

## 臺北縣都市計畫委員會第 385 次會議紀錄

一、時間：98 年 3 月 30 日下午 2 時

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 384 次會議紀錄：

決議：1、第五案擬定土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（土城市員福段二四地號等十二筆土地）細部計畫案決議：「……三、為避免建築牆面線配置產生過於單調及壓迫感之缺點，本案應於土地使用管制規則中加列有關量體間距離配置相關規定，併於下次大會補充報告說明。……」修正為「……三、增訂本案土地使用管制要點第四條第一項第六款 牆面線設計「為避免本基地鄰新設15米計畫道路及中華路牆面線配置過於單調及產生壓迫感，建築物立面長度超過六十公尺應有轉折變化及錯落層次建築之處理，並適度留設開放空間。」；並修訂同條第七款及第二項文字內容，「(七)本案須送臺北縣都市設計審議委員會審議，審議通過後始得發照建築。」及第二項規定「前項條文第一款至第六款為都市設計「原則」性規定。」。

2、准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、本屆都市計畫委員會專案小組成員及作業方式提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

(一)、變更中和都市計畫（部分軍事機關用地為機關用地、公園用地）案。

- (二)、擬定樹林（三多里地區）都市計畫（產業專用區）細部計畫案。
- (三)、變更蘆洲都市計畫（停七用地為機關用地）案。
- (四)、蘆洲都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案。
- (五)、變更新店都市計畫（八米計畫道路通盤檢討）案。
- (六)、變更泰山都市計畫（部分乙種工業區為產業複合服務專用區）案。
- (七)、擬定泰山都市計畫（中山段 1004 地號等 3 筆土地）細部計畫案。
- (八)、變更新板橋車站特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案。
- (九)、擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫案。
- (十)、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。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、散會：下午 6 時 30 分。

案由	本縣都市計畫委員會專案小組成員及作業方式	辦理機關	台北縣政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>一、為使本縣都委會審議流程較為順暢且有效率，都計案件經公開展覽後須提小組審議，先行由專案小組審議後再提大會審議，且召開專案小組開會通知副知其他委員，可提供書意見或列席參加表達意見。</p> <p>二、本屆都委會專案小組作業方式已簽奉核准，依各委員之專長及業務考量原則分為四組小組（成員如后附件一），第一組召集人林委員旺根、第二組召集人唐委員明健、第三組召集人何委員德富、第四組召集人張委員邦熙，若召集人無法出席則由小組成員中推派擔任，每組分別具有都計、地政、建築、土木、景觀等專業考量分組，各組成員得相互支援；俟後若須提小組審議之案件直接由本局按序分派小組審議免再簽准遴派，除有關重大決策性之案件再另行簽組小組成員，案情簡單者無須提小組審議，得逕提大會。</p> <p>三、另上屆專案小組未審決之案件，由原審議小組續審（如附件二）。</p> <p>四、以上提會報告。</p>		
決議	洽悉。		

案由	「變更中和都市計畫（部分軍事機關用地為機關用地、公園用地及部分住宅區為機關用地）案」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>一、本變更案位於中和市連城路與安邦街交叉口南側，係屬中和都市計畫區之軍事機關用地，原為國安局辦公廳舍使用，目前則已搬遷而未利用。為避免國有土地之閒置浪費，國有財產局乃於民國 95 年 4 月 13 日以台財產局接字第 0950011209 號函發「研商台北縣中和市安邦段 231 地號等 9 筆國有土地調配案」會議決議，請求臺北縣政府（以下簡稱本府）協助變更軍事機關用地為機關用地。</p> <p>二、又依本府民國 95 年 9 月 7 日北府城規字第 0950624260 號函發「財政部國有財產局經管之中和市安邦段 231 地號等 9 筆土地公共設施協調會」會議決議，經與會單位協商後同意由軍事機關用地變更為部分機關用地及公園用地。</p> <p>三、爰此，本府乃於民國 95 年 10 月 11 日認定本案屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得迅行變更之情形，並於民國 96 年 10 月 23 日以北府城規字第 0960694468 號函示本案實為配合本縣興建之重大設施需要，爰辦理本次都市計畫變更作業。</p> <p>肆、變更位置及範圍：</p> <p>變更範圍包括中和市安邦段 231 地號等 11 筆土地，面積合計 13,046.54 m<sup>2</sup>；其中安邦段 234 地號等 1 筆土地屬台灣省桃園縣農田水利會所有，安邦段 356 地號等 1 筆土地屬國防部總政治作戰局管理之國有土地，其餘 9 筆土地則屬財政部國有財產局管理之國有土地（請參見表一、變更範圍土地清冊表；圖一、變更位置及範圍示意圖；圖二、變更範圍地籍示意圖）。</p> <p>伍、變更內容：</p> <p>變更部分軍事機關用地為機關用地、公園用地以及變更部分住宅區為機關用地；請參見表二、變更內容明細表及圖三、變更內容示意圖。</p> <p>陸、辦理情形：</p>		

	<p>一、公開展覽：</p> <p>(一)第一次：自民國 96 年 11 月 26 日起公開展覽 30 天。</p> <p>(二)第二次：自民國 97 年 12 月 12 日起公開展覽 30 天。</p> <p>二、公開說明會：</p> <p>(一)第一次：於民國 96 年 12 月 13 日上午 10 時假臺北縣政府警察局中和分局舉辦。</p> <p>(二)第二次：於民國 97 年 12 月 22 日下午 2 時 30 分假中和市公所舉辦。</p> <p>三、第一次公展期間人民及團體陳情意見綜理表請參見表三所示。</p> <p>四、本案依縣都委會第 380 次會議決議補辦公開展覽，第二次公開展覽期間接獲人民及機關團體陳情意見 2 件（請參見表四、第二次公展期間人民及機關團體陳情意見綜理表），爰提請本次大會審議。</p> <p>柒、檢附相關資料如后：</p> <p>表一、變更範圍土地清冊表</p> <p>表二、變更內容明細表</p> <p>表三、第一次公展期間人民及機關團體陳情意見綜理表</p> <p>表四、第二次公展期間人民及機關團體陳情意見綜理表</p> <p>圖一、變更位置及範圍示意圖</p> <p>圖二、變更範圍地籍示意圖</p> <p>圖三、變更內容示意圖</p> <p>附件一、土地使用分區管制內容</p>
決議	<p>一、有關本案機關用地後續需地機關進駐情形，應於都市計畫書內載明需地機關與使用單位，並為保留彈性空間，應以「提供臺北縣政府警察局中和分局、法務部板橋行政執行處、法務部台灣板橋地方法院檢察署、財政部中和稽徵所等單位暨臺北縣政府及中央相關政府機關進駐使用」方式敘明。</p> <p>二、針對人民陳情意見內容，詳人民陳情意見綜理表縣都委會決議欄，並於土管要點中增列公園用地得依公共設施多目標使用辦法規定興建活動中心。</p> <p>三、其餘決議事項依 97 年 9 月 11 日臺北縣政府都市計畫委員會第 380 次大會意見通過。</p>

表四、第二次公展期間人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	縣都委會決議
1	連城里里長 蔡崇城等 361人 (機關用地)	連城里人口眾多，惟數十年來缺乏一座里民活動中心可供里民使用。	希望可以在機關用地內興建里民活動中心，提供里民休閒活動之用。	<u>酌予採納。</u> 1.機關用地得供作民眾活動中心使用，另公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，興建民眾活動中心。 2.增列土地使用分區管制內容：五、公園用地之綠化率不得低於60%；其所留設之人行步道鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設； <u>並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興建活動中心。</u>	<u>酌予採納。</u> 1.機關用地得供作民眾活動中心使用，另公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，興建民眾活動中心。 2.增列土地使用分區管制內容：五、公園用地之綠化率不得低於60%；其所留設之人行步道鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設； <u>並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興建活動中心。</u>
2	國防部總政治作戰局 (安邦段 356 地號)	1.依『國軍老舊眷村改建條例』第8條第2項：國防部辦理眷村改建，不得另行動支其他經費支應。 2.安邦段 356 地號土地，業納「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」，並作價編列「國軍老舊眷村改建特別預算」，屬原眷戶建購「安邦新村」眷宅後騰空處分之標的，得款歲入上述特別預算，以利眷改業務之推動與執行。 3.依「各級政府機關互相撥用公有不無動產之有償與無償撥用劃分原則」，機關用地雖可辦理有償撥用，惟因係以核定當期	請維持原住宅區或增加土地價值。	<u>不予採納。</u> 1.於「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)案」中，已規劃住宅區以安置安邦新村眷戶，陳情位置屬前案提供之公共設施用地，並劃設為停車場用地；另依縣都委會第 380 次大會決議，本次變更考量機關用地之完整性，將此筆土地併同變更為機關用地；二者均屬公共設施用	<u>不予採納。</u> 1.於「擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)案」中，已規劃住宅區以安置安邦新村眷戶，陳情位置屬前案提供之公共設施用地，並劃設為停車場用地；另依縣都委會第 380 次大會決議，本次變更考量機關用地之完整性，將此筆土地

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	縣都委會決議
		<p>公告土地現值計價，將減損土地處分價值，影響眷戶補助購宅款權益。</p> <p>4.為提高國軍老舊眷村改建處分土地之價值，請維持原使用分區。</p>		<p>地，並未減損其土地處分價值。</p> <p>2.另為滿足地區之停車需求，則已於土地使用分區管制要點中明定：本計畫區內之公園用地與其西側毗鄰之公園用地應整體規劃及開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興建地下停車場。</p>	<p>併同變更為機關用地；二者均屬公共設施用地，並未減損其土地處分價值。</p> <p>2.另為滿足地區之停車需求，則已於土地使用分區管制要點中明定：本計畫區內之公園用地與其西側毗鄰之公園用地應整體規劃及開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興建地下停車場。</p>

## 附件一、土地使用分區管制內容

一、機關用地、公園用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	50%	250%
公園用地	15%	30%

二、機關用地、公園用地之前院及側院留設深度不得小於下表之規定，且建築物(含露台、陽台)與建築線之最小距離不得小於一公尺。

公共設施種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
機關用地	3	3
公園用地	10	10

三、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。而公共設施用地作多目標使用且提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前述規定之限制。

四、本計畫區內之公園用地與其西側毗鄰之公園用地應整體規劃及開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興建地下停車場。

五、公園用地之綠化率不得低於 60%；其所留設之人行步道鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設；並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興建活動中心。

六、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其它開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。

七、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。

八、考量機關用地及安邦新村進出之方便性，本計畫區內之機關用地西側應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

九、本計畫區內之機關用地開發應進行整體規劃設計並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。



案由	擬定樹林(三多里地區)都市計畫(產業專用區)細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：臺北縣政府</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 17 條及 22 條。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>早期因國防戰備需求，於臺北縣樹林地區設立光華營區以駐軍防守，至今因國防戰略任務重新調整，該地點已無駐軍防守之必要且駐軍業已撤離，土地亦已撥交國防部軍備局管理，本府業於 93 年 11 月 2 日發布實施「變更樹林(三多里地區)都市計畫(機二用地、部分公六用地暨台北生活圈道路系統三之二號道路第三期工程調整)案」，變更原有光華營區為產業專用區、文中用地、道路用地以及公園用地，並規定應另行擬定細部計畫後，始得開發。本府爰依該次個案變更有關產業專用區之開發附帶條件辦理本次擬定細部計畫。</p> <p>五、計畫目標：</p> <p>(一) 促進土地有效利用並避免公有土地閒置。</p> <p>(二) 提供新興產業發展所需用地及環境，並吸引廠商進駐投資，促進周邊地區經濟活絡，帶動地區整體發展。</p> <p>(三) 除強調產業發展外，提供主要計畫劃設不足公共設施用地及規劃完整之道路系統，以提昇都市環境品質，促進都市整體發展。</p> <p>六、細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>原主要計畫開發附帶條件之規定說明如后：</p> <p>(一)容許使用項目及類別：</p> <p>以引進經濟部訂頒之新興重要策略性產業及相關工商服務業等產業；其容許項目以低用水量、低污染性之產業設施為限；並得視實際需要再予細分劃設下列分區，並容許下列使用：</p> <p>1、新興重要策略性產業分區：供新興重要策略性產業及其相關研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。</p> <p>2、工商服務分區：供設置金融、工商服務及相關行業之辦公建築、會議廳等相關設施使用。</p> <p>3、其他分區：經臺北縣政府審查核准得供與產業有密切</p>		

關係，且非供「居住」及非「具污染性」之相關設施使用。

(二)應由開發單位另行擬定細部計畫，其細部計畫公共設施用地面積應佔該專用區面積 20%以上，除劃設必要之公園、綠地外，應供作該專用區與南側文中用地之隔離空間使用為主；並應妥為研訂建築物退縮之規定。

(三)本區應整體開發建築，且須經台北縣都市設計審議委員會審查通過。

(四)本區後續開發如符合「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。

#### 七、計畫位置及範圍：

本細部計畫區位於樹林(三多里地區)都市計畫區中央，台北生活圈三之二號道路(三多路)及中正路交口西南側，南側為興建中之三多國中，計畫範圍包括主要計畫產業專用區之完整街廓及西側部分人行步道，計畫範圍依樁位成果及數值地籍圖展繪及重新丈量後，面積為 5.8038 公頃。(詳圖一)

本案土地權屬經查係屬國防部軍備局管理之國有土地。

#### 八、計畫內容：

##### (一)計畫年期：

配合台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)，訂定本細部計畫之計畫目標年為民國 110 年。

##### (二)居住密度與容納人口

本細部計畫區除劃設產業專用區外，未劃設住宅區、商業區及其他得供居住使用之土地使用分區，且產業專用區已於土地使用分區管制要點規定非供居住使用，故本細部計畫區無計畫容納人口與居住密度。

##### (三)土地使用計畫

本細部計畫採大街廓方式，劃設產業專用區一處，計畫面積 4.6377 公頃，占計畫總面積 79.91%。(詳表一)

##### (四)公共設施計畫

本細部計畫劃設公園用地及道路用地等公共設施用地，計畫面積合計 1.1661 公頃，占計畫總面積 20.09%。

(詳表一)

##### (五)事業及財務計畫(詳表二)

##### 1、開發方式：

	<p>(1)本細部計畫案之土地產權皆屬中華民國，故公共設施用地取得採公有土地無償撥用或捐贈方式辦理。</p> <p>(2)基於「社會成本內部化」之原則，本計畫區內之公共設施用地之闢建及管理維護應由未來進駐廠商共同負擔，惟為加速本計畫區開發進度及提供良好之產業投資環境，本計畫區內之公共設施用地擬由臺北縣政府先行籌措開闢經費及負責開闢作業，並由臺北縣政府或樹林市公所負責後續管理維護作業，並得協調由未來進駐廠商認養管理維護。</p> <p>2、財務計畫：</p> <p>(1)開闢經費概估：</p> <p>本計畫區內公共設施之開闢工程費用合計約2,665.44萬元。</p> <p>(2)經費來源：</p> <p>公共設施用地之開闢經費由臺北縣政府先行墊付，俟後續招商後，由進駐廠商取得產業專用區之土地面積比例繳交臺北縣政府，若臺北縣政府先行墊付之公共設施開闢工程費用係向金融機構借貸，則進駐廠商繳交之公共設施用地開闢經費應包含開闢經費之貸款利息。</p> <p>(六)土地使用分區管制要點（詳表三）</p> <p>九、辦理經過：</p> <p>本案於98年1月12日起辦理公開展覽三十天，並於98年1月21日下午2時30分假樹林市公所辦理公開展覽說明會，公展期間有2件人民陳情意見（詳表六，人陳案第2案提請討論）。</p> <p>十、以上提請大會討論。</p>
作業 單位 建議	<p>一、有關本案土地使用計畫，考量道路系統之整體性，避免產生交通問題節點，以及合理之土地使用規劃，建議修正公園用地及道路用地位置及面積與事業及財務計畫如圖三、表四、表五。</p> <p>二、土地使用分區管制要點作業單位建議事項如表三。</p> <p>三、經查本府城鄉局刻正辦理本基地之簡易綠美化工程，建議於計畫書內載明，未來產專區之開發建築以及公園用地之開闢應配合綠美化規劃成果，除經臺北縣都市設計委員會同意始可調整異動之。</p> <p>四、除上述意見外，餘請照案通過。</p>

決議	<p>一、 本案開發招商在即，爰計畫年限應非依臺灣北部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）之年限，請修正。</p> <p>二、 土地使用分區管制要點第 7 點及公民或團體陳情案第 2 案修正如後附表。</p> <p>三、 餘依作業單位建議通過。</p>
----	---

表三 擬定樹林(三多里地區)都市計畫(產業專用區)細部計畫土地使用分區管制要點對照表

公開展覽條文	作業單位建議	縣都委會大會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及 35 條之規定訂定之。	建議照案通過。	依作業單位建議通過。
<p>二、要點用語，定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地鄰接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限鄰接較寬道路之境界線。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出一公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十一)基準容積率：都市計畫規定之容積率，不含獎勵容積。</p> <p>(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p>	建議照案通過。	依作業單位建議通過。
三、產業專用區以引進經濟部訂頒之新興重要策略性產業及相關工商服務業等產	建議照案通過。	依作業單位建議通過。

<p>業，其容許項目以低用水量、低污染性之產業設施為限；並視實際需要再予細分劃設下列分區，並容許下列使用：</p> <p>(一)新興重要策略性分區：供新興重要策略性產業及其相關研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。</p> <p>(二)工商服務分區：供設置金融、工商服務及相關行業之辦公建築、會議廳等相關設施使用。</p> <p>(三)其他分區：經台北縣政府審查核准得供與產業有密切關係，且非供「居住」及非「具污染性」之相關設施使用</p>		過。
<p>四、產業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	建議照案通過。	依作業單位建議通過。
<p>五、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：</p> <p>(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，惟不得超過基準容積之 100%。</p> <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 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，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過基準容積之 50%。</p> <p>(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>	建議照案通過。	依作業單位建議通過。
<p>六、產業專用區內之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，並由縣府相關機關組成考評小組辦理空地維護管理與環境改善考評。</p>	本案係屬國有土地，未來將辦理招商由得標者進	依作業單位建議通過。

<p>若土地所有權人未善盡下列管理維護之責任，經臺北縣政府通知限期改善二次仍未改善者，經提臺北縣都市設計審議委員會審議通過及臺北縣政府核定後，扣減該建築基地基準容積 1%之獎勵容積，且經核定扣減獎勵容積者，得連續扣減之：</p> <p>(一)不得任其生長雜草、堆置廢土、廢棄物或其他有礙觀瞻、衛生或妨礙公共安全之物品。</p> <p>(二)維持原地形、地貌，非經申請同意不得擅自變更、設置圍牆或其他阻隔性設施物。</p> <p>前項建築基地植栽綠化或美化如提供公眾使用，且其使用管理計畫經臺北縣都市設計審議委員會審議通過並與臺北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加基準容積 1%為獎勵容積，惟最高不得超過 5%。</p>	<p>駐，爰建議修正：</p> <p>六、產業專用區內之建築基地於<u>辦理招商完竣後</u>，<u>得標者</u>在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，並由縣府相關機關組成考評小組辦理空地維護管理與環境改善考評。</p> <p>若<u>得標者</u>未善盡下列管理維護之責任，經臺北縣政府通知限期改善二次仍未改善者，經提臺北縣都市設計審議委員會審議通過及臺北縣政府核定後，扣減該建築基地基準容積 1%之獎勵容積，且經核定扣減獎勵容積者，得連續扣減之：</p>	
<p>七、產業專用區內建築物應依下列規定設置前院及側院，惟基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(一)前院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 2 公尺。</p> <p>(二)建築基地沿建築線須連續種植寬 0.8 公尺，高 0.6 公尺之灌木，並留設一處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道供行人出入。</p> <p>(三)建築基地前、側院深度應符合本要點之規定，惟若因留設前、側院致基地</p>	<p>參考 91 年 9 月 26 日發布實施之「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（原陸軍運輸兵學校產業專用區）」細部計畫土管要點，建議增訂及修正：</p>	<p>刪除原條文（二）修正如后：</p> <p><u>（二）</u>基地建築應沿道路面前留設不小於基地總面積百分之二</p>

<p>內建築物深(寬)度不足「台北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p>	<p><u>(三)基地建築應沿道路面前留設不小於基地總面積百分之二十之法定空地，並應自行興闢予以美化綠化及維護管理供公眾使用。(於建築執照、使用執照內加註。)</u></p> <p><u>(四)建築基地應退縮建築並提供公眾使用，並應自計畫道路境界線留設2公尺寬供公眾使用之人行步道、自行車道及街道傢俱使用、其餘部分以植栽綠化為原則；並得併入前項應留設之法定空地計算。</u></p> <p><u>(五)建築基地前、側院深度應符合本要點之規定，惟若因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「台北縣畸零地使</u></p>	<p>十之法定空地，並應自行興闢予以美化綠化及維護管理供公眾使用。 (於建築執照、使用執照內加註。)</p> <p><u>(三)建築基地應退縮建築並提供公眾使用，並應自計畫道路境界線留設 6 公尺寬供公眾使用之人行步道、自行車道及街道傢俱使用、其餘部分以植栽綠化為原則；並得併入前項應留設之法定空地計算。</u></p> <p><u>(四)建築基地前、側院深度應符合本要點之規定，惟若因留</u></p>
--	--	--



	用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。	設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「台北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。
八、產業專用區之停車需求應自行提供滿足，其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)小汽車停車位數應依「建築技術規則」規定標準之1.5倍留設。 (二)機車停車位數應與小汽車停車位數等量留設。	建議修正「得比照「建築技術規則」…」為「得依「建築技術規則」」。	依作業單位建議通過。
九、產業專用區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，方得申請建造執照。	建議照案通過。	依作業單位建議通過。
十、產業專用區之後續開發行為如符合「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。	建議照案通過。	依作業單位建議通過。
十一、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木，惟於地下開挖上方植栽綠化之面積不得計入計算。但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人	建議照案通過。	依作業單位建議通過。

<p>工地盤予以綠化。</p> <p>前項應種植花草樹木部分，其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木一棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺。</p> <p>產業專用區地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</p> <p>公共設施用地作多目標使用且提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前三項規定之限制。</p>		
<p>十二、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>依作業單位建議通過。</p>
<p>十三、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，適用其他有關法令規定。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>依作業單位建議通過。</p>

表六 擬定樹林(三多里地區)都市計畫(產業專用區)細部計畫公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	作業單位建議	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	盧芳璋君等五人	--		原光華營區被規劃為產業專區，影響地方發展，建議變更為公園用地。	酌予採納。 本案業依原主要計畫內容規定，留設 20%之公共設施用地，亦於其內留設 1.07 公頃公園用地，並開放供民眾使用。	依作業單位建議通過。
2.	臺北縣政府消防局樹潭分隊	--		(1)本局樹潭消防局座落於樹林市工業區內，因廳舍老舊且內部空間不敷使用，經本局評估光武段 150-0 地號適合本分隊遷建使用。 (2)消防隊需用土地約 0.15 公頃。	建議 2 方案，提請討論。 1. 建議於公共設施用地內作多目標使用設置消防隊；或於 20%之公共設施用地內劃設機關用地供消防隊使用。 2. 本地區刻正辦理「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案，建議錄案納入上開案內規劃參考。	採納作業單位建議方案 1:於公共設施用地內作多目標使用通過。

案由	變更蘆洲都市計畫（停七用地為機關用地）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>在面對蘆洲地區快速都市發展之變革及蘆洲新興社區建築物多朝立體高層化發展之現況，臺北縣政府消防局現有蘆洲消防分隊老舊空間，有無法發揮整體救災統合效能現實，加上救災救護機具日漸龐大，因此亟需覓地興建新建物廳舍，以配置新一代救災防護機具車輛來處理日益龐雜之災害處理。爰優先找尋蘆洲市區現有公有土地，遂發現蘆洲市正義段 35、36 地號等兩筆土地，因面臨 30 米三民路及 25 米長榮路，鄰近現有蘆洲市緊察分局，其地點位置交通要件等皆適宜，有利於消防救災時車輛迅速調度。</p> <p>另為辦理本案用地取得部份，消防局業取得臺北縣政府交通局 97 年 5 月 8 日北府停交字第 0970327557 號函同意移轉管理權予消防局，國有財產局亦於 97 年 6 月 3 日台財產接字第 0970012566 號函同意於本案變更為機關用地後，再由消防局辦理撥用。爰此縣府消防局即依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更都市計畫。</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>本次變更基地土地為蘆洲市正義段 35、36 地號等兩筆土地，位於蘆洲都市計畫西側三民路與長榮路口，使用分區為停車場用地，面積計 0.12 公頃，均為公有土地。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>基於蘆洲地區整體災害防護考量，並配合「臺北縣消防局第三大隊蘆洲消防分隊」工程，以確保現況蘆洲地區居民消防安全及符合實際發展救災防護需求，及提升地區環境生活品質安全要求。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>變更停車場用地（停七用地）為機關用地，變更面積合計約 0.12 公頃（詳表一）。</p>		

	<p><b>七、實施進度及經費（詳表二）</b></p> <p>（一）開發主體：臺北縣政府消防局。</p> <p>（二）用地取得：公地移管及撥用。</p> <p>（三）開發經費及來源：臺北縣政府。</p> <p>（四）實施進度：99 年 1 月至 100 年 5 月。</p> <p><b>八、辦理經過：</b></p> <p>本案於 98 年 2 月 5 日起公開展覽 30 日，並於 98 年 2 月 26 日上午 10 時假蘆洲市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間收到 2 件公民或團體陳情意見（詳表三）。</p> <p><b>九、以上變更內容提請大會審議。</b></p>
決 議	<p>本案照案通過。</p>

表一 變更蘆洲都市計畫（停七用地為機關用地）案變更內容明細表

位 置	變 更 內 容		變更理由	備註	縣都委會 審查意見
	原計畫	新計畫			
蘆洲都市計畫區西側三民路與長榮路口	停車場用地	機關用地	1. 變更範圍為國有財產局及臺北縣政府管理所有之公有土地，現況為已開闢且委外經營之路外停車場。 2. 基於蘆洲地區整體災害防護考量，並配合「臺北縣消防局第三大隊蘆洲消防分隊」工程，以確保現況蘆洲地區居民消防安全及符合實際發展救災防護需求，及提升地區環境生活品質安全要求。 3. 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本次變更		照案通過。

表二 變更蘆洲都市計畫（停七用地為機關用地）案實施進度及經費表

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	土地取得 方式	開發經費		主辦 單位	預定完工 期限	經費來源
			整地	工程費			
機關 用地	1200	公地移 管、公地撥 用	0	6392 萬元	臺北縣 消防局	99 年 1 月至 100 年 5 月	整地、工程費部分 由臺北縣政府分 擔，用地部份則無

表三 變更蘆洲都市計畫（停七用地為機關用地）案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 建議位置	陳情摘要	建議變更內容	作業單位 建議處理情形	縣都委會 審查意見
1	林志修 正義段 35、36 地號	蘆洲市灰 重劃區及南港子重劃區有 10 萬人口只有 2 個停車場不敷使用。	建議多目標作停車場使用，供民眾停車。	不予採納。依「擬定蘆洲（南港子地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫書」規定，本基地不得作多目標使用。	依作業單位建議通過。
2	楊勝閔 正義段 35、36 地號	消防廳舍建議獨立使用不宜與其他單位共構。	建議維持僅作機關用地使用。	同意採納。	照作業單位建議通過。

案由	變更蘆洲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府。</b></p> <p><b>貳、法令依據：</b></p> <p>（一）依都市計畫法第 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>（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條及第 42 條</p> <p>第 41 條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖。</p> <p>一、都市計畫圖經發佈實施屆滿二十五年。</p> <p>二、原都市計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。</p> <p>三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。</p> <p>第 42 條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬訂或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發佈實施之同時，公告廢除。</p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>蘆洲都市計畫圖測製至今已屆三十年，甚為老舊，因圖紙伸縮、破損、建築行為及公共設施興闢等因素造成圖地不符等情形，極需重製，此外，目前執行之 1/3000 藍晒手工著色都市計畫圖測量精度欠佳，復加使用多年遭受毀損，致部分地形與計畫線模糊不清，且地形、</p>		

地物隨都市發展多所變遷，亦造成圖地不符之窘狀，遂常發生執行及管理之疑義。爰此，為提升計畫圖精度，特予辦理都市計畫圖重製作業。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定略以：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖…」，爰此，本案針對都市計畫重製之專案通盤檢討，而非進行全面性通盤檢討。

#### 肆、變更位置及範圍：

本計畫區位於蘆洲市公所所在地，其範圍包括全市。其行政轄區則包括正義、中路、仁復、溪墘、保和、得勝、樓厝、水湳、水河、保佑等 10 里。計畫面積共 695.98 公頃。

#### 伍、計畫年期及計畫人口

- (一)計畫目標年為民國 100 年。
- (二)計畫人口為 177,000 人。

#### 陸、變更內容：附表二 變更內容明細表、附圖一 變更計畫位置示意圖

#### 柒、公民或團體陳情意見：辦理期間並未收至相關陳情意見

#### 捌、辦理經過：

##### (一) 程序

本計畫草案經本府 94 年 06 月 28 日以北府城規字第 0940463373 號公告，公告期間自民國 94 年 06 月 30 日起至 94 年 07 月 28 日止，民國 97 年 11 月 24 日北府城規字第 0970856777 號函公告，自民國 97 年 11 月 28 日起辦理公開展覽 30 天，並於民國 97 年 12 月 12 日假蘆洲市公所舉行公開說明會。

##### (二) 重製作業檢討

本案都市計畫圖重製作業經本府分別於民國 96 年 2 月 15 日、96 年 6 月 27 日、10 月 23 日及 12 月 10 日邀集相關單位召開總計四次之重製疑義研討會，並於會中獲得具體決議，其相關內容詳附表一 蘆洲都市計畫成果清理改算及展繪綜合套合作業疑義綜理



	<p>表，經檢討分析後將計有 4 案納入本次專案通盤檢討變更之，詳附表一變更內容綜理表編號六、七、八、九案。</p> <p>本次都市計畫圖重製成果為將原比例尺 1/3000 都市計畫圖調整為比例尺 1/1000 都市計畫圖。依都市計畫圖重製疑義決議修正都市計畫圖，並作為本案之計畫圖依據。</p> <p>(三) 變更內容</p> <p>除前開重製疑義問題有 4 案（編號六、七、八、九）納入變更內容，其餘變更內容說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫圖比例尺調整 1 案（編號一）。</li> <li>2. 重製前後分區面積調整 1 案（編號二）。</li> <li>3. 因蘆洲都市計畫二通時並未將先前個案變更已變更之用地名稱同時變更，擬於本次一併調整名稱之案件計 3 案（編號三、四、五）。</li> <li>4. 因蘆洲都市計畫（灰 地區）細部計畫之部分範圍位於蘆洲主要計畫範圍外，擬於本次一併納入蘆洲都市計畫範圍內（編號十）。</li> </ol> <p>拾、以上內容提請大會審議。</p>
決 議	<p>有關重製作業方式及內容請組專案小組研商後再提大會審議。</p>



(二)追加優先處理案件

經現地會勘考量8米(含)以下計畫道路有開闢困難或無開闢之需求者計有2件，建議可列入優先處理類型，彙整如下：

追加優先處理案件類型	變更編號	案件數
計畫道路有開闢困難或無開闢之需求案	6、41	2

五、變更位置

本次提會所追加之優先處理案件位置詳見附圖一。

六、現地會勘結論

98年2月20日及98年3月6日就再陳情案辦理會勘，會勘結論彙整如下：

變更編號	會勘結論
6	新店市明德路東側之囊底路大部分路幅係規劃於瑠公圳水道上，目前尚無開闢計畫，因該囊底路尾端及其兩側同屬一宗土地，若縮減部分道路至同一宗土地邊緣，並不影響交通與他人權益，且對周邊土地集中利用有助益，建議本案可縮減囊底路尾端至同一宗土地邊緣，列入本次優先辦理案件，並提請下次縣都委會大會確認。
41	本區經現場勘查後，週遭均為已開發之建築密集住宅區，留設緊急避難之疏散路線仍有其必要，建議規劃單位可就土地產權、避難動線及地形高低差等因素，進而調整本區之合理道路系統，並考量納入本案優先變更類型，提請下次縣都委會大會確認。

七、變更內容

由於本次提會所追加之2件優先處理案件，先前業經本縣都委會第338次會議審竣在案，之後再提縣都委會第384次會議審議，已被排除優先處理案件類型，並決議維持原計畫不予變更。因此本次提會如經同意追加優先處理案件類型，則需重新審議，故乃參酌現地會勘結論酌予修正縣都委會第338次會議決議，並提請大會討論。(詳見附表一及附圖二、附圖三)

八、辦理經過

(一)本案前經本縣都委會審決在案，歷經93年6月4日起至94年1月20日止之8次專案小組研商會議，及93年11月29日就部分案件進行現場會勘，並提本縣都委會94年1月27日第338次會議審議通過在案，共計提出54件變更案。

(二)之後經95年7月11日內政部都委會第637次會議決議將本案退請本府參酌其專案小組審查意見補充審議，並考量財務計畫情形及道路系統之完整性如認定屬細部計畫層級，則由本府本於權責自行核辦，如

說

明



附表一 變更內容綜理表

四、計畫道路有開闢困難或無開闢之需求案

新編號	原編號	分區別	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	縣都委會決議
				原計畫	新計畫		
6	7	第3分區	明德路26巷北側與大豐加油站西側囊底路	道路用地 (0.0598)	住宅區 (0.0598)	<p>1. 前於第二次通盤檢討時，本計畫道路北段延伸原可連通民族路，因民國62年修訂及擴大都市計畫公展時未併同辦理禁建，故為避免影響合法建物並配合現況發展及參酌人民建議已酌予修正，將道路縮減為囊底路。</p> <p>2. 惟因本囊底路周邊皆已建築使用，現況則為建物後巷。</p> <p>3. 依現況發展而言，屬非必要之囊底路。</p> <p>4. 為避免街廓細分，擬取消囊底路，以提高未來土地整體利用之機會。</p> <p>5. 參酌人民建議，避免損及人民權益。</p> <p>6. 變更後仍可依現有巷道作替代，並不影響交通功能及建築線之指示。</p> <p>7. 道路用地變更為住宅區部分，原計畫屬可建築用地，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。</p>	<p>依縣都委會第338次會議決議內容酌予修正通過。</p> <p>修正內容： 調整囊底路之長度，但保留瑠公圳水道之土地，以利推動後續瑠公圳之都市更新計畫。</p> <p>理由： 1. 新店市明德路東側之囊底路，除已指定建築線路段外，大部分路幅係規劃於瑠公圳水道上，其周邊皆已建築使用，主要出入口亦不在此段囊底路上。 2. 本次取消部分路段並不影響通行功能與他人權益，將可減少土地細分，有助周邊土地集中利用。 3. 除瑠公圳之水道維持原計畫，以利推動「新店瑠公圳周邊地區都市更新計畫案」外，其餘囊底路之道路用地變更回復為住宅區，並於南側增設一迴車空間，變更部分住宅區為道路用地。</p>

註：表內各項面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖分割測量面積為準。

新編號	原編號	分區別	位置	變更內容 (面積單位：公頃)		變更理由	縣都委會決議
				原計畫	新計畫		
41	41	第11分區	國校路以東與文小四(新店國小)北側地區	道路用地 (0.1863)	住宅區 (0.1863)	1. 北宜路與國校路兩端落差甚大(約 10 米)，且該 8 米計畫道路南北向路段係沿該陡坡規劃，不僅不利於道路開闢且與東西向道路無法直接銜接。 2. 本計畫道路現況於東西向路段部分，已有多條現有巷道存在可供替代，而南北向路段部分則已存在多棟既有建物。 3. 為避免影響水土保持並考量減少拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，取消 8 米計畫道路。 4. 為避免因計畫道路取消致住宅區內部無法指定建築線，改依住宅區街廓內部現有巷道與步道紋理，並考量儘量避免影響既有建物，規劃一 4 米計畫道路作為替代道路。 5. 參酌人民建議，避免損及人民權益。 6. 變更後仍可依現有巷道進出，尚可維持交通功能。 7. 道路用地變更為住宅區部分，原計畫屬可建築用地，經變更回復為可建築用地，無需辦理回饋。	依縣都委會第 338 次會議決議內容酌予修正通過。  修正內容： 無法開闢之南側橫向計畫道路配合國校路 37 巷之現有巷道，酌予調整，北側橫向計畫道路則縮減為 4 米人行步道，以供緊急消防避難之用。  理由： 1. 本街廓於北宜路與國校路兩端落差甚大，依現行計畫道路之路線開闢實有困難。 2. 北側橫向道路，考量地形限制與防災避難通道之使用需求，僅保留 4 米路寬，作為緊急疏散動線，且因 4 米道路無須截角，故予取消道路截角。 3. 南側橫向道路多屬縣有土地，且現況已有現有巷道(國校路 51 巷)供出入之用，故配合調整計畫道路之位置，以符合發展現況。
				住宅區 (0.0774)	道路用地 (0.0774)		

註：表內各項面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖分割測量面積為準。



附表二 人民或團體陳情意見綜理表

編號	分區別	陳情人及陳情位置		陳情理由	陳情建議事項	縣都委會第 385 次會議決議
逾 8	第 11 分區	鄭明隆	國校路與北宜路間之 4 米人行步道	該 4 米計畫道路現況由北宜路接國校路有 5 米落差，且現有巷道之國校路 37 巷已可取代其用途。	建議取消國校路與北宜路間之 4 米計畫道路。	併變更內容綜理表新編號第 41 案。
逾 9	第 11 分區	郭儒鈞等人	國校路以東與新店國小北側地區（新店市北宜段 485、486、487、494、495 地號等土地）	國校路以東與新店國小北側地區地勢落差甚大，不利計畫道路開闢。	建議將新店市北宜段 485、486、487、494、495 地號等土地變更為非計畫道路。	併變更內容綜理表新編號第 41 案。



案由	變更泰山都市計畫（部分乙種工業區為產業複合服務專用區）案	辦理 機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：德隆纖維工業股份有限公司</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>基地位於台北縣泰山鄉南側中山路與明志路交接處西南側街廓內，基地東南側 300 公尺處即為捷運新莊線丹鳳站。計畫範圍為泰山鄉中山段 1004、1034 及 1035 地號範圍為界，面積為 24321.01 平方公尺，均屬都市計畫乙種工業區。（詳圖一、二）</p> <p>五、變更計畫理由：</p> <p>（一）符合通盤檢討之發展策略</p> <p>（二）因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。</p> <p>（三）配合輔大站周邊、塭仔圳地區都市更新。</p> <p>（四）老舊廠房影響都市景觀與意象，造成都市發展之阻礙。</p> <p>（五）工業區土地使用管制將阻礙捷運場站周邊正常發展。</p> <p>（六）配合周邊既有生產環境，形塑地區生活服務中心，帶動捷運週邊土地活絡。</p> <p>（七）增加地方性公共設施之供給。</p> <p>（八）回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。</p> <p>六、全街廓規劃構想：</p> <p>本計畫參酌 TOD 大眾運輸導向土地使用發展概念及捷運輔大站周</p>		

邊都市更新規劃發展構想，研提捷運丹鳳站西側及北側工業區街廓整體規劃構想，透過「整體規劃，分別開發」之操作模式，作為捷運丹鳳站周邊其他申請個案變更之參考。(詳圖三)

#### 七、變更計畫內容：

本計畫變更工業區為產業複合服務專用區、公園用地、廣場用地及道路用地(詳表一、圖四)。

#### 八、實施進度與經費：

##### (一)開發方式

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

##### (二)實施經費

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(詳表二)：

1. 銀行貸款：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。

#### 九、辦理經過：

(一)計畫草案自 96 年 11 月 7 日起辦理公開展覽三十天，並於 96 年 11 月 21 日舉辦公展說明會。

(二)97年3月20日召開第1次專案小組研商會議。審查意見如下：

1. 本案確具備都市計畫變更之合理性，原則以都市計畫個案變更方式辦理，不考量以都市更新之方式辦理。
2. 本案整體大街廓發展構想應考量外部性需求，包括電塔線路、地區排水及停車空間等課題進行研析，並於下次會議說明。
3. 有關本街廓內小單元之規劃，應先針對基地及其周邊土地進行現勘及分析，是否會因本案開發造成畸零地，另申請人應針對基地周邊土地之整合處理情形補充說明。
4. 本案都市設計及土地使用管制待前二項課題研析後，再更具體討論。
5. 本案回饋標準及土管等相關規定之行政層面之審查作業，請作業單位依其權責審酌。

(三)97年5月2日召開基地現勘會議。審查意見如下：

1. 本案確具備都市計畫變更之合理性，惟針對本案基地周邊鄰地應盡整合及說明本案整體規劃構想之努力，以提升鄰地共同參與變更意願。
2. 本案整體街廓發展構想尚具可行性，惟規劃單位可參酌劉委員演交所提之方案針對整體規劃構想加強綠軸延伸性，再做研析，並說明老樹分布情形。
3. 本案與捷運站距離僅約三百公尺，規劃單位於整體規劃構想應敘明基地與捷運站之通連關係、東側輔大站周邊更新規劃內容及概述南側新莊地區工業區變更案內容供委員審議參酌。
4. 本案周邊鄰地關係之相關圖面應套繪航照圖或其他得表示現況樓高之圖片，以說明本案鄰地未來開發可行性。
5. 本案已提出土地使用管制及都市設計管制之原則，惟對整體街廓適用性之規定，得納入本次泰山都市計畫通盤檢討再行研擬適宜之管

制原則、開發附帶條件要點。

(四)97年8月18日召開第2次專案小組研商會議。審查意見如下：

1. 本案已說明基地非屬淹水地區，惟請規劃單位針對基地上下游排水情形補充說明。
2. 原則同意本案整體規劃構想及全街廓單元之劃分，惟有關本案整體街廓發展構想應依本次委員及各單位所提意見研析後於下次會議說明，另建議全街廓規劃之開放空間系統以構想圖說明，不以實質都市計畫圖納入本案變更都市計畫書為原則
3. 本案建築規劃之開放空間設計於下次會議再行說明。
4. 本案發展強度、都市設計原則等土地使用分區管制要點相關課題於下次會議再行討論。

(五)98年3月6日召開第3次專案小組研商會議。審查意見如下：

1. 規劃內容方面：

- (1) 有關本計劃案整體規劃構想如基地與捷運丹鳳站軸線之建立及開放空間留設規定等，建議作業單位納入泰山都市計畫第二次通盤檢討，並予以考量其與整體泰山區域空間發展之需要。
- (2) 為反應入口意象及土地使用之合理安排，建議廣場移至德安街西北側。

2. 土地使用分區管制要點方面：

- (1) 有關條文三、發展強度(二)，建議修正為「為確保環境品質及提升基地保水功用，本計畫區內公園用地不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」
- (2) 有關條文四產業複合服務專用區容許使用項目：
  - A. 條文內有關使用項目之「總樓地板面積」應修正為「總容積樓地板面積」。
  - B. 條文內有關產業服務允用項目，建議修正為「供生產者服務業、科技產業及其相關行業所需之辦公一、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施使用樓地板面積，原則不得小於允建總樓地板百分之五十。」，以確保實際供產業使用之空間。
- (3) 本計劃案之公共設施用地（廣場及公園）短期供車道使用部分，

	<p>建議於土地使用分區管制要點中以圖面示意其方向性，並將車道材質、平均寬度納入管制內容。</p> <p>(4) 建議產業複合服務專用區臨明志路部分退縮 6 公尺、臨公園用地部分退縮 3 公尺、南面部分最小退縮 4 公尺（詳附圖）、北面部分退 4 公尺，其退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(5) 容積獎勵：</p> <p>A. 為有效達到公益設施之獎勵目的，建議保留原公開展覽草案之公益性設施獎勵規定，惟建議排除與本案產業複合服務專用區容許使用競合之公益性設施，以維護獎勵機制之公平性。</p> <p>B. 依內政部都市計畫委員會第 662 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」，其大會決議「變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定」，惟本計畫案是否適用開放空間獎勵，擬提請大會審議討論。</p> <p>(6) 依臺北縣都市設計審議原則，交通運輸系統配置事項載明有關停車空間應留設自行車位與裝卸車位等規定，請依相關規定予以納入。</p> <p>(7) 有關條文十都市設計管制事項依一般規定則不須再明定，本條文刪除。</p> <p>(8) 建議本計畫案地下開挖率參酌本縣地下開挖率之共通性規定，訂定為法定建蔽率加 10%，惟為保留開發彈性，建議授權經臺北縣都市設計審議委員會同意者，得增加開挖率，但以不超過 10% 為原則。</p> <p>3. 本案規劃內容修正後，請申請單位依上述會議意見核對後，續提大會審議（修正內容詳附件）。</p> <p>十、以上提請大會審議。</p>
決議	<p>一、案名修正為「變更泰山都市計畫（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）案」。</p> <p>二、餘依專案小組意見通過。</p>

附表一 「變更泰山都市計畫（部分乙種工業區為產業專用區）」案變更內容綜理表

位置	變更內容			縣都委專案小組意見			縣都委會決議
	原計畫	公展計畫	變更理由				
明志路西側	工業區 (2.4321公頃)	產業複合服務專用區 (2.4321公頃)	一、符合通盤檢討之發展策略	修正後通過，修正內容如下： 依內政部都委會第 662 次會議決議，公共設施應提升至主要計畫層級，變更內容修正如下：			修正後通過，修正內容如后：產業複合服務專用區修正為產業專用區。
			二、因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。	原計畫	新計畫	變更理由	
			三、配合輔大站周邊、塭仔圳地區都市更新。	產業複合服務專用區 (2.4321公頃)	產業複合服務專用區 (1.7025公頃) 公園用地 (0.5259公頃) 廣場用地 (0.0796公頃) 道路用地 (0.1241公頃)	一、符合通盤檢討之發展策略	
			四、老舊廠房影響都市景觀與意象，造成都市發展之阻礙。			二、因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。	
			五、工業區土地使用管制將阻礙捷運場站周邊正常發展。			三、配合輔大站周邊、塭仔圳地區都市更新。	
			六、配合周邊既有生產環境，形塑地區生活服務中心，帶動捷運週邊土地活絡。			四、老舊廠房影響都市景觀與意象，造成都市發展之阻礙。	
			七、增加地方性公共設施之供給。			五、工業區土地使用管制將阻礙捷運場站周邊正常發展。	
			八、回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。			六、配合周邊既有生產環境，形塑地區生活服務中心，帶動捷運週邊土地活絡。	
						七、增加地方性公共設施之供給。	
						八、回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。	

案由	擬定泰山都市計畫（中山段 1004 地號等 3 筆土地） 細部計畫案	辦理 機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：德隆纖維工業股份有限公司</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第二十四條</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>基地位於泰山都市計畫區南端，隨著近年產業的轉型，泰山鄉內產業也受到轉型的壓力，老舊廠房紛紛轉型、關廠、廢棄閒置或未充分利用工業房舍土地，此亦將影響地區的生活環境品質。本案申請人希冀新舊時代交替現在，配合捷運新莊線、機場捷運的興建，引入具吸引力之活動據點，透過活動節點與車站之間的聯繫，帶動捷運沿線土地的活絡，並與捷運車站運量成長相輔相成，故變更泰山都市計畫（部分乙種工業區為產業複合服務專用區），並依該計畫書規定及都市計畫法第二十二條規定管制表明相關事項，落實各項實質計畫，同時研訂合宜之土地使用分區規定，提出具體的事業及財務計畫，作為計畫區後續開發建設依據，以使開發行為合於土地最適利用發展。</p> <p>五、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>本細部計畫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>六、變更位置及範圍：</p> <p>基地位於台北縣泰山鄉南側中山路與明志路交接處西南側街廓內，基地東南側 300 公尺處即為捷運新莊線丹鳳站。計畫範圍為泰山鄉</p>		

中山段 1004、1034 及 1035 地號範圍為界，面積為 24321.01 平方公尺，均屬都市計畫乙種工業區。(詳圖一、二)

七、辦理經過：

(一)計畫草案自 96 年 11 月 7 日起辦理公開展覽三十天，並於 96 年 11 月 21 日舉辦公展說明會。

(二)97 年 3 月 20 日召開第 1 次專案小組研商會議。審查意見如下：

1. 本案確具備都市計畫變更之合理性，原則以都市計畫個案變更方式辦理，不考量以都市更新之方式辦理。
2. 本案整體大街廓發展構想應考量外部性需求，包括電塔線路、地區排水及停車空間等課題進行研析，並於下次會議說明。
3. 有關本街廓內小單元之規劃，應先針對基地及其周邊土地進行現勘及分析，是否會因本案開發造成畸零地，另申請人應針對基地周邊土地之整合處理情形補充說明。
4. 本案都市設計及土地使用管制待前二項課題研析後，再更具體討論。
5. 本案回饋標準及土管等相關規定之行政層面之審查作業，請作業單位依其權責審酌。

(三)97 年 5 月 2 日召開基地現勘會議。審查意見如下：

1. 本案確具備都市計畫變更之合理性，惟針對本案基地周邊鄰地應盡整合及說明本案整體規劃構想之努力，以提升鄰地共同參與變更意願。
2. 本案整體街廓發展構想尚具可行性，惟規劃單位可參酌劉委員演交所提之方案針對整體規劃構想加強綠軸延伸性，再做研析，並說明老樹分布情形。
3. 本案與捷運站距離僅約三百公尺，規劃單位於整體規劃構想應敘明基地與捷運站之通連關係、東側輔大站周邊更新規劃內容及概述南側新



莊地區工業區變更案內容供委員審議參酌。

4. 本案周邊鄰地關係之相關圖面應套繪航照圖或其他得表示現況樓高之圖片，以說明本案鄰地未來開發可行性。
5. 本案已提出土地使用管制及都市設計管制之原則，惟對整體街廓適用性之規定，得納入本次泰山都市計畫通盤檢討再行研擬適宜之管制原則、開發附帶條件要點。

(四)97年8月18日召開第2次專案小組研商會議。審查意見如下：

1. 本案已說明基地非屬淹水地區，惟請規劃單位針對基地上下游排水情形補充說明。
2. 原則同意本案整體規劃構想及全街廓單元之劃分，惟有關本案整體街廓發展構想應依本次委員及各單位所提意見研析後於下次會議說明，另建議全街廓規劃之開放空間系統以構想圖說明，不以實質都市計畫圖納入本案變更都市計畫書為原則
3. 本案建築規劃之開放空間設計於下次會議再行說明。
4. 本案發展強度、都市設計原則等土地使用分區管制要點相關課題於下次會議再行討論。

(五)98年3月6日召開第3次專案小組研商會議。

八、擬定計畫內容：

詳細擬定內容詳表一、圖三。

- (一)產業複合服務專用區，面積 1.7025 公頃。
- (二)公園用地，面積 0.5259 公頃。
- (三)廣場用地，面積 0.0796 公頃。
- (四)道路用地，面積 0.1241 公頃。

九、實施進度與經費：

### (一)開發方式

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

### (二)實施經費

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（詳表二）：

1. 銀行貸款：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（詳表三）

#### (一)捐獻代金

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。

本計畫比照工業區變更為商業區回饋比例辦理，依地政局預為評定本計畫建築用地變更後公告現值試算，屬第一級回饋比例，即 15%，惟考量兼顧臺北縣公共設施用地不足之特性及確保更新基地之收入來源，本計畫以土地總面積 10.5%，依變更後第一次調整之公告現值加四成折算代金捐贈縣府(約新台幣 2.1 億)，並以分期方式繳納；剩餘 4.5% 則劃為必要性公共設施用地並自願捐贈臺北縣政府。

#### (二)必要性公共設施用地

	<p>本計畫區依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，於細部計畫中劃設 25.5%之必要性公共設施，加計前述 4.5%自願捐贈土地，總計必要性公共設施為土地總面積 30%，由開發者興闢完成後，於取得產業複合服務專用區建築使用執照前自願捐贈台北縣政府，並自捐贈日起負責管理維護 15 年。</p> <p>十一、人民陳情意見</p> <p>本計畫公展期間無人民陳情意見。</p> <p>十二、土地使用分區管制要點(詳表四)。</p> <p>十三、以上提請大會審議。</p>
決議	<p>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）（中山段 1004 地號等 3 筆土地）細部計畫案」。</p> <p>二、刪除本案開放空間獎勵規定。</p> <p>三、刪除本案土地使用分區管制要點第六點第二項道路用地管制，並增加建築基地內部應集中留設法定空地，以確保明志路與本計畫開放性公共設施之通透性。</p> <p>四、有關開放空間配置與建築退縮規定應納入計畫書內載明。</p> <p>五、餘依專案小組意見通過。</p>

附表二 「擬定泰山都市計畫（部分乙種工業區為產業專用區）（中山段 1004 地號等 3 筆土地）細部計畫案」土地

使用分區管制要點修正對照表

公开展覽內容	縣都委專案小組意見	縣都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	照案通過	依專案小組意見通過
二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： （一）產業複合服務專用區。 （二）公園用地。	修正後通過，修正如下： 二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： （一）產業複合服務專用區。 （二）公園用地。 （三）廣場用地。 （四）道路用地。 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	依專案小組意見通過
三、產業複合服務專用區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百。	修正後通過，修正如下： 三、發展強度 （一）產業複合服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 （二）為提昇環境品質與基地保水，計畫區內公園用地不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。	依專案小組意見通過
四、產業複合服務專用區容許下列各項使用： （一）供生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施使用，且其樓地板面積應大於申請總樓	修正後通過，修正如下： 四、產業複合服務專用區容許下列各項使用： （一）供生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施使	依專案小組意見通過

公開展覽內容	縣都委專案小組意見	縣都委會決議
<p>地板百分之四十。</p> <p>(二)供設置商務活動所需之商場、飲食等設施使用，且其樓地板面積應大於申請總樓地板面積百分之十。</p> <p>(三)供設置產業服務、商務活動所需之展示、博物館、金融、資訊、運動、休閒、娛樂、文化、招待所及住宅等設施使用。</p>	<p>用，其樓地板面積原則不得小於允建容積總樓地板面積百分之五十。</p> <p>(二)供支援產業活動所需之一般零售業、飲食、金融、資訊、運動、休閒、娛樂、文化、招待所及住宅等設施使用。</p>	
<p>六、本產業複合服務專用區限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，各項條件得同時適用，惟該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之 50%為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依都市設計審議及環境影響評估審議之決議辦理：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</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</p>	<p>修正內容如下，並提請大會討論：</p> <p>五、容積獎勵</p> <p>建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，各項條件得同時適用，惟其增加額度除依相關規定外，並應依都市設計審議及環境影響評估審議之決議辦理：</p> <p>(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。</p> <p>(二)私人捐獻或設置圖書館、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，其樓地板面積得不計入法定容積。</p> <p>(三)建築基地適用都市計畫容積移轉實施辦法。</p> <p>(四)前述三項容積獎勵後之總容積率上限不得超過法定容積之 1.3 倍。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</p> <p>五、容積獎勵</p> <p>建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，各項條件得同時適用，惟其增加額度除依相關規定外，並應依都市設計審議及環境影響評估審議之決議辦理：</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、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，其樓地板面積得不計入法定容積。</p> <p>(二)建築基地適用都市計畫容積移轉實施辦法。</p> <p>(三)前述二項容積獎勵後之總容積率上限不得超過法定容積之 1.3 倍。</p> <p>(四)建築基地不得適用開放空間獎勵與增設停車空間獎勵之規定。</p>

公開展覽內容	縣都委專案小組意見	縣都委會決議
<p>者。</p> <p>(三)凡建築基地增設停車空間，且提供公眾使用，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	<p>(五)建築基地不得適用增設停車空間獎勵之規定。</p>	
<p>五、為塑造計畫區主要發展軸線及與週遭環境景觀配合，產業複合服務專用區內之建築退縮應受下列之規定：</p> <p>(一)為提供明志路側良好人行通廊，產業複合服務專用區應自明志路道路境界線退縮五公尺建築，該退縮部分不得設置圍籬，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道暨自行車道。</p> <p>(二)為預留救災車輛進入空間，產業複合服務專用區應自申請範圍四周退縮四公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>上述退縮部分應提供公眾通行使用，該退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>修正後通過，修正內容如下：</p> <p>六、為塑造計畫區主要發展軸線及與週遭環境景觀配合，產業複合服務專用區內之建築退縮應受下列之規定，相關位置詳附圖：</p> <p>(一)產業複合服務專用區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地臨明志路部分自道路境界線退縮 6 公尺、臨公園用地部分退縮 3 公尺、南面部分最小退縮 4 公尺（詳附圖）、北面部分退 4 公尺，該退縮部分得計入法定空地。</li> <li>2. 上述退縮部分應提供公眾通行使用，並不得設置圍籬。</li> <li>3. 為保護珍貴樹木，建築基地內應以珍貴樹木樹冠投影範圍集中留設法定空地，並與基地周邊退縮空間串聯。</li> </ol> <p>(二)道路用地</p> <p>本計畫道路應俟區域交通改善規劃經本府交通局核准後，車輛始得由明志路口進出。</p>	<p>修正後通過，修正內容如下：</p> <p>六、為塑造計畫區主要發展軸線及與週遭環境景觀配合，產業複合服務專用區內之建築退縮應受下列之規定，相關位置詳附圖：</p> <p>(一)產業複合服務專用區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地臨明志路部分自道路境界線退縮 6 公尺、臨公園用地部分退縮 3 公尺、南面部分最小退縮 4 公尺（詳附圖）、北面部分退 6 公尺，該退縮部分得計入法定空地。</li> <li>2. 上述退縮部分應提供公眾通行使用，並不得設置圍籬。</li> <li>3. 為保護珍貴樹木，建築基地內應以珍貴樹木樹冠投影範圍集中留設法定空地，並與基地周邊退縮空間串聯。</li> </ol> <p>(二)公園用地及廣場用地</p> <p>公園用地及廣場用地配合本計畫區與北側計畫道路之連通，短期得提供部分土地作車道使用，惟車道平均寬度應小於 8 公尺，且應採用透水性鋪面。</p>

公開展覽內容	縣都委專案小組意見	縣都委會決議									
	<p>(三)公園用地及廣場用地</p> <p>公園用地及廣場用地配合本計畫區與北側計畫道路之連通，短期得提供部分土地作車道使用，惟車道平均寬度應小於8公尺，且應採用透水性鋪面。</p>	<p>(三)建築基地內部應集中留設法定空地，以確保明志路與本計畫開放性公共設施之通透性。</p>									
<p>七、停車空間留設規定：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	<p>修正後通過，修正內容如下：</p> <p>七、停車空間留設規定：</p> <p>(一)建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合下列規定外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>1. 小汽車停車位留設須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間之規定。</p> <p>2. 機車停車位設置標準如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th><th>建築物用途</th><th>設置標準</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類</td><td>供生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業、一般零售業、飲食、金融、資訊、運動、休閒、娛樂與文化等類似用途建築物。</td><td>每一00平方公尺設置一輛</td></tr> <tr> <td>第二類</td><td>招待所、住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td><td>每一50平方公尺設置一輛，或以總戶數之50%</td></tr> </tbody> </table>	類別	建築物用途	設置標準	第一類	供生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業、一般零售業、飲食、金融、資訊、運動、休閒、娛樂與文化等類似用途建築物。	每一00平方公尺設置一輛	第二類	招待所、住宅、集合住宅等居住用途建築物。	每一50平方公尺設置一輛，或以總戶數之50%	<p>依專案小組意見通過</p>
類別	建築物用途	設置標準									
第一類	供生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業、一般零售業、飲食、金融、資訊、運動、休閒、娛樂與文化等類似用途建築物。	每一00平方公尺設置一輛									
第二類	招待所、住宅、集合住宅等居住用途建築物。	每一50平方公尺設置一輛，或以總戶數之50%									

公開展覽內容	縣都委專案小組意見			縣都委會決議
			設置(以設置數量高者為準)	
	第三類	其他類建築物。	每一00平方公尺設置一輛	
	說明： 一、設置機車停車位數量未達整數時，其零數應設置一輛。 二、機車停車位數五分之一以下空間面積得以規劃設置為自行車停車位替代。 三、機車停車位無實際使用需求時，得向主管機關申請轉換為小客車停車位。 四、其餘未規定者，依相關規定辦理。			
	3. 裝卸停車位設置標準如下：			
	土地及建築用途	應附設裝卸場位數	備註	
	供生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業、一般零售業、飲食、金融、資訊、運動、休閒、娛樂與文化等類似用途建築物。	總樓地板面積在1,500平方公尺以上，3,000平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過3,000平方公尺者，每超過3,000平方公尺，應增設一裝卸位。	每裝卸位面積，平均以40平方公尺計，其寬度不得小於2.5公尺，淨高度不得小於2.7公尺。	
(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、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0.2倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共汽機車停車空間。				



公開展覽內容	縣都委專案小組意見	縣都委會決議
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，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路等，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。	修正後通過，修正內容如下： 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，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路等，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。	依專案小組意見通過
九、本基地開發應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。	修正後通過，修正內容如下： 九、本計畫區開發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照。	依專案小組意見通過
十、本計畫區都市設計管制事項如下列規定： (一)公用設備 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。 (二)都市防災計畫 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。 (三)綠化植栽及景觀計畫 1.綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。 2.街道傢俱之設置應就舒適性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。 (四)夜間景觀照明設計 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	(刪除)	依專案小組意見通過

公開展覽內容	縣都委專案小組意見	縣都委會決議
<p>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>(五)本案須送台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>十一、地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過 80%。</p>	<p>修正後通過，修正內容如下：</p> <p>十、地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）原則不得大於 60%，惟經臺北縣都市設計審議委員會審議通過，得酌予放寬，但以不超過 10%為原則。</p>	<p>依專案小組意見通過</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>照案通過。</p>	<p>依專案小組意見通過</p>

案由	「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第八案
說	<p><b>壹、擬定機關：</b>台北縣政府</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第二十六條</p> <p><b>參、計畫緣由：</b></p> <p>新板橋車站特定專用區細部計畫於民國 83 年 9 月 6 日發佈實施，總開發面積達 48.2 公頃。目前區內主要基礎公共建設大致完成，已進入民間實質投資建築階段。因本區開發初期適逢經濟與房地產不景氣，導致本區實際進駐之產業機能略顯不足，大量的住宅量體與人口，使原規劃之部份公共設施（例如學校）無法滿足實際需求，而商業與相關產業之不足，除降低本區生活機能、亦讓擁有四鐵共構優勢的特定區發無法揮其區域都心的動能與影響力。</p> <p>為配合縣政藍圖，打造新板特區為複合機能之國際級城市、維護與提升新板特區之整體環境品質，並引導、帶動本區以及鄰近地區都市機能健全發展，台北縣政府擬再次對本區細部計畫中有關土地使用分區以及相關開發管制要點等進行檢討，以期符合本區未來發展需要。</p> <p><b>肆、辦理過程：</b></p> <p>(一) 97 年 01 月 22 日起公開展覽 30 天。</p> <p>(二) 97 年 03 月 04 日：召開公共設施用地協調會。</p> <p>(三) 97 年 03 月 06 日：於板橋市公所辦理公開展覽說明會。</p> <p>(四) 97 年 04 月 25 日：召開第一次專案小組會議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請規劃單位補充鄰近地區環境分析說明，並請擴大環境研究範圍至特區鄰近地區。</li> <li>2. 請就計畫目的、願景、計畫年期、人口、公共設施、開放空間等通檢議題，檢討計畫與現況差異性以確立通盤檢討之執行方向。</li> <li>3. 本計畫區之原目標年 100 年即將到達，是否調整請規劃單位再考量。</li> <li>4. 請補充說明目前區內人口數與計畫人口之差異，相關公共設施包括學校等能否負擔亦須再考量，請說明相關因應對策。</li> <li>5. 本區作為北縣首善之都，且為四鐵共構運輸中心，應多加考量相關旅遊、遊憩、市容景觀等等系統與聯繫動線分析。</li> <li>6. 本區各特專區分為一～六區，實際容許使用內容差異似不大，其所表列之組別與其業種方式，恐未能符合未來需要，應檢討是否修正或合併，以便未來之管理與發展。</li> <li>7. 配合萬坪公園的部份道路變更，若以公園兼道路使用方式，可能對未</li> </ol>		

<p>明</p> <p>說</p>	<p>來公園的整體規劃造成限制。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. 機關三變更之回饋比例分析應考量類似案例之回饋內容後再詳細估算。</li> <li>9. 有關鐵路穿越私有開發土地部份，是否應進行補償，請地政局提供相關時間點資料，以利委員討論決議地下鐵路設施穿越用地之解決方案。</li> <li>10. 配合萬坪公園之規劃，新府路及新站路口部份變更為“公園”用地為宜。</li> <li>11. 下次請相關用地單位包括文建會、中華電信、轉運站管理單位等與會。</li> </ol> <p>(五) 97 年 06 月 10 日：召開第二次專案小組會議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目標年配合主計畫修訂為 110 年。計畫人口與終極人口為 14000 人。</li> <li>2. 新府路及新站路口道路用地變更為公園用地。</li> <li>3. 機關三用地基本上准予變更為學校用地，其中中華電信交換機房設施部份，若無法搬遷，准予原址保留，但應考量電信事業用地變更回饋部分，儘量將空地劃入學校用地使用。另請教育局審慎妥為規劃整個板橋市國小的學區劃分以及各校發展方向等，以均衡發展。區外國中小學設施需求與容積率等問題，請併入作業中的【板橋都市計畫(第二次通盤檢討)】辦理。</li> <li>4. 請秘書處提供縣府第二辦公室未來使用需求，由規劃單位審慎研擬車二用地之開發方式與效益分析後，確定其容積提升方案。</li> <li>5. 各特專區依據使用現況以及未來規劃發展調整分區名稱(詳修正後土管分區名稱)。</li> <li>6. 鐵路設施穿越私有土地部份，由縣府確定處理方式後，納入規劃內容辦理。</li> <li>7. 人民陳情案部份：(詳人民陳情綜理表)</li> <li>8. 本案變更內容綜理表詳附表，請規劃單位依綜合決議修正後，提送都委會大會討論。</li> </ol> <p>(六) 97 年 8 月 5 日：召開第三次專案小組會議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請中華電信研究將電信機房遷移之可行性，另請教育局與中華電信研商開發進度與時程。</li> <li>2. 因應機關三變更為學校後，如何應付未來縣府各單位對機關空間的使用需求，請縣府秘書室綜整需求總量，提供規劃單位研析車二用地容積提升之參考。</li> <li>3. 請再次確認新府路及新站路口供公車通行之必要性，以便確立新計畫用地的用途與後續的使用狀況。</li> <li>4. 請規劃單位彙整人民陳情意見，並建議可行之處理方式。</li> </ol>
-------------------	---

明	<p>5. 因有部份新委員加入，請將相關修正、變更土管等資料先寄送給委員了解，以利下次會議討論。</p> <p>(七) 97 年 9 月 10 日：召開第四次專案小組會議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經教育局分析本特定區內人口增長以達都市計畫法定應設立文小用地之標準，且特區周邊國小招生人數均已無法再吸收特區內之就學需求，因此機關三用地確實有變更為學校（文小）用地之需要。</li> <li>2. 機關三用地全部（包括中華電信機房在內）及相鄰的廣場五用地皆納入變更為學校（文小）用地，以利未來學校與都市整體發展，請中華電信配合教育局規劃於 10 年內遷移設施或以地下化方式設置機房，機房上方以覆土綠化方式供學校與社區之開放空間使用。</li> <li>3. 因應縣府升格之需求及考量車二用地周邊環境之容許能力，建議將車二容積提高為 400%，另請秘書室考量警察局、消防局地面層之使用需求，並補充說明其相關引導利用大眾運輸與綠色運具之配套措施。</li> <li>4. 新站路與新府路口依據交通局及規劃單位建議，變更新站路口為公園、新府路口為公園兼道路用地，請交通局於未來配合研擬時程管制等策略。</li> <li>5. 土管條文於下次討論，容許使用項目之管制建議明確化以利後續執行，並增加有關綠色運輸的引導機制等。</li> </ol>
說	<p>(八) 97 年 9 月 23 日：召開第五次專案小組會議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新府路及新站路口變更統一名稱為『公園用地』，但新府路口部份加註『配合萬平公園規劃設計，作道路使用部份得供公車等大眾運輸、高承載車輛、自行車、及防救災車輛通行』。</li> <li>2. 機關三用地全部（包括中華電信機房在內）及相鄰的廣場五用地皆納入變更為學校（文小）用地，以利未來學校與都市整體發展，由教育局依其 10 年計畫興闢。</li> <li>3. 有關消防局、警察局於機關用地變更後之使用空間配套措施，請規劃單位、板橋主要都市計畫通盤檢討廠商、本府秘書室共同研擬配套措施。</li> <li>4. 有關分區調整及容許使用項目，請規劃單位依各委員意見修正後，於下次會前檢送土管內容給各委員，並請本府未來相關業務單位務必與會參與。</li> <li>5. 原特專一推行策略性產業獎勵於實務上可行性較低，請規劃單位以都市更新獎勵為基礎，研提引導未來開發朝向非住宅、高退縮、低建蔽率、環保、綠建築之放向開發之可行獎勵措施。</li> <li>6. 有關自行車系統、自行車停車位之設置之規定，請分析實際可行性後納入土管內容。</li> </ol>

明	<p>(九) 97 年 10 月 03 日：召開第六次專案小組會議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土管第二條關於容許使用項目管制，各專區所容許之使用分組類別應逐點標列，避免羅列一長串的方式，較容易閱讀。此外，各分組類別之使用項目例舉表格，應注意是否顧及原開發權益，該表格應收錄於計畫書中，以便後續執行管制參考。</li> <li>2. 原土管中有關『附帶條件許可』之規定條文，仍應納入本計畫中。</li> <li>3. 特專三更新區應考量鼓勵超大面積整合規劃。</li> <li>4. 特專三更新區因獲得獎勵容積，開發強度增加，宜增加有關其提升四周公共環境品質的措施，例如，將配合提供指定公共設施（如公共管溝、人行道、下水道等）列入獎勵因子，以兼顧該區與周遭環境品質。</li> <li>5. 請再確定都更獎勵容積是否合計於上限管制內。</li> <li>5. 自行車系統是否強制設置，其設置的數量，宜補充相關參考說明。</li> <li>6. 自行車與人行系統可考慮與建築退縮管制等都市設計管制結合，以便有系統性的規劃依循。</li> </ol> <p>(十) 97 年 10 月 17 日：召開第七次專案小組會議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請依委員建議，補充使用項目的歸納彙整表，以利明確判讀使用項目。</li> <li>2. 有關更新街廓的獎勵規定請於修正後與更新科確認內容是否可行。</li> <li>3. 請依委員建議修正土管文字內容後分送規劃科、更新科、開發科、交通局、工務局確認內容是否可行，並請府內各相關單位與會或提供書面意見。</li> </ol> <p>(十一) 97 年 11 月 20 日：召開第八次專案小組會議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請規劃單位參考開發、更新科意見，調整分區名稱並建議製作兩份使用組別規劃(原計畫局部修正及新編兩個版本)，及準備說帖，於下次會議決定使用版本。</li> <li>2. 有關原特專一提昇為「策略性再開發地區」，請參考更新科所提意見檢討後續審。</li> <li>3. 請依委員意見修正後，先行提送資料給委員確認後續審。</li> </ol>
說	<p>(十二) 98 年 02 月 26 日：召開第九次專案小組會議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業及財務計畫請將既有之公共設施用地全部列出。</li> <li>2. 本次變更機關三為學校用地的整體開發時程應考量加計本計畫發布所需之行政作業時間後調整之，並請規劃單位研擬於都市計劃大會審議時，提出變更具體佐證資料，並準備與中華電信之間可能之折衷方案。</li> <li>3. 新土管第二點，各組使用項目定義內容，包括最後「及供...使用之其他類似用途場所」等均加序號表列。</li> <li>4. 新土管第二點，第 2 組文教設施之使用項目請再增加如藝術館、科學館等較常見之館別設施。</li> <li>5. 第 4 組公務行政設施「及其他『公務機構行政服務』之類似用途場所」，</li> </ol>

宜修正為「及其他『行政服務機構』之類似用途場所」。

6. 第 6 組辦公設施「(1)辦公室」為概略性空間且與組別名稱重複，建議刪除。「商務中心」改為「商務服務中心」，「企業總部」增加為「企業總部、支部」，並增加「營運總部、支部」。
7. 第 7 組金融郵電服務設施的「營業廳」「辦事處」仍嫌模糊請再斟酌，改以所列容許業別之常用名稱例如銀行等較為明確。
8. 第 8 組娛樂服務設施之「戲院、劇院、電影院」雷同，建議刪除電影院。
9. 第 10 組展演設施的容許內容細項，可參考北市華山藝文中心、松山菸廠大巨蛋等的內容，增加相關設施細項內容，以符合未來文創產業的進駐需求。
10. 第 11 組其他設施，「及其他使用項目」改為「及其他『類似』使用項目」以為周延。
11. 新土管第三點，表格中「例外管理」改為「其他規定」。
12. 新土管規定中凡「經都市設計委員同意」應改為「經都市設計審議委員會審議同意」。
13. 新土管條文中部分使用「特專區」、或「計畫區」用語所旨範圍是否有所不同，請再斟酌修正，避免誤解。
14. 英文單位如 m、m<sup>2</sup>，請改為中文單位如公尺、平方公尺。
15. 新土管第十二點有關離街裝卸場之設置要求，考量實際設施之規模，建議刪除第 2 組及第 11 組適用規定。
16. 廣告招牌應納入新土管第十四點都市設計審議項目。
17. 新土管第十五點，建議刪除「前述供公眾使用穿越之開放空間，於計算基地建蔽率時，不得計入法定空地檢討」。
18. 第十八點「都更獎勵」改以完整名稱「都市更新獎勵」。
19. 第十九點建議「由都市設計審議委員會擬定與審議」。

#### 伍、專案小組研商意見：

- 1、配合萬坪公園計畫，新府路及新站路口道路用地變更為公園用地（新府路口部分兼供道路使用），同時新增指定文化路與漢生東路口特專三部分用地應配合規劃為開放空間使用。
- 2、因應區內就學人口需求，將機關三及廣停五用地變更為學校用地（文小），配合教育局 10 年開發計畫以及中華電信 8 年拆遷計畫，以分期分區方式開發。另請教育局審慎妥為規劃整個板橋市國小的學區劃分以及各校發展方向等，以均衡發展。區外國中小學設施需求與容積率等問題，建請併入作業中的【板橋都市計畫（第二次通盤檢討）】辦理。
- 3、依公共設施用地檢討標準，將原新站路與區運路口之公園用地改為公(兒)(三)用地。





變更板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情事項	規劃單位處理與回應	都委會專案小組決 議	都委會決 議
人 1	楊孟達等 21 人  新板段 13 地號	1.保留時程獎勵 2.於本次的通盤檢討中縮小最小開發面積或若有特殊情事時，可不受最小開發面積之限制。 3.因部分土地自願捐贈而給予容積移轉的獎勵。 4.提供特區內其他土地予陳情人交換土地。	1.時程獎勵仍應依原規定辦理以為公平，故不與採納。 2.第 2 點已納入土管第六條例外規定處理。 3.自願捐贈可建築土地得依都市計畫容積移轉實施辦法之相關規定辦理。 4.特定區內無土地可供交換。	第 1、4 點不予採納。 第 2、3 點依作業單位規劃處理。	
人 2	羅禎吾等 4 人  位於特專一之一位 置：中山 段 649 等 25 筆地號	1.特專區一之一之容積率 210% 不合理。請與提高容積率，按板橋新站特區土地使用分區管制要點公告實施者為準，以昭公允。 2.公請鑒核懇請勿擅自編定而任由政府執意篩選圖利財團之嫌，因此本地區應訂定特專區，剔除「更新區」。 3.敬請政府重新公開篩選合格之更新公司，並由參與人等優先擔任更新實施者並有義務徵得絕對多數人之同意書。	1.原特專一因居民抗爭未參與本計畫區之區段徵收或市地重劃開發，未負擔相關公共設施，故維持既有之容積率，本計畫從未變更之。 2.是否以都市更新方式開發乃由土地所有權人自行決定。縣府無指定都市更新公司情事。	不予採納	
人 3	板橋現深 丘里辦公 室里長林 增松等 39 人 位於特專一之一位 置	1.土管四、(一)附表二第一項（第一種特定專用區之一）之容積率建議修正為 300%，需配合捐贈基地總公告現值之 20% 給縣政府，作為提高法定容積之回饋金。 2.土管第九、(一)、4.建議刪除。 3.土管九、(二) 4.建議修正為「機車停車空間應設於地下一層或地下二層，避免使用地上層」。 4.土管九、(二) 5.建議配合九、(二) 4.修正，予以刪除。 5.土管九、(二) 6.建議配合九、(二) 4.修正，予以刪除。 6.土管十三、特專一(都市更新地區)，為本計畫區內之策略性再開發地區。 7.土管十六、第一種特定專用區適用獎勵容積之總和，不得超過基地面積乘	併人 2 案處理。 本區可適用都市更新相關獎勵容積，不予採納。  為停車空間之安全考量，維持原規定。 可依各開發案需要規劃，維持原規定。 為停車空間之安全與消防考量，維持原規定。 為行人安全與景觀考量，維持原規定。 配合內政部都市更新建築容積獎勵辦法修正，已納入規劃。 特專一除本計畫容積獎勵外，可依據都市更新條例規定另申請都更獎勵，且 97.10 新修訂都	不予採納  不予採納 不予採納 不予採納 不予採納	

編號	陳情人及陳情位置	陳情事項	規劃單位處理與回應	都委會專案小組決議	都委會決議
		以法定容積率之一.五倍。	更獎勵上限已自 1.5 倍提高為 2 倍，因此擬維持原計畫。		
人 4	祭祀公業 呂萬春 (管理人 呂新發) 位於原計 畫為機關 三位置： 中山段 1865-1、 -3、-4 地 號	1.本機關三用地之變更事項及內容應併入本次通盤檢討內容辦理，以避免浪費社會資源。 2.回饋及留設公共設施原則，建請比照「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」辦理。 3.住宅使用相較特專區或商業區其使用強度較低，對周遭之衝擊程度亦較低，既已允許較高強度之開發（特專區），建請同意開放住宅區之使用。	機關三以規劃變更為學校（文小）用地，故不予採納。	不予採納	
人 5	劉英婉等 11 人  位於特專 一之一	1.提高新板橋車站特定專用區 1-1 區容積率為 450%。 2.敬請按板橋新站特區土地使用分區管制要點公告實施者為準，以昭公允。 3.為避圖利之嫌，建請剔除本地區「更新區」之名。 4.敬請廢除其所指定之更新公司（昇陽公司），重新篩選合格之更新公司並由參與人等優先擔任更新實施者並有義務徵得絕對多數人之同意書。	併人 2.案處理。	不予採納。併人 2.案處理。	
人 6	陳廉誠等 132 人 特專 1-1	提高新板橋車站特定專用區 1-1 區容積率為 450%。	併人 2.案處理。	不予採納。併人 2.案處理。	
人 7	行政院文化建設委員會 文化路與漢生東路之特專三	本案為利計畫推動，仍建請維持原 93 年 7 月指定留設廣場範圍，計 0.45 公頃（文化路及新站路口土地），由民間投資人統籌規劃，餘 0.8 公頃仍維持原劃定特專三用地，併由民間投資人統籌規劃，配合低度開發。	指定開放空間位置並不影響未來土地開發容積與權利，仍應依規定於指定位置留設達面積規模之開放空間，其實際設置形狀得經都市設計委員會審議調整。	不予採納。	
人 8	鐵改局 縣民大道 兩側	為維護土地所有權人權亦即避免私有土地開發行為影響現有地下鐵路設施安全，建請於都市計畫圖上標示鐵路設施通	擬將鐵路設施穿越範圍標示於都市計畫圖上並加註應退縮建築。退縮部份計入該基地之法定空地，不影響土地所有權人之開發容積，故容積移轉部份	鐵路設施範圍納入計畫圖標示，容積移轉部份不予採納。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情事項	規劃單位處理與回應	都委會專案小組決 議	都委會決 議
		過位置，併與所有權人容積移轉乙案納入通盤檢討辦理。	不予採納。		
人 9	李全益等	特專 1-2 提高容積率為 450%，使建商有意願承建，進而都市更新。	併人 2 案處理。	不予採納。併人 2. 案處理。	
10	林議員國春	1.土管 14 點，關於開發時程獎勵有不可歸責之事由得予延長之規定似不合理，建議修正取消折半之限制。 2.如特區內之建案有聘請國外建築師配合設計者，建議得予增加竣工期限。	1.原規定有關不可歸責之事由所造成之停工日數並不計入建築期限，不影響時程獎勵。 2.設計階段所需時程並未計入施工期限。	不予採納。	
逾人 11	愛板新紀 股份有限公司 新府路中 山路口	1.原土管十四點(四)款：...(略) 部分開發案因涉及環評與交評審查，無法於通過都審後短時間取得建照，建請將該部分的審查作業時間免計入原規定期限，以符實際狀況。 2.原土管第十四點(一)款： ...(略)...所增加之樓層依法定建築期限（地下層每層四個月、地面層各樓層每層二個月）折半加計於原期限。 建議修正為：...(略)...所增加之樓層依法定建築期限（地下層每層四個月、地面層各樓層每層二個月） <del>折半</del> 加計於原期限。	1.目前縣府對於需環評或交評的開發案均採聯席審查方式辦理，平均而言，都市設計審議通過後約 1 個月後取得建造執照，對於整個施工進度尚未造成決定性影響，倘若因變更原規劃案或法令變更等，以致須新增環評、交評或其他審查作業者，擬准予該部分新增審查時程免計入期限內。 2.原計畫土管該點旨在獎勵開發單位縮短工程以配合本區儘速開發完成，原定超高建築樓層部份，雖採「折半」加計於原期限，較法定期限略短，但實務上仍遠多餘實際施工所需時間，尚為合理之施工工期，因此擬維持原計畫。	依作業單位規劃，納入土管修訂。第 2 點不予採納。	

變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點變更內容綜理表

原計畫條文內容	新計畫條文內容			規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議																
一、 本要點依據都市計畫法第二十二條暨司法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、 本要點依據都市計畫法第二十二條暨司法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。																					
二、 本計畫區內土地及建物之使用，依其性質，分為下列各組： 第一組：獨戶雙戶住宅 一、 獨戶住宅。 二、 雙戶住宅。 第二組：多戶住宅 一、 連棟住宅。 二、 集合住宅。 三、 高層集合住宅。 四、 寄宿舍。 第三組：教育設施 一、 托兒所。 二、 幼稚園。 第四組：社區遊憩設施 一、 戶內遊憩設施。 二、 公園、兒童遊戲場。 三、 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動。 第五組：衛生及福利設施 一、 診所、助產室，但不包括傳染病及精神病院。 二、 衛生所。 第六組：社區通訊設施 一、 郵政支局、代辦所。 二、 電信分支局、辦事處。 第七組：公務機關 一、 各級行政機關。 二、 各級民意機關。 三、 國際機構及國外駐華機構。 四、 其他公務機構。 第八組：文教設施 一、 圖書館。 二、 社會教育館。 三、 藝術館。 四、 紀念性建築物。 五、 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。	二、 本計畫區內土地及建物之使用，依其性質，分為下列各組： <table border="1"><thead><tr><th>組</th><th>組別名稱</th><th>使用項目內容</th><th>備註</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>住宅設施</td><td>(1)獨戶住宅 (2)雙戶住宅 (3)連棟住宅 (4)集合住宅 (5)寄宿舍 (6)供住宿使用之其他類似用途場所。</td><td>原第一、二組住宅設施</td></tr><tr><td>2</td><td>文教設施</td><td>(1)托兒所 (2)幼稚園 (3)補習班 (4)圖書館 (5)博物館 (6)美術館 (7)科學館 (8)供文化、社會教育設施使用之其他類似用途場所。</td><td>合併原第三組、原第十三組之補習班及第八組和文化與社會教育相關連性服務設施。</td></tr><tr><td>3</td><td>醫療保健設施</td><td>(1)醫療診所 (2)衛生所 (3)護理機構、產後護理中心(坐月子中心) (4)健康檢查中心 (5)助產機構 (6)中西藥局</td><td>原第五組，為醫事法與藥事法規範業務設施。</td></tr></tbody></table>			組	組別名稱	使用項目內容	備註	1	住宅設施	(1)獨戶住宅 (2)雙戶住宅 (3)連棟住宅 (4)集合住宅 (5)寄宿舍 (6)供住宿使用之其他類似用途場所。	原第一、二組住宅設施	2	文教設施	(1)托兒所 (2)幼稚園 (3)補習班 (4)圖書館 (5)博物館 (6)美術館 (7)科學館 (8)供文化、社會教育設施使用之其他類似用途場所。	合併原第三組、原第十三組之補習班及第八組和文化與社會教育相關連性服務設施。	3	醫療保健設施	(1)醫療診所 (2)衛生所 (3)護理機構、產後護理中心(坐月子中心) (4)健康檢查中心 (5)助產機構 (6)中西藥局	原第五組，為醫事法與藥事法規範業務設施。	1. 為使都市計畫土地使用管制朝向更具彈性、更順應未來發展需求的目標，且符合簡化管制條文的法令趨勢，經九次專案小組決議，將本要點使用組別內容將以簡化，回歸土地與建物使用形態管制的精神，以使用設施種類為分組依據，將原24組簡化為11組，原各組之容許使用項目均經充分考量納入適當之新組別內，以維護原容許使用項目的權利。 2. 本次通盤檢討刪除原計畫第十組市場、及第二十組一般批發業，因為該二組並不符合本計畫區發展定位與需求，且目前亦無該二組使用進駐本計畫區，故刪除。 3. 以下說明新計畫分組調整理由與原則： (1) 原分組內容約可分為兩大類：(一)設施類：如原第一～八組、第二十一	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
組	組別名稱	使用項目內容	備註																			
1	住宅設施	(1)獨戶住宅 (2)雙戶住宅 (3)連棟住宅 (4)集合住宅 (5)寄宿舍 (6)供住宿使用之其他類似用途場所。	原第一、二組住宅設施																			
2	文教設施	(1)托兒所 (2)幼稚園 (3)補習班 (4)圖書館 (5)博物館 (6)美術館 (7)科學館 (8)供文化、社會教育設施使用之其他類似用途場所。	合併原第三組、原第十三組之補習班及第八組和文化與社會教育相關連性服務設施。																			
3	醫療保健設施	(1)醫療診所 (2)衛生所 (3)護理機構、產後護理中心(坐月子中心) (4)健康檢查中心 (5)助產機構 (6)中西藥局	原第五組，為醫事法與藥事法規範業務設施。																			

原計畫條文內容	新計畫條文內容				規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
六、音樂廳。 七、體育場所、集會中心。 八、文康活動中心。 九、其他文教設施。 第九組：日常用品零售業 一、飲食品。 二、日用雜貨。 三、糧食。 四、服飾日用品。 五、日常用五金。 六、蔬果。 七、肉品、水產。(應符合 1.非現場宰殺之零售。2.非設攤零售經營。3.分級包裝完畢。) 第十組：市場 第十一組：一般零售業 一、中西藥品。 二、書籍、紙張、文具及體育用品。 三、家具、裝潢、木器、藤器。 四、水電及空氣調節工程器材。 五、汽車、機車、自行車及其零件等之出售、樣品間，但不包括修理。 六、古玩、藝品。 七、地毯。 八、鮮花、禮品。 九、鐘錶、眼鏡。 十、照相器材。 十一、樂器。 十二、縫紉。 十三、珠寶、首飾。 十四、獵具、釣具。 十五、呢絨、綢緞。 十六、百貨。 十七、皮件及皮箱。 十八、音響視聽器材及唱片、錄音帶。 十九、電器、機械器具出售及樣品間，但不包括修理。 二十、科學儀器。 二十一、假髮。 二十二、醫療衛生用品。 二十三、茶葉。			<u>(7)供醫療保健設施使用之其他類似用途場所。</u>  <u>不得為傳染病及精神病院使用。</u>		~二十四組，設施類主要以建築物使用機能定義分類，較無爭議性，因此本計畫擬儘可能維持原使用項目內容，僅微幅調整或合併組別名稱，詳如新計畫第 1~4、6、9~11 組。(二)行業類：如原第九~十九組，旨為商業設施使用管制而定。然而經濟部新版之營業項目分類標準與本計畫 83 年擬定時版本已有相當大差異性，且現今快速變異的經濟結構下，商業為彈性靈活經營，多為複合式綜合式營業體，原本之單純業種行業組別內容已不敷現實使用需求，再者，經濟部於 97 年 2 月 1 日經商字第 09702402880 號文「配合商業登記法第 9 條之修正，為便利商業彈性經營，放寬商業所營業務之記載得以概括方式」除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務」。綜		
	4	公務行政設施	<u>(1)公務機關</u> <u>(2)民意機關</u> <u>(3)其他行政服務機構之類似用途場所。</u>	原第七組			
	5	一般商業服務設施	<u>(1)百貨商場</u> <u>(2)飲食店</u> <u>(3)超級市場</u> <u>(4)休閒活動場館</u> <u>(5)競技及休閒運動場館</u> <u>(6)視聽歌吧場所</u> <u>(7)觀光旅遊服務中心</u> <u>(8)交通運輸服務中心</u> <u>(9)不動產仲介服務中心</u> <u>(10)供零售及餐飲業、運動、休閒及其他服務業、技術服務業、旅遊服務業、運輸業、不動產業等使用之其他類似用途場所。</u>  <u>且必須符合以下規定：</u> <u>1. 非現場宰殺之零售。</u> <u>2. 非設攤零售經營。</u> <u>3. 分級包裝完畢。</u> <u>4. 不得為汽車、機車、自行車、各式電器、機械器材之修理。</u> <u>5. 非屬槍砲彈藥刀械管制</u>	原第九、十一、十二、十三組、十八組部份、十九組			

原計畫條文內容	新計畫條文內容				規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
二十四、委託。 二十五、集郵、錢幣。 二十六、打字機及其他事務用機械。 二十七、度量衡器。 二十八、估依。 二十九、觀賞魚類、鳥類。 三十、玻璃及鏡框。 三十一、種子、園藝及園藝用品。 三十二、玩具。 三十三、茶館、咖啡館。 三十四、餐館。 三十五、小件五金品零售。 三十六、化妝美容用品及清潔器材。 三十七、假髮。 三十八、獎券。 三十九、瓷器、陶器、搪器。 四十、印刷品。 四十一、郵購社。 四十二、瓦斯爐、熱水器及其廚具。 四十三、手工藝品及佛具香燭用品。 四十四、電視遊樂器及其軟體。 四十五、資訊器材及周邊設備。 四十六、運動器材。 四十七、光電器材。 四十八、醫療器材。 四十九、衛生瓷器和浴室配件。 五十、化工機械器材、但不含修理。 五十一、軸承鋼珠。 五十二、刀具。 第十二組：日常服務業 一、洗髮。 二、理髮。 三、美容。 四、照相。 五、成衣。 六、織補。 七、傘、皮鞋修補及擦鞋。 八、洗衣。 九、修配鎖。			<u>條例規定之械彈且不具殺傷力者之販售與練習。</u> <u>6. 都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。</u>		上，未來要以行業別作為土地與建築物使用管制標準將更不符發展趨勢。因此本計畫考量既有已開發使用狀況以及未來發展趨勢，並兼顧後續管理執行之便利，擬回歸以設施使用形態管制的精神，將原九～十九組行業依據其使用強度與特性，分別編入新計畫第5、7、8組，並參照新版公司行號營業項目代碼表之分類行業別，羅列容許之行業別於附錄一，以供後續執行參考。  各組別修正說明如下： 1. 原第一、二組合併為【第1組 住宅設施】。 2. 原第三組，合併原第十三組之補習班及第八組等和文化與社會教育相關連性服務設施為【第2組 文教設施】。 原第四組刪除，不予規定。 3. 原第五組，為醫事法與藥事法規範業		
	6	辦公設施	(1)商務服務中心 (2)企業總部、支部 (3)營運總部、支部 (4)供一般事務所、自由執業事務所使用之其他類用途場所。	原第十四、十五組			
	7	金融郵電服務設施	(1)銀行 (2)合作社 (3)郵局 (4)證券、期貨交易所 (5)電信營業廳、服務中心 (6)供金融業、證券業、保險業、電信業、郵政業使用之其他類似用途場所。	原第六、十六、十七組			
	8	娛樂服務設施	(1)電影院 (2)歌廳 (3)舞廳、夜總會、俱樂部 (4)舞場 (5)供特殊娛樂業使用之其他類似用途場所。	原第十八組之一、二、三、十四項			
	9	旅館設施	(1)旅社（旅館） (2)一般觀光旅館 (3)國際觀光旅館 (4)供旅館業、觀光旅館業使用之其他類似用途場所。	原第二十一組			

原計畫條文內容	新計畫條文內容				規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
十、自行車、機車修理（限手工）。 十一、圖書出租。 十二、錄影節目帶（碟）出租。 十三、代客磨刀（限手工）。 十四、汽車保養（限換輪胎）。 第十三組：一般服務業 一、職業介紹所。 二、病理檢驗所。 三、出租計程車。 四、當舖。 五、營業性補習班。 六、禮服及其他物出租。 七、搬場業、但不包括停車所。 八、裱褙（藝術品裝裱）。 九、土木修繕業。 十、除蟲驅鼠業。 十一、家畜醫院。 十二、病媒防治業及環境衛生服務業。 十三、照相及軟沖印業。 十四、錄音帶錄影帶轉錄服務業。但不包括自行製作。 十五、視障按摩業。 十六、寵物美容百貨。 十七、室內裝潢、景觀、庭院設計承攬。 十八、提供場地供人閱讀（K 書中心）、資訊網路站。 十九、產品包裝設計業。 二十、機械設備租賃業。 二十一、產品展示服務業。 第十四組：一般事務所 一、房地產買賣、租賃等業。 二、建築、開發公司及營造業。 三、土地開發業。 四、貿易行。 五、經銷、代理等業。 六、報社、通訊社、雜誌社。 七、廣告業。 八、徵信業。 九、速記、打字、曬圖、影印、複印、油印、及刻印。 十、翻譯業及其他工商服務業。 第十五組：自由執業事務所					務設施，名稱修正為【第3組 醫療保健設施】。 4. 原第七組，名稱修正為【第4組 公務行政設施】。 5. 原第九、十一、十二、十三組、及十八組非屬附條件許可之特殊娛樂業部份、十九組，合併為【第5組 一般商業服務設施】，配合新版「公司行號營業項目代碼表」，對照容許行業類別包括： (一)零售及餐飲業 (二)運動、休閒及其他服務業 (三)專業、科學及技術服務業 (四)運輸業 (五)不動產業 以上各行業細項請參考附錄。 其中原計畫排除項目仍列入管制，且為維護環境品質，並應符合都市計畫法台灣省施行細則第十七條有關商業區之限制規定。 6. 原第十四、十五組合併為【第6組 辦公設施】 7. 原第六、十六、十七組合併為【第7		
	10	展演設施	(1)展覽交易場（館） (2)戲劇院 (3)音樂廳 (4)藝文表演廳 (5)實驗劇場 (6)主題體驗園、學習中心 (7)藝文中心、藝術村 (8)供展示、表演、文化創意等產業，創作與營運使用之其他類似用途場所。	原第二十二組			
	11	其他設施	經縣政府核准之宗祠或宗教設施、地下化變電所及其他類似使用項目。	原第二十三、二十四組			
註： (1) 第5組、第7組及第8組之容許行業別細項詳附錄一。 (2) 文化創意產業之定義與範疇參照經濟部文化創意產業推動小組通過決議為準，詳附錄二。							



原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
一、律師、建築師、會計師、技師。 二、工程及技術服務。 三、地政士。 四、不動產估價師。 五、文化藝術工作室（樓地板面積不超過 200 平方公尺者）。 第十六組：金融主要機構 一、銀行、金融及投資總機構。 二、證券交易所。 三、保險公司。 四、信託業。 五、其他金融機構。 六、保險業。 七、信用合作社。 第十七組：金融分支機構 一、銀行分行。 二、保險公司分公司。 三、合作金庫支庫。 四、信用合作社分社。 五、證券經紀業。 第十八組：娛樂健身服務業 一、戲院、劇院、電影院。 二、歌廳。 三、舞廳、夜總會、俱樂部。 四、廣播公司、電視公司。 五、營業性籃球、網球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場所。 六、保齡球館、撞球場。 七、戶外溜冰場游泳池。 八、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊舉重等教練場所或健身房。 九、兒童樂園。 十、橋棋社。 十一、電動玩具店。 十二、樂隊業。 十三、錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。 十四、舞場、舞蹈表演場。 十五、電腦網路遊戲。 十六、室內射擊練習場（非屬槍砲彈藥刀械管制條例		組 金融郵電服務設施】，其中配合新版「公司行號營業項目代碼表」，對照容許行業類別為： (一)金融業 (二)證券業 (三)保險業 (四)電信業 (五)郵政業 以上各行業細項請參考附錄。 8. 原第十八組之一、二、三、十四項多為附條件許可使用之項目，且為新版之特殊娛樂業部分，故獨立歸納為【第 8 組 娛樂服務設施】，配合新版「公司行號營業項目代碼表」，對照容許之特殊娛樂業細項請參考附錄。 9. 原第二十一組為【旅館設施】 10. 原第二十一組為【第 10 組 展演設施】，並增加文化創意產業相關設施之容許使用，以鼓勵文創產業進駐。 11. 原第二十三、二十四組為【第 11 組 其他設施】，包括經縣政府核准之宗祠及宗教設施、地下化變電所及其他類似使用項目。		



原計畫條文內容							新計畫條文內容					規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
規定之械彈且不具殺傷力者)。 十七、營業性浴室(含三溫暖)。 第十九組：旅遊及運輸服務業 一、貨櫃運輸公司辦事處。 二、貨運行辦事處。 三、旅行社及遊覽汽車客運公司辦事處。 四、航空、海運運輸公司辦事處。 五、報關行、通運運輸公司辦事處。 六、營業性停車空間。 七、公路、市區汽車客運業辦事處。 第二十組：一般批發業 一、疋頭、服飾品。 二、日用飲食品。 三、化學原料及其製品。 四、金屬器材。 五、機械及電器器材。 六、建築材料。 第二十一組：旅社 一、旅社(旅館)。 二、觀光旅館。 三、國際觀光旅館。 第二十二組：展覽交易設施 展覽交易館。 第二十三組：宗祠及宗教建築 一、宗祠(祠堂、家廟)。 二、教堂。 三、寺廟、庵堂及其他類似建築物。 第二十四組：變電所														
三、計畫內容各專用區容許使用項目應依下表之規定。 附表一 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次 公共設施通盤檢討)各專用區容許使用項目表							三、 <u>本計畫區內土地使用管制</u> (一)各種特定專用區容許使用項目應依下表之規定。 附表一 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次 通盤檢討)各種特定專用區容許使用項目表					1.依據第二、五～九次 專案小組會議結論 修正。 2.經過歷次的土管修 正，原有的特專三～ 六區，使用項目極為 類似，且幾乎都已開 發完畢(僅餘街廓 2-2 約0.22公頃、及 街廓2-1 國際觀光飯 店預定地與公賣局	依照規劃單 位研擬內容 通過。	依照專案小 組決議通 過。
組 別	項 目	特 專 一	特 專 三	特 專 四	特 專 五	特 專 六	名稱	特專 二 (都市 更新 地區)	特專 二 (商旅 辦公 區)	特專 三(藝 文娛 樂表 演服 務區)	其他規定 (參照附圖 1街廓編號 圖)			
2	多戶住宅	○	○	○	○	○								
3	教育設施	△	△	△	△	○								
4	社區遊憩設施	○		○		○								
5	衛生及福利設施	○			○	○								

原計畫條文內容							新計畫條文內容					規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議		
6	社區通訊設施	○	○	○	○	1	<u>住宅設施</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<u>街廓 2-1 全部、街廓 2-2 公賣局土地不得為住宅使用。</u>	土地、及街廓 3-1 大台北劇院預定地），考量本區未來發展需求、開發使用現況、以及後續開發管理之便，於本次通盤檢討調整簡化分區，將原分區依據其特性，簡化調整為三種特專區：特專一（都市更新地區）；特專二（商旅辦公區）：包括原特專三、四、五、六區；特專三（藝文娛樂表演服務區）：指文建會大台北劇院預定地。 3.新計畫各專用區之容許使用組別大致與原容許項目相符，原計畫有特別限制如附條件許可或樓層別限制等，新計畫均納入其他規定中仍以限制。 4.與原計畫相比放寬使用部分： (1)新計畫特專一放寬辦公設施、旅館設施、及展演設施之使用。 (2)新計畫特專二對於醫療保健、公物行政、一般商業設施、及辦公設施等屬於日常生活機能且較無環境衝擊的設施均容許				
7	公務機關	○	○	○												
8	文教設施	○	○	○	○											
9	日常用品零售業	*	○		○											
10	市場		○			2	<u>文教設施</u>	*	*	*						
11	一般零售業	*	○	○	○		<u>醫療保健設施</u>	○	○							
12	日常服務業	*	○	○	○	3										
13	一般服務業	*	○	○	○	○	<u>公務行政設施</u>	○	○	○						
14	一般事務所	*	○	○	○	4										
15	自由職業事務所	*	○		○	○	<u>一般商業服務設施</u>	*	○	○						
16	金融主要機構			○	○	5										
17	金融分支機構	*	○	○	○	○	<u>辦公設施</u>	○	○	○						
18	娛樂健身服務業		◎	※	※	6										
19	旅遊及運輸服務業			○	○	○	<u>金融郵電服務設施</u>	*	○	○	<u>街廓 2-6 為附帶條件許可。</u>					
20	一般批發業		○	○	○	7										
21	旅社		◎	◎	○	○	<u>娛樂服務設施</u>		○	○	<u>街廓 2-4、2-5 為附帶條件許可。</u>					
22	展覽交易設施		○	○	○	8										
23	宗祠及宗教建築	○		○												
24	變電所		◎			9	<u>旅館設施</u>	○	○	○	<u>街廓 2-1、2-2、2-3、2-4 為附帶條件許可。</u>					
								10	<u>展演設施</u>	○				○	○	
								11	<u>其他設施</u>	○				○	○	
							圖例：○許可。 *限一樓至三樓使用，須有獨立之出入口不得與四樓（含）以上之住宅使用共用出入口。 <u>□限四樓（含）以上使用。</u>									

原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
		使用。 5.與原計畫相比增加限制部分： (1)為避免再增加住宅開發，造成既有公共設施與環境負荷，新計畫特專三街廓(即大台北劇院預定第)、街廓 2-1 全部及 2-2 公賣局土地限制不得為住宅使用。 6.為強化本計畫區複合式機能，塑造沿街及低樓層(空橋連通層)商業設施的連續性，因此限制住宅設施應於四樓層(含)以上使用。 7.配合住宅限制於四樓(含)以上使用，文教設施由原本限 1~2 樓使用，放寬為限 1~3 樓使用。		
1. 新增行業得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。	附表說明： 1. <u>其他使用項目</u> 得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。	1.因原行業別已刪除，改為使用項目。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
2. 建築物地下層及地下商場准許設置之使用由「計畫區都市設計審議委員會」審議。 圖例：○許可、△限一樓及二樓使用。	2. <u>建築物地下層及地下商場准許設置之使用由「計畫區都市設計審議委員會」審議。</u>	圖例移至表格下方，以方便參照。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
* 限一樓至三樓使用，須有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口。	3. <u>同一棟建築物規劃商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其他使用項目共用。</u> 4. <u>旅館設施應以全棟使用為限，經都市設計審議委員會審議同意者不受前述限制。</u>	1.為強化地面層與低樓層商業使用，同時維護混合使用之住宅環境品質，規範住宅設施應設置獨立進出口及出入動線。 2.為提高旅館設施品質，旅館應以全棟使	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。

原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
		用為限，但考量大街廓開發時以人工地盤或裙樓·····等方式規劃，低樓層連通部份為其他商業使用者，得經都市設計委員同意免除其限制。		
◎ 附帶條件許可：基地最小面積須超過 3,000 平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度）；地下化變電所則不受前述二項附帶條件之限制。 前項退縮寬度，得經都市設計審議委員會就個案內容審查通過，無礙都市景觀、都市交通、都市防災等規劃項目者，可准予彈性留設。	5. 附帶條件許可：基地最小面積須超過 3,000 平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度）。  前項退縮寬度，得經都市設計審議委員會就個案內容審查通過，無礙都市景觀、都市交通、都市防災等規劃項目者，可准予彈性留設。	1.原○圖示改為說明第 5 點。地下化變電所既然不受前述限制，故刪除。		
※ 附帶條件許可：建築開發供本要點第二點第十八組之第一、二、三、十四細目使用者，基地最小面積須超過 3,000 平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度）；其他細目使用者則不受前述附帶條件之限制。	刪除。	原計畫第十八組之第一、二、三、十四細目已改至新計畫第 8 組，原適用本※附帶條件許可之土地為原特專四、五（即新計畫特專二街廓 2-4、2-5），該限制已標示於「附表一」之其他規定中，故刪除。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
	<u>（二）公共設施用地</u> <u>1.本計畫區內所有公共設施均可依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』作多目標之使用。其他新增使用項目得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。</u> <u>2.公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。</u> <u>3.為取得公（一）用地，原可開發容積依下列容積調配方式辦理：</u> <u>（1）本用地可移出之基準容積率為 450%，可移出之容積為本用地面積與基準容積率之積。本用地可移出之容積得分次調配，並以調配至板橋都市計</u>	有關公共設施用地容許使用內容與規定彙整於本項內。 1.將原列於第四點第 4 小點移至本項第 1 小點。 2.將原列於第四點第 2 小點移至本項第 2 小點。 3.依 96.04 變更新板橋車站特定區細部計畫（第一次公共設施	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。

原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
	<p><u>畫主要計畫地區內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限。</u></p> <p><u>(2)本用地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下：</u>  <u>接受基地移入之容積=本用地移出之容積×申請容積調配當年本用地之平均公告土地現值/申請容積調配當年接受基地之平均公告土地現值</u></p> <p><u>(3) 辦理容積調配時，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向臺北縣政府主管機關申請許可：</u></p> <p><u>①申請書。</u></p> <p><u>②申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。</u></p> <p><u>③本用地容積調配證明書。</u></p> <p><u>④本用地及接受基地之土地登記簿謄本。</u></p> <p><u>⑤接受基地之土地所有權狀影本。</u></p> <p><u>⑥其他經臺北縣政府主管機關認為必要之文件。</u></p> <p><u>(4)本用地之容積調配與接受基地建造執照應同時提出申請。</u></p> <p><u>(5)臺北縣政府於完成本用地無償撥用程序後，始得許可容積調配。</u></p> <p><u>(6)本用地於臺北縣政府許可容積調配後，應由臺北縣政府註冊列管並公布於縣府網站上。</u></p> <p><u>(7)財政部國有財產局若標售本用地可移出之容積，應將得標者送臺北縣政府備查，俾利列管；有轉讓（售）者，亦同。</u></p> <p><u>(8)本用地之容積調配未規定事項，得依相關規定辦理。</u></p> <p><u>4. 公（二）用地（新站路及新府路口部份）應配合萬坪公園整體規畫設計，新府路口部份供作道路使用者僅得供公車、高乘載等運輸工具、自行車以及防救災車輛通行。</u></p>	<p>通盤檢討）案決議，文化路民權路口公園用地（原追風廣場—特專二用地）之取得以發展權（容積）移轉方式辦理，後經內政部於97年10月7日台內營字第0970147629號文指示，修正該土地取得方式為「容積調配」，故配合修正並增訂相關辦理容積調配之規定。</p> <p>4.配合萬坪公園計畫並考量新府路公車通行之必要性，將新府路靠近文化路口部分變更為公園用地（加註得部份供道路使用）。為維持萬坪公園之延續性、居民使用公園之舒適性與行進穿越之安全性，依據第5次小組會議修正，限制其做為道路使用部分僅得供公車、高乘載等運輸工具、自行車以及防救災車輛通行。</p>		
<p>四、土地使用強度</p> <p>（一）容積率：</p> <p>1. 本計畫區內各專用區公共之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。</p>	<p>四、土地使用強度</p> <p>本計畫區內<u>各種特定專用區及用地</u>之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。</p>	<p>1.統一用語。</p> <p>2.原第2及4小點移至新計畫第三點第</p>	<p>依照規劃單位研擬內容通過。</p>	<p>依照專案小組決議通過。</p>

原計畫條文內容				新計畫條文內容				規劃單位變更理由	專案小組決議	縣都委會大會決議																																																																																																																													
<p>2. 公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。</p> <p>3. 鄰公兒一地下得設置瓦斯加壓站。</p> <p>4. 本細部計畫內所有公共設施均可依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』作多目標之使用。</p> <p>附表二 變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第一次公共設施通盤檢討）土地使用強度表</p> <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率%</th><th>容積率%</th></tr><tr><td rowspan="2">第一種特定專用區(詳附圖一)</td><td>原區段徵收部分</td><td>50</td><td>210</td></tr><tr><td>原市地重劃部分</td><td>50</td><td>300</td></tr><tr><td colspan="2">第三種特定專用區</td><td>60</td><td>450</td></tr><tr><td colspan="2">第四種特定專用區</td><td>60</td><td>450</td></tr><tr><td colspan="2">第五種特定專用區</td><td>60</td><td>450</td></tr><tr><td colspan="2">第六種特定專用區</td><td>60</td><td>450</td></tr><tr><td rowspan="5">車站用地</td><td>車站一（供高鐵、地鐵及台鐵使用）</td><td>60</td><td>500</td></tr><tr><td>車站二（供短程轉運站使用）</td><td>30</td><td>90</td></tr><tr><td>車站三（供捷運使用）</td><td>30</td><td>90</td></tr><tr><td>車站四（供中長程轉運站使用）</td><td>30</td><td>90</td></tr><tr><td>機一</td><td>40</td><td>400</td></tr><tr><td rowspan="4">機關用地</td><td>機二</td><td>40</td><td>400</td></tr><tr><td>機三</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>機四</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>機五</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">公（兒）用地</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td colspan="2">公園兼廣場用地</td><td>15</td><td>30</td></tr></table> <p>註：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺者容積率不得大於 200%。</p>				項目		建蔽率%	容積率%	第一種特定專用區(詳附圖一)	原區段徵收部分	50	210	原市地重劃部分	50	300	第三種特定專用區		60	450	第四種特定專用區		60	450	第五種特定專用區		60	450	第六種特定專用區		60	450	車站用地	車站一（供高鐵、地鐵及台鐵使用）	60	500	車站二（供短程轉運站使用）	30	90	車站三（供捷運使用）	30	90	車站四（供中長程轉運站使用）	30	90	機一	40	400	機關用地	機二	40	400	機三	50	250	機四	50	250	機五	50	250	公（兒）用地		15	30	公園用地		15	30	公園兼廣場用地		15	30	<p>附表二 變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用強度表</p> <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率%</th><th>容積率%</th></tr><tr><td rowspan="2">特專一（都市更新地區）</td><td>街廓 1-1</td><td>50</td><td>210</td></tr><tr><td>街廓 1-2、1-3</td><td>50</td><td>300</td></tr><tr><td colspan="2">特專二（商旅辦公區）</td><td>60</td><td>450</td></tr><tr><td colspan="2">特專三（藝文娛樂表演服務區）</td><td>60</td><td>450</td></tr><tr><td rowspan="4">車站用地</td><td>車站一（供高鐵、地鐵及台鐵使用）</td><td>60</td><td>500</td></tr><tr><td>車站二（供短程轉運站使用）</td><td>40</td><td>400</td></tr><tr><td>車站三（供捷運使用）</td><td>30</td><td>90</td></tr><tr><td>車站四（供中長程轉運站使用）</td><td>40</td><td>400</td></tr><tr><td rowspan="4">機關用地</td><td>機一</td><td>40</td><td>400</td></tr><tr><td>機二</td><td>40</td><td>400</td></tr><tr><td>機關三（刪除）</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>機五</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">學校用地（文小）</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td colspan="2">公（兒）用地</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>30</td></tr></table> <p>註：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺者容積率不得大於 200%。</p>				項目		建蔽率%	容積率%	特專一（都市更新地區）	街廓 1-1	50	210	街廓 1-2、1-3	50	300	特專二（商旅辦公區）		60	450	特專三（藝文娛樂表演服務區）		60	450	車站用地	車站一（供高鐵、地鐵及台鐵使用）	60	500	車站二（供短程轉運站使用）	40	400	車站三（供捷運使用）	30	90	車站四（供中長程轉運站使用）	40	400	機關用地	機一	40	400	機二	40	400	機關三（刪除）	-	-	機五	50	250	學校用地（文小）		50	150	公（兒）用地		15	30	公園用地		15	30	<p>（二）項內。</p> <p>3.原第 3 小點與公園用地之立體多目標使用規定相符，故刪除。</p> <p>4.配合各種特專區名稱調整，變更為特專一～三。</p> <p>5.特專一區依據原規定容積率之不同（部份 210%、部份 300%），分標示街廓編號以利分辨。</p> <p>6.配合車站二與車站四多目標使用目的，酌予提高建蔽率與容積率，以提升土地利用效益。</p> <p>7.配合機關三用地變更為學校用地，刪除機關三而增列學校用地（文小）之建蔽、容積率規定。</p> <p>8.公園兼廣場用地統一名稱併入公園用地。</p>		
項目		建蔽率%	容積率%																																																																																																																																				
第一種特定專用區(詳附圖一)	原區段徵收部分	50	210																																																																																																																																				
	原市地重劃部分	50	300																																																																																																																																				
第三種特定專用區		60	450																																																																																																																																				
第四種特定專用區		60	450																																																																																																																																				
第五種特定專用區		60	450																																																																																																																																				
第六種特定專用區		60	450																																																																																																																																				
車站用地	車站一（供高鐵、地鐵及台鐵使用）	60	500																																																																																																																																				
	車站二（供短程轉運站使用）	30	90																																																																																																																																				
	車站三（供捷運使用）	30	90																																																																																																																																				
	車站四（供中長程轉運站使用）	30	90																																																																																																																																				
	機一	40	400																																																																																																																																				
機關用地	機二	40	400																																																																																																																																				
	機三	50	250																																																																																																																																				
	機四	50	250																																																																																																																																				
	機五	50	250																																																																																																																																				
公（兒）用地		15	30																																																																																																																																				
公園用地		15	30																																																																																																																																				
公園兼廣場用地		15	30																																																																																																																																				
項目		建蔽率%	容積率%																																																																																																																																				
特專一（都市更新地區）	街廓 1-1	50	210																																																																																																																																				
	街廓 1-2、1-3	50	300																																																																																																																																				
特專二（商旅辦公區）		60	450																																																																																																																																				
特專三（藝文娛樂表演服務區）		60	450																																																																																																																																				
車站用地	車站一（供高鐵、地鐵及台鐵使用）	60	500																																																																																																																																				
	車站二（供短程轉運站使用）	40	400																																																																																																																																				
	車站三（供捷運使用）	30	90																																																																																																																																				
	車站四（供中長程轉運站使用）	40	400																																																																																																																																				
機關用地	機一	40	400																																																																																																																																				
	機二	40	400																																																																																																																																				
	機關三（刪除）	-	-																																																																																																																																				
	機五	50	250																																																																																																																																				
學校用地（文小）		50	150																																																																																																																																				
公（兒）用地		15	30																																																																																																																																				
公園用地		15	30																																																																																																																																				
<p>（二）獎勵容積規定：</p> <p>1. 為獎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：</p> <p>(1)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定</p>				<p>五、獎勵容積規定：為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施與開放空間等，訂定下列獎勵措施：</p> <p>（一）設置公共開放空間獎勵</p> <p>1. 凡建築基地為完整街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定增加興建樓地板面積。</p>				<p>1. 將原項提升為第五點。</p> <p>2. 原規定有關獎勵容積內容可分為（一）設置公共開放空間獎勵、（二）設置公</p>	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。																																																																																																																													



原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
<p>增加興建樓地板面積。</p> <p>前項空間如為配合本計畫區空橋系統整併，而需就原設置空橋設施之構造調整而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部份得免予再檢討計算。</p> <p>另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規畫設計內容，並經都市設計審議委員會審查同意。</p> <p>I.基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>II.基地面積在特專三、四、五、六為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p>	<p>前項空間如為配合本計畫區空橋系統整併，而需就原設置空橋設施之構造調整而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部份得免予再檢討計算。</p> <p>另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規畫設計內容，並經都市設計審議委員會審查同意。</p> <p>(1) 基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>(2) 基地面積在<u>各種特定專用區</u>為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>2. 設置供公眾使用之開放空間，得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十：</p> $\Delta FA = S \times I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。</p> <p>3. 符合公共開放空間獎勵條件之建築基地、其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在<u>各種特定專用區</u>為一千五百平方公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得乘百分之一百二十五計算。</p>	<p>益設施空間獎勵、(三)基地規模獎勵，三類，但是因分散於條文各小點中，較不易閱讀與辨識，因此調整後分別依此三項類別彙整於本點內以茲明確辨識，原規定內容並無改變。</p> <p>3. 配合專區名稱調整，全部專用區均適用之。</p> <p>4. 將原列於第2及3小點有關設置開放空間所得增加之樓地板面積計算規定移至本點第(一)項第2、3小點。</p>		
<p>(2)建築物提供部份樓地板面積下列使用者，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百分之三十為限。</p> <p>I.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、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。</p> <p>II.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><u>(二)設置公益設施空間獎勵</u></p> <p>1. 建築物提供部份樓地板面積下列使用者，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百分之三十為限。</p> <p>(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、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在<u>300</u>平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。</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>增加第(二)項目標題『設置公益設施空間獎勵』以利辨識。</p> <p>1.配合本縣相關管制規定，設置面積改為「300」平方公尺，以為一致。</p>	<p>依照規劃單位研擬內容通過。</p>	<p>依照專案小組決議通過。</p>

原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議																
2. 依第一點第一款規定所增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十： △FA=S×I A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。 3. 依第一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地、其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在特專三、四、五、六為一千五百平方公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第二點規定之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。		移至第（一）項內。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。																
為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。 附表三 變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第一次公共設施通盤檢討）獎勵容積表	<u>（三）基地規模獎勵</u> 為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。 附表三 變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）獎勵容積表	增加第（三）項目標題『基地規模獎勵』以利辨識。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。																
<table><tr><td>（獎勵部分） 可增加之容積</td><td>該基準容 積率×0.1</td><td>該基準容 積率×0.2</td><td>該基準容 積率×0.3</td></tr><tr><td>建築基地面積 （平方公尺）</td><td>超過 1500</td><td>超過 2000</td><td>超過 3000</td></tr></table>	（獎勵部分） 可增加之容積	該基準容 積率×0.1	該基準容 積率×0.2	該基準容 積率×0.3	建築基地面積 （平方公尺）	超過 1500	超過 2000	超過 3000	<table><tr><td>（獎勵部分） 可增加之容積</td><td>該基準容 積率×0.1</td><td>該基準容 積率×0.2</td><td>該基準容 積率×0.3</td></tr><tr><td>建築基地面積 （平方公尺）</td><td>超過 1500</td><td>超過 2000</td><td>超過 3000</td></tr></table>	（獎勵部分） 可增加之容積	該基準容 積率×0.1	該基準容 積率×0.2	該基準容 積率×0.3	建築基地面積 （平方公尺）	超過 1500	超過 2000	超過 3000			
（獎勵部分） 可增加之容積	該基準容 積率×0.1	該基準容 積率×0.2	該基準容 積率×0.3																	
建築基地面積 （平方公尺）	超過 1500	超過 2000	超過 3000																	
（獎勵部分） 可增加之容積	該基準容 積率×0.1	該基準容 積率×0.2	該基準容 積率×0.3																	
建築基地面積 （平方公尺）	超過 1500	超過 2000	超過 3000																	
（三）本專用區內應指定牆面線退縮建築部分，詳如附圖二。	<u>六、本計畫區內指定牆面線退縮建築部分，詳如附圖2。</u> <u>（一）依圖示街廓臨路部份應自建築線退縮 4 公尺後建築。學校用地應退縮 10 公尺後建築。</u> <u>（二）臨縣民大道兩側並應退至鐵路地下設施範圍線外建築。</u> <u>（三）兩處須配合萬坪公園規畫設計，指定作為開放空間使用，分別為：</u> <u>1.臨文化路、新站路口，面積0.四五公頃。</u> <u>2.臨文化路、漢生東路口，面積0.八公頃。</u> <u>依本規定指定應作為開放空間之部份，其留設形狀得經台北縣都市設計審議委員會審議同意後依其整體建築規畫調整，惟其區位與面積應符合留設規定。</u>	1.改為第六點。統一用語。 2.配合鐵路地下化設施穿越範圍標示於計畫圖上，並加註應退縮建築。 3.配合萬坪公園計畫，新增指定臨文化路、漢生東路口部份土地為廣場使用。 4.為利建築基地整體規劃，得經都市設計審議委員會同意調整廣場規劃形狀，惟其區位與面	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。																



原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
		積應符合留設規定。 5.將全區街廓納入指定退縮規定範圍，以配合本計畫區未來整體人行與自行車道系統之設置之空間需求。		
五、本細部計畫內，為求具有整體性之規劃建築，每宗基地最小面積為 1,000 平方公尺，惟「特專一」（都市更新地區）之最小更新單元，由台北縣政依「都市更新條例」等相關規定，另行訂定之。	<u>七、本計畫區內，為求具有整體性之規劃建築，各種特定專用區建築基地最小面積為 1,000 平方公尺。若基地所在計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，確實無法合併取得符合規模土地，經縣府召開調處會議二次調處後仍無法符合最小開發規模者，得經都市設計審議委員會審議同意，不受前項規定限制。</u>	1. 點綴順延。 2. 本計畫區內，各種特定專用區(包括特專一)土地之建築開發均適用最小規模 1000 平方公尺限制。 3. 由於各種特專區土地已逐漸開發，考量最後剩餘未開發土地可能受限難以整合達最小開發規模，故增訂最小開發面積限制之例外處理原則，土地所有權人得提經調處後，解除其限制，以利本計畫區儘早完成開發，避免影響整體都市景觀。	依照規劃單位研擬內容通過。	修正第二項為「若基地所在計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，或確實無法合併取得符合規模土地…」其餘依照專案小組決議通過。
六、建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計，且附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線等設施物，均應自女兒牆或者簷口退入至少六公尺以上始設置。	<u>八、建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計，且附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線等設施物，均應自女兒牆或者簷口退入至少 6 公尺以上始設置。</u>	點綴順延。		
七、垃圾儲存空間之設置 建築基地規劃應有垃圾儲存空間之設置，其總樓地板面積達 3000 平方公尺以上者，應於無礙衛生觀瞻處設置集中式垃圾儲存空間，其設置依下列規定： (一) 住宅使用之總樓地板面積每滿 500 平方公尺，	<u>九、垃圾儲存空間之設置 建築基地規劃應有垃圾儲存空間之設置，其總樓地板面積達 3000 平方公尺以上者，應於無礙衛生觀瞻處設置集中式垃圾儲存空間，其設置依下列規定： (一) 住宅使用之總樓地板面積每滿 500 平方公尺，</u>	點綴順延。		

原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
應設置 0.5 平方公尺之儲存場所空間，其最小面積為 2 平方公尺以上。 (二) 商業使用及公有建築物依前項規定加倍留設。	應設置 0.5 平方公尺之儲存場所空間，其最小面積為 2 平方公尺以上。 (二) 商業使用及公有建築物依前項規定加倍留設。			
八、人行系統 為構成本計畫區完整、順暢之人行空間，於各街廓內建築時指定退縮留設人行空間，相關規定如下： (一) 建築物與人行空間銜接處，應預留銜接使用之空間。 (二) 本計畫區之人行系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。 (三) 為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經台北縣都市設計審議委員會之同意。 (四) 植栽：人行道寬度十公尺者，種植二排行道樹；十公尺以下者，種植一排行道樹。 (五) 人行道上要裝設美化街燈。	<u>十、人行及自行車系統</u> 為構成本計畫區完整、順暢之人行及自行車空間，於各街廓內建築時指定退縮空間，應配合規劃設置人行及自行車系統(詳附圖 3)空間，相關規定如下： (一) 建築物與人行及自行車空間銜接處，應預留銜接使用之空間。 (二) 本計畫區之人行及自行車系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。 (三) 為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經台北縣都市設計審議委員會之同意。 (四) 植栽：人行道寬度 10 公尺者，種植二排行道樹；10 公尺以下者，種植一排行道樹。 (五) 人行道上要裝設美化街燈。 (六) <u>人行道總寬度達 5 公尺以上者，應劃設 2.5 公尺寬之可供雙向通行或雙車併行之自行車道；人行道總寬度未達 5 公尺者，應劃設 1.5 公尺寬之自行車道。基地內自行車道必須與前後基地或公共自行車道系統串連，並應於基地入口處設置適當數量的自行車停車位。</u>	1. 點綴順延。 2. 為打造節能減碳之綠色運輸環境，將自行車系統納入規範。 3. 增加自行車道系統示意圖以供後續執行參考。 4. 依據專案小組第七次決議修正。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
九、停車空間 (一) 小汽車 1. 第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設停車位，以每 100 平方公尺之樓地板面積設置一停車位計算。 2. 除車位數量計算方式不適用建築技術規則第五十九條規定外，其餘相關設施依照該規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二條之規定辦理。 3. 所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方式設置停車場。 4. 基地內建築物依法應設之停車場面積總和達 6000 平方公尺以上或停車數量總和 150 部以上者，應	<u>十一、停車空間</u> (一) 小汽車 1. <u>第二、三種特定專用區</u> 內的建築物應附設停車位，以每 100 平方公尺之樓地板面積設置一停車位計算。 <u>其餘用地建築物應附設停車位依據建築技術規則規定辦理。</u> 2. 除車位數量計算方式依照前款規定外，其餘相關設施依照建築技術規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二條之規定辦理。 3. 所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方式設置停車場。 4. 基地內建築物依法應設之停車場面積總和達 6000	1. 點綴順延。 2. 配合專區名稱變更。 3. 增列其餘用地(包括特專一以及公共設施用地等)應附設停車位依據建築技術規則規定辦理。 4. 因為基地條件特殊，確實無法符合第 4 點規定者，得經過本府交通局以及都市設計審以同意後，解除該限制。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。

原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
<p>設二組，每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離應為十公尺以上。</p> <p>5.機車停車場之設置須依建築技術規則相關規定設置機車停車位數，並於台北縣都市設計審議委員會認為必要時得要求增設機車位數量。</p>	<p>平方公尺以上或停車數量總和150部以上者，應設二組，每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離應為10公尺以上。<u>因基地條件特殊，經交通局及都市設計審議委員會審議同意者，不受前述規定限制。</u></p> <p><u>5.（刪除）</u></p>	<p>5.建築技術規則無機車停車位設置規定，且下面條文已對機車位設置有所規範，故刪除第5點。</p>		
<p>（二）機車</p> <p>1.第一種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設機車停車空間，設置基準依附表四規定。</p> <p>2.依本基準設置之機車停車空間，得不計入容積樓地板面積（含自行增設之機車停車位），每輛機車停車位換算容積樓地板面積以4平方公尺計算。</p> <p>3.機車停車位、車道之寬度及坡度應依下列規定：</p> <p>（1）機車停車位應為寬1公尺，長2公尺。</p> <p>（2）機車車道寬度應為1.5公尺以上。</p> <p>（3）機車車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他不滑材料。</p> <p>（4）地下層設置機車停車位數量未達100輛時，汽車與機車坡道、車道得併用；單一樓層機車數量達100輛以上時，機車坡道、車道應單獨設置。</p> <p>（5）坡道高度每4公尺以內應設置平台，其深度應大於2公尺。</p> <p>（6）既有建築物增設機車停車空間，須以坡道連接道（通路）者，其坡度不得超過一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。</p> <p>4.機車停車空間應設於地面層或地上二層或地下一層或地下二層。</p> <p>5.地上層室內或具頂蓋機車停車空間每50平方公尺或12輛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。</p> <p>前項區劃係指以高度1.5公尺以上之防火牆或以寬度2公尺以上之通道區隔者；停車空間與地界線距離未達2公尺者，應以當層樓層高度之防火牆或以寬度2公尺以上之通道區隔。</p> <p>停車空間應距離直通樓梯之出入口2公尺以</p>	<p>（二）機車</p> <p>1.<u>各種</u>特定專用區內的建築物應附設機車停車空間，設置基準依附表四規定。</p> <p>2.依本基準設置之機車停車空間，得不計入容積樓地板面積（含自行增設之機車停車位），每輛機車停車位換算容積樓地板面積以4平方公尺計算。</p> <p>3.機車停車位、車道之寬度及坡度應依下列規定：</p> <p>（1）機車停車位應為寬1公尺，長2公尺。</p> <p>（2）機車車道寬度應為1.5公尺以上。</p> <p>（3）機車車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他不滑材料。</p> <p>（4）地下層設置機車停車位數量未達100輛時，汽車與機車坡道、車道得併用；單一樓層機車數量達100輛以上時，機車坡道、車道應單獨設置。</p> <p>（5）坡道高度每4公尺以內應設置平台，其深度應大於2公尺。</p> <p>（6）既有建築物增設機車停車空間，須以坡道連接道（通路）者，其坡度不得超過一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。</p> <p>4.機車停車空間應設於地面層或地上二層或地下一層或地下二層。</p> <p>5.地上層室內或具頂蓋機車停車空間每50平方公尺或12輛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。</p> <p>前項區劃係指以高度1.5公尺以上之防火牆或以寬度2公尺以上之通道區隔者；停車空間與地界線距離未達2公尺者，應以當層樓層高度之防火牆或以寬度2公尺以上之通道區隔。</p>	<p>1.原條文已涵蓋所有專用區。</p>	<p>依照規劃單位研擬內容通過。</p>	<p>依照專案小組決議通過。</p>

原計畫條文內容			新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
<p>上，另應有適當之垂直區劃（如附圖三）。</p> <p>6.室外機車停車空間應距離建築物開口、共同或集中出入口應距離2公尺以上，並以綠籬或固定式花台等區隔。</p> <p>7.前述標準未規定事項適用「臺北縣建築物機車空間設置要點」之規定，如土管要點已有規定者從其規定辦理，必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。</p>			<p>停車空間應距離直通樓梯之出入口2公尺以上，另應有適當之垂直區劃（如附圖4）。</p> <p>6.室外機車停車空間應距離建築物開口、共同或集中出入口應距離2公尺以上，並以綠籬或固定式花台等區隔。</p> <p>7.前述標準未規定事項適用「臺北縣建築物機車空間設置要點」之規定，如土管要點已有規定者從其規定辦理，必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。</p>	圖號順延。		
附表四 機車停車位設置標準			附表四 機車停車位設置標準	1.配合使用組別修正，將表格中「原建築物用途」內容改以使用組別標示。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
類別	建築物用途	設置標準	類別	建築物用途	設置標準	
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	每100平方公尺設置一輛	第一類	<u>第5組：一般商業服務設施</u> <u>第6組：辦公設施</u> <u>第7組：金融郵電服務設施</u> <u>第8組：娛樂服務設施</u> <u>第9組：旅館設施</u>	每100平方公尺設置一輛	
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	每150平方公尺設置一輛，或以總戶數之50%設置（以設置數量高者為準）	第二類	<u>第1組：住宅設施</u>	每150平方公尺設置一輛，或以總戶數之50%設置（以設置數量高者為準）	
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	每150平方公尺設置一輛	第三類	<u>第10組：展演設施</u>	每150平方公尺設置一輛	
第四類	幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班等類似用途建築物	每200平方公尺設置一輛	第四類	<u>第2組：文教設施</u>	每200平方公尺設置一輛	
第五類	前四類以外建築物，由台北縣都市設計審議委員會視實際情形另定之。		第五類	前四類以外建築物，由台北縣都市設計審議委員會視實際情形另定之。		
			說明： 一、設置機車停車位數量未達整數時，其零數應設置一輛。 二、前項設置標準於台北縣都市設計審議委員會認為必要時得要求增設機車位數量。 三、其餘未規定者，依相關規定辦理。 建築物變更使用不適用本標準。			

原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
<p>說明：</p> <p>一、設置機車停車位數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p> <p>二、前項設置標準於台北縣都市設計審議委員會認為必要時得要求增設機車位數量。</p> <p>三、其餘未規定者，依相關規定辦理。</p> <p>建築物變更使用不適用本標準。</p>				
	<p><u>(三) 自行車</u></p> <p><u>1.本計畫區內各建築物應附設自行車位應至少達機車停車位數的 20%。</u></p> <p><u>1.自行車停車位需附設自行車停車架。</u></p> <p><u>2.設置供公眾使用之自行車停車位，經都市設計審議委員會審議同意者，得視情況獎勵折減機車停車位。前述自行車停車位應設置於地面層為主，該空間應規劃與公共自行車道銜接，並於車道入口設置指示標誌。</u></p> <p><u>3.設置於地面層開放空間供公眾使用之自行車停車位得計入基地法定空地檢討。</u></p>	<p>1.為便利居民在本計畫區內使用自行車等綠色運具以取代汽、機車，使本區成為節能減碳示範區域，增設本規定。</p> <p>2.依據本計畫以及捷運周邊開發案之交通旅次與運具分析，自行車使用比例約為 4~5%、機車使用比例約 24%，兩者相比約為 1/6~1/5，故本計畫建議建築物應附設之自行車停車位至少為機車停車位數的 20%。</p> <p>3.鼓勵建築物提供自行車停車位等自行車親善環境，授權都市設計委員會得以自行車位折減機車停車位空間。</p>	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
	<p><u>(四) 板橋車站周邊停車位設置替代方案</u></p> <p><u>1.為鼓勵大眾搭乘大眾捷運系統，減少板橋車站周邊建築物使用者使用小汽車以及機車，本計畫區範圍內之建築基地，得研擬交通影響說明以及大眾運輸鼓勵措施方案，經交通局以及都市設計委員會審議同意後折減應附設之小汽車以及機車停車位數量。</u></p> <p><u>2.車二、車四用地依據都市計畫公共設施用地多</u></p>	<p>1.為鼓勵大眾搭乘捷運、避免本區內以及附近居民使用小汽車與機車進入車站周邊，造成交通擁塞，參考台北市捷運周邊開發管制案例，開發案得以其研</p>	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。



原計畫條文內容			新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組決議	縣都委會大會決議																		
			<u>目標使用辦法開發者，應於地面層以及地上或地下樓層，規劃包括自行車與人行動線等綠色交通系統通順設施、以及相關停車轉運等設施。</u>	擬之大眾運輸鼓勵措施，經過本府交通局以及都市設計委員同意折減規定之停車位。 2.因應車二與車四多目標開發，避免對車站周邊交通產生衝擊，建議其開發應考量包括既有板橋車站與捷運車站等車一～四用地)站區為一體，立體化規劃適當的自行車與人行動線，及相關配套設施，以達成本區 TOD 良好的環境。																				
十、離街裝卸場 第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內建築物，應依下表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。 附表五 變更新板橋車站特定專用區細部畫(第一次公共設施通盤檢討) 離街裝卸場表			<u>十二、離街裝卸場</u> <u>本計畫區</u> 內建築物，應依下表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。 附表五 變更新板橋車站特定專用區細部畫(第二次通盤檢討) 離街裝卸場表	1.點別順延。 2.將全區納入一併管制。 3.將原表格中土地及建築用地改以本計畫之容許使用分組類別，以為對照呼應。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。																		
土地及建築用途	應附設裝卸場位數	備註	<table><tr><th>使用分組類別</th><th>應附設裝卸場位數</th><th>備註</th></tr><tr><td><u>5.一般商業服務設施</u></td><td>總樓地板面積在1,500 平方公尺以上，3,000 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 3,000 平方公尺者，每超過 3,000 平方公尺，應增設一裝卸位。</td><td>每裝卸位面積，平均以 40 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，其有頂蓋者高度不得少</td></tr><tr><td><u>6.辦公設施</u></td><td></td><td></td></tr><tr><td><u>7.金融郵電服務設施</u></td><td></td><td></td></tr><tr><td><u>8.娛樂服務設施</u></td><td></td><td></td></tr><tr><td><u>10.展演設施</u></td><td></td><td></td></tr></table>	使用分組類別	應附設裝卸場位數	備註	<u>5.一般商業服務設施</u>	總樓地板面積在1,500 平方公尺以上，3,000 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 3,000 平方公尺者，每超過 3,000 平方公尺，應增設一裝卸位。	每裝卸位面積，平均以 40 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，其有頂蓋者高度不得少	<u>6.辦公設施</u>			<u>7.金融郵電服務設施</u>			<u>8.娛樂服務設施</u>			<u>10.展演設施</u>					
使用分組類別	應附設裝卸場位數	備註																						
<u>5.一般商業服務設施</u>	總樓地板面積在1,500 平方公尺以上，3,000 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 3,000 平方公尺者，每超過 3,000 平方公尺，應增設一裝卸位。	每裝卸位面積，平均以 40 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，其有頂蓋者高度不得少																						
<u>6.辦公設施</u>																								
<u>7.金融郵電服務設施</u>																								
<u>8.娛樂服務設施</u>																								
<u>10.展演設施</u>																								

原計畫條文內容			新計畫條文內容			規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
國際觀光旅館	總樓地板面積在 2,500 平方公尺以上，7,500 平方公尺以下者，設置一裝卸位，總樓地板面積超過 7,500 平方公尺者，每超過 2,000 平方公尺，應增設一裝卸位。		<u>3.醫療保健設施</u> <u>4.公務行政設施</u> <u>9.旅館設施</u>	總樓地板面積在 2,500 平方公尺以上，7,500 平方公尺以下者，設置一裝卸位，總樓地板面積超過 7,500 平方公尺者，每超過 2,000 平方公尺，應增設一裝卸位。				
<p>十一、廣告招牌</p> <p>(一) 計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面三公尺以上或面臨車道為四・八公尺的道路，其突出建築物部份以一公尺為限，且須經台北縣政府建築主管機關之審核。</p> <p>(二) 第三、四、五、六特定專用區內的廣告招牌，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。</p> <p>(三) 設置於屋頂之豎立廣告牌（塔）應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。</li> <li>2.廣告塔之面積（不計算支撐鐵架）以最大水平投影面積計算；廣告牌以全部表面積計算。</li> <li>3.高度應受航空安全高度限制。</li> <li>4.高度與面積應受建築高度比之限制。但屋頂廣告牌（塔）之面未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。</li> <li>5.屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度，並不得突出建築物之外牆。</li> <li>6.廣告牌（塔）之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。</li> <li>7.於交通管制標誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。</li> </ol> <p>(四) 高層建築物外廣告招牌之限制：建築物自三十六公尺以上部份，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。</p>			<p><u>十三、</u> 廣告招牌</p> <p>(一) <u>本計畫區</u>內廣告招牌之設置，高度離地面三公尺以上或面臨車道為四・八公尺的道路，其突出建築物部份以一公尺為限，且須經台北縣政府建築主管機關之審核。</p> <p>(二) <u>本計畫區</u>內的廣告招牌，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。</p> <p>(三) 設置於屋頂之豎立廣告牌（塔）應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。</li> <li>2.廣告塔之面積（不計算支撐鐵架）以最大水平投影面積計算；廣告牌以全部表面積計算。</li> <li>3.高度應受航空安全高度限制。</li> <li>4.高度與面積應受建築高度比之限制。但屋頂廣告牌（塔）之面未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。</li> <li>5.屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度，並不得突出建築物之外牆。</li> <li>6.廣告牌（塔）之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。</li> <li>7.於交通管制標誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。</li> </ol> <p>(四) 高層建築物外廣告招牌之限制：建築物自三十六公尺以上部份，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。</p>			<p>1.點別順延。</p> <p>2.全區納入管制。</p>	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
十二、都市設計審議			<u>十四、</u> 都市設計審議			點別順延。	依照規劃單	依照專案小

原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組決議	縣都委會大會決議						
<p>本地區之公私有建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔、院落規定及天橋地下道之連接等有關事項：應經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始得申請發照或施工。</p> <p>本地區都市設計審議規定依照「台北縣新板橋車站特定區都市設計審議要點」執行，如基地情形特殊或執行窒礙難行部分，則由台北縣都市設計審議委員會審議決議之。</p>	<p>本地區之公私有建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔、院落規定、天橋地下道之連接、<u>及建築物附設之廣告招牌</u>等有關事項：應經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始得申請發照或施工。</p> <p>本地區都市設計審議規定依照「台北縣新板橋車站特定區都市設計審議要點」執行，如基地情形特殊或執行窒礙難行部分，則由台北縣都市設計審議委員會審議決議之。</p>	依據專案小組第九次會議決議納入廣告招牌項目。	位研擬內容通過。	組決議通過。						
<p>十三、增列特專一（都市更新地區）管制要點</p> <p>本計畫區內劃設特專一（都市更新地區），其建築開發，准用都市更新條例及相關規定予以管制。</p>	<p><u>十五、特專一（都市更新地區）管制規定</u></p> <p>（一）本計畫區內劃設特專一為都市更新地區。</p> <p>（二）<u>更新單元面積達 5000 平方公尺上者，除可依本要點第四條規定獲得基地規模獎勵外，得另給予基地整合容積獎勵如下表</u></p> <table><tr><td>建築基地面積</td><td>5000 平方公尺</td><td>全區街廓（全街廓編號範圍）</td></tr><tr><td>可增加容積</td><td>(基地面積-4000)x 基準容積率 x0.1</td><td>(基地面積-4000)x 基準容積率 x0.2</td></tr></table> <p>（三）<u>更新單元符合以下規定者，得依「台北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」第十三點但書規定，免除都市更新條例第八條所定程序，適用有關「策略性再開發地區」獎勵容積上限規定。</u></p> <p>（1）<u>基地面積至少達 5000 平方公尺。</u></p> <p>（2）<u>街廓編號 1-1 及 1-2，應配合縣府規劃指定位置（詳附圖 5），設置供公眾使用穿越之步道系統串連中山路與區道路，寬度至少為 10 公尺，步道端點應設置臨路廣場面積至少為 300 平方公尺。沿步道部份應再退縮 4 公尺後建築。</u></p> <p>（四）<u>符合前款規定或自行申請指定為策略性再開發地區者，得依「台北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」第八點規定，另以本計畫（第二次通盤檢討）發佈實施日為都市更新時程獎勵起算日。</u></p>	建築基地面積	5000 平方公尺	全區街廓（全街廓編號範圍）	可增加容積	(基地面積-4000)x 基準容積率 x0.1	(基地面積-4000)x 基準容積率 x0.2	<p>1.點綴順延。</p> <p>2.為獎勵大基地更新整合開發，以有效改善整體區域環境，超過第四條條文有關基地大面積部份，另給予整合容積獎勵。</p> <p>3.為提高本區都市更新可行性，並配合 97 年 10 月營建署修訂之「都市更新建築容積獎勵辦法」以及「台北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，鼓勵與節省更新實施者作業時程，特增訂凡符合本點第(三)款規定者，免依都市更新條例第八條所定程序，即適用「策略性再開發地區」規定，可提高更新獎勵容積。此外，並增訂第(四)款，鼓勵大規模整合並申請為策略性再開發地區，調整其都更時程獎勵起算日。</p>	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
建築基地面積	5000 平方公尺	全區街廓（全街廓編號範圍）								
可增加容積	(基地面積-4000)x 基準容積率 x0.1	(基地面積-4000)x 基準容積率 x0.2								



原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議																
		註：【策略性再開發地區】指定標準為：1.「位於鐵路及捷運場站 400 公尺範圍內」、2.更新單元面積達五千平方公尺以上，等規定。																		
十四、為促進本計畫區之開發，建築基地之開發時程符合下列條件者另獎勵之。 (一) 時程起算日： 1. 發還原地主土地：於本案細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)發布實施之日。 2. 政府標售土地： (1)已辦理公開標售之土地：於本案細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)發布實施之日。 (2)尚未辦理公開標售之土地：於政府公開標售土地之日。 (二) 獎勵標準表 <table><tr><td>提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程</td><td>容積獎勵標準</td></tr><tr><td>時程起算之日起一年內</td><td>基準容積率 10%</td></tr><tr><td>時程起算之日起三年內</td><td>基準容積率 5%</td></tr><tr><td>時程起算之日起五年內</td><td>基準容積率 3%</td></tr></table>	提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準	時程起算之日起一年內	基準容積率 10%	時程起算之日起三年內	基準容積率 5%	時程起算之日起五年內	基準容積率 3%	十六、為促進本計畫區之開發，建築基地之開發時程符合下列條件者另獎勵之。 (一) 時程起算日： 1.發還原地主土地：於本案細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討， <u>93 年 8 月 16 日</u> )發布實施之日。 2.政府標售土地： (1)已辦理公開標售之土地：於本案細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討， <u>93 年 8 月 16 日</u> )發布實施之日。 (2)尚未辦理公開標售之土地：於政府公開標售土地之日。 (二) 獎勵標準表 <table><tr><td>提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程</td><td>容積獎勵標準</td></tr><tr><td>時程起算之日起一年內</td><td>基準容積率 10%</td></tr><tr><td>時程起算之日起三年內</td><td>基準容積率 5%</td></tr><tr><td>時程起算之日起五年內</td><td>基準容積率 3%</td></tr></table>	提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準	時程起算之日起一年內	基準容積率 10%	時程起算之日起三年內	基準容積率 5%	時程起算之日起五年內	基準容積率 3%	1.點狀順延。  2.增列發佈實施日，俾利參照。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準																			
時程起算之日起一年內	基準容積率 10%																			
時程起算之日起三年內	基準容積率 5%																			
時程起算之日起五年內	基準容積率 3%																			
提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準																			
時程起算之日起一年內	基準容積率 10%																			
時程起算之日起三年內	基準容積率 5%																			
時程起算之日起五年內	基準容積率 3%																			
(三) 前述獎勵適用本條例公告實施前已申請都市設計審議之案件，惟已完成都市設計審議者，需經台北縣都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。 (四) 經台北縣都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積者，於都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者，應經台北縣都市設計審議委員會審定公益回饋設施，該公益回饋設施及其土地持分所有權應捐贈予台北縣，並須出具經法院認證之捐贈同意書後，始得核發使用執照，其回饋樓地板面積，不得低於基準容積率乘以下表之應回饋比例，前述回饋設施得以代金繳納之。	(三) 前述獎勵適用本條例公告實施前已申請都市設計審議之案件，惟已完成都市設計審議者，需經台北縣都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。 (四) 經台北縣都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積者，於都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者，應經台北縣都市設計審議委員會審定公益回饋設施，該公益回饋設施及其土地持分所有權應捐贈予台北縣，並須出具經法院認證之捐贈同意書後，始得核發使用執照，其回饋樓地板面積，不得低於基準容積率乘以下表之應回饋比例，前述回饋設施得以代金繳納之。																			

原計畫條文內容					新計畫條文內容					規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
附表六 申請使用執照之應回饋比例表					附表六 申請使用執照之應回饋比例表					為符合實際需求與執行之周延性，新定規定建案獲得都市設計審議通過後因(1)變更設計、(2)新法令規定，所新增之行政審查作業（包括環境影響評估、交通影響評估或其他必要之審查等），該審查時程不計入建築期限之規定。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
申請建築經 台北縣都市 設計審議委 員會審議通 過期間	六年內申 請使用執 照之應回 饋比例	八年內申 請使用執 照之應回 饋比例	十年內申 請使用執 照之應回 饋比例	十年以上 申請使用 執照之應 回饋比例	申請建築經 台北縣都市 設計審議委 員會審議通 過期間	六年內申 請使用執 照之應回 饋比例	八年內申 請使用執 照之應回 饋比例	十年內申 請使用執 照之應回 饋比例	十年以上 申請使用 執照之應 回饋比例			
一年內	5%	7%	9%	10%	一年內	5%	7%	9%	10%			
三年內	2%	4%	5%	5%	三年內	2%	4%	5%	5%			
五年內	2%	3%	3%	3%	五年內	2%	3%	3%	3%			
(五) 前款所信訂四年期限，若符合下列情況者，得延長之： 1.建築規模超過地上十五層、地下三層之樓層，所增加之樓層依法定建築期限（地下層每層四個月、地面層各樓層每層二個月）折半加計於原訂期限。 2.因天災或其他不應歸責於起造人、承造人事由，致建築工程停工者，其停工之日數不計入建築期限。					(五) 前款所信訂四年期限，若符合下列情況者，得延長之： 1. 建築規模超過地上十五層、地下三層之樓層，所增加之樓層依法定建築期限（地下層每層四個月、地面層各樓層每層二個月）折半加計於原訂期限。 2. 因天災或其他不應歸責於起造人、承造人事由，致建築工程停工者，其停工之日數不計入建築期限。 3. <u>因變更設計或適用新法令規定所新增之行政審查作業（包括環境影響評估、交通影響評估或其他相關審查等），非可歸責於起造人、承造人事由，該審查時程不計入建築期限。</u>					點別順延。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
(六) 第四款回饋代金應以回饋樓地板面積折算所持分土地面積，按當期土地公告現值加百分之四十再乘以一點六倍計算其數額。					(六) 第四款回饋代金應以回饋樓地板面積折算所持分土地面積，按當期土地公告現值加百分之四十再乘以一點六倍計算其數額。							
十五、公共設施用地已完成地區，建築基地在未開發使用前應予植栽綠化或美化，如無償提供供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議同意者，自核准使用起每屆滿一年總容積給予增加容積率百分之一之獎勵，惟最高不得超過百分之十。					<u>十七、</u> 公共設施用地已完成地區，建築基地在未開發使用前應予植栽綠化或美化，如無償提供供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議同意者，自核准使用起每屆滿一年總容積給予增加容積率百分之一之獎勵，惟最高不得超過百分之十。							
十六、本計畫範圍內除第一種特定專用區外，其餘建築基地不得作為容積接受基地；惟第一種特定專用區適用獎勵容積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之一倍。					<u>十八、</u> 本計畫範圍內除特專一外，其餘建築基地不得作為容積接受基地。特專一適用獎勵容積之總和（ <u>不含都市更新獎勵</u> ），不得超過基地面積乘以法定容積率之一倍。					1.點別順延。 2.有關獎勵容積之總和之計算，增列『(不含都市更新獎勵)』，以為明確。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。

原計畫條文內容	新計畫條文內容	規劃單位變更理由	專案小組 決議	縣都委會 大會決議
十七、本計畫區內車一及車四用地，其建築開發准用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理，並得供本要點第二點第七、八、九、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十九、二十一、二十二組使用，其他新增行業得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。	<del>刪除。</del>	與都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定相符，故併入第三點（二）內容規定，刪除本點。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
	<del>十九、本計畫區內之空橋及地下通廊之設置應以提供全天候服務、便利、舒適及安全為原則，有關空橋及通廊設置位置、細部設計方案、施作方式、以及其管理維護計畫，由都市設計審議委員會審議。</del>	為規範計畫區內空橋及地下通廊之設置能符合原超級浩市達 Super Hopsca 之理想，確保行人通行權益、良好都市景觀、以及後續管理維護，故增設本點。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。
十八、本要點未規定之相關事項，適用其他法令規定。	<del>二十</del> 、本要點未規定之相關事項，適用其他法令規定。	點位劃順延。	依照規劃單位研擬內容通過。	依照專案小組決議通過。

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	臺北縣政府
類	審議案		案 號	第九案
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> <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。</p> <p>(二) 面積：32.21 公頃。</p> <p>(三) 使用分區：乙種工業區、河川區及道路用地等。</p> <p>(四) 現況分析：</p> <p>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</p>			

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。

## 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。

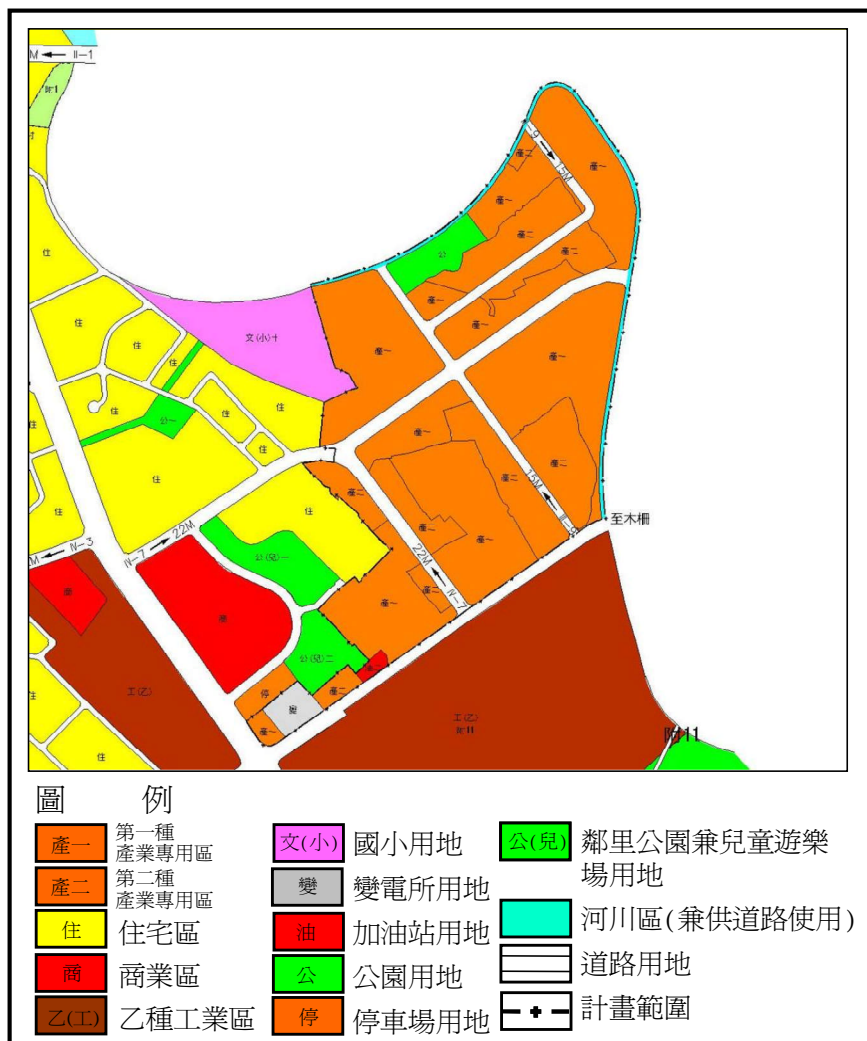


圖 1 更新地區土地使用調整後示意圖

### (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、劃定之更新單元或其劃定基準

(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。

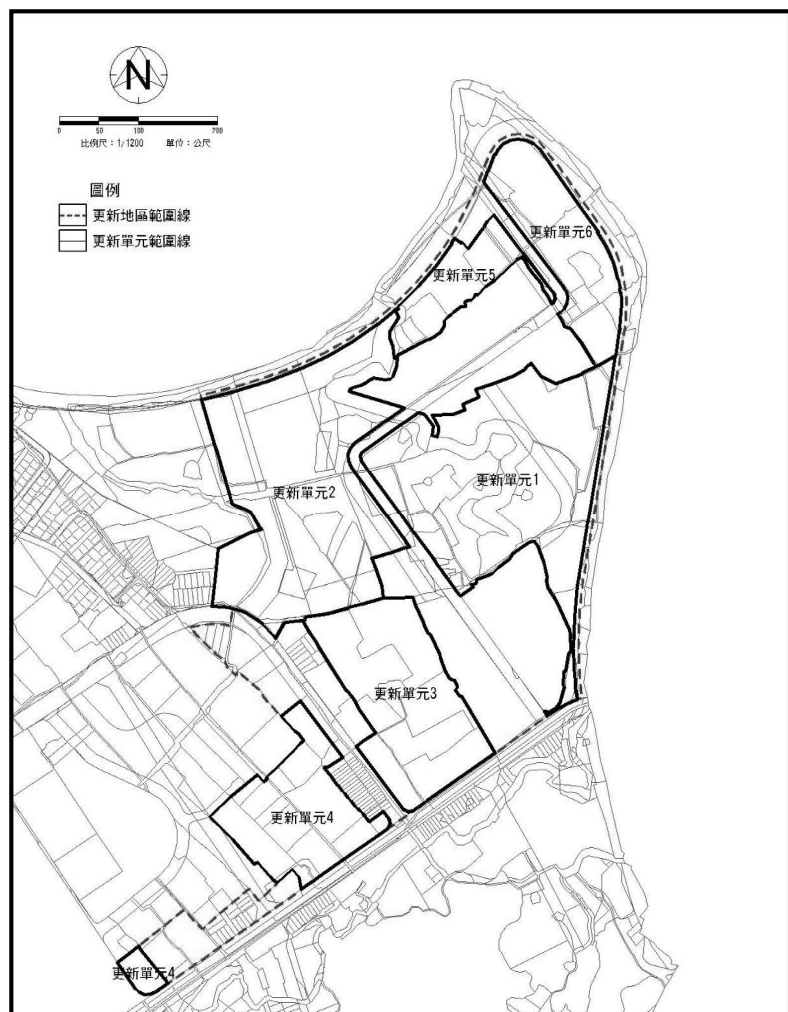


圖 2 新店市榮工廠地周邊地區更新單元示意圖

#### 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 5 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）建議請臺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，本處與開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

	<p>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。</p> <p>3. 都市更新計畫部分</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>陸、以上提請討論。</p>
	<p>因時間因素，本案延至下次會議討論。</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	審議案		案 號	第十案
說	<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> <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。</p>			

#### 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。詳見附圖一。

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。變更位置詳附圖二。

#### 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 6 案。詳表一 變更內容明細表、附圖三 變更內容示意圖。

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

	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
	工四、工六、工七地區	乙種工業區	29.1719	第一種產業專用區	19.0330	配合中央及縣(市)興建重大設施。 原工業區使用未符合產業發展趨勢。 積極導入產業園區概念，引入複合使用。
				第二種產業專用區	7.3837	
	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。
	工七西南側			變電所用土地	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

IV-7 號道路 至水防道路 間東西向道 路				道路用地	1.4141	配合地區交通系統整體 考量，提高交通可及性
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		
合計	--	29.9586	--	29.9349	--	

## 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：13623 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 19.0330 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、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 1.4141 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(15 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。

(二) 負擔計畫

第一種產業專用區將透過「擬定新店榮工廠地都市更新計畫」劃定更新單元，可實施都市更新事業，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。

第二種產業專用區則依土地使用分區管制內容以繳納代金方式辦理負擔。

(三) 實施進度

計畫範圍即為新店榮工廠地附近地區更新地區，須依「擬定臺北縣新店市榮工廠地附近地區更新地區都市更新計畫書」劃定之更新單元實施之，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
		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

公園 用地	0.8668	-	-	-	-	√	143,696.7	76,842.7	-	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、自有 資金
道路 用地	1.4141	-	-	-	-	√							

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 5 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

	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 請修正本細部計畫作業規範名為「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。</p> <p>(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」。</p> <p>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。</p> <p>4. 都市更新計畫部分</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p><b>玖、以上提請討論。</b></p>
決	<p>因時間因素, 本案延至下次會議討論。</p>