

台北縣都市計畫委員會第 375 次會議紀錄

一、時間：97 年 3 月 13 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：陳副主任委員威仁

記錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一)、宣讀第 374 次會議紀錄：

決議：1、第 1 案「變更汐止都市計畫（配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程）案」決議：「1. 弘道橋以北部分（變更內容編號 1-19）：依縣都委會專案小組意見通過。2. 弘道橋以南部分（變更內容編號 20-25），請台北縣政府…」修正為「1. 弘道橋（含）以北部分（變更內容編號 1 至 20、21（部分）），依縣都委會專案小組意見通過（編號 20、21（部分）範圍參後附示意圖），變更面積由作業單位查核確認。2. 弘道橋以南部分（變更內容編號 21（部分）至 25），請台北縣政府…」。

2、其餘准予確認通過。

(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)、變更汐止都市計畫（農業區、綠地用地為道路用地）案。

(二)、變更淡水都市計畫（海濱遊憩區為文化創意產特定專用區）案。

(三)、變更新莊都市計畫(機關用地為停車場用地)案。

(四)、變更新店都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)(第二次通盤檢討)

『暫予保留，另案辦理』編號第廿案(原工十四)案。

(五)、擬定新店都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)(第二次通盤檢討)

「暫予保留，另案辦理」編案第廿案(原工十四)細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、散會：中午 11 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），第一組召集人邊委員泰明、第二組召集人吳委員清輝、第三組召集人黃委員萬翔、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，如原為本屆新小組召集人審議則由該組續審，若原審議小組僅剩成員者則由原小組成員所分派新小組續審（如附件二）。</p> <p>四、以上提會報告。</p>		
決議	洽悉。		

案由	變更汐止都市計畫（部分農業區、綠地用地為道路用地）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>都市計畫法第27條第1項第4款。</p> <p>三、檢討緣起及目的</p> <p>近年來由於臺北縣汐止地區快速發展，汐止市橫科地區人口遽增衍生龐大之交通量，為減輕原有道路之交通負荷，汐止市公所爰規劃本大坑溪東側新闢聯外平面道路工程，全線僅民權街一段位於汐止都市計畫區境內，其餘路段皆不在都市計畫管制區範圍內。</p> <p>四、變更位置與範圍</p> <p>本計畫道路全線位臺北縣汐止市轄區內，區位接近臺北市南港區與臺北縣汐止市的交界處（詳附圖），除部份既有道路位於汐止都市計畫區內，其餘土地則為非都市計畫區。</p> <p>五、變更理由</p> <p>臺北縣汐止市民權街及橫科路為連結北二高南港交流道之主要通道，由於民權路於大同路一段至橫科路段現況寬度約僅5公尺，不敷實際發展需要。為解決當地之急迫需求，並避免臺北縣汐止市公所辦理之道路拓寬工程，與臺北縣政府辦理之「大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程案」規劃重複、二次施工浪費公帑情事，現臺北縣政府辦理之「變更汐止都市計畫（配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程）」變更事宜。</p> <p>本變更案乃臺北縣汐止市公所依據業納入行政院94年核定之「生活圈道路系統四年建設計畫」之「大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程案」之基本設計成果，進行道路工程之細部設計及辦理都市計畫變更。</p> <p>另臺北縣汐止市公所為縮短該道路拓寬工程推動時程，乃先行取得土地所有權人同意，進行變更範圍道路工程施作，並同時辦理都市計畫變更。</p>		

六、變更計畫內容

本計畫變更範圍於民權街一段起自大同路一段路口，迄於橫科路口，包括同新段 476-26 等 40 筆地號土地，及橫科段橫科小段 17-19 等 26 筆地號土地。變更部分農業區為道路用地，面積 0.4466 公頃；部分下水道用地為道路用地，面積 0.0675 公頃，部分綠地用地為道路用地，面積 0.01 公頃，共計變更 0.5241 公頃為道路用地，詳附表一。

七、實施進度及經費

本計畫道路里程 0K+000~0K+574.813 段，主要位於汐止都市計畫區西南邊緣之既有民權街一段，起自大同路口，迄於橫科路口。本路段因地方實際發展需求辦理拓寬，係針對拓寬用地提出都市計畫個案變更案，並基於地方需求之急迫性，由臺北縣汐止市公所自籌預算辦理，詳附表二。

八、辦理經過

(一)公開展覽：自 94 年 3 月 14 日起公開展覽 30 天，並刊登於 94 年 3 月 14 日、3 月 15 日、3 月 16 日經濟日報。

(二)公開說明會：

於 94 年 4 月 1 日假汐止市公所舉辦說明會，公開展覽期間未收獲人民或團體陳情意見。

(三)本縣都市計畫委員會專案小組研商會議

本案更案於 94 年 6 月 6 日、95 年 10 月 20 日、96 年 8 月 10 日召開 3 次專案小組研商會議，歷次研商會議決議如下：

1. 94 年 6 月 6 日第 1 次研商會議決議

(1) 請規劃單位修正簡報資料應與變更都市計畫書圖內容相符，並請補充土地變更前後綜理表、用地權屬資料、現況圖或照片，以及變更位置示意圖等資料。

(2) 經費來源部分汐止市公所自備款及臺北縣政府補助額度應敘明清楚。

- (3) 本案道路功能定位須明確，工程細部設計內容應進一步補充說明，另有關大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路工程一新闢聯外道路相關規劃內容、及道路設計規劃原則應納入計畫書內說明。
- (4) 請規劃單位依上述意見補充相關資料，並經作業單位檢核無誤後，再提送大會審議。

2. 95 年 10 月 20 日第 2 次研商會議決議

- (1) 本案於 95 年 4 月 21 日召開縣都委會專案小組第二次研商會議，因汐止市公所委託之顧問公司缺席，未能簡報說明規劃內容及答覆出席委員提問，致專案小組無法審議，故本次會議仍應為「縣都委會專案小組「第二次」研商會議」。
- (2) 請申請單位套繪道路工程設計平面圖於都市計畫圖上，道路路權範圍屬非都市土地部分請以虛線表示，以利審議。
- (3) 請申請單位於下次會議時補充說明道路工程設計原則（含地形與道路工程設計、道路截角設計、東側零星農業區處理、及綠地用地變更為道路用地之路型是否合理等）。
- (4) 請依上開決議及作業單位意見修正計畫圖，送經作業單位查核與本專案小組歷次會議決議事項無誤後，再排提下次會議審議。

3. 96 年 8 月 10 日第 3 次研商會議決議

- (1) 台北市政府與縣政府工務局刻正辦理之「汐止大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路工程」主要係為服務南港地區民眾；本案係為供汐止市居民需求，兩者服務對象不同，無替代性問題，惟二案道路工程起端範圍一致，請二單位互相提供資料確認重疊範圍，於「汐止大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路工程」案辦理都市計畫變更案時，將其排除。
- (2) 本案為補行都市計畫變更作業程序，爰請汐止市公所針對工程範圍之「用地權屬」及「人民陳情」於計畫書中補充說明。
- (3) 請汐止市公所於計畫書中補充本變更案道路工程與「汐止大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路工程」等交通路網連結性，以及本案對地區交通改善貢獻與定位。
- (4) 道路工程東側零星農業區土地如與鄰接非都市農業區土地屬同一所有權人，則可併同使用，而無變更後狹小無法使用之問題，請

	<p>汐止市公所針對其權屬關聯性於計畫書中補充說明。</p> <p>(5) 針對前二次專案小組會議意見，請汐止市公所確實於計畫書中補充說明。</p> <p>(6) 本案經汐止市公所補充資料、修正計畫書後，如作業單位認為有需要，則再召開專案小組會議，否則逕提縣都委會大會審議。</p> <p>九、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>依汐止市公所 97 年 2 月 19 日北縣汐工字第 0970003525 號函所送計畫書圖，其業依本縣都市計畫委員會專案小組意見補充資料，查本變更案已先行取得土地所有權人同意，且完成變更範圍道路工程施作，爰為免民眾權益受損及民怨，建議除下列各點外，照案通過：</p> <p>一、 本案辦理期程 3 年，部分土地已變更為下水道用地（供抽水站使用），請汐止市公所確實檢視計畫書圖，並於變更計畫內容增列該用地變更部分（詳後附表）。</p> <p>二、 配合上開變更內容修正，建議計畫名稱調整為「變更汐止都市計畫（配合大坑溪東側新闢聯絡道路工程）」，以符實際。</p>
決議	照作業單位建議通過。

表一 變更汐止都市計畫（部分農業區、下水道用地、綠地用地為道路用地）變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	縣都委會決議
		原 計 畫	變更後計畫		
一	汐止市民權街一段	農業區 (0.4466 公頃)	道路用地 (0.4466 公頃)	<p>一、民權街一段為橫科里通往汐止，南港地區之主要道路之一，然現況僅有 6 至 7 公尺，不敷實際需求。</p> <p>二、計畫拓寬道路將可作為北二高南港連絡線橫科交流道之聯絡道路。</p> <p>三、計畫拓寬道路將可作為研究院路之替代道路，紓解研究院路之交通負荷。</p>	<p>本案辦理期程 3 年，部分土地已變更為下水道用地（供抽水站使用），請汐止市公所確實檢視計畫書圖，並於變更計畫內容增列該用地變更部分（詳後附表）。</p>
二	汐止市民權街一段	下水道用地 (0.0675 公頃)	道路用地 (0.0675 公頃)		
三	汐止市民權街一段	綠地用地 (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃)		

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地釘樁分割測量面積為準。

附表 「變更汐止都市計畫（部分農業區、下水道用地、綠地用地為道路用地）案」修正後變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容		變更理由
		原 計 畫	新 計 畫	
一	汐止市 民權街 一段	農業區 (0.4466 公頃)	道路用地 (0.4466 公頃)	<p>一、民權街一段為橫科里通往汐止，南港地區之主要道路之一，然現況僅有 6 至 7 公尺，不敷實際需求。</p> <p>二、計畫拓寬道路將可作為北二高南港連絡線橫科交流道之聯絡道路。</p> <p>三、計畫拓寬道路將可作為研究院路之替代道路，紓解研究院路之交通負荷。</p>
二	汐止市 民權街 一段	下水道用地 (0.0284 公頃)	道路用地 (0.0284 公頃)	
三	汐止市 民權街 一段	下水道用地 〈供抽水站使用〉 (0.0391 公頃)	道路用地 (0.0391 公頃)	
四	汐止市 民權街 一段	綠地用地 (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃)	
	面積總計	0.5241 公頃	0.5241 公頃	

案由	變更淡水都市計畫(海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>都市計畫法第27條第1項第3款。</p> <p>三、檢討緣起及目的</p> <p>淡水沙崙海水浴場位於漁人碼頭旁東北側，因經營不善且因周邊海域存在暗流與激流致被列為危險水域，而關閉多年，致土地資源未能整體有效利用，爰臺北縣政府擬以文藝及觀光為淡水地區特色之發展願景，重新規劃為「文化創意產業園區」，期為淡水的文化觀光新地標，並藉由國有土地「四免六減半」租金減免措施進行招商，吸引廠商投資開發，以活化公有土地。</p> <p>四、變更位置與範圍</p> <p>變更位置位於計畫區西北隅，淡水河出海口北側淡水都市計畫之海濱遊憩區，四周分別為旅館區、淡海路、觀海路西側非都市土地及海岸線所圍，基地西南隅鄰近淡水漁人碼頭地區，計畫面積為6.04公頃。</p> <p>五、環境背景</p> <p>(一)土地使用現況</p> <p>關閉多年之沙崙海水浴場除荒廢閒置的沙灘及相關附屬設施外，觀海路並由西南側穿越，觀海路以南則為雜林及草生地，主要作為中央廣播電臺天線鐵塔之隔離緩衝帶；基地東北側目前則出租供綠野馬術推廣中心作為馬術俱樂部、馬匹慢跑場及馬術訓練場使用，馬術俱樂部旁並有數棟鐵棚與輕鋼架搭建之臨時性建物，主要係假日營業之攤商使用；基地東隅之馬術推廣中心門口旁臨淡海路處尚有3棟目前為住宅使用之RC及磚造建物。此外，現況並闢有一自行車道通往沙灘，其為串連沙崙與漁人碼頭地區自行車道系統之一部分。</p> <p>(二)土地權屬</p> <p>變更位置之土地權屬包括淡水鎮望高樓段516地號等30筆土地，當中除望高樓段625-1、779-1地號等2筆土地為私有土地外（位於觀海路西緣與都市計畫範圍線間零星土地），餘皆屬公有土地（國有土地；管理機關大多為財政部國有財產局，部分屬國防部軍備局、臺北縣政府及淡水鎮公所管理），面積合計達60,121.04平方公尺，佔變更範圍地籍</p>		

<p>說</p> <p>明</p>	<p>面積之 99.38%。</p> <p>六、變更理由</p> <p>(一)沙崙海水浴場因經營不善且因周邊海域存在暗流與激流致被列為危險水域，而關閉多年，惟該地為北海岸著名景點又緊鄰漁人碼頭，現況荒廢閒置實造成土地資源之浪費。</p> <p>(二)為提升整體產業發展的附加價值，深化以知識為基礎的經濟競爭，因應後工業化的挑戰，文化創意產業為政府未來國家發計畫中的指標性產業，與政策推動方向。</p> <p>(三)淡水為北臺灣之觀光重鎮，自然景觀、人文古蹟、文化及藝術資源豐富，發展文化創意產業可以凸顯並強化既有特色，作為觀光新地標，並符合地區發展之定位。</p> <p>(四)土地權屬以國有土地為主體，故利用公有土地優先配合地區產業發展定位，擬採「四免六減半」之租金減免措施進行招商，以吸引民間投資，提高土地使用效益，進而帶動淡水地區文化產業發展。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>變更沙崙海水浴場所在之海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區，此外並配合修訂淡水都市計畫之土地使用分區管制要點，以資規範。(詳附表一及附表二)</p> <p>七、開發方式及經營管理</p> <p>本計畫內之國有土地，已函報行政院經濟建設委員會跨部會協調推動會議審查同意後，由臺北縣政府辦理招商，俟後由財政部國有財產局依「國有土地「四免六減半」之租金減免措施」辦理專案出租。</p> <p>八、實施進度及經費</p> <p>(一)土地為國有，故無土地取得、徵收費等。</p> <p>(二)現有土地地上物處理與終止租約之成本，擬由進駐廠商負擔。</p> <p>(三)為避免土地遭閒置浪費，將與廠商簽訂協議書，規定廠商需繳交履約保證金，約定簽訂土地租約 1 年內需取得建照，1 年半內應開工，4 年內取得使用執照，否則履約保證金將不予發還，並註銷承租資格。未來廠商不得向國有財產局申請購地。</p> <p>九、辦理經過</p> <p>(一)公開展覽：自 96 年 12 月 17 日起至 97 年 1 月 15 日止，公開展覽 30 天，公告刊登於 96 年 12 月 17、18、19 日中華日報</p>
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

說明	<p>(二) 公開說明會：96 年 12 月 28 日假淡水鎮公所召開。 公開展覽期間未收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>(三) 本縣都市計畫委員會專案小組研商會議</p> <p>97年1月30日召開本案專案小組研商會議，意見如次：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更範圍內之既成道路（觀海路）及中央廣播電台土地建議分別劃為道路用地及綠地用地；另因綠地用地土地中央廣播電台現況已為隔離綠帶使用，建議暫緩徵收。 2. 文化創意產業之類別，考量權利義務之公平性、使用互斥性及營運之永續性，建議由原提列 13 類產業縮減為視覺藝術產業、文化展演設施產業、工藝產業、創意生活產業及音樂與表演藝術產業等 5 類。 3. 公共設施比例，建議由開發業者申請開發時須提供 30%之公共設施用地(含前開道路用地(觀海路)及綠地用地)。 4. 建議本案變更範圍北側之旅館區納入縣府未來分階段辦理之招商計畫。 5. 考量未來引進的建築量體及影響性，建議建蔽率、容積率調整為 20 %、60 %。 6. 建議台北縣政府未來招商時要求廠商提列交通影響衝擊分析、財務營運可行性、規劃目標與政策發展等整體規劃構想。 7. 本變更範圍未來進行都市設計審議時，應考量都市創意，並要求於開發基地周邊留設適當之隔離緩衝帶。 <p>十、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>修正通過。修正內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依本案本縣都市計畫委員會專案小組意見由海濱遊憩區變更為文化創意產業特定專用區、道路用地及綠地用地，其中「中央廣播電台土地」不納入後續國有土地「四免六減半」租金減免措施之招商範圍。 2. 有關土地使用分區管制要點第四條第一項第九款內容： <ol style="list-style-type: none"> (1) 文化創意產業之類別修正為：「1. 視覺藝術產業、文化展演設施產業、工藝產業、創意生活產業、音樂與表演藝術產業及其他經台北縣政府目的事業主管機關核准同意之文化創意產業類別(如表所列 5 項文化

創意產業)。2. 下列附屬設施不得超過申設主題產業總樓地板面積之30%：(1) 展示館及其他供產業推廣、教育、展示等設施。(2) 供辦公室、企業營運總部、會議等使用者。(3) 供行銷通路相關用途使用者。(4) 供創意消費使用者(展演設施、產業體驗工坊、產品展售、歷史資料展示、餐飲遊憩等設施)(5) 倉庫、堆置場所。(6) 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。(7) 住宿設施。」。

(2) 考量未來引進的建築量體及濱海建築特色之形塑，文化創意產業特定專用區之建蔽率不得大於25%，容積率不得大於60%。

(3) 土地使用分區管制要點第四條第一項新計畫海濱遊憩區應修訂為「文化創意產業特定專用區」。

(4) 修正內容詳如附表一土地使用分區管制要點縣都委會決議欄。

3. 實施進度及經費修正為「本計畫由台北縣政府依「國有土地四免六減半措施」辦理招商」，刪除其餘文字；另簡報之計畫利基及預定時程供委員審議參考，不列入計畫書內容。

4. 本案變更範圍由開發單位於開發前提供整體開發準則提供本縣都市設計委員會審議，並據以執行。前開整體開發內容應含括30%之公共設施用地。

5. 本縣都市計畫委員會專案小組意見第4及7點供台北縣政府各相關單位參考，不列入計畫書內容。

附表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	位於計畫區西北隅，淡水河出海口北側之海濱遊憩區，四周分別為旅館區、淡海路、中正路二段（觀海路）西側非都市土地及海岸線所圍	海濱遊憩區 (6.04公頃)	文化創意產業特定專用區 (6.04公頃)	<p>1.沙崙海水浴場因經營不善已關閉多年，惟該地為北海岸著名景點又緊鄰漁人碼頭，現況荒廢閒置實造成土地資源之浪費。</p> <p>2.為提升整體產業發展的附加價值，深化以知識為基礎的經濟競爭，因應後工業化的挑戰，文化創意產業為政府未來國家發計畫中的指標性產業，與政策推動方向。</p> <p>3.淡水為北臺灣之觀光重鎮，自然景觀、人文古蹟、文化及藝術資源豐富，發展文化創意產業可以凸顯並強化既有特色，作為觀光新地標，並符合地區發展之定位。</p> <p>4.土地權屬以國有土地為主體，故利用公有土地優先配合地區產業發展定位，擬採「四免六減半」之租金減免措施進行招商，以吸引民間投資，提高土地使用效益，進而帶動淡水地區文化產業發展。</p>	<p>1.既成道路（觀海路）及中央廣播電台土地建議分別劃為道路用地及綠地用地；另綠地用地現況已為隔離綠帶使用，建議暫緩徵收。</p> <p>2.建議附帶條件規定由開發業者申請開發時須提列整體規劃構想，提供30%之公共設施用地（含觀海路及綠地用地），內容並應包含交通影響衝擊分析、財務營運可行性、規劃目標與政策發展等。</p>	<p>1. 由海濱遊憩區變更為文化創意產業特定專用區、道路用地及綠地用地，其中「中央廣播電台土地」不納入後續國有土地「四免六減半」租金減免措施之招商範圍。</p> <p>2. 本案變更範圍由開發單位於開發前提供整體開發準則提供本縣都市設計委員會審議，並據以執行。前開整體開發內容應含括30%之公共設施用地。</p>

附表一 變更內容綜理表(續1)

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
二	土地使用分區管制要點第四條	<p>第四條：</p> <p>本計畫區內之住宅區、商業區、工業區、旅館區、港埠區、文教區及古蹟保存區、宗教專用區、海濱遊憩區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於左列規定：</p> <p>(一)住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)商業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於320%。</p> <p>(三)乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。</p> <p>(四)旅館區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。</p> <p>(五)港埠區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</p> <p>(六)文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(七)古蹟保存區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。</p> <p>(八)宗教專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於120%。</p> <p>(九)海濱遊憩區之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。</p> <p>其他有關農業區內興建農舍與農業生產必需設施，農業區與保護區內原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建及其他相關規定等，悉依都市計畫法臺灣省施行細則及相關法令規定辦理之。</p>	<p>第四條：</p> <p>本計畫區內之住宅區、商業區、工業區、旅館區、港埠區、文教區及古蹟保存區、宗教專用區、海濱遊憩區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於左列規定：</p> <p>(一)住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)商業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於320%。</p> <p>(三)乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。</p> <p>(四)旅館區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。</p> <p>(五)港埠區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</p> <p>(六)文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(七)古蹟保存區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。</p> <p>(八)宗教專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於120%。</p> <p>(九)<u>文化创意產業特定專用區之建蔽率不得大於20%，容積率不得大於60%；文化创意產業特定專用區容許使用項目：</u></p> <p><u>1.供創意生產、設計、研發、人才培訓等設施。(如表五所列13項文化创意產業)</u></p> <p><u>2.展示館及其他供產業推廣、教育、展示等設施。</u></p> <p><u>3.供辦公室、企業營運總部、會議等使用者。</u></p> <p><u>4.供行銷通路相關用途使用者。(工坊展示交易、創意知識傳習、國民美學講堂、創意產品資訊、地域文化觀光資訊服務、產業工作者聯誼等相關設施)</u></p> <p><u>5.供創意消費使用者(展演設施、產業體驗工坊、產品展售、歷史資料展示、餐飲遊憩等設施)</u></p> <p><u>6.倉庫、堆置場所。</u></p> <p><u>7.公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</u></p> <p><u>8.住宿設施。</u></p> <p>其他有關農業區內興建農舍與農業生產必需設施，農業區與保護區內原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建及其他相關規定等，悉依都市計畫法臺灣省施行細則及相關法令規定辦理之。</p>	<p>1. 配合設置「文化创意產業園區」之需要，修訂分區名稱並酌予提高土地使用強度，以提高招商誘因。</p> <p>2. 另增訂容許使用項目，以資規範。</p>	<p>1. 考量未來引進的建築量體及影響性，建議建蔽率調整為20%、容積率調整為60%。</p> <p>2. 未來進行都市設計審議時，應考量都市創意，並要求於開發基地周邊留設適當之隔離緩衝帶。</p>	<p>1. 文化创意產業之類別修正為：「<u>1. 視覺藝術產業、文化展演設施產業、工藝產業、創意生活產業、音樂與表演藝術產業及其他經台北縣政府目的事業主管機關核准同意之文化创意產業類別(如表所列 5 項文化创意產業)</u>」。</p> <p>2. 下列附屬設施不得超過申設主題產業總樓地板面積之30%。<u>(1)展示館及其他供產業推廣、教育、展示等設施。(2)供辦公室、企業營運總部、會議等使用者。(3)供行銷通路相關用途使用者。(工坊展示交易、創意知識傳習、國民美學講堂、創意產品資訊、地域文化觀光資訊服務、產業工作者聯誼等相關設施)</u><u>(4)供創意消費使用者(展演設施、產業體驗工坊、產品展售、歷史資料展示、餐飲遊憩等設施)</u><u>(5)倉庫、堆置場所。(6)公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。(7)住宿設施。</u>」</p> <p>2. 考量未來引進的建築量體及濱海建築特色之形塑，文化创意產業特定專用區之建蔽率不得大於25%，容積率不得大於60%。</p> <p>3. 土地使用分區管制要點第四條第一項新計畫海濱遊憩區應修訂為「文化创意產業特定專用區」。</p>

註：表內面積僅供參考，應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表二 文化創意產業之範疇及主辦機關明細表

項次	產業名稱	主管機關	產業概括說明	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
1	視覺藝術產業	文建會	凡從事繪畫、雕塑及其他藝術品的創作、藝術品的拍賣零售、畫廊、藝術品展覽、藝術經紀代理、藝術品的公證鑑價、藝術品修復等之行業均屬之。	文化創意產業之類別，考量權利義務之公平性、使用互斥性及營運之永續性，建議由原提列13類產業縮減為視覺藝術產業、文化展演設施產業、工藝產業、創意生活產業及音樂與表演藝術產業等5類。	文化創意產業之類別修正為「視覺藝術產業、文化展演設施產業、工藝產業、創意生活產業、音樂與表演藝術產業及其他經台北縣政府目的事業主管機關核准同意之文化產業類別」。其附屬設施不得超過申設主題產業總樓地板面積之30%。
2	音樂與表演藝術產業	文建會	凡從事戲劇（劇本創作、戲劇訓練、表演等）、音樂劇及歌劇（樂曲創作、演奏訓練、表演等）、音樂的現場表演及作詞作曲、表演服裝設計與製作、表演造型設計、表演舞台燈光設計、表演場地（大型劇院、小型劇場、音樂廳、露天舞台等）、表演設施經營管理（劇院、音樂廳、露天廣場等）、表演藝術經紀代理、表演藝術硬體服務（道具製作與管理、舞台搭設、燈光設備、音響工程等）、藝術節經營等之行業均屬之。		
3	文化展演設施產業	文建會	凡從事美術館、博物館、藝術館(村)、音樂廳、演藝廳經營管理暨服務等之行業均屬之。		
4	工藝產業	文建會	凡從事工藝創作、工藝設計、工藝品展售、工藝品鑑定制度等之行業均屬之。		
5	電影產業	新聞局	凡從事電影片創作、發行映演及電影周邊產製服務等之行業均屬之。		
6	廣播電視產業	新聞局	凡從事無線電、有線電、衛星廣播、電視經營及節目製作、供應之行業均屬之。		
7	出版產業	新聞局	凡從事新聞、雜誌（期刊）、書籍、唱片、錄音帶等具有著作權商品發行之行業均屬之。但從事電影發行之行業應歸入 8520（電影片發行業）細類，從事廣播電視節目及錄影節目帶發行之行業應歸入8630（廣播節目供應業）細類。		
8	廣告產業	經濟部	凡從事各種媒體宣傳物之設計、繪製、攝影、模型、製作及裝置等行業均屬之。獨立經營分送廣告、招攬廣告之行業亦歸入本類。		
9	設計產業	經濟部	凡從事產品設計企劃、產品設計、機構設計、原型與模型的製作、流行設計、專利商標設計、品牌視覺設計、平面視覺設計、包裝設計、網頁多媒體設計、設計諮詢顧問等之行業均屬之。		
10	設計品牌時尚產業	經濟部	凡從事以設計師為品牌之服飾設計、顧問、製造與流通之行業均屬之。		
11	建築設計產業	內政部	凡從事建築設計、室內空間設計、展場設計、商場設計、指標設計、庭園設計、景觀設計、地景設計之行業均屬之。		
12	創意生活產業	經濟部	凡從事符合下列定義之行業均屬之：1. 源自創意或文化積累，以創新的經營方式提供食、衣、住、行、育、樂各領域有用的商品或服務。2. 運用複合式經營，具創意再生能力並提供學習體驗活動。		
13	數位休閒娛樂產業	經濟部	凡從事數位休閒娛樂設備、環境生態休閒服務及社會生活休閒服務等之行業均屬之。1. 數位休閒娛樂設備--3D VR 設備、運動機台、格鬥競賽機台、導覽系統、電子販賣機台、動感電影院設備等。2. 環境生態休閒服務-數位多媒體主題園區、動畫電影場景主題園區、博物展覽館等。3. 社會生活休閒服務-商場數位娛樂中心、社區數位娛樂中心、數位休閒事業、親子娛樂學習中心、安親班 / 學校等。		

資料來源：經濟部文化創意產業推動小組。

案由	變更新莊都市計畫（機關用地為停車場用地）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案

說明

- 壹、擬定機關：台北縣政府。
- 貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 參、計畫緣由：

臺北縣新莊市為大臺北地區發展程度最高的區域之一，目前處於起飛轉型期，為全面提升新莊市的各項機能，新莊市整體發展政策包括六大主軸：交通便捷、治水防洪、社福全民、景觀再造、都市更新及文教提升等。目前臺北縣政府正積極推動東南西北中各區重點旗艦計畫，新莊中港大排環境改造計畫為西區重點計畫，計畫範圍起點為中華停車場至貴子坑溪匯流口，計畫總長度為 2.3 公里，預計於 98 年 12 月完成截流、引水、景觀及相關設施等，此計畫預期創造中港大排兩岸優質居住環境，帶動週遭房地產價值增長，並吸引國內外觀光客，促進地方經濟繁榮，有效引導新莊東西兩區的均衡發展，使新莊成為風華再造的新城市。

惟中港大排環境改造計畫需將原中港大排溝渠加蓋設置之中華停車場拆除，因應停車空間之交通停車配套政策，須開闢新的停車場。爰此，本案係依『都市計畫法』第二十七條第一項第四款規定，為配合臺北縣新莊市興建之重大設施時之需要為前提，乃研提本計畫。

肆、變更內容：

本計畫基於前述理由，並為配合新莊中港大排河廊環境改造計畫之交通停車配套政策，檢討並擬變更機關用地為停車場用地（合計面積為 0.1163 公頃），詳細變更內容詳如表一，變更位置詳圖一、圖二。

伍、實施進度及經費：

（一）實施進度

本計畫預計民國 99 年完成全部工程。

（二）實施經費

計畫停車場興建工程經費，由本府「臺北縣停車管理作業基金」補助新莊市公所總工程經費之 95%辦理，其餘工程經費及土地取得事宜由新莊市公所編列 97 年度預算辦理（詳表二）。

表二變更新莊都市計畫（部分機關用地為停車場用地）實施進度及經費表

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
		徵 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

<p>停車場 用地</p>	<p>0.1163</p>	<p>✓</p>		<p>✓</p>	<p>✓</p>	<p>✓</p>	<p>11,000</p>	<p>13,970</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>新莊 市公 所</p>	<p>民國 99 年</p>	<p>本府「臺北縣 停車管理作業 基金」補助及 新莊市公所編 列預算。</p>
<p>註：本表所列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。</p>													
<p>陸、辦理經過：</p>													
<p>本案於 97 年 1 月 29 日起公開展覽 30 日，並於 97 年 2 月 15 日下午 2 時假新莊市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間無收到公民或團體陳情意見。</p>													
<p>柒、以上符合法定程序，提請討論。</p>													
<p>決 議</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫書、圖案名不同，請統一為「變更新莊都市計畫（部分機關用地為停車場用地）」。 2. 查現行都市計畫機九用地面積為 0.14 公頃，爰本案變更面積應修正為 0.14 公頃，餘依公開展覽內容通過。 												

表一 變更新莊都市計畫（部分機關用地為停車場用地）變更內容明細表

	變更 位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	機九 用地：文 小九北側	機關用 地（0.1163 公頃）	停車場 用地(0.1163 公頃)	1. 配合中港大排河廊環境改造，拆除中華停車場，解決停車空間需求。 2. 考量機關用地劃設迄今尚未開闢且區位適宜，以及考量中華停車場拆除及停車場興闢之時程。	1. 計畫書、圖案名不同，請統一為「變更新莊都市計畫(部分機關用地為停車場用地)」。 2. 查現行都市計畫機九用地面積為 0.14 公頃，爰本案變更面積應修正為 0.14 公頃，餘依公開展覽內容通過。

案由	變更新店都市計畫(部分乙種工業區為住宅區) 【第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第二十案(原工十四)】主要計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>一、緣由：</p> <p>本變更案係依據民國 88 年 12 月 8 日發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)計畫書」，編列為「暫予保留，另案辦理」第二十案之附帶條件，辦理都市計畫變更，其附帶條件規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案請台灣省政府轉知台北縣政府詳予查明該工業區是否係依獎勵投資條例規定所編定徵收之工業區土地，並檢討該工業區原劃設緣由及土地取得經過情形、土地權利關係人辦理意願、土地權屬(或使用同意書)及範圍等資料後再議。 2. 為維護土地權利關係人權益及將來都市計畫之實施，本項如非屬原以編定徵收方式取得之工業區土地者，同意另案請台灣省政府轉知依照內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，並應比照編號十六決議文二，否則維持原計畫。 3. 本項變更內容，應於計畫書圖註明標示「暫予保留，另案辦理」。 <p>爰此，本變更案乃依其附帶條件各項規定檢具必要書圖文件，提出此都市計畫主要計畫變更案。</p> <p>二、申請機關(人)：林陳海</p> <p>本計畫案原申請人台灣日光燈股份有限公司已將其所有座落於台北縣新店市民安段 622 地號等 14 筆乙種工業區土地移轉予林陳海。</p> <p>該公司業於民國 97 年 1 月 23 日由台北縣政府北府經登字第 0970007189 號文公告註銷「台灣日光燈股份有限公司新店廠」工廠登記，故本案續由土地所有權人林陳海申請辦理，並依行政程序完成申請人變更，經本府 97 年 2 月 20 日北府城規字第 0970094652 號函准予備查在案。</p> <p>三、法令依據：1. 「都市計畫法」第二十六條</p> <p>2. 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)「暫予保留，另案辦理」編號第二十案附帶條件</p> <p>3. 都市計畫工業區檢討變更審議規範</p> <p>四、變更位置、範圍及面積：</p> <p>本案變更範圍位於新店溪西側安坑地區，臨五重溪畔，其街廓完整，為都市計畫道路與人行步道等公共設施包圍。</p> <p>地籍範圍包括新店市民安段 618 地號等 21 筆土地，土地謄本面積 2.7369 公頃，其中私有土地 15 筆，申請人持有 14 筆，面積共計 2.5956</p>		

公頃，占變更範圍總面積 94.84%，另一筆私有土地面積 0.05129 公頃，佔變更範圍總面積 1.87%，已由申請人取得土地所有權人之土地變更使用同意書，納入開發範圍；另公有土地 6 筆，全屬財政部國有財產局經營，面積面積 0.090001 公頃，占計畫範圍面積 3.29%。

五、實質計畫：

(一) 計畫年期：本細部計畫以民國 119 年為計畫目標年，同時配合「國土綜合開發計畫」以民國 100 年為短期計畫目標年。

(二) 計畫人口及密度：

本計畫在「新店都市計畫（容積率專案通盤檢討）」容積率 300%，但為配合附近住宅區之土地使用強度，特酌予調降本案容積率為 280%。在每人 50 平方公尺住宅樓地板條件下，預估可容納 1112 人，爰此訂定計畫人口為 1120 人，計畫居住密度每公頃 410 人，居住淨密度每公頃 564 人。

(三) 土地使用計畫：

本案主要計畫係將面積 2.7369 公頃原乙種工業區土地，變更為住宅區，並於擬定細部計畫時，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，補足必要性之公共設施用地。

(四) 土地取得：

本案變更範圍內私有土地計 15 筆，其中申請人持有 14 筆土地面積 2.595651 公頃，佔計畫範圍面積 94.84%。另一筆 675 地號私有土地面積 512.9 平方公尺，佔計畫範圍面積 1.87%，已由土地所有權人白淑貞出具土地變更使用同意書供申請人辦理都市計畫變更。

本案範圍內公有土地計 6 筆，由財政部國有財產局經營，面積 0.090001 公頃占計畫範圍面積 3.29%。其中，5 筆土地係屬狹長畸零土地，原申請人台灣日光燈股份有限公司已依「土地所有權人申請合併使用鄰接國有非公用案件處理要點」辦理申購，並經國有財產局同意在案（詳國有財產局北區辦事處 94 年 12 月 6 日售字第 094AD0000063 號文），另一筆土地因面積超過 500 平方公尺，國有財產局亦以專案同意辦理讓售（國有財產局北區辦事處台財產北處字第 0960022654 號函），惟現申請人為避免冗長之申購程序正依「國有非公用土地提供開發案件處理要點」規定，向國有財產局申請同意開發證明書。

(五) 暫予保留之土地：

工 14 範圍原計有 23 筆土地，除上述變更計畫範圍 21 筆土地外，另有 658 地號土地及 1 筆毗鄰 658 地號之 661 地號國有畸零土地，面積分別為 441.74 平方公尺及 0.52 平方公尺。其中 658 地號因土地所有權人過世且無辦理繼承，無法取得同意書，爰將該 2 筆土地排除於變更範圍外，並標註為暫予保留土地。

本案暫予保留之土地，將由申請人一併負擔其應捐贈之公共設施用地，未來新店都市計畫辦理通盤檢討時，再予以納入變更為鄰近之分區。

六、都市防災計畫：

1、防(救)災據點

(1)防(救)災指揮中心

以鄰近安坑國小為防(救)災指揮中心、救援物資設置地點以及人力調度中心。

(2)防(救)災避難據點

a. 緊急避難場所

緊急避難場所是災害發生3天內，人員自發性的避難行為，只要都市區域內開闊的空間都可提供為緊急避難使用，包括建築物面前道路、空地、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。

b. 臨時收容場所

作為提供第2及第3避難階段人員的安全停留與避難生活，本細部計畫之2處公園兼兒童遊樂場可作為臨時收容場所。

c. 中、長期收容場所

因學校對外連繫及取得各種情報資訊便利，作為中、長期避難之場所，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和避護場所，亦可供作一般收容場所，提供人員的長期安置，直到災區重建。以鄰近安坑國小、安康高中作為中、長期收容場所。

2、防(救)災路線

(1)救災路徑

以主要道路作為緊急救災道路，並提供緊急、消防使用。

(2)救援輸送道路

以次要道路作為救援運輸道路，並提供消防及擔負車輛運送區外救援物資至本細部計畫區機能為主。

(3)避難輔助道路

以本細部計畫範圍劃設之人行步道（消防通道）為避難輔助道路，供作連接各避難場所，並兼具小型車輛運送物資至各防災據點，或作為連通緊急道路和救援輸送道路之橋樑。

3、火災延燒防止地帶

火災延燒防止地帶之規劃，可利用主要幹道及大型公園等建立之都市防災綠軸系統配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之功能並兼具火災延燒防止隔離功用。

七、實施進度與經費

本計畫由開發者自行籌措開發費用，採行自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發佈實施後3年內必須予以開發建設，否則依程序回復為工業區。本計畫案總投資金額約25億元。

本計畫所有開發經費包括規劃費用、公共設施以及各項公用設備等之闢建費用，均由申請人負責籌措支付。除總投資金額約25億元，申請人尚須負擔捐贈土地代金，換算金額約為1.82億元。

八、回饋計畫：

本計畫變更完成後，其回饋計畫均按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定及內政部都委會第662次會議決議辦理有關捐獻代金及公共設施之興建、管理及維護。

(一) 捐獻代金：

本計畫案因暫予保留土地之自願捐贈土地，將由申請人一併負擔，故本案之捐地比例為申請變更面積之10.16%，為0.278117公頃，換算代金約為1.82億元。

(二) 捐贈公共設施用地：

申請人本案除負擔變更範圍之公共設施外，尚須負擔未劃入變更範圍暫予保留土地之公共設施，合計本計畫劃設之公共設施面積為0.7509公頃之公共設施用地，佔開發面積之27.44%。

九、其他事項：未取得土地變更使用同意書辦理情形

工14範圍內計有23筆土地，除本次細部計畫範圍21筆土地外，尚有658地號非屬申請人所有之土地（以下簡稱私人土地）及661地號之畸零國有土地（面積0.52平方公尺）。本案變更範圍爰將無法取得同意書之土地，排除於變更範圍外，並參照內政部審議類似案例之處理原則辦理，說明如下：

(一) 658地號土地所有權人賴楸辭世已久，後人亦無從追查，而661地號之畸零國有土地（面積0.52平方公尺）因毗鄰658地號土地，致使申請人無法順利取得此2筆土地之土地變更使用同意書，本計畫案對無法取得土地變更使用同意書之658地號私人土地及661地號之畸零國有土地暫予保留，並於計畫書圖分別敘明及標註為暫予保留土地。

(二) 本案自願捐地及提供公共設施用地等回饋計畫，將由申請人一併負擔暫予保留土地部分之自願捐贈土地及公共設施用地二者面積，並納入計畫書規定以利執行。

(三) 本案暫予保留土地，未來於新店都市計畫通盤檢討時，併入該通盤檢討辦理。

十、公開展覽情形：

- (一) 公開展覽：自 95 年 11 月 16 日起公開展覽 30 天。
- (二) 公開說明會：於 95 年 11 月 24 日上午 10 時整於德安活動中心召開。
- (三) 人民團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表
- 十一、辦理審議經過：本案共召開 5 次台北縣都市計畫委員會專案小組審議，歷次審核意見如下：
- (一)96.4.3 縣都委會第一次專案小組研商會會議紀錄
1. 請作業單位安排專案小組現場會勘事宜，並請規劃單位補充相關意見後於下次會議一併討論。
 2. 請規劃單位針對五重溪銜接至本案計畫道路之交通狀況、道路流量、噪音問題及基地內劃設之聯外道路、人行動線、車行動線等提出交通影響分析並報交交通局審核。
 3. 請作業單位將本次會議資料轉知環保局並提供相關審查意見，並請環保局下次專案小組派員與會討論本案是否需進行環境影響評估。
 4. 本案有關附帶條件中提及需為完整街廓之條件，因本案仍有其他土地關係權利人之同意問題，請開發單位繼續整合，若無法整合是否有類似案例之處理方式可比照辦理。
 5. 本案在台灣省政府核議之附帶條件中提及需提供 20% 土地作為公共設施，與內政部要求依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之要求有否抵觸，請申請人詳加說明。
 6. 請規劃單位研提本案完整之建築計畫（戶數、高度、土地使用配置等）及交通出入動線之規劃；有關依法令規定需退縮之空地與自行再退縮之空地，涉及增設開放空間及容積獎勵數值之認定，請於建築計畫中再予以詳加說明。
- (二)96.6.28 縣都委會專案小組現場勘查暨第二次研商會會議紀錄
1. 本案申請單位依前次結論繼續協調其他土地之地主意願，目前僅剩新店市民安段 658 地號因所有權人去逝且無辦理繼承，難以取得該地號之同意函，請作業單位針對類似案例提供建議方案，再由申請單位修正草案內容後提下次專案小組討論。
 2. 請作業單位釐清本案是否需依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理後，再依台灣省政府原附帶條件之決議文二辦理。
 3. 本案基地西側之現況 4 米人行步道，原草案規劃退縮 4 米以拓寬做為未來之計畫道路，經考量五重溪加蓋後之快速道路不宜太多交叉路口，請規劃單位另擬替代方案，並納入本案交通影響評估之分析重點。
 4. 有關工業區變更之停車空間回饋部分請申請單位於建築物內自行吸收，並評估本案之停車場用地必要性及轉化為公園綠地之可行性。
 5. 有關本案基地細部計畫道路與區外計畫道路間之關係，請再行評估其

動線是否合宜；並另請劃設基地區內之消防通道。

6. 本案公共設施管理維護計畫，請申請單位依本案通案性規定辦理，並納入協議書以茲規範。

7. 本案之交通影響評估報告請依修正後之草案內容重新製作，並提送本府交通局審議備查後再排會續審。

(三) 96.10.4 縣都委會專案小組現場勘查暨第三次研商會議紀錄

1. 本案依下列各種意見修正後，請申請單位就本案內容提出綜整性之完整報告及說明資料以利再提專案小組討論：

(1) 本案有關土地使用強度及回饋事項請考量內政部都委會第 662 次大會之相關決議。

(2) 有關本案無法取得地主同意書之土地，原則同意作業單位建議比照新店裕隆案之處理模式辦理，請規劃單位修正相關計畫書、圖之計畫範圍及加註事項。

(3) 本案變更依據將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，無須再依台灣省原附帶條件之決議文二辦理。

(4) 有關依工業區變更審議規範應提供 20% 停車空間部分及基地所配置之公共設施用地請申請單位妥善規劃安排，除應考量基地周圍之公共設施外，更應避免兩者混淆。

2. 依環保局意見本案於都市計畫變更階段無須實施環境影響評估，惟後續之開發行為若符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，仍需依規定辦理之。

3. 有關勞工局所提之勞資糾紛問題，請申請單位釐清後提下次小組說明。

(四) 96.11.15 縣都委會專案小組現場勘查暨第四次研商會議紀錄

1. 本案依下列各點意見修正後，經作業單位查核若仍有重大議題則再提專案小組討論，否則可逕提大會審議：

(1) 有關本案於審議程序中面臨申請人變更問題及勞工局受理之勞資糾紛案件，涉及工業區變更審議要件，請申請人一併研提妥善處理方案。

(2) 本案重新修正後提出之主、細計畫變更內容及公共設施計畫小組原則同意，惟公所建議北側面臨快速道路之問題，請規劃單位於土地使用管制以退縮六米建築方式處理。

(3) 有關本案之交通影響評估本府交通局原則同意，請規劃單位於計畫核定前，將核准之交通影響評估資料摘錄於計畫書內，以茲完備。

(4) 有關本案細部計畫所擬定之都市防災計畫請納入主要計畫書，作為日後內政部都委會審查之參據。

(5) 有關本案兩件人民陳情意見，專案小組意見均為酌予採納，請規劃單位確實依「都市計畫書圖作業規則」之規定填製，並敘明採納之理由。

	<p>2. 本案土管要點依下列意見修正通過，並授權作業單位與申請人依本府核定通過之案例酌予修正文字用語：</p> <p>(1) 第四條第一、二款面臨計畫道路之住宅區及公共設施用地，應自道路境界線退縮五公尺修正為六公尺。</p> <p>(2) 第四條第四款有關退縮空間及開放空間之建築設計規定予以刪除，請另行納入於都市設計構想專章。</p> <p>(3) 第五條第一、二款本案汽、機車停車位之設置規定請依本縣交通主管機關核定要求本案交通量衍生之實際停車需求訂定之，以茲規範。</p> <p>(4) 第八條有關容積獎勵部分，請參照內政部都委會第 662 次大會決議，本案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。</p> <p>3. 請申請人函送修正後計畫書、圖過府憑辦，並於本縣都委會大會審議時，列席並說明勞資糾紛、遷廠處理方式及後續申請人變更之相關事宜，以茲明確規範後續處理事宜。</p> <p>4. 依「都市計畫工業區變更審議規範」規定，工業區變更應於都市計畫核定前與本府簽訂協議書，並納入計畫書以為執行依據，本案授權作業單位與請申請人依本縣都委會第 355 次大會審議通過之通案性草案範例辦理協議書事宜。</p> <p>(五) 97.1.31 縣都委會專案小組第五次研商會議紀錄</p> <p>1. 本案依下列各點意見修正後提大會審議：</p> <p>(1) 本案原申請人台灣日光燈股份有限公司業已歇業，有關變更申請人事宜請來函依行政程序簽辦及相關事宜處理狀況一併於大會提報說明，以資完備。</p> <p>(2) 本案留設之人行步道，建議將其納入做為公園用地，另於土地使用管制要點再行以退縮方式劃設人行步道之使用空間。</p> <p>(3) 本案土地使用管制要點中第四點公共設施多目標之規定，依新店市公所建議有關限制非供營業性使用為限予以刪除。</p> <p>2. 有關本案之交通影響評估本府交通局原則同意，請規劃單位依大會通過之開發規模提送交通影響評估報告書，以利核備。</p> <p>十二、以上內容提請大會決議</p>
決議	依專案小組意見通過。

變更新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）【第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第二十案（原工十四）】主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	修正後變更內容		變更理由	縣都委會 專案小組 決議	縣都委會決 議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
二十	台北縣新店市安康路2段58巷9號(工14)	乙種工業區 (2.7369)	住宅區 (2.7369)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵循上位計畫指導，提升土地使用效能，促進地區和諧發展。 2. 提供高品質住宅社區用地，以容納都市計畫新增人口居住需求。 3. 確不影響該地區都市整體發展，且不妨礙鄰近土地使用分區。 4. 基地範圍完整，產權單純，未來採整體開發分期建設，公共設施建設無虞。 	照案通過。	依專案小組意見通過。

變更新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）【第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第二十案（原工十四）】案人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情位置	陳情人	陳情內容		縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			陳 情 理 由	建議事項		
1.	本計畫案開發範圍內	游炎嵐里長	<p>1. 台北縣政府公告，自 95.11.6 起公開展覽「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）【第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第二十案（原工十四）】乙案，本案部分地主之“賴玉蘭”已於 95 年 9 月辦理繼承登記（南區國有財產局託管之“賴玉蘭”土地，是否有權出具變更同意證明？若國有財產局執意開立證明，是否牽涉侵權行為？另部分地主王基順、賴居榮、賴居棟、賴居河、賴淑美等多名地主，是否同意變更？</p> <p>2. 有關台灣日光燈（股）公司擅自封閉新店市通往柴埕橋之道路（此道路涵蓋該公司申請工業區變更住宅區之土地）新店市公所函令該公司於 95.8.20 前完成所有圍障物清除作業（文號：北縣店工字第 0950032685 號）在案，該公司迄今並無理會，置之不理，另新店市公所惠請台北縣政府，依鈞府 95.9.11 北府工新字第 0950639799 號函排除圍障物。又台北縣政府訂 95.11.28 再度赴現場勘查（95.11.21 北府工新字第 0950790527 號）。</p>	<p>1. 敬請上級待所有地主同意後再行變更，否則進行變更途中產生之“代金”或“捐獻土地”由哪一方負責。</p> <p>2. 在維護附近居民通行權利又防止該公司我行我素，任意設置圍障物，敬請上級要求該公司在未辦理變更土地使用前，除要求立即拆除圍障物，並取消該路段紅線標線（因該路寬大於 8 米）劃設停車位，除解決停車問題外，既有道路通行路權還諸於民。</p>	<p>酌予採納 理由： 有關本案無法取得地主同意書之土地，原則同意作業單位建議比照新店裕隆案之處理模式。</p> <p>酌予採納 理由： 將既成道路兩端之障礙物拆除，並於細部計畫道路將該既成道路劃設為 8m 計畫道路。</p>	依專案小組意見通過。

編號	陳情位置	陳情人	陳情內容		縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			陳 情 理 由	建議事項		
2.	本計畫案開發範圍內	新店市民代表 丁萬貴君	應將土地基地範圍內之既成道路開放出來，再以申請變更，以符民需。	如變更住宅區應提出一定的公共設施計畫或週邊道路計畫。	同意採納理由：於細部計畫內劃設公園兼兒童遊樂場用地及8公尺計畫道路用地。	依專案小組意見通過。

案由	擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）【第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第二十案（原工十四）】細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>一、緣由：</p> <p>依變更新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）【第二次通盤檢討『暫予保留，另案辦理』編號第二十案（原工十四）】主要計畫案配合擬定細部計畫。</p> <p>二、申請機關（人）：林陳海</p> <p>三、法令依據：「都市計畫法」第 24 條</p> <p>四、計畫位置、範圍及面積：</p> <p>本細部計畫範圍位於新店溪西側安坑地區，臨五重溪畔，其街廓完整，為都市計畫道路與人行步道等公共設施包圍，安光路為對外聯繫主要通道，地籍範圍包括新店市民安段 618 地號等 21 筆土地，土地謄本面積 2.736942 公頃</p> <p>五、實質計畫：</p> <p>（一）計畫年期：本細部計畫以民國 119 年為計畫目標年，同時配合「國土綜合開發計畫」以民國 100 年為短期計畫目標年。</p> <p>（二）居住密度及容納人口</p> <p>本細部計畫在「新店都市計畫（容積率專案通盤檢討）」容積率 300%，但為配合附近住宅區之土地使用強度，特酌予調降本案之容積率為 280%。在每人 50 平方公尺住宅樓地板條件下，預估可容納 1112 人，爰此訂定計畫人口為 1120 人，計畫居住密度每公頃 410 人，居住淨密度每公頃 564 人。。</p> <p>（三）土地使用計畫：</p> <p>本細部計畫配合地區發展劃設住宅區面積 1.986 公頃，占計畫面積 72.56%，主要分布於細部計畫二側地區，提供高品質住宅社區用地。</p> <p>（四）公共設施計畫：</p> <p>本細部計畫劃設公共設施用地，優先考量新店地區不足之公共設施用地，除基地主要出入道路外主要以公園兼兒童遊樂場之規劃為主，詳細公共設施計畫說明如下：</p> <p>1. 公園兼兒童遊樂場</p> <p>本細部計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地面積 0.6665 公頃，占計畫面積 24.353%，主要分布於細部計畫中央偏南側地帶，不僅為本細部計畫區重要入口意象且可提供鄰近居民日常休閒活動場所。</p>		

2. 道路用地

本細部計畫劃設道路用地面積 0.0844 公頃，占計畫面積 3.084%，主要分布於細部計畫中央地帶，連通基地南北兩側，提供本細部計畫住宅社區及鄰近居民通路使用。

(五) 交通系統計畫：

由於本細部計畫未來開發朝向住宅社區發展，道路布設以提供進入地下停車為主，與周邊道路形成一個層級分明的路網。

(六) 都市設計及建築計畫：

1. 開放空間系統：

- (1) 於細部計畫範圍中央地帶劃設公園兼兒童遊樂場用地，作為行人動線匯集點，一則提供休憩場所增加社區間住戶往來的機會，再者，提升社區的自明性。
- (2) 建築基地鄰計畫道路部分以留設 6 公尺，作為與休閒藍綠帶的連繫，並提供居民安全愉快的步行環境。
- (3) 以建築物退縮方式於計畫道路路口處留設廣場型開放空間，藉由空間的變化提高步行的趣味性，同時為穿越道路的路人提供安全的等候空間。

2. 動線系統：

- (1) 基於安全考量，本計畫動線採人車分離系統建構。
 - a. 人行動線：建築基地自建築線最少退縮六公尺設置人行步道，使來往行人皆能行走於安全的綠帶空間中，而退縮範圍得以作為綜合設計之開放空間使用。
 - b. 車行動線：各基地汽機車動線集中一處，以避免造成太多衝突節點，出入口位置盡量於對環境衝擊最小處設置。
- (2) 進入本細部計畫區之車流，除須藉由基地內 8 米計畫道路服務外，其餘車流將引入地下停車空間，減少人車衝突點。

3. 建築計畫

- (1) 開發計畫：本計畫依土地使用計畫區分為 A、B 二區，分期申請建築執照。
- (2) 土地使用強度：建蔽率：60%、基準容積率：280%
- (3) 停車計畫：每戶至少留設一部停車、一輛機車之停車空間。
- (4) 建築型態：高層化之集合住宅，樓層高度以 22 層以下及不超過 78 公尺為原則。
- (5) 建築配置計畫：以基地中央規劃之道路用地及公園兼兒童遊樂場將住宅區劃分為 A、B 二區，建築基地應自道路境界線退縮至少 5 公尺建築。

兩基地之建築量體皆以環狀式環繞中央庭園之配置，使居民有寬闊的戶外空間，而中庭空間更得以與中央公園做互動與串聯，促進整體環境的提升，也有利於中庭景觀的規劃與使用。

(七) 都市防災計畫：本細部計畫依循行政院頒「災害防救方案」，擬定下列各項防災避難計畫。

1、防(救)災據點

(1)防(救)災指揮中心

以鄰近安坑國小為防(救)災指揮中心、救援物資設置地點以及人力調度中心。

(2)防(救)災避難據點

a. 緊急避難場所

緊急避難場所是災害發生3天內，人員自發性的避難行為，只要都市區域內開闊的空間都可提供為緊急避難使用，包括建築物面前道路、空地、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。

b. 臨時收容場所

作為提供第2及第3避難階段人員的安全停留與避難生活，本細部計畫之2處公園兼兒童遊樂場可作為臨時收容場所。

c. 中、長期收容場所

因學校對外連繫及取得各種情報資訊便利，作為中、長期避難之場所，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和避護場所，亦可供作一般收容場所，提供人員的長期安置，直到災區重建。以鄰近安坑國小、安康高中作為中、長期收容場所。

2、防(救)災路線

(1)救災路徑

以主要道路作為緊急救災道路，並提供緊急、消防使用。

(2)救援輸送道路

以次要道路作為救援運輸道路，並提供消防及擔負車輛運送區外救援物資至本細部計畫區機能為主。

(3)避難輔助道路

以本細部計畫範圍劃設之人行步道（消防通道）為避難輔助道路，供作連接各避難場所，並兼具小型車輛運送物資至各防災據點，或作為連通緊急道路和救援輸送道路之橋樑。

3、火災延燒防止地帶

火災延燒防止地帶之規劃，可利用主要幹道及大型公園等建立

之都市防災綠軸系統配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之功能並兼具火災延燒防止隔離功用。

六、土地使用分區管制：詳附件：土地使用分區管制要點。

七、事業及財務計畫：

(一) 開發方式

本細部計畫範圍為考量都市整體規劃設計與發展，未來擬採自願捐贈代金方式辦理開發，本次變更捐地比例為申請變更面積之 10.16%，為 0.278117 公頃，折算代金約為 1.82 億元。

(二) 土地取得

工 14 範圍計有 23 筆土地，除本次變更計畫範圍 21 筆土地外尚有 658 地號土地及 1 筆毗鄰 658 地號之 661 地號國有畸零土地，面積分別為 441.74 平方公尺及 0.52 平方公尺。其中 658 地號因土地所有權人已過世且無辦理繼承，無法取得同意書，爰將該 2 筆土地排除於變更範圍外，並標註為暫予保留土地。

本案變更範圍內私有土地計 15 筆，其中申請人持有 14 筆土地面積 2.595651 公頃，佔計畫範圍面積 94.84%。另一筆 675 地號私有土地面積 512.9 平方公尺，佔計畫範圍面積 1.87%，已由土地所有權人白淑貞出具土地變更使用同意書供申請人辦理都市計畫變更。

本案範圍內公有土地計 6 筆，由財政部國有財產局經營，面積 0.090001 公頃占計畫範圍面積 3.29%。其中，5 筆土地係屬狹長畸零土地，原申請人台灣日光燈股份有限公司已依「土地所有權人申請合併使用鄰接國有非公用案件處理要點」辦理申購，並經國有財產局同意在案（詳國有財產局北區辦事處 94 年 12 月 6 日售字第 094AD0000063 號文），另一筆土地因面積超過 500 平方公尺，國有財產局亦以專案同意辦理讓售（國有財產局北區辦事處台財產北處字第 0960022654 號函），惟現申請人為避免冗長之申購程序正依「國有非公用土地提供開發案件處理要點」規定，向國有財產局申請同意開發證明書。

(三) 公共設施建設

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本細部計畫範圍內所有公共設施用地由開發者興建完成後將捐贈予地方政府，並於領得使用執照前一次繳納 15 年之管理維護代金予台北縣政府，核計代金約為 563 萬元。

(四) 開闢經費概估

本計畫由開發者自行籌措開發費用，採行自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發佈實施後 3 年內必須予以開發建設，否則依程序回復

為工業區。本計畫案總投資金額約 25 億元，除此之外，申請人尚須負擔捐贈土地代金，換算金額約為 1.82 億元。

八、回饋計畫：

（一）捐獻代金

本次變更捐地比例為申請變更面積之 10%，為 0.27369 公頃，但因本案之暫予保留土地部分之自願捐贈土地，將由開發者一併負擔，故本案變更捐地比例為申請變更面積之 10.16%，為 0.278117 公頃，換算土地代金金額約為 1.82 億元。

（二）留設公共設施並負責興闢

本變更計畫需劃設公共設施面積係扣除捐贈土地面積後之 30%，即為變更計畫面積之 27%，本案除負擔變更範圍之公共設施外，尚須負擔暫予保留土地之公共設施，因而本計畫需劃設之公共設施面積為 0.7509 公頃之公共設施用地，佔開發面積之 27.44%。

本案由開發者自行興建且承諾捐贈予台北縣政府，並自願負擔公共設施管理維護 15 年以代金方式繳交與台北縣政府。核計代金約為 563 萬元。

（三）其他承諾事項

1. 暫予保留土地

本案自願捐地及提供公共設施用地等回饋計畫，將由申請人一併負擔暫予保留土地部分之自願捐贈土地及公共設施用地二者面積。而該筆保留土地，未來於新店都市計畫通盤檢討時，將併入新店地區都市計畫通盤檢討辦理。

2. 留設公共停車空間

本案開發者除自願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，規定公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

3. 交通改善計畫

開發者應確實依交通影響評估計畫辦理基地開發之交通號誌、標線等交通改善錯失之規劃及設計，並經甲方審核後施作及負擔費用。

九、公開展覽情形

（一）公開展覽：自 95 年 12 月 18 日起公開展覽 30 天。

（二）公開說明會：95 年 12 月 29 日上午 10 時假 新店市公所舉辦說明會。

（三）人民團體陳情意見：詳人民團體陳情綜理表

	十、以上內容提請大會討論
決 議	<p>一、本案之建蔽率依本府通案性土地使用管制要點修正為 50%。</p> <p>二、本細部計畫所提之計畫年期應屬主要計畫之層級，予以刪除。</p> <p>三、本細部計畫之事業及財務計畫請依本府通過之案例修正，以利後續之建築開發。</p> <p>四、有關本案基地建築物配置、出、入口設計、最小開發規模、退縮規定等應納入都市設計準則。</p> <p>五、再請專案小組研商提供具體意見後再行提會。</p>