

新北市都市計畫委員會第 15 次會議紀錄

一、時間：100 年 12 月 29 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許副主任委員志堅

紀錄彙整：邱信智

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) 確認市都委會第 14 次會議紀錄：

決議：准予確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

(一) 訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案。

(二) 變更淡水(竹圍地區)主要計畫(部分乙種工業區為第 4 之 1 種住宅區、兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地)(海天段 443 地號等 12 筆土地)案。

(三) 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(海天段 443 地號等 12 筆土地)細部計畫案。

(四) 變更泰山都市計畫(部分工業區為住宅區)(中山段 1005 地號等 6 筆土地)案。

(五) 擬定泰山都市計畫(部分工業區為住宅區)(中山段 1005 地號等 6 筆土地)案。

案由	訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、 辦理機關 新北市政府。</p> <p>貳、 法令依據 都市計畫法第二十六條。</p> <p>參、 計畫緣起 新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)已於 99 年 10 月 14 日發布實施，為符合計畫層級，除已發布之 6 處細部計畫範圍外，未實施細部計畫地區則以 99 年 10 月 15 日北府城審字第 09909347503 號函發布實施之「新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」(以下簡稱本計畫)管制之，其計畫書、圖依都市計畫法第二十二條、都市計畫書圖製作規則、都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定辦理，並承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，以落實計畫之體現。</p> <p>嗣於後續辦理都市計畫執行及樁位測定時發現與鄰接之「新莊都市計畫『頭前』工業區細部計畫」之部分計畫範圍重疊(以下簡稱第 1 案)、部分人行廣場用地應為商業區(以下簡稱第 2 案)及市場用地能否多目標住宅使用疑義(以下簡稱第 3 案)。</p> <p>綜上，為符合主要計畫規劃意旨及後續計畫執行，故依循都市計畫法第二十六條及內政部 68 年 3 月 13 日臺內營字第 942 號函示原則：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」訂正本計畫相關疑義。</p> <p>肆、 計畫位置與範圍</p> <p>一、第 1 案 本案位於鴻福段 325、325-1、324 及 492-1 地號土地，部分屬中港地區細部計畫與頭前工業區東側計畫範圍，其位置參見附圖一。</p> <p>二、第 2 案 本案位於丹鳳地區之商業區與人行廣場用地之區界，富國段 211 地號部分土地，其位置參見附圖一。</p> <p>三、第 3 案</p>		

有關本計畫之市場用地土地使用分區管制要點多目標住宅使用疑義，發布本計畫之「檢討變更原則」與土地使用分區管制要點條文不一致。

伍、訂正理由與內容

一、第 1 案

經查依「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」中細部計畫內容拆離原則，本細部計畫範圍應以未發布實施細部計畫地區為準，次查 99 年 10 月 15 日發布實施之中港及丹鳳地區都市計畫未提列變更土地使用分區，爰計畫重疊部分應依以 71 年發布實施之「新莊都市計畫『頭前』工業區細部計畫」為準，故將鴻福段 325、325-1 地號(面積：0.0015 公頃)剔除於本細部計畫範圍。(參見附圖二)

另「新莊都市計畫『頭前』工業區細部計畫」8 公尺計畫道路與本細部計畫 7-3 號 12 公尺計畫道路銜接處尚有一處住宅區阻隔，恐致生不同細部計畫區道路系統無法銜接之情事。故配合將鴻福段 324 及 492-1 地號土地(面積：0.0034 公頃)變更為計畫道路用地，以維持相鄰計畫區計畫道路之連通性。(參見附圖三)

二、第 2 案

富國段 211 地號土地經套繪 62 年 1 月 20 日所發布實施之「新莊都市計畫案」屬商業區範圍，迄今無變更使用分區，且 99 年 10 月 15 日發布實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」案無提列都市計畫變更案。

考量本次配合主細計拆離原則所擬訂之新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫，其計畫圖係經重製展繪，後續於辦理細部計畫與原計畫內容顯有不同。為維持計畫原意及土地所有權人權益，故予以訂正細部計畫書圖內容。(參見附圖四、五)

三、第 3 案

「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」計畫書第四章壹、檢討變更原則，針對土地使用管制要點檢討，略以：「…十、土地使用分區管制(三)增訂市場用地不得多目標住宅使用，以減少人口居住之供給。」，惟與同章貳、變更事項，表 4-3 土地使用分區管制要點修正前後條文對照表，條文八：本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用，兩者內容有二致。

另查「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」原屬 20 處土地使用分區管制要點通案性地區，爰擬定細部計畫土地使用分區管制要點檢討修正變更係依 98 年 12 月 25 日發布實施「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」之內容配合修訂，且該通案性土地使用分區管制要點亦未限

定市場用地不得多目標住宅使用，其審議期間亦無要求加註「增加市場用地不得多目標作住宅使用，以減少人口居住之供給」等意見或文字，爰配合辦理訂正作業。

陸、訂正後計畫

一、計畫範圍

本計畫範圍除配合剔除鴻福段 325、325-1 地號土地面積後，餘維持原計畫，其計畫面積修正為 833.2819 公頃。

二、計畫目標年：維持原計畫。

三、計畫人口：維持原計畫。

四、訂正土地使用分區計畫內容

詳附表一「訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫訂正內容明細表」。

柒、事業及財務計畫

為配合第 1 案變更所新增設道路用地，其用地取得方式得採徵收、容積移轉或公私有地交換方式取得，餘公共設施用地之事業及財務計畫皆未變更，爰依原規定方式辦理。

捌、土地使用分區管制要點

本次刪除檢討變更原則中「增加市場用地不得多目標作住宅使用，以減少人口居住之供給」之文字敘述外，土地使用分區管制要點皆未作修正，均依照 98 年 12 月 25 日公告實施之「變更新莊市計畫（土地使用區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）」及民國 100 年 1 月 17 日公告實施之「變更新莊市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」管制，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質。

玖、辦理經過

一、公告徵求意見

本案自 100 年 5 月 6 日公告徵求意見 30 天，並刊登於 100 年 5 月 6 日工商時報。

二、公開展覽及說明會

計畫草案自 100 年 9 月 8 日起辦理公開展覽 30 日，並於 100 年 9 月 19 日於新莊區公所舉辦公開展覽說明會，期間總計收到公開展覽期間公民或團體陳情意見 1 件：詳附表二。

壹拾、以上符合法定程序，提請大會審議。

作業單位意見	建議照案通過。
決議	除訂正內容明細表編號1位置2及公民或團體陳情意見綜理表編號1非屬計畫書圖不符應予以訂正之案件，應予維持原計畫外，其餘依作業單位建議通過。

附表一 訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫訂正內容明細表

編號	位置		訂正內容（公頃）		訂正理由與依據	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
1	1	鴻福段 325 及 325-1 地號	工業區 (0.0004)	剔除鴻福段 325 及 325-1 地號土地於本計畫範圍	1. 為避免與 71 年發布實施之「新莊都市計畫『頭前』工業區細部計畫之計畫範圍重疊，且經查明無變更案，爰予以剔除。 2. 考量相鄰計畫區計畫道路之連通性，爰此修正變更鴻福段 324 及 492-1 地號兩筆住宅區土地為道路用地。	修正通過。 修正理由如下： 位置 2 非屬計畫書圖不符應予以訂正之案件，應維持原計畫，建議後續透過都市更新留設道路用地，以維地區道路系統之合理性及完整性。
	2	鴻福段 324 及 492-1 地號	道路用地 (0.0011)			
2		富國段 211 地號	住宅區 (0.0034)	商業區 (0.0053)	經查明無都市計畫變更案，人行廣場與商業區範圍疑義應屬誤繪，為維持計畫原義與及土地所有權人權益，予以訂正細部計畫書圖。	照案通過。
3		檢討變更原則之土地使用管制要點	十、土地使用分區管制（三）增訂市場用地不得多目標住宅使用，以減少人口居住之供給。	刪除敘述文字	經查審議過程及土地使用管制要點均無有關「市場用地不得多目標住宅使用」之規定，為避免後續執行疑義，刪除檢討變更原則中「增訂市場用地不得多目標住宅使用，以減少人口居住之供給」敘述文字。	照案通過。

附表二 本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步建議意見	市都委會決議
1	陳秉侯等 2人	鴻福段492-1 地號	492-1地號因內含 部份法定空地， 若變更為道路用 地將損害未來建 築改建之可建築 樓板面積。	將 492-1 部 分法定空地 剔除本次變 更範圍。	<p>未便採納</p> <p>理由：</p> <p>1.考量地區道路系統完整性，492-1 地號土地仍有必要變更為道路用 地。</p> <p>2.經查建築物係登記於492地號上， 492-1地號並未有建號登記僅含部 份法定空地，故變更為道路用地並 未損及其建築物本身。</p>	<p>維持原計畫</p> <p>理由：</p> <p>本案非屬計畫書圖不符應予 以訂正之案件，建議後續透過 都市更新留設道路用地，以維 地區道路系統之合理性及所 有權人之權益。</p>

案由	變更淡水(竹圍地區)主要計畫(部分乙種工業區為第 4 之 1 種住宅區、兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地)(海天段 443 地號等 12 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：陳清堯、張裕能</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>從淡水地區整體發展趨勢分析，結合現有地域景觀、歷史街區特色等旅遊資源，以及捷運淡水線通車及淡海新市鎮計畫的影響，淡水地區逐漸成為臺北都會區近郊的觀光旅遊與休閒居所。目前淡水地區呈現快速的人口正成長，相關傳統產業與人文聚落的變化，亦因大量人口的引進，面臨著人車交通動線、停車、公共設施不足、歷史建物保存與生態維護等都市發展課題。為滿足生活機能所需之住宅區與公共設施用地服務，配合相關單位有計畫地引導淡水、淡海地區都市的發展，適度變更部分閒置之工業區，提供可建築用地，使土地使用達到實質效益，藉以疏解臺北都會區人口集中壓力。</p> <p>本案基地位於淡水線捷運紅樹林站周邊 300 公尺範圍內之乙種工業區，現況主要為商業及廠房使用，現有廠房登記在案者僅冠瑋食品廠一家，目前亦已提出未來將進行遷廠或歇業計畫之工廠處置聲明書，以因應日後土地變更使用，其他廠房則均為租用或已遷移情況。</p> <p>本案依循 TOD 的規劃理念，配合捷運場站周邊土地最佳化使用型態，同時針對建築物窳陋、排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全之地區進行都市環境改造，本案之申請人將整合使用效率低落的工業區土地變更作為住宅區，期經過法定變更程序，藉由公共設施用地的回饋捐贈，塑造整體街廓開放空間及新增拓擴計畫道路，使整體環境生活機能更趨完善，是故研提本次變更計畫。</p> <p>伍、變更位置及範圍：</p> <p>一、變更位置</p> <p>基地位於新北市淡水區，屬淡水(竹圍地區)主要計畫之乙種工業區，西側緊鄰計畫路寬 40 公尺之中正東路，往北可連接登輝大道(省道臺 2 線)，通往三芝、石門、金山、萬里等北海岸地區；往南可連接大度路、承德路聯絡北投、天母、士林等地，串聯大臺北都會中心地帶。(詳圖 1)</p> <p>二、變更範圍</p>		

基地申請時為新北市淡水區海天段 443 地號等 12 筆土地，由土地所有權人為張裕能君及陳清堯君提出申請，主要所有權人為申請人、其他私人及公有土地，其中公有土地部分為公用財產現況為中正東路使用，面積合計 7,547.32 m²。

本案經提送新北市都市計畫委員會專案小組討論期間，另召開公有土地研商會，公路總局及國有財產局同意依中正東路使用現況檢討變更為道路用地，爰本次提案依 100 年 9 月 26 日分割成果，新增 534-2 及 536-1 兩筆土地，故修正為淡水區海天段 443 地號等 14 筆土地，總面積不變，面積合計 7,547.32 m²。(詳圖 2)

陸、變更理由：

- 一、配合上位計畫指導及強化淡水居住機能，擬將基地變更為住宅區使用。
- 二、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十八條有關住宅區檢討標準，淡水(竹圍地區)都市計畫之計畫人口為 58,000 人，若依每人需求住宅 50 平方公尺計算，則目標年需求住宅樓地板約 290 公頃，然依現行住宅區劃設面積，預估可做為住宅使用之樓地板面積約為 263.85 公頃，至目標年淡水(竹圍地區)仍有 26.15 公頃居住樓地板需求。
- 三、本計畫區位居淡水河右岸，臨捷運淡水線，周邊多為居住環境，已具備良好之生活機能條件，未來應將工業區土地變更為住宅區，結合自然景觀地貌與政府改造計畫，形塑優質生活圈。
- 四、透過都市計畫程序變更為住宅區並改造建築物窳陋、排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全等地區，未來將可提供大臺北地區住宅市場之需求。
- 五、依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定留設公共設施用地，並考量鄰近住宅社區居民之需求劃設適當之公共設施項目，使得地區環境品質得以提昇；另所提供之公共設施用地亦將由開發人自行興闢完成，不會增加地方政府財政之負擔，亦可提供當地居民使用。
- 六、本案透過合法都市計畫變更途徑，回歸都市土地使用管制規定並進行相關捐贈回饋及必要性公共設施開闢，亦期呼應周邊已發布實施之工業區變更案例，共同促進竹圍地區發展之轉型。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定會

本案於 99 年 7 月 14 日召開研商認定會議決議：「本案變更為住宅區、兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地符合土地發展效益及本府工業區再發展之政策目標，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更，請申請人依上述意見補充修正納入計

畫書內容後報府，續並依相關行政程序簽報同意認定。」

本案已於 99 年 12 月 20 日經改制前臺北縣政府北府城審字第 0991176806 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

計畫草案自 99 年 12 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 100 年 1 月 12 日於改制前淡水鎮公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

三、市都委專案小組及相關研商會議

本案分別於 100 年 3 月 22 日、5 月 17 日召開第 1 次及第 2 次專案小組研商會議，並依第 2 次小組會議結論，另於 6 月 27 日、7 月 11 日召開公有及周邊土地所有權人研商會議後，續於 11 月 15 日及 12 月 9 日召開第 3 及第 4 次專案小組研商會議，歷次會議綜合意見如下：

(一)100 年 3 月 22 日專案小組第 1 次研商會：

1. 因本案基地周邊皆為乙種工業區，與本案所申請變更之住宅區較有衝突，請規劃單位加強說明本案基地與周邊土地使用的關係。
2. 請交通部高速鐵路工程局協助確認淡海延伸線的場站位置及規劃，未來是以天橋直接連通至本案土地或是須於本案土地內留設人行出入口。
3. 本案變更為第四之一種住宅區之名稱是否妥適，請規劃單位再補充說明。
4. 請規劃單位評估並分析本案回饋方式應以代金繳納或捐贈可建築用地較為適當。
5. 附近土地使用以工業區及住宅區為主，生活機能稍嫌不足，且較缺乏商業設施，請規劃單位研議本案能否強化商業活動以滿足本案基地本身及周邊商業之需求。
6. 本案北側 8 米道路連接至東側土地的交通系統，是否能有連續性，請規劃單位一併考量。
7. 建議規劃單位在圖面說明時可將範圍擴大至中正東路，以利了解本案人行及車行動線與中正東路之連接是否適當；另目前規劃低樓層的商業設施未來衍生的車流量及路邊停等車輛是否影響中正東路現有交通服務水準，亦請一併考量。
8. 請規劃單位彙整及分析附近地區之變更原則，可供本案審議參考。
9. 因應本府升格改制，有關計畫書內容之文字敘述，請一併配合修正。

(二)100 年 5 月 17 日專案小組第 2 次研商會：

1. 為使本案周邊土地所有權人了解本案變更後之影響，請作業單位於下次專案小組會議前召集公路總局、淡水區公所及鄰近土地所有權人說明本案變更內容。
2. 小組原則同意規劃單位所提之 B 方案(變更 27%公共設施用地及捐贈 10%可建築用地)，相關土地使用分區配置調整，請規劃單位再予評估。
3. 因本案周邊商業活動較少，基地內商業設施之使用比例是否再調整；另基地內公園用地與商業設施間是否維持 4 公尺退縮，請規劃單位與申請人再行考量。
4. 因基地東側道路狹窄，若將汽機車出入口劃設於東側道路上恐造成鄰近交通阻塞，請規劃單位再予評估出入口設置位置。
5. 請規劃單位依交通局與會代表建議，修正交通影響評估為交通影響分析，較為妥適。
6. 土地使用分區管制要點原則依附表建議意見辦理，並請作業單位就通案性條文再予檢視。

(三)100 年 6 月 27 日周邊土地所有權人研商會：

1. 相關單位建議將現況工業區內供作台 2 省道使用之範圍變更為道路用地，後續將邀集國有財產局及本府財政局協商該範圍之公有土地相關事宜。
2. A 區現況屬道路使用申請單位同意無償提供土地供道路使用，A 區其餘公設申請單位允諾全額負擔變更範圍及有償撥用或讓售所需之費用。
3. 申請單位表示本工業區變更案基地右側將留設 4 米退縮，併同鄰接 4 米巷道共計 8 米寬度供公眾通行，後續並於該案土管內容中載明。
4. 針對鄰地範圍是否納入本工業區變更案範圍，請海天段 441、442 地號土地所有權人再予考量，若同意納入則於兩週內出具共同參都市計畫變更之同意書。

(四)100 年 7 月 11 日公有地研商會：

1. 本案原則上仍以共同開發為目標，惟申請單位仍可依相關法令向公有地主管機關辦理公有地申購事宜。
2. 申請單位同意請承租商移除目前佔用之公有土地。

(五)100 年 11 月 15 日專案小組第 3 次研商會：

1. 本案範圍內之市有土地持分及國有地同意納入共同開發，並應依「都市計畫工業區變更審議作業規範」之規定計扣負擔，所配回之可建築用地宜與捐贈之 10%可建築用地採集中分配、整體開發，使公有土地發揮最大利用效益。
2. 考量捷運綠山線未來於中正東路東側設施機電及人行通廊等相

關設施，本案所留設之公園用地可保留多目標使用之彈性。另鑑於捷運綠山線仍在規劃草案階段，後續仍請交通部高鐵局針對設站周邊之行人動線、相關機電設施及停車轉乘空間妥為規劃後，提供資料與相關單位進一步研商。

3. 本案周邊住宅區容積率有差別，爰是否仍劃設為第四之一種住宅區之合理性需再予研議。
4. 請申請者就上述有關土管條文及各單位意見部分請配合修正，後續並俟相關單位協調確認有關可捐贈建地及公共設施用地位置後，續召開下次都委會專案小組研商會議。

(六) 100 年 11 月 23 日捐贈可建築用地相關事宜協調會

1. 本案捐贈可建地以配置於南側為優先考量，請申請者模擬本次所提兩方案(面寬 12 米及面寬 20 米方案)，供後續審議參考。
2. 本案基準容積部分已正式函文請示營建署，俟函復後續處。

(七) 100 年 12 月 1 日捐贈可建築用地相關事宜再度協調

經申請人表示無法接受面寬 20 米方案，考量公有地機關及私有申請人兩方權益之公平性，原則上兩者皆退至臨中正東路第 2 排，並同意將捐贈可建地配置於臨八勢一街南側。

(八) 100 年 12 月 9 日專案小組第 4 次研商會

1. 本案捐贈可建築用地方案，經各單位協商討論結果，臨八勢一街南側配置(詳附圖)，申請者建築基地車行動線部分，考量周邊交通現況，除由八勢一街進出外，中正東路側則只進不出，上述規定並於本案土管條文予以載明。
2. 本案捐贈可建築用地後續將由市府與國有財產局共同持有，在開發前委由市府統一代管，並由申請者施作簡易綠美化。
3. 至申請者所提承諾負擔開發後配合調整中正東路分隔島、標誌標線及機車區南移等事宜，因涉交通部公路總局權管事項，請於本案提送新北市都市計畫委員會大會審議前檢送相關設計圖資予交通部公路總局作進一步確認。
4. 本案因計畫區周圍住宅區容積有所差別致產生基準容積疑義部分，已請示內政部釋疑中，俟函復後併提請新北市都市計畫委員會大會討論。
5. 經申請者表示本案不申請都市計畫法及建築法等其它有關規定之公益性設施容積獎勵，爰將本案公益性設施獎勵規定予以刪除，並於土管條文載明本案不得申請都市計畫法及其它有關公益性設施獎勵規定。另財政局針對本市共通性土管中有關公益性設施獎勵建議修正條文，供城鄉局後續於修訂共通性土管時參考。
6. 原則同意本案比照通案性規定得申請綠建築獎勵，惟目前針對綠建築獎勵後續協議書內容及執行疑義，城鄉局刻正研擬修正

土管條文內容，建議俟本案後續經內政部審竣再提新北市都市計畫委員會審議時，依當時政策予以調整內容。

7. 本案劃設 15 米寬廣場用地兼供道路使用，其中 6 米供車道入使用外，其餘部分申請者允諾予以綠化，該事項並納入本案土管條文載明。

8. 請釐清本案周邊既成道路系統併提送新北市都市計畫委員會大會審議參考，以避免後續產生疑義。

9. 本案會前經台灣世曦代表(淡水捷運延伸線委託規劃單位)表示已無留設捷運相關設施使用需求在案。

捌、變更內容(依專案小組意見修正後之計畫內容)

一、全街廓規劃構想

本計畫係屬改制前臺北縣都市計畫工業區發展政策所提短期策略，為連繫申請個案與都市發展政策，以「整體規劃、分別開發」方式辦理。爰此，空間規劃上將提出計畫目標與發展定位以工二整體街廓作為考量，提出工二整體街廓規劃構想與原則如下：

(一)權屬分布及開發單元建議(詳圖 3)：

基地所在之工二街廓內土地除部分水道溝渠土地屬公有外，其他權屬多以私人為主，且因街廓已轉型為住商使用，除了銘伸及伍益外均屬零星之私人地主，如安泰、環球經貿、CASA 及厝舍則屬一般商辦大樓及住宅大樓，由多數人共同持分所有。

為利後續執行變更及相關回饋事宜，本案於整體規劃時考量地籍分割、權屬分佈、現況使用及各單元回饋比率等情況下，在扣除臺電土地(高壓電塔)後將工二街廓劃設為 A 至 G 等 7 個開發單元以進行整體開發。

(二)機能界定：

鄰接中正東路之街廓沿線應以商業、休閒、住宅混合使用之機能軸帶為主，以呼應捷運車站周邊之機能發展。

(三)交通動線：

就淡水(竹圍地區)都市計畫因地形之限制，故主要係呈現狹長之發展，因此現況大都為南北向之計畫道路，缺乏橫向之連接，故配合既有八勢一街拓寬為 10 公尺計畫道路強化東西向連接，同時較符合住宅街廓所需之動線紋理，以串連街廓內部使用機能。

(四)開放空間

1. 中正東路景觀軸帶

沿中正東路沿線之街廓，未來透過指定建築退縮或公共設施用地集中留設方式，留設帶狀之開放空間，並透過植栽指定形塑淡水中正東路沿線景觀視覺通廊之意象。

2. 街廓內公共設施軸帶

工二街廓應配合各單元開發集中留設開放性公共設施，區內既有水道留設東西走向公共設施軸帶塑造水岸鄰里公園意象，並可兼供地區防災緊急避難空間。

(五) 人行動線

承續前述機能串連及開放空間系統構想，各單元應留設適當建築退縮空間以強化工二街廓內部東西向人行動線聯繫；另配合中正東路景觀軸帶之留設，逐步形成完善之步行動線系統。

(六) 土地使用計畫構想(詳圖 4)

綜合工二街廓內部之權屬分析配合前述整體規劃原則，提出整體土地使用計畫構想，作為各單元變更開發之參考依據。而本基地位於本街廓東西向出入道路之路口位置，透過本案變更將啟動地區轉型及環境改善之契機

二、本案土地使用計畫(詳表 1 及圖 5)

- (一) 計畫範圍現況為中正東路使用者，依現況使用變更為道路用地，且不計入「都市計畫工業區檢討變更作業審議規範」之公共設施比例計算。
- (二) 計畫範圍扣除現況為中正東路使用剩餘之公私有土地均依「都市計畫工業區檢討變更作業審議規範」參與共同開發，並依原持分面積比例捐贈 10%可建地及 27%之必要公共設施用地予新北市政府；又為利整體規劃，原公有土地變更後無償取回之可建地應與捐贈之 10%可建地集中分配，其中 27%之必要公共設施用地由申請者負責興闢、管理及維護。
- (三) 為建構工二街廓之東西向交通動線，於基地北側配合既有八勢一街路幅拓寬為 10 米計畫道路。
- (四) 為型塑中正東路景觀軸帶，27%之必要性公共設施用地扣除北側廣場兼道路用地後，臨中正東路集中劃設開放性公共設施。
- (五) 所捐贈之可建築土地及原公有土地無償取回部份集中配置於基地北側，以維持後續使用之最大彈性。
- (六) 另考量申請者無償取回之可建地指定建築線需求及社區出入動線，分別於公園用地南側及基地東北角規劃 15 米及 8 米面寬之廣場用地(兼供道路使用)供其出入，惟廣場用地(兼供道路使用)應妥為植栽綠化，其供車道使用部分不得大於 6 公尺。
- (七) 為保持基地南側 441、442 地號土地後續開發建築之彈性，本計畫區應東側退縮 5 公尺建築併同毗鄰之巷道共計 8 米，供指定建築線及車行使用。
- (八) 配合東西向人行動線建構，基地建築時應自北側臨道路用地及南側毗鄰工業區退縮 5 公尺建築供人行使用。

	<p>拾、實施進度及經費：</p> <p>一、開發主體</p> <p>開發主體將由申請單位自行辦理之各項開發事宜。</p> <p>二、開發方式</p> <p>本案主要計畫變更併行擬定細部計畫，配置必要之公共設施用地，自行整體規劃、開發及建設。本案係採自願捐獻代金方式進行開發，相關公共設施亦由申請單位自行興闢完成。</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，並應於都市計畫變更發布實施後 3 年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經新北市政府查明，應於 1 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、可建築用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業 單位 建議	<p>除下列各點提請大會討論確認外，餘建議依專案小組意見通過：</p> <p>一、本案案由公路總局及國有財產局同意依中正東路使用現況檢討所屬之乙種工業區變更為道路用地，爰本次提案依 100 年 9 月 26 日分割成果，新增 534-2 及 536-1 地號兩筆土地(總計畫面積不變)，故案名建議修正為「變更淡水(竹圍地區)主要計畫(部分乙種工業區為第四之一種住宅區、公園用地、廣場用地(兼供道路使用)及道路用地)(海天段 443 地號等 14 筆土地)」案。</p> <p>二、本案因計畫區周圍住宅區容積有所差別致產生基準容積疑義部分，經內政部函示(略以)：「...倘變更之工業區其周邊住宅區、商業區訂有差別容積時，則依公式核算後所得之基準容積，仍應依上該規定辦理。」爰仍請依照內政部都市計畫委員會 662 次會議決議辦理，惟針對計畫區周圍容積有所差別致產生基準容積疑義部分，為避免工業區變更後基準容積與周邊差距甚遠，致影響環境衝擊及大眾觀感，爰提請大會討論。</p> <p>三、申請者所提承諾負擔開發後配合調整中正東路分隔島、標誌標線及機車區南移等事宜，因涉交通部公路總局權管事項，請交通部公路總局表示意見。</p> <p>四、本案承諾留設東側及北、南側之 5 米退縮空間部分，因現況環境地形高低差甚大，請申請者後續於開發時將退縮空間及基地，予以順平處理。</p>

	<p>五、請補充說明本案基地及周邊既成道路系統之關係，以避免後續產生執行疑義。</p> <p>六、本案捐贈公共設施用地部分請於本案細部計畫發布實施後半年內完成簡易綠美化施作，或2年內開發完成，若先行施作綠美化者，則應於5年內完成公共設施開闢。</p>
決議	<p>除下列各點修正外，其餘依專案小組意見及作業單位建議通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、為減輕人車動線衝突，本案廣場用地(兼供道路使用)臨路寬度不得大於8公尺，供車道使用之寬度不得大於4.5公尺，其餘部分應予以植栽綠化，並保持適當轉向之安全視距。 二、因應市府實施「未開闢公有地簡易綠美化政策」，有關本案變更後應回饋之公園用地、廣場用地(兼供道路使用)應於都市計畫發布實施後半年內先行進行簡易綠美化，或於核定發布實施後二年內完成興闢之規定，併同納入協議書內修訂。另捐贈可建地部分一併於半年內完成綠美化。 三、本案配合內政部100年12月23日發布實施之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，修正捐贈公共設施用地比例及捐贈可建築土地比例為申請範圍B區面積之30%及7%。 四、本案捐贈可建築用地之實施進度與經費不受開發期程中：「…本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設…」之規範。 五、本案開發後之八勢一街預計由現行2~4公尺拓寬為10公尺，應俟都市計畫發布實施後，將涉及與中正東路路口相關交通號誌、標線及分隔島調整工程由新北市交通局先行檢視後，轉交通部公路總局確認，其相關工程費用則由申請人負擔。 六、表1變更內容綜理表部分面積誤植，請併新修正「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定修正之。

表 1 變更內容綜理表

位 置	公展變更內容		經提送市都委會專案小組討論後內容		市大會決議內容	
	原計畫	公展計畫	原計畫	新計畫	原計畫	新計畫
淡水海段 443 等 14 筆土地	乙種工業區 (0.7547 公頃)	第 4 之 1 種住宅區 (0.4804 公頃)	乙種工業區 (0.7547 公頃)	第四之一種住宅區 (0.5212 公頃)	乙種工業區 (0.7547 公頃)	第三之一種住宅區 (0.4998 公頃)
		兒童遊樂場用地 (0.1257 公頃)		公園用地 (0.0916 公頃)		公園用地 (0.1205 公頃)
		廣場用地 (0.0343 公頃)		廣場用地 (兼供道路使用) (0.0433 公頃)		廣場用地 (兼供道路使用) (0.0358 公頃)
		道路用地 (0.1143 公頃)		道路用地 (0.0986 公頃)		道路用地 (0.0986 公頃)

註：表內面積應依據核定圖實地測量釘樁成果為準

案由	擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(海天段 443 地號等 12 筆土地)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：陳清堯、張裕能</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>從淡水地區整體發展趨勢分析，結合現有地域景觀、歷史街區特色等旅遊資源，以及捷運淡水線通車及淡海新市鎮計畫的影響，淡水地區逐漸成為臺北都會區近郊的觀光旅遊與休閒居所。目前淡水地區呈現快速的人口正成長，相關傳統產業與人文聚落的變化，亦因大量人口的引進，面臨著人車交通動線、停車、公共設施不足、歷史建物保存與生態維護等都市發展課題。為滿足生活機能所需之住宅區與公共設施用地服務，配合相關單位有計畫地引導淡水、淡海地區都市的發展，適度變更區域部分閒置之工業區，提供可建築用地，使土地使用達到實質效益，藉以疏解臺北都會區人口集中壓力。</p> <p>本案基地位於淡水線捷運紅樹林站周邊 300 公尺範圍內之乙種工業區，現況主要為商業及廠房使用，現有廠房登記在案者僅冠瑋食品廠一家，目前亦已提出未來將進行遷廠或歇業計畫之工廠處置聲明書，以因應日後土地變更使用，其他廠房則均為租用或已遷移情況。</p> <p>本案依循 TOD 的規劃理念，配合捷運場站周邊土地最佳化使用型態，同時針對建築物窳陋、排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全之地區進行都市環境改造，本案之申請人將整合使用效率低落的工業區土地變更作為住宅區，期經過合法程序，藉由公共設施用地的回饋捐贈，塑造整體街廓開放空間及新增拓寬計畫道路，使整體環境生活機能更趨完善。</p> <p>爰此，申請人依內政部頒布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)提出變更申請本基地乙種工業區為住宅區、公園用地、廣場兼道路用地及道路用地。依該主要計畫書規定，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>一、計畫位置</p> <p>基地位於新北市淡水區，屬淡水(竹圍地區)主要計畫之乙種工業區，西側緊鄰計畫路寬 40 公尺之中正東路，往北可連接登輝大道(省道臺 2 線)，通往三芝、石門、金山、萬里等北海岸地區；往南</p>		

可連接大度路、承德路聯絡北投、天母、士林等地，串聯大臺北都會中心地帶。(詳圖 1)

二、計畫範圍

基地申請時為新北市淡水區海天段 443 地號等 12 筆土地，由土地所有權人為張裕能君及陳清堯君提出申請，主要所有權人為申請人、其他私人及公有土地，其中公有土地部分為公用財產現況為中正東路使用，面積合計 7,547.32 m²。

本案經提送新北市都市計畫委員會專案小組討論期間，另召開公有土地研商會，由公路總局及國有財產局同意依中正東路使用現況檢討變更為道路用地，爰本次提案依 100 年 9 月 26 日分割成果，新增 534-2 及 536-1 兩筆土地，故修正為淡水區海天段 443 地號等 14 筆土地，總面積不變，面積合計 7,547.32 m²。(詳圖 2)

陸、擬定計畫理由：

本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十七條第一項第三款以「變更淡水(竹圍地區)主要計畫(部分乙種工業區為第四之 1 種住宅區、兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地)(海天段 443 地號等 12 筆土地)」案辦理變更，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、辦理經過：

一、個案變更認定會

本案於民國 99 年 7 月 14 日召開研商認定會議決議：「本案變更為住宅區、兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地符合土地發展效益及本府工業區再發展之政策目標，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更，請申請人依上述意見補充修正納入計畫書內容後報府，續並依相關行政程序簽報同意認定。」

本案已於 99 年 12 月 20 日經新北市府北府城審字第 0991176806 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

計畫草案自民國 99 年 12 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 100 年 1 月 12 日於淡水區公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

三、市都委專案小組及相關研商會議

本案分別於 100 年 3 月 22 日、5 月 17 日召開第 1 次及第 2 次專

案小組研商會議，並依第 2 次小組會議結論，另於 6 月 27 日、7 月 11 日召開公有及周邊土地所有權人研商會議後，續於 11 月 15 日及 12 月 9 日召開第 3 及第 4 次專案小組研商會議，歷次會議綜合意見如下：

(一)100 年 3 月 22 日專案小組第 1 次研商會：

1. 因本案基地周邊皆為乙種工業區，與本案所申請變更之住宅區較有衝突，請規劃單位加強說明本案基地與周邊土地使用的關係。
2. 請交通部高速鐵路工程局協助確認淡海延伸線的場站位置及規劃，未來是以天橋直接連通至本案土地或是須於本案土地內留設人行出入口。
3. 本案變更為第四之一種住宅區之名稱是否妥適，請規劃單位再補充說明。
4. 請規劃單位評估並分析本案回饋方式應以代金繳納或捐贈可建築用地較為適當。
5. 附近土地使用以工業區及住宅區為主，生活機能稍嫌不足，且較缺乏商業設施，請規劃單位研議本案能否強化商業活動以滿足本案基地本身及周邊商業之需求。
6. 本案北側 8 米道路連接至東側土地的交通系統，是否能有連續性，請規劃單位一併考量。
7. 建議規劃單位在圖面說明時可將範圍擴大至中正東路，以利了解本案人行及車行動線與中正東路之連接是否適當；另目前規劃低樓層的商業設施未來衍生的車流量及路邊停等車輛是否影響中正東路現有交通服務水準，亦請一併考量。
8. 請規劃單位彙整及分析附近地區之變更原則，可供本案審議參考。
9. 因應本府升格改制，有關計畫書內容之文字敘述，請一併配合修正。

(二)100 年 5 月 17 日專案小組第 2 次研商會：

1. 為使本案周邊土地所有權人了解本案變更後之影響，請作業單位於下次專案小組會議前召集公路總局、淡水區公所及鄰近土地所有權人說明本案變更內容。
2. 小組原則同意規劃單位所提之 B 方案(變更 27%公共設施用地及捐贈 10%可建築用地)，相關土地使用分區配置調整，請規劃單位再予評估。
3. 因本案周邊商業活動較少，基地內商業設施之使用比例是否再調整；另基地內公園用地與商業設施間是否維持 4 公尺退縮，請規劃單位與申請人再行考量。
4. 因基地東側道路狹窄，若將汽機車出入口劃設於東側道路上恐

造成鄰近交通阻塞，請規劃單位再予評估出入口設置位置。

5. 請規劃單位依交通局與會代表建議，修正交通影響評估為交通影響分析，較為妥適。
6. 土地使用分區管制要點原則依附表建議意見辦理，並請作業單位就通案性條文再予檢視。

(三)100 年 6 月 27 日周邊土地所有權人研商會：

1. 相關單位建議將現況工業區內供作台 2 省道使用之範圍變更為道路用地，後續將邀集國有財產局及本府財政局協商該範圍之公有土地相關事宜。
2. A 區現況屬道路使用申請單位同意無償提供土地供道路使用，A 區其餘公設申請單位允諾全額負擔變更範圍及有償撥用或讓售所需之費用。
3. 申請單位表示本工業區變更案基地右側將留設 4 米退縮，併同鄰接 4 米巷道共計 8 米寬度供公眾通行，後續並於該案土管內容中載明。
4. 針對鄰地範圍是否納入本工業區變更案範圍，請海天段 441、442 地號土地所有權人再予考量，若同意納入則於兩週內出具共同參都市計畫變更之同意書。

(四)100 年 7 月 11 日公有地研商會：

1. 本案原則上仍以共同開發為目標，惟申請單位仍可依相關法令向公有地主管機關辦理公有地申購事宜。
2. 申請單位同意請承租商移除目前佔用之公有土地。

(五)100 年 11 月 15 日專案小組第 3 次研商會：

1. 本案範圍內之市有土地持分及國有地同意納入共同開發，並應依「都市計畫工業區變更審議作業規範」之規定計扣負擔，所配回之可建築用地宜與捐贈之 10%可建築用地採集中分配、整體開發，使公有土地發揮最大利用效益。
2. 考量捷運綠山線未來於中正東路東側設施機電及人行通廊等相關設施，本案所留設之公園用地可保留多目標使用之彈性。另鑑於捷運綠山線仍在規劃草案階段，後續仍請交通部高鐵局針對設站周邊之行人動線、相關機電設施及停車轉乘空間妥為規劃後，提供資料與相關單位進一步研商。
3. 本案周邊住宅區容積率有差別，爰是否仍劃設為第四之一種住宅區之合理性需再予研議。
4. 請申請者就上述有關土管條文及各單位意見部分請配合修正，後續並俟相關單位協調確認有關可捐贈建地及公共設施用地位置後，續召開下次都委會專案小組研商會議。

(六)100 年 11 月 23 日捐贈可建築用地相關事宜協調會

1. 本案捐贈可建地以配置於南側為優先考量，請申請者模擬本次

所提兩方案(面寬 12 米及面寬 20 米方案)，供後續審議參考。

2. 本案基準容積部分已正式函文請示營建署，俟函復後續處。

(七) 100 年 12 月 1 日捐贈可建築用地相關事宜再度協調

經申請人表示無法接受面寬 20 米方案，考量公有地機關及私有申請人兩方權益之公平性，原則上兩者皆退至臨中正東路第 2 排，並同意將捐贈可建地配置於臨八勢一街南側。

(八) 100 年 12 月 9 日專案小組第 4 次研商會

1. 本案捐贈可建築用地方案，經各單位協商討論結果，臨八勢一街南側配置(詳附圖)，申請者建築基地車行動線部分，考量周邊交通現況，除由八勢一街進出外，中正東路側則只進不出，上述規定並於本案土管條文予以載明。
2. 本案捐贈可建築用地後續將由市府與國有財產局共同持有，在開發前委由市府統一代管，並由申請者施作簡易綠美化。
3. 至申請者所提承諾負擔開發後配合調整中正東路分隔島、標誌標線及機車區南移等事宜，因涉交通部公路總局權管事項，請於本案提送新北市都市計畫委員會大會審議前檢送相關設計圖資予交通部公路總局作進一步確認。
4. 本案因計畫區周圍住宅區容積有所差別致產生基準容積疑義部分，已請示內政部釋疑中，俟函復後併提請新北市都市計畫委員會大會討論。
5. 經申請者表示本案不申請都市計畫法及建築法等其它有關規定之公益性設施容積獎勵，爰將本案公益性設施獎勵規定予以刪除，並於土管條文載明本案不得申請都市計畫法及其它有關公益性設施獎勵規定。另財政局針對本市共通性土管中有關公益性設施獎勵建議修正條文，供城鄉局後續於修訂共通性土管時參考。
6. 原則同意本案比照通案性規定得申請綠建築獎勵，惟目前針對綠建築獎勵後續協議書內容及執行疑義，城鄉局刻正研擬修正土管條文內容，建議俟本案後續經內政部審竣再提新北市都市計畫委會審議時，依當時政策予以調整內容。
7. 本案劃設 15 米寬廣場用地兼供道路使用，其中 6 米供車道入使用外，其餘部分申請者允諾予以綠化，該事項並納入本案土管條文載明。
8. 請釐清本案周邊既成道路系統併提送新北市都市計畫委員會大會審議參考，以避免後續產生疑義。
9. 本案會前經台灣世曦代表(淡水捷運延伸線委託規劃單位)表示已無留設捷運相關設施使用需求在案。

捌、擬定計畫內容(依專案小組意見修正後之內容)

一、依內政部都市計畫委員會第 662 次大會決議，工業區變更審議案

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討自行留設之公共設施用地應納入主要計畫書內，故本案應留設之公共設施用地均已於主要計畫中載明，不再另行增設細部計畫公共設施用地，僅針對計畫範圍擬定土地使用分區管制要點。

二、本案配合中正東路景觀軸帶構想集中留設公園用地及廣場用地(兼供道路使用)於中正東路側，藉以形塑開闊之視覺景觀意象及舒適愜意的步行空間，提升地區整體環境景觀品質。

三、本案配合工二街廓整體規劃構想，於基地範圍內將既有八勢一街拓寬為 10 公尺計畫道路，以帶動全街廓轉型契機。

四、配合變更現況已供中正東路使用之乙種工業區為道路用地。

五、擬定內容明細詳表 1、表 2 及圖 3。

玖、事業及財務計畫：

一、開發方式

係採自願捐獻代金方式進行開發，相關公共設施亦由申請單位自行興闢完成後，捐贈予新北市政府，並由申請單位繳交公共設施管理維護代金予新北市政府。

二、財務計畫

開發主體將由申請單位自行辦理之各項開發事宜。

三、事業及財務計畫

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於本案都市計畫發布實施後 3 年內申請建造執照、5 年內完成公共設施工程建設。

未能依限完成者，經新北市政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為乙種工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築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。

拾、回饋計畫：

一、捐贈代金

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算，本案屬第一級回饋等級，乙種工業區變更部分住宅區部分，應捐贈 10% 可建築用地面積予地方政府，並依內政部都市計畫委員會第 727 次會議決議以捐贈可建地予新北市政府，不以代金買回。

二、捐贈公共設施

本案提供扣除自願捐贈土地後，剩餘土地面積之 30% 土地為公共設施用地(含公園用地、廣場用地(兼供道路使用)及道路用地)。

三、其他

	<p>(一)公共設施管理維護代金</p> <p>依新北市都市計畫委員會第 9 次大會決議：「公共設施用地面積每年 65 元/平方公尺、繳交 25 年計。」</p> <p>(二)提供公共停車位</p> <p>以居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，於變更後之住宅區內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(三)交通號誌、標線、標誌等相關交通工程改善措施之規劃、設計及施設費用。</p> <p>拾壹、土地使用分區管制要點(詳表 2)</p> <p>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	<p>除下列各點提請大會討論確認外，餘建議依專案小組意見通過：</p> <p>一、 本案由公路總局及國有財產局同意依中正東路使用現況檢討所屬之乙種工業區變更為道路用地，爰本次提案依 100 年 9 月 26 日分割成果，新增 534-2 及 536-1 地號兩筆土地(總計畫面積不變)，故案名建議修正為「變更淡水(竹圍地區)主要計畫(部分乙種工業區為第四之一種住宅區、公園用地、廣場用地(兼供道路使用)及道路用地)(海天段 443 地號等 14 筆土地)案」。</p> <p>二、 本案因計畫區周圍住宅區容積有所差別致產生基準容積疑義部分，經內政部函示(略以)：「...倘變更之工業區其周邊住宅區、商業區訂有差別容積時，則依公式核算後所得之基準容積，仍應依上該規定辦理。」爰仍請依照內政部都市計畫委員會 662 次會議決議辦理，惟針對計畫區周圍容積有所差別致產生基準容積疑義部分，為避免工業區變更後基準容積與周邊差距甚遠，致影響環境衝擊及大眾觀感，爰提請大會討論。</p> <p>三、 申請者所提承諾負擔開發後配合調整中正東路分隔島、標誌標線及機車區南移等事宜，因涉交通部公路總局權管事項，請交通部公路總局表示意見。</p> <p>四、 本案承諾留設東側及北、南側之 5 米退縮空間部分，因現況環境地形高低差甚大，請申請者後續於開發時將退縮空間及基地予以順平。</p> <p>五、 請補充說明本案基地及周邊既成道路系統之關係，以避免後續產生執行疑義。</p> <p>六、 本案捐贈公共設施用地部分請於本案細部計畫發布實施後半年內完成簡易綠美化施作，或 2 年內開發完成，若先行施作綠美化者，則應於 5</p>

	<p>年內完成公共設施開闢。</p> <p>七、土地使用分區管制要點第九點第二項第二款有關 500 平方公尺開放空間設置區位規定乙節，因本案臨中正東路側為約 20 米寬之公共設施用地，無法供作法定空地使用，為避免執行疑義，建議刪除該款規定。</p>
決議	<p>除下列各點修正外，其餘依專案小組意見及作業單位建議通過：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、為減輕人車動線衝突，本案廣場用地(兼供道路使用)臨路寬度不得大於 8 公尺，供車道使用之寬度不得大於 4.5 公尺，其餘部分應予以植栽綠化，並保持適當轉向之安全視距。 二、因應市府實施「未開闢公有地簡易綠美化政策」，有關本案變更後應回饋之公園用地、廣場用地(兼供道路使用)應於都市計畫發布實施後半年內先行進行簡易綠美化，或於核定發布實施後二年內完成興闢之規定，併同納入協議書內修訂。另捐贈可建地部分一併於半年內完成綠美化。 三、本案配合內政部 100 年 12 月 23 日發布實施之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，修正捐贈公共設施用地比例及捐贈可建築土地比例為申請範圍 B 區面積之 30%及 7%;並配合捐贈公共設施用地面積比例調整，核算變更後住宅區容積率為 300%，分區名稱調整為第三之一種住宅區。 四、本案捐贈可建築用地之事業及財務計畫不受開發期程中：「…本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設…」之規範。 五、本案開發後之八勢一街預計由現行 2~4 公尺拓寬為 10 公尺，應俟都市計畫發布實施後，將涉及與中正東路路口相關交通號誌、標線及分隔島調整工程由新北市交通局先行檢視後，轉交通部公路總局確認，其相關工程費用則由申請人負擔。 六、表 1 變更內容綜理表部分面積誤植，請併新修正「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定修正之。

表 1 「擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(海天段 443 地號等 14 筆土地)細部計畫」案內容綜理表(市大會決議內容)

項目		細部計畫				
		A 區	B 區		合計	
		面積(m ²)	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比
土地使用分區	第三之一種住宅區	0	4,998	70%	4,998	66.22%
	小計	0	4,998	70%	4,998	66.22
公共設施用地	公園用地	0	1,205	16.88%	1,205	15.97%
	廣場用地(兼供道路使用)	0	358	5.01%	358	4.74%
	道路用地	407	579	8.11%	986	13.06%
	小計	407	2,142	30.00%	2,549	33.78%
總計		407	7,140	100.00%	7,547	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實地測量釘樁成果為準。

表二 「擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(海天段 443 地號等 14 筆土地)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正對照表

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第 22 條、同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條之規定訂定之。	照案通過。 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條之規定訂定之。	照案通過。 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及第 35 條之規定訂定之。
二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地 (一)第 4 之 1 種住宅區。 (二)兒童遊樂場用地。 (三)廣場用地。 (四)道路用地。	修正通過。 理由：配合土地使用配置修正。 修正條文如下： 二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)第 4 之 1 種住宅區。 (二)公園用地。 (三)廣場用地(兼供道路使用)。 (四)道路用地。	修正通過。 理由：配合 100 年 12 月 23 日發布實施之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及現行竹圍地區土地使用分區名稱，修正變更後住宅區分區名稱。 修正條文如下： 二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)第 3 之 1 種住宅區。 (二)公園用地。 (三)廣場用地(兼供道路使用)。 (四)道路用地。

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>三、第 4 之 1 種住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 50%。</p> <p>(二)容積率不得大於 288%。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：為保留公園用地未來使用之彈性，爰增訂公園用地之建蔽率及容積率。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>三、本計畫區內之各土地使用分區及公共設施用地其建蔽率及容積率規定如下：</p> <p>(一)<u>第四之一種住宅區內建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 288%。</u></p> <p>(二)<u>公園用地內建築物之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</u></p> <p>(三)<u>廣場用地(兼供道路使用)內建築物之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：配合 100 年 12 月 23 日發布實施之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及現行竹圍地區土地使用分區名稱，修正變更後住宅區分區名稱及住宅區之基準容積率。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>三、本計畫區內之各土地使用分區及公共設施用地其建蔽率及容積率規定如下：</p> <p>(一)<u>第三之一種住宅區內建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。</u></p> <p>(二)公園用地內建築物之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</p> <p>(三)廣場用地(兼供道路使用)內建築物之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</p>
未規定	未規定	<p>本次新增條文。</p> <p>理由：</p>

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		<p>1. 配合捐贈可建地位置，劃設廣場用地(兼供道路使用)供基地指定建築線及進出。</p> <p>2. 公園南側之廣場用地(兼供道路使用)供車道使用採只進不出方式，故車道寬度不得大於 4.5 公尺。</p> <p>3. 依市都委會第 4 次專案小組意見，本案廣場用地(兼供道路使用)除必要之車道外，其餘部分應妥為植栽綠化，又因應車道寬度調整為不得大於 4.5 公尺，爰須保持適當轉向之安全視距。</p> <p>新增條文如下：</p> <p><u>四、廣場用地(兼供道路使用)係供建築基地指定建築線及人車通行使用，供車道使用寬度不得大於 4.5 公尺，且除必要之車道外，其餘部分應妥為植栽綠化，並保持適當轉向之安全視距。</u></p>


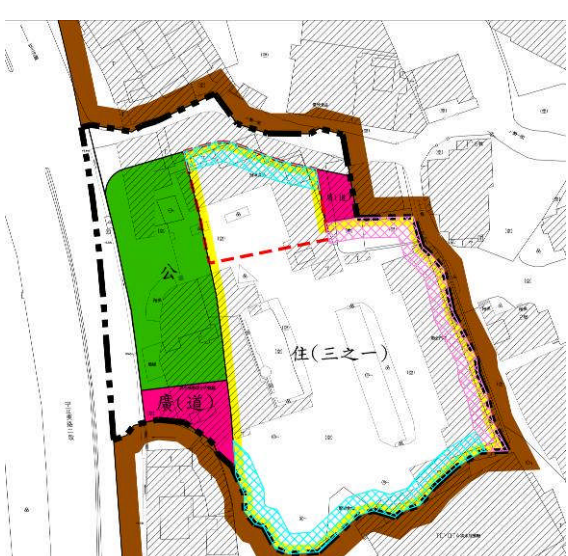
原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>四、容積獎勵：</p> <p>(一)為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分容積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之容積。但以不超過基準容積之 30% 為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之容積，除不計入基地總容積外，並得依其實際設置面積增加容積。 2. 私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，除不計基地總容積外，並得依其實際設置面積增加容積。 <p>(二)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 1,000 平方公尺自願無償捐贈淡</p>	<p>除綠建築獎勵條文暫予保留外，餘修正通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點，本案因位於山坡地地區，容積移轉上限不得大於基準容積之 30% 2. 目前針對綠建築獎勵後續協議書內容及執行疑義，刻正研擬修正土管條文內容，建議俟本案後續經內政部審竣再提新北市都市計畫委會審議時，依當時政策予以調整內容，爰本次保留部分比照通案性申請綠建築獎勵規定文字。 3. 為鼓勵創意建築設計，新增相關獎勵條文。 4. 經申請者表示本案不申請都市計畫法及建築法有關規定之公益性設施容積獎勵，爰將本案公益性設施獎勵規定予以刪除。 <p>修正條文如下：</p> <p>四、容積獎勵：</p> <p>(一)本案得依「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，其移入容積不得大於基準容積之</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 條次調整。 2. 配合 100 年 12 月 23 日發布實施之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」修正獎勵後基準容積上限。 <p>修正條文如下：</p> <p>五、容積獎勵：</p> <p>(一)本案得依「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，其移入容積不得大於基準容積之 30%。</p> <p>(二)有關申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，依下列獎勵額度給予獎勵，申請者並應與新北市政府簽訂協議書。(本條文暫予保留，俟後續經內政部審竣再提新北市都市計畫委會審議時，依當時政策予以調整內容。)</p>

原公开展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議																														
<p>水(竹圍地區)都市計畫公共設施用地者，得增加興建之容積，其計算公式如下：</p> <p>基地增加之容積＝</p> <p>自願無償捐贈公共設施用地之土地面積×(自願無償捐贈公共設施用地當期之公告土地現值／當期基地之公告土地現值)×基地之容積率</p> <p>(三)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之 5 倍保證金。</p> <p>前款保證金退還依下列規定：</p> <p>1. 依限取得該等級綠建築標章</p>	<p>30%。</p> <p>(二)有關申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，依下列獎勵額度給予獎勵，申請者並應與新北市政府簽訂協議書。(本條文暫予保留，俟後續經內政部審竣再提新北市都市計畫委員會審議時，依當時政策予以調整內容。)</p>																															
	<table><tr><th rowspan="3">項目</th><th colspan="4">獎勵額度</th></tr><tr><th rowspan="2">無規定或要求</th><th colspan="3">依相關法令規定或審議要求綠建築等級</th></tr><tr><th>銀級</th><th>黃金級</th><th>鑽石級</th></tr><tr><td>取得綠建築分級評估銀級</td><td>基準容積之 6%</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td>取得綠建築評估黃金級</td><td>基準容積之 8%</td><td>基準容積之 8%</td><td>基準容積之 8%</td><td>--</td></tr><tr><td>取得綠建築分級評估鑽石級</td><td>基準容積之 10%</td><td>基準容積之 10%</td><td>基準容積之 10%</td><td>--</td></tr></table>	項目	獎勵額度				無規定或要求	依相關法令規定或審議要求綠建築等級			銀級	黃金級	鑽石級	取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	--	--	--	取得綠建築評估黃金級	基準容積之 8%	基準容積之 8%	基準容積之 8%	--	取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之 10%	基準容積之 10%	基準容積之 10%	--				
	項目		獎勵額度																													
無規定或要求			依相關法令規定或審議要求綠建築等級																													
		銀級	黃金級	鑽石級																												
取得綠建築分級評估銀級	基準容積之 6%	--	--	--																												
取得綠建築評估黃金級	基準容積之 8%	基準容積之 8%	基準容積之 8%	--																												
取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之 10%	基準容積之 10%	基準容積之 10%	--																												
		(三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：																														

原公开展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議																																									
<p>者，保證金無息退還。</p> <p>2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。</p> <p>(四)為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</p> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> <p>(五)前述容積獎勵後之總容積率上限不得超過 432%(基準容積之 1.5 倍)；並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	<table><tr><th>取得綠建築分級評估鑽石級</th><th>基準容積之 10%</th><th>基準容積之 10%</th><th>基準容積之 10%</th><th>二</th></tr></table> <p>(三)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</p> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> <p>前項減少之開挖率部分，除應妥為綠美化外，其植栽上、下方之任何形式人工構造物不得大於 1/3。</p> <p>(四)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，</p>	取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之 10%	基準容積之 10%	基準容積之 10%	二	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	<table><tr><th>開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> <p>前項減少之開挖率部分，除應妥為綠美化外，其植栽上、下方之任何形式人工構造物不得大於 1/3。</p> <p>(四)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p>	開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度																																										
≥ 10%	基準容積之 6%																																										
≥ 15%	基準容積之 8%																																										
≥ 20%	基準容積之 10%																																										
≥ 25%	基準容積之 12%																																										
≥ 30%	基準容積之 15%																																										
取得綠建築分級評估鑽石級	基準容積之 10%	基準容積之 10%	基準容積之 10%	二																																							
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度																																										
≥ 10%	基準容積之 6%																																										
≥ 15%	基準容積之 8%																																										
≥ 20%	基準容積之 10%																																										
≥ 25%	基準容積之 12%																																										
≥ 30%	基準容積之 15%																																										
開挖率－實際開挖率	獎勵額度																																										
≥ 10%	基準容積之 6%																																										
≥ 15%	基準容積之 8%																																										
≥ 20%	基準容積之 10%																																										
≥ 25%	基準容積之 12%																																										
≥ 30%	基準容積之 15%																																										

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p><u>對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</u></p> <p><u>(五)前述容積獎勵(含容積移轉)後之總容積率上限不得超過 432%(基準容積率之 1.5 倍)；並不得適用<u>公益性設施</u>、開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</u></p>	<p>總容積率上限不得超過 <u>450%</u>(基準容積率之 1.5 倍)；並不得適用<u>公益性設施</u>、開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p>

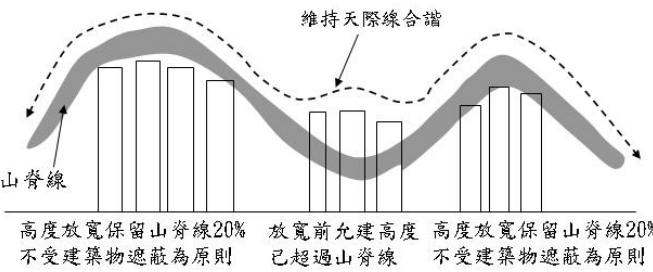
原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>五、本計畫區之退縮建築規定如下。</p> <p>(一)建築應自第 4 之 1 種住宅區境界線退縮 4 公尺建築無需設置騎樓，退縮建築空間除必要人車通道外，應予以植栽綠化。</p> <p>(二)退縮建築空間與建築基地間如擬設置圍牆、綠籬…等屏障，其透空率應不小於 50%之規定。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合基地周邊環境條件指定退縮空間。 2. 退縮建築空間得計入法定空地與基地設置圍牆、透空率等部分，為都市設計審議原則，不須於本案另訂土管，故予刪除。為塑造本區獨特、優美居住環境，全區不得設置騎樓。 <p>修正條文如下：</p> <p>五、本計畫區之退縮建築規定如下。</p> <p>建築應自<u>第四之一種住宅區臨道路用地、北側廣場用地(兼供道路使用)及毗鄰工業區境界線退縮 5 公尺建築</u>，且無需設置騎樓，退縮建築空間除必要人車通道外<u>(東側供車行、南北側供人行)</u>，應予以植栽綠化。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 條次調整。 2. 配合 100 年 12 月 23 日發布實施之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及現行竹圍地區土地使用分區名稱，修正變更後住宅區分區名稱。 3. 考量基地與東側鄰地之現況地形高低差達 3~4M，為確保基地與周邊人車動線之流暢性，本案開發後之退縮空間應與東側鄰地順平處理，爰配合修正相關條文。 <p>修正條文如下：</p> <p>六、本計畫區之退縮建築規定如下。</p> <p>建築應自<u>第三之一種住宅區臨道路用地、北側廣場用地(兼供道路使用)及毗鄰工業區境界線退縮 5 公尺建築</u>，且無需設置騎樓，退縮建築空間應與東側鄰地順平處理，除必要人車通道外<u>(東側供車行、南北側供人行)</u>，應予以植栽綠化。</p>

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	 <p>退縮供人行使用 退縮供車行使用</p>	 <p>退縮供人行使用 退縮供車行使用</p>
<p>六、停車空間留設規定： 汽機車停車位數含依本要點第四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。</p>	<p>修正通過。 理由：為減緩本案開發後對中正東路交通量之影響，爰規定本計畫停車出入動線應採中正東路進、八勢一街出。餘條文配合通案性文字修正。 修正條文如下： <u>六、本計畫區設置停車空間應依下列規定事</u></p>	<p>修正後通過。 理由： 1. 條次調整。 2. 考量捐贈可建地進出動線並避免後續執行疑義，爰修正條文為可由八勢一街進出。 3. 配合 100 年 12 月 23 日發布實施之</p>

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p><u>項辦理：</u></p> <p><u>(一)第四之一種住宅區於申請建築時，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，尚應滿足新北市政府都市設計審議委員會要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</u></p> <p><u>(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</u></p> <p><u>(三)本計畫停車出入動線應採中正東路進、八勢一街出，以減少中正東路之交通衝擊。</u></p>	<p>「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及現行竹圍地區土地使用分區名稱，修正變更後住宅區分區名稱。</p> <p><u>七、本計畫區設置停車空間應依下列規定事項辦理：</u></p> <p>(一)<u>第三之一種住宅區於申請建築時，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，尚應滿足新北市政府都市設計審議委員會要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</u></p> <p>(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(三)本計畫停車出入動線應採中正東路進<u>或八勢一街進出</u>，以減少中正東路之交通衝擊。</p>

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>七、建築設計：</p> <p>第 4 之 1 種住宅區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：文字修正。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>七、建築設計：</p> <p><u>第四之一</u>種住宅區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 條次調整。</p> <p>2. 配合 100 年 12 月 23 日發布實施之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及現行竹圍地區土地使用分區名稱，修正變更後住宅區分區名稱。</p> <p><u>八</u>、建築設計：</p> <p><u>第三之一</u>種住宅區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。</p>
<p>八、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)第 4 之 1 種住宅區之建築物，應依建築物造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部 3 個層次，分段設計夜間照明景觀為原則。</p> <p>(二)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</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>文字修正。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>八、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)<u>第四之一</u>種住宅區之建築物，應依建築物造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部 3 個</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 條次調整。</p> <p>2. 配合 100 年 12 月 23 日發布實施之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及現行竹圍地區土地使用分區名稱，修正變更後住宅區分區名稱。</p>

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。	<p>層次，分段設計夜間照明景觀為原則。</p> <p>(二)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><u>九</u>、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)第三之一種住宅區之建築物，應依建築物造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部 3 個層次，分段設計夜間照明景觀為原則。</p> <p>(二)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>
九、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 100 公尺且不受建築技術規則第 268 條之高度限制。	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>配合共通性土管修正。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>九、<u>位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經新北市都市設計審議委員會會同政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：</u></p> <p>(一)<u>應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 條次調整。</p> <p>2. 因本案臨中正東路側為約 20 米寬之公共設施用地，無法供作法定空地使用，為避免執行疑義，刪除該款規定；原第三款配合調整為第二款。</p> <p>修正條文如下：</p> <p><u>十、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下</u></p>

原公开展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p><u>大屯山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：</u></p> <p><u>1. 應選擇建築基地與淡水河對岸龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。</u></p> <p><u>2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線 20% 高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度(詳圖 1、圖 2)。</u></p>  <p><u>圖 1 自然天際線 20% 高度不受該建築物遮蔽為原則</u></p>	<p>列規定，經新北市都市設計審議委員會會同政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：</p> <p>(一)應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：</p> <p>1.應選擇建築基地與淡水河對岸龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。</p> <p>2.應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線 20% 高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度(詳圖 1、圖 2)。</p>

原公開展覽條文

市都委會專案小組意見

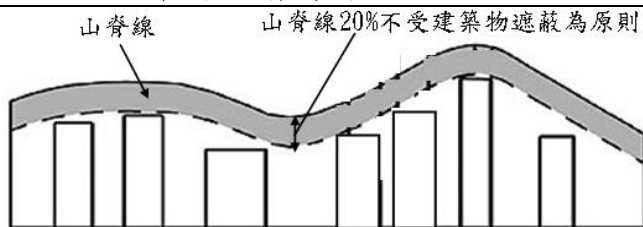


圖 2 放寬高度前允建高度已超過山脊線者，應維持天際線合諧。

(二)至少應提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：

1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。
2. 留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以中正東路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺。
3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。

(三)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築

市都委會決議

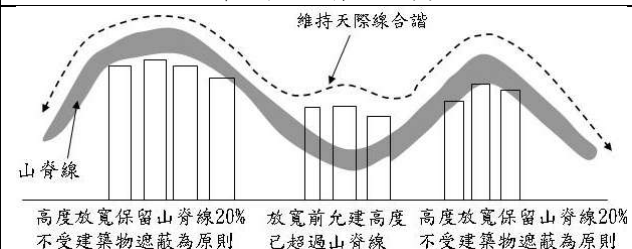


圖 1 自然天際線 20% 高度不受該建築物遮蔽為原則

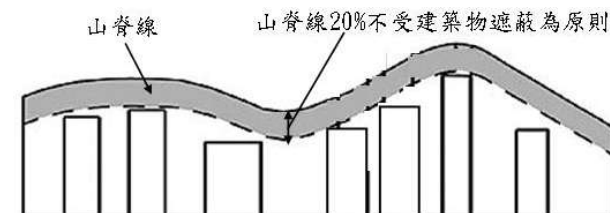


圖 2 放寬高度前允建高度已超過山脊線者，應維持天際線合諧。

(二)至少應提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：

1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。
2. 其餘非屬公眾使用之法定空地，

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p><u>高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</u></p> <p><u>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</u></p> <p><u>符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在100公尺以下。</u></p>	<p>需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。</p> <p>(三)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</p> <p>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</p> <p>符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在100公尺以下。</p>
<p>十、建築基地內實設空地扣除因相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路及車道致實設空地未達應種植花</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>配合共通性土管修正。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>十、建築基地內實設空地扣除依相關法令</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：條次修正。</p> <p>修正條文如下：</p> <p><u>十一、建築基地內實設空地扣除依相</u></p>

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>草樹木面積者，則僅限實設空地需種植花草樹木。</p>	<p>規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p><u>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 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；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</u></p>	<p>關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 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；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p>
<p>十一、地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過 70%。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>依都市設計審議案例已要求山坡地建築物申請高度放寬者，其地下開挖率不得大</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：條次修正。</p> <p>修正條文如下：</p>

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	<p>於 60%，爰於本案中土管明訂，並明訂公園用地地下挖率，以利執行。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>十一、<u>住宅區地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過 70%；如符合第九條規定放寬建築高度後，其地下室開挖率不得超過 60%。</u></p> <p><u>公園用地之地下室開挖率不得超過 25%，廣場用地(兼供道路使用)之地下室開挖率不得超過 25%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</u></p>	<p><u>十二</u>、地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過 70%；如符合第九條規定放寬建築高度後，地下室開挖率不得超過 60%。</p> <p>公園用地之地下室開挖率不得超過 25%，廣場用地(兼供道路使用)之地下室開挖率不得超過 25%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>
十二、本計畫區為應先經臺北縣都市設計審議委會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <p>配合改制修正文字。</p> <p>十二、本計畫區應先經<u>新北市</u>都市設計審議委員會依「<u>新北市</u>都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：條次修正。</p> <p>修正條文如下：</p> <p><u>十三</u>、本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依「<u>新北市</u>都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。</p>
十三、本計畫內土地及建築物之使用	照案通過。	修正通過。

原公開展覽條文	市都委會專案小組意見	市都委會決議
<p>應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>十三、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>理由：條次修正。 修正條文如下： <u>十四</u>、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>

案由	「變更泰山都市計畫（部分工業區為住宅區）（中山段 1005 地號等 6 筆土地）案」	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、辦理機關:新北市政府</p> <p>貳、申請單位:柯文宗、柯文貴、柯文禮、陳丕文、黃宗榮等 5 人。</p> <p>參、法令依據:都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>肆、變更位置及範圍:</p> <p>本計畫變更位置位於泰山都市計畫南側之乙種工業區，南與新莊都市計畫相鄰。變更範圍現屬泰山都市計畫區之乙種工業區，東側鄰接計畫寬度 15 公尺之明志路三段，北側、南側與西側均為乙種工業區。土地座落泰山鄉中山段 1005 地號等 6 筆土地，面積 4,258.81 平方公尺，土地為私人所有，分別由柯文宗、柯文貴、柯文禮、陳丕文、黃宗榮等 5 人所有。</p> <p>伍、變更理由:</p> <p>一、本案基地原於 97 年依「都市計畫法台灣省施行細則」第 18 條規定，申請作社會福利設施、一般商業設施之一般事務所及運動休閒設施使用，目前近完工階段，近期將請領使用執照，嗣經考量樓層平面圖各戶配置於日後易被作為住宅使用，為避免糾紛，申請人同意先循都市計畫變更程序辦理土地使用分區變更為住宅區。</p> <p>二、配合政府政策推動工業區住宅使用合法化，改善周邊環境。</p> <p>三、回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。</p> <p>四、因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。</p> <p>陸、整體規劃構想</p> <p>本計畫參酌 TOD 大眾運輸導向土地使用發展概念、捷運輔大站周邊都市更新規劃案及本計畫南側德隆個案變更案規劃發展構想，研提基地街廓整體規劃構想，透過「整體規劃、分別開發」之操作模式，作為基地周邊工業區土地申請個案變更之參考。（詳圖一）</p>		

柒、變更內容：

本計畫變更 0.4259 公頃之乙種工業區為住宅區。(詳表一、圖二)

捌、實施進度及經費：

一、開發方式

本計畫由開發者自行編列預算開發，並依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定需捐贈可建地及公共設施用地部分，擬採以捐獻代金或捐地方式折算繳納。

二、實施進度及經費

1. 本計畫由開發者自行規劃開發，其興建費用均由開發者自行負擔。
2. 本計畫案應於都市計畫核定公告實施後，於三年內提出住宅區開發建築之變更使用執照申請，而捐獻代金或捐地方式應於領取變更使用執照前繳交或完成捐地手續。

玖、辦理經過：

一、公開展覽及說明會

本計畫自 98 年 7 月 1 日起辦理公開展覽 30 天，並於 98 年 7 月 17 日舉辦公展說明會。

二、市都委專案小組

本案於召開三次專案小組研商會議決議如下：

(一)98 年 9 月 14 日召開第 1 次專案小組研商會議。綜合結論如下：

1. 有關本案是否符合縣府刻正輔導之工業住宅變更轉型認定案件，關係本案變更之適法性與合法性，請作業單位整合縣府各局意見作成決議，供委員會審議參考。
2. 請規劃單位考量整體規劃環境，依內政部都市計畫委員會第 662 次及 675 次大會決議，「整體規劃、分別開發」之模式提出整體規劃，並檢討其開發原則，以確保地區環境品質。
3. 本案應配合刻正辦理之泰山第二次通盤檢討及南側工業區個案變更案(德隆)提出完整街廓之整體規劃構想，以整合地區交通系統及提供地區完整之公共設施。

4. 請規劃單位加強說明本案之變更理由。
5. 請規劃單位依工業區變更審議規範製作工業區變更檢核表，以利後續審議參考。
6. 本案汽機車出入口不宜從明志路進出，並應考量與南側德隆變更案之道路系統整體規劃；若經評估後仍規劃從明志路進出，應以右進右出為原則。
7. 有關增設停車空間，須以基地之實際開發面積計算需求，並須開放供公共使用。
8. 有關停車空間增設事宜，建議增設自行車停車空間，以大眾運輸導向(TOD)模式配合捷運周邊推動綠色運具。

(二)99 年 3 月 16 日召開第 2 次專案小組研商會議。綜合結論如下：

1. 請規劃單位分析本案以區內公共設施保留地抵充本案應捐獻公共設施用地之可行性。
2. 請規劃單位依內政部都市計畫委員會第 662 次及 675 次大會決議「整體規劃、分別開發」之模式及鄰近工業區變更案(德隆纖維)所提出之整體規劃構想研議提出配合之整體規劃方案，並詳細說明交通系統及公共設施之規劃方案。
3. 請規劃單位提供基地完整之施工現況，並說明基地之綠美化計畫。
4. 請台北縣政府工務局說明除本縣列管之 108 件個案外，後續相關案件之處理原則。
5. 請規劃單位修正說明本案之變更理由。
6. 請規劃單位依本府交通政策，分析本案不同停車空間類型之需求。
7. 為評估本案對地區交通之衝擊影響，請規劃單位提出交通影響分析報告，俾利審議參考。
8. 請台北縣政府各單位再行確認檢核表，並於下次會議表示意見。

(三)100 年 5 月 3 日召開第 3 次專案小組研商會議。綜合結論如下：

1. 經工務局與會代表說明，本案原建照申請為一般商業設施使用，惟 99 年變更建照改以技術服務業使用，是否符合本府前列管之 108 案件，請作業單位與工務局釐清。
2. 同屬本府前列管 108 件案件之悅群建設申請辦理新莊興化段變更案，前經內政部都委會 99 年 9 月 21 日第 739 次會議審議之會

	<p>議決議，請申請者併同回應處理情形。</p> <p>3. 請作業單位與工務局說明本府對本案及其類似案件之政策方向。</p> <p>4. 本案業已申請建築執照且建築結構接近完工，有一定的限制條件，事實上難以再作配置調整。</p> <p>5. 依工業區檢討變更審議規範應劃設必要性公共設施用地及回饋可建築用地是否得以全部改以代金折算，提請大會報告討論。</p> <p>拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業 單位 建議	<p>1. 本案經 100 年 12 月 9 日邀市府工務局討論申請單位回應第 3 次專案小組意見辦理情形，經工務局與會代表表示本案雖於 99 年辦理變更建造執照為技術服務業，惟仍屬市府前列管工業區已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用之 108 案件。</p> <p>2. 有關本案由一般商業設施轉作技術服務業，業經申請單位表示其係因建築容積不符合都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條有關一般商業設施總量管制規定，爰後續變更建造執照為技術服務業，並希望透過都市計畫變更程序輔導作為住宅使用。</p> <p>3. 因本案基地配置及建築結構難以調整，爰專案小組建議有關捐贈可建地及劃設公共設施部分是否可全部採代金方式折算，並本次提會討論內容業經申請單位修正為依相關回饋內容採捐獻代金或捐地方式繳納，以上提請委員會討論。</p>
決議	<p>請依下列意見修正計畫內容後，續請專案小組討論：</p> <p>1. 考量以捐地方式回饋尚有諸多執行不確定性，原則同意本案以代金方式折算回饋，並依據 100 年 12 月 23 日新修法之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」以專業估價者查估價格核算代金金額為準。</p> <p>2. 本案係屬市府列管之工業區已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用 108 案件，應積極促成輔導合法化，以為後續相關案件參考指標。</p> <p>3. 為強調本案與新莊悅群案之差異性，應要求強化基地內建築配置及空間規劃(例如:屋頂、外牆、立面、陽台)之綠美化方案，另本案之代金應專款專用於基地周邊環境綠美化改善方案，包含：</p> <p>(1) 基地外-未開闢公共設施之綠美化及取得開闢。</p> <p>(2) 基地周圍-延伸至主要幹道、主要公共設施之周邊道路綠美化。</p> <p>4. 查本案容積移轉容積為 193.97%，針對其對價關係應併研擬公平性之方案處理。</p>

案由	「擬定泰山都市計畫(部分工業區為住宅區)(中山段 1005 地號等 6 筆土地)細部計畫案」	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>一、 辦理機關:新北市政府</p> <p>二、 申請單位: 柯文宗、柯文貴、柯文禮、陳丕文、黃宗榮等 5 人。</p> <p>三、 法令依據:都市計畫法第 24 條</p> <p>四、 計畫緣起</p> <p>本計畫位於泰山都市計畫範圍內，原屬泰山都市計畫編號工五之乙種工業區，係依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理都市計畫個案變更，故以「變更泰山都市計畫(部分工業區為住宅區)(中山段 1005 地號等 6 筆土地)案」之內容，與「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，並依內政部都委會第 662 次及 675 次大會決議內容，另行擬定本細部計畫，以為實質計畫之執行依據。</p> <p>五、 本細部計畫與主要計畫之關係：</p> <p>本案之主要計畫係以「變更泰山都市計畫(部分工業區為住宅區)(中山段 1005 地號等 6 筆土地)案」辦理變更，該主要計畫書中規定有關變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p>六、 計畫位置及範圍：</p> <p>本計畫位於泰山都市計畫南側之乙種工業區，南與新莊都市計畫相鄰。變更範圍現屬泰山都市計畫區之乙種工業區，東側鄰接計畫寬度 15 公尺之明志路三段，北側、南側與西側均為乙種工業區。土地座落泰山鄉中山段 1005 地號等 6 筆土地，面積 4,258.81 平方公尺，土地為私人所有，分別由柯文宗、柯文貴、柯文禮、陳丕文、黃宗榮等 5 人所有。</p> <p>七、 辦理經過：</p> <p>一、公開展覽及說明會</p> <p>本計畫自 98 年 7 月 1 日起辦理公開展覽 30 天，並於 98 年 7</p>		

月 17 日舉辦公展說明會。

二、市都委專案小組

本案於召開三次專案小組研商會議決議如下：

(一)98 年 9 月 14 日召開第 1 次專案小組研商會議。綜合結論如下：

1. 有關本案是否符合縣府刻正輔導之工業住宅變更轉型認定案件，關係本案變更之適法性與合法性，請作業單位整合縣府各局意見作成決議，供委員會審議參考。
2. 請規劃單位考量整體規劃環境，依內政部都市計畫委員會第 662 次及 675 次大會決議，「整體規劃、分別開發」之模式提出整體規劃，並檢討其開發原則，以確保地區環境品質。
3. 本案應配合刻正辦理之泰山第二次通盤檢討及南側工業區個案變更案(德隆)提出完整街廓之整體規劃構想，以整合地區交通系統及提供地區完整之公共設施。
4. 請規劃單位加強說明本案之變更理由。
5. 請規劃單位依工業區變更審議規範製作工業區變更檢核表，以利後續審議參考。
6. 本案汽機車出入口不宜從明志路進出，並應考量與南側德隆變更案之道路系統整體規劃；若經評估後仍規劃從明志路進出，應以右進右出為原則。
7. 有關增設停車空間，須以基地之實際開發面積計算需求，並須開放供公共使用。
8. 有關停車空間增設事宜，建議增設自行車停車空間，以大眾運輸導向(TOD)模式配合捷運周邊推動綠色運具。

(二)99 年 3 月 16 日召開第 2 次專案小組研商會議。綜合結論如下：

1. 請規劃單位分析本案以區內公共設施保留地抵充本案應捐獻公共設施用地之可行性。
2. 請規劃單位依內政部都市計畫委員會第 662 次及 675 次大會決議「整體規劃、分別開發」之模式及鄰近工業區變更案(德隆纖維)所提出之整體規劃構想研議提出配合之整體規劃方案，並詳細說明交通系統及公共設施之規劃方案。
3. 請規劃單位提供基地完整之施工現況，並說明基地之綠美化計

畫。

4. 請台北縣政府工務局說明除本縣列管之 108 件個案外，後續相關案件之處理原則。

5. 請規劃單位修正說明本案之變更理由。

6. 請規劃單位依本府交通政策，分析本案不同停車空間類型之需求。

7. 為評估本案對地區交通之衝擊影響，請規劃單位提出交通影響分析報告，俾利審議參考。

8. 請台北縣政府各單位再行確認檢核表，並於下次會議表示意見。

(三)100 年 5 月 3 日召開第 3 次專案小組研商會議。綜合結論如下：

1. 經工務局與會代表說明，本案原建照申請為一般商業設施使用，惟 99 年變更建照改以技術服務業使用，是否符合本府前列管之 108 案件，請作業單位與工務局釐清。

2. 同屬本府前列管 108 件案件之悅群建設申請辦理新莊興化段變更案，前經內政部都委會 99 年 9 月 21 日第 739 次會議審議之會議決議，請申請者併同回應處理情形。

3. 請作業單位與工務局說明本府對本案及其類似案件之政策方向。

4. 本案業已申請建築執照且建築結構接近完工，有一定的限制條件，事實上難以再作配置調整。

5. 依工業區檢討變更審議規範應劃設必要性公共設施用地及回饋可建築用地是否得以全部改以代金折算，提請大會報告討論

八、計畫內容：

一、計畫年期

本計畫之計畫目標年為民國 103 年。

二、土地使用計畫

本計畫住宅區之面積為 4,258.81 平方公尺，共劃設一處住宅區，其計畫內容詳圖一及表一。

九、 事業及財務計畫：

一、 事業計畫

本計畫將依計畫內容，自行整體規劃、一期一區開發，其開發方式依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」七、開發方式，以捐獻代金或捐地方式辦理開發，區內公共設施用地亦改以捐獻代金或捐地方式折算繳納。

二、 財務計畫

本計畫由開發者以捐獻代金或捐地方式辦理開發，其住宅區之興建費用均由開發者自行負擔。其事業及財務計畫表詳表二。

十、 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，主要為捐獻代金或捐地方式繳納。其回饋計畫內容詳表三。

依審議規範規定，本計畫應捐贈住宅區面積 676.00 平方公尺予地方政府，且為一完整之可建築用地，並應規劃 1825.20 平方公尺之公共設施用地，因考量現況無法捐贈提供，擬改以捐獻代金或捐地方式折算繳納。

前述自願改以捐獻代金方式折算繳納，其換算標準係於工業區變更為住宅區後，按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。

前項之捐獻代金應於領取住宅區使用執照前繳交或完成捐地手續。

十一、 土地使用分區管制要點

為塑造良好都市景觀，提昇地區環境品質，維護本計畫區之活動發展與整體意象，促進土地之合理利用，藉能匡導都市健全發展，特訂定本管制要點，詳表四。

十二、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。

作業 單位 建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經 100 年 12 月 9 日邀工務局討論申請單位回應第三次專案小組意見辦理情形，經工務局與會代表表示本案雖於 99 年辦理變更建造執照為技術服務業，惟仍屬市府前列管工業區已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用之 108 案件。 2. 有關本案由一般商業設施轉作技術服務業，業經申請單位表示其係因建築容積不符合都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條有關一般商業設施總量管制規定，爰後續變更建造執照為技術服務業，並希望透過都市計畫變更程序輔導作為住宅使用。 3. 因本案基地配置及建築結構難以調整，爰專案小組建議有關捐贈可建地及劃設公共設施部分是否可全部採代金方式折算，並本次提會討論內容業經申請單位修正為依相關回饋內容採捐獻代金或捐地方式繳納，以上提請委員會討論。 4. 本案若經本次會議討論有明確辦理原則，細部計畫相關內容建議依業提內政部都委會審議之新莊悅群案，其經改制前縣都委會審竣細部計畫內容修正。
決 議	<p>請依下列意見修正計畫內容後，續請專案小組討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量以捐地方式回饋尚有諸多執行不確定性，原則同意本案以代金方式折算回饋，並依據 100 年 12 月 23 日新修法之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」以專業估價者查估價格核算代金金額為準。 2. 本案係屬市府列管之工業區已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用 108 案件，應積極促成輔導合法化，以為後續相關案件參考指標。 3. 為強調本案與新莊悅群案之差異性，應要求強化基地內建築配置及空間規劃(例如:屋頂、外牆、立面、陽台)之綠美化方案，另本案之代金應專款專用於基地周邊環境綠美化改善方案，包含： <ol style="list-style-type: none"> (1) 基地外-未開闢公共設施之綠美化及取得開闢。 (2) 基地周圍-延伸至主要幹道、主要公共設施之周邊道路綠美化。 4. 查本案容積移轉容積為 193.97%，針對其對價關係應併研擬公平性之方案處理。

九、報告案：

報告案件一覽表：

(一) 變更八里(龍形地區)都市計畫(部分停車場用地為機關用地)案。

案由	變更八里(龍形地區)都市計畫(部分停車場用地為機關用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案 號	第 一 案
說明	<p>壹、 擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、 申請單位：新北市政府消防局</p> <p>參、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、 緣由：</p> <p>新北市政府消防局龍源分隊原擇定八里區大八里坵段蛇子形小段 339-7、340、355-1、356-2 等 4 筆地號土地(停一用地)奉准辦理都市計畫個案變更為機關用地(表 1)，案經 99 年 12 月 16 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 407 次會議審議決議照案通過，但請市府消防局、警察局及改制前八里鄉公所進行周邊公共設施用地進行整體規劃，並考量是否有其他需求。為此，於 100 年 7 月 21 日召開協調會議(附件)，會中當地民意代表與地方仕紳均表示該筆土地目前為地方里民停車空間，且為配合未來林口與龍源地區新市鎮發展，該筆土地將來期望繼續供作停車空間使用，並建議另覓它處新建廳舍，爰提本次都市計畫委員會大會報告。</p> <p>伍、 計畫位置及範圍：</p> <p>本案計畫位置位處於八里區龍形一街與龍米路一段(台 15 線)交叉口之西南側，目前計畫範圍為停車場用地(停一)，基地位置詳圖一。本案計畫範圍包括八里區大八里坵段蛇子形小段 339-7、340、355-1、356-2 等地號土地，面積共計 0.22 公頃。</p> <p>陸、 實施進度與經費：詳表 2</p> <p>柒、 辦理經過：</p>		

	<p>一、原計畫辦理經過</p> <p>本案自 99 年 10 月 18 日起辦理公開展覽 30 日，99 年 10 月 18 日、10 月 19 日、10 月 20 日刊登於中華日報，並於 99 年 11 月 3 日於改制前八里鄉公所舉辦公開展覽說明會，期間收到 1 件公民或團體陳情意見(詳表 3)，並於 99 年 12 月 16 日經改制前臺北縣都市計畫委員會第 407 次會議審議決議照案通過，其附帶決議請市府消防局、警察局及改制前八里鄉公所進行周邊公共設施用地進行整體規劃，並考量是否有其他需求。</p> <p>二、本案辦理撤案經過</p> <p>本案於 100 年 7 月 21 日召開協調會議，100 年 10 月 18 日會簽市府交通局及城鄉局意見，並於 100 年 11 月 24 日簽陳經市長同意辦理撤銷本案。</p> <p>捌、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業 單位 建議	本案業經申請單位簽奉核可撤銷本案，建議同意撤案。
決議	洽悉並同意撤案，請行政單位依行政程序辦理。

十、研議案：

研議案件一覽表：

- (一) 都市計畫容積移轉及山坡地建築物高度放寬土地使用分區管制要點法令適用研議案。
- (二) 變更新板橋車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案」涉土地使用分區管制要點第15點執行疑義。

案由	都市計畫容積移轉及山坡地建築物高度放寬土地使用分區管制要點新舊法令適用疑義	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>肆、本案緣起：</p> <p>一、查改制前臺北縣政府於98年12月25日發布實施本市20處都市計畫共通性土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第一階段)案(以下簡稱「土管(第一階段)」)，其中針對容積移轉事項，給予半年緩衝期，即計畫書載明自99年7月1日刪除舊制容積移轉(上限100%)規定，回歸內政部頒訂「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理(上限30-40%)。</p> <p>二、另新北市政府於100年1月17日發布實施本市20處都市計畫共通性土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)案(以下簡稱「土管(第二階段)」)，其中對位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合相關規定，經新北市都市設計審議委員會會同政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制。</p> <p>三、案經陳情人於前揭容積移轉舊法制適用之緩衝期間，申請掛件並取得容積移轉許可(容積移轉量為67%)後，據以當時共通性「土管(第一階段)」條文檢討取得都市設計核備及建造執照在案，惟陳情人於「土管(第二階段)」發布實施後，申辦建照變更設計，由於申請高度放寬並未超過原核准容積總量，故認為保留當時依舊制規定取得之容積移轉量應可同時適用現行共通性「土管(第二階段)」內有關山坡地建築物高度放寬規定，又認為本案應得以「實體從舊，程序從新」(陳情人解釋實體係指容</p>		

積移轉量經審查完成，程序指建照變更設計所依循之法令，爰主張本案新舊法規得以分割適用。

四、針對建築許可處理程序部分，查內政部部 84 年 1 月 24 日台內營字第 8307455 號解釋函令（略以）：「...重新釋示為『中央法規標準法第十八條所稱「處理程序終結」，於申請建築許可，係指申請建造執照日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言』...。」，惟前揭建照處理程序是否等同適用於都市計畫法令規定？又容積移轉已辦理土地移轉後申請建照變更設計，則該容積移轉程序是否已為終結？倘容積移轉已依舊制土地使用管制檢討並予以處分後，目前擬依現行土地使用管制條文中山坡地建築物高度放寬規定重新申請建照變更設計情形時，其原已依舊制法令所取得之容積移轉量是否得以併存，抑或須依現行土管條文重新檢討。

五、為保障申請者權益，本案前經新北市政府函請內政部釋示後，經內政部函復：「...新舊法令擇一適用...，惟查涉及新北市政府核定發布實施之變更淡水（竹圍地區）都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）及（第二階段）書之執行疑義，上開（第二階段）書其中第 23 點明定「本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。」（詳附件 2）爰應請將相關執行疑義，依都市計畫書規定，本於權責自行核處。」

六、為避免後續相關案件執行疑義與管制等事宜，針對法令得否分割適用，亟須釐清疑義部分，提請大會詳予研議討論。

參、本市共通性土管條文修訂歷程(表 1)

一、本市容積移轉修訂歷程：

本市於 86 年 17 處都市計畫共通性土管條文內自訂容積移轉規定，即上限達 100%（以下簡稱：縣版容積移轉規定），惟自內政部容積移轉實施辦法於 93 年修訂後，內政部並於 95 年 6 月 30 日內授營都字第 0950804043 號函請本府儘速循都市計畫法定程序檢討修正本要點規定，為求容積移轉執行之一致性與合理性、減緩容積移轉量對周邊環境衝擊，並統一作業辦法，本市開始著手辦理修訂容積移轉規定，至 98 年開始辦理本市 20 處共通性土管要點，並於 98 年 12 月 25 日發布實施第一階段部分，其中針對容移政策方向係回歸至內政部頒辦法（即容移上限為 30%，例外為 40%），並予半年施行之緩衝期，即公告原縣版容積移轉規定於 99 年 7 月 1 日正式停止適用。

二、本市因應容積移轉修訂之配套措施：

因本市容積移轉上限回歸至內政部統一規定後，考量其容積移

轉差額間接影響申請開發者之權益，爰於「土管（第一階段）」增加相關容積獎勵內容。

三、「土管（第二階段）」增訂八里、淡水、淡水(竹圍)山坡地建築物高度放寬規定：

考量因容積移轉回歸至內政部統一規定，容積移轉量降低，以及促進淡水河畔建築物配合天際線形塑層次錯落之景觀意象，在經專業技師簽證安全無虞，並經新北市都市設計審議委員會會同政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過等前提下，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制。

肆、法令適用

本案為釐清新舊法律適用疑義，爰邀集工務、法制等相關單位於100年11月1日召開「為研商建照變更設計後適用土地使用分區管制要點基準疑義會議」，並於100年11月11日北府城都字第1001594404號函請內政部釋示，該會議結論及釋示內容如下：

（一）100年11月1日「為研商建照變更設計後適用土地使用分區管制要點基準疑義會議」結論(附件1)：

1. 考量法規不得分割適用之體例，本案新舊土地使用管制規定不得分割適用。
2. 另基於民眾權益角度及確保法律程序之完備，會後城鄉局另案函請內政部針對本案法令得否切割適用予以釋示，俾為後續相關案件之審查依據。

（二）100年12月7日內政部營建署營署都字第1000072323號函示(附件2)：

查「關於領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用疑義」，本部86年3月28日台內營字第8672492號函已有明示：「按建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定...有關申請變更設計，應依中央法規標準法第18條規定...就新舊法規擇一適用。」及87年7月2日台內營字第8772186號函補充規定有案。是申請建照變更設計時，都市計畫土地使用分區管制要點新舊規定之適用原則，應依上開函示辦理。

伍、本案影響性

一、新舊法規不可分割適用之影響

- （一）申請者業循舊法規定取得相關獎勵及容積量在案，惟建築許可程序尚未終結，其當時申請之舊法規修訂致使原許可在案

	<p>之容積總量無法依新法同時適用。</p> <p>(二) 申請者依舊法取得之容積移轉總量仍得以確保，扣除內政部規定之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定之 30%外，剩餘之容積量可移至同一計畫區內同一申請者另外申請基地辦理，惟申請者若無於該區有另外申請基地則產生該未用完之容積移轉量後續處理問題。</p> <p>二、新舊法規分割適用之影響</p> <p>(一) 得以選擇本市所管轄之都市計畫土地使用分區管制要點修定歷程中之舊法條文及新法條文有利者同時適用，恐將造成法規適用時點，以及相關規定適用之紊亂。</p> <p>(二) 已依舊法相關規定取得容積獎勵（含容積移轉）在案，如在建築許可程序未終結前，申請者以申請建照變更設計方式，即可同時適用依新法相關規定及獎勵。</p> <p>(三) 查本市八里及淡水地區已申請舊法規定之容積移轉量者，達 33 件，淡水地區目前取得舊法容積移轉量且欲依新法申請山坡地建築物高度放寬，刻於都市設計審議者達 4 件(表 4)、八里地區則尚無申請案，惟考量尚未申請案件眾，後續影響恐無法預期。</p> <p>玖、提會討論事項：</p> <p>一、依法規體例新舊法規得否分割適用。</p> <p>二、本市各都市計畫區依舊法申請容積移轉量亦或相關獎勵在案者為數眾多，若法規不得分割適用其已取得之相關權益應如何保障。</p> <p>三、為利後續申請案件能有一致性之適法性規定，請就法令規定及相關影響層面進行討論並確立後續處理原則，俾供依循。</p> <p>拾、以上內容提請大會討論。</p>
決議	<p>本案未涉執行疑義，係屬法令體例之問題，爰退請城鄉局主政，並請法制局提請法規會協助釐清，必要時得邀請都委會委員、相關公會及有關單位併同研商後，將研商結果簽請市長裁示。</p>

案由	「變更新板橋車站特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」涉土地使用分區管制要點第 15 點執行疑義	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案號	第二案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府。</p> <p>貳、申請單位：新北市政府都市更新處、中國開發資產管理股份有限公司。</p> <p>參、依據：「變更板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）書」</p> <p>肆、緣起：</p> <p>本府於98年9月28日公告實施之「變更板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）書」，其土地使用管制要點第15點第3、4款規定（詳附件一），符合規範條件者，得依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第13點但書規定，免除都市更新條例第8條所定程序，適用有關「策略性再開發地區」獎勵容積上限規定，並得依上開核算基準第8點規定，另變更發布實施日（98年9月28日）為都市更新時程獎勵起算日。現因本府受理中國開發資產管理股份有限公司申請該地區都市更新事業計畫案，計畫內容涉及上開管制規定實務執行疑義，爰提會研議。</p> <p>伍、更新案之背景說明：</p> <p>一、更新單元位置與範圍：</p> <p>（一）所涉案件之更新單元位於新北市板橋區深丘里，包括板橋區中山段1716地號等78筆土地，單元面積總計7,901.69平方公尺，西臨新府路（25公尺計畫道路），南接區運路（18公尺計畫道路），距捷運板橋站約500公尺。位屬98年9月28日發布之「變更新板橋車站特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」案範圍內第一種特定專用區。</p> <p>（二）該更新單元係以第一種特定專用區內街廓1-2、1-1（部分）為劃設範圍，西、南側分別以計畫道路為界（新府路及區運路），北側與東南側為興建完成之建築基地（建案名：超級F1、台北官邸），西北側則以另案申請審議中之都市更新案為界，更新</p>		

<p>說</p> <p>明</p>	<p>單元範圍及周邊開發現況詳附圖一。</p> <p>二、辦理情形：</p> <p>(一) 實施者「中國開發資產管理股份有限公司」依都市更新條例第10條劃定之更新單元，依規定舉辦（自辦）公聽會，並取得符合規定門階之所有權人比例同意書後，依同條例第19條規定於100年9月23日申請「擬定新北市板橋區中山段1716地號等78筆土地都市更新事業計畫」報核。</p> <p>(二) 依實施者「中國開發資產管理股份有限公司」表示，有關單元劃定部分，考量開發現況及實際整合情形，大致以街廓1-2為主要劃設範圍，並以街廓內已建築或有開發計畫之土地為界，惟範圍東側部分，即原土地使用管制要點指定設置步道系統位置之同段1744-1、1744-2、及1750地號等3筆土地(坐落門牌中山路一段158巷22、24號5樓建物共10戶)，於整合階段因22、24號二者建物面積相當，而分別持有1744-2(面積190平方公尺)、1744-1(面積113平方公尺)土地面積差異過大，所有權人對於以權利變換估價應分配權益結果，換算可分配建物面積與現況差距過大而無法達成共識，本案實施者於掛件已召開計6次說明及意願協調會協調，僅一戶出具事業計畫同意書（佔該基地面積約7.14%），整合納入確有困難。實施者另表示，本案係屬自力更新，地主須同意自行籌資辦理都市更新，為避免後續都市更新事業無法執行之困難，經實施者召集單元內所有權人開會決議，不將該3筆土地納入本更新單元範圍。</p> <p>三、規劃設計內容：</p> <p>本案事業計畫中，實施者規劃設計留設大面積開放空間、人行步道，其中臨計畫道路側，皆退縮6公尺人行步道，東側及北側則自更新單元範圍界線起，退縮14公尺穿越性開放空間，並於基地東側與區運路交界處留設廣場約822.13平方公尺，本案開放空間規劃配置示意詳附圖二，就退縮空間分別申請開放空間獎勵及都市更新獎勵，並主張依該區土管第15點規定申請適用策略性再開</p>
-------------------	---

發地區獎勵容積上限及相關時程獎勵規定。另週邊開放空間留設情況詳如附圖三。

陸、都市計畫規定及本更新案涉及都市計畫內容：

依據「變更新板橋車站特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」案土地使用管制要點規定，更新單元符合第15點第3款規定條件者，得依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第13點但書規定，免除都市更新條例第8條所定程序，適用有關「策略性再開發地區」獎勵容積上限規定。另依同點第4款，符合前款規定者得依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第8點規定，另以該案發布實施日（98年9月28日）為都市更新時程獎勵起算日。其中第3款第2目規定：「...應配合縣府規劃指定位置（詳附圖5），設置供公眾使用穿越之步道系統串連中山路與區運路，寬度至少為10公尺，步道端點應設置臨路廣場面積至少為300平方公尺。該廣場形狀應盡量方正，其長寬比不得小於1:1.5。沿步道部份應再退縮4公尺後建築。」

承上，實施者以本案基地面積達5,000平方公尺以上，並規劃於北側及東側臨基地境界線留設10公尺步道系統，再退縮4公尺建築，且設置面積300平方公尺以上之臨路廣場，擬依前揭規定適用有關策略性再開發地區獎勵容積上限規定，並爭取相對應之都市更新時程獎勵。惟本更新案因東側仍有舊有5樓建物未納入更新範圍，對照土管要點第15點第3款規定：「...應配合縣府規劃指定位置（詳附圖5），設置供公眾使用穿越之步道系統串連中山路與區運路，...」之附圖所示步道系統，未能重合（部分中斷）。依現行規劃設計內容，為依更新單元界線劃設之步道系統，連接北側（街廓1-1）步道系統至區運路，且西北側臨接之另一更新案並未申請該項獎勵，故未配合留設等寬之步道系統連通至新府路。

柒、研議事項：

一、查原都市計畫土管要點第15點之規定，係鼓勵都市更新區整體開發，並留設10公尺寬之人行步道以連通中山路與區運路，依土管附圖5示意，似應以直通為原則，惟其所稱配合本府規劃指定位置，其規範為位置路形與示意圖面重合，抑或得視實務操作之需要於空間（圖面）上進行調整，涉規劃原意之釐清，爰提請研

	<p>議。</p> <p>二、本更新案實施者依上開規定申請適用相關獎勵，其規劃之步道系統（開放空間），係沿基地境界線留設於東、北側，以連通中山路與區運路，考量實務操作上因更新單元整合問題致使步道系統無法與原示意圖全然一致，倘都市計畫原意已難考究，則就本案現行規劃退縮內容是否已可達成原都市計畫獎勵之目的，可否同意其適用該項獎勵部分，一併提請確認。</p>
作業單位建議	<p>本案規劃設計內容，已可達到原計畫意旨，連通中山路與區運路之目的，至於其路形與計畫示意圖說未合之處，考量實務上更新整合之困難，其差異倘屬合理，建議可考慮同意其適用土管要點第15點規定之獎勵，提請大會確認。並請實施者在未來過程中再盡力整合該棟建物納入一併開發。</p>
決議	<p>依作業單位建議同意其適用土管要點第 15 點規定之獎勵，並於後續更新審查過程中請實施者再協調整合該建物納入更新範圍。</p>

十一、臨時動議案：

臨時動議案件一覽表：

(一) 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(海山煤礦地區)細部計畫案。

案由	擬定土城(頂埔地區)都市計畫(海山煤礦地區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	臨時動議案	案 號	第一案
說明	<p>一、辦理機關：新北市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條</p> <p>三、變更緣起：</p> <p>(一)土城(頂埔地區)都市計畫(海山煤礦地區)細部計畫範圍(以下簡稱本細部計畫區)，68年為原土城(頂埔地區)都市計畫之海山煤礦專用區(27.41公頃)，後因民國73年發生災變後政府下令停採煤礦，並於75年一通時將其變更為部份保護區及附帶條件之部分住宅區及部分乙種工業區，後因北二高規劃，部分土地則復變更為高速公路用地，故變更為住宅區之面積為0.7166公頃(已完成細部計畫)，乙種工業區計有14.6289公頃，其中乙種工業區部分有0.2689公頃亦已完成法定程序；所餘乙種工業區為14.3600公頃目前閒置荒廢中。</p> <p>當時一通時之變更附帶條件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 鄰界保護區、自然坡度超過30%部分，原則變更為保護區，其界線授權縣政府規劃後由作業單位審核簽報主任委員核准免再提會，其餘自然坡度超過30%部分，於擬定細部計畫時考慮劃設為公共設施用地。 2. 另行擬定細部計畫，俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。 3. 提供20%以上土地為公共設施用地。 4. 以市地重劃方式開發。 <p>(二)本次通檢自公展至所研提之規劃內容，經市都委會專案小組第9、第10、第11、第13次等四次研析討論後確認，並經部都委會</p>		

小組第3、第4次及部大會第747次會議同意通過在案。其中第12次專案小組研議有關區內法定山坡地建築高度限制規定時，議及侯三重等20處共通土管要點(第二階段)之一致性處理原則確認後再行討論；復於第13次專案小組研議有關法定山坡地建築高度限制規定時，原則同意依「淡水(竹圍地區)都市計畫土地使用分區管制規定」…等案辦理，其中：…『符合前項規定者，建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在30層以下且高度在100公尺以下乙項，考量現況坡地視覺景觀，請規劃單位斟酌高度放寬之上限，如有放寬之必要，請模擬放寬前後之建築計畫及天際線景觀，詳細說明其必要性及適當性』。

(三)本細部計畫區除配合主要計畫修正計畫內容外，又經專案小組召開第14及15次會議研商後，初步作成結論。依100年12月27日第15次專案小組意見：本案細部計畫(海山煤礦)細計案部分內容經提專案小組討論決議修正後通過，惟有關法定山坡地建築高度放寬之議題經專案小組研議後，責請作業單位釐清相關政策方向後，同意先行提請大會審議確認。

四、計畫範圍與面積：

本次「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(海山煤礦地區)細部計畫」之計畫範圍(詳圖一、二)，即土城區永寧段569地號及大巒段421-1地號等80筆土地，面積為14.36公頃(主要計畫變更內容綜理表編號第20案)。

五、提案內容

參酌民國100年1月發布實施之「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」、「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」、「變更八里(龍形地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」以及民國100年12月發布實施之「變更新店水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」等建築高度放寬之內容、審議過程及附帶條件，研議其共通性之審議原則，確認本細部計畫區若有放寬建築高度之適切或需要時，提擬土管規定宜有之對應與規定內容。

六、辦理經過：

(一)自民國94年9月26日起公告徵求意見30日(刊登於民國94年9月26

	<p>日工商時報)。</p> <p>(二)自97年5月21日起公開展覽30天(刊登於民國97年5月21日至23日台灣新生報)，並於97年6月4日下午2時30分假土城市公所舉辦說明會。</p> <p>(三)本案主要計畫前經臺北縣都市計畫委員會98年11月26日第393次會議(第一階段)及99年10月21日第404次會議(第二階段)決議通過。並經內政部都市計畫委員會100年1月11日第747次會議審議決議通過。</p> <p>(四)本細部計畫案除配合主要計畫修正計畫內容外，經專案小組共計召開15次會議研商後，初步作成結論。依100年12月27日第15次專案小組意見：本案細部計畫(海山煤礦)細計案部分內容經提專案小組討論決議修正後通過，惟有關建築高度放寬之議題經專案小組研議後，建議先行提請大會討論。</p> <p>以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	針對本細部計畫案建築高度放寬之議題，建請大會裁示，以為專案小組後續審議之依據。
決議	<p>一、請作業單位再行檢討新北市通案性土管要點對山坡地建築高度放寬議題，針對河岸以外的景觀資源是否同意放寬高度限制，並同時兼顧環境容受力與生態多樣性。</p> <p>二、請陳情人(申請者)提出二階環評有關安全性之相關分析資料後，再行提大會討論。</p>

十二、散會：下午 18 時 30 分。