

台北縣都市計畫委員會第 382 次會議紀錄

一、時間：97 年 11 月 13 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 381 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、報告案：

(一)、新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）之附帶條件規定執行疑義提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

(一)、變更五股都市計畫（部分農業區為自來水事業用地）案。

(二)、變更三重都市計畫（配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）（部分行水區為捷運系統用地）案。

(三)、擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地）（光仁段 518 地號等 12 筆土地）細部計畫案。

(四)、變更土城（頂埔地區）（原陸軍後勤學校產業專用區）細部計畫（配合捷運系統土城線延伸頂埔地區）（部分產業專用區「一」為產業專用區「四」）案。

(五)、變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案。

(六)、擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新計畫案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、散會：中午 13 時 10 分。

案由	「新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」之附帶條件後續執行提會報告	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p><b>壹、緣由</b></p> <p>一、本縣「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」前於90年9月14日發布實施，該變更內容中，原屬新店都市計畫工四、工五、工十、工九之工業區以附帶條件變更為住宅區，其附帶條件規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>土地權利關係人於新建、重建、整建時，應經法院公證具結自願捐贈提供二〇％土地作為公共設施並登記為當地地方政府所有；至視實際需要留設之私設通路（得否計入法定空地，依建築法相關規定辦理），應提供公眾使用，並於執照內加註及現場標示『本私設通路依都市計畫規定應供公眾通往○○公共設施使用』。</u></li> <li>2. <u>自願捐贈作為公共設施使用之土地部分，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並按自願捐贈土地當期公告現值加百分之四十計算；所自願捐獻代金由當地縣政府或市公所成立專戶，專供當地都市建設之用。</u></li> <li>3. 已依工業區發照建築部分，未依規定辦理回饋前，不得變更建照或核發使用執照。</li> <li>4. 原『工十』部分，如係於民國六十五年六月十二日修訂新店都市計畫發布實施前即已取得住宅區之建照土地，同意免依前三項條件辦理。</li> <li>5. <u>為加速公共設施取得，變更範圍鄰近三百公尺距離內之公共設施得以抵充捐地。</u></li> <li>6. <u>建築基地得捐贈原工四、工五、工九、工十範圍內未相鄰接之土地抵充之，惟應形狀方整且非畸零地或裏地。</u></li> <li>7. 捐地面積小於一百平方公尺者，應一律改以代金繳納之。</li> </ol> <p>二、前開通檢計畫書所規定附帶條件之面積及代金計算方式、距離認定、回饋金專戶、辦理及審查程序、後續產權移轉及管理事宜均未臻明確本府爰於92年11月20日由前林副縣長錫耀召開會議研商，以便明確執行（附件一）。其中有關捐贈土地之計算方法，決議自願捐贈提供20%土地之計算以申請基地需捐贈其百分之二十為計算基準，亦即「建築基地」與所「捐贈土地」之比例為八比二，故申請人採用上開第25點時，其負擔捐贈土地之比例需先除以80%后再以20%計算之。</p>		

## 貳、執行疑義

沛豐開發股份有限公司於 97 年 8 月 14 日申請書就新店二通二階附帶條件而計算之代金解釋與職局過去辦理之案例代金計算有所差異，該公司主張應以申請面積之 20%計算應捐贈土地之代金，較符合計畫書之規定。

## 參、研商討論過程

一、本局於 97 年 10 月 9 日召開之執行疑義研商會議，其結論如下：

1. 本次會議目的在於釐清「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討（第二階段）案」工四、工五、工十、工九工業區變更為住宅區附帶條件之法令適用性，依法制局意見，有關本案附帶條件之解釋係屬城鄉局權責，惟是否符合法規原意，請作業單位再行評估。
2. 有關通盤檢討之附帶條件執行究屬都市計畫實際施行情形與否，請作業單位釐清，以判斷是否提請縣都委會檢討。
3. 請作業單位彙整有關新店通檢之附帶條件執行從 92 年 11 月 20 日研商會執行至今之案例，並評估各方案後續因應措施後再行研議。

二、以往執行案例分析

1. 本附帶條件規定自 92 年 11 月 20 日研商會議實施至 93 年 12 月為止，計有六件辦理捐贈案件，而 94 年起至 95 年期間則有六案辦理附帶條件之回饋，其捐地面積之計算方式，係依上述研商會結論，以建築基地面積除以 80%后再乘以 20%計算之，回饋標準均一致。
2. 經彙整新店通檢附帶條件所執行之十二個案例資料（附表一）後，目前本府已收取代金合計為 1,865 萬餘元，以鄰近公共設施保留地抵充之金額合計為 2 億 9,170 萬餘元。

三、本局再於 97 年 11 月 6 日召開之執行疑義研商會議，其結論如下：

1. 本案為行政單位執行都市計畫附帶條件之見解不同，維持原作法或重新解釋於法令層面並無違法之虞。
2. 鑒於本府爰於 92 年 11 月 20 日由前林副縣長錫耀召開會議研商本案附帶條件計算回饋面積及代金等事宜，有關新店二通二階附帶條件之代金計算疑義乙案，建議提請縣都委會報告後，再循行政程序簽報一層決定後續處理方式。

肆、以上內容，提請大會報告。

決 議	<p>有關本案附帶條件之後續執行宜依都市計畫書載明之字義解釋為依歸，即自原捐贈提供二〇％土地作為公共設施之土地，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並按自願捐贈土地當期公告現值加百分之四十計算較為妥適；而後續執行與因應請作業單位循行政程序簽辦處理。</p>
--------	--

案由	變更五股都市計畫(部分農業區用地為自來水事業用地)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：臺北縣政府。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>本案變更位置位於五股都市計畫(第一次通盤檢討)範圍內之農業區，變更範圍位於中山高五股交流道旁，新五路往新莊過五股交流道機車道旁周邊空地，土地東側緊鄰高速公路局現有五股交流道擴建用地 218-1 地號旁，西側及北側靠近廠房，用地屬五股鄉水碓段水碓小段 218-2 地號，變更面積約為 0.1743 公頃(1,743 平方公尺)，變更位置詳圖一。</p> <p>五、變更計畫理由：</p> <p>由於台北港及東西向快速道路的興建，將促進八里鄉產業升級及加速人口成長，因此未來八里鄉的需水量將大幅增加，為配合上述重大工程建設後對未來自來水的龐大需求量，故需積極辦理「板新地區供水改善計畫一二期工程」中位於五股的中繼加壓站(新五路加壓站)，以加速改善八里地區供水，因加壓站所需用地為都市計畫的農業區，故需辦理用地變更，以使本中繼加壓站工程能合法取得用地並順利興建，以改善八里地區的供水。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>本案變更內容主要是將中山高五股交流道旁，新五路往新莊過五股交流道機慢車道旁空地之一(五股鄉水碓段水碓小段 218-2 地號)之農業區變更為自來水事業用地，變更面積合計 0.1743 公頃。變更內容整理詳如表一，計畫變更範圍詳圖二及圖三。</p> <p>七、實施進度與經費：</p> <p>本工程基地使用之土地包括地號為五股鄉水碓段水碓小段 218-2 地號等 1 筆土地，總面積 1,743 平方公尺，所需用地為中和圓通禪寺，用地以協調價購(比照 94 年高速公路局徵收價辦理)，另工程經費由台灣自來水公司支付，其計畫實施進度及經費詳表二。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>本案自民國 97 年 8 月 28 日起公開展覽 30 天，並於民國 97 年 9</p>		



表三 變更五股都市計畫（部分農業區用地為自來水事業用地）案公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	初核意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	五股鄉公所	請鈞府考量調整本次變更位置，以解決本鄉三萬人口之交通問題。		有關交通部臺灣區國道高速公路局主辦之「國道一號五股交流道改善工程」，其交流道改善工程將影響本鄉德音地區三萬人口之出入，經多次與相關單位協商後，本所提出建議方案，其建議方案與本都市計畫案用地有所重疊。	酌予採納。 建議自來水事業用地未來開闢加壓站時所留設之空地於計畫書載明得供未來五股交流道匝道拓寬之使用。	照 初 核 意 見 通 過

案由	變更三重都市計畫（配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）（部分行水區為捷運系統用地）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>臺北縣政府。</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」（以下簡稱臺灣桃園機場聯外捷運計畫）係行政院「新十大建設」之「北中南捷運計畫」，目標為建構「臺灣桃園機場國家門戶」便捷舒適之交通路網，同時兼顧都會捷運功能，配合沿線都市發展計畫，提供沿線路廊之居民一項安全、便捷、舒適之捷運系統、帶動地方繁榮及均衡城鄉之發展。高鐵局已完成臺灣桃園機場聯外捷運計畫政府籌資興建之「中正國際機場聯外捷運系統建設計畫」規劃報告書，報請行政院審議，並於民國 93 年 3 月 9 日獲行政院院臺交字第 0930011092 號函核定。</p> <p>本案業經 94 年 9 月 12 日內政部以內授營都字第 0940009604 號函同意依都市計畫法第 27 條 1 項第 4 款「為配合中央興建重大設施」逕送各縣市都市計畫擬定機關辦理都市計畫變更。</p> <p><b>肆、變更位置及範圍：</b></p> <p>臺灣桃園機場聯外捷運計畫路線由忠孝橋附近進入三重都市計畫區，路線主要沿環河南路及二重疏洪道之堤防以高架方式通過，至三重都市計畫區西北界後接新莊化成路，沿線設置 1 座捷運車站(A2 站)，其位置位於計畫區二重疏洪道西側與捷運路上方，使用分區為行水區（詳圖一、圖二）。</p>		



## 伍、變更內容及理由：

為提供臺灣桃園國際機場聯外捷運系統之車站、出入口、轉乘設施、相關機電設施及其必要設施所需用地，將變更部分「行水區」為「捷運系統用地」，以達捷運系統營運、滿足車站所需設置空間以及人員進出轉乘順利便捷等目的，變更面積合計約 0.44 公頃(詳表一)。其變更理由為配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫之 A2 車站、出入口及其相關設施設置需求變更，提供台北及中壢至臺灣桃園國際機場快速而便捷之運輸及轉乘服務。

## 陸、實施進度及經費(詳表二)

(一) 開發主體：交通部

(二) 用地取得：

本次變更範圍內土地為公有，土地將由交通部依相關規定徵詢經濟部水利署辦理公地撥用或同意使用。

(三) 開發經費及來源：

臺灣桃園機場聯外捷運計畫開發經費總預算將由「中央政府擴大公共建設投資計畫特別預算」及「交通部公務預算項下」支應，其中本次變更範圍內因屬公有土地，故無土地及地上物補償費。

(四) 實施進度：

臺灣桃園機場聯外捷運計畫預定民國 99 年開始第一階段通車營運(三重至中壢段)。

## 柒、辦理經過：

本案於 97 年 9 月 26 日起公開展覽 30 日，並於 97 年 10 月 9 日下午 2 時假三重市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間並無收到公民或團體陳情意見。惟經濟部水利署第十河川局 97 年 9 月 3 日水十管字第

	<p>09750077670 號函同意『變更三重都市計畫（配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）（部分行水區為捷運系統用地）』於現階段先行辦理都市計畫公開展覽、審議等程序，但須俟該局完成河川區域檢討變更作業後，再予核定發布實施都市計畫。」</p> <p><b>捌、 以上符合法定程序，提請審議。</b></p>
決議	<p>照案通過，本案並請依都市計畫程序辦理與發布實施，以利重大建設之推動時效。</p>

表一 變更三重都市計畫（配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）（部

分行水區為捷運系統用地) 案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註	縣都委會大會決議
		原計畫	新計畫				
1	二重疏洪道 東側堤防	行水區	捷運系統 用地	0.44	配合臺灣桃園國際 機場聯外捷運系統 建設計畫之 A2 車 站、出入口及其相關 設施所需用地辦理 變更。	A2 車站	照案通過。

表二 實施進度及經費表

公共設 施種類	面積 (m <sup>2</sup> )	土地取 得方式	土地及地上物補償費 (單位：億元)	主辦 單位	預定完工 期 限	經費來源
捷運系統 用地	4,400	撥用或 同意使 用	0	交通部	99 年	「中央政府擴大公共建設 投資計畫特別預算」及「交 通部公務預算項下」支應

案由	擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地）（光仁段 518 地號等 12 筆土地）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、計畫緣起與提案說明</b></p> <p>本案係聯益染織廠股份有限公司亟欲轉型經營，期有效開發利用閒置工業土地、更新地區環境，以創造商業活動並活化都市機能，以滿足地區居民之商業需求，爰配合都市發展趨勢及依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，申請變更乙種工業區變更為商業區，並配合變更內容擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區、公園用地）（光仁段 518 地號等 12 筆土地）細部計畫。於分案辦理同時審議，業經 95 年 11 月 29 日本縣都委會第 359 次會議審決同意後，轉呈內政部辦理後續審議程序。歷經多次討論後，內政部於 97 年 5 月 27 日第 683 次都市計畫委員會審議通過。</p> <p>依上述內政部都委會決議：「一、……。二、……據申請開發業者於小組會中說明，日後該基地開發係以住宅需求供給為主，為符實際，故同意開發業者所提意見修正為「住宅區」，……。十一、本案因擬定細部計畫，請台北縣政府於台北縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定。……。十三、本案經審議後已作適當之修正，為求周延，故請縣政府重新辦理公開展覽，如公開展覽期間無公民或團體提出異議，則准予通過，否則應再提會討論。十四、……」，且全案申請內容與本縣都委會第 359 次會議審決內容有所不同，為完備相關法定程序，爰再提會審議。</p> <p><b>貳、辦理經過：</b></p> <p>一、認定函及法令依據</p> <p>本案經本縣 94 年 5 月 31 日北府城規字第 0940399413 號函：「…本計畫案原則符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更，惟實質計畫內容依各級都市計畫委員會審結果為準。」</p> <p>二、公開展覽及說明會</p> <p>（一）第一次自民國 94 年 7 月 8 日起至 94 年 8 月 6 日止公開展覽 30 天，並於民國 94 年 8 月 2 日假板橋市公所舉行公開展覽說明會。（公展期間未接獲人民陳情意見）。</p> <p>（二）第二次自民國 97 年 9 月 19 日起至 97 年 10 月 18 日止公開展覽 30 天，並於民國 97 年 10 月 1 日假板橋市公所舉行公開展覽說明會。</p>		

(期間並無收到公民或團體陳情意見)

### 三、縣都委會

本案於聯益染織公司申請階段分別於 94 年 9 月 16 日、94 年 12 月 26 日、95 年 5 月 25 及 95 年 10 月 12 日召開第一次至第四次專案小組會議，並獲具體審查意見，嗣於 95 年 11 月 29 日經本縣都市計畫委員會第 359 次會議審議通過。

### 四、內政部都委會

- (一) 本案之主要計畫自 96 年 2 月 26 日由本府檢送計畫書、圖報請內政部審議，其經 96 年 4 月 13 日、96 年 10 月 24 日及 97 年 1 月 2 日召開 3 次內政部都委會專案小組審議，並於第三次專案小組取得小組委員認同，後於 97 年 5 月 27 日經內政部都市計畫委員會第 683 次會議審議通過。
- (二) 依內政部都市計畫委員會第 683 次會議結論(核定案第 3 案)，本案原係變更工業區為「商業區」，惟據申請開發業者於小組會中說明，日後該基地開發係以住宅需求供給為主，為符實際，故同意開發業者所提意見修正為「住宅區」，並擬採自行整體開發方式辦理，同時依本會 96 年 7 月 10 日第 662 次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」部分辦理，包括 1. 依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，本案修正為住宅區後基準容積率 288%，其容積率上限 432% ( $288\% \times 1.5 = 432\%$ ，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)；2. 本案之開發，其容積率不得適用開放空間及增設停車空間容積獎勵規定；3. 將變更範圍內應自行留設之公共設施用地(公園用地面積約 1379.47 平方公尺、道路用地面積約 400.63 平方公尺)，納入變更主要計畫內，並應無償捐贈予地方政府；4. 本案開發方式擬採自行整體開發方式辦理，有關自願回饋捐贈代金及自行留設公共設施用地興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺北縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，妥為納入主要計畫書內以為執行依據。
- (三) 又依該會議決議附錄第十一、本案因擬定細部計畫，請臺北縣政府於臺北縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定。.....十三、本案經審議後已作適當之修正，為求周延，故請縣政府重新辦理公開展覽，如公開展覽期間無公民或團體提出異議，則准予通過，否則應再提會討論等決議內容。爰此，本細部計畫乃依據變更主要計畫內政部都委會審決內容修正計畫書圖，提請審議。

### 參、本細部計畫與主要計畫之關係：

本案之主要計畫依據都市計畫法第二十七條第一項第三款辦理變更，依本案主要計畫書中規定，主要計畫變更後，應依都市計畫法定程序自行擬定細部計畫，本細部計畫之擬定即承接主要計畫變更內容，研提實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點。

### 肆、法令依據：

都市計畫法第二十四條。

### 伍、計畫內容：

#### 一、計畫位置及範圍：

本細部計畫區位於板橋都市計畫公十三東側之乙種工業區，計畫面積為 0.6593 公頃（如附圖一）。

#### 二、土地使用計畫及公共設施計畫：

- （一）住宅區：計畫面積 0.48 公頃，佔本細部計畫面積 73%。
- （二）公園用地：計畫面積 0.14 公頃，佔本細部計畫面積 21%。
- （三）道路用地：計畫面積 0.04 公頃，佔本細部計畫 6%。詳細擬定內容詳如下表。

項 目		主要計畫面積 (公頃)	細部計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積百 分比(%)	備 註
土地使 用分區	住 宅 區	0.4813	0.4813	73	
	公 園 用 地	0.1380	0.1380	21	
	道 路 用 地	0.0400	0.0400	6	
合 計		0.6593	0.6593	100	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

#### 三、事業及財務計畫：

##### （一）開發方式

於細部計畫劃設佔總面積 27%之公共設施用地，由開發人自行興闢完成後捐贈予臺北縣，並繳交管理維護代金。其區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。

##### （二）開發時程

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，於計畫發布實施後三年內必須予以開發建設。

##### （三）財務計畫

本計畫總開發經費預計 5.6 億元，其來源包括銀行貸款、自有資金等。

項目	面積 (公頃)	土地取得					開闢經費(仟元)	預定完成期限	主辦單位	經費來源
		征購	重劃	撥用	獎投	其他				
住宅區	0.6593	-	-	-	-	V	560,488	細部計畫發布實施後三年內必須予以開發建設	聯益染織股份有限公司	自有資金 銀行融資
公園用地										
道路用地										

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。

#### 四、回饋計畫：

本計畫開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，回饋內容包括捐獻代金及公共設施之興闢及捐贈。

##### (一) 捐獻代金

案經臺北縣都市計畫委員會第 359 次會議同意自願捐贈之可建築用地得採代金方式折算繳納。依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更為住宅區之自願捐贈土地比例以 10%計算之。代金折算依變更後第一次土地公告現值加四成計算。

##### (二) 公共設施興闢及管理維護

計畫區內劃設之公共設施用地，由申請單位興闢完成後自願捐贈臺北縣政府。

##### (三) 其他承諾事項

1. 計畫區內劃設之公共設施用地，除由申請單位興闢完成後自願捐贈臺北縣政府外，並由申請單位認養 15 年或以代金方式繳納。
2. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，設置供公眾使用之汽車停車位，相關興闢費用由開發者負擔。
3. 協議書內容係屬

#### 五、土地使用分區管制：

配合內政部都委會決議內容，有關細部計畫之土地使用分區管制要點修訂條文如附表一、土地使用分區管制要點處理情形對照表。

#### 陸、以上符合法定程序，提請討論。

作業單	一、有關本案開發期限：「三年內必須予以開發建設」，擬依縣都委會第 380 次大會審議「擬定三重都市計畫（原機一用地）細部計畫案」決議內容，修正為「於細部計畫發布實施後三年內必須申請建造執照」。
-----	--

位 建 議	<p>二、 協議書部分除配合主要計畫及細部計畫內容修正外，餘依本府變更工業區為住宅區、商業區協議書通案範本規定辦理。</p> <p>三、 本案因內政部都委會決議調整變更主要計畫，而影響細部計畫部分內容，爰擬定細部計畫配合變更主要計畫內容作調整，其餘維持原縣都委會第 359 次會議決議內容。</p>
縣 都 委 會 決 議	依作業單位建議通過



附表二 土地使用管制要點修正條文對照表

臺北縣都市計畫委員會 第 359 次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省實行細則第三十五條規定訂定之。	(同左)	維持原條文	-
二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 (二)公園用地。 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。	二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)住宅區。 (二)公園用地。 (三)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。	依內政部都委會決議變更為住宅區、公園用地及道路用地。	照案通過
三、發展強度 (一)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 70%。 2. 容積率不得大於 460%。 前述商業使用樓地板面積原則上不得小於允建總樓地板面積之百分之五十，且住商使用空間得於街廓內彈性配置，餘則依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。 (二)公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：	三、發展強度 (一)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 288%。 (二)公園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%。	依內政部都委會決議，容積率依第 662 次大會「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算本案之住宅區基準容積率為 288%，建蔽率為 60%	照案通過

臺北縣都市計畫委員會 第 359 次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
1. 建蔽率不得大於 15%。 2. 容積率不得大於 30%。			
<p>四、容積獎勵</p> <p>本案不適用「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」、「台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」及容積移轉相關獎勵規定。</p>	<p>四、容積獎勵</p> <p>(一)<u>依據該「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定核算，本案修正為住宅區後基準容積率 288%，其容積率上限 432% (288%×1.5=432%，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)。</u></p> <p>(二)<u>本案之開發，其容積率不得適用開放空間及增設停車空間容積獎勵規定。</u></p>	<p>配合內政部都委會決議：</p> <p>1. 依內政部第 683 次大會決議，參採第 662 次大會「都市計畫工業區檢討變更審議事項」規定，其容積率上限為基準容積率×1.5，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)。</p> <p>2. 依內政部第 683 次大會決議，不得適用開放空間及增設停車空間獎勵。</p>	照案通過
<p>五、指定留設開放空間依下列規定辦理，相關位置詳附圖：</p> <p>(一)<u>本計畫區內商業區，須依下列各項規定辦理：</u></p> <p>1. <u>臨三民路側指定留設至少 4 公尺寬帶狀公共開放空間，並</u></p>	<p>五、指定留設開放空間依下列規定辦理，相關位置詳附圖：</p> <p>(一)<u>住宅區</u></p> <p>1. <u>為提供三民路側良好人行通廊，減輕建築量體對人行空間之壓迫感，住宅區應自三民路道路境界線退縮至少 10 公尺</u></p>	<p>配合內政部都委會決議：</p> <p>1. 基於人行空間舒適性、車輛進出動線及都市防災考量，將開放空間計畫內容納入規定。刪除商業區開放</p>	照案通過

臺北縣都市計畫委員會 第 359 次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
<p><u>應平行相鄰道路留設連續之人行步道。前述帶狀開放空間留設不得據以要求容積獎勵。</u></p> <p><u>2. 南北側指定留設寬度達 3 公尺之人行空間，西側指定留設寬度達 4 公尺之人行空間，以上人行空間部分得計入法定空地。</u></p> <p><u>3. 商業區之建築基地除配合前款帶狀開放空間留設規定外，其建築物應沿三民路道路境界線起算退縮至少 10 公尺使得建築。</u></p> <p><u>(二)本計畫區內公園用地，須依下列各項規定辦理：</u></p> <p><u>1. 臨三民路側指定留設至少 4 公尺寬帶狀公共開放空間，並應平行相鄰道路留設連續之人行步道。</u></p> <p><u>2. 整體綠覆率不得小於 50%。</u></p> <p><u>(三)本計畫區內指定留設之開放空間，得計入法定空地，但不得設置圍籬。並應設置人行活動休憩設施及相關街道家具系統，以創造良好商業休閒人行環境。</u></p>	<p><u>始得建築，該退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。</u></p> <p><u>2. 為型塑本街廓未來車行動線及預留救災車輛進入空間，住宅區應自西側地籍線退縮 5 公尺車道供公眾通行使用，退縮部分計入法定空地。該路段並將加設防護措施以維護車行安全。</u></p> <p><u>3. 住宅區西、北、東側均指定退縮留設 4 公尺人行步道，以提供舒適之人行空間。</u></p> <p><u>(二)公園用地</u></p> <p><u>1. 公園用地配合住宅區北側人行步道之連通，得提供部分土地作人行步道使用。</u></p> <p><u>2. 整體綠覆率不得小於 50%。</u></p> <p><u>(三)道路用地</u></p> <p><u>公園用地北側留設 5 公尺道路用地，並與住宅區西側退縮 5 公尺車行通道相連接。</u></p> <p><u>(四)本計畫區內指定留設之開放空間，得計入法定空地，但不得設置圍籬。並應設置人行活動休憩設施及相關街道家具系統，以創造良好商業休閒人行環境。</u></p>	<p>空間留設規定。</p> <p>2. 公園用地配合全區人行步道串聯性，得提供部分土地作人行步道使用。</p> <p>3. 公園北側留設 5 公尺寬道路用地。</p>	
六、停車空間留設規定：	六、停車空間留設規定：	配合內政部都委	照案通

臺北縣都市計畫委員會 第 359 次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
<p>(一)商業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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)依前項規定留設之停車空間不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(四)本基地汽車停等空間應設置於基地內。</p>	<p>(一)<u>住宅區</u>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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)依前項規定留設之停車空間不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(四)本基地汽車停等空間應設置於基地內。</p>	<p>會決議，將「商業區」修訂為「住宅區」。</p>	<p>過</p>
<p>七、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，商業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)<u>商業區建築基地之裝卸車位及衍生之接駁車及計程車上下客臨停之空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理。</u></p>	<p>七、交通停車規劃：</p> <p>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，<u>住宅區</u>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>1. 配合內政部都委會決議，將「商業區」修訂為「住宅區」。</p> <p>2. 刪除第二項商業區相關規定。</p>	<p>照案通過</p>

臺北縣都市計畫委員會 第 359 次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
<p>八、建築設計：</p> <p>(一)建築物街面層空間設計與活動使用：建築物臨三民路側應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。</p> <p>(二)<u>商業區</u>之建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>(三)建築物之量體及造型設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>商業區</u>內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。</li> <li>2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體型式，避免設置單調而連續之大片牆面。</li> <li>3. <u>商業區</u>建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置</li> </ol>	<p>八、建築設計：</p> <p>(一)建築物街面層空間設計與活動使用：建築物臨三民路側應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。</p> <p>(二)<u>住宅區</u>之建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>(三)建築物之量體及造型設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>住宅區</u>內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。</li> <li>2. 建築物之立面設計及造型量體，應採底層、中高層之建築量體型式，避免設置單調而連續之大片牆面。</li> <li>3. <u>住宅區</u>建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置</li> </ol>	<p>配合內政部都委會決議，將「商業區」修訂為「住宅區」。</p>	<p>照案通過</p>

臺北縣都市計畫委員會 第 359 次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
為原則。	為原則。		
<p>九、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)商業區之建築物，應依建築造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部 3 個層次，分段設計夜間照明景觀為原則。</p> <p>(二)指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(三)商業區建築物之底層部分（3 層或 15 公尺以下）應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。</p>	<p>九、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)住宅區之建築物，應依建築造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部 3 個層次，分段設計夜間照明景觀為原則。</p> <p>(二)指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(三)住宅區建築物之底層部分（3 層或 15 公尺以下）應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間自明性及天際線景觀設置夜間照明設施。</p>	配合內政部都委會決議，將「商業區」修訂為「住宅區」。	照案通過
十、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。	（同左）	維持原條文	照案通過

臺北縣都市計畫委員會 第 359 次會通過內容	本次提會修訂內容	修正理由	縣都委會 決議
十一、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。	(同左)	維持原條文	-
十二、 <u>商業區</u> 以一次整體開發為原則，並須送台北縣都市設計審議委員會審議，前揭條文第五條至第十一條為都市設計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。	十二、 <u>住宅區</u> 以一次整體開發為原則，並須送台北縣都市設計審議委員會審議，前揭條文第五條至第十一條為都市設計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。	配合內政部都委會決議，將「商業區」修訂為「住宅區」。	照案通過
十三、其他未規定事項，悉依相關法令規定辦理。	(同左)	維持原條文	-

案由	「變更土城（頂埔地區）（原陸軍後勤學校產業專用區）細部計畫（配合捷運系統土城線延伸頂埔地區）（部分產業專用區（一）為產業專用區（四））」	辦理 機關	臺北縣 政府
類別	審議案	案 號	第四案
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 27 條第 1 項第 4 款、大眾捷運法第 7 條第 3 項。</p> <p>三、變更緣起：</p> <p>（一）土城線延伸頂埔地區之路線規劃，奉行政院 96 年 2 月 16 日院臺交字第 0960007111 號函核定。</p> <p>（二）路線之規劃係接續土城線採高運量系統由永寧站後端延伸，沿中央路 3、4 段道路下方佈設至頂埔地區高科技產業園區用地前止，路線長度約 2 公里，共設置 1 座地下車站，並於車站前端設置橫渡線供營運調度使用（詳圖 1 所示）。</p> <p>（三）為配合土城線延伸頂埔地區整體計畫時程，乃提出變更土城（頂埔地區）細部計畫（配合捷運系統土城線延伸頂埔地區）（部分產業專用區（一）為產業專用區（四）），以利相關捷運用地之取得，俾儘速進行後續捷運工程之推動。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>土城線延伸頂埔地區頂埔站（BL36），位於土城市中央路 4 段道路下方，南側毗鄰頂埔高科技產業專用區（原為陸軍後勤學校），距土城線永寧站（BL37）約 1,960 公尺，站體型式為一地下 2 層島式月臺車站，設置 4 座出入口及 2 座通風口。其中出入口 A 設置於北側頂埔派出所機關用地，採共構方式興建、出入口 B 及通風口 X 設置於高科技產業專區鴻海電子廠區前 10 公尺廣場用地、出入口 C 設置於大霸電子廠區西側高科技產業專用區（一）西側約 3,940.98 m<sup>2</sup>私有地及 1,236.29 m<sup>2</sup>國有地上、出入口 D1 及出入口 D2 設置於北側福利國社區大樓前人行道上，車站街面配置詳如圖 2。</p>		



轉乘設施係指車行道（橋）、各類車輛停車場、各類車輛之停靠站及服務此種轉乘活動必要之設施。本站為土城線延伸頂埔地區之端點站，亦為土城線與三鶯線之交會轉運站，考量無三鶯線時之最大轉乘設施需求為 7 個公車彎、9 個計程車及小汽車轉乘停靠彎、67 個小汽車停車位、346 個機車停車位及 109 個腳踏車停車位。

本案基地將設置於出入口 C 與轉乘設施，並須保留未來供三鶯線設置車站直接轉乘可行性，同時應考量基地聯合開發可行性，惟因現況產業專用區無法供捷運車站相關設施使用，故提送本案以利本案工程之推動。

#### 五、變更位置及範圍

本細部計畫區位於臺北縣土城市中央路 4 段南側之頂埔高科技產業專用區

（一）（原陸軍後勤學校）內，基地坐落土城市運校段 81-3、145、146、147 地號等 4 筆土地，面積合計為 5,177.27 m<sup>2</sup>（詳圖 3、4；表 1、2）。

#### 六、變更計畫內容：

（一）變更為產業專用區（四），面積 5,177.27 m<sup>2</sup>，供捷運車站、轉乘設施、出入口及其相關設施之使用（詳圖 5），並得依「大眾捷運法」及其相關規定辦理土地開發。

（二）頂埔地區生活機能尚稱完整，頗適合規劃為商業及住宅大樓，依附近土地使用情況及捷運出入口之便利性，開發供住宅及商業使用，以提高土地利用價值，並挹注捷運興建經費，減輕政府財政負擔，故依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區使用項目之規定辦理開發。

（三）考量都市土地利用型態應朝向大眾運輸導向式發展（TOD）理念下，本計畫產業專用區（四）土地開發之建蔽率及容積率將不得超過 70%及 400%。

（四）捷運系統土城線延伸頂埔地區，其路線及相關設施使用已開闢之都市計畫道路、人行步道、廣場等公共設施用地，在不影響原有功能時，不予變更都市計畫，得由捷運主管機關徵得用地主管機關同意後多目標使用。

（五）土地使用分區管制要點詳如表 4。

## 七、事業及財務計畫

開發方式依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及相關規定辦理，並由捷運地方主管機關，自行籌措開發費用，事業及財務計畫表詳如表 3。

## 八、辦理經過：

(一) 本案於 96 年 10 月 5 日起公開展覽 30 天，於 96 年 10 月 19 日假土城市公所舉辦公展說明會，公展期間無民眾陳情事項。

(二) 97 年 3 月 27 日第一次專案小組研商會意見：

1. 請補述本案建蔽率及容積率調整為 70% 及 400% 之具體理由。
2. 原細部計畫土管規定私有土地須捐贈 30% 之回饋土地、停車空間、樓地板面積或代金，惟為避免後續執行不易，可考量以捐贈土地方式為主。
3. 本案因土地使用強度之調升，將對交通及車流量造成影響，請針對下述幾點作規劃說明：
  - (1) 汽機車及腳踏車對外部交通量之影響。
  - (2) 公車及小汽車之轉乘及停車彎配置位置及動線構想。
  - (3) 捷運人行出入口、車輛出入口及廣場位置之動線規劃及配置構想。
4. 土城頂埔站未來將與捷運三鶯線作銜接，其轉乘設施之立面、平面規劃，請先酌予考量並說明。
5. 請考量本基地建築量體與週邊建築之和諧性。
6. 事業及財務計畫請說明是否採聯合開發，以及辦理聯開時其分配原則。
7. 本案土管規則請依上述內容配合酌予修正後，於下次會中逐條討論。

(三) 97 年 9 月 2 日第二次專案小組研商會意見：

1. 有關本案原細部計畫土管要點規定之私有土地開發需捐贈 30% 土地或改以樓地板面積、停車位或繳納代金等四種方式回饋，請規劃單位分別擬具四種方案供作業單位陳核縣府一層確認之。
2. 本案土管要點所提有關建蔽率、容積率以及開挖率，本小組原則同意

	<p>提送大會審議，惟仍請加強說明調整之緣由及依據；另有關商業使用之比，請依實際需求及整體發展狀況再行斟酌。</p> <p>(四) 97 年 10 月 8 日台北市政府捷運局會同本府相關機關面報陳副縣長有關原細部計畫土管要點規定之私有土地開發時需捐贈 30% 土地或改以樓地板面積、停車位或繳納代金等四種方式回饋案，經裁示採回饋樓地板面積方式辦理。</p> <p>九、以上提請大會審議。</p>
決 議	<p>除土地使用分區管制要點第十、二十點修正外，餘照案通過。修正如下(詳後附土管規定對照表):</p> <p>一、第十點之(一):「...樓地板面積<u>及其應持分土地所有權，該容積處分與收益所產生之效益，應完全挹注捷運頂埔延伸線建設所需經費。...</u>」。</p> <p>二、第二十點:「...回饋樓地板面積予臺北縣。」。</p>

變更土城（頂埔地區）（原陸軍後勤學校產業專用區）細部計畫（配合捷運系統土城線延伸頂埔地區）（部分產業專用區（一）為產業專用區（四））變更內容明細表

位 置	變 更 內 容		變更理由	縣 都 委 會 決 議
	原 計 畫	新 計 畫		
臺北縣土城市中央路4段南側之頂埔高科技產業專用區（一）（原陸軍後勤學校）內	產業專用區（一）	產業專用區（四）  （本次變更細部計畫範圍為土城市運校段81-3、145、146、147地號等4筆土地，面積合計為5,177.27m <sup>2</sup> ）	供捷運車站、轉乘設施、出入口、通風口及其相關設施之使用，並得依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關規定辦理土地開發。	照案通過

「變更土城（頂埔地區）（原陸軍後勤學校產業專用區）細部計畫（配合捷運系統土城線延伸頂埔地區）（部分產業專用區（一）為產業專用區（四）」土地使用分區管制規定對照表

公開展覽條文	縣都委會專案小組意見（條文內容）	修(增)訂理由	縣都委會大會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條、都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條相關規定訂定之。	一、本 <u>土地使用分區管制要點</u> 依都市計畫法第 22 條、都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條相關規定訂定之。	「要點」修正為「土地使用分區管制要點」	照專案小組意見通過。
九、本計畫區內土地及建築物使用，應依本要點規定辦理。除本細部計畫案說明變更者外，悉依臺北縣政府 91 年 9 月 26 日北府城規字第 0910569647 號公告，91 年 9 月 27 日發布實施「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」原細部計畫內容及其他有關法令規定辦理。	二、本計畫區內土地及建築物使用，應依本規定辦理。除本細部計畫案說明變更者外，悉依臺北縣政府 91 年 9 月 26 日北府城規字第 0910569647 號公告，91 年 9 月 27 日發布實施「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」原細部計畫內容及其他有關法令規定辦理。	原公展條文第九點，順序調整，內容未修正	照專案小組意見通過。
二、本計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下述規定： (一) 土地使用分區： 產業專用區（四） (二) 建蔽率：70% (三) 容積率：400%	三、本計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下述規定： (一) 土地使用分區 產業專用區（四） (二) 建蔽率 70% (三) 容積率 400%	1. 土地使用悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 30%。 2. 參考環狀線(擬定中和都市計畫(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫案)案例：	照專案小組意見通過。

<p>(四) 使用組別</p> <p>1、捷運相關設施應符合「大眾捷運法」相關規定。土地使用悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制。</p> <p>2、捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、出入口、通風口及其相關設施之使用，並得依「大眾捷運法」有關規定辦理土地開發。</p>	<p>(四) 使用組別</p> <p>1、本計畫基地除供設置捷運設施（捷運車站、出入口、轉乘設施及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」、「<u>大眾捷運系統土地開發辦法</u>」、「<u>臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法</u>」等相關規定辦理土地開發。</p> <p>2、捷運相關設施應符合「大眾捷運法」相關規定。</p> <p>3、土地使用悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，<u>其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之30%。</u></p>	<p>· Y8 捷運系統用地：商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之20%。</p> <p>· Y9 捷運系統用地：商業使用樓地板面積無比率限制</p> <p>· Y11 運系統用地：商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之30%。</p> <p>· Y12 運系統用地：商業使用樓地板面積無比率限制</p> <p>· Y16 運系統用地：商業使用樓地板面積無比率限制</p> <p>· Y19 運系統用地：商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之40%。</p>	
<p>三、辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分，免計樓地板面積。</p>	<p>四、辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分，免計樓地板面積。</p>	<p>未修正</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
	<p>五、本計畫基地容積獎勵，適用「大眾捷運系統土地開發辦法」、「建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」、「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</p>	<p>參照已公告發布實施之環狀線土地使用管制規定增列</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

	計畫書」有關提供公益性設施等相關獎勵規定，上開獎勵面積之總和，不得超過法定容積之 0.5 倍。		
	六、本計畫基地不適用容積移轉規定及增設停車場空間容積獎勵規定。	參照已公告發布實施之環狀線土地使用管制規定增列	照專案小組意見通過。
	七、為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口應儘量退縮適當之緩衝空間。	參照已公告發布實施之環狀線土地使用管制規定增列	照專案小組意見通過。
	八、捷運出入口與土地開發基地，應整體規劃結合設置最舒適之街角廣場，供民眾使用，以紓緩人潮並增加開放空間使用率。	參照已公告發布實施之環狀線土地使用管制規定增列	照專案小組意見通過。
	九、為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原則，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。	參照已公告發布實施之環狀線土地使用管制規定增列	照專案小組意見通過。
四、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬： (一) 除捷運設施使用部分樓	十、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬： (一)除捷運設施使用部分樓層不計	明訂捷運建設主管機關取得獎勵容積部分 1/2 樓地板面積，並挹注捷運頂埔延伸線之建設經費，以資明確。	十、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬： (一)除捷運設施使用部分樓層不計

<p>層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，以不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以 1/2 為限。</p> <p>(二) 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之 1 倍，並以 30 公尺為限。</p>	<p>入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以 1/2 為限。</p> <p><u>捷運建設主管機關取得獎勵容積部分 1/2 樓地板面積，並挹注捷運頂埔延伸線之建設經費。</u></p> <p>(二) 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。</p>		<p>入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以 1/2 為限。</p> <p><u>捷運建設主管機關取得獎勵容積部分 1/2 樓地板面積及其應持分土地所有權，該容積處分與收益所產生之效益，應完全挹注捷運頂埔延伸線建設所需經費。</u></p> <p>(二) 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。</p>
	<p>十一、為減輕政府辦理捷運頂埔延伸線建設之財務負擔，捷運建設主管機關取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部分後所增加之樓地板面積之半數<u>及其應持分土地所有權</u>，該容積處分與收益所產生之效</p>	<p>參照已公告發布實施之環狀線土地使用管制規定增列「<u>及其應持分土地所有權</u>」以資明確</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>



	益，應完全挹注捷運頂埔延伸線建設所需經費。		
	<p>十二、本計畫基地應設置轉乘設施數量如下：</p> <p>(一)汽車轉乘停車車位：67 個。</p> <p>(二)機車轉乘停車車位：346 個。</p> <p>(三)腳踏車轉乘停車車位：109 個。</p> <p>前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者專用停車位。</p>	增列轉乘設施規定	照專案小組意見通過。
六、辦理土地開發應檢具相關文件，在申請建照或施工前經臺北縣都市設計審議委員會審議。	<p>十三、申請開發建築執照前，應先經臺北縣都市設計審議委員會審查通過後始可發照。<u>另本計畫基地如因基地限制無法依本分區管制相關規定設計時，得經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。</u></p>	原公展條文第六點，參照環狀線增列如因基地限制無法依本分區管制相關規定設計時之機制。	照專案小組意見通過。
五、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經臺北縣政府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其	<p>十四、辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經臺北縣政府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附</p>	未修定	照專案小組意見通過。

<p>他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。</p> <p>前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以 1:7（汽車：機車）比例係數以資替代，但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</p>	<p>建防空避難設備或法定停車空間。</p> <p>前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以 1：5(汽車：機車)比例係數以資替代(依據「建築物交通影響評估準則」)，但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</p>		
	<p>十五、本計畫基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。</p>	參照已公告發布實施之環狀線土地使用管制規定增列	照專案小組意見通過。
	<p>十六、有關本計畫基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展獨特性。</p>	參照已公告發布實施之環狀線土地使用管制規定增列	照專案小組意見通過。
	<p>十七、捷運車站出入口大廳高度應至少 5 公尺以上。</p>	參照已公告發布實施之環狀線土地使用管制規定增列	照專案小組意見通過。
	<p>十八、本計畫基地留設廣場空間應與周邊商場動線串接與聯繫。</p>	參照已公告發布實施之環狀線土地使用管制規定增列	照專案小組意見通過。
<p>七、<u>地下室開挖率依「變更土城（頂埔地區）都市計畫（第二次通盤檢討）」規定辦理，如需增加開挖率，應經臺北縣政府建管單位審</u></p>	<p>十九、<u>地下室開挖率不予規定。</u></p>	<p>原公展條文第七點</p> <p>1. 參考環狀線（擬定中和都市計畫（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫案）開挖率案例不予</p>	照專案小組意見通過。

<p><u>核同意後辦理。</u></p>		<p>規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Y8 捷運系統用地：開挖率不予規定</li> <li>· Y9 捷運系統用地：開挖率不予規定</li> <li>· Y11 運系統用地：開挖率不予規定</li> <li>· Y12 運系統用地：開挖率不予規定</li> <li>· Y16 運系統用地：開挖率不予規定</li> <li>· Y19 運系統用地：開挖率不予規定</li> </ul> <p>2. 另因配合捷運轉乘設施（小汽車 67 席、機車 346 席、腳踏車 109 席）及未來聯開大樓法定停車位（小汽車 192 席、機車 192 席）之需求，須開挖至地下 5 層，開挖率約達 91%，考量實際規劃彈性及需求，故建議不予規定。</p>	
<p>八、辦理土地開發時，土地所有人須於申請使用執照捐贈申請開發範圍之土地總面積 30% 土地予臺北縣，並得改以樓地板面積、停車位、繳納代金方式或以上述方式之合併累計。</p> <p>前項捐贈土地以供開放空間性質之使用項目為主，並得計入規定建築退縮部分計算；採用回饋樓地板面積者，其數量得以回饋土</p>	<p>二十、有關辦理土地開發時，私有土地所有人須於申請使用執照前，捐贈申請開發範圍之私有土地總面積之 30% <u>乘基地平均容積再乘 0.7 之方式</u>，<u>回饋樓地板面積予臺北縣政府。</u></p>	<p>原公展條文第八點</p> <p>97 年 10 月 8 日捷運局會同縣府相關研商，會議決議採回饋樓地板面積方式辦理。</p>	<p>二十、有關辦理土地開發時，私有土地所有人須於申請使用執照前，捐贈申請開發範圍之私有土地總面積之 30% <u>乘基地平均容積再乘 0.7 之方式</u>，<u>回饋樓地板面積予臺北縣。</u></p>

<p>地面積乘基地平均容積再乘 0.7 之方式為計算原則；如提供作停車空間，則以每 20 平方公尺計算一個停車車位，並以回饋樓地板面積數量之 1.2 倍計算停車空間面積(回饋之停車位數不得計入建築技術規則規定所需劃設之停車位，但得優先申請租用)；採回饋為繳納代金者，依當年度公告土地現值加 4 成計算之。</p>			
--	--	--	--

案由	變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案	辦理 機關	臺北縣 政府
類別	審議案	案 號	第五案
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 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、變更緣起</p> <p>十分風景特定區位於台北縣平溪鄉，境內以十分瀑布最為聞名，由於瀑布寬福廣、落差大且水量足，因此有台灣尼加拉瓜瀑布之美譽。有鑑於該地區深具觀光發展潛力，且宜有整體規劃及適當管理，以期充分發揮地區特色，吸引更多觀光客前來，並促進平溪鄉之觀光效益，進而帶動周邊地區繁榮發展，遂由臺北縣政府於民國 68 年擬定特定區計畫，於民國 72 年 3 月公告實施，第一次通盤檢討則於民國 81 年 2 月公告發布實施。</p> <p>十分瀑布周圍土地為私人所有，早年由私人業者完成商業登記合法經營，經前省旅遊局依發展觀光條例、風景特定區管理規則等法令予於輔導，業者提具「十分大瀑布風景區開發經營投資事業計畫」申請核定，精省後為配合省府業務功能與組織調整，嗣由交通部觀光局核轉交通部同意備查在案。然因瀑布具國家自然資產之公共財性質，允宜規劃為公園，以提供國民優質休閒遊樂空間，並帶動平溪地區的觀光發展。</p> <p>四、變更理由：</p> <p>平溪鄉十分瀑布為相當著名的觀光景點，其周圍土地為私人所有，因被私人業者築籬圍擋且收取入園門票營利，影響民眾自由觀賞，故為改善此等情況，尋求符合最大公眾利益，提供優質休閒空間並帶動當地觀光發展，擬透過整體規劃，將觀賞瀑布景觀之區域規劃為公園開放供一般大眾觀賞。又為提供完善安全的遊覽路徑，</p>		
明			

並解決業者開發指定建築線之問題。兼顧私人業者得維持經營，擬採附帶條件方式適度放寬遊樂區之建蔽率及建築物高度及規劃人行步道。

五、變更位置及範圍：

本變更案位於十分風景特定區內，在基隆河上游十分瀑布南側、野餐露營區及保存區北側，變更位置詳圖一所示。

六、變更內容：

本次變更部分遊樂區為公園用地及人行步道用地、鐵路用地為鐵路用地（兼供人行步道使用）（詳表一及圖二），並配合修（增）訂土地使用分區管制要點內容（詳表三）。

七、實施進度與經費

本計畫公共設施用地將以徵收方式取得，其開闢經費由臺北縣政府編列預算，詳見表二所示。

八、辦理經過：

（一）本案公開展覽自 97 年 8 月 12 日起公開展覽 30 天，並於 97 年 9 月 1 日下午二時假平溪鄉活動中心舉辦說明會。公展期間人民陳情意見共 9 件（詳表四）。

（二）本案於 97 年 10 月 3 日經本縣都委會第一次專案小組研商意見：

1. 依測量地形圖所示現況地形坡度似為陡峭，請作業單位計算坡度分析，以供審議參考。
2. 有關計畫範圍之調整，請再參酌人民陳情意見修正後再提會討論。
3. 人民陳情意見作業單位建議事項之文字內容，請再酌予修正，並於下次會議再予討論。

（三）本案於 97 年 11 月 3 日經本縣都委會第二次專案小組研商意見：

1. 本次個案變更係為設置縣定瀑布公園，以開放十分瀑布提供國人觀光休閒使用，故針對瀑布周圍土地作短期之規劃，後續應再行辦理本特定區之通盤檢討，對地方長期發展始具貢

	<p>獻。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 考量縣定瀑布公園未來設置規模及配合後續通盤檢討其他土地之整體開發，本案計畫範圍調整為：沿10米計畫道路及河岸間之遊樂區暫不變更；原十分遊樂區部分平坦之土地亦維持遊樂區；僅變更鐵路兩側及吊橋橋墩處之遊樂區為公園用地。</li> <li>3. 未來捐贈土地以換取獎勵容積，其捐贈土地應限制只可捐贈本次變更之公園用地，並於計畫書內載明，以為妥適。</li> <li>4. 有關計畫範圍內十分公司前向國產局申請讓售之土地，是否得依國產局原讓售土地之價格協議價購之，係屬後續土地徵收相關事宜，非屬都市計畫討論事項，惟仍請本府觀光旅遊局與地政局確認依土地徵收條例等相關規定是否可行。</li> <li>5. 人民陳情意見建議，專案小組意見如后附綜理表。有關非屬本次都市計畫個案變更應討論事項，建議納入後續通盤檢討規劃參考。</li> </ol> <p>(四) 本案係考量瀑布具國家自然資產之公共財性質，允宜建設縣定公園，以提供國民優質休閒遊樂空間，並期帶動平溪地區觀光發展。綜上，本案已循都市計畫法定程序辦理，提請大會公決。</p>
作業單位建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議修正土地使用管制要點第二條之一第三款(略以)：「...無法以土地捐贈者，得改以代金繳納，其金額應按<u>本次變更之公園用地當期平均公告現值</u>加四成計算。」</li> <li>2. 餘請照案通過。</li> </ol>

決 議	<p>1、 參考民眾陳情意見及其權益，本計畫範圍調整內容說明如后：</p> <p>(1) 鐵路用地及河川區間維持原遊樂區之土地東界，因考量現況建築物未來結構之安全性，調整修正將現況建築物納入遊樂區範圍內不予變更。(如後附圖)</p> <p>(2) 有關鐵路南側之遊樂區，因地主代表(吳定達君)於會中表示如本區塊之土地維持遊樂區不予變更，將願意配合與臺北縣政府簽訂行政契約，以當期公告現值加四成出售土地，作為規劃瀑布公園之步道及其他設施使用。爰此，本區域若經與所有地主簽訂行政契約並經公證後，同意維持原遊樂區不予變更，若未簽訂則維持變更為公園用地。</p> <p>2、土管要點第二之一條：「...得向<u>臺北縣政府觀光旅遊局</u>申請...」。</p> <p>3、餘依專案小組意見及作業單位建議通過。</p>
--------	---



變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	基隆河南側、野餐露營區北側	遊樂區 (2.30)	公園用地 (2.27)	將觀賞瀑布景觀區域闢建為公園，以便利一般大眾觀賞瀑布。	依會議決議 1 修正
二			人行步道用地 (0.03)	變更 4 公尺寬人行步道，協助解決業者開發需指定建築線問題。	照案通過
三		鐵路用地 (0.002)	鐵路用地 (兼供人行 步道使用) (0.002)	為維持鐵路通行並兼顧人行安全，將來將以立體化方式設立人行步道，跨越鐵路部分須指定得兼供人行步道使用。	照案通過
四	本計畫區	修（增）訂土地使用分區管制要點內容詳後表。		因應本次變更修（增）訂相關管制內容，其理由詳後表。	如後表

註：1.本計畫未指明變更部分均應以原計畫為準。

2.表內面積應以核定圖實地釘樁分割測量面積為準。

變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）土地使用分區管制要點修（增）訂內容表

現行計畫條文	修（增）訂後條文	理由	縣都委專案小組意見	縣都委決議
第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條訂定之。	—	—	—	—
<p>第二條：本特定區本計畫內各分區與用地使用管制如下：</p> <p>一、青年活動中心區：其建築物及土地之使用依左列規定：</p> <p>（一）建蔽率不得超過百分之十，容積率不得超過百分之二十。</p> <p>（二）僅准設置青年活動中心、表演台、眺望台、涼亭、座椅、園道、步道及青年活動相關設施。</p> <p>二、野餐露營區：其建築物及土地使用，依左列規定：</p> <p>（一）建蔽率不得超過百分之五，建築物之高度不得超過一樓或四公尺。</p> <p>（二）本區內僅准設置管理室、交誼廳、營火場、自</p>	<p>第二條：本特定區本計畫內各分區與用地使用管制如下：</p> <p>一、青年活動中心區：其建築物及土地之使用依下列規定：</p> <p>（一）建蔽率不得超過百分之十，容積率不得超過百分之二十。</p> <p>（二）僅准設置青年活動中心、表演台、眺望台、涼亭、座椅、園道、步道及青年活動相關設施。</p> <p>二、野餐露營區：其建築物及土地使用，依下列規定：</p> <p>（一）建蔽率不得超過百分之五，建築物之高度不得超過一樓或四公尺。</p> <p>（二）本區內僅准設置管理室、交誼廳、營火場、自助營舍野外活動用具租借服務處、攀</p>	<p>1. 增訂遊樂區容積率以利其建築規劃之彈性，並修訂其容許使用設施以利觀光遊樂發展。另考量河川景觀資源之公共性質，規定應自河川區域線退縮建築，並將退縮建築之空地開放供公眾使用，以維護遊客觀賞天然資源之權益。</p> <p>2. 旅遊服務中心業已建設完成，故配合增訂其建蔽率及容積率。</p>	建議照案通過	照案通過

<p>助營舍野外活動用具租借服務處、攀爬運動設施及其他經核准之戶外休閒設施。除管理室外其餘建築物至少與計畫道路保持二十公尺以上之距離。</p> <p>三、旅館區：以興建旅館及其附屬設施使用之建築為主，其建築物及土地使用，依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之八十。</p> <p>(二)為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</p> <p>(三)須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四週環境。</p> <p>四、遊樂區：其建築物及土地使用，依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之五，建築物高度不得超過一樓或四公尺。</p> <p>(二)僅准設置亭台、涼椅、游泳池及相關之設施。</p> <p>五、機關用地：其建蔽率不得超</p>	<p>爬運動設施及其他經核准之戶外休閒設施。除管理室外其餘建築物至少與計畫道路保持二十公尺以上之距離。</p> <p>三、旅館區：以興建旅館及其附屬設施使用之建築為主，其建築物及土地使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之八十。</p> <p>(二)為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</p> <p>(三)須有垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四週環境。</p> <p>四、遊樂區：其建築物及土地使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之五，<u>容積率不得超過百分之五</u>，建築物高度不得超過一樓或四公尺。</p> <p>(二)得設置亭台、涼椅、游泳池及<u>廁所</u>。</p> <p>(三)得供<u>小型商店、飲食店或其他經目的事業主管機關同意之使用</u>。</p> <p>(四)<u>應自河川區域線至少退縮四公尺建築，退縮建築之空</u></p>	<p>3. 人行步道跨越鐵路部分規定應以立體化設置，以維護遊客通行安全及鐵路通行順暢。</p> <p>4. 文字修正。</p>		
--	---	---	--	--

<p>過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。</p> <p>六、商業區：以建築商店及商業使用為主，其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百。</p> <p>七、住宅區：以建築住宅為主，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。</p>	<p><u>地應開放供公眾使用，並得計入法定空地。</u></p> <p>五、機關用地：其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。</p> <p>六、商業區：以建築商店及商業使用為主，其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百。</p> <p>七、住宅區：以建築住宅為主，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。</p> <p><u>八、旅遊服務中心：其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。</u></p> <p><u>九、鐵路用地（兼供人行步道使用）：人行步道以立體化設置為原則。</u></p>			
--	---	--	--	--

	<p><u>第二條之一：本風景特定區內之遊樂區建蔽率、容積率或建築物高度得向風景特定區主管機關申請放寬，並經臺北縣都市設計審議委員會同意，但以不超過下列規定為原則：</u></p> <p><u>一、建蔽率不得超過百分之十。</u></p> <p><u>二、容積率不得超過百分之十五。</u></p> <p><u>三、建築物高度不得超過三樓或一〇.五公尺。</u></p> <p><u>依前項規定申請放寬經許可者，其應捐贈土地面積之計算公式如后：</u></p> <p><u>捐地面積=(擬興建樓地板面積－依原容積率所允建樓地板面積)/原遊樂區容積率(5%)，其捐贈土地限於本風景特定區公園用地內之土地。</u></p> <p><u>無法以土地捐贈者，得改以代金繳納，其金額應按申請基地當期之公告現值加四成計算。</u></p>	<p>1. 本條新增。</p> <p>2. 為增加遊樂區開發彈性，促進本計畫區觀光發展，遊樂區土地所有權人可提出申請放寬使用強度，並經許可後始得為之。</p> <p>3. 考量可使用面積提升後，有益業者營業收入，故基於公平公正原則，以附帶條件方式規範應提供回饋捐贈。</p>	<p>有關回饋捐地比例是否過當及其折抵代金之計算依據（按申請基地當期之公告現值加四成計算。），請作業單位再行確認其原意後，提請大會討論。</p>	<p><u>第二條之一：本風景特定區內之遊樂區建蔽率、容積率或建築物高度得向臺北縣政府觀光旅遊局申請放寬，並經臺北縣都市設計審議委員會同意，但以不超過下列規定為原則：</u></p> <p><u>一、建蔽率不得超過百分之十。</u></p> <p><u>二、容積率不得超過百分之十五。</u></p> <p><u>三、建築物高度不得超過三樓或一〇.五公尺。</u></p> <p><u>依前項規定申請放寬經許可者，其應捐贈土地面積之計算公式如后：捐地面積=(擬興建樓地板面積－依原容積率所允建樓地板面積)/原遊樂區容積率(5%)，其捐贈土地限於本風景特定區公園用地內之土地。無法以土地捐贈者，得改以代金繳納，其金額應按本次變更之公園用地當期平均公告現值加四成計算。</u></p>
第三條：本風景特定區內所有地形、地貌、建築物及設	—	—	—	—

施物，非經風景特定區 主管機關之核准，不得 任意變更。				
第四條：本風景特定區內，除因 教學、研究之目的，經 風景特定區主管機關之 許可外，不得在區內採 取任何標本及狩獵等破 壞自然的行為。	—	—	—	—
第五條：本風景特定區計畫內除 住宅區外，其餘建築物 之式樣、構造及色彩應 與四週環境景觀相配 合，並應經風景特定區 主管機關之同意。	—	—	—	—
第六條：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。	—	—	—	—
第七條：本要點未規定事項，依 其他法令規定辦理。	—	—	—	—



變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情摘要及建議事項	專案小組意見	縣都委會決議
1	十分大瀑布育樂股份有限公司 法定代理人 詹淑真	1. 憲法第十五條規定「人民之生命權、工作權及財產權，應予保障。」縣府於變更理由說明寫著冠冕堂皇，說得很有道理，公眾利益於此，本公司利益及財產權亦又在何方呢！	(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。 (2) 本案係依都市計畫法第27條第1項第4款規定，為配合本縣興建之重大設施，迅行辦理都市計畫變更。 (3) 本案依規定變更為公園用地後，將由目的事業主管機關依相關法令規定辦理土地價購徵收事宜，以補償地主損失。	照專案小組意見通過
		2. 業者當初向前經營者承購此土地，係看中此地區為遊憩區，得以維繫經營，以高價向前經營者承購，經營過程中縣府訂定土管要點愈修正愈嚴苛，可開發條件愈少。本公司花費鉅額委請土地開發公司設計計畫，並購得國有局同意之土地，但國有局出售土地亦依此區土地為特殊用地為由，以每坪一萬多元出售給本公司，今縣府公告計畫報告中指出，將以徵收方式取得變更後之公共設施用地，以現定公告現值每	(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。 (2) 本案未來土地價購徵收相關事宜，應由目的事業主管機關依相關法令辦理之。	照專案小組意見通過



		<p>坪僅值一千多元，將造成本公司嚴重損失，影響本公司權益。</p>		
		<p>3. 翻開公告書記載管制要點修（增）訂內容表，僅於第二條第四項增設第三、四款、第八項、第九項及第二條之一，其他條款皆無改變，其中本公司受益僅第二條第四項增設第三、四款，其他皆與本公司無關，其中條文機關用地之建蔽率及容積率就比給本公司限制還要高，反觀都市計畫法臺灣省施行細則規定要比縣府管制要點寬鬆多，本公司觀察不出縣府適度放寬在哪裡。</p>	<p>(1) 本案係為針對設置縣定瀑布公園辦理之個案變更，故非關變更範圍內之土管條文，俟後續辦理通盤檢討時再予納入參考。</p> <p>(2) 為避免大規模開發及保護自然環境，實不宜作大量開發，故本案維持遊樂區之建蔽率、容積率不變，僅增訂遊樂區之獎勵建蔽率、容積率、建築高度，以促進觀光發展。</p>	照專案小組意見通過

		4. 為何其他業者得以築籬收費為合法，本公司築籬收費為非法呢！臺灣省其他風景地區（如台大實驗林溪頭遊樂區、杉林溪遊樂區）等等比比皆是，不勝枚舉。政府是否也應該以同樣標準來對待。	(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。 (2) 相關營利事業之管制應由各目的事業主管機關依相關規定辦理。	照專案小組意見通過
2	林子哲等 9 人（平溪鄉十分寮段六分小段 88 地號等 45 筆土地）	1. 貴府在該案說明瀑布具有國家自然資產之公共財性質，允宜規劃為公園，本人等贊同貴府之觀念，增加公園乙項，並增加其面積 3.13 公頃，惟原有計畫當有細密之規劃，其機能及思維不容任意變更，今貴府將遊樂區由 8.34 公頃變為 5.18 公頃減少達 38%，原本人之遊樂區由 100%變為 0%，如何使本人規劃且本人權益受到重大損失，特請貴府能予補救。	本案依規定變更為公園用地後，將由目的事業主管機關依相關法令規定辦理土地價購徵收事宜，以補償地主損失。	照專案小組意見通過

		<p>2. 經查本人等所有土地，自七十二年三月十九日公告實施「十分風景特定區計畫」至今已逾二十多年，在此中本人等房屋及土地被列為廣場及機關用地及遊樂區，而廣場在土地使用分區管制要點並無列出其使用管制，致使本人等二十多年來承受嚴重之損失，今遊樂區貴府又全部列為公園，如此欺壓小民貴府於心何忍，除懇請貴府徵收時，廣於補償外特提陳情建議。</p>	<p>本案係為針對設置縣定瀑布公園辦理之個案變更，故非關變更範圍內之土管條文，俟後續辦理通盤檢討時再予納入參考。</p>	<p>照專案小組意見通過</p>
		<p>3. 陳情建議貴府做如下之考慮：</p> <p>(1) 所徵遊樂區土地建議按其同面積大小補給於本人等所有在野餐露營區前後。</p> <p>(2) 若有困難是否可減少遊樂區之徵收，尤其在野餐露營區相連部分。</p> <p>(3) 貴府既無廣場之使用管制是否可改規劃為遊樂區。</p> <p>(4) 公園人行道東側之土地開放變更為商店街用地以利建築繁榮公園遊樂區。</p>	<p>本案係為針對設置縣定瀑布公園辦理之個案變更，故非關變更範圍內之事項，俟後續辦理通盤檢討時再予納入參考。</p>	<p>照專案小組意見通過</p>

3	胡金能	1. 現編之「機關用地」西南方為「公車站用地」(「機關用地」與「公車站用地」尚未分割)，東北方則編定為「停車場」用地，東南方緊鄰基隆河、西北與道路用地相連，合先敘明。	同人陳編號 2-3。	照專案小組意見通過
		2. 十分風景特定區內旅遊服務中心現業亦已完成開發，風管所亦進駐於此，且附近座落十分寮段六分小段 81-10、171-23 地號等 2 筆為另一「機關用地」，緊鄰此一「機關用地」之同一地段 813 地號為「廣場用地」，為一理想之「機關用地」，是以，十分寮段十分寮小段 97-13 等 1 筆土地內之「機關用地」，實已無存在之必要。	同人陳編號 2-3。	照專案小組意見通過
		3. 現編之「機關用地」西南方為公車站用地，遊客搭乘公車或自行開車停放於東北邊之停車場上，若變更為「商業區」，一旦完成開發，遊客可就近消費，有利於旅遊動線之規劃，提昇服務品質。	同人陳編號 2-3。	照專案小組意見通過
		4. 81 年通盤檢討至今已逾 16 年時空環境業已變遷建請將本次個案變更改為通盤檢討，並將本案納入檢討，可避免本次個案變更係針對十分育樂有限公司而來，落人口	本案係為針對設置縣定瀑布公園辦理之都市計畫個案變更；有關本特定區之通盤檢討，將視本府預算編列後再行辦理。	照專案小組意見通過

		實，遭致非議。		
		5. 機關用地遲遲未辦徵收造成土地所有權人無法使用，權益嚴重受損，若變更為「商業區」，業主可自行開發，帶動地方商機，並可地盡其利外，又可節省政府預算之壓力，另一方面，又可抒解民怨。	同人陳編號 2-3。	照專案小組意見通過
4	十分大瀑布育樂股份有限公司 法定代理人 詹淑真 (十分寮段六分小段 78 地號等 22 筆土地)	1. 徵收價格偏低：本公司於民國 95 年間陸續向國有財產局專案承購國有土地時，國產局均已單價 3,600 元/m <sup>2</sup> 賣給本公司，若依縣政府計畫以徵收方式徵收同區段本公司土地，亦應依國產局標準加四成徵收之，以免遭受嚴重損失。應將公告現值提升至國產局出售標準。	同人陳編號 1-2。	照專案小組意見通過
	(十分寮段六分小段 78 地號等 22 筆土地)	2. 變更計畫中公園用地面積減少：為落實縣府變更理由「兼顧私人業者得維持經營…」，縣府應維持本公司最基本經營賣點，因此，本公司建議公園用地面積應縮小至圖	酌予採納。 考量縣定瀑布公園未來設置規模及配合後續通盤檢討其他使用分區土地之整體開發，變更範圍剔除沿 10 米計畫	照專案小組意見通過，並依會議決議 1 修正

		說範圍。	道路側之土地，僅維持變更鐵路兩側及吊橋橋墩處土地。	
	(十分寮段六分小段526-5 地號)	3. 改善無法聯外的青年活動中心：現行計畫中青年活動中心未規劃都市計畫道路連接，而且該區北側鄰接鐵路，東、南、西側為基隆和圍繞，致使該區如同孤島，可以預見未來申請建照及營建工程之時必定為臨接道路問題而顯得困難重重。建請依現況最容易銜接部位增加規劃道路以路橋方式跨越鐵路與一〇六縣道連接，增設之道路寬度至少六公尺。	同人陳編號 2-3。	照專案小組意見通過
	(十分寮段六分小段171-28 地號)	4. 改善不合法規的旅館區二：旅館區二現有計畫臨接四米步道，依據建築技術規則建築設計施工編第一一八條旅館建築應臨接寬八公尺以上之道路，顯見本計畫與相關法規有所抵觸，勢必於申請建照時造成公部門及開發業者的困擾，屆時行政流程公文往返延宕時日造成公私部門同時受害，路寬不足也不符合旅館的經營與使用的實際需要。建議變更四米步道為路寬八米以上道路，變更範圍至旅館區二或更長，臨	同人陳編號 2-3。	照專案小組意見通過

		接長度至少十公尺。旅館區二建蔽率提升50%，容積率提升為150%。若無法加寬，則應於都市計畫說明書及土地使用分區管制規則中明訂，旅館區二之面前道路寬度不受其他法律之限制。		
		5. 整體性環境影響評估：都市計畫劃定各種使用分區時，即已決定了對環境的影響及衝擊，因此環境影響評估作業應當在都市計畫作業之時以全部都市計畫範圍為之，對環境不良因子應於都市計畫書或土地使用分區管制中明訂，計畫區內依法興建之建築行為應不必再進行評估作業，但對於環境監測事項則應配合環境影響評估結果徹底執行，維護環境良好發展。	不予採納，本計畫範圍內土地之開發，應依照相關法令規定辦理之。	照專案小組意見通過
		6. 符合公平公正的回饋比例：關於遊樂區建蔽率、容積率、建築物高度放寬回饋，回饋土地面積為增加建物面積之二十倍，雖說增加獲利應回饋大眾係屬公平公正原則，但回饋過多亦有失公平公正原則，建議調整回饋比例以免空有善意卻淪為口號無法執行。也可形成公部門與開發業者及遊客三者的三贏局面。	酌予採納。 (1) 有關本案獎勵建蔽率、容積率、建築高度之訂定，考量避免大規模之開發及環境破壞，實不宜作大量之開發。 (2) 另本案所訂定之獎勵回饋事項，係基於變更後遊樂區總開發強度，不超出變更前遊樂區之總開	照專案小組意見通過

			發強度為原則，以及參考容積移轉捐贈土地之精神訂定，故尚應合理。	
(十分寮段月桃寮小段 579-9、89-151-23 地號)	<p>7. 安全的人車分道規劃：</p> <p>(1)二停車場與遊樂區之間格有瑞平公路，且公路的高程較兩側高出甚多，建議劃設人行地下道連通停二與遊樂區，以維護遊客安全並保持交通順暢。</p> <p>(2)現有瀑布入口對面早有步道連接十米道路，如今部分已成為都市計畫四米步道惟遊客需要跨越鐵路進入瀑布區，建議在該步道原址增設都市計畫四米步道銜接到瀑布區公園用地，以立體化方式設立人行步道跨越鐵路，維護遊客安全。</p>	<p>(1) 同人陳編號 2-3。</p> <p>(2) 有關本瀑布公園內未來之遊憩動線及步道、涼亭等設施配置，將依目的事業主管機關後續辦理整體規劃時再行考量，本案將維持公園用地以利後續規劃彈性。</p>	照專案小組意見通過	
	<p>8. 公園用地內之限制：本公司於本變更案中已損失最有利用價值觀布景點之土地，縣府於變更理由中說明為了使業者得繼續經營，縣府應嚴訂公園區內不得擺設福利社或飲食店等商業行為之設施。</p>	有關公園用地之管制，將依都市計畫法台灣省施行細則之規定管制之。	照專案小組意見通過	
(十分寮段六分小段 171、171-37、171-36 地號)	<p>9. 增設鐵路停靠站：本公司於此地已經營多年，深感原十分火車站離瀑布區太遠，部分不良於行之民眾，無法觀賞，失去縣府</p>	<p>(1) 非屬都市計畫變更應討論事項。</p> <p>(2) 有關未來是否設置鐵路停靠站</p>	照專案小組意見通過	



		變更美意，因此本公司建議在瀑布區增設鐵路停靠站。	事宜，請目的事業主管機關納入後續瀑布公園之開發規劃參考。	
	(十分寮段六分小段 166-8、177-28 地號)	10. 劃定一條緊急通道：縣府於變更計畫中未考慮如有旅客有緊急救難時，急需救護車到達救護，本公司建議得於在本公司遊樂區用地內設立臨時緊急救護站，等待救護車道來送往醫院。	同人陳編號 4-7- (2)。	照專案小組意見通過
5	十分大瀑布育樂股份有限公司 法定代理人 詹淑真	本公司於民國 83 年接手購買「十分大瀑布」，係依據當時台北縣政府於 72 年 3 月 19 日公告實施，民國 82 年月 21 日都字第 41898 號公告發布實施，第一次通盤檢討之十分風景特定區計畫分區使用土地，評估投資成本效益，所挹注龐大資金，現驟據台北縣政府公告變更為「縣定十分瀑布公園」，依公告現值徵收，致使土地價格懸殊，且本公司向國有財產局購買每 m <sup>2</sup> 達 3,600 元，致使投資者損失慘重，特定區內土地任意變更，產生對政府不信任感。本變更計畫本公司堅決反對。	同人陳編號 1-2。	照專案小組意見通過
6	十分大瀑布育樂股份有限公司	縣政府如對本公司經營方式有意見，本公司可以考慮，依現有園區土地管制方式，提供由縣	(1) 本案係為配合興建縣定瀑布公園，故依都市計畫法第 27 條第	照專案小組意見通過

	法定代理人 詹淑真	政府經營，經營所得依協議分配之。	1 項第 4 款規定，迅行辦理都市計畫變更。 (2) 有關後續縣定瀑布公園之經營管理，由該主管機關訂定之。	
7	林子哲等 9 人（平溪鄉十分寮段六分小段 88 地號等 45 筆土地）	1. 十分瀑布增加公園地，本人等贊同，惟有計畫遊樂區面積，不應任意變更，況減少達 38%，且本人等所由 100%變為 0%，致本人等受重大損失。將遊樂區按面積大小移在本人所有野餐露營區前，露營區可往後移。	同人陳編號 2-1、2-3。	照專案小組意見通過
		2. 本人等所有公共設施用地（廣場及機關用地），自七十二年三月九日公告實施風景區，至今已逾二十多年，貴府均無徵收使用計畫建請發返，並改變用途。	同人陳編號 2-3。	照專案小組意見通過
		3. 貴府所列預定徵收價與市值相差太遠。	同人陳編號 1-2。	照專案小組意見通過
8	林秀蘭（十分寮段六分小段 166-4 地號）	1. 本案貴府係以開發縣定瀑布公園為由，依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理。遍查變更案說明書沒有對是項開發計畫有任何著墨，如開發計畫之範圍、內容、期程、經費來源，這些與變更範圍、	本案係本府為設置縣定瀑布公園，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，迅行辦理都市計畫變更，符合法定程序。	照專案小組意見通過

		內容、財務計畫息息相關的內容均付闕如。如無前項縣定瀑布公園開發計畫，則不符都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，本變更案即失辦理之依據。應即終止個案變更程序之進行，另依都市計畫通盤檢討程序辦理。		
		2. 本計畫自第一次通盤檢討實施以來將近廿年，諸多發展改變或開發需求已超出原計畫之預期（如遊客人數已超出原先規劃），應盡快辦理通盤檢討，充分檢討各項需求為必要之變更及擴大都市計畫範圍（向西涵蓋十分老街區，東側南側配合地形納入適當範圍），給予合理規劃，協助有效開發，以有足夠之發展負地籍開發之規模，讓遊客有充裕之遊憩空間，促進地方繁榮。	同人陳編號 3-4、4-2。	照專案小組意見通過，並依會議決議 1 修正
		3. 依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理之變更，應以實際開發範圍為限，不得變更開發範圍外之土地，以免假開發知名而損人民權利。	予以採納。都市計畫之變更，依規定針對變更範圍內之管制規劃事項作檢討及調整。	照專案小組意見通過
		4. 本次變更範圍西端沿 10 公尺道路北側部分，坡度陡峭，既不臨接瀑布，也不可觀賞瀑布，卻一併辦理變更顯有失慮，應依據	同人陳編號 4-2。	照專案小組意見通過，並依會議決議 1 修正

		縣定瀑布公園實際開發建設所需，重新劃定變更範圍，該區域如不適合開發為遊樂區應俟通盤檢討時再行檢討變更。		
		5. 一個合理的變更範圍應以臨接瀑布及可觀賞瀑布之土地為限。一者維護人民權益，再者節省徵地之費用，集中建設經費以利開發。建議範圍：臨接瀑布部分：鐵路以北，基隆河以南，鐵橋以東，瀑布以西，觀賞瀑布部分以瀑布（現有入口）以東，都市計畫 4 公尺人行步道以北，東以保護區（隧道上方）為鄰，北迄基隆河之遊樂區為變更範圍，由連接十公尺道路之四米步道為公園之出入通道。	同人陳編號 4-2。	依會議決議 1 修正
		6. 銜接十公尺道路尾端新劃設之四公尺人行步道，坡度陡峭（超過 75 度）施工困難，且緊鄰鐵路，施工時恐影響火車的行車安全。建議向東移至現有瀑布入口，該處地勢平坦，適合興建人行陸橋跨越鐵道，興闢本處人行步道（含東西向部分）如需使用異議人所有之土地，異議人同意無償提供。	(1) 同人陳編號 4-7- (2)。 (2) 相關建議轉送本府觀光局參考。	照專案小組意見通過
		7. 現有草案沿基隆河南岸保留部分遊樂區沒	有關本案變更範圍位屬於公告之河川	照專案小組意見通過

		有變更，顯未考慮基隆河的洪水位，基隆河如遇颱風其水位常距鐵橋橋面不足 1.5 公尺。該區域為淹沒區實不適合興建建築物，除有安全的問題外，也有影響洪水水流之虞。	區域線外之土地，未來開發應依照相關法令申請之；如係屬河川區域線內之土地，亦依需受水利法相關法規管制。	
9.	十分大瀑布育樂股份有限公司〈詹淑真〉 (166-7、171-27、 166-35、166-33、 166-22)	為推廣鐵馬(自行車)道漫遊十分地區及瀑布園區，將圖示位置連接十米道路計畫四米緊急通道兼目前最夯鐵馬道供旅客休閒遊憩用。	同人陳編號 4-7- (2)。	照專案小組意見通過

案	「劃定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊 都市更新地區暨擬訂都市更新計畫」案	辦理機關	臺北縣政府
類	審議案	案號	第六案
說	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第五條、第六條及第八條第一項</p> <p>(一) 都市更新條例第五條規定(略以)：「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，並視實際需要分別擬定都市更新計畫...，作為擬定都市更新事業計畫之指導」。</p> <p>(二) 都市更新條例第六條規定(略以)：「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：...三、建築物未符合都市應有之機能。四、建築物未能與重大建設配合。...」。</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；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規程序辦理...」。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>臺北縣三重、新莊舊台一線沿線一帶早期為北台灣重要產業聚集的重要地區。但由於發展年代較早，地區內實質環境景觀不佳、道路狹小且公共設施缺乏，輔以近年產業外移或歇業之影響，工業區土地出現閒置或低度利用之情形。然該地區位居大台北都會區之重要門戶，捷運線通車在即，週邊重大計畫及交通建設也陸續完成，其實質環境與原有機能未能符合都市應有機能及無法與週邊重大建設配合，而亟需重新檢討。有鑑於此，經建會於 96 年補助本府以舊台一線地區主軸進行「三重、新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案」，提出全區發展構想，並進一步針對先嗇宮站、頭前庄站、輔大站等場站週邊地區進行更新規劃，提出結合藍與綠之水岸城市構想。為具體落實該更新規劃及定位願景、調整都市機能，應優先劃定為更新地區，透過整體規劃與開發策略，促進並引導都市更新單元及都市設計管制</p>		

原則。爰依都市更新條例規定，劃定更新地區、擬定更新計畫，並配合變更都市計畫。

#### 四、計畫內容

##### （一）更新地區範圍：

1. 更新地區範圍：西以思源路為界，東至重新橋，北以復興路及五谷王北街 42 巷，南臨環河路及大漢溪水岸，並依本縣都市計畫委員會第 381 次會議決議，為考量更新地區範圍之完整性，一併將頭前庄、先嗇宮捷運站用地及新莊抽水站納入。主要仍以頭前庄站中正路南北兩側，先嗇宮站重新路兩側地區為規劃範圍(請參考計畫書)。
2. 面積：85 公頃。
3. 使用分區：除先嗇宮站重新路北側沿街為商業區，及部分住宅區外，其他皆為乙種工業區。
4. 現況分析：本更新地區以工業使用為主，包括東元電機、勤益毛紡、瑪利美琪、新燕實業、味全醬油等超過 3000 平方公尺之大型廠家約 25 家。就整體發展上，均面臨閒置問題或轉型需求，且區內道路動線系統不佳、公共設施不足、整體景觀不佳、都市發展缺乏與水岸連結，亟待更新轉型，帶動地區再發展。

##### （二）基本目標與策略：

1. 地區發展定位：「門戶商務中心（頭前庄）、水岸休閒商圈（先嗇宮）」

2. 基本目標：

- （1）落實 TOD 概念，有效配置多元活動

- （2）配合產業升級增加商務機能

- （3）建構完善公共設施系統

- （4）強化河岸、步道與社區的連結

- （5）結合節能減碳等環保趨勢

3. 再發展策略：

- （1）劃定更新地區、擬定更新計畫

透過都市更新計畫及劃定更新地區指導後續實質開發計畫及公共設施配置，再配合都市更新容積獎勵機制，具體鼓勵土地與建物所有權人參與更新。

- （2）採用計畫性開發許可機制

以更新計畫作為計畫性開發許可之指導。

(3) 公共設施整體規劃

由開發者提供公共設施，且比例不得小於 30%。並透過開放空間整體規劃構想，指導開放空間系統留設，降低未來市場開發之不確定性，保留計畫之彈性。

(4) 促進大面積整合開發

規定更新單元劃定門檻為 0.5 公頃，並配合都市計畫開發規模獎勵機制，鼓勵大面積整合開發。

(5) 納入都市設計審議

本更新地區納入都市設計審議地區，並於各更新單元之細部計畫研擬都市設計準則，確保都市環境品質。

(三) 實質再發展

1. 土地使用計畫

(1) 允許商務及商業使用

(2) 低建蔽率規劃

(3) 發揚河岸景觀特色與捷運運輸

(4) 建構完善步道系統及立體通廊

2. 公共設施計畫

配合地區特性，於特定地點留設更新紀念館、水生生態公園、古厝文化區。並配合捷運動線與商場活動動線，於頭前庄與先嗇宮分別留設中央綠帶與街角廣場，強化人行的舒適性與開放空間的通透性。

3. 交通系統計畫

(1) 地區道路系統重整

(2) 配合捷運提供轉運設施

(3) 建構完善人行步道與自行車道

4. 都市設計及景觀規劃原則

(1) 公共開放空間

(2) 建築物造型美化原則



- (3) 建築物附屬設施管制
- (4) 建築物鄰棟間距管制
- (5) 建築基地交通規劃及停車空間
- (6) 夜間照明規劃
- (7) 無障礙設施
- (8) 人工地盤設置

#### (四) 劃定之更新單元或其劃定基準

1. 配合既有道路、土地權屬、地方紋理、使用現況、與捷運站距離及公共設施配置需求進行劃設更新街廓。
2. 更新單元劃定面積，原則為 0.5 公頃；另為促進大規模開發及確保水岸景觀穿透性，特定街廓面積則應至少達到 1 公頃以上。
3. 更新獎勵：
  - (1) 依照「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」。
  - (2) 為鼓勵大面積土地整體更新，於都市計畫中增列「開發規模獎勵」之規定。

#### 五、辦理過程：

- (一) 96.1.2~96.7.31，經建會補助辦理「臺北縣三重、新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案」，確立捷運新莊線沿線整體發展定位，並研選三處重點策略發展地區。
- (二) 96.5.31~96.12.17，營建署「加速推動都市更新」方案補助辦理本區頭前庄站、先嗇宮站週邊兩處地點之更新先期規劃，作為後續擬定更新計畫之依據。
- (三) 97.1~迄今，擬定更新計畫及更新推動工作階段
  1. 97.1.15 及 97.4.2 辦理頭前庄站及先嗇宮站週邊地區大廠家整合座談會，與會廠家皆表達高度之意願，並表示願意配合。
  2. 97.8.6 第一次都委會專案小組研商會。
  3. 97.8.29 第二次都委會專案小組研商會。
  4. 97.9.11 第 380 次及 97.10.15 第 381 次大會。(會議結論與回應請參考後附回應綜理表)

#### 六、以上提請討論。

決 議	<p>有關規劃單位所提更新單元規模與時程搭配機制，恐造成整合困難之反效，故請依委員意見修正更新單元劃定獎勵機制，以達促進大街廓開發之成效。其餘有關劃定更新地區與都市更新計畫公告之行政程序，請依內政部函釋逕循規定程序辦理。</p>
--------	--