壹、緒論

一、計畫緣起

原計畫係響應行政院經建會「挑戰2008國家發展重點計畫－觀光客倍增計畫」暨新北市發展左岸八里觀光遊憩據點計畫，藉由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，依循都市計畫個案變更程序將八里區米倉段64地號等16筆土地，由農業區變更為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地。

開發歷程方面，現行主要及細部計畫已分別於民國101年4月27日及民國102年10月25日發布實施，依開發期程規定應於都市計畫發布實施後四年內(民國106年10月25日)開發完成並取得使用執照，另有關本案應盡義務，包括自願捐贈代金、公共設施管理維護代金繳交、履約保證金繳納、廣場兼停車場用地及綠化步道用地等公共設施用地捐贈及未開闢前之簡易綠美化施作等事宜，除公共設施尚未興闢外，皆已由「李○蓮(桃禧飯店集團負責人)」負擔完成，李○蓮並於民國102年8月23日由經濟部核准變更為左岸會館開發股份有限公司之負責人，積極投入本案旅館開發。

桃禧飯店集團負責人李○蓮先生入主左岸會館開發股份有限公司後，即積極展現開發及持續辦理之決心，其桃禧航空城酒店成立以來，經營有成已在業界及區域頗負盛名，並於106年3月與國際連鎖飯店萬豪國際集團(Marriott International)簽約，宣布加盟為桃園喜來登(Sheraton Taoyuan)，預計以福朋喜來登(Four points by Sheraton Taipei Bali)掛牌經營，期完成興建國際觀光級旅館，本案現為交通部觀光局興建或籌設中觀光旅館列管案件(交通部觀光局列管案件證明文件，詳附錄一)。

惟開發過程中因面臨土地重測經界調整，預計變更相關設計及審議程序將耗費相關時日，恐影響原都市計畫規定之開發期限，故於民國104年7月3日由行政院全球招商聯合服務中心召開工作小組會議，以協調中央及地方機關行政作業，研商加速流程作為。

本案即依上述行政院工作小組決議(行政院全球招商聯合服務中心工作小組第22次會議紀錄，詳附錄二)，檢送相關變更書圖文件並敘明理由至新北市，申請變更原計畫開發期程，以確保國際觀光旅館得興建完成，原都市計畫內容及原核定捐贈計畫內容得履行及落實。

二、本細部計畫與主要計畫之關係

本次變更細部計畫乃遵循原變更主要計畫案發布實施內容之指導，且不違反原擬定細部計畫案之規劃原意，對原擬定細部計畫案涉及開發期程之相關內容進行變更。

貳、計畫目標

期透過變更原擬定細部計畫相關開發期程內容，維護原核定捐贈計畫內容得予確實執行，並保全原審定都市計畫內容與法令效益。

參、計畫位置與範圍

一、計畫位置

計畫區位屬臺北港特定區計畫內之旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地，位於臺北港特定區計畫東側，基地南側緊鄰省道臺 15 線(龍米路)，為基地對外之主要聯絡道路，往東可經由關渡大橋通往臺北市區，或經由五股交流道上高速公路，往西則可通往桃園縣，詳圖一。

二、計畫範圍

本案計畫範圍包含八里區米倉段 64 地號等 16 筆土地，總計面積 0.9018 公頃，原地段地號經 103 年 10 月地籍重測，重測後範圍與原變更範圍一致，僅變更地段號名稱與面積，詳表一與圖二(地籍及地籍圖謄本詳附錄三)。

表一 計畫區土地清冊

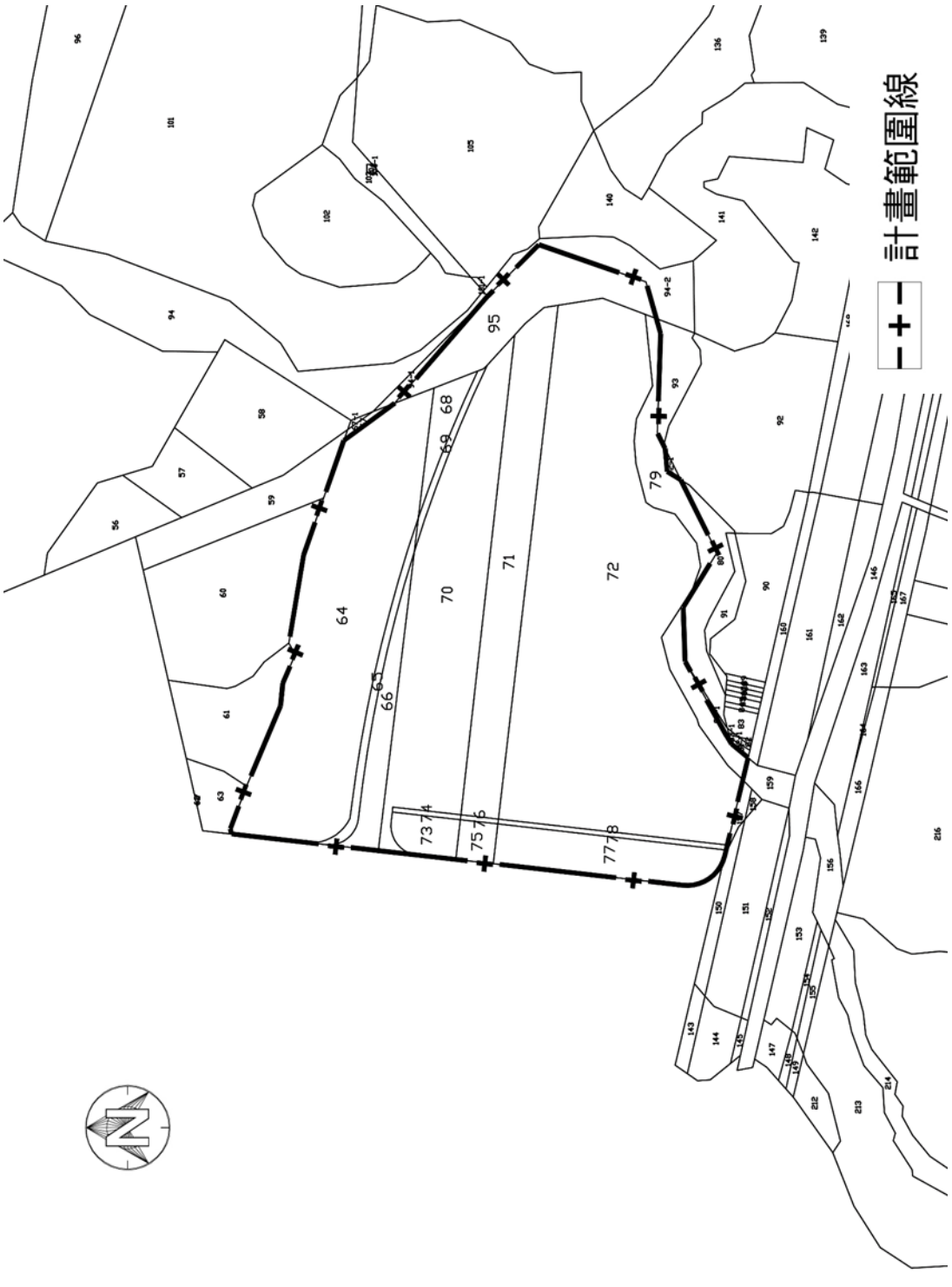
行政區	原地段	原地號	謄本面積(㎡)	重測後地段	重測後地號	謄本面積(㎡)	土地所有權人(管理者)
新北市八里區	大八里盆段大崁腳小段	21	1,701.00	米倉	64	1,721.38	新北市(新北市政府城鄉發展局)
		21-5	91.00		65	105.28	新北市(新北市政府城鄉發展局)
		21-4	219.00		66	219.83	左岸會館開發股份有限公司
		22-8	81.00		68	103.54	新北市(新北市政府城鄉發展局)
		22-12	43.00		69	46.96	新北市(新北市政府城鄉發展局)
		22-4	1,302.00		70	1,284.40	左岸會館開發股份有限公司
		22-3	815.00		71	817.47	左岸會館開發股份有限公司
		22	3,318.00		72	3,285.12	左岸會館開發股份有限公司
		22-7	114.00		73	106.60	新北市(新北市政府城鄉發展局)
		22-11	17.00		74	14.05	新北市(新北市政府城鄉發展局)
		22-6	66.00		75	63.04	新北市(新北市政府城鄉發展局)
		22-10	9.00		76	7.78	新北市(新北市政府城鄉發展局)
		22-5	405.00		77	369.37	新北市(新北市政府城鄉發展局)
		22-9	59.00		78	47.42	新北市(新北市政府城鄉發展局)
		23-5	464.00		79	353.31	財政部國有財產署
	大八里盆段渡船頭小段	55-4	456.00		95	472.02	財政部國有財產署
總計			9,160.00	總計		9,017.57	--

註 1：土地範圍應依核准地號及地政機關鑑界成果為準。

註 2：米倉段 64、65、68 及 69 地號等 4 筆土地屬廣場兼停場用地，米倉段 73~78 地號等 6 筆土地屬綠化步道用地，上述 10 筆土地已依 101 年 1 月與新北市政府簽訂之協議書內容捐贈於新北市政府。

資料來源：新訂臺北港特定區計畫主要計畫(第二階段)案及本案自行整理。

圖一 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(修訂實施進度)計畫位置示意圖(現行計畫位置圖)



圖二 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(修訂實施進度)計畫範圍示意圖

肆、法令依據

一、變更都市計畫法令依據

都市計畫法第 24 條:「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，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。」

二、計畫性質

本案係為變更主要計畫及細部計畫書開發期程，未涉及土地使用計畫及土地使用分區變更。

伍、都市計畫內容

計畫區原屬八里都市計畫區內之農業區，已於 95 年 12 月 6 日公告實施之「擬定八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫書」。

因應 98 年 12 月 31 日「擬定臺北港特定區計畫細部計畫(第一階段)書」調整本案所屬之計畫區為臺北港特定區及變更觀光旅館特定專用區為旅館專用區(變更理由：統一特定專用區命名方式)，該計畫定位八里地區為具遊憩機能之地區，而本案則坐落該計畫之八里遊廊範圍內，配合渡船頭及淡水河行水區，規劃親水遊憩區，發展左岸親水遊憩活動，強化觀光遊憩機能。

本案現行計畫為民國 102 年 10 月 25 日公告實施之「變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(實施進度)書」，該次變更係因外部環境因素導致開發延宕，故為確保計畫得以履行，變更實施進度，改為都市計畫發布實施後 4 年內開發完成並取得使用執照。

以下分別摘錄說明本案歷次變更計畫內容：

一、變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車用地及溝渠用地)細部計畫(民國 95 年 12 月)

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」暨新北市發展左岸八里觀光遊憩據點計畫，為改善本地區無等級較高之觀光旅館現況，故為提昇觀光遊憩之休閒住宿設施品質而提出變更。

(一)計畫年期

本細部計畫年期依據土地變更程序時程及建物開發時程，推估其計畫目標年為 97 年。

(二)土地使用計畫

劃設旅館專用區一處，以供發展觀光產業之用，面積 5,671 平方公尺，佔細部計畫面積之 61.91%。

(三)公共設施計畫

1.廣場兼停車場用地

考量北側現況已作公園用地使用，於基地北側劃設廣場兼停車場用地一處，藉以塑造寬闊之開放空間並提供當地居民及假日人潮停車之需求，劃設面積1,905平方公尺，佔細部計畫範圍面積20.80%。

2.溝渠用地

基地東南側農業區現況已為溝渠使用，考量地區排水需求，於本次配合辦理變更農業區為溝渠用地，以符現況實際需求，面積920平方公尺，佔細部計畫面積10.04%。

3.綠化步道用地

依循主要計畫構想，基地西側觀海大道為通往十三行博物館重要之景觀軸帶，故於基地西側留設寬度約 10 米綠化步道用地，藉以加強觀海大道入口意象，劃設面積664平方公尺，佔細部計畫面積7.25%。

表二 變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車用地及溝渠用地)細部計畫土地使用計畫表

類別	使用項目	重測前		重測後	
		面積(平方公尺)	比例(%)	面積(平方公尺)	比例(%)
土地使用分區	旅館專用區註	5,671	61.91	5,606.82	62.18
公共設施用地	綠化步道用地	664	7.25	608.26	6.75
	廣場兼停車場用地	1,905	20.80	1,977.16	21.93
	溝渠用地	920	10.04	825.33	9.15
	小計	3,489	38.09	3,410.75	37.82
合計		9,160	100.00	9,017.57	100.00

資料來源：1.95年12月6日公告實施之「擬定八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫書」。

2.98年12月31日公告實施之「擬定臺北港特定區計畫細部計畫(第一階段)書」。

3.民國103年10月地籍圖重測。

註：經「新訂臺北港特定區計畫主要計畫(第一階段)書」變更觀光旅館特定專用區為旅館專用區。

(四)事業暨財務計畫

1.開發方式

本計畫由原都市計畫農業區變更為旅館專用區，將由本案開發人採自行整體開發方式，並自願捐贈申請人申請變更範圍(0.8240 公頃)31.18%公共設施用地予新北市政府，進行開發。其說明如下：

(1)廣場兼停車場用地及綠化步道用地由開發人興建完成後，捐予新北市政府並由開發者認養，其認養期限至少應 15 年，並以折算代金方式繳納予新北市政府。

(2)本計畫相關之樁位測定費及觀光旅館特定專用區之開發建設費用均由開發者自行負擔。

(3)前者未述及之建設費用及樁位測定費，均由開發人自行負擔。

2.財源籌措

本計畫由開發人採自願捐贈公共設施用地方式及自願捐贈代金進行開發事宜，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，有關本案財源籌措及開闢經費詳見表三。

表三 變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車用地及溝渠用地)細部計畫財務計畫表

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
		土地成本	工程成本	其他	合計			
旅館專用區	5,671	15,000	90,000	10,000	115,000	開發者	97 年	1.銀行貸款 2.自有資金
廣場兼停車場用地	1,905							
綠化步道用地	664							

溝渠用地	920	-	-	-	-	八里區公所	已興闢	-

註：本表開闢經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

(五)捐贈計畫

本計畫由原都市計畫農業區變更為旅館專用區，將由本案開發人採自行整體開發方式，其回饋標準依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定劃設之公共設施、公用設備及代用地，面積合計不得低於申請人申請變更面積(0.8240 公頃)之 40%，其中代用地面積不得低於 5%，有關本案之捐贈回饋項目內容如下：

1.捐贈土地

(1)廣場兼停車場用地，面積 1,905 平方公尺，由開發人開發興建完成後，捐予新北市政府（有關廣場兼停車場用地乙項，開發人僅負平面使用開發之責)。

(2)綠化步道用地，面積 664 平方公尺，捐予新北市政府。

前述捐贈土地面積共計 2,569 平方公尺，佔申請人申請變更範圍總面積(0.8240 公頃)之 31.18%。惟實際面積應以細部計畫圖實地釘樁、分割、測量面積為準，並按比例計算分配。

2.捐獻代金

扣除捐贈 31.18%公共設施後土地，其捐贈不足 40%部份，佔申請人申請變更範圍總面積(0.8240 公頃)之 8.82%，採捐獻代金方式折算繳納，並以變更後第一次土地公告現值加 40%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 20%，其餘 80%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 10%。

3.回饋金

上述 5%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，依其申請人申請變更使用土地總面積(0.8240 公頃)之 10%與都市計畫變更後第一次土地公告現值乘

積之 5%計算回饋金總額。

4. 公共設施認養維護

廣場兼停車場用地及綠化步道用地由開發人興建完成後，捐予新北市政府並由開發者認養，其認養期限至少應 15 年。

二、變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(實施進度)(民國 102 年 10 月)

因外部環境因素導致開發時程延宕，直致申請人重新簽訂協議書日期推算致開發期限，僅餘 9 個月，故為確保原計畫之落時而變更實施進度。

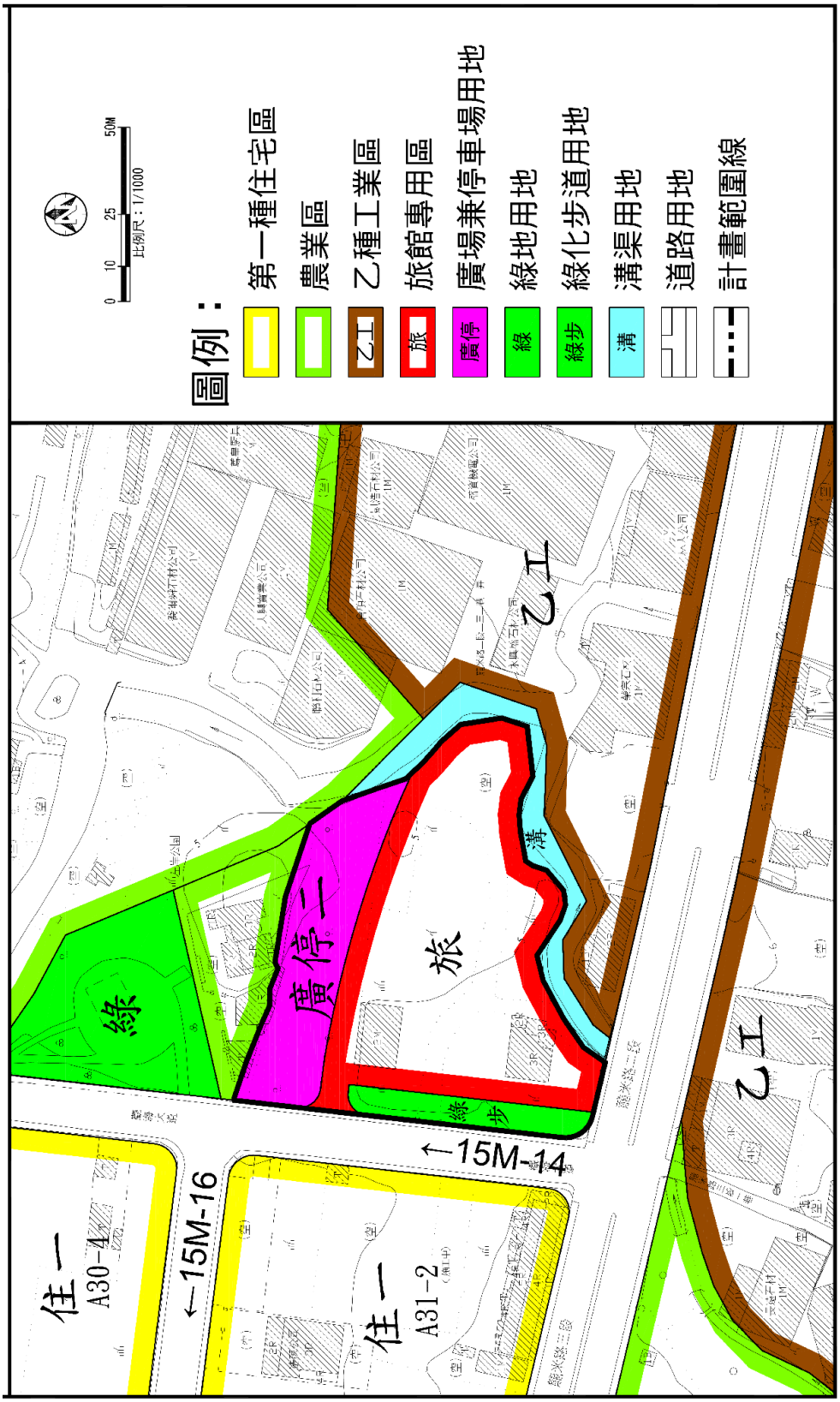
(一)財源籌措

本計畫由開發人採自願捐贈公共設施用地方式及自願捐贈代金進行開發事宜，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。

表四 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(實施進度)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
		土地成本	工程成本	其他	合計			
旅館專用區	5,671	15,000	90,000	10,000	115,000	開發者	都市計畫發布實施後 4 年內開發完成並取得使用執照	1.銀行貸款 2.自有資金
廣場兼停車場用地	1,905							
綠化步道用地	664							
溝渠用地	920	–	–	–	–	八里區公所	已興闢	–

註：本表開闢經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。



圖三　變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(實施進度)計畫內容示意圖

陸、本案執行歷程

一、原變更階段(申請人：李○進)

本案始於民國 95 年 11 月 10 日公告實施「變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車用地及溝渠用地)」及 95 年 12 月 6 日「擬定八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫」,惟原申請人於變更後並未積極辦理相關事宜，使本案相關開發時程延宕。

二、原左岸會館開發股份有限公司階段(負責人：李○景)

上述時程延宕，直至本案申請人變更為「左岸會館開發股份有限公司(負責人：李○景)」後，自民國 99 年 11 月 22 日開始陸續取得及信託相關土地後，本案方得重啟開發。

此階段，申請人分別於民國 100 年 2 月 8 日取得觀光局籌設許可，並於 100 年 3 月 20 日重新與新北市政府簽訂協議書，惟自本案申請人簽定協議書日期推算至原開發期限，其開發期程將僅剩不到 9 個月，為確保計畫得以履行原都市計畫內容與相關捐贈計畫，變更原主要計畫開發期程並重新簽訂協議書，為本案第一次辦理期程展延。

第一次辦理期程展延過程中，桃禧飯店集團負責人李○蓮以著手辦理公司移轉及開發準備事宜，故有關本案應盡義務除公共設施尚未興闢外(詳表五)，雖是以李○景為負責人名義辦理，但實際皆是由李○蓮負擔，是以變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)(實施進度)及變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(實施進度)得以分別順利於民國 101 年 4 月 27 日及民國 102 年 10 月 25 日發布實施。

表五 原計畫應回饋事項檢核表

回饋項目	原計畫規定回饋內容		辦理情形檢核	負擔者
	內容	繳納期限		
自願捐贈代金	佔乙方申請變更面積之8.82%按農業區變更後公告現值加0.4倍折算代金繳納。	第一期款乙方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，至多分八期，每期繳納金額不得低於捐獻代金總額百分之十。	已於民國100年10月6日前全部繳納，約2656萬元。	李○蓮
農業用地回饋金	佔乙方申請變更面積(8240㎡)之10%按農業區變更後公告現值乘積之5%金額繳納。	都市計畫發布後一個月內。	1.變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車用地及溝渠用地)案於民國95年11月發布。 2.已依民國96年1月6日前繳納，約108萬元。	--
公共設施管理維護代金	以每年每平方公尺50元計算之，共計繳納15年之費用。	取得使照前，一次繳納給甲方。	已於民國100年10月6日前全部繳納，約194萬元。	李○蓮
履約保證金	自願捐贈代金四成計算	細部計畫核定前	已於民國101年繳納完成，約1062萬元。	李○蓮
捐贈公共設施用地	1.廣場兼停車場用地 2.綠化步道用地	細部計畫核定前	已於民國102年捐贈完成。	李○蓮
未興闢公共設施用地簡易綠美化	未興闢廣場兼停車場用地及綠化步道用地簡易綠美化	細部計畫核定前	已於民國101年完成驗收。	李○蓮
興闢公共設施用地	廣場兼停車場用地及綠化步道用地興闢	核發使用執照前	尚未完成。	李○蓮

三、現左岸會館開發股份有限公司階段(負責人：李○蓮)

細部計畫發布實施後，「左岸會館開發股份有限公司」負責人正式轉為李○蓮(民國102年8月23日由經濟部核准變更為左岸會館開發股份有限公司之負責人)，開始積極投入建照申請及相關開發程序，辦理過程雖受地籍重測影響原已通過之都市設計審議結果，惟申請人仍展現持續開發之決心，依法重新辦理都市設計審議變更設計，總結至今已取得相關成果，後續辦理事項僅餘工程施作及申請使照，相關辦理歷程列舉如下(開發期程相關證明文件詳附錄四)：

(一)民國102年10月25日細部計畫發布實施前辦理事項：

1. 於民國102年6月與建築師簽約，開發進行建築圖面設計。

2. 於民國102年8月經濟部核准李○蓮變更為左岸會館開發股份有限公司之負責人。

3. 於民國102年9月自行辦理土地鑑界完成。

(二)民國102年10月25日變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(實施進度)發布實施。

(三)民國103年3月24日完成建築、機電及室裝整合,並向觀光局申請國際觀光旅館籌設變更掛件。

(四)民國103年4月8日及5月8日分別辦理都市設計審議及建築執照掛件。

(五)民國103年9月18日都市設計審議同意備查。

(六)民國103年9月26日新北市政府寄發重測後之土地標示變更結果通知書，其結果造成建築面積減少47.18平方公尺。

(七)確認土地減少後，即進行3個多月都審及原始建照掛件圖面重新檢討，因建照容積減少，故從兩方面著手進行修正：

1.於民國104年1月30日開始與新北市地政局召開協調土地經界調整協商會議。

2.於民國104年3月20日完成容積重新檢討及都市設計審議第一次變更設計掛件。

(八)民國 104 年 4 月 7 日針對都市設計審議第一次變更設計新北市政府同意備查，變更設計內容配合地號重測及基地面積調整申請。

(九)民國 104 年 4 月 29 日新北市政府核定水土保持計畫、同年 5 月 13 日新北市政府工務局同意備查加強山坡地雜項執照審查定稿本。

(十)民國 104 年 5 月 5 日新北市淡水地政回覆因國產署表示因涉及減少國有土地面積，故無法調整土地經界。

(十一)民國 104 年 9 月 17 日新北市政府工務局核准本案建築執照(執照登錄內容為本案重測後地段號及面積)。

(十二)前述建築執照核准後，仍需經工務局委託新北市建築師公會抽查無誤後，程序方屬完備，惟因民國 104 年 10 月 8 日抽查結果，已依都市設計審議第一次變更設計審議通過及工務局建築執照核准內容修正之建築圖說，仍有應修正而未竟之處(如地下室機房、各層梯廳容積及機房總面積調整等)，其原因仍起源於因地籍重測減損基地面積所導致，部分建築設計及容積計算需再行調整修正，故於民國 104 年 11 月 11 日再行申請建造執照變更設計及辦理都市設計審議第二次變更設計。

(十三)民國 105 年 1 月 4 日交通部觀光局同意本案第二次變更設計，變更原因係因樓地板面積重新檢討。

(十四)民國 105 年 1 月 11 日針對都市設計審議第二次變更設計新北市政府同意核備。

(十五)民國 105 年 2 月 24 日新北市政府工務局核准建築執照變更設計。

(十六)民國 105 年 7 月 1 日完成工地申報開工。

(十七)放樣勘驗前準備工作進行：

1. 丁類危險性工作場所審查(民國 105 年 7 月掛件，8 月召開審查大會，12 月通過)。

2. 五大管線審查通過(自來水計畫於民國 104 年 1 月通過、電信計畫於民國 105 年 5 月通過、消防計畫於民國 105 年 6 月通過、用電計畫於民國 105 年 8 月通過並於民國 106 年 2 月 13 日取得電力核准函)。

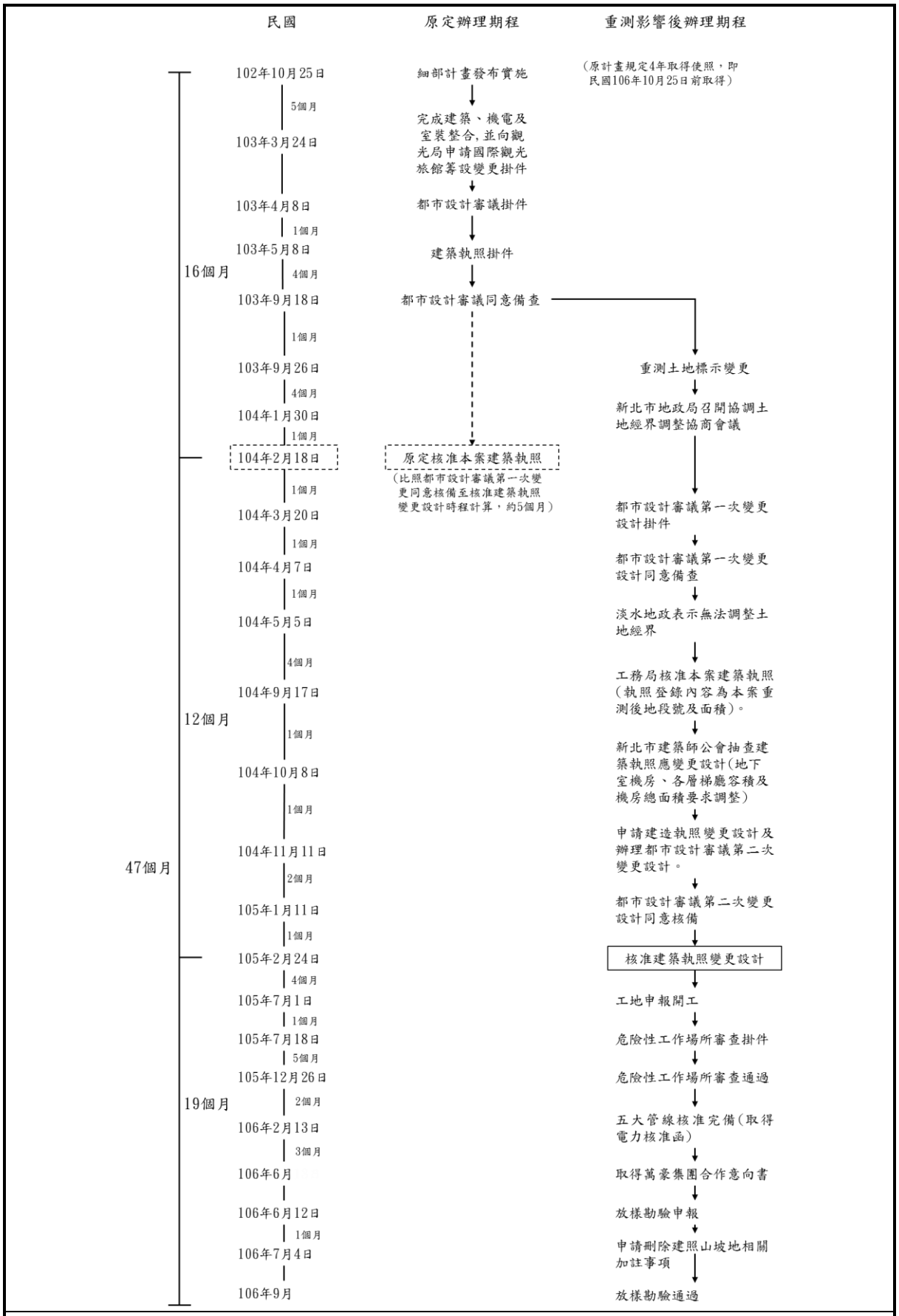
(十八)民國 106 年 6 月取得萬豪集團合作意向書，確認旅館定位，並朝國際規範設計方向調整。

(十九)民國 106 年 6 月 12 日放樣勘驗申報，惟因本基地在民國 104 年核定水水土保持計畫及加強山坡地雜項執照審查備查之後，於同年 10 月又被農業區劃出山坡地範圍，故工務局要求釐清是否須辦理水土保持計畫及基地保水設施。

(二十)民國 106 年 7 月 4 日向工務局申請刪除建照上之山坡地相關加註事項，106 年 9 月放樣勘驗通過，刻正辦理假設工程、導溝施作及連續壁規劃。

綜合上述，本案受地籍重測影響而重新辦理相關變更審議，若依原都市設計審議通過時間(民國 103 年 9 月 18 日)後 5 個月取得建築執照核准計算(比照本案民國 104 年 4 月 7 日都市設計審議第一次變更同意備查至民國 104 年 9 月 17 日新北市政府工務局核准本案建築執照時程計算，約 5 個月工作時間)，本案原應於民國 104 年 2 月 18 日取得建築執照核准，而與最終取得建築執照變更設計核准日期(民國 105 年 2 月 24 日)相比，地籍圖重測影響本案辦理期程約 12 個月。(相關辦理歷程示意圖詳圖四)

現就本案相關工作進行日期(民國 106 年 7 月 4 日)推算至開發期限(民國 106 年 10 月 25 日)，其開發期程將僅約剩 4 個月，為確保計畫得以履行原都市計畫內容及原核定捐贈計畫內容得以落實，完成興建旅館以因應觀光產業發展需求，變更計畫開發期程。



圖四 相關辦理歷程示意圖

柒、變更理由及內容

一、變更理由

(一)開發必要性

1.臺北港特定區計畫指述八里地區應朝遊憩機能發展

依新訂臺北港特定區計畫主要計畫(第一階段)，將八里地區定位為具遊憩機能之地區，希冀利用渡船頭及淡水河行水區，規劃親水遊憩區，發展左岸親水遊憩活動，強化觀光遊憩機能，與本案後續發展方向相契合。

2.八里地區觀光資源現況豐富且遊客人數逐年成長

因此，依據交通部觀光局之觀光統計年報資料可知，八里地區近五年遊客人數呈現逐年成長之趨勢，其中著名之觀光景點包含觀音山、八里左岸公園及十三行博物館等。

表六 新北市八里地區主要遊憩據點遊客量統計表

觀光景點		101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
八里地區	觀音山	730,481	877,359	805,338	966,275	957,581
	八里左岸公園	2,623,000	2,745,000	3,018,500	3,292,500	3,252,177
	十三行博物館	757,502	841,309	969,677	981,301	655,779
合計		4,110,983	4,463,668	4,793,515	5,240,076	4,865,537

資料來源：交通部觀光局觀光統計年報。

3.缺乏支持觀光遊憩機能之設施

有關本地觀光旅館供需分析方面，基地所在之八里區目前登記合法旅館僅一間，為新八里汽車旅館，其房間數為 47 間，屬一般旅館等級而非觀光旅館。

表七 新北市八里區合法登記旅館房間數統計表

區	旅館名稱	營業所在地	電話	房間數
八里區	新八里汽車旅館	新北市八里區頂寮一街 12 號	02-26188866	47

資料來源：臺灣旅宿網。

4.透過本案變更達到地區周邊觀光氛圍轉型

依觀光人口之增加趨勢及現有合法登記旅館房間數，顯見當前八里區旅館供給量不足，且亦缺乏觀光旅館等級之旅館，

造成當地之旅客大多只是定點停留，或選擇入住鄰近同質性高之淡水地區，使當地之觀光型態無法精緻及深度化。

桃禧飯店集團負責人李○蓮先生入主左岸會館開發股份有限公司後，即積極展現開發及持續辦理之決心，其桃禧航空城酒店已於 106 年 3 月與國際連鎖飯店萬豪國際集團(Marriott International)簽約，宣布加盟為桃園喜來登（Sheraton Taoyuan)，本案旅館亦預計以福朋喜來登(Four points by Sheraton Taipei Bali)掛牌經營，期完成興建國際觀光級旅館，彌補現有旅館質與量均不足之情況，進一步促成當地觀光品質有效質變，精緻化當地觀光產業，以帶來更高效益之觀光產業收入，故本案確有其開發之必要性。

5. 本案已獲交通部觀光局同意籌設國際觀光旅館

本案已於民國 100 年 2 月 8 日取得交通部觀光局籌設許可，並於民國 105 年 1 月 4 日同意本案第二次變更設計，同意本案於八里地區籌設興建觀光旅館，為行政院招商中心及交通部觀光局興建或籌設中觀光旅館列管案件(詳附錄一及二)。

(二)地籍重測導致開發時程延宕，非可完全歸咎於開發單位

本案自細部計畫發布實施後，申請人即積極投入建照申請及相關開發程序，惟辦理過程中因地籍重測導致基地面積有所減少，導致本案原已通過之都市設計審議(民國 103 年 9 月 8 日同意備查)不得不重新辦理變更，連帶影響後續建築執照審查及相關開發時程延後，亦需向觀光局辦理變更設計，影響原都市計畫規定之實施進度，整體時程之延宕實非可完全歸咎於開發單位之責。

(三)考量本案已取得建照、申報開工及施工進度持續進行，故本次展延期限回歸建築法有關建築期限規定。

經申請人積極開發，本案已取得建築執照並於民國 105 年 7 月 1 日申報開工(建築執照及勘驗紀錄表，詳附錄五)，依其規定竣工期限為開工之日起 47 個月內完工，另考量建築法第 53 條得申請展期一年規定，及新北市工務局自動延長建築期限 1 年令(民國 105 年 5 月 25 日新北工施字第 1050960931 號函，詳附錄六)，故推估本案依法竣工最大期限為民國 111 年 6 月 1 日；另依新北市城鄉發展局召開之本案審查會議結論(附錄七)，考量本案施工進度持續進行，故本次展延期限回歸建築法有關建築期限規定。

二、變更內容

整合前述變更理由，本計畫變更內容彙整如下：

表八 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(修訂實施進度)變更內容明細表

編號	變更項目		變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	細部計畫、表十四 擬定八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫暨財務計畫表	變更內容	**都市計畫發布實施後4年內開發完成並取得使用執照。**	**本案捐贈之公共設施用地(不含溝渠用地)應於111年6月1日前興闢完成申報驗收，並於取得使用執照前完成公共設施驗收點交，另旅館區於105年7月1日申報開工，開發期限應以本張建造執照依建築相關法令規定之有效期限辦理，倘建造執照失其效力則違反前述開發期限，前述開發期限均不得再展延。**	1. 配合臺北港特定區計畫指述之遊憩機能。 2. 本案業經交通部觀光局同意，屬籌設國際觀光旅館列管案件，透過本案開發能達到地區周邊觀光氛圍轉型，彌補現有旅館房間數不足之問題，並促進觀光產業精緻發展。 3. 地籍重測導致原通過之都市設計審議不得不重新辦理變更，連帶影響後續建築執照審查及相關開發時程延後，非可完全歸咎於開發單位。 4. 本案已取得建築執照並於民國105年7月1日申報開工，106年9月放樣勘驗通過，刻正辦理假設工程、導溝施作及連續壁規劃，積極開發落實計畫目的。 5. 因應開發單位已取得建照並申報開工事實，考量本案施工進度持續進行，故本次展延期限回歸建築法有關建築期限規定。

編號	變更項目	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
2	細部計畫、玖、土地使用管制計畫第十一點	十一、**建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木**，地下開挖率不得超過建築基地面積百分之六十七點五。	十一、**基地綠化依都市計畫法新北市施行細則第43條規定辦理**，地下開挖率不得超過建築基地面積百分之六十七點五。	1.本案原95年細計針對綠覆率規定是比照民國90年變更八里都市計畫(第二次通盤檢討)案訂定，惟98年變更八里都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案，考量以建築基地之法空1/2面積要求限制過高，不符實際，故增訂定其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設1/2以上種植花草樹木之規定，新北市施行細則第43條有關基地綠化規定亦比照辦理，先予敘明。 2.另因本案屬旅館建築，考量地面檢討所需空間，如車輛及消防車輛通行出入口通道、供公眾使用停車及無障礙通行通道(含大客車停車空間)、舊有河道佔用面積及建築本身規劃需求，若不扣除依規定無法綠化之面積後，實無法滿足法定空地1/2綠化檢討要求。 3.綜合上述，本案基地綠化比照新北市施行細則第43條規定辦理。

捌、其他

一、為確保展期後能如期開發，本案承諾繳納履約保證金，其金額以同前次履約保證金 1,062 萬 2,441 元計算之，並於取得使用執照後，由新北市政府無息退還，惟公共設施用地(不含溝渠用地)未於 111 年 6 月 1 日前申報驗收或旅館區建造執照失效，則保證金沒入不予退還。上述事項將納入協議書辦理。

二、本次履約保證金收取形式參採綠建築協議書繳納方式，可由「現金或等值無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證(以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限)」之方式繳交，上述事項將納入協議書辦理。

三、本案未來開發將依『都市計畫農業區變更使用審議規範』之規定，按範圍內服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場，並與新北市政府簽訂協議書。

四、本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。

變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(修訂實施進度)書

擬定機關：新北市政府

中華民國 107 年 12 月

變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(修訂實施進度)書

擬定機關：新北市政府

新北市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(修訂實施進度)書	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第24條	
變更都市計畫機關	新北市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	左岸會館開發股份有限公司	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	說明會	
人民團體反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

目　　錄

壹、緒論 1
貳、計畫目標 2
參、計畫位置與範圍 3
肆、法令依據 6
伍、都市計畫內容 7
陸、本案執行歷程 14
柒、變更理由及內容 20
捌、其他 24

附錄一　交通部觀光局列管案件證明文件
附錄二　行政院全球招商聯合服務中心工作小組第 22 次會議紀錄
附錄三　地籍與地籍圖謄本
附錄四　開發期程相關證明文件
附錄五　建築執照及勘驗紀錄表
附錄六　新北市工務局自動延長建築期限 1 年令
附錄七　本案開發期程涉及展延及都市計畫變更審查會議紀錄

圖　目　錄

圖一 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(修訂實施進度)計畫位置示意圖(現行計畫位置圖) 4
圖二 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(修訂實施進度)計畫範圍示意圖 5
圖三 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(實施進度)計畫內容示意圖 13
圖四 相關辦理歷程示意圖..... 19

表　目　錄

表一 計畫區土地清冊 3
表二 變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車用地及溝渠用地)細部計畫土地使用計畫表 8
表三 變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車用地及溝渠用地)細部計畫財務計畫表 9
表四 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(實施進度)財務計畫表 12
表五 原計畫應回饋事項檢核表..... 15
表六 新北市八里地區主要遊憩據點遊客量統計表..... 20
表七 新北市八里區合法登記旅館房間數統計表..... 20
表八 變更臺北港特定區計畫(部分農業區為旅館專用區、廣場兼停車場用地及溝渠用地)細部計畫(修訂實施進度)變更內容明細表 ... 22