

臺北縣都市計畫委員會第 392 次會議紀錄

一、時間：98 年 10 月 26 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 391 次會議紀錄：

決議：1、第八案及第九案決議：「三、餘依內政部專案小組意見及作業單位建議通過。」修正為：「三、餘依內政部都委會專案小組意見及作業單位建議通過。」

2、臨時動議案第一案決議「一、…平台等設施而增加建築面積…」修正為「一、…平台等設施而增加之建築面積…」。

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) 變更新店都市計畫（部分河川區、綠地用地為公園用地「兼供水利設施使用」）案。

(二) 訂正鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍外地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用管制要點第五點及第六點案。

(三) 變更中和都市計畫（中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討）案。

(四) 變更永和都市計畫（中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討）案。

(五) 變更永和都市計畫（中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討）細部計畫案。

(六) 變更深坑都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地、人行步道路用地）案。

(七) 擬定深坑都市計畫（永安段 255 地號等 29 筆土地）細部計畫案。

(八)變更三重都市計畫(二重疏洪道側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)案。

以上審議案決議詳如後提案單決議欄。

九、報告案：

(一)本縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書修正內容提會報告。

(二)變更中和都市計畫(外員山段 162 地號等 15 筆土地)(修訂協議書)主要計畫案自願捐獻代金核算相關事宜提會報告。

以上報告案決議詳如後提案單決議欄。

十、臨時動議：

變更萬里(濱海遊樂區)細部計畫(修訂土地使用管制要點)案。

以上臨時動議案決議詳如後提案單決議欄。

十一、散會：中午 12 時 30 分

案由	變更新店都市計畫(部分河川區、綠地用地為公園用地(兼供水利設施使用))	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：臺北縣政府</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>臺北縣政府為促進全縣水岸公共空間得以再利用，達成「大河之縣」的施政願景，在推動策略上，規劃「碧潭改造」、「新店溪左岸整體發展計畫」等多項大型水岸改造之水利工程；其中「陽光運動園區」為「新店溪左岸整體發展計畫」項目之一。「陽光運動園區」位於新店溪左岸、中安便橋旁約 20 公頃之河川區域，屬於新店都市計畫區範圍內；園區內規劃多項運動設施，包含天空劇場、太空球之丘、跑道、直排輪競速場、沙灘排球、越野自行車競技場等，主要為提供縣民日常休閒活動場所。</p> <p>臺北縣政府擬利用「陽光運動園區」內，鄰近中安便橋及五重溪旁約 1.4 公頃空地，設置「餐飲休憩區」，區內規劃異國美食街、農民市集等活動空間；惟因涉及河川區使用限制，目前無法開發建築使用。</p> <p>為營造新店溪左岸多元化特色及遊憩體驗空間，並導入新型活動，形塑美質環境，以活化新店溪水岸風情，經 98 年 5 月 27 日「新店陽光運動園區建築開發專案報告」會議結論，爰配合相關政策須辦理本次都市計畫變更，以利後續開發建築等相關事宜。</p> <p><b>伍、計畫位置及範圍：</b></p> <p>一、計畫位置</p> <p>本案基地位於新店都市計畫西側（新店溪中安便橋西側、五重溪南側），距南邊北二高安坑交流道約 1.5 公里。</p> <p>二、計畫面積</p> <p>計畫範圍東側為新店溪治理計畫線、西側為北二高、北側鄰五重溪，計畫面積約 2.8 公頃。</p> <p>三、土地使用分區</p> <p>本計畫現行土地使用分區為河川區及綠地用地。</p> <p>四、土地權屬</p> <p>本計畫土地河川區為未登錄土地，綠地用地為公有土地。</p> <p><b>陸、計畫內容概要：</b></p>		

	<p>一、土地使用計畫</p> <p>本變更計畫內容僅河川治理計畫線內部分河川區與綠地用地變更為公園用地，另考量未來水利設施設置需求，允許兼供水利設施使用，其變更面積與區位詳表一、圖一。</p> <p>二、事業及財務計畫</p> <p>本計畫僅就公園用地編列公共設施實施進度及經費。建物拆遷補償經費預估 1.5 億元(總面積 7565.5 m<sup>2</sup>)，土木建築工程費(含規劃設計費)預估 5.1 億元。開發經費合計約新台幣 6.6 億元，經費來源由臺北縣政府自行籌措。</p> <p>柒、辦理經過：</p> <p>計畫草案自 98 年 8 月 28 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 9 月 18 日於新店市公所舉辦公開展覽說明會，公展期間無公民或團體陳情意見。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>一、查計畫範圍北側以五重溪南岸為界，請作業單位修正計畫圖範圍。</p> <p>二、計畫書、圖請依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。</p> <p>三、餘依公開展覽草案通過。</p>
決議	<p>一、請於計畫書內補充計畫範圍土地權屬及實施進度與經費等資料。</p> <p>二、餘依作業單位建議通過。</p>

案由	訂正「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點」案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 二 案
說明	<p><b>一、辦理機關：</b>臺北縣政府。</p> <p><b>二、法令依據：</b> 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p><b>三、計畫緣由</b></p> <p>「鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫」實施迄今已逾 18 年，期間曾辦理一次主要計畫通盤檢討、三次個案變更及二處細部計畫，本細部計畫即為市地重劃範圍外地區之細部計畫，於民國 80 年 4 月 23 日 80 北府工都字第 103807 號公告自 80 年 4 月 25 日起發布實施在案。然本細部計畫實施迄今已逾 18 年，區內實質發展現況已凌駕原訂計畫內容，遂辦理「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，並於民國 93 年 3 月 16 日至民國 93 年 4 月 14 日公開展覽 30 天，民國 96 年 3 月 15 日臺北縣都市計畫委員會第 362 次會議審議完竣，民國 96 年 06 月 06 日北府城規字第 09603222371 號函發布實施在案。</p> <p>然本計畫發布實施執行迄今，本府屢接獲民眾函詢有關土地管制要點之建築退縮及廣場或街角廣場留設說明與計畫書附圖一不符以及建築高度管制深入距離無詳細說明事宜，致常有執行上之疑義產生。依照本計畫土地管制要點第十一點規定，提請 98 年 4 月 23 日臺北縣都市計畫委員會第 386 次會議依照規劃原意討論解釋後，續循都市計畫法定程序辦理書圖訂正。</p> <p><b>四、計畫位置與範圍</b></p> <p>計畫範圍東以縱貫鐵路雙線軌道中心線及鶯歌都市計畫範圍線為界，南以德昌街南方約 300 公尺處為界，西至台北、桃園縣界，北接桃園市都市計畫 [原桃園(大樹林地區)都市計畫]。除主要計畫劃定為「市地重劃範圍者」，計畫面積 169.26 公頃(詳見附圖一)。</p> <p><b>五、訂正計畫理由與內容</b></p> <p>(一)訂正理由</p>		

## 1. 有關第五點第一項建築退縮規定部分

- (1)經查本案整體計畫構想中敘明，鶯桃路既有活動呈現出台灣特有的城鎮風格，此為人們生活的一部分，應在不影響交通順暢的條件下，透過留設騎樓、路型設計、廣場配置…等措施予以保留以型塑魅力街區商業軸。其規劃原意為退縮後再留設騎樓。
- (2)街角廣場乃開放空間系統圖中為營造街景意象建議設置位置示意，當初規劃原意並非強制設置，此部分疑義係誤植本計畫開放空間系統圖之底圖所致。
- (3)有關規定面臨福德一街之工業區建築者，應退縮至少 10 公尺。其退縮寬度規定遠較一般都市地區大，係為型塑鶯歌陸運門戶而設，故該規定係指銜接機場聯絡道八德交流道之福德一街(原華隆工廠北側)。
- (4)本案之退縮主要係提供舒適步行空間以營造綠色社區，人行步道屬都市計畫道路之一環，但僅提供人行使用，故其面臨 4 公尺人行步道之建築基地應排除退縮之範疇。
- (5)經查附圖一與要點第五點建築退縮文字敘述不符，係誤植本計畫開放空間系統圖之底圖所致，經查對歷次縣都委會小組會議紀錄及縣都委會第 362 次會議決議(如附錄一)之文字無誤，建議依文字內容更正附圖一建築退縮示意圖。

2. 為建構鶯歌國際陶瓷城陸運門戶景觀意象本計畫訂定建築高度規定，其中鶯桃路街面商業活動發達，故原則規定距道路境界線 30 公尺範圍建築者其高度不得超過 30 公尺，部分配合土地使用種類或街廓深度酌予調整，另配合附圖一置換附圖二高度管制示意圖之底圖。

## (二)訂正內容

承上開說明訂正內容詳見附表一、附圖一及附圖二。

## 六、辦理經過：

- (一)公開展覽：民國 98 年 8 月 17 日至民國 98 年 9 月 15 日。
- (二)刊登報紙：民國 98 年 8 月 17、18、19 刊登於台灣新生報。
- (三)公開說明會：民國 98 年 8 月 28 日於鶯歌鎮公所
- (四)公開展覽期間收到 1 份公民或團體陳情意見(詳見附表二)。

七、全案符合法定程序，提請大會審議。

作業 單位 建議	<p>1.經鶯歌公所同仁表示，本案所指之福德一街應為福德一路。</p> <p>2.土管要點第五點第二項，面臨十號道路建築者，應退縮至少五公尺，其中一公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之⊕號道路。其中市地重劃範圍之⊕號道路應為市地重劃範圍之十九號道路。</p> <p>3.除以上修正建議，餘請大會照案通過。</p> <p>4.有關人民陳情案件，擬納入刻正辦理之「變更鶯歌都市計畫(第三次通盤檢討)暨鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」中。</p>
決議	<p>修正通過</p> <p>一、修正內容如下：</p> <p>1.將福德一街修正為福德一路。</p> <p>2.土管要點第五點(一)之2：「面臨十號道路建築者，應退縮至少五公尺，其中一公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之⊕號道路。」，將市地重劃範圍之⊕號道路修正為市地重劃範圍之十九號道路。</p> <p>二、人民陳情案件依作業單位建議納入通盤檢討案處理。</p> <p>三、除上述兩點，餘依公展內容通過。</p>

附表一 訂正「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點」對照表

編號	現行條文內容	訂正後之條文內容	縣都委員會決議	備註
一	<p>五、建築退縮與停車空間設置</p> <p>(一)退縮建築</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面臨一號道路(鶯桃路)建築者，應退縮至少五公尺，並留設騎樓。</li> <li>2. 面臨十號道路建築者，應退縮至少五公尺，其中一公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之⊕號道路。</li> <li>3. 面臨福德一街之工業區建築者，應退縮至少十公尺。</li> <li>4. 面臨其餘都市計畫道路建築者，應退縮至少四公尺。</li> <li>5. 面臨現有道路建築者，其退縮規定依「臺北縣建築管理規則」辦理，惟不足六公尺者，應退縮達六公尺。</li> <li>6. 退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供人行步道使用。</li> <li>7. 有關退縮規定詳見附圖一。</li> </ol>	<p>五、建築退縮與停車空間設置</p> <p>(一)退縮建築</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面臨一號道路(鶯桃路)建築者，應退縮至少五公尺後，再留設騎樓。</li> <li>2. 面臨十號道路建築者，應退縮至少五公尺，其中一公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之⊕號道路。</li> <li>3. 面臨福德一街之工業區(原華隆工廠)建築者，應退縮至少十公尺。</li> <li>4. 面臨其餘都市計畫道路(不含人行步道)建築者，應退縮至少四公尺。</li> <li>5. 面臨現有道路建築者，其退縮規定依「臺北縣建築管理規則」辦理，惟不足六公尺者，應退縮達六公尺。</li> <li>6. 退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供人行步道使用。</li> <li>7. 有關退縮規定詳見附圖一。</li> </ol>	<p>修正後通過</p> <p>修正內容：</p> <p>「2. 面臨十號道路建築者，應退縮至少五公尺，其中一公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之⊕號道路。3. 面臨福德一街之工業區(原華隆工廠)建築者，應退縮至少十公尺。」修正為</p> <p>「2. 面臨十號道路建築者，應退縮至少五公尺，其中一公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之十九號道路。3. 面臨福德一路之工業區(原華隆工廠)建築者，應退縮至少十公尺。」</p>	



	<p>六、建築基地管制 (一)建築高度</p> <p>為有效管制本細部計畫區整體發展型式，全區建築物高度管制說明如下(詳見附圖二)，惟開發者認為對整體都市風貌有所改善並經都市設計審查通過者，得酌予放寬建築高度。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面臨一號道路(鶯桃路)者，建築物高度不得超過 30 公尺。</li> <li>2. 福德一街南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超過 24 公尺。</li> <li>3. 本細部計畫區東南側(七號道路以東、一號道路以北)街廓，建築物高度不得超過 21 公尺。</li> <li>4. 其餘街廓建築物高度不得超過 18 公尺。</li> </ol>	<p>六、建築基地管制 (一)建築高度</p> <p>為有效管制本細部計畫區整體發展型式，全區建築物高度管制原則說明如下(詳見附圖二)，惟開發者認為對整體都市風貌有所改善並經都市設計審查通過者，得酌予放寬建築高度。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面臨一號道路(鶯桃路)距道路境界線 30 公尺範圍建築者，其建築物高度不得超過 30 公尺，部分配合土地使用種類或街廓深度酌予調整。</li> <li>2. 福德一街南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超過 24 公尺。</li> <li>3. 本細部計畫區東南側(七號道路以東、一號道路以北)街廓，建築物高度不得超過 21 公尺。</li> <li>4. 其餘街廓建築物高度不得超過 18 公尺。</li> </ol>	<p>六、建築基地管制 (一)建築高度</p> <p>「2. 福德一街南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超過 24 公尺。」修正為「2. 福德一路南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超過 24 公尺。」</p>	
--	--	---	--	--

附表二 公民或團體陳情意見

編號	陳情人	陳情日期	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會審議
一	余鴻斌	98.08.31	大湖段大湖小段437地號	陳情人所有之土地位於原華隆工廠場址，刻正於縣府辦理工業變更案，目前已完成第一次的專案小組審查，其中有關建築高度管制一事，委員亦表示若對整體環境有正面影響，可適度放寬建築高度限制。惟本次土管第六條修正內容僅提及"…開發者認為對整體都市風貌有所改善並經都市設計審查通過者，得酌予放寬建築高度"恐與都市計畫委員會之審查結果有所競合。	於土管第六點第一項(建築高度)規定內容中，加註「…惟開發者認為對整體都市風貌有所改善並經都市計畫委員會或都市設計審查通過者，得酌予放寬建築高度。」，以保留開發機制的彈性。	納入刻正辦理之「變更鶯歌都市計畫(第三次通盤檢討)暨鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」中。

案由	「變更中和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>臺北縣政府。</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第二十六條。</p> <p><b>參、計畫緣由：</b></p> <p>本案係屬民國 98 年 3 月發布之變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表-「暫予保留，另案辦理」案，內政部都委會決議：「納入專案通盤檢討辦理」故辦理本變更，本案共分為二項，說明如下：</p> <p><b>一、中、永和都市計畫界</b></p> <p>變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)書規定，都市計畫邊界以永和市之行政範圍線為準，然圖面標示都市計畫界與行政範圍線(永和地籍邊界)不一致，於變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表-「暫予保留，另案辦理」第一案，經內政部都委會決議：「納入專案通盤檢討辦理」故辦理中、永和都市計畫變更。</p> <p><b>二、安樂路</b></p> <p>安樂路已供通行多年，部分非屬計畫道路，依都市計畫通檢辦法規定須作檢討調整，惟該道路地跨永和及中和兩都市計畫區，於變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)提內政部都委會審議決議略以：「納入專案通盤檢討辦理」故辦理本變更。</p> <p><b>肆、計畫位置：</b></p> <p>有關本次變更位置及範圍，詳見附圖一。</p> <p><b>伍、辦理經過：</b></p> <p>一、本案於民國 98 年 5 月 22 日在中和市公所舉辦公開展覽說明會。</p> <p>二、本案於民國 98 年 8 月 17 日經縣都委會專案小組審議，會議結論詳後附表一「變更內容明細表」縣都委會專案小組意見乙欄。</p> <p><b>陸、變更內容：</b></p> <p><b>一、中、永和都市計畫界調整</b></p> <p>中永和都市計畫地籍邊界，主要可區分為以瓦礫溝為界地區和非以瓦礫溝為界地區：</p> <p>(一)非以瓦礫溝為界者，因中永和地籍線大致吻合，故依中永和地籍重合線調整。</p>		

	<p>(二)以瓦礫溝為邊界者，因部分土地尚未辦理登記，無法判斷明確之中永和地籍分界線，故調整後中永和都市計畫界線以民國 98 年發布之變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)都市計畫線為基準，但地籍界線超越變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)發布實施之都市計畫線者應依圖示辦理，詳見附圖二。</p> <p>本案共涉及變更永和都市計畫主要計畫、細部計畫及變更中和都市計畫主要計畫邊界調整，根據以上變更原則，變更內容詳見附表一。</p> <p>二、安樂路</p> <p>原公展草案考量民眾權益及都市計畫合理性，依據安樂路既成巷道現況將部分路段由住宅區變更為道路用地，然經 98 年 5 月 22 日臺北縣都委會專案小組決議，考量變更為計畫道路將使街廓形成不合理切割，且三重都市計畫等 20 處土管要點專案通檢亦已就既成巷道建築之容積率作適度放寬，故維持原計畫不予變更，保留其未來循都市更新方式進行街廓整體開發時檢討既成巷道存廢之可能性。</p> <p>柒、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
作業單位建議	<p>本案自 98 年 5 月 7 日起辦理公開展覽 30 日完畢，於 98 年 5 月 22 日舉辦說明會，並經 98 年 8 月 17 日專案小組研商會議獲具體意見後提大會審議，建議依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

附表一 變更中和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案變更內容明細表

變更編號	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	中永和都市計畫邊界	永和都市計畫抽水站用地(0.0500)	抽水站用地(0.0500)	1. 非以瓦礫溝為邊界者，以中永和地籍重合線為界線比對中和現行計畫範圍，若計畫範圍越過中永和地籍重合線者則剔除，若小於中永和地籍重合線者則納入中和都市計畫區。 2. 以瓦礫溝為邊界者，以變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)發布之計畫範圍線為準，並比對中、永和地籍界線，地籍屬於永和地籍者則剔除，地籍屬於中和地籍者納入。 3. 納入中和都市計畫者，其分區或用地類別參考毗鄰之中、永和都市計畫土地使用分區，比照其現行計畫不予調整。 備註： 中和都市計畫範圍調整部分，於辦理中和都市計畫通盤檢討時，應配合調整計畫範圍界並發布實施後，由中和市公所核發土地使用分區證明。	照案通過。	依專案小組意見通過。
		抽水站用地(0.0563)	永和都市計畫抽水站用地(0.0563)			
		永和都市計畫住宅區(0.6833)	住宅區(0.6833)			
		住宅區(2.1117)	永和都市計畫住宅區(2.1117)			
		永和都市計畫商業區(0.0942)	商業區(0.0942)			
		商業區(0.0431)	永和都市計畫商業區(0.0431)			
		永和都市計畫道路用地(0.5472)	道路用地(0.5472)			
		道路用地(0.8248)	永和都市計畫道路用地(0.8248)			
		永和都市計畫綠地用地(1.2604)	綠地用地(1.2604)			
		綠地用地(0.3006)	永和都市計畫綠地用地(0.3006)			
		永和都市計畫學校用地(0.0482)	學校用地(0.0482)			

變更編號	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)			
2	安樂路	住宅區 (0.1691)	道路用地 (0.1691)	1. 現況安樂路路寬約 8-11 米寬，且連接地區主要計畫道路，基於地區整體道路系統之考量及都市計畫合理性，並考量土地所有權人之權益，變更部分住宅區為道路用地。 2. 為不損及既有建築物，以 8 公尺等寬道路為劃設原則。 3. 變更範圍應依調整後之中和都市計畫範圍線為界線。 備註： 中和都市計畫於辦理下次通盤檢討應配合調整相關內容。	考量安樂路既成道路變更為計畫道路將使街廓形成不合理切割，且三重等 20 處土管要點專案通檢亦已就臨既成道路之建築容積適度放寬，故維持原計畫不予變更，並取消附帶條件，保留其未來循都市更新方式進行街廓整體開發時檢討既成道路存廢之可能性。	依專案小組意見通過。

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

案由	「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府。</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第二十六條。</b></p> <p><b>參、計畫緣由：</b></p> <p>本案係屬民國 98 年 3 月發布之變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表-「暫予保留，另案辦理」案，內政部都委會決議：「納入專案通盤檢討辦理」故辦理本變更，本案共分為二項，說明如下：</p> <p><b>一、中、永和都市計畫界</b></p> <p>變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)書規定，都市計畫邊界以永和市之行政範圍線為準，然圖面標示都市計畫界與行政範圍線(永和地籍邊界)不一致，於變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表-「暫予保留，另案辦理」第一案，經內政部都委會決議：「納入專案通盤檢討辦理」故辦理中、永和都市計畫變更。</p> <p><b>二、保福路</b></p> <p>保福路二段樁位與地籍相符，但與計畫線不符，考量兩側建築物已依樁位指定建築線，為維護民眾權益，已於變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)時依樁位線調整計畫道路位置。</p> <p>於變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)係列入細計道路變更，惟其中保福路屬主要計畫道路，故應列入主計道路變更以資妥適。依內政部第 683 次會議決議：將列入主要計畫變更並且列入本次專案通盤檢討辦理。</p> <p><b>肆、計畫位置：</b></p> <p>有關本次變更位置及範圍，詳見附圖一。</p> <p><b>伍、辦理經過：</b></p> <p>一、本案於民國 98 年 5 月 21 日在永和市公所舉辦公開展覽說明會。</p> <p>二、本案於民國 98 年 8 月 17 日經縣都委會專案小組審議，會議結論詳後附表一「變更內容明細表」及附表三「公开展覽公民或團體陳情意見綜理表」縣都委會專案小組意見乙欄。</p> <p><b>陸、變更內容：</b></p> <p><b>一、中、永和都市計畫界調整</b></p> <p>中永和都市計畫地籍邊界，主要可區分為以瓦礫溝為界地區和非以瓦</p>		

	<p>礮溝為界地區：</p> <p>(一)非以瓦礮溝為界者，因中永和地籍線大致吻合，故依中永和地籍重合線調整。</p> <p>(二)以瓦礮溝為邊界者，因部分土地尚未辦理登記，無法判斷明確之中永和地籍分界線，故調整後中永和都市計畫界線以民國 98 年發布之變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)都市計畫線為基準，但地籍界線超越變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)發布實施之都市計畫線者應依圖示辦理，詳見附圖二。</p> <p>本案共涉及變更永和都市計畫主要計畫、細部計畫及變更中和都市計畫主要計畫邊界調整，根據以上變更原則，變更內容詳見附表一。</p> <p>二、保福路</p> <p>本次配合民國 98 年發布之擬定永和都市計畫細部計畫書第六案變更內容，將細部計畫道路提升至主要計畫層級。其變更內容詳見附表一及附圖三。</p> <p>柒、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
作業單位建議	<p>一、依原變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案公展草案變更內容明細表第 1 案細項第 46 項所載，永和市民治段 814、815 地號全部及 809 地號部份，由中和都市計畫商業區變更為永和都市計畫商業區，然經查中永和尚未分治時於民國 44 年發布之中和鄉都市計畫圖(詳附圖七)，前述土地範圍現況為道路用地，故修正其變更內容為中和都市計畫道路用地變更為永和都市計畫道路用地，並納入變更內容明細表第 1 案細項第 47 項以資妥適(詳附表二、附圖四)。</p> <p>二、本案自 98 年 5 月 7 日起辦理公開展覽 30 日完畢，於 98 年 5 月 21 日舉辦說明會，並經 98 年 8 月 17 日專案小組研商會議獲具體意見後提大會審議，建議依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>依縣都委會專案小組意見及作業單位建議通過。</p>



附表一 變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案變更內容明細表

變更編號	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	中永和都市計畫邊界	中和都市計畫抽水站用地 (0.0453)	抽水站用地 (0.0453)	1.計畫書載明：永和都市計畫書載明，其都市計畫範圍與現有行政區域相同，就分界應以永和市地籍區段為區隔。 2.實際情形：惟就實際永和都市計畫界線而言，部分以瓦礫溝為邊界地帶，因部分土地尚未辦理登記，難以判斷明確地籍分界線。 3.調整依據：為避免後續執行產生疑義，以永和一通發布之都市計畫範圍線為準，比對中、永和地籍邊界予以調整變更以資妥適。 備註：永和都市計畫邊界調整部分，於辦理永和都市計畫通盤檢討時，應配合調整計畫範圍界並發布實施後，由永和市公所核發土地使用分區證明。	照案通過。 1.變更原則應分為三種類型以不同色塊及圖示詳細說明。 2.有關中永和都市計畫邊界調整變更原則，敘述文字應修正為：「調整後，中永和都市計畫界線以98年永和一通都市計畫界線為基準，但地籍界線越過永和一通境界線者應依圖示辦理。」	依專案小組意見通過。
		住宅區 (0.3154)	中和都市計畫住宅區 (0.3154)			
		中和都市計畫住宅區 (0.2387)	住宅區 (0.2387)			
		商業區 (0.0591)	中和都市計畫商業區 (0.0591)			
		中和都市計畫商業區 (0.2199)	商業區 (0.2199)			
		道路用地 (0.5572)	中和都市計畫道路用地 (0.5572)			
		中和都市計畫道路用地 (0.3969)	道路用地 (0.3969)			
		綠地用地 (0.3127)	中和都市計畫綠地用地 (0.3127)			
		中和都市計畫綠地用地 (0.3108)	綠地用地 (0.3108)			
		中和都市計畫文教用地 (0.0123)	文教用地 (0.0123)			
2	保福路	住宅區 (0.1358)	道路用地 (0.1358)	保福路之樁位與地籍相符，但均與計畫不符，考量周圍建築物已依樁位指建築線在案，故台北縣政府建議依樁位線變更，以維護民眾權益。	照案通過。	依專案小組意見通過。
		道路用地 (0.1411)	住宅區 (0.1411)			

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表二 變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案變更內容明細表(第 1 案細項部分)建議修正方案

變更編號	細項	位置	變更內容		縣都委會 專案小組 意見	建議修正方案
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	46	中永和都市計畫邊界	中和都市計畫商業區 (0.0868)	商業區(0.0868)	照案通過。	經查中永和尚未分治時於民國 44 年發布之中和鄉都市計畫圖，針對變更內容明細表第 1 案細項第 46、47 項修正變更內容如下：
				備註： 1. 永和市民治段地號 789、797、 <u>809、815</u> 、816 全部。 2. 永和市民治段地號 791、792、793、794、795、796、798、799、801、802、803、804、805、806、807、808、810、811、812、 <u>814</u> 、817 部份。		
	中和都市計畫道路用地 (0.1519)		道路用地 (0.1519)	照案通過。		
			1. 永和市民治段地號 786、969 全部。 2. 永和市民治段地號 923、965、966、967、968、971、972、973、974、975 部份。			
47						

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表三 「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案及其細部計畫案暨變更中和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)」公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

人 陳 編 號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位建議	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
一	陳情人：大萊國際開發有限公司、永盈建設股份有限公司 陳情位置：中和都市計畫市場用地(市 7-11)交界處	<p>主旨：貴府辦理「變更永和都市計畫-中永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討案」中，有關與中和都市計畫市場用地(市 7-1)交界處採用永和都市計畫界線，與原核准該用地多目標使用乙案之界現有所衝突，陳情修正應採中和都市計畫界線，以符合計畫管制之精神。</p> <p>說明：</p> <p>(一)貴府 980304 發布的擬定永和都市計畫細部計畫案中將中永和都市計畫採永和界線為主，已造成原已核准中和都市計畫市場用地(市 7-1)多目標使用乙案原已核准之範圍有所衝突，將造成市場管理機關中和市公所及申請人之困擾。</p> <p>(二)大萊國際開發有限公司及永盈建設股份有限公司共同辦理中和都市計畫市場用地(市 7-1)多目標使用乙案，貴府於 97 年 6 月 24 日北府城開字第 0970259726 號函核准在案，申請人並於 97 年 9 月 4 日取得貴府工務局 97 中建字第 00498 號建築執照，且為建築管理要求已將非屬中和都市計畫範圍之土地辦理分割完成，目前本案為申報開工所需申請建築線，卻造成中永和都市計畫現與以往申請時有所不同，違背計畫管制之精神。</p> <p>建議：</p> <p>貴府目前辦理「變更永和都市計畫-中永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討」案，有關本陳情案址，建議修正有三方向提供台北縣都市計畫委員會參考」：</p> <p>(一)中和都市計畫市 7-1 用地仍應以中和都市計畫界線為準。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：依本案變更原則，該區段係依中永和地籍重合線進行都市計畫變更，符合陳情人建議處理方式第(二)、(三)點。</p>	依規劃單位建議處理。	依專案小組意見通過。

人 陳 編 號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位建議	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		(二)為求土地管理一致性，都市計畫線應與中永和地籍線配合，以利於地政管理。 (三)為求都市計畫整體性，建議市 7-1 用地應全納入中和都市計畫範圍內。			
二	陳情人：林慶龍 陳情位置：永和市保福段 917.919.905.918 等四筆地號	陳情理由： 1. 本案因政府丈量疏失，導致本人位落永和市保福路二段 165 號房屋面臨不當拆除，經訴願省政府確定「樁位有誤…原處分撤銷」。(府訴三字 2405 號訴願)然本人多次參與縣府召開之通盤檢討會議，皆被告知仍依原誤值之樁位拆除本人房屋，本人多次努力陳情皆未獲回應。難道縣府當初造成的錯誤要委屈小市民承擔後果嗎?本人土地經縣府任意劃為道路用地，其所造成之鉅額損失誰來保障?本人期望貴單位能提出公平、公正的解決方案。 2. 根據內政部公佈之 1/3000 都市計畫圖，由台北縣政府依計畫圖公告「永和都市計畫第 548、615 號道路中心樁位置」，但此中心樁卻因測量位置偏移不準確，導致本人所有之台北縣永和市保福段地號 917、918 之土地，其中 917 地號土地上房屋依計畫圖原無須拆除而被列為須拆除 14 台尺。後經本人提起訴願，省府 62 年 3 月 8 日府三字第 24050 號令中決定「原處分撤銷，由原處分機關另為處分」。 3. 如今貴府未能遵照省府令確實規劃道路建築線，而於「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案及其細部計畫案」中，意圖把道路西移，而侵犯本人所有之 917 地號土地。中華民國憲法保障人民之財產權，如今因貴府三十餘年來之作業疏失，而導致本人財產無端受損，本人將依法求償。	建議未便採納。 理由：保福路變更原定都市計畫細部計畫第六案，經縣都委會決議以民眾權益損害最小為原則，依樁位線變更都市計畫，並已於 98 年 3 月發布實施；本次係考量保福路屬主要計畫道路，應納入主要計畫變更，故於本案配合都委會	依規劃單位建議處理。	依專案小組意見通過。

人 陳 編 號	陳情人及陳情位 置	陳情理由及建議事項	規劃單 位建議	縣都委 會專案 小組意 見	縣都委 會決議
		<p>4. 本人不服計畫案相關內容，載次提出陳情異議，請貴府再行審議辦理。</p> <p>建議事項：</p> <p>如今貴局為東側侵佔道路用地合法化，「變更部分道路用地」調整道路西移案，勢必使本人位於西側建築用地，變為道路用地，如此本人無端承受巨大損失，這樣公平嗎？誰來補償本人損失，期望貴局三思而行。</p>	決 議 辦 理 變 更 程 序。		

案由	「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)細部計畫案」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b>臺北縣政府。</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第二十六條。</p> <p><b>參、計畫緣由：</b></p> <p>本案承接變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案及變更中和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案變更後計畫，針對其中涉及永和都市計畫細部計畫調整之變更內容，於本案一併配合辦理。</p> <p><b>肆、計畫位置：</b></p> <p>有關本次變更位置及範圍，詳見附圖一。</p> <p><b>伍、辦理經過：</b></p> <p>一、本案於民國 98 年 5 月 21 日在永和市公所舉辦公開展覽說明會。</p> <p>二、本案於民國 98 年 8 月 17 日經縣都委會專案小組審議，會議結論詳後附表一「變更內容明細表」及附表二「公开展覽公民或團體陳情意見綜理表」縣都委會專案小組意見乙欄。。</p> <p><b>陸、變更內容：</b></p> <p>一、中、永和都市計畫界調整</p> <p>依據變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案變更內容明細表第 1 案，考量細部計畫道路系統之合理性，配合調整細部計畫土地使用分區。其變更內容詳見附表一。</p> <p>二、保福路</p> <p>依據變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案變更內容明細表第 2 案，檢討因主要計畫路形調整而出現細部計畫道路系統不合理之情形，依其規劃原意配合調整細部計畫土地使用分區(詳附表一及附圖二)。</p> <p>三、安樂路</p> <p>原公展草案考量民眾權益及都市計畫合理性，依據安樂路既成巷道現況將部分路段由住宅區變更為道路用地，然經 98 年 5 月 22 日台北縣都委會專案小組決議，考量變更為計畫道路將使街廓形成不合理切割，且三重都市計畫等 20 處土管要點專案通檢亦已就既成巷道建築之容積率作適度放寬，故維持原計畫不予變更，保留其未來循都市更新方式進行街廓整體開發時檢討既成巷道存廢之可能性。</p>		

	柒、以上符合法定程序，提請大會討論。
作業單位建議	<p>一、專案小組審查後經查安樂路現況及權屬狀況(詳附圖三)，永和市民治段 817 地號為永和市公所且現況已作為中正路側安全島使用，無後續形成零星建地而難以建築之問題，維持商業區使用反而造成其北側包夾於公有地與道路用地間之民治段 816 地號土地更難以利用，進而影響民眾權益，但考量將其變更為道路用地亦將導致中正路路型不合理，故提出將 816、817 地號變更為廣場用地兼供道路使用之方案建議(詳附圖四)，以符合實際使用狀況並避免產生畸零商業區之情形。有關本案研議過程詳見附表一。</p> <p>二、本案自 98 年 5 月 7 日起辦理公開展覽 30 日完畢，於 98 年 5 月 21 日舉辦說明會，並經 98 年 8 月 17 日專案小組研商會議獲具體意見後提大會審議，建議依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>一、針對變更為廣場用地兼供道路使用之永和市民治段 816 地號土地，得採容積移轉方式辦理。</p> <p>二、餘依縣都委會專案小組意見及作業單位建議通過。</p>

附表一 變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專通盤檢討)細部計畫案變更內容明細表

變更編號	變更位置	永和都市計畫區		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	中永和都市計畫邊界	住宅區 (0.0219)	道路用地 (0.0219)	配合變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案，惟有部分計畫是屬於細部計畫範圍內之公共設施，則在細部計畫中辦理。 備註：永和都市計畫範圍調整部分，於辦理永和都市計畫通盤檢討時，應配合調整計畫範圍界並發布實施後，由永和市公所核發土地使用分區證明。	照案通過。 1. 變更原則應分為三種類型以不同色塊及圖示詳細說明。 2. 有關中永和都市計畫邊界調整變更原則，敘述文字應修正為：「調整後，中永和都市計畫界線以 98 年永和一通都市計畫界線為基準，但地籍界線越過永和一通境界線者應依圖示辦理。」	依專案小組意見通過。
2	保福路	住宅區 (0.0073)	道路用地 (0.0073)	於變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案中已作變更，惟細部計畫道路截角需配合調整變更，且其中兩側連接之計畫道路配合作必要之變更。	照案通過。	依專案小組意見通過。

續下頁



續上頁

變更編號	變更位置	永和都市計畫區		變更理由	縣都委會專案小組意見	建議修正方案	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
3	安樂路	住宅區 (0.0105)	道路用地 (0.0105)	1. 現況安樂路路寬約8-11米寬，且連接地區主要計畫道路，基於地區整體道路系統之考量及都市計畫合理性，變更部分住宅區為道路用地。 2. 不損及現有合法建築物。 3. 變更後計畫道路等寬。 4. 變更後應避免產生零星之住宅區或商業區，依調整後之都市計畫範圍線為界線，將部分住宅區變更為道路。	考量安樂路既成道路變更為計畫道路將使街廓形成不合理切割，且三重等20處土管要點專案通檢亦已就臨既成道路之建築容積適度放寬，故維持原計畫不予變更，並取消附帶條件，保留其未來循都市更新方式進行街廓整體開發時檢討既成道路存廢之可能性。	經查安樂路現況及權屬狀況，永和市民治段817地號為永和市公所且現況已作為中正路側安全島使用，無後續形成零星建地而難以建築之問題，反而造成其北側民治段816地號土地更難以利用，但考量將其變更為道路用地將導致中正路路型不合理，建議將816、817地號變更為廣場用地兼供道路使用，以符合實際使用狀況並避免產生畸零商業區之情形。 修正變更內容如下：	依專案小組意見作業單位建議通過。
			附帶條件： 1. 變更住宅區為道路用地後，造成原指定建築線位置無鄰接計畫道路時，仍應維持現況及保持以原既有巷道指定建築線出入土地既有之通行狀況。 2. 變更住宅區為道路用地後造成與原指定建築線位置夾雜之土地，其於申請建築時，如緊臨原合法建物者，為保障原有合法建物之通行及未來申請建築執照連通至建築線之權利，應提供留設至少寬6公尺出入通路無償供公眾通行，並得依建築法有關規定計入法定空地，或以合併開發方式開發建築；惟如緊臨土地尚未建築完成，應一併合併建築。				
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)						
商業區 (0.0165)	廣場用地 兼供道路 使用 (0.0165)						

附表二 「變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)案及其細部計畫案暨變更中和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)」公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

人 陳 編 號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位建議	專案小組意見	縣都委會決議
一	陳情人： 高耀宗 陳情位置： 永和市潭墘村 11 鄰	陳情理由： 安樂路 144 巷入口前段過於狹窄，車輛進出不便，危及行人安全。 建議事項： 是否可予以拓寬。	不予討論。 理由： 陳情位置非屬本次變更範圍。有關道路兩側梯棚影響原 8 公尺道路出入之問題，另請工務局酌處。	依規劃單位建議處理。	依專案小組意見通過。
二	陳情人：陳正祺 陳情位置： 永和市民治段 89.797.814 .815.816 等 五筆地號	(一)實際現況與使用分區的不合理。 (二)依本次計畫緣起，內容開宗明義所示，經內政部都市計畫委員會決議，考量計畫區所在之既成道路(安樂路)大多位於中和都市計畫內，土地使用分區為商業區，然而目前卻是供眾人通行使用之既成道路，為考量土地所有權人之權益，避免都市計畫變更造成分區使用之不合理性。 (三)安樂路變更原則之不合理：現況寬度為 8~11 公尺，以 8 公尺等寬道路為劃設原則，以安樂路既成巷道道路中心線往兩側各退縮 4 公尺。 上開之變更原則造成更多使用分區為零星的商業區。 結論：然計畫機關竟只顧執著於本位主義的規劃與自我主觀的理念，卻不顧實際發展現況，更罔顧業主權益之甚，如此草率便宜行事。	建議未便採納。 理由： 陳情地號屬安樂路既成道路範疇，為避免造成土地零碎本次維持原計畫不予變更，後續得依既成道路廢止程序辦理。	不予採納。 理由： 考量街廓完整性及土管要點專案通檢亦已就臨既成道路之建築容積適度放寬，故維持原計畫不予變更，保留其未來循都市更新方式進行街廓整體開發時檢討既成道路存廢之可能性。	依專案小組意見及單位建議通過。

案由	變更深坑都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及綠化步道用地)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 六 案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：松新股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>北部第二高速公路及深坑聯絡道之開通，大幅縮短深坑地區與臺北市間距離，造就深坑鄉成為台北都會區提供居住與休閒之重要發展地區。本案基地現況已非做工業使用，未來亦無工業使用需求，考量立地條件之改變，並配合深坑地區現況發展及都市計畫區之定位，申請變更工業區為住宅區。</p> <p>本案基地於 95 年 10 月深坑都市計畫第二次通盤檢討辦理過程中，申請人向本府陳情變更工業區為住宅區，並於 95 年 12 月 26 日經內政部都市計畫委員會第 649 次會議決議請陳情人依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定，另循法定程序辦理。</p> <p>爰此，申請人依上開會議決議事項辦理變更主要計畫暨擬定細部計畫，並依內政部頒訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定配合提供公共設施用地及捐贈回饋，併案檢送整體開發計畫及財務計畫，以建立深坑地區優質之居住環境，並促進都市發展作有效利用。</p> <p><b>伍、變更位置及範圍：</b></p> <p><b>一、變更位置</b></p> <p>位於臺北縣深坑鄉永安段，北鄰北深路，南臨景美溪，往東經白鷺橋(北深路三段 25 巷)可通往文山路三段(北二高深坑聯絡道)，現為都市計畫乙種工業區及行水區（詳圖一）。</p> <p><b>二、變更範圍</b></p> <p><b>(一)行水區範圍界定</b></p> <p>本案範圍套繪 97.10.31 北城規 0970803007 函確認之水道治理範圍線，排除屬水道治理範圍線內工業區，將水道治理範圍線外二通二階擬變更為工業區之行水區土地納入。</p> <p><b>(二)周邊土地整合</b></p> <p>本案依第一次縣都委會專案小組委員建議，整合計畫區東北側 261 地號等 9 筆工業區土地(面積合計 0.264262 公頃)共同納入變更。</p> <p><b>(三)綜上所述，本案申請變更範圍共計 38 筆土地，面積總計約為</b></p>		

3.4474 公頃（詳圖二）。

#### 陸、變更理由：

- 一、考量整體產業發展趨勢，本基地未來已無續作工業使用需求，應尋求工業區土地有效利用。
- 二、配合深坑都市發展定位，建立門戶發展意象，符合政策指示及地方發展願景。
- 三、因應人口持續成長，建立適當土地使用模式，引導地區合理健全發展。
- 四、紓解鄰近地區公設不足狀況，提升地區環境品質。

#### 柒、變更內容

##### 一、全街廓規畫構想

以面積完整、權屬單純土地劃分為獨立單元為原則，將本案基地劃設為一單元；基地西北側現況建物權屬複雜之零星工業區土地劃設為同一單元；東側農業區全區劃設為同一單元(詳圖三)。其整體規劃構想(詳圖四)如下：

- (一)沿景美溪畔規劃開放性公共設施，並規範留設人行步道以增加地區親水性且兼具既有設施串接功能。
- (二)各開發單元之公設用地集中往水岸留設，建構水岸活動空間。
- (三)提供地區主要幹道北深路至景美溪畔之綠化步道，引導陸軸活動往水岸發展。

##### 二、本案土地使用計畫

- (一)配合整體街廓規劃構想及應捐贈公設比例，本案變更部分乙種工業區及行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地，並依循開放空間集中留設構想將公共設施用地集中規劃於景美溪畔(詳圖五)。
- (二)藉由增加建築退縮規定，提高基地實質開放空間供給，形塑開闊之視覺景觀意象，打造良好水岸生活空間。

#### 捌、實施進度及經費：

##### 一、開發主體

開發主體將由開發業者自行辦理之各項開發事宜。

##### 二、開發方式

本案主要計畫變更併行擬定細部計畫，配置必要之公共設施用地，自行整體規劃、開發及建設。本案係採自願捐獻代金方式進行開發，相關公共設施亦由申請單位自行興闢完成。

##### 三、實施進度及經費

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並應於都市計畫變更發布實施後三年內必需予以開發建設。未能依限完成者，經臺北縣政府查明，應於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議(詳表二)。

## 玖、辦理經過：

### 一、個案變更認定會

本案於 97 年 5 月 21 日召開研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」

### 二、公開展覽、登報及說明會

計畫草案自 98 年 3 月 31 日起辦理公開展覽 30 日，98 年 3 月 31 日、4 月 1 日、4 月 2 日刊登於台灣新生報，並於 98 年 4 月 10 日於深坑鄉公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

### 三、縣都委專案小組

本案分別於 98 年 6 月 4 日、98 年 9 月 9 日召開二次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

#### (一)98 年 6 月 4 日專案小組第一次研商會：

1. 本案申請變更範圍南側因以景美溪水道治理線為界，又變更深坑都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)涉及水道治理線修正及變更內容且刻正處研擬階段中，考量本案與通盤檢討發布辦理時程掌握不易，建議將本案主要計畫案名修正為「變更深坑都市計畫(部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地、道路用地及人行步道用地)案」；如深坑都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)先發布實施，則維持原都市計畫案名以資妥適。
2. 因本案東北側與西北側部分仍存在小部分工業區街廓，建議開發單位可嘗試與其土地所有權人協商是否共同納入本次變更範圍，以落實整體街廓規劃之目標。
3. 建議將計畫區內 8 米道路與社區出入口合併，避免增加計畫區進出北深路之交通衝突點。
4. 本案建築配置所留設出之法定空地應盡量與計畫區公共設施用地結合，以使地方開放空間最大化。
5. 建議本案開放空間可延伸至景美溪水岸與人行步道結合為一帶狀空間，以利形塑優質水岸活動空間，並請一併考量景美溪畔之景觀規劃。

#### (二)98 年 9 月 9 日專案小組第二次研商會：

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原計畫區南側景美溪沿岸 6 公尺人行步道使用上之安全性，建議其一併改劃為公園，另再以於土地使用管制要點中規定公園內未來須留設人行步道及自行車空間方式增加規劃彈性。</li> <li>2. 建議原基地北側 6 公尺人行步道改劃為 10 公尺綠化步道，除得兼顧公園可及性外，亦得形塑北深路至景美溪畔整體綠帶系統，提高環境品質。</li> <li>3. 公園用地配合前項意見酌于調整縱深，使之形狀得以方整以利未來整體開發使用。</li> <li>4. 北深路進入基地車道建議拉長並加寬，增加社區車輛進出停車場之緩衝空間，減少基地開發後對北深路可能產生之交通延滯情況，並應將公共停車空間與社區停車空間分開，以利安全管理上之考量。</li> <li>5. 建議基地內原有生態池設置構想於建築規劃時可考慮加大或於公園中一併設置，以維持基地生態上的多樣性，提高基地整體生態涵養功能。</li> </ol> <p><b>拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
作業單位建議	<p>本案業經 98 年 6 月 4 日及 98 年 9 月 9 日本縣都委會專案小組二次會議審議完竣，並獲具體審查意見，建議依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>除下列各點修正意見外，於依專案小組意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 修正案名為「變更深坑都市計畫(部分乙種工業區及部分河川區為住宅區、公園用地及綠化步道用地)」。</li> <li>2. 有關交通衝擊評估報告書應依交通局意見修正，俟交通審議通過後再續報內政部都委會審議。</li> </ol>

表一 變更深坑都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及綠化步道用地)案變更內容綜理表

位置	公展變更內容		縣都委會專案小組決議		縣都委會決議
	原計畫	公展計畫	原計畫	新計畫	
深坑鄉永安段	乙種工業區 (3.1061 公頃)	住宅區 (2.3237 公頃)	乙種工業區 (3.3704 公頃)	住宅區 (2.5166 公頃)	依縣都委會專案小組決議通過
		公園用地 (0.6413 公頃)		公園用地 (0.7564 公頃)	
		道路用地 (0.0627 公頃)		綠化步道用地 (0.0974)	
		人行步道用地 (0.0784 公頃)			
	河川區 (0.0770 公頃)	公園用地 (0.0224 公頃)	河川區 (0.0770 公頃)	公園用地 (0.0770 公頃)	
		人行步道用地 (0.0546 公頃)			

註 1. 凡本次未指名變更部分，仍依據現行計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地測量釘樁成果為準。

表二 變更深坑都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及綠化步道用地)案實施進度及經費表

設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	備註
		徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他	土地成本	工程成本	其他	合計			經費來源
住宅區	2.516659					○	-	-	-	482,479	開發人	98年至103年	1.銀行貸款。 2.自有資金。
公園用地	0.833421					○							
綠化步道用地	0.09739					○							

案由	擬定深坑都市計畫(永安段二五五地號等三十八筆土地)細部計畫	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 七 案
說明	<p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：松新股份有限公司</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>北部第二高速公路及深坑聯絡道之開通，大幅縮短深坑地區與臺北市間距離，造就深坑鄉成為台北都會區提供居住與休閒之重要發展地區。本案基地現況已非做工業使用，未來亦無工業使用需求，考量立地條件之改變，並配合深坑地區現況發展及都市計畫區之定位，申請變更工業區為住宅區。</p> <p>本案基地於 95 年 10 月深坑都市計畫第二次通盤檢討辦理過程中，申請人向本府陳情變更工業區為住宅區，並於 95 年 12 月 26 日經內政部都市計畫委員會第 649 次會議決議請陳情人依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定，另循法定程序辦理。</p> <p>爰此，申請人依上開會議決議事項辦理變更主要計畫暨擬定細部計畫，並依內政部頒訂之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定配合提供公共設施用地及捐贈回饋，併案檢送整體開發計畫及財務計畫，以建立深坑地區優質之居住環境，並促進都市發展作有效利用。</p> <p><b>伍、計畫位置及範圍：</b></p> <p><b>一、計畫位置</b></p> <p>位於臺北縣深坑鄉永安段，北鄰北深路，南臨景美溪，往東經白鷺橋(北深路三段 25 巷)可通往文山路三段(北二高深坑聯絡道)，現為都市計畫乙種工業區及行水區。(詳圖一)</p> <p><b>二、計畫範圍</b></p> <p><b>(一)行水區範圍界定</b></p> <p>本案範圍套繪 97.10.31 北城規 0970803007 函確認之水道治理範圍線，排除屬水道治理範圍線內工業區，將水道治理範圍線外二通二階擬變更為工業區之行水區土地納入。</p> <p><b>(二)周邊土地整合</b></p> <p>本案依第一次縣都委會專案小組委員建議，整合計畫區東北側 261 地號等 9 筆工業區土地(面積合計 0.264262 公頃)共同納入變更。</p> <p><b>(三)綜上所述，本案申請變更範圍共計 38 筆土地，面積總計約為</b></p>		



3.4474 公頃。

#### 陸、擬定計畫理由：

- 一、考量整體產業發展趨勢，本基地未來已無續作工業使用需求，應尋求工業區土地有效利用。
- 二、配合深坑都市發展定位，建立門戶發展意象，符合政策指示及地方發展願景。
- 三、因應人口持續成長，建立適當土地使用模式，引導地區合理健全發展。
- 四、紓解鄰近地區公設不足狀況，提升地區環境品質。

#### 柒、擬定計畫內容

本計畫原基地總面積為 3.44747 公頃，劃設住宅區面積為 2.516659 公頃，佔全計畫區 73%，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，另劃設必要之公共設施，包含公園用地 0.833421 公頃及綠化步道用地 0.09739 公頃，總計公共設施用地面積為 0.930811 公頃，佔全計畫區 27% (詳表一、圖二)。

配合整體街廓規劃構想及應捐贈公設比例，依循開放空間集中留設構想將公共設施用地集中規劃於景美溪畔。並藉由增加建築退縮規定，提高基地實質開放空間供給，形塑開闊之視覺景觀意象，打造良好水岸生活空間(詳圖三)。

#### 捌、事業及財務計畫

##### 一、開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，採自願捐獻代金方式開發，相關公共設施均由開發者自行興闢完成後，捐贈予臺北縣政府，並由開發者繳交公共設施管理維護代金予臺北縣政府。

##### 二、財務計畫

本計畫由開發人自行籌措開發費用。

##### 三、開發時程

本計畫採自行規劃興闢方式辦理，於細部計畫發布實施後三年內必需予以開發建設（申請建造執照）。

未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經臺北縣政府查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。

#### 玖、回饋計畫

##### 一、捐贈代金

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定計算許可條件後，本案係屬於第一級捐地標準，自願捐地比例住宅區為 10%。10% 土地(0.344747 公頃)以捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算，約為 2 億 5100 萬元。

## 二、捐贈公共設施

本案提供捐地後 30%之公共設施(如公園用地及綠化步道用地等)。

## 三、其他

### (一)公共設施管理維護代金

以公共設施用地面積每年 50 元/平方公尺，以繳交 15 年計。

### (二)提供公共停車位

以居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，於變更後之住宅區內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間。

### (三)交通號誌、標線、標誌等相關交通工程改善措施

負責規劃、設計及負擔費用。

## 拾、土地使用管制要點(詳表三)

### 拾壹、辦理經過：

#### 一、個案變更認定會

本案於 97 年 5 月 21 日召開研商認定會議決議：「本計畫案原則符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款『為適應國防或經濟發展之需要』，同意依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』辦理個案變更。」

#### 二、公開展覽、登報及說明會

計畫草案自 98 年 3 月 31 日起辦理公開展覽 30 日，98 年 3 月 31 日、4 月 1 日、4 月 2 日刊登於台灣新生報，並於 98 年 4 月 10 日於深坑鄉公所舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

#### 三、縣都委專案小組

本案分別於 98 年 6 月 4 日、98 年 9 月 9 日召開二次專案小組研商會議，會議重要決議如下：

#### (一)98 年 6 月 4 日專案小組第一次研商會：

1. 本案申請變更範圍南側因以景美溪水道治理線為界，又變更深坑都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)涉及水道治理線修正及變更內容且刻正處研擬階段中，考量本案與通盤檢討發布辦理時程掌握不易，建議將本案主要計畫案名修正為「變更深坑都市

	<p>計畫(部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地、道路用地及人行步道用地)案」；如深坑都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)先發布實施，則維持原都市計畫案名以資妥適。</p> <p>2.因本案東北側與西北側部分仍存在小部分工業區街廓，建議開發單位可嘗試與其土地所有權人協商是否共同納入本次變更範圍，以落實整體街廓規劃之目標。</p> <p>3.建議將計畫區內 8 米道路與社區出入口合併，避免增加計畫區進出北深路之交通衝突點。</p> <p>4.本案建築配置所留設出之法定空地應盡量與計畫區公共設施用地結合，以使地方開放空間最大化。</p> <p>5.建議本案開放空間可延伸至景美溪水岸與人行步道結合為一帶狀空間，以利形塑優質水岸活動空間，並請一併考量景美溪畔之景觀規劃。</p> <p>(二)98 年 9 月 9 日專案小組第二次研商會：</p> <p>1.原計畫區南側景美溪沿岸 6 公尺人行步道使用上之安全性，建議其一併改劃為公園，另再以於土地使用管制要點中規定公園內未來須留設人行步道及自行車空間方式增加規劃彈性。</p> <p>2.建議原基地北側 6 公尺人行步道改劃為 10 公尺綠化步道，除得兼顧公園可及性外，亦得形塑北深路至景美溪畔整體綠帶系統，提高環境品質。</p> <p>3.公園用地配合前項意見酌予調整縱深，使之形狀得以方整以利未來整體開發使用。</p> <p>4.北深路進入基地車道建議拉長並加寬，增加社區車輛進出停車場之緩衝空間，減少基地開發後對北深路可能產生之交通延滯情況，並應將公共停車空間與社區停車空間分開，以利安全管理上之考量。</p> <p>5.建議基地內原有生態池設置構想於建築規劃時可考慮加大或於公園中一併設置，以維持基地生態上的多樣性，提高基地整體生態涵養功能。</p> <p><b>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
決議	<p>一、雨水貯留設施應依水利主管機關所訂定規範辦理。</p> <p>二、餘依專案小組意見及作業單位意見通過。</p>



表三 擬定深坑都市計畫(永安段 255 地號等 38 筆土地)細部計畫土地使用分區管制要點綜理表

公開展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法臺灣省施行細則第三十五條訂定之。	建議修正如下：  一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。  理由：  依三重等二十處土管要點專案通檢內容修正。	依建議修正條文通過。	依縣都委會專案小組決議通過。
二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：  (一)住宅區。 (二)公園用地。 (三)道路用地。 (四)人行步道用地。	建議修正如下：  二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：  (一)住宅區。 (二)公園用地。 (三)人行步道用地。  理由：  配合土地使用計畫調整修正。	修正後通過。  修正內容；  二、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：  (一)住宅區。 (二)公園用地。 (三)綠化步道用地。  理由：  配合土地使用計畫調整修正。	依縣都委會專案小組決議通過。
三、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：  (一)建蔽率不得大於 50%。	維持公展內容。	依建議修正條文通過。	依縣都委會專案小組決議通過。

公开展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
(二)容積率不得大於 200%。			
<p>四、公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 15%。</p> <p>(二)容積率不得大於 30%。</p>	維持公展內容。	依建議修正條文通過。	依縣都委會專案小組決議通過。
<p>六、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築計畫區且其建築計畫送經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一)申請建築計畫區面積超過一千平方公尺。</p> <p>(二)捐贈申請建築計畫區最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。</p> <p>1.所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由台北縣都市設計審議委員會審議通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社</p>	<p>建議修正如下：</p> <p>五、為鼓勵加速地區公共設施用地之取得及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築物提供部份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。</p> <p>1.私人捐獻設置圖書館、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，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容；</p> <p>五、為鼓勵加速地區公共設施用地之取得及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築物提供部份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。</p> <p>1.私人捐獻設置圖書館、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，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或</p>	依縣都委會專案小組決議通過。

公開展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
<p>區管理委員會代為管理維護。</p> <p>2.所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>3.獎勵標準：</p> <p>(1)鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地：</p> <p>A.捐贈最小規模：</p> <p>a.面積八百平方公尺以上且有聯外道路。</p> <p>b.形狀方整且非屬畸零地或裡地。</p> <p>c.應興闢完成。</p> <p>B.獎勵樓地板面積：捐贈土地面積×容積率×一五</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)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈深坑都市計畫公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積，其計算公式如下：</p> <p>基地得增加之樓地板面積＝自願無償捐贈公共設施用地面積×(自願無償捐贈公共設施用地當期之公告土地現值/當期基地之公告土地現值)×基地之容積率</p> <p>(三)建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總</p>	<p>地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(二)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈深坑都市計畫公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積，其計算公式如下：</p> <p>基地得增加之樓地板面積＝自願無償捐贈公共設施用地面積×(自願無償捐贈公共設施用地當期之公告土地現值/當期基地之公告土地現值)×基地之容積率</p> <p>六、為提升建築保水及節能減碳，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(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</p>	

公開展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
<p>○%。</p> <p>(2)社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地：</p> <p>A.捐贈最小規模：</p> <p>a.面積三百平方公尺以上。</p> <p>b.計畫區面臨十二公尺以上道路、臨接深度十五公尺以上。</p> <p>c.無需興闢。</p> <p>d.需經目的事業主管機關同意。</p> <p>B.獎勵樓地板面積：捐贈土地面</p>	<p>和，不得超過基地面積乘以容積率之0.5倍。(容積獎勵上限為<math>200\% \times 0.5 = 100\%</math>)</p> <p>(四)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獎勵規定。</p> <p>理由：</p> <p>1.點次修正。</p> <p>2.依內政部都委會第662次會對工業區變更決議明列容許及不容許獎勵之項目及上限。</p> <p>3.適用獎勵項目依三重等二十處土管要點專案通檢內容修正，其中容積移轉乙項因縣訂條文已刪除，故依部頒容積移轉辦法計算規定辦理。</p>	<p>得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>2.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>3.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</p>	



公開展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議												
<p>積×容積率×一五〇%。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建造執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經台北縣政府工務局勘驗合格並移交為管理機關所有始得核發建築使用執照。</p> <p>七、建築計畫區符合本要點及各相關法令之獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基準容積率之百分之五十，惟為辦理都市更新地區，各獎勵面積總和放寬為不得超過基準容積率百分之八</p>		<p>板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p><b>(二)為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：</b></p> <table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> <p>七、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 0.5 倍。(容積獎勵上限為 200%×0.5＝100%)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獎勵規定。</p>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度														
≥ 10%	基準容積之 6%														
≥ 15%	基準容積之 8%														
≥ 20%	基準容積之 10%														
≥ 25%	基準容積之 12%														
≥ 30%	基準容積之 15%														

公开展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
十。		理由： 1.為提升建築保水及節能減碳，參照三重等二十處土管要點專案通檢內容增訂綠建築及降低地下開挖率之獎勵規定，為總獎勵上限維持不得超過基準容積率之50%。 2.條文分列，以資明確。	
九、本計畫區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。	建議修正如下： 六、本計畫區開發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。 理由： 1.點次調整。 2.依三重等二十處土管要點專案通檢內容修正。	點次調整為第八點外，依建議修正條文通過。	依縣都委會專案小組決議通過。
五、本細部計畫住宅區建築退縮規定如下： (一)為提供北深路側良好人行通廊，住宅區應自北深	建議修正如下： 七、本計畫區都市設計管制規定如下：	修正後通過。 修正內容： 九、本計畫區都市設計管制規定如	依縣都委會專案小組決議通過。

公開展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
<p>路道路境界線退縮 6 公尺以上建築，以供人行使用，該退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二)為預留救災車輛進入空間，住宅區應自東、西、南三側分區線退縮 4 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>八、住宅區內建築計畫區於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。機車停車空間依住宅單元一戶設置一機車位為原則。除前述停車位外，汽機車停車位應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八</p>	<p>(一)建築退縮</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.為提供北深路側良好人行通廊，住宅區應自北深路道路境界線退縮 6 公尺以上建築，以供人行使用，該退縮部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。</li> <li>2.為預留都市救災、逃生及火災防止延燒空間，住宅區應自北深路沿西北側工業區邊界、西側八公尺計畫道路至南側公園用地自分區線退縮 4 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地，但不得設置固定設施物。</li> <li>3.為提供景美溪側實質開放空間供給，住宅區應自南側公園用地分區線退縮 10 公尺以上建築，該退縮部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。</li> </ol> <p>(二)停車空間設置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.住宅區內建築計畫區於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平</li> </ol>	<p>下：</p> <p>(一)建築退縮</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.住宅區臨北深路側及景美溪側應自分區界線退縮 10 公尺以上建築、其餘應自分區界線退縮 6 公尺以上建築，退縮部分應予植栽綠化，臨計畫道路側應提供適當沿路人行空間。</li> <li>2.退縮建築之空地得計入法定空地，但不得設置圍牆及固定設施物，地下除必要車道及管線通道外，不得開挖地下室。</li> </ol> <p>(二)人行空間配置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.前款指定建築退縮之空地，於臨計畫道路側應提供適當沿路人行及自行車行空間。</li> <li>2.公園用地配合整體規劃設計，應留設 6 公尺以上沿景美溪及串接綠化步道用地之人行及自行車行空間。</li> </ol> <p>(三)停車空間設置</p>	

公开展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
<p>(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>十、夜間景觀照明設計</p> <p>指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適行人空間照明環境。</p>	<p>方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，則超過部分每超過150平方公尺或其零數應留設一部停車空間，機車停車空間依住宅單元一戶設置一機車位為原則，且應符合臺北縣政府交通主管機關之交通影響評估審議要求。</p> <p>2.除前款停車位外，另應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。</p> <p>3.停車場出入口應集中設置，以減少對北深路之影響，其鋪面應與沿北深路設置之人行空間順平。</p> <p><b>(三)雨水貯留利用</b></p> <p><b>配合永續發展及循環經</b></p>	<p>1.住宅區之建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，則超過部分每超過150平方公尺或其零數應留設一部停車空間；汽、機車停車空間依住宅單元一戶設置一汽、機車位為原則，且應符合臺北縣政府交通主管機關之交通影響評估審議要求。</p> <p>2.除前款停車位外，另應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，該公共停車空間應集中設置於最接近地面之樓層，且應提供獨立之垂直動線供外來停車者使用。</p> <p>3.停車場出入口應集中</p>	

公开展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
	<p>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，該設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p> <p>(四)夜間景觀照明設計</p> <p>指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適行人空間照明環境。</p> <p>理由：</p> <p>1.點次調整。</p> <p>2.配合土地使用規劃調整而修訂建築退縮規定。</p> <p>3.增訂停車場出入口設置規定以維</p>	<p>設置並留設適當儲車空間，以減少對北深路之影響，其鋪面應與沿北深路設置之人行空間順平。</p> <p>(四)雨水貯留利用</p> <p>配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留及涵養水分再利用相關設施，該設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p> <p>(五)夜間景觀照明設計</p> <p>公園用地、綠化步道用地及指定建築退縮留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適行人空間照明環境。</p>	

公開展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
	<p>良好環境品質。</p> <p>4.配合資源永續利用參照三重等二十處土管要點專案通檢內容增訂雨水貯留利用設施留設規定。</p>	<p>理由：</p> <p>1.點次調整。</p> <p>2.配合整體規劃利用構想調整建築退縮及設置規定。</p> <p>3.增訂人行空間配置規定以提升環境品質。</p> <p>4.參照交通局與會人員建議增訂一戶一汽車、機車停車空間之留設原則，並訂定公共停車空間設置原則以維使用便利性。</p> <p>5.餘文字配合修訂。</p>	
<p>十一、建築計畫區內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致使實際空地未達法定空地二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。</p>	<p>建議修正如下：</p> <p>八、公園用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，住宅區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</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>十、公園用地及綠化步道用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，住宅區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</p>	<p>依縣都委會專案小組決議通過。</p>

公開展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
	<p>工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經臺北縣都市設計審議委員會另有決議者，得依其決議辦理。</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，得不受前二項規定之限制。</p> <p>理由：</p> <p>依三重等二十處土管要點專案通檢內容修正。</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>本點規定因情況特殊，提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得依其決議辦理，不受前二項規定之限制。</p> <p>理由：</p> <p>1.點次調整。</p> <p>2.文字修正以資明確。</p>	
<p>十二、地下室開挖率（地下室投影最大面積÷計畫區面積）不得超過百分之七十。</p>	<p>建議修正如下：</p> <p>九、住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 70%，其他建築基地地下開挖率不得超過建築蔽率加基地面積 10%。</p> <p>公共設施用地提經臺北縣</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>十一、住宅區地下開挖率不得超過基地面積之 70%，公園用地地下開挖率不得超過基地</p>	<p>依縣都委會專案小組決議通過。</p>

公開展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
	<p>都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p>理由：</p> <p>依三重等二十處土管要點專案通檢內容修正。</p>	<p>面積之 25%。</p> <p>本點規定因情況特殊，提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得酌予放寬，惟不得超過前項規定加計 10%。</p> <p>理由：</p> <p>1.點次調整。</p> <p>2.訂定特殊情形之處理規定。</p>	
未訂定。	<p>建議增訂內容如下：</p> <p>十、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>理由：</p> <p>依三重等二十處土管要點專案通檢內容修正。</p>	<p>點次調整為第十二點外，依建議修正條文通過。</p>	<p>依縣都委會專案小組決議通過。</p>
<p>十三、計畫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。</p>	<p>建議修正如下：</p> <p>十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>點次調整為第十三點外，依建議修正條文通過。</p>	<p>依縣都委會專案小組決議通過。</p>



公開展覽條文	建議修正條文	縣都委會專案小組決議	縣都委會決議
	理由：  依三重等二十處土管要點專案 通檢內容修正。		

案由	變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p><b>壹、擬定機關：</b></p> <p>台北縣政府。</p> <p><b>貳、法令依據：</b></p> <p>都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41、41 條。</p> <p><b>參、緣由：</b></p> <p>本案業經內政部都市計畫委員會民國 98 年 6 月 30 日第 709 次會議審定，惟會議決議第十五點：「本案因審議後之部分變更內容、變更面積及開發方式與原公展草案內容不同，為避免影響他人權益，俟經大會審決後，請縣政府補辦公開展覽，公开展覽期間如無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，否則再提會討論。」</p> <p>爰此，本案依上開決議，針對變更案第 2、3、5、6、9、10、11、13 案，於民國 98 年 7 月 23 日起辦理公开展覽 30 日，並於 8 月 12 日舉行公開說明會在案，本次公开展覽期間總計收受人陳案共 4 案，該人陳案經提 98 年 9 月 24 日第 391 次大會審議後，業於 98 年 10 月 7 日報請內政部審議，預計提請 98 年 11 月 3 日部大會審議。</p> <p>承上，有關上開第 391 次縣大會將原審定之文中小用地調整至原文小 15 用地及其南側住宅區乙節，考量公共設施用地比例及市地重劃可行性需配合變更細部計畫部分之公共設施用地，予以提會討論。</p> <p><b>肆、變更內容：</b></p> <p>在公共設施用地面積不宜增加原則下，原文中小用地所在區域，主要計畫部分，恢復原分區（即住宅區）；細部計畫部分，考量兒 16 用地緊臨已開闢公 33 用地，故將兒 16 用地及其北側 4 米人行步道用地變更為住宅區；另外，考量交通系統是否具必要性，原兒 16 用地南側再發展區西側之八米計畫道路予以變更為住宅區。</p>		

表 1 變更內容明細表

位置	原計畫	新計畫	變更理由
捷六用地北側	人行步道用地 (0.0263 公頃)	住宅區 (0.0263 公頃)	1.基於環堤道路及部分環河快速道路納入市地重劃開發致公共設施負擔比例過高，故調整公共設施比例。 2.考量兒 16 用地緊臨已開闢公 33 用地，故將兒 16 用地及其北側 4 米人行步道用地變更為住宅區；另外，考量交通系統是否具必要性，原兒 16 用地南側再發展區西側之八米計畫道路予以變更為住宅區。
	道路用地 (0.0520 公頃)	住宅區 (0.0520 公頃)	
	兒童遊樂場用地(兒 6) (0.2493 公頃)	住宅區 (0.2493 公頃)	

圖 1 變更內容示意圖



伍、以上符合法定程序，提請大會討論。

決議	<p>地政局與會代表表示意見：再發展區西側八米計畫道路之現況似作該再發展區現況建築物之排水通路，倘該道路用地變更為住宅區，恐將影響該排水通路之使用，故在不影響重劃負擔原則下，該八米計畫道路維持原計畫不予變更，其餘照案通過。</p>
----	---

案	本縣都市計畫工業區變更審議規範協議書 修正內容提會報告案	辦理機關	台北縣政府
類	報告案	案 號	第一案
說明	<p>一、緣由</p> <p>「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第五點申請個案變更或通盤檢討建議變更工業之附帶條件規定（略以）：「申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書…」。</p> <p>臺北縣政府為統一用語及規範一致性之條文，於 95 年 6 月 26 日將「本縣「都市計畫工業區檢討變更審議規範」協議書草案」提臺北縣都市計畫委員會第 355 次會議研議，決議（略以）：「一、本案通過後，爾後工業區變更為住宅區及商業區案件，除各級都市計畫委員會審決內容與協議書草案修文內容不同者外，餘依本案循行政程序與申請人簽訂協議書。…」。</p> <p>嗣於 96 年 12 月 10 日、97 年 4 月 16 日、97 年 5 月 29 日、97 年 10 月 15 日臺北縣都市計畫委員會第 371、376、377、381 次會，分別針對分期繳納代金計算利息方式與解除預告登記要件、計算自願捐贈代金計畫基準、審計部臺北縣審計室提出意見及公有地得免辦理預告登記等事項，提請予以修正。</p> <p>後因辦理「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為住宅區（四之 1）、兒童遊樂場用地及道路用地）案及擬定淡水（竹圍地區）都市計畫（馬偕段 152 地號等 10 筆土地）細部計畫案」、「變更八里（龍形地區）都市計畫（部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、公園用地及道路用地）主要計畫暨擬定八里（龍形地區）都市計畫（部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、公園用地及道路用地）細部計畫案」，因應審計部臺北縣審計室針對本府以「<b>台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率</b>」核算工業區變更案分期繳納代金之利息，似有逐日計算疑慮；另於土地預告登記部分，有「解除」及「撤銷」用語之不一致，爰提擬本案建議修正協議書事宜。</p>		

## 二、建議協議書修正內容

條 次		條文內容 (本縣都委會第 355、 371、376、377、381 次 會審定條文)	本次會議建議修正內容	建議修正理由
第三 條	第三 條	<p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款應繳納日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納，並應逐期按未繳納之代金餘額，以台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率，按期繳納利息。且上開代金逾期繳納者，仍應比照台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率計算另行繳納延滯期間之滯納</p>	<p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款<u>至遲應繳納日之翌日</u>起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納，並應逐期按未繳納之代金餘額，以<u>繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率按期計算應繳納利息；倘延遲繳納者，以當期至遲應繳納日所屬年份</u></p>	<p>1. 明確規範、統一第 2、3 期代金應繳納之期限。</p> <p>2. 為避免「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」產生按日隨機動利率計算應繳代金利息之誤解，並便於甲、乙雙方核算應繳納代金與其利息及滯納金額，於不損及甲方雙方權益之原則下，參照中華郵政操作方式，予以修正。</p>

		<p>金。</p> <p>三、乙方應於細部計畫核定前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>	<p><u>1月1日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」計算延滯期間應繳納之滯納金。</u></p> <p>三、乙方應於細部計畫核定前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>	
第三之二條	<p>解除預告登記之要件</p> <p>經依第三條規定辦理預告登記者，於完成第三之一條規定之免辦預告登記要件且經本府同意後，得向地政事務所申請辦理撤銷預告登記。</p>	<p><u>塗銷</u>預告登記之要件</p> <p>經依第三條規定辦理預告登記者，於完成第三之一條規定之免辦預告登記要件且經本府同意後，得向地政事務所申請辦理<u>塗銷</u>預告登記。</p>	<p>本條涉設定土地「負擔」事項之消滅，而土地「負擔」事項登記之消滅，其法律用語以「塗銷」較為正確、恰當，爰為符合法律關係原意，並統一用語，將條文內之「解除」、「撤銷」修改為「塗銷」。</p>	

		<p>方案二</p> <p>自願捐贈代金內容及時機</p> <p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款應繳納日起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方，第四期款（捐贈代金之25%）應於核發使用執照前繳納予甲方。</p> <p>三、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>	<p>自願捐贈代金內容及時機</p> <p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款<u>至遲應繳納日之翌日</u>起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方，第四期款（捐贈代金之25%）應於核發使用執照前繳納，並應逐期按未繳納之代金餘額，以<u>繳納當日所屬年份1月1日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率按期計算應繳納利息；倘延遲繳納者，以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率，按期計</u></p>	<p>1. 明確規範、統一第2、3期代金應繳納之期限。</p> <p>2. 為避免「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」產生按日隨機動利率計算應繳代金利息之誤解，並便於甲、乙雙方核算應繳納代金與其利息及滯納金額，於不損及甲方雙方權益之原則下，參照中華郵政操作方式，予以修正。</p>
--	--	--	---	---



			<p><u>算應繳納利息。另</u> <u>上開代金逾期繳納</u> <u>者，應以當期至遲</u> <u>應繳納日所屬年份</u> <u>1月1日「台灣銀行</u> <u>一年期定期存款牌</u> <u>告機動利率」計算</u> <u>延滯期間應繳納之</u> <u>滯納金。</u></p> <p>三、乙方應於都市計畫 核定實施前先行會 同甲方辦理預告登 記，惟屬公有地部 分得免辦理預告登 記。</p> <p>四、乙方如將土地或建 築物所有權移轉 時，應使該受讓人 另行與甲方簽訂本 協議書。</p>	
方案 三	<p>捐贈可供建 築用地及自 願捐獻代金 內容及時機</p> <p>一、乙方應於核發住宅 區（商業區）建造 執照前，完成捐贈 申請變更總面積○ ○%之可建築用地 （面積為○○平方 公尺、位置詳如圖 一）土地所有權登 記予甲方或該鄉鎮 市公所，乙方並應 証明所捐贈之土地 無私權糾紛、並提 供無欠稅及設定他 項權利負擔之證明 文件。</p>	<p>捐贈可供建 築用地及自 願捐獻代金 內容及時機</p> <p>一、乙方應於核發住宅 區（商業區）建造 執照前，完成捐贈 申請變更總面積○ ○%之可建築用地 （面積為○○平方 公尺、位置詳如圖 一）土地所有權登 記予甲方或該鄉鎮 市公所，乙方並應 証明所捐贈之土地 無私權糾紛、並提 供無欠稅及設定他 項權利負擔之證明 文件。</p>	<p>1. 明 確 規 範、統一第 2、3 期代金應 繳納之期限。</p> <p>2. 為避免「台 灣銀行一年 期定期存款 牌告機動利 率」產生按日 隨機動利率 計算應繳代 金利息之誤 解，並便於 甲、乙雙方核 算應繳納代 金與其利息 及滯納金 額，於不損及 甲方雙方權</p>	

			<p>二、自願捐獻代金</p> <p>(一) 乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>(二) 前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款應繳納日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納予甲方。</p> <p>三、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本</p>	<p>二、自願捐獻代金</p> <p>(一) 乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>(二) 前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款<u>至遲應繳納日之翌日</u>起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納，並應逐期按未繳納之代金餘額，以<u>繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率按期計算應繳納利息</u>；<u>倘延遲繳納者，以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為</u></p>	<p>益之原則下，參照中華郵政操作方式，予以修正。</p>
--	--	--	--	---	-------------------------------

			協議書。	<u>基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」計算延滯期間應繳納之滯納金。</u>  三、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。  四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。	
	第八條	違反都市計畫內容及協議書相關規定  一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。  二、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書	違反都市計畫內容及協議書相關規定  一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明， <u>並於一年內應</u> 依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。  二、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書	依 98 年 9 月 24 日本縣都委會第 390 次會審議「中和（健康段 174 地號等 14 筆土地）細部計畫案」及「中和（健康段 314 地號等 34 筆土地）細部計畫」案之決議，避免後續乙方違反都市計畫內容及協議書相關規定時，未能於 1 年內完成都市計畫變更行政作業衍生爭	

		規定之期限辦理時，應於事故發生後45日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。	規定之期限辦理時，應於事故發生後45日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。	議，爰將1年期限予以刪除。
	第十二條	協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份，由甲乙雙方各執正本壹份以為憑證。	協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、 <u>副本肆份</u> ，由甲乙雙方各執正本壹份以為憑證。	增列協議書副本規定，以供甲方歸、建檔之需。
	三、以上內容，提請大會報告。			
決議	<p>修正通過。</p> <p>一、除下列各點外，餘照案通過：</p> <p>(一) 法規標準用語為「條、項、款、目」，請重行檢視協議書內容，並予修正。</p> <p>(二) 第三條、該條方案二與方案三有關分期繳納自願捐贈代金部分，避免協議書條文過於冗長，爰以條列方式表示，以資明確。</p> <p>(三) 第十二條部分，請增列副本持摺之規定。</p> <p>二、修正內容如後附表。</p>			

## 臺北縣工業區檢討變更審議規範協議書

條次	條文內容 (本縣都委會第 355、371、376、377、381 次會審定條文)	本次會議建議修正內容	縣都委會大會決議
案名	「擬定(變更)○○都市計畫(○○○○○○○ ○)」協議書	—	—
第一條	協議書簽訂之依據及目的  本協議書依都市計畫工業區檢討變更審議 規範之規定訂定，為都市計畫變更之附帶條 件，達成協議之事項如與核定之都市計畫不 符者，應以所核定之都市計畫內容為準。	—	—
第二條	申請開發標的及用途  乙方申請將臺北縣○○都市計畫區內○○ 市(鄉鎮)○○段○○地號等○筆土地(詳如 附件一土地清冊及附件二開發標的地籍 圖)，面積共計○○平方公尺，由工業區變 更為○○區、○○用地。	—	—

一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。

二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款應繳納日起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方，第四期款(捐贈代金之25%)應於核發使用執照前繳納，並應逐期按未繳納之代金餘額，以台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率，按期繳納利息。且上開代金逾期繳納者，仍應比照台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率計算另行繳納延滯期間之滯納金。

三、乙方應於細部計畫核定前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。

四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。

一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。

二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方，第四期款(捐贈代金之25%)應於核發使用執照前繳納，並應逐期按未繳納之代金餘額，以繳納當日所屬年份1月1日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率按期計算應繳納利息；倘延遲繳納者，以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」計算延滯期間應繳納之滯納金。

三、乙方應於細部計畫核定前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。

四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。

修正通過。

理由：

1. 法規標準用語為「條、項、款、目」。
2. 避免協議書條文過冗長，以條列方式表示，以資明確

修正條文內容如下：

「二、前款代金至多分四期，並依下列規定分期：

- (一) 第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之25%予甲方。
- (二) 第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方。
- (三) 第三期款乙方應於第二期款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐贈代金25%予甲方。
- (四) 第四期款(捐贈代金之25%)應於核發使用執照前繳納。

三、前款第二至四期未繳納金額應以繳納當日所屬年份1月1日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率按期計算應繳納利息。

四、倘延遲繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」計算延滯期間應繳納之滯納金。

五、乙方應於細部計畫核定前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。

	第三之一條	<p>免依第三條第三項規定辦理預告登記要件</p> <p>一、乙方預繳代金（按繳交當期之土地公告現值加四成計算）與差額保證金（變更為住宅區者，按預繳代金之三成計算；變更為商業區者，按預繳代金之四成計算）。俟計畫發布實施後，乙方應於變更後第一次公告現值公告一個月內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。</p> <p>二、乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，仍應負責其興闢事宜。</p> <p>三、乙方應繳交之 15 年公共設施管理維護代金一次繳清。上開事項應於細部計畫核定前完成，且第一項第一、二款之規定，應於建造執照加註。</p>	—	—
--	-------	---	---	---

	第三之二條	<p>解除預告登記之要件</p> <p>經依第三條規定辦理預告登記者，於完成第三之一條規定之免辦預告登記要件且經本府同意後，得向地政事務所申請辦理撤銷預告登記。</p>	<p><u>塗銷</u>預告登記之要件</p> <p>經依第三條規定辦理預告登記者，於完成第三之一條規定之免辦預告登記要件且經本府同意後，得向地政事務所申請辦理<u>塗銷</u>預告登記。</p>	照案通過。
	方案一	<p>捐贈可供建築用地內容及時機</p> <p>一、乙方應於核發住宅區（商業區）建造執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可建築用地（面積為○○平方公尺、位置詳如圖一）土地所有權登記予甲方或該鄉鎮市公所，乙方並應證明所捐贈之土地無私權糾紛、並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。</p> <p>二、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>三、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>	—	—



	<p>方案二</p>	<p>自願捐贈代金內容及時機</p> <p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款應繳納日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納予甲方。</p> <p>三、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>	<p>自願捐贈代金內容及時機</p> <p>一、乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納，並應逐期按未繳納之代金餘額，以繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率按期計算應繳納利息；倘延遲繳納者，以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」計算延滯</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 法規標準用語為「條、項、款、目」。</li> <li>2. 避免協議書條文過冗長，以條列方式表示，以資明確</li> </ol> <p>修正條文內容如下：</p> <p>「二、前款代金至多分四期，並依下列規定分期：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方。</li> <li>(二) 第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方。</li> <li>(三) 第三期款乙方應於第二期款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方。</li> <li>(四) 第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納。</li> </ol> <p>三、前款第二至四期未繳納金額應以繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率按期計算應繳納利息。</p> <p>四、倘延遲繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」</p>
--	------------	---	--	--

方案三	捐贈可供建築用地及自願捐獻代金內容及時機  一、乙方應於核發住宅區（商業區）建造執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可建築用地(面積為○○平方公尺、位置詳如圖一)土地所有權登記予甲方或該鄉鎮市公所，乙方並應證明所捐贈之土地無私權糾紛、並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。	捐贈可供建築用地及自願捐獻代金內容及時機  一、乙方應於核發住宅區（商業區）建造執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可建築用地(面積為○○平方公尺、位置詳如圖一)土地所有權登記予甲方或該鄉鎮市公所，乙方並應證明所捐贈之土地無私權糾紛、並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。		

	<p>二、自願捐獻代金</p> <p>(一) 乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>(二) 前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款應繳納日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納予甲方。</p> <p>三、乙方應於都市計畫核定實施前先行會同甲方辦理預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。</p> <p>四、乙方如將土地或建築物所有權移轉時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。</p>	<p>二、自願捐獻代金</p> <p>(一) 乙方應以申請變更總面積○○%之可供建築用地按工業區變更後第一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。</p> <p>(二) 前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款<u>至遲應繳納日之翌日</u>起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納，並應逐期按未繳納之代金餘額，以<u>繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率按期計算應繳納利息；倘延遲繳納者，以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」計算延滯期間應繳納之滯納金。</u></p> <p><u>繳納日所屬年份 1 月 1 日計算延滯期間應繳納</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 法規標準用語為「條、項、款、目」。</li> <li>2. 避免協議書條文過冗長，以條列方式表示，以資明確</li> </ol> <p>修正條文內容如下：</p> <p><u>「二、前款代金至多分四期，並依下列規定分期：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) <u>第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈代金之 25%予甲方。</u></li> <li>(二) <u>第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方。</u></li> <li>(三) <u>第三期款乙方應於第二期款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方。</u></li> <li>(四) <u>第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納。</u></li> </ol> <p>三、前款第二至四期未繳納金額應以繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率按期計算應繳納利息。</p> <p>四、倘延遲繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」</p>
--	--	--	---

第四條	捐贈及興闢區域內之公共設施  一、乙方同意於核發使用執照前，完成興闢並移轉「擬定(變更)○○都市計畫(○○○○○○○○)」案劃設之○○用地土地所有權登記予甲方，約○○平方公尺（佔申請變更面積百分之○○，如圖二）。  二、乙方並應證明所捐贈之土地無私權糾紛、並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。	—	—	

<p>第五條</p>	<p>承諾及提供公共停車位</p> <p>一、乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施(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，於變更後之住宅區（商業區）內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間(車輛預估數以甲方核定之交通影響評估報告書為準)，相關興建費用由乙方負擔。</p> <p>二、前項提供之公共停車位乙方承諾依公寓大廈管理條例規定於住戶規約中載明。</p>	<p>—</p>	<p>修正通過：</p> <p>理由：法規標準用語為「條、項、款、目」</p> <p>修正條文內容如下：</p> <p>「...」</p> <p>二、前<u>款</u>提供之公共停車位乙方…。」</p>
<p>第六條</p>	<p>公共設施開發費用之負擔</p> <p>一、本計畫變更後，區內樁位之測設及公共設施之興闢費用，均由乙方負擔。</p> <p>二、乙方同意區內公共設施之設計須經甲方審核同意，且其施工應符合相關法令規定。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

第七條	<p>捐贈公共設施之管理維護代金</p> <p>一、乙方同意依核定都市計畫內容，對於區內各項公共設施之管理維護於核發使用執照前一次繳納 15 年之管理維護代金予甲方，甲方得委由○○市(鄉鎮)公所負責管理維護。</p> <p>二、15 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積(平方公尺)乘 50 元再乘 15 核計。</p>	<p>臺北縣工業區檢討變更審議規範協議書</p>	—
第八條	<p>違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>二、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定之期限辦理時，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p>	<p>違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>二、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定之期限辦理時，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p>	照案通過。

第九條	<p>基地協議事項</p> <p>一、交通改善措施之執行(依核定之交通影響評估報告規定事項詳載)</p> <p>二、都市設計審議決議之執行(依都市設計審議核定圖說辦理)。</p>	—	—
第十條	<p>違反本協議書之處置</p> <p>乙方如有違反本協議書之內容，經甲方限期未改正者，甲方得逕依相關法令規定處理。</p>	—	—
第十一條	<p>協議書之附件</p> <p>一、附件一：土地清冊。</p> <p>二、附件二：開發標的地籍圖。</p>	—	—
第十二條	<p>協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份，由甲乙雙方各執正本壹份以為憑證。</p>	<p>協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、<u>副本肆份</u>，由甲乙雙方各執正本壹份以為憑證。</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：明確規範新增副持執情形。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、<u>副本肆份</u>，由甲乙雙方各執正本乙份、<u>甲方執副本肆份</u>，以為憑證。</p>

案由	「變更中和都市計畫（外員山段162地號等15筆土地）（修訂協議書）主要計畫案」自願捐獻代金相關事宜提會報告	辦理機關	臺北縣政府						
類別	報告案	案 號	第二案						
說明	一、緣起  審計部臺北縣審計室稽核本縣更新基金，針對本案自願捐獻代金核算方式及代金繳交金額提出意見。								
	二、過程  1.本案於91年5月30日發布實施，屬通案範本訂定前之協議書，其第3條第1項第2款：「…按工業區『變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地』之公告土地現值加百分之四十計算…」，惟94年8月18日簽奉核可之代金計算公式係依通案範本以變更後第一次公告現值計算，與本案協議書規定之計算方式相異。								
	2.本府於97年7月24日、97年9月24日、97年10月8日發文請申請人儘速補繳，並於97年12月4日召會研商，針對協議書第3條「工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算」方式已達成共識，惟代金計算基準時點認定標準不同，致應補繳代金產生爭議（詳附表一）。								
	<table><tr><td>基準時點</td><td>90年7月公告現值</td><td>91年7月公告現值</td></tr><tr><td>應補繳金額</td><td>16,375,106元</td><td>34,409,940元</td></tr></table>			基準時點	90年7月公告現值	91年7月公告現值	應補繳金額	16,375,106元	34,409,940元
	基準時點	90年7月公告現值	91年7月公告現值						
應補繳金額	16,375,106元	34,409,940元							
3.本府於98年2月25日召會研商，會議結論係代金計算方式應依協議書第3條辦理，並因公告土地現值係於90年7月1日及91年7月1日調整，90年公告土地現值適用期間為自90年7月1日至91年6月30日，本府依該研商會議結論：「…本計畫係於91年5月30日發布實施，故計算基準時點採發布實施時91年5月30日之公告土地現值計算尚屬合宜…」辦理。									
	4.本案於98年8月20日將辦理情形提請本縣都委會第390次會議討論，會議結論：「由臺北縣政府函詢其他縣市政府關於都市計畫工業區變更								



	<p>案之自願捐獻代金核算方式後再提會。」，爰本府於 98 年 9 月 1 日函請各縣市政府提供相關案例供本案參考，惟各縣市辦理及核算方式不一致，且係以個案方式辦理，並無通案性範本可供參考（詳附表二）。</p> <p>三、辦理方式</p> <p>1. 自願捐獻代金依本案協議書第 3 條規定「工業區『變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地』之公告土地現值加百分之四十計算」，並考量本案於 91 年 5 月 30 日發布實施，由乙種工業區變更為「商業區」及其他公共設施用地，爰「變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地」即依變更當時毗鄰之「商業區」公告土地現值計算，與原以本案計畫範圍土地「變更後第一次公告現值」（由地價評議委員會重新評定）核算收受之金額差距新臺幣 16,375,106 元。</p> <p>2. 代金補繳方式應配合已繳納期數計算，將已繳納期間應補繳金額先一次補繳完畢，其餘價款按比例併入各期繳清。</p> <p>四、有關「變更中和都市計畫（外員山段 162 地號等 15 筆土地）（修訂協議書）主要計畫案」自願捐獻代金係依「變更當時毗鄰之『商業區』公告土地現值」為「變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地」辦理乙案，爰提請都委會討論依前開法定程序及規定核算有否疑義或不當。</p>
決議	<p>一、應補繳之自願捐獻代金為新臺幣 16,375,106 元。</p> <p>二、代金補繳方式應配合已繳納期數計算，儘速先一次補繳完畢前 9 期應補繳代金（前 9 期應補繳代金之利息部分不予計算），其餘價款則按比例併入各期繳清。</p> <p>三、有關本案自願捐獻代金利息核算方式，自第 10 期起應逐期按未繳納之代金餘額，以繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率」為基準利率按期計算應繳納利息。</p>

案由	變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(修訂土地使用分區管制)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	臨時動議	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 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)」係於 91 年 5 月 27 日發佈實施。該次通檢因應開發需求及土地使用現況劃設有旅館區、別墅區、漁村專用區、露營區、海水浴場區、遊艇碼頭區、行政區、公園遊憩區、休閒遊憩區及河川區，並研擬土地使用管制要點。由於「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)」之土地使用分區管制要點對各分區之使用組別採正面表列方式，而部分實際發展現況未列於其中，以致寺廟建築未合於分區使用組別規定。</p> <p>臺北縣萬里鄉保民宮迄今已有 196 年歷史，為萬里鄉龜吼村之信仰中心，現況寺廟建物經萬里鄉公所確認，於民國前一年建造完成，至今已近百年。由於年久失修，寺廟結構老舊，室內經常漏水，影響宗教相關活動之舉辦，故信眾擬進行重建，確實改善保民宮環境品質，增加社區公益活動空間。然保民宮土地屬「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫」之漁村專用區，依據「變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)」之土地使用分區管制要點。漁村專用區規定得為下列使用：</p> <p>(一)第一組：獨立雙拼住宅</p> <p>(二)第二組：多戶住宅</p> <p>(三)第三組：公用事業設施</p> <p>(四)第八組：管理服務設施</p> <p>(五)第十一組：一般零售業</p> <p>(六)第十二組：餐飲業</p> <p>其中並無宗教建築等相關使用項目，導致保民宮之重建受阻，亦顯示本計畫區宗教用地面臨合法化之困境。</p> <p>為增加本計畫區宗教用地之使用組別，遂辦理本變更案，修訂土地使用分區管制要點。</p>		

	<p>四、計畫位置與計畫範圍</p> <p>(一)計畫位置：</p> <p>本細部計畫位於萬里鄉龜吼村地區，萬里鄉公所所在地北面，區內有西濱公路及原台二線公路貫穿全區。</p> <p>(二)計畫範圍：</p> <p>原細部計畫案範圍(詳附圖 1)。</p> <p>五、變更計畫內容</p> <p>本細部計畫變更內容為土地使用分區管制要點第 8 點及第 19 點，詳後附之變更內容明細表（詳附表 1）</p> <p>六、辦理經過：</p> <p>本案於 98 年 9 月 14 日起公開展覽 30 日，並於 98 年 9 月 29 日上午 10 時假龜吼社區活動中心舉辦公開說明會。公開展覽期間收到 1 件公民或團體陳情意見(詳附表 2)，後有 1 件逾期公民或團體陳情意見(詳附表 3)。</p>
作業	<p>除下述 2 點外，餘照案通過</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案係為配合地方宗教民俗之需，並配合本府民政局 98 年度施政計畫有關「輔導宗教團體健全其組織及運作」之施政計畫，並順應民情、符合當地信仰之需求，確有迅行變更之必要。爰擬就該細計土管納入允用項目，以符實需，故建請規劃單位依上述理由修正計畫書之計畫緣起。</li> <li>2. 本案之公民或團體陳情意見內容與本次修訂土管之意旨不符，爰是否納入本次土管修訂討論範疇，提請委員會討論。</li> </ol>
決議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案之土管修訂照案通過。</li> <li>2. 人民陳情案有關第二種別墅區之土地使用分區管制要點增修條文部分，請先就相關發展現況及影響分析，再由都委會專案小組研商後續提大會審議。</li> </ol>

附表 1 變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)變更明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	陸、土地使用分區管制要點第八點	<p>八、漁村專用區內建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一二〇，並指定為都市更新地區，得適用都市更新條例及相關子法規定開發建築。本區內建築物應為斜屋頂；法定空地部分至少需二分之一面積予以植栽綠化。本區內得為下列使用：</p> <p>(一)第一組：獨立雙拼住宅</p> <p>(二)第二組：多戶住宅</p> <p>(三)第三組：公用事業設施</p> <p>(四)第八組：管理服務設施</p> <p>(五)第十一組：一般零售業</p> <p>(六)第十二組：餐飲業</p>	<p>八、漁村專用區內建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一二〇，並指定為都市更新地區，得適用都市更新條例及相關子法規定開發建築。本區內建築物應為斜屋頂；法定空地部分至少需二分之一面積予以植栽綠化。本區內得為下列使用：</p> <p>(一)第一組：獨立雙拼住宅</p> <p>(二)第二組：多戶住宅</p> <p>(三)第三組：公用事業設施</p> <p>(四)第八組：管理服務設施</p> <p>(五)第十一組：一般零售業</p> <p>(六)第十二組：餐飲業</p> <p><u>(七)第十六組：宗祠及宗教建築</u></p>	為合於本計畫區之宗教土地使用現況，爰配合增列土地使用分區管制要點中漁村專用區之宗教使用項目。	照案通過
2	陸、土地使用分區管制要點第九點	<p>十九、本區內土地及建築物之使用組別如下：</p> <p>(一)第一組：獨立雙拼住宅</p> <p>1. 獨立住宅</p> <p>2. 雙拼住宅</p> <p>(二)第二組：多戶住宅</p> <p>1. 連棟住宅</p> <p>2. 集合住宅</p> <p>3. 高層集合住宅</p>	<p>十九、本區內土地及建築物之使用組別如下：</p> <p>(一)第一組：獨立雙拼住宅</p> <p>1. 獨立住宅</p> <p>2. 雙拼住宅</p> <p>(二)第二組：多戶住宅</p> <p>1. 連棟住宅</p> <p>2. 集合住宅</p> <p>3. 高層集合住宅</p>	增列「宗祠及宗教建築」之使用組別，以明確限定宗教建築等相關土地使用方式。	照案通過

	<p>4. 寄宿舍</p> <p>(三)第三組：公用事業設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變電所</li> <li>2. 電信機房</li> <li>3. 自來水或下水道相關設施</li> <li>4. 加油站</li> <li>5. 其他公用事業設施</li> </ol> <p>(四)第四組：文教設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖書館</li> <li>2. 社會教育館</li> <li>3. 水族館</li> <li>4. 體育場所、集會場所</li> <li>5. 文康活動中心</li> <li>6. 其他文教設施</li> </ol> <p>(五)第五組：海水浴場設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 海上活動(帆船、遊艇、海釣、潛水、浮潛、飛行傘、游泳、戲水、拖曳傘)</li> <li>2. 衛生盥洗設施</li> <li>3. 急救設施</li> <li>4. 簡易餐飲設施</li> <li>5. 沙灘運動場</li> </ol> <p>(六)第六組：水上遊憩設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 釣魚突堤</li> <li>2. 觀景臺</li> <li>3. 水上活動服務設施</li> </ol>	<p>4. 寄宿舍</p> <p>(三)第三組：公用事業設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變電所</li> <li>2. 電信機房</li> <li>3. 自來水或下水道相關設施</li> <li>4. 加油站</li> <li>5. 其他公用事業設施</li> </ol> <p>(四)第四組：文教設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖書館</li> <li>2. 社會教育館</li> <li>3. 水族館</li> <li>4. 體育場所、集會場所</li> <li>5. 文康活動中心</li> <li>6. 其他文教設施</li> </ol> <p>(五)第五組：海水浴場設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 海上活動(帆船、遊艇、海釣、潛水、浮潛、飛行傘、游泳、戲水、拖曳傘)</li> <li>2. 衛生盥洗設施</li> <li>3. 急救設施</li> <li>4. 簡易餐飲設施</li> <li>5. 沙灘運動場</li> </ol> <p>(六)第六組：水上遊憩設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 釣魚突堤</li> <li>2. 觀景臺</li> <li>3. 水上活動服務設施</li> </ol>		
--	---	---	--	--

	<p>(七)第七組：碼頭設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 防波堤</li> <li>2. 燈塔</li> <li>3. 船庫、船塢、船席</li> <li>4. 油庫加油站</li> </ol> <p>(八)第八組：管理服務設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理中心</li> <li>2. 餐飲中心</li> <li>3. 遊客中心</li> <li>4. 販售中心</li> </ol> <p>(九)第九組：戶外遊樂設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 游泳池</li> <li>2. 網球場</li> <li>3. 戲水池</li> <li>4. 景觀水池</li> <li>5. 戶外表演劇場</li> <li>6. 涼亭</li> <li>7. 棧道</li> <li>8. 原野遊樂設施</li> <li>9. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動廠及相關設施</li> <li>10. 射箭場</li> <li>11. 騎馬場</li> <li>12. 跳傘廠、滑翔場</li> <li>13. 野外活動場所</li> </ol>	<p>(七)第七組：碼頭設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 防波堤</li> <li>2. 燈塔</li> <li>3. 船庫、船塢、船席</li> <li>4. 油庫加油站</li> </ol> <p>(八)第八組：管理服務設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理中心</li> <li>2. 餐飲中心</li> <li>3. 遊客中心</li> <li>4. 販售中心</li> </ol> <p>(九)第九組：戶外遊樂設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 游泳池</li> <li>2. 網球場</li> <li>3. 戲水池</li> <li>4. 景觀水池</li> <li>5. 戶外表演劇場</li> <li>6. 涼亭</li> <li>7. 棧道</li> <li>8. 原野遊樂設施</li> <li>9. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動廠及相關設施</li> <li>10. 射箭場</li> <li>11. 騎馬場</li> <li>12. 跳傘廠、滑翔場</li> <li>13. 野外活動場所</li> </ol>		
--	--	--	--	--

	14. 海洋公園 15. 其他 (十)第十組：室內遊樂設施 1. 室內水上遊樂設施 2. 室內機械式遊樂設施 (十一)第十一組：一般零售業 1. 成衣及服飾品 2. 鐘錶 3. 眼鏡 4. 珠寶、首飾 5. 照相及照相器材 6. 家俱及裝設品 7. 毛皮、皮革及製品 8. 鞋、帽專賣 9. 家用電器及器材 10. 燃料及相關器具 11. 康樂用品 12. 古玩、字畫、藝術品 13. 其他 (十二)第十二組：餐飲業 1. 小吃店 2. 餐廳 3. 咖啡廳 (十三)第十三組：旅館業 1. 一般旅館	14. 海洋公園 15. 其他 (十)第十組：室內遊樂設施 1. 室內水上遊樂設施 2. 室內機械式遊樂設施 (十一)第十一組：一般零售業 1. 成衣及服飾品 2. 鐘錶 3. 眼鏡 4. 珠寶、首飾 5. 照相及照相器材 6. 家俱及裝設品 7. 毛皮、皮革及製品 8. 鞋、帽專賣 9. 家用電器及器材 10. 燃料及相關器具 11. 康樂用品 12. 古玩、字畫、藝術品 13. 其他 (十二)第十二組：餐飲業 1. 小吃店 2. 餐廳 3. 咖啡廳 (十三)第十三組：旅館業 1. 一般旅館		
--	---	---	--	--

	2. 觀光旅館 3. 國際觀光旅館 (十四)第十四組：娛樂健身服務業 1. 俱樂部 2. 非賭博性電動玩具 3. 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業 4. 舞場 5. 球場 6. 健身房、韻律房 7. 保齡球館、撞球房 8. 營業性浴室(含三溫暖及水療按摩池) 9. 戲院、劇院、電影院 10. 兒童遊樂場 (十五)第十五組：會議中心 1. 會議室 2. 教育訓練室	2. 觀光旅館 3. 國際觀光旅館 (十四)第十四組：娛樂健身服務業 1. 俱樂部 2. 非賭博性電動玩具 3. 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業 4. 舞場 5. 球場 6. 健身房、韻律房 7. 保齡球館、撞球房 8. 營業性浴室(含三溫暖及水療按摩池) 9. 戲院、劇院、電影院 10. 兒童遊樂場 (十五)第十五組：會議中心 1. 會議室 2. 教育訓練室 (十六)第十六組：宗祠及宗教建築 <u>1. 宗祠(祠堂、家廟)</u> <u>2. 教堂</u> <u>3. 寺廟、庵堂及其他類似建築物</u>		
--	--	--	--	--



附表 2 變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	位置	建議變更內容		變更理由	縣都委會決議
			原計畫	新計畫		
1	洪秀惠、 陳威旭、 三普夢想 家管理委 員會	萬里鄉中萬 里加投段龜 吼小段 344 地號	第二種別墅區： 土地使用分區 管制容許組別 1. 第 1 組- 獨立雙拼住宅 2. 第 3 組- 公用事業設施	第二種別墅區： 土地使用分區管制增加 1. 第 11 組- 一般零售業(限於一樓 使用) 2. 第 12 組- 餐飲業(限於地上一樓 使用)	本基地臨接 20 米寬玉田路，為了提供社區 15 樓 474 集合住宅及附近日常生活所需，擬開設日常用品零售店及小型飲食店，唯經查本區細部計畫土地使用分區管制僅能設置第一組獨立雙拼住宅無上開項目。希望增加土管容許使用項目，以提供居民日常生活所需及提升居住品質，免予翻越王田路及車流快速量大的濱海公路。	先就相關發展現況及影響分析，再由都委會專案小組研商後續提大會審議。

附表 3 變更萬里都市計畫(濱海遊樂區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)逾期公民或團體陳情意見表(98.10.14~98.10.23)

編號	陳情人	位置	建議變更內容		變更理由	縣都委會決議
			原計畫	新計畫		
1	莊慧琴、 李玫馨、 沈榮德、 魏美玉	萬里鄉翡翠 灣臨玉田路 之住宅大樓	第二種別墅區： 土地使用分區 管制容許組別 1. 第 1 組- 獨立雙拼住宅 2. 第 3 組- 公用事業設施	第二種別墅區： 土地使用分區管制增加 (增加容許餐飲、一般零售的使用項目)	本基地臨接 20 米寬玉田路，為了提供社區 15 樓 474 集合住宅及附近日常生活所需，希望土地使用分區管制能增加餐飲店及一般零售業的容許項目。	先就相關發展現況及影響分析，再由都委會專案小組研商後續提大會審議。