

臺北縣都市計畫委員會第 402 次會議紀錄

一、時間：99 年 8 月 30 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 401 次會議紀錄：

決議：准予通過確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一) 變更蘆洲都市計畫（部分農業區為抽水站用地）案。

(二) 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。

(三) 變更中和都市計畫（華中橋側配合台北都會區環河快速道路
台北縣側建設計畫）細部計畫（修正部分細部計畫範圍及部分
公園用地、人行步道用地為道路用地）案--第 2 階段。

(四) 變更變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂
埔地區)、汐止、樹林（三多里地區）、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）(第二階段)
案。

(五) 都市計畫變更後申請辦理都市更新之審議原則案。

(六) 臺北縣新莊市丹鳳段 518 地號等 9 筆土地申請劃定更新單元
案。

以上審議案決議詳如後提案單決議欄。

(七) 密不錄由。

決議：照案通過。

九、報告案：

(一) 變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(土地使用分區管制要點修正)案。

(二) 臺北港特定區計畫區內，林口鄉瑞樹坑段後坑小段 13-17 地號 1 筆土地，准予認定為垃圾處理用地案。

以上報告案決議詳如後提案單決議欄。

十、散會：上午 13 時 20 分。

案由	變更蘆洲都市計畫(部分農業區為抽水站用地) 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 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、 計畫緣起：</p> <p>蘆洲鴨母港抽水站及蘆洲抽水站站體啟用至今已逾20年，且為配合臺北防洪初期計畫二重疏洪道工程之闢建及村民安置遷移作業，自73年至89年，陸續辦理灰嚙、重陽及南港子等地區之市地重劃作業，造成都市計畫區範圍土地大規模且密集地開發，致計畫區內集水區集流時間縮短，地表逕流增加，復以區內現有鴨母港抽水站及蘆洲抽水站下游抽水量及能力明顯不足，抽水站站體結構體老化、導致抽水機壽命縮短，嚴重影響抽水站功能，危及集水區居民生命財產之安全，爰為強化抽水站之抽水效能，減輕及避免淹水災害，經檢討評估後擬擇定現有鴨母港東側及成蘆橋北側之農業區土地分別作為鴨母港及蘆洲抽水站之擴建用地，規劃作為抽水站體及前池等相關設施使用，並辦理所需用地之都市計畫變更作業。</p> <p>肆、 變更位置及範圍：</p> <p>變更基地分別位於蘆洲市環堤大道東側與永安南路西側間之農業區（案號 1—鴨母港抽水站）；成蘆橋北側環堤大道與蘆洲排水幹線間之農業區（案號 2—蘆洲抽水站）。基地位置及範圍詳附圖一。</p> <p>本案鴨母港抽水站擴建範圍為蘆洲市保新段 679 地號等 10 筆土地，面積計 0.512 公頃；蘆洲抽水站擴建範圍為蘆洲市保新段 555 地號等 6 筆土地，面積計 0.039 公頃，兩者總面積計 0.554 公頃。</p>		
	<p>伍、 變更內容及變更理由：</p> <p>有關變更內容及變更理由詳表一所示。</p> <p>陸、 實施進度及經費：</p> <p>本計畫之土地取得與工程費等經費來源，主要係來自臺北縣政府自籌預算及內政部營建署振興經濟方案經費，詳表二。</p> <p>柒、 辦理經過：</p> <p>一、 計畫草案前經本府99年4月26日北府城審字第0990394310號公告，自99年5月17日起公開展覽30天（刊登99年5月17日、6月1日、6月2日中華日報），並於99年5月26日上午10時假蘆洲市公所舉辦說明</p>		

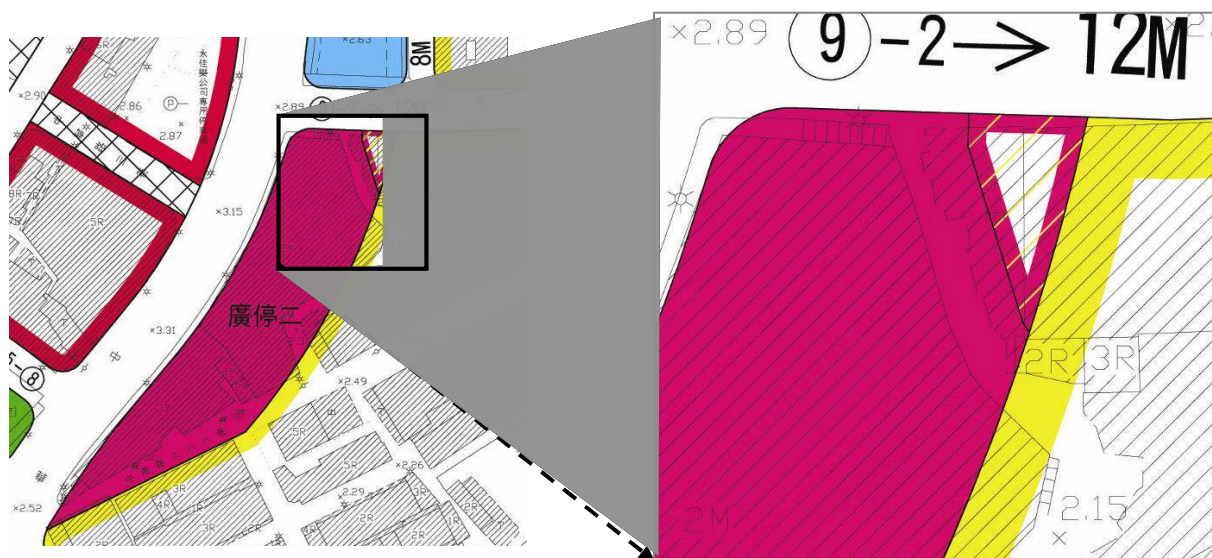
	<p>會。</p> <p>二、 公開展覽期間計收到公民或團體陳情意見3件，詳附表三「人民或機關、團體陳情意見綜理表」。</p> <p>捌、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>請臺北縣政府水利局針對本案用地面積、工程安全係數、配置情形及人民陳情等事項再予評估，經專案小組研議後，再提會討論。</p>

案由	擬定新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫再提會	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
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>新莊都市計畫隸屬市鎮計畫，主要計畫與細部計畫應分別辦理，且現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市），惟現況計畫仍為主、細合併之計畫，故於本次辦理新莊都市計畫通盤檢討將細部計畫內容部份拆離，以符合計畫之層級，已發布細部計畫範圍依其計畫範圍為準，未實施細部計畫地區則於本次擬定「新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」管制之。</p> <p>本案併同新莊主要計畫第二次通盤檢討案經臺北縣都市計畫委員會第 337、338、349、364、365、390、391 次等七次會議審議通過，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審議，本案擬定細部計畫，俟主要計畫第二次通盤檢討第一階段核定後併同發布實施。。</p> <p>主要計畫第二次通盤檢討第一階段經內政部都市計畫委員會第 703、726 次會審竣，於 99 年 4 月 13 日報部核定，惟 99 年 6 月 14 日營授辦審字第 0993580581 號函請本府補正計畫書，依該號函意見補正完成於 99 年 7 月 12 日再報部核定。</p> <p>本案擬定細部計畫於修改細部計畫書圖時，相關計畫書圖不符疑義及道路截角事宜，前業再提請縣都委會 99 年 5 月 13 日第 399 次大會審議完竣。</p> <p>肆、提會審議事項：</p> <p>臺北縣政府水利局辦理計畫區「廣停二用地」徵收開闢時，查有「廣停二」內思源段 406-1、407、408 地號土地使用分區疑義，爰再提請本次會審議，詳再提會審議變更內容修正明細表，表一。</p> <p>柒、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>		
作業單位建議	<p>1. 配合主要計畫第一階段變更內容第 22 案將部分私立輔仁大學用地及文教區變更為宗教專用區，爰增訂「宗教專用區」之土地使用管制要點，建蔽率 60%、容積率 160%。</p> <p>2. 餘建議照案通過。</p>		
決議	<p>修正後通過，修正內容及理由如下：</p> <p>1. 「廣場兼停車場用地（二）」之變更內容，維持原計畫不予變更，惟座落廣場兼停車場用地之合法房屋暫不予徵收，後續</p>		

	<p>建物改建時再配合留設出廣場兼停車場用地。</p> <p>2. 第一階段變更內容第 22 案將部分私立輔仁大學用地及文教區變更為宗教專用區部分，並請補充辦理經過、無須回饋之理由於計畫書中載明，依作業單位建議通過。</p>
--	--

表一、「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修正明細表

本次提會編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	廣停二西側(思源段 406-1、407、408)	廣場兼停車場用地(二) (0.0103)	住宅區 (0.0103)	<ol style="list-style-type: none"> 查 64 年 1 月 20 日發布實施新莊都市計畫，劃設為「綠地用地」，78 年 12 月 21 日發布實施「變更新莊都市計畫（第一次通盤檢討）」，變更為廣場兼停車場用地，範圍並無擴大或調整。 次查 64 年 4 月 10 日建築線指定將思源段 406-1、407、408（分割自頭前段小田心子小段 34-3 地號）認定為住宅區核發建築線，並核發 64 建字第 1706 號建造執照及使用執照。 考量分區與核發建築線不符之情事，基於信賴保護原則及保障民眾權利，爰依地號提列變更。 	維持原計畫。 理由：考量座落廣場兼停車場用地之合法房屋暫不予徵收，後續建物改建時再配合留設出廣場兼停車場用地。



圖一 變更內容位置示意圖

案由	變更中和都市計畫（華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（修正部分細部計畫範圍及部分公園用地、人行步道用地為道路用地）案	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：</p> <p>都市計畫法第27條第1項第4款。</p> <p>三、計畫緣起</p> <p>為減輕計畫區外西、南側工業區所產生之公害、甚至災害對區內居民的影響，於本細部計畫區西側緊鄰邊界處劃設17公尺及9公尺寬之帶狀公園作為隔離帶，並為避免上開工業區車流穿越區內影響居住品質，故與工業區間亦不設置道路相連接。惟因公園用地無法指定建築線，造成區外臨公園側之工業區未來開發或重建時產生無法指定建築線之窘境。爰此，為解決上述問題，並配合周圍交通路網、工業區轉型及促進地區開發，遂辦理本個案變更。</p> <p>四、變更位置與範圍</p> <p>變更位置位於中和華中橋西側臨環河快速道路之地區。</p> <p>五、變更理由</p> <p>毗鄰本細部計畫西側之工業區，因公園用地無法指定建築線，同時配合周圍交通動線調整，故變更部分公園用地及人行步道用地為道路用地，以利未來開發建築時得以指定建築線。</p> <p>六、變更內容</p> <p>詳附表一及圖一。</p> <p>七、事業及財務計畫</p> <p>本計畫開發主體為臺北縣政府，因區段徵收作業業已完成，爰道路用地之開闢經費合計約新臺幣1,010萬元，將另由主辦單位編列預算辦理（詳附表二）。</p> <p>八、辦理經過</p> <p>（一）公開展覽</p> <p>自98年5月20日起至98年6月18日止，公開展覽30天，並刊登於98</p>		

<p>說明</p>	<p>年5月20、21、22日台灣新生報。</p> <p>(二) 公開說明會</p> <p>98年6月3日假中和市公所召開。公開展覽期間共收到人民或機關、團體陳情意見2件，業經縣都委會第397次會議審竣，並於本案第一階段核定實施。</p> <p>(三) 縣都委會</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案經98年12月24日、99年3月18日縣都委會第394、397次會議審議通過，依第397次會議決議：「建議依99年1月15日涉及招標文件及交通路網研商會議結論，於第一階段先行辦理本案細部計畫之計畫書圖不符訂正作業，第二階段則於華中橋 BT 案完成後，重新評估周圍交通路網及前項建築線指定問題，另提縣都委會審議」。 2.本案第一階段業於99年5月31日公告發布實施「變更中和都市計畫（華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（訂正部分細部計畫範圍、住宅區、公園用地）案」在案。 <p>(四) 99年7月16日第二階段都市計畫變更研商會議</p> <p>為踐行第二階段都市計畫變更事宜，續依縣都委會第397次會議決議，於99年7月16日邀集本府地政局、交通局、法制局、採購處共同研商，會議結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案依「臺北縣民間參與興辦中和環快華中橋西側區段徵收開發統包案契約書」規定，於地政局完成驗收程序後始符合契約完成之要件（本案預定於100年3月前完成驗收程序）。 2.本案應同時考量民眾權益及招標文件影響內容，建議作業單位續依程序將本案提送縣都委會討論，並俟地政局完成華中橋 BT 案驗收程序後，再辦理細部計畫發布實施事宜。 3.針對本案周圍交通路網規劃，應同時考量鄰近之板橋埔墘都市計畫、中和二八張工業區等空間構想，併同交通局就帶狀公園與南側工業區缺口連通建議事項，提送縣都委會討論。 <p>(五) 前項會議紀錄經99年7月30日簽奉核可，續將第二階段部分提送縣都委會審議。</p> <p>九、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
-----------	--

作業單位建議	<p>一、細部計畫內容經縣都委會審竣後，將俟地政局完成華中橋 BT 案驗收程序，續行辦理核定實施事宜。</p> <p>二、考量周邊地區交通動線連通性，除公展變更內容外，建議變更後計畫道路應配合毗鄰 8 米道路增加缺口之留設，變更部分公園用地為道路用地，且各缺口位置應與計畫道路形成正交，避免產生斜交或雙 T 路口。</p> <p>三、配合變更內容調整，建議修正案名為「變更中和都市計畫（華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（部分公園用地、人行步道用地為道路用地）案」。</p>
決議	<p>一、修正通過。依 99 年 7 月 16 日第二階段都市計畫變更研商會議結論及作業單位建議修正通過。</p> <p>二、附帶決議：針對簡報內容第 14 頁，本案各缺口位置應與計畫道路形成正交，並兼顧現有巷道之交通順暢性；另南側工業區之計畫道路皆為囊底路，建議後續應於中和工業區專案通盤檢討中，配合缺口位置進行囊底路調整打通之規劃。</p>

附表一 變更中和都市計畫（華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（修正部分細部計畫範圍及部分公園用地、人行步道用地為道路用地）案（第2階段）變更內容綜理表

編號	位置	公展內容		變更理由	縣都委會 第 397 次決議	作業單位建議		縣都委會 決議				
		原計畫	新計畫									
一	計畫區南側及華中橋西側公園用地	公園用地 (0.9825 公頃)	道路用地 (0.9825 公頃)	考量計畫區西側緊鄰工業區無計畫道路供指定建築線，爰將部分公園用地變更為道路用地： 1.計畫範圍南側原帶狀公園用地變更 8 公尺道路用地，餘保留帶狀公園用地。 2.抽水站用地西側 9 公尺帶狀公園用地變更為道路用地。	依 99 年 1 月 15 日涉及招標文件及交通路網研商會議結論，於華中橋 BT 案完成後，納入第二階段重新評估周圍交通路網及建築線指定問題，另提縣都委會審議。	修正通過。 考量建築線指定問題及地區交通動線連通性，除公展變更內容外，建議變更後計畫道路應配合毗鄰 8 米道路增加缺口之留設，爰將部分公園用地變更為道路用地。	<table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>公園 用地 (1.0421 公頃)</td><td>道路 用地 (1.0421 公頃)</td></tr></table>	原計畫	新計畫	公園 用地 (1.0421 公頃)	道路 用地 (1.0421 公頃)	修正通過。 依 99 年 7 月 16 日第二階段都市計畫變更研商會議結論及作業單位建議修正通過。
原計畫	新計畫											
公園 用地 (1.0421 公頃)	道路 用地 (1.0421 公頃)											
二	華中橋西南側人行步道用地	人行步道 用地 (0.0807 公頃)	道路用地 (0.0807 公頃)	配合抽水站用地南側公園用地變更為道路用地後整體道路系統，及考量人行步道用地不可供汽機車出入通行，將本計畫範圍抽水站用地西側之 4 米人行步道用地變更為道路用地。	依 99 年 1 月 15 日涉及招標文件及交通路網研商會議結論，於華中橋 BT 案完成後，納入第二階段重新評估周圍交通路網及建築線指定問題，另提縣都委會審議。	照案通過。 考量建築線指定問題及地區交通動線連通性，建議依公展內容通過。	修正通過。 依 99 年 7 月 16 日第二階段都市計畫變更研商會議結論及作業單位建議修正通過。					

附表二 變更中和都市計畫（華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（修正部分細部計畫範圍及部分公園用地、人行步道用地為道路用地）案（第2階段）事業及財務計畫表

設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)		主辦 單位	預定完成 期限	經費來源
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	其他	工程費	合計			
道路 用地	1.1228				✓	1,010	1,010	臺北縣 政府	民國 102 年	主辦單位 編列預算

註：本表開發經費及預定完成期限得視主管機關財務狀況酌予調整。

鹽港區城市總體規劃

鹽港區城市總體規劃圖

圖例

變更圖例

注：凡未指明變更部分，均以現行都市計畫為準。

圖中說明

圖例

圖中說明

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、台北港、八里(龍形地區)、瑞芳、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檢)(第二階段)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 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(現為台北港)、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底等 17 處都市計畫，為因應法令規定全面實施容積管制，於民國 86 年 8 月 15 日發布實施土地使用分區管制要點，故前述 17 處都市計畫之土地使用分區管制要點條文具共通性。另淡水(竹圍地區)第二次通盤檢討案及樹林(三多里地區)都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案亦參據前揭共通性土地使用分區管制要點分別於 91 年 5 月 30 日及 92 年 9 月 15 日修正發布土地使用分區管制要點；樹林(山佳地區)細部計畫於 75 年 1 月 4 日發布，惟僅訂定相關土地使用分區之建蔽率及容積率規定。</p> <p>前三重等 20 處都市計畫區已於民國 98 年完成第一階段通盤檢討，並於民國 98 年 12 月 25 日發布實施，惟部分條文經臺北縣都市計畫委員會決議，考量涉及層面較廣，至第二階段再行審議。故辦理本次三重等 20 處都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)案。</p> <p>本次專案通盤檢討之重點如下：</p> <p>(一)院落退縮與騎樓及無遮簷人行道設置之相關規定。</p> <p>(二)停車空間設置標準及結合綠色運輸理念，相關小汽車、機車及自行車停車空間轉換比率。</p> <p>(三)檢視臺北市之施行成果，調整訂定空地管理相關條文。</p>		

(四)老舊建物重建考量適用範圍與執行機制妥為審慎研議。

(五)配合縣府推行政策方向，於土管要點中訂定綠屋頂相關條文。

(六)公有建築物應為綠建築基本要求之優先示範，其執行機制妥為審慎研議。

(七)因應視覺景觀感受，山坡地建築可有條件適度放寬高度，惟其限制條件應審慎訂定。

四、變更位置及範圍：

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(現為台北港)、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。

五、變更內容：

變更內容詳表一「變更內容及理由表」。

六、辦理經過：

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日於臺山鄉公所及五股鄉公所、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日於三重市公所及蘆洲市公所舉辦說明會。

本案歷經99年4月29日、8月4日及8月16日3次專案小組會議，綜整歷次會議重要決議如下：

(一)目前所訂定院落退縮相關條文，考量特殊情形基地，並與「臺北縣畸零地使用規則」鏈結，經都市設計審議委員會審議通過，可排除退縮之規定。

(二)停車空間相關條文與臺北縣交通政策息息相關，現已訂定共通性土地使用管制要點，建議交通局應進行檢核分析結果，

	<p>並與目前臺北縣交通政策鏈結。</p> <p>(三)考量空地管理機制實際實施成果不彰，且在罰則方面亦難實際追蹤管控，同意刪除條文。建議可由城鄉發展局都市設計科訂定自治條例的方式續行相關管制及罰則。</p> <p>(四)老舊建物改建相關條文，由城鄉發展局更新發展科修正文字後，提報大會審議。</p> <p>(五)綠屋頂為縣府推行政策，其中包含綠能屋頂及綠屋頂，由城鄉發展局企劃建築科修正文字後，提報大會審議。</p> <p>(六)綠建築基本要求應與應經都市設計審議地區之規模相鏈結，公有建物部分應與綠能屋頂配合。</p> <p>(七)山坡地建築高度基於視覺景觀，可有條件適度放寬，惟於都市設計審議時，應提出視覺景觀分析。</p> <p>(八)有關審議結論詳如附表(詳表一「變更內容及理由表」)。</p> <p>七、公民或團體陳情意見：詳表二「公民或團體陳情意見綜理表」。</p> <p>八、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、請就下列各點，研提相關資料送專案小組研議後，再提會審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車空間設置管制部分評估因地制宜，循序漸進之作法，以呼應綠色運輸政策。 2. 老舊建物改建部分，與目前都市更新精神相近，是否需另訂管道推動老舊建物改建、重建，請再予審視。 3. 山坡地建築高度管制部分，應再予研議相關配套措施，如放寬高度之建築基地，需提供開放空間供公眾使用，如何維持公共性；另淡水河兩岸地區，如臨水岸第一排建築高度放寬，則對於第二、第三排面向河岸之視覺景觀勢必有所影響，應再予考量。 4. 建築物屋頂裝置太陽光電發電設施規定部分，請研議因應未來科技發展，考量將風力發電…等納入處理。 <p>二、另有關第2點蘆洲(灰嚙重劃區)、(重陽重劃區)之適用條文，請再妥予修正內容。</p>

案由	修訂「都市計畫變更後申請辦理都市更新之審議原則」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>一、有關都市計畫變更後再申請辦理都市更新，依內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函示：「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區（單元）後，自得依都市更新條例所定程序辦理，其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定」。</p> <p>二、有關前述「仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區（單元）」之處理方式，經 98 年 3 月 26 日簽准為：土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者（以下簡稱變更案），如仍再辦理都市更新，均須提送本縣都市計畫委員會審議通過劃定為更新地區或更新單元後為之，且不適用「臺北縣都市更新容積獎勵核算基準」中第八點更新地區時程之獎勵。為利委員會審理該類案件，並於 98 年 5 月 21 日本會第 387 次會議通過「都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」。</p> <p>三、本案後經實施者（君泰開發建設股份有限公司）於 99 年 1 月 15 日向本府申請「擬定臺北縣新莊市丹鳳段 518 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫」乙案報核，該案係由工業區變更為住宅區後再申請辦理都市更新，經提本會 99 年 5 月 13 日第 399 次會議決議以：「有關受理都市計畫變更後再辦理都市更新案件，是否須就原都市計畫變更面積再擴大整</p>		

	<p>合範圍作為同意之基礎，其相關標準及申請者承諾事項、審查標準等，請城鄉局儘速研訂作業規範後再提會審議。」</p> <p>四、 案經本局研修審議原則經 99 年 7 月 15 日及 99 年 8 月 13 日召開 2 次專案小組會議討論完竣，提請委員會討論通過後據以執行。</p>
決議	<p>依作業單位提案內容修正通過，詳如條文修正對照表。</p>

「都市計畫變更後申請辦理都市更新之審議原則」第 402 次縣都委會決議條文修正對照表

依第 402 次大會 會議決議修正條文	修正說明	99 年 8 月 30 日 第 402 次大會提案條文	原條文 (98.5.21 第 387 次會議通過)
依內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函示，土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，如再申請辦理都市更新(以下簡稱申請案)應提經本縣都市計畫委員會(以下簡稱委員會)審議，其審議原則如下：	照案通過。	依內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函示，土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，如再申請辦理都市更新(以下簡稱申請案)應提經本縣都市計畫委員會(以下簡稱委員會)審議，其審議原則如下：	一、土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，如再申請辦理都市更新(以下簡稱申請案)，均須提送本縣都市計畫委員會(以下簡稱委員會)審議通過劃定為更新地區，或同意其依都市更新條例第十一條規定自行劃定更新單元提送事業概要或事業計畫辦理。
一、內政部函示所稱仍有辦理都市更新之必要者，應符合「臺北縣都市更新單元劃定基準」之規定，且除原變更基地外，有擴大範圍併同更新或提出有助於都市環境改善之承諾事項做為事業計畫之附帶條件者。	文字修正。	一、內政部函示所稱仍有辦理都市更新之必要者，應符合「臺北縣都市更新單元劃定基準」之規定，且除原變更基地外，有擴大範圍併同更新之必要或併同提出有助於都市環境改善之承諾事項做為事業計畫之附帶條件者。	二、是否同意更新由委員會採個案方式討論認定，並得以申請者承諾事項作為同意更新之附帶條件。

依第 402 次大會 會議決議修正條文	修正說明	99 年 8 月 30 日 第 402 次大會提案條文	原條文（98.5.21 第 387 次會議通過）
刪除本點。	配合都市更新計畫而辦理都市計畫變更之基地，依更新計畫及有關規定辦理。	二、本府依都市更新條例第八條配合都市更新計畫而辦理都市計畫變更之基地，依更新計畫及有關規定辦理，不適用本審議原則。	未規定。
<p>一、第一點所稱有擴大範圍併同更新者，應符合下列規定：</p> <p>（一）擴大基地範圍而成完整街廓。</p> <p>（二）擴大基地範圍未達完整街廓者，擴大面積應<u>達變更基地面積之百分之十或一千平方公尺</u>。</p>	點次調整及文字修正。	<p>三、第一點所稱有擴大範圍併同更新之必要者，應符合下列規定：</p> <p>（一）擴大基地範圍而成完整街廓。</p> <p>（二）擴大基地範圍未達完整街廓者，擴大面積應大於變更基地面積之百分之十，但擴大面積達一千平方公尺或計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成無法合併更新，或已擴大至明顯之天然界線，不在此限。</p>	未規定。

依第 402 次大會 會議決議修正條文	修正說明	99 年 8 月 30 日 第 402 次大會提案條文	原條文 (98.5.21 第 387 次會議通過)
<p>一、未擴大範圍者，應由申請人提出下列有關之承諾事項，作為委員會審議之依據：</p> <p>(一) 提出基地附近之計畫道路或其他公共設施認養計畫，並明列項目及其範圍或數量。</p> <p>(二) 捐贈公益性樓地板供政府機關或當地不特定公眾使用，並依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，及必要之管理維護費用。</p> <p>(三) 捐贈都市更新基金。</p> <p>前項第(一)至(三)款規定認養新闢費用、捐贈房地總價值及捐贈都市更新基金總額不得低於下式計算，並經都市更新審議委員會審決：</p> $C0 = A \times B \times D \times (C1 - C2 - C3) \times 0.5$ <p>A：基地面積</p> <p>B：基地法定容積率</p> <p>D：「臺北縣都市更新地區建築容積</p>	<p>1. 點次調整及文字修正。</p> <p>2. 為使立法目的更資明確，補充立法說明：考量再辦理都市更新後，其額外增加之容積，亦會額外增加公共設施或社會成本之負擔，故應由開發業者負擔相關增加之社會成本，如認養公共設施開闢相關計畫或提供公益性樓地板等。若鄰近公共設施已開闢完成，或當地尚無相關公益性樓地板之需求，則得改以捐贈都市更新基金作為政府改善當地實質環境，增進公共利益之用，以符更新目的。</p>	<p>四、未擴大範圍者：應符合下列各點之一：</p> <p>(一) 提出基地附近之計畫道路或其他公共設施認養計畫，並明列項目及其範圍或數量。</p> <p>(二) 捐贈公益性樓地板供政府機關或當地不特定公眾使用，並依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，及必要之管理維護費用。</p> <p>(三) 捐贈都市更新基金。</p> <p>前項第(一)至(三)款規定捐贈房地總價值、費用支出及捐贈都市更新基金總額依下式計算，並經都市更新審議委員會審決：</p> $C0 = A \times B \times D \times (C1 - C2 - C3) \times 0.5$ <p>A：基地面積</p> <p>B：基地法定容積率</p> <p>D：「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第四點至第七點及第十點至第十四點規定之容</p>	<p>未規定。</p>

依第 402 次大會 會議決議修正條文	修正說明	99 年 8 月 30 日 第 402 次大會提案條文	原條文（98.5.21 第 387 次會議通過）
<p>獎勵核算基準」第四點至第七點及第十點至第十四點規定之容積獎勵</p> <p>C0：應繳納費用</p> <p>C1：二樓以上更新後平均單價（應出具估價師簽證報告）</p> <p>C2：單位興建成本</p> <p>C3：單位管銷費用</p> <p><u>本點規定之承諾事項不得計入容積獎勵，相關費用應於領取建造執照前繳納50%，其餘部分於領取使用執照前繳納完成。</u></p>		<p>積獎勵</p> <p>C0：應繳納費用</p> <p>C1：二樓以上更新後平均單價（應出具估價師簽證報告）</p> <p>C2：單位興建成本</p> <p>C3：單位管銷費用</p>	
<p><u>四</u>、申請案均不適用更新地區時程及更新單元規模獎勵，但有擴大範圍併同更新者，得就擴大範圍部分<u>單獨</u>核算規模獎勵。</p>	<p>點次調整及文字修正。</p>	<p>五、第四點規定之承諾事項不得計入容積獎勵，另申請案均不適用更新地區時程及更新單元規模獎勵，但有擴大範圍併同更新者，得就擴大範圍部分核算規模獎勵。</p>	<p>三、申請案申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不得獎勵之，且原變更基地不適用更新地區時程之獎勵；其他獎勵項目則由申請者自行列舉，並俟都市更新事業計畫時由都市更新審議委員會審決。</p>
<p>刪除本點。</p>	<p>原條文併入第四點第三項。</p>	<p>六、第四點相關費用應於領取建造執照前繳納 50%，其餘部分於領取使用執照前繳納完成。</p>	<p>未規定。</p>

案由	臺北縣新莊市丹鳳段518地號等9筆土地申請劃定更新單元案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第六案
說	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、辦理緣起：</p> <p>本更新單元前依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理個案變更，由乙種工業區變更為住宅區，並於98年5月19日發布實施「變更新莊都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）案」，98年12月31日發布實施「擬定新莊都市計畫（丹鳳段444地號等9筆土地）細部計畫」（下稱該細部計畫）。</p> <p>申請人「君泰開發建設股份有限公司」依本縣「都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」，向本府申請依都市更新條例（下稱該條例）第11條規定自行劃定更新單元並提送都市更新事業計畫。該公司並於99年1月11日依該條例第19條規定，報核都市更新事業計畫。99年5月4日及99年5月11日提送本會專案小組審查，並於99年5月13日提送本會第399次大會審議（詳附件一）。</p> <p>三、劃定範圍及現況分析：</p> <p>（一）更新地區位置：位於臺北縣新莊市雙鳳路、鳳山街與天泉二街街廓中，涵蓋臺北縣新莊市丹鳳段518地號等9筆土地。</p> <p>（二）面積：9096.14平方公尺。</p> <p>（三）使用分區：住宅區，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於288%。</p> <p>（四）土地權屬：更新單元內包括臺北縣新莊市丹鳳段518地號等9筆土地，面積共計9,096.14平方公尺，公有土地佔更新單元面積0.08%，私有土地面積佔99.92%。</p> <p>（五）現況分析：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地現況：本案基地原為泰電電業公司廠房所在，已於97年12月30日申請註銷工廠登記完成遷廠。 2. 建物現況：基地上主要為一至二層樓高之建築體，主要建材為鋼造、加強磚造、鋼架及水泥板造，總面積共計5,576.31 m²。 3. 土地權屬概況：為陳瑋鋼、楊文達、葛樹人、宋勝楠、江春美、泰電資產開發股份有限公司、君泰開發建設股份有限公司及中華 		

民國等 8 人所有。

四、都市計畫相關規定：

(一) 主要計畫：

1. 南基地西南側法定空地集中留設不小於 100 m²法定空地。
2. 退縮規定：北基地住宅區南側退縮 8 公尺建築以留設人行通廊，另區內住宅區與工業區相鄰部分則均退縮 4 公尺建築。

(二) 細部計畫：

1. 容積獎勵規定：變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
2. 開放空間規定：北側住宅區西側應集中不小於 200 m²法定空地。
3. 退縮規定：詳見附件一第四點第二項至第五項規定。
4. 綠化植栽規定：詳見附件一第六點規定。
5. 開發允許規定：本案基地開發應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。
6. 地下室開挖率：(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過 70%。
7. 本計畫開發完成後，將依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

五、申請容積獎勵項目及額度：

依該細部計畫書 捌、土地使用分區管制要點第五點之規定，為鼓勵加速地區公共設施用地之取得及設置公益性設施，得自願無償捐贈公共設施用地(詳附件二)申請面積獎勵，以基準容積率 0.5 倍為上限。本分區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 288%。

(一) 都市計畫規定容積樓地板面積上限：

都市計畫變更後基準容積+自願無償捐贈公共設施用地獎勵容積
= 288% + (288% * 0.5) = 432%

(二) 都市更新規定獎勵容積樓地板面積上限：

依「都市計畫變更後申請辦理都市更新之審議原則」上限規定，由本會審議。

六、辦理情形：

都市計畫變更後再辦理都市更新：按內政部 97 年 8 月 6 日台內

明

另 98 年 5 月 21 日本會第 387 次會議通過「都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」，土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，如再申請辦理都市更新，均須提送本縣都市計畫委員會審議，同意其依都市更新條例第 11 條規定自行劃定更新單元提送事業計畫辦理。是否同意劃定更新單元由委員會採個案方式討論認定，並得以申請者承諾事項作為同意更新之附帶條件。

本案前經 99 年 5 月 13 日本會第 399 次大會審議，會議結論以：

八、提請討論事項：

決

議

案由	變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案) (土地使用分區管制要點修正)案	辦理機關	臺北縣政府						
類別	報告案	案號	第一案						
說明	<p>一、緣由：</p> <p>(一)「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)案」於89年10月26日公告發布實施，為考量風貌保存兼顧所有權人應有利益保障，於土地使用分區管制，明訂本計畫區建築物之保存方式分為「風貌保存」、「原樣復舊」及「風格管制」三類，並依上開三種保存方式訂定容積獎勵及容積移轉之規定。</p> <p>(二)為簡化並避免法令適用上之疑慮，並回歸部頒容積移轉規定，爰修正條文為「五、容積移轉：本計畫依部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」規定實施容積移轉，並得以三峽都市計畫區及台北大學社區特定區為移入地區。」並規定俟部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」修正案發布施行後再據以辦理，全案並於93年6月30日發布實施。</p> <p>(三)然上開計畫土地使用分區管制要點修正案未考量內政部於93年6月30日修正「都市計畫容積移轉實施辦法」含括容積移轉新制計算公式，致生執行疑義。</p> <p>二、案情說明：</p> <p>89年10月26日發布實施之「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)案」係因三峽老街街區具特殊之歷史文化價值須予以保存，為兼顧三角湧老街之保存與再發展並維護居民權益，爰辦理上開計畫之專案檢討，並就土地使用分區、道路及建築物保存問題作整體考量，其變更理由係為保存文化資產及維護居民權益，爰訂定土地使用及相關管制規定，以塑造文化景觀特區風貌。</p> <p>(一)、變更前土管之容積移轉差異對照表：</p> <table><tr><th>發布實施</th><th>容積移轉規定</th><th>變更理由</th></tr><tr><td>89年10月26日之「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)案」</td><td>本計畫區內建築基地之可建築容積未使用部分得移轉至其他可開發基地建築，其移轉辦法規定如下： 4. 接受基地移入之建築容積＝送出基地移出之建築容積 × (申請建築容積轉移當期送出基地之公告土地現值 申請建築容積轉移當期接受基地之公告土地現值)</td><td></td></tr></table>			發布實施	容積移轉規定	變更理由	89年10月26日之「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)案」	本計畫區內建築基地之可建築容積未使用部分得移轉至其他可開發基地建築，其移轉辦法規定如下： 4. 接受基地移入之建築容積＝送出基地移出之建築容積 × (申請建築容積轉移當期送出基地之公告土地現值 申請建築容積轉移當期接受基地之公告土地現值)	
發布實施	容積移轉規定	變更理由							
89年10月26日之「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)案」	本計畫區內建築基地之可建築容積未使用部分得移轉至其他可開發基地建築，其移轉辦法規定如下： 4. 接受基地移入之建築容積＝送出基地移出之建築容積 × (申請建築容積轉移當期送出基地之公告土地現值 申請建築容積轉移當期接受基地之公告土地現值)								
明									

說	內政部88年4月6日發布「都市計畫容積移轉實施辦法」第7條	送出基地之可移出容積，依下列規定訂定： 1、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地：以其基準容積扣除已建築之容積為準。但經劃定為保存區者，按其劃定前之基準容積扣除已建築之容積為準；劃定為保存區前，尚未實施容積率管制者，以其毗鄰土地使用分區平均容積率上限乘其送出基地面積所得之乘積，再扣除已建築之容積為基地基準容積之百分之30為原則。	
	內政部88年4月6日發布「都市計畫容積移轉實施辦法」第10條	送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下： 接受基地移入之容積＝送出基地移出之容積× $\left(\frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \right)$	

(二)、變更後土管之容積移轉差異對照表：

發布實施	容積移轉規定	變更理由
93年6月30日之「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(土地使用分區管制要點修正)案」	本計畫依部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」規定實施容積移轉，並得以三峽都市計畫區及台北大學社區特定區為移入地區，並俟部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」修正案發布施行後再據以辦理。	92年12月18日臺北縣都市計畫委員會第324次會議決議：有關容積移轉於部頒都市計畫容積移轉實施辦法已有規定，為簡化並避免法令適用上之疑慮，爰回歸部頒規定。
內政部93年6月30日修正「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條	接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下： 接受基地移入之容積＝送出基地之 <u>土地面積</u> × $\left(\frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \right)$ <u>×接受基地之容積率</u> 前項送出基地屬第6條第1項第1款之土地者（註一），其接收基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下： 第6條第1項第1款土地	

明

		$\text{之接受基地移入容積} = \text{接受基地移入之容積} \times$ $\left(1 - \frac{\text{送出基地現已建築之容積}}{\text{送出基地之基準容積}} \right)$	
	<p>三、 執行疑義：</p> <p>有關依現行部頒容積移轉規定之計算方式，與原先都市計畫容積移轉規定之變更前後差異情形說明如下：</p> <p>(一) 依現行容積移轉規定之計算方式，接受基地移入之容積係以<u>送出基地之土地面積</u>，乘以土地公告現值比值，<u>再乘以接受基地之容積率</u>；並依同法第 9 條第 2 項（註二）之規定，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率，以反應送出基地已有應予保存或有保存價值建築物之情形。</p> <p>(二) 依原先 89 年 10 月 26 日都市計畫容積移轉規定之計算方式，接收基地移入之容積，係先確定送出基地之可移轉容積[土地面積乘以（基準容積率＋獎勵容積率）]，再乘以土地公告現值比值。</p> <p>(三) 以上（一）所求得之接受基地移入之容積與（二）都市計畫容積移轉規定計算之容積不一致，已偏離其規劃原意。</p> <p>（註一）：第 6 條第 1 項第 1 款之規定係指都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。</p> <p>（註二）：第 9 條第 2 項之規定係指第 6 條第 1 項第 1 款土地（註一）之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積*[1-（送出基地現已建築之容積/送出基地之基準容積）]。</p> <p>四、 考量「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)(土地使用分區管制要點修正)案」規定依部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」所訂定容積移轉計算公式於執行上之疑義，爰提請大會討論。</p>		
決議	由作業單位另依法定程序辦理。		

案由	「臺北港特定區計畫」區內，林口鄉瑞樹坑段後坑小段 13-17 地號一筆土地，准予認定為「垃圾處理場用地」案	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>貳、法令依據：</p> <p>依「擬定台北港特定區計畫」土地使用分區管制要點第三十點辦理。本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p> <p>參、緣由：</p> <p>臺北縣林口鄉公所現擬於上揭地號辦理「活動中心」興建工程，惟因現行計畫為農業區（供遊憩使用）與使用容許項目不符，無法續行興建。</p> <p>肆、計畫範圍與面積：</p> <p>林口鄉瑞樹坑段後坑小段 13-17 地號一筆土地，面積為 952.00 平方公尺。</p> <p>伍、辦理過程：</p> <p>一、旨揭地號土地係於本府 98 年 12 月 7 日發布實施之「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分）案」編號第三十七案，修正地號：林口鄉瑞樹坑段後坑小段 13-1 地號修正為 13-17 地號；惟變更前後內容皆為「垃圾處理場用地」，計畫圖並無變更其土地使用分區（詳附件一）。</p> <p>二、本府 98 年 12 月 31 日發布實施之「新訂臺北港特定區計畫（第一階段）主要計畫案」，旨揭地號土地為農業區（供遊憩使用）非為垃圾處理場用地。惟依計畫原意，此部分臺北港特定區計畫圖係遵照林口特定區計畫圖轉繪，故該地號土地應為垃圾處理場用地（詳附件二）。</p> <p>三、林口鄉公所 99 年 6 月 22 日召開協商會，本局會中表示將釐正為垃圾處理場用地，則可核發多目標使用許可，供興建活動中心使用。現土地所有權為臺北縣、管理者為臺北縣政府環境保護局。</p> <p>四、為免恣意變更都市計畫，擬將上項釐正（變更）作業配合新訂臺北港特定區計畫「優先發展區」區段徵收先期作業、紅水仙溪河川治理線訂定及淡江大橋用地變更等案，併同納入「新訂臺北</p>		

	<p>港特定區計畫（第二階段）主要計畫案」辦理。</p> <p>陸、擬辦：</p> <p>一、案揭土地擬請准依本府 98 年 11 月 27 日發布實施「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分)案」之計畫原意，認定其土地使用分區為「垃圾處理場用地」，供臺北縣林口鄉公所續辦「活動中心」興建工程相關事宜。</p> <p>二、有關計畫圖釐正相關事宜，併同納入「新訂臺北港特定區計畫（第二階段）主要計畫案」辦理。</p> <p>柒、提請大會確認。</p>
決議	授權作業單位依行政程序簽報核處。