

臺北縣都市計畫委員會第 405 次會議紀錄

一、時間：99 年 11 月 11 日下午 2 時

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 404 次會議紀錄：

決議：1、第 402 次「第一案修訂臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點案」決議有關審議原則第三點第三項文字修正為「本點規定之承諾事項不得再計入容積獎勵，相關費用應於領取建造照繳納 50%，其餘部分於領取使用執照前繳納完成。」更正為第 402 次「第五案都市計畫變更後申請辦理都市更新之審議原則案」決議有關審議原則第三點第三項文字修正為「本點規定之承諾事項不得再計入容積獎勵，相關費用應於領取建造照繳納 50%，其餘部分於領取使用執照前繳納完成。」

2、第 4 案變更變更三重、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)案決議「一、……經臺北縣政府認定……。」修正為「一、……經臺北縣政府認定……。」另決議「三、山坡地建築高度管制條文部：(一)第一項後段修正為經專業技簽證……。」修正為「三、山坡地建築高度管制條文部分：(一)第一項後段修正為經臺北縣都市設計審議委員會會同臺北縣加強山坡地

雜項執照審查小組委員審查通過，得不受建築技術規則
第二六八條之高度限制。」

3、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) 變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討暫予保留第六案）（知識經濟
產業專用區及其周邊地區）主要計畫案。

(二) 擬定新莊都市計畫（知識經濟產業專用區及其周邊地區）細部計
畫案。

(三) 變更萬里都市計畫（第三次通盤檢討）案。

以上審議案決議詳如後提案單決議欄。

九、散會：下午 16 時 30 分。

案由	「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討暫予保留第六案）（知識經濟產業專用區及其周邊地區）主要計畫」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：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 新莊都市計畫中山路北側之農業區，於第二次通盤檢討案中考量新莊之都市定位、計畫區周邊環境與交通條件，擬變更計畫區為知識密集型產業進駐之特定專用區發展。惟新莊二通於 92 年至 94 年縣都委會審議時，機場捷運線與捷運環狀線尚未進行實質建設，經縣都委會 94.01.27 第 338 次會議決議：「暫予保留」，後續配合該建設進度辦理。</p> <p>由於機場捷運線與捷運環狀線之規劃均已定案，且實質開發作業均已展開，故配合縣都委會決議研提計畫區之實質規劃案，變更部份農業區、道路用地為知識經濟產業專用區、商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地，以促進土地有效利用，完成都市計畫法定程序。</p> <p>肆、計畫範圍與面積</p> <p>計畫範圍中北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至山路道路境界線及頭前工業區邊界，計畫面積為 34.3960 公頃。計畫範圍內的都市計畫分區除農業區外，尚包括道路用地、捷運系統用地、溝渠用地、堤防用地（兼供捷運系統用地使用）及電路鐵塔用地。</p> <p>伍、辦理經過</p> <p>一、公開展覽 本案自 98 年 4 月 15 日起公開展覽 30 天，並於 98 年 4 月 29 日下午 2 時 30 分假新莊市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間總計收到公民或團體陳情意見 76 件（主要計畫及細部計畫合併計算）。</p> <p>二、縣都委會專案小組研商會</p> <p>本案分別於民國 98 年 7 月 3 日、98 年 11 月 5 日、99 年 3 月 11 日、99 年 4 月 29 日、99 年 5 月 18 日、99 年 6 月 22 日、99 年 8 月 11 日、99 年 8 月 23 日、99 年 9 月 1 日、99 年 9 月 10 日、99 年 9 月 27 日召開共計 11 次專案小組研商會議，以及 99 年 8 月 12 日辦理現勘，</p>		
明			

相關變更內容及人陳案均已獲致具體意見，故提請縣大會審議。

有關專案小組歷次研商會意見，重要意旨彙整詳附件 專案小組出席委員意見、附表一 變更內容綜理表、附表二 公展期間人民團體陳情意見綜理表專案小組意見欄。

伍、變更計畫內容

計畫區現為新莊都市計畫的農業區、道路用地、捷運系統用地、堤防用地、溝渠用地及電路鐵塔用地，配合前述之規劃構想，將部分農業區及道路用地調整為適當的土地使用分區及公共設施用地，依專案小組意見修正土地使用計畫及公共設施計畫之變更內容，詳見附表一變更內容綜理表及附圖一變更內容示意圖。

柒、檢討後計畫

一、計畫年期

依新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案之計畫年期，訂定為民國 110 年。

二、計畫人口

依據「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」推算，可估計計畫人口約為 2,673 人，故訂定本計畫之計畫人口為 2,700 人。

三、土地使用計畫

（一）產業專用區

以五工路為界，計畫區西側，機場捷運系統用地北側，包圍大型開放空間發展，以提升土地使用價值及吸引力。總計劃分為 7 個街廓，面積合計為 6.2153 公頃，佔計畫區總面積 18.07%。

（二）第一種住宅區

劃設第一種住宅區街廓 3 處，位於計畫區東側，現為合法密集房屋為原則，排除區段徵收範圍，劃設面積合計 0.8164 公頃，佔計畫總面積 2.37%。

（三）第二種住宅區

位於計畫區東側，化成路兩側，配合現為合法密集房屋周邊，避免不相容使用，於第一種住宅區周邊劃設為 3 處第二種住宅區，劃設面積合計 0.9014 公頃，佔計畫總面積 2.62%。

（四）第一種商業區

劃設第一種商業區街廓 1 處，位於計畫區南側，採較淺街廓單面配

地為原則，使建築計畫區接能面臨公園用地發展，提升沿街商業使用之品質，劃設面積合計 1.7980 公頃，估計畫總面積之 5.23%。

(五) 第二種商業區

劃設第二種商業區街廓 3 處，毗鄰捷運環狀線與機場線車站使用之捷運系統用地，採較大街廓規劃，並將指定較大建築計畫區開發規模使開放空間系統得完整規劃，並與捷運車站可密切結合，劃設面積合計 4.3187 公頃，估計畫總面積之 12.56%。

(六) 宗教專用區

計畫區西側，原有福德宮劃設為宗教專用區，面積合計 0.0712 公頃，估計畫總面積之 0.21%。

四、公共設施計畫

(一) 機關用地

為延伸副都心內停四用地台灣電影文化中心之效益，劃設 1 處機關用地，以提供後續電影文化創意產業相關政府單位使用，劃設面積合計 2.5546 公頃，估計畫區總面積的 7.43%。

(二) 公園用地（公二十二~公三十一）

沿機場捷運線及道路劃設 10 處公園用地，並統一公園、兒童遊樂場及綠地名稱，將捷運系統用地以包裹方式處理，以軟化捷運高架捷構體對視覺景觀及空間切割的影響。劃設面積合計 5.0748 公頃，估計畫區總面積的 14.75%。

(三) 廣場用地

劃設廣場用地 2 處，其中 1 處位於第一種商業區東側，供選逛人潮集結及預留人行動線空橋串連之用，另 1 處位於五工路中山路口，供水利局設置水利箱涵所需之用。劃設面積合計 0.2724 公頃，估計畫總面積之 0.79%。

(四) 廣場兼停車場用地

於毗鄰捷運系統用地車站處劃設廣場兼停車場用地 3 處，除供出入人潮集結外，臨接(知)4 號道路，可提供接駁轉乘運具停靠使用。劃設面積合計 0.9227 公頃，估計畫區總面積的 2.68%。

(五) 道路用地

保留原有化成路及部分五工路不予調整變更，另配合南側新莊副都心地區之計畫道路、北側五股工業區內道路及西側三重頂崁工業區道路之串接劃設 15 公尺寬之主要道路，並考量地方交通系統之完整性劃設 10 公尺寬之次要道路，劃設面積合計 6.8509 公頃，估計畫區總面積的

	<p>19.92%。</p> <p>(六) 捷運系統用地(捷二十~捷二十三) 計畫區內有機場捷運線及環狀捷運劃設之捷運系統用地，面積 4.5738 公頃，估計計畫區總面積的 13.30%。</p> <p>(七) 堤防用地(兼供捷運系統用地使用) 計畫區西側原主要計畫劃設 1 處堤防用地兼供捷運系統使用，面積 0.0210 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，估計計畫區總面積的 0.06%。，維持原計畫內容，估計計畫區總面積的 0.06%。</p> <p>(八) 溝渠用地 計畫區西側中港大排劃設 1 處溝渠用地，面積 0.0048 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，估計計畫區總面積的 0.01%。</p> <p>玖、實施進度及經費</p> <p>一、開發方式與主體 本案除既有公共設施用地外，其餘本次由都市計畫農業區變更為相關土地使用分區及公共設施用地者，面積合計為 27.2558 公頃，依行政院 81 年 7 月 28 日 81 內字第 26274 號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辨計畫」之規定略以：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。」故本計畫由臺北縣政府為開發主體，以區段徵收方式辦理。</p> <p>二、實施進度</p> <p>(一) 應辦理區段徵收地區 本計畫擬採區段徵收方式辦理，並預計於細部計畫完成後儘速完成區段徵收作業，並得視主辦機關之人力與業務，酌予調整辦理進度。</p> <p>(二) 無需辦理區段徵收地區 既有已開發完成之公共設施將不納入區段徵收範圍內。</p> <p>三、實施經費 有關本案以區段徵收辦理開發，其經費預估約為 39.12 億元。惟實際費用應依區段徵收計畫書核定內容為準。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請討論。</p>
作業單位建議	<p>一、查「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」於 99 年 10 月 14 日發布實施，爰計畫書現行計畫及相關內容建議一併修正。</p> <p>二、餘建議依專案小組意見通過。</p>

決議	<p>請針對下列各點，檢視計畫內容補充修正後再提會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫區範圍內環狀線 Y19 與機場線 A3 車站交通連結之便捷程度將是本地區發展的重要因素，請補充說明兩場站的設計內容、進出動線及轉乘方式，調整捷運場站毗鄰地區之土地使用及立體連通構想，並請交通局協助規劃單位針對未來交通狀況進行分析，並配合調整捷運場站周邊土地使用配置，強化本地區未來交通之流暢性。 2. 為提高本地區為雙捷運場站交會處之辨識性，捷運場站出入口應有較寬廣之開放空間系統，且計畫區內相關交通建設皆為高架，是否將已有規劃之立體人行通廊系統擴大至全地區，並評估連通五股工業區等周邊地區之可行性。 3. 計畫區配合未來推動電影文化相關產業劃設機關用地，惟考量機關用地未來開發之有彈性，建議研議容許使用項目。 4. 針對原有合法房屋於排除區段徵收範圍外，並劃設第一種住宅區為再發展區方案，請補充說明全縣其他整體開發地區之土地使用強度相關案例，以供參考審議。 5. 請就策略性產業之發展政策，調整產業專用區之容許使用項目，使該分區更能符合整體產業發展趨勢。 6. 計畫面積及各土地使用分區面積誤植部分請查明後予以修正。
----	--

案由	「擬定新莊都市計畫（知識經濟產業專用區及其周邊地區）細部計畫」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>貳、法令依據 都市計畫法第 17 條。</p> <p>參、計畫緣起 新莊都市計畫中山路北側之農業區，於第二次通盤檢討案中考量新莊之都市定位、計畫區周邊環境與交通條件，擬變更計畫區為知識密集型產業進駐之特定專用區發展。惟新莊二通於 92 年至 94 年縣都委會審議時，機場捷運線與捷運環狀線尚未進行實質建設，經縣都委會 94.01.27 第 338 次會議決議：「暫予保留」，後續配合該建設進度辦理。</p> <p>由於機場捷運線與捷運環狀線之規劃均已定案，且實質開發作業均已展開，故配合縣都委會決議研提計畫區之實質規劃案，變更部份農業區、道路用地為知識經濟產業專用區、商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地，以促進土地有效利用，完成都市計畫法定程序。</p> <p>肆、本細部計畫與主要計畫之關係 本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十七條第一項第四款以「變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討暫予保留第六案)(知識經濟產業專用區及其周邊地區)」案（以下簡稱變更主要計畫案）辦理變更，該主要計畫書中規定應另行擬定細部計畫並訂定土地使用分區管制要點，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實質發展計畫、實施進度及經費等規定辦理，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p>陸、計畫範圍與面積 計畫範圍中北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至山路道路境界線及頭前工業區邊界，計畫面積為 34.1575 公頃。計畫範圍內的都市計畫分區除農業區外，尚包括道路用地、捷運系統用地、溝渠用地、堤防用地（兼供捷運系統用地使用）及電路鐵塔用地。</p> <p>柒、辦理經過 一、公開展覽 本案自 98 年 4 月 15 日起公開展覽 30 天，並於 98 年 4 月 29 日下午 2 時 30 分假新莊市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間總計收到公民或</p>		

團體陳情意見 76 件（主要計畫及細部計畫合併計算）。

二、縣都委會專案小組研商會

本案併同主要計畫分別於民國 98 年 7 月 3 日、98 年 11 月 5 日、99 年 3 月 11 日、99 年 4 月 29 日、99 年 5 月 18 日、99 年 6 月 22 日、99 年 8 月 11 日、99 年 8 月 23 日、99 年 9 月 1 日、99 年 9 月 10 日、99 年 9 月 27 日召開共計 11 次專案小組研商會議，以及 99 年 8 月 12 日辦理現勘，相關變更內容及人陳案均已獲致具體意見，故提請縣大會審議。

有關專案小組歷次研商會意見，意旨彙整詳附件 專案小組出席委員意見、附表二土地使用分區管制要點修正對照表、附表三 公展期間人民團體陳情意見綜理表專案小組意見欄。

陸、實質發展計畫

一、計畫年期

依新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案之計畫年期，訂定為民國 110 年。

二、計畫人口

依據「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」推算，可估計計畫人口約為 2,673 人，故訂定本計畫之計畫人口為 2,700 人。

三、土地使用計畫

依專案小組意見修正計畫土地使用計畫及公共設施計畫，詳附表一 土地使用計畫及附圖一 土地使用計畫圖。

（一）產業專用區

以五工路為界，計畫區西側，機場捷運系統用地北側，包圍大型開放空間發展，以提升土地使用價值及吸引力。總計劃分為 7 個街廓，面積合計為 6.2153 公頃，佔計畫區總面積 18.20%。

（二）第一種住宅區

劃設第一種住宅區街廓 3 處，位於計畫區東側，現為合法密集房屋為原則，排除區段徵收範圍，劃設面積合計 0.8164 公頃，佔計畫總面積 2.39%。

（三）第二種住宅區

位於計畫區東側，化成路兩側，配合現為合法密集房屋周邊，避免不相容使用，於第一種住宅區周邊劃設為 3 處第二種住宅區，劃設面積

合計 0.9014 公頃，估計畫總面積 2.64%。

(四) 第一種商業區

劃設第一種商業區街廓 1 處，位於計畫區南側，採較淺街廓單面配地為原則，使建築計畫區接能面臨公園用地發展，提升沿街商業使用之品質，劃設面積合計 1.7980 公頃，估計畫總面積之 5.26%。

(五) 第二種商業區

劃設第二種商業區街廓 3 處，毗鄰捷運環狀線與機場線車站使用之捷運系統用地，採較大街廓規劃，並將指定較大建築計畫區開發規模使開放空間系統得完整規劃，並與捷運車站可密切結合，劃設面積合計 4.3187 公頃，估計畫總面積之 12.64%。

(六) 宗教專用區

計畫區西側，原有福德宮劃設為宗教專用區，面積合計 0.0712 公頃，估計畫總面積之 0.21%。

四、公共設施計畫

(一) 機關用地

為延伸副都心內停四用地台灣電影文化中心之效益，劃設 1 處機關用地，以提供後續電影文化創意產業相關政府單位使用，劃設面積合計 2.5546 公頃，估計畫區總面積的 7.48%。

(二) 公園用地（公二十二~公三十一）

沿機場捷運線及道路劃設 10 處公園用地，並統一公園、兒童遊樂場及綠地名稱，將捷運系統用地以包裹方式處理，以軟化捷運高架捷構體對視覺景觀及空間切割的影響。劃設面積合計 5.0748 公頃，估計畫區總面積的 14.86%。

(三) 廣場用地

劃設廣場用地 2 處，其中 1 處位於第一種商業區東側，供選逛人潮集結及預留人行動線空橋串連之用，另 1 處位於五工路中山路口，供水利局設置水利箱涵所需之用。劃設面積合計 0.2724 公頃，估計畫總面積之 0.80%。

(四) 廣場兼停車場用地

於毗鄰捷運系統用地車站處劃設廣場兼停車場用地 3 處，除供出入人潮集結外，臨接(知)4 號道路，可提供接駁轉乘運具停靠使用。劃設面積合計 0.9227 公頃，估計畫區總面積的 2.70%。

(五) 道路用地

保留原有化成路及部分五工路不予調整變更，另配合南側新莊副都

	<p>心地區之計畫道路、北側五股工業區內道路及西側三重頂崁工業區道路之串接劃設 15 公尺寬之主要道路，並考量地方交通系統之完整性劃設 10 公尺寬之次要道路，劃設面積合計 6.8509 公頃，估計畫區總面積的 20.06%。</p> <p>(六) 捷運系統用地 (捷二十一~捷二十三)</p> <p>計畫區內有機場捷運線之捷運系統用地，面積 4.3353 公頃，估計畫區總面積的 12.69%。</p> <p>(七) 堤防用地 (兼供捷運系統用地使用)</p> <p>計畫區西側原主要計畫劃設 1 處堤防用地兼供捷運系統使用，面積 0.0210 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，估計畫區總面積的 0.06%。</p> <p>(八) 溝渠用地</p> <p>計畫區西側中港大排劃設 1 處溝渠用地，面積 0.0048 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，估計畫區總面積的 0.01%。</p> <p>柒、事業及財務計畫</p> <p>一、開發方式與主體</p> <p>本案除既有公共設施用地外，其餘本次由都市計畫農業區變更為相關土地使用分區及公共設施用地者，面積合計為 27.9630 公頃，依行政院 81 年 7 月 28 日 81 內字第 26274 號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辨計畫」之規定略以：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。」故本計畫由臺北縣政府為開發主體，以區段徵收方式辦理。</p> <p>二、實施進度</p> <p>(一) 應辦理區段徵收地區</p> <p>本計畫擬採區段徵收方式辦理，並預計於細部計畫完成後儘速完成區段徵收作業，並得視主辦機關之人力與業務，酌予調整辦理進度。</p> <p>(二) 無需辦理區段徵收地區</p> <p>既有已開發完成之公共設施將不納入區段徵收範圍內。</p> <p>三、實施經費</p> <p>有關本案以區段徵收辦理開發，其經費預估約為 39.12 億元。惟實際費用應依區段徵收計畫書核定內容為準。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請討論。</p>
作業單位	建議依專案小組意見通過。

建議	
決議	<p>請針對下列各點，檢視計畫內容補充修正後再提會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. 計畫區範圍內環狀線 Y19 與機場線 A3 車站交通連結之便捷程度將是本地區發展的重要因素，請補充說明兩場站的設計內容、進出動線及轉乘方式，調整捷運場站毗鄰地區之土地使用及立體連通構想，並請交通局協助規劃單位針對未來交通狀況進行分析，並配合調整捷運場站周邊土地使用配置，強化本地區未來交通之流暢性。 8. 為提高本地區為雙捷運場站交會處之辨識性，捷運場站出入口應有較寬廣之開放空間系統，且計畫區內相關交通建設皆為高架，是否將已有規劃之立體人行通廊系統擴大至全地區，並評估連通五股工業區等周邊地區之可行性。 9. 計畫區配合未來推動電影文化相關產業劃設機關用地，惟考量機關用地未來開發之有彈性，建議研議容許使用項目。 10. 針對原有合法房屋於排除區段徵收範圍外，並劃設第一種住宅區為再發展區方案，請補充說明全縣其他整體開發地區之土地使用強度相關案例，以供參考審議。 11. 請就策略性產業之發展政策，調整產業專用區之容許使用項目，使該分區更能符合整體產業發展趨勢。 12. 計畫面積及各土地使用分區面積誤植部分請查明後予以修正。

案由	變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)案	辦理 機關	臺北縣 政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、 辦理機關：臺北縣政府</p> <p>貳、 法令依據：</p> <p>都市計畫法第 26 條。</p> <p>都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條及第 42 條。</p> <p>參、 計畫緣起：</p> <p>萬里都市計畫於民國64年1月23日公告實施後，分別於民國71、74、78、82年公告實施「變更萬里(萬里村、大鵬村、龜吼村)都市計畫(通盤檢討)案」、「變更萬里都市計畫(公共設施通盤檢討)案」、「變更萬里都市計畫(第二次通盤檢討)案」、「變更萬里都市計畫(容積率管制專案通盤檢討)案」。現今依都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條之規定辦理「變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)案」。</p> <p>有鑑於原有都市計畫圖(比例尺為參仟分之一)使用時間久遠，且與發展現況已有不符，爰依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第41條規定，辦理本次都市計畫圖之檢討，並採用民國88年12月完成新測比例尺壹仟分之一數值地形圖(二度分帶座標)為規劃基本圖，有關都市計畫圖之重製轉繪作業，係依照現行都市計畫書圖、樁位圖、樁位成果資料及地籍圖，參酌原計畫規劃原意及實地現況情形，重新製作都市計畫圖，並歷經5次重製展繪疑義會議討論定案，部分依展繪疑義決議須納入變更內容者已列入變更案中。本次檢討採用94年12月之展繪成果圖為基準。</p> <p>肆、 計畫範圍與面積：</p> <p>萬里都市計畫受自然環境及實質發展條件之限制，分隔為二部分而互不鄰接，即為萬里鄉公所所在地附近之第一鄰里單元，包括部分野柳村、龜吼村、萬里村之沿海岸地區及北基村、中幅村之部分地區；另一部分為萬里鄉西北隅之第二鄰里單元，即為大鵬村附近聚落大部分地區，經重製展繪後計畫面積合計507.99公頃。</p> <p>伍、 土地使用分區面積檢討分析：</p> <p>詳附表一 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面</p>		

積表。

陸、變更計畫內容：

詳附表二 變更內容綜理表、附圖一 變更位置示意圖。

柒、檢討後計畫

一、計畫範圍

萬里都市計畫受自然環境及實質發展條件之限制，分隔為二部分而互不鄰接，即為萬里鄉公所所在地附近之第一鄰里單元，包括部分野柳村、龜吼村、萬里村之沿海岸地區及北基村、中幅村之部分地區；另一部分為萬里鄉西北隅之第二鄰里單元，即為大鵬村附近聚落大部分地區，本次檢討維持原計畫，計畫面積合計為 507.99 公頃。

二、計畫年期

本次檢討配合國土綜合發展計畫，調整計畫目標年為民國 100 年。

三、計畫人口及密度

計畫人口維持原計畫 11,000 人，其中劃分為二個鄰里單元，第一鄰里單元（以萬里國小為核心）計畫容納人口為 8,500 人，第二鄰里單元（以大鵬國小為核心）計畫容納人口為 2,500 人，計畫居住密度每公頃約 270 人。

四、土地使用分區計畫

本計畫區檢討後土地使用分區計畫，包括住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、風景區、露營區、野營區、濱海遊樂區、電信專用區、自來水事業專用區、電力事業專用區、加油站專用區、農業區、保護區及河川區，分述如下：

（一）住宅區

原計畫共劃設住宅區面積 38.44 公頃，本次檢討配合實際發展

需求，除變更部分農業區、風景區、濱海遊樂區、機關（部分機四、五）、市場（部分市一）、海水浴場、道路為住宅區及變更部分住宅區為自來水事業專用區、港埠用地、道路，餘均維持原計畫，檢討後住宅區面積合計為 39.86 公頃。

（二）商業區

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內共劃設 3 處商業區、第二鄰里單元內劃設 1 處商業區，本次檢討維持原計畫，面積為 4.44 公頃。

（三）乙種工業區

原計畫於計畫區之第二鄰里單元內劃設 1 處乙種工業區，本次檢討維持原計畫，面積為 0.50 公頃。

（四）零星工業區

原計畫於計畫區之第二鄰里單元內劃設 1 處零星工業區，本次檢討維持原計畫，面積為 1.03 公頃。

（五）風景區

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 1 處風景區，面積為 27.86 公頃。本次檢討配合實際發展需求，變更部分風景區為住宅區，餘維持原計畫，檢討後風景區面積為 26.70 公頃。

（六）露營區

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 2 處露營區，面積為 4.42 公頃，本次檢討除將部分因西濱公路專案變更後畸零不整之露營區，予以配合鄰近分區變更為保護區外，餘均維持原計畫，檢討後露營區面積為 4.41 公頃。

（七）野營區

原計畫於計畫區之第二鄰里單元內劃設 1 處野營區，面積為 35.35 公頃，本次檢討依據 93.4.19 重製轉繪疑義第五次會議紀錄，變更部分機關（部分機七）為野營區，餘維持原計畫，面積為 35.43 公頃。

（八）濱海遊樂區

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內共劃設濱海遊樂區面積為

56.61 公頃。本次檢討配合實際發展需求，除變更部分濱海遊樂區為住宅區及道路外，餘維持原計畫，檢討後濱海遊樂區面積合計為 56.58 公頃。

(九) 電信專用區

本次檢討因配合現況及事業單位民營化趨勢，變更「機九」機關用地為電信專用區（第一鄰里單元內），檢討後電信專用區面積為 0.21 公頃。

(十) 自來水事業專用區

本次檢討因配合現況及事業單位民營化趨勢，變更部分住宅區及保護區為自來水事業專用區（第一鄰里單元內），檢討後自來水事業專用區面積為 0.24 公頃。

(十一) 電力事業專用區

本次檢討因配合現況及事業單位民營化趨勢，變更「機十一」機關用地為電力事業專用區（第一鄰里單元內），檢討後電力事業專用區面積為 0.12 公頃。

(十二) 加油站專用區

本次檢討因配合現況及事業單位民營化趨勢，變更「油一」加油站為加油站專用區（第一鄰里單元內），檢討後加油站專用區面積為 0.49 公頃。

(十三) 農業區

原計畫共劃設農業區面積 77.72 公頃，本次檢討配合實際發展需求，除變更部分農業區為住宅區、河川區、學校（併入文小二）及變更部分學校（文小二）為農業區外，餘均維持原計畫，檢討後農業區面積為 76.69 公頃。

(十四) 保護區

原計畫共劃設保護區面積 173.12 公頃，本次檢討配合實際發展需求，除變更部分保護區為自來水事業專用區、機關（機十四）、港埠用地、道路及變更部分露營區、道路為保護區外，餘均維持原計畫，檢討後保護區面積為 165.26 公頃。

(十五) 河川區

本次檢討除為統一分區名稱，變更部分行水區為河川區外，餘配合未來河川治理計畫需求，變更部分農業區為河川區，檢討後河川區面積合計為 15.46 公頃。

五、公共設施計畫

本計畫區檢討後公共設施計畫包括機關、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、市場、廣場兼停車場、海水浴場、社教用地、港埠用及道路等公共設施用地，分述如下：

(十六) 機關

原計畫劃設 11 處機關，面積共為 2.35 公頃，本次檢討配合實際發展需求，變更部分機關為電信專用區、電力事業專用區、道路、住宅區、港埠用地、廣場兼停車場（廣停四）、公園兼兒童遊樂場（公兒五）；配合增設消防隊、軍事用地及村民活動中心，變更部分加油站（油二）、保護區為機關（機十二、十三、十四）；另指定機三供活動中心使用及指定機五供派出所使用，餘均維持原計畫，檢討後 9 處機關面積合計為 7.78 公頃。

(十七) 學校

原計畫共劃設 4 處學校，面積共 11.67 公頃，其中文小 2 處、文中 1 處及文高 1 處，檢討後學校面積合計為 11.78 公頃，分述如下：

1. 文小

原計畫共劃設 2 處文小，面積共 3.82 公頃，分別位於第一鄰里單元之文小一（萬里國小）及第二鄰里單元之文小二（大鵬國小）。本次檢討配合文小二實際校地範圍，變更部分學校為農業區及變更部分農業區為學校，檢討後文小面積合計為 3.93 公頃。

2. 文中

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 1 處文中（萬里國中），本次檢討維持原計畫，面積 2.99 公頃。

3. 文高

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 1 處文高（中華海事職校），本次檢討維持原計畫，面積 4.86 公頃。

(十八) 公園

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 1 處公園，本次檢討維持原計畫，面積為 2.25 公頃。

(十九) 鄰里公園兼兒童遊樂場

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內共劃設 2 處鄰里公園兼兒童遊樂場（公兒一、二），面積共為 0.26 公頃。本次檢討配合現況及實際發展需求，變更部分綠地、遊艇碼頭及機關（機七）為鄰里公園兼兒童遊樂場（公兒三、四、五），餘均維持原計畫，檢討後 5 處鄰里公園兼兒童遊樂場面積合計為 1.25 公頃。

(二十) 市場

原計畫共劃設 3 處市場（第一鄰里單元 2 處、第二鄰里單元 1 處），面積共為 0.48 公頃。本次檢討除配合實際發展需求，變更部分市場（部分市一）為住宅區外，餘均維持原計畫，檢討後 3 處市場面積合計為 0.43 公頃。

(二十一) 廣場兼停車場

原計畫共劃設 3 處廣場兼停車場（第一鄰里單元 2 處、第二鄰里單元 1 處），面積共為 2.14 公頃。本次檢討配合實際發展需求，除變更機關（機六）為廣場兼停車場（廣停四）及變更部分道路為廣場兼停車場（併入廣停一）外，餘維持原計畫，檢討後 4 處廣場兼停車場面積為 2.29 公頃。

(二十二) 海水浴場

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 1 處海水浴場，本次檢討維持原計畫，面積為 4.66 公頃。

(二十三) 社教用地

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 1 處社教用地，本次檢討維持原計畫，面積為 7.18 公頃。

(二十四) 港埠用地

本次檢討為因應未來擴建龜吼漁港之需及配合縣政府公告萬里漁港區域劃定範圍，變更部分住宅區、農業區、行水區、機關（部分機四）、綠地、道路、遊艇碼頭及保護區為港埠用地（皆位於第

	<p>一鄰里單元內)，檢討後2處港埤用地面積合計為4.01公頃。</p> <p>各土地使用分區與用地面積詳附表一 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表</p> <p>捌、 辦理經過：</p> <p>一、 公告徵求意見 本案自90年4月11日起公告徵求意見30天。</p> <p>二、 公開展覽 本案自95年4月18日起公開展覽30天，並於95年5月2日假萬里鄉公所舉辦公開說明會。公開展覽期間計收到公民或團體陳情意見13件及逾期陳情意見17件。</p> <p>三、 專案小組委員成員 (一) 95年度：何委員德富(召集人)、黃委員萬翔、錢委員學陶、李委員麗雪、李委員咸亨。 (二) 96年度：黃委員萬翔(召集人)、錢委員學陶、李委員麗雪、蕭委員再安、李委員得全。 (三) 97-98年度：何委員德富(召集人)、李委員麗雪、蕭委員再安、林委員福居、李委員斌。 (四) 99年度：何委員德富(召集人)、蕭委員再安、林委員福居、楊委員逸詠、李委員斌。</p> <p>四、 本案自民國95年11月30日召開第一次縣都委會專案小組審查迄今，共計召開12次研商會(包含2次現勘)、1次現場勘查會議，除變更案第20案、逾人陳案第12案、第16案、第17案提大會討論外，其餘變更內容已獲致具體意見，爰提請縣大會審議。</p> <p>五、 有關專案小組意見詳如後附：附件一 專案小組出席委員意見、附表二 變更內容綜理表專案小組意見欄、附表三 土地使用分區管制要點對照表、附表四 公展期間人民團體陳情意見綜理表專案小組意見欄、附表五 逾期公民或團體陳情意見綜理表專案小組意見欄。</p> <p>玖、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>一、 建議修正</p> <p>(一) 計畫區內廣場兼停車場用地名稱一併調整為停車場用地： 因計畫區內廣停一、二、三用地已於變更案新編號第38案統一變更為停車場用地，爰建議將計畫區內其他廣停用地(變更案新編號第22案-廣停四)一併修正。</p>

(二) 因「變更萬里都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案業以於 99 年 5 月 7 日發布實施,其建蔽率(50%)與本案土管規定不符(40%),爰建議修正本案土管部分條文:

第十條:電信專用區之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 250%;依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第 1 至第 4 款規定使用。

二、提請討論

(一) 逾期人陳案第 12、16 案,萬美觀光公司陳情:「海水浴場用地變更為濱海遊樂區」及「修正土管要點第八條條文內容」:

經專案小組考量海水浴場用地因涉及承租用地公司及縣府雙方契約及回饋條件、都市計畫發布前已作旅館使用等多項疑義,考量海水浴場用地資源及未來發展,爰針對土管部分,研提兩方案提請大會討論:

	方案一	方案二
土管第八條條文內容	<p>依公开展覽條文再增訂第四項文字,修正內容:</p> <p>八、海水浴場<u>專用區</u>內之土地以供游泳及其附屬設施為主,其建築物及土地之使用,依下列之規定:</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 10%。</p> <p>(二) 建築物之簷高除救生眺望設施外,不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>(三) 本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施,並應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所,但經主管機關同意者不在此限。開發前應先擬定整體開發計畫,經縣政府審查許可後,始得發照建築。</p> <p>(四) <u>海水浴場專用區應擬定整體開發計畫(含經營管理、收費標準及回饋條件等),計畫應報經縣政府審查許可,未核可前應依原計畫土</u></p>	<p>維持原計畫條文規定:</p> <p>八、海水浴場內之土地以供游泳及其附屬設施為主,其建築物及土地之使用,依下列之規定:</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 5%。</p> <p>(二) 建築物之簷高除救生眺望設施外,不得超過二層樓或七公尺,建築總面積不得超過一百五十平方公尺。</p> <p>(三) 本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施。</p>

	<u>地使用分區管制要點規定 辦理。</u>	
人民陳 情意見	<p>酌予採納。</p> <p>分區不予變更，土管條文增列應擬具整體開發計畫並經審查等內容規定。</p> <p>理由：</p> <p>海水浴場營運應由申請單位擬具整體開發、經營管理及回饋條件等內容後，始得依方案一土管規定辦理。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 在計畫區內野營區及露營區尚未開發情形下，不應再增加濱海遊樂區。2. 應配合未來北海岸整體規劃再作考量。3. 申請單位可另循都市計畫法施行細則第 31 條申請從原來之使用。
<p>(二) 逾期人陳案第 17 案，羅東林管處陳情：「第二鄰里單元西側野營區與保安林範圍重疊部分」：</p> <p>專案小組意見考量羅東林管處雖已提供圖資套繪重疊範圍，惟未表示須提列變更內容事項，爰請林管處代表說明並提請大會討論。</p> <p>(三) 變更案新編號第 20 案「機關用地變更為商業區(附帶條件)」附帶條件部分未討論：</p> <p>專案小組意見依臺北縣變更案通案原則辦理，惟依臺北縣其他公共設施用地變更為商業區捐贈案例，原則須提供 40% 以上回饋比例，本案爰提請大會討論。</p> <p>(四) 變更案新編號第 39 案變更內容中「部分廣停二、保護區及露營區變更為道路用地」：</p> <p>本案所提變更為道路用地部分，經現地勘察後發現地形</p>		

	<p>陡峭，工務局並表示該段道路不利拓寬，爰將該變更內容提請大會討論。</p> <p>三、 餘變更內容建議依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>一、 有關建議修正事項照案通過。</p> <p>二、 有關提會討論案修正如下：</p> <p>（一）提請討論第一案：</p> <p>土管條文維持原計畫規定，餘暫予保留，俟後續北海岸整體規劃及 106 年土地租約到期後，再另案辦理。</p> <p>（二）提請討論第二案：</p> <p>考量未來野營區開發使用時仍須符合森林法及相關保安林經營準則規定下，本案維持原計畫不予變更，後續若林務局仍有變更為保護區之需求，建議應配合後續北海岸整體發展計畫再通盤規劃。</p> <p>（三）提請討論第三案：</p> <p>本案有關附帶條件及操作模式比照工業區變更方式辦理，並於報內政部核定前完成簽訂捐贈協議書。另外，若所捐贈土地改以代金折算時，應以捐贈土地面積乘上變更為商業區後第一次公告現值加百分之四十折算捐獻。</p> <p>（四）提請討論第四案：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參採北觀處、縣府工務局所提意見，有關「廣停二、露營區及保護區變更為道路用地」部分，維持原計畫不予變更。 2. 另變更為公園用地部分照縣都委會專案小組意見通過。 3. 由於萬里都市計畫係屬鄉街計畫之性質，後續本案停車場用地申請多目標使用時，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」立體停車場規定，提送縣都委會大會審議通過，則可不受基地需面臨道路十二公尺以上之限制。 <p>三、 餘依專案小組意見通過。</p>

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	一	計畫年期	民國 85 年	民國 100 年	原計畫年期已屆滿，故配合國土綜合開發計畫之計畫目標年，調整至民國 100 年。	修正通過。 修正事項：配合北部區域計畫之計畫目標年調整計畫年期至民國 110 年。	依專案小組意見通過。
2	-	都市計畫圖	比例尺 1/3000	比例尺 1/1000	原計畫地形圖比例尺三千分之一，由於計畫圖使用多年而破損、且地形地物隨都市發展多有變遷，遂常發生執行困擾。為提升計畫圖精度，特予辦理都市計畫圖重製，即將現行比例尺 1/3000 都市計畫圖之計畫線展繪於新測之比例尺 1/1000 地形測量圖之計畫圖重製作業。	照案通過。	依專案小組意見通過。
3	-	都市計畫圖重製前後調整計畫範圍總面積	495.84 公頃	507.99 公頃	配合都市計畫圖重製重新丈量都市計畫區總面積。	照案通過。	依專案小組意見通過。
4	-	都市計畫圖重製前後調整各土地使用分區及公共設施用地面積	詳附表一。		配合都市計畫圖重製重新丈量各使用分區(用地)面積；詳附表一 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表。	照案通過。	依專案小組意見通過。
5	二	第一鄰里單元南側瑪鍊溪及第二鄰里單元中央員潭溪	行水區 (15.15)	河川區 (15.15)	依「全國水利會議」結論，本次檢討予以調整部分行水區為河川區，統一分區名稱以利管理。	照案通過。	依專案小組意見通過。
6	三	第一鄰里	機關	電信專用區	1. 配合重製展繪疑義會	照案通過。	依專案小組

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		單元南側 (文小一 西側之機 九)	(機九) (0.21)	(0.21)	<p>議之建議辦理。</p> <p>2. 變更範圍土地權屬為中華電信所有，且現況業已開闢。</p> <p>3. 依現況發展及因應事業單位民營化，予以變更為電信專用區，並配合增訂土地使用分區管制要點，依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第 1 至第 4 款規定使用。</p>		意見通過。
7	四	第一鄰里 單元南側 (廣停一 西側之市 一)	市場 (部分市一) (0.05)	住宅區 (0.05) 附帶條件： 1. 變更 範圍 土地 所有 權人 應無 償捐 贈 35%	<p>部分市場(市一)已開闢供萬里公有造產零售市場使用，未徵收開闢部分，現況供居住使用，且鄉公所無使用計畫，故配合鄰近分區變更為住宅區，以符實際需要。</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>理由：</p> <p>1. 變更面積僅 0.05 公頃，且需附帶條件捐贈土地或代金，不利所有權人建築。</p> <p>2. 維護市場用地之完整性，有利未來改建時之整體規劃。</p>	依專案小組意見通過。

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小 組意見	縣都委會決 議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				土地 或繳 納等 值代 金予 鄉公 所供 本計 畫區 建設 之用， 並應 於縣 都委 會審 議完 竣後， 正式 紀錄 到達 後三 個月 內， 由全 部土 地所 有權 人提			

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小 組意見	縣都委會決 議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<p>出捐 贈同 意 書； 俟部 都委 會審 議完 竣 後， 正式 紀錄 到達 後三 個月 內完 成捐 贈作 業， 否則 維持 原計 畫。</p> <p>2. 等值 代金 以應 捐贈 土地 面積 乘當</p>			

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小 組意見	縣都委會決 議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				期土地公告現值乘1.4計算。			
8	五	第一鄰里單元南側(文高一北側)	住宅區(0.08) 保護區(0.16)	自來水事業專用區(0.24)	1. 變更範圍土地除自來水公司所有，餘已設定予自來水公司，且現況已開闢供淨水廠使用。 2. 配合現況發展並因應事業單位民營化趨勢，予以變更為自來水事業專用區以符實際需要。	附帶條件通過。 附帶條件： 自來水公司需取得原住宅區土地所有權人同意書。	依專案小組意見通過。

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議		
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
9	六	第一鄰里單元南側 (海水浴場西側)	道路用地 (0.07) 海水浴場 (0.0016)	住宅區 (0.07)	1. 配合重製展繪疑義會議之建議辦理。 2. 變更範圍為縣有土地。 3. 因民國 81 年發布實施之西濱公路專案變更，現況多已興闢完成，惟其造成原計畫道路系統不完整及部分海水浴場畸零不整，故除保留部分原供居民使用之步道外，將部分不完整且不符實際需要之道路及海水浴場併鄰近分區調整為住宅區。	照案通過。	依專案小組意見通過。		
10	七	第一鄰里單元南側 (1、2 號道路交會處北側)	住宅區 (0.04)	道路用地 (0.04)	1. 配合重製展繪疑義會議之建議辦理。 2. 因應行車動線，於聯外道路交會處配合現況已開闢範圍變更，以符實際需要，並利行車安全。	照案通過。	依專案小組意見通過。		
11	八	第一鄰里單元南側 (1 號道路與 2 號道路交會	農業區 (0.71)	河川區 (0.31) 住宅區 (0.40)	1. 變更範圍南側帶狀緊鄰瑪鍊溪部分，配合未來河川治理計畫需求，併鄰近分區變更為河川區。	修正通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr></table>	原計畫	新計畫	依專案小組意見通過。
原計畫	新計畫								

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見		縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		(公頃)	(公頃)	
		處西南側)		附帶條件： 1. 農業區變更為住宅區部分之土地所有權人，應無償捐贈 50% 土地或繳納等值代金予鄉公所供本計畫區建設之用，並應於縣都委會審議完竣後，正式紀錄到達後三個月內，由全部土地所有權人	2. 因變更範圍位於 1 號、2 號道路交會處，交通便利、地勢平坦且鄰近都市發展地區，故除前述變更為河川區外，餘變更為住宅區以符地方需求。	(公頃) 農業區 0.31	(公頃) 河川區 0.31	
						理由： 變更為住宅區部分，請鄉公所及規劃單位擬具整體農業區之檢討變更原則後再予評估。建議依部頒之「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。		

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小 組意見	縣都委會決 議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<p>提出捐贈同意書；俟部都委會審議完竣後，正式紀錄到達後三個月內完成捐贈作業，否則維持原計畫。</p> <p>2. 等值代金以應捐贈土地面積乘當期土地公告現值乘 1.4 計算。</p>			

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
12	九	第一鄰里單元南側（海水浴場西側之機十一）	機關 (0.12)	電力事業專用區 (0.12)	1. 變更範圍土地權屬為台灣電力公司所有，且現況業已開闢。 2. 配合現況發展並因應事業單位民營化，予以變更為電力事業專用區以符實際需要。	照案通過。	依專案小組意見通過。				
13	十	第一鄰里單元南側（海水浴場北側之油一）	加油站 (0.49)	加油站專用區 (0.49)	配合現況發展並因應事業單位民營化趨勢，予以變更為加油站專用區以符實際需要。	照案通過。	依專案小組意見通過。				
14	十一	第一鄰里單元南側（海水浴場北側之機三）	機關（機三） （供港務局信號台使用） (0.16)	機關（機三） （供活動中心使用） (0.16)	變更範圍（機三）為縣有土地，現況未開闢供港務局信號台使用，且港務局未提出具體使用計畫，故調整供活動中心使用，以符地方需求。	修正通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>機關用地 (0.16)</td><td>公園及兒童遊樂場用地 (0.16)</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	機關用地 (0.16)	公園及兒童遊樂場用地 (0.16)	依專案小組意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
機關用地 (0.16)	公園及兒童遊樂場用地 (0.16)										

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						理由： 港務局已表示無使用需求，考量龜吼村已有活動中心位於濱海遊樂區細部計畫範圍內，爰調整為公園及兒童遊樂場用地。	
15	十二	第一鄰里單元西側（風景區南端）	風景區 (1.16)	住宅區 (1.16) 附帶條件： 1. 變更範圍土地所有權人應無償捐贈35%土地或繳納等值代金予鄉公所供本計畫區建設之用，並應於縣都委會審議完竣後，正式紀錄到達後三個月內，由	1. 變更範圍位於原計畫風景區南端之狹長帶狀地區，不利風景區整體規劃。 2. 另因變更範圍東側緊鄰住宅區，西側連接非都市土地已興闢之大型社區，故配合鄰近分區變更為住宅區，以符實際需求。	維持原計畫。 理由： 原計畫風景區南端之狹長帶狀地區可串聯南側之濱海遊樂區細部計畫，且該狹長帶狀地區地形不適作為住宅開發使用。	依專案小組意見通過。

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小 組意見	縣都委會決 議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<p>全部土地 所有權人 提出捐贈 同意書； 俟部都委 會審議完 竣後，正 式紀錄到 達後三個 月內完成 捐 贈 作 業，否則 維持原計 畫。</p> <p>2. 等值代金 以應捐贈 土地面積 乘當期土 地公告現 值乘 1.4 計算。</p>			
16	十三	第一鄰里 單元北側 (社教用 地南側)	露營區 (0.01)	保護區 (0.01)	民國 85 年發布實施之西 濱公路專案變更，將部分 露營區變更為道路，惟其 造成露營區西南側部分 畸零不整，故將露營區西 南側部分併鄰近分區變 更為保護區。	照案通過。	依專案小組 意見通過。
17	十	第一鄰里	綠地	道路用地	1. 鄉公所業經所有權	照案通過。	依專案小組

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議		
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
	四	單元北側 (廣停二 東側)	(0.07) 住宅區 (0.08) 機關 (0.04) (部分機四) 遊艇碼頭 (0.09) 保護區 (0.84) 濱海遊樂區 (0.01) 機關 (0.0024) (部分機四) 道路(0.58)	(1.13) 住宅區 (0.0024) 保護區 (0.58)	人同意另擇路線開闢約 10 公尺寬道路，替代原龜吼漁港通往野柳之 6 公尺寬步道，以符合現況及未來發展需求。 2. 本次檢討整合新舊路線及鄰近分區，調整部分住宅區、保護區、濱海遊樂區、綠地、機關、遊艇碼頭為 10 公尺寬計畫道路，並將因坡度陡峭不易開闢之原計畫 6 公尺寬計畫道調整為保護區。		意見通過。		
18	十五	第一鄰里 單元北側 (廣停二 東側)	住宅區 (0.13) 機關 (0.06) (部分機四) 綠地(0.45) 道路(0.01) 遊艇碼頭 (0.02) 保護區 (0.71)	港埠用地 (1.38)	依臺北縣政府「龜吼漁港港區整體規劃」之建議，因龜吼漁港港區有擴建需求，故將現有道路以東面臨現有港區之腹地變更為港埠用地，以符港區未來發展需要。	修正通過。 修正事項： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	依專案小組意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)								

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見		縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
						住宅區 (0.13)	港埠專用區 (1.38)	
						機關 (0.06)		
						(部分機四)		
						綠地 (0.45)		
						道路 (0.01)		
						遊艇碼頭 (0.02)		
						保護區 (0.71)		
						理由：		

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議		
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
						1. 港埠用地修正為港埠專用區。 2. 依農業局建議調整修正土管第14點為：「港埠專用區供船舶停泊及相關漁業設施使用。岸上設施除碼頭外，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%」。			
19	十六	第一鄰里單元北側（機五南側）	綠地 (0.04)	鄰里公園兼兒童遊樂場 (0.04) (公兒三)	將道路西側未開闢之綠地變更為公園兼兒童遊樂場，以補本計畫區兒童遊樂場用地之不足。	維持原計畫。 理由： 變更位置臨道路旁，易對兒童造成危險。	依專案小組意見通過。		
20	十七	第一鄰里單元北側（廣停二東北側之機五）	機關 (供軍事使用) (0.13)	機關 (部分機五供派出所使用) (0.10) 住宅區 (0.03)	1. 機關用地（機五）原為軍事用地，惟現況並未開闢，並已於東北側之保護區興建營區，且用地單位並無提出具體使用計畫。 2. 除機關南側部分，配	修正通過。 修正事項： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr></table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	修正通過。 修正事項： 本案有關附帶條件及操作模式比照工業區
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)								

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見		縣都委會決議						
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
				附帶條件： 1. 變更機關為住宅區部分之土地所有權人，應無償捐贈35%土地或繳納等值代金予鄉公所供本計畫區建設之用，並應於縣都委會審議完竣後，正式紀錄到達後三個月內，由全部土地所有權人提出捐贈同意書；俟部都委會審議完竣後，正式紀錄到達後三個月內完成	合現況使用變更為住宅區，餘調整供派出所使用，以符地方需求。	<table><tr><td>機關</td><td>商業區</td></tr><tr><td>(供軍事使用)</td><td>(附帶條件)</td></tr><tr><td>(0.13)</td><td>(0.13)</td></tr></table>	機關	商業區	(供軍事使用)	(附帶條件)	(0.13)	(0.13)	理由： 配合北觀處北海岸觀光策略總體規劃，考量未來可能產生商業活動行為，爰變更「機五」機關用地為商業區，並依臺北縣變更案通案處理原則，以附帶條件辦理。	變更方式辦理，並於報內政部核定前完成簽訂捐贈協議書。另外，若所捐贈土地改以代金折算時，應以捐贈土地面積乘上變更為商業區後第一次公告現值加百分之四十折算捐獻。
機關	商業區													
(供軍事使用)	(附帶條件)													
(0.13)	(0.13)													

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				捐 贈 作 業，否則 維持原計 畫。 2. 等值代金 以應捐贈 土地面積 乘當期土 地公告現 值乘 1.4 計算。			
21	十八	第一鄰里 單元北側 (機五東 北側)	遊艇碼頭 (0.12)	鄰里公園兼 兒童遊樂場 (0.12)(公 兒四)	原計畫遊艇碼頭位置並未緊鄰現有港區，故將現有道路西側且現況已由鄉公所興闢作為公園使用之遊艇碼頭變更為公園兼兒童遊樂場，以補兒童遊樂場不足，並符合現況發展需求。	照案通過。	依專案小組意見通過。
22	十九	第二鄰里 單元東南 側(市三東 側之機六)	機關 (0.13)	廣場兼停車場(廣停四) (0.13)	變更範圍(機六)現況並未開闢供軍事單位使用，且無提出具體使用計畫，故變更為廣場兼停車場，以符實際需求。	照案通過。	修正通過。 修正事項： 修正廣場兼停車場用地名稱為停車場用地。 理由： 統一計畫區內廣場兼停

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
							車場用地為停車場用地。
23	二十	第二鄰里單元東南側(市三西北側之機七)	機關 (0.08)	野營區 (0.08)	1. 配合重製展繪疑義會議之建議辦理，調整部分機七為野營區。 2. 機七用地原供台汽材料庫使用，惟現況已廢棄，且用地單位並無提出具體使用計畫。 3. 土地權屬皆為國有，且原計畫第二鄰里單元並無規劃公園或兒童遊樂場用地，故變更為公園兼兒童遊樂場以補本計畫區兒童遊樂場用地之不足。	修正通過。 修正事項：	依專案小組意見通過。
			機關 (0.83)	鄰里公園兼兒童遊樂場 (0.83) (公兒五)		<table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>機關 (0.91)</td><td>野營區 (0.08) 公園用地 (0.83)</td></tr></table>	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)						
機關 (0.91)	野營區 (0.08) 公園用地 (0.83)						
24	二	第二鄰里	加油站	機關	變更範圍(油二)現況未	修正通過。	依專案小組

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
	十	單元中央 (廣停三 東南側之 油二)	(0.22)	(機十二) (供消防隊 使用) (0.22)	開闢使用，且距油二東南側約 260 公尺處之農業區已設有民營加油站，又中國石油公司未提出具體使用計畫，故調整為機關供消防隊使用，以符地方實際需求。	修正事項： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>加油站 (0.22)</td><td>加油站 專用區 (0.22)</td></tr></table> 理由： 為保留未來使用之需求，維持加油站使用，變更為加油站專用區。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	加油站 (0.22)	加油站 專用區 (0.22)	意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
加油站 (0.22)	加油站 專用區 (0.22)										
25		第二鄰里 單元北側 二 (乙種工 業區東北 二側)	保護區 (6.26)	機關 (機十三) (供軍事使 用) (6.26)	變更範圍為縣有土地，現況已興闢供軍事情報局萬里營區使用，故配合現況發展及整合變更後造成畸零之縣有土地予以配合調整為機關，以符實際需求。	照案通過。	依專案小組 意見通過。				
26		第一鄰里 單元西南 二側(文高南 三側)	保護區 (0.45)	機關 (機十四) (0.45)	本案係由鄉公所建議並提出開闢計畫，擬供作活動中心使用。	維持原計畫。 理由： 1. 建議變更範圍係保護區土地，地形	依專案小組 意見通過。				

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						坡度較陡不適宜建築。 2. 變更範圍無道路連接，日後恐有無法指定建築線之疑慮。 3. 變更內容主要係服務計畫範圍外之社區，建議於非都市土地另行覓地。	
27	二十四	第一鄰里單元西側 (西濱公路北側)	行水區 (2.42) 農業區 (0.21)	港埠用地 (2.63)	本案依臺北縣政府公告萬里漁港區域劃定範圍，調整部分行水區及農業區為港埠用地，以符現況發展需求。	修正通過。 修正事項：	依專案小組意見通過。
						<table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>行水區 (2.42) 農業區</td><td>港埠專用區 (2.63)</td></tr></table>	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)						
行水區 (2.42) 農業區	港埠專用區 (2.63)						

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見		縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
						(0.21)		
						理由： 1. 港埠用地修正為港埠專用區。 2. 依農業局建議調整修正土管第14點為：「港埠專用區供船舶停泊及相關漁業設施使用。岸上設施除碼頭外，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%」。		
28	二 十 五	第一鄰里 單元北側 1號道路	保護區 (0.03)	道路 (0.03)	配合縣府召開重製展繪疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。	照案通過。		依專案小組意見通過。
29	二 十 六	第一鄰里 單元東側 (西濱公 路東側)	濱海遊樂區 (0.02) 道路 (0.02) 住宅區	住宅區 (0.02) 住宅區 (0.02) 道路	配合縣府召開重製展繪疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。	維持原計畫。 理由： 經重新套繪確認樁位、地籍與原計畫線皆一致，		依專案小組意見通過。

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			(0.02)	(0.02)		故本案無須提列變更案，維持原計畫。	
30	二十七	第一鄰里單元東南側（1、3號道路叉口）	道路 (0.02)	廣場兼停車場 (0.02)(併入廣停一)	配合縣府召開重製展繪疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。	修正通過。 修正事項：	依專案小組意見通過。
						<table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>道路 (0.02)</td><td>停車場 用地 (2.63)</td></tr></table>	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)						
道路 (0.02)	停車場 用地 (2.63)						
31	二十八	第一鄰里單元東南側（1、3號道路叉口）	道路 (0.02)	住宅區 (0.02)	配合縣府召開重製展繪疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。	照案通過。	依專案小組意見通過。
32	二十九	第一鄰里	道路	住宅區	配合縣府召開重製展繪	照案通過。	依專案小組

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	十九	單元東南側(公兒一東側)	(0.01) 住宅區 (0.01)	(0.01) 道路 (0.01)	疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。	理由： 依公所補充說明建築線已指定、建築已完成，及重製會議決議通過。	意見通過。
33	三十	第二鄰里單元南側(文小二西、東側)	農業區 (0.12) 學校(0.01) (部分文小二)	學校(併入文小二) (0.12) 農業區 (0.01)	配合縣府召開重製展繪疑義會議之建議，將重製後原計畫不合理處，納入檢討變更。	照案通過。	依專案小組意見通過。
34	三十一	全計畫區	修訂土地使用分區管制要點		新增臺北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款；明訂電信專用區、自來水事業專用區、電力事業專用區、加油站專用區及港埠用地等使用強度等規定，參見表三。	修正通過。 修正事項： 除海水浴場用地土管條文續提縣都委會大會討論外，其餘照案通過。	修正通過。 修正事項： 除海水浴場專用區土管條文維持原計畫規定外。餘土管要點條文依依專案小組意見通過。
35	-	第一鄰里單元南側農業區	保護區 (4.7)	機關用地(供消防隊使用) (4.7)	萬里鄉公所及消防局提出該區有劃設消防隊用地需求，並提出現址東側部分保護區(瑪鍊港小段269-20 部分地號)變更為	照案通過。 理由： 經消防局表示意見確有消防用地需求，並已取得	依專案小組意見通過。

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					機關供消防隊使用)。	用地範圍。	
36	-	第一鄰里 單元東南 側 萬里漁港	計畫區外 (4.30)	港埠專用區 (4.30)	為萬里漁港發展及符合 使用現況，及配合農業局 依漁港法第5條及第6條 公告之萬里漁港區域及 漁港計畫。	照案通過。 理由： 1. 配合農業局 公告「萬里 漁港範圍」 調整。 2. 土地權屬為 公有土地。 3. 依「非都市 土地申請新 訂或擴大都 市計畫執行 要點」第六 款規定，非 都市土地面 積10公頃以 下者，係由 通盤檢討程 序辦理。 4. 依農業局建 議調整修正 土管第14 點為：「港埠 專用區供船 泊停泊及相 關漁業設施 使用。岸上	依專案小組 意見通過。

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						設施除碼頭外，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%」。	
37	-	第一鄰里單元東北側 龜吼漁港	計畫區外 (1.03)	港埠專用區 (1.03)	為龜吼漁港發展及符合使用現況，及配合農業局依漁港法第5條及第6條公告之萬里漁港區域及漁港計畫。	照案通過。 理由： 1. 配合農業局公告「龜吼漁港範圍」調整。 2. 土地權屬為公有土地。 3. 依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫執行要點」第六款規定，非都市土地面積10公頃以下者，係由通盤檢討程序辦理。 4. 依農業局建議調整修正	依專案小組意見通過。

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						土 管 第 14 點為：「港埠 專用區供船 泊停泊及相 關漁業設施 使用。岸上 設施除碼頭 外，其建蔽 率不得大於 70%，容積率 不 得 大 於 210%」。	
38	-	第一鄰里 單元海水 浴場西南 側 第一鄰里 單元社教 用地東側 第二鄰里 單元員潭 溪西側	廣停(一) 廣停(二) 廣停(三)	停車場 (免兼廣場)	將廣場停車場檢討為停 車場(免兼廣場)，以利多 目標使用時，增加容許使 用項目，帶動地方發展。	照案通過。 理由： 變更廣停 (一)(二)(三)為 停車場用地，以 利依「都市計畫 公共設施用地多 目標使用辦法」 規定興闢。	依專案小組 意見通過。
39	-	第一鄰里 單元 萬里翡翠 段 296-1 地號等土 地(社教用 地東側)	廣停(二) (0.05) 保護區 (0.08) 露營區 (0.04) 保護區	道路用地 (0.05) 道路用地 (0.08) 道路用地 (0.04) 公園用地	1. 妥善運用兼具山海 資源及社區漁村聚 落之優勢，成為北海 岸及觀音山國家風 景區管理處野柳地 質公園鄰近周邊新 旅遊地點。 2. 落實地質公園整體	照案通過。 理由： 1. 經交通部觀 光局北觀處 表 示 意 見 後，同意配 合交通部觀 光局北觀處	修正通過。 修正事項： 1. 採 北 觀 處、縣府 工 務 局 所 提 意 見，有關 「廣 停

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			(0.56) 保護區 (0.09) 露營區 (1.13)	(0.56) 公園用地 (0.09) 公園用地 (1.13)	發展需求，提供可及與適切之大眾運輸接駁及停車系統，帶動聚落地區與觀光發展。 3. 增加未來停車場營運過程之收益性，以提高委外經營的成功機率，利用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定進行整體規劃開發，配合周邊環境特性引進較具市場特性之使用類別。 4. 改善現況交通，提供適切空間，減少攤販人群集中於港區道路。	野柳地質公園整體規劃及編列預算事項變更。 2. 同意配合北觀處所提整體規劃案，將原10公尺寬7號計畫道路採單邊拓寬臨北側部分(臨停車場用地、露營區、保護區側)為12公尺寬計畫道路用地。 3. 請北觀處俟都市計畫變更後辦理徵收事宜。	二、露營區及保護區變更為「道路用地」部分，維持原計畫不予變更。 2. 另變更為公園用地部分照縣都委會專案小組意見通過。 3. 由於萬里都市計畫係屬鄉街計畫之性質，後續本案停車場用地申請多目標使用時，依「都市

附表二 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
							計畫公共設施用地多目標使用辦法」立體停車場規定，提送縣都委會大會審議通過，則可不受基地需面臨道路十二公尺以上之限制。
40	-	第一鄰里單元東側	海水浴場用地 (4.66)	海水浴場專用區 (4.66)	1. 依觀光局表示海水浴場相關管制規則已廢止。 2. 調整分區名稱為海水浴場專用區，以利後續管理。	照案通過。	依專案小組意見通過。

附表三 土地使用分區管制要點對照表

原條文	公開展覽條文	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則 <u>第卅一條</u> 之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則 <u>第三十三及三十五條</u> 之規定訂定之。	照案通過。	依專案小組意見通過。
二、住宅區類分為「住二」以供居住使用為主，其土地及建築物之使用不得有礙居住之安全、健康、便利、舒適及寧靜，住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率最大不得超過 180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	修正通過。 修正事項： 二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 180%。	依專案小組意見通過。
三、商業區類分為「商二」係以提供商業服務、消費性活動為主，其土地及建築物之使用不得妨礙商業之便利，商業區內建築物之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	修正通過。 修正事項： 三、商業區之建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 300%。	依專案小組意見通過。
四、工業區以供公害輕微之工廠使用（含乙種、零星工業區），其建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區以供公害輕微之工廠使用（含乙種、零星工業區），其建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	修正通過。 修正事項： 四、工業區以供公害輕微之工廠使用（含乙種、零星工業區），其建築物之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 210%。	依專案小組意見通過。

<p>五、露營區內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依下列之規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 5%。</p> <p>(二) 建築物簷高不得超過一層樓或四公尺，<u>建築總面積不得超過一百五十平方公尺。</u></p> <p>(三) 建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。</p> <p>(四) 本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶有關設施。</p>	<p>五、露營區內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依下列之規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 5%。</p> <p>(二) 建築物簷高不得超過一層樓或四公尺。</p> <p>(三) 建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。</p> <p>(四) 本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶有關設施，<u>並應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，但經主管機關同意者不在此限。</u></p> <p>(五) <u>申請人應檢附下列文件，向縣政府申請：</u></p> <p><u>1. 申請書（含土地所有權證明或同意文件）。</u></p> <p><u>2. 開發計畫書、圖。</u></p> <p><u>3. 水土保持及防災計畫書、圖。</u></p> <p><u>4. 環境地質調查報告。</u></p> <p><u>5. 環境影響評估書、圖（依環境影響評估法有關規定辦理）。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>五、露營區內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地使用依下列之規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 5%。</p> <p>(二) <u>建築物總樓地板面積不得超過四百五十平方公尺。</u></p> <p>(三) 建築物簷高不得超過<u>二層樓或七公尺。</u></p> <p>(四) 建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。</p> <p>(五) 本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶有關設施，並應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，但經主管機關同意者不在此限。</p> <p>(六) <u>申請人應擬具整開發計畫，並檢附下列文件，</u></p> <p>向縣政府申請：</p> <p>1. 申請書(含土地所有權證明或同意文件)。</p> <p>2. 開發計畫書、圖。</p>	<p>依 專 案 小 組 意 見 通 過。</p>
---	--	--	---------------------------------------

		3. 水土保持及防災計畫書、圖。 4. 環境地質調查報告。 5. 環境影響評估書、圖（依環境影響評估法有關規定辦理）。	
六、野營區係供自然原野之活動，其建築物及土地使用依下列之規定： （一）建蔽率不得大於 5%。 （二）建築物簷高不得超過一層樓或四公尺， <u>建築總面積不得超過一百五十平方公尺。</u> （三）建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。	六、野營區係供自然原野之活動，其建築物及土地使用依下列之規定： （一）建蔽率不得大於 5%。 （二）建築物簷高不得超過一層樓或四公尺。 （三）建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。 （四） <u>本區內得設置管理室、野灶、安全、水電及衛生設備等設施，並應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，但經主管機關同意者不在此限。</u> （五） <u>申請人應檢附下列文件，向縣政府申請：</u> 1. <u>申請書（含土地所有權證明或同意文件）。</u> 2. <u>開發計畫書、圖。</u> 3. <u>水土保持及防災計畫書、圖。</u> 4. <u>環境地質調查報告。</u> 5. <u>環境影響評估書、圖（依環境影響評估法有關規定辦理）。</u>	修正通過。 修正事項： 六、野營區係供自然原野之活動，其建築物及土地使用依下列之規定： （一）建蔽率不得大於 5%。 （二） <u>建築物總樓地板面積不得超過四百五十平方公尺。</u> （三）建築物簷高不得超過 <u>二層樓或七公尺</u> 。 （四）建築物至少需與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。 （五）本區內得設置管理室、野灶、安全、水電及衛生設備、 <u>餐飲設施、露營車場等設施</u> ，並應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，但經主管機關同意者不在此限。	依專 案 小 組 意 見 通 過。

七、濱海遊樂區之土地使用管制另依濱海遊樂區細部計畫內容訂定之。	七、濱海遊樂區之土地使用管制另依濱海遊樂區細部計畫內容訂定之。	照案通過。	依專案小組意見通過。
<p>八、海水浴場內之土地以供游泳及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列之規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 5%。</p> <p>(二) 建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過二層樓或七公尺，<u>建築總面積不得超過一百五十平方公尺。</u></p> <p>(三) 本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施。</p>	<p>八、海水浴場內之土地以供游泳及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列之規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 10%。</p> <p>(二) 建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>(三) 本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施，<u>並應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，但經主管機關同意者不在此限。開發前應先擬定整體開發計畫，經縣政府審查許可後，始得發照建築。</u></p>	<p>提請大會討論。</p> <p>討論事項：</p> <p>依本案第 11 次專案小組審查意見，將海水浴場土管兩方案併陳提大會討論：</p> <p>1. 方案一：依公開展覽條文再增訂第四項文字內容為「海水浴場專用區應擬定整體開發計畫（含經營管理、收費標準及回饋條件等），計畫應報經縣政府審查許可，未核可前應依原計畫土地使用分區管制要點規定辦理」。</p> <p>2. 方案二：維持原計畫規定。</p> <p>理由：調整土管規定將涉及雙方租約及權利義務事項，在申請單位可另循都市計畫法施行細則第 31 條申請從原來之使用情況下，爰維持原計畫土管規定。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>除修正分區名稱為海水浴場專用區外，維持原計畫土管要點規定。</p> <p>理由：俟後續北海岸整體規劃及 106 年土地租約到期後，再</p>

			整體考量有無變更之必要性。
未規定	九、風景區之土地使用管制另依風景區細部計畫內容訂定之。	照案通過。	依專案小組意見通過。
未規定	十、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%；依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第 1 至第 4 款規定使用。	照案通過。	修正通過。 修正事項： 十、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%；依「都市計畫法台灣省施行細則」第三

			<p>十條之一第一項第1至第4款規定使用。理由：配合99年5月7日發布之實施「變更萬里都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」修正。</p>
未規定	<p>十一、自來水事業專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於240%。</p>	照案通過。	<p>依專案小組意見通過。</p>

未規定	十二、電力事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	照案通過。	依 專 案 小 組 意 見通過。
未規定	十三、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	照案通過。	依 專 案 小 組 意 見通過。
未規定	十四、港埠用地供漁船、遊艇停泊及其附屬設施以及管理服務設施之使用，岸上設施碼頭除外，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	修正通過。 修正事項： 依第 6 次專案小組意見修正為港埠專用區，並依農業局建議調整文字內容： 十四、 <u>港埠專用區供船泊停泊及相關漁業設施使用。岸上設施除碼頭外</u> ，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	依 專 案 小 組 意 見通過。
九、社教用地係作救濟院及其相關設施建築使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十五、社教用地係作救濟院及其相關設施建築使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	照案通過。	依 專 案 小 組 意 見通過。
十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%， <u>並依台灣省市場建築規格有關規定辦理。</u>	十六、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	照案通過。	依 專 案 小 組 意 見 通 過。

未規定				未規定				新增條文。 增訂內容： 十七、停車場用地為平面使用其建蔽率不得大於 10 %，其附屬設施容積率不得大於 20 %。為立體使用其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。				依 專 案 小 組 意 見 通 過。
十一、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：				十七、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：				修正通過。 修正事項： 刪除廣場兼停車場用地規定，增列停車場用地規定。 十八、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：				依 專 案 小 組 意 見 通 過。
種 類	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	備 註	種 類	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	備 註	種 類	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	備 註	
機 關	40	250		機 關	40	250		機 關	40	250		
加 油 站	40	120		市 場	60	240		市 場	60	240		
學 小 學	50	150		公 園	15	30		公 園	15	30		
校 國 中	50	150		公園兼兒童遊樂場	15	30		鄰里公園兼兒童遊樂場	15	30		
校 高 中	40	200		廣 場 兼 停 車 場	10	20		停 車 場	10	20		
				學 文 小	50	150		學 文 小	50	150		
				校 文 中	50	150		校 文 中	50	150		
					校 文 高	40	200	校 文 高	40	200		
十二、建築基地內之法定空地應留設二				十八、建築基地內法定空地應留設二分之一以				修正通過。				依 專 案

<p>分之一以上種植花草樹木。</p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>修正事項：</p> <p>十九、<u>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。</u></p> <p><u>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，得依決議辦理。</u></p> <p>公共設施用地提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受</p>	<p>小組意見通過。</p>
---------------------	---	---	----------------

		前二項規定之限制。	
<p>十三、<u>凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十四點規定增加興建樓地板面積。</u></p> <p>(一) <u>基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</u></p> <p>(二) <u>基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 1,500 平方公尺以上者。</u></p>	<p>十九、<u>為鼓勵基地設置公益性設施，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 30%為限。</u></p> <p>(一) <u>私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</u></p> <p>(二) <u>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。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>二十、<u>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：</u></p> <p>(一) <u>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。</u></p> <p>(二) <u>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。</u></p> <p>1. <u>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。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p> <p>(三) <u>凡建築物增設停車空間且提供公</u></p>	<p>依 專 案 小 組 意 見通過。</p>
<p>十四、<u>依第十三點規定所得增加之樓地板面積 (△F A) 按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</u></p> <p>$\Delta FA = S * I$</p> <p><u>A：基地面積。</u></p> <p><u>S：開放空間有效總面積。</u></p> <p><u>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</u></p> <p>(一) <u>商業區：</u></p> <p>$I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$</p>			

<p>(二) <u>住宅區、機關用地：</u> $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「<u>未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法</u>」之規定。</p>		<p>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。</p>	
<p>十五、<u>依第十三點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第十四點規定核算增加樓地板面積乘以 125%。</u></p>	<p>刪除</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，增加部分得免予再檢討計算。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通過。</u></p>	
<p>未規定</p>	<p>二十、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。</p> <p>(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 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍之樓地板面積。</p>	<p>維持原計畫。</p> <p>理由： 回歸內政部頒訂公共設施容積移轉規定。</p>	<p>依 專 案 小 組 意 見通過。</p>

	<p>(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 500 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。</p> <p>(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 30%，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至 40%為限。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為台北縣所有，始得核發建築使用執照。</p>		
未規定	未規定	<p>新增條文。 增訂內容： <u>二十一、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</u></p>	依 專 案 小 組 意 見通過。

		<p><u>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。</u></p> <p><u>前項保證金退還依下列規定：</u></p> <p><u>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	
未規定	未規定	<p>新增條文。</p> <p>增訂內容：</p> <p><u>二十二、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	依 專 案 小 組 意 見通過。

		(四)依內政部「 <u>劃設消防車輛救災活動空間指導原則</u> 」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。													
未規定	未規定	新增條文。 增訂內容： <u>二十三、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</u> <table><tr><td><u>法定開挖率</u> <u>— 實際</u> <u>開挖率</u></td><td><u>獎勵額度</u></td></tr><tr><td><u>≥ 10%</u></td><td><u>基準容積之 6%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 15%</u></td><td><u>基準容積之 8%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 20%</u></td><td><u>基準容積之 10%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 25%</u></td><td><u>基準容積之 12%</u></td></tr><tr><td><u>≥ 30%</u></td><td><u>基準容積之 15%</u></td></tr></table>	<u>法定開挖率</u> <u>— 實際</u> <u>開挖率</u>	<u>獎勵額度</u>	<u>≥ 10%</u>	<u>基準容積之 6%</u>	<u>≥ 15%</u>	<u>基準容積之 8%</u>	<u>≥ 20%</u>	<u>基準容積之 10%</u>	<u>≥ 25%</u>	<u>基準容積之 12%</u>	<u>≥ 30%</u>	<u>基準容積之 15%</u>	依 專 案 小 組 意 見通過。
<u>法定開挖率</u> <u>— 實際</u> <u>開挖率</u>	<u>獎勵額度</u>														
<u>≥ 10%</u>	<u>基準容積之 6%</u>														
<u>≥ 15%</u>	<u>基準容積之 8%</u>														
<u>≥ 20%</u>	<u>基準容積之 10%</u>														
<u>≥ 25%</u>	<u>基準容積之 12%</u>														
<u>≥ 30%</u>	<u>基準容積之 15%</u>														
二八、應經臺北縣都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，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	配合本縣 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案條文檢討增訂條文。	新增條文。 增訂內容： <u>二十四、應經臺北縣都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，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，</u>	依 專 案 小 組 意 見通過。												

關公會推薦，並經臺北縣都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。		<u>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推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</u>	
	<p>二十一、下列地區或建築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造執照。</p> <p>(一)申請基地面積大於 5,000 平方公尺且總容積大於 15,000 平方公尺。</p> <p>(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。</p> <p>(三)風景區、野營區、露營區。</p> <p>(四)其他經臺北縣都市設計審議委員會認定並由臺北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>二十五、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：</p> <p>(一)申請基地面積大於 <u>6,000 平方公尺</u> 且總樓地板面積大於 <u>30,000 平方公尺</u>。</p> <p>(二)公園面積達 10,000 平方公尺以上者。</p> <p>(三)風景區、野營區、露營區。</p> <p>(四)<u>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。</u></p> <p>(五)<u>都市更新單元。</u></p> <p>(六)<u>申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。</u></p> <p>(七)<u>保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。</u></p> <p>(八)<u>樓地板面積 6,000 平方公尺以</u></p>	依專案小組意見通過。

		<div>上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。</div> <div>(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。</div> <div>(十)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。</div>																																					
未規定	<div>二十二、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：</div> <div>(一)建築物與建築線之最小距離不得小於1公尺，惟地下層與地上層之主柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</div> <div>(二)前院及側院留設深度不得小於下表之規定：</div> <table><tr><td>項目</td><td>前院深度（公尺）</td><td>側院深度（公尺）</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>3</td><td>--</td></tr><tr><td>商業區</td><td>3</td><td>--</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>3</td><td>2</td></tr><tr><td>零星工業區</td><td>3</td><td>2</td></tr><tr><td>露營區</td><td>10</td><td>3</td></tr></table>	項目	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	住宅區	3	--	商業區	3	--	乙種工業區	3	2	零星工業區	3	2	露營區	10	3	<div>修正通過。</div> <div>修正事項：</div> <div>二十六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</div> <div>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</div> <table><tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度（公尺）</td><td>側院深（公尺）</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>零星工業區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>露營區</td><td>10.00</td><td>3.00</td></tr></table>	土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深（公尺）	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種工業區	3.00	2.00	零星工業區	3.00	2.00	露營區	10.00	3.00	依專案小組意見通過。
項目	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																																					
住宅區	3	--																																					
商業區	3	--																																					
乙種工業區	3	2																																					
零星工業區	3	2																																					
露營區	10	3																																					
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深（公尺）																																					
住宅區	3.00	不予規定																																					
商業區	3.00	不予規定																																					
乙種工業區	3.00	2.00																																					
零星工業區	3.00	2.00																																					
露營區	10.00	3.00																																					

	野營區	10	3		野營區	10.00	3.00		
	電信專用區	3	3		電信專用區	3.00	3.00		
	自來水事業專用區	3	--		自來水事業專用區	3.00	不予規定		
	電力事業專用區	3	3		電力事業專用區	3.00	3.00		
	加油站專用區	3	3		加油站專用區	3.00	3.00		
	項目	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)		港埤專用區	3.00	不予規定		
	機關用地	3	3		海水浴場專用區	3.00	3.00		
	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築。			機關用地	3.00	3.00		
	公園用地	10	10		學校用地	不予規定	不予規定		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3	3		市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築			
	廣場兼停車場用地	3	--		公園用地	10.00	10.00		
	海水浴場用地	10	10		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.00	3.00		
	社教用地	3	3		停車場用地	3.00	不予規定		
	港埤用地	3	--		社教用地	3.00	3.00		
	(三) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 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 3.52 公尺，並應依騎				(二) <u>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</u>				

	<p>樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(四) 前項建築基地沿建築線須連續種植寬 0.8 公尺，高 0.6 公尺之灌木，並留設一處寬 2.5 公尺以下（車道除外）通道供行人出入。</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「台灣省畸零地使用管制規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。</p>	<p><u>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，則地下室外牆不受此限。</u></p> <p>(三) <u>住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區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。</u></p> <p>(四) <u>應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</u></p> <p>(五) <u>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「臺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。</u></p> <p>前項規定因基地情況特殊經臺北縣</p>	
--	--	---	--

		<u>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。</u>	
未規定	二十三、本計畫區內建築物除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。	修正通過。 修正事項： 二十七、本計畫區內建築物除依「建築技術規則」相關規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。 <u>須以市地重劃方式開發但尚未配地之地區其建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。基地情形特殊經縣都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。</u>	依專案小組意見通過。
未規定	二十四、本計畫區屬山坡地者，應依「山坡地開發建築管理辦法」有關規定辦理；除細部計畫另有規定者外，其原始地形平均坡度在30%以上地區，不得建築使用，惟得計入法定空地，其中原始地形平均坡度在30%以上未逾40%之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，原始地形平均坡度在40%以上之地區，應維持原始地形地貌。	照案通過。	依專案小組意見通過。

未規定	未規定	<p>新增條文。 增訂內容： <u>二十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</u> <u>公共設施用地之地下室開挖率提經臺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。</u></p>	依 專 案 小 組 意 見通過。
未規定	未規定	<p>新增條文。 增訂內容： <u>三十、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滯洪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。</u> <u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u></p>	依 專 案 小 組 意 見通過。
未規定	未規定	<p>新增條文。 增訂內容：</p>	依 專 案 小 組 意

		三十一、本要點若執行上有疑義時，得經 <u>臺北縣都市計畫委員會</u> 依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	見通過。
十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二十五、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。	修正通過。 修正事項： 條次調整。 三十二、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。	依 專 案 小 組 意 見通過。

附表五 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)逾期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		專案小組意見	縣都委會決議
1	萬里鄉公所第一鄰里單元、第二鄰里單元	將廣場停車場檢討為停車場(免兼廣場)，以利多目標使用時，增加容許使用項目，帶動地方發展。	廣停(一)、廣停(二)、廣停(三)	停車場(免兼廣場)	同意採納。 理由： 詳變更案第38案。	依專案小組意見通過
2	萬里鄉公所第一鄰里單元東北側7號道路	廣停(二)及市場緊鄰7號道路，因計畫道路路寬為10公尺，致與公共設施多目標使用辦法規定不符，而無法達到公共設施獎勵投資的目的，影響地方發展。	7號道路(10公尺)	7號道路(12公尺)	同意採納。 理由： 詳變更案第39案。	修正通過 修正事項 1. 參採北處、縣工務局提意見有關「停二、營區及護區變為道路地」分，維原計畫予變更 2. 另變更公園用部分照都委會案小組見通過 3. 由於萬都市計係屬鄉計畫之質，後本案停車場用地請多目標使用時依「都計畫公設施用多目標用辦法立體停車場規定

附表五 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)逾期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		專案小組意見	縣都委會決議
						提送縣委會大審議通過，則可受基地面臨道十二公以上之制。
3	萬里鄉公所第二鄰里單元東北側	原公展期間人陳案第 5 案建議沿 4 號道路及台二省道之東北側，延伸至海邊劃設為風景區，應更正劃設為遊樂區，以符地方發展需求。	保護區	遊樂區	未便採納。 理由： 因本案開發基地面積過大，且位於營建署所劃設之沿海保護區計畫內(屬一般保護區)，變更時將涉及環評、水保等事宜，建議本案應先行審慎評估開發之可行性，擬具整體開發計畫後辦理變更。	依專案小組意見通過
4	游森雄 1. 翡翠段 182、183 地號 2. 翡翠段 185、188、190 地號	1. 為響應政府獎勵民間投資，開闢公設用地；經奉台灣省政府 78.09.30 府建四字第 109582 號函准照辦，並於 79.01.12 與萬里鄉公所訂約在案。 2. 因其基地內尚有必須合併使用之縣有畸零地(翡翠段 182、183 地號)，依約由甲方協助申購或租用，俾能申請建築執照，惟迄今已達 18 年之久尚未取得，嚴重影響業者權	廣停(二) 露營區	社教用地 廣停(二)	維持原計畫。 理由： 已由北觀處辦理徵購廣停二土地完竣。	依專案小組意見通過

附表五 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)逾期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		專案小組意見	縣都委會決議
		益。				
5	陳秋偉 第二鄰里單元 東北側	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大鵬村為溫泉館密集已開發地區，淡都市計畫之土地使用分區多數為保護區，以致於溫泉觀光事業在開發使用上受到限制。 2. 大鵬村大部分為行政院公告之山坡地，使用分區為保護區，為行政院「國土復育計畫策略暨行動計畫」中限制出租之公有土地範圍。依據溫泉法第四條土地管理機關得出租公有土地予業者申請水權登記，但因大鵬村多數為山坡地保護區，故縣政府農業局不同意出租。 3. 每逢冬季溫泉旺盛必定是交通阻塞，停車位一位難求，缺乏停車場的設立。 4. 依據「溫泉區土地及建築物使用管理辦法」第7條及第8條，為輔導溫泉區內現有已開發供溫泉事業使用之土地、建築物符合法令規定，縣府日後也應該會就使用分區作通盤檢討。 	保護區	住宅區 或商業區	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>建議申請人配合「臺北縣金山萬里溫泉區管理計畫暨溫泉養生醫療園區規劃」案以及相關政策，結合周邊地主同意後，提出整體計畫，循都市計畫法另案辦理變更。</p>	依專案小組意見通過
6	連茂雄等三人 大鵬段 786 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本地區蘊藏豐富溫泉資源。 2. 比鄰溫泉旅館林立，已成溫泉商圈。 	農業區	住宅區	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>建議申請人配合「臺北縣金山萬里溫</p>	依專案小組意見通過

附表五 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)逾期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		專案小組意見	縣都委會決議
		3. 面臨台二線之住宅區縱深 30 公尺，不利有規模之投資開發，應加大其縱深腹地。			泉區管理計畫暨溫泉養生醫療園區規劃」案以及相關政策，結合周邊地主同意後，提出整體計畫，循都市計畫法另案辦理變更。	
7	陳德誠 大鵬段 895、903、905、936、940 等 5 筆地號	1. 自 1975 年 1 月被編列為機關公共設施用地，迄今 23 年以來長期被台北縣警察局金山分局大鵬派出所無償佔用，現已建鋼架停車棚及地上建築構造物。 2. 陳情人請求依法徵收以確保其合法權益。	機關用地	機關用地 (要求徵收)	照案通過。 理由： 經派出所代表說明，已提請編列預算徵收，建議維持為機關用地使用，並儘速編列預算徵收。	依專案小組意見通過
8	臺北縣政府消防局	萬里鄉公所及消防局提出該區有劃設消防隊用地需求，並提出現址東側部分保護區(瑪鍊港小段 269-20 部分地號)變更為機關供消防隊使用)。	保護區	機關用地(供消防隊使用)	同意採納。 詳變更案第 35 案。	依專案小組意見通過
9	臺北縣政府文化局	萬里加投遺址位於第二鄰里單元，建議等同古蹟位階予以保存並納入整體規劃。	計畫區外保護區	-	暫予保留，另案辦理。 理由： 1. 俟臺北縣政府文化局確認是否符合歷史遺址後，另案辦理。 2. 經洽文化局確認該案尚未依文化資產保存法指定。	依專案小組意見通過
10	臺北縣政府衛生局 萬里段 1152、1160、1151-1 等 3 筆地號	1. 查本局所屬萬里鄉萬生所興建於民國 73 年，空間已不敷現況使用，且後經本府工務局列館違建	住宅區	機關用地	維持原計畫。 理由： 縣府衛生局已於 96 年 3 月 20 日北衛字第	依專案小組意見通過

附表五 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)逾期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		專案小組意見	縣都委會決議
		<p>在案。</p> <p>2. 目前本案已完成私人土地徵收部分，刻正辦理地上物發放補償階段。另查原衛生所基地土地中座落萬里段 1152、1160、1151-1 地號屬縣有土地，都市計畫分區為住宅區，目前現況為衛生所使用中。建請依實際需要變更為機關用地。</p>			0960021964號函申請撤案。	
11	臺北縣政府農業局 第一鄰里單元 龜吼漁港 萬里漁港	為利漁港發展及符合使用現況，及配合農業局依漁港法第5條及第6條公告之漁港區域及漁港計畫。	計畫區外	港埠用地	<p>酌予採納。</p> <p>詳變更案第36、37案。</p> <p>理由： 有關龜吼、萬里漁港部分，港區陸域部分納入都市計畫範圍，劃設為港埠專用區，海域不納入都市計畫範圍，並請農業局依實際使用需求，提出使用項目，以納入土地使用分區管制要點規範。</p>	依專案小組意見通過
12	萬美觀光事業股份有限公司 第一鄰里單元 海水浴場用地	<p>1. 海水浴場遊樂項目已不符合時代需求，且不符合投資效益</p> <p>2. 經濟部編定營業項目已無海水浴場項目，改為濱海遊憩業土地為為縣有財產無炒作嫌疑</p>	海水浴場	濱海遊樂場	<p>提請大會討論。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情人陳情該公司於萬里都市計畫發布實施前即已申請作旅館使用，因都市計畫發布後劃為海水浴場用地，使得現況使用無法符合土管規定。</p> <p>2. 考量本案涉及縣府及萬美觀光事</p>	土管條文維持原計畫，其餘暫予保留，俟後續北海岸整體規劃及106年土地租約到期後，再另案辦理。

附表五 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)逾期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		專案小組意見	縣都委會 議
					<p>業股份有限公司雙方租約及權利義務事項，爰依本案第 11 次專案小組審查意見，將海水浴場土管兩方案併陳提大會討論：</p> <p>(1)方案一：依公開展覽條文再增訂第四項文字內容為「海水浴場專用區應擬定整體開發計畫（含經營管理、收費標準及回饋條件等），計畫應報經縣政府審查許可，未核可前應依原計畫土地使用分區管制要點規定辦理」。</p> <p>(2)方案二：維持原計畫規定。</p> <p>理由：調整土管規定將涉及雙方租約及權利義務事項，在申請單位可另循都市計畫法施行細則第 31 條申請從原來之使用情況下，爰維持原計畫土管規定。</p>	

附表五 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)逾期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		專案小組意見	縣都委會決議
13	簡高文玲 第二鄰里單元 大鵬段1262 及1263 地號	既未依公共設施用徵收，請變更為其他分區，以維持人民權益。	行水區	其他分區	未便採納。 理由： 考量行水區有其必要性，且十河局刻正辦理員潭溪治理計畫案，故維持原計畫。	依專案小組意見通過
14	鄭紫蓮 翡翠段1、2、3、4、5、6、10、12、16、17、20、24、26、29 地號等 14 筆保護區	本陳情案保護區土地所處地理位置交通便利，周邊觀光資源豐富，建請同意變更為濱海遊樂區，具體理由如下： 1. 配合萬里及野柳相關觀光發展政策。 2. 因應未來北海岸風景區及萬里相整體觀光發展所需之住宿需求。 3. 本計畫區多為林野地，且區位良好，適宜再發展利用。 4. 土地所有權屬單純、形狀完整，利於整體開發利用。 5. 本計畫區緊臨風景區，變更後對附近之影響相對降低，反而因土地加以整理及利用，創造土地價值之上揚。	保護區	濱海遊樂區	未便採納。 理由： 查該案陳情人所提相關資料顯示該陳情範圍平均坡度達51%以上，並經99年7月1日本專案小組現場勘查發現基地條件不利開發使用，爰不予採納。	依專案小組意見通過
15	行政院農業委員會林務局羅東林區管理處 大鵬段 1357、1358 地號	貴府原於64年1月23日發布實施之萬里都市計畫說明書劃定為機關用地，實際使用則為本處轄管1003號保安林內國土保安用地，建請變更該兩筆土地使用分區為保護區。	機關用地	保護區	未便採納。 理由： 該機關用地已於萬里三通公展草案時變更為公園用地，且該公園用地確有其服務既有社區之必要性及公益性，爰不予採納。	依專案小組意見通過

附表五 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)逾期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	專案小組意見	縣都委會決議
16	萬美觀光事業股份有限公司 萬里段 541、524 及 525 等 3 筆土地	陳情人於 54~55 年間即已與臺北縣政府承租陳情位置迄今，並設有汽車旅館、游泳池及停車場使用，惟本地區至 64.1.23 發布實施都市計畫，78.7.15 始有土地使用分區管制要點，上述計畫已造成陳情人現況使用不符土管要點。	<p>1. 建議變更海水浴場用地為濱海遊樂區，以符陳情人現況使用。</p> <p>2. 建議「土地使用分區管制要點」第八點條文內容修正如下：</p> <p>八、海水浴場內之土地以供游泳及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列之規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 <u>15%</u>。</p> <p>(二)建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過 <u>四層樓或十四公尺</u>。</p> <p>(三)本區內得興建汽車旅館、管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施，並應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，但經主管機關同意者不在此限。開發前應先擬定整體開發計畫，經縣政府審查許可後，始得發照</p>	<p>提請大會討論。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情人陳情該公司於萬里都市計畫發布實施前即已申請作旅館使用，因都市計畫發布後劃為海水浴場用地，使得現況使用無法符合土管規定。</p> <p>2. 考量本案涉及縣府及萬美觀光事業股份有限公司雙方租約及權利義務事項，爰依本案第 11 次專案小組審查意見，將海水浴場土管兩方案併陳提大會討論：</p> <p>(1)方案一：依公開展覽條文再增訂第四項文字內容為「海水浴場專用區應擬定整體開發計畫（含經營管理、收費標準及回饋條件等），計畫應報經縣政府審查許可，未核可前應依原計畫土地使用分區管制</p>	土管條文維持原計畫規定，餘暫予保留，俟後續北海岸整體規劃及 106 年土地租約到期後，再另案辦理。

附表五 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)逾期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		專案小組意見	縣都委會決議
			建築。		要點規定辦理」。 (2)方案二：維持原計畫規定。 理由：調整土管規定將涉及雙方租約及權利義務事項，在申請單位可另循都市計畫法施行細則第 31 條申請從原來之使用情況下，爰維持原計畫土管規定。	
17	行政院農業委員會林務局羅東林區管理處大鵬段 1357 地號等野營區土地	建議將萬里鄉大鵬段 1357 地號等土地野營區重疊本處 1003 號保安林地範圍依都市計畫法第 33 條設置為保護區，倘有用地需要，仍應依森林法保安林經營準則相關規定申請使用。	野營區	保護區	提請大會討論。 理由： 本案因羅東林管處所提供之書面意見內容未表達該用地之需求情形，爰維持原計畫，並請該林管處與會表示意見。	維持原計畫。 理由： 考量未來野營區開發使用時仍須符合森林法及相關保安林經營準則規定下，本案維持原計畫不予變更。後續若林務局仍有變更為保護區之需求，建議應配合後經北海岸整體發展計畫通盤規劃