

## 台北縣都市計畫委員會第 380 次會議紀錄

一、時間：97 年 9 月 11 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 379 次會議紀錄：

決議：第八案協議書第三條條文內容確認如後附表，餘併准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一)、變更板橋都市計畫（部分停車場用地為機關用地）案。

(二)、變更中和都市計畫（部分軍事機關用地為機關用地、公園用地）案。

(三)、變更新店都市計畫（部分機關用地為已開發建築密集地區、保護區）案。

(四)、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）案。

(五)、擬定三重（機一用地為住宅區、廣場兼停車場用地）細部計畫案。

(六)、擬定淡水（竹圍地區）都市計畫（馬偕段 152 地號等十筆土地）細部計畫案。

(七)、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。

(八)、擬定臺北港特定區細部計畫案。

(九)、變更土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（員福段 24 地號等 10 筆土地）案。

(十)、擬定土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（員福段 24 地號等 10 筆土地）細部計畫案。

(十一)、擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、散會：中午 13 時 30 分。

案由	變更板橋都市計畫（部分停車場用地為機關用地）	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府。</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</b></p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>臺北縣政府消防局考量板橋分隊消防廳舍目前現有臨時廳舍狹窄老舊不堪使用，爰以現地興闢新廳舍以提升救災效能績效，有效縮短救災救護出勤時間，保障縣民生命財產之安全。因目前計畫位置為停車場用地，為符合興建相關法令規定，爰辦理本都市計畫變更案。</p> <p>本案經 97 年 7 月 7 日本縣都市計畫委員會第 378 次會議審議，惟依會議決議：「請臺北縣政府消防局補充說明過去設點推動過程，並請張委員邦熙及專案小組召會研商具體意見後再提會審議。」，嗣經 97 年 8 月 5 日現地會勘完成並由臺北縣政府消防局依會議結論補充資料完備後，爰再提會審議。</p> <p><b>肆、變更位置及範圍：</b></p> <p>變更位置位處於板橋都市計畫區西南側，即板橋市重慶路與國慶路路旁之部分停車場用地內南側（停六用地之面積為 0.19 公頃）。</p> <p>變更範圍位處前述停六用地內南側，包括板橋市重慶段 1037、1088、1087、1086、1085、1084、1090、1089 等地號土地，面積為 0.07 頃，土地權屬皆為板橋市所有，基地位置及範圍詳附圖一、附圖二。</p> <p><b>伍、環境概況：</b></p> <p>變更範圍北側之部分停六用地目前為停車場使用，變更範圍基地內目前則為板橋分隊臨時廳舍使用，並停放消防車等救災車輛與設施。</p> <p><b>陸、變更內容及變更理由：</b></p> <p>原計畫為民國 90 年板橋市大華街道路拓寬工程中，需遷建之本縣義消總隊板橋中分隊廳舍之後續計畫，遷建地點原訂定於「五權公園」，惟歷經四次都市計畫變更遲無法通過，已造成消防救災計畫延宕多年，於是另覓本案計畫地點—「國慶路停六停車場」，以作為遷建臺北縣政府消防局板橋分隊消防廳舍。</p> <p>本計畫已列入臺北縣消防局 95-100 年中程施政計畫之重大設施建設，符合內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函會議紀錄結論第 5 點第 3 項第 1 目之都市計畫變更相關規定。同時，本計畫所在之地方仕紳皆寄予厚望，需加速本案作業流程，以符合地方期待。</p> <p>為提升救災效能之績效目標，建立消防據點及興(改)建消防廳舍，故變更部分停車場用地為機關用地，其變更理由如下：</p>		

(一) 提升板橋地區的救災效能

板橋地區都市發展日趨密集，相對產生都市災害的數量與複雜度亦隨之增加，加上現今人為及天然災害特性漸趨多元化，使得災害事故搶救困難度不斷增加，因此本案係配合中程計畫新設消防據點及興（改）建消防廳舍、充實及汰換消防車輛裝備器材來強化災害防救工作，藉以提昇板橋地區的災害搶救效率，減輕人民生命財產損失，並降低搶救人員救災傷亡之危險。

(二) 提升緊急救護服務品質

依據相關統計臺北縣緊急救護件數，每年成長幅度約 10%，顯示緊急救護的需要與民眾對於緊急救護的信任。藉由本案的推動以及後續消防廳舍的興闢以提升救災救護指揮中心之現代化功能，對提升板橋地區救護的服務品質有正面的意義。

本案變更部分停車場用地為機關用地，詳附圖三。

表一、變更板橋都市計畫(部分停車場用地為機關用地)變更內容明細表

項次	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	板橋都市計畫	停車場用地 (0.07 公頃)	機關用地 (0.07 公頃)	一、提升板橋地區的救災效能 配合中程計畫新設消防據點及興（改）建消防廳舍、充實及汰換消防車輛裝備器材來強化災害防救工作，藉以提昇板橋地區的災害搶救效率，減輕人民生命財產損失，並降低搶救人員救災傷亡之危險。 二、提升緊急救護服務品質 藉由本案的推動以及後續消防廳舍的興闢以提升救災救護指揮中心之現代化功能，對提升板橋地區救護的服務品質有正面的意義。
合計		0.07	0.07	--

註：1.本次未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2.本案變更範圍以地籍圖範圍為準。

柒、變更計畫內容：

未來板橋廳舍新建工程，建築將採低樓層方式配置量體，建築物立面、景觀植栽、指標系統、夜間照明等採用整體性規劃，設計高程應符合 200 年洪水頻率+110cm 設置，為一具有防災、防洪、高度結構安全性之建築物，並符合災害搶救之使用機能。臨計畫道路處在不影響救災

車輛進出下，留設沿街式開放空間且輔以行道樹綠化，動線設計上將採「人車分離」規劃設計，以保障人行安全為原則，車道出入口設置亦考量鄰近交通之情況，避免造成交通問題。

#### 捌、實施進度及經費：

本計畫開發主體為臺北縣政府消防局，預計興建板橋分隊廳舍，於民國 99 年完成，計畫土地為板橋市公所所有，變更後再辦理撥用，基地位處停車場用地內，現況為板橋分隊臨時廳舍，無須拆遷補償費，計畫經費編列年度預算 4020 萬，配合縣府統籌款 680 萬，共計新台幣 4700 萬元以辦理板橋分隊廳舍興建工程。其實施進度及經費詳見表二。

表二、變更板橋都市計畫（部分停車場為機關用地）案實施進度及經費表

計畫區	公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得 方式	開闢經費	主辦 單位	預定完 成年限 (年度)	經費來源
				工程費 (萬元)			
板橋 都市 計畫	機關用 地	0.07	板橋市公所所有，變更後辦理撥用	4700 萬元	臺北 縣政 府消 防局	民國 99 年	年度預算 4020 萬，縣 府統籌款 680 萬

註：1. 工程費包含分隊廳舍工程、排水工程及其它費用等。

2. 表內面積應依據核定圖實地測量面積為準。

3. 表列之開闢經費及預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

#### 玖、辦理經過：

(一)計畫草案自 97 年 4 月 30 日起辦理公開展覽 30 天，並於 97 年 5 月 19 日下午 2 時 30 分假板橋市公所舉辦說明會。

(二)97 年 7 月 7 日臺北縣都市計畫委員會第 378 次會議決議：

請臺北縣政府消防局補充說明過去設點推動過程，並請張委員邦熙及專案小組召會研商具體意見後再提會審議。

(三)97 年 8 月 5 日縣都委會專案小組召開「變更板橋都市計畫（部分停車場用地為機關用地）案現地會勘」會議，會議意見：

1. 依消防局說明本案原係本縣義消總隊板橋中、分隊廳舍位於板橋市大華街計劃道路用地內，因道路拓寬工程必須拆遷。本案自 90 年 6 月開始辦理，分別考量於和平公園、五權公園等地設置，惟因民眾需求及委員意見等因素並無法順利遷建。嗣經與板橋市公所協調同意俟都市計畫變更完成後，提供停六停車場用地做為辦公廳舍使用，爰進行本次都市計畫變更。

2. 經現地勘查變更範圍所在地及鄰近周邊重慶公園、和平公園等地，建議消防局就下列事項再進一步補充說明：

	<p>(1) 消防局周邊之消防救災據點分布及考量。</p> <p>(2) 過去五權公園、和平公園設點經過及推動困難問題。</p> <p>(3) 評估重慶公園設點可行性。</p> <p>(4) 本案未來建築配置暨交通動線規劃。</p> <p>3. 請消防局依上述建議補充說明後，續提大會進行審議。</p> <p>(四)公民或團體所提意見：無陳情意見。</p> <p><b>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>本案業經小組檢視，除建議修正計畫案名為「變更板橋都市計畫(部分「停六」停車場用地為機關用地)」，並請作業單位依「都市計畫書圖製作規則」修正計畫書圖外，餘依專案小組意見照公開展覽草案通過。</p>

案由	「變更中和都市計畫(部分軍事機關用地為機關用地、公園用地)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、辦理機關：</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>一、本變更案位於中和市連城路與安邦街交叉口南側，係屬中和都市計畫區之軍事機關用地，原為國安局辦公廳舍使用，目前則已搬遷而未利用。為避免國有土地之閒置浪費，國有財產局乃於民國 95 年 04 月 13 日以台財產局接字 0950011209 號函發「研商台北縣中和市安邦段 231 地號等 9 筆國有土地調配案」會議決議，請求臺北縣政府(以下簡稱本府)協助變更軍事機關用地為機關用地。</p> <p>二、又依本府民國 95 年 9 月 7 日北府城規字第 0950624260 號函發「財政部國有財產局經管之中和市安邦段 231 地號等 9 筆土地公共設施協調會」會議決議，經與會單位協商後同意由軍事機關用地變更為部分機關用地及公園用地。</p> <p>三、因此，本府乃於民國 95 年 10 月 11 日認定本案屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得迅行變更之情形，並於民國 96 年 10 月 23 日以北府城規字第 0960694468 號函示本案實為配合本縣興建之重大設施需要，爰辦理本次都市計畫變更作業。</p> <p><b>肆、變更位置及範圍：</b></p> <p>變更範圍包括中和市安邦段 231 地號等 11 筆土地，面積合計 13,046.54 m<sup>2</sup>；其中安邦段 234 地號等 1 筆土地屬台灣省桃園縣農田水利會所有，安邦段 356 地號等 1 筆土地屬國防部總政治作戰局管理之國有土地，其餘 9 筆土地則屬財政部國有財產局管理之國有土地。</p> <p><b>伍、變更內容：</b></p> <p>變更部分軍事機關用地為機關用地、公園用地及變更部分住宅區為機關用地。</p> <p><b>陸、辦理經過：</b></p> <p>一、公開展覽：自民國 96 年 11 月 26 日起公開展覽 30 天。</p> <p>(一) 公開說明會：於民國 96 年 12 月 13 日上午 10 時假臺北縣政府警察局中和分局舉辦。</p> <p>(二) 人民及團體陳情意見綜理表請參見表二所示。</p>		

	<p>二、逕提第 377 次臺北縣都市計畫委員會：決議如下所示：</p> <p>本案為促進閒置土地再利用，應考量道路通行及與週邊土地進行整體規劃，且針對需地機關土地使用需求進行協調，爰請規劃單位研擬相關方案，提請縣都委會專案小組研商具體意見後，再提會審議。</p> <p>三、縣都委會專案小組研商會議出席委員初步審查意見：</p> <p>(一) 本案變更範圍西北側之安邦段 234 地號土地權屬為私有(台灣省桃園縣農田水利會)，面積 19.32 m<sup>2</sup>，土地使用分區為軍事機關用地；為考量機關用地之完整性，將該毗鄰之私有畸零軍事機關用地併同變更為機關用地。</p> <p>(二) 考量機關用地之完整性，將變更範圍西南側屬『安邦新村老舊眷村改建細部計畫』之停車場用地變更為機關用地；而有關停車供給方面，建議於土地使用分區管制要點中規定，連勝街南側之公園用地應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興建地下停車場。</p> <p>(三) 為維護機關用地之整體性，建議於土地使用分區管制要點中增訂機關用地應進行整體規劃設計並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>(四) 考量未來機關用地及安邦新村進出之方便性，建議於土地使用分區管制要點中增訂機關用地西側應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(五) 考量人民陳情有關道路通行問題，因連城路 171 巷現已劃設為計畫道路，故本次變更不至影響西側安邦新村出入通行問題，並建議相關主管單位應儘速開闢該計畫道路，以利週遭交通之便利性與連續性。</p> <p><b>柒、檢附相關資料如后：</b></p> <p>表一、變更內容明細表</p> <p>表二、人民及機關團體陳情意見綜理表</p> <p>表三、土地使用管制要點修正條文對照表</p> <p><b>捌、全案符合法定程序，提請大會審議。</b></p>
決議	<p>一、配合縣都委會專案小組研商會議意見第(二)點，...將變更範圍西南側屬『安邦新村老舊眷村改建細部計畫』之停車場用地變更為機關用地...；考量『安邦新村老舊眷村改建細部計畫』之停車場用地於主要計畫係屬住宅區，故建議修正本計畫名稱為「變更中和都市計畫(部分軍事機關用地為機關用地、公園用地及部分住宅區為機關用地)案」。</p> <p>二、因本案修正後之變更內容與原公開展覽內容有所差異，建議應依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會。</p>

	三、有關人民陳情意見內容，詳人民陳情意見綜理表縣都委會決議欄。
--	---------------------------------

	四、其餘建議依專案小組研商意見通過。
--	--------------------



一、變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	計畫區， 中央，連城路 與安邦街口 南側	軍事機關 用地 (1.2260) 修正內容： (1.2280)	機關用地 (0.9148) 修正內容： (0.9168)	閒置國有土地再利用，撥供本府及其他需地機關使用，充裕需地機關辦公空間，改善民眾洽公品質。  修正內容： 1. 閒置國有土地再利用，撥供本府及其他需地機關使用，充裕需地機關辦公空間，改善民眾洽公品質。 2. <u>配合前項變更，考量基地完整性，將毗鄰之私有畸零軍事機關用地併同變更。</u>	變更範圍包括中和市安邦段 231、346、351、352、353、354 及 355 地號等七筆土地。  修正內容： 變更範圍包括中和市安邦段 231、 <u>234</u> 、346、351、352、353、354 及 355 地號等八筆土地。
			公園用地 (0.3112)	結合西側既有公園用地整體規劃及開發，提供民眾休憩之公共開放綠化空間，改善地區生活環境品質。	變更範圍包括中和市安邦段 469 及 470 地號等二筆土地。
2	計畫區， 中央，安邦街 與連勝街口 西北側	<u>住宅區</u> (0.0767)	<u>機關用地</u> (0.0767)	<u>考量機關用地之完整性，將機關用地西南側之部分公有住宅區土地併同變更為機關用地。</u>	1. 變更範圍包括中和市安邦段 356 地號等一筆土地。 2. 變更範圍原屬「 <u>擬定中和都市計畫(安邦新村老舊眷村改建細部計畫)案</u> 」之停車場用地。

## 二、人民及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	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
1	安邦自治會副會長胡成先生(連城路171巷30弄9號)	1.本村土地由國安局購入，興建眷村奉行政院核准，台北縣政府有案可查，先建道路再建房屋，領有建照、房屋所有權狀。	1.台北縣政府應將中和市漳和段二八張小段530號土地，即現改編為安邦段231號土地撥還安邦新村，可解決村辦公室及村道路之問題。	不予討論。 理由： 1.經查安邦段231地號土地為國有土地，管理機關為財政部國有財產局；當初係由國有財產局向國安局接管之土地，其有關點交上的問題，請相關權責單位予以釐清。	不予採納。 理由： 經查安邦段231地號土地為國有土地，管理機關為財政部國有財產局；當初係由國有財產局向國安局接管之土地，其有關點交上的問題，請相關權責單位予以釐清。
		2.行政院60年3月23日，台六十內字第2476號令，載明漳和段二八張小段530地號土地(即現新編安邦段231號土地)為本村之土地，附影本。	2.上述安邦段231號土地，安邦新村與土地接收機關(台北縣政府)各擁有1/2所有權，則村辦公室、村道路，安邦新村永久使用。	<u>不予討論。</u> 2.惟經查地籍重測後，已將安邦新村使用土地另行分割為安邦段231-1地號，故231地號土地已非屬安邦新村之土地。	不予採納。 理由： 非屬本計劃範圍，故不予採納。
		3.都市計畫之171巷現未開通，無法使用。(1)臨連城路出口土地非本村所有，需辦徵收。(2)人行陸橋之上下樓梯要改變。(3)本巷道建設費用，由何單位支付。(4)何時完成可用。均無答案，現有道路原為本村自建之唯一人車出入口，理應本村所用。	3.為確保本村住戶人車自由通行與村辦公室之繼續使用之權利，請接收撥用土地機關出具上述兩項永久使用同意書1式2份；1份送交城鄉局審核，1份交本村保留。	不予討論 3.連城路171巷8米計畫道路未開闢部分，建請相關主管單位應儘速開闢該計畫道路，以利週遭交通之便利性與連續性。	酌予採納 理由： 有關既成道路使用及廢止應依相關規定辦理，故修正為酌予採納。
2	曾德霖先生(連城路171巷32弄14號)	該安邦新村自治會房舍係自安邦新村興建以來即已存在已達卅餘年，為本村住戶休閒及集會之場所，請都變計畫單位予以保留。	請保留安邦新村自治會房舍以供安邦新村住戶休閒活動及集會之用。	同編號1。	同編號1。

表三 土地使用管制要點修正條文對照表

項次	公開展覽內容	縣都委會 專案小組意見	縣都委會大會 決議
一	機關用地、公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定。 機關用地：建蔽率 50% 容積率 250% 公園用地：建蔽率 15% 容積率 30%	維持原條文	依專案小組意見通過
二	機關用地、公園用地之前院及側院留設深度不得小於下列之規定，且建築物(含露台、陽台)與建築線之最小距離不得小於一公尺。 機關用地：前院深度 3 公尺 側院深度 3 公尺 公園用地：前院深度 10 公尺 側院深度 10 公尺	維持原條文	依專案小組意見通過
三	建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後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。而公共設施用地作多目標使用且提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前述規定之限制。	維持原條文	依專案小組意見通過
四	公園用地之綠化率不得低於 60%；其所留設之人行步道鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。	維持原條文	依專案小組意見通過
五	本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其它開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。	維持原條文	依專案小組意見通過
六	有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」	維持原條文	依專案小組意見通過

項次	公開展覽內容	縣都委會 專案小組意見	縣都委會 大會決議
	等相關法規規定辦理。		
七	-	考量基地停車供給問題。 新增： 本計畫區內之公園用地與其西側毗鄰之公園用地應整體規劃及開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興建地下停車場。	依專案小組意見通過
八	-	考量未來機關用地及安邦新村進出之方便性： 新增： 考量機關用地及安邦新村進出之方便性，本計畫區內之機關用地西側應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地。	依專案小組意見通過
九	-	考量機關用地之整體性。 新增： 本計畫區內之機關用地開發應進行整體規劃設計並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。	依專案小組意見通過

案由	變更新店安坑地區都市計畫(部分機關用地為已開發建築密集地區、保護區)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、變更機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣衛生局</b></p> <p><b>參、法令依據：</b></p> <p>一、依都市計畫法第二十七條第一項第四款：</p> <p>都市計畫經發佈實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉鎮縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：</p> <p>4. 為配合中央直轄市或縣(市)興建之重大設施時。</p> <p>二、依臺北縣政府 94 年 9 月 29 日北府衛行字第 0940053944 號府簽，原則同意本案依都市計畫法第 27 條第一項第 4 款辦理個案變更。</p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>本案申請變更範圍位於安康路三段，屬新店安坑都市計畫之機(四)用地，該用地坐落新店市衛生所所經管之雙城衛生室。</p> <p>依新店市衛生所 94 年 2 月 21 日「雙城衛生室坐落私有土地後續處理協調會」會議結論及臺北縣政府衛生局 94 年 7 月 26 日「新店雙城衛生室坐落私有土地後續處理協調會」會議紀錄辦理。對於雙城衛生室已無公用需求且地主要求歸還土地，為維護民眾權益，擬將劃為機關用地之土地部分變更為已開發建築密集地區，部分變更為保護區。</p> <p><b>伍、變更位置及範圍：</b></p> <p>申請變更位置為新店安坑地區都市計畫區內之機四用地，位於新店市安康路三段，基地範圍含新店市安坑段頭城小段 32-34、32-33、45-16、45-2、45-21、45-22、45-27 等 7 筆地號，面積約計 0.052 公頃，現況為空地。(現機四機關用地土地清冊詳附表一、變更位置詳如後附圖一)</p> <p><b>陸、變更內容及變更理由：</b></p> <p>申請變更位置位於新店安坑地區都市計畫內之機關用地，坐落於安康路三段，其土地位置為新店市安坑段頭城小段 32-34、32-33、45-16、45-2、45-21、45-22、45-27 等地號，現況為空地。本案變更部分機關用地為已開發建築密集地區，部分機關用地為保護區，部分機關用地仍予保留為機關用地，變更內容明細表詳附表二，變更土地地籍示意圖如附圖二，變更內容詳附圖三。</p> <p><b>柒、事業及財務計畫：</b></p> <p>本案擬變更機四機關用地內私有部分土地，將部分土地變更為已開發建築密集地區，部分土地變更為保護區，原意係將原屬私有土地變更使用分區後歸還於民眾，以符合民眾權益，且目前臺北縣衛生局對於其仍予保</p>		

	<p>留之機關用地亦無相關之使用計畫，故本案無相關事業及財務計畫。</p> <p><b>捌、辦理經過：</b></p> <p>一、計畫草案自 95 年 10 月 16 日起辦理公開展覽 30 天，並於 95 年 11 月 3 日上午 10 時假新店市公所舉辦說明會。</p> <p>二、共收到 1 件公民或團體陳情意見（詳如後附表三、人民及團體陳情意見綜理表）。</p> <p>三、96 年 4 月 3 日召開第一次專案小組研商會議，小組意見如下：</p> <p>（一）請依下列意見補充資料後再提會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請提案單位補充原有衛生室之建物平面圖、建照、使照及建築時間等資料，以供後續審議參考。</li> <li>2. 請作業單位釐清機關用地之用途為何，是否已指定機關使用，若否則請確認本府其他機關有無使用之需求。</li> <li>3. 請作業單位查明已開發建築密集地區之建蔽率與容積率規定，並釐清安坑段頭城小段 32-34，45-27 等兩筆土地（靠近保護區）是否合適變更為已開發建築密集地區之分區。</li> </ol> <p>（二）請提案單位將公展期間人民陳情意見納入都市計畫書並修正書圖，以利委員審查。</p> <p>四、96 年 10 月 2 日召開第二次專案小組研商會議，會議意見如下：</p> <p>請申請單位依下列意見修正書、圖後逕提大會審議：</p> <p>（一）有關陳梅嬌等人所提陳情意見，建議分別就本基地之現況使用及週遭地形環境限制，部分修正通過如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 安坑段頭城小段 45-2 地號依市公所建議仍保留為機關用地，並刪除供衛生所使用之限制，以利未來安坑公共設施之規劃使用。</li> <li>2. 安坑段頭城小段 32-33、45-21、45-22 及部分 45-16 則變更為已開發建築密集地區。</li> <li>3. 安坑段頭城小段 32-34、45-27 及部分 45-16 地號則變更為保護區。</li> </ol> <p>（二）本案案名修正為「變更新店安坑地區都市計畫（部分機關用地為已開發建築密集地區、保護區）案」，並請補充基地現況使用照片以供大會審議參考。</p> <p>（三）請作業單位釐清本案變更為已開發建築密集地區之土地使用規定適法性問題，並依「都市計畫書圖製作規則」協助辦理。</p> <p><b>玖、以上內容，提請大會審議。</b></p>
決議	照專案小組意見通過。

變更新店安坑地區都市計畫（部分機關用地為已開發建築密集地區、保護區）  
變更內容明細表

編號	位置	變更內容			變更理由	縣都委 決議
		原計畫	新計畫	面積(公頃)		
1	新店市安坑段頭城小段 32-33，32-34，45-16，45-21，45-22，45-27 地號共六筆土地。	機關用地	已開發建築密集地區	0.0242	1. 雙城衛生室已無公用需求且部分土地坐落於私有土地，為歸還土地及維護民眾權益，將安坑段頭城小段 32-33、45-21、45-22 及部分 45-16 則變更為已開發建築密集地區。 2. 另安坑段頭城小段 32-34、45-27 及部分 45-16 地號則變更為保護區，以維持山坡地之完整性。	照專案小組意見通過。

附表三 人民及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	專案小組 初步意見	縣都委會 決議
1	陳情人： 廖金順、 陳顧問梅嬌、 廖金義、 廖金枝。  新店市安坑段頭城小段 32-33，32-34，45-16，45-21，45-22，45-27 地號共六筆土地。	因新店雙城衛生室實已無公用需求，請恢復原地目，納入都市計畫。	建請將 32-34，32-33、45-21，45-27，45-22 等地號，應與 45-16 地號一起變更為開發建築密集地區。	酌予採納。 理由： 安坑段頭城小段 32-33、45-21、45-22 及部分 45-16 同意變更為已開發建築密集地區；另安坑段頭城小段 32-34、45-27 及部分 45-16 地號則變更為保護區，以維持山坡地之完整性。	照專案小組意見通過。

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）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>台北縣政府。</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、計畫背景：</b></p> <p>「臺灣桃園國際機場聯外捷運建設計畫」（以下簡稱臺灣桃園機場聯外捷運計畫）係行政院「挑戰 2008：國家發展重點計畫」項下之重點工作，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>本案業於 94 年 9 月 12 日獲內政部以內受營都字第 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個案變更都市計畫。</p> <p>本案乃依臺灣桃園機場聯外捷運計畫之規劃內容，並經 96 年 12 月 5 日「配合二重疏洪道新建防洪牆工程辦理機場聯外捷運 A2 車站用地範圍都市計畫變更事宜」研商會議結論，配合辦理都市計畫變更作業，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。</p> <p><b>肆、計畫範圍：</b></p> <p>臺灣桃園機場聯外捷運計畫路線以臺灣桃園國際機場二期航站大廈為分界點，往東至台北車站附近，往南經高鐵桃園車站至中壢中豐路與環</p>		



北路口，全長約 51.47 公里，共設 21 座車站及 2 處機廠。

計畫路線由重新路與二重疏洪道環堤道路交叉口（約里程 68K+050）至計畫區西北界（約里程 71K+000 處）共約 2.95 公里行經本計畫區，路線主要沿二重疏洪道東側至西北側佈設，以高架方式通過，沿線設置 1 座捷運車站(A2 站)，位於計畫區二重疏洪道與捷運路(Ⅱ-1 號計畫道路)交叉口。本計畫區配合捷運車站(A2 站)之設置，先行變更二重疏洪道東南側之道路用地(詳如圖一、圖二)。

#### 伍、變更理由：

- (一) 配合臺灣桃園機場聯外捷運計畫之路線及場站設置需求變更，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。
- (二) 本計畫 A2 車站與台北捷運新莊線 05 車站連通區部分位於尚未徵收之計畫道路用地上方，故辦理用地變更，俾利後續辦理用地取得等相關作業。

#### 陸、變更內容：

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「道路用地」為「道路用地兼供捷運系統使用」，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 0.029 公頃(詳表一)。

#### 柒、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私有，土地將由交通部採協議價購方式取得，若協議不成時，改採一般徵收或其他方式辦理。

	<p>(三) 開發經費及來源</p> <p>臺灣桃園機場聯外捷運計畫開發經費總預算合計新台幣 936.25 億元，其中本次變更範圍所需之土地及地上物補償費約為 0.17 億元，實際發生費用需視用地取得情形而定，經費將由「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。</p> <p>(四) 實施進度</p> <p>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)。</p> <p><b>捌、 辦理經過：</b></p> <p>(一) 公開展覽及說明會</p> <p>本案於 97 年 7 月 8 日起公開展覽 30 日，並於 97 年 7 月 25 日上午 10 時假三重市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間無收到公民或團體陳情意見。</p> <p><b>玖、 全案符合法定程序，提請審議。</b></p>
決議	照案通過。

案由	擬定三重都市計畫(原機一用地)細部計畫	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、申請單位：游榮聰等 12 人</p> <p>三、法令依據：依據都市計畫法第 24 條辦理。</p> <p>四、計畫範圍：</p> <p>本計畫區位於三重市中正北路，原為台汽客運三重轉運站，範圍包括台北縣三重市大仁段 603-1 地號等 13 筆土地，面積為 15,881.71 平方公尺。</p> <p>五、辦理經過：</p> <p>本案於 97 年 1 月 3 日經台北縣都委會第 372 次會議通過，並提送內政部都委會，經 97 年 4 月 17 及 5 月 14 兩次專案小組審議，於民國 97 年 7 月 29 日內政部都委會 687 次會議審議通過，因決議內容涉及細部計畫土地使用管制內容修正，故提本次大會審議。</p> <p>六、土地使用分區管制要點：</p> <p>依內政部 687 次會議紀錄，為提供較大之戶外開放空間，將建蔽率由 50%調降為 45%，基準容積率仍維持 300%，故依決議內容修正土管要點，詳附表一。</p> <p>七、事業及財務計畫：修正事業及財務計畫詳附表二。</p> <p>(一)本案開發預定完成期限依內政部 662 次會議決議辦理，開發時程修正為「計畫發布實施後三年內必需予以開發建設」。</p> <p>(二)依內政部 687 次會議紀錄，回饋計畫有關捐獻代金部分修正為「另捐贈經費予台北縣政府供當地公共設施建設之需，捐贈經費金額以變更範圍 5%之可建築用地折算」。</p> <p>八、以上內容，提請大會審議。</p>		
決 議	<p>一、建蔽率調降為 45%。</p> <p>二、開發時程修正為「計畫發布實施後三年內必需申請建造執照。」</p> <p>三、捐獻代金部分修正為「另捐贈經費予台北縣政府都市更新基金供當地公共設施建設之需，捐贈經費金額以變更範圍 5%之可建築用地折算」。</p> <p>四、餘仍依本會第 372 次會議決議通過。</p>		

案由	擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(馬偕段152地號等十筆土地)細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 六 案
說明	<p>一、辦理經過</p> <p>(一)本案係東家建設股份有限公司於94年5月5日以東(94)94050501號函檢送「台北縣淡水鎮馬偕段都市計畫工業區變更案」申請書件，其涉變更主要計畫內容暨擬定細部計畫內容二部分。</p> <p>(二)案經臺北縣政府94年7月4日召開研商會議並奉核認屬尚符合都市計畫法第27條第1項第3款「適應經濟發展需要」之要件，同意辦理個案變更。</p> <p>(三)94年8月19日起辦理公開展覽三十天，並於94年9月2日上午10時假淡水鎮公所水碓活動中心辦理公開展覽說明會，公展期間並無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>(四)臺北縣都市計畫委員會專案小組分別94年9月16日、94年11月7日、94年11月30日召開3次會議審議完竣，並獲致具體審查意見，94年12月15日經提臺北縣都市計畫會第350次大會審議通過，嗣於95年5月18日針對工(三)整體發展構想再提臺北縣都市計畫委員會審議修正通過。</p> <p>(五)本案之主要計畫臺北縣政府以95年7月3日北府城規字第0950481572號函檢送計畫書、圖報請內政部審議，其經6次專案小組審議獲致具體共識，並經97年6月24日內政部都市計畫委員會第685次大會審議通過。</p> <p>(六)依內政部都市計畫委員會第685次會議決議(詳附件內政部都市計畫委員會第685次會議記錄核定案第3案)，本案之主要計畫由原工業區變更為商業區修正為工業區變更為住宅區，案名修正為「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為住宅區(四之1)、兒童遊樂場用及道路用地)案」；有關住宅區(四之1)發展強度，基準容積率訂為288%，變更後基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。爰此，本細部計畫乃依據內政部都市計畫委員會決議內容修正計畫書、圖，並提請報告。</p> <p>二、計畫緣起：</p> <p>淡水鎮竹圍地區之工業區大多已閒置或做他用，而捷運淡水線通車後，帶動都市發展成長，人口、土地使用皆逐漸增加，惟大型工業區受限於使用限制，反形成都市發展之阻礙。因此，為配合臺北縣政府都市計畫工業區發展政策，因應產業結構轉變及市場需求趨勢，提供淡水地區全方位的休閒、遊憩居住環境，健全生活機能，並落實土地實質發展效益及土地發展合理性，依法提供公共設施，改善地方環境品質，故本案提擬變更淡水(竹圍地區)都市計畫部分乙種工業區土</p>		

地為住宅區，並依該主要計畫書規定，以申請單位自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。

### 三、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 27 條第一項第三款規定之情形，辦理「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為住宅區（四之 1）、兒童遊樂場用及道路用地）案」，該主要計畫書中規定有關變更為住宅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」等相關法令規定，研提實質發展計畫，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、計畫範圍：

本案基地位於淡水鎮竹圍地區，屬淡水(竹圍地區)都市計畫乙種工業區(工三)，南側約 600 公尺即為竹圍捷運站。基地範圍包括地號 152 等十筆土地，計 10,323.54m<sup>2</sup>。

### 六、計畫內容

(一) 計畫年期：本計畫之計畫年期預定為民國 102 年。

(二) 土地使用計畫（詳附圖）

1. 第四之一種住宅區：面積為 0.7536 平方公尺，佔基地總面積 73.0%。
2. 兒童遊樂場用地：面積為 0.2045 平方公尺，佔基地總面積 19.8%。
3. 道路用地：面積為 0.0743 平方公尺，佔基地總面積 7.2%

表一 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(馬偕段 152 地號等十筆土地)細部計畫案土地使用計畫明細表

台北縣都委會 353 次會通過內容			依內政部都市計畫委員會決議修訂內容		
使用分區	面積(公頃)	比例	使用分區	面積(公頃)	比例
第二種商業區	0.7691	74.5%	第四之一種住宅區	0.7536	73.0%
兒童遊樂場用地	0.1890	18.3%	兒童遊樂場用地	0.2045	19.8%
道路用地	0.0742	7.2%	道路用地	0.0743	7.2%
合計	1.0323	100.0%	合計	1.0324	100.0%

(三) 事業及財務計畫：

#### 1. 開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，本案進行都市計畫變更應回饋捐贈土地將改以代金買回，至於區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢管理維護，且其他相關之樁位測定費係由開發者自行負擔。

#### 2. 開發期限

本計畫發布實施後 3 年內必需予以開發建築，否則依程序回復為工

業區。

### 3. 回饋計畫

#### (1) 捐獻代金

本計畫為工業區變更為住宅區，經計算屬第一級回饋標準，應捐贈 10% 可建築用地予地方政府，並由申請單位改採捐獻代金方式取回，以捐獻土地變更後第一次公告現值加百分之四十計算。

#### (2) 留設公共設施用地並負責興闢、管理及維護

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定留設兒童遊樂場用地 2045 平方公尺及道路用地 743 平方公尺，面積合計為總面積之 27%，依規定均由開發者興建後無償捐贈予臺北縣政府，並繳交 15 年之管理維護代金。

4. 經費預估：本計畫總開發經費預計 38.35 億元，其來源包括銀行融資及自有資金。

表二擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(馬偕段 152 地號等十筆土地)細部計畫財務計畫表

設施種類	面積 (㎡)	土地取得						開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成年度	經費來源
		徵收	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	公地撥用	其他	土地成本	工程成本	其他	合計			
住宅區	7,536	-	-	-	-	-	✓	104,638	184,645	942,393	383,523	開發者	細部計畫公告實施後三年內必須開發建設	開發者自行籌措
兒童遊樂場用地	2,045	-	-	-	-	-	✓							
道路用地	743	-	-	-	-	-	✓							

註：1. 本表開闢經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度即是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) 土地使用分區管制要點(詳附表)。

七、以上內容，提請大會決議。

決議

1. 開發時程部分修正為「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事項時，得經臺北縣政府同意予以展延，每次展延期限以兩年為原則，次數不限。。」
2. 捐獻代金部分修正為「另捐贈經費予臺北縣政府都市更新基金供當地公共設施建設之需」。
3. 餘依配合內政部都市計畫委員會決議所提修正內容照案通過。

附表 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(馬偕段 152 地號等十筆土地)細部計畫案土地使用分區管制要點對照表

條次	縣都委會第 353 次會議決議方案	依內政部都委會第 687 次會議修正方案	修正理由	本次縣都委會決議
一	本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	維持原條文	—	照案通過。
二	本計畫區內劃設下列使用分區及公共設施用地： (一) <u>第二種商業區</u> (二)道路用地 (三)兒童遊樂場用地	本計畫區內劃設下列使用分區及公共設施用地： (一) <u>第四之一種住宅區</u> (二)道路用地 (三)兒童遊樂場用地	文字修訂，配合主要計畫內容，將「第二種商業區」修訂為「第四之一種住宅區」。	照案通過。
三	<u>第二種商業區</u> 之建蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 400%， <del>且第二種商業區之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。</del> <u>第二種商業區</u> 建築基地地下開挖率不得超過法定建蔽率加 10%。	<u>第四之一種住宅區</u> 之建蔽率不得大於 <u>50%</u> 、容積率不得大於 <u>288%</u> 。 <u>第四之一種住宅區</u> 建築基地地下開挖率不得超過法定建蔽率加 10%。	文字修訂，配合主要計畫內容，將「第二種商業區」修訂為「第四之一種住宅區」。並刪除商業使用樓地板面積之下限，及商業區動線規應符合商業設施使用之需要。	照案通過。
四	兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%、容積率不得大於 30%。	維持原條文。	—	照案通過。
五	本計畫區之退縮建築規定如下： (一) <u>第二種商業區</u> 應自一號計畫道路境界線至少退縮 <u>6 公尺</u> 建築， <del>該退縮部分不得據以要求容積獎勵。</del> (二) <u>第二種商業區</u> 及兒童遊樂場用地於南側計	本計畫區之建築退縮規定如下： (一) <u>第四之一種住宅區</u> 應自一號計畫道路境界線至少退縮 <u>15 米</u> 建築， <u>並作為公共開放空間。</u> (二) <u>第四之一種住宅區</u> 及兒童遊樂場用地於南	1. 文字修訂，配合主要計畫內容，將「第二種商業區」修訂為「第四之一種住宅區」。	照案通過。

條次	縣都委會第 353 次會議決議方案	依內政部都委會第 687 次會議修正方案	修正理由	本次縣都委會決議
	<p>畫道路未達計畫路寬 8 公尺且開闢完成前，應自該道路境界線至少退縮 4 公尺以供車輛通行。</p> <p>(三)第二種商業區應自兒童遊樂場用地境界線至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(四)第二種商業區應自計畫區北界至少退縮 2 公尺建築。 前項退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍籬。 <del>第二種商業區之建築基地除配合第一項退縮規定外，其法定空地應集中留設於一號道路側，且自該道路境界線起算之深度不得小於 10 公尺。</del></p>	<p>側計畫道路未達計畫路寬 8 公尺且開闢完成前，應自該道路境界線至少退縮 4 公尺以供車輛通行。</p> <p>(三)<u>第四之一種住宅區</u>應自兒童遊樂場用地境界線至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(四)<u>第四之一種住宅區</u>應自計畫區北界至少退縮 2 公尺建築。 前項退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍籬。</p>	<p>2. 依部都委會 685 次大會議決內容第四點，退縮 15 公尺建築，並作為公共開放空間，配合工(三)工業區整體發展規劃，塑造景觀軸帶。</p> <p>3. 配合開放空間容積獎勵之刪除，修改退縮部分不得要求容積獎勵內容。</p> <p>4. 配合第一款規定刪除本段重複規定。</p>	
六	<p>、<u>第二種商業區</u>設置停車空間應依下列事項辦理：</p> <p>(一)停車位數應依「建築技術規則」規定 1.25 倍劃設。</p> <p>(二)汽機車停車位數含容積獎勵增加總樓地板面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公</p>	<p>六、<u>第四之一種住宅區</u>設置停車空間應依下列事項辦理：</p> <p>(一)停車位數應依「建築技術規則」規定 1.25 倍劃設。</p> <p>(二)汽機車停車位數含容積獎勵增加總樓地板面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公</p>	<p>文字修訂，配合主要計畫內容，將「第二種商業區」修訂為「第四之一種住宅區」。</p>	照案通過。



條次	縣都委會第 353 次會議決議方案	依內政部都委會第 687 次會議決議修正方案	修正理由	本次縣都委會決議
	共機車停車位應等量設置之。	共機車停車位應等量設置之。		
七	計畫區之建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞情形下，高度不得超過 100 公尺。	計畫區之建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞情形下，高度不得超過 100 公尺， <u>且不受建築技術規則第 268 條之高度限制</u> 。	文字修訂，考量後續執行產生疑義，依規劃原意，述明不受建築技術規則之限制。	照案通過。
八	<p>本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，<del>惟基於本計畫區距離捷運車站用地周邊五百公尺範圍內，該增加之總容積以不超過基地面積乘以容積率之 60% 為限</del>，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之決議辦理：</p> <p><del>(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份不得計入獎勵計算。</del></p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積做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、景觀公共設施等公眾使用，其集中留設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</p>	<p>本計畫區建築基地限於符合下列規定時，得增加興建之樓地板面積，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之決議辦理：</p> <p>(一)建築物提供部分樓地板面積做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、景觀公共設施等公眾使用，其集中留設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</p> <p>(二)<u>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。</u></p> <p><u>1. 捐贈土地屬淡水</u></p>	<p>配合主要計畫內容修訂，容積獎勵僅包括自願捐贈公共設施用地及公益性設施二項；並配合修正變更後增加興建之樓地板面積不得大於變更後基準容積之 1.5 倍。</p> <p>比照相關都市計畫通過案例規定辦理，並配合主要計畫內容修訂，容積獎勵僅包括自願捐贈公共設施用地及公益性設施二項；並配合修正變更後增加興建之樓地板面積不得大於變</p>	照案通過。

條次	縣都委會第 353 次會議方案	依內政部都委會第 687 次會議修正方案	修正理由	本次縣都委會決議
	<p>管理營運者，得增加所提供之樓地板面積。</p> <p>(三)自願無償捐贈公共設施用地者，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定增加興建之樓地板面積。</p>	<p><u>(竹圍地區)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。</u></p> <p>2. 捐贈土地屬淡水<u>(竹圍地區)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。</u></p> <p><u>(三)前述二項容積獎勵後之總容積率上限不得超過 432%(基準容積之 1.5 倍)；並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</u></p>	更後基準容積之 1.5 倍。 照案通過。	
九	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。	維持原條文	—	照案通過。
十	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。	維持原條文	—	照案通過。
十一	本計畫區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。	維持原條文	—	照案通過。

條次	縣都委會第 353 次會議決議方案	依內政部都委會第 687 次會議決議修正方案	修正理由	本次縣都委會決議
十二	<p>為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	維持原條文	—	照案通過。
十三	<p>本計畫開發期程應依下列規定辦理：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>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。</p>	<p>本計畫開發期程應於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設；未能依限完成，得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定，由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，捐獻代金不予發還，土地所有權利關係人不得以任何理由提出異議。</p> <p>前項規定之開發期限，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。</p>	配合主要計畫內容修訂開發期程內容。	<p>修正通過。</p> <p>修正內容： 開發期程修正為「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。」</p> <p>前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事項時，得經臺北縣政府同意予以展延，每次展延期限以兩年為原則，次數不限。</p>

條次	縣都委會第 353 次會議方案	依內政部都委會第 687 次會議修正方案	修正理由	本次縣都委會決議
十四	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，適用其他有關法令規定。	維持原條文	—	照案通過。

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	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p>一、辦理經過：</p> <p>（一）本案係蔡美雪女士於 94 年 3 月 25 日以（九四）蔡字第 003 號函檢送「台北縣汐止市社后段土地都市計畫變更案」申請書件，其涉變更主要計畫內容暨擬定細部計畫內容二部分。</p> <p>（二）案經臺北縣政府 94 年 6 月 22 日認屬尚符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「適應經濟發展需要」之要件，同意辦理個案變更。</p> <p>（三）94 年 9 月 16 日起辦理公開展覽三十天，並於 94 年 9 月 30 日上午 10 時假汐止市公所辦理公開展覽說明會，公展期間並無收到公民或團體陳情意見。</p> <p>（四）臺北縣都市計畫委員會專案小組分別於 94 年 11 月 9 日、94 年 12 月 20 日、95 年 1 月 20 日、95 年 4 月 21 日、95 年 8 月 7 日共計召開 5 次研商會，並獲致具體審查意見，95 年 9 月 7 日經提臺北縣都市計畫委員會第 357 次大會審議通過。</p> <p>（五）本案之主要計畫經臺北縣政府函檢送計畫書、圖報請內政部審議，其於 96 年 3 月 29 日、96 年 5 月 22 日、96 年 7 月 25 日、96 年 10 月 2 日、96 年 12 月 14 日、97 年 3 月 21 日共計召開 6 次專案小組研商會，並經 97 年 7 月 29 日內政部都市計畫委員會第 687 次大會審議通過。</p> <p>（六）依內政部都市計畫委員會第 687 次會議決議，本案主要計畫案名修正為「變更汐止都市計畫（部份乙種工業區變更為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地）（社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地）案」，其主要計畫之住宅區及商業區發展強度經修正後，其基準容積率商業區為 282%、住宅區為 240%，變更後基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。爰此，本細部計畫乃依據內政部都市計畫委員會決議內容修正計畫書、圖，並提請報告。</p> <p>二、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</p>		

畫的程序問題而無順利達成調整的目的。

本計畫配合都市發展趨勢，爰依「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。

三、本細部計畫與主要計畫之關係：

（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，型塑地區發展，以提供地區優質商業環境，於 94 年 6 月 22 日經臺北縣政府同意本案依經濟發展之需要申請都市計畫變更。

（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。

四、法令依據：都市計畫法第 24 條

五、計畫範圍

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。

六、計畫內容

（一）計畫年期：本計畫之計畫年期預定為民國 99 年。

（二）土地使用計畫（詳附圖）

1. 商業區：商業區位於計畫區西南側，面積 4,890.18 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%。
2. 住宅區：住宅區位於計畫區北邊及東南側，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%。
3. 道路用地：主要作為計畫區內聯絡道路，面積合計 2,107.24 平方公尺，佔 12.84%。
4. 公園用地：主要位於計畫區東北側，土地面積 2,225.00 平方公尺，佔全計畫區 13.56%。

（三）事業及財務計畫：

1. 開發方式

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。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。

2. 回饋計畫

（1）捐獻代金

本案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%商業區及 10%住宅區之可建築用地予臺北縣政府。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。

(2)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。

(3)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臺北縣政府。

擬定汐止都市計畫（社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地）

細部計畫事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (仟元)	預定完成 期限	經費來源
		征購	市地 重劃	公地 撥用	捐獻	其他			
商業區	0.4890					√	1,289,284	95-99 年	1. 自有資金 2. 銀行融資
住宅區	0.7188					√			
公共 設施 用地	公園用地	0.2255				√			
	道路用地	0.2107				√			
總計	1.6410								

註 1：經費包含計畫區之都市計畫變更規劃作業費 10,000,000 元。另外計畫區之土地成本、營建工程費用、建築設計費與計畫工程管理費、土地改良與整地費用，計所需經費共為 1,279,284,945 元。所以共計開發經費為 1,289,284,945 元。

註 2：開發經費及預定完成期限得由主辦單位依政府部門相關審議進度及市場情形酌予調整。

七、土地使用分區管制要點：詳附表。

八、以上內容，提請大會決議。

決議

1. 開發時程部分修正為「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事項時，得經臺北縣政府同意予以展延，每次展延期限以兩年為原則，次數不限。」。
2. 捐獻代金部分修正為「另捐贈經費予臺北縣政府都市更新基金供當地公共設施建設之需」。
3. 餘依配合內政部都市計畫委員會決議所提修正內容照案通過。

附表 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

條次	縣都委會第 357 次會議決議方案	依內政部都委會第 687 次會議決議修正方案	修正理由	本次縣都委會決議
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 13 筆土地)案」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」	「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、 <u>公園用地及道路用地</u> )(社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地)案」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」	依內政部都委會決議公園用地及道路用地需劃設於主要計畫層級，配合修正案名。	照案通過。
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三十三條及第三十五條之規定訂定之。	維持原條文。	—	照案通過。
二	本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)第二種住宅區。 (二)商業區。 (三)公共設施用地：公園用地、道路用地。	維持原條文。	—	照案通過。
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： (一)經營下列事業者： 1.精神科醫院 2.傳染病院 3.殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）。 4.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。 5.夜總會、俱樂部。 6.錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。 7.戲院、電影片（映演）業。 8.視聽理容業。	維持原條文。	—	照案通過。



條次	縣都委會第 357 次會議決議方案	依內政部都委會第 687 次會議決議修正方案	修正理由	本次縣都委會決議
	9. 旅館、國際觀光旅館 10. 倉儲業、倉儲批發業或一般物品提存廠房。 (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。			
四	土地使用及開發強度應依下列規定： (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。 (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 17 條規定辦理。 (三) 公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	土地使用及開發強度應依下列規定： (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。 (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 <u>282%</u> ，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 17 條規定辦理。 (三) 公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	依據內政部都委會第 662 次會議決議商業區基準容積率為 282 %。	照案通過。
五	本計畫區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。	維持原條文。	—	照案通過。
六	停車空間及裝卸位檢討應依下列規定： (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	維持原條文。	—	照案通過。

條次	縣都委會第 357 次會議決議 方案	依內政部都委會第 687 次會 議決議修正方案	修正理由	本次縣都 委會決議
	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>			
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。	維持原條文。	—	照案通過。
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	<b><u>本案變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依</u></b>	容積獎勵項目依內政部都委會第 687	照案通過。

條次	縣都委會第 357 次會議決議 方案	依內政部都委會第 687 次會 議決議修正方案	修正理由	本次縣都 委會決議
	<p>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。</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>第四點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全及環境之影響。並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵規定</u></p>	<p>次大會決議，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>	
九		<p>增訂條文</p> <p><u>本案如無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量如無法收集處理因開發所產生之污水量者，將依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採雨水及污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。</u></p>	<p>確保開發基地未來雨、污水之處理符合相關法規之規定，避免造成污染之情形。</p>	照案通過。

條次	縣都委會第 357 次會議決議 方案	依內政部都委會第 687 次會 議決議修正方案	修正理由	本次縣都 委會決議
十		增訂條文 <u>本案應於申請建照前，將擬具 有關廢棄物處理、清運、收集 及設置地點等計畫，該計畫需 經臺北縣政府或汐止市公所 環保主管機關同意。</u>	確保開發基 地未來廢棄 物之處理經 主管機關之 同意，避免產 生廢棄物污 染問題。	修正通過。 修正內容： 「…該計 畫需經臺 北縣政府 或汐止市 公所環保 主管機關 同意。」修 正為「… <u>該 計畫需經 臺北縣政 府同 意。</u> 」。
十一	建築退縮深度應依下列規定： （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。 （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。 （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。 前項所列之建築退縮部分，不 計入開放空間獎勵之範圍。	建築退縮深度與開放空間留 設應依下列規定： （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。 （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。 （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，退縮部分得 計入法定空地。 <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 分得計入法定空地。</u> <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>	1. 點次調整。 2. 增列第二 種住宅區 與公園臨 接處退縮 及、第二種 住宅區、商 業區臨接 民族六街 相交處留 設開放式 廣場，提供 做為社區 出入口意 象。 3. 文字修正。	照案通過。

條次	縣都委會第 357 次會議決議方案	依內政部都委會第 687 次會議決議修正方案	修正理由	本次縣都委會決議
十二	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。	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。	點次調整。	照案通過。
十三	<p>本計畫開發期程應依下列規定辦理：</p> <p>(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使用，並得第二種商業區變更恢復為原計畫分區。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>本計畫開發期程應依下列規定辦理：</p> <p>(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使用，並得第二種商業區變更恢復為原計畫分區。</p> <p>(二)本計畫發布實施後<u>三年內予以開發</u>，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。</p> <p>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，需經臺北縣政府同意。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依內政部都委會第 687 次會議增訂計畫發布實施後三年內予以開發。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容：<u>開發期程修正為「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。」</u></p> <p>前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事項時，得經<u>臺北縣政府同意予以展延，每次展延期限以兩年為原則，次數不</u></p>

條次	縣都委會第 357 次會議決議 方案	依內政部都委會第 687 次會 議決議修正方案	修正理由	本次縣都 委會決議
				<u>限。</u>
十四	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。	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。	點次調整。	照案通過。

案由	「擬定臺北港特定區計畫」細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>臺北縣政府。</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第十二條、二十二條辦理。</p> <p><b>參、計畫緣由：</b></p> <p>行政院經濟建設委員會於 88 年 2 月 3 日第 957 次會議決定：「同意規劃商港區域及毗鄰土地擬定特定區計畫」，遂進行臺北港特定區計畫之整體規劃，新訂「臺北港特定區計畫」之申請業經內政部於 94 年 8 月 22 日台內營字第 0940085085 號函同意，主要計畫業於民國 97 年 7 月 7 日臺北縣都委會第 378 次大會審議通過。</p> <p>本次擬定細部計畫係依據主要計畫實質計畫內容，包括現行都市計畫地區整併及新增設都市發展用地細部計畫擬定以及全區土地使用分區管制要點整合檢討。</p> <p><b>肆、計畫範圍與面積：</b></p> <p>擬定細部計畫範圍與主要計畫範圍相同(詳附圖一)，面積為 4434.93 公頃。</p> <p><b>伍、計畫性質：</b></p> <p>本特定區計畫採主要計畫及細部計畫分離(詳附表一)併審方式辦理；主要計畫部分縣都委會業已先行審竣，本次提會審議係為細部計畫。</p> <p><b>陸、計畫內容：</b></p> <p>一、發展定位與目標</p> <p>本計畫承接主要計畫之發展構想，以國際港灣都市為定位進行規劃，強調港口與地方現有資源之整合，除港區內依行政院核定商港建設計畫之運輸、物流及遊憩發展外，港區外土地則以港口依存之國貿交流展售相關產業、十三行博物館等文化資源之文化展示體驗，及淡八地區既有休閒遊憩基礎之水岸遊憩使用為主，並配合八里之現有聚落基礎，成為複合機能之都市。</p> <p>二、計畫年期與人口</p> <p>(一)計畫年期：民國 110 年</p> <p>(二)計畫人口：3 萬 7300 人，含原八里都市計畫人口 2 萬 2700 人，及本次新增人口 1 萬 4600 人。</p>		

### 三、細部計畫內容

#### (一)現行都市計畫地區整併

1. 計畫區範圍內原已發布實施之細部計畫共兩處，分別為變更八里都市計畫(八里坌開發地區)案(民國 76 年 10 月 12 日發布實施)、變更八里都市計畫(配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建)案(民國 87 年 12 月發布實施)，本案參照原規劃精神，予以整併、納入本次細部計畫內，另原主要計畫含細部計畫內容部分亦予以拆離列入本細部計畫內管制。
2. 其中為配合十三行博物館周邊地區整體景觀發展及機能延續，主要計畫將原八里都市計畫(八里坌開發地區)乙種工業區變更為第一種產業專用區，面積合計 36.08 公頃，本次細部計畫再透過土地使用管制維護良好環境及引導轉型使用。

#### (二)新劃設都市發展用地之細部計畫擬定

1. 主要計畫將部分農業區劃設為都市發展用地作為優先發展地區，面積 135.36 公頃，本次細部計畫配合主要計畫規劃構想增設細部計畫公設用地後，土地使用分區 66.43 公頃，佔優先發展地區之 49.08%，公共設施用地 68.93 公頃，佔優先發展地區之 50.92%。土地使用分區中，包括住宅區、商業區、娛樂專用區及供港口依存產業發展之第二種產業專用區，公共設施用地則考量計畫區休閒機能與氛圍，劃設 16.14 公頃之公園用地。
2. 為配合水岸機能之活化與發展，主要計畫劃設遊憩區 178.98 公頃，採開發許可方式辦理，本次細部計畫配合訂定開發機制，由開發者另提開發計畫(含細部計畫進行開發)。

#### (三)土地使用分區管制要點整合檢討

1. 計畫區範圍內原已發布之土管要點包含八里都市計畫、八里(龍形地區)都市計畫以及林口特定區計畫土地使用管制要點，本案參照原規劃精神，予以整併、納入本次細部計畫土管要點內，以統整特定區計畫土地使用管制之一致性。
2. 除於土管要點中使用項目內容、建築強度、院落留設、容積獎勵外，並就最小建地規模、建築退縮、停車空間留設等都市設計管制事項訂定規定外，為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計構想，原公展草案訂有「臺北港特定區都市設計準則」，則授權由臺北縣政府另



行訂定。

有關主要計畫與細部計畫土地使用面積表，詳附表二；主要計畫圖與細部計畫圖，詳附圖二及附圖三。

#### 柒、辦理經過：

- 一、本案新訂「臺北港特定區計畫」申請書，業經內政部於 94 年 8 月 22 日臺內營字第 0940085085 號函同意。
- 二、都市計畫公展草案自 96 年 3 月 27 日起辦理公開展覽 30 天，並於 96 年 04 月 13 日舉辦說明會。總計收到規劃期間公民或團體陳情意見 17 件、公開展覽期間 16 件、逾期人民陳情意見 11 件，共計 44 件(已納入主要計畫提會審查)。
- 三、本案已召開十三次都市計畫委員會專案小組研商會議，並因「淡江大橋及其連絡道路」與「交通服務區區位」等重大議題於 97 年 1 月提都市計畫委員會第 374 大會報告。另主要計畫部分亦已於 97 年 7 月 7 日提縣都市計畫委員會第 378 大會審議完竣。
- 四、審議期間有關細部計畫內容，特針對「港埠專用區範圍與土地發展強度」、「原乙種工業區產業轉型」、「容積獎勵管制」及「區段徵收規劃」等實質議題進行諸多討論，重要決議意旨彙整如後：

##### (一)港埠專用區範圍與土地發展強度

1. 細部計畫港埠專用區參考台北港未來分期發展計畫(至計畫年期民國 105 年)、已通過環境影響評估且核有填海造地工程計畫之範圍為展繪原則。惟電力專業區與北外堤因未通過環評，暫不劃設。
2. 港埠專用區容許使用內容依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用為主，惟鄰避性公共設施(如：發電廠、運煤碼頭)設立前，需經臺北縣政府同意。
3. 因應基隆港務局提出發展自由貿易港區事業之需求，調整土地發展強度由公展草案之建蔽率 60%、容積率 180%，調整為建蔽率 70%、容積率 210%。

##### (二)原乙種工業區產業轉型(第一種產業專用區)

1. 第一種產業專用區以提供文化創意產業或公害輕微之工業進行製造結合研發(含研究、設計、訓練、創業輔導)或行銷(含展示、銷售、

演出、實作)為一體之設施使用為主。

2. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意產業係指行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等產業。
3. 原公展草案計畫以容積獎勵引導第一種產業專用區(原八里都市計畫乙種工業區)發展文化創意產業，惟顧及容積獎勵恐推昇土地價格，導致文化創意產業進駐門檻提高，故予以刪除。

### (三)容積獎勵管制

1. 除捐贈公益性設施、未開發建地綠美化與都市老舊或窳陋地區之改建獎勵參照本縣十七處土管要點共通性條款草案訂定外，為塑造地區風格、街廓特性與社區認同，建築基地完整都市計畫街廓，且經都市設計審委員會審議通過者得給予規模獎勵，惟增加容積不得超過基準容積之 20%。
2. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵及容積移轉之容積面積總和，不得超過基準容積率之 50%。惟為辦理都市更新地區，各獎勵面積總和放寬為不得超過基準容積率 80%。

### (四)遊憩區開發機制

1. 遊憩區之容許使用包括遊憩設施使用、住宿設施使用、商場使用及休閒住宅使用。其中遊憩設施與住宿設施使用，應大於建築基地面積之 50%，商場使用不得超過土地面積 20%，休閒住宅使用不得超過土地面積 30%。
2. 遊憩區申請基地總面積，扣除其原有合法使用之基地面積後，剩餘土地面積(以下簡稱回饋標的面積)，應捐贈回饋標的面積之 40%作為公共設施用地。
3. 遊憩區容積率以 200%為原則，因開發確有需求時，得經都市計畫委員會同意，酌於提高，惟不得超過 300%。基準容積率超過 200%部分，應依下列規定檢算，於取得使用執照前以捐贈當年度土地公告現值加四成折算代金，繳納予臺北縣政府：

$$F = A \times (CR - C0) \times 50\%$$

其中 F：建築強度增加應回饋之容積

A：回饋標的面積扣除公共設施用地面積後之建築基地面積

CR：擬定或變更細部計畫決議之基準容積率

C0：200%

$$B=F/CR$$

其中 B：建築強度增加應回饋之土地面積

F：建築強度增加應回饋之容積

CR：擬定或變更細部計畫決議之基準容積率

柒、以上符合法定程序，提請大會討論。

決議	<p>一、考量港埤專用區為一獨立管制之空間，且其容積率已由公展草案 180%酌予提高至 210%，故增訂港埤專用區不得再適用其它容積獎勵之規定(詳土管要點第十四點)。</p> <p>二、港埤專用區容許使用內容第二項「鄰避性公共設施(如發電廠)設立前，需經台北縣政府核准。」修正為「發電廠設立前，需經臺北縣政府核准。」述明縣府反對設立發電廠之立場(詳土管要點第六點)。</p> <p>三、規模獎勵比照毗鄰林口特定區，採分級獎勵，其獎勵上限最高為基準容積之 15%(土管要點第十三點(點次調整後))。</p> <p>四、刪除第一種產業專用區獎勵容積折減回饋之相關規定，以簡化回饋機制(詳土管要點第二十二點)。</p> <p>五、調整遊憩區供住宿設施與商場使用之容積率上限為 200%，並配合刪除捐贈回饋金之機制，以避免浮動容積機制與容積移轉機制競合(詳土管要點第二十三點)。</p> <p>六、增訂「計畫區內新建建物需取得候選綠建築證書始得核發建造執照，惟基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限」之規定，作為訂定都市設計準則之原則(詳土管要點第十五點)。</p> <p>七、有關土管使用分區管制要點綜理表誤植部分，修正如後：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第五點第一項第一款：公共設施用地增列「(16)交通服務用地」修正為「17. 交通服務用地」。</li> <li>2. 第九點「第一項第二款騎樓留設規定…」應修正為「第一項第三款騎樓留設規定…」。</li> <li>3. 第十七點第一項第二款「第一種產業專用區之 D6、D7、D9、D10 街廓之建築基地…」應修正為「第一種產業專用區之 D4、D5、D7、D8 街廓之建築基地…」。</li> <li>4. 有關文中、文小用地一律修正為國中、國小用地(詳土管要點第五點)。</li> </ol> <p>八、餘依專案小組意見通過。</p>
----	---



附件一 擬定臺北港特定區細部計畫土地使用分區管制要點綜理表

公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
<b>壹、總則</b> 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	維持公開展覽內容。	照初核意見通過。	照小組意見通過。
二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。	維持公開展覽內容。	照初核意見通過。	照小組意見通過。
三、本要點包括下列五大部分： （一）土地使用內容、強度及其他管制事項。 （二）容積獎勵管制事項。 （三）都市設計管制事項。 （四）開發方式管制事項。 （五）附則。	維持公開展覽內容。	照初核意見通過。	照小組意見通過。
四、本要點用語，定義如下： （一）基地線：建築基地範圍之界線。 （二）前面基地線：基地鄰接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限鄰接較寬道路之境界線。 （三）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 （四）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 （五）角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 （六）前院：沿前面基地線留設之庭院。 （七）後院：沿後面基地線留設之庭院。 （八）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 （九）前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出一公尺範圍內得計入前院深度。 （十）側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 （十一）基準容積率：都市計畫規定之容積率，不含獎勵容積。 （十二）基準容積：基地面積與基準容積率之乘績。	維持公開展覽內容。	照初核意見通過。	照小組意見通過。
<b>貳、土地使用內容、強度及其他管制事項</b> 五、本計畫區內劃定下列使用分區及用地。 （一）住宅區。 1. 第一種住宅區：原八里都市計畫區內八里坌重劃區之住宅區。 2. 第二種住宅區：原八里都市計畫區內「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案之住宅區及本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之住宅區。 3. 第三種住宅區：指原八里都市計畫內埤頭村、訊塘村住宅鄰里單元及原八里（龍形地區）都市計畫之住宅區。 （二）商業區。	97.06.30 縣都委會專案小組提案內容 除下列內容外，餘維持公開展覽內容： 1. 刪除「(九)交通服務區」，並配合調整其後編號。 理由：交通服務區改於第二種產業專用區中設置，故刪除該分區。 2. 於(十六)公共設施用地中，增訂「16.停車場兼機關用地」。 理由：考量新設公所用地得以無償方式取得，故與毗鄰之廣場兼停車場用地合併為停車場兼機關用地。	• 97.06.30 第十一次專案小組意見： 照 97.06.30 初核意見通過。	97.07.07 第 378 次會決議： 1. 「觀光旅館特定專用區」修改為「旅館專用區」。 理由：名稱調整。 2. 劃設一處交通服務，供貨櫃車輛停等及司機休息使用。 理由：配合台北港營運需求。

公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
<p>1. 第一種商業區：原八里都市計畫區內八里全重劃區之商業區。</p> <p>2. 第二種商業區：原八里（龍形地區）都市計畫之商業區。</p> <p>3. 第三種商業區：原八里都市計畫區內「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案之商業區及本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之商業區。</p> <p>4. 第四種商業區：指原八里都市計畫內埤頭村、訊塘村市街中心及漢民祠旁之商業區。</p> <p>(三)產業專用區。</p> <p>1. 第一種產業專用區：原八里都市計畫區內八里全重劃區之乙種工業區。</p> <p>2. 第二種產業專用區：本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之產業專用區。</p> <p>(四)乙種工業區。</p> <p>(五)觀光旅館特定專用區。</p> <p>(六)娛樂專用區。</p> <p>(七)遊憩區。</p> <p>(八)港埠專用區</p> <p>(九)交通服務區。</p> <p>(十)食品工業研究所專用區。</p> <p>(十一)宗教專用區。</p> <p>(十二)加油站專用區。</p> <p>(十三)農業區。</p> <p>(十四)保護區。</p> <p>(十五)生態保留區。</p> <p>(十六)公共設施用地。</p> <p>1. 機關用地。</p> <p>2. 學校用地。</p> <p>    (1)文小（中）用地。</p> <p>    (2)文高（職）用地。</p> <p>3. 公園兼博物館用地</p> <p>4. 公園用地。</p> <p>5. 兒童遊樂場用地</p> <p>6. 綠地用地。</p> <p>7. 市場用地。</p> <p>8. 停車場用地。</p> <p>9. 廣場用地。</p> <p>10. 電路鐵塔用地。</p> <p>11. 變電所用地</p> <p>12. 道路用地。</p> <p>13. 垃圾處理場用地。</p> <p>14. 溝渠用地。</p> <p>15. 公墓用地。</p> <p>前項各使用區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。</p>	<p>97.08.08 縣都委會專案小組提案內容</p> <p>除下列內容外，餘維持 97.06.30 小組決議內容：</p> <p>1. 公共設施用地增列「(16)交通服務用地」</p> <p>理由：依 97.07.07 第 378 次大會決議劃設交通服務用地。</p>	<p>• 97.08.08 第十三次專案小組意見：</p> <p>照 97.08.08 初核意見通過。</p>	<p>97.09.11 第 380 次會決議：</p> <p>1. 「文小(中)用地」修改為「國小(中)用地」。</p> <p>理由：名稱調整。</p> <p>2. 「(16)交通服務用地」修正「17. 交通服務用地」。</p> <p>理由：點次修正調整。</p>

公開展覽內容		初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
六、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法臺灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：		97.06.30 縣都委會專案小組提案內容 除下列內容外，餘維持公開展覽內容： 1. 第三種商業區之樓層使用規定修正為「位於第三種商業區 B7、B8 街廓之建築基地，其地面第一層至第三層樓限作商業相關設施使用。位於其他第三種商業區街廓之建築基地，其地面第一層限作商業相關設施使用；原「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案劃設之商業區不在此限。」 理由：配合土地使用規劃構想調整，維持重要發展軸線商業使用之連續性。	● 97.06.30 第十一次專案小組意見： 第一種產業專用區再行討論，其餘除下列內容外，照 97.06.30 初核意見通過：公展內容中第三種商業區之樓層使用規定修正為「第三種商業區 B10、B11 街廓之建築基地，其地面第一層至第三層樓限作商業相關設施使用。第三種商業區 B5、B6、B7、B8、B9、B12、B13、B14、B15、B16 街廓之建築基地，其地面第一層限作商業相關設施使用」。理由：採用街廓編號酌作文字修正以資明確。	97.07.07 第 378 次會決議：「觀光旅館特定專用區」修改為「旅館專用區」。理由：名稱調整。
土地使用分區	容許使用內容			
住宅區（包括第一至三種住宅區）、商業區（包括第一至四種商業區）、乙種工業區、農業區、保護區	依都市計畫法臺灣省施行細則相關規定辦理；其中位於第三種商業區 B7、B8 街廓之建築基地，其地面第一層樓限作商業相關設施使用。			
第一種產業專用區	以提供文化創意產業及公害輕微之工業進行研發、設計、實作、展示、演出、訓練、銷售、服務與創業輔導等有關設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 文化創意產業：行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等文化創意產業使用。 2. 公害較輕微之工業：非屬都市計畫法臺灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地之使用。 3. 一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構（以上僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層）及住宅，並不得超過申請總樓地板面積的五分之一。 4. 本計畫發布實施前已依乙種工業區申設之合法工廠仍得續為使用。 5. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 6. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。			
第二種產業專用區	以提供設置國際貿易及交流相關設施及商業設施為主，其容許使用項目包括： 1. 報關、貿易、金融、工商服務及其相關行業之營業、辦公、研發及訓練設施 2. 企業營運總部。 3. 推廣、展示、銷售設施。 4. 集會堂、會議設施。 5. 旅館、招待所。 6. 一般零售業、餐飲業及一般服務業。 7. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 8. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。 D2、D3、D4 街廓之地面第一層樓除必要之出入門廳外，限作一般零售業、餐飲業及一般服務業使用。	2. 第二種產業專用區之容許使用內容最末段規定修正為「第二種產業專用區除供台北港設置交通服務設施外，其地面第一層限作一般零售業、餐飲業及一般服務業使用。」 理由：配合台北港於第二種產業專用區作交通服務設施使用增訂排除規定，並刪除原有關建築設計之規定。 3. 遊憩區之容許使用內容修正如下： 1. 遊憩設施使用：作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施、服務中心及樓地板面積未超過 500 平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用。 2. 住宿設施使用：作旅館、招待所、文教設施及展演設施及樓地板面積未超過 500 平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用。 3. 商場使用：作樓地板面積超過 500 平方公尺一般零售業、餐飲業及一般服務業及樓地板面積未超過 500 平方公尺之金融分支機構等使用。 4. 休閒住宅使用：結合遊艇或水上活動的休閒住宅。 5. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用		
觀光旅館特定專用區	係專供觀光旅館及其附屬設施使用，應取得目的事業主管機關之觀光旅館籌設許可，始得發照建築。			
娛樂專用區	係專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 一般零售業、餐飲業、一般服務業、一般批發業及金融分支機構。 2. 大型遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及			



公開展覽內容		初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
	服務中心。 3. 娛樂及健身服務業 4. 旅館、招待所。 5. 文教設施及展演設施。 6. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 7. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。	設備及公共服務設施。 6. 其他經台北縣政府核准之相關設施。 理由：配合整體水岸活動構想之調整，引入水岸休閒住宅，並區分各類使用，重新調整文字內容。 4. 刪除交通服務區之規定。 理由：配合土地使用規劃構想之調整。		
遊憩區	以提供設置遊憩、住宿設施及其關設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。 2. 旅館、招待所。 3. 一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構。 4. 文教設施及展演設施。 5. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 6. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。	97. 07. 21 縣都委會專案小組提案內容： 第一種產業專用區之容許使用內容修正如下： 以提供地方特色產業、文化創意產業或公害輕微之工業進行製造結合研發（含研究、設計、訓練、創業輔導）或行銷（含展示、銷售、演出、實作）為一體之設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 地方特色產業之研發、製造或行銷，地方特色產業係指以石材、竹材或其他天然材料進行工藝產品製造、遊艇製造或其他經台北縣政府會同八里鄉公所認定之產業。 2. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意產業係指行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等產業。 3. 公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外，非屬都市計畫法臺灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地之使用。 4. 非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構，其使用土地面積不得超過第一種產業專用區土地總面積之 50%。 5. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 6. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。 理由： 配合第一種產業專用區發展構想進行修正。	• 97. 07. 21 第十二次專案小組意見： 第一種產業專用區容許使用部份，除下列內容外，其餘照 97. 07. 21 初核意見通過： 修正 97. 07. 21 提案內容第一項規定為：「以提供文化創意產業或公害輕微之工業進行製造結合研發(含研究、設計、訓練、創業輔導)或行銷（含展示、銷售、演出、實作）為一體之設施使用為主，其容許使用項目包括：」，並刪除第一項第一款，款次配合調整。 理由：地方特色產業之使用行為已含括於公害較輕微之工業之中，且第十四條(調整後)有關地方特色產業之容積獎勵既已刪除，本點配合刪除有關地方特定產業定義之條文。	
港埠專用區	依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。			
交通服務區	以提供設置運輸服務業之相關設施及其附屬設施為主，其容許使用項目包括： 1. 貨運行、搬運業所需之停車場(庫)、維修設施及附屬辦公室。 2. 貨櫃集散及管理設施。 3. 樓地板面積未達五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積未達三百平方公尺之飲食店。 4. 公害防治設備、環境保護設施及其他公用設備及公共 5. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。			
食品工業研究所專用區	以提供中華穀類食品工業技術研究所使用。			
宗教專用區	以提供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置講堂、博物館、圖書館、信眾活動、宗教修行研究、服務接待及教友膳宿等設施。			
加油站專用區	以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業之使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向臺北縣政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予臺北縣政府。			
生態保留區	以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地使用應符合下列規定： 1. 不得有建築物及破壞本區生態之設施。 2. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。	97. 08. 08 縣都委會專案小組提案內容 遊憩區之容許使用內容之住宿設施使用修正如下： 「住宿設施使用：作旅館、招待所、文教設施及展演設施及樓地板面積未超過 500 平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用。惟住宿設施單元內，不得設置獨立之烹飪空間。」 理由： 限制住宿設施單元內，不得設置獨立之烹飪空間以避免住宿設施轉作住宅使用，進而排擠休閒住宅之發展。	• 97. 08. 08 第十三次專案小組意見： 1. 遊憩區容許使用內容除下列意見外，照 97. 08. 08 初核意見通過： 刪除「惟住宿設施單元內，不得設置獨立之烹飪空間。」	

公開展覽內容		初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
	3.得設置生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。		<p>理由：1. 參考國外案例，具烹飪空間之家庭式旅館亦相當普遍，故建議保留烹飪功能之可能性。</p> <p>2. 有關「住宿設施」轉作「休閒住宅」之疑慮，則由調降住宿設施基準容積強度方式，降低違規使用之誘因。</p> <p>2. 港埤專用區容許使用內容，新增第二項規定如下：</p> <p>「鄰避性公共設施(如發電廠)設立前，需經台北縣政府核准。」</p> <p>理由：避免鄰避性設施未經全盤考量與規劃，長期成為特定區發展之阻礙。</p>	<p>97.09.11 第 380 次會決議：除下列內容外，依小組意見通過：</p> <p>港埤專用區容許使用內容，第二項「鄰避性公共設施(如發電廠)」修正為「發電廠」</p> <p>理由：避免鄰避性設施定義混淆，述明縣府反對設立發電廠之立場。</p>

公開展覽內容				初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議																																																																						
七、本計畫區內之土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>第一種</td><td>50%</td><td>120%</td></tr><tr><td>第二種</td><td>40%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第三種</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td rowspan="4">商業區</td><td>第一種</td><td>70%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第二種</td><td>70%</td><td>280%</td></tr><tr><td>第三種</td><td>50%</td><td>300%，其中位於 B7、B8 街廓之建築基地作住宅使用之容積率不得超過 200%</td></tr><tr><td>第四種</td><td>70%</td><td>300%</td></tr><tr><td rowspan="2">產業專用區</td><td>第一種</td><td>60%</td><td>210%</td></tr><tr><td>第二種</td><td>50%</td><td>300%</td></tr><tr><td colspan="2">乙種工業區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr><tr><td colspan="2">觀光旅館特定專用區</td><td>35%</td><td>300%</td></tr><tr><td colspan="2">娛樂專用區</td><td>50%</td><td>300%</td></tr><tr><td colspan="2">遊憩區</td><td>於另行擬定或變更細部計畫時訂定</td><td>於另行擬定或變更細部計畫時訂定</td></tr><tr><td colspan="2">港埠專用區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td colspan="2">交通服務區</td><td>10%</td><td>20%</td></tr><tr><td colspan="2">食品工業研究所專用區</td><td>40%</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">宗教專用區</td><td>40%</td><td>160%</td></tr><tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr></table>				土地使用分區		建蔽率	容積率	住宅區	第一種	50%	120%	第二種	40%	200%	第三種	50%	200%	商業區	第一種	70%	240%	第二種	70%	280%	第三種	50%	300%，其中位於 B7、B8 街廓之建築基地作住宅使用之容積率不得超過 200%	第四種	70%	300%	產業專用區	第一種	60%	210%	第二種	50%	300%	乙種工業區		60%	210%	觀光旅館特定專用區		35%	300%	娛樂專用區		50%	300%	遊憩區		於另行擬定或變更細部計畫時訂定	於另行擬定或變更細部計畫時訂定	港埠專用區		60%	180%	交通服務區		10%	20%	食品工業研究所專用區		40%	200%	宗教專用區		40%	160%	加油站專用區		40%	120%	除下列內容外，餘維持公開展覽內容： 1. 刪除交通服務區之規定。 理由：配合土地使用規劃構想之調整。 2. 港埠專用區之建蔽率調整為 70%、容積率調整為 210%。 理由：依基隆港務局建議，配合台北港自由貿易港區多元化使用之發展，以提升台北港之競爭力，故酌予調整港埠專用區之建築強度規定。	除下列內容外，照初核意見通過： 公展內容中第三種商業區規定作住宅使用容積上限之街廓編號 B7、B8 修正為 B10、B11。 理由：配合商業區街廓編號調整。	97.07.07 第 378 次會決議：「觀光旅館特定專用區」修改為「旅館專用區」。 理由：名稱調整。  
				土地使用分區		建蔽率	容積率																																																																					
				住宅區	第一種	50%	120%																																																																					
					第二種	40%	200%																																																																					
					第三種	50%	200%																																																																					
				商業區	第一種	70%	240%																																																																					
					第二種	70%	280%																																																																					
					第三種	50%	300%，其中位於 B7、B8 街廓之建築基地作住宅使用之容積率不得超過 200%																																																																					
					第四種	70%	300%																																																																					
				產業專用區	第一種	60%	210%																																																																					
					第二種	50%	300%																																																																					
				乙種工業區		60%	210%																																																																					
				觀光旅館特定專用區		35%	300%																																																																					
				娛樂專用區		50%	300%																																																																					
				遊憩區		於另行擬定或變更細部計畫時訂定	於另行擬定或變更細部計畫時訂定																																																																					
				港埠專用區		60%	180%																																																																					
				交通服務區		10%	20%																																																																					
				食品工業研究所專用區		40%	200%																																																																					
				宗教專用區		40%	160%																																																																					
加油站專用區		40%	120%																																																																									

公開展覽內容			初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議																																																												
<p>(二)前院及側院留設深度不得小於附表四之規定；惟角地臨接非屬前面基地線之道路境界線，應比照同臨接該道路之毗鄰基地應留設之前院深度標準留設側院。</p> <table><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>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>產業專用區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>觀光旅館特定專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>娛樂專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>遊憩區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>港埠專用區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>交通服務區</td><td>6.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>食品工業研究所專用區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>博物館用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>公園用地、兒童遊樂場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr></table>			土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	產業專用區	3.00	2.00	乙種工業區	3.00	2.00	觀光旅館特定專用區	3.00	不予規定	娛樂專用區	3.00	不予規定	遊憩區	3.00	不予規定	港埠專用區	3.00	2.00	交通服務區	6.00	2.00	食品工業研究所專用區	3.00	2.00	宗教專用區	3.00	不予規定	加油站專用區	3.00	3.00	機關用地	3.00	3.00	學校用地	不予規定	不予規定	博物館用地	3.00	3.00	公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		停車場用地	3.00	不予規定	變電所用地	3.00	3.00	<p>理由：1. 參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文修正，前院採平均深度留設，法定空地錯落規劃，無強制留設側院以達開放空間連續性之必要。</p> <p>2. 文字修正。</p> <p>2. 前側院留設標準表中，刪除交通服務區之規定，並增訂停車場兼機關用地之前院深度為 3 公尺、側院深度為 3 公尺；另「博物館用地」修正為「公園兼博物館用地」。</p> <p>理由：1. 配合土地使用規劃構想之調整。</p> <p>2. 名稱修正。</p> <p>3. 第一項第二款騎樓留設規定中「住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區」修正為「商業區、其他建築基地面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區」</p> <p>理由：參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文作文字修正。</p> <p>4. 第一項第六款修正為「基地前、側院深度應符合本要點之規定，惟若因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足『台北縣畸零地使用規則』第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。」</p> <p>理由：參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文作文字修正。</p> <p>5. 刪除第一項第七款有關甲種或特種工業區之規定，其後款次配合調整，並修正第一項第八款之「都市計畫法臺灣省施行細則第十八、十九條規定」為「都市計畫法臺灣省施行細則第十八條」。</p> <p>理由：本計畫區僅有乙種工業區，爰刪除有關非乙種工業區之相關規定以符合實情。</p> <p>6. 第二項增列「惟應留設側院者，側院深度仍不得小於 1 公尺。」</p> <p>理由：增訂最小側院深度規定以維環境品質。</p>	<p>要點第十七點退縮建築外，須分別設置前院及側院，規定如下：」</p> <p>理由：酌作文字補充說明，以資明確。</p> <p>2. 初核意見增列第二項內容修正為「惟應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。」</p> <p>理由：酌作文字修正，以資明確。</p>	<p>97.09.11 第 380 次會議：除下列內容外，照小組意見通過：</p> <p>初核意見第一項第三款「第一項第二款騎樓留設規定…」修正為「第一項第三款騎樓留設規定…」</p> <p>理由：點次修正調整。</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																															
住宅區	3.00	不予規定																																																															
商業區	3.00	不予規定																																																															
產業專用區	3.00	2.00																																																															
乙種工業區	3.00	2.00																																																															
觀光旅館特定專用區	3.00	不予規定																																																															
娛樂專用區	3.00	不予規定																																																															
遊憩區	3.00	不予規定																																																															
港埠專用區	3.00	2.00																																																															
交通服務區	6.00	2.00																																																															
食品工業研究所專用區	3.00	2.00																																																															
宗教專用區	3.00	不予規定																																																															
加油站專用區	3.00	3.00																																																															
機關用地	3.00	3.00																																																															
學校用地	不予規定	不予規定																																																															
博物館用地	3.00	3.00																																																															
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																															
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																																																
停車場用地	3.00	不予規定																																																															
變電所用地	3.00	3.00																																																															
<p>(三)住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或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三．五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行；但留設騎樓側免留設該部分之前院或側院。本要點第十七點另有規定者，依其規定辦理。</p> <p>(四)前項建築基地沿建築線須連續種植寬○．八公尺，高○．六公尺之灌木，並留設一處寬二．五公尺以下(車道除外)通道供行人出入。〔詳附圖一項目(四)〕</p> <p>(五)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)或太陽能光電系統設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。</p> <p>(六)住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前院或工業區因留設側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>(七)甲種或特種工業區嗣後新建、增建、改建時均需自其分區或基地境界線起退縮五公尺(含)以上建築，退縮部分應予綠美化(除面臨建築線部分外必要時可以平均退縮深度計算之)，污染處理依環保法規提出污染處理計畫。</p> <p>(八)依都市計畫法臺灣省施行細則第十八、十九條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後側院（前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上）：依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p>本點各項規定因基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>																																																																	

公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
<p><b>參、容積獎勵管制事項</b></p> <p>十、為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限：</p> <p>(一)私人設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、活動中心、景觀公共設施、社教機構、交通轉運中心、人工地盤等供公眾使用並負責管理維護，其集中留設之面積在 100 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，得以依實際設置面積增加容積，並免計建蔽率與開挖率。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋（空廊）或地下道連接供公眾使用，與私人捐贈作為派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，其獎勵標準值比照臺北縣都市更新捐贈公益設施計算基準計算。</p>	<p>修正公開展覽內容如下：</p> <p>為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限：</p> <p>(一)私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過基準容積之 100%。</p> <p>(二)私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、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 100 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，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過基準容積之 50%。</p> <p>(三)建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者，其實際設置面積得不計容積。</p> <p>理由：參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文修正適用公益性設施內容。</p>	<p>除下列內容外，照 97.06.30 初核意見通過：</p> <p>1. 初核意見內容中第一項第一、二款末段「惟不得超過基準容積之 100%」及「惟不得超過基準容積之 50%」修正為「惟不得超過實際設置面積之 100%」及「惟不得超過實際設置面積之 50%」。</p> <p>理由：依獎勵原意修正，並避免與本點獎勵上限抵觸。</p> <p>2. 初核意見第一項第三款內容修正為「建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施、地下街連接供公眾使用或其它景觀公共設施(經縣政府核准者)，經都市設計委員會核准者，其實際設置面積得不計容積。」</p> <p>理由：考量計畫區特殊性，避免正面表列之缺漏。</p>	<p>照小組意見通過。</p>

公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議									
<p>十一、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之容積。</p> <p>(一)申請建築基地面積超過 1000 平方公尺。</p> <p>(二)捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。</p> <p>1、所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由臺北縣都市設計審議委員會審議通過者為準，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。</p> <p>2、所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>3、獎勵標準：</p> <table><tr><th>捐贈項目</th><th>捐 贈 最 小 規 模</th><th>獎勵樓地板面積</th></tr><tr><td>鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地</td><td>1. 面積 800 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。</td><td>捐贈土地面積× 基準容積率×150%</td></tr><tr><td>社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地</td><td>1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 公尺以上。 3. 無須興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。</td><td>捐贈土地面積× 基準容積率×150%</td></tr></table> <p>前項土地之捐贈，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，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經臺北縣政府工務局勘驗合格並移交為管理機關所有始得核發建築使用執照。</p>	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 800 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× 基準容積率×150%	社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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× 基準容積率×150%	<p>維持公開展覽內容。</p>	<p>本點刪除。</p> <p>理由：捐贈可建築用地作為公共設施之規定，主要適用於公設不足之計畫區，本案都市計畫規劃完善之公共設施，故無獎勵之必要。</p>	<p>照小組意見通過。</p>
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 800 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× 基準容積率×150%										
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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× 基準容積率×150%										
<p>十二、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，若土地所有權人若未善盡下列管理維護之責任，經臺北縣政府通知限期改善二次仍未改善者，經提臺北縣都市設計審議委員會審議通過及臺北縣政府核定後，扣減該建築基地獎勵容積 1%，且經核定扣減申請獎勵容積者，得連續扣減之：</p> <p>(一)不得任其生長雜草、堆置廢土、廢棄物或其他有礙觀瞻、衛生或妨礙公共安全之物品。</p> <p>(二)維持原地形、地貌，非經申請同意不得擅自變更、設置圍牆或其他阻隔性設施物。</p> <p>前項建築基地植栽綠化或美化如提供公眾使用，且其使用管理計畫經臺北縣都市設計審議委員會審議通過並與臺北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加 1%之基準容積，惟最高不得超過 5%。</p>	<p>修正公開展覽內容如下：</p> <p>本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，並由縣府相關機關組成考評小組辦理空地維護管理與環境改善考評。</p> <p>若土地所有權人未善盡下列管理維護之責任，經台北縣政府通知限期改善二次仍未改善者，經提臺北縣都市設計審議委員會審議通過及台北縣政府核定後，扣減該建築基地基準容積 1%之獎勵容積，且經核定扣減獎勵容積者，得連續扣減之：</p> <p>(一)不得任其生長雜草、堆置廢土、廢棄物或其他有礙觀瞻、衛生或妨礙公共安全之物品。</p> <p>(二)維持原地形、地貌，非經申請同意不得擅自變更、設置圍牆或其他阻隔性設施物。</p> <p>前項建築基地植栽綠化或美化如提供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議通過並與台北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加基準容積 1%為獎勵容積，惟最高不得超過 5%。</p> <p>理由：參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文，明訂考評機制及容積獎懲計算方式。</p>	<p>照初核意見通過。</p>	<p>照小組意見通過。</p>									

公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議																
未規定。	<p>增列下列條文，其後點次配合調整：</p> <p>為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經縣府都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。</p> <p>(一)面積在商業區達 1000 平方公尺、住宅區、工業區及第一種產業專用區面積達 1500 平方公尺，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</p> <p>建築基地跨越兩種以上使用分區或公共設施用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。</p> <p>(二)基地面臨前面基地線道路寬度及臨接最小長度規定：</p> <table><tr><td>道路寬度W(公尺)</td><td>W=8</td><td>8&lt;W≤12</td><td>12&lt;W≤20</td><td>W&gt;20</td></tr><tr><td>臨接長度(公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr></table> <p>(三)基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達 120%以上者。</p> <p>(四)申請基地之建蔽率應依本要點第四點與第六點規定扣減 10%。</p> <p>(五)法定空地臨前面基地線側最小深度不得小於 10 公尺，並集中留設於沿街面，惟基地情形特殊並經都市設計審查委員會同意者不在此限。</p> <p>前項依本條辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。</p> <p>理由：參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文，納入簡易更新規定，並將由乙種工業區變更之第一種產業專用區納入。</p>	道路寬度W(公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20	臨接長度(公尺)	40	35	30	20	<p>除下列內容外，照初核意見通過：</p> <p>初核意見第一項第四款修正「申請基地之建蔽率應依本要點第七點與第八點規定扣減 10%。」</p> <p>理由：配合點次調整修正。</p>	照小組意見通過。						
道路寬度W(公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20															
臨接長度(公尺)	40	35	30	20															
<p>十三、為獎勵第一種產業專用區之轉型，第一種產業專用區之建築基地申請或變更作本要點第六點有關文化創意產業之研發、設計、實作、展示、演出、訓練、銷售、服務與創業輔導等有關設施使用樓地板面積佔總樓地板面積 50%以上者，其容積獎勵規定如下：</p> <p>(一)時程獎勵</p> <p>1、時程起算日，為本要點發布實施之日。</p> <p>2、獎勵標準：</p> <table><tr><td rowspan="2">條件</td><td>新建建物</td><td>取得建造執照</td><td rowspan="2">容積獎勵標準</td></tr><tr><td>既有建物</td><td>取得變更使用執照</td></tr><tr><td rowspan="3">狀況</td><td colspan="2">時程起算之日起一年內</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td colspan="2">時程起算之日起三年內</td><td>基準容積之 5%</td></tr><tr><td colspan="2">時程起算之日起五年內</td><td>基準容積之 3%</td></tr></table> <p>(二)規模獎勵</p> <p>新建建物開發規模超過 3000 平方公尺以上者，得增加興建樓地板面積，獎勵標準為基準容積之 5%。</p>	條件	新建建物	取得建造執照	容積獎勵標準	既有建物	取得變更使用執照	狀況	時程起算之日起一年內		基準容積之 10%	時程起算之日起三年內		基準容積之 5%	時程起算之日起五年內		基準容積之 3%	<p>修正公開展覽內容如下：</p> <p>為獎勵第一種產業專用區之轉型，第一種產業專用區之建築基地規模超過 1500 平方公尺符合下列條件者，得依下列標準予以容積獎勵：</p> <p>(一)產業性質獎勵：建築基地作第六點之地方特色產業或文化創意產業使用者，得獎勵基準容積之 10%。</p> <p>(二)使用型式獎勵：建築基地作研發或行銷等有關設施使用樓地板面積超過總樓地板面積 30%以上者，得獎勵基準容積之 10%。</p> <p>非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構不適用本點之規定。</p> <p>理由：1. 刪除有關時程獎勵之規定，避免干擾正常市場機制。</p> <p>2. 配合第一種產業專用區發展構想調整獎勵內容。</p> <p>3. 建築基地開發規模獎勵另訂。</p>	<p>本點刪除。</p> <p>理由：以容積獎勵引導第一種產業專用區(原八里都市計畫乙種工業區)發展文化創意產業，恐推昇土地價格，導致文化創意產業進駐門檻提高，且針對實際使用行為難以有效規範，故建議刪除。</p>	97.09.11 第 380 次會決議：照小組意見通過。
條件		新建建物	取得建造執照		容積獎勵標準														
	既有建物	取得變更使用執照																	
狀況	時程起算之日起一年內		基準容積之 10%																
	時程起算之日起三年內		基準容積之 5%																
	時程起算之日起五年內		基準容積之 3%																



公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議								
	<p>97.07.21 縣都委會專案小組提案內容： 新增條文內容如下（其後點次調整）： 建築基地之開發規模超過本要點第十七點（點次修正後）規定之最小建築基地規模，得依下列標準予以容積獎勵： （一）建築基地面積為最小建築基地規模 1.5 倍以上者，得獎勵基準容積之 5%。 （二）建築基地面積為最小建築基地規模 2 倍以上者，得獎勵基準容積之 10%。 （三）建築基地為完整都市計畫街廓者，得獎勵基準容積之 15%。 依「臺北縣畸零地使用規則」管制者，本點之最小建築基地規模除第一種產業專用區係以 1500 平方公尺認定外，餘以 600 平方公尺認定；另遊憩區不適用本點之規定。 理由：增訂建築基地規模獎勵，以鼓勵大面積開發，提升都市環境品質。</p> <p>97.08.08 縣都委會專案小組提案內容： 新增條文內容修正如下（其後點次調整）： 「建築基地為超過 5000 平方公尺，且為完整都市計畫街廓者，得獎勵基準容積之 20%。惟遊憩區不適用本點之規定。 全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓」 理由：為塑造地區風格、街廓特性與社區認同，規模獎勵以全街廓為原則，且調酌予提高獎勵比例。</p>	<p>● 97.07.21 第十二次專案小組意見： 有關開發規模獎勵，應朝全街廓整體開發為目標，建議再行研議。 理由：促使全街廓土地整合規劃與共同開發。</p> <p>● 97.08.08 第十三次專案小組意見： 除下列內容外，照 97.08.08 初核意見通過： 1. 第一項獎勵容積之條件限制修正「建築基地為完整都市計畫街廓，經都市設計審委員會審議通過得增加容積，惟不得超過基準容積之 20%。…」 理由：規模獎勵以全街廓為原則，不再訂定最小街廓門檻，惟實際獎勵容積比例，仍需經都市設計審議委員會各別審查。 2. 第二項全街廓定義修正為「全街廓係指細部計畫道路或分區界線所圍之街廓」。 理由：酌作文字修正，以資明確。</p>	<p>除下列內容外，照小組意見通過： 第一項獎勵容積之條件限制修正「為鼓勵大規模整體開發，建築基地之開發規模超過本要點最小建築基地規模，經縣都市設計審議委員會審議通過者，得以容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table><tr><td>基地規模 (平方公尺)</td><td>獎勵容積 /基準容積</td></tr><tr><td>3000~5000</td><td>5%</td></tr><tr><td>5000 以上</td><td>10%</td></tr><tr><td>5000 以上 全街廓開發</td><td>15%</td></tr></table> <p>理由：規模獎勵比照毗鄰林口特定區，以簡化相關獎勵機制。</p>	基地規模 (平方公尺)	獎勵容積 /基準容積	3000~5000	5%	5000 以上	10%	5000 以上 全街廓開發	15%
基地規模 (平方公尺)	獎勵容積 /基準容積										
3000~5000	5%										
5000 以上	10%										
5000 以上 全街廓開發	15%										
十四、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基準容積率之 50%，為辦理都市更新地區，各獎勵面積總和放寬為不得超過基準容積率之 80%。	<p>修正公開展覽內容如下： 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵及容積移轉之容積面積總和，不得超過基準容積率之 50%。 （一）惟距捷運車站或火車站周邊 300 公尺內之建築基</p>	<p>除下列內容外，照初核意見通過： 刪除第一項第一款、第二款、第五款，款次配合調整。</p>	<p>除下列內容外，照小組意見通過： 增列第二項內容如下： 「港埤專用區不得適用本要點及其它容積獎勵之規</p>								



公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
	<p>地，其獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積率之一倍。</p> <p>(二)惟距捷運車站或火車站週邊 300 至 500 公尺內之建築基地，含都市更新規定之獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積率 80%。</p> <p>(三)為辦理都市更新地區，各獎勵面積總和放寬為不得超過基準容積率 80%。</p> <p>(四)都市更新後供大眾使用之公益設施，不得與本要點第十點提供公眾使用之公益性設施樓地板獎勵同時適用。</p> <p>(五)第一項及第二項所稱捷運車站周邊應符合下列規定：</p> <p>1. 捷運車站係指捷運主管機關辦理捷運工程之都市計畫個案變更或配合通盤檢討所劃定之各類捷運車站用地（包含捷運用地、捷運系統用地），或道路用地、其他公共設施用地並實際供作捷運車站出入口使用者；但僅作捷運機廠、緊急出入口、通風口等相關設施者則不予適用。</p> <p>2. 其距離應依各現行都市計畫劃定之捷運車站用地區界線；道路用地或公共設施用地已實際作為捷運車站出入口之結構體外緣為起算基準。捷運車站用地或機廠用地辦理聯合開發者，應依該用地實際作為車站出入口之結構體為基準。</p> <p>3. 建築基地部分位於 300 公尺範圍內、部分位於範圍外時，範圍外部分不適用第一項之規定；建築基地部分位於 500 公尺範圍內、部分位於範圍外時，範圍外部分不適用第二項之規定。</p> <p>理由：參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文修正，並將容積移轉敘明以減少執行疑慮。</p>	<p>理由：本計畫目前尚無明確之捷運系統興建計畫，未來配合捷運系統變更都市計畫時，再一併考量規定。</p>	<p>定」</p> <p>理由：考量港埤專用區為一獨立管制之空間，且其容積率已由公展草案 180%酌予提高至 210%，故排除相關容積獎勵之適用。</p>
<p><b>肆、都市設計管制事項</b></p> <p>十五、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。</p>	<p>維持公開展覽內容。</p>	<p>照初核意見通過</p>	<p>除下列內容外，照小組意見通過。</p> <p>新增第二項內容如下：「計畫區內新建建物需取得候選綠建築證書始得核發建造執照，惟基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。」</p> <p>理由：配合縣政方針，增列綠建築相關規定，作為訂定都市設計準則之原則與依據。</p>

公開展覽內容		初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
十六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下：		除下列內容外，餘維持公開展覽內容：	照初核意見通過。	97.09.11 第 380 次會決議： 照小組決議通過。
土地使用種類	最小建築基地規模			
第二種住宅區	建築基地面積不得小於 1500 平方公尺，但標售抵價地部分不在此限。	1. 第二種住宅區修正為：		
第三種商業區	1. 位於 B7、B8 街廓之建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。 2. 其餘街廓之建築基地面積不得小於 1500 平方公尺，但標售抵價地部分不在此限。	1. 附圖二指定街廓，建築基地面積不得小於 600 平方公尺，但標售抵價地部分不在此限。 2. 其餘街廓，建築基地面積不得小於 1500 平方公尺，但標售抵價地部分不在此限。 理由：考量原土地所有權人配地權利，配合劃設較小街廓，並調整該部分之最小建築基地面積為 600 平方公尺。		
第二種產業專用區	1. D1、D5 街廓應以全街廓整體開發。 2. 其餘街廓之建築基地面積不得小於 5000 平方公尺，其辦理區段徵收時之土地分配線並應依下列規定辦理： (1)D2 街廓為臨接 9 號與 11 號計畫道路之街廓邊線中點連接之線。 (2)D3 街廓為臨接 11 號與 13 號計畫道路之街廓邊線中點連接之線。 (3)D4 街廓為臨接 13 號與 15 號計畫道路之街廓邊線中點連接之線。	2. 第二種產業專用區修正為「建築基地面積不得小於 5000 平方公尺」。 理由：配合土地使用規劃構想之調整。		
娛樂專用區	建築基地面積不得小於 15000 平方公尺。			
遊憩區	依整體開發計畫規定進行開發。			
其他土地使用分區	悉依「臺北縣畸零地使用規則」規定辦理。			

公開展覽內容			初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議																																					
十七、有關計畫區之建築退縮規定如下： (一)建築基地臨接下列計畫道路者，應依規定退縮建築：			97.07.21 縣都委會專案小組提案內容 修正公開展覽內容如下： (一)建築基地臨接附圖三指定之計畫道路者，應依規定退縮建築。【圖略，詳見本次簡報資料】 (二)第一種產業專用區之 D6、D7、D9、D10 街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線（或建築基地之後面基地線）起，兩側至少各退縮 7.5 公尺建築。 (三)溝渠用地兩側之建築基地，應自溝渠用地境界線退縮三公尺建築。 (四)依本點規定退縮部分不得設置圍牆，並應開放公眾通行使用。 (五)依本點規定退縮部分得計入法定空地，並得與第九點之前、側院併計（不得包含陽臺、露臺及地下室），惟不得據以要求容積獎勵。 (六)依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓。 (七)建築基地如情況特殊經臺北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理。 理由：1. 沿街退縮配合土地使用規劃構想之調整而修正，並改以圖面標示，以減少認定疑義。 2. 第二種產業專用區之土地使用規劃構想調整而刪除原街廓內退縮建築規定。 3. 為維護遍仔溝藍帶開放空間之品質，增訂兩側退縮規定。 4. 編號調整。	• 97.07.21 第十二次專案小組意見： 除下列內容外，照 97.07.21 初核意見通過：增設第一條第七款(其後款次配合調整):「依上述規定應退縮 10 公尺建築者，應留設 3 公尺人行或自行車道供公眾使用，其餘空間應予以綠化。」 理由:確保主要軸線之退縮建築空間，能提供公眾通行，並塑造地區景觀環境。	除下列內容外，照小組意見通過： 97.07.21 初核意見第一項第二款「第一種產業專用區之 D6、D7、D9、D10 街廓之建築基地…」修正為「第一種產業專用區之 D4、D5、D7、D8 街廓之建築基地…」 理由：街廓編號修正調整																																					
<table><tr><th colspan="2">臨接計畫道路編號</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td colspan="2">2 號計畫道路</td><td>自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</td></tr><tr><td rowspan="2">4 號計畫道路</td><td>19 號計畫道路以西</td><td>自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</td></tr><tr><td>19 號計畫道路以東</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td></tr><tr><td rowspan="4">10 號計畫道路</td><td>3 號計畫道路以西</td><td>娛樂專用區自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，其餘土地使用分區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td></tr><tr><td>3 號與 9 號計畫道路間</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td></tr><tr><td>9 號與 15 號計畫道路間</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築外，建築物應再沿街留設騎樓，並依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</td></tr><tr><td>15 號與 19 號計畫道路間</td><td>自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</td></tr><tr><td colspan="2">12、14、16 號計畫道路</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td></tr><tr><td colspan="2">24 號計畫道路（臺 15 線）</td><td>自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。</td></tr><tr><td colspan="2">1、3、9 號計畫道路</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td></tr><tr><td rowspan="2">11、13、15 號計畫道路</td><td>10 號計畫道路以北</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td></tr><tr><td>10 號計畫道路以南</td><td>自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。</td></tr><tr><td colspan="2">19、23、27 號計畫道路</td><td>自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。</td></tr></table>			臨接計畫道路編號		退縮建築規定	2 號計畫道路		自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	4 號計畫道路	19 號計畫道路以西	自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	19 號計畫道路以東	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	10 號計畫道路	3 號計畫道路以西	娛樂專用區自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，其餘土地使用分區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	3 號與 9 號計畫道路間	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	9 號與 15 號計畫道路間	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築外，建築物應再沿街留設騎樓，並依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。	15 號與 19 號計畫道路間	自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	12、14、16 號計畫道路		自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	24 號計畫道路（臺 15 線）		自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。	1、3、9 號計畫道路		自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	11、13、15 號計畫道路	10 號計畫道路以北	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	10 號計畫道路以南	自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。	19、23、27 號計畫道路		自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。	97.08.08 縣都委會專案小組提案內容 除下列內容外，餘維持 97.07.21 小組決議： 新增第一項第三款(其款次調整)如下：「交通服務用地應自用地境界線退縮五公尺建築，並應妥予喬木植栽綠化，作為噪音、粉塵等污染之防護與阻隔。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮五公尺。且應參考『建築基地綠化設計技術規範』立體綠化規定，將圍牆予以綠化。」 理由：為維護交通服務用地鄰近都市環境與開放空間之品質，增訂退縮與綠化規定。	• 97.08.08 第十三次專案小組意見： 除下列內容外，照 97.08.08 初核意見通過：新增第一項第三款有交通服務用地相關規定局部修正如下：「交通服務用地應自用地境界線退縮五公尺建築，另為維護都市環境，除面臨道路側外，交通服務用地周界應配合喬木植栽綠化，作為噪音、粉塵等污染之防護。…」 理由：酌作文字修正，以資明確。	
臨接計畫道路編號		退縮建築規定																																								
2 號計畫道路		自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。																																								
4 號計畫道路	19 號計畫道路以西	自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。																																								
	19 號計畫道路以東	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。																																								
10 號計畫道路	3 號計畫道路以西	娛樂專用區自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，其餘土地使用分區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。																																								
	3 號與 9 號計畫道路間	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。																																								
	9 號與 15 號計畫道路間	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築外，建築物應再沿街留設騎樓，並依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。																																								
	15 號與 19 號計畫道路間	自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。																																								
12、14、16 號計畫道路		自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。																																								
24 號計畫道路（臺 15 線）		自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。																																								
1、3、9 號計畫道路		自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。																																								
11、13、15 號計畫道路	10 號計畫道路以北	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。																																								
	10 號計畫道路以南	自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。																																								
19、23、27 號計畫道路		自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。																																								
(二)建築基地位於下列街廓者，應依規定退縮建築：																																										
<table><tr><th colspan="2">所在街廓編號</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td colspan="2">第一種產業專用區之 D6、D7、D9、D10 街廓</td><td>自原市地重劃之街廓分配線（或建築基地之後面基地線）起，兩側至少各退縮 7.5 公尺建築。</td></tr><tr><td colspan="2">第二種產業專用區之 D2、D3、D4 街廓</td><td>自第十六點指定之街廓分配線起，兩側至少各退縮 20 公尺建築。</td></tr></table>			所在街廓編號		退縮建築規定	第一種產業專用區之 D6、D7、D9、D10 街廓		自原市地重劃之街廓分配線（或建築基地之後面基地線）起，兩側至少各退縮 7.5 公尺建築。	第二種產業專用區之 D2、D3、D4 街廓		自第十六點指定之街廓分配線起，兩側至少各退縮 20 公尺建築。																															
所在街廓編號		退縮建築規定																																								
第一種產業專用區之 D6、D7、D9、D10 街廓		自原市地重劃之街廓分配線（或建築基地之後面基地線）起，兩側至少各退縮 7.5 公尺建築。																																								
第二種產業專用區之 D2、D3、D4 街廓		自第十六點指定之街廓分配線起，兩側至少各退縮 20 公尺建築。																																								
(三)依本點規定退縮部分不得設置圍牆，並應開放公眾通行使用。																																										
(四)依本點規定退縮部分得計入法定空地，並得與第九點之前、側院併計（不得包含陽臺、露臺及地下室），惟不得據以要求容積獎勵。																																										
(五)依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓。																																										
(六)建築基地如情況特殊經臺北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理。																																										

公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議																				
<p>十八、本計畫區內建築基地之停車空間應依下列規定留設，惟實際設置有困難者經都市設計委員會審核同意者得依臺北縣停車空間設置辦法規定其他方式辦理：</p> <p>(一)小汽車停車空間留設標準</p> <table><tr><th>土地使用種類</th><th>停車空間留設標準</th></tr><tr><td>第二種產業專用區</td><td>淨營業樓地板面積每滿 75 平方公尺設置一部停車空間，總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。</td></tr><tr><td>娛樂專用區</td><td>淨營業樓地板面積每滿 45 平方公尺設置一部停車空間，總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。</td></tr><tr><td>遊憩區</td><td>停車空間不得低於依本要點第二四點核准之整體開發計畫中全日小汽車需求預估數除以平均轉換頻次之商。</td></tr><tr><td>其他土地使用分區</td><td>悉依下應依下表規定設置，惟如基地情況特殊經臺北縣都市設計委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置：<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250 以上~400(含)平方公尺以下</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>400 以上~550(含)平方公尺以下</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table></td></tr></table> <p>(二)機車停車空間留設標準</p> <p>1、規劃作為住宅使用需以一戶一機車位設置為原則。</p> <p>2、規劃作為商業使用以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3、其他使用則不得低於法定小汽車停車位之等輛位數。</p> <p>(三)大客車停車空間應依實際之需求量留設，設有旅館或招待所者，應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。</p>	土地使用種類	停車空間留設標準	第二種產業專用區	淨營業樓地板面積每滿 75 平方公尺設置一部停車空間，總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。	娛樂專用區	淨營業樓地板面積每滿 45 平方公尺設置一部停車空間，總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。	遊憩區	停車空間不得低於依本要點第二四點核准之整體開發計畫中全日小汽車需求預估數除以平均轉換頻次之商。	其他土地使用分區	悉依下應依下表規定設置，惟如基地情況特殊經臺北縣都市設計委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置： <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250 以上~400(含)平方公尺以下</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>400 以上~550(含)平方公尺以下</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置一部	250 以上~400(含)平方公尺以下	設置二部	400 以上~550(含)平方公尺以下	設置三部	以下類推		<p>97.07.21 縣都委會專案小組提案內容：</p> <p>除下列內容外，餘維持公開展覽內容：</p> <p>1. 本點規定第一項「本計畫區內建築基地之停車空間應依下列規定留設，惟實際設置有困難者經都市設計委員會審核同意者得依臺北縣停車空間設置辦法規定其他方式辦理」，修正為「本計畫區內建築基地之停車空間應依下列規定留設，如基地情況特殊者，經臺北縣都市設計委員會同意，得比照『建築技術規則』或『臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法』等規定辦理：」。</p> <p>理由：參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文修正特殊情形辦理規定。</p> <p>2. 本點規定第一項之「(一)小汽車停車空間留設標準」中有關「其他土地使用分區」修正為「住宅區及商業區」；另「悉依下應依下表規定設置，惟如基地情況特殊經臺北縣都市設計委員會同意者得比照『建築技術規則』規定設置：」修正為「悉依下應依下表規定設置：」。</p> <p>理由：1. 參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文，該標準係規範住宅區及商業區，爰配合修正。</p> <p>2. 有關特殊情形處理規定已揭褫於本點規定第一項中，故予以刪除。</p> <p>3. 增列「(四)若依規定須辦理交通影響評估作業，依其審查結果辦理。」</p> <p>理由：參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文明訂辦理交評者應依該審查結果留設，以避免執行爭議。</p> <p>97.08.08 縣都委會專案小組提案內容</p> <p>除下列內容外，餘維持 97.07.21 提案內容：</p> <p>1. 修正本點規定第一項之「(一)小汽車停車空間留設標準」中「第二種產業專用區」內容為：「總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一部停車空間。」修正本點規定第一項之「娛樂專用區」內容為：「總樓地板面積每滿 90 平方公尺設置一部停車空間。」</p> <p>2. 增列「(五)整體開發地區，不得適用增設停車空間獎勵之規定」</p> <p>理由：</p> <p>1. 統一停車空間留設基準為樓地板面積，以利後續執行。</p> <p>2. 整體開發地區公設完善，配合縣府政策，不得適用增設停車空間獎勵之規定</p>	<p>• 97.07.21 第十二次專案小組意見：</p> <p>停車空間留設基準分別採用淨營業樓地板與總樓地板，且淨營業樓地板未有明確定義，建議再研議。</p> <p>理由：統一停車空間留設基準，以利後續執行。</p> <p>• 97.08.08 第十三次專案小組意見：</p> <p>除下列內容外，照 97.08.08 初核意見通過：第二種產業專用區與娛樂專用區停車空間留設標準比照商業區留設標準。</p> <p>理由：各分區停車空間留設標準相近，故統一停車空間留設標準。</p>	<p>照小組意見通過。</p>
土地使用種類	停車空間留設標準																						
第二種產業專用區	淨營業樓地板面積每滿 75 平方公尺設置一部停車空間，總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。																						
娛樂專用區	淨營業樓地板面積每滿 45 平方公尺設置一部停車空間，總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。																						
遊憩區	停車空間不得低於依本要點第二四點核准之整體開發計畫中全日小汽車需求預估數除以平均轉換頻次之商。																						
其他土地使用分區	悉依下應依下表規定設置，惟如基地情況特殊經臺北縣都市設計委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置： <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250 以上~400(含)平方公尺以下</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>400 以上~550(含)平方公尺以下</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table>	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置一部	250 以上~400(含)平方公尺以下	設置二部	400 以上~550(含)平方公尺以下	設置三部	以下類推													
總樓地板面積	停車設置標準																						
250(含)平方公尺以下	設置一部																						
250 以上~400(含)平方公尺以下	設置二部																						
400 以上~550(含)平方公尺以下	設置三部																						
以下類推																							

公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
<p>十九、建築基地地下開挖率，除下列土地使用分區外，不得超過建蔽率加基地面積 10%：</p> <p>(一)住宅區，不得超過 70%。</p> <p>(二)商業區，不得超過 80%。</p> <p>(三)觀光旅館特定專用區，不得超過 67.5%。</p> <p>建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木，惟於地下開挖上方植栽綠化之面積不得計入計算。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。</p> <p>前項應種植花草樹木部分，其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木一棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺。</p> <p>公共設施用地作多目標使用且提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受本點第一項及第二項規定之限制。</p>	<p>除下列內容外，餘維持公開展覽內容：</p> <p>1. 第二項後增列「惟應參考『建築基地綠化設計技術規範』立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。」</p> <p>理由：參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文增列特殊情形替代綠化規定。</p> <p>2. 第四項修正為「公共設施用地作多目標使用且提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前三項規定之限制。」</p> <p>理由：參照民國 95 年共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文修正。</p>	照初核意見通過。	照小組意見通過。
<p>二十、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	維持公開展覽內容。	照初核意見通過。	照小組意見通過。
<p>二一、為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計構想，另行訂定「臺北港特定區都市設計準則」，詳附錄一。</p>	<p>修正公開展覽內容如下：</p> <p>為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計構想，由台北縣政府另行訂定「臺北港特定區都市設計準則」。</p> <p>理由：原列於細部計畫書附錄中之「臺北港特定區都市設計準則」，參考其他案例作法，改由行政單位另訂。</p>	照初核意見通過。	照小組意見通過。
<p><b>伍、開發方式管制事項</b></p> <p>二二、第一種產業專用區之使用內容若包含住宅或樓地板面積 500 平方公尺以上非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，應依下列規定辦理，始得領取或變更使用執照：</p> <p>(一)新建建物</p> <p>1、規劃住宅者，為該使用樓地板面積以基準容積推算土地面積之百分之十土地。</p> <p>2、規劃非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構之樓地板面積 500 至 10000 平方公尺者，為該使用樓地板面積以基準容積推算土地面積 10%之土地，樓地板面積 10000 平方公尺以上者為 15%之土地。</p> <p>3、應捐贈土地得改以捐贈當期公告現值加四成折算代金。</p> <p>4、依第十四點獎勵容積得依下列規定折減回饋比例：</p> <p style="text-align: center;">獎勵容積 可折減回饋比例＝<math>\frac{\quad}{\text{基準容積} + \text{獎勵容積}}</math> ×建築基地面積</p> <p>5、捐贈方式及內容應經都市設計審議委員會同意。</p> <p>(二)既有建物</p> <p>1、由建管單位於審核時先行檢核建築物變更後用途是否符合相關建築法、消防法、建築技術規則等規定。</p> <p>2、依新建建物前項第 1、2、3 款規定辦理，並一律採以捐贈當期公告現值加</p>	<p>97.07.21 縣都委會專案小組提案內容：</p> <p>刪除住宅之敘述與規定外，餘維持公開展覽內容。</p> <p>理由：配合住宅使用內容刪除而調整(其後編號配合調整)。</p> <p>97.08.08 縣都委會專案小組提案內容</p> <p>除下列內容外，餘維持 97.07.21 提案內容：</p> <p>1. 第一種產業專用區之使用內容若包含非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，應依下列規定辦理，始得領取或變更使用執照。</p> <p>理由：刪除 500 平方公尺之回饋門檻，增進開發回饋之公平性</p> <p>2. 新建建物回饋比例部份修正為「規劃非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，為該使用樓地板面積以基準容積推算土地面積 10%之土地」。</p> <p>理由：統一回饋比例，避免開發者尋求較低回饋比例，造成建築開發規模過小，與大街廓發展政策背離。</p>	<p>• 97.07.21 第十二次專案小組意見： 照 97.07.21 初核意見通過</p> <p>• 97.08.08 第十三次專案小組意見： 照 97.08.08 初核意見通過</p>	<p>除下列內容外，照小組意見通過：</p> <p>刪除獎勵容積折減回饋之相關規定(點次配合調整)。</p> <p>理由：簡化回饋機制，以利後續執行。</p>

公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
<p>二三、遊憩區之開發，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)申請基地條件</p> <p>1、申請開發基地面積不得低於1公頃，惟作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心使用時，與其原有合法使用面積，不得低於5公頃。</p> <p>2、前款規定之申請開發基地面積，因土地四周有下列情形致無法擴展者，不在此限：</p> <p>(1)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(2)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(3)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p> <p>3、申請開發基地範圍應具完整性，其連接部份最小寬度不得少於三十公尺但為八公尺以下之既成或計畫道路分隔者，不在此限。</p> <p>4、申請開發基地應臨接或設置寬度十二公尺以上之聯外道路，其臨接寬度不得小於二十公尺，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p> <p>(二)申請開發方式</p> <p>1、遊憩區應另行擬定或變更細部計畫，增設細部計畫公共設施用地後，始得依規定辦理都市設計審議及申請建照。</p> <p>2、擬定或變更細部計畫時除應依都市計畫法相關規定擬具都市計畫書、圖外，並應提送整體開發計畫書以供審議參考，有關整體開發計畫書之內容應包含下列各項：</p> <p>(1)開發範圍及面積。</p> <p>(2)土地取得及處理計畫。</p> <p>(3)土地使用計畫。</p> <p>(4)建築物配置及使用計畫。</p> <p>(5)都市設計、綠化計畫及防災計畫。</p> <p>(6)交通影響評估分析。</p> <p>(7)財務計畫。</p> <p>(8)事業計畫。</p> <p>(9)實施進度。</p> <p>(三)建築強度</p> <p>遊憩區之建蔽率與容積率於擬定細部計畫時訂定，其建蔽率以不超過40%、基準容積率以不超過200%為原則；因開發確有需求時，得經都市計畫委員會同意，酌於提高，惟不得超過300%。</p> <p>細部計畫核定基準容積率超過200%部份，應限依都市計畫委員會同意之使用項目使用，並應依本要點第研提整體開發計畫書需求申請基地總面積，扣除其原有合法得供本點第四項第二款規定辦理回饋。</p> <p>(四)回饋方式</p> <p>遊憩區申請基地總面積，扣除其原有合法得供本要點第六點規定遊憩區容許使用內容之基地面積後之剩餘土地面積（以下簡稱回饋標的面積），應依下列規定辦理回饋：</p> <p>1、捐贈公共設施用地</p> <p>(1)於擬定或變更細部計畫時應劃設之公共設施用地比例，不得低於回饋標的面積40%，於取得使用執照前自行興闢完成後，捐贈予臺北縣政府。</p>	<p>除下列內容外，餘維持公開展覽內容：</p> <p>1. 第一項第三款修正如下：「申請開發基地範圍應具完整性，其連接部份最小寬度不得少於三十公尺但原劃設寬度不足30公尺、因鄰地開發導致最小寬度不足30公尺、或為八公尺以下之既成或計畫道路分隔者，不在此限。」</p> <p>理由：增設例外排除條件，以避免特殊條件之基地無法開發使用。</p> <p>2. 增列(三)使用內容，其後編號調整：</p> <p>遊憩區各項容許使用項目之規模限制如下，並應於細部計畫書中載明各類土地使用之面積：</p> <p>1. 遊憩設施與住宿設施使用，其使用土地面積應大於申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之50%。</p> <p>2. 商場使用，其使用土地面積不得超過申請開發擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之20%。</p> <p>3. 休閒住宅使用，其使用土地面積不得超過申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之30%。</p> <p>理由：明訂各類使用之規模限制以維規劃之原意。</p> <p>3. 建築強度規定修正如下：</p> <p>遊憩區之建蔽率與容積率於擬定細部計畫時訂定，其建蔽率與容積率之規定如下：</p> <p>1. 遊憩設施使用，建蔽率不得超過40%、容積率不得超過200%為原則。</p> <p>2. 住宿設施使用，建蔽率不得超過40%、容積率不得超過300%為原則。</p> <p>3. 商場使用，建蔽率不得超過40%、容積率不得超過200%為原則；因開發確有需求時，得經都市計畫委員會同意，酌於提高，惟不得超過300%。</p> <p>細部計畫核定基準容積率超過200%部份，應限依都市計畫委員會同意之使用項目使用，並應依本要點第研提整體開發計畫書需求申請基地總面積，扣除其原有合法得供本點第五項第二款規定辦理回饋。</p> <p>4. 休閒住宅使用，建蔽率不得超過30%、容積率不得超過60%為原則。</p> <p>理由：配合不同使用特性訂定建築強度管制上限。</p> <p>4. 捐贈公共設施用地之部計畫公共設施留設原則修正如下：</p> <p>A、台北港聯絡道、西濱道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿道路境界線北側留設至少20公尺之開放性公共設施用地。</p> <p>B、位於14號計畫道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿14號計畫道路留設開放性公共設施用地，該開放性公共設施用地與現行綠地用地及14號計畫道路合計寬度至少為30公尺。</p> <p>理由：考量水岸活動與建築基地之有效連接，刪除有</p>	<p>除下列意見外，照初核意見通過：</p> <p>1. 新增遊憩區整體開發計畫書內容應包含「(10)全街廓或鄰近地區之整體規劃」</p> <p>理由：為避免單一開發計畫導致鄰近遊憩區之開發權益受損，故比照工業區變更原則，增訂定整體規劃內容。</p> <p>2. 住宅設施使用之建築強度規定修正如下：</p> <p>「住宿設施使用，建蔽率不得超過40%、容積率不得超過200%為原則。因開發確有需求時，得經都市計畫委員會同意，酌於提高，惟不得超過300%。」</p> <p>理由：避免發展強度差異導致遊憩區內「住宿設施」與「休閒住宅」發展失衡，故下修「住宿設施使用」之基準容積率為200%。容積超過200%部份，需依規定辦理回饋。</p>	<p>除下列內容外，照小組意見通過：</p> <p>1. 遊憩設施使用、住宿設施使用與商場使用，建蔽率不得超過40%、容積率不得超過200%為原則(其後點次配合調整)。</p> <p>理由：刪除浮動容積機制，避免與容積移轉機制競合。</p> <p>2. 刪除「捐贈回饋金」相關規定</p> <p>理由：配合刪除浮動容積機制，同時刪除捐贈回饋金之計算機制。</p>

公開展覽內容	初核意見	縣都委會專案小組意見	縣都委會大會決議
<p>(2)有關細部計畫公共設施留設原則如下：</p> <p>A、應沿臨接水岸面留設寬度不小於 20 公尺之開放性公共設施用地，並應自該開放性公共設施用地留設寬度至少 10 公尺之通路連通至申請基地聯外道路。</p> <p>B、位於 14 號計畫道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿 14 號計畫道路留設綠地用地，該綠地用地與現行綠地用地及 14 號計畫道路合計寬度至少為 30 公尺。</p> <p>2、捐贈回饋金</p> <p>於擬定或變更細部計畫時所決議之基準容積率超過 200%部分，應依下列規定檢算，於取得使用執照前以捐贈當年度土地公告現值加四成折算代金，繳納予臺北縣政府：</p> <p><math>F=A\times(CR-C0)\times 50\%</math></p> <p>其中 F：建築強度增加應回饋之容積</p> <p>A：回饋標的面積扣除公共設施用地面積後之建築基地面積</p> <p>CR：擬定或變更細部計畫決議之基準容積率</p> <p>C0：200%</p> <p><math>B=F/CR</math></p> <p>其中 B：建築強度增加應回饋之土地面積</p> <p>F：建築強度增加應回饋之容積</p> <p>CR：擬定或變更細部計畫決議之基準容積率</p>	<p>關沿水岸留設開放性公共設施用地之規定；另為預留大眾捷運系統往西連接至桃林鐵路之空間，故訂定相關留設公共設施留設規定，惟不限定公共設施用地類別，以保持後續細部計畫審議之彈性。</p>		
<p><b>陸、附則</b></p> <p>二四、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>維持公開展覽內容。</p>	<p>照初核意見通過。</p>	<p>照小組意見通過。</p>
<p>二五、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，適用其他有關法令規定。</p>	<p>維持公開展覽內容。</p>	<p>照初核意見通過。</p>	<p>照小組意見通過。</p>





案由	「變更土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（土城市員福段二四地號等十二筆土地）案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	<p><b>壹、辦理經過：</b></p> <p>一、認定會          本案於九十五年十二月十一日召開「變更土城都市計畫（部份乙種工業區、住宅區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路兼溝渠用地）案」（土城市員福段 27 地號等 9 筆土地）研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」</p> <p>二、公開展覽及說明會          計畫草案自九十六年十月十五日起辦理公開展覽三十日，並於九十六年十月三十日於臺北縣立土城國小會議室舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間收到三份公民或團體陳情意見。（詳附表一）</p> <p>三、縣都委專案小組          本案分別九十七年一月十八日、九十七年五月九日及九十七年七月十七日召開三次專案小組研商會議，為因應土城都市發展考量，調整原部份乙種工業區變更為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路兼溝渠用地，修正為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，並將調整後變更內容提送專案小組審議，各次專案小組會議決議如下：</p> <p>（一）於九十七年一月十八日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。          結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請規劃單位補充說明本案於土城都市計畫（二通）之附帶條件內容，都市計畫變更歷程及相關辦理法令依據，並說明擬申請變更商業區是否與二通原意相符。</li> <li>2. 請作業單位就本案補充說明目前刻正辦理之土城三通，其中於二通時附帶條件變更為住宅區之工業區，因未能如期完成附帶條件，應於三通恢復為工業區案件之處理情形。</li> <li>3. 由於土城目前正進行三通檢討，為全市整體發展考量，建請規劃單位補充目前三通主要內容、已變更、申請中之個案變更，及都市更新案例，以供審議參考。</li> </ol>		

4. 請加強說明基地週邊住宅發展情況。
5. 請說明本案變更後回饋代金及公共設施劃設比例。
6. 考量原工四工業區街廓土地整體發展，請申請人及規劃單位就基地北側劃設之 15 米計畫道路與週邊地主進行協商，並於下次都委會專案小組說明本案與鄰地產權分布及協商溝通情形。
7. 請規劃單位補充說明本案暨週邊地區整體規劃及土城市相關主次要道路系統圖說。
8. 請就內政部第 662 次會議決議原則內容，重新檢討本案處理情形。

(二)於九十七年五月九日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：

1. 為釐清本案變更與開發內容之於土城都市計畫之適宜性，請規劃單位彙整土城及頂埔三通計畫內容，就整體發展方向與政策，分析動態性規劃與一致性原則，並說明其對本案發展定位之指導，(例如海山站與本區在公共設施上如何整合?又就地區交通系統而言，本案對外連結系統如何規劃?...等)供下次小組討論參考。
2. 為落實整體規劃分別開發之機制，請規劃單位就工四全部範圍提出整體配置方案，供下次小組審議參考。
3. 本案周邊主要道路目前服務水準多為 C 或 D 級以下，請規劃單位就交通影響說明內容及相關改善對策，並於下次小組提出說明。
4. 本案基地北側劃設之橫向 15 米道路，若未能確定貫通銜接中華路與中央路，則本細部計畫不發布實施。
5. 請作業單位檢核本案回饋代金計算方式，是否符合內政部都委會 662 次會議結論，以及縣府已通過案例之計算標準。
6. 本案之環境影響評估，為避免後續之審議修改計畫內容而需進行「環境影響差異分析」，將於縣都委會大致確定計畫內容後再送環保局作業，請作業單位配合注意審查進度。

(三)於九十七年七月十七日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：

1. 規劃單位就本案與鄰近相關計畫暨土城地區都市計畫整體性發展定位、原則同意，惟仍請規劃單位就本案之區位條件補充說明相關開發利基(如本案基地完整性、土城商業區比重偏低...等)，俾利後續審查討論。
2. 有關「工四」之整體規劃，請規劃單位補充說明「工兒」區

位配置之理由及優勢，另基地相關退縮及動線系統規劃，亦應納入土管要點表達。

3. 有關北側 15M 道路問題，若申請單位可取得地主同意書已確認 15M 道路之開闢，請規劃單位明確表明於變更書圖內容，俾利後續審查討論。
4. 代金計算方案暫不討論，惟仍建議規劃單位以粗容積非淨容積說明，俾利後續審查討論。
5. 有關環境影響評估作業依規劃單位建議辦理。
6. 有關交通影響評估，雖經交通局確認，惟仍請規劃單位依下列建議補充相關內容：
  - (1)將整體交通狀況調查納入說明比較。
  - (2)請補充說明交通改善措施，並應納入計畫書載明。
  - (3)本案之開發將使鄰近路段平均服務水準自 C 級降為 D 級，建議比較說明變更為其他開發方式或維持工業區之開發，與本案規劃及改善後之服務水準情形。
  - (4)比較土城或鄰近都市計畫變更前後道路服務水準分析，補充說明「D 級仍屬土城市區道路適當範圍」。
  - (5)交通改善措施應依主要計畫、細部計畫、都市設計... 等不同審議需求予以釐清，使計畫層次分明。
  - (6)有關出入口、人行動線... 等規劃建議納入土管原則。
7. 同意規劃單位建議之案名變更，惟仍請於相關審查書件（如交通評估分析）統一案名。

**貳、擬定機關：臺北縣政府**

**參、申請單位：皇翔建設股份有限公司**

**肆、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款**

**伍、計畫緣起：**

由於近年工資上漲、導致產業外移、工業區土地閒置，為解決此一現象，政府部門放寬工業區使用管制，逐漸引進綜合性產業發展分區，包括倉儲業、批發業、展示服務業、工商服務業等多元化使用，然未來工業區未來發展趨勢必然將朝向變更為住宅區、商業區、工商綜合區、特定專用區等使用，或增設為倉儲業、批發業、展示服務業、工商服務業等使用項目等方式，以有效促進工業區土地的有效利用與地方產業發展。故，行政院內政部於八十三年九月二十三日以台內營字第八三八八三八四號函

訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，係對於已不適用於都市計畫地區之工業區使用限制，提供其變更管道，以配合該都市之發展及產業趨勢，容許變更為其他使用分區，以期透過靈活、彈性之土地使用變更方式以因應整體都市發展之需要及多變的土地使用需求與產業發展變動，藉以創造都市新的發展契機。

本計畫位於土城都市計畫之工業區及住宅區，依八十二年土城都市計畫第二次通盤檢討，本計畫區原屬編號工四之乙種工業區，於二通中基於土城整體都市發展需求，以附帶條件變更為住宅區。其後因永豐餘公司基於廠區發展及預計引進相關造紙產業，於九十年以個案變更方式，將現有部分廠區範圍變更回復為原工業區使用，其歷次變更歷程詳見附表二，然而近幾年來造紙工業大量外移，原定引進之相關企業均已移往大陸發展，致使原定計畫之工業區開發完全停滯，加上永豐餘公司配合紙類產業發展趨勢，亦將造紙產業移往大陸，並將該廠區於九十三年註銷工廠登記，因此目前廠區幾已荒廢無用。

今申請人皇翔公司在取得該土地後，有鑒於地方發展需求，避免土地資源浪費，擬以本計畫之立地條件，申請變更為商業區使用，以符合當地週邊環境發展。

**陸、變更位置及範圍：**

**一、計畫位置**

本計畫區位於台北縣土城市西北隅，近大漢溪，亦屬土城都市計畫西側區位之乙種工業區及住宅區，計畫區東側面臨十八公尺寬之中央路，西、北及南側均為住宅區，詳如附圖一所示。

**二、計畫範圍**

本計畫區之範圍現屬土城都市計畫區之乙種工業區及住宅區，東側鄰接計畫寬度十八公尺之中央路，西、北、南三側均為住宅區，其中西南側有一處零星工業區，計畫範圍詳見附圖二所示。

計畫範圍共計 12 筆土地，分別為土城市員福段 24、27、28、29、30、30-1、30-2、30-3、31、32、33 及 34 地號，其中除 24、29 地號二筆土地為公有地外，其餘土地均為皇翔建設股份有限公司所擁有，，總計面積為 17,587.70 平方公尺，詳見附圖三所示。

**柒、變更理由：**

- 一、配合上位計畫之指導方向及符合土城都市計畫之原意。
- 二、彌補土城都市計畫鄰里性商業設施之不足。

三、有效利用土地資源，提高環境品質。  
四、配合經濟發展需求及週邊發展，將不適用工業區土地變更為商業區

捌、全街廓規畫構想

一、整體規劃構想

由於原工四工業區北側緊鄰人行步道部分，原配合未來土城市明德路分洪工程，應留設分洪工程所需之排洪路線，後因故取消，但考量本地區缺乏東西聯繫道路，故於基地北側留設 15 米計畫道路，作為聯通中央路與中華路間之道路聯繫之用，其餘土地使用部分除本計畫配合變更為商業區及公園兼兒童遊樂場用地部份外，所餘之零星住宅區則建議維持現行計畫作為住宅區使用，現有零星工業區若地主有其意願(原二通時地主並未同意變更為住宅區)，則建議變更為住宅區使用。

公共設施方面，除規劃東西向 15 米計畫道路外，由於零星土地所能提供之公共設施面積及機能有限，而依都市計畫相關規定，作為住宅區使用所需之公園、兒童遊樂場、綠地等相關公設面積亦不能免，因此建議，住宅區所應提供之公共設施面積部分，可以代金方式替代，而實質公共設施面積之需求，則由本計畫之公共設施用地提供。如此，可提供原工四區塊足夠之公共設施面積外，對於政府的回饋也有助益，且當地之公共設施品質並未因變更後而有所不足，也可增加住宅區之開闢意願。

二、土地使用規劃構想

依前述之整體規劃構想，建議原工四區塊之土地使用計畫構想詳見附圖四及附表三所示。公共設施相關面積規定，依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討，詳見附表四所示。

三、分區開發構想

依原工四區塊不同土地使用分區區塊及本計畫變更範圍之申請，原工四區塊概可分為四區所示，各區塊之開發原則與建議開發方式詳見附表五所示。

(一) 區塊一

區塊一即為本計畫申請變更範圍，面積約 17,587.70 平方公尺，擬將原永豐餘之工業區及部分住宅區之使用，變更為商業區、公園兼兒童遊樂場及道路用地，其開發方式，係以工業區變更審議規範為

主，其中涉及住宅區部分，依原工四區塊之計畫精神，雖土地使用分區為住宅區，然作為住宅區使用之前提，則需提供足夠之公共設施，其與工業區變更審議規範之工業區變更精神相同，因此全區以工業區變更審議規範辦理都市計畫變更。

#### (二)區塊二

區塊二位於原工四區塊東南側，面積約 455.54 平方公尺，現行計畫為住宅區使用，建議維持原住宅區之使用，惟須依主要計畫附帶條件規定，須先行擬定細部計畫，始能作為住宅使用，故雖土地使用分區為住宅區，然作為住宅區使用之前提，則需提供足夠之公共設施，其與工業區變更審議規範之工業區變更精神相同，因此初步建議區塊二之開發計畫內容仍以原土城二通附帶條件之相關規定為依據，但無需辦理都市計畫變更。

此外，由於區塊二面積狹小，依原土城二通附帶條件之相關規定恐無法辦理開發，因此建議區塊二的開發以捐獻代金為主，亦即區塊二所需捐贈之土地及公共設施用地均以代金方式取代，且依前述公共設施面積檢討，在公共設施面積需求部分並不會不足，故應可行。

#### (三)區塊三

區塊三位於原工四區塊西北側，面積約 2,567.33 平方公尺，現行計畫為住宅區使用，建議於北側配合規劃 15 米計畫道路外，其餘維持原住宅區之使用，惟須依主要計畫附帶條件規定進行開發始能作為住宅使用，故雖部分土地使用分區為住宅區，然作為住宅區使用之前提，則需提供足夠之公共設施，其與工業區變更審議規範之工業區變更精神相同，因此初步建議期開發計畫內容仍以原土城二通附帶條件之相關規定為依據，但無需辦理都市計畫變更。

由於區塊三面積及範圍適中，依原土城二通附帶條件之相關規定尚可提供應劃設之計畫道路面積，至於其他公共設施面積則可視該區塊規劃內容酌予劃設，因此建議區塊三的開發以劃設計畫道路為主，捐獻代金為輔，亦即區塊三應先行劃設 15 米計畫道路部份路段，其餘所需捐贈之土地及公共設施用地均可以用代金方式取代，且依前述公共設施面積檢討，在公共設施面積需求部分並不會不足，故應可行。

#### (四)區塊四

區塊四位於原工四區塊西南側，面積約 496.57 平方公尺，現行計畫為工業區及部分住宅區使用，由於住宅區部分係狹長型土地，原為水利地，土地權屬為台灣省桃園農田水利會，目前並未使用，建議

配合工業區部分整體規劃開發，以符實際，其開發方式，係以工業區變更審議規範為主，其中涉及住宅區部分，依原工四區塊之計畫精神，雖土地使用分區為住宅區，然作為住宅區使用之前提，仍需提供足夠之公共設施，其與工業區變更審議規範之工業區變更精神相同，因此全區以工業區變更審議規範辦理都市計畫變更。

由於區塊四面積及範圍均小，依工業區變更審議規範之相關規定恐無法辦理開發，因此建議區塊四的開發以捐獻代金為主，亦即區塊四所需捐贈之土地及公共設施用地均以代金方式取代，且依前述公共設施面積檢討，在公共設施面積需求部分並不會不足，故應可行。

**玖、變更內容：**

本計畫之變更於主要計畫中，係將原計畫之乙種工業區及住宅區變更為商業區使用，故變更面積為 17,587.70 平方公尺，其中變更為商業區面積 12,311.39 平方公尺；變更為公園兼兒童遊樂場用地面積 3,293.35 平方公尺；為道路用地面積 1,982.96 平方公尺。

此外，變更主要計畫原乙種工業區及住宅區部分，應一併擬定細部計畫，而本計畫於擬定細部計畫中之計畫內容，與變更主要計畫內容相同，僅增列土地使用分區管制要點。

有關本計畫於主要計畫中變更內容，詳如附圖五、附表五所示。

**拾、實施進度及經費：**

**一、開發主體**

本計畫開發主體將由申請者皇翔建設股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。

**二、開發方式**

本計畫擬採一期一區整體開發方式辦理開發，申請者併行擬定細部計畫劃設道路用地等公共設施，由申請者自行興闢完成，供公眾使用。

**三、實施進度及經費**

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以

	<p>任何理由提出異議。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決 議	<p>一、 本案請就週邊地區整體規劃、細部計畫整併、公共設施配置再妥為規劃，呈現本區未來發展願景，請專案小組研商具體意見後再提大會審議。</p> <p>二、 林議員銘仁於本次會議所提如活動中心興建、打通北側道路、劃設公共設施用地不以捐贈代金方式處理等意見，請規劃單位妥為考量回應。</p>



案由	「擬定土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（土城市員福段二四地號等十二筆土地）細部計畫案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第十案
說明	<p><b>壹、辦理經過：</b></p> <p>一、認定會</p> <p>本案於九十五年十二月十一日召開「變更土城都市計畫（部份乙種工業區、住宅區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路兼溝渠用地）案」（土城市員福段 27 地號等 9 筆土地）研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」</p> <p>二、公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自九十六年十月十五日起辦理公開展覽三十日，並於九十六年十月三十日於臺北縣立土城國小會議室舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間收到三份公民或團體陳情意見。（詳附表一）</p> <p>三、縣都委專案小組</p> <p>本案分別九十七年一月十八日、九十七年五月九日及九十七年七月十七日召開三次專案小組研商會議，為因應土城都市發展考量，調整原部份乙種工業區變更為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路兼溝渠用地，修正為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，並將調整後變更內容提送專案小組審議，各次專案小組會議決議如下：</p> <p>（一）於九十七年一月十八日進行本案縣都委會專案小組第一次研商會。結論如下：</p> <p>9. 請規劃單位補充說明本案於土城都市計畫（二通）之附帶條件內容，都市計畫變更歷程及相關辦理法令依據，並說明擬申請變更商業區是否與二通原意相符。</p> <p>10. 請作業單位就本案補充說明目前刻正辦理之土城三通，其中於二通時附帶條件變更為住宅區之工業區，因未能如期完成附帶條件，應於三通恢復為工業區案件之處置情形。</p> <p>11. 由於土城目前正進行三通檢討，為全市整體發展考量，建請規劃單位補充目前三通主要內容、已變更、申請中之個案變更，及都市更新案例，以供審議參考。</p> <p>12. 請加強說明基地週邊住宅發展情況。</p> <p>13. 請說明本案變更後回饋代金及公共設施劃設比例。</p>		

14. 考量原工四工業區街廓土地整體發展，請申請人及規劃單位就基地北側劃設之 15 米計畫道路與週邊地主進行協商，並於下次都委會專案小組說明本案與鄰地產權分布及協商溝通情形。
  15. 請規劃單位補充說明本案暨週邊地區整體規劃及土城市相關主要道路系統圖說。
  16. 請就內政部第 662 次會議決議原則內容，重新檢討本案處理情形。
- (二)於九十七年五月九日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：
7. 為釐清本案變更與開發內容之於土城都市計畫之適宜性，請規劃單位彙整土城及頂埔三通計畫內容，就整體發展方向與政策，分析動態性規劃與一致性原則，並說明其對本案發展定位之指導，(例如海山站與本區在公共設施上如何整合?又就地區交通系統而言，本案對外連結系統如何規劃?...等)供下次小組討論參考。
  8. 為落實整體規劃分別開發之機制，請規劃單位就工四全部範圍提出整體配置方案，供下次小組審議參考。
  9. 本案周邊主要道路目前服務水準多為 C 或 D 級以下，請規劃單位就交通影響說明內容及相關改善對策，並於下次小組提出說明。
  10. 本案基地北側劃設之橫向 15 米道路，若未能確定貫通銜接中華路與中央路，則本細部計畫不發布實施。
  11. 請作業單位檢核本案回饋代金計算方式，是否符合內政部都委會 662 次會議結論，以及縣府已通過案例之計算標準。
  12. 本案之環境影響評估，為避免後續之審議修改計畫內容而需進行「環境影響差異分析」，將於縣都委會大致確定計畫內容後再送環保局作業，請作業單位配合注意審查進度。
- (三)於九十七年七月十七日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下：
8. 規劃單位就本案與鄰近相關計畫暨土城地區都市計畫整體性發展定位、原則同意，惟仍請規劃單位就本案之區位條件補充說明相關開發利基(如本案基地完整性、土城商業區比重偏低...等)，俾利後續審查討論。
  9. 有關「工四」之整體規劃，請規劃單位補充說明「工兒」區位配置之理由及優勢，另基地相關退縮及動線系統規劃，亦應納入土管要點表達。
  10. 有關北側 15M 道路問題，若申請單位可取得地主同意書已確認 15M 道路之開闢，請規劃單位明確表明於變更書圖內容，俾利後續審查討論。

11. 代金計算方案暫不討論，惟仍建議規劃單位以粗容積非淨容積說明，俾利後續審查討論。
12. 有關環境影響評估作業依規劃單位建議辦理。
13. 有關交通影響評估，雖經交通局確認，惟仍請規劃單位依下列建議補充相關內容：
  - (1)將整體交通狀況調查納入說明比較。
  - (2)請補充說明交通改善措施，並應納入計畫書載明。
  - (3)本案之開發將使鄰近路段平均服務水準自 C 級降為 D 級，建議比較說明變更為其他開發方式或維持工業區之開發，與本案規劃及改善後之服務水準情形。
  - (4)比較土城或鄰近都市計畫變更前後道路服務水準分析，補充說明「D 級仍屬土城市區道路適當範圍」。
  - (5)交通改善措施應依主要計畫、細部計畫、都市設計...等不同審議需求予以釐清，使計畫層次分明。
  - (6)有關出入口、人行動線...等規劃建議納入土管原則。
14. 同意規劃單位建議之案名變更，惟仍請於相關審查書件（如交通評估分析）統一案名。

**貳、擬定機關：臺北縣政府**

**參、申請單位：皇翔建設股份有限公司**

**肆、法令依據：都市計畫法第二十四條**

**伍、計畫緣起：**

由於近年工資上漲、導致產業外移、工業區土地閒置，為解決此一現象，政府部門放寬工業區使用管制，逐漸引進綜合性產業發展分區，包括倉儲業、批發業、展示服務業、工商服務業等多元化使用，然未來工業區未來發展趨勢必然將朝向變更為住宅區、商業區、工商綜合區、特定專用區等使用，或增設為倉儲業、批發業、展示服務業、工商服務業等使用項目等方式，以有效促進工業區土地的有效利用與地方產業發展。故，行政院內政部於八十三年九月二十三日以台內營字第八三八八三八四號函訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，係對於已不適用於都市計畫地區之工業區使用限制，提供其變更管道，以配合該都市之發展及產業趨勢，容許變更為其他使用分區，以期透過靈活、彈性之土地使用變更方式以因應整體都市發展之需要及多變的土地使用需求與產業發展變動，藉以創造都市新的發展契機。

本計畫位於土城都市計畫之工業區及住宅區，依八十二年土城都市計畫

第二次通盤檢討，本計畫區原屬編號工四之乙種工業區，於二通中基於土城整體都市發展需求，以附帶條件變更為住宅區。其後因永豐餘公司基於廠區發展及預計引進相關造紙產業，於九十年以個案變更方式，將現有部分廠區範圍變更回復為原工業區使用，其歷次變更歷程詳見附表二，然而近幾年來造紙工業大量外移，原定引進之相關企業均已移往大陸發展，致使原定計畫之工業區開發完全停滯，加上永豐餘公司配合紙類產業發展趨勢，亦將造紙產業移往大陸，並將該廠區於九十三年註銷工廠登記，因此目前廠區幾已荒廢無用。

今申請人皇翔公司在取得該土地後，有鑒於地方發展需求，避免土地資源浪費，擬以本計畫之立地條件，申請變更為商業區使用，以符合當地週邊環境發展。

**陸、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二十四條以「變更土城都市計畫（部分工業區、住宅區為商業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）（土城市員福段二四地號等十二筆土地）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，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。

**柒、計畫位置及範圍：**

**一、計畫位置**

本計畫區位於台北縣土城市西北隅，近大漢溪，亦屬土城都市計畫西側區位之乙種工業區及住宅區，計畫區東側面臨十八公尺寬之中央路，西、北及南側均為住宅區，詳如附圖一所示。

**二、計畫範圍**

本計畫區之範圍現屬土城都市計畫區之乙種工業區及住宅區，東側鄰接計畫寬度十八公尺之中央路，西、北、南三側均為住宅區，其中西南側有一處零星工業區，計畫範圍詳見附圖二所示。

計畫範圍共計 12 筆土地，分別為土城市員福段 24、27、28、29、30、30-1、30-2、30-3、31、32、33 及 34 地號，其中除 24、29 地號二筆土地為公有地外，其餘土地均為皇翔建設股份有限公司所擁有，，總計面積為 17,587.70 平方公尺，詳見附圖三所示。

**捌、計畫內容：**

一、計畫年期

本計畫之計畫目標年為民國 103 年。

二、土地使用計畫

本計畫區之功能定位為地方性商業設施，以服務社區居民生活購物、休閒娛樂及土城市商務需求為設置目標，共劃設一處商業區，面積為 12,311.39 平方公尺，一處公園兼兒童遊樂場用地，面積 2,501.9 m<sup>2</sup>，其計畫內容詳附圖四及附表三土地使用計畫面積配置表。

附表三 本計畫土地使用面積配置表

使用項目			本計畫規劃	
			面積(m <sup>2</sup> )	比例
使用分區	商業區	地主	10,464.68	59.50%
		捐贈	2,638.16	15.00%
	使用分區小計		13,102.84	74.50%
公共設施	公園兼兒童遊樂場用地		2,501.90	14.23%
	道路用地		1,982.96	11.27%
	公共設施小計		4,484.86	25.50%
總計			17,587.70	100.00%

三、公共設施計畫

本計畫公共設施之規劃主要依據部頒檢討劃設標準面積計算，並參酌都市畫工業區變更檢討審議規範規定之公共設施項目，本計畫乙種工業區變更部分共劃設公園兼兒童遊樂場用地和道路用地，劃設面積共計 4,484.86 平方公尺，佔計畫面積 25.50%。

四、道路系統計畫

道路系統原則是以前道路功能之提昇與改善為主，考量本地區缺乏東西聯繫道路，因此於本計畫區北側留設 15 米計畫道路，作為聯通中央路與中華路間之交通聯繫之用。道路用地面積 1,982.96 平方公尺，佔計畫面積的 11.27%。

玖、事業及財務計畫：

一、開發主體

本計畫開發主體將由申請者皇翔建設股份有限公司辦理本計畫之各項開發事宜。

二、開發方式

本計畫擬採一期一區整體開發方式辦理開發，申請者併行擬定細部計畫劃設道路用地等公共設施，由申請者（**皇翔建設股份有限公司**）自行興闢完成，供公眾使用。

三、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

四、事業及財務計畫

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臺北縣政府。（詳附表四）

附表四 本計畫事業及財務計畫表

土地使用及公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得		開發經費			開發單位	預定完成年度	經費來源
		其他	費用小計	面積 (公頃)	工程費 (萬元)	小計 (萬元)			
商業區	1.31	√		1.31	101,968	101,968	開發者	細部計畫公告實施後五年內完成全區開發	開發者自行籌措
公園兼兒童遊樂場用地	0.25			0.25	600	600			
道路用地	0.20			0.20	591	591			
合計	1.76			1.76	103,159	103,159			

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。

拾、回饋計畫

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，故以該規範對於變更後之回饋內容，主要包括捐獻代金以及公共設施之興闢。（詳附表五）

一、捐獻代金

本計畫為工業區變更為商業區，經計算屬第一級回饋標準，應捐贈 15%可建築用地予地方政府，捐贈之可建築用地面積合計為 2,638.16 平方公尺。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，繳交金額依變更後第一次公告土地現值加四成折算。

二、公共設施之開闢及維護

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定留設 25.5%

<p>之土地作必要性公共設施，並由開發業者興闢完成後，於取得使用執照前自願捐贈予臺北縣政府，並一次繳納 15 年之管理維護代金。</p> <p>附表五 本計畫回饋計畫明細表</p> <table> <tr> <th>項目</th><th>數量或內容</th><th>權屬</th><th>開發興闢</th><th>管理維護</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>捐獻代金</td><td>應捐贈商業區面積 2,638.16 平方公尺 (換算捐獻代金約 26,371 萬元)</td><td>台北縣政府</td><td>--</td><td>--</td><td>1.擬捐獻代金予地方政府。 2.實際金額計算應依按工業區變更為商業區後第一次公告現值加百分之四十計算。</td></tr> <tr> <td>區內公共設施</td><td>興闢並捐獻公園兼兒童遊樂場用地及道路用地面積 4,484.86 平方公尺 繳交公共設施管理維護代金約 336 萬元</td><td>台北縣政府</td><td>皇翔建設股份有限公司</td><td>台北縣政府(土城市公所)</td><td>1.計畫範圍內公共設施。 2.該公共設施由開發者自行興闢，並捐贈予縣政府。 3.開發者繳交 15 年管理維護代金予縣政府，由縣政府委請土城市公所負責管理維護。</td></tr> <tr> <td>商業區內公共停車位之提供</td><td>應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設停車位(車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準)</td><td>皇翔建設股份有限公司</td><td>皇翔建設股份有限公司</td><td>皇翔建設股份有限公司</td><td>1.本計畫考量計畫區周邊缺乏開闊活動空間，因此擬將規定應留設停車空間納入商業區中增設，並提供公眾使用。 2.車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準。</td></tr> <tr> <td>交通改善措施</td><td>配合交通影響評估內容，因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程</td><td>台北縣政府</td><td>皇翔建設股份有限公司</td><td>皇翔建設股份有限公司</td><td>本計畫應辦理之交通改善措施及相關工程項目，詳交通影響評估。</td></tr> </table> <p><b>拾壹、土地使用分區管制要點：</b> 為塑造良好都市景觀，提升變更後基地開發之環境品質，特訂定本案土地使用分區管制要點，詳附表五。</p> <p><b>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>						項目	數量或內容	權屬	開發興闢	管理維護	備註	捐獻代金	應捐贈商業區面積 2,638.16 平方公尺 (換算捐獻代金約 26,371 萬元)	台北縣政府	--	--	1.擬捐獻代金予地方政府。 2.實際金額計算應依按工業區變更為商業區後第一次公告現值加百分之四十計算。	區內公共設施	興闢並捐獻公園兼兒童遊樂場用地及道路用地面積 4,484.86 平方公尺 繳交公共設施管理維護代金約 336 萬元	台北縣政府	皇翔建設股份有限公司	台北縣政府(土城市公所)	1.計畫範圍內公共設施。 2.該公共設施由開發者自行興闢，並捐贈予縣政府。 3.開發者繳交 15 年管理維護代金予縣政府，由縣政府委請土城市公所負責管理維護。	商業區內公共停車位之提供	應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設停車位(車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準)	皇翔建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司	1.本計畫考量計畫區周邊缺乏開闊活動空間，因此擬將規定應留設停車空間納入商業區中增設，並提供公眾使用。 2.車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準。	交通改善措施	配合交通影響評估內容，因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程	台北縣政府	皇翔建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司	本計畫應辦理之交通改善措施及相關工程項目，詳交通影響評估。
項目	數量或內容	權屬	開發興闢	管理維護	備註																														
捐獻代金	應捐贈商業區面積 2,638.16 平方公尺 (換算捐獻代金約 26,371 萬元)	台北縣政府	--	--	1.擬捐獻代金予地方政府。 2.實際金額計算應依按工業區變更為商業區後第一次公告現值加百分之四十計算。																														
區內公共設施	興闢並捐獻公園兼兒童遊樂場用地及道路用地面積 4,484.86 平方公尺 繳交公共設施管理維護代金約 336 萬元	台北縣政府	皇翔建設股份有限公司	台北縣政府(土城市公所)	1.計畫範圍內公共設施。 2.該公共設施由開發者自行興闢，並捐贈予縣政府。 3.開發者繳交 15 年管理維護代金予縣政府，由縣政府委請土城市公所負責管理維護。																														
商業區內公共停車位之提供	應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設停車位(車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準)	皇翔建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司	1.本計畫考量計畫區周邊缺乏開闊活動空間，因此擬將規定應留設停車空間納入商業區中增設，並提供公眾使用。 2.車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準。																														
交通改善措施	配合交通影響評估內容，因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程	台北縣政府	皇翔建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司	本計畫應辦理之交通改善措施及相關工程項目，詳交通影響評估。																														
決議	<p>一、 本案請就週邊地區整體規劃、細部計畫整併、公共設施配置再妥為規劃，呈現本區未來發展願景，請專案小組研商具體意見後再提大會審議。</p>																																		
	<p>二、 林議員銘仁於本次會議所提如活動中心興建、打通北側道路、劃設公共設施用地不以捐贈代金方式處理等意見，請規劃單位妥為考量回應。</p>																																		

案由	「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
類別	審議案	案號	第十一案
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，近年隨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，其原有機能有重新檢討之必要。有鑑於此，本府於 96 年起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，並落實相關都市更新單元及都市設計管制原則，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。</p> <p>四、計畫範圍及現況分析：</p> <p>（一）更新地區位置：範圍西以思源路為界，東至重新橋，南臨環河路及大漢溪水岸，主要以頭前庄站中正路南北兩側，先嗇宮站重新路兩側地區為主要範圍（請參考計畫書）。</p> <p>（二）面積：65 公頃。</p> <p>（三）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。</p> <p>（四）現況分析：</p> <p>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，大部分皆已面臨閒置問題或轉型之需求，且區內道路動線系統不佳、公共設施不足、環境品質不佳，亟待更新轉型，帶動地區再發展。</p> <p>五、更新基本目標與策略：</p> <p>（一）發展定位：「頭前門戶 CBD、先嗇水岸美樂地(MELODY)」</p> <p>（二）發展目標：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 創造再發展區 TOD 多元商機</li> <li>2. 健全與週邊都市的關係</li> </ol>		



3. 平衡公私領域空間品質
4. 重新建立河岸、開放空間、步道系統與社區的連結

(三) 發展策略：

1. 土地開發策略：以更新計畫作為計畫性開發許可之指導，配合變更主要計畫，審議通過後暫不發佈實施，待市場開發依更新計畫擬定事業計畫及細部計畫審議通過後，主要計畫土地使用才予以變更。
2. 景觀策略：劃定都設審議地區，擬訂相關都市設計原則，納入綠建築、生態城市等節能減碳概念，以建物退縮、人行步道串連、開放空間集中留設等方式，建立與水岸之連結關係。
3. 公共設施策略：主要計畫僅劃設必要之道路公共設施，並以都市設計留設開放空間方式，降低未來市場開發之不確定性，保留計畫之彈性。

六、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。

七、專案小組結論彙整：

專案小組紀錄及回應請參考回應綜理表(如後附)。

八、提請討論及確認事項：

- (一) 更新計畫併同變更都市計畫主要計畫，再由開發者(實施者)提出開發計畫(事業計畫)併同擬定細部計畫之計畫性開發許可操作模式，其操作機制之詳細操作流程請參考更新計畫書 P.57，以上提請委員會確認。
- (二) 道路系統定位補充於更新計畫書 P.41，提請委員會討論。
- (三) 考量地區大地主平均持有土地多為 3000 平方公尺以上，及開放空間集中留設之效益，本案最小開發規模設定為 5000 平方公尺，配合浮動容積制度，並將級距予以細分：
  1. 整合最小開發規模 5000 平方公尺且未達 1 公頃者，法定容積率訂為 280%；
  2. 1 公頃以上未達 1.5 公頃，法定容積率提高為 300%；
  3. 1.5 公頃以上未達 2 公頃，法定容積率提高為 310%；
  4. 2 公頃以上未達 2.5 公頃，法定容積率提高為 320%；
  5. 2.5 公頃以上未達 3 公頃，法定容積率提高為 330%；
  6. 3 公頃以上未達 3.5 公頃，法定容積率提高為 340%；
  7. 3.5 公頃以上未達 4 公頃，法定容積率提高為 350%；
  8. 整合達 4 公頃以上，法定容積率提高為 360%；

	<p>9. 凡依據本更新計畫之更新整合單元進行更新單元之劃定者，法定容積率提高為 360%；</p> <p>10. 凡整合為全街廓時，法定容積率提高為 440%；</p> <p>以上提請委員會討論。</p> <p>(四)有關本案「更新街廓」、「更新整合單元」、「更新單元」之定義，說明於更新計畫書 P. 51。</p> <p>(五)配合發展定位構想，及變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)之使用分區類別，原計畫書第一種商業區及第二種商業區修正為商業區，且但書說明其住宅使用之樓地板面積比例不得超過允建總樓地板面積 30%。另商業區建蔽率調整為 50%，住宅區建蔽率亦配合變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)及變更三重都市計畫(第二次通盤檢討)調降為 50%，提請委員會討論。</p> <p>九、以上提請討論。</p>
決議	<p>一、都市更新計畫類似一定地區之都市計畫局部通盤檢討計畫，應提出地區再發展之願景、目標、定位與策略，作為通盤檢討與實質再發展之指導，至於有關容積管制等都市計畫實質內容，應另於都市計畫書圖載明，於都市計畫法定程序時再行考量。本案更新計畫之內容請依前述意涵調整，提下次會討論。</p> <p>二、本更新計畫所提之浮動容積機制，可考慮法定容積率不變，以獎勵容積之方式處理，請一併檢討修正。</p>