

台北縣都市計畫委員會第 357 次會議紀錄

一、時間：95 年 9 月 7 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 356 次會議紀錄：

決議：第一案變更新莊（含副都市中心地區）都市計畫（部分農業區、第二種商業區、住宅區、保護區、道路用地及溝渠用地為捷運系統用地）（配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫）案決議：『三、……為高速公路用地兼供捷運系統使用』之變更案，另考量增列變更案均為係高速公路用地，爰不須重行公展（詳表一增 4 與增 5 及附件二）。』修正為：『……為高速公路用地兼供捷運系統使用』之變更案，配合現行計畫與新莊都市計畫第二次通盤檢討展套繪疑義成果，查明並修正本案「變 7、變 9、增五」之變更內容。變 7 原計畫內容修正為「農業區、高速公路用地」，新計畫內容修正為「捷運系統用地」。變 9 原計畫內容修正為「農業區、高速公路用地」，新計畫內容修正為「捷運系統用地」。增 5 原計畫內容修正為「農業區、高速公路用地」，新計畫內容修正為「高速公路用地兼供捷運系統使用、道路（園道）。為統一書寫變更內容，有關用地兼供捷運系統使用，皆修正為「兼供捷運系統使用。」另考量增列變更案用地均係現況高速公路及連接道路使用之公有土地，爰不須重行公展』。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)、變更汐止都市計畫（部分農業區為下水道用地「兼供道路使用」）案。

(二)、變更汐止都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、商業區）（汐止市社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地）案。

(三)、擬定汐止都市計畫（部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區）（社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地）細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、散會：中午 11 時 20 分。

案由	變更汐止都市計畫（部分農業區為下水道用地（兼供道路使用））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：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>橫科溪全長近 2,630 公尺，於基隆河支流大坑溪約 0k+770 處由右岸匯入，下游人口密集之都市計畫區部分區域低於大坑溪與基隆河會合處之十年重現洪水水位，沿岸既設擋牆保護頻率不足十年，加之河道蜿蜒，住宅緊臨河道且淤積嚴重，每遇豪雨則易溢頂。</p> <p>為有效解決水患，考量全河道加高擋牆之困難性與對環境造成之衝擊，並為避免全流域逕流量以抽水站抽排之高成本及高風險，經研討協商決議採用壓力排水工程（隧道）方式解決本區之洪患。</p> <p>鑒於部分用地屬都市計畫範圍，為使工程得以順利推展，並能合法取得用地，故需將部分地區變更為河川用地供本工程未來計畫使用。</p> <p>五、變更理由：配合「基隆河整體治理計畫（前期計畫）」所需用地變更，以減輕洪患，保護沿岸居民生命財產安全。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>申請變更位置位於汐止都市計畫區內之橫科溪壓力排水工程北口。（變更位置詳如圖一）</p> <p>七、變更內容：</p> <p>配合橫科溪壓力排水工程，變更部分農業區為下水道用地（兼供道路使用），面積 0.062 公頃。（詳后附變更內容綜理表及變更內容示意圖）。</p> <p>八、事業及財務計畫：</p> <p>本次基隆河整體治理計畫（前期計畫）-橫科溪壓力排水工程都市計畫變更所需經費計新台幣五百三十五萬元，其財源籌措由中央之基隆河整體治理計畫（前期計畫）全額補助。</p> <p>九、辦理經過：</p> <p>（一）本計畫前於 95 年 7 月 10 日起辦理草案公開展覽 30 天（刊登於 95 年 7 月 10 日、7 月 11 日、7 月 12 日民眾日報），並於 95 年 7 月 28 日假汐止市公所舉辦說明會，公開展覽期間未收到人民或團體陳情意見。</p> <p>十、全案核符法定程序，提請大會公決。</p>		
決議	<p>本案除下列各點外，餘均照案通過。</p> <p>一、請作業單位參照現行都市計畫內容，確認變更分區名稱應否為「下水道用地」。</p> <p>二、表列變更面積請計算至小數點後四位為止。</p>		

變更汐止都市計畫（部分農業區為下水道用地(兼供道路使用)）變更內容綜理表

編號	位置	變更內容			變更理由	本縣都委會決議
		原計畫	新計畫	面積(公頃)		
一	「基隆河整體治理計畫(前期計畫)－橫科溪壓力排水工程」	農業區	下水道用地 (兼供道路使用)	0.0620	配合將治理計畫所需用地範圍內之土地變更為下水道用地(兼供道路使用)	照案通過
註：1. 變更範圍及面積應以後附地籍資料標註部分並依地政機關實際分割為準。						
2. 本計畫未敘明變更部分，均以原計畫為準。						

案由	變更汐止都市計畫（部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區）（社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地）主要計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：蔡雪美</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本計畫區位於汐止北社后地區之東南側，計畫面積 1.6410 公頃，屬汐止都市計畫之乙種工業區，原為高興紡織股份有限公司單獨使用，原廠已於民國 78 年間拆除，目前並無其他使用，四周為住宅區所包圍，同時西北側與文小、機關用地、市場等用地相鄰，土地使用的不相容性，影響居住品質、公共衛生及公共安全，近年來環保意識抬頭，工業生產對環境之不良影響，常招致附近居民之抗議，在第二次通盤檢討中已將本計畫調整為非工業使用，但因計畫的程序問題而無順利達成調整的目的，遂本計畫係在通盤檢討的精神下提案，其目的即為解決目前土地使用之不相容性並改善未來地區商業區的發展需求的問題，以提高土地使用效率、促進地方繁榮，並增進居民生活之方便性與舒適性。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>（一）減少都市發展的衝突性及增進土地利用的合理性。</p> <p>（二）工業使用已不符合基地周邊整體發展，地區環境亟待配合都市更新以調整土地使用，以活化都市機能、創造地區發展。</p> <p>（三）本基地被住宅區所包圍、原有廠房閒置已久且受到周圍住商使用對土地需求的增加，因此必須轉變原有土地使用性質。</p> <p>（四）本案開發後對既有非工業使用的土地將有更佳的利用，透過本計畫提升周邊的都市服務機能。</p> <p>（五）配合法令規定提供一定比例的公共設施，改善地區服務機能，滿足地區人民需要。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>（一）變更位置</p> <p>本基地本計畫區的計畫範圍，係位於汐止都市計畫（北社后地區）東南側之工業區。（詳圖一）</p> <p>（二）變更範圍</p>		

計畫區範圍包括台北縣汐止市社后段社后頂小段80-2地號等13筆工業區土地全部範圍，申請變更面積為1.6410公頃。(詳圖二)

七、變更內容：

土地使用為乙種工業區變更為商業區、第二種住宅區兩種分區，其變更內容詳表一。

八、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫開發主體將由申請單位蔡雪美等13人辦理本計畫之各項開發事宜。

(二)開發方式

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

(三)實施進度及經費

實施進度方面，本計畫應於變更都市計畫發布實施後兩年內提出建照申請，並於五年內完成開發，未依計畫書規定事項辦理者，都市計畫主管機關得依法定程序變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

實施經費方面，本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更後之樁位測定費及各項公共設施用地之興闢、管理與維護費用，均由開發者自行負擔，公共設施用地產權捐贈與台北縣政府。(詳表二)

九、辦理經過：

(一)計畫草案自94年9月16日起辦理第一次公開展覽30日，並於94年9月30日於汐止市公所舉辦第一次公開展覽說明會(公展期間接獲人民陳情意見1件)。本案於95年2月17日辦理第二次公開展覽30日，於民國95年3月10日於汐止市公所舉辦第二次公開展覽說明會(公展期間接獲人民陳情意見3件)。

(二)94年11月9日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

- 1.計畫區西側二處零星工業區目前無建築線且無法單獨建築，因此計畫範圍應納入周邊二處零星工業區以為完整，並請開發者提供之前與地主協調過程相關資料，並研議既不損及該地主權益且對整體環境效益較佳之開發方案供委員會審議；另建議將計畫區南側住宅區(現作

圍，至於提供方式由開發者研提並於下次會議討論。

2. 依開發者規劃將公園用地多目標作立體停車場使用，因涉及將來經營管理維護、及捐贈費用負擔等相關事宜，可能會造成權責的複雜化，建議開發者重新規劃，將問題單純化處理。另外公園用地劃設理由及依通盤檢討規定檢核結果、及其區位與周遭人行系統串連情形請併納入規劃檢討再詳予說明。
3. 因高強度商業區可能衝擊鄰近住宅區之住家安寧，請開發者依主要計畫詳予分析變更為商業區理由及該商業區合理開發規模。
4. 基地進出道路配置與外部現有道路系統銜接不佳，請開發者重新修正檢討。
5. 修正後計畫範圍、內容均與原公開展覽有較大差異，為顧及相關人民權益，應重行補辦公開展覽。

(三)94 年 12 月 20 日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 申請單位考量基地區位條件而自願提供基地南側之住宅區用地(產權為申請單位所有)，以增加基地進出康寧街之通道部分，因非屬本次都市計畫變更範圍，計畫書圖應予更正；惟申請單位自願提供該住宅區用地作通道使用，應於協議書載明，納入細部計畫內容。
2. 依申請單位所提資料，住宅區與商業區均僅一條計畫道路進出，請申請單位考量基地區位條件及商業使用量體合理性，研提合理可行規劃方案供委員會討論。
3. 為避免車輛進出住宅區地下停車場造成外部性交通衝擊，應增加基地南側臨康寧街處地下停車場進出坡道之平面等候空間；另商業區與住宅區車輛之進出動線請補充說明。
4. 建議於住宅區與商業區中間留設人行通道，以貫通公園與基地西側住宅區。
5. 請申請單位與本府交通局及作業單位先行溝通聯繫，再排提下次專案小組會議討論。

(四)95 年 1 月 20 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會，結論如下：

1. 容積移轉刪除，其他容積獎勵同意使用，停車空間、開放空間及公益設施。
2. 比照近期類似案件通過之最高容積獎勵上限，並依相關

規定辦理。

3. 為維持原計畫居住品質，請限制商業區不允使用之行業。
 4. 建築退縮〈一〉住宅區 4m，〈二〉商業區 6m，〈三〉住宅區與商業區鄰接各退 3m 供公眾步行使用。
 5. 可依程序進行第二次公開展覽。
 6. 若交通審議通過則對本次申請單位提出之配置、商業區及住宅區之比率 40%、60% 同意通過，另土地使用及開發強度同意為商業區之建蔽率 70%，容積率 320%，住宅區之建蔽率 50%，容積率 240%，公園建蔽率 15%，容積率 30%，並請明訂於土地管制要點中。
 7. 連接康寧街之住宅用地應作通道使用，但產權仍為開發者所有。
- (五)95 年 4 月 21 日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：
1. 請申請單位依各委員及列席單位意見因應處理。
 2. 依上次專案小組會議及申請單位說明，同意本案提供之公共設施用地為「公園」及「道路」用地。
 3. 商業區開發規模及其衍生之交通衝擊部分，請申請單位再與本府交通主管單位協調，並取得交通主管單位之認可文件後，再予排會以利審議。
 4. 請申請單位考量限制高強度使用行業進駐本案商業區土地，以減低對周遭交通及鄰近住宅區之干擾，並納入土地使用分區管制要點。
 5. 有關都市防災相關課題請加會消防局表示意見。
 6. 有關容積獎勵之項目應於土管要點明確載明除開放空間獎勵、提供公益性設施、及增設停車空間獎勵外，不得依其他法令申請任何容積獎勵；且上開三項容積獎勵增加之總容積，亦以不超過基地面積乘以容積率之 30% 為限。
- (六)95 年 8 月 7 日進行本案縣都委會專案小組第五次研商會。結論如下：
1. 請申請單位依各委員及列席單位意見詳予因應並修正計畫內容。
 2. 土管要點修正對照表及二次公展期間人民陳情意見綜理表決議情形詳后附件。
 3. 請申請單位將本案承諾辦理事項，逐項列表載明，並納

入細部計畫書附件。

4. 請汐止市公所協助向當地里長說明本小組極為重視其陳情意見，並就本案交通衝擊情形多次召開會議討論。

5. 請申請單位儘速修正計畫書圖完竣，並經作業單位檢視無誤後，再排提大會審議。

十、各局室意見辦理狀況：

單位	意見內容	辦理情形
交通局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃單位已修正初審相關問題。後續請依據院頒「改善停車問題方案」之規定中之計畫區內服務人口或使用車輛預估數之 0.2 倍設置停車空間部分一併提出具體說明。(第一次) 2. 本次簡報資料與申請單位所送交通衝擊影響評估內容並不一致，請檢視修正。(第二次) 3. 本案開發後產生之交通量鄰近道路能否負荷乙節，需俟都市設計審議區域交通改善計畫時再予審查。(第二次) 4. 本案俟交通審查結果修正完成後，經交通局認可後再提小組續審。(第三次) 5. 基地南側住宅區供作車行通道，對康寧街交通衝擊為何？設若該住宅區供作車行通道對整體交通改善有正面效益，亦請規劃單位就該用地如何提供一併提出說明。(第三次) 6. 本案之交通情境分析，規劃單位已於會前先就各項情境與本局進行溝通，但本局僅針對各情境合理性進行討論。(第四次) 7. 請規劃單位於會後針對相關意見進行修改後，重新發文檢送「交通衝擊評估」報告書，本局將協助認定合理之開發情境。(第四次) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。有關修正後交通衝擊報告書，團隊已與交通局進行討論後再行提送。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理，有關本案交評部分，已由交通顧問分就相關內容與交通局進行討論，並經三次討論後已獲得共識。 5. 基地南側住宅區供作車行通道，可以提供基地另一紓解通道，可降低基地車輛進出過度集中於湖前街 31 巷及湖前街，另外亦可降低對湖前街/康寧街的交通衝擊，因此對於整體交通改善有正面效益，惟為避免進出車輛過度干擾康寧街，本車道將規劃採右進右出，以避免左轉所造成對後續車輛行進之影響。 6. 遵照辦理。 7. 遵照辦理。
城鄉局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經分會府內相關單位意 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。

		<p>見，彙整於檢核表內並簽准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理，符合都市計畫法相關規定。(第一次)</p> <p>2. 有關回饋計畫採捐贈可建築用地方式乙節，建議開發者考量改採代金方式。(第一次)</p> <p>3. 請就擬申請之容積獎勵項目提出具體說明，並納入細部計畫土管要點。(第二次)</p> <p>4. 請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。(第二次)</p> <p>5. 申請變更為「第二種住宅區」及「商業區」部分，其建蔽率及容積率請依「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)」規定修正。(第二次)</p> <p>6. 依土管要點規定退縮之面積，原則上不得計入開放空間容積獎勵計算。(第二次)</p> <p>7. 本案細部計畫配置「公園用地」是否妥適？或設置「廣(停)用地」較適合商業區之使用性質？請分析說明。(第三次)</p> <p>8. 請規劃單位就本案住宅區、商業區開放空間之配置提出整體計畫，將內道路系統、退縮及人行步道系統，於土管要點中明確訂定。(第三次)</p> <p>9. 請規劃單位依現行法令及基地條件，分就住宅區及商業區正面列舉容許使用組別。(第三次)</p> <p>10. 考量基地現況為停車場供附近居民停車使用，負擔外部停車需求，原則同意依「臺北縣</p>	<p>2. 遵照辦理。捐地部分開發單位原則同意購回。</p> <p>3. 遵照辦理，本案土地使用管制要點之修正，依照汐止都市計畫第二次通盤檢討內容進行檢討，其修正後內容，請參閱本次提送會議資料附件六所示。</p> <p>4. 遵照辦理，相關停車預估數之內容及推算模式，請參閱本次提送會議資料附件一所示。</p> <p>5. 遵照辦理。本案變更後之「第二種住宅區」及「商業區」，其建蔽率及容積率已依照汐止都市計畫第二次通盤檢討內容進行修正後內容，請參閱本次提送會議資料附件六所示。</p> <p>6. 遵照辦理，納入土地使用管制要點修正，詳附件六所示。</p> <p>7. 遵照辦理，依本案針對汐止市都市計畫開放空間之需求檢討，汐止對於公園之需求較為迫切，且廣(停)用地尚會牽涉興建管理營運等課題，因此建議留設「公園用地」。</p> <p>8. 遵照辦理，相關退縮規定詳列於土管要點第十條都市設計管制及第十一、二條規定。</p> <p>9. 本計畫之使用項目符合現行都市計畫法台灣省施行細則之住宅區與商業區使用規定，考量使用的彈性請</p>
--	--	---	---

		<p>建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。惟因基地條件及區位限制，刪除得依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定增加興建樓地板面積乙項規定。另總容積獎勵上限依相關案例規定，不得超過法定容積之30%。(第三次)</p> <p>11. 本案主要計畫案名建議改為「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)主要計畫」；細部計畫案名改為「擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)細部計畫」。(第四次)</p> <p>12. 請申請單位就基地南側住宅區供作車行通道使用之用地(產權仍為申請單位所有)如何提供提出說明。(第四次)</p> <p>13. 土管要點第9點建議修正為：「本計畫區建築基地『僅限於』符合下列規定時，…」。(第五次)</p>	<p>准依據既有法令訂定。</p> <p>10. 遵照辦理，刪除部分獎勵條文，並明列「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定。</p> <p>11. 遵照辦理。</p> <p>12. 該筆地號將無條件供民眾通行，相關內容並載明於協議書內。</p> <p>13. 列入參考。</p>
	環保局	請確認本計畫是否為基隆河水源水質保護區範圍。(第一次)	查詢結果本區非屬基隆河水源水質保護區範圍，請參閱附件五之附錄6所示。
	勞工局	本計畫目前已無工廠，無輔導工廠員工轉業問題。(第一次)	遵照辦理。
	地政局	針對本案依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」許可條件計算之V2/V1之等級為第一級，惟試算之LP1(工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值)、LP2(申請變更工業區土地近三年平均公	經開發單位依據貴府簽辦本案(第一次專案小組前)辦理情形檢核表內地政局推估變更後價格(變更為住宅區後發展價值為36267元，變更為商業區後發展價值為

決議		告土地現值)兩者均屬偏低,請規劃單位重新試算。(第四次)	47500 元)計算土地捐贈比例後,其 V2/V1 住宅區為 139%(屬第一級,回饋 10%),商業區 182%(屬第一級,回饋 15%),並無影響本案土地捐贈之比例。
	消防局	請開發單位針對防災動線圖確實依據內政部函頒之「劃設防車輛救災活動空間指導原則」規定劃設後,再逕洽本局審查。(第五次)	相關「劃設道路車輛救災活動空間指導原則」將於未來進行都市設計審議時,依法提送;另相關都市防災內容,請參閱本案細部計畫書 P.7-3~7.5 第柒章實質計畫第四節都市防災計畫以及 P.7-8、P.7-9 頁之圖 7-3~7-4 所示。
	十一、以上內容,提請大會決議。		
	照案通過		

變更汐止都市計畫（部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區）（社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地）主要計畫變更內容綜理表

變更位置	變更內容				變更內容	縣都委會 大會決議
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
汐止市社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆	乙種工業區	1.6410	商業區 第二種住宅區	0.6564 0.9846	1. 避免工業活動對既有住宅區及學校之影響。且計畫區作工業生產不符經濟效益。 2. 都市計畫區內商業區面積嚴重不足，汐止都市計畫區內商業區之設置標準約為 55.65 公頃，而依據第二次通盤檢討都市計畫區之商業區計畫面積為 17.17 公頃，遠低於商業區之設置標準。 3. 住宅區依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八條第二款規定，汐止市住宅區面積約有 260 公頃，目前住宅區面積僅劃設 208.04 公頃，規模尚可增加。 4. 健全都市發展結構、符合社區居民需求。改變傳統商業區沿線發展之型態。	照案通過
合計	-	1.6410	-	1.6410		

案由	擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區)(社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 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	<p>一、擬定機關：臺北縣政府 二、申請單位：蔡雪美 三、法令依據： 都市計畫法第 24 條。 四、計畫緣起：</p> <p>本計畫區即為位於汐止北社后地區之東南側，計畫面積 1.6410 公頃，屬汐止都市計畫之乙種工業區，原為高興紡織股份有限公司單獨使用，原廠已於民國 78 年間拆除，目前並無其他使用，四周為住宅區所包圍，同時西北側與文小、機關用地、市場等用地相鄰，土地使用的不相容性，影響居住品質、公共衛生及公共安全，近年來環保意識抬頭，工業生產對環境之不良影響，常招致附近居民之抗議，在第二次通盤檢討中已將本計畫調整為非工業使用，但因計畫的程序問題而無順利達成調整的目的。</p> <p>本計畫配合都市發展趨勢以及援依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，申請主要計畫乙種工業區變更為商業區、住宅區使用，並配合變更內容擬定汐止都市計畫（部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區）（社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地）細部計畫。</p> <p>五、擬定計畫理由：</p> <p>(一)為因應產業結構轉變及市場需求趨勢，促進閒置工業用地再利用，形塑地區發展，以提供地區優質商業環境，於 94.07.01 經縣府同意本案依經濟發展之需要申請都市計畫變更。</p> <p>(二)本案之主要計畫係依據「變更汐止都市計畫（部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區）（社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地）主要計畫案」計畫書中規定有關變更為第二種住宅區及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，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> <p>六、計畫位置及範圍：</p> <p>本計畫區的規劃範圍，係位於汐止擴大都市計畫(北社后地區)東南側之工業區，(計畫區位置詳圖 3-1 基地位置圖)，計畫區擬定細部計畫範圍包括臺北縣汐止市社后段社后頂小段 80-2 地號等全部 13 筆工業區土地，申請變更之面積為 1.6410 公頃（詳圖一）</p> <p>七、計畫年期、計畫人口與密度</p> <p>(一)本擬定細部計畫區開發之計畫目標年為民國 99 年。</p> <p>(二)本擬定範圍之計畫人口為 501 人，居住密度 306 人/公頃。</p>		

八、擬定計畫內容：

詳細擬定內容詳如表一、圖二。

- (一)商業區：商業區位於計畫區北側，北臨 10 公尺道路，面積 4890.18 平方公尺（包含自願捐贈可建土地 984.60 平方公尺），佔全計畫區 29.8%。
- (二)住宅區：住宅區位於計畫區南邊，東側臨 8 公尺道路，面積 7,187.58 平方公尺，（包含自願捐贈可建土地 984.60 平方公尺），住宅區佔全計畫區 43.8%。
- (三)道路用地：主要作為計畫區內聯絡道路，面積合計 2,077.42 平方公尺，佔 12.66%。
- (四)公園用地：主要位於計畫區東北側，土地面積 2,254.82 平方公尺，佔全計畫區 13.74%。

九、事業及財務計畫：

(一)開發主體

本計畫開發主體將由申請單位蔡雪美等 13 人辦理本計畫之各項開發事宜。

(二)開發方式

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

(三)開發期限

本計畫開發期程應依下列規定辦理：

- 1. 本計畫發布實施後兩年內應提出商業區開發建築之建造執照申請。違反者，公共設施仍維持公共設施使用，並得第二種商業區變更恢復為原計畫分區。
- 2. 本計畫發布實施後五年內應取得商業區開發建築使用執照並完成公共設施工程建設。違反者，捐獻代金不予發還，商業區建造執照予以廢止。

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

(四)財務計畫

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更後之樁位測定費及各項公共設施用地之興闢、管理與維護費用，均由開發者自行負擔，公共設施用地產權捐贈與台北縣政府。（詳表二）

十、回饋計畫

(一)捐獻代金

本計畫為工業區變更為商業區及第二種住宅區，經計算屬第一級回饋標準，應捐贈 15%可建築用地(商業區)及 10%可建築用地(住宅區)予地方政府。另依審議規範規定捐贈之可建築用地，

本計畫擬採折算代金方式繳交，繳交金額依變更後實際公告土地現值加四成折算。

(二)捐贈土地

計畫區全區劃設 26.4%土地作為道路用地、公園用地，由開發業者興闢完成後捐贈予臺北縣政府。

(三)公益性回饋

1. 開放空間的回饋：本計畫提供適當比例的綠地空間作為住宅區及附近居民活動使用。

2. 藝術文化的公益回饋

(1)每年提供部分的時間給予地方公益團體使用節慶廣場空間。

(2)配合節慶活動提供部分主題館優惠地方弱勢團體（如孤兒院等）來此活動。

(3)規劃設置公共藝術品融合於基地的開放空間。

3. 回饋社區計畫：商場內之停車空間應於商場離峰時段兼供附近居民停車使用並不得以營利為目的，且其管理營運辦法及回饋社區計畫未來應先送經台北縣政府審核後始得營運。

十一、土地使用分區管制要點：詳表三。

十二、協議書：詳后附件。

十三、辦理經過

(一)計畫草案自 94 年 9 月 16 日起辦理第一次公開展覽 30 日，並於 94 年 9 月 30 日於汐止市公所舉辦第一次公開展覽說明會。本案於 95 年 2 月 17 日辦理第二次公開展覽 30 日，於民國 95 年 3 月 10 日於汐止市公所舉辦第二次公開展覽說明會。

(二)94 年 11 月 9 日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：

1. 計畫區西側二處零星工業區目前無建築線且無法單獨建築，因此計畫範圍應納入周邊二處零星工業區以為完整，並請開發者提供之前與地主協調過程相關資料，並研議既不損及該地主權益且對整體環境效益較佳之開發方案供委員會審議；另建議將計畫區南側住宅區（現作道路使用部分，產權同屬開發者所有）一併納入變更範圍，至於提供方式由開發者研提並於下次會議討論。

2. 依開發者規劃將公園用地多目標作立體停車場使用，因涉及將來經營管理維護、及捐贈費用負擔等相關事宜，可能會造成權責的複雜化，建議開發者重新規劃，將問題單純化處理。另外公園用地劃設理由及依通盤檢討規定檢核結果、及其區位與周遭人行系統串連情形請併納入規劃檢討再詳予說明。

3. 因高強度商業區可能衝擊鄰近住宅區之住家安寧，請開發者依主要計畫詳予分析變更為商業區理由及該商業區合理開發規模。

4. 基地進出道路配置與外部現有道路系統銜接不佳，請開發者重新修正檢討。
5. 修正後計畫範圍、內容均與原公開展覽有較大差異，為顧及相關人民權益，應重行補辦公開展覽。

(三)94 年 12 月 20 日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 申請單位考量基地區位條件而自願提供基地南側之住宅區用地(產權為申請單位所有)，以增加基地進出康寧街之通道部分，因非屬本次都市計畫變更範圍，計畫書圖應予更正；惟申請單位自願提供該住宅區用地作通道使用，應於協議書載明，納入細部計畫內容。
2. 依申請單位所提資料，住宅區與商業區均僅一條計畫道路進出，請申請單位考量基地區位條件及商業使用量體合理性，研提合理可行規劃方案供委員會討論。
3. 為避免車輛進出住宅區地下停車場造成外部性交通衝擊，應增加基地南側臨康寧街處地下停車場進出坡道之平面等候空間；另商業區與住宅區車輛之進出動線請補充說明。
4. 建議於住宅區與商業區中間留設人行通道，以貫通公園與基地西側住宅區。
5. 請申請單位與本府交通局及作業單位先行溝通聯繫，再排提下次專案小組會議討論。

(四)95 年 1 月 20 日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會，結論如下：

1. 容積移轉刪除，其他容積獎勵同意使用，停車空間、開放空間及公益設施。
2. 比照近期類似案件通過之最高容積獎勵上限，並依相關規定辦理。
3. 為維持原計畫居住品質，請限制商業區不允使用之行業。
4. 建築退縮〈一〉住宅區 4m，〈二〉商業區 6m，〈三〉住宅區與商業區鄰接各退 3m 供公眾步行使用。
5. 可依程序進行第二次公開展覽。
6. 若交通審議通過則對本次申請單位提出之配置、商業區及住宅區之比率 40%、60%同意通過，另土地使用及開發強度同意為商業區之建蔽率 70%，容積率 320%，住宅區之建蔽率 50%，容積率 240%，公園建蔽率 15%，容積率 30%，並請明訂於土地管制要點中。
7. 連接康寧街之住宅用地應作通道使用，但產權仍為開發者所有。

(五)95 年 4 月 21 日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：

1. 請申請單位依各委員及列席單位意見因應處理。

2. 依上次專案小組會議及申請單位說明，同意本案提供之公共設施用地為「公園」及「道路」用地。
 3. 商業區開發規模及其衍生之交通衝擊部分，請申請單位再與本府交通主管單位協調，並取得交通主管單位之認可文件後，再予排會以利審議。
 4. 請申請單位考量限制高強度使用行業進駐本案商業區土地，以減低對周遭交通及鄰近住宅區之干擾，並納入土地使用分區管制要點。
 5. 有關都市防災相關課題請加會消防局表示意見。
 6. 有關容積獎勵之項目應於土管要點明確載明除開放空間獎勵、提供公益性設施、及增設停車空間獎勵外，不得依其他法令申請任何容積獎勵；且上開三項容積獎勵增加之總容積，亦以不超過基地面積乘以容積率之 30% 為限。
- (六)95 年 8 月 7 日進行本案縣都委會專案小組第五次研商會。結論如下：
1. 請申請單位依各委員及列席單位意見詳予因應並修正計畫內容。
 2. 土管要點修正對照表及二次公展期間人民陳情意見綜理表決議情形詳后附件。
 3. 請申請單位將本案承諾辦理事項，逐項列表載明，並納入細部計畫書附件。
 4. 請汐止市公所協助向當地里長說明本小組極為重視其陳情意見，並就本案交通衝擊情形多次召開會議討論。
 5. 請申請單位儘速修正計畫書圖完竣，並經作業單位檢視無誤後，再排提大會審議。

十四、各局室意見辦理狀況：

單位	意見內容	辦理情形
交通局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃單位已修正初審相關問題。後續請依據院頒「改善停車問題方案」之規定中之計畫區內服務人口或使用車輛預估數之 0.2 倍設置停車空間部分一併提出具體說明。(第一次) 2. 本次簡報資料與申請單位所送交通衝擊影響評估內容並不一致，請檢視修正。(第二次) 3. 本案開發後產生之交通量鄰近道路能否負荷乙節，需俟都市設計審議區域交通改善計畫時再予審查。(第二次) 4. 本案俟交通審查結果修正完成 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。有關修正後交通衝擊報告書，團隊已與交通局進行討論後再行提送。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理，有關本案交評部分，已由交通顧問分就相關內容與交通局進行討論，並經三次討論後已獲得共識。 5. 基地南側住宅區供作車行通道，可以提供基地另一紓解通道，可降

		<p>後，經交通局認可後再提小組續審。(第三次)</p> <p>5. 基地南側住宅區供作車行通道，對康寧街交通衝擊為何？設若該住宅區供作車行通道對整體交通改善有正面效益，亦請規劃單位就該用地如何提供一併提出說明。(第三次)</p> <p>6. 本案之交通情境分析，規劃單位已於會前先就各項情境與本局進行溝通，但本局僅針對各情境合理性進行討論。(第四次)</p> <p>7. 請規劃單位於會後針對相關意見進行修改後，重新發文檢送「交通衝擊評估」報告書，本局將協助認定合理之開發情境。(第四次)</p>	<p>低基地車輛進出過度集中於湖前街 31 巷及湖前街，另外亦可降低對湖前街/康寧街的交通衝擊，因此對於整體交通改善有正面效益，惟為避免進出車輛過度干擾康寧街，本車道將規劃採右進右出，以避免左轉所造成對後續車輛行進之影響。</p> <p>6. 遵照辦理。</p> <p>7. 遵照辦理。</p>	
	城鄉局	<p>1. 本案經分會府內相關單位意見，彙整於檢核表內並簽准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理，符合都市計畫法相關規定。(第一次)</p> <p>2. 有關回饋計畫採捐贈可建築用地方式乙節，建議開發者考量改採代金方式。(第一次)</p> <p>3. 請就擬申請之容積獎勵項目提出具體說明，並納入細部計畫土管要點。(第二次)</p> <p>4. 請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。(第二次)</p> <p>5. 申請變更為「第二種住宅區」及「商業區」部分，其建蔽率及容積率請依「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)」規定修正。(第二次)</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理。捐地部分開發單位原則同意購回。</p> <p>3. 遵照辦理，本案土地使用管制要點之修正，依照汐止都市計畫第二次通盤檢討內容進行檢討，其修正後內容，請參閱本次提送會議資料附件六所示。</p> <p>4. 遵照辦理，相關停車預估數之內容及推算模式，請參閱本次提送會議資料附件一所示。</p> <p>5. 遵照辦理。本案變更後之「第二種住宅區」及「商業區」，其建蔽率及容積率已依照汐止都市計畫第二次通盤檢討內容進行修正後內容，請參閱本次提送會議資料附件六所示。</p> <p>6. 遵照辦理，納入土地使</p>	

		<p>6. 依土管要點規定退縮之面積，原則上不得計入開放空間容積獎勵計算。(第二次)</p> <p>7. 本案細部計畫配置「公園用地」是否妥適？或設置「廣(停)用地」較適合商業區之使用性質？請分析說明。(第三次)</p> <p>8. 請規劃單位就本案住宅區、商業區開放空間之配置提出整體計畫，將內道路系統、退縮及人行步道系統，於土管要點中明確訂定。(第三次)</p> <p>9. 請規劃單位依現行法令及基地條件，分就住宅區及商業區正面列舉容許使用組別。(第三次)</p> <p>10. 考量基地現況為停車場供附近居民停車使用，負擔外部停車需求，原則同意依「臺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。惟因基地條件及區位限制，刪除得依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定增加興建樓地板面積乙項規定。另總容積獎勵上限依相關案例規定，不得超過法定容積之30%。(第三次)</p> <p>11. 本案主要計畫案名建議改為「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)主要計畫」；細部計畫案名改為「擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)細部計畫」。(第四次)</p> <p>12. 請申請單位就基地南側住宅區供作車行通道使用之用地</p>	<p>用管制要點修正，詳附件六所示。</p> <p>7. 遵照辦理，依本案針對汐止市都市計畫開放空間之需求檢討，汐止對於公園之需求較為迫切，且廣(停)用地尚會牽涉興建管理營運等課題，因此建議留設「公園用地」。</p> <p>8. 遵照辦理，相關退縮規定詳列於土管要點第十條都市設計管制及第十一、二條規定。</p> <p>9. 本計畫之使用項目符合現行都市計畫法台灣省施行細則之住宅區與商業區使用規定，考量使用的彈性請准依據既有法令訂定。</p> <p>10. 遵照辦理，刪除部分獎勵條文，並明列「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定。</p> <p>11. 遵照辦理。</p> <p>12. 該筆地號將無條件供民眾通行，相關內容並載明於協議書內。</p> <p>13. 列入參考。</p>	
--	--	--	---	--

		(產權仍為申請單位所有)如何提供提出說明。(第四次) 13. 土管要點第 9 點建議修正為:「本計畫區建築基地『僅限於』符合下列規定時,…」。(第五次)	
	環保局	請確認本計畫是否為基隆河水源水質保護區範圍。(第一次)	查詢結果本區非屬基隆河水源水質保護區範圍,請參閱附件五之附錄 6 所示。
	勞工局	本計畫目前已無工廠,無輔導工廠員工轉業問題。(第一次)	遵照辦理。
	地政局	針對本案依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」許可條件計算之 V2/V1 之等級為第一級,惟試算之 LP1 (工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值)、LP2 (申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值)兩者均屬偏低,請規劃單位重新試算。(第四次)	經開發單位依據 貴府簽辦本案(第一次專案小組前)辦理情形檢核表內地政局推估變更後價格(變更為住宅區後發展價值為 36,267 元,變更為商業區後發展價值為 47,500 元)計算土地捐贈比例後,其 V2/V1 住宅區為 139%(屬第一級,回饋 10%),商業區 182%(屬第一級,回饋 15%),並無影響本案土地捐贈之比例。
	消防局	請開發單位針對防災動線圖確實依據內政部函頒之「劃設防車輛救災活動空間指導原則」規定劃設後,再逕洽本局審查。(第五次)	相關「劃設道路車輛救災活動空間指導原則」將於未來進行都市設計審議時,依法提送;另相關都市防災內容,請參閱本案細部計畫書 P. 7-3~7.5 第柒章實質計畫第四節都市防災計畫以及 P. 7-8、P. 7-9 頁之圖 7-3~7-4 所示。
十五、以上內容,提請大會決議。			
決	除下列事項外,餘依專案小組審查意見通過。 一、本案公園南側之第二種住宅區,應自境界線退縮 4 公尺以上建築,並供公眾通行使用。		

議	<p>二、土管要點第八點第一項第二款「集中留設之面積在一百平方公尺以上」修改為「集中留設之面積在二百平方公尺以上」。</p> <p>三、基地南側計畫區外之住宅區(社后段社后頂小段 215 地號乙筆)開闢捐贈供計畫道路使用乙節，請納入細部計畫書「其他應表明事項」、及協議書內載明。</p> <p>四、協議書第 7 條有關通學巷之認養，請明載認養範圍、完成認養程序日期、及未依協議完成認養之處置規定，請納入細部計畫書「其他應表明事項」、及協議書內載明。</p> <p>五、協議書內容授權作業單位依本委員會第 355 次會議研議共通性條文內容、及上開決議要求，逕與申請單位簽訂。</p> <p>六、擬定內容明細表、土地使用分區管制要點修正表、及人民或團體陳情意見綜理表決議情形詳后附表。</p>
---	--

擬定汐止都市計畫（部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區）（社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地）
細部計畫案擬定內容明細表

計畫位置	擬定內容		擬定理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會 大會決議
	主要計畫 (平方公尺)	細部計畫 (平方公尺)			
	商業區 (6,564) 第二種住宅區 (9,846)	商業區 (3,905.58)	考量基地所處鄰里單元內現況並無劃設商業區用地，商業需求皆需仰賴其他分區之商業設施來加以滿足，商業區的定位為鄰里性商業區，期能健全地區生活機能。	商業區需明定為提供鄰里性商業服務機能為主的商業區，以減少該地區的環境與交通衝擊。	依專案小組審查意見通過
		第二種住宅區 (6,202.98)	為延續由汐止火車站之舊發展商業中心，向外沿著主要道路擴充成為沿線商業區及住宅發展區，並因應周邊居住人口的密集及交通愈趨便捷的發展趨勢，故增加居住用地以滿足需求。	基地周邊工業區現況皆已非作為工業使用，而本案循合法變更途徑，回歸土地使用分區管制精神，重塑土地使用秩序，提供優質的居住用地。	依專案小組審查意見通過
		道路用地 (2,077.42)	為了加強基地所處街廓與周邊道路系統之聯繫，並規劃防災疏散動線，維護社區安全。	變更完成後須回饋一定比例的公共設施作為道路用地，由開發業者興闢完成後，捐贈給台北縣。	依專案小組審查意見通過
		公園用地 (2,254.82)	為增進住宅區的生活品質，故提供一處休閒遊憩的活動空間。	變更完成後須回饋一定比例的公共設施作為公園用地，由開發業者興闢完成後，捐贈給台北縣。	依專案小組審查意見通過
		捐地 (1,969.20)	依據都市計畫工業區檢討變更審議規範許可條件捐地比例辦理為原則，其中商業區、住宅區各捐贈 984.60 平方公尺的土地供公共設施所使用。	除捐贈土地外，並須搭配捐獻代金方式辦理。	依專案小組審查意見通過

合計	16,410	16,410		-	-
----	--------	--------	--	---	---

擬定汐止都市計畫（部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區）（社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地）細部計畫」
土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
案名：「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、商業區)(社后段社后頂小段 80-2 地號等十一筆土地)案」暨「擬定汐止都市計畫(社后段社后頂小段 80-2 地號等十一筆土地)細部計畫案」	修正通過。 修正後內容： 案名：「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區)(社后段社后頂小段 80-2 地號等 <u>13</u> 筆土地)案」暨「擬定汐止都市計畫(<u>部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區</u>)(社后段社后頂小段 80-2 地號等 <u>13</u> 筆土地)細部計畫案」 理由： 1. 依「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)案」住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，本案基地四周均為第二種住宅區，爰載明變更為第二種住宅區。 2. 避免本案都市計畫變更造成基地左側社后段社后頂小段 220-25 地號等二筆小面積乙種工業區土地夾雜於住宅區情事，將該二筆地號一併納入變更範圍。 3. 文字修正。	依專案小組決議通過。
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及汐止市變更都市計畫(第二次通盤檢討)書規定訂定之。	修正通過。 修正後內容： 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 <u>第三十三條及第三十五條</u> 之規定訂定之。 理由： 配合內政部民國 93 年 3 月 22 日台內營字第 0930082876 號令修正發布之「都市計畫法台灣省施行細則」修正法令依據。	依專案小組決議通過。
二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)住宅區。 (二)商業區。	修正通過。 修正後內容： 二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一) <u>第二種住宅區</u> 。	依專案小組決議通過。

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
<p>(三)公園用地。 (四)綠地用地。 (五)道路用地。 前述使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍</p>	<p>(二)商業區。 (三)<u>公共設施用地：公園用地、道路用地。</u> 理由： 1. 依「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)案」住宅區分為第一種住宅區及第二種住宅區，本案基地四周均為第二種住宅區，爰載明變更為第二種住宅區。 2. 配合土地使用計畫修訂，刪除綠地用地。</p>	
	<p>新增條文。 <u>三、本計畫區內商業區為促進商業發展而劃定，其使用除應符合都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定外，另不得為下列建築物及土地之使用：</u> <u>(一)經營下列事業者：</u> 1. <u>精神科醫院</u> 2. <u>傳染病院</u> 3. <u>殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）。</u> 4. <u>舞廳（場）、酒家(店)、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。</u> 5. <u>夜總會、俱樂部。</u> 6. <u>錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。</u> 7. <u>戲院、電影片（映演）業。</u> 8. <u>視聽理容業。</u> 9. <u>旅館、國際觀光旅館</u> 10. <u>倉儲業、倉儲批發業或一般物品提存廠房。</u> <u>(二)其他經縣（市）政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之建築物及土地之使用。</u></p>	<p>依專案小組決議通過。</p>
<p>三、商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物使</p>	<p>修正通過。 修正後內容：</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
<p>用應依下列規定：</p> <p><u>(一)建蔽率不得大於百分之八十。</u></p> <p><u>(二)容積率不得大於百分之三六〇。</u></p>	<p><u>四、土地使用及開發強度應依下列規定：</u></p> <p><u>(一)第二種住宅區土地及建築以供住宅使用為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。其餘依都市計畫法台灣省施行細則第 16 條規定辦理。</u></p> <p><u>(二)商業區土地及建築以供商業使用為主，建蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 320%，商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 50%，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要。餘依都市計畫法台灣省施行細則第 15 條規定辦理。</u></p> <p><u>(三)公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 點次修正。</p> <p>2. 依「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)案」土管要點中「商業區」之建蔽率為 70%、容積率為 320%；「第二種住宅區」之建蔽率為 50%、容積率為 240%；及「公園用地」之建蔽率為 15%、容積率為 30%修正。</p>	
<p>四、住宅區土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之六〇。</p> <p>(二)容積率不得大於百分之二四〇。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>併入第四點規定。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>
<p>五、公園用地使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之十五。</p> <p>(二)容積率不得大於百分之四十五。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>併入第四點規定。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>
<p>六、本地區應先經臺北縣都市</p>	<p>修正通過。</p>	<p>修正通過。</p>

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
<p>設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。</p>	<p>修正後內容： <u>五、本計畫區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 文字修正。</p>	<p>修正後內容： <u>五、本計畫區開發前，應檢附本案全區配置圖，送臺北縣都市設計審議委員會審議，通過後方得進行個別建築都市設計審議，通過後始得發照建築。</u> 理由： 為期確認並本案未來配置之合理性，並維持地區整體風貌，故修正文字。</p>
<p>七、停車空間應於申請建照時依相關「建築技術規則」規定之一・五倍留設停車空間，增設部分可不計入容積計算，惟不再給予容積獎勵；機車停車空間悉依前述標準等量留設。停車空間設置於地下層時，其車道坡度不得大於一比八，且汽、機車道應予以分隔。</p>	<p>修正通過 修正後內容： <u>六、停車空間及裝卸位檢討應依下列規定：</u> <u>(一)土地及建築物供住宅使用時，每一住宅單元(住戶)其總建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，均應留設一部停車空間，超過部分，每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</u> <u>(二)土地及建築物供商業使用時，其總建築樓地板面積在 200 平方公尺(含)以下者，應至少留設一部停車空間，超過部分，每 100 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</u> <u>(三)土地及建築物供商業使用時，其總建築樓地板面積在 1,500 平方公尺以上至 3,000 平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過 3,000 平方公尺部分，每超過 3,000 平方公尺及其零數應增設一裝卸位。</u> <u>(四)本計畫區內建築物機車停車位於住宅使用設置一戶一機車位，其他使用則不低於建築技術規則法定停車位之數量。</u> <u>(五)應另依「都市計畫工業區變更審議規範」增設公眾使用之公共停車空間。</u> 理由： 1. 點次調整。 2. 依 17 處土管要點及相關案例訂定停車空間及裝卸位。 3. 增訂機車及公眾停車之設置規定。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
<p>八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>七、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、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。建築基地之地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 文字修正。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>
	<p>增訂條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p><u>八、本計畫區建築基地符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，惟增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之 30%為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依都市設計審議及環境影響評估審議之決議辦理：</u></p> <p><u>(一)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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(三)凡建築基地增設停車空間，且提供公眾使用，依「臺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。但屬承諾事項所增加之停車位部分則不計入獎勵計算。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 點次調整。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>八、本計畫區建築基地符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，惟增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之 30%為限，且其增加額度除依相關規定外，並應依都市設計審議及環境影響評估審議之決議辦理：</p> <p>(一)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。</p> <p>(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<u>二百平方公尺</u>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。</p> <p>(三)凡建築基地增設停車空間，且提供公眾使用，依「臺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。但屬承諾事項所增加之停車位部分則不計入獎勵計算。</p> <p><u>本計畫區除前項各款容積獎勵項目外，並不得適用其他</u></p>

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議												
	2. 明訂樓地板面積獎勵之項目、上限及審議機制。	<u>容積移轉或容積獎勵法令規定。</u> 理由： 1. 增加公益設施集中留設之面積。 2. 明訂建築基地得增加樓地板面積之項目。												
<p>九、本計畫區都市設計管制事項如下列規定：</p> <p>(一)建築退縮規定。</p> <p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，須分別設置前院及側院，規定如下：前院及側院留設深度不得小於下表之規定，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> <table border="1" data-bbox="145 826 546 1166"> <tr> <th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>3</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>3</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>10</td><td>10</td></tr> </table> <p>住宅區面積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</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3	不予規定	商業區	3	不予規定	公園用地	10	10	<p>修正通過</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>九、建築退縮深度應依下列規定：</u></p> <p><u>(一)住宅區應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，不得設置圍籬並應予植栽綠化。</u></p> <p><u>(二)商業區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，不得設置圍籬並應予植栽綠化。</u></p> <p><u>(三)住宅區與商業區鄰接處應各退縮 3 公尺建築。商業區與既有住宅區相鄰部分應退縮 6 公尺建築，退縮部分應提供公眾通行使用(得作無遮掩人行步道)並得計入法定空地。</u></p> <p><u>前項所列之建築退縮部分，不計入開放空間獎勵之範圍。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 參酌相關案例訂定建築退縮規定。</p> <p>3. 依縣都委會專案小組第二次研商會決議於住宅區與商業區中間留設人行通道，以貫通公園與基地西側住宅區。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>九、建築退縮深度與開放空間留設應依下列規定：</u></p> <p><u>(一)住宅區應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，不得設置圍籬並應予植栽綠化。</u></p> <p><u>(二)商業應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。退縮部分得計入區法定空地，不得設置圍籬並應予植栽綠化。</u></p> <p><u>(三)住宅區與商業區鄰接處應各退縮 3 公尺建築。商業區與既有住宅區相鄰部分應退縮 6 公尺建築，退縮部分應提供公眾通行使用(得作無遮掩人行步道)並得計入法定空地。</u></p> <p><u>(四)第二種住宅區與公園臨接處應自境界線退縮 4 公尺以上建築，退縮部分應提供公眾通行，(得作無遮掩人行步道)並得計入法定空地。</u></p> <p><u>(五)基地第二種住宅區、商業區鄰接與民族六街相交處，應設置一不得低於 200 平方公尺之開放式廣場，以期串連周邊開放空間系統，並作為本社區出入口之意象。</u></p> <p>前項各款所列之建築退縮部分，不計入開放空間獎勵之範圍。</p> <p>理由：</p> <p>1. 增訂住宅區與公園境界退縮規定。</p> <p>2. 增訂開放空間廣場留設位置與面積規定。</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)												
住宅區	3	不予規定												
商業區	3	不予規定												
公園用地	10	10												

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
<p>3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(二)交通運輸系統。 本計畫區內交通系統應做整體規劃，並保持通暢。</p> <p>(三)公用設備。 本計畫區內之公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以下者，應維護安全並予美化。</p> <p>(四)都市防災計畫。 計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p>		
	<p>增訂條文。 增訂內容： <u>十、本計畫區內各項公共設施用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。</u> 理由： 1.點次調整。 2.規範計畫區內公共設施用地依規劃目的完整使用。</p>	依專案小組決議通過。
	<p>增訂條文。 增訂內容： <u>十一、本計畫開發期程應依下列規定辦理：</u> <u>(一)本計畫發布實施後兩年內應提出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</u></p>	依專案小組決議通過。

公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
	<p><u>使用，並得第二種商業區變更恢復為原計畫分區。</u></p> <p><u>(二)本計畫發布實施後五年內應取得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，建造執照予以廢止。</u></p> <p><u>前項二款規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事項時，得申請展延，但申請展延期限以一次兩年為限，若需再展延期限者，需經台北縣政府同意。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 明訂本案開期程及處理規定。</p>	
<p>十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p><u>十二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。</u></p> <p>理由：</p> <p>點次調整。</p>	<p>依專案小組決議通過。</p>

「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、商業區)(汐止市社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地)暨擬定汐止都市計畫(汐止社后小段 80-2 地號等 13 筆土地)細部計畫案」第一次公開展覽人民或團體陳情意見綜理

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
1	張濟美女士	汐止市忠三街 9 巷一帶，比鄰瓏山林社區，其地形與瓏山林無殊，為何瓏山林開發二、三十年，而忠三街 9 巷一帶卻被長期定位為山坡地保育區，而作為農牧用地或林地使用，政府這樣只照顧財團的情況，何時才得獲得改善。	將忠三街 9 巷一帶屬於農牧用地部分，變更為建地，一併列入此次都市計畫變更範圍，實現政府照顧升斗小民之美意。	未便採納；理由：汐止市忠三街 9 巷一帶係屬非都市土地，與本案變更範圍無涉。對於是否得將該非都市土地納入汐止都市計畫範圍內乙節，建議由縣府納入下次通盤檢討時參考。	依專案小組審查意見通過

「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)主要計畫暨擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)細部計畫案」第二次公開展覽人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	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
1	汐止市公所		<p>1.基地往康寧路住宅區(作為道路用)，一起考量變更為計劃道路。</p> <p>2.興建房屋時建商需切結退縮建築，連道路淨寬 10M 以上。</p>	<p>1.酌予採納；理由：本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定申請工業區變更，基地南側係屬住宅區，與本案變更範圍無涉。申請者於協議書承諾保留作通道使用，俟都市計畫變更完成後再循相關捐贈途徑辦理捐贈。</p> <p>2.酌予採納；理由：細部計畫土管要點已就建築退縮深度予以規定。</p>	依專案小組審查意見通過
2	陳美麗		<p>1.湖前街 31 巷、民族 6 街 7 巷、民族 6 街，以上周圍道路須考量交通，行人出入。</p> <p>2.商業區位置考量適當性</p>	酌予採納；理由：有關道路交通及商業區位置業經專案小組審議予以部分修正。	依專案小組審查意見通過
3	陳南海		<p>1.基地週邊地區地勢低窪，每遇大雨水勢流至民族六街即淹大水。</p> <p>2.自水蓮山莊進駐本地區交通已擁塞，本案若開發完成停車及交通無異雪上加霜。</p>	<p>1.酌予採納；理由：已於計畫都市防災計畫要求考量基地高程、排水流向並整合周邊排水系統，以免導致周邊排水阻礙。</p> <p>2.酌予採納；理由：交通問題經專案小組審議予以部分修正，交通審查結果亦經本府交通局認可</p>	依專案小組審查意見通過

