

台北縣都市計畫委員會第三四七次會會議紀錄

一、時間：九十四年十月廿日上午九時卅分

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：吳副主任委員澤成

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）、宣讀三四六次會議紀錄：

決議：通過確認。

（二）、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

（一）、變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）並配合變更主要計畫案。

（二）、變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案。

（三）、擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案。

（四）、變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（部分住宅區為道路用地、部分人行步道用地為住宅區、公園用地）案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、散會：上午十二時四十分。

案由	變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）並配合變更主要計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、 擬定機關：台北縣政府。</p> <p>貳、 法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>參、 計畫背景：</p> <p>板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫於民國 89 年 11 月發布實施，其計畫目的係配合「北區防洪三期工程中板橋堤防、中原堤防」興建暨「台北地區防洪三期拆遷安置計畫」作為安置地點，計畫書中並規定台北縣政府為開發主體，於細部計畫發布實施後三年內以區段徵收方式一次開發完成，台北縣政府爰依此進行區段徵收作業，惟因房地產景氣狀況及土地所有權人參與配地意願等，皆未如本計畫擬訂之初樂觀，為避免區段徵收持續辦理將造成政府部門財務風險，故暫停區段徵收作業之執行。</p> <p>由於類似計畫區於都市計畫書附帶規定應辦理整體開發之土地遭遇開發瓶頸者為全國普遍現象，故內政部除於 85 年及 86 年間訂定「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」及「都市計畫書附帶規定應辦理整體開發地區可行性評估補充規定」規定外，於民國 91 年 7 月復訂定「都市計畫整體開發地區處理方案」，並明示七大解決對策，期透過通盤檢討程序對都市計畫書中開發方式及其相關事項進行檢視調整。</p> <p>本案原擬以區段徵收整體開發方式取得國民住宅用地安置拆遷戶，已改以安置於已興建之國宅為主，故原拆遷安置之目的已完成，然本計畫仍屬新設都市地區之開發，配合台北縣及板橋市之人口發展趨勢，本計畫區仍有其開發之必要性，故本計畫辦理本次通盤檢討，除就一般通盤檢討辦理內容進行外，亦著重於事業及財務計畫之檢討，以期透過具體可行之開發方式，確保計畫區之發展。</p> <p>肆、 計畫範圍：</p> <p>板橋都市計畫(江翠北側地區)範圍與原主要計畫相同，西與板橋（浮洲地區）都市計畫區為界，南與板橋（江子翠及十二埒地區）都市計畫為界，北側及東側沿大漢溪板橋堤防及中原堤防至縱貫鐵路（現行計畫詳后附圖一），計畫面積為 117.47 公頃。</p> <p>伍、 計畫年期：</p> <p>現行計畫目標年為民國 94 年已近屆滿，爰配合國土綜合開發計畫之目標年、修訂台北縣綜合發展計畫及台北縣刻正辦理通盤檢討之都市計畫區之計畫年期，將本計畫目標年訂為民國 100 年。</p>		

陸、計畫人口與密度：

計畫人口為 245,000 人，居住密度為每公頃約 450 人。

柒、變更內容：

變更內容詳表一變更內容綜理表。

捌、辦理經過：

(一) 本案於 94 年 3 月 18 日起公開展覽三十日，並於 94 年 4 月 6 日上午十時假板橋市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間計收到詳公民或團體陳情意見 18 件及逾期陳情意見 5 件。詳表三「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表。

(二) 本案歷經 94.04.11、94.05.05、94.05.18、94.06.09、94.07.14、94.08.18 等 6 次專案小組研商會議審議，重要決議彙整如後：

1. 開發方式：

原計畫規定，除再發展區依再發展區管制要點辦理外，全區以區段徵收方式開發，公共設施用地必要時採一般徵收方式辦理，本案考量由土地所有權人辦理開發之可行性，調整開發方式如下：

(1) 整體開發地區得以市地重劃或區段徵收方式辦理開發。為顧及民間自辦之權益，避免與公辦整體開發產生衝突，建議於都委會決議中明訂發布實施要件：「本案於都市計畫審竣之日起（以紀錄文到日）三年內若土地所有權人無法擬具市地重劃計畫書，並送經市地重劃主管機關審核通過，請都市計畫主管機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長開發期程後，得由台北縣政府採市地重劃或區段徵收方式辦理」。

另依內政部 93.12.9 台內營字第 0930088111 號函，辦理市地重劃地區須於市地重劃計畫書審核通過後，都市計畫始得發佈實施；依內政部 92.8.5 台內營字第 0920087857 號函，辦理區段徵收地區須於發價完成後，都市計畫始得發佈實施，由於本計畫規定須依發展單元（分區）完整開發，其涉及分區發佈實施事宜，已函請內政部確認上開辦理事宜及程序。內政部業於 94 年 9 月 12 日營署都字第 0940047104 號函釋示，略以「…各單元分區得否分別核定發布實施，涉及都市計畫之審議事宜，宜由各級都市計畫委員會審酌個案實際情況決定之」。

(2) 開發許可地區之土地皆為台北市所有，地上物現為眷村使

用，為避免因整體開發造成眷村居民抗爭，及板橋市公所擬辦理有關藝文設施之規劃，故採開發許可之方式辦理，申請者需與土地所有權人協調，另自行擬定細部計畫，並劃設 40%以上之鄰里性公共設施用地，且將公共設施開闢完成後始得開發建築。

- (3)原再發展區變更為都市更新地區，依都市更新條例等相關規定辦理開發。原住宅區(再發展)變更為第一種住宅區，考量整體開發地區地主領回土地比例由原來區段徵收之 40%增加至 50%，故一併調整第一種住宅區容積率由原來的 160%調高為 200%。

2. 開發主體：由於本次檢討後整體開發區得以市地重劃或區段徵收方式辦理開發，因而除台北縣政府外，增加土地所有權人亦得辦理整體開發。
- 3 發展單元式(分區)完整開發：本次通檢將整體開發地區依四處鄰里單元劃設為六個發展單元(分區)，每個單元面積約在 10 至 20 公頃間，並配設約 40%之公共設施用地，後續辦理整體開發，須依發展單元完整開發。
4. 辦理整體開發獎勵：為鼓勵土地所有權人整合地主、加速辦理整體開發，於土管要點中訂定辦理整體開發之時程與規模獎勵，其上限為基準容積之 30%。
5. 土地使用分區及公共設施用地調整
- (1)車站專用區：配合新板車站轉運中心之構想，經交通局確認後，本計畫區劃設之車站專用區之功能將可被取代，且台北客運公司來函說明並無劃設車站專用區之需求，故取消車站專用區。
- (2)電信事業專用區及加油站專用區：配合事業單位需求，調整其區位於計畫區西側。
- (3)變電所用地：配合事業單位需求，並避免未來民眾抗爭，將變電所用地調整至殯儀館西側，並以停車場、綠地等公共設施用地加以隔離。
- (4)警察局及消防局：配合警察局、消防局提出之用地面積需求、預算編列、開發期程等，由原先一處機關用地，改為劃設機一及機二等二處機關用地，其用地於市地重劃後編列預算取得。
- (5)批發市場用地：依板橋市公所急需興闢批發市場用地以改善板橋市現有批發市場之環境，且批發市場土地權屬皆為公有地，故其剔除於整體開發範圍外，由板橋市公所負責開發興闢適宜。
- (6)學校用地：考量少子化與老齡化之人口趨勢，經教育局同

	<p>意將兩所文小用地規劃為一所文中小，以落實九年一貫及小班制之教育政策。</p> <p>(7)瓦一及瓦二用地：配合瓦一及瓦二共同規劃使用之需要，並考量其安全性，調整其區位於計畫區東北側，並考量其開闢之急迫性，剔除於整體開發範圍外。</p> <p>(8)捷運系統用地：配合現況使用劃設捷運系統用地。</p> <p>6. 道路系統調整</p> <p>(1)依現況路型及與南側板橋都市計畫銜接處理，調整道路系統。</p> <p>(2)大漢橋以東為東西狹長之地區，且東西向快速道路八里新店線多為通過性車流，為避免區外車流與區內車流造成衝擊，於東西向快速道路八里新店線南側及文化路北側劃設 6 公尺道路以利區內居民進出。</p> <p>(3)原劃設部分 4 公尺人行步道用地，調整劃設為 6 公尺道路用地，以利人車進出及建築線指定。</p> <p>7. 配合開發方式、開發主體之變更，修正事業及財務計畫。</p> <p>玖、 以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
初核意見	<p>1. 依內政部釋示函：「各單元分區得否分別核定發布實施，涉及都市計畫之審議事宜，宜由各級都市計畫委員會審酌個案實際情況決定之」，本案劃設為六個發展單元(分區)，各單元可分別開發並無相互關聯性，建議本案各單元分區若已申請自辦市地重劃並完成市地重劃計畫書審核通過之程序，該發展單元(分區)得以先行依程序核定發布實施，提請大會審議確認。</p> <p>2. 考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行居民之權益，建議細部計畫於溪頭路段計畫區南側邊界處，配置 6 公尺寬之計畫道路供其通行及指定建築線，相關公共設施及財務計畫一併配合修正，提請大會審議確認。</p> <p>3. 本案業經 6 次本縣都市計畫委員會專案小組審議討論，並已依專案小組決議事項修正完竣，除上述意見全案建議依專案小組決議通過。</p>
決議	<p>須大會審議確認事項依下列決議處理外，餘依專案小組決議通過。</p> <p>1. 依內政部釋示函：「各單元分區得否分別核定發布實施，涉及都市計畫之審議事宜，宜由各級都市計畫委員會審酌個案實際情況決定之」，本案劃設為六個發展單元(分區)，各單元可分別開發並無相互關聯性，建議本案各單元分區若已申請自辦市地重劃並完成市地重劃計畫書審核通過之程序，該發展單元(分區)得以先行依程序核定發布實施。</p> <p>2. 考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行居民之權益，建議細部計畫於溪頭路段計畫區南側邊界處，配置 6 公尺寬之計畫道路供其通行及指定建築線，相關公共設施及財務計畫一併配合修正。</p>

表一 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議	備註
		原計畫	新計畫				
1	計畫年期	民國 94 年	民國 100 年	現行計畫目標年已近屆滿，依「修訂台北縣綜合發展計畫」及台北縣刻正辦理通盤檢討之都市計畫區之計畫年期，調整本計畫年期為 100 年。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
2	華江橋南側 地區	廣場用地(0.17)	住宅區(0.13) 道路用地(0.04)	1. 配合整體開發作業，於各發展單元中配設一致比例之鄰里性公共設施用地面積。 2. 配合公共設施協調會及其需求，調整公共設施位置及面積。 3. 配合少子化與老齡化之人口趨勢，將本區兩所文小用地規劃為一所文中小，並擴大文中一之面積，以落實九年一貫及小班制之教育政策。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
		住宅區(0.12) 道路用地(0.34)	道路用地(0.12) 商業區(0.11) 文中一用地(0.11)				
		文中一用地(2.60)	住宅區(2.20) 商業區(0.28) 道路用地(0.12)				
		文小一用地(2.43)	文中一用地(2.43)				
3	華江橋與大 漢橋間地區	瓦一用地(0.24)	公兒用地(0.17) 捷運系統用地(0.07)	1. 配合整體開發作業，於各發展單元中配設一致比例之鄰里性公共設施用地面積。 2. 配合公共設施協調會及其需求，調整公共設施位置及面積。 3. 配合少子化與老齡化之人口趨勢，將本區兩所文小用地規劃為一所文中小，並擴大文中一之面積，以落實九年一貫及小班制之教育政策。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
		公一用地(0.31)	道路用地(0.31)				
		公六用地(1.15)	住宅區(1.03) 道路用地(0.12)				
		公七用地(0.40)	商業區(0.40)				
		公兒用地(0.46)	瓦斯站用地(0.17) 抽四用地(0.13) 捷運系統用地(0.06) 道路用地(0.10)				
		住宅區(8.36)	商業區(6.25) 道路用地(0.50) 停二用地(0.24) 文中小用地(0.68) 公六用地(0.30) 公七用地(0.39)				

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議	備註
		原計畫	新計畫				
3	華江橋與大漢橋間地區	道路用地(1.67)	住宅區(0.86) 商業區(0.20) 公五用地(0.11) 文中小用地(0.50)	1. 配合整體開發作業，於各發展單元中配設一致比例之鄰里性公共設施用地面積。 2. 配合公設協調會及其需求，調整公設位置及面積。 3. 配合少子化與老齡化之人口趨勢，將本區兩所文小用地規劃為一所文中小，並擴大文中一之面積，以落實九年一貫及小班制之教育政策。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
		商業區(5.04)	住宅區(3.3) 文中小用地(1.22) 公五用地(0.39) 道路用地(0.13)				
		電信事業專用區(0.17)	文中小用地(0.17)				
		文小二用地(2.47)	住宅區(2.47)				
		抽一用地(0.02)	道路用地(0.02)				
		人行步道用地(0.16)	住宅區(0.04) 商業區(0.06) 道路用地(0.06)				
		機關用地(0.21)	文中小用地(0.19) 道路用地(0.02)				
		加油站用地(0.17)	文中小用地(0.17)				
		停一用地(0.40)	文中小用地(0.37) 道路用地(0.03)				
		停二用地(0.31)	文中小用地(0.21) 道路用地(0.10)				
		公五用地(0.16)	停一用地(0.16)				

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議	備註
		原計畫	新計畫				
4	大漢橋與文中二(板橋國中)間地區	道路用地(0.48)	住宅區(0.27) 綠三用地(0.12) 變電所用地(0.09)	1. 配合整體開發作業，於各發展單元中配設一致比例之鄰里性公共設施用地面積。 2. 配合公共設施協調會及其需求，調整公共設施位置及面積，其中原畫設機關用地二處供警察分局及消防隊使用，惟警察局目前並無設置需求，故僅配合消防隊之需求配置機關用地一處。並將部分鄰避性之公共設施用地，以公園、道路等其他公共設施用地作隔離。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
		變電所用地(0.39)	綠二用地(0.18) 道路用地(0.21)				
		公三用地(0.14)	道路用地(0.14)				
		廣場兼停車場用地(0.23)	停五用地(0.07) 變電所用地(0.16)				
		商業區(1.10)	變電所用地(0.35) 殯儀館用地(0.21) 停五用地(0.43) 道路用地(0.11)				
		住宅區(0.92)	電信事業專用區(0.16) 機關用地(0.30) 綠四用地(0.12) 道路用地(0.34)				
5	文中二(板橋國中)以西地區	車站專用區(0.75)	公九用地(0.51) 停四用地(0.24)	1. 配合整體開發作業，於各發展單元中配設一致比例之鄰里性公共設施用地面積。 2. 調整部分計畫道路寬度，以因應未來批發市場、環保用地之需求，並使居民之車行動線與其作分離。 3. 配合公共設施協調會及其需求，調整公共設施位置及面積。並將部分鄰避性之公共設施用地，以公園、道路等其他公共設施用地作隔離。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
		瓦二用地(0.08)	加油站專用區(0.08)				
		環保用地(0.12)	加油站專用區(0.08) 道路用地(0.04)				
		批發市場用地(0.04)	道路用地(0.04)				
		商業區(0.04)	道路用地(0.04)				
		住宅區(0.36)	道路用地(0.36)				



編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議	備註
		原計畫	新計畫				
6	再發展區	再發展區(4.96) 住宅區(再發展)(4.54) 住宅區(再發展)(0.03) 道路用地(再發展)(0.39)	都市更新地區(4.82) 第一種住宅區(都市更新地區)(4.54) 道路用地(都市更新地區)(0.03) 道路用地(都市更新地區)(0.25)	1. 因環河快速道路徵收用地，部分道路(再發展)減少。 2. 再發展區若依再發展區管制要點採整體開發，開發後之居住水準皆低於原先之生活水準，為顧及現住居民之權益，將再發展區修正為都市更新地區，原住宅區(再發展區)改為第一種住宅區，其得依都市更新相關規定辦理整體開發或採個別建築開發。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
7	住宅區	住宅區	第二種住宅區	配合住宅區(再發展)變更為第一種住宅區，原住宅區變更為第二種住宅區。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
8	文中二(板橋國中)西側住宅區	住宅區(4.76)	第二種住宅區(開發許可地區)(4.76)	行政院退輔會所在位置(台北市有土地)，原區段徵收進行地上物查估時，其上有部份為眷村使用且該處地上物密集，若該處參與整體開發將使原住戶之權益受損，亦造成本區開發之財務負擔，影響全區辦理整體開發，故將該處列為開發許可地區，未來需擬定細部計畫，劃設40%以上公共設施用地，並興闢完成後移轉給地方政府，始可進行開發建築。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
9	分期分區發展計畫	詳見原主要計畫分期分區發展計畫內容	詳見分期分區發展計畫對照表	1. 為促進本計畫區整體開發，並鼓勵土地所有權人自行辦理整體開發，考量本計畫區已有民眾陳情希望以市地重劃方式辦理整體開發，及現行區段徵收財務不可行之原因，故將原區段徵收開發方式再增列市地重劃方式，並需依發展單元完整開發。 2. 配合開發方式變更，開發主體為土地所有權人、台北縣政府。 3. 整體開發地區之財務計畫以自償為原則，開發所需總費用由開發主體自行籌措。	照案通過。	依專案小組決議通過。	

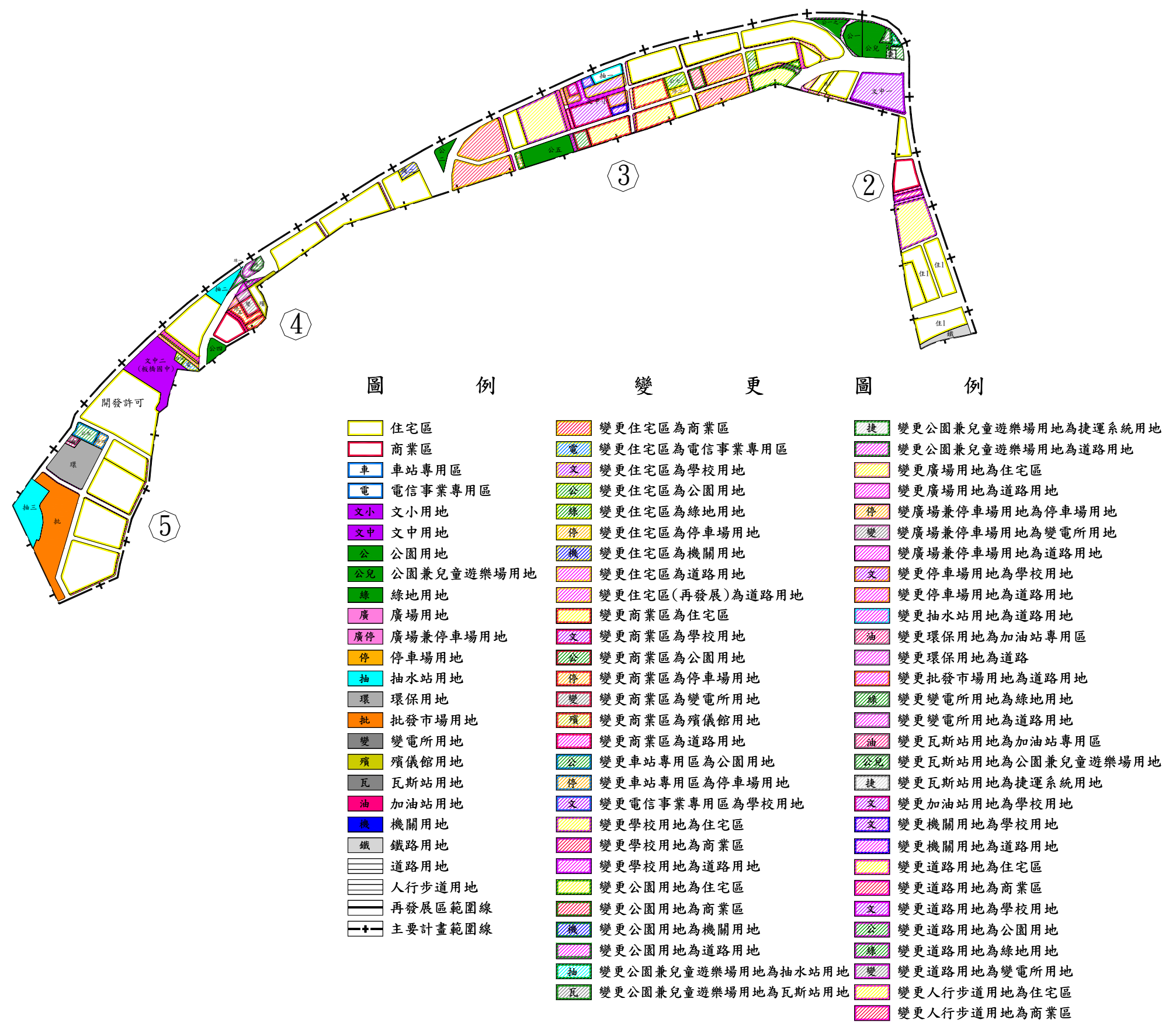
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表二 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫變更前後面積對照表

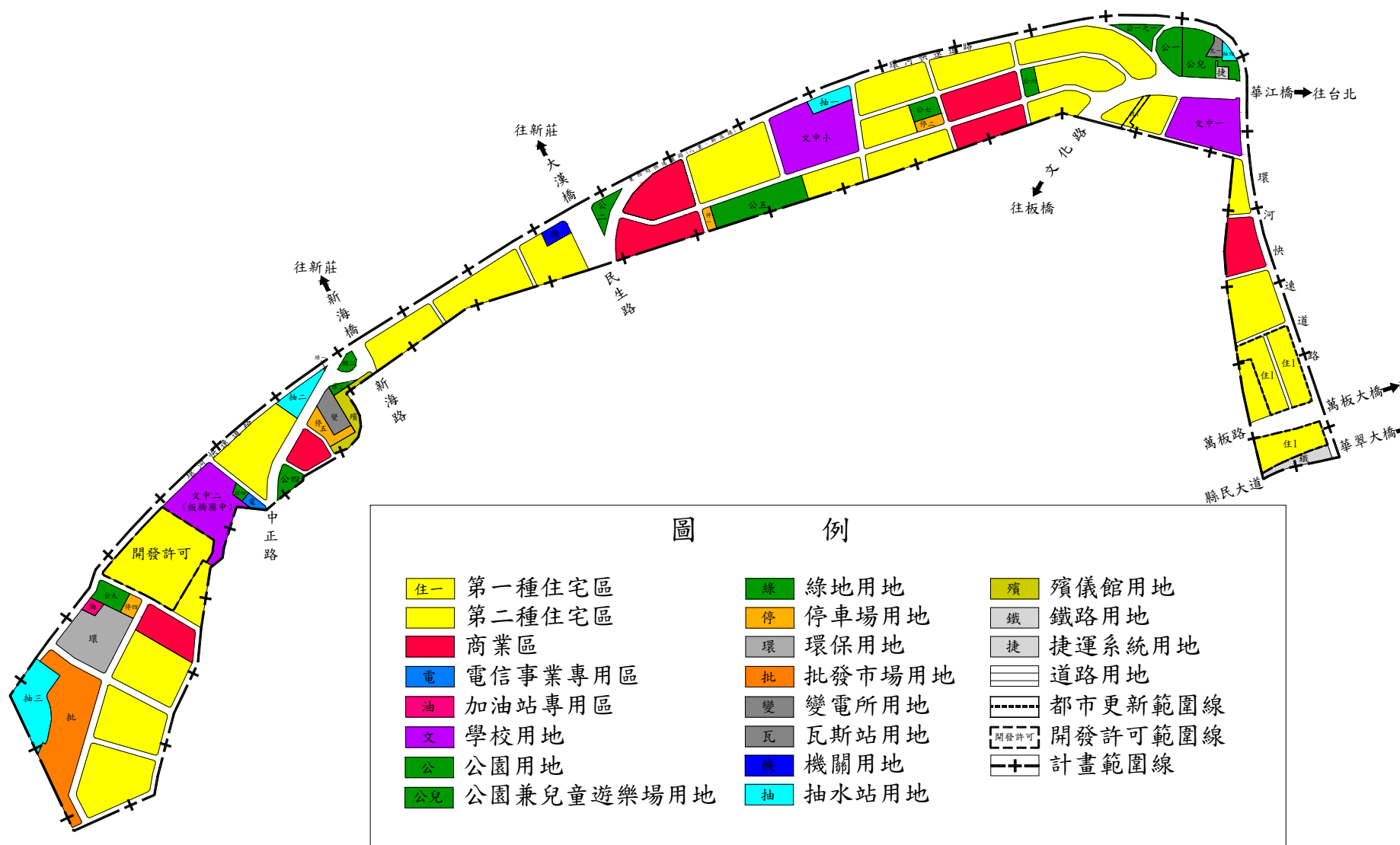
使用別			現行都市 計畫面積 (公頃)	本次變更增 減面積 (公頃)	本次通盤檢討後	
					計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 百分比(%)
土地使用 分區	第一種住宅區		4.57	-0.03	4.54	3.86
	第二種住宅區		43.87	+0.54	44.41	37.81
	商業區		9.50	+1.12	10.62	9.04
	車站專用區		0.75	-0.75	0.00	0.00
	電信事業專用區		0.17	-0.01	0.16	0.14
	加油站專用區		0.00	+0.16	0.16	0.14
	小計		58.86	+1.03	59.89	50.98
公共設施 用地	學校 用地	文中小用地	0.00	+3.51	3.51	2.99
		文小用地	4.90	-4.90	0.00	0.00
		文中用地	5.53	-0.06	5.47	4.66
		小計	10.43	-1.45	8.98	7.64
	公園用地		5.36	-0.46	4.90	4.17
	公園兼兒童遊樂場用地		1.58	-0.29	1.29	1.10
	綠地		0.02	+0.42	0.44	0.37
	廣場用地		0.17	-0.17	0.00	0.00
	廣(停)用地		0.23	-0.23	0.00	0.00
	停車場用地		0.71	+0.43	1.14	0.97
	環保用地		2.34	-0.12	2.22	1.89
	批發市場用地		4.22	-0.04	4.18	3.56
	變電所用地		0.39	+0.21	0.60	0.51
	瓦斯站用地		0.32	-0.15	0.17	0.14
	加油站用地		0.17	-0.17	0.00	0.00
	機關用地		0.21	+0.09	0.30	0.26
	殯儀館用地		0.55	+0.21	0.76	0.65
	抽水站用地		3.02	+0.11	3.13	2.66
	鐵路用地		0.54	+0.00	0.54	0.46
	捷運系統用地		0.00	+0.13	0.13	0.11
	道路用地		28.19	+0.61	28.80	24.52
	人行步道用地		0.16	-0.16	0.00	0.00
	小計		58.61	-1.03	57.58	49.02
總計			117.47	0.00	117.47	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖一 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫變更內容示意圖



圖二 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫示意圖



案由	變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹拾、 擬定機關：台北縣政府。</p> <p>壹拾壹、 法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>壹拾貳、 計畫背景：</p> <p>板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫於民國 89 年 6 月發布實施，其計畫目的係配合「北區防洪三期工程中板橋堤防、中原堤防」興建暨「台北地區防洪三期拆遷安置計畫」作為安置地點，計畫書中並規定台北縣政府為開發主體，於細部計畫發布實施後三年內以區段徵收方式一次開發完成，台北縣政府爰依此進行區段徵收作業，惟因房地產景氣狀況及土地所有權人參與配地意願等，皆未如本計畫擬訂之初樂觀，為避免區段徵收持續辦理將造成政府部門財務風險，故暫停區段徵收作業之執行。</p> <p>由於類似計畫區於都市計畫書附帶規定應辦理整體開發之土地遭遇開發瓶頸者為全國普遍現象，故內政部除於 85 年及 86 年間訂定「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」及「都市計畫書附帶規定應辦理整體開發地區可行性評估補充規定」規定外，於民國 91 年 7 月復訂定「都市計畫整體開發地區處理方案」，並明示七大解決對策，期透過通盤檢討程序對都市計畫書中開發方式及其相關事項進行檢視調整。</p> <p>本案原擬以區段徵收整體開發方式取得國民住宅用地安置拆遷戶，已改以安置於已興建之國宅為主，故原拆遷安置之目的已完成，然本計畫仍屬新設都市地區之開發，配合台北縣及板橋市之人口發展趨勢，本計畫區仍有其開發之必要性，故本計畫辦理本次通盤檢討，除就一般通盤檢討辦理內容進行外，亦著重於事業及財務計畫之檢討，以期透過具體可行性之開發方式，確保計畫區之發展。</p> <p>壹拾參、 計畫範圍：</p> <p>板橋都市計畫(江翠北側地區)範圍與原主要計畫相同，西與板橋（浮洲地區）都市計畫區為界，南與板橋（江子翠及十二埕地區）都市計畫為界，北側及東側沿大漢溪板橋堤防及中原堤防至縱貫鐵路（現行計畫詳后附圖一），計畫面積為 117.47 公頃。</p> <p>壹拾肆、 計畫年期：</p> <p>現行計畫目標年為民國 94 年已近屆滿，故配合國土綜合開發計畫之目標年、修訂台北縣綜合發展計畫及台北縣刻正辦理通盤檢討之都市計畫區之計畫年期，將本計畫目標年訂為民國 100 年。</p>		

壹拾伍、 計畫人口與密度：

計畫人口為 245,000 人，居住密度為每公頃約 450 人。

壹拾陸、 變更內容：

變更內容詳變更內容綜理表（表一）、土地使用分區管制要點對照表（表三）。

壹拾柒、 辦理經過：

（一） 本案於 94 年 3 月 18 日起公開展覽三十日，並於 94 年 4 月 6 日上午十時假板橋市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間計收到詳公民或團體陳情意見 18 件及逾期陳情意見 5 件。詳表三「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表。

（二） 本案歷經 94.04.11、94.05.05、94.05.18、94.06.09、94.07.14、94.08.18 等 6 次專案小組研商會議審議，重要決議彙整如後：

1. 開發方式：

原計畫規定，除再發展區依再發展區管制要點辦理外，全區以區段徵收方式開發，公共設施用地必要時採一般徵收方式辦理，本案考量由土地所有權人辦理開發之可行性，調整開發方式如下：

（1）整體開發地區得以市地重劃或區段徵收方式辦理開發。為顧及民間自辦之權益，避免與公辦整體開發產生衝突，建議於都委會決議中明訂發布實施要件：「本案於都市計畫審竣之日起（以紀錄文到日）三年內若土地所有權人無法擬具市地重劃計畫書，並送經市地重劃主管機關審核通過，請都市計畫主管機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長開發期程後，得由台北縣政府採市地重劃或區段徵收方式辦理」。

另依內政部 93.12.9 台內營字第 0930088111 號函，辦理市地重劃地區須於市地重劃計畫書審核通過後，都市計畫始得發佈實施；依內政部 92.8.5 台內營字第 0920087857 號函，辦理區段徵收地區須於發價完成後，都市計畫始得發佈實施，由於本計畫規定須依發展單元（分區）完整開發，其涉及分區發佈實施事宜，已函請內政部確認上開辦理事宜及程序。內政部業於 94 年 9 月 12 日營署都字第 0940047104 號函釋示，略以「…各單元分區得否分別核定發布實施，涉及都市計畫之審議事宜，宜由各級都市計畫委員會審酌個案實際情況決定之」。



(2)開發許可地區之土地皆為台北市所有，地上物現為眷村使用，為避免因整體開發造成眷村居民抗爭，及板橋市公所擬辦理有關藝文設施之規劃，故採開發許可之方式辦理，申請者需與土地所有權人協調，另自行擬定細部計畫，並劃設 40%以上之鄰里性公共設施用地，且將公共設施開闢完成後始得開發建築。

(3) 原再發展區變更為都市更新地區，依都市更新條例等相關規定辦理開發。原住宅區(再發展)變更為第一種住宅區，考量整體開發地區地主領回土地比例由原來區段徵收之 40%增加至 50%，故一併調整第一種住宅區容積率由原來的 160%調高為 200%。

2. 開發主體：由於本次檢討後整體開發區得以市地重劃或區段徵收方式辦理開發，因而除台北縣政府外，增加土地所有權人亦得辦理整體開發。

3 發展單元式(分區)完整開發：本次通檢將整體開發地區依四處鄰里單元劃設為六個發展單元(分區)，每個單元面積約在 10 至 20 公頃間，並配設約 40%之公共設施用地，後續辦理整體開發，須依發展單元完整開發。

4. 辦理整體開發獎勵：為鼓勵土地所有權人整合地主、加速辦理整體開發，於土管要點中訂定辦理整體開發之時程與規模獎勵，其上限為基準容積之 30%。

5. 土地使用分區及公共設施用地調整

(1)車站專用區：配合新板車站轉運中心之構想，經交通局確認後，本計畫區劃設之車站專用區之功能將可被取代，且台北客運公司來函說明並無劃設車站專用區之需求，故取消車站專用區。

(2)電信事業專用區及加油站專用區：配合事業單位需求，調整其區位於計畫區西側。

(3)變電所用地：配合事業單位需求，並避免未來民眾抗爭，將變電所用地調整至殯儀館西側，並以停車場、綠地等公共設施用地加以隔離。

(4)警察局及消防局：配合警察局、消防局提出之用地面積需求、預算編列、開發期程等，由原先一處機關用地，改為劃設機一及機二等二處機關用地，其用地於市地重劃後編列預算取得。

(5)批發市場用地：依板橋市公所急需興闢批發市場用地以改善板橋市現有批發市場之環境，且批發市場土地權屬皆為公有地，故其剔除於整體開發範圍外，由板橋市公所負責開發興闢適宜。

(6)學校用地：考量少子化與老齡化之人口趨勢，經教育局同意將兩所文小用地規劃為一所文中小，以落實九年一貫及小班制之教育政策。

(7)瓦一及瓦二用地：配合瓦一及瓦二共同規劃使用之需要，並考量其安全性，調整其區位於計畫區東北側，並考量其開闢之急迫性，剔除於整體開發範圍外。

(8)捷運系統用地：配合現況使用劃設捷運系統用地。

6. 道路系統調整

(1)依現況路型及與南側板橋都市計畫銜接處理，調整道路系統。

(2)大漢橋以東為東西狹長之地區，且東西向快速道路八里新店線多為通過性車流，為避免區外車流與區內車流造成衝擊，於東西向快速道路八里新店線南側及文化路北側劃設6公尺道路以利區內居民進出。

(3)原劃設部分4公尺人行步道用地，調整劃設為6公尺道路用地，以利人車進出及建築線指定。

7. 配合開發方式、開發主體之變更，修正事業及財務計畫。

8. 修訂土地使用分區管制要點

(1)配合土地使用分區及公共設施項目調整文字，其中第一種住宅區容積率調整為200%。

(2)配合公五用地內水仙宮之整體規劃需要，及考量未來可能衍生其他公共使用之需求，公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用，不再另行規定。

(3)增訂有關建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化之獎懲規定。

(4)增訂辦理整體開發之規模與時程獎勵規定及獎勵上限為基準容積30%。

(5)增訂建築基地自行留設所需滯洪保水設施之規定。

(6)其他配合共通性條款之變更與增訂。

壹拾捌、 以上符合法定程序，提請討論。



初核意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依內政部釋示函：「各單元分區得否分別核定發布實施，涉及都市計畫之審議事宜，宜由各級都市計畫委員會審酌個案實際情況決定之」，本案劃設為六個發展單元(分區)，各單元可分別開發並無相互關聯性，建議本案各單元分區若已申請自辦市地重劃並完成市地重劃計畫書審核通過之程序，該發展單元(分區)得以先行依程序核定發布實施，提請大會審議確認。</li> <li>2. 考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行居民之權益，建議細部計畫於溪頭路段計畫區南側邊界處，配置 6 公尺寬之計畫道路供其通行及指定建築線，相關公共設施及財務計畫一併配合修正，提請大會審議確認。</li> <li>3. 本案業經 6 次本縣都市計畫委員會專案小組審議討論，並已依專案小組決議事項修正完竣，除上述意見全案建議依專案小組決議通過。</li> </ol>
決議	<p>除下列事項外，其餘依專案小組決議通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依內政部釋示函：「各單元分區得否分別核定發布實施，涉及都市計畫之審議事宜，宜由各級都市計畫委員會審酌個案實際情況決定之」，本案劃設為六個發展單元(分區)，各單元可分別開發並無相互關聯性，建議本案各單元分區若已申請自辦市地重劃並完成市地重劃計畫書審核通過之程序，該發展單元(分區)得以先行依程序核定發布實施，審議確認通過。</li> <li>2. 考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行居民之權益，建議細部計畫於溪頭路段計畫區南側邊界處，配置 6 公尺寬之計畫道路供其通行及指定建築線，相關公共設施及財務計畫一併配合修正，審議確認通過。</li> <li>3. 第一種住宅區採整體開發時，得依都市更新條例及土地使用分區管制要點第十五點規定獎勵容積仍依規定退縮外，為考量部分第一種住宅區因環河快速道路開發徵收用地，致使未來採個別建築時將因退縮建築造成基地未達最小深度而無法建築。爰參照臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款，於土地使用分區管制要點第六點增列但書規定：「但第一種住宅區採個別建築開發時，因前表退縮建築致使基地內建築物深度不足『臺北縣畸零地使用規則』第三條規定時，除沿建築線須種植寬 0.8 公尺之連續性灌木外，得依該規則所訂最小深度建築。」</li> </ol>

表一 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容綜理表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1	1	計畫年期	民國 94 年	民國 100 年	現行計畫目標年已近屆滿，依「修訂台北縣綜合發展計畫」及台北縣刻正辦理通盤檢討之都市計畫區及主要計畫之計畫年期，調整本計畫年期為 100 年。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
2	2	計畫區西側、抽三(四汴頭抽水站)處	抽三用地(0.17)	道路(0.17)	配合主要計畫規定四汴頭抽水站需沿堤防部分需自堤防法線起算 30 公尺(含防汛道路)留供道路使用，係於細部計畫劃設 12 公尺道路以供民眾進出使用。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
3	3	停六西側	第二種住宅區(0.09)	停六用地(0.09)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例之鄰里性公共設施用地。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
4	4	環保用地南側	人行步道用地(0.06) 停四用地(0.36) 第二種住宅區(0.01)	公八用地(0.24) 第二種住宅區(0.19)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例之鄰里性公共設施用地，並劃設公園用地以降低環保用地對住宅區之影響。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
5	5	文中二(板橋國中)西側	道路用地(0.53)	第二種住宅區(開發許可地區)(0.53)	配合開發許可構想，將原細部計劃設之公共設施用地回復為主要計畫之住宅區(開發許可地區)，以利該地區後續自行擬定細部計畫辦理開發。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
6	8	文中二(板橋國中)東側及中正路北側	第二種住宅區(0.20)	道路用地(0.20)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 10 公尺寬之出入道路。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
7	--	新海橋東側	第二種住宅區(0.18)	公三用地(0.18)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例之鄰里性公共設施用地。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
8	10	大漢橋以東之環一道路南側	商業區(0.06) 第二種住宅區(0.53) 文中小用地(0.07) 抽一用地(0.08)	道路用地(0.74)	為避免快速道路穿越性車流影響地區居民進出，於細部計畫劃設 6 公尺寬之進出道路。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
9	11	公五北側住宅區	第二種住宅區(0.24)	道路用地(0.24)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 10 公尺寬之出入道路。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
10	13	華江橋西側住宅區	第二種住宅區(0.21)	道路用地(0.21)	為便利地區居民進出，於細部計畫劃設 6 公尺寬之進出道路。	照案通過。	依專案小組決議通過。	

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
11	14	華江橋南側住宅區	人行步道用地(0.04) 第二種住宅區(0.02) 停三用地(0.24)	道路用地(0.06) 第二種住宅區(0.24)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 6 公尺寬之進出道路、取消原人行步道用地。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
12	15	萬板大橋北側住宅區	第二種住宅區(0.47)	公十用地(0.18) 道路用地(0.29)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 10 公尺寬之進出道路。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
13	--	萬板大橋北側第一種住宅區	第一種住宅區(0.06) 第二種住宅區(0.14)	道路用地(都市更新地區)(0.06) 道路用地(0.14)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 10 及 6 公尺寬之進出道路。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
14	--	計畫區南側邊界	第二種住宅區(0.40) 商業區(0.16) 停一用地(0.02) 公五用地(0.16)	道路用地(0.74)	考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行之居民，建議於計畫區南側邊界處配置 6 公尺寬之計畫道路，以供其通行及指定建築線。	配合逾期人陳編號 4、5 案，於縣都委會大會提出討論確認。	照案通過。	
15	18	土地使用分區管制要點	詳見土地使用分區管制要點原條文部分	詳見土地使用分區管制要點修(增)訂部分(詳變更前後土地使用分區管制要點綜理表)	配合台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案，及為促進本計畫區整體開發並鼓勵土地所有權人投資辦理整體開發，修(增)訂土地使用分區管制要點。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
16	19	再發展區管制要點	再發展區管制要點	刪除，依都市更新相關規定辦理開發	配合本案主要計畫，再發展區已變更為都市更新地區，故刪除再發展區管制要點，改依都市更新相關規定辦理開發。	照案通過。	依專案小組決議通過。	
17	20	事業及財務計畫	詳見原細部計畫事業及財務計畫內容	詳見事業及財務計畫修(增)訂部分	1. 為促進本計畫區整體開發，並鼓勵土地所有權人自行辦理整體開發，考量本計畫區已有民眾陳情希望以市地重劃方式辦理整體開發，及現行區段徵收財務不可行之原因，故將原區段徵收開發方式，增列以市地重劃方式，並得由土地所有權人分區辦理市地重劃。 2. 配合開發方式變更，開發主體為以土地所有權人或台北縣政府。 3. 整體開發地區之財務計畫以自償為原則，開發所需總費用由開發主體自行籌措。	照案通過。	依專案小組決議通過。	

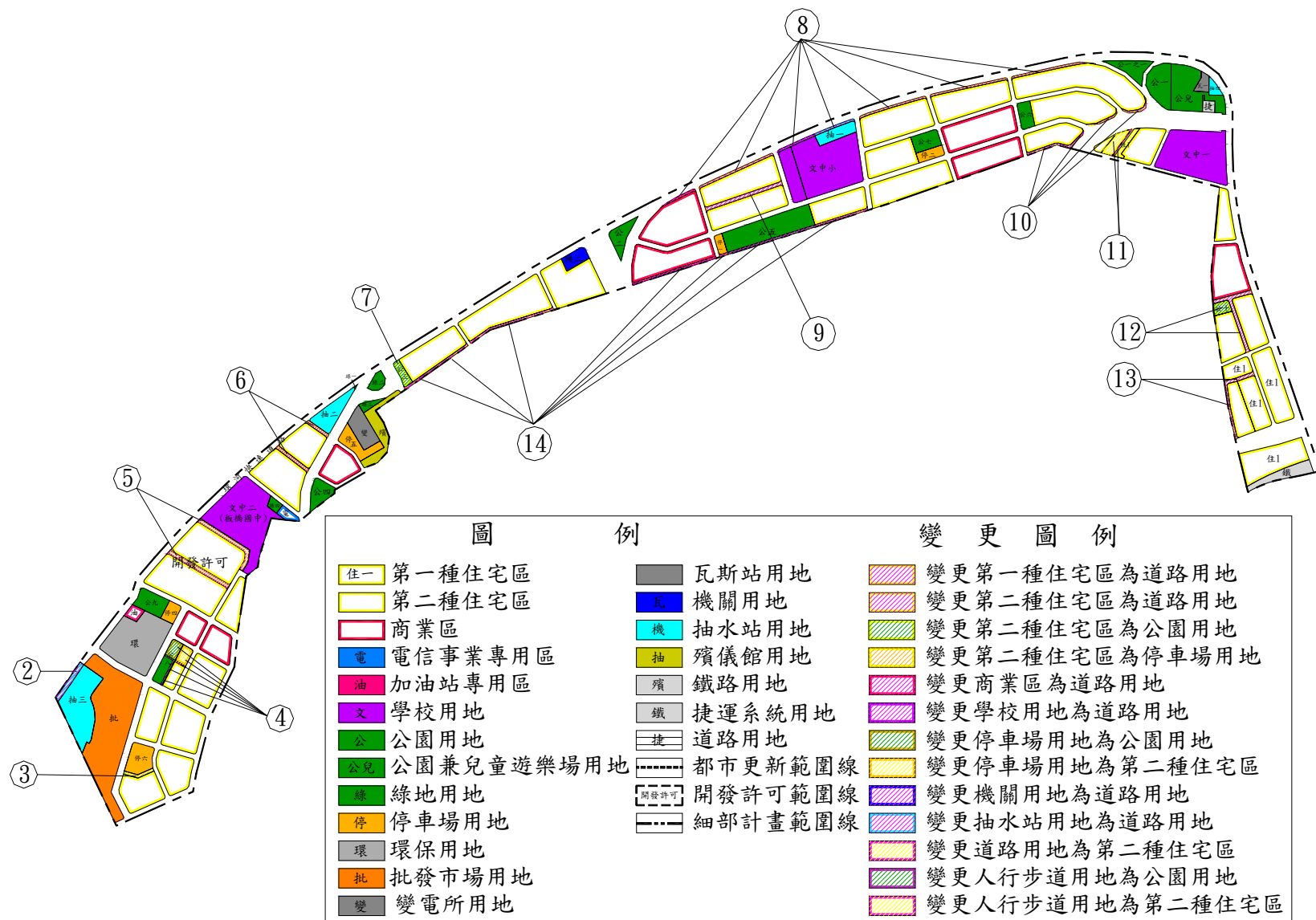
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表二 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案變更前後面積對照表

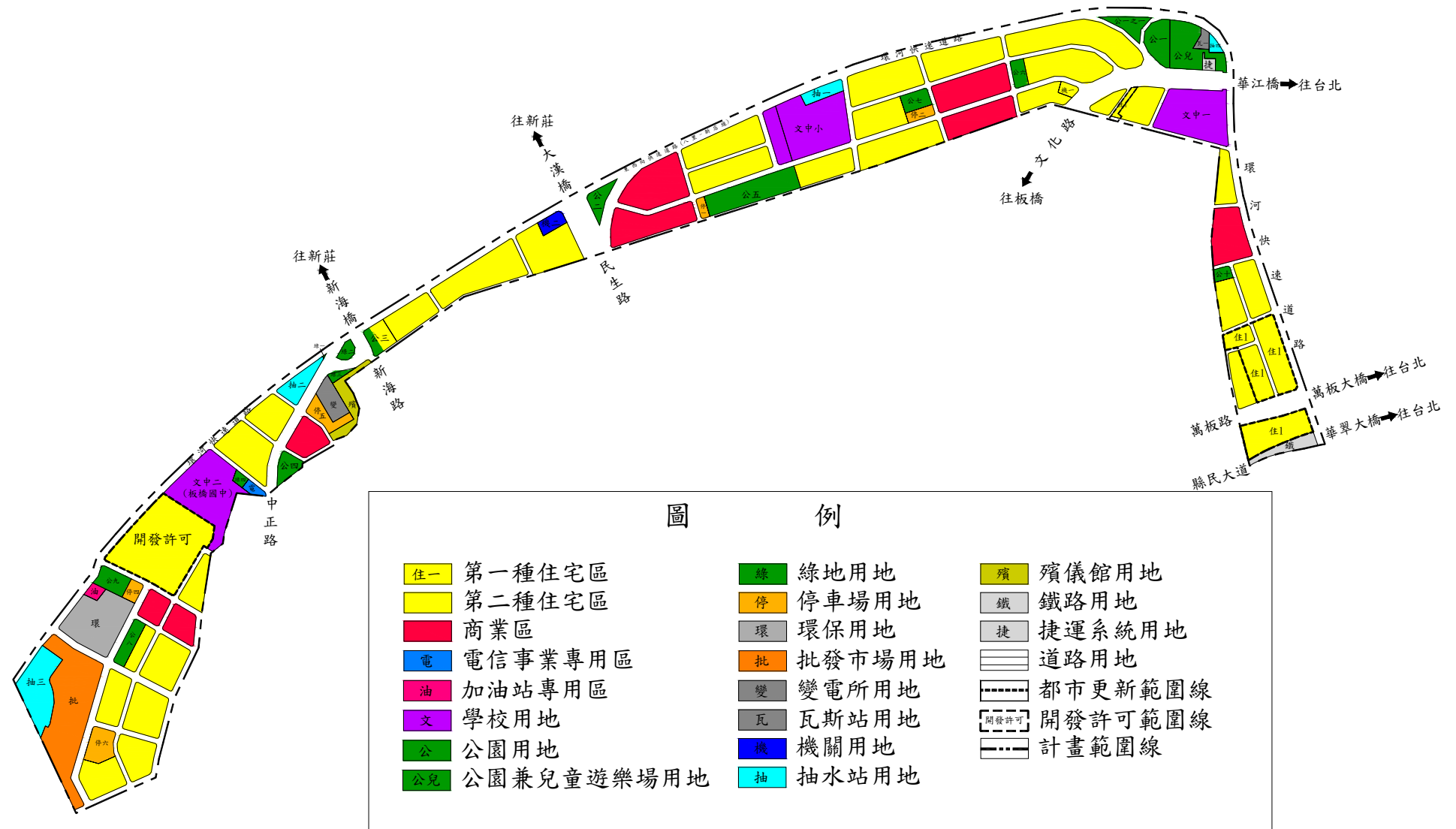
使用別			本次通檢變更後主要計畫面積 (公頃)	原細部計畫劃設面積 (公頃)	本次檢討細部計畫增減面積 (公頃)	本次檢討後	
						計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	第一種住宅區		4.54		-0.06	4.48	3.81
	第二種住宅區		44.41	-3.18	-1.17	40.06	34.10
	商業區		10.62	-0.10	-0.22	10.30	8.77
	電信事業專用區		0.16			0.16	0.14
	加油站專用區		0.16			0.16	0.14
	小計		59.89	-3.28	-1.45	55.16	46.96
公共設施用地	學校用地	文中小用地	3.51		-0.07	3.44	2.93
		文中用地	5.47			5.47	4.66
		小計	8.98		-0.07	8.91	7.58
	公園用地		4.90	+0.24	+0.44	5.58	4.75
	公園兼兒童遊樂場用地		1.29			1.29	1.10
	綠地		0.44			0.44	0.37
	停車場用地		1.14	+0.83	-0.53	1.44	1.23
	環保用地		2.22			2.22	1.89
	批發市場用地		4.18			4.18	3.56
	變電所用地		0.60			0.60	0.51
	瓦斯站用地		0.17			0.17	0.14
	機關用地		0.30			0.30	0.26
	殯儀館用地		0.76			0.76	0.65
	抽水站用地		3.13		-0.25	2.88	2.45
	鐵路用地		0.54			0.54	0.46
	捷運系統用地		0.13			0.13	0.11
	道路用地		28.80	+2.11	+1.96	32.87	27.98
	人行步道用地		0.00	+0.10	-0.10	0.00	0.00
	小計		57.58	+3.28	+1.45	62.31	53.04
總計			117.47	0.00	0.00	117.47	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖二 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容示意圖

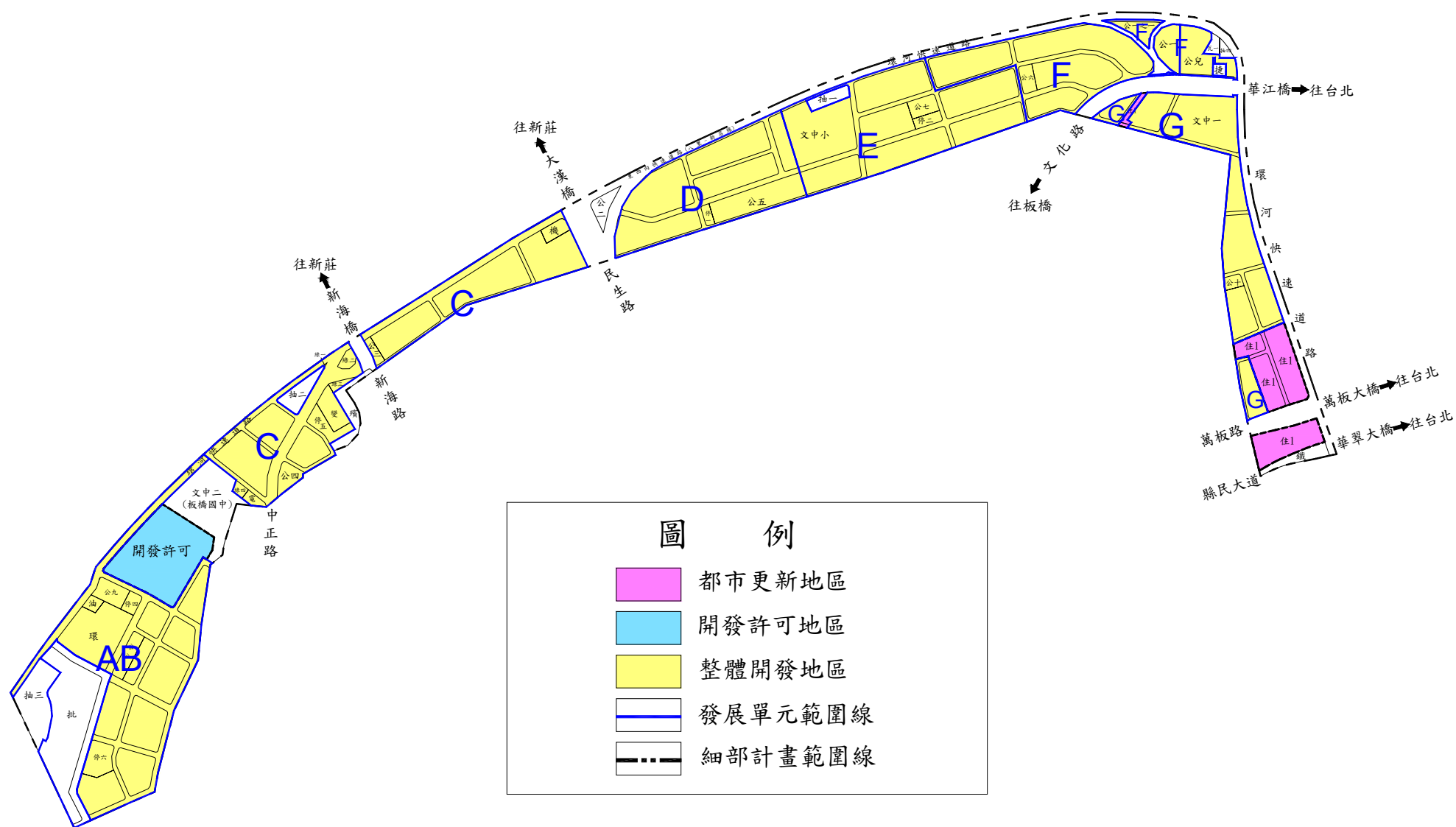


變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)示意圖





圖三 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)發展單元位置圖



表三 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	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條之二之規定訂定之。	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。	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 <u>第三十三條及第三十五條</u> 之規定訂定之。  理由： 配合內政部民國 93 年 3 月 22 日臺內營字第 0930082876 號令修正發布之「都市計畫法臺灣省施行細則」修正法令依據。	依專案小組決議通過。
二、本要點用語，定義如下： （一）基地線：建築基地範圍之界線。 （二）前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。 （三）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者；內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 （四）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線。 （五）角地：位於兩條以上交叉道路口之基地。 （六）庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。 （七）前院：沿前面基地線留設之庭院。 （八）後院：沿後面基地線留設之庭院。 （九）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 （十）前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。 （十一）側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	二、本要點用語，定義如下： （一）基地線：建築基地範圍之界線。 （二）前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界境線。 （三）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者；內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 （四）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線。 （五）角地：位於兩條以上交叉道路口之基地。 （六）前院：沿前面基地線留設之庭院。 （七）後院：沿後面基地線留設之庭院。 （八）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 （九）前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。 （十）側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	二、本要點用語，定義如下： （一）基地線：建築基地範圍之界線。 （二）前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界境線。 （三）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者；內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 （四）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線 <u>者</u> 。 （五）角地：位於兩條以上交叉道路口之基地。 （六）前院：沿前面基地線留設之庭院。 （七）後院：沿後面基地線留設之庭院。 （八）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 （九）前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。 （十）側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 <u>（十一）基準容積率：都市計畫規定之容積率，不含獎勵容積。</u> <u>（十二）基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</u>  理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。	依專案小組決議通過。
三、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： （一）住宅區 （二）商業區 （三）車站專用區 （四）電信事業專用區 （五）學校用地(文小、文中) （六）公園用地 （七）公園兼兒童遊樂場用地 （八）綠地用地 （九）廣場用地 （十）廣場兼停車場用地 （十一）停車場用地 （十二）抽水站用地 （十三）環保用地 （十四）批發市場用地 （十五）變電所用地 （十六）殯儀館用地 （十七）瓦斯站用地(瓦一、瓦二)	三、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： （一）住宅區 （二）商業區 <u>（三）車站專用區</u> <u>（四）電信事業專用區</u> <u>（五）加油站專用區</u> （六）學校用地(文中小、文中) <u>（七）公園用地</u> （八）公園兼兒童遊樂場用地 <u>（九）綠地用地</u> <u>（十）停車場用地</u> <u>（十一）抽水站用地</u> <u>（十二）環保用地</u> <u>（十三）批發市場用地</u> （十四）變電所用地 <u>（十五）殯儀館用地</u> <u>（十六）瓦斯站用地</u> <u>（瓦一、瓦二）</u> <u>（十七）機關用地</u>	三、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： （一）住宅區 <u>（第一種住宅區、第二種住宅區）</u> （二）商業區 <u>（三）電信事業專用區</u> <u>（四）加油站專用區</u> <u>（五）學校用地</u> (文中小、文中) <u>（六）公園用地</u> <u>（七）公園兼兒童遊樂場用地</u> <u>（八）綠地用地</u> <u>（九）停車場用地</u> <u>（十）抽水站用地</u> <u>（十一）環保用地</u> <u>（十二）批發市場用地</u> <u>（十三）變電所用地</u> <u>（十四）殯儀館用地</u> <u>（十五）瓦斯站用地</u> <u>（十六）機關用地</u> <u>（十七）鐵路用地</u>	依專案小組決議通過。



現行條文	公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議																																																																									
(十八)加油站用地 (十九)機關用地 (二十)鐵路用地 (二十一)道路用地(含人行步道用地)	(十八)鐵路用地 (十九)捷運系統用地 (二十)道路用地(含人行步道用地)	(十八)捷運系統用地 (十九)道路兼供捷運系統用地 (二十)道路用地  理由： 1. 原住宅區(再發展)變更為第一種住宅區，原住宅區則變更為第二種住宅區。 2. 配合事業單位之實際需求，調整土地使用分區及公共設施用地。 3. 取消 4 公尺人行步道用地，劃設為 6 公尺道路用地，以利人車進出及建築線指定。																																																																										
四、本計畫區內之住宅區、商業區、車站專用區及電信事業專用區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><th>土地使 用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>50</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>商業區</td><td>70</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td>車站專用區</td><td>30</td><td>120</td><td>應採整體開發方式開發為原則，如擬分區開發，其最小建築面積不得少於 3000 平方公尺，而使用項目准照公共設施用地多目標使用方案之車站用地規定辦理，惟建築物主體一樓須挑高且僅供作轉運或維修使用。</td></tr><tr><td>電信事業專用區</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr></table>	土地使 用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	住宅區	50	240		商業區	70	360		車站專用區	30	120	應採整體開發方式開發為原則，如擬分區開發，其最小建築面積不得少於 3000 平方公尺，而使用項目准照公共設施用地多目標使用方案之車站用地規定辦理，惟建築物主體一樓須挑高且僅供作轉運或維修使用。	電信事業專用區	50	200		四、本計畫區內之住宅區、商業區、 <u>車站專用區</u> 、 <u>電信事業專用區</u> 及加油站專用區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><th>土地使 用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>50</td><td>240</td><td>指定以都市更新方式開發者，基準容積率為 160%。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>70</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td><u>車站專用區</u></td><td><u>30</u></td><td><u>120</u></td><td>應採整體開發方式開發為原則，如擬分區開發，其最小建築面積不得少於 3000 平方公尺，而使用項目准照公共設施用地多目標使用方案之<u>車站用地</u>規定辦理，惟建築物主體一樓須挑高且僅供作轉運或維修使用。</td></tr><tr><td>電信事業專用區</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td><td></td></tr></table>	土地使 用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	住宅區	50	240	指定以都市更新方式開發者，基準容積率為 160%。	商業區	70	360		<u>車站專用區</u>	<u>30</u>	<u>120</u>	應採整體開發方式開發為原則，如擬分區開發，其最小建築面積不得少於 3000 平方公尺，而使用項目准照公共設施用地多目標使用方案之 <u>車站用地</u> 規定辦理，惟建築物主體一樓須挑高且僅供作轉運或維修使用。	電信事業專用區	50	200		加油站專用區	40	120		四、本計畫區內之住宅區、商業區、電信事業專用區及加油站專用區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><th colspan="2">土地使 用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>50</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>70</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">電信事業專用區</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td><td></td></tr></table>  理由 1. 原住宅區(再發展)變更為第一種住宅區，原住宅區則變更為第二種住宅區。第一種住宅區考量其辦理都市更新之可行性，調整容積率為 200%。 2. 配合事業單位之實際需求，刪除車站專用區及其相關規定。	土地使 用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住宅區	第一種住宅區	50	200		第二種住宅區	50	240		商業區		70	360		電信事業專用區		50	200		加油站專用區		40	120		依專案小組決議通過。
土地使 用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																									
住宅區	50	240																																																																										
商業區	70	360																																																																										
車站專用區	30	120	應採整體開發方式開發為原則，如擬分區開發，其最小建築面積不得少於 3000 平方公尺，而使用項目准照公共設施用地多目標使用方案之車站用地規定辦理，惟建築物主體一樓須挑高且僅供作轉運或維修使用。																																																																									
電信事業專用區	50	200																																																																										
土地使 用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																									
住宅區	50	240	指定以都市更新方式開發者，基準容積率為 160%。																																																																									
商業區	70	360																																																																										
<u>車站專用區</u>	<u>30</u>	<u>120</u>	應採整體開發方式開發為原則，如擬分區開發，其最小建築面積不得少於 3000 平方公尺，而使用項目准照公共設施用地多目標使用方案之 <u>車站用地</u> 規定辦理，惟建築物主體一樓須挑高且僅供作轉運或維修使用。																																																																									
電信事業專用區	50	200																																																																										
加油站專用區	40	120																																																																										
土地使 用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																								
住宅區	第一種住宅區	50	200																																																																									
	第二種住宅區	50	240																																																																									
商業區		70	360																																																																									
電信事業專用區		50	200																																																																									
加油站專用區		40	120																																																																									

現行條文	公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議																																																																																																																																																																												
五、本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文小、文中)</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>公園、公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>廣場、廣場兼停車場</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>10；作立體使用時 80</td><td>作立體使用時 240%。</td><td></td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>環保用地</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>批發市場用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>殯儀館用地</td><td>40</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>瓦斯站用地(瓦一、瓦二)</td><td>50</td><td>100</td><td>瓦斯站用地一供瓦斯加壓站使用 瓦斯站用第二供瓦斯加壓站使用</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>40</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>70</td><td>--</td><td></td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地(文小、文中)	50	150		公園、公園兼兒童遊樂場用地	15	30		綠地用地	--	--		廣場、廣場兼停車場	--	--		停車場用地	10；作立體使用時 80	作立體使用時 240%。		抽水站用地	--	--		環保用地	50	200		批發市場用地	50	150		變電所用地	50	250		殯儀館用地	40	120		瓦斯站用地(瓦一、瓦二)	50	100	瓦斯站用地一供瓦斯加壓站使用 瓦斯站用第二供瓦斯加壓站使用	加油站用地	40	120		機關用地	50	250		鐵路用地	70	--		五、本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中小、文中)</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>公園、公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>10；作立體使用時 80</td><td>平面使用：其附屬設施 20%；立體使用：240%。</td><td></td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>環保用地</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>批發市場用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>殯儀館用地</td><td>40</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>瓦斯站用地(瓦一、瓦二)</td><td>50</td><td>100</td><td>瓦斯站用地一供瓦斯加壓站使用 瓦斯站用第二供瓦斯加壓站使用</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>70</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地(文中小、文中)	50	150		公園、公園兼兒童遊樂場用地	15	30		綠地用地	--	--		停車場用地	10；作立體使用時 80	平面使用：其附屬設施 20%；立體使用：240%。		抽水站用地	--	--		環保用地	50	200		批發市場用地	50	150		變電所用地	50	250		殯儀館用地	40	120		瓦斯站用地(瓦一、瓦二)	50	100	瓦斯站用地一供瓦斯加壓站使用 瓦斯站用第二供瓦斯加壓站使用	機關用地	50	250		鐵路用地	70	--		捷運系統用地	--	--		五、本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>公園、公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>10；作立體使用時 80</td><td>平面使用：其附屬設施 20%；立體使用：240%。</td><td></td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>環保用地</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>批發市場用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>殯儀館用地</td><td>40</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>瓦斯站用地</td><td>50</td><td>100</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>70</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td><u>20</u></td><td><u>50</u></td><td></td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	150		公園、公園兼兒童遊樂場用地	15	30		綠地用地	--	--		停車場用地	10；作立體使用時 80	平面使用：其附屬設施 20%；立體使用：240%。		抽水站用地	--	--		環保用地	50	200		批發市場用地	50	150		變電所用地	50	250		殯儀館用地	40	120		瓦斯站用地	50	100		機關用地	50	250		鐵路用地	70	--		捷運系統用地	<u>20</u>	<u>50</u>		依專案小組決議通過。
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																																																																																												
學校用地(文小、文中)	50	150																																																																																																																																																																													
公園、公園兼兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																																																																																													
綠地用地	--	--																																																																																																																																																																													
廣場、廣場兼停車場	--	--																																																																																																																																																																													
停車場用地	10；作立體使用時 80	作立體使用時 240%。																																																																																																																																																																													
抽水站用地	--	--																																																																																																																																																																													
環保用地	50	200																																																																																																																																																																													
批發市場用地	50	150																																																																																																																																																																													
變電所用地	50	250																																																																																																																																																																													
殯儀館用地	40	120																																																																																																																																																																													
瓦斯站用地(瓦一、瓦二)	50	100	瓦斯站用地一供瓦斯加壓站使用 瓦斯站用第二供瓦斯加壓站使用																																																																																																																																																																												
加油站用地	40	120																																																																																																																																																																													
機關用地	50	250																																																																																																																																																																													
鐵路用地	70	--																																																																																																																																																																													
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																																																																																												
學校用地(文中小、文中)	50	150																																																																																																																																																																													
公園、公園兼兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																																																																																													
綠地用地	--	--																																																																																																																																																																													
停車場用地	10；作立體使用時 80	平面使用：其附屬設施 20%；立體使用：240%。																																																																																																																																																																													
抽水站用地	--	--																																																																																																																																																																													
環保用地	50	200																																																																																																																																																																													
批發市場用地	50	150																																																																																																																																																																													
變電所用地	50	250																																																																																																																																																																													
殯儀館用地	40	120																																																																																																																																																																													
瓦斯站用地(瓦一、瓦二)	50	100	瓦斯站用地一供瓦斯加壓站使用 瓦斯站用第二供瓦斯加壓站使用																																																																																																																																																																												
機關用地	50	250																																																																																																																																																																													
鐵路用地	70	--																																																																																																																																																																													
捷運系統用地	--	--																																																																																																																																																																													
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																																																																																												
學校用地	50	150																																																																																																																																																																													
公園、公園兼兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																																																																																													
綠地用地	--	--																																																																																																																																																																													
停車場用地	10；作立體使用時 80	平面使用：其附屬設施 20%；立體使用：240%。																																																																																																																																																																													
抽水站用地	--	--																																																																																																																																																																													
環保用地	50	200																																																																																																																																																																													
批發市場用地	50	150																																																																																																																																																																													
變電所用地	50	250																																																																																																																																																																													
殯儀館用地	40	120																																																																																																																																																																													
瓦斯站用地	50	100																																																																																																																																																																													
機關用地	50	250																																																																																																																																																																													
鐵路用地	70	--																																																																																																																																																																													
捷運系統用地	<u>20</u>	<u>50</u>																																																																																																																																																																													
(一)本計畫區內之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案辦理。但公園用地、廣場、體育場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地，除公一用地、公園兼兒童遊樂場用地內地下得供污水處理場使用及公二用地得供高架道路使用，同時為配合區內電路地下化所需，經地方主管機關同意後得供設置連接站，並配合綠美化外，其餘均不得作多目標使用。 (二)環河快速道路於將來設計有關穿越之人行天橋設施時，沿線兩側之公共設施用地應予配合留設所需之相關設施用地。	(一)本計畫區內之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案辦理。但公園用地、廣場、體育場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地，除公一用地、公園兼兒童遊樂場用地內地下得供污水處理場使用及公二用地得供高架道路使用，同時為配合區內電路地下化所需，經地方主管機關同意後得供設置連接站，並配合綠美化外，其餘均不得作多目標使用。 (二)環河快速道路於將來設計有關穿越之人行天橋設施時，沿線兩側之公共設施用地應予配合留設所需之相關設施用地。	理由： 配合公五用地內水仙宮之整體規劃需要，及考量未來可能衍生其他公共使用之使用需求，公共設施多目標使用規定依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，本要點不再另行規定。																																																																																																																																																																													

現行條文			公開展覽條文			縣都委會專案小組決議			縣都委會決議
六、計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依左表之規定退縮建築。			六、計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依下表之規定退縮建築。			六、計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依下表之規定退縮建築。			為避免因退縮建築致基地未達最小深度而無法建築，且妥為處理陳情人對留設騎樓致使無法建築之疑義，參照臺北縣三重等17處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款於第六點增列但書規定增訂內容如下： 「 <u>第一種住宅區因前表退縮建築致使基地內建築物深度不足『台北縣畸零地使用規則』第三條規定時，除沿建築線須種植寬 0.8 公尺之連續性灌木外，得依該規則所訂最小深度建築。</u> 」
土地使用別	退縮深度	備註	土地使用別	退縮深度	備註	土地使用別	退縮深度	備註	
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，擇一退縮。)	退縮部分得計入法定空地	住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，擇一退縮。)	退縮部分得計入法定空地	住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，擇一退縮。)	退縮部分得計入法定空地	
商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，擇一退縮。)	退縮部分得計入法定空地	商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，擇一退縮。)	退縮部分得計入法定空地	商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，擇一退縮。)	退縮部分得計入法定空地	
車站專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮部分應留設為人行空間及與臨接道路整體規劃設計，不得設置有礙通行之設施物及圍牆，並應依規定綠化後，始得發照建築。	退縮部分得計入法定空地	車站專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮部分應留設為人行空間及與臨接道路整體規劃設計，不得設置有礙通行之設施物及圍牆，並應依規定綠化後，始得發照建築。	退縮部分得計入法定空地	電信事業專用區	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	
電信事業專用區	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	電信事業專用區	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	學校用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	
學校用地(文小、文中)	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	學校用地(文中小、文中)	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	抽水站用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	
抽水站用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	抽水站用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	環保用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮部分應留設為人行空間及與臨接道路整體規劃設計，不得設置有礙通行之設施物及圍牆，並應依規定綠化後，始得發照建築。	退縮部分得計入法定空地	
環保用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮部分應留設為人行空間及與臨接道路整體規劃設計，不得設置有礙通行之設施物及圍牆，並應依規定綠化後，始得發照建築。	退縮部分得計入法定空地	環保用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮部分應留設為人行空間及與臨接道路整體規劃設計，不得設置有礙通行之設施物及圍牆，並應依規定綠化後，始得發照建築。	退縮部分得計入法定空地	批發市場用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	
批發市場用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	批發市場用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	變電所用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	
變電所用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	變電所用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	殯儀館用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，前述退縮部分，面臨計畫道路面應設置2.5公尺之無遮簷人行步道並栽植喬木，其餘部分並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2.5公尺。	退縮部分得計入法定空地	
殯儀館用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，前述退縮部分，面臨計畫道路面應設置2.5公尺之無遮簷人行步道並栽植喬木，其餘部分並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2.5公尺。	退縮部分得計入法定空地	殯儀館用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，前述退縮部分，面臨計畫道路面應設置2.5公尺之無遮簷人行步道並栽植喬木，其餘部分並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2.5公尺。	退縮部分得計入法定空地	瓦斯站用地	應沿四周基地線至少退縮8公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺，退縮部分應留設為隔離綠帶，並予綠化植栽喬木。	退縮部分得計入法定空地	
瓦斯站用地(瓦一)	應沿四周基地線至少退縮8公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺，退縮部分應留設為隔離綠帶，並予綠化植栽喬木。	退縮部分得計入法定空地	瓦斯站用地(瓦一)	應沿四周基地線至少退縮8公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺，退縮部分應留設為隔離綠帶，並予綠化植栽喬木。	退縮部分得計入法定空地	機關用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	
瓦斯站用地(瓦二)	應沿四周基地線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺，退縮部分應留設為隔離綠帶，並予綠化植栽喬木。	退縮部分得計入法定空地	瓦斯站用地(瓦二)	應沿四周基地線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺，退縮部分應留設為隔離綠帶，並予綠化植栽喬木。	退縮部分得計入法定空地	理由： 配合土地使用分區及公共設施調整修正。			
機關用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地	機關用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地				
前表各使用分區及公共設施用地之建築基地沿建築線須種植寬0.8公尺之連續性灌木，並留設一處寬2.5公尺以下(車道除外)通道供行人出入。			前表各使用分區及公共設施用地之建築基地沿建築線須種植寬0.8公尺之連續性灌木，並留設一處寬2.5公尺以下(車道除外)通道供行人出入。						

現行條文	公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議																																																																																																										
七、停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作他途使用：	七、停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作他途使用：	七、停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作他途使用：	依專案小組決議通過。																																																																																																										
<table><tr><th>土地使用別</th><th>停車位數量</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>每一住宅單元(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>車站專用區</td><td>-</td></tr><tr><td>電信事業專用區</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>學校用地(文小、文中)</td><td>總樓地板面積每達 250 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>公園、公園兼兒童遊樂場用地</td><td>-</td></tr><tr><td>廣場、廣場兼停車場用地</td><td>-</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>-</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>-</td></tr><tr><td>環保用地</td><td>-</td></tr><tr><td>批發市場用地</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>-</td></tr><tr><td>殯儀館用地</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>瓦斯站用地(瓦一、瓦二)</td><td>-</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>-</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>-</td></tr></table>	土地使用別	停車位數量	住宅區	每一住宅單元(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。	商業區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	車站專用區	-	電信事業專用區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	學校用地(文小、文中)	總樓地板面積每達 250 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	公園、公園兼兒童遊樂場用地	-	廣場、廣場兼停車場用地	-	停車場用地	-	抽水站用地	-	環保用地	-	批發市場用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	變電所用地	-	殯儀館用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	瓦斯站用地(瓦一、瓦二)	-	加油站用地	-	機關用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	鐵路用地	-	<table><tr><th>土地使用別</th><th>停車位數量</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>每一住宅單元(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>車站專用區</td><td>-</td></tr><tr><td>電信事業專用區</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>-</td></tr><tr><td>學校用地(文中、小、文中)</td><td>總樓地板面積每達 250 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>公園、公園兼兒童遊樂場用地</td><td>-</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>-</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>-</td></tr><tr><td>環保用地</td><td>-</td></tr><tr><td>批發市場用地</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>-</td></tr><tr><td>殯儀館用地</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>瓦斯站用地(瓦一、瓦二)</td><td>-</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>-</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>-</td></tr></table>	土地使用別	停車位數量	住宅區	每一住宅單元(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。	商業區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	車站專用區	-	電信事業專用區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	加油站專用區	-	學校用地(文中、小、文中)	總樓地板面積每達 250 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	公園、公園兼兒童遊樂場用地	-	停車場用地	-	抽水站用地	-	環保用地	-	批發市場用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	變電所用地	-	殯儀館用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	瓦斯站用地(瓦一、瓦二)	-	機關用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	鐵路用地	-	捷運系統用地	-	<table><tr><th>土地使用別</th><th>停車位數量</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>每一住宅單元(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>電信事業專用區</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>-</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>總樓地板面積每達 250 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>公園、公園兼兒童遊樂場用地</td><td>-</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>-</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>-</td></tr><tr><td>環保用地</td><td>-</td></tr><tr><td>批發市場用地</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>-</td></tr><tr><td>殯儀館用地</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>瓦斯站用地</td><td>-</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。</td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>-</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>-</td></tr></table>	土地使用別	停車位數量	住宅區	每一住宅單元(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。	商業區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	電信事業專用區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	加油站專用區	-	學校用地	總樓地板面積每達 250 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	公園、公園兼兒童遊樂場用地	-	停車場用地	-	抽水站用地	-	環保用地	-	批發市場用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	變電所用地	-	殯儀館用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	瓦斯站用地	-	機關用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。	鐵路用地	-	捷運系統用地	-	
土地使用別	停車位數量																																																																																																												
住宅區	每一住宅單元(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。																																																																																																												
商業區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
車站專用區	-																																																																																																												
電信事業專用區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
學校用地(文小、文中)	總樓地板面積每達 250 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
公園、公園兼兒童遊樂場用地	-																																																																																																												
廣場、廣場兼停車場用地	-																																																																																																												
停車場用地	-																																																																																																												
抽水站用地	-																																																																																																												
環保用地	-																																																																																																												
批發市場用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
變電所用地	-																																																																																																												
殯儀館用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
瓦斯站用地(瓦一、瓦二)	-																																																																																																												
加油站用地	-																																																																																																												
機關用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
鐵路用地	-																																																																																																												
土地使用別	停車位數量																																																																																																												
住宅區	每一住宅單元(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。																																																																																																												
商業區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
車站專用區	-																																																																																																												
電信事業專用區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
加油站專用區	-																																																																																																												
學校用地(文中、小、文中)	總樓地板面積每達 250 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
公園、公園兼兒童遊樂場用地	-																																																																																																												
停車場用地	-																																																																																																												
抽水站用地	-																																																																																																												
環保用地	-																																																																																																												
批發市場用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
變電所用地	-																																																																																																												
殯儀館用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
瓦斯站用地(瓦一、瓦二)	-																																																																																																												
機關用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
鐵路用地	-																																																																																																												
捷運系統用地	-																																																																																																												
土地使用別	停車位數量																																																																																																												
住宅區	每一住宅單元(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。																																																																																																												
商業區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
電信事業專用區	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
加油站專用區	-																																																																																																												
學校用地	總樓地板面積每達 250 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
公園、公園兼兒童遊樂場用地	-																																																																																																												
停車場用地	-																																																																																																												
抽水站用地	-																																																																																																												
環保用地	-																																																																																																												
批發市場用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
變電所用地	-																																																																																																												
殯儀館用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
瓦斯站用地	-																																																																																																												
機關用地	總樓地板面積每達 100 平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。																																																																																																												
鐵路用地	-																																																																																																												
捷運系統用地	-																																																																																																												
說明： (一)總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設施、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。 (二)同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 (三)停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有兩宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經建管單位及起造人之同意將停車空間集中留設。 (四)停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線空間。 (五)停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、學校出入口、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口 10 公尺以上。 (六)機車停車需求空間，應於各建築基地內提供，並按汽車需求數量等量設置，每一機車停車位面積以 2 平方公尺計。	說明： (一)總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設施、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。 (二)同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 (三)停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有兩宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經建管單位及起造人之同意將停車空間集中留設。 (四)停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線空間。 (五)停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、學校出入口、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口 10 公尺以上。 (六)機車停車需求空間，應於各建築基地內提供，並按汽車需求數量等量設置，每一機車停車位面積以 2 平方公尺計。	說明： (一)總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設施、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。 (二)同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 (三)停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有兩宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經建管單位及起造人之同意將停車空間集中留設。 (四)停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線空間。 (五)停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、學校出入口、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口 10 公尺以上。 (六)機車停車需求空間，應於各建築基地內提供，並按汽車需求數量等量設置，每一機車停車位面積以 2 平方公尺計。																																																																																																											
		理由： 配合土地使用分區及公共設施調整修正。																																																																																																											



現行條文	公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
八、本計畫區內除 8 公尺以下(含 8 公尺)計畫道路外，其餘計畫道路路權範圍內皆應留設不低於 1.2 公尺寬度之人行步道。	未修正。	照案通過。	依專案小組決議通過。
九、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>九、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</p> <p>建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p> <p>公共設施用地作多目標使用且提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p>	<p>九、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</p> <p>建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p> <p>公共設施用地作多目標使用且提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p> <p>理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款增訂地下開挖綠化面積不得計入應種植花草樹木面積之規定，以確保基地之雨水入滲功能。</p>	依專案小組決議通過。
<p>十、公共開放空間之設置，除依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與鄰接道路、公園、綠地、廣場、步道、及相鄰基地之開放空間連續，且其地平面應盡量與相鄰道路之人行道高度齊平。</p> <p>(二)公共開放空間應集中留設，並予綠化、美化及設置景觀、遊憩設施。</p> <p>(三)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後應開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間之各項設施、搭建構造物或作其他使用。</p>	<p>十、公共開放空間之設置，除依內政部訂定「建築技術規則」之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與鄰接道路、公園、綠地、廣場、步道、及相鄰基地之開放空間連續，且其地平面應盡量與相鄰道路之人行道高度齊平。</p> <p>(二)公共開放空間應集中留設，並予綠化、美化及設置景觀、遊憩設施。</p> <p>(三)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後應開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間之各項設施、搭建構造物或作其他使用。</p>	照案通過。	依專案小組決議通過。
<p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依左列規定予以獎勵：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分得依「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左列使用者，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 30% 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，其集中留設之面積在 100 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>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者，經交通主管機關核准者。</p>	<p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依左列規定予以獎勵：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分得依內政部訂定「建築技術規則」之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過<u>基地面積乘以該基地容積率</u>之 30% 為限。</p> <p>1. 私人<u>捐獻或</u>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，其集中留設之面積在 100 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>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者，經<u>交通主管機關</u>核准者。</p>	<p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依<u>下列</u>規定予以獎勵：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分得依內政部訂定「建築技術規則」之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供<u>下列公眾</u>使用者，<u>經都市設計委員會審議通過</u>得增加所提供之樓地板面積。但以不超過<u>基準容積</u>之 30%為限。</p> <p>1. 私人設置圖書館、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、<u>社教機構、交通轉運中心</u>等供公眾使用<u>並負責管理維護</u>，其集中留設之面積在 100 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，<u>得以依實際設置面積增加容積</u>。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，<u>經都市設計委員會核准者，得以依實際設置面積增加雙倍容積</u>。</p> <p>3. 私人捐贈作為派出所、消防隊、<u>社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，得以依實際設置面積增加三倍容積</u>。</p> <p>理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。</p>	依專案小組決議通過。

現行條文	公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議																											
<p>十二、為增進都市環境品質，凡基地面積超過 1000 平方公尺且自願無償捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經臺北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵：</p> <p>1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審查通過者為準，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。</p> <p>2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>3. 獎勵標準</p> <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>鄰里公園、兒童遊樂場、綠地</td><td>1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整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×150%</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 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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×150%</td></tr></table> <p>4. 上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經縣府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照。</p>	捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積	鄰里公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%	社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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×150%	<p>十二、為增進都市環境品質，<u>凡基地面積超過 1000 平方公尺且自願無償捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經臺北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵：</u></p> <p>(一)申請建築基地面積超過 1000 平方公尺。</p> <p><u>(二)所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審查通過者為準，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。</u></p> <p><u>(三)所捐贈之土地不得計入法定空地。</u></p> <p><u>(四)獎勵標準</u></p> <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>鄰里公園、兒童遊樂場、綠地</td><td>1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整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×150%</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 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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×150%</td></tr></table> <p><u>(五)前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為臺北縣所有，始得核發建築使用執照。</u></p>	捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積	鄰里公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%	社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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×150%	<p>十二、為增進都市環境品質，<u>符合下列規定之申請建築基地</u>且其建築計畫送經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，<u>得增加興建之容積。</u></p> <p>(一)申請建築基地面積超過一千平方公尺。</p> <p><u>(二)捐贈申請建築基地最近距離三百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。</u></p> <p>1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由臺北縣都市設計審議委員會審議通過者為準，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。</p> <p>2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>3. 獎勵標準：</p> <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>鄰里公園、兒童遊樂場、綠地</td><td>1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整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×150%</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 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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×150%</td></tr></table> <p>前項土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經臺北縣政府工務局勘驗合格並移交為管理機關所有，始得核發建築使用執照。</p> <p>理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。</p>	捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積	鄰里公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%	社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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×150%	依專案小組決議通過。
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積																												
鄰里公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%																												
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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×150%																												
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積																												
鄰里公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%																												
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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×150%																												
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積																												
鄰里公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%																												
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 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×150%																												
未規定。	未規定。	<p>十三、<u>本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，若土地所有權人若未善盡下列管理維護之責任，經台北縣政府通知限期改善二次仍未改善者，經提臺北縣都市設計審議委員會審議通過及台北縣政府核定後，扣減該建築基地法定容積百分之一，且經核定扣減基準容積者，得連續扣減之，但最高不得扣減超過基準容積百分之五：</u></p> <p><u>(一)不得任其生長雜草、堆置廢土、廢棄物或其他有礙觀瞻、衛生或妨礙公共安全之物品。</u></p> <p><u>(二)維持原地形、地貌，非經申請同意不得擅自變更、設置圍牆或其他阻隔性設施物。</u></p> <p>前項建築基地植栽綠化或美化如提供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議通過並與台北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加百分之一之法定容積，惟最高不得超過百分之五。</p>	依專案小組決議通過。																											

現行條文	公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
		理由： 配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款增訂，以避免土地閒置並增進環境品質。	
未規定	<p>十三、為促進本計畫區開發，指定以市地重劃、區段徵收辦理整體開發地區符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但以不超過<u>法定容積之 30%</u>為限：</p> <p>(一)整體開發規模獎勵</p> <p>1.全細部計畫區內之整體開發地區一次開發，得獎勵增加樓地板面積為<u>法定容積之25%</u>。</p> <p>2.同時申辦二個(含)以上完整發展單元之開發，且其中包含發展單元C時，得獎勵增加樓地板面積為<u>法定容積之 20%</u>。</p> <p>3.同時申辦二個(含)以上完整發展單元之開發，得獎勵增加樓地板面積為<u>法定容積之 15%</u>。</p> <p>4.同時申辦<u>一個完整發展單元</u>之開發，得獎勵增加樓地板面積為<u>法定容積之 10%</u>。</p> <p>前述發展單元依計畫圖上標示範圍為準。<u>惟同一發展單元中部分土地已提出申辦，而就未申辦部分一次提出申辦者，不得視為完整發展單元。</u></p> <p>(二)整體開發時程獎勵</p> <p>以市地重劃方式申辦者，如能於<u>釘樁樁位公告及地籍逕為分割確定後一年內</u>完成重劃計畫書審查，且於核准後<u>二年內</u>完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為<u>法定容積之15%</u>；<u>一年內</u>完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為<u>法定容積之10%</u>；<u>二年內</u>完成重劃計畫書審查，且於核准後<u>五年內</u>完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為<u>法定容積之5%</u>。</p>	<p>十四、為促進本計畫區開發，指定以市地重劃、區段徵收辦理整體開發地區符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發地區內建築基地<u>基準容積之 30%</u>。</p> <p>(一)整體開發規模獎勵</p> <p>1.全細部計畫區內之整體開發地區一次開發，得獎勵增加樓地板面積為<u>基準容積之30%</u>。</p> <p>2.同時申辦二個(含)以上完整發展單元之開發，且其中包含<u>財務狀況較差之發展單元C</u>時，得獎勵增加樓地板面積為<u>基準容積之 20%</u>。</p> <p>3.同時申辦二個(含)以上完整發展單元之開發，得獎勵增加樓地板面積為<u>基準容積之 15%</u>。</p> <p>4.同時申辦<u>財務狀況較差之發展單元C</u>之開發，得獎勵增加樓地板面積為<u>基準容積之 10%</u>。</p> <p>前述發展單元依計畫圖上標示範圍為準。</p> <p>(二)整體開發時程獎勵</p> <p>以市地重劃方式申辦者，如能於<u>本案主要計畫審竣之日起(以紀錄文到日)</u>一年內完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為<u>基準容積之20%</u>；<u>二年內</u>完成重劃計畫書審查，且於核准後三年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為<u>基準容積之15%</u>；<u>三年內</u>完成重劃計畫書審查，且於核准後<u>三年內</u>完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為<u>基準容積之 10%</u>。</p> <p>理由：</p> <p>1.條次調整。</p> <p>2.配合內政部規定修正時程獎勵條件，酌予拉高獎勵數量；並將公設移轉期限依計劃排程統一訂為三年。</p> <p>3.全區一次開發可減少工程界面銜接，整合難度高，可調配全區財務，故建議提高至上限，即不考量時程因素。</p> <p>4.搭配單元 C 開發具財務挹注效果，搭配於 3 年底限內開發即可取得 30%獎勵。</p> <p>5.都市計畫分別發布，故建議取銷公展草案得依市地重劃實施辦法第 9-1 條辦理之規定，故一單元已為最小開發規模。</p>	依專案小組決議通過。
十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十；惟距捷運車站用地周邊 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率	十四、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。惟距捷運車站用地或火車站周邊五百公尺內之建築基地，其	十五、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基準容積之百分之五十。  (一)惟距捷運車站或火車站周邊 <u>300</u> 公尺內之建築基地，其獎勵	依專案小組決議通過。

現行條文	公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
之一倍。	獎勵面積之總和，不得超過 <u>基地面積乘以容積率之一倍。</u> <u>都市更新地區依都市更新相關規定之獎勵面積，不適用本要點之獎勵內容。</u>	面積總和， <u>放寬為不得超過基準容積之一倍。</u> <u>(二)惟距捷運車站或火車站週邊 300 至 500 公尺內之建築基地，含都市更新規定之獎勵面積總和，放寬為不得超過基準容積百分之八十。</u> <u>(三)為辦理都市更新地區，各獎勵面積總和放寬為不得超過基準容積百分之八十。</u>  理由：  1.條次調整。  2.配合臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款修正。	
十四、本計畫區為需經都市設計審議地區，有關本計畫區內建築物之造型、外表材料、顏色等應與鄰近地區建築物或重要地景配合事項；建築物設計、景觀設施及廣告招牌之設置；電信、電力、郵政、瓦斯、自來水等公用事業突出地面之設施，與公共汽車候車亭、花台、座椅、消防栓、垃圾桶及其他類似街道家具之設計與設置地點等有關事項，應依縣都市設計審議委員會之規定或經其審查同意後，始准依法申請發照或施工。	<u>十五、本計畫區為需經都市設計審議地區，有關本計畫區內建築物之造型、外表材料、顏色等應與鄰近地區建築物或重要地景配合事項；建築物設計、景觀設施及廣告招牌之設置；電信、電力、郵政、瓦斯、自來水等公用事業突出地面之設施，與公共汽車候車亭、花台、座椅、消防栓、垃圾桶及其他類似街道家具之設計與設置地點等有關事項，應依縣都市設計審議委員會之規定或經其審查同意後，始准依法申請發照或施工。</u>	<u>十六、本計畫區為需經都市設計審議地區。</u>  理由：  條次調整及文字修正。	依專案小組決議通過。
十五、本細部計畫區內劃設之再發展區，得適用計畫書內附錄二所訂「再發展區管制要點」規定。	刪除	照案通過。	依專案小組決議通過。
未規定	未規定	<u>十七、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。</u>  <u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u>  理由：  配合全縣推動建築基地自行留設所需滯洪保水設施之政策及臺北縣三重等 17 處都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款訂定之。	依專案小組決議通過。
未規定	<u>十六、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</u>	十八、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。  理由：  條次調整。	依專案小組決議通過。
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，適用其他有關法令規定。	<u>十七、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。</u>	十九、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。  理由：	依專案小組決議通過。



現行條文	公開展覽條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
		條次調整。	

表四 「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」暨「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫案」公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
1	板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫自辦市地重劃籌備處發起人：詹清淵等七人	<p>1. 本計畫原為堤防工程位置及拆遷戶安置地點，惟堤防用地已改採一般徵收方式取得，原有配合土地取得而為區段徵收之原因已不復存在。</p> <p>2. 以區段徵收方式開發，開發總經費達新台幣 354 億元，標售抵價地價格至少為每坪 31 萬元，遠高於市價每坪 20~22 萬元，財務負擔過於沉重。</p> <p>3. 若改採民間自辦市地重劃，整體開發成本可降低至 93 億元，且土地所有權人有開發意願。</p> <p>4. 以土地所有權人領回 50%土地、公設比維持在 40%之自辦市地重劃，剩餘 10%費用負擔需由每坪 34 萬元之地價支撐，仍高於市場行情，惟若訂定適當容積獎勵至原容積 50%，每坪標售土地價格與市場價格相近，本案屬可行，建議將開發容積率宜定訂在 360%，民間開發始有其可行性。</p>	<p>1. 開發方式改採民間自辦市地重劃。</p> <p>2. 訂定合理之財務比例及容積獎勵，建議開發容積率訂定在 360%，以引導計畫開發可行。</p> <p>3. 計畫書草案建議內容如下； (1)取消「必要時由政府執行區段徵收」規定。 (2)獎勵容積上限建議訂為基準容積之 50%。 (3)建議訂定「重劃抵費地得調整相關土地分配位次，以集中分配於特定住宅街廓」。 (4)增列公園用地、兒童遊樂場用地得作多目標使用。 (5)公一、公兒用地合併規劃，瓦一用地遷至捷運系統用地及抽四用地處。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依縣都委會專案小組第三次會議紀錄，整體開發地區之開發方式為市地重劃，並具體附帶條件區段徵收。</p> <p>2. 考量台北縣整體開發地區容積率之一致性與公平性，本計畫維持原容積率，惟於土管要點增加辦理整體開發之獎勵，以鼓勵土地所有權人自行辦理整體開發。</p> <p>3. 開發主體修正為得由土地所有權人或台北縣政府辦理整體開發。</p> <p>4. 考量本計畫區公共設施之容受力，辦理整體開發之容積獎勵上限為法定容積之 30%；其餘獎勵面積之總和不得超過法定容積之 50%。</p> <p>5. 有關重劃抵費地分配事宜依市地重劃相關法令辦理</p> <p>6. 修正公共設施用地得作多目標使用。</p> <p>7. 公一及公兒用地皆位於發展單元 F 區，得依申請整體開發者之需要合併規劃。</p> <p>8. 瓦一用地在考量事業單位之實際需求及相關規定後，遷移至抽四用地西側。</p>	依專案小組決議通過。	
2	蔡稠	現有都市計畫範圍內土地完全不必捐地便享有 300%容積率，而現在辦理市地重劃之土地，地主需捐出 50%之土地，為求公允，市地重劃地主可分回土地之容積率應為 600%。	市地重劃地區之容積率為 600%。	<p>未予採納。</p> <p>理由：</p> <p>由於本計畫區原為非都市土地及都市計畫行水區變更為都市發展用地，考量台北縣整體開發地區容積率之一致性與公平</p>	依專案小組決議通過。	



編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
		市江子翠段第一崁小段 17-9、13-70、3-210、3-211、3-212 地號土地，面積約 349 m <sup>2</sup> ，於本次公展時列為以市地重劃開發之地區，然該土地現況實為都市更新地區內既有建築物之附屬建物使用，經土地鑑界後為宏泰人壽保險股份有限公司、中華民國及台灣省桃園農田水利會所有，為避免本基地開發損及鄰近都市更新地區內地主之權益，建議將上述地號納入都市更新範圍。	2. 建議將本基地劃分為一單獨開發地區，如採市地重劃方式開發，仍應比照其餘開發區由土地所有權人按其受益比例提供 38.7%之共同負擔。又因本基地未劃設公共設施用地，故得由本基地土地所有權人逕行提供 38.7%之建築用地登記為台北縣，由縣府作為 G 區辦理重劃時分配與參與重劃之土地所有權人之用。	圍。 2. 考量整體開發區土地所有權人之公平性，宏泰人壽位發展單元 G 區之土地應依發展單元完整開發為原則。		
6	葉貽謀	本人土地分散，本次公展為分區開發，會不會到時分配之土地亦分散，希望土地可集中統籌，以方便未來建築。	希望土地可以集中配置。	不予討論。 理由： 市地重劃開發方式，地主可領回土地係以原位次分配為原則，此係為市地重劃主管機關及相關法令管轄範疇。	依專案小組決議通過。	
7	林榮發	本人土地被計畫道路切割為三塊，希望政府未來發還 50%土地時，能將本人土地集中，以利後續整體規劃，提高土地價值。				
8	葉德發	目前規劃為七區讓地主自辦市地重劃，地主是否有能力自辦市地重劃，且分為七區，步調是否一致，會不會造成部分區完成，部分區未完成，公共設施品質不一，降低環境品質，使地主權益又遭受損失。希望政府妥慎選擇重劃團體，嚴格監督。	七個發展單元開發步調一致性與公共設施品質的控管。	酌予採納。 理由： 1. 各分區發展順序主要依地主發起市地重劃之意願，故較無法控制其開發期程之一致性。 2. 整體開發區之公共設施細部設計需經縣府審核通過，工程完成後需經縣府相關工程等主管單位驗收後始得移轉，完成整體開程序，故公共設施品質應可做一定水準之控管。	依專案小組決議通過。	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
9	楊美音	<p>1. 再發展區基準容積率 160%，但現況實際建築之容積率為 240%，基準容積率過低對原住戶改建成造成糾紛，建商也沒興趣，改建無望。</p> <p>2. 再發展區為區段徵收而設的，既已徵收完畢，應將再發展區應改為一般住宅區，容積率為 300%。若改以都市更新，應該給予誘因，放寬基準容積率及降低開發最小面積 300 坪之限制；個別開發依容積率 240%，否則整合困難。</p> <p>3. 請回覆住宅區建蔽率 60%，個別開發方式之法定容積率調回 240%；整體開發取消開發基本面積 0.2 公頃或 0.1 公頃之限制，並得視實際需要調整其最小開發規模。</p> <p>4. 面臨 8 公尺以上道路需設 3.5 公尺騎樓，等於政府為難受災戶，建議就地整建得比照原建物免設騎樓。</p> <p>5. 本區景觀受快速道路高架路段及堤防之破壞，如能規劃下為商場、上為住宅，應可改善視野。</p> <p>6. 請准予居民列席都市計畫委員會審議會。</p> <p>田單街 49 巷 3 弄 1 號至 31 號，因徵收及拆除作業造成剩餘建築物可能成為危樓須強制拆除，或以全棟（三連棟或五連棟全部）補強方式，尚可留存使用，惟時間緊迫且居民整合困難，由於都市更新緩不濟急，應從寬處理受災戶開發面積。</p>	<p>1. 再發展區個別開發之建蔽率為 60%、基準容積率為 240%。</p> <p>2. 再發展區整體開發之建蔽率為 60%、容積率為 300%~360%，並取消最小開發面積 300 坪之限制，得視實際需要降低開發面積。</p> <p>3. 就地整建比照原建物免設騎樓。</p> <p>4. 考慮住商兩用之可行性。</p> <p>5. 請准予居民列席都市計畫委員會審議會。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 將住宅區（再發展）變更為第一種住宅區，其開發方式得採都市更新方式整體開發或個別建築開發，惟考量其與周邊整體開發地區之公平性及都市更新開發之財務可行性，酌予提高容積率為 200%。</p> <p>2. 第一種住宅區辦理都市更新時，依都市更新相關規定辦理。</p> <p>3. 就地整建部分屬建管相關主管機關與相關法令之範疇，故不予討論。</p> <p>4. 依都市計畫法台灣省施行細則，第一種住宅區並無完全排除商業使用。</p> <p>5. 縣政府將依陳情人需要，邀請陳情人列席都市計畫委員會審議會。</p>	依專案小組決議通過。	
10	楊思道	<p>1. 4 月 4 日晚間收到說明會通知，4 月 6 日辦理公展說明會，里長辦公室僅張貼說明</p>	<p>1. 應放寬容積率及縮小最小開發面積，或取消再發展區為</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p>	依專案小組決議通過。	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
		<p>會通知單及地圖，內容並未張貼，都市計畫內容只公告於市公所，請改善公告方式，請直接通知當事人，並要求里長廣播及書面通知，並應將張貼內容公告。</p> <p>2. 開會結果請作成會議記錄並以書面函覆民眾。</p> <p>3. 再發展區建蔽率 50%、基準容積率 160%、整體開發最小面積為 0.2 公頃，應放寬容積率及縮小最小開發面積，或取消再發展區為一般住宅區。</p>	<p>一般住宅區。</p> <p>2. 有關公開展覽說明會通知方式建議直接通知當事人。</p> <p>3. 會議紀錄應以書面函覆民眾。</p>	<p>1. 將住宅區(再發展)變更為第一種住宅區，其開發方式得採都市更新方式整體開發或個別建築開發。</p> <p>2. 本案公開展覽時間為 94.03.18 起 30 天，於 94.04.06 假板橋市公所辦理說明會，皆依都市計畫法第十九條相關規定辦理。</p> <p>3. 會議紀錄歡迎至縣府查閱。</p>		
11	劉春泉等 113 人	<p>1. 說明會通知單部分：</p> <p>(1)通知單內並未書名「權責主管機關」、「台北縣政府之公告日期、發文字號」。</p> <p>(2)通知單內書名：「自 94 年 3 月 18 日起於板橋市公所工務課公告欄公開展覽 30 天」，但是只有全市地圖，並無細部計畫書。</p> <p>(3)說明會現場分送資料：「公開展覽期間自 94 年 3 月 18 日至 94 年 4 月 16 日」，為何少 2 天。</p> <p>(4)說明會現場分送資料：「開發主體」一詞，並無實質開發計畫書。</p> <p>2. 拒絕變更理由</p> <p>(1)變更本里「再發展區」，純為區段徵收目的，謀取所有權人私有土地而設計。</p> <p>(2)本計畫從不關心所有權人之法定權益。</p> <p>(3)福翠里於 64 年 2 月 1 日依法成立里行政區，為法定住宅區，現為 4 層樓現</p>	再發展區回覆為一般住宅區。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>將住宅區(再發展)變更為第一種住宅區，其開發方式得採都市更新方式整體開發或個別建築開發。</p>	依專案小組決議通過。	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
		代式連棟公寓，毫無更新必要，更新包括獎勵僅只能見到 4 層樓。 (4)本里現有 500 餘戶、3000 餘眾，就業人口佔總人口 60%以上，60%為中低薪階級，目前一屋難求，不應損害重建。				
12	嵇順晉等 51 人	<p>1. 本次公展內容將再發展區改為都市更新地區，惟其基準容積率仍為 160%，較本地區住宅區 240%為低及現況實際容積 320%為低，建議應以 240%為基準容積，以 160%為例外，以 320%為原則。</p> <p>2. 再發展區基準容積率為 160%，若配合捐贈公共設施，則最高獎勵容積可達 360%，然地政單位僅能依照基準容積評定地價，現況之公告現值(34700 元/㎡)較鄰近住宅區(56800 元/㎡)低，此舉造成徵收補償嚴重不合理，居民權益損失甚鉅。</p> <p>3. 開發方式中提到：「惟公共設施必要時得改採一般徵收方式取得」，惟再發展區形勢完整，區內巷弄完整寬敞，若一但部分土地因某些公共設施緣故而被徵收，徵收價格顯然低於參加都市更新後所獲得之權益，建議修正為「惟除都市更新地區外，公共設施必要時得改採一般徵收方式取得」。</p> <p>4. 前項公共設施之開闢應與都市更新地區配合實施，否則就應暫緩開發。避免居民因公共設施開闢發放之補償金與法定救濟金合計仍不足於鄰近地區購買相同居住品質居所之困境，復以鄰近 20 公尺道路需留設騎樓，或因半拆導致結構問題，</p>	<p>1. 都市更新地區之基準容積率調高為 240%，以 160%為例外。</p> <p>2. 開發方式中提到：「惟公共設施必要時得改採一般徵收方式取得」，建議修正為「惟除都市更新地區外，公共設施必要時得改採一般徵收方式取得」。</p> <p>3. 公共設施之開闢應與都市更新地區配合實施，否則就應暫緩開發。</p> <p>4. 請妥善研議原「再發展區」因配合環河快速道路興闢而被徵收之居民，若要參加都市更新，是否可以原價購回原先被徵收之土地所有權，然後獲得相同之分配權，以避免民眾因徵收補償不公而遭致之損失。</p> <p>5. 再發展區改以都市更新方式開發之疑議，請 貴府於休假日晚上於本地區舉行公聽會，以實例詳細說明，藉以提高民眾參與程度。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 將住宅區(再發展)變更為第一種住宅區，其開發方式得採都市更新方式整體開發或個別建築開發，惟考量其與周邊整體開發地區之公平性及都市更新開發之財務可行性，酌予提高容積率為 200%。</p> <p>2. 為配合政策及都市發展需要規劃之公共設施，必要時得由主管機關改採一般徵收方式取得用地。</p> <p>3. 以原價購回原先被徵收之土地所有權之議題非屬本都計畫變更案討論範疇。</p> <p>4. 有關都市更新之公聽會，另依都市更新條例等相關法令辦理。</p>	依專案小組決議通過。	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
		<p>將被工務單位以危樓名義強制拆除而不予補償等不公平現象。</p> <p>5. 請妥善研議原「再發展區」因配合環河快速道路興闢而被徵收之居民，若要參加都市更新，是否可以原價購回原先被徵收之土地所有權，然後獲得相同之分配權，以避免民眾因徵收補償不公而遭致之損失。</p> <p>6. 再發展區改以都市更新方式開發之疑議，請 貴府於休假日晚上於本地區舉行公聽會，以實例詳細說明，藉以提高民眾參與程度。</p>				
13	楊文照	<p>1. 再發展地區容積率 160% 太低。</p> <p>2. 0.2 公頃整體開發。整合土地確實不容易，居民意願不高，里民心聲。</p>	懇請主辦單位更新再發展地區，酌量提高容積率。(如往永和中正橋側面規劃高樓林立，美化市容，達到土地有效作用)	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 將住宅區(再發展)變更為第一種住宅區，其開發方式得採都市更新方式整體開發或個別建築開發，惟考量其與周邊整體開發地區之公平性及都市更新開發之財務可行性，酌予提高容積率為 200%。</p>	依專案小組決議通過。	
14	王朝秀	最好多蓋些公園，將環境品質提昇。		<p>建議採納。</p> <p>理由： 為提昇地區環境品質，並考量整體開發之財務情形，已酌予增加公園面積。</p>	依專案小組決議通過。	
15	蔡世昌	快一點開發。	快一點開發。	酌予採納。	依專案小組決議通過。	
16	蔡元仁	儘快推動本地區規劃重建。		<p>理由： 為促進本計畫區開發，並考量環境容受力，已增列辦理整體開發之獎勵措施。</p>	依專案小組決議通過。	
17	簡慶輝、 簡慶煌、 簡慶銘、	<p>1. 整體開發區 B 範圍內之環保用地：</p> <p>(1) 建議環保用地適度縮小，並調整部分與公八交換，將南側住宅區土地部分</p>	<p>1. 環保用地面積縮小，使用項目刪除垃圾分類場、轉運站、事業廢棄物處設施，建</p>	<p>酌予採納：</p> <p>理由： 由於環保用地有其需要性，考量其對於</p>	依專案小組決議通過。	



編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
	簡慶星等4人	<p>改為公八，作為隔離綠帶，減少衝擊。</p> <p>(2)環保用地刪除垃圾分類場、轉運站、事業廢棄物處理設施，降低週遭之傷害。</p> <p>(3)環保用地面臨 15 公尺道路之建築退縮部分應由 5 公尺增加為 10 公尺。</p> <p>(4)環保用地於未來興建環保設施時，應限制不得作開放性使用及開放性垃圾處理業，以降低空氣及揚塵之污染，並從都市設計手段明訂限制建築高度，以減少視覺衝突。</p> <p>2. 5-8 計畫道路僅 10 公尺，其旁劃設為商業區，雖為鄰里商業區之功能，但以雙向道路系統而言，住宅區 10 公尺道路加上路邊停車就已不足使用，建議應加寬為 15 公尺。</p> <p>3. 3-9 計畫道路為 15 公尺寬，其中相連之中正路 379 巷為 4 公尺寬之道路(現況為台北客運通行使用)，建議 3-9 計畫道路與中正路 379 巷相齊。</p> <p>4. 批發市場、環保用地、加油站專用區、抽水站皆集中於整體開發區 A、B 兩區，並不公平。</p> <p>5. 殯儀館能與環保用地作一整合。</p> <p>6. 本地區河堤第一排已被環保用地、車站專用區、批發市場用地佔用，如何規劃為高級住宅區。</p>	<p>築物退縮距離由 5 公尺增加為 10 公尺，並限制建築高度。</p> <p>2. 環保用地南側住宅區部分變更為公園用地，作為隔離綠帶。</p> <p>3. 5-8 計畫道路寬度由 10 公尺增加為 15 公尺。</p> <p>4. 3-9 計畫道路與中正路 379 巷相齊。</p> <p>5. 批發市場、環保用地、加油站專用區可分配於其他分區。</p> <p>6. 殯儀館能與環保用地作一整合。</p>	<p>環境之影響，於環保用地南側劃設公園、停車場等公共設施作為隔離使用。</p> <p>2. 5-8 計畫道路配合道路系統，調整計畫道路寬度為 15 公尺。</p> <p>3. 3-9 計畫道路南側以板橋都市計畫已測定之樁位為準。</p> <p>4. 批發市場、環保用地、加油站專用區係考量區位適宜性及事業單位需要配置。</p>		
18	台灣電力股份有限公司台北	<p>1. 因考量變電所用地鄰近大漢溪旁，若興建為地下變電所，該地區淹水時，變電所修復所需時間較長，將嚴重影響板橋地區供</p>	<p>計畫書內變電所用地，將「興建地下變電所」修正為「劃設變電所用地乙處，以供興建室</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>理由： 依原都市計畫書之土地使用計畫：「變電</p>	依專案小組決議通過。	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
	供電區營運處	<p>電。且興建地下變電所開挖深度深、施工時間長，對週遭環境影響較大，所需經費亦較龐大，本公司屋內式變電所，機電設備皆裝置在堅固的建築物內，週遭環境亦加強綠化，建請將計畫書內「興建地下變電所」修正為「劃設變電所用地乙處，以供興建室內變電所，以及其相關附屬設施，…」。</p> <p>2. 變電所預定地輸電線路引接部分，本公司規劃從新莊市福營及西盛變電所引供，該線路大部分採地下電纜設施，惟橫跨大漢溪時需採架空線路，並於大漢溪堤後段設置5座鐵塔及連接站，本公司已與相關單位協商中，尚請貴府協助辦理相關事宜。</p>	內變電所，以及其相關附屬設施，…」	所用地以供興建室內或地下變電所，以及其相關附屬設施」，故無須修正。		
逾期 1	蔡文地等 23人	<p>1. 因政府評估錯誤使財務發生困難，致使開發不可行而擬變更開發方式，改採以市地重劃為主，本人原則同意。</p> <p>2. 惟計畫中公共設施負擔為40%、費用負擔為12%，總計重劃總負擔為52%，遠超過平均地權條例「抵價地抵付共同負擔之土地，其面積以不超過各該重劃區總面積45%為限」之規定已明顯違法。</p> <p>3. 政府寄望「經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意」來解套實屬天真。</p> <p>4. 板橋都市計畫區內與本計畫區相連有一帶狀綠地，規劃多年卻未予徵收，損害地主權益，必要時納入本計畫範圍內，並變更用途為建築用地，以降低公共設施負擔</p>	<p>1. 調低公共設施用地，使公共設施負擔降低。</p> <p>2. 地上物之拆遷補償費由政府負擔，使重劃費用負擔降低。</p> <p>3. 提高本區之容積率，以提高財務之自償性。</p> <p>4. 板橋都市計畫區內與本計畫區相連有一帶狀綠地，於本次計畫應予以檢討，必要時納入本計畫範圍內，並變更用途為建築用地。</p>	<p>未予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 整體開發地區之鄰里性公共設施用地劃設比例，係依因考量辦理整體開發之獎勵容積可能引入之人口，檢討公共設施之容受力後，訂定鄰里性公共設施用地比例40%之原則。</p> <p>2. 考量公平原則，地上物之拆遷補償費應由開發者自行評估、負擔。</p> <p>3. 考量台北縣整體開發地區容積率之一致性與公平性，本計畫維持原容積率。</p> <p>4. 板橋都市計畫內之綠帶將於辦理板橋都市計畫通檢時納入規劃參考。</p>	依專案小組決議通過。	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
		比例。				
逾期 2	林天佑等 10 人	1. 市地重劃地主負擔比例超過 45%，嚴重損害地主權益。 2. 分區分期由土地所有權人自行辦理開發，全區完成將遙遙無期。 3. 分區分期辦理市地重劃不利整體開發。	1. 市地重劃採 BT 模式。 2. 地主領回比例在 55%以上，必要時拆遷補償費由政府自行負擔。 3. 一次 BT 的範圍制少要包括一個完整發展單元，並限定其開發時程。 4. 重新檢討本區容積率。 5. 有關本案的會議審議資料請寄給陳情人參考。	酌予採納。 1. 整體開發地區以市地重劃方式開發原則，並未排除公辦市地重劃或 BT 之可能性。 2. 原以區段徵收方式開發，地主領回土地比例為 40%，現以市地重劃方式開發，地主領回土地比例以 50%為原則，且本次增列整體開發規模及時程獎勵上限為原容積 30%，地主權益已較原區段徵收佳。 3. 開發範圍已規定須依發展單元完整開發。 4. 考量台北縣整體開發區與鄰近都市計畫之關係，本計畫並未調整整體開發區之容積率。	依專案小組決議通過。	
逾期 3	李木樹等 11 人	1. 本細部計畫區宗旨乃再加強合理之土地開發與管理，興建高級住宅，提升當地居民之生活品質為目的。 2. 環保用地供作垃圾分類場、轉運站、資源回收站、污水處理及垃圾廢棄物處理設施等相關設施使用，惟其將造成居民之生活品質下降、土地及房屋價格下跌，並使居民患不明疾病之潛在危機。 3. 環保用地附近已有垃圾處理場，在環河快速道路旁。。 4. 環保用地東南側有國光國小及中正托兒所，北邊有板橋國中，環保用地將散發惡臭、揮發不明氣體，在此惡劣環境下學習成長，亦非適當。	刪除環保用地或另覓適當處所劃設環保用地。	未予採納。 理由： 詳編號 17。	依專案小組決議通過。	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
		5. 反對環保用地之規劃。				
逾期 4	李福松等 6 人	恢復溪頭街的存在案，並請將現有建物前之 4 公尺寬法定空地納入通盤檢討並規劃，以美化市容並確保現有居民之通行權。	恢復溪頭街的存在案，並請將現有建物前之 4 公尺寬法定空地納入通盤檢討並規劃，以美化市容並確保現有居民之通行權。	建議採納。 理由： 由於溪頭路位於本計畫南側邊界處，為考量計畫區外原以溪頭路通行之居民之權益，於溪頭路段計畫區南側邊界處，配置 6 公尺寬之計畫道路以供其通行與指定建築線。	依專案小組決議通過。	
逾期 5	陳天厚	1. 板橋都市計畫(江翠北側地區)南側邊界緊鄰陳情人所有土地邊緣，依都市計畫期將溪頭街廢除，改以北側 32 公尺計畫道路通行，因而造成本人所有門牌溪頭街 80 號、82 號及相鄰之 78、76、74、72 號等住戶無路可走之困境，經住戶數度求見縣長、並蒙林副縣長萬億接見，並當場指示承辦單位應妥善處理本案，應保留通路供陳情人通行。 2. 陳情人等之建物為合法建築物，於 90 年 7 月 4 日縣長接見時，即面陳建物登記簿謄本，雖陳情人所有建物、土地(幸福段 711 地號)與溪頭街間有幸福段 712、712-1 地號二筆土地阻隔，但擁有該道路之通行權，說明如下： (1)712 地號(後分割增加 712-1 地號)元為陳美智所有、711 地號原為陳桂所有，民國 70 年 12 月 21 日陳桂出具同意書予陳美智興建大樓並請領執照，故 711、712 地號原為土地打通共同使用，且由 712 地號為出入道路。 (2)712 地號於民國 83 年間被板橋地方法	陳情人等合法之房舍、土地，絕對有合法之通行權，懇請貴府鑒核，賜准將溪頭街往內移而保留供陳情人及大眾通行，或另闢道路以利陳情人等之通行，實感德便。	建議採納。 理由： 詳編號逾期 4。	依專案小組決議通過。	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議	備註
		<p>院拍賣，陳情人曾對 712、712-1 地號土地提出主張代地通行權，業經三審訴訟確訴勝利，陳情人得越 712、712-1 地號土地開闢道路通行，所有權人不得妨礙陳情人之通行。</p> <p>3. 若 鈞府未保留通路予陳情人通行，依前開規定，應依法院之判決闢一條 3 公尺寬之通路由溪頭街 80、82 號(即 711 地號)至新開之 32 公尺道路。</p>				

案由類別	擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案 審議	擬定機關 案號	臺北縣政府 第三案
說明	一、擬定機關：臺北縣政府		
	二、法令依據： （一）都市計畫法第 10 條規定。 （二）台灣省政府 87 年 12 月 4 日八七府建四字第 114866 號函。		
明	三、計畫範圍： 以現行淡水（竹圍地區）都市計畫北界台二號省道（登輝大道）兩側土地為計畫地區，計畫範圍北接淡海新市鎮特定區主要計畫南界，西接淡水都市計畫東界，南接現行淡水（竹圍地區）都市計畫北界，東以現有高壓電線為界，總面積為 108.52 公頃。【如圖一所示】		
	四、檢討緣起： 淡水於時代變遷下已成為臺北都會區新興住宅區，而淡水（竹圍地區）位於淡水鎮之東南隅，台二號省道（登輝大道）貫穿全區連接臺北市及淡海新市鎮，依目前淡水（竹圍地區）都市計畫範圍，其西接淡水都市計畫，北與淡海新市鎮特定區間夾雜部分非都市土地，為求土地整體規劃利用，避免台二號省道（登輝大道）兩側漫無限制的零亂開發，並配合政府農地公平、合理釋出之政策，淡水鎮公所於是計畫擴大淡水（竹圍地區）都市計畫，將與淡海新市鎮間夾雜之非都市土地納入都市土地管理系統，以利地區整體發展及管理。【開發情形航照示意圖詳圖二】		
	五、實質計畫：【規劃構想示意圖三】 （一） 土地使用：由於本擴大都市計畫區部分地形較為陡峭，因此未來開發將以保育與利用並重為原則辦理。本案之規劃架構如下： 1、先將不適宜開發之土地應劃設為限制開發地區（保護區），並嚴格限制整地開發之行為，有關保護區之管制依都市計畫法相關規定辦理，不另於土管規定。 2、其餘土地則為開發許可之開發計畫區，主要將供住宅、商業及公共設施等使用。 3、前項開發計畫區，再予扣除外部性公共設施後，即為開發基地。 開發基地包括內部性公共設施及建築基地。 （二） 公共設施：公共設施分為「外部性公共設施」與「內部性公共設施」，外部性公共設施應於都市計畫書圖中載明其區位及範圍，其取得方式可透過開發者無償捐贈土地、或以等值代金繳納方式由台北縣政府代為徵收取得。內部性公共設施則由申請開發者自行興闢完成取得雜項執照後，交由社區管理委員會管理維護；公共設施應劃設比例將隨整體開發強度之多寡採動態性規劃。且為確保都市生活品質，內外部公共設施提供比例訂有下限規定。 （三） 交通系統：本擴大計畫區之道路系統，除南北向之台 2 號省道		

(登輝大道)依淡水(竹圍地區)都市計畫及淡海新市鎮特定區主要計畫所規劃之計畫寬度，劃設為 40 公尺寬之主要道路外，東西向之道路則配合本區之既成道路及原有地形、地勢劃設為 12 公尺寬之計畫道路。各開發基地之出入道路由申請開發者自行留設。

(四) 芝投公路計畫：因芝投公路穿越本計畫區東側，考量其係國家重大建設計畫，為利將來芝投公路用地取得避免二度變更都市計畫影響人民權益，本案都市計畫配合酌予修正規劃內容原則如下：

- 1、芝投公路主線路權範圍經過本都市計畫保護區部分，劃設為道路用地。
- 2、內竿藁林交流道系統範圍內土地，劃設為公園兼道路用地，並將原規劃公園用地部分鄰登輝大道且坡度較為平緩地區規劃為住宅區。
- 3、芝投公路高架道路下層得多目標作公園及停車場使用。

(五) 開發計畫區之開發許可機制：

1、開發許可申請程序

由申請開發者依都市計畫法規定自擬細部計畫及開發計畫，向台北縣政府提出「開發許可」申請，俟細部計畫審議通過、完成外部性公共設施捐贈（如以繳納代金方式亦同；如以捐贈等同面積建地方式則至法院完成認證程序）、內部性公共設施興闢完成取得雜項執照後，開發基地內建築物始得核發建築使用執照。

2、開發主體：

依都市計畫法自擬細部計畫相關規定辦理。

3、事業及財務計畫：

開發案件應由申請開發者於細部計畫中擬定事業及財務計畫送請台北縣政府都市計畫委員會審查。

(六) 開發規模：為符合山坡地簇群社區之特性，一方面不鼓勵大規模開發行為，一方面亦強調開發整體性，因此參酌變更深坑都市計畫第二次通盤檢討之規定，訂定申請開發者所申請之開發計畫區最小面積規模為 1.5 公頃，並另訂例外排除條款（如為河川、溝渠、公共設施或已發展地區所包圍，以致未達最小面積標準，經審查確實，仍得准予開發．．等），其中包含開發基地與捐贈之外部性公共設施用地（可與開發基地不互相毗鄰）。如開發基地內包含符合保護區原則土地（坡度超過 40% 之土地，或經環境地質資料庫調查成果中其土地利用潛力屬於低或很低利用潛力區者），其 20% 得計入開發計畫區總面積，並配合作為內部性公共設施用地；其餘 80% 之土地不得計入開發計畫區總面積，且除需維持原有地形、地貌外，並應另行擬定植栽、水土保持等維護計畫，其綠覆率不得低於 90%。

六、公共設施負擔與容積試算：

(一) 外部性公共設施：

外部性公共設施用地捐贈以都市計畫書圖所載明之公共設施為準，其捐贈比例不得低於開發計畫總面積之 20%。開發計畫中捐贈之外部性公共設施用地面積超過前述標準時，每增加外部性公共設施用地面積 1 m<sup>2</sup>，得提高開發基地樓地板面積 5 m<sup>2</sup>，惟捐贈之比例以開發計畫總面積之 40% 為上限。

如外部性公共設施用地捐贈比例不足者，得以繳納代金或捐贈建地之方式替代。其繳納代金標準應依捐贈之指定型公共設施用地的所有土地平均公告現值加四成計算；捐贈之建地面積需等同於不足之外部性公共設施用地面積。繳納代金或捐贈建地之方式其比例最高以 25% 為上限。

(二) 內部性公共設施：

內部性公共設施劃設種類包括：出入道路、停車場、廣場、鄰里公園、兒童遊樂場、綠地、綠帶等，其中鄰里公園、兒童遊樂場、綠地、綠帶等社區性開放空間，其總面積不得低於開發基地面積之 8%，並應考慮其可及性。內部性公共設施用地比例不得低於所有開發基地面積之 25%。每增加內部性公共設施用地面積 1 m<sup>2</sup>，得提高開發基地樓地板面積 3 m<sup>2</sup>，惟提高之比例以開發基地之 40% 為上限。

(三) 容積試算：

本計畫區未來開發強度將採用動態容積率概念，亦即開發强度高或低係取決於公共設施之服務水準，公共設施服務水準較高之地區將可取得相對較高開發強度，服務水準較低之地區亦只能給予較低之開發強度。

本計畫區之基礎容積率為 120%。以下就外部性公共設施用地捐地比率與內部性公共設施提供比率，對申請面積之開發強度計算公式如下：

開發基地可興建樓地板面積

$$= (A-B) \times 120\% + (B-0.20A) \times 5 + (D-0.25C) \times 3$$

A：申請開發許可面積

B：外部性公共設施用地捐贈面積 ( $0.20A \leq B \leq 0.40A$ )

C：開發基地面積 ( $A-B$ )

D：內部性公共設施捐贈面積 ( $0.25C \leq D \leq 0.40C$ )

開發基地平均容積率（毛容積率）= 開發基地可興建樓地板面積 ÷ C

建築基地容積率 = 開發基地可興建樓地板面積 ÷ (C-D)

七、本案開發許可審議要點詳后附件。

八、辦理經過：

(一) 本計畫自民國 92 年 1 月 30 日起公開展覽 30 天，並於 92 年 2 月 20 日假淡水鎮公所舉辦說明會（刊登於 92 年 1 月 30 日、1 月 31 日及 2 月 6 日經濟日報），公展期間收到人民或團體陳情意



	<p>見經彙整後共計 13 件，逾期人民或團體陳情意見共計 3 件。(人民或團體陳情意見綜理表詳附表一)</p> <p>(二) 本計畫自公展結束後，分別於民國 92 年 4 月 24 日、92 年 12 月 12 日、93 年 9 月 1 日、93 年 10 月 6 日召開 4 次專案小組會議；93 年 10 月 14 日、93 年 12 月 30 日召開 2 次都委會大會(第 335 次、第 337 次)。除確認辦理本擴大都市計畫案外，並續請專案小組就實質規劃內容進行審議，故本府再於 94 年 6 月 22 日、94 年 9 月 7 日、及 94 年 9 月 20 日召開縣都委會專案小組 3 次會議討論。(歷次都委會會議決議及處理情形詳如附表二)</p> <p>十、全案符合法定程序，提請大會審決。</p>
初核意見	<p>一、芝投公路建設依交通部台灣區國道新建工程局(國工局)表示因建設計畫尚未報交通部陳轉行政院核定，僅能以密件方式提供該建設計畫數值圖檔供規劃單位套繪，且因該局目前所提路權範圍較為粗略無法精確求算外部性公共設施用地面積(道路用地、及公園兼道路用地)，此節將俟國工局提供正確資料修正計畫書圖後，再行報部審核。</p> <p>二、建議照案通過。</p>
決議	<p>本案除下列意見外，其餘依專案小組審查意見通過。</p> <p>一、有關開發計畫區土地使用分區除外部性公共設施、文教區、及芝投公路之外，其餘土地均劃設為「生活產業區」乙節，原規劃意旨係供作「住宅使用」，如開發者申請作「商業使用」者，仍應另循主要計畫變更程序辦理，故仍將「生活產業區」修正為「住宅區」較為明確。</p> <p>二、參照「變更深坑都市計畫(第二次通盤檢討)案」之農業區開發管制要點，避免本案公共設施負擔比例過高，將申請開發為住宅使用者，其外部性公共設施捐贈比例由原 25%調整為 20%；內部性公共設施捐贈比例由原 30%調整為 25%。如申請開發為商業使用者，其外部性公共設施捐贈比例訂為 25%；內部性公共設施捐贈比例訂為 30%。</p> <p>三、依交通部台灣區國道新建工程局說明，芝投公路經過本案都市計畫範圍內之路權範圍已確定，建設計畫目前刻正報請交通部陳轉行政院核定中，同意依國工局提供之路權範圍資料報部審核。</p> <p>四、本縣淡水鎮公所表達無需辦理本案擴大淡水(竹圍地區)都市計畫乙節，已於 93 年 10 月 14 日本會第 335 次會議決議，考量本案既經省政府 87 年 12 月 4 日函及都市計畫法相關規定辦理，實屬不易，且本府現在致力於淡水河兩岸與台北港之建設，以宏觀角度而言，將該區納入都市計畫進行管制確有其必要之考量，故原則上確定仍辦理本擴大都市計畫案。</p> <p>五、開發許可審議要點第 47 點：「基地之原始地形或地物．．．算至屆滿二年為止」，請依現行相關審議要點酌予修正文字。</p> <p>六、考量本案規劃目的係為本計畫範圍乃夾雜於淡海新市鎮特定區計畫、淡水都市計畫、及淡水(竹圍地區)都市計畫之間的非都市土地，因台</p>

2 號省道(登輝大道)貫穿本基地，為求土地整體規劃利用、避免道路兩側零亂開發，應納入計畫管制，且考量鄰近都市計畫區之住宅供給充裕，爰將開發時程獎勵之規定予以刪除。

七、開發許可審議要點第 23 點略以：「開發基地出入道路，應至少有獨立二條通往都市計畫道路，．．」，修正為：「開發基地出入道路，應至少有獨立二條通往『已開闢』都市計畫道路，．．」。

表一 「擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案」人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	縣都委會決議
1	曹永新先生	<p>一、水源街與登輝大道（金龍橋）西南處，草案規劃為不規則保護區，該部分與「訂定淡海新市鎮特定區第二期細部計畫草案」不符（係劃設為三十公尺寬計畫道路）。</p> <p>二、同一都市計畫住宅區內，其間以保護區隔開，因而造成兩街廓不銜接，導致交通不便須繞道而行，且影響市容景觀，對於保護區地主而言亦屬不公。</p> <p>三、建議將該保護區劃設為園林大道銜接淡水捷運站，以減輕水源街交通負荷。</p>	將該保護區劃設為三十公尺計畫道路。	<p>未便採納；理由：</p> <p>該計畫區坡度陡峭且依據工業技術研究院能源與資源研究所建置之「台灣省重要都會區環境地質資料庫」，進行計畫區內之山崩潛感分析及土地利用潛力評估，經分析結果，水源街與登輝大道（金龍橋）西南處之土地，其土地利用潛力低且屬中高潛感之土地，故優先列為保護區，禁止開發使用。</p>	照專案小組審查意見通過
2	高敬民先生 （淡水鎮米蘭段一四及二二地號土地）	一、將坡度平坦且鄰接四十公尺道路土地劃設為公園用地，另將低窪且坡度超過百分之二十土地劃設為住宅區，其使用分區劃設不公。	<p>一、建議縮減公園用地面積並開放部分作住宅區，以減少地主損失（詳后附圖）。</p> <p>二、本計畫採提供外</p>	<p>酌予採納；理由：</p> <p>一、本計畫區之公園用地，已配合芝投公路開發，將臨接台二號省道、平均坡度低於 40% 且經環境地質資料庫調查屬中利用潛力以上之土地，重新調整劃設為住宅區。</p> <p>二、本計畫區開發方式</p>	照專案小組審查意見通過

		二、本區一旦開發，將嚴重影響景觀、生態並恐危及居民生命財產安全。	部性公共設施之開發許可方式，其機制應屬不可行，且該等外部性公設用地缺乏自主條件，無論於商議土地賣價或參與合作開發恐受其他可建築用地地主牽制，影響土地所有權人權益甚大。	採開發許可，對於計畫區外部性公共設施用地之地主，其開發權益等同於可建築用地，可自行決定是否共同參與開發或由開發者繳納代金撥入縣府成立之基金，俟基金達一定規模後由縣府辦理徵收。	
3	陳施市先生等二十六人	<p>一、區內部分低窪地區及坡度陡峻土地劃設為住宅區，卻將平緩地區劃設為公園用地，規劃方案誠屬不當，且屆時恐發生災害。</p> <p>二、此方案不僅公園用地地主不服，更因將住宅區劃設於不合適之區域，讓人高度懷疑是否涉圖利特定地主之不法情事。</p>	建議應依都市計畫法第四十二條規定將公共設施用地儘先劃設於公有土地上。	<p>酌予採納；理由：</p> <p>一、本計畫區之公園用地，已配合芝投公路開發，將臨接台二號省道、平均坡度低於 40% 且經環境地質資料庫調查屬中利用潛力以上之土地，重新調整劃設為住宅區。</p> <p>二、本計畫區內之公有土地約佔全區面積之 7.9%，現況多為現有道路及水道用地，且分佈零星，無法符合計畫區內公共設施用地區位需求。</p>	照專案小組審查意見通過
4	呂麗成先生等二十人	一、淡水地區空屋率居高不下，現有餘屋在二十年內幾無完全消化之可能，本區開發能量以趨飽和，本無再行擴大都市計畫以刺激地區開發之可能，且依都市	建議暫緩擴大淡水（竹圍地區）都市計畫區。	<p>未便採納；理由：</p> <p>一、本案規劃目的之一，主要係為整體規劃土地利用，避免登輝大道二側漫無限制發展，並已經 87 年 11 月 13 日內政部區域計畫委員會第 66 次</p>	照專案小組審查意見通過

		<p>計畫法第一條規定，都市計畫係為「改善居民生活環境，促進市、鎮鄉街有計畫之均衡發展」，淡水地區發展已達飽和，對外交通動線應付現今都市發展能量都已困難重重，任何擴大都市計畫之規劃，都僅淪為炒作土地、圖利特定人士，對地區未來均衡發展毫無助益。</p> <p>二、內政部營建署主導之「淡海新市鎮特定區計畫」現已呈現開發完全停滯狀態，大量土地嚴重閒置，以形成政府嚴重負擔，顯見淡水地區實無擴大都市計畫之必要。</p> <p>三、淡水地區現在需要的是環境品質的提昇，回復為一人性化小鎮，淡水不需要無限制的開發，擴大都市計畫並非促進發展，而是破壞，淡水土地開發能量以達極限，不要讓淡水成為另一個都市叢林。</p>		<p>會議審查通過，確實有辦理之必要。</p> <p>二、另於 93 年 10 月 14 日提請本縣都委會第 335 次大會確認辦理擴大都市計畫案。</p>	
5	陳榮維先生等	陳情人等前為山坡地遭外力破壞之受	建議將計畫道路移設於國泰人壽教育中心	未便採納；理由：本案基於道路交通流	照專案小組審查意

	九人 (淡水鎮米蘭段四〇、四一、四二、四三及四四地號土地)	災戶，現已申領建照重建在案，惟今公展草案將鄧公路劃設為十二米寬計畫道路，需佔用吾等部分土地，建請體察民意，重新檢討道路路線，還地予民，以避免造成第二次傷害。	側，並依據吾等原有圍牆線為道路邊線。	暢考量，採直線規劃原則。且經查第四版航照圖，陳情人現有土地仍為空地，僅有圍牆與現有道路臨接，國泰人壽教育中心及其圍牆與現有道路已緊臨，為維持公平，仍採取以現有道路中心線左右二側各拓寬為各 6 M 之方式劃設	見通過
6	紀友先生等五人	<p>一、文中用地緊鄰四十公尺寬計畫道路（登輝大道），龐大交通量與噪音將影響學童受教品質，再者，本地區尚有正德國中及水碓國中，未來應無新設學校需求。</p> <p>二、文小用地劃設於地勢低窪地區，加上庄子內溪又自文小用地中間貫穿，若未來遭逢暴雨恐造成災害。</p>	建議審慎評估文中用地及文小用地劃設需求與區位。	<p>未便採納；理由：</p> <p>一、本計畫區之計畫人口預估為 14000 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」配置標準，應設置文中、文小各一處。</p> <p>二、本案劃設之文中、文小，在規劃時已與周邊三都市計畫所劃設之學校用地，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法配置標準，以文中服務半徑 1500M、文小服務半徑 600M 檢討，本計畫區確實有劃設文中、文小之必要。</p> <p>三、區位經教育局評估適當。</p>	照專案小組審查意見通過
7	紀友先生	一、開發計畫單元所需劃設之外部性公共設施，尚可透過繳納代金或捐贈建地方式代替，故部分被劃設	建議外部性公共設施應由政府部門訂定期程徵收，開發者於開發時依規定捐贈一定比例之外部性公共設施，若該公共設施用地	<p>酌予採納；理由：</p> <p>一、本計畫區之外部性公共設施，開發者可以繳納代金或捐贈建地方式回饋，代金繳納標準</p>	照專案小組審查意見通過

		<p>為外部性公共設施之土地無法獲得開發者價購作為捐贈。</p> <p>二、因外部性公共設施用地捐贈比例不足者，得以繳納代金方式替代，其繳納標準依草案規定為土地平均公告現值加四成，恐造成開發者藉機壓低取得外部性公設之價購金額，造成地主無法處於公平對等條件下，而選擇接受不合理交易金額。</p>	未於年限內完成徵收則將該土地歸還予地主。	<p>以捐贈之指定型公共設施用地之所有土地平均公告現值加四成計，再由政府依規定辦理徵收。</p> <p>二、未來外部性公共設施捐贈比例不足改以代金繳納者，將由縣府成立基金並訂定基金保管收支管理辦法，專款用於外部性公共設施用地之徵收。</p>	
8	張木水先生等十二人	與本計畫區緊鄰之淡水都市計畫區發展已飽和，建議變更上開都市計畫內之農業區為住宅區。	建議將淡水都市計畫區內之農業區（緊鄰本都市計畫區西側）納入本次擴大淡水竹圍都市計畫區內，並開發供建築使用，以利都市發展。	<p>未便採納；理由：</p> <p>本案係屬擴大淡水竹圍都市計畫，對於變更淡水都市計畫農業區部分，建議由縣府納入淡水都市計畫區通盤檢討參考。</p>	照專案小組審查意見通過
9	陳坤煌先生等三十七人	<p>一、依本次公展草案規劃內容所示，一般市井小民土地多劃設為保護區、公園或學校等公共設施用地，而有錢有勢者土地規劃多規劃為住宅區，甚不合理，有圖利財團之嫌。</p> <p>二、計畫區西側之農業區未納入本次計畫範圍，亦屬不合理。</p>	應重新審慎檢討本計畫規劃方案。	<p>未便採納；理由：</p> <p>一、本案規劃之公共設施係依各類設施土地開發及區位條件限制，整體考量配置。</p> <p>二、對於保護區劃設則係以平均坡度超過 40% 以上之土地與經環境地質資料庫調查結果為土地利用潛力低或中高潛感之地區，並考量其地</p>	照專案小組審查意見通過



				<p>形地勢之完整性所劃設。</p> <p>三、本案開發方式採開發許可，對於計畫區內之公園、學校等公共設施用地之地主，其開發權益等同於可建築用地，均可共同參與開發。</p> <p>四、本案係為處理夾雜於三都市計畫間之非都市土地，避免登輝大道二側零星開發，本計畫區西側之農業區已屬淡水都市計畫範圍，建議縣府於辦理淡水都市計畫通檢時納入檢討。</p>	
10	陳村勇等二人（淡水鎮米蘭段七及八地號土地）	陳情人等所有土地被規劃為公園用地，且該公園用地緊鄰保護區皆屬不合理。	建議將該公園用地檢討規劃為住宅區。	<p>未便採納；理由：</p> <p>一、本計畫區開發方式採開發許可，對於計畫區內外部性公共設施用地之地主，其開發權益等同於可建築用地，可自行決定是否共同參與開發或由開發者繳納代金撥入縣府成立之基金，俟基金達一定規模後由縣府辦理徵收。</p> <p>二、陳情人之土地為芝投公路穿越，已不適宜作住宅使用，基於整體考量仍維持以公園兼</p>	照專案小組審查意見通過

				道路用地為宜。	
1 1	淡水鎮 竹圍社 區發展 協會		建請將文小或文中用 地改劃設為文高用地。	未便採納；理由： 一、本計畫區之計畫 人口數預估為 14000 人，不足以 支持一處文高用 地。 二、經教育局說明文 高已飽和無設置 必要。	照專案小 組審查意 見通過
1 2	陳益裕 先生等 三人 (淡水 鎮庄子 內段八 六地號 土地)	陳情人等所有土地坡 度未超過百分之三 十，然規劃為保護區， 有違常理，請重新評 估。	建議保護區亦可做為 外部性公共設施使用。	未便採納；理由： 本案規劃之保護區係 基於整體考量所劃 設，並以國土保安為優 先考量，故不宜將保護 區作為外部性公共設 施。	照專案小 組審查意 見通過
1 3	黃麗華 女士等 二人	一、開發規模若太小 恐影響都市整體 發展及市容景 觀，且大面積開發 所留設之開放空 間較大。 二、符合保護區原則 土地(屬土地利用 潛力低者)未來恐 有土石危害發生 之虞，若將其納入 開發基地計算將 影響生活環境品 質。 三、依草案規劃內容 文小劃設於快速 道路旁，學童上下 學安全堪虞，且學 校應設置於區域 中心。	一、建議將開發面積 最小規模由 0.5 公 頃調整為 2 公頃。 二、建議調整符合保 護區原則之土地 得計入開發計畫 區總面積比例為 百分之十。 三、建議將學校用地 移設於距登輝大 道約五 0 至一 0 0 公尺處(如后附 圖)，因此處環境 較佳且部分保護 區地主權益亦可 受到保障。 四、有關外部性公共 設施留設標準建 議如下： (一) 每增加外部性	一、酌予採納；理由： 比照深坑二通最 小開發規模為 1.5 公頃。 二、酌予採納；理由： 保護區不納入開 發計畫總面積。 三、不予採納；理由： 文中用地區位經 教育局評估適當。 四、 (一) 不予採納；理 由： 依深坑二通案例	照專案小 組審查意 見通過

	<p>四、土地被劃設為外部性公共設施用地地主無主動開發權利且須多次尋求合作開發地主，恐無法大面積開發所有土地，若未覓得合作對象則將遭受徵收命運，故建議刪除外部性公設得以代金或捐贈建地替代之規定；再者，土地曾被徵收做為淡水外環道路之地主，今以同一條件參與開發，有失公允，故建議可酌減外部公設捐贈比例。</p>	<p>公設面積一平方公尺，得提高開發基地樓地板面積由五平方公尺調整為七・五平方公尺。</p>	<p>每增加外部性1平方公尺，得增加開發基地樓地板面積4平方公尺(1:4)，惟考慮本案外部性公共設施比例較高，且坡地開發較為困難，本案外部性公設獎勵比例為1:5。如調整為1:7.5則開發強度過高。</p>	
		<p>(二) 捐贈上限由百分之三十五調整為百分之四十。</p>	<p>(二) 酌予採納；理由： 為鼓勵捐贈外部性公共設施，捐贈上限同意調整為40%。</p>	
		<p>(三) 若土地曾被徵收為淡水外環道路者，可依徵收土地面積酌減外部性公設用地比例百分之十至百分之二十。</p>	<p>(三) 未便採納；理由： 土地曾被徵收者如有異議應於徵收當時循法定程序處理，與本案無涉。</p>	
		<p>(四) 建議刪除外部性公設用地捐贈比例不足者，得以繳納代金或捐贈建地方式替代之規定。</p>	<p>(四) 不予採納；理由：同人陳7。</p>	
	<p>五、都市開發為百年大計，為防止開發者佔用綠地面積，保護都市開發水準、提昇住宅品質，建議提高內部性公共設施劃設</p>	<p>五、有關內部性公共設施劃設標準建議如下：</p>	<p>五、</p>	
		<p>(一) 內部性公設中</p>	<p>(一) 酌予採納；理</p>	

		<p>比例。另外為保障外部性公設地主權益，建議刪除得設置商業區樓地板面積之規定。</p>	<p>鄰里公園、兒童遊樂場、綠地及綠帶等社區性開放空間比例建議由不得低於開發基地面積百分之六調整為百分之八。</p> <p>(二) 內部性公共設施用地比例建議由不得低於所有開發基地面積之百分之三十調整為百分之三十五。</p> <p>(三) 增(減)內部性公設用地面積一平方公尺，得提高(降低)開發基地樓地板面積三平方公尺之規定建議調整為二平方公尺，另提高(降低)比例以開發基地百分之四十為上限調整為百分之三十為上限。</p> <p>(四) 建議刪除得設置商業區樓地板面積之規定。</p> <p>六、建議開發強度計算公式及容積率試算表內之各項目得加註代表符</p>	<p>由：</p> <p>內部性公共設施捐贈獎勵比例比照深坑二通訂為1:3，開放空間比例同意調整為8%。</p> <p>(二) 不予採納；理由：</p> <p>為考量公平負擔原則，比照深坑二通內部性公共設施用地比例調整為25%。</p> <p>(三) 不予採納；理由：</p> <p>內部性公共設施捐贈獎勵比例比照深坑二通訂為1:3，增加獎勵效果。另獎勵上限仍維持為40%。</p> <p>(四) 酌予採納；理由：</p> <p>住宅區刪除商業區樓地板規定。至於申請作為商業使用之分區另依相關規定辦理。</p> <p>六、酌予採納；理由：</p> <p>開發強度計算公式及容積率試算表內之各項目得</p>	
--	--	--	---	--	--

			號，俾便對照理解。	加註代表符號，有利民眾對照理解。	
--	--	--	-----------	------------------	--

表二 「擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案」逾期人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	縣都委會決議
逾1	陳隆信先生(淡水鎮庄子內段七三之二地號)	一、陳情人所有座落於淡水鎮土地多年前因政府興闢登輝大道被徵收乙次,今恐須再次徵收,因土地具有對祖先追思悼遠及世代傳承之深遠含意,希望政府單位能重新評估。 二、陳情人等原有意將土地整理規劃以改善家中生計,惟今為配合政府都市計畫而停滯,盼政府體察民意。	淡水鎮鄧公路上已有一所國中,今擬於本區再劃設一處國中用地,是否有其實際需求,建請重新評估。	未便採納;理由: 一、本案係採開發許可方式辦理,非採一般徵收方式取得公共設施用地,故公共設施用地與住宅區之土地權利相同,且作為捐獻外部性公共設施之獎勵較內部性公共設施為高。 二、本計畫區之計畫人口預估為14000人,依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」配置標準,應設置文中、文小各一處。	照專案小組審查意見通過
逾2	陳婉甄女士(淡水鎮庄子內段八四之一地號)	忠愛街十二米道路,將本建築基地切割成兩區塊,而分別隸屬於兩個不同建築基地,嚴重影響未來房屋耕莘。	一、請將草案所規劃之十二米道路(忠愛街)稍往下移,其道路邊線依八四、八四之一、八六之五地號等三筆土地地界交會點為準(詳后附地籍圖謄本)。 二、登輝大道上方兩住宅區其建築邊線緊鄰六十米道路,地勢平坦且坡度低於百分之五,若依草案所訂容積,未能有效充分利用土地,建請將容積率提高。	未便採納;理由: 一、本案規劃拓寬忠愛街為12M之次要道路,基於公平原則,係採取以現有道路中心線左右二側各拓寬為各6M之方式劃設。 二、未來住宅區開發係以開發許可方式辦理,容積率之高低將取決於開發者對於內外部性公共設施提供之多寡而定。 三、本案因大多位處山坡地,其基礎容積不宜訂太高,因此仍維持與深坑都市計畫案之標準相同。	照專案小組審查意見通過
逾	林服文	以公平原則平等對待	一、十二米道路新規劃	已納入;理由:	照專案小

3	先生(淡水鎮庄子內段八四之二地號	每位土地被規劃為道路(十二米道路新規劃路徑段)用地之土地所有權人	路徑請依保護區與住宅區銜接處(左圖紅圈處)之原道路中心點為準，向二邊各加寬六米直線延申至忠愛街與登輝大道路口。	一、本案之次要道路，係採取以現有道路中心線左右二側各拓寬為各6M之方式劃設。 二、道路進入住宅區時基於地形不完整考量，仍維持原計畫。	組審查意見通過
---	------------------	----------------------------------	---	---	---------



案由	變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（部分住宅區為綠地用地、道路用地）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>一、辦理情形說明</p> <p>「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（部分住宅區為公園用地、部分公園用地為住宅區、道路用地）案」暨「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（部分住宅區為道路用地、部分人行步道用地為住宅區、公園用地）案」二案業經本會 94 年 9 月 29 日第 346 次大會審定在案（詳會議紀錄），惟為配合刻正於縣都委會專案小組審議之變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）主、細部計畫通盤檢討案人民陳情案第 77、79、80、81 案有關恢復「公 37 用地」乙節暨簡化縮短變更程序，建議撤銷上開主要計畫變更案，將原於該主要計畫案提案「變更部分住宅區為公園用地，供施設陸橋之用」乙節，另於細部計畫變更案增列「住宅區變更為綠地用地」乙案，以供設置陸橋之用，詳述如下：</p> <p>（一）經查「公 37 用地」係民國 80 年「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」變更內容綜理表第 15 案：變更洪水平原一級管制區為都市發展用地中，所劃設之公園用地。復於民國 92 年「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）案」變更內容綜理表第 11 案將其變更為住宅區，變更理由為：「1.為使重劃負擔不超過 45%，需酌降公共設施用地面積。2.毗鄰之二重疏洪道內已開闢完成 5 處河濱親水運動公園，總面積 240 公頃可作為本計畫區之開放空間使用。3.公園變更後尚符部頒通盤檢討標準。4.配合鄰近分區變更為住宅區。」</p> <p>（二）本次辦理二重疏洪道兩側附近地區通盤檢討時，當地民眾陳情希冀恢復原公 37 用地，以供作興闢社區活動中心之用。經審視二重疏洪道東側地區除二重里、博愛里、大有里尚無施設活動中心外，其餘田心里、田安里、光陽里、光田里、重明里均已設置社區活動中心；復加「兒 16 用地」緊臨「公 33 用地」，「公 47 用地」原劃設目的已不存在，以及「兒 14 用地」臨近原公 37 用地位址等考量，故在不影響重劃財務負擔之原則下，上開公園及兒童遊樂場用地區位，與恢復原公 37 用地部分，仍有調整空間。</p> <p>（三）恢復原公 37 用地案經提都委會小組討論，已獲致委員初步認同，並</p>		

	<p>請規劃單位研提修正方案。此外，為因應將部分「公 47 用地」挪至原公 37 用地位址，有關原為配合穀保家商南側設置陸橋之需，將公 47 用地與其西側住宅區對調所涉主要計畫變更案及細部計畫變更內容綜理表第 2、3 案建議撤案，另於細部計畫提案變更部分住宅區為綠地用地，供設置陸橋之用即可。變更內容綜理表與變更內容示意圖詳表一、圖一。</p>
決 議	<p>照案通過，並同意撤銷原所提之主要計畫變更案（即「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（部分住宅區為公園用地、部分公園用地為住宅區、道路用地）案」）。</p>