

臺北縣都市計畫委員會第 391 次會議紀錄

一、時間：98 年 9 月 24 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：李副主任委員四川

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 390 次會議紀錄：

決議：1、第 389 次會議第二案擬定蘆洲都市計畫（蘆洲李宅古蹟保存區）細部計畫案依照作業單位意見修改法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，另古蹟土地可移出容積須扣除古蹟已建築容積之規定業已刪除，毋需扣除」。

2、第五案變更三重等 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案決議三修正為「第十一點及第十五點有關刪除容積移轉及獎勵容積上限部分條文，為利後續執行，修正為自 99 年 7 月 1 日施行，並請作業單位與法制局確認相關作業程序。」

3、**第八案**擬定新店都市計畫（Y7 捷運系統用地）（配合臺北系統環狀線第一階段路線）細部計畫案決議一修正為：「考量劉氏家廟及劉利記公厝遷移係配合政府捷運建設計畫，宗祠專用區之變更免捐地回饋，建蔽率及容積率維持 60 %、160%之規定，開放空間需集中留設並開放供公眾使用」。

4、其餘准予通過確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一) 變更八里(龍形地區)都市計畫(配合臺北港特定區計畫調整部分都市計畫範圍)專案通盤檢討案。

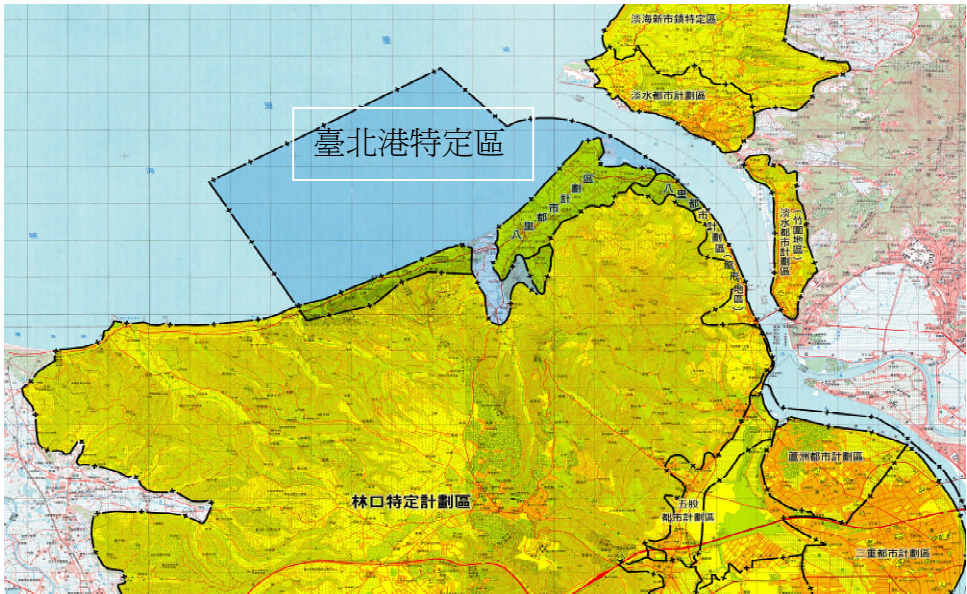
(二) 變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（學校用地「兼供文教社教使用」）案。

- (三) 變更平溪都市計畫(部分學校用地為學校用地「兼供文教社教使用」)案。
- (四) 變更土城都市計畫(部分高速公路用地為工業區、部分道路用地兼供高速公路使用為道路用地)案。
- (五) 變更樹林(山佳地區)都市計畫(配合樹林市柑園二橋新建工程)案。
- (六) 變更樹林(山佳地區)都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區細部計畫(配合樹林市柑園二新建工程)案。
- (七) 擬定新店都市計畫(寶興段 226-2 地號等 8 筆土地)細部計畫案。
- (八) 擬定中和(部分工業區為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地(健康段 171 地號等 14 筆土地)細部計畫案。
- (九) 擬定中和(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地,綠地及道路用地)(健康段 314 地號等 34 筆土地)細部計畫案。
- (十) 變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)案。
- (十一) 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)案。
- 以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

九、臨時動議：

- (一) 變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、淡水、淡水(竹圍地區)、泰山、五股、八里、八里(龍形地區)、瑞芳、澳底等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案。
- 以上臨時動議案決議詳如后提案單決議欄。

十、散會：中午 12 時 30 分。

案由	變更八里(龍形地區)都市計畫(配合臺北港特定區計畫調整部分都市計畫範圍)專案通盤檢討案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第二十六條。</p> <p>參、計畫緣由：</p> <p>新訂「臺北港特定區計畫」於 94 年 8 月獲內政部同意，並據以辦理都市計畫規劃。主要計畫部份業於 98 年 8 月 11 日經內政部都市計畫委員會審竣。因其核定計畫範圍擴及台北港周邊之潛在都市發展地區，包括台北港港區、現行八里都市計畫、部分現行八里(龍形地區)都市計畫與部分現行林口特定區計畫範圍，未避免發生「臺北港特定區計畫」發布實施後計畫範圍重疊問題，爰配合調整部分都市計畫範圍。</p>  <p>肆、計畫性質：</p> <p>變更主要計畫之計畫範圍及面積。</p> <p>伍、變更計畫範圍與面積：</p> <p>計畫範圍包括八里(龍形地區)都市計畫渡船頭地區，東至淡水河、西至林口特定區計畫區界、南至臺北港特定區範圍區界、北至八里(龍形地區)都市計畫區界，面積 75.89 公頃，詳附件一、二。</p> <p>本案重疊計畫部分配合臺北港特定區計畫調整部分都市計畫範圍界線，同時納入臺北港特定區計畫範圍內。</p>		

位置	變更內容			變更理由	備註
	原計畫(公頃)		新計畫		
計畫區 北側渡 船頭地 區	八里 (龍形地 區) 都市計畫 (75.89)	住宅區	(2.49)	納入臺北港特 定區計畫範圍 內管制	1. 內政部(94.08.22 台內營 第 0940085085 號函)核定 「臺北港特定區」範圍，已 含括左列八里(龍形地區)渡 船頭周邊地區。 2. 為避免都市計畫重複管 制，衍生後續執行之困擾與 爭議，俾利土地使用管制與 計畫之執行，計畫範圍重疊 部分，應依都市計畫法定程 序辦理專案檢討變更計畫範 圍。
		商業區	(0.35)		
		乙種工業區	(4.57)		
		農業區	(4.10)		
		保護區	(34.61)		
		機關用地	(0.19)		
		公園用地	(3.55)		
		停車場用地	(0.45)		
		綠地用地	(0.51)		
		墓地用地	(6.23)		
		河道用地	(14.94)		
		人行步道	(0.11)		
		道路用地	(3.79)		

陸、變更內容：

本案計畫配合臺北港特定區計畫調整部分都市計畫範圍界線，同時納入臺北港特定區計畫範圍內。

柒、辦理經過：

都市計畫公展草案自 98 年 8 月 5 日起辦理公開展覽 30 天，並於 98 年 8 月 19 日假臺北縣八里鄉公所舉辦說明會，規劃期間無公民或團體陳情意見。

柒、以上提請大會討論。

決議	照案通過
----	------

案由	變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討) (學校用地為學校用地(兼供文教社教使用))案	辦理 機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 二 案
說明	<p>一、 辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、 法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。</p> <p>三、 計畫緣起：</p> <p>乾華國小草里分校位於臺北縣石門鄉，屬於「變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」之學校用地。</p> <p>近年來受到臺灣少子化趨勢影響，學生人數呈現遞減，為擴大原有學校用地使用用途，活化校舍空間資源，擬透過本次變更，擴展學校的藝文使用內容，促進教育活動之多元發展，另外亦可強化與社區或其他團體單位之教育與文化交流，以提升學校土地使用效益，同時振興地方發展活力。</p> <p>四、 變更位置及範圍：</p> <p>本變更案位於北海岸風景特定區東北角、住宅區南側，變更範圍包括石門鄉下角段阿里荖小段 199-3、199-4、200-2、200-3、200-4、403-3、403-6 地號及 9006-43 未登錄等土地。</p> <p>五、 變更理由及內容：</p> <p>為因應少子化趨勢造成學生人數逐年遞減的情形，避免形成校園閒置空間，政府已推動相關措施，期望能充分運用在地特色之自然資源及人文環境，賦予校舍空間資源活化利用機會，擬將原「學校用地」變更為「學校用地(兼供文教社教使用)」，同時配合增列土地使用分區管制內容，以擴展學校的教育和藝文等使用內容，符合實際需求及發展趨勢(詳附表 1)。</p> <p>六、 實施進度與經費：</p> <p>本案主辦單位為臺北縣政府教育局，用地取內容包括未登錄土地，擬於辦理第一次登記後以撥用方式取得；私有土地以徵收方式辦理，徵收費用以土地公告現值加四成估算之，共計約需新臺幣 72 萬元，徵收經費則由臺北縣政府編列預算。</p> <p>七、 辦理經過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公開展覽：98.06.04~98.07.03 公開展覽 30 天。 2. 登報：98.06.04~06 刊登於臺灣新生報。 3. 公開展覽說明會：98.06.12 假臺北縣石門鄉公所舉辦公開展覽說明 		

	<p>會。</p> <p>4. 公開展覽期間人民或團體陳情：無。</p> <p>5. 因案件單純，逕提大會審議。</p> <p>以上內容提請大會審議。</p>
作業 單位 意見	<p>建議修正計畫案名為「變更北海岸風景特定區主要計畫(學校用地為學校用地【兼供文教社教用地使用】案)」。</p>
決議	<p>修正後通過，修正部分如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議修正案名為「變更北海岸風景特定區主要計畫(學校用地【國小二】為學校用地【國小二兼供文教社教使用】案)」。 2. 刪除計畫書以增列土管要點條文方式增列學校用地(兼供文教社教使用)之容許使用項目，其土地使用管制事宜於計畫書內文載明。 3. 實施進度及經費部分為未徵收私有土地 0.07 公頃應於計畫書內敘明清楚，避免產生誤解。

表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更內容	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	草里聚落南側	學校用地 (0.84)	學校用地 (國小二兼供 文教社教使用) (0.84)	為因應少子化趨勢造成學生人數遞減，而欲活化利用校舍空間資源。配合教育部之「活化校園空間總體計畫」、「校舍空間活化利用與發展特色遊學計畫」，臺北縣政府教育局實施之「發展特色學校方案」等，重新創造學校土地發展價值與新生命力。	1. 修正案名為「變更北海岸風景特定區主要計畫(學校用地【國小二】為學校用地【國小二兼供文教社教使用】案)」 2. 刪除計畫書以增列土管要點條文方式增列學校用地(兼供文教社教使用)之容許使用項目，其土地使用管制事宜於計畫書內文載明。
二	本計畫區	-	-	增訂土地使用分區管制要點內容。	

註：1.本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2.表內面積應以核定圖實地定樁分割測量面積為準。

案由	變更平溪都市計畫(部分學校用地為學校用地(兼供文教社教使用))	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第一項第四款。</p> <p>三、變更緣起</p> <p>因本校地處偏遠及少子化趨勢，致學生逐年減少，造成部分校地未能有效利用，影響學產權益至鉅。有鑑於此，教育部特編列預算補助偏遠地區學校，協助學校完成用地變更，增加學校使用用途，活化校舍資源。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因應少子化趨勢，配合教育部補助偏遠地區學校閒置空間活化再利用政策，增加學校使用用途，活化校舍資源。 2. 結合平溪菁桐地區豐富鐵路煤礦歷史人文及觀光資源，設置人文教育展場，提升土地利用功效，兼具社會教育目的。 3. 加強校地多元化使用，設立社區營造中心及補教中心，以改善菁桐地區人口老化、新住民及隔代教養等日趨嚴重社會問題。 <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本案基地菁桐國民小學，位於台北縣平溪鄉菁桐火車站東側約 300 公尺處，變更區位詳圖一。</p> <p>基地範圍即菁桐國民小學之範圍，即台北縣平溪鄉石底段菁桐坑小段第 58、59-50、59-51、59-52、61-29、61-30 等六筆地號，基地面積 0.9414 公頃，詳圖二。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>本計畫變更內容為增加本學校用地之土地使用管制項目，變更「學校用地」為「學校用地兼供文教社教使用」。變更內容詳表一、圖三。</p> <p>凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案公開展覽自 98 年 6 月 4 日起公開展覽 30 天(6 月 4 日至 5 日刊登臺</p>		

	<p>灣新生報），並於 98 年 6 月 19 日上午十時三十分假平溪活動中心舉辦說明會。</p>
決議	<p>修正後通過，修正部分如下：</p> <p>一、 修正案名為：「變更平溪都市計畫(部分學校用地【文小二】為學校用地【文小二兼供文教社教使用】)」</p> <p>二、 刪除計畫書以增列土管條文方式增列學校用地(兼供文教社教用地使用)之容許使用項目，其土地使用管制事宜於計畫書內文載明。</p>

表一 變更平溪都市計畫(部分學校用地為學校用地(兼供文教社教使用))案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	菁桐火車站側300公尺處	<p>學校用地(0.94)</p> <p>土地使用分區管制要點：</p> <p>第一條 本要點依都市計畫法第廿二條、第卅二條暨同法台灣省施行細則第卅一條之規定訂定之。</p> <p>第二條 住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一二〇。</p> <p>第三條 商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。</p> <p>第四條 工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分</p>	<p>學校用地(兼供文教社教使用)(0.94)</p> <p>土地使用分區管制要點：</p> <p>第一條 本要點依都市計畫法第廿二條、第卅二條暨同法台灣省施行細則第卅一條之規定訂定之。</p> <p>第二條 住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一二〇。</p> <p>第三條 商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。</p> <p>第四條 工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分</p>	<p>1. 因應少子化趨勢，配合教育部補助偏遠地區學校閒置空間活化再利用政策，增加學校使用用途，活化校舍資源。</p> <p>2. 結合平溪菁桐地區豐富鐵路煤礦歷史人文及觀光資源，設置人文教育展場，提升土地利用功效，兼具社會教育目的。</p> <p>3. 加強校地多元化使用，設立社區營造中心及補教中心，以改善菁桐地區人口老化、新住民及隔代教養等日趨嚴重社會問題。</p>	<p>1、修正「學校用地(兼供文教社教使用)」為「學校用地(文小二兼供文教社教使用)」。</p> <p>2、刪除計畫書以增列土管條文方式增列學校用地(兼供文教社教用地使用)之容許使用項目，其土地使用管制事宜於計畫書內文載明。</p>
2					

之一四〇。

第五條 機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。

第六條 學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇，並不得從事非學校性質使用。

第七條 保存區之建蔽率不得大於百分之六十。

第八條 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

之一四〇。

第五條 機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。

第六條 學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇，並不得從事非學校性質使用。

第七條 保存區之建蔽率不得大於百分之六十。

第八條 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第九條 學校用地（兼供文教社教使用），以供學校教育及文教社教服務使用，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。本用地供使用項目包括：

（一）學校。

(二) 托兒所。

(三) 社區營造服務機構。

(四) 社區教育設施。

(五) 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。

(六) 教學教育展示場。

(七) 其他與文教社教有關，並經台北縣政府審查核准之設施。

案由	變更土城都市計畫（部分高速公路用地為工業區，部分道路用地兼供高速公路使用為道路用地）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>三、變更緣起：</p> <p>「臺北縣特二號道路銜接土城交流道工程」係延續交通部臺灣區國道高速公路局(以下簡稱高公局)前階段辦理「國道三號土城交流道改善工程可行性研究」之結論，並於民國九十三年八月十日奉行政院核定，優先執行零方案(暨臺北縣特二號道路銜接土城交流道工程)及增加聯絡道左轉平面車道，並納入臺北縣特二號道路建設計畫內。</p> <p>本計畫工程即因應臺北縣「特二號道路」高架道路南端終點跨越土城市中路(台三線)銜接國道三號土城交流道之需，土城交流道聯絡道必須拓寬，以供「特二號道路」銜接土城交流道之匝道橋可於連絡道中央落墩。高公局遂於 97 年間申辦「變更土城都市計畫(部分工業區為高速公路用地，部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用)」案，將臺北縣土城市永和段及大安段部分工業區土地變更為高速公路用地及道路用地兼供高速公路使用，該變更案於 97 年經內政部都市計畫委員會第 675 次會議審議通過，臺北縣政府並以 97 年 5 月 1 日北府城規字第 09703091181 號公告自 97 年 5 月 9 日起發布實施在案。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>嗣後高公局辦理「臺北縣特二號道路銜接土城交流道工程」新增用地測量時，發現申請變更都市計畫範圍內有甫新建完成之 5 樓合法建物 2 棟及工廠 1 棟，為避免因徵收拆除而影響民眾權益及延宕工進，經召集相關單位至現場會勘，決議於國道 3 號 41k+700 至 41k+900 間(承天路東、西兩側)變更道路設計，以增設擋土牆方式施作，該方案係於原有之路權範圍內施工，爰毋須新增高速公路用地。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本計畫位於土城都市計畫西南側，國道三號南下線北側，土城市承天路東、西兩側之部分高速公路用地，變更面積約 0.0566 公頃。</p>		
明			

	<p>六、變更計畫內容：</p> <p>本計畫為變更部分高速公路用地為工業區，部分道路用地兼供高速公路使用為道路用地。詳細變更內容整理如表一所示，土地使用面積整理詳如表二所示，凡本計畫未註明變更部份，均應以現行計畫為準。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>本案自 98 年 8 月 7 日起公開展覽 30 天，並於 98 年 8 月 11 日下午 2 時假土城市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見。</p> <p>八、以上提請大會審議</p>
作業 單位 建議	<p>1. 本案變更範圍詳如說明五，請申請單位套繪現況地籍圖，整理土地清冊，並納入計畫書內容，以釐清所涉變更範圍土地之地段及地號，俾利後續執行參考。</p> <p>2. 餘建請照案通過。</p>
決 議	<p>依作業單位建議通過。</p>

表一、變更內容綜理表

編號	變更內容			變更理由	附帶條件 或其他說明
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	交通部臺灣區國道高速公路局辦理「臺北縣特二號道路銜接土城交流道工程」因變更設計，致工程用地範圍縮小，位於本都市計畫區之路段已不需新增用地，故已變更(部分工業區為高速公路用地，部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用)部分，應回復為原使用分區，以維民眾權益。	
一	計畫區西南側，高速公路沿線	道路用地兼供高速公路使用 (0.0044)	道路用地 (0.0044)		
二		高速公路用地 (0.0006)	工業區 (0.0006)		
三		高速公路用地 (0.0516)	工業區 (0.0516)		
以下空白					

註：上表面積僅供參考，實際面積應依核定計畫圖實地釘樁測量之成果為準。

案由	變更樹林(山佳地區)都市計畫（配合樹林市柑園二橋新建工程）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>三、變更緣起：</p> <p>「樹林市柑園二橋新建工程」（以下簡稱「本工程」）係臺北縣政府辦理「大漢溪環河快速道路」之相關配套建設之一，本工程完成後，將有助於紓解柑園大橋繁忙之交通，並改善及促進樹林山佳與柑園地區、三峽臺北大學特定區、土城頂埔工業區之交通運轉，有助於臺北都會區交通路網之整合與流暢，改善該地區居民行的便利，提昇其生活品質，有效增進臺北都會區整體都市發展，達成預期之計畫目標。</p> <p>惟檢討工程施作用地時，因現行都市計畫土地使用分區與本計畫之工程使用不符，故亟需辦理都市計畫變更作業，以期能順利取得用地，俾利後續工程進行。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>「樹林市柑園二橋新建工程」屬政府興建之重大設施，且具有急迫性，其工程施作位置係位於臺北縣樹林市，需辦理土地使用分區檢討變更，以作為工程施作用地取得之依據，</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本工程位於臺北縣樹林市轄區範圍，其橋址位於柑園大橋之下游(東側)約 1 公里處，工程位置如圖一。工程北端起自大漢溪北岸之八德街，向南跨越大漢溪後，銜接南岸之柑園街一段(北 84 號道路)，其中橋長 585 公尺，引道 395 公尺，全長約 980 公尺。</p> <p>本工程北段引道部分用地位於樹林(山佳地區)都市計畫區南側，停車場用地(停二)西側，原土地使用分區為乙種工業區與河川區，變更位置如圖二所示。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>配合「樹林市柑園二橋新建工程」計畫，將原都市計畫之乙種工業區變更為道路用地，河川區變更為河川區兼供道路使用，內容如下：</p> <p>⊖變更計畫區西南側，八德街以南，停(二)西側之乙種工業區為道路用地，</p>		

	<p>面積 0.27 公頃。</p> <p>⊖變更計畫區西南側， 15m 計畫道路南側之河川區為河川區兼供道路使用，面積 0.07 公頃。</p> <p>⊖計畫區西南側、河川區北側原計畫道路用地之土地取得方式，變更區段徵收為徵收或撥用。</p> <p>變更內容明細詳表一、變更內容示意圖詳圖三、變更前後土地使用分區面積對照詳表二。</p> <p>七、實施進度與經費：</p> <p>本工程為臺北縣政府辦理開發建設，工程需用路權範圍內土地，公有土地徵詢各該公有土地管理機關辦理公地撥用或同意使用。私有土地採協議購買方式取得，若協議不成時，改採一般徵收方式辦理。</p> <p>本工程變更都市計畫範圍所需經費約 17,026 萬元（詳表三所示），由臺北縣政府編列公務預算支應，本工程預定於民國 101 年 2 月完工通車。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>（一）本案自 98 年 8 月 6 日起公開展覽 30 天（8 月 6 日至 8 日刊登臺灣新生報），並於 98 年 8 月 19 日下午 2 時 30 分整假樹林市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見。</p> <p>（二）「樹林市柑園二橋新建工程」屬政府興建重大設施，本案係作為取得該工程施作用地之依據，已循都市計畫法定程序辦理，提請大會公決。</p>
決議	<p>1、 照案通過。</p> <p>2、 有關人民陳情案其土地遭工程範圍一分為二之情事，因其位屬整體開發範圍內，其未來土地利用等事宜，仍將因重新分配後取得區塊完整之土地，故不予採納。</p>

表一 變更樹林（山佳地區）都市計畫（配合樹林市柑園二橋新建工程）案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	縣都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
㊟	計畫區西南側，八德街以南，停(二)西側。	乙種工業區	0.27	道路用地	0.27	配合樹林柑園二橋新建工程，加強樹林、土城、三峽地區道路系統之通聯，俾益都市發展與土地利用。 為確保建設完成時程，用地取得採取一般徵收或撥用方式辦理。	照案通過。
㊟	計畫區西南側，15m計畫道路南側	河川區	0.07	河川區兼供道路使用	0.07		
㊟	計畫區西南側，河川區北側	道路用地土地取得採區段徵收方式辦理	0.11	道路用地土地取得採徵收或撥用方式辦理	0.11		

註: 1.本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

3.實際變更位置以所附路權圖範圍為準。

表二 變更樹林（山佳地區）都市計畫（配合樹林市柑園二橋新建工程）案公開展覽後公民或團體陳情意見綜理表

新	原	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	縣都委會決議
			原計畫	新計畫		
		蘇財利、蘇科銘、蘇聖中(樹林市新興段156、166-3、165-2、194-2、196 地號等5 筆土地)	<p>一、請檢討柑園二橋北側道路斟酌是否微作調整偏向徵收，集中使用東側或西側之土地，而非從土地中央徵收。</p> <p>二、如仍須從土地中央徵收，則斟酌縮減道路範圍能儘量少於 30m 寬。</p> <p>三、請予以陳情人合理之補救或補償措施。</p>		<p>一、本案都市計畫從陳情人所有土地中央徵收約 30m 寬作為道路用地，致土地東側剩餘 12m 寬，西側剩餘 14m 寬，殘餘之土地甚難有效規劃利用。</p> <p>二、八德街與環河路間之道路長度甚短，酌為減縮徵收少於 30m 寬作為道路用地，應不致造成道路交通之窒礙，且讓陳情人剩餘土地更有利用之可能。</p>	<p>一、不予採納。</p> <p>二、土地遭工程範圍一分為二之情事，因其位屬整體開發範圍內，其未來土地利用等事宜，仍將因重新分配後取得區塊完整之土地。</p>

案由	變更樹林(山佳地區)都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區細部計畫 (配合樹林市柑園二橋新建工程)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>三、變更緣起：</p> <p>「樹林市柑園二橋新建工程」(以下簡稱「本工程」)係臺北縣政府辦理「大漢溪環河快速道路」之相關配套建設之一，本工程完成後，將有助於紓解柑園大橋繁忙之交通，並改善及促進樹林山佳與柑園地區、三峽臺北大學特定區、土城頂埔工業區之交通運轉，有助於臺北都會區交通路網之整合與流暢，改善該地區居民行的便利，提昇其生活品質，有效增進臺北都會區整體都市發展，達成預期之計畫目標。</p> <p>惟檢討工程施作用地時，因現行都市計畫土地使用分區與本計畫之工程使用不符，故亟需辦理都市計畫變更作業，以期能順利取得用地，俾利後續工程進行。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>「樹林市柑園二橋新建工程」屬政府興建之重大設施，且具有急迫性，其工程施作位置係位於臺北縣樹林市，需辦理土地使用分區檢討變更，以作為工程施作用地取得之依據，</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本工程位於臺北縣樹林市轄區範圍，其橋址位於柑園大橋之下游(東側)約 1 公里處，工程位置如圖一。工程北端起自大漢溪北岸之八德街，向南跨越大漢溪後，銜接南岸之柑園街一段(北 84 號道路)，其中橋長 585 公尺，引道 395 公尺，全長約 980 公尺。</p> <p>本工程北段引道部分用地位於樹林(山佳地區)都市計畫區南側，停車場用地(停二)西側，原土地使用分區為乙種工業區，變更位置如圖二所示。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>配合「樹林市柑園二橋新建工程」計畫，將原細部計畫之乙種工業區變更為「道路用地」，並變更原計畫道路用地之土地取得方式，內容如下：。</p> <p>⊖變更計畫區西南側，八德街以南，停(二)西側之乙種工業區為道路用地，面積 0.27 公頃。</p> <p>⊖計畫區西南側、河川區北側原計畫道路用地之土地取得方式，變更區段徵收為徵收或撥用。</p> <p>變更內容明細詳表一、變更內容示意圖詳圖三、變更前後土地使用分區面積對照詳表二。</p>		

	<p>七、實施進度與經費：</p> <p>本工程為臺北縣政府辦理開發建設，工程需用路權範圍內土地，公有土地徵詢各該公有土地管理機關辦理公地撥用或同意使用。私有土地採協議購買方式取得，若協議不成時，改採一般徵收方式辦理。</p> <p>本工程變更都市計畫範圍所需經費約 11,351 萬元（詳表三所示），由臺北縣政府編列公務預算支應，本工程預定於民國 101 年 2 月完工通車。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>（一）本案自 98 年 8 月 6 日起公開展覽 30 天（8 月 6 日至 8 日刊登臺灣新生報），並於 98 年 8 月 19 日下午 2 時 30 分整假樹林市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見。</p> <p>（二）「樹林市柑園二橋新建工程」屬政府興建重大設施，本案係作為取得該工程施工用地之依據，已循都市計畫法定程序辦理，提請大會公決。</p>
決議	<p>1、照案通過。</p> <p>2、有關人民陳情案其土地遭工程範圍一分為二之情事，因其位屬整體開發範圍內，其未來土地利用等事宜，仍將因重新分配後取得區塊完整之土地，故不予採納。</p>

表一 變更樹林(山佳地區)都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區細部計畫(配合樹林市柑園二橋新建工程)案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	縣都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
⊖	計畫區西側，八德街南側	乙種工業區	0.27	道路用地	0.27	配合樹林柑園二橋興建工程，加強樹林、土城、三峽地區道路系統之通聯，俾益都市發展與土地利用。	照案通過。
⊖	計畫區西南側，河川區北側	道路用地土地取得採區段徵收方式辦理	0.11	道路用地土地取得採徵收或撥用方式辦理	0.11	為確保建設完成時程，用地取得採取一般徵收或撥用方式辦理。	

註：1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

3. 實際變更位置以所附路權圖範圍為準。

表二 變更樹林(山佳地區)都市計畫樹林堤防新生地鄰近地區細部計畫（配合樹林市柑園二橋新建工程）案公開展覽後
公民或團體陳情意見綜理表

新編號	原編號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	縣都委會決議
			原計畫	新計畫		
		蘇財利、蘇科銘、蘇聖中(樹林市新興段 156、166-3、165-2、194-2、196 地號等 5 筆土地)	一、請檢討柑園二橋北側道路斟酌是否微作調整偏向徵收，集中使用東側或西側之土地，而非從土地中央徵收。 二、如仍須從土地中央徵收，則斟酌縮減道路範圍能儘量少於 30m 寬。 三、請予以陳情人合理之補救或補償措施。	一、本案都市計畫從陳情人所有土地中央徵收約 30m 寬作為道路用地，致土地東側剩餘 12m 寬，西側剩餘 14m 寬，殘餘之土地甚難有效規劃利用。 二、八德街與環河路間之道路長度甚短，酌為減縮徵收少於 30m 寬作為道路用地，應不致造成道路交通之窒礙，且讓陳情人剩餘土地更有利用之可能。	不予採納。 土地遭工程範圍一分為二之情事，因其位屬整體開發範圍內，其未來土地利用等事宜，仍將因重新分配後取得區塊完整之土地。	

案由	擬定新店都市計畫(寶興段226-2地號等8筆土地)細部計畫	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、申請單位：宏普建設股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第24條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>本案原屬「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案)(部分乙種工業區為住宅區)案」，已於94年6月13日發布實施。申請單位依該計畫書規定，捐贈16.78%土地作為公共設施，並自願捐獻3.22%土地按自願捐贈土地當期公告現值加40%折算代金繳納，均已經臺北縣政府檢核無誤。惟為便於日後都市計畫之執行，擬將前述已捐贈之土地劃設為公園用地，以確保所捐贈土地之公共設施用途，故提出本次擬定細部計畫之申請。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>一、計畫位置</p> <p>計畫位置位於北二高用地新店交流道南側之街廓內。</p> <p>二、計畫面積</p> <p>計畫位於新店市寶興段226-2地號等8筆土地，面積合計為1914.23平方公尺(詳表一)。</p> <p>三、土地使用分區</p> <p>本計畫現行土地使用分區為住宅區(詳圖一)。</p> <p>四、土地權屬</p> <p>本計畫土地皆已於民國96年10月31日移轉予臺北縣，全區皆為縣有土地。</p> <p>陸、計畫內容概要：</p> <p>一、土地使用計畫</p> <p>主要計畫已於民國94年由乙種工業區變更為住宅區，本次針對該案捐贈土地範圍擬定細部計畫，將其劃設為公園用地，面積為1914.23平方公尺，(詳圖二及表二、表三)。</p> <p>二、事業及財務計畫</p> <p>申請單位已將本次擬定範圍捐贈給臺北縣政府，後續將由申請單位興闢完成。</p> <p>柒、辦理經過：</p>		

	<p>計畫草案自 98 年 8 月 24 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 8 月 27 日於新店市公所舉辦公開展覽說明會，公展期間無公民或團體陳情意見。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	照案通過。

案由	「擬定中和都市計畫(部分工業區為產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地)(健康段 171 地號等 14 筆土地)細部計畫案」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府 貳、申請單位：許著明 君 參、法令依據：都市計畫法第 24 條。 肆、提案說明：</p> <p>本案係依都市計畫工業區檢討變更審議規範申請變更乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地及道路用地並同時擬定細部計畫，分案辦理同時審議，業經 97 年 1 月 10 日臺北縣縣都委會第 373 次大會審議決議：「俟主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，本細部計畫再行提會審議」，故本案轉呈內政部辦理後續審議程序。於內政部都委會專案小組會議歷經多次討論，修訂公共設施比例、降低地下室開挖率…等，全案並經 98 年 7 月 14 日內政部都市計畫委員會第 673 次會議審議通過，爰再提會審議。</p> <p>伍、計畫緣起：</p> <p>為因應產業競爭壓力及工、商業均面臨轉型與未來環狀捷運線開通帶來之衝擊，臺北縣政府研擬捷運周邊工業區變更檢討之發展構想，將配合捷運站周邊 500 公尺範圍內土地，提供其變更轉型的機會，使當地發展得以符合未來捷運站周邊的需求，以促進都市發展、提昇產業層次，並能兼顧地主權益等多贏的局面。</p> <p>本計畫在上述前提下，將位於臺北縣中和市中山路二段，介於建一路與板南路中間路段之原華隆股份有限公司中和廠，配合捷運環狀線之建設、未來中和市工業區發展與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為商業區、住宅區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之住商服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。</p> <p>伍、本細部計畫與主要計畫之關係：</p> <p>本案之主要計畫「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地及道路用地)(健康段 171 地號等 13 筆土地)案」係依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更，該主要計畫書中規定有關變更為商業區及住宅區部分應另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p>陸、計畫位置及範圍：</p> <p>一、計畫位置</p> <p>本計畫區位於臺北縣中和市中央偏西北隅，係屬中和都市計畫</p>		

西北側區位之乙種工業區，計畫區北側面臨計畫寬度 24 公尺之中山路二段，西側緊鄰既成道路中山路二段 357 巷，東側為中山路二段 355 巷，而計畫區南側部分係屬大洋塑膠股份有限公司中和廠所在，目前亦正申請工業區變更為住宅區，詳如圖 1 所示。

二、計畫範圍

本計畫原申請範圍係以中和市健康段 171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、196、200、201 地號等 14 筆土地，面積為 30,715.94 m²。於內政部審議時修正申請範圍為中和市健康段 171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、196、200、201 地號等 13 筆土地，面積為 30,388.17 m²，本計畫之地籍範圍詳見圖 2 所示。

柒、辦理經過：

一、認定會

本案於 96 年 3 月 2 日召開「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為產業專用區）案」研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」

二、公開展覽及說明會

計畫草案自 96 年 7 月 20 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 7 月 16 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

三、臺北縣都市計畫委員會

本案分別 96 年 10 月 4 日、96 年 11 月 20 日及 96 年 12 月 21 日召開 3 次專案小組研商會議，並於 97 年 1 月 10 日臺北縣都市計畫委員會第 373 次大會決議「俟主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，本細部計畫再行提會審議」。

四、內政部都市計畫委員會

本案分別 97 年 7 月 23 日、97 年 9 月 2 日、98 年 2 月 20 日、98 年 4 月 17 日及 98 年 6 月 20 日召開五次專案小組研商會議，並經 98 年 7 月 14 日內政部都市計畫委員會第 710 次會議決議「除本會專案小組初步建議意見二、(十六)乙節，採納縣政府列席代表之說明將商業區、住宅區建蔽率分別調降為 60% 及 50%，地下室開挖率調降為 70%，…其餘准照本會專案小組初步建議意見及臺北縣政府 98 年 6 月 29 日北府城審字第 0980513583 號函送計畫書內容通過。」。

捌、提會報告事項：

依內政部都市計畫委員會審竣之主要計畫內容，提請審議及修正

內容如下：

一、修正變更面積

本案原變更範圍包括中和市健康段 171 地號等 14 筆土地，面積合計 30,715.94 m²，惟於內政部都委會審議時，因故國有地無法申購而配合調整變更範圍為健康段 171 地號等 13 筆土地，面積為 30,388.17 m²。

二、修正案名

配合主要計畫內容修正申請案名為「擬定中和都市計畫（中山路二段南側商業區、住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地及道路用地）（健康段 171 地號等 13 筆土地）細部計畫案」。

二、土地使用面積及使用強度修正

本案依內政部都委會決議，計畫內容之土地使用面積及使用強度回歸內政部都市計畫委員會第 662 次及 675 次決議內容，即變更為商業區、住宅區者，其公共設施比例分別為佔全部變更面積 25.5% 及 27%，使用強度不得大於 282% 及 288%，另建蔽率調降為 60% 及 50%，地下室開挖率調降至 70%；特依本案主要計畫變更內容修正本案細部計畫土地使用計畫面積及使用強度比例。

玖、修正計畫內容：

一、計畫年期

本計畫之計畫目標年為民國 102 年。

二、土地使用計畫

本計畫區之功能定位為捷運場站周邊之住商發展中心，以提供捷運興建後之商務及商業服務設施、住宅單元的發展需求，配合道路系統區分為三個區塊，劃設商業區面積 16,623.62 m²、住宅區面積 5,894.45 m²、公園用地面積 1,980.84 m² 及廣場兼停車場用地面積 1,329.89 m²，其計畫內容詳圖 3 及表 1「土地使用計畫面積配置表」。

二、公共設施計畫

本計畫公共設施之規劃主要依據部頒檢討劃設標準面積計算，並參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範規定之公共設施項目，本計畫乙種工業區變更部分共劃設公園用地、廣場兼停車場用地和道路用地，劃設面積共計 7,870.10 平方公尺，佔計畫面積 25.90%。

三、道路系統計畫

為配合鄰近道路系統之可及性，和區內道路系統出入之便利性，將配合大洋塑膠變更案於計畫區東側規劃 20 公尺寬南北向計畫道路，以增加中山路與健康路之聯繫，健全整體道路系統，此外也由該 20 公尺寬計畫道路規劃環繞公園及廣場兼停車場用地之 12 公

	<p>尺寬計畫道路，作為基地內開發區之出入道路使用，以使街廓之道路系統更為完整。</p> <p>拾、事業及財務計畫：</p> <p>一、開發主體 本計畫開發主體將由申請者許著明君辦理本計畫之各項開發事宜。</p> <p>二、開發方式 本計畫採整體規劃分期開發方式辦理，申請者併行擬定細部計畫劃設道路用地等公共設施，由申請者（許著明）自行興闢完成，供公眾使用。</p> <p>三、開發期限 本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應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及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p> <p>四、事業及財務計畫 本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更後之樁位測定費及各項公共設施用地之興闢、管理與維護費用，均由開發者自行負擔，公共設施用地產權捐贈與臺北縣政府。</p> <p>拾壹、回饋計畫 本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範對於變更後之回饋內容，主要包括捐獻代金以及公共設施之興闢（詳表3）。</p> <p>拾貳、土地使用分區管制要點： 為塑造良好都市景觀，提升變更後基地開發之環境品質，特訂定本案土地使用分區管制要點（詳表4）。</p> <p>拾參、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	<p>一、本案遵照本縣都市計畫委員會第 373 次大會決議內容「俟主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，本細部計畫再行提會審議」辦理，全案主要計畫業經內政部都市計畫委員會第 710 次會議決議，除商業區、住宅區建蔽率分別調降為 60% 及 50%，地下室開挖率調降為 70%，其餘建議准照內政部都委會專案小組建議意見通過。</p> <p>二、配合主要計畫內容修正申請案名為「擬定中和都市計畫（中山路二段南側商業區、住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地及道路用地）（健康段 171 地號等 13 筆土地）細部計畫案」。</p> <p>三、有關事業及財務計畫中，開發期程規定依本縣都委會第 380、381 次會議決議統一修正為「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、</p>

	<p>五年內應完成公共設施工程建設。違反者，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。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算」。</p> <p>四、有關回饋計畫中，捐獻代金部分增列「捐贈經費予臺北縣政府都市更新基金供當地公共設施建設之需」文字。</p> <p>五、有關協議書請參依本縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本辦理，並授權作業單位審核確認後，依行政程序報核，納入細部計畫書附件據以執行。</p> <p>六、有關土管規定退縮部分，應供公眾使用、並不得設置圍籬者，請規劃單位查明釐正。</p>
決議	<p>一、有關事業及財務計畫中，開發期程規定修正為：「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，應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。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算」。</p> <p>二、針對土地使用分區管制要點，修正如下：</p> <p>（一）有關公用設備、都市防災計畫、綠化植栽景觀計畫、夜間景觀照明設計等都市設計原則，納入計畫書中載明，不列入土管要點。</p> <p>（二）第 8 條：「本計畫區之建築基地依下列及其它法令規定時，該獎勵之總容積不得大於基地面積乘以容積率 50%。」，修正為：「本計畫區之建築基地包含容積移轉及下列獎勵，不得大於基準容積之 0.5 倍。」。</p> <p>（三）第 9 條第 2 項：「前項都市設計審議內容應包含本計畫須設置連接捷運站、商業區與公園用地之空橋人行系統。」，修正為：「前項都市設計審議內容應包含跨越中山路之人行天橋。」。</p> <p>（四）有關建築容積獎勵，應參考本縣都委會第 390 次會議審議通過之臺北縣 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案，考量增加綠建築、防災、地下開挖率等得容積獎勵項目之可行性。</p> <p>（五）有關退縮規定事項，應增訂：「退縮部分應供公眾使用，並不得設置圍籬」之規定。</p> <p>三、餘依內政部專案小組意見及作業單位建議通過。</p>

案由	「擬定中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地，綠地及道路用地）（健康段 314 地號等 34 筆土地）細部計畫案」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府 貳、申請單位：賴瑞昌 君 參、法令依據：都市計畫法第 24 條 肆、計畫緣起：</p> <p>為因應產業競爭壓力及工、商業均面臨轉型與未來環狀捷運線開通帶來之衝擊，臺北縣政府研擬捷運周邊工業區變更檢討之發展構想，將配合捷運站周邊 500 公尺範圍內土地，提供其變更轉型的機會，使當地發展得以符合未來捷運站周邊的需求，以促進都市發展、提昇產業層次，並能兼顧地主權益等多贏的局面。</p> <p>本計畫在上述前提下，將位於臺北縣中和市健康路與建八路之閒置工業用地（原中華軸承公司及台和交通公司），配合捷運環狀線之建設、未來中和市工業區發展與其他相關重大建設帶動之居住樓地板強勁需求，申請變更為住宅區及相關公共設施使用。預期藉由本案所提供之居住樓地板與低樓層之商業服務，提高中和市整體都市發展機能，並滿足相關服務、零售與居住需求。</p> <p>伍、計畫位置及範圍：</p> <p>一、計畫位置</p> <p>本開發案位於臺北縣中和市工業區東南緣，屬中和都市計畫之乙種工業區。基地西、北側分別臨接建八路與健康路；東南側則延伸至中和大排。與規劃中之萬大線乙 7 站（連城、錦和路口）距離僅約 350 公尺、距臺北捷運環狀線 Y11 站及萬大線乙 6 站（連城、景平路口）相距約 450 公尺；東與商業活動興盛之家樂福及好市多(Costco)商圈僅一路之隔。</p> <p>計畫區東南側接近中和大排，雖未直接相鄰，但可藉由既成巷道（連城路 174 巷）進出；而計畫區北側隔健康路為大洋塑膠股份有限公司中和廠所在，目前亦正申請工業區變更為住宅區，詳如圖 1 所示。</p> <p>二、原計畫範圍</p> <p>本計畫範圍係以中和市健康段 314 地號等 34 筆土地，面積合計 18,751.87 平方公尺。本計畫之地籍範圍詳見圖 2 所示。</p> <p>陸、辦理經過：</p> <p>一、認定會</p>		

本案於 95 年 8 月 24 日召開「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地，綠地及道路用地）（健康段 314 地號等 34 筆土地）案」研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」

二、公開展覽及說明會

計畫草案自 96 年 6 月 29 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 7 月 20 日於中和市公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

三、臺北縣都市計畫委員會

本案分別 96 年 8 月 20 日、96 年 10 月 30 日及 97 年 1 月 10 日召開三次專案小組研商會議，並經 97 年 1 月 31 日臺北縣都市計畫委員會第 374 次大會審竣後，將本案之主要計畫提送內政部都市計畫委員會審議。

四、內政部都市計畫委員會

本案分別 97 年 10 月 7 日、98 年 4 月 7 日召開二次專案小組研商會議，並經 98 年 7 月 14 日內政部都市計畫委員會第 710 次會議決議准照專案小組建議意見通過。

柒、提會報告事項：

依內政部都市計畫委員會審竣之計畫內容，與本會審竣內容不同部分，修正內容如下：

一、修正變更面積與案名

本案原變更範圍包括中和市健康段 314 地號等 34 筆土地，面積合計 18,751.87 m^2 （其中私有地 33 筆，面積 18,640.87 m^2 ，公有土地 1 筆，面積 120.39 m^2 ，惟僅部分土地（約 111 m^2 ）納入申請變更範圍）；其中公有土地部分，業經申請者完成分割測量及國有土地價購手續後，土地合併後為中和市健康段 314 地號及 417 地號等 2 筆，面積合計為 18,676.85 m^2 （詳表 1：合併後新舊地號對照表）。

僅此，特配合修正申請面積及修正案名為「擬定中和都市計畫（健康路南側住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地）（健康段 314 地號等 2 筆土地）細部計畫案」。

二、土地使用面積及使用強度修正

本案依內政部都委會決議，計畫內容之土地使用面積及使用強度回歸內政部都市計畫委員會第 662 次及 675 次決議內容，即變更為住宅區者，其公共設施比例不得低於全部變更面積 27%，使用強度不得

大於 288%；而本案本會第 374 次會議決議內容為公共設施比例為全部變更面積 30%，使用強度為 300%，特依本案變更主要計畫內容修正本案細部計畫土地使用計畫面積及使用強度比例。

捌、修正計畫內容：

一、計畫年期

本計畫之計畫目標年為民國 101 年。

二、土地使用計畫

本計畫區之功能定位為捷運 TOD 生活圈及捷運生活廊帶系統內之住宅社區，以提供捷運興建後之住宅單元與基礎商業服務需求。配合基地形狀為一整體發展區塊，劃設住宅區面積 13,634.10 m²、公園兼兒童遊樂場用地 3,796.76 m²、及公園用地 1,245.99 m²，其計畫內容詳圖 3 及表 2「土地使用計畫面積配置表」。

三、公共設施計畫

本計畫公共設施之規劃主要依據部頒檢討劃設標準面積計算，並參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範規定之公共設施項目，本計畫乙種工業區變更部分共劃設公園兼兒童遊樂場用地和公園用地，劃設面積共計 5,042.75 平方公尺，佔計畫面積 27.00%。

四、道路系統計畫

因應基地形狀與周邊使用現況，區內擬不劃設計畫道路；惟為提高交通可及性和區內出入之便利性，將於基地北側自行留設寬度 12m 私設通路以增加停等空間，減少對主要道路之衝擊；南端配合現有巷道（連城路 174 巷）串聯中和大排旁之防汛道路，使基地之人、車動線更為完整。

玖、事業及財務計畫：

一、開發主體

本計畫開發主體將由申請者賴瑞昌君辦理本計畫之各項開發事宜。

二、開發方式

本計畫採整體規劃、一次開發方式辦理，申請者併行擬定細部計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地和公園用地等公共設施，由申請者自行興闢完成，供公眾使用。

三、開發期限

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫發布實施後三年內予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應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

	<p>之公共設施用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。</p> <p>四、事業及財務計畫</p> <p>本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更後之樁位測定費及各項公共設施用地之興闢、管理與維護費用，均由開發者自行負擔，公共設施用地產權捐贈與臺北縣政府。</p> <p>拾、回饋計畫</p> <p>本計畫之開發係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，故以該規範對於變更後之回饋內容，主要包括捐獻代金以及公共設施之興闢（詳表 4）。</p> <p>一、捐獻代金</p> <p>本計畫為工業區變更為住宅區，經計算屬第一級回饋標準，應捐贈 10%可建築用地予地方政府，捐贈之可建築用地面積合計為 1,867.69 平方公尺。另依審議規範規定捐贈之可建築用地，本計畫擬採折算代金方式繳交，繳交金額依變更後第一次公告土地現值加四成折算。</p> <p>二、公共設施之開闢及維護</p> <p>本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定留設扣除捐贈可建築土地後之面積之 30%作必要性公共設施，並由開發業者興闢完成後，於取得使用執照前自願捐贈予臺北縣政府，並一次繳納 15 年之管理維護代金。</p> <p>拾壹、土地使用分區管制要點：</p> <p>為塑造良好都市景觀，提升變更後基地開發之環境品質，特訂定本案土地使用分區管制要點（詳表 5）。</p> <p>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	<p>一、 本案主要計畫業經內政部都委會第 710 次會議通過，應依該會議決議修正細部計畫內容，公共設施比例不得低於全部變更面積 27%，且住宅區建蔽率及容積率修正為 50%、288%，餘維持本縣都委會第 374 會議決議。</p> <p>二、 配合主要計畫內容修正申請案名為「擬定中和都市計畫（健康路南側住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地）（健康段 314 地號等 2 筆土地）細部計畫案」。</p> <p>三、 有關事業及財務計畫中，開發期程規定依本縣都委會第 380、381 次會議決議統一修正為「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，於一年內依法定程序檢</p>

	<p>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。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算。」</p> <p>四、有關回饋計畫中，捐獻代金部分增列「捐贈經費予臺北縣政府都市更新基金供當地公共設施建設之需」文字。</p> <p>五、有關協議書請參依本縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本辦理，並授權作業單位審核確認後，依行政程序報核，納入細部計畫書附件據以執行。</p> <p>六、有關土管規定退縮部分，應供公眾使用、並不得設置圍籬者，請規劃單位查明釐正。</p>
決議	<p>一、有關事業及財務計畫中，開發期程規定修正為：「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，應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。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算」。</p> <p>二、針對土地使用分區管制要點，修正如下：</p> <p>（一）有關公用設備、都市防災計畫、綠化植栽景觀計畫、夜間景觀照明設計等都市設計原則，納入計畫書中載明，不列入土管要點。</p> <p>（二）第 6 條：「本計畫區之建築基地依下列及其它法令規定時，該獎勵之總容積不得大於基地面積乘以容積率 50%。」，修正為：「本計畫區之建築基地包含容積移轉及下列獎勵，不得大於基準容積之 0.5 倍。」。</p> <p>（三）有關建築容積獎勵，應參考本縣都委會第 390 次會議審議通過之臺北縣 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案，考量增加綠建築、防災、地下開挖率等得容積獎勵項目之可行性。</p> <p>（四）有關退縮規定事項，應增訂：「退縮部分應供公眾使用，並不得設置圍籬」之規定。</p> <p>三、餘依內政部專案小組意見及作業單位建議通過。</p>

案由	變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第十案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>本案原經台北縣都市計畫委員會第 337、338、349、364 及 365 等五次會議審議通過，並依都市計畫法拆離主要計畫及細部計畫，主要計畫續報內政部，提經內政部都市計畫委員會第 693 及 703 次會議審議。</p> <p>依內政部都市計畫委員會第 703 次會決議分二階段辦理：第一階段為內政部都市計畫委員會第 703 次會決議通過案件，依其決議於 98 年 6 月 10 日就第一階段部分案件補辦公開展覽，期間收到人民或團體陳情案件 4 案，已提經縣都委會第 390 次會審竣。</p> <p>第二階段書圖函送內政部審議，經內政部 98 年 7 月 16 日營授辦審字第 0983506425 號函示略以：「詳予查明貴縣都市計畫委員會對本次通盤檢討案中擬暫予保留部份，是否有明確決議」，故提請本次縣都委會第 390 次會議審議決議：「有關第一階段公开展覽人民或團體陳情第 4 案併入第二階段本次再提會審議案件，因案情複雜，由本會委員組成專案小組，先行審查，並研提具體審查意見，再提會討論。」</p> <p>依本會第 390 次會議決議經提報縣都委會專案小組於 98 年 9 月 2 日、98 年 9 月 10 日及 98 年 9 月 16 日三次研商會，獲得具體意見彙整如後：</p> <p>一、劉育伯先生陳情後港段 700-1、702、704 等 3 筆地號變更為住宅區乙案，因該案位於溝渠轉折沖刷處，考量安全因素，水理影響層面甚廣，與會之水利主管機關人員亦無法定斷若其變更為可建地後未來建築結構上安全是否無虞，且本案陳情變更位置尚有其他私人土地所有權人，其變更意願仍不明確，再者本案陳情變更業經內政部都委會 98 年 3 月 24 日第 703 次會議決議考量基地位於溝渠轉折沖刷處，決議變更為綠地用地，爰維持內政部都委會第 703 次會議決議，建議不予採納。</p> <p>二、有關鈴木華城及大唐江山（乙種工業區變更為住宅區）之暫予保留案，審議時間為 94 年，工業區變更為住宅區附帶條件公共設施回饋標準與現階段縣內其他工業區作住宅使用變更案不同，惟考量本案其時空背景與相關法令規定等客觀因素已與現況有所不同，故建議提請大會審議。</p> <p>三、「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）」再提會審議案件變更內容之縣都會專案小組意見，詳附表一。</p> <p>四、「擬定新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」再提會審議案件變更內容之縣都會專案小組意見，詳附表二。</p>		

	<p>五、逕向內政部陳情意見為細部計畫內容之人民或團體陳情意見，詳附表三。</p> <p>六、新莊都市計畫土地使用分區管制要點再提會審議內容部分之縣都會專案小組意見，詳附表四。</p> <p>陸、提會審議事項：</p> <p>有關鈴木華城及大唐江山（乙種工業區變更為住宅區）之暫予保留案，審議時間為 94 年，工業區變更為住宅區附帶條件公共設施回饋標準與現階段縣內其他工業區作住宅使用變更案不同，惟考量本案其時空背景與相關法令規定等客觀因素已與現況有所不同，故提請大會審議。</p> <p>柒、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、有關鈴木華城及大唐江山（乙種工業區變更為住宅區）之暫予保留案，除依專案小組意見修改或增列事項，其餘維持原本會第 338、349 次會議決議辦理。</p> <p>二、本案土地使用管制要點中依三重二十處土管要點訂定者，未來依三重二十處土管條文決議內容調整。</p> <p>三、餘依縣都委會議專案小組意見通過。</p>

附表一、「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）」再提會審議案件變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
1	保留 6	頭前區 二省道 以北、二 重疏洪 道以 西、新五 路以東 之農業 區	農業區 (37.0093)	配合相關捷 運系統建設 計畫調整其 使用分區	<p>1. 該處農業區為捷運環狀線與機場捷運線交會處，並於其中設站，該二捷運系統規劃報告書已於 93 年 3 月間核定，具有優越之交通條件。</p> <p>2. 依台北縣政府委託規劃之「捷運系統環狀線沿線都市發展策略研究暨用地變更建議計畫研議」之建議，該地區可配合新莊副都心及重新地區工商綜合生產中心整體發展，可變更為特定專用區作為世貿展示、商務（辦公及旅館）等使用。</p> <p>3. 該地區北側為五股工業區、南側為係專供工商服務及展覽設施、辦公室、媒體製作場所、文化事業及文化媒體相關產業、購物中心設施等辦公空間及大型商業設施使用，考量新莊為大漢溪北側地區主要行政、生產、居住、商業機能之領導都市，並為生產性服務業之重點地區，配合優越交通條件，有助於與首要資訊發送都市台北市與台北縣淡水河西岸人口密集地區之連繫，重大之連繫，可變更為特定專用區，朝向知識密集型產業發展，以供個人知識、經驗來謀生之職業等產業進駐，並配合其使用特性進行都市規劃。</p> <p>4. 由於捷運環狀線與機場捷運線尚未進行實質建設，建議暫予保留，後續配合該建設進度辦理。</p>	刪除通盤檢討提案。 理由：業已另案採以主要計畫個案變更併同擬定細部計畫，並於 98.4.10 辦理公開展覽，刻正提送縣都委會小組審議中。	依縣都委會專案小組決議通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都會專案小組意見	縣都委會決議										
			原計畫	新計畫													
2	保留 2	捷運新莊線頭前庄站毗鄰工業區(思源路西側)	乙種工業區 (8.4776)	商業區 (8.4776)	1.計畫區現行商業區均集中於副都心地區,鄰里性商業區偏低,現有商業行為多沿主要道路兩側住宅區發展。 2.捷運系統引入後,地區發展重心將改以捷運車站周圍為主,故於捷運車站週邊增設商業區。 3.有關增設商業區之區位選擇及範圍劃設符合檢討變更原則中捷運車站鄰近商業區之規定。	修正後通過。 修正事項： 考量本案非實質內容變更,後續土地所有權人仍應依事業及財務計畫內容規定辦理,爰本案暫予保留案刪除。 另申請辦理機制如下： 1.各站毗鄰地區最小申請開發規模如下表： <table><tr><th>位置</th><th>規模</th></tr><tr><td>頭前庄站</td><td>5000 m²</td></tr><tr><td>新莊站</td><td>2000 m²</td></tr><tr><td>輔大站</td><td>全街廓</td></tr><tr><td>丹鳳站</td><td>2000 m²</td></tr></table> 2.相關回饋規定依台北縣「都市土地變更為商業區審議原則」及內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。 3.申請變更時須檢附相關申請書件如下： (1)變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本、地籍套繪圖及土地變更使用同意書(註明擬變更用途)。 (2)變更主要計畫書、圖。 (3)擬定細部計畫書、圖。 (4)協議書草案。 (5)整體開發計畫及財務計畫。 (6)環境影響說明書或環境影響評估報告書(依法需辦理環境影響評估者)。 (7)遷廠或停工計畫(若存有工廠時)。 (8)其他依相關法令規定應檢具之書件。	位置	規模	頭前庄站	5000 m ²	新莊站	2000 m ²	輔大站	全街廓	丹鳳站	2000 m ²	依縣都委會專案小組決議通過。
位置	規模																
頭前庄站	5000 m ²																
新莊站	2000 m ²																
輔大站	全街廓																
丹鳳站	2000 m ²																
3	保留 3	捷運新莊線新莊站毗鄰住宅區	住宅區 (4.2986)	商業區 (4.2986)	同第2案。	同第2案。	依縣都委會專案小組決議通過。										
4	保留 4	捷運新莊線丹鳳站毗鄰工業區(中正路南側,民安路西側)	乙種工業區 (2.5481)	商業區 (2.5481)	同第2案。	同第2案。	依縣都委會專案小組決議通過。										
5	保留 5	捷運新莊線輔仁大學站毗鄰工業區	乙種工業區 (2.5481)	商業區 (2.5481)	同第2案。	同第2案。	依縣都委會專案小組決議通過。										

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
6	保留 7	輔仁大學週邊 地區	乙種工業 區 (21.9632)	策略性產業 專用區 (21.9632)	促進計畫區產業發展並 提升輔仁大學週邊地區 環境品質。	修正後通過。 修正事項： 1. 考量本案非實質內容 變更，後續土地所有權人 仍應依事業及財務計畫 內容規定辦理，爰本案暫 予保留案刪除。 2. 維持 94 年縣都委會第 338 次會議決議，相關申 請辦理機制及標明該機 制適用範圍於事業及財 務計畫內容中敘明。惟原 申請辦理規定應留設公 共設施用地尚無規定是 否捐贈，考量現行執行相 關工業區變更案件，皆需 捐贈，爰修正原縣都委會 決議申請辦理規定第 2 點 (2) 文字。 3. 另原申請辦理規定無 申請規模限制，爰增列申 請最小申請開發規模為 1 公頃。 4. 為縣內使用分區統 一，本案修正為產業專用 區。 5. 上述修正事項提大會 報告。 申請辦理規定如下： 1. 輔仁大學週邊產業專 用區最小開發規模為 1 公 頃，其容許使用項目如 下： (1) 促進產業升級條例之 新興重要策略型產業。 (2) 行政院文建會訂定之 文化創意產業。 (3) 一般零售業、餐飲 業、一般服務業及金融分 支機構(樓層設限)及住 宅，不得超過總樓地板面 積的 1/5。 (4) 其他經縣政府核准之 相關設施。 2. 參照「都市計畫工業區 檢討變更審議規範」規 定，採捐贈土地(或另以 公告現值加四成折算)及 留設公設用地方式辦理。 (1) 相關捐贈土地規定如 下： a. 作為一般零售業使用 (a) 規劃樓地板 500~10000 m ² 者應捐贈以 基準容積反推土地面積 之 10% 土地。 (b) 規劃樓地板 10000 m ² 以上者應捐贈以基準容 積反推土地面積之 15% 土	修正後通過。 【理由： 申請辦理機制參酌 原縣都委會第 338 次 會議決議內容及本次 專案小組意見調整 修正，另原 338 次決 議中有關必要性公 共設施留設條文內 容，現依北縣工業區 變更一致性回饋標 準於本次會議進行 修正，修正內容如 下： 為促進計畫區產 業發展並 提升輔仁 大學週邊 地區環境 品質，私 立輔仁大 學用地周 邊之乙種 工業區 (以實施 進度與經 費章節內 容標示範 圍為準) 面積達五 千平方公 尺以上並 符合下規 定者，得 由土地權 利關係人 申請變更 為產業專 用區： (一) 產業專用區之 容許使用項目 如下： 1、符合促進 產業升級 條例之新 興重要策 略性產業 之要件者。 2、行政院文 化建設委 員會訂定 之文化創 意產業。 3、一般零售 業、餐飲 業、一般服 務業及金 融分支機 構(以上僅 限於使用 建築物之 第一、二層

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
					地。 b. 作為住宅使用 以基準容積反推土地面積之 10% 土地。 c. 其他 不予規定。 (2) 並應留設捐贈公共設施用地不得低於扣除上述捐地部分之 30%。	及地下一層) 及住宅, 並不得超過總樓地板面積的五分之一。 4、其他經台北縣政府核准之相關設施。 (二) 申請變更者應同意於領取使用執照前依下列規定辦理回饋, 並應與台北縣政府簽定協議書: 1、規劃一般零售業樓地板面積五百至一萬平方公尺者, 為該地使用樓地板面積以基準容積反推土地面積百分之十之土地; 樓地板面積一萬平方公尺以上者為百分之十五。 2、規劃住宅者, 為該地使用樓地板面積以基準容積反推土地面積之百分之十土地。 3、前述應捐贈土地得以公告現值加四成折算代金繳納。 4、其他使用則不予規定。 (三) 扣除自願捐贈土地後, 剩餘部分其中百分之三十土地應作為區內必要之公共設施用地且無償捐獻予縣府。 (四) 其餘未規定事項依臺北縣都市計畫工業區案協議書範本	

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
							<p>內容辦理。</p> <p>(五)土地權利關係人申請變更應檢具下列書件向台北縣政府提出申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、變更範圍之全部地籍圖、地籍簿、土地清冊、土地登記簿、地籍套繪圖及土地變更使用同意書(註明變更用途)。 2、變更主要計畫書、圖。 3、擬定細部計畫書、圖。 4、協議書草案。 5、整體開發計畫及財務計畫。 6、環境影響說明書或環境影響評估報告書(依法需辦理環境影響評估者)。 7、遷廠或停工計畫(若存有工廠時)。 <p>】</p>
7	保留 1 0	文小二 東側	農業區 (2.2793)	公園用地 (1.3624) 溝渠用地 (0.9169)	<p>1. 為增加計畫區公共設施供給並提升居住環境品質。</p> <p>2. 新莊市公所有明確事業及財務計畫。</p>	刪除通盤檢討提案。 理由：新莊市公所原提案於西盛地區農業區以徵收方式設置公園用地，惟考量土地所有權人意願，縣都委會第349次會議依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，爰本案非實質變更，土地所有權人得依該規範規定申請個案變更。	依縣都委會專案小組決議通過。
10	保留 1 1	機三用 地	機關用地 (0.1280)	電信專用區 (0.1280)	配合中華電信公司民營化而調整。	刪除通盤檢討提案。 理由：經查中華電信及中華郵政刻正另以專案通盤檢討辦理都市計畫變更電信或郵政專用區。	依縣都委會專案小組決議通過。
11	保留 1 2	機十四 用地	機關用地 (0.2316)	電信專用區 (0.2316)	同第10案。	同第10案。	依縣都委會專案小組決議通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
12	保留 1 3	機十五 用地	機關用地 (0.2394)	電信專用區 (0.2394)	同第10案。	同第10案。	依縣都委會專案小組決議通過。
13	保留 1 4	新莊運 動公園 南側電 信用地	電信用地 (0.4544)	電信專用區 (0.4544)	同第10案。	同第10案。	依縣都委會專案小組決議通過。
14	保留 1 5	機五之 一用地	機關用地 (0.2051)	郵政專用區 (0.2037) 住宅區 (0.0008) 商業區 (0.0006)	1. 配合中華郵政公司民 營化而調整。 2. 機關用地中非陳情人 土地配合毗鄰分區予以 變更。	修正後通過。 理由： 考量中華郵政及中華電 信公司業以另案申請辦 理郵政、電信事業用地專 案通盤檢討，惟考量本案 原機關用地內尚有非屬 中華郵政產權土地，爰依 地籍權屬調整機關用地 範圍部分則予以維持，變 更內容修正如下表：	依縣都委會專案小組決議通過。
						原計畫	
						機關用地 (0.0014)	
15	保留 8	光華段 657-1 地 號(大唐 江山民 安大廈)	乙種工業區 (0.7500)	住宅區 (0.7500)	依「都市計畫工業區檢討 變更審議規範」規定，配 合使用現況變更。	提請大會審議。 理由： 1. 本案於94年縣都委會 審議時，考量本案工業區 使用執照為80-83年間， 尚未訂頒工業區變更審 議規範(83年9月23日 訂頒)，且依現行工業區 變更審議規範應提供必 要性公共設施用地得不 予捐贈，爰本案工業區內 作住宅使用建物(大唐江 山、鈴木華城)案件，縣 都委會決議捐贈提供20% 土地作為公共設施並登 記為當地地方政府所有。 2. 惟95年6月26日縣都 委會第355次針對工業區 變更審議規範協議書範 本，規定必要性公共設施 用地(27%)需無償捐 贈。 3. 97年10月23日本府針 對工業區內已領得建照 且登錄為一般商業設施 使用案件要求辦理都市 計畫變更。 4. 98年5月21日縣都委 會第387次會審議通過新 莊悅群建設申請依前述 類型工業區變更案，應捐 贈之可建築用地及必要 性公共設施用地改以代 金繳交(37%)。	考量本案原附帶條 件乃於94年時經縣 都委會審議通過，當 時未規定公設用地 需無償捐獻于縣 府。且本案建物已建 成近20年，若比照 縣內新建成工業住 宅回饋標準則可行 性較低，故本案公共 設施用地捐獻回饋 比例決議參照原縣 都委會第338次會決 議內容通過，其餘附 帶條件則參酌專案 小組意見修正通 過。附帶條件如下： 1. 補充符合「都市計 畫工業區檢討變更 審議規範」第四之 (一)之5點「計算變 更用途後，其現有建 築結構、樓板荷重、 消防設備、通道、停 車空間等項，均符合 建築法、消防法、建 築技術規則等規定」 之資料後，得於本次 通盤檢討變更為住 宅區。 2. 應取得全數土地 所有權人同意變更 為住宅區之證明文 件，且與台北縣政府

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
						<p>4. 綜上，本案審議時間為94年，工業區變更為住宅區附帶條件公共設施回饋標準與現階段縣內其他工業區作住宅使用變更案不同，惟考量本案其時空背景與相關法令規定等客觀因素已與現況有所不同，故建議提請大會審議。</p> <p>5. 94年縣都委會決議附帶條件如下： 補充符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第四之(一)之5點「計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定」之資料後，得於本次通盤檢討變更為住宅區。</p> <p>2. 經同意變更為住宅區者，應依下列條件辦理： (1)應都市計畫發布實施之日起一年內，全部土地所有權人與縣府簽定（經公證或認證）協議書，否則應恢復為原計畫之工業區。 (2)協議書內應具結自願捐贈提供20%土地作為公共設施並登記為當地地方政府所有；至視實際需要留設之私設通路（得否計入法定空地，依建築法相關規定辦理），應提供公眾使用，並於執照內加註及現場標示『本私設通路依都市計畫規定應供公眾通往○○公共設施使用』。 (3)自願捐贈作為公共設施使用之土地部分，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並按自願捐贈土地當期公告現值加百分之四十計算；所自願捐獻代金由當地縣政府或市公所成立專戶，專供當地都市建設之用。 (4)為加速公共設施取得，計畫區內之公共設施得以抵充捐地。 (5)已依工業區發照建築部分，未依規定辦理回饋前，不得變更建照或核發使用執照。 (6)捐地面積小於一百平方公尺者，應一律改以代</p>	<p>簽訂協議書，同意依下列回饋條件辦理，並納入都市計畫書規定。</p> <p>(1)協議書內應具結自願捐贈提供20%土地作為公共設施並登記為當地地方政府所有；至視實際需要留設之私設通路（得否計入法定空地，依建築法相關規定辦理），應提供公眾使用，並於執照內加註及現場標示『本私設通路依都市計畫規定應供公眾通往○○公共設施使用』。</p> <p>(2)自願捐贈作為公共設施使用之土地部分，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並按自願捐贈土地當期公告現值加百分之四十計算；所自願捐獻代金由當地縣政府或市公所成立專戶，專供當地都市建設之用。</p> <p>(3)為加速公共設施取得，計畫區內之公共設施得以抵充捐地。</p> <p>(4)已依工業區發照建築部分，未依規定辦理回饋前，不得變更建照或核發使用執照。</p> <p>(5)捐地面積小於一百平方公尺者，應一律改以代金繳納之。</p> <p>3. 未能於本次通盤檢討發布實施前依前述條件辦理者，應於符合規定時，另行檢具都市計畫書圖，逕報內政部核定。</p>

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
						金繳納之。	
16	保留 9	安和段 385, 412 , 413, 41 4, 415, 5 18 地號 (鈴木 華城)	乙種工業區 (2.5500)	住宅區 (2.5500)	考量捷運新莊線丹鳳站 設置鄰近土地使用分區 有調整需求,爰依「都市 計畫工業區檢討變更審 議規範」規定,配合使用 現況變更,另考量同街廓 內剩餘土地使用合理 性,得一併變更之。	同第 15 案。	同第 15 案。
17	增 1	安和段 117 地號 等 22 筆 土地	乙種工業區 (1.8563)	住宅區 (1.3551) 公園用地 (0.3794) 道路用地 (0.1218)	本案原為新莊安和段工 業區個案變更案件,經內 政部都市計畫委員會第 703 次會決議本案併入 新莊都市計畫第二次通 盤檢討第二階段再行審 議。	維持本案 96.12.10 臺北 縣第 371 次縣都委會大會 決議,並依內政部營授辦 審字第 0973580793 號函 內容所述之附帶條件通 過。 【理由:考量該地位於捷 運丹鳳站周邊 300 公尺範 圍內,其變更內容符合本 次通盤檢討中捷運站周 邊地區朝向居住或商 業、服務業使用之指導原 則。】	依縣都委會專案小 組決議通過。
18	增 2	現況福 營路(建 福路與 民安路 間路段)	乙種工業區 (0.0829) 農業區 (0.3296)	道路用地 (0.4125)	因「變更新莊都市計畫 (部分乙種工業區為住 宅區、公園用地及道路用 地(安和段 117 地號等 22 筆土地)」案(第 17 案) 鄰接福營路部分路段(民 安路至建福路,目前屬既 成道路),為有效紓解該 開發案量體規模所引進 大量人口產生之交通流 量故配合提案變更。惟內 政部都市計畫委員會第 703 次會決議本案納入 新莊都市計畫第二次通 盤檢討第二階段案中再 行審議。	附帶條件通過。 附帶條件:福營路部分路 段(民安路至建福路,檢 討變更為計畫道路,惟其 用地應由黃文娟君申請 乙種工業區變更案之額 外負擔(採價購或其他方式), 依都市計畫法第 83-1 條折繳代金規定辦 理取得後捐贈與地方政 府,並於該案細部計畫與 協議書中載明相關申請 人與縣府權利義務內 容。】	依縣都委會專案小 組決議通過。
19	增 3	新泰路 瓊林路 交口道 路截 角、中正 路與塭 仔圳計 畫道路 道路截 角。	住宅區 (0.0009) 工業區 (0.0009)	道路用地 (0.0009) 道路用地 (0.0009)	依台北縣建築管理規則 之標準截角規定,檢討 6 米以上計畫道路之道路 截角。	照案通過。	依縣都委會專案小 組決議通過。
20	增 4	天祥街	住宅區 (0.0384) 道路用地 (0.0362)	道路用地 (0.0384) 住宅區 (0.0362)	本案原為因計畫線與樁 位線不符提列之道路重 製疑義變更案,惟縣都委 會審竣之案件內容屬細 部計畫道路變更,又因天 祥街為主要計畫道路,需 提升至主要計畫進行變 更,故補充提案。	照案通過。	依縣都委會專案小 組決議通過。

附表二、變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討)第一階段再公展案件公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議變更內容	陳情摘要	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
1	劉育伯、新莊市後港段 700-1、702、704	變更綠地用地為住宅區	<p>1. 潭底溝未整治之前，陳情地段原為工業區，後因配合潭底溝截彎取直工程，縣府於78年發布實施變更新莊都市計畫第一次通盤檢討時將陳頃土地由工業區變更為溝渠用地至今。</p> <p>2. 98.04.27時縣府水利局於新莊市公所召開塔寮坑溪及潭底溝防汛工程計劃說明會時，得知陳情土地已不在防汛計畫內。</p> <p>3. 今悉北縣府於內政部都市計畫委員會第703次會議完竣前並未至現地實際勘察，即以陳情基地位於溝渠轉折沖刷地區為由認定應變更為綠地，試問該決定是否得當。</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>(一)陳情位置於62年發布之新莊都市計畫中為即劃為綠地用地，應尊重其規劃原意。</p> <p>(二)因該案位於溝渠轉折沖刷處，水理影響層面甚廣，與會之水利主管機關人員亦無法定斷若其變更為可建地後未來建築結構上安全是否無虞。</p> <p>(三)本案陳情變更位置尚有其他私人土地所有權人，其變更意願仍不明確。</p> <p>(四)本案陳情變更位置於內政第703次會議時即因該基地位於溝渠轉折沖刷處之考量，已決議變更為綠地用地。</p>	依專案小組意見通過。

附表三、「擬定新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」再提會審議案件變更內容綜理表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
--	細變39	停三用地及其東側12M計畫道路	商業區(0.1312)	廣場用地(0.1312)	1. 考量原停三用地現況已為中港路使用，原規劃12公尺道路已無功能，固配合現況調整道路路型，以維臨接土地之指定建築線權益。 2. 依主計第6案主細計拆離原則，原停三用地於主計應為住宅區。於主計第31案變更部分，餘列本案辦理。	照縣政府建議處理方式通過。	依縣都委會專案小組決議通過。
--	細變22	文小二用地東南側(萬安公園現址)	農業區(0.3216)	公園用地(0.3216)	現況已為萬安公園使用，故配合現況納入毗鄰農業區土地予以變更，以補充計畫區公園用地之不足。	照縣政府建議處理方式通過。	依縣都委會專案小組決議通過。
--	細變23	計畫區南側	住宅區(0.0249)	公園用地(0.0249)	現況供碧江公園使用。	同原編號細變第22案。	依縣都委會專案小組決議通過。
細變增1	--	細部計畫範圍	配合主細計拆離原則，調整細部計畫範圍		原部都委會審竣主要計畫及細部計畫拆離，原提會審議之計畫圖，經查未包含北側農業區及輔大及其周邊地區部分土地，為免該地區後續細部計畫執行上產生困難，故修正細部計畫範圍以資妥適。	照縣政府建議處理方式通過。	依縣都委會專案小組決議通過。
	--	計畫圖註解	修正原79.07.04發布實施之「變更新莊都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討」計畫圖註解由「變更後之八公尺計畫道路用地及綠地皆由地主無償提供」為「變更後之八公尺計畫道路用地由地主無償提供」。		原79.07.04發布實施之「變更新莊都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討」計畫圖中，變更第3案(人民陳情第4案)旁標有附註「變更後之八公尺計畫道路用地及綠地皆由地主無償提供」，惟經查該計畫書及規劃原意後得知該案僅為住宅區與道路用地間之變更案，並無變更為綠地之實，故提會修正該計畫原圖附註內容與圖面標以使書圖內容相符。	照縣政府建議處理方式通過，並將修正後註解於計畫圖上標明。	依縣都委會專案小組決議通過。
	--	新莊運動公園北側人行步道	人行步道用地(0.0198)	住宅區(0.0198)	原75年發布實施之「變更新莊都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)案」及其後各都市計畫圖中，經作業單位查核發現一4公尺人行步道用地位置與62年發布之新莊都市計畫圖位置不符，惟該地周邊建設皆已依75年發布實施之計畫圖為準且亦已訂樁完成，故提會變更修正該案位置以符實際。	請縣府查核75年發布實施之人行步道旁現況，是否已建成密集之合法建物，且無回復62年發布計畫圖之可能。若查核後上述狀況屬實即照縣政府建議處理方式通過。	依縣都委會專案小組決議通過。
			住宅區(0.0277)	人行步道用地(0.0277)			

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會專案小組 意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
細 變 增 4	--	細部計畫 道路截角	公園用地 (0.0010) 住宅區 (0.0006)	道路用地 (0.0016)	依台北縣建築管理規則之標準 截角規定,檢討6米以上計畫道 路之道路截角。	修正後通過。 本案細部計畫道路截角 變更應併入原提案計畫 道路變更案中。	依縣都委會專案小組決議 通過。
			學校用地 (0.0008) 住宅區 (0.0008)	道路用地 (0.0016)			
			學校用地 (0.0007) 住宅 (0.0008)	道路用地 (0.0015)			
			學校用地 (0.0009) 住宅區 (0.0006)	道路用地 (0.0015)			
			學校用地 (0.0008) 住宅區 (0.0014)	道路用地 (0.0022)			
			學校用地 (0.0008) 住宅區 (0.0007)	道路用地 (0.0015)			
			學校用地 (0.0008) 住宅區 (0.0008)	道路用地 (0.0016)			
			學校用地 (0.0008) 住宅區 (0.0008)	道路用地 (0.0016)			
			學校用地 (0.0008) 住宅區 (0.0008)	道路用地 (0.0016)			
			學校用地 (0.0008) 住宅區 (0.0008)	道路用地 (0.0016)			

附表四、逕向內政部陳情意見為細部計畫內容之人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	變更內容(公頃)		陳情摘要	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	林鴻彬、魏大凌，新莊市光榮段 81、82、83、66(部分)、431(部分)	人行步道用地	道路用地	<p>1. 陳情人土地位於新莊市光榮段 85、88 地號，該分區為住宅區，周圍除西側鄰接人行步道用地(及陳情位置)外並無臨接其他聯外道路。因依內政部 90.02.06 台九十內營字第 9082373 號函示，人行步道用地不得作為停車空間車道出入口使用，遂使得本人土地留設停車空間後產生無道路使用之困境，故多年來僅搭建臨時建築物及供停車使用，進而影響鄰地裡地不能與其共同開發，目前亦僅維持低度使用或為空地，相較周邊而言本人土地因未臨計畫道路僅得被迫於低度使用，實有損都市計畫賦予住宅區土地應有之開發權益。</p> <p>2. 依新莊都市計畫發展現況，當地為居住人口稠密且車流密集之地區，鄰近車輛以本案人行步道作為連接通行已為不爭之事實。況且附近計畫道路之兩側多遭當地居民停放車輛，實際可供通行之寬度已非 8 公尺，以致計畫道路之使用頻率及重要性反不及本案人行步道。查本案人行步道南北兩端皆連接 8 公尺計畫道路，僅此段道路規劃為寬 4 公尺之人行步道，造成地區交通系統不連貫。因此本陳情位置若維持原都市計畫之規劃，非但不符合現況更將增加鄰近交通負擔。</p> <p>3. 陳情位置鄰近地區並無學校、公園、開放空間、公共建築或商業中心之連貫，依現況分析亦無人群聚集之地方，實無人行密集通行之需；且本區域人行步道系統劃設不連貫且不完整，亦無人行安全之用意。又因人行步道用地劃設至今尚無任何可與連接道路相區隔之人行步道設施，導致現況與一般計畫道路無異，多年來仍維持人車通行，就長遠都市發展角度來看，當地環境實無劃設人行步道之條件。</p>	<p>不予採納。</p> <p>【理由：】</p> <p>1. 陳情位置人行步道變更為 8 公尺計畫道路將影響其他土地所有權人權益。</p> <p>2. 考量陳情人土地鄰接人行步到用地不得做為停車空間車道出入口乙節，有關建築應設置法定停車空間，研議是否依「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」，評估陳情位置基地是否可參照該規定內容以繳納代金替代應增設之停車空間。】</p>	依縣都委會專案小組決議通過。
2	劉錦煥，新莊市思源段 1281 地號	解除道路用地之劃設。		<p>1. 陳情人劉錦煥座落於新莊市思源段 1281 地號土地於 62 年 1 月 20 日建九字第 3459 號發布之都市計畫中，被劃定為 12 米都市道路用地。其間政府對於陳情人歷次陳情申請依法辦理徵收補償均置之不理，實非法治文明國家之風範。為符憲法第 15 條之規定，縣政府應准許解除本地原劃定之道路用地編定，將其還民自由使用。</p> <p>2. 陳情人被迫於數十年間忍受政府坐收因地價上漲而增加之土增稅，不論於法、於理或於情皆不合宜；同時上級單位亦予陳情人推諉避責之觀感，讓陳情人心生無所適從及不滿之情。</p> <p>3. 依民法第 765、767 條之規定，陳請人再度懇請政府賜准解除該地段現劃定之編定，實感德便。</p>	<p>不予採納。</p> <p>【理由：基於地區交通系統整體考量，且現況明德街已開闢，為地區聯繫中港路之重要出入道路。】</p>	依縣都委會專案小組決議通過。

編號	陳情人及建議位置	變更內容(公頃)		陳情摘要	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
3	簡王好，新莊市化成路及三重市中興北街	新莊市化成路沿街巷弄與三重中興北街周邊巷弄應予相通。		1. 一省道與二省道間化成路 25 條巷弄(有巷號)，15 條無巷號。中興北街 15 條巷弄(有巷號)4 條無巷號，其中僅 3 條巷弄彼此可對通，其餘均為死巷，如遇緊急事故(火災等)將無法救災。 2. 建議巷弄間可否對通，因均為水溝所阻，屬三不管地帶，，因此雜亂不堪，三重新莊均不受理，請縣府有關單位解決，以惠廣大民眾。	不予採納。 【理由：陳情人陳情位置係屬頭前工業區細部計畫，非本次細部計畫通盤檢討範圍中】。	依縣都委會專案小組決議通過。

附表五 變更新莊都市計畫土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會決議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第391 次會決議（理由）
新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點	新莊都市計畫土地使用分區管制要點	新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點	新莊都市計畫土地使用分區管制要點 理由：避免部分細計區無法適用管制。	依縣都委會專案小組決議通過。
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十條之二之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。 理由： 配合內政部九十一年六月十四日台內營字第○九一○○○八一三一——號令修正發布都市計畫法臺灣省施行細則檢討修正。	照案通過。	修正後通過。 修正內容如下： 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。 理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。
二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。	二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理； <u>細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</u>	修正通過。 修正後內容： 二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 理由： 本都市計畫區皆已實施容積管制。	修正後通過。 修正內容如下： 二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。 理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。
三、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基地線，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)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 （四）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 （五）角地：位於二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一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。	三、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)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 （四）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 （五）角地：位於二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 <u>平均</u> 水平距離。法定陽台或露台突出一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。 理由： 依台北縣都市計畫台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案（既有都市計畫地區）（以下簡稱共通性條款草案）修訂。	修正通過。 修正後內容： 三、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)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 （四）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 （五）角地：位於二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 <u>最小</u> 水平距離。法定陽台或露台突出一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。 理由： 塑造良好都市環境。	修正後通過。 修正內容如下： 三、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臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2：1 者，不限臨接較寬道路之境界線。 （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者。 （五）角地：位於二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【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出 2 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。 （十一）基準容積率：本要點第五點、第六點所規定之容積率上限。 （十二）基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。 理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會決議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第391 次會決議（理由）																														
（無規定）	（無規定）	<div>增訂條文。 增訂內容： 四、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法台灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：</div> <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區</td><td>依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。</td></tr><tr><td>河川區</td><td>依水利法相關規定辦理。</td></tr><tr><td>電信專用區、郵政專用區、加油站專用區</td><td>以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業之使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向台北縣政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予台北縣政府。</td></tr><tr><td></td><td>得作下列使用： 1. 停車場、一般辦公處所、公務機關、資源回收站、電信、有線、無線設備、機房及天線、變電所及其必要之機電設施、調度站、集會所、藝文展覽表演場所。 2. 候車所在樓層除第一項外，得作旅遊服務、郵政及電信服務、銀行及保險服務、簡易餐飲、特產展售及便利商店使用。 3. 候車所在樓層以外樓層除第一項外，得作百貨商場、商店街、餐飲服務、旅館、觀光旅館使用，其中商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車、自行車、零件修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。 作前項第二款及第三款使用時，應先徵得該管車站主管機關同意（設置旅館應符合觀光主管機關所定之相關規定），並應符合下列規定： 1. 不得超過總樓地板面積三分之二，候車所在樓層作第二項使用時，不得超過該層樓地板面積三分之一 2. 停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍，但經台北縣都市設計委員會同意，不在此限。</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。</td></tr></table> <div>理由： 避免執行產生疑義。</div>	土地使用分區種類	容許使用內容	住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區	依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。	河川區	依水利法相關規定辦理。	電信專用區、郵政專用區、加油站專用區	以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業之使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向台北縣政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予台北縣政府。		得作下列使用： 1. 停車場、一般辦公處所、公務機關、資源回收站、電信、有線、無線設備、機房及天線、變電所及其必要之機電設施、調度站、集會所、藝文展覽表演場所。 2. 候車所在樓層除第一項外，得作旅遊服務、郵政及電信服務、銀行及保險服務、簡易餐飲、特產展售及便利商店使用。 3. 候車所在樓層以外樓層除第一項外，得作百貨商場、商店街、餐飲服務、旅館、觀光旅館使用，其中商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車、自行車、零件修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。 作前項第二款及第三款使用時，應先徵得該管車站主管機關同意（設置旅館應符合觀光主管機關所定之相關規定），並應符合下列規定： 1. 不得超過總樓地板面積三分之二，候車所在樓層作第二項使用時，不得超過該層樓地板面積三分之一 2. 停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍，但經台北縣都市設計委員會同意，不在此限。	倉儲區	以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。	<div>修正後通過。 修正內容如下： 四、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法台灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：</div> <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區</td><td>依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。</td></tr><tr><td>河川區</td><td>依水利法相關規定辦理。</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>1. 以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，惟作金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等商業及服務業使用樓地板面積，不得過該加油站專用區總樓地板面積之二分之一。 2. 於申請建築執照或變更使用執照用途為前述商業及服務業使用核准時，即應捐贈變更範圍20%土地作為公共設施為原則，或以等值代金、專業技術服務等捐贈方式折算之，並應無償移轉登記或捐贈予臺北縣政府，始作得前述商業及服務業使用。</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。</td></tr></table> <div>理由： 1. 電信專用區、郵政專用區另以個案變更方式辦理，爰刪除相關規定。 2. 車站專用區經內政部決議仍維持原分區公路車站用地，爰刪除相關規定。 3. 加油站專用區容許使用內容，參酌北縣電信事業土地專案通盤檢討共通性規定訂定。 4. 增列倉儲區容許使用項目。</div>	土地使用分區種類	容許使用內容	住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區	依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。	河川區	依水利法相關規定辦理。	加油站專用區	1. 以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，惟作金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等商業及服務業使用樓地板面積，不得過該加油站專用區總樓地板面積之二分之一。 2. 於申請建築執照或變更使用執照用途為前述商業及服務業使用核准時，即應捐贈變更範圍20%土地作為公共設施為原則，或以等值代金、專業技術服務等捐贈方式折算之，並應無償移轉登記或捐贈予臺北縣政府，始作得前述商業及服務業使用。	倉儲區	以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。	<div>修正後通過 修正內容如下： 四、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法台灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理</div> <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區</td><td>依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。</td></tr><tr><td>河川區</td><td>依水利法相關規定辦理。</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。</td></tr></table> <div>理由： 因「加油站專用區」屬二階主計變更內容，一階主計仍維持「加油站用地」，故本次小組決議之土地使用管制要點第四點、第五點、第六點有關「加油站專用區」管制條文刪除，維持現行「加油站用地」管制規定，爰此刪除加油站專用區容許使用內容。</div>	土地使用分區種類	容許使用內容	住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區	依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。	河川區	依水利法相關規定辦理。	倉儲區	以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。
土地使用分區種類	容許使用內容																																	
住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區	依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。																																	
河川區	依水利法相關規定辦理。																																	
電信專用區、郵政專用區、加油站專用區	以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業之使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向台北縣政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予台北縣政府。																																	
	得作下列使用： 1. 停車場、一般辦公處所、公務機關、資源回收站、電信、有線、無線設備、機房及天線、變電所及其必要之機電設施、調度站、集會所、藝文展覽表演場所。 2. 候車所在樓層除第一項外，得作旅遊服務、郵政及電信服務、銀行及保險服務、簡易餐飲、特產展售及便利商店使用。 3. 候車所在樓層以外樓層除第一項外，得作百貨商場、商店街、餐飲服務、旅館、觀光旅館使用，其中商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車、自行車、零件修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。 作前項第二款及第三款使用時，應先徵得該管車站主管機關同意（設置旅館應符合觀光主管機關所定之相關規定），並應符合下列規定： 1. 不得超過總樓地板面積三分之二，候車所在樓層作第二項使用時，不得超過該層樓地板面積三分之一 2. 停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍，但經台北縣都市設計委員會同意，不在此限。																																	
倉儲區	以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。																																	
土地使用分區種類	容許使用內容																																	
住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區	依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。																																	
河川區	依水利法相關規定辦理。																																	
加油站專用區	1. 以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，惟作金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等商業及服務業使用樓地板面積，不得過該加油站專用區總樓地板面積之二分之一。 2. 於申請建築執照或變更使用執照用途為前述商業及服務業使用核准時，即應捐贈變更範圍20%土地作為公共設施為原則，或以等值代金、專業技術服務等捐贈方式折算之，並應無償移轉登記或捐贈予臺北縣政府，始作得前述商業及服務業使用。																																	
倉儲區	以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。																																	
土地使用分區種類	容許使用內容																																	
住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區	依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。																																	
河川區	依水利法相關規定辦理。																																	
倉儲區	以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。																																	

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會議（理由）																																																																																																																								
四、本計畫區內之住宅區、商業區、工業區（含零星工業區）及倉儲區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>六〇%</td><td>三〇〇%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>八〇%</td><td>四四〇%</td></tr><tr><td>工業區（含零星工業區）</td><td>七〇%</td><td>二一〇%</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td></tr></table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達八公尺(不含)者，其住宅區容積率不得大於二〇〇%，商業區容積率不得大於三二〇%。	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	六〇%	三〇〇%	商業區	八〇%	四四〇%	工業區（含零星工業區）	七〇%	二一〇%	倉儲區	六〇%	二一〇%	四、本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、文教區、古蹟保存區、電信專用區、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列規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>五〇%</td><td>三〇〇%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>七〇%</td><td>四四〇%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>五〇%</td><td>一六〇%</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>四〇%</td><td>一二〇%</td></tr></table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達八公尺(不含)者，其住宅區容積率不得大於二〇〇%，商業區容積率不得大於三二〇%。 <u>本次通盤檢討增設之商業區，其建蔽率及容積率仍依變更前原土地使用分區之管制規定辦理。</u> 理由： 1. 配合原計畫（含細部計畫）未規定及新設分區增訂管制規定。 2. 原工業區及零星工業區於工業區分類專案通盤檢討中均變更為乙種工業區，配合修正。 3. 住宅區、商業區及乙種工業區降低建蔽率以增進都市環境品質。 4. 為維護環境品質，本次通盤檢討增設商業區仍維持原開發強度。	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	五〇%	三〇〇%	商業區	七〇%	四四〇%	乙種工業區	六〇%	二一〇%	倉儲區	六〇%	二一〇%	文教區	五〇%	二五〇%	古蹟保存區	五〇%	一六〇%	電信專用區	五〇%	二五〇%	加油站專用區	四〇%	一二〇%	修正通過。 修正後內容： 五、本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、文教區、古蹟保存區、電信專用區、郵政專用區、加油站專用區及車站專用區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>五〇%</td><td>三〇〇%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>七〇%</td><td>四四〇%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>五〇%</td><td>一六〇%</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td></tr><tr><td>郵政專用區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>四〇%</td><td>一二〇%</td></tr><tr><td>車站專用區</td><td>四〇%</td><td>二〇〇%</td></tr></table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達八公尺(不含)者，其住宅區容積率不得大於二〇〇%，商業區容積率不得大於三二〇%。 理由： 1. 條次調整。 2. 配合公用事業民營化調整為相關專用區訂定，惟仍維持原規定使用強度。 3. 本次通盤檢討擬變更為商業區暫予保留採開發許可制辦理，並未實質變更，爰刪除第三項本次通盤檢討變更商業區之規定。 附帶決議： 應於主要計畫內增列新莊計畫區內其他細部計畫之住宅區、商業區及乙種工業區所訂建蔽率超過本細部計畫訂定標準者，應配合修訂，以為明確。 理由： 維持計畫區管制一致性。	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	五〇%	三〇〇%	商業區	七〇%	四四〇%	乙種工業區	六〇%	二一〇%	倉儲區	六〇%	二一〇%	文教區	五〇%	二五〇%	古蹟保存區	五〇%	一六〇%	電信專用區	五〇%	二五〇%	郵政專用區	五〇%	二五〇%	加油站專用區	四〇%	一二〇%	車站專用區	四〇%	二〇〇%	修正後通過。 修正內容如下： 五、本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、文教區、古蹟保存區、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列規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>五〇%</td><td>三〇〇%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>七〇%</td><td>四四〇%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>五〇%</td><td>一六〇%</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>四〇%</td><td>一二〇%</td></tr></table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖二】 理由： 1. 電信專用區、郵政專用區另以個案變更方式辦理，爰刪除相關規定。 2. 車站專用區經內政部決議仍維持原分區公路車站用地，爰刪除相關規定。 3. 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	五〇%	三〇〇%	商業區	七〇%	四四〇%	乙種工業區	六〇%	二一〇%	倉儲區	六〇%	二一〇%	文教區	五〇%	二五〇%	古蹟保存區	五〇%	一六〇%	加油站專用區	四〇%	一二〇%	修正後通過 修正內容如下： 五、本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、文教區、古蹟保存區、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列規定： <table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>五〇%</td><td>三〇〇%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>七〇%</td><td>四四〇%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>五〇%</td><td>一六〇%</td></tr></table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖二】 理由： 因「加油站專用區」屬二階主計變更內容，一階主計仍維持「加油站用地」，故本次小組決議之土地使用管制要點第四點、第五點、第六點有關「加油站專用區」管制條文刪除，維持現行「加油站用地」管制規定，爰此刪除加油站專用區建蔽率與容積率內容。	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	五〇%	三〇〇%	商業區	七〇%	四四〇%	乙種工業區	六〇%	二一〇%	倉儲區	六〇%	二一〇%	文教區	五〇%	二五〇%	古蹟保存區	五〇%	一六〇%
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																																																																										
住宅區	六〇%	三〇〇%																																																																																																																										
商業區	八〇%	四四〇%																																																																																																																										
工業區（含零星工業區）	七〇%	二一〇%																																																																																																																										
倉儲區	六〇%	二一〇%																																																																																																																										
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																																																																										
住宅區	五〇%	三〇〇%																																																																																																																										
商業區	七〇%	四四〇%																																																																																																																										
乙種工業區	六〇%	二一〇%																																																																																																																										
倉儲區	六〇%	二一〇%																																																																																																																										
文教區	五〇%	二五〇%																																																																																																																										
古蹟保存區	五〇%	一六〇%																																																																																																																										
電信專用區	五〇%	二五〇%																																																																																																																										
加油站專用區	四〇%	一二〇%																																																																																																																										
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																																																																										
住宅區	五〇%	三〇〇%																																																																																																																										
商業區	七〇%	四四〇%																																																																																																																										
乙種工業區	六〇%	二一〇%																																																																																																																										
倉儲區	六〇%	二一〇%																																																																																																																										
文教區	五〇%	二五〇%																																																																																																																										
古蹟保存區	五〇%	一六〇%																																																																																																																										
電信專用區	五〇%	二五〇%																																																																																																																										
郵政專用區	五〇%	二五〇%																																																																																																																										
加油站專用區	四〇%	一二〇%																																																																																																																										
車站專用區	四〇%	二〇〇%																																																																																																																										
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																																																																										
住宅區	五〇%	三〇〇%																																																																																																																										
商業區	七〇%	四四〇%																																																																																																																										
乙種工業區	六〇%	二一〇%																																																																																																																										
倉儲區	六〇%	二一〇%																																																																																																																										
文教區	五〇%	二五〇%																																																																																																																										
古蹟保存區	五〇%	一六〇%																																																																																																																										
加油站專用區	四〇%	一二〇%																																																																																																																										
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																																																																										
住宅區	五〇%	三〇〇%																																																																																																																										
商業區	七〇%	四四〇%																																																																																																																										
乙種工業區	六〇%	二一〇%																																																																																																																										
倉儲區	六〇%	二一〇%																																																																																																																										
文教區	五〇%	二五〇%																																																																																																																										
古蹟保存區	五〇%	一六〇%																																																																																																																										

原條文				公開展覽條文（理由）			94.01.24 縣都委會第 338 次會決議（理由）			縣都委會專案小組意見（理由）			縣都委會第 391 次會決議（理由）		
五、本計畫區內之機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、加油站用地、公路車站用地、醫院用地、停車場用地、綜合運動場及電信用地等公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：				五、本計畫區內之機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、公路車站用地、變電所用地、醫院用地、停車場用地、綜合運動場用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地、捷運系統用地及抽水站用地等公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：			修正通過。 修正後內容： 六、本計畫區內之機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、變電所用地、醫院用地、停車場用地、綜合運動場用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地、捷運系統用地及抽水站用地等公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：			修正後通過。 修正內容如下： 六、本計畫區內之機關用地、服務中心用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、變電所用地、醫院用地、停車場用地、綜合運動場用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地、捷運系統用地及抽水站用地等公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：			修正後通過 修正內容如下： 六、本計畫區內之機關用地、服務中心用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、加油站用地、變電所用地、醫院用地、停車場用地、綜合運動場用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地、捷運系統用地及抽水站用地等公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：		
容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。				容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。			容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。			容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。			容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。		
				理由： 1. 配合原計畫（含細部計畫）未規定及新設用地增訂管制規定。 2. 原加油站用地、電信用地已變更為專用區，爰刪除其規定。			理由： 1. 條次調整。 2. 公路車站用地已變更為車站專用區，爰刪除其規定。			理由： 1. 配合西盛工業區內服務中心用地設置增列服務中心用地建蔽率及容積率規定。 2. 電信用地、公路車站用地未變更，故維持原管制規定。			理由： 因「加油站專用區」屬二階主計變更內容，一階主計仍維持「加油站用地」，故本次小組決議之土地使用管制要點第四點、第五點、第六點有關「加油站專用區」管制條文刪除，維持現行「加油站用地」管制規定。		

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會議（理由）																																																																																																																																																																																																																																
<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，須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下表之規定，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。（詳附示意圖）</p> <table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>工業區(含零星工業區)</td><td>三．〇〇</td><td>二．〇〇</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>六．〇〇</td><td>二．〇〇</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地、兒童遊樂場用地</td><td>十．〇〇</td><td>十．〇〇</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 三．五二公尺以上建築</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>公路車站用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>醫院用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>綜合運動場用地</td><td>十．〇〇</td><td>十．〇〇</td></tr><tr><td>電信用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr></table> <p>（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。</p> <p>（三）前項建築基地沿建築線須種植寬〇．八公尺，高〇．六公尺之連續性灌木，並留設一處寬二．五公尺以下(車道除外)通道供行人出入。</p> <p>（四）應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>	土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	住宅區	三．〇〇	不予規定	商業區	三．〇〇	不予規定	工業區(含零星工業區)	三．〇〇	二．〇〇	倉儲區	六．〇〇	二．〇〇	機關用地	三．〇〇	三．〇〇	學校用地	不予規定	不予規定	公園用地、兒童遊樂場用地	十．〇〇	十．〇〇	市場用地	臨接道路部分退縮 三．五二公尺以上建築		加油站用地	三．〇〇	三．〇〇	公路車站用地	三．〇〇	不予規定	醫院用地	三．〇〇	三．〇〇	停車場用地	三．〇〇	不予規定	綜合運動場用地	十．〇〇	十．〇〇	電信用地	三．〇〇	三．〇〇	<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，須分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>（一）建築物（含陽台、露台、地下室）與建築線之最小距離不得小於一公尺，詳附圖項目(一)、(二)。</p> <p>（二）前院及側院留設深度不得小於下表之規定，詳附圖項目(一)、(二)。</p> <table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>三．〇〇</td><td>二．〇〇</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>六．〇〇</td><td>二．〇〇</td></tr><tr><td>文教區</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地、兒童遊樂場用地</td><td>十．〇〇</td><td>十．〇〇</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 三．五二公尺以上建築</td></tr><tr><td>公路車站用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>醫院用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>綜合運動場用地</td><td>十．〇〇</td><td>十．〇〇</td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>電路鐵塔用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr></table> <p>（三）住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區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，詳附圖項目(三)。</p> <p>（四）前項建築基地沿建築線須連續種植寬〇．八公尺，高〇．六公尺之灌木，並留設一處寬二．五公尺以下（車道除外）通道供行人出入，詳附圖項目(四)。</p> <p>（五）應留設騎樓部分得設置遮陽（雨）設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。</p> <p>（六）住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前院或工業區因留設側院致基地內建築物深(寬)度不足「<u>台灣省畸零地使用管制規則</u>」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p>	土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	住宅區	三．〇〇	不予規定	商業區	三．〇〇	不予規定	乙種工業區	三．〇〇	二．〇〇	倉儲區	六．〇〇	二．〇〇	文教區	三．〇〇	三．〇〇	古蹟保存區	三．〇〇	不予規定	電信專用區	三．〇〇	三．〇〇	加油站專用區	三．〇〇	三．〇〇	機關用地	三．〇〇	三．〇〇	學校用地	不予規定	不予規定	公園用地、兒童遊樂場用地	十．〇〇	十．〇〇	市場用地	臨接道路部分退縮 三．五二公尺以上建築		公路車站用地	三．〇〇	不予規定	醫院用地	三．〇〇	三．〇〇	停車場用地	三．〇〇	不予規定	綜合運動場用地	十．〇〇	十．〇〇	自來水事業用地	三．〇〇	不予規定	電路鐵塔用地	不予規定	不予規定	捷運系統用地	三．〇〇	不予規定	抽水站用地	三．〇〇	不予規定	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>七、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，須分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>（一）建築物（含陽台、露台、地下室）與建築線之最小距離不得小於一公尺，<u>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，則建築物與建築線之最小距離不受前述規定限制</u>，詳附圖一項目(一)、(二)。</p> <p>（二）前院及側院留設深度不得小於下表之規定，詳附圖一項目(一)、(二)；<u>惟角地臨接非屬前面基地線之道路境界線，應比照同臨接該道路之毗鄰基地應留設之前院深度標準留設該道路側之側院。</u></p> <table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>三．〇〇</td><td>二．〇〇</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>六．〇〇</td><td>二．〇〇</td></tr><tr><td>文教區</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>電信用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>公路車站用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>服務中心用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地、兒童遊樂場用地</td><td>十．〇〇</td><td>十．〇〇</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮三．五二公尺以上建築</td></tr><tr><td>醫院用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>綜合運動場用地</td><td>十．〇〇</td><td>十．〇〇</td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>電路鐵塔用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr></table> <p>（二）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。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地室外牆不受此限。</p> <p>（三）住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7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3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>【詳見附圖三】</p> <p>（四）應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>	土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	住宅區	三．〇〇	不予規定	商業區	三．〇〇	不予規定	乙種工業區	三．〇〇	二．〇〇	倉儲區	六．〇〇	二．〇〇	文教區	三．〇〇	三．〇〇	古蹟保存區	三．〇〇	不予規定	電信用地	三．〇〇	三．〇〇	公路車站用地	三．〇〇	不予規定	機關用地	三．〇〇	三．〇〇	服務中心用地	三．〇〇	三．〇〇	學校用地	不予規定	不予規定	公園用地、兒童遊樂場用地	十．〇〇	十．〇〇	市場用地	臨接道路部分退縮三．五二公尺以上建築		醫院用地	三．〇〇	三．〇〇	停車場用地	三．〇〇	不予規定	綜合運動場用地	十．〇〇	十．〇〇	自來水事業用地	三．〇〇	不予規定	電路鐵塔用地	不予規定	不予規定	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>七、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下表之規定，但有下列情形者應設置騎樓或無遮簷人行道，免留設前院：</p> <table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>三．〇〇</td><td>二．〇〇</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>六．〇〇</td><td>二．〇〇</td></tr><tr><td>文教區</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>電信用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>公路車站用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>服務中心用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地、兒童遊樂場用地</td><td>十．〇〇</td><td>十．〇〇</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮三．五二公尺以上建築</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>醫院用地</td><td>三．〇〇</td><td>三．〇〇</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>綜合運動場用地</td><td>十．〇〇</td><td>十．〇〇</td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>三．〇〇</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>電路鐵塔用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr></table> <p>（二）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。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地室外牆不受此限。</p> <p>（三）住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7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3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>【詳見附圖三】</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	三．〇〇	不予規定	商業區	三．〇〇	不予規定	乙種工業區	三．〇〇	二．〇〇	倉儲區	六．〇〇	二．〇〇	文教區	三．〇〇	三．〇〇	古蹟保存區	三．〇〇	不予規定	電信用地	三．〇〇	三．〇〇	公路車站用地	三．〇〇	不予規定	機關用地	三．〇〇	三．〇〇	服務中心用地	三．〇〇	三．〇〇	學校用地	不予規定	不予規定	公園用地、兒童遊樂場用地	十．〇〇	十．〇〇	市場用地	臨接道路部分退縮三．五二公尺以上建築		加油站用地	三．〇〇	三．〇〇	醫院用地	三．〇〇	三．〇〇	停車場用地	三．〇〇	不予規定	綜合運動場用地	十．〇〇	十．〇〇	自來水事業用地	三．〇〇	不予規定	電路鐵塔用地	不予規定	不予規定
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																																																																																																																																																																																																																																		
住宅區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
商業區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
工業區(含零星工業區)	三．〇〇	二．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
倉儲區	六．〇〇	二．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
機關用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
學校用地	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
公園用地、兒童遊樂場用地	十．〇〇	十．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
市場用地	臨接道路部分退縮 三．五二公尺以上建築																																																																																																																																																																																																																																			
加油站用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
公路車站用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
醫院用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
停車場用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
綜合運動場用地	十．〇〇	十．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
電信用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																																																																																																																																																																																																																																		
住宅區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
商業區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
乙種工業區	三．〇〇	二．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
倉儲區	六．〇〇	二．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
文教區	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
古蹟保存區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
電信專用區	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
加油站專用區	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
機關用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
學校用地	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
公園用地、兒童遊樂場用地	十．〇〇	十．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
市場用地	臨接道路部分退縮 三．五二公尺以上建築																																																																																																																																																																																																																																			
公路車站用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
醫院用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
停車場用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
綜合運動場用地	十．〇〇	十．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
自來水事業用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
電路鐵塔用地	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
捷運系統用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
抽水站用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																																																																																																																																																																																																																																		
住宅區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
商業區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
乙種工業區	三．〇〇	二．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
倉儲區	六．〇〇	二．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
文教區	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
古蹟保存區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
電信用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
公路車站用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
機關用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
服務中心用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
學校用地	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
公園用地、兒童遊樂場用地	十．〇〇	十．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
市場用地	臨接道路部分退縮三．五二公尺以上建築																																																																																																																																																																																																																																			
醫院用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
停車場用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
綜合運動場用地	十．〇〇	十．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
自來水事業用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
電路鐵塔用地	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																																																																																																																																																																																																		
住宅區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
商業區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
乙種工業區	三．〇〇	二．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
倉儲區	六．〇〇	二．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
文教區	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
古蹟保存區	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
電信用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
公路車站用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
機關用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
服務中心用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
學校用地	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
公園用地、兒童遊樂場用地	十．〇〇	十．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
市場用地	臨接道路部分退縮三．五二公尺以上建築																																																																																																																																																																																																																																			
加油站用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
醫院用地	三．〇〇	三．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
停車場用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
綜合運動場用地	十．〇〇	十．〇〇																																																																																																																																																																																																																																		
自來水事業用地	三．〇〇	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		
電路鐵塔用地	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																																																		

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第391 次會議（理由）												
	<p>（七）依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院（前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上）；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p><u>（八）乙種工業區之建築基地面臨二條(含)以上都市計畫道路，應依下表規定退縮街角式廣場，退縮部份得計入法定空地，並得與前院及側院合併計算；惟如基地情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理：</u></p> <table><tr><th>面前較寬道路 寬度</th><th>最小面積</th><th>臨接較寬道路退縮 建築線最小長度</th></tr><tr><td><u>三十公尺以上 (含三十公尺者)</u></td><td><u>五〇〇平方公尺</u></td><td><u>二〇公尺</u></td></tr><tr><td><u>十五公尺以上(未 達三十公尺者)</u></td><td><u>三〇〇平方公尺</u></td><td><u>十五公尺</u></td></tr><tr><td><u>未達十五公尺者</u></td><td><u>二〇〇平方公尺</u></td><td><u>十二公尺</u></td></tr></table> <p>理由：</p> <p>1. 依共通性條款草案修訂。</p> <p>2. 配合原計畫（含細部計畫）未規定及新設分區及用地增訂管制規定。</p> <p>3. 原工業區及零星工業區於工業區分類專案通盤檢討中均變更為乙種工業區，配合修正。</p> <p>4. 原加油站用地、電信用地已變更為專用區，爰刪除其規定。</p> <p>5. 配合都市計畫法施行細則第十八條允許作辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心研訂使用管制規定。</p> <p>6. 為改善計畫區內工業區實質環境，增列本點第(八)項規定。</p>	面前較寬道路 寬度	最小面積	臨接較寬道路退縮 建築線最小長度	<u>三十公尺以上 (含三十公尺者)</u>	<u>五〇〇平方公尺</u>	<u>二〇公尺</u>	<u>十五公尺以上(未 達三十公尺者)</u>	<u>三〇〇平方公尺</u>	<u>十五公尺</u>	<u>未達十五公尺者</u>	<u>二〇〇平方公尺</u>	<u>十二公尺</u>	<p>（六）住宅區及商業區內基地前、側院深度、工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前、側院或工業區因留設側院致基地內建築物深(寬)度不足「台北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>（七）依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院（前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上）；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p><u>（八）建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計（不得包含陽台、露台及地下室）；惟如情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理：</u></p> <p><u>1、學校用地（含私立輔仁大學用地）臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。</u></p> <p><u>2、臨附圖二所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。</u></p> <p><u>3、臨附圖二所示特三號道路者，應自道路境界線退縮四公尺建築，且應自道路境界線留設二公尺作為人行通道使用。</u></p> <p><u>4、古蹟保存區毗鄰地區（係指古蹟保存區分區界線起十公尺範圍內之地區，古蹟保存區臨計畫道路者，自古蹟保存區對面道路境界線起算；基地跨前述十公尺界線者，應整宗基地比照辦理），應自古蹟保存區至少退縮三公尺建築。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 條次調整。</p> <p>2. 為塑造良好都市環境，前院採淨深度留設，附圖一配合修訂。</p> <p>3. 配合縣都委會第 333 次會議決議修正有關建築物與建築線退縮、騎樓與前、側院留設及沿建築線種植灌木之規定。</p> <p>4. 為都市開放空間連續性，增訂角地特殊情形需留設側院規定，並配合修正(六)之但書規定。</p> <p>5. 配合公路車站用地變更為車站專用區訂定管制規定，惟仍維持原規定標準。</p> <p>6. (八)之條文刪除，避免造成畸零土地。</p> <p>7. 訂定學校用地退縮建築規定，以加強學校週圍人行空間品質。</p> <p>8. 訂定輔仁大學週圍地區退縮建築規定，以塑造良好都市意象。</p> <p>9. 訂定古蹟保存區毗鄰地區退縮建築規定，以塑造與維護整體環境品質。</p>	<p>（五）基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「台北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>（六）依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院（前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上）；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p>（七）建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計（不得包含陽台、露台及地下室）；惟如情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理：</p> <p>1、學校用地（含私立輔仁大學用地）臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。</p> <p>2、臨附圖四所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。</p> <p>3、臨附圖四所示特三號道路者，應自道路境界線退縮四公尺建築，且應自道路境界線留設二公尺作為人行通道使用。</p> <p>4、古蹟保存區毗鄰地區（係指古蹟保存區分區界線起十公尺範圍內之地區，古蹟保存區臨計畫道路者，自古蹟保存區對面道路境界線起算；基地跨前述十公尺界線者，應整宗基地比照辦理），應自古蹟保存區至少退縮三公尺建築。</p> <p>本點各項規定因基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p> <p>理由：</p> <p>1. 配合西盛工業區內服務中心用地設置增列服務中心用地前院及側院留設深度規定。</p> <p>2. 電信用地、公路車站用地不變更，故維持原管制規定。</p> <p>3. 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。</p>	<p>（四）應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>（五）基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「台北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>（六）依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院（前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上）；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p>（七）建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計（不得包含陽台、露台及地下室）；惟如情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理：</p> <p>1、學校用地（含私立輔仁大學用地）臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。</p> <p>2、臨附圖四所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。</p> <p>3、臨附圖四所示特三號道路者，應自道路境界線退縮四公尺建築，且應自道路境界線留設二公尺作為人行通道使用。</p> <p>4、古蹟保存區毗鄰地區（係指古蹟保存區分區界線起十公尺範圍內之地區，古蹟保存區臨計畫道路者，自古蹟保存區對面道路境界線起算；基地跨前述十公尺界線者，應整宗基地比照辦理），應自古蹟保存區至少退縮三公尺建築。</p> <p>本點各項規定因基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p> <p>理由：</p> <p>因「加油站專用區」屬二階主計變更內容，一階主計仍維持「加油站用地」，故本次小組決議之土地使用管制要點第四點、第五點、第六點有關「加油站專用區」管制條文刪除，維持現行「加油站用地」管制規定。</p>
面前較寬道路 寬度	最小面積	臨接較寬道路退縮 建築線最小長度														
<u>三十公尺以上 (含三十公尺者)</u>	<u>五〇〇平方公尺</u>	<u>二〇公尺</u>														
<u>十五公尺以上(未 達三十公尺者)</u>	<u>三〇〇平方公尺</u>	<u>十五公尺</u>														
<u>未達十五公尺者</u>	<u>二〇〇平方公尺</u>	<u>十二公尺</u>														

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會議（理由）
（無規定）	七、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應依下列規定附設停車空間，且停車空間不得移作他種用途或被佔用；惟如基地情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置之： （一）商業區應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之一・五倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位；其細部計畫已有較嚴格標準者從其規定。 （二）其他使用分區及公共設施用地應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之一・五倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位；其細部計畫已有較嚴格標準者從其規定。 理由： 1. 為改善計畫區內停車空間不足之問題，故增訂計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應附設停車空間之規定。 2. 為避免與細部計畫相關規定衝突，採從嚴標準訂定但書規定。	不予訂定。 理由： 仍回歸建築相關法令規定辦理。	維持原決議。	依縣都委會專案小組決議通過。
七、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規定做多目標使用。	八、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 <u>方案</u> 規定做多目標使用。 理由： 修正條次。	修正通過。 修正後內容： 八、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 <u>辦法</u> 規定做多目標使用。 理由： 法規名稱修改。	維持原決議。	依縣都委會專案小組決議通過。
八、為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第四點規定容積率之百分之一百五十為限。	刪除。 理由： 依共通性條款草案予以刪除。	照案通過。	維持原決議。	依縣都委會專案小組決議通過。

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會議決（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會議決（理由）
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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百分之三十為。 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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 （三）凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	九、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」規定辦理。 <			

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會決議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會議（理由）																														
無規定	<p>十一、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，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<u>總量容積率</u>，惟最高不得超過百分之<u>十</u>。</p> <p>理由： 依共通性條款草案增訂。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>十一、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<u>管理維護之責任</u>，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，扣減該建築基地申請獎勵容積百分之一，且經核定扣減申請獎勵容積者，得連續扣減之：</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、設置圍牆及違章建築或其他阻隔性設施物。</u></p> <p><u>前項建築基地植栽綠化或美化</u>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<u>法定容積</u>，惟最高不得超過百分之<u>五</u>。</p> <p>理由</p> <p>1. 增訂土地所有權人未善盡管理維護責任之申請獎勵容積扣減規定以維都市環境品質。</p> <p>2. 容積上限由百分之十改為百分之五，以避免獎勵過高。</p> <p>3. 文字修正以使本要點用語一致。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。</p>	依縣都委會專案小組決議通過。																														
<p>十、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經縣府都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。</p> <p>(一)建築基地為一完整街廓或面積在商業區達一千平方公尺，在住宅區、行政區、社教用地及機關用地面積達一千五百平方公尺以上，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</p> <p>建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。</p> <p>(二)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p> <table><tr><td>道路寬度W(公尺)</td><td>W＝8</td><td>8<W≤12</td><td>12<W≤20</td><td>W>20</td></tr><tr><td>臨街長度(公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr></table> <p>(三)基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達百分之一百二十以上者。</p>	道路寬度W(公尺)	W＝8	8<W≤12	12<W≤20	W>20	臨街長度(公尺)	40	35	30	20	<p>十二、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經台北縣政府都市設計審議委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為<u>基地面積</u>乘以該基地容積率之百分之二十。</p> <p>(一)建築基地為一完整街廓或面積在商業區達一千平方公尺，在住宅區<u>及機關用地</u>面積達一千五百平方公尺以上，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</p> <p>建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。</p> <p>(二)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p> <table><tr><td>道路寬度W(公尺)</td><td>W＝8</td><td>8<W≤12</td><td>12<W≤20</td><td>W>20</td></tr><tr><td>臨街長度(公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr></table> <p>(三)基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達百分之一百二十以上者。</p> <p>前項依本條例辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。</p> <p>理由：</p> <p>1. 條次調整。</p> <p>2. 依共通性條款草案修訂。</p> <p>3. 本計畫區內並無劃設行政區與社教用地，故將其文字刪除。</p>	道路寬度W(公尺)	W＝8	8<W≤12	12<W≤20	W>20	臨街長度(公尺)	40	35	30	20	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>十二、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經台北縣政府都市設計審議委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為<u>法定容積</u>之百分之二十。</p> <p>(一)建築基地為一完整街廓或面積在商業區達一千平方公尺，在住宅區面積達一千五百平方公尺以上，<u>在乙種工業區面積達二千平方公尺以上</u>，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</p> <p>建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。</p> <p>(二)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p> <table><tr><td>道路寬度W(公尺)</td><td>W＝8</td><td>8<W≤12</td><td>12<W≤20</td><td>W>20</td></tr><tr><td>臨街長度(公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr></table> <p>(三)基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達百分之一百二十以上者。</p> <p>前項依本條例辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。</p> <p>理由：</p> <p>1. 文字修正以使本要點用語一致。</p> <p>2. 機關用地係供公務機關使用，無獎勵必要性。</p> <p>3. 增列工業區規定以促進再利用。</p>	道路寬度W(公尺)	W＝8	8<W≤12	12<W≤20	W>20	臨街長度(公尺)	40	35	30	20	維持原計畫。	依縣都委會專案小組決議通過。
道路寬度W(公尺)	W＝8	8<W≤12	12<W≤20	W>20																														
臨街長度(公尺)	40	35	30	20																														
道路寬度W(公尺)	W＝8	8<W≤12	12<W≤20	W>20																														
臨街長度(公尺)	40	35	30	20																														
道路寬度W(公尺)	W＝8	8<W≤12	12<W≤20	W>20																														
臨街長度(公尺)	40	35	30	20																														

原條文			公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會決議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第391 次會決議（理由）
十一、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。 （一）捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。 （二）捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。 （三）捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經台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。 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。 2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。 3. 獎勵標準			十三、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地並經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。 （一）捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過三百平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍之樓地板面積。 （二）捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過五百平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。 （三）前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之百分之三十。 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，登記為台北縣所有，始得核發建築使用執照。 理由： 1. 條次調整。 2. 依共通性條款草案修訂。	刪除。 理由： 配合內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」採統一規定。	維持原計畫，為避免後續執行缺乏依據及配合議會審議容積移轉審查許可自治條例之時程，於 99 年 6 月底再發布實施條文刪除。 理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。
捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積	十四、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。 （一）申請建築基地面積超過一千平方公尺。 （二）捐贈申請建築基地最近距離三〇〇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。 1、所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由台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。 2、所捐贈之土地不得計入法定空地。 3、獎勵標準 （1）鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地 A、捐贈最小規模 a、面積八百平方公尺以上且有聯外道路。 b、形狀方整且非屬畸零地或裡地。 c、應興闢完成。 B、獎勵樓地板面積 捐贈土地面積×容積率×一五〇％ （2）社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地 A、捐贈最小規模 a、面積三百平方公尺以上。 b、基地面臨十二公尺以上道路，臨接深度十五公尺以上。 c、無需興闢。 d、需經目的事業主管機關同意。 B、獎勵樓地板面積 捐贈土地面積×容積率×一五〇％ 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，興建完竣經台北縣政府工務局勘驗合格並移交為台北縣所有始得核發建築使用執照。 理由： 依共通性條款草案修訂。	修正通過。 修正後內容： 十三、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。 （一）申請建築基地面積超過一千平方公尺。 （二）捐贈申請建築基地最近距離三〇〇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。 1、所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由台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公寓大廈管理委員會代為管理維護。	維持原計畫，為避免後續執行缺乏依據及配合議會審議容積移轉審查許可自治條例之時程，於 99 年 6 月底再發布實施條文刪除。 理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。
鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積八〇〇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×一五〇％				
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積三〇〇平方公尺以上。 2. 基地面臨十二公尺以上道路，臨接長度十五公尺以上。 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×一五〇％				

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會議（理由）
十二、經政府機關列為古蹟或經本縣府核定具保存維護價值之建築物，該土地及建築地上物整體捐贈予該主管機關者，得依下列規定，增加興建之樓地板面積： （一）建築計畫送經縣府都市設計審議委員會審查通過，且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捐贈手續，否則不得開工建築。 （二）增加之樓地板面積以同一都市計畫區之住宅區容積率乘以捐贈土地面積計算。 （三）增加樓地板面積之興建，限同一都市計畫區內同一建築計畫為之。	<u>十五</u> 、經台北縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。 理由： 1. 條次調整 2. 依共通性條款草案修訂。	修正通過。 修正後內容： 十四、經台北縣政府認定有保存價值之建築所定著之私有土地、 <u>為改善都市環境或景觀，提供作為公共空間使用之可建築土地、私有都市計畫公共設施保留地（但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者或其他可行之取得或開闢計畫者）</u> ，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。 理由： 1. 條次調整。 2. 依都市計畫容積移轉實施辦法規定修正。	刪除。 理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會決議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會決議（理由）																															
（無規定）	<div>十六、為鼓勵本計畫區內土地合理利用及加速開發，特訂定左列獎勵措施： <u>（一）建築物符合左列使用並經台北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得增加興建樓地板面積，惟使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目：</u><table><tr><td>使用分區</td><td>使用性質</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>商業區</td><td>作商業、服務業使用面積達總樓地板密面積五〇%以上。</td><td>符合使用樓地板面積之百分之一〇，但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之一〇為限，</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>1.距捷運車站五百公尺範圍內。 2.作經本府主管機關認定之策略性產業使用達總樓地板面積五〇%以上。</td><td></td></tr></table> <u>（二）符合第（一）項規定之建築物，且開發規模超過左表規定者，得依第二款規定增加興建樓地板面積：</u><table><tr><td>使用分區</td><td>最小建築開發規模</td></tr><tr><td>商業區</td><td>二五〇〇平方公尺以上或全街廓</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>三、〇〇〇平方公尺以上</td></tr></table> <u>建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：</u><table><tr><td>面前道路寬度</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>三十公尺以上(含三十公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率×一〇%</td></tr><tr><td>二十公尺以上(未達三十公尺者)</td><td>基地面積×基準容積率×七・五%</td></tr><tr><td>未達二十公尺者</td><td>基地面積×基準容積率×五%</td></tr></table> <u>（三）符合第（一）項規定之建築物，於左列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及期限申領建築使用執照者，得依左表規定增加興建樓地板面積：</u><table><tr><td>申請建造執照期限(依本次通盤檢討發布實施之日起算)</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>三年以內</td><td>基地面積×基準容積率×五%</td></tr><tr><td>五年以內</td><td>基地面積×基準容積率×三%</td></tr><tr><td>七年以內</td><td>基地面積×基準容積率×一%</td></tr></table> <u>（四）依第（三）項規定核發建造執照後，除下列情形外不得變更建造執照內容，否則應以變更建造執照申請時間重新計算增加興建樓地板面積：</u> <u>1.變更起造人或其他與設計內容無關之變更。</u> <u>2.建造執照前後圖面或圖說內容不一致，且不變更建築物使用項目、外觀、內部公共設施位置與面積。</u> <u>3.其他經本府都市設計審議委員會審議通過得不因變更建造執照內容而刪減獎勵興建樓地板面積者。</u> <u>申請展延完工期限者應依照展延後之完工日期扣除原核准完工期限後之日期作為申請建造執照日期之方式，重新計算獎勵興建樓地板面積，若需減少獎勵興建樓地板面積時應辦理變更建造執照；建造執照起造人應自行拆除因變更建造執照內容或展延完工期限而減少獎勵樓地板面積，並不得要求任何補償。</u> 理由： 為鼓勵商業區開發及乙種工業區轉型使用，訂定左列獎勵規定，使建築物能適性、適量、適時開發。</div>	使用分區	使用性質	增加興建樓地板面積	商業區	作商業、服務業使用面積達總樓地板密面積五〇%以上。	符合使用樓地板面積之百分之一〇，但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之一〇為限，	乙種工業區	1.距捷運車站五百公尺範圍內。 2.作經本府主管機關認定之策略性產業使用達總樓地板面積五〇%以上。		使用分區	最小建築開發規模	商業區	二五〇〇平方公尺以上或全街廓	乙種工業區	三、〇〇〇平方公尺以上	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	三十公尺以上(含三十公尺者)	基地面積×基準容積率×一〇%	二十公尺以上(未達三十公尺者)	基地面積×基準容積率×七・五%	未達二十公尺者	基地面積×基準容積率×五%	申請建造執照期限(依本次通盤檢討發布實施之日起算)	增加興建樓地板面積	三年以內	基地面積×基準容積率×五%	五年以內	基地面積×基準容積率×三%	七年以內	基地面積×基準容積率×一%	<div>本點刪除，另於主要計畫書中將下列內容作原則性規定，並於西盛頭前工業區細部計畫通檢時，再行納入。 為鼓勵本計畫區內乙種工業區土地合理利用及加速開發，特訂定左列獎勵措施： <u>（一）建築物作下列策略性產業使用達總樓地板面積五〇% 以上並經台北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得增加興建樓地板面積：</u> 1.符合促進產業升級條例之新興重要策略性產業之要件者。 2.行政院文化建設委員會訂定之文化創意產業。 獎勵標準為符合使用樓地板面積之百分之一〇，但以不超過法定容積之百分之一〇為限；惟使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。 <u>（二）符合第（一）項規定之建築物，且開發規模超過三、〇〇〇平方公尺以上者，得增加興建樓地板面積，獎勵標準為法定容積之五%。</u> 理由： 配合主要計畫變更內容明細表第 6 案主要計畫與細部計畫分離而調整。</div>	<div>修正後通過。 修正內容如下： 十二、為鼓勵本計畫區內乙種工業區土地合理利用及加速開發，特訂定左列獎勵措施： <u>（一）建築物作下列策略性產業使用達總樓地板面積五〇% 以上並經台北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得增加興建樓地板面積：</u> 1.符合促進產業升級條例之新興重要策略性產業之要件者。 2.行政院文化建設委員會訂定之文化創意產業。 獎勵標準為符合使用樓地板面積之百分之一〇，但以不超過法定容積之百分之一〇為限；惟使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。 <u>（二）符合第（一）項規定之建築物，且開發規模超過三、〇〇〇平方公尺以上者，得再增加興建樓地板面積，獎勵標準為法定容積之五%。</u> 理由： 配合本要點適用範圍調整，本點仍予載明。</div>	依縣都委會專案小組決議通過。
使用分區	使用性質	增加興建樓地板面積																																	
商業區	作商業、服務業使用面積達總樓地板密面積五〇%以上。	符合使用樓地板面積之百分之一〇，但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之一〇為限，																																	
乙種工業區	1.距捷運車站五百公尺範圍內。 2.作經本府主管機關認定之策略性產業使用達總樓地板面積五〇%以上。																																		
使用分區	最小建築開發規模																																		
商業區	二五〇〇平方公尺以上或全街廓																																		
乙種工業區	三、〇〇〇平方公尺以上																																		
面前道路寬度	增加興建樓地板面積																																		
三十公尺以上(含三十公尺者)	基地面積×基準容積率×一〇%																																		
二十公尺以上(未達三十公尺者)	基地面積×基準容積率×七・五%																																		
未達二十公尺者	基地面積×基準容積率×五%																																		
申請建造執照期限(依本次通盤檢討發布實施之日起算)	增加興建樓地板面積																																		
三年以內	基地面積×基準容積率×五%																																		
五年以內	基地面積×基準容積率×三%																																		
七年以內	基地面積×基準容積率×一%																																		

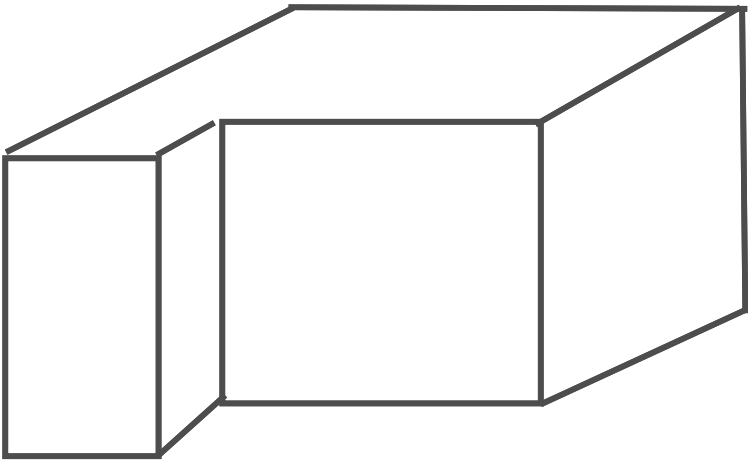
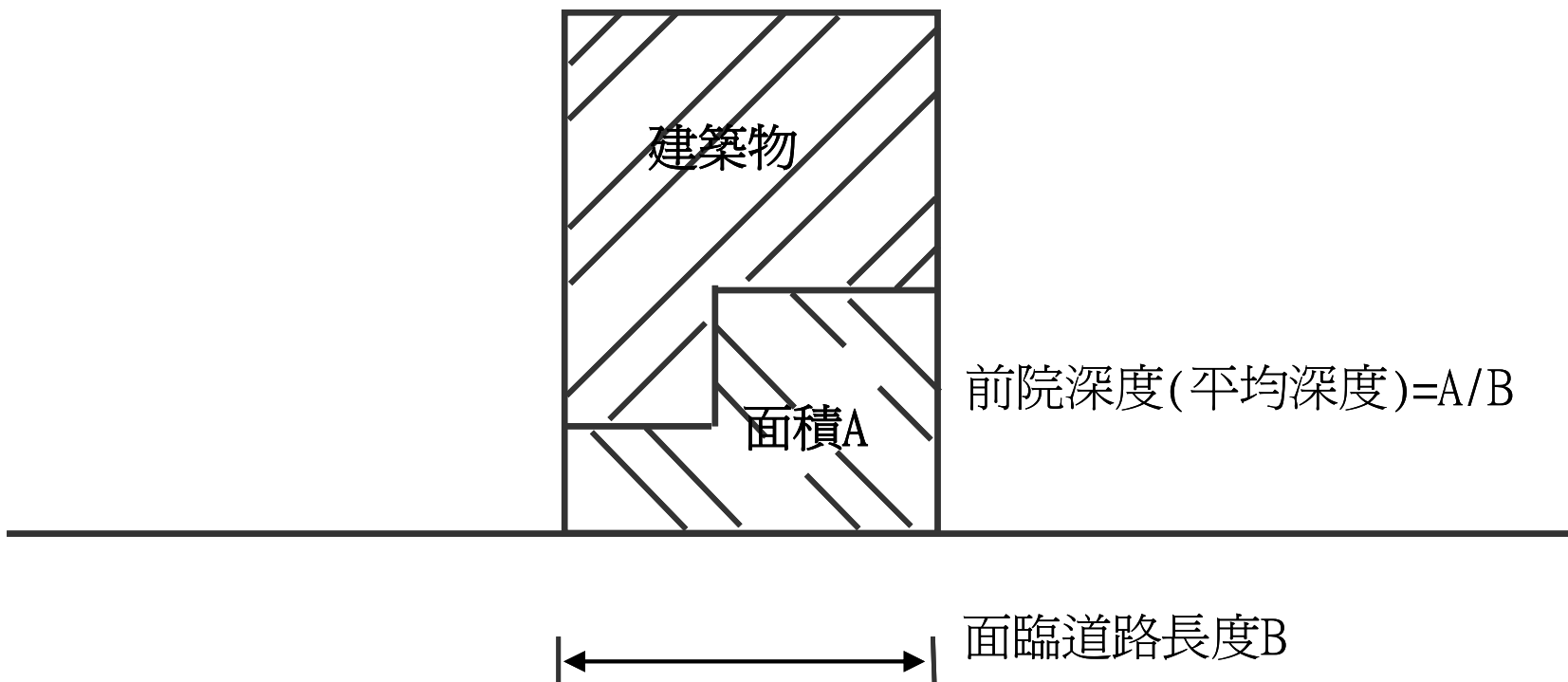
原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第391 次會議（理由）												
（無規定）	（無規定）	（無規定）	修正後通過。 修正內容如下： 十三、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6％之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8％之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10％之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： （一）依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 （二）未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 （三）依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。 理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。												
（無規定）	（無規定）	（無規定）	修正後通過。 修正內容如下： 十四、為提升都市防災性，建築基地符合下列規定者，獎勵基準容積 5％： （一）與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 （二）與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。 （三）基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。 （四）依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。 理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。												
（無規定）	（無規定）	（無規定）	修正後通過。 修正內容如下： 十五、為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積： <table><tr><td>法定開挖率－實際開挖率</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>≥ 10％</td><td>基準容積之 6％</td></tr><tr><td>≥ 15％</td><td>基準容積之 8％</td></tr><tr><td>≥ 20％</td><td>基準容積之 10％</td></tr><tr><td>≥ 25％</td><td>基準容積之 12％</td></tr><tr><td>≥ 30％</td><td>基準容積之 15％</td></tr></table>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10％	基準容積之 6％	≥ 15％	基準容積之 8％	≥ 20％	基準容積之 10％	≥ 25％	基準容積之 12％	≥ 30％	基準容積之 15％	依縣都委會專案小組決議通過。
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度															
≥ 10％	基準容積之 6％															
≥ 15％	基準容積之 8％															
≥ 20％	基準容積之 10％															
≥ 25％	基準容積之 12％															
≥ 30％	基準容積之 15％															
（無規定）	（無規定）	（無規定）	修正後通過。 修正內容如下： 十六、應經臺北縣都市設計審議委員會審議之建築基地，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過為創意建築者，獎勵基準容積 10％。 理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。												

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會決議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會決議（理由）
十四、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，且除本要點第八點規定得獎勵面積外，其餘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五百公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。	<p>十八、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新規定獎勵面積外，其餘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。惟距捷運系統用地周邊五百公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過<u>基地面積乘以容積率之一倍</u>。</p> <p>理由： 1. 條次調整。 2. 依共通性條款草案修訂。 3. 配合計畫區捷運系統用地名稱修正。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容： 十七、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過<u>法定容積</u>之百分之五十。惟距捷運系統用地周邊五百公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過<u>法定容積</u>之一倍。</p> <p>理由： 1. 條次調整。 2. 文字修正以使本要點用語一致。</p>	<p>維持原計畫，新修訂之規定與現行土管要點條內容相差甚多，影響深遠，於 99 年 6 月底再發布實施，以作為緩衝期。</p> <p>新修訂之規定如下： 十七、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 (二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 (三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p> <p>理由： 1. 條次調整。 2. 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。</p>	依縣都委會專案小組決議通過。
<p>十三、下列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。</p> <p>(一)申請基地面積大於六千平方公尺或總樓地板面積大於三萬平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>(三)風景區。</p> <p>(四)其他經縣府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	<p>十七、下列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>(一)申請基地面積大於五千平方公尺且總容積大於一萬五千平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>(三)本次通盤檢討增設之商業區。</p> <p>(四)其他經台北縣都市設計審議委員會認定並由台北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。</p> <p>理由： 1. 條次調整。 2. 依共通性條款草案修訂。 3. 為塑造捷運車站週邊商業區都市意象，增訂(三)項規定。 4. 本計畫區設風景區，故將其文字刪除。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容： 十六、下列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>(一)申請基地面積大於五千平方公尺且總容積大於一萬五千平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>(三)<u>古蹟保存區及其毗鄰地區（毗鄰地區範圍詳第七之(八)之 4 點）</u>。</p> <p>(四)其他經台北縣都市設計審議委員會認定並由台北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。</p> <p>理由： 1. 條次調整。 2. 增列古蹟保存區及其毗鄰地區為都市設計審議重點地區，以塑造與維護整體環境品質。 3. 本次通盤檢討商業區尚未實質變更，為免造成未來執行疑義，故第一項第三款予以刪除</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容如下： 十八、下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。 (二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。 (三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。 (六)風景區。 (七)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (八)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (九)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。 (十)古蹟保存區及其毗鄰地區（毗鄰地區範圍詳第七之(七)之 4 點）。 (十一)其他經臺北縣都市設計審議委員會認定並經臺北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</p> <p>理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。</p>	依縣都委會專案小組決議通過。

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會議（理由）
十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但公共設施用地作多目標使用時，依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理，不受上開之限制。	十九、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。 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。 公共設施用地作多目標使用且提經台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。 理由： 1. 條次調整。 2. 依共通性條款草案修訂。	修正通過。 修正後內容： 十八、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，惟於地下開挖上方植栽綠化之面積不得計入計算。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。 <u>前項應種植花草樹木部分，其面積未滿三十六平方公尺應種植喬木一棵，面積三十六平方公尺以上每滿三十六平方公尺應再種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二．五公尺以上、樹穴直徑不得小於一．五公尺、穴深不得小於一．五公尺。</u> 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。 公共設施用地作多目標使用且提經台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。 理由： 1. 條次調整。 2. 配合縣都委會第 333 次會議決議修正有關法定空地種植花草樹木之規定。 3. 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。 4. 增訂喬木植栽綠化密度。	修正後通過。 修正內容如下： 十九、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經臺北縣都市設計審議委員會另有決議者，得依其決議辦理。 本點規定因情況特殊，提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得依其決議辦理，不受前二項規定之限制。 二十、住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 公共設施用地提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。 理由： 1. 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。 2. 文字修正以資明確。	依縣都委會專案小組決議通過。
（無規定）	（無規定）	增訂條文。 增訂內容： 十九、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，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。 增設雨水貯留滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。 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而訂定。	修正後通過。 修正內容如下： 二十一、配合永續發展及循環經濟，並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及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。 前項增設雨水貯留設施所需樓地板面積，得不計入容積。 理由： 配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。

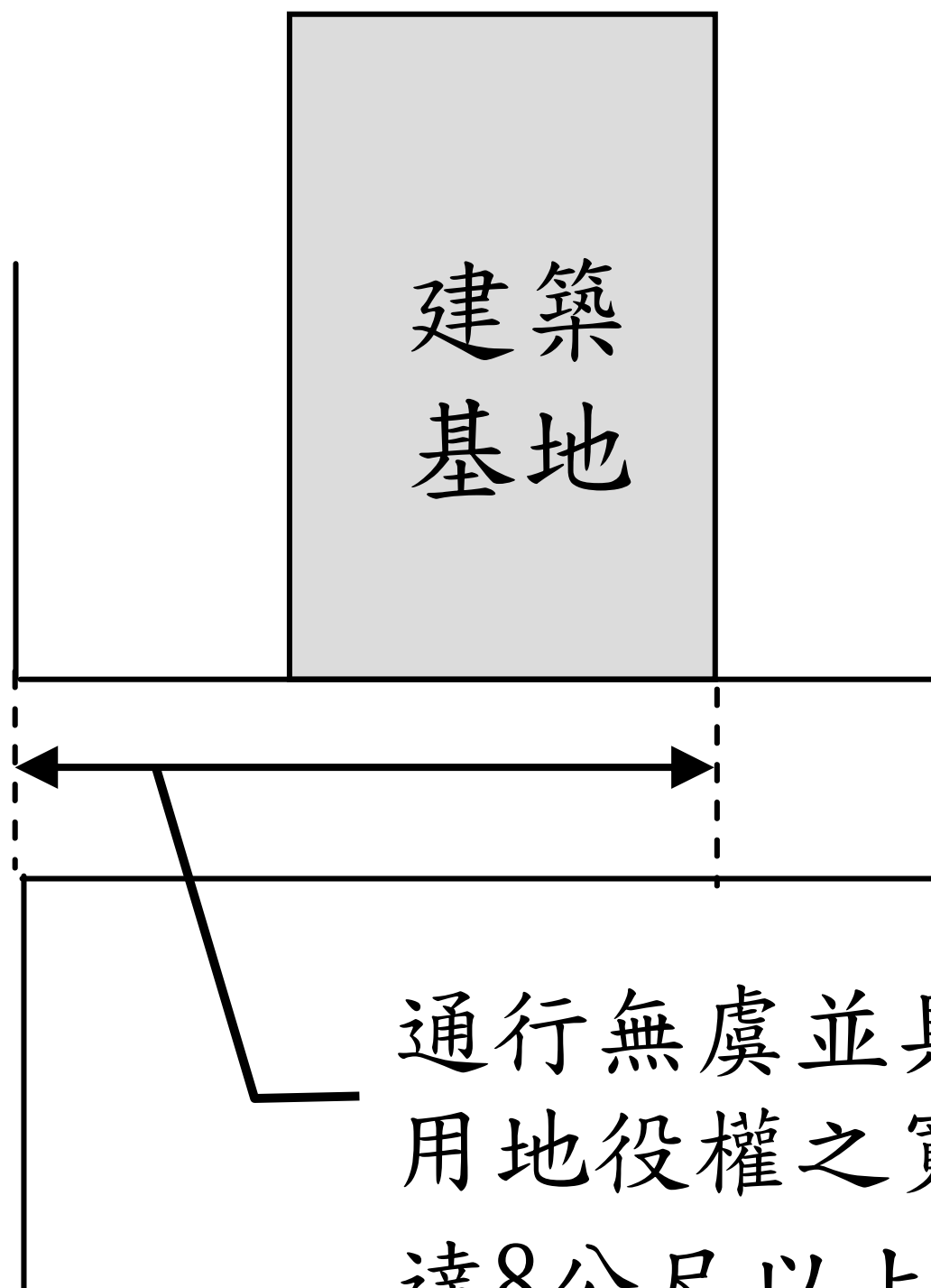
原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會議（理由）
（無規定）	（無規定）	<p>本點刪除，另移至主要計畫之事業及財務計畫中規定： 為促進捷運車站毗鄰地區再發展，計畫區內捷運系統用地週邊土地（以計畫圖上標示範圍為準）符合下規定者，視為通盤檢討保留案，得由土地權利關係人申請變更為商業區：</p> <p>（一）最小申請開發土地面積如下：</p> <p>1、新莊捷運線頭前庄站毗鄰地區為五千平方公尺。</p> <p>2、新莊捷運線新莊站毗鄰地區為二千平方公尺。</p> <p>3、新莊捷運線輔仁大學站毗鄰地區為全街廓辦理。</p> <p>4、新莊捷運線丹鳳站毗鄰地區為二千平方公尺。</p> <p>（二）申請變更者應同意於領取使用執照前依下列規定辦理回饋及留設必要性公共設施用地，並應與台北縣政府簽定（經公證或認證）協議書：</p> <p>1、由住宅區變更為商業區者，應依台北縣政府訂定之「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」相關規定辦理。</p> <p>2、由乙種工業區變更為住宅者，應依內政部訂定之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定辦理。</p> <p>（三）土地權利關係人申請變更應檢具下列書件向台北縣政府提出申請：</p> <p>1、變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本、地籍套繪圖及土地變更使用同意書（註明擬變更用途）。</p> <p>2、變更主要計畫書、圖。</p> <p>3、擬定細部計畫書、圖。</p> <p>4、協議書草案。</p> <p>5、整體開發計畫及財務計畫。</p> <p>6、環境影響說明書或環境影響評估報告書（依法需辦理環境影響評估者）。</p> <p>7、遷廠或停工計畫（若存有工廠時）。</p> <p>8、其他依相關法令規定應檢具之書件。</p> <p>理由： 配合主要計畫變更內容明細表第 6 案主要計畫與細部計畫分離而調整。</p>	維持原決議。	依縣都委會專案小組決議通過。

原條文	公開展覽條文（理由）	94.01.24 縣都委會第 338 次會決議（理由）	縣都委會專案小組意見（理由）	縣都委會第 391 次會議（理由）
（無規定）	（無規定）	<p>本點刪除，另移至主要計畫之事業及財務計畫中規定：為促進計畫區產業發展並提升輔仁大學週邊地區環境品質，私立輔仁大學用地週邊之乙種工業區（以計畫圖上標示範圍為準）面積達五千平方公尺以上並符合下規定者，視為通盤檢討保留案，得由土地權利關係人申請變更為策略性產業專用區：</p> <p>（一）策略性產業專用區之容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、符合促進產業升級條例之新興重要策略性產業之要件者。 2、行政院文化建設委員會訂定之文化創意產業。 3、一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構（以上僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層）及住宅，並不得超過總樓地板面積的五分之一。 4、其他經台北縣政府核准之相關設施。 <p>（二）申請變更者應同意於領取使用執照前依下列規定辦理回饋，並應與台北縣政府簽定（經公證或認證）協議書：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、規劃一般零售業樓地板面積五百至一萬平方公尺者，為該使用樓地板面積以基準容積反推土地面積百分之十之土地；樓地板面積一萬平方公尺以上者為百分之十五。 2、規劃住宅者，為該使用樓地板面積以基準容積反推土地面積之百分之十土地。 3、前述應捐贈土地得以公告現值加四成折算代金繳納。 4、其他使用則不予規定。 <p>（三）扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護，產權得仍歸原土地所有權人。</p> <p>（四）土地權利關係人申請變更應檢具下列書件向台北縣政府提出申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本、地籍套繪圖及土地變更使用同意書（註明擬變更用途）。 2、變更主要計畫書、圖。 3、擬定細部計畫書、圖。 4、協議書草案。 5、整體開發計畫及財務計畫。 6、環境影響說明書或環境影響評估報告書（依法需辦理環境影響評估者）。 7、遷廠或停工計畫（若存有工廠時）。 <p>理由： 配合主要計畫變更內容明細表第 6 案主要計畫與細部計畫分離而調整。</p>	維持原決議。	<p>除依原縣都委會 338 次決議刪除本點外，另執行機制依 391 次會議提案之變更內容綜理表第 6 案決議修正。</p> <p>理由： 修正刪除內容以消弭執行機制內容差異疑義。</p>
（無規定）	<p><u>二十</u>、本要點若執行上有疑義時，得經台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。</p> <p>理由： 訂定執行疑義之解釋權責規定。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容： <u>二十二</u>、本要點若執行上有疑義時，得經台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。</p> <p>理由： 條次調整。</p>	維持原決議。	依縣都委會專案小組決議通過。
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。	<p><u>二十一</u>、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。</p> <p>理由： 條次調整。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容： <u>二十三</u>、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。</p> <p>理由： 條次調整。</p>	維持原決議。	依縣都委會專案小組決議通過。
附圖（略）	附圖（略）	附圖（詳後附）	附圖：配合三重等二十處土管要點通檢決議辦理。	依縣都委會專案小組決議通過。

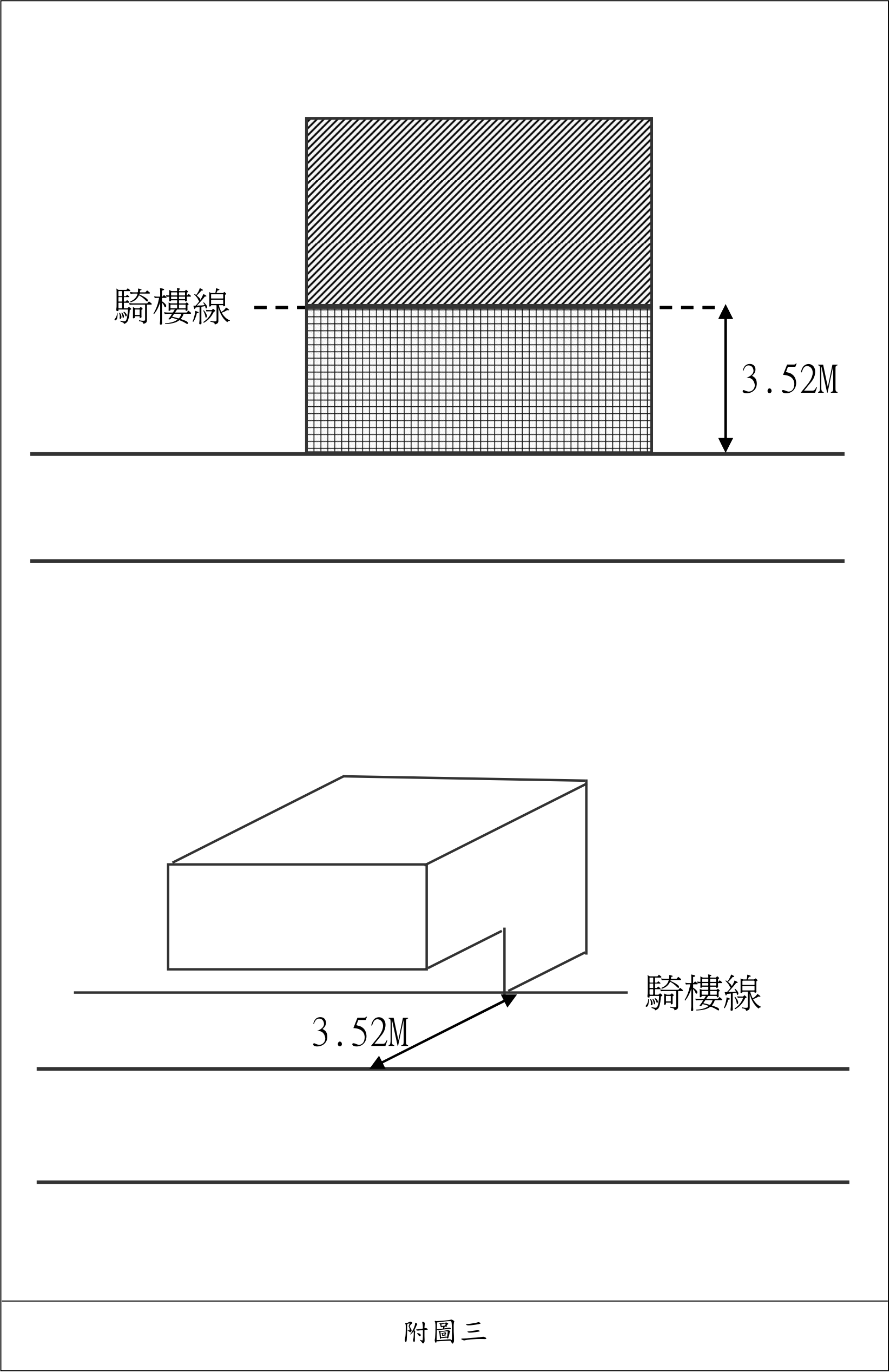


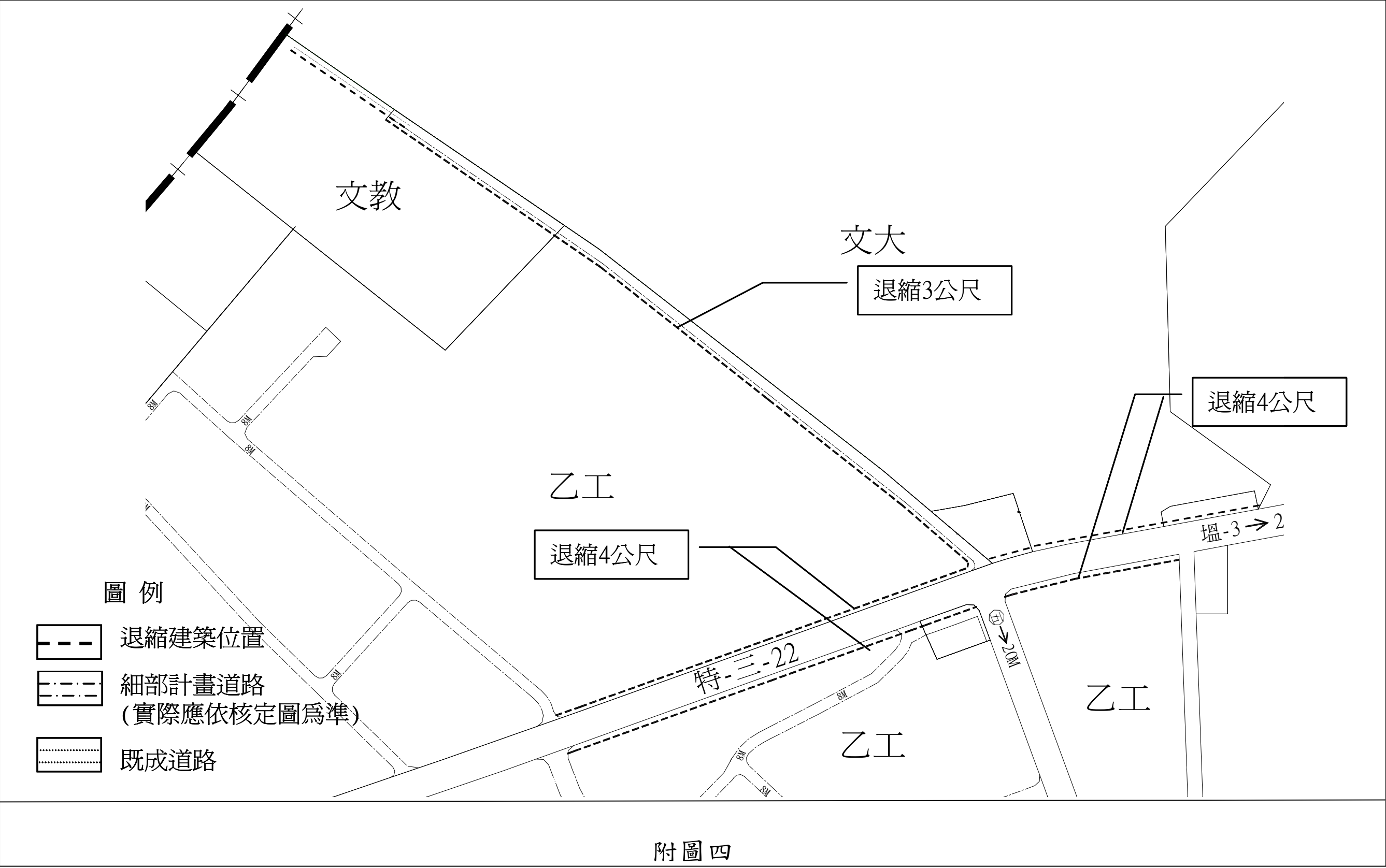
附圖一

已開闢計畫道路寬達8公尺



附圖二





案由	變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(補辦公展人陳案)	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第十一案
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、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41、41 條。</p> <p>參、緣由： 本案業經內政部都市計畫委員會民國 98 年 6 月 30 日第 709 次會議審定，惟會議決議第十五點：「本案因審議後之部分變更內容、變更面積及開發方式與原公展草案內容不同，為避免影響他人權益，俟經大會審決後，請縣政府補辦公開展覽，公开展覽期間如無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，否則再提會討論。」</p> <p>爰此，本案依上開決議，針對變更案第 2、3、5、6、9、10、11、13 案，於民國 98 年 7 月 23 日起辦理公开展覽 30 日，並於 8 月 12 日舉行公開說明會在案，本次公开展覽期間總計收受人陳案共 4 案。</p> <p>肆、公展期間人陳案及作業單位研析意見： 詳附表一 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)補辦公展人民或團體陳情意見綜理表。</p> <p>伍、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>		
決議	<p>一、除人陳案逾 1 案有關調整文中小用地乙節，酌予採納外，其餘人陳案均未便採納，詳附表一縣都委會決議欄。</p> <p>二、配合主要計畫面積之重新計算，一併修正細部計畫面積。</p>		

附表一 變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）補辦公展人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情摘要	建議變更內容	縣都委會決議
逾 1	呂紹平 文中小用地	1.若將原文小 15 用地向南移，必損害本人及鄰近地主權益甚鉅，原距捷運站 500 公尺，現恐消失。 2.土地近 50% 充公，應提高容積率彌補地主權益。	1.應將商業區及住宅區盡量集中近捷運站。而原有文小 15 及文小 16 能否集中設立，其教育資源始能集中有效使用，不致分散浪費。	1.酌予採納。 理由： (1)考量公共設施用地比例、學校服務範圍與參酌民眾陳情意見，並進一步實踐大眾運輸導向規劃理念，建議將新劃設文中小用地恢復原計畫、原文小 16 用地變更為住宅區、原文小 15 用地及其南側住宅區一併變更為文中小用地，面積 3.23 公頃。 (2)建議調整後未來重劃區東側學區分為北中南三部分，北側屬二重國小學區、中部屬新劃設「文中小用地」學區、南側屬三光國小及集美國小學區。
			2.住宅區容積率提高至 300%，商業區容積率提高至 440%。	2.未便採納。 理由： 基於本計畫區原為洪水平原管制區及形塑優良住居環境之考量，建蔽率與容積率不宜再提高。

附表一 變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）補辦公展人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情摘要	建議變更內容	縣都委會決議
逾 2	黃文勝等 28人 文中小用地	<p>1.本計畫所劃文小用地以半徑 650 公尺為學區，則重劃區東南側地區不在服務範圍內，對小學生通勤頗為不便。</p> <p>2.本文中小用地非常接近鄰近三重捷運站，在上下課時段可能導致交通雍塞，不合乎交通環境評估要求。</p> <p>3.文中小用地緊鄰三重捷運站，住宅區最精華的位置，離捷運僅數十至三百公尺而已，在此設置學校，將致重劃區建設方便及美觀整體性遭致破壞，以整體經濟利益角度，不合乎政府及土地所有人要求，徒增土地所有人要求政府補償土地價值損失之爭議。</p> <p>4.三重捷運站南側規劃為商業區，係希望吸引附近住家在此消費，若設中小學，居民必然減少，影響商家生意。</p> <p>5.中小學用地街廓長達數百公尺，入夜後必然空無一人、一片漆黑，靠捷運上下班婦女孩童，在傍晚徒步返家必經過此地，此地將成治安死角。</p>	<p>新劃設文中小用地遷移至原文小 16 用地，理由如下：</p> <p>1.文小 16 用地加上集美國小、二重國小，以半徑 650 公尺為學區，已涵括所有重劃區土地。</p> <p>2.文小 16 用地在重劃區東南側，不易影響整體交通</p> <p>3.文小 16 用地拓為 3.2 公頃，因離捷運站遠土地整體經濟價值較不高，土地所有人抗爭機率較低。</p> <p>4.不影響商業區營運</p> <p>5.離捷運站較遠，治安影響不大</p>	併入陳逾 1 案。

附表一 變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）補辦公展人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情摘要	建議變更內容	縣都委會決議
逾 3	吳昇曉 福 德 南 段 1038、1039 地號	1.線效為是。 2.加速開發。	1.提高建蔽率、容積率 住宅區為 60%、300%；商業區為 70%、440%。	1.未便採納。 理由： 基於本計畫區原為洪水平原管制區及形塑優良住居環境之考量，建蔽率與容積率不宜再提高。
			2.應籌設專門委員會並請擇一副縣長專責督促，4 年內完工。	2.非屬通盤檢討範疇，不予討論。
逾 4	欣樂利建設開發股份有限公司 「市 15」市場用地開發附帶條件	1.變更案第 11 案附帶條件「在維持重劃精神．．．計畫道路為捐贈之公共設施項目，不足部份以捐贈市場用地補足，並應於申請建照前完成公設移轉與捐贈土地。」不足部分如以市場用地補足，造成市場用地有一小部份為政府持有，勢造成民間開闢公共設施的困難，進而降低地主持有與開發意願，失去本變更案之原意。 2.本案規定應於細部計畫核定前與縣政府簽訂之捐贈協議書及辦理預告登記乙節，因本區未公告樁位、地籍未分割，土地地號及面積不確定下，無從簽訂協議書及辦理預告登記，此要求並不可行。	1.附帶條件修改為「在維持重劃精神．．．計畫道路為捐贈之公共設施項目，不足部份以同計畫區內公共設施用地補足，如公告現值不同時，依所須公設地之公告現值換算等值土地面積辦理。」	1.未便採納。 理由： 未來捐贈予縣府之市場用地，申請人於取得市場用地投資開發許可後，得申請租用後，再申請讓售，並不影響地主之開發計畫。
			2.本案已明訂「應於申請建照前完成公共設施移轉與捐贈土地」，故建議據此辦理即可。	2.未便採納。 理由： 為俾計畫之有效落實，仍應予簽訂協議書。

案由	變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底、淡水(竹圍地區)、樹林(三多里地區)及樹林(山佳地區)等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	辦理機關	台北縣政府
類別	臨時動議	案 號	第一案
說明	<p>一、辦理機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>三、辦理緣起及目的：</p> <p>臺北縣三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底等 17 處都市計畫之土地使用分區管制要點專案通盤檢討案已經臺北縣都市計畫委員會第 389 次、第 390 次會審議通過，惟經檢視有部分條文內容需酌予修正，爰再行提會審議。</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底、淡水(竹圍地區)、樹林(三多里地區)及樹林(山佳地區)，共 20 處都市計畫區。</p> <p>五、辦理經過：</p> <p>(一)公開展覽及說明會</p> <p>本案於 98 年 3 月 23 日起公開展覽 30 天，並於 98 年 3 月 23 日於新店市公所、98 年 3 月 24 日於板橋市公所、98 年 3 月 25 日於中和市公所、98 年 3 月 26 日於新莊市公所、98 年 3 月 27 日於永和市公所、98 年 3 月 30 日於土城市公所、98 年 3 月 31 日於樹林市公所及汐止市公所、98 年 4 月 1 日於板橋市公所、98 年 4 月 2 日於臺山鄉及五股鄉公所、98 年 4 月 3 日於淡水鎮公所、98 年 4 月 6 日於瑞芳鎮公所、98 年 4 月 8 日於貢寮鄉公所、98 年 4 月 9 日於三重市及蘆洲市公所舉辦說明會。</p> <p>(二)臺北縣都市計畫委員會審議</p> <p>本案經四次臺北縣都市計畫委員會專案小組審議，並提經臺北縣都市計畫委員會 98 年 7 月 23 日第 389 次、8 月 20 日第 390 次會審議通過。</p>		

	<p>六、變更內容：</p> <p>本案依縣都委會決議係分為二階段辦理，本次係針對第一階段通過條文內容考量執行狀況及需求，酌作修正，內容如下：</p> <p>(一)公益性設施容積獎勵規定作下列修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.私人提供公益性設施得採「捐獻或設置」方式辦理，執行常衍生爭議，爰建議修正為「捐獻設置」以茲妥適。 2.為鼓勵建築物留設空橋與公共開放空間連通，增訂相關獎勵規定。 <p>(二)「新莊都市計畫」之「西盛、頭前工業區細部計畫」劃有「服務中心用地」，專供興建勞工活動中心使用，惟該細部計畫並未訂定土地使用分區管制規定，故參照「機關用地」標準，於「新莊都市計畫土地使用分區管制要點」增訂建蔽率、容積率及前、側院留設規定。</p> <p>有關變更內容，詳表一「變更內容及理由表」。</p> <p>七、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、第八點(四) 有關鼓勵建築基地設置空橋設施條文，文字修正為：建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部份得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查同意。</p> <p>二、餘依修正建議通過。</p> <p>三、為減少執行疑義，在不違背決議內容意旨，授權作業單位參照相關單位意見對發布實施文字內容酌予調整。</p>

表一 變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底、淡水(竹圍地區)、樹林(三多里地區)及樹林(山佳地區)等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案變更內容綜理表

位置	縣都委會第 390 次會通過內容	修正建議	縣都委會大會決議
三重等十七處及樹林(山佳)、樹林(三多里)、淡水(竹圍)都市計畫	<p>八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，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，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間</p>	<p>八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，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，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面</p>	<p>八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，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，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板</p>

位置	縣都委會第 390 次會通過內容	修正建議	縣都委會大會決議
	且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	<p>積。</p> <p>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫與整併，設置空橋設施而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部份得免予再檢討計算。</p> <p>另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查同意。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原規定公益性設施捐獻或設置之規定，執行常有爭議，故修正為為捐獻或設置。 2. 鼓勵建築基地設置空橋設施增訂相關獎勵規定。 	<p>面積。</p> <p>(四)<u>建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部份得免予再檢討計算。</u></p> <p><u>另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查同意。</u></p>
新莊都市計畫	「服務中心用地」未規定。	<p>第五點增訂「服務中心用地」之建蔽率 50%、容積率 250%，第六點增訂「服務中心用地」之前院深度 3 公尺、側院深度 3 公尺。</p> <p>理由：</p> <p>為使執行有所依據，參照機關用地訂定管制標準。</p>	依修正建議通過。

