

台北縣都市計畫委員會第三四九次會議紀錄

一、時間：九十四年十一月廿四日下午二時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：林主任委員錫耀

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)、宣讀三四八次會議紀錄：

決議：一、上次會議紀錄第一、二案「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）

細部計畫（第一次通盤檢討）並配合變更主要計畫暨變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」會議決議再修正為：「整體開發區開發方式採多元開發方式，得以市地重劃及區段徵收方式辦理開發。另開發許可地區於本案經各級都市計畫委員會審議通過後先行發布實施，本案整體開發區及都市更新區發布實施相關事宜則依照內政部相關函示（93.12.09 台內營字第 0930088111 號函、92.08.05 台內營字第 0920087857 號函、及 94.09.12 營署都字第 0940047104 號函）規定辦理。此外，原板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫於 89 年 11 月發布實施，計畫書中並規定於細部計畫發布實施後三年以區段徵收一次開發完成，本次細部計畫通盤檢討同時配合變更主要計畫修正開發方式，本案若經各級都委會審議通過但尚未發布實施時，仍可沿用現有細部計畫辦理區段徵收」。

二、其餘通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、本縣都市計畫委員會審議成果提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

- (一)、變更樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表第十四案）（部分乙種工業區為住宅區及商業區）案。
- (二)、擬定樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表第十四案）（部分乙種工業區為住宅區及商業區）細部計畫案。
- (三)、變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案。
- (四)、變更新莊（塭仔圳地區）都市計畫（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案。
- (五)、變更泰山（塭仔圳地區）都市計畫（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案。
- (六)、變更新店都市計畫（部分乙種工業區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）案。
- (七)、擬定新店都市計畫（新店市寶強段 589 地號等 8 筆土地）細部計畫案。
- (八)、變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案。
- (九)、擬定板橋都市計畫（板橋市中山段 265、285 地號等 2 筆土地）細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、散會：下午十八時四十分。

案由	本縣都市計畫委員會審議成果提會報告			辦理機關	台北縣政府	
類別	報告案			案 號	第一案	
說 明	一、為本縣都市計畫未來之發展，自 蘇前縣長上任後即指示加速辦理都市計畫案件，自 86 年 12 月至 94 年 11 月 20 日止共召開 93 次（第 256 次至第 348 次）大會暨 491 次專案小組會議，共計審議 289 案，平均月審議效率在 3 案以上。					
	各類型審查案件計 289 案					
	個案變更	通盤檢討	特定區計畫	細部計畫	法 令	
	222	22	3	34	8	
	其中個案變更 222 案，包括：					
	交通	學校	商業區	住宅區	倉儲	機關 其他
	53	4	7	3	5	18 131
	二、目前依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理計 23 案：					
	發布實施	內政部都委會審議	縣都委會審議	縣都委會專案小組	公開展覽中	認定研商會
	5	2	4	8	1	3
明	三、挹注縣庫財源與節省支出：					
	項 目		成 果			
	倉儲批發案件		4.6 億回饋代金			
	工業區變更案件		12 億回饋代金			
	工商綜合區案件		1.67 億回饋代金			
	自辦個案變更		計 50 案節省委外規劃費約 5,000 萬			
	四、依「都市計畫通盤檢討實施辦法」之規定，辦理中之通盤檢討地區計 20 處：					
	內政部都委會審議		縣都委會審議		縣都委會專案小組 規劃中	
	3		1		2 14	
	五、以上提會報告。					
決 議	洽悉。					

案由	變更樹林（三多里地區）（第二次通盤檢討變更內容明細表第 14 案）（部分乙種工業區為住宅區及商業區）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、申請單位：大豐造紙股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p style="padding-left: 40px;">都市計畫法第 26 條、都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 40px;">由於本工業區原係供造紙使用，為提高地區生活環境品質及土地利用價值，並促進地區整體健全發展，爰准予依據 87.3.20 公告實施之變更樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討），其中變更明細表第十四案變更部分乙種工業區（大豐造紙股份有限公司）為住宅區之附帶條件決議辦理，附帶條件如下：</p> <p>（一）本案暫予保留，另案辦理。</p> <p>（二）應俟下列各點辦理完竣並將相關書件一併納入計畫中，另行製作計畫書、圖後，報內政部逕予以備案，免再提會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，檢附土地變更同意書、協議書、自願捐贈或捐獻之計算式、整體開發計畫、財務計畫、遷廠計畫書等相關書件。 2. 變更內容如符合行政院環保署 86.01.16 公告之「工廠變使用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定應辦理環境影響評估者，並應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。 <p>（三）應另行擬定細部計畫（含配置必要公共設施用地及擬具公平合理之事業財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後，始得發照建築。</p> <p>（四）本變更計畫應於主要計畫發佈實施五年內自行擬定細部計畫，否則縣政府依法定程序恢復變更為工業區。</p> <p style="padding-left: 40px;">本案為促進都市健全發展，並避免造成地區性污染和危害公共安全，同時配合地區之發展現況，大豐造紙股份有限公司爰依內政部 90.03.12 台內營字第 9082782 號函頒訂修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，辦理變更樹林（三多里地區）都市計畫部分工業區為住宅區及商業區。</p> <p>五、計畫範圍及面積：</p> <p style="padding-left: 40px;">本計畫區位於台北縣樹林市東北隅，屬樹林（三多里地區）</p>		

都市計畫東南側之部分乙種工業區，行政轄區則隸屬樹林市、新莊市和板橋市。現況基地位置東側為工業區和住宅區，西側和北側為住宅區，南側為樹林都市計畫範圍界限分別與文中(溪崑國中)和農業區鄰接。計畫申請範圍兩側皆面臨寬15公尺以上已開闢之計畫道路(包括20公尺之新樹路)，可分別通往樹林、板橋和新莊地區。計畫範圍總面積約4.323公頃，計畫區面積與範圍詳如附圖一所示。

六、土地使用分區計畫、公共設施計畫：

本計畫變更部份乙種工業區為住宅區及商業區，面積共計四·三三二三公頃(即43,323.87平方公尺)。變更範圍包括新莊新樹段三四二地號等七筆和樹林圳岸腳段地號六四八-二地號等四筆土地，合計十一筆土地面積共計二·八三九九公頃(即28,399.41平方公尺)(變更乙種工業區為商業區部分)；板橋大同段二地號等十筆土地面積共計一·四九二四公頃(即1,4924.46平方公尺)(變更乙種工業區為住宅區部分)，有關變更內容詳后附件(附表一、二及附圖二、三)。

七、交通系統計畫：

交通動線在符合人車分離之規劃原則下，配合住宅區及商業區不同土地使用需要劃設必要之聯絡道路，提供具層級化和便捷、舒適之運輸系統，道路留設面積共約0.3580公頃(即3,580.50 m²)，佔計畫總變更面積之8.30%(詳附表三、附表四及附圖四)。

- (一) 因基地為一完整街廓且基地三面臨接計畫道路，除沿溪崑國中一側現有都市計畫十米計畫道路，配合對側商業區十五米計畫道路拓寬為十五米外，不再留設過多的出入道路，道路留設面積共809 m²，佔變更住宅區部份面積之5.4%(詳附表三、附表四)。另為配合大街廓整體開發需要，沿公園兩側利用都市設計管制，規定兩側建築基地應至少退縮四米留設人行步道，以提供舒適的人行動線系統。
- (二) 配合未來商業活動所衍生的大量交通需求，於基地南側配合現有道路劃設一條十五公尺道路，作為基地未來出入與過境交通之使用，包括兩條寬度15m之車行道路(含新設一條15m道路及原有10m計畫道路退縮拓寬為15m)。同時配合基地內部未來連接與出入道路之需要，另留設二條十公尺寬連絡道路及基地內出入道路，面積共2,771.5 m²，佔變更商業區部份面積之9.8%(詳附表三、附表四)。
- (三) 本計畫區周圍雖有都市計畫停車場用地之計畫但並未完成徵收及開發，現況停車以路邊停車為主，因周邊社區開發較緩雖無停車需求不足之現象，但路邊大量停車將造成地區交通

服務水準的降低。本計畫配合整體開發環境衝擊內部化的需要，於變更商業區部份規劃廣場兼停車場用地一處(詳附圖四)，以供解決基地未來開發所產生的大量停車需求。

八、都市防災計畫：

本計畫區防災重點著重於避難防災措施，及傾向於鄰近空曠地區疏散路徑之安排，茲就防災避難地區、防災路線、火災延燒防止地帶詳附圖五，說明如下：

(一) 防災避難地區

本計畫區防災避難地區除可建築用地外，其餘部分尚包括必要性公共設施和公共開放空間皆可兼具避難防災場所，且基地附近地區之農業區、文中和道路部分，亦是良好的疏散地區。本計畫於商業區提供廣場一處及住宅區提供鄰里公園兼兒童遊戲場一處作為主要防災避難場所，並與溪崑國中文中用地形成鄰近地區主要防災避難空間。

(二) 防災路線

本計畫區除於各建築物主要出入口及其四周出入口，並配合人形休閒步道、帶狀公園和廣場空間規劃防災路線，提供人員緊急疏散，並結合防災避難地區，以確保公共安全。本計畫十米以上的道路均具防災路線的功能。

(三) 火災延燒防止地帶

本計畫區內劃設之道路、公共設施和人行步道、綠帶、公園和廣場空間等，將規劃防災路線之用地，配合聯外之出入性道路於緊急危難時，將提供防災避難疏散之場所，並兼具火災延燒防止之隔離作用。本計畫十二米以上的道路加上建築基地退縮建築所留設的人行步道與綠化空間均具火災延燒防止的功能。

九、事業及財務計畫：

本計畫擬由開發人採自辦市地重劃方式實施，並以重劃方式進行整體規劃及開發事宜，工業區變更後全部公共設施用地之建設費用及樁位測定費均由開發人自行負擔，開發人籌措本計畫之建設經費來源主要為銀行貸款(包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項)及自有資金，本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

十、辦理經過：

- (一) 本案前於 94 年 3 月 2 日起公開展覽 30 天(刊登於 94 年 3 月 2、3、4 日自由時報)，並於 94 年 3 月 16 日上午 10 時假板橋市公所、94 年 3 月 17 日上午 10 時假新莊市公所、94

	<p>年3月18日上午10時假樹林市公所舉辦說明會，公展期間未有人民或團體陳情意見。</p> <p>(二) 本案歷經94.04.26、94.05.16、94.09.07三次專案小組研商會議審議，及94.11.03第348次縣都委會審議。</p> <p>(三) 第348次縣都委會之決議如下：(1) 關於附帶條件中「本變更計畫應於主要計畫發佈實施五年內自行擬定細部計畫，否則縣政府依法定程序恢復變更為工業區。」中的五年規定，是以提出申請開始計算，還是以完成變更的年限計算，請作業單位釐清確認。(2) 請規劃單位於下次大會中對於建築基地及量體配置（包括樓層數、容積率）及開放空間等開發方案提出具體說明。(3) 下次大會，除了針對以上兩點進行補充外，其餘原則通過。</p> <p>十一、依本縣第348次縣都委會決議再提會事項，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、作業單位查稱：「依內政部94年11月22日營署都字第0940061877號函示暨依內政部都市計畫委員會第414次決議，本案於第二次通盤檢討案並未通過，而以附帶條件暫予保留，且主要計畫並未規定辦理期限，惟細部計畫應自該變更案主要計畫經報部核定及發佈實施後五年內由申請人自擬細部計畫。本變更案刻正辦理主細計併行審議，自無五年期限之疑義」，因此本委員會乃據以續行審查。</p> <p>二、依內政部都市計畫委員會94年11月15日第624次會議記錄，第三案「變更中和都市計畫（外員山段162地號等15筆土地）（修訂協議書）主要計畫案」決議：「……惟修訂協議書內容，係屬細部計畫事業及財務計畫之範疇，爾後類似案件，宜請各直轄市、縣（市）政府訂定通案性處理原則，並依都市計畫法第23條規定程序本於權責核定實施。」將協議書內容依內政部決議納入細部計畫。</p> <p>三、餘依本縣第348次都委會決議通過。</p>

案由	擬定樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表第十四案）（新莊市新樹段 343 地號等二十一筆土地）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：大豐造紙股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p style="padding-left: 40px;">都市計畫法第 24 條、同法臺灣省施行細則第 8 條。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 40px;">由於本工業區原係供造紙使用，為提高地區生活環境品質及土地利用價值，並促進地區整體健全發展，爰准予依據 87.3.20 公告實施之變更樹林（三多里地區）都市計畫（第二次通盤檢討），其中變更明細表第十四案變更部分乙種工業區（大豐造紙股份有限公司）為住宅區之附帶條件決議辦理，附帶條件如下：</p> <p>（一）本案暫予保留，另案辦理。</p> <p>（二）應俟下列各點辦理完竣並將相關書件一併納入計畫中，另行製作計畫書、圖後，報內政部逕予以備案，免再提會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，檢附土地變更同意書、協議書、自願捐贈或捐獻之計算式、整體開發計畫、財務計畫、遷廠計畫書等相關書件。 2. 變更內容如符合行政院環保署 86.01.16 公告之「工廠變更改用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定應辦理環境影響評估者，並應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。 <p>（三）應另行擬定細部計畫（含配置必要公共設施用地及擬具公平合理之事業財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後，始得發照建築。</p> <p>（四）本變更計畫應於主要計畫發佈實施五年內自行擬定細部計畫，否則縣政府依法定程序恢復變更為工業區。</p> <p style="padding-left: 40px;">本案為促進都市健全發展，並避免造成地區性污染和危害公共安全，同時配合地區之發展現況，大豐造紙股份有限公司爰依內政部 90.03.12 台內營字第 9082782 號函頒訂修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，辦理變更樹林（三多里地區）都市計畫部分工業區為住宅區及商業區，並擬定本細部計畫案。</p>		

五、計畫範圍及面積：

本計畫區位於台北縣樹林市東北隅，屬樹林（三多里地區）都市計畫東南側之部分乙種工業區，行政轄區則隸屬樹林市、新莊市和板橋市。現況基地位置東側為工業區和住宅區，西側和北側為住宅區，南側為樹林都市計畫範圍界限分別與文中（溪崑國中）和農業區鄰接。計畫申請範圍兩側皆面臨寬15公尺以上已開闢之計畫道路（包括20公尺之新樹路），可分別通往樹林、板橋和新莊地區。計畫範圍總面積約4.323公頃，計畫區面積與範圍詳如附圖一所示。

六、計畫年期、計畫人口與密度：

（一）本擬定計畫區開發之計畫目標年為民國一〇一年。

（二）本擬定範圍之計畫人口1300人，居住密度406人/公頃。

七、土地使用及公共設施計畫：

其擬定內容如附圖二及附表一；擬定後土地使用計畫面積對照表如附表二。

（一）住宅區

住宅區集中配置於計畫區南側面積約1.0895公頃，佔變更工業區為住宅區面積73%及總變更計畫面積25.1%，其中含捐贈之可建築用地面積0.1492公頃，計畫容積率為200%。

（二）商業區

商業區集中配置於計畫區北側面積約2.1158公頃，佔變更工業區為商業區面積74.5%及總變更計畫面積48.8%，其中含捐贈之可建築用地面積0.4260公頃，計畫容積率為320%。

（三）公園用地

本計畫區於擬定細計畫時，配合住宅區開發需要，劃設鄰里公園兼兒童遊樂場一處，其面積約0.3220公頃，佔變更住宅區部份面積之21.60%，佔總變更計畫面積之7.40%。與變更商業區部份退縮留設之四米綠地面積可達0.4336公頃，約佔總變更計畫面積之10%。

（四）綠地

本計畫區於擬定細部計畫時，為配合商業區開發之需要，劃設四米寬緩衝綠帶，其面積約0.1115公頃，佔變商業區部份面積之3.9%，佔總變更計畫面積之2.60%。

（五）廣場兼停車場用地

本計畫區於擬定細計畫時，為配合商業區及住宅區開發需

要，同時為補足現行計畫停車空間之不足，本計畫區於擬定細部計畫時，劃設廣場兼停車場一處，其面積約 0.3355 公頃，佔變更商業區部份面積之 11.80%，估計畫總變更面積 7.70%

(六) 道路用地

本計畫區於擬定細部計畫時，為配合實際交通需要於商業區及住宅區各劃設十五公尺寬連絡道路一條，商業區部份則另劃設十五公尺寬及十公尺寬連絡道路各一條，並留設一條十公尺寬基地內連通道路，道路留設面積共約 0.3580 公頃，估計畫總變更面積之 8.30%

八、交通計畫：

(一) 車行道路系統

本計畫區主要車行道路系統寬度為十五公尺及十公尺，劃設於商業區以連接三十公尺新樹路及十五公尺水溝加蓋計畫道路，向外連接環河道路與中正路。

(二) 人行步道系統

本計畫區之主要人行步道系統寬度為四公尺，劃設於商業區中綠地兩側及住宅區部份沿公園用地兩側，配合公園、綠地和公共開放空間等步道系統規劃，並與計畫區內外之住宅單元街廓串連成為一便利性、舒適性及可及性之休憩步道系統。

(三) 停車系統規劃

本計畫配合整體開發環境衝擊內部化的需要，於變更商業區部份規劃廣場兼停車場用地一處，以供解決基地未來開發所產生的大量停車需求。

九、防災計畫：

本計畫區防災重點著重於避難防災措施，及傾向於鄰近空曠地區疏散路徑之安排，茲就防災避難地區、防災路線、火災延燒防止地帶，說明如下：

(一) 防災避難地區

本計畫區防災避難地區除可建築用地外，其餘部分尚包括必要性公共設施和公共開放空間皆可兼具避難防災場所，且基地附近地區之農業區、文中和道路部分，亦是良好的疏散地區。本計畫於商業區提供廣場一處及住宅區提供鄰里公園一處作為主要防災避難場所，並與溪崑國中文中用地形成鄰近地區主要防災避難空間。

(二) 防災路線

本計畫區除於各建築物主要出入口及其四周出入口，並配合人形休閒步道、帶狀公園和廣場空間規劃防災路線，提供人員緊急疏散，並結合防災避難地區，以確保公共安全。本計畫十米以上的道路均具防災路線的功能。

（三）火災延燒防止地帶

本計畫區內劃設之道路、公共設施和人行步道、綠帶、公園和廣場空間等，將規劃防災路線之用地，配合聯外之出入性道路於緊急危難時，將提供防災避難疏散之場所，並兼具火災延燒防止之隔離作用。本計畫十米以上道路加上建築基地退縮建築所留設的人行步道與綠化空間均具火災延燒防止的功能。

十、建築配置計畫：

（一）基地配置規劃

住宅區基地配置應與周邊公共設施整體規劃，包括公園兼兒童遊樂場、學校與商業區之間的空間聯繫與活動連接，透過建築量體與外部開放空間的有效規劃與留設，創造具地區風格及都市風貌的新社區。

商業區基地配置應與周邊公共設施整體規劃，包括廣場兼停車場、綠地與住宅區之間的空間聯繫與活動連接，透過建築量體與外部開放空間的有效規劃與留設，出入動線的合理安排與管理，創造具主題特色及地區特性的鄰里商業空間

（二）建築設計處理

建築造型、外觀色彩與材質應互相協調並與整體環境配合為原則。以接近自然色系之低彩度輔以中低明度色系為主。鄰里商業區建築物為塑造地標之建築特色，可適當採用中彩度之色系，但仍應與四周建築物相協調。建築材質應著重於塑造特有的建築風格，但需符合環保綠建築的設計要求。

（三）開放空間留設

社區之開放空間可分為公共開放空間和建築基地留設之開放空間，在整體規劃設計上，應結合人行步道系統以形成社區開放空間系統，達到開放空間的整體性、舒適性和多樣性等目標，並符合生態、環保、安全及無障礙環境等設計原則。開放空間系統詳如圖三所示。

十一、建築使用計畫

（一）商業區部份：分 A. B. C 三區(街廓)開發

A. B. C 三區(街廓)主要以提供鄰里社區所需日常生活所需之金融、百貨零售等商業服務、飲食及購物等消費服務與文

化、娛樂等休閒服務等使用為主，考量開發量體與市場因素，主要商場與餐飲購物設施等商業使用規劃於地上一、二樓及地下一樓局部，商務與休閒娛樂設施等商業使用規劃於地上三樓，四樓以上則主要以一般事務辦公及住辦結合為主的商務住宅，以提供小型事務與個人服務工作室等使用為主之商業開發。商務住宅開發面積以不超過總建築容積樓地板面積的二分之一為原則。

本區的停車系統規劃主要設置於地下一二層樓，總計約可提供 811 部汽車停車位。有關商業區建築開發計畫及樓地板面積分析詳附表一。

(二) 住宅區部份：分 A. B. 二區開發

A. B 二區住宅區規劃配合大街廓整體開發，兼顧市場開發機制及環境保護之需要，與創造社區及開發商最大開發效益之原則下，以規劃連棟式別墅住宅及複層式集合住宅為主。基地配置與建築型態規劃考量與周邊公共設施整體規劃，鄰接公園兩側部份以規劃 6~12 層複層式重疊住宅為主以取得最佳的視野景觀，其餘以規劃具有私人庭園的 2~3 層連棟式別墅住宅，創造都市裏具有私人綠地的住宅社區，並於社區裏規劃留設可以聯繫公園、學校與商業區的步行空間，以創造具天際線變化與具鄉村質感的新社區。

本區的停車系統規劃主要設置於地面及地下一層樓，總計約可提供 212 部汽車停車位。有關住宅區建築開發計畫及樓地板面積分析詳附表二。

(三) 建築量體

依據前項推算之建蔽率與容積率及未來引進之計畫人口，並配合上述規劃設計原則，本計畫區配置建築群之最大建築面積為 20,257 m²，其最大總容積樓地板面積約為 89,494 m²（未計入容積獎勵部分）。

最大總建築面積

$$=10,894.86 \text{ m}^2 \times 50\% + 21,157.56 \text{ m}^2 \times 70\% = 5,447 \text{ m}^2 + 14,810 \text{ m}^2 = 20,257 \text{ m}^2$$

最大總容積樓地板面積

$$=10,894.86 \text{ m}^2 \times 200\% + 21,157.56 \text{ m}^2 \times 320\% = 21,790 \text{ m}^2 + 67,704 \text{ m}^2 = 89,494 \text{ m}^2$$

(四) 建築高度

未來本計畫區之建築量體及高度分佈，將綜合考量本社區

	<p>之自然環境條件及居住環境之通風採光等因素，有關建築物之高度以商業區建築物較高，其次為住宅區，由南向北遞減；臨接二十公尺以上主要道路、廣場或公園等公共性開放空間兩側之建築物為高，其他較低。有關建築空間之配置詳圖四所示。</p> <p>十一、建築使用計畫</p> <p>十一、事業及財務計畫：</p> <p>本計畫擬由開發人採自辦市地重劃方式實施，並以重劃方式進行整體規劃及開發事宜，工業區變更後全部公共設施用地之建設費用及樁位測定費均由開發人自行負擔，開發人籌措本計畫之建設經費來源主要為銀行貸款(包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項)及自有資金，本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。</p> <p>十二、土地使用分區管制要點：詳後附件（附表四）。</p> <p>十三、辦理經過：</p> <p>（一）本案前於 94 年 3 月 2 日起公開展覽 30 天（刊登於 94 年 3 月 2、3、4 日自由時報），並於 94 年 3 月 16 日上午 10 時假板橋市公所、94 年 3 月 17 日上午 10 時假新莊市公所、94 年 3 月 18 日上午 10 時假樹林市公所舉辦說明會，公展期間未有人民或團體陳情意見。</p> <p>（二）本案歷經 94.04.26、94.05.16、94.09.07 三次專案小組研商會議審議，及 94.11.03 第 348 次縣都委會審議。</p> <p>（三）第 348 次縣都委會之決議如下：(1) 關於附帶條件中「本變更計畫應於主要計畫發佈實施五年內自行擬定細部計畫，否則縣政府依法定程序恢復變更為工業區。」中的五年規定，是以提出申請開始計算，還是以完成變更的年限計算，請作業單位釐清確認。(2) 請規劃單位於下次大會中對於建築基地及量體配置（包括樓層數、容積率）及開放空間等開發方案提出具體說明。(3) 下次大會，除了針對以上兩點進行補充外，其餘原則通過。</p> <p>十四、依本縣第 348 次縣都委會決議再提會事項，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、作業單位查稱：「依內政部 94 年 11 月 22 日營署都字第 0940061877 號函示暨依內政部都市計畫委員會第 414 次決議，本案於第二次通盤檢討案並未通過，而以附帶條件暫予保留，且主要計畫並未規定辦理期限，惟細部計畫應自該變更案主要計畫經報部核定及發佈實施後五年內由申請人自擬細部計畫。本變更案刻正辦理主細計併行審議，自無五年期限之疑義」，因此本委員會乃據以續行審查。</p> <p>二、本案除下列二點意見外，其餘依本縣第 348 次都委會決議通過。</p>

	<p>1. 本案應於土地使用分區管制要點中增列「商業區內商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面之 50%，其中商業區之動線及配置規劃應確實符合商業設施使用之需求」。</p> <p>2. 本案應於土地使用管制要點中載明「本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之 30% 為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。(1) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。(2) 建築物提供部分樓地板面積做為私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，得增加所提供之樓地板面積。(3) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理，惟依本要點規定退縮部分不得計入獎勵計算。」</p> <p>三、有關土地使用管制要點條文修正內容詳如修正條文對照表決議欄。</p> <p>四、有關協議書條文內容授權由作業單位與開發單位協議，並依法定程序納入細部計畫書中。</p>
--	---

土地使用分區管制要點

條次	原提送條文	縣都委專案小組決議	縣都委會決議
一	本要點依據都市計畫法第二十二條、三十二條及同法台灣省施行細則第三十之二條、三十一條、三十三條和三十三條之一訂定之。	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及同原計畫訂定之	照專案小組決議通過
二	本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)住宅區。 (二)商業區。 (三)公共設施用地:公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場、道路。	本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區 (二)商業區 (三)公共設施用地：公園用地、綠地、廣場兼停車場用地、道路用地。	照專案小組決議通過
三	土地使用與開發強度： (一)住宅區土地及建築以供住宅使用為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。其餘依都市計畫法台灣省施行細則第 16 條規定辦理。 (二)商業區土地及建築以供商業使用為主，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 320%。商業區供商業使用之樓地板面積不得低於允建建築樓地板面積之二分之一，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條規定辦理。	土地使用及開發強度應依下列規定： (一)住宅區土地及建築以供住宅使用為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。其餘依都市計畫法台灣省施行細則第 16 條規定辦理。 (二)商業區土地及建築以供商業使用為主，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 320%。商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，餘則依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。	土地使用及開發強度應依下列規定： (一)住宅區土地及建築以供住宅使用為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。其餘依都市計畫法台灣省施行細則第 16 條規定辦理。 (二)商業區土地及建築以供商業使用為主，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 320%。 <u>商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積百分之五十，其商業區之動線及配置規劃應確實符合商業設施使用之需求。</u> 餘依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。 (三)公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不

	<p>(三)公共設施用地內之建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>1. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得於 30%</p> <p>2. 公園兼兒童遊樂場用地作立體使用時建蔽率不得大於 80%，容積率依有關規定辦理。</p>	<p>(三)公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得於 30%。</p>	<p>得於 30%。</p>
四	<p>停車空間及裝卸位檢討：</p> <p>(一)土地及建築物供住宅使用時，每一住宅單元(住戶)其總建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，均應留設一部停車空間，超過部份，每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(二)土地及建築物供商業使用時，其總建築樓地板面積在 200 平方公尺以下者，應至少留設一部停車空間，超過部份，每 100 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(三)土地及建築物供商業使用時，其總建築樓地板面積在 1,500 平方公尺以上至 3,000 平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過 3,000 平方公尺部份，每超過 3,000 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>停車空間及裝卸位檢討應依下列規定：</p> <p>(一)土地及建築物供住宅使用時，每一住宅單元(住戶)其總建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，均應留設一部停車空間，超過部份，每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(二)土地及建築物供商業使用時，其總建築樓地板面積在 200 平方公尺(含)以下者，應至少留設一部停車空間，超過部份，每 100 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(三)土地及建築物供商業使用時，其總建築樓地板面積在 1,500 平方公尺以上至 3,000 平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過 3,000 平方公尺部份，每超過 3,000 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(四)本計畫區內建築物機車停車位於住</p>	<p>停車空間及裝卸位檢討應依下列規定：</p> <p>(一)土地及建築物供住宅使用時，每一住宅單元(住戶)其總建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，均應留設一部停車空間，超過部份，每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(二)土地及建築物供商業使用時，其總建築樓地板面積在 200 平方公尺(含)以下者，應至少留設一部停車空間，超過部份，每 100 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(三)土地及建築物供商業使用時，其總建築樓地板面積在 1,500 平方公尺以上至 3,000 平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過 3,000 平方公尺部份，每超過 3,000 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(四)本計畫區內建築物機車停車位於住宅使用設置一戶一機車位，其他使用則不低於建築技術規則法定停車位之數量。</p>

		宅使用設置一戶一機車位，其他使用則不低於建築技術規則法定停車位之數量。	(五) 應另依「都市計畫工業區變更審議規範」增設供公眾使用之公共停車空間。
五	<p>建築退縮深度規定：</p> <p>(一) 住宅區應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。退縮部份得計入法定空地，不得設置圍籬並應予植栽綠化。</p> <p>(二) 商業區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。退縮部份得計入法定空地，不得設置圍籬並應予植栽綠化。</p> <p>(三) 鄰接公園、兒童遊樂場及廣場等公共開放空間之建築基地，應自基地境界線至少退縮 6 公尺建築。其 6 公尺範圍內應留設寬至少 2 公尺以上之人行步道，以供公眾通行，退縮部份得計入法定空地，不得設置圍籬並應予植栽綠化。</p>	<p>建築退縮深度應依下列規定：</p> <p>(一) 住宅區應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。退縮部份得計入法定空地，不得設置圍籬並應予植栽綠化。</p> <p>(二) 商業區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。退縮部份得計入法定空地，不得設置圍籬並應予植栽綠化。</p> <p>(三) 商業區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，且不得設置圍籬。前述退縮部份應提供公眾通行使用(得作無遮掩人行步道)，並得計入法定空地及前院深度。</p>	照專案小組決議通過
六	<p>地下室開挖規定：</p> <p>(一) 建築基地之地下開挖率不得超過建蔽率加 10%。但因增設公共停車空間或其他公益設施供公眾使用，且經都市設計審議委員會審議通過者不受此限。</p> <p>(二) 廣場作多目標供公共停車使用者，其開挖率不得超過允建建蔽率。</p>	<p>地下室開挖應依下列規定：</p> <p>(一) 建築基地之地下開挖率不得超過建蔽率加 10%。</p> <p>(二) 廣場兼停車場用地其地下開挖率不得超過基地面積之 60%。</p>	照專案小組決議通過
七	<p>法定空地綠化規定：</p> <p>本細部計畫範圍內，建築基地內之法定空</p>	法定空地綠化應依下列規定：	照專案小組決議通過

	地應留設二分之一以上面積種植花草樹木。	建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積種植花草樹木。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者，則僅限實際空地須種植花草樹木。	
八	<p>獎勵措施：</p> <p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份，依內政部訂定『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』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基地容積率之 30% 為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 <p>(三) 凡建築基地增設停車空間且停供公眾使用，得依『台灣省建築物增設停</p>	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</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基地容積率之 30% 為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 	<p>本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之 30% 為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。</p> <p>(一) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</p> <p>(二) 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 <p>(三) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理，惟依本要點規定退縮部分不得計入獎勵計算。</p>

	<p>車空間鼓勵要點』規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四) 上述各項獎勵措施其允增加之總容積以不超過基地面積乘以基地容積率之 30% 為上限。</p>		
九	<p>都市設計審議規定</p> <p>本細部計畫範圍內符合「樹林（三多里地區）都市計畫土地使用分區管制」規定之地區或建築，應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照，本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>	<p>本地區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。</p>	<p>照專案小組決議通過</p>
十		<p>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>照專案小組決議通過</p>

案由	變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第二十六條。</p> <p>參、計畫背景：</p> <p>新莊都市計畫於民國 62 年發布實施，於民國 78 年發布實施變更新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案，其後辦理 23 次專案通盤檢討及個案變更，包括民國 79 年發布實施之變更新莊都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案、民國 86 年發佈實施之變更新莊都市計畫(土地分區使用管制要點)案及民國 90 年發布實施之變更新莊都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案，惟從變更新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案後迄今已十餘年尚無辦理全面性之通盤檢討，故本次配合都市計畫樁位成果清理改算及展繪套合之成果，辦理新莊都市計畫(第二次通盤檢討)。</p> <p>全案於 92 年 4 月 4 日起公開展覽 30 日，並於 92 年 4 月 18 日上午十時假新莊市公所舉辦公開說明會，並歷經 14 次專案小組研商會議審議，案經提報縣都委會 94 年 1 月 27 日第三三八次會決議除有關新莊市公所於會上所提建議外，其餘照縣都委會專案小組決議通過或修正通過。</p> <p>1. 大漢溪側環河快速道路請城鄉局會同工務局進行確認：該計畫若已確實定案，則配合調整相關道路系統並提討論；若未定案，則仍維持專案小組決議。</p> <p>2. 大漢溪側部份鄰河川區域線內之防汛道路是否可指定建築線，請城鄉局請示主管機關經濟部水利署後再提會討論。</p> <p>3. 有關農業區變更為公共設施用地部分，請新莊市公所函送變更位置、範圍、內容及事業及財務計畫到府，據此研議變更內容並完成補辦公開展覽程序後，再提會討論。</p> <p>案經提報本縣都委會第十五次專案小組研商會議審議，重要決議意旨彙整如後：</p> <p>1. 大漢溪側環河快速道路向西延伸至新莊路段，經城鄉局會同工務局向營建署道北隊確認，該計畫內容仍未正式定案，決議辦理事項如下：</p> <p>(1)依縣都委會第 338 次大會結論仍維持專案小組決議：計畫定案後視本通盤檢討案辦理狀況納入續行審議或於通檢後續以專案辦理變更。</p> <p>(2)請城鄉局會同工務局促請營建署加速進行大漢溪側環快之可行性評估。</p>		

(3)請新莊市公所將會中所提意見彙整後逕送營建署供作可行性評估之參考。

2. 大漢溪側鄰河川區域線內之防汛道路，請水利局依規定認定堤外之防汛道路為既有道路後，再依法指定建築線。

3. 有關農業區變更為公共設施用地部分，請新莊市公所依下列原則研提規劃方案修正，並依縣都委會第 338 次大會決議研議變更內容並完成補辦公開展覽程序後，再提縣都委會討論：

(1)農業區變更範圍請考量都市計畫合理性及財務狀況，變更位置範圍確認後再提送縣府，請規劃單位據以研議變更內容。

(2)農業區內西側土地現況具備水利排水功能者，配合變更為溝渠用地。

(3)主變 10 案農業區變更為溝渠用地部份，配合上述納入農業區變更為公共設施用地範圍，請規劃單位配合研議內容修正。

4. 其他變更案或更正案

(1)有關已決議變更案修正部分決議如下：

A. 中正路與化成路交口西北側之乙種工業區同意變更為道路用地，並併新莊市公所提農業區變更為公共設施案一併補辦公開展覽。

B. 商業區開發許可機制範圍位置，捷運新莊線頭前庄站毗鄰地區之內容有誤，同意修正縣都委會第 338 次大會會議決議記錄為：捷運新莊線頭前庄站毗鄰工業區(思源路東側及西側)，並提大會進行確認。

C. 開發許可商業區使用限制內容，依縣都委會第 338 次大會會議決議工業區變更為商業區應專供商業建築使用，惟是否應依縣都委會第 330、331 次大會決議工業區變更為商業使用樓地板面積比例而調整，於本專案小組尚無法取得共識，建議提請大會說明討論。

(2)有關都市計畫圖更正部分決議如下：

A. 輔大用地東側同意依原住宅區及地籍境界線更正計畫圖為住宅區。

B. 塔寮坑溪瓊泰河濱公園東南側同意依樁位更正計畫圖為溝渠用地。

C. 捷二用地範圍同意依樁位更正計畫圖內容。

D. 文小八北側人行步道同意依地籍線更正計畫圖，另請城鄉局一併修正原展繪疑義內容。

以上符合法定討論程序，提請討論。

初核意見	<p>本案除下列事項提請大會討論外，餘建議依專案小組意見通過：</p> <p>(一)有關農業區變更為公共設施用地部分，依新莊市公所提變更位置範圍已研議內容修正，研提變更內容如附件一，並於 94 年 10 月 5 日至 11 月 4 日完成補辦公開展覽程序，共收到人民陳情意見九件，提請討論。</p> <p>(二)中正路與化成路交口西北側之乙種工業區變更為道路用地案，研提變更內容如附件二，已於 94 年 10 月 5 日至 11 月 4 日併新莊市公所所提農業區變更為公共設施案一併補辦公開展覽，共收到人民陳情意見三件，提請討論。</p> <p>(三)開發許可商業區使用內容，依縣都委會第 338 次大會會議決議工業區變更為商業區應專供商業建築使用，抑或依縣都委會第 330、331 次大會決議工業區變更為商業區，應有二分之一樓地板面積供作商業使用而調整，相關處理意見如附件三，提請討論。</p>
決議	<p>除下列各點外，其餘照專案小組決議通過：</p> <p>一、變更內容第 63 案有關新莊市公所提農業區變更為公共設施用地部分，決議如下：「本案暫予保留，請土地權利關係人依『都市計畫農業區變更使用審議規範』另案辦理變更。」</p> <p>二、變更內容第 64 案有關中正路與化成路交口西北側之乙種工業區變更為道路用地部分，決議如下：「同意依專案小組決議通過。」</p> <p>三、主要計畫事業及財務計畫有關開發許可商業區使用規定之「(二)變更後商業區應專供商業建築使用」內容，決議刪除該點內容後修正通過。</p> <p>四、逾期人民陳情案部分，決議詳如表二。</p>

表一 變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	縣都委會專案小組決議(理由)	縣都委會決議(理由)
			原計畫	新計畫				
63	--	文小二東側	農 業 區 (2.2793)	公 園 用 地 (1.3624) 溝 渠 用 地 (0.9169)	1. 為增加計畫區公共設施供給並提升居住環境品質。 2. 新莊市公所有明確事業及財務計畫。	依新莊市公所提變更位置範圍已研議內容修正，並於九十四年十月五日至十一月四日完成補辦公開展覽程序；並於九十四年十月二十一日假新莊市公所舉辦公開說明會。	有關農業區變更為公共設施用地部分，請新莊市公所依下列原則研提規劃方案修正，並依縣都委會第 338 次大會決議研議變更內容並完成補辦公開展覽程序後，再提縣都委會討論： (1)農業區變更範圍請考量都市計畫合理性及財務狀況，變更位置範圍確認後再提送縣府，請規劃單位據以研議變更內容。 (2)農業區內西側土地現況具備水利排水功能者，配合變更為溝渠用地。 (3)主變 10 案農業區變更為溝渠用地部份，配合上述納入農業區變更為公共設施用地範圍，請規劃單位配合研議內容修正。	暫予保留，請土地權利關係人依「都市計畫農業區變更使用審議規範」另案辦理變更。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註	縣都委會專案小組決議(理由)	縣都委會決議(理由)
			原計畫	新計畫				
64	--	化成路、中正路交口西北側	乙種工業區(0.1433)	道 路 用 地(0.1433)	1. 考量地區交通動線系統完整必要性。 2. 加強化成路與環河路連繫功能。	已於九十四年十月五日至十一月四日併主計 63 案一併補辦公開展覽；並於九十四年十月二十一日假新莊市公所舉辦公開說明會。	中正路與化成路交口西北側之乙種工業區同意變更為道路用地，並併新莊市公所提農業區變更為公共設施案一併補辦公開展覽。	同意依專案小組決議通過。

表二 變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)公開展覽後公民或團體陳情意見綜理表

新 編 號	原 編 號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	初核意見	縣都委會決議(理由)
			原計畫	新計畫			
68	--	林秋福等 21 人(隆安路到裕民街 85 巷段農業區土地)	農業區	住宅區或商業區	鄰近已有五座公園(萬安、龍鳳、四維、富國及青年公園)存在，公園似有過多之慮，考量當地土地利用及整體建設發展，建議將農業區變更為住宅區或商業區，以利地方繁榮發展。	併主計變更第 63 案辦理。	照初核意見通過。
69	--	蔡楊胤(裕民段 365 地號、龍鳳段 2 地號)	採市地重劃開發		附近公園太多，建議改採市地重劃方式開發。	同 68 案。	照初核意見通過。

新 編 號	原 編 號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	初核意見	縣都委會決議 (理由)
			原計畫	新計畫			
70	--	林平(福基段 657 地號)	更正計畫圖及樁位		1. 該陳情原經台北縣政府 86 年 8 月 26 日北工都字第 1 之 3850 號函，同意俟辦理本次通檢時陳情辦理更正審議。 2. 新莊頭前工業區細部計畫將陳情土地南側現有道路變更為計畫道路，惟都市計畫道路樁位與原指定建築線位置不符，請納入本次通檢修正，以維市民權益。	不予討論。 理由： 案查該計畫道路係位屬新莊都市計畫頭前西盛工業區細部計畫範圍內，非屬本次通盤檢討之範疇。	照初核意見通過。
71	--	朱貞儀等 11 人(特二號道路(塭仔圳段)，中泰段 190、190-1、191、191-1 地號等)	修正道路平面規劃		在合乎道路公共利益及兼顧人民財產、居住安全下，適度修正或縮減特二號道路平面道路。	未便採納。 理由： 1. 行政院核定之特二號道路建設計畫，新莊塭仔圳特二號道路路段道路規劃寬度為六十公尺，目前先以一般徵收方式開闢中央四十公尺道路，其餘二十公尺寬範圍則納入塭仔圳細部計畫範圍辦理重劃開發，建議仍維持原道路寬度。 2. 經查本案係因都市計畫圖套疊致使該建物一角與特二號道路相疊。未來特二號道路開闢時，工程單位應就考量交通通行、工程施作與維護合法建物所有權人權益下，儘量避免拆除合法房屋及若拆除部份建物所涉及餘留房屋之結構安全。	照初核意見通過。

新 編 號	原 編 號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	初核意見	縣都委會決議 (理由)
			原計畫	新計畫			
72	--	蔡正諒等 5 人(中正路、化成路口)	化成路直線打通至環河路		1. 開闢道路應避免造成 T 字路口,道路應從化成路直線通往環河路。 2. 化成路接近中正路之道路用地(鴻福段 117 地號)已作為道路使用但迄今仍未徵收,請台北縣政府一併處理。 3. 金陵女中和勤益紡織之間已經有一巷道存在,可以直接穿過中正路直接打通至化成路。	併主計變更第 64 案辦理。	照初核意見通過。
73	--	林慶楠(龍鳳段 11 地號)	農業區	住宅區或商業區	1. 鄰近公園太多易成治安死角,請撤回變更農業區為公園用地案。 2. 為促進地方發展,變更農業區為商業區或住宅區用地,提高經濟價值及增加地方政府稅收。	同 68 案。	照初核意見通過。
74	--	林慶讓(龍鳳段 11 地號)	農業區	住宅區或商業區	1. 鄰近公園太多易成治安死角,請撤回變更農業區為公園用地案。 2. 為促進地方發展,變更農業區為商業區或住宅區用地,提高經濟價值及增加地方政府稅收。	同 68 案。	照初核意見通過。

新 編 號	原 編 號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	初核意見	縣都委會決議 (理由)
			原計畫	新計畫			
75	--	林繼鏗等 10 人(龍鳳段 3、6、7 地號)	農業區	住宅區或商業區	1. 周圍已有六處公園(萬安、龍鳳、後港、四維、富國及青年公園)，已足夠當地居民所需，倘公園管理不當易成治安死角。 2. 本區四周道路均已完成，且兩側均為住宅區，為提升居住環境品質，應變更農業區為商業區或住宅區用地，提高經濟價值及增加地方政府稅收。	同 68 案。	照初核意見通過。
76	--	財政部國有財產局台灣北區辦事處(鴻福段 123、123-3 地號)	維持原乙種工業區		本次通檢主計變 64 案將陳情之國有土地變更乙種工業區為道路用地，因現行道路系統配置已充分完備，應無需再行配置，仍請維持使用分區為乙種工業區。	同 72 案。	照初核意見通過。
77	--	吳政忠等 2 人(龍鳳段 2 地號)	農業區	老人住宅專用區	1. 配合行政院推動之「促進民間參與老人住宅建設推動方案」與「促進民間參與公共建設法」，興辦規劃符合高齡者居住之老人住宅。 2. 將陳情座落土地之農業區變更為老人住宅專用區。	未便採納。 理由： 請陳情人依「促進民間參與公共建設法」、「老人住宅綜合管理要點」擬具相關土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他法令規定文件，向主辦機關提出籌建申請。經核定准予籌設後，籌設所需用地則應依都市計畫法第二十七條規定再行辦理變更。	照初核意見通過。

新 編 號	原 編 號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	初核意見	縣都委會決議 (理由)
			原計畫	新計畫			
78	--	楊富田等 2 人(廣二及其東側部分住宅區，思源段 373、374、406-1、407、408、410、411、412、413、495 地號等 10 筆全部及思源段 409、414 地號等 2 筆土地部份)	住宅區(0.0158) 廣場(兼供停車場使用)用地(0.3622)	停車場用地(0.3178) 住宅區(0.0602)	1. 闢建立體停車場並拆除現有臨時建築，以改善都市居住環境品質與市容景觀，促進地區發展。 2. 建議變更內容符合都市計畫規劃原意、社會公眾利益及都市計畫未來趨勢。 3. 解決公共設施保留地徵收與興闢問題。 4. 建議變更內容符合其他私有土地及建物所有權人之權益，同時亦解決陳情人停車場用地申請立體多目標使用之完整範圍問題。 5. 建議變更內容無圖利私有土地所有權人之虞。	未便採納。 理由： 依照都市通盤檢討實施辦法規定檢討公共設施所需用地，計畫區停車場用地及廣場(兼供停車場)用地均不足，惟廣二用地已允許供停車場使用，除其他實際需要變更外，建議仍維持現行計畫。	照初核意見通過。

新 編 號	原 編 號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	初核意見	縣都委會決議 (理由)
			原計畫	新計畫			
79	--	林晴影等人(主變 63 案)	農業區	住宅區或商業區	1. 鄰近 500 公尺範圍內已有萬安公園、四維公園、龍鳳公園、四維活動中心、裕民活動中心、裕民國小和丹鳳國中，市民活動和休憩空間已足夠，無需再增加第 63 計畫方案。 2. 現有萬安公園使用率不高且乏人管理，已成為治安死角，如不解決現有問題而一味增加公園，只會擴大治安問題。 3. 主變 63 案中土地如作為公園用地，對已規劃將農業區變更為商業區或住宅用地的地主，將造成利益上的剝奪。 4. 為促進經濟發展、地方繁榮，應協助變更農業區為商業區或住宅用地，提高經濟價值，增加地方稅收。	同 68 案。	照初核意見通過。
80	--	王珠雪等 3 人(塭仔圳重劃區之垃圾處理場)	環保兼垃圾處理場用地	住宅區	塭仔圳重劃區未來將規劃精緻住宅區及精密工業區，垃圾場未來勢必影響市民美好居住品質及生活環境，請順意民意並另擇適當場地，將該地變更為住宅區。	未便採納。 理由： 依都市計畫定期通盤檢討辦法規定垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。本設施主要係供塭仔圳地區開發後之用，且位於計畫區邊陲，故本次通盤檢討除配合實際需要變更外，仍宜維持現行計畫。	照初核意見通過。

新 編 號	原 編 號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	初核意見	縣都委會決議 (理由)
			原計畫	新計畫			
81	--	新莊市民代表會(中正路、化成路口)	維持原都市計畫農業區之編定		1. 本次通檢有關主變 63 案前於新莊市公所舉辦說明會，會中近全數土地所有權人皆已表達縣府能顧及人民權益及地方發展之需求，勿將主變 63 案通過及執行，期間並彙集所有權人意見反應新莊市公所及新莊市民代表會，且亦轉達至縣府城鄉局。 2. 主變 63 案全數土地所有權人請縣府替人民權益(徵收價格偏低)及地區發展(朝自辦市地重劃方向)之考量撤回本案。 3. 建議維持原都市計畫農業區之編定。	同 68 案。	照初核意見通過。
82	--	新莊市民代表會(隆安路到富國路段農業區土地)	農業區	住宅區或商業區	隆安路到富國路段農業區土地，預定規劃變更為公園及溝渠，然其鄰近已有五座公園(萬安、龍鳳、四維、富國及青年公園)存在，公園似有過多之慮，考量當地土地利用及整體建設發展，建議市地重劃，將農業區變更為住宅區或商業區，以利地方繁榮發展。	同 68 案。	照初核意見通過。

新 編 號	原 編 號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	初核意見	縣都委會決議 (理由)
			原計畫	新計畫			
83	--	林繼銓等 13 人(主變 63 案)	維持原都市計畫農業區之編定		1. 本次通檢有關主變 63 案前於新莊市公所舉辦說明會，會中近全數土地所有權人皆已表達縣府能顧及人民權益及地方發展之需求，勿將主變 63 案通過及執行，期間並彙集所有權人意見反應新莊市公所及新莊市民代表會，且亦轉達至縣府城鄉局。 2. 主變 63 案全數土地所有權人請縣府替人民權益(徵收價格偏低)及地區發展(朝自辦市地重劃方向)之考量撤回本案。 3. 建議維持原都市計畫農業區之編定。	同 68 案。	同意依所提通過。

案由	變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>肆、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>伍、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條及都市計畫整體開發地區處理方案陸之二。</p> <p>陸、計畫背景：</p> <p>新莊及泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫係緣於民國 57 年公告之淡水河洪水平原一級管制區解除和區域防洪計畫完成後，為配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，台北縣政府乃於民國 87 年 3 月 21 日北府工都字第 56842 號函核定實施新莊及泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫案，其規定須依都市計畫法第十七條第一項規定期限完成細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築，故依循主要計畫規定擬定細部計畫，全案於民國 91 年 12 月 31 日發布實施。</p> <p>新莊及泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區原為安置原洪水平原管制區內住家及工廠，惟住戶安置部份，依經濟部水利署 94 年 1 月 28 日經水地字第 09450022400 號函，其已完成拆遷安置計畫原合法住宅拆遷戶之安置工作；工廠安置部份，其中合法工廠部分，由台北縣政府安置於五股工業區內，並於 87 年五股工業區第二批標準廠房興建完成時優先詢問該等工廠承購之意願，故已完成安置作業，違章工廠部分，經本府建設局評估應已無另外開發工業區之必要，本府並於 94 年 7 月發文向水利署建議修正原核定之拆遷安置計畫，不再於塭仔圳地區規劃工業區輔導遷移違章工廠，改以現有之工業區(工業用地)安置，惟水利署尚未同意改以台北縣現有之工業區(工業用地)安置違章工廠，故本案主要針對除工業區外之土地辦理市地重劃之檢討，而本計畫區內之工業區俟工廠安置妥善處理後，再另案檢討妥處。</p> <p>現行都市計畫對於開發方式之規定，除宗教專用區、捷運系統用地及都市更新地區外，原則以市地重劃方式辦理，並由內政部中部辦公室(地政業務)與台北縣政府負責市地重劃開發事宜，採全區整體開發，並得依市地重劃實施辦法第七條及第九之一條規定分區辦理市地重劃，且如符合平均地權條例第五十七條、第五十八條規定，亦得申請優先或自辦市地重劃。</p> <p>由於台北縣近年在辦理整體開發過程中因房地產景氣影響</p>		

土地標售，累積貸款金額及孳息負擔已嚴重影響縣府財務，無充裕能力負擔全縣整體開發區之開發事宜，為避免影響土地權利關係人之權益，爰配合內政部之「都市計畫整體開發地區處理方案」等規定，已陸續於民國 91 年 1 月、7 月、11 月及 92 年 10 月召開整體開發地區專案研商會議，對於全縣整體開發地區確立由民間主導之原則，惟本計畫之土地使用及公共設施計畫係採全區整體配置，由民間採分區方式辦理開發勢將面臨市地重劃用地負擔不均之課題，故宜先行考量規範。

故本次辦理土地使用分區管制要點通盤檢討之目的即為在現行主要計畫之土地使用計畫、公共設施計畫及實施方式之規範下，於土地使用分區管制要點增訂採分區辦理之規定，俾使開發有所依循。

柒、計畫範圍：

本計畫範圍包括新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區及泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區，計畫總面積為 470.70 公頃，其中新莊部分為 241.65 公頃、泰山部分為 229.05 公頃。

捌、計畫年期：

計畫目標年同原主要計畫，係配合北部區域計畫之計畫年期，以民國 94 年為計畫目標年。

玖、計畫人口與密度：

新莊與泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區採整體開發方式辦理，其兩計畫區之計畫人口同主要計畫，訂定為 96,000 人，其中新莊和泰山部分各約為 49,000 人和 47,000 人，並據以作為劃設公共設施用地之參據；另居住密度同主要計畫平均每公頃約 480 人。

壹拾、變更內容：

變更內容詳變更內容綜理表(表一)、變更前後土地使用分區管制要點對照表(表二)、分區辦理要點對照表(表三)。

壹拾壹、辦理經過：

(一) 本案於 94 年 6 月 10 日起公開展覽三十日，並於 94 年 6 月 17 日上午 10 時假新莊市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間計收到詳公民或團體陳情意見 2 件，詳表四「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」公開展

覽期間人民或團體陳情意見綜理表。

(二) 本案歷經 94.06.29、94.07.22、94.09.09、94.10.19、94.11.11 等五次專案小組研商會議審議，重要決議彙整如後：

1. 本計畫區三期防洪拆遷安置之目的解除

(1) 住戶安置部份，依經濟部水利署 94 年 1 月 28 日經水地字第 09450022400 號函，其已完成拆遷安置計畫原合法住宅拆遷戶之安置工作。

(2) 工廠安置部份，依行政院 91 年 9 月 11 日院台經字第 0910044583 號函核定之拆遷安置計畫修正計畫規定，須於新莊塭仔圳地區透過辦理都市計畫變更後，取得劃定為工業區土地開發並集中興建標準廠房辦理配售，以安置拆除之違章工廠及其他違章工廠。其中合法工廠部分，由本府安置於五股工業區內，業於 87 年五股工業區第二批標準廠房興建完成時優先詢問該等工廠承購之意願，故已完成安置作業；違章工廠部分，經府內評估應已無另外開發工業區之必要；故有關工廠安置部分本府已於 94 年 7 月發文向水利署建議修正原核定之拆遷安置計畫，不再於塭仔圳地區規劃工業區輔導遷移違章工廠，改以現有之工業區(工業用地)安置。

(3) 考量工廠安置之目的並未解除，且水利署尚未同意改以台北縣現有之工業區(工業用地)安置違章工廠，故本計畫區內之工業區俟工廠安置妥善處理後，再另案檢討妥處。

2. 工程基本設計準則辦理情形

塭仔圳地區分區開發工程基本設計準則由工務局辦理委外作業並上網公告招標，其配合委外作業所需經費，預先編列 95 年度實施平均地權基金預算。

為引導計畫區合理發展，使維生管路系統佈設能相連接，故本案指定優先興闢道路位置，並劃設開發單元與優先興闢道路鄰接，使工程基本設計準則得與分區發展辦理要點相互配合。

3. 分區開發原則

(1) 本案訂定之「新莊及泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫市地重劃地區分區辦理要點」係依循「臺北縣都市計畫指定市地重劃整體開發地區分期分區開發原則(93.9.23 台北縣都市計畫委員會第 334 次會議通過)」。

(2) 經城鄉局及地政局二次協商(94.10.28、94.11.11)，以劃設明確之開發單元為原則，亦指定各開發單元應共同

負擔之公共設施位置及面積，降低土地整合之不確定性，並可誘導民間有秩序辦理重劃，降低蛙躍發展之可能性。

- (3)為促使本計畫區有秩序發展，本案劃設之開發單元皆有包含聯外道路或主要道路，惟開發單元毗連已開闢之優先興闢道路者，優先辦理開發，如無毗連已開闢之優先興闢道路者，應連同已連接至已開闢之優先興闢道路之開發單元一併申請辦理，

4. 開發公平性(共同負擔公共設施用地比例)

本計畫區原以全區開發，並得採分區開發方式，惟本計畫區全區面積高達 400 多公頃，分區開發為較可行之方式，惟商業區、住宅區…等使用分區之容積率皆不同，其開發後之價值亦有所不同，若不同使用分區之共同負擔公設比例皆一致，有開發不公平性之疑義，故考量開發強度、地價、交通等因素，調整各開發單元之共同負擔公共設施用地比例。

5. 費用分攤

有關政府優先辦理之費用，如全區工程規劃及基本設計或先行興闢道路等，屬先行墊支，應納入重劃負擔後歸墊。

6. 獎勵

為促使本計畫區之土地所有權人依規定加速辦理市地重劃及大規模辦理整體開發，本案提供適當的獎勵。

7. 修訂土地使用分區管制要點

- (1)配合台北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共同性條款修正本計畫土地使用分區管制要點。
- (2)增訂有關鼓勵乙種工業區合理利用及加速開發之獎勵措施。
- (3)增訂有關建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化之獎懲規定。
- (4)增訂建築基地自行留設所需滯洪保水設施之規定。
- (5)增訂本計畫區為需經都市設計審議地區。
- (6)增訂為配合計畫區市地重劃地區採分區方式開發，訂定分區辦理要點。

8. 增訂分區辦理要點。

壹拾貳、 以上提請大會審議。

決 議	除下列各點外，其餘依專案小組決議通過：
	1. 原則同意本案採剛性範圍劃設 38 處開發單元，開發單元內共同負擔公共設施用地面積依各開發單元內各街廓之開發強度、區位等因素而有不同負擔比例，惟為避免各開發單元土地整合及公共設施開闢之不確定性，依板橋埔墘、板橋江翠地區等整體開發區之模式，指定明確之公設位置及面積，未來開發單元須與指定之公共設施用地共同開發。
	2. 部分共同負擔之公共設施，如公園等，因土地面積較大，在土地未完全取得前，若需由政府先行興闢者，其開闢費用須由開發單元負擔；部分公共設施為區域性設施，且開闢經費較高，為求公平性、避免部分開發單元之費用負擔過高，該公共設施之費用應由計畫區共同分攤，請修正分區辦理要點第八點與第九點費用歸墊方式。
	3. 有關本計畫區內農田水利會土地之處理方式，其是否得優先指配至溝渠用地依內政部 73 年 7 月 2 日台(七三)內地字第 239866 號函辦理。

表一 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	土地使用分區管制計畫	詳見土地使用分區管制要點原條文部分。	詳見土地使用分區管制要點修(增)訂部分。 (詳變更前後土地使用分區管制要點對照表)	1. 配合臺北縣三重等17處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。 2. 配合本計畫市地重劃地區採分區方式開發,於土地使用分區管制要點訂定增訂分區辦理要點之依據。	
2	分區辦理要點	無規定。	依土地使用分區管制要點增訂附錄三、新莊及泰山都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫市地重劃地區分區辦理要點。 (詳分區辦理要點對照表)	1. 配合原計畫規定得依市地重劃實施辦法第七條及第九之一條規定分區辦理市地重劃而訂定。 2. 指定辦理重劃之開發單元範圍,並規定其應共同負擔之公共設施用地比例,使本計畫區能有秩序發展,避免蛙躍。 3. 為鼓勵土地所有權人主動辦理市地重劃,故訂定相關獎勵措施。	凡未指明變更部分皆依原計畫為準。

表二 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案變更前後
土地使用分區管制要點對照表

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
一、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第 <u>三十五</u> 條規定，訂定本計畫土地使用分區管制要點。但未參加市地重劃之土地，除宗教專用區及捷運系統用地外，應依都市更新條例相關規定辦理。	修正通過。 修正後內容： 一、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第 <u>三十三條及三十五條之</u> 規定，訂定本計畫土地使用分區管制要點。但未參加市地重劃之土地，除宗教專用區及捷運系統用地外，應依都市更新條例相關規定辦理。 理由： 配合內政部民國 93 年 3 月 22 日臺內營字第 0930082876 號令修正發布之「都市計畫法台灣省施行細則」修正法令依據。	依專案小組決議通過。	
二、本要點未規定事項，適用其他相關法令 <u>之</u> 規定。	修正通過。 修正後內容： 二、 <u>本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理</u> ，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。	依專案小組決議通過。	
三、本計畫區內各土地或建築基地應附設之停車空間依附表一辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
四、本計畫區內建築基地應依附表二退縮建築，但基於地形限制，致無法達到規定者，經本縣都市設計審議委員會（以下簡稱：都設會）審議通過者，不在此限。 前項退縮部分得計入法定空地。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
五、本計畫區內各使用區，其開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。但經本縣都設會審議通過者，得不受此限。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
六、本計畫不得為 <u>其他</u> 都市計畫容積移轉之接受基地。	修正通過。 修正後內容：	依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p>六、本計畫<u>僅</u>得為<u>泰山</u>都市計畫容積移轉之接受基地。</p> <p>理由：</p> <p>1. 由於本案位屬新莊及泰山都市計畫區，目前新莊都市計畫區公共設施用地面積為 461 公頃，開闢率為 76.56%，泰山都市計畫區公共設施用地面積為 187 公頃，開闢率為 54.96%，故本計畫區若可為容積移入地區，應可有效解決舊市區內公共設施開闢不足之問題。</p> <p>2. 將「其他都市計畫」明確定義為本計畫所在都市計畫(新莊或泰山)以外之都市計畫。</p>		
七、第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%；第三種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
八、第一種商業區內之建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 280%；第二種商業區內之建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 330%。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
九、乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%；第一種乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
<p>十、產業專用區土地及建築物之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 50%，惟因整體規劃設計以提供公眾通行使用之人工地盤、空橋等連通設施，經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不計入建蔽率；容積率不得大於 250%，且申請開發規模不得小於一公頃。但因基地情況特殊且報經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，則其開發規模不在此限。</p> <p>(二)本區建築基地除面臨二省道與四一一號道路交角處應依本要點第四點規定留設深度十公尺以上之廣場式開放空間</p>	照案通過。	依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
<p>200 平方公尺外，其餘鄰接計畫道路部分應自建築線至少退縮八公尺，未鄰接計畫道路部分應自基地範圍界線至少退縮四公尺，並於退縮部分植栽喬木予以綠化，供人行步道使用，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(三)區內之土地使用以下列使用項目為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.發展媒體文化園區，以供視訊傳播、媒體電台及電影事業設施使用者。 2.供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業或設施使用者。 3.供倉儲、運輸物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者。 4.設置金融、保險、證券、旅館、餐飲、會議演藝廳及商品展覽(示)中心等行業使用者，惟其樓地板面積以申請基地法定容積之 50%為限。 5.其他與產業發展有密切關聯且低污染，並經該目的事業主管機關核准設置之產業或相關設施。 			
十一、醫療專用區內之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 320%。醫療專用區以供醫療機構與醫療設施和教學研究等相關活動及設施使用為主。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
十二、行政區內建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
<p>十三、宗教專用區之建築物及土地使用，依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 160%。</p> <p>(二)區內土地以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。</p> <p>(三)宗教專用區需配合都市設計整體規劃，並經宗教主管機關審查核准後，始得進行開發。</p>	照案通過。	依專案小組決議通過。	

現行內容說明				縣都委會專案小組決議				縣都委會決議		備註																																																																																					
十四、加油站專用區內建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。				照案通過。				依專案小組決議通過。																																																																																							
十五、電信專用區內建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。				照案通過。				依專案小組決議通過。																																																																																							
十六、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定；另除下表規定使用外，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用 方案 」規定辦理：				修正通過。 修正後內容： 十六、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定；另除下表規定使用外，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用 辦法 」規定辦理：				依專案小組決議通過。																																																																																							
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>學校</td><td>文小用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>用地</td><td>文中用地</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="2">停車場用地</td><td>—</td><td>—</td><td>平面使用</td></tr><tr><td>80</td><td>—</td><td>立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。</td></tr><tr><td colspan="2">廣場兼停車場用地</td><td>—</td><td>—</td><td>地下得供停車場使用</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>30</td><td>得作多目標使用</td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="2">捷運系統用地</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">360</td><td>1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。</td></tr><tr><td>2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。</td></tr></table>				項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	機關用地			50	250		學校	文小用地	50	150		用地	文中用地	50	200		停車場用地		—	—	平面使用	80	—	立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。	廣場兼停車場用地		—	—	地下得供停車場使用	公園用地		15	30	得作多目標使用	捷運系統用地		60	360	1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。	2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。	<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>學校</td><td>文小用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>用地</td><td>文中用地</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="2">停車場用地</td><td>—</td><td>—</td><td>平面使用</td></tr><tr><td>80</td><td>—</td><td>立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。</td></tr><tr><td colspan="2">廣場兼停車場用地</td><td>—</td><td>—</td><td>地下得供停車場使用</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>30</td><td>得作多目標使用</td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="2">捷運系統用地</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">360</td><td>1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。</td></tr><tr><td>2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。</td></tr></table>				項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	機關用地		50	250		學校	文小用地	50	150		用地	文中用地	50	200		停車場用地		—	—	平面使用	80	—	立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。	廣場兼停車場用地		—	—	地下得供停車場使用	公園用地		15	30	得作多目標使用	捷運系統用地		60	360	1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。
項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																											
機關用地		50	250																																																																																												
學校	文小用地	50	150																																																																																												
用地	文中用地	50	200																																																																																												
停車場用地		—	—	平面使用																																																																																											
		80	—	立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。																																																																																											
廣場兼停車場用地		—	—	地下得供停車場使用																																																																																											
公園用地		15	30	得作多目標使用																																																																																											
捷運系統用地		60	360	1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。																																																																																											
				2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。																																																																																											
項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																											
機關用地		50	250																																																																																												
學校	文小用地	50	150																																																																																												
用地	文中用地	50	200																																																																																												
停車場用地		—	—	平面使用																																																																																											
		80	—	立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。																																																																																											
廣場兼停車場用地		—	—	地下得供停車場使用																																																																																											
公園用地		15	30	得作多目標使用																																																																																											
捷運系統用地		60	360	1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。																																																																																											
				2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。																																																																																											

現行內容說明				縣都委會專案小組決議				縣都委會決議	備註
交通用地	50	300	1. 地上一樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟可供作捷運車站之出入口、機電設施及與捷運系統或轉運站相關之辦公處所使用，且得不計入容積。 2. 其餘地上樓層之使用項目得比照第二種商業區，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積作為公共停車場供公眾停車使用。 3. 交通用地應以整體發展為原則，惟經地方交通主管單位審查同意者，得以分期分區方式開發。	交通用地	50	300	1. 地上一樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟可供作捷運車站之出入口、機電設施及與捷運系統或轉運站相關之辦公處所使用，且得不計入容積。 2. 其餘地上樓層之使用項目得比照第二種商業區，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積作為公共停車場供公眾停車使用。 3. 交通用地應以整體發展為原則，惟經地方交通主管單位審查同意者，得以分期分區方式開發。		
變電所用地	50	250		變電所用地	50	250			
自來水事業用地	50	250		自來水事業用地	50	250			
環保兼垃圾處理場用地	50	—		環保兼垃圾處理場用地	50	—			
道路用地(高架部分)	—	—	得作多目標使用	道路用地(高架部分)	—	—	得作多目標使用		
				理由： 配合法規名稱修正。					
十七、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪延伸至公（兒）五用地接二省道以西地區之建築申請，有關結構設計圖說部分，需經學術機關或專業單位審議通過後使得發照建築。				照案通過。				依專案小組決議通過。	
十八、指定街廓編號 A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A30、A31、A32、A33 等為第二種商業區（門戶中心商業區）之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 3000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 4000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。				照案通過。				依專案小組決議通過。	
十九、指定街廓編號 A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A25、A26、A27、A28、A29 等為第二種商業區（多功能商業區）之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 2000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 3000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。				照案通過。				依專案小組決議通過。	
二十、指定街廓編號 A8、A9、A10、A11、A12、A13 等為第一種商業區（鄰里商業中心）之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 1000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 2000				照案通過。				依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。			
二十一、指定街廓編號 B11、B14、B19、B22、B23、B24、B25、B27、B30、B33、B34、B36、B37、B38、B39、B42、B48、B49、B51、B52、54 等為都市親水空間之共同管制地區，及 B112、B114、B116、B121、B122、B123、B126 等毗鄰大型公園街廓地區，限定最小基地開發規模 500 平方公尺；若建築開發規模超過 1000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
二十二、有關建築基地開發規模超過前三點規定者，得依下列面前寬度分別獎勵之： (一)面前道路寬度為 30 公尺以上（含 30 公尺者），其容積獎勵比例為 20%。 (二)面前道路寬度為 20 公尺以上（未達 30 公尺者），其容積獎勵比例為 15%。 (三)面前道路寬度未達 20 公尺者，其容積獎勵比例為 10%。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
二十三、建築物總樓地板面積達 3000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
二十四、建築基地指定留設 6 公尺之帶狀式開放空間，應沿相鄰道路境界線留設連續性之無遮簷人行道，其寬度至少 2.5 公尺；建築基地臨接未達 12 公尺寬之道路或道路未設人行道者，建築基地應自建築線退縮 1.5 公尺以上留設人行專用道，且不得設置圍牆等構造物妨礙行人之通行。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
二十五、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定 <u>左</u> 列獎勵措施： (一)建築基地整體合併建築符合第十八點至第二十一點規定，得予以獎勵；設置公共開放空間部分得依內政部訂定「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供 <u>左</u> 列使用者，得增加所提供	修正通過。 修正後內容： 二十五、為鼓勵基地整體合併建築使用及捐贈公益性設施，訂定 <u>下</u> 列獎勵措施： (一)建築基地整體合併建築符合第十八點至第二十一點規定，得予以獎勵； <u>建築基地</u> 設置公共開放空間 <u>獎勵</u> 部分依內政部訂定「 <u>建築技術規則</u> 」之「 <u>實施都市計畫地區建築基地</u>	依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
<p>之樓地板面積。但以不超過<u>基地面積乘以該基地容積率之30%</u>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；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。</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<u>交通主管機關</u>核准者。</p>	<p><u>綜合設計」專章</u>規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供<u>下列</u>公眾使用者，<u>經都市設計委員會審議通過</u>得增加所提供之樓地板面積。但以不超過<u>基準容積</u>之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人設置圖書館、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、<u>社教機構、交通轉運中心</u>等供公眾使用<u>並負責管理維護</u>，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，<u>得以依實際設置面積增加容積</u>。</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<u>都設會</u>核准者，<u>得以依實際設置面積增加雙倍容積</u>。</p> <p><u>3. 私人捐贈作為派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，得以依實際設置面積增加三倍容積。</u></p> <p>理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。</p>		
<p><u>無</u></p>	<p>增訂條文。 增訂內容： <u>二十六、為鼓勵本計畫區內乙種工業區土地合理利用及加速開發，特訂定左列獎勵措施：</u></p> <p><u>(一)建築物作下列策略性產業使用達總樓地板面積五〇% 以上並經台北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得增加興建樓地板面積：</u></p> <p><u>1. 符合促進產業升級條例之新興重要策略性產業之要件者。</u></p> <p><u>2. 行政院文化建設委員會訂定之文化創意產業。</u></p> <p><u>獎勵標準為符合使用樓地板面積之百分之一〇，但以不超過法定容積之百分之一〇為限；惟使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。</u></p>	<p>依專案小組決議通過。</p>	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p><u>(二)符合第(一)項規定之建築物，且開發規模超過三、〇〇〇平方公尺以上者，得增加興建樓地板面積，獎勵標準為法定容積之五%。</u></p> <p>理由： 依新莊二通縣都委會決議辦理，以促進工業區開發使用。</p>		
無	<p>增訂條文。 增訂內容：</p> <p><u>二十七、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，若土地所有權人若未善盡下列管理維護之責任，經台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台北縣政府核定後，扣減該建築基地法定容積百分之一，且經核定扣減基準容積者，得連續扣減之，但最高不得扣減超過基準容積百分之五：</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>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台北縣都市設計審議委員會審議通過並與台北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加百分之一之法定容積，惟最高不得超過百分之五。</u></p> <p>理由： 配合臺北縣三重等17處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。</p>	依專案小組決議通過。	
<u>二十六</u> 、 <u>各</u> 建築基地 <u>之</u> 法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	<p>修正通過。 修正後內容：</p> <p><u>二十八、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</u></p>	依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p><u>綠化之面積不得計入計算。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。建築基地內法定空地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。</u></p> <p><u>住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積百分之七十，其他建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</u></p> <p>理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。</p>		
<p><u>二十七、本計畫區內各建築基地，除都市更新地區外，其容積獎勵後之總值，不得超過原法定容積率之 1.5 倍；惟距捷運車站或車站用地（轉運站）周邊 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過原法定容積率之二倍。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>二十九、本計畫區內各建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，但各項獎勵樓地板面積之總和，不得超過基準容積之百分之五十。</u></p> <p><u>(一)惟距捷運車站或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，其獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積率之一倍。</u></p> <p><u>(二)惟距捷運車站或火車站週邊 300 至 500 公尺內之建築基地，含都市更新規定之獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積率百分之八十。</u></p> <p><u>(三)為辦理都市更新地區，各獎勵面積總和放寬為不得超過基準容積率百分之八十。</u></p> <p>理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	款修正。		
無	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p><u>三十、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。</u></p> <p><u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u></p> <p>理由：</p> <p>配合全縣推動建築基地自行留設所需滯洪保水設施之政策及臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款訂定。</p>	依專案小組決議通過。	
<u>二十八</u> 、為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計，訂定都市設計準則，詳見附錄二。	<p>修正通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>三十一、本計畫區之建築基地申請建築執照時應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照；</u>為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計，訂定都市設計準則，詳見附錄二。</p> <p>理由：</p> <p>1. 由於本計畫為整體開發地區，並訂有都市設計準則，為使都市環境更臻完善，明定需經都市設計審議。</p> <p>2. 項次調整。</p>	依專案小組決議通過。	
無	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p><u>三十二、為配合計畫區市地重劃地區採分區方式開發，訂定分區辦理要點，詳見附錄三。</u></p> <p>理由：</p> <p>配合原計畫規定得依市地重劃實施辦法第七條及第九之一條規定分區辦理市地重劃而訂定。</p>	依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
無	增訂條文。 增訂內容： <u>三十三、本要點若執行上有疑義時，得經台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。</u> 理由： 配合臺北縣三重等17處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。	依專案小組決議通過。	
<u>二十九</u> 、本要點自發布日施行。	修正通過。 修正後條文： <u>三十四</u> 、本要點自發布日施行。 理由： 項次調整。	依專案小組決議通過。	

表三 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案分區辦理要點對照表

類別	公开展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
訂定目的及依據	一、為配合本計畫區指定以市地重劃辦理地區採分期分區方式開發，依本計畫土地使用分區管制要點訂定本要點。	修正通過。 修正後內容： 一、為配合本計畫區指定以市地重劃辦理地區（ <u>以下簡稱本地區</u> ）採分區方式開發，依本計畫土地使用分區管制要點 <u>規定</u> 訂定本要點。 理由： 文字修正。	照縣都委會專案小組決議通過。	
用語定義	二、本要點用語定義如下： （一） <u>發展單元：依都市計畫規劃紋理及公共設施分布狀況劃設之鄰里生活範圍。</u> （二）共同負擔公共設施用地：依平均地權條例第60條規定應由參加重劃土地所有權人共同負擔之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、停車場、零售市場等十項公共設施用地。	修正通過。 修正後內容： 二、本要點用語定義如下： （一） <u>開發單元：依本要點第三點指定分區辦理市地重劃之最小範圍。</u> （二）共同負擔公共設施用地：依平均地權條例第60條規定應由參加重劃土地所有權人共同負擔之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、停車場、零售市場等十項公共設施用地。 理由： 文字修正。	照縣都委會專案小組決議通過。	
開發單元範圍劃設原則	<u>五、以分期分區辦理市地重劃，其重劃區應依「台北縣新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃案分期分區開發原則」規定劃設，且其範圍內包含之非共同負擔公共設施用地及共同負擔之細部計畫公共設施用地一併納入辦理。</u>	修正通過。 修正後內容： <u>三、本地區開發單元之劃設原則如下：</u> （一）依主要計畫街廓進行劃設為原則，面積較小之街廓並酌予合併劃設。 （二）以明顯之地形、地物，如既有道路、溝渠、	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
		<p><u>河川等為開發單元範圍界線。</u></p> <p><u>(三)以計畫道路中心線為開發單元範圍界線。但位於整體開發範圍邊界者或其他實際因素，得將道路全寬納入開發單元。</u></p> <p><u>(四)開發單元範圍內包含之非共同負擔之公共設施用地及共同負擔之公共設施用地一併納入整體開發。</u></p> <p><u>本地區應依指定之開發單元範圍辦理市地重劃開發。有關開發單元詳附表一、附圖一。</u></p> <p><u>開發單元以計畫道路中心線為界者，於該道路未足寬興闢前，應依本細部計畫區土地使用分區管制要點規定退縮建築之法定空地暫供車輛通行使用。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參酌「臺北縣都市計畫指定市地重劃整體開發地區分期分區開發原則」第四點規定並考量都市計畫規劃原意劃設開發單元，並酌予合併較小主要計畫街廓使各發展單元規模不致差異過大 2. 明訂開發單元以使申辦範圍得明確合理並使土地所有權人得有所遵循。 3. 增訂道路未足寬興闢前，應提供依土管要點退縮建築所留設之法定空地供車輛通行及防災使用，以維持通行及防災安全。 		
開發單元之優先順序	未規定。	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p><u>四、開發單元符合下列情形者，得同意優先辦理開發：</u></p> <p><u>(一)開發單元毗連已開闢之優先興闢道路者，優先辦理開發，如無毗連已開闢之優先興闢道</u></p>	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
		<p><u>路者，應連同可連接至已開闢之優先興闢道路之開發單元一併申請辦理，始得同意辦理開發。有關優先興闢道路之位置，詳附圖二。</u></p> <p><u>(二)籌備會申請一個以上開發單元開發時，需分別徵得各開發單元半數以上土地所有權人及其應有面積同意；開發單元如有二個以上籌備會申請開發，以先行徵得半數以上土地所有權人及其應有面積同意者，優先辦理，其他籌備會則應另行調整重劃範圍，始得同意辦理開發。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參酌「臺北縣都市計畫指定市地重劃整體開發地區分期分區開發原則」第五點規定訂定。 2. 為引導計畫區之發展順序，使道路及管線銜接順遂，故定義優先興闢道路及開發單元與其連接規定。 		
開發單元應共同負擔及共同負擔之公共設施用地比例及跨區辦理之規定	<p><u>三、以分期分區辦理市地重劃，各重劃區應共同負擔之公共設施用地比例應不低於全計畫區應共同負擔之公共設施用地比例，並應符合「市地重劃實施辦法」第9-1條之規定，以符公平原則。有關全計畫區應共同負擔之公共設施用地比例詳附表一。</u></p> <p><u>四、為避免計畫區因分期分區開發產生公共設施用地零星提供以致生活品質不佳，配合現行都市計畫規劃架構劃設六處發展單元，各重劃區於開發時應納入其所在發展單元之公共設施用地一併開發。有關各發展單元劃設範圍如附圖一、各發展單元之土地使用分區及公共設施用地項目及面積如附表二至附表七。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>五、考量分區開發後因各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區等因素影響地價，而衍生土地所有權人取回土地面積及比例之差異，為顧及地主權益及其公平性，參考鄰近已發展地區土地公告現值之差異，依開發單元內包含之土地使用分區容積率、交通條件等因素，計算各開發單元內應包含共同負擔之公共設施用地面積及比例，開發單元應與指定之公共設施用地共同開發，如附表一。</u></p> <p><u>開發單元內包含共同負擔之公共設施用地需跨區辦理者，依內政部八十九年三月三十一日發布之「辦理跨區市地重劃及跨區區段徵收作業</u></p>	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
		<p><u>規範」辦理。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原都市計畫係以一次辦理進行規劃，改為分區辦理後之土地價值差異衍生各發展單元土地所有權人領回土地之不一致現象，故考量本地區各街廓所在之位置、交通、公共設施、土地使用分區等因素，並參考鄰近新莊、泰山已發展地區土地公告現值之差異，透過各開發單元各街廓之調整共同負擔之公共設施用地面積及比例，以反映分區開發之地主權益及公平性。 2. 本地區開發單元內包含共同負擔之公共設施用地需跨區辦理者，得依跨區辦理市地重劃之相關規定。 		
應共同負擔之公設用地調整機制	<p>八、為確保各重劃區應負擔之公共設施用地之公平性，重劃區經核算應負擔之公共設施用地比例如不符合本要點第三點之規定，得以變更細部計畫方式進行調整，並依下列原則辦理：</p> <p>(一)增設細部計畫公共設施用地者，以兒童遊樂場、鄰里公園、廣場及綠地用地為原則，並應配合全區綠軸及景點構想進行配置。</p> <p>(二)減少細部計畫公共設施用地者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 減少之公共設施用地屬細部計畫劃設之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場及綠地用地者，得予以變更，惟應改以法定空地提供開放性公共空間供公眾使用，其位置及範圍應於變更細部計畫圖上標明。 2. 減少之公共設施用地屬細部計畫劃設之停車場用地者，得予以變更，惟應以減少之用地面積以每車位30平方公尺計算 	<p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>已指定以開發單元辦理市地重劃，開發單元包含共同負擔之公共設施用地，故不涉及都市計畫變更，爰予以刪除。</p>	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p>車位數，於臨計畫寬度 15 公尺(含)以上道路側法定空地提供停車位方式供公眾使用，其位置應於變更細部計畫圖上標明。</p> <p>3. 減少之公共設施用地屬細部計畫劃設之道路用地者，如屬建築基地出入道路且完整包含於重劃區內，若不妨礙配地後建築基地出入者，得予以取消及變更。</p> <p>4. 其餘公共設施用地仍宜維持，不予變更。</p>			
應共同負擔之主計公設比例	六、重劃區應納入其所在發展單元之主要計畫公共設施用地一併開發，且其主要計畫公共設施用地面積所佔比例不得低於所在發展單元之主要計畫公共設施用地面積所佔比例。	<p>刪除。</p> <p>理由： 有關主要計畫公共設施用地已併入第五點處理，爰予以刪除。</p>	照縣都委會專案小組決議通過。	
跨發展單元開發之處理	七、重劃區得跨越發展單元進行開發，惟應就不同發展單元範圍分別檢討符合第五點及第六點之規定。	<p>刪除。</p> <p>理由： 已劃定開發單元並規定共同負擔之公共設施用地面積及比例，爰予以刪除。</p>	照縣都委會專案小組決議通過。	
應共同負擔之公設用地比例超過標準之容積獎勵機制	<p>九、為增加應負擔之公共設施用地調配之彈性，應負擔之公共設施用地較本要點第三點規定為高之地區，如不依第七點規定以變更細部計畫方式辦理者，得另以容積獎勵方式辦理。其規定如下：</p> <p>(一)計算應負擔之公共設施用地超出面積</p> $\Delta Li = Ai \times (Ri - R0)$ <p>ΔLi: i 重劃區之應負擔之公共設施用地超出面積</p> <p>Ai: i 重劃區總面積</p> <p>Ri: i 重劃區實際負擔之公共設施用地比例</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 已指定各開發單元共同負擔之公共設施用地面積及比例，爰予以刪除。</p>	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p>R0：依第三點規定應負擔之公共設施用地比例</p> <p>(二)計算各重劃區之建築基地可獎勵容積</p> $\Delta V_{ij} = \Delta L_i \times (P_{Li} \div P_i) \times V_{ij} \times (A_{ij} \div A_i)$ <p>ΔV_{ij}：i 重劃區內 j 建築基地之可獎勵容積</p> <p>ΔL_i：i 重劃區內應負擔之公共設施用地之超出面積</p> <p>P_{Li}：申請容積獎勵時，i 重劃區內應負擔之公共設施用地之平均公告現值</p> <p>P_i：申請容積獎勵時，i 重劃區內可建築基地之平均公告現值</p> <p>V_{ij}：i 重劃區內 j 建築基地之基準容積率</p> <p>A_{ij}：i 重劃區內 j 建築基地之面積</p> <p>A_i：i 重劃區內可建築基地之總面積</p> <p>(三)可獎勵容積不得超過該建築基地基準容積百分之三十。</p>			
加速開發之容積獎勵機制	<p>十、為促進本計畫區開發，指定以市地重劃、區段徵收辦理整體開發地區符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但以不超過法定容積之 30% 為限：</p> <p>(一)整體開發規模獎勵</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 同時申辦之重劃區包括所有發展單元者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 30%。 2. 同時申辦之重劃區包括一個(含)以上完整發展單元者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 20%。 3. 同時申辦之重劃區面積達 10 公頃以上 	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>六、為促進本<u>地</u>區開發，開發單元符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但以不超過法定容積之百分之三十為限：</p> <p>(一)整體開發規模獎勵</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>同時申辦附表一之第一區至第六區任一區內全部之開發單元者</u>，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之<u>百分之三十</u>。 2. <u>同時申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十</u> 	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p>者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 10%。</p> <p>(二)整體開發時程獎勵</p> <p>申辦之重劃區如能於釘樁樁位公告及地籍逕為分割確定後一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後二年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 10%；二年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 5%。</p>	<p><u>一(4-2 號計畫道路以東部分)等公共設施用地者</u>，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之<u>百分之二十</u>。</p> <p>3. <u>同時申辦二個(含)以上開發單元者</u>，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之<u>百分之十</u>。</p> <p>(二)整體開發時程獎勵</p> <p>申辦之開發單元如能於<u>本要點公布之日起</u>一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後二年內完成開發單元內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之<u>百分之十</u>；二年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成開發單元內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之<u>百分之五</u>。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合開發單元之指定調整開發方式，對於完整鄰里單元開發、提供完整公共設施用地及申辦二開發單元以上者給予不同程度容積獎勵。 2. 本地區已完成都市計畫樁測釘，爰修正時程獎勵起始點規定。 3. 文字修正。 		
容積獎勵上限	未規定。	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p><u>七、本要點容積獎勵後之總值，應依本細部計畫區土地使用分區管制要點第二十九條有關容積獎勵上限規定辦理。</u></p> <p>理由：</p>	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
		增訂容積獎勵上限規定。		
分區開發工程界面之整合及規劃費用之分攤	未規定。	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p>八、為利開發單元重劃工程介面整合，開發申請人應依臺北縣政府公告之本地區「分區開發工程基本設計準則」，辦理重劃工程規劃設計及施工。</p> <p>臺北縣政府辦理前項設計準則先行墊支之規劃設計費，應由各開發單元依該開發單元總面積佔本地區總面積之比例分攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府，利息部分由平均地權基金補足。</p> <p>有關該基本設計準則之先行墊支費用數額，由台北縣政府另行訂之。</p> <p>理由：</p> <p>1. 將 93.09.23 縣都委會第 334 次會議通過之「台北縣都市計畫指定市地重劃整體開發地區分期分區開發原則」第六點規定納入。</p> <p>2. 規定工程基本設計準則費用歸墊之分攤方式。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>八、<u>有關辦理市地重劃之相關費用應由本地區之土地所有權人共同負擔。</u></p> <p>為利開發單元重劃工程介面整合，開發申請人應依臺北縣政府公告之本地區「分區開發工程基本設計準則」，辦理重劃工程規劃設計及施工。</p> <p>臺北縣政府辦理前項設計準則先行墊支之規劃設計費，應由各開發單元依該開發單元總面積佔本地區總面積之比例分攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府，利息部分由平均地權基金補足。</p> <p>有關該基本設計準則之先行墊支費用數額，由台北縣政府另行訂之。</p> <p>理由：</p>	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
			明確敘明重劃模式下相關費用皆應由本地區參與重劃之土地所有權人共同負擔。	
公共設施用地先行墊支興闢之費用分攤	未規定。	<p>增訂條文。 增訂內容：</p> <p>九、本地區內之公共設施用地如屬重大或緊急工程，得經協調土地所有權人同意先行提供使用或租用者，若協調不成者，基於重大或緊急工程之推動，必要時得以一般徵收方式取得。本地區依前項規定同意先行提供使用或租用者，保留其土地所有權人參與重劃配地之權利。依第一項規定採先行提供使用或租用者，有關臺北縣政府先行墊支之該公共設施<u>用地之</u>費用實際數額，應由各開發單元依其單元內該公共設施用地面積佔該公共設施用地總面積之比例分攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府。</p> <p>依第一項規定採一般徵收者，其致使開發單元內之共同負擔公共設施用地比例降低，考量各開發單元之公平性，有關臺北縣政府先行墊支之該公共設施<u>用地之</u>工程費用、地上物補償費及其他費用之實際數額，應由各開發單元依其單元內該公共設施用地面積佔該公共設施用地總面積之比例分攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府。</p> <p><u>惟區域倘有重大公故涉工程相關應屬全區本重劃區全體地主共同負擔。</u>特二號道路(1 號道路)中央 40 公尺採一般徵收部分之工程費用、地上</p>	<p>修正後通過： 修正內容：</p> <p>九、本地區內之公共設施用地如屬重大或緊急工程，得經協調土地所有權人同意先行提供使用或租用者，若協調不成者，基於重大或緊急工程之推動，必要時得以一般徵收方式取得。本地區依前項規定同意先行提供使用或租用者，保留其土地所有權人參與重劃配地之權利。依第一項規定採先行提供使用或租用者，有關臺北縣政府先行墊支之該公共設施<u>興闢</u>費用實際數額，應由各開發單元依其單元內該公共設施用地面積佔該公共設施用地總面積之比例分</p>	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
		<p>物補償費及其他費用無需由開發單元負擔。 有關上述先行墊支費用數額，由台北縣政府另行訂之。</p> <p>理由： 規定本地區共同負擔之公共設施用地之先行興闢費用歸墊與分攤方式。</p>	<p>攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府。</p> <p>依第一項規定採一般徵收者，其致使開發單元內之共同負擔公共設施用地比例降低，考量各開發單元之公平性，有關臺北縣政府先行墊支之該公共設施之工程費用、地上物補償費及其他費用之實際數額，應由各開發單元依其單元內該公共設施用地面積佔該公共設施用地總面積之比例分攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府。</p> <p><u>本地區內屬全區性重大公共設施或設備，其工程相關費用應由本地區全體所有權人共同負擔，其分攤方式依第八點辦理。</u>惟特二號道路(1 號道</p>	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
			<p>路)中央 40 公尺採一般徵收部分之工程費用、地上物補償費及其他費用無需由開發單元負擔。</p> <p>有關上述先行墊支費用數額，由台北縣政府另行訂之。</p> <p>理由： 考量重大公共設施之工程費用可能較高，若僅由包含該公設之開發單元負擔，其費用負擔將會過高，產生不公平性，故將重大公共設施之工程費用分攤方式回歸第八條。</p>	
變更細計程序及書件	<p>十一、以變更細部計畫方式辦理者，土地權利關係人應於申請市地重劃範圍勘選時，併同提出變更細部計畫書、圖，其計畫書、圖應依「都市計畫書圖製作規則」規定辦理，計畫書、圖內容至少應包含下列項目：</p> <p>(一)都市計畫法台灣省施行細則第八條應檢具資料。</p> <p>(二)變更前依本要點第三點核算結果。</p> <p>(三)建議調整方式（含變更內容明細表及變更前後面積對照表）。</p> <p>(四)變更前依本要點第三點核算結果。</p> <p>(五)增設或取銷公共設施用地之範圍及內容（於計畫圖上標明）。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 變更細部計畫機制已刪除。</p>		

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	(六)改以法定空地提供供公眾使用者，其範圍及內容（於計畫圖上標明）。			
疑義解釋	十二、本要點若執行上有疑義時，得經台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。	修正通過。 修正後內容： <u>十</u> 、本要點若執行上有疑義時，得經台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。 理由： 點次調整。		
未竟事項處理	十三、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。	修正通過。 修正後內容： <u>十一</u> 、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。 理由： 點次調整。		

表四 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
1	謝宜翔 新莊市海山頭段石龜小段73-64地號	我只想要有一個家，希望政府要照顧蒼生，而不要只顧政治利益而造成百姓不便。	1. 本人所有之 2 層樓鋼筋水泥建築，自民國 57 年起迄今經營小本生意，若拆除建物，生活將面臨困頓。 2. 建物與土地皆為合法，政府不應將本人所有之路旁店面與一般土地同一基準計算。 3. 以目前之房價，照政府補償費用根本無法重購住宅。	未便採納。 理由： 1. 本基地位於第一種住宅區，屬都市更新地區，區內土地及建築物得採個別建築開發或依都市更新相關規定辦理整體開發。 2. 本基地若採都市更新方式開發，有關土地、房屋價值及權利變換等相關事宜，依都市更新相關規定辦理，非屬都市計畫處理範疇。	依專案小組決議通過。	
2	陳黃玉豐 新莊市建國段86地號	1. 本人所有之 2 層樓鋼筋水泥建築，自民國 57 年起迄今經營小本生意，若拆除建物，生活將面臨困頓。 2. 建物與土地皆為合法，政府不應將本人所有之路旁店面與一般土地同一基準計算。 3. 以目前之房價，照政府補償費用根本無法重購住宅。	希望政府能在同區另闢房屋安置，照原建物及土地且能經營小本生意之店面對換。	未便採納。 理由： 1. 本基地屬市地重劃整體開發範圍，須依市地重劃相關規定辦理開發。 2. 重劃區內地上物補償費之計算，依拆遷補償等相關規定核算；有關土地分配事宜，依市地重劃相關規定，以原位次分配為原則。 3. 有關另地安置之事宜，非屬都市計畫處理範疇，將建請相關機關研究。	依專案小組決議通過。	
3	莊武雄 新莊市建國段84、84-1、85…等地號			同編號 2。	依專案小組決議通過。	

案由	變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>壹拾參、 擬定機關：台北縣政府。</p> <p>壹拾肆、 法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條及都市計畫整體開發地區處理方案陸之二。</p> <p>壹拾伍、 計畫背景：</p> <p>新莊及泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫係緣於民國 57 年公告之淡水河洪水平原一級管制區解除和區域防洪計畫完成後，為配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，台北縣政府乃於民國 87 年 3 月 21 日北府工都字第 56842 號函核定實施新莊及泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫案，其規定須依都市計畫法第十七條第一項規定期限完成細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築，故依循主要計畫規定擬定細部計畫，全案於民國 91 年 12 月 31 日發布實施。</p> <p>新莊及泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區原為安置原洪水平原管制區內住家及工廠，惟住戶安置部份，依經濟部水利署 94 年 1 月 28 日經水地字第 09450022400 號函，其已完成拆遷安置計畫原合法住宅拆遷戶之安置工作；工廠安置部份，其中合法工廠部分，由台北縣政府安置於五股工業區內，並於 87 年五股工業區第二批標準廠房興建完成時優先詢問該等工廠承購之意願，故已完成安置作業，違章工廠部分，經本府建設局評估應已無另外開發工業區之必要，本府並於 94 年 7 月發文向水利署建議修正原核定之拆遷安置計畫，不再於塭仔圳地區規劃工業區輔導遷移違章工廠，改以現有之工業區(工業用地)安置，惟水利署尚未同意改以台北縣現有之工業區(工業用地)安置違章工廠，故本案主要針對除工業區外之土地辦理市地重劃之檢討，而本計畫區內之工業區俟工廠安置妥善處理後，再另案檢討妥處。</p> <p>現行都市計畫對於開發方式之規定，除宗教專用區、捷運系統用地及都市更新地區外，原則以市地重劃方式辦理，並由內政部中部辦公室(地政業務)與台北縣政府負責市地重劃開發事宜，採全區整體開發，並得依市地重劃實施辦法第七條及第九之一條規定分區辦理市地重劃，且如符合平均地權條例第五十七條、第五十八條規定，亦得申請優先或自辦市地重劃。</p> <p>由於台北縣近年在辦理整體開發過程中因房地產景氣影響</p>		

土地標售，累積貸款金額及孳息負擔已嚴重影響縣府財務，無充裕能力負擔全縣整體開發區之開發事宜，為避免影響土地權利關係人之權益，爰配合內政部之「都市計畫整體開發地區處理方案」等規定，已陸續於民國 91 年 1 月、7 月、11 月及 92 年 10 月召開整體開發地區專案研商會議，對於全縣整體開發地區確立由民間主導之原則，惟本計畫之土地使用及公共設施計畫係採全區整體配置，由民間採分區方式辦理開發勢將面臨市地重劃用地負擔不均之課題，故宜先行考量規範。

本次辦理土地使用分區管制要點通盤檢討之目的即為在現行主要計畫之土地使用計畫、公共設施計畫及實施方式之規範下，於土地使用分區管制要點增訂採分區辦理之規定，俾使開發有所依循。

壹拾陸、 計畫範圍：

本計畫範圍包括新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區及泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區，計畫總面積為 470.70 公頃，其中新莊部分為 241.65 公頃、泰山部分為 229.05 公頃。

壹拾柒、 計畫年期：

計畫目標年同原主要計畫，係配合北部區域計畫之計畫年期，以民國 94 年為計畫目標年。

壹拾捌、 計畫人口與密度：

新莊與泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區採整體開發方式辦理，其兩計畫區之計畫人口同主要計畫，訂定為 96,000 人，其中新莊和泰山部分各約為 49,000 人和 47,000 人，並據以作為劃設公共設施用地之參據；另居住密度同主要計畫平均每公頃約 480 人。

壹拾玖、 變更內容：

變更內容詳變更內容綜理表(表一)、變更前後土地使用分區管制要點對照表(表二)、分期分區辦理要點對照表(表三)。

貳拾、 辦理經過：

(一) 本案於 94 年 6 月 10 日起公開展覽三十日，並於 94 年 6 月 24 日上午 10 時假泰山市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間計並無收到公民或團體陳情意見。

(二) 本案歷經 94.06.29、94.07.22、94.09.09、94.10.19、94.11.11 等五次專案小組研商會議審議，重要決議彙整如

後：

1. 本計畫區三期防洪拆遷安置之目的解除

- (1) 住戶安置部份，依經濟部水利署 94 年 1 月 28 日經水地字第 09450022400 號函，其已完成拆遷安置計畫原合法住宅拆遷戶之安置工作。
- (2) 工廠安置部份，依行政院 91 年 9 月 11 日院台經字第 0910044583 號函核定之拆遷安置計畫修正計畫規定，須於新莊塭仔圳地區透過辦理都市計畫變更後，取得劃定為工業區土地開發並集中興建標準廠房辦理配售，以安置拆除之違章工廠及其他違章工廠。其中合法工廠部分，由本府安置於五股工業區內，業於 87 年五股工業區第二批標準廠房興建完成時優先詢問該等工廠承購之意願，故已完成安置作業；違章工廠部分，經府內評估應已無另外開發工業區之必要；故有關工廠安置部分本府已於 94 年 7 月發文向水利署建議修正原核定之拆遷安置計畫，不再於塭仔圳地區規劃工業區輔導遷移違章工廠，改以現有之工業區(工業用地)安置。
- (3) 考量工廠安置之目的並未解除，且水利署尚未同意改以台北縣現有之工業區(工業用地)安置違章工廠，故本計畫區內之工業區俟工廠安置妥善處理後，再另案檢討妥處。

2. 工程基本設計準則辦理情形

塭仔圳地區分區開發工程基本設計準則由工務局辦理委外作業並上網公告招標，其配合委外作業所需經費，預先編列 95 年度實施平均地權基金預算。

為引導計畫區合理發展，使維生管路系統佈設能相連接，故本案指定優先興闢道路位置，並劃設開發單元與優先興闢道路鄰接，使工程基本設計準則得與分區發展辦理要點相互配合。

3. 分區開發原則

- (1) 本案訂定之「新莊及泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫市地重劃地區分區辦理要點」係依循「臺北縣都市計畫指定市地重劃整體開發地區分期分區開發原則(93.9.23 台北縣都市計畫委員會第 334 次會議通過)」。
- (2) 經城鄉局及地政局二次協商(94.10.28、94.11.11)，以劃設明確之開發單元為原則，亦指定各開發單元應共同負擔之公共設施位置及面積，降低土地整合之不確定性，並可誘導民間有秩序辦理重劃，降低蛙躍發展之可能性。

(3)為促使本計畫區有秩序發展，本案劃設之開發單元皆有包含聯外道路或主要道路，惟開發單元毗連已開闢之優先興闢道路者，優先辦理開發，如無毗連已開闢之優先興闢道路者，應連同已連接至已開闢之優先興闢道路之開發單元一併申請辦理，

4. 開發公平性(共同負擔公共設施用地比例)

本計畫區原以全區開發，並得採分區開發方式，惟本計畫區全區面積高達 400 多公頃，分區開發為較可行之方式，惟商業區、住宅區…等使用分區之容積率皆不同，其開發後之價值亦有所不同，若不同使用分區之共同負擔公設比例皆一致，有開發不公平性之疑義，故考量開發強度、地價、交通等因素，調整各開發單元之共同負擔公共設施用地比例。

5. 費用分攤

有關政府優先辦理之費用，如全區工程規劃及基本設計或先行興闢道路等，屬先行墊支，應納入重劃負擔後歸墊。

6. 獎勵

為促使本計畫區之土地所有權人依規定加速辦理市地重劃及大規模辦理整體開發，本案提供適當的獎勵。

7. 修訂土地使用分區管制要點

(1)配合台北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共同性條款修正本計畫土地使用分區管制要點。

(2)增訂有關鼓勵乙種工業區合理利用及加速開發之獎勵措施。

(3)增訂有關建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化之獎懲規定。

(4)增訂建築基地自行留設所需滯洪保水設施之規定。

(5)增訂本計畫區為需經都市設計審議地區。

(6)增訂為配合計畫區市地重劃地區採分區方式開發，訂定分區辦理要點。

8. 增訂分區辦理要點。

貳拾壹、 以上提請大會審議。

決議	<p>除下列各點外，其餘依專案小組決議通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原則同意本案採剛性範圍劃設 38 處開發單元，開發單元內共同負擔公共設施用地面積依各開發單元內各街廓之開發強度、區位等因素而有不同負擔比例，惟為避免各開發單元土地整合及公共設施開闢之不確定性，依板橋埔墘、板橋江翠地區等整體開發區之模式，指定明確之公設位置及面積，未來開發單元須與指定之公共設施用地共同開發。 2. 部分共同負擔之公共設施，如公園等，因土地面積較大，在土地未完全取得前，若需由政府先行興闢者，其開闢費用須由開發單元負擔；部分公共設施為區域性設施，且開闢經費較高，為求公平性、避免部分開發單元之費用負擔過高，該公共設施之費用應由計畫區共同分攤，請修正分區辦理要點第八點與第九點費用歸墊方式。 3. 有關本計畫區內農田水利會土地之處理方式，其是否得優先指配至溝渠用地依內政部 73 年 7 月 2 日台(七三)內地字第 239866 號函辦理。
----	---

表一 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	土地使用分區管制計畫	詳見土地使用分區管制要點原條文部分。	詳見土地使用分區管制要點修(增)訂部分。 (詳變更前後土地使用分區管制要點對照表)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。 2. 配合本計畫市地重劃地區採分期分區方式開發，於土地使用分區管制要點訂定增訂分期分區辦理要點之依據。 	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	分期分區 辦理要點	無規定。	依土地使用分區管制要點 增訂附錄三、新莊及泰山 都市計畫(塭仔圳地區) (三期防洪拆遷安置方案) 細部計畫市地重劃地區分 期分區辦理要點。 (詳分期分區辦理要點對 照表)	1. 配合原計畫規定得 依市地重劃實施辦 法第七條及第九之 一條規定分區辦理 市地重劃而訂定。 2. 指定辦理重劃之開 發單元範圍,並規定 其應共同負擔之公 共設施用地比例,使 本計畫區能有秩序 發展,避免蛙躍。 3. 為鼓勵土地所有權 人主動辦理市地重 劃,故訂定相關獎勵 措施。	凡未指明變更 部分皆依原計 畫為準。

表二 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案變更前後
土地使用分區管制要點對照表

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
一、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第 <u>三十五</u> 條規定，訂定本計畫土地使用分區管制要點。但未參加市地重劃之土地，除宗教專用區及捷運系統用地外，應依都市更新條例相關規定辦理。	修正通過。 修正後內容： 一、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第 <u>三十三條及三十五條之</u> 規定，訂定本計畫土地使用分區管制要點。但未參加市地重劃之土地，除宗教專用區及捷運系統用地外，應依都市更新條例相關規定辦理。 理由： 配合內政部民國 93 年 3 月 22 日臺內營字第 0930082876 號令修正發布之「都市計畫法台灣省施行細則」修正法令依據。	依專案小組決議通過。	
二、本要點未規定事項，適用其他相關法令 <u>之</u> 規定。	修正通過。 修正後內容： 二、 <u>本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理</u> ，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。	依專案小組決議通過。	
三、本計畫區內各土地或建築基地應附設之停車空間依附表一辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
四、本計畫區內建築基地應依附表二退縮建築，但基於地形限制，致無法達到規定者，經本縣都市設計審議委員會（以下簡稱：都設會）審議通過者，不在此限。 前項退縮部分得計入法定空地。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
五、本計畫區內各使用區，其開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。但經本縣都設會審議通過者，得不受此限。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
六、本計畫不得為 <u>其他</u> 都市計畫容積移轉之接受基地。	修正通過。 修正後內容：	依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p>六、本計畫<u>僅</u>得為<u>泰山</u>都市計畫容積移轉之接受基地。</p> <p>理由：</p> <p>1. 由於本案位屬新莊及泰山都市計畫區，目前新莊都市計畫區公共設施用地面積為 461 公頃，開闢率為 76.56%，泰山都市計畫區公共設施用地面積為 187 公頃，開闢率為 54.96%，故本計畫區若可為容積移入地區，應可有效解決舊市區內公共設施開闢不足之問題。</p> <p>2. 將「其他都市計畫」明確定義為本計畫所在都市計畫(新莊或泰山)以外之都市計畫。</p>		
七、第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%；第三種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
八、第一種商業區內之建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 280%；第二種商業區內之建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 330%。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
九、乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%；第一種乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
<p>十、產業專用區土地及建築物之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 50%，惟因整體規劃設計以提供公眾通行使用之人工地盤、空橋等連通設施，經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不計入建蔽率；容積率不得大於 250%，且申請開發規模不得小於一公頃。但因基地情況特殊且報經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，則其開發規模不在此限。</p> <p>(二)本區建築基地除面臨二省道與四一一號道路交角處應依本要點第四點規定留設深度十公尺以上之廣場式開放空間</p>	照案通過。	依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
<p>200 平方公尺外，其餘鄰接計畫道路部分應自建築線至少退縮八公尺，未鄰接計畫道路部分應自基地範圍界線至少退縮四公尺，並於退縮部分植栽喬木予以綠化，供人行步道使用，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(三)區內之土地使用以下列使用項目為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.發展媒體文化園區，以供視訊傳播、媒體電台及電影事業設施使用者。 2.供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業或設施使用者。 3.供倉儲、運輸物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者。 4.設置金融、保險、證券、旅館、餐飲、會議演藝廳及商品展覽(示)中心等行業使用者，惟其樓地板面積以申請基地法定容積之 50%為限。 5.其他與產業發展有密切關聯且低污染，並經該目的事業主管機關核准設置之產業或相關設施。 			
十一、醫療專用區內之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 320%。醫療專用區以供醫療機構與醫療設施和教學研究等相關活動及設施使用為主。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
十二、行政區內建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
<p>十三、宗教專用區之建築物及土地使用，依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 160%。</p> <p>(二)區內土地以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。</p> <p>(三)宗教專用區需配合都市設計整體規劃，並經宗教主管機關審查核准後，始得進行開發。</p>	照案通過。	依專案小組決議通過。	

現行內容說明					縣都委會專案小組決議					縣都委會決議		備註																																																																																			
十四、加油站專用區內建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。					照案通過。					依專案小組決議通過。																																																																																					
十五、電信專用區內建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。					照案通過。					依專案小組決議通過。																																																																																					
十六、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定；另除下表規定使用外，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用 方案 」規定辦理：					修正通過。 修正後內容： 十六、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定；另除下表規定使用外，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用 辦法 」規定辦理：					依專案小組決議通過。																																																																																					
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>學校</td><td>文小用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>用地</td><td>文中用地</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="2">停車場用地</td><td>—</td><td>—</td><td>平面使用</td></tr><tr><td>80</td><td>—</td><td>立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。</td></tr><tr><td colspan="2">廣場兼停車場用地</td><td>—</td><td>—</td><td>地下得供停車場使用</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>30</td><td>得作多目標使用</td></tr><tr><td colspan="2">捷運系統用地</td><td>60</td><td>360</td><td>1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。 2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。</td></tr></table>					項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註				機關用地		50	250		學校	文小用地	50	150		用地	文中用地	50	200		停車場用地		—	—	平面使用	80	—	立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。	廣場兼停車場用地		—	—	地下得供停車場使用	公園用地		15	30	得作多目標使用	捷運系統用地		60	360	1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。 2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。	<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>學校</td><td>文小用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>用地</td><td>文中用地</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="2">停車場用地</td><td>—</td><td>—</td><td>平面使用</td></tr><tr><td>80</td><td>—</td><td>立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。</td></tr><tr><td colspan="2">廣場兼停車場用地</td><td>—</td><td>—</td><td>地下得供停車場使用</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>30</td><td>得作多目標使用</td></tr><tr><td colspan="2">捷運系統用地</td><td>60</td><td>360</td><td>1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。 2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。</td></tr></table>					項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關用地		50	250		學校	文小用地	50	150		用地	文中用地	50	200		停車場用地		—	—	平面使用	80	—	立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。	廣場兼停車場用地		—	—	地下得供停車場使用	公園用地		15	30	得作多目標使用	捷運系統用地	
項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																											
機關用地		50	250																																																																																												
學校	文小用地	50	150																																																																																												
用地	文中用地	50	200																																																																																												
停車場用地		—	—	平面使用																																																																																											
		80	—	立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。																																																																																											
廣場兼停車場用地		—	—	地下得供停車場使用																																																																																											
公園用地		15	30	得作多目標使用																																																																																											
捷運系統用地		60	360	1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。 2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。																																																																																											
項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																											
機關用地		50	250																																																																																												
學校	文小用地	50	150																																																																																												
用地	文中用地	50	200																																																																																												
停車場用地		—	—	平面使用																																																																																											
		80	—	立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。																																																																																											
廣場兼停車場用地		—	—	地下得供停車場使用																																																																																											
公園用地		15	30	得作多目標使用																																																																																											
捷運系統用地		60	360	1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。 2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。																																																																																											

現行內容說明				縣都委會專案小組決議				縣都委會決議	備註
交通用地	50	300	1. 地上一樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟可供作捷運車站之出入口、機電設施及與捷運系統或轉運站相關之辦公處所使用，且得不計入容積。 2. 其餘地上樓層之使用項目得比照第二種商業區，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積作為公共停車場供公眾停車使用。 3. 交通用地應以整體發展為原則，惟經地方交通主管單位審查同意者，得以分期分區方式開發。	交通用地	50	300	1. 地上一樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟可供作捷運車站之出入口、機電設施及與捷運系統或轉運站相關之辦公處所使用，且得不計入容積。 2. 其餘地上樓層之使用項目得比照第二種商業區，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積作為公共停車場供公眾停車使用。 3. 交通用地應以整體發展為原則，惟經地方交通主管單位審查同意者，得以分期分區方式開發。		
變電所用地	50	250		變電所用地	50	250			
自來水事業用地	50	250		自來水事業用地	50	250			
環保兼垃圾處理場用地	50	—		環保兼垃圾處理場用地	50	—			
道路用地(高架部分)	—	—	得作多目標使用	道路用地(高架部分)	—	—	得作多目標使用		
				理由： 配合法規名稱修正。					
十七、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪延伸至公（兒）五用地接二省道以西地區之建築申請，有關結構設計圖說部分，需經學術機關或專業單位審議通過後使得發照建築。				照案通過。				依專案小組決議通過。	
十八、指定街廓編號 A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A30、A31、A32、A33 等為第二種商業區（門戶中心商業區）之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 3000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 4000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。				照案通過。				依專案小組決議通過。	
十九、指定街廓編號 A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A25、A26、A27、A28、A29 等為第二種商業區（多功能商業區）之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 2000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 3000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。				照案通過。				依專案小組決議通過。	
二十、指定街廓編號 A8、A9、A10、A11、A12、A13 等為第一種商業區（鄰里商業中心）之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 1000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 2000				照案通過。				依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。			
二十一、指定街廓編號 B11、B14、B19、B22、B23、B24、B25、B27、B30、B33、B34、B36、B37、B38、B39、B42、B48、B49、B51、B52、54 等為都市親水空間之共同管制地區，及 B112、B114、B116、B121、B122、B123、B126 等毗鄰大型公園街廓地區，限定最小基地開發規模 500 平方公尺；若建築開發規模超過 1000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
二十二、有關建築基地開發規模超過前三點規定者，得依下列面前寬度分別獎勵之： (一)面前道路寬度為 30 公尺以上（含 30 公尺者），其容積獎勵比例為 20%。 (二)面前道路寬度為 20 公尺以上（未達 30 公尺者），其容積獎勵比例為 15%。 (三)面前道路寬度未達 20 公尺者，其容積獎勵比例為 10%。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
二十三、建築物總樓地板面積達 3000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
二十四、建築基地指定留設 6 公尺之帶狀式開放空間，應沿相鄰道路境界線留設連續性之無遮簷人行道，其寬度至少 2.5 公尺；建築基地臨接未達 12 公尺寬之道路或道路未設人行道者，建築基地應自建築線退縮 1.5 公尺以上留設人行專用道，且不得設置圍牆等構造物妨礙行人之通行。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
二十五、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定 <u>左</u> 列獎勵措施： (一)建築基地整體合併建築符合第十八點至第二十一點規定，得予以獎勵；設置公共開放空間部分得依內政部訂定「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供 <u>左</u> 列使用者，得增加所提供	修正通過。 修正後內容： 二十五、為鼓勵基地整體合併建築使用及捐贈公益性設施，訂定 <u>下</u> 列獎勵措施： (一)建築基地整體合併建築符合第十八點至第二十一點規定，得予以獎勵； <u>建築基地</u> 設置公共開放空間 <u>獎勵</u> 部分依內政部訂定「 <u>建築技術規則</u> 」之「 <u>實施都市計畫地區建築基地</u>	依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
<p>之樓地板面積。但以不超過<u>基地面積乘以該基地容積率之30%</u>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；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。</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<u>交通主管機關</u>核准者。</p>	<p><u>綜合設計」專章</u>規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供<u>下列</u>公眾使用者，<u>經都市設計委員會審議通過</u>得增加所提供之樓地板面積。但以不超過<u>基準容積</u>之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人設置圖書館、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、<u>社教機構、交通轉運中心</u>等供公眾使用<u>並負責管理維護</u>，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，<u>得以依實際設置面積增加容積</u>。</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<u>都設會</u>核准者，<u>得以依實際設置面積增加雙倍容積</u>。</p> <p><u>3. 私人捐贈作為派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，得以依實際設置面積增加三倍容積。</u></p> <p>理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。</p>		
<p><u>無</u></p>	<p>增訂條文。 增訂內容： <u>二十六、為鼓勵本計畫區內乙種工業區土地合理利用及加速開發，特訂定左列獎勵措施：</u></p> <p><u>(一)建築物作下列策略性產業使用達總樓地板面積五〇% 以上並經台北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得增加興建樓地板面積：</u></p> <p><u>1. 符合促進產業升級條例之新興重要策略性產業之要件者。</u></p> <p><u>2. 行政院文化建設委員會訂定之文化創意產業。</u></p> <p><u>獎勵標準為符合使用樓地板面積之百分之一〇，但以不超過法定容積之百分之一〇為限；惟使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。</u></p>	<p>依專案小組決議通過。</p>	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p><u>(二)符合第(一)項規定之建築物，且開發規模超過三、〇〇〇平方公尺以上者，得增加興建樓地板面積，獎勵標準為法定容積之五%。</u></p> <p>理由： 依新莊二通縣都委會決議辦理，以促進工業區開發使用。</p>		
無	<p>增訂條文。 增訂內容：</p> <p><u>二十七、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，若土地所有權人若未善盡下列管理維護之責任，經台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台北縣政府核定後，扣減該建築基地法定容積百分之一，且經核定扣減基準容積者，得連續扣減之，但最高不得扣減超過基準容積百分之五：</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>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台北縣都市設計審議委員會審議通過並與台北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加百分之一之法定容積，惟最高不得超過百分之五。</u></p> <p>理由： 配合臺北縣三重等17處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。</p>	依專案小組決議通過。	
<u>二十六</u> 、 <u>各</u> 建築基地 <u>之</u> 法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	<p>修正通過。 修正後內容：</p> <p><u>二十八、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</u></p>	依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p><u>綠化之面積不得計入計算。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。建築基地內法定空地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。</u></p> <p><u>住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積百分之七十，其他建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</u></p> <p>理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。</p>		
<p><u>二十七、本計畫區內各建築基地，除都市更新地區外，其容積獎勵後之總值，不得超過原法定容積率之 1.5 倍；惟距捷運車站或車站用地（轉運站）周邊 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過原法定容積率之二倍。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>二十九、本計畫區內各建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，但各項獎勵樓地板面積之總和，不得超過基準容積之百分之五十。</u></p> <p><u>(一)惟距捷運車站或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，其獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積率之一倍。</u></p> <p><u>(二)惟距捷運車站或火車站週邊 300 至 500 公尺內之建築基地，含都市更新規定之獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積率百分之八十。</u></p> <p><u>(三)為辦理都市更新地區，各獎勵面積總和放寬為不得超過基準容積率百分之八十。</u></p> <p>理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	款修正。		
無	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p><u>三十、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。</u></p> <p><u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u></p> <p>理由：</p> <p>配合全縣推動建築基地自行留設所需滯洪保水設施之政策及臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款訂定。</p>	依專案小組決議通過。	
<u>二十八</u> 、為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計，訂定都市設計準則，詳見附錄二。	<p>修正通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>三十一、本計畫區之建築基地申請建築執照時應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照；</u>為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計，訂定都市設計準則，詳見附錄二。</p> <p>理由：</p> <p>1. 由於本計畫為整體開發地區，並訂有都市設計準則，為使都市環境更臻完善，明定需經都市設計審議。</p> <p>2. 項次調整。</p>	依專案小組決議通過。	
無	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p><u>三十二、為配合計畫區市地重劃地區採分區方式開發，訂定分區辦理要點，詳見附錄三。</u></p> <p>理由：</p> <p>配合原計畫規定得依市地重劃實施辦法第七條及第九之一條規定分區辦理市地重劃而訂定。</p>	依專案小組決議通過。	

現行內容說明	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
無	增訂條文。 增訂內容： <u>三十三、本要點若執行上有疑義時，得經台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。</u> 理由： 配合臺北縣三重等17處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。	依專案小組決議通過。	
<u>二十九</u> 、本要點自發布日施行。	修正通過。 修正後條文： <u>三十四</u> 、本要點自發布日施行。 理由： 項次調整。	依專案小組決議通過。	

表三 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案分區辦理要點對照表

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
訂定目的及依據	一、為配合本計畫區指定以市地重劃辦理地區採分期分區方式開發，依本計畫土地使用分區管制要點訂定本要點。	修正通過。 修正後內容： 一、為配合本計畫區指定以市地重劃辦理地區（以下簡稱本地區）採分區方式開發，依本計畫土地使用分區管制要點 規定 訂定本要點。 理由： 文字修正。	照縣都委會專案小組決議通過。	
用語定義	二、本要點用語定義如下： （一） 發展單元：依都市計畫規劃紋理及公共設施分布狀況劃設之鄰里生活範圍。 （二）共同負擔公共設施用地：依平均地權條例第60條規定應由參加重劃土地所有權人共同負擔之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、停車場、零售市場等十項公共設施用地。	修正通過。 修正後內容： 二、本要點用語定義如下： （一） 開發單元：依本要點第三點指定分區辦理市地重劃之最小範圍。 （二）共同負擔公共設施用地：依平均地權條例第60條規定應由參加重劃土地所有權人共同負擔之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、停車場、零售市場等十項公共設施用地。 理由： 文字修正。	照縣都委會專案小組決議通過。	
開發單元範圍劃設原則	五、以分期分區辦理市地重劃，其重劃區應依「台北縣新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃案分期分區開發原則」規定劃設，且其範圍內包含之非共同負擔公共設施用地及共同負擔之細部計畫公共設施用地一併納入辦理。	修正通過。 修正後內容： 三、本地區開發單元之劃設原則如下： （一） 依主要計畫街廓進行劃設為原則，面積較小之街廓並酌予合併劃設。 （二） 以明顯之地形、地物，如既有道路、溝渠、河川等為開發單元範圍界線。	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
		<p><u>(三)以計畫道路中心線為開發單元範圍界線。但位於整體開發範圍邊界者或其他實際因素，得將道路全寬納入開發單元。</u></p> <p><u>(四)開發單元範圍內包含之非共同負擔之公共設施用地及共同負擔之公共設施用地一併納入整體開發。</u></p> <p><u>本地區應依指定之開發單元範圍辦理市地重劃開發。有關開發單元詳附表一、附圖一。</u></p> <p><u>開發單元以計畫道路中心線為界者，於該道路未足寬興闢前，應依本細部計畫區土地使用分區管制要點規定退縮建築之法定空地暫供車輛通行使用。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參酌「臺北縣都市計畫指定市地重劃整體開發地區分期分區開發原則」第四點規定並考量都市計畫規劃原意劃設開發單元，並酌予合併較小主要計畫街廓使各發展單元規模不致差異過大 2. 明訂開發單元以使申辦範圍得明確合理並使土地所有權人得有所遵循。 3. 增訂道路未足寬興闢前，應提供依土管要點退縮建築所留設之法定空地供車輛通行及防災使用，以維持通行及防災安全。 		
開發單元之優先順序	未規定。	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p><u>四、開發單元符合下列情形者，得同意優先辦理開發：</u></p> <p><u>(一)開發單元毗連已開闢之優先興闢道路者，優先辦理開發，如無毗連已開闢之優先興闢道路者，應連同可連接至已開闢之優先興闢道路</u></p>	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
		<p><u>之開發單元一併申請辦理，始得同意辦理開發。有關優先興闢道路之位置，詳附圖二。</u></p> <p><u>(二)籌備會申請一個以上開發單元開發時，需分別徵得各開發單元半數以上土地所有權人及其應有面積同意；開發單元如有二個以上籌備會申請開發，以先行徵得半數以上土地所有權人及其應有面積同意者，優先辦理，其他籌備會則應另行調整重劃範圍，始得同意辦理開發。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 參酌「臺北縣都市計畫指定市地重劃整體開發地區分期分區開發原則」第五點規定訂定。</p> <p>2. 為引導計畫區之發展順序，使道路及管線銜接順遂，故定義優先興闢道路及開發單元與其連接規定。</p>		
開發單元應共同負擔及共同負擔之公設用地比例及跨區辦理之規定	<p><u>三、以分期分區辦理市地重劃，各重劃區應共同負擔之公共設施用地比例應不低於全計畫區應共同負擔之公共設施用地比例，並應符合「市地重劃實施辦法」第9-1條之規定，以符公平原則。有關全計畫區應共同負擔之公共設施用地比例詳附表一。</u></p> <p><u>四、為避免計畫區因分期分區開發產生公共設施用地零星提供以致生活品質不佳，配合現行都市計畫規劃架構劃設六處發展單元，各重劃區於開發時應納入其所在發展單元之公共設施用地一併開發。有關各發展單元劃設範圍如附圖一、各發展單元之土地使用分區及公共設施用地項目及面積如附表二至附表七。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>五、考量分區開發後因各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區等因素影響地價，而衍生土地所有權人取回土地面積及比例之差異，為顧及地主權益及其公平性，參考鄰近已發展地區土地公告現值之差異，依開發單元內包含之土地使用分區容積率、交通條件等因素，計算各開發單元內應包含共同負擔之公共設施用地面積及比例，開發單元應與指定之公共設施用地共同開發，如附表一。</u></p> <p><u>開發單元內包含共同負擔之公共設施用地需跨區辦理者，依內政部八十九年三月三十一日發布之「辦理跨區市地重劃及跨區區段徵收作業規範」辦理。</u></p>	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
		<p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原都市計畫係以一次辦理進行規劃，改為分區辦理後之土地價值差異衍生各發展單元土地所有權人領回土地之不一致現象，故考量本地區各街廓所在之位置、交通、公共設施、土地使用分區等因素，並參考鄰近新莊、泰山已發展地區土地公告現值之差異，透過各開發單元各街廓之調整共同負擔之公共設施用地面積及比例，以反映分區開發之地主權益及公平性。 2. 本地區開發單元內包含共同負擔之公共設施用地需跨區辦理者，得依跨區辦理市地重劃之相關規定。 		
應共同負擔之公設用地調整機制	<p>八、為確保各重劃區應負擔之公共設施用地之公平性，重劃區經核算應負擔之公共設施用地比例如不符合本要點第三點之規定，得以變更細部計畫方式進行調整，並依下列原則辦理：</p> <p>(一)增設細部計畫公共設施用地者，以兒童遊樂場、鄰里公園、廣場及綠地用地為原則，並應配合全區綠軸及景點構想進行配置。</p> <p>(二)減少細部計畫公共設施用地者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 減少之公共設施用地屬細部計畫劃設之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場及綠地用地者，得予以變更，惟應改以法定空地提供開放性公共空間供公眾使用，其位置及範圍應於變更細部計畫圖上標明。 2. 減少之公共設施用地屬細部計畫劃設之停車場用地者，得予以變更，惟應以減少之用地面積以每車位30平方公尺計算車位數，於臨計畫寬度15公尺(含)以上 	<p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>已指定以開發單元辦理市地重劃，開發單元包含共同負擔之公共設施用地，故不涉及都市計畫變更，爰予以刪除。</p>	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p>道路側法定空地提供停車位方式供公眾使用，其位置應於變更細部計畫圖上標明。</p> <p>3. 減少之公共設施用地屬細部計畫劃設之道路用地者，如屬建築基地出入道路且完整包含於重劃區內，若不妨礙配地後建築基地出入者，得予以取消及變更。</p> <p>4. 其餘公共設施用地仍宜維持，不予變更。</p>			
應共同負擔之主計公設比例	六、重劃區應納入其所在發展單元之主要計畫公共設施用地一併開發，且其主要計畫公共設施用地面積所佔比例不得低於所在發展單元之主要計畫公共設施用地面積所佔比例。	<p>刪除。</p> <p>理由： 有關主要計畫公共設施用地已併入第五點處理，爰予以刪除。</p>	照縣都委會專案小組決議通過。	
跨發展單元開發之處理	七、重劃區得跨越發展單元進行開發，惟應就不同發展單元範圍分別檢討符合第五點及第六點之規定。	<p>刪除。</p> <p>理由： 已劃定開發單元並規定共同負擔之公共設施用地面積及比例，爰予以刪除。</p>	照縣都委會專案小組決議通過。	
應共同負擔之公設用地比例超過標準之容積獎勵機制	<p>九、為增加應負擔之公共設施用地調配之彈性，應負擔之公共設施用地較本要點第三點規定為高之地區，如不依第七點規定以變更細部計畫方式辦理者，得另以容積獎勵方式辦理。其規定如下：</p> <p>(一)計算應負擔之公共設施用地超出面積</p> $\Delta Li = A_i \times (R_i - R_0)$ <p>ΔLi: i 重劃區之應負擔之公共設施用地超出面積</p> <p>A_i: i 重劃區總面積</p> <p>R_i: i 重劃區實際負擔之公共設施用地比例</p> <p>R_0: 依第三點規定應負擔之公共設施用地</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 已指定各開發單元共同負擔之公共設施用地面積及比例，爰予以刪除。</p>	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p>比例</p> <p>(二)計算各重劃區之建築基地可獎勵容積</p> $\Delta V_{ij} = \Delta L_i \times (P_{Li} \div P_i) \times V_{ij} \times (A_{ij} \div A_i)$ <p>ΔV_{ij}：i 重劃區內 j 建築基地之可獎勵容積</p> <p>ΔL_i：i 重劃區內應負擔之公共設施用地之超出面積</p> <p>P_{Li}：申請容積獎勵時，i 重劃區內應負擔之公共設施用地之平均公告現值</p> <p>P_i：申請容積獎勵時，i 重劃區內可建築基地之平均公告現值</p> <p>V_{ij}：i 重劃區內 j 建築基地之基準容積率</p> <p>A_{ij}：i 重劃區內 j 建築基地之面積</p> <p>A_i：i 重劃區內可建築基地之總面積</p> <p>(三)可獎勵容積不得超過該建築基地基準容積百分之三十。</p>			
加速開發之容積獎勵機制	<p>十、為促進本計畫區開發，<u>指定以市地重劃、區段徵收辦理整體開發地區</u>符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但以不超過法定容積之 30% 為限：</p> <p>(一)整體開發規模獎勵</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 同時申辦之重劃區包括所有發展單元者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 30%。 2. 同時申辦之重劃區包括一個(含)以上完整發展單元者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 20%。 3. 同時申辦之重劃區面積達 10 公頃以上者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積 	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>六、為促進本地區開發，<u>開發單元</u>符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但以不超過法定容積之百分之三十為限：</p> <p>(一)整體開發規模獎勵</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>同時申辦附表一之第一區至第六區任一區內全部之開發單元者</u>，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之<u>百分之三十</u>。 2. <u>同時申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十一(4-2 號計畫道路以東部分)等公共設</u> 	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公开展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	<p>之 10%。</p> <p>(二)整體開發時程獎勵</p> <p>申辦之重劃區如能於釘樁樁位公告及地籍逕為分割確定後一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後二年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 10%；二年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之 5%。</p>	<p>施用地者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之<u>百分之二十</u>。</p> <p>3. 同時申辦二個(含)以上開發單元者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之<u>百分之十</u>。</p> <p>(二)整體開發時程獎勵</p> <p>申辦之開發單元如能於<u>本要點公布之日起</u>一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後二年內完成開發單元內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之<u>百分之十</u>；二年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成開發單元內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之<u>百分之五</u>。</p> <p>理由：</p> <p>1. 配合開發單元之指定調整開發方式，對於完整鄰里單元開發、提供完整公共設施用地及申辦二開發單元以上者給予不同程度容積獎勵。</p> <p>2. 本地區已完成都市計畫樁測釘，爰修正時程獎勵起始點規定。</p> <p>3. 文字修正。</p>		
容積獎勵 上限	未規定。	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p><u>七、本要點容積獎勵後之總值，應依本細部計畫區土地使用分區管制要點第二十九條有關容積獎勵上限規定辦理。</u></p> <p>理由：</p> <p>增訂容積獎勵上限規定。</p>	照縣都委會專案小組決議通過。	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
分區開發工程界面之整合及規劃費用之分攤	未規定。	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p>八、為利開發單元重劃工程介面整合，開發申請人應依臺北縣政府公告之本地區「分區開發工程基本設計準則」，辦理重劃工程規劃設計及施工。</p> <p>臺北縣政府辦理前項設計準則先行墊支之規劃設計費，應由各開發單元依該開發單元總面積佔本地區總面積之比例分攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府，利息部分由平均地權基金補足。</p> <p>有關該基本設計準則之先行墊支費用數額，由台北縣政府另行訂之。</p> <p>理由：</p> <p>1. 將 93.09.23 縣都委會第 334 次會議通過之「台北縣都市計畫指定市地重劃整體開發地區分期分區開發原則」第六點規定納入。</p> <p>2. 規定工程基本設計準則費用歸墊之分攤方式。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>八、<u>有關辦理市地重劃之相關費用應由本地區之土地所有權人共同負擔。</u></p> <p>為利開發單元重劃工程介面整合，開發申請人應依臺北縣政府公告之本地區「分區開發工程基本設計準則」，辦理重劃工程規劃設計及施工。</p> <p>臺北縣政府辦理前項設計準則先行墊支之規劃設計費，應由各開發單元依該開發單元總面積佔本地區總面積之比例分攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府，利息部分由平均地權基金補足。</p> <p>有關該基本設計準則之先行墊支費用數額，由台北縣政府另行訂之。</p> <p>理由：</p> <p>明確敘明重劃模式下相關</p>	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
			費用皆應由本地區參與重劃之土地所有權人共同負擔。	
公共設施用地先行墊支興闢之費用分攤	未規定。	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p>九、本地區內之公共設施用地如屬重大或緊急工程，得經協調土地所有權人同意先行提供使用或租用者，若協調不成者，基於重大或緊急工程之推動，必要時得以一般徵收方式取得。本地區依前項規定同意先行提供使用或租用者，保留其土地所有權人參與重劃配地之權利。依第一項規定採先行提供使用或租用者，有關臺北縣政府先行墊支之該公共設施<u>用地之</u>費用實際數額，應由各開發單元依其單元內該公共設施用地面積佔該公共設施用地總面積之比例分攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府。</p> <p>依第一項規定採一般徵收者，其致使開發單元內之共同負擔公共設施用地比例降低，考量各開發單元之公平性，有關臺北縣政府先行墊支之該公共設施<u>用地之</u>工程費用、地上物補償費及其他費用之實際數額，應由各開發單元依其單元內該公共設施用地面積佔該公共設施用地總面積之比例分攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府。</p> <p><u>惟區域倘有重大公故涉工程相關應屬全區本重劃區全體地主共同負擔。</u>特二號道路(1 號道路)中央 40 公尺採一般徵收部分之工程費用、地上物補償費及其他費用無需由開發單元負擔。</p>	<p>修正後通過：</p> <p>修正內容：</p> <p>九、本地區內之公共設施用地如屬重大或緊急工程，得經協調土地所有權人同意先行提供使用或租用者，若協調不成者，基於重大或緊急工程之推動，必要時得以一般徵收方式取得。本地區依前項規定同意先行提供使用或租用者，保留其土地所有權人參與重劃配地之權利。依第一項規定採先行提供使用或租用者，有關臺北縣政府先行墊支之該公共設施<u>興闢</u>費用實際數額，應由各開發單元依其單元內該公共設施用地面積佔該公共設施用地總面積之比例分攤，納入市地重劃相</p>	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
		<p>有關上述先行墊支費用數額，由台北縣政府另行訂之。</p> <p>理由： 規定本地區共同負擔之公共設施用地之先行興闢費用歸墊與分攤方式。</p>	<p>關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府。</p> <p>依第一項規定採一般徵收者，其致使開發單元內之共同負擔公共設施用地比例降低，考量各開發單元之公平性，有關臺北縣政府先行墊支之該公共設施之工程費用、地上物補償費及其他費用之實際數額，應由各開發單元依其單元內該公共設施用地面積佔該公共設施用地總面積之比例分攤，納入市地重劃相關費用項下，並於土地登記前歸墊予臺北縣政府。</p> <p><u>本地區內屬全區性重大公共設施或設備，其工程相關費用應由本地區全體所有權人共同負擔，其分攤方式依第八點辦理。</u>惟特二號道路(1 號道路)中央 40 公尺採一</p>	

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
			<p>般徵收部分之工程費用、地上物補償費及其他費用無需由開發單元負擔。</p> <p>有關上述先行墊支費用數額，由台北縣政府另行訂之。</p> <p>理由： 考量重大公共設施之工程費用可能較高，若僅由包含該公設之開發單元負擔，其費用負擔將會過高，產生不公平性，故將重大公共設施之工程費用分攤方式回歸第八條。</p>	
變更細計程序及書件	<p>十一、以變更細部計畫方式辦理者，土地權利關係人應於申請市地重劃範圍勘選時，併同提出變更細部計畫書、圖，其計畫書、圖應依「都市計畫書圖製作規則」規定辦理，計畫書、圖內容至少應包含下列項目：</p> <p>(一)都市計畫法台灣省施行細則第八條應檢具資料。</p> <p>(二)變更前依本要點第三點核算結果。</p> <p>(三)建議調整方式（含變更內容明細表及變更前後面積對照表）。</p> <p>(四)變更前依本要點第三點核算結果。</p> <p>(五)增設或取銷公共設施用地之範圍及內容（於計畫圖上標明）。</p> <p>(六)改以法定空地提供供公眾使用者，其範</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 變更細部計畫機制已刪除。</p>		

類別	公開展覽條文內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
	圍及內容（於計畫圖上標明）。			
疑義解釋	十二、本要點若執行上有疑義時，得經台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。	修正通過。 修正後內容： <u>十</u> 、本要點若執行上有疑義時，得經台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。 理由： 點次調整。		
未竟事項處理	十三、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。	修正通過。 修正後內容： <u>十一</u> 、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。 理由： 點次調整。		

案由	「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）案」	辦理機關
類別	審議案	案 號
說	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：合桐建設股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫係位於新店都市計畫範圍內，屬新店都市計畫編號工八之乙種工業區，依新店都市計畫工八之附帶條件內容，得集合地主意願，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請變更為住宅區使用，惟本計畫區週邊工業區均已開發申請作為商業使用，而工八大部分土地業已依「都市計畫法台灣省施行細則」第十八條規定，申請一般零售業、一般事務所、加油站、倉儲批發業等相關商業設施使用，故以本計畫之立地條件及地主意願，擬申請變更為商業區使用，以符合當地週邊環境發展，並促進新店地區成為台北縣南區商業服務中心之發展動力。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>（一）符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」。</p> <p>（二）符合新店都市計畫之附帶條件整合鄰近道路系統，改善地區性道路功能。</p> <p>（三）配合上位計畫之指導方向。</p> <p>（四）配合鄰近建設計畫。</p> <p>（五）帶動新店市商業發展。</p> <p>（六）有效利用土地資源。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>（一）計畫位置</p> <p>本計畫區位於台北縣新店市東北隅，屬新店都市計畫東側偏中央區位之工八乙種工業區，計畫區北側面臨計畫寬度 22 公尺之寶強路，隔寶強路與住宅區相對，東、西及南側均為乙種工業區，詳如圖一所示。</p> <p>（二）計畫範圍</p> <p>計畫範圍係為新店市寶強段 589、590、591、608、609、592、</p>	

明

626(部分)地號七筆土地，面積為 8,395.18 平方公尺。本計畫之地籍範圍詳見圖二所示。

七、變更內容：

本計畫之變更於主要計畫中，係將原計畫之乙種工業區變更為商業區使用，故變更面積為 8,395.18 平方公尺，其中乙種工業區變更為商業區面積 6,254.41 平方公尺，乙種工業區變更為廣場用地面積 2,140.77 平方公尺。其變更內容詳後圖三及附表一「變更內容明細表」。

八、土地使用計畫、公共設施計畫：示意圖詳如后附圖四

九、交通系統計畫：

(一)車行動線

由於本計畫區緊臨計畫寬度 22 公尺之寶強路，故以寶強路為本計畫之主要出入動線，此外，為使本計畫之廣場用地完整且利於地方民眾使用並使出入動線單純，僅於計畫範圍內之廣場用地兩側，規劃 8 公尺寬之單向車行系統作為出入道路，以銜接商業區至寶強路，而商業區內側預計利用建築設計方式設置單向通道，以提供商業區出入及緊急消防車輛之通行使用，為避免因進出基地車輛回堵至計畫道路，規範停車場出入口距計畫道路應至少距離 20 公尺，以延長車行動線。本計畫所研擬之進出基地車行動線詳如圖五所示。

(二)人行動線

人行步道方面，由於基地係整體規劃地區，人行系統之建構除配合現有寶強路路側人行步道外，亦將計畫道路二側退縮作為人行步道使用，以引導人行系統延伸到廣場及本計畫商業區，此外，建築物周邊亦配合區內私設通道規劃沿路之步道系統，詳圖六所示。

十、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫開發主體將由申請人合桐建設股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。

(二)開發方式

本計畫採整體規劃分期開發方式辦理，申請者併行擬定細部計畫劃設必要性之公共設施用地，並由申請者（合桐建設股份有限公司）自行興闢完成，供公眾使用，並永久負責管理維護。

(三)開發期限

1. 本計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更恢復為原計畫分區。
2. 本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施工程建設。違反者，捐獻代金不予發還，商業區建造執照予以廢止。

前項二款規定之開發期限，得申請展延，其展延期限應經臺北縣都市計畫委員會審議通過。

(四)實施進度及經費

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，區內各公共設施，均由開發者負責興闢，其土地仍得屬原土地所有權人所有。因此，本計畫區之公共設施項目為廣場用地及細部計畫之道路用地，皆由開發者負責興闢，其所需費用，約 642 萬元，其餘內容詳後附表二「事業及財務計畫表」。

十一、回饋計畫

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範對於變更後之回饋內容，主要包括捐獻代金及公共設施之興闢、管理維護之責等。(詳附表三)

十二、辦理經過：

(一)本案於 94 年 9 月 12 日起辦理公開展覽 30 天，並於 94 年 9 月 28 日上午十時假新店市公所辦理公開展覽說明會，公展期間無人民團體陳情意見。

(二)於 94 年 10 月 3 日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會，重要結論如下：

1. 請申請單位就申請範圍內之公有地建築合併使用申辦情形於下次小組提出相關資料供委員參考，並於本案提送大會前完成前述建築合併使用之手續。
2. 有關本案交通衝擊評估報告內容應就現況工八工業區之開發案動線與本計畫開發預定動線及有關交通改善措施作協調整合，並於下次小組會前提送交通局審議後，再行提會討論。
3. 本案原則以回饋代金方式購回捐贈之土地，其回饋代金繳納金額方式與時程，開發單位應依預估開發時程實際預估後，提出繳納方案供小組審議參考。
4. 有關本案土管中之開發使用項目、強度及獎勵容積限度，請規劃單位評估開發業者實際開發需求後提出替選方案供小組審議參考。
5. 請作業單位提供目前本縣有關工業變更個案資料予規劃單位繪製綜整表後，於下次會提供委員參考。
6. 本案下次審議重點為交通衝擊評估、建築配置計畫、停車需求及土管規定與協議書等，請規劃單位確實評估修正後提會討論。

(三)於 94 年 11 月 1 日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會，重要結論如下：

1. 請申請單位就申請範圍內之公有地合併使用事宜，於提送大會前取得產權同意書或讓售證明。
2. 有關辦理分割之土地地籍資料(地號等)請勿任意編號代表，應以地政單位辦理確認資料為準，其土地面積也應以實際分割後之面積為準，其相關提送書面資料應隨時配合修正並加註說明。
3. 考量公共設施規劃配置之公益性，建議修正原規劃道路用地路型並變更公園用地為惟廣場用地，且配合道路路型修正擴大廣場用地範圍。
4. 有關獎勵容積部分採正面表列方式，本案經討論後得適用之獎勵項目為：1. 設置公益性設施之獎勵；2. 依都市計畫容積移轉實施辦法所得之獎勵；3. 其獎勵面積之總合，不得超過基地面積乘以

容積之百分之六十。

5. 有關土管要點中之容積獎勵部份請規劃單位配合本次討論修訂，規劃單位修正其土管要點內容後，請作業單位研提初核意見以供審議參考。
6. 請交通局審慎評估其交通改善計畫及相關交通議題之建議與執行方案，納入協議書以為日後執行依據。
7. 有關衍生停車需求部分，請規劃單位確實提供各項情境分析(包含容積獎勵後增加之需求)及估算方式，以供審議之參考。
8. 另有關停車供給之數量如不足需求時，請說明因應對策，並應納入說明。
9. 公設用地是否須捐贈所有權部分，因法令未有規範，涉及縣府政策請納入協議書中載明。
10. 請作業單位於下次小組會議前召開府內協議書協商會議，並將具體修正意見提供下次會議參考。
11. 請規劃單位於下次會議時依本次決議提供具體建築規劃配置方案，以供審議參考。

(四)於 94 年 11 月 15 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。重要結論如下：

1. 有關變更主要計畫名稱修正為「變更新店都市計畫（部分工業區為商業區及廣場用地）案」
2. 有關申請變更範圍中 626(部分)地號國有地，請申請人應於本案轉送內政部審議前完成分割及申購手續，並據以修正計畫書圖內相關內容。
3. 有關細部計畫圖中之道路截角，請規劃單位依相關法規檢討修正標繪之。
4. 有關土地使用管制要點修正如下：

第五條商業區設置停車空間應依下列規定事項辦理：

- (一)停車位數應依「建築技術規則」規定之一．五倍劃設。
- (二)另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定所應增設之供公眾使用之公共停車空間，且該停車位數應與商業區之獎勵容積倍數同倍數增加，並無條件進位取其整數設置。
- (三)應留設同汽車停車數量之機車停車位。
- (四)停車場出入口位置應距離計畫道路二〇公尺以上。

第八條 本計畫之建築基地均應自廣場用地退縮五公尺建築，退縮部分作為法定空地。

第七條 本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，但總獎勵容積以不超過基地面積乘以容積率之百分之六〇為限。

- (一)建築物提供部分樓地板面積作為私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，得增加所提供之樓地板面積，但以不

超過基地面積乘以容積率之百分之三○為限。

(二)自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之四○為限。

第十二條 本計畫開發期程應依下列規定辦理。

(一)本計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更恢復為原計畫分區。

(二)本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施工程建設。違反者，捐獻代金不予發還，商業區建造執照予以廢止。

前項二款規定之開發期限，得申請展延，其展延期限應經臺北縣都市計畫委員會審議通過。

5. 惟土管要點及協議書中有關縣府通案性之規定，經與會業者同意將依縣府通案性處理原則內容為準。

6. 請規劃單位依前述意見修正送經作業單位檢核無誤後，提送大會審議。

十三、各局室意見辦理狀況

單位	意見內容	辦理情形
環保局	本案原址並未設有工廠，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，無須實施環境影響評估，惟日後達上揭認定標準，仍應依規定辦理。	— — —
地政局	1. 本案評估變更後發展價值為82,000元，至於變更後公告現值係參酌各所查估之區段地價一定成數並提請地價評議委員會評定。 2. 依本府地政局提供參考數據計算，假設發展價值之0.8倍為土地變更後參考公告現值，計算 $v1/v2=140\%$ ，屬第一級應捐贈15%土地。	申請單位採回饋代金方式分二期繳納。
交通局	1. 交通衝擊評估資料請依修正意見儘速補送修正後報告書以利審議。	申請單位已遵照修正

		2. 審議通過後作為後續交通改善及交通維持計畫之執行依據。	
	建設局	1. 本案申請基地地號無工廠登記。 2. 本案申請基地不適用促進產業升級條例。	— — —
	勞工局	本案為田地，無員工安置問題。	— — —
十四、以上提請大會審議。			
決議	<p>一、 案名配合修正為：「變更新店都市計畫（部分工業區為商業區及廣場用地）（寶強段 589 地號等 7 筆土地）案」，以符實際。</p> <p>二、 依內政部都市計畫委員會 94 年 11 月 15 日第 621 次會議紀錄，第三案「變更中和都市計畫（外員山段 162 地號等 15 筆土地）（修訂協議書）主要計畫案」決議：「.....惟修訂協議書內容，係屬細部計畫事業及財務計畫之範疇，爾後類似案件，宜請各直轄市、縣(市)政府訂定通案性處理原則，並依都市計畫法第 23 條規定程序本於權責核定實施。」將協議書內容依內政部決議納入細部計畫。</p> <p>三、 餘依專案小組決議通過。</p>		

附表一「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）案」變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	說明
		原計畫	新計畫		
一	計畫區東側，編號工八之乙種工業區北側	乙種工業區 (0.8395 公頃)	商業區 (0.6254 公頃) 廣場用地 (0.2141 公頃)	配合經濟發展需求，及周邊發展，將不適用工業區土地變更為商業區	附帶條件： 1. 應依「都市計畫法」及「都市計畫管理辦法」規定，辦理土地變更同意書、自願捐贈之計算式、整體計畫、財務計畫等相關書件。 2. 應另行擬定總計畫，含配置必要設施用地及撥充合理之事業計畫。

附表二 「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為商業區及廣場用地）案」實施進度及經費分析表

土地使用及公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得							開發經費				總計 (萬元)	主辦 單位	預定完 成年度	經費 來源
		徵收	市地 重劃	區段 徵收	獎勵 投資	公有 地撥用	其他	費用 小計	面積 (公頃)	地上物 補償 (萬元)	工程費 (萬元)	小計 (萬元)				
商業區	0.63						✓		0.63		54,208	54,208	54,208	開發 者	細部計畫公告實施後五年內完成區開發	開發者 自行籌 措
廣場用地	0.21						✓		0.21		642	642	642			
合計	0.84								0.84		54,850	54,850	54,850			

註：1.本表估算費用僅供參考，實際開發費用以辦理開發作業時相關法令規定及實際費用為準。

2.本計畫之開發方式擬以整體開發方式辦理開發。

3.本計畫公共設施均由開發者自行負責興闢及管理維護，惟土地權屬仍屬原土地所有權人。

4.開發工程費僅計算興建費用，不包含其他如申請、設計、監造、利息等費用，另商業區部分含建築費用。

資料來源：本計畫整理。

附表三「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）案」回饋計畫明細表

項目	數量或內容	權屬	開發興闢	管理維護	備註
捐獻代金	應捐贈商業區面積 1,259.28 平方公尺 (換算捐獻代金約 13,185 萬元)	台北縣政府	--	--	1. 擬捐獻代金予地方政府。 2. 實際金額計算應依按工業區變更為商業區後第一次公告現值加百分之四十計算。
區內公共設施	廣場用地及道路用地 興闢面積 2,140.77 平方公尺	地主	合桐建設股份有限公司	合桐建設股份有限公司	1. 計畫範圍內公共設施。 2. 該公共設施由開發者自行興闢，並負永久管理維護之責，其權屬仍得為原土地所有權人所有。
商業區內公共停車位之提供	依「都市計畫工業區 檢討變更審議規範」 規定應留設停車位	合桐建設股份有限公司	合桐建設股份有限公司	合桐建設股份有限公司	本計畫考量計畫區周邊缺乏綠化活動空間，因此擬將規定應留設停車空間(約 66 席汽車停車位)納入商業區中增設，並提供公眾使用。
交通改善措施	配合交通衝擊評估內容，因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程	台北縣政府	合桐建設股份有限公司	合桐建設股份有限公司	本計畫應辦理之交通改善措施及相關工程項目，詳交通衝擊評估及協議書。

案由	「擬定新店都市計畫(新店市寶強段 589 地號等 8 筆土地)細部計畫案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：合桐建設股份有限公司</p> <p>三、法令依據： 都市計畫法第 24 條。</p> <p>四、計畫緣起： 本計畫係位於新店都市計畫範圍內，屬新店都市計畫編號工八之乙種工業區，依新店都市計畫工八之附帶條件內容，得集合地主意願，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請變更為住宅區使用，惟本計畫區週邊工業區均已開發申請作為商業使用，而工八大部分土地業已依「都市計畫法台灣省施行細則」第十八條規定，申請一般零售業、一般事務所、加油站、倉儲批發業等相關商業設施使用，故以本計畫之立地條件及地主意願，擬申請變更為商業區使用，以符合當地周邊環境發展，並促進新店地區成為台北縣南區商業服務中心之發展動力。</p> <p>五、變更理由： (一)符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」。 (二)符合新店都市計畫之附帶條件整合鄰近道路系統，改善地區性道路功能。 (三)配合上位計畫之指導方向。 (四)配合鄰近建設計畫。 (五)帶動新店市商業發展。 (六)有效利用土地資源。</p> <p>六、變更位置及範圍： (一)計畫位置 本計畫區位於台北縣新店市東北隅，屬新店都市計畫東側偏中央區位之工八乙種工業區，計畫區北側面臨計畫寬度 22 公尺之寶強路，隔寶強路與住宅區相對，東、西及南側均為乙種工業區，詳如圖一所示。</p> <p>(二)計畫範圍 計畫範圍係為新店市寶強段 589、590、591、608、609、592、626(部分)地號七筆土地，面積為 8,395.18 平方公尺。本計畫之地籍範圍詳見圖二所示。</p> <p>七、變更內容： 本計畫之變更於主要計畫中，係將原計畫之乙種工業區變更為商業區使用，故變更面積為 8,395.18 平方公尺，其中乙種工業區變更為商業區面積 6,254.41 平方公尺，乙種工業區變更</p>		

為廣場用地面積 2,140.77 平方公尺。其變更內容詳後圖三及附表一「變更內容明細表」。

八、土地使用計畫、公共設施計畫：詳如后附圖四 示意圖。

九、交通系統計畫：

(一)車行動線

由於本計畫區緊臨計畫寬度 22 公尺之寶強路，故以寶強路為本計畫之主要出入動線，此外，為使本計畫之廣場用地完整且利於地方民眾使用並使出入動線單純，僅於計畫範圍內之廣場用地兩側，規劃 8 公尺寬之單向車行系統作為出入道路，以銜接商業區至寶強路，而商業區內側預計利用建築設計方式設置單向通道，以提供商業區出入及緊急消防車輛之通行使用，為避免因進出基地車輛回堵至計畫道路，規範停車場出入口距計畫道路應至少距離 20 公尺，以延長車行動線。本計畫所研擬之進出基地車行動線詳如圖五所示。

(二)人行動線

行步道方面，由於基地係整體規劃地區，人行系統之建構除配合現有寶強路路側人行步道外，亦將計畫道路二側退縮作為人行步道使用，以引導人行系統延伸到廣場及本計畫商業區，此外，建築物周邊亦配合區內私設通道規劃沿路之步道系統，詳圖六所示。

十、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫開發主體將由申請者合桐建設股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。

(二)開發方式

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

(三)開發期限

1. 本計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更恢復為原計畫分區。
2. 本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施工程建設。違反者，捐獻代金不予發還，商業區建造執照予以廢止。

前項二款規定之開發期限，得申請展延，其展延期限應經都市計畫委員會之同意。

(四)事業及財務計畫

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，區內各公共設施，均由開發者負責興闢，其土地仍屬原土地所有權人所有。因此，本計畫區公共設施項目主要為廣場用地及細部計畫之道路用地，皆由開發者興闢，其所需費

用，約六四二萬元，其餘內容詳後附表二「事業及財務計畫表」。

十一、回饋計畫

本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範對於變更後之回饋內容，主要包括捐獻代金以及公共設施之興闢、管理維護。(詳附表三)

十二、土地使用分區管制要點：詳后附表四。

十三、協議書：詳后附表五。

十四、辦理經過：

(一)本案於94年9月12日起辦理公開展覽30天，並於94年9月28日上午十時假新店市公所辦理公開展覽說明會，公展期間無人民團體陳情意見。

(二)於94年10月3日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。重點結論如下：

1. 請申請單位就申請範圍內之公有地建築合併使用申辦情形於下次小組提出相關資料供委員參考，並於本案提送大會前完成前述建築合併使用之手續。
2. 有關本案交通衝擊評估報告內容應就現況工八工業區之開發案動線與本計畫開發預定動線及有關交通改善措施作協調整合，並於下次小組會前提送交通局審議後，再行提會討論。
3. 本案原則以回饋代金方式購回捐贈之土地，其回饋代金繳納金額方式與時程，開發單位應依預估開發時程實際預估後，提出繳納方案供小組審議參考。
4. 有關本案土管中之開發使用項目、強度及獎勵容積限度，請規劃單位評估開發業者實際開發需求後提出替選方案供小組審議參考。
5. 請作業單位提供目前本縣有關工業變更個案資料予規劃單位繪製綜整表後，於下次會提供委員參考。
6. 本案下次審議重點為交通衝擊評估、建築配置計畫、停車需求及土管規定與協議書等，請規劃單位確實評估修正後提會討論。

(三)於94年11月1日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 請申請單位就申請範圍內之公有地合併使用事宜，於提送大會前取得產權同意書或讓售證明。
2. 有關辦理分割之土地地籍資料(地號等)請勿任意編號代表，應以地政單位辦理確認資料為準，其土地面積也應以實際分割後之面積為準，其相關提送書面資料應隨時配合修正並加註說明。
3. 考量公共設施規劃配置之公益性，建議修正原規劃道路用地路型並變更公園用地為惟廣場用地，且配合道路路型修正擴大廣場用地範圍。
4. 有關獎勵容積部分採正面表列方式，本案經討論後得適用之

	<p>獎勵項目為：1. 設置公益性設施之獎勵；2. 依都市計畫容積移轉實施辦法所得之獎勵；3. 其獎勵面積之總合，不得超過基地面積乘以容積之百分之六十。</p> <p>5. 有關土管要點中之容積獎勵部份請規劃單位配合本次討論修訂，規劃單位修正其土管要點內容後，請作業單位研提初核意見以供審議參考。</p> <p>6. 請交通局審慎評估其交通改善計畫及相關交通議題之建議與執行方案，納入協議書以為日後執行依據。</p> <p>7. 有關衍生停車需求部分，請規劃單位確實提供各項情境分析（包含容積獎勵後增加之需求）及估算方式，以供審議之參考。</p> <p>8. 另有關停車供給之數量如不足需求時，請說明因應對策，並應納入說明。</p> <p>9. 公設用地是否須捐贈所有權部分，因法令未有規範，涉及縣府政策請納入協議書中載明。</p> <p>10. 請作業單位於下次小組會議前召開府內協議書協商會議，並將具體修正意見提供下次會議參考。</p> <p>11. 請規劃單位於下次會議時依本次決議提供具體建築規劃配置方案，以供審議參考。</p> <p>(四)於 94 年 11 月 15 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：</p> <p>1. 有關變更主要計畫名稱修正為「變更新店都市計畫（部分工業區為商業區及廣場用地）案」</p> <p>2. 有關申請變更範圍中 626(部分) 地號國有地，請申請人應於本案轉送內政部審議前完成分割及申購手續，並據以修正計畫書圖內相關內容。</p> <p>3. 有關細部計畫圖中之道路截角，請規劃單位依相關法規檢討修正標繪之。</p> <p>4. 有關土地使用管制要點修正如下：</p> <p>第五條商業區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</p> <p>(一)停車位數應依「建築技術規則」規定之一．五倍劃設。</p> <p>(二)另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定所應增設之供公眾使用之公共停車空間，且該停車位數應與商業區之獎勵容積倍數同倍數增加，並無條件進位取其整數設置。</p> <p>(三)應留設同汽車停車數量之機車停車位。</p> <p>(四)停車場出入口位置應距離計畫道路二〇公尺以上。</p> <p>第八條 本計畫之建築基地均應自廣場用地退縮五公尺建築，退縮部分作為法定空地。</p> <p>第七條 本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，但總獎勵容積以不超過基地面積乘以容積率之百分之六〇為限。</p> <p>(一)建築物提供部分樓地板面積作為私人捐獻或設置圖</p>
--	---

書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之三〇為限。

(二)自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之四〇為限。

第十二條 本計畫開發期程應依下列規定辦理。

(一)本計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更恢復為原計畫分區。

(二)本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施工程建設。違反者，捐獻代金不予發還，商業區建造執照予以廢止。

前項二款規定之開發期限，得申請展延，其展延期限應經臺北縣都市計畫委員會審議通過。

5. 惟土管要點及協議書中有關縣府通案性之規定，經與會業者同意將依縣府通案性處理原則內容為準。

6. 請規劃單位依前述意見修正送經作業單位檢核無誤後，提送大會審議。

十五、各局室意見辦理狀況

單位	意見內容	辦理情形
環保局	本案原址並未設有工廠，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，無須實施環境影響評估，惟日後達上揭認定標準，仍應依規定辦理。	— — —
地政局	1. 本案評估變更後發展價值為82,000元，至於變更後公告現值係參酌各所查估之區段地價一定成數並提請地價評議委員會評定。 2. 依本府地政局提供參考數據計算，假設發展價值之0.8倍為土地變更後參考公告現值，計算 $v1/v2=140\%$ ，屬第一級應捐贈15%土地。	申請單位採回饋代金方式分二期繳納。
交通局	1. 交通衝擊評估資料請依修正	申請單位已遵照修正

		意見儘速補送修正後報告書以利審議。 2. 審議通過後作為後續交通改善及交通維持計畫之執行依據。	
	建設局	1. 本案申請基地地號無工廠登記。 2. 本案申請基地不適用促進產業升級條例。	— — —
	勞工局	本案為田地，無員工安置問題。	— — —
十六、以上提請大會審議。			
決議	<p>一、 案名配合修正為：「擬定新店都市計畫（部分工業區為商業區及廣場用地）（寶強段 589 地號等 7 筆土地）細部計畫案」，以符實際。</p> <p>二、 本案除下列幾點修正外，其餘依專案小組決議通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案應於土地使用管制要點中增列「商業區內商業使用之樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 50%，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要」。 2. 本案應於土地使用管制要點中增列「汽機車停車位數含依本要點第七條之增加總樓地板面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八（三）之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停車位應等量設置之。」 3. 本案應於土地使用管制要點中明載「本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，惟基於本計畫區距離捷運車站用地周邊五百公尺範圍內，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之 60% 為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。」 <p>三、 有關土地使用管制要點及協議書條文修正內容詳如修正條文對照表決議欄。</p> <p>四、 有關協議書條文內容授權由作業單位與開發單位協議，並依法定程序納入細部計畫書中。</p>		

附表一

「擬定新店都市計畫（新店市寶強段五八九三地號等七筆土地）細部計畫案」內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組決議	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	計畫區東側，編號工八之乙種工業區北側	廣場用地 (0.2141 公頃)	廣場用地 (0.1668 公頃) 道路用地 (0.0473 公頃)	配合主要計畫工業區變更為商業區及廣場用地後，計畫範圍內所需之必要性公共設施-道路用地，以符合日後使用需求。	照案通過	照案通過

新店都市計畫（新店市寶強段五八九三地號等七筆土地）細部計畫事業及財務計畫分析表

土地使用及公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得							開發經費				總計 (萬元)	主辦 單位	預定完 成年度	經費 來源
		徵收	市地 重劃	區段 徵收	獎勵 投資	公有 地撥 用	其他	費用 小計	面積 (公頃)	地上物 補償 (萬元)	工程費 (萬元)	小計 (萬元)				
商業區	0.63						✓		0.63		54,208	54,208	54,208	開發 者	細部計畫公告實施後五年內完成區開發	開發者 自行籌 措
廣場用地	0.16						✓		0.16		500	500	500			
道路用地	0.05						✓		0.05		142	142	142			
合計	0.84								0.84		54,850	54,850	54,850			

註：1.本表估算費用僅供參考，實際開發費用以辦理開發作業時相關法令規定及實際費用為準。

2.本計畫之開發方式擬以整體開發方式辦理開發。

3.本計畫公共設施均由開發者自行負責興闢及管理維護，惟土地權屬仍屬原土地所有權人。

4.開發工程費僅計算興建費用，不包含其他如申請、設計、監造、利息等費用，另商業區部分含建築費用。

資料來源：本計畫整理。

附表三 「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為商業區及廣場用地）案」暨「擬定新店都市計畫（新店市寶強段五八九三地號等七筆土地）細部計畫案」回饋計畫明細表

項目	數量或內容	權屬	開發興闢	管理維護	備註
捐獻代金	應捐贈商業區面積 1,259.28 平方公尺 (換算捐獻代金約 13,185 萬元)	台北縣政府	--	--	1. 擬捐獻代金予地方政府。 2. 實際金額計算應依按工業區變更為商業區後第一次公告現值加百分之四十計算。
區內公共設施	廣場用地及道路用地興闢面積 2,140.77 平方公尺	地主	合桐建設股份有限公司	合桐建設股份有限公司	1. 計畫範圍內公共設施。 2. 該公共設施由開發者自行興闢，並負永久管理維護之責，其權屬仍得為原土地所有權人所有。
商業區內公共停車位之提供	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設停車位	合桐建設股份有限公司	合桐建設股份有限公司	合桐建設股份有限公司	本計畫考量計畫區周邊缺乏綠化活動空間，因此擬將規定應留設停車空間(約 66 席汽車停車位)納入商業區中增設，並提供公眾使用。
交通改善措施	配合交通衝擊評估內容，因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程	台北縣政府	合桐建設股份有限公司	合桐建設股份有限公司	本計畫應辦理之交通改善措施及相關工程項目，詳交通衝擊評估及協議書。

一、「擬定新店都市計畫（新店市寶強段 589 地號等 8 筆土地）細部計畫案」修正條文對照表

原土地使用分區管制要點內容	作業單位初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
---------------	----------	------------	--------

第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條等規定訂定之。	擬照案通過。	照初核意見通過。	依專案小組決議通過。
第二條：本細部計畫區依地區特性與市場發展需求劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 (二)公共設施用地 1. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 2. 道路用地。	二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 (二)公共設施用地 1. 廣場用地。 2. 道路用地。 (理由) 1. 修正條文內容文字 2. 修正公共設施種類	照初核意見通過。	依專案小組決議通過。
第三條：商業區建蔽率不得大於百分八十，容積率不得大於百分四四〇。	三、商業區建蔽率不得大於百分七〇，容積率不得大於百分四四〇，且商業區之商業使用樓地板面積，不得小於允建總樓地板面積之百分之五〇。 商業區建築基地地下開挖率不得超過法定建蔽率加百分之十。 (理由) 1. 依申請者需求及本府慣例 2. 本計畫之商業使用項目，得依「都市計畫法台灣省施行細則」內容辦理，惟商業使用之樓地板面積不得小於總樓地板面積之百分之五十。	照初核意見通過。	1. 修正第一項為「商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 440%， <u>且商業區內商業使用之樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 50%，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要。</u> 」 2. 其餘依專案小組決議通過。
第四條：本細部計畫商業區之使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」內容辦理。	四、廣場用地應與商業區作整體規劃設計，且綠覆率不得低於百分四〇。 (理由) 1. 回歸原「都市計畫法台灣省施行細則」使用	照初核意見通過。	依專案小組決議通過。

	<p>項目</p> <p>2. 刪除原條文內容</p> <p>3. 增訂廣場用地設計及綠覆率之規定</p>		
<p>第五條：公園兼兒童遊樂場用地建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。</p>	<p>五、商業區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</p> <p>(一)停車位數應依「建築技術規則」規定之一．五倍劃設。</p> <p>(二)應另依「都市計畫工業區變更檢討審議規範」增列汽車停車位供公眾使用。</p> <p>(三)應留設同汽車停車數量之機車停車位。</p> <p>(四)停車場出入口位置應距離計畫道路二〇公尺以上。</p> <p>(理由)</p> <p>1. 原規劃內容已修正，故刪除</p> <p>2. 並六、七條停車空間規定</p>	<p>1. 修正第二款為：</p> <p>(二)另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定所應增設之供公眾使用之公共停車空間，且該停車位數應與商業區之獎勵容積倍數同倍數增加，並無條件進位取其整數設置。</p> <p>2. 其餘照初核意見通過。</p>	<p>1. 修正第(二)(三)款為「(二)汽機車停車位數含依本要點第七條之增加總樓地板面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」<u>八(三)</u>之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停車位應等量設置之。」</p> <p>2. 調整(四)項次為(三)項次。</p> <p>3. 其餘照專案小組決議通過。</p>
<p>第六條：本細部計畫區內建築物除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間。</p>	<p>六、本計畫區內各項公共設施用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。</p> <p>(理由)</p> <p>修正條文編號，原條文編號為第九條</p>	<p>照初核意見通過。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>
<p>第七條：商業區內除建築技術規則相關規定設置停車空間外，並應增列六八個汽車停車位提供公眾使用。</p>	<p>七、本計畫區建築基地若符合下列規定者，得增加興建之樓地板面積，但總獎勵容積以不超過基地面積乘以容積率之百分之六〇為限。</p> <p>(一)建築物提供部分樓地板面積作為私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集</p>	<p>1. 修正第一項為「本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，但總獎勵容積以不超過基地面積乘以容積率之百分之六〇為限。」</p> <p>2. 其餘照初核意見通過。</p>	<p>1. 修正第一項為「本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，<u>惟基於本計畫區距離捷運車站用地周邊五百公尺範圍內，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之60%為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響</u></p>

	<p>中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之三〇為限。</p> <p>(二)自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之四〇為限。</p> <p>(理由)</p> <p>1. 依小組意見修正條文內容</p> <p>2. 修正條文編號，原條文編號為第十三條</p>		<p>評估與都市設計審議之決議辦理。」</p> <p>2. 其餘照專案小組決議通過。</p> <p>理由：</p> <p>依台北縣都市計畫(土地使用管制要點)第十四點……惟距捷運車站用地周邊五百公尺內之建築基地，其獎勵面積總合，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。故本案仍於其規定上限之範圍內。</p>
<p>第八條：本細部計畫之公共設施用地及建築基地均應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮部分作為法定空地，並予以綠覆美化及提供人行使用。</p>	<p>八、本計畫之建築基地均應自計畫道路退縮五公尺建築，退縮部分作為法定空地，並予以綠覆美化及提供人行使用。</p> <p>(理由)</p> <p>1. 因應土地使用計畫內容修正</p> <p>2. 增列：本計畫商業區面臨計畫道路七公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道部分，建築線與建築物一樓牆面境距離至少留設三.五二公尺，並應依騎樓第相關規定辦理且供公眾通行。</p>	<p>修正為「本計畫之建築基地均應自廣場用地退縮五公尺建築，退縮部分得作為法定空地。」</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>
<p>第九條：本細部計畫區內各項公共設施用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。</p>	<p>九、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設道路，致實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木。</p> <p>(理由)</p> <p>修正條文編號，原條文編號為第十條</p>	<p>照初核意見通過。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>

<p>第十條：基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設道路，致實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木。</p> <p>建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p>	<p>十、本計畫區建築基地緊臨工業區部分應自境界限退縮十公尺建築，該退縮空間得作為法定空地，且應予以綠美化。</p> <p><u>前項退縮空間得為私設通路、汽機車通道、人行步道等之使用。</u></p> <p>（理由）</p> <p>修正條文編號，原條文編號為第十一條</p>	<p>照初核意見通過。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>
<p>第十一條：本細部計畫區建築基地緊臨工業區部分應規劃至少十公尺寬隔離帶，並得作為法定空地，且應予以綠美化。<u>前述</u>隔離帶得為私設通路、汽機車通道、人行步道等之使用。</p>	<p>十一、本計畫區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。</p> <p>（理由）</p> <p>修正條文編號，原條文編號為第十二條</p>	<p>照初核意見通過。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>
<p>第十二條：本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。</p>	<p>十二、本計畫開發期程應依下列規定辦理。</p> <p>（一）本計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更恢復為原計畫分區。</p> <p>（二）本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施工程建設。違反者，捐獻代金不予發還，商業區建造執照予以廢止。</p> <p><small>前項二款規定之開發期限，得申請展延，其展延期限應經都市計畫委員會之同意。</small></p> <p>（理由）</p> <p>1. 建議本條文刪除，原條文編號第十四條</p>	<p>修正條文為：</p> <p>「本計畫開發期程應依下列規定辦理。</p> <p>（一）本計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更恢復為原計畫分區。</p> <p>（二）本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施工程建設。違反者，捐獻代金不予發還，商業區建造執照予以廢止。</p> <p>前項二款規定之開發期限，得申請</p>	<p>1. 修正第二項為「前項二款規定之開發期限，<u>惟因非可歸責於開發單位之事由時，得申請展延，但展延期限以一次兩年為限，若需再展延期限者，須經台北縣政府同意。</u>」</p> <p>2. 其餘依專案小組決議通過。</p>

	2. 已於計畫書與協議書中均載明	展延，其展延期限應經臺北縣都市計畫委員會審議通過。」	
第十三條：本細部計畫區之容積獎勵適用新店都市計畫土地使用分區管制要點之規定。 前項增加之樓地板面積合計以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之一百為限。	十三、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。 (理由) 1. 依通用性土管要點語述修正。 2. 修正條文編號，原條文編號第十五條	照初核意見通過。	依專案小組決議通過。
第十四條：本細部計畫開發期程應受下列規定辦理。 (一)本細部計畫發布實施後一年內應完成公共設施建設工作，否則應變更回復為工業區使用。 (二)本細部計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請，否則公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更回復為工業區使用。 (三)本細部計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照，必要時得申請展延，展延期限應	刪除 (理由) 調整條文編號為第十二條	照初核意見通過。	1. 修正(三)為「本細部計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照， <u>惟因非可歸責於開發單位之事由時，得申請展延，但展延期限以一次兩年為限，若需再展延期限者，須經臺北縣政府同意</u> ；否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，商業區建造執照予以廢止。」 2. 其餘依專案小組決議通過。

經台北縣都市計畫委員會開會同意；否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，商業區建造執照予以廢止。			
第十五條：本要點未規定事項，適用新店都市計畫土地使用管制要點及其他相關法令規定。	刪除 (理由) 調整條文編號為第十三條	照初核意見通過。	依專案小組決議通過。

案由	變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：聲寶股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「為適應國防或經濟發展之需要時」得迅行變更。</p> <p>（二）台北縣政府九十四年八月二十九日北府城規字第 0940597107 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫位於台北縣板橋市中山路二段南側乙種工業區，原為聲寶股份有限公司所屬關係企業，銓寶光電股份有限公司板橋一廠廠址，該廠以生產電腦通信、電子零組件、電力機械設備及精密光學等產品，生產活動對地區經濟貢獻頗大，除提供板橋當地大量就業機會，並促使附近地區快速發展，帶動地方繁榮。但近年來，隨著地區之成長繁榮，基地所在地區已成為以新板車站特定區為核心之板橋副都心發展區域，原工業使用與基地周邊已產生不相容，加上聲寶公司考量全球化佈局並整合公司資源已計畫遷廠至林口，地區經濟已朝三級產業發展，基地於板橋副都心發展工業確已呈現都市不經濟、機能不調和及景觀不協調之現況窘境。</p> <p>就基地區位來看，基地鄰近周邊之中山路、民生路及漢生東路原本即為板橋市主要發展軸線，加上相鄰之新板車站特定區近年</p>		

來已逐漸發展成熟，未來陸續並有捷運板南線、環狀線等之規劃興闢，除住宅供給及人口數本已逐年增加，地區發展亦已開始由量的成長轉變為質的提升。未來變更為商業區，除可提昇都市土地之利用價值、產業機能外，亦可提供鄰近居民日常購物、休閒活動等功能，以提升板橋市民日常生活購物之便利及休閒環境，繼而落實土地實質發展效益及土地發展合理性，故研提本變更計畫。

五、變更位置及範圍：

基地位於板橋市中山路一段(漢生東路與板新路之間)，緊鄰新板車站特定區，範圍為臺北縣板橋市中山段部分二六五地號土地，面積為 8575 平方公尺（詳如后圖一及圖二）。

六、變更內容及變更理由：

本案變更部分乙種工業區為商業區，另以本地區擬定細部計畫劃設必要性公共設施用地，變更內容及變更理由詳如后附表一。

七、事業及財務計畫：

（一）開發主體

本計畫區由原都市計畫之乙種工業區變更為商業區，申請開發基地面積 8575 平方公尺，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

（二）開發條件

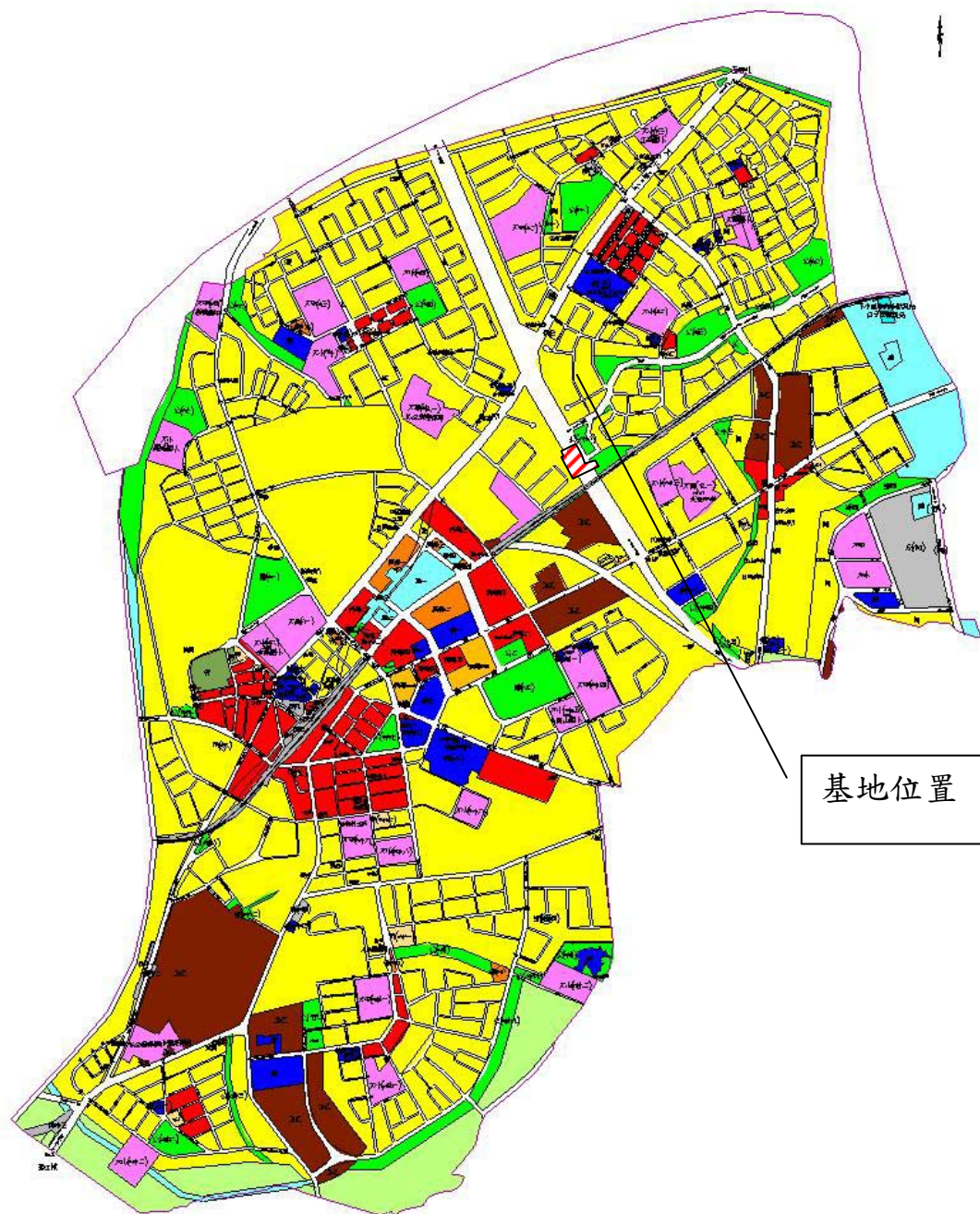
於細部計畫劃設佔計畫總面積 25.5%之公共設施用地，由開發人自行興闢完成，其工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

（三）開發方式及時程

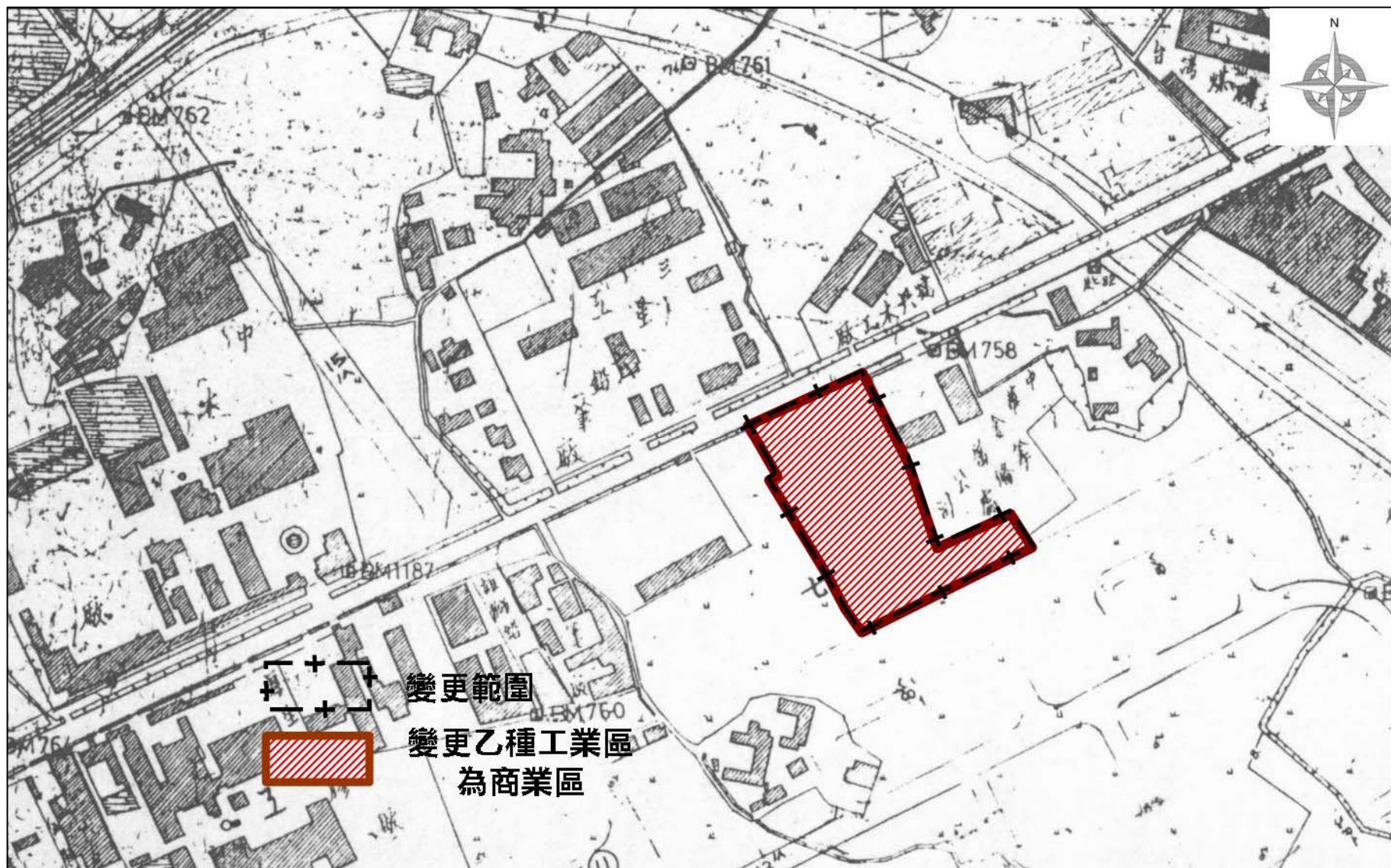
本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並預訂於都市計畫發布實施後五年內開發完成。

	<p>(四) 財務計畫</p> <p>本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下(詳后附表二)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 銀行融資：包括土地及營建融資貸款二項。 2. 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補足。 <p>八、辦理經過：</p> <p>(一) 計畫草案自九十四年九月七日起辦理公開展覽三十天，並於九十四年九月三十日上午十時假板橋市公所舉辦說明會。</p> <p>(二) 公展期間共收到九件公民或團體陳情意見(詳如后附表三公民或團體陳情意見綜理表)。</p> <p>九、以上內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、本案案名配合修正為：「變更板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區)(中山段部分 265 地號土地)案」，以符實際。</p> <p>二、依內政部都市計畫委員會 94 年 11 月 15 日第 621 次會議紀錄，第三案「變更中和都市計畫(外員山段 162 地號等 15 筆土地)(修訂協議書)主要計畫案」決議：「……惟修訂協議書內容，係屬細部計畫事業及財務計畫之範疇，爾後類似案件，宜請各直轄市、縣(市)政府訂定通案性處理原則，並依都市計畫法第 23 條規定程序本於權責核定實施。」將協議書內容依決議納入細部計畫。</p> <p>三、其餘依專案小組決議通過。</p> <p>附帶要求：</p> <p>請城鄉局對於新板車站特定區周邊作檢討規劃，其中板新路、中山路、與漢生東路區塊更應優先整體規劃並整合相關開發業者之開發計畫作一整體性之考量，以整體考量分別核定實施的方式進行，若有需更新之地</p>

	區亦請主動另案辦理。
--	------------



圖一 變更板橋都市計畫 (部分乙種工業區為商業區)區位示意圖



圖二 變更板橋都市計畫 (部分乙種工業區為商業區)案變更範圍示意圖

附表一 變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案變更內容綜理表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
板橋市 中山路 二段南 側	乙種工 業區	0.8575	商業區	0.8575	<p>一、不做工業區理由</p> <p>1. 產業結構變化，工業生產不符經濟效益。</p> <p>2. 閒置土地造成都市發展之阻礙。</p> <p>3. 工業區土地使用管制將阻礙捷運場站周邊正常發展</p> <p>二、變更商業區理由</p>

合計	-	0.8575	-	0.8575	1. 符合上位計畫之指導原則。 2. 符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定。 3. 從人口成長及都市發展檢討商業區尚未飽和。 4. 配合新板副都心發展，提供公設並結合捷運擴大都市再發展綜效。 5. 配合都市內工業用地發展趨勢。 6. 增加地方性公共設施之供給。 7. 回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序。
----	---	--------	---	--------	---

附表二 變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區）財務計畫表

設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)				主 辦 單 位	預定完 成期限	備 註
		征 購	市地 重劃	公 地 撥用	獎 勵 投資	其 他	土地 成本	工程 成本	其他	合計			經費 來源
商業區	0.8575					✓	70,195	127,839	36,667	234,701	開 發 人	民 國 99 年	銀行貸 款、 自有資金

表三 變更板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區)案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
1	陳正隆 中山段 256、256-1 地號	將 206 巷 75 之 2 號變更為商業區	請將聲寶公司變更案範圍擴大於中山路 1 段 206 巷單號全部 1~75 號(以整個街巷為輪廓範圍)	擬維持原計畫。 理由： 256 地號現為住宅區，且未與本案範圍相鄰，是否變更須視通盤檢討辦理情形。256-1 地號為工業區，未來併入東側工業區土地以都市更新方式辦理。	依專案小組決議通過。	
2	許樹勇 中山段 277 地號	上述地號緊鄰 265、285 土地，請同時准予變更為商業區。	變更工業區為商業區	擬維持原計畫。 理由： 277 地號為工業區，未來併入西側工業區土地以都市更新方式辦理。	依專案小組決議通過。	
3	林佩芬 中山段 257 地號	本地段地號緊鄰聲寶公司 265、285 地號，擬陳情併入整體規劃為商業區。	變更住宅區為商業區	未便採納。 理由： 257 地號現為住宅區，且未與本案範圍相鄰，是否變更須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	
4	陳添遠 中山段 256 地號	本人同意變更商業區。	變更住宅區為商業區	未便採納。 理由： 256 地號現為住宅區，且未與本案範圍相鄰，是否變更須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	
5	林武雄 中山段 255 地號	—	—	未便採納。 理由： 無任何陳情	依專案小組決議通過。	
6	陳秀枝 中山段 254 地號	—	老舊社區希望貴局改良社區整體，能夠全面規劃。	未便採納。 理由： 254 地號現為住宅區，且未與本案範圍相鄰，是否變更須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	

7	陳秀珍 中山段 302、 302-1， 302-2 地號	本陳情土地之地上建物係於民國 54 年興建，至今將近四十年，建物均已老舊不堪，但礙於都市計畫劃分為 8 米道路致使未能做任何改建措施，居住品質嚴重受到影響。	係地籍圖示，本計畫道路實無開闢之必要，希望能依當地居民居住之實際狀況，做妥善變更，撤銷此 8 米道路，以利都市更新，並為居民之福。	未便採納。 理由： 302、302-1，302-2 地號未與本案範圍相鄰，是否維持道路用地須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	
8	羅士榮 中山段 257 地號	本地段地號緊鄰聲寶公司 265、285 地號，擬陳情併入整體規劃為商業區。	1. 有責任、有能力的政府應該做整體規劃，不應該把責任推給土地所有權人來表示意見。 2. 如果有一個地號不同意你又有可能不把他列入規劃為商業區內嗎？對整體商業區的規劃也不好看。	未便採納。 理由： 257 地號現為住宅區，且未與本案範圍相鄰，是否變更須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	
9	廖萬絡 中山段 305 地號	本陳情土地之地上建物係於民國 54 年興建，至今將近四十年，建物均已老舊不堪，但礙於都市計畫劃分為 8 米道路致使未能做任何改建措施，居住品質嚴重受到影響。	係地籍圖示，本計畫道路實無開闢之必要，希望能依當地居民居住之實際狀況，做妥善變更，撤銷此 8 米道路，以利都市更新，並為居民之福。	未便採納。 理由： 305 地號未與本案範圍相鄰，是否維持道路用地須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	

案由	擬定板橋都市計畫（中山段二六五、二八五地號土地）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
----	-------------------------------	------	-------

現況為聲寶公司板橋廠使用為主，土地權屬皆為聲寶股份有限公司所有，計畫範圍為臺北縣板橋市中山段部分二六五地號土地，面積為 0.8575 公頃。計畫區位置與範圍詳如圖一所示。

七、計畫年期、計畫人口與密度：

- (一)本擬定細部計畫區開發之計畫目標年為民國 99 年。
- (二)本擬定範圍之計畫人口 300 人，居住密度 350 人/公頃。

八、擬定計畫內容：

詳細擬定內容詳如表一、圖二。

- (一)商業區：以鄰里性零售商場及住宅、辦公混合進行規劃，面積為 6388.4 平方公尺。
- (二)兒童遊樂場用地：劃設兒童遊樂場一處，面積為 1023.9 平方公尺。
- (三)道路用地：於本案基地西側及南側劃設 8 米都市計畫道路，面積為 1,162.7 平方公尺。西側道路部分係沿 265 地籍線劃設 4 米道路，其餘 4 米道路部分則由更新地區負擔；南側之 8 米道路則皆為基地內負擔。而在都市更新尚未執行前，為使道路能順利通行，基地內用指定退縮 4 米的方式，使 8 米通路仍可成型。

九、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫區由原都市計畫之乙種工業區變更為商業區，申請開發基地面積 8,575 平方公尺，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

(二)開發條件

於細部計畫劃設估計畫總面積 25.5%之公共設施用地，由開發人自行興闢完成，其工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

(三) 開發方式及時程

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並預訂於都市計畫發布實施後五年內開發完成。

(四) 財務計畫

本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下（詳后表二）：

1. 銀行融資：包括土地及營建融資貸款二項。
2. 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補足。

十、回饋計畫：

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

為利於基地整體開發建設，有關可建築用地捐獻部份開發者改採捐獻代金方式取回，以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算。

(一) 捐獻代金

為利於本計畫區整體規劃使用，有關可建築用地應捐獻之 1,286 平方公尺採代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算。

(二) 必要性公共設施

本計畫依「都市計畫工業區變更使用審議規範」之規定留設兒童遊樂場用地 1,023.9 平方公尺及道路用地 1,162.7 平方公尺，相關公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

十一、土地使用分區管制要點：詳表三。

十二、辦理經過：

(一) 本案公開展覽自民國 94 年 9 月 7 日起至民國 94 年 10 月 6 日止共計 30 天，並於民國 94 年 9 月 30 日上午 10 時，假板橋市公所舉辦說明會。公開展覽期間公民或團體陳情意見共計九件，詳表四公民或團體陳情意見綜理表。

(二) 本案於 94 年 10 月 18 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

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

(1) 在現行板橋都市計畫商業區容積率 460% 之標準下，同意申請單位所提本案屬工業區變更審議規範之第一級回饋標準，惟本案若容積率提高，應重行試算是否達第二級之回饋標準。

(2) 規劃單位所提環境影響評估相關內容，是否已將新板特區及周邊其他申請案件納入考量，應明確說明。

(3) 本案留設之公共設施為「廣（停）用地」，惟依目前規劃方案並無停車功能，建議再予檢討考量劃設公園或廣（停）之需求性。

(4) 規劃單位劃設「廣（停）用地」之依據為何？公設用地規劃應以板橋都市計畫中缺乏之公園綠地為宜。

- (5) 停車空間規劃若為容納「改善停車問題方案」需提供之停車數之 20% 之停車位，則應在土地使用分區管制要點中明定。
- (6) 本案開發內容住宅樓地板面積不得超過總樓地板面積之 50% ，應於土地使用分區管制要點中敘明。
- (7) 現已可預期本工業區街廓將有聲寶、全國加油站、雄獅鉛筆及捷運環狀線 Y14 車站聯合開發等案，未來衍生交通量皆集中在中山路上，將造成交通衝擊，規劃單位應提出適宜之整體道路網規劃，作為中山路之替代道路，以減輕中山路運量。
- (8) 協議書亦請與下次會議時提出討論。

決議：

- (1) 基地西側工業區土地之既有建物將以都市更新方式處理，為確保基地西側更新單元劃設之可行性，本次申請之中山段 285 地號不宜納入本次申請個案變更範圍內，應於日後該區都市更新時再一併納入申請；此外基地西北側中山段 265 地號突出部分予以刪除於本次申請變更範圍外，亦納入都市更新時辦理。並於本案另簽訂切結書，同意該二筆地號納入都市更新辦理。
- (2) 為確保基地西側老舊建築物更新開發之可行，並使其能劃定更新單元，應劃設都市計畫道路與其相鄰，此外亦需以整體街廓為考量，規劃道路系統。
- (3) 本案與東側緊鄰之全國加油站需有整合性之規劃方案，並於下次會議時說明。
- (4) 下次會議討論重點：1. 今天討論待釐清事項，2. 土地使用分區管制要點，3. 協議書，4. 停車位規範如何於土地使用分區管制要點中表明？

(三) 於 94 年 11 月 09 日召開本案第 2 次專案小組研商會議，會議決議如下：

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

- (1) 從交通衝擊評估可知，目前中山路的車流量較大，南北向的板新路與漢生東路交通量水準尚良好，因此在此工業區街廓與南面住宅區之間留設一條東西向道路，可降低中山路的交通負荷，並使未來商業區及住宅區的交通介面轉移，不需完全依賴中山路。
- (3) 對於規劃單位提出街廓整體規劃考量的構想，給予相當的肯定與支持，但應考慮執行上是否會有困難，是否會造成因開發時程不同而使交通動線無法順利接軌的情形。
- (4) 對於街廓內未來道路系統方案，請城鄉局考量以適宜管制方式預留道路，以保障未來車道連通性。
- (5) 未來納入更新處理之街廓在道路系統劃設時，需考量到既有建物所有權人之權益。
- (6) 建議本案兒童遊樂場的面積能考量由部份道路面積轉換使綠地開放空間面積加大，而部份道路則由開發者先以法定空地方式留設。
- (7) 土地使用分區管制要點第六條商業區退縮規定請規劃單位配合檢視調整，並加強說明長期道路系統與短期配合的建築退縮方式。
- (8) 希望全國加油站東側也能配合留設道路，以提供工業區街廓形成迴路系統。

決議：

- (1) 對於規劃單位能一併考量周邊土地，提出整體街廓的發展構想，給予相當的肯定，也相信聲寶和全國兩塊基地的整合考量能改善

周邊交通情形，對本案樂觀其成。

- (2) 從長期交通路網改善而言，工業區街廓內之東西向道路開闢是必然要考量的，現階段執行雖有困難，但長期可納入板橋二通檢討、都市更新整合執行，短期的個別開發者則應配合長期方針提出開發規範。
- (3) 本案基地西側劃設之 8 米都市計畫道路，應改為沿 265 地籍線劃設 4 米計畫道路，其餘 4 米未來由更新地區負擔。然在都市更新尚未執行前，為使道路能順利通行，本案基地內應指定退縮留設 4 米，使 8 米通路仍可成型。另外，基地四周並應退縮建築。
- (4) 基地南側 8 米道路還是必須存在，雖然現階段兩側皆有建物阻擋無法連通，但城鄉局可考量整個工業區街廓的道路交通系統構想，作為此街廓未來開發的指導，並列入會議紀錄做為指導原則。
- (5) 下次會議請提出本案建築配置計畫構想、交通系統計畫及影響評估，並配合整體道路交通系統構想。

(四) 於 94 年 11 月 16 日召開本案第 3 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 對於規劃單位提出街廓整體考量的計畫構想，其道路系統與土地使用配置方式原則確定。
2. 土地使用計畫：考量本案基地鄰近新板特區與捷運環狀線 Y14 站，位於板橋都市計畫地區核心發展區，提供商業區用地可發揮土地合理效益，並可強化該地區商業服務機能，爰同意本基地由乙種工業區變更為商業區。
3. 公共設施計畫：
 - (1) 兒童遊樂場用地：本案將兒童遊樂場置於基地南側，係考量服務

南側住宅區，但此配置方式是否可成就仍須提請大會討論。此外建議拉長兒童遊樂場用地，使其面臨住宅區的面能擴大。兒童遊樂場調整方式為基地東南側凸出部份扣除 8 米道路皆為兒童遊樂場用地，其餘不足的公共設施則沿基地南側 8 米道路沿路劃設。

- (2) 道路用地：本案基地西側劃設之 8 米都市計畫道路，改為沿 265 地籍線劃設 4 米道路，其餘 4 米道路部分則由更新地區負擔。而在都市更新尚未執行前，為使道路能順利通行，基地內用指定退縮 4 米的方式，使 8 米通路仍可成型。

4. 商業區開發部分：

- (1) 建蔽率及容積率：考量都市環境品質之塑造及基地特性，酌予調降建蔽率為 70%；容積率部分則參照板橋都市計畫區現行商業區訂為 460%
- (2) 退縮：同意本案於中山路沿線指定退縮 5 米，惟高層建築部份，需依照建築技術規則指定退縮。

十三、以上內容，提請大會審議。

決 議	<p>一、 本案案名配合修正為：「擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區、兒童遊樂場用地、道路用地)(中山段部分 265 地號土地)細部計畫案」，以符實際。</p> <p>二、 本案除下列修正意見外，其餘依專案小組決議通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案應於土地使用分區管制要點中增列「商業區內商業使用之樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 50%，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要」。 2. 本案應於土地使用分區管制要點中增列汽機車停車位應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且該機車停車位數應依汽車位數同比例增加。 3. 有關土地使用分區管制要點條文修正內容詳如表三「擬定板橋都市計畫（中山段部分二六五地號土地）細部計畫案」土地使用分區管制要點對照表。 4. 有關協議書條文內容授權由作業單位與開發單位協議，並依法定程序納入細部計畫書中。 <p>附帶要求：</p> <p>請城鄉局對於新板車站特定區周邊作檢討規劃，其中板新路、中山路、與漢生東路區塊更應優先整體規劃並整合相關開發業者之開發計畫作一整體性之考量，以整體考量分別核定實施的方式進行，若有需更新之地區亦請主動另案辦理。</p>
--------	---

圖一 擬定板橋都市計畫（中山段部分二六五地號土地）細部計畫案範圍示意圖



表一 擬定板橋都市計畫（中山段部分二六五地號土地）細部計畫案擬定內容綜理表

位置	擬訂內容		擬定理由	縣都委會專案小組決議 (理由)	縣都委會決議 (理由)
	主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)			
計畫區	商業區 (0.8575公頃)	商業區 (0.6388公頃)	1. 配合新板副都心發展並結合捷運場站設施，發揮大眾運輸場站周邊之商業潛力，提高土地使用效益。 2. 將商業區劃設於基地北側中山路臨路面，使其位於新板特區與捷運場站相互連結的動線上，將更能發揮商業效能。	考量本案基地鄰近新板特區與捷運環狀線 Y14 站，位於板橋都市計畫地區核心發展區，提供商業區用地可發揮土地合理效益，並可延續新板特區之機能。	依專案小組決議通過。
		兒童遊樂場用地 (0.1024公頃)	於計畫區南側劃設兒童遊樂場用地乙處，藉大型綠地開放空間的留設，服務南側住宅區居民使用。	本案將兒童遊樂場置於基地南側，係考量基地南側住宅區目前公設用地僅一處調查局及學校用地，缺乏大型公園及兒童遊樂場之公設，而本案之兒童遊樂場以大面向的配置方式配置於基地南側鄰近住宅區處，確實可有效服務南側住宅區。	依專案小組決議通過。

		道路用地 (0.1163 公頃)	為了塑造街廓內之道路系統，先於基地內劃設道路以便於後續與周邊更新地區之道路接軌。	確保西側老舊建築更新開發可行，並使其得劃定更新單元，應劃設都市計畫道路與其相鄰，此外亦以整體街廓為考量，規劃道路系統。	依專案小組決議通過。
--	--	------------------------	--	---	------------

表二 擬定板橋都市計畫（中山段部分二六五地號土地）財務計畫表

設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)				主 辦 單 位	預定完成期限	備註
		征購	市地 重劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	其他	土地 成本	工程 成本	其他	合計			經費來源
商業區	0.6388	-	-	-	-	√	67,495	127,838	44,550	239,884	開發人	自細部計畫發布 實施之日起 5 年 內完成	銀行貸、自有資 金
兒童遊樂 場用地	0.1024	-	-	-	-	√							
道路用地	0.1163	-	-	-	-	√							

表三 「擬定板橋都市計畫（中山段部分二六五地號土地）細部計畫案」土地使用分區管制要點對照表

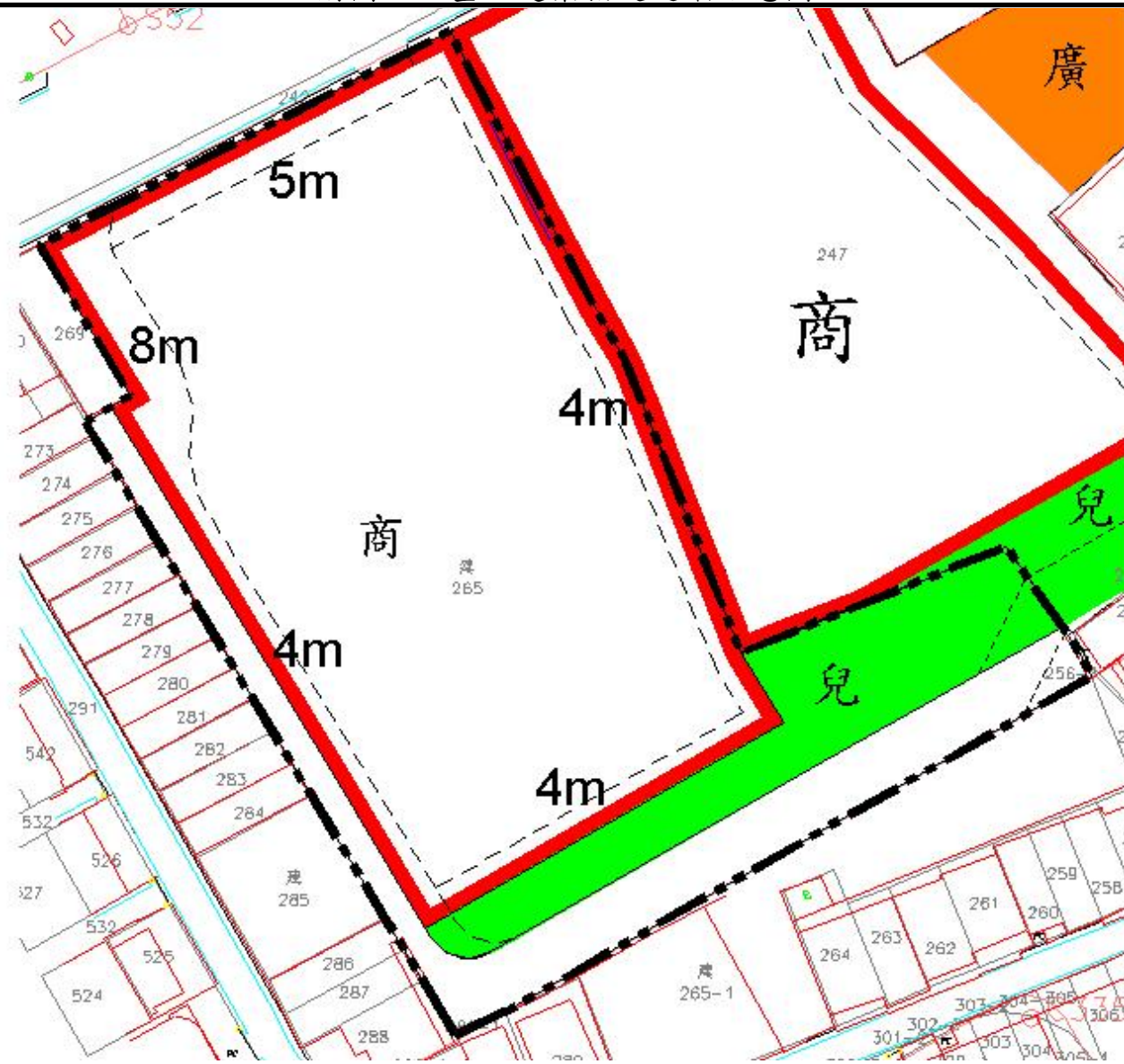
公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	依申請單位所提內容通過。	依專案小組決議通過。
二、本計畫區內劃定左列使用分區及公共設施用地： （一）商業區。 <u>（二）廣場兼停車場用地。</u> 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	二、本計畫區內劃定左列使用分區及公共設施用地： （一）商業區。 <u>（二）兒童遊樂場用地。</u> <u>（三）道路用地。</u> 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。 理由： 配合本次研提之土地使用配置修正。	依專案小組決議通過。
三、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： （一）建蔽率不得大於 70%。 （二）容積率不得大於 460%。 前述商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。	依申請單位所提內容通過。	依專案小組決議通過。
	<u>四、本案不得適用「建築技術規則」第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</u> 理由： 申請人自行放棄各項獎勵規定之適用，爰予以明訂。	依專案小組決議通過。
	<u>五、兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於</u>	依專案小組決議通過。

	<p><u>下列規定：</u></p> <p><u>(一)建蔽率不得大於 15%。</u></p> <p><u>(二)容積率不得大於 30%。</u></p> <p>理由：</p> <p>配合本次研提之土地使用配置修正，增訂公共設施用地之使用強度。</p>	
<p><u>四、商業區建築退縮應受下列規定：</u></p> <p><u>(一)商業區北側應自分區界線至少退縮五公尺建築，東側及南側應自分區界線至少退縮四公尺建築，且不得設置圍籬。</u></p> <p><u>(二)商業區西側應自中山段二六五地號境界線至少退縮四公尺建築，且不得設置圍籬。上述退縮部份應提供公眾通行使用(得作無遮掩人行步道)，退縮部分得計入法定空地。</u></p>	<p><u>六、本細部計畫區建築退縮規定如下：</u></p> <p><u>(一)商業區</u></p> <p><u>1. 為提供中山路側良好人行通廊，商業區應自中山路道路境界線退縮五公尺建築供人行使用，該退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。</u></p> <p><u>2. 為塑造毗鄰地區良好車行動線，商業區於西側計畫道路未足計畫路寬八公尺開闢前，應自該道路側退縮合計該道路達八公尺建築以供車輛通行，該退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。</u></p> <p><u>3. 為預留救災車輛進入空間，商業區應自東側及南側臨兒童遊樂場用地處退縮四公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p><u>(二)兒童遊樂場用地</u></p> <p><u>兒童遊樂場用地配合南側計畫道路之連通，得提供部分土地作車道使用。</u></p> <p><u>前項商業區建築退縮及兒童遊樂場用地提供車道使用位置及範圍如附圖一所示。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 條次調整。</p> <p>2. 配合本次研提之土地使用配置修正商業區建</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>

	<p>築退縮規定。並加強說明了長期道路系統與短期配合的建築退縮方式。</p>	
<p><u>五</u>、商業區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。機車停車空間悉依前述標準等量留設。</p>	<p><u>七</u>、商業區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。機車停車空間悉依前述標準等量留設。</p> <p><u>除前述停車位外，應再提供不低於小客車 12 個及機車 31 個公共停車位供公眾使用，並妥為考量住戶安全及公用之便利性。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 條次調整。 2. 配合「改善停車方案」增訂留設公共停車位之規定。 	<p><u>七</u>、商業區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。機車停車空間悉依前述標準等量留設。</p> <p><u>除前述停車位外，汽機車停車位應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且該機車停車位數應依汽車位數同比例增加。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 條次調整。 2. 配合「改善停車方案」增訂留設公共停車位之規定，文字修改。
<p><u>六</u>、計畫區之建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞情形下，高度不得超過一〇〇公尺。</p>	<p>刪除</p> <p>理由：</p> <p>此高度限制規定係針對台北縣山坡地建物，本案並非位於山坡地，故予以刪除。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>
<p><u>七</u>、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。</p>	<p><u>九</u>、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<u>建照</u>。</p> <p>理由：</p> <p>文字及條次調整。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>
<p><u>八</u>、建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過最大建蔽率加百分之十。</p>	<p><u>十</u>、建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過<u>最大</u>建蔽率加百分之十。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>

	理由： 文字及條次調整。	
<u>九</u> 、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植樹綠化。植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護之，俾加強水土保持，綠化環境。	<u>十一</u> 、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植樹綠化。植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護之，俾加強水土保持，綠化環境。 理由： 條次調整。	依專案小組決議通過。
<u>十</u> 、計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	<u>十二</u> 、計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 理由： 條次調整。	依專案小組決議通過。

附圖一 基地建築指定退縮示意圖



表四 擬定板橋都市計畫(中山段部分一六五地號土地)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
1	陳正隆 中山段 256、256-1 地號	將 206 巷 75 之 2 號變更為商業區	請將聲寶公司變更案範圍擴大於中山路 1 段 206 巷單號全部 1~75 號(以整個街巷為輪廓範圍)	擬維持原計畫。 理由： 256 地號現為住宅區，且未與本案範圍相鄰，是否變更須視通盤檢討辦理情形。256-1 地號為工業區，未來併入東側工業區土地以都市更新方式辦理。	依專案小組決議通過。	
2	許樹勇 中山段 277 地號	上述地號緊鄰 265、285 土地，請同時准予變更為商業區。	變更工業區為商業區	擬維持原計畫。 理由： 277 地號為工業區，未來併入西側工業區土地以都市更新方式辦理。	依專案小組決議通過。	
3	林佩芬 中山段 257 地號	本地段地號緊鄰聲寶公司 265、285 地號，擬陳情併入整體規劃為商業區。	變更住宅區為商業區	未便採納。 理由： 257 地號現為住宅區，且未與本案範圍相鄰，是否變更須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	
4	陳添遠 中山段 256 地號	本人同意變更商業區。	變更住宅區為商業區	未便採納。 理由： 256 地號現為住宅區，且未與本案範圍相鄰，是否變更須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	
5	林武雄 中山段 255 地號	—	—	未便採納。 理由： 無任何陳情	依專案小組決議通過。	
6	陳秀枝 中山段 254 地號	—	老舊社區希望貴局改良社區整體，能夠全面規劃。	未便採納。 理由： 254 地號現為住宅區，且未與本案範圍相鄰，是否變更須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	

7	陳秀珍 中山段 302、 302-1， 302-2 地號	本陳情土地之地上建物係於民國 54 年興建，至今將近四十年，建物均已老舊不堪，但礙於都市計畫劃分為 8 米道路致使未能做任何改建措施，居住品質嚴重受到影響。	係地籍圖示，本計畫道路實無開闢之必要，希望能依當地居民居住之實際狀況，做妥善變更，撤銷此 8 米道路，以利都市更新，並為居民之福。	未便採納。 理由： 302、302-1，302-2 地號未與本案範圍相鄰，是否維持道路用地須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	
8	羅士榮 中山段 257 地號	本地段地號緊鄰聲寶公司 265、285 地號，擬陳情併入整體規劃為商業區。	1. 有責任、有能力的政府應該做整體規劃，不應該把責任推給土地所有權人來表示意見。 2. 如果有一個地號不同意你又有可能不把他列入規劃為商業區內嗎？對整體商業區的規劃也不好看。	未便採納。 理由： 257 地號現為住宅區，且未與本案範圍相鄰，是否變更須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	
9	廖萬絡 中山段 305 地號	本陳情土地之地上建物係於民國 54 年興建，至今將近四十年，建物均已老舊不堪，但礙於都市計畫劃分為 8 米道路致使未能做任何改建措施，居住品質嚴重受到影響。	係地籍圖示，本計畫道路實無開闢之必要，希望能依當地居民居住之實際狀況，做妥善變更，撤銷此 8 米道路，以利都市更新，並為居民之福。	未便採納。 理由： 305 地號未與本案範圍相鄰，是否維持道路用地須視通盤檢討辦理情形。	依專案小組決議通過。	