正條次。	照專案小組決議通過。

註解 [T23]:

附圖一 基地建築指定退縮示意圖





附表五 「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)暨  
擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)  
細部計畫案」協議書內容對照表

原提送條文	縣都委會小組決議
<p>臺北縣政府 立協議書人元興建設股份有限公司(以下簡稱 甲方 乙方)，茲經雙方同意簽訂「變更淡水(竹圍地 區)都市計畫(部份乙種工業區為第二種商業區)案」 協議書協議條款如下：</p>	<p>修正通過，修正如下： 臺北縣政府 立協議書人元興建設股份有限公司(以下簡稱 甲方 乙方)，茲經雙方同意簽訂「變更淡水(竹圍地 區)都市計畫(部份乙種工業區為第二種商業區)案」 暨「擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種 工業區為第二種商業區)案」協議書協議條款如 下： 【理由：增列細部計畫案名】</p>
<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>	<p>照案通過。</p>
<p>第二條 申請開發標的及用途 乙方以座落台北縣淡水鎮竹圍段 894 地號一筆 土地(詳如附件一土地清冊及附件二開發標的 的地籍圖)，面積共計 4641.17 平方公尺，申請 變更乙種工業區為第二種住宅區。</p>	<p>修正通過，修正如下： 第二條 申請開發標的及用途 乙方以座落台北縣淡水鎮竹圍段 894 地號一筆 土地(詳如附件一土地清冊及附件二開發標的 的地籍圖)，面積共計 4641.17 平方公尺，申請 變更乙種工業區為第二種商業區。 【理由：文字修正】</p>
<p>第三條 自願捐贈之代金 乙方自願以申請變更商業區土地總面積 15%土 地折算代金捐贈甲方，自願捐獻代金按都市計 畫變更後一次土地公告現值加百分之四十計 算之，並分期繳納予甲方，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，最多分十六期，每期繳納金額不 得低於捐獻代金之百分之五，並應逐期按未繳 納之代金餘額，依繳納日所屬月份銀行第一個 營業日臺北縣政府與台灣銀行所訂立臺北縣 縣庫透支契約之透支利率，及依每月第一個營 業日國內貨幣市場九十天期買入票券次級市 場利率加百分之零點七五，擇低計息，或臺北 縣縣庫有存款時，以台灣銀行一年期定期存款 牌告機動利率，按期繳納利息。</p>	<p>修正通過，修正如下： 第三條 自願捐贈之代金 乙方自願以申請變更商業區土地總面積 15%土 地折算代金捐贈甲方，自願捐獻代金按都市計 畫變更後第一次土地公告現值加百分之四十 計算之，並分二期繳納予甲方，第一期款乙 方應於建築執照核准前繳納捐獻代金百分之 五十，其餘百分之五十於取得使用執照前一 併繳清；倘乙方繳納捐獻代金時機於地政單 位評議土地公告現值前，則以找補方式補足 差額。 【理由：嚴訂代金繳納時間點，以確保基地之 開發。】</p>
	<p>第四條 自願捐贈之公共設施</p>

	<p>乙方自願捐贈「<u>擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)細部計畫</u>」案劃設之兒童遊樂場用地(佔申請變更面積25.5%，約1183.50平方公尺，惟實際面積依核定圖實地釘樁、分割、測量結果為準)，並由乙方興闢完成後，於取得使用執照前，捐贈予甲方。</p> <p>【理由：增訂自願捐贈公共設施用地及捐贈時間點】</p>
<p>第<u>四</u>條 開發費用之負擔</p> <p>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：</p> <p>一、全部公共設施用地之建設費用及樁位測定費。</p> <p>二、乙方依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設之停車空間之工程費用。</p>	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>第<u>五</u>條 開發費用之負擔</p> <p>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：</p> <p>一、兒童遊樂場用地之建設費用及樁位測定費。</p> <p>二、乙方依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設之停車空間之工程費用。</p> <p>【理由：條次修正】</p>
<p>第<u>五</u>條 公共設施用地之管理維護</p> <p>下列各款公共設施，乙方應負管理維護之責：</p> <p>一、<u>本計畫區範圍內全部公共設施用地。</u></p> <p>二、<u>本計畫商業區內，乙方依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，承諾應提供公眾使用之停車空間。</u></p>	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>第<u>六</u>條 公共設施用地之管理維護</p> <p>一、<u>為落實整體週遭環境和諧，所捐贈之兒童遊樂場用地由乙方認養及管理維護，認養期限於捐贈甲方起15年。</u></p> <p>二、乙方依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，承諾應提供公眾使用之停車空間，<u>均由乙方負管理維護之責。</u></p> <p>【理由：</p> <p>1. 增列捐贈之公共設施用地認養維護管理之年限。</p> <p>2. 修正文字及條次。】</p>
<p>第<u>六</u>條 開發期限之限制</p> <p>乙方應依主要計畫及細部計畫所定開發期限，於都市計畫發佈實施後五年內開發完成並取得使用執照。未能依限完成，<u>內政部</u>得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條第四款規定，由甲方迅即辦理通盤檢討，確實查明於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，乙方不得以任何理由提出異議。</p>	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>第<u>七</u>條 開發期限之限制</p> <p>乙方應依主要計畫及細部計畫所定開發期限，於都市計畫發布實施後5年內開發完成並取得使用執照。未能依限完成，由甲方查明並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，乙方不得以任何理由提出異議。</p> <p>【理由：1. 修正擬定機關之權責。2. 修正條次。】</p>
	<p>第<u>八</u>條 <u>交通改善措施之執行</u></p> <p>乙方承諾辦理以下事項：</p> <p>一、<u>乙方應確實依交通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</u></p>

	<p>用。</p> <p>二、乙方應於營運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。</p> <p>三、乙方應於該基地施工放樣前六個月，提送施工期間之交通維持計畫送甲方審查，通過後據以實施。</p> <p>四、乙方應於未來開幕期間及大型活動、節慶活動舉辦前六個月交通維持計畫，送甲方審查通過後，據以實施。</p> <p>【理由：增列交通維持計畫】</p>
	<p>第 九 條 <u>未盡公共設施用地管理維護及交通改善措施義務之處理</u></p> <p>乙方如有違反本協議書第六條、第八條之規定，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，乙方自願依行政程序法第一百四十八條規定逕受強制執行。</p> <p>【理由：增列違反處理規定】</p>
<p>第 七 條 協議書之補充規定</p> <p>協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式商訂之。</p>	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>第 十 條 協議書之補充規定</p> <p>協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式商訂之。</p> <p>【理由：條次修正】</p>
<p>第 八 條 協議書之附件</p> <p>一、土地清冊。</p> <p>二、開發標的地籍圖。</p>	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>第 十一 條 協議書之附件</p> <p>一、土地清冊。</p> <p>二、開發標的地籍圖。</p> <p>【理由：條次修正】</p>
	<p>第 十二 條 <u>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。</u></p> <p>【理由：增列雙方協議書持有證明文件】</p>