

台北縣都市計畫委員會第 359 次會議紀錄

一、時間：95 年 11 月 29 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 358 次會議紀錄：

決議：第三案變更和都市計畫（部分停車場用地、國中用地、住宅區為道路用地及部分排水溝用地為溝渠用地兼供道路使用）案決議：「……

(1) 16 地號係因位處段匝道終點及防汛道路交會路口……」修正為「…… (1) 16 地號係因位處下橋段匝道終點及防汛道路交會路口……」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)、變更汐止都市計畫（部分道路用地為下水道兼道路用地、部分鐵路用地為道路用地）（配合新長安橋興建工程及保左抽水站工程）案提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

(一)、變更新莊都市計畫（再修訂工商綜合專用區實施進度及經費）案。

(二)、變更新莊都市計畫（原工業區為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫（修訂部分事業及財務計畫）案。

(三)、變更金山都市計畫（部分青年活動中心區、機關用地為環保設施用地，部分青年活動中心區為機關用地）案。

(四)、變更瑞芳都市計畫（住宅區為道路用地）案。

(五)、變更板橋都市計畫（第一次通盤檢討）（部分乙種工業區為商業區）（光仁段 518 等 12 筆土地）主要計畫案。

(六)、擬定板橋都市計畫（光仁段 518 等 12 筆土地）細部計畫案。  
以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、臨時動議：

(一)、變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地水溝兼道路用地）（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費）案。

(二)、變更中和都市畫（商業區、公園用地、廣場用地、道路用地）細部計畫（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及事業及財務計畫、土地使用分區管制要點、協議書）案。

以上臨時動議案決議詳如后提案單決議欄。

十一、散會：中午 11 時 40 分。

案由	變更新莊都市計畫（再修訂工商綜合專用區實施進度及經費）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。</p> <p>三、計畫背景</p> <p>為因應都市健全發展及整體經濟發展需求，促進商業、服務業現代化，健全產銷通路，提昇國民生活與消費水準，促進城鄉發展之均衡，合理有效運用土地資源，經濟部擬定「工商綜合區設置方針」、「工商綜合區開發設置管理辦法」（現已停止適用），依據各生活圈之人口規模及中心都市之特質，於生活圈中心都市邊緣、交通便捷區域規劃設置工商綜合區。歌林開發股份有限公司乃爰此於台北縣新莊市建國段 265 地號等 44 筆土地提出工商綜合區之申請，配合該案之「變更新莊都市計畫（部分工業區為工商綜合專用區、生態綠地）案」與「擬定新莊都市計畫（原工業區為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫案」已於民國 91 年 3 月 22 日以北府城規字第 0910130675 號公告實施；後因本案主要計畫內容對實施進度及回饋計畫之規定，與實際開發狀況與其後回饋雙方之協議書條文研商結果無法完全配合，故為免後續執行產生疑義，乃針對原發布實施之主要計畫規定內容酌予修正，故提出「變更新莊都市計畫（修訂工商綜合專用區實施進度及經費）案」（以下簡稱原變更主要計畫案）之申請，並已於 93 年 5 月 6 日北府城規字第 0930327678 號公告實施。</p> <p>本次因實際開發狀況無法執行原變更主要計畫案內容之回饋計畫、細部計畫內容之事業及財務計畫及雙方之協議書之規定，故為促進本工商綜合區之開發作業，乃針對原發布實施之主要計畫、細部計畫規定內容酌予修正，故辦理「變更新莊都市計畫（再修訂工商綜合專用區實施進度及經費）案」及「變更新莊都市計畫（原工業區為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫（修訂部分事業及財務計畫）案」。</p> <p>四、變更理由</p> <p>（一）實際開發狀況無法執行原變更主要計畫案內容之回饋計畫、細部計畫內容之事業及財務計畫及雙方之協議書之規定。</p> <p>（二）開發方式與回饋計畫係屬事業及財務計畫之範疇，於主要計畫部分刪除，詳於細部計畫內容載明，以避免因執行方式增修列動輒變更主要計畫並符都市計畫法相關規定。</p>		

	<p><b>五、計畫範圍</b></p> <p>本次都市計畫變更位置隸屬新莊市行政區、新莊都市計畫區範圍，位於西盛工業區內北部，東側為建國一路、新樹路 136 巷，南側為建國二路，北側為塔寮坑溪、建國二路 94 巷。</p> <p><b>六、計畫年期</b></p> <p>配合整體開發時程，計畫以民國 96 年為目標年。</p> <p><b>七、計畫人口與密度</b></p> <p>本計畫區內活動人口依類似土地使用規模交通產生旅次模式，推估約為一般日尖峰小時進出合計 1,425 人次、假日尖峰小時進出合計 5,409 人次。</p> <p><b>八、變更內容：</b></p> <p>開發方式與回饋計畫係屬事業及財務計畫之範疇，於主要計畫部分刪除，詳於細部計畫內容載明，以避免因執行方式增修列動輒變更主要計畫。(詳表一)</p> <p><b>九、實施進度及經費</b></p> <p>本計畫應依細部計畫書規定之實施進度進行開發，開發經費預計約二十一億三千萬元（得視實際規劃設計內容調整），資金來源為歌林公司等開發單位自有資金、融資來完成，無須政府機關配合興建投資。</p> <p><b>十、辦理經過：</b></p> <p>(一) 公開展覽及說明會</p> <p>本案於 95 年 10 月 5 日起公開展覽 30 日，並於 95 年 10 月 20 日上午 10 時假新莊市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>(二) 全案符合法定程序，逕提大會審議。</p>
初核 意見	擬請照案通過。
決議	照案通過。

表一 變更新莊都市計畫（再修訂工商綜合專用區實施進度及經費）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	開發方式	<p>(四)開發方式</p> <p>1.生態綠地 本主要計畫之法定公共設施用地為生態綠地一項。生態綠地植栽計畫概由開發人完成，於都市設計審議委員會審議確定後三十日內，辦理完成前項土地之地籍分割，移轉登記為國有，並以台北縣政府為管理機關，生態綠地之管理維護工作委託該工商綜合區管理委員會負責。</p> <p>2.工商綜合專用區 工商綜合區專用區(含購物中心分區與區內必要性服務設施)，概由開發人興修完成，並進行管理維護事宜。工商綜合專用區之產權歸土地所有權人所有。</p>	刪除	開發方式係屬事業及財務計畫之範疇，於主要計畫部分刪除，詳於細部計畫內容載明，以避免因執行方式增修列動輒變更主要計畫。	照案通過。
2	回饋計畫	<p>(五)回饋計畫</p> <p>1.捐贈土地 (1)開發人應捐贈核准開發使用土地面積百分之三十土地，作為生態綠地，並適當配置於四周，並依當地環境保護或生態保育之需要，予以植栽綠化或維持原有生態環境。開發人於都市設計審議委員會審議確定後三十日內，辦理完成前項土地之地籍分割，移轉登記為國有，並以台北縣政府為管理機關。 (2)為維護工商綜合區四周環境之美觀，開發人應於取得建築使用執照前開發完成生態綠地，並負責其經營維護之工作。</p> <p>2.捐獻金 為維護社會公平原則，開發人應捐贈按獲准開發當年度之公告土地現值與可建築基地面積乘積之百分之十五捐獻金予地方政府。</p>	刪除	回饋計畫係屬事業及財務計畫之範疇，於主要計畫部分刪除，詳於細部計畫內容載明，以避免因執行方式增修列動輒變更主要計畫。	照案通過。

	變更新莊都市計畫(原工業區為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫(修訂部分事業及財務計畫)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。</p> <p>三、計畫背景</p> <p>為因應都市健全發展及整體經濟發展需求，促進商業、服務業現代化，健全產銷通路，提昇國民生活與消費水準，促進城鄉發展之均衡，合理有效運用土地資源，經濟部擬定「工商綜合區設置方針」、「工商綜合區開發設置管理辦法」(現已停止適用)，依據各生活圈之人口規模及中心都市之特質，於生活圈中心都市邊緣、交通便捷區域規劃設置工商綜合區。歌林開發股份有限公司乃爰此於台北縣新莊市建國段265地號等44筆土地提出工商綜合區之申請，配合該案之「變更新莊都市計畫(部分工業區為工商綜合專用區、生態綠地)案」與「擬定新莊都市計畫(原工業區為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫案」已於民國91年3月22日以北府城規字第0910130675號公告實施；後因本案主要計畫內容對實施進度及回饋計畫之規定，與實際開發狀況與其後回饋雙方之協議書條文研商結果無法完全配合，故為免後續執行產生疑義，乃針對原發布實施之主要計畫規定內容酌予修正，故提出「變更新莊都市計畫(修訂工商綜合專用區實施進度及經費)案」(以下簡稱原變更主要計畫案)之申請，並已於93年5月6日北府城規字第0930327678號公告實施。</p> <p>本次因實際開發狀況無法執行原變更主要計畫案內容之回饋計畫、細部計畫內容之事業及財務計畫及雙方之協議書之規定，故為促進本工商綜合區之開發作業，乃針對原發布實施之主要計畫、細部計畫規定內容酌予修正，故辦理「變更新莊都市計畫(再修訂工商綜合專用區實施進度及經費)案」及「變更新莊都市計畫(原工業區為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫(修訂部分事業及財務計畫)案」。</p> <p>四、變更理由</p> <p>(一) 實際開發狀況無法執行原變更主要計畫案內容之回饋計畫、細部計畫內容之事業及財務計畫及雙方之協議書之規定。</p> <p>(二) 開發方式與回饋計畫係屬事業及財務計畫之範疇，於主要計畫部分刪除，詳於細部計畫內容載明，以避免因執行方式增修列動輒變更主要計畫。</p>		

	<p><b>五、計畫範圍</b></p> <p>本次都市計畫變更位置隸屬新莊市行政區、新莊都市計畫區範圍，位於西盛工業區內北部，東側為建國一路、新樹路 136 巷，南側為建國二路，北側為塔寮坑溪、建國二路 94 巷。</p> <p><b>六、計畫年期</b></p> <p>配合整體開發時程，計畫以民國 96 年為目標年。</p> <p><b>七、計畫人口與密度</b></p> <p>本計畫區內活動人口依類似土地使用規模交通產生旅次模式，推估約為一般日尖峰小時進出合計 1,425 人次、假日尖峰小時進出合計 5,409 人次。</p> <p><b>八、變更內容：</b></p> <p>詳附變更內容明細表（詳表一）</p> <p><b>九、實施進度及經費</b></p> <p>本計畫應依細部計畫書規定之實施進度進行開發，開發經費預計約二十一億三千萬元（得視實際規劃設計內容調整），資金來源為歌林公司等開發單位自有資金、融資來完成，無須政府機關配合興建投資。</p> <p><b>十、辦理經過：</b></p> <p>（一）公開展覽及說明會</p> <p>本案於 95 年 10 月 5 日起公開展覽 30 日，並於 95 年 10 月 20 日上午 10 時假新莊市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>（二）全案符合法定程序，逕提大會審議。</p>
初核意見	<p>為避免未來繳交代金計算金額與計畫書規定不符，建議本案代金計算僅以原則性規定，實際金額俟未來繳交時再予以計算。</p> <p><u>建議公展內容第二段文字修正為：</u></p> <p><u>改以代金繳交之生態綠地（水利溝渠範圍）面積為 260.64 m<sup>2</sup>，代金計算以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算之。</u></p>
決議	<p>依作業單位初核意見通過。</p>

表一 變更新莊都市計畫(原工業區為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫（修訂部分事業及財務計畫）  
變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	初核意見	縣都委會決議	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1	事業及財務計畫	<p>(二)開發方式</p> <p>1.公共設施用地</p> <p>本計畫之法定公共設施用地為生態綠地一項。生態綠地植栽計畫概由開發人完成，於都市設計審議委員會審議確定後三十日內，辦理完成前項土地之地籍分割，移轉登記為國有，開發人應於取得建築使用執照前開發完成生態綠地，應負責其經營維護之工作。</p>	<p>(二)開發方式</p> <p>1.公共設施用地</p> <p>本計畫之法定公共設施用地為生態綠地一項。生態綠地植栽計畫概由開發人完成，於都市設計審議委員會審議確定後三十日內，辦理完成前項土地之地籍分割，移轉登記為國有，或得以代金代之，開發人應於取得建築使用執照前開發完成生態綠地，應負責其經營維護之工作。</p> <p>惟因部分水利溝渠（位於生態綠地範圍）承購作業程序較為繁複，為本案開發能順利推動，故該水利溝渠範圍土地(260.64 m<sup>2</sup>)以代金代之，代金合計 8,705,376 元，應於申請建造執照前繳交國庫。代金計算如下：部分應捐贈之生態綠地採代金替代之面積：260.64 m<sup>2</sup> 都市計畫變更後第一次公告土地現值：33,400 元/m<sup>2</sup> 故本案應繳交之代金合計為： 260.64 m<sup>2</sup>×33,400 元/m<sup>2</sup>=8,705,376 元</p>	<p>因現行計畫內容載明應於都市設計審議委員會審議確定後三十日內，將區內生態綠地移轉登記為國有，惟為配合本案計畫範圍內原有農田灌溉溝渠改道變更，其新設水利溝渠應無償設定地役權登記予桃園農田水利會，故無法移轉登記為國有。另原有水利溝渠目前土地屬桃園農田水利會所有，其申購程序繁複，恐未能及時配合生態綠地捐贈作業。本案無法完成捐贈之生態綠地擬以代金代之。</p>	<p>為避免未來繳交代金計算金額與計畫書規定不符，建議本案代金計算僅以原則性規定，實際金額俟未來繳交時再予以計算。</p> <p><u>建議公展內容第二段文字修正為：</u> <u>改以代金繳交之生態綠地(水利溝渠範圍)面積為 260.64 m<sup>2</sup>，代金計算以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算之。</u></p>	依作業單位初核意見通過。	本次變更不涉及土地使用計畫內容。



案由	變更金山都市計畫（部分青年活動中心區、機關用地為環保設施用地，部分青年活動中心區為機關用地）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起： 金山鄉近年來觀光事業發展蓬勃，每日產生垃圾量與日俱增，金山鄉清潔隊設施用地不敷使用。為提升金山鄉居民環境生活品質，且配合行政院環保署垃圾強制分類及資源回收政策，使本鄉垃圾收集清運與處理更衛生環保。台北縣政府環保局即於 93 年 6 月 2 日辦理「金山鄉公所垃圾轉運站及車輛保修場、停車場設置土地租用及地目變更研商會」，依北府環四字第 0930026950 號函會議結論，台北縣政府財政局同意租用金山鄉中興段 318 地號(部分)及 328 地號等土地予金山鄉公所。金山鄉公所並於 93 年 9 月 29 日與機五用地使用單位-北部地區巡防局第二一岸巡大隊協商，調整機五用地使用範圍，以利變更作業，依北縣金清字第 0930015267 號函會議結論記錄辦理。經金山鄉公所申請「都市計畫區青年活動中心部份用地申請容許作為廢棄物品及容器資源回收場興辦計畫」乙案，台北縣政府原則同意，依北府環四字第 0940059764 號函，續向台北縣政府城鄉局辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>四、變更理由</p> <p>(一) 目前金山鄉公所環保設施乃使用私人之土地，由於將被收回，急需覓得合適用地以供本鄉環保設施使用。另為配合行政院環保署垃圾強制分類及資源回收政策，適當合理規劃資源回收用地，配合環保署指導，邁向垃圾全分類、零廢棄目標。</p> <p>(二) 台北縣政府環保局於 93 年 6 月 2 日辦理「金山鄉公所垃圾轉運站及車輛保修場、停車場設置土地租用及地目變更研商會」，依北府環四字第 0930026950 號函會議結論記錄，台北縣政府財政局同意租用金山鄉中興段 318 地號(部分)及 328 地號等土地予金山鄉公所。</p> <p>(三) 為求土地使用分區的完整及避免畸零使用分區的情況，將金山鄉中興段 329 地號私人土地納入變更範圍，於設施開發建設後期編列預算徵收補償之。</p> <p>(四) 金山鄉公所與機五用地使用單位-北部地區巡防局第二一岸巡大隊協商，調整機五用地之使用範圍，依北縣金清字第 0930015267 號函會議結論記錄辦理。</p> <p>(五) 金山鄉公所申請「都市計畫區青年活動中心部份用地申請容許</p>		

作為廢棄物品及容器資源回收場興辦計畫」乙案，台北縣政府原則同意，依北府環四字第 0940059764 號函，續向台北縣政府城鄉局辦理都市計畫變更事宜。

#### 五、變更計畫位置與範圍

本案變更範圍位於金山都市計畫北側，Ⅱ-3 號計畫道路中段南側，青年活動中心區西側(詳圖一)。

變更範圍土地標示為台北縣金山鄉中興段 318 地號(部分)、328 地號(部分)及 329 地號等三筆土地。前二筆地號土地為台北縣所有，329 地號則屬私人土地，縣有地採租用方式、私有地採徵收方式辦理。合計變更總面積 6782.18 平方公尺。

#### 六、變更計畫內容

變更部分青年活動中心區為機關用地(0.0047 公頃)、變更部分青年活動中心區為環保設施用地(0.5778 公頃)、變更部分機關用地為環保設施用地(0.0957 公頃)，以及訂定環保設施用地之土地使用分區管制要點。詳附變更內容明細表(詳表一)

#### 七、事業及財務計畫

##### (一) 開發方式及進度

本案之土地取得主要向台北縣政府財政局租賃方式辦理，興建經費依行政院環保署及台北縣政府比例分攤編列預算支應。預計變更完成後，開發前期先使用租賃用地發包興建主要設施，後期續編列預算徵購用地內之私人土地及補償地上物。本案預定於民國 96 年底前完工啟用，以配合金山鄉環保政策所需。

##### (二) 主辦單位：台北縣金山鄉公所。

##### (三) 財務計畫

###### 1. 開發費用

台北縣土地租賃費用預計每年約三十五萬元，私人土地徵購費用預計四百五十二萬元，地上物補償費預計一百五十三萬元(土地徵收費及地上物補償費估算詳見附件七)，環保設施興建工程費預計二千三百二十六萬元。

###### 2. 經費來源

(1) 用地租金、土地徵購及地上物補償費用，由金山鄉公所編列經費因應。

(2) 環保設施興建工程費則由中央及縣府補助辦理。

#### 八、辦理經過：

##### (一) 公開展覽

本案於 95 年 5 月 19 日起公開展覽 30 日，並於 95 年 6 月 2 日上午 10 時假金山鄉公所舉辦公開說明會。公開展覽期間無收到公民或團體陳情意見。

##### (二) 縣都委會專案小組

本案分別 95 年 7 月 27 日、95 年 10 月 24 日召開二次專案小

	<p>組研商會議，會議決議如下：</p> <p>1.95 年 7 月 27 日第一次專案小組決議：</p> <p>請規劃單位補充金山鄉之現有人口及觀光人口將造成垃圾量等評估基本資料、環保設施之空間區需求及該設施對於周邊環境與交通問題等分析資料，提下次會議討論說明。</p> <p>2.95 年 10 月 24 日第二次專案小組決議：</p> <p>(1) 請規劃單位補充下列分析資料並彙整歷次審議補充資料於都委會說明。</p> <p>A. 環境衝擊影響之數據分析及與金山青年活動中心相互影響關係，直接以數據比較，並針對垃圾堆置設計上是否影響地下水或海洋。</p> <p>B. 建議推估觀光產生垃圾量修正以月或其他較小單位分析較為妥適，或以平日量與假日量進行區別。</p> <p>(2) 本案修正土地使用分區管制要點第一、二點後通過（詳表一）。</p> <p>九、提請大會決議。</p>
初核意見	依專案小組決議通過。
決議	依專案小組決議通過。

表一變更金山都市計畫（部分青年活動中心區、機關用地為環保設施用地，部分青年活動中心區為機關用地）案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組決議	縣都委會決議
		原計畫	新計畫				
一	機五用地西側及東側	青年活動中心區 (0.004 公頃)	機關用地 (0.004 公頃)	一、目前金山鄉公所環保設施乃使用私人之土地，由於將被收回，急需覓得合適用地以供本鄉環保設施使用。另為配合行政院環保署垃圾強制分類及資源回收政策，適當合理規劃資源回收用地，配合環保署指導，邁向垃圾全分類、零廢棄目標。 二、台北縣政府環保局於 93 年 6 月 2 日辦理「金山鄉公所垃圾轉運站及車輛保修場、停車場設置土地租用及地目變更研商會」，依北府環四字第 0930026950 號函會議結論記錄，台北縣政府財政局同意租用金山鄉中興段 318 地號(部分)及 328 地號等土地予金山鄉公所。 三、為求土地使用分區的完整及避免畸零使用分區的情況，將金山鄉中興段 329 地號私人土地納入變更範圍，於設施開發建設後期編列預算徵收補償之。 四、金山鄉公所與機五用地使用單位-北部地區巡防局第二一岸巡大隊協商，調整機五用地之使用範圍，依北縣金清字第 0930015267 號函會議結論記錄辦理。 五、金山鄉公所申請「都市計畫區青年活動中心部份用地申請容許作為廢棄物品及容器資源回收場興辦計畫」乙案，台北縣政府原則同意，依北府環四字第 0940059764 號函，續向台北縣政府城鄉局辦理都市計畫變更事宜。	變更範圍為金山鄉中興段 328 地號土地面積 0.0047 公頃	修正後通過。 請規劃單位補充下列分析資料並彙整歷次審議補充資料於都委會說明。 1.環境衝擊影響之數據分析及與金山青年活動中心相互影響關係，直接以數據比較，並針對垃圾堆置設計上是否影響地下水或海洋。 2.建議推估觀光產生垃圾量修正以月或其他較小單位分析較為妥適，或以平日量與假日量進行區別。	依專案小組決議通過。
二	機五用地東南側	青年活動中心區 (0.5778 公頃)	環保設施用地 (0.6735 公頃)		變更範圍為金山鄉中興段 318 地號土地面積 0.1656 公頃 328 地號土地面積 0.3528 公頃 329 地號土地面積 0.0594 公頃		
三	機五用地南側	機關用地 (0.0957 公頃)			變更範圍為金山鄉中興段 318 地號土地面積 0.0373 公頃 328 地號土地面積 0.0580 公頃 329 地號土地面積 0.0004 公頃		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組決議	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
四	訂定環保用地之使用管制要點	--	<p>一、環保設施用地得為下列之使用：環保單位辦公室、資源回收場、車輛保修場等，並得依需要作為其它環保設施使用。</p> <p>二、前項之資源回收場，其基本功能應符合「一般廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」。</p> <p>環保設施用地得視實際需要，再予細分劃設下列項目並容許各項使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 人工分類作業區：人工檢拾資源回收物作業區域。</li> <li>2. 資源回收作業區：堆放已完成分類之資收物。</li> <li>3. 管理室：車輛、人員管理及辦公使用。</li> <li>4. 停車場：垃圾車、機具停放及民眾洽公使用。</li> <li>5. 分類轉運設施：資收物分類轉運設施。</li> <li>6. 廢污水處理設施：處理作業廢水及生活污水。</li> <li>7. 地磅：管制統計進、出場垃圾/資收物。</li> <li>8. 洗車設施：清洗載運垃圾之車輛。</li> <li>9. 其他：經台北縣政府審查核准得供與環保設施有密切關聯，且非供居住之相關設施使用。</li> <li>10. 環保設施用地：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</li> </ol> <p>三、環保設施用地與相鄰不同土地使用分區間，應設不小於10公尺寬度之隔離帶，且建築基地內建築物鄰接或面向不同使用分區，如有妨礙觀瞻之設施，應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>四、本要點未規定事項，應依環境影響評估法及相關法令規定辦理。</p>	為適當管制環保設施用地之土地使用強度，促進土地資源合理利用。	<p>修正後通過。</p> <p>理由：為避免條文繁瑣，合併第一、二點，另考量未來環保設施用地之建築物有礙觀瞻與遮蔽處理困難，經公所評估後調整建蔽率及容積率。</p> <p>修正內容：</p> <p>一、環保設施用地得為下列之使用：環保單位辦公室、資源回收場、車輛保修場、<u>分類轉運設施、廢污水處理設施、地磅、洗車設施及其他經台北縣政府審查核准得供與環保設施有密切關聯，且非供居住之相關設施使用。</u><u>前項之資源回收場其基本功能應符合「一般廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」。</u></p> <p>二、環保設施用地：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</p>	依專案小組決議通過。

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 四 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、計畫背景：</p> <p>臺北縣瑞芳鎮瑞芳火車站西側之鎮北平交道為瑞芳鎮北居民及學生至鎮南主要市區之交通要道，因該平交道現況受限於南、北行車方向之非直線行進及路寬大小不一等不利因素，易於本路段造成車流回堵，嚴重影響本地區之交通便利性，故須改善該平交道南北兩端之道路。</p> <p>四、計畫範圍：</p> <p>本變更位置位於瑞芳都市計畫區北側，介於瑞芳高工、10 號道路、明燈路所包圍之區域，土地係坐落於瑞芳鎮明燈段 443、444、444-1、444-2 及 444-3 地號等 5 筆土地。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>瑞芳鎮北平交道南側道路拓寬工程業於 94 年底完成，然有五筆土地仍為住宅區，擬變更為道路用地，以利辦理後續土地分割並移轉所有權事宜。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>本案變更土地係瑞芳鎮明燈段 443、444、444-1、444-2 及 444-3 地號等 5 筆土地，變更部分住宅區為道路用地，面積約 0.037876 公頃。其變更內容詳表一、圖二、圖三及改善工程平面圖。</p> <p>七、實施進度及經費：</p> <p>（一）開發方式：本計畫採協議價購方式開發為原則。</p> <p>（二）開發主體：臺北縣政府主辦。</p> <p>（三）開發時程：依據新增道路新建計畫，本工程已於民國 94 年底完工通車。</p> <p>（四）開發費用：本計畫由臺北縣政府撥款總計 11,640,615 元，其中工程費 2,951,921 元，用地費 8,688,694 元。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>本案於 95 年 9 月 25 日起公開展覽 30 日，並於 95 年 10 月 18 日上午 10 時假瑞芳鎮公所舉辦公開說明會。公開展覽期間未收到公民或團體陳情意見。</p>		

初 核 意 見	建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。
決 議	依作業單位初核意見通過。

表一 變更瑞芳都市計畫（部分住宅區為道路用地）變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	縣都委會決議	備 註
		原 計 畫(公頃)	新 計 畫(公頃)			
一	計畫區南側	住宅區 (0.037876)	道路用地 (0.037876)	配合道路拓寬工程建設之需要予以變更。	依作業單位初核意見通過	土地係坐落於瑞芳鎮明燈段 443、444、444-4、444-2 及 444-3 地號等 5 筆土地

註：表內面積僅供參考，實施時應依據實際變更土地謄本面積為準。



案由	變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)(部分乙種工業區為商業區)(光仁段518地號等12筆土地)主要計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：聯益染織廠股份有限公司</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一)都市計畫法第27條第1項第3款。</p> <p>(二)都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>板橋市為台北縣政府所在地，其具有無可取代的政治、經濟重要性，在都市發展及新板橋車站專用區計畫等相關建設帶動下，更逐漸成為台北生活圈中之重要衛星都市。</p> <p>板橋市之工業區多為過去傳統產業廠房所在地，聯益染織廠股份有限公司成立於民國四十八年，近年來台灣針織業受到東南亞及中國大陸紡織品的價格競爭，外銷訂單衰退、針織業生存不易，現有廠房已呈停業狀態。</p> <p>隨著都市層級的提升、人口不斷的增加的情形下，三級產業增加實屬必然，商業需求日增、商業活動更加活絡。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。</p> <p>本案緊鄰板橋市南北向主要幹道三民路旁，南側緊鄰發展中的商業區，與商業活動的關連性極強，將可成為未來商業區擴充發展之腹地，聯益染織廠股份有限公司也亟欲轉型經營，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商業區，期有效開發利用閒置工業土地、更新地區環境，以創造商業活動並活化都市機能，以滿足地區居民之商業需求。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>(一)減少都市發展的衝突性及增進土地利用的合理性。</p> <p>(二)工業使用已不符合基地周邊整體發展，地區環境亟待調整土地使用，以活化都市機能、創造地區發展。</p> <p>(三)透過本計畫提升周邊的都市服務機能。</p> <p>(四)配合法令規定提供一定比例的公共設施，改善地區服務機能，滿足地區人民需要。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>(一)變更位置</p> <p>本基地本計畫區的計畫範圍，係位於板橋都市計畫(第</p>		

一次通盤檢討)之工業區。(詳圖一)

(二)變更範圍

計畫區範圍包括台北縣板橋市光仁段518地號等12筆工業區土地全部範圍，申請變更面積為0.6593公頃。(詳圖二)

七、變更內容：

土地使用為乙種工業區變更為商業區一種分區，其變更內容詳表一。

八、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫開發主體將由申請單位聯益染織廠股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。

(二)開發方式

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，申請單位併行擬定細部計畫劃設必要性之公共設施用地，且由申請單位自行興闢完成供公眾使用。

(三)實施進度及經費

實施進度方面，本計畫預計於變更都市計畫發布實施後兩年內提出建照申請，並於五年內完成開發。

實施經費方面，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台北縣政府。(詳表二)

九、辦理經過：

(一)本案於93年11月17日依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(內政部93年2月19日台內營字第0930082119號函修正)規定申請辦理變更乙種工業區為商業區。

(二)本案於94年5月20日「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)(部分乙種工業區為商業區)(光仁段518第號等12筆土地)案」研商會議決議：「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。」

(三)計畫草案自94年7月8日起辦理公開展覽30日，並於94年8月2日於板橋市公所舉辦公開展覽說明會(公展期間未接獲人民陳情意見)。

(四)94年9月16日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 希望可以安排現勘。

2. 變更必要性的理由請規劃單位詳細說明。
  3. 變更後對周邊環境影響衝擊如何?交通衝擊影響如何?請提出說明。
  4. 請整理最近工變商的案例提供審議參考，希望能使審查具有一致性。
  5. 目前周邊工業區使用現況如何?以及與南邊商業區之相互關係，請規劃單位提供相關平面配置圖供參。
  6. 請說明本案基地與大範圍商業區發展分布情形及其都市發展之關係。
  7. 請說明本案公共設施配置對都市發展的正面性。
  8. 所規劃住宅區需求應配合上位計畫及發展定位一併考量，並請補充說明其必要性。
  9. 開發量體應配合交通衝擊及改善措施予以考量。
  10. 劃設公（兒）的必要性與急迫性應再考量，停車場用地劃設需求，應當從停車的供需數據來研判。
  11. 下次會議請板橋市公所表達對本案停車場及公園設置是否符合當地需求之意見。
  12. 請規劃單位將本次會議各委員及相關單位之意見檢討整理後，下次再提會討論。
  13. 於下次召開會議前安排委員至基地現勘。
- (五)94 年 12 月 26 日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：
1. 由公共設施分析可得知本案附近停車場相當缺乏，本案原規劃擬劃設停車場用地及公（兒）用地各約 840 平方公尺，若分別作停車場與公園及兒童遊樂場使用皆難以使用，建議規劃單位依公所所提意見於適當區位集中留設停車場用地。
  2. 有關規劃單位所提商業區總量管制面積檢討分析方法，請規劃單位重新思考檢核方式。
  3. 有關簡報內容經濟效益分析部份有關產值，每人每年可支配所得等數據應有錯誤，請規劃單位重新計算檢核。
  4. 簡報內容前後留設汽車位數不一致，請規劃單位重新檢視確認。
  5. 有關都市設計管制內容是否合理，另請都市設計課表示意見。

6. 請規劃單位將今天與會單位與委員之意見列入參考，並參酌縣府過去相關工業區變更之案例調整建蔽率與容積率，並於土地使用分區管制要點中明定容積獎勵上限。
  7. 有關本案基地周遭是否須比照聲寶、全國加油站等案例，有通盤檢討考量之必要，此部分請作業單位考量。
- (六)95 年 5 月 25 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會，結論如下：
1. 本案擬申請停車空間獎勵及綜合設計獎勵部份，請規劃單位先行計算獎勵額度，俾利後續專案小組檢討容積率放寬標準。
  2. 本案規劃計畫區內必要性公共設施為停車場用地，建議於沿街面規劃為廣場兼停車場用地，並將停車場規劃於廣場地下空間。
  3. 廣場下方地下停車場與商業區地下停車場整體開發並開放供公眾使用對都市整體公共效益較高，應由開發業者建設開發併納入協議書及土地使用管制要點內規範，惟廣場兼停車場用地是否得與商業區地下停車場以同一張建照申請，請作業單位向工務局建管課釐清。
  4. 請規劃單位毗鄰工業區研提整體發展構想，作為未來毗鄰工業區發展之規劃參考。
  5. 本案規劃計畫區內必要性公共設施為停車場用地，規劃區位條件及使用效益不佳，建議規劃為廣場兼停車場用地，並以規劃於沿街面及方整土地為原則。
  6. 廣場兼地下停車場綠覆率不得低於 50%，廣場下方地下停車場與商業區地下停車場整體開發並開放供公眾使用對都市整體公共效益較高，惟廣場兼停車場用地是否得與商業區地下停車場以同一張建照申請，請作業單位向工務局建管課釐清，若窒礙難行則回歸平面停車空間規劃。
  7. 本案土地使用及都市設計管制要點請規劃單位依規定重新研擬，並請作業單位先行檢視，另請規劃單位先行計算獎勵額度，俾利後續專案小組檢討容積率放寬標準。
  8. 本案續提專案小組討論並釐清上開疑義後續提大會審議。

(七)95 年 10 月 12 日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位對整體發展構想，以示意圖方式表現，以供

	<p>未來毗鄰地區發展之規劃參考。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 本案不申請任何獎勵容積，應於土地使用管制規則內明確訂定。</li> <li>3. 本案土地使用管制要點有關停車空間及都市設計規範請參考「變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案」內容修正。</li> <li>4. 本案土地使用管制要點有關三民路開放空間設置，建議採退縮 10 公尺。</li> <li>5. 本案協議書請規劃單位以本縣都委會 355 大會通過版本研擬，並請規劃單位與開發業主就繳交代金時間及公共設施部分再協商。</li> <li>6. 請規劃單位依專案小組決議修正並經作業單位審核無誤後，再提大會審議。</li> </ol> <p>十、以上內容，提請大會決議。</p>
決議	依專案小組決議通過。

表一 變更板橋都市計畫（第一次通盤檢討）（部分乙種工業區為商業區）（光仁段 518 地號等 12 筆土地）主要計畫變更內容綜理表

變更位置	變更內容				變更內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
板橋市光仁段 518 地號等 12 筆土地	乙種工業區	0.6593	商業區	0.6593	1. 工業生產不符經濟效益。 2. 本次申請都市計畫區工業區變更為商業區範圍面積為 0.6593 公頃，未違反相關設置標準之規定。 3. 健全都市發展結構、符合社區居民需求。	商業區需為提供鄰里性商業服務機能為主的商業區，以減少該地區的環境與交通衝擊。	依專案小組決議通過。
合計	—	0.6593	—	0.6593	—	—	

案由	擬定板橋都市計畫(第一次通盤檢討)(部分乙種工業區為商業區、公園用地)(光仁段 518 地號等 12 筆土地)細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：聯益染織廠股份有限公司</p> <p>三、法令依據： 都市計畫法第 24 條。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>板橋市為台北縣政府所在地，其具有無可取代的政治、經濟重要性，在都市發展及新板橋車站專用區計畫等相關建設帶動下，更逐漸成為台北生活圈中之重要衛星都市。</p> <p>板橋市之工業區多為過去傳統產業廠房所在地，聯益染織廠股份有限公司成立於民國四十八年，近年來台灣針織業受到東南亞及中國大陸紡織品的價格競爭，外銷訂單衰退、針織業生存不易，現有廠房已呈停業狀態。</p> <p>隨著都市層級的提升、人口不斷的增加的情形下，三級產業增加實屬必然，商業需求日增、商業活動更加活絡。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。</p> <p>本案緊鄰板橋市南北向主要幹道三民路旁，南側緊鄰發展中的商業區，與商業活動的關連性極強，將可成為未來商業區擴充發展之腹地，聯益染織廠股份有限公司也亟欲轉型經營，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商業區，期有效開發利用閒置工業土地、更新地區環境，以創造商業活動並活化都市機能，以滿足地區居民之商業需求。</p> <p>本計畫配合都市發展趨勢以及援依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，申請主要計畫乙種工業區變更為商業區，並配合變更內容擬定板橋都市計畫(第一次通盤檢討)(部分乙種工業區為商業區、公園用地)(光仁段 518 地號等 12 筆土地)細部計畫。</p> <p>五、擬定計畫理由：</p> <p>(一)為因應產業結構轉變及市場需求趨勢，促進閒置工業用地再利用，形塑地區發展，以提供地區優質商業環境，於 94.05.20 經縣府同意本案為依經濟發展之需要申請都市計畫變更。</p> <p>(二)本案之主要計畫係依據「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)(部分乙種工業區為商業區)(光仁段 518 地號等 12 筆土地)主要計畫案」計畫書中規定有關變更為商業區應</p>		

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。

六、計畫位置及範圍：

本計畫區位於板橋都市計畫(第一次通盤檢討)東北側之工業區，(計畫區位置詳圖3-1基地位置圖)，計畫區擬定細部計畫範圍包括臺北縣板橋市光仁段518地號等全部12筆工業區土地，面積為0.6593公頃(詳圖一)

七、計畫年期：本細部計畫目標年為民國100年。

八、擬定計畫內容：

詳細擬定內容詳如表一、圖二。

(一)商業區：面積4,911.8平方公尺(包含自願捐贈可建土地988.95平方公尺)，佔全計畫區74.5%。

(二)公園用地：主要位於計畫區東北側，土地面積1681.19平方公尺，佔全計畫區25.5%。

九、事業及財務計畫：

(一)開發主體

聯益染織廠股份有限公司。

(二)開發方式

整體開發

(三)開發期限

本計畫開發期程應依下列規定辦理：

1. 本計畫發布實施後兩年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得變更恢復為原計畫分區。
2. 本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施工程建設。違反者，捐獻代金不予發還，商業區建造執照予以廢止。

前項二款規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事項時，得申請展延，但申請展延期限以一次兩年為限，若需再展延期限者，需經本縣都市計畫委員會同意。

(四)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。(詳表二)

十、回饋計畫

(一)捐獻代金

本計畫為工業區變更為商業區，經計算屬第一級回饋標準，應捐贈15%可建築用地予地方政府。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)捐贈土地

計畫區全區劃設 25.5%土地作為公園用地，由開發業者興闢完成後捐贈予臺北縣政府。

十一、土地使用分區管制要點：詳表三。

十二、協議書：詳后附件。

十三、辦理經過

(一)本案於 93 年 11 月 17 日依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(內政部 93 年 2 月 19 日台內營字第 0930082119 號函修正)規定申請辦理變更乙種工業區為商業區。

(二)94 年 5 月 20 日「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)(部分乙種工業區為商業區)(光仁段 518 第號等 12 筆土地)案」研商會議，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。

(三)計畫草案自 94 年 7 月 8 日起辦理公開展覽 30 日，並於 94 年 8 月 2 日於板橋市公所舉辦公開展覽說明會(公展期間未接獲人民陳情意見)。

(四)94 年 9 月 16 日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 希望可以安排現勘。
2. 變更必要性的理由請規劃單位詳細說明。
3. 變更後對周邊環境影響衝擊如何?交通衝擊影響如何?請提出說明。
4. 請整理最近工變商的案例提供審議參考，希望能使審查具有一致性。
5. 目前周邊工業區使用現況如何?以及與南邊商業區之相互關係，請規劃單位提供相關平面配置圖供參。
6. 請說明本案基地與大範圍商業區發展分布情形及其都市發展之關係。
7. 請說明本案公共設施配置對都市發展的正面性。
8. 所規劃住宅區需求應配合上位計畫及發展定位一併考量，並請補充說明其必要性。
9. 開發量體應配合交通衝擊及改善措施予以考量。
10. 劃設公(兒)的必要性與急迫性應再考量，停車場用地劃設需求，應當從停車的供需數據來研判。

11. 下次會議請板橋市公所表達對本案停車場及公園設置是否符合當地需求之意見。
  12. 請規劃單位將本次會議各委員及相關單位之意見檢討整理後，下次再提會討論。
  13. 於下次招開會議前安排委員至基地現勘。
- (五)94 年 12 月 26 日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：
1. 由公共設施分析可得知本案附近停車場相當缺乏，本案原規劃擬劃設停車場用地及公（兒）用地各約 840 平方公尺，若分別作停車場與公園及兒童遊樂場使用皆難以使用，建議規劃單位依公所所提意見於適當區位集中留設停車場用地。
  2. 有關規劃單位所提商業區總量管制面積檢討分析方法，請規劃單位重新思考檢核方式。
  3. 有關簡報內容經濟效益分析部份有關產值，每人每年可支配所得等數據應有錯誤，請規劃單位重新計算檢核。
  4. 簡報內容前後留設汽車位數不一致，請規劃單位重新檢視確認。
  5. 有關都市設計管制內容是否合理，另請都市設計課表示意見。
  6. 請規劃單位將今天與會單位與委員之意見列入參考，並參酌縣府過去相關工業區變更之案例調整建蔽率與容積率，並於土地使用分區管制要點中明定容積獎勵上限。
  7. 有關本案基地周遭是否須比照聲寶、全國加油站等案例，有通盤檢討考量之必要，此部分請作業單位考量。
- (六)95 年 5 月 25 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會，結論如下：
1. 本案擬申請停車空間獎勵及綜合設計獎勵部份，請規劃單位先行計算獎勵額度，俾利後續專案小組檢討容積率放寬標準。
  2. 本案規劃計畫區內必要性公共設施為停車場用地，建議於沿街面規劃為廣場兼停車場用地，並將停車場規劃於廣場地下空間。
  3. 廣場下方地下停車場與商業區地下停車場整體開發並開放供公眾使用對都市整體公共效益較高，應由開發業者建設開發併納入協議書及土地使用管制要點內規範，惟

廣場兼停車場用地是否得與商業區地下停車場以同一張建照申請，請作業單位向工務局建管課釐清。

4. 請規劃單位毗鄰工業區研提整體發展構想，作為未來毗鄰工業區發展之規劃參考。
5. 本案規劃計畫區內必要性公共設施為停車場用地，規劃區位條件及使用效益不佳，建議規劃為廣場兼停車場用地，並以規劃於沿街面及方整土地為原則。
6. 廣場兼地下停車場綠覆率不得低於 50%，廣場下方地下停車場與商業區地下停車場整體開發並開放供公眾使用對都市整體公共效益較高，惟廣場兼停車場用地是否得與商業區地下停車場以同一張建照申請，請作業單位向工務局建管課釐清，若窒礙難行則回歸平面停車空間規劃。
7. 本案土地使用及都市設計管制要點請規劃單位依規定重新研擬，並請作業單位先行檢視，另請規劃單位先行計算獎勵額度，俾利後續專案小組檢討容積率放寬標準。
8. 本案續提專案小組討論並釐清上開疑義後續提大會審議。

(七)95 年 10 月 12 日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：

1. 請規劃單位對整體發展構想，以示意圖方式表現，以供未來毗鄰地區發展之規劃參考。
2. 本案不申請任何獎勵容積，應於土地使用管制規則內明確訂定。
3. 本案土地使用管制要點有關停車空間及都市設計規範請參考「變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案」內容修正。
4. 本案土地使用管制要點有關三民路開放空間設置，建議採退縮 10 公尺。
5. 本案協議書請規劃單位以本縣都委會 355 大會通過版本研擬，並請規劃單位與開發業主就繳交代金時間及公共設施部分再協商。
6. 請規劃單位依專案小組決議修正並經作業單位審核無誤後，再提大會審議。

十四、以上內容，提請大會決議。

<p>決 議</p>	<p>一、 考量基地內住商使用空間調配之彈性，本案土地使用分區管制要點第三條有關商業區商業使用總樓地板面積之規定，原則上不得小於允建樓地板面積百分之五十，且住商使用空間得於街廓內彈性配置，餘則依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。(詳如後附土地使用管制要點對照表縣都委會決議欄)</p> <p>二、 本案協議書若依照本縣都委會 355 次大會決議之通案版本擬定，則免再提大會審議，逕由作業單位查核確認無誤後通過。</p> <p>三、 餘依專案小組決議通過。</p>
----------------	---

表一 擬定板橋都市計畫（第一次通盤檢討）（部分乙種工業區為商業區、公園用地）（光仁段 518 地號等 12 筆土地）細部計畫案擬定內容明細表

計畫位置	擬定內容		擬定理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
	主要計畫 (平方公尺)	細部計畫 (平方公尺)			
	商業區 (6,592.99)	商業區 (4,911.8)	本案緊鄰板橋市南北向主要幹道三民路旁，南側緊鄰發展中的商業區，與商業活動的關連性極強，將可成為未來商業區擴充發展之腹地，期有效開發利用閒置工業土地、更新地區環境，以創造商業活動並活化都市機能，以滿足地區居民之商業需求。	商業區需為提供鄰里性商業服務機能為主的商業區，以減少該地區的環境與交通衝擊。	依專案小組決議通過。
		公園用地 (1,681.19)	為增進住宅區的生活品質，故提供一處休閒遊憩的活動空間。	變更完成後須回饋一定比例的公共設施作為公園用地，由開發業者興闢完成後，捐贈給台北縣。	依專案小組決議通過。
合計	6,592.99	6,592.99		—	—

表三 擬定板橋都市計畫（第一次通盤檢討）（部分乙種工業區為商業區、公園用地）  
（光仁段 518 地號等 12 筆土地）細部計畫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、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省實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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園兼兒童遊戲場用地：為必要性公共設施。</li> <li>2. 停車場用地：為必要性公共設施。</li> </ol> <p>前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖畫定之界線為準。</p> <p>本計畫之各項公共設施用地，得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：</p> <p>（一）商業區。</p> <p><u>（二）公園用地。</u></p> <p>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。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 縣都委會專案小組第二次研商會議板橋市公所意見，由於目前留設之停車場用地及公（兒）用地面積都不大，單獨留設似乎無太大效益，故建議規劃單位考量公共設施全部留設作停車場用地，也較有利用價值。</li> <li>2. 縣都委會專案小組第三次研商會議結論，本案規劃計畫區內必要性公共設施為停車場用地，規劃區位條件及使用效益不佳，建議規劃為廣場兼停車場用地，並以規劃於沿街面及方整土地為原則。</li> <li>3. 惟本案之公共設施用地若劃設為廣場兼停車場用地，未來供公益停車使用之停車位於產權登記時將產生疑義，故考量整體發展及規劃完整性，本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」留設之公共設施，全數劃設為公園用地。</li> </ol>	依專案小組決議通過。
三、各使用分區及公共設施用地之開發	修正通過。	修正後通過。

公開展覽條文			縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
強度如下：			修正後內容：	修正內容：
使用分區	建蔽率	容積率	發展強度	三、發展強度
商業區	不得大於百分之八十	不得大於百分之六十	(一)商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：	(一)商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
停車場用地	停車場之建蔽率於作立體使用時，不得大於百分之八十	不予規定	1. 建蔽率不得大於70%。 2. 容積率不得大於460%。 <u>前述商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積之百分之五十，餘則依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。</u>	1. 建蔽率不得大於70%。 2. 容積率不得大於460%。 <u>前述商業使用總樓地板面積原則上不得小於允建總樓地板面積之百分之五十，且住商使用空間得於街廓內彈性配置，餘則依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。</u>
公園兼兒童遊戲場用地	百分之十五	不予規定	(二)公園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%。	理由：使住商使用空間得以彈性運用。
各使用分區及公共設施不得為「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之使用。			理由： 1. 點次修正。 2. 參酌台北縣政府過去相關工業區變更之案例調整建蔽率與容積率。	

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>新增條文</p> <p><u>四、容積獎勵</u></p> <p><u>本案不適用「建築技術規則」之「第十五章、實施都市計畫地區建築基地綜合設計」、「台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」及容積移轉相關獎勵規定。</u></p>	依專案小組決議通過。
	<p>新增條文</p> <p><u>五、指定留設開放空間依下列規定辦理，相關位置詳附圖：</u></p> <p><u>(一)本計畫區內商業區，須依下列各項規定辦理：</u></p> <p><u>1. 臨三民路側指定留設至少4公尺寬帶狀公共開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道。前述帶狀開放空間留設不得據以要求容積獎勵。</u></p> <p><u>2. 南北側指定留設寬度達3公尺之人行空間，西側指定留設寬度達4公尺之人行空間，以上人行空間部分得計入法定空地。</u></p> <p><u>3. 商業區之建築基地除配合前款帶狀開放空間留設規定外，其建築物應沿三民路道路境界線起算退縮至少10公尺使得建築。</u></p> <p><u>(二)本計畫區內公園用地，須依下列各項規定辦理：</u></p> <p><u>1. 臨三民路側指定留設至少4公尺寬帶狀公共開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道。</u></p> <p><u>2. 整體綠覆率不得小於50%。</u></p> <p><u>(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，以創造良好商業休閒人行環境。</u></p>	依專案小組決議通過。
四、本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。	<p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>併入第十三點規定。</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
五、停車空間應於申請建照時依相關「建築技術規則」規定之一・五倍留設停車空間，增設部分可不計入容積計算，惟不再給予容積獎勵。機車停車空間悉依前述標準等量留設。汽、機車車道應予以分隔。	修正通過 <u>六、停車空間留設規定：</u> (一)商業區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。 (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。 (三)本基地汽車停等空間應設置於基地內。 理由： 1. 點次修正 2. 依相關案例訂定停車空間留設規定。	依專案小組決議通過。
	新增條文 <u>七、交通停車規劃：</u> (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，商業區之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則。 (二)商業區建築基地之裝卸車位及衍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。	依專案小組決議通過。
六、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百分之十。	刪除。 理由： 併入第十一點規定。	依專案小組決議通過。
七、都市設計管制事項： (三) 交通運輸系統	<u>八、建築設計：</u> (一)建築物街面層空間設計與活	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>1. 本計畫區內之交通系統應做整體規劃並保持暢通。</p> <p>2. 停車場與商業區如有需要，得以共構方式強化停車場之使用。</p> <p>3. 汽車出入口除基地條件外，不得設置有礙其他公共交通安全之道路路段或場所。</p> <p>4. 臨車行道路出入口，儘量以鋪面之改變以界定步行範圍並劃設斑馬線及設置警告標示，以維護交通安全。</p> <p>(四) 公用設備</p> <p>1. 本計畫區內之公用設備管線應予地下化。</p> <p>2. 若其設施必須暴露於地上者，則應維護安全並予以美化。</p> <p>(五) 都市防災計畫</p> <p>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、火災延燒防止地帶等，以維護公共安全。</p> <p>(六) 人行空間或步道系統動線配置</p> <p>1. 於基地內外設置連接性人行步道，提供舒適步行環境並注重舒適、便利、順暢和安全的休閒步行環境，其地坪高程及鋪面盡與相鄰基地地坪高程順暢銜接，鋪面材質以止滑、耐磨、易保養為主。</p> <p>2. 依板橋市土地使用分區管制要點規定，將留設騎樓或無遮簷人行道，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(七) 建築物量體配置、高度、造</p>	<p><u>動使用：建築物臨三民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。</u></p> <p><u>(二)商業區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。</u></p> <p><u>(三)建築物之量體及造型設計</u></p> <p><u>1. 商業區內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>3. 商業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。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 點次調整</p> <p>2. 依相關案例修訂</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
<p>型、色彩及風格</p> <p>1. 建築量體配置</p> <p>利用綠化之開放空間創造視覺景點，以簡單、輕巧之材料避免形成壓迫感，建築物頂層部配合建築物造型整體美化設計，以形成本區特殊建築景觀風貌及塑造優美之天際線，並附加設施如窗台護欄、管線、空調機電設施應合併建築立面作整體設計，其色彩及材料應協調。</p> <p>2. 建築物高度</p> <p>建築物高度應依建築技術規則之規定辦理，但地標性景觀塔則不受此限，唯需經都市設計審議委員會審議方能設置。</p> <p>3. 建築物色彩</p> <p>外牆顏色應與鄰近建築物配合，使街廓中之建築物具整體性，並以中、高明度及中、低彩色等較簡潔之色系為原則。</p> <p>4. 建築退縮規定</p> <p>(1) 建築基地以不設置圍牆為原則。</p> <p>(2) 依據都市計畫細部計畫審議原則規定，於商業區、公園及停車場用地退縮建築，若情形特殊並經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>(3) 依建築技術規則建築設計施工編規定，基地臨接道路邊寬度達三公尺以上之綠帶，應從該綠帶之邊界線退縮四公尺以上建築。但道路邊之綠帶實際上已鋪設路面作人行步道使用，或在都市計畫</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
<p>書圖內載明係供人行步道使用者，免退縮；退縮後免設騎樓；退縮部份，計入法定空地面積。</p> <p>(八) 景觀計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共開放空間係配合建築物和道路之退縮留設強調整體規劃和植栽綠化設計。</li> <li>2. 公園則強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽與周圍相鄰景觀區結合。</li> </ol> <p>建築物夜間照明設備亦一併考量；並應盡量保留既有之大樹，並配合開放空間規劃作植栽設計。</p>		
	<p>新增條文</p> <p><u>九、夜間景觀照明設計：</u></p> <p>(一)商業區之建築物，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)商業區建築物之底層部分(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>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
	<p>新增條文</p> <p><u>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。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 點次調整</p>	依專案小組決議通過。
	<p>新增條文</p> <p><u>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。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 點次調整</p>	依專案小組決議通過。
	<p>新增條文</p> <p><u>十二、商業區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。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 點次調整</p> <p>2. 依相關案例修訂</p>	依專案小組決議通過。
八、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，適用其他法令規定。	<p>修正通過</p> <p>修正後內容：</p> <p>十三、其他未規定事項，悉依相關法令規定辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1. 點次調整</p>	依專小組決議通過。

案由	變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	臨時動議	案 號	第一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>臺北縣政府。</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第二十七條第一項第三款暨內政部六十八年三月十三日台內營字第九四二號函</p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>本案原係泰隆鋼鐵工廠為避免工廠作業影響鄰近地區環境品質，且配合本縣商業現代化都市發展，強化商業活動機能之宗旨，故將水岸發展區變更為商業區及其他公共設施用地，變更總面積合計一九、七六〇平方公尺，即「變更中和都市計畫(部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地)」案，業經本府都市計畫委員會九十一年十二月五日第三一五次會議審查通過及內政部都市計畫委員會九十二年十月十四日第五七〇次會議審查通過，於九十三年五月三十一日發布實施。</p> <p>本案於發布實施後，土地所有權人即開始辦理本案之都市計畫樁位測釘、購買國有土地及地籍整理等作業。惟辦理過程中產生實際執行上之困難，爰提案變更以下內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於辦理公共設施用地地籍分割作業時，因都市計畫書、圖不符產生疑義，爰依據內政部六十八年三月十三日台內營字第九四二號函示原則，辦理本次檢討變更。</li> <li>2. 為兼顧地主公平負擔之原則，擬依據本案受理後修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二項第三款規定，將開發方式增列採市地重劃方式開發。</li> </ol>		

- 3.由於中和地區近年來商業環境變化快速，大型商場、購物中心、量販店林立，以致招商結果不如預期，為避免未來部分商業空間閒置，反易造成地區之衰敗沒落，故擬變更本計畫商業區不得供作住宅使用之規定，以提供鄰近地區一處適宜之住宅環境。

#### 肆、計畫範圍：

本案位於中和都市計畫北端，以環河快速道路、華中橋、橋和路及瓦磘抽水站所圍範圍，總面積合計一九、七六〇平方公尺。

#### 伍、變更理由：

本計畫案自發布實施後，土地所有權人即開始辦理後續各項作業，以如期完成公共設施開闢、土地捐贈及協議書中所載之應辦事項，本次變更係因地主於辦理過程中產生實際執行上之困難，其變更理由如下：

- 1.依據原主要計畫書規定，變更一四〇九・〇一平方公尺為道路用地，即現況永和路(八〇三平方公尺)變更為道路用地(另劃設六〇六・〇一平方公尺之公設用地為道路用地)。依據前述劃設六〇六・〇一平方公尺之道路用地核算結果，應將區內永和路路寬規劃為全段路寬十八公尺，但於主要計畫圖套繪時，將路寬測繪為十二公尺，以致訂樁後之道路實測面積與計畫書所載面積誤差過大，產生計畫書、圖不符之疑義，故變更主要計畫圖之永和路計畫路寬為十八公尺，俾辦理後續地籍分割及捐贈作業。
- 2.土地所有權人於進行地籍整理交換分合之過程中，因難以達成地主公平負擔之原則而產生困難，此期間與各單位協商結果尚無法有效解決；且本案受理當時之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」尚未規定得採市地重劃方式辦理，爰此，為公平處理公共設施捐贈問題，擬依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二項第三款規定，增列採市地重劃之開發方式。重劃籌備會並於民國九十四年十二月一日北府地劃字第 0940815022 號函核准成立在案。

- 3.由於中和地區近年來，商業環境變化快速，大型商場、購物中心、量販店林立，以致招商結果不如預期，為避免未來部分商業空間閒置，影響都市健全發展，故擬因應本縣產業發展環境與商業需求情況，依循本府變更商業區之土地使用管制原則，變更本計畫商業區不得供作住宅使用之規定，以符本府商業及都市發展之一貫性原則，並提高本案開發之可行性，未來並於本地區之細部計畫土地使用分區管制要點中另行規定：商業使用樓地面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十。又因鄰近住宅環境品質不佳，多為老舊公寓，本案變更後，除能早日改善周邊環境帶動地區發展，並提供一處適宜之住宅環境。

#### 陸、變更內容：

本案基於前述實際執行及開發上產生之困難，爰提出以下變更案共三案，變更內容說明如下：

- 1.依據原計畫說明書規定，變更一四〇九．〇一平方公尺為道路用地，即現況永和路(八〇三平方公尺)變更為道路用地(另劃設六〇六．〇一平方公尺之公設用地為道路用地)，惟經訂樁實測後判知主要計畫圖套繪錯誤，誤將永和路十八公尺路寬套繪為十二公尺，故修正原主要計畫圖之永和路計畫路寬，即配合調整部分商業區為道路用地。
- 2.為兼顧地主公平負擔之原則，爰依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二項第三款規定，開發方式增列得以市地重劃方式開發。
- 3.因應中和地區近來商業環境變化，避免未來部分商業空間閒置，影響都市健全發展，故擬因應本縣產業發展環境與商業需求情況，依循本府變更商業區之土地使用管制原則，變更本計畫商業區不得供作住宅使用之規定，提高本案開發之可行性，未來並於本地區之細



部計畫土地使用分區管制要點中另行規定：商業使用樓地面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十。

前述變更內容，係依原核定計畫內容變更，變更後計畫範圍內各分區面積未變更。各變更案變更內容及理由詳表一變更內容明細。

有關本案協議書修訂部分，協議書原屬主要計畫附件，惟依據 94.11.15 內政部都委會第 621 次會議於審議案第 3 案之決議，略以：「原則通過，惟修訂協議書內容，係屬細部計畫事業及財務計畫之範疇，爾後類似案件，宜請各直轄市、縣(市)政府訂定通案性處理原則，並依都市計畫法第 23 條規定程序本於權責核定實施。」，爰此，本案修訂協議書內容僅納入細部計畫變更內容辦理。

#### **柒、實施進度及經費：**

本計畫區內之水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地及部分道路用地（為現況永和路）皆已興闢完成，故除以上範圍外之地區增列採市地重劃方式辦理。

#### **捌、辦理經過：**

一、95 年 5 月 19 日起公開展覽 30 日，並於 95 年 6 月 9 日上午 10 時假中和市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間並無公民或團體陳情意見。

二、95 年 8 月 4 日縣都委會第一次專案小組決議

（一）計畫書中之「土地取得方式為其他或市地重劃」請修正為「土地取得方式為自辦市地重劃」。

（二）有關擬變更「本變更範圍內之商業區不得供作住宅使用，亦不適用任何相關容積獎勵規定」為「本變更範圍內之商業區不適用任何相關容積獎勵規定」部分，請規劃單位就下列各點於下次會議中作一說明：

1.原計畫（變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼

道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地)於內政部審議時要求增列本條文之原由。

2.本案擬增加住宅使用樓地板面積，涉及中和都市計畫區內住宅供需情形，故請規劃單位說明倘本案增加住宅使用樓地板面積後，中和都市計畫區住宅是否供過需。

3.請提供原核定之開發計畫書及交通影響評估報告書供審議參考。

(三)有關公共設施依計畫書規定應於 95 年 06 月前完成捐贈手續部份，請作業單位釐清相關規定提下次會議說明。

(四)本案協議書是否依 95.6.26 本縣都委會大會第 355 次大會審議通過之通案性條文修訂部份事涉縣府權責，惠請作業單位與規劃單位協商達成共識後提下次會中說明。

(五)經查本案公共設施用地內有公有土地，依都市計畫工業區檢討變更審議規範第七點第二項第三款規定：「申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。」，爰此惠請規劃單位於計畫書中載明本案公共設施用地內有公有土地得享有自辦市地重劃配地之權利。

### 三、95 年 10 月 27 日縣都委會第二次專案小組決議

(一)有關擬變更「本變更範圍內之商業區不得供作住宅使用，亦不適用任何相關容積獎勵規定」為「本變更範圍內之商業區不適用任何相關容積獎勵規定」部分，請規劃單位研提更具體之分析說明，並就下列各點於下次會議中作一說明：

1.請加強說明變更理由，並請就「整體環境及交通衝擊」、「交通動線配置」等方面說明變更前後差異。

2.有關「協議書」及「土地使用管制要點」部分，請依本府現行通案性內容作一修訂，以資適妥；並請說明「現行審議原則（標準）」與「本案原發佈實施當時之審議原則（標準）」之差異。

（二）有關第一次專案小組會議記錄決議第一點及第五點，遵照辦理。

#### 四、95 年 11 月 14 日縣都委會第三次專案小組決議

（一）有關擬變更「本變更範圍內之商業區不得供作住宅使用，亦不適用任何相關容積獎勵規定」為「本變更範圍內之商業區不適用任何相關容積獎勵規定」部分，經規劃單位詳細說明本案開發計畫、變更理由及變更前後差異分析後，擬因應本縣產業發展環境與商業需求情況，依循本府變更商業區之土地使用管制原則，同意其變更內容。惟請於計畫書中載明：為避免兩種使用相互干擾，未來建築開發時，商業及住宅使用以「出入動線分離」及「樓層使用分離」為原則，另本商業區商業使用樓地面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十。

（二）本案土地使用分區管制要點專案小組審查決議如後附土地使用管制要點表。

（三）有關協議書通案性條文業於 95.6.26 本縣都委會大會第 355 次大會審議通過，爰此本案協議書內容建請依該通案性條文修訂，並授權由作業單位檢核，惟本修訂協議書條文內容與第 355 次大會審議通過不同者應提會委員會審議，本案修正後協議書內容詳如後附。

（四）有關原核定細部計畫書中之基地交通規劃原則略以：「為配合臺北縣側環河快速道路計畫，永和路規劃為往北單行道，計畫區內各汽機車出入口之設置與動線規劃為往北單行道，計畫區內各汽機車出入口之設置與動線規劃應做整體考量。」，據本府交通局表示，因該段縣側環河快速道路工程已修正為平面道路，上匝道

	<p>亦已取消設置，本案是否仍有規劃為往北單行道之需求，請規劃單位針對該基地外部動線作整體考量分析，爰此有關文字建請修改訂「計畫區內各汽機車出入口之設置與動線規劃應做整體考量。」。</p> <p>(五) 本府交通局表示，由於本案基地由商業使用變更為住商混合使用，因此為確保基地停車場仍能提供予不特定對象使用，未來基地規劃時應將住宅及商業停車空間分開樓層規劃。</p> <p>(六) 請修正本案計畫書格式及案名，並授權作業單位依規定格式查核。</p> <p>1. 主要計畫之案名請修正為：「變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費）主要計畫案」。</p> <p>2. 計畫書內容應依「都市計畫圖製作規則」規定撰寫，並請載明原計畫內容以利民眾查閱。</p> <p>(七) 其餘變更事項照案通過，提送下次大會審議。</p> <p><b>玖、 全案符合法定程序，提請審議。</b></p>
初核 意見	一、其餘內容依縣都委會專案小組決議內容通過。
決議	<p>一、土地取得方式由「自辦市地重劃」修正為「市地重劃」。</p> <p>二、餘依專案小組決議通過。</p>

表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
一	永和路東側	計畫圖之商業區	計畫圖之道路用地	依據原主要計畫書規定，變更一四〇九・〇一平方公尺為道路用地，即現況永和路(八〇三平方公尺)變更為道路用地(另劃設六〇六・〇一平方公尺之公設用地為道路用地)。依據前述劃設六〇六・〇一平方公尺之道路用地核算結果，應將區內永和路路寬規劃為全段路寬十八公尺，但於主要計畫圖套繪時，將路寬測繪為十二公尺，以致訂樁後之道路實測面積與計畫書所載面積誤差過大，產生計畫書、圖不符之疑義，故修正主要計畫圖之永和路計畫路寬為十八公尺，即配合調整部分商業區為道路用地。	照案通過。	照案通過。
二	實施進度及經費	土地取得方式為其他	土地取得方式為其他或市地重劃	<p>一、本案於發布實施後，土地所有權人即開始辦理都計樁測釘、地籍整理等各項作業，以如期完成公共設施土地捐贈及協議書中所載之應辦事項，惟進行地籍整理交換分合之過程中，因難以達地主公平負擔之原則而產生困難，此期間與各單位協商結果尚無法有效解決；且本案受理當時之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」尚未規定得採市地重劃方式辦理，爰此，為公平處理公共設施捐贈問題，擬依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二項第三款規定，增列採市地重劃之開發方式。</p> <p>二、重劃籌備會並於民國九十四年十二月一日北府地劃字第 0940815022 號函核准成立在案。</p>	<p>修正後通過</p> <p>修正內容：</p> <p>1.經查本案公共設施用地內有公有土地，依都市計畫工業區檢討變更審議規範第七點第二項第三款規定：「申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。」，爰此請於計畫書中載明此項規定。</p> <p>2.計畫書中之「土地取得方式為其他或市地重劃」請修正為「土地取得方式為自辦市地重劃」。</p>	<p>修正通過</p> <p>修正內容：</p> <p>土地取得方式由「自辦市地重劃」修正為「市地重劃」</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
三	商業區	本變更範圍內之商業區不得供作住宅使用，亦不適用任何相關容積獎勵規定	本變更範圍內之商業區不適用任何相關容積獎勵規定	<p>一、由於中和地區近年來，商業環境變化快速，大型商場、購物中心、量販店林立，以致招商結果不如預期，為避免未來部分商業空間閒置，不利都市發展，故依本府民國九十三年五月二十七日都委會第三三〇次會議，有關「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分乙種工業區為商業區及人行步道為道路用地）」案之決議：「因應台北縣產業發展環境與商業需求情況，同意該案之工業區變更為商業區使用樓地板面積原則為 50%，其餘 50% 視開發時程及市場彈性機制回歸土管要點（正面列舉）規定或依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定。」，刪除本計畫商業區不得供作住宅使用之規定，並於本地區之細部計畫土地使用分區管制要點中另行規定。</p> <p>二、又因鄰近住宅環境品質不佳，多為老舊公寓，本案變更後，除能早日改善周邊環境帶動地區發展，並提供一處適宜之住宅環境。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>1. 為避免未來部分商業空間閒置，影響都市健全發展，經開發單位詳細說明本案開發計畫、變更理由及變更前後差異分析後，擬因應本縣產業發展環境與商業需求情況，依循本府變更商業區之土地使用管制原則，同意其變更內容。</p> <p>2. 惟請於<u>土地使用分區管制要點</u>中載明：為避免兩種使用相互干擾，未來建築開發時，商業及住宅使用以「出入動線分離」及「樓層使用分離」為原則，另本商業區商業使用樓地面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十。</p>	照案通過



案由	變更中和都市計畫(商業區、公園用地、廣場用地、道路用地)細部計畫(修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及事業財務計畫、土地使用分區管制要點、協議書)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	臨時動議	案 號	第二案
說明	<p><b>壹拾、 擬定機關：</b>台北縣政府</p> <p><b>壹拾壹、 法令依據：</b>都市計畫法第二十七條第一項第三款暨內政部六十八年三月十三日台內營字第九四二號函</p> <p><b>壹拾貳、 計畫緣起</b></p> <p>本案原係泰隆鋼鐵工廠為避免工廠作業影響鄰近地區環境品質，且配合本縣商業現代化都市發展，強化商業活動機能之宗旨，故將水岸發展區變更為商業區及其他公共設施用地，即「變更中和都市計畫(部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地)」案，並配合擬定「中和都市計畫(商業區、公園用地、廣場用地、道路用地)細部計畫」，前開細部計畫經本縣都市計畫委員會九十一年十二月五日第三一五次會議審查通過，於九十三年六月十六日發布實施。</p> <p>本案於發布實施後，土地所有權人即開始辦理本案之都市計畫樁位測</p>		



釘、購買國有土地及地籍整理等作業。惟辦理過程中產生實際執行上之困難，爰提案變更以下內容：

1. 於辦理公共設施用地地籍分割作業時，因都市計畫書、圖不符產生疑義，爰依據內政部六十八年三月十三日台內營字第九四二號函示原則，辦理本次檢討變更。
2. 為兼顧地主公平負擔之原則，擬依據本案受理後修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二項第三款規定，將開發方式增列採市地重劃方式開發。
3. 因都市計畫書圖不符疑義將影響公共設施地籍分割及捐贈時程，擬配合刻正辦理之細部計畫書圖不符檢討案辦理時程，變更分期分區開發計畫，將公共設施捐贈時程修訂為變更計畫核定發布實施後八個月內完成。
4. 由於中和地區近年來，商業環境變化快速，大型商場、購物中心、量販店林立，以致招商結果不如預期，為避免未來部分商業空間閒置，影響都市健全發展，故擬因應本縣產業發展環境與商業需求情況，依循本府變更商業區之土地使用管制原則，擬變更土地使用分區管制要點第三點：商業區不得供作住宅使用之規定，但商業使用

樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之百分之五十。以符本府商業及都市發展之一貫性原則，並提高本案開發之可行性，提供鄰近地區一處適宜之居住環境。

5. 配合前述公共設施捐贈方式及時程之修訂，併同修訂協議書之相關規定。

#### 壹拾參、計畫範圍：

本案位於中和都市計畫北端，以環河快速道路、華中橋、橋和路及福祥路所圍範圍，總面積合計一八、三九五平方公尺（實際面積應以原計畫為準）。

#### 壹拾肆、變更理由：

本計畫案自發布實施後，土地所有權人即開始辦理後續各項作業，以如期完成公共設施開闢、土地捐贈及協議書中所載之應辦事項，本次變更係因地主於辦理過程中產生實際執行上之困難，其變更理由如下：

1. 依據原細部計畫書規定，除現況永和路(八〇三平方公尺)規劃為道路用地外，並增加劃設面積六〇六・〇一平方公尺，使永和路成為十二公尺寬道路。惟依據前述劃設六〇六・〇一平方公尺之道路用地核算結果，應將區內永和路路寬由現況八至十公尺規劃為全段路

寬十八公尺，但於細部計畫圖套繪時，將路寬測繪為十二公尺，細部計畫書中並將路寬誤植為十二公尺，以致訂樁後之道路實測面積與計畫書所載面積誤差過大，產生計畫書、圖不符之疑義，故變更訂正細部計畫書、圖之永和路計畫路寬為十八公尺，俾辦理後續地籍分割及捐贈作業。

2. 變更本計畫事業及財務計畫內容，包括：

(1) 土地所有權人於進行地籍整理交換分合之過程中，實難達成地主公平負擔，此期間與各單位協商結果尚無法有效解決；且本案受理當時之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」尚未規定得採市地重劃方式辦理，爰此，為公平處理公共設施捐贈問題，擬依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二項第三款規定，增列採市地重劃之開發方式。重劃籌備會並依民國九十四年十二月一日北府地劃字第 0940815022 號函核准成立在案。

(2) 依據原計畫之分期分區開發計畫規定，略以：「…(一)第一階段（自核定公告實施日起二年內）：公共設施部分包含公園用地、廣場用地及道路用地，應完成捐贈並予綠化完成。…」，即應於民國九十五年六月十五日前完成公共設施土地捐贈之移轉登記。

惟本案於辦理地籍分割過程中，因細部計畫書圖不符情形，造成地籍分割整理等作業產生疑義，開發單位已於民國九十四年九月三十日申請變更都市計畫。因此避免地主爭議造成都市開發執行上之困難，擬於該疑義部分確定後，再據以測釘都市計畫樁位及配合市地重劃方式辦理地籍整理等作業，爰配合刻正辦理之書圖不符檢討案辦理時程，變更分期分區開發計畫將公共設施捐贈時程修訂為變更計畫核定發布實施後八個月內完成。

3. 由於中和地區近年來，商業環境變化快速，大型商場、購物中心、量販店林立，以致招商結果不如預期，為避免未來部分商業空間閒置，影響都市健全發展，故擬因應本縣產業發展環境與商業需求情況，依循本府變更商業區之土地使用管制原則，擬將土地使用分區管制要點第三點變更為：「本商業區商業使用樓地面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。」。以符本府商業及都市發展之一貫性原則，並提高本案開發之可行性，提供鄰近地區一處適宜之居住環境。
4. 配合前述開發方式及公共設施捐贈方式、時程等變更，併同修訂協議書之相關規定。

## 壹拾伍、 變更內容：

本案基於前述實際執行及開發上產生之困難，爰提出以下變更案共四案，變更內容說明如下：

1. 依據原計畫說明書規定，除現況永和路(八〇三平方公尺)規劃為道路用地外，並增加劃設面積六〇六．〇一平方公尺，使永和路成為十二公尺寬道路。但經訂樁實測後判知細部計畫圖套繪錯誤，將永和路路寬誤套繪為十二公尺，細部計畫書亦誤植為十二公尺，故變更內容為調整永和路計畫路寬十八公尺，即配合調整部分商業區為道路用地。
2. 變更本計畫之事業財務計畫，包括：
  - (1) 為兼顧地主公平負擔之原則，開發方式增列得以市地重劃方式開發。
  - (2) 配合刻正辦理之細部計畫書圖不符檢討案辦理時程，變更分期分區開發計畫，將公共設施捐贈時程修訂為變更計畫核定發布實施後八個月內完成。
3. 因應中和地區近來商業環境變化，變更本計畫土地使用分區管制要點第三點部分規定為：本商業區商業使用樓地面積原則不得小於允

建總樓地板面積百分之五十，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。

4. 配合前述變更事業財務計畫，併同修訂協議書中有關開發方式及公共設施捐贈方式、時程等相關規定。

前述變更內容，係依原核定細部計畫內容變更，變更後計畫範圍內各分區面積未變更，且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。

## 壹拾陸、 事業及財務計畫

本計畫變更後之事業及財務計畫說明如下，本次未變更部分悉依原計畫內容為準。

### 1. 開發事業計畫

本計畫區內永和路現況為道路使用，面積八〇三平方公尺，目前已開闢完成，商業區位於永和路兩側，含留設之公共設施用地面積合計約一七、五九二平方公尺，本次變更後增列採市地重劃方式辦理。

### 2. 分期分區開發計畫

為達有效控管開發期程，本案回饋方式、回饋內容、回饋時機應

依下列規定辦理：

(1)第一階段（自變更計畫核定公告實施日起八個月內）：公共設施部分包含公園用地、廣場用地及道路用地，應完成捐贈或以市地重劃方式移轉，並予綠化完成。

(2)第二階段（自原計畫核定公告實施日起四年內）：於本案原計畫發布實施日起四年內依法取得 A、B 兩基地建築執照，屆時若未取得建照，都市計畫主管機關得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更，惟變更後使用強度不得大於原計畫使用強度。

#### 壹拾柒、 辦理經過：

一、95 年 5 月 19 日起公開展覽 30 日，並於 95 年 6 月 9 日上午 10 時假中和市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間計收到公民或團體陳情意見 1 件（詳如表三）

二、95 年 8 月 4 日縣都委會第一次專案小組決議

（一）計畫書中之「土地取得方式為其他或市地重劃」請修正為「土地取得方式為自辦市地重劃」。

（二）有關擬變更「本變更範圍內之商業區不得供作住宅使用，亦不適用任何相關容積獎勵規定」為「本變更範圍內之商業區不適用任

何相關容積獎勵規定」部分，請規劃單位就下列各點於下次會議中作一說明：

1.原計畫（變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）於內政部審議時要求增列本條文之原由。

2.本案擬增加住宅使用樓地板面積，涉及中和都市計畫區內住宅供需情形，故請規劃單位說明倘本案增加住宅使用樓地板面積後，中和都市計畫區住宅是否供過需。

3.請提供原核定之開發計畫書及交通影響評估報告書供審議參考。

（三）有關公共設施依計畫書規定應於 95 年 06 月前完成捐贈手續部份，請作業單位釐清相關規定提下次會議說明。

（四）本案協議書是否依 95.6.26 本縣都委會大會第 355 次大會審議通過之通案性條文修訂部份事涉縣府權責，惠請作業單位與規劃單位協商達成共識後提下次會中說明。

（五）經查本案公共設施用地內有公有土地，依都市計畫工業區檢討變更審議規範第七點第二項第三款規定：「申請人同意不以申請開



發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。」，爰此惠請規劃單位於計畫書中載明本案公共設施用地內有公有土地得享有自辦市地重劃配地之權利。

### 三、95 年 10 月 27 日縣都委會第二次專案小組決議

（一）有關擬變更「本變更範圍內之商業區不得供作住宅使用，亦不適用任何相關容積獎勵規定」為「本變更範圍內之商業區不適用任何相關容積獎勵規定」部分，請規劃單位研提更具體之分析說明，並就下列各點於下次會議中作一說明：

- 1.請加強說明變更理由，並請就「整體環境及交通衝擊」、「交通動線配置」等方面說明變更前後差異。
- 2.有關「協議書」及「土地使用管制要點」部分，請依本府現行通案性內容作一修訂，以資適妥；並請說明「現行審議原則（標準）」與「本案原發佈實施當時之審議原則（標準）」之差異。

（二）有關第一次專案小組會議記錄決議第一點及第五點，遵照辦理。

### 四、95 年 11 月 14 日縣都委會第三次專案小組決議

- (一) 有關擬變更「本變更範圍內之商業區不得供作住宅使用，亦不適用任何相關容積獎勵規定」為「本變更範圍內之商業區不適用任何相關容積獎勵規定」部分，經規劃單位詳細說明本案開發計畫、變更理由及變更前後差異分析後，擬因應本縣產業發展環境與商業需求情況，依循本府變更商業區之土地使用管制原則，同意其變更內容。惟請於計畫書中載明：為避免兩種使用相互干擾，未來建築開發時，商業及住宅使用以「出入動線分離」及「樓層使用分離」為原則，另本商業區商業使用樓地面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十。
- (二) 本案土地使用分區管制要點專案小組審查決議如後附土地使用管制要點表。
- (三) 有關協議書通案性條文業於 95.6.26 本縣都委會大會第 355 次大會審議通過，爰此本案協議書內容建請依該通案性條文修訂，並授權由作業單位檢核，惟本修訂協議書條文內容與第 355 次大會審議通過不同者應提會委員會審議，本案修正後協議書內容詳如後附。
- (四) 有關原核定細部計畫書中之基地交通規劃原則略以：「為配合臺

北縣側環河快速道路計畫，永和路規劃為往北單行道，計畫區內各汽機車出入口之設置與動線規劃為往北單行道，計畫區內各汽機車出入口之設置與動線規劃應做整體考量。」，據本府交通局表示，因該段縣側環河快速道路工程已修正為平面道路，上匝道亦已取消設置，本案是否仍有規劃為往北單行道之需求，請規劃單位針對該基地外部動線作整體考量分析，爰此有關文字建請修改訂「計畫區內各汽機車出入口之設置與動線規劃應做整體考量。」。

（五）本府交通局表示，由於本案基地由商業使用變更為住商混合使用，因此為確保基地停車場仍能提供予不特定對象使用，未來基地規劃時應將住宅及商業停車空間分開樓層規劃。

（六）請修正本案計畫書格式及案名，並授權作業單位依規定格式查核。

1.主要計畫之案名請修正為：「變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費）主要計畫案」。

	<p>2.計畫書內容應依「都市計畫圖製作規則」規定撰寫，並請載明原計畫內容以利民眾查閱。</p> <p>(七)其餘變更事項照案通過，提送下次大會審議。</p> <p><b>玖、全案符合法定程序，提請審議。</b></p>
初核意見	依縣都委會專案小組決議內容通過。
決議	<p>一、土地取得方式由「自辦市地重劃」修正為「市地重劃」。</p> <p>二、餘依專案小組決議通過。</p>

表一 變更內容綜理表

編號	項目	變更內容		變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
一	永和路東側	商業區	道路用地	九十三年六月十一日北府城規字第○九三○四一八三一九一號函公告實施擬定中和都市計畫(商業區、公園用地、廣場用地、道路用地)細部計畫案，因計畫圖繪製錯誤，及計畫書中永和路計畫寬度誤植為十二公尺，以致實測道路面積比細部計畫說明書內土地使用分區面積表中所列道路用地面積減少約四三〇平方公尺，其道路寬度經核算相差約六公尺，因此調整永和路路寬為十八公尺。	照案通過。	照案通過。

編號	項目	變更內容		變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
二	事業及財務計畫	土地取得方式為其他	土地取得方式為其他或市地重劃	<p>一、本案於發布實施後，土地所有權人即開始辦理都計樁測釘、地籍整理等各項作業，以如期完成公共設施土地捐贈及協議書中所載之應辦事項，惟進行地籍整理交換分合之過程中，因難以達地主公平負擔之原則而產生執行困難，此期間與各單位協商結果尚無法有效解決。且本案受理當時之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」尚未規定得採市地重劃方式辦理，爰此，為公平處理公共設施捐贈問題，擬依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二款第三款規定，增列採市地重劃之開發方式。</p> <p>二、重劃籌備會並以民國九十四年十二月一日北府地劃字第0940815022號函核准成立在案。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>1.經查本案公共設施用地內有公有土地，依都市計畫工業區檢討變更審議規範第七點第二款第三款規定：「申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。」，爰此請於計畫書中載明此項規定。</p> <p>2.計畫書中之「土地取得方式為其他或市地重劃」請修正為「土地取得方式為自辦市地重劃」。</p>	<p>修正通過</p> <p>修正內容：</p> <p>土地取得方式由「自辦市地重劃」修正為「市地重劃」</p>

編號	項目	變更內容		變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
		<p>分期分區開發計畫：</p> <p>第一階段（自核定公告實施日起二年內）：公共設施部分包含公園用地、廣場用地及道路用地，應完成捐贈並予綠化完成。</p> <p>第二階段（自核定公告實施日起四年內）：於本案發布實施日起四年內依法取得A、B兩基地建築執照，屆時若未取得建照，都市計畫主管機關得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更，惟變更後使用強度不得大於原計畫使用強度。</p>	<p>分期分區開發計畫：</p> <p>第一階段（自<u>變更計畫</u>核定公告實施日起<u>八個月</u>內）：公共設施部分包含公園用地、廣場用地及道路用地，應完成捐贈<u>或以市地重劃方式移轉</u>，並予綠化完成。</p> <p>第二階段（自<u>原計畫</u>核定公告實施日起四年內）：於本案<u>原計畫</u>發布實施日起四年內依法取得A、B兩基地建築執照，屆時若未取得建照，都市計畫主管機關得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更，惟變更後使用強度不得大於原計畫使用強度。</p>	<p>一、依據原分期分區開發計畫，本案應自核定公告實施日起二年內完成公共設施之捐贈，即應於民國九十五年六月十五日前完成公設捐贈移轉。惟本案於辦理地籍分割過程中因細部計畫書圖不符情形(詳變更內容第一案)，造成地籍分割整理等作業產生疑義，開發單位已於民國九十四年九月三十日申請變更都市計畫，並經本府於同年十月二十四日辦理公開展覽三十日。因此避免地主爭議造成都市開發執行上之困難，擬俟該疑義部分確定後，再據以測釘都市計畫樁位及地籍整理等作業，爰配合刻正辦理本變更案辦理時程，變更分期分區開發計畫公共設施之捐贈時程修訂為變更計畫發布實施後八個月內完成。</p> <p>二、配合酌予修正第二階段文字。</p> <p>三、公共設施捐贈方式配合增列以市地重劃方式移轉。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： 有關公共設施捐贈方式，請依據前項變更內容，配合修正為「以自辦市地重劃方式移轉」。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容： 有關公共設施捐贈方式，請依據前項變更內容，配合修正為「以市地重劃方式移轉」。</p>

編號	項目	變更內容		變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
三	土地使用分區管制要點	<p>第三點 商業區為促進商業發展而劃定，不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第十七條限制之建築物及土地之使用，並不得供作住宅使用。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七十。</p> <p>(二)容積率不得大於百分之四一〇。</p> <p>前述容積不適用任何相關容積獎勵規定。</p>	<p>第三點 商業區為促進商業發展而劃定，以供商業使用為主。本商業區商業使用樓地面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。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七十。</p> <p>(二)容積率不得大於百分之四一〇。</p> <p>前述容積不適用任何相關容積獎勵規定。</p>	<p>一、由於中和地區近年來，商業環境變化快速，大型商場、購物中心、量販店林立，以致招商結果不如預期，為避免未來部分商業空間閒置，影響都市健全發展，經參照本府民國九十三年五月二十七日都委會第三三〇次會議，有關「變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分乙種工業區為商業區及人行步道為道路用地)」案之決議：「因應台北縣產業發展環境與商業需求情況，同意該案之工業區變更為商業區使用樓地板面積原則為 50%，其餘 50%視開發時程及市場彈性機制回歸土管要點(正面列舉)規定或依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定。」，變更本案土地使用分區管制要點第三點，以活絡土地使用效用</p> <p>二、又因鄰近住宅環境品質不佳，多為老舊公寓，本案商業區容許部分得作住宅使用後，除能早日開發改善周邊環</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>1.為避免未來部分商業空間閒置，影響都市健全發展，經開發單位詳細說明本案開發計畫、變更理由及變更前後差異分析後，擬因應本縣產業發展環境與商業需求情況，依循本府變更商業區之土地使用管制原則，同意其變更內容。</p> <p>2.惟請於土地使用分區管制要點中載明：為避免兩種使用相互干擾，未來建築開發時，商業及住宅使用以「出入動線分離」及「樓層使用分離」為原則，另本商業區商業使用樓地面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十。</p> <p>3.有關「土地使用分區管制要點」專案小組審查決議如後附土地使用分區管</p>	照案通過



編號	項目	變更內容		變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
				境帶動地區發展，並提供一處適宜之住宅環境。	制要點表(表 1-1)。	

編號	項目	變更內容		變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
四	協議書	<p>第三條 自願捐贈土地、捐贈代金及其他回饋內容</p> <p>乙方自願捐贈土地及捐贈代金如下：</p> <p>一、自願捐贈公共設施用地：包括道路用地、公園用地及廣場用地，佔申請變更總面積百分之二十三點二五（詳附件四變更回饋計畫，其項目及區位以核定都市計畫書內容為準，實際面積以核定都市計畫圖實地釘樁、分割測量為準），並由乙方開闢完成後，保證無私權糾紛、欠稅及設定任何負擔，並應於本縣之都市計畫發布實施後二年內，一次或分次捐贈並完成土地所有權移轉登記予甲方，甲方並應開具捐地證明文件，以利乙方或其受讓人據以申請減免稅捐。</p>	<p>第三條 自願捐贈土地、捐贈代金及其他回饋內容</p> <p>乙方自願捐贈或以重劃方式移轉土地及捐贈代金如下：</p> <p>一、自願捐贈或以重劃方式移轉公共設施用地：包括道路用地、公園用地及廣場用地，佔申請變更總面積百分之二十三點二五（詳附件四變更回饋計畫，其項目及區位以核定都市計畫書內容為準，實際面積以核定都市計畫圖實地釘樁、分割測量為準），並由乙方以市地重劃或其他方式開闢完成後，保證無私權糾紛、欠稅及設定任何負擔，並應於本縣之變更都市計畫發布實施後八個月內，一次或分次捐贈或以重劃方式移轉並完成土地所有權移轉登記予甲方。如乙方非以市地重劃方式開發時，甲方並應開具捐地證明文件，以利乙方或其受讓人據以申請減免稅捐。</p>	<p>協議書有關開發方式及公共設施捐贈方式、時程等相關規定，配合變更內容第一案予以修訂：</p> <p>一、公共設施捐贈方式配合增列「或以重劃方式移轉」。</p> <p>二、增列以市地重劃方式開闢公共設施。</p> <p>三、配合分期分區開發計畫變更公共設施捐贈時程展延至變更計畫發布實施後八個月內完成，予以修正文字。</p> <p>四、如以市地重劃完成後，乙方將取得市地重劃負擔費用證明，反之，乙方如非以重劃方式開發時，則同原條文，甲方應開立捐地證明文件予乙方。</p> <p>五、餘未變更部分同原條文。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：有關協議書通案性條文業於95.6.26本縣都委會大會第355次大會審議通過，爰此本案協議書內容建請依該通案性條文修訂，並授權由作業單位檢核，惟本修訂協議書條文內容與第355次大會審議通過不同者應提會委員會審議，本案修正後協議書內容詳如後附。</p>	<p>修正後通過</p> <p>修正內容：協議書授權作業單位依95.6.26本縣都委會大會第355次大會審議通過內容予以查核</p>

編號	項目	變更內容		變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
		<p>第五條 公共設施用地之管理維護</p> <p>乙方就本計畫區內公共設施之管理維護義務如下：</p> <p>一、第三條第一款規定自願捐贈之土地應由乙方興闢完成捐贈予甲方，並由乙方認養管理維護，其期限至少為十年。</p> <p>二、乙方將本案之開發、經營或管理權利讓與他人，其受讓人如不履行前款認養管理維護義務者，乙方應代為履行。</p>	<p>第五條 公共設施用地之管理維護</p> <p>乙方就本計畫區內公共設施之管理維護義務如下：</p> <p>一、第三條第一款規定自願捐贈或以重劃方式移轉之土地應由乙方興闢完成捐贈或以重劃方式移轉予甲方，其期限至少為十年。</p> <p>二、同原條文</p>			
		<p>第六條 開發期限之限制及違反第三條規定之處理</p> <p>乙方未能依細部計畫擬定之開發期限內完成開發建設，或違反本協議書第三條之規定者，甲方得依都市計畫法規定之程序重新檢討變更，且檢討變更使用強度不得大於原計畫分區之使用強度，已繳納之捐獻代金及已捐贈予甲方之公共設施用地不予退還，乙方不得</p>	<p>第六條 開發期限之限制及違反第三條規定之處理</p> <p>乙方未能依細部計畫擬定之開發期限內完成開發建設，或違反本協議書第三條之規定者，甲方得依都市計畫法規定之程序重新檢討變更，且檢討變更使用強度不得大於原計畫分區之使用強度，已繳納之捐獻代金及已捐贈或以重劃方式移轉予甲方之公共設施用地</p>			

編號	項目	變更內容		變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
		提出異議。	不予退還，乙方不得提出異議。			

表二 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

原土地使用分區管制要點條文	公展條文	變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
一、依都市計畫法第二十二條、都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定定之。	同原條文	-	照案通過	照案通過
二、本計畫區內劃設左列使用分區及公共設施： (一)商業區 (二)公園用地 (三)廣場用地：廣場用地之綠覆率不得小於百分之六十。 (四)道路用地 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	同原條文	-	照案通過	照案通過
三、商業區為促進商業發展而劃定， <u>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之使用，並不得供作住宅使用。其土地及建築</u>	三、商業區為促進商業發展而劃定，以供商業使用為主。 <u>本商業區商業使用樓地面積原則不得小</u>	1. 中和地區商業環境變化快速，招商產生排擠效應，故刪除不得供作住宅使	修正後通過 修正內容：	照案通過

原土地使用分區管制要點條文	公展條文	變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
<p>物使用應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之七十。</p> <p>(二)容積率不得大於百分之四一〇。</p> <p>前述容積不適用任何相關容積獎勵規定。</p>	<p><u>於允建總樓地板面積百分之五十，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。</u>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七十。</p> <p>(二)容積率不得大於百分之四一〇。</p> <p>前述容積不適用任何相關容積獎勵規定。</p>	<p>用之規定，使本案能配合市場需求開發，可避免多餘商業空間閒置，影響都市發展。</p> <p>2.依循台北縣政府變更商業區之土地使用管制原則，並符縣府商業及都市發展之一貫性政策。</p> <p>3.為提高本案開發可行性，爰修訂本條文，以增加商業區使用彈性。</p>	<p>為避免住宅及商業兩種使用相互干擾，請新增第三項內容：「未來建築開發時，商業及住宅使用以「出入動線分離」及「樓層使用分離」為原則。」</p>	
<p>四、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。</p>	<p>同原條文。</p>	<p>-</p>	<p>照案通過</p>	<p>照案通過</p>

原土地使用分區管制要點條文	公展條文	變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
五、本計畫區之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定，做為停車場及民眾活動中心使用。	同原條文	-	修正後通過。  修正內容：「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」業修正為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，請配合修正。	照案通過
六、停車空間應於申請建照時，依相關「建築技術規則」規定之一・五倍留設停車空間，增設部分可不計入容積計算，惟不再給於容積獎勵；機車停車空間悉依前述標準等量留設。停車空間設置於地下層時，其車道坡度不得大於一比八，且汽、機車車道應予以分隔。	同原條文	-	修正後通過。  修正內容：  停車空間留設規定：  (一)商業區、住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車	照案通過

原土地使用分區管制要點條文	公展條文	變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
			<p>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>(三)未來基地規劃時應將住宅及商業停車空間分開樓層規劃</p> <p>依前項規定留設之停車空間不得據以要求容積獎勵。</p> <p>理由：依本府現行通案條文予以修訂。</p>	
七、本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，都市設計審議內容應包含地區內之開放空間、廣場、建築設計與水岸發展紋理及水岸風貌間之串連與關連性。	同原條文	-	照案通過	照案通過



原土地使用分區管制要點條文	公展條文	變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
<p>八、本計畫區都市設計管制事項如左列規定：</p> <p>(一)建築退縮規定</p> <p>1. 商業區臨接橋和路、環河路側，應自面前道路境界線至少退縮四公尺建築，臨接永和路側，則應自道路境界線至少退縮四公尺建築，並作為公共開放空間使用暨應進行整體規劃設計。</p>	同原條文	-	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>為兼顧行人安全及舒適性，並考量公園與人行空間之串連性，及提高公園之利用效能，爰採納人民團體陳情意見，增加建物退縮空間。請修正條文如下：</p>	照案通過
<p>2. 臨接公園用地南側之商業區，於開發時應配合鄰接公園整體規劃，並自橋和路道路境界線留設至少四公尺寬之開放空間連通公園用地。</p>	同原條文		<p>八、本計畫區都市設計管制事項如左列規定：</p> <p>(一)建築退縮規定</p> <p>1.商業區臨接橋和路、環河路側，應自面前道路境界線至少退縮<u>六公尺</u>建築，<u>臨接福祥路側，應自面前道路境界線至少退縮十五公尺建築</u>，臨接永和路側，則應自道路境界線至少退縮四公</p>	

原土地使用分區管制要點條文	公展條文	變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
			<p>尺建築，並作為公共開放空間使用暨應進行整體規劃設計。</p> <p>2.臨接公園用地南側之商業區，於開發時應配合鄰接公園整體規劃，並自橋和路道路境界線留設至少<u>六</u>公尺寬之開放空間連通公園用地。</p>	
3. 為結合基地北側新店溪之河岸公園，本計畫區於建築開發時，其所留設之開放空間應與公園、廣場及連結堤防外高灘地綠美化之天橋所衍生之活動軸線做整體規劃，作為呼應台北縣政府河川高灘地綠美化工程之配合措施。	同原條文	-	照案通過	照案通過
<p>(二)交通運輸系統</p> <p>本計畫區內交通系統應做整體規劃，並保持通暢，設置於環河快速道路側之汽機車出入口不得影響其</p>	同原條文	-	照案通過	照案通過

原土地使用分區管制要點條文	公展條文	變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
主線車流。				
<p>(三)公用設備</p> <p>本計畫區內之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>	同原條文	—	照案通過	照案通過
<p>(四)都市防災計畫</p> <p>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>	同原條文	—	照案通過	照案通過
<p>(五)綠化植栽及景觀計畫</p> <p>1. 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。</p> <p>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>	同原條文	—	照案通過	照案通過

原土地使用分區管制要點條文	公展條文	變更理由	都委會小組決議	都委會大會決議
3. 本地區之建築應優先適用建築技術規則有關綠建築專章規定。				
九、本地區開發時，應設置鋼鐵工業發展與周邊中和市發展等之公共展示空間或歷史人文活動空間之提供，以記憶中和市及該產業發展之歷程。	同原條文	-	照案通過	照案通過
十、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，適用其他法令規定。	同原條文	-	照案通過	照案通過

表三 變更中和都市計畫(商業區、公園用地、廣場用地、道路用地)細部計畫(修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及事業財務計畫、土地使用分區管制要點、協議書)案人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
1	中和市公所	因基地內公園用地北面環河快速道路及永和路，	鄰福祥路側退縮	予以採納	照案通過

	計畫區東側	東側為福祥路，如未規定退縮建築，日後建築量體遮蔽公園用地，將實質影響公園與周邊社區連結性及使用率，折損規劃原意。	15m 以上作為開放空間使用。	理由： 為考量公園及人行空間之串連及使用性，擬依陳情意見辦理。	
--	-------	--	-----------------	------------------------------------	--