

第二九〇次會議（八十九年六月八日）

第一案：「擬定新莊都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫」暨「擬定泰山都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫並配合變更主要計畫」案

決議：一、有關本計畫區內密集合法房屋之處理原則修正如下，其餘照專案小組意見通過：

- （一）本計畫區內密集合法房屋劃定為再發展地區之範圍，泰山地區四處：大學新村、百齡新村及南亞新村、新莊地區七處，且其不參加市地重劃，並以再發展地區管制要點規範之。（詳如后附圖）另重劃區內合法房屋之負擔，原則應予酌減。
- （二）有關再發展地區管制要點部分：

1、第三點修正如下：本要點所稱之再發展地區係指左列地區：

- （1）本計畫區內住宅區及乙種工業區未以市地重劃方式辦理開發之地區，並於都市計畫書、圖中標示者，其範圍及面積得由開發單位於辦理市地重劃時配合合法房屋基地範圍酌予調整。

- （2）符合下列各原則劃設，並經開發單位提案，送經市地重劃委員會同意后，報縣都市計畫委員會備查：

（一）合法且建物區分所有權人密集地區，其規模達五百平方公尺以上者。

（二）面臨計畫道路。

（三）不影響重劃分配。

（四）其它開發單位認為必要之條件。

2、第四點修正如下：再發展地區之建蔽率、其準容積率及相關規定如下：

- （1）住宅區部分，其建蔽率不得超過60%，基準容積率為140%，並準用住宅區相關規定。

- （2）工業區部分，其建蔽率不得超過70%，基準容積率為210%，並準用乙種工業區之相關規定。

3、第九點修正如下：再發展地區土地開發之獎勵規定如左：

- （1）申請整體開發建築者，容積獎勵額度公式為：

$$v = \left[\frac{v_0}{(1-v_1)} \right] * (1+v_1+v_2)$$

$$v_0 = 140\% \text{ (住宅區)} \cdot 210\% \text{ (工業區)}$$

v：獎勵后建築基地容積率

ⅴ提供公共設施之比例（不得低於申請開發總面積之10%，且須扣除公有土地抵充之比例）

ⅵ採整體開發建築之獎勵係數（住宅區部分訂為0.1，工業區部分訂定為0）

（2）未以整體開發建築者，其建蔽率、容積率仍依原規定辦理，不予獎勵。

4、第十三點修正如下：本再發展地區劃定為應實施都市更新之地區，並得依都市更新條例之規定辦理開發。

5、增訂第十四點：本再發展地區，其容積獎勵后之總值，住宅部分不得超過35%，工業區部分不得超過42%。

（三）為顧及本計畫密集合法房屋之權益，調整街廓編號B130與B131間之細部計畫道路，將原有密集合法房屋部分變更為住宅區，並依再發展地區管制要點規範之，為日後改建時，應依兩側細部計畫道路之中線延伸為基準，兩側均等退縮七.五米建築，以維持原計畫道路之通行功能。

（四）為維護原合法工廠之權益與完整性，修正下列兩點：

1、將取消國泰工業區東側之細部計畫道路，並拓寬街廓編號B138南側、塔寮坑溪北側之細部計畫道路為十五米。

2、變更新樹路右側，文中五西側之住宅區為乙種工業區（以原核准零星工業區之地權範圍，且不牴觸公共設施為變更範圍），並依再發展地區管制要點規範之，同時配合取消街廓編號B156與B157間之東西向細部計畫道路，調整原廓編號B155與B156間之南北項細部計畫道路延伸至六—七號道路。

（五）為尊重宗教為社會福利及慈善事業之貢獻，比照本案主要計畫之原則，變更新生路南側住宅區（泰山段參小段264、265、265-1地號）為宗教專用區，且不納入市地重劃範圍。

二、本計畫區東側之特二號道路，原則定位為國道，且其用地、工程及拆遷補償費用全額由中央補助。

三、本計畫區之開發，原則以市地重劃方式全區一次開發，惟得視拆牽安置計畫時程及地區整體開發需要，同時考量財務之可行性，依據市地重劃實施辦法第九條之一分區辦理之。

四、有關本案之財務計畫原則可行，惟開發費用評估偏高，請縣府地政局覈實評估后儘速會同作業單位與規劃單位修正本案之財物計畫，並列入計畫書中。

五、其餘詳如后附變更內容明細表、土地使用分區管制要點對照表、人民或團體陳情意見綜理表縣都委會決議欄。