

台北縣都市計畫委員會第三二四次會會議紀錄

一、時間：九十二年十二月十八日下午二時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：林副主任委員錫耀

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)、宣讀第三二三次會議紀錄。

決議：准予備查。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案。

以上報告案決議詳如后提案決議欄。

九、審議案：

(一)、變更汐止都市計畫（變更部分工業區為道路用地、河川區為道路兼河川用地、鐵路用地為道路用地、道路用地為工業區、農業區為道路用地、道路用地為農業區、住宅區為道路用地、保護區為道路用地、園道用地為工業區）案。

(二)、新莊都市計畫（頭前工業區）倉儲批發設置許可案。

(三)、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。

(四)、擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（住宅區〔原齊魯工廠〕）細部計畫案。

以上審議案決議詳如后提案決議欄。

十、臨時動議：

(一)、新板橋車站特定專用區細部計畫土地使用分區管制要點容許使用認定案。

以上臨時動議案決議詳如后提案決議欄。

十一、散會：下午十八時卅分。

案由	擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫案	辦理機關	台北縣政府
類別	報告案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第二十二條。</p> <p>三、擬定位置：板橋都市計畫（部分埔墘地區）細部計畫之西側與南側原農業區。</p> <p>四、擬定範圍：依民國八十八年六月十六日發布實施之「變更板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」之變更範圍為基準，計畫面積為八、一四公頃。</p> <p>五、擬定理由：遵循前揭變更主要計畫案之下列三項附帶條件規定，辦理本次擬定案：（一）本計畫『併同「變更板橋都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」暨「變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」採跨區區段徵收方式開發，如因土地所有權人反對或其他因素致無法採區段徵收辦理時，得改一般徵收方式辦理。（二）應於二年內另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫）。（三）變更範圍以區段徵收方式辦理，其中農業區變更為河川區部分，不納入區段徵收辦理。</p> <p>六、擬定內容：依循主要計畫之指導，以區段徵收方式開發，可建築土地大部分為住宅區（四、八公頃），建蔽率容積率各為 50%、200%，劃設公共設施（四座公園、兩座停車場）二、七四公頃占計畫區總面積之 33.6%。另為因應區段徵收之不可行評估結果，公展草案另將開發許可相關機制條文納入計畫書之事業及財務計畫章節內。</p> <p>七、辦理經過與專案小組初步研商意見：</p> <p>1、本案於九十年一月二十三日起辦理公開展覽，並於九十年二月月十四日上午十時假板橋市公所辦理公開展覽說明會，公展期間接獲公民或團體陳情意見共計四件。</p> <p>2、案經都委會專案小組召開五次會議審查研商，考量中央政策業已放寬農業區保護區變更為建築用地一律以區段徵收方式開發之原則性規定，以及都市計畫法之修正亦朝開發許可方向發展等基礎下，復經釐清本計畫以區段徵收方式開發之財務可行性確定難以實施（預估可標售抵價地至少應達每坪廿三萬八千元，遠高於市價每坪十八萬元），以及本計畫緣起之環河快速道路用地之配合取得事宜，業已另由一般徵收方式於九十年二月間辦理完成等前提之下，專案小組遂針對本計畫區特性：（一）基地呈長條狀且均面臨既成舊都市區域。（二）計畫區面積僅約八公頃，無容納區域性公設（如學校、體育場、環保用地）之條件與需求（三）計畫區西側既成舊市區發展密度高、公設品質低落（廣達二二公頃住宅區無計畫道路與公園、停車場之劃設），亟待利用本計畫區所提供之機會及早取得公設用地以提升都市環境品質，故決議以『計畫單元式』自辦市地重劃，為本計畫適切之開發方式，應可降低開發投資門檻加速開發時程，進而成為帶動鄰近舊市區都市更新之活化因子。茲就專案小組決議內容細節與考量理由詳述如下。</p> <p>3、本計畫區劃分為七個計畫單元，將個別計畫單元應一次以自辦市地重劃方式開發完成，各計畫單元（一至一·五公頃不等）功能獨立完整均可橫向與既成道路對外聯通，計畫單元內依實際需求並以取得住宅區最大公設受益戶數為公設配置原則，分別劃設</p>		

鄰里性公設如公園用地八處、停車場用地四處以及道路用地。

4、本計畫區之公共設施負擔比例，專案小組考量下列各項因素，訂為百分之四十二：

- (一) 政策延續性：本計畫區原依主要計畫規定應以區段徵收方式辦理開發，以發還百分之四十抵價地為辦理原則，今考量其他因素而變更開發方式，故仍應還原區段徵收上述公共設施共同負擔之原始規劃意旨，做為變更其他可行開發方式之立論基礎。
- (二) 開發整體性：本案係應辦理區段徵收地區改變其他多元化可行開發方式之首例，對於北縣刻正辦理區段徵收四處地區（新板站特定區、台北商港、台北大學、淡海新市鎮），以及待辦理之十二處區段徵收地區而言，開發方式之轉變對於上述地區之後續執行與土地政策將產生重大影響，應全盤妥慎規劃研議，以避免造成衝擊。
- (三) 社會公平性：相對於抵價地已點交完妥之區段徵收區，以及工業區變更為住宅商業區之個案尚須捐贈將近百分之四十比例之土地而言，政策上應賦予相對之公平性與信賴保護。
- (四) 都市環境品質：計畫區周邊公設稀少品質低落，亟待本計畫之公共設施補充並提升區域環境品質。
- (五) 依據前台灣省政府實際辦理全省市地重劃之案例顯示，全省合理之重劃工程負擔比例平均大致訂為百分之八，同時考量本計畫原依規定係應以區段徵收分回地主百分之四十抵價地為開發方式，為維護各計畫區之開發公平性以及還原區段徵收公共設施共同負擔之規劃意旨，原則訂定市地重劃發還地主抵費地之合理比例為百分之五十，以此推算，公共設施面積比例訂為百分之四十二，應具開發可行性。
- (六) 承前項，百分之八之工程負擔比例以民間自辦之效率與彈性觀之，應具重劃開發誘因與財務可行性。

5、本計畫區住宅區之土地使用強度：維持公展草案規定（容積率百分之二〇〇），同時為鼓勵業主積極整合、及早開發以取得公設用地提升環境品質，以及減少各重劃單元間之工程介面整合問題並增進重劃審議效率，另於土管要點中增訂時程容積獎勵（百分之十五）、規模容積獎勵（百分之五）與日落條款，即獎勵後最高總容積率為百分之二百四十：

- (一) 時程容積獎勵：為鼓勵並促進本計畫之都市發展，本計畫發布實施經訂樁、地籍逕為分割公告確定後一年內，土地所有權人如能依法提出具體可行並經縣政府審查核准無須補件補正之重劃計畫書，且於核准後二年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積率之 15% 。
- (二) 規模容積獎勵：同時辦理二個（含）以上相鄰重劃區之開發時，得獎勵增加樓地板面積為法定容積率之 5% 。
- (三) 日落條款：本計畫發布實施後五年內未申報開工之計畫單元，都市計畫擬定機關得循通盤檢討程序考量將之恢復原計畫農業區使用。

八、中央整體開發政策

1、內政部九十一年七月函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」，建議整體開發地區如經評估確屬窒礙難行者，可採行下列解決對策：

- (一) 建物密集之舊市區得改以都市更新方式辦理開發。

- (二) 已發展之市區，得適切調降該地區之容積率後，解除整體開發之限制。
- (三) 為提高財務自償性，得適度檢討降低公設用地與其他負擔之比例、提高土地使用強度。
- (四) 改採開發許可或使用許可方式辦理，重要公共設施用地得由主管機關先行取得興闢。
- (五) 推動簡易重劃先進行土地交換分合，公共設施工程則依徵收工程受益費或土地所有權人集資自行興設。
- (六) 地主配合開發意願偏低者，恢復原使用分區。

2、開發許可法源：都市計畫法於九十一年十二月十一日公佈增訂第廿七條之一：「土地權利關係人依第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。前項土地權利關係人提供或捐贈的項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。」

3、新訂擴大都市計畫或農業區保護區變更為建築用地者，一律採區段徵收辦理之放寬：內政部九十二年一月十四日函示，業經行政院核定同意，增訂都市計畫案如不符七點特殊案例得免依區段徵收方式辦理者外，且計畫不以區段徵收開發時，應請直轄市、縣市政府就其開發方式確實無法依行政院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。

4、行政院九十二年二月廿一日核定修正「都市計畫公共設施保留地處理方案」實施計畫：處理對策如下：

- (一) 撤銷不必要之公共設施保留地--進行都市計畫法全面檢討修正，考量增訂都市計畫擬定或變更之整體開發區計畫，若未按計畫實施，該整體開發區應恢復為原計畫之規定，以減少公共設施保留地漫無目標而無限期保留之狀況。
- (二) 檢討都市計畫公設用地劃設標準，修訂各層級都市合適之公共設施劃設基準。
- (三) 檢討以整體開發方式取得公共設施保留地，由整體開發區域土地所有權人共同分攤公共設施保留地取得及開發費用。

5、內政部九十二年一月十日訂定「整體開發地區專案辦理都市計畫通盤檢討原則」（草案），就前述六項解決對策分別訂定檢討原則，其中有關提高財務自償性部分其檢討原則如下：

- (一) 經評估共同負擔比例偏高，如區段徵收共同負擔超過百分之六十或市地重劃共同負擔超過百分之四十五，難以辦理整體開發之地區。
- (二) 在符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之公共設施檢討標準且不影響整體都市計畫規劃之原則下，修訂都市計畫，調降公共設施比例，以降低共同負擔。
- (三) 區域性公共設施得不列入共同負擔。（尚未訂定如何提高土地使用強度之檢討原則）

九、本縣整體開發處理策略

1、九十一年一月廿八日本縣專案研商會議結論：「為考量縣政府嚴重財政負擔及可建築

土地供過於求，除刻正進行之開發案以及新板橋車站特定區外，其餘四十四處整體開發地區應審慎評估檢討改為其他多元化開發方式」。

- 2、經作業單位研擬「台北縣整體開發地區執行策略一多元開發方式之研擬與應用」方案，將各整體開發區予以分類並提出可行開發方式之建議，經九十一年十一月十四日縣都委會政策專案小組研商後決議：有關各整體開發地區採多元化方式開發後，其公共設施負擔比例與土地使用強度間之搭配運用機制，及土地使用自由化與相關配套設計等，請作業單位參酌委員意見補充並研擬具體方案，續提下次會審議。
- 3、嗣經作業單位依前開專案小組決議研擬『台北縣整體開發地區改採多元開發方式之公共設施劃設比例及容積訂定審議作業原則（草案）』（請參閱附件），試圖建立整體開發地區公設負擔比例與土地使用強度兩項都市發展關鍵指標之審議訂定之評估原則，提經 92.5.29 政策專案小組第二次會討論，決議有關開發許可之運作機制、各計畫區公設負擔比例與土地使用強度等涉及開發可行性與公平合理負擔，請再深入研議。

十、本縣近期整體開發審議案例比較表

案 名	開發方式	建蔽率	容積率 (住宅區)	公共設施比例 %	備 註
板橋都市計畫 (江翠北側地區)細部計畫	區段徵收	50	240	49	89.11.2 發布實施。 原行水區、綠地。
三重都市計畫 (二重疏洪道二側附近地區)細部計畫	市地重劃	50	240	29.8	91.1.27 發布實施。 原住宅區，後經公告為洪水平原管制區。
三重都市計畫 (高速公路三重交流道北側附近地區)細部計畫	市地重劃	40	200	42.3	原農業區。縣都委會審竣後，因業主意願調查結果同意者未達法定人數，經提縣都委會 89.7.20 第二九二次會報告，決議暫予擱置，俟土地所有權人有辦理意願時，再續予辦理。
新莊都市計畫 (塹子圳地區)細部計畫	市地重劃	50	210	33.9	91.12.31 發布實施。 原農業區，配合安置三期防洪拆遷戶
淡水都市計畫 (第三次通盤檢討)--農業區變更	市地重劃	50	200	40	92.1.23縣都委會專案小組決議：應自擬細部計畫以自辦市地重劃方式開

	為住宅區					發，公共設施比例不得少於百分之四十。
	新店都市計畫 (安坑地區)細部計畫	市地重劃	50	200	35	<p>主要計畫規定以區段徵收方式開發。</p> <p><u>92.3.10縣都委會專案小組決議</u>：規定開發規模至少十公頃以上，經自擬細部計畫以自辦市地重劃方式開發，公設比超過百分之三十五以上部份，得予以適當容積獎勵。</p>
	<p>十一、本計畫財務試算結論：請參閱附件本計畫財務試算資料，試以本計劃重劃單元二為樣本進行估算，(一)若純以專業土地開發機構代辦重劃工程(不介入事前土地買賣與事後申請建築)而言，重劃工程總負擔約為百分之四・七五，以專案小組決議之百分之八重劃工程負擔計畫，尚應有<u>合理利潤百分之三・二五</u>(二)倘採另一角度思考，若以開發機構預先購置部分土地(俾預先降低重劃整合難度)、申請建築與樓地板銷售一併進行為考量基礎，則經試算具投資誘因平衡點之住宅區容積率，應於<u>百分之三百四十七</u>左右。</p> <p>十二、綜合以上，本計畫案開發方式、公設比例以及土地使用強度之訂定，應採何種角度思考，提請討論確認，俾利專案小組續審。</p> <p>十三、經討論倘同意採行後者角度以土地開發財務可行性為主要考量，則應酌予提高土地發展強度，建議可考量下列因子分別賦予容積獎勵，提請討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、參考近期台北大學特定區土管要點修正案例，建議訂定時程獎勵「地籍逕為分割公告確定後一年內(或一年至二年間)將土地所有權移轉予公有者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積率 50% (或 30%)」，以促進公設用地及早取得。 2、參考北縣十七處土管要點規定，容許板橋都市計畫之公共設施保留地之捐贈移轉至本細部計畫住宅區工業區，為容積接受基地，並訂定容積獎勵上限值。 3、為塑造計畫區寬敞優質之景觀意象，鼓勵增設沿街步道式開放空間，可訂定「沿街步道式開放空間設置面積大於建築基地面積百分之三十者，超過部分得另予二倍之樓地板面積獎勵」，並可考量藉此公共設施內部化之做法，酌降公共設施負擔比例。 					
決議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 台北縣都市計畫依規定須辦理整體開發之地區，除已辦理開發中及新莊頭前、新莊副都心以外，其餘地區受限於房地產大環境不佳之影響，本府幾已全面暫停開發，並已由城鄉局積極研擬處理策略，以財務可行為前提，研擬多元化開發方式，鼓勵由地主與民間循市場機制辦理開發。 2. 舊都市發展受限於老舊建築更新不易，又目前整體開發地區因多數尚未開發實施管制，導致都市環境頗為髒亂，形成都市之瘤。所以都市健全發展的希望大致落在這些整體開發地區，若能及早開發完成，除能補充舊市區公共設施之不足，亦能大幅減輕政府徵收公設用地之負擔，全面提升都市環境品質。 3. 是以綜觀整體開發之政策方向，有關計畫區土地使用強度與公共設施水準之訂定，應優先確定開發財務具有可行性，同時兼顧社會公平原則的方式，予以綜合考量後研擬具體可行之計畫內容。 					

	<p>4. 初步由作業單位提供之財務分析資料來看，住宅區經時程獎勵及規模獎勵後總容積率 240%之開發誘因似乎有所不足，是否考量從市場性之角度加以調整提昇土地使用強度（基準容積率以不超過板橋都市計畫住宅區容積率 300%為原則），請專案小組針對本案開發財務深入檢視分析，並請卓委員輝華參與專案小組討論借重其不動產市場鑑價之專業，研擬兼顧財務可行性與社會公平之具體配套方案後，再行提會討論。</p>
--	--

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	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案

<p>說明</p>	<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、變更緣起：</p> <p>(一)「變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)」於民國八十九年八月發布實施，係行政院認為國家建設已邁入另一階段，文化資產保存與都市復育為當前重要工作，而三峽老街區是台灣少數具有歷史價值之傳統街區，應加以保存，以作為台灣都市文化復育之典範。該計畫內容以保存老街現有之牌樓、騎樓及第一落街屋為主，第二落街屋則可進行改建，且依保存程度與方式給予百分之二十至百分之二百四十不等之容積獎勵，並提供街屋保存與改建經費之補助。</p> <p>(二)自三峽鎮民權街確定保存開始，本府即積極配合投入相關推動工作，首先辦理房屋緊急搶修，以防傾毀嚴重之街屋影響街區安全，隨即更密集以個別訪談釋疑方式代替大型說明會，讓老街居民能夠深入瞭解計畫內容，並成立跨局室工作小組、社區工作室暨社區規劃師以及研擬建築物補助要點等事宜，期能順利保存老街風貌，並為居民謀求最大福祉。</p> <p>(三)然老街整修工作，因涉及私有產權及權益等問題，時有居民陳情反對，本府不斷尋求各種可能管道以提高民眾意願，包括積極與當地民意代表、公所、里長協商，除大小型說明會之辦理外，更積極逐戶邀集所有權人進行溝通與說明，日積月累下既使部分反對者的抗議聲浪仍舊激烈，但已有越來越多的居民能理解老街保存之意義，但也礙於部分計畫管制內容難以適當反應老街特殊情況之需要，致居民雖能認同本案，確也多有顧忌與擔憂，降低民眾積極配合之意願，加深本案落實之困難度，為儘速落實建物之保存，爰引都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，辦理本次土地使用分區管制要點之修訂。</p> <p>四、變更理由：</p> <p>(一)為配合國家文化資產保存政策，保存三峽老街歷史風貌，以作為台灣都市文化復育之典範。</p> <p>(二)為協助解決三峽老街建物保存之瓶頸，提高民眾保存意願。</p> <p>(三)為配合保存計畫需要，突破容積難以移轉、建蔽率不符現況特性等困境。</p> <p>五、變更內容：「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共有十點，除第三、九、十點之條文未修正外，其餘條文均有修正，修正重點為宗教建築之管制、建蔽率計算基礎及容積管制等三部份，分屬第二、四、五點條文內容，其餘第一、六、七、八點條文之修正，係配合現行法令改變所作之調整，茲將修正重點說明如下：(本案修訂內容詳如表一「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)案修正條文對照表」)</p>
-----------	---

<p>說明</p>	<p>(一) 宗教建築之管制—修正為本區宗教建築之修建、整建或新建之建築設計，經都市設計審議委員會審查同意後，得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制：因時空變遷，部分街屋已改做寺廟使用，但原計畫中對宗教建築並無個別管制規定，統一以住宅形式之原樣復舊、風格管制之規定管制。若依原計畫規定將原有之騎樓拱圈復舊，則對日後之宗教慶典活動將產生不利影響，為兼顧地方風土民情，宗教建築之騎樓與拱圈經都市設計審議委員會審查同意後，得不受原樣復舊、風格管制之限制，以符合地方需要及維持街區風貌之整體性。</p> <p>(二) 建蔽率計算基礎—修正為配合「風貌保存」之騎樓（含立面）、街屋第一落及緊鄰第一落天井，其建築面積與土地面積不計入建蔽率之建築面積與基地面積：原計畫規定建蔽率不得大於百分之七〇，以四十坪的街屋為例，若第一落保存範圍為二十坪，第二落二十坪可新建住宅，以建蔽率百分之七〇計算，空地應留設十二坪（40×30%），惟因第一落二十坪已保存，空地十二坪須全數留設於第二落，則第二落之建築面積僅為八坪，不利使用，原有計算方式及規定缺乏彈性且不符現況特性需要，致屋主雖想配合政策保留建物卻因此而難行。</p> <p>(三) 容積移轉接受基地—修正為容積移轉經縣府都委會審查同意後即可移轉至台北大學社區特定區：原計畫規定，容積移轉經縣府專案報院核准後，始得移轉至臺北大學社區特定區，後內政部於九十二年六月十日第五六一次都委會決議，已原則同意容積移轉至台北大學社區特定區，日後容積移轉至台北大學社區特定區不須再陳報至內政部，以簡化程序；惟應俟都市計畫容積移轉實施辦法配合修正後，據以辦理。</p> <p>六、辦理過程：</p> <p>(一) 本案業經本府於九十二年七月二十九日以北府城規字第〇九二〇四六四九〇八號公告，自九十二年八月八日起公開展覽三十天（刊登於九十二年八月八、九、十日之工商時報），並於八月二十日假三峽鎮公所舉辦說明會。</p> <p>(二) 公開展覽期間人民陳情意見詳如表二「變更三峽都市計畫（三角湧老街區在發展方案）（土地使用分區管制要點修正）案人民或團體陳情意見綜理表」。</p> <p>(三) 本案經提九十二年十月九日專案小組會議審竣，全案符合法定程序，提請大會公決。</p>
<p>決議</p>	<p>詳后附修正條文對照表及人民或團體陳情意見綜理表縣都委會決議欄。</p>

表一「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）案修正條文對照表」

現行條文	修正後條文	修正理由	縣都委會小組決議	縣都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十條之二規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則 <u>第三十三條、三十五條規定訂定之。</u>	配合現行施行細則條文修正。	■照案通過。	■照專案小組決議通過。
<p>二、土地使用分區</p> <p>(一)「歷史風貌特定專用區」：為積極保存、塑造本計畫區之文化景觀特色而劃設之，其土地及建築物使用規定如下：</p> <p>1．歷史風貌特定專用區主要供居住、文化、地方特色行業等相關活動及設施之使用，其允許使用及活動項目條列如下：</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)社區遊憩設施</p> <p>(3)社區通訊設施</p> <p>(4)社區安全設施</p> <p>(5)社教設施</p> <p>(6)農藝及園藝設施</p> <p>(7)文化展演設施</p> <p>(8)學前教育設施</p> <p>(9)醫療保健服務業</p> <p>(10)日常用品零售業</p> <p>(11)餐飲業</p> <p>(12)一般服務業</p> <p>(13)修理服務業</p> <p>(14)殮葬服務業</p> <p>(15)健身服務業</p> <p>(16)宗祠及宗教建築</p>	<p>除增列第(一)點第6款，餘依原計畫。增列如下：</p> <p>二、土地使用分區</p> <p>(一)……</p> <p>6．本區宗教建築之修建、整建或新建，經都市設計審議委員會審查同意後，得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制。</p> <p>……………。</p>	<p>因時空變遷，興隆宮原有部分街屋已改做寺廟使用，原樣復舊不利宗教慶典活動，為符合地方需要及維持街區風貌之整體性，兼顧地方風土民情，增訂宗教建築經都市設計審議委員會審查同意後，得不受風貌保存、原樣復舊、風格管制之規定。</p>	<p>■修正後通過。</p> <p>■修正如下：</p> <p>二、土地使用分區</p> <p>(一)……</p> <p>6．興隆宮(民權街四十八、五十、五十二、五十四號之興隆宮)之修建、整建或新建，其建築設計得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制，惟不得適用本要點之容積獎勵。</p> <p>……………</p> <p>■理由：</p> <p>1．本條增列係針對興隆宮，爰明定興隆宮之建築設計得不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制，以茲明確。</p> <p>2．興隆宮既不受「風貌保存」、「原樣復舊」、「風格管制」之限制，即不適用容</p>	<p>■照專案小組決議通過。</p> <p>■另修訂如下：</p> <p>二、土地使用分區</p> <p>(一)……</p> <p>1……………</p> <p>(14)殮葬服務業</p> <p>(18)文化藝術社團及藍染</p> <p>■理由：</p> <p>1. 配合現行用語名稱修正。</p> <p>2. 基於藍染是三峽過去特有之傳統產業，目前當地工作室、學校及公所均大力推行，已再造三峽特殊行業，遠近馳名，爰於使用及活動項目中增訂。</p>

<p>(17) 人民社團 (18) 文化藝術社團 (19) 具地方特性之旅館或住宿設施 (20) 其他經都市設計審議認可之行業</p> <p>2．應鼓勵發展具歷史文化之產業活動如特色餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室（教室）、匠師傳承工作室、文化展演空間，或經都市設計委員會審查認可者，並應限制與本區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量販店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修（如機車行、修車場），及經都市設計委員會審查認為應排除者。至鼓勵引進之產業活動辦法由交通部觀光局另訂之。</p> <p>3．為使本區發展呈現多樣化生態歷程，不落入單調使用，各項產業活動應予以總量管制，至其總量由管理委員會訂定並管理之。</p> <p>4．建築物之建蔽率不得大於百分之</p>			<p>積獎勵，以避免影響整體性並符公平原則。</p>	
---	--	--	----------------------------	--

<p>七〇，容積率不得大於百分之二一〇，高度不得超過景觀線（即以三角湧街現有道路兩側境界線高一五〇公分處視覺仰角三〇度之天際線為準。）及十三公尺。</p> <p>5．建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「風貌保存」、「原樣復舊」或「風格管制」之規定，並依本計畫都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>（二）景觀道路用地：為維護本計畫區之建築人文景觀及現有道路尺度而劃設之。供人行為主兼作緊急、服務性道路使用。其現有道路部分，應維持現有尺度；至計畫道路內兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為道路景觀元素。</p> <p>（三）機關用地：建築物之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇，並應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。</p>				
---	--	--	--	--

<p>(四) 公園用地：為配合歷史風貌特定專用區必要之綠美化及停車功能而劃設之。建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十，地下室開挖率視實際需要而定。得作多目標使用，並以停車使用為優先。其規劃設計應符合本計畫之都市設計準則規定，並經都市設計審議通過後始得開發。</p>				
<p>三、建築物之保存：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」三種，其定義、對象、實施方式等，說明如后：</p> <p>(一) 風貌保存</p> <p>1．定義：建築物外觀應予以原貌保存，但內部空間得配合風貌予以現代化之設施，建築結構可補強。</p> <p>2．對象：凡老街兩側現有之牌樓、騎樓（含立面）、街屋第一落均列入「風貌保存」對象。另與前述「風貌保存」建築物緊臨之第一落天井或全棟街屋，如經所有權人向縣政府申請且獲核准者，亦</p>	<p>未修正。</p>	<p>--</p>	<p>--</p>	<p>--</p>

<p>列入「風貌保存」對象。</p> <p>3・實施方式：依行政院文建會七十八年出版之「大溪、三峽、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峽測繪資料為基準，由政府相關權責單位督導、出資修復，修復後依本計畫區管理委員會管理辦法管理維護之。</p> <p>(二) 原樣復舊</p> <p>1・定義及對象：已拆毀、傾倒或危險建築物無法採風貌保存之牌樓、騎樓空間，應依原樣修復。</p> <p>2・實施方式：依行政院文建會七十八年出版之「大溪、三峽、老湖口老街街屋立面調查與研究」之三峽測繪資料為基準，由政府相關權責單位督導、出資修復，修復後依本計畫區管理委員會管理辦法管理。</p> <p>(三) 風格管制</p> <p>1・定義及對象：為歷史風貌特定專用區內非「風貌保存」及「原樣復舊」範圍之建築物，其修建、整建、重建之管制如下：</p>				
---	--	--	--	--

<p>(1) 建築基地須至少退縮至原有騎樓寬度以上始得建築，並不得另設騎樓。</p> <p>(2) 立面風格應呼應同棟街屋之開口比例、線角分割、色彩、材料風格、山牆及其他語彙。</p> <p>(3) 屋頂一律採斜屋頂型式，斜度大於1/3小於1/2之間，材料以閩南紅瓦為主。建築物立面材料以紅磚、洗石子為主或其同等材料。</p> <p>2．實施方式：應經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>3．凡經都市設計審議通過之風格管制建築物，其設計、申請、監造費用由政府全額補助之，又興建費用亦由政府訂定標準補助之。</p>				
<p>四、容積獎勵</p> <p>(一) 凡對本地區保存、促進再發展、提昇整體環境有具體貢獻，且經都市設計審議通過者，其容積率得依下列規定放寬之。</p> <p>(二) 配合「風貌保存」</p>	<p>除修正第(二)點第二項外，餘依原計畫。修正如下：</p> <p>四、容積移轉……………。</p> <p>(二)……………。</p> <p>又該空間如屬原計畫道路用地已被徵收者，亦得計入容積獎勵範圍。除</p>	<p>本計畫區基地面積多狹小，街屋配合風貌保存後所剩建築面積甚小，如配合風貌保存部分亦計入遮蔽率之基地面積計算，將造成多數基地建築使用困</p>	<p>■修正後通過。</p> <p>■修正如下：</p> <p>四、容積移轉……………。</p> <p>(二)……………。</p> <p>又該空間如屬原計畫道路用地已被徵收者，亦得計入容積獎</p>	<p>■修正後通過。</p> <p>■修正如下：</p> <p>四、容積移轉……………。</p> <p>(二)……………。</p> <p>又該空間如屬原計畫道路用地已被徵收者，亦得計入容積獎勵</p>

<p>者，依其建築物保存之空間進深範圍，分段予以下列容積獎勵：</p> <p>1．騎樓至第一落保存部分，容積率獎勵額度二四〇％。</p> <p>2．第一落天井保存部分，容積率獎勵額度一九〇％。</p> <p>3．全棟保存者，除依前述第1款規定計算外，其餘基地容積率獎勵額度一九〇％。</p> <p>又該空間如屬原計畫道路用地已被徵收者，亦得計入容積獎勵範圍。建築物配合上述「風貌保存」部分，除景觀道路用地之外，均應計入建蔽率、容積率計算。</p> <p>(三) 配合「原樣復舊」者，容積率獎勵額度一二〇％。</p> <p>(四) 配合「風格管制」者，容積率獎勵額度五〇％。</p> <p>(五) 凡五棟以上相毗鄰之街屋，基地面積六〇〇平方公尺以上，由政府或私人研提整體發展計畫，其計畫內容需符合本計畫都市設計準則外，且對本地區整體環境提昇、促進再發展、保存有下列具體成效之情事者，經都市設計</p>	<p>景觀道路用地之外，均應計入建蔽率、容積率計算。<u>騎樓及第一落配合「風貌保存」部分，其土地不計入建蔽率之基地面積。</u></p>	<p>難，故為符合現況特性需要，提高土地所有權人參與保存維護意願，保障居民權益，爰明定保存部分於計算建蔽率時，得不計入基地面積。</p>	<p>勵範圍。除景觀道路用地之外，均應計入建蔽率、容積率計算。但騎樓（含立面）、街屋第一落及第一落天井等配合「風貌保存」部分所占用之土地面積，於計算建蔽率時，得不計入基地面積及建築面積。</p> <p>■理由：文字修正。</p>	<p>範圍。除景觀道路用地之外，均應計入建蔽率、容積率計算。但<u>騎樓（含立面）、街屋第一落及第一落天井</u>等配合「風貌保存」部分所占用之土地面積，於計算建蔽率時，得不計入基地面積及建築面積，且天井保存部分得計入法定空地。</p> <p>■理由：為提高民眾配合保存後剩餘土地之使用效益。</p>
---	---	--	--	--

<p>審議通過，得適度提高其建築容積以為獎勵，其容積率獎勵額度為二〇%。</p> <p>1．集中留設法定空地作為廣場、停車場、兒童遊樂場、出入道路等公共設施，供公眾使用者。</p> <p>2．在本計畫公告實施日起三年內研提整體發展計畫並預定發展（開發）完竣者。</p> <p>（六）凡依前述各項規定申請容積獎勵者，其容積計算公式為：</p> $FA = V0A + \sum V1jA1j + V2A2 + V3A3 + V4A4$ <p>FA：獎勵後總容積 V0：基準容積（二一〇%） V11：配合「風貌保存」之騎樓至第一落範圍之容積率獎勵額度（二四〇%） V12：配合「風貌保存」之第一落天井範圍之容積率獎勵額度（一九〇%） V13：全棟配合「風貌保存」時，第一落天井以後範圍之容積率獎勵額度（一九〇%） V2：配合「原樣復舊」範圍之容積率獎勵額度（一二〇%） V3：配合「風格管制」範圍之容積率獎勵額度（五〇%） V4：整體發展之容積率</p>				
--	--	--	--	--

<p>獎勵額度</p> <p>A：基地總面積</p> <p>A11：配合「風貌保存」之牌樓、騎樓、第一落基地面積</p> <p>A12：配合「風貌保存」之第一落天井基地面積</p> <p>A13：全棟配合「風貌保存」時，第一落天井以後基地面積</p> <p>A2：配合「原樣復舊」基地面積</p> <p>A3：配合「風格管制」基地面積</p> <p>A4：整體發展之基地面積</p> <p>(七) 為塑造本計畫區獨特之景觀及活動，凡臨廟埕之建築基地如退縮作綠化設施或廣場，及臨中埔溪之建築基地如提供觀景平台（至少寬二・七公尺），供公眾使用，得不受建築技術規則限制，其用地不計入容積率及建蔽率計算。</p>				
--	--	--	--	--

<p>五、容積移轉</p> <p>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它可開發建築基地建築，其移轉辦法規定如下：</p> <p>(一) 用語定義：</p> <p>1．容積轉移：係指原屬一宗土地之可建築容積，部份或全部轉移至另一宗可建築土地建築使用而言。</p> <p>2．送出基地：係指將可建築容積部份或全部轉移至其他地區建築使用之土地。</p> <p>3．接受基地：係指接受送出基地可移出容積之土地。</p> <p>4．基準容積：係指都市計畫或其相關法規規定之容積率乘以土地面積。</p> <p>(二) 送出基地：本要點所規定之送出基地係位於本計畫歷史風貌特定專用區之私有土地，符合第三點、第四點規定並完成申請者。</p> <p>(三) 接受基地：本要點所規定之接受基地係位於「三峽都市計畫地區」，最小規模為六〇〇平方公尺。如經縣政府專案報院核准，得移轉至「台北大學社區特定區」。致其相關規定如下：</p>	<p>除修正第(三)點外，餘依原計畫。</p> <p>五、容積移轉</p> <p>(三) 接受基地：本要點所規定之接受基地係位於「三峽都市計畫地區」，最小規模為六〇〇平方公尺。<u>如經縣政府都市計畫委員會審查同意者，得移轉至「台北大學社區特定區」。</u>……………</p>	<p>配合變更臺北大學社區特定區計畫(土地使用分區管制要點修正)案有關容積移轉規定事項修正。</p> <p>註：臺北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點規定：「本計畫區之建築基地得為變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)內三角湧老街區建築容積移轉之接受基地，其移轉辦法依變更三峽都市計畫(三角湧老街區再發展方案)書規定辦理，惟應俟「都市計畫容積移轉實施辦法」配合修正後，據以辦理。」</p>	<p>■修正後通過。</p> <p>■修正如下：</p> <p>「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。」</p> <p>■理由：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。</p>	<p>■照專案小組決議通過。</p>
---	--	--	---	--------------------

<p>1．接受基地之可移入建築容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。如接受基地位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地，則以不超過該基地基準容積之百分之四十為原則。</p> <p>2．接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。</p> <p>3．接受基地內之法定空地應綠化處理，其空地綠化覆蓋面積所占比例不得少於法定空地面積之百分之五〇。</p> <p>4．接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移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：</p> <p>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）</p>				
---	--	--	--	--

<p>(四) 送出基地移出之建築容積，得分次移出，並經核准全部或部分移出後，應列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。</p> <p>(五) 凡符合本計畫容積獎勵或移轉規定，經縣政府都市設計審議通過，所有權人對於依決議所作之配合保存或相關承諾，經所有權人與縣政府雙方以書面協議，簽訂協議書，並經法院公正或認證，始得辦理。</p>				
<p>六、為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，道路截角規定，得不受「台灣省建築管理規則」限制。</p>	<p>六、為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，道路截角規定，得不受「<u>臺北縣建築管理規則</u>」限制。</p>	<p>配合精省後條文名稱改變。</p>	<p>■照案通過。</p>	<p>■照專案小組決議通過。</p>
<p>七、歷史風貌特定專用區內建築物之消防、停車空間、樓梯、走廊、出入口、採光、騎樓、衝突距離、步行距離等之留設，經都市設計審議通過，不影響公共安全者，得不受「台灣省建築管理規則」限制。</p>	<p>七、歷史風貌特定專用區內建築物之消防、停車空間、樓梯、走廊、出入口、採光、騎樓、衝突距離、步行距離等之留設，經都市設計審議通過，不影響公共安全者，得不受「<u>臺北縣建築管理規則</u>」限制。</p>	<p>配合精省後條文名稱改變。</p>	<p>■修正後通過。 ■修正如下： 「歷史風貌特定專用區內建築物之消防、停車空間、樓梯、走廊、出入口、採光、騎樓、衝突距離、步行距離等之留設，經都市設計審議通過，不影響公共安全者，得不受「<u>臺北縣</u></p>	<p>■照專案小組決議通過。</p>

			<p>建築管理規則」及「建築技術規則」限制。」</p> <p>■理由：所列舉項目部分係建築技術規則規範項目，爰增列排除建築技術規則之適用。</p>	
<p>八、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。惟本項獎勵不得與本要點第四點第五項重覆。</p>	<p>八、凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「<u>臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點</u>」規定增加興建樓地板面積。惟本項獎勵不得與本要點第四點第五項重覆。</p>	<p>配合精省後條文名稱改變。</p>	<p>■照案通過。</p>	<p>■照專案小組決議通過。</p>
<p>九、本計畫區管理委員會組織及管理辦法由縣政府另訂之。</p>	<p>未修正。</p>	<p>--</p>	<p>--</p>	<p>--</p>
<p>十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</p>	<p>未修正。</p>	<p>--</p>	<p>--</p>	<p>--</p>

表二「變更三峽都市計畫（三角湧老街區在發展方案）（土地使用分區管制要點修正）案人民或團體陳情意見綜理表」

編號	陳情人及陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	作業單位說明	縣都委會小組決議	縣都委會決議
一	劉緯杰 （民權街41號）	1. 保存範圍包括「第一落與天井及天井旁的過水仔」時，政府的處理方式一直沒有明確說明，讓欲與政府配合老街保存的居民有不知如何配合的感覺。 2. 第一落的整修，沒有明確的時間表，何時施工，何時完工，讓在老街生活的居民無所適從。 3. 政府應提供優良的建築師給予欲新建的居民選擇。	1. 天井及過水仔保存時，應與第一落整修時一併處理，以減少居民的困擾。 2. 天井的面積應併入新建基地的空地比。 3. 過水仔的面積應併入第一落保存的面積。 4. 整修工程的時程表應提前公告，讓民眾有所了解及準備。 5. 政府提供建築師規劃設計，可加快老街新建的時間，讓居民早日在老街上也有便利的現代化生活。	1. 若居民同意保存天井或過水仔，其整修原就並同第一落一起辦理。 2. 天井若列入風貌保存範圍，依本次修正規定，係不列入建蔽率之建築面積及土地面積計算。若不保存，須列入新建土地面積計算。 3. 居民若同意保存過水仔，該部分既並同第一落保存。 4. 未涉及本修正案內容，不予討論。 5. 與本修正案內容無關，不予討論。	1. 照作業單位意見。 2. 照作業單位意見酌予採納。 3. 照作業單位意見。 4. 照作業單位意見。 5. 照作業單位意見。	照專案小組決議通過。
二	沈朝盛 （民權街112號）	第一落佔全棟面積四分之三，所剩餘面積四分之一如何新建。	政府以市價全棟收購。	第一落之保存，除由政府全額出資修繕外，尚給予容積獎勵，且容積可移轉於三峽都市計畫地區及台北大學社區特定區興建，且第一落保存後，民眾仍擁有該街屋之使用權，獎勵條件尚稱優厚，故宜維持原計畫。	照作業單位意見未便採納。	照專案小組決議通過。
三	蘇錦文 （民權街73號）	爭取三峽老街剩餘舊建物原地整建不要仰角30度限制，且不要有建蔽率限制及拱形騎樓，以維住戶權益	1. 剩餘舊建物原地整建 2. 不要仰角30度限制 3. 改為拱形騎樓	--	--	未便採納。

四	文化局	藍染是三峽過去特有之傳統產業，目前當地工作室、學校及公所均大力推行，已再造三峽特殊行業，遠近馳名。	於第二條允許使用及活動項目中增列「藍染」乙項。	--	--	照案通過。
---	-----	---	-------------------------	----	----	-------

案由	擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議	案 號	第 四 案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請人：許天源先生等九人。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第十七條規定。</p> <p>四、計畫範圍與年限：</p> <p>（一）計畫範圍：</p> <p>1、本計畫區位於臺北縣與桃園縣交界之鶯歌鳳鳴都市計畫西北側，東臨鶯桃路，西臨大仁街與非都市土地，南接十二公尺計畫道路與住宅區，本次申請擬定細部計畫範圍包括鶯歌鎮大湖段大湖小段二五一之一、二五一之二、二五一之六、二五一之七、二五一之八、二五二、二五二之二、二五三之六、二五三之六二、二五六之一四及二五六之一五地號等十一筆土地，面積為一・二一二四公頃。</p> <p>2、惟原主要計畫變更範圍尚包含二五三之六〇、二五三之六二、二五六之一四、二五六之一五地號等四筆私有土地及乙處未登錄地，上開土地皆未納入本次細部計畫範圍（詳后附地籍圖，附件一），說明如后：</p> <p>（1）大湖段大湖小段二五三之六等四筆私有土地：無法取得土地使用同意書，惟考量該土地將來可併同十二公尺計畫道路一併辦理徵收，爰申請者建議以「暫予保留，另案辦理」方式俟辦理都市計畫通盤檢討時一併劃入南側十二公尺計畫道路用地徵收範圍。</p> <p>（2）基地北側未登錄地：本計畫區位於縣市交界，桃園市已辦竣數值地籍重測，而本計畫區尚未辦理重測，故測量誤差大，其未登錄地係留設測量誤差調整用，故尚無法辦理登錄，以免造成日後重測調整之困難，因此該未登錄地暫不納入本細部計畫範圍。</p> <p>（二）計畫目標年：民國九十五年。</p> <p>五、計畫人口及密度：配合主要計畫，本計畫區之計畫人口為三四四人，計畫居住淨密度為每公頃二八二人。</p> <p>六、計畫緣起：</p> <p>（一）本案係緣於八十二年十一月十一日起發布實施之「變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（第一次主要計畫通盤檢討）案」內變更內容明細表第二案，考量基地範圍為廢墟工廠且四周臨近居住使用，爰附帶條件將原齊魯工廠所在之工業區附帶條件變更為住宅區，其附帶條件規定如后：</p> <p>1、應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。</p> <p>2、應提供百分之三十土地作為公共設施用地。</p> <p>3、面臨鶯桃路部分酌予規劃公園或停車場，以減少直接影響主要道路之交通。</p> <p>（二）本次土地所有權人許天源先生等九人即依主要計畫書規定辦理並申請自行擬定細部計畫。</p> <p>六、實質計畫：</p> <p>本計畫區劃設住宅區乙處，另為塑造良好生活環境品質於區內劃設乙處公園兼兒童遊樂場用地、乙處停車場用地及一條八米細部計畫道路（詳后附示意圖，附件二）。</p>		

八、事業及財務計畫：

- (一) 本細部計畫區內之各土地使用分區及公共設施用地係以整體開發方式辦理，未來將興闢之公共設施用地捐贈予臺北縣，並交由鶯歌鎮公所管理，以創造良好生活環境品質。
- (二) 實施進度：
 - 1、依法完成細部計畫法定程序並發布實施之日起，開發者自行興建公共設施工程完竣後，無償捐贈予地方政府所有，約須一年時程。
 - 2、於公共設施無償捐贈予地方政府後，視市場景氣與需求分批開發，申請建築執照自行興建築宅區建築主體工程之施工至建築完竣申請使用執照等，原則上本階段開發時程約需三至五年。

九、辦理經過：

- (一) 本案前於九十二年六月三日起辦理草案公開展覽三十天（刊登於九十二年六月四日、六月五日及六月六日工商時報），並於九十二年六月十三日上午十時假鶯歌鎮公所舉辦說明會，本府於草案公開展覽期間收到人民或團體陳情意見共計二件（詳后附表）。
- (二) 其後，本案於九十二年八月二十一日及十月二十四日提交本會專案小組召開二次研商會議（詳后附會議紀錄），茲彙整二次專案小組會議綜合結論如下：
 - 1、計畫範圍部分：經核原主要計畫變更範圍，除此次提出之自擬細部計畫範圍外，尚含計畫區北側乙處未登錄地及大湖段大湖小段二五三之六〇地號等四筆私有土地，上開土地處理原則如下：
 - (1) 未登錄地：該未登錄地仍屬變更範圍，應由申請業者依法取得併本案辦理，惟因案尚涉及縣（市）行政區域界線疑義，案經財政部國有財產局表示須俟行政區域界線確定後，始得辦理讓售事宜，為免前揭作業時程影響都市計畫審議進行，故該未登錄地部分暫予保留，俟行政區界範圍確定後，由申請業者依法價購取得，且應將該筆土地納入計畫總面積計算30%之公共設施用地負擔，並納入協議書規定並辦理認證，俾利執行。
 - (2) 私有土地部分：倘依業者所提私有土地部分不予納入細部計畫範圍者，因涉主要計畫範圍變更，爰須另案辦理變更主要計畫，此節併提大會報告。
 - 2、計畫人口：本案計畫人口經開發業者重行計算，本細部計畫住宅區面積為8457平方公尺，以容積率百分之二百、每人五十平方公尺樓地板面積計算，計畫人口計三三八人，符合主要計畫之指導。爰同意業者研提修正計畫人口數，並將人口推估方式納入計畫書規定。
 - 3、公共設施計畫：同意依開發業者所提意見修正，調整計畫內容如下（詳后附表及附圖，附件三）：
 - (1) 細部計畫道路：原公開展覽草案所劃設之八米細部計畫於桃園市大仁路口將形成五叉路口，而有產生交通瓶頸之疑慮，再者，位於本細部計畫南側區外之十二米計畫道路，因道路西側未能與其他道路連接，致將形成無尾巷，由於該區域道路系統未臻完善，爰將本案細部計畫道路往南延伸銜接前開十二米計畫道路，以健全本區道路系統。
 - (2) 廣場用地：因計畫區外十二米計畫道路目前尚未徵收興闢，為免日後八米道路開闢後車輛通行困難，爰將草案所劃設之停車場用地移至計畫區西南側，並調整為廣場用地，除可提供鄰近居民休憩外，亦可供作八米

	<p>道路迴車之用。</p> <p>(3) 兒童遊樂場用地：將原計畫草案規劃之公園兼兒童遊樂場用地面積調整為 0.1268 公頃（佔計畫面積之 10.46%）以達「都市計畫細部計畫審議原則」所訂「主要計畫變更土地使用分區規模達一公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。」之規定，另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十六條規定，間鄰公園面積不得小於 0.5 公頃，因本計畫所劃設之公園面積未達上開標準，爰將「公園兼兒童遊樂場用地」調整為「兒童遊樂場用地」，以符前述辦法所訂兒童遊樂場最小面積為 0.1 公頃之規定。</p> <p>4、開發期程：有關本計畫公共設施與住宅區開發期程之規定，因涉市場景氣條件等因素，是否須明訂明確時程並納入計畫規定後據以執行，提請大會討論。</p> <p>5、餘詳后附「土地使用分區管制要點對照表」及「人民或團體陳情意見綜理表」本會專案小組決議欄。</p> <p>6、本案係由土地所有權人自願捐贈並開闢公共設施方式辦理開發，相關規定應於本細部計畫核定前，由所有權人與台北縣政府簽訂協議書並納入計畫書規定，以利執行。</p> <p>(三) 全案符合法定程序，提請大會審決。</p>
決議	<p>一、本案除下列各點外，餘依本會專案小組決議通過：</p> <p>(一) 有關計畫區南側無法取得同意書之四筆私有土地（包括大湖段大湖小段 253-60、253-62、256-14、256-15 地號，面積計為 98 平方公尺）未納入本次細部計畫範圍乙節，因該四筆土地係屬 80 年 4 月 25 日發布實施之「擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍外地區）細部計畫案」所劃設之細部計畫道路，依該計畫書規定係由公所以徵購方式取得，爰上列地號土地不予納入本細部計畫範圍，並於日後併該十二公尺細部計畫道路辦理徵收開闢，惟本計畫公共設施負擔比例（30%），應將該四筆土地面積（98 平方公尺）納入計畫總面積計算，以符公平原則。</p> <p>(二) 因本案係為早期都市計畫書規定附帶條件由工業區變更為住宅區之案件，此類變更案對於相關變更條件未有嚴格之規定，且住宅開發時機深受房地市場景氣影響，爰此，本案不予明訂住宅區之開發期程，以增加開發彈性。</p> <p>(三) 本案兒童遊樂場於日後興闢施作時，建議於場區內留設通道以銜接北側桃園市大仁路十三巷，俾利建構完善之防災救援動線，此節建請於辦理都市設計審議時一併納入考量。</p> <p>(四) 為建立本區完善之人行開放空間並提昇區內八米細部計畫道路之防災救援功能，除規定住宅區申請建築時應自道路境界線起退縮五公尺建築外，並增訂臨路面應設置二公尺無遮簷人行步道之規定。</p> <p>二、本案土地使用分區管制要點及人民或團體陳情意見詳后附「土地使用分區管制要點對照表」及「人民或團體陳情意見綜理表」本會決議欄。</p>

擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫案擬定內容綜理表

編號	擬定位置	擬定內容		擬定理由	本會專案小組決議	本會決議
		原計畫	新計畫			
一	台北縣與桃園縣交界之鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫西北側鶯桃路與大仁街交會處。 擬定範圍：鶯歌鎮大湖段大湖小段二五一之一地號等十一筆土地（面積約一・二一二四公頃）	住宅區 （1.2124 公頃）	住宅區 （0.8457 公頃）	本細部計畫區為促進土地合理使用，為使本計畫及鄰近地區居民有一休憩空間，於基地東北側劃設兒童遊樂場用地一處及基地西南側劃設一處廣場用地；考量當地交通之安全及便利性，虞基地內劃設一調八公尺寬計畫道路，東至二十米鶯桃路連接鳳吉一街，南接十二公尺細部計畫道路，以健全本地區之道路系統，並塑造良好的生活環境及高品質的公共開放空間。	照案通過	照案通過
			兒童遊樂場用地 （0.1062 公頃）			
			廣場用地 （0.0826 公頃）			
			道路用地 （0.1779 公頃）			

擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫案土地使用分區管制要點對照表

項次	公展條文	本會專案小組決議（理由）	本會決議（理由）
一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	照案通過。	照案通過。
二	<p>建築基地之最大建蔽率及容積率依左列規定：</p> <p>（一）住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。</p> <p>（二）停車場用地採平面使用，其建蔽率不得大於百分之十，其附屬設施容積率不得大於百分之二十。</p> <p>（三）公園兼兒童遊樂場用地採平面使用，其建蔽率不得大於百分之十五，其附屬設施容積率不得大於百分之三十。</p> <p>前述住宅區容積不得再依內政部「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定辦理獎勵。</p>	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>建築基地之最大建蔽率及容積率依左列規定：</p> <p>（一）住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。</p> <p>（二）兒童遊樂場用地採平面使用，其建蔽率不得大於百分之十五，其附屬設施容積率不得大於百分之三十。</p> <p>前述住宅區容積不得再依內政部「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定辦理獎勵。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區開發強度參照「鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍）細部計畫區」之第一種住宅區規定訂定，且住宅區容積不得再適用設置公共開放空間及增設停車空間之容積獎勵。 2. 因取消停車場之劃設，爰刪除有關停車場用地開發強度之規定。 	照專案小組決議通過。

		3. 配合公（兒）用地之調整，將公園兼兒童遊樂場用地修正為兒童遊樂場用地。	
三	<p>住宅區設置停車空間應依左列規定事項辦理：</p> <p>（一）住宅區停車空間，建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，建築樓地板面積超過二五〇平方公尺者，其超過部分，每增加一五〇平方公尺應增設一部停車空間；機車停車空間悉依前述標準等量留設。</p> <p>（二）停車空間設置於地下層時，其汽車道坡度不得大於一比六；機車坡度不得大於一比八。且汽、機車車道應予以分隔。</p> <p>（三）依第一項規定設置停車空間後，若再增設停車空間者，其增設部分不得計入容積計算，惟不得獎勵興建樓地板面積。</p>	<p>除將第三款修正為「…若再增設停車空間者，其增設部分不計入容積計算，…」，餘照案通過</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車空間參照「擬應鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍）細部計畫案」規定留設。 2. 文字修正。 	照專案小組決議通過。
四	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</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『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。</p> <p>（二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積之一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性</p>	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>四、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>（一）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；其集中留設之面積之一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p>	照專案小組決議通過。

	<p>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>(二) 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>理由：</p> <p>本要點第二點規定住宅區不得適用內政部「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」辦理獎勵，此與本條文內容競合，為免本基地開發量體過大暨為塑造舒適居住環境，故本區不得再適用設置公共開放空間獎勵規定。</p>	
五	<p>住宅區申請建築時應自道路境界線起至少退縮五公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>住宅區申請建築時應自道路境界線起至少退縮五公尺建築，且不得設置圍籬。</p> <p>依前項規定退縮建築所留設之空地，應予植栽綠化，並得計入法定空地。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參照「都市計畫細部計畫審議原則」規定訂定。 2. 為塑造良好市容景觀暨提供公共開放空間，增訂退縮建築部分不得設置圍籬及應予植栽綠化之規定。 	<p>修正通過，修正如下：</p> <p>住宅區申請建築時應自道路境界線起至少退縮五公尺建築，且不得設置圍籬。</p> <p>依前項規定退縮建築所留設之空地，<u>臨路面應設置二公尺無遮簷人行步道</u>，餘應予植栽綠化，並得計入法定空地。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參照「都市計畫細部計畫審議原則」規定訂定。 2. 為塑造良好市容景觀暨提供公共開放空間，增訂退縮建築部分不得設置圍籬及應予植栽綠化之規定。 3. 為建立本區完善之人行開放空間並提昇區內八米細部計畫道路之防災救援功能。
六	<p>建築基地內之法定空地應留設二分之一以上</p>	<p>修正通過，修正如下：</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>

	種植花草樹木。	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，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。 理由： 增訂地下開挖率之規定。	
七	本區須經台北縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。	照案通過	照案通過。
八	本要點未規定者，適用其他相關法令規定。	照案通過	照案通過。

擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫案人民或團體陳意見綜理表

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組決議（理由）	本會決議（理由）
一	陳旺朝 先生等 四人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 十二米細部計畫道路與對街鳳吉二街正常規劃方式應由對接續行留設，以利通行並避免道路直沖建地情形產生。 2. 該十二米道路幾乎全以單邊地主土地規劃為道路，有故意避開原齊魯工廠用地之嫌。 3. 此十二米道路後段未與其他道路銜接，道路功能無法彰顯。 4. 如規劃為道路用地已為無法改變之事實，應加速徵收以示公平。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將該十二米道路酌予北移（詳后附圖）。 2. 該道路用地無存在之必要，應可考慮廢除並規劃為住宅區。 3. 請立即以公告現值一・五倍之價款予以徵收。 	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 該道路屬「擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍外地區）細部計畫案」所劃設之細部計畫道路，非屬本案之範疇。 2. 再者，前開細部計畫案刻由台北縣政府辦理通盤檢討中，爰將本案納入該通檢案處理。 	照專案小組決議通過。
二	鳳福里 長呂金山 等人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鶯歌鎮鳳福里因地窄人稠，且街道狹窄、車輛進出眾多，舉凡婚喪喜慶常佔用車道甚為不便。 2. 里內幾無任何活動可興建公有里民活動場所。 	建議將本案草案規劃之停車場用地調整規劃為里民休閒活動中心用地，提供作為里內民眾活動之場所。	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>因區內所劃設之公共設施用地面積條件不宜供興建里民活動中心，且兒童遊樂場及廣場等開放空間亦可供里民使用，故本計畫不再予劃設供興建活動中心之用地。</p>	照專案小組決議通過。