

台北縣都市計畫委員會第 355 次會議紀錄

一、時間：95 年 6 月 26 日下午 3 時

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 354 次會議紀錄：

決議：第二案擬定三重都市計畫（光復路一段西側商業區）細部計畫案決議「一、……（二重埔段五谷王小段 46-41、46-42 地號）……」修正為「一、……（二重埔段五谷王小段 46-41、46-62 地號）……」，其餘准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、研議案：

(一)、本縣都市計畫土地使用分區管制要點六、(一) 有關退縮建規定執行疑義案再提會研議。

(二)、本縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書草案提會研議。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、散會：下午 5 時。

案由	臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點六、(一)有關退縮建築執行疑義案再提會研議	辦理機關	臺北縣政府
類別	研議案	案 號	第一案
說明	<p>一、本縣 86 年 6 月發布之都市計畫土地使用分區管制要點六(一)規定如后：</p> <p>六、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>(一)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>二、前開「建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於一公尺」規定實施以來，本府屢接獲民眾函詢執行疑義，經本府工務局召開研討會及經本縣第 333 次都委會討論，該規定係因考量避免相關圖籍成果不符產生建築物越界建築問題，故經本縣都委會第 333 次大會討論後決議：「…因考量原條文(建物與建築線距離不得小於 1 公尺)訂定意旨與背景係為避免相關圖籍成果不符產生建築物越界問題，故本會同意建築基地於前述問題不復存在之前提下，得免受此規定限制，惟不宜排除未開闢都市計畫道路之適用，…」，並建議前開修正條文續由作業單位循都市計畫法定程序辦理變更事宜。(附件一)本縣第 333 次都委會後，另部分建築基地「面臨現有巷道經鑑界確實與樁位及地籍成果相符」，與本縣第 333 次都委會考量原條文訂定意旨決議無悖，本縣第 352 次都委會續提研議系爭規定修正但書為：「但基地面臨都市計畫道路經鑑界確實與樁位及地籍成果相符；或基地鄰接現有巷道，其基地面前現有巷道已依建築線指定寬度留設完成者，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制。」後續工作並由規劃單位依行政程序簽奉 縣長核可後辦理。(附件二)</p> <p>三、惟查本府工務局前於 93 年 9 月 15 日依本縣都委會第 333 次會議決議，經簽奉林前代理縣長核可，於修正土地使用分區管制要點前先行依都委會決議內容辦理並據以核發建造執照，經查依此辦理核發建造執照迄今已逾 57 件。依行政程序法第 6 條：「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」為求政府施政之一致性及避免差別待遇，倘若停止核發系爭規定之建造執照，恐有違行政法之信賴保護原則。</p> <p>四、經再查本府工務局都市計畫課自 84 年起即陸續對個案要求建築線退縮 1 公尺在案(附件三)，是時系爭之規定尚未公告實施，另探究該</p>		

	<p>要點：「六、(二)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。(三)前項建築基地沿建築線須種植寬○．八公尺，高○．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。」前開規定已足保障行人空間、都市景觀等需求，顯見系爭六、(一)應留設「一公尺」之規定其立法目的應為防止都市計畫圖、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物越界問題，以及避免日後滋生爭議與公私兩損情況產生而訂定。</p> <p>五、綜上所述，系爭之規定再提本會研議，惟依立法原意該六、(一)條文應作目的性之限縮，解釋為：基地面臨都市計畫道路，其樁位成果、地籍分割成果與建築線指定成果不符之情形，始有其適用；亦即：基地面臨都市計畫道路，其樁位成果、地籍分割成果與建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於1公尺。以符該土地使用分區管制要點之原立法目的。</p> <p>六、以上提請本會研議。</p>
初核意見	<p>擬請依說明五通過，並將會議結論刊載於本府公報並函轉各相關建築公會，以達公告週知之目的。後續將原條文明確規定，併案納入本縣土地使用管制要點通盤檢討，以資妥適，並杜疑義。</p>
決議	<p>一、依立法原意該六、(一)條文應作目的性之限縮，解釋為：基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於1公尺。</p> <p>二、本案建議將會議決議內容刊載於縣府公報，並函轉各相關建築公會以達公告週知目的。</p> <p>三、後續為使條文更為明確，建議縣府納入該土地使用管制要點通盤檢討，以資週延。</p>

案由	本縣「都市計畫工業區檢討變更審議規範」協議書草案	辦理機關	台北縣政府
類別	研議案	案 號	第二案
說明	<p>一、緣起：</p> <p>由於全球化的影響及產業轉型競爭的現實壓力下，傳統產業紛紛外移，工業區土地面臨閒置或轉型之壓力，為解決閒置不用之工業區土地問題，內政部於 93 年 9 月 23 日訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱為審議規範)，於審議規範中制定相關之回饋條件及相關變更要件、原則等以因應之，該規範頒訂至今，本縣業有 5 案循該規範變更為商業區或住宅區且發布實施在案，目前約有 18 案尚在審議中。本府以往協議書內容之訂定，多由申請人依審決之細部計畫內容及審議規範規定提送協議書草案，經城鄉局會簽各相關局室意見並彙整後，邀集申請人及府內相關局室召開協議書研商會議，並於會議中確認協議條文後發函請申請人依會議結論檢具已用印之協議書過府續辦協議書簽訂事宜。惟協議書草案會簽相關局室回復意見常因承辦人員不同，致個別工業區變更案協議書條文內容、用語皆未能統一，造成本府簽訂之協議書有不同版本之情形，爰此，即針對內政部依審議規範授權各縣市政府與申請人協商部份，研訂工業區變更協議書通案條文內容提會研議。</p> <p>二、法令依據</p> <p>依據該審議規範第五點，申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件，略以：「申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽訂協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。」依審議規範規定包括自願捐贈回饋內容、公共設施開發費用負擔、公共設施管理維護義務等皆須納入協議書中載明。</p> <p>三、協議書內容</p> <p>須包括立協議書人、協議書簽訂之依據及目的、申請開發標的及用途、捐贈可供建築用地及時機或自願捐獻代金及時機、自願捐贈之公共設施，承諾公共停車位之設置及提供、開發費用之負擔、公共設施之管理維護、交通改善措施之執行、違反都市計畫內容及協議書相關規定、協議書之附件(後附草案條文)。</p> <p>四、以上提請本會研議。</p>		

初核 意見	本案通過後為符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款個案變更意旨及加速時效，爾後工業區變更為住宅區及商業區案件，除各級都市計畫委員會審決內容與協議書草案條文內容不同者外，擬續依行政程序與申請人簽訂協議書。
決議	<p>一、 本案通過後，爾後工業區變更為住宅區及商業區案件，除各級都市計畫委員會審決內容與協議書草案條文內容不同者外，餘依本案循行政程序與申請人簽訂協議書。</p> <p>二、 條文草案修改部分如後附。</p>

條次		條文內容(修正前)	條文內容(修正後)	研議結論
案名		「擬定(變更)○○都市計畫(○○○○○○○○)」協議書(草案)	「擬定(變更)○○都市計畫(○○○○○○○○)」協議書(草案)	照案通過
第一條		協議書簽訂之依據及目的 本協議書依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定，為都市計畫變更之附帶條件，達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。	協議書簽訂之依據及目的 本協議書依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定，為都市計畫變更之附帶條件，達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。	照案通過
第二條		申請開發標的及用途 乙方申請將臺北縣○○都市計畫區內○○市(鄉鎮)○○段○○地號等○筆土地(詳如附件一土地清冊及附件二開發標的地籍圖)，面積共計○○平方公尺，由工業區變更為○○區、○○用地。	申請開發標的及用途 乙方申請將臺北縣○○都市計畫區內○○市(鄉鎮)○○段○○地號等○筆土地(詳如附件一土地清冊及附件二開發標的地籍圖)，面積共計○○平方公尺，由工業區變更為○○區、○○用地。	照案通過
第三條	方案一	捐贈可供建築用地內容及時機 一、乙方應於領得住宅區(商業區)使用執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可建築用地(面積為○○平方公尺、位置詳如圖一)土地所有權登記予甲方，乙方並應保證所捐贈之土地無私權糾紛、欠稅及設定他項權利負擔。 二、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書後始得為之。	捐贈可供建築用地內容及時機 一、乙方應於領得住宅區(商業區) <u>建造執照</u> 前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可建築用地(面積為○○平方公尺、位置詳如圖一)土地所有權登記予甲方 <u>或該鄉鎮市公所</u> ，乙方並應 <u>証明</u> 所捐贈之土地無私權糾紛、 <u>並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。</u> 二、 <u>乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記。</u> 三、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與 <u>甲方簽訂本協議書。</u>	修正通過

條次	條文內容(修正前)	條文內容(修正後)	研議結論
方案二	<p>自願捐贈代金內容及時機</p> <p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>二、前項代金第一期款乙方應於領得建築執照前繳納捐贈代金之○○%予甲方；第二期款乙方應於○○○○前繳納捐贈代金○○%予甲方，第三期款……，最後一期款（捐贈代金之○○%）應於領得（最後一期）使用執照前繳納，第二期款起應逐年按未繳納之代金餘額，以台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率，按期繳納利息。</p> <p>三、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書後始得為之。</p>	<p>自願捐贈代金內容及時機</p> <p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>二、前項代金<u>至多分四期</u>，第一期款乙方應於領得<u>建造執照</u>前繳納捐贈代金之<u>25%</u>予甲方；第二期款乙方應於○○○○前繳納捐贈代金<u>25%</u>予甲方，第三期款乙方應於○○○○前繳納捐贈代金<u>25%</u>予甲方，<u>第四期款</u>（捐贈代金之<u>25%</u>）應於領得使用執照前繳納。</p> <p>三、<u>乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記。</u></p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與<u>甲方簽訂本協議書</u>。</p>	修正通過
方案三	<p>捐贈可供建築用地及自願捐獻代金內容及時機</p> <p>一、捐贈可供建築用地：乙方應於領得住宅區（商業區）使用執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可供建築用地(面積為○○平方公尺、位置詳如圖一)土地所有權登記予甲方，乙方並應保證所捐贈土地無私權糾紛、欠稅及設定他項權利負擔。</p> <p>二、自願捐獻代金</p> <p>（一）乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告</p>	<p>捐贈可供建築用地及自願捐獻代金內容及時機</p> <p>一、乙方應於領得<u>住宅區（商業區）建造執照</u>前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可供建築用地(面積為○○平方公尺、位置詳如圖一)土地所有權登記予甲方<u>或該鄉鎮市公所</u>，乙方並應<u>證明</u>所捐贈之土地無私權糾紛、<u>並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。</u></p> <p>二、自願捐獻代金</p> <p>（一）乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分</p>	修正通過

條次	條文內容(修正前)	條文內容(修正後)	研議結論
	<p>現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>(二)前項代金第一期款乙方應於領得建築執照前繳納捐贈代金之○○%予甲方；第二期款乙方應於○○○○前繳納捐贈代金○○%予甲方，第三期款……，最後一期款（捐贈代金之○○%）應於領得（最後一期）使用執照前繳納，第二期款起應逐年按未繳納之代金餘額，以台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率，按期繳納利息。</p> <p>三、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書後始得為之。</p>	<p>之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>(二)前項代金<u>至多分四期</u>，第一期款乙方應於領得建造執照前繳納捐贈代金之<u>25%</u>予甲方；第二期款乙方應於○○○○前繳納捐贈代金<u>25%</u>予甲方，第三期款乙方應於○○○○前繳納捐贈代金<u>25%</u>予甲方，<u>第四期款</u>（捐贈代金之<u>25%</u>）應於領得使用執照前繳納。</p> <p>三、<u>乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記。</u></p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與<u>甲方簽訂本協議書</u>。</p>	
第四條	<p>區域內之公共設施</p> <p>一、乙方同意於取得使用執照前，完成興闢並捐贈（移轉）「擬定（變更）○○都市計畫（○○○○○○○○）」案劃設之○○用地<u>土地所有權登記予甲方</u>，約○○平方公尺（佔申請變更面積百分之○○，如圖二）。</p> <p>二、乙方保證所捐贈之土地無占用、私權糾紛、欠稅、設定他項權利負擔等事宜。</p>	<p><u>捐贈及興闢區域內之公共設施</u></p> <p>一、乙方同意於取得使用執照前，完成興闢並移轉「擬定（變更）○○都市計畫（○○○○○○○○）」案劃設之○○用地<u>土地所有權登記予甲方</u>，約○○平方公尺（佔申請變更面積百分之○○，如圖二）。</p> <p>二、<u>乙方並應證明所捐贈之土地無私權糾紛、並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。</u></p>	修正通過

條次	條文內容(修正前)	條文內容(修正後)	研議結論
第五條	<p>承諾公共停車位之設置及提供</p> <p>乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，於變更後之○○區內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間(車輛預估數以甲方核定之交通影響評估報告書為準)，相關興建費用由乙方負擔。</p>	<p><u>承諾及提供公共停車位</u></p> <p>一、乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，於變更後之<u>住宅區（商業區）</u>內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間(車輛預估數以甲方核定之交通影響評估報告書為準)，相關興建費用由乙方負擔。</p> <p>二、<u>前項提供之公共停車位乙方承諾依公寓大廈管理條例規定於住戶規約中載明。</u></p>	修正通過
第六條	<p>開發費用之負擔</p> <p>一、本計畫變更後，區內樁位費用及公共設施之興闢費用，均由乙方負擔。</p> <p>二、區內公共設施之設計及施工應符合相關法令規定及甲方所頒定之工程規範。</p>	<p><u>公共設施</u>開發費用之負擔</p> <p>一、本計畫變更後，區內樁位<u>之測設</u>及公共設施之興闢費用，均由乙方負擔。</p> <p>二、<u>乙方同意區內公共設施之設計須經甲方審核同意，且其施工應符合相關法令規定。</u></p>	修正通過

條次	條文內容(修正前)	條文內容(修正後)	研議結論
第七條	<p>公共設施之管理維護保證金</p> <p>一、乙方應依核定都市計畫內容，負責維護管理各項公共設施期限至少為捐贈甲方起 15 年，並提供一定金額之管理維護保證金(至少為 2 年期現金，餘應提出銀行擔保)，該保證金應於領得最後一期使用執照前繳納。</p> <p>二、前款管理維護保證金之計算、繳交及退還之方式應由乙方於提報管理維護計畫中載明，並提經都市設計委員會核定據以執行。</p> <p>三、乙方如不履行管理維護義務，甲方得代為改善，其所衍生之費用由管理維護保證金支付，若累計費用超出管理維護保證金部分應由乙方負擔，甲方並得通知限期繳納；逾期不繳納，乙方自願依行政程序法第一百四十八條規定逕受強制執行，另相關罰責未規定者，依都市計畫法第七十九條及八十條之規定辦理。</p> <p>四、乙方得委由第三人或交由第三人自行管理維護本協議書之公共設施，該第三人如不履行前款管理維護義務者，乙方應予以履行。</p> <p>五、乙方如日後移轉本計畫之公共設施用地管理維護義務時，應使該繼受人與甲方另行簽訂本協議書後始得為之。</p>	<p><u>刪除</u></p>	<p>刪除</p>

條次	條文內容(修正前)	條文內容(修正後)	研議結論
<div>方案二</div>	<p>公共設施之管理維護代金</p> <p>一、乙方同意依核定都市計畫內容，對於區內各項公共設施之管理維護，繳納 15 年之管理維護代金(須一次繳清)予甲方，甲方得委由○○市(鄉鎮)公所負責管理維護。</p> <p>二、管理維護代金之計算及繳交之方式應由乙方提報於管理維護計畫中載明，並提經都市設計委員會核定，據以執行，該保證金應於領得最後一期使用執照前繳納。</p>	<p>捐贈公共設施之管理維護代金</p> <p>一、乙方同意依核定都市計畫內容，對於區內各項公共設施之管理維護<u>於領得使用執照前一次繳納</u> 15 年之管理維護代金予甲方，甲方得委由○○市(鄉鎮)公所負責管理維護。</p> <p>二、<u>15 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積(平方公尺)乘 50 元再乘 15 核計。</u></p>	修正通過
<div>第八條</div>	<p>違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，並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、代用地及代金不予發還，乙方不得以任何理由提出異議。</p> <p>二、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定之開發期限辦理時，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，並以甲方核定之展延期限為準。</p>	<p>違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，並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，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>二、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定之<u>期限辦理時</u>，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，<u>未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為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，乙方並不得以任何理由提出異議。</u></p>	修正通過

條次	條文內容(修正前)	條文內容(修正後)	研議結論
第九條	交通改善措施之執行(依核定之交通影響評估報告規定事項詳載)	<u>基地協議事項</u> 一、交通改善措施之執行(依核定之交通影響評估報告規定事項詳載) 二、 <u>都市設計審議決議之執行(依都市設計審議核定圖說辦理)。</u>	修正通過
第十條	無	<u>違反本協議書之處置</u> <u>乙方如有違反本協議書之內容，經甲方限期未改正者，甲方得逕依相關法令規定處理。</u>	修正通過
第十一條	協議書之附件 附件一：土地清冊。 附件二：開發標的地籍圖。	協議書之附件 一 附件一：土地清冊。 二 附件二：開發標的地籍圖。	照案通過
第十二條	協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份，有甲乙雙方各執正本壹份以為憑證。	協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份，由甲乙雙方各執正本壹份以為憑證。	照案通過