

台北縣都市計畫委員會第 371 次會議紀錄

一、時間：96 年 12 月 10 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 370 次會議紀錄：

決議：1、報告案第一案擬定三重都市計畫（光復路 1 段西側住宅區）

（二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號）細部計畫案土

地使用分區管制要點修正如后附表。

2、餘准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質、會議出席委員人數等由提會報告案。

(二)、本縣都市計畫工業區變更案協議書涉及辦理預告登記相關事宜提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案

(一)、林口特定區計畫內土地使用分區管制要點有關容積獎勵上限疑義案

(二)、變更瑞芳都市計畫（部分住宅區為道路用地）案。

(三)、變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案暨擬定永和都市計畫（市四用地東側商業區）細部計畫案。

(四)、變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案暨擬定永和都市計畫（油二用地北側商業區）細部計畫案。

(五)、變更土城都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地「捷十」）細部計畫（土地使用分區管制規定修正）案。

(六)、變更土城（頂埔地區）都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地「捷一」）細部計畫（土地使用分區管制規定修正）案。

(七)、變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）（部分農業區為住宅區及部分住宅區為農業區）案。

(八)、變更新莊都市計畫（部分工業區為商業區、溝渠兼道路用地、部分農業區為溝渠兼道路用地）案。

(九)、變更新莊都市計畫（頭前、西盛工業區）細部計畫（乙種工業區為商業區、公園用地、道路用地、人行步道用地）案。

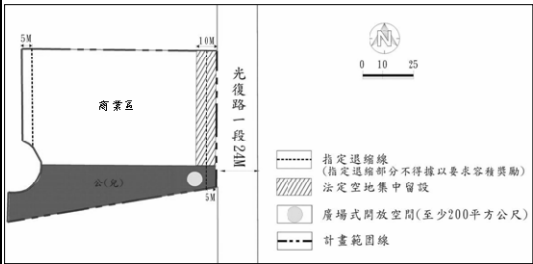
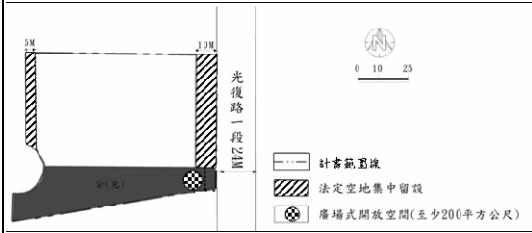
以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、散會：中午 12 時 30 分。

擬定三重都市計畫(光復路一段西側住宅區)(二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號)細部計畫案土地使用分區管制要點處理情形對照表

臺北縣都市計畫委員會第三五四次會 通過內容	本次提會修訂內容	修正理由
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	--	維持原條文
二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一) <u>商業區</u> 。 (二)公園兼兒童遊樂場用地。 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一) <u>住宅區</u> 。 (二)公園兼兒童遊樂場用地。 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」
三、發展強度 (一)商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 70%。 2. 容積率不得大於 440%。 前述商業使用樓地板面積原則上不得小於免建總樓地板面積之百分之五十，餘則依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。 (二)公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 15%。 2. 容積率不得大於 30%。	三、發展強度 (一) <u>住宅區</u> 內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 <u>60%</u> 。 2. 容積率不得大於 <u>288%</u> 。 (二)公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1. 建蔽率不得大於 15%。 2. 容積率不得大於 30%。	配合主要計畫內容住宅區容積率，且不予限制商業使用樓地板面積之下限
四、容積獎勵 (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依「 <u>建築技術規則</u> 」之「 <u>第十五章、實施都市計畫地區建築基地綜合設計</u> 」規定辦理。 (二)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「 <u>台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點</u> 」規定增加興建樓地板面積。 (三)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	四、容積獎勵 <u>依都市計畫相關法令規定，本計畫區之住宅區其容積獎勵規定內容如下：</u> (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。 1. 捐贈土地屬 <u>三重都市計畫</u> 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。 2. 捐贈土地屬 <u>三重都市計畫</u> 區內之公	配合主要計畫內容修訂，容積獎勵僅包括自願捐贈公共設施用地及公益性設施二項。

<p>者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>1. 捐贈土地屬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。</p> <p>2. 捐贈土地屬同一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。</p> <p>(四)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之60%，其實際增加額度應以都市設計委員會審議結果為準。</p>	<p>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。</p> <p><u>(二)為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限：</u></p> <p>1. <u>私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積。</u></p> <p>2. <u>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，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積。</u></p> <p>3. <u>建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者，其實際設置面積得不計容積。</u></p> <p><u>(三)前述二項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。</u></p>	
<p>五、指定留設開放空間依下列規定辦理，相關位置詳附圖：</p> <p><u>(一)本計畫區商業區臨東側光復路及西側囊底路應退縮至少5公尺留設帶狀式開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道暨腳踏車道。前述帶狀空間留設不得據以要求容積獎勵。</u></p> <p><u>(二)商業區之建築基地除配合前款帶狀開放空間留設規定外，其法定空地應集中留設於光復路側，且自該道路境界線起算之深度不得小於10公尺。</u></p> <p><u>(三)本計畫區內公園兼兒童遊樂場用地，須依下列各項規定辦理：</u></p> <p>1. 公園兼兒童遊樂場用地臨東側光復</p>	<p>五、指定留設開放空間依下列規定辦理，相關位置詳附圖：</p> <p><u>(一)本計畫區之住宅區，其法定空地應以儘量集中留設為原則，其中臨東側光復路側，自該道路境界線起算之深度不得小於10公尺；臨西側囊底路側，自該道路境界線起算之深度不得小於5公尺。前述所留設帶狀開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之行人步道暨腳踏車道。</u></p> <p><u>(二)本計畫區內公園兼兒童遊樂場用地，須依下列各項規定辦理：</u></p> <p>1. 公園兼兒童遊樂場用地臨東側光復路應退縮至少5公尺留設帶狀式開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之人行</p>	<p>文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」，並配合開放空間容積獎勵之刪除，修訂開放空間集中留設條文。</p>

<p>路應退縮至少 5 公尺留設帶狀式開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道及自行車道。</p> <p>2. 公園兼兒童遊樂場用地鄰接光復路側，應留設廣場式開放空間至少 200 平方公尺。</p> <p>3. 整體綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(四)本計畫區內指定留設之開放空間，得計入法定空地，但不得設置圍籬。並應設置人行活動休憩設施及相關街道家具系統，以創造良好商業休閒人行環境。</p>  <p>附圖 公共開放空間系統管制圖</p>	<p>步道及自行車道。</p> <p>2. 公園兼兒童遊樂場用地鄰接光復路側，應留設廣場式開放空間至少 200 平方公尺。</p> <p>3. 整體綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(三)本計畫區內指定留設之開放空間，得計入法定空地，但不得設置圍籬。並應設置人行活動休憩設施及相關街道家具系統，以創造良好休閒人行環境。</p>  <p>附圖 公共開放空間系統管制圖</p>	
<p>六、停車空間留設規定：</p> <p>(一)<u>商業區</u>內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間。 依前項規定留設之停車空間不得據以要求容積獎勵。</p>	<p>六、停車空間留設規定：</p> <p>(一)<u>住宅區</u>內建築基地於申請建築時，汽、機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間。</p>	<p>文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」，並配合增設停車空間容積獎勵之刪除，修訂文字</p>
<p>七、交通停車規劃：</p> <p>(一)為避免汽機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，<u>商業區</u>之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則。</p> <p>(二)<u>商業區</u>汽機車停車場出入口須避免直接利用東側光復路出入，應以設置於計畫區西側，或於基地內部留設出入通道為原則。</p> <p>(三)<u>商業區</u>建築基地之裝卸車位及衍</p>	<p>七、交通停車規劃：</p> <p>(一)為避免汽、機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，<u>住宅區</u>之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則。</p> <p>(二)<u>住宅區</u>汽、機車停車場出入口須避免直接利用東側光復路出入，應以設置於計畫區西側，或於基地內部留設出入通道為原則。</p> <p>(三)<u>住宅區</u>之汽、機車上下客臨停空</p>	<p>文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」並刪除原配合商業區所需裝卸車位相關規定。</p>

生之接駁車及計程車上下客臨停之空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理。	間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理。	
<p>八、建築設計：</p> <p>(一)建築物街面層空間設計與活動使用：建築物臨光復路側應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。</p> <p>(二)<u>商業區</u>之建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>(三)建築物之量體及造型設計</p> <p>1. <u>商業區</u>內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。</p> <p>2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體型式，避免設置單調而連續之大片牆面。</p> <p>3. <u>商業區</u>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、建築設計：</p> <p>(一)建築物街面層空間設計與活動使用：建築物臨光復路側應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。</p> <p>(二)<u>住宅區</u>之建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>(三)建築物之量體及造型設計</p> <p>1. <u>住宅區</u>內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。</p> <p>2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體型式，避免設置單調而連續之大片牆面。</p> <p>3. <u>住宅區</u>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>文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」</p>
<p>九、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)<u>商業區</u>之建築物，應依建築造型及量體高度，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> <p>(三)<u>商業區</u>建築物之底層部分（3層或15公尺以下）應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。</p>	<p>九、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)<u>住宅區</u>之建築物，應依建築造型及量體高度，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> <p>(三)<u>住宅區</u>建築物之底層部分（2層或10公尺以下）應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。</p>	<p>1. 文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」。</p> <p>2. 配合住宅區使用特性，指定2層或10公尺以下部分，需配合設置夜間照明設施。</p>
<p>十、建築基地地下室開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）以不超過建蔽率加百分之十為原則，惟實際得視都市設計委員審議結果酌予放寬。</p>	--	維持原條文

十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	--	維持原條文
十二、 <u>商業區</u> 以一次整體開發為原則，並須送台北縣都市設計審議委員會審議，前揭條文第五條至第十一條為都市設計「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。	十二、 <u>住宅區</u> 以一次整體開發為原則，並須送台北縣都市設計審議委員會審議，前揭條文第五條至第十一條為都市設計「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。	文字修訂，配合主要計畫內容，將「商業區」修訂為「住宅區」
十三、其他未規定事項，悉依相關法令規定辦理。	--	維持原條文

案由	有關都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質、會議出席委員會人數等提會報告	辦理 機關	台北縣政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>一、按各級都市計畫委員會組織規程第 12 條規定：「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。</p> <p>二、本會都委會專案小組作業方式簽奉 縣長兼主任委員核准，依各委員之專長及業務考量原則分為四組小組，須提小組審議之案件直接由本局按序分派小組審議免再簽准遴派，除有關重大決策性之案件再另行簽組小組成員，專案小組係屬內部單位，其功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，由幕僚人員先洽召集委員及委員時間，再簽發會議通知相關單位與會。</p> <p>三、內政部有關都市計畫委員會專案小組之定位、審查會紀錄性質及會議出席委員人數，歸納整理如下：</p> <p>（一）專案小組之定位：</p> <p>專案小組係屬內部單位，其功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，由專案小組委員提供專業性審查意見，俟獲致初步審查意見經召集人確認後，循程序提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考。</p> <p>（二）專案小組會議紀錄性質：</p> <p>專案小組召開會議之目的，係為聽取地方政府或規劃單位就都市計畫草案簡報及相關機關表示意見，並得允許民眾或團體列席陳述意見後，由與會委員提供專業性審查意見，俟獲致初步審查意見經召集人確認後，依行政程序分送各委員並交由地方政府補送說明分析資料，獲納入提報大會審議案件之初審意見，提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考。是以，專案小組會議紀錄所敘之委員審查意見係屬行政通知，交由地方政府補送說明分析資料，或納入後續提報大會審議案件之初審意見，提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考，</p>		

	<p>非屬對外作成決議。</p> <p>(三) 專案小組會議出席委員人數：</p> <p>專案小組會議之目的，既係為聽取地方政府或規劃單位就都市計畫草案簡報及相關機關、民眾或團體之意見，其所作成之初步審查意見，亦僅係作為交由地方政府補送說明分析資料，或納入後續提報大會審議案件之初審意見，提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考。是以，有關各該都市計畫案件審決通過與否，係由都市計畫委員會大會討論及審議作成決定，非屬專案小組會議之權限，自無出席委員人數應過半之相關問題。</p> <p>綜上都市計畫委員會專案小組係屬內部單位，專案小組會議獲致之初步審查意見，係為提共都市計畫委員會大會討論及審議之參考，專案小組會議紀錄之性質，係屬行政通知，送由地方政府補充說明分析資料，及納入後續提報大會審議案件之初審意見，非屬對外作成決議，自無專案小組會議出席委員人數應過半之問題。</p> <p>四、本縣都委會專案小組之定位、審查會議紀錄性質、會議出席委員會人數等是否照內政部都委會作業方式，以上提會報告。</p>
決議	<p>洽悉，另建請作業單位於各案提報縣都委會大會時，補充說明專案小組委員出席小組狀況以供大會審議之參考。</p>

案由	本縣都市計畫工業區變更案協議書涉及辦理預告登記相關事宜提會報告	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案 號	第二案
說明	<p>一、目前本府工業區變更案有關代金繳納方式及預告登記時機係規定於協議書第三條如下：</p> <p>(一) 乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>(二) 前項代金至多分四期，第一期款乙方應於領得建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於○○○○前繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於○○○○前繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款（捐贈代金之 25%）應於領得使用執照前繳納。</p> <p>(三) 乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記。</p> <p>(四) 乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p> <p>二、為減化辦理程序、提供多元選擇機制，並提高行政作業效率，爰於協議書增訂第三之一條有關免除預告登記要件之規定如下：</p> <p>第三之一條：免依第三條第三項規定辦理預告登記要件</p> <p>(一) 乙方預繳代金（按繳交當期之土地公告現值加四成計算）與差額保證金（變更為住宅區者，按預繳代金之三成計算；變更為商業區者，按預繳代金之四成計算）。</p> <p>俟計畫發布實施後，乙方應於變更後第一次公告現值公告一個月內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。</p> <p>(二) 乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施移轉後，仍應負責其興闢事宜。</p> <p>(三) 乙方應繳交之 15 年公共設施管理維護代金一次繳清。</p> <p>上開事項應於細部計畫核定前完成，且第一項第一、二款之規定，應於建造執照加註。</p>		

三、因原第三條第一項所訂分期繳納代金之方式，未包含利息之計算，且為明確辦理預告登記之時程，並配合上開第三之一條所訂免預告登記之辦理時程，修正第三條條文如下：

原條文	新條文
<p>第三條 自願捐贈代金內容及時機</p> <p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於領得建造執照前繳納捐贈代金之25%予甲方；第二期款乙方應於○○○○前繳納捐贈代金25%予甲方，第三期款乙方應於○○○○前繳納捐贈代金25%予甲方，第四期款（捐贈代金之25%）應於領得使用執照前繳納。</p> <p>三、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記。</p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>	<p>第三條 自願捐贈代金內容及時機</p> <p>一、乙方應以申請變更總面積10%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於領得建造執照前繳納捐贈代金之25%予甲方；第二期款乙方應於取得建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款繳納後半年內繳納捐贈代金25%予甲方，第四期款(捐贈代金之25%)應於領得使用執照前繳納，<u>並應逐期按未繳納之代金餘額，以台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率，按期繳納利息。且上開代金逾期繳納者，仍應比照計算繳納延滯期間之利息。</u></p> <p>三、乙方應於細部計畫核定前先行會同甲方辦理預告登記。</p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>

四、增訂解除預告登記之要件，以作為執行之依據

第三之二條：解除預告登記之要件

經依第三條規定辦理預告登記者，於完成第三之一條規定之免辦預告登記要件且經本府同意後，得申請辦理撤銷預告登記。

五、旨開協議書通案性範例係經本縣都市計畫委員會第355次大會審議通過在案，故有關本次增修訂上開第二點所示協議書內容，宜提請都委會報告。

決議

洽悉。

案由	林口特定區計畫內土地使用分區管制要點容積獎勵上限疑義	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>一、 辦理緣起</p> <p>(一) 依林口特定區計畫土地使用分區管制要點第 89 點獎勵措施規定，「為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施……」，係為鼓勵林口特定區內土地開發意願，同時鼓勵提昇及維持獎勵環境品質所訂定，其獎勵方式為容積獎勵。同點第 6 款規定「依本要點規定獎勵之容積總額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。但經辦理市地重劃完成之住宅區，依本點第五款之大規模整體開發及開發時程獎勵之容積，得以外加方式不予計入上開獎勵容積總額度」。</p> <p>(二) 另同要點第 90 點規定「經縣政府認定之具有紀念性或藝術價值之歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之『都市計畫容積移轉實施辦法』規定辦理」。(如附件一)</p> <p>(三) 依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條有關接受基地可移入之容積規定，其第 2 項規定「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%」。</p> <p>(四) 本府於審理容積移轉申請案件，對於第 89 點規定獎勵容積上限，究否包含容積移轉量，產生疑義，故擬提請大會研議。</p> <p>二、要點條文修正過程：</p> <p>(一) 89.11.1 變更林口特定區計畫（第二次通盤檢討）（內政部都委會第 477 及 478 次審查通過部份）：</p> <p>第 80 點第 4 款：「依第 80 點獎勵之總額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。」</p> <p>(二) 93.03.15 變更林口特定區（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）：</p> <p>1. 修訂第 80 點第 4 款為第 89 點第 6 款：「依本要點規定獎勵之容積總額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。但經辦理市地重劃完成之住宅區，依本點第五款之大規模整體開發及開</p>		

發時程獎勵之容積，得以外加方式不予計入上開獎勵容積總額度」。

2. 增訂第 90 點：「經縣政府訂之具有紀念性或藝術價值之歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之『都市計畫容積移轉實施辦法』規定辦理。」

三、本案執行情形說明：

- (一) 有關林口特定區計畫內接受基地，若依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉，須否受該土地使用分區管制要點第 89 點第 6 款獎勵容積總額度不超過基地面積乘以該基地容積率 30% 上限之規定，前經本府 96 年 10 月 11 日北府城開字第 0960666955 號函詢內政部營建署。依營建署以 96 年 10 月 26 日營署都字第 0962917863 號函覆：「前開規定疑義涉及都市計畫之執行，應由貴府本於權責自行核處。如有疑義，應依林口特定區計畫土地使用分區管制要點第 91 點規定爭議事項提請該管都市計畫委員會審定。」(如附件二)，該要點第 91 點規定「本要點土地使用分區之管制爭議事項，得提請該管都市計畫委員會審定，惟如台北縣及桃園縣都市計畫委員會審定結果不同者，應報部核處後，再據以執行。」
- (二) 本府以往受理數件林口特定區計畫內申請容積移轉案，其移入容積及獎勵容積之合計，未有超過基準容積 30% 之上限。由於林口特定區土管之執行涉及本縣與桃園縣兩縣權責，本府前以 96 年 11 月 22 日北府城開字第 0960772126 號函詢桃園縣政府，該府 96 年 11 月 27 日府城都字第 0960395255 號函覆「...南崁新市鎮都市計畫...本府目前尚無林口特定區計畫內容積移轉案件」(如附件三)，惟經電洽該府表示曾以 96 年 10 月 23 日府城鄉字第 0960357801 號函示「.....查都市計畫容積移轉實施辦法第五條所稱容積移轉係指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用，非以容積獎勵方式提高容積，故不適用上開土管要點第六點規定。」(如附件四)，對於本案之看法亦如是。

四、營建署市鄉規劃局建議草案：

內政部營建署市鄉規劃局刻正辦理「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討)」草案，其中針對土地使用分區管制要點於 96 年 11 月 29 日提出修(增)訂要點第 79 點第 6 款為：「依本要點規定獎勵之容積總額度(含容積移轉)以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。但經辦理市地重劃完成之住宅區，依本點第五款之大規

	<p>模整體開發及開發時程獎勵之容積，得以外加方式不予計入上開獎勵容積總額度。」之建議（如附件五），惟尚未辦理公開展覽及提內政部都委會討論。</p> <p>五、有關林口特定區內土地使用分區管制要點第 89 點第 6 款有關容積獎勵上限是否包含同要點第 90 點申請之容積移轉，提請本會討論。</p>
初核意見	<p>一、由於容積移轉係指一宗土地容積移轉至其他可建築土地建築使用，屬發展權移轉性質，似不宜視為獎勵，故建議不受第 89 點第 6 款基地面積乘以該基地容積率之 30% 上限之規定。</p> <p>二、前項建議事項，俟大會同意後即函送內政部營建署供審議參考。</p>
決議	<p>請作業單位提供過去執行情形、本縣容積移轉審查許可自治條例（草案）制定內容、桃園縣政府見解及法規規定等，請內政部就規劃原意予以解釋，並供內政部都委會審議林口特定區計畫第三次通盤檢討案參考。</p>

案由	變更瑞芳都市計畫（部分住宅區為道路用地）	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說 明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、提案緣由：</p> <p>本案為瑞芳鎮北平交道南側道路拓寬工程而配合辦理變更為道路用地，前經本縣都市計畫委員會第三五九次大會審竣，惟會議決議本案需重新套疊與檢核變更範圍及地號，若有誤則應請規劃單位修正送府檢核後，重新補辦公開展覽程序。</p> <p>本案經作業單位檢核書、圖並修正完竣後，業於 96 年 8 月 6 日辦理公开展覽一個月，期間無人民陳情意見，依上次大會決議於 96 年 11 月 14 日逕予報內政部都市計畫委員會審議，經內政部營建署於 96 年 11 月 26 日函文退請本府完備都市計畫法定程序後再行審議，故本案再次提本縣都市計畫委員會審議，以利重行報部續審。</p> <p>四、變更內容：</p> <p>本案經檢核後，變更內容係為瑞芳鎮明燈段 443-1、444-1、444-3 及 444-4 地號等 4 筆土地，變更住宅區為道路用地，面積為 0.034034 公頃，變更位置詳變更位置示意圖。</p>		
初 核 意 見	<p>本案經 96 年 8 月 6 日重新公开展覽完畢，期間並無人民陳情意見，擬照案通過，賡續提報內政部審議程序。</p>		
決 議	<p>依初核意見通過。</p>		

案由	「變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案」暨「擬定永和都市計畫（市四用地東側商業區）細部計畫案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>貳、申請單位：欣紘建設股份有限公司。</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款、第二十四條暨「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」。</p> <p>肆、計畫緣由：</p> <p>本案原為依據「都市計畫法台灣省施行細則」第十六條申請住宅區設置大型商場（店）及飲食店，並經縣政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生核准，且領有建造執照(87 永建字第 098 號)在案。</p> <p>然隨著地區逐漸成長繁榮，本地區亦因捷運中和線的通車，人口逐漸呈現聚集現象，使得地區鄰里性商業活動呈現穩定成長狀態。為建立便利完善之地區生活機能，帶動週邊商業良性發展，本開發擬建構一完善商業設施與辦公空間之複合空間，期能提供便利之購物及辦公環境，以促進地方繁榮，故依本縣 88.11.18 八八北府工都字第 437878 號公告「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」(以下簡稱商業區審議原則)規定研提本變更計畫案。</p> <p>本案於 93 年間辦理公開展覽及說明會及縣都委會專案小組研商會議審議後，提請本縣都市計畫委員會 93.07.22 第 332 次大會審議，決議三項審議原則，請申請單位就該審議原則妥慎考慮，若接受則續提本縣都委會審議，若否，則駁回兩案申請變更計畫。</p> <p>由於本縣議會第 16 屆第 2 次定期會金議員介壽所提第 47 案「請促成得和派出所用地捐給縣府一事」，涉及本案研提之回饋內容，故縣府以 96.03.29 北府城規字第 0960196092 函請業者正式函復，申請單位乃以 96.05.30(96)字欣開第 164-40 號函覆原則同意續辦，惟建議修正第 332 次縣都委會決議審議原則，故提本縣都市計畫委員會第 370 會議，會中決議「原則同意本次業者所提兩點修正意見，有關業者另提恢復原專案小組刪除之土管要點請作業單位先行審核後，續提下次大會審議。」故有關土管要點建議修正內容再提都委會大會審議。</p> <p>伍、計畫位置：</p> <p>變更位置位於民權路與更生街交口東側街廓，西北側為市場用地，南側隔更生街即為秀山國小。變更範圍包括台北縣永和市民權段 478</p>		

	<p>地號一筆土地，變更面積依土地登記簿登載為 0.5558 公頃。(詳見圖一)</p> <p>肆、辦理經過：</p> <p>一、經本府 93.01.27 北府城規字第 0930024626 號函准依都市計畫法第二十七條第一項第三款(為適應經濟發展之需要)辦理個案變更都市計畫。</p> <p>二、本府於 93.02.23 北府城規字第 093009160 號公告，自 93.02.23 起公開展覽卅天(刊登於 93.02.24、25、26 工商時報)，並於 93.03.05 上午十時假永和市公所舉辦說明會。公開展覽期間收到公民或團體陳情意見計一件。</p> <p>三、本案歷經一次現場勘查及五次專案小組研商會議審議通過，並提本縣都市計畫委員會 93.07.22 第 332 次大會審議及 96.11.02 第 370 次大會審議。</p> <p>柒、業者建議修正內容</p> <p>依內政部對工業區變更之通案決議及台北縣審議案例，均納入可適用容積移轉或獎勵之規定，故建議本案維持原公展可適用容積移轉之條文，另亦維持原訂定容積獎勵上限，藉以控管地區總量發展之管制(詳表三)。</p>
<p>決 議</p>	<p>一、本縣都委會陳委員名能係為本案之建築師，故於審理本案時，依各級都市計畫委員會組織規程第十一條規定自行迴避。</p> <p>二、除土管要點第三點有關建物變更使用時，容積得依原使用執照予以認定乙節未便採納外，餘依申請單位所提意見通過，詳附表一。</p>

附表一 「擬定永和都市計畫（市四用地東側商業區）細部計畫案」土地使用分區管制要點審查意見對照表

公開展覽草案條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會第 370 次決議	申請單位建議內容	縣都委會第 371 次決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	照案通過		—	依專案小組意見通過。
二、本計畫區劃定左列使用分區及公共設施用地： （一）商業區 （二）機關用地 （三）廣場用地	修正通過 修正為： 二、本計畫區劃定左列使用分區及公共設施用地： （一）商業區 （二）機關用地 （三）停車場用地 （四）綠地用地 理由：配合細部計畫擬定內容修正。		—	依專案小組意見通過。
三、商業區為促進商業發展而劃定，不得為都市計畫法台灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地使用，其土地及建築物使用應依左列規定： （一）建蔽率不得大於百分之八〇。 （二）容積率不得大於百分之四四〇。	修正後通過 修正為： 商業區為促進商業發展而劃定，不得為都市計畫法台灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地使用，（方案一） <u>並不得供作住宅使用</u> ，（方案二） <u>其供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十</u> ，其土地及建築物使用應依左列規定： （一）建蔽率不得大於百分之 <u>七〇</u> 。 （二）容積率不得大於百分之四四〇。 理由： 1. （方案一）按所提開發計畫、公共設施類別、交通影響評估均係以商業設施為規劃依據等，另參照中和水岸發展區變更為商業	商業區為促進商業發展而劃定，不得為都市計畫法台灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地使用， <u>三樓以下不得供作住宅使用</u> ，其土地及建築物使用應依左列規定： （一）建蔽率不得大於百分之七〇。 （二）容積率不得大於百分之四四〇。	民權段基地建議增列下列規定： <u>本細部計畫發布實施前既有建物，其變更使用時，容積得依原使用執照予以認定；各樓層建築面積並得依本細部計畫規定建蔽率酌予調整，惟不得超過原使用執照核定之容積總量。</u> 理由： 1. 避免既有建物變更使用執照產生疑義。 2. 賦予配合商業行為引入酌於調整建築使用之彈性。	維持縣都委會第 370 次會議決議。

	<p>區審議通過案例，變更計畫範圍內之商業區不宜供住宅使用，爰增列限制住宅使用。</p> <p>(方案二)因應台北縣產業發展環境與商業需求情況，同意本案商業區供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十。</p> <p>2. 為增加開放空間及增進都市景觀，按永和一通草案及台北縣土地使用分區管制要點共通性原則修正草案中業將商業區之建蔽率酌予調降百分之十。</p>			
<p>四、機關用地其土地及建築物使用應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之五〇。</p> <p>(二)容積率不得大於百分之二五〇。</p>	照案通過		-	依專案小組意見通過。
<p>五、廣場用地除依其指定之使用項目使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。</p>	<p>本條文刪除</p> <p>理由：</p> <p>配合細部計畫擬定內容修正。</p>		-	依專案小組意見通過。
<p>六、計畫區臨民權路與更生街側應自道路境界線設置不得少於三點五二公尺之騎樓，其淨高不得少於三公尺，騎樓內不得設置障礙物，退縮騎樓地未建築部分得計入法定空地。計畫區自基地境界線應至少退縮一公尺建築，該退縮部分面積得計入法定空地。</p>	<p>本條文刪除</p> <p>理由：</p> <p>1. 配合現況不予規定。</p> <p>2. 本要點規定：「本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定」，未來改建仍應回歸永和都市計畫土地使用分區管制要點有關商業區退縮規定辦理。</p>		-	依專案小組意見通過。
<p>七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正為：</p> <p>為鼓勵基地設置公益性設施及公共停車空間，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所</p>		<p>建議維持公展條文。</p> <p>理由：考量永和都市計畫現況開放空間不足，透過開放空間獎勵，鼓勵留設開放空間，以提升整體環境品質，建議除維持專</p>	依申請單位建議事項通過。

<p>容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，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或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依下列規定，增加興建樓地板面積：</p> <p>1. 增設停車空間，係指建築物依第九條第二項規定所應附設之停車空間外，另行增設之停車空間。</p> <p>2. 鼓勵增設停車空間之建築物，其樓地板面積合計之最大值按左列公式計算：</p> <p>$\Sigma FA=FA+\Delta FAu+\Delta FAd$</p> <p>FA：建築基地基準樓地板面積：於未實施容積管制地區依建築技術規則，核算地面層以上各層樓地板面積之和(不含屋頂突出物及法定騎樓)；於實施容積管制地區依容積管制規定核算。</p> <p>FAu：地面層以上增設停車空間樓層之樓地板面積之和。但每輛停車空間換算樓地板面積最大不得超過四十平方公尺。</p> <p>FAd：增設地下層之停車空間允許額外增加之樓地板面積，應計入核算法定停車空間。</p> <p>$FAd=25\times N\times M\leq 0.2FA$</p> <p>N：增設停車空間之停車數量(設機械停車設備者每一停車空間以0．六輛計算，每層增設停車位數量小於十輛者，N值以零計算。但採用符合國家標準之全自動升降機械停車設備者，不在此限)。</p> <p>M：鼓勵係數，如下表：</p> <table><tr><th>使用分區</th><th>鼓勵係數</th><th>路寬</th><th>商業區</th></tr><tr><td>六公尺≤面臨道路寬度<八公尺</td><td></td><td></td><td>1／2</td></tr><tr><td>八公尺≤面臨道路寬度<十五公尺</td><td></td><td></td><td>2／3</td></tr><tr><td>十五公尺≤面臨道路寬度</td><td></td><td></td><td>1</td></tr></table>	使用分區	鼓勵係數	路寬	商業區	六公尺≤面臨道路寬度<八公尺			1／2	八公尺≤面臨道路寬度<十五公尺			2／3	十五公尺≤面臨道路寬度			1	<p>提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，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或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(二)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，增加興建樓地板面積。</p> <p>理由：</p> <p>1. 為鼓勵基地設置公益性設施及公共停車空間，訂定容積獎勵措施，開放空間容積獎勵部份，不予同意。</p> <p>2. 文辭修正。</p> <p>3. 條次修正。</p>	<p>案小組決議之停獎、公益性設施外，公展時之開放空間獎勵仍予維持。</p>
使用分區	鼓勵係數	路寬	商業區															
六公尺≤面臨道路寬度<八公尺			1／2															
八公尺≤面臨道路寬度<十五公尺			2／3															
十五公尺≤面臨道路寬度			1															

基地臨接兩條以上寬度不同之道路時，其鼓勵係數按最寬道路之係數計算。

3. 增設停車空間建築物之允建高度、允建樓層數、深度比、高度及依建築技術規則建築設計施工編第二十七條規定核計建蔽率之樓層數，高度之計算得將基地地面(GL)提高鼓勵增加樓層高度值起算。鼓勵增加樓層高度值等於增設停車空間之樓層高度總和(地下層整層作停車使用其停車空間數量在十五輛以上，且增設停車空間在十輛以上者，該樓層高度得計算在內)。

鼓勵增加樓層高度最大值如下表。但每層停車空間高度超過三公尺以上者以三公尺計算。依前項規定興建之建築物，其日照仍應依有關規定辦理。

使用分區 鼓勵增加樓層高度值路寬	商業區
六公尺 \leq 面臨道路寬度 $<$ 八公尺	六公尺或二樓
八公尺 \leq 面臨道路寬度 $<$ 十五公尺	九公尺或三樓
十五公尺 \leq 面臨道路寬度	十二公尺或四樓

地面層需設置法定騎樓時，其高度依有關規定核計。但最大不得超過四公尺。

4. 增設停車空間之樓層除與其他使用以無開口之防火牆區隔及建築法第十條之建築物設備外，應整層供停車使用，並得與法定停車空間設於同一樓層，每層增設停車空間不得少於十輛。
5. 依本項增設之申請案，其於法定空地上不得設置停車空間、機車停車空間。
6. 於地面上增設停車空間者應自地面層向上(含地面層)連續樓層設置，其於地面下增設停車空間者，應自該層連續樓層設置為限。
7. 地面層以上供停車空間使用之樓層，其面向道路之外牆，每一立面應透空二分之一以上(樓梯間電梯間及排煙室除外)，並不得設置窗戶。但設置符合國家標準全自動昇降之機械停車空間者不受此限。
8. 每增設一輛停車空間，應於地面層、第二層或地下第一層設置0.75輛機車停車空間(寬一公尺，長二公尺)，且不得設置於法定空地上，設置之機

<p>車停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p> <p>9. 增設之停車空間，應保留百分之二比例供作身心障礙者使用，設置數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p> <p>10. 增設之停車空間，應提供公眾使用，除應於建造執照、使用執照及平面圖上加註「於X層增設公共停車空間X輛供公眾使用」外，起造人或所有權人並應於建築物基地明顯位置設置標示牌，並負責管理維護（標示牌規格如附圖一）。</p> <p>增設之停車空間，均由主管建築機關審核。但如停車總數超過一五〇部(含法定停車空間)應先檢送交通影響評估送本府交通局審核。</p>										
<p>八、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，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> <p>(一)捐贈土地屬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。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一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。</p> <p>(三)捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵。</p> <p>1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。</p> <p>2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>3. 獎勵標準</p> <table><tr><td>捐贈項目</td><td>捐贈最小規模</td><td>獎勵樓地板面積</td></tr><tr><td>鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地</td><td>1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。</td><td>捐贈土地面積×容積率*一五〇%</td></tr></table>	捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積	鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。	捐贈土地面積×容積率*一五〇%	<p>本條文刪除理由：</p> <p>參照中和水岸發展區變更為商業區案及台北縣轄內依「工業區變更審議規範」申請變更並已發布實施案例，變更計畫範圍內之商業區均無本點容積移轉或獎勵之適用。</p>		<p>建議維持公展條文。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依內政部對工業區變更之通案決議及台北縣審議案例，均納入可適用容積移轉或獎勵之規定。</p> <p>2. 永和都市計畫配合瓦瑤溝之綠地用地係指定以容積移轉方式辦理，故本案適用容積移轉得加速公共設施用地取得。</p>	<p>考量住宅區及商業區原本即適用容積移轉及容積獎勵規定，且土管第九點亦一併恢復原專案小組有關得增加容積上限（50%）之規定，故依申請單位建議事項通過。</p>
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積								
鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。	捐贈土地面積×容積率*一五〇%								

社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	3. 應興闢完成。					
	1. 面積三〇〇平方公尺以上。 2. 基地面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 3. 無須興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率*一五〇%				
4. 上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經縣府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照。						
九、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，惟各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。			本條文刪除 理由： 配合原公展條文第七、八點之刪除。		建議維持公展條文。 理由： 1. 配合前述獎勵項目恢復公展條文獎勵上限之規定。 2. 未來最大容積獎勵額度並未超過縣都委會專案小組決議之 50%(公益性設施 30%加停車獎勵 20%為 50%)，僅就適用項目予以增加。	依申請單位建議事項修正通過。 修正為： 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，惟建築基地之容積包含容積移轉及容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。 理由： 容積移轉非屬容積獎勵之一種，故於條文中明確敘明。
十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。			本條文刪除 理由： 1. 配合現況不予規定。 2. 本要點規定：「本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定」，未來改建仍應回歸永和都市計畫土地使用分區管制要點有關商		-	依專案小組意見通過。

	業區地下開挖率規定辦理。			
<p>十一、本計畫區都市設計管制事項如左列規定：</p> <p>(一)交通運輸系統 依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」規定，建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <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 1. 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。 2. 街道傢俱之設置應就舒適性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。</p>	<p>修正後通過 修正為： 七、商業區應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.5 倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位，原使用執照核准之建築物增設停車空間鼓勵辦法所提供之停車位得計入一併檢討。</p> <p>理由： 1. 永和都市計畫公共停車供給不足，爰依永和一通草案商業區停車空間修正提高停車位設置標準。 2. 增訂第八點須經都市設計審議事宜。 3. 條次調整。</p>		<p>民權段基地規定建議作下列修正： 使用執照核准之建築物增設停車空間鼓勵辦法所提供之停車位得計入一併檢討外，機車停車空間設置樓層得不受限制。</p> <p>理由： 1. 民權段建物機車停車位僅能設於地下三層及以下樓層，與 93 年「臺北縣建築物機車停車空間設置要點」僅得設於地面層至地下二層規定不符。 2. 考量該建物於 90 年即取得使照，且確保交評及土管規定提供足夠停車空間，故明訂以避免執行義。</p>	依申請單位建議事項通過。
	<p>增訂 八、本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得申請建築執照。</p> <p>理由：為確保環境品質。</p>		-	依專案小組意見通過。
<p>十二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>修正後通過 修正為：第九點，餘照案通過。</p> <p>理由：條次調整。</p>		-	依專案小組意見通過。

案由	「變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案」暨「擬定永和都市計畫（油二用地北側商業區）細部計畫案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>貳、申請單位：林長興建設股份有限公司。</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款、第二十四條暨「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」。</p> <p>肆、計畫緣由：</p> <p>本案原為依據「都市計畫法台灣省施行細則」第十六條申請住宅區設置大型商場（店）及飲食店，並經縣政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生核准，且領有建造執照(87 永建字第 098 號)在案。</p> <p>然隨著地區逐漸成長繁榮，本地區亦因捷運中和線的通車，人口逐漸呈現聚集現象，使得地區鄰里性商業活動呈現穩定成長狀態。為建立便利完善之地區生活機能，帶動週邊商業良性發展，本開發擬建構一完善商業設施與辦公空間之複合空間，期能提供便利之購物及辦公環境，以促進地方繁榮，故依本縣 88.11.18 八八北府工都字第 437878 號公告「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」（以下簡稱商業區審議原則）規定研提本變更計畫案。</p> <p>本案於 93 年間辦理公開展覽及說明會及縣都委會專案小組研商會議審議後，提請本縣都市計畫委員會 93.07.22 第 332 次大會審議，決議三項審議原則，請申請單位就該審議原則妥慎考慮，若接受則續提本縣都委會審議，若否，則駁回兩案申請變更計畫。</p> <p>由於本縣議會第 16 屆第 2 次定期會金議員介壽所提第 47 案「請促成得和派出所用地捐給縣府一事」，涉及本案研提之回饋內容，故縣府以 96.03.29 北府城規字第 0960196092 函請業者正式函復，申請單位乃以 96.05.30(96)字欣開第 164-40 號函覆原則同意續辦，惟建議修正第 332 次縣都委會決議審議原則，故提本縣都市計畫委員會第 370 會議，會中決議「原則同意本次業者所提兩點修正意見，有關業者另提恢復原專案小組刪除之土管要點請作業單位先行審核後，續提下次大會審議。」故有關土管要點建議修正內容再提都委會大會審議。</p> <p>伍、計畫位置：</p> <p>變更位置位於永利路與永貞路交叉口北側街廓，東北側隔永貞路 70 巷即為永利市場。變更範圍包括台北縣永和市永利段 225 地號等七筆土地，變更面積依土地登記簿登載為 0.4989 公頃。<u>（詳見圖一）</u></p>		

陸、辦理經過：

- 一、經本府 93.01.27 北府城規字第 0930024626 號函准依都市計畫法第二十七條第一項第三款（為適應經濟發展之需要）辦理個案變更都市計畫。
- 二、本府於 93.02.23 北府城規字第 093009160 號公告，自 93.02.23 起公開展覽卅天（刊登於 93.02.24、25、26 工商時報），並於 93.03.05 上午十時假永和市公所舉辦說明會。公開展覽期間收到公民或團體陳情意見計一件。
- 三、本案歷經一次現場勘查及五次專案小組研商會議審議通過，並提本縣都市計畫委員會 93.07.22 第 332 次大會審議及 96.11.02 第 370 次大會審議。

柒、業者建議修正內容

依內政部對工業區變更之通案決議及台北縣審議案例，均納入可適用容積移轉或獎勵之規定，故建議本案維持原公展可適用容積移轉之條文，另亦維持原訂定容積獎勵上限，藉以控管地區總量發展之管制(詳表三)。

決

- 一、本縣都委會陳委員名能係為本案之建築師，故於審理本案時，依各級都市計畫委員會組織規程第十一條規定自行迴避。
- 二、依申請單位所提意見通過，詳附表一。

議

附表一「擬定永和都市計畫（油二用地北側商業區）細部計畫案」土地使用分區管制要點審查意見對照表

公開展覽草案條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會第 370 次決議	申請單位建議內容	縣都委會第 371 次決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	照案通過		-	依專案小組意見通過。
二、本計畫區劃定左列使用分區及公共設施用地： （一）商業區 （二）廣場用地	照案通過		-	依專案小組意見通過。
三、商業區為促進商業發展而劃定，不得為都市計畫法台灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地使用，其土地及建築物使用應依左列規定： （一）建蔽率不得大於百分之八〇。 （二）容積率不得大於百分之四四〇。	修正後通過 修正為： 商業區為促進商業發展而劃定，不得為都市計畫法台灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地使用，（方案一） <u>並不得供作住宅使用</u> ，（方案二） <u>其供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十</u> ，其土地及建築物使用應依左列規定： （一）建蔽率不得大於百分之 <u>七〇</u> 。 （二）容積率不得大於百分之四四〇。 理由： 1. （方案一）按所提開發計畫、公共設施類別、交通影響評估均係以商業設施為規劃依據等，另參照中和水岸發展區變更為商業區審議通過案例，變更計畫範圍內之商業區不宜供住宅使用，爰增列限制住宅使用。 （方案二）因應台北縣產業發展環境與商業需求情況，同意本案商業區供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十。 2. 為增加開放空間及增進都市景觀，按永和一通草案及台北縣土地使用分區管制要點共通性原則修正草案中業將商業區之建蔽率酌予調降百分之十。	商業區為促進商業發展而劃定，不得為都市計畫法台灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地使用， <u>三樓以下不得供作住宅使用</u> ，其土地及建築物使用應依左列規定： （一）建蔽率不得大於百分之七〇。 （二）容積率不得大於百分之四四〇。	-	維持縣都委會第 370 次會議決議。
四、廣場用地除依其指定之使用項目使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。	修正後通過 修正為： 廣場用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。		-	依專案小組意見通過。

	理由：為確保環境品質。			
五、計畫區臨永亨路及永貞路七十巷側應自道路境界線設置不得少於三點五二公尺之騎樓，其淨高不得少於三公尺，騎樓內不得設置障礙物，退縮騎樓地未建築部分得計入法定空地。計畫區自基地境界線應至少退縮一公尺建築，該退縮部分面積得計入法定空地。	修正後通過 修正為：計畫區臨永貞路應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且不得設置圍籬，計畫區臨永亨路及永貞路七十巷側應自道路境界線設置不得少於三點五二公尺之騎樓，其淨高不得少於三公尺，騎樓內不得設置障礙物。 理由： 1. 參酌內政部訂頒「都市計畫細部計畫審議原則」第十六條規定予以修正。 2. 延續鄰近住宅區騎樓之一致性。		-	依專案小組意見通過。
六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 （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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 3. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 4. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 （三）凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依下列規定，增加興建樓地板面積： 1. 增設停車空間，係指建築物依第九條第二項規定所應附設之停車空間外，另行增設之停車空間。 2. 鼓勵增設停車空間之建築物，其樓地板面積合計之最大值按左列	修正後通過 修正為： 為鼓勵基地設置公益性設施及公共停車空間，訂定下列獎勵措施： （一）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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 （二）凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，增加興建樓地板面積。 理由： 1. 為鼓勵基地設置公益性設施及公共停車空間，訂定容積獎勵措施，開放空間容積獎勵部份，不予同意。 2. 文辭修正。		建議維持公展條文。 理由：考量永和都市計畫現況開放空間不足，透過開放空間獎勵，鼓勵留設開放空間，以提升整體環境品質，建議除維持專案小組決議之停獎、公益性設施外，公展時之開放空間獎勵仍予維持。	依申請單位建議事項通過。

公式計算：

$$\Sigma FA = FA + \Delta FAu + \Delta FAd$$

FA：建築基地基準樓地板面積：於未實施容積管制地區依建築技術規則，核算地面層以上各層樓地板面積之和（不含屋頂突出物及法定騎樓）；於實施容積管制地區依容積管制規定核算。

FAu：地面層以上增設停車空間樓層之樓地板面積之和。但每輛停車空間換算樓地板面積最大不得超過四十平方公尺。

FAd：增設地下層之停車空間允許額外增加之樓地板面積，應計入核算法定停車空間。

$$FAd = 25 \times N \times M \leq 0.2FA$$

N：增設停車空間之停車數量（設機械停車設備者每一停車空間以0.6輛計算，每層增設停車位數量小於十輛者，N值以零計算。但採用符合國家標準之全自動升降機械停車設備者，不在此限）。

M：鼓勵係數，如下表：

使用分區	鼓勵係數	路寬	商業區
六公尺 \leq 面臨道路寬度 $<$ 八公尺			1 / 2
八公尺 \leq 面臨道路寬度 $<$ 十五公尺			2 / 3
十五公尺 \leq 面臨道路寬度			1

基地臨接兩條以上寬度不同之道路時，其鼓勵係數按最寬道路之係數計算。

3. 增設停車空間建築物之允建高度、允建樓層數、深度比、高度及依建築技術規則建築設計施工編第二十七條規定核計建蔽率之樓層數，高度之計算得將基地地面(GL)提高鼓勵增

加樓層高度值起算。鼓勵增加樓層高度值等於增設停車空間之樓層高度總和（地下層整層作停車使用其停車空間數量在十五輛以上，且增設停車空間在十輛以上者，該樓層高度得計算在內）。

鼓勵增加樓層高度最大值如下表。但每層停車空間高度超過三公呎以上者以三公呎計算。依前項規定興建之建築物，其日照仍應依有關規定辦理。

使用分區 鼓勵增加樓層高度值路寬	商業區	
六公尺≤面臨道路寬度<八公尺	六公尺或二樓	
八公尺≤面臨道路寬度<十五公尺	九公尺或三樓	
十五公尺≤面臨道路寬度	十二公尺或四樓	

地面層需設置法定騎樓時，其高度依有關規定核計。但最大不得超過四公尺。

4. 增設停車空間之樓層除與其他使用以無開口之防火牆區隔及建築法第十條之建築物設備外，應整層供停車使用，並得與法定停車空間設於同一樓層，每層增設停車空間不得少於十輛。

5. 依本項增設之申請案，其於法定空地上不得設置停車空間、機車停車空間。

6. 於地面上增設停車空間者應自地面層向上(含地面層)連續樓層設置，其於地地下增設停車空間者，應自該層連續樓層設置為限。

7. 地面層以上供停車空間使用之樓層，其面向道路之外牆，每一立面應透空二分之一以上(樓梯間電梯間及排煙室除外)，並不得設置窗戶。但設置符合國家標準全自動昇降之機械停車空間者不受此限。

<p>8. 每增設一輛停車空間，應於地面層、第二層或地下第一層設置0.75輛機車停車空間(寬一公尺，長二公尺)，且不得設置於法定空地上，設置之機車停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p> <p>9. 增設之停車空間，應保留百分之二比例供作身心障礙者使用，設置數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p> <p>10. 增設之停車空間，應提供公眾使用，除應於建造執照、使用執照及平面圖上加註「於X層增設公共停車空間X輛供公眾使用」外，起造人或所有權人並應於建築物基地明顯位置設置標示牌，並負責管理維護(標示牌規格如附圖一)。</p> <p>增設之停車空間，均由主管建築機關審核。但如停車總數超過一五〇部(含法定停車空間)應先檢送交通影響評估送本府交通局審核。</p>				
<p>七、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，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> <p>(一)捐贈土地屬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。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一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。</p> <p>(三)捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵。</p> <p>5. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及</p>	<p>本條文刪除</p> <p>理由：</p> <p>參照中和水岸發展區變更為商業區案及台北縣轄內依「工業區變更審議規範」申請變更並已發布實施案例，變更計畫範圍內之商業區均無本點容積移轉或獎勵之適用。</p>		<p>建議維持公展條文。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依內政部對工業區變更之通案決議及台北縣審議案例，均納入可適用容積移轉或獎勵之規定。</p> <p>2. 永和都市計畫配合瓦瑤溝之綠地用地係指定以容積移轉方式辦理，故本案適用容積移轉得加速公共設施用地取得。</p>	<p>考量住宅區及商業區原本即適用容積移轉及容積獎勵規定，且土管第八點亦一併恢復原專案小組有關得增加容積上限(50%)之規定，故依申請單位建議事項通過。</p>

<p>內容，由本縣都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。</p> <p>6. 所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>7. 獎勵標準</p> <table><tr><th>捐贈項目</th><th>捐贈最小規模</th><th>獎勵樓地板面積</th></tr><tr><td>鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地</td><td>1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。</td><td>捐贈土地面積×容積率×一五〇%</td></tr><tr><td>社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地</td><td>1. 面積三〇〇平方公尺以上。 2. 基地面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 3. 無須興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。</td><td>捐贈土地面積×容積率×一五〇%</td></tr></table> <p>8. 上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經縣府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照。</p>			捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積	鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×一五〇%	社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積三〇〇平方公尺以上。 2. 基地面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 3. 無須興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×一五〇%				
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積													
鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×一五〇%													
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積三〇〇平方公尺以上。 2. 基地面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 3. 無須興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×一五〇%													
<p>八、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，惟各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。</p>			<p>本條文刪除理由： 配合原公展條文第六、七點之刪除。</p>		<p>建議維持公展條文。理由： 1. 配合前述獎勵項目恢復公展條文獎勵上限之規定。 2. 未來最大容積獎勵額度並未超過縣都委會專案小組決議之 50%(公益性設施 30%加停車獎勵 20%</p>	<p>依申請單位建議事項修正通過。 修正為： 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，惟建築基地之容積包含容積移轉及容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。 理由：</p>									

			為 50%)，僅就適用項目予以增加。	容積移轉非屬容積獎勵之一種，故於條文中明確敘明。
九、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	修正後通過 修正為： 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，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。 理由：條次調整。		—	依專案小組意見通過。
十、本計畫區都市設計管制事項如左列規定： (一)交通運輸系統 依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」規定，建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 (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，應維護安全並予美化。 (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。 (四)綠化植栽及景觀計畫 1. 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。 2. 街道傢俱之設置應就舒適性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。	修正後通過 修正為： 八、商業區應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.5 倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位。 理由： 1. 永和都市計畫公共停車供給不足，爰依永和一通草案商業區停車空間修正提高停車位設置標準。 2. 增訂第八點須經都市設計審議事宜。 3. 條次調整。		—	依專案小組意見通過。
	增訂 九、本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得申請建築執照。 理由：為確保環境品質。		—	依專案小組意見通過。
十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	修正後通過 修正為：第十點，餘照案通過。 理由：條次調整。		—	依專案小組意見通過。

案由	變更土城都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷十))細部計畫(土地使用分區管制規定修正案)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>一、辦理機關：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、檢討緣起及目的 「擬定土城都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷十））細部計畫書」，於9 年5月28日起發布實施。當時因區位條件良好，且面積廣大完整，評估應有發展為商場及辦公室使用之空間，然近年來土城市經濟發展迅速，人口逐年成長，復以北二高、捷運土城線通車後帶來之交通方便性，通勤人口增加，致住宅需求提高，實有調整使用項目之必要，以便於辦理開發時更增加規劃彈性，及符合市場需求。故擬修訂（捷十）用地細部計畫書內相關土地使用分區管制規定，使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。</p> <p>四、變更位置與範圍 捷運永寧站聯合開發用地（捷十），位於土城市中央路3段、承天路交口西南側，基地坐落土城市永和段5地號等29筆土地，面積為1,377.57 m²。</p> <p>五、變更理由 1.原細部計畫書中載明：「本基地將開發作為商場及辦公室使用，故無居住人口，」，爰不得開發住宅使用。 2.臺北市政府捷運工程局於辦理永寧站聯合開發計畫案甄選投資人之相關前置作業時，迭有外界詢及未來作為住宅使用之可行性，該局乃函詢臺北縣政府釋復略以：「．．．永寧站聯合開發用地不得作為住宅使用。若 貴管認定現況有開放作住宅之需要，建議應儘速研提辦理都市計畫變更，以符實際。」 3.為能提高投資人參與開發之意願，設計出更貼近市場脈動之不動產，締造公、私部門雙贏之局面，乃賦予更具彈性之土地使用管制規定。</p> <p>六、變更內容 調整基地使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理，並修正相關土地使用管制規定，詳附件一。</p> <p>七、變更後計畫 土地使用管制要點： (一)計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除基地面積之 30%可作商場使用外，其餘則保留作為轉運設施及公益性設施使用，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予計入容積率。</p>		

土地使用分區管制表

站別	編號	建蔽率	容積率	使用
永寧站	捷運系統 用地 (捷十)	60%	320%	一、得作捷運相關設施使用。 二、使用項目依都市計畫法臺灣省 施行細則第17條規定辦理。

說

明

(二)土地所有權人應捐地 15%，且其中 1/2 土地須作為公共設施用地，考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，得優先留設作道路，供通行使用；另 1/2 土地為可建築用地。回饋之可建築用地，得以其允建樓地板面積之 0% 代替。

(三)第(一)項所稱建蔽率及容積率，係指基地面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築基地之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地，係指計畫範圍應捐地予臺北縣政府 5% 須作為公共設施用地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之 30% 須作區內必要之公共設施用地而言。

(四)依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之 1/2。

(五)回饋之樓地板面積及土地於建築完成後，申請使用執照前應無條件登記為臺北縣所有(臺北縣取得建物部分將起造人登記為臺北縣)，並由臺北縣政府決定管理及運用之方式。

(六)本計畫區捷運系統用地之建築物，於申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

(七)降低空間壓迫感，應有景觀特別考量。

(八)申請建築時，應先經臺北縣都市設計審查委員會審查通過後始可發照。本基地申請開發時，對於基地出入口及轉運設施之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等，妥為規劃並納入都市設計審查。都市設計審議時，有關交通動線、裝卸位、公車彎位置、退縮設計等，應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。

(九)為規劃都市防災預警系統及避難空間，本捷運系統聯合開發用地日後之開發應研擬都市防災計畫，規劃救災避難路線(包括消防救災路線、火災延燒防止地帶等)、防災救災據點(包括避難場所和避難設施等)及緊急維生系統，並經臺北縣都市設計審查委員會審查通過後始得發照建築。

(十)本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依有關法令規定辦理。

八、事業及財務計畫

本案變更並不涉及徵收土地、地上物拆遷補償及工程施作，故無需開發經費。

九、辦理經過

	<p>(一)本案依民國 9 年 8 月 15 日北府城規字第 090525667 號公告，自民國 9 年 8 月 30 日起至民國 9 年 9 月 28 日止，公開展覽 30 天，公告刊登於民國 9 年 8 月 30、31 日中華日報 C 版及 9 年 9 月 1 日中華日報第 B 版，並於民國 9 年 9 月 14 日下午 2 時假臺北縣土城市公所舉辦說明會。</p> <p>(二)公開展覽期間計收到人民或機關、團體陳情意見 4 件，詳附件二。</p> <p>(三)本案於 9 年 11 月 2 日本縣都市計畫委員會第 30 次大會審議，決議如下：「本案變更僅擬改依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條商業區之相關規定與規劃原意似有不符，請臺北市政府捷運工程局針對地區發展特性進行研析，並提出維持原計畫內商業使用項目之比例建議後，再提會審議。」</p> <p>十、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
初核意見	<p>建議除下列各點外，餘照案通過：</p> <p>一、旨案前於本縣都委會第 30 次會議審議時，主席指示臺北市政府捷運工程局提出相關案例之比較說明，再行研議商場及辦公室所佔比例是否以 1/2 或 1/3 為原則，與該局比例計算結果差異甚大，且原計畫規定建築物一樓基地面積 30%可作為商場使用，建議該局提出相關案例比較說明，並於審議通過後，於土地使用分區管制要點中加註基地商業使用比例。</p> <p>二、刪除土地使用分區管制第 2 點變更內容：「考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，得優先留設作道路，供通行使用」。</p> <p>三、參酌人民及機關、團體陳情意見，於計畫書中增列「柒、其他應配合事項」，規定基地開發時，須考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，土地所有權人捐贈之公共設施用地得優先留設作道路，且道路寬度不得小於八米，以供基地及鄰近地區通行使用。</p>
決議	<p>一、本案變更內容與規劃原意似仍有不符情形，請於提報本會專案小組提供意見後，再提會審議。</p> <p>二、請作業單位邀集府內經濟發展局等相關單位，針對地方發展特性，研商本案捷運系統聯合開發用地之使用項目，提出未來發展建議，供本會專案小組參考。</p>

案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(捷運系統永寧站聯合開發用地(捷一))細部計畫(土地使用分區管制規定修正案)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、檢討緣起及目的 「擬定土城(頂埔地區)都市計畫（捷運系統永寧站聯合開發用地（捷一））細部計畫書」，於9 年5月28日起發布實施。當時因區位條件良好，且面積廣大完整，評估應有發展為商場及辦公室使用之空間，然近年來土城市經濟發展迅速，人口逐年成長，復以北二高、捷運土城線通車後帶來之交通方便性，通勤人口增加，致住宅需求提高，實有調整使用項目之必要，以便於辦理開發時更增加規劃彈性，及符合市場需求。故擬修訂（捷一）用地細部計畫書內相關土地使用分區管制規定，使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理。</p> <p>四、變更位置與範圍 捷運永寧站聯合開發用地（捷一），位於土城市中央路3段、承天路交口西南側，基地坐落土城市永和段1號等 3筆土地，面積為306.66 m²。</p> <p>五、變更理由 1.原細部計畫書中載明：「本基地將開發作為商場及辦公室使用，故無居住人口，」，爰不得開發住宅使用。 2.臺北市政府捷運工程局於辦理永寧站聯合開發計畫案甄選投資人之相關前置作業時，迭有外界詢及未來作為住宅使用之可行性，該局乃函詢臺北縣政府釋復略以：「．．．永寧站聯合開發用地不得作為住宅使用。若 貴管認定現況有開放作住宅之需要，建議應儘速研提辦理都市計畫變更，以符實際。」 3.為能提高投資人參與開發之意願，設計出更貼近市場脈動之不動產，締造公、私部門雙贏之局面，乃賦予更具彈性之土地使用管制規定。</p> <p>六、變更內容 調整基地使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理，並修正相關土地使用管制規定，詳附件一</p> <p>七、變更後計畫 土地使用管制要點： (一)計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下表規定，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，建築物一樓部分除基地面積之 30%可作商場使用外，其餘則保留作為轉運設施及公益性設施使用，並予以綠美化，且應由使用單位負擔建造成本，得不予</p>		

計入容積率。

土地使用分區管制表

站別	編號	建蔽率	容積率	使用
永寧站	捷運系統 用地 (捷十)	60%	320%	一、得作捷運相關設施使用。 二、使用項目依都市計畫法臺灣省 施行細則第17條規定辦理。

(二)土地所有權人應捐地 15%，且其中 1/2 土地須作為公共設施用地，考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，得優先留設作道路，供通行使用；另 1/2 土地為可建築用地。回饋之可建築用地，得以其允建樓地板面積之 0% 代替。

(三)第(一)項所稱建蔽率及容積率，係指基地面積扣除必須作為公共設施土地後之可建築基地之建蔽率及容積率而言，且不含因聯合開發及其他獎勵所得樓地板面積。本項所稱公共設施土地，係指計畫範圍應捐地予臺北縣政府 5% 須作為公共設施用地及計畫範圍扣除自願捐地部分土地後之 30% 須作區內必要之公共設施用地而言。

(四)依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發時，除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，獎勵樓地板面積最大不得大於容積率之 1/2。

(五)回饋之樓地板面積及土地於建築完成後，申請使用執照前應無條件登記為臺北縣所有(臺北縣取得建物部分將起造人登記為臺北縣)，並由臺北縣政府決定管理及運用之方式。

(六)本計畫區捷運系統用地之建築物，於申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

(七)降低空間壓迫感，應有景觀特別考量。

(八)申請建築時，應先經臺北縣都市設計審查委員會審查通過後始可發照。本基地申請開發時，對於基地出入口及轉運設施之配置，應考量行人及各項運具之使用需求、優先順序及交通動線等，妥為規劃並納入都市設計審查。都市設計審議時，有關交通動線、裝卸位、公車彎位置、退縮設計等，應於設計時整體考量，並特別注意按行人、自行車、公車、機車、小汽車等順序優先之使用需求予以考量。

(九)為規劃都市防災預警系統及避難空間，本捷運系統聯合開發用地日後之開發應研擬都市防災計畫，規劃救災避難路線(包括消防救災路線、火災延燒防止地帶等)、防災救災據點(包括避難場所和避難設施等)及緊急維生系統，並經臺北縣都市設計審查委員會審查通過後始得發照建築。

(十)本計畫區之土地使用分區管制除上述規定事項外，其餘悉依有關法令規定辦理。

八、事業及財務計畫

本案變更並不涉及徵收土地、地上物拆遷補償及工程施作，故無需開發經費。

說

明

	<p>九、辦理經過</p> <p>(一) 本案依民國 98 年 8 月 15 日北府城規字第 090525667 號公告，自民國 98 年 8 月 30 日起至民國 98 年 9 月 28 日止，公開展覽 30 天，公告刊登於民國 98 年 8 月 30、31 日中華日報 C 版及 98 年 9 月 1 日中華日報第 B 版，並於民國 98 年 9 月 14 日下午 2 時假臺北縣土城市公所舉辦說明會。</p> <p>(二) 公開展覽期間計收到人民或機關、團體陳情意見 4 件，詳附件二。</p> <p>(三) 本案於 98 年 11 月 2 日本縣都市計畫委員會第 370 次大會審議，決議如下：「本案變更僅擬改依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條商業區之相關規定與規劃原意似有不符，請臺北市政府捷運工程局針對地區發展特性進行研析，並提出維持原計畫內商業使用項目之比例建議後，再提會審議。」</p> <p>十、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
初核意見	<p>建議除下列各點外，餘照案通過：</p> <p>一、旨案前於本縣都委會第 370 次會議審議時，主席指示臺北市政府捷運工程局提出相關案例之比較說明，再行研議商場及辦公室所佔比例是否以 1/2 或 1/3 為原則，與該局比例計算結果差異甚大，且原計畫規定建築物一樓基地面積 30% 可作為商場使用，建議該局提出相關案例比較說明，並於審議通過後，於土地使用分區管制要點中加註基地商業使用比例。</p> <p>二、刪除土地使用分區管制第 2 點變更內容：「考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，得優先留設作道路，供通行使用」。</p> <p>三、參酌人民及機關、團體陳情意見，於計畫書中增列「柒、其他應配合事項」，規定基地開發時，須考量地方發展、交通及公共安全、都市防災救援等需要，土地所有權人捐贈之公共設施用地得優先留設作道路，且道路寬度不得小於八米，以供基地及鄰近地區通行使用。</p>
決議	<p>一、本案變更內容與規劃原意似仍有不符情形，請於提報本會專案小組提供意見後，再提會審議。</p> <p>二、請作業單位邀集府內經濟發展局等相關單位，針對地方發展特性，研商本案捷運系統聯合開發用地之使用項目，提出未來發展建議，供本會專案小組參考。</p>

案由	變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）（部分農業區為住宅區及部分住宅區為農業區）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、申請單位：台北縣政府。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第 26 條。</p> <p>（二）內政部都市計畫委員會第 648 次、665 之會議決議。</p> <p>四、計畫緣起及變更理由：</p> <p>（一）變更緣起：</p> <p>本案土地位於淡水都市計畫北側，其自民國 57 年劃為都市土地即無變更之情事。復查早期淡水都市計畫之分區界線係依地籍線所劃定，惟嗣經樁位及地籍展套繪時產生誤差，致本案土地部分農業區土地誤為住宅區、部分住宅區土地誤為農業區土地，與原逕為分割後之地籍界線不符，且本案土地所有權人業依該疏誤分區繳交數十年稅捐，造成土地所有權人重大損失。是以，蔡全峰君、呂素珍君於「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）案」96 年 4 月 13 日第五次公開展覽期間提出上開陳情意見，惟經提內政部都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議審議，決議略為：「1. 不予討論(即未便採納)。理由：因建議事項非屬本次補辦公開展覽徵求意見範圍。2. 惟台北縣政府如認為本案有檢討變更之必要，請另案循都市計畫法定程序辦理。」。</p> <p>（二）變更理由：</p> <p>經考量淡水都市計畫本案土地早期之分區界線即依地籍線所劃定，案內土地係經樁位及地籍展套繪時產生誤差，土地所有權人業依疏誤分區繳交數十年稅捐，基於信賴保護原則，並符合實際都市規劃原意及避民怨，實有檢討變更之必要，爰依內政部都委會 648、665 次會議決議於淡水都市計畫（第三次通盤檢討）第二階段辦理變更事宜。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p>		

	<p>本案位於淡水都市計畫北端水碓子段 4-1、4、4-41、1-2、1 及 27-21 地號等部分土地，變更面積約 0.095 公頃（實施時應依據核定圖實際分割測量面積為準，請詳圖一變更位置示意圖、圖二變更內容示意圖）。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>本案變更內容即將水碓子段碓子段 4-1 等六筆地號部分土地上都市計畫農業區、住宅區之分區線，修正為與地籍線相同，即將農業區面積 0.055 公頃變更為住宅區，及住宅區面積 0.04 公頃變更為農業區。本次未變更部分均以原計畫內容為準。各變更案變更內容及變更理由詳見表一</p> <p>七、事業及財務計畫：</p> <p>本變更內容未涉及公共設施用地面積之變更，故事業及財務計畫均以原計畫內容為準。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>（一）「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討）案」第五次公開展覽期間提出陳情意見。</p> <p>（二）內政部都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議審議。</p> <p>（三）公開展覽：96 年 10 月 31 日起公開展覽 30 天。</p> <p>（四）公開說明會：96 年 11 月 13 日假淡水鎮公所召開。</p> <p>（五）人民陳情意見：無。</p> <p>九、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	照案通過。

表一 變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由	備註
	原計畫		新計畫			
	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
計畫區北側 (水碓子段 4-1、4、 4-41、1-2、1 及2721地號 等部分土地)	住宅區	0.04	農業區	0.04	一、本案土地位於淡水都市計畫北側，本區土地早自民國 57 年劃為都市土地即無變更之情事，惟因樁位及地籍展套繪誤差，致部分農業區土地誤為住宅區、部分住宅區土地誤為農業區土地，與逕為分割後之地籍界線不符。 二、土地所有權人於應屬農業區土地，均依住宅區土地規定繳交數十年稅捐，造成土地所有權人重大損失，為修正原計畫之展繪誤差，爰辦理本階段通盤檢討案，以修正此樁位及地籍展套繪之疏誤。	變更內容為將水碓子段碓子段 4-1 等六筆地號部分土地上之都市計畫農業區、住宅區之分區線，修正為與地籍線相同
	農業區	0.055	住宅區	0.055		

註：本次未變更部分悉依原計畫內容為準。

案由	變更新莊都市計畫(乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地) (安和段 117 地號等 22 筆地號) 主要計畫書	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：黃文娟</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>目前新莊市除副都心計畫正積極進行外，對於台一線兩側、捷運沿線的轉型發展亦極為重視，如捷運輔大站及丹鳳站間正規劃推動為策略型產業專用區，而本案位於新莊捷運線丹鳳站對面之街廓，將配合未來政策、計畫及現況趨勢調整適當之土地使用分區，期藉由捷運系統建設與捷運車站周邊土地的開發，帶動地方整體發展。</p> <p>本案土地原屬大宇化工廠股份有限公司所有，其餘為國有土地。基地之地上建物為東洋色彩股份有限公司使用，該公司業於民國 87 年註銷工廠登記。市區內閒置的工業區土地阻礙了都市的轉型與發展，同時也不符合土地利用效益，隨著都市層級的提升、人口不斷的增加的情形下，鑑於本區之地理條件之優越性及地區整體發展，土地所有權人擬配合新莊市都市發展之需求，故依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請辦理變更乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地，期有效開發利用閒置工業土地、更新地區環境，以活化都市機能，滿足地區居民之生活需求，並達以下目的：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、結合新莊市捷運系統等重大計畫，將原有低度或荒廢之工業區變更為住宅區，促進土地資源合理、有效利用，加速推動新莊市之轉型。 二、配合臺北縣都市更新政策，透過合法程序將低度使用之工業區變更為高使用之住宅區，提供便利、快適之居住及公共設施用地，優化地區生活環境品質。 三、以「捷運運輸規劃導向（TOD）規劃原則」，於捷運場站週邊提供必要之住宅使用，創造優質的活動空間，減少私人運具的使用，落實都市永續發展之長遠目標。 <p>伍、變更位置及範圍：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、變更位置 <p>本計畫區位於新莊都市計畫區西側，基地北側臨新莊市主要道路中正路，西側臨 8 米計畫道路民安路，南側為現況道路福營路，使用分區</p>		

為乙種工業區。(詳圖一)

二、變更範圍

計畫範圍北側及東側以尼斯可公司之土地為界，西側以丹鳳工業區為界，南側則以現況道路福營路為界，計畫範圍內之土地包括新莊市安和段地號 117 等 22 筆土地，都市計畫屬乙種工業區，本次將變更為住宅區、公園用地及道路用地，計畫範圍總面積為 18,563.66 平方公尺。

陸、變更理由：

申請變更基地上之工廠於民國 87 年停工後，土地及廠房即遭廢棄並由資源回收場佔用，土地亦遭拍賣，基地現址目前為資源回收場及停車場使用。基於新莊市生產結構轉型及實際發展之環境因素，現況已不具工業生產之優勢，未來擬配合捷運場站設置之契機，申請變更為住宅區，透過整體規劃提供優質住宅環境，並透過變更之手段提供必要性之公共設施，提升整體都市環境品質，提供捷運 TOD 規劃之多元發展，強化捷運生活圈之都市服務機能及公共設施服務水準。

柒、變更內容：

本案原公開展覽方案乙種工業區 (20527.35 m²) 變更為商業區 (20527.35 m²)，於專案小組審議時，考量人民陳情意見所提調整變更範圍，以及配合區域整體規劃構想，調整變更乙種工業區 (18563.66 m²) 為住宅區 (12994.56 m²)、公園用地 (4344.82 m²)、道路用地 (1224.28 m²)，其變更內容明細表詳一及圖二。

捌、實施進度及經費：

一、開發主體

開發主體將由開發業者自行辦理之各項開發事宜。

二、開發方式

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，申請者併行擬定細部計畫劃設必要性公共設施用地，且由開發業者自行興闢完成供公眾使用。

三、實施進度及經費

本計畫應於細部計畫發布實施二年內完成公共設施工程建設，並將所有權移轉為臺北縣政府所有，計畫發布實施三年內應開始進行開發，計畫發布實施五年內應取得全部住宅區開發建築使用執照。

玖、辦理經過：

一、認定會

本案於 96 年 3 月 5 日召開「變更新莊都市計畫（部份乙種工業區為商業區、溝渠兼道路用地、部分農業區為溝渠兼道路用地）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。」

二、公開展覽及說明會

計畫草案自 96 年 6 月 28 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 7 月 16 日於新莊市公所舉辦公開展覽說明會。(公展徵求意見及公开展覽期間收到公民或團體陳情意見五件，詳表二)

三、縣都委專案小組

本案分別 96 年 8 月 16 日、96 年 10 月 31 日召開二次專案小組研商會議，會議決議如下：

(一) 96 年 8 月 16 日專案小組第一次研商會結論如下：

1. 本案應於提送縣都委大會前，取得全部土地所有權人同意書。
2. 本案基地內除工業區外另有農業區土地，雖農業區土地本次變更為公共設施用地(道路兼溝渠用地)，但仍應釐清其是否得依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理回饋作業，以使納入本次變更範圍。
3. 有關新莊二通的規劃構想、區域定位、變更內容請於計畫書中加以敘明，並補充說明本案變更對通檢所定的區域定位是否相同。
4. 本案基地位置與本府已完成「臺北縣三重新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案」及刻正委託規劃辦理「捷運新莊線輔大站周邊、塹仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」為鄰，且本案計畫中敘明所屬未來擬以更新方式辦理，因此請申請單位評估分析與本案所擬更新地區結合之可行性。
5. 探討福營地區的道路系統，充分說明福營路之重要性，以評估劃設為計畫道路之可行性。
6. 本案西側鈴木華城屬工業住宅，宜加強本案與鈴木華城間之介面處理，以供未來縣府推動改善之參考。
7. 請就本案變更範圍之街廓及鄰近整合考量，提出整體公共設施之系統串連及整合方案，以作為本案審議配置之依據，與未來本縣審議其他個案之參考。
8. 請申請單位考量內政部都委會 662 次會議決議審議原則調整本案，並分析說明捐贈建地部分改以捐贈代金所造成審核變化情形，供後續審議參考。
9. 本次福營路的變更範圍僅部分路段，請考量是否將全段納入變更。
10. 就申請單位加強與其他地主說明清楚都市計畫變更權利、義務之關係。

(二) 96 年 10 月 31 日專案小組第二次研商會結論如下：

有關申請單位考量人民陳情意見所提調整變更範圍，以及配合區

	<p>域整體規劃構想，調整變更為住宅區，併同配合變更案名部分，原則同意，惟補充修改下列事項後，提請大會審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為因應內政部都市計畫委員會 662 次會議決議及提高整體環境品質，本案以代金折算繳納之比例調整為 7%，剩餘 3%規劃為公共設施用地，並以集中留設為原則。另有關開發使用強度部分，則依據同決議所訂基準容積率之計算式檢討核算，調整本案容積率。 2. 請補充說明與尼斯可公司間之協商過程概述，並說明本案調整變更範圍後如何與周邊環境結合，同時考量基地、尼斯可土地與中正路間之關係，預為因應未來都市景觀之需求，並留設與周邊基地環境之開放空間。 3. 都市更新不屬於公共設施之開發方式，請修正事業與財務計畫內容，並敘明本案公共設施開發方式。 4. 本案應於提送縣大會審議前完成交通影響評估之審核。 5. 本府交通局意見： <ol style="list-style-type: none"> (1) 建議新闢南北向道路能與中正路正交 (2) 建議未來停車場出入口不要開設於主要道路(中正路)，以免影響交通順暢，且停車場出入口盡量遠離交叉口，以免車輛進出影響。 (3) 基地原提送交評為商業使用，如變更使用為住宅區，請題送修正交通影響評估。 <p>拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>有關回饋計畫中之土地及代金部分，納入計畫書載明，其餘依專案小組意見通過。</p>

表一 變更新莊都市計畫（乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地）（安和段 117 地號等 22 筆地號）案
變更內容綜理表

編號	位置	公展變更內容			縣都委會專案小組決議			縣都委會決議	備註
		原計畫	公展計畫	變更理由					
一	新莊市安和段119第號；中正路、民安路、建國路、福營路之乙種工業區	乙種工業區 (20527.35 m ²)	商業區 (20527.35 m ²)	1.配合上位指導計畫方向及現行推動之政策。 2.彌補鄰理性商業設施之不足 3.強化工業區之商業服務機能及公共設施服務水準。 4.配合捷運設施鄰近土地之土地轉型，充分發揮土地利用效益。	修正後通過。 修正內容： 原變更申請範圍為避免農業區變更法令執行及實際執行之可行，變更範圍排除丹鳳工業區、尼斯可公司及福營路部分，其餘依循相關政策、計畫、變更規範指導等，變更內容修正如下：			依專案小組決議通過	
					原計畫	新計畫	變更理由		
					乙種工業區 (18563.66m ²)	住宅區 (12994.56 m ²)	1.為避免基地閒置影響都市健全發展，並配合上位指導計畫方向及現行推動之政策。 2.配合捷運設施鄰近土地之土地轉型，充分發揮土地利用效益。 3.強化捷運生活圈之都市服務機能及公共設施服務水準。 4.彌補鄰里性生活機能之不足。		
						公園用地 (4344.82 m ²)			
二	現況之福營路	乙種工業區 (655.5 m ²)	道路兼溝渠用地 (655.5 m ²)	1.福營路為塔寮坑溪以北至中正路間之主要出入替代道路，且供公眾通行時間已久。 2.將福營路由現況道路之層級提升至計畫道路層級，健全新莊市整體道路系統。	道路用地 (1224.28 m ²)				
		農業區 (3006.88 m ²)	道路兼溝渠用地 (3006.88 m ²)						

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。

表二 變更新莊都市計畫（乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地）（安和段 117 地號等 22 筆地號）案公民及團體陳情意見綜理表

編號	變更位置	陳情人	變更內容		陳情意見	專案小組決議	縣都委會決議
			變更前	變更後			
一	112、113、168、169、170、171、172、173、190 地號	臺灣省農田水利會	乙種工業區	道路兼溝渠用地	將本會土地由工業區、農業區變更溝渠兼道路用地影響本會權益，本會不同意參加。	基於福營路之現況通行事實，同意將所陳之福營路現有道路排除於本計畫範圍外，並於新莊都市計畫(第二次通盤檢討)中再予評估考量是否納惟計畫道路。	依專案小組決議通過
			農業區	道路兼溝渠用地			
二	109 (僅局部變更)	尼斯可股份有限公司	乙種工業區	商業區	1.中正路 175 號本公司決定不變更為商業區。 2.715-1 號已列為本次變更範圍內，惟與申請變更人雙方間之權利義務尚未釐清，待詳談後簽訂協議書，本公司始同意變更，否則仍維持乙種工業區。	同意採納，排除變更範圍外。	依專案小組決議通過
三	181	姚偉騰	乙種工業區	商業區	本人所有 2 樓房屋，為新建樓房，不同意被劃為本次變更範圍內，也不參加變更都市計畫。希望維持工業區	同意採納，排除變更範圍外。	依專案小組決議通過
四	524	展昇精密股份有限公司	乙種工業區	商業區	目前工廠仍在營運，並且如果接受變更，持分少了 40%，那未來土地（樓板）就更小了，所以不贊成變更為商業區。	同意採納，排除變更範圍外。	依專案小組決議通過
五	155	張文進	乙種工業區	商業區	在權利義務及將來建物分配方案未明確前，不與參加變更。	同意採納，排除變更範圍外。	依專案小組決議通過

案由	變更新莊都市計畫(頭前、西盛工業區)細部計畫(乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(安和段 117 地號等 22 筆地號)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：黃文娟</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>基地位於新莊市西盛工業區西側邊緣，隨著新莊市都市經濟產業的移轉及新莊市台一線兩側、捷運沿線的轉型發展，基地所屬區位已不符合工業使用。</p> <p>新莊市在發展政策上，除積極推動新莊副都心的建設外，亦積極推動區域的轉型，如捷運輔大站及丹鳳站間正規劃推動為策略型產業專用區。</p> <p>本案基地上之工廠於民國 87 年停工並註銷工廠登記後，土地及廠房即遭廢棄並由資源回收場佔用，土地亦遭拍賣，基地現址目前為資源回收場及停車場使用。基於新莊市生產結構轉型及實際發展之之環境因素，現況已不具工業生產之優勢，未來擬配合捷運場站設置之契機，申請變更為住宅區，透過整體規劃提供優質住宅環境，並透過變更之手段提供必要性之公共設施，提升整體都市環境品質，提供捷運 TOD 規劃之多元發展，強化捷運生活圈之都市服務機能及公共設施服務水準。</p> <p>伍、本細部計畫與主要計畫之關係：</p> <p>本案之主要計畫係依據「變更新莊都市計畫（乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（安和段 117 地號等 22 筆土地）主要計畫案」計畫書中規定有關變更為住宅區及相關公共設施，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。</p> <p>陸、變更位置及範圍：</p> <p>計畫範圍北側及東側以尼斯可公司之土地為界，西側以丹鳳工業區為界，南側則以現況道路福營路為界，計畫範圍內之土地包括新莊市安和段地號 117 等 22 筆土地，都市計畫屬乙種工業區，本次將變更為住宅區、公園用地及道路用地，計畫範圍總面積為 18,563.66 平方公尺（詳圖一）。</p>		

柒、變更理由：

申請變更基地上之工廠於民國 87 年停工後，土地及廠房即遭廢棄並由資源回收場佔用，土地亦遭拍賣，基地現址目前為資源回收場及停車場使用。基於新莊市生產結構轉型及實際發展之環境因素，現況已不具工業生產之優勢，未來擬配合捷運場站設置之契機，申請變更為住宅區，透過整體規劃提供優質住宅環境，並透過變更之手段提供必要性之公共設施，提升整體都市環境品質，提供捷運 TOD 規劃之多元發展，強化捷運生活圈之都市服務機能及公共設施服務水準。

捌、變更內容：

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

依據上述之規劃原則，並參考「都市計畫工業區變更審議規範」、「台北縣都市計畫工業區發展政策」之規定計算各項用地面積，主要內容原公開展覽方案乙種工業區（20527.35 m^2 ）變更為商業區（20527.35 m^2 ），於專案小組審議時，考量人民陳情意見所提調整變更範圍，以及配合區域整體規劃構想，調整變更乙種工業區（18563.66 m^2 ）為住宅區（12994.56 m^2 ）、公園用地（4344.82 m^2 ）、道路用地（1224.28 m^2 ），其變更內容明細表詳一及圖二。

玖、事業及財務計畫：

一、開發方式

本案主要計畫變更後，應由土地關係人依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫法」規定，應另行擬定細部計畫，並依細部計畫內容，自行整體規劃、分期分區開發，其開發方式依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」七、以自願捐獻代金方式辦理開發，區內並自行留設必要性公共設施用地，公共設施亦由開發者亦興闢完成。

1. 捐地部分改以代金買回。
2. 計畫內之必要性公共設施（公園用地及道路用地），由開發者興闢後無償捐贈予台北縣政府，並繳交 15 年之公共設施維護管理代金。
3. 本案樁位測定費用及住宅區開發建設費用均由開發者自行負擔。

二、開發期限

本計畫應於細部計畫發布實施二年內完成公共設施工程建設，並將所有權移轉為台北縣政府所有，計畫發布實施三年內應開始進行開發，計畫發布實施五年內應取得全部住宅區開發建築使用執照。

（一）細部計畫發布實施起二年內完成公共設施建設工作，並將所有

權移轉為台北縣政府所有。違反者，已繳交之捐獻代金不予發還，公共設施仍維持為公共設施用地，住宅區得由縣政府逕為變更恢復為原計畫分區。

(二) 細部計畫發布實施起五年內應取得全部住宅區之使用執照。違反者，已繳交之捐獻代金不予發還，尚未取得使用執照部分，臺北縣政府並得逕為變更都市計畫恢復為原使用分區。

(三) 上述時程必要得敘明理由向臺北縣政府申請展延，展延次數不得超過一次，展延期限最長不得超過二年。

三、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。

項目	面積 (公頃)	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
		協議 價購	徵 收	撥 用	其 他	工程費	整地費	合計			
住宅區	1.2995				v	147407.0	—	147407.0	自行 籌 措	開 發 者	民國 103 年
公園用地	0.4344				v	1320.6	123.3	1,443.9			
道路用地	0.1224				v	3672.0	35.0	3707.0			
合計	1.8563					4992.6	152399.6	152557.9			

註：1.本案土地由開發者以自願捐獻代金，並自行留設必要公共設施方式辦理開發外。

2.開闢經費得視開發內容及開發者財務狀況調整。

3.預定開發期程依實際進度辦理。

拾、回饋計畫：

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（住宅區）面積為 1,856.3360 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

計畫區全區劃設 30%之土地作為公園用地、道路用地，面積 5,569.0980 平方公尺，由開發業者興闢完成後捐贈予臺北縣政府，並繳交 15 年之管理維護代金。

使用項目			面積(m ²)	比例(%)	備註
土地	住宅區	地主 自有	11,695.11	63.00	原地主取得之建築用地

使用

分區		代金 取回	1,299.46	7.00	以代金折算捐贈予台北縣政府，代金買回以變更後第一次調整之公告現值加四成計算。	
	小計(1)		12,994.56	70.00		
公共 設施 用地	公園用地		4,344.82	23.47	1.住宅區應規劃之停車位將於建築物中提供。 2.公設施用地移轉登記為台北縣政府，並由開發單位負責維護管理之責。	
	道路用地		1,224.28	6.53		
	小計(2)		5,569.10	30.00		
合計			18,563.66	100.00		

拾壹、土地使用分區管制要點：

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，詳表二。

拾貳、辦理經過：

一、認定會

本案於 96 年 3 月 5 日召開「變更新莊都市計畫（部份乙種工業區為商業區、溝渠兼道路用地、部分農業區為溝渠兼道路用地）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。」

二、公開展覽及說明會

計畫草案自 96 年 6 月 28 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 7 月 16 日於新莊市公所舉辦公開展覽說明會。

三、縣都委專案小組

本案分別 96 年 8 月 16 日、96 年 10 月 31 日召開二次專案小組研商會議，會議決議如下：

（一）96 年 8 月 16 日專案小組第一次研商會結論如下：

11. 本案應於提送縣都委大會前，取得全部土地所有權人同意書。
12. 本案基地內除工業區外另有農業區土地，雖農業區土地本次變更為公共設施用地(道路兼溝渠用地)，但仍應釐清其是否得依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理回饋作業，以使納入本次變更範圍。
13. 有關新莊二通的規劃構想、區域定位、變更內容請於計畫書中加以敘明，並補充說明本案變更對通檢所定的區域定位是否相同。
14. 本案基地位置與本府已完成「臺北縣三重新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案」及刻正委託規劃辦理「捷運新莊線輔大站周邊、塹仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」

為鄰，且本案計畫中敘明所屬未來擬以更新方式辦理，因此請申請單位評估分析與本案所擬更新地區結合之可行性。

15. 探討福營地區的道路系統，充分說明福營路之重要性，以評估劃設為計畫道路之可行性。
16. 本案西側鈴木華城屬工業住宅，宜加強本案與鈴木華城間之介面處理，以供未來縣府推動改善之參考。
17. 請就本案變更範圍之街廓及鄰近整合考量，提出整體公共設施之系統串連及整合方案，以作為本案審議配置之依據，與未來本縣審議其他個案之參考。
18. 請申請單位考量內政部都委會 662 次會議決議審議原則調整本案，並分析說明捐贈建地部分改以捐贈代金所造成審核變化情形，供後續審議參考。
19. 本次福營路的變更範圍僅部分路段，請考量是否將全段納入變更。
20. 就申請單位加強與其他地主說明清楚都市計畫變更權利、義務之關係。

(二) 96 年 10 月 31 日專案小組第二次研商會結論如下：

有關申請單位考量人民陳情意見所提調整變更範圍，以及配合區域整體規劃構想，調整變更為住宅區，併同配合變更案名部分，原則同意，惟補充修改下列事項後，提請大會審議：

6. 為因應內政部都市計畫委員會 662 次會議決議及提高整體環境品質，本案以代金折算繳納之比例調整為 7%，剩餘 3%規劃為公共設施用地，並以集中留設為原則。另有關開發使用強度部分，則依據同決議所訂基準容積率之計算式檢討核算，調整本案容積率。
7. 請補充說明與尼斯可公司間之協商過程概述，並說明本案調整變更範圍後如何與周邊環境結合，同時考量基地、尼斯可土地與中正路間之關係，預為因應未來都市景觀之需求，並留設與周邊基地環境之開放空間。
8. 都市更新不屬於公共設施之開發方式，請修正事業與財務計畫內容，並敘明本案公共設施開發方式。
9. 本案應於提送縣大會審議前完成交通影響評估之審核。
10. 本府交通局意見：
 - (1) 建議新闢南北向道路能與中正路正交
 - (2) 建議未來停車場出入口不要開設於主要道路(中正路)，以免影響交通順暢，且停車場出入口盡量遠離交叉口，以免車輛進出影響。
 - (3) 基地原提送交評為商業使用，如變更使用為住宅區，請題送修正交通影響評估。

	拾參、以上符合法定程序內容，提請大會決議。
決議	<p>除下列事項外，其餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、本案土地使用管制要點有關總容積上限（含容積移轉），不得大於基準容積之 1.5 倍。</p> <p>二、有關協議書部分，依本縣都市計畫委員會第 355 次會議及本次 371 次會議研議之「本縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書草案」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>

表一 「變更新莊都市計畫（頭前、西盛工業區）細部計畫（乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（安和段117地號等22筆土地）」變更內容綜理表

編號	位置	公展變更內容			縣都委會專案小組決議	縣都委會決議	備註
		原計畫	公展計畫	變更理由			
一	新莊市安和段119第號；中正路、民安路、建國路、福營路之乙種工業區	乙種工業區 (20527.35 m ²)	商業區 (14369.14 m ²) 公園用地 (3659.42 m ²) 道路用地 (1835.81 m ²) 人行道用地 (662.98 m ²)	1.配合上位指導計畫方向及現行推動之政策。 2.彌補鄰理性商業設施之不足 3.強化工業區之商業服務機能及公共設施服務水準。 4.配合捷運設施鄰近土地之土地轉型，充分發揮土地利用效益。	修正通過。 修正後內容： 原變更申請範圍為避免法令執行（農業區）及實際執行之可行，變更範圍排除丹鳳工業區、尼斯可公司及福營路部分，其餘依循相關政策、計畫、變更規範指導等修正如下：		
					原計畫	新計畫	變更理由
					乙種工業區 (18563.66m ²)	住宅區 (12994.56m ²)	1.為避免基地閒置影響都市健全發展，並配合上位指導計畫方向及現行推動之政策。 2.配合捷運設施鄰近土地之土地轉型，充分發揮土地利用效益。 3.強化捷運生活圈之都市服務機能及公共設施服務水準。 4.彌補鄰里性生活機能之不足。
公園用地 (4344.82 m ²)							
二	現況為福營路	乙種工業區 (655.5 m ²)	道路兼溝渠用地 (655.5 m ²)	1.福營路為塔寮坑溪以北至中正路間之主要出入替代道路，且供公眾通行時間已久。 2.配合主要計畫將福營路由現況道路之層級提升至計畫道路層級，健全新莊市整體道路系統。	道路用地 (1224.28 m ²)		

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。

表二 「變更新莊都市計畫（頭前、西盛工業區）細部計畫（乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（安和段 117 地號等 22 筆土地）」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	通過。	依專案小組決議通過
<p>二、本計畫區內劃設下列使用分區及公共設施：</p> <p>（一）商業區：商業區為促進商業發展而劃定。</p> <p>（二）公共設施：公園用地、道路用地、道路兼溝渠用地、人行步道用地</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</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）公園用地。</p> <p>（三）道路用地</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請人原依據「都市計畫工業區變更審議規範」及內政部前所核定之工業區變更案例之回饋負擔及開發強度，評估變更為商業區後，比照周邊商業區發展強度進行整體開發效益評估可行性，始向台北縣政府進行個案變更申請。 2. 惟民國 96 年 7 月 10 日內政部 662 次會議，有關「都市計畫工業區變更審議事項」中決議，工業區變更前後之使用強度應維持不變，將造成本案變更為商業區財務之不可行。 3. 本案位於捷運生活圈服務範圍，現況周邊已多發展為住宅使用，在考量區位發展條件及財務之可行條件下，調整變更為住宅區，相關變更後發展強度亦遵照 96 年 7 月 10 日第 662 次大會報告案有關「辦理工業區變更之審查與原鑿方向」決議內容辦理之。 	依專案小組決議通過
三、商業區土地及建築以供商業區使用為主，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 440%。商業區使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積之 50%，其中商業區之動線及規劃	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>三、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>	依專案小組決議通過

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
配置應符合商業設施使用之需要，餘則依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條規定辦理。	(二)容積率不得大於 300%。 理由： 1.配合本次修正變更為住宅區，刪除原商業使用樓地板比例規定之限制。 2.變更為住宅區後建蔽率依據台北縣都市計畫委員會審議通過調降 10%。 3.變更後容積率依據 96 年 7 月 10 日第 662 次大會「都市計畫工業區變更審議事項」規定公式核算調整。	
四、商業區設置停車空間應依下列規定事項辦理： (一)停車位數應依「建築技術規則」規定之 1.5 倍劃設。 (二)汽機車停車位數含依本要點第 7 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)之規定設置供公眾停車使用之公共設施停車空間，公共機車停車位應等量設置。 (三)停車場出入口位置應距離計畫道路 20 公尺以上。	修正後通過。 修正內容： 四、住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理： (一)汽機車停車位數應依「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節規定劃設，機車停車位應等量劃設。 (二)汽車停車位數含依本要點第六條之增加總樓地板面積「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，供機車停車位應等量設置之。 理由：1.提高環境品質、停車空間除依「建築技術規則」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定外，並酌以增設。 2.增設機車停車位以符合實際所需。	依專案小組決議通過
五、公園用地應與商業區做整體規劃設計，綠覆率不得低於 40%。	刪除。 理由：併入第八點。	依專案小組決議通過
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，並予以綠覆美化及供人行使用。	修正後通過。 修正內容： 五、建築深度應依下列規定： (一)本計畫之建築基地及公共設施用地依基地特性應自道路境界線及地界線分別指定退縮，退縮部分做為法定空地，並予以	依專案小組決議通過

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
	<p>綠覆美化及提供人行使用。指定退縮詳都市設計準則圖。</p> <p>(二)前項退縮空間得為私設通路、汽機車通道、人行步道之使用。</p> <p>(三)住宅區東側與台電電塔間應留設 150 m²以上之開放空間，基地北側與尼斯可公司堅應留設 300 m²以上開放空間，並予以綠覆美化。</p> <p>理由：1.條次配合調整。</p> <p>2.依據都市計畫法台灣省施行細則辦理。</p> <p>3.為避免景觀視覺之壓迫性及配合捷運未來之需求提供人行步道。</p>	
七、本計畫區建築基地緊鄰工業區部分應自境界線退縮 10 公尺建築，該退縮空間得作為法定空地，且應予綠美化。前項退縮空間得為私設通路、汽機車通道、人行步道之使用。	<p>刪除。</p> <p>理由：併入第五點。</p>	依專案小組決議通過
八、本計畫區內公共設施得依「都市計畫公共設施用地」多目標供停車場使用。	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容</p> <p>七、本計畫區內公園用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理多目標使用。</p> <p>理由：1.條次配合調整</p> <p>2.考量基地鄰近有捷運場戰，故提高公共設施之使用彈性，以支應未來多元化需求。</p>	依專案小組決議通過
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 100%為限。 (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	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>六、本計畫區建築基地符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，惟該增加之總容積不得大於基準容積之 1.5 倍。</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」之規定增加興建樓地板面積。</p>	依專案小組決議通過

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
<p>樓地板面積。</p> <p>(二)建築物提供部分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、老人、勞工等活動中心、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之公益性基金會管理營運者。</p> <p>(三)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p>	<p>(二)建築物提供部分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之公益性基金管理營運者，得增加所提供之樓地板面積。</p> <p>理由：</p> <p>1.條次配合調整。</p> <p>2.配合 96 年 7 月 10 日第 662 次大會「都市計畫工業區變更審議事項」有關獎勵之規定，不得通過開放空間增設停車場空間等相關容積獎勵規定，僅適用提供公益性獎勵規定及容積移轉，並規定容積獎勵上限為 50%。</p>	
<p>十、本地區內各建築基地得以地下室連通或架設天橋方式，連通各棟建築物，以維持人行動線之延續性。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：併入第五點。</p>	<p>依專案小組決議通過</p>
<p>十一、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>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>九、本計畫區之建築開發應先經台北縣都市設計審議委員會審議後始得發照建築。</p> <p>理由：條次配合調整。</p>	<p>依專案小組決議通過</p>
<p>十二、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，致使實際空地未達法定空地應留設二分之一者，則僅限實際空地種植花草樹木。地下室開挖率不得超過建蔽率加 10%。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>八、本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、車道及私設道路，致實際法定空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地部分種植花草樹木。地下開挖率不得超過建蔽率加 10%，如地下開挖率基於開發效益等因素，經本縣都市設計審議委員會通過者，得酌予增加建蔽率加 20%。</p>	<p>依專案小組決議通過</p>

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
	理由：1.條次配合調整 2.比照他案計畫決議規範綠化及地下室開挖標準。	
<p>十三、本計畫之開發時程應依下列規定辦理。</p> <p>(一)本計畫發布實施二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請，否則公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更恢復為工業區使用。</p> <p>(二)本計畫發布實施後5年內應取得商業區開發使用執照，必要時得申請展延，展延期限應經臺北縣政府同意；否則公共設施仍應維持公共設施使用，捐獻代金予以沒入。</p> <p>前項二款規定之開發期限，乙方得申請展延。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：依通案辦理，不納入土地使用分區管制點要點。</p>	依專案小組決議通過
<p>十四、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理。本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>理由：條次配合調整。</p>	依專案小組決議通過