

台北縣都市計畫委員會第 353 次會議紀錄

一、時間：95 年 5 月 18 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 352 次會議紀錄：

決議：第五案擬定新店都市計畫（寶強段 668 地號等兩筆土地）細部計畫案決議三、「……………其總容積值包含各項獎勵及容積移轉之總和。……專案小組審決並簽請副主任委員確認後提下次大會報告。」修正為「……………其總容積值包含各項獎勵及容積移轉之總和。……專案小組審決並簽請主任委員確認後提下次大會報告。」其餘准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、研議案：

(一)、本縣都市計畫土地使用分區管制要點有關退縮建築規定執行疑義案再提會研議。

以上研議案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

(一)、變更板橋車站專用區細部計畫（第三、四、八、九點土地使用管制要點修正）案。

(二)、擬定新店都市計畫（新店市寶強段 589 地號等 7 筆土地）細部計畫案。

(三)、變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為第二種商業區）案暨擬定淡水（竹圍地區）都市計畫（馬階段 152 地號等 10 筆土地）細部計畫案。

(四)、擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、散會：中午 12 時。

案由	臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點有關退縮建築執行疑義案再提會研議	辦理機關	臺北縣政府
類別	研議案	案 號	第一案
說明	<p>一、本縣 86 年 6 月發布之都市計畫土地使用分區管制要點第六條規定如后：；</p> <p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>（一）前院及側院留設深度不得小於左表之規定，且建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺。</p> <p>（二）住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上，商業區七公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三．五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>二、前開「建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺」規定實施以來，本府屢接獲民眾函詢執行疑義，經本府工務局召開研討會及經本縣第 333 次都委會討論，該規定係因考量避免相關圖籍成果不符產生建築物越界建築問題，故經本縣都委會第 333 次大會討論後決議修正：「…建築物與建築線之最小距離不得小於 1 公尺，…但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制」，並建議前開修正條文續由作業單位循都市計畫法定程序辦理變更事宜。（詳附件）</p> <p>三、既前開但書規定執行以來，查部分建築基地「鄰接現有巷道，其基地面前現有巷道已依建築線指定寬度留設完成」之案件，與第 333 次都委大會決議「因考量原條文（建物與建築線距離不得小於 1 公尺）訂定意旨與背景係為避免相關圖籍成果不符產生建築物越界問題，故本會同意建築基地於前述問題不復存在之前提下，得免受此規定限制」之意旨相符，惟該次決議條文但書修正後略為：「但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定（距離不得小於 1 公尺）限制。」，僅針對「都市計畫道路」之適用，當時並未明文包含「現有巷道」之部分，造成建築許可之疑慮。</p> <p>四、準此，本案提經本縣第 352 次都委大會決議前述條文但書規定修正為「但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符；或基地鄰接現有巷道，其基地面前現有巷道已依建築線指定寬度留設完成者，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。」且</p>		

	<p>前開修正條文續由作業單位循都市計畫法定程序辦理變更事宜。但經黃委員武達、陳委員錦賜提出：「若新申請基地留設之騎樓與鄰接之原有建物留設之騎樓，其騎樓柱是否造成不連續之現象，而影響都市景觀及妨礙人行」之疑慮（如附圖）。本局亦於 95 年 5 月 4 日就是否造成同一街廓內騎樓線不連續一節會簽工務局，工務局回覆如次：本縣已全面實施容積管制，並訂有「台北縣騎樓及無遮簷人行道設置標準」，上開設置標準係規範基地自建築線起算三．五二公尺範圍內僅得設置騎樓或退縮無遮簷人行道。惟設計人亦得依實際需求退縮留設更深範圍後配置建築物（設置 4 公尺沿街式開放空間等），是同一街廓內之建築物牆面，自得不連續設置。</p> <p>五、準此，考量同一街廓內相鄰現有建築物若已依現有規定退縮建築，則新建建物因留設最小距離不同，影響景觀之延續性及騎樓特色與功能，原條文擬增列第二項規定「（二）惟前項基地所在同一街廓同一側已依規定退縮建築者，仍應比照退縮建築。」原條文第二項規定改列第三項。</p>
初核意見	擬請依說明五修正條文通過。
決議	依工務局說明本案不致造成委員所提疑義，仍依前次（第 352 次）大會會議決議內容通過。

案由	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)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：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：臺北縣政府。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款規定。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>新板橋車站特定專用區細部計畫於民國 83 年 9 月 6 日發佈實施，總開發面積 48.2 公頃，已完成專用區內土地開發、分配與標售作業，相關土地所有權人亦陸續提出各類實質投資建築申請。惟部份申設項目及建築規劃提案受限土地使用管制要點第三、四、八、九點規定無法設置，鑑於本區公私有建築開發行為均需經都市設計審議委員會審查同意後始得申請發照或施工，且都市設計審議制度已可於開發利益及公眾利益扮演良好的協調角色，對於取得較佳整體都市環境及建築規劃實有良好助益，為合理的引進多元商業活動，並賦予相關建築開發較具彈性規劃特性，亟需再行就現行都市土地使用管制要點予以檢討，以助於本區成為多元且具多樣建築風貌之商業都心目標。</p> <p>五、變更目的：</p> <p>藉由修正土地使用管制要點第三、四、八、九點，賦予「新板橋車站特定專用區」多元之商業、業務、行政、居住、社教等複合機能產業及開發行為，有效合理利用及管制計畫區內土地使用，促進開發區之整體發展，提供多元活動之發展可能性。</p> <p>六、變更內容：詳後附新板橋車站特定區專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用管制要點修正)變更內容綜理表。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

	<p>本案前於 94 年 12 月 30 日起辦理草案公展 30 天(刊登於 94 年 12 月 30 日、12 月 31 日及 95 年 1 月 1 日工商時報)，並於 95 年 1 月 19 日下午二時三十分假板橋市公所舉辦說明會，本府於草案公開展覽期間並未收到人民或團體陳情意見。</p>
初核意見	全案符合法定程序，提請大會公決。
決議	本案應組成專案小組並邀請都市設計審議委員進行審查，於縣都委會專案小組審議達成共識後再提會審議。

案由	「擬定新店都市計畫(部分乙種工業區為商業區及廣場用地)(寶強段五八九地號等七筆土地)細部計畫案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
<p>一、擬定機關：臺北縣政府  二、申請單位：合桐建設股份有限公司  三、提案說明：  本案係依都市計畫工業區檢討變更審議規範申請變更工業區為商業區及廣場用地並同時擬定細部計畫，分案辦理同時審議，業經 94 年 11 月 24 日本府都委會第 349 次大會審決。另主要計畫經報請內政部審議，業已於 95 年 4 月 18 日內政部都市計畫委員會第 631 次大會審決，然申請人於 95.04.19 來函陳情，有關本案之土地使用管制規定容積獎勵項目未納入『建築基地設置公共開放容積獎勵』應比照本縣都委會審議當日另一案件之決議納入該項獎勵，以符公平原則，故提請本次委員會審議。</p> <p>四、計畫內容概要：  本計畫位於新店都市計畫範圍內，屬新店都市計畫編號工八之乙種工業區，係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請變更為商業區使用，以符合當地週邊環境發展，並促進新店地區成為台北縣南區商業服務中心之發展動力。故「擬定新店都市計畫(部分乙種工業區為商業區及廣場用地)(寶強段五八九地號等七筆土地)細部計畫案」並配合辦理「變更新店都市計畫(部分乙種工業區為商業區及廣場用地)(寶強段五八九地號等七筆土地)案」。</p>			

<p>說明</p>	<p>(一)計畫位置及範圍：</p> <p>1. 計畫位置</p> <p>本計畫區位於台北縣新店市東北隅，屬新店都市計畫東側偏中央區位之工八乙種工業區，計畫區北側面臨計畫寬度二十二公尺之寶強路，隔寶強路與住宅區相對，東、西及南側均為乙種工業區，詳如圖一所示。</p> <p>2. 計畫範圍</p> <p>計畫範圍係為新店市寶強段 589、590、591、608、609、592、626(部分)地號七筆土地，面積為 8,395.18 平方公尺。本計畫之地籍範圍詳見圖二所示。</p> <p>(二)計畫內容：</p> <p>本計畫之變更於主要計畫中，係將原計畫之乙種工業區變更為商業區使用，故變更面積為 8,395.18 平方公尺，其中乙種工業區變更為商業區面積 6,254.41 平方公尺，乙種工業區變更為廣場用地面積 2,140.77 平方公尺。另於擬定細部計畫中，則於廣場用地兩側各劃設 8 公尺寬細部計畫道路，面積 472.97 平方公尺，其計畫內容詳後圖三及附表一「土地使用面積配置表」。</p> <p>(三)事業及財務計畫：</p> <p>1. 開發主體</p> <p>本計畫開發主體將由申請者合桐建設股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。</p> <p>2. 開發方式</p> <p>本計畫採整體規劃分期開發方式辦理，本計畫區內公共設施，均由申請者（合桐建設股份有限公司）自行興闢完成，供公眾使用。</p> <p>3. 開發期限</p> <p>(1)本計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更恢復為原計畫分區。</p> <p>(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。</p> <p>前項二款規定之開發期限，得申請展延，其展延期限應經都市計畫委員會之同意。</p> <p>4. 財務計畫</p> <p>本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，區內各公共設施，均由開發者負責興闢，其土地仍屬原土地所有權人所有。因此，本計畫區公共設施項目主要為廣場用地及細部計畫之道路用地，皆由開發者興闢，其所需費用，約六四二萬元。</p> <p>(四)回饋計畫</p> <p>本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」</p>
-----------	---

規定辦理，故以該規範對於變更後之回饋內容，主要包括捐獻代金以及公共設施之興闢。(詳附表二)

(五)土地使用分區管制要點：詳后附表三。

#### 五、辦理審議經過：

(一)本案於 94 年 9 月 12 日起辦理公開展覽 30 天，並於 94 年 9 月 28 日上午十時假新店市公所辦理公開展覽說明會，公展期間無人民陳情意見。

(二)於 94 年 10 月 3 日至 94 年 11 月 15 日共召開 3 次本縣都市計畫委員會專案小組審議，本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 請申請單位就申請範圍內之公有地建築合併使用申辦情形於下次小組提出相關資料供委員參考，並於本案提送大會前完成前述建築合併使用之手續。
2. 有關本案交通衝擊評估報告內容應就現況工八工業區之開發案動線與本計畫開發預定動線及有關交通改善措施作協調整合，並於下次小組會前提送交通局審議後，再行提會討論。
3. 本案原則以回饋代金方式購回捐贈之土地，其回饋代金繳納金額方式與時程，開發單位應依預估開發時程實際預估後，提出繳納方案供小組審議參考。
4. 有關本案土管中之開發使用項目、強度及獎勵容積限度，請規劃單位評估開發業者實際開發需求後提出替選方案供小組審議參考。
5. 請作業單位提供目前本縣有關工業變更個案資料予規劃單位繪製綜整表後，於下次會提供委員參考。
6. 本案下次審議重點為交通衝擊評估、建築配置計畫、停車需求及土管規定與協議書等，請規劃單位確實評估修正後提會討論。

(三)於 94 年 11 月 1 日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 請申請單位就申請範圍內之公有地合併使用事宜，於提送大會前取得產權同意書或讓售證明。
2. 有關辦理分割之土地地籍資料(地號等)請勿任意編號代表，應以地政單位辦理確認資料為準，其土地面積也應以實際分割後之面積為準，其相關提送書面資料應隨時配合修正並加註說明。
3. 考量公共設施規劃配置之公益性，建議修正原規劃道路用地路型並變更公園用地為惟廣場用地，且配合道路路型修正擴大廣場用地範圍。
4. 有關獎勵容積部分採正面表列方式，本案經討論後得適用之獎勵項目為：1. 設置公益性設施之獎勵；2. 依都市計畫容積移轉實施辦法所得之獎勵；3. 其獎勵面積之總合，不得超過基地面積乘以容積之百分之六十。
5. 有關土管要點中之容積獎勵部份請規劃單位配合本次討論修訂，規劃單位修正其土管要點內容後，請作業單位研提初核意見以供審議參考。

6. 請交通局審慎評估其交通改善計畫及相關交通議題之建議與執行方案，納入協議書以為日後執行依據。
7. 有關衍生停車需求部分，請規單位確實提供各項情境分析（包含容積獎勵後增加之需求）及估算方式，以供審議之參考。
8. 另有關停車供給之數量如不足需求時，請說明因應對策，並應納入說明。
9. 公設用地是否須捐贈所有權部分，因法令未有規範，涉及縣府政策請納入協議書中載明。
10. 請作業單位於下次小組會議前召開府內協議書協商會議，並將具體修正意見提供下次會議參考。
11. 請規劃單位於下次會議時依本次決議提供具體建築規劃配置方案，以供審議參考。

(四)於 94 年 11 月 15 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

1. 有關變更主要計畫名稱修正為「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為商業區及廣場用地）案」
2. 有關申請土地中之地號 626(部分)國有地，請申請人應於本案轉送內政部審議前完成分割及申購手續，並修正計畫書內相關內容。
3. 有關細部計畫圖中之道路截角，請規劃單位依相關法規檢討修正之。

4. 有關土地使用管制要點修正如下：

第八條 本計畫之建築基地均應自廣場用地退縮五公尺建築，退縮部分作為法定空地。

第七條 本計畫區建築基地限於符合下列規定者，得增加興建之樓地板面積，但總獎勵容積以不超過基地面積乘以容積率之百分之六〇為限。

(一)建築物提供部分樓地板面積作為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，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之三〇為限。

(二)自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之四〇為限。

第十二條 本計畫開發期程應依下列規定辦理。

(一)本計畫發布實施後二年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得將商業區變更恢復為原計畫分區。

(二)本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照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，得申請展延，其展延期限應經都市計畫委員會之同意。

5. 惟土管要點及協議書中有關縣府通案性之規定，將依縣府規定內容為準。

6. 請規劃單位依前述意見修正經作業單位檢核無誤後，提送大會審議。

(五)經 94 年 11 月 24 日本縣 349 次都委會審議通過。決議如下：

1. 案名配合修正為「擬定新店都市計畫(部分工業區為商業區及廣場用地)(寶強段五八九地號等七筆土地)細部計畫案」

2. 依內政部都市計畫委員會 94 年 11 月 15 日第 621 次會議記錄，第三案「變更中和都市計畫(外員山段 162 號地號等 15 筆土地)(修訂協議書)主要計畫案」決議：「…為修正協議書內容，係屬細部計畫事業計畫及財務計畫之範疇，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，並依都市計畫第 23 條規定程序本於權責核定實施。」將協議書內容依內政部決議納入細部計畫

3. 餘依專案小組決議通過。

#### 六、申請人再提請審議緣由及內容：

本案申請人為該案土地使用管制規定容積獎勵項目建請納入『建築基地設置公共開放容積獎勵』乙事於 95.04.19 函請本府再提會審議同意修正，建議內容簡述如下：

1. 維持原條款之容積獎勵上限值不超過基地面積乘以容積率之 60%，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。

2. 維持原條款之獎勵項目外，另增列建築基地設置公共開放獎勵項目。

就都市發展於開放空間設置之必要性而言，相較相關案件之變更性質、規模均為配合台北縣政發展之重大經濟建設案，且本案位於人口稠密之新店市區內，應可鼓勵申請開發業者提供更多公共開放空間，供公眾使用及改善美化市容。

#### 七、申請人再提會理由：

(一)本案經查同日(94.11.24)本府都委會第 349 次大會審查第二案「擬定樹林(三多里地區)都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第十四案)(部分乙種工業區為住宅區及商業區)細部計畫案」及 94.12.15 本縣都委會第 350 次大會審查「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(馬偕段 152 地號等 10 筆土地)細部計畫案」、「變更中和都市計畫(中和市永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 27 筆土地)細部計畫案」等同質案件對其土地使用管制要點中之開放空間獎勵訂有獎勵之規定。(詳彙整表)

(二)雖本案前經 本府專案小組審查以刪除公共開放空間容積獎勵及增設停車獎勵為此類變更案之共識，故逕予刪除；唯相較前述案件之變更性質、規模均為配合台北縣政發展之重大經濟建設案，且本案位於人口稠密之新店市區內，理應更鼓勵申請開發業者提供更多公共開放空間，供公眾使用及改善美化市容，但為此公共開放空間容積獎勵規定已為本案小組所刪除，

相形之下對本案有失公允。

(三) 本案若依目前通過之土管容積率(440%)、建蔽率(70%)及獎勵上限(法定容積 60%)規定計算，基地依業主提供資料顯示目前之建築規劃配置與樓高(約 25 樓)建蔽率約僅剩 40%，扣除縣府目前通案不得計入獎勵範圍空地(法定退縮部分)約 35%，估計尚可提供至少約 25%以上之空地供公眾使用，況且本案未來申請建照時尚須經 貴府都市設計委員會審議後，獎勵容積額度始確定。

(四) 申請人提出建議修正本案第七條條文內容如下：

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，惟基於本計畫區距離捷運車站用地周邊五百公尺範圍內，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之 60%為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依環境影響評估與都市設計審議之決議辦理。

(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定『建築技術規則』規定辦理；惟依本要點規定退縮部分不得計入獎勵計算。

(二) 建築物提供部分樓地板面積作為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，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之三〇為限。

(三) 自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之百分之四〇為限。

八、以上提請大會審議討論。

初  
核  
意  
見

一、本案於專案小組審議時已針對本案基地特性、規劃構想及週遭環境進行詳細討論，惟本案變更為商業區後緊鄰工業區，依規定應留設 10 米隔離帶，專案小組考量當時申請人同意放棄停車獎勵及開放空間獎勵兩項為縣府類似變更案之通案共識，特別給予該隔離帶得作為法定空地，應予以綠美化且得為私設通路、汽機車通道、人行步道等之使用。惟申請人於 95.04.19 來函陳情，有關本案之土地使用管制規定容積獎勵項目未納入『建築基地設置公共開放容積獎勵』應比照本縣都委會審議當日另一案件之決議納入該項獎勵，以符公平原則，故提請本次委員會審議。

二、本府日前通過案例（適用開放空間獎勵部份）比較

案件名稱	本案 「擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為商業區及廣場用地）（寶強段五八九地號等七筆土地）細部計畫案」	「擬定樹林(三多里地區)都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第十四案)（部分乙種工業區為住宅區及商業區）細部計畫案」	「變更中和都市計畫(中和市永和段芎蕉腳小段 180-2 地號等 27 筆土地)細部計畫案」	「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(馬偕段 152 地號等 10 筆土地)細部計畫案」
審議情形	本縣 349 次都委會審議通過	本縣 349 次都委會審議通過	本縣 350 次都委會審議通過	本縣 350 次都委會審議通過
變更面積	0.84 公頃	4.33 公頃	2.36 公頃	1.0324

公設項目與比例	估計畫面積 25.5%： (1) 廣場 14.26% (2) 道路 11.24%	估計畫面積 26% (1) 廣停 (7.70%) (2) 公園 (7.40%) (3) 道路 (8.30%) (4) 綠地 (2.6%)	估計畫面積 25.5% (1) 公 (7.92%) (2) 道路 (9.82%) (3) 綠地 (1.77%)	估計畫面積 25.5%： (1) 廣 (10.7%) (2) 停 (14.8%)
容積率	商 440%	住 200% 商 320%	商 440%	商 400%
區位	位於市中心區，距現有捷運站約 500 公尺，距公所所在地約 1000 公尺	位於市郊，無捷運站，距公所所在地約 2000 公尺	位於市區，緊鄰規劃中之捷運站，距公所所在地約 2000 公尺	位於市區，緊鄰規劃中之捷運站，距公所所在地約 2000 公尺
獎勵項目	同時適用下列獎勵規定，： 1. 區外公共設施容積移轉獎勵 2. 設置公益性設施獎勵	同時適用下列獎勵規定，： 1. 留設開放空間獎勵 2. 設置公益性設施獎勵 3. 區外公共設施容積移轉獎勵	同時適用下列獎勵規定，： 1. 留設開放空間獎勵 2. 設置公益性設施獎勵 3. 區外公共設施容積移轉獎勵	同時適用下列獎勵規定，： 1. 留設開放空間獎勵 2. 設置公益性設施獎勵 3. 增設停車空間獎勵 4. 區外公共設施容積移轉獎勵
面臨道路寬度	一條，25 公尺	一條，20 公尺	二條，20 公尺(計畫)及 12 公尺	一條，20 公尺

惟綜整本縣依都市計畫工業區檢討變更審議規範申請變更案件，經本縣都市計畫委員會審議通過者共計 11 案，其中 7 案明定不得適用開放空間獎勵，其中 1 案，申請面積 (0.8925 公頃) 與本案申請面積相近，更放棄所有的容積獎勵項目。

三、另依本府目前開發審議機制，本案申請建照前尚須經本縣都市設計委員會審議，未來將視申請者提出設計圖說與周圍環境之互動關係之給予容積獎勵額度。

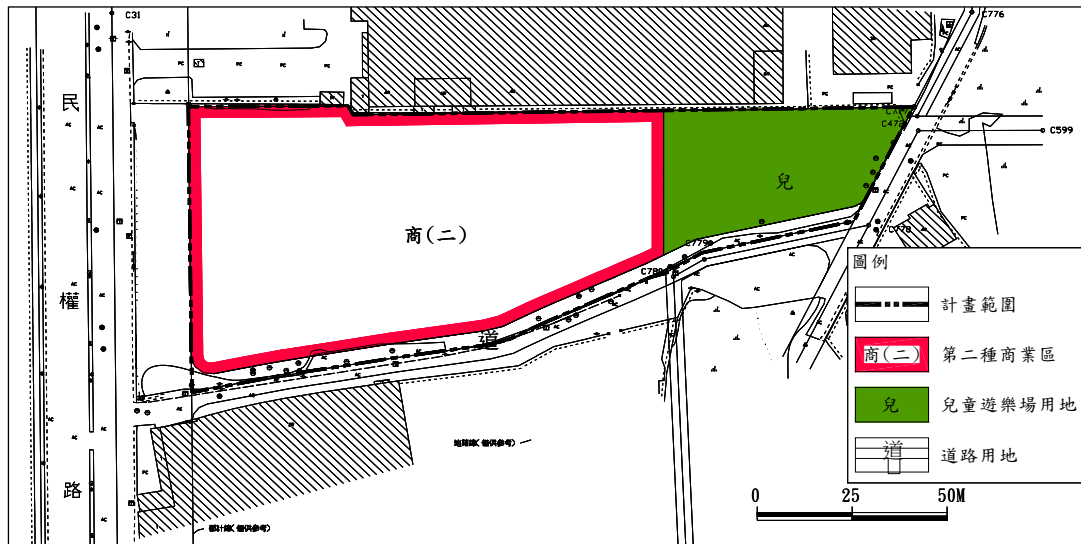
四、建議本案若經委員會同意依申請人陳情內容納入建築基地設置公共開放空間獎勵項目，其容積獎勵額度總合應維持原基地容積之 60%，且法定退縮部分不得計入獎勵計算。

五、以上提請大會討論。

- 決議
- 一、 本案同意於容積獎勵項目增列開放空間獎勵，於土地使用管制要點中增列「建築基地設置公共開放空間獎勵部分，得依內政部訂定『建築技術規則』規定辦理；惟依本要點規定退縮部分不得計入獎勵計算。」且容積獎勵額度總和不得超過原法定容積之 60%。
- 二、 餘仍依本縣 94 年 11 月 24 日第 349 次都委會決議通過。

案由	擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)(馬偕段152地號等十筆土地)細部計畫案		辦理機關	台北縣政府											
類別	審議案	案 號	第 三 案												
說明	一、計畫內容說明														
	(一)計畫緣起														
	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，東家建設公司以位於淡水竹圍都市計畫之工業區(屬工三)於 94 年 5 月 5 日提出申請變更為商業區。														
	(二)辦理經過														
	1. 94 年 7 月 26 日經縣府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款經濟發展之需要辦理都市計畫變更。														
	2. 計畫草案自 94 年 8 月 19 日起辦理公開展覽 30 天，並於 94 年 9 月 2 日上午十時假淡水鎮公所水碓活動中心辦理公開展覽說明會，公展期間並無收到公民或團體陳情意見。														
	3. 94 年 9 月 16 日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。														
	4. 94 年 11 月 7 日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。														
	5. 94 年 11 月 30 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。														
	6. 94 年 12 月 15 日經縣都委會大會第 350 次會議審查通過。														
明	7. 95 年 3 月 2 日縣都委會大會第 351 次會議紀錄確認。														
	8. 95 年 3 月 13 日東家建設已檢送修正後相關都市計畫書圖擬轉內政部。														
	(三)第 350 次縣都委會審定內容														
	1. 主要計畫														
	表一 變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)(馬偕段 152 地號等十筆土地)案變更內容綜理表														
	<table><tr><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>民權路一號</td><td>乙種工業區 (1.0324 公頃)</td><td>第二種商業區 (1.0324 公頃)</td></tr><tr><td>合計</td><td>1.0324</td><td>1.0324</td></tr></table>				變更位置	變更內容		原計畫	新計畫	民權路一號	乙種工業區 (1.0324 公頃)	第二種商業區 (1.0324 公頃)	合計	1.0324	1.0324
	變更位置	變更內容													
		原計畫	新計畫												
	民權路一號	乙種工業區 (1.0324 公頃)	第二種商業區 (1.0324 公頃)												
	合計	1.0324	1.0324												
2. 細部計畫															
表二 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)(馬偕段 152 地號等十筆土地)細部計畫內容明細表															
<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">細部計畫</th></tr><tr><th>面積(m<sup>2</sup>)</th><th>比例(%)</th></tr></table>				項目	細部計畫		面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)							
項目	細部計畫														
	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)													

商業區		7,691.04	74.5%
公共設施用地	兒童遊樂場用地	1,890.00	18.3%
	道路用地	742.50	7.2%
	小計	2,632.50	25.5%
合計		1,0323.54	100.0%



圖一 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第二種商業區)  
(馬偕段 152 地號等十筆土地)細部計畫圖

## 二、工(三)工業區整體發展構想

本案於 95 年 4 月經局長指示，考量淡水(竹圍地區)都市計畫工(三)工業區整體之發展，故研提本整體發展構想，說明如后：

### 1. 工(三)工業區發展現況

#### (1) 位置

工(三)工業區位於淡水(竹圍地區)都市計畫區之第三鄰里單元，總面積約 9.46 公頃。南側約 350 公尺即為捷運淡水線竹圍站、北側 950 公尺為紅樹林站(詳圖二)。

#### (2) 土地使用現況

工(三)工業區現況以藥廠、金屬工業、汽車展售與販售、一般零售、倉儲批發等為主，一處申請一般事務所等使用之土地施工中、東家建設目前申請個案變更為商業區審議中(詳圖三)。

#### (3) 土地所有權狀況

工(三)工業區範圍內土地所有權以私人為主，佔 99%(詳圖四)。

#### (4) 商業區劃設現況

淡水(竹圍地區)商業區現況劃設 6.74 公頃，依通盤檢討辦法規定，不得超出 14 公頃。

#### (5) 一般商業設施申請現況

依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條申請一般商業設施累

積登錄面積達 3.05 公頃，登錄比例約 65%。現況工(三)以申請一般零售業、一般事務所及旅館等使用為主。

表三 工(三)工業區總量管制表

項目	總面積
工(三)工業區	9.45981(公頃)
50%可使用面積	4.72991(公頃)
尚未登錄面積	1.67584(公頃)
累積登錄面積	3.05407(公頃)
累積登錄百分比	64.569%

註：截至民國 95 年 5 月 8 日止

表四 一般商業設施總量管制表

省施行細則 18 條申請設施項目	已登錄面積 (公頃)	未登錄面積 (公頃)	累積登錄百 分比(%)
一般零售業、一般服務業及餐飲業	0.93627	0.00972	9.8972
一般事務所及自由職業事務所	0.94598	0.00000	10.0000
銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司	0	0.94598	0
大型展示中心或商務中心	0	1.67584	0
倉儲批發業	0	1.67584	0
運動休閒設施	0.14305	0.80294	1.5121
旅館	0.94589	0.00009	9.9990

註：截至民國 95 年 5 月 8 日止

## 2、整體發展構想

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、呼應都市發展結構，形塑地區發展，並落實土地使用分區管制精神，提出整體發展構想。

### (1) 整體發展單元劃設

考量工(三)範圍內土地所有權及土地使用現況狀況劃設 A~J 等 10 個開發單元(詳圖五)，做為辦理變更與回饋事宜單元。

### (2) 整體規劃構想(詳圖六)

#### A. 土地使用與公共設施構想

工(三)街廓鄰近地區均劃設為住宅區，但現況周邊地區缺乏兒童遊樂場用地、停車場用地等鄰里性公共設施，東側公園用地亦未開闢，影響生活品質。為增加公共設施之提供並兼顧長久之管理維護，規劃臨中正東路一側除已申請做為一般事務所使用之土地為特種住宅區外，均變更為商業區，其自願捐贈與提供之公共設施用地主要配置於商業與住宅區交界地區，除可做為商業與住宅使用之緩衝外，可及時提供興闢完成之公設，確保鄰近地區生活環境。另配置兩處廣(停)用地，做為地區公共停車使用。

#### B. 車行動線構想

規劃工(三)街廓周邊既有都市計畫 12m 道路為連外道路；整體發展街廓內劃設之 8m 道路則為鄰里性聯絡道路與商業區服務動線，以區隔穿越性車流與慢速車流，確保車行與人之安全。

#### C. 人行動線構想

(A)臨 40m 計畫道路(中正東路)一側退縮 15m 建築，留設帶狀開放空間，以與淡水河岸及計畫道路景觀軸線整體規劃，並配合商業空間提供舒適之人行通廊。

(B)整體規劃街廓內臨 8m 計畫道路兩旁應配合退縮 5m 建築建築，留設必要之人行通道，以供地區居民通學、通勤及休憩使用。

依上述規劃構想研提工(三)工業區土地使用構想(詳表五、表六、圖七)。

表五 工(三)工業區土地使用構想面積表

使用分區	類別	面積(m <sup>2</sup> )	比例
土地使用分區	住宅區	37,675	39.80%
	商業區	29,220	30.90%
公共設施	公園用地	11,949	12.60%
	兒童遊樂場用地	1,888	2.00%
	廣場用地	142	0.20%
	廣場兼停車場用地	4,927	5.20%
	道路用地	8,797	9.30%
	小計	27,703	29.30%
合計		94,598	100.00%

#### 3. 開發方式與變更回饋

工(三)街廓應以前述劃設之開發單元一次提出整體開發計畫，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」為原則，配合整體規劃結果捐贈土地、提供公共設施。

開發單元 A~F、I、J 均以自願捐贈土地方式回饋，另自願提供之公共設施應由申請人自行規劃興闢完成供公眾使用，並負責管理維護。

開發單元 G 目前已取得建照興建一般事務所等使用建築工程，考量其變更為商業區之可能性，故後續視其實際需要提出變更申請，繳交回饋金(視縣府相關規定辦理)後即屬合法之商業區。

開發單元 H 因受開發單元 G 包夾，且面積僅約 174m<sup>2</sup>，未來採回饋金繳納方式變更為商業區。

四、以上內容，提請大會討論。

初核意見	以上內容經縣都委會大會審議通過後，納入細部計畫書。
決議	<p>一、本委員會同意申請單位所提淡水(竹圍地區)都市計畫工三用地整體規劃構想示意圖，並納入細部計畫書附件，作為該工業區其他基地申請個案變更時之規劃參考。</p> <p>二、示意圖中工業區東南側廣(停)用地，應配合一併劃設為公園用地，以利管理及使用。</p> <p>三、除本案申請基地變更為第二種商業區外，示意圖中其餘工三土地目前仍屬於工業區，不宜於圖面標示為商業區，以免造成誤解。</p> <p>四、未來本縣受理依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提出申請變更都市計畫之案件，均請比照本案提出該工業區整體發展構想，供委員會審議參考。</p> <p>五、另建請城鄉局、工務局協予查明南加州基地建築配置情形。</p> <p>六、餘仍依本委員會 94 年 12 月 15 日第 350 次會議決議通過。</p>

案由	擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）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	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第二十二條</p> <p>三、計畫背景</p> <p>構台北縣之環道系統，進以聯繫台北縣市間的橋樑，前台灣省政府住宅及都市發展處(現併為內政部營建署)所辦理之台北縣側環河快速道路建設計畫，已陸續進行規劃設計與施工。又為避免政府籌措財源困難，前於民國 86 年 6 月 14 日由省政府召開會議決議：「環河快速道路經板橋市轄段部分併板橋埔墘農業區辦理跨區區段徵收。」故依該決議辦理主要計畫變更案，於民國八十八年六月十六日發布實施，並配合該主要計畫變更案擬定本細部計畫（以下簡稱本案），全案業經縣都委會審竣，本次係配合市地</p>		



明

重劃可計列抵充土地認定結果增設公共設施用地。

#### 四、計畫範圍與面積

位於板橋都市計畫西側，其東側為光復國小及光復國中，全細部計畫面積為 8.33 公頃，計畫位置詳見附圖一。

#### 五、辦理經過

- (一) 本案於民國 91 年 1 月 23 日起辦理公開展覽，並於民國 91 年 2 月 7 日上午十時假板橋市公所辦理公開展覽說明會後，歷經九次專案小組審議，並經本縣都市計畫委員會民國 92 年 12 月 18 日第 324 次、93 年 7 月 8 日第 331 次、民國 93 年 8 月 26 日第 333 次會議審議通過，有關審議通過之細部計畫內容詳附圖二、附表一、附表二。
- (二) 其中就開發方式部分，縣都市計畫委員會決議略以：「本案開發方式決議改採單元式自辦市地重劃，有關主要計畫開發方式之變更應依程序報請內政部審議及行政院核定」，故另以「變更板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)(修訂事業及財務計畫)案」(以下簡稱配合變更主要計畫案)變更主要計畫之開發方式，提經本縣都市計畫委員會民國 93 年 11 月 25 日第 336 次會議、內政部都市計畫委員會民國 94 年 6 月 21 日第 611 次會議審議通過，其中免辦區段徵收乙節亦經行政院民國 94 年 7 月 20 日院臺建字第 0940029469 號函同意。
- (三) 上開配合變更主要計畫案依內政部都市計畫委員會民國 94 年 6 月 21 日第 611 次會議決議略以：「為配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，故參據本部都市計畫委員會第 597 次會臨時動議報告案件：有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』決議文辦理規定，仍應依下列方式辦理：略以(1)…審定細部計畫後，先行擬具重劃計畫書，經審核通過後再檢具主計畫圖報本部逕予核定後實施，故「板橋埔墘重劃區籌備會」已於民國 94 年 10 月 13 日北府地劃字第 0940671137 號函核備在案，為配合本案劃設之市地重劃單元，依市地重劃相關規定擬具市地重劃單元第一、二、三區之市地重劃計畫書已送本府地政局審查。
- (四) 該重劃計畫書經本府地政局會同相關單位於民國 95 年 4 月 28 日進行現勘，申請市地重劃單元第一、二、三區面積合計 3.78 公頃，其中依據市地重劃實施辦法第二十一條規定可計列抵充之公有道路、溝渠、河川用地及未登記土地合計 0.0111 公頃。
- (五) 由於配合變更主要計畫案於內政部都市計畫委員會民國 94 年 6 月 21 日第 611 次會議決議略以：「本案以市地重劃方式開發，範圍內有關公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地應查明所佔面積

	<p>情形，在不增加重劃負擔原則下，於細部計畫時酌予增加公共設施用地面積，以提高環境品質。」又本案於民國 93 年 7 月 8 日台北縣都市計畫委員會第 331 次會議決議略以：「綜整財務試算分析兼顧社會公平性暨維護環境品質，決議重劃負擔比例為百分之十，重劃後發還地主土地比例為百分之五十，公共設施比例為百分之四十，並請規劃單位依公共設施比例配合調整區內公共設施類型與配置。」故依市地重劃單元第一、二、三區可計列抵充之土地面積，酌於細部計畫中增加公共設施用地面積，爰提會討論修正細部計畫內容。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>本次修正細部計畫內容係於市地重劃單元第一、二、三區中依列抵充土地面積酌予增加細部計畫公共設施用地面積，主要考量如下：</p> <p>(一) 增加細部計畫公共設施用地面積：經認定可計列抵充之土地面積為 0.0111 公頃，並考量增設細部計畫公共設施用地面積後隨之增加之費用負擔（增設公共設施用地與增加費用負擔之比約為 4：1），故應增加 0.0085 公頃之細部計畫公共設施用地，可符合前述縣都市計畫委員會決議之重劃負擔比例為百分之十、重劃後發還地主土地比例為百分之五十及公共設施比例為百分之四十之標準。</p> <p>(二) 增加細部計畫公共設施用地項目：考量適度增寬道路路幅以增進都市景觀開闊性及連通性，並配合重劃單位管線佈設道路路幅餘裕之考量，將公二用地南側之 2 號細部計畫道路由 8 公尺增寬為 10 公尺。</p>
初核意見	<p>本案係市地重劃相關法令及都市計畫相關決議增設公共設施用地，擬提請大會審議。</p>
決議	<p>除重劃分區第 5 及第 7 區停車場用地調整為公園用地，餘照案通過。</p>