

台北縣都市計畫委員會第 361 次會議紀錄

一、時間：96 年元月 24 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 360 次會議紀錄：

決議：1、審議案第一案嘉寶風力發電股份有限公司籌備處擬於林口特定區計畫範圍內之濱海遊憩區申請風力發電廠相關土地開發及使用分區限制規定案決議：「(二)、請就風力發電機組的廠址選擇上及對濱海遊憩區整體開發上是否有所影響審慎評估……」修正為「(二)、請就風力發電機組的廠址選擇及對濱海遊憩區整體開發是否有所影響審慎評估……」。

2、其餘准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一)、臺北縣中和市景平路及景安路側等 2 處都市更新地區劃定案。

(二)、變更新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。

(三)、訂正樹林都市計畫（部分鄰里公園兼兒童遊樂場、部分廣場兼停車場為電力事業專用區）案。

(四)、變更土城（頂埔地區）（運輸兵學校鄰近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、散會：中午 12 時。

案由	臺北縣中和市景平路及景安路側等 2 處都市更新地區劃定案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	審議案	第一案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：「都市更新條例」第 5 條及第 6 條</p> <p>三、辦理緣起：</p> <p>（一）依據都市更新條例第 5 條規定，直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫；第 6 條規定，有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 2、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 3、建築物未符合都市應有之機能。 4、建築物未能與重大建設配合。 5、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。 6、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。 <p>（二）本案係臺北市政府捷運工程局為辦理捷運景安站北側之北市警察新村（中和市南山段 781、783 地號及新和段 140 地號等 3 筆土地）眷舍改建工程，因捷運中和線已完成通車、環狀線即將施工，配合相關設施予以妥善規劃，乃提出申請依都市更新條例第 5、6 條劃定都市更新地區，擬辦理都市更新事業。</p> <p>（三）優先推動大眾運輸場站周邊地區更新係為本縣都市更新推動政策之一，目前雙捷運場站包括新店大坪林站、景安站、板橋站、頭前庄站、五股工業區站等，本府以選擇重要場站周邊地區配合公告劃定為更新地區。</p> <p>四、劃定範圍及現況分析</p> <p>本案優先劃定二處更新地區，分述如下：</p> <p>（一）中和市捷運景安站北側都市更新地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 更新地區位置：中和市景平路、景安路及明禮街所圍範圍內（中和市南山段 870 地號等 170 餘筆土地）。 2. 面積：3.753 公頃。 3. 使用分區：住宅區。 4. 現況分析：本地區位於景平路、景安路及明禮街所圍範圍內，捷運中和線於景安路下方佈設，隨着捷運通車引大量人口，沿路商業行為漸漸興起，部分土地開發者開始興建辦公室與住宅，本區僅明義街現有 1 棟 12 層樓建物，餘為 1-4 層之磚造或鋼筋混凝土建築物，沿街 1 樓多為店鋪經營型態，屋況老舊排列緊密且內部巷道狹窄，部分計畫道路未開闢，有待更新。 		

案由	變更新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	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：台北縣政府</p> <p>三、法令依據：</p> <p> 本次土地使用分區管制要點部分通盤檢討依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定辦理。</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，該計畫為使區內建設能於都市交通、都市景觀整體考量下創造良好之生活環境，遂併同規定於本計畫區內相關建設須先經由本府都市設計審議委員會通過後方得申請建築。</p> <p> 計畫發布後本府都市設計審議委員會受理個案審議申請，經綜整歷次已申請審議案件，發現原計畫區內土地以「都市計畫街廓」單元進行開發之規劃原意，因土地「分段切割標售」執行方式，導致原以『大街廓開發概念』制定土管規定，於「單一基地」開發進行規劃與設計時有未臻合理之規定；另本府計畫於區內整併開發個案建立「新板特區空橋系統」，為配合全區空橋系統整併作業，遂有配合檢討原土地使用管制規定之需求。</p> <p> 為賦予本府都市設計審議委員會可積極協調開發個案配合調整規劃方案進行空橋系統整併作業，且使土地可合理之開發，引進多元之商業活動，遂依都市設計審議委員會建議，提案修正部分土地使用管制要點規定（第三、四、八、九點），以利於本區後續整體產業進駐、空橋系統整併、達成建設多樣新板特區建築風貌之商業都心目標。</p> <p>五、計畫範圍：</p> <p> 本計畫周界分別面臨板橋市 2 號（文化路一段）、4 號（民權路）、6 號（區運路）及 16 號（漢生東路）道路，計畫面積約 48.2 公頃。（計畫範圍詳圖一）</p> <p>六、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>七、變更內容：</p> <p> 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）變更內容綜理表一。</p> <p>八、辦理經過：</p>		

	<p>(一) 本計畫前於 94 年 12 月 30 日起辦理草案公開展覽 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，公開展覽期間未收到人民或團體陳情意見。</p> <p>(二) 於 95 年 5 月 18 日提本縣第 353 次都市計畫委員會，決議如下：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。</p> <p>(三) 本案於 95 年 8 月 21 日召開縣都委會第一次專案小組研商會議，其決議如下：請作業單位依委員意見修正後，續提下次專案小組審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、請作業單位補充新板橋特定區已申請開發建築之資料，併同提供本區空橋系統相關規劃資料說明。 2、本案所提土管修正之建議內容，請作業單位再行補充變更理由並就條文內容依委員意見修正後，經提本縣都市設計審議委員會協助審查，再行續提都市計畫委員會進行審查。 3、請作業單位就計畫書資料內再行檢核，修正誤繕文字及附圖資料。 <p>(四) 本案於 95 年 10 月 31 日召開縣都委會第二次專案小組研商會議，其決議如下：專案小組原則同意作業單位提案內容，請作業單位依下列委員意見修正後，續提大會公決。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、請作業單位補充本案擬修正土管條文涉及影響案例、新板橋特定區已申請開發建築資料、本區空橋系統相關規劃資料於本案提大會公決時供大會委員參考。 2、本案所提修正之土管條文建議內容，請作業單位綜整專案小組意見修正條文內容與文字，提請本縣都市設計審議委員會確認修正條文內容。 3、本案針對土管第九條規範停車空間（機車）之提案修正內容，請作業單位與本府建築主管機關確認修正方向後配合修正條文內容。 <p>九、全案符合法定程序，提請大會公決。</p>
初核意見	<p>本案業經依照專案小組意見修正計畫書完竣，已依都市計畫程序辦理公展及說明會部分，全案建議照專案小組意見通過。</p>
決議	<p>本案修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、第四點條文內容刪除「<u>綠覆率及</u>」之條文內容，以臻明確該管制規定。 二、「土地使用分區管制要點修正條文對照表」授權作業單位予以文字修正。

「變更新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」土地使用分區管制要點修正條文對照表

土地使用分區管制要點內容		作業單位初核意見		縣都委會專案小組決議		縣都委會決議	
三、計畫內容各專用區容許使用項目應依下表之規定。		擬照案通過。		三、計畫內容各專用區容許使用項目應依下表之規定。		照都委會專案小組決議通過。	
表七 新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八點土地使用分區管制要點修正)各專用區容許使用項目表				表七 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)各專用區容許使用項目表			
		特專一	特專二	特專三	特專四	特專五	特專六
2	多戶住宅	○		○	○	○	○
3	教育設施	△	△	△	△	△	○
4	社區遊憩設施	○			○		○
5	衛生及福利設施	○				○	○
6	社區通訊設施	○	○	○	○	○	○
7	公務機關	○	○	○	○	○	
8	文教設施	○	○	○	○	○	○
9	日常用品零售業	*		○		○	
10	市場			○			
11	一般零售業	*		○	○	○	○
12	日常服務業	*		○	○	○	○
13	一般服務業	*		○	○	○	○
14	一般事務所	*		○	○	○	◎
15	自由職業事務所	*		○		○	◎
16	金融主要機構				○	○	◎
17	金融分支機構	*		○	○	○	◎
18	娛樂健身服務業		○	◎	※	※	○
19	旅遊及運輸服務業				○	○	◎
20	一般批發業			○	○	○	
		特專一	特專二	特專三	特專四	特專五	特專六
2	多戶住宅	○		○	○	○	○
3	教育設施	△	△	△	△	△	○
4	社區遊憩設施	○			○		○
5	衛生及福利設施	○				○	○
6	社區通訊設施	○	○	○	○	○	○
7	公務機關	○	○	○	○	○	
8	文教設施	○	○	○	○	○	○
9	日常用品零售業	*		○		○	
10	市場			○			
11	一般零售業	*		○	○	○	○
12	日常服務業	*		○	○	○	○
13	一般服務業	*		○	○	○	○
14	一般事務所	*		○	○	○	◎
15	自由職業事務所	*		○		○	◎
16	金融主要機構				○	○	◎
17	金融分支機構	*		○	○	○	◎
18	娛樂健身服務		○	◎	※	※	○

21	旅社			○	◎	◎	○	○
22	展覽交易設施				○	○	○	○
23	祠及宗教建築	○				○		
24	變電所				◎			

1. 新增行業得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。

2. 建築物地下層及地下商場准許設置之使用由「計畫區都市設計審議委員會」審議。

圖例：

○許可

△限一樓及二樓使用。

*限一樓至三樓使用，須有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口。

◎附帶條件許可：基地最小面積須超過 3000 平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度）；地下化變電所則不受前述二項附帶條件之限制。

前項退縮寬度如申設建物情況特殊，其都市景觀、都市交通、都市防災規劃等項目，經都市設計審議委員會審議通過無礙整體環境者，不在此限。

※附帶條件許可：建築開發供本要

	業							
19	旅遊及運輸服務業					○	○	◎
20	一般批發業				○	○	○	
21	旅社			○	◎	◎	○	○
22	展覽交易設施				○	○	○	○
23	祠及宗教建築	○				○		
24	變電所				◎			

1. 新增行業得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。

2. 建築物地下層及地下商場准許設置之使用由「計畫區都市設計審議委員會」審議。

圖例：

○許可

△限一樓及二樓使用。

*限一樓至三樓使用，須有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口。

◎附帶條件許可：基地最小面積須超過 3000 平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度）；地下化變電所則不受前述二項附帶條件之限制。

前項退縮寬度，得經都市設計審議委員會就個案內容審

<p>點第二點第十八組之第一、二、三、十四細目使用者，基地最小面積須超過 3,000 平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築(得包含都市設計指定退縮寬度)；其他細目使用者則不受前述附帶條件之限制。</p>		<p><u>查通過，無礙都市景觀、都市交通、都市防災等規劃項目者，可准予彈性留設。</u></p> <p>※ 附帶條件許可：建築開發供本要點第二點第十八組之第一、二、三、十四細目使用者，基地最小面積須超過 3,000 平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮 10 公尺建築(得包含都市設計指定退縮寬度)；其他細目使用者則不受前述附帶條件之限制。</p> <p>(理由)</p> <p>1、境界線退縮 10 公尺建築規定主要為確保都市景觀、都市交通、都市防災之功能，惟地籍分割後土地面積限制，部分土地無法依規定留設，致使部分土地使用容許項目無法申設。</p> <p>2、鑑於開發案例實際執行規劃時，確有無法執行問題，且都市設計審議制度已可就開發個案間都市景觀與都市防災之規劃具體要求，針對沿街退縮規定增列如經都市設計審議委員會審定可依規劃個案彈性留設退縮寬度之規定。</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

四、土地使用強度

(一) 容積率：

1. 本計畫區內各專用區公共之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。
2. 公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。
3. 鄰公兒一地下得設置瓦斯加壓站。

表八 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)土地使用強度表

32 項目		建蔽率%	容積率%
第一種特定專用區 (詳圖四)	原區段徵收部分	50	210
	原市地重劃部分	50	300
第二種特定專用區		60	450
第三種特定專用區		60	450
第四種特定專用區		60	450
第五種特定專用區		60	450
第六種特定專用區		60	450
車站用地	車站一(供高鐵、地鐵及台鐵使用)	60	500
	車站二(供短程轉運站使用)	30	90
	車站三(供捷運使用)	30	90

四、土地使用強度

(二) 容積率：

1. 本計畫區內各專用區公共之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。
2. 公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。
3. 鄰公兒一地下得設置瓦斯加壓站。

表八 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)土地使用強度表

項目		建蔽率%	容積率%
第一種特定專用區 (詳圖四)	原區段徵收部分	50	210
	原市地重劃部分	50	300
第二種特定專用區		60	450
第三種特定專用區		60	450
第四種特定專用區		60	450
第五種特定專用區		60	450
第六種特定專用區		60	450
車站用地	車站一(供高鐵、地鐵及台鐵使用)	60	500
	車站二(供短程轉運站使用)	30	90

四、土地使用強度

(三) 容積率：

1. 本計畫區內各專用區公共之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。
2. 公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。
3. 鄰公兒一地下得設置瓦斯加壓站。

表八 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)土地使用強度表

項目		建蔽率%	容積率%
第一種特定專用區 (詳圖四)	原區段徵收部分	50	210
	原市地重劃部分	50	300
第二種特定專用區		60	450
第三種特定專用區		60	450
第四種特定專用區		60	450
第五種特定專用區		60	450
第六種特定專用區		60	450
車站用地	車站一(供高鐵、地鐵及台鐵使用)	60	500
	車站二(供短程轉運站使用)	30	90

	車站四(供中長程轉運站使用)	30	90
機關用地	機一	40	400
	機二	40	400
	機三	50	250
	機五	50	250
	公(兒)用地	15	30

註：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺者容積率不得大於200%。

二) 獎勵容積規定：

1. 為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(1) 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定增加興建樓地板面積。

前項空間如為依規定須配合設置空橋設施，因配合整體區域空橋規劃而增加建蔽率及綠覆率減少未超過5%者，經都市設計審議委員會同意前述增加面積部份，可免再予檢討計算。

	車站三(供捷運使用)	30	90
	車站四(供中長程轉運站使用)	30	90
機關用地	機一	40	400
	機二	40	400
	機三	50	250
	機五	50	250
	公(兒)用地	15	30

註：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺者容積率不得大於200%。

(二) 獎勵容積規定：

1. 為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(1) 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定增加興建樓地板面積。

前項空間如為配合本計畫區空橋系統整併，而需就原設置空橋設施之構造調整而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部份得免計入建蔽率、容積率檢討。

另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規

	車站三(供捷運使用)	30	90
	車站四(供中長程轉運站使用)	30	90
機關用地	機一	40	400
	機二	40	400
	機三	50	250
	機五	50	250
	公(兒)用地	15	30

註：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺者容積率不得大於200%。

(二) 獎勵容積規定：

1. 為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(1) 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定增加興建樓地板面積。

前項空間如為配合本計畫區空橋系統整併，而需就原設置空橋設施之構造調整而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部份得免計入建蔽率、容積率檢討。

另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則

<p>I、基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>II、基地面積在特專二、三、四、五、六為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(2) 建築物提供部份樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>I、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。</p> <p>II、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>2. 依第一點第一款規定所增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不</p>		<p><u>則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容。</u></p> <p>I、基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>II、基地面積在特專二、三、四、五、六為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(2) 建築物提供部份樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>I、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。</p> <p>II、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>2. 依第一點第一款規定所增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不</p>	<p><u>綠建築專章之規定，重新檢討相關規劃設計內容。</u></p> <p>I、基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>II、基地面積在特專二、三、四、五、六為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(2) 建築物提供部份樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>I、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。</p> <p>II、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>2. 依第一點第一款規定所增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十：</p> $\triangle FA = S \times I$ <p>A: 基地面積 S: 開放空間有效總面積 I: 鼓勵係數。容積率乘以五分之二。</p>		<p>得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十：</p> $\triangle FA = S \times I$ <p>A: 基地面積 S: 開放空間有效總面積 I: 鼓勵係數。容積率乘以五分之二。</p> <p>(理由)</p> <p>1、相關開發個案依土管規定設置之空橋系統，與鄰近基地連結時，部分申請個案因依都市設計審議委員會要求，需配合調整空橋設施設置位置，致有建築面積超出原規劃範圍，建蔽率增加及綠覆率減少之情形。</p> <p>2、另開發個案核備後，因前述配合鄰地調整空橋設施設置位置，申請人須另案辦理法規檢討及都市設計審議變更程序，故降低相關申請人之配合意願，導致無法有效促進本區公益設施之設置。</p> <p>3、為能協助本區空橋系統之聯結，就整體都市環境與個案開發利益中取得協調，故針對前述依都市設計審議委員會要求而超出之建築面積與減少之綠覆率，增列都市設計委員會可就其增加部</p>	<p>得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十：</p> $\triangle FA = S \times I$ <p>A: 基地面積 S: 開放空間有效總面積 I: 鼓勵係數。容積率乘以五分之二。</p> <p>(理由)</p> <p>因建築技術規則綠建築專章內並無綠覆率之規定，故修正條文內容。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		份有限度的免于檢討之法源依據。	
<p>八、人行系統</p> <p>為構成本計區完整、順暢之人行空間，於各街廓內建築時指定退縮留設人行空間，相關規定如下：</p> <p>(一) 建築物與人行空間<u>銜接處</u>，應預留<u>銜接</u>使用之空間。</p> <p>(二) 本計區之人行系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。</p> <p>(三) 為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經台北縣都市設計審議委員會之同意。</p> <p>(四) 植栽：人行道寬度十公尺者，種植二排行道樹；十公尺以下者，種植一排行道樹。</p> <p>(五) 人行道上要裝設美化街燈。</p>	擬照案通過。	<p>八、人行系統</p> <p>為構成本計區完整、順暢之人行空間，於各街廓內建築時指定退縮留設人行空間，相關規定如下：</p> <p>(一) 建築物與人行空間<u>銜接處</u>，應預留<u>銜接</u>使用之空間。</p> <p>(二) 本計區之人行系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。</p> <p>(三) 為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經台北縣都市設計審議委員會之同意。</p> <p>(四) 植栽：人行道寬度十公尺者，種植二排行道樹；十公尺以下者，種植一排行道樹。</p> <p>(五) 人行道上要裝設美化街燈。</p> <p>(理由)</p> <p>文字錯誤及漏列配合修正。</p>	照都委會專案小組決議通過。
<p>九、停車空間</p> <p>(二) 機車</p> <p>7. <u>前述標準未規定事項，適用「臺北</u> </p>	擬照案通過。	<p>九、停車空間</p> <p>(二) 機車</p> <p>7. <u>前述標準未規定事項，適用「臺北</u> </p>	照都委會專案小組決議通過。

<p><u>縣建築物機車空間設置要點」規定</u>，必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。</p>		<p><u>縣建築物機車空間設置要點」規定</u>，必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。</p> <p>（理由）</p> <p>本縣已針對機車停車空間設置另訂定「臺北縣建築物機車停車空間設置要點」，為統一本縣執行標準，增列未規定事項適用該要點之法源依據。</p>	
---------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

案由	訂正樹林都市計畫(部分鄰里公園兼兒童遊樂場、部分廣場兼停車場為電力事業專用區)	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
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 26 條。</p> <p>三、變更緣起</p> <p>樹林都市計畫計畫(第二次通盤檢討)於民國 93 年 2 月發布，其中變更內容明細表第十案，變更機關用地(機四)為電力事業專用區，係台灣電力股份有限公司所有土地，現為台電綜合研究所使用。</p> <p>經查機關用地(機四)，係 71 年 3 月發布實施之「變更樹林都市計畫(部分農業區為道路及機關用地)」，由農業區變更為機關用地(機四)，惟 79 年 9 月發布實施之「變更樹林都市計畫(第一次通盤檢討)」，將部分機關用地(機四)範圍(樹林市大安段 764-2、部分 764 地號等二筆土地與樹林市大安段 764-3、733 地號等二筆土地)，誤植為農業區，並分別變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒六)及廣場兼停車場用地(廣停三)。其後，於 80 年 8 月發布實施之「訂正樹林都市計畫(部分農業區、工業區、道路用地為機關用地，部分工業區為道路用地，部分機關為農業區)暨變更樹林都市計畫(部分農業區為機關用地)」，已將機關用地(機四)範圍勘正。</p> <p>次查 93 年 2 月發布實施之「變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)」，於彙整歷次個案變更一覽表(編號三)，雖已將 80 年 8 月發布之訂正案納入，惟部分機關用地(機四)範圍(樹林市大安段 764-2、部分 764 地號等二筆土地與樹林市大安段 764-3、733 地號等二筆土地)，仍未配合訂正，僅將其餘機關用地(機四)土地，變更為電力事業專用區。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>為保障民眾權益，及避免因書圖不符產生都市計畫執行上之疑義，爰辦理都市計畫訂正事宜，以茲適法並配合實際狀況，並符合內政部 68.03.13 台內營字第 942 號函規定：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制」。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本訂正案位於樹林都市計畫西北側，電力事業專用區西南側之部份土地，訂正範圍包括樹林市大安段 764-2、764-3、733 及部分 764 地號等四筆土地，面積共計 0.41 公頃，其土地皆為台灣電力股份有限公司所有，訂正位置詳圖一、圖二所示。</p>		

	<p>六、變更計畫內容：</p> <p>本次訂正係依 80 年 8 月發布實施之「訂正樹林都市計畫（部分農業區、工業區、道路用地為機關用地，部分工業區為道路用地，部分機關為農業區）暨變更樹林都市計畫（部分農業區為機關用地）」案核定內容訂正，故訂正後面積未變更（詳表一）。</p> <p>1、訂正部分鄰里公園兼兒童遊樂場（公兒六）為電力事業專用區。 其範圍為樹林市大安段 764-2 及部分 764 地號等二筆土地。</p> <p>2、訂正部分廣場兼停車場（廣停三）為電力事業專用區。 其範圍為樹林市大安段 764-3、733 地號等二筆土地。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案公開展覽自 95 年 12 月 8 日起公開展覽 30 天（12 月 8 日至 10 日刊登民眾日報），並於 95 年 12 月 27 日下午二時三十分假樹林市公所舉辦說明會。共收到人民陳情意見一件，提請討論。</p> <p>（二）本案係屬「變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）」作業時，引用舊資料所致錯誤，現提訂正案予以修正，全案符合法定程序，提請大會公決。</p>
初核意見	本案建議照案提請大會審議。
決議	請規劃單位及作業單位查明台電 71 年變更案及 80 年訂正案之機關用地劃定原則，及樹林一通及二通公共設施（公兒用地及廣停用地）之規劃原意後，再依適宜之法定方式及程序續行辦理。

案由	變更土城(頂埔地區)都市計畫(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案

<p>說明</p>	<p>壹、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第二十六條。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>「擬定土城頂埔地區(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫」(以下簡稱原細部計畫)係依據民國七十五年八月十六日發布實施之「土城(頂埔地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」中，為配合地方整體發展之需要及陸軍運輸兵學校遷建計畫，將原有機四、行水區、西南側農業區及鄰近之公二、機三、停二一併變更為住宅區，其附帶條件為：(一)應擬定細部計畫；(二)由農業區變更為住宅區部份應提供百分之四十五為公共設施用地，由公共設施用地變更為住宅區部份應提供百分之五十之公共設施用地；(三)以市地重劃方式開發。後續乃由台北縣政府為擬定機關依都市計畫法第十七條、第二十二條，進行擬定細部計畫程序，並於民國八十四年七月發布實施。原細部計畫目的為「促進土地利用引導地區發展」、「配合中低收入住宅方案興建國民住宅」及「提供良好居住環境提升生活品質」，計畫書中並規定以台北縣政府為開發主體，於細部計畫發布實施後以市地重劃方式分年開發完成。</p> <p>台北縣政府爰依此進行市地重劃作業，經評估結果重劃開發總負擔比例為五七·六八%，依平均地權條例第六十條第三項規定，須徵得區內私有土地所有權人半數以上及其所有土地面積超過區內私有土地面積半數以上之同意，始得為之。後續乃經台北縣政府於八十一年十月及八十九年二月二次辦理意願調查，均未達上開規定法定數額。由於類似計畫區於都市計畫書附帶規定應辦理整體開發之土地遭遇開發瓶頸者為全國普遍現象，故內政部除於八十五年及八十六年間訂定「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」及「都市計畫書附帶規定應辦理整體開發地區可行性評估補充規定」規定外，於民國九十一年七月復訂定「都市計畫整體開發地區處理方案」，並明示七大解決對策，期透過通盤檢討程序對都市計畫書中開發方式及其相關事項進行檢視調整。</p> <p>此外，台北縣政府為積極配合地方發展需求，促進產業升級，乃在中央「挑戰二〇〇八國家發展重點計畫」之營運總部計畫目標指導下，籌設土城頂埔高科技產業園區，並依行政院九十一年七月一日院台經字第〇九一〇〇三三四二〇號函示略以：「…所報土城頂埔高科技產業園區，建請核定本案為重大投資案，俾依都市計畫法第二十七條規定辦理逕為變更都市計畫，及時提供台北縣科技產業發展所需用地，請照本院經建會委員會會議結論辦理」，故將原計畫範圍內部份土地另行提出辦理「變更土城(頂埔地區)都市計畫(部份住宅區為產業專用區、綠地及道路用地)案」及「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(原陸軍後勤學校產業專用區)細部計畫案」，並已於九十一</p>
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

年九月公告發布實施。

本次乃在上開歷程背景考量下，就原細部計畫之內容進行檢討，並因應產業專用區之開發調整計畫範圍，除就一般通盤檢討辦理內容進行外，亦著重於事業及財務計畫之檢討，以期透過具體可行之開發方式，確保計畫區之發展。

肆、計畫範圍：

本次檢討計畫範圍為原細部計畫 23.61 公頃範圍剔除「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(原陸軍後勤學校產業專用區)細部計畫案」9.7290 公頃，所剩餘之 13.8810 公頃。

伍、計畫年期：

以修訂台北縣綜合發展計畫之長期目標年民國 100 年，作為本計畫發展目標年。

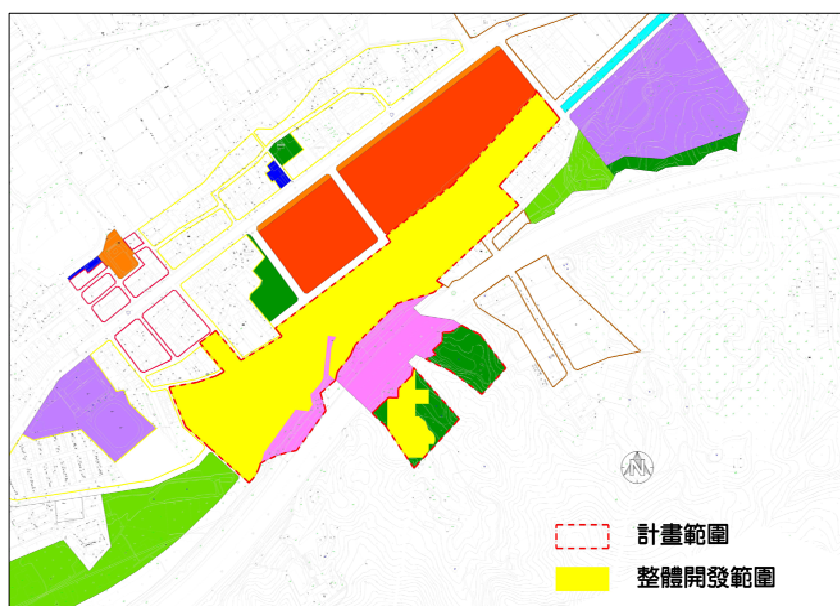
陸、計畫內容：

(一)原公展方案

1. 整體開發範圍

為確保重劃可行，參酌都市計畫細部計畫審議原則第九點(三)，坵塊圖上平均坡度在百分之三十以下之地區，始得作為建築基地使用之規定，建議僅將三級坡以下地區納入整體開發範圍，其餘四級坡以上地區則恢復為保護區。。

故重劃範圍剔除部分公一、公二用地(四級坡以上區域用地)。惟公一用地其三級坡以下地區被四級坡以上區域包覆，故公一用地全數予以剔除，僅保留公二用地三級坡以下可開發地區，故整體開發範圍包括計畫區高速公路以北地區，以及高速公路以南三級坡(含三級坡)以下地區，面積總計 11.5952 公頃。詳如下圖所示。



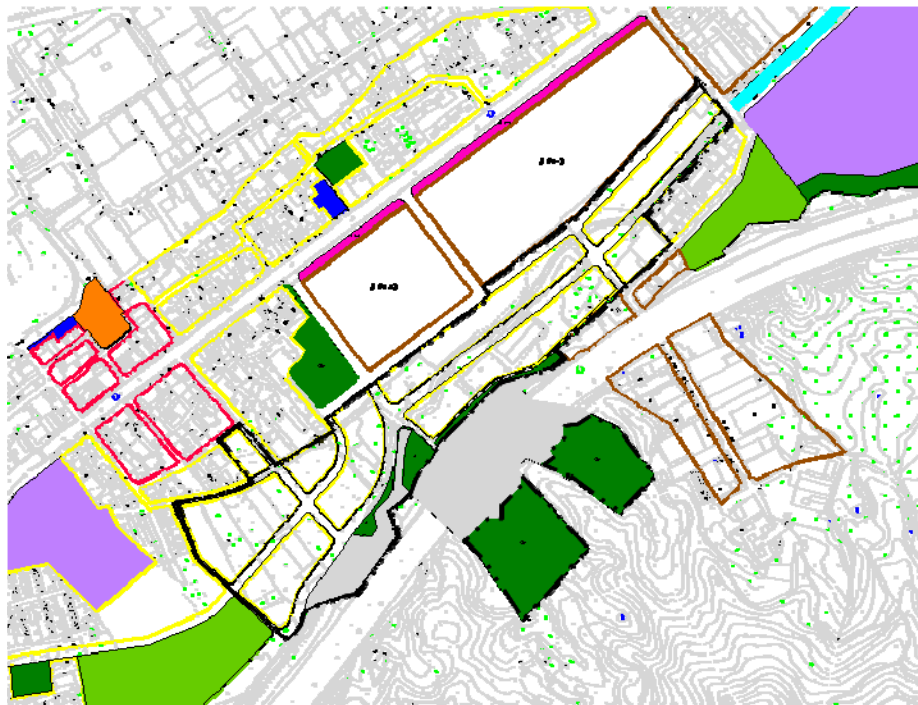
圖一 原公展方案整體開發範圍示意圖

2. 土地使用計畫

本計畫劃設住宅區 7.3157 公頃，佔計畫總面積 52.70%，以開發低密度住宅為主。相關土地使用面積表與土地使用計畫示意圖詳如下表及圖所示。

表一 原公展方案土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
公共設施用地	住宅區	7.3157	52.70
	公(兒)	2.3947	17.25
	綠地	0.4026	2.90
	道路用地	3.0427	21.92
	高速公路用地	0.7253	5.23
	小計	6.5653	47.30
合計		13.8810	100.00



圖二 原公展方案土地使用計畫示意圖

3. 重劃財務試算

初步評估重劃負擔合乎平均地權條例第 60 條重劃負擔以 45% 為原則之規定。

(二) 依專案小組研商會議修正方案

本案歷經五次專案小組研商會議，決議應在保障大安圳親水性，以及設法提高本案公設比例，同時搭配都市設計手法，提昇地區環境品質之原則下研擬土地使用計畫。

另針對高速公路南側公園，因高速公路阻隔，現況僅公二用地可藉由僅 3M 寬涵洞對外銜接，作為公園之使用性不高，且造成重劃負擔大，故考量將高速公路南側公園用地部分(方案一)或全部剔除(方案二)於整體開發區外之可能性，研提兩方案說明如后：

1. 方案一

(1) 整體開發範圍

詳如原公展方案。

(2) 土地使用計畫

本計畫劃設住宅區 7.1356 公頃，佔計畫總面積 51.41%，以開發低密度住宅為主。相關土地使用面積表與土地使用計畫示意圖詳如下表及圖所示。

表二 方案一土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
公共設施用地	住宅區	7.1356	51.41
	公(兒)	2.3737	17.10
	綠地	0.0845	0.61
	溝渠用地	0.9284	6.69
	道路用地	2.6335	18.97
	高速公路用地	0.7253	5.23
	小計	6.0201	43.37
合計		13.8810	100.00



圖三 方案一土地使用計畫示意圖

(3) 重劃財務試算

初步評估重劃負擔合計為 44.80%，合乎平均地權條例第 60 條重劃負擔以 45% 為原則之規定。

2. 方案二

(1) 整體開發範圍

考量高速公路南側公園用地實質環境、規劃之整體一致性、以及居民財產權之保障，建議將高速公路南側公園用地全部剔除於整體開發範圍，並以容積移轉方式保障其發展權。故本案整體開發範圍面積總計 10.7820 公頃，詳如下圖所示。



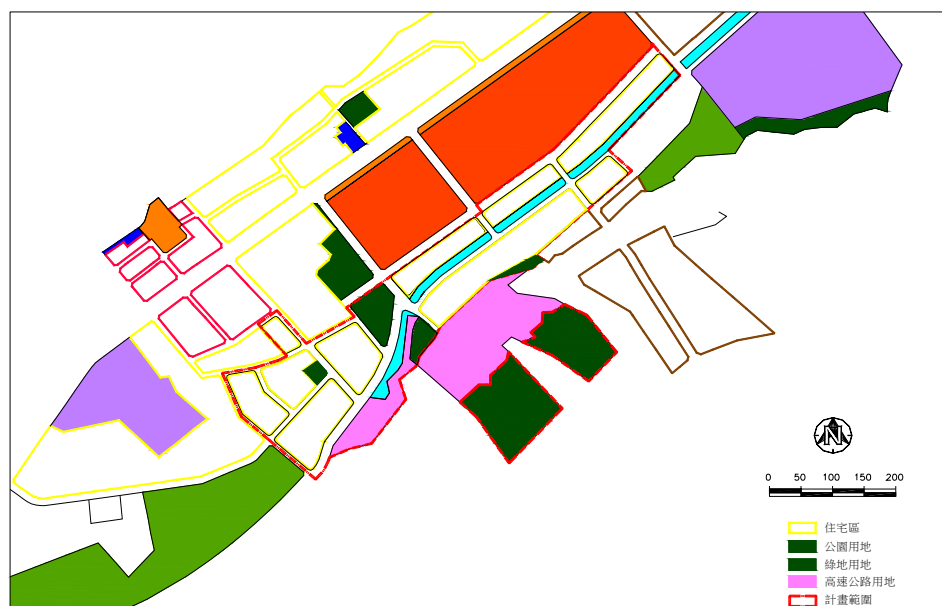
圖五 方案二整體開發範圍示意圖

(2) 土地使用計畫

本計畫劃設住宅區 6.6373 公頃，佔計畫總面積 47.82%，以開發低密度住宅為主。相關土地使用面積表與土地使用計畫示意圖詳如下表及下圖所示。

表三 方案二土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
公共設施用地	住宅區	6.6373	47.82
	公(兒)	2.8712	20.68
	綠地	0.2672	1.92
	溝渠用地	0.9284	6.69
	道路用地	2.4516	17.66
	高速公路用地	0.7253	5.23
	小計	6.5184	46.96
合計		13.8810	100.00



圖六 方案二土地使用計畫示意圖

(3)重劃財務試算

初步評估重劃負擔合計為 44.91% ，合乎平均地權條例第 60 條重劃負擔以 45% 為原則之規定。

3. 方案比較

項目	執行範圍	開發執行	特性說明
方案一	北側： 全部納入重劃 南側： 三級坡(含)以下納入重劃	重劃負擔 44.80%，執行可行。 南側四級坡以上通檢恢復保護區。	1. 確保南側私地主(除國營事業土地)重劃配地發展權 2. 北側地主須擔負南側公設負擔，配地權益受影響
方案二	北側： 全部納入重劃 南側： 不納入重劃	重劃負擔 44.91%，執行可行。 南側全部採容積移轉。	1. 南側地主權益以容積移轉效益替代，但需考量市場接受度 2. 北側地主配地權益不受影響，並可提升公設比例

柒、 辦理經過：

- (一) 本案於九十四年九月十九日起公開展覽三十日，並於九十四年九月三十日上午十時假土城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六件。
- (二) 本案歷經五次專案小組研商會議審議，專案小組決議重點如后：
 1. 為保障大安圳親水性，達減輕市地重劃負擔，提高本案公設比例之目的，原擬依內政部 73 年 7 月 2 日台(七三)內地字第 239866 號函示，優先指派桃園農田水利會管有之灌排渠道為溝渠用地，惟經查大安圳係屬市區排水，排除於上述優先指派原則，故在保障桃園農田水利會財產權之前提下，應依法參與重劃。
 2. 為降低本案公設負擔，應搭配都市設計手法，指定退縮留設開放空間，以提昇地區環境品質。
 3. 為確保重劃之可行性，研提將高速公路南側公園用地部分(方案一)或全部剔除(方案二)於整體開發區外兩方案，惟前述方案涉及居民財產權與開發權保障，故應先行提請大會討論。

初核
意見

針對高速公路南側公園用地部分或全部剔除於整體開發區外兩開發執行方式，建請大會裁示，以為專案小組後續審議之依據。

決 議	<p>為保障居民財產權及開發權，本案大會決議採納規劃單位所提之方案一，惟須考量下述原則：</p> <p>一、高速公路南側計畫範圍之公有土地，變更恢復為保護區，並排除於整體開發區外；其餘私有土地納入整體開發區內，並劃設為綠地。</p> <p>二、土地使用分區管制要點須針對最小基地開發面積增列規定。</p>
--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------