

台北縣都市計畫委員會第三三二次會會議紀錄

一、 時間：九十三年七月廿二日下午二時

二、 地點：本府廿八樓都委會會議室

三、 主席：曾副主任委員參寶

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)、宣讀第三三一次會議紀錄。

決議：准予確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、 審議案：

(一)、變更八里都市計畫（部分農業區為觀光特定專用區）案暨擬定八里都市計畫（部分農業區變更為觀光特定專用區）細部計畫案。

(二)、擬定北海岸風景特定區（下員坑東側旅館區）細部計畫案。

(三)、變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案暨擬定永和都市計畫（市四用地東側商業區）細部計畫案。

(四)、變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案暨擬定永和都市計畫（油二用地北側商業區）細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案決議欄。

九、 討論案：

(一)、為本縣都市計畫土地使用分區管制要點有關退縮建築規定「建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺」執行疑義討論案。

(二)、本縣都市計畫指定市地重劃地區整體開發案。

以上討論案決議詳如后提案決議欄。

十、散會：下午十九時。

案由	變更八里都市計畫（部分農業區為觀光特定專用區）案暨擬定八里都市計畫（部分農業區變更觀光特定專用區）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：臺北商港國際觀光飯店籌備處。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）發展觀光條例第四十七條。</p> <p>（二）都市計畫法第二十七條第一項第三款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>依行政院經建會「挑戰 2008 國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」願景係以致力追求國際觀光客倍增之目標為動力，除欲吸引外國人來台觀光外，並讓國人樂於留在國內旅游度假。而本計畫區所位屬之八里鄉及鄰近之淡水鎮內雖擁有豐富而多樣化的人文與自然資源，卻無等級較高之觀光旅館，對於國外商務人士及觀光客住宿品質之需求，明顯不足，因此本觀光特定專用區之開發預計引入國際級觀光旅館及相關室內養生休閒設施，以配合響應行政院經建會「挑戰 2008 國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」暨臺北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫，並改善淡水八里地區無等級較高之觀光旅館現況，故研提本計畫。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>（一）響應「挑戰 2008 國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」願景係以致力追求國際觀光客倍增之目標為動力。</p> <p>（二）配合臺北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫，並改善淡水八里地區無等級較高之觀光旅館現況，以提昇淡水、八里及林口台地觀光遊憩系統地區休閒住宿設施之品質。</p> <p>六、變更位置及範圍：</p> <p>本基地位於屬八里都市計畫區內之農業區，位於八里都市計畫區西側與八里（龍形地區）都市計畫區交界處，座落於八里鄉大八里坵段大崁腳小段第二二、二之三、二之四、二一地號等四筆土地。本案變更面積為 0.824 公頃。（變更位置與變更範圍示意圖如后附圖一及附圖二）。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>擬變更八里都市計畫區農業區為觀光旅館特定專用區以供觀光發展使用，其變更內容詳後附表三「變更內容明細表」。</p> <p>八、土地使用分區計畫、公共設施計畫：示意圖詳如后附圖四。</p> <p>九、交通系統計畫：</p>		

- (一) 基地進出口於計畫區之南側緊臨台省道 15 線規劃主要大門進出口，另於基地西北側劃設一條寬 8 公尺道路，設置本計畫主要出口，藉由進、出口設置於不同聯外道路上，避免於進出交會點造成阻塞。
- (二) 於基地西側緊鄰觀海大道旁規劃寬約 15 米之帶狀公園，藉以配合現況既有之行人步道，並使得西側公共設施軸帶能連續至省道台 15 線。
- 十、事業及財務計畫：
- (一) 開發主體  
本計畫開發主體由私有土地權利關係人成立「台北商港國際觀光飯店籌備處」，辦理本計畫之各項開發事宜。
- (二) 開發方式  
本計畫採整體開發方式辦理，計畫將另行擬定細部計畫公園用地及道路用地等公共設施，由申請者（台北商港國際觀光飯店籌備處）自行興闢完成，並捐贈予台北縣政府。
- (三) 開發期限  
本計畫開發期應依主要計畫及細部計畫所定開發期限，於都市計畫發佈實施後五年內開發完成並取得使用執照；未依規定實施進度及協議辦理者，由都市計畫擬定機關查明，於一年內依法定程序檢討變更恢復為農業區，其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  
本計畫由開發人採自願捐贈公共設用地方式進行開發事宜，農業區變更後全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔。（詳如后附表五）
- 十一、回饋計畫
- (一) 捐贈土地  
本計畫由開發人自願捐贈公園用地及道路用地（佔申請變更面積三十五％）等公共設施用地，並由開發者興闢完成後，於取得觀光旅館特定專用區使用執照前，捐贈台北縣政府。
- (二) 農業用地變更回饋金  
開發者自願依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，依其申請變更使用土地總面積之百分之十與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五金額折算農業用地變更回饋金，並於本案都市計畫發布實施之日起一個月內，捐贈予台北縣政府。
- (三) 公共設施用地之管理維護  
捐贈之公共設施用地均由開發者認養以管理維護，其認養期限於捐贈台北縣政府起十五年。
- 十二、土地使用分區管制要點：詳後附表六。
- 十三、協議書：詳後附表七。
- 十四、辦理經過：

	<p>(一)九十三年二月四日起辦理公開展覽三十天，並於九十三年二月十八日上午十時假八里鄉公所辦理公開展覽說明會，公展期間收到一件人民陳情意見（詳后表八）。</p> <p>(二)九十三年三月二十四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. 為避免本案變更後鄰近農業區成為畸零農業區，請規劃單位評估與鄰近農業區合併開發之可行性。</li> <li>2. 依內政部核准同意函指出，如確不影響該地區都市發展整體計畫，亦不妨礙鄰近土地使用分區，准依「發展觀光條例」第四十七條規定辦理變更都市計畫。本府業於九十二年十二月五日辦理土地使用現場勘查，並決議（略以）：「申請基地變更為觀光特區使用尚不妨礙鄰近土地使用，亦符合本府發展淡水河左岸八里觀光遊憩資源計畫之總體目標」。請規劃單位將該次會勘資料於計畫中補充說明。</li> <li>3. 依內政部核准同意函指出，本案自願捐獻回饋措施，建議參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理。然本案基地較小，如自願捐獻土地太多，剩餘土地將無法使用；自願捐獻土地太少，又不符合公平原則。請規劃單位再參考類似案例之回饋比例，並評估以代金回饋方式之可行性。</li> <li>4. 本變更案之交通影響評估部分，尖峰時間交通量與實際情況不符，請規劃單位確認資料後，再重新評估。</li> <li>5. 本變更案相關重大交通建設工程並非最新資料，請規劃單位確認資料後，再予以更新。</li> <li>6. 請規劃單位確認本案基地興建國際觀光飯店後，地質之安全性。</li> <li>7. 本基地南側溝渠是否尚有其他作用，請規劃單位再予以確認。</li> <li>8. 請規劃單位將觀光法規所規定之國際觀光旅觀容許使用項目納入土地使用分區管制要點中。</li> </ol> <p>(三)九十三年三月二十九日進行本現場勘查。</p> <p>(四)九十三年四月十二日進行本案縣都委會專案小組第二次研商會。結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請規劃單位將本案更名為「變更八里都市計畫（部</li> </ol>
--	---

	<p>分農業區為觀光旅館特定專用區)案」及「擬定八里都市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)細部計畫案」,以符合行政院「挑戰 2008 國家發展重點計畫—觀光客倍增計畫」及未來開發事業體之實際需求。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 請規劃單位針對觀光旅館特定專用區訂定容許使用項目,並於土地使用分區管制要點中述明,且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。</li> <li>3. 本變更案擬配置之公共設施,修正為基地北側留設綠地作為緩衝,基地西側原本配置之停車場、廣場用地改為公園用地。另於基地西北側留設道路用地,作為基地車輛之出口。</li> <li>4. 請規劃單位於土地使用分區管制要點內增訂公園用地之容積率與建蔽率。</li> <li>5. 本變更案自願捐獻回饋部分,請規劃單位參考其他案例回饋比例,並考量八里坌開發地區重劃區之公共設施比例後,再予以提出本案適當之回饋比例。</li> <li>6. 本變更案擬捐贈之公共設施用地,係屬應負擔之義務,應排除相關獎勵之適用,並於土地使用分區管制要點中註明。</li> <li>7. 請規劃單位針對基地內停車需求進行分析檢討,並於下次會議提出說明。</li> <li>8. 請規劃單位於協議書中檢附相關開發期限資料。</li> <li>9. 請規劃單位配合本案基地內公共設施之配置修改土地使用分區管制要點後,並由本府相關單位提出初核意見供下次縣都委會專案小組委員參考審議。</li> </ol> <p>(五) 九十三年四月二十六日進行本案縣都委會專案小組第三次研商會。結論如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請規劃單位針對基地內停車需求再進行更詳細分析檢討,並於下次縣都委會專案小組提出說明。</li> <li>2. 請地政局及農業局彙整各項法規中有關農業區變更所須回饋項目,以供下次縣都委會專案小組委員參考審議。</li> <li>3. 請規劃單位提出協議書於下次縣都委會專案小組審議。</li> </ol>
--	---

4. 請規劃單位評估本變更案應提供何項公共設施較為適當，並於下次縣都委會專案小組提出說明。
  5. 其餘詳后土地使用分區管制要點修正條文對照表。
- (六) 九十三年五月十七日進行本案縣都委會專案小組第四次研商會。結論如下：
1. 本案原則上提供百分之三十公共設施及百分之五代金回饋，然本案所提回饋計畫內容比照八里盆重劃區實際回饋比例部分，亦請規劃單位查明確認後再提大會討論。
  2. 有關本案農業區變更所應提供之回饋金應採「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定或「農業發展條例」規定，請作業單位彙整各局室意見後再提大會討論。
  3. 本案所提供之公共設施原則上以公園為原則，然亦請規劃單位加強需設置公園之理由後再提大會討論。
  - 4 請規劃單位於協議書中增列下列規定：
    - (一) 申請人應繳交回饋金之時間點。
    - (二) 申請人未於開發期限內開發時，申請人應負擔之義務及縣府應處理方式。
    - (三) 申請人未取得目的事業主管機關之觀光旅館籌設許可前，不得領照建築開發。
  5. 協議書內容請規劃單位彙整各局室意見後再提大會討論。
  6. 其餘詳后土地使用分區管制要點修正條文對照表。
- (七) 九十三年六月十七日進行本案縣都委會專案小組第五次研商會。結論如下：
1. 本案原則上同意提供百分之三十五公共設施及百分之五代金回饋，並提大會討論確認。
  2. 有關本案回饋金繳交標準係參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，依其申請變更使用土地總面積百分之十與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五計算回饋金總額，並提大會討論確認。
  3. 其餘詳后協議書修正條文對照表。
- (八) 於九十三年七月八日提交本縣都委會大會討論後，結論如下：
1. 本案案名依專案小組決議更名為「變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區)案」及「擬定八里都市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)細部計畫案」，以符合行政院「挑戰 2008 國家發展重點計畫—觀光客倍增計畫」及未來開發事業體之實際需求。

	<p>2. 本案原則上同意提供百分之三十五公共設施及百分之五代金回饋。上述百分之五代金回饋繳交標準係參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，依其申請變更使用土地總面積百分之十與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五計算回饋金總額，</p> <p>3. 本案須提供百分之三十五之公共設施應為何種類公共設施？如何配置？請規劃單位提出具體可行之方案續提下次大會討論。</p> <p>十五、以上提請大會審決。</p>
初核意見	<p><b>一、本府城鄉局</b></p> <p>本案係配合「挑戰二〇〇八年國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」暨「台北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫」，因應八里左岸觀光產業之快速發展，觀光客之倍增而推動，該案如能及早籌建完成，將更能吸引觀光客，增加該區就業機會，進而促當地之經濟發展，也將與台北縣政府推動八里左岸建設相得益彰，互利發展。以下就本案之政策性、適法性、程序性、正當性、合理性加以分析：</p> <p>（一）政策性</p> <p>本案係配合「挑戰二〇〇八年國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」暨「台北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫」，因應八里左岸觀光產業之快速發展，觀光客之倍增而推動。並經交通部觀光局認定符合「發展觀光條例」第四十七條規定。因此，本案符合中央及地方政府觀光發展政策。</p> <p>（二）適法性</p> <p>本案係由內政部依 92.11.10 內授營都字第 0 九二〇〇 九〇〇 七〇 號函同意本案適用都市計畫法第二十七條第一項第三款暨「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定進行變更。因此，本案適法性並無問題。</p> <p>（三）程序性</p> <p>申請人於 92.11.19 檢具變更計畫書、圖草案及相關文件申請後，本府即依下列法定程序辦理相關都市計畫變更事宜：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 93.02.04 起三十天辦理公開展覽。</li> <li>2. 93.02.18 上午十時假八里鄉公所召開公開展覽說明會。</li> <li>3. 93.03.14 召開第一次縣都委會專案小組討論。</li> <li>4. 93.04.12 召開第二次縣都委會專案小組討論。</li> <li>5. 93.04.26 召開第三次縣都委會專案小組討論。</li> <li>6. 93.05.17 召開第四次縣都委會專案小組討論。</li> <li>7. 93.06.17 召開第五次縣都委會專案小組討論。</li> </ol> <p>因此，本案一切均依法定程序辦理。</p> <p>（四）正當性</p> <p>基於觀光發展及提昇產業之立場，任何依法申設之開發案，不論是否有民意代表或一般開發業者關心，台北縣政府</p>

	<p>均在合法、合理之前提下主動予以行政協助以最短時程完成都市計畫變更相關程序。</p> <p>(五) 合理性</p> <p>本案係配合響應行政院經建會「挑戰 2008 國家發展重點計畫—觀光客倍增計畫」暨臺北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫政策，進行觀光旅館開發，其申請建照、開發時程、使用項目均有所限制，使財務狀況在可行情況下能確保計畫實現。故在財務可行最大容許情況下，由開發者提供本計畫相關捐贈回饋，包括申請變更面積百分之三十五之公共設施用地、回饋金(依其申請變更使用土地總面積之百分之十與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五金額折算農業用地變更回饋金)，及捐贈之公共設施用地均由開發者認養管理維護十五年。</p> <p>二、本府環保局</p> <p>(一) 本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三十一條第一項第十三款規定，無須實施環境影響評估。</p> <p>(二) 另查本案經核非屬飲用水水源水質保護區或飲水取水口一定距範圍內。</p> <p>三、本府農業局</p> <p>本案係屬山坡地範圍內，未來如涉及基地內之整地開發行為依法須提送水土保持計畫</p> <p>四、本府水利局</p> <p>經查本案南側溝渠用地係銜接上游集水區域主要排水，不可廢除或有妨礙排水行為，且日後開發若有使用需求，須依水利法規定提出申請。</p>
決議	<p>除下列事項修正通過外，餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、本案之回饋項目包括 35%公共設施、5%回饋金、及捐贈之公共設施由開發者興闢完成並認養維護十五年。另外，開發業者捐贈之公共設施不足 35%部分由開發業者折算代金買回，並按變更後土地公告現值加百分之四十計算，且採分期繳納，第一期款應於取得使用執照前繳納捐獻代金百分之二十，其餘百分之八十以取得使用執照翌日起算，每半年繳納一期，最多分八期，每期繳納金額不得低於捐獻代金百分之十。</p> <p>二、有關本案劃設公共設施用地內容，原則上同意劃設為停車場用地與綠化步道用地。惟停車場用地之停車位宜再作適度修正調整，以利提供完善之停車場用地。並請規劃單位修正後送請蕭委員再安確認提供之停車位是否完善，及公共設施用地內停車場用地與綠化步道用地比例。</p> <p>三、本案有關觀光特定旅館專用區之建蔽率修正為百分之三十五、地下開挖率修正為百分之六十七·五。另外，本案建築高度除應符合「建築技術規則」之相關規定，且最高不得超過七十公尺。</p>



	四、餘詳后附本案變更內容綜理表、事業及財務計畫表、土地使用分區管制要點修正條文對照表、協議書條文對照表、及人民或團體陳情意見綜理表本會決議欄。
--	---

「變更八里都市計畫（部分農業區為觀光特定專用區）案」暨「擬定八里都市計畫（部分農業區變更觀光特定專用區）

細部計畫案」變更內容明細表

位置	變更內容				變更內容	初核意見	縣都委會決議
	原計畫	面積（公頃）	新計畫	面積（公頃）			
位於八里都市計畫區與八里（龍形）都市計畫區交接處	農業區	0.8240	觀光旅館特定專用區	0.8240	一、響應「挑戰 2008 國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」願景。 二、配合臺北縣發展左岸八里觀光遊憩據點計畫，並改善淡水八里地區無等級較高之觀光旅館現況。	照案通過	照初核意見通過。
合計	---	0.8240	---	0.8240	---		

「變更八里都市計畫（部分農業區為觀光特定專用區）案」暨「擬定八里都市計畫（部分農業區變更觀光特定專用區）細部

計畫案」事業及財務計畫表

設施 種類	面積（平 方公尺）	開闢經費（萬元）				主辦單位	預定完成期限	經費來源	初核意見	縣都委會決議
		土地 成本	工程 成本	其他	合計					
觀光旅館 特定專用 區	5356	15,000	90,000	10,000	115,000	開發者	92 年至 97 年	1. 銀行貸款 2. 自有資金	照案通過	停車場用地之停車位宜 再作適度修正調整，以 利提供完善之停車場用 地。並請規劃單位修正 後送請蕭委員再安確認 提供之停車位是否完 善，及公共設施用地內 停車場用地與綠化步道 用地面積與比例。
停車停用 地	— —									
綠化步道 用地	— —									

註：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。

人民陳情意見表

編號	陳情單位	陳情內容	作業單位初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
1	八里鄉公所	請規劃該特定區專用區車輛進出專用車道，由台十五線直入該專用區，避免使用進入八里左岸之觀海大道（單一車道）再轉入該特定區內，致產生觀海大道入口車輛產生擁塞現象。	擬提請專案小組討論。	採進、出口分離設計，主要入口於龍米路上，出口則劃設於觀海大道上，避免進出車流阻塞通行。	照都委會專案小組決議通過。

「擬定八里都市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)細部計畫」土地使用分區管制要點修正條文對照表

原	公	展	條	文	初	核	意	見	縣都委會小組決議	縣都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。					擬照案通過。				照初核意通過 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	照專案小組決議意見通過。

原	公	展	條	文	初	核	意	見	縣都委會小組決議	縣都委會決議																																										
(無規定)					擬修正通過，修正如下： 二、本計畫區內劃定有列使用分區及公共設施用地： 一、 <u>觀光旅館特定專用區</u> <u>觀光旅館特定專用區</u> 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等設許可，始得發照建築。有關容許使用項目如下： <u>(一)觀光旅館業。</u> <u>(二)一般零售業、餐飲業。</u> <u>(三)戶外遊樂場、室內遊樂設施、娛樂健身服務業。</u> <u>(四)文教設施、會議中心。</u> <u>(五)其他經目的事業主管機關核准與觀光旅館有關之附屬設備。</u> <u>二、公園用地</u> 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。 【理由：文字修正】					擬修正通過，修正如下： 二、本計畫區內劃定有列使用分區及公共設施用地： <u>(一)觀光旅館特定專用區</u> <u>觀光旅館特定專用區</u> 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等設許可，始得發照建築。 <u>(二)公園用地</u> 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。 【理由： 1. 容許使用項目應由申請人於申請等許可時再由目的事業主管機關予以規定 2. 文字修正】					擬修正通過，修正如下： 二、本計畫區內劃定有列使用分區及公共設施用地： <u>(一)觀光旅館特定專用區</u> <u>觀光旅館特定專用區</u> 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等設許可，始得發照建築。 <u>(二)停車場用地</u> <u>(三)綠化步道用地</u> 前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。 【理由：配合土地使用計畫調整修正。】																																					
二、本計畫區內之 <u>觀光特定專用區土地使用分區</u> ，其建蔽率及容積率不得大於左列之規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>觀光特定專用區</td><td>六〇</td><td>三〇〇</td></tr></table>					土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	觀光特定專用區	六〇	三〇〇	三、本計畫區內之 <u>土地使用分區及公共設施用地</u> ，其建蔽率及容積率不得大於左列之規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td><u>觀光旅館特定專用區</u></td><td>六〇</td><td>三〇〇</td></tr><tr><td><u>公園用地</u></td><td>十五</td><td>三〇</td></tr></table> 本計畫區內建築基地不得再依「台北縣建築物增設停車場空間鼓勵要點」規定辦理獎勵。擬照案通過。					土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	<u>觀光旅館特定專用區</u>	六〇	三〇〇	<u>公園用地</u>	十五	三〇	擬修正通過，修正如下： 三、本計畫區內之 <u>土地使用分區及公共設施用地</u> ，其建蔽率及容積率不得大於左列之規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td><u>觀光旅館特定專用區</u></td><td>六〇</td><td>三〇〇</td></tr><tr><td><u>公園用地</u></td><td>十五</td><td>三〇</td></tr></table> 本案不得適用「建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計，建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。 【理由：申請人自行拋棄各項獎勵規定之適用】					土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	<u>觀光旅館特定專用區</u>	六〇	三〇〇	<u>公園用地</u>	十五	三〇	擬修正通過，修正如下： 三、本計畫區內之 <u>土地使用分區及公共設施用地</u> ，其建蔽率及容積率不得大於左列之規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td><u>觀光旅館特定專用區</u></td><td>三十五</td><td>三〇〇</td></tr><tr><td><u>停車場用地</u></td><td>限做平面使用時 一〇</td><td>平面使用，其附屬設施二〇</td></tr></table> 本案不得適用「建築技術規則」第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。 【理由： 1. 開放空間係由建地之法定空地提供，以保障環境之品質。 2. 配合土地使用計畫公共設施調整修正，其相關建蔽率、容積率係比照「變更八里都市計畫（第二次通盤檢討）」土地使用分區管制要點之規定修正。 3. 法令名稱修正。】					土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	<u>觀光旅館特定專用區</u>	三十五	三〇〇	<u>停車場用地</u>	限做平面使用時 一〇	平面使用，其附屬設施二〇
土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																		
觀光特定專用區	六〇	三〇〇																																																		
土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																		
<u>觀光旅館特定專用區</u>	六〇	三〇〇																																																		
<u>公園用地</u>	十五	三〇																																																		
土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																		
<u>觀光旅館特定專用區</u>	六〇	三〇〇																																																		
<u>公園用地</u>	十五	三〇																																																		
土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																		
<u>觀光旅館特定專用區</u>	三十五	三〇〇																																																		
<u>停車場用地</u>	限做平面使用時 一〇	平面使用，其附屬設施二〇																																																		

原	公	展	條	文	初	核	意	見	縣都會委小組決議	縣都會委決議																									
三、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，需分別設置前院及側院，規定如下： 建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於一公尺。 前院及側院留設深度不得小於左表之規定： <table><tr><td>土 地 使 用 種 類</td><td>前院深度(公尺)</td><td>側院深度(公尺)</td></tr><tr><td>觀光特定專用區</td><td>三・〇〇</td><td>不予規定</td></tr></table>					土 地 使 用 種 類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	觀光特定專用區	三・〇〇	不予規定	擬照案通過					擬修正通過，修正如下： 四、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，需分別設置前院及側院，規定如下： (一)建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於一公尺。 (二)前院及側院留設深度不得小於左表之規定： <table><tr><td>土 地 使 用 種 類</td><td>前院深度(公尺)</td><td>側院深度(公尺)</td></tr><tr><td>觀光旅館特定專用區</td><td>三・〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>十・〇〇</td><td>不予規定</td></tr></table> 【理由：文字修正】	土 地 使 用 種 類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	觀光旅館特定專用區	三・〇〇	不予規定	公園用地	十・〇〇	不予規定	擬修正通過，修正如下： 四、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，需分別設置前院及側院，規定如下： (一)建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於一公尺。 (二)前院及側院留設深度不得小於左表之規定： <table><tr><td>土 地 使 用 種 類</td><td>前院深度(公尺)</td><td>側院深度(公尺)</td></tr><tr><td>觀光旅館特定專用區</td><td>三・〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>三・〇〇</td><td>不予規定</td></tr></table> 【理由：配合土地使用計畫公共設施調整修正，其前院留設深度係比照「變更八里都市計畫(第二次通盤檢討)」土地使用分區管制要點之規定修正。】	土 地 使 用 種 類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	觀光旅館特定專用區	三・〇〇	不予規定	停車場用地	三・〇〇	不予規定
土 地 使 用 種 類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																	
觀光特定專用區	三・〇〇	不予規定																																	
土 地 使 用 種 類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																	
觀光旅館特定專用區	三・〇〇	不予規定																																	
公園用地	十・〇〇	不予規定																																	
土 地 使 用 種 類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																	
觀光旅館特定專用區	三・〇〇	不予規定																																	
停車場用地	三・〇〇	不予規定																																	
										五、綠化步道用地應沿道路境界線至少退縮 4 公尺供公眾通行，以維持人行動線之連續。 【理由：配合土地使用計畫公共設施調整修正，並指定留設供公眾通行之通道，以維持觀海大道人行動線之連續。】																									
五、觀光特定專用區面臨計畫道路寬度十公尺以上、依其他相關法令規定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。					擬修正通過，修正如下： 五、觀光旅館特定專用區面臨計畫道路寬度七公尺以上、依其他相關法令規定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。 【理由：比照「變更八里都市計畫(第二次通盤檢討)」土地使用分區管制要點商業區之規定修正】					修正條次後，照初核意通過。	擬修正通過，修正如下： 六、觀光旅館特定專用區面臨計畫道路寬度七公尺以上、依其他相關法令規定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。 【理由：條次修正。】																								
六、前項建築基地沿建築線需種植寬〇・八公尺、高〇・六公尺之連續性灌木，並留設一處寬二・五公尺以下(車道除外)通道供行人出入。					擬照案通過。					刪除	照專案小組決議意見通過。																								
七、應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。					擬照案通過。					刪除	照專案小組決議意見通過。																								
四、基地因地勢平坦，故觀光特定專用區之建築物，建築高度不受山坡地開發建築管理辦法及建築技術規則建築設計施工編第二百六十八條之限制。					擬照案通過。					暫予保留，俟規劃單位確認本地區建築物是否受相關法規管制後，再行提請大會討論。並修正條次。	第七條：本案建築高度除應符合「建築技術規則」之相關規定，且最高不得超過七十公尺。 【理由：為維護八里地區河岸景觀風貌予以規範。】																								
八、本計畫區內之公共設施，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定做多目標使用。					擬照案通過。					修正條次後，餘照初核意通過。	照專案小組決議意見通過。																								

原 公 展 條 文	初 核 意 見	縣都委會小組決議	縣都委會決議
<p>九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依左列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，並經目的事業主管機關核設公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>擬修正通過，修正如下：</p> <p>十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依左列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，並經目的事業主管機關核設公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)本次變更不適用前項獎勵。</p> <p>【理由：參酌「都市計畫農業區變更使用審議規範第三十一條」規定：申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定】</p>	刪除	照小組決議意見通過。

原	公	展	條	文	初	核	意	見	縣都委會小組決議	縣都委會決議												
士、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，並經都市設計審議委員會審查通過，得增加之樓地板面積。 (一)捐贈土地屬同都市計畫公共設施用地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。 (二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。 (三)捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。  1. 所捐贈之公共設施應興建完成之項目及內容，由縣府都市設計審議委員會審查通過為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。  2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。  3. 獎勵標準：					擬照案通過。					刪除		照小組決議意見通過。										
<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. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方正且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。</td><td>捐贈土地面積×容積率×一五〇%</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. 面積三〇〇平方公尺以上。 2. 基地面積面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 3. 無須興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。</td><td>捐贈土地面積×容積率×一五〇%</td></tr></table>					捐 贈 項 目	捐 贈 最 小 規 模	獎勵樓地板面積	鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方正且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×一五〇%	社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積三〇〇平方公尺以上。 2. 基地面積面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 3. 無須興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×一五〇%									
捐 贈 項 目	捐 贈 最 小 規 模	獎勵樓地板面積																				
鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積八〇〇平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方正且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×一五〇%																				
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積三〇〇平方公尺以上。 2. 基地面積面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 3. 無須興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×一五〇%																				



原 公 展 條 文	初 核 意 見	縣都委會小組決議	縣都委會決議
	十二、本地區應先經臺北縣政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。 【理由：本府業於九十三年三月五日公告八里盆開發地區以外之八里都市計畫地區應先經臺北縣都市設計委員會通過後方得申請建築。】	修正通過，修正如下： 九、本計畫區應先經臺北縣政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。 【理由：文字修正。】	修正條次後，照小組決議意見通過： 九、本計畫區應先經臺北縣政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。 【理由：條次修正。】
十一、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，其各項面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率百分之五十。	十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，其各項面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率百分之五十。 【理由：修正條次】	刪除	照專案小組決議意見通過。
十二、計畫區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。但基地特殊經提都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。	十四、計畫區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。但基地特殊經提都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。 【理由：修正條次】	修正條次後，餘照初核意通過。	修正條次後，照小組決議意見通過： 十一、計畫區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。但基地特殊經提都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。 【理由：條次修正。】
十三、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，地下開挖不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	十五、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，地下開挖不得超過基地面積百分之八十五。 【理由：修正條次】	修正如下，並提請大會一併討論： 十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖不得超過建築基地面積百分之八十。	擬修正通過，修正如下： 十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖不得超過建築基地面積百分之六十七點五。 【理由： 1. 配合建蔽率調降，符合建蔽率加法定空地1/2 綠覆之規定。 2. 條次修正。】
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，適用其他有關法令之規定。	十六、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，適用其他有關法令之規定。 【理由：修正條次】	修正條次後，餘照初核意通過。	擬修正通過，修正如下： 十二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定。 【理由：條次修正。】

「變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區)」暨「擬定八里都市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)」細部計畫案協議書建議修正內容對照表

建議修正條文	初核意見	縣都委會小組決議	縣都委會決議
<p>台北縣政府 立協議書人 李文進先生等五人</p> <p>甲方 (以下簡稱 )， 乙方</p> <p>茲經雙方同意簽訂變更八里都市計畫(部份農業區為觀光旅館特定專用區)暨「擬定八里都市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)案協議書協議條款如下：</p>	<p>台北縣政府 立協議書人 李文進先生等五人</p> <p>甲方 (以下簡稱 )， 乙方</p> <p>茲經雙方同意簽訂「變更八里都市計畫(部份農業區為觀光旅館特定專用區)案」暨「擬定八里都市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)案」協議書協議條款如下：</p>	照初核意見通過	照小組決議意見通過
<p>第二條 申請開發標的及用途</p> <p>乙方以座落台北縣八里鄉大八里坵大炭腳小段二十一地號等四筆土地(詳附件一土地清冊及附件二開發標的平面圖)，面積共計捌仟貳佰肆拾平方公尺，申請變更農業區為觀光旅館特定專用區。</p>	擬照案通過。	照初核意見通過	照小組決議意見通過
<p>第三條 自願捐贈回饋內容</p> <p>一、捐贈土地</p> <p>乙方自願捐贈「擬定八里都市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)細部計畫」案劃設之公園用地及道路用地(佔申請變更面積三十五%，詳附件三變更回饋計畫，惟實際面積依核定圖實地釘樁、分割、測量結果為準)，並由乙方興闢完後，於取得觀光旅館特定專用區使用執照前，捐贈予甲方。</p> <p>二、農業用地變更回饋金</p> <p>乙方自願依「農業用地變更回饋撥繳及分配利用辦法」規定，以「擬定八里都市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)細部計畫」案劃設之觀光旅館特定專用區土地(佔申請變更面積六十五%，惟實際面積依核定圖實地釘樁、分割、測量結果為準)與獲准變更當期公告土地現值乘積五%折算農業用地變更回饋金，於本案都市計畫發布實施之日起一個月內，捐贈予甲方。</p>	<p>第三條 自願捐贈回饋內容</p> <p>一、捐贈土地</p> <p>(一) 乙方自願捐贈「擬定八里都市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)細部計畫」案劃設之公園用地及道路用地(佔申請變更面積三十五%，詳附件三變更回饋計畫，惟實際面積依核定圖實地釘樁、分割、測量結果為準)，並由乙方興闢完後，於取得觀光旅館特定專用區使用執照前，捐贈予甲方。</p> <p>(二) 前述捐贈土地，乙方應保證無私權糾紛、欠稅及設定他項權利負擔，並由甲方開具捐地證明文件。</p> <p>二、農業用地變更回饋金</p> <p>乙方自願依「農業用地變更回饋撥繳及分配利用辦法」規定，以「擬定八里都</p>	<p>擬修正通過，修正如下：</p> <p>第三條 自願捐贈回饋內容</p> <p>一、捐贈土地</p> <p>(一) 乙方自願捐贈「擬定八里都市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)細部計畫」案劃設之公園用地及道路用地(佔申請變更面積三十五%，詳附件三變更回饋計畫，惟實際面積依核定圖實地釘樁、分割、測量結果為準)，並由乙方興闢完後，於取得觀光旅館特定專用區使用執照前，捐贈予甲方。</p> <p>(二) 前述捐贈土地，乙方應保證無私權糾紛、欠稅及設定他項權利負擔，並由甲方開具捐地證明文件。</p>	<p>擬修正通過，修正如下：</p> <p>第三條 自願捐贈回饋內容</p> <p>一、捐贈土地</p> <p>二、自願捐贈代金</p> <p>三、農業用地變更回饋金</p> <p>乙方自願依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，依其申請變更使用土地總面積之百分之十與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五金額折算農業用地變更回饋金，並於本案都市計畫發布實施之日起一個月內，捐贈予甲方。</p> <p>【理由：</p> <p>1. 有關自願捐贈回饋內容，依其土地使用計畫調整定案，其捐贈公共設施不足三十五%部份以折算代金並</p>

	<p>市計畫(部分農業區變更為觀光旅館特定專用區)細部計畫」案劃設之觀光旅館特定專用區土地(佔申請變更面積六十五%，惟實際面積依核定圖實地釘樁、分割、測量結果為準)與獲准變更當期公告土地現值乘積五%折算農業用地變更回饋金，於本案都市計畫發布實施之日起一個月內，捐贈予甲方。</p>	<p>二、農業用地變更回饋金  <u>乙方自願依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，依其申請變更使用土地總面積之百分之十與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五金額折算農業用地變更回饋金，並於本案都市計畫發布實施之日起一個月內，捐贈予甲方。</u>  <b>【理由：</b>  1. 文字修正。  2. 有關回饋金繳交標準，係參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」，依其規劃做為社區性商業使用土地比例之最大值與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘積之百分之五金額為本案農業用地變更繳交之回饋金。  <b>】</b></p>	<p>分期方式繳交。】</p>
<p>第 四 條 開發費用之負擔  農業區變更後，其公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由乙方自行負擔。</p>	<p>第 四 條 開發費用之負擔  農業區變更後，其公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由乙方自行負擔。  前項乙方應負擔之公共設施建設單價，不得低於發包時台北縣議會所通過之單價標準。</p>	<p>照初核意見通過</p>	<p>照小組決議意見通過</p>
<p>第 五 條 公共設施用地之管理維護  乙方為落實整體週遭環境和諧，其所捐贈之公共設施用地均由乙方認養以管理維護，其認養期限於捐贈甲方起十五年。</p>	<p>擬照案通過。</p>	<p>照初核意見通過</p>	<p>照小組決議意見通過</p>

<p>第 六 條 未盡公共設施用地管理維護之處理</p> <p>乙方如有違反本協議書第五條之規定，甲方得代為改善，其所生之費用由乙方負擔，甲方並得通知限期繳納；乙方如逾期不繳納，願依行政程序法第一百四十八條規定逕受強制執行。</p>	擬照案通過。	照初核意見通過	照小組決議意見通過
<p>第 七 條 開發期限之限制</p> <p>乙方應依主要計畫及細部計畫所定開發期限，於都市計畫發佈實施後五年內開發完成並取得使用執照；未依限辦理，乙方應提出說明陳報甲方，若無正當理由，經甲方查明，於一年內依法定程序檢討變更恢復為農業區，已捐贈予甲方之公共設施用地與已繳納之農業用地變更回饋金不予退還，乙方不得以任何理由提出異議。</p>	<p>第 七 條 開發期限之限制</p> <p>乙方應依主要計畫及細部計畫所定開發期限，於都市計畫發佈實施後五年內開發完成並取得使用執照；未依限辦理或違反本協議書第三條之規定者，乙方應提出說明陳報甲方，若無正當理由，經甲方查明，於一年內依法定程序檢討變更恢復為農業區，已捐贈予甲方之公共設施用地與已繳納之農業用地變更回饋金不予退還，乙方不得以任何理由提出異議。</p>	照初核意見通過	照小組決議意見通過
<p>第 八 條 使用限制</p> <p>乙方同意依目的事業主管機關之觀光旅館籌設許可內容進行開發，未取得觀光旅館籌設許可前，不得領照建築。</p>	擬照案通過。	照初核意見通過	照小組決議意見通過
<p>第 九 條 相關權責</p> <p>乙方若將本案之開發、經營或管理權利讓與他人，應充分告知受讓人需概括承受與甲方簽訂之各項權利與義務事項。</p>		照初核意見通過	照小組決議意見通過
<p>第 十 條 協議書之補充規定</p> <p>協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式商訂之。</p>	擬照案通過。	照初核意見通過	照小組決議意見通過
<p>第 十一 條 本協議書如有發生爭議，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。</p>	擬照案通過。	照初核意見通過	照小組決議意見通過

第十二條 協議書之附件為協議之一部分： 一、土地清冊 二、開發基地平面圖 三、回饋計畫	擬照案通過。	照初核意見通過	照小組決議意見通過
第十三條 本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本 貳份、副本拾份，由甲乙雙方各執正本乙 份，副本五份。	擬照案通過。	照初核意見通過	照小組決議意見通過

案由	擬定北海岸風景特定區計畫（下員坑東側旅館區） 細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 案

<p>說明</p>	<p>一、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：羅再興先生。</p> <p>三、法令依據： 都市計畫法第二十四條。</p> <p>四、計畫緣起： 本案位於北海岸風景特定區計畫內，該都市計畫之主要計畫第一次通盤檢討期間因考量當地遊樂住宿設施之供需狀況及配合基地交通、區位條件，故將農業區變更為旅館區，並列為變更為遊樂區、旅館區須另案辦理案件第三案。爰此，「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（另案辦理變更第三案：原農業區變更為旅館區）」案業已於九十三年一月八日發布實施，本案係上承前揭變更計畫，依都市計畫法第二十二條規定，以規範本細部計畫區發展為高品質之旅遊住宿中心。</p> <p>五、計畫位置及範圍： 本案計畫之基地位於本縣石門鄉，鄰近石門、三芝二鄉，於台二號省道交接處，都市計畫屬北海岸風景特定區計畫內，西北側為國中一用地，西側為旅館區，北方為白沙灣海濱浴場區。（詳後附圖一、二） 計畫範圍坐落於本縣石門鄉頭圍段下員坑小段十九地號等二十九筆土地（詳後附圖三），其中二十六筆土地為申請人所有，三筆為國有土地及未登錄地，並已取得財政部國有財產局台灣北區辦事處函同意申請人辦理都市計畫變更。另依「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」案須另案辦理旅館區之附帶條件二有關扣除平均坡度百分之四十以上應維持原始地貌地區之規定，本案計畫面積為四．八八三三公頃。</p> <p>七、計畫內容： 依據「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（另案辦理變更第三案：原農業區變更為旅館區）」擬定本細部計畫，其中計畫面積之百分之十劃設為停車場用地（佔0．四八八三公頃），計畫面積之百分之二十五作為必要性服務設施並開放供公眾使用（佔一．二二0八公頃），使用分區為乙種旅館區，產權屬土地所有權人所有，並應自行闢建、管理、維護。其餘計畫面積之百分之六十五供旅館建築使用（佔三．一七四二公頃），使用分區為甲種旅館區；合計本細部計畫面積總計為四．八八三三公頃。 本案計畫內容詳見變更內容明細表（詳後附表一）及計畫圖（詳後附圖四）。</p> <p>八、土地使用計畫及公共設施計畫：詳後附圖五。</p> <p>九、交通系統計畫：詳後附圖六。</p> <p>十、事業及財務計畫： （一）開發方式 本案依行政院八十九年二月十日台八十九內0三九八三號函同意「擬變更範圍因產權單純，皆屬私有土地，及均有自行開發意願。</p>
-----------	---

是以，原則同意擬不採區段徵收方式辦理」之核示，有關旅館區由土地權利關係人自行闢建、管理與維護。

(二) 實施進度

本案於細部計畫發布實施後一年內申請雜項執照，七年內取得使用執照，並以一期一區辦理為原則。

(三) 實施經費

由土地所有權人或投資開發人自行籌措財源，負責計畫區內全部之旅館區（含必要性服務設施）及公共設施用地之開發興闢事宜。

(四) 回饋計畫

本案劃設本計畫總面積之 10% 為停車場用地，全部捐予石門鄉公所，捐贈面積為 0.4883 公頃。

十一、土地使用分區管制要點：詳後附表二。

十二、辦理經過：

本案於九十三年一月五日北府城規字第 0 九二 0 六九四六五六號函公告，自九十三年一月九日起於本府及石門鄉公所公開展覽三十天，並於九十三年一月三十日於石門鄉公所舉辦公開說明會，公開展覽期間未接獲任何人民或團體陳情意見。

案經九十三年三月十日、五月三十一日及六月十日召開本會專案小組三次研商會議，其決議分列如后：

(一) 九十三年三月十日專案小組第一次研商會議決議如下：

1. 本案建築相關問題請依觀光發展條例及北海岸風景特定區主要計畫之土地使用管制要點辦理。
2. 請查核本案是否位於自來水水質水源水量保護區及法定山坡地，俾利確認是否須辦理環境影響評估，另本案如須辦理環評，無須於都市計畫法定程序完成前通過，於興辦事業計畫許可時辦理，並於申請建照前通過即可。
3. 請於下次專案小組提供「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（另案辦理變更第三案：原農業區變更為旅館區）」案之計畫書，俾利後續本案細部計畫審議。
4. 請提供詳細土地使用配置圖及說明各種使用（旅館、道路、既成道路、必要性服務設施、停車場用地等）面積及比例，並釐清本案既成道路應劃為旅館區或道路用地等問題。
5. 必要性服務設施佔百分之十二之道路，請規劃單位提供道路為既有、保留供農業區通行及旅館區所需之面積及比例。
6. 請提供地籍與土地使用套繪圖。
7. 請提供北十六鄉道附近國有土地之國有財產局同意開發文件，並檢附相關面積及範圍之圖說，
8. 有關旅館區之容許使用項目，請參考萬里翡翠灣及淡海新市鎮都市計畫之旅館區容許使用項目。
9. 請說明坡度 30~40% 之土地面積。
10. 請檢核相關附圖之指北座標及橫、縱軸座標單位是否標示。
11. 請提供詳細公共設施及建築配置圖。



12. 請石門鄉公所及交通局下次專案小組出席提供地區需求及交通評估等意見供參。
  13. 由於本計畫已明確劃設一處停車場用地，並將開闢完成後無償捐贈與石門鄉公所，故對土地使用分區管制要點有關停車空間之計算標準，建議應予刪除，並另訂「基地內各建築物應設置停車位數依建築技術規則相關規定辦理」之內容。
  14. 建議於土地使用分區管制要點增列「本細部計畫發布實施後一年內，應依法申請建照開發，否則依法定程序撤銷該旅館區，恢復為原分區使用」之規定，以符合本案於「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」須另案辦理變更之附帶條件規定。
  15. 請城鄉局就本案修正後之土地管制要點先擬初核意見。
- (二) 九十三年五月三十一日專案小組第二次研商會議決議如下：
1. 下次專案小組就必要性服務設施有關道路、綠地等部分，應劃設之使用分區（旅館區（供必要性服務設施使用）或道路用地、綠地等）、細部計畫圖及土管要點未審決部分進行討論。
  2. 請規劃單位於下次專案小組研商會議就下列事項補充說明：
    - (1) 必要性服務設施有關環保設施、公用設備、水保設施等之具體內容為何，並請向工務建管單位洽詢前開各項設施採地下施作是否可行。
    - (2) 25%各項必要性服務設施之位置、面積。
    - (3) 基地左側道路如劃為道路用地，影響之總樓地板面積。
  3. 請作業單位於下次專案小組研商會議就下列事項提供相關資料：
    - (1) 本案之主要計畫有關旅館區劃設及必要性服務設施留設之主要精神及相關規定。
    - (2) 臺北縣有關必要性服務設施留設及建蔽率、容積率適用情形之案例。
    - (3) 供公眾通行道路有關稅賦減免之規定。
    - (4) 有關停車場用地捐贈石門鄉公所之協議書是否須再經縣都委會審議內容。
    - (5) 有關土管要點涉及都市設計之規定是否納入。
- (三) 九十三年六月十日專案小組第三次研商會議決議如下：
1. 請規劃單位就有關坡度部分檢送相關資料送縣府農業局確認。
  2. 供公眾通行之道路已計入旅館區之法定容積，故本案不得免徵其供公眾通行道路之地價稅，並於細部計畫書內載明。
  3. 必要性服務設施係供公眾使用，故原必要性服務設施所列之環保設施及公用設備，改設置於甲種旅館區內。並增訂乙種旅館區，主要係供必要性服務設施（公園、綠地、道路及水土保持設施）使用，乙種旅館區之詳細配置並應於細部計畫圖示之。

	<p>4. 本案經查土地捐獻協議書已於九十一年二月由土地所有權人（羅再興先生）與石門鄉公所簽訂，並經公證後納入「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（另案辦理變更案第三案：原農業區變更為旅館區）案」內，符合前述規定，故本案係屬細部計畫擬定，有關停車場用地捐贈之協議書內容，無須再經縣都委會審議。</p> <p>5. 本案土地使用分區管制要點經專案小組決議修正如後附。</p> <p>6. 請規劃單位就歷次專案小組審查決議修正書圖後，提請縣都委會審議。</p> <p>十三、全案符合法定程序，提請大會公決。</p>
決議	<p>一、請規劃單位將本案坡度查核結果送作業單位確認。</p> <p>二、請申請人就下列三點具體承諾，並納入計畫書：</p> <p>（一）主要計畫為農業區變更為旅館區，如涉農業發展條例有關回饋事項，應遵照辦理。</p> <p>（二）未來旅館區開發完成營運時，其員工之雇用，應優先提供百分之二十之就業機會予石門鄉當地居民。</p> <p>（三）於停車場入口處配合設置各項維持交通安全之設施及工程。</p> <p>三、餘詳后附本案土地使用分區管制要點修正條文對照表縣都委會決議欄。</p>

「擬定北海岸風景特定區計畫（下員坑東側旅館區）細部計畫案」土地使用分區管制要點修正條文對照表

公展草案條文	初核意見	專案小組決議	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。	擬照公展草案條文通過。 理由： 依內政部九十三年三月二十二日修訂之都市計畫法台灣省施行細則規定訂定土地使用分區管制之法源依據。	照初核意見通過。	照專案小組決議通過。
二、本計畫區內劃定左列使用分區及公共設施用地： (一)旅館區。 (二)停車場用地。 前項使用分區及公共設施之範圍以都市計畫圖上所劃定之界線為範圍。	擬照公展草案條文通過。 理由： 依「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」書須另案辦理之附帶條件規定。	照初核意見修正通過。 修正事項： 使用分區及公共設施用地修正為甲種旅館區、乙種旅館區及停車場用地三類。 理由： 配合必要性服務設施管制方式調整而修正。 修正後土管要點： 二、本計畫區內劃定左列使用分區及公共設施用地： (一) <u>甲種旅館區</u> 。 (二) <u>乙種旅館區</u> 。 (三) <u>停車場用地</u> 。 前項使用分區及公共設施之範圍以都市計畫圖上所劃定之界線為範圍。	照專案小組決議通過。

<p>三、旅館區以供旅館及其附屬設施使用為主，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之七十五。</p>	<p>擬照公展草案條文通過。</p> <p>理由： 依「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」書土管要點有關旅館區建蔽率、容積率之規定。</p>	<p>照初核意見修正通過。</p> <p>修正事項： 增訂供必要性服務設施使用之乙種旅館區使用內容及強度，並明訂甲、乙種旅館區使用強度計算方式。</p> <p>理由： 1. 配合必要性服務設施管制方式調整而修正。 2. 避免執行疑義。</p> <p>修正後土管要點： 三、<u>甲種旅館區係供旅館及其附屬設施使用，乙種旅館區係供公園、綠地、道路及水保設施等必要性服務設施使用；甲種旅館區及乙種旅館區之建蔽率不得大於百分之三十、容積率不得大於百分之七十五；乙種旅館區總樓地板面積得移至甲種旅館區合併建築使用，其合併建築內容及位置詳計畫書，非經臺北縣都市設計審議委員會核准通過者，不得任意變更，且其</u></p>	<p>照專案小組決議修正通過。</p> <p>修正事項： 乙種旅館區內之既成道路（下員坑路及北 16 鄉道），其容積不得移轉至甲種旅館區內。</p> <p>理由： 既成道路主要係供旅館區及受旅館區包圍之農業區通行，其作為必要性服務設施之道路使用應屬必要，故其容積不得移轉至甲種旅館區，以維公平。</p> <p>修正後土管要點： 三、<u>甲種旅館區係供旅館及其附屬設施使用，乙種旅館區係供公園、綠地、道路及水保設施等必要性服務設施使用；甲種旅館區及乙種旅館區之建蔽率不得大於百分之三十、容積率不得大於百分之七十五；乙種旅館區總樓地板面積除既成道路（下員坑路及北 16 鄉</u></p>
---	---	---	---

		<u>建蔽率不得大於甲種與乙種旅館區面積合計之百分之三十。</u>	<u>道)之容積不得移轉至甲種旅館區外，餘得移至甲種旅館區合併建築使用，其合併建築內容及位置詳計畫書，非經臺北縣都市設計審議委員會核准通過者，不得任意變更，且其建蔽率不得大於甲種與乙種旅館區面積合計之百分之三十。</u>
四、停車場用地僅得作平面使用，其建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。	擬照公展草案條文通過。 理由： 依都市計畫法台灣省施行細則第三十六及三十七條有關平面停車場建蔽率及容積率之規定。	照初核意見通過。	照專案小組決議通過。
五、旅館區應提供申請變更都市計畫土地總面積至少百分之二十五之土地，作為必要性服務設施並開放供公眾使用，產權仍屬土地所有權人所有，並應自行闢建、管理、維護。其使用內容、面積、比例及位置詳計畫書，非經風景特定區管理機構核准通過者，不得任意變更。	擬照公展草案條文通過。 理由： 依「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」書須另案辦理之附帶條件三規定。	照初核意見修正通過。 修正事項： 明訂乙種旅館區應劃設之並要性服務設施，並於細部計畫圖示之。 理由： 必要性服務設施之具體位置應於細部計畫圖明訂，俾利執行。 修正後土管要點：	照專案小組決議通過。

		五、 <u>乙種旅館區應佔</u> 申請變更都市計畫土地總面積至少百分之二十五之土地，作為必要性服務設施並開放供公眾使用，產權仍屬土地所有權人所有，並應自行闢建、管理、維護。其使用內容、面積、比例及位置詳計畫書， <u>並應納入細部計畫圖</u> ，非經風景特定區管理機構核准通過者，不得任意變更。	
六、旅館區開發時應先提整體開發計畫，包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及建築材料、造型、色彩等事項，於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。	擬照公展草案條文通過。 理由： 依「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」書土管要點七、（二）規定。	照初核意見修正通過。 修正事項： 明訂整體開發計畫應於細部計畫發布實施後一年內提出。 理由： 約束開發者開發期限。 修正後土管要點： <u>六、本細部計畫發布實施後一年內先提整體開發計畫</u> ，包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及建築材料、造型、色彩等事項，於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。	照專案小組決議通過。
七、建築基地設置公共開放空間獎	擬照公展草案條文修正通過。	照初核意見修正通過。	照專案小組決議通過。

<p>勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p>	<p>修正事項： 將「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」修正為「<u>建築技術規則建築設計施工編</u>實施都市計畫區建築基地綜合設計專章」。</p> <p>理由： 「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」於中華民國九十二年三月二十日內政部台內營字第0920085159號令發布廢止。</p> <p>修正後土管要點： 七、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「<u>建築技術規則建築設計施工編</u>實施都市計畫區建築基地綜合設計專章」規定辦理。</p>	<p>修正事項： 明訂計畫區不得再以「<u>建築技術規則建築設計施工編</u>實施都市計畫區建築基地綜合設計專章」辦理容積獎勵。</p> <p>理由： 控制開發總量。</p> <p>修正後土管要點： 七、計畫區不得依內政部訂定「<u>建築技術規則建築設計施工編</u>實施都市計畫區建築基地綜合設計專章」辦理容積獎勵。</p>	
<p>八、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限：</p> <p>(一)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</p>	<p>擬照公展草案條文通過。</p> <p>理由： 依「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」書土管要點第十七點、(二)(三)規定。</p>	<p>照初核意見通過。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>

<p>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。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>			
<p>九、本計畫區都市設計管制事項如左列規定：</p> <p>(一)建築退縮</p> <p>建築基地應自地界線退縮5公尺建築、退縮部份以植栽綠化為原則，得計入法定空地。</p> <p>(二)建築型態</p> <p>1. 旅館區建築物應採斜屋頂式建築。</p> <p>2. 建築設計構造及設備須符合有關法令規定。</p> <p>3. 建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。</p> <p>(三)交通運輸系統</p> <p>1. 停車空間</p> <p>(1)大客車停車位數：依實際</p>	<p>建築退縮部分擬提請專案小組討論，餘擬照公展草案條文修正通過。</p> <p>討論事項：</p> <p>(一)建築退縮</p> <p>1. 依本縣九十年三月十五日都市計畫土地使用管制要點共通性條款，建築物（含陽台、露台、地下室）與建築線之最小距離不得小於一公尺。</p> <p>(1)建議建築基地修正為建築物，地界線修正為建築線，避免地界線非位於計畫範圍內問題。</p> <p>(2)共通性條款有關建築物之界定包含地下室，本計畫是否包含地下室部分。</p> <p>(3)共通性條款最小退縮距離為一公尺，惟係就住宅社區之規範，本計畫之退縮係為開放空間留設及景觀考量，故是否參採原草案條文訂定。</p>	<p>本條刪除。</p> <p>理由：</p> <p>授權都市設計審議時由都市設計審議委員會考量實際狀況審酌辦理。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>



<p>需求推估留設。</p> <p>(2)小客車停車位數：建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間；依上述標準留設之停車空間得不計容積。</p> <p>(3)機車停車位數：悉依小客車標準留設；依上述標準留設之停車空間得不計容積。</p> <p>2. 需無償供區內之農業區出入。</p> <p>(四)公用設備</p> <p>1. 本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。</p> <p>2. 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。</p> <p>(五)都市防災計畫</p> <p>計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難場</p>	<p>修正事項：</p> <p>建議停車空間留設計算標準修正為：基地內各建築物應設置停車位數依建築技術規則相關規定辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本計畫已明確劃設一處停車場用地，並將開闢完成後無償捐贈與石門鄉公所，故對土地使用分區管制要點有關停車空間之計算標準，建議應予刪除，並修正為上述建議文字內容。</p> <p>2. 依本縣九十年三月十五日都市計畫土地使用管制要點共通性條款規定。</p>		
---	--	--	--

<p>所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>(六)綠化植栽及景觀計畫</p> <p>1. 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。</p> <p>2. 街道傢俱之設置應就舒適性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。</p>			
<p>十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>擬照公展草案條文通過。</p> <p>理由：依「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」書土管要點第十九點規定。</p>	<p>照初核意見通過。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>
	<p>建議增訂下列條文後通過。</p> <p>十一、旅館區之建築物應經都市設計審議通過，使得發照建築，為本要點都市設計管制事項如有窒礙難行者，得經本縣都市設計審議委員會審議通過，不受此限。</p> <p>理由：保持都市設計管制之彈性。</p>	<p>照初核意見修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>1. 修正為第九點。</p> <p>2. 刪除有關都市設計管制事項彈性機制之規定。</p> <p>理由：</p> <p>1. 配合條次調整修正。</p> <p>2. 配合都市設計管制事項刪除而修正。</p> <p>修正後土管要點：</p> <p>九、旅館區之建築物應經都市</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>

		設計審議通過，使得發照建築。	
十一、本計畫區內各項開發行為，如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」相關規定者，應按其規定辦理。	擬照公展草案條文修正通過。 修正事項： 修正為第十二點。 理由： 1. 配合條次調整修正。 2. 依「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」書土管要點第七點、（二）規定。	照初核意見修正通過。 修正事項： 修正為第十一點。 理由： 配合條次調整修正。	照專案小組決議通過。
	建議增訂下列條文後通過。 <u>十三、本細部計畫發布實施後一年內，應依法申請建照開發，否則依法定程序撤銷該旅館區，恢復為原分區使用。</u> 理由：依「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」須另案辦理變更之附帶條件規定。	照初核意見修正通過。 修正內容： 1. 修正為第十二點。 2. 明訂申請建照開發之建照定義。 3. 增訂開發完成期限。 理由： 1. 配合條次調整修正。 2. 避免執行疑義。 3. 約束開發者開發期限。 修正後土管要點： <u>十二、本細部計畫發布實施後，應於一年內申請雜項執照，七年內取得使用執照，否則依法定程序撤銷該旅館區，恢復為原分區使用。</u>	照專案小組決議修正通過。 修正內容： 增列三年內取得建築執照。 理由： 約束開發者開發期限。 修正後土管要點： 十二、本細部計畫發布實施後，應於一年內申請雜項執照， <u>三年內取得建築執照</u> ，七年內取得使用執照，否則依法定程序撤銷該旅館區，恢復為原分區使用。

<p>十二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>擬照公展草案條文修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 修正為第十四點。</li> <li>2. 增列各開發建築使用並應符合建築技術規則、山坡地開發建築管理辦法及水土保持法相關規定。</li> </ol> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合條次調整修訂。</li> <li>2. 配合內政部「都市計畫細部計畫審議原則」有關山坡地開發建築之規定。</li> </ol> <p>修正後土管要點：</p> <p><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，各開發建築使用並應符合建築技術規則、山坡地開發建築管理辦法及水土保持法相關規定；本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u></p>	<p>照初核意見修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>修正為第十三點。</p> <p>理由：</p> <p>配合條次調整修訂。</p> <p>修正後土管要點：</p> <p><u>十三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，各開發建築使用並應符合建築技術規則、山坡地開發建築管理辦法及水土保持法相關規定；本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u></p>	<p>照專案小組決議通過。</p>
--	---	--	-------------------

案由	「變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案」暨「擬定永和都市計畫（市四用地東側商業區）細部計畫案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>一、 擬定機關：台北縣政府</p> <p>二、 申請單位：欣紘建設股份有限公司</p> <p>三、 法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款暨「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」。</p> <p>四、 計畫緣起：</p> <p>    本案原為依據「都市計畫法台灣省施行細則」第十六條申請住宅區設置大型商場（店）及飲食店，並經縣政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生核准，而主體建物亦已興建完成且領有使用執照(90 永使字第 053 號)在案。</p> <p>    然隨著地區逐漸成長繁榮，基地所在之鄰近地區近年來品質良好之住宅數量漸增，人口逐漸呈現聚集現象，使得本地區鄰里性商業活動呈現穩定成長狀態。為建立便利完善之地區生活機能，帶動週邊商業良性發展，擬建構一完善商業設施與辦公空間之複合空間，期能提供便利之購物及辦公環境，以促進地方繁榮，故研提本變更計畫。</p> <p>五、 變更理由：</p> <p>（一）地理位置優越</p> <p>    1．基地臨街路面寬長，開發可塑性佳，具有成為鄰里商業中心條件。</p> <p>    2．基地所在之永和市及其鄰近市鎮為台北縣主要人口集中地區，近年來由於捷運永和線通車，減低人口外流情形，人口數趨於穩定，具未來消費市場潛力。</p> <p>    3．規劃中的重大交通建設如北縣環河快速道路建設計畫，完成後將可提高基地附近交通服務水準，並且有助於穩定當地居住人口及吸引更多購物人潮。</p> <p>（二）現況商業區劃設面積不足</p> <p>    現行計畫商業區面積 43.6511 公頃，依據變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)草案中對於商業區現況發展進行調查之結果顯示，商業區已發展使用面積為 40.9881 公頃。</p> <p>    依據「通盤檢討實施辦法」規定，永和都市計畫區都市階層係屬一般市鎮，其商業區總面積佔都市發展用地總面積不得超過百分之十，且應依計畫人口規模檢討商業區面積。經檢討後得到永和都市計畫商業</p>		

區需求面積為 45.7 公頃，目前尚不足 2.0489 公頃，本案適度變更為商業區可滿足地區性商業區需求。

(三) 符合政策目標

本案定位於提供現代化之購物環境與智慧型辦公設施，符合「台北縣綜合發展計畫」之施政主軸目標，以及「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」中所定「符合未來商業現代化都市發展」、及「其他可提昇地方商業機能，促進商（產）業升級地區」等得優先辦理變更項目。

(四) 塑造良好商業環境

本計畫區位於兩鄰里單元間，路線型商業帶逐漸形成中，本開發案將扮演串連鄰里單元間商業發展之角色，未來聚集經濟效果形成後將可共同促進地區經濟發展。

六、變更位置與範圍：變更位置位於民權路與更生街交口東側街廓，西北側為市場用地，南側隔更生街即為秀山國小。變更範圍包括台北縣永和市民權段 478 地號一筆土地，變更面積依土地登記簿登載為○·五五五八公頃。

七、變更內容：變更內容暨細部計畫擬定內容綜理表詳如表一、二。

八、實施進度及經費：詳後附事業暨財務計畫表。

九、回饋計畫：計畫總面積之百分之二土地改以與「台北永和民權段都市計畫住宅區變更為商業區開發計畫」共同提供得和派出所建物及土地作為兩案之共同回饋負擔(依兩案應回饋土地面積比例計算)方式以抵應繳交之捐獻代金，並於申請變更使用執照前捐贈予台北縣政府。

十、辦理經過：

(一) 經本府九十三年一月二十七日北府城規字第 0 九三 0 0 二四六二六號函准依都市計畫法第二十七條第一項第三款（為適應經濟發展之需要）辦理個案變更都市計畫。

(二) 本府於 93.02.23 北府城規字第 0 九三 0 0 九一五九八號公告，自九十三年二月二十三日起公開展覽卅天（刊登於九十三年二月二十四日、二十五日、二十六日工商時報），並於九十三年三月五日上午十時假永和市公所舉辦說明會。公開展覽期間收到公民或團體陳情意見計一件（詳後附公民或團體陳情意見綜理表）。

(三) 本案歷經一次現場勘查及五次專案小組研商會議審議通過（歷次會議紀錄詳後附）。

十一、專案小組重要決議意旨彙整如後：

(一) 商業區總量：有關爭取提升劃設永和市商業區面積總量議題，回歸永和通檢納入檢討程序辦理，惟二申請個案對商業區總量

餘額具有排他性，是否得並行審議，提請大會討論。

(二) 建築執照容積計算：經縣府工務局同意，原使照核准容積率=489.06%(變更為商業區重新申請變更使用執照之核算容積率=480.42%)。

(三) 回饋計算：二案因均不符政策目標，爰  $M$  均為 0%；另  $M$  依審議原則訂定意旨係鼓勵整合地主合併開發，惟民權段係已興建完成建物，爰不予扣減， $M$  為 0%，二案回饋折以代金共計 4,986 萬元。

項目		民權段	永利段	合計
變更使用強度差異樓地板面積換算成土地之回饋比例回饋比例【L1】		0.05%	0%	
變更使用性質回饋比例【L2】		變更前為住宅區，回饋比例5%		
符合政策目標扣減【M】最高3%		0%	0%	
整體開發扣減【M】		0%	0.39.5 公頃：1%	
回饋比例計算【R】 RL1+L2-M		5.05%	4.00%	
回饋 (擇一)	捐贈土地	280.70 畝	199.56 畝	480.26 畝
	繳納代金	2,914 萬元	2,072 萬元	4,986 萬元
	提供等值樓板	864.55 畝	614.64 畝	1479.20 畝
	提供停車位	52 位	37 位	89 位

(四) 回饋方案：二案基地均留設百分之十開放空間（民權段含機關用地），民權段且需無償提供得和派出所地下停車場汽車位 3 位，地上機車位 46 位使用，另回饋方式以二方案併提大會討論：

方案一：捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，以折抵二案所有回饋代金。

方案二：機關用地及建物不予捐贈，回饋以代金繳納，二案計 4,986 萬元，惟機關用地續供得和派出所使用，繼續維持以往租賃關係。

(五) 土地使用管制：商業區建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之四四〇，其土地及建築物使用依都市計畫法台灣

	<p>省施行細則第十七條之規定，惟是否限制住宅使用，以二方案併提大會討論：</p> <p>方案一：按所提開發計畫、公共設施類別、交通影響評估均係以商業設施為規劃依據等，另參照中和水岸發展區變更為商業區審議通過案例，變更計畫範圍內之商業區不宜供住宅使用，爰限制住宅使用。</p> <p>方案二：因應台北縣產業發展環境與商業需求情況，同意本案商業區供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十。</p> <p>十二、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
決 議	<p>一、請申請單位就下列三項審議原則妥慎考慮，若接受則續提本縣都委會審議，若否，則駁回二案申請，並請作業單位於辦理永和通檢有關研議變更為商業區通案性處理原則時，予以納入一體考量：</p> <p>（一）二案係縣府依都市計畫法第二十七條第一項第三款及「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」核准辦理個案變更有案，具適法性，有關爭取提升劃設永和市商業區面積總量議題，回歸永和通檢納入檢討程序辦理，二案應得與永和通檢並行審議。</p> <p>（二）二案基地均留設百分之十開放空間（民權段含機關用地），民權段且需無償提供得和派出所地下停車場汽車位3位，地上機車位46位使用，並以捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，折抵二案所有回饋。</p> <p>（三）商業區不得供作住宅使用。</p> <p>二、請作業單位就永和市都市發展結構、產業特性、提升都市位階可行性、未來發展願景及台北縣各鄉鎮商業發展特性等彙整研議，專案呈報內政部爭取提升劃設永和市商業區面積總量。</p>



案由	「變更永和都市計畫（部分住宅區為商業區）案」暨「擬定永和都市計畫（油二用地北側商業區）細部計畫案」	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說明	<p>十一、擬定機關：台北縣政府</p> <p>十二、申請單位：林長興建設股份有限公司</p> <p>十三、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款、第二十四條暨「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」。</p> <p>十四、計畫緣起：</p> <p>本案原為依據「都市計畫法台灣省施行細則」第十六條申請住宅區設置大型商場（店）及飲食店，並經縣政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生核准，且領有建造執照(87 永建字第 098 號)在案。</p> <p>然隨著地區逐漸成長繁榮，本地區亦因捷運中和線的通車，人口逐漸呈現聚集現象，使得地區鄰里性商業活動呈現穩定成長狀態。為建立便利完善之地區生活機能，帶動週邊商業良性發展，本開發擬建構一完善商業設施與辦公空間之複合空間，期能提供便利之購物及辦公環境，以促進地方繁榮，故研提本變更計畫。</p> <p>十五、變更理由：</p> <p>（一）地理位置優越</p> <p>1．基地臨街路面寬長，內部現況作為平面停車場使用，並無建物，開發內容可塑性佳，具成為鄰里商業中心條件。</p> <p>2．基地所在之永和市及其鄰近市鎮為台北縣主要人口集中地區，近年來由於捷運中和線通車，減低人口外流情形，人口數趨於穩定，具未來消費市場潛力。</p> <p>3．規劃中的重大交通建設如北縣環河快速道路建設計畫，於本計畫區東側規畫有光復街開道與中正橋交流道，完工通車後將可提高基地附近交通服務水準，並且有助於穩定當地居住人口及吸引購物人潮。</p> <p>（二）現況商業區劃設面積不足</p> <p>現行計畫商業區面積 43.6511 公頃，依據變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)草案中對於商業區現況發展進行調查之結果顯示，商業區已發展使用面積為 40.9881 公頃。</p> <p>依據「通盤檢討實施辦法」規定，永和都市計畫區都市階層係屬一般市鎮，其商業區總面積佔都市發展用地總面積不得超過百分之十，且應依計畫人口規模檢討商業區面積。經檢討後得到永和都市計畫商業</p>		

區需求面積為 45.7 公頃，目前尚不足 2.0489 公頃，本案適度變更為商業區可滿足地區性商業區需求。

(三) 符合政策目標

本案定位於提供現代化之購物環境與智慧型辦公設施，符合「台北縣綜合發展計畫」之施政主軸目標，以及「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」中所定「符合未來商業現代化都市發展」、及「其他可提昇地方商業機能，促進商（產）業升級地區」等得優先辦理變更項目。

(四) 塑造良好商業環境

本計畫區位於永和市主要帶狀商業軸線上之重要節點，現況永利路及永貞路間路線型商業帶正逐漸形成中，而永利市場附近地區更為未來塑造本地區良好商業環境之重點地區。本開發案未來將以塑造良好商業環境為目標，進而帶動鄰近地區共同提昇整體商業環境，以透過聚集經濟效果，共同促進地區經濟發展。

十六、變更位置與範圍：變更位置位於永利路與永貞路交叉口北側街廓，東北側隔永貞路 70 巷即為永利市場。變更範圍包括台北縣永和市永利段 225 地號等七筆土地，變更面積依土地登記簿登載為 0.4989 公頃。

十七、變更內容：變更內容暨細部計畫擬定內容綜理表詳如表一、二。

十八、實施進度及經費：詳後附事業暨財務計畫表。

十九、回饋計畫：計畫總面積之百分之四土地改以與「台北永和民權段都市計畫住宅區變更為商業區開發計畫」共同提供民權段機關用地與得和派出所建物作為兩案之共同回饋負擔(依兩案應回饋土地比例計算)方式以抵應繳交之捐獻代金，並於申請使用執照前繳交予台北縣政府。

二十、辦理經過：

(一) 經本府九十三年一月二十七日北府城規字第 0 九三 0 0 二四六二六號函准依都市計畫法第二十七條第一項第三款（為適應經濟發展之需要）辦理個案變更都市計畫。

(二) 本府於 93.02.23 北府城規字第 0 九三 0 0 九一六 0 二號公告，自九十三年二月二十三日起公開展覽卅天（刊登於九十三年二月二十四日、二十五日、二十六日工商時報），並於九十三年三月五日上午十時假永和市公所舉辦說明會。公開展覽期間收到公民或團體陳情意見計一件（詳後附公民或團體陳情意見綜理表）

(三) 本案歷經一次現場勘查及五次專案小組研商會議審議通過(歷次會議紀錄詳後附)

十一、專案小組重要決議意旨彙整如後：

- (一) 商業區總量：有關爭取提升劃設永和市商業區面積總量議題，回歸永和通檢納入檢討程序辦理，惟二申請個案對商業區總量餘額具有排他性，是否得並行審議，提請大會討論。
- (二) 建築執照容積計算：經縣府工務局同意，原建照核准容積率=524.61%。
- (三) 回饋計算：二案因均不符政策目標，爰  $M$  均為 0%；另  $M$  依審議原則訂定意旨係鼓勵整合地主合併開發，惟民權段係已興建完成建物，爰不予扣減， $M$  為 0%，二案回饋折以代金共計 4,986 萬元。

項目		民權段	永利段	合計
變更使用強度差異樓地板面積換算成土地之回饋比例回饋比例【L1】		0.05%	0%	
變更使用性質回饋比例【L2】		變更前為住宅區，回饋比例5%		
符合政策目標扣減【M】最高3%		0%	0%	
整體開發扣減【M】		0%	0.39.5 公頃：1%	
回饋比例計算【R】 RL1+L2-MM		5.05%	4.00%	
回饋 (擇一)	捐贈土地	280.70 畝	199.56 畝	480.26 畝
	繳納代金	2,914 萬元	2,072 萬元	4,986 萬元
	提供等值樓板	864.55 畝	614.64 畝	1479.20 畝
	提供停車位	52 位	37 位	89 位

- (四) 回饋方案：二案基地均留設百分之十開放空間（民權段含機關用地），民權段且需無償提供得和派出所地下停車場汽車位 3 位，地上機車位 46 位使用，另回饋方式以二方案併提大會討論：
- 方案一：捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，以折抵二案所有回饋代金。
- 方案二：機關用地及建物不予捐贈，回饋以代金繳納，二案計 4,986 萬元，惟機關用地續供得和派出所使用，繼續維持以往租賃關係。
- (五) 土地使用管制：商業區建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之四四〇，其土地及建築物使用依都市計畫法台灣省施

	<p>行細則第十七條之規定，惟是否限制住宅使用，以二方案併提大會討論：</p> <p>方案一：按所提開發計畫、公共設施類別、交通影響評估均係以商業設施為規劃依據等，另參照中和水岸發展區變更為商業區審議通過案例，變更計畫範圍內之商業區不宜供住宅使用，爰限制住宅使用。</p> <p>方案二：因應台北縣產業發展環境與商業需求情況，同意本案商業區供商業使用樓地板面積應不得低於允建樓地板面積之百分之五十。</p> <p>十二、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、請申請單位就下列三項審議原則妥慎考慮，若接受則續提本縣都委會審議，若否，則駁回二案申請，並請作業單位於辦理永和通檢有關研議變更為商業區通案性處理原則時，予以納入一體考量：</p> <p>（一）二案係縣府依都市計畫法第二十七條第一項第三款及「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」核准辦理個案變更有案，具適法性，有關爭取提升劃設永和市商業區面積總量議題，回歸永和通檢納入檢討程序辦理，二案應得與永和通檢並行審議。</p> <p>（二）二案基地均留設百分之十開放空間（民權段含機關用地），民權段且需無償提供得和派出所地下停車場汽車位3位，地上機車位46位使用，並以捐贈民權段所劃設之機關用地及建物，折抵二案所有回饋。</p> <p>（三）商業區不得供作住宅使用。</p> <p>二、請作業單位就永和市都市發展結構、產業特性、提升都市位階可行性、未來發展願景及台北縣各鄉鎮商業發展特性等彙整研議，專案呈報內政部爭取提升劃設永和市商業區面積總量。</p>

案由	本縣都市計畫土地使用分區管制要點有關退縮建築及綠化面積規定執行疑義討論案	辦理機關	台北縣政府
類別	討論案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、<u>本縣板橋等十七處都市計畫（土地使用分區管制要點）案</u>自民國八十六年八月十五日起發布實施執行迄今，部分條文規定於實務執行上遭有困頓之處，分述如後：</p> <p>（一）第六點有關建築退縮規定</p> <p>1．現行條文：本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>（1）前院及側院留設深度不得小於左表之規定，且建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺</p> <p>（2）住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓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。</p> <p>2．該管制規定自實施以來，本府屢接獲民眾函詢執行疑義，並經本府陸續發函對外解釋「不論基地條件如何（兩側或三側等臨接經指定建築線之道路），皆需一律退縮一米。」有案，惟本府工務局於九十三年五月二十六日召開「本府工務局九十三年第五次建築管理法規研討會」，其中討論第二案「台北縣板橋等十七處都市計畫『土地使用分區管制要點』第六條第一款有關『建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於一公尺』之規定，於鄰接兩側以上計畫道路之建築基地適用疑義案」，經提案單位台灣省建築師公會北市聯絡處於會中表達「該條文訂定背景似為因應道路中心樁不明確所保留之彈性距離，現因道路多已開闢，中心樁已確定，建請城鄉局應檢討廢除此條文規定。」之建議。</p> <p>3．探就原條文訂定意旨，一般為達都市景觀、行人空間、交通安全（轉彎視角）等需求，皆以前側院及騎樓規定為管制工具，而系爭應留設「一公尺」之規定不僅為本縣所獨創，且顯不足保障前開公共法益。爰該規定與其他條文所訂留設前、側院及地下開挖率等規定重疊，似為防止都市計畫圖、都市計畫樁位成果、地籍分割成果、道路實際開闢位置與建築線指定成果不符造成建築物越界問題，以及避免日後孳生爭議與公私兩損情況產生而訂定該條款，允較合理之立法意旨，惟倘「公開」作如此解釋，恐將突顯該規定「不當聯結」及「逾越法律授權範圍」等問題。</p> <p>4．承上，倘欲達成前開所欲保護之法益，則建議宜視個案情況以查核</p>		

註解 [T1]: ‘

審酌基地面臨道路「地籍是否確依公告樁位成果分割」、「實際開闢位置是否確與樁位、地籍成果相符」以及「確實鑑界」等手段取代之，除可杜絕爭議外，亦可減低對民眾權益之影響，惟因原訂條款欠缺彈性授權規定，爰有關第六點第一項第一款規定，建議參酌前述原則增設審查機制，於該款後段增訂但書規定如下：「倘基地面臨都市計畫道路已開闢完成，且開闢位置經鑑界確實與公告之樁位及地籍成果相符，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。」（詳后附變更內容對照表）。

5. 另本府工務局亦表示依「台北縣騎樓及無遮簷人行道設置標準」留設騎樓之設計案，依照前揭規定退縮一公尺後，無法設置騎樓柱，使得建築物二層以上需以懸臂式結構設置於騎樓之上，或以無遮簷人行道設置方式留設，且受限於前院規定，騎樓無法沿街連續設計，必須留設另一區塊檢討前院及側院平均深度以符規定，對於腹地較小之基地（含角地），實有留設之困難；另參考「台北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定」第三點：「經選定應設置騎樓或無遮簷人行道路段者，應依據建築技術規則建築設計編第二八條及五七條規定辦理，若位於實施容積管制地區者應適用該規則同編第九章有關規定，並免受台北市土地使用分區管制規則第十四條留設前院及第十六條留設側院之規定（即臨接該路段部分，得免設置前院及側院）。」，爰上，為考量景觀之延續性以及騎樓特色與功能，建議依前述設置標準留設騎樓者，得免依土管要點第六點第一款規定退縮前院及側院。

（二）第十五點有關綠化面積規定

1. 現行條文：建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。
2. 依本縣現行都市計畫土地使用分區管制要點規定法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，另依台北縣建築管理規則第十六條規定：「建築基地正面臨接計畫道路，側面或背面臨接現有巷道者，申請指定建築線時，應併申請指定該巷道之邊界線。依前項指定巷道之邊界線而退讓之土地，得計入法定空地。」，惟於實務執行上部分建築基地因臨現有巷道退讓土地供通行使用，該土地多已鋪設柏油路面，實無法進行綠化，確實未能依現行土管規定辦理，
3. 再者，建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築專章亦明訂：「建築基地之綠化，應符合左列規定：一、建築基地之綠化檢討以一宗基地為原則；如單一宗基地內之局部新建執照者，得以整宗基地綜合檢討或依基地內道路分割範圍單獨檢討。二、學校用地之戶外運動設施、工業區之戶外消防水池和戶外裝卸貨空間、以及住宅區及商業區依規定應留設騎樓、迴廊、私設通路或基地內通路等執

	<p>行綠化有困難之面積，得不計入本節法定空地面積計算。」，爰此，有關綠化面積之計算方式建議參照前述建築技術規則之精神，以建築面積內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化面積之二分之一計算。</p> <p>二、前述建議修正原則倘經委員會同意，將續循都市計畫法定程序辦理變更事宜。</p>
決  議	提下次會議討論。

案由	本縣都市計畫指定市地重劃整體開發案分期分區開發原則	辦理機關	台北縣政府
類別	討論案	案 號	第二案
說  明	<p>一、查本縣都市計畫規定以區段徵收、市地重劃方式整體開發地區共計四十四案，其中主要計畫已發布實施，尚未擬定細部計畫者計十一案，細部計畫已發布實施，尚未進行開發者計十七案，土地所有權人申請自辦市地重劃作業中者計七案（新店灣潭、新店七張、五股洲子洋、鶯歌鳳鳴、板橋文小一、土城暫緩發展區、板橋文小二十一），本府辦理開發中者計九案（新板橋車站專用區、林口新市鎮、三重重陽橋引道附近地區、蘆洲南港子、泰山東側、臺北大學特定區、臺北商港、新莊副都心、新莊頭前）。</p> <p>二、本府自八十七年來，為促進整體都市及經濟發展，積極加速土地整體開發作業，成效卓著，惟受限於縣府財政因素及整體房地產供過於求，無法就全縣都市計畫指定整體開發地區進行全面開發，準此，林代理縣長於九十一年一月二十八日研商本府執行整體開發相關業務事宜會議中決議：「除刻正辦理中之整體開發地區及配合萬板專案之新板橋車站特定專用區外，其餘個案考量縣府嚴重財政負擔及可建築用地供過於求，由城鄉局審慎評估改採其他或多元方式開發。」嗣內政部於九十一年七月十六日訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案」，責由各縣市政府應積極辦理整體開發地區可行性</p>		

評估，評估不可行者應辦理通盤檢討改採其他多元方式開發，是本府分於同年七月二十四日、十一月十四日、九十二年五月二十九日召開本縣整體開發地區執行策略會議，就公部門持續推動地區及暫緩推動地區之分類、開發順序、通盤檢討改採其他多元方式開發等議題進行討論，大抵獲致以下結論：「除公部門持續推動地區（按係新莊副都心及新莊頭前地區），餘公部門暫緩推動地區，由城鄉局會同地政局研商，並組成都委會專案小組研商討論，採其他多元方式開發。」

三、是以，本府依前開會議結論於本（九十三）年度開始辦理新莊副都心及頭前地區開發案，刻正辦理地上物查估及地籍整理專業服務廠商評選作業，另工程部分則由工務局辦理規劃設計廠商評選作業中，預定九十五年十二月開發完竣。至縣內其他具開發潛力之地區，如新泰塭仔圳、三重二重疏洪道兩側附近、中和環河快速道路（華中橋及秀朗橋）、新店十四張等整體開發地區，地政局亦積極規劃以「B T模式」引進民間資金參與開發建設，自九十二年十二月至九十三年四月，向北部地區財務狀況較佳之建設公司及地政士徵詢其對實施方式之意見，並洽詢投資意願，洽詢之二十多家建設公司中，超過八成之建商均對本案實施方式給予肯定，且有投資意願。

四、其中新泰塭仔圳、三重二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區面積廣達四七〇及七〇公頃，開發總費用高達二百餘億及三十五億元，開發量體龐大，考量資金籌措、開發時程、土地市場供需、風險承擔等因素，民間廠商勢必無法一次全面開發，是為利民間廠商參與B T整體開發，規劃以分期分區方式開發確有需要。為此，本府參依市地重劃相關法令規定，謹訂定「臺北縣都市計畫指定整體開發地區分期分區開發原則」如后，以作為上述二開發區及後續其他整體開發區，民間資金參與開發，劃設分期分區範圍之參考依據：

(一)選定重劃之地區，依據市地重劃實施辦法第九條之一規定預估共同負擔之公共設施用地比例，應不低於尚未開發地區公共設施用地比例。又所稱尚未開發地區，係指都市計畫指定整體開發地區之範圍全部；都市計畫指定整體開發後，已有部分地區辦理市地重劃者，係指都市計畫指定整體開發地區扣除已辦理市地重劃地區後剩餘之地區。

(二)重劃地區分期分區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界應依市地重劃實施辦法第七條規定之原則劃定：

- 1．明顯之地形、地物，如既有道路、溝渠、河川等為重劃範圍界線。
- 2．原則整個街廓納入；如非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。
- 3．計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重



	<p>劃整體開發範圍邊界者，得將道路全寬納入重劃區。</p> <p>4．市地重劃範圍不得小於一個街廓。</p> <p>(三)本開發區如有二個以上籌備會申請分期分區開發，其重劃範圍重疊者，以先行徵得半數以上土地所有權人及其應有面積同意者，優先辦理，其他籌備會則應另行調整重劃範圍，始得同意辦理開發。</p> <p>(四)選定之重劃地區，毗鄰已開闢都市計畫道路或既成道路者，優先辦理開發；如無毗鄰已開闢都市計畫道路或既成道路者，應由開發申請人負責自行興闢聯外道路，始得同意辦理開發。</p> <p>(五)為利分期分區範圍重劃工程介面整合，開發申請人應依臺北縣政府公告之各市地重劃區「分期分區開發工程基本設計準則」，辦理重劃工程規劃設計及施工。</p> <p>(六)選定之重劃區，必要時得跨區辦理市地重劃，並依內政部八十九年三月三十一日發布之「辦理跨區市地重劃及跨區區段徵收作業規範」辦理。</p> <p>(七)選定之重劃區範圍，應由地政局會同城鄉、工務、水利、交通、環保等相關單位派員會同至現場實地勘查確認，並提請本縣市地重劃委員會審議。</p> <p>五、又查新莊、泰山（塹仔圳地區）細部計畫書第五章實質發展計畫、第七節分期分區發展計畫規定略以：「原則上本計畫之分期分區發展計畫，採全區整體開發，並得依市地重劃實施辦法第七條及第九之一條規定分區辦理市地重劃，且如符合平均地權條例第五十七條、第五十八條規定，得申請優先或自辦市地重劃。」上開分期分區發展計畫與地政局訂定之分期分區開發原則，僅係就重劃範圍之劃設，予以原則性規範，涉及都市發展時序、都市人口成長、公共設施服務水準、優先開發區與次開發區、如何避免蛙躍式開發、執行策略等涉及都市計畫層面課題，並未納入研究及探討，為利都市計畫與市地重劃作業聯繫整合，實有賴本縣都市計畫委員會委員給予意見與指教，以利整體都市健全發展。是以，本府茲擬定「臺北縣都市計畫指定整體開發地區分期分區開發原則」提請大會公決，以利民間資金參與市地重劃開發作業，進而提昇本縣都市生活環境品質。</p>
決議	<p>請地政局與城鄉局就分期分區重劃之找補機制，如代金繳納、平均地權基金運用、以地抵繳、以地易地等，配合原提跨區重劃等可行方式再行研討，在避免變更主要計畫及必要時微調細部計畫之原則下，研提具體建議方案續行提會討論。</p>