

臺北縣都市計畫委員會第 387 次會議紀錄

一、時間：98 年 5 月 21 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：張委員邦熙代

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 386 次會議紀錄：

決議：1、第四案變更淡水都市計畫（部分旅館區、保護區、公園用地及綠地用地為道路用地、部分住宅區為公園用地及部分住宅區、綠地用地為遊憩區）案變更內容第一案本次確認決議為：「經與交通部公路總局、內政部營建署確認，淡水都市計畫 11 號計畫道路寬度 15 公尺、淡海新市鎮特定區計畫 55 號計畫道路寬度 30 公尺，爰考量不同路幅銜接需求，變一部分由旅館區變更為 20 公尺計畫道路（變更面積修正為 0.30 公頃），以維將來道路工程規劃設計之彈性；另於道路工程規劃時應考量自行車道需求及道路銜接處槽化設計」。

2、其餘准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、新店安坑主要計畫已開發建築密集地區執行疑義提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

(一)、擬定臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地更新地區都市更新計畫案。

(二)、變更新店（七張地區）細部計畫（機關用地「供消防隊使用」為機關用地）案。

(三)、變更新店（捷運系統新店市公所聯合開發用地「捷 23」）細部計畫（土地使用管制要點修正）案。

(四)、變更土城「工三」「工五」工業區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案。

(五)、變更新莊都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）案。

(六)、擬定新莊都市計畫(化成路西側住宅區)(興化段651地號等9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)、變更土城都市計畫（車站用地為住宅區）案。

(二)、擬定土城都市計畫（車站用地為第二種住宅區、綠地、道路用地）細部計畫案。

(三)、都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則。

(四)、自行劃定更新單元併同擬定都市更新計畫作業規範。

以上臨時動議案決議詳如后提案單決議欄。

十一、散會：中午 12 時 50 分。

| | | | |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 新店安坑主要計畫已開發建築密集地區執行疑義提會報告 | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 報告案 | 案 號 | 第 一 案 |
| 說明 | <p>一、計畫緣由</p> <p>「擬定新店安坑地區主要計畫」實施迄今已逾 12 年，歷經 5 次個案變更及 1 處細部計畫。本細部計畫於民國 90 年 12 月 25 日公開展覽、民國 95 年 10 月 19 日重新公開展覽，並經台北縣都市計畫委員會於民國 93 年 10 月 14 日第 335 次會審議通過。於民國 96 年 12 月 21 日北府城規字第 0960835114 號函公告發布實施「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)」。</p> <p>二、計畫內容</p> <p>「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)」已開發建築密集地區規定如後：</p> <p>(一)計畫範圍</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 新店安坑地區主要計畫不含參與區段徵收範圍、醫療專用區及保護區之範圍，面積 179.78 公頃。(即已開發建築密集地區、乙種工業區與部分公共設施用地) 2. 本計畫區內「已開發建築密集地區」面積總計 126.04 公頃。 <p>(二)土地使用分區管制要點—</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第四點第一項：已開發建築密集地區 <ol style="list-style-type: none"> (1) 已核准山坡地開發計畫地區或建築執照為住宅使用者及尚未申領建築執照等地區，比照住宅區之使用規定。 (2) 已核准建築使用執照為工業者，比照乙種工業區之使用規定。 (3) 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。 2. 第十四點： <p>本要點若執行上有疑義時，得經台北縣都市計畫委員會依計畫審</p> | | |

議原意討論解釋後據以執行。

三、 討論事項

本計畫自民國 96 年 12 月 21 日起發布實施執行迄今，本府屢接獲民眾對計畫區內「已開發建築密集地區」申請建築事宜(詳附件一)；然因「已開發建築密集地區」書圖執行疑異造成後續開發執行困難；故依本府城鄉局 98 年 4 月 27 日北府城規字第 0980317347 號函，請「變更新店安坑地區主要計畫(第一次通盤檢討)」委託單位協助釐清「已開發建築密集地區」之規劃原意，並於 98 年 5 月 14 日召開疑義工作會議，決議前開執行疑義部分予以解釋「已開發建築密集地區」範圍認定原則，提請本次臺北縣都市計畫委員會依照規劃原意討論解釋後據以執行。

本案目前執行上有疑義部分為「已開發建築密集地區」，其疑義內容說明如下：

- (一) 都市計畫圖註記：「已開發建築密集地區，依已核准之山坡地開發計畫或建築執照執行」。然土地使用分區管制要點：「已核准山坡地開發計畫或建築執照為住宅使用者及尚未申請建築執照等地區，比照住宅區之使用規定。」
- (二) 本新訂都市計畫案前經本府編列 70 年度預算辦理，於民國 74 年 1 月 16 日辦理公開展覽，惟歷經 10 年尚未完成都市計畫法定程序，且其間並未辦理禁建，形成區內部分地區依「山坡地開發建築管理辦法」申請開發為住宅社區，建築發展密集。為符行政院 84 年 12 月 6 日台 84 內 42999 號函示意旨，將上開地區劃設為「已開發建築密集地區」，面積 125.85 公頃，並經本府於 85 年 11 月 7 日 85 府建 4 字第 98571 號函層報行政院鑒核本計畫區部分地區擬排於區段徵收範圍外乙案，並奉行政院 86 年 1 月 4 日台 86 內 00349 號函核示同意排除於本計畫案區段徵收範圍外。
- (三) 已開發建築密集地區：依土地使用現況劃設，多數為舊有丙建社區，現有住宅聚落以及工業城等，因其均屬已建築完成地區，合法房屋密集，為考量人民權益與政府威信，故建議不納入區段徵

| | |
|--------|---|
| | <p>收範圍。劃設面積約為 125.85 公頃。</p> <p>(四) 本案經由「變更新店安坑地區主要計畫(第一次通盤檢討)」委託單位協助釐清「已開發建築密集地區」之規劃原意,認為「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)」都市計畫圖上所註記「已開發建築密集地區」分區範圍,業由行政院核示同意,並經都市計畫程序公告發布實施,故現行都市計畫界線應具法定效力;為維護公平性及所有權人權益,「已開發建築密集地區」建議以現行都市計畫界線為執行依據。</p> |
| 作業單位建議 | <p>一、疑義及查核說明</p> <p>有關前開要點執行疑義部分,城鄉局於 98 年 5 月 14 日研商討論,並查核規劃內容及審議過程中之會議決議後,作業單位建議內容說明如下:</p> <p>「擬定新店安坑地區細部計畫(區段徵收範圍及醫療專用區以外地區)」之都市計畫圖上所載明「已開發建築密集地區,依已核准之山坡地開發計畫或建築執照執行」之範圍,業由行政院核示同意,並經都市計畫程序公告發布實施,故現行都市計畫界線應具法定效力;為維護公平性及所有權人權益,「已開發建築密集地區」建議以現行都市計畫界線為執行依據。</p> <p>二、前述建議內容倘經委員會決議通過後,將公告週知並作為執行依據。</p> |
| 決議 | 照作業單位建議通過。 |

| | | | |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 「擬定臺北縣中和市福祥段34地號等302筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」案 | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案 | 案號 | 第一案 |
| 說明 | <p>壹、申請人：泰隆鋼鐵股份有限公司</p> <p>貳、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>參、法令依據：</p> <p>一、依臺北縣都市更新單元劃定基準第八點第一項規定：「於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，……及第三項：「依第一項規定自行劃定更新單元時，土地及合法建築物所有權人得併同擬具更新單元所在完整街廓或經本府認可適當範圍之都市更新計畫，向本府申請劃定為都市更新地區。」</p> <p>二、都市更新條例第八條第一項規定（略以）：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；…」。</p> <p>三、內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函：「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區（單元）後，自得依都市更新條例所定程序辦理，其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定」。</p> <p>四、本府 98 年 3 月 26 日核定之「都市計畫變更後再辦理都市更新之處理規定」，有關前述內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函中對於「仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區（單元）」之處理規定：</p> <p>（一）土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者（以下簡稱變更案），如仍再辦理都市更新，均須提送本縣都市計畫委員會審議通過劃定為更新地區或更新單元後為之。</p> <p>（二）變更案辦理都市更新時，均不適用「臺北縣都市更新容積獎勵核算基準」中第八點更新地區時程之獎勵。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>一、申請人「泰隆鋼鐵股份有限公司」於 97 年 2 月 4 日啟建師字第 970204001 號函依都市更新條例第 11 條：「未經劃定應實施更新之地區，土地及合</p> | | |

法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」，向本府申請「台北縣中和市福祥段 29 地號等 56 筆土地都市更新事業概要計畫」，並依臺北縣都市更新單元劃定基準第 8 點規定，於 97 年 7 月提送「擬定臺北縣中和市福祥段 48 地號等 43 筆土地都市更新計畫書暨劃定都市更新地區書」申請都市更新計畫暨劃定都市更新地區(後因更新地區範圍由原先 48 地號等 43 筆土地擴大為 34 地號等 302 筆土地，面積約 9.32 公頃)，本府依規定審查。

二、更新地區北側「泰隆鋼鐵股份有限公司」用地(面積約 1.83 公頃)，前已依都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更由水岸發展區變更為商業區(建蔽率 70%，容積率 410%)並於 93 年 6 月 16 日發布實施「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)主要計畫」及「細部計畫」案，後因應土地分割疑義及實際開發需求，於 96 年間辦理部份計畫內容之變更修正，96 年 6 月發布實施「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)主要計畫及細部計畫」。

三、考量更新地區南側建物新舊雜陳、交通動線不佳、公共設施空間狹隘、欠缺地區景觀意象，申請人爰一併將中和大圳以北地區納入都市更新計畫範圍，進行整體規劃。後於專案小組第一次研商會，為利更新地區劃定之完整性，要求申請人檢視週邊地區現況，檢討納入更新地區之範圍，申請人爰將更新地區南界擴大至福美路。

伍、計畫內容：

一、計畫範圍及現況分析：

(一) 更新地區位置：範圍東起福祥路、西至景平路，南至福美路，北至環河西路，涵蓋台北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地。

(二) 面積：9.327 公頃。

(三) 使用分區：更新地區北側屬商業區，建蔽率 70%、容積率 410%，南側多屬住宅區 60%、300%，僅臨景平路部份屬商業區 80%、440%。

(四) 土地權屬：計畫區內含中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地，面積為 93278.76 平方公尺，公有土地佔更新地區面積 30.33%，主要為道路用地及水溝用地。私有土地面積佔 69.67%。

(五) 現況分析：

1. 土地使用現況：

北側已辦理變更之商業區私有地現做停車場使用，其他則包括公園、廣場及臨華中橋土地部份違建。南側主要以住宅使用為主，區內有中和大圳流經，社區景觀凌亂且巷道狹小。

2. 建物現況

更新地區北側土地原為泰隆鋼鐵股份有限公司之老舊工業廠房，為配合都市計畫變更作業，已拆除全部舊廠房建築；南側地區以住宅使用為主，除橋和路沿街部份已改建為 12 層樓大樓外，街廓內則多為 20 年以上 4-5 層樓老舊建物，建物結構以鋼筋混凝土為主。

（六）民眾意願調查：

1. 調查背景說明：

橋和路以北地區，土地所有權人均同意參與都市更新；南側地區則抽樣地方居民進行訪談，有效問卷為 16 份。

2. 受訪者對更新規劃需求：

（1）加強河岸活動串連

（2）社區內交通系統

（3）社區內活動空間

（4）中和大圳水道週邊建物退縮並改善環境

二、更新基本目標與策略：

（一）發展目標：

1. 更新改善社區環境品質

2. 引進都市設計與生態

3. 發揮水岸優勢

4. 塑造地區住商活動核心

（二）發展策略：

1. 整體更新地區

（1）提供友善步行空間

（2）以減碳及綠化理念改善公共空間品質

2. 北側更新地區

(1) 設置公共活動平台

由實施者整體設計並開發連通河濱公園的開放性跨提平台。

(2) 擴大及增建跨提天橋

擴大原變更計畫中應提供之跨提天橋長度及寬度(至少 4.5 米)，在此更新計畫中另增建跨越永和路及橋和路之天橋，延伸至更新地區南側街廓。

(3) 整體開發改善週遭環境

於主要街道設置街角廣場，華中橋側開放空間整體開發。

(4) 提升水岸可及性與景觀魅力

臨河濱公園部份，新建置水岸生態保育公園。

3. 南側更新地區

(1) 社區節點鼓勵增設開放空間

沿永和路及中和大圳，鼓勵退縮留設人行步道空間，並集中留設廣場、綠帶等開放空間。

(2) 華中橋聯繫道路機能提升

透過更新地區退縮建築增加路幅，提高社區與華中橋聯繫道路品質。

(3) 大眾廟鄰里活動廣場意象形塑

透過廟前橋面拓寬、義民塚端景美化及廟埕廣場綠美化塑造地區特色意象。

三、實質再發展

(一) 土地使用

維持既有土地使用，北側為商業區，南側以住宅區為主。

(二) 公益設施

公益設施項目如下表所示：

| 編號 | 項目說明 | 預估經費 (萬元) | 實施者 |
|----|---|--------------|---------------|
| 1 | 協助西側地區違建戶拆除，並進行簡易綠美化作業(道路槽化及建設磚窯主題公園)，改善周邊環境機能。 | 3,000 | 北側更新單元 實施者 |

| | | | |
|---|---|-------|-----------|
| 2 | 提供天橋供行人與自行車道串聯： (1)擴大跨堤天橋面積(2m 拓寬至 4.5m)，便利人行與自行車通行，並允許眺望活動。 (2)增設天橋連通橋和路兩側，提升社區親水活力。 (3)增設天橋連通永和路兩側，減少交通問題。 | 2,000 | 北側更新單元實施者 |
| 3 | 大眾廟鄰里活動廣場意象形塑。 | 1,000 | 北側更新單元實施者 |
| 4 | 北側基地內興建開放式活動平台(有效戶外面積至少 500 m ²)，供市民休閒遊憩活動。 | 1,500 | 北側更新單元實施者 |
| 5 | 綠美化華中橋，及中和地標立牌周邊環境美化。 | 1,500 | 北側更新單元實施者 |
| 6 | 認養中和大圳及兩側景觀綠美化作業，促進南側地區環境改造，範圍水域約長 420m，面積 2,500 m ² (含橋樑設施)。 | 6,000 | 後續更新單元實施者 |
| 7 | 水岸生態公園建置與認養：建置水岸生態公園與進行溼地保育，並持續投入原都市計畫規定之管理維護費用 100 萬元。 | 2,000 | 後續更新單元實施者 |
| 8 | 設置人行道及綠美化： 認養更新地區南側住宅區人行道改善，留設喬木、綠籬綠帶。 | 1,500 | 後續更新單元實施者 |

(三) 都市設計及景觀計畫

1. 指定留設無遮簷公共開放空間系統

- (1) 臨部份主要道路專供公共人行步道及街道景觀綠化空間路段指定留設。
- (2) 臨次要道路公共開放空間。
- (3) 廣場式開放空間：指定社區活動節點之角地位置，留設面積不得小於 150 公尺，長寬比不得大於 3：2。
- (4) 地坪高程、鋪面及照明設施之配合規定。

2. 指定綠化空間

3. 引入綠建築指標

4. 建築物造型綠美化原則

5. 建築物附屬設施管制

6. 夜間照明之設計

7. 無障礙設施

(四) 交通規劃

1. 道路系統

永和路 128 巷配合更新退縮為 8 公尺連通道路，強化交通連結性。並

連接福美路與橋和路，活化地區聯外交通機能。

2. 人行道

環河路、福祥路、橋和路、景平路、福美路路段兩側留設 6 公尺人行道兼自行車道，並考量永和路為更新地區內主要南北向通道，應於橋和路北側留設 4 公尺人行道（兼自行車道），橋和路南側留設 2 公尺人行道；另沿中和大圳水道之建築基地及永和路 128 巷等次要道路應留設 2 公尺寬人行道。

3. 人行天橋

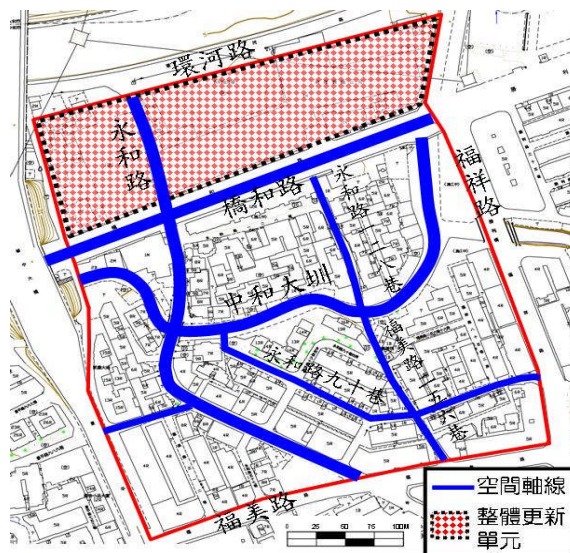
設置跨提天橋，供人行與自行車跨越橋和路、永和路，形成南側住宅區與水岸之親水捷徑。

（五）都市防災

規劃防災阻隔分區、救災及疏散動線與避難場所。

四、更新單元劃定基準

指定橋和路北側更新地區為同一更新單元，採全區一次整體開發（詳下圖）；南側更新地區則依地區紋理及民眾意願自行劃定為更新單元，更新單元劃定應符合「臺北縣都市更新單元劃定基準」規定。



五、其他應表明事項

（一）北側更新單元開發義務

北側街廓應為更新單元整體開發，經都市計畫變更為商業區之負擔義務，依原變更都市計畫相關規定辦理。另外，為促進地方環境改善，符合辦理更新之必要性，北側街廓開發應先行辦理公益設施項目包括：

1. 拆除西側緊鄰華中橋違建戶，並進行綠美化工程（道路槽化及建設磚

窯主題公園)。

2. 提供天橋供行人與自行車道串聯(包括擴大跨堤天橋面積、增設連接橋和路天橋、增設連接永和路天橋)。

3. 改善大眾廟週邊環境，成立鄰里居民活動中心。

4. 興建開放式活動平台。

5. 華中橋與中和地標及周邊環境美化。

(二) 更新地區先行公告劃定北側地區，並指定該地區為同一都市更新單元，南側地區則俟日後民眾申請都市更新事業計畫時，再行公告為更新地區。

(三) 北側更新單元申請容積獎勵值之推估

| 編號 | 更新獎勵項目 | | 獎勵依據 | 獎勵上限 | 獎勵預估 |
|----|-----------------------------------|-------|--------------------------|------|-------|
| 1 | 協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施 | | 「台北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第三點 | 15% | 8.94% |
| 2 | 規劃設計獎勵 | 設計建蔽率 | 「台北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第五點 | 20% | 9% |
| | | 停車獎勵 | 「台北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第五點 | | 1.1% |
| 3 | 留設開放空間與人行道 | | 「台北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第六點 | 30% | 1.79% |
| 4 | 綠建築(銀級、黃金級、鑽石級) | | 「台北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第七點 | 10% | 6% |
| 5 | 規模獎勵(1,500m ² 以上之完整街廓) | | 「台北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第九點 | 15% | 15% |
| 6 | 違章建築戶安置 | | 「台北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第十點 | 20% | 1.06% |

陸、辦理過程：

一、本案申請人泰隆鋼鐵股份有限公司於 97 年 7 月 2 日依法提送「臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」申請都市更新計畫暨劃定都市更新地區，本府依規定審查。

二、本案於 97 年 8 月 7 日、8 月 29 日、9 月 5 日、11 月 12 日、12 月 22 日、98 年 1 月 13 日經六次專案小組研商，歷次研商會議紀錄決議如下（意見回覆綜理表請詳閱附件）：

(一) 97 年 8 月 7 日第 1 次都委會專案小組研商會決議：

1. 請強化說明北側基地辦理都市更新的必要性，並請檢討周邊現況後，重行檢視更新地區之劃設範圍。
2. 由於本案北側範圍曾辦理都市計畫個案變更，為確保本計畫之公平合理及公益性，請提出對周邊環境提升的具體貢獻策略。
3. 請補附說明本案北側基地原變更都市計畫通過之條件與曾提出之事業概要計畫範圍、內容及相關建造執照許可申請情形。
4. 請依委員綜合意見補正再提下次會議討論。

(二) 97 年 8 月 29 日第 2 次都委會專案小組研商會決議：

1. 針對本次提案更新計畫內容公益性與系統性進行修改，並請提出明確說明納入北側範圍更新之必要性及妥適性。
2. 餘請依委員上述意見修正綜整後，續提專案小組審查。

(三) 97 年 9 月 5 日第 3 次都委會專案小組研商會決議：

1. 仍請補足說明本案北側基地劃設更新地區之必要性、及妥適性。
2. 本案都市更新策略方案，經研議後以第 1、2、3、5、6、8 項等 6 個策略方案較為妥適可行，其餘項目予以刪除，或可作為爾後其他持續辦理都市更新策略方案之參考，另本案應以提供 6 項公益策略價金轉換為最高容積獎勵之上限，以作為後續更新事業計畫之依據。
3. 本案請依上述委員意見修正，並提送作業單位及本專案小組主持人確認後，續提大會審議。
4. 由於擬訂更新計畫計畫暨劃定更新地區，相關都市更新法令未明定辦理公聽會之時機，考量民眾權益及參與意願，提請本會大會討論明訂相關案件辦理說明會之時機。

(四) 97 年 11 月 12 日第 4 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本案擬以橋和路北側地區之開發帶動南側地區之整體更新，但欠缺說明橋和路南側地區後續執行規範與通則。
2. 由於本案屬於民間自行劃定更新地區自擬更新計畫之第一案，請再確認本案更新計畫書應提之架構與內容。
3. 建議針對橋和路南側地區居民舉辦都市更新計畫公聽會或進行都市更新意願調查，強化本更新計畫之民意基礎。
4. 針對本案有關容積獎勵部分，應限縮於對價容積項目，容積獎勵項目相關內容應明確敘述於更新計畫中。

5. 請規劃單位依上述委員意見進行修正，另續提專案小組研商。

(五) 97 年 12 月 22 日第 5 次都委會專案小組研商會決議：

1. 本案由於內政部函示都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要者，自得依都市更新條例所定程序辦理，以及縣府都市更新建築容積獎勵核算基準修訂內容中，對於都市計畫變更之容積獎勵亦有規範，以及考量橋和路以南地區尚未開始整合，劃為更新地區將影響其時程獎勵等因素，本案處理原則為：都市更新計畫範圍仍維持全區 9.32 公頃面積，更新地區則先行公告劃定北側地區，並指定該地區為同一都市更新單元，南側地區則俟日後民眾申請都市更新事業計畫時，再行公告為更新地區。
2. 本案請依前述處理原則及委員意見，以全區整體性之角度綜整修正計畫書內容後，續提專案小組審議。
3. 本案提大會審議時，有關都市計畫及協議書之執行情形以及小組審議過程中重點意見，應加以說明俾利瞭解。

(六) 98 年 1 月 13 日第 6 次都委會專案小組研商會決議：

1. 尊重公所拆除舊煙囪的意見，惟請公所再補充說明拆除或保留的原因，並請申請人評估代為拆除之可行性。
2. 本案提大會審議時，應綜整都市計畫、協議書內容及都市設計所要求事項是否有遵循，應做清楚說明。
3. 本案請依前述委員意見修正，並補充相關說明及綜整資料後，提大會審查。

(七) 98 年 1 月 20 日第 384 次都委大會決議：

本案更新計畫暫予保留，因本案範圍涉及橋和路南北兩側，有關南側居民更新意願及更新可行性南側空間架構調整、北側跨提與親水關係之說明、北側更新對南側實質的貢獻及關連性等，請參考委員意見修正後再提會討論。

柒、作業單位意見

一、本案前於 98 年 4 月 23 日提送都委大會，請實施者針對大會決議，說明辦理情形。大會決議如下：

- (一) 本案北側地區已辦理完成個案變更，是否仍具辦理都市更新之必要，建議規劃單位加強說明此更新計畫與劃定更新地區之必要性，作為本案研議之參考。

| | |
|----|---|
| | <p>(二) 本案計畫範圍包括橋和路南北兩側，南側居住人數遠較北側為多，關於南側民眾意願調查，問卷調查份數僅 10 份，其意願代表之有效性似有不足，建議規劃單位加強南側地區民眾意願調查，並於發布實施更新計畫前先行召開南側地區說明會，以維護南側居民權益。</p> <p>(三) 更新計畫中公益設施建設項目第六項「認養中和大圳及兩側景觀綠美化作業」提及之認養工作，建議規劃單位說明執行項目與認養之實施者，補充於計畫書中。並請規劃單位確認更新計畫中公益建設項目非屬都市計畫變更中義務性回饋。</p> <p>(四) 本案請規劃單位依據 98 年 3 月 10 日所修正之「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」列出本案屆時申請都市更新之容積獎勵申請項目內容供參。</p> <p>二、本區內舊煙囪應保留或拆除，請縣府文化局協助認定是否為歷史性建物或具保留價值，再進行後續討論。</p> <p>三、規劃單位提出公益設施「提供天橋供行人及自行車道串聯」項目中，擴大跨提天橋面積由 2M 拓寬至 4M。檢視原都市計畫變更回饋計畫中，要求應興建連接河濱公園人行天橋，並未規定其天橋寬度，於本更新計畫中，規劃單位認定將此天橋拓寬為公益設施增加提供之部分，是否可納入容積獎勵申請項目，提請確認。</p> <p>捌、以上提請討論</p> |
| 決議 | <p>壹、本案前已依都市計畫法第 27 條規定完成都市計畫個案變更，續依內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函、都市更新條例第 8 條及臺北縣都市更新單元劃定基準第 8 點申請辦理都市更新，本案尚無適法性之疑慮。</p> <p>貳、本案依委員意見修正後通過。各委員意見如下：</p> <p>一、本案前已完成都市計畫個案變更，依據本縣都市更新建築容積獎勵核算基準第 16 點（略以）：「土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規劃程序，由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。」，爰此，本案屬原都市計畫變更之義務性規定不得申請都市更新容積獎勵。</p> <p>二、本案前已完成都市計畫個案變更事宜，倘再行申請都市更新，則規劃設計應以提升環境貢獻之示範案例為目標，以符內政部函釋所稱之必要性。目前更新計畫都市設計內容尚嫌不足，為提升其環境貢獻，並配合本縣發展政策「大河之縣」著重人文與水岸的連結，利用本案基地位置鄰近水岸之特性，在規劃設計層面，北側地區應更強調水岸住宅景觀穿</p> |

透性，並兼顧及強化南側地區與水岸之互動關係，於後續申請更新事業計畫時，一併納入都市設計與都市更新審議之考量。

三、目前計畫書內所提公益設施項目屬本案通過之附帶條件。其中「水岸生態公園建置與認養」較「大眾廟鄰里活動廣場意象形塑」執行急迫性與改善環境效益為高，請北側實施者於都市更新事業計畫中一併執行。

四、本案北側地區前已辦理完成都市計畫變更事宜，其變更規模為當時計畫審議通過考量因素之一，故該變更基地不得適用規模獎勵。

五、本更新計畫發布實施前，由申請人針對全區居民辦理公開說明會。

六、本案考量橋和路以南地區尚未開始整合，劃為更新地區將影響其時程獎勵等因素，本案處理原則為「都市更新計畫範圍仍維持全區 9.32 公頃面積，更新地區則先行公告劃定北側地區，並指定該地區為同一都市更新單元，南側地區則俟日後民眾申請都市更新事業計畫時，視需要公告為更新地區」。

七、現有煙囪涉及中和華中橋路口意象建議保留，後續仍請文化局再與公所持續溝通。

| | | | |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 變更新店都市計畫(七張地區)細部計畫(機關用地(供消防隊使用)為機關用地)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、申請單位：臺北縣政府消防局。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起及變更理由：</p> <p>新店地區近年來都市發展迅速，地區消防救災需求亦逐年提增。現行新店消防分隊之所在場址，係借用臺北縣新店分局之土地使用且坐落於新店市行政路巷內，因空間狹小不敷使用，致無法配置雲梯車、化學災害處理車、水庫車等大型高效能救災車輛，影響災害發生無法立即搶救之效能，亟需規劃重建。</p> <p>為此臺北縣政府於民國 90 年辦理「變更新店都市計畫（七張地區）細部計畫(第一次通盤檢討)案」中，配合消防計畫之需求，將部分住宅區變更為機關用地(供消防隊使用)，以解決新店消防分隊空間狹小不敷使用之問題。</p> <p>因該機關用地(供消防隊使用)，未來待消防廳舍興建完成後，將暫由碧潭派出所先行進駐使用，待該派出所新廳舍落成遷出後，消防分隊再行進駐使用。為免土地徵收及廳舍興建完成後，暫由碧潭派出所進駐使用，與都市計畫土地使用管制不符之情事，故依都市計畫法第二十七條第一項第四款辦理都市計畫個案變更，擬將機關用地(供消防隊使用)變更為機關用地，以利後續使用。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本變更案位屬「變更新店都市計畫（七張地區）細部計畫」區內西南角之機關用地(供消防隊使用)，面積約為 0.1000 公頃(變更位置參見圖一所示)；土地座落於新店市行政段 887、888、889 等 3 筆地號，除行政段 888 地號之土地所有權屬為陸介康所有，外餘二筆土地均為公有地。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>本變更案原為「變更新店都市計畫（七張地區）細部計畫」區內之機關用地(供消防隊使用)；因該機關用地(供消防隊使用)，未來待消防廳舍興建完成後，將暫由碧潭派出所先行進駐使用，待該派出所新廳舍落成遷出後，消防分隊再行進駐使用。</p> <p>為免土地徵收及廳舍興建完成後，暫由碧潭派出所進駐使用，與都市計畫土地使用管制不符之情事，擬將原機關用地(供消防隊使用)變更為機關用地。</p> | | |

| | |
|------------|---|
| | <p>本案變更後之機關用地(供消防隊使用)面積減少 0.1000 公頃，機關用地面積增加 0.1000 公頃，其變更內容詳表一「變更內容綜理表」。</p> <p>七、事業及財務計畫：</p> <p>本變更案所需之土地，由臺北縣消防局依法辦理土地徵收及公地撥用方式取得，並由臺北縣政府自民國 98～101 年逐年編列預算以辦理用地取得及興建工程，共計編列 18,674 萬元，其事業及財務計畫詳參表二。</p> <p>八、土地使用分區管制要點：</p> <p>為適當管制土地使用強度，訂定本計畫之土地使用分區管制要點如下：</p> <p>(一)本機關用地得為一般機關使用。</p> <p>(二)機關用地內建築物之建蔽率不得超過百分之五〇，容積率不得超過百分之二五〇。</p> <p>(三)除本要點規定之事項外，其餘未規定之事項依原計畫土地使用分區管制要點之規定辦理。</p> <p>九、辦理經過：</p> <p>本案於 98 年 3 月 10 日起公開展覽 30 天，並於 98 年 3 月 27 日舉辦說明會，公展期間無陳情意見。</p> <p>十、全案符合法定程序，提請大會審議。</p> |
| 決 議 | 照案通過。 |

| | | | |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 變更新店都市計畫(捷運系統新店市公所站聯合開發用地(捷 23))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)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：地主龔書鳳</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>捷運新店市公所站捷 23 用地緊急出口變更為一般出入口，聯合開發大樓因增設捷運設施，建蔽率變更為 80%，因第 376 次會議通過放寬建築樓層三樓以下之建蔽率為 80%，四樓(含)以上之樓地板面積與基地面積比例仍為 50%，本基地空地因捷運設施不足，本案僅能依非高層建築物之方向設計，將所損失 4 層樓地板面積，在無變更容積率原則下建請同意四樓(含)以上之樓地板面積與基地面積比例仍為 80%。</p> <p>伍、變更位置及範圍：</p> <p>新店市公所站捷 23 用地，位於新店市公所旁，北新路 1 段 64 巷口處，都市計畫位置圖詳見附圖 1.1，圖 1.2，另基地坐落新店市行政段 546 地號等 4 筆土地，面積為 761.97 平方公尺，地籍圖詳見附圖 2.1 及現況圖詳見附圖 2.2，有關變更土地清冊詳見附表一。</p> <p>陸、變更理由及變更內容：</p> <p>一、因第 376 次會議通過放寬建築樓層三樓以下之建蔽率為 80%，四樓(含)以上之樓地板面積與基地面積比例仍為 50%，以維持原計畫之管制強度。查本基地依細部計畫之使用組別為住宅區之管制及其他相關法令規定辦理，最大容積率為 770%，建蔽率為 80%，預估可建 14 樓層，若四樓(含)以上之樓地板面積與基地面積比例仍為 50%，樓層會超過 16 層，則須依建築技術規則「高層建築專章」第 227 條之規定及第 228 條「住宅區總樓地板面積與留設空地之比不得大於 15」之規定，本基地 $761.97 \times 770\% / 15 / 761.97 = 51.33\%$，空地因增設捷運設施僅剩 20%，不足 51.33%，且高層建築須設 2 座以上安全梯，故再提第 377 次會議，將該次會議決議修正為：「暫予保留」，本案因有人民陳情意見提出認為上次大會決議有窒礙難行，爰提請縣都委會專案小組研商具體建議後，再提會審議。再經專案小組第三次研商會原則同意放寬本案各樓層(含 4 樓以上)之建蔽率不得超過 80%，另有關一樓捷運設施平面設計得免依「台北縣騎樓及無遮簷人行道設置標準」之規定設置，惟應經台北縣都市設計審議委員會通過，並考量公眾通行之權益。</p> <p>二、因增設捷運設施(無障礙電梯)使用無遮人行道，一樓捷運設施平面設計得免依「台北縣騎樓及無遮簷人行道設置標準」之規定設置，第 3 次</p> | | |

專案小組盼本案能考量公眾通行之權益，經初步修正圖說將有固定圍牆捷運設施退縮 2.5m，無障礙坡道及階梯等開放空間使用無遮人行道，詳見附圖三。

三、本次變更內容如下：將新店市公所站捷 23 用地建蔽率變更為 80%，以彌補捷運設施實占之建蔽率（33.78%）。

四、經專案小組建議內容，並考量地下已完成之捷運通風管道及緊急出口通道，修正部分一樓捷運設施，新舊建築平面圖詳見附圖 3.1，3.2 及變更內容明細表詳見附表二。

柒、事業及財務計畫：本案變更新店都市計畫係屬修訂建蔽率之相關規定，不涉及徵收土地，仍屬聯合開發用地，至一般出入口工程所需費用經評估約新臺幣四千萬元，將由臺北市政府捷運工程局另行籌措財源並於核定後辦理。

捌、辦理經過：

（一）計畫草案自 95 年 5 月 22 日起辦理公開展覽 30 天，並於 95 年 6 月 9 日上午 10 時假新店市公所舉辦說明會。

（二）本案辦理並無收到公民或團體陳情意見。

（三）本案於 95 年 10 月 24 日召開本案第 1 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 依捷運相關規範請澄清捷運車站之緊急出入口是否為必要條件，並評估一般出入口是否可取代緊急出口之功能。
2. 請再研析調整現行送審一樓捷運設施平面設計之可行性，儘量不佔用騎樓，以維護公眾通行之權益。
3. 請補充說明緊急出入口改為一般出入口對周遭環境影響。
4. 請說明本次土地使用管制規定變更前後條款、變更緣由及對照，並請配合圖面充份說明及提供建蔽率達 80%之案例。
5. 地主同意書應有身分證字號及連絡電話，以確認地主身份。

（四）本案於 96 年 3 月 30 日召開本案第 2 次專案小組研商會議，會議決議如下：

1. 補充本案採聯合開發之合適性及必要性資料並於大會時補充說明，以確定本案開發之政策為聯合開發。
2. 本案在聯合開發之前題下，小組同意修訂土管之建蔽率為 80%。
3. 請提出本案周圍人行、車流、停車空間替代方案等交通分析資料，並經交通局審核後提請大會討論，有關上述交通措施應納入日後都市設計之內容。

| | |
|----|--|
| | <p>(五) 有關本案停車空間替代方案經本府交通局 97 年 3 月 26 日覆函本府城鄉局表示將於交通局辦理之路邊停車改善計畫中將本案一併納入檢討。</p> <p>(六) 97 年 4 月 16 日台北縣都市計畫委員會第 376 次會議通過，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依初核意見同意刪除有關人行動線整體設計考量之文字，並修正無遮簷人行道設置規定。 2. 本案依捷運局代表與會說明下，考量原計畫業已通過聯合開發並與地主簽訂契約前題下，因個案基地面積狹小，且開放供公眾通行之便將導致無法合理開發使用，故同意放寬建築樓層三樓以下之建蔽率為 80%，四樓(含)以上之樓地板面積與基地面積比例仍為 50%，以維持原計畫之管制強度，另變更理由請依前述同意理由一併修正。 <p>(七) 地主龔書鳳表示經檢討，本案捷運地上設施佔用之面積，將使基地空地比無法符合建築技術規則新頒「高層建築專章」第 228 條「住宅區總樓地板面積與留設空地之比不得大於 15」之規定。本基地空地因捷運設施不足，本案僅能依非高層建築物之方向設計，將所損失 4 層樓地板面積，在無變更容積率原則下建請同意四樓(含)以上之樓地板面積與基地面積比例仍為 80%。</p> <p>(八) 97 年 5 月 29 日台北縣都市計畫委員會第 377 次會議，故本次會議決議修正為：「暫予保留」，本案因有人民陳情意見提出認為上次大會決議有窒礙難行，爰提請縣都委會專案小組研商具體建議後，再提會審議。</p> <p>(九) 97 年 10 月 9 日都委會專案小組第三次研商會議通過，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經工務局表示，依照上開規定本基地將興建成為高層建築，而本案所留設之空地卻無法符合建築技術規則新頒「高層建築專章」之規定，確有重新檢討空間，考量本案為促成聯合開發之前提下，本小組原則同意放寬本案各樓層(含 4 樓以上)之建蔽率不得超過 80%。 2. 有關一樓捷運設施平面設計得免依「台北縣騎樓及無遮簷人行道設置標準」之規定設置，惟應經台北縣都市設計審議委員會通過，並考量公眾通行之權益。 3. 請規劃單位於大會審議時詳予補充說明有關第二點之規劃內容。 <p>玖、以上合法定程序，提請大會審議。</p> |
| 決議 | 依專案小組意見通過，並納入計畫書以資規範。 |

| | | | |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 「變更土城都市計畫『工三』、『工五』工業區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案 | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案 | 案 號 | 第 四 案 |
| 說明 | <p>壹、變更機關：臺北縣政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>土城都市計畫『工三』、『工五』工業區位於土城市之西北側，原計畫為供公害較輕微之乙種工業使用，發展現況以傳統製造業為主，並夾雜部分商業及住宅使用；鄰近土地使用分區則以住宅區為主，從現況來看已發展成密集住宅社區。以此可見，工三、工五工業區與周邊住宅環境關係密切，宜就整體發展加以檢討，以提升工業區之土地利用效益及地區環境品質之兼顧。</p> <p>考量土城都市計畫『工三』、『工五』工業區細部計畫自民國 71 年 2 月 9 日依北府建五字第 18218 號函公告發布實施迄今，尚未依都市計畫法第 26 條規定辦理通盤檢討，在時空背景變化下恐難符合現今發展趨勢，應針對該細部計畫不合時宜之處進行檢討。</p> <p>另「都市計畫法臺灣省施行細則」第 18 條於民國 93 年 3 月 22 日修正後，其乙種工業區之土地容許使用項目已加以放寬容許一般零售業、服務業及事務所等多元使用，故為配合該法規定及加速地方發展，爰依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條之規定辦理土城都市計畫『工三』、『工五』工業區細部計畫土地使用分區管制要點之專案通盤檢討。</p> <p>肆、計畫目的：</p> <p>本案計畫目的為檢討工業區發展現況及因應都市發展需求，修正訂定合宜之土地使用分區管制要點。</p> <p>伍、計畫位置及範圍</p> <p>本變更計畫位於臺北縣土城都市計畫區之西北角，包含土城都市計畫劃定之「工三」、「工五」二工業區。</p> | | |

陸、辦理經過：

一、 公開展覽及說明會

計畫草案自 97 年 09 月 23 日起辦理公開展覽 30 日，並於 97 年 10 月 02 日假土城都市公所 7 樓大禮堂舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間公民或團體陳情意見詳附表 1。

二、 縣都委專案小組

本案分別 97 年 12 月 17 日及 98 年 04 月 09 日召開二次專案小組研商會議，並獲得共同之具體結論，各次專案小組審議意見如下：

(一)、97 年 09 月 23 日本案縣都委會專案小組第一次研商會。

結論如下：「依下列意見退請規劃單位酌予修正後再提小組審查。」

1. 因應本次小組審查意見，分析本案是否須修訂土管要點或廢止原有土管要點回歸都市計畫法臺灣省施行細則及臺北縣 94 年版土管共通要點（草案）管制。
2. 有關雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施之設置標準為本縣土管共通要點（草案）所訂定，非本案特有，將來實施後應由本府水利主管機關另行研訂。

(二)、98 年 04 月 09 日本案縣都委會專案小組第二次研商會。

結論如下：「本案請規劃單位依下列意見酌予修正後交給委員確認後，提大會審議。」

1. 本案因時空環境背景轉換下，應考量土城「工三」、「工五」工業區細部計畫（土地使用分區管制要點），回歸變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城（頂埔地區）、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里、瑞芳、八里（龍形地區）、澳底、淡水（竹圍地區）、樹林（三多里地區）及樹林（山佳地區）等 20 處都市計畫（土地分區使用管制要點專案通盤檢討）案之精神，為本案檢討研究方向。
2. 本案細部計畫工五部份，目前已由地主自行申請變更乙案已完成公開展覽程序。從土城地區都市發展角度來看，本計畫範圍內工業區未來是否仍適合作為工業發展亦或可能檢討變更為其他發展使用，端視刻正辦理土城都市計畫（第三次通盤檢討）而定。故本地區之土管要點修正方向應視該發展狀況調整配合，是否有其必要性或特殊性須維持或另訂土管要點，請規劃單位補充敘明。
3. 請規劃單位檢討原有土管要點中之建築退縮留設前、後、側院、

| | |
|------|--|
| | <p>深度比及建築退縮限制之規定，是否為影響本地區工廠建築新建或改建意願，亦即改建後之可建築高度或容積是否遠低於舊使用狀況？並計算其影響土地可利用之影響程度，提出實際影響之數據，以供參酌。</p> <p>98 年 5 月 11 日函請縣都委會專案小組委員檢核依上開意見修正後規劃內容，並請委員確認。</p> <p>柒、變更理由：</p> <p>一、現行細部計畫土管要點有關建築退縮留設前、後、側院、深度比及高度比之規定，與實際發展現況有窒礙難行處。</p> <p>二、依目前之土管規定，對於改建後之建蔽率或容積率均遠低於舊使用之狀況，約只有目前之規定標準之一半，其嚴重影響本地區工廠建築新建或改建意願。</p> <p>三、本案與其他之一般乙種工業區並無相當之特殊性，宜朝向回歸臺北縣內等 20 處都市計畫（土地分區使用管制要點專案通盤檢討）案之精神，予以一致性、務實性、平衡性。</p> <p>捌、變更內容</p> <p>本案之工業區依其現況及未來發展仍有必要性需求，惟該土地使用管制要點部分條文鑑於近年都市發展環境及理念之改變，於適時性與合理性確有修訂之必要性。</p> <p>此外，本地區亦無相當特殊性及必要性須另再訂定土管要點，故建議本案之土地使用管制要點修正為：</p> <p>一、本計畫區之土地及建築物使用依主要計畫土地使用管制要點及都市計畫法台灣省施行細則第 18 條乙種工業區規定管制之。</p> <p>二、本要點未規定事項，適用其它法令規定。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p> |
| 作業單位 | <p>年 5 月 11 日函請委員確認資料，經委員指示影響土地利用之計算應符合基地實際規模，並敘明其計算原則，規劃單位修正內容詳如附表二。</p> |

| | |
|------------------|--|
| 建 議 事 項 | |
| 決 議 | <p>除下列土地使用分區管制規定修正外，同意刪除本細計土管要點：</p> <p>一、本計畫區之土地及建築物使用依土城都市計畫土地使用分區管制要點及其他相關規定管制之。</p> <p>二、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原議討論解釋後據以執行。</p> <p>三、本要點未規定事項，適用其它法令規定。</p> |

表二 「變更土城都市計畫「工三」、「工五」工業區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」土地使用分區管制要點修正對照表

| 公開展覽條文 | 縣都委會專案小組審查意見 | 縣都委會決議 |
|--|--|--|
| 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。 | 原則通過，本條及次條合併修正如內容如下： <u>一、本計畫區之土地及建築物使用依主要計畫土地使用管制要點及都市計畫法臺灣省施行細則第18條乙種工業區規定管制之。</u> 本計畫地區應考量是否有其特殊性須另訂土管要點，或回歸土城都市計畫及都市計畫法臺灣省施行細則管制之即可。 | 原則通過。 修正內容如下： <u>一、本計畫區之土地及建築物使用依土城都市計畫土地使用分區管制要點及其他相關規定管制之。</u> |
| 二、本乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施，及工業發展有關設施使用為主，其土地及建築物使用應依都市計畫法臺灣省施行細則第十八條規定之乙種工業區使用管制之。 | 合併至第一條修正。 | 併同第一條修正。 |
| 三、工業區之建蔽率及容積率不得大於百分之七〇及百分之二百一〇。 | 本條文應視該地區發展狀況調整配合，檢討是否有其必要性或特殊性須維持或另訂土管要點。 | 刪除，依土城都市計畫土管要點規定辦理。 |
| 四、本計畫區內工業區之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： （一）建築物與建築線之最小距離不得小於一公尺，地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。 （二）前院及側院留設深度不得小於三公尺及二公尺。 （三）若因留設側院致基地內建築物寬度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深度（寬）度為標準。 （四）依都市計畫法臺灣省施行細則第十八、十九條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後側院（前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上）：依規定加倍增設停車空 | 本條文應視該地區發展狀況調整配合，檢討是否有其必要性或特殊性須維持或另訂土管要點。 | 刪除，依土城都市計畫土管要點規定辦理。 |

| 公開展覽條文 | 縣都委會專案小組審查意見 | 縣都委會決議 |
|--|--|----------------------------|
| <p>間並需有基準停車位五位以上。</p> <p>惟基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> | | |
| <p>五、工業區與住宅區相鄰接部分須退縮五公尺留設庭院空間，退縮部分應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，未達一棵以一棵計；退縮部分得計入法定空地面積。</p> | <p>本條文應視該地區發展狀況調整配合，檢討是否有其必要性或特殊性須維持或另訂土管要點。</p> | <p>刪除，依土城都市計畫土管要點規定辦理。</p> |
| <p>六、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p> | <p>本條文應視該地區發展狀況調整配合，檢討是否有其必要性或特殊性須維持或另訂土管要點。</p> | <p>刪除，依土城都市計畫土管要點規定辦理。</p> |
| <p>七、地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p> | <p>本條文應視該地區發展狀況調整配合，檢討是否有其必要性或特殊性須維持或另訂土管要點。</p> | <p>刪除，依土城都市計畫土管要點規定辦理。</p> |
| <p>八、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後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、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</p> | <p>本條文應視該地區發展狀況調整配合，檢討是否有其必要性或特殊性須維持或另訂土管要點。</p> | <p>刪除，依土城都市計畫土管要點規定辦理。</p> |
| <p>九、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，若土地所有權人若未善盡下列管理維護之責任，經臺北縣政府通知限期改善二次仍未改善者，經提臺北縣都市設計審議委員會審議通過及臺北縣政府核定後，扣減該建築基地基準容積百分之一，且經核定扣減基準容積者，得連續扣減之，但最高不得扣減超過基準容積百分之五：</p> <p>(一)不得任其生長雜草、堆置廢土、廢棄物或其他有礙觀瞻、衛生或妨礙公共安全之物品。</p> <p>(二)維持原地形、地貌，非經申請同意不得擅自變更、設</p> | <p>本條文應視該地區發展狀況調整配合，檢討是否有其必要性或特殊性須維持或另訂土管要點。</p> | <p>刪除，依土城都市計畫土管要點規定辦理。</p> |

| 公開展覽條文 | 縣都委會專案小組審查意見 | 縣都委會決議 |
|--|---|-------------------|
| <p>置圍牆或其他阻隔性設施物。</p> <p>前項建築基地植栽綠化或美化如提供公眾使用，且其使用管理計畫經臺北縣都市設計審議委員會審議通過並與臺北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加百分之一之基準容積，惟最高不得超過百分之五。</p> | | |
| <p>十、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p> | <p>修正條次如下：</p> <p><u>二、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</u></p> | <p>依專案小組意見通過。</p> |
| <p>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。</p> | <p>原則通過，修正條次及內容如下：</p> <p><u>三、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。</u></p> | <p>依專案小組意見通過。</p> |

附表 1 「變更土城都市計畫『工三』、『工五』工業區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」

公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 處理情形 | 臺北縣政府都市計畫委員會決議 |
|----|-------------------------------|--|--|---|---------------------------------------|
| 一 | 吳高丁 (中華段 347、353 地號) | <p>一、 本縣現行其他各區土地使用管制皆已無以上各款之深度比及高度比限制，只須管制最小深度即可達到對交通、通風、採光、日照等之管制。</p> <p>二、 對照本條第 6 款，工廠基地與計畫道路相臨接，其基地臨接道路之長度不得小於 10 公尺，即視如最小寬度之開發限制。若依以上第 2.3.4.5 款限制，設依最大建蔽率 70%樓高 3 層共 12m(詳如附圖)，扣除側院深度及深度比，兩側各扣 4.8m，共計 9.6m 再加上前院、後院深度比 0.5，根本無法興建，明顯不合宜，且嚴重違背畸零地精神，影響民間開發意願甚鉅。</p> <p>三、 另依本縣工廠最小申請面積 150 m²核計，土地面積、建蔽率、容積率，試算如下，根本無法有效滿足法定建蔽率、容積率。</p> | 懇請 貴局審慎評估該細部計畫書之適用性，以利本區土地能有合理經濟效益，提高民間開發意願，以利本區發展。建請取消土城都市計畫「工三」「工五」工業區細部計畫書，(二)工業區之密度管制之第 2.3.4.5 款，以地盡其利。 | 酌予採納，已於本案土地使用分區管制要點中檢討修訂相關工業區之密度管制項目與內容。 | 酌予採納，本案土地使用分區管制要點檢討後依土城都市計畫規定及相關規定辦理。 |
| 二 | 吳高丁 (中華段 347、353 地號) | <p>1. 本縣其他細部計畫多有用語定義說明，以求全縣一致，以免語焉不詳，造成執行單位，各自解讀。</p> <p>2. 本管制要點第六點定位明確訂定執行內容，也沒有量化的標準，到底是本區獨立訂定或比照其他標準，為明，恐怕本管制要點通過後，仍因標準未定，形同另類禁建。</p> | <p>1. 請比照其他分區增列用語定義。</p> <p>2. 建請水利及相關主管單位，明定執行基準，併案送請大會審定。</p> | <p>1. 酌予採納，並參考「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點民國 94 年共通性草案條款草案(既有都市計畫地區)」，增訂本要點用語定義。</p> <p>2. 未便採納。有關本項建議，係參考「臺北</p> | 酌予採納，本案土地使用分區管制要點檢討後依土城都市計畫規定及相關規定辦理。 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | 縣都市計畫土地使用分區管制要點民國 94 年共通性草案條款草案（既有都市計畫地區）」而訂定，有關本項執行基準，日後將交由臺北縣政府水利及相關主管單位另行研究及明定相關執行基準。 | |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 變更新莊都市計畫（部分乙種工業區為住宅區）案 | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案 | 案號 | 第五案 |
| 說明 | <p>壹、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>貳、申請單位：悅群建設股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款</p> <p>肆、變更位置及範圍： 基地位於台北縣新莊市北側中山路與化成路交接處西南側街廓內，基地西北側 300 公尺處即為機場捷運線五股工業區站。計畫範圍為新莊市興化段 651 地號等 9 筆土地範圍為界，面積為 7129.06 平方公尺，均屬都市計畫乙種工業區。</p> <p>伍、變更理由： （一）因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。 （二）支援新莊副都心、頭前重劃區及知識經濟產業專用區多元都市活動發展。 （三）配合政府政策推動工業區住宅使用合法化，改善周邊環境。 （四）回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。</p> <p>陸、整體規劃構想： 本計畫依區位條件及機能轉換導向，研提中山路南北兩側工業區街廓整體規劃構想，並透過「浮動分區」之操作模式，作為基地周邊工業區土地申請個案變更之參考。（詳圖一、圖二）</p> <p>柒、變更內容： 本計畫變更工業區為住宅區（詳表一、圖三）。</p> <p>捌、實施進度與經費： 一、開發方式 本計畫由開發者自行編列預算開發，並依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應捐贈可建築用地及公共設施用地，皆採以折算代金繳納。 二、實施經費 本計畫由開發人自行規劃開發，其相關經費來源如下： （一）銀行貸款：主要為營建融資貸款。 （二）自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補足。</p> <p>玖、辦理經過： 一、公開展覽及說明會 本計畫案自 97 年 12 月 30 日起辦理公開展覽 30 天，並於 98 年 1 月 16 日舉辦公展說明會。</p> | | |

二、縣都委專案小組

本案於 98 年 3 月 11 日、98 年 4 月 7 日召開兩次專案小組研商會議，會議決議如下：

(一) 98 年 3 月 11 日召開第 1 次專案小組研商會議。綜合結論如下：

1. 本案原設置工廠已註銷，有關先前發生勞資爭議案件，與本案申請人已無權利義務之關係，請勞工局依相關法令酌處。
2. 有關環保局所提「請提供基地原設置工廠生產製作流程及原物料產品以憑判是否需實施環境影響評估。」之意見，因本案已依法申請建築，請於下次專案小組會議再行表示意見。
3. 請申請單位針對下列問題，研提對策補充說明：
 - (1) 有關「整體規劃、分別開發」概念，請就基地週邊工業區檢討是否納入變更及劃定更新地區之可行性，研議提出對策說明。
 - (2) 依都市計畫工業區檢討變更審議規範之相關回饋事宜，請研議基地內劃設公共設施用地或捐贈同一都市計畫區公共設施用地保留地之可行性，倘無法提供公共設施用地，請敘明緣由及分析替代方案。
 - (3) 針對內政部都委會第 662 次及 675 次會議「有關都市計畫工業區檢討變更審議事項」(基準容積、公共停車標準等內容)，請提出本案處理情形。
4. 請申請單位於都市計畫變更期間若辦理土地或建物移轉時，請告知本府掌握土地所有權人，以利後續簽訂協議書事宜，同意書應作動態管制簽訂。
5. 請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討新莊都市計畫內有關住宅區之總量管制。
6. 考量本案回饋計畫與配套措施內容與台北縣都市計畫工業區檢討變更之制式協議書範本應有所調整，爰請申請單位就調整回饋計畫與配套措施內容提出本案協議書內容，提供後續專案小組審議。

(二) 98 年 4 月 7 日召開第 2 次專案小組研商會議。綜合結論如下：

1. 針對本案回饋內容，考量同一都市計畫區之公共設施保留地作為捐贈回饋之替代方案會衍生取得之公設保留地興闢與否以及取得價格不一等問題，爰建議應劃設公共設施採以代金捐贈。
2. 有關工業區變更應劃設公共設施用地，且由開發人自行興建，爰本案無法於基地劃設公共設施用地改以代金捐贈，考量公平原則，仍應繳交公共設施用地興闢費用，有關公共設施用地興闢費用核算代金基準，建議依下列平均單價計算，並提縣都委會大會決議：
 - (1) 參採區段徵收或市地重劃公共設施工程平均單價，爰請地政局協予提供公共設施工程平均單價供參。
 - (2) 台北縣近年工業區變更案件所預估之公共設施工程平均單價。
3. 依工業區變更審議規範，應捐贈可建築用地，請規劃單位研擬以捐贈同

| | |
|----|---|
| | <p>一基地之建築樓地板面積，提供設置公益設施使用，請新莊市公所評估是否有此需求，儘速將其結果函文城鄉局，並請規劃單位評估作是否可作為本案捐贈回饋方式之一；惟可建築用地為土地面積，如何改以建築樓地板面積捐贈，應有換算機制，並請規劃單位研提換算機制。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 有關變更後之都市計畫樁位測定費用應由開發者自行負責，惟因本案係採地籍變更，且變更為住宅區，請作業單位確認本案變更完成後是否須辦理都市計畫樁位測定，並配合修正協議書。 5. 本案回饋代金計算，請地政局評估依基地毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告現值加四成折算之可行性，惟考量毗鄰住宅區之公告現值推估，是否考量以工業區變更後第一次公告現值加四成計算，並訂定有多退少補之機制。 6. 另相關應辦理之回饋內容(包括代金繳交或是公共設施用地捐贈等)，原則同意於細部計畫發布實施前一次繳納。 7. 因本案頭前工業區 71 年發布實施細部計畫，爰建議本案細部計畫案名配合修正，且計畫書、圖部分誤值部份請修正，另請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理修改書圖。 8. 本案協議書請規劃單位依會議綜合結論修正，與台北縣都市計畫工業區檢討變更之制式協議書範本不同部分，提大會說明，並請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。 9. 有關土地使用管制要點內容修正請詳附件綜理表。 10. 請規劃單位依上開意見修正計畫內容，修正完竣先行分送專案小組各委員檢視，如認為有需要，再召開專案小組會議，否則逕提縣都委會大會審議。 <p>拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p> |
| 決議 | <ol style="list-style-type: none"> 一、本案為台北縣政府積極輔導之所謂「工業住宅」合法化案件，同意變更為住宅區，以樹立良好典範。 二、本案回饋代金計算，考量工業區變更案件皆以工業區變更後第一次公告現值加四成計算，依工業區變更通案規定，以為一致。 三、公共設施興闢費用核算代金基準，請工務局與地政局協助查核基地旁副都心及頭前重劃區公共設施工程興闢平均單價後，與本案建議公共設施工程平均單價做比較，兩者取其高並以千元為完整計算單位。 四、原捐贈可建築用地擬以捐贈同一基地之建築樓地板面積，提供設置公益設施使用，新莊市公所表示現階段無設置公益性設施需求計畫，爰同意應捐贈可建築用地改以折算代金繳納。 五、餘依專案小組意見通過。 |

表一 變更內容明細表

| 位 置 | 變更內容 | | 變更理由 | 縣都委會專 案小組意見 | 縣都委 會決議 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------|--|----------------|-------------------|
| | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 中 山 路 及 化 成 路 口 | 乙種 工業區 (0.7129 公 頃) | 住宅區 (0.7129 公 頃) | 1.因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。 2.支援新莊副都心、頭前重劃區及知識經濟產業專用區多元都市活動發展。 3.配合政府政策推動工業區住宅使用合法化，改善周邊環境。 4.回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。 | 照案通過 | 依專案 小組意 見通過 |

註：本案基地因取得建照，所有土地皆已建築，應捐贈回饋土地採代金折算方式捐獻。

| | | | | | |
|----|--|-------|--------|------|--------|
| 案由 | 擬定新莊都市計畫(化成路西側住宅區)(興化段 651 地號等 9 筆土地)細部計畫 | | | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案 | | | 案號 | 第六案 |
| 說明 | 壹、辦理機關：臺北縣政府。 | | | | |
| | 貳、申請單位：悅群建設股份有限公司 | | | | |
| | 參、法令依據：都市計畫法第二十四條 | | | | |
| | 肆、計畫緣起 | | | | |
| | <p>本案基地位於新莊，土地使用分區為乙種工業區，依據都市計畫法台灣省施行細則第十八條第二項第四款申請設置一般商業設施使用，於民國 88 年 3 月 12 日取得建造執照，並於 96 年 12 月 17 日變更設計核准在案，申辦開工後已完成地下室三層工程。</p> <p>台北縣工務局於 97 年 8 月 21 日所舉辦之「已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用，工程尚未完工之建案有關辦理後續都市計畫變更事宜說明會」，會中工務局表示「已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用，如欲做為一般住宅使用，應即辦理都市計畫變更，以符社會公義」。本案經審慎評估，願配合工務局政策輔導，依都市計畫法及相關法令辦理工業區變更住宅區，期能率先推動台北縣工業住宅合法化，並樹立典範，達成開發效益與政府及地方共享，創造地主、政府及民眾三贏局面。</p> | | | | |
| | 伍、本細部計畫與主要計畫之關係 | | | | |
| | <p>本細部計畫承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> | | | | |
| | 陸、變更位置及範圍： | | | | |
| | <p>基地位於台北縣新莊市北側中山路與化成路交接處西南側街廓內，基地西北側 300 公尺處即為機場捷運線五股工業區站。計畫範圍為新莊市興化段 651 地號等 9 筆土地範圍為界，面積為 7129.06 平方公尺，均屬都市計畫乙種工業區。</p> | | | | |
| | 柒、變更內容： | | | | |
| | 一、計畫年期：依建築執照核准之期限內完成。 | | | | |
| | 二、土地使用計畫 | | | | |
| | 位置 | 變更內容 | | | |
| | | 原計畫 | 面積(公頃) | 新計畫 | 面積(公頃) |
| | 中山路及化成路口 | 乙種工業區 | 0.7129 | 住宅區 | 0.7129 |

一、開發方式

本案主要計畫變更後，依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及都市計畫法定程序自行變更細部計畫（其細部計畫書、圖應依都市計畫法第二十二條、都市計畫書圖製作規則、都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定辦理），應捐贈之公共設施用地，全數採代金繳納。

二、實施經費

本計畫由開發人自行規劃開發，其相關經費來源如下：

1. 銀行貸款：主要為營建融資貸款。
2. 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補足。

| 設施種類 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | | | 開闢經費(萬元) | | | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 |
|------|--------|--------|------|------|------|----|----------|--------|-------|--------|------|---------------|-----------|
| | | 征購 | 市地重劃 | 公地撥用 | 獎勵投資 | 其他 | 土地成本 | 工程成本 | 其他 | 合計 | | | |
| 住宅區 | 0.7129 | - | - | - | - | ✓ | 28,968 | 56,141 | 5,614 | 90,723 | 開發者 | 依建築執照核准之期限內完成 | 銀行貸款、自有資金 |

註：1. 本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2. 上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

玖、回饋計畫：

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本計畫屬工業區變更為住宅區之第一級變更級數，故應捐贈 10%可建築用地(住宅區)及捐贈後剩餘土地之 30%予台北縣政府作為公共設施用地，總計共需捐贈 37%之土地。

由於本案建築工程施工作已開始進行，故無回饋前述共 37%之空間，然為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」中捐贈回饋之精神，擬將前述 37%應捐贈之土地，以變更後第一次公告土地現值加百分之四十之計算方式折算為回饋代金繳納。

| 申請規定 分區 | 項目 | 計算規定 | 申請範圍 | |
|--|-------------|-----------------------|---------------------|---------|
| | | | 面積(m ²) | 佔總面積比例 |
| 原工業區 (面積： 7,129 m ²) | 開發者取回 | 原工業區土地面積×(100% - 37%) | 4,491 | 63% |
| | 代金買回自願捐贈之土地 | 原工業區土地面積×37% | 2,638 | 37% |
| | 總計 | | 7,129 | 100.00% |

拾、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。

拾壹、辦理經過：

一、公開展覽及說明會

本計畫案自 97 年 12 月 30 日起辦理公開展覽 30 天，並於 98 年 1 月 16 日舉辦公展說明會。本計畫公展期間無人民陳情意見。

二、縣都委專案小組

本案於 98 年 3 月 11 日、98 年 4 月 7 日召開兩次專案小組研商會議，會議決議如下：

(一) 98 年 3 月 11 日召開第 1 次專案小組研商會議。綜合結論如下：

1. 本案原設置工廠已註銷，有關先前發生勞資爭議案件，與本案申請人已無權利義務之關係，請勞工局依相關法令酌處。
2. 有關環保局所提「請提供基地原設置工廠生產製作流程及原物料產品以憑判是否需實施環境影響評估。」之意見，因本案已依法申請建築，請於下次專案小組會議再行表示意見。
3. 請申請單位針對下列問題，研提對策補充說明：
 - (1) 有關「整體規劃、分別開發」概念，請就基地週邊工業區檢討是否納入變更及劃定更新地區之可行性，研議提出對策說明。
 - (2) 依都市計畫工業區檢討變更審議規範之相關回饋事宜，請研議基地內劃設公共設施用地或捐贈同一都市計畫區公共設施用地保留地之可行性，倘無法提供公共設施用地，請敘明緣由及分析替代方案。
 - (3) 針對內政部都委會第 662 次及 675 次會議「有關都市計畫工業區檢討變更審議事項」(基準容積、公共停車標準等內容)，請提出本案處理情形。
4. 請申請單位於都市計畫變更期間若辦理土地或建物移轉時，請告知本府掌握土地所有權人，以利後續簽訂協議書事宜，同意書應作動態管制簽訂。
5. 請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討新莊都市計畫內有關住宅區之總量管制。
6. 考量本案回饋計畫與配套措施內容與台北縣都市計畫工業區檢討變更之制式協議書範本應有所調整，爰請申請單位就調整回饋計畫與配套措施內容提出本案協議書內容，提供後續專案小組審議。

(二) 98 年 4 月 7 日召開第 2 次專案小組研商會議。綜合結論如下：

1. 針對本案回饋內容，考量同一都市計畫區之公共設施保留地作為捐贈回饋之替代方案會衍生取得之公設保留地興闢與否以及取得價格不一等問題，爰建議應劃設公共設施採以代金捐贈。

| | |
|----|---|
| | <p>2. 有關工業區變更應劃設公共設施用地，且由開發人自行興建，爰本案無法於基地劃設公共設施用地改以代金捐贈，考量公平原則，仍應繳交公共設施用地興闢費用，有關公共設施用地興闢費用核算代金基準，建議依下列平均單價計算，並提縣都委會大會決議：</p> <p>(1) 參採區段徵收或市地重劃公共設施工程平均單價，爰請地政局協予提供公共設施工程平均單價供參。</p> <p>(2) 台北縣近年工業區變更案件所預估之公共設施工程平均單價。</p> <p>3. 依工業區變更審議規範，應捐贈可建築用地，請規劃單位研擬以捐贈同一基地之建築樓地板面積，提供設置公益設施使用，請新莊市公所評估是否有此需求，儘速將其結果函文城鄉局，並請規劃單位評估作是否可作為本案捐贈回饋方式之一；惟可建築用地為土地面積，如何改以建築樓地板面積捐贈，應有換算機制，並請規劃單位研提換算機制。</p> <p>4. 有關變更後之都市計畫樁位測定費用應由開發者自行負責，惟因本案係採地籍變更，且變更為住宅區，請作業單位確認本案變更完成後是否須辦理都市計畫樁位測定，並配合修正協議書。</p> <p>5. 本案回饋代金計算，請地政局評估依基地毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告現值加四成折算之可行性，惟考量毗鄰住宅區之公告現值推估，是否考量以工業區變更後第一次公告現值加四成計算，並訂定有多退少補之機制。</p> <p>6. 另相關應辦理之回饋內容(包括代金繳交或是公共設施用地捐贈等)，原則同意於細部計畫發布實施前一次繳納。</p> <p>7. 因本案頭前工業區 71 年發布實施細部計畫，爰建議本案細部計畫案名配合修正，且計畫書、圖部分誤值部份請修正，另請確依「都市計畫書圖製作規則」辦理修改書圖。</p> <p>8. 本案協議書請規劃單位依會議綜合結論修正，與台北縣都市計畫工業區檢討變更之制式協議書範本不同部分，提大會說明，並請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> <p>9. 有關土地使用管制要點內容修正請詳附件綜理表。</p> <p>10. 請規劃單位依上開意見修正計畫內容，修正完竣先行分送專案小組各委員檢視，如認為有需要，再召開專案小組會議，否則逕提縣都委會大會審議。</p> <p>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p> |
| 決議 | <p>一、本案為台北縣政府積極輔導之所謂「工業住宅」合法化案件，同意變更為住宅區，以樹立良好典範。</p> <p>二、本案建蔽率、容積率及停車標準等土地使用管制使用管制要點內容，請敘明建造執照取得時間，並依實際核發建造執照實際情形敘明，如將來</p> |

有拆除重建之必要時，依拆除重建當時之住宅區土管規定及相關法令規定辦理。

三、本案回饋代金計算，考量工業區變更案件皆以工業區變更後第一次公告現值加四成計算，依工業區變更通案規定，以為一致。

四、公共設施興闢費用核算代金基準，請工務局與地政局協助查核基地旁副都心及頭前重劃區公共設施工程興闢平均單價後，與本案建議公共設施工程平均單價做比較，兩者取其高並以千元為完整計算單位。

五、原捐贈可建築用地擬以捐贈同一基地之建築樓地板面積，提供設置公益設施使用，新莊市公所表示現階段無設置公益性設施需求計畫，爰同意應捐贈可建築用地改以折算代金繳納。

六、本案係採地籍變更為住宅區，本案變更完成後無須辦理都市計畫樁位測定，協議書內容一併配合修正。

七、本案協議書依台北縣都市計畫工業區檢討變更之制式協議書範本與本次會議決議修正，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。

八、餘依專案小組意見通過。

表一 變更內容明細表

| 位 置 | 變更內容 | | 變更理由 | 縣都委會專 案小組意見 | 縣都委 會決議 |
|--------------|------------------------------|------------------------|--|----------------|-------------------|
| | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 中山路 及化成路口 | 乙種 工業區 (0.7129 公 頃) | 住宅區 (0.7129 公 頃) | 1.因應捷運場站活動效應，土地轉型發展，強化土地效能。 2.支援新莊副都心、頭前重劃區及知識經濟產業專用區多元都市活動發展。 3.配合政府政策推動工業區住宅使用合法化，改善周邊環境。 4.回歸土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序、提昇環境品質。 | 照案通過 | 依專案 小組意 見通過 |

表二 「擬定新莊都市計畫（化成路西側住宅區）（興化段 651 地號等 9 筆土地）細部計畫」土地使用分區管制要

點綜理表

| 編號 | 公展內容條文 | 縣都委會專案小組意見 | 縣都委會決議 |
|----|--|--|--|
| 1 | 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之規定訂定之。 | 照案通過。 | 照案通過。 |
| 2 | 二、住宅區內建築物之建蔽率及總樓地板面積不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 60%。 (二)總樓地板面積不得超過 39,780.13 平方公尺。 | 修正後通過。 修正理由： 建議補充本案變更後重建基準容積為 288%，惟目前允建之樓地板面積，係為符合申請人既有權利，乃依已核發之建照訂定，為允建樓地板面積 39,780.13 m ² 。 修正後條文： 二、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 60%。 (二)總樓地板面積不得超過 39,780.13 平方公尺，且重建之容積率不得大於 288%。 | 修正後通過。 修正後條文： 二、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於 60%。 (二)容積率不得大於 288%。 理由：配合內政部都委會第 662 次會議決議辦理。 |
| 3 | 三、停車空間留設規定： (一)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。 | 照案通過。 | 照案通過。 |

| | | | |
|---|--|---|---|
| 4 | <p>四、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，住宅區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)住宅區之汽、機車上下客臨停空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理。</p> | 照案通過。 | <p>刪除條文。</p> <p>理由：依核發建造執照實際情形辦理，本土管條文無須訂定。</p> |
| 5 | <p>五、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> | 照案通過。 | <p>刪除條文。</p> <p>理由：依核發建造執照實際情形辦理，本土管條文無須訂定。</p> |
| 6 | -- | <p>增列條文：</p> <p><u>六、變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。</u></p> <p>理由：配合內政部都委會第662次會議決議辦理。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>四、變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。</u></p> <p>理由：配合條文次序修正。</p> |
| 7 | -- | <p>增列條文：</p> <p><u>七、變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍，以避免對附近交通、公共安全、環境影響衝擊太大。</u></p> <p>理由：配合內政部都委會第662次會議決議辦理。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>五、變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍，以避免對附近交通、公共安全、環境影響衝擊太大。</u></p> <p>理由：配合條文次序修正。</p> |
| 8 | -- | <p>增列條文：</p> <p><u>八、本計畫區之建築開發應先經臺北縣都市設計審議委員會審議後始得發照建築。</u></p> | <p>刪除條文。</p> <p>理由：依核發建造執照實際情形辦理，本土管條文無須訂定。</p> |

| | | | |
|---|-----------------------|---|--|
| | | 理由：考量變更後重建之建築管制。 | |
| 9 | 六、其他未規定事項，悉依相關法令規定辦理。 | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：配合條文次序修正。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>九、其他未規定事項，悉依相關法令規定辦理。</u></p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p><u>六、其他未規定事項，適用新莊都市計畫土地使用分區管制及都市計畫相關法令規定辦理。</u></p> <p>理由：未規定事項，依新莊都市計畫土管及相關規定辦理。</p> |

| | | | |
|----|---|------|-------------|
| 案由 | 變更土城都市計畫(車站用地為住宅區)案 | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案 | 案 號 | 臨時動議 第一案 |
| 說明 | <p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：鄭博勝、劉姿岑</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>台汽公司於 90.07.01 起民營化，其在全臺各地留存土地於各都市計畫區中多仍維持其現有使用分區或公共設施用地，已不符實際需要且與周邊之社經環境不協調，不僅土地開發利用受限，且有礙地方發展。台汽公司民營化後資產清理情形經提報行政院國家資產經營管理委員會第五、六次報告，會中均要求台汽公司應儘速辦理都市計畫變更，並明快處理資產以清償其債務。爰此，93.04.26 交通部以交管字第 0930004331 號函請營建署就台汽公司三重站組、板橋站、樹林場、楊梅站、集集售票處、蘇澳檢修廠、土城停車場及豐原站等八處站組，認定是否確為適應經濟發展之需要或為配合中央興建之重大設施，且有迅行變更之必要，可依都市計畫法第 27 條規定，申請辦理個案變更為住宅區或商業區；內政部則於民國 93.05.21 以內授營都字第 093007119 號函同意其辦理個案變更。</p> <p>93.12.30 台汽公司於規劃辦理個案變更作業過程中，完成本案基地之標售，並於 94.03 完成土地所有權過戶移轉。96.09.13 交通部以交授管一字第 0960098164 號函再確認本案「符合台汽公司原申請變更都市計畫規劃意旨，確為適應地方整體經濟發展需要，有迅行變更都市計畫之必要」，內政部亦於 96.09.21 以內授營都字第 0960147679 號函同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫個案變更。</p> <p>五、變更理由</p> <p>(一)承續台汽公司民營化政策，以及行政院國家資產經營管理委員會指示。</p> <p>(二)以絕佳的區位與交通條件，可充實並帶動土城市之發展內涵。</p> <p>(三)提昇地區居住與公共設施服務水準，引領都市朝向更高層次的發展。</p> <p>(四)聯結土城市既有發展區帶，增強本縣「六心」發展之厚實基礎。</p> <p>(五)整體規劃、運用綠建築、生態、景觀等規範，成為地區開發建設、市容更新之典範。</p> <p>六、變更位置及範圍</p> <p>本計畫區位於臺北縣土城市，屬土城市最早發展的市街範圍內，基地位於中央路二段與慶利街口，鄰近範圍為土城市最繁榮的市街區(請參閱圖一)。</p> | | |

本計畫範圍內現行土地使用分區為『車站用地』，包括土城市土城段第 559 號等 9 筆土地，申請變更面積合計 0.301270 公頃。

本案計畫範圍內之土地以申請人自有土地為主，估計計畫範圍總面積之 90.12%；基地內夾雜帶狀之國有土地，合計估計計畫範圍總面積之 8.31%，業已取得財政部國有財產局同意，可一併辦理變更作業；此外，計畫範圍東側緊臨中央路段有其他私人所有之既成道路土地(已闢建為人行步道)，面積合計估計計畫範圍總面積之 1.57%。

七、變更內容

將原台汽公司土城停車場土地(土城市土城段第 559 號等 9 筆土地)，面積計 0.30127 公頃，由原土地使用分區「車站用地」變更為「住宅區」(請參閱圖二、表一)。

八、實施進度及經費

請參閱表二。

- (一)實施進度：本案預計於都市計畫變更法定程序完成後三年內申請開發建設，開發工作內容則包括都市計畫樁位測定、地籍分割、公共設施之開闢以及建築物之興建等。
- (二)開發方式：本計畫區土地權屬包括私有土地與國有土地，其中國有土地部分已由申請人向財政部國有財產局取得同意合併開發之證明，俟完成都市計畫變更之法定程序，即可進行合併開發相關作業。
- (三)開發經費之籌措：本計畫案所有開發經費包括規劃費用、公共設施建設(包含綠地、道路)之興建費用以及各項公用設備(包含電力、電信、自來水給水、瓦斯、排水)等之闢建費用，均由申請人負責籌措支付。

九、辦理經過

- (一)公開展覽及說明會：本案於 97 年 1 月 15 日起公開展覽 30 日，並於 97 年 2 月 1 日下午 2 時 30 分假土城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。

(二)縣都委會專案小組審議

- 1. 本案於 97 年 5 月 15 日進行縣都委會專案小組第一次協商會。其結論如下：

- (1)為釐清本案變更與開發內容之於土城都市計畫之適宜性，請規劃單位彙整土城及埔頂三通計畫內容，就交通、人口……等部門之整體發展方向與政策，分析動態性規劃與一致性原則，並說明其與本案之關聯。
- (2)請規劃單位研提本案周邊地區交通衝擊分析，及本區是否仍有車站用地需求之評估，經交通局確認後於下次研商會議說明。
- (3)有關回饋條件之設計，須釐清「本案計算基準」及「相關通案性原則」，故請規劃單位就本案回饋比例的設計，配合作業單位彙整其他台汽(車站/機關)用地變更案件(三重及樹林)或其他相關案例，與本案比較後於下次專案小組說明。(若無相關案例及通案原則，建議配合目前所知案例—三重，將回饋比例

由 20%改為 25%)。

- (4)建議將綠地(開放空間)改為公園(公共設施)，且基地南側之退縮(6 米)應與道路有系統規劃，或納入增加公園面積，並依都市計畫工業區變更審議規範提供十五年管理維護，並納入草案備註。
- (5)請申請單位確認國有財產局是否承諾變更都市計畫後申請單位可依法申購基地內國有土地，或將本案用地取得及開發方式明確表達於事業及財務計畫。
- (6)請臺汽公司提供基地標售相關文件，說明招標文件上是否已註明該標售土地將辦理車站用地變更作業。
- (7)其他議題如：臨接主要道路是否應退縮建築、轉角廣場設置之必要性、是否進行都市設計審議、人民陳情意見……等，請規劃單位彙整後於下次會議審查。

2. 本案於 97 年 12 月 24 日進行縣都委會專案小組第二次協商會。其結論如下：

- (1)本案有關臺汽公司所屬場站辦理個案變更都市計畫之法令依據暨辦理程序建議比照業經內政部都委會審議通過之三重站模式，俾使相關個案(含本案及三重站、板橋站、樹林站)依循相同之法源及程序進行審議。
- (2)有關本地區是否仍有車站用地需求之評估，請交通局再進一步釐清與確認。
- (3)有關本案開發使用強度與回饋條件，請規劃單位再參考三重站相關規劃內容與協議事項，並進一步檢討、比較其變更前後之容積率與使用內容。
- (4)為釐清本案基地面臨慶利街路段是否有規劃(拓寬)為道路用地之必要，請規劃單位詳加查明本案周邊地區道路系統(含現況、計畫道路、人行步道等之寬度與位置的說明)，俾便進行地區整體動線系統之討論與規劃。
- (5)有關本案回饋提供之公共設施用地，當地民眾是否可以方便使用、自由進出等，請規劃單位進一步說明。
- (6)請規劃單位參考三重站等相關案例，研提本案土地使用管制規則以及公共設施之開發時程、事業財務計畫等修訂內容。

3. 本案於 98 年 4 月 17 日進行縣都委會專案小組第三次協商會。其結論如下：

- (1)本案有關臺汽公司所屬場站辦理個案變更都市計畫之法令依據暨辦理程序方面規劃單位已彙整成表，請納入計畫書修訂內容。
- (2)有關本案開發使用強度與回饋條件，請規劃單位與申請人參酌三重站與本案之容積率在變更前原計畫容積與變更後可開發容積變化比例關係(為 0.8 倍)，依三重站回饋比例 35%(捐贈公共設施用地 30%、捐獻代金 5%)乘上 0.8 倍，將本案回饋比例調整為 28%，其中捐地 25%(依第一次研商會專案小組意見(二)將回饋比例由 20%調整為 25%)、捐獻代金 3%；又「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」設置地點則依規劃單位之修定內容，予以配置於中央路與慶利街交叉口側。
- (3)本案基地面臨慶利街路段確有優先拓寬之必要與可行性，請規劃單位納入計畫書修訂內容。另有關土地使用管制規則部分：
 - I. 本次提報修正條文第五點有關汽機車停車位之規劃提供，其內容既屬其他法令之一般性規範，自毋須特別條列說明，建議予以刪除。
 - II. 請增列「本案容積移轉之接受基地面積係以變更後之住宅區面積計算。建築基地得依法申請容積移轉，容積移轉上限不得超過基地基準容積之 40%，惟建築基地不得再適用開放空間及增設停車空間等相關容積獎勵規

| | |
|--------|---|
| | <p>定。」</p> <p>Ⅲ. 請增列「本基地開發應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。」</p> <p>(4) 本案擬以市地重劃方式辦理開發，請依內政部都市計畫委員會第 597、611 次會議決議辦理，並於計畫書相關內容進行修訂；又請於開發時程修訂為「於計畫發布實施後三年內必需申請建造執照。」</p> <p>(5) 本案公共設施項目配合土城都市計畫，確定為「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」與「道路用地」，請規劃單位修訂細部計畫名稱暨計畫書相關內容。</p> <p>(6) 協議書請參依本府共通性協議書內容修正，其內容應與計畫書內容一致。</p> <p>(7) 請正確標示公文之年月日並依都市計畫書圖製作規則製作。</p> <p>(8) 上述相關資料請規劃單位彙整修訂，經作業單位查核後提大會審議。</p> <p>十、以上內容，提請大會決議。</p> |
| 作業單位建議 | <p>規劃單位業依歷次專案小組審查意見修正本案規劃，並彙整審查意見回覆說明送作業單位確認，審查意見回覆說明詳如表三。</p> |
| 決議 | <p>一、請規劃單位確認是否採用市地重劃方式辦理，如擬採用市地重劃則請依規定製作市地重劃可行性評估報告書與計畫書送地政局檢核；否則應照原公展方式辦理。</p> <p>二、餘依專案小組意見通過。</p> |

表一 變更土城都市計畫(車站用地為住宅區)變更內容綜理表

| 編號 | 位 置 | 變更內容 | | | | 變更理由 | 備 註 |
|----|-----------------------------------|------|---------|--------|---------|--|---|
| | | 原計畫 | 面積 | 新計畫 | 面積 | | |
| 一 | 土城都市計畫車站用地土地(臺北縣土城市土城段第559號等9筆土地) | 車站用地 | 0.31 公頃 | 第二種住宅區 | 0.31 公頃 | 1. 承續台汽公司民營化政策，以及行政院國家資產經營管理委員會指示。 2. 以絕佳的區位與交通條件，可充實並帶動土城市之發展內涵。 3. 提昇地區居住與公共設施服務水準，引領都市朝向更高層次的發展。 4. 聯結土城市既有發展區帶，增強本縣「六心」發展之厚實基礎。 5. 採行整體規劃、運用綠建築、生態、景觀等規範，成為地區開發建設、市容更新之典範。 | 本案經內政部於96年9月21日以前授營都字第0960147679號函同意本案依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理個案變更都市計畫。 |

表二 實施計畫表

| 項目 | 面積 (公頃) | 土地取得方式 | | | | 公共設施開闢經費(萬元) | | | | 主辦 單位 | 完成期限 | | 經費來源 |
|--------|------------|--------|----------|----------|----------|--------------|------------|------------|-----|------------------|----------------------------|----|------------------------|
| | | 徵購 | 無償 提供 | 市地 重劃 | 自行 取得 | 土地 徵購費 | 地上物 補償費 | 整地及 工程費 | 合計 | | 徵購 勘查 設計 | 施工 | |
| 第二種住宅區 | 0.31 | | | V | | | | 240 | 240 | 本 申 請 人 | 細部計畫 核定公告 實施後三 年內 | | 由申請 人自行 開發完 成 |
| 合計 | 0.31 | | | | | | | 240 | 240 | | | | |

註：1. 本表所列經費，得視實際狀況酌予調整。

2. 表內面積應以依據實際分割測量面積為準。

| | | | |
|----|--|------|---------|
| 案由 | 擬定土城都市計畫(車站用地為第二種住宅區、綠地、道路用地)細部計畫案 | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案 | 案 號 | 臨時動議第二案 |
| 說明 | <p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：鄭博勝、劉姿岑</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>本細部計畫係依「變更土城都市計畫(車站用地為住宅區)主要計畫書」而擬定，而計畫內容有關土地使用及公共設施之劃設，則係依據都市計畫法之相關規定辦理。</p> <p>五、擬定計畫理由</p> <p>(一)計畫目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提昇地區居住與公共設施服務水準。 2. 聯結土城市既有發展區帶，增強市區土地資源之利用。 3. 整體規劃、開發，成為地區建設、市容更新之典範。 <p>(二)規劃原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公共設施用地之提供：於申請基地內劃設 25%土地作公共設施。 2. 公共設施類別：茲依本計畫區之基地區段與鄰近地區環境特性，將公共設施依「集中留設」與「適用機能」之原則，規劃為鄰里公園兼兒童遊樂場用地與道路用地兩類。 <p>六、計畫位置及範圍</p> <p>本計畫區位於臺北縣土城市，屬土城市最早發展的市街範圍內，基地位於中央路二段與慶利街口，鄰近範圍為土城市最繁榮的市街區(詳如圖一)。</p> <p>本計畫範圍內現行土地使用分區為『車站用地』，包括土城市土城段第 559 號等 9 筆土地，申請變更面積合計 0.301270 公頃。</p> <p>本案計畫範圍內之土地以申請人自有土地為主，估計畫範圍總面積之 90.12%；基地內夾雜帶狀之國有土地，合計估計畫範圍總面積之 8.31%，業已取得財政部國有財產局同意，可一併辦理變更作業；此外，計畫範圍東側緊臨中央路段有其他私人所有之既成道路土地(已闢建為人行步道)，面積合計估計畫範圍總面積之 1.57%。</p> <p>七、擬定計畫內容</p> <p>詳如圖二、表一、表二。</p> <p>(一)土地使用計畫</p> <p>本計畫範圍總面積計 3,012.70 m²，扣除應留設之公共設施(25%)後，予以劃設為「第二種住宅區」，其面積計約 2,259.52 m²。</p> | | |

(二)公共設施計畫

衡量本計畫區周邊環境特性，落實本計畫區提昇環境品質、維繫地區生態綠網之形成，劃設下列公共設施：

1. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地：於中央路二段慶利街口劃設「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，面積計 517.61 m²，約佔計畫範圍總面積之 17.18%。

2. 道路用地：於本計畫區面臨慶利街段退縮 4 米，留設為「道路用地」，面積計 235.57 m²，約佔計畫範圍總面積之 7.82%。

合計本計畫區內劃設公共設施面積計 753.18 m²，約佔計畫範圍總面積之 25.00%。

(三)交通規劃與改善措施

1. 動線規劃

(1)車輛進出動線：本基地車輛進出口設置於慶利街上，車輛進出動線仍以中央路為主。

(2)行人進出動線：本基地臨中央路與慶利街配置行人通道，並於中央路配置人行廣場，行人可直接經廣場進入本大樓。

2. 交通改善措施

(1)將慶利街臨本基地路段拓寬至 8 公尺。

(2)配合慶利街拓寬，將基地面臨慶利街段調整為雙向通行。

(3)停車場出口處設置車輛出場警示器。

八、土地使用分區管制要點

有關本案土地使用分區管制要點內容如下(詳如表三)：

為促使本計畫區土地做合理之利用，誘導計畫區做有秩序之發展，並管制土地及建築之使用情況與使之不致妨礙公眾衛生、便利、經濟與舒適，乃擬定本土地使用分區管制要點，期使計畫區內之使用種類及程度皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標。

(一)本要點依據都市計畫法第 22 條、同法台灣省施行細則第 35 條訂定之。

(二)本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：

1. 第二種住宅區。

2. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地。

3. 道路用地。

(三)第二種住宅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 60%。

2. 容積率不得大於 240%。

(四)本計畫區應自建築基地四周道路境界線至少退縮 3.52 公尺建築，並提供人行使用，該退縮部分得計入法定空地。

(五)本案容積移轉之接受基地面積係以變更後之住宅區面積計算。建築基地得依法申請容積移轉，容積移轉上限不得超過基地基準容積之 40%，惟

建築基地不得再適用開放空間及增設停車空間等相關容積獎勵規定。

(六)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，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、車道及私設通路，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。

(七)地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過 70%。

(八)本基地開發應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。

(九)本要點未規定事項悉依「土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」規定辦理。

(十)其他未規定事項適用其他有關法令之規定辦理。

九、事業及財務計畫

請參閱表四。

(一)開發方式：本計畫擬採市地重劃方式自行興闢基地面積 25%之公共設施用地，並於計畫發布實施後三年內必需申請建造執照。

(二)經費來源：由申請人負責籌措支付。

十、回饋計畫

(一)捐贈公共設施用地：本計畫區於細部計畫中劃設鄰里公園兼兒童遊樂場一處 517.61 平方公尺，佔計畫面積 17.18%，道路用地一處 235.57 平方公尺，佔計畫面積 7.82%，並由開發者興闢完成後自願捐贈予臺北縣政府。

(二)捐贈回饋代金：以申請變更總面積百分之三之可供建築用地按車站用地變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈臺北縣政府。

(三)公共設施管理維護：開發者自願提供公共設施 15 年管理維護。

十一、其他

配合本案公共設施之提供，擬定細部計畫案名稱修訂為「擬定土城都市計畫(車站用地為第二種住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地)細部計畫案」，以符實際。

十二、辦理經過

(一)公開展覽及說明會：本案於 97 年 1 月 15 日起公開展覽 30 日，並於 97 年 2 月 1 日下午 2 時 30 分假土城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。

(二)縣都委會專案小組審議

1. 本案於 97 年 5 月 15 日進行縣都委會專案小組第一次協商會。其結論如下：

(1)為釐清本案變更與開發內容之於土城都市計畫之適宜性，請規劃單位彙整土城及埔頂三通計畫內容，就交通、人口……等部門之整體發展方向與政策，分析動態性規劃與一致性原則，並說明其與本案之關聯。

- (2)請規劃單位研提本案周邊地區交通衝擊分析，及本區是否仍有車站用地需求之評估，經交通局確認後於下次研商會議說明。
 - (3)有關回饋條件之設計，須釐清「本案計算基準」及「相關通案性原則」，故請規劃單位就本案回饋比例的設計，配合作業單位彙整其他台汽(車站/機關)用地變更案件(三重及樹林)或其他相關案例，與本案比較後於下次專案小組說明。(若無相關案例及通案原則，建議配合目前所知案例—三重，將回饋比例由 20%改為 25%)。
 - (4)建議將綠地(開放空間)改為公園(公共設施)，且基地南側之退縮(6 米)應與道路有系統規劃，或納入增加公園面積，並依都市計畫工業區變更審議規範提供十五年管理維護，並納入草案備註。
 - (5)請申請單位確認國有財產局是否承諾變更都市計畫後申請單位可依法申購基地內國有土地，或將本案用地取得及開發方式明確表達於事業及財務計畫。
 - (6)請臺汽公司提供基地標售相關文件，說明招標文件上是否已註明該標售土地將辦理車站用地變更作業。
 - (7)其他議題如：臨接主要道路是否應退縮建築、轉角廣場設置之必要性、是否進行都市設計審議、人民陳情意見……等，請規劃單位彙整後於下次會議審查。
2. 本案於 97 年 12 月 24 日進行縣都委會專案小組第二次協商會。其結論如下：
- (1)本案有關臺汽公司所屬場站辦理個案變更都市計畫之法令依據暨辦理程序建議比照業經內政部都委會審議通過之三重站模式，俾使相關個案(含本案及三重站、板橋站、樹林站)依循相同之法源及程序進行審議。
 - (2)有關本地區是否仍有車站用地需求之評估，請交通局再進一步釐清與確認。
 - (3)有關本案開發使用強度與回饋條件，請規劃單位再參考三重站相關規劃內容與協議事項，並進一步檢討、比較其變更前後之容積率與使用內容。
 - (4)為釐清本案基地面臨慶利街路段是否有規劃(拓寬)為道路用地之必要，請規劃單位詳加查明本案周邊地區道路系統(含現況、計畫道路、人行步道等之寬度與位置的說明)，俾便進行地區整體動線系統之討論與規劃。
 - (5)有關本案回饋提供之公共設施用地，當地民眾是否可以方便使用、自由進出等，請規劃單位進一步說明。
 - (6)請規劃單位參考三重站等相關案例，研提本案土地使用管制規則以及公共設施之開發時程、事業財務計畫等修訂內容。
3. 本案於 98 年 4 月 17 日進行縣都委會專案小組第三次協商會。其結論如下：
- (1)本案有關臺汽公司所屬場站辦理個案變更都市計畫之法令依據暨辦理程序方面規劃單位已彙整成表，請納入計畫書修訂內容。
 - (2)有關本案開發使用強度與回饋條件，請規劃單位與申請人參酌三重站與本案之容積率在變更前原計畫容積與變更後可開發容積變化比例關係(為 0.8 倍)，依三重站回饋比例 35%(捐贈公共設施用地 30%、捐獻代金 5%)乘上 0.8 倍，將本案回饋比例調整為 28%，其中捐地 25%(依第一次研商會專案小組意見(二)將回饋比例由 20%調整為 25%)、捐獻代金 3%；又「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」設置地點則依規劃單位之修定內容，予以配置於中央路與慶利街交叉口側。
 - (3)本案基地面臨慶利街路段確有優先拓寬之必要與可行性，請規劃單位納入計畫書修訂內容。另有關土地使用管制規則部分：
I. 本次提報修正條文第五點有關汽機車停車位之規劃提供，其內容既屬其他法

| | |
|--------|---|
| | <p>令之一般性規範，自毋須特別條列說明，建議予以刪除。</p> <p>II. 請增列「本案容積移轉之接受基地面積係以變更後之住宅區面積計算。建築基地得依法申請容積移轉，容積移轉上限不得超過基地基準容積之 40%，惟建築基地不得再適用開放空間及增設停車空間等相關容積獎勵規定。」</p> <p>III. 請增列「本基地開發應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。」</p> <p>(4) 本案擬以市地重劃方式辦理開發，請依內政部都市計畫委員會第 597、611 次會議決議辦理，並於計畫書相關內容進行修訂；又請於開發時程修訂為「於計畫發布實施後三年內必需申請建造執照。」</p> <p>(5) 本案公共設施項目配合土城都市計畫，確定為「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」與「道路用地」，請規劃單位修訂細部計畫名稱暨計畫書相關內容。</p> <p>(6) 協議書請參依本府共通性協議書內容修正，其內容應與計畫書內容一致。</p> <p>(7) 請正確標示公文之年月日並依都市計畫書圖製作規則製作。</p> <p>(8) 上述相關資料請規劃單位彙整修訂，經作業單位查核後提大會審議。</p> <p>十三、以上內容，提請大會決議。</p> |
| 作業單位建議 | <p>規劃單位業依歷次專案小組審查意見修正本案規劃，並彙整審查意見回覆說明送作業單位確認，審查意見回覆說明詳如表五。</p> |
| 決議 | <p>三、請規劃單位確認是否採用市地重劃方式辦理，如擬採用市地重劃則請依規定製作市地重劃可行性評估報告書與計畫書送地政局檢核；否則應照原公展方式辦理。</p> <p>四、本案修正細部計畫案名為「擬定土城都市計畫（第二種住宅區、綠地及道路用地）案」</p> <p>五、餘依專案小組意見通過。</p> |

表一 擬定土城都市計畫(車站用地為第二種住宅區、綠地、道路用地)細部計畫內容
明細表

| 編號 | 項目 | 設置位置 | 規劃面積 (m ²) | 規劃使用說明 |
|----|--------------|--------------------|---------------------------|---|
| 一 | 第二種住宅區 | 基地扣除東南角與南側地區 | 2,259.52 | 配合基地周邊土地使用，規劃為第二種住宅區使用。 |
| 二 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 基地東南角，中央路二段與慶利街交叉口 | 517.61 | 利用基地街角優越區段，塑造優美地景、連結都市生態綠網與形成活動結點，並方便周邊地區民眾使用。 |
| 三 | 道路用地 | 基地南側臨慶利街地段 | 235.57 | 自本基地南側境界線退縮 4m，使本路段之慶利街達 8m 寬，以改善地區橫向道路聯絡網與交通動線系統，並可提高地區防災安全功能。 |

表二 土地使用計畫面積表

| 項目 使用分區 | | 計畫使用面積 (m ²) | 佔本計畫範圍 面積比率(%) | 備 註 |
|------------|--------------|-----------------------------|-------------------|---------|
| 第二種住宅區 | | 2,259.52 | 75.00 | |
| 公共設施 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 517.61 | 17.18 | |
| | 道路用地 | 235.57 | 7.82 | 寬度 4 公尺 |
| | 小計 | 753.18 | 25.00 | |
| 合 計 | | 3,012.70 | 100.00 | |

表三 土地使用分區管制要點修訂對照表

| 原公開展覽條文內容 | 縣都委會專案小組審查意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|------------|
| 為促使本計畫區土地做合理之利用，誘導計畫區做有秩序之發展，並管制土地及建築之使用情況與使之不致妨礙公眾衛生、便利、經濟與舒適，乃擬定本土地使用分區管制要點，期使計畫區內之使用種類及程度皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標。 | 照原文通過。 | 依專案小組意見通過。 |
| 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。 | 依所提修正條文通過。 修正後內容： 一、本要點依據都市計畫法第 22 條、同法台灣省施行細則第 35 條 <u>訂定之</u> 。 | 依專案小組意見通過。 |
| | 照所提增訂條文通過。 | 依專案小組意見 |

| 原公開展覽條文內容 | 縣都委會專案小組審查意見 | 縣都委會決議 |
|--|--|------------|
| | 二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)第二種住宅區。 (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 (三)道路用地。 | 通過。 |
| 二、第二種住宅區之建蔽率為不得大於百分之六〇；容積率不得大於百分之二四〇。 | 依所提修正條文通過。 修正後內容： <u>三、第二種住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</u> <u>(一)建蔽率不得大於 60%。</u> <u>(二)容積率不得大於 240%。</u> | 依專案小組意見通過。 |
| | 照所提增訂條文通過。 四、本計畫區應自建築基地四周道路境界線至少退縮 3.52 公尺建築，並提供人行使用，該退縮部分得計入法定空地。 | 依專案小組意見通過。 |
| | 照所提增訂條文通過。 五、本案容積移轉之接受基地面積係以變更後之住宅區面積計算。建築基地得依法申請容積移轉，容積移轉上限不得超過基地基準容積之 40%，惟建築基地不得再適用開放空間及增設停車空間等相關容積獎勵規定。 | 依專案小組意見通過。 |
| 三、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，以美化環境。 | 依所提修正條文通過。 修正後內容： <u>六、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，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、車道及私設通路，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</u> | 依專案小組意見通過。 |
| | 照所提增訂條文通過。 七、地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過 70%。 | 依專案小組意見通過。 |
| | 增訂條文。 八、本基地開發應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。 | 依專案小組意見通過。 |
| 四、本要點未規定事項悉依「土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」規定辦理。 | 配合修正條文序號後通過。 <u>九、本要點未規定事項悉依「土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」規定辦理。</u> | 依專案小組意見通過。 |
| 五、其他未規定事項適用其他有關法令之規定辦理。 | 配合修正條文序號後通過。 <u>十、其他未規定事項適用其他有關法令之規定辦理。</u> | 依專案小組意見通過。 |

表四 事業及財務計畫表

| 設施種類 | 面積 (公頃) | 土地取得方式 | | | | | 開闢經費(萬元) | | | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 |
|--------|------------|--------|------|------|------|----|----------|--------|-------|---------|------|--------------------|-----------|
| | | 征購 | 市地重劃 | 公地撥用 | 獎勵投資 | 其他 | 土地成本 | 工程成本 | 其他 | 合計 | | | |
| 住宅區 | 0.225952 | | V | | | | 38,000 | 61,675 | 9,960 | 109,635 | 開發人 | 計畫發布實施後三年內必需申請建造執照 | 銀行貸款、自有資金 |
| 公(兒)用地 | 0.051761 | | V | | | | | | | | | | |
| 道路用地 | 0.023557 | | V | | | | | | | | | | |

註：1. 本表所列經費，得視實際狀況酌予調整。

2. 表內面積應以依據實際分割測量面積為準。

| | | | |
|----|--|------|---------|
| 案由 | 「都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」 | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案 | 案號 | 臨時動議第三案 |
| 說明 | <p>一、 本局前曾函請營建署釋示：已依都市計畫工業區檢討變更審議規範完成個案變更之基地，續依都市更新條例規定申辦都市更新時，是否得再適用都市更新相關獎勵。依內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函示：「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區（單元）後，自得依都市更新條例所定程序辦理，其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定」。</p> <p>二、 有關前述「仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區（單元）」之處理規定經 98 年 3 月 26 日奉准核定如下：</p> <p>（一）土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者（以下簡稱變更案），如仍再辦理都市更新，均須提送本縣都市計畫委員會審議通過劃定為更新地區或更新單元後為之。</p> <p>（二）變更案辦理都市更新時，均不適用「臺北縣都市更新容積獎勵核算基準」中第八點更新地區時程之獎勵。</p> <p>三、 有關「都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」之通案性處理原則，經於 98 年 5 月 13 日邀集都委會及都更會部分委員研議，經研商後內容如下，提請委員討論通過後遽以執行：</p> <p>（一）土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，如再申請辦理都市更新（以下簡稱申請案），均須提送本縣都市計畫委員會（以下簡稱委員會）審議通過劃定為更新地區，或同意其依都市更新條例第十一條規定自行劃定更新單元提送事業概要或事業計畫辦理。</p> <p>（二）是否同意更新由委員會採個案方式討論認定，並得以申請者承諾事項作為同意更新之附帶條件。</p> | | |

| | |
|----|---|
| | <p>(三) 申請案申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不得獎勵之，且均不適用更新地區時程之獎勵；其他獎勵項目則由申請者自行列舉，並俟都市更新事業計畫時由都市更新審議委員會審決。</p> |
| 決議 | <p>本案處理原則三「...，且<u>均</u>不適用更新地區時程之獎勵」修正為「...，且<u>原變更基地</u>不適用更新地區時程之獎勵...」，其餘照案通過。</p> |

| | | | |
|----|---|------|---------|
| 案由 | 「自行劃定更新單元併同擬定都市更新計畫作業規範」 | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案 | 案號 | 臨時動議第四案 |
| 說明 | <p>一、有關都市更新計畫之擬定及都市更新地區之劃定，依都市更新條例第 5 條之規定，係由政府辦理。鑑於本縣幅員廣大，為結合民間資源並推廣落實都市更新整體規劃之觀念，本府於 97 年 7 月 1 日修正發布之「臺北縣都市更新單元劃定基準」（以下簡稱本基準）第 8 點第 3 項中，爰納入民眾亦得研擬更新計畫向本府申請劃定為都市更新地區之規定。另於營建署之「都市更新作業手冊」中，有關都市更新計畫之擬定，亦得由土地或合法建築物所有權人或實施者提出都市更新計畫草案，建議政府劃定為更新地區。</p> <p>二、有關「自行劃定更新單元併同擬定都市更新計畫作業規範」，經於 98 年 5 月 13 日邀集都委會及都更會部分委員研議，經研商後條文內容如下，提請委員討論通過後遽以執行：</p> <p>【一、臺北縣政府(以下簡稱本府)為辦理「臺北縣都市更新單元劃定基準」(以下簡稱本基準)第七點及第八點第三項規定自行劃定更新單元時，土地及合法建築物所有權人併同擬具更新單元所在完整街廓或經本府認可適當範圍之都市更新計畫，訂定本作業規範。</p> <p>二、都市更新計畫應併同事業概要提出申請；其依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條第二項逕送都市更新事業計畫者，則併同都市更新事業計畫提出申請。</p> <p>三、本基準第七點及第八點所稱經本府認可適當範圍，應先行諮詢本府意見後辦理，並以臺北縣都市計畫委員會決議為準。</p> <p>四、申請劃定之都市更新地區範圍，其現況應符合本條例第六條或第七條所訂之情形。</p> <p>五、申請前申請人應於都市更新地區附近辦理說明會，並邀請有關機關、學者專家及當地居民參加。說明會之日期及地</p> | | |

| | |
|--------|---|
| | <p>點，應於十日前刊登新聞紙，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。</p> <p>六、申請時應檢附下列書圖文件：</p> <p>（一）申請函</p> <p>（二）都市更新計畫書圖（內容格式參內政部頒都市更新作業手冊及臺北縣都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項第貳章撰寫）。</p> <p>（三）說明會會議紀錄及照片。</p> <p>七、提送臺北縣都市計畫委員會審議時，申請人應備妥計畫書圖資料，出席會議並進行簡報說明。</p> <p>八、都市更新計畫經審議未通過者，或經通知申請人限期補正而屆期未補正者，本府得駁回其申請。】</p> |
| 決 議 | 照案通過。 |