

臺北縣都市計畫委員會第 403 次會議紀錄

一、時間：99 年 9 月 23 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 402 次會議紀錄：

決議：1、第三案變更中和都市計畫（華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（修正部分細部計畫範圍及部分公園用地、人行步道用地為道路用地）案--第 2 階段決議：「一、修正通過。依 99 年 7 月 16 日……。」修正為「一、依 99 年 7 月 16 日……。」。

2、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：「條文修正對照表除第三點第三項部分文字修正提下次會外，其餘確認。」

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) 修訂臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點案。

(二) 變更新店主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程第六標工程)案。

(三) 變更新店安坑地區主要計畫(部分工業區及保護區為道路用地)(配合臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程第六標工程)案。

(四) 變更新店安坑地區主要計畫(部分已開發建築密集地區、學校用地、

鄰里公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)(配合新店安坑一號道路第二期工程安祥路至玫瑰段工程)案。

(五)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。

(六)變更金山都市計畫(第三次通盤檢討)案。

(七)變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第三階段)(市地重劃 C 單元)案。

(八)變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)案。

以上審議案決議詳如後提案單決議欄。

九、散會：下午 17 時 50 分。

案由	修訂「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」案		辦理機關	臺北縣政府							
類別	審議案		案號	第一案							
說明	一、辦理機關：臺北縣政府										
	二、法令依據： 都市計畫容積移轉實施辦法第4條第1項										
	三、變更理由 爰本府99年7月1日刪除本縣土管版容積移轉並為配合內政部97年10月15日發布都市更新建築容積獎勵辦法修正獎勵容積上限，以增進本縣都市計畫容積移轉作業順遂及合理性，遂辦理本要點修正。										
	四、變更內容（詳附件）										
	<table><thead><tr><th>修正規定</th><th>原規定</th></tr></thead><tbody><tr><td>二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫規定申請容積移轉、<u>調配</u>之地區得從其規定。 已依前項規定申請之<u>接受基地</u>，得同時適用本辦法。但接受基地可移入容積依本辦法第八條之規定。</td><td>二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫申請容積移轉、獎勵之地區得從其規定。 已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。</td></tr><tr><td>四、依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之八十之土地應經本縣都市設計審議委員會審查通過。</td><td>四、依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之八十之土地應經本縣都市設計審議委員會審查通過。<u>但總獎勵容積，仍不得超過其基準容積百分之一百。</u></td></tr><tr><td>九、刪除。</td><td>九、本要點自發布日施行。</td></tr></tbody></table>		修正規定	原規定	二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫規定申請容積移轉、 <u>調配</u> 之地區得從其規定。 已依前項規定申請之 <u>接受基地</u> ，得同時適用本辦法。但接受基地可移入容積依本辦法第八條之規定。	二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫申請容積移轉、獎勵之地區得從其規定。 已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。	四、依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之八十之土地應經本縣都市設計審議委員會審查通過。	四、依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之八十之土地應經本縣都市設計審議委員會審查通過。 <u>但總獎勵容積，仍不得超過其基準容積百分之一百。</u>	九、刪除。	九、本要點自發布日施行。	
修正規定	原規定										
二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫規定申請容積移轉、 <u>調配</u> 之地區得從其規定。 已依前項規定申請之 <u>接受基地</u> ，得同時適用本辦法。但接受基地可移入容積依本辦法第八條之規定。	二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫申請容積移轉、獎勵之地區得從其規定。 已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。										
四、依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之八十之土地應經本縣都市設計審議委員會審查通過。	四、依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之八十之土地應經本縣都市設計審議委員會審查通過。 <u>但總獎勵容積，仍不得超過其基準容積百分之一百。</u>										
九、刪除。	九、本要點自發布日施行。										
五、以上提請大會討論											
作業單位建議	本案係配合相關法令變更而辦理修正，且為使容積移轉作業更臻順遂及合理，建請照案通過。										
決議	本要點第二點維持原條文，餘照案通過。										

案由	變更新店主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程第六標工程)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 二 案
說明	<p>一、 辦理機關</p> <p>臺北縣政府。</p> <p>二、 法令依據</p> <p>都市計畫法第27條第1項第4款。</p> <p>三、 計畫緣起</p> <p>本道路原規劃配合安康資源回收場所劃設之垃圾專用道路，包括永和次系統及中和次系統，供服務新店、中和、永和等地區；本計畫道路即為原規劃之永和次系統中沿五重溪西岸劃設道路，亦為新店都市計畫(第二次通盤檢討)案所劃設之 I-8號道路。</p> <p>前因都市計畫未依五重溪整治完成後河道位置辦理分區變更，使計畫劃設之河川區與整治後河道出入，故道路規劃時產生轉彎過多且彎度過大情形；另因原劃設道路行經安康國中及部分農業區民宅，致使民眾抗爭，經臺北縣政府、新店市公所多次協商後，爰於民國90年6月25日九十北府城規字第214155號函發布實施「變更新店都市計畫(配合臺北都會區快速道路系統整體發展計畫-臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程計畫)案」，配合修正原道路路型，以提昇道路功能，減少民眾抗爭，加速該道路開闢。</p> <p>本計畫為配合刻正開闢之臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程第六標工程需要，將工程範圍內之部分農業區土地變更為道路用地，並依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理，以符實際開發需要。</p> <p>四、 變更位置與範圍</p> <p>本計畫變更位置位於「新店都市計畫」區西側，變更範圍包括臺北縣新店市安坑段溪西小段11-20、21-6、71-8……地號等17筆土地，變更面積為1,204m²(約0.1204公頃)。</p> <p>五、 變更理由與內容</p> <p>(一)本計畫道路為臺北都會區快速道路系統整體發展計畫-臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段，鄰近重要交通建設計畫包括北二高</p>		

	<p>安坑交流道、安坑交流道增設銜接五重溪便道工程、西案環河快速道路與規劃中之新店外環道等，使其形成一完整路網，以充分紓解當地交通狀況。</p> <p>(二)本次變更係配合刻正辦理之前述路段第六標工程所需土地，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更，以符實際開發需要。</p> <p>變更內容明細表及變更內容示意圖（詳附表一及附圖一）</p> <p>六、 實施進度與經費</p> <p>(一)開發方式</p> <p>本計畫道路於「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)」案中，原訂開發方式係採區段徵收方式開發，並經內政部都市計畫委員會議決納入區段徵收可行性評估，惟因本計畫道路業已於民國 86 年編列預算在案，為考量預算執行且加速本計畫道路之開發，故本計畫道路之開發方式擬修正為原則採一般徵收方式辦理。惟因本計畫變更位置原屬新店都市計畫第二次通盤檢討案農業區區段徵收範圍內，刻正進行區段徵收可行性評估，未來土地所有權人若要求納入該區段徵收範圍內並請求領回抵價地且出具土地先行使用同意書者，同意其參與區段徵收開發。</p> <p>(二)開發主體</p> <p>視實際開發作業由臺北縣政府或臺北縣新店市公所代為辦理。</p> <p>(三)開發時程</p> <p>本計畫道路興建工程預計於民國 100 年完工。</p> <p>(四)開發費用</p> <p>本次道路變更範圍之開發費用約1,643萬元，包括土地徵收款、地上物拆遷補償費及工程費。本計畫道路係屬交通部核定之「臺北都會區快速道路系統整體發展計畫」之子計畫「臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段」工程計畫中，乃依原臺灣省政府民國84年1月26日召開「研商臺北縣政府提報闢建『新店資源回收廠垃圾專用道路』計畫之權責劃分及計畫經費籌措事宜」，其開發經費分擔比例為中央負擔3/4，地方政府分擔1/4。</p> <p>七、 辦理經過</p> <p>計畫草案自99年7月16起辦理公開展覽30天，並於99年7月20日下午2時假新店市公所舉辦說明會。</p> <p>八、 以上合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	照案通過。

附表一 變更內容綜理表

位置	變更內容				變更理由	縣都委會決議
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
新店都市計畫區西側	農業區	0.1204	道路用地	0.1204	1. 本計畫道路為臺北都會區快速道路系統整體發展計畫-臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段，鄰近重要交通建設計畫包括北二高安坑交流道、安坑交流道增設銜接五重溪便道工程、西案環河快速道路與規劃中之新店外環道等，使其形成一完整路網，以充分紓解當地交通狀況(詳圖 5-1)。 2. 配合刻正辦理之前述路段第六標工程所需。	照案通過。

案由	變更新店安坑地區主要計畫(部分工業區及保護區為道路用地)(配合臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程第六標工程)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>一、 辦理機關</p> <p>臺北縣政府。</p> <p>二、 法令依據</p> <p>都市計畫法第27條第1項第4款。</p> <p>三、 計畫緣起</p> <p>本道路原規劃配合安康資源回收場所劃設之垃圾專用道路，包括永和次系統及中和次系統，供服務新店、中和、永和等地區；本計畫道路即為原規劃之永和次系統道路延伸線。</p> <p>前開道路劃設目的主要在銜接原配合安康資源回收場劃設之中和次系統道路與永和次系統道路，形成完整道路系統，同時可由蕙仁坑路提供安康資源回收場車輛進出；前為配合五重溪西岸路之交通功能至安祥路，以抒解安坑地區之交通擁擠問題，減低現有安康路之交通流量，爰於民國90年7月20日九十北府城規字第247536號函發布實施「變更新店安坑地區主要計畫(配合臺北都會區快速道路系統整體發展計畫-臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程計畫)案」，以延伸其交通功能至安祥路。</p> <p>本計畫即為配合刻正開闢之臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程第六標工程需要，將工程範圍內之部分工業區及保護區土地變更為道路用地，並依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理，以符實際開發需要。</p> <p>四、 變更位置與範圍</p> <p>本計畫變更位置位於「新店安坑地區都市計畫」區東北側，所在行政轄區隸屬台北縣新店市，其範圍包括安坑段溪西小段81、81-2及81-10地號等3筆土地及安坑段大茅埔小段1-51、1-61、1-76……地號等6筆土地，變更面積為402m²(約0.0402公頃)。</p> <p>五、 變更理由與內容</p> <p>(一)本計畫道路為臺北都會區快速道路系統整體發展計畫-臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段之延伸道路，鄰近重要交通建設計畫包括北二高安坑交流道、安坑交流道增設銜接五重溪便道工程、西</p>		

	<p>案環河快速道路與規劃中之新店外環道等，使其形成一完整路網，以充分紓解當地交通狀況。</p> <p>(二)本次變更係配合刻正辦理之前述路段第六標工程所需土地，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更，以符實際開發需要。</p> <p>變更內容明細表及變更內容示意圖（詳附表一及附圖一）</p> <p>六、實施進度與經費</p> <p>(一)開發方式</p> <p>本計畫道路擬配合五重溪西岸道路開發，其開發方式係採用一般徵收方式辦理。</p> <p>(二)開發主體</p> <p>視實際開發作業由臺北縣政府或臺北縣新店市公所代為辦理。</p> <p>(三)開發時程</p> <p>本計畫道路興建工程預計於民國 100 年完工。</p> <p>(四)財源籌措及工程費用</p> <p>本次道路變更範圍之開發費用約399萬元，包括土地徵收款、地上物拆遷補償費及工程費。本計畫道路係屬交通部核定之「臺北都會區快速道路系統整體發展計畫」之子計畫「臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段」工程計畫中，乃依原臺灣省政府民國84年1月26日召開「研商臺北縣政府提報闢建『新店資源回收廠垃圾專用道路』計畫之權責劃分及計畫經費籌措事宜」，其開發經費分擔比例為中央負擔3/4，地方政府分擔1/4。</p> <p>七、辦理經過</p> <p>計畫草案自99年7月16起辦理公開展覽30天，並於99年7月20日下午2時假新店市公所舉辦說明會。</p> <p>八、以上合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	照案通過。

附表一 變更內容綜理表

位置	變更內容				變更理由	縣都委會決議
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
新店安坑地區 主要計畫東北側	工業區	0.0088	道路用地	0.0402	<p>1. 本計畫道路為臺北都會區快速道路系統整體發展計畫-臺北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段之延伸道路，鄰近重要交通建設計畫包括北二高安坑交流道、安坑交流道增設銜接五重溪便道工程、西案環河快速道路與規劃中之新店外環道等，使其形成一完整路網，以充分紓解當地交通狀況。</p> <p>2. 係配合刻正辦理之前述路段第六標工程所需。</p>	照案通過。

案由	變更新店安坑地區主要計畫(部分已開發建築密集地區、學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)(配合新店安坑一號道路第二期工程安祥路至玫瑰路段工程)案			辦理機關	臺北縣政府															
類別	審議案			案號	第四案															
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>本案為「新店安坑一號道路」路線規劃四期建設之部分第二期工程，係為紓解目前安康路車流，並整合新店溪東西兩岸環快道路，為儘速依法完成都市計畫程序，以利工程施作完竣，以改善通過性車流、紓解地區道路交通壅塞。</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>本案位於新店安坑地區主要計畫區東側，為新店安坑一號道路第二期綜合規劃工程之「安祥路至玫瑰路計畫道路開闢(半寬)新建工程」，計畫東起安祥路支線(未開闢)，西至玫瑰路，長約 256 公尺之路段。</p> <p>五、變更理由與內容：(變更計畫圖詳附圖一)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th><th colspan="3">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr> <tr> <th>原計畫</th><th>新計畫</th><th>變更面積(公頃)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、變更部分其他使用分區</td><td>已開發建築密集地區</td><td>道路用地</td><td>0.0640</td><td>本案為「新店安坑一號道路」路線規劃四期建設之部分第二期工程，係</td><td>安坑段木柵小段 225-6 地號，安坑段二叭子小段 5-7 地號。</td></tr> </tbody> </table>					編號	變更內容			變更理由	備註	原計畫	新計畫	變更面積(公頃)	一、變更部分其他使用分區	已開發建築密集地區	道路用地	0.0640	本案為「新店安坑一號道路」路線規劃四期建設之部分第二期工程，係	安坑段木柵小段 225-6 地號，安坑段二叭子小段 5-7 地號。
編號	變更內容			變更理由	備註															
	原計畫	新計畫	變更面積(公頃)																	
一、變更部分其他使用分區	已開發建築密集地區	道路用地	0.0640	本案為「新店安坑一號道路」路線規劃四期建設之部分第二期工程，係	安坑段木柵小段 225-6 地號，安坑段二叭子小段 5-7 地號。															

			學校用地 (文小一)		0.2852		安坑段木柵小 段 219-4、225-4 及 227-2 地號。	
			鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (鄰公兒 一)		0.0155		安坑段木柵小 段 225-7 地 號，安坑段二叭 子小段 5-3 地 號。	
		小計			0.3647			
		二、變更 道路用 地開闢 方式	開發方 式： 區段徵收	開發方 式： 一般徵收	1.1935	本 案 變 更 範 圍 及 部 分 道 路 用 地 原 規 定 以「區段徵收」 開發，為儘早紓 解地區交通及 爭取開闢時 程，爰變更原 「區段徵收」開 發方式為「一般 徵收」。	安坑段木柵小 段 219-1、 220-2、220-3、 221-1、223-1、 225-3、225-5、 227-3 地號，安 坑段二叭子小 段 5-6 地號及 變更編號一(文 發方式為「一般 徵收」。	安坑段木柵小 段 219-1、 220-2、220-3、 221-1、223-1、 225-3、225-5、 227-3 地號，安 坑段二叭子小 段 5-6 地號及 變更編號一(文 發方式為「一般 徵收」。
		小計			1.1935			

六、實施進度與經費：

設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦 單位	預定 完工 期限	經費 來源
		徵 購	土 地 重 劃	公地撥 用		土地取 得費用	地上 物補 償費	工程 費	合計			
				有 償	無 償							

	道路 用地	1.2575 公頃	✓				16,112	2.4	4,985	21,099	用地 徵收 及工 程施 工均 由台 北縣 政府 辦理	100 年12 月	由臺 北縣 政府 編列 預算 支應
	<p>註：1. 本表所列面積僅供參考，實施時應依據核定圖實施定樁分割測量面積為準。</p> <p>2. 開發經費及預定成完期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>計畫草案自 99 年 8 月 16 日起辦理公開展覽三十天，並於 99 年 8 月 23 日假新店市公所舉辦公開說明會，公展期間並無公民或團體所提意見。</p> <p>八、以上合法定程序，提請大會審議。</p>												
決 議	照案通過。												

附表一 變更內容綜理表

編 號	變 更 內 容			變更理由	備 註	縣都委會決議
	原計畫	新計畫	變更面積 (公頃)			
一、變更部分其他使用分區為道路	已開發建築密集地區	道路用地	0.0640	本案為「新店安坑一號道路」路線規劃四期建設之部分第二期工程，係為紓解目前安康路車流，並整合新店溪東西兩岸環快道路，為儘速依法完成都市計畫程序，以利工程施作完竣，以改善通過性車流、紓解地區道路交通壅塞。	安坑段木柵小段 225-6 地號，安坑段二叭子小段 5-7 地號。	照案通過。
	學校用地 (文小一)		0.2852		安坑段木柵小段 219-4、225-4 及 227-2 地號。	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(鄰公兒一)		0.0155		安坑段木柵小段 225-7 地號，安坑段二叭子小段 5-3 地號。	
	小計			0.3647		
二、變更道路用地開闢方式	開發方式： 區段徵收	開發方式： 一般徵收	1.1935	本案變更範圍及部分道路用地原規定以「區段徵收」開發，為儘早紓解地區交通及爭取開闢時程，爰變更原「區段徵收」開發方式為「一般徵收」。	安坑段木柵小段 219-1、220-2、220-3、221-1、223-1、225-3、225-5、227-3 地號，安坑段二叭子小段 5-6 地號及變更編號一(文小一)、(鄰公兒一)地號之土地。	照案通過。

案由	變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、台北港、八里(龍形地區)、瑞芳、澳底、淡水(竹圍地區)、樹林(三多里地區)及樹林(山佳地區)等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通檢)(第二階段)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>三、辦理緣起及目的：</p> <p>臺北縣三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里(現為台北港)、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底等17處都市計畫，為因應法令規定全面實施容積管制，於民國86年8月15日發布實施土地使用分區管制要點，故前述17處都市計畫之土地使用分區管制要點條文具共通性。另淡水(竹圍地區)第二次通盤檢討案及樹林(三多里地區)都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案亦參據前揭共通性土地使用分區管制要點分別於91年5月30日及92年9月15日修正發布土地使用分區管制要點；樹林(山佳地區)細部計畫於75年1月4日發布，惟僅訂定相關土地使用分區之建蔽率及容積率規定。</p> <p>前三重等20處都市計畫區已於民國98年完成第一階段通盤檢討，並於民國98年12月25日發布實施，惟部分條文經臺北縣都市計畫委員會決議，考量涉及層面較廣，至第二階段再行審議。故辦理本次三重等20處都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)案。</p> <p>本次專案通盤檢討之重點如下：</p> <p>(一)院落退縮與騎樓及無遮簷人行道設置之相關規定。</p> <p>(二)停車空間設置標準及結合綠色運輸理念，相關小汽車、機車及自行車停車空間轉換比率。</p> <p>(三)檢視臺北市之施行成果，調整訂定空地管理相關條文。</p> <p>(四)老舊建物重建考量適用範圍與執行機制妥為審慎研議。</p>		

(五)配合縣府推行政策方向，於土管要點中訂定綠屋頂相關條文。

(六)公有建築物應為綠建築基本要求之優先示範，其執行機制妥為審慎研議。

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

四、變更位置及範圍：

三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里(現為台北港)、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底、淡水(竹圍地區)、樹林(三多里地區)及樹林(山佳地區)，共20處都市計畫區。

五、變更內容：

變更內容詳表一「變更內容及理由表」。

六、辦理經過：

本案於98年3月23日起公開展覽30天，並於98年3月23日於新店市公所、98年3月24日於板橋市公所、98年3月25日於中和市公所、98年3月26日於新莊市公所、98年3月27日於永和市公所、98年3月30日於土城市公所、98年3月31日於樹林市公所及汐止市公所、98年4月1日於板橋市公所、98年4月2日於臺山鄉公所及五股鄉公所、98年4月3日於淡水鎮公所、98年4月6日於瑞芳鎮公所、98年4月8日於貢寮鄉公所、98年4月9日於三重市公所及蘆洲市公所舉辦說明會。

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

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

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

(三)考量空地管理機制實際實施成果不彰，且在罰則方面亦難實際追蹤管控，同意刪除條文。建議可由城鄉發展局都市設計

科訂定自治條例的方式續行相關管制及罰則。

(四)老舊建物改建相關條文，由城鄉發展局更新發展科修正文字後，提報大會審議。

(五)綠屋頂為縣府推行政策，其中包含綠能屋頂及綠屋頂，由城鄉發展局企劃建築科修正文字後，提報大會審議。

(六)綠建築基本要求應與應經都市設計審議地區之規模相鏈結，公有建物部分應與綠能屋頂配合。

(七)山坡地建築高度基於視覺景觀，可有條件適度放寬，惟於都市設計審議時，應提出視覺景觀分析。

本案並提送臺北縣都市計畫委員會第402次會議審議，會議決議如下：

(一)請就下列各點，研提相關資料送專案小組研議後，再提會審議：

1. 停車空間設置管制部分評估因地制宜，循序漸進之作法，以呼應綠色運輸政策。
2. 老舊建物改建部分，與目前都市更新精神相近，是否需另訂管道推動老舊建物改建、重建，請再予審視。
3. 山坡地建築高度管制部分，應再予研議相關配套措施，如放寬高度之建築基地，需提供開放空間供公眾使用，如何維持公共性；另淡水河兩岸地區，如臨水岸第一排建築高度放寬，則對於第二、第三排面向河岸之視覺景觀勢必有所影響，應再予考量。
4. 建築物屋頂裝置太陽光電發電設施規定部分，請研議因應未來科技發展，考量將風力發電…等納入處理。

(二)另有關第2點蘆洲(灰嚙重劃區)、(重陽重劃區)之適用條文，請依作業單位意見予以修正。

依都委會決議本案於99年9月15日再提請專案小組討論，相關審議結論詳如附表(詳表一「變更內容及理由表」)。

七、公民或團體陳情意見：詳表二「公民或團體陳情意見綜理表」。

八、全案符合法定程序，提請大會審議。

決議	<p>一、請就下列各點，研提相關資料提送專案小組研議後，再提會審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物高度50公尺或建築物樓層在15層以上應設置綠能屋頂及後續產權登記部分，請詳予分析說明。 2. 老舊建物改建部分，因作業流程較為簡便且不受容積獎勵上限之規定，是否影響目前都市更新之推動，請再予審視妥為評估。 3. 山坡地建築高度之規定，應考量配合各地區之特殊需求，是否於共通性條文中訂定或俟都市計畫個案變更時辦理時再納入。 4. 停車空間設置自行車停車空間且免計樓地板面積部分，恐將造成後續管理不易且違規使用之情況，請再予審視。 <p>二、考量本案案情複雜，請作業單位於專案小組審議時，增列2-3位委員共同討論，俾利廣納意見、凝聚共識。</p>
----	---

案由	變更金山都市計畫（第三次通盤檢討）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>壹、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>貳、計畫緣起</p> <p>金山都市計畫於民國 62 年 10 月 5 日公告實施後，分別於民國 72、74、84、89 年公告實施「變更金山都市計畫（第一次通盤檢討）」、「變更金山都市計畫（第一次公共設施通盤檢討）」、「變更金山都市計畫（第二次通盤檢討）」及「變更金山都市計畫（工業區分類專案通盤檢討）」案。今依都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條之規定辦理「變更金山都市計畫（第三次通盤檢討）」。</p> <p>依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第四十一條規定，都市計畫經發佈實施屆滿 25 年及原計畫圖不合法定比率或無法適用者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，以符合法定都市計畫比例尺之地形圖。</p> <p>鑑於原有之都市計畫圖（比例尺為參仟分之一）使用時間久遠，且與發展現況不符，故本次都市計畫之檢討採用民國 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，並參酌原計畫規劃意旨及實地情形，重新製作計畫圖。</p> <p>經彙整相關計畫書、圖及詳加校核土地使用計畫內容，並歷經 10 次展繪疑義會議討論定案，本次檢討採用 93 年 12 月之展繪成果圖為基準。</p> <p>參、法令依據</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 條及第 42 條。</p> <p>肆、計畫範圍與面積</p> <p>本計畫區位於金山鄉東側，包含豐漁村、礮港村、和平村、美田村、大同村全部及五湖村部分。計畫範圍東至獅子頭山，南至萬里鄉界及五湖村龜子山溪，西至陽金公路起點 700 公尺處，北至礮溪；計畫面積為 252.88 公頃。</p> <p>伍、土地使用分區面積檢討分析</p> <p>詳附表一 土地使用計畫面積檢討分析表。</p> <p>陸、變更計畫內容</p> <p>詳附表二 變更內容綜理表、附圖一 變更位置示意圖。</p>		

柒、檢討後計畫

一、計畫範圍

本計畫區位於金山鄉東側，包含豐漁村、礮港村、和平村、美田村、大同村全部及五湖村部分。計畫範圍東至獅子頭山，南至萬里鄉界及五湖村龜子山溪，西至陽金公路起點 700 公尺處，北至礮溪；檢討後計畫面積合計為 252.88 公頃。

二、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口與密度

計畫人口為 19,500 人，平均居住密度每公頃約為 318 人。

四、土地使用計畫

(一) 住宅區

本次檢討除機一北側之附帶條件內容酌予調整；計畫區西側部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為住宅區並調整附帶條件內容；變更計畫區西側部分農業區為住宅區及計畫區中心部分住宅區變更為第一種商業區外，餘維持原計畫，計畫面積為 42.77 公頃。

(二) 第一種商業區

本次檢討變更部分住宅區為第一種商業區，計畫面積為 0.53 公頃。

(三) 第二種商業區

本次檢討將原商業區分區名稱調整為第二種商業區，其主要集中於金包里街及中山路兩側，計畫面積為 4.67 公頃。

(四) 乙種工業區

計畫區西側劃設乙種工業區一處，本次檢討除配合礮溪水道治理需要變更部分乙種工業區為河川區外，餘維持原計畫，計畫面積為 2.95 公頃。

(五) 漁業專用區

計畫區東側劃設漁業專用區二處，本次檢討配合遺址保存、觀光資源利用及現有道路調整，變更部分農業區、道路用地及計畫區外土地為漁業專用區，其餘維持原計畫，計畫面積為 13.37 公頃。

(六) 青年活動中心區

計畫區北側劃設青年活動中心區一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 17.64 公頃。

(七) 國民旅社區

計畫區中心劃設國民旅社區一處，本次檢討於計畫區東南側另劃設一處並附帶條件，面積合計為 1.76 公頃。

(八) 農業區

本次檢討除配合現況使用變更部分農業區為機關用地、住宅區、道路用地及配合磺溪水道治理需要變更部分農業區為河川區及部份未分區為農業區外，餘維持原計畫，計畫面積為 60.40 公頃。

(九) 河川區

本次檢討配合河道現況，將部分農業區、下水道兼道路用地及原計畫未訂分區土地變更為河川區，變更後計畫面積為 2.00 公頃。

五、公共設施計畫

(一) 機關用地

原計畫劃設機關用地五處，檢討後共劃設機關用地六處，計畫面積共 1.41 公頃，分述如下：

1. 機一：位於計畫區南側，供郵局使用，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 0.16 公頃。
2. 機二：位於計畫區中心，供金山警察分局使用，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 0.30 公頃。
3. 機三：位於計畫區中心，供衛生所使用，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 0.09 公頃。
4. 機四：位於計畫區中心，供行政中心使用，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 0.36 公頃。
5. 機五：位於計畫區東、北兩側，均供海防班哨使用，本次檢討配合地籍調整，東側機五用地將部分漁業專用區變更為機關用地，面積為 0.14 公頃；北側機五用地維持原計畫，面積為 0.34 公頃，合計 0.48 公頃。
6. 機六：位於計畫區東南側，本次檢討變更部分農業區為機關用地供國防使用，計畫面積為 0.02 公頃。

(二) 學校用地

共劃設學校用地三處，計畫面積 7.2 公頃，分述如下：

1. 文小一：位於計畫區中心，供金山國小使用，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 2.51 公頃。
2. 文小二：位於計畫區中心，供金美國小使用，本次檢討維持原計畫，

計畫面積為 1.55 公頃。

3. 文中：位於計畫區中心，供金山完全中學使用，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 3.14 公頃。

(三) 公園用地

共劃設公園用地三處，計畫面積 40.27 公頃，分述如下：

1. 公一：位於計畫區東側，為獅頭山區域公園使用，本次檢討配合現況將毗鄰之部分漁業專用區及計畫範圍外土地調整為公園用地，擴大後計畫面積為 37.67 公頃。
2. 公二：位於機四東北側，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 0.53 公頃。
3. 公三：位於國民旅社區東北側，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 2.07 公頃。

(四) 鄰里公園兼兒童遊樂場

本次檢討將公兒一變更為停車場用地，公兒二變更為住宅區，變更後計畫面積為 0.00 公頃。

(五) 綠地

本次檢討後，綠地計畫面積為 4.68 公頃。

(六) 市場用地

劃設市場用地一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 0.28 公頃。

(七) 加油站用地

劃設加油站用地一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 0.21 公頃。

(八) 停車場用地

原計畫劃設停車場用地一處，本次檢討將公兒二及部分農業區變更為停車場用地，計畫面積合計為 1.86 公頃。

(九) 變電所用地

劃設變電所用地一處，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 0.25 公頃。

(十) 社教用地

劃設社教用地一處，本次檢討另於計畫區中心，將部分商業區及住宅區變更為社教用地，檢討後計畫面積為 0.09 公頃。

(十一) 墓地

劃設墓地二處，本次檢討維持原計畫，計畫面積為 20.82 公頃。

(十二) 下水道兼道路用地

本次檢討除變更部分下水道兼道路用地為河川區外，餘維持原計

畫。檢討後計畫面積為 0.76 公頃。

(十三) 港埠用地

本次檢討配合現況使用，將部分農業區、道路用地及計畫範圍外部分海域調整為港埠用地，檢討後計畫面積為 7.90 公頃。

(十四) 抽水站用地

本次檢討將部分農業區變更為抽水佔用地，計畫面積為 0.24 公頃。

(十五) 道路用地

本次檢討除變更部分道路用地為住宅區、漁業專用區、港埠用地及配合現況路形調整分區外，餘維持原計畫。檢討後計畫面積為 20.85 公頃。

各土地使用分區與用地之面積詳附表三 檢討後土地使用計畫面積分配表。

捌、辦理經過

一、公告徵求意見

本案自 90 年 6 月 15 日起公告徵求意見 30 天。

二、公開展覽

本案自 94 年 7 月 4 日起公開展覽 30 天，並於 94 年 7 月 22 日上午 10 時假金山鄉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 12 件及逾期陳情意見 17 件。

三、專案小組委員成員

1. 95 年度：何委員德富（召集人）、錢委員學陶、黃委員萬翔、李委員咸亨、李委員麗雪。
2. 96 年度：錢委員學陶（召集人），李委員麗雪、黃委員萬翔、蕭委員再安、李委員得全。
3. 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。
4. 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。

四、本案自民國 94 年 10 月 27 日召開第一次小組迄今，共計召開 15 次小組研商會、1 次現勘，除變更案第 9 案提大會討論外，其餘變更內容及人陳案均已獲致具體意見，故提請縣大會審議。

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 土地使用管制要點對

	<p>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，提請討論。</p>
作業 單位 建議	<p>一、計畫範圍因民國 94 年 6 月 1 日美田村行政區域調整，劃分為美田村及金美村，爰計畫範圍增列金美村。</p> <p>二、因變更內容調整增加第一、二種住宅區及第一、二種商業區，爰建議修正土管部分條文：</p> <p>（一）前側院規定：有關住宅區文字修改為第一、二種住宅區。</p> <p>（二）地下開挖率：第一、二種住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，第一種商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%、第二種商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%。</p> <p>三、有關變更內容第 9 案「部分農業區變更為教育休閒專用區」，專案小組意見考量未來開發交通動線出入口，減少車輛進出主要道路衝突點，宜納入周邊非基隆市政府市產權之農業區，惟經基隆市政府 99 年 7 月 15 日及 99 年 9 月 2 日來函無法取得毗鄰土地所有權人之同意，爰提請大會討論。</p> <p>四、其餘建議依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>除下列各點修正外，餘依專案小組及作業單位建議意見通過。</p> <p>一、有關變更內容及土管要點，請作業單位查核變更理由依實際變更內容修正，變更案第 13、14、15、20、21、22、25、31 變更為住宅區請查明應為第一或第二種住宅區，以及土管條文因變更內容新增減土地使用分區或公共設施用地調整，條文文字應一併檢討修正。</p> <p>二、變更內容第 9 案「部分農業區變更為教育休閒專用區」提會討論部分，維持專案小組意見應將周邊非基隆市政府產權範圍之農業區一併納入變更，並請基隆市政府依專案小組意見持續與土地所有權人溝通，以利變更案之推動；另考量開放空間與公共設施完整性，變更為公園用地與廣場用地應整體集中劃設。</p>

附件一 「變更金山都市計畫（第三次通盤檢討）案」專案小組出席委員意見

本案歷經 15 次專案小組研商會議，重要意旨彙整如下：

- 一、金山未來朝向觀光發展，以計畫目標年推估未來金山地區之觀光人口。
- 二、計畫區周邊發展狀況，包括交通系統、觀光遊憩資源、溫泉資源等相關資料納入計畫書內容補充。
- 三、計畫書中所引用之相關統計資料，應予以更新，避免發生計畫發布時間與計畫書所引用統計資料時間差距甚久。另外，有關計畫書、圖誤繕部分，請更正之。
- 四、為配合 91 年 5 月 15 日總統令公布修正都市計畫法第 23 條有關由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫規定，建議本案應依都市計畫法第 15 和 22 條所規定之主細計內容，明確區分主要計畫及細部計畫，並建議本案於提送縣大會審議前即區分主、細計畫內容。
- 五、都市計畫圖展繪疑義過程，說明展繪處理方式及理由，並納入計畫書補充說明，另依決議應錄案納入通盤檢討研議或變更案件，請檢核是否皆已提出審議。
- 六、依農業局公告水尾漁港區域範圍及經濟部水利署公告磺溪水系磺溪出海口至上磺溪橋河段之河川區域，請研提變更內容。
- 七、計畫區內漁業專用區之豐漁村與磺港村，考量漁港使用沒落，為發展金山之溫泉觀光，漁港專用區之土管規定受限，且非屬 96 年農業局公告依漁港法及其施行細則劃定漁港區域，歷年實際執行土地使用管制多有疑義，爰請規劃單位就原劃設意旨研議將漁業專用區調整妥適分區。
- 八、住宅區附帶條件開發之變更案，考量原公展內容分別開發之公共設施用地留設無法統一劃設，爰仍應以整體開發為原則，調降公共設施用地負擔為 35%，以提高開發可行性；另金山都市計畫內尚有一處住宅區附帶條件開發，請一併檢討變更附帶條件內容。

附表二 變更金山都市計畫(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 93 年	民國 110 年。	配合北部區域計畫第二次 通盤檢討草案之計畫目標 年，調整計畫年期。	照案通過。		依專案小組 意見通過。
2	二	本都市 計畫圖	比例尺三千分之 一	比例尺一千分之一	1.依都市計畫定期通盤檢 討實施辦法第四十一條 及第四十二條規定辦理 重製。 2.配合台北縣政府展繪疑 義會議決議辦理。	照案通過。		依專案小組 意見通過。
3	三	計畫區 東側水 尾港	漁業專用區 (0.73) 計畫區外(0.34) 機關用地 (0.01)	公園用地(1.07) 機關用地(0.01)	1.配合溫泉舊館遺址之保 存與觀光資源之利用。 2.配合90.1.7公共設施協調 會議中北海岸風景管理 所提出之建議。 3.土地權屬為公有土地。 4.機五用地範圍配合地籍 調整。 5.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 市土地面積十公頃以下 者，係由通盤檢討程序 辦理。	修正後通過。 修正內容：		有關變更內 容及土管要 點，請作業單 位查核變更 理由依實際 變更內容修 正，以及土管 條文因變更 內容新增減 土地使用分 區或公共設 施用地調 整，條文文字 應一併檢討 修正。
						<table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>漁業專用區 (0.38) 計畫區外(5.18) 機關用地 (0.01)</td><td>港埤專用區(5.06) 公園用地(0.5) 機關用地 (0.01)</td></tr></table> 理由：配合農業局公告「水尾漁港範圍」，公告範圍調整為港埤專用區。	原計畫	
原計畫	新計畫							
漁業專用區 (0.38) 計畫區外(5.18) 機關用地 (0.01)	港埤專用區(5.06) 公園用地(0.5) 機關用地 (0.01)							
4	四	計畫區 東南側	農業區(3.57) 計畫區外海域部分	綠地(0.44) 港埤用地(7.90)	1.依據金山鄉公所建議辦 理。 2.配合公共建設及發展觀	維持原計畫。 理由：配合農業局公告「水尾漁港範圍」，公告範圍調整為港埤專用區。		同第 3 案

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)			
			(4.50) 道路用地(0.27)		光之需求。 3.土地權屬多為公有土地，且現況符合變更後之使用項目。		
5	五	計畫區 東南側	農業區(0.08) 道路用地(0.04)	道路用地(0.08) 綠地(0.04)	1.配合萬金橋實際之使用現況，並考量民生路交通流量之衝擊，酌予調整路型並增闢對外之聯絡道路。 2.原有道路用地現有日據時代之設施及老樹，具有文化資產保存之價值，故變更為綠地，由鄉公所妥為規劃管理。	照案通過。	依專案小組 意見通過。
6	六	計畫區 東南側	農業區(0.31)	河川區(0.31)	依金包里溪現況劃設。	照案通過。	依專案小組 意見通過。
7	七	計畫區 東南側	農業區(0.87) 公園用地(0.09)	國民旅社區(0.65) 停車場用地(0.11) 綠地(0.11) 公園用地(0.09) 附帶條件： 1.土地所有權人除無償捐贈停車場用地、公園用地與綠地外，並應繳交回饋金于鄉公所，供本計畫區之公共設施建設	1.配合地主開發意願、鼓勵民間參與觀光事業、加速政府公共設施之闢建，並以發展地方特色，滿足實際發展需求。 2.回饋比例之訂定係參酌「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理。 3.公共設施（步道用地、停	維持原計畫。 理由：經作業單位表示預定 100 年辦理北海岸特定區計畫全面通盤檢討，併同檢討周邊相鄰都市計畫非都市發展用地，且農業區變更依行政院函應辦理區段徵收，另考量計畫區內尚有住宅區附帶條件尚未整體開發地區，爰農業區暫不予變更。	依專案小組 意見通過。

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)				
				使用。 2.回饋金之計算以全部變更土地面積之5%，乘以國民旅社區土地於本次變更後第一次公告現值為準。 3.本變更應於縣都委會審議完竣前提出同意書。	車場用地及公園用地)與回饋金換算之土地，分別佔全部變更土地面積之35%與5%，合計佔40%。			
8	八	計畫區 東南側	農業區(0.02)	機關用地(0.02)	1.現由國防部所屬機關使用中。 2.為符合現況使用予以變更為機關用地。 3.土地屬公有土地。	照案通過。	依專案小組意見通過。	
9	九	計畫區 東南側	農業區(1.31)	公園用地(1.31)	1.依金山鄉公所建議辦理。 2.配合公共建設及發展觀光之需求。 3.土地權屬多為公有土地，且實際現況符合變更後之使用項目。	修正後通過 修正內容：	維持專案小組意見應將周邊非基隆市政府產權範圍之農業區一併納入變更，並請基隆市政府依專案小組意見持續與土地所有權人溝通，以利變更案之推動；另考量開放空間與公	
						原計畫		新計畫
						農業區(1.37)		教育休閒專用區(1.37) 附帶條件： （一）應回饋提供20%土地作為公共設施用地，並劃設為廣場或公園。 （二）考量未來開發交通動線出入口，減少車輛進出主要道路衝突點，宜納入周邊非該市產權之農業區，另請基隆市政府徵詢私有土地納入一併整體開發意願。 （三）為確保變更後確實達到

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)				
						<div>開發目標期程，訂定附帶條件：以整體開發為原則，自都市計畫發布實施日起，五年內予以開發建設並完成公共設施興闢。</div> <div>理由：陳情土地位於主要幹道交叉路口，原公開展覽草案劃設為公園不便於居民使用，依定期通盤檢討辦法檢討計畫區內公園面積不足面積僅 0.08 公頃，考量基隆市政府係為提供該市公務等相關人員，作為會議、教育訓練暨休憩中心及中、小學生戶外教育訓練場所使用，尚符合行政院規定農業區變更為建築用地免辦區段徵收「屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者」之情形，爰原則同意該市產權土地變更為教育休閒專用區，應回饋提供 20% 土地作為公共設施用地，並劃設為廣場或公園。</div>		共設施完整性，變更為公園用地與廣場用地應整體集中劃設。
10	十	計畫區中心	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(1.02)	停車場用地(1.02)	1.現況已闢為停車場，提供旅客參訪本鄉、遊覽老街使用。 2.配合公共建設及發展觀光之需求。 3.土地權屬多為公有土地，且實際現況符合變更後之使用項目。	照案通過。		依專案小組意見通過。

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)			
11	十一	計畫區 中心	住宅區(0.53)	第一種商業區(0.53) 附帶條件 1.全部土地所有權人應無償捐贈變更範圍之15%土地或繳納代金予鄉公所，以供本計畫區之公共設施建設使用。並應於縣都委會審議完竣前提出同意書。 2.代金之計算以應捐贈土地面積乘以該土地於本次變更後第一次公告現值為準。 3.完成附帶條件後予以變更之基地，其建蔽率為60%，容積率為180%。	1.本範圍位於市中心毗鄰商業區，且多已作商業使用。 2.計畫區內之原商業區已完全發展使用，為配合將來發展需要，擬增設商業區。 3.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，商業區尚可增加。	修正後通過。 修正內容：	同第3案
						<table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>住宅區(0.53)</td><td>第一種商業區(0.53)</td></tr></table> 理由：考量變更前之住宅區同屬金山老街內，金山老街其餘皆為商業區，僅此區為住宅區，另 97 年 11 月 4 月針對本案召開地方說明會，地方居民表示希望變更為商業區但不要回饋，爰考量土地使用完整性與公平性，變更為商業區，土地使用管制維持原住宅區使用強度，不予回饋。	
原計畫	新計畫						
住宅區(0.53)	第一種商業區(0.53)						
12	十二	計畫區	商業區(4.67)	第二種商業區(4.67)	配合第 11 案之分區變更，調整原商業區之分區名稱，以茲區別。	照案通過。	同第3案
13	十三	計畫區 東側民生路與中山路口東側	住宅區(3.79) 附帶條件： 1.應擬定細部計畫以市地重劃方式開發。 2.原則保留50%為公共設施用地(須設鄰里	住宅區(3.79) 附帶條件： 1.由開發者提出開發計畫，經台北縣政府審議核可，自行完成公共設施闢建或繳交代金後，始得發照建築。 2.最小開發基地規模為0.5	1.原附帶條件要求本區整體開發且公共設施比例高達 50%，地主間協調不易。 2.金山鄉公所於 91.10.04 邀集相關地主協商決議改採規定最小開發基地規模，由地主捐獻一定	修正後通過。 修正內容：	修正後通過。 修正內容：新計畫修正為第二種住宅區。 理由：配合漁業專用區變更為第一種住宅區，原計
						<table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>住宅區(3.79) 附帶條件： 1.應擬定細部計畫以市地重劃方</td><td>住宅區(3.79) 附帶條件： 1.應擬定細部計畫以市地重劃方</td></tr></table>	
原計畫	新計畫						
住宅區(3.79) 附帶條件： 1.應擬定細部計畫以市地重劃方	住宅區(3.79) 附帶條件： 1.應擬定細部計畫以市地重劃方						

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)				
			公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場及道路用地)	<p>公頃(有特殊理由，經審查同意者，不在此限)。</p> <p>3.開發基地應捐獻一定比例土地供非營業性公共設施之用。其計算方式如下： $Y=0.25X+0.1$ Y：提供公共設施面積(公頃) X：開發基地面積(公頃)</p> <p>4.公園、綠地、兒童遊樂場、廣場兼停車場等公共設施合計面積不得低於前項二分之一，並不得以代金抵充。其餘部分得改採繳交代金方式免予劃設。</p> <p>5.代金之計算以應捐贈土地面積乘以該土地於本次變更後第一次公告現值為準。</p> <p>6.所捐贈之土地於下次通盤檢討時變更為公共設施用地。</p>	比例之公共設施後，始得自行開發之附帶條件。	<p>式開發。</p> <p>2.原則保留50%為公共設施用地（須設鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場及道路用地）</p>	<p>式開發。</p> <p>2.原則劃設35%鄰里性公共設施用地。</p>	畫住宅區變更為第二種住宅區。

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)				
14	十四	計畫區 西側	鄰里公園兼兒童 遊樂場(0.46) 廣場兼停車場 (0.51) 道路(0.16) 住宅區(0.87) 附帶條件： 應擬定細部計畫 以市地重劃方式 開發。	住宅區(2.00) 附帶條件： 1.由開發者提出開發計畫 ，經台北縣政府審議核 可，自行完成公共設施 闢建或繳交代金後，始 得發照建築。 2.最小開發基地規模為0.5 公頃（有特殊理由，經 審查同意者，不在此限 ）。 3.開發基地應捐獻一定比 例土地供非營業性公共 設施之用。其計算方式 如下： Y=0.25X+0.1 Y：提供公共設施面積(公頃) X：開發基地面積(公頃) 4.公園、綠地、兒童遊樂 場、廣場兼停車場等公 共設施合計面積不得低 於前項二分之一，並不 得以代金抵充。其餘部 分得改採繳交代金方式 免予劃設。 5.代金之計算以應捐贈土	1.原附帶條件要求本區整 體開發且公共設施比例 高達 50%，地主間協調 不易。 2.金山鄉公所於 91.10.18 邀集相關地主協商決議 改採規定最小開發基地 規模，由地主捐獻一定 比例之公共設施後，始 得自行開發之附帶條 件。	修正後通過。 修正內容：		
						原計畫	新計畫	
						鄰里公園兼兒童 遊樂場(0.46) 廣場兼停車場 (0.51) 道路(0.16) 住宅區(0.87) 附帶條件： 應擬定細部計畫 以市地重劃方式 開發。	住宅區(2.00) 附帶條件： 1.應擬定細部計 畫以市地重劃方 式開發。 2.原則劃設35% 鄰里性公共設施 用地。	同第 13 案。

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>地面積乘以該土地於本次變更後第一次公告現值為準。</p> <p>6.所捐贈之土地於下次通盤檢討時變更為公共設施用地。</p>			
15	十五	計畫區 西側	農業區(0.14)	<p>住宅區(0.14)</p> <p>附帶條件：</p> <p>1.全部土地所有權人應捐獻變更面積之40%土地或繳納代金予鄉公所，以供本計畫區之公共設施建設使用。並應於縣都委會審議完竣前，提出同意書。</p> <p>2.代金之計算以應捐贈土地面積乘以該土地於本次變更後第一次公告現值為準。</p>	本範圍位於 I -3(台二線外環道)與 II -2交會處，交通便利且地勢平坦，並毗鄰都市發展地區，故變更為住宅區以符地方需求。	照案通過。	同第 13 案。
16	十六	計畫區 中心	住宅區(0.04) 商業區(0.01)	社教用地(0.05)	<p>1.依據金山鄉公所9建議辦理。</p> <p>2.配合公共建設及發展觀光之需求。</p> <p>3.金山鄉缺乏老人活動場所及觀光發展展示地點，本基地係屬縣有土地(原為金山國小宿舍)，已</p>	照案通過。	依專案小組意見通過。

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)			
					協調拆遷完成。		
17	十七	計畫區 西側礮 溪	未分區(3.29) 農業區(0.99) 下水道兼道路用地(0.06)	農業區(2.44) 河川區(1.66) 抽水站用地(0.24) 道路用地(*) 變更為道路用地面積小於0.01公頃	1.依據金山鄉公所建議辦理。 2.原計畫未劃定分區之地區，依據現況變更為河川區與農業區。	修正後通過。 修正內容：	依專案小組 意見通過。
						<table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>未分區(3.29) 農業區(6.02) 下水道兼道路用地(0.09) 青年活動中心(0.48) 道路用地(0.44) 工業區(0.20)</td><td>河川區(10.28) 抽水站用地(0.24)</td></tr></table> 理由：依經濟部 98 年 1 月 9 日經授水字第 09820200151 號公告「變更礮溪水系礮溪出海口至上礮溪橋河段之河川區域」公告劃入河川區域內之土地變更為河川區。	
原計畫	新計畫						
未分區(3.29) 農業區(6.02) 下水道兼道路用地(0.09) 青年活動中心(0.48) 道路用地(0.44) 工業區(0.20)	河川區(10.28) 抽水站用地(0.24)						
18	十八	計畫區 北側	計畫區外(0.73) 公園用地(0.74) 道路用地(0.73)	公園用地(0.02) 道路用地(0.84) 漁業專用區(1.34)	1.配合台北縣政府展繪疑義會議決議辦理。 2.道路土地權屬多為公有土地，且實際現況符合變更後之使用項目。	修正後通過。 修正內容：	依專案小組 意見通過。
						<table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>計畫區外(0.73) 公園用地(0.74) 道路用地(0.73)</td><td>公園用地(0.02) 道路用地(0.84) 第一種住宅區(1.34)</td></tr></table> 理由：配合計畫區內之漁業專用區調整為第一種住宅區，修正變更內容。	
原計畫	新計畫						
計畫區外(0.73) 公園用地(0.74) 道路用地(0.73)	公園用地(0.02) 道路用地(0.84) 第一種住宅區(1.34)						

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)			
19	十九	計畫區	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點增(修)訂	配合「台北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款」及其他相關法令規定增修訂。	修正後通過。 理由： 1.土地使用分區管制要點係屬細部計畫內容，爰另辦理「擬定金山都市計畫細部計畫（土地使用管制要點）」。 2.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)案檢討增修訂。	同第 3 案
20	-	計畫區西側	住宅區(0.03) 道路用地(0.03)	道路用地(0.03) 住宅區(0.03)	1.配合台北縣政府展繪疑義會議決議辦理。 2.現況道路已依地籍開闢及道路兩側依地籍指定建築線之合法房屋密集。	照案通過。	同第 13 案。

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)			
21	-	計畫區 中心	住宅區(0.02) 商業區(0.01)	商業區(0.02) 住宅區(0.01)	配合台北縣政府展繪疑義 會議決議辦理。	照案通過。	修正後通過。 修正內容：新 計畫住宅區 修正為第二 種住宅區、商 業區修正為 第二種商業 區。 理由：配合漁 業專用區變 更為第一種 住宅區，原計 畫住宅區變 更為第二種 住宅區，以及 原計畫商業 區變更為第 二種商業區。
22	-	計畫區 中心	學校用地(0.03)	住宅區(0.03)	1. 配合台北縣政府展繪疑 義會議決議辦理。 2. 校方與許氏宗祠地籍完 整，產權清楚。 3. 本案係因展繪疑義變 更，且變更面積較小，爰 尚無需變更回饋。	照案通過。	同第 13 案。
23	-	計畫區 東南側	道路用地(0.12)	公園用地(0.12)	配合台北縣政府展繪疑義 會議決議辦理。	照案通過。	依專案小組 意見通過。

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)							
24	-	計畫區 東側	計畫區外(0.13) 計畫區外海域部分(0.14)	農業區(0.13) 港埠用地(0.14)	配合台北縣政府展繪疑義會議決議辦理。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>計畫區外(0.13)</td><td>農業區(0.13)</td></tr></table> 理由：配合農業局公告「水尾漁港範圍」，公告範圍調整為港埠專用區，其餘非公告範圍不劃設為港埠用地。	原計畫	新計畫	計畫區外(0.13)	農業區(0.13)	依專案小組 意見通過。
原計畫	新計畫										
計畫區外(0.13)	農業區(0.13)										
25	-	計畫區 中心	住宅區(0.11) 道路用地(0.11)	道路用地(0.11) 住宅區(0.11)	1.配合台北縣政府展繪疑義會議決議辦理。 2.現況道路已依地籍開闢及道路兩側依地籍指定建築線之合法房屋密集	修正後通過。 理由：經查現況道路尚未開闢，修正變更理由後通過。	同第 13 案。				
26	-	計畫區 東南側	計畫區外(0.21)	農業區(0.14) 道路用地(0.07)	配合台北縣政府展繪疑義會議決議辦理，依道路邊界南側納入變更。	修正後通過。 修正內容： <table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>計畫區外(0.66)</td><td>道路用地(0.60) 農業區(0.06)</td></tr></table> 理由： 將原外環道 I-3 道路非都市計畫範圍依外環道 I-3 道路南側邊界納入變更。	原計畫	新計畫	計畫區外(0.66)	道路用地(0.60) 農業區(0.06)	依專案小組 意見通過。
原計畫	新計畫										
計畫區外(0.66)	道路用地(0.60) 農業區(0.06)										

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)			
27	-	計畫區 北側	青年活動中心區 (1.25) 綠地(0.38) 墓地(0.02)	道路用地(0.55) 綠地(0.38) 墓地(0.72)	1.配合台北縣政府展繪疑義會議決議辦理。 2.現況已開闢之道路土地權屬為公有土地，且實際現況符合變更後之使用項目。 3.為確實區隔墓地與青年活動中心，綠帶調整至緊臨現況道路南側。	照案通過。	依專案小組意見通過。
28	-	計畫區 北側	公園(0.01) 青年活動中心區 (0.02)	道路用地(0.03)	1.配合台北縣政府展繪疑義會議決議辦理。 2.現況已開闢之道路土地權屬為公有土地，且實際現況符合變更後之使用項目。	照案通過。	依專案小組意見通過。
29	-	計畫區 東北側，磺港 漁港沿 金山岬 角至水 尾漁港	計畫範圍線	重測後計畫範圍線	配合台北縣政府展繪疑義會議決議辦理(依新測地形圖測定現況陸域範圍為準予以調整)。	照案通過。	依專案小組意見通過。

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)			
30	-	計畫區 南側	住宅區(0.044)	機關用地 (供鄉公所使用及後備軍 人輔導中心使用)(0.044)	1.目前房舍為2層樓建物， 1樓供本鄉清潔隊使 用；2樓供金山鄉後備軍 人輔導中心使用。 2.為服務廣大鄉民及現況 符合土地使用分區，建 請將住宅區變更為機關 用地。	照案通過。	依專案小組 意見通過。
31	-	計畫區 南側	機關(0.36) 道路(0.17) 公二(0.50) 住宅區(1.00) 開發方式：公共 設施用地(公園 二、機關、道路) 由地主無償提供 50%或以市地重 劃方式開發。	住宅區(2.03) 附帶條件： 1.應擬定細部計畫以市地 重劃方式開發。 2.原則劃設35%鄰里性公 共設施用地。	調降公共設施用地負擔， 以提高開發可行性。	照案通過。	同第13案。
32	-	計畫區 中心	學校用地(0.05)	宗教專用區(0.05)	考量廟宇於民國38年即興 建於此，因現況使用與土 地使用分區不符，造成校 方與廟方困擾，爰配合現 況使用範圍檢討變更，另 查變更範圍之學校用地， 自土地總登記即為公有土 地，後續由廟方依相關規 定辦理價購。	照案通過。	依專案小組 意見通過。

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)			
33		計畫區 北側、南 側	漁業專用區 (13.37)	第一種住宅區 (13.37)	計畫區內漁業專用區之豐漁村與礮港村，考量原劃設為漁業專用區係供漁民住宅使用，惟現行漁業發展沒落，且為發展金山漁港轉型發展漁業觀光，再者漁港專用區與非屬農業局依漁港法及其施行細則公告劃定漁港區域，歷年實際執行土地使用管制多有疑義，為區別原計畫區內之住宅區，爰檢討變更。	照案通過。	依專案小組 意見通過。

註：原編號為公開展覽草案之編號

附表三 變更金山都市計畫（土地使用分區管制要點）變更內容綜理表

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則 <u>第三十五</u> 條規定訂定之。 理由：修改本要點定地依據。	照案通過。	依專案小組見通過。
未規定	--	修正後通過。 修正內容： 二、第一種住宅區以建築住宅為主，其建築率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。原漁業專用區內高崩潛感地區，除原有合法房屋得修建、增建、改建外，禁止其他建築使用。 理由：計畫區內漁業專用區之豐漁村與磺港村，考量漁港使用沒落，且為發展金山之溫泉觀光，漁港專用區之土管規定受限，且非屬 96 年農業局公告依漁港法及其施行細則劃定漁港區域，歷年實際執行土地使用管制多有疑義，爰非漁港範圍之漁業專用區調整變更為第一種住宅區，並依參酌維持原漁業專用區之土地使用管制強度，增訂第一種住宅區之土管條文。	土管條文因變更內容新增減土地使用分區或公共設施用地調整，條文文字應一併檢討修正。
第二點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	修正後通過。 <u>三、第二種</u> 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%。 理由：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)案檢討，為提高建築基地透水率，增進都市環境品質並追求都市永續發展，依縣府政策，住宅區、商業區及工業區(含甲種、乙種、特種及零星工	土管條文因變更內容新增減土地使用分區或公共設施用地調整，條文文字應一併檢討修正。

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		業區）建蔽率依都市計畫法臺灣省施行細則訂定者均調降 10%。	
未規定	<p>三、<u>第一種商業區</u>以建築商店及商業使用之建築為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>理由：配合變更內容第 11 案，土地使用分區增設第一種商業區。</p>	照案通過。	土管條文因變更內容新增減土地使用分區或公共設施用地調整，條文文字應一併檢討修正。
第三點：商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	<p>四、<u>第二種商業區</u>以建築商店及商業使用之建築為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</p> <p>理由：配合變更內容第 12 案，原計畫商業區調整為第二種商業區。</p>	<p>修正後通過。</p> <p><u>五、第二種商業區</u>以建築商店及商業使用之建築為主，其建蔽率不得大於 <u>70%</u>，容積率不得大於 240%。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.條次調整。 2.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)案檢討，為提高建築基地透水率，增進都市環境品質並追求都市永續發展，依縣府政策，住宅區、商業區及工業區(含甲種、乙種、特種及零星工業區) 建蔽率依都市計畫法臺灣省施行細則訂定者均調降 10%。 	土管條文因變更內容新增減土地使用分區或公共設施用地調整，條文文字應一併檢討修正。
第四點：工業區為乙種工業區，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	<p>五、<u>乙種工業區</u>建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p> <p>理由：本計畫區僅有乙種工業區</p>	<p>修正後通過。</p> <p><u>六、乙種工業區</u>建蔽率不得大於 <u>60%</u>，容積率不得大於 210%。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.條次調整。 2.本計畫區僅有乙種工業區及配合本縣 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案檢討，為提高建築基地透水率，增進都市環境品 	依專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		質並追求都市永續發展，依縣府政策，住宅區、商業區及工業區(含甲種、乙種、特種及零星工業區) 建蔽率依都市計畫法臺灣省施行細則訂定者均調降 10%。	
<p>第十五點：漁業專用區，以供建築漁民住宅及其相關漁業設施為主，其經核准得為左列之使用：</p> <p>（一）漁業社區安全及教育設施。</p> <p>（二）公共事業有關設施。</p> <p>（三）漁產加工及販賣業。</p> <p>（四）漁具修護及販賣業。</p> <p>（五）漁業服務設施。</p> <p>（六）宗祠及宗教建築。</p> <p>第十六點：漁業專用區內建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>第十七點：原漁業專用區高山崩潛感地區，除原有合法房屋得修建、增建、改建外，禁止其他建築使用。</p>	<p><u>六、漁業專用區，以供建築漁民住宅及其相關漁業設施為主。</u></p> <p>（一）使用項目</p> <p>1.漁業社區安全及教育設施。</p> <p>2.公共事業有關設施。</p> <p>3.漁產加工及販賣業。</p> <p>4.漁具修護及販賣業。</p> <p>5.漁業服務設施。</p> <p>6.宗祠及宗教建築。</p> <p><u>7.經目的事業主管機關審查核准者，得申請設置旅館使用。</u></p> <p>（二）漁業專用區內建築物之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>（三）原漁業專用區高山崩潛感地區，除原有合法房屋得修建、增建、改建外，禁止其他建築使用。</p> <p>理由：</p> <p>1.參酌「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條，住宅區土地使用，規定漁業專用區得申請設置旅館。</p> <p>2.整併條次。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>七、港埠專用區內建築物之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>原漁業專用區高山崩潛感地區，除原有合法房屋得修建、增建、改建外，禁止其他建築使用。</p> <p>理由：</p> <p>依 96 年農業局公告依漁港法及其施行細則劃定漁港區域，調整為港埠專用區，並修訂其土地使用管制要點。</p>	<p>土管條文因變更內容新增減土地使用分區或公共設施用地調整，條文文字應一併檢討修正。</p>
<p>第五點：青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p>	<p><u>七、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</u></p> <p>（一）建蔽率不得大於20%。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
一、建蔽率不得大於 20%。 二、本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。	（二）本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。 理由：文字及條次調整。		
第六點：國民旅社區以供興建國民旅社及溫泉育樂設施，其建築物及土地使用如左列規定：建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。	八、國民旅社區以供興建國民旅社及溫泉育樂設施為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 理由：文字及條次調整。	照案通過。	依專案小組意見通過。
未規定	九、農業區使用管制依都市計畫法台灣省施行細則辦理，並得依農委會訂頒「休閒農業輔導管理辦法」規定申設休閒農場使用。 理由：增訂得依「休閒農業輔導管理辦法」申設休閒農場使用之規定。	照案通過。	依專案小組意見通過。
未規定	--	修正後通過。 十、宗教專用區建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 120%。 理由：配合變更內容第 34 案新增宗教專用區。	修正後通過。 修正變更理由：配合變更內容第 32 案新增宗教專用區。
未規定	--	修正後通過。 十一、教育休閒專用區以供教育訓練、會議及休閒遊憩活動及其相關設施之使用為主，其建築物及土地規定如下： （一）建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。 （二）基地除臨計畫道路部分應退縮 5 公尺以上建築外，其餘自基地範圍界線退縮 3 公尺以上建築，退縮部	依專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		<p>分應提供公眾使用。</p> <p>（三）區內土地使用得做下列項目，惟作第3、4項設施使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之50%：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文化教育設施：文化設施、社教設施、展演場、會議室等 2. 管理服務設施：辦公處所、服務性公共設施、防災避難及緊急救援設施等。 3. 休閒遊憩設施：文康設施、健身運動設施、住宿等。 4. 商業服務設施：一般零售（書店、便利商店、紀念品等）、餐飲設施等。 <p>（四）申請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>理由：配合變更內容第9案新增土管條文。</p>	
<p>第七點：機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物使用為限，其建築物及土地使用依左列之規定：</p> <p>一、建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%，惟機五用地位於高崩潛感區其建蔽率不得大於20%，容積率不得大於60%。</p> <p>二、社教用地之建蔽率不得大於50%容積率不得大於200%。</p>	<p>十、機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物使用為限，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，惟機五用地位於高崩潛感區，其建蔽率不得大於20%，容積率不得大於60%。</p> <p>理由：文字及條次調整。</p>	<p>修正後通過。</p> <p><u>十二</u>、機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物使用為限，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，惟機五用地位於高崩潛感區，其建蔽率不得大於20%，容積率不得大於60%。</p> <p>理由：條次調整及文字修正應為「高崩潛感區」。</p>	依專案小組意見通過。
第八點：學校用地建蔽率不得大於	十一、學校用地建蔽率不得大於50%，	修正後通過。	依專案小組意

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
50%，容積率不得大於150%。	容積率不得大於150%。	<u>十三</u> 、學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 理由：條次調整。	見通過。
依專案小組意見通過。第十八點：公園用地應協調軍事單位作整體規劃，開發時對於地形陡峭及高崩潛感地區應禁止建築。	十二、公園用地應協調軍事單位作整體規劃，開發時對於地形陡峭及高山崩潛感地區應禁止建築。 <u>公園用地內有頂蓋之建築物，用地面積在5公頃以下者其建蔽率不得大於15%，用地面積超過5公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於12%。</u> <u>用地面積在5公頃以下者容積率不得大於45%；用地面積超過5公頃者容積率不得大於35%。</u> 理由：保留原條文並納入施行細則之規定。	修正後通過。 <u>十四</u> 、公園用地應協調軍事單位作整體規劃，開發時對於地形陡峭及 <u>高崩潛感</u> 地區應禁止建築。 <u>公園用地內之建築物，用地面積在5公頃以下者其建蔽率不得大於10%，用地面積超過5公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於5%。</u> <u>用地面積在5公頃以下者容積率不得大於10%；用地面積超過5公頃者容積率不得大於5%。</u> 理由：條次調整及考量計畫區內公園用地多位於山坡地上，爰調降開發使用強度。	依專案小組意見通過。
未規定	十三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地內有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。 理由：增訂施行細則之規定。	修正後通過。 <u>十五</u> 、鄰里公園兼兒童遊樂場用地內有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。 理由：條次調整及增訂施行細則之規定。	依專案小組意見通過。
第九點：市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，其土地及建築物之使用依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	十四、市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，其土地及建築物之使用依「台灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。 理由：文字修正。	修正後通過。 <u>十六</u> 、市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，其土地及建築物之使用依「台灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。 理由：條次調整及文字修正。	依專案小組意見通過。
未規定	十五、加油站用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	修正後通過。 <u>十七</u> 、加油站用地建蔽率不得大於40%，容積率	依專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	理由：增訂加油站使用強度之規定。	不得大於120%。 理由：條次調整及增訂加油站使用強度之規定。	
未規定	十六、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%。 理由：增訂停車場使用強度之規定。	修正後通過。 <u>十八</u> 、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 <u>50%</u> ，容積率不得大於240%。 理由：條次調整及為提高基地透水率，增進都市環境品質調降建蔽率。	依專案小組意見通過。
第十點：變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	<u>十七</u> 、變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 理由：條次調整。	修正後通過。 <u>十九</u> 、變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 理由：條次調整。	依專案小組意見通過。
第十九點：社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	<u>十八</u> 、社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 理由：條次調整。	修正後通過。 <u>二十</u> 、社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 理由：條次調整。	依專案小組意見通過。
未規定	十九、墓地以供設置納骨塔、公墓設施及管理等相關設施使用，並應配合附近景觀予以美化。其建蔽率不得大於5%，容積率不得大於10%。原始地形丘塊圖上其平均坡度在30%以上土地不得變更地形或作埋葬使用。 理由：增訂墓地使用規定。	修正後通過。 <u>二一</u> 、墓地以供設置納骨塔、公墓設施及管理等相關設施使用，並應配合附近景觀予以美化。其建蔽率不得大於5%，容積率不得大於10%。原始地形丘塊圖上其平均坡度在30%以上土地不得變更地形或作埋葬使用。 理由：條次調整及增訂墓地使用規定。	依專案小組意見通過。
未規定	二十、港埠用地建蔽率不得大於70%。 理由：增訂港埠用地使用規定。	刪除。 理由：配合水尾漁港公告範圍調整為「港埠專用區」，已無港埠用地。	土管條文因變更內容新增減土地使用分區

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議																					
			或公共設施用地調整，條文文字應一併檢討修正。																					
未規定	二一、抽水站用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 理由：增訂抽水站土地使用規定。	修正後通過。 <u>二二</u> 、抽水站用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 理由：條次調整及增訂抽水站土地使用規定。	依專案小組意見通過。																					
未規定	二二、本計畫範圍內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定做多目標使用。 理由：配合「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條文」增訂條文。	修正後通過。 <u>二三</u> 、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。 理由：條次調整及配合本縣 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案檢討文字修正。	依專案小組意見通過。																					
未規定	二三、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： （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。 （二）前院及側院留設深度不得小於下表之規定： 土地使用分區	修正後通過。 <u>二四</u> 、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： （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。	土管條文因變更內容新增減土地使用分區或公共設施用地調整，條文文字應一併檢討修正。																					
	<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></table>	項 目	前院深度 （公尺）	側院深度 （公尺）	住 宅 區	3	--	<table><tr><td>土地使用種類</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>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>第一、二種商業區</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>青年活動中心區</td><td>10.00</td><td>3</td></tr></table>	土地使用種類	前院深度 （公尺）	側院深度 （公尺）	住 宅 區	3.00	不予規定	第一、二種商業區	3.00	不予規定	乙 種 工 業 區	3.00	2.00	青年活動中心區	10.00	3	
項 目	前院深度 （公尺）	側院深度 （公尺）																						
住 宅 區	3	--																						
土地使用種類	前院深度 （公尺）	側院深度 （公尺）																						
住 宅 區	3.00	不予規定																						
第一、二種商業區	3.00	不予規定																						
乙 種 工 業 區	3.00	2.00																						
青年活動中心區	10.00	3																						

原條文	公開展覽條文（變更理由）			縣都委會專案小組意見			縣都委會決議
	第一、二種商業區	3	--	漁業專用區	3.00	不予規定	
	乙種工業區	3	2	國民旅社區	10.00	3	
	青年活動中心區	10	3	機關用地	3.00	3.00	
	漁業專用區	3	--	學校用地	不予規定	不予規定	
	國民旅社區	10	3	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		
	公共設施用地			變電所用地	6.00	3.00	
	項 目	前院深度 （公尺）	側院深度 （公尺）	加油站用地	3.00	3.00	
	機關用地	3	3	公園	10.00	10.00	
	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	10.00	10.00	
	變電所用地	6	3	停車場用地	3.00	不予規定	
	加油站用地	3	3	社教用地	3.00	3.00	
	公園用地	10	10	抽水站用地	3.00	3.00	
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	10	10	(二) 基地面臨道路，其樁位成果或現有 巷道已開闢，現況與地籍分割成果 及建築線指定成果不符者，建築物 (含陽台、露台)與該建築線之最小距 離不得小於 1 公尺。地下層與地上 層之主要柱子之設計結構連貫且不 因地下室牆設計而轉折者，則地下 室外牆不受此限。			
	停車場用地	3	--				
	社教用地	3	3				
	抽水站用地	3	3				
	(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，並應依騎樓 地相關規定辦理且供公眾通行。						
	(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）						

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p>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>（七）依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院（前院退縮5公尺（含）以上、側及後院退縮3公尺（含）以上）；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位5位以上。</p> <p>理由：配合「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條文」增訂條文。</p>	<p>辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】</p> <p>（四）應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>（五）基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「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。</p> <p>前項規定因基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p> <p>理由：條次調整及配合本縣 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案檢討文字修正。</p>	

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
<p>第十二點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十三點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1.基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其鄰接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2.基地面積在商業區為 1000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1500 平方公尺以上者。</p> <p>第十三點：依第十二點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>$\triangle FA = S \times I$ A：基地面積。 S：開放空間有效總面積。 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 1.商業區：$I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$ 2.住宅區、機關用地： $I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$</p> <p>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「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p> <p>第十四點：依第十二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，且基地面積再住</p>	<p>二四、有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依建築技術規則規定辦理。</p> <p>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。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>理由：配合「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」廢止予以修訂。</p>	<p>修正後通過。</p> <p><u>二五</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：</p> <p>（一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>（二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。</p> <p>1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>（三）凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>（四）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</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
宅區、機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第十三點規定核算之增加樓地板面積成以 125%。		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。 理由：條次調整及配合本縣 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案檢討文字修正。	
未規定	<p>二五、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>（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大於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</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：回歸內政部頒訂公共設施容積移轉規定。</p>	依專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	<p>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> <p>理由：配合「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條文」增訂條文。</p>		
未規定	未規定	<p>修正後通過。</p> <p>二六、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>（一）依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>（二）未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>（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。</p> <p>理由：配合本縣 20 處都市計畫(土地使用分區管</p>	依專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		制要點專案通盤檢討)案檢討增訂條文。	
未規定	未規定	<p>修正後通過。</p> <p>二七、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%：</p> <p>（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。</p> <p>（二）與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>（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。</p> <p>（四）依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p> <p>理由：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)案檢討增訂條文。</p>	依專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議												
未規定	未規定	<p>修正後通過。</p> <p>二八、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：</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>理由：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)案檢討增訂條文。</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%	依專案小組意見通過。
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度														
≥ 10%	基準容積之 6%														
≥ 15%	基準容積之 8%														
≥ 20%	基準容積之 10%														
≥ 25%	基準容積之 12%														
≥ 30%	基準容積之 15%														
未規定	未規定	<p>修正後通過。</p> <p>二九、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%。</p> <p>理由：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)案檢討增訂條文。</p>	依專案小組意見通過。												
未規定	二六、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。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	<p>修正後通過。</p> <p><u>三十</u>、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。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</p>	依專案小組意見通過。												

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	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。 理由：配合「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條文」及「都市計畫各種土地分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」增訂條文。	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。 理由：條次調整。	
未規定	二七、下列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。 （一）申請基地面積大於 5000 平方公尺，且總容積大於 15000 平方公尺。 （二）廣場面積達 6000 平方公尺以上，公園面積達 10000 平方公尺以上者。 （三）其他經台北縣都市設計審議委員會認定並由台北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。 理由：配合「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條文」增訂條文。	修正後通過。 <u>三一</u> 、下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： （一）申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。 （二）廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。 （三）工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。 （四）都市更新單元。 （五）申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。 （六）保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 （七）樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 （八）採立體多目標使用之公共設施用地	修正後通過。 修正內容：刪除（六）。 理由：本計畫區無劃設保護區。

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		<p>建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。</p> <p>（九）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。（九）其他經臺北縣都市設計審議委員會認定並經臺北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</p> <p>理由：條次調整及配合本縣 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案檢討修正條文。</p>	
<p>第十一點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>二八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。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，則僅限實際空地需種植花草樹木。建築基地地下開挖率不得大於建蔽率加基地面積10%。</p> <p>公共設施用地作多目標使用且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：配合「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條文」增訂條文。</p>	<p>修正後通過。</p> <p><u>三二</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。</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</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
		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。 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。 理由：條次調整及配合本縣 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案檢討增訂條文。	
未規定	未規定	修正後通過 三三、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%。 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。 理由：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)案檢討增訂條文。	依作業單位意見及土管條文因變更內容新增減土地使用分區或公共設施用地調整，條文文字應一併檢討修正。
未規定	未規定	修正後通過 三四、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。 理由：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)案檢討增訂條文。	依專案小組意見通過。
第二十點：本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。	二九、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。	修正後通過。 <u>三五</u> 、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其	依專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文（變更理由）	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
	理由：配合「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條文」增訂條文。	他有關法令規定。 理由：條次調整。	

附表四 變更金山都市計畫（第三次通盤檢討）公開展覽期間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		陳情變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
1	李清輝君等	計畫區中心(金山鄉文化段561、562、566、568、583地號)	計畫道路	撤銷計畫道路	1.此新道路開闢無經濟及便利效果。 2.此道路南側為金山國小，道路開闢後對學童校園安全造成威脅。	未便採納。 理由：考量計畫道路系統完整性，建議維持原計畫。	依專案小組意見通過。
2	張清水君	計畫區中心(金山鄉文化段207、210、211、212地號)	學校用地	寺廟用地	武英殿建於民國38年，為金山鄉美田村信仰中心，因現況使用與土地使用分區不符，造成校方與廟方困擾，懇請依現況使用變更為寺廟用地。	酌予採納。 理由：詳變更內容第32案。	依專案小組意見通過。
3	北聖國際股份有限公司、佳境工程顧問股份有限公司	計畫區東南側(金山鄉中興段440地號)	漁業專用區	維持原計畫(漁業專用區) 漁業專用區	1.原變更理由為配合90.01.07公共設施協調會議中北海岸風景管理所提出之建議案。但查該風景管理所今已解編。 2.配合政府推動2008觀光客倍增計畫及北海岸暨觀音山國家風景區管理處推動水尾港多目標發展觀光事業。 3.可證上述建議案已與今日需求不符，故建請原漁業專用區與計畫區外不予變更為公園用地，即前者維持原漁業專用區，後者變更為漁業專用區。	未便採納。 理由： 1.配合農業局公告「水尾漁港範圍」，公告範圍調整為港埠專用區。 2.詳變更案第3案。	依專案小組意見通過。
4	何美玉君	計畫區東南側(金山鄉中興段530、531、532-1、551-1、550-1、912、912-1地號，0.0908公頃。)	農業區	國民旅社區	1.因土地廢耕已久，本人有意與在地街坊共同發展觀光服務業。 2.陳情基地緊鄰停車場、親子公園及萬金橋，且面向海濱，附近早已為知名溫泉勝地，地理位置獨特。 3.因本計畫區國民旅社或民宿不多，懇請調整為國民旅社區。	未便採納。 理由：經作業單位表示預定100年辦理北海岸特定區計畫全面通盤檢討，併同檢討周邊相鄰都市計畫非都市發展用地，且農業區變更依行政院函應辦理區段	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	位置	建議變更內容		陳情變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
						徵收，另考量計畫區內尚有住宅區附帶條件尚未整體開發地區，爰農業區暫不予變更。	
5	金山鄉鄭鄉民代表振興、鄭俊陽君	計畫區東南側	維持原計畫（道路用地）		基於道路日後行車安全考量，該處曲線之道路用地，請維持原道路用地不予變更為綠地。	未便採納。考量變5案調整變更後應無行車安全顧慮。	依專案小組意見通過。
6	柳保南君、郭明煌君等	計畫區南側Ⅱ-3號道路東側（金山鄉中興段601、603、609、610、616、628-6、628-1、652-1、626、627、625-2、625、625-3、629-1、630、631、632、633、615、694、695、693、643、644、642、641、639、637、646、647、648、649、645地號共33筆5.50公頃。）	農業區	國民旅社區	1.政府鼓勵民間參與觀光事業發展並繁榮地方獨有特色。 2.計畫區東南方大屯火山群延伸至金山出海，故地下藏有豐富溫泉脈資源，確有開發與繁榮地方之需求。 3.建請將本基地由農業區變更為國民旅社區。	未便採納。理由：經作業單位表示預定100年辦理北海岸特定區計畫全面通盤檢討，併同檢討周邊相鄰都市計畫非都市發展用地，且農業區變更依行政院函應辦理區段徵收，另考量計畫區內尚有住宅區附帶條件尚未整體開發地區，爰農業區暫不予變更。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	位置	建議變更內容		陳情變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
7	李建才君等	金山鄉五福段 72、71、68、67、53、49、51、10、12、14、15、18、19、22、23、26、27、30、31、34 及中興段 680、674、672、670、669、666、665、662、661、658、657、653 地號共 32 筆 0.432 公頃。	農業區	住宅區	1.陳請基地近金山鄉與萬里鄉交界處，然交界處土地使用分區前者為農業區，後者為住宅區，實有影響都市景觀連貫性及阻礙地方發展之虞，故懇請准予將農業區變更為住宅區。 2.依都市計畫變更農業區審議規範相關規定，地主願回饋相當於變更面積 40 %之土地代金。	未便採納。 理由：經作業單位表示預定 100 年辦理北海岸特定區計畫全面通盤檢討，併同檢討周邊相鄰都市計畫非都市發展用地，且農業區變更依行政院函應辦理區段徵收，另考量計畫區內尚有住宅區附帶條件尚未整體開發地區，爰農業區暫不予變更。	依專案小組意見通過。
8	基隆市政府	計畫區東南側 I-2 號道路西側(金山鄉五福段 35、37、244、269、270、271、272、273、274 地號，1.29 公頃。)	農業區	住宅區	1.原草案第 9 案將基地由農業區變更為公園用地，無償撥用予金山鄉公所，造成本市財產損失。 2.變更基地臨 30 公尺寬計畫道路，又毗鄰住宅區，如調整為公園用地，則無法地盡其用，降低土地使用價值 3.建請將本基地由農業區變更為住宅區。	酌予採納。 理由：詳變更內容第 9 案。	依專案小組意見通過。
9	金山鄉後備軍人輔導中心	計畫區南側(金山鄉中興段 779、780、781、782、783 地號)	住宅區	機關用地	1.目前房舍為 2 層樓建物，1 樓供本鄉清潔隊使用；2 樓供金山鄉後備軍人輔導中心使用。 2.為服務廣大鄉民及現況符合土地使用分區，建請將住宅區變更為機關用地。	酌予採納。 理由：詳變更內容第 30 案。	依專案小組意見通過。
10	金山鄉公所	計畫區中心	住宅區	第一種商業區	1.本案住宅區變更為商業區附帶條件中所述：全部土地所有權人應無償捐贈變更範圍 15%土地或繳納代金予鄉公所。	酌予採納。 理由：詳變更內容第 11 案。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	位置	建議變更內容		陳情變更理由	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
					2.因街廓商業發展已定型，如要土地所有權人無償捐贈變更範圍 15%土地或繳納代金，反而造成民怨，本所建議調整。		
11	金山鄉公所	計畫區中心	商業區	第二種商業區	1.本案住宅區變更為商業區附帶條件中所述：全部土地所有權人應無償捐贈變更範圍 15%土地或繳納代金予鄉公所。 2.因街廓商業發展已定型，如要土地所有權人無償捐贈變更範圍 15%土地或繳納代金，反而造成民怨，本所建議調整。	酌予採納。 理由：詳變更內容第 11 案。	依專案小組意見通過。
12	林再連君	計畫區西南側IV-1號道路西側(金山鄉金美段 554 地號)	機關用地	住宅區	1.政府劃定機關用地已 30 年，至今仍未徵收，致使土地閒置不用，百姓權益嚴重受損。 2.建請將本基地由機關用地變更為住宅區。	未便採納。 理由： 經查陳情之機四用地為金山二通將原公二用地變更為機關、公園、道路及住宅區，並規定採以市地重劃方式開發，爰併同變 13、14 案住宅區附帶條件，調降公共設施用地負擔，新增變更內容，詳變更案第 31 案。	依專案小組意見通過。

附表五 變更金山都市計畫（第三次通盤檢討）逾期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		陳情變更理由	縣都委會 專案小組意見	縣都委會 決議
			原計畫	新計畫			
1	金山鄉公所	計畫區東南側Ⅰ-2號道路西側及Ⅱ-3號道路東側	農業區	溫泉國民旅社區	該區地下溫泉資源豐富，目前北海岸觀光旅遊事業迅速發展且可與萬里大鵬村溫泉區聯結一體，增加區域整體發展繁榮地方，故應變更適當分區來因應。	未便採納。 理由：經作業單位表示預定100年辦理北海岸特定區計畫全面通盤檢討，併同檢討周邊相鄰都市計畫非都市發展用地，且農業區變更依行政院函應辦理區段徵收，另考量計畫區內尚有住宅區附帶條件尚未整體開發地區，爰農業區暫不予變更。	依專案小組意見通過。
2	金山鄉公所	外環道路東側	住宅區	道路	早期規劃都市計畫道路彎曲又狹窄已無法改變，而外環道開闢後又沒聯通信義路，影響整區田心子之住宅區發展，應規劃最靠近及最短之位置加以連貫。	未便採納。 理由：考量公所業已與地主協商，地主不同意變更，爰不予變更。	依專案小組意見通過。
3	金山鄉公所	計畫區中心(本次檢討將陳情基地調整為第一種商業區，即變更第11案)	住宅區	第一種商業區 附帶條件：應無償捐贈變更範圍15%土地或繳納代金乙節應予撤銷	金包里街(大同村一邊、和平村一邊)早期規劃為商業區，靠慈護宮邊段為住宅區，變更後建蔽率仍為60%，容積率為180%，與原住宅區相同，無實質受益，且變更後公平一致應無利可圖，故應予撤銷以平民怨。	酌予採納。 理由：詳變更內容第11案。	依專案小組意見通過。
4	金山鄉公所	外環道路東側	農業區	住宅區	同樣畸角地農業區應給予相同修正變更為住宅區機會，才符合公平原則。	未便採納。 理由：經作業單位表示預定100年辦理北海岸特定區計畫全面通盤檢討，併同檢討周邊相鄰都市計畫非都市發展用地，且農業區變更依行政院函應辦理區段徵收，另	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	位置	建議變更內容		陳情變更理由	縣都委會 專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
						考量計畫區內尚有住宅區附帶條件尚未整體開發地區，爰農業區暫不予變更。	
5	金山鄉公所	計畫區東南側	維持原計畫 (道路用地)		本案位置為一彎道早期自行車賽曾發生死亡車禍，且道路用地已完成徵收，應維持原計畫供道路改善使用。	未便採納。 理由：考量變更道路行車安全無慮及保存日據時代老樹。	依專案小組意見通過。
6	金山鄉公所	計畫區東南側	農業區	漁業專用區	民生路3號及5號許宅民房，早期都市計畫發布前開闢民生路時無償拆屋往溪邊移建，現整個豐漁村屬「漁業專用區」，惟獨該戶屬農業區確有違當初犧牲供公共建設拆屋之公平性。	未便採納。 理由：計畫區內漁業專用區，除農業局公告之漁港範圍變更為港埠專用區外，其餘變更為第一種住宅區。	依專案小組意見通過。
7	金山鄉公所	計畫區東側民生路與中山路口東側(本次檢討已調整陳情基地住宅區附帶條件，即變更第13案)	住宅區	住宅區附帶條件：開發計畫建議改由政府整體開發	地主已依附帶條件捐贈一定比例土地供非營業行公共設施之用。建議由政府整體開發較符合使用原則。	未便採納。 理由：住宅區附帶條件開發之變更案，考量原公展內容分別開發之公共設施用地留設無法統一劃設，爰仍應以整體開發為原則，以調降公共設施用地負擔為35%，以提高開發可行性。	依專案小組意見通過。
8	金山鄉公所	計畫區中心	學校用地、道路用地、道路綠帶用地	道路用地、學校用地、墓地	金山國小上邊坡用地原屬墓地且高低落差約十多公尺，不符使用需求。因管理不便，且為符合實際使用現況，建請予以調整變更為鄰近使用分區用地。	未便採納。 理由：考量計畫道路系統完整性，建議維持原計畫。	依專案小組意見通過。
9	吳立法委員育昇國會辦公室	計畫區東南側I-2號道路西側	維持原計畫 (農業區)		該基地臨基金公路，觀光客及來往重車絡繹不絕，路口動線複雜，重大車禍事件頻傳，預定變更公園用地遠離人口稠密處，若無詳加規劃	未便採納。 理由：詳變更內容第9案	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	位置	建議變更內容		陳情變更理由	縣都委會 專案小組意見	縣都委會 決議
			原計畫	新計畫			
					及配套措施興建公園尚屬不妥。建議維持原農業區使用。		
10	舊金山總督溫泉有限公司	計畫區東南側	漁業專用區	漁業專用區土地使用管制規定比照一般住宅區或商區使用	漁業專用區建物規定僅能做漁民住宅及漁業使用，幾乎禁止所有的商業活動不符合目前政府推動休閒漁業及觀光的发展需求。	酌予採納。 理由：計畫區內漁業專用區之豐漁村與磺港村，考量漁港使用沒落，且為發展金山之溫泉觀光，漁港專用區之土管規定受限，且非屬 96 年農業局公告依漁港法及其施行細則劃定漁港區域，歷年實際執行土地使用管制多有疑義，爰就原劃設意旨除漁港公告範圍外之漁業專用區調整為第一種住宅區。	依專案小組意見通過。
11	李承崇君	計畫區西側	住宅區附帶條件：應擬定細部計畫以市地重劃方式開發	以個案方式處理，解除以附帶條件開發之方式	土地所有權人得面臨政府不徵收，又無法自由使用土地之權利。	未便採納。 理由：住宅區附帶條件開發之變更案，考量原公展內容分別開發之公共設施用地留設無法統一劃設，爰仍應以整體開發為原則，以調降公共設施用地負擔為 35%，以提高開發可行性。	依專案小組意見通過。
12	金山鄉鄉民代表會	信義路	住宅區	計畫道路	將信義路延伸連接外環道路，以暢通本鄉之交通網。	未便採納。 理由：考量公所業已與地主協商，地主不同意變更，爰不予變更。	依專案小組意見通過。
13	台北縣政府農業局	計畫區東側水尾漁港	調整水尾漁港港區範圍	配合金山周邊休閒資源整體發展規劃需要。		同意採納。 理由：計畫區內漁業專用區之豐漁村與磺港村，考量漁港使用沒落，且為	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	位置	建議變更內容		陳情變更理由	縣都委會 專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
						發展金山之溫泉觀光，漁港專用區之土管規定受限，且非屬 96 年農業局公告依漁港法及其施行細則劃定漁港區域，歷年實際執行土地使用管制多有疑義，爰就原劃設意旨除漁港公告範圍外之漁業專用區調整為第一種住宅區。	
14	金山鄉民代表會	計畫區南側	住宅區 機關用地 道路	公園用地	原公二用地於第二次通盤檢討變更部分住宅區（50%）部分公共設施用地（50%之公園、機關、道路）因開發執行困難，請撤銷現有都市計畫分區恢復原編定「公園」用地。	未便採納。 理由：住宅區附帶條件開發之變更案，考量原公展內容分別開發之公共設施用地留設無法統一劃設，爰仍應以整體開發為原則，以調降公共設施用地負擔為 35%，以提高開發可行性。	依專案小組意見通過。
15	基隆市政府	計畫區東南側 金山鄉中山路與基金公路交叉口之兩側	農業區	國民旅社區	有關變更內容編號第 9 案（位於計畫區東南側，原計畫農業區（1.37 公頃），新計畫擬變更為公園用地（公四），自 94 年 7 月 22 日召開「金山都市計畫（第三次通盤檢討）」公開展覽說明會以來，已多次提出陳情未果）	酌予採納。 理由：詳變更內容第 9 案	依專案小組意見通過。
16	林黃月英君	計畫區西北側 11-3 號 15m 道路旁	青年活動中心區	住宅區	已居住數十年，確不知所居住之土地已被畫分為青年活動中心，其土地之使用也因此受到種種限制，當時都市計畫將金山青年活動中心畫分如此大的範圍或許有當時之必要性，然青年	未便採納。 理由：經查陳情人所提金山鄉中興段 325、326 地號權屬係為本府財政局所有，非陳情人所有。	依專案小組意見通過。

編號	陳情人	位置	建議變更內容		陳情變更理由	縣都委會 專案小組意見	縣都委會決議
			原計畫	新計畫			
					活動中心營業情況及所需之範圍隨著時間的增加而有下降之趨勢，建請依其現有居住狀況重新劃分其範圍，依其實際狀況畫分為住宅區。		
17	施朝木（代理人：陳朝南）	計畫區中心區（溫泉段 45、46 地號、中興段 373 地號）	道路用地	廢除計畫道路	金山鄉溫泉段 45、46 地號，中興段 373 地號，62 年公告都市計畫劃設為道路用地迄今，為金山鄉原有之媽祖廟宇數百年來毗臨淳樸輪廓風貌永續保存記憶，依現有之溪流加蓋為徒步花園，保持原有之屋宇坐落，建請將原來計畫道路檢討廢除。	未便採納。 理由：經檢視現有通路彎曲且不等寬，難以調整為計畫道路，所陳之 8 公尺寬計畫道路，係計畫區西北--東南方向之出入道路系統，具有地區性串連功能，考量道路系統之完整性，暫無法廢除。	依專案小組意見通過。

案名	變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）（市地重劃C單元）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第26條</p> <p>參、提案單位：臺北縣板橋市江翠北側C區自辦市地重劃會</p> <p>肆、計畫背景</p> <p>板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫於民國89年6月發布實施，原擬於細部計畫發布實施後三年內以區段徵收方式一次開發完成，惟經評估區段徵收財務風險甚高，為避免造成政府部門財務負擔，故暫停區段徵收作業之執行。考量本計畫仍屬新設都市地區之開發，配合臺北縣及板橋市之人口發展趨勢，本計畫區仍有其開發之必要性，故辦理第一次通盤檢討，除就一般通盤檢討辦理內容進行外，亦著重於事業及財務計畫之檢討，以期透過具體可行性之開發方式，確保計畫區之發展。</p> <p>「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」自94年3月18日起公開展覽30日，並經縣都委會第347次、348次、349次會議審議通過，由於變更內容涉及主要計畫變更，爰於94年12月26日報請內政部審議。經內政部都市計畫委員會97年1月29日第675次會議、97年8月26日第689次會議、97年9月23日第691次會議審議完竣，後因部分細部計畫變更內容與土地使用分區管制要點與前本縣都委會審決內容不同，再經本縣都委會98年7月23日第389次會議審議完竣。</p> <p>嗣後本府依都委會決議，考量實際發展需求將不涉及整體開發地區部分，自民國98年9月28日起發布實施「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）（配合細部計畫）」「第一次通盤檢討」（第一階段）」、民國98年9月29日起發布實施「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」，詳圖1。</p> <p>另整體開發地區部分則應依內政部都委會決議，得以區段徵收或市地重劃方式辦理，如以市地重劃方式辦理，得依所劃設之六個發展單元分區辦理開發。爰擬以市地重劃方式開發部分依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。</p>		

同時，整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃，其扣除公有地抵充後之公共設施用地比例須達 40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先。其中 AB 單元業經本縣都委會 99 年 2 月 25 日第 396 次會議審議完竣，並自 99 年 4 月 16 日發布實施「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）（市地重劃 AB 單元）案」。

本案通盤檢討前經縣都委會第 347 次、348 次、349 次、389 次會議審議通過，惟本次再提會審議，係因臺北縣板橋市江翠北側 C 區自辦市地重劃會所送之重劃計畫書經本府地政局 99 年 6 月 14 日北府地區字第 0990485015 號函准予附條件審核通過，為符合公有地抵充後之公共設施用地比例須達 40% 規定，增訂部分變更內容且與前述縣都委會會議審決內容不同，爰再提會審議。

伍、計畫範圍

板橋都市計畫（江翠北側地區）範圍與原主要計畫相同，西與板橋（浮洲地區）都市計畫區為界，南與板橋（江子翠及十二埕地區）都市計畫為界，北側及東側沿大漢溪板橋堤防及中原堤防至縱貫鐵路，計畫面積為 117.47 公頃。

陸、計畫年期

配合國土綜合開發計畫之目標年、修訂臺北縣綜合發展計畫及臺北縣刻正辦理通盤檢討之都市計畫區之計畫年期，本計畫目標年為民國 110 年。

柒、計畫人口與密度

計畫人口為 245,000 人，居住密度為每公頃約 450 人。

捌、分期分區發展計畫

一、開發方式

本計畫區主要分為二種開發方式：都市更新、整體開發等方式，惟公共設施用地必要時得改採一般徵收方式辦理取得。

（一）都市更新地區

本計畫將區內合法房屋密集之聚落（以聚集面積達 1 公頃以上為原則）劃設為都市更新地區，若採都市更新辦理整體開發，依容積率 200% 辦理；若採個別建築開發，依原計畫訂定之基準容積率 160% 辦理。

(二)整體開發地區

整體開發地區採多元開發方式，得以區段徵收或市地重劃方式辦理整體開發。如以市地重劃方式辦理，得依所劃設之六個發展單元分區辦理開發，發展單元位置及範圍詳圖 2。

「公五」公園用地參與整體開發時，將水仙宮予以保留維護，並配合該公園之開發整體規劃。

二、開發主體

整體開發地區之開發主體為土地所有權人、臺北縣政府；都市更新地區之開發主體為土地所有權人、臺北縣政府。

玖、細部計畫內市地重劃 C 單元內容

一、重劃範圍

市地重劃 C 單元位於板橋都市計畫（江翠北側地區）中偏西側，範圍包括大庭段 23 地號、國光段 1-1 地號土地及幸福段 476-2 地號等約 830 筆土地，東以板橋都市計畫區為界、西以板橋（浮洲地區）都市計畫區為界、南以板橋都市計畫區為界、北以大漢溪為界。計畫面積約 16.37 公頃。

二、計畫內容

使用別		市地重劃 C 單元面積(公頃)		備註
		面積(公頃)	百分比(%)	
使用分區	第二種住宅區	7.28	44.47	
	商業區	0.84	5.13	
	小計	8.12	49.60	
公共設施用地	變電所用地	0.60	3.67	
	機關用地	0.30	1.83	
	公園用地	1.21	7.39	
	停車場用地	0.50	3.05	
	綠地用地	0.44	2.69	
	道路用地	5.20	31.77	
	小計	8.25	50.40	
合計		16.37	100.00	

註：表內數字僅供對照參考之用，實際面積應以核定圖實地分割測量之面積為準。

三、事業及財務計畫

(一)辦理主體：採市地重劃方式整體開發，並依據「獎勵土地所有

權人辦理市地重劃辦法」相關規定辦理。

(二)開發費用：C 單元市地重劃開發費用約需新台幣 15 億 1 仟萬元，由開發者募集自有資金及向金融機構申貸，並以區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

(三)市地重劃可行性評估

1. 公共設施用地平均負擔

$$\begin{aligned} & \frac{\text{共同負擔公共設施總面積}-\text{原有公有道路溝渠河川及未登記地抵充面積}}{\text{重劃總面積}-\text{原公有道路溝渠河川及未登記地抵充面積}} \\ &= \frac{73,188.41(\text{m}^2)-13,291.90(\text{m}^2)}{163,021.59(\text{m}^2)-13,291.90(\text{m}^2)} \\ &= 40\% \end{aligned}$$

2. 預估費用負擔

(1). 費用負擔總額概估

項目		金額（元）	備註
工程費		310,090,512	工程費包括工程規劃、設計、監造、施工及電力、電信、自來水、瓦斯等管線負擔費用。
重劃費用	地上物拆遷補償費	1,008,360,000	依臺北縣辦理公共工程地上物查估拆遷補償、救濟基準估列。
	地籍整理及行政作業費	48,091,369	每公頃以 200 萬元估列
小計		1,366,541,881	
貸款利息		143,486,898	貸款期間 3 年，以年利率 3.5%計算。
合計		1,510,028,779	

(2). 預估費用負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額}+\text{重劃費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及}}}$$

未登記地面積)

$$\begin{aligned} &= \frac{1,510,028,779}{100,250 \times (163,021.59 - 13,291.90)} \\ &= 10\% \end{aligned}$$

3. 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率 = 土地所有權人平均重劃負擔比率，即 40 % + 10 % = 50 %

(四) 財務計畫

1. 資金需求總額：1,510,028,779 元。
2. 財源籌措方式：由重劃會自行籌措。
3. 償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或應繳納之差額地價償還。

拾、變更內容

原「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」內 C 單元範圍之經本縣都委會第 347、348、349 及 389 次會議審竣變更內容詳圖 3。

本次變更內容為符合內政部都委會決議，「整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃，扣除公有地抵充後公共設施用地比例需達 40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先。」規定，經檢核 C 開發單元公有地抵充面積為 1.33 公頃，故計算應增設公園用地面積 0.8 公頃，以符增設後公共設施用地面積達 40% 之規定，變更內容詳表 1 及圖 4 所示。

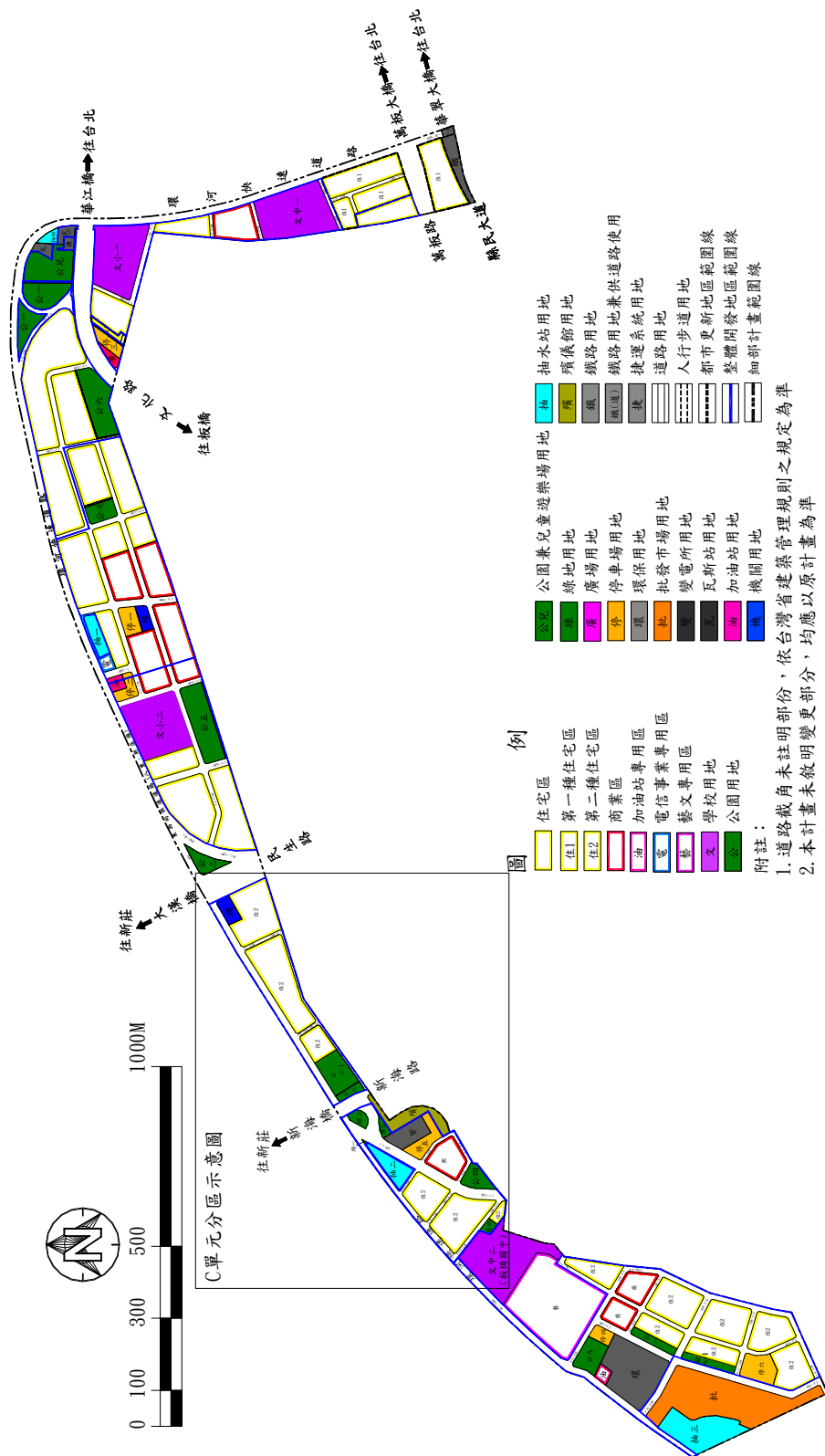
表 1 變更內容綜理表

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
第三階段發布編號	第 389 次		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	6	文中二區(板橋國中)東側及中正路北側	第二種住宅區(0.12) 停五用地(0.34)	道路用地(0.12) 道路用地(0.08) 第二種住宅區(0.26)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 10 公尺寬之出入道路。配合主要計畫調整停五用地區位，原停五用地調整為第二種住宅區。	1. 變更編號 1 至 3 業經本縣都委會第 389 次會議審竣通

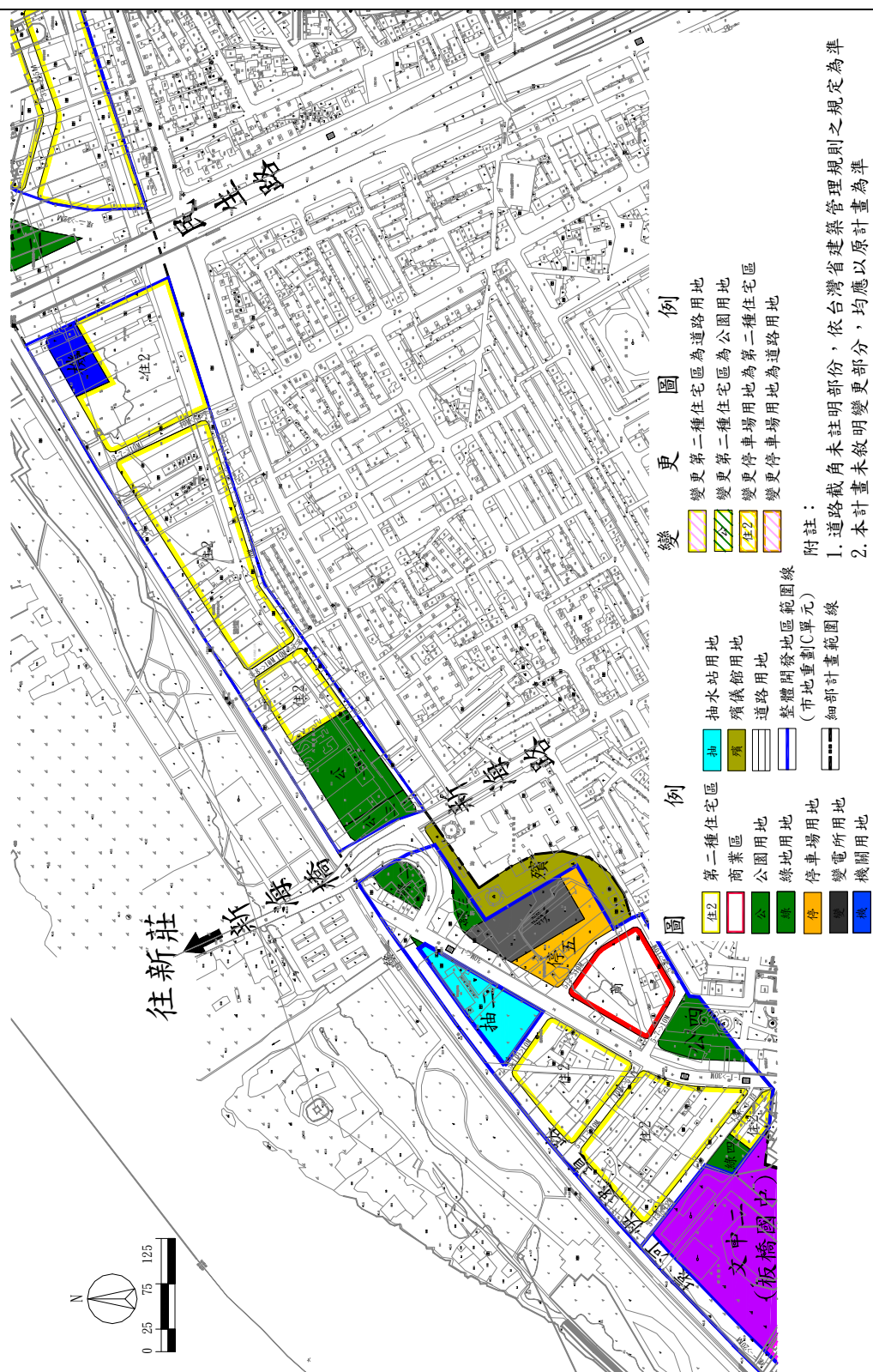
	2	7	新海橋東側	第二種住宅區(0.18)	公三用地(0.18)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例之鄰里性公共設施用地。	過 2. 變更編號 1 需提會 修正會議 紀錄
	3	14 (部分)	計畫區南側邊界	第二種住宅區(0.30)	道路用地(0.30)	考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行之居民，建議於計畫區南側邊界處配置 6 公尺寬之計畫道路，以供其通行及指定建築線。	
	4	新增	計畫區南側邊界	第二種住宅區(0.22)	道路用地(0.22)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例(扣除公有地抵充後之公共設施用地比例需達 40%)之鄰里性公共設施用地，並考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行之居民，建議於計畫區南側邊界處配合 6 公尺計畫道路再增設 2 公尺及 8 公尺計畫道路，使成為 8 公尺寬之出入道路，東至大漢橋(民生路)，西至新海橋(新海路)，以便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業。	
	5	新增	新海橋東側	第二種住宅區(0.28)	公 三 -1 用 地(0.28)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例(扣除公有地抵充後之公共設施用地比例需達 40%)之鄰里性公共設施用地，並劃設公園用地降低殯儀館對住宅區之影響，同時符合本計畫公園等 5 項公共設施用地面積達計畫總面積 10%以上之規定。	公有土地抵充後增設公共設施用地
	6	新增	編號 3-7 及 3-8 號計畫道路間之第二種住宅區	第二種住宅區(0.30)	公 三 -2 用 地(0.30)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例(扣除公有地抵充後之公共設施用地比例需達 40%)之鄰里性公共設施用地，並劃設公園用地以符合本計畫公園等 5 項公共設施用地面積達計畫總面積 10%以上之規定。	公有土地抵充後增設公共設施用地
	註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。						
拾壹、以上符合法定程序，提請討論。							
作業單位建議	1. 本次提請委員會審議內容變更編號 1 至 3 案業經本縣都委會第 347 次、348 次、349 次、389 次會議審竣通過，配合市地重劃作業次第發布實施，爰建議仍依前開會議決議內容辦理。						

	<p>2. 另變更編號 4 至 6 案係提案單位臺北縣板橋市江翠北側 C 區自辦市地重劃會依內政部都委會決議「整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃，扣除公有地抵充後公共設施用地比例需達 40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先。」之規定增設公共設施用地，計畫草案增設項目包括公園用地面積共 0.58 公頃（佔增設公共設施用地面積 72%）及道路用地 0.22 公頃（佔增設公共設施用地面積 28%），擬請提案單位說明劃設理由並提請討論。</p> <p>3. 考量後續計畫之執行性及實際發展需求，將本次提會之整體開發 C 單元內容納入計畫書，並以「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）（市地重劃 C 單元）」核定發布實施。其餘整體開發地區（發展單元 D、E、F、G）續依內政部都委會決議辦理核定發布實施事宜。</p>
決議	<p>除下列各點外，依作業單位建議修正通過。</p> <p>1. 有關變更編號 4 至 6 案，原則同意採申請單位會中所提替代方案方式辦理（詳附圖 1~2、附表 1），並由城鄉局、地政局檢核相關都市計畫及重劃計畫。</p> <p>2. 有關土地使用分區管制規則第 15 條內容，修正為「十五、本案應先經臺北縣都市設計審議委員會依 96 年 1 月 1 日「臺北縣都市設計審議原則」及相關法令規定審議通過後方得申請建造執照。」。</p>

附圖 1 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第三階段)(市地重劃C單元)分區示意圖



附圖 2 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第三階段)(市地重劃C單元)分區示意圖



附表 1 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第三階段)(市地重劃C單元)變更內容綜理表

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
第三階段 發布編號	第 389 次 會議編號		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	6	文中二 (板橋國中) 東側及 中正路 北側	第二種住宅區 (0.12) 停五用地 (0.34)	道路用地(0.12) 道路用地(0.08) 第二種住宅區 (0.26)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 10 公尺寬之出入道路。配合主要計畫調整停五用地區位，原停五用地調整為第二種住宅區。	1. 變更編號 1 至 3 業經本縣都委會第 389 次會議審竣通過 2. 變更編號 1
2	7	新海橋東 側	第二種住宅區 (0.18)	公三用地(0.18)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例之鄰里性公共設施用地。	需提會修正會議紀錄
3	14 (部分)	計畫區南 側邊界	第二種住宅區 (0.30)	道路用地(0.30)	考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行之居民，建議於計畫區南側邊界處配置 6 公尺寬之計畫道路，以供其通行及指定建築線。	
4	新增	新海橋東 側	第二種住宅區 (0.80)	公三-1 用地 (0.80)	配合整體開發作業，於各發展單元配設一致比例(扣除公有地抵充後之公共設施用地比例需達 40%)之鄰里性公共設施用地，並劃設公園用地降低殯儀館對住宅區之影響，同時符合本計畫公園等 5 項公共設施用地面積達計畫總面積 10%以上之規定。	公有土地抵充後增設公共設施用地

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

案名	變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第四階段）（市地重劃 D 及 E 單元）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、提案單位：臺北縣板橋市江翠北側 D 及 E 區自辦市地重劃會</p> <p>肆、計畫背景</p> <p>板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫於民國 89 年 6 月發布實施，原擬於細部計畫發布實施後三年內以區段徵收方式一次開發完成，惟為避免區段徵收持續辦理將造成政府部門財務風險，故暫停區段徵收作業之執行。考量本計畫仍屬新設都市地區之開發，配合臺北縣及板橋市之人口發展趨勢，本計畫區仍有其開發之必要性，故辦理第一次通盤檢討，除就一般通盤檢討辦理內容進行外，亦著重於事業及財務計畫之檢討，以期透過具體可行性之開發方式，確保計畫區之發展。</p> <p>「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」自 94 年 3 月 18 日起公開展覽 30 日，並經縣都委會第 347 次、348 次、349 次會議審議通過，由於變更內容涉及主要計畫變更，爰於 94 年 12 月 26 日報請內政部審議。經內政部都市計畫委員會 97 年 1 月 29 日第 675 次會議、97 年 8 月 26 日第 689 次會議、97 年 9 月 23 日第 691 次會議審議完竣，後因部分細部計畫變更內容與土地使用分區管制要點與前本縣都委會審決內容不同，再經本縣都委會 98 年 7 月 23 日第 389 次會議審議完竣。</p> <p>嗣後本府依都委會決議，考量實際發展需求將不涉及整體開發地區部分，自民國 98 年 9 月 28 日起發布實施「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）（配合細部計畫）」「第一次通盤檢討」（第一階段）」、民國 98 年 9 月 29 日起發布實施「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」，詳圖 1。</p> <p>另整體開發地區部分則應依內政部都委會決議，得以區段徵收或市地重劃方式辦理，如以市地重劃方式辦理，得依所劃設之六個發展單元分區辦理開發。爰擬以市地重劃方式開發部分依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。</p>		

同時，整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃，其扣除公有地抵充後之公共設施用地比例須達 40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先。其中 AB 單元業經本縣都委會 99 年 2 月 25 日第 396 次會議審議完竣，並自 99 年 4 月 16 日發布實施「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）（市地重劃 AB 單元）案」。

本案通盤檢討前經縣都委會第 347 次、348 次、349 次、389 次會議審議通過，惟本次再提會審議，係因臺北縣板橋市江翠北側 D 及 E 區自辦市地重劃會所送之重劃計畫書經本府地政局 99 年 8 月 9 日北府地區字第 0990688748 號函准予附條件審核通過，為符合公有地抵充後之公共設施用地比例須達 40% 規定，增訂部分變更內容且與前述縣都委會會議審決內容不同，爰再提會審議。

肆、計畫範圍

板橋都市計畫（江翠北側地區）範圍與原主要計畫相同，西與板橋（浮洲地區）都市計畫區為界，南與板橋（江子翠及十二埒地區）都市計畫為界，北側及東側沿大漢溪板橋堤防及中原堤防至縱貫鐵路，計畫面積為 117.47 公頃。

伍、計畫年期

配合國土綜合開發計畫之目標年、修訂臺北縣綜合發展計畫及臺北縣刻正辦理通盤檢討之都市計畫區之計畫年期，本計畫目標年為民國 110 年。

陸、計畫人口與密度

計畫人口為 245,000 人，居住密度為每公頃約 450 人。

柒、分期分區發展計畫

一、開發方式

本計畫區主要分為二種開發方式：都市更新、整體開發等方式，惟公共設施用地必要時得改採一般徵收方式辦理取得。

（一）都市更新地區

本計畫將區內合法房屋密集之聚落（以聚集面積達 1 公頃以上為原則）劃設為都市更新地區，若採都市更新辦理整體開發，依容積率 200% 辦理；若採個別建築開發，依原計畫訂定之基準容積率 160% 辦理。

（二）整體開發地區

整體開發地區採多元開發方式，得以區段徵收或市地重劃方式辦理整體開發。如以市地重劃方式辦理，得依所劃設之六個發展單元分區辦理開發，發展單元位置及範圍詳圖 2。

「公五」公園用地參與整體開發時，將水仙宮予以保留維護，並配合該公園之開發整體規劃。

二、開發主體

整體開發地區之開發主體為土地所有權人、臺北縣政府；都市更新地區之開發主體為土地所有權人、臺北縣政府。

捌、細部計畫內市地重劃 D 及 E 單元內容

一、重劃範圍

市地重劃 D 及 E 單元位於板橋都市計畫（江翠北側地區）中偏東側，東以計畫道路編號 3-4 及 3-6 之道路中心線為界，南以板橋都市計畫區為界，西以大漢橋東側為界，北以環河快速道路南側及計畫道路編號 3-2 之道路中心線為界。範圍包括板橋市溪頭、第三崁、第四崁、幸福等地段合計 317 筆土地，合計面積為 25.9887 公頃。

二、計畫內容

使用別		市地重劃 D 及 E 單元面積(平方公尺)		備註
		面積(平方公尺)	百分比(%)	
使用分區	第二種住宅區	87,348	33.61	
	商業區	65,518	25.21	
	小計	152,866	58.82	
公共設施用地	文中小用地	34,335	13.21	
	公園用地	20,488	7.88	
	停車場用地	3,823	1.47	
	道路用地	448,082	18.50	
	綠地用地	293	0.12	
	小計	107,021	41.18	
合計		259,887	100.00	

註：表內數字僅供對照參考之用，實際面積應以核定圖實地分割測量之面積為準。

三、事業及財務計畫

(一)辦理主體：採市地重劃方式整體開發，並依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定辦理。

(二)開發費用：D 及 E 單元市地重劃開發費用約需新台幣 15 億 7021 萬元，由開發者募集自有資金及向金融機構申貸，並以區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

(三)市地重劃可行性評估

1. 公共設施用地平均負擔

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{共同負擔公共設施總面積}-\text{原有公有道路溝渠河川及未登記地抵充面積}}{\text{重劃總面積}-\text{原公有道路溝渠河川及未登記地抵充面積}} \\
 &= \frac{107,020.86 \text{ 平方公尺}-5,110.00 \text{ 平方公尺}}{259,887.17 \text{ 平方公尺}-5,110.00 \text{ 平方公尺}} \\
 &= 40\%
 \end{aligned}$$

2. 預估費用負擔

(1). 費用負擔總額概估

項目		金額（萬元）	備註
工程費		37,500	工程費包括工程規劃、設計、監造、施工及電力、電信、自來水、瓦斯等管線負擔費用。
重劃費用	地上物拆遷補償費	96,800	依臺北縣辦理公共工程地上物查估拆遷補償、救濟基準估列。
	地籍整理及行政作業費	7,800	每公頃以 200 萬元估列
小計		142,100	
貸款利息		14,921	貸款期間 2 年，以年利率 3.5% 計算。
合計		157,021	

(2). 預估費用負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額}+\text{重劃費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 &= 157,021 \text{ 萬元}
 \end{aligned}$$

$$7.71 \text{ 萬元/平方公尺} \times (259,887.17 \text{ 平方公尺} - 5,100.00 \text{ 平方公尺}) \\ = 8\%$$

3. 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率 = 土地所有權人平均重劃負擔比率，即 $40\% + 8\% = 48\%$

(四) 財務計畫

1. 資金需求總額：15 億 7021 萬元。
2. 財源籌措方式：由重劃會自行籌措。
3. 償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或應繳納之差額地價償還。

玖、變更內容

原「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」內 D 及 E 單元範圍之經本縣都委會第 347、348、349 及 389 次會議審竣變更內容詳圖 3。

本次變更內容為符合內政部都委會決議，「整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃，扣除公有地抵充後公共設施用地比例需達 40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先。」規定，經檢核 D 及 E 開發單元公有地抵充面積為 5,110 平方公尺，故計算應增設細部計畫用地面積 3,046 平方公尺，以符增設後公共設施用地面積達 40% 之規定，變更內容詳表 1 及圖 4 所示。

表 1 變更內容綜理表

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
第四階段 D、E 單元 發布編號	第 389 次會 議編號		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	8 (部分)	大漢橋以東之環一道路南側	商業區 (0.06) 第二種住宅區 (0.14) 文中小用地 (0.02)	道路用地 (0.22)	為避免快速道路穿越性車流影響地區居民進出，於細部計畫劃設 6 公尺寬之進出道路。	變更編號 1 至 5 業經本縣都委會第 389 次會議審竣通過

	2	9	公五 北側 住宅 區	第二種住宅 區(0.24)	道路用地 (0.24)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 10 公尺寬之出入道路。	
	3	14 (部分)	計畫 區南 側邊 界	商業區 (0.16) 停一用地 (0.02) 公五用地 (0.16)	道路用地 (0.34)	考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行之居民，建議於計畫區南側邊界處配置 6 公尺寬之計畫道路，以供其通行及指定建築線。	
	4	8 (部分)	大漢 橋以 東之 環一 道路 南側	第二種住宅 區(0.12) 文中小用地 (0.05) 抽一用地 (0.08)	道路用地 (0.25)	為避免快速道路穿越性車流影響地區居民進出，於細部計畫劃設 6 公尺寬之進出道路。	
	5	14 (部分)	計畫 區南 側邊 界	第二種住宅 區(0.10)	道路用地 (0.10)	考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行之居民，建議於計畫區南側邊界處配置 6 公尺寬之計畫道路，以供其通行及指定建築線。	
	6	新增	計畫 區南 側邊 界	第二種住宅 區(0.15)	道路用地 (0.15)	1. 配合整體開發作業，於各發展單元配設依至比例（扣除公有地抵充後之公共設施用地比例須達 40%）之鄰里性公共設施用地。 2. 考量原劃設 6 公尺計畫道路之連續性並配合整體開發之配地需求增設 6 公尺道路。	公有土地 抵充後增 設公共設 施
	7	新增	計畫 區南 側邊 界	商業區 (0.12)	道路用地 (0.12)	1. 配合整體開發作業，於各發展單元配設依至比例（扣除公有地抵充後之公共設施用地比例須達 40%）之鄰里性公共設施用地。 2. 考量原劃設 6 公尺計畫道路之連續性並配合整體開發之配地需求增設 6 公	

					尺道路。	
8	新增	公五 用地 東側	第二種住宅 區(0.03)	綠地用地 (0.03)	1. 配合整體開發作業，於各發展單元配設依至比例（扣除公有地抵充後之公共設施用地比例須達40%）之鄰里性公共設施用地。 2. 增設開放性公共設施用地以提升環境品質，劃設於公五用地側以利整體規劃利用。	公有土地 抵充後增 設公共設 施

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

拾、以上符合法定程序，提請討論。

作業 單位 建議	<p>4. 本次提請委員會審議內容變更編號1至5案業經本縣都委會第347次、348次、349次、389次會議審竣通過，配合市地重劃作業次第發布實施，爰建議仍依前開會議決議內容辦理。</p> <p>5. 另變更編號6至8案係提案單位臺北縣板橋市江翠北側D及E區自辦市地重劃會依內政部都委會決議「整體開發地區若由土地所有權人辦理市地重劃，扣除公有地抵充後公共設施用地比例需達40%，公有地抵充增設之細部計畫公共設施以公園、綠地等開放空間為優先。」之規定增設公共設施用地，計畫草案增設項目包括綠地用地面積共0.03公頃（佔增設公共設施用地面積10%）及道路用地0.27公頃（佔增設公共設施用地面積90%），擬請提案單位說明劃設理由並提請討論。</p> <p>6. 考量後續計畫之執行性及實際發展需求，將本次提會之整體開發D及E單元內容納入計畫書，並以「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第四階段）（市地重劃D及E單元）」核定發布實施。其餘整體開發地區（發展單元F、G）續依內政部都委會決議辦理核定發布實施事宜。</p>
----------------	---

決議	<p>除下列各點外，依作業單位建議修正通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 有關變更編號 6 至 8 案，原則同意採申請單位會中所提替代方案方式辦理（詳附圖 1、附表 1），並由城鄉局、地政局檢核相關都市計畫及重劃計畫。 4. 有關土地使用分區管制規則第 15 條內容，修正為「十五、本案應先經臺北縣都市設計審議委員會依 96 年 1 月 1 日「臺北縣都市設計審議原則」及相關法令規定審議通過後方得申請建造執照。」。
----	--

附圖 1 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)分區示意圖

附表 1 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)(市地重劃 D 及 E 單元)變更內容綜理表

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
第四階段 D, E 單元發布編號	第 389 次會議編號		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	8 (部分)	大漢橋以東之環一道路南側	商業區(0.06) 第二種住宅區(0.14) 文中小用地(0.02)	道路用地(0.22)	為避免快速道路穿越性車流影響地區居民進出，於細部計畫劃設 6 公尺寬之進出道路。	變更編號 1 至 5 業經本縣都委會第 389 次會議審竣通過
2	9	公五北側住宅區	第二種住宅區(0.24)	道路用地(0.24)	為便利地區居民進出及配合整體開發之配地作業，於細部計畫劃設 10 公尺寬之出入道路。	
3	14 (部分)	計畫區南側邊界	商業區(0.16) 停一用地(0.02) 公五用地(0.16)	道路用地(0.34)	考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行之居民，建議於計畫區南側邊界處配置 6 公尺寬之計畫道路，以供其通行及指定建築線。	
4	8 (部分)	大漢橋以東之環一道路南側	第二種住宅區(0.12) 文中小用地(0.05) 抽一用地(0.08)	道路用地(0.25)	為避免快速道路穿越性車流影響地區居民進出，於細部計畫劃設 6 公尺寬之進出道路。	
5	14 (部分)	計畫區南側邊界	第二種住宅區(0.10)	道路用地(0.10)	考量緊鄰計畫區外原以溪頭路通行之居民，建議於計畫區南側邊界處配置 6 公尺寬之計畫道路，以供其通行及指定建築線。	
6	新增	計畫區南側邊界	第二種住宅區(0.30)	公園用地(0.30)	1. 配合抵充地及內政部增設細部計畫公設原則，增設細部計畫公設用地。 2. 本細部計畫公園用地應與公七用地及停二用地整體規劃設計，以提高使用效益。	公有土地抵充後增設公共設施

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。