

第二八八次會議（八十九年四月廿七日）

第一案：擬定變更五股都市計畫（部分工業區、住宅區為工商綜合專用區、生態綠地）（原工業區、住宅區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫

決議：一、本案經提第二八二次大會及本次會議審議後，與會委員均感本案主要癥結在於交通衝擊、開發量體（包括營運量體及停車空間量體）及容許使用項目等三方面問題。其中容許使用項目除有妨礙分區及毗鄰土地之使用外，為考量開發業者未來之經營應儘可能給予彈性。

二、有關本案開發量體是否最適性及其衍生之交通衝擊問題，雖然本案業經專案小組二次審議，且多能認同小組之建議事項，惟為考量本案開發營運後對原已交通服務水準偏低之基地週遭再次造成交通沉痾問題，故關於此二問題，交由黃委員萬翔召集之專案小組併同審議中新莊歌林

工商綜合專用區開發案，就本縣目前面臨相同議題之三個工商綜合專用區案（新莊歌林案、鶯歌華隆案及本案）研商統一訂定處理原則後，再續提大會審議。

三、建議申請開發業者再依第二八二次會議決議第二點就本案之交通衝擊、動線系統分析之研究範圍再予擴大（例如：基地南側

沿河附近政府部門未來可有交通改善計畫或中山高速公路五股交流道改善方案對本計畫可否具有正面疏導助益．．等），亦可於交通計畫評估中將政府部門未來於本案附近之交通改善計畫納入，俾提出更具體、更有效之交通改善計畫（包含改善計畫期程），供審議參考。

四、建議申請開發業者配合上開交通改善計畫期程，考慮訂定本計畫分期開發計畫，提供審議參考。

第二案：擬定新莊都市計畫（塹仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫暨擬定泰山都市計畫（塹仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫並配合變更主要計畫案

決議：一、有關本計畫區內密集合法房屋之處理如下：

（一）原則同意專案小組所提之再發展地區範圍，泰山地區四處：大學新村及南亞新村、百齡新村、新莊地區六處，且其不參加市地重劃。（詳如后附圖）。另重劃區內合法房屋之負擔，原則應予酌減。

（二）再發展地區管制要點專案小組決議之第四點、第九點及第十三點修正如后，其餘原則照專案小組意見通過：

1、第四點修正如下：再發展地區之建蔽率、基準容積率及相關規定如下：

(1) 住宅區部分，其建蔽率不得超過 60%，基準容積率為 120%，並準用住宅區相關規定。

(2) 工業區部分，其建蔽率不得超過 70%，基準容積率為 210%，並準用乙種工業區之相關規定。

2、第九點修正如下：再發展地區土地開發之獎勵規定如左：)

(1) 申請整體開發建築者，容積獎勵額度公式為：

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 + V_2)$$

$$V_0 = 120\% \text{ (住宅區)} \cdot 210\% \text{ (工業區)}$$

V_1 = 獎勵後建築基地容積率

V_1 = 提供公共設施之比例 (不得低於申請開發總面積之 20%，且需扣除公有土地抵充之比例)

V_2 = 採整體開發建築之獎勵係數 (住宅區部分訂為 0.2，工業區部分訂為 0)

3、第十三點修正如下：本再發展地區劃訂為應實施都市更新之地區，並得依都市更新條例之規定辦理開發。

(三) 另有關是否劃定都市更新地區，提高基準容積率，適用都市更新條例，不再另訂再發展地區管制要點等節，請作業單位會同規劃單位及縣府地政局就下列事項先行評估分析後，提下次會討論：

1、請作業單位試算本縣其他計畫區內再發展地區之基準容積率與獎勵後之容積率，並與本計畫再發展地區之容積獎勵進行比較分析。

2、請規劃單位就本規劃之公共設施評估其服務水準，分析其是否得調高再發展地區之基準容積，其可行方案。

3、請縣府地政局評估若提高再發展地區之容積率，導致增加公共設施需求後本計畫之財物可行性。

二、其餘下次大會繼續討論。