

第一章 緒論

第一節 前言

為因應全球化的衝擊，創造臺灣獨特的競爭利基，政府具體揭示「深耕臺灣、佈局全球」的新世紀國家經濟發展戰略。藉由設置技術通訊研發園區，促進基礎技術乃至尖端技術的進步。集合國內外資訊通信及周邊相關領域的研究機關、企業，網羅通信產業研究急需的人才、資金及研究開發用之尖端設備，產生研究上的綜效，替國內之廠商帶來經濟上的效益，並進而全面提高產業的水準。

本案開發配合都市發展政策，完善地區交通系統及公共設施，帶動周邊產業轉型契機，強化土地使用效益。於民國93年2月19日奉經濟部工電字第09300009401號函核屬「重大投資開發案件」，又於民國94年2月15日奉經濟部經授工字第094210002820號函認定符合「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍—重大工業設施」中之「通訊園區」的規定。另依挑戰2008國家發展重點計畫（2002—2007）產業高值化策略：藉由設置技術研發園區，作為產業發展基地，網羅通信產業的人才、資金及研究，促進產業升級。其中更規劃數位內容、通訊軟體、寬頻網路設備等均屬國家重點發展之產業項目。利用園區內建置無線通訊與固網電信之開放式測試平台，可充分支援廠商進行數位內容研製、通訊軟體研製、以及寬頻網路設備研發，發揮以電信為核心的產業群聚效果，對於促進通訊產業根留臺灣將可產生相當大的貢獻。此外，園區整體開發利用遠東集團既有學術及醫療資源群聚，擴建亞東醫院，建立數位醫療溝通平台，提升本縣醫療服務品質。

本案開發一方面延伸並強化既有優勢產業，另一方面則以臺灣已建立之良好科技創新與優質社會應用環境為資本，整合亞太與全球科技創新資源，促成新一波臺灣經濟成長。

第二節 計畫位置與範圍

本案位於臺北縣板橋市南隅約2公里處，所屬街廓為四川路、南雅南路、貴興路所圍區域，東鄰四川路一、二段，西至南雅南路二段，北迄貴興路，南抵亞東技術學院校區北隅。現況以遠東紡織板橋總廠使用為主，部分土地提供遠東集團相關企業使用，包括遠傳電訊、新世紀資通、亞東醫院等，土地權屬為遠東集團所有，計畫範圍線內面積為24.3745公頃。

計畫區位置與範圍詳如圖一、圖二所示。

第三節 擬定法令依據

- 一、本案依據都市計畫法第 24 條規定，土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫。
- 二、本案為促進都市整體發展及提升地區生活品質，並提供舒適，寧靜及安全之環境，同時依據都市計畫法第 22 條暨同法臺灣省施行細則第 35 條等相關規定，配合辦理細部計畫規劃事宜。
- 三、內政部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279-1 號令訂定「都市計畫細部計畫審議原則」第 5 條：

「擬定細部計畫並配合變更主要計畫，或個案變更主要計畫時，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。」
- 四、依「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）主要計畫」第七章第二節規定應另行擬定細部計畫，爰此依都市計畫相關法令及主要計畫規定，擬定本細部計畫。

第四節 細部計畫與主要計畫之關係

一、計畫範圍與面積

本細部計畫範圍依「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）主要計畫」訂定之範圍，計畫面積 24.3745 公頃。本案的執行為健全都市發展及強化都市空間機能，使土地合理且有效利用，提昇國家科技水準，並帶動地方經濟發展與繁榮。

二、計畫人口居住密度

依主要計畫規定，本細部計畫地區容納之居住人口為 2,317 人，換算密度為每公頃約 95 人（人/公頃）。

三、計畫期程

本案開發之目標年為民國 103 年。

四、土地使用計畫

依主要計畫之規定，本細部計畫的土地使用分區概述如下：

(一)通訊數位專用區

主要作為通訊數位相關產業使用，將來將引入通訊相關的技術及研發單位，並鏈結成為臺灣地區首區整合通訊上下游產業的地區，部分並允許作為住宿、展售及電力設施使用，本區面積合計14.9219公頃。

(二)醫療專用區

擴充原本亞東醫院的基地，以作為未來醫院之擴充及發展使用，面積2.7540公頃。

五、公共設施計畫

(一)公園用地

為提昇地區生活品質劃設公園2處，面積為2.9320公頃。

(二)變電所用地

因應本案及地方發展用電需求，劃設1處變電所用地，面積為0.5610公頃。

(三)道路用地

劃設道路用地面積為2.6052公頃。

(四)停車場用地

劃設1處停車場用地，面積為0.6004公頃。

六、道路系統計畫

本案之區內道路分為主要道路與次要道路。主要道路寬度劃設為 20 公尺、18 公尺，包括編號 2、3、4、5、8 號等道路。次要道路劃設為 15 公尺、12 公尺，包括編號 1、6、7 號道路。因應槽化設施劃設 4.5 公尺之編號 9 號道路。

第二章 相關計畫概要

第一節 上位計畫

一、「國土綜合開發計畫」與「北部區域計畫」指導性綱要

由於臺北縣市的發展自始即密切相關，因此內政部〈臺灣地區綜合開發計畫〉及臺灣省〈北區區域計畫〉針對都會區之整體發展提出綱要性的指導。民國 68 年，內政部擬定〈北部區域計畫〉，於 72 年 5 月公告實施，是與臺北縣發展直接相關的上位計畫。此外，民國 68 年行政院核定的〈臺灣地區綜合開發計畫〉，於民國 85 年業經修正，正式更名為「國土綜合開發計畫」，也涉及臺北都會區的整體發展。在這些計畫中，〈國土綜合開發計畫〉和〈北區區域計畫〉都對臺北縣市的發展提出綱要性、指導性和政策性的建議，針對臺北都會區發展模式的構想與因應策略，提出臺北都會區應朝多核心發展的指導性原則，可作為本案計畫之整體參考方向。

二、「臺北縣綜合發展計畫」整體發展目標概要

近年來臺北縣之產業轉型趨勢與交通建設等重大工程將直接影響未來臺北縣的都市發展方向。且未來臺北縣市即將合併，以及近來可能逐步確定的中央與地方政府之關係，則是我們擬定未來北縣都市與土地使用之發展策略的基礎。未來臺北縣的土地利用與都市發展目標應在於：

- (一)在整個都會區平等考量下，分區發展為環境品質逐日提昇、兼顧地區自主與區域平衡的城市。
- (二)在追求地方自治的努力下，成為地方政府有效控制都市發展，而市民主動參與都市政策的市民城市。
- (三)在經濟重構而都市逐步國際化的同時，避免加深內部階層分化，發展為一個平等均足的都市社會。

第二節 土地使用變更相關法令

一、都市計畫工業區檢討變更審議規範

本案基地屬於都市計畫工業區，工業區之變更應依照內政部營建署頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。

二、捐地比例

表一 都市計畫工業區檢討變更開發審議規範許可條件表

等 級	V2/V1 (註)	自願捐贈土地比例		
		工業區 變更為住宅區	工業區 變更為商業區	工業區 變更為特定專用區
第一級	250%以下	10.0%	15.0%	依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。
第二級	251%~300%	12.5%	17.5%	
第三級	301%~350%	15.0%	20.0%	
第四級	351%~400%	17.5%	22.5%	
第五級	401%~450%	20.0%	25.0%	
第六級	451%~500%	22.5%	27.5%	
第七級	500%以上	25.0%	30.0%	
備 註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護。 二、產權得仍歸原土地所有權人。			

註：(一)計算式 $V2/V1 = LP2/LP1 \times 100\%$

(二)說明

V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算）

V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算）

LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近3年平均公告土地現值（元M²）乘以面積（M²）

LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元M²）乘以面積（M²）

第三節 相關重大計畫

一、挑戰二〇〇八國家發展重點計畫

有關政府制定之「挑戰二〇〇八國家發展重點計畫」中，包括「E世代人才培育計畫」、「文化創意產業發展計畫」、「國際創新研發基地計畫」、「產業高值化計畫」、「觀光客倍增計畫」、「數位臺灣計畫」、「營運總部計畫」、「全島運輸骨幹整建計畫」、「水與綠建設計畫」、「新故鄉社區營造計畫」等十項計畫，其中配合「產業高值化計畫」、「數位臺灣計畫」等政策，臺北縣根據自有的資源與優勢，在二高已漸成群聚效應的科技產業，作出重點產業發展目標，而本計畫正可呼應此國家政策，與「綠色矽島」政策相輔相成。

二、臺北縣三二一核心發展計畫

所謂三二一核心計畫中 3 個核心發展意指：

(一)「三」核心發展：

1. 臺北港整體規劃：配合八里/淡水/林口/五股開發海岸休閒遊憩城、研發園區／寬頻社區臨港國際商業區、商務中心／吸引 IT 產業。
2. 新莊副都心：將定義成為臺北縣世貿園區、金融特區。
3. 板橋新都心：為國家行政新區、交通轉運樞紐、行政/百貨/休閒中心。

(二)「二」核心發展：二核心發展意指兩大人才培育中心：

1. 臺北科技大學萬里校區：地方文化中心。
2. 臺北大學城：科技研發育成中心、北臺灣電子高科技產業、生物醫療科技。

(三)「一」核心發展：指二高科技產業帶：包括數位內容產業(兩兆雙星計劃：半導體、TFT-LCD、生技、數位)以及軟體周邊產業(包括國巨、耀華、大霸、威盛等國際大廠)。

本計畫乃定位為通訊產業相關之研發中心；並建置開放式

測試平台，故完全與縣府二高科技產業帶產業政策發展相吻合外，並能充分支援目前二高產業帶發展之不足，以其朝臺北縣「綠色矽縣」目標邁進。

三、捷運系統板橋延伸線（土城線）建設

捷運系統板橋延伸線(土城線)全採地下形式建造，路線全長約 12.6 公里，設永寧站(BL37)、土城站(BL38)、海山站(BL39)、亞東醫院站(BL40)、府中站(BL1)、板橋站(BL2)、新埔站(BL3)、江子翠站(BL4) 及龍山寺站(BL5)等計九個車站。其中龍山寺站至西門站已於民國 88 年 12 月 24 日通車營運；龍山寺站至新埔站已於民國 89 年 8 月 31 日完工通車營運。板橋線新埔站至府中站及土城線亞東醫院站至永寧站已於民國 95 年 5 月完工通車，亞東醫院站設有 3 處出入口，其中南雅南路東側出口與本案計畫西側相鄰。

四、新板橋車站特定專用區建設

為配合鐵路地下化板橋車站的遷建，新板橋車站特定區將是臺鐵縱貫線、高速鐵路、板南線捷運、臺北縣環狀中運量捷運、東西向快速道路等重要交通幹線的交會點，將使新板橋車站成為臺北都會區僅次於臺北車站的重要交通樞紐，並將因此提升板橋地區的新都心地位，其面積計有 48.2 公頃，區內採大街廓開發模式。

本區之土地使用分區管制內容，未來除定位為交通中心，行政中心、商業中心、業務中心、展示中心、文教中心等，結合地區大型廣場、公園綠地等開放空間及嚴謹的都市設計要求，當可塑造現代化的都市景觀。

五、特二號道路

本計畫係板橋市西半側連接新莊與中和的主要幹道，北起高速公路五股交流道，直線穿越台二線省道，經新莊塭子圳，由西盛一帶跨新海二橋跨越大漢溪到板橋浮洲里，利用湊子溝廢溝後

的新生地，向西延伸至板橋、土城交界處的農業區，最後穿越土城中正路與北二高中和交流道銜接，全長 11.4 公里。

特二號道路之興闢將可解決三重、新莊、板橋及中和間各道路容量之不足。

六、臺北都會區臺北縣環河快速道路建設計畫

「臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫」，全長約 22,560 公尺，總經費約 176 億 2,000 萬元。自三重市北端起點沿淡水河經重陽橋、高速公路橋、臺北橋、忠孝橋、中興橋跨越二重疏洪道至三重市金陵女中附近連接擬新建重翠橋跨大漢溪至板橋市江子翠地區；再沿大漢溪、新店溪經華江橋、西藏橋、光復橋、華中橋、中正橋、永福橋、福和橋至秀朗中和端接往新店市，另由臺北市水源快速道路向南延伸跨越景美溪後，沿新店溪至碧潭橋。開發完成後結合特二號道路、北部第二高速公路，使臺北縣、臺北市之發展更形緊密。

第三章 發展現況

第一節 人口成長

臺北縣人口近年來持續呈現成長的趨勢，就臺北縣近11年人口成長趨勢來看，民國83年底人口數為3,260,731人，至民國94年底人口數為3,740,684人，共增加了479,953人，平均年增加率約在1.34%，且成長率近年來呈現遞減的現象。

板橋市的人口數由民國83年底人口數為539,115人，至民國94年底人口數為542,319人共增加了3,204人，平均人口成長率約為0.05%，低於臺北縣之平均人口成長率。

第二節 自然環境

一、地形、地勢與土壤

本規劃基地地勢平坦，平均海拔約 10 公尺。本地區之岩層屬於現代之沖積層，深度約為 150 公尺，由沙粒、礫石、泥土所組成，其中上層為粘土沙礫 2~6 公尺，其下以礫石為主，均未固結。土壤屬於沖積土，沖積物質多來源於大漢溪上游，屬始新統紀之黏板岩，土層深厚，質地多黏重，全剖面多屬黏土，水分滲透及空氣流通尚佳；呈強酸至中酸性反應，土壤養分含量佳。

二、地震與斷層

板橋市位於西部地震帶邊緣，屬於地震乙區，加速度係數為 0.23m/sec^2 。跟據中央氣象局統計，民國 62 年至民國 87 年大臺北地區有感地震(0.8gal 以下)頻率約有 42 次，只佔全台 0.5%。大臺北地區雖有新莊逆斷層、臺北逆斷層、新店逆斷層等經過，但板橋市及基地所在位址並無斷層經過。

三、氣候

整體而言板橋地區的氣候合宜，十分適合本開發案的推動。其最近 11 年之氣象概述如下：

(一)年平均溫度 22.9°C ，平均溼度 76.3%。

(二)年平均降水量 2412.5 mm，年平均日照 1290.1 小時。

四、水災

臺北地區水災多因颱風驟雨造成，以民國 85 年賀伯颱風及民國 90 年納莉颱風造成臺北地區及板橋市區等處積水為甚。

本基地因近處大漢溪支流湳子溝(約 50 公尺寬)及四汴頭抽水站，基地內並留設管徑 1750mm 管溝，排水尚稱快速，迄今尚未受到淹水之害，並且臺北縣政府已委託進行全縣雨水下水道規

劃，預計民國 97 年逐步完成工程建設，本區應無水災之患。

五、地層下陷與地下水

地層下陷與地下水位有關，但自民國 57 年起，臺北盆地全區均屬地下水管制區，減少抽水量後水位逐漸回升，地層下陷現象已有減緩。依實測水位記錄，板橋市地下水位約在-10~-15 公尺。基地未來產生地層下陷之可能性極低。

六、文化遺址

依據內政部民國 82 年之「臺閩地區考古遺址普查研究計畫第一期研究報告」指出，基地所在之板橋市並無考古遺址。

第三節 土地使用現況

本案基地現況土地使用包含了遠東紡織板橋總廠相關廠房、倉庫、辦公室等空間，而供員工使用的空間除了宿舍之外，另有員工高爾夫球場練習場，廠區西南側鄰亞東技術學院處為亞東醫院所使用。

亞東醫院北側鄰南雅南路二段處設有1處捷運系統用地，為捷運土城延伸線之亞東醫院站出入口，於民國95年5月通車啟用。

第四節 公共設施現況

本案區周邊地區之公共設施包括緊鄰基地南緣之亞東技術學院、南雅南路二段西側之捷運亞東醫院站，而基地北緣有1處隔離綠帶目前則尚未開闢。此外，附近地區尚有重慶國中、信義國小、忠孝公園、信義公園、華德公園、台電南區服務處、忠孝國小、後埔國小等公共設施，文教與休閒設施兼具。

第五節 交通運輸現況

計畫範圍東西兩側皆面鄰都市計畫道路，分別為四川路與南雅南路，進出基地的動線十分便利。詳表二及圖四所示。

東側面臨四川路一、二段，為20公尺寬之計畫道路，現況已完全開闢，屬省道台三線之一段，是板橋、土城、樹林地區通往臺北市區之通勤要道之一，往北可至板橋商業中心與新板橋車站地區，並可連絡文化路過華江橋至萬華，往南接中央路經土城可至三峽地區。

西側面臨南雅南路二段，為18公尺寬計畫道路，往北亦可通往板橋商業中心區與新板橋車站特定區，兩側的道路於基地南面以亞東地下道連結，並於南側部分會合，為通往土城市的重要道路之一。

另外未來特二號公路將設置於基地西側，可以連結土城、新莊、泰山及中山高速公路。

捷運板橋線由臺北車站連接至板橋車站已完工通車，而板橋往土城的延伸線從板橋站起即循南雅南路通往土城市，全線係採地下化開發，並於亞東醫院北側設有1處捷運出入口(亞東醫院站)。

表二 擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）細部計畫聯外道路明細表

道路名稱	路寬(公尺)	車道數(雙向)	分隔型式	路邊停車格位
四川路	20	4 線混合車道	標線	無
南雅南路	18	2 線混合車道	標線	有
縣民大道	40	4 線快車道 2 線慢車道	中央分隔	有

資料來源：本案分析整理。

第六節 土地權屬

本案申請範圍含板橋市仁愛段1159地號及亞東段596地號等共88筆土地，面積合計24.3745公頃。權屬除遠東資源開發股份有限公司、遠東紡織股份有限公司、財團法人徐元智先生醫藥基金會外，尚有國有地、私有地等。其中多數屬於遠東資源開發股份有限公司等相關企業所有，約佔總計畫面積之98%。土地權屬詳如表三及圖五。

表三 擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）細部計畫土地權屬表

土地所有權人	筆數	謄本面積(m ²)	百分比(%)
中華民國	4	5,172.00	2.12
遠東紡織股份有限公司	1	59.00	0.02
遠東資源開發股份有限公司	69(註)	223,164.83	91.36
財團法人徐元智先生醫藥基金會	14(註)	15,637.17	6.40
林熊祥等八人共同共有	1	58.00	0.02
臺北市政府捷運局	1	189.00	0.08
謄本總計	88	244,280.00	100.00
實測面積總計		243,745.00	

備註：

- 1.總筆數88筆。其中，遠東資源開發股份有限公司69筆土地中，有二筆係與財團法人徐元智先生醫藥基金會共有。實際地籍資料依核送書件土地登記簿謄本為準。
- 2.實際變更面積，依地政機關分割完竣後之謄本面積為主。

第四章 規劃原則與構想

第一節 規劃原則與目標

一、發展角色定位

- (一)以成為臺灣通訊及數位內容產業研究發展中心為主要的發展目標。
- (二)整合整個電信產業中上游的 IC 研發、通訊軟體設計以及下游的數位服務等內容，並且發展通訊產業中的通訊設備製造、通訊製造支援、電信服務支援、電信服務 4 個部分，以強化整體產業的關係，創造產業聚集的效果。
- (三)帶動臺北縣通訊走廊的產業轉型與改革。

二、計畫目標

- (一)引進高科技產業及通訊、數位內容產業，提昇地方的產業型態與技術水準。
- (二)配合相關建設提供公共設施，帶動附近區域發展，並提高周圍鄰近地區的生活品質。

第二節 規劃構想

一、整體發展構想

- (一)以融合都市紋理之觀點作為整體開發的精神，提供整個都市環境一個充滿綠意的空間，除本身作為通訊產業發展之用外，並可以作為都市之肺的功用，提供鄰近地區一個良好的環境品質。
- (二)集中規劃行政管理、展示、金融及生活等機能於管理中心，使各使用分區的功能可以更加緊密結合，落實完善的管理機制。
- (三)採大街廓規劃原則，以保留未來發展彈性。
- (四)以兼顧環境生態及土地有效利用為原則，並考量整體景觀，規劃公共設施、通訊光纖、污水處理設施及與污水下水道等都市基礎設施。

二、土地使用構想

- (一)全區劃設為研發產業園區，主要提供通訊產業由上而下完整的產業鏈結系統，並規劃未來成為臺灣地區最完善的通訊產業及科技產業專區。
- (二)土地使用主要規劃通訊數位專用區，並依據其使用之目的，分別作為產業研發及其相關附屬生活設施之展售、住宿等性質之使用。基地鄰四川路部分主要作為產業研發使用；鄰南雅南路二段部份用地則配合捷運站的發展規劃為展售設施；位於計畫基地西北方、鄰近貴興路與南雅南路旁用地供作住宿設施，以滿足通訊數位產業應用服務計畫之需求。
- (三)醫療專用區係供亞東醫院院區使用，並以捷運連通及利用本案通訊基礎設施，提供急重症醫療及遠距或移動醫療等服務。
- (四)於基地北、南側鄰近鄰里社區之地點，劃設二處公園為公共使用，另於計畫區內留設一處變電所用地及停車場用地，滿足地區安全用電及產業活動等停車之需求。

三、交通路網規劃構想

- (一)以四川路進入園區寬度 20 公尺之道路作為園區之主要入口道路，配合道路端點林蔭軸的留設，塑造整體園區之入口意象。
- (二)主要東西向道路：寬度規劃為 18~20 公尺，分別連結南雅南路及四川路。
- (三)主要南北向道路：寬度規劃為 15~18 公尺，銜接園區橫向道路，並聯絡至區外之貴興街與四川路。
- (四)次要道路：寬度規劃為 12 公尺，為輔助型道路。

四、公共設施規劃設計構想

- (一)依未來擬引入相關產業活動需求，配合全區之土地使用分區計畫，於適當之區位配置必要之公共設施，提供整個園區的使用。
- (二)滿足園區及鄰里使用之公共服務需求，設置公園、變電所等公共設施，以提高地區外部效益，塑造良好之都市景觀。
- (三)針對計畫區範圍內原有之綠蔭意象儘量予以保留及表現於開放空間的意涵內。且保留園區舊有之煙囪意象，作為公園開發的主題，強調本園區之歷史意義。
- (四)強化生態、生產、生活的意象，對於園區內相關設施的規劃，應考慮到符合綠建築及生態設計的精神。

規劃構想詳圖六。

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫年期與計畫人口

一、計畫性質

本案乃為配合國家及臺北縣產業建設計畫，採個案變更都市計畫方式辦理。

二、計畫年期

本案依主要計畫規定，訂定計畫目標年為民國 103 年。

三、計畫人口與密度

(一) 居住人口

本案開發部分住宿設施吸引相關技術人才居住，目前預定之居住人口約為2,317人，居住密度95人/公頃。

(二) 就業人口

依據南港軟體園區、亞東醫院及相關產業附屬設施的發展經驗預估，如以平均就業人口場所面積每人約30m²~50m²計算（依產業類別不同），本案通訊產業區擬引進人口數約為12,227人，附屬工商設施1,015人，醫院3,069人，合計引進就業人口數約為16,311人。

表四 擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）細部計畫計畫區人口數量推估表

土地使用類別	場所面積 m ² /人	居住人口 (人)	員工數 (人)	活動人口 (人)
a.研發業	30.00	0	12,227	6,113
b.住宿設施	33.33	2,317	0	0
c.工商服務	40.00	0	1,015	4,059
d.醫院	40.00	2,400	3,069	6,580
小計		4,717	16,311	16,752

註：醫院居住人口暫以目標病床數量推估，實際病床數量以衛生署核准為準。

第三節 公共設施計畫

為因應未來發展之需要並兼顧環境品質，劃設公園用地、變電所用地、道路用地、停車場用地等。

一、公園用地

劃設公園用地 2 處，除強化研發園區之開放空間環境意象外，並提供周邊地區居民作為公眾使用，面積為 2.9320 公頃。

二、變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積 0.5610 公頃。

三、道路用地

劃設道路用地面積 2.6052 公頃。

四、停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積 0.6004 公頃。

表七 擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）細部計畫公共設施用地明細表

項目	用地編號	面積 (公頃)
公園用地	公一	2.1862
	公二	0.7458
	小計	2.9320
變電所用地		0.5610
道路用地		2.6052
停車場用地		0.6004
總計		6.6986

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 交通系統計畫

一、道路系統計畫

計畫道路詳表八及圖八。

(一)主要道路

- 1.編號 2 號計畫道路 (18 公尺寬): 作為連接本案與南雅南路的連結道路, 為園區內主要的道路之一。
- 2.編號 3 號計畫道路 (18 公尺寬): 連結 2 號與 4 號兩條計畫道路, 以作為基地東西兩側的銜接系統。
- 3.編號 4 號計畫道路 (20 公尺寬): 連接四川路與本案區內道路之關係, 為園區內北側之東西道路, 以作為基地東西兩側的銜接系統。
- 4.編號 5 號計畫道路 (18 公尺寬): 為本案區內連結南北兩端之主要道路, 與 1 號、8 號計畫道路連結後, 可以貫通基地南北兩端。
- 5.編號 8 號計畫道路 (18 公尺寬): 為本案區內南端主要道路。

(二)次要道路

- 1.編號 1 號計畫道路 (12 公尺寬): 連接變更計畫區北側貴興路, 作為本案區內北側的聯外道路。
- 2.編號 6 號計畫道路 (12 公尺寬): 區內次要道路, 連接至南雅南路捷運站。
- 3.編號 7 號計畫道路 (15 公尺寬): 為區內連結南北兩端之次要道路, 與 4 號、6 號計畫道路連結後, 貫通本案區內南北兩端。
- 4.編號 9 號計畫道路 (4.5 公尺寬): 另含槽化設施, 為道路系統分流之用。

(三)道路截角

本案所涉道路截角, 係依都市計畫核定圖留設或依臺北縣建築管理或道路截角相關法令辦理。

表八 擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）細部計畫道路編號表

項次	道路編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
1	1 號計畫道路	北起貴興路南至 5 號計畫道路	12	134.6	
2	2 號計畫道路	西起南雅南路東至 3 號計畫道路	18	116.7	
3	3 號計畫道路	西起 2 號計畫道路東至 4 號計畫道路	18	152.9	
4	4 號計畫道路	西起 3 號計畫道路東至四川路	20	247.1	
5	5 號計畫道路	北起 1 號計畫道路南至 8 號計畫道路	18	184.6	
6	6 號計畫道路	西起南雅南路東至 7 號計畫道路路口	12	86.0	
7	7 號計畫道路	西起 6 號計畫道路至 4 號計畫道路	15	229.1	
8	8 號計畫道路	北起 5 號計畫道路南至四川路	18	331.4	
9	9 號計畫道路	西起 8 號計畫道路至 7 號計畫道路	4.5	82.7	另包含槽化設施 516 m ²

備註：表內道路長度應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。

二、停車空間

(一)停車空間推估

1.通訊數位專用區一（研發使用）

本分區之小客車停車需求為 917 位，本分區推估提供小客車停車位 2,365 位，機車停車位 1,719 位，實際提供車位數依停車位設置標準辦理。

2.通訊數位專用區二（附屬住宿設施使用）

本分區擬規劃 700 戶住宿單元，本分區推估提供小客車停車位 700 位，機車停車位 1,147 位，實際提供車位數依停車位設置標準辦理。

3.通訊數位專用區三（工商附屬設施使用）

本分區之小客車停車需求為 180 位，本分區推估提供小客車停車位 269 位，機車停車位 323 位，實際提供車位數依停車位設置標準辦理。

4.醫療專用區

本分區之客車停車需求為 318 位，本分區推估提供小客車停車位 439 位，機車停車位 590 位，實際提供車位數依停車位設置標準辦理。

(二)停車位設置標準

本案各基地建築設置停車位應依本案「土地使用分區管制要點」規定辦理。本案環境影響評估書另有規定者，從其規定。

第五節 公用設備計畫

(一) 電力計畫

1. 本案之前期電力供給計畫，擬由原高壓電源延伸至全區總變電站，再經由各電力變壓器降壓供給各建築物之空調、動力、照明等設備用電。
2. 未來則由台電供電至各建築物設置之變電室、受電室，並依建築技術規則設置一組緊急發電機，由自動切換開關作切換，供給消防、排水、排煙等緊急設備用電。推算本案之最高電量為89,584KW。
3. 配合地區用地需求，基地內由台電公司設置變電所，預留輸配電量為240,000KW，本案全區開發供電無虞。

(二) 電信計畫

本案電信供需總需求量約為8,617餘電信對數，除於上下水道配合於先期開發階段佈設電信電纜管線外，所需電信設備由各建築物各自留設。

(三) 自來水計畫

推估未來園區全區營運時所需平均日用水量為2,104CMD，最大日用水量3,156CMD，目前已取得臺灣省自來水公司同意供水，用水計畫書並經北區水資源局審查通過並取得用水許可函，未來園區內將全部使用自來水並由臺灣省自來水公司供應。

(四) 雨污水下水道處理計畫

1. 雨水下水道

本區降水將排至道路兩旁U型溝，後匯流於Φ800mm的涵管及區內Φ1750mm的雨水幹管後排入地區雨水下水道系統。

2. 污水下水道

本案推估未來營運時每日排污量約為1,396CMD，開發基地自行設置污水處理設施，並依下水道法規定設置專用下水道

系統，全區污水幹管採重力方式排放。全區污水公共幹管，在區域下水道尚未完成前，仍以自設污水處理廠處理為主，待區域下水道完成後，以納管處理為替代方案。

3. 本案之雨水、污水下水道系統及污水處理設施，由開發申請人進行規劃設置。本案環境影響評估另有規定者，從其規定。

(五) 垃圾清運處理計畫

本園區營運期間垃圾產生量係依本園區全日最大活動人口。本區預估每日全區所產生的垃圾量一般廢棄物約為3.25公噸、事業廢棄物約為3.03公噸、感染廢棄物約為1.68公噸。

1. 一般廢棄物之處理

(1) 住宿及工商附屬設施

住宿及工商附屬設施之廢棄物屬於一般廢棄物，均將委託合格的清運處理廠商於每棟建築物內所設置之廢棄物暫置空間加以清運處理，並將於建築物內規劃資源回收空間，供園區內推動資源回收再利用之用。

(2) 通訊數位專用區

通訊數位專用區之廢棄物與一般辦公室產生之廢棄物特性相同，均將全部委託合格的清運處理廠商於每棟建築物內所設置之廢棄物暫置空間加以清運處理，並將於建築物內規劃資源回收空間，供園區內推動資源回收再利用之用。

2. 資源性廢棄物之處理

屬資源性垃圾（如紙張、玻璃等）將收集轉售或送再生工廠處理，並參照臺北縣政府資源回收之措施，配合執行之；其餘則投入垃圾壓縮儲存設備以減少垃圾體積，再委託清運業者清運。

3. 醫療廢棄物之處理

均將全部委託合格的清運處理廠商加以清運處理，並依據「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」中對感染性事業廢棄物貯存設施之要求設置合格暫置空間，供清運前暫置使用。

第六節 都市防災計畫

考量包括各項災害有關之災害防救措施、災害預防、情報蒐集、傳達預警、災害應變復原對策等計畫及防災措施、設備、物質基本之調度、分配、輸送、通訊等相關計畫，擬定本計畫區之都市防災計畫，並將著重於防(救)災據點及防(救)災路線兩方面，以提昇災害應變能力，減輕災害損失，保障生命財產安全，並選擇適當區位規劃救災指揮中心及災害應變小組、防(救)災據點、防(救)災路線、火災延燒防止帶等。

地區都市防災機制依「板橋市地區災害防救計畫」作為本計畫區上位指導計畫及納入整體規劃理念之考量，透過都市設計方式落實都市防災之預防。

一、計畫目的

- (一)掌握企業體內相關設備設施的受害情形，防止二次災害的產生。
- (二)滿足地震發生後3日內的企業體自主緊急應變需求。
- (三)協助對地區(社區)內的緊急避難者提供臨時安置、物資供給救助行動。
- (四)儘早復健、雇用員工歸建，以振興地區經濟活動。

二、防災系統

詳如圖九及圖十。

(一)救災指揮中心

- 1.地區：縣府大樓/板橋市公所。
- 2.本案：園區管理中心。

(二)地方防災體系

- 1.警局/派出所。
- 2.各級學校。
- 3.緊急傷患救護中心

計畫區內現有「亞東醫院」為醫療據點，並作為緊急傷患救護中心。

三、救災指揮中心及災害應變小組

為確保指揮中心之正常運作，地區空間區位設置於縣府大樓/板橋市公所，本案空間區位設置於園區之管理中心核心位置，以藉由成立緊急災害應變小組與管理中心便捷的園區連結網絡，強化救災指揮中心的功能，進行公安防護、都市災害應變、民防通報及通訊應用防災通報系統等多元功能。

四、防(救)災據點

防(救)災據點除可提供居民獲得正確且迅速防災資訊外，並應具備收容避難、醫療救護與儲備生活必需品之功能，未來更應朝向定期辦理防災教育，指導居民基本防災技能之處所。本防災計畫劃設之防(救)災空間包括避難空間、收容場所、緊急道路及救援輸送道路。

(一)防(救)災避難場所

1.臨時避難場所

臨時避難場所應具備阻隔遮斷及社區避難之功能，於緊急事故發生時供作暫時避難空間使用。依據建築技術規則規定，於主要道路兩側建築物地下室，留設室內防空避難空間，臨時避難場所指定地面開放空間(如一公頃以上之公園用地)及板橋都市計畫區有關公共設施用地(鄰里公園、綠地、廣場、戶外平面停車場所)，供民眾防災避難時之使用。

2.長期避難場所

長期避難場所應具備阻隔遮斷及地區避難之功能，除緊急事故發生時供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施與庇護場所。長期避難場所指定用地為計畫區外南側亞東技術學院、板橋都市計畫區內之國中小用地及機關用地。

(二)防(救)災避難設施

有關本案之防(救)災避難設施，茲以臨時避難場所、長期避難場所與其他各類型之救災據點之分類方式，將其所需具備之必要設備與設施如表九所示。

表九 擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）細部計畫防(救)災必要設備與設施一覽表

類別	防(救)災必要設備與設施	避難場所與防(救)災據點
臨時避難場所	1.居民間之情報聯絡設備，與其他防(救)災據點間之通信設備。 2.居民進行災害因應活動所需之器材與廣場。 3.緊急醫療器材、藥品。	一公頃以上之公園用地及板橋都市計畫區有關公共設施用地。
長期避難場所	1.前述臨時避難場所之必要設備與設施。 2.消防器材、緊急用車輛。	計畫區外南側亞東技術學院、板橋都市計畫區內
其他	3.發生大火時，可安全收容居民的廣場提供避難者所需之水、糧食、生活必需品等之儲存(三至七日)。	國中小學、機關用地

五、防(救)災路線

本案之消防救災路線系統，係考慮災害(火災、震災)之特性來加以設定，視現有道路的地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，包括緊急道路、救援輸送道路、消防避難道路及緊急避難道路等。

(一)緊急道路

指定計畫區2號、3號、4號、5號及8號等計畫道路路幅寬度18公尺以上為第一層級緊急道路，於災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下得進行交通管制。

(二)物資集散輔助道路

指定本案內路幅寬度15公尺的區內道路，為本區之救援輸送道路，以臨四川路及南雅南路之路段為主要的匯集點及出入口，並且利用週遭開放空間、捷運站停車空間及自行車停車據點作為救災車輛及相關服務車輛之停車空間。其功能主要作為消防及便利車輛輸送物資至各防災據點，同時亦作為居民通往避難地區之路徑。

(三)消防救災道路及緊急避難道路

- 1.園區橫向 18m/20m 與縱向 18m 為主要消防救災道路及緊急避難道路，並以連結區域型道路，包括大觀路、縣民大道、南雅南路及四川路，強化對外交通疏散能力。
- 2.本案路幅寬度 12 公尺與 15 公尺之計畫道路，及本案留設之自行車專用道、步道(人行動線系統)為避難輔助道路，作為主要緊急避難路徑無法淨空時之替代路徑，並於火災、震災發生時，將人群疏散至公園、綠地、計畫道路及兩旁退縮空地等空曠地區。
- 3.主要消防救災道路及緊急避難道路，其道路斷面設計/淨空管理(路邊禁停)應確保消防車迴轉半徑無虞。

六、火災延燒防止帶

依細部計畫進行土地使用分區管制訂定及都市設計準則規範，利用區內公園以及計畫道路與其兩旁配合退縮之開放空間(地域防災、防火隔斷)，以及強化建築物防火、防震功能的手法(如鄰棟間隔、防火區隔)，延滯都市災害之波及時間，並可有效防止火災延燒及滿足防災需求。

第七節 分期分區發展計畫

一、分期分區計畫

由於本案的面積達24.3745公頃，為考慮未來營運的時效性以及開發的時程，全區採取2期開發方式，第1期約為計畫發布後第1~5年；第二期約為計畫發布後第6~10年。全區預計於民國103年開發完畢。

二、實施進度

1. 開發第 1 期：包括通訊數位專用區一(B)、通訊數位專用區一(D)、通訊數位專用區一(E)、通訊數位專用區三、醫療專用區、變電所用地、公二用地、停車場用地等 8 個分區以及區內全數計畫道路，合計開發面積約為 15.7844 公頃，預計於民國 98 年開發完成。
2. 開發第 2 期：包括通訊數位專用區一(A)、通訊數位專用區一(C)、通訊數位專用區二(A)、通訊數位專用區二(B)、通訊數位專用區二(C)以及公一用地等 6 個分區，合計開發面積約為 8.5901 公頃，預計於民國 103 年開發完成。

第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

一、開發方式與開發組織

本案將採自建合建出售、自建合建出租等營運方式，或與相關公私機構進行其他協議開發方式，以達到自營之目的。

本案的管理另成立園區管理機構統一管理維護。

二、土地取得方式

- (一)原捷運用地變更為道路用地之土地，由臺北市捷運局撤銷徵收後，由開發申請人取得。
- (二)區內原國有土地納入整併開發，並參依相關法令進行交換或租用，俾使土地權屬與坵塊完整。
- (三)區內 8 號計畫道路內公用地役權之土地，由縣府辦理徵收或價購取得，費用由本計畫之捐贈代金中支付。
- (四)其餘土地由開發申請人自行取得或協調合作開發。

公共設施用地除由開發申請人自願捐贈予政府之部份外，其他部份依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，概由土地所有權人所有。公共設施用地由開發申請人出資開發後提供公眾使用，並自行管理維護。

第二節 財務計畫

一、經費來源

經費由開發申請人自行籌措或招商開闢。

二、基礎工程開發費用

本計畫基礎工程開發費用(不含主體建築興建費用)預計約為新台幣 4.21 億元。開發費用項目包括整地、道路、雨污水下水道等基礎公共設施。開發費用項目包括以下部分：

(一)工程費用：

包括整地、道路、雨污水下水道等基礎公共設施之直接工程費用約新台幣3.55億元；工程管理費等間接費用約新台幣2,483萬元。合計工程費用約新台幣3.80億元。

(二)資本化利息：以年利率 7%估計約需新台幣 2,657 萬元。

(三)業務費：約需新台幣 1,462 萬元。

事業及財務計畫詳表十所示。

表十 擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）細部計畫實施進度及經費預估表

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	第一期(元)	第二期(元)	備註
一、工程費							
(一)施工費							
1.道路工程	m ²	26,052	1,600	41,683,200	41,683,200	0	
2.雨水下水道工程	公頃	24.3745	1,500,000	36,561,750	23,676,600	12,885,150	
3.污水下水道工程	公頃	24.3745	2,000,000	48,901,600	31,568,800	17,332,800	
4.公園綠化工程	m ²	29,320	3,000	87,960,000	65,586,000	22,374,000	
5.路燈工程	盞	227	45,000	10,215,000	5,895,000	4,320,000	
6.號誌工程	處	13	250,000	3,250,000	3,250,000	0	
7.管線配合工程	m ²	243745	300	73,123,500	47,353,200	25,770,300	
8.整地工程	公頃	24.3745	500,000	12,187,250	7,892,200	4,295,050	
9.建築物拆除整理費	m ²	58,343	700	40,840,100	20,763,162	20,077,253	
施工費小計				354,722,400	247,668,162	107,054,553	
(二)工程管理費		7%		24,830,568	17,336,771	7,493,819	按施工費核計
工程費合計				379,552,968	265,004,933	114,548,372	
二、資本化利息		7%		26,568,708	18,550,345	8,018,386	按工程費核計
三、業務費	公頃	24.3745	600,000	14,624,700	9,470,640	5,154,060	
總計				420,746,376	293,025,919	127,720,818	

註1：第一期約為發布後1~5年；第二期約為發布後6~10年。

註2：得依實際設計需要調整。

第七章 其他

本計畫發布後，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應擬具協議書，並依臺北縣政府簽定之協議書所載內容為準。

第一節 開發許可附帶條件

本計畫採個案變更方式，開發申請人另與臺北縣政府簽訂協議書，同意於都市計畫發佈一定期限內履行協議事項。

本計畫開發許可附帶條件可分為法定回饋項目、自願回饋、具體承諾事項等部份，分述如下：

一、法定回饋項目

捐贈代金 7,400 萬元與通訊數位專用區土地面積 11,065 平方公尺(捐地位置詳見圖十三)。

二、自願回饋項目

- (一)臺灣電力股份有限公司承諾變電所用地開發後一次提供 700 萬元回饋地方。
- (二)區內既有亞東醫院除每年度均有提供諸多社會服務項目，變更醫療專用區後再提供回饋措施如下：
 - 1.十年期共 1,000 萬元附近居民折扣額：醫院附近居民 10 年內憑身分證，住院超額病房費自付額打 85 折，每年提供折扣上限 100 萬元，總計 1,000 萬元。
 - 2.十年期醫院共提供 1,000 萬元低收入戶折扣額：醫院附近居民 10 年內憑低收入戶證明，健保住院病人之健保自付額減免，每年提供折扣上限 100 萬元，總計 1,000 萬元。
 - 3.「附近居民」之認定標準以本案基地為中心、半徑一公里為範圍所接觸到的里行政區，包括板橋市 27 里：鄉雲里、華東里、華興里、華貴里、華福里、景星里、福星里、福德里、後埔里、廣德里、大豐里、仁愛里、重慶里、和平里、廣福里、五權里、信義里、流芳里、松赤里、新興里、湳興里、中山里、大安里、復興里、浮洲里、福安里與華德里，且設籍於上開里行政區之居民。

三、開發具體承諾事項

(一) 遵依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第五點規定，本案工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發單位自行負擔，以符合「社會成本內部化」。

(二) 開發單位應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用。開發單位並承諾土地變更後回饋內容(捐地及代金)及具體承諾事項，全數納入與縣府簽訂之協議書。

(三) 交通改善措施及其他自願具體承諾事項

1. 本案鄰接區外周邊所衍生之相關交通工程費用，例如南雅南路與銜接道路新增路口標線重繪與號誌時制重新調整，開發申請人與縣府雙方協調後，由開發申請人全數負擔；縣府配合提供有關行政協調之必要協助。

2. 採分期開發方式及交通改善措施，降低短期交通影響，長期配合區域交通改善措施。都市計畫變更案發佈後，另案提送區域性交通改善計畫書供縣府做為決策參考。

3. 南雅南路側退縮基地留設 1 處公車彎(可停 3 部公車)，四川路側退縮基地留設 1 處公車彎(可停 3 部公車)。

4. 區內留設腳踏車專用道。

5. 園區配合開發期程提供 4 處腳踏車停車處，共計 200 個腳踏車停車位。

6. 園區於捷運「亞東醫院站」旁提供 3 個殘障車位，及 1 處計程車排班區(臨 5 號道路)。

7. 園區夜間開放停車位供附近民眾停車。

8. 交通配套承諾事項。

(1) 設置自行車專用道，且與人行道合併規劃後寬度為 2.5~3 公尺。

(2) 縱向道路(5 號、7 號道路)留設 2.5 公尺人行道/設施帶以作為未來自行車/人行混合道之彈性。

(3) 每 1 分區開發時將依都市計畫書規定標準設置汽機車停車位(且不少於環境影響評估報告書核定之停車位數)。

- 9.區外南雅南路銜接華東路之 18 公尺東西向道路，開發單位同意於第 1 期 98 年開發時程承諾協調闢設。
- 10.全區配合開發時程設置 2 處公園、道路等公共設施，開放提供民眾使用。北側公園未開闢前，則提供其西側毗鄰土地(面積約 1.4 公頃)綠化供公眾使用。

第二節 計畫相關事項

- 一、本變更範圍應另行擬定細部計畫，配置必要之公共設施用地及自行整體規劃、開發及建設。
- 二、為提昇本計畫區之環境品質及提供公眾使用空間，請縣政府於擬定細部計畫時，對本案所回饋捐贈之可建築用地妥為規劃設置公益設施(如提供公共用途建築設施、樓地板積)，並對有關提供公共開放空間配置、交通動線配置、建築量體配置及風格與景觀等妥予規劃設計。
- 三、本案將來開發時，有關提供之公共設施項目、區位、公共開放空間系統配置、交通動線配置、建築量體配置、高度及環境景觀或其他特色意涵等，請妥予規劃設計，以提昇本地區之環境品質，創造園區空間意象。
- 四、各分區與用地之開發計畫不得申請捷運系統聯合開發。
- 五、本案環境影響評估作業經臺北縣政府環境保護局於 94 年 03 月 17 日審議通過「遠東通訊數位園區環境影響說明書」，並於 94 年 11 月 21 日依法提送遠東通訊數位園區環境影響說明書定稿本准予核備（北府環一字第 0940068698 號函）。
- 六、本案將來開發時，應確實依「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」之規定辦理。
- 七、本案開發申請人之捐獻代金請縣政府另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，以改善本基地附近地區鄰里性公共設施為優先考量。
- 八、本案變更後，毗鄰剩餘之工業區面積狹小分散，縣政府將列入板橋都市計畫通盤檢討再妥為檢討辦理。
- 九、本案之變電所用地需地單位臺灣電力股份有限公司自願捐贈提供一次回饋金新台幣 700 萬元，其相關事宜由縣政府與臺灣電力股份有限公司另行協議辦理。