

臺北縣都市計畫委員會第 386 次會議紀錄

一、時間：98 年 4 月 23 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：李副主任委員四川

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 385 次會議紀錄：

決議：1、第五案變更新店都市計畫(八米寬計畫道路通盤檢討)案決議修正通過新編號第 41 案之變更內容綜理表縣都委會決議欄因文字誤繕，更正誤植之國校路 37 巷為國校路 51 巷。

2、第七案擬定泰山都市計畫(中山段1004地號等3筆土地)細部計畫案決議：「一、案名修正為擬定泰山都市計畫(部分乙種工業區為產業專用區、公園用地、廣場用地及道路用地)……………」修正為「一、案名修正為擬定泰山都市計畫(產業專用區、公園用地、廣場用地及道路用地)……………」。

3、第八案變更新板橋車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案決議「……配合本府教育局於建校期程內進行搬遷……………」修正為「……配合本府教育局於十年建校期程內進行搬遷，屆時如有技術困難再提委員會研議……………」。

4、其餘准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、研議案：

(一)、變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點建築退縮規定執行疑義案。

以上研議案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

- (一)、擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫案。
- (二)、變更新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討案。
- (三)、變更臺北水源特定區計畫（含南北勢溪部分）（部分保安保護區為電路鐵塔用地）案。
- (四)、變更淡水都市計畫（部分旅館區、保護區、公園用地及綠地用地為道路用地、部分住宅區為公園用地及部分住宅區、綠地用地為遊憩區）案。
- (五)、變更三重都市計畫（部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地）案。
- (六)、擬定三重都市計畫（二重埔中興小段 148 地號等 11 筆土地）細部計畫案。
- (七)、變更中和都市計畫（部分工業區為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（健康段 115 地號等 49 筆土地）案。
- (八)、擬定中和都市計畫（部分工業區為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（健康段 115 地號等 49 筆土地）細部計畫案。
- (九)、擬定臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地更新地區都市更新計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、散會：下午 2 時 0 分。

案由	「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點建築退縮及建築高度規定執行疑義案	辦理機關	臺北縣政府
類別	研議案	案 號	第 一 案
說明	<p><b>一、 計畫緣由</b></p> <p>「鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫」實施迄今已逾 18 年，期間曾辦理一次主要計畫通盤檢討、三次個案變更及二處細部計畫，本細部計畫即為市地重劃範圍外地區之細部計畫，於民國 80 年 4 月 23 日 80 北府工都字第 103807 號公告自 80 年 4 月 25 日起發布實施在案。然本細部計畫實施迄今已逾 18 年，區內實質發展現況已凌駕原訂計畫內容，遂辦理「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，並於民國 93 年 3 月 16 日至民國 93 年 4 月 14 日公開展覽 30 天，民國 96 年 3 月 15 日臺北縣都市計畫委員會第 362 次會議審議完竣，民國 96 年 06 月 06 日北府城規字第 09603222371 號函發布實施在案。</p> <p><b>二、 計畫內容</b></p> <p>「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用管制要點第五點及第六點如後：</p> <p><b>五、建築退縮與停車空間設置</b></p> <p>(一)退縮建築</p> <p>1. 面臨一號道路(鶯桃路)建築者應退縮至少五公尺，並留設騎樓。</p> <p>2. 面臨十號道路建築者，應退縮至少五公尺，其中一公尺需供道路使</p>		

用，以銜接市地重劃範圍之十號道路。

3. 面臨福德一街之工業區建築者，應退縮至少十公尺。
4. 面臨其餘都市計畫道路建築者，應退縮至少四公尺。
5. 面臨現有道路建築者，其退縮規定依「台北縣建築管理規則」辦理，惟不足六公尺者，應退縮達六公尺。
6. 退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供人行步道使用。
7. 有關退縮規定詳見附圖一。

## 六、建築基地管制

### (一)建築高度

為有效管制本細部計畫區整體發展型式，全區建築物高度管制說明如下(詳見附圖二)，惟開發者認為對整體都市風貌有所改善並經都市設計審查通過者，得酌予放寬建築高度。

1. 面臨一號道路(鶯桃路)者，建築物高度不得超過30公尺。
2. 福德一街南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超過24公尺。
3. 本細部計畫區東南側(七號道路以東、一號道路以北)街廓，建築物高度不得超過21公尺。
4. 其餘街廓建築物高度不得超過18公尺。

## 三、討論事項

本計畫自民國九十六年六月六日起發布實施執行迄今，本府屢接

獲民眾函詢有關土地管制要點之建築退縮及廣場或街角廣場留設說明與計畫書附圖一不符以及建築高度管制深入距離無詳細說明事宜（詳附件一），致常有執行上之疑義產生。依本府城鄉局 98 年 4 月 13 日北城規字第 0980285743 號函，請本計畫委託單位確認計畫書圖不符之原因，並於 98 年 4 月 15 日召開疑義研討會，決議前開執行疑義部分確為委託單位之錯置及疏漏，爰依照本計畫土地管制要點第十一點規定，提請本次臺北縣都市計畫委員會依照規劃原意討論解釋後據以執行。

本案目前執行上有疑義部分為該要點第五點及第六點，其疑義內容說明如下：

（一） 有關第五點第一項建築退縮規定部分

1. 臨鶯桃路應退縮5公尺並留設騎樓，其中騎樓範圍是否得計入退縮部分，文字無詳細說明，造成執行上之疑慮。
2. 附圖一中沿鶯桃路應設置的四處街角廣場，在該要點中並無說明，該如何執行。
3. 規定退縮10公尺的福德一街之確切位置。
4. 面臨其餘都市計畫道路建築者應退縮至少4公尺，其中4米人行步道屬都市計畫道路，是否須要退縮？
5. 本要點第五點建築退縮文字敘述部分與附圖一不符。

（二） 有關第六點第一項規定臨鶯桃路建築者其高度不得超過 30 公尺，附圖中雖有繪出範圍但文中並未敘明建築高度限制的部分應由道路境界線深入幾公尺。

## 一、 疑義及查核說明

有關前開要點執行疑義部分，城鄉局於 98 年 4 月 15 日研商討論並查核規劃內容及審議過程中之都市計畫委員會意見後，作業單位建議修正內容詳如附件二，說明如下：

### (一) 有關第五點第一項建築退縮規定部分

1. 經查本案整體計畫構想中敘明，鶯桃路既有活動呈現出台灣特有的城鎮風格，此為人們生活的一部分，應在不影響交通順暢的條件下，透過留設騎樓、路型設計、廣場配置…等措施予以保留以型塑魅力街區商業軸。其規劃原意為退縮後再留設騎樓。
2. 街角廣場乃開放空間系統圖中為營造街景意象建議設置位置示意，當初規劃原意並非強制設置，此部分疑義係誤植本計畫開放空間系統圖之底圖所致。
3. 有關規定面臨福德一街之工業區建築者，應退縮至少10公尺。其退縮寬度規定遠較一般都市地區大，係為型塑鶯歌陸運門戶而設，故該規定係指銜接機場聯絡道八德交流道之福德一街(原華隆工廠北側)。
4. 本案之退縮主要係提供舒適步行空間以營造綠色社區，人行步道屬都市計畫道路之一環，但僅提供人行使用，故其面臨4公尺人行步道之建築基地應排除退縮之範疇。
5. 經查附圖一與要點第五點建築退縮文字敘述不符，係誤植本計畫開放空間系統圖之底圖所致，經查對歷次縣都委會小組會議紀錄及縣都委會第362次會議決議(如附件三)之文字無誤，建議依文字內容更正附圖一，修正後內容如附圖一。

- ### (二) 為建構鶯歌國際陶瓷城陸運門戶景觀意象本計畫訂定建築高度規定，其中鶯桃路街面商業活動發達，故原則規定距道路境界線 30 公尺範圍建築者其高度不得超過 30 公尺，部分配合土地使用種類或街廓深度酌予調整，另配合附圖一置換附圖二底圖，修正後內容如附圖二。

二、 前述建議修正內容倘經委員會決議通過後，將公告週知並作為執行依據，另續循都市計畫法定程序辦理書圖訂正。

決議	<p>修正通過。</p> <p>1. 除下列修正，餘照作業單位建議通過：</p> <p>「五、建築退縮與停車空間設置…3. 面臨福德一街之工業區建築者(<u>原華隆工廠</u>)，應退縮至少十公尺。4. 面臨其餘都市計畫道路建築者(<u>不含人行步道</u>)，應退縮至少四公尺。…」修正為「…3. 面臨福德一街之工業區(<u>原華隆工廠</u>)建築者，應退縮至少十公尺。4. 面臨其餘都市計畫道路(<u>不含人行步道</u>)建築者，應退縮至少四公尺。…」。</p> <p>2. 另請作業單位續循都市計畫法定程序辦理書圖訂正。</p>
----	---

「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點執行疑義案處理對照表

編號	現行條文內容	作業單位建議	縣都委會決議
一	<p>五、建築退縮與停車空間設置</p> <p>(一)退縮建築</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.面臨一號道路(鶯桃路)建築者，應退縮至少五公尺，並留設騎樓。</li> <li>2.面臨十號道路建築者，應退縮至少五公尺，其中一公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之⊕號道路。</li> <li>3.面臨福德一街之工業區建築者，應退縮至少十公尺。</li> <li>4.面臨其餘都市計畫道路建築者，應退縮至少四公尺。</li> <li>5.面臨現有道路建築者，其退縮規定依「台北縣建築管理規則」辦理，惟不足六公尺者，應退縮達六公尺。</li> <li>6.退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供人行步道使用。</li> <li>7.有關退縮規定詳見附圖一。</li> </ol>	<p>五、建築退縮與停車空間設置</p> <p>(一)退縮建築</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.面臨一號道路(鶯桃路)建築者，應退縮至少五公尺後，<u>再</u>留設騎樓。</li> <li>2.面臨十號道路建築者，應退縮至少五公尺，其中一公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之⊕號道路。</li> <li>3.面臨福德一街之工業區建築者(原華隆工廠)，應退縮至少十公尺。</li> <li>4.面臨其餘都市計畫道路建築者(不含人行步道)，應退縮至少四公尺。</li> <li>5.面臨現有道路建築者，其退縮規定依「台北縣建築管理規則」辦理，惟不足六公尺者，應退縮達六公尺。</li> <li>6.退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供人行步道使用。</li> <li>7.有關退縮規定詳見<u>附圖一</u>。</li> </ol>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容： 「...3. 面臨福德一街之工業區建築者(原華隆工廠)，應退縮至少十公尺。 4.面臨其餘都市計畫道路建築者(不含人行步道)，應退縮至少四公尺。...」 修正為「...3. 面臨福德一街之工業區(原華隆工廠)建築者，應退縮至少十公尺。 4.面臨其餘都市計畫道路(不含人行步道)建築者，應退縮至少四公尺。...」</p>
二	<p>六、建築基地管制</p> <p>(一)建築高度</p> <p>為有效管制本細部計畫區整體發展型式，全區建築物高度管制說明如下(詳見附圖二)，惟開發者認為對整體都市風貌有所改善並經都市設計審查通過者，得酌予放寬建</p>	<p>六、建築基地管制</p> <p>(一)建築高度</p> <p>為有效管制本細部計畫區整體發展型式，全區建築物高度管制<u>原則</u>說明如下(詳見<u>附圖二</u>)，惟開發者認為對整體都市風貌有所改善並經都市設計審查通</p>	照案通過



	<p>築高度。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.面臨一號道路(鶯桃路)者，建築物高度不得超過 30 公尺。</li> <li>2.福德一街南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超過 24 公尺。</li> <li>3.本細部計畫區東南側(七號道路以東、一號道路以北)街廓，建築物高度不得超過 21 公尺。</li> <li>4.其餘街廓建築物高度不得超過 18 公尺。</li> </ol>	<p>過者，得酌予放寬建築高度。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.面臨一號道路(鶯桃路)<u>距道路境界線 30 公尺範圍建築者</u>，其建築物高度不得超過 30 公尺，部分配合土地使用種類或街廓深度酌予調整。</li> <li>2.福德一街南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超過 24 公尺。</li> <li>3.本細部計畫區東南側(七號道路以東、一號道路以北)街廓，建築物高度不得超過 21 公尺。</li> <li>4.其餘街廓建築物高度不得超過 18 公尺。</li> </ol>	
--	--	---	--

案由	「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區」案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>臺北縣政府</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市更新條例第五條及第八條第一項</p> <p>一、都市更新條例第五條規定(略以)：「直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別擬定都市更新計畫...，作為擬定都市更新事業計畫之指導」。</p> <p>二、都市更新條例第八條第一項規定(略以)：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規程序辦理...」。</p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>新店榮工廠地周邊地區為新店市重要工業區之一，但由於早期都市發展未能將整體環境品質作為產業發展考量因素，因此地區內實質環境景觀不佳、道路及公共設施缺乏，輔以近年產業外移或歇業之影響，工業區土地出現閒置或低度利用之情形。本計畫區內榮工公司於民國 89 年 10 月奉行政院核准結束營業，為促進土地使用並配合行政院民國 95 年推動「加速推動都市更新方案」，本府將新店榮工廠地區提報行政院並經納入「推動全省 50 處政策性都市更新案」之一，營建署於民國 95 年補助本府辦理本案先期規劃，民國 96 年補助續辦「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨配合都市計畫變更案」之規劃工作，確立更新地區範圍及提出全區發展構想、再發展策略。為具體落實該更新規劃及定位願景、調整都市機能，應優先劃定為更新地區，透過整體規劃與開發策略，促進並引導都市更新單元及都市設計管制原則。爰此，擬定本更新計畫，以加速臺北縣都市更新推動及促進新店榮工廠周邊地區更新再生。</p> <p><b>肆、計畫內容：</b></p> <p>一、更新地區範圍：</p>		

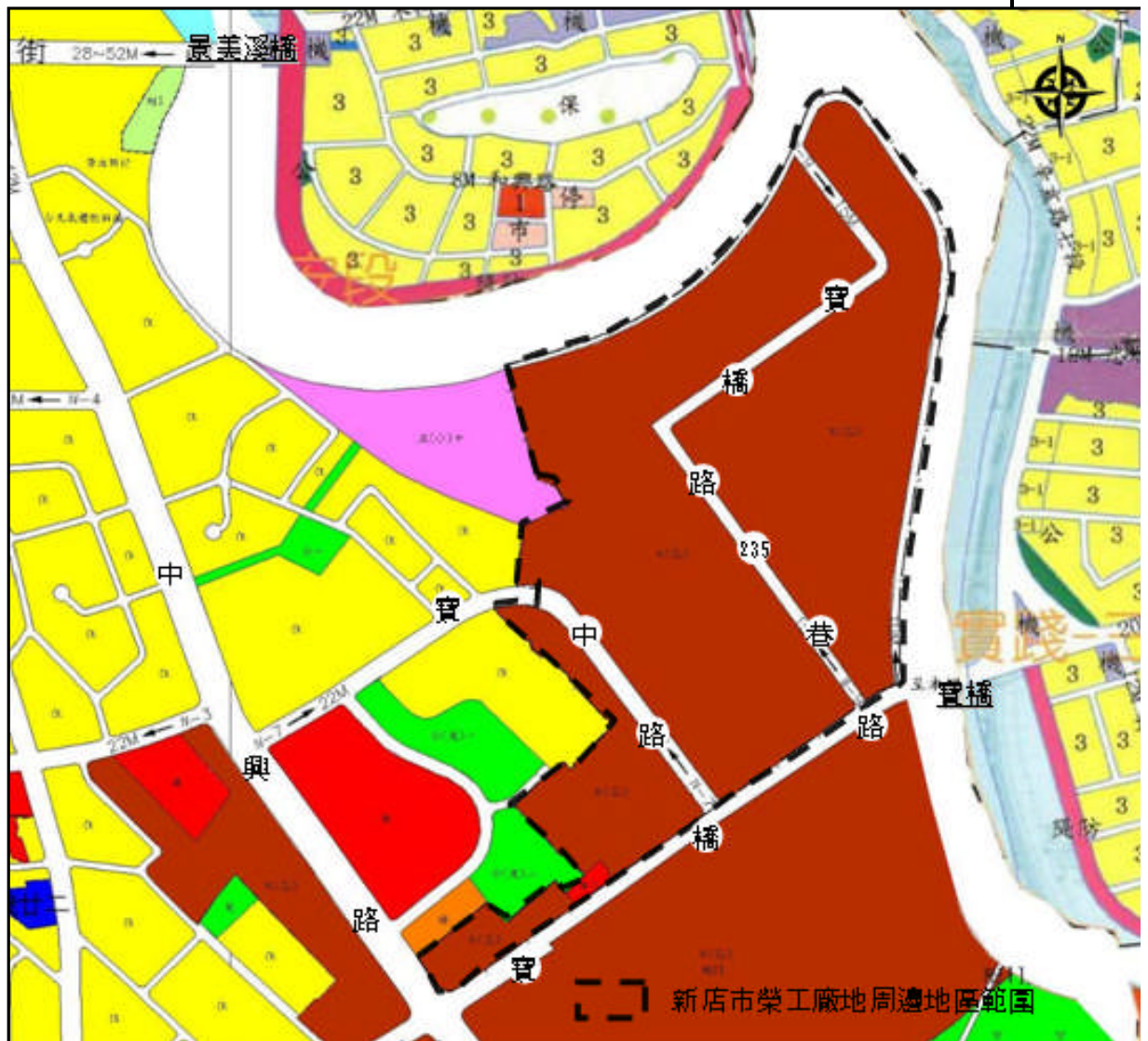
(一) 範圍：新店榮工廠地更新地區位於新店都市計畫區內，更新地區範圍東、北側以景美溪為界，西側為中興路，南側為寶橋路。

(二) 面積：32.21 公頃。

(三) 使用分區：乙種工業區、河川區及道路用地等。

(四) 現況分析：

本更新地區以工業使用為主，以榮工公司、正大尼龍公司及通用電子公司等為代表廠家，現僅剩通用器材公司仍在營運中，榮工公司於民國 89 年 10 月奉行政院核准結束營業，其餘則為其他大型廠房、綜合廠辦及閒置土地。本區已由傳統工業生產區，逐漸發展為需要新型態產業進駐之地區，亟待更新、轉型，以帶動地區再發展。



圖一 新店市榮工廠地周邊地區都市更新計畫範圍示意圖

## 二、更新基本目標與策略：

(一) 地區發展定位：躍升產業園區～河岸繁星、創新園區

(二) 基本目標：

1. 改善新店榮工廠地周邊工業區發展，以產業專用區方式，改善地區環境，活絡地方發展。
2. 打通地區交通動線，並配合捷運場站，引入 TOD 規劃理念，減少地區交通量。
3. 媒合相關地主與實施者，加速推動都市更新事業。

(三) 再發展策略：

### 1. 劃定更新地區、擬定更新計畫

透過都市更新計畫及劃定更新地區指導後續實質開發計畫及公共設施配置，再配合都市更新容積獎勵機制，具體鼓勵土地與建物所有權人參與更新。

### 2. 採用計畫性開發許可機制

為避免傳統都市計畫之個案變更零星發展及都市計畫通盤檢討作業曠日費時，因此藉由整體規劃，個別開發之計畫性開發許可機制，於主要計畫審定後暫不發布實施，俟地主依都市更新計畫所訂更新單元範圍提出都市更新事業計畫併同擬定細部計畫審核通過後，該地區之主要計畫再予發布實施，以兼顧計畫發展與市場開發。

### 3. 公共設施整體規劃

由開發者負擔 30% 公共設施，並透過開放空間整體規劃構想，指導主要公共設施負擔及留設區位，以維持整體環境品質。

### 4. 依權屬分布劃定更新單元

依土地權屬分布情形劃定更新單元範圍，藉由大面積地主帶動整合鄰近小地主，減少更新單元內土地權利關係人之複雜程度，促進整體開發，有助更新事業實施。

### 5. 指定關連性公共設施

考量更新開發後產生之人口及車流量，指定新設東西向道路為關連性公共設施，藉以提升計畫區對外連通機會，增加更新誘因並引導開發。

### 6. 納入都市設計審議

本更新地區納入都市設計審議地區，並於各更新單元之

細部計畫研擬都市設計準則，確保都市環境品質。

### 三、實質再發展

#### (一) 土地使用計畫

##### 1. 第一種產業專用區及第二種產業專用區

(1) 第一種產業專用區以閒置空地及大型廠房為主，主要供策略型產業、高科技產業等使用，另允許商務、住宅等使用。

(2) 第二種產業專用區以現有廠辦大樓為主，可繼續原有之使用，後續如需依第一種產業專用區使用內容辦理更新者，以依第一種產業專用區公共設施負擔變更，並納入都市計畫主要計畫書內敘明。

##### 2. 河川區(兼供道路使用)

為使水防道路具備都市計畫道路機能，規劃河川區(兼供道路使用)，完整區內路網系統。

##### 3. 加油站專用區

中國石油股份有限公司之加油站，現況為加油站用地乙處，由於中國石油股份有限公司之民營化，乃變更加油站用地為加油站專用區，面積 1,301 m<sup>2</sup>。

#### (二) 公共設施計畫

配合地區需求，指定主要道路與公共設施用地位置，細部公共設施於更新事業計畫劃設，保留開發彈性。

#### (三) 交通系統計畫

1. 新設東西向道路，增加區內道路聯外機會。

2. 建構完善人行步道與自行車道系統。

#### (四) 都市設計及景觀規劃原則

1. 開放空間與人行動線：廣場式開放空間、自行車道、人行步道

2. 牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設

### 四、劃定之更新單元及其劃定基準

(一) 依土地權屬分布，更新單元劃定以大面積地主搭配旁邊零星小地主為原則，減少更新單元內土地權利關係人之複雜程度，並顧及整體開發之完整性，規劃 6 處更新單元。

(二) 各更新單元之土地及合法建築物所有權人可透過都市更

新條例第 10 條向本府申請擔任實施者，並擬具細部計畫及更新事業計畫送本府審議。

- (三) 為使本計畫具可行性及彈性，於擬定細部計畫時，得就各更新單元提出分期分區開發計畫。

#### 五、其他

本案係以促進地區加速辦理更新為主要目的，但為考量整合時程及兼顧土地所有權人權益，本案容積時程獎勵規定如下：

- (一) 本計畫容積時程獎勵起算點以本更新地區劃定公告日為原則。
- (二) 更新單元採分期分區開發者，應於本更新地區劃定公告日起 3 年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為本更新地區劃定公告日。

#### 伍、辦理過程：

- 一、95. 行政院「加速推動都市更新方案」補助辦理「都市更新開發企劃案（新店榮工廠地、汐止火車站周邊地區、樹林火車站及周邊地區、永和保安路口大陳義胞地區）」，建議更新地區發展方向及更新單元劃定範圍，以為後續擬定更新計畫之依據。
- 二、96. 06. 13～96. 12. 17 營建署續補助辦理「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨都市計畫變更案」，確立新店榮工廠地及周邊地區之整體發展定位，以及更新再發展策略。
- 三、為使為「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨都市計畫變更案」完成法定程序，本府依都市更新條例第五條擬定都市更新計畫，但因內容涉及都市計畫主要計畫，復依同法第八條併同辦理都市計畫變更，本計畫草案連同都市計畫變更草案並於 97 年 12 月 1 日北府城更字第 09708624861 號函公告，自 97 年 12 月 5 日起辦理公開展覽 30 天，並於 98 年 1 月 16 日假新店市公所舉行公開說明會。
- 四、本案歷經 6 次專案小組會議，歷次會議決議如下：
- (一) 97. 06. 16 第 1 次都委會專案小組研商會決議：
1. 本案為配合行政院 95 年度辦理「推動全省 50 處政策性都市更新案」中臺北縣更新五大熱區之一，主要內容為辦理工業區更新，惟因現行都市更新案件多以住宅區或

商業區土地為辦理標的，而一般工業區土地則以申請都市計畫法台灣省施行細則第 18 條容許使用或以個案變更為其他分區為主要轉型途徑，實施都市更新沒有前例，但為使本計畫區產業得以延續且有計畫性地發展，如單純以申請都市計畫法台灣省施行細則第 18 條容許使用或以個案變更方式，皆無法達成都市更新及環境改善之目的，故本案須透過都市更新配合變更都市計畫，此操作模式原則可行。

2. 工業區調整變更為產業專用區意見：

- (1) 建議請台北縣政府經濟發展局針對本案之發展定位構想表示意見。
- (2) 請規劃單位加強說明本地區朝產業專用區發展之理由，以及說明變更為產業發展區之土地使用管制等相關規定，包含更新後的建蔽率及容積率等，並檢視新店都市計畫第二次通盤檢討內容是否有相同土地使用分區之規定，避免造成土地使用分區之混淆。
- (3) 本案工業區變更為產業專用區之回饋負擔應敘明清楚，以作為後續執行之依據。

3. 有關更新計畫內容部分：

- (1) 本案除於主要計畫留設基礎計畫道路及公園外，更新計畫應針對細部計畫公共設施留設區位給予指導建議。
- (2) 本案更新計畫書應敘明計畫區都市設計管制準則，俾利規範後續各更新單元之開發內容。

4. 本案請規劃單位依本次會議所提意見修正計畫書、圖後，再提會討論。

(二) 97.09.02 第 2 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本案請參酌與會委員意見，就有關規劃內容，如道路系統部分再予以檢討研析，以求最佳方案。
2. 本案變更為產業專用區，其供住宅、商業使用之樓地板面積比例不得大於 30%，請納入土地使用管制規定；此外，本案產業專用區之土地使用管制及產業發展項目請再進一步明確定義。
3. 請研析補充說明本案適用各項容積獎勵、更新獎勵、策略性獎勵、容積移轉及獎勵後基地最大容積有關情形。
4. 目前本案回饋內容包括回饋公共設施用地或繳納代



金，請補充及說明代金回饋機制的操作方式及如何達到更新計畫規劃願景。

5. 本案所稱計畫性開發許可機制，未來在都市計畫變更與都市更新計畫審議及執行機制上如何搭配，請於計畫書內詳細敘明。

(三) 97.10.01 第 3 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本計畫應先就都市計畫變更部分進行說明，並請釐清更新計畫及都市計畫兩者的關係；有關管制型策略部分，應於主要計畫訂定細部計畫指導性原則，以指導後續細部計畫規劃。
2. 都市計畫係為長遠之都市發展架構指導，關於本案都市計畫工業區部分變更為產業專用區、部分則保持為乙種工業區之適宜性，請再檢討說明。
3. 有關本案道路系統規劃，請補充計畫區與鄰近臺北市地形關係，必要時說明道路系統連接跨堤橋樑之可行性。

(四) 98.02.27 第 4 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本計畫有關道路系統規劃：

(1) 開闢東西向道路方案：

- ① 考量更新地區開發後增加之人口及車流量，開闢東西向道路有助於計畫區對外交通，避免加重現有寶橋路 235 巷及寶橋路交通流量，確有增設之必要。
- ② 參採與會陳情人、民意代表意見，採納規劃單位所提替代方案，道路位置由原公展草案位置往南移，除可留設道路南、北二側較佳之街廓深度外，亦可兼顧更新單元二現有使用狀況及權益。
- ③ 本東西向道路東側隔景美溪與臺北市相鄰，但鑑於景美溪二側防洪牆高度達 4-6 公尺，區內設置連通跨堤橋樑之牽引道長度過長，將影響區內土地利用及開發行為，而臺北市端之忠順街僅為寬度 15 公尺之道路，周邊為寧靜文教及住宅區，且計畫區南側尚有寶橋作為連通臺北縣、市之橋樑，本處興闢跨堤橋樑可行性不高。因此，本東西向道路以作為區內道路為主，銜接區內防汛道路，道路寬度配合現有區內道路系統劃設為 15 公尺，惟考量計畫區長遠發展，再以都市設計管制方式規範退縮達 22 公尺。
- ④ 考量更新單元二範圍內現有營運狀況，採納規劃單



位所提短期暫時替代性道路方案，更新單元二於未提出更新事業計畫前，應先提供暫時性替代道路供公眾通行，提供通行部分另於都市計畫土地使用分區管制要點給予適度獎勵，請規劃單位會後再與土地所有權人確認暫時性替代道路位置，並請土地所有權人出具同意書。

(2) 有關本計畫道路系統分析、評估等相關資料，請規劃單位補充納入計畫書敘明。

2. 關於本案產業專用區容許使用項目比例，為有效促進本更新地區開發，考量地方民眾、實施者陳情建議及規劃單位評估投資報酬分析，採納產業專用區、住商區各佔50%方案，以利招商投資。

3. 本案下次會議續就更新單元劃設、土地使用分區及實質管制內容討論。

(五) 98.03.16 第5次都委會專案小組研商會決議：

1. 道路系統部分

本案基地目前無興闢跨堤橋樑至臺北市之可行性，但為考量臺北縣、市未來整體發展，保留興闢跨堤橋樑的機會，視本案實際開發情況及與臺北市協調情形再行考量，請於計畫書內補充敘明。

2. 土地使用分區管制部分

(1) 本案原公展版本土管容許使用比例為 70%供產業使用及 30%供住商使用，經第4次都委會小組考量更新投資意願及財務可行性，遂調整為 50%供產業使用及 50%供住商使用，為符合本計畫區定位為以產業發展為主之產業專用區，有關土地使用分區管制要點第三點第一項：「惟經都市設計審議委員會議審議通過者，得於 10%以內酌予彈性調整」文字予以刪除，以管制本計畫區產業使用比例。

(2) 有關土地使用分區管制要點第三點第四項「經縣府認可其開發構想符合創意建築時，並經縣都委會同意，其容許使用項目應依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條辦理。」予以刪除，回歸縣府既有「修正臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準條文」第 12 點有關創意建築之容積獎勵辦法。

(3) 關於第二種產業專用區之容許使用項目，以從來之

使用為原則，但如經依「臺北縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置使用面積（營業樓板面積）達五百平方公尺以上未逾一萬平方公尺之一般零售業之使用條件及有關管理維護事項規定」及「臺北縣都市計畫甲乙種工業區申請設置大型展示中心或商務中心及倉儲批發業處理原則」辦理負擔，得為第一種產業專用區之容許使用項目。另第二種產業專用區未來更新改建時，應比照第一種產業專用區負擔 30% 公共設施用地，逕行變更為第一種產業專用區。

- (4) 計畫區內規劃之東西向計畫道路西段，為更新單元二應負擔之公共設施，為帶動地區更新開發之遠景發展，必要時得採一般徵收開闢。故有關土地使用分區管制要點第五點容積獎勵部份，刪除第二項有關特別貢獻容積獎勵之部分，以符合公平原則，另增列優先提供公共設施用地之所有權人得依相關稅賦規定減免之規定。

### 3. 都市更新計畫部分

- (1) 為促進本計畫辦理更新，請補充更新單元劃定範圍酌予調整機制，以保持計畫彈性。
- (2) 陳情人編號 4(高義明等 32 人)所提之陳情意見：「陳情人先前曾被縣政府徵收部份土地供『寶橋路 235 巷』使用，要求減少負擔 30%之比例。」考量計畫區內部份土地所有權人土地遭徵收之背景，建議實施者（榮工公司）屆時於事業計畫階段納入考量。

4. 原則同意本次所提修正後之規劃內容，請規劃單位依本次會議意見修正後，續提大會審議。

### (六) 98.04.15 第 6 次都委會專案小組研商會決議：

#### 1. 道路系統部分

- (1) 有關本案增設之東西向道路，考量正大尼龍公司建議之道路路型位置並不影響規劃原意及交通狀況，同意採納。
- (2) 另本案基地目前雖無興闢跨堤橋樑連通至臺北市之可行性，但為長期考量臺北縣、市未來整體發展及周邊主要道路（新店市寶中路、臺北市辛亥路 7 段及木柵路 1 段）皆為 22 米寬，該東西向道路寬度採 22 米，以保留未來興闢跨堤橋樑的機會。

2. 有關陳情建議不應強制規劃更新單元部分，考量本計畫劃定之部分更新單元面積較大，未來實施者開發確實有難度，為使本計畫具可行性及彈性，於擬定細部計畫時，得就各更新單元提出分期分區開發。

3. 容積獎勵部分

(1) 本案係以促進地區加速辦理更新為主要目的，但為考量整合時程及兼顧土地所有權人權益，本案容積時程獎勵規定如下：

① 本計畫容積時程獎勵起算點以本更新地區劃定公告日為原則。

② 更新單元採分期分區開發者，應於本更新地區劃定公告日起 3 年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為本更新地區劃定公告日。

(2) 為使本計畫區內各更新單元之權益及負擔具公平性，且考量公共設施負擔即為都市計畫變更之義務，維持本案專案小組第 5 次專案小組結論刪除原公展草案有關特別貢獻容積獎勵部分，以符合公平原則。

4. 針對原公展草案中部分回饋公共設施得以代金繳納機制部分，因本計畫係鼓勵留設公共設施用地，故維持本案專案小組第 5 次專案小組結論刪除部分得以代金繳納之機制。

5. 關於本計畫區內公園用地建議改為捷運用地以聯合開發方式辦理之陳情意見，考量據臺北市捷運局書面意見表示捷運環狀線經本地區路段之可行性研究報告尚未經交通部審議通過且需考量整體財務計畫，照臺北市捷運局建議維持公園用地。

6. 有關因早期徵收土地之背景因素，建議減少負擔 30% 公共設施之陳情意見部分：

(1) 參照都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，變更都市計畫工業區應提供不低於 30% 面積比例之公共設施用地及可供建築用地予當地縣政府或市公所。此外，本案各更新單元並無基地面積過於狹小之特殊情形，是以，本計畫依法應不得低於都市計畫工業區檢討變更審議規範應提供變更範圍內 30% 面積

	<p>公共設施用地之規定。另為考量本計畫係為促進地區辦理更新並兼顧土地所有權人權益，變更為產業專用區除應提供 30%面積之公共設施用地外，尚無須再提供可建築用地，已減輕土地所有權人部分負擔。</p> <p>(2) 關於更新單元內 30%公共設施用地負擔分配，屬本案發布實施後，未來實施者（如榮工公司）於辦理都市更新之事業計畫及權利變換計畫階段時，由實施者透過不動產查估、權利變換分配等程序，再與所有權人協調分配比例。</p> <p>(3) 本更新計畫暨都市計畫專案通盤檢討係以處理本地區土地使用計畫及其使用強度、開發方式等相關內容，有關負擔分配事宜，實非本計畫現階段法定程序可予以研議之情事。然而考量陳情人等特殊背景因素，建議未來本地區內各更新單元之實施者屆時於事業計畫階段納入考量。</p> <p>7. 本計畫以促進全區推動更新為主，區內之公共設施用地由未來各更新單元於擬定細部計畫及辦理更新事業計畫時提供。惟如部分更新單元遲未開發，而其所屬公共設施用地屬重大或緊急工程者，始得依徵收相關規定辦理用地取得。</p> <p>陸、以上提請討論。</p>
決議	<p>一、考量未來產業專用區內廠房設置需求，酌予採納陳情人意見，將產業專用區法定建蔽率調整為 55%。</p> <p>二、為兼顧更新單元辦理更新事業整合作業，有關更新容積時程獎勵採分期分區開發者，申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核期限，由原更新地區劃定公告日起 3 年調整為 5 年。</p> <p>三、餘依專案小組審查意見修正結果通過。</p>

案由	「變更新店都市計畫（配合新店市榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討」案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市更新條例第 8 條、都市計畫法第 26 條</b></p> <p>一、都市更新條例第 8 條</p> <p>更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。</p> <p>採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。</p> <p>二、都市計畫法第 26 條</p> <p>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>前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。</p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>本計畫位於新店市的東北隅，東以景美溪與台北市文山區為鄰，為新店市兩大工業區之一，有台北鐵工廠、正大尼龍、通用電子、中華彩印、遠東世紀 ABC 廠辦大樓等大型產業分布其中，鑑於正大尼龍於民國 84 年關廠，民國 85 年轉型倉儲使用，榮工公司台北鐵工廠於 89 年結束營業，計畫區內多處閒置土地及零星申請開發之廠辦大樓，土地使用效益不彰，且缺乏東西向交通路網及開放空間，地區公設服務品質不佳；始希冀透過都市更新計畫及變更都市計畫，改善地區環境體質，成為台北縣新生產業著床環境，爰將該地區規劃為以供無污染性、適宜本縣未來繼續發展之產業專用區，並透過「新店榮工廠地及周邊地區都市更新計畫」劃設更新單元，整體開發。</p>		

雖然本地區區位條件及環境現況具有產業發展之潛力，但由於全球化及本市產業結構快速的變遷，以致目前乙種工業區之土地使用管制方式，無法配合產業之發展多樣需求，計畫區內產業發展如仍維持現行都市計畫，將面臨支援性服務設施不足，土地使用管制僵化、交通系統動線服務功能不足、園區整體環境品質有待強化等課題。因此，本計畫將以建立具彈性的產業專用區，提供充足支援性公共服務設施，形塑優質的就業環境，以及便利的交通系統為方向，創造具有競爭優勢之產業發展環境為目標，期能吸引國內、外科技產品研發、設計為主之廠商進駐本地區，成為「新店產業躍升園區」。為達成此一目標，爰進行本次都市計畫專案通盤檢討。

#### 肆、變更位置及範圍

本次檢討位置位於新店都市計畫區，東側隔景美溪與臺北市文山區都市計畫區相鄰，西側則為永和都市計畫區及中和都市計畫區，為大臺北高度發展地區。

本檢討範圍東、北側以景美溪為界，西側為中興路、南側為寶橋路，區內為乙種工業區(工四、工六、工七)、部分道路用地(寶橋路 235 巷及寶中路)及河川區(水防道路)，面積約為 32.21 公頃。詳圖一。

#### 伍、規劃原則與構想

- 一、配合政府「加速推動都市更新方案」政策
- 二、改善地區產業發展紊亂現況
  - (一)配合當地發展需求
  - (二)引入產業專用區，朝向複合使用
- 三、配合地區交通系統整體考量，提高交通可及性

#### 陸、變更內容

本計畫原土地使用分區為乙種工業區、河川區及道路用地，本次通盤檢討考量上位計畫之指導、公民及機關團體陳情意見、發展之課題與對策等因素，研擬變更案共計 7 案。詳圖二、變更示意圖及表一 變更內容明細表。

表一 變更新店都市計畫（配合新店市榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討變更內容明細表

項次	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
一	工四、工六、工七區	乙種工業	29.1719	第一種產業專用區	19.0242	配合中央及縣(市)興建重大設施。

二				第二種產業專用區	7.3837	
三	工六北側			公園用地	0.8668	透過更新事業計畫取得公園用地回饋，做為未來遠東工業區捷運站預定地。
四	工七西南側			變電所用地	0.4743	配合台灣電力公司興闢變電所，並供未來產業園區所需用電
五	IV-7 號道路至水防道路間東西向道路			道路用地	1.4229	配合地區交通系統整體考量，提高交通可及性
六	景美溪沿岸水防道路	河川區	0.7867	河川區 (兼供道路使用)	0.7867	
七	計畫區西南側、寶橋路北側	加油站用地	0.1301	加油站專用區	0.1301	配合中國石油公司民營化，變更為加油站專用區。
合計		--	30.0887	--	30.0887	--

## 柒、檢討後計畫

### 一、計畫地區範圍

本計畫位於新店市的東北隅，東以景美溪與台北市文山區為鄰，為新店市兩大工業區之一，有台北鐵工廠、正大尼龍、通用電子、中華彩印、遠東世紀 ABC 廠辦大樓等大型產業分布其中。計畫範圍位於新店市東側景美溪旁，中興路以東、寶橋路以北之乙種工業區、部分道路用地(寶橋路 235 巷及寶中路)及行水區(水防道路)，面積約為 32.21 公頃。

### 二、計畫年期、計畫人口

(一) 計畫年期：本計畫係配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫，計畫目標年為自更新事業計畫審核通過後 5 年。

(二) 計畫人口：13861 人。

### 三、土地使用計畫

(一) 第一種產業專用區

以閒置空地及大型廠房為主，主要供策略型產業、高科技產業等使用，另允許部分住宅、商務使用，依都市更新計畫指定之更新單元及開發方式辦理，檢討後計畫面積為 19.0242 公頃。

(二) 第二種產業專用區

以現有廠辦大樓為主，可繼續原有之使用，後續如經繳納代金得依第一種產業專用區內容使用；如未來辦理更新，依第一種產業專用區公共設施比例負擔，得逕變更為第一種產業專用區。檢討後計畫面積為 7.3837 公頃。

(三) 河川區(兼供道路使用)

為使水防道路具備都市計畫道路機能，乃變更河川區為河川區(兼供道路使用)，完整區內路網系統。檢討後計畫面積為 0.7867 公頃。

(四) 加油站專用區

中國石油股份有限公司之加油站，現況為加油站用地乙處，由於中國石油股份有限公司之民營化，乃變更加油站用地為加油站專用區，檢討後面積 0.1301 公頃。

四、公共設施計畫

(一) 公園用地：配合捷運環狀線第二階段遠東工業區場站位置留設，面積 0.8668 公頃。

(二) 變電所用地：位於計畫範圍西南側，面積 0.4743 公頃，供變電站使用。

(三) 道路用地：面積 1.4229 公頃。

五、交通運輸計畫

(一) 聯外道路

計畫區周邊主要聯外道路以現況道路為主，即中興路(42 公尺)、北新路一段(25 公尺)以及寶橋路(20 公尺)。

(二) 主要道路

計畫區周邊之主要道路為寶中路(22 公尺)以及寶強路(22 公尺)。其中寶中路係為加強區內東西向連通，向東延伸至計畫區，做為園區未來主要出入之動線。

(三) 次要道路

主要為寶橋路 235 巷，因現況兩側部分建物已興闢



完成，道路拓寬之可行較低，故維持 15 公尺寬；透過水防道路的變更，強化其區內次要道路之機能，期望透過新設東西向寶中路，與外連通。

## 六、實施進度及經費

### （一）土地開發方式

本計畫案配合「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」，劃定都市更新地區及更新單元，以辦理都市更新事業計畫方式，共同負擔都市計畫變更所需回饋之公共設施：

1. 產業專用區之開發，應透過更新事業計畫，由實施者實施之。
2. 本案之應回饋之公共設施土地、貸款利息、稅捐、管理費用及樁位測定費，均透過更新事業計畫，經縣(市)主管機關核定後，由土地及合法建築物所有權人依其權利價值比例共同負擔。惟如部分更新單元遲未開發，而其所屬公共設施用地屬重大或緊急工程者，始得依徵收相關規定辦理用地取得。

### （二）負擔計畫

第一種產業專用區將透過「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」劃定更新單元，可單獨實施都市更新事業，並透過擬定細部計畫及更新事業計畫，提供變更面積至少 30%之公共設施用地。

第二種產業專用區可繼續原有之使用，如需依第一種產業專用區之容許使用內容進行使用，應依下列規定辦理回饋：

1. 經依「臺北縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置使用面積（營業樓板面積）達五百平方公尺以上未逾一萬平方公尺之一般零售業之使用條件及有關管理維護事項規定」及「臺北縣都市計畫甲乙種工業區申請設置大型展示中心或商務中心及倉儲批發業處理原則」辦理負擔，得為第一種產業專用區之容許使用項目。
2. 第二種產業專用區未來更新改建時，應比照第一種產業專用區負擔 30%公共設施用地，逕行變更為第一種產業專用區。

### （三）實施進度

計畫範圍即為新店榮工廠地周邊地區更新地區，須依「擬定臺北縣新店市榮工廠地周邊地區更新地區都市更新計畫書」劃定之更新單元實施之，更新單元採分期分區開發者，應於本更新地區劃定公告日起3年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核。預定完成期限為自更新事業計畫審核通過後五年。

#### (四) 財源籌措

本計畫由各更新單元辦理更新事業計畫實施之，其必要性公共設施投入經費如下表二。

表二 變更新店都市計畫(配合新店市榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討計畫案財務計畫表

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 經費來源
		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			
公園用地	0.8668	-	-	-	✓	143,696.7	6,842.7	-	150,539.4	各更新單元實施者	自更新事業計畫審核通過後五年	銀行貸款、自資金
道路用地	1.4229	-	-	-	✓							

#### 七、擬定細部計畫作業規範：詳附件一

(一) 土地使用分區管制原則

(二) 都市設計原則

#### 八、公民或團體陳情意見：詳附件二

#### 捌、辦理經過：

一、96年營建署補助辦理「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨都市計畫變更案」，確立更新發展願景及土地使用調整方案。

二、為使為「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨都市計畫變更案」完成法定程序，本府依都市更新條例第五條擬定都市更新計畫，但因內容涉及都市計畫主要計畫，復依同法第八條辦理都市計畫變更，並於97年9月19日簽准同意辦理專案通盤檢討，後於97年9月23日北府城更字第0970676880號公告自97年10月1日起徵求意見30天，公告期間無公民或團體陳情建議。

三、本計畫草案於97年12月1日北府城更字第09708624861號函公告，自97年12月5日起辦理公開展覽30天，並於98年1月16日假新店市公所舉行公開說明會。說明會中居民

意見歸納如下：

- (一) 考量區域經濟發展前景及產業未來發展需求，建議放寬產業專用區使用比例及限制。
- (二) 將都市更新計畫案相關資料送達至本計畫案變更範圍內每一位地主。
- (三) 建議變更為商業區或住宅區。
- (四) 早期因計畫區內道路開闢，已經被徵收部分土地，如本次變更再負擔 30% 公共設施用地，所剩土地面積將再次縮小，權益受損。

四、本案歷經 6 次專案小組會議，歷次會議決議如下：

(一) 97.06.16 第 1 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本案為配合行政院 95 年度辦理「推動全省 50 處政策性都市更新案」中臺北縣更新五大熱區之一，主要內容為辦理工業區更新，惟因現行都市更新案件多以住宅區或商業區土地為辦理標的，而一般工業區土地則以申請都市計畫法台灣省施行細則第 18 條容許使用或以個案變更為其他分區為主要轉型途徑，實施都市更新沒有前例，但為使本計畫區產業得以延續且有計畫性地發展，如單純以申請都市計畫法台灣省施行細則第 18 條容許使用或以個案變更方式，皆無法達成都市更新及環境改善之目的，故本案須透過都市更新配合變更都市計畫，此操作模式原則可行。

2. 工業區調整變更為產業專用區意見：

- (1) 建議請台北縣政府經濟發展局針對本案之發展定位構想表示意見。
- (2) 請規劃單位加強說明本地區朝產業專用區發展之理由，以及說明變更為產業發展區之土地使用管制等相關規定，包含更新後的建蔽率及容積率等，並檢視新店都市計畫第二次通盤檢討內容是否有相同土地使用分區之規定，避免造成土地使用分區之混淆。
- (3) 本案工業區變更為產業專用區之回饋負擔應敘明清楚，以作為後續執行之依據。

3. 有關更新計畫內容部分：

- (1) 本案除於主要計畫留設基礎計畫道路及公園外，更新計畫應針對細部計畫公共設施留設區位給予指導建議。

(2) 本案更新計畫書應敘明計畫區都市設計管制準則，俾利規範後續各更新單元之開發內容。

4. 本案請規劃單位依本次會議所提意見修正計畫書、圖後，再提會討論。

(二) 97.09.02 第 2 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本案請參酌與會委員意見，就有關規劃內容，如道路系統部分再予以檢討研析，以求最佳方案。

2. 本案變更為產業專用區，其供住宅、商業使用之樓地板面積比例不得大於 30%，請納入土地使用管制規定；此外，本案產業專用區之土地使用管制及產業發展項目請再進一步明確定義。

3. 請研析補充說明本案適用各項容積獎勵、更新獎勵、策略性獎勵、容積移轉及獎勵後基地最大容積有關情形。

4. 目前本案回饋內容包括回饋公共設施用地或繳納代金，請補充及說明代金回饋機制的操作方式及如何達到更新計畫規劃願景。

5. 本案所稱計畫性開發許可機制，未來在都市計畫變更與都市更新計畫審議及執行機制上如何搭配，請於計畫書內詳細敘明。

(三) 97.10.01 第 3 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本計畫應先就都市計畫變更部分進行說明，並請釐清更新計畫及都市計畫兩者的關係；有關管制型策略部分，應於主要計畫訂定細部計畫指導性原則，以指導後續細部計畫規劃。

2. 都市計畫係為長遠之都市發展架構指導，關於本案都市計畫工業區部分變更為產業專用區、部分則保持為乙種工業區之適宜性，請再檢討說明。

3. 有關本案道路系統規劃，請補充計畫區與鄰近臺北市地形關係，必要時說明道路系統連接跨堤橋樑之可行性。

(四) 98.02.27 第 4 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本計畫有關道路系統規劃：

(1) 開闢東西向道路方案：

①考量更新地區開發後增加之人口及車流量，開闢東

西向道路有助於計畫區對外交通，避免加重現有寶橋路 235 巷及寶橋路交通流量，確有增設之必要。

②參採與會陳情人、民意代表意見，採納規劃單位所提替代方案，道路位置由原公展草案位置往南移，除可留設道路南、北二側較佳之街廓深度外，亦可兼顧更新單元二現有使用狀況及權益。

③本東西向道路東側隔景美溪與臺北市相鄰，但鑑於景美溪二側防洪牆高度達 4-6 公尺，區內設置連通跨堤橋樑之牽引道長度過長，將影響區內土地利用及開發行為，而臺北市端之忠順街僅為寬度 15 公尺之道路，周邊為寧靜文教及住宅區，且計畫區南側尚有寶橋作為連通臺北縣、市之橋樑，本處興闢跨堤橋樑可行性不高。因此，本東西向道路以作為區內道路為主，銜接區內防汛道路，道路寬度配合現有區內道路系統劃設為 15 公尺，惟考量計畫區長遠發展，再以都市設計管制方式規範退縮達 22 公尺。

④考量更新單元二範圍內現有營運狀況，採納規劃單位所提短期暫時替代性道路方案，更新單元二於未提出更新事業計畫前，應先提供暫時性替代道路供公眾通行，提供通行部分另於都市計畫土地使用分區管制要點給予適度獎勵，請規劃單位會後再與土地所有權人確認暫時性替代道路位置，並請土地所有權人出具同意書。

(2) 有關本計畫道路系統分析、評估等相關資料，請規劃單位補充納入計畫書敘明。

2. 關於本案產業專用區容許使用項目比例，為有效促進本更新地區開發，考量地方民眾、實施者陳情建議及規劃單位評估投資報酬分析，採納產業專用區、住商區各佔 50% 方案，以利招商投資。

3. 本案下次會議續就更新單元劃設、土地使用分區及實質管制內容討論。

(五) 98.03.16 第 5 次都委會專案小組研商會決議：

1. 道路系統部分

本案基地目前無興闢跨堤橋樑至臺北市之可行性，但為考量臺北縣、市未來整體發展，保留興闢跨堤橋樑的機會，視本案實際開發情況及與臺北市協調情形再行

考量，請於計畫書內補充敘明。

## 2. 土地使用分區管制部分

- (1) 本案原公展版本土管容許使用比例為 70%供產業使用及 30%供住商使用，經第 4 次都委會小組考量更新投資意願及財務可行性，遂調整為 50%供產業使用及 50%供住商使用，為符合本計畫區定位為以產業發展為主之產業專用區，有關土地使用分區管制要點第三點第一項：「惟經都市設計審議委員會議審議通過者，得於 10%以內酌予彈性調整」文字予以刪除，以管制本計畫區產業使用比例。
- (2) 有關土地使用分區管制要點第三點第四項「經縣府認可其開發構想符合創意建築時，並經縣都委會同意，其容許使用項目應依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條辦理。」予以刪除，回歸縣府既有「修正臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準條文」第 12 點有關創意建築之容積獎勵辦法。
- (3) 關於第二種產業專用區之容許使用項目，以從來之使用為原則，但如經依「臺北縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置使用面積（營業樓板面積）達五百平方公尺以上未逾一萬平方公尺之一般零售業之使用條件及有關管理維護事項規定」及「臺北縣都市計畫甲乙種工業區申請設置大型展示中心或商務中心及倉儲批發業處理原則」辦理負擔，得為第一種產業專用區之容許使用項目。另第二種產業專用區未來更新改建時，應比照第一種產業專用區負擔 30%公共設施用地，逕行變更為第一種產業專用區。
- (4) 計畫區內規劃之東西向計畫道路西段，為更新單元二應負擔之公共設施，為帶動地區更新開發之遠景發展，必要時得採一般徵收開闢。故有關土地使用分區管制要點第五點容積獎勵部份，刪除第二項有關特別貢獻容積獎勵之部分，以符合公平原則，另增列優先提供公共設施用地之所有權人得依相關稅賦規定減免之規定。
- (5) 請修正本細部計畫作業規範名稱為「變更新店都市計畫（配合新店市榮工廠地周邊地區都市更新計畫）擬定細部計畫作業規範」，內容區分為土地使用分區管制及都市設計管制兩部分。

(6) 為保持本計畫細部計畫作業規範彈性，請修正土地使用分區管制第六點文字為「本計畫區內土地及建築物之使用應依本規定辦理，其餘未規定事項於擬定細部計畫時另行增訂之」。

3. 為鼓勵留設公共設施用地，請修正本計畫變更為產業專用區之公共設施用地負擔比例為應不得低於變更面積30%，刪除部分得以代金繳納之機制。

#### 4. 都市更新計畫部分

(1) 為促進本計畫辦理更新，請補充更新單元劃定範圍酌予調整機制，以保持計畫彈性。

(2) 請於計畫書內補充敘明第一種產業專用區及第二種產業專用區之實施方式，以利後續執行。

(3) 陳情人編號4(高義明等32人)所提之陳情意見：「陳情人先前曾被縣政府徵收部份土地供『寶橋路235巷』使用，要求減少負擔30%之比例。」考量計畫區內部份土地所有權人土地遭徵收之背景，建議實施者(榮工公司)屆時於事業計畫階段納入考量。

5. 原則同意本次所提修正後之規劃內容，請規劃單位依本次會議意見修正後，續提大會審議。

#### (六) 98.04.15 第6次都委會專案小組研商會決議：

##### 1. 道路系統部分

(1) 有關本案增設之東西向道路，考量正大尼龍公司建議之道路路型位置並不影響規劃原意及交通狀況，同意採納。

(2) 另本案基地目前雖無興闢跨堤橋樑連通至臺北市之可行性，但為長期考量臺北縣、市未來整體發展及周邊主要道路(新店市寶中路、臺北市辛亥路7段及木柵路1段)皆為22米寬，該東西向道路寬度採22米，以保留未來興闢跨堤橋樑的機會。

2. 有關陳情建議不應強制規劃更新單元部分，考量本計畫劃定之部分更新單元面積較大，未來實施者開發確實有難度，為使本計畫具可行性及彈性，於擬定細部計畫時，得就各更新單元提出分期分區開發。

##### 3. 容積獎勵部分

(1) 本案係以促進地區加速辦理更新為主要目的，但為

考量整合時程及兼顧土地所有權人權益，本案容積時程獎勵規定如下：

①本計畫容積時程獎勵起算點以本更新地區劃定公告日為原則。

②更新單元採分期分區開發者，應於本更新地區劃定公告日起 3 年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為本更新地區劃定公告日。

(2) 為使本計畫區內各更新單元之權益及負擔具公平性，且考量公共設施負擔即為都市計畫變更之義務，維持本案專案小組第 5 次專案小組結論刪除原公展草案有關特別貢獻容積獎勵部分，以符合公平原則。

4. 針對原公展草案中部分回饋公共設施得以代金繳納機制部分，因本計畫係鼓勵留設公共設施用地，故維持本案專案小組第 5 次專案小組結論刪除部分得以代金繳納之機制。

5. 關於本計畫區內公園用地建議改為捷運用地以聯合開發方式辦理之陳情意見，考量據臺北市捷運局書面意見表示捷運環狀線經本地區路段之可行性研究報告尚未經交通部審議通過且需考量整體財務計畫，照臺北市捷運局建議維持公園用地。

6. 有關因早期徵收土地之背景因素，建議減少負擔 30% 公共設施之陳情意見部分：

(1) 參照都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，變更都市計畫工業區應提供不低於 30% 面積比例之公共設施用地及可供建築用地予當地縣政府或市公所。此外，本案各更新單元並無基地面積過於狹小之特殊情形，是以，本計畫依法應不得低於都市計畫工業區檢討變更審議規範應提供變更範圍內 30% 面積公共設施用地之規定。另為考量本計畫係為促進地區辦理更新並兼顧土地所有權人權益，變更為產業專用區除應提供 30% 面積之公共設施用地外，尚無須再提供可建築用地，已減輕土地所有權人部分負擔。

(2) 關於更新單元內 30% 公共設施用地負擔分配，屬本



	<p>案發布實施後，未來實施者（如榮工公司）於辦理都市更新之事業計畫及權利變換計畫階段時，由實施者透過不動產查估、權利變換分配等程序，再與所有權人協調分配比例。</p> <p>（3）本更新計畫暨都市計畫專案通盤檢討係以處理本地區土地使用計畫及其使用強度、開發方式等相關內容，有關負擔分配事宜，實非本計畫現階段法定程序可予以研議之情事。然而考量陳情人等特殊背景因素，建議未來本地區內各更新單元之實施者屆時於事業計畫階段納入考量。</p> <p>7. 本計畫以促進全區推動更新為主，區內之公共設施用地由未來各更新單元於擬定細部計畫及辦理更新事業計畫時提供。惟如部分更新單元遲未開發，而其所屬公共設施用地屬重大或緊急工程者，始得依徵收相關規定辦理用地取得。</p> <p>玖、以上提請討論。</p>
決議	<p>一、考量未來產業專用區內廠房設置需求，酌予採納陳情人意見，將產業專用區法定建蔽率調整為 55%。</p> <p>二、為兼顧更新單元辦理更新事業整合作業，有關更新容積時程獎勵採分期分區開發者，申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核期限，由原更新地區劃定公告日起 3 年調整為 5 年。</p> <p>三、餘依專案小組審查意見修正結果通過。</p>

附件一

**變更新店都市計畫（配合新店市榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討擬定  
細部計畫作業規範**

**壹、土地使用分區管制原則**

一、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：

- (一)第一種產業專用區
- (二)第二種產業專用區
- (三)河川區(兼供道路使用)
- (四)加油站專用區
- (五)公園用地
- (六)道路用地

(七)變電所用地二、發展強度

(一)第一種產業專用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 45%。
- 2. 容積率不得大於 300%。

(二)第二種產業專用區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 210%。

三、第一種產業專用區容許下列各項使用：

- (一) 供策略型產業、高科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施及供設置服務科技、商務活動所需之展示、金融、資訊及招待所等設施使用，且其樓地板面積應大於申請總樓地板百分之五十。
- (二) 供設置住宅使用及商務活動所需之一般零售業、餐飲業、運動、休閒、娛樂及文化等設施使用，其樓地板面積不得大於申請總樓地板百分之五十，且除餐飲業得設置於頂層外，僅限於使用建築物之第一至三層及地下一層。

(三) 其他經台北縣政府審查核准得設置之相關設施。

四、第二種產業專用區可繼續原有之使用，如需依第一種產業專用區容許使用內容辦理者，依下列規定辦理：

(一) 經依「臺北縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置使用面積（營業樓板面積）達五百平方公尺以上未逾一萬平方公尺之一般零售業之使用條件及有關管理維護事項規定」及「臺北縣都市計畫甲乙種工業區申請設置大型展示中心或商務中心及倉儲批發業處理原則」辦理負擔，得為第一種產業專用區之容許使用項目。

(二) 未來更新改建時，應比照第一種產業專用區負擔 30% 公共設施用地，得逕行變更為第一種產業專用區。

五、容積獎勵

(一) 本計畫區適用「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」。

(二) 本計畫容積時程獎勵起算點以本更新地區劃定公告日為原則。

(三) 更新單元採分期分區開發者，應於本更新地區劃定公告日起 3 年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為本更新地區劃定公告日。

六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本原則之規定辦理，其餘未規定事項於擬定細部計畫時另行增訂之。

## 貳、都市設計管制原則

本都市設計管制原則為後續執行更新事業計畫及細部計畫之構想，實際內容仍須視實際審議情形調整。

### 一、開放空間與人行動線配置

#### (一) 開放空間設計原則

##### 1. 廣場式開放空間

- (1) 允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。
- (2) 多樣化的活動產生在廣場上。
- (3) 創造廣場的自明性。
- (4) 設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花台、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。
- (5) 廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。
- (6) 使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。
- (7) 其地平面應與相臨道路之人行道高程齊平。

##### 2. 自行車道

- (1) 自行車道系統應連結眾多起迄點，為一完整之網路系統。
- (2) 須具備安全性、舒適性、趣味性等設計原則考量。
- (3) 應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。
- (4) 為顧及自行車道之連續性及安全性，在十字路口應設計自行車穿越道，使騎士能直接橫越路口。而在流量大的路口，則增設標誌讓汽車駕駛知道前有自行車道，以便讓自行車優先通行。

##### 3. 人行步道

- (1) 提供行人舒適的行走空間。
- (2) 考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。
- (3) 鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。
- (4) 使行人行走過程富有趣味。
- (5) 應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。

#### (二) 開放空間位置留設原則

配合全區發展及開放空間節點串連，應分別留設人行通廊及自行車動線，創造全區友善人行空間，並於重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間。

### 二、牆面線指定、架空走廊留設與露台集中留設方向

後續於細部計畫以訂定牆面線及留設架空走廊方式，創造地區人車分離及視野景觀提升的目的，藉以達到全區親水的可能。

#### (一) 水岸架空走廊

於臨水岸部分以指定牆面線方式，以維護建築物 2、3 層留設人行通廊

的可能，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。

## （二）創造水岸活動魅力平台

以管制四樓之建築樓地板投影面積方式，創造人公平台之公共空間，並允許低樓層供商業使用，並透過都市設計手段導引步行民眾至活動魅力平台進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。

露台空間的設計應符合下列原則：

1. 以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。
2. 應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。
3. 應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施。

案由	變更台北水源特定區計畫(含南、北勢溪部份)(部分保安保護區為電路鐵塔用地)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：台灣電力股份有限公司。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>台灣電力股份有限公司為配合國家經濟建設，因應坪林地區日益增加之電力需求，規劃興建深美~龍潭 345 仟伏輸電線路，以提高及穩定新店、坪林地區相關設施之供電品質。興建該輸電線路所需之第 85 號，為配合新增電路鐵塔設施設置之需要，擬將該處鐵塔範圍使用分區由「保安保護區」變更為「電路鐵塔用地」，以切合土地使用管制項目。案經內政部 97 年 9 月 10 日內授營都字第 0970147572 號函准經濟部「經核確為配合經濟發展所需之緊急重大建設，非迅行變更無法適應經濟發展之需要」。該公司爰選定興建該輸電線路所需之第 85 號電塔，並為合法使用該輸電線路之鐵塔使用範圍，擬申請辦理變更為電路鐵塔用地俾利該輸電線路用地取得及使用。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本變更位置位於台北水源特定區計畫西北側，屬臺北縣新店市平廣段 6-288、6-289、6-591 地號等 3 筆土地，變更面積計 0.0217 公頃（見圖一、圖二）。</p> <p>六、變更理由：</p> <p>台灣電力股份有限公司針對坪林地區日益增加之電力需求，規劃興建深美~龍潭 345 仟伏輸電線路，配合該輸電線路第 85 號電塔設施之合法使用需要，將原計畫之部分保安保護區變更為「電路鐵塔用地」，期切合土地使用管制內容，並適應國家供電政策之需要。</p>		

	<p>七、變更內容：</p> <p>變更內容如表一。</p> <p>八、事業及財務計畫：</p> <p>本案變更之土地已取得土地所有權人同意，於變更完成後採徵購方式取得，其土地取得、地上物補償費及工程費均由台電公司於「第六輸變電計畫」預算列支，概估所需經費詳表二。</p> <p>九、辦理經過：</p> <p>本案自民國 98 年 2 月 12 日起公開展覽 30 天，並於民國 98 年 2 月 12 日、13 日、14 日刊登於台灣新生報，且於同年 2 月 12 日上午十時假新店市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或機關團體陳情意見。</p> <p>十、以上提請大會審議。</p>
決議	照案通過。

表一 變更台北水源特定區計畫(含南、北勢溪部份)(部分保安保護區為電路鐵塔用地)案變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原計畫	新計畫		
一	台北水源特定區計畫內新店市平廣段 6-288、6-289、6-59地號	保安保護區 (0.0217公頃)	電路鐵塔用地 (0.0217公頃)	<p>一、台電公司為配合國家經建發展，新增電源及負載成長之需要，並解決輸電設備利用率偏高及特高壓用戶無法核供之困境，持續積極推動輸變電計畫，以提昇輸變電系統供電能力及優良之電力品質。為因應用該輸電線路整體之用地管理與使用，需予辦理都市計畫變更「保安保護區」為「電路鐵塔用地」。</p> <p>二、上開計畫屬台電公司第六輸變電計畫，為行政院核定之重大經濟建設，為因應國家經濟發展之需求，故</p>	



				依 法 定 程 序 申 請 辦 理 都 市 計 畫 變 更。	
--	--	--	--	--------------------------------------	--

註：表內面積僅供參考，變更範圍實際面積應以核定地籍圖分割面積為準。

案由	變更淡水都市計畫（部分旅館區、保護區、公園用地及綠地用地為道路用地、部分住宅區為公園用地及部分住宅區、綠地用地為遊憩區）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第四案
說	<p><b>一、辦理機關：</b>臺北縣政府。</p> <p><b>二、法令依據：</b> 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p><b>辦理緣起及目的</b></p> <p>臺北縣政府為促進經濟發展需要，選定淡水地區積極推動觀光遊憩發展，因此著眼於強化及改善淡水地區發展觀光之需求，除將透過閒置公有土地釋出，提供作為發展觀光規劃標的外，其相關構想包括：串聯「淡海新市鎮特定區計畫」與「淡水都市計畫」之道路系統、協助推動「淡水文化藝術教育中心文教設施公共建設案」所需之連絡道路拓寬與增設，以及提供遊憩相關服務等，期能達「吸引觀光人潮、刺激淡水經濟發展」之目的。</p> <p><b>變更位置與範圍</b></p> <p>變更內容共含 3 處，由北到南分別說明如下：</p> <p><b>（一）變一</b></p> <p>位旅館區南側之 11 號道路(淡海路)東端，往東延伸穿越旅館區南隅，銜接淡海新市鎮特定區計畫預留跨越公司田溪之 30 公尺計畫道路端點，新設道路寬度依西側銜接已開闢使用之 11 號道路(淡海路)規劃</p>		

<p>明</p> <p>環境背景</p> <p>說</p>	<p>為寬 15 公尺、長約 160 公尺，變更面積約 0.23 公頃。</p> <p>(二)變二</p> <p>為淡水文化藝術教育中心所在「古蹟保存區(存二)」南、北兩側之連外道路拓寬與增設，包括拓寬南側 6 公尺之 III-18 號道路(中正路一段 6 巷)達 12 公尺，規劃長度約 435 公尺，變更面積為 0.24 公頃；北側增設一條 12 公尺連外道路，用以銜接天生國小(國小五)東側市地重劃區內 15 公尺計畫道路，長度約 295 公尺，變更面積約 0.41 公頃。</p> <p>(三)變三</p> <p>位於行政院農委會家畜衛生試驗所(機七)西側之住宅區及 III-18 號道路(中正路一段 6 巷)之隔離綠帶(綠七)，變更面積約 3.14 公頃。其中考量住宅區內西北側地形落差較大，將約 0.2 公頃之公有土地變更為毗鄰之公園用地，並配合將中正路一段 6 巷東側隔離綠帶(綠七)變更為遊憩區，以提高遊憩區之可及性，其面積為 0.15 公頃。</p> <p>環境背景</p> <p>(一)變一</p> <p>1. 土地使用現況</p> <p>位於旅館區南隅，旅館區尚未開發，爰變更範圍內之土地使用現況多為雜林及草生地，並有數棟零星分布之鐵棚臨時建築使用；毗鄰基地西側之海水浴場專用區目前部分出租提供綠野馬術推廣中心作為馬術俱樂部、馬匹慢跑場及訓練場使用，俱樂部旁之數棟鐵棚搭建之臨時建物，主要為假日攤販經營商業使用。</p> <p>2. 土地權屬</p> <p>變更範圍共包括淡水鎮望高樓段 492 地號等 11 筆土地，其皆為公有土地(所有權人皆為中華民國，管理機關含臺北縣政府、財政部國有財產局)，地籍面積合計為 2,335.33 平方公尺。</p> <p>(二)變二</p> <p>1. 土地使用現況</p> <p>滬尾砲台(古蹟保存區(存二))北側之淡水文化藝術教育中心現況僅有一條 6 公尺計畫道路(中正路一段 6 巷)往南向外連繫，北側則依賴一條 4 公尺至 6 公尺寬既成巷道(中正路一段 22 巷)連外。為強化該中心之對外連繫，南側計畫道路將由 6 公尺變更 12 公尺，北側並將參酌既成巷道位置，增設一條 12 公尺計畫道路，其拓寬及增設道路地區皆為空地及草生地。</p> <p>由於變更範圍位於山坡地，南側連絡道路地形變化由標高</p>
-------------------------------	---

<p>明</p> <p>說</p>	<p>38.15 公尺下降至 2.98 公尺，高程差約 35.17 公尺，而北側連絡道路地形變化由標高 30.8 公尺下降至 6.90 公尺，高程差約 23.9 公尺。因此，考量道路設計規範原則、為維交通安全，規劃該北側連外 12 公尺計畫道路。另該文化藝術教育中心位於古蹟保存區內之財團法人中央廣播電台舊址，其南側則鄰接國定古蹟之滬尾砲台，未來變更為 12 公尺寬之南側連絡道路，將提供該中心出入使用外，並為周邊地區之淡水高爾夫球場之進出路徑。</p> <p>2. 土地權屬</p> <p>(1) 南側連絡道路</p> <p>變更範圍皆為公有土地（所有權人含括中華民國、臺北縣及淡水鎮；管理機關分別為財政部國有財產局、臺北縣政府、臺北縣忠烈祠管理所、淡水鎮公所及交通部公路總局等），共包括淡水鎮大庄埔段 335 地號等 2 筆土地及淡水鎮油車口段油車口小段 60-1 地號等 16 筆土地，地籍面積合計 2,407.23 平方公尺。</p> <p>(2) 北側連絡道路</p> <p>包括淡水鎮油車口段油車口小段 42 地號等 17 筆土地，地籍面積合計為 4,109.63 平方公尺，公有土地面積佔變更面積之 17.79%（所有權人含中華民國及臺北縣，管理機關分別為財政部國有財產局及臺北縣政府），其餘皆為私有土地，佔變更面積之 82.21%。</p> <p>(三) 變三</p> <p>1. 土地使用現況</p> <p>位於行政院農委會家畜衛生試驗所(機七)西側，區內坡度由北向南緩降，惟北側地形變化較大，高程由 8.7 公尺上升至 16.35 公尺，高程差約有 7.65 公尺，另基地內尚有 1 條約 6 公尺寬之山溝由東北向西南流，其山溝東南側涵蓋家畜衛生試驗所之 4 層樓單身宿舍及嘉新資產管理開發股份有限公司之招待所部分範圍，山溝北側地區除南側地形平緩處提供臨時停車場使用外，其餘地區則為雜林及草生地使用。</p> <p>另基地西北側毗鄰公園用地(高爾夫球場)，現況出租予財團法人臺灣高爾夫俱樂部使用，東側毗鄰機關用地(機七)，現況提供行政院農委會家畜衛生試驗所之野獸實驗中心、動物實驗中心、綜合研究大樓、研究中心及員工宿舍等使用。至基地南側則鄰接臺二乙線省道(中正路)以北之隔離綠帶(綠七)，現</p>
-------------------	---



<p>明</p> <p>說</p>	<p>(二)變二</p> <p>變更範圍涵蓋公有土地及私有土地，其中公有土地變更為道路用地之土地取得方式係採公地撥用，並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理，而私有土地部分則由臺北縣府編列預算採徵收方式取得及開闢。</p> <p>(三)變三</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更範圍涵蓋公有土地及私有土地，其中公有土地係採公地撥用方式取得，並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理，以作為後續遊憩區開發與招商之標的。而私有土地變更為遊憩區部分，則由土地所有權人自行開發使用。</li> <li>2. 公園用地之開闢則由臺北縣政府編列預算辦理。又變更後並未減損公共設施用地面積，而係以土地相互交換調配為主，因此無涉回饋。</li> </ol> <p>九、辦理經過</p> <p>(一)公開展覽：自 98 年 3 月 3 日起至 98 年 4 月 1 日止，公開展覽 30 天，公告刊登於 98 年 3 月 3、4、5 日臺灣新生報。</p> <p>(二)公開說明會：98 年 3 月 18 日假淡水鎮公所召開。</p> <p>(三)人民或團體陳情意見：嘉新資產管理開發股份有限公司陳情意見乙件（處理情形詳附表二。）。</p> <p>(四)本縣都市計畫委員會專案小組研商會議：</p> <p>98 年 4 月 14 日召開本案專案小組研商會議，意見如次：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變一部分： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 淡海新市鎮特定區計畫內 30 公尺計畫道路與本變更內容之關係為何？針對 15 公尺與 30 公尺計畫道路如何銜接（如槽化、預留綠地等方式），以緩衝不等寬道路銜接可能產生之問題，請規劃單位詳予釐清。</li> <li>(2) 為促進土地有效利用及使用整體性，請考量變更範圍南側旅館區變更為鄰接之土地使用分區（住宅區）之可行性。</li> </ol> </li> <li>2. 變二部分：臺北縣政府與雲門舞集於 98 年 4 月 13 日簽訂「淡水文化藝術教育中心」委託經營契約書，其連外道路規劃有其需求性與急迫性，惟應針對該等道路用地規劃之合理性，詳予敘明：</li> </ol>
-------------------	---



	<p>(一)南側連絡道路未來工程設計時可朝人車分道方式規劃，除開闢通行需求寬度之車道，兩側並可依地形現況，規劃人行步道或木棧道。</p> <p>(二)北側連絡道路將來可提供文化藝術教育中心之大型車輛出入使用，因應地形落差規劃之豎曲線，建議可併同配合限速，以維交通安全。</p>
--	--

附表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	附帶條件 或備註	縣都委會專 案小組意見	縣都委會 決議
		原計畫	新計畫				
一	計畫區西北隅之旅館區南側地區	旅館區 (0.24公頃)	道路用地 (0.24公頃)	考量淡海新市鎮特定區與淡水都市計畫區活動發展延續及交通動線串連與路網建構之需要，延伸淡水都市計畫11號道路銜接跨越公司田溪之淡海新市鎮特定區之30公尺計畫道路端點，以串連淡水新舊發展區之交通動線，並促進觀光發展。		照案通過，惟淡海新市鎮特定區計畫內30公尺計畫道路與本變更內容之關係為何？針對15公尺與30公尺計畫道路如何銜接（如槽化、預留綠地等方式），以緩衝不等寬道路銜接可能產生之問題，請詳予釐清。	暫予保留。 請規劃單位與交通部公路總局、內政部營建署確認淡江大橋連絡道路由濱海匝道接11號道路（淡海路）通往淡海新市鎮特定區計畫55號道路，其路幅需求為淡水都市計畫端之15公尺或淡海新市鎮特定區計畫端之30公尺，俾於下次會議確認道路用地寬度。
二	計畫區中央偏南，古蹟保存區（存二）南、北兩側地區	公園用地 (0.16公頃)	道路用地 (0.16公頃)	為符合淡水文化藝術教育中心未來作為舞團創作、訓練、製作、營運之基地，兼供國內外文化藝術之交流平台與文化藝術教育之推廣中心及生活美學之體驗園區等之營運發展需要，配合改善並強化周邊連絡道路及提高可及性。	南側連絡道路	照案通過，惟 1. 淡水文化藝術教育中心南側道路用地：請加強敘明無需留設迴車空間之由。 2. 淡水文化藝術教育中心北側道路用地：請針對道路用地路型、路線起點規劃之緣由，補充說明。	依專案小組意見通過。
		綠地用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.08公頃)				
		保護區 (0.12公頃)	道路用地 (0.12公頃)		北側連絡道路		
		公園用地 (0.07公頃)	道路用地 (0.07公頃)				
		綠地用地 (0.22公頃)	道路用地 (0.22公頃)				



		變更內容 (面積單位：公頃)					
三	計畫區中央偏南，行政院農委會家畜衛生試驗所(機七)西側之住宅區及III-18號道路之隔離綠帶(綠七)	住宅區 (2.79公頃)	遊憩區 (2.79公頃)	1. 基於淡水地區之水岸都市特色及過去歷經多元文化洗禮之發展背景，所具備之觀光魅力，藉由釋出閒置公有土地及調整土地使用型態，吸引廠商投資開發一處作為國際藝文活動交流之綜合性觀光遊憩場所，打造淡水地區觀光遊憩新地標。 2. 因應地形及進出道路需求，配合地籍線酌予調整基地西側範圍，以利土地整體利用與提高可及性。	備註： 變更住宅區為公園用地仍大於綠地用地變更為遊憩區面積，故未減損公共設施用地面積，而係以公有土地相互交換調配為主，因此無涉回饋。	照案通過。	依專案小組意見通過。
		住宅區 (0.20公頃)	公園用地 (0.20公頃)				
		綠地用地 (0.15公頃)	遊憩區 (0.15公頃)				

附表一 變更內容綜理表(續1)

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
四	土地使用分區管制要點第四條	<p>第四條：</p> <p>本計畫區內之住宅區、商業區、工業區、旅館區、港埠區、文教區及古蹟保存區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於左列規定：</p> <p>(一)住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。</p> <p>(三)工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</p> <p>(四)旅館區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。</p> <p>(五)港埠區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</p> <p>(六)文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(七)古蹟保存區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。</p>	<p>第四條：</p> <p>本計畫區內之住宅區、商業區、工業區、旅館區、港埠區、文教區、<u>古蹟保存區及遊憩區</u>等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。</p> <p>(三)工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</p> <p>(四)旅館區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。</p> <p>(五)港埠區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</p> <p>(六)文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(七)古蹟保存區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。</p> <p>(八)<u>遊憩區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%；遊憩區容許使用項目：</u></p> <p><u>1. 旅館。</u></p> <p><u>2. 住宿餐飲設施。</u></p> <p><u>3. 觀光管理服務設施。</u></p> <p><u>4. 文物展示中心。</u></p> <p><u>5. 觀光零售服務。</u></p> <p><u>6. 藝品特產店。</u></p>	<p>1. 配合設置遊憩區之需求，增訂分區名稱，土地使用強度維持原住宅區之標準。</p> <p>2. 增訂容許使用項目以茲規範。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：容許使用項目增列「其他經臺北縣政府主管機關許可之遊憩設施」，以維土地使用之彈性。</p>	依專案小組意見通過。

註：表內面積僅供參考，應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表二 人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	陳情建議事項	縣都委會專案小組建議意見	縣都委會決議
1	嘉新資產管理開發股份有限公司	行政院農委會家畜衛生試驗所西側，淡水鎮淡水段砲台埔小段84、84-1地號等兩筆土地	本公司為上市公司嘉新水泥100%子公司，土地資產開發皆受到金管會、股東及社會大眾之關切，本變更案(變三)由原使用分區為住宅區土地變更為使用項目限縮之遊憩區，對本公司及股東之權益影響甚鉅，有違社會公平及正義原則。	1. 維持原計畫不變。 2. 在保留本公司原住宅區面積1,918平方公尺不變前提下，由縣政府主導與原公有住宅區土地交換完竣形成完整區塊後，其餘公有土地再行變更為遊憩用地，如此可符合社會公平與正義原則。 3. 本變更區域南側中正路之綠帶，因涉及未來全區之出入動線(車輛不可能僅由中正路一段六巷進出)，應納入本計畫共同檢討。	未便採納。  理由： 1. 目前公私有土地交換僅限於私有公共設施保留地與公有非公用土地交換，本案並不適用。 2. 該處住宅區周邊皆為公共設施所包圍之獨立街廓，考量空間機能之一致性與整體使用之協調，不宜保留零星土地仍做住宅區。 3. 陳情基地於變更前後僅有土地使用項目有限作遊憩使用之差異外，其餘開發利用之條件仍與變更前一致，且開發方式規定係由土地所有權人自行開發使用，故不致影響私有土地權益。	依專案小組意見通過。

案由	變更三重都市計畫（部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地）（二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：太子汽車工業股份有限公司</p> <p>三、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫為三重市二重埔地區之「太子汽車三重廠」，基地於太子汽車廠區鄰接光復路和重新路，周圍即有湯城及宜家傢俱新莊廠等商家，基地位置良好。而可經忠孝橋、中興橋、重陽橋和臺北橋連接臺北市市中心區，並以重新路與新莊市聯繫，其區位條件與臺北市、新莊市之商業發展軸線皆有密切相連之關係。由於目前工業區之分區現況，已不符社會發展的實際需求，且因新莊市都市發展已逐漸向外擴充，都市層級逐漸提升，再加上捷運新莊線的推動，也已帶動附近商圈的發展及新莊市的成長。</p> <p>藉由大環境之檢視，不僅可檢討目前工業區之不適合性外，透過工業區變商業區之變更，亦可平衡三重市南北商業區之發展，因此本計畫案實有變更為商業區及住宅區之榮景。</p> <p>五、變更理由：</p>		

(一)配合政府重大交通建設

本基地鄰近多處捷運站如離捷運新莊線先嗇宮站(預計 98 年底完工)僅約 450 公尺，環狀線 Y17、Y18 車站約 800 公尺，配合捷運系統帶動周邊土地的使用調整。

(二)配合政府對地區都市發展之政策

縣府 96 年度辦理捷運新莊縣都市更新之先期規劃研究，對於本區已有提出規劃構想，將積極的配合地區整體空間與動線系統的規劃，塑造整體環境的品質。

(三)配合產業結構變遷

基地周邊之工業區土地，目前有許多個案皆已轉型做非工業使用，如：家樂福、IKEA、華王電機、味王物流中心及湯城企業總部等。

六、變更位置及範圍：

(一)變更位置

本計畫區位於三重二重埔的頂崁工業區西南側，鄰近重新路五段與中興北街交叉口。(詳圖一)

(二)變更範圍

本計畫範圍座落於三重市二重埔段中興小段148-1、150、150-2、149、154、150-4、156、150-3及部份的148、150-1、158、256-17號等11筆地號之土地，土地總面積為11,642.758m<sup>2</sup>(約3,523.93坪)。(詳圖二)

七、變更內容：

土地使用為乙種工業區變更為住宅區，其變更內容詳表一。

八、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫開發主體將由申請單位太子汽車工業股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。

(二)開發方式

本計畫採自願捐贈土地及自願捐獻代金方式開發，惟實際應依細部計畫核定結果為準。

1. 按審議規範許可條件所訂捐贈比例為原則，其捐贈土地應為完整可供建築之土地為原則，但為利整體規劃使用得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並按工業區變更後毗鄰地加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。
2. 自願捐贈土地應做為社區性公共設施，本案將規劃設為提供區域通行之道路用地、公園及綠地，此部分將由開發者開發

興建完成後，捐贈予地方政府。

3. 扣除自願捐贈土地後，剩餘部份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，產權得仍歸原土地所有權人。
4. 工業區變更後，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，以符合「社會成本內部化」原則。
5. 前述規定規劃之公共設施用地應於細部計畫中劃設提供。

### (三)實施進度及經費

實施進度方面，本計畫應於細部計畫發布實施後兩年內提出建照申請，並於五年內完成開發，未依計畫書規定事項辦理者，都市計畫主管機關得依法定程序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。

實施經費方面，都市計畫變更規劃作業費計 72,000,000 元，各項開發成本包含計畫區之土地成本、營建工程費用、建築設計費與計畫工程管理費、土地改良與整地費用，計所需經費約為 1,658,980,000 元。(詳表二)

## 九、辦理經過：

(一)計畫草案自 97 年 4 月 22 日起辦理第一次公開展覽 30 日，並於 97 年 5 月 2 日於三重市公所舉辦第一次公開展覽說明會。

(二)97 年 6 月 12 日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 請申請單位依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」補充環境現況調查結果資料。
2. 經國有財產局表示若二重埔段中興小段 150-3、150-4 地號變更為公共設施用地，則該局不同意變更，請申請單位循程序辦理申購；另請查明二重埔段中興小段 256-2 地號土地使用分區究係為何，俾公路總局辦理後續財產繳回事宜。
3. 請現劃單位加強說明「整體規劃、分別開發」之內容，包括開放空間系統、道路系統、防災動線以及交通動線系統之內容及草案配置內容合理性。
4. 有關變更回饋內容部分，請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定分別敘明工業區變更為住宅區及變更為商業區之回饋比例，再併予分計各項分區、用地、捐地之不同數據。另有關土地使用強度，請循前開原則依內政部都委會第 662、675 次會議決議一併檢討說明。
5. 請參酌全北縣政府刻正辦理之土管要點通盤檢討草案及相關

工業區變更案例，包括建蔽率調降、退縮規定、各項獎勵及容積移轉上限等土管要點內容請參考修正計畫內容，並依相關變更案例，本案應為都市設計審議地區。

6. 自願捐贈代金回饋部份，請參依縣都委會通過之協議書版本內容修正。
7. 請申請單位考量太子汽車對臺灣工業發展歷史之貢獻與見證，研究將相關歷史、文化意義納入捐贈回饋公園規劃設計之可能性。

(三)97 年 8 月 22 日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 請現劃單位彙整本計畫周圍地區之發展計畫（如：臺北縣三重、新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案、擬定捷運新莊線頭前庄、先嗇宮站週邊都市更新計畫… 等），以作為本計畫區所在街廓及周圍地區未來規劃定位及發展架構之參考，並依內政部都委會第 662 次會議決議略以：「…若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。研擬計畫區所在街廓之土地使用計畫構想示意圖，俾供各級都委會審議。
2. 本案主要計畫係將基地劃分為四種土地使用分區，惟就市場彈性而言太過僵硬，鑑於未來本案之開發應屬單一基地整體開發之個案，故請規劃單位研議採劃定特定專用區方式，並訂定住宅與商業樓地板面積比例之可行性。
3. 請城鄉局協助取得湯城園區建照執照相關資料，以釐清計畫區北側湯城園區內出入道路產權為何？是否有供公眾使用之規定？俾納入現劃參考。
4. 下次小組會議請安排現地勘查，並請太子汽車公司提供會議室俾小組會議之召開。

(四)97 年 12 月 1 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會，結論如下：

1. 請規劃單位再建構本計畫之整體架構、土地使用及交通路網等系統，並研提不同方案供審議。
2. 有關計畫基地南側地區是否可納入計畫範圍，請探究其可行性。
3. 應就太子汽車在歷史、文化面等意義轉化，以增加計畫之價值性
4. 基地出入口以不增加主幹道負擔與衝擊為原則，其配置是否可利用北側湯城園區道路作一併考量，另公共設施則以公園

	<p>及開放性設施為原則。</p> <p>5. 擬再召開一次小組會議綜理本計畫，倘無較大問題則提都委大會確認本計畫執行之方向，以利後續審查細部計畫之內容。</p> <p>(五)98 年 3 月 30 日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：</p> <p>本案經 97 年 6 月 12 日、97 年 8 月 22 日、97 年 12 月 1 日、98 年 3 月 30 日召開四次小組會議，出席委員初步建議意見彙整如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請規劃單位綜整本計畫周圍地區之發展計畫（如：臺北縣三重、新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案、擬定捷運新莊線頭前庄先嗇宮站週邊都市更新計畫...等），以作為本計畫區所在街廓及周圍地區未來規劃定位及發展架構之參考，並補充本計畫之整體架構（含「整體規劃、分別開發」之內容）、土地使用計畫、交通路網構想、開放空間系統、防災動線，納入計畫書敘明，並供三重都市計畫通盤檢討及臺北縣工業區專案通盤檢案參考。</li> <li>2. 考量本案基地區位與未來開發使用行為，建議變更內容刪除商業區部分，並一併修正案名、計畫內容、土地使用管制要點及依都市計畫工業區檢討變更審議規定申請變更之辦理情形檢核表，另重新計算本案捐贈土地比例，並送請地政局檢核。</li> <li>3. 考量太子汽車對臺灣工業發展歷史之貢獻與見證，請將相關歷史、文化意義納入本案所回饋之公園規劃設計及規劃汽車工業體驗館，並將相關圖面、量體納入計畫書敘明。</li> <li>4. 建議將緊臨計畫區南側之工業區土地納入整體規劃與提出都市更新規劃方案，包含公共設施留設位置建議，並納入計畫書敘明。</li> <li>5. 本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定自願捐贈之 10% 可建築用地，是否直接指定供地區性公共設施之使用，或由地主改以代金方式折算繳納乙節，請城鄉局研提本縣統一規定，並提請大會討論。</li> <li>6. 有關基地內公有土地申購事宜請一併於計畫書內載明。</li> <li>7. 有關土地使用分區管制要點小組委員初步建議詳附件一。</li> <li>8. 有關協議書部分，請依小組意見及通案條文由作業單位檢核。</li> <li>9. 本案專案小組已獲致具體初步建議，請作業單位提送大會審議。</li> </ol> <p>十、以上內容，提請大會決議。</p>
決	依專案小組意見通過。



議	
---	--

案由	擬定三重都市計畫（部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地）（二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：太子汽車工業股份有限公司</p> <p>三、法令依據： 都市計畫法第 22 條。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫區為三重市二重埔地區之「太子汽車三重廠」，該廠區鄰接光復路和重新路，周圍即有湯城及宜家傢俱新莊廠等商家，基地位置良好。而可經忠孝橋、中興橋、重陽橋和台北橋連接台北市市中心</p>		

區，並以重新路與新莊市聯繫，其區位條件與台北市、新莊市之商業發展軸線皆有密切相連之關係。由於目前工業區之分區現況，已不符社會發展的實際需求，且因三重市都市發展已逐漸向外擴充，都市層級逐漸提升，再加上捷運新莊線的推動，也已帶動附近商圈的發展及三重市的成長。藉由大環境之檢視，不僅可檢討目前工業區之不適合性外，透過工業區變商業區之變更，亦可平衡三重市南北商業區之發展。因此本計畫案實有變更為商業區及住宅區之榮景，為合理發展本地區，爰依法辦理細部計畫。

#### 五、擬定計畫理由：

- (一)為減少都市發展的衝突性及增進土地利用的合理性。
- (二)工業使用已不符合基地周邊整體發展，地區環境亟待配合都市更新以調整土地使用，以活化都市機能、創造地區發展。
- (三)本基地被住宅區所包圍、原有廠房閒置已久且受到周圍住商使用對土地需求的增加，因此必須轉變原有土地使用性質。
- (四)本案開發後對既有非工業使用的土地將有更佳利用，透過本計畫提升周邊的都市服務機能。
- (五)配合法令規定提供一定比例的公共設施，改善地區服務機能，滿足地區人民需要。

#### 六、計畫位置及範圍：

本開發基地座落於三重市二重埔中的頂崁工業區中，原為太子汽車舊廠房。基地較靠近於新莊市頭前工業區，並藉由重新路五段連接新莊市和三重市。基地鄰接重新路五段及光復路，而重新路五段上有正在興建之捷運新莊線先嗇宮站距離約80公尺。基地可由重新大橋連接三重市區，與三重市區之商業區相連結，並可沿重新路東行達台北市區，西行則可接新莊地區與樹林地區。且可從中興北街銜接環河路到達二重疏洪道遊憩區，此基地交通相當便利，離商圈與遊憩點也方便。

本計畫的基地範圍，座落於三重市二重埔段中興小段148-1、150、150-1、150-2、149、154、150-4、156、150-3及部份

的148、158、256-17號等11筆地號之土地，土地總面積為11,642.758m<sup>2</sup>（約3,523.93坪），座落位置詳見圖一。

#### 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為367人，居住密度315人/公頃。

#### 八、擬定計畫內容：

本計畫原基地總面積為11,642.758 m<sup>2</sup>（3,523.93坪），依鄰近地區土地使用特性及地區需求，劃設住宅區面積為8,499.213 m<sup>2</sup>，佔全計畫區73%，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，另劃設必要之公共設施，包含公園用地2,217.545 m<sup>2</sup>及道路用地926 m<sup>2</sup>，總計公共設施用地面積為3,143.545 m<sup>2</sup>，佔全計畫區27%，詳如表一、圖二。

（一）住宅區：住宅區位於計畫區西邊，東側臨公園用地，面積8,499.213 m<sup>2</sup>，（包含自願捐贈可建土地1,164.28 m<sup>2</sup>），住宅區佔全計畫區73%。

（二）道路用地：主要作為計畫區內道路，面積合計926 m<sup>2</sup>，佔7.95%。

（三）公園用地：主要位於計畫區東側，土地面積2,217.545 m<sup>2</sup>，佔全計畫區19.05%。

#### 九、事業及財務計畫：

##### （一）開發主體

本計畫開發主體由私有土地權利關係人成立開發小組，辦理本計畫之各項開發事宜；計畫區內未來開發完成之公共設施亦由開發者自行管理維護。

##### （二）開發方式

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」七-（三）規定以「自願捐獻代金」方式由土地權利關係人辦理整體開發，相關捐獻事項詳本案協議書。

##### （三）開發期限

1. 工業區主要計畫變更後，應由土地權利關係人依都市計畫法定程序自行擬定或變更細部計畫，配置必要公共設施用地，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其細部計畫書、圖應切實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。

2. 本計畫應於細部計畫發布實施後兩年內提出建照申請，並於五年內完成開發，未依計畫書規定事項辦理者，都市計

畫主管機關得依法定程序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。

#### (四)財務計畫

實施經費方面，都市計畫變更規劃作業費計 72,000,000 元，各項開發成本包含計畫區之土地成本、營建工程費用、建築設計費與計畫工程管理費、土地改良與整地費用，計所需經費約為 1,658,980,000 元。(詳表二)

### 十、回饋計畫

#### 一、捐獻代金

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定計算許可條件後，本案係屬於第一級捐地標準，自願捐地比例住宅區為 10%。為利於本計畫整體規劃使用，有關可建築用地應捐獻之 1,164.28 m<sup>2</sup>部份，將改以自願捐獻代金方式折算繳納，並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。

依據住宅區土地公告現值平均 56,000 元/m<sup>2</sup>，預計繳納九千一百萬元 (1,164.28 m<sup>2</sup>×56,000 元/m<sup>2</sup>×1.4=91,000,000 元)，並於核發使用執照前繳清。

#### 二、公共設施的回饋

本案提供捐地後 30%之公共設施，符合法令的規定。

#### 三、開放空間的回饋

本案將會有開放性的公園於基地前方，且鄰近用綠帶來阻隔與其臨道路，鄰重新路劃設人行開放空間，並於適當的道路交角空間留設廣場空間，使本區的開發對週邊環境產生正面的助益。

### 十一、土地使用分區管制要點：詳表三。

### 十二、辦理經過

(一)計畫草案自 97 年 4 月 22 日起辦理第一次公開展覽 30 日，並於 97 年 5 月 2 日於三重市公所舉辦第一次公開展覽說明會。

(二) 97 年 6 月 12 日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 請申請單位依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」補充環境現況調查結果資料。
2. 經國有財產局表示若二重埔段中興小段 150-3、150-4 地號變更為公共設施用地，則該局不同意變更，請申請單位循程序辦理申購；另請查明二重埔段中興小段 256-2 地號

土地使用分區究係為何，俾公路總局辦理後續財產繳回事宜。

3. 請現劃單位加強說明「整體規劃、分別開發」之內容，包括開放空間系統、道路系統、防災動線以及交通動線系統之內容及草案配置內容合理性。
4. 有關變更回饋內容部分，請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定分別敘明工業區變更為住宅區及變更為商業區之回饋比例，再併予分計各項分區、用地、捐地之不同數據。另有關上地使用強度，請循前開原則依內政部都委會第 662、675 次會議決議一併檢討說明。
5. 請參酌全北縣政府刻正辦理之土管要點通盤檢討草案及相關工業區變更案例，包括建蔽率調降、退縮規定、各項獎勵及容積移轉上限等土管要點內容請參考修正計畫內容，並依相關變更案例，本案應為都市設計審議地區。
6. 自願捐贈代金回饋部份，請參依縣都委會通過之協議書版本內容修正。
7. 請申請單位考量太子汽車對臺灣工業發展歷史之貢獻與見證，研究將相關歷史、文化意義納入捐贈回饋公園規劃設計之可能性。

(三)97 年 8 月 22 日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 請現劃單位彙整本計畫周圍地區之發展計畫（如：臺北縣三重、新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案、擬定捷運新莊線頭前庄、先嗇宮站週邊都市更新計畫…等），以作為本計畫區所在街廓及周圍地區未來規劃定位及發展架構之參考，並依內政部都委會第 662 次會議決議略以：「…若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。研擬計畫區所在街廓之土地使用計畫構想示意圖，俾供各級都委會審議。
2. 本案主要計畫係將基地劃分為四種土地使用分區，惟就市場彈性而言太過僵硬，鑑於未來本案之開發應屬單一基地整體開發之個案，故請規劃單位研議採劃定特定專用區方式，並訂定住宅與商業樓地板面積比例之可行性。
3. 請城鄉局協助取得湯城園區建照執照相關資料，以釐清計畫區北側湯城園區內出入道路產權為何？是否有供公眾使

用之規定？俾納入現劃參考。

4. 下次小組會議請安排現地勘查，並請太子汽車公司提供會議室俾小組會議之召開。

(四)97 年 12 月 1 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會，結論如下：

1. 請規劃單位再建構本計畫之整體架構、土地使用及交通路網等系統，並研提不同方案供審議。
2. 有關計畫基地南側地區是否可納入計畫範圍，請探究其可行性。
3. 應就太子汽車在歷史、文化面等意義轉化，以增加計畫之價值性
4. 基地出入口以不增加主幹道負擔與衝擊為原則，其配置是否可利用北側湯城園區道路作一併考量，另公共設施則以公園及開放性設施為原則。
5. 擬再召開一次小組會議綜理本計畫，倘無較大問題則提都委會大會確認本計畫執行之方向，以利後續審查細部計畫之內容。

(五)98 年 3 月 30 日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：

本案經 97 年 6 月 12 日、97 年 8 月 22 日、97 年 12 月 1 日、98 年 3 月 30 日召開四次小組會議，出席委員初步建議意見彙整如下：

1. 請規劃單位綜整本計畫周圍地區之發展計畫（如：臺北縣三重、新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案、擬定捷運新莊線頭前庄先嗇宮站週邊都市更新計畫...等），以作為本計畫區所在街廓及周圍地區未來規劃定位及發展架構之參考，並補充本計畫之整體架構（含「整體規劃、分別開發」之內容）、土地使用計畫、交通路網構想、開放空間系統、防災動線，納入計畫書敘明，並供三重都市計畫通盤檢討及臺北縣工業區專案通盤檢案參考。
2. 考量本案基地區位與未來開發使用行為，建議變更內容刪除商業區部分，並一併修正案名、計畫內容、土地使用管制要點及依都市計畫工業區檢討變更審議規定申請變更之辦理情形檢核表，另重新計算本案捐贈土地比例，並送請地政局檢核。

	<p>3. 考量太子汽車對臺灣工業發展歷史之貢獻與見證，請將相關歷史、文化意義納入本案所回饋之公園規劃設計及規劃汽車工業體驗館，並將相關圖面、量體納入計畫書敘明。</p> <p>4. 建議將緊臨計畫區南側之工業區土地納入整體規劃與提出都市更新規劃方案，包含公共設施留設位置建議，並納入計畫書敘明。</p> <p>5. 本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定自願捐贈之 10%可建築用地，是否直接指定供地區性公共設施之使用，或由地主改以代金方式折算繳納乙節，請城鄉局研提本縣統一規定，並提請大會討論。</p> <p>6. 有關基地內公有土地申購事宜請一併於計畫書內載明。</p> <p>7. 有關土地使用分區管制要點小組委員初步建議詳附件一。</p> <p>8. 有關協議書部分，請依小組意見及通案條文由作業單位檢核。</p> <p>9. 本案專案小組已獲致具體初步建議，請作業單位提送大會審議。</p> <p>十三、以上內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>1. 案名修正為「擬定三重都市計畫（重新路五段北側住宅區、公園用地、道路用地）（二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地）細部計畫案」。</p> <p>2. 有關土管規定退縮部分，應增訂「退縮部分應供公眾使用，並不得設置圍籬」之規定。</p> <p>3. 協議書係屬細部計畫內容，有關協議書部分，請依小組意見及通案條文授權由作業單位檢核，再依行政程序報核，另協議書內容並應納入計畫書附錄，以為執行之依據。</p> <p>4. 除上述意見，餘依專案小組意見通過。</p>

表三 「擬定三重都市計畫（部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地）（二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地）細部計畫案」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文	縣都委會專案小組初步建議	縣都委會決議																			
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	修正通過。 修正後內容： 一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則 <u>第三十三條及</u> 第三十五條之規定訂定之。 理由： 配合內政部民國 93 年 3 月 22 日台內營字第 0930082876 號令修正發布之「都市計畫法臺灣省施行細則」修正。	依專案小組意見通過。																			
二、本計畫區內劃設下列使用分區及公共設施用地： (一)商業區 (二)公園用地、道路用地 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	修正通過。 修正後內容： 二、本計畫區內劃設下列使用分區及公共設施用地： (一) <u>住宅區</u> (二)公園用地、道路用地 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。 理由： 1. 配合土地使用計畫將商業區調整為住宅區修正。	依專案小組意見通過。																			
三、計畫區內之商業區、住宅區與公園用地之開發強度，以不超過民國八十六年六月發布之《訂定三重都市計畫(土地使用分區管制要點)書》規定為原則，詳如表 10-1：  10-1 計畫區之開發強度表	修正通過。 修改後內容： 三、計畫區內之住宅區與公園用地之開發強度，以不超過民國八十六年六月發布之《訂定三重都市計畫(土地使用分區管制要點)書》規定為原則，詳如表 10-1：  10-1 計畫區之開發強度表	依專案小組意見通過。																			
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>商業區</td><td>80%</td><td>282%</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>288%</td></tr></table>	項目		建蔽率	容積率	土地使用分區	商業區	80%	282%	住宅區	60%	288%	<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>土地使用分區</td><td>住宅區</td><td><u>50%</u></td><td>288%</td></tr></table>	項目		建蔽率	容積率	土地使用分區	住宅區	<u>50%</u>	288%	
項目		建蔽率	容積率																		
土地使用分區	商業區	80%	282%																		
	住宅區	60%	288%																		
項目		建蔽率	容積率																		
土地使用分區	住宅區	<u>50%</u>	288%																		



公開展覽條文				縣都委會專案小組初步建議				縣都委會決議
公共設施用地	公園用地	15%	30%	公共設施用地	公園用地	15%	30%	
資料來源：整理自《訂定三重都市計畫(土地使用分區管制要點)書》				理由： 依「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點」共通性條文內容修正。				
四、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定做多目標使用。				修正通過。 修正後內容： 四、本計畫區內之公共設施用地不適用『都市計畫公共設施多目標使用辦法』規定。 理由： 本計畫公園用地僅得作公園使用。				依專案小組意見通過。
五、建築基地為一完整街廓或面積在商業區達 1,000 公尺，在住宅區、行政區、社教用地及機關用地，面積達 1,500 平方公尺以上，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。 建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。				刪除。 理由： 依「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點」共通性條文內容修正。				依專案小組意見通過。
				增訂條文。 五、基地退縮深度與開放空間留設應依下列規定： （一）基地臨重新路處應自道路境界線至少退縮 6 公尺，退縮部分留設自行車道及人行步道。 （二）住宅區鄰接周邊工業區處應至少退縮 6 公尺建築，其中北側部分應至少退縮 8 公尺供公眾通行使用，退縮部分得計入法定空地，不得設置圍籬並應予植栽綠化。 （三）住宅區與公園臨接處應自分區線退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，不得設置圍籬				有關土管規定退縮部分，應增訂「退縮部分應供公眾使用，並不得設置圍籬」之規定。

公開展覽條文					縣都委會專案小組初步建議	縣都委會決議										
					並應予植栽綠化。 (四) 基地西側鄰接都市計畫界線處應至少留設 150 平方公尺之開放空間廣場並應予植栽綠化。 理由： 留設帶狀、連續性開放空間，以營造舒適之住居空間。											
六、基地面臨道路寬度及鄰接最小長度規定，如表 10-2： 表 10-2 基地面臨道路寬度及鄰接最小長度表					刪除。 理由： 依「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點」共通性條文內容修正。	依專案小組意見通過。										
道路寬度 W (公尺)	W = 8	8 < W ≤ 12	12 < W ≤ 20	W>20												
鄰接長度 (公尺)	40	35	30	20												
資料來源：整理自《訂定三重都市計畫(土地使用分區管制要點)書》																
					增訂條文。 六、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經臺北縣都市設計委員會同意，得比照「建築技術規則」或「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)住宅區附屬小汽車停車空間應依下表規定設置： <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>250 以上~400(含)平方公尺 以下</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>400 以上~550(含)平方公尺 以下</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置 1 部	250 以上~400(含)平方公尺 以下	設置 2 部	400 以上~550(含)平方公尺 以下	設置 3 部	以下類推		依專案小組意見通過。
總樓地板面積	停車設置標準															
250(含)平方公尺以下	設置 1 部															
250 以上~400(含)平方公尺 以下	設置 2 部															
400 以上~550(含)平方公尺 以下	設置 3 部															
以下類推																

公開展覽條文	縣都委會專案小組初步建議	縣都委會決議
	<p>1. 規劃作為住宅使用需以一戶一機車位為原則。  2. 其他使用則不得低於法定汽車停車位數量。  (三) 若依規定須辦理交通影響評估作業，依其審查結果辦理。</p> <p>理由：  依「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點」共通性條文增訂。</p>	
<p>七、下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。  (一) 申請基地面積大於 6,000 平方公尺或總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。  (二) 廣場面積達 6,000 平方公尺，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。  (三) 風景區。  (四) 其他經縣府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	<p>修正通過。  修正後內容：  七、<u>申請開發建築執照前，應依「臺北縣都市設計審議原則」提送相關計畫書圖，並經臺北縣都市設計審議委員會審查通過後始可發照。另本計畫基地如因基地限制無法依本要點相關規定設計時，得經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。</u></p> <p>理由：  1. 依「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點」共通性條文內容修正。  2. 增列應依「臺北縣都市設計審議原則」辦理。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
	<p>增訂條文。  八、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：  (一) 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，惟不得超過實際設置面積之 100%。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文	縣都委會專案小組初步建議	縣都委會決議
	<p>(二)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，惟不得超過實際設置面積之 50%。</p> <p>(三)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>理由： 依「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點」共通性條文內容修正。</p>	
	<p>增訂條文。</p> <p>九、建築基地僅適用容積移轉及提供公益性設施等容積獎勵規定。但總容積不得大於變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。</p> <p>理由： 依內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議修正。</p>	依專案小組意見通過。
八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容： <u>十</u>、建築基地內法定空地應留設 <u>1/2</u> 以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過<u>基地面積 70%</u>。</p> <p>理由： 1. 點次調整。 2. 文字修正。</p>	依專案小組意見通過。
九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	<p>修正通過</p> <p>修正後內容： <u>十一</u>、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定</p>	依專案小組意見通過。

公開展覽條文	縣都委會專案小組初步建議	縣都委會決議
	辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。 理由： 點次調整。	

案由	「變更中和都市計畫（部分工業區為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（健康段一一五地號等四十九筆土地）案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第七案
說	<p><b>壹、擬定機關：台北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：大洋塑膠工業股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>為因應產業競爭壓力及工、商業均面臨轉型與未來環狀捷運線開通帶來之衝擊，台北縣政府研擬捷運周邊工業區變更檢討之發展構想，將配合捷運站周邊 500 公尺範圍內土地，提供其變更轉型的機會，使當地發展得以符合未來捷運站周邊的需求，以促進都市發展、提昇產業層次，並能兼顧地主權益等多贏的局面。</p> <p>本計畫案在上述前提下，將位於台北縣中和市板南路與健康路交叉口附近，其主要進出口位於中山路二段，現為大洋塑膠工業股份有限公司中和廠，配合捷運環狀線之建設、未來中和市工業區升級與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為住宅區及相關公共設施。預期藉由本案所提供之住商服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。</p> <p><b>伍、變更位置及範圍：</b></p> <p><b>(一)計畫位置</b></p> <p>本計畫區之範圍現屬中和都市計畫區之乙種工業區，即大洋塑膠工業股份有限公司中和廠現址，計畫區東側鄰接計畫寬度 10 公尺之板南路，西側為工業區，北側銜接至寬度 24 公尺之中山路，南側鄰接寬度 17 公尺之健康路，而計畫區北側部分係屬原華隆紡織股份有限公司中和廠所在，目前亦正申請工業區變更為商業區及住宅區，詳如圖一所示。</p> <p><b>(二)計畫範圍</b></p> <p>本計畫範圍共計 47 筆土地，分別為中和市健康段 115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、202、202-1、203 地號，依其謄本合計該 47 筆土地面積應為 53,500.52 平方公尺。本計畫之地籍範圍詳如</p>		

圖二所示。

## 陸、辦理經過：

### 一、認定會

本案於 96 年 8 月 8 日召開「變更中和都市計畫（部份乙種工業區為產業專用區）案」研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫法第二十七條第一項第三款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」

### 二、公開展覽及說明會

計畫草案自 96 年 11 月 1 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 11 月 30 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

### 三、縣都委會專案小組

本案分別於 97 年 3 月 20 日、97 年 5 月 8 日、97 年 8 月 15 日、97 年 10 月 13 日及 98 年 1 月 5 日召開五次專案小組研商會議，並依第五次專案小組意見，於 98 年 3 月 9 日召開「捷運連通與公共設施區位需求協調會」獲具體意見後提大會審議；另本案於 97 年 5 月 8 日經專案小組開會原則同意調整變更為住宅區，茲各次專案小組及協調會會議決議如下：

(一)於 97 年 3 月 20 日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位補充彙整說明與本案關聯之華隆及中華軸承二變更案經本縣都委會審查過程中之開發時程及相關回饋條件等資料，俾供小組審議參考。
2. 本案原申請變更為產業專用區，強調二八張工業區應朝向知識經濟產業園區之規劃，後因故改申請變更為住宅區，請規劃單位加強補充本案變更理由。另調查鄰地 500 公尺內土地使用現況提小組說明，並強化二八張工業區發展構想與本計畫發展定位間之關連性。
3. 請規劃單位補充華隆、中華軸承與本案之模擬整體建築設計（與鄰地橫向聯繫步道系統、基地人行天橋系統、建築物天空線、建物各面向之處理、天橋高度限制....）與都市設計原則。
4. 基地申請範圍涉及整合鄰地問題（畸零地地主意願、板南路拓寬之可能性與地主意願..），請規劃單位補充說明。
5. 本基地目前仍在營運使用，請規劃單位依都市計畫工業區檢討變更審議規範二(三)規定，於下次會議中說明遷廠計畫期程及辦理狀況。

6. 前已提交通影響說明報告之修正意見請業務單位轉送申請單位，請規劃單位配合本次審查意見修正。
7. 有關基地臨板南路部分，請規劃單位考量規劃為道路之適宜性。
8. 請規劃公司加強說明本案及華隆案退縮供公眾通行及防災道路之規劃。
9. 為期使委員更深入了解基地及周邊發展現況，請業務單位於本案下次召開小組前先行至現場勘查並請規劃單位並協助安排開會地點。

(二)於 97 年 5 月 8 日進行本案縣都委會專案小組現場勘查暨第二次研商會。結論如下：

1. 本案基地申請範圍涉及鄰地整合問題(包括南側畸零地、鄰板南路加油站及華隆經貿廣場之道路拓寬地主意願等)，請申請業者先行進行調處，並將調處結果會議紀錄與可行方案於下次專案小組會議提出，以供專案小組審議參考。並於下次會議邀請相關鄰地地主參加本案專案小組會議，以期了解鄰近地主整合之意願。
2. 在整體發展考量上，請規劃單位就本案(大洋變更案)與華隆變更案兩案開發時程及有關整體性公共設施(道路、公園)開闢時程如何配合，補充說明可行之方案並配合修正相關開發時程規定。
3. 本案原則同意申請業者調整變更為住宅區，並請規劃單位於下次專案小組會議時加強說明變更為住宅區之理由。
4. 本案擬變更為住宅區，惟中低樓層部分定位為商業服務，是否與都市計畫法台灣省施行細則住宅區之容許使用項目相異，請規劃公司針對服務項目加強定義及說明。
5. 有關基準容積之計算，規劃單位目前所提之方案，以代金購回 10%之可建築用地，將其中 3%可建築用地捐贈做為公共設施用地，使本案公共設施用地比例提升至 30%，是否與內政部都委會第 662 次會議決議相異，請規劃單位於下次專案小組會議時，針對本案涉及回饋代金部份，加強補充回饋代金之計算方式。
6. 本案申請基地目前尚屬營運中，請申請開發業者保證本變更案在報請都市計畫核定時，完成註銷工廠登記，並檢附切結書以為憑據。
7. 請規劃單位就交通影響說明內容(尤其人車分離與區域交通改善部分)於下次專案小組時具體說明。

(三)於 97 年 8 月 15 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：



1. 經規劃單位就板南路拓寬可行性與研議方案，原則同意規劃單位所提之方案一(即鄰板南路側劃設一條 5 米計劃道路)，惟兼顧各方權益，該道路劃設土地面積，不計入 27%公設比例中，而該 5 米計劃道路未來準用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。
2. 依據與會地主陳意星先生(基地南側 159 地號地主)同意將所屬土地納入變更範圍，另李志中先生(基地南側 157 地號地主)亦出具同意書至府，同意將所屬土地納入變更範圍，請申請業者儘速與前開地主協商，並配合修正變更範圍。
3. 本案涉及交通影響分析部份，請依下列意見及交通局函覆之審查意見儘速修正。
  - (1) 基地內新設 20 公尺、12 公尺及中央公園之人車動線分離方案、各開發基地之停車場出入口位置之合理性。
  - (2) 基地周邊尚有華隆案及中華軸承案等變更開發案，請整合三案之相關區域交通改善方案及停車供需等，以供審查。
  - (3) 由於本案相關交通調查資料為 95 年度，請一併更新相關調查資料。
4. 為呼應目前全球節能減碳，配合縣府推廣綠色運具政策，請規劃單位針對華隆、大洋及中華軸承等 3 案道路路幅及建築退縮空間，研議配設自行車道及劃設人行空間之可行性，以呼應未來捷運環狀線 Y12 站營運後所帶來之人潮預為準備。
5. 依據規劃單位所述，本案周邊道路服務水準營運後，由 D 級降為 E 級，請說明減低交通衝擊之改善措施及改善後之服務水準情形。
6. 有關本案變更理由部分，除請規劃單位於下次專案小組會議時，再行加強說明變更為住宅區之理由。
7. 為期強化變更合理性，本案應於土管規定商業使用總容積樓地板面積比例不得低於 20%，並將配置構想提下次會議討論。
8. 前次小組審查意見六，變更過程有關工廠遷廠歇業或註銷時機點及須申請業者提出之切結文件，請回歸工業區變更審議規範之規定辦理。
9. 有關變更範圍之修正，請依前述意見修正後提出對照表敘明原因，以便配合修正案名。
10. 本案為處於中和二八張工業區範圍內，變更後係影響工業區整體發展，惠請臺北縣政府經濟發展局針對工業區政策表示意見。

(四)於 97 年 10 月 13 日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：

1. 因華隆案及本案所集中劃設之公園用地，經規劃單位說明功能

及必要性，確實有保留多目標使用之必要，故同意該公園用地作多目標使用；另請規劃單位及申請開發者考量於捐贈 10%可建築用地部份，未來提供警察局及中和市公所派出所及活動中心之可行性。

2. 本案有關土管第三條規定：「...住宅區中容許作為商業使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積...」，建議修正為「...住宅區中作非住宅使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積...」，並請規劃單位於下次會議中說明，作為非住宅使用之性質及強度等內容。
  3. 本案於板南路側劃設一條 5 米計畫道路，未來是否計入 27%公設比例，或是準用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定，請規劃單位再行研議確認。
  4. 有關中和二八張整體土地使用發展構想圖，請規劃單位將變更基地範圍套繪至圖面。
  5. 本案交通影響分析報告請儘速修正後送交通局審查，並於下次小組會前有具體審查結論，以供小組審議參考。
    - (1) 基地內有關人行步道系統已剔除人行空廊方案，請修正相關圖面。
    - (2) 有關捷運開通後可移轉 15%道路交通量之比例，請提出參考依據。
    - (3) 因應捷運環狀線開通後，交通使用運具之改變，有關建築基地內需額外提供 20%停車空間供公眾使用，是否有必要性，且後續應如何管理維護，請補充說明。
    - (4) 因應自行車車道系統之布設，有關自行車停車空間宜整體考量設置。
  6. 請規劃單位就本案(大洋變更案)與華隆變更案兩案開發時程及有關整體性公共設施(道路、公園)開闢時程如何配合，請補充說明。
  7. 請規劃單位查明有關捷運 Y12 站場站出入口之位置，並說明未來捷運環狀線通車後，將如何引導民眾利用華隆案設置跨越中山路之天橋搭乘大眾運輸工具。另該天橋開闢之權責單位與後續管理維護機制為何，請說明。
- (五)於 98 年 1 月 5 日進行本案縣都委會專案小組第五次研商會。結論如下：
1. 華隆及本案所集中劃設之公園用地，經規劃單位說明功能及必要性，確實具保留多目標使用之必要，故同意該公園用地作多目標使用。然派出所設施與公園多目標使用相容性不足，經申請開發業者說明，同意依需地機關(警察局、中和市公所)所需之規模，另於捐贈之可建築用地範圍劃設部分土地為機關用

地，其餘捐贈之可建築用地則同意業主以代金方式購回；惟該機關用地區位、規模及開發方式需先邀集相關單位進行協商確認，續將協調結果與方案，於縣都委會大會審議時說明。

2. 同意本案於板南路側劃設一條 5 米計畫道路，並準用「都市計畫容積移轉實施辦法」規定增加興建之樓地板面積，然該計畫道路面積不得計入 27%公設比例中，且需明確提出變更事由。另考量板南路全線街廓路段之道路完整性，應以整體規劃、分區開發概念，併同中和都市計畫通盤檢討或工業區通盤檢討案，就都市計畫變更及其他建物退縮事宜，敘明後續需縣府協助之配套措施。
3. 針對中和二八張地區整體規劃構想，應採整體規劃、分區開發概念，並將規劃構想以附件方式呈現於計畫書中。
4. 因捷運 Y12 站之場站出入口動線與本案息息相關，其中大洋宿舍之開發更為關鍵，請業務單位召會協調本府交通局與捷運環狀線之主管機關，就規劃單位所提之捷運連通及聯合開發方案構想，研究其可行性後提大會報告進行審議。
5. 有關本案土地使用分區管制要點內容，應進行補充修正：

(1) 第三條規定：「...住宅區中容許作為商業使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積...」，應修正為「...住宅區中容許作非住宅使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積 20%，且不得為都市計畫法臺灣省施行細則第十五條所規定之禁止事項，並以都市設計審查時規劃內容為準。」

(2) 第八條有關都市設計內容，請增列係依 96 年 1 月 1 日「臺北縣都市設計審議原則」規定，作為未來都市設計審議之參考。

(3) 目前管制內容係以文字條列為主，請規劃單位補充土地使用分區管制示意圖，併同華隆案基地位置，以圖面呈現整體空間規劃構想。

6. 本案自辦市地重劃方式開發可行性評估報告雖經本府地政局初步審核同意，仍請依審查內容補充修正後續送完整版供地政局審核，以茲周延。

(六)於 98 年 3 月 9 日召開「捷運連通與公共設施區位需求協調會」。結論如下：

#### 一、公共設施（里民活動中心、派出所）區位與需求

##### 1. 陳主任秘書耀東

- (1) 規劃單位應配合中和市公所提出之里民活動中心、派出所空間需求，原則不同意由本案原捐贈公共設施（公園）面

積提供。

(2) 本案與華隆案捐贈代金(約8億)主要應用於中和二八張工業區整體規劃及相關工程之用,中和市公所興建該公共設施所需之經費需依比例計算後,得提供部分代金作為興建公共設施之用。

(3) 本案公園部分允許多目標使用,然其允許範圍以地下層為主,地面層部分原則應避免建築物興建。

## 2. 中和市公所

(1) 公共設施需求面積(總樓地板面積)包含派出所 2,040m<sup>2</sup>,里民活動中心 1,000m<sup>2</sup>兩處,合計 3,040m<sup>2</sup>。

(2) 里民活動中心建議與派出所設置於同一棟建築物內,其中低樓層部分供派出所使用,高樓層部分則規劃為里民活動中心供鄰里民眾使用。

## 3. 中和市警察局

考量警務服務半徑與勤務機動性,派出所區位建議配置於本案劃設之 20 公尺計畫道路與健康路交接處東側(位置二,詳後附簡報資料)。

## 二、捷運 Y12 車站與大洋宿舍連通方案可行性

1. 大洋宿舍更新案地區依大眾捷運法第 7 條規定,得依毗鄰土地方式提出聯合開發之申請。

2. 大洋宿舍屬中和都市計畫工業區土地,申請聯合開發時需考量土地使用性質限制及是否涉及都市計畫變更等議題,並應配合捷運環狀線之開發時程。

3. 南側街廓除大洋宿舍外,如有部分私有土地需進行整合,需取得地主土地所有權同意書後提出聯合開發申請。

4. 有關捷運場站辦理聯合開發之規劃設計,應依下述方式辦理:

(1) 大洋宿舍與捷運 Y12 車站連接處目前規劃為機房區,故原案不可行。若欲連通其可行之銜接位置為車站東側 D1 柱位至 M 柱位間,另其銜接通道尚需整合車站西側之台電土地以利增設第二出口之規劃,另依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定尚可放寬建築物樓地板面積與高度。

(2) 捷運 Y12 車站目前臺北縣政府原規劃為側式月台並保留增設出入口以提供人行穿越功能,今北市捷運工程局基於兩側禁限建規定及對鄰近建物救災之影響,刻正評估車站型式改為疊式月台之可行性。如大洋宿舍提出聯合開發申請,且縣府仍維持提供人行穿越功能,則未來高架車站量體恐須變為 3 層,屆時須提高站體高度及增加工程經費,

故請縣府確認並儘速通知北市捷運工程局，俾配合納入 Y12 車站設計辦理。

### 三、會議結論

(一)公共設施區位與面積原則依中和市公所、中和市警局意見辦理，惟所需經費得依本案與華隆案捐贈代金（約 8 億）比例計算，提供部分代金作為興建公共設施之用。

(二)有關捷運 Y12 車站與大洋宿舍辦理聯合開發事項（方案一），需待周邊地主整合並與捷運工程局申請及研商規劃方案，經協商評估後，於時程配合與規劃設計面向較不易達成；本案原則採方案二辦理捷運 Y12 車站與大洋宿舍連通，即以地面層穿越板南路連通至大洋宿舍基地後，以空橋方式跨中山路連接至華隆基地，並請規劃單位於捷運環狀線通車前，提出連通地區周邊相關建築配置計畫。

(三)本案公園用地原則允許多目標使用，然應維持地面層綠地開放空間，僅視情況需要時得提供地下層作多目標使用。

(七)另 98 年 3 月 26 日中和市公所來函（北縣中工字第 0980015465 號函），針對 98 年 3 月 9 日本府召開「捷運連通與公共設施區位需求協調會」相關公共設施需求明確表示如下：

(1)公共設施樓地板面積需求部分，本所曾於 97 年 11 月 20 日提出經估算活動中心需求樓地板面積 1,000 平方公尺、派出所 2,140 平方公尺；另本所同意未來活動中心與派出所合建為乙棟建築。

(2)依本市土地使用分區管制要點規定，機關用地建蔽率 50%、容積率 250%；據以計算土地面積需求約為 1,300 平方公尺。

### 柒、變更理由：

(一)符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」

(二)配合台北捷運環狀線之開發，合理調整土地使用性質

(三)因應產業外移，原工業區閒置土地轉型再利用，以提高土地利用效率

(四)配合上位計畫之指導，輔佐工業區轉型、提升其商務服務功能

(五)彌補工業區內商業及住宅設施之不足

(六)增加公共設施用地、提昇環境品質

(七)配合工業發展政策，推動知識經濟產業

### 捌、全街廓規畫構想

#### 一、開發單元劃設原則

(一) 本計畫所在街廓內，有許多依法申請之廠辦、加油站、商業設施等及仍在營運中之工廠，在整體開發上確實有許多困難，因此本計畫之整體規劃係以華隆及大洋為主，儘可能提供完整與充足之公共設施用地，其餘無法確定開發之土地，除建議區內排水溝渠保留、綠化，並配合變更集中留設開放空間外，將可依其需求自行規劃公設區位。

(二) 分屬大面積土地所有權人則劃分為一獨立單元：如本案基地所在及北側華隆塑膠中和廠(詳圖三)，建議後續可依「工業區檢討變更審議規範」進行變更。

(二) 零星私有地主部分則依地籍及現況發展劃分：如基地西側現況傳統工業為主之零星地主，建議後續以都市更新方式辦理開發，以提升老舊地區發展之可行性。

#### 二、整體規劃構想(詳圖四)

(一) 主要發展軸帶：配合捷運環狀線 Y12 站設置及目前已向本府提出申請變更之華隆、大洋及中華軸承等 3 案，沿線公共設施集中留設，作為地區主要發展軸帶。

(二) 藍帶資源的結合：基地東側緊臨地區主要藍帶系統(中和排水路)，配合水岸留設開放空間，並利用水岸周邊既有空間並予以美化，創造優質水岸步行空間，以誘發河邊可能之活動。

### 玖、變更內容：

本案原公開展覽方案為變更乙種工業區為產業專用區，於 97 年 5 月 8 日第二次專案小組審議時，考量基地周邊發展現況及捷運環狀線 Y12 站發展趨勢，調整為變更乙種工業區為住宅區，並經 97 年 10 月 13 日第四次專案小組確認調整變更範圍為健康段一一五地號等四十七筆土地，其變更內容、土地使用分區計畫詳後附表一變更內容明細表、表二土地使用計畫面積表及圖五變更內容示意圖。

### 拾、實施進度及經費：

#### 一、開發主體

本計畫開發主體將由申請者大洋塑膠股份有限公司君辦理本計畫之各項開發事宜。

	<p>二、開發方式</p> <p>本計畫採整體規劃分期開發方式辦理，申請者併行擬定細部計畫劃設道路用地等公共設施，由申請者（大洋塑膠股份有限公司）自行興闢完成，供公眾使用。</p> <p>三、實施進度及經費</p> <p>本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成者，經台北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p> <p>拾壹、人民陳情意見：無。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業 單位 建議	<p>一、本案交通影響分析報告已於 97 年 12 月 15 日經交通局審查原則通過，待本案相關審議程序確定後，即可併同案名修正後送交通局定稿備查。</p> <p>二、本案分別 97 年 3 月 20 日、97 年 5 月 8 日、97 年 8 月 15 日、97 年 10 月 13 日及 98 年 1 月 5 日召開五次專案小組研商會議，並依第五次專案小組意見，於 98 年 3 月 9 日召開「捷運連通與公共設施區位需求協調會」獲具體意見後提大會審議，建議依專案小組意見通過。</p> <p>三、本案於 97 年 5 月 8 日經第二次專案小組開會原則同意調整變更為住宅區，並於 97 年 10 月 13 日第四次專案小組確認調整變更範圍，故建議修正案名為「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、機關用地及道路用地）（健康段一一五地號等四十七筆土地）案」。</p>
決議	<p>本案依專案小組意見及作業單位建議通過。</p>

表一 變更內容明細表

位置	公展變更內容			縣都委會專案小組意見			縣都委會決議
	原計畫	公展計畫	變更理由				
位中和板南路與健康路西北側（即大洋塑膠公司中和廠現址）	乙種工業區 (5.36 公頃)	產業專用區 (3.75 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.91 公頃) 道路用地 (0.70 公頃)	1.產業結構與空間發展變遷，工業生產不符經濟效益。 2.老舊廠房影響都市景觀與意象，且與周遭住宅環境較不相容。 3.配合人口持續成長，提升鄰近地區商業品質，引導鄰近地區土地合理健全發展。 4.配合周邊鄰里單元，形塑地區商業核心，帶動捷運周邊土地活絡。 5.回饋土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提升環境品質。	一、修正通過： 【理由：考量未來中和市工業區發展與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為住宅區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之住商服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。】 二、變更內容修正如下：			依專案小組意見通過。
				原計畫	新計畫	變更理由	
				產業專用區 (3.75 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.91 公頃) 道路用地 (0.70公頃)	住宅區 (3.67 公頃) 公園用地 (0.62 公頃) 機關用地 (0.13 公頃) 道路用地 (0.92 公頃)	1.符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」 2.配合台北捷運環狀線之開發，合理調整土地使用性質 3.因應產業外移，原工業區閒置土地轉型再利用，以提高土地利用效率 4.配合上位計畫之指導，輔佐工業區轉型、提升其商務服務功能 5.彌補工業區內商業及住宅設施之不足 6.增加公共設施用地、提昇環境品質 7.配合工業發展政策，推動知識經濟產業	

註 1. 凡本次未指名變更部分，仍依據現行計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地測量釘樁成果為準。



案由	「擬定中和都市計畫（部分工業區為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（健康段一一五地號等四十九筆土地）細部計畫案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說	<p><b>壹、擬定機關：台北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：大洋塑膠工業股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第二十四條</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>為因應產業競爭壓力及工、商業均面臨轉型與未來環狀捷運線開通帶來之衝擊，台北縣政府研擬捷運周邊工業區變更檢討之發展構想，將配合捷運站周邊 500 公尺範圍內土地，提供其變更轉型的機會，使當地發展得以符合未來捷運站周邊的需求，以促進都市發展、提昇產業層次，並能兼顧地主權益等多贏的局面。</p> <p>本計畫案在上述前提下，將位於台北縣中和市板南路與健康路交叉口附近，其主要進出口位於中山路二段，現為大洋塑膠工業股份有限公司中和廠，配合捷運環狀線之建設、未來中和市工業區升級與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為住宅區及相關公共設施。預期藉由本案所提供之住商服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。</p> <p><b>伍、本細部計畫與主要計畫之關係：</b></p> <p>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「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、機關用地及道路用地)(健康段一一五地號等 47 筆土地)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，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p><b>陸、計畫位置及範圍：</b></p> <p><b>(一)計畫位置</b></p> <p>本計畫區之範圍現屬中和都市計畫區之乙種工業區，即大洋塑膠工業股份有限公司中和廠現址，計畫區東側鄰接計畫寬度 10 公尺之板南路，西側為工業區，北側銜接至寬度 24 公尺之中山路，南側</p>		

鄰接寬度 17 公尺之健康路，而計畫區北側部分係屬原華隆紡織股份有限公司中和廠所在，目前亦正申請工業區變更為商業區及住宅區，詳如圖一所示。

## (二)計畫範圍

本計畫範圍共計 47 筆土地，分別為中和市健康段 115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、202、202-1、203 地號，依其謄本合計該 47 筆土地面積應為 53,500.52 平方公尺。本計畫之地籍範圍詳如圖二所示。

## 柒、辦理經過：

### 一、認定會

本案於 96 年 8 月 8 日召開「變更中和都市計畫（部份乙種工業區為產業專用區）案」研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫法第二十七條第一項第三款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」

### 二、公開展覽及說明會

計畫草案自 96 年 11 月 1 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 11 月 30 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

### 三、縣都委會專案小組

本案分別於 97 年 3 月 20 日、97 年 5 月 8 日、97 年 8 月 15 日、97 年 10 月 13 日及 98 年 1 月 5 日召開五次專案小組研商會議，並依第五次專案小組意見，於 98 年 3 月 9 日召開「捷運連通與公共設施區位需求協調會」獲具體意見後提大會審議；另本案於 97 年 5 月 8 日經專案小組開會原則同意調整變更為住宅區，茲各次專案小組及協調會會議決議如下：

(一)於 97 年 3 月 20 日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。

結論如下：

10. 請規劃單位補充彙整說明與本案關聯之華隆及中華軸承二變更案經本縣都委會審查過程中之開發時程及相關回饋條件等資料，俾供小組審議參考。

11. 本案原申請變更為產業專用區，強調二八張工業區應朝向知識經濟產業園區之規劃，後因故改申請變更為住宅區，請規劃單位加強補充本案變更理由。另調查鄰地 500 公尺內土地使用現況提小組說明，並強化二八張工業區發展構想與本計畫發展

定位間之關連性。

12. 請規劃單位補充華隆、中華軸承與本案之模擬整體建築設計(與鄰地橫向聯繫步道系統、基地人行天橋系統、建築物天空線、建物各面向之處理、天橋高度限制....)與都市設計原則。
13. 基地申請範圍涉及整合鄰地問題(畸零地地主意願、板南路拓寬之可能性與地主意願..),請規劃單位補充說明。
14. 本基地目前仍在營運使用,請規劃單位依都市計畫工業區檢討變更審議規範二(三)規定,於下次會議中說明遷廠計畫期程及辦理狀況。
15. 前已提交通影響說明報告之修正意見請業務單位轉送申請單位,請規劃單位配合本次審查意見修正。
16. 有關基地臨板南路部分,請規劃單位考量規劃為道路之適宜性。
17. 請規劃公司加強說明本案及華隆案退縮供公眾通行及防災道路之規劃。
18. 為期使委員更深入了解基地及周邊發展現況,請業務單位於本案下次召開小組前先行至現場勘查並請規劃單位並協助安排開會地點。

(二)於 97 年 5 月 8 日進行本案縣都委會專案小組現場勘查暨第二次研商會。結論如下：

8. 本案基地申請範圍涉及鄰地整合問題(包括南側畸零地、鄰板南路加油站及華隆經貿廣場之道路拓寬地主意願等),請申請業者先行進行調處,並將調處結果會議紀錄與可行方案於下次專案小組會議提出,以供專案小組審議參考。並於下次會議邀請相關鄰地地主參加本案專案小組會議,以期了解鄰近地主整合之意願。
9. 在整體發展考量上,請規劃單位就本案(大洋變更案)與華隆變更案兩案開發時程及有關整體性公共設施(道路、公園)開闢時程如何配合,補充說明可行之方案並配合修正相關開發時程規定。
10. 本案原則同意申請業者調整變更為住宅區,並請規劃單位於下次專案小組會議時加強說明變更為住宅區之理由。
11. 本案擬變更為住宅區,惟中低樓層部分定位為商業服務,是否與都市計畫法台灣省施行細則住宅區之容許使用項目相異,請規劃公司針對服務項目加強定義及說明。
12. 有關基準容積之計算,規劃單位目前所提之方案,以代金購回 10%之可建築用地,將其中 3%可建築用地捐贈做為公共設施用地,使本案公共設施用地比例提升至 30%,是否與內政部都委會第 662 次會議決議相異,請規劃單位於下次專案小組會議

時，針對本案涉及回饋代金部份，加強補充回饋代金之計算方式。

13. 本案申請基地目前尚屬營運中，請申請開發業者保證本變更案在報請都市計畫核定時，完成註銷工廠登記，並檢附切結書以為憑據。

14. 請規劃單位就交通影響說明內容(尤其人車分離與區域交通改善部分)於下次專案小組時具體說明。

(三)於 97 年 8 月 15 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

11. 經規劃單位就板南路拓寬可行性與研議方案，原則同意規劃單位所提之方案一(即鄰板南路側劃設一條 5 米計劃道路)，惟兼顧各方權益，該道路劃設土地面積，不計入 27%公設比例中，而該 5 米計劃道路未來準用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。

12. 依據與會地主陳意星先生(基地南側 159 地號地主)同意將所屬土地納入變更範圍，另李志中先生(基地南側 157 地號地主)亦出具同意書至府，同意將所屬土地納入變更範圍，請申請業者儘速與前開地主協商，並配合修正變更範圍。

13. 本案涉及交通影響分析部份，請依下列意見及交通局函覆之審查意見儘速修正。

(1) 基地內新設 20 公尺、12 公尺及中央公園之人車動線分離方案、各開發基地之停車場出入口位置之合理性。

(2) 基地周邊尚有華隆案及中華軸承案等變更開發案，請整合三案之相關區域交通改善方案及停車供需等，以供審查。

(3) 由於本案相關交通調查資料為 95 年度，請一併更新相關調查資料。

14. 為呼應目前全球節能減碳，配合縣府推廣綠色運具政策，請規劃單位針對華隆、大洋及中華軸承等 3 案道路路幅及建築退縮空間，研議配設自行車道及劃設人行空間之可行性，以呼應未來捷運環狀線 Y12 站營運後所帶來之人潮預為準備。

15. 依據規劃單位所述，本案周邊道路服務水準營運後，由 D 級降為 E 級，請說明減低交通衝擊之改善措施及改善後之服務水準情形。

16. 有關本案變更理由部分，除請規劃單位於下次專案小組會議時，再行加強說明變更為住宅區之理由。

17. 為期強化變更合理性，本案應於土管規定商業使用總容積樓地板面積比例不得低於 20%，並將配置構想提下次會議討論。

18. 前次小組審查意見六，變更過程有關工廠遷廠歇業或註銷時

機點及須申請業者提出之切結文件，請回歸工業區變更審議規範之規定辦理。

19. 有關變更範圍之修正，請依前述意見修正後提出對照表敘明原因，以便配合修正案名。

20. 本案為處於中和二八張工業區範圍內，變更後係影響工業區整體發展，惠請臺北縣政府經濟發展局針對工業區政策表示意見。

(四)於 97 年 10 月 13 日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：

8. 因華隆案及本案所集中劃設之公園用地，經規劃單位說明功能及必要性，確實有保留多目標使用之必要，故同意該公園用地作多目標使用；另請規劃單位及申請開發者考量於捐贈 10%可建築用地部份，未來提供警察局及中和市公所派出所及活動中心之可行性。

9. 本案有關土管第三條規定：「...住宅區中容許作為商業使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積...」，建議修正為「...住宅區中作非住宅使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積...」，並請規劃單位於下次會議中說明，作為非住宅使用之性質及強度等內容。

10. 本案於板南路側劃設一條 5 米計畫道路，未來是否計入 27%公設比例，或是準用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定，請規劃單位再行研議確認。

11. 有關中和二八張整體土地使用發展構想圖，請規劃單位將變更基地範圍套繪至圖面。

12. 本案交通影響分析報告請儘速修正後送交通局審查，並於下次小組會前有具體審查結論，以供小組審議參考。

(1) 基地內有關人行步道系統已剔除人行空廊方案，請修正相關圖面。

(2) 有關捷運開通後可移轉 15%道路交通量之比例，請提出參考依據。

(3) 因應捷運環狀線開通後，交通使用運具之改變，有關建築基地內需額外提供 20%停車空間供公眾使用，是否有必要性，且後續應如何管理維護，請補充說明。

(4) 因應自行車車道系統之布設，有關自行車停車空間宜整體考量設置。

13. 請規劃單位就本案(大洋變更案)與華隆變更案兩案開發時程及有關整體性公共設施(道路、公園)開闢時程如何配合，請補充說明。

14. 請規劃單位查明有關捷運 Y12 站場站出入口之位置，並說明

未來捷運環狀線通車後，將如何引導民眾利用華隆案設置跨越中山路之天橋搭乘大眾運輸工具。另該天橋開闢之權責單位與後續管理維護機制為何，請說明。

(五)於 98 年 1 月 5 日進行本案縣都委會專案小組第五次研商會。結論如下：

7. 華隆及本案所集中劃設之公園用地，經規劃單位說明功能及必要性，確實具保留多目標使用之必要，故同意該公園用地作多目標使用。然派出所設施與公園多目標使用相容性不足，經申請開發業者說明，同意依需地機關(警察局、中和市公所)所需之規模，另於捐贈之可建築用地範圍劃設部分土地為機關用地，其餘捐贈之可建築用地則同意業主以代金方式購回；惟該機關用地區位、規模及開發方式需先邀集相關單位進行協商確認，續將協調結果與方案，於縣都委會大會審議時說明。
8. 同意本案於板南路側劃設一條 5 米計畫道路，並準用「都市計畫容積移轉實施辦法」規定增加興建之樓地板面積，然該計畫道路面積不得計入 27%公設比例中，且需明確提出變更事由。另考量板南路全線街廓路段之道路完整性，應以整體規劃、分區開發概念，併同中和都市計畫通盤檢討或工業區通盤檢討案，就都市計畫變更及其他建物退縮事宜，敘明後續需縣府協助之配套措施。
9. 針對中和二八張地區整體規劃構想，應採整體規劃、分區開發概念，並將規劃構想以附件方式呈現於計畫書中。
10. 因捷運 Y12 站之場站出入口動線與本案息息相關，其中大洋宿舍之開發更為關鍵，請業務單位召會協調本府交通局與捷運環狀線之主管機關，就規劃單位所提之捷運連通及聯合開發方案構想，研究其可行性後提大會報告進行審議。
11. 有關本案土地使用分區管制要點內容，應進行補充修正：
  - (1) 第三條規定：「...住宅區中容許作為商業使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積...」，應修正為「...住宅區中容許作非住宅使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積 20%，且不得為都市計畫法臺灣省施行細則第十五條所規定之禁止事項，並以都市設計審查時規劃內容為準。」
  - (2) 第八條有關都市設計內容，請增列係依 96 年 1 月 1 日「臺北縣都市設計審議原則」規定，作為未來都市設計審議之參考。
  - (3) 目前管制內容係以文字條列為主，請規劃單位補充土地使用分區管制示意圖，併同華隆案基地位置，以圖面呈現整體空間規劃構想。

12. 本案自辦市地重劃方式開發可行性評估報告雖經本府地政局初步審核同意，仍請依審查內容補充修正後續送完整版供地政局審核，以茲周延。

(六)於 98 年 3 月 9 日召開「捷運連通與公共設施區位需求協調會」。結論如下：

一、公共設施（里民活動中心、派出所）區位與需求

4. 陳主任秘書耀東

(1) 規劃單位應配合中和市公所提出之里民活動中心、派出所空間需求，原則不同意由本案原捐贈公共設施（公園）面積提供。

(2) 本案與華隆案捐贈代金（約 8 億）主要應用於中和二八張工業區整體規劃及相關工程之用，中和市公所興建該公共設施所需之經費需依比例計算後，得提供部分代金作為興建公共設施之用。

(3) 本案公園部分允許多目標使用，然其允許範圍以地下層為主，地面層部分原則應避免建築物興建。

5. 中和市公所

(3) 公共設施需求面積（總樓地板面積）包含派出所 2,040m<sup>2</sup>，里民活動中心 1,000m<sup>2</sup> 兩處，合計 3,040m<sup>2</sup>。

(4) 里民活動中心建議與派出所設置於同一棟建築物內，其中低樓層部分供派出所使用，高樓層部分則規劃為里民活動中心供鄰里民眾使用。

6. 中和市警察局

考量警務服務半徑與勤務機動性，派出所區位建議配置於本案劃設之 20 公尺計畫道路與健康路交接處東側（位置二，詳後附簡報資料）。

二、捷運 Y12 車站與大洋宿舍連通方案可行性

5. 大洋宿舍更新案地區依大眾捷運法第 7 條規定，得依毗鄰土地方式提出聯合開發之申請。

6. 大洋宿舍屬中和都市計畫工業區土地，申請聯合開發時需考量土地使用性質限制及是否涉及都市計畫變更等議題，並應配合捷運環狀線之開發時程。

7. 南側街廓除大洋宿舍外，如有部分私有土地需進行整合，需取得地主土地所有權同意書後提出聯合開發申請。

8. 有關捷運場站辦理聯合開發之規劃設計，應依下述方式辦理：

(3) 大洋宿舍與捷運 Y12 車站連接處目前規劃為機房區，故原案不可行。若欲連通其可行之銜接位置為車站東側 D1 柱位至 M 柱位間，另其銜接通道尚需整合車站西側之台



電土地以利增設第二出口之規劃，另依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定尚可放寬建築物樓地板面積與高度。

- (4) 捷運 Y12 車站目前臺北縣政府原規劃為側式月台並保留增設出入口以提供人行穿越功能，今北市捷運工程局基於兩側禁限建規定及對鄰近建物救災之影響，刻正評估車站型式改為疊式月台之可行性。如大洋宿舍提出聯合開發申請，且縣府仍維持提供人行穿越功能，則未來高架車站量體恐須變為 3 層，屆時須提高站體高度及增加工程經費，故請縣府確認並儘速通知北市捷運工程局，俾配合納入 Y12 車站設計辦理。

### 三、會議結論

- (一) 公共設施區位與面積原則依中和市公所、中和市警局意見辦理，惟所需經費得依本案與華隆案捐贈代金（約 8 億）比例計算，提供部分代金作為興建公共設施之用。

- (二) 有關捷運 Y12 車站與大洋宿舍辦理聯合開發事項（方案一），需待周邊地主整合並與捷運工程局申請及研商規劃方案，經協商評估後，於時程配合與規劃設計面向較不易達成；本案原則採方案二辦理捷運 Y12 車站與大洋宿舍連通，即以地面層穿越板南路連通至大洋宿舍基地後，以空橋方式跨中山路連接至華隆基地，並請規劃單位於捷運環狀線通車前，提出連通地區周邊相關建築配置計畫。

- (三) 本案公園用地原則允許多目標使用，然應維持地面層綠地開放空間，僅視情況需要時得提供地下層作多目標使用。

- (七) 另 98 年 3 月 26 日中和市公所來函（北縣中工字第 0980015465 號函），針對 98 年 3 月 9 日本府召開「捷運連通與公共設施區位需求協調會」相關公共設施需求明確表示如下：

- (3) 公共設施樓地板面積需求部分，本所曾於 97 年 11 月 20 日提出經估算活動中心需求樓地板面積 1,000 平方公尺、派出所 2,140 平方公尺；另本所同意未來活動中心與派出所合建為乙棟建築。

- (4) 依本市土地使用分區管制要點規定，機關用地建蔽率 50%、容積率 250%；據以計算土地面積需求約為 1,300 平方公尺。

### 捌、計畫內容：

#### 一、計畫年期

本計畫之計畫目標年為民國 103 年。



## 二、土地使用計畫

本計畫之變更於主要計畫中，係將原計畫之乙種工業區變更為住宅區使用，故變更面積為 50,500.52 平方公尺，其中乙種工業區變更為住宅區面積 36,732.57 平方公尺，變更為公園用地面積 6,237.72 平方公尺，變更為道路用地面積 9,230.23 平方公尺，變更為機關用地面積 1,300.00 平方公尺。其變更內容及土地使用分區計畫詳後附圖三、表一及表二。

## 二、公共設施計畫

本計畫公共設施之規劃主要依據部頒檢討劃設標準面積計算，並參酌都市計畫工業區變更檢討審議規範規定之公共設施項目，本計畫乙種工業區變更部分共劃設公園用地、機關用地和道路用地，劃設面積共計 16,767.95 平方公尺，佔計畫面積 21.34%。

## 三、道路系統計畫

為配合鄰近道路系統之可及性，和區內道路系統出入之便利性，將配合大洋塑膠變更案於計畫區東側規劃 20 公尺寬南北向計畫道路，以增加中山路與健康路之聯繫，健全整體道路系統，此外也由該 20 公尺寬計畫道路規劃環繞公園用地的 12 公尺寬計畫道路，作為基地內開發區之出入道路使用，使街廓之道路系統更為完整。

## 玖、事業及財務計畫：

### 一、開發主體

本計畫開發主體將由申請者大洋塑膠股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。

### 二、開發方式

本計畫採整體規劃分期開發方式辦理，申請者併行擬定細部計畫劃設道路用地等公共設施，由申請者（大洋塑膠股份有限公司）自行興闢完成，供公眾使用。

### 三、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成者，經台北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

### 四、事業及財務計畫

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，區內各公共設施，均由開發者負責興闢，其土地仍屬原土地所有權人所有。因此，本計畫區公共設施項目主要為公園用地、機關用地及細部計畫之道路用地，皆由開發者興闢，其所需費用，約 4,750 萬元，其餘內容詳後附表三「事業及財務計畫表」。

## 拾、回饋計畫

	<p>本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範對於變更後之回饋內容，主要包括捐獻代金以及公共設施之興闢。詳附表四 變更回饋計畫表。</p> <p>拾壹、人民陳情意見：無。</p> <p>拾貳、土地使用分區管制要點：詳後附表五。</p> <p>拾參、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業 單位 建議	<p>一、有關土管規定退縮部分，應供公眾使用、並不得設置圍籬者，請規劃單位查明釐正。</p> <p>二、本案交通影響分析報告已於 97 年 12 月 15 日經交通局審查原則通過，待本案相關審議程序確定後，即可併同案名修正後送交通局定稿備查。</p> <p>三、本案分別於 97 年 3 月 20 日、97 年 5 月 8 日、97 年 8 月 15 日、97 年 10 月 13 日及 98 年 1 月 5 日召開五次專案小組研商會議，並依第五次專案小組意見，於 98 年 3 月 9 日召開「捷運連通與公共設施區位需求協調會」獲具體意見後提大會審議，建議依專案小組意見通過。</p> <p>四、有關協議書請參依本縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本辦理，並授權作業單位審核確認後，依行政程序報核，納入細部計畫書附件據以執行。</p> <p>五、本案於 97 年 5 月 8 日經第二次專案小組原則同意調整變更為住宅區，並於 97 年 10 月 13 日第四次專案小組確認調整變更範圍，故建議修正案名為「擬定中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、機關用地及道路用地）（健康段一一五地號等四十七筆土地）細部計畫案」。</p>
決議	<p>1. 案名修正為「擬定中和都市計畫（板南路西側住宅區、公園用地、機關用地及道路用地）（健康段一一五地號等四十七筆土地）細部計畫案」。</p> <p>2. 有關土管規定退縮部分，應增訂「退縮部分應供公眾使用，並不得設置圍籬」之規定。</p> <p>3. 協議書係屬細部計畫內容，有關協議書部分，請依小組意見及通案條文授權由作業單位檢核，再依行政程序報核，另，協議書內容並應納入計畫書附錄，以為執行之依據。</p> <p>4. 餘依專案小組意見通過。</p>

表一 變更內容綜理表

位置	公展變更內容			縣都委會專案小組意見			縣都委會決議
	原計畫	公展計畫	變更理由				
位中和板南路與健康路西北側（即大洋塑膠公司中和廠現址）	乙種工業區 (5.36 公頃)	產業專用區 (3.75 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.91 公頃) 道路用地 (0.70 公頃)	1.產業結構與空間發展變遷，工業生產不符經濟效益。 2.老舊廠房影響都市景觀與意象，且與周遭住宅環境較不相容。 3.配合人口持續成長，提升鄰近地區商業品質，引導鄰近地區土地合理健全發展。 4.配合周邊鄰里單元，形塑地區商業核心，帶動捷運周邊土地活絡。 5.回饋土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提升環境品質。	一、修正內容： 【理由：考量未來中和市工業區發展與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為住宅區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之住商服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。】 二、變更內容修正如下：			依專案小組意見通過。
				原計畫	新計畫	變更理由	
				產業專用區 (3.75 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.91 公頃) 道路用地 (0.70公頃)	住宅區 (3.67 公頃) 公園用地 (0.62 公頃) 機關用地 (0.13 公頃) 道路用地 (0.92 公頃)	1.符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」 2.配合台北捷運環狀線之開發，合理調整土地使用性質 3.因應產業外移，原工業區閒置土地轉型再利用，以提高土地利用效率 4.配合上位計畫之指導，輔佐工業區轉型、提升其商務服務功能 5.彌補工業區內商業及住宅設施之不足 6.增加公共設施用地、提昇環境品質 7.配合工業發展政策，推動知識經濟產業	

註 1. 凡本次未指名變更部分，仍依據現行計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地測量釘樁成果為準。

表五 土地使用分區管制要點修正對照表

原公展條文	修正條文	縣都委會專案小組意見	縣都委會 大會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條、 同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	未修訂。	照案通過。	依專案小組意見通過。
<p>二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一) 產業專用區</p> <p>(二) 公共設施用地：公園兼兒童遊樂場用地、綠地及道路用地。</p>	<p>二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p><u>(一)住宅區。</u></p> <p>(二)公共設施用地</p> <p>1. 公園用地。</p> <p>2. 道路用地。</p> <p>【理由：</p> <p>1 本案申請人原依內政部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及內政部前所核定之工業區變更案例之回饋負擔及開發強度，評估變更為住宅區後，比照周邊住宅區發展強度進行整體開發效益評估可行性，始向臺北縣政府進行提出個案變更申請。</p> <p>2. 考量本案基地雖位捷運 500 公尺範圍內，現況鄰近地區都已是工業區結合已提出之華隆變更案之使用，續行工業區之使用與鄰近土地使用將產生極大不相容，實有變更分區之必要性，經歷次小組審議結果，以及申請單位重新思考產品之定位，專案小組同意本變更案由原申請變更為產業專用區</p>	<p>二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)住宅區。</p> <p>(二)公共設施用地</p> <p>1. 公園用地。</p> <p><u>2. 機關用地</u></p> <p>3. 道路用地。</p> <p>【理由：</p> <p>依專案小組審查意見及公共設施協調會議結果，增劃機關用地(供派出所及里民活動中心之用)。】</p>	依專案小組意見通過。

	調整變更為住宅區。】		
<p>三、產業專用區土地及建築以供產業發展使用為主，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 440%。其中產業發展（含商業）使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十。</p> <p>產業發展使用之項目以供文建會所定義之文化、創意產業之業種優先使用，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第十七、十八條規定辦理。</p> <p>住宅使用樓地板面積不得大於允建總樓地板面積百分之五十，並以都市設計審查時規劃內容為準。</p>	<p>三、住宅區土地及建築以供居住使用為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。其中商業使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之二十，並以都市設計審查時規劃內容為準。</p> <p>【理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合本次修正變更為住宅區，並規範住宅區商業使用樓地板比例規定之限制。</li> <li>2. 變更後住宅區之建蔽率依臺北縣都市計畫委員會審議通則調降 10%。</li> <li>3. 變更後之容積率則依民國 96 年 7 月 10 日內政部都委會第 662 次大會及本縣工業區發展政策，有關「都市計畫工業區變更審議事項」規定公式核算調整之。】</li> </ol>	<p>三、<u>住宅區、公園用地及機關用地內之建蔽率及容積率及地下開挖率等相關規定：</u></p> <p>(一)住宅區土地及建築以供居住使用為主，<u>建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 288%，開挖率不得大於 70%。</u>住宅區中容許作非住宅使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積 20%，<u>且不得為都市計畫法臺灣省施行細則第十五條所規定之禁止事項，並以都市設計審查時規劃內容為準。</u></p> <p>(二)<u>公園用地應與周邊土地使用作整體規劃設計，建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</u></p> <p>(三)<u>機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u></p> <p>【理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 訂定本計畫各土地使用相關之建蔽率及容積率及地下開挖率等相關規定。</li> <li>2 公園用地應與住宅區作整體規劃設計。】</li> </ol>	依專案小組意見通過。
<p>四、產業專用區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</p> <p>(一)停車位數應依「建築技術規則」</p>	<p>四、住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</p> <p>停車位數應依「都市計畫工業區檢討</p>	<p>四、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：</p> <p>(一)停車空間</p>	依專案小組意見通過。

<p>規定之 1.5 倍劃設。</p> <p>(二) 汽機車停車位數含依本要點第七條之增加總樓地面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停位應等量設置之。</p> <p>(三) 停車場出入口位置應距離計畫道路二〇公尺以上。</p>	<p>變更審議規範」第八點配合措施(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〇·二倍，於變更後之產業專用區內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間，其車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準。</p> <p>停車場出入口位置應距離計畫道路二〇公尺以上。</p> <p><b>【理由：</b></p> <p>配合調整使用分區。<b>】</b></p>	<p>依「都市計畫細部計畫審議原則」停車場用地之劃設及停車空間之設置標準規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅區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。</li> <li>2. 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、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〇·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</li> </ol> <p>(二)公用設備</p> <p>本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。</p> <p>(三)都市防災計畫</p> <p>計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>(四)綠化植栽及景觀計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。</li> <li>2. 街道傢俱之設置應就舒適性及色</li> </ol>
---	--	---

		<p>彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。</p> <p>(五)夜間景觀照明設計</p> <p>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>(六)本案須送臺北縣都市設計審議委員會審議，前項條文第一項至第五項為都市設計「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。</p> <p>【理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合本次修正變更為住宅區調整之。</li> <li>2. 依本縣工業區變更個案通案規定辦理。</li> <li>3. 針對本計畫區相關都市設計內容，於土管中作原則性之規範，以作為未來都市設計審議時之參考。</li> <li>4. 本計畫區建築均應辦理都市設計審議，不受其最小面積限制。】</li> </ol>	
<p>五、建築退縮深度應依下列規定：本計畫之建築基地及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分作為法定空地，並予以綠覆美化及提供人行使用。</p>	<p>五、本計畫之建築基地應自道路境界線及公園用地區界線退縮 10 公尺建築，退縮部分作為法定空地。</p>	<p>五、本計畫建築基地之退縮應依據下列規定辦理。</p> <p><u>(一)應自 20 米及 17 米(健康路)計畫道路境界線退縮 10 公尺建築。</u></p> <p><u>(二)應自 12 米及拓寬 5 米(板南路)</u></p>	<p>有關土管規定退縮部分，應增訂「退縮部分應供公眾使用，並不得設置圍</p>

		<p><u>計畫道路境界線退縮 6 公尺建築。</u></p> <p>(三)本計畫區建築基地緊臨工業區部分應自境界線退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)本計畫應依都市設計示意圖內容，<u>適度留設開放空間。</u></p> <p><u>前項退縮空間及開放空間得為法定空地，作為私設通路、汽機車通道、人行步道等之使用，並應予以綠美化。</u></p> <p>【理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合整體規劃內容修正之。</li> <li>2. 配合專案小組審查意見增列都市設計審查示意圖</li> <li>3. 併原土管條文第六點】</li> </ol>	<p>籬」。</p>
<p>六、本計畫區建築基地緊臨工業區部分應自境界線退縮十公尺建築，該退縮空間得作為法定空地，且應予以綠美化。前項退縮空間得為私設通路、汽機車通道、人行步道等之使用。</p>	<p>六、本計畫區建築基地緊臨工業區部分應自境界線退縮 10 公尺建築，該退縮空間得作為法定空地，且應予以綠美化。</p> <p>前項退縮空間得為私設通路、汽機車通道、人行步道等之使用。</p>	<p>【理由：刪除 併新土管條文第五點。】</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>七、本計畫區內公共設施不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定多目標供停車場使用。</p>	<p>七、本計畫區內各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。</p> <p>【理由：配合中和公所及相關行政機關需求及未來公園之定位，增列可作多目</p>	<p>【理由：刪除 併新土管條文第三點。】</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>



<p>八、本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，惟基於本計畫距離捷運車站用地周邊 500 公尺範圍內，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率 60 % 為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。</p> <p>(一) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</p> <p>(二) 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(三) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理，惟依本要點規定退縮部分不得計入獎勵計算。</p>	<p>【標使用】</p> <p>八、本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，惟基於本計畫距離捷運車站用地周邊 500 公尺範圍內，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率 50% 為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。</p> <p>(一) 建築物提供部分樓地板面積作為私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之 30% 為限。</p> <p>(二) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之 40% 為限。</p> <p>【理由：變更後之容積率則依民國 96 年 7 月 10 日內政部都委會第 662 次大會，有關「都市計畫工業區變更審議事項」規定公式核算調整之。】</p>	<p>六、<u>本計畫區之建築基地依下列及其它法令規定時，該獎勵之總容積不得大於基地面積乘以容積率 50%。</u></p> <p>(一) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>2. <u>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。</u></li> </ol> <p>(三) <u>本基地不得適用增設停車空間獎勵及開放空間獎勵之相關容積獎勵規定。</u></p> <p>【理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整條文次序。</li> </ol>	<p>依專案小組意見通過。</p>
--	--	---	-------------------

		<p>2. 增列天橋、空廊得以適用獎勵之規定。</p> <p>3. 強調不得適用容積獎勵之項目。】</p>	
<p>十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設道路，致實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木。地下開挖率不得超過建蔽率加 10% 。</p>	未修訂。	<p>七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設道路，致實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木。</p> <p>【理由：調整條文次序。】</p>	依專案小組意見通過。
<p>九、本地區應先經臺北縣都市設計審議委會審議通過後始得發照建築。</p>	未修訂。	<p>八、依 96 年 1 月 1 日「臺北縣都市設計審議原則」規定，本計畫區應先經臺北縣都市設計審議委會審議通過後始得發照建築。</p> <p>【理由：</p> <p>1. 調整條文次序。</p> <p>2. 依本縣 96 年 1 月 1 日「臺北縣都市設計審議原則」相關規定辦理。】</p>	依專案小組意見通過。
<p>十一、本計畫開發期程應依下列規定辦理。</p> <p>(一) 本計畫發布實施後二年內應提出產業專用區開發建築之建造執照申請，否則公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更回復為工業區使用。</p>	<p>十一、本計畫開發期程應依下列規定辦理。</p> <p>(一) 本計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。</p> <p>(二) 本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成全部公共設施建設及移轉土地所有權予縣政府。</p>	<p>【理由：刪除已於計畫書內容敘明。】</p>	依專案小組意見通過。

<p>(二)本計畫發布實施後五年內應取得產業專用區開發建築使用執照，必要時得申請展延，展延期限應經臺北縣都市計畫委員會審議同意；否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，產業專用區建造執照予以廢止。</p> <p>前項二款規定之開發期限，乙方得申請展延，其展延期限應經臺北縣都市計畫委員會之同意。</p>	<p>(三)本計畫發布實施後十年內應取得住宅區開發建築使用執照。</p> <p>前項二款規定之開發期限，乙方得申請展延，其展延期限應經臺北縣都市計畫委員會之同意。</p>		
<p>十二、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>十二、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。</p>	<p>九、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。</p> <p>【理由：調整條文次序。】</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

案由	「擬定臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	<p>壹、申請人：泰隆鋼鐵股份有限公司</p> <p>貳、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>參、法令依據：</p> <p>一、依臺北縣都市更新單元劃定基準第八點第一項規定：「於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，……及第三項：「依第一項規定自行劃定更新單元時，土地及合法建築物所有權人得併同擬具更新單元所在完整街廓或經本府認可適當範圍之都市更新計畫，向本府申請劃定為都市更新地區。」</p> <p>二、都市更新條例第八條第一項規定（略以）：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；…。」</p> <p>三、內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函：「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區（單元）後，自得依都市更新條例所定程序辦理，其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定」。</p> <p>四、本府 98 年 3 月 26 日核定之「都市計畫變更後再辦理都市更新之處理規定」，有關前述內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函中對於「仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區（單元）」之處理規定；土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，如仍再辦理都市更新，均須提送本縣都市計畫委員會審議通過劃定為更新地區或更新單元後為之。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>一、申請人「泰隆鋼鐵股份有限公司」於 97 年 2 月 4 日啟建師字第 970204001 號函依都市更新條例第 11 條：「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」，向本府申請「台北</p>		

縣中和市福祥段 29 地號等 56 筆土地都市更新事業概要計畫」，並依臺北縣都市更新單元劃定基準第 8 點規定，於 97 年 7 月提送「擬定臺北縣中和市福祥段 48 地號等 43 筆土地都市更新計畫書暨劃定都市更新地區書」申請都市更新計畫暨劃定都市更新地區(後因更新地區範圍由原先 48 地號等 43 筆土地擴大為 34 地號等 302 筆土地，面積約 9.32 公頃)，本府依規定審查。

二、更新地區北側「泰隆鋼鐵股份有限公司」用地(面積約 1.83 公頃)，前已依都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更由水岸發展區變更為商業區(建蔽率 70%，容積率 410%)並於 93 年 6 月 16 日發布實施「變更中和都市計畫(部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地)主要計畫」及「細部計畫」案，後因應土地分割疑義及實際開發需求，於 96 年間辦理部份計畫內容之變更修正，96 年 6 月發布實施「變更中和都市計畫(部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地)(修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費)主要計畫及細部計畫」。

三、考量更新地區南側建物新舊雜陳、交通動線不佳、公共設施空間狹隘、欠缺地區景觀意象，申請人爰一併將中和大圳以北地區納入都市更新計畫範圍，進行整體規劃。後於專案小組第一次研商會，為利更新地區劃定之完整性，要求申請人檢視週邊地區現況，檢討納入更新地區之範圍，申請人爰將更新地區南界擴大至福美路。

#### 伍、計畫內容：

##### 一、計畫範圍及現況分析：

(一) 更新地區位置：範圍東起福祥路、西至景平路，南至福美路，北至環河西路，涵蓋臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地。

(二) 面積：9.327 公頃。

(三) 使用分區：更新地區北側屬商業區，建蔽率 70%、容積率 410%，南側多屬住宅區 60%、300%，僅臨景平路部份屬商業區 80%、440%。

(四) 土地權屬：計畫區內含中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地，面積為 93278.76 平方公尺，公有土地佔更新地區面積 30.33%，主要為道路用地及水溝用地。私有土地面積佔 69.67%。

(五) 現況分析：

### 1. 土地使用現況：

北側已辦理變更之商業區私有地現做停車場使用，其他則包括公園、廣場及臨華中橋土地部份違建。南側主要以住宅使用為主，區內有中和大圳流經，社區景觀凌亂且巷道狹小。

### 2. 建物現況

更新地區北側土地原為泰隆鋼鐵股份有限公司之老舊工業廠房，為配合都市計畫變更作業，已拆除全部舊廠房建築；南側地區以住宅使用為主，除橋和路沿街部份已改建為 12 層樓大樓外，街廓內則多為 20 年以上 4-5 層樓老舊建物，建物結構以鋼筋混凝土為主。

## （六）民眾意願調查：

### 1. 調查背景說明：

橋和路以北地區，土地所有權人均同意參與都市更新；南側地區則抽樣地方居民進行訪談，有效問卷為 10 份。

### 2. 受訪者對更新規劃需求：

- （1）加強河岸活動串連
- （2）社區內交通系統
- （3）社區內活動空間
- （4）中和大圳水道週邊建物退縮並改善環境

## 二、更新基本目標與策略：

### （一）發展目標：

- 1. 更新改善整體環境品質
- 2. 引進都市設計與生態
- 3. 發揮水岸優勢
- 4. 塑造地區住商活動核心

### （二）發展策略：

- 1. 整體更新地區
  - （1）提供友善步行空間
  - （2）以減碳及綠化理念改善公共空間品質

## 2. 北側更新地區

### (1) 設置公共活動平台

由實施者整體設計並開發連通河濱公園的開放性跨提平台。

### (2) 擴大增建跨提天橋

擴大原變更計畫中應提供之跨提天橋長度及寬度(至少 4.5 米)，在此更新計畫中另增建跨越永和路及橋和路之天橋，延伸至更新地區南側街廓。

### (3) 整體開發改善週遭環境

於主要街道設置街角廣場，華中橋側開放空間整體開發。

### (4) 提升水岸可及性與景觀魅力

臨河濱公園部份，新建置水岸生態保育公園。

## 3. 南側更新地區

### (1) 社區節點鼓勵增設開放空間

沿永和路及中和大圳，鼓勵退縮留設人行步道空間，並集中留設廣場、綠帶等開放空間。

### (2) 華中橋聯繫道路機能提升

透過更新地區退縮建築增加路幅，提高社區與華中橋聯繫道路品質。

### (3) 大眾廟鄰里活動廣場意象形塑

透過廟前橋面拓寬、義民塚端景美化及廟埕廣場綠美化塑造地區特色意象。

## 三、實質再發展

### (一) 土地使用

維持既有土地使用，北側為商業區，南側以住宅區為主。

### (二) 公益設施

公益設施項目如下表所示：

編號	項目說明	預估經費 (萬元)	實施者
----	------	--------------	-----

1	協助西側地區違建戶拆除，並進行簡易綠美化作業(道路槽化及建設磚窯主題公園)，改善周邊環境機能。	3,000	北側更新單元實施者	元
2	提供天橋供行人與自行車道串聯： (1)擴大跨堤天橋面積(2m拓寬至4.5m)，便利人行與自行車通行，並允許眺望活動。 (2)增設天橋連通橋和路兩側，提升社區親水活力。 (3)增設天橋連通永和路兩側，減少交通問題。	2,000	北側更新單元實施者	元
3	大眾廟鄰里活動廣場意象形塑。	1,000	北側更新單元實施者	元
4	北側基地內興建開放式活動平台(有效戶外面積至少500m <sup>2</sup> )，供市民休閒遊憩活動。	1,500	北側更新單元實施者	元
5	綠美化華中橋，及中和地標立牌周邊環境美化。	1,500	北側更新單元實施者	元
6	認養南側地區水道及兩側景觀綠美化作業，促進南側地區環境改造，範圍水域約長420m，面積2,500m <sup>2</sup> (含橋樑設施)。	6,000	後續更新單元實施者	元
7	水岸生態公園建置與認養：捐贈水岸生態公園與進行溼地保育，並持續投入原都市計畫規定之管理維護費用100萬元。	2,000	後續更新單元實施者	元
8	設置人行道及綠美化： 認養更新地區南側住宅區人行道改善，留設喬木、綠籬綠帶。	1,500	後續更新單元實施者	元

### (三) 都市設計及景觀計畫

#### 1. 指定留設無遮簷公共開放空間系統

- (1) 臨部份主要道路專供公共人行步道及街道景觀綠化空間路段指定留設。
- (2) 臨次要道路公共開放空間。
- (3) 廣場式開放空間：指定社區活動節點之角地位置，留設面積不得小於150公尺，長寬比不得大於3:2。
- (4) 地坪高程、鋪面及照明設施之配合規定。

#### 2. 指定綠化空間

#### 3. 引入綠建築指標

#### 4. 建築物造型綠美化原則

#### 5. 建築物附屬設施管制

#### 6. 夜間照明之設計

#### 7. 無障礙設施

### (四) 交通規劃



### 1. 道路系統

永和路 128 巷配合更新調整為 8 公尺連通道路，強化交通連結性。並連接福美路與橋和路，活化地區聯外交通機能。

### 2. 人行道

環河路、福祥路、橋和路、景平路、福美路路段兩側留設 6 公尺人行道兼自行車道，並考量永和路為更新地區內主要南北向通道，應沿街留設 6 公尺寬人行道兼自行車道；另沿中和大圳水道之建築基地及永和路 128 巷等次要道路應留設 2 公尺寬人行道。

### 3. 人行天橋

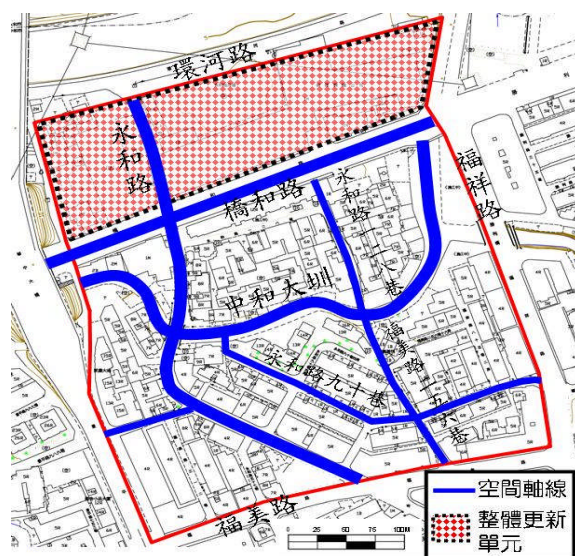
擴大原變更計畫中應提供之跨提天橋長度及寬度（至少 4.5 米），並在此更新計畫中增建跨越永和路及橋和路之天橋，延伸至更新地區南側街廓，提高南側親水可及性及兼顧交通安全性。

## （五）都市防災

規劃防災阻隔分區、救災及疏散動線與避難場所。

## 四、更新單元劃定基準

指定橋和路北側更新地區為同一更新單元，採全區一次整體開發（詳下圖）；南側更新地區則依地區紋理及民眾意願自行劃定為更新單元，更新單元劃定應符合「臺北縣都市更新單元劃定基準」規定。



## 五、其他應表明事項

### （一）北側更新單元開發義務

北側街廓應為更新單元整體開發，經都市計畫變更為商業區之負擔

義務，依原變更都市計畫相關規定辦理。另外，為促進地方環境改善，符合辦理更新之必要性，北側街廓開發應先行辦理公益設施項目包括：

1. 興建開放式活動平台。
2. 提供天橋供行人與自行車道串聯(包括擴大跨堤天橋面積、增設連接橋和路天橋、增設連接永和路天橋)。
3. 改善大眾廟週邊環境，成立鄰里居民活動中心。
4. 拆除西側緊鄰華中橋違建戶，並進行綠美化工程(道路槽化及建設磚窯主題公園)。
5. 華中橋與中和地標及周邊環境美化。

(二) 更新地區先行公告劃定北側地區，並指定該地區為同一都市更新單元，南側地區則俟日後民眾申請都市更新事業計畫時，再行公告為更新地區。

#### 陸、辦理過程：

一、本案申請人泰隆鋼鐵股份有限公司於 97 年 7 月 2 日依法提送「臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」申請都市更新計畫暨劃定都市更新地區，本府依規定審查。

二、本案於 97 年 8 月 7 日、8 月 29 日、9 月 5 日、11 月 12 日、12 月 22 日、98 年 1 月 13 日經六次專案小組研商，歷次研商會議紀錄決議如下(意見回覆綜理表請詳閱附件)：

(一) 97 年 8 月 7 日第 1 次都委會專案小組研商會決議：

1. 請強化說明北側基地辦理都市更新的必要性，並請檢討周邊現況後，重行檢視更新地區之劃設範圍。
2. 由於本案北側範圍曾辦理都市計畫個案變更，為確保本計畫之公平合理及公益性，請提出對周邊環境提升的具體貢獻策略。
3. 請補附說明本案北側基地原變更都市計畫通過之條件與曾提出之事業概要計畫範圍、內容及相關建造執照許可申請情形。
4. 請依委員綜合意見補正再提下次會議討論。

(二) 97 年 8 月 29 日第 2 次都委會專案小組研商會決議：

1. 針對本次提案更新計畫內容公益性與系統性進行修改，並請提出明確說明納入北側範圍更新之必要性及妥適性。

2. 餘請依委員上述意見修正綜整後，續提專案小組審查。

(三) 97 年 9 月 5 日第 3 次都委會專案小組研商會決議：

1. 仍請補足說明本案北側基地劃設更新地區之必要性、及妥適性。
2. 本案都市更新策略方案，經研議後以第 1、2、3、5、6、8 項等 6 個策略方案較為妥適可行，其餘項目予以刪除，或可作為爾後其他持續辦理都市更新策略方案之參考，另本案應以提供 6 項公益策略價金轉換為最高容積獎勵之上限，以作為後續更新事業計畫之依據。
3. 本案請依上述委員意見修正，並提送作業單位及本專案小組主持人確認後，續提大會審議。
4. 由於擬訂更新計畫計畫暨劃定更新地區，相關都市更新法令未明定辦理公聽會之時機，考量民眾權益及參與意願，提請本會大會討論明訂相關案件辦理說明會之時機。

(四) 97 年 11 月 12 日第 4 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本案擬以橋和路北側地區之開發帶動南側地區之整體更新，但欠缺說明橋和路南側地區後續執行規範與通則。
2. 由於本案屬於民間自行劃定更新地區自擬更新計畫之第一案，請再確認本案更新計畫書應提之架構與內容。
3. 建議針對橋和路南側地區居民舉辦都市更新計畫公聽會或進行都市更新意願調查，強化本更新計畫之民意基礎。
4. 針對本案有關容積獎勵部分，應限縮於對價容積項目，容積獎勵項目相關內容應明確敘述於更新計畫中。
5. 請規劃單位依上述委員意見進行修正，另續提專案小組研商。

(五) 97 年 12 月 22 日第 5 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本案由於內政部函示都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要者，自得依都市更新條例所定程序辦理，以及縣府都市更新建築容積獎勵核算基準修訂內容中，對於都市計畫變更之容積獎勵亦有規範，以及考量橋和路以南地區尚未開始整合，劃為更新地區將影響其時程獎勵等因素，本案處理原則為：都市更新計畫範圍仍維持全區 9.32 公頃面積，更新地區則先行公告劃定北側地區，並指定該地區為同一都市更新單元，南側地區則俟日後民眾申請都市更新事業計畫時，再行公告為更新地區。

	<p>2. 本案請依前述處理原則及委員意見，以全區整體性之角度綜整修正計畫書內容後，續提專案小組審議。</p> <p>3. 本案提大會審議時，有關都市計畫及協議書之執行情形以及小組審議過程中重點意見，應加以說明俾利瞭解。</p> <p>(六) 98 年 1 月 13 日第 6 次都委會專案小組研商會決議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 尊重公所拆除舊煙囪的意見，惟請公所再補充說明拆除或保留的原因，並請申請人評估代為拆除之可行性。</li> <li>2. 本案提大會審議時，應綜整都市計畫、協議書內容及都市設計所要求事項是否有遵循，應做清楚說明。</li> <li>3. 本案請依前述委員意見修正，並補充相關說明及綜整資料後，提大會審查。</li> </ol> <p>柒、作業單位意見</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、本案前逾 98 年 1 月 20 日提送都委大會，請實施者針對大會決議「…，因本案範圍涉及橋和路南北兩側，有關南側居民更新意願及更新可行性、南側空間架構調整、北側跨堤與親水關係之說明、北側更新對南側實質的貢獻及關連性等，請參考委員意見修正後再提會討論」說明辦理情形。</li> <li>二、本案於 97 年 11 月 12 日縣都委會專案小組第四次研商會會議決議第四點「針對本更新計畫有關容積獎勵部份，應限縮於對價容積項目，容積獎勵項目相關內容應明確敘述於更新計畫中」。「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」修正案已於今年 3 月 10 日修正實施，於第十六點即明確規定「更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。」，則本案是否可逕依新修正基準第十六點規定辦理，非限縮於對價容積項目，提請討論。</li> </ol> <p>捌、以上提請討論</p>
決議	<p>壹、本次會議各委員意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、工業區經變更後再提都市更新計畫之情形，建議組成專案小組針對此種案例訂定通盤性處理原則。</li> <li>二、依內政部函示，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意後，得依都市更新條例程序辦理。本案北側</li> </ol>

地區已辦理完成個案變更，是否仍具辦理都市更新之必要，建議規劃單位加強說明此更新計畫與劃定更新地區之必要性，作為本案研議之參考。

三、辦理都市更新影響民眾權益甚鉅，本案計畫範圍包括橋和路南北兩側，南側居住人數遠較北側為多，關於南側民眾意願調查，問卷調查份數僅 10 份，其意願代表之有效性似有不足，建議規劃單位加強南側地區民眾意願調查，並於發布實施更新計畫前先行召開南側地區說明會，以維護南側居民權益。

四、更新計畫中公益設施建設項目第六項「認養中和大圳及兩側景觀綠美化作業」提及之認養工作，建議規劃單位說明執行項目與認養之實施者，補充於計畫書中。並請規劃單位確認更新計畫中公益建設項目非屬都市計畫變更中義務性回饋。

五、本案請規劃單位依據 98 年 3 月 10 日所修正之「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」列出本案屆時申請都市更新之容積獎勵申請項目內容供參。

六、本區內舊煙囪應保留或是拆除，請縣府文化局協助認定是否為歷史性建物或具保留價值，再進行後續討論。

貳、本案因會議時間因素，續提後續大會討論。