

變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）
（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費）主要計畫書

擬定機關：台北縣政府

中華民國九十六年六月



目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、計畫位置及範圍	1
肆、現行都市計畫概要	4
伍、變更理由	8
陸、變更內容	9
柒、變更後計畫內容	12

附件一 都市計畫變更同意書

附件二 都市防災計畫

壹、計畫緣起

本案原係泰隆鋼鐵工廠為避免工廠作業影響鄰近地區環境品質，且配合本縣商業現代化都市發展，強化商業活動機能之宗旨，故將水岸發展區變更為商業區及其他公共設施用地，變更總面積合計 19,760 平方公尺，即「變更中和都市計畫(部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地)」案，業經本府都市計畫委員會 91 年 12 月 5 日第 315 次會議審查通過及內政部都市計畫委員會 92 年 10 月 14 日第 570 次會議審查通過，於 93 年 5 月 31 日發布實施(計畫位置請詳圖 1-1)。

本案於發布實施後，土地所有權人即開始辦理本案之都市計畫樁位測釘、購買國有土地及地籍整理等作業。惟辦理過程中產生實際執行上之困難，爰提案變更以下內容：

- 一、於辦理公共設施用地地籍分割作業時，因都市計畫書、圖不符產生疑義，爰辦理本次檢討變更。
- 二、為兼顧地主公平負擔之原則，擬依據本案受理後修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二項第三款規定，將開發方式修訂為市地重劃方式開發。
- 三、由於中和地區近年來商業環境變化快速，大型商場、購物中心、量販店林立，以致招商結果不如預期，為避免未來部分商業空間閒置，反易造成地區之衰敗沒落，故擬變更本計畫商業區不得供作住宅使用之規定，使本案更具可行性，並提供鄰近地區適宜之住宅環境。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

參、計畫位置及範圍

本案位於中和都市計畫北端，以環河快速道路(未完全開闢，目前為環河西路)、華中橋、橋和路及瓦礫抽水站所圍範圍，總面積合計 19,760 平方公尺(請詳圖 1-1 位置示意圖，圖 3-1 計畫範圍圖)。

肆、現行都市計畫概要

本案現行都市計畫係「變更中和都市計畫(部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地)」案，業於民國93年5月31日發布實施在案，茲將內容摘述如下，本次未變更部分悉依原計畫內容為準。

一、土地使用計畫

原計畫將原水岸發展區(面積 1.9618 公頃)及抽水站用地(面積 0.0142 公頃)，變更為商業區、廣場用地、公園用地、道路用地、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地及抽水站用地(土地使用面積詳如表 4-1 及圖 4-1 所示)。其中環河快速道路、華中橋、橋和路及福祥路所圍範圍(面積 18,395 平方公尺)已另擬細部計畫。

表 4-1 變更中和都市計畫(部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地)土地使用面積表

項目	面積(m ²)	百分比(%)	備註		
商業區	13,501.86	68.33	建蔽率 70%，容積率 410%。		
公共設施用地	廣場用地	1,133.59	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定留設。	另擬細部計畫，面積共計 18,395 平方公尺。	
	公園用地	2,350.54			11.9
	道路用地	1,409.01	7.13		
	水溝兼道路用地	1,250	6.32		現況為福祥路，道路下方為排水涵溝。
	電路鐵塔用地	80	0.40		現況已開闢完成
	抽水站用地	35	0.18		現況已開闢完成，為瓦礫抽水站使用
合計	19,760	100.00			

註：1.本次未變更部分悉依原計畫內容為準。2.表內面積應以核定圖實地定樁測量分割為準。

二、公共設施計畫

原計畫公共設施除配合現況劃設之道路用地(永和路 803 m²)、水溝兼道路用地(福祥路)、電路鐵塔用地及抽水站用地(瓦礫抽水站)外，其餘悉依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定留設 23.25%之公共設施用地，面積共 4090.14 平方公尺。(詳表 4-1)。

三、整體規劃與設計原則

- (一)使用強度：本變更計畫範圍內之商業區，建蔽率七十%，容積率四一〇%。
- (二)為呼應台北縣政府河川高灘地綠美化工程，擬定細部計畫時應將堤防兩側動線之連結納入考量。
- (三)考量都市外部開放空間與留設充足之公共設施用地，本案應依照《都市計畫工業區檢討變更審議規範》之附帶條件計算自願回饋比例。
- (四)本變更計畫範圍內商業區應自道路境界線退縮至少四公尺建築，退縮空間應作為公共開放空間使用並進行整體規劃。
- (五)本變更計畫範圍內應設置足夠因開發行為衍生所需之停車設施，並配合留設之公共設施作整體規劃配置。
- (六)本變更計畫範圍內於開發建築時，其所留設之開放空間應與公園、廣場及連結堤防外高灘地綠美化之天橋所衍生之活動軸線做整體規劃設計。
- (七)本變更計畫範圍內之建築應優先適用建築技術規則有關綠建築專章規定。
- (八)除本案特別規定外，其餘均依相關法令辦理。

四、其他規定

- (一)本變更計畫範圍交通動線之規劃，應配合台北縣側環河快速道路計畫作整體考量，並不得影響環河快速道路主線車流。
- (二)本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，都市設計審議內容應包含本地區內之開放空間、廣場、建築設計與水岸發展紋理及水岸風貌間之串連與關連性。
- (三)本案商業區於開發時，應設置鋼鐵工業發展與周邊中和市發展等之公共展示空間或歷史人文活動空間之提供，以記憶中和市及該產業發展之歷程。
- (四)本變更計畫範圍內之商業區不得供作住宅使用，亦不適用任何相關容積獎勵規定。

- (五)為落實都市防災，本地區應依附件二之都市防災計畫辦理。
- (六)本案依「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定檢討得免實施環境影響評估，惟變更後之開發行為如符合「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」者，應依規定實施環境影響評估；另於移轉時應依「土壤及地下水污染整治法」規定辦理。
- (七)本案與「變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」所採區段徵收開發之負擔比較，折算本案所需支出之公共設施興建費用、拆遷補償費用、利息損失、停業損失、規劃費及認養公園費用等費用，其本案與採區段徵收發還土地比例分別為36.6%與40%，考量容積率差異，本案可開發強度約為採區段徵收之1.25倍，負擔比例應屬合理。
- (八)其餘本案未規定事項悉依相關法令規定辦理。

五、實施進度及經費

本案開發預計分為以下各期，第一期為辦理都市計畫變更；第二期為都市計畫定樁、細部規畫設計、基地整地、道路及排水工程、申請建築執照等；第三期為主體工程及內部裝潢施工；第四期為整備招商期。

另計畫區內之水溝兼道路用地、電路鐵塔用地及抽水站皆已興闢完成，故實施進度及經費將針對商業區部分作考量。

土地使用分區	面積 (m ²)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)					主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	其他	土地成本	設計及規劃費用	營建工程費用	營運前整備費用	合計			
商業區	17,592					V	48,412	6,177	116,495	55,296	226,380	泰隆鋼鐵公司	100~104年	由泰隆鋼鐵公司等所有權人自行籌備

註：1. 本次未變更部分悉依原計畫內容為準。
2. 表內面積應以核定圖實地定樁測量分割為準。

伍、變更理由

本計畫案自發布實施後，土地所有權人即開始辦理後續各項作業，以如期完成公共設施開闢、土地捐贈及協議書中所載之應辦事項，本次變更係因地主於辦理過程中產生實際執行上之困難，其變更理由如下：

- 一、依據原主要計畫書規定，變更 1,409.01 平方公尺為道路用地，即現況永和路(803 平方公尺)變更為道路用地(另劃設 606.01 平方公尺之公設用地為道路用地)。依據前述劃設 606.01 平方公尺之道路用地核算結果，應將區內永和路路寬規劃為全段路寬十八公尺，但於主要計畫圖套繪時，將路寬測繪為十二公尺，以致訂樁後之道路實測面積與計畫書所載面積誤差過大，產生計畫書、圖不符之疑義，故變更主要計畫圖之永和路計畫路寬為十八公尺，俾辦理後續地籍分割及捐贈作業。
- 二、土地所有權人於進行地籍整理交換分合之過程中，因難以達成地主公平負擔之原則而產生困難，此期間與各單位協商結果尚無法有效解決；且本案受理當時之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」尚未規定得採市地重劃方式辦理，爰此，為公平處理公共設施捐贈問題，擬依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二項第三款規定，採市地重劃之開發方式。重劃籌備會並於民國 94 年 12 月 1 日北府地劃字第 0940815022 號函核准成立在案。
- 三、由於中和地區近年來，商業環境變化快速，大型商場、購物中心、量販店林立，以致招商結果不如預期，為避免未來部分商業空間閒置，影響都市健全發展，故擬因應本地產業發展環境與商業需求情況，依循本府變更商業區之土地使用管制原則，變更本計畫商業區不得供作住宅使用之規定，以提高本案開發之可行性。又因鄰近住宅環境品質不佳，多為老舊公寓，本案變更後，除能早日改善周邊環境帶動地區發展，並提供一處適宜之住宅環境。

陸、變更內容

本案基於前述實際執行及開發上產生之困難，爰提出以下變更案共三案，變更內容說明如下：

- 一、依據原計畫說明書規定，變更 1,409.01 平方公尺為道路用地，即現況永和路(803 平方公尺)變更為道路用地(另劃設 606.01 平方公尺之公設用地為道路用地)，惟經訂樁實測後判知主要計畫圖套繪錯誤，誤將永和路十八公尺路寬套繪為十二公尺，故修正原主要計畫圖之永和路計畫路寬，即配合調整部分商業區為道路用地。
- 二、為兼顧地主公平負擔之原則，爰依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二項第三款規定，略以：「申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。」，開發方式採市地重劃方式開發。
- 三、為中和地區近來商業環境變化快速，招商產生排擠效應，擬刪除不得供作住宅使用之規定，使本案能配合市場需求開發，可避免多餘商業空間閒置，影響都市發展，提高本案開發可行性。未來將參照本府商業區變更之土地使用管制原則：商業使用樓地面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十五。另為避免兩種使用相互干擾，未來建築開發時，商業及住宅使用擬以「出入動線分離」及「樓層使用分離」為原則，並於細部計畫配合修訂。

前述變更內容，係依原核定計畫內容變更，變更後計畫範圍內各分區面積均未變更。各變更案變更內容及理由詳表 6-1 變更內容明細表及圖 6-1。

協議書原屬主要計畫附件，惟依據 94.11.15 內政部都委會第 621 次會議決議，略以：「修訂協議書內容，係屬細部計畫事業及財務計畫之範疇，爾後類似案件，宜請各直轄市、縣(市)政府訂定通案性處理原則，並依都市計畫法第 23 條規定程序本於權責核定實施。」，爰此，本案修訂協議書內容僅納入細部計畫變更內容辦理。

表 6-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	永和路東側	計畫圖之商業區	計畫圖之道路用地	依據原主要計畫書規定，變更 1,409.01 平方公尺為道路用地，即現況永和路(803 平方公尺)變更為道路用地(另劃設 606.01 平方公尺之公設用地為道路用地)。依據前述劃設 606.01 平方公尺之道路用地核算結果，應將區內永和路路寬規劃為全段路寬十八公尺，但於主要計畫圖套繪時，將路寬測繪為十二公尺，以致訂樁後之道路實測面積與計畫書所載面積誤差過大，產生計畫書、圖不符之疑義，故修正主要計畫圖之永和路計畫路寬為十八公尺，即配合調整部分商業區為道路用地。
二	實施進度及經費	土地取得方式為其他	土地取得方式為市地重劃	<p>一、本案於發布實施後，土地所有權人即開始辦理都計樁測釘、地籍整理等各項作業，以如期完成公共設施土地捐贈及協議書中所載之應辦事項，惟進行地籍整理交換分合之過程中，因難以達地主公平負擔之原則而產生困難，此期間與各單位協商結果尚無法有效解決；爰此，為公平處理公共設施捐贈問題，擬依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二項第三款規定，略以：「申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。」，開發方式採市地重劃方式開發。</p> <p>二、重劃籌備會並於民國 94 年 12 月 1 日北府地劃字第 0940815022 號函核准成立在案。</p>
三	商業區	本變更範圍內之商業區不得供作住宅使用，亦不適用任何相關容積獎勵規定	本變更範圍內之商業區不適用任何相關容積獎勵規定，其商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十五，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。未來建築開發時，商業及住宅使用以「出入動線分離」及「樓層使用分離」為原則。	<p>一、由於中和地區近年來，商業環境變化快速，大型商場、購物中心、量販店林立，以致招商結果不如預期，故擬變更本計畫商業區不得供作住宅使用之規定，使本案能因應本地產業發展環境與商業需求情況，以避免未來部分商業空間閒置，影響都市健全發展，並提高本案開發之可行性。</p> <p>二、未來細部計畫擬依循本府商業區變更之土地使用管制原則：商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十五。另為避免兩種使用相互干擾，未來建築開發時，商業及住宅使用擬以「出入動線分離」及「樓層使用分離」為原則。</p> <p>三、又因鄰近住宅環境品質不佳，多為老舊公寓，本案變更後，除能早日改善周邊環境帶動地區發展，並提供一處適宜之住宅環境。</p>

註：本次未變更部分悉依原計畫內容為準。

柒、變更後計畫內容

一、土地使用計畫

變更後各土地使用分區面積與原計畫相同，惟因書圖不符修訂計畫圖之永和路路寬為十八公尺，土地使用面積詳如表 7-1 及圖 7-1 所示。

表 7-1 變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費）主要計畫土地使用面積表

項目	面積(m ²)	百分比(%)	備註
商業區	13,501.86	68.33	建蔽率 70%，容積率 410%。
公共設施用地	廣場用地	1,133.59	5.74
	公園用地	2,350.54	11.9
	道路用地	1,409.01	7.13
	水溝兼道路用地	1,250	6.32
	電路鐵塔用地	80	0.40
	抽水站用地	35	0.18
合計	19,760	100.00	

註：1. 本次未變更部分悉依原計畫內容為準。

2. 表內面積應以核定圖實地定格測量分割為準。

二、公共設施計畫

變更後之公共設施面積與原計畫相同，面積共 4090.14 平方公尺，惟因書圖不符修訂計畫圖之永和路路寬為十八公尺(詳表 7-1 所示)。

三、整體規劃與設計原則

本部分未涉及變更，悉依現行計畫內容為準。

- (一)使用強度：商業區之建蔽率七十%，容積率四一〇%。
- (二)為呼應台北縣政府河川高灘地綠美化工程，擬定細部計畫時應將堤防兩側動線之連結納入考量。
- (三)考量都市外部開放空間與留設充足之公共設施用地，本案應依照《都市計畫工業區檢討變更審議規範》之附帶條件計算自願回饋比例。
- (四)本變更計畫範圍內商業區應自道路境界線退縮至少四公尺建築，退縮空間應作為公共開放空間使用並進行整體規劃。
- (五)本變更計畫範圍內應設置足夠因開發行為衍生所需之停車設施，並配合留設之公共設施作整體規劃配置。
- (六)本變更計畫範圍內於開發建築時，其所留設之開放空間應與公園、廣場及連結堤防外高灘地綠美化之天橋所衍生之活動軸線做整體規劃設計。
- (七)本變更計畫範圍內之建築應優先適用建築技術規則有關綠建築專章規定。
- (八)除本案特別規定外，其餘均依相關法令辦理。

四、其他規定

變更後之其他規定除第四點外，悉依現行計畫內容為準。

- (一)本變更計畫範圍交通動線之規劃，應配合台北縣側環河快速道路計畫作整體考量，並不得影響環河快速道路主線車流。
- (二)本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，都市設計審議內容應包含本地區內之開放空間、廣場、建築設計與水岸發展紋理及水岸風貌間之串連與關連性。
- (三)本案商業區於開發時，應設置鋼鐵工業發展與周邊中和市發展等之公共展示空間或歷史人文活動空間之提供，以記憶中和市及該產業發展之歷程。
- (四)本變更範圍內之商業區不適用任何相關容積獎勵規定，其商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十五，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。未來建築開

發時，商業及住宅使用以「出入動線分離」及「樓層使用分離」為原則。

- (五)為落實都市防災，本地區應依附件二之都市防災計畫辦理。
- (六)本案依「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定檢討得免實施環境影響評估，惟變更後之開發行為如符合「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」者，應依規定實施環境影響評估；另於移轉時應依「土壤及地下水污染整治法」規定辦理。
- (七)本案與「變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」所採區段徵收開發之負擔比較，折算本案所需支出之公共設施興建費用、拆遷補償費用、利息損失、停業損失、規劃費及認養公園費用等費用，其本案與採區段徵收發還土地比例分別為36.6%與40%，考量容積率差異，本案可開發強度約為採區段徵收之1.25倍，負擔比例應屬合理。

五、實施進度及經費

本案開發預計分為以下各期，第一期為辦理都市計畫變更；第二期為都市計畫定樁、細部規畫設計、基地整地、道路及排水工程、申請建築執照等；第三期為主體工程及內部裝潢施工；第四期為整備招商期。

另計畫區內之水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站及部分道路用地(為現況永和路)皆已興闢完成，故實施進度及經費將針對商業區部分作考量，變更後計畫採市地重劃方式開發。

土地使用分區	面積 (m ²)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	
		徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	其他	土地成本	設計及規劃費用	營建工程費用	營運前整備費用				合計
商業區	17,592		V				48,412	6,177	116,495	55,296	226,380	泰隆鋼鐵公司	100~104年	由泰隆鋼鐵公司等所有權人自行籌備

- 註：1.申請人應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點開發方式之(二)3.點規定辦理：「申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。」
- 2.本次未變更部分應依原計畫內容為準。
- 3.表內面積應以核定圖實地定格測量分割為準。

臺北縣政府 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段1

承辦人：廖采暉

電話：(02)2960-3456分機7122

受文者：臺北縣都市計畫委員會

發文日期：中華民國96年8月21日

發文字號：北府城規字第0960541868號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：計畫書、圖、公告、內政部都市計畫委員會第659次會議紀錄各乙份。

主旨：檢送「變更中和都市計畫（部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地）（修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費）」計畫書、圖及公告各乙份，請張貼 貴公所都市計畫公告欄公告，自96年8月28日起發布實施，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法第21條規定暨內政部96年8月8日台內中營字第0960804616號函辦理。
- 二、隨函檢附內政部都市計畫委員會第659次會議紀錄乙份，請俟計畫書、圖公告後一併妥為建檔存參。
- 三、副本抄送臺北縣都市計畫委員會、本府工務局（建管課）、本府地政局、本府住宅及城鄉發展局（規劃課），以上均檢送會議紀錄、計畫書、圖及公告各乙份，請妥為建檔運用。