

台北縣都市計畫委員會第 354 次會議紀錄

一、時間：95 年 6 月 8 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 353 次會議紀錄：

決議：准予通過確認。

（二）、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

（一）、變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案。

（二）、擬定三重都市計畫（光復路一段西側商業區）細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、散會：上午 10 時 50 分。

案由	變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>一、辦理經過</p> <p>（一）本案係李武靖君民國 94 年 3 月 28 日北三字第 94032801 號函檢送「三重二重埔段乙種工業區申請變更為商業區」之工業區變更申請案，其涉變更主要計畫內容暨擬定細部計畫二部分。</p> <p>（二）本案經本府民國 94 年 7 月 27 日研商會議核屬「適應經濟發展需要」，尚符都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定同意辦理個案變更。</p> <p>（三）本府嗣於民國 94 年 10 月 3 日北府城規字第 09406131442 號函公告，自民國 94 年 10 月 7 日起辦理公開展覽 30 天，並於民國 94 年 10 月 21 日假三重市公所舉行公開說明會。</p> <p>二、計畫緣起</p> <p>本案申請基地位於三重市頂坎工業區內，該工業區自民國 52 年開發後工廠相繼進駐，奠定三重市工業發展之基礎，隨著都市產業結構轉型，現有工業區實際從事工業使用比例已逐漸減少。</p> <p>除工業發展趨勢變遷外，另一重要外部因素為台北捷運路網之建設，台北縣境內目前尚在興建階段之捷運路網包括新莊線、蘆洲線(為中和線之延伸)、土城線(為板南線之延伸)，其中基地南側約 120 公尺處即為捷運新莊線先嗇宮站，未來捷運通車後，將吸引更多商業及服務業進駐，亦需更多合法之商業用地供給，該站毗鄰地區大都屬都市計畫工業區，而重新路北側之商業帶商業層級較低，商業環境不佳，且囿於帶狀發展，無法提供面狀的商業空間；而沿光復路兩側土地現況亦已做非工業使用，就市場面而言，確實具備發展捷運商圈之條件。</p> <p>基地現址為華王電機之工廠，基於生產成本過高、國內生產結構轉型等大環境因素，現況已不具工業生產優勢，擬配合捷運場站設置之契機，申請變更為商業區，透過整體規劃提供地區面狀商業用地，並透過變更回饋手段提供必要性之公共設施，除滿足鄰近工業區就業員工之商業消費需求，更可帶動提升捷運商圈優良商業環境品質，對於三重市由二級產業往三級產業城市轉型具實質貢獻。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p>		

四、變更計畫範圍

計畫區位於台北縣三重市二重疏洪道西側，屬光復路一段、重新路與光復路 68 巷街廓中，其東側光復路為頂崁工業區主要南北向道路，往南銜接之重新路為三重市東西向重要聯外道路，其往東銜接重新大橋可通往三重、蘆洲地區，往西則可通往新莊，未來於光復路一段與重新路五段交界處設置有捷運先嗇宮站。

變更範圍包括三重市二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號等二筆土地，面積合計 6,990 平方公尺(約 2,114 坪)。土地所有權均屬華王電機工業股份有限公司所有，已取得該所有權人之土地使用同意書。

五、變更理由

(一) 辦理個案變更理由

配合大眾運輸場站設置效益，及考量現有工業區混合使用情形，原工業使用業已不符所需，無法配合都市發展趨勢，故擬變更工業區為商業區，以塑造捷運沿線人潮據點，促進場站週邊土地使用活絡，另滿足地區因居住人口增加而衍生之鄰里商業需求，提供零售購物設施，彌補地區生活機能之不足。除依都市計畫法第二十七條第一項第三款辦理個案變更外，另爰依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，回饋捐贈且集中劃設公共設施，以改善地區整體環境品質。

(二) 不續作工業區變更理由

1. 產業結構變遷，工業區土地需求減少

三重市工業過去以製造業為基礎產業，根據民國 90 年工商普查調查資料顯示，工業用地需求之製造業場所家數已呈負成長現象，反之，三重地區與民生生活相關之批發零售業、住宿及餐飲業、醫療保險業、文化運動休閒及其他服業等，均呈成長趨勢（見表八）。

根據依民國 88 年變更三重都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案調查結果，三重都市計畫工業區內實際從事工業使用比例僅 47.63%，餘 52.36%已從事它種使用或為閒置。

2. 商業設施用地需求提高

在工業用地需求減少的趨勢下，既有工業區土地所有權人自行依省施行細則 18 條申請做一般商業設施使用，以符合市場實際需求，根據台北縣工業區申請總量管制系統查詢結果，截至 94 年 7 月本申請基地所在之工(四)工業區申請從事一般商業設施已達 13.48 公頃，佔容許限額之 28.45%，可見地區對於一般商業設施需求日益提高。

(三) 變更為商業區理由

1. 符合縣府政策及上位計畫指導

- (1) 依據台北縣修訂綜合發展計畫之指導，台北縣未來商業施政主軸為創造具有競爭力的商業服務都市，建構完整的商業結構體系，其中包括配合地方發展，規劃地區型商業區；捷運站附近地區設計規劃不同的商業階層；充分提供商業發展所需用地，就上位政策積極發展商業服務產業而言，基地之區位條件應負擔其於商業體系中應負擔之功能，為地區型商業區。
- (2) 就三重市施政重點而言，亦希望透過捷運系統帶動，引發商業及購物休閒空間，導入「大眾運輸村」的發展概念，建構便捷、舒適、安全的捷運生活圈意象。
- (3) 基地距捷運新莊線先嗇宮站約 120 公尺，透過整體規劃提供地區型商業方向，除滿足鄰近工業區就業員工之商業消費需求，更可帶動提昇捷運商圈優質商業環境品質。

2. 因應捷運生活圈空間結構發展脈絡

- (1) 交通運輸設施與土地使用之間的關係如經濟學上之景氣循環，假設運輸設施越發達，旅次移動性就越高，則都市之活動機能也相對多樣化，必能促進都市土地使用復甦。
- (2) 因應捷運系統提高地區之交通可及性，都市活動將集中在捷運系統之轉運站與走廊附近，高樓建築與辦公大樓紛紛興起，進而增加商業活動，刺激衛星市鎮的建立，由此表示土地不僅向上發展，且增加土地使用強度，亦向平面發展，造成空間結構之改變。
- (3) 配合捷運新莊線捷運場站開發、周圍都市土地之發展結構改變，計畫區應配合朝向較高強度使用。

3. 三重都市計畫區之商業區尚未飽和

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十九條有關商業區檢討標準，檢討三重都市計畫之商業區面積如下：

三重都市計畫之都市發展用地面積為 1155.26 公頃，依都市計畫定期通盤檢討辦法第二十九條第二項第二款，商業區總面積佔都市發展用地總面積之比例，都會區衛星市鎮不得超過 10%，其商業區劃設上限為都市發展用地 10%，共可劃設 115.53 公頃商業區，目前僅劃設 58.49 公頃，故尚可增加 57.04 公頃。

如以增加餘額 57.04 公頃之 50%為預留通盤檢討時可權衡發展空

間，仍有 28.52 公頃之發展餘額。

4. 增加地方性公共設施之供給

基地半徑 500 公尺範圍內之公共設施供給情形，除東側二重疏洪道細部計畫區內有規劃學校及公園用地外，整體而言都市計畫工業區之公共設施相當缺乏。

透過本案之個案變更，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所列標準，並由開發人自行負責興闢公共設施，除提供本區居民使用外，同時開放予周邊居民使用，以提昇地區之生活環境品質。

六、計畫內容

(一) 土地使用計畫

表一 變更三重都市計畫（部份乙種工業區為商業區）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	位於台北縣三重市光復路一段	工業區(0.699)	商業區(0.699)	1.產業結構變遷，工業區土地需求減少。 2.配合土地使用轉型需求。 3.符合縣府政策及上位計畫指導。 4.因應捷運生活圈空間結構發展脈絡。 5.三重都市計畫區之商業區尚未飽和。 6.增加地方性公共設施之供給。

註：表內面積應依據計畫核定圖實地分割測量面積為準。

詳圖一 變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）變更內容示意圖。

(二) 實施進度及經費

1. 實施進度

本計畫之計畫年期預定為民國 97 年。

2. 經費預估

本計畫總開發經費預計 15.57 億元，其來源如下：

(1) 銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。

(2) 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

表二 變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）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	備註
		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			經費 來源
商業 區	0.699	-	-	-	-	✓	54752	91032	9929	155713	開發 人	民國 97 年	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。

3.回饋計畫

本計畫為工業區變更為商業區，依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定計算，本計畫屬第一級，應捐贈 15%可建築用地(商業區)面積 1048.5 平方公尺予地方政府。

另依審議規範規定，自願捐贈之建築用地，經由地方政府同意，可改以自願捐贈代金折算。本計畫考量基地使用完整，初步擬採折算代金方式繳交。代金應依變更後第一次調整之公告現值加四成計收。

六、公民或團體所提意見：一件，詳附件一 公民團體陳情意見綜理表。

七、本案縣都委會專案小組審查意見

(一) 94.12.22 第一次專案小組審查意見

請規劃單位依下列七點意見補充說明資料後，續提下次會審議：

1.有關『李武靖依申請「變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）辦理情形檢核表」』請依下列事項續為辦理或補充資料：

(1) 工業區變更之基本要件

- ①檢核事項（一）之檢核情形說明欄修正為「同意」。
- ②檢核事項（一）至（三），請勞工局及建設局於本案提送縣大會審議前提出具體意見。
- ③本案註銷工廠登記之證明文件與勞資糾紛處理情形，請建設局與勞工局於本案提請縣都委會大會審議前協助檢核。
- ④檢核事項（五）與（六），請申請人行文環保局提供工廠製程文件與土壤無污染証明，俾認定是否屬「開發行為應實施環境影響評估

細目及範圍認定標準」所公告之金屬表面處理工業之範疇，以確認本案是否需進行環境影響評估。

- 2.請規劃單位針對基地所在街廓（中興北街、重新路、光復路一段、光復路一段十二巷所圍街廓）之使用狀況及其週遭地區交通動線作整體性考量，據以檢討交通動線規劃與公共設施配置，並加強說明開發後之效益，重新研提配置構想，諸如將新設道路移至基地南側與囊底路銜接之可能性、目前所規劃廣停用地之區位及其出入口與新設巷道之動線規劃是否妥善。
- 3.有關本案交通改善措施，建議參酌過去工業區變更相關案例，請交通局與規劃單位進一步協調，並由規劃單位研擬改善計畫或提出具體內容，茲以納入協議書敘明。
- 4.請規劃單位依交通局所提之交通影響評估意見修正。
- 5.本案基地之建築空間使用顯示住宅使用之樓地板面積比例甚高，爰此，本案是否需全部變更為商業區使用，抑或部分變更為商業區、部分變更為住宅區即可。
- 6.請補充本案鄰近地區之土地使用現況及相關地籍圖資料。
- 7.請三重市公所針對本案表示意見。

（二）95.03.30 第二次專案小組審查意見

- 1.交評報告書第3-15頁，機車之運具乘載率較不合理，請重新檢討評估，此外請統一以旅行速率來預測道路服務水準。
- 2.請依都市計畫工業區檢討審議規範八、配合事項(三)規定設置汽機車停車位。
- 3.本案開發量體涉及商場、餐廳、辦公室和集合住宅，請重新評估計程車臨停需求，且其臨停地點之規劃不得佔用市區道路。
- 4.請規劃單位依上開三點意見修正交評報告後，再報本府交通局審查。
- 5.本案位屬頂崁工業區內土地，其係為一範圍完整之工業區，本案將其中一小塊基地變更為商業區是否合理？另外，請就刻正辦理之三重二通（草案）土管所規定相關捷運車站週邊300公尺內得變更為商業區之內容、頂崁工業區於台北縣未來之發展定位、三重地區既有商業區發展等方面進一步說明，並應加強述明本案變更為商業區之理由。
- 6.請說明光復路上人行道及騎樓現況，以作為退縮規定管制之參考。
- 7.請規劃單位與開發者再檢討建築配置及停車場出入口設置之合理性。
- 8.本個案變更相關核可認定之公文與同意函、公展主細計畫圖等資料於下次開會前送交小組委員，俾供審議參考。

- 9.請評估週邊公共設施現況及本案變更後對其所衍生之影響與因應對策。
- 10.本案是否應進行環境影響評估之認定，請環保局於本案提送縣都委會大會審議前完成。
- 11.請作業單位協助釐清本縣工業區變更之容積獎勵是否有一致性之規定，以為審議參考。
- 12.請規劃單位與作業單位先行討論土管內容後，於下次小組會議提出說明。

(三) 95.05.03 第三次專案小組審查意見

- 1.有關三重市頂崁工業區之發展定位與本案所在街廓之整體性構想，請於下次會中提出說明。
- 2.有關本案容積率是否適用「都市計畫法台灣省施行細則」第34條規定，請作業單位釐清後，再提會討論。
- 3.請依「都市計畫細部計畫審議原則」第14和15點規定，研擬都市設計準則，及依第16點規定於土管要點中增加退縮建築之規定。
- 4.有關本案所劃設公共設施用地之項目與區位，請規劃單位與縣政府、三重市公所討論確認後，提下次會說明。
- 5.請規劃單位針對容積率440%與依容積獎勵規定增加一倍(880%)二種情況，研提建築配置說明，並進一步研析高層建築與地面層開放空間之相對關係，以及建蔽率是否應依照容積率之遞增而遞減？提下次會說明
- 6.請地政局考量是否應將容積率增加一倍後對地價之影響納入變更回饋計算之考量因素，並反應在回饋負擔之比例上。
- 7.計畫書中所引用之任何統計資料，應予定期更新。
- 8.除上述七點外，本案之土管要點、容積獎勵續提下次會討論。

(四) 95.05.17 第四次專案小組審查意見

- 1.請依交通局意見修正交評報告書後，再送請交通局審核。
- 2.鑑於本案週邊以工業使用為較多數，並配合未來本計畫區開發後商業活動人口增加，爰將公共設施用地調整為公園兼兒童遊樂場用地，並應規定綠覆率不得低於50%，以較符合使用者需求。（詳圖三 依專案小組審查意見修正之細部計畫示意圖）
- 3.本案變更後基準容積率比照現行三重都市計畫商業區容積率為440%，

	<p>惟總獎勵容積依與會之申請人代表同意應以不超過基地面積乘以法定容積率之60%為限。</p> <p>4.本案應依「建築技術規則」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、本案開發衍生之交通量，以及本府交通局審查意見等相關規定，留設停車空間，且前開停車空間之留設不得據以要求容積獎勵。</p> <p>5.刪除本案土管有關捐贈可建築用地作為公共設施得予增加容積之規定。</p> <p>6.本案土管要點應增列都市設計之相關規定，且併同都市計畫細部計畫審議原則檢核表提作業單位審核。</p> <p>7.公展期間人民團體陳情案審查意見詳附表一。</p> <p>八、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
初審意見	<p>本案業經本會專案小組（召集人:卓委員輝華）分別於 94.12.22、95.03.30、95.05.03、95.05.17 召開四次會議審議完竣，並獲致具體審查意見（詳說明七），建議照專案小組審查意見通過。</p>
決議	<p>依專案小組審查意見通過。</p>

附表一 變更三重都市計畫（田心子地區都市計畫重製專案通盤檢討）案公展期間
人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組審查意見	縣都委會決議
1	林繼斌 二重埔段 中興小段 80-65地號	陳情土地緊臨捷運後方，位於華王電機工業公司與捷運帶站中間。	1.建議一併納入變更為商業區，以利整體規劃。 2.配合獎勵措施，鼓勵廠區土地加速變更為商業區，以繁榮三重。 3.與捷運站及湯臣做整體規劃。	未便採納。 理由： 1.上開陳情土地非座落於本計畫範圍內，亦非緊臨本計畫範圍，距離約一百公尺以上。 2.有關捷運週邊地區之檢討，業已納入刻正辦理之「變更三重都市計畫（第二次通盤檢討）案」研議。 3.本案亦已列入三重二通之人陳案。	照專案小組審查意見通過。

案由	擬定三重都市計畫（光復路一段西側商業區）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、辦理經過</p> <p>（一）本案係李武靖君民國 94 年 3 月 28 日北三字第 94032801 號函檢送「三重二重埔段乙種工業區申請變更為商業區」之工業區變更申請案，其涉變更主要計畫內容暨擬定細部計畫二部分。</p> <p>（二）本案經本府民國 94 年 7 月 27 日研商會議核屬「適應經濟發展需要」，尚符都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定同意辦理個案變更。</p> <p>（三）本府嗣於民國 94 年 10 月 3 日北府城規字第 09406131442 號函公告，自民國 94 年 10 月 7 日起辦理公開展覽 30 天，並於民國 94 年 10 月 21 日假三重市公所舉行公開說明會。</p> <p>二、計畫緣起</p> <p>本案申請基地位於三重市頂坎工業區內，該工業區自民國 52 年開發後工廠相繼進駐，奠定三重市工業發展之基礎，隨著都市產業結構轉型，現有工業區實際從事工業使用比例已逐漸減少。</p> <p>除工業發展趨勢變遷外，另一重要外部因素為台北捷運路網之建設，台北縣境內目前尚在興建階段之捷運路網包括新莊線、蘆洲線(為中和線之延伸)、土城線(為板南線之延伸)，其中基地南側約 120 公尺處即為捷運新莊線先嗇宮站，未來捷運通車後，將吸引更多商業及服務業進駐，亦需更多合法之商業用地供給，該站毗鄰地區大都屬都市計畫工業區，而重新路北側之商業帶商業層級較低，商業環境不佳，且囿於帶狀發展，無法提供面狀的商業空間；而沿光復路兩側土地現況亦已做非工業使用，就市場面而言，確實具備發展捷運商圈之條件。</p> <p>基地現址為華王電機之工廠，基於生產成本過高、國內生產結構轉型等大環境因素，現況已不具工業生產優勢，擬配合捷運場站設置之契機，申請變更為商業區，透過整體規劃提供地區面狀商業用地，並透過變更回饋手段提供必要性之公共設施，除滿足鄰近工業區就業員工之商業消費需求，更可帶動提升捷運商圈優良商業環境品質，對於三重市由二級產業往三級產業城市轉型具實質貢獻。</p>		

三、本細部計畫與主要計畫之關係

本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十七條第一項第三款以「變更三重都市計畫(部分乙種工業區為商業區)」案辦理變更，該主要計畫書中規定有關變更為商業區部分應另行擬定細部計畫，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與遵循「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。

四、法令依據：都市計畫法第 24 條。

五、變更計畫範圍

計畫區位於台北縣三重市二重疏洪道西側，屬光復路一段、重新路與光復路 68 巷街廓中，其東側光復路為頂崁工業區主要南北向道路，往南銜接之重新路為三重市東西向重要聯外道路，其往東銜接重新大橋可通往三重、蘆洲地區，往西則可通往新莊，未來於光復路一段與重新路五段交界處設置有捷運先嗇宮站。

變更範圍包括三重市二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號等二筆土地，面積合計 6,990 平方公尺(約 2,114 坪)。土地所有權均屬華王電機工業股份有限公司所有，已取得該所有權人之土地使用同意書。

六、發展構想

(一) 規劃原則

1.本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範中應辦理捐贈回饋內容，進行變更後回饋比例分析如下：

(1) 依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，工業區變更需依本規範所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣(市)政府或(鎮、市)公所為原則；該可供建築用地，現況無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算。

(2) 扣除前項計算所得之捐贈土地面積(15%)後，剩餘土地中應再提供 30%作為公共設施用地。

(3) 本案前述捐地擬以代金買回，故本案實際可供建築計畫區面積為扣除前述公共設施用地後之土地面積，經計算後可建築土地比例不得超過計畫總面積 74.5%。

(二) 規劃構想

1.因應當地交通路網完整性不足，增設道路用地，以健全交通網絡集都市防災機能。

2.配合當地停車位缺乏及商業區開發所需，劃設廣停用地。

3.可建地集中配置於基地東南側，靠近未來捷運場站位置。

七、計畫內容

（一）計畫年期

本計畫之計畫年期預定為民國 97 年。

（二）土地使用計畫

依據上述規劃原則，並參考「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定計算各項用地面積，而主要規劃內容如下：

1.商業區

劃設商業區一處，面積為 5207.55 平方公尺（含捐地買回部分），佔基地總面積 74.5%。

2.廣場兼停車場用地

共劃設兩處廣場兼停車場用地，包括基地西側與囊底路交界處、基地北側與既有工業區交界處，合計面積為 1184.97 平方公尺，佔總面積 16.94%。

3.道路用地

劃設東西向六公尺道路連接光復路與西側之囊底路，增加停車場空間及基地對外交通之方便性，面積為 595.63 平方公尺，佔基地總面積 8.52%。

詳圖一 擬定三重都市計畫（光復路一段西側商業區）細部計畫示意圖。

表一 土地使用計畫明細表

項目		主要計畫	細部計畫	
		面積 (m ²)	面積 (m ²)	比例(%)
商業區		6990	5208	74.50
公共設施用地	廣場兼停車場用地	-	1186	16.97
	道路用地		596	8.53
	小計		1782	25.50
合計		6990	6990	100.00

註:表列面積僅供參考，實際仍應依地籍分割結果為準

(三) 事業暨財務計畫

1.開發方式

本案主要計畫變更後，應由土地權利關係人依內政部訂頒之「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擬定細部計畫（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），配置必要之公共設施用地，自行整體規劃、開發及建設。本案係採自願捐獻代金方式進行開發，相關公共設施亦由開發者自行興闢完成。

(1) 捐地部分改以代金買回。

(2) 計畫區內之必要性公共設施(道路用地、廣場兼停車場用地)，由開發人興建、管理及維護，土地所有權仍屬原土地所有權人。

(3) 本案之樁位測定費及商業區之開發建設費用均由開發者自行負擔。

2.回饋計畫

(1) 捐獻代金

本計畫為工業區變更為商業區，依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定計算，本計畫屬第一級，應捐贈 15%可建築用地(商業區)面積 1048.5 平方公尺予地方政府。

另依審議規範規定，自願捐贈之建築用地，經由地方政府同意，可改以自願捐贈代金折算。本計畫考量基地使用完整，初步擬採折算代金方式繳交。代金應依變更後第一次調整之公告現值加四成計收。

(2) 留設公共設施用地並負責開闢

本計畫公共設施為道路用地、廣場兼停車場用地，面積 1782.45 平方公尺，依其規定均由開發者興建、管理及維護，且產權仍屬開發者。

表二 擬定三重都市計畫(光復路一段西側商業區)細部計畫回饋計畫表

土地使用項目			面積（m ² ）	比例	備註
土 地 使 用 分 區	商業區	無償取回	4159.05	59.5%	本計畫由地主取得商業區可建築用地
		捐地	1048.5	15.0%	改以折算代金捐贈予地方政府， 代金應依變更後第一次調整之公告現值 加四成計收。
	小計		5207.55	74.5%	
公 共 設 施 用 地	停車場、道路與廣 場用地		1782.45	25.5%	由開發者自行興建、管理及維護，且產權 仍屬原土地所有權人
合 計			6990.00	100.0%	

註：捐贈範圍及面積應依核定圖及地政機關鑑界成果為準。

3.經費預估

本計畫總開發經費預計 15.57 億元，其來源如下：

(1) 銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。

(2) 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

表三 擬定三重都市計畫(光復路一段西側商業區)細部計畫財務計畫表

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	備註
		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			經費 來源
商業 區	0.699	-	-	-	-	✓	54752	91032	9929	155713	開發 人	民國 97 年	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。

(四) 土地使用分區管制要點

1.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規定訂定之。

2.本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：

(1)商業區。

(2)公共設施用地。

①廣場兼停車場用地

②道路用地

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。

3.發展強度

(1) 商業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 80%。

②容積率不得大於 440%。

(2) 廣場兼停車場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%。

4.容積獎勵

(1)有關設置公共開放空間獎勵部分依「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」規定辦理。

(2)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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。

①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。

②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。

(3)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(4)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。

①捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。

②捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。

③捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵。

①所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。

②所捐贈之土地不得計入法定空地。

表六 獎勵標準

捐 贈 項 目	捐 贈 最 小 規 模	獎勵樓地板面積
---------	-------------	---------

鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。 2 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3 應興闢完成。	捐贈土地面積× 容積率×一五〇%
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1 面積三〇〇平方公尺以上。 2 基地面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 3 無須興闢。 4 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積× 容積率×一五〇%

③上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經縣府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照。

(5)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%，惟距捷運車站用地周邊 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。

5.商業區得利用面前既有道路及 6 公尺計畫道路指定建築線。

6.其他未規定事項，悉依相關法令規定辦理。

八、公民或團體所提意見：無。

九、本案縣都委會專案小組審查意見

(一) 94.12.22 第一次專案小組審查意見

請規劃單位依下列七點意見補充說明資料後，續提下次會審議：

1.有關『李武靖依申請「變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）辦理情形檢核表」』請依下列事項續為辦理或補充資料：

(1) 工業區變更之基本要件

①檢核事項（一）之檢核情形說明欄修正為「同意」。

②檢核事項（一）至（三），請勞工局及建設局於本案提送縣大會審議前提出具體意見。

③本案註銷工廠登記之證明文件與勞資糾紛處理情形，請建設局與勞工局於本案提請縣都委會大會審議前協助檢核。

④檢核事項（五）與（六），請申請人行文環保局提供工廠製程文件與土壤無污染證明，俾認定是否屬「開發行為應實施環境影響評估

細目及範圍認定標準」所公告之金屬表面處理工業之範疇，以確認本案是否需進行環境影響評估。

- 2.請規劃單位針對基地所在街廓（中興北街、重新路、光復路一段、光復路一段十二巷所圍街廓）之使用狀況及其週遭地區交通動線作整體性考量，據以檢討交通動線規劃與公共設施配置，並加強說明開發後之效益，重新研提配置構想，諸如將新設道路移至基地南側與囊底路銜接之可能性、目前所規劃廣停用地之區位及其出入口與新設巷道之動線規劃是否妥善。
- 3.有關本案交通改善措施，建議參酌過去工業區變更相關案例，請交通局與規劃單位進一步協調，並由規劃單位研擬改善計畫或提出具體內容，茲以納入協議書敘明。
- 4.請規劃單位依交通局所提之交通影響評估意見修正。
- 5.本案基地之建築空間使用顯示住宅使用之樓地板面積比例甚高，爰此，本案是否需全部變更為商業區使用，抑或部分變更為商業區、部分變更為住宅區即可。
- 6.請補充本案鄰近地區之土地使用現況及相關地籍圖資料。
- 7.請三重市公所針對本案表示意見。

（二）95.03.30 第二次專案小組審查意見

- 1.交評報告書第3-15頁，機車之運具乘載率較不合理，請重新檢討評估，此外請統一以旅行速率來預測道路服務水準。
- 2.請依都市計畫工業區檢討審議規範八、配合事項(三)規定設置汽機車停車位。
- 3.本案開發量體涉及商場、餐廳、辦公室和集合住宅，請重新評估計程車臨停需求，且其臨停地點之規劃不得佔用市區道路。
- 4.請規劃單位依上開三點意見修正交評報告後，再報本府交通局審查。
- 5.本案位屬頂崁工業區內土地，其係為一範圍完整之工業區，本案將其中一小塊基地變更為商業區是否合理？另外，請就刻正辦理之三重二通（草案）土管所規定相關捷運車站週邊300公尺內得變更為商業區之內容、頂崁工業區於台北縣未來之發展定位、三重地區既有商業區發展等方面進一步說明，並應加強述明本案變更為商業區之理由。
- 6.請說明光復路上人行道及騎樓現況，以作為退縮規定管制之參考。
- 7.請規劃單位與開發者再檢討建築配置及停車場出入口設置之合理性。
- 8.本個案變更相關核可認定之公文與同意函、公展主細計畫圖等資料於下次開會前送交小組委員，俾供審議參考。

- 9.請評估週邊公共設施現況及本案變更後對其所衍生之影響與因應對策。
- 10.本案是否應進行環境影響評估之認定，請環保局於本案提送縣都委會大會審議前完成。
- 11.請作業單位協助釐清本縣工業區變更之容積獎勵是否有一致性之規定，以為審議參考。
- 12.請規劃單位與作業單位先行討論土管內容後，於下次小組會議提出說明。

(三) 95.05.03 第三次專案小組審查意見

- 1.有關三重市頂崁工業區之發展定位與本案所在街廓之整體性構想，請於下次會中提出說明。
- 2.有關本案容積率是否適用「都市計畫法台灣省施行細則」第34條規定，請作業單位釐清後，再提會討論。
- 3.請依「都市計畫細部計畫審議原則」第14和15點規定，研擬都市設計準則，及依第16點規定於土管要點中增加退縮建築之規定。
- 4.有關本案所劃設公共設施用地之項目與區位，請規劃單位與縣政府、三重市公所討論確認後，提下次會說明。
- 5.請規劃單位針對容積率440%與依容積獎勵規定增加一倍(880%)二種情況，研提建築配置說明，並進一步研析高層建築與地面層開放空間之相對關係，以及建蔽率是否應依照容積率之遞增而遞減？提下次會說明
- 6.請地政局考量是否應將容積率增加一倍後對地價之影響納入變更回饋計算之考量因素，並反應在回饋負擔之比例上。
- 7.計畫書中所引用之任何統計資料，應予定期更新。
- 8.除上述七點外，本案之土管要點、容積獎勵續提下次會討論。

(四) 95.05.17 第四次專案小組審查意見

- 1.請依交通局意見修正交評報告書後，再送請交通局審核。
- 2.鑑於本案週邊以工業使用為較多數，並配合未來本計畫區開發後商業活動人口增加，爰將公共設施用地調整為公園兼兒童遊樂場用地，並應規定綠覆率不得低於50%，以較符合使用者需求。（詳圖二 依專案小組審查意見修正之細部計畫示意圖）
- 3.本案變更後基準容積率比照現行三重都市計畫商業區容積率為440%，

	<p>惟總獎勵容積依與會之申請人代表同意應以不超過基地面積乘以法定容積率之60%為限。</p> <p>4.本案應依「建築技術規則」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、本案開發衍生之交通量，以及本府交通局審查意見等相關規定，留設停車空間，且前開停車空間之留設不得據以要求容積獎勵。</p> <p>5.刪除本案土管有關捐贈可建築用地作為公共設施得予增加容積之規定。</p> <p>6.本案土管要點應增列都市設計之相關規定，且併同都市計畫細部計畫審議原則檢核表提作業單位審核。</p> <p>7.公展期間人民團體陳情案審查意見詳附表一。</p> <p>十、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
初審意見	<p>本案業經本會專案小組（召集人:卓委員輝華）分別於 94.12.22、95.03.30、95.05.03、95.05.17 召開四次會議審議完竣，並獲致具體審查意見（詳說明九），除建議細部計畫案名修正為「擬定三重都市計畫（光復路一段西側商業區）（二重埔段五谷王小段 46-41、46-42 地號）細部計畫」外，其餘照專案小組審查意見通過。</p>
決議	<p>除下列二點外，餘依專案小組審查意見通過。</p> <p>一、計畫名稱修正為「擬定三重都市計畫（光復路一段西側商業區）（二重埔段五谷王小段 46-41、46-42 地號）細部計畫」，以茲明確。</p> <p>二、有關協議書內容授權由作業單位與開發單位協議，並提專案小組確認後，依行政程序報核。協議書內容並應納入計畫書附錄，以為執行之依據。</p>

--	--