

台北縣都市計畫委員會第 374 次會議紀錄

一、時間：97 年 1 月 31 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：陳副主任委員威仁

記錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一)、宣讀第 372 次、第 373 次會議紀錄：

決議：准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、新訂台北港特定區計畫案及擬定台北港特定區細部計畫案提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

(一)、變更汐止都市計畫(配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程)案。

(二)、變更汐止大坑溪右岸中研院附近地區主要計畫(配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程)案。

(三)、變更汐止大坑溪右岸中研院附近地區細部計畫(配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程)案。

(四)、變更台北水源特定區計畫文教區(供私立康橋國民中小學使用)為文教區案。

(五)、變更台北水源特定區計畫(大台北華城)細部計畫文教區(供私立康橋國民中小學使用為供私立康橋實驗高級中學使用)案。

(六)、變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)案(補辦公展人陳案第 3、4、5 案)。

(七)、變更中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地，公園兼兒童遊樂場用地，綠地及道路用地)(健康段 314 號等 34 筆土地)案。

(八)、擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地，公園兼兒

童遊樂場用地，綠地及道路用地) (健康段 314 地號等 34 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：中午 12 時 40 分。

案由	「新訂臺北港特定區計畫」案 暨「擬定台北港特定區細部計畫案」	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：臺北縣政府</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第十二條</p> <p>依都市計畫法第十二條規定，「為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫」</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>依行政院核定之「臺北港整體規劃及未來發展計畫」，其第一期計畫係為配合東砂西運之砂石港，第二期計畫則將因應北部地區需要發展為遠洋貨櫃基地及砂石、水泥、成品油集散中心之國際商港(基隆港之輔助港)，遠期則規劃為離岸物流區、親水公園及遊艇港，並將成為重要的貨物吞吐集散中心。為因應其發展及影響衝擊，提高周邊土地利用價值，並增加港埠競爭力、促進地方繁榮，行政院經濟建設委員會於 88 年 2 月 3 日第 957 次會議決定：「同意規劃商港區域及毗鄰土地擬定特定區計畫」本計畫遂進行港區及毗鄰土地之整體規劃。</p> <p>本案新訂「臺北港特定區計畫」申請書，業經內政部於 94 年 8 月 22 日臺內營字第 0940085085 號函同意，並於 96 年 3 月 27 日辦理都市計畫草案公開展覽。</p> <p>至 97 年 1 月已召開五次都市計畫專案小組研商會議，惟因「淡江大橋及其連絡道路」與「交通服務區區位」等議題將影響特定區環境景觀，改變土地使用分區計畫，需先予以確認，以利後續審查，故提請大會報告。</p> <p>五、計畫範圍與面積：</p> <p>本計畫位於臺北縣八里鄉及林口鄉境內，考量臺北港建設將帶動相關產業進駐及土地使用變化衝擊，故其計畫範圍擴及臺北港周邊之潛在都市發展地區(參圖 1、新訂臺北港特定區計畫位置及鄰近都市計畫示意圖)。計畫範圍之係以港區範圍(參圖 2、臺北港港區範圍圖)、現行都市計畫界線及天然邊界予以界定範圍線予以劃定(參圖 3 新訂臺北港特定區計畫範圍示意圖)。</p> <p>原申請書核定範圍總面積 4,455.32 公頃，惟配合本次辦理都市</p>		

計畫圖重製成果，依實際測量面積酌以調整為 4,434.93 公頃。

#### 六、實質計畫內容：

(一)計畫年期：民國 110 年

(二)計畫人口：3 萬 7200 人

台北港就業人口：3 萬人

衍生服務人口：3 萬 4000 人

旅遊人口：160 萬人次/年

(三)發展定位與目標

1. 城市地位為國際港灣城市

##### 2. 發展目標

(1)海洋文化園區

(2)台北商港特區

(3)文化創意產業園區

(4)水岸住宅區

(四)土地使用計畫

1. 採主、細計分離，並於細部計畫訂定特定區土地使用分區管制要點、及都市設計準則，以形塑港灣城市意象，營造地區發展特色。

2. 主要計畫內容與土地使用面積，詳圖 4 與表 1。

3. 細部計畫內容與土地使用面積，詳圖 5 與表 2。

#### 七、實施方式及進度：

(一)開發方式

1. 台北港整體發展計畫建設內容之執行，由交通部編列預算執行或由民間 BOT 方式採填海造陸方式開發。

2. 優先發展區採區段徵收方式，由台北縣政府開發

3. 第一種產業專用區原為乙種工業區，採分區調整、土管引導方式，引導土地轉型利用。

4. 遊憩區採開發許可方式，由土地權利關係人提出事業計畫自行開發

(二)區段徵收區

1. 針對原都市計畫平坦之農業區納入整體開發，面積 132.08 公頃(詳表 3)

2. 公共設施用地面積 54.50 公頃，比例達 41.26%，經財務評估，開發單元可達成財務自償之目標。

3.實施進度及年期預估如下：

- (1)都市計畫法定程序：96~97 年
- (2)區段徵收可行性評估：97 年
- (3)公共設施興闢：98~100 年
- (4)建築開發：101 年

八、辦理經過：

- (一)公展草案自 96 年 3 月 27 日起辦理公開展覽 30 天，並於 96 年 04 月 13 日舉辦說明會。
- (二)本案至 97 年 1 月已召開五次都市計畫專案小組研商會議與一次專案小組現勘。
  - 1. 96 年 6 月 7 日第 1 次專案小組。
  - 2. 96 年 8 月 30 日第 2 次專案小組。
  - 3. 96 年 11 月 8 日第 3 次專案小組。
  - 4. 97 年 1 月 4 日第 4 次專案小組。
  - 5. 97 年 1 月 11 日第 5 次專案小組及現勘。
- (三)審議期間已針對「港區範圍線界定」、「下罟子漁澳遷移」、「港區內港埠專用區範圍」、「陸域腹地向北增加 100 公尺」、「台 15 線改道」、「交通服務區區位」、「八新線及淡江大橋銜接」、「淡江大橋及其連絡道」等議題進行諸多討論，惟因「淡江大橋及其連絡道路」與「交通服務區區位」等議題將影響特定區環境景觀，改變土地使用分區計畫，故小組委員建議先提送大會報告討論。

九、以下內容提請大會討論

- (一)淡江大橋及其連絡道路(參圖 6)
  - 1. 民國 88 年 12 月「淡江大橋及其聯絡道路規劃」有條件通過環評。因整體路網無法銜接，且考量經費問題，故淡江大橋之興闢也連帶中止。
  - 2. 96.07 交通部公路總局進行「淡江大橋及其連絡道路規劃報告綜合檢討委託服務工作」期中簡報，並就規劃內容至台北縣政府進行專案報告。
  - 3. 96.09.20 淡江大橋第二次專案報告：淡江大橋主橋地下化方案經評估為不可行，確定採橋樑方案辦理。
  - 4. 96.11.08 縣都委會第 3 次專案小組：淡江大橋連絡道採高架形式，將嚴重影響特定區之發展，建議淡江大橋連絡道採地下化、或半地下化處理，並朝「車輛繞行」及「不採用西濱預留墩柱」等方向思考。

4. 96.11.19 淡江大橋期末報告：淡江大橋連絡道地下化或半地下化衝擊台 15 線道路服務水準，除原橋墩之投資浪費外，另需增加工程成本，故不予採納。

5. 97.01.11. 縣都委會第 5 次專案小組：考量十三行博物館至八里左岸之間的觀光遊憩發展已經烙印在一般民眾的記憶之中，為避免特定區開發後造成既有認知的落差，十三行博物館以東地區仍應保留其視覺景觀與遊憩機能，為此淡江大橋連絡道行經十三行博物館前應優先採平面道路或地下化處理。

(二) 交通服務區區位(參圖 7)

1. 交通服務區功能：提供進港車輛通關前之停等、休息與領取提貨單。

2. 港務局最早規劃之交通服務區位於北堤外移淤沙區，惟因

94.03.11 環境影響說明書審查結論：「本案北淤沙區第一、二期整治工程不得開發利用，以確保淡水河口生態及排洪功能」。因此取消該工程。

3. 94.08.22 申請新訂擴大都市計畫申請時研提之土地使用計畫係於商港路西側劃設交通服務區，其面積約 10 公頃並由區段徵收開發完成後由港務局價購取得

4. 95.07 縣長簡報及 96.03 都市計畫公展草案，考量臨海遊憩動線與交通動線之串連，將交通服務區規劃於商港路西側鄰省道台十五線處，長遠而言，仍建議遷移至港區內部以避免貨櫃車車流對周邊都市造成衝擊。

5. 96.11.27 台北港交通服務區設置地點協商會議，物流業者(台北港貨櫃碼頭公司與東立物流公司)，考量八里新店線、西濱連絡道貨運效率，與車輛進出交通服務區之動線，強烈建議交通服務區應設置在第二種產業專用區緊鄰公園處，面積約 6-10 公頃。

6. 97.01.11. 縣都委會第 5 次專案小組：

(1)港務局同意港區外之交通服務區為臨時交通服務區，長期而言，未來如北淤沙區外移新生地案通過環評(中程計劃)，或臨港大道北側油槽遷移(遠程計畫)，則將交通服務區遷移側港區範圍內。

(2)港區外交通服務區定位為臨時性使用，因此交通服務區之空間規劃應納入「時間」的概念，短期先滿足港區營運與交通動線需求，長期則配合都市發展與機能需求，作為港市結合的契機。

十、「淡江大橋及其連絡道路」與「交通服務區區位」將影響特定區環境

	景觀與土地使用分區規劃，故提請大會給予建議，以利後續審查。
決議	本案因需較多時間討論，故請作業單位另行召會協商釐清後再安排會期報告。

案由	變更汐止都市計畫（配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>臺北縣政府與台北市政府合作，研擬「大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程案」，以大坑溪沿線佈設高架道路，連接南港聯絡線，並配合闢建東側平面道路，以解決南港地區中央研究院、舊庄及汐止橫科地區交通飽和問題。該道路工程並奉准納入行政院 94 核定之「生活圈道路系統四年建設計畫」項下，惟其用地取得指定由地方辦理，爰由臺北縣政府辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>四、變更理由</p> <p>配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程，紓解南港地區中央研究院、舊庄及汐止橫科地區交通流量。</p> <p>五、變更計畫位置與範圍</p> <p>本變更案位於汐止市大坑溪右岸沿岸；北起汐止市大同路，高架部分銜接南港聯絡道，向南延伸至平面道路之民權街二段之都市計畫界線止。</p> <p>六、變更計畫內容</p>		

「配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路」位於都市計畫範圍內之長度計約 1,400 公尺，擬變更都市計畫之土地面積含括 25 處，約 11426.2665 平方公尺（詳附表一）。

#### 七、實施進度及經費

本計畫開發配合「大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程」，由台北縣府依法定程序辦理土地取得等事宜，其實施進度及經費詳附表二。

#### 八、辦理經過：

- （一）公開展覽：96 年 11 月 30 日起公開展覽 30 天
- （二）登報：96 年 11 月 30 日、12 月 1 日、12 月 2 日刊登於中華日報
- （三）說明會：96 年 12 月 12 日假汐止市公所舉辦說明會
- （四）人民或團體陳情意見：張月桂等 23 人提出陳情意見乙件（詳附表三）
- （五）本縣都市計畫委員會專案小組會議：97 年 1 月 9 日  
基於人民陳情意見、考量計畫可行性、民眾受損情形最小原則考量，調整原公展變更範圍，將變更位置往大坑溪左移約 70 公分，並將該內容提請縣都委會小組討論。

#### 九、本縣都市計畫委員會專案小組會議意見：

- （一）變更內容
  - 1. 弘道橋以北部分：照案通過。
  - 2. 弘道橋以南部分：暫予保留。  
理由：大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路可行性規劃係 90 年完成，歷經 7 年，其資料與發展現況已有落差，是否尚有開闢之必要性，應詳予評估，再提會討論，以免民眾權益受損。
- （二）人民陳情意見：暫予保留。  
請台北縣政府交通局、工務局充分協調、評估，並補充資料，確認弘道橋以南道路有無開闢之必要性後，再提會討論。



	十、因行政院 94 核定之「生活圈道路系統四年建設計畫」經費執行有其時效性，且全案符合法定程序，爰提請大會審議。
決議	<p>1. 弘道橋以北部分（變更內容編號 1-19）：依縣都委會專案小組意見通過。</p> <p>2. 弘道橋以南部分（變更內容編號 20-25），請台北縣政府相關單位針對其對整個交通路網影響、有無開闢之必要性審慎評估，先經專案小組獲致具體意見後，再提會討論。</p> <p>詳後附變更內容綜理表及人民或團體陳情意見綜理表。</p>

附表一 「變更汐止都市計畫(配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程)案 變更內容綜理表

編號	變更內容			變更理由	專案小組意見	縣都委會決議
	變更前使用分區或用地別	變更後使用分區或用地別	面積(公頃)			
1	農業區	道路用地	0.0156	配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程，舒緩南港地區中央研究院、舊庄及汐止橫科地區交通流量，降低未	照案通過。	依專案小組意見通過。
2	綠地用地	道路用地	0.0094			
3	農業區	道路用地	0.0387			
4	下水道用地	道路用地	0.0005			
5	農業區	道路用地	0.0039			
6	下水道用地	下水道用地兼供道路使用	0.0035			
7	下水道用地	下水道用地兼供道路使用	0.0047			
8	農業區	道路用地	0.0302			
9	下水道用地(供抽水站使用)	下水道用地(供抽水站使用兼供道路使用)	0.1038			
10	農業區	道路用地	0.0043			
11	河川區	河川區兼供道路使用	0.0098			

編號	變更內容			變更理由	專案小組意見	縣都委會決議
	變更前使用分區或用地別	變更後使用分區或用地別	面積(公頃)			
12	農業區	道路用地	0.0009	來經貿園區內及該相關地區間道路之交通衝擊。		
13	河川區	河川區兼供道路使用	0.0132			
14	農業區	道路用地	0.0579			
15	河川區	河川區兼供道路使用	0.0256			
16	農業區	道路用地	0.1492			
17	農業區	道路用地	0.1759			
18	第二種住宅區	道路用地	0.0168			
19	保護區	道路用地	0.1716	配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程，舒解南港地區中央研究院、舊庄及汐止橫科地區交通流量，降低未來經貿園區內及該相關地區間道路之交通衝擊。	暫予保留。 請台北縣政府交通局、工務局充分協調、評估，並補充資料，確認弘道橋以南道路有無開闢之必要性後，再提會討論。 理由：大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路可行性規劃係90年完成，歷經7年，其資料與發展現況已有落差，是否尚有開闢之必要性，應詳予評估，再提會討論，以免民眾權益受損。	請台北府相關單位針對整個交通網路影響、有無開闢之必要性審慎評估，先經專案小組獲致具體意見後，再提會討論。
20	第二種住宅區	道路用地	0.0138			
21	農業區	道路用地	0.1218			
22	第二種住宅區	道路用地	0.0003			
23	公園用地	道路用地	0.0542			
24	農業區	道路用地	0.0084			
25	第二種住宅區	道路用地	0.0953			

附表三 「變更汐止都市計畫(配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程)案公展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	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
1	張月桂等 23 人  汐止市橫 科段橫科 小段 521-22 地 號等	1.經觀察目前大坑溪西側道路，於弘道橋前（往福山橋方向）並無塞車現象。 2.政府已徵收完成另一新闢道路用地，該條道路應是可滿足本地區將來發展需求。	1.取消大坑溪東側平面道路或 2.將該道路延至弘道橋前再興建，以避開集中住宅，或 3.將規劃 12 米改為 8 米道路，以減少拆遷戶數。 4.將拆遷補償費以專案方式處理，能讓受拆戶在不景氣中能有安身立命的地方。	暫予保留。 請台北縣政府交通局、工務局充分協調、評估，並補充資料，確認弘道橋以南道路有無開闢之必要性後，再提會討論。  理由： 大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路可行性規劃係 90 年完成，歷經 7 年，其資料與發展現況已有落差，是否尚有開闢之必要性，應詳予評估，再提會討論，以免民眾權益受損。	請台北縣政府相關單位針對其對整個交通路網影響、有無開闢之必要性審慎評估，先經專案小組獲致具體意見後，再提會討論。

案由	變更汐止大坑溪右岸中研院附近地區主要計畫（配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>臺北縣政府與台北市政府合作，研擬「大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程案」，以大坑溪沿線佈設高架道路，連接南港聯絡線，並配合闢建東側平面道路，以解決南港地區中央研究院、舊庄及汐止橫科地區交通飽和問題。該道路工程並奉准納入行政院 94 核定之「生活圈道路系統四年建設計畫」項下，惟其用地取得指定由地方辦理，爰由臺北縣政府辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>四、變更理由</p> <p>配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程，紓解南港地區中央研究院、舊庄及汐止橫科地區交通流量。</p> <p>五、變更計畫位置與範圍</p> <p>本變更案位於汐止市大坑溪右岸東勢街，即汐止大坑溪右岸中研院附近地區主要計畫案西北側住宅區。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>本變更案為配合「大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程」之新闢聯外道路工程案之新闢聯外道路與東勢街之聯接道路用地，變更部分住宅區為道路用地，面積 0.048 公頃（詳附表一）</p> <p>七、實施進度及經費</p> <p>本計畫開發配合「大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程」，由臺北縣府依法定程序辦理土地取得等事宜，其實施進度及經費詳附表二。</p>		

	<p>八、辦理經過：</p> <p>(一) 公開展覽：96 年 11 月 30 日起公開展覽 30 天</p> <p>(二) 登報：96 年 11 月 30 日、12 月 1 日、12 月 2 日刊登於中：報</p> <p>(三) 說明會：96 年 12 月 12 日假汐止市公所舉辦說明會</p> <p>(四) 人民或團體陳情意見：無</p> <p>(五) 本縣都市計畫委員會專案小組會議：97 年 1 月 9 日</p> <p>九、本縣都市計畫委員會專案小組會議意見：</p> <p>照案通過，惟請規劃單位於圖面上標示出鄰近道路系統等，以維道路系統之完整性。</p> <p>十、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	依縣都委會專案小組意見通過。

表一 變更汐止大坑溪右岸中研院附近地區主要計畫(配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程)案 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容			變更理由
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)	
1	汐止市中南段四小段暫編地號為 401-1 之土地	住宅區	道路用地	0.048	配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程案之新闢聯外道路
<p>註：1. 表內實際地號、面積應以核定計畫圖，實測分割為準。</p> <p>2. 本計畫未敘明變更部分，均以原計畫為準。</p>					

案由	變更汐止大坑溪右岸中研院附近地區細部計畫（配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>臺北縣政府與台北市政府合作，研擬「大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程案」，以大坑溪沿線佈設高架道路，連接南港聯絡線，並配合闢建東側平面道路，以解決南港地區中央研究院、舊庄及汐止橫科地區交通飽和問題。該道路工程並奉准納入行政院 94 核定之「生活圈道路系統四年建設計畫」項下，惟其用地取得指定由地方辦理，爰由臺北縣政府辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>四、變更理由</p> <p>配合大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程，紓解南港地區中央研究院、舊庄及汐止橫科地區交通流量。</p> <p>五、變更計畫位置與範圍</p> <p>本變更案位於汐止市大坑溪右岸東勢街，即「擬定汐止大坑溪右岸中研院附近地區細部計畫案」部分公園兼兒童遊樂場用地。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>本變更案為配合「大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程」之新闢聯外道路工程案之新闢聯外道路與東勢街之聯接道路用地，變更部分住宅區為道路用地，面積 0.048 公頃（詳附表一）</p> <p>七、事業及財務計畫</p> <p>本計畫開發配合「大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路及新闢聯外道路工程」，由臺北縣府依法定程序辦理土地取得等事宜，其實施進度及經費詳附表二。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>（一）公開展覽：96 年 11 月 30 日起公開展覽 30 天</p>		



案由	變更台北水源特定區計畫文教區(供私立康橋國民中小學使用)為文教區案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：臺北縣私立康橋國民中小學</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫位屬台北水源特定區（南勢溪部分）大台北華城細部計畫之文教區，係經臺北縣政府於 93 年 6 月 4 日北府城規字第 09303819311 號函公告「變更台北水源特定區計畫(大台北華城)細部計畫學校用地為文教區(供私立康橋國民中小學使用)案」發布實施在案。</p> <p>私立康橋國民中小學為了貫徹十二年一貫教學系統的落實，且有鑑於至 96 年起校內將有第一屆國中畢業生面臨高中升學問題，為使學生更安心地獲得全方位的學習。且已獲教育部 95 年 8 月 29 日部授教中（二）字第 0950572401 號函同意籌設康橋實驗高級中學（附設國中小），以雙語課程實驗為主軸，提供學生更完整的雙語教育內容，提升雙語學習成效，進而為台灣雙語教育建立典範。</p> <p>本案基地面積 2.69 公頃符合高級中學學校建築及其附屬設備標準之規定，故研提本變更計畫。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>（一）配合十二年一貫教育政策</p> <p>為配合教育部積極鼓勵私人興學，及符合原計畫土管要點第二點之規定，於本基地提出興設私立學校之構想，並依十二年一貫學制系統擬積極籌設高級中學。</p> <p>（二）符合都市計畫整體發展與規劃</p> <p>依據內政部訂頒適度開放私立學校之設立原則，以使與公立學校共同肩負培育人才之任務，係政府重要施政項目。</p> <p>本變更案基地規模符合實驗高級中學設校用地需求，在不影響都市計畫整體規劃，且符主要計畫及細部計畫分離之原則，以採迅行變更方式，變更文教區（供私立康橋國民中小學使用）為文教區實屬可行。</p>		



六、變更位置及範圍：

本變更案位於「變更台北水源特定區計畫(大台北華城)細部計畫之文教區(供私立康橋國民中小學使用)」內。

計畫範圍內土地為台北縣新店市華城路秀岡段 86-16 地號，謄本面積為 26,869.64 平方公尺（即約 2.69 公頃），土地所有權皆屬財團法人台北縣私立康橋國民中小學所有。

七、變更內容：（詳見表一變更內容綜理表）

八、財務計畫：（詳見表二財務計畫表所示）

九、辦理經過：

（一）本府以 95 年 11 月 30 日北府城規字第 09507492971 號函公告，自 95 年 12 月 5 日至 96 年 1 月 3 日止，公開展覽 30 天（刊登 95 年 12 月 5、6、7 日民眾日報），並於 95 年 12 月 15 日上午 10 時於新店市公所舉辦說明會。公開展覽期間公民或團體陳情表詳後附表三 人民陳情意見綜理表。

（二）案經 96 年 1 月 18 日專案小組審議決議如下：

1. 有關陳情人鄭中平先生、永柏企業股份有限公司之陳情意見係屬與申請人康橋國民中小學之官司訴訟糾紛，與都市計畫審查內容及程序並無關連，應另循司法程序處理。
2. 請規劃單位補充說明下列事項，以作為審查之依據。
  - （1）93.6.4 發布實施之原計畫（康橋國民中小學）內容。
  - （2）康橋實驗高中之籌設計畫內容。
  - （3）大台北華城細部計畫之公共設施配置及本案排放之污水處理廠之處理設備、營運操作情形。
3. 請申請單位應與秀岡山莊住戶管委會進行溝通協調，並達成共識後，再擇期開會審查。

（三）案經 97 年 1 月 11 日專案小組審議意見如下：

1. 有關本案案名，請業務單位再與規劃單位研商，以符合本案意旨。
2. 有關秀岡社區管委會與學校達成協議書內容乃屬私權規範部分，不在委員會審核範圍，惟可提供作大會審查之參考。
3. 本案交通改善措施請規劃單位依交通局意見補充並修正計畫書內容，內容如下：
  - （1）華城路/安康路口服務水準為 C-D 級，請提出其他改善交通措施。
  - （2）請具體說明回饋計畫書中所提標誌號誌如何改善。

	<p>(3) 接駁職專車請確實依環評所核定管制數量(44-55 輛)執行，並鼓勵共乘避免路線重覆。</p> <p>(4) 請將確實本局 12 月 10 日華城路口研商會，將校車於上午、下午尖峰時段分批錯開進出入華城路口，以避免造成路口嚴重回堵。</p> <p>(5) 籌設計畫書中第 8 頁班級人數與簡報中不符，請再次確認，並依確認後衍生量評估未來道路服務水準。</p> <p>4. 本案變更內容是否涉及需辦理變更環境影響評估或差異分析，請業務單位洽詢環保主管機關確認。</p> <p>5. 各單位意見請因應妥處。</p> <p>十、續提大會審議。</p>
決議	<p>一、本案案名已符合變更意旨爰予維持。</p> <p>二、餘依縣都委會專案小組意見通過。</p>

變更台北水源特定區計畫文教區(供私立康橋國民中小學使用)為文教區案

變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會 專案小組 意見	縣都委會 決議
一	台北水源 特定區計 畫—文教 區	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	一、配合十二年一貫教育政策。 二、不影響都市計畫整體規劃。 三、刪除文教區括弧載明之使用類別，該使用類別載明於細部計畫之土地使用計畫內容，以符主要計畫及細部計畫分離之原則。	照案通過	依縣都委會小組意見通過。
		文教區(供 私立康橋 國民中小 學使用) (二·六 九)	文教區 (二·六 九)			

表二 變更台北水源特定區計畫文教區(供私立康橋國民中小學使用)為文教區案

財務計畫表

區別	面積 (公頃)	土地取得 方式	興闢經費		主辦單位	經費來源
			校 舍	宿舍一		
文教區	2.69	已取得	7.71 億 (已施築完成)	1.86 億	私立康橋實驗 高級中學	自行籌措

註：本表所列實施經費得視主辦單位財務狀況、審查進度及市場情形酌予調整。

表三 「變更台北水源特定區計畫文教區（供私立康橋國民中小學使用）為文教區案」暨「變更台北水源特定區計畫（大台北華城）細部計畫文教區（供私立康橋國民中小學使用為供私立康橋實驗高級中學使用）」案  
人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
一	秀岡山莊第一期住戶管理委員會（主任委員－郭明傳）	1. 本會擬於 貴局召開本案相關會議時再派員列席，向 貴局提出社區之意見及書面資料。	有關秀岡社區管委會與學校達成協議書內容乃屬私權規範部分，不在委員會審核範圍，惟可提供作大會審查之參考。	依專案小組意見通過
二-1	鄭中平 地址：台北市仁愛路四段122巷61號5樓之2	1. 康橋中小學校區建築物污水排放未取得污水設施土地所有權人同意。	陳情人與申請人康橋國民中小學之官司訴訟糾紛，與都市計畫審查內容及程序並無關連，應另循司法程序處理。	依專案小組意見通過
二-2		1. 依內政部營建署 94 年 1 月 25 日營署工程字第 0940004762 號函示（附件一），專用下水道排水區域內興建建築物之污水排放，其起造人自應取得專用下水道相關設施（含建物）及土地所有權人之同意始得為之。	與二-1 同。	依專案小組意見通過
二-3		2. 本人為旨揭變更案基地（台北縣新店市秀岡段 86 之 16 地號）所在之整體開發區域（秀岡山莊）所有公共設施及綠地之土地所有權人（如附件二）茲此聲明，並未同意提供任何公共設施用地及綠地等，供私立康橋國民中小學使用。	本案僅就康橋國中小校地（屬文教區）變更為供康橋實驗高中使用，並未涉及其他位屬「大台北華城細部計畫」範圍內之任何公共設施用地及綠地之變更。	依專案小組意見通過

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
二-4		3. 私立康橋國民中小學使用之四、五號污水處理廠，無權佔用私人土地，並受有法院假處分經地政機關辦理登記在案（附件三 台灣台北地方法院 92 年度裁全字第 6654 號）、（附件四 台灣台北地方法院 94 年度裁全字第 2012 號），依法不得為移轉、抵押、出租及其他處分行為；並不得以任何方式（包括以出具有同意書之方式），有償或無償同意第三人利用或使用該建物內之污水處理設施。	與二-1 同。	依專案小組意見通過
二-5		4. 按原「秀岡山莊興建計畫環境影響說明書」，其評估係以整個計畫進行評估及審查；惟於開發階段康橋學校已將用地變更為文教區不參與重劃，其開發及公共設施自與秀岡山莊整體規劃切割，相關之水電、污水、瓦斯及道路等須符合獨立運作系統，並重新取得通過土地之使用同意，且其變更已涉環評法施行細則第三十八條之規定，應重新辦理環境影響評估。	本案是否需重新辦理環境影響評估，仍請依環境影響評估法，向主管機關申請辦理相關事宜。	依專案小組意見通過
二-6		5. 私立康橋國民中小學校內興建完成之建築物，目前尚未依法取得使用執照而擅自使用，已違反建築法第 25、94 條規定，依同法第 86 條第 2 款規定，除應處建築物造價千分之五十以下罰鍰並勒令停止使用外，另依 94 條規定，制止不從者處一年以下有期徒刑。又無取得停車場用地，現今學生接駁車輛均非法長期佔用、破壞供通行使用之道路，完全與計畫說明內容不符。	私立康橋國民中小學已取得水管局核發之建造執照，至於尚未取得使用執照，違反建築法規定乙節，宜由建築管理機關裁定處分之，並無涉及都市計畫變更程序。	依專案小組意見通過

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
二-7		6. 本案變更用地取得並未給付原地主土地價款，尚有刑事告訴在案，並於台灣台北地方法院檢察署以刑事詐欺案件偵查程序（附件六 94 年偵字第 10813 號、95 年偵續字第 674 號）進行中。	與二-1 同。	依專案小組意見通過
二-8		7. 基於上述，秀岡山莊後續開發之建物尚無法取得建照及使用執照，惟本變更案計畫書中均未明確解釋，申請人似有意圖矇混，使公務人員登載不實之嫌，敬請審議機關明鑒。	建造執照或建築使用執照之核發係屬水管局權責，與本案都市計畫程序無涉。	依專案小組意見通過
三-1	永柏企業股份有限公司 地址：台北市仁愛路四段 122 巷 61 號 5 樓之 2	1. 本公司為「秀岡山莊環境影響說明書」之開發單位，並由環保署審查核准在案。計畫區域內相關變更應取得開發單位同意，應取得開發單位同意再行辦理。	與二-5 同。	依專案小組意見通過
三-2		2. 變更案基地所在秀岡山莊開發計畫，所有公共設施及綠地並非康橋所有，其並未取得其它開發單位及所有權人同意使用。	與二-3 同。	依專案小組意見通過
三-3		3. 康橋學校使用之四、五號污水廠受有法院假處分登記在案，依法不得為移轉、抵押、出租及其他處分，應依司法判決結果，再行辦理。	與二-4 同。	依專案小組意見通過
三-4		4. 康橋將學校用地變更為文教區其變更已涉環評法施行細則 38 條規定，應重新辦理環境影響評估。	與二-5 同。	依專案小組意見通過
三-5		5. 康橋校舍未取得使用執照而擅自使用，已違建築法 25、94 條，又無取得停車場用地，現今接駁車輛（大型巴士）均非法佔用道路，應不得辦理。	與二-6 同。	依專案小組意見通過

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
三-6		6. 本案變更用地取得並未給付原地主土地價款，尚有刑事告訴在案，以刑事詐欺案件偵查程序進行中，應依司法判決結果，再行辦理。	與二-7 同。	依專案小組意見通過
三-7		7. 康橋學校所位秀岡山莊內，其後續開發之建物尚無法取得建照及使照，計畫書與事實不符，應不得辦理變更。	與二-8 同。	依專案小組意見通過
三-8		8. 康橋學校建物污水排放未取得污水設施土地所有權人同意應先取得同意。	與二-1 同。	依專案小組意見通過

案由	變更台北水源特定區計畫（大台北華城）細部計畫文教區（供私立康橋國民中小學使用為供私立康橋實驗高級中學使用）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：臺北縣私立康橋國民中小學</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫位屬台北水源特定區（南勢溪部分）大台北華城細部計畫之文教區，係經臺北縣政府於 93 年 6 月 4 日北府城規字第 09303819311 號函公告「變更台北水源特定區計畫(大台北華城)細部計畫學校用地為文教區(供私立康橋國民中小學使用)案」發布實施在案。</p> <p>私立康橋國民中小學為了貫徹十二年一貫教學系統的落實，且有鑑於至 96 年起校內將有第一屆國中畢業生面臨高中升學問題，為使學生更安心地獲得全方位的學習。且已獲教育部 95 年 8 月 29 日部授教中（二）字第 0950572401 號函同意籌設康橋實驗高級中學（附設國中小），以雙語課程實驗為主軸，提供學生更完整的雙語教育內容，提升雙語學習成效，進而為台灣雙語教育建立典範。</p> <p>本案基地面積 2.69 公頃符合高級中學學校建築及其附屬設備標準之規定，故研提本變更計畫。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>（一）配合十二年一貫教育政策</p> <p>為配合教育部積極鼓勵私人興學，及符合原計畫土管要點第二點之規定，於本基地提出興設私立學校之構想，並依十二年一貫學制系統擬積極籌設高級中學。</p> <p>（二）符合都市計畫整體發展與規劃</p> <p>依據內政部訂頒適度開放私立學校之設立原則，以使與公立學校共同肩負培育人才之任務，係政府重要施政項目。</p> <p>本變更案基地規模符合實驗高級中學設校用地需求，在不影響都市計畫整體規劃，且符主要計畫及細部計畫分離之原則，以採迅行變更方式，變更文教區（供私立康橋國民中小學使用）為文教區</p>		

實屬可行。

六、變更位置及範圍：

本變更案位於「變更台北水源特定區計畫(大台北華城)細部計畫之文教區(供私立康橋國民中小學使用)」內。

計畫範圍內土地為台北縣新店市華城路秀岡段 86-16 地號，謄本面積為 26,869.64 平方公尺（即約 2.69 公頃），土地所有權皆屬財團法人台北縣私立康橋國民中小學所有。

七、變更內容：（詳見表一變更內容綜理表）

八、土地使用管制要點：

本計畫變更後文教區，其土地使用管制適用「變更台北水源特定區（含南、北勢溪部分）（第二次主要計畫通盤檢討）土地使用分區管制要點」規定，土地使用強度參照學校用地（建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%）辦理。

九、事業及財務計畫：

（一）開發方式

本案於細部計畫中由開發申請人自行整體規劃、開發及建設。開發方式由地主自行依照相關規定整體開發。（詳見表二財務計畫表所示）

（二）財源籌措

本計畫由開發申請人以整體規劃進行開發，開發後之建設費用及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

十、辦理經過：

（一）本府以 95 年 11 月 30 日北府城規字第 09507492971 號函公告，自 95 年 12 月 5 日至 96 年 1 月 3 日止，公開展覽 30 天（刊登 95 年 12 月 5、6、7 日民眾日報），並於 95 年 12 月 15 日上午 10 時於新店市公所舉辦說明會。公開展覽期間公民或團體陳情表詳後附表三 人民陳情意見綜理表。

（二）案經 96 年 1 月 18 日專案小組審議決議如下：

1. 有關陳情人鄭中平先生、永柏企業股份有限公司之陳情意見係屬與申請人康橋國民中小學之官司訴訟糾紛，與都市計畫審查內容及程序並無關連，應另循司法程序處理。

2. 請規劃單位補充說明下列事項，以作為審查之依據。

（1）93.6.4 發布實施之原計畫（康橋國民中小學）內容。

（2）康橋實驗高中之籌設計畫內容。



	<p>(3) 大台北華城細部計畫之公共設施配置及本案排放之污水處理廠之處理設備、營運操作情形。</p> <p>3. 請申請單位應與秀崗山莊住戶管委會進行溝通協調，並達成共識後，再擇期開會審查。</p> <p>(三) 案經 97 年 1 月 11 日專案小組審議意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關本案案名，請業務單位再與規劃單位研商，以符合本案意旨。</li> <li>2. 有關秀岡社區管委會與學校達成協議書內容乃屬私權規範部分，不在委員會審核範圍，惟可提供作大會審查之參考。</li> <li>3. 本案交通改善措施請規劃單位依交通局意見補充並修正計畫書內容，內容如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 華城路/安康路口服務水準為 C-D 級，請提出其他改善交通措施。</li> <li>(2) 請具體說明回饋計畫書中所提標誌號誌如何改善。</li> <li>(3) 接駁職專車請確實依環評所核定管制數量（44-55 輛）執行，並鼓勵共乘避免路線重覆。</li> <li>(4) 請將確實本局 12 月 10 日華城路口研商會，將校車於上午、下午尖峰時段分批錯開進出入華城路口，以避免造成路口嚴重回堵。</li> <li>(5) 籌設計畫書中第 8 頁班級人數與簡報中不符，請再次確認，並依確認後衍生量評估未來道路服務水準。</li> </ol> </li> <li>4. 本案變更內容是否涉及需辦理變更環境影響評估或差異分析，請業務單位洽詢環保主管機關確認。</li> <li>5. 各單位意見請因應妥處。</li> </ol> <p>十一、續提大會審議。</p>
決議	<p>一、本案案名已符合變更意旨爰予維持。</p> <p>二、餘依縣都委會專案小組意見通過。</p>

表一 變更台北水源特定區計畫（大台北華城）細部計畫文教區（供私立康橋國民中小學使用為供私立康橋實驗高級中學使用）案  
變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會 專案小組 意見	縣都委會 決議
一	台北水源 特定區計 畫—文教 區	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	一、配合十二年一貫教育政策。 二、不影響都市計畫整體規劃。 三、刪除文教區括弧載明之使用類別，該使用類別載明於細部計畫之土地使用計畫內容，以符主要計畫及細部計畫分離之原則。	照案通過	依縣都委會小組意見通過。
		文教區(供 私立康橋 國民中小 學使用) (二·六 九)	文教區 (二·六 九)			

表二 變更台北水源特定區計畫（大台北華城）細部計畫文教區（供私立康橋國民中小學使用為供私立康橋實驗高級中學使用）案  
事業暨財務計畫表

設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦單位
		征購	市地 重劃	公地 撥用	獎勵 投資	其他	土地 成本	工程成本		私立康橋 實驗高級中學
								校舍	宿舍一	
文教區	2.69	-	-	-	-	√	-	7.71 億 (已完工)	1.86 億	

註：本表開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度情形酌予調整之。

表三 「變更台北水源特定區計畫文教區（供私立康橋國民中小學使用）為文教區案」暨「變更台北水源特定區計畫（大台北華城）細部計畫文教區（供私立康橋國民中小學使用為供私立康橋實驗高級中學使用）」案  
人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
一	秀岡山莊第一期住戶管理委員會（主任委員－郭明傳）	1. 本會擬於 貴局召開本案相關會議時再派員列席，向 貴局提出社區之意見及書面資料。	有關秀岡社區管委會與學校達成協議書內容乃屬私權規範部分，不在委員會審核範圍，惟可提供作大會審查之參考。	依專案小組意見通過
二-1	鄭中平 地址：台北市仁愛路四段122巷61號5樓之2	1. 康橋中小學校區建築物污水排放未取得污水設施土地所有權人同意。	陳情人與申請人康橋國民中小學之官司訴訟糾紛，與都市計畫審查內容及程序並無關連，應另循司法程序處理。	依專案小組意見通過
二-2		1. 依內政部營建署 94 年 1 月 25 日營署工程字第 0940004762 號函示（附件一），專用下水道排水區域內興建建築物之污水排放，其起造人自應取得專用下水道相關設施（含建物）及土地所有權人之同意始得為之。	與二-1 同。	依專案小組意見通過
二-3		2. 本人為旨揭變更案基地（台北縣新店市秀岡段 86 之 16 地號）所在之整體開發區域（秀岡山莊）所有公共設施及綠地之土地所有權人（如附件二）茲此聲明，並未同意提供任何公共設施用地及綠地等，供私立康橋國民中小學使用。	本案僅就康橋國中小校地（屬文教區）變更為供康橋實驗高中使用，並未涉及其他位屬「大台北華城細部計畫」範圍內之任何公共設施用地及綠地之變更。	依專案小組意見通過

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
二-4		3. 私立康橋國民中小學使用之四、五號污水處理廠，無權佔用私人土地，並受有法院假處分經地政機關辦理登記在案（附件三 台灣台北地方法院 92 年度裁全字第 6654 號）、（附件四 台灣台北地方法院 94 年度裁全字第 2012 號），依法不得為移轉、抵押、出租及其他處分行為；並不得以任何方式（包括以出具有同意書之方式），有償或無償同意第三人利用或使用該建物內之污水處理設施。	與二-1 同。	依專案小組意見通過
二-5		4. 按原「秀岡山莊興建計畫環境影響說明書」，其評估係以整個計畫進行評估及審查；惟於開發階段康橋學校已將用地變更為文教區不參與重劃，其開發及公共設施自與秀岡山莊整體規劃切割，相關之水電、污水、瓦斯及道路等須符合獨立運作系統，並重新取得通過土地之使用同意，且其變更已涉環評法施行細則第三十八條之規定，應重新辦理環境影響評估。	本案是否需重新辦理環境影響評估，仍請依環境影響評估法，向主管機關申請辦理相關事宜。	依專案小組意見通過
二-6		5. 私立康橋國民中小學校內興建完成之建築物，目前尚未依法取得使用執照而擅自使用，已違反建築法第 25、94 條規定，依同法第 86 條第 2 款規定，除應處建築物造價千分之五十以下罰鍰並勒令停止使用外，另依 94 條規定，制止不從者處一年以下有期徒刑。又無取得停車場用地，現今學生接駁車輛均非法長期佔用、破壞供通行使用之道路，完全與計畫說明內容不符。	私立康橋國民中小學已取得水管局核發之建造執照，至於尚未取得使用執照，違反建築法規定乙節，宜由建築管理機關裁定處分之，並無涉及都市計畫變更程序。	依專案小組意見通過
二-7		6. 本案變更用地取得並未給付原地主土地價款，尚有刑事告訴在案，並於台灣台北地方法院檢察署以刑事詐欺案件偵查程序（附件六 94 年偵字第 10813 號、95 年偵續字第 674 號）進行中。	與二-1 同。	依專案小組意見通過

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
二-8		7. 基於上述，秀岡山莊後續開發之建物尚無法取得建照及使用執照，惟本變更案計畫書中均未明確解釋，申請人似有意圖矇混，使公務人員登載不實之嫌，敬請審議機關明鑒。	建造執照或建築使用執照之核發係屬水管局權責，與本案都市計畫程序無涉。	依專案小組意見通過
三-1	永柏企業股份有限公司 地址：台北市仁愛路四段122巷61號5樓之2	1. 本公司為「秀岡山莊環境影響說明書」之開發單位，並由環保署審查核准在案。計畫區域內相關變更應取得開發單位同意，應取得開發單位同意再行辦理。	與二-5 同。	依專案小組意見通過
三-2		2. 變更案基地所在秀岡山莊開發計畫，所有公共設施及綠地並非康橋所有，其並未取得其它開發單位及所有權人同意使用。	與二-3 同。	依專案小組意見通過
三-3		3. 康橋學校使用之四、五號污水廠受有法院假處分登記在案，依法不得為移轉、抵押、出租及其他處分，應依司法判決結果，再行辦理。	與二-4 同。	依專案小組意見通過
三-4		4. 康橋將學校用地變更為文教區其變更已涉環評法施行細則 38 條規定，應重新辦理環境影響評估。	與二-5 同。	依專案小組意見通過
三-5		5. 康橋校舍未取得使用執照而擅自使用，已違建築法 25、94 條，又無取得停車場用地，現今接駁車輛（大型巴士）均非法佔用道路，應不得辦理。	與二-6 同。	依專案小組意見通過
三-6		6. 本案變更用地取得並未給付原地主土地價款，尚有刑事告訴在案，以刑事詐欺案件偵查程序進行中，應依司法判決結果，再行辦理。	與二-7 同。	依專案小組意見通過
三-7		7. 康橋學校所位秀岡山莊內，其後續開發之建物尚無法取得建照及使照，計畫書與事實不符，應不得辦理變更。	與二-8 同。	依專案小組意見通過
三-8		8. 康橋學校建物污水排放未取得污水設施	與二-1 同。	依專案小組

編號	陳情人及陳情 位置	建議事項	專案小組意見	縣都委會決 議
		土地所有權人同意應先取得同意。		意見通過

案由	變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)案(補辦公展人陳案第3、4及5案)	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>台北縣政府。</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第二十六條。</p> <p><b>參、計畫緣由：</b></p> <p>本案前經內政部都市計畫委員會第629及653次會議審竣，並依決議補辦公展，於補辦公展期間共計收到公民或團體陳情意見5件，於民國96年10月11日提台北縣都市計畫委員會第369次大會，會中決議第一點：「補辦公展人陳第4及第5案請永和市公所再與國防部協調後，併同補辦公展人陳第3案(再報部第九案)將整體規劃構想、土地使用計畫、事業及財務計畫，再提會討論」。</p> <p>爰此，本案乃依上開決議於民國97年1月17日針對補辦公展人陳案第3、4及5案召開研商會事宜並提請大會討論(詳附表一)。</p> <p>本案亦於民國96年11月12日茲收到逾期人陳案一件，配合前述研商會決議一併提大會討論(詳附表二)。</p> <p>另配合行政院「加速推動都市更新方案」之「永和市保安路口大陳義胞地區都市更新企劃案」，建議撤銷原台北縣都市計畫委員會第334次審竣通過第20、21案及原內政部審竣通過第23及26案等4案，以納入都市更新整體規劃考量(詳附表三)。</p> <p><b>肆、計畫位置：</b></p> <p>有關本次提會案件位置，詳見附圖一、二。</p> <p><b>伍、辦理經過：</b></p> <p>本案依民國96年12月17日台北縣都市計畫委員會第369次大會決議事項第一點，於民國97年1月17日針對補辦公展人陳案第3、4及5案召開研商會事宜。</p> <p><b>陸、作業單位建議：</b></p> <p>一、建議暫予保留、另案辦理(補辦公展第4及5案)</p> <p>(一)補辦公展第4案</p> <p>1.原都委會決議</p> <p>為國防部軍事安全總隊(福和段17地號)使用土地，面積0.3148公頃。本案於本縣及內政部都市計畫委員會均決議變更住宅區及商業</p>		

區為機關用地。

## 2. 陳情意見

補辦公展期間，公所提出陳情建議於都市計畫書加註機關用地「供永和市公所使用」，爰此，故提本縣都委會第 369 次大會，會中決議請永和市公所再與國防部協調，再提會討論。

## 3. 民國 97 年 1 月 17 日研商會結論

有關軍事安全總隊現址是否可調整空間利用型式，以挪出部分空間供公所使用乙節，請軍事安全總隊再行評估，並請林立法委員德福另行召會討論，俾獲致具體共識。

## 4. 處理建議

為避免延宕通檢辦理時程，故建議本案暫予保留、另案辦理。

### (二)補辦公展第 5 案

#### 1. 原都委會決議

為國防部帳務中心(雙和段140及141地號)使用土地，面積0.4471公頃。本案原縣都委會決議係變更住宅區為機關用地，後因國防部代表於部都委會中表示基地已納營改基金，建議維持住宅區，故經內政部都委會第 653 次大會決議略以：「尊重國防部已將本案土地納入營改基金，為考量永和都市計畫區內目前公共設施嚴重不足，故附帶條件維持原計畫住宅區，附帶條件：本案不擬定細部計畫，惟應採都市更新方式開發，該地區並應經台北縣都市設計審議通過後始得發照；後續開發者應於基地北側集中留設法定空地之開放空間以供公共使用、停車空間並優先考量提供鄰里性公益性設施(活動中心)，以滿足地區公設之需求。」

## 2. 陳情意見

補辦公展期間，公所建議變更為機關用地並加註供永和使公所使用，提本縣都委會第 369 次大會，會中決議請永和市公所再與國防部協調，再提會討論。

## 3. 民國 97 年 1 月 17 日研商會結論

(1)國防部軍備局工程營產中心代表表示，帳務中心業已列入營改基金，並預計於 98 年底遷至博愛新村，倘永和市公所有用地需求並編列預算在案，將配合將土地移交國有財產局，俾永和市公所依相



關規定辦理有償撥用。

(2)永和市公所表示，有關帳務中心有償撥用約需三億多元，將分二年（97 年及 98 年）編列預算，俾土地取得，以供作青年活動中心使用。

(3)請永和市公所以正式公文函復帳務中心有償撥用之預算編列情形，另作業單位建議，倘今年永和市民代表會未通過本案之預算追加案，則本案維持原內政部都委會之決議。

#### 4. 處理建議

為避免延宕通檢辦理時程，故建議本案暫予保留、另案辦理。

### 二、提請大會討論(補辦公展人陳第 3 案、逾期人陳第 1 案)

#### (一)原都委會決議

現為油一用地，面積 0.399 公頃，皆為私人（含中油公司）所有。本案於縣都委會審議時，變更為加油站專用區(0.0944 公頃)及汽機車服務專用區(0.3046 公頃)，於內政部都委會因考量基地鄰近捷運萬大線車站，且為進入永和市重要門戶及新興商圈地區，未來發展潛力佳，故決議變更為商業區，需另行擬定或變更細部計畫，並俟細部計畫審定後，再報核定。

#### (二)陳情意見

##### 1. 市公所陳情意見

補辦公展期間，公所建議變更為機關用地，並與北側現有之機關用地、污水處理場用地及公園用地整體規劃為市民健康中心，故於民國 96 年 10 月 11 日提縣都委會第 369 次大會，會中決議請永和市公所將整體規劃構想、土地使用計畫、事業及財務計畫，再提會討論。

##### 2. 張木德陳情意見

油一用地之變更案，維持本案內政部都委會決議（詳附表二）。

#### (三)民國 97 年 1 月 17 日研商會結論

1. 請永和市公所依 96 年 10 月 11 日本縣都市計畫委員會第 369 次會議決議，將本案整體規劃構想、土地使用計畫、事業及財務計畫提縣都委會說明。

2. 本案提縣都委會審議時，本案所涉之污水處理場用地部分，請本府水利

局出席說明污水處理場之土地規劃利用構想。

3. 有關本陳情案所涉永和一通變更內容綜理表第 9 案，作業單位建議本案維持內政部都委會之決議。

#### (四)處理建議

請永和市公所及本府水利局說明後，提請大會討論。

### 三、撤銷原審竣通過方案

本案配合本府刻正辦理之永和市大陳義胞地區都市更新企劃案提列下列變更案：

#### (一) 主要計畫第 22、23、26、38 案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會決議	內政部都委會決議
		原計畫	新計畫			
二二	保福路與保安路交叉口附近	住宅區 (0.1048)	道路用地 (0.1048)	考量現況既有道路，增設都市計畫道路用地，以增加交通路網之完整性。	照案通過。	採納縣政府列席人員意見，本案已納入行政院「加速推動都市更新方案」之「永和市保安路口大陳義胞地區都市更新企劃案」範圍，為利整體規劃設計，故維持原計畫住宅區。
二三	永平路與保安路交叉口附近	住宅區 (0.1268)	道路用地 (0.1268)	考量現況既有道路，增設都市計畫道路用地，以增加交通路網之完整性。	照案通過。	照縣政府核議意見通過
二六	新生溝天然水路	住宅區 (0.6110)	溝渠用地 (0.6110)	配合新生溝未來整治之需要，將新生溝天然水路之範圍，檢討變更為溝渠用地。	照案通過。	照縣政府核議意見通過
三八	文化路與保安路交叉口附近	住宅區 (0.0558)	道路用地 (0.0558)	為考量都市防災及交通路網之完整性，配合現況既有道路，增設都市計畫道路用地。	照案通過。	採納縣政府列席人員意見，本案已納入行政院「加速推動都市更新方案」之「永和市保安路口大陳義胞地區都市更新企劃案」範圍，為利整體規劃設計，故維持原計畫住宅區。

#### (二) 細部計畫第 20、21 案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
二十	環河西路 (頂溪段 59 地號)	住宅區 (0.0627)	機關用地 (0.0627)	現況為活動中心，依公有土地變更一致性處理原則，劃設機關用地。	照縣都委會專案小組決議通過。
二一	環河西路 (頂溪段 233 地號)	住宅區 (0.1047)	機關用地 (0.1047)	現況為附設公立托兒所，依公有土地變更一致性處理原則，劃設機關用地。	照縣都委會專案小組決議通過。
<p>考量上開都市更新企劃案所涉之都市計畫變更內容尚未定案，建議主要計畫第 23、26 案與細部計畫第 20、21 案，參酌主要計畫第 22、38 案之部都委會決議精神：維持原計畫，併入上開都市更新案辦理之。</p> <p>柒、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>					
決議	<p>一、補辦公展人陳案第 3、4、5 案之決議詳附表一之縣都委會第 374 次會議決議欄。</p> <p>二、有關大陳義胞地區都市更新企劃案所涉之都市計畫變更內容（主要計畫第 22、23、26、38 案、細部計畫第 20、21 案）尚未定案，故主要計畫第 23、26 案與細部計畫第 20、21 案，參酌主要計畫第 22、38 案之內政部都委會決議：「本案已納入行政院「加速推動都市更新方案」之「永和市保安路口大陳義胞地區都市更新企劃案」範圍，為利整體規劃設計，故維持原計畫」，併入上開都市更新案辦理之。</p>				

附表一 變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）第一次補辦公開展覽人陳第3、4及5案陳情意見綜理表

人陳 編號	陳情人及 建議位置	陳情理由及建議事項	縣都委會第369次會議決議	97.01.17協商會結論	縣都委會第374次會議決議
補辦 公展3	永和市公所 再報部變 九案（計 畫區西側 油一用 地）	該加油站用地位於保生路、保順路口，週邊為本市新興高密度住宅區，附近已有「SOGO」及樂華商圈，足供區內商業使用，公所擬規劃本地並結合北側現有之「機關用地」、「污水處理廠」、「公園用地」整體規劃為市民健康中心等「公共服務設施區」，改採「變更加油站用地為機關用地」供公所作公共設施使用。	暫予保留。請永和市公所研提整體規劃構想、土地使用計畫、財務及事業計畫，再提會討論。	1. 請永和市公所依96年10月11日本縣都市計畫委員會第369次會議決議，將本案整體規劃構想、土地使用計畫、事業及財務計畫提縣都委會說明。 2. 本案提縣都委會審議時，本案所涉之污水處理場用地部分，請本府水利局出席說明污水處理場之土地規劃利用構想。 3. 有關本陳情案所涉永和一通變更內容綜理表第9案，作業單位建議本案維持內政部都委會之決議。	未便採納，維持原內政部都委會決議。 理由： 1. 參考永和市公所與本府水利局有關污水處理場用地多目標使用之初步規劃，其民眾活動中心之樓地板面積遠超過市公所之需求，未來如公所有遷建之計畫，亦可考量利用，並循相關程序辦理。 2. 考量油三用地土地所有權人權益且永和市公所暫無法編列徵收經費，故本案維持原內政部都委會決議。 3. 依內政部都委會決議，油一用地變更為商業區應提供變更為範圍35%土地作為廣場用地，未來該案另擬細部計畫時，廣場用地之劃設應緊臨污水處理場用地，俾後續污水處理場之整體規劃利用。
補辦 公展4	永和市公所 福和段17 地號（國 防部軍事 安全總隊	1. 現有「老人活動中心」設於福和橋下，為河川區，每逢颱風就必須將設備遷移。 2. 土地交通地理位置適中，且國防部軍事安全總隊（原為白雪藝工隊使用）使用本基地已無隱密性，進駐人數	暫予保留。請永和市公所與國防部協調後，就該地區之整體規劃構想、土地使用計畫、財務及事業計畫，再提會討論。	有關軍事安全總隊現址是否可調整空間利用型式，以挪出部分空間供公所使用乙節，請軍事安全總隊再行評估，並請林立法委員德福另行召會討論，俾獲致具	未便採納，維持原內政部都委會決議。 理由： 1. 本案經內政部都委會決議由住宅區、商業區變更為機關用地。

人陳 編號	陳情人及 建議位置	陳情理由及建議事項	縣都委會第 369 次會議決議	97.01.17 協商會結論	縣都委會第 374 次會議決議
	使 用 土 地)	<p>少，無充分利用土地資源。</p> <p>3. 公所已召開兩次協調會，除提供本所兩處建築可供安全總隊進駐外，另請軍備局評估北部其他閒置營產土地遷駐之適宜性。</p> <p>4. 建議於於都市計畫書加註機關用地「供永和市所使用」，以供多目標方式興建「老年活動中心」使用。</p> <p>5. 縣府同意後，公所將立即辦理無償撥用作業。</p>		體共識。	2. 倘公所有用地需求，則可直接與國防部協調，無需再變更都市計畫。
補辦 公展 5	永和市公所 雙和段 140、141 地號(國防部帳務 中心使用 土地)	<p>1. 變更為機關用地，並於都市計畫書加註「供永和市公所使用」，以多目標使用辦法辦理，以供多目標方式興建「青少年活動中心」。</p> <p>2. 有關有償撥用所需經費(約 3.5856 億元)，本所將自 97 年度起分 5 年編列預算以取得。</p>	暫予保留。請永和市公所與國防部協調後，就該地區之整體規劃構想、土地使用計畫、財務及事業計畫，再提會討論。	<p>1. 國防部軍備局工程營產中心代表表示，帳務中心業已列入營改基金，並預計於 98 年底遷至博愛新村，倘永和市公所有用地需求並編列預算在案，將配合將土地移交國有財產局，俾永和市公所依相關規定辦理有償撥用。</p> <p>2. 永和市公所表示，有關帳務中心有償撥用約需三億多元，將分二年(97 年及 98 年)編列預算，俾土地取得，以供作青年活動中心使用。</p> <p>3. 請永和市公所以正式公文函復帳務中心有償撥用之預算編列情形，另作業單位建議，倘今年永和市民代表會未通</p>	<p>同意採納，將帳務中心所在位址由住宅區變更為機關用地，供永和市公所使用。</p> <p>理由：</p> <p>1. 帳務中心業納入營改基金，並預計於 98 年底遷至博愛新村，已無用地需求，未來永和市公所需透過有償撥用方式取得該土地。</p> <p>2. 永和市公所民國 97 年 1 月 29 日北縣永工字第 0970002731 號函示說明三：國防部帳務中心用地費 3 億 58 萬 5600 元，比照永利消防用地方式：分三年撥付用地費，並以撥付之用地費比例辦理產權移轉．．．(二) 用地費由 97 年度追加預算及 98、99 年度各編 1/3 支付。</p>

人陳 編號	陳情人及 建議位置	陳情理由及建議事項	縣都委會第 369 次會議決議	97.01.17 協商會結論	縣都委會第 374 次會議決議
				過本案之預算追加案，則本案維持原內政部都委會之決議。	3. 國防部與會代表表示無意見。

附表二 變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）案逾期人民陳情意見  
綜理表

人陳 編號	陳情人及 建議位置	陳情理由及建議事項	縣都委會決 議
逾期 人陳 第 1 案	張木德、林清溪 (保生段 311、311-1、 311-2、311-3)	<p>反對永和市公所將原「油一用地」計畫納入變更為市民健康中心之「公共設施服務區」中，應維持原變更為「商業區」案，以符合當地居民之生活需求及保障人民私有財產。</p> <p>理由：</p> <p>一、在該計畫區域 500 公尺範圍內已有仁愛公園、永平國小、永平完全中學及環河堤外公園等大面積之市民休閒場地已可供市公所立即規劃與施工，無需要待此次都市計畫檢討後才施行。</p> <p>二、市公所在此通盤檢討案中將以徵收為公有土地之「機關用地」、「汙水處理廠」、「公園用地」等面積約 2.5 公頃之供有地規劃為「公共設施服務區」就已足夠滿足做為市民健康中心之各項需求，無需將私人所有之「油一用地」納入，徒增民怨與浪費公帑及延誤全市都市計畫通盤檢討時程。甚且在上述公共設施用地上，市公所將該土地做為垃圾分類場及汽車拖吊場等市民嫌惡設施使用中，此與原徵收上述公共設施保留地之用途不符，是否違反都市計畫徵收之原義及程序？</p> <p>三、此次永和都市計畫(第一次通盤檢討案)自民國 90 年 3 月 15 日公告至今已完成公展、縣都委會審議及內政部審議後，在最後公展的漫長 6 年半的行政程序結束時，突然此時永和市公所才在此次超過公展徵求意見期限後(96 年 6 月 30 日)，才提出新議案，是否有怠忽職守與違反行政程序之嫌。</p> <p>四、基於上幾點理由，及長期生活居住該永和邊陲區域內數萬永和市居民之民生需求下(基本生活消費，如銀行、郵局、便利商店、幼稚園、服飾、診所、文具店等商業行為，非 SOGO 百貨或樂華夜市所能提供之二極化消費行為)，才積極要求將該「油一用地」變更為「商業區」，以提升此位於永和邊陲區域市民之生活品質與便利性。</p>	併補辦公展 人陳案第 3 案。

案由	「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地，綠地及道路用地)(健康段 314 地號等 34 筆土地)」案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p><b>壹、辦理經過：</b></p> <p>一、 認定會</p> <p>本案於 95 年 8 月 24 日召開「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地，綠地及道路用地)(健康段 314 地號等 34 筆土地)案」研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」</p> <p>二、 公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自 96 年 6 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 7 月 20 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>三、 縣都委專案小組</p> <p>本案分別 96 年 8 月 20 日、96 年 11 月 20 日及 97 年 1 月 10 日召開三次專案小組研商會議。為因應中和工業區策考量，調整原部份乙種工業區變更為商業、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地，綠地及道路用地，修正為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及廣場用地，並將調整後變更內容提送專案小組審議，各次專案小組會議決議如下：</p> <p>(一) 於 96 年 8 月 20 日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請申請單位於下次會議補充說明及修正以下事項： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 簡報資料中有關中和板南路拓寬路段僅為中山路以北，本變更案東側之板南路未計畫拓寬，請規劃單位修正。</li> <li>(2) 基地南側疑未直接鄰接中和大排水路，故有關區域開放空間系統是否能如規劃單位之構想，宜再行檢討。</li> <li>(3) 規劃單位所提配置草案中劃設公園兼兒童遊樂場用地，未直接臨接計畫道路，未來通行是否會有問題，請說明。</li> <li>(4) 未來捷運系統於連城、景平路口規劃有捷運站，其區位應較接近基地，請納入考量。</li> <li>(5) 捷運台北環狀線 Y11 站設置位置應於景平路與</li> </ol> </li> </ol>		



中山路口，簡報圖面標示位置有誤，請修正。

(6) 前已提交通影響說明報告之修正意見，請規劃單位配合本次審查意見修正。

(7) 請提出基地西側工業區將因本區之變更而變畸零地之處理對策。

(8) 本案變更理由之一為中和工業區轉型提昇，請規劃單位提出中和二八張工業區未來轉型藍圖構想，並提出相關發展遠景。

(9) 基地未來欲引進產業包括量販店，惟中和量販店密度甚高，是否還有量販店之需求？請說明。

2. 為加強提升地區環境品質與都市紋理，請補充說明以下整體規劃構想：

(1) 基地整體開發單元之劃分似僅考慮道路、規模及產權等因素，欠缺彼此間關連性，宜再強化說明整體之關係。

(2) 細部計畫中之建築配置內容僅為粗略配置構想，應提出更具體之方案。

(3) 「整體規劃、分別開發」構想於未來執行上尚未臻成熟，宜請多加考量；另本案未來應朝外部空間設施（開放空間、動線）、更新方式及都市設計原則整體考量。

(4) 因應內政部都委會 662 次大會對類似工業區變更個案所提出審查原則共識（開使用強度、容積獎勵項目及額度、開發期程限制及捐地代金購回限制等），為減少無謂審查時間，宜請考量該審議原則預為因應。

(5) 本基地與其他整體開發單元關聯性不強、對周邊環境之社會貢獻度弱，宜強化補充說明本案對社會及週遭環境貢獻度。

(6) 本案變更理由未能充分反映本案變更為商業區之理由，應補充說明。

(7) 為期使委員更深入了解基地及周邊發展現況，請業務單位於本案下次召開小組前先行至現場勘查。

(二) 於 96 年 11 月 20 日進行本案縣都委會專案小組現場勘查暨第二次研商會。結論如下：

1. 本案已提出交通影響評估，未來請依變更內容調整及委員意見提出修正報告送交通局審核。

2. 未來開發後，在交通動線規劃及衍生交通量（例如：變更後對中山路之負荷量）推估應提出更精細的說明。
3. 本案缺乏整體性之分析，且無法提出具體變更理由。應針對大環境（二八張工業區）之背景與基地未來發展方向及發展現況提出更詳細之分析。並針對本案所提之知識產業區詳加描述。
4. 本案之建築量體模擬分析應依據內政部都委會 662 次大會之共識，進一步提出更精細之分析。
5. 本案應非僅以市場導向進行評估，由整體週遭環境進行整體規劃，並進一步評估繼續作為工業區之可行性，以創造更多地區之就業機會。
6. 本案提出以部份捐地比例劃設為公共設施用地，其原捐地基準容積同意開發業者以原捐地條件折算代金方式購回容積之替代方案，應提出工業區變更為住宅及商業之完整計算內容，於下次會議中討論。
7. 本案之變更強調因應捷運環狀線帶動之發展，請加強本案之貢獻性及基地與外部之關係。

(三) 於 97 年 1 月 10 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位就下列涉及基地建築配置模擬再強化補充：
  - (1) 本案基地條件不如華隆及大洋案完整，應再加強基地內的建築設計細節及與強化外部空間之關係。
  - (2) 公園兼兒童遊樂場用地、中和大排及周邊排水路的銜接點如何設計？請提出較詳細的說明或模擬。
  - (3) 空廊設置之必要性、聯通點與各基地關係請再考量。
  - (4) 建築物座向與退縮、與空廊關係請再交代考慮。
  - (5) 建築物量體高低應做適度變化以提高基地活潑性。
  - (6) 空廊興建及管理之權責宜明確規範，該構想應再強化。
  - (7) 基地西側是否屬畸零地？其處理方式如何？可依產權或建築情況向工務單位查詢後提出處理方案，以補強基地與周邊環境之關係與變更的正當性。
2. 本案細部計畫內容包括退縮規定、建築

模擬、空廊等土地使用分區管制及都市設計內容，建請規劃單位與工務、都市設計等課室確認基本資料後續行補強，作為主要及細部計畫審議參考。其內容俟內政部完成主要計畫審議後再行提送小組或縣都委會確認。

2. 本案細部計畫內容包括退縮規定、建築模擬、空廊等土地使用分區管制及都市設計內容，建請規劃單位與工務、都市設計等單位確認基本資料後續行補強，作為主要及細部計畫審議參考。
3. 土地使用分區管制要點部分，由作業單位依小組審查意見確認後修正。
4. 請規劃單位依變更內容及委員意見審議結果，儘速修正交通影響評估報告提送交通局審核。
5. 本案依整體政策考量，由原申請變更為商業區調整變更為住宅區，計畫案名及相關計畫書圖內容請配合調整。
6. 請規劃單位依前述意見修正經作業單位檢核無誤後，提送大會審議。

## 貳、擬定機關：臺北縣政府

參、申請單位：賴瑞昌 君

肆、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。

## 伍、計畫緣起：

為因應產業競爭壓力及工、商業均面臨轉型與未來環狀捷運線開通帶來之衝擊，台北縣政府研擬捷運周邊工業區變更檢討之發展構想，將配合捷運站周邊 500 公尺範圍內土地，提供其變更轉型的機會，使當地發展得以符合未來捷運站周邊的需求，以促進都市發展、提昇產業層次，並能兼顧地主權益等多贏的局面。

本計畫在上述前提下，將位於台北縣中和市健康路與建八路之間置工業用地（原中華軸承公司），配合捷運環狀線之建設、未來中和市工業區發展與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為住宅區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之居住樓地板與低樓層之商業服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。

## 陸、變更位置及範圍：

### 一、計畫位置

本開發案位於臺北縣中和市工業區東南緣，屬中和都市計畫之乙種工業區。基地西、北側分別臨接建八路與健康路；東南側則延伸至中和大排。與規劃中之萬大線乙 7 站（連城、錦和路口）距離僅約 350 公尺、距台北捷運環狀線 Y11 站及萬大

線乙 6 站（連城、景平路口）相距約 450 公尺；東與商業活動興盛之家樂福及 cosco 商圈僅一路之隔。

計畫區東南側接近中和大排，雖未直接相鄰，但可藉由既成巷道（連城路 174 巷）進出；而計畫區北側隔健康路為大洋塑膠股份有限公司中和廠所在，目前亦正申請工業區變更為住宅區，詳如圖一所示。

## 二、計畫範圍

本計畫範圍係以中和市健康段 314 地號等 34 筆土地，面積合計 18,751.87 平方公尺。本計畫之地籍範圍詳見圖二所示。

## 柒、變更理由：

- 一、配合捷運環狀線之開發，依捷運生活廊道發展構想合理調整土地使用性質。
- 二、因應產業外移，原工業區閒置土地轉型再利用，以提高土地利用效率。
- 三、配合上位計畫之指導，輔佐工業區轉型、提升其居住及商務功能。
- 四、增加公共設施用地、提昇環境品質。
- 五、配合工業發展政策，推動知識經濟產業。

## 捌、全街廓規劃構想

### 一、開發單元劃設原則

- （一）本計畫所在街廓內，有許多依法申請之廠辦、商業設施等，以及仍在營運中之工廠，在整體開發上確實有許多困難，因此本計畫之整體規劃係以本基地周邊為主，儘可能提供完整、集中與符合法令標準之公共設施用地，其餘無法確定開發時程之土地，除建議透過通盤檢討先行增設南北向計畫道路及保留區內排水溝渠並加以綠美化外，並配合變更集中留設開放空間，其他各開發單元將可依其需求自行規劃公設區位。
- （二）已提出申請之基地劃分為一獨立單元：本案基地所在（詳圖三）已依「工業區檢討變更審議規範」申請進行變更。
- （三）零星私有地主部分則依地籍及現況發展劃分：因捷運萬大線目前尚在規劃階段，故街廓西側多以維持現況使用為主；變更基地周邊則因使用強度較低且臨接水岸，建議後續以都市更新方式或工業區變更模式辦理開發，以提升老舊地區發展之可行性。

### 二、整體規劃構想（詳圖四、圖五）

- （一）主要發展軸帶：配合捷運環狀線 Y12 站設置及目前已向

	<p>本府提出申請變更之華隆、大洋及中華軸承等3案，沿線公共設施集中留設，作為地區主要發展軸帶（圖六）。</p> <p>（二）藍帶資源的結合：基地東側緊臨地區主要藍帶系統（中和排水路），配合水岸留設開放空間，並利用水岸周邊既有空間並予以美化，創造優質水岸步行空間，以誘發河邊可能之活動。</p> <p><b>玖、變更內容：</b></p> <p>本案原公開展覽方案為變更乙種工業區為商業區及相關公共設施用地，於專案小組審議時，考量基地周邊發展現況及捷運環狀線 Y12 站發展趨勢，故調整變更乙種工業區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及廣場用地，其變更內容詳表一及圖七。</p> <p><b>拾、實施進度及經費：</b></p> <p>一、 開發主體</p> <p>本計畫開發主體將由申請者<u>賴瑞昌</u>君辦理本計畫之各項開發事宜。</p> <p>二、 開發方式</p> <p>本計畫採整體規劃分期開發方式辦理，申請者併行擬定細部計畫，劃設公園兼兒童遊樂場用地及廣場用地等公共設施，由申請者自行興闢完成，供公眾使用。</p> <p>三、 實施進度及經費</p> <p>本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
決議	<p>除下列各項外，其餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、 本案原變更為廣場用地部分，為考量基地整體綠化，調整廣場用地為公園用地。</p> <p>二、 有關空橋設置部份，本基地不與大洋塑膠申請案設置連接之空橋。另華隆及大洋塑膠申請案之空橋設置，應內部化設計於建築物內。</p> <p>三、 本案案名及計畫書圖內容，請配合決議修正變更為住宅區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地。</p>

附表一「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地)(健康段 314 地號等 34 筆土地)案」變更內容明細表

位置	公展變更內容			縣都委會專案小組意見	縣都委會決議	
	原計畫	公展計畫	變更理由			
中和市健康路及建八路交叉口之乙種工業區	乙種工業區 (1.875187公頃)	商業區 (1.391074公頃) 廣場用地 (0.127028公頃) 公兒用地 (0.234422公頃) 綠地 (0.006689公頃) 道路用地 (0.110034頃)	一、配合上位計畫之指導方向。 二、彌補鄰里性商業設施之不足。 三、提高環境品質。 四、強化工業區之商業機能及公共設施服務水準。 附帶條件： 1.應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」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、財務計畫等相關書件。 2.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及財務計畫。	修正後通過，修正內容如下： 考量未來中和市工業區發展與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為住宅區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之住宅及低樓層商業服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。變更內容修正如下：		
				原計畫	新計畫	變更理由
				乙種工業區 (1.875187公頃)	住宅區 (1.312631公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.379676公頃) 廣場用地 (0.18288公頃)	1. 配合捷運環狀線之開發，依捷運生活廊道發展構想合理調整土地使用性質。 2. 因應產業外移，原工業區閒置土地轉型再利用，以提高土地利用效率。 3. 配合上位計畫之指導，輔佐工業區轉型、提升其居住及商務功能。 4. 增加公共設施用地、提昇環境品質。 5. 配合工業發展政策，推動知識經濟產業。

註 1.凡本次未指名變更部分，仍依據現行計畫為準。

2.表內面積應依據核定圖實地測量釘樁成果為準。

案由	「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地，綠地及道路用地)(健康段314地號等34筆土地)案」細部計畫	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p><b>壹、辦理經過：</b></p> <p><b>四、 認定會</b></p> <p>本案於95年8月24日召開「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地，綠地及道路用地)(健康段314地號等34筆土地)案」研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第27條第1項第3款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」</p> <p><b>五、 公開展覽及說明會</b></p> <p>計畫草案自96年6月29日起辦理公開展覽30日，並於96年7月20日於中和市公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。</p> <p><b>六、 縣都委專案小組</b></p> <p>本案分別96年8月20日、96年11月20日及97年1月10日召開三次專案小組研商會議。為因應中和工業區策考量，調整原部份乙種工業區變更為商業、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地，綠地及道路用地，修正為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及廣場用地，並將調整後變更內容提送專案小組審議，各次專案小組會議決議如下：</p> <p>(一)於96年8月20日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：</p> <p>1. 請申請單位於下次會議補充說明及修正以下事項：</p>		

- (1) 簡報資料中有關中和板南路拓寬路段僅為中山路以北，本變更案東側之板南路未計畫拓寬，請規劃單位修正。
- (2) 基地南側疑未直接鄰接中和大排水路，故有關區域開放空間系統是否能如規劃單位之構想，宜再行檢討。
- (3) 規劃單位所提配置草案中劃設公園兼兒童遊樂場用地，未直接臨接計畫道路，未來通行是否會有問題，請說明。
- (4) 未來捷運系統於連城、景平路口規劃有捷運站，其區位應較接近基地，請納入考量。
- (5) 捷運台北環狀線 Y11 站設置位置應於景平路與中山路口，簡報圖面標示位置有誤，請修正。
- (6) 前已提交通影響說明報告之修正意見，請規劃單位配合本次審查意見修正。
- (7) 請提出基地西側工業區將因本區之變更而變畸零地之處理對策。
- (8) 本案變更理由之一為中和工業區轉型提昇，請規劃單位提出中和二八張工業區未來轉型藍圖構想，並提出相關發展遠景。
- (9) 基地未來欲引進產業包括量販店，惟中和量販店密度甚高，是否還有量販店之需求？請說明。

2. 為加強提升地區環境品質與都市紋理，請補充說明以下整體規劃構想：

- (1) 基地整體開發單元之劃分似僅考慮道路、規模及產權等因素，欠缺彼此間關連性，宜再強化說明整體之關係。
- (2) 細部計畫中之建築配置內容僅為粗略配置構想，應提出更具體之方案。
- (3) 「整體規劃、分別開發」構想於未來執行上尚未臻成熟，宜請多加考量；另本案未來應朝外部空間設施（開放空間、動線）、更新方式及都市設計原則整體考量。
- (4) 因應內政部都委會 662 次大會對類似工業區變更個案所提出審查原則共識（開使用強度、容積獎勵項目及額度、開發期程限制及捐地代金購回限制等），為減少無謂審查時間，宜請考量該審議原則預為因應。
- (5) 本基地與其他整體開發單元關聯性不強、對周邊環境之社會貢獻度弱，宜強化補充說明本案對社會及週遭環境



貢獻度。

(6) 本案變更理由未能充分反映本案變更為商業區之理由，應補充說明。

(7) 為期使委員更深入了解基地及周邊發展現況，請業務單位於本案下次召開小組前先行至現場勘查。

(二) 於 96 年 11 月 20 日進行本案縣都委會專案小組現場勘查暨第二次研商會。結論如下：

1. 本案已提出交通影響評估，未來請依變更內容調整及委員意見提出修正報告送交通局審核。
2. 未來開發後，在交通動線規劃及衍生交通量（例如：變更後對中山路之負荷量）推估應提出更精細的說明。
3. 本案缺乏整體性之分析，且無法提出具體變更理由。應針對大環境（二八張工業區）之背景與基地未來發展方向及發展現況提出更詳細之分析。並針對本案所提之知識產業區詳加描述。
4. 本案之建築量體模擬分析應依據內政部都委會 662 次大會之共識，進一步提出更精細之分析。
5. 本案應非僅以市場導向進行評估，由整體週遭環境進行整體規劃，並進一步評估繼續作為工業區之可行性，以創造更多地區之就業機會。
6. 本案提出以部份捐地比例劃設為公共設施用地，其原捐地基準容積同意開發業者以原捐地條件折算代金方式購回容積之替代方案，應提出工業區變更為住宅及商業之完整計算內容，於下次會議中討論。
7. 本案之變更強調因應捷運環狀線帶動之發展，請加強本案之貢獻性及基地與外部之關係。

(三) 於 97 年 1 月 10 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位就下列涉及基地建築配置模擬再強化補充：
  - (1) 本案基地條件不如華隆及大洋案完整，應再加強基地內的建築設計細節及與強化外部空間之關係。
  - (2) 公園兼兒童遊樂場用地、中和大排及周邊排水路的銜接點如何設計？請提出較詳細的說明或模擬。
  - (3) 空廊設置之必要性、聯通點與各基地關係請再考量。
  - (4) 建築物座向與退縮、與空廊關係請再交代考慮。

- (5) 建築物量體高低應做適度變化以提高基地活潑性。
  - (6) 空廊興建及管理之權責宜明確規範，該構想應再強化。
  - (7) 基地西側是否屬畸零地？其處理方式如何？可依產權或建築情況向工務單位查詢後提出處理方案，以補強基地與周邊環境之關係與變更的正當性。
2. 本案細部計畫內容包括退縮規定、建築模擬、空廊等土地使用分區管制及都市設計內容，建請規劃單位與工務、都市設計等課室確認基本資料後續行補強，作為主要及細部計畫審議參考。其內容俟內政部完成主要計畫審議後再行提送小組或縣都委會確認。

- 2. 本案細部計畫內容包括退縮規定、建築模擬、空廊等土地使用分區管制及都市設計內容，建請規劃單位與工務、都市設計等單位確認基本資料後續行補強，作為主要及細部計畫審議參考。
- 3. 土地使用分區管制要點部分，由作業單位依小組審查意見確認後修正。
- 4. 請規劃單位依變更內容及委員意見審議結果，儘速修正交通影響評估報告提送交通局審核。
- 5. 本案依整體政策考量，由原申請變更為商業區調整變更為住宅區，計畫案名及相關計畫書圖內容請配合調整。
- 6. 請規劃單位依前述意見修正經作業單位檢核無誤後，提送大會審議。

**貳、擬定機關：臺北縣政府**

**參、申請單位：賴瑞昌 君**

**肆、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。**

**伍、計畫緣起：**

為因應產業競爭壓力及工、商業均面臨轉型與未來環狀捷運線開通帶來之衝擊，台北縣政府研擬捷運周邊工業區變更檢討之發展構想，將配合捷運站周邊 500 公尺範圍內土地，提供其變更轉型的機會，使當地發展得以符合未來捷運站周邊的需求，以促進都市發展、提昇產業層次，並能兼顧地主權益等多贏的局面。

本計畫在上述前提下，將位於台北縣中和市健康路與建八路之閒置工業用地（原中華軸承公司），配合捷運環狀線之建設、未來中和市工業區發展與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為住宅區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之居住樓地板與低樓層

之商業服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。

#### 陸、本細部計畫與主要計畫之關係：

本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十四條以「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地，綠地及道路用地)(健康段 314 地號等 34 筆土地)」案辦理變更，該主要計畫書中規定有關變更為商業區部分應另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

#### 柒、計畫位置及範圍：

##### 一、計畫位置

本開發案位於臺北縣中和市工業區東南緣，屬中和都市計畫之乙種工業區。基地西、北側分別臨接建八路與健康路；東南側則延伸至中和大排。與規劃中之萬大線乙 7 站(連城、錦和路口)距離僅約 350 公尺、距台北捷運環狀線 Y11 站及萬大線乙 6 站(連城、景平路口)相距約 450 公尺；東與商業活動興盛之家樂福及 cosco 商圈僅一路之隔。

計畫區東南側接近中和大排，雖未直接相鄰，但可藉由既成巷道(連城路 174 巷)進出；而計畫區北側隔健康路為大洋塑膠股份有限公司中和廠所在，目前亦正申請工業區變更為住宅區，詳如圖一所示。

##### 二、計畫範圍

本計畫範圍係以中和市健康段 314 地號等 34 筆土地，面積合計 18,751.87 平方公尺。本計畫之地籍範圍詳見圖二所示。

#### 捌、計畫內容：

##### 一、計畫年期

本計畫之計畫目標年為民國 101 年。

##### 二、土地使用計畫

本計畫區之功能定位為捷運 TOD 生活圈及捷運生活廊帶系統內之住宅社區，以提供捷運興建後之住宅單元與基礎商業服務需求。配合基地形狀為一整體發展區塊，劃設住宅區面積 13,126.31 m<sup>2</sup>、公園兼兒童遊樂場用地 3,796.76 m<sup>2</sup>、及廣場用地 1,828.80 m<sup>2</sup>，其計畫內容詳圖三及表一「土地使用計畫面積配置表」。

表一 本計畫土地使用面積分配表

項 目	面積(m <sup>2</sup> )	比例
-----	---------------------	----

住 宅 區		13,126.31	70.00%
公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	3,796.76	20.25%
	廣場用地	1,828.80	9.75%
	小計	5,625.56	30.00%
合 計		18,751.87	100.00%

### 三、 公共設施計畫

本計畫公共設施之規劃主要依據部頒檢討劃設標準面積計算，並參酌都市計畫工業區變更檢討審議規範規定之公共設施項目，本計畫乙種工業區變更部分共劃設公園兼兒童遊樂場用地和廣場用地，劃設面積共計 5,625.56 平方公尺，估計畫面積 30.00%。

### 四、 道路系統計畫

因應基地形狀與周邊使用現況，區內擬不劃設計畫道路；惟為提高交通可及性和區內出入之便利性，將基地北側自行留設寬度 12m 私設通路以增加停等空間，減少對主要道路之衝擊；南端配合現有巷道（連城路 174 巷）串聯中和大排旁之防汛道路，使基地之人、車動線更為完整。

### 玖、事業及財務計畫：

#### 一、 開發主體

本計畫開發主體將由申請者賴瑞昌君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、一次開發方式辦理，申請者併行擬定細部計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地和廣場用地等公共設施，由申請者自行興闢完成，供公眾使用。

#### 三、 開發期限

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

#### 四、 事業及財務計畫

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更後之樁位測定費及各項公共設施用地之興闢、管理與維護費用，均由開發者自行負擔，公共設施用地產權捐贈與臺北縣政府。

表二 事業及財務計畫表

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式		開闢經費（萬元）				經費來源	主辦單位	預定完成期限
		市地重劃	其他	用地費	工程費	整地費	合計			
公園兼兒童遊樂場用地	3,796.76		✓	0	949.19	303.74	1,252.93	申請人自行籌措。	賴瑞昌	民國101年
廣場用地	1,828.80		✓	0	457.20	146.30	603.50			
合計	5,625.56			0	1,406.39	450.04	1,856.43			

註：1.本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2.上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

### 玖、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。(詳表三)

#### 一、捐獻代金

本計畫為工業區變更為住宅區，經計算屬第一級回饋標準，應捐贈10%可建築用地予地方政府,捐贈之可建築用地面積合計為1,875.19平方公尺。另依審議規範規定捐贈之可建築用地，本計畫擬採折算代金方式繳交，繳交金額依變更後實際公告土地現值加四成折算。

#### 二、公共設施之開闢及維護

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定留設30%之土地作必要性公共設施，並由開發業者興闢完成後，於取得使用執照前自願捐贈予臺北縣政府，並一次繳納15年之管理維護代金。

表三 本計畫回饋計畫明細表

項目	數量或內容	權屬	開發興闢	管理維護	備註
捐獻代金	應捐贈住宅區面積1,875.19平方公尺(換算捐獻代金約10,807萬元)	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住宅區後第一次公告現值加百分之四十計算。

	區內公共設施	興闢並捐獻公園兼兒童遊樂場用地及廣場用地面積 5,625.56 平方公尺 繳交公共設施管理維護代金約 422 萬元	台北縣政府	開發建設公司	台北縣政府(中和市公所)	1.計畫範圍內公共設施。 2.該公共設施由開發者自行興闢，並捐贈予縣政府。 3.開發者繳交 15 年管理維護代金予縣政府，由縣政府委請中和市公所負責管理維護。
	區內公共停車位之提供	應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設停車位 (車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準)	開發建設公司、地主	開發建設公司	開發建設公司	1.本計畫考量計畫區周邊缺乏開闢活動空間，因此擬將規定應留設停車空間納入住宅區地下室附設，並提供公眾使用。 2.車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準。
	交通改善措施	配合交通影響評估內容，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	開發建設公司	開發建設公司	本計畫應辦理之交通改善措施及相關工程項目，詳交通影響評估。
<p><b>拾、土地使用分區管制要點：</b></p> <p>為塑造良好都市景觀，提升變更後基地開發之環境品質，特訂定本案土地使用分區管制要點，詳表四。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>						
決議	<p>除下列各項外，其餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、 配合主要計畫決議，將本案變更為原廣場用地部分，為考量基地整體綠化，調整廣場用地為公園用地。</p> <p>二、 有關協議書依本縣都市計畫委員會第 355、371 次研議之「本縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本」辦理，並授權作業單位審核確認後，依行政程序報核，納入細部計畫書附件據以執行。</p>					

表四「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地)(健康段 314 地號等 34 筆土地)案」土地使用分區管制要點修正條文對照表

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條、同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	照案通過。	依專案小組意見通過。
<p>二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一) 商業區</p> <p>(二) 公共設施用地：廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地及道路用地。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</p> <p>二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)住宅區。</p> <p>(二)公共設施用地</p> <p>1.公園兼兒童遊樂場用地。</p> <p>2.廣場用地。</p> <p>理由：</p> <p>本變更案由原申請變更為商業區調整變更為住宅區。</p>	<p>配合主要計畫決議，調整廣場用地為公園用地，其餘依專案小組意見通過。</p>
<p>三、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 440%。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，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，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。</p> <p>住宅使用樓地板面積不得大於允建總樓地板面積百分之五十，並以都市設計審查時規劃內容為準。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</p> <p>三、住宅區及公園兒童遊樂場用地內之建蔽率及容積率及地下開挖率等相關規定：</p> <p>(一) 住宅區土地及建築以供住宅發展使用為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%，開挖率不得大於 70%。</p> <p>(二) 公園兼兒童遊樂場用地應與住宅區作整體規劃設計，建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</p> <p>(三) 廣場用地應與住宅區作整體規劃設計，且綠覆率不得低於 40%。</p> <p>理由：</p> <p>1. 變更後住宅區之建蔽率依臺北縣都市計畫委員會審議通則調降 10%。</p> <p>2. 變更後之容積率則依民國 96 年 7 月 10 日內政部都委會第 662 次大</p>	<p>配合主要計畫決議，調整廣場用地為公園用地，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。其餘依專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	會，有關「都市計畫工業區變更審議事項」規定公式核算調整之。	
<p>四、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 1.5 倍劃設。</p> <p>(二) 汽機車停車位數含依本要點第七條之增加總樓地面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停位應等量設置之。</p> <p>(三) 停車場出入口位置應距離計畫道路二〇公尺以上。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</p> <p>四、住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</p> <p>(一) 停車空間 依「都市計畫細部計畫審議原則」停車場用地之劃設及停車空間之設置標準規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</li> <li>2. 除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之〇．二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</li> </ol> <p>(二) 公用設備 本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予綠美化。</p> <p>(三) 都市防災計畫 計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>(四) 綠化植栽及景觀計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。</li> <li>2. 街道傢俱之設置應就舒適</li> </ol>	<p>依專案小組意見通過。</p>



公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p>性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。</p> <p>(五) 夜間景觀照明設計 指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(六) 本案須送臺北縣都市設計審議委員會審議，前項條文第一項至第五項為都市設計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。</p> <p>理由：配合本次修正變更為住宅區及依相關案例條文內容調整之。</p>	
<p>五、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。</p>	<p>(刪除)</p> <p>理由：已併第三點統一規定。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>六、建築退縮深度應依下列規定：本計畫之建築基地及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分作為法定空地，並予以綠覆美化及提供人行使用。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</p> <p>五、本計畫建築基地之退縮應依據下列規定辦理。</p> <p>(一) 應自健康路道路境界線退縮 20 公尺建築。</p> <p>(二) 本計畫區建築基地緊臨工業區部分應自境界線退縮 10 公尺建築。</p> <p>(三) 為確保廣場用地與公園兼兒童遊樂場用地公眾通行權利，基地西側鄰工業區部分應自境界線退縮 15 公尺建築，並設置至少 6 公尺以上人行通廊，供公眾通行。</p> <p>前項退縮部分得作為法定空地，並應予以綠美化。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	理由：配合整體規劃內容修正之。	
七、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。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。	(刪除) 理由：併入第五條退縮規定。	依專案小組意見通過。
八、本計畫區內公共設施不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定多目標供停車場使用。	(刪除) 理由：配合中和公所及相關行政機關需求及未來公園之定位，增列可作多目標使用。	依專案小組意見通過。
<p>九、本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，惟基於本計畫距離捷運車站用地週邊500公尺範圍內，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率60%為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。</p> <p>(一) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</p> <p>(二) 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</p> <p>六、本計畫區之建築基地增加容積包含容積移轉及下列獎勵之容積獎勵，其不得大於基準容積之0.5倍。</p> <p>(一) 為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 捐贈土地屬中和都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。</li> <li>2. 捐贈土地屬中和都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。</li> </ol> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書</li> </ol>	依專案小組意見通過。

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
<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>館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者。</p> <p>理由：</p> <p>1. 增列天橋、空廊得以適用獎勵之規定。</p> <p>2. 依民過 96 年 7 月 10 日內政部都委會第 662 次大會，有關「都市計畫工業區變更審議事項」有關獎勵之規定，增列獎勵後容積總和之上限值，及指明適用獎勵範圍。</p>	
<p>十、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>照案通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>十一、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設道路，致實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木。地下開挖率不得超過建蔽率加 10%。</p>	<p>修正後通過，修正如下：</p> <p>七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設道路，致實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木。</p> <p>理由：開挖率已於第三點中明文規定。</p>	<p>依專案小組意見通過。</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，否則公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變</p>	<p>(刪除)</p> <p>理由：回歸計畫書內事業及財務計畫規定。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

公開展覽條文欄	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
<p>更回復為工業區使用。</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，必要時得申請展延，展延期限應經台北縣都市計畫委員會審議同意；否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入，商業區建造執照予以廢止。</p> <p>前項二款規定之開發期限，乙方得申請展延，其展延期限應經臺北縣都市計畫委員會之同意。</p>		
<p>十三、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>