

臺北縣都市計畫委員會第 400 次會議紀錄

一、時間：99 年 6 月 24 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 399 次會議紀錄：

決議：准予通過確認。

（二）主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

（一）變更永和都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案。

（二）變更永和都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）細部計畫案。

（三）變更深坑都市計畫（部分行水區、住宅區、工業區、兒童遊樂場用地、道路用地為河川區「兼供道路使用」案。

（四）變更深坑都市計畫（部分行水區、住宅區、農業區、歷史風貌特定專用區、道路用地為河川區「兼供道路使用」案。

（五）變更中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地）案。

（六）擬定中和都市計畫（員山路西側住宅區）（外員山段 110 地號等 8 筆土地）細部計畫案。

以上審議案決議詳如後提案單決議欄。

九、報告案：

（一）監察院專案調查研究「各級政府對都市計畫、都市設計之審議，其審議權限、是否符合依法行政原則及適法性等檢討」案。

以上報告案決議詳如後提案單決議欄。

十、臨時動議：

- (一) 變更新店水源特定區計畫(部分河川區、公園用地、機關用地為污水處理廠用地(兼供抽水站使用)及部分機關用地為河川區)案。
- (二) 變更坪林水源特定區計畫(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用)案。
- (三) 變更臺北水源特定區計畫(含南、北勢溪部分)(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用)及修訂部分污水處理廠用地(兼供抽水站使用)計畫範圍)案。

以上臨時動議案決議詳如後提案單決議欄。

十一、散會：下午 4 時 50 分

案由	變更永和都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案		辦理機關	臺北縣政府											
類別	審議案		案 號	第一案											
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>臺北縣側環河快速道路第 8 標工程原採高架道路設計引發沿線居民抗爭，經多方與民眾溝通協調，於 96 年確定高架橋方案更改為平面道路設計，業奉行政院 98 年 4 月 10 日院台建字第 0980015257 號函核定辦理，並新增中正橋下橋匝道及配合改建中正橋永和端引道。新增中正橋下橋匝道用地需使用永和中正段 70 地號內土地 866 平方公尺，及文化段 15 地號內土地 75 平方公尺，經本府工務局以興辦交通事業陳報用地徵收，因文化段 15 地號內土地之使用分區查屬河川區，故內政部 98 年 10 月 2 日台內地字第 0980179637 號函退件。</p> <p>為推動本案用地取得及後續工程建設，爰辦理本都市計畫變更案，將永和市文化段 15 地號土地使用分區，由河川區變更為道路用地兼供河川使用。</p>														
	<p>肆、變更位置及概況：</p> <p>變更範圍為永和市文化段部分之 15-A001 號（98 年 6 月 15 日北縣中地測字第 0980008906 號函辦理假分割暫編）土地，總面積約 0.0075 公頃。</p> <p>變更基地位於永和都市計畫區內北側，屬「變更永和都市計畫（第一次通盤檢討案）」之河川區，為河川高灘地，目前並無合法建築物，僅有林作物。基地位置及範圍詳附圖一、附圖二、附圖三。</p> <p>伍、變更內容及變更理由：</p> <p>有關變更內容及變更理由詳表一所示。</p> <p>表一、變更內容明細表</p> <table> <tr> <th rowspan="2">項次</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr> <tr> <th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr> <tr> <td>一</td><td>永和中正橋橋頭西側(文化段部分之 15-A001 號)</td><td>河川區 (0.0075 公頃)</td><td>道路用地兼供河川使用 (0.0075 公頃)</td><td>配合中正橋改採平面景觀道路推動，並新增下橋匝道及改建工程之用地需求。 配合臺北縣側環河快速道路建設各子計畫推動，將有效疏解現有中興橋、重新橋、大漢橋及華江橋之擁塞車流，提供民眾另一個快捷之交通動線。</td></tr> </table> <p>註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。</p>				項次	位置	變更內容		變更理由	原計畫	新計畫	一	永和中正橋橋頭西側(文化段部分之 15-A001 號)	河川區 (0.0075 公頃)	道路用地兼供河川使用 (0.0075 公頃)
項次	位置	變更內容		變更理由											
		原計畫	新計畫												
一	永和中正橋橋頭西側(文化段部分之 15-A001 號)	河川區 (0.0075 公頃)	道路用地兼供河川使用 (0.0075 公頃)	配合中正橋改採平面景觀道路推動，並新增下橋匝道及改建工程之用地需求。 配合臺北縣側環河快速道路建設各子計畫推動，將有效疏解現有中興橋、重新橋、大漢橋及華江橋之擁塞車流，提供民眾另一個快捷之交通動線。											

陸、實施進度及經費：

有關本變更案用地面積約 0.0075 公頃土地將由臺北縣政府以協議價購、徵收或其他方式取得，所需經費 121 萬，已獲內政部營建署 98 年 7 月 7 日營署道字第 0982913135 號函核定由「臺北都會區快速道路系統整體發展計畫」補助經費辦理，預計民國 100 年完成，惟所需經費及預定完成期限仍得視後續實際情形調整。實施進度及經費詳見表二。

表二、實施進度及經費表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				土地取得 及地上物 補償費 (萬元)	主辦 單位	預定 完成 期限 (年 度)	經費來 源
		協議 價購	徵收	設定	其他				
道路用地兼供河川使用	0.0075	✓	✓		✓	4700 萬元	臺北縣政府	100 年	由「臺北縣側環河快速道路第 8 標工程改建中正橋」經費辦理
註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。 2. 表內所列經費及預定完成期限，得視辦理機關需求調整。									

柒、辦理經過：

(一)計畫草案自 99 年 4 月 19 日起辦理公開展覽 30 天，並於 99 年 4 月 29 日上午 10 時 30 分假永和市公所舉辦說明會。

(二)公民或團體陳情意見：迄提送縣都委會審議期間並無陳情意見。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議。

作業
單位
建議

原公展草案變更計畫圖圖例「公園用地」誤植為「綠地用地」，建議依本次提會內容辦理修正，並將個案變更認定函納計畫書附件及依「都市計畫書圖製作規」製作計畫書圖外，餘照案通過。

決
議

除公展草案及提案單經費誤植修正為「121 萬元」外，餘依作業單位建議修正通過。

案由	變更永和都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、計畫緣起： 臺北縣側環河快速道路第 8 標工程原採高架道路設計引發沿線居民抗爭，經多方與民眾溝通協調，於 96 年確定高架橋方案更改為平面道路設計，業奉行政院 98 年 4 月 10 日院台建字第 0980015257 號函核定辦理，並新增中正橋下橋匝道及配合改建中正橋永和端引道。新增中正橋下橋匝道用地需使用永和中正段 70 地號內土地 866 平方公尺，及文化段 15 地號內土地 75 平方公尺，經本府工務局以興辦交通事業陳報用地徵收，因文化段 15 地號內土地之使用分區查屬河川區，故內政部 98 年 10 月 2 日台內地字第 0980179637 號函退件。</p> <p>為推動本案用地取得及後續工程建設，爰辦理本都市計畫變更案，將永和市文化段 15 地號土地使用分區，由河川區變更為道路用地兼供河川使用。</p> <p>肆、細部計畫與主要計畫關係： 永和都市計畫於辦理第一次通盤檢討時已將主要計畫與細部計畫內容拆離並發布實施。本變更細部計畫範圍與主要計畫一致，其內容在主要計畫架構下，依都市計畫法第二十二條之規定事項予以表明。</p> <p>伍、變更位置及概況： 變更範圍為永和市文化段部分之 15-A001 號（98 年 6 月 15 日北縣中地測字第 0980008906 號函辦理假分割暫編）土地，總面積約 0.0075 公頃。 變更基地位於永和都市計畫區內北側，屬「變更永和都市計畫（第一次通盤檢討案）」之河川區，為河川高灘地，目前並無合法建築物，僅有林作物。基地位置及範圍詳附圖一、附圖二、附圖三。</p> <p>陸、變更內容及變更理由： 有關變更內容及變更理由詳表一所示。</p>		

表一、變更內容明細表

項次	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	永和中正橋橋頭西側(文化段部分之15-A001 號)	河川區 (0.0075 公頃)	道路用地兼供河川使用 (0.0075 公頃)	配合中正橋改採平面景觀道路推動，並新增下橋匝道及改建工程之用地需求。 配合臺北縣側環河快速道路建設各子計畫推動，將有效疏解現有中興橋、重新橋、大漢橋及華江橋之擁塞車流，提供民眾另一個快捷之交通動線。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2. 本計畫未敘明變更部分，均以現行計畫為準。

柒、事業及財務計畫：

有關本變更案用地面積約 0.0075 公頃土地將由臺北縣政府以協議價購、徵收或其他方式取得，所需經費 121 萬，已獲內政部營建署 98 年 7 月 7 日營署道字第 0982913135 號函核定由「臺北都會區快速道路系統整體發展計畫」補助經費辦理，預計民國 100 年完成，惟所需經費及預定完成期限仍得視後續實際情形調整。

捌、辦理經過：

(一)計畫草案自 99 年 4 月 19 日起辦理公開展覽 30 天，並於 99 年 4 月 29 日上午 10 時 30 分假永和市公所舉辦說明會。

(二)公民或團體陳情意見：迄提送縣都委會審議期間並無陳情意見。

作業
單位
建議

建議將個案變更認定函納入計畫書附件並依「都市計畫書圖製作規則」修正計畫書圖外，餘建議照案通過。

決議

依作業單位建議修正通過。

案由	變更深坑都市計畫(部分行水區、住宅區、工業區、兒童遊樂場用地、道路用地為河川區(兼供道路使用))案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p>壹、 擬定機關：臺北縣政府</p> <p>貳、 申請單位：經濟部水利署第十河川局</p> <p>參、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、 計畫緣起：</p> <p>台灣地區由於幅員南北狹長，河川多呈現東西走向且坡陡流急，下游地區常為人口大量集中都市化地區，颱風豪大雨期間，常會造成災害，威脅居民的生命財產安全。經濟部水利署為了加強河防安全與河川管理工作，每年均編列經費處理全國各地河川防災減災工程，以降低颱風洪水災害及改善河川環境。</p> <p>為了達到保護景美溪兩岸的居民生命財產安全，並改善河川環境，經濟部水利署計畫預計完成「景美溪白鷺山莊段防災減災工程」及「景美溪老實小鎮河段防災減災工程」，因所需工程用地涉及都市計畫變更，爰依據都市計畫第二十七條第一項第四款規定辦理都市計畫變更。</p> <p>伍、 變更位置及範圍：</p> <p>本計畫變更位置位於深坑都市計畫之西側，為進行本區段防災減災之工程要項本次擬變更之土地範圍位於深坑鄉萬順寮段草地尾小段 6 地號等共 41 筆土地、深坑鄉永安段 273-13 地號等共 19 筆土地，面積共 0.93201 公頃，並依據河川區域線之劃設與實際工程範圍擬變更部分行水區、住宅區、工業區、兒童遊樂場用地、道路用地為河川區（兼供道路使用）。</p> <p>陸、 變更理由：</p> <p>1、配合堤防護岸興築需要辦理都市計畫變更，以取得所需土地，興築防洪設施，減輕洪害，保障沿岸居民生命財產安全。</p> <p>2、依中華民國 92 年 12 月 26 日內政部台內營字第 0920091568 號、經濟部經水字第 09202616140 號會銜函說明「河川區」劃定原則，地理形勢自然形成之河川及因水利法公告之行水區土地流經都市計畫區，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。</p>		

3、經濟部九十三年一月十三日經水字第 09302600470 號函依前函續辦，函示水利主管機關為河川治理或排水改善需要時，自得依水利法於「河川區」內佈設水利設施，如堤防等。

柒、 變更內容

為配合「景美溪白鷺山莊段防災減災工程」及「景美溪老實小鎮河段防災減災工程」之工程範圍，將原部分行水區 0.7476 公頃、住宅區 0.0688 公頃、工業區 0.0821 公頃、兒童遊樂場用地 0.0287 公頃、道路用地 0.0049 公頃變更為河川區（兼供道路使用），以保護兩岸居民之生命財產安全。（詳表 1）

捌、 實施進度及經費：

一、 實施進度

計畫範圍內之土地部分為私有土地、部分為公有土地，目前已經完成地上物查估，工程用地多已協議價購取得，仍有部分土地需完成都市計畫變更程序後才能徵收作業方式辦理用地取得，並隨即執行防災減災工程。（詳表 2）

二、 開發經費及來源

（一）開發經費

1. 土地徵收補償費用：10,200 萬元。

2. 工程費用：約為 11,700 萬元。

（二）經費來源

由經濟部水利署編列年度預算辦理，預計配合「振興經濟新方案」- 99 年度中央管河川急要段治理工程，辦理「景美溪白鷺山莊段防災減災工程」預計工程經費約為 9,000 萬元及「景美溪老實小鎮河段防災減災工程」預計工程經費約為 2,700 萬元。

玖、 辦理經過：

計畫草案自 99 年 4 月 12 日起辦理公開展覽 30 日，99 年 4 月 12 日、4 月 13 日、4 月 14 日刊登於中華日報，並於 99 年 4 月 28 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。

壹拾、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。

作業 單位 建議	<p>1. 建議變更內容明細表之變更理由部分增列第 2 點： (2)變更範圍係依 96 年公告實施之河川區域線及工程範圍劃設。</p> <p>2. 應於計畫書變更位置及範圍部分敘明本案變更範圍係依 96 年公告實施之河川區域線及工程範圍劃設，避免誤解本案係以地號變更，以及符合經濟部水利署第十河川局訂定河川區之劃設標準。</p> <p>3. 本案兒童遊樂場用地為「變更深坑都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」中，因工業區變更應回饋捐贈予臺北縣政府之公共設施用地，經濟部水利署第十河川局應俟原地主捐贈予臺北縣政府後，再以撥用方式取得土地，請於實施進度及經費內容備註說明。</p> <p>4. 除前述建議事項修正外，餘依公開展覽內容通過。</p>
決議	依作業單位建議意見修正通過。

表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
一	景美溪右岸自白鷺山莊至老實小鎮	行水區 住宅區 工業區 兒童遊樂場用地 道路用地	0.7476 0.0688 0.0821 0.0287 0.0049	河川區 (兼供道路使用)	0.9321	為配合河川整治防災減災工程推行，以確保人民生命財產之安全性。

註：1. 本表原計畫之變更分區面積應以「變更深坑都市計畫（第二次通盤檢討）」為準

2. 變更範圍及面積應以實際工程範圍及樁位實際分割為準。

表 2 實施進度與經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得 方式		開發經費(萬元)			主辦單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵購	公地 撥用	土地徵收 補償費	工程費	合 計			
河川區 (兼供道路使用)	0.9321	✓	✓	10,200萬	11,700萬	21,900萬	經濟部 水利署	民國99年	『振興經濟新 方案』- 99年 度中央管河川 急要段治理工 程

註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

案由	變更深坑都市計畫(部分行水區、住宅區、農業區、歷史風貌特定專用區、道路用地為河川區(兼供道路使用))案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說明	<p>壹拾壹、 擬定機關：臺北縣政府</p> <p>壹拾貳、 申請單位：經濟部水利署第十河川局</p> <p>壹拾參、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>壹拾肆、 計畫緣起：</p> <p>台灣地區由於幅員南北狹長，河川多呈現東西走向且坡陡流急，下游地區常為人口大量集中都市化地區，颱風豪大雨期間，常會造成災害，威脅居民的生命財產安全。經濟部水利署為了加強河防安全與河川管理工作，每年均編列經費處理全國各地河川防災減災工程，以降低颱風洪水災害及改善河川環境。</p> <p>為了達到保護景美溪兩岸的居民生命財產安全，並改善河川環境，經濟部水利署計畫預計完成「景美溪中正橋上游左岸護岸工程」因所需工程用地涉及都市計畫變更，爰依據都市計畫第二十七條第一項第四款規定辦理都市計畫變更。</p> <p>壹拾伍、 變更位置及範圍：</p> <p>本計畫變更位置位於深坑都市計畫之西側，為進行本區段防災減災之工程要項本次擬變更之土地範圍位於深坑鄉阿柔洋段阿柔洋小段 1 地號等 6 筆土地及深坑鄉深坑子段麻竹寮小段 9-2 地號等 7 筆土地，變更部分行水區、住宅區、農業區、歷史風貌特定專用、道路用地為河川區（兼供道路使用），面積共 14.73 公頃。</p> <p>壹拾陸、 變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、配合堤防護岸興築需要辦理都市計畫變更，以取得所需土地，興築防洪設施，減輕洪害，保障沿岸居民生命財產安全。 2、依中華民國 92 年 12 月 26 日內政部台內營字第 0920091568 號、經濟部經水字第 09202616140 號會銜函說明「河川區」劃定原則，地理形勢自然形成之河川及因水利法公告之行水區土地流經都市計畫區，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。 3、經濟部九十三年一月十三日經水字第 09302600470 號函依前函續辦，函示水利主管機關為河川治理或排水改善需要時，自得依水利法於「河川區」內佈設水利設施，如堤防等。 		

	<p>壹拾柒、 變更內容</p> <p>為配合「景美溪中正橋上游左岸護岸工程」之工程範圍，將原部分行水區 1.24 公頃、住宅區 0.0386 公頃、農業區 0.1047 公頃、歷史風貌特定專用區 0.0313 公頃、道路用地 0.0007 公頃變更為河川區（兼供道路使用），以保護兩岸居民之生命財產安全。（詳表 1）</p> <p>壹拾捌、 實施進度及經費：</p> <p>一、實施進度及經費</p> <p>計畫範圍內之土地部分為私有土地、部分為公有土地，目前已經完成地上物查估，工程用地多已協議價購取得，仍有部分土地需完成都市計畫變更程序後才能徵收作業方式辦理用地取得，並隨即執行防災減災工程。（詳表 2）</p> <p>二、開發經費及來源</p> <p>（一）開發經費</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地徵收補償費用：784 萬元。 2. 工程費用：約為 3,800 萬元。 <p>（二）經費來源</p> <p>由經濟部水利署編列年度預算辦理，預計配合「振興經濟新方案」－99 年度中央管河川急要段治理工程，辦理「景美溪中正橋上游左岸護岸工程」預計工程經費約為 3,800 萬元。</p> <p>壹拾玖、 辦理經過：</p> <p>計畫草案自 99 年 5 月 3 日起辦理公開展覽 30 日，99 年 5 月 3 日、5 月 4 日、5 月 5 日刊登於中華日報，並於 99 年 5 月 12 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。</p> <p>貳拾、 以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	<p>5. 建議變更內容明細表之變更理由部分增列第 2 點：</p> <p>（2）變更範圍係依 96 年公告實施之河川區域線及工程範圍劃設。</p> <p>6. 應於計畫書變更位置及範圍部分敘明本案變更範圍係依 96 年公告實施之河川區域線及工程範圍劃設，避免誤解本案係以地號變更，以及符合經濟部水利署第十河川局訂定河川區之劃設標準。</p> <p>7. 因與第三案變更緣由相同，建議併案處理。</p> <p>8. 除前述建議事項修正外，餘依公開展覽內容通過。</p>
決議	依作業單位建議意見修正通過。

表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
一	景美溪中正橋上游左岸護岸工程	行水區 住宅區 農業區 歷史風貌特定專用區 道路用地	1.2487 0.0386 0.1047 0.0313 0.0007	河川區 (兼供道路使用)	1.4714	為配合河川整治防災減災工程推行，以確保人民生命財產之安全性。

註：1. 本表原計畫之變更分區面積應以「變更深坑都市計畫（第二次通盤檢討）」為準
2. 變更範圍及面積應以實際工程範圍及樁位實際分割為準。

表 2 實施進度與經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得 方式		開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費 來源
		徵購	公地撥用	土地徵收 補償費	工程費	合計			
河川區 (兼供道路使用)	1.4714	✓	✓	784萬	3,800萬	4,584萬	經濟部水利署	民國99年	『振興經濟新方案』-99年度中央管河川急要段治理工程

註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

案由	變更中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地）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、申請單位：九泰欣業股份有限公司。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>本計畫區原為中和都市計畫乙種工業區土地，為配合捷運場站周邊都市發展趨勢及促進土地有效利用，擬朝向現代化優質之住宅社區發展，故提擬變更中和都市計畫部分乙種工業區土地為住宅區、公園用地及道路用地。</p> <p>五、變更位置與範圍</p> <p>計畫區位於臺北縣中和市員山路與中正路交叉口西南側街廓，捷運環狀線 Y14 車站（板新站）及 Y13 車站（中原站）之場站位置與計畫區相距分別約 800 公尺、650 公尺。計畫範圍為中和市民富段 254、27、255、260、258、200、199 及 253 地號等 8 筆土地，面積為 8,562 平方公尺，屬都市計畫乙種工業區（詳圖一、二）。</p> <p>六、變更理由</p> <p>（一）產業結構變遷，工業使用不符合經濟效益。</p> <p>（二）捷運設施服務半徑範圍內，適合發展住宅生活圈。</p> <p>（三）配合上位及相關計畫政策之指導。</p> <p>（四）回饋提供健全都市公共設施，提昇生活環境品質。</p> <p>（五）中和市人口呈正成長，住屋方面需求提高。</p> <p>（六）配合都市內工業用地發展趨勢。</p> <p>（七）落實土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序。</p> <p>（八）符合地區發展紋理，提供鄰里生活節點及開放空間。</p> <p>七、全街廓規劃構想</p> <p>本案之規劃原則以整體街廓為考量，配合現況周邊土地使用情形與未來都市更新發展架構，以提供適當合理之公共設施，透過「整體規劃，分別開發」之操作模式，作為周邊其他土地未來轉型變更之參考（詳圖三）。</p> <p>八、變更內容</p> <p>本計畫擬變更部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地</p>		

<p>說明</p>	<p>(詳表一、圖四)。</p> <p>九、實施進度及經費</p> <p>(一) 開發方式</p> <p>本案主要計畫變更後，依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及都市計畫法定程序自行擬定細部計畫，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。</p> <p>(二) 開發期限</p> <p>本案採自行規劃興闢方式辦理，申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入計畫書內，並敘明計畫發布實施後3年內須予以開發建設，否則依程序回復為工業區(詳表二)。</p> <p>(三) 經費來源</p> <p>本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 銀行貸款：包括土地及營建融資貸款二項。 2. 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補足。 <p>十、回饋計畫</p> <p>(一) 公共設施用地</p> <p>本案提供扣除捐贈可建築用地面積之後30%土地為公共設施用地(包含公園用地及道路用地)。</p> <p>(二) 捐獻代金</p> <p>依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算，本案屬第一級回饋等級，乙種工業區變更住宅區部分，應捐贈10%可建築用地面積予地方政府。</p> <p>另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第7點第3項規定，自願捐贈之可供建築用地，經由當地地方政府同意，可改以自願捐贈代金折算繳納，以捐獻土地變更後第一次公告現值加四成計算。</p> <p>十一、辦理經過</p> <p>(一) 認定事宜</p> <p>98年12月16日認屬本變更案對本縣經濟發展確有正面影響及貢獻，准予認定本案為「為適應經濟發展之需要」，爰依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫個案變更。</p>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(二) 公開展覽及說明會

計畫草案自98年12月28日起辦理公開展覽30天，並於99年1月13日舉辦公展說明會。

(三) 縣都委會專案小組

1. 99年3月18日召開第1次專案小組研商會議。綜合意見如下：

(1) 整體發展構想：

本案基地緊鄰板橋都市計畫住宅區，且周邊土地多已作住宅使用，故本案申請變更為住宅區尚具合理性，惟有關地區發展趨勢應再加強敘明；另有關本案全街廓整體規劃構想請依下列事項再作研議：

- A. 街廓內未來發展軸線應考量其可行性及其發展定位，建議規劃單位再研提其他規劃構想方案，並於下次會議討論。
- B. 有關本案基地劃設之公園用地位置，建議考量整體開放空間串連之可行性，提出其發展功能定位及理由。

(2) 交通規劃：

- A. 請釐清員山路 581 巷與民富街之交通動線關係。
- B. 請補充說明基地周邊松下電器與環球購物中心之主要交通動線，並加強說明本案開發後員山路 581 巷與員山路口之服務水準。
- C. 本案目前規劃之停車場出入口鄰近周邊工業區之停車場出入口，且員山路現況服務水準不佳，尖峰時段工業區車輛利用員山路 581 巷通行亦產生交通壅塞情形，請規劃單位補充本案與附近工業區聯外車流動線、工業區之停車位數、停車場出入口與鄰近路口等候線之關係、及目標年基地連外道路之交通衝擊。
- D. 請補充說明本案是否研提引導使用大眾運輸工具之措施或規劃。
- E. 交評報告員山路/員山路 581 巷口之服務水準為 C 級，與現況有出入，請再檢視。

(3) 建築規劃：

請補充說明本案未來擬開發之量體及其應檢討留設之停車位數，並說明依法應留設之停車位數與建築量體關係之一致性。

(4) 土地使用分區管制：

- A. 請釐清本案是否遵依內政部都市計畫委員會第 675 次會議決議事項，工業區變更後原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關

容積獎勵規定。

B. 建議本案土地使用分區管制依臺北縣通案性土地使用分區管制要點補充修訂。

C. 本案公園用地是否訂定建蔽率及容積率，建議依其未來發展定位再詳予考量。

D. 本案開發期程與其土地使用分區管制條文建議依臺北縣通案性規定辦理。

(5) 經查本案業已提供基地原工廠之製程、產品資料予環保局，請該局協助確認本案是否需進行環境影響評估。

(6) 請作業單位於下次會議邀請本案相關單位進行現地會勘，並就近召開第 2 次研商會議。

2. 99 年 5 月 25 日召開基地現勘及第 2 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

(1) 整體發展構想：

本本案全街廓整體規劃構想已針對目前工業區街廓內發展現況檢討修正，建議再針對以下意見酌予修正及補充說明：

A. 考量避免造成員山路 581 巷路口交會過多之交通衝擊，建議減少臨員山路 581 巷土地留設之缺口數。

B. 南側臨員山路 581 巷之發展軸線因有串連員山路口至環球購物中心開放空間之必要性，建議訂定未來整體發展應集中留設公共設施或建築退縮之規模尺寸，且至少須有 6 公尺寬以上，以確保開放空間之使用效益。

C. 為保留本工業區街廓未來轉型發展之彈性，整體規劃構想應以公共設施集中留設之區位或方向作原則性之示意圖。

(2) 土地使用計畫：

A. 考量員山路（15M）目前服務水準不佳，建議基地臨員山路側劃設 3.5 公尺寬之土地為道路用地，以增加員山路路寬，期改善員山路與民生路口車流擁擠情形。

B. 有關本案基地周邊交通系統，請補充說明捷運站位置及與基地之相互關係。

(3) 建築規劃：

A. 建議本案劃設之公園用地不須區隔使用屬性，並應儘量避免設置過

多硬鋪面，以增加都市綠化及土地保水之機會。

B. 因基地西側仍有部分小型工廠營運，為確保本計畫區未來良好居住品質，建議開發單位於未來擬開發建物之西側留設充足綠化或隔音設施，以降低工廠噪音之影響。

C. 請補充說明基地西側地下停車場至地面層之專用電梯是否足敷停車民眾使用；另該專用電梯設置於未來可建地之法定空地，則請說明該電梯周邊法定空地是否開放供公眾使用及相關開發強度之檢討。

(4) 土地使用分區管制：

A. 本計畫區劃設之土地使用分區及公共設施應依本次會議所提意見修正，另土地使用配置應併同修正。

B. 為避免本案細部計畫土地使用分區管制要點與臺北縣共通性土地使用分區管制要點混同適用之疑慮，本計畫公園用地之建蔽率及容積率仍依公展內容保留訂定。

C. 本案土地使用分區管制要點建議納入臺北縣共通性土地使用分區管制要點有關配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分規定、公共設施及法定空地綠化規定，以及本要點執行疑義處理等義務性規定條文。

D. 本案地上建築物指定退縮規定建議如下；另退縮空間之使用規定應妥為研析訂定，避免造成日後開發建築時產生認定之疑義：

(A) 臨員山路側退縮至少 4 公尺為原則。

(B) 臨員山路 581 巷退縮至少 6 公尺為原則。

(C) 其餘自住宅區地界線退縮至少 5 公尺為原則。

E. 有關住宅區停車空間之設置原則應補充其包含供公眾停車空間，並設置專用出入口及電梯，且停車場出入口坡道起始處不得設置於依本要點規定建築退縮之範圍內；另停車空間設置數量除應滿足依建築樓地板計算量外，亦應滿足一戶一汽車、機車位為原則。

F. 有關「地下開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過 70%」建議依共通性條款規定修正為「地下開挖率不得超過 70%」。

(5) 本案主要計畫及細部計畫案名應依臺北縣都市計畫通案文字修正；另請配合中和市地籍圖重測後基地之新地段及地號修正。

(6) 有關本案是否需進行環境影響評估事項，請規劃單位函送基地原

	<p>工廠之製程、產品資料予環保局，俾利辦理後續相關事宜。</p> <p>(7) 本案針對前述意見修正與補充說明經作業單位審核後，續提送縣都委會大會討論。</p> <p>十二、人民陳情意見；無。</p> <p>十三、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
作業單位建議	<p>一、經臺北縣政府環境保護局 99 年 6 月 9 日函文表示，本案未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條認定範圍，無須實施環境影響評估，惟仍應將環境現況調查結果納入都市計畫書附件供參。</p> <p>二、有關實施進度及經費中，開發期程規定依縣都委會第 380、381、391 次會議決議統一修正為「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，應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。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算」。</p> <p>三、本案經 99 年 5 月 25 日縣都委會第 2 次專案小組研商會議討論，增加變更為道路用地項目，並配合中和市地籍圖重測後地段地號調整，爰建議修正案名為「變更中和主要計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地）（民富段 27 地號等 8 筆土地）案」。</p> <p>四、本案分別於 99 年 3 月 18 日、99 年 5 月 25 日召開 2 次縣都委會專案小組研商會議，並獲具體意見後提大會審議，除上開建議外，建請依縣都委會專案小組意見通過。</p>

決議	<p>除下列各點外，依縣都委會專案小組意見及作業單位建議修正通過。</p> <p>一、計畫區南側松下電器所屬工業區街廓應納入整體規劃範圍考量。</p> <p>二、本案應研提環境改造方案，並依往例由城鄉發展局統籌處理。</p>
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

表一 變更內容明細表

位置	公展變更內容						縣都委會專案小組意見							縣都委會決議			
	原計畫	面積(m ²)	變更後計畫(m ²)		面積(m ²)	比例(%)	變更理由	原計畫	面積(m ²)	變更後計畫(m ²)		面積(m ²)	比例(%)	變更理由	依縣都委會專案小組意見通過。		
中和市員山路西側	乙種工業區	8,599.00	使用分區	住宅區	6,277.27	73.00	1. 產業結構變遷，工業使用不符合經濟效益。 2. 捷運設施服務半徑範圍內，適合發展住宅生活圈。 3. 配合上位及相關計畫政策之指導。	乙種工業區	8,562.00	使用分區	住宅區	6,250.00	73.00	1. 產業結構變遷，工業使用不符合經濟效益。 2. 捷運設施服務半徑範圍內，適合發展住宅生活圈。 3. 配合上位及相關計畫政策之指導。			
			公共設施用地	公園用地	2,321.73	27.00				4. 回饋提供健全都市公共設施，提昇生活環境品質。 5. 中和市人口呈正成長，住屋方面需求提高。 6. 配合都市內工業用地發展趨勢。 7. 落實土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序。 8. 符合地區發展紋理，提供鄰里生活節點及開放空間。	公共設施用地	公園用地	1,844.97			21.55	4. 回饋提供健全都市公共設施，提昇生活環境品質。 5. 中和市人口呈正成長，住屋方面需求提高。 6. 配合都市內工業用地發展趨勢。 7. 落實土地使用分區管制精神，塑造土地使用秩序。 8. 符合地區發展紋理，提供鄰里生活節點及開放空間。
	合計	8,599.00	合計		8,599.00	100.00		合計	8,562.00	合計		8,562.00	100.00				

註：1. 因 98 年中和市辦理地籍圖重測，故計畫面積配合重測結果調整，較原公展版本計畫面積減少 37 平方公尺。

2. 凡本次未指名變更部分，仍依據現行計畫為準。3. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表二 實施進度及經費表

[illegible]

案由	擬定中和都市計畫（員山路西側住宅區） （外員山段 110 地號等 8 筆土地）細部計畫案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：九泰欣業股份有限公司。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>本細部計畫區為中和都市計畫乙種工業區土地，為配合捷運場站周邊都市發展趨勢及促進土地有效利用，擬朝向現代化優質之住宅社區發展，故變更中和都市計畫部分乙種工業區土地為住宅區、公園用地及道路用地，並依該主要計畫書規定，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。</p> <p>五、本細部計畫與主要計畫之關係：</p> <p>本細部計畫承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p>六、計畫位置與範圍</p> <p>計畫區位於臺北縣中和市員山路與中正路交叉口西南側街廓，捷運環狀線 Y14 車站（板新站）及 Y13 車站（中原站）之場站位置與計畫區相距分別約 800 公尺、650 公尺。計畫範圍為中和市民富段 254、27、255、260、258、200、199 及 253 等 8 筆土地，面積為 8,562 平方公尺，屬住宅區、公園用地及道路用地（詳圖一、二）。</p> <p>七、計畫內容</p> <p>詳細擬定內容詳表一、圖三。</p> <p>（一）住宅區，面積 0.6250 公頃。</p> <p>（二）公園用地，面積 0.1845 公頃。</p> <p>（三）道路用地，面積 0.0467 公頃。</p> <p>八、事業及財務計畫</p> <p>（一）開發方式</p> <p>本案主要計畫變更後，依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及都市計畫法定程序自行擬定細部計畫，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</p>		
明			

<p>說明</p>	<p>式進行開發，相關公共設施亦由申請單位自行興闢完成。</p> <p>(二) 開發期限</p> <p>本案採自行規劃興闢方式辦理，申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入計畫書內，並敘明計畫發布實施後3年內須予以開發建設，否則依程序回復為工業區（詳表二）。</p> <p>(三) 經費來源</p> <p>本計畫由開發人自行規劃開發，可達自償目標。其相關經費來源如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 銀行貸款：包括土地及營建融資貸款二項。 2. 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補足。 <p>九、回饋計畫</p> <p>(一) 公共設施用地</p> <p>本案提供扣除捐贈可建築用地面積之後30%土地為公共設施用地（包含公園用地及道路用地）。</p> <p>(二) 捐獻代金</p> <p>依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算，本案屬第一級回饋等級，乙種工業區變更住宅區部分，應捐贈10%可建築用地面積予地方政府。</p> <p>另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第7點第3項規定，自願捐贈之可供建築用地，經由當地地方政府同意，可改以自願捐贈代金折算繳納，以捐獻土地變更後第一次公告現值加四成計算。</p> <p>十、土地使用分區管制要點：詳表三。</p> <p>十一、辦理經過</p> <p>(一) 認定事宜</p> <p>98年12月16日認屬本案之主要計畫對本縣經濟發展確有正面影響及貢獻，准予認定為「為適應經濟發展之需要」，爰依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫個案變更。</p> <p>(二) 公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自98年12月28日起辦理公開展覽30天，並於99年1月13日舉辦公展說明會。</p> <p>(三) 縣都委會專案小組</p>
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. 99 年 3 月 18 日召開第 1 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

(1) 整體發展構想：

本案基地緊鄰板橋都市計畫住宅區，且周邊土地多已作住宅使用，故本案申請變更為住宅區尚具合理性，惟有關地區發展趨勢應再加強敘明；另有關本案全街廓整體規劃構想請依下列事項再作研議：

- A. 街廓內未來發展軸線應考量其可行性及其發展定位，建議規劃單位再研提其他規劃構想方案，並於下次會議討論。
- B. 有關本案基地劃設之公園用地位置，建議考量整體開放空間串連之可行性，提出其發展功能定位及理由。

(2) 交通規劃：

- A. 請釐清員山路 581 巷與民富街之交通動線關係。
- B. 請補充說明基地周邊松下電器與環球購物中心之主要交通動線，並加強說明本案開發後員山路 581 巷與員山路口之服務水準。
- C. 本案目前規劃之停車場出入口鄰近周邊工業區之停車場出入口，且員山路現況服務水準不佳，尖峰時段工業區車輛利用員山路 581 巷通行亦產生交通壅塞情形，請規劃單位補充本案與附近工業區聯外車流動線、工業區之停車位數、停車場出入口與鄰近路口等候線之關係、及目標年基地連外道路之交通衝擊。
- D. 請補充說明本案是否研提引導使用大眾運輸工具之措施或規劃。
- E. 交評報告員山路/員山路 581 巷口之服務水準為 C 級，與現況有出入，請再檢視。

(3) 建築規劃：

請補充說明本案未來擬開發之量體及其應檢討留設之停車位數，並說明依法應留設之停車位數與建築量體關係之一致性。

(4) 土地使用分區管制：

- A. 請釐清本案是否遵依內政部都市計畫委員會第 675 次會議決議事項，工業區變更後原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
- B. 建議本案土地使用分區管制依臺北縣通案性土地使用分區管制要點補充修訂。
- C. 本案公園用地是否訂定建蔽率及容積率，建議依其未來發展定位再詳予考量。

D. 本案開發期程與其土地使用分區管制條文建議依臺北縣通案性規定辦理。

(5) 經查本案業已提供基地原工廠之製程、產品資料予環保局，請該局協助確認本案是否需進行環境影響評估。

(6) 請作業單位於下次會議邀請本案相關單位進行現地會勘，並就近召開第 2 次研商會議。

2. 99 年 5 月 25 日召開基地現勘及第 2 次專案小組研商會議。綜合意見如下：

(1) 整體發展構想：

本本案全街廓整體規劃構想已針對目前工業區街廓內發展現況檢討修正，建議再針對以下意見酌予修正及補充說明：

A. 考量避免造成員山路 581 巷路口交會過多之交通衝擊，建議減少臨員山路 581 巷土地留設之缺口數。

B. 南側臨員山路 581 巷之發展軸線因有串連員山路口至環球購物中心開放空間之必要性，建議訂定未來整體發展應集中留設公共設施或建築退縮之規模尺寸，且至少須有 6 公尺寬以上，以確保開放空間之使用效益。

C. 為保留本工業區街廓未來轉型發展之彈性，整體規劃構想應以公共設施集中留設之區位或方向作原則性之示意圖。

(2) 土地使用計畫：

A. 考量員山路（15M）目前服務水準不佳，建議基地臨員山路側劃設 3.5 公尺寬之土地為道路用地，以增加員山路路寬，期改善員山路與民生路口車流擁擠情形。

B. 有關本案基地周邊交通系統，請補充說明捷運站位置及與基地之相互關係。

(3) 建築規劃：

A. 建議本案劃設之公園用地不須區隔使用屬性，並應儘量避免設置過多硬鋪面，以增加都市綠化及土地保水之機會。

B. 因基地西側仍有部分小型工廠營運，為確保本計畫區未來良好居住品質，建議開發單位於未來擬開發建物之西側留設充足綠化或隔音設施，以降低工廠噪音之影響。

C. 請補充說明基地西側地下停車場至地面層之專用電梯是否足敷停車民眾使用；另該專用電梯設置於未來可建地之法定空地，則請說

	<p>明該電梯周邊法定空地是否開放供公眾使用及相關開發強度之檢討。</p> <p>(4) 土地使用分區管制：</p> <p>A. 本計畫區劃設之土地使用分區及公共設施應依本次會議所提意見修正，另土地使用配置應併同修正。</p> <p>B. 為避免本案細部計畫土地使用分區管制要點與臺北縣共通性土地使用分區管制要點混同適用之疑慮，本計畫公園用地之建蔽率及容積率仍依公展內容保留訂定。</p> <p>C. 本案土地使用分區管制要點建議納入臺北縣共通性土地使用分區管制要點有關配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分規定、公共設施及法定空地綠化規定，以及本要點執行疑義處理等義務性規定條文。</p> <p>D. 本案地上建築物指定退縮規定建議如下；另退縮空間之使用規定應妥為研析訂定，避免造成日後開發建築時產生認定之疑義：</p> <p>(A) 臨員山路側退縮至少 4 公尺為原則。</p> <p>(B) 臨員山路 581 巷退縮至少 6 公尺為原則。</p> <p>(C) 其餘自住宅區地界線退縮至少 5 公尺為原則。</p> <p>E. 有關住宅區停車空間之設置原則應補充其包含供公眾停車空間，並設置專用出入口及電梯，且停車場出入口坡道起始處不得設置於依本要點規定建築退縮之範圍內；另停車空間設置數量除應滿足依建築樓地板計算量外，亦應滿足一戶一汽車、機車位為原則。</p> <p>F. 有關「地下開挖率（地下室投影最大面積÷基地面積）不得超過 70%」建議依共通性條款規定修正為「地下開挖率不得超過 70%」。</p> <p>(5) 本案主要計畫及細部計畫案名應依臺北縣都市計畫通案文字修正；另請配合中和市地籍圖重測後基地之新地段及地號修正。</p> <p>(6) 有關本案是否需進行環境影響評估事項，請規劃單位函送基地原工廠之製程、產品資料予環保局，俾利辦理後續相關事宜。</p> <p>(7) 本案針對前述意見修正與補充說明經作業單位審核後，續提送縣都委會大會討論。</p> <p>十二、人民陳情意見；無。</p> <p>十三、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
作業單位	一、有關土管規定退縮部分，應供公眾使用、並不得設置圍籬者，請規劃

建議	<p>單位查明釐正。</p> <p>二、有關事業及財務計畫中，開發期程規定依縣都委會第 380、381、391 次會議決議統一修正為「本計畫發布實施後三年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設。違反者，應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。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算」。</p> <p>三、配合中和市地籍圖重測後地段地號調整，建議修正案名為「擬定中和細部計畫（員山路西側住宅區）（民富段 27 地號等 8 筆土地）案」。</p> <p>四、有關協議書請參依本縣都市計畫工業區檢討變更審議規範協議書範本辦理，並授權作業單位審核確認後，依行政程序報核，納入細部計畫書附件據以執行。</p> <p>五、本案分別於 99 年 3 月 18 日、99 年 5 月 25 日召開 2 次縣都委會專案小組研商會議，並獲具體意見後提大會審議，除上開建議外，建請依縣都委會專案小組意見通過。</p>
決議	<p>一、除下列各點外，依縣都委會專案小組意見及作業單位建議修正通過。</p> <p>（一）針對建築規劃構想，應加強鏈結本計畫區與左側台陽一村之關係，透過開放空間串聯、專用電梯北移作法，提高人行動線便利性。</p> <p>（二）有關指定留設開放空間及地上建築物退縮部分，修正為：「自員山路 581 巷至少退縮 9 公尺」，以提高員山路 581 巷開放空間廊道舒適性與安全性。</p> <p>（三）有關土管規定退縮部分，應增訂：「退縮部分應供公眾使用，並不得設置圍籬」之規定。</p> <p>（四）本案容積獎勵上限應載明其包含捐贈公共設施或公益性設施、綠建築設計、開挖率及容積移轉等獎勵項目，以資明確。</p> <p>（五）有關都市設計部分，應比照 96 年 1 月 1 日公告之「臺北縣都市設計審議原則」內容納入細部計畫書載明。</p> <p>二、附帶決議：作業單位之作業時效值得予以肯定，建請縣府就相關有功人員予以敘獎。</p>

表二 土地使用分區管制要點

公開展覽	縣都委會專案小組意見	縣都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	依縣都委會專案小組意見通過。
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。	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。 <u>(三)道路用地。</u>	依縣都委會專案小組意見通過。
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)建蔽率不得大於百分之五〇。 (二)容積率不得大於百分之二八八。	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)建蔽率不得大於百分之五〇。 (二)容積率不得大於百分之二八八。	依縣都委會專案小組意見通過。
四、公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於百分之十五。 (二)容積率不得大於百分之三十。	四、公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於百分之十五。 (二)容積率不得大於百分之三十。	依縣都委會專案小組意見通過。
五、公園用地應與住宅區作整體規劃設計，且綠覆率不得低於 40%。	五、公園用地應與住宅區作整體規劃設計， <u>且應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</u> <u>前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經臺北縣都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</u> <u>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。</u>	依縣都委會專案小組意見通過。

<p>六、依都市計畫相關法令規定，本計畫區之容積獎勵規定內容如下：</p> <p>(一)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公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捐贈土地屬中和都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。 2. 捐贈土地屬中和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，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之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之比。 <p>(二)為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人經主管機關及受贈單位同意捐贈消防、警政、交通、衛生、醫療、教育、文化、社會福利等設施或設備之樓地板面積，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過實際設置面積之 100%。 2. 私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，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，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過實際設置面積之 50%。 3. 建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者，其實際設置面積得不計容積。 <p>(三)前述二項容積獎勵後之總容積率上限不得超過 432%(基準容積之 1.5 倍)，並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p>	<p>六、依都市計畫相關法令規定，本計畫區之容積獎勵規定內容如下：</p> <p>(一)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公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捐贈土地屬中和都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。 2. 捐贈土地屬中和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，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之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之比。 <p>(二)為鼓勵基地設置或捐贈公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列公眾使用者，經都市設計委員會審議通過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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人經主管機關及受贈單位同意捐贈消防、警政、交通、衛生、醫療、教育、文化、社會福利等設施或設備之樓地板面積，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過實際設置面積之 100%。 2. 私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，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，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積，惟不得超過實際設置面積之 50%。 3. 建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者，其實際設置面積得不計容積。 <p>(三)前述二項容積獎勵後之總容積率上限不得超過 432%(基準容積之 1.5 倍)，並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

未規定	<p><u>七、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。</u></p> <p><u>前項保證金退還依下列規定：</u></p> <p><u>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</u></p>	依縣都委會專案小組意見通過。												
未規定	<p><u>八、為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</u></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>	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%	依縣都委會專案小組意見通過。
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%													
—	<p><u>九、上述各項容積獎勵後之總容積率上限不得超過 432%(基準容積之 1.5 倍)，並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。</u></p>	修正後通過。 修正內容：「上述各項容積獎勵後之總容積率加計容積移轉上限不得超過 432%(基準容積之 1.5 倍)，並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。」。												

<p>七、本細部計畫區指定留設開放空間及地上建築物退縮規定如下：本計畫區應自建築基地四周境界線至少退縮五公尺建築，並提供人行使用，該退縮部分得計入法定空地。</p>	<p><u>土</u>、本細部計畫區指定留設開放空間及地上建築物退縮規定如下：</p> <p>本計畫區應自員山路道路境界線至少退縮四公尺、自員山路 581 巷至少退縮六公尺、其餘自地界線至少退縮五公尺建築為原則，並提供人行使用，該退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：「本計畫區應自員山路道路境界線至少退縮四公尺、自員山路 581 巷至少退縮 9 公尺、其餘自地界線至少退縮五公尺建築為原則；該退縮部分得計入法定空地，且應供公眾使用，並不得設置圍籬。」。</p>																				
<p>八、住宅區內建築基地於申請建築時，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。</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table> <p>住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位應以「一戶一 汽、機車停車位」為原則。本案依行政院「改善停車問題方案」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 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推	—	<p><u>十一</u>、住宅區內建築基地於申請建築時，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，<u>惟仍應以滿足「一戶一 汽、機車停車位」為原則。</u></p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table> <p>住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位應以「一戶一 汽、機車停車位」為原則。本計畫依行政院「改善停車問題方案」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 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推	—	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
總樓地板面積	停車設置標準																					
250 平方公尺以下	設置一部																					
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部																					
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部																					
以下類推	—																					
總樓地板面積	停車設置標準																					
250 平方公尺以下	設置一部																					
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部																					
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部																					
以下類推	—																					

<p>九、交通停車規劃：</p> <p>(一)為避免汽、機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，住宅區之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則。</p> <p>(二)住宅區之汽、機車上下客臨停空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理。</p>	<p><u>十二</u>、交通停車規劃：</p> <p>(一)為避免汽、機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，住宅區<u>及供公眾使用</u>之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則。</p> <p>(二)住宅區之汽、機車上下客臨停空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理。</p> <p><u>(三)供公眾使用之停車空間應設置獨立之人員進出口。</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>十、建築設計：</p> <p>(一)建築物臨街面及臨接開放空間與人行軸線部分，均應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。</p> <p>(二)住宅區之建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>(三)建築物之量體及造型設計</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。 2. 住宅區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。 	<p><u>十三</u>、建築設計：</p> <p>(一)建築物臨街面及臨接開放空間與人行軸線部分，均應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。</p> <p>(二)住宅區之建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。</p> <p>(三)建築物之量體及造型設計</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區內建築物外觀顏色，以中、低明度及中、高彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。 2. 住宅區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。 	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>十一、本基地開發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。前揭條文第八條至第十條為都市設計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。</p>	<p><u>十四、住宅區地下室開挖率</u>(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過 70%。</p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>十二、地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過 70%。</p>	<p><u>十五、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

<p>十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植樹綠化，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><u>十六、本基地開發應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。前揭條文第十條至第十五條為都市設計「原則」性規定，如經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>未規定</p>	<p><u>十七、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。</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>
<p>十四、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，適用其他有關法令規定。</p>	<p><u>十八、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，適用其他有關法令規定。</u></p>	<p>依縣都委會專案小組意見通過。</p>

發建築之依據，具有法規命令之性質。

4. 確定行政計畫

依都市計畫法第 15、22 條規定，都市計畫除就各種土地使用分區及公共設施用地予以劃設外，並於主要計畫中表明實施進度與經費，於細部計畫中表明事業及財務計畫，據以推動實施，具有行政計畫之性質

5. 實施行政指導

各級都市計畫委員會審議都市計畫擬定、變更案件時，對於各該都市計畫地區之發展建設課題，往往會作成附帶決議，並納入計畫書規定，對於都市計畫之實施，具有行政指導之功能

6. 處理陳情

依都市計畫法第 19 條規定，都市計畫擬定後，辦理公開展覽、舉行說明會、登報周知，任何公民或團體得於公開展覽期間內，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議；另都市計畫委員會開會時，得允許與案情有關陳情人列席說明，並於說明完畢後退席，具有處理陳情之性質

7. 對於人民所生之法律效力

(1) 都市計畫法第 24 條自行擬定或變更細部計畫、第 27 條所為之迅行變更之主要計畫、細部計畫具有行政處分、行政契約及法規命令性質部分，具有外部效力。

(2) 至主要計畫中表明實施進度與經費，於細部計畫中表明事業及財務計畫，據以推動實施，具有行政計畫性質部分，以及各級都市計畫委員會對於各該都市計畫地區之發展建設課題作成附帶決議，並納入計畫書規定，對於都市計畫之實施具有行政指導功能部分，則為內部效力。

(四) 我國各級政府都市計畫委員會設置之法源基礎權限發動之依據及行使審議之組織與司法救濟程序

1. 法源基礎：依據都市計畫法第 74 條第 1、2 項規定。

2. 行使審議之組織：內政部都市計畫委員會、臺北市都市計畫委員會、高雄市都市計畫委員會、縣（市）都市計畫委員會及鄉（鎮、縣轄市）都市計畫委員會。

3. 司法救濟程序：

依司法院大法官會議釋字第 148、156 號解釋：

(1) 依都市計畫法第 24 條自行擬定或變更細部計畫、第 27 條所為之迅行變更，得提起訴願、行政訴訟。

(2) 依都市計畫法第 13 條、第 14 條之擬定及依都市計畫法第 26 條通盤檢討之變更，不得提起訴願、行政訴訟。

(五) 都市計畫審議時有否依行政程序法採行聽證程序

1. 「行政計畫」有關一定地區土地之特定利用或重大公共設施之設置，涉及多數不同利益之人及多數不同行政機關權限者，確定其計畫之裁決，應經公開及聽證程序，並得有集中事權之效果。

2. 有關都市計畫等類似之土地使用計畫，參照法務部 90 年 8 月

22 日法 90 律字第 000491 號函說明二意旨，其非屬應經公開及聽證程序之「行政計畫」範疇。

(六) 研究發現與分析

1. 「2008 全國都計建管會議」重要議題

(1) 都市規劃、審議及開發機制議題分析

- A. 規劃觀念與方法無法肆應當前都市發展需要
- B. 都市計畫通盤檢討之意義與核心價值未受重視
- C. 都市計畫擬定變更之審議層級過於冗長
- D. 民眾參與及審議效率有待改進與提昇
- E. 都市土地開發方式無法適應當前都市發展需要
- F. 都市計畫開發許可機制未臻健全，變更回饋與開發負擔規定過於僵化
- G. 土地使用分區管制規定缺乏彈性
- H. 容積移轉制度缺乏總量管制機制及公開透明之資訊平台

(2) 重要意見與問題，分類綜整如下：

- A. 中央僅管理發展總量，其餘部分儘量回歸地方自治，由各級政府為細部計畫之審議、核定。
- B. 僅台、高兩直轄市設置都市計畫委員會專責單位及專責人員，各縣市專業單位與人才不足。
- C. 都市計畫通盤檢討淪為形式，通盤檢討標準應予以調整。
- D. 不合理的建築法規的適時修正，並提升我國都市設計審查與建管行政效能。
- E. 研訂都市計畫與都市設計發展政策白皮書。
- F. 不合時宜之都市計畫法令制度應行檢討。
- G. 注意都市公共設施維護之財務狀況，檢討都市之擴張。
- H. 有關容積移轉，配套性不足並增公共設施負擔
- I. 落實容積總量管制，相關獎勵容積應回歸都市計畫
- J. 平行審議程序太多應整併
- K. 高齡化、少子化社會之因應，與制訂節能減碳生態都市政策
- L. 提升審議效率
- M. 部分都市計畫地區之公共空間淪為失落的一章
- N. 建立都市發展指標與發布（如地區 GDP、空屋率等），以減少通盤檢討資料調查耗時耗力
- O. 都市計畫委員之教育訓練，以及都市設計審議委員及建築師之講習與訓練，以增進瞭解並建立彼此共識。
- P. 強化都市與城鄉行銷，有關「都市計畫與設計」編撰成功案例集 E 化公開
- Q. 都市設計審議制度淪為容積獎勵之戰場，有關獎勵容積

應回歸都市計畫容積總量管制審議。

R. 都市計畫應「質」規劃而非「量」思考

2. 監察院諮詢會議之重要議題分析

- (1) 現行都市計畫、都市設計之審議，其審議權限是否符合一般法律原則？
- (2) 都市計畫書規定事項如影響計畫區內人民財產權之行使或增加其負擔者，其法律依據及法律效果？
- (3) 現行都市設計審議過程中，遇有之成數開放空間獎勵、停車獎勵、都市更新容積獎勵等，都市設計審議會之決議能否限縮或增加容積獎勵？以及適法性？
- (4) 現行都市設計審議過程中遇有建物高度管制，都審會議之決議能否限縮或增加建物高度？以及適法性？
- (5) 相關政策面、法令面、執行面之改善意見或建議。
- (6) 政府機關應立即採取之作為以及短、中、長期之改善建議。

2. 監察院諮詢會議重要內容與意見，彙整如下

- (1) 都市計畫通盤檢定期程不大合理，應做一個適當的調整。
- (2) 強化都市計畫之功能性。
- (3) 都市計畫財務、財稅與獲得利益應有回饋機制。
- (4) 有關容積移轉配套不足並增公共設施負擔。
- (5) 高齡化、少子化社會之因應，與制訂都市防災與節能減碳生態都市政策。
- (6) 改進現行審議制度並提升議事效率。
- (7) 部分都市計畫地區之公共空間淪為失落的一章。
- (8) 都市設計審議制度淪為容積獎勵之戰場，有關獎勵容積應回歸都市計畫容積總量管制審議。

(七) 結論與建議

1. 法制面：

- (1) 我國都市計畫雖有法律明文規定，然以歷年司法院大法官解釋為基礎，綜合研析現行都市計畫法制暨都市計畫審議程序與法治國原則是否相符，頗值檢討，主管機關應不待司法審查，就其法制重新整備，始為正辦。
- (2) 提升我國都計與建管審議之行政效能，整併不合時宜之行政程序
- (3) 有關各種容積獎勵相關規定，部分或欠缺明確法源基礎或任由機關以行政規則為之，法制上顯欠周妥，內政部營建署允宜儘速檢討，以貫徹保護人民權益之旨。
- (4) 落實容積總量管制及後端統計管控，相關獎勵容積應檢討並回歸都市計畫相關規定。

2. 政策面

- (1) 內政部應儘速策定都市計畫與都市設計發展政策白皮書，提出具體都市與建築發展之願景。
- (2) 獎勵停車規定非羈束處分，行政機關應依公益原則加以判斷。然部分主管機關竟認無准駁之權，危及都市計畫土地分區管制之旨，亟待檢討改進。
- (3) 都市計畫管制機制不完整，欠缺完整的國土規劃。

3. 執行面

- (1) 都市計畫委員會獨立性不足，其審議程序應朝正當法律程序之方向，加以改進。
- (2) 管制程序與手段未能透明化，應建立合乎正當法律程序之行政規制程序。
- (3) 管制手段缺乏彈性，未能符合管制目的。
- (4) 缺乏公共參與機制。
- (5) 缺乏資訊公開制度，違反平等原則。
- (6) 未能與土地管理及稅制配套形成體系。
- (7) 部分都市計畫地區公共空間淪為失落一環。

4. 教育培訓與推廣面

- (1) 解決都市通盤檢討資料調查耗時耗力之困境，首應建製都市發展指標統計資料庫與發佈，並強化都市與城鄉行銷。
- (2) 辦理新任都市計畫、設計審議委員教育訓練，並強化大學專業教育與建築師之實務講習，建構我國 21 世紀節能低碳高品質之城市環境。

三、內政部研擬因應對策

(一) 相關法律（規）未修正前，法制面建議事項之因應對策

1. 都市計畫擬定、個案變更與通盤檢討案，請擬定機關確實依都市計畫法、都市計畫定期通盤檢討實施辦法、都市計畫書圖製作規則及相關審議規範，製作詳細之計畫書，減少審議補件或補充資料之情形，以提高計畫品質及審議效率。
2. 有關容積率之獎勵，請內政部營建署於都市計畫法及相關法規修正時予以明確規範，回歸都市計畫體系管控。現行無法律授權之容積獎勵，請各直轄市、縣（市）政府循都市計畫程序納入都市計畫書規定，以符法制。
3. 有關都市設計審議淪為取得容積獎勵與車位工具，失去都市設計審議原意，請各都市計畫擬定機關迅即就地區發展之實際發展需要，檢討獎勵之區位、條件與額度，並納入都市計畫擬定、個案變更及通盤檢討案內敘明，以利執行。

(二) 相關法律（規）未制定或修正前，政策面建議事項之因應對策

1. 增設停車位獎勵之相關規定，請交通部提供停車獎勵之參考因子及量化標準，供內政部營建署納入都市計畫及建築管理相關法規修訂之參考；並請各地方政府交通主管機關提供地區停車供需情形，供都市計畫主管機關審議都市計畫案件及

	<p>建築主管機關核發建築執照時之參考。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 都市景觀之塑造宜參考日本景觀綠 3 法調和相關法規之例並因應 21 世紀高齡化、少子化及環境變遷等新興問題，建立展望未來之都市計畫乙節，請各都市計畫擬定機關及各級都市計畫委員會審議幕僚單位於執行相關業務時，妥予納入計畫方案。 3. 有關都市土地與非都市土地二套管制規定寬嚴不一，欠缺完整國土規劃乙節，國土計畫法及海岸法之部分，內政部業已擬訂草案送請立法院審議中；都市計畫及區域計畫管制機制，內政部將函請各直轄市、縣（市）政府嚴格執行違規查處，以建立土地合法使用之秩序。 <p>（三）相關法律（規）未修正前，執行面建議事項之因應對策</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請各都市計畫擬定機關或用地主管機關於辦理都市計畫檢討過程中，加強資訊公開與提供公共參與之機會。 2. 各級都市計畫委員會之運作，請加強實質審議功能。 3. 相關都市計畫、地政與稅制互相連結配套之規劃，請內政部營建署納入都市計畫法修法中辦理。 4. 公共建築及具有文化、歷史、交通、國防等特殊管制目的之地區，請各都市計畫擬定機關於通盤檢討或個案變更中，訂定明確管制或設計之指導原則，以作為相關審議及聯繫平台協調之依據。 <p>（四）教育培訓與推廣面建議事項之因應對策</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫區內各項統計資料，請各直轄市、縣（市）政府適時協調主計（統計）、戶政、地政、工務、建管、交通等主管業務局處提供最新資料，並視經費、人力及時間等條件，逐步建立資料庫，以縮短都市計畫擬定、通盤檢討與個案變更之先期作業時程，並得作為都市與城鄉行銷之基礎資料。 2. 都市計畫審議委員之權責及應注意事項，請內政部及各直轄市、縣（市）政府於每年第一季或委員改聘時，安排適當議程加強宣導。 3. 配合相關制度或法令之修正，適時辦理實務講習，以增進相關部會、直轄市及各縣（市）政府、相關專業公會與教育團體之專業知識與法令規定。 <p>四、針對上開監察院調查事項及內政部研擬相關因應對策，因涉本委員會審議事宜；停車位獎勵之相關規定；教育培訓與推廣面建議事項；主計（統計）、戶政、地政、工務、建管、交通等相關單位統計資料事宜，爰業函請臺北縣政府工務局、交通局、地政局等相關單位知悉，並提本委員會報告。</p> <p>五、以上內容，提請大會報告。</p>
決議	洽悉。

案由	變更新店水源特定區計畫(部分河川區、公園用地、機關用地為污水處理廠用地(兼供抽水站使用)及部分機關用地為河川區)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、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：經濟部水利署臺北水源特定區管理局。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>為維護臺北水源特定區水源、水質之潔淨，提供大台北地區自來飲用水之安全，防止水庫受污染，延長水庫使用年限，實施臺北水源特定區污水下水道系統計畫，臺北水源局奉行政院 76 年 12 月 5 日台七十六經字第 28476 號函核准興建污水處理廠及污水抽水站，於民國 84 年間，陸續完成許多小型污水處理廠及污水抽水站之設置。</p> <p>前述污水處理廠及污水抽水站，其中 2 處位於新店水源特定區計畫區，土地使用分區包括有河川區、公園用地及機關用地等，未能符合現行都市計畫土地使用分區管制規定，加以部分用地尚未取得，故循都市計畫程序辦理個案變更，以切合土地使用管制項目。案經內政部 98 年 7 月 6 日內授營都字第 0980123233 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」，辦理都市計畫變更。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本計畫變更位置位於新店水源特定區計畫南側，臨新店溪北側，變更範圍包括 2 處污水抽水站，分別為屈尺 B 站及屈尺 C 站，土地座落於新店市直潭段屈尺小段，計畫面積分別為 0.0049 公頃及 0.0065 公頃。（見圖一、圖二）。</p> <p>六、變更理由：</p> <p>（一）有鑑於每年颱風季節來臨，經濟部水利署為加強維護水源特定區公共安全，防止颱風汛期造成水源特定區災害，減少颱風汛期帶來之災害損失。</p> <p>（二）本計畫變更範圍土地，已設置污水處理廠及污水抽水站，該用地係永久使用之公用事業，惟其土地使用分區未能符合現行都市計畫土地使用管制規定，且部分用地尚未取得，因此亟需辦理都市計畫變更。</p> <p>（三）變更都市計畫為用地取得(徵收、撥用土地)之前置作業，變更完成後，私有土地得於協議價購不成立時辦理徵收，公有土地則可辦理撥用，有助於污水廠、站管理與維護，實現土地管用合一。</p> <p>（四）機關用地計畫圖標示範圍與實際執行範圍不符，依實際執行</p>		

範圍訂正。

七、變更內容：

變更內容如表一。

八、事業及財務計畫：

本計畫已開闢完成，故無開闢經費，估計土地取得共約需 76.2 萬元，事業及財務計畫表詳表二。

九、辦理經過：

(一) 本案自民國 98 年 9 月 11 日起公開展覽 30 天，並於民國 98 年 9 月 11 日、12 日、13 日刊登於台灣新生報，且於同年 9 月 18 日上午 10 時假新店市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或機關團體陳情意見。

(二) 本案於 98 年 11 月 26 日提送臺北縣都市計畫委員會第 393 次會議，會議決議如下：因案情複雜由本委員會組成專案小組先行就作業單位建議意見及委員意見研議後，再提會討論。

委員意見：本案污水處理廠之變更面積過小，於法定圖上標示僅能示意，請研議是否透過土地使用分區管制要點檢討，以解決這些污水處理廠的問題，而避免零星變更。

(三) 本案於 99 年 5 月 11 日召開本案第一次專案小組研商會議，專案小組意見如下：

1. 本次變更範圍內共變更 22 處污水處理廠用地，其位置零星分布，未整體考量水源區範圍內應設置污水處理廠用地之需求，請申請單位於下次會議中提出污水處理設施之需求與供給之檢討，並提出整體性之規劃構想。
2. 本案欲變更之污水處理相關設施，皆依行政院及經建會等函於 87 年至 90 年間陸續完成污水處理相關設施之興建，惟前開已完成之污水處理設施是否具有雜項執照；現行申設污水處理廠方式，請於下次會議中補充說明。
3. 請申請單位於下次會議補充說明本縣都市計畫委員會第 393 次會議決議第一點內容，並加說明本案計畫緣起與變更法令依據之關連性。
4. 經查位於台北水源特定區範圍內之大台北華城社區擬設置污水處理設施，其刻正依「臺北縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」申請辦理設置污水處理設施。請申請單位考量水源區範圍內私人興建污水處理設施之需求，並一併納入本案討論。
5. 請申請單位依本次變更內容，分析檢討其性質及類別，分別歸類說明其變更之必要性。

(四) 本案於 99 年 6 月 22 日召開本案第二次專案小組研商會議，專案小組意見如下：

1. 本次變更範圍內將原 22 處污水處理廠用地，因有 3 處屬土地使用管制要點內容許使用項目，原則同意無需辦理計畫變更，惟請申請單位補充說明無需辦理變更之理由，且與其他 19 處污水處

	<p>理設施之差異。其剩餘 19 處污水處理廠用地變更案，是否依地籍地號辦理變更，請申請單位釐清載明，以利後續都市計畫之執行。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 本次變更範圍共變更 19 處污水處理廠用地，本次會議已針對污水處理設施供給部分提出詳細說明，惟有關需求面請補充相關資料，俾利審議參考。 3. 為瞭解本次變更 19 處污水處理廠用地之現況，請申請單位補充各污水處理廠之地籍圖及地形圖。 4. 本次會議授權業務單位檢核前開補充內容後，提會審議。 <p>十、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>依專案小組意見通過。</p>

表一 變更新店水源特定區計畫(部分河川區、公園用地、機關用地為污水處理廠用地(兼供抽水站使用)及部分機關用地為河川區)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	機十六 (仁愛之家、屈尺B站)	機關用地 (0.0049)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用) (0.0049)	1.有鑑於每年颱風季節來臨，經濟部水利署為加強維護水源特定區公共安全，防止颱風汛期造成水源特定區災害，減少颱風汛期帶來之災害損失。	變更範圍應以新店市直潭段屈尺小段413、413-4地號土地複丈成果圖為準。
二	機四十四 (屈尺C站)	河川區 (0.0047)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用) (0.0047)	2.本計畫變更範圍土地，已設置污水處理廠及污水抽水站，該用地係永久使用之公用事業，惟其土地使用分區未能符合現行都市計畫土地使用管制規定，且部分用地尚未取得，因此亟需辦理都市計畫變更。	1.原計畫範圍(機四十四)與實際執行範圍不符，修正計畫範圍。
		公園用地 (0.0012)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用) (0.0012)	3.變更都市計畫為用地取得(徵收、撥用土地)之前置作業，變更完成後，私有土地得於協議價購不成立時辦理徵收，公有土地則可辦理撥用，有助於污水廠、站管理與維護，實現土地管用合一。	2.變更範圍應以新店市直潭段屈尺小段433(暫編433-4)、433-3(暫編433-5)、433-1(暫編433-6)、479-3(暫編479-7)及未登錄地(暫編527)地號土地複丈成果圖為準。
		機關用地 (0.0006)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用) (0.0006)	4.機關用地計畫圖標示範圍與實際執行範圍不符，依實際執行範圍訂正。	3.修正部分機關用地為污水處理廠用地(兼供抽水站使用)，其餘恢復為河川區。
		機關用地 (0.0095)	河川區 (0.0095)		

註：凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

案由	變更坪林水源特定區計畫(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	臨時動議	案號	第二案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：經濟部水利署臺北水源特定區管理局。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本案係由經濟部水利署臺北水源特定區管理局為維護臺北水源特定區水源、水質之潔淨，提供大台北地區自來水飲用水之安全，防止水庫受污染，延長水庫使用年限，實施臺北水源特定區污水下水道系統計畫，臺北水源局奉行政院 76 年 12 月 5 日台七十六經字第 28476 號函、行政院 80 年 5 月 15 日台八十內字第 15605 號函與行政院經濟建設委員會 80 年 5 月 3 日總（80）字第 1415 號函核准興建污水處理廠及污水抽水站，並於 84 年間已陸續完成許多小型污水處理廠及污水抽水站之設置。</p> <p>前述污水處理廠及污水處理設施，1 處位於坪林水源特定區計畫範圍內，其土地使用分區為保安保護區，未能符合現行都市計畫土地使用分區管制規定，加以部分用地尚未取得，故循都市計畫程序辦理個案變更，以切合土地使用管制項目。案經內政部 98 年 7 月 6 日內授營都字第 0980123233 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」，辦理都市計畫變更。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本變更位置位於坪林水源特定區計畫西側，屬臺北縣坪林鄉坪林段水柳腳小段 81-14、125-4 地號 2 筆部分土地，變更面積計 0.0078 公頃（見圖一、圖二）。</p> <p>六、變更理由：</p> <p>（一）有鑑於每年颱風季節來臨，經濟部水利署為加強維護水源特定區公共安全，防止颱風汛期造成水源特定區災害，減少颱風汛期帶來之災害損失。</p> <p>（二）本計畫變更範圍土地，已設置污水處理廠及污水抽水站，該用地係永久使用之公用事業，惟其土地使用分區未能符合現行都市計畫土地使用管制規定，且部分用地尚未取得，因此亟需辦理都市計畫變更。</p> <p>（三）變更都市計畫為用地取得(徵收、撥用土地)之前置作業，變更完成後，私有土地得於協議價購不成立時辦理徵收，公有土地則可辦理撥用，有助於污水廠、站管理與維護，實現土地管用合一。</p>		

七、變更內容：

變更內容如表一。

八、事業及財務計畫：

本計畫已開闢完成，故無開闢經費，本變更之土地為公有土地，於變更完成後以無償撥用方式取得，事業及財務計畫表詳表二。

九、辦理經過：

(一)本案自民國 98 年 8 月 27 日起公開展覽 30 天，並於民國 98 年 8 月 27 日、28 日、29 日刊登於台灣新生報，且於同年 9 月 11 日上午 10 時假坪林鄉公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或機關團體陳情意見。

(二)本案於 98 年 11 月 26 日提送臺北縣都市計畫委員會第 393 次會議，會議決議如下：因案情複雜由本委員會組成專案小組先行就作業單位建議意見及委員意見研議後，再提會討論。

委員意見：本案污水處理廠之變更面積過小，於法定圖上標示僅能示意，請研議是否透過土地使用分區管制要點檢討，以解決這些污水處理廠的問題，而避免零星變更。

(三)本案於 99 年 5 月 11 日召開本案第一次專案小組研商會議，專案小組意見如下：

6. 本次變更範圍內共變更 22 處污水處理廠用地，其位置零星分布，未整體考量水源區範圍內應設置污水處理廠用地之需求，請申請單位於下次會議中提出污水處理設施之需求與供給之檢討，並提出整體性之規劃構想。
7. 本案欲變更之污水處理相關設施，皆依行政院及經建會等函於 87 年至 90 年間陸續完成污水處理相關設施之興建，惟前開已完成之污水處理設施是否具有雜項執照；現行申設污水處理廠方式，請於下次會議中補充說明。
8. 請申請單位於下次會議補充說明本縣都市計畫委員會第 393 次會議決議第一點內容，並加說明本案計畫緣起與變更法令依據之關連性。
9. 經查位於台北水源特定區範圍內之大台北華城社區擬設置污水處理設施，其刻正依「臺北縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」申請辦理設置污水處理設施。請申請單位考量水源區範圍內私人興建污水處理設施之需求，並一併納入本案討論。
10. 請申請單位依本次變更內容，分析檢討其性質及類別，分別歸類說明其變更之必要性。

(四)本案於 99 年 6 月 22 日召開本案第二次專案小組研商會議，專案小組意見如下：

5. 本次變更範圍內將原 22 處污水處理廠用地，因有 3 處屬土地使用管制要點內容許使用項目，原則同意無需辦理計畫變更，惟請申請單位補充說明無需辦理變更之理由，且與其他 19 處污水處理設施之差異。其剩餘 19 處污水處理廠用地變更案，是否依地籍地號辦理變更，請申請單位釐清載明，以利後續都市計畫之執

	<p>行。</p> <p>6. 本次變更範圍共變更 19 處污水處理廠用地，本次會議已針對污水處理設施供給部分提出詳細說明，惟有關需求面請補充相關資料，俾利審議參考。</p> <p>7. 為瞭解本次變更 19 處污水處理廠用地之現況，請申請單位補充各污水處理廠之地籍圖及地形圖。</p> <p>8. 本次會議授權業務單位檢核前開補充內容後，提會審議。</p> <p>十、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>依專案小組意見通過。</p>

表一 變更坪林水源特定區計畫（部分保安保護區為污水處理廠用地（兼供抽水站使用）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	北宜公路坪林加油站對側(坪林站)	保安保護區 (0.0078)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用) (0.0078)	<p>1.有鑑於每年颱風季節來臨，經濟部水利署為加強維護水源特定區公共安全，防止颱風汛期造成水源特定區災害，減少颱風汛期帶來之災害損失。</p> <p>2.本計畫變更範圍土地，已設置污水處理廠及污水抽水站，該用地係永久使用之公用事業，惟其土地使用分區未能符合現行都市計畫土地使用管制規定，且部分用地尚未取得，因此亟需辦理都市計畫變更。</p> <p>3.變更都市計畫為用地取得(徵收、撥用土地)之前置作業，變更完成後，私有土地得於協議價購不成立時辦理徵收，公有土地則可辦理撥用，有助於污水廠、站管理與維護，實現土地管用合一。</p>	變更範圍應以土地複丈成果圖為準

註：凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

案由	變更臺北水源特定區計畫（含南、北勢溪部分）（部分保安保護區為污水處理廠用地（兼供抽水站使用）及修訂部分污水處理廠用地（兼供抽水站使用）計畫範圍）案	辦理機關	臺北縣政府
類別	臨時動議	案號	第三案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：經濟部水利署臺北水源特定區管理局。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>本案係由經濟部水利署臺北水源特定區管理局為維護臺北水源特定區水源、水質之潔淨，提供大台北地區自來水飲用水之安全，防止水庫受污染，延長水庫使用年限，實施臺北水源特定區污水下水道系統計畫，臺北水源局奉行政院 76 年 12 月 5 日台七十六經字第 28476 號函、行政院 80 年 5 月 15 日台八十內字第 15605 號函與行政院經濟建設委員會 80 年 5 月 3 日總（80）字第 1415 號函核准興建污水處理廠及污水抽水站，並於 84 年間已陸續完成許多小型污水處理廠及污水抽水站之設置。</p> <p>前述污水處理廠及污水處理設施，有 4 處位於烏來鄉、11 處位於坪林鄉、3 處位於雙溪鄉，其土地使用分區為保安保護區及污水處理廠用地（兼供抽水站使用），部分位置地號與現況不符且用地尚未取得，故循都市計畫程序辦理個案變更，以切合土地使用管制項目。案經內政部 98 年 7 月 10 日內授營都字第 0980126639 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」，辦理都市計畫變更。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本計畫範圍包括有污水處理設施共 15 處，分別為水德廠、大林橋站、鶯子瀨 B 站、下石 A 站、下石 B 站、石 站、灣潭 B 站、渡南 B 站、石 小區污水處理系統、虎豹潭小區污水處理系統、灣潭小區污水處理設施、信賢廠、下盆廠、紅河谷廠及孝義廠。地籍</p>		

範圍包拓有坪林鄉水聳淒坑段磨壁潭小段 51-6 地號等 25 筆土地，計畫面積約 4835.45 m²（如圖一、圖二）。

六、變更理由：

- （一）有鑑於每年颱風季節來臨，經濟部水利署為加強維護水源特定區公共安全，防止颱風汛期造成水源特定區災害，減少颱風汛期帶來之災害損失。
- （二）本計畫變更範圍土地，已設置污水處理廠及污水抽水站，該用地係永久使用之公用事業，惟其土地使用分區未能符合現行都市計畫土地使用管制規定，且部分用地尚未取得，因此亟需辦理都市計畫變更。
- （三）變更都市計畫為用地取得（徵收、撥用土地）之前置作業，變更完成後，私有土地得於協議價購不成立時辦理徵收，公有土地則可辦理撥用，有助於污水廠、站管理與維護，實現土地管用合一。
- （四）計畫圖標示範圍與實際執行範圍不符，依實際執行範圍修正。

七、變更內容：

變更內容如表一。

八、事業及財務計畫：

本計畫已開闢完成，故無開闢經費，估計私有土地取得費用約 37.7 萬元，本變更之公有土地，於變更完成後以無償撥用方式取得，事業及財務計畫表詳表二。

九、辦理經過：

- （一）本案自民國 98 年 8 月 18 日起公開展覽 30 天，並於民國 98 年 8 月 27 日、28 日、29 日刊登於台灣新生報，且於同年 8 月 31 日上午 10 時假坪林鄉公所、9 月 1 日上午 10 時假烏來鄉公所、9 月 2 日上午 10 時假雙溪鄉公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或機關團體陳情意見。
- （二）本案於 98 年 11 月 26 日提送臺北縣都市計畫委員會第 393 次會議，會議決議如下：因案情複雜由本委員會組成專案小組先行就作業單位建議意見及委員意見研議後，再提會討論。

委員意見：本案污水處理廠之變更面積過小，於法定圖上標示僅能示意，請研議是否透過土地使用分區管制要點檢討，以解決這些污水處理廠的問題，而避免零星變更。

(三)本案於 99 年 5 月 11 日召開本案第一次專案小組研商會議，專案小組意見如下：

11. 本次變更範圍內共變更 22 處污水處理廠用地，其位置零星分布，未整體考量水源區範圍內應設置污水處理廠用地之需求，請申請單位於下次會議中提出污水處理設施之需求與供給之檢討，並提出整體性之規劃構想。
12. 本案欲變更之污水處理相關設施，皆依行政院及經建會等函於 87 年至 90 年間陸續完成污水處理相關設施之興建，惟前開已完成之污水處理設施是否具有雜項執照；現行申設污水處理廠方式，請於下次會議中補充說明。
13. 請申請單位於下次會議補充說明本縣都市計畫委員會第 393 次會議決議第一點內容，並加說明本案計畫緣起與變更法令依據之關連性。
14. 經查位於台北水源特定區範圍內之大台北華城社區擬設置污水處理設施，其刻正依「臺北縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」申請辦理設置污水處理設施。請申請單位考量水源區範圍內私人興建污水處理設施之需求，並一併納入本案討論。
15. 請申請單位依本次變更內容，分析檢討其性質及類別，分別歸類說明其變更之必要性。

(四)本案於 99 年 6 月 22 日召開本案第二次專案小組研商會議，專案小組意見如下：

9. 本次變更範圍內將原 22 處污水處理廠用地，因有 3 處屬土地使用管制要點內容許使用項目，原則同意無需辦理計畫變更，惟請申請單位補充說明無需辦理變更之理由，且與其他 19 處污水處理設施之差異。其剩餘 19 處污水處理廠用地變更案，是否依地籍地號辦理變更，請申請單位釐清載明，以利後續都市計畫之執行。
10. 本次變更範圍共變更 19 處污水處理廠用地，本次會議已針對

	<p>污水處理設施供給部分提出詳細說明，惟有關需求面請補充相關資料，俾利審議參考。</p> <p>11. 為瞭解本次變更 19 處污水處理廠用地之現況，請申請單位補充各污水處理廠之地籍圖及地形圖。</p> <p>12. 本次會議授權業務單位檢核前開補充內容後，提會審議。</p> <p>十、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、本案案名建議修正為「變更臺北水源特定區計畫（含南、北勢溪部分）（部分保安保護區為污水處理廠用地（兼供抽水站使用）及調整部分污水處理廠用地（兼供抽水站使用）計畫範圍）案」</p> <p>二、有關臺北水源區原編號第 15 案（烏來廠），其變更內容係屬臺北水源特定區土地使用管制要點容許使用項目，且其產權為經濟部水利局臺北水源特定區管理局所有，建議無需辦理變更。</p> <p>三、有關臺北水源區新編號第 13 案（下盆廠），未辦理土地複丈，建議俟複丈成果完成後再行確認變更面積。</p> <p>四、請申請單位就專案小組意見補充說明。</p>
決議	<p>都市計畫書圖請依「都市計畫書圖製作規則」修正，餘依專案小組及作業單位建議意見通過。</p>

表一 變更臺北水源特定區計畫(含南、北勢溪部分)(部分保安保護區為污水處理廠用地(兼供抽水站使用)及修訂部分污水處理廠用地(兼供抽水站使用)計畫範圍)案變更內容綜理表

原 編 號	新 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附 帶 條 件 或 備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	坪林鄉水 筆淒坑段 磨壁潭小 段 51-6 地 號(水德 廠、北污 十三)	保安保護區 (0.1777)	污水處理廠 用地(兼供抽 水站使用) (0.1777)	1.有鑑於每年颱風季節來 臨，經濟部水利署為加 強維護水源特定區公共 安全，防止颱風汛期造 成水源特定區災害，減 少颱風汛期帶來之災害 損失。 2.本計畫變更範圍土地，	1.變更範圍應以所載地號 土地複丈成果圖(詳見附 錄五)為準(該變更範圍 面積甚小，於計畫圖上無 法標繪變更圖示，以計畫 書所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號 (2-7-1)。
三	二	坪林鄉 魚堀段 魚堀小段 212-6 地 號(大林 橋站、北 污八)	保安保護區 (0.0323)	污水處理廠 用地(兼供抽 水站使用) (0.0323)	已設置污水處理廠及污 水抽水站，該用地係永 久使用之公用事業，惟 其土地使用分區未能符 合現行都市計畫土地使 用管制規定，且部分用 地尚未取得，因此亟需 辦理都市計畫變更。	1.變更範圍應以所載地號 土地為準(該變更範圍面 積甚小，於計畫圖上無法 標繪變更圖示，以計畫書 所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號 (2-6-1)。
		坪林鄉 魚堀段 魚堀小段 212-4 地 號	污水處理廠 用地(兼供抽 水站使用) (0.0200)	保安保護區 (0.0200)	3.變更都市計畫為用地取 得(徵收、撥用土地)之 前置作業，變更完成 後，私有土地得於協議 價購不成立時辦理徵 收，公有土地則可辦理 撥用，有助於污水廠、 站管理與維護，實現土 地管合。	原計畫書 p.58 變更編號十 七~(三)3 案變更位置及面 積誤植為「地號 212-4、200 m ² 」，恢復原土地使用分 區。
五	三	坪林鄉九 芎林段鶯 子瀨小段 暫編 198 地號(鶯 子瀨 B 站、北污 十五)	保安保護區 (0.0009)	污水處理廠 用地(兼供抽 水站使用) (0.0009)	4.計畫圖標示範圍與實際 執行範圍不符，依實際 執行範圍訂正。	1.變更範圍應以所載地號 土地複丈成果圖(詳見附 錄五)為準(該變更範圍 面積甚小，於計畫圖上無 法標繪變更圖示，以計畫 書所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號 (2-7-2)。
六	四	坪林鄉九 芎林段石 小段 35-7 地號 (下石 A 站、北污 十一)	保安保護區 (0.0279)	污水處理廠 用地(兼供抽 水站使用) (0.0279)		1.變更範圍應以所載地號 土地為準(該變更範圍面 積甚小，於計畫圖上無法 標繪變更圖示，以計畫書 所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號 (2-7-2)。
		坪林鄉九 芎林段石 小段 35-2、35-3 地號	污水處理廠 用地(兼供抽 水站使用) (0.0225)	保安保護區 (0.0225)		原計畫書 p.58 變更編號十 七~(三)3 案變更位置及面 積誤植為「35-2 及 35-3 地 號、225 m ² 」，恢復原土地 使用分區

原 編 號	新 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附 帶 條 件 或 備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
七	五	坪林鄉九芎林段石小段37-7地號(下石B站、北污十六)	保安保護區(0.0016)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用)(0.0016)	1.有鑑於每年颱風季節來臨，經濟部水利署為加強維護水源特定區公共安全，防止颱風汛期造成水源特定區災害，減少颱風汛期帶來之災害損失。 2.本計畫變更範圍土地，	1.變更範圍應以所載地號土地複丈成果圖(詳見附錄五)為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號(2-7-2)。
八	六	坪林鄉九芎林段石小段65-41地號(石站、北污十七)	保安保護區(0.0088)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用)(0.0088)	已設置污水處理廠及污水抽水站，該用地係永久使用之公用事業，惟其土地使用分區未能符合現行都市計畫土地使用管制規定，且部分用地尚未取得，因此亟需辦理都市計畫變更。	1.變更範圍應以所載地號土地複丈成果圖(詳見附錄五)為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號(2-7-2)。
九	七	坪林鄉灣潭段粗窟小段47-1地號(灣潭B站、北污十八)	保安保護區(0.0005)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用)(0.0005)	3.變更都市計畫為用地取得(徵收、撥用土地)之前置作業，變更完成後，私有土地得於協議價購不成立時辦理徵收，公有土地則可辦理撥用，有助於污水廠、站管理與維護，實現土地管用合一。	1.變更範圍應以所載地號土地複丈成果圖(詳見附錄五)為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號(2-6-1)。
十	八	坪林鄉坪林段黃舉皮寮小段38-1地號(渡南B站、北污十九)	保安保護區(0.0006)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用)(0.0006)	4.計畫圖標示範圍與實際執行範圍不符，依實際執行範圍訂正。	1.變更範圍應以所載地號土地複丈成果圖(詳見附錄五)為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號(2-6-1)。
十一	九	坪林鄉九芎林段倒吊子小段35地號(石小區污水處理系統、北污二十)	保安保護區(0.0462)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用)(0.0462)		1.變更範圍應以所載地號土地複丈成果圖(詳見附錄五)為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號(3-7-1)。

原 編 號	新 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附 帶 條 件 或 備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十三	十	雙溪鄉大平段後寮子小段239、239-1、239-2地號(虎豹潭小區污水處理系統、北污二十二)	保安保護區(0.0351)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用)(0.0351)	1.有鑑於每年颱風季節來臨，經濟部水利署為加強維護水源特定區公共安全，防止颱風汛期造成水源特定區災害，減少颱風汛期帶來之災害損失。 2.本計畫變更範圍土地，已設置污水處理廠及污水抽水站，該用地係永久使用之公用事業，惟其土地使用分區未能符合現行都市計畫土地使用管制規定，且部分用地尚未取得，因此亟需辦理都市計畫變更。 3.變更都市計畫為用地取得(徵收、撥用土地)之前置作業，變更完成後，私有土地得於協議價購不成立時辦理徵收，公有土地則可辦理撥用，有助於污水廠、站管理與維護，實現土地管用合一。 4.計畫圖標示範圍與實際執行範圍不符，依實際執行範圍訂正。	1.變更範圍應以所載地號土地為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號(1-9-1)。
十四	十一	雙溪鄉烏山段灣潭小段109、110、135-1、137-1地號(灣潭小區污水處理設施、北污二十三)	保安保護區(0.0399)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用)(0.0399)	3.變更都市計畫為用地取得(徵收、撥用土地)之前置作業，變更完成後，私有土地得於協議價購不成立時辦理徵收，公有土地則可辦理撥用，有助於污水廠、站管理與維護，實現土地管用合一。 4.計畫圖標示範圍與實際執行範圍不符，依實際執行範圍訂正。	1.變更範圍應以所載地號土地(135-1、137-1地號)為準，另109、110地號應以其複丈成果圖(詳見附錄五)為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 2.1/10000 地形圖圖幅編號(2-9-1)。
十六	十二	烏來鄉哪咭段30-2、30-3地號(信賢廠、南污五)	保安保護區(0.0055)	污水處理廠用地(兼供抽水站使用)(0.0055)	1.南污五範圍應以烏來鄉哪咭段25-56、25-58、25-79、30-2及30-3等5筆地號土地為準。 2.原計畫書p.57變更編號十七~(二)5案變更位置及面積為「25-5、25-6及25-8等3筆地號土地、241 m ² 」，其中，25-5、25-6及25-8等3筆地號土地分別分割增加25-56、25-58及25-79等3筆地號供南污五使用，故本次變更範圍應再增加30-2及30-3等2筆地號土地為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 3.1/10000 地形圖圖幅編號(4-3-1)。	

原 編 號	新 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附 帶 條 件 或 備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十七	十三	烏來鄉屯鹿段 5-10 地號(下盆廠、南污六)	保安保護區 (0.0204)	污水處理廠 用地(兼供抽水 站使用) (0.0204)	1.有鑑於每年颱風季節來臨，經濟部水利署為加強維護水源特定區公共安全，防止颱風汛期造成水源特定區災害，減少颱風汛期帶來之災害損失。 2.本計畫變更範圍土地，已設置污水處理廠及污水抽水站，該用地係永久使用之公用事業，惟其土地使用分區未能符合現行都市計畫土地使用管制規定，且部分用地尚未取得，因此亟需辦理都市計畫變更。 3.變更都市計畫為用地取得(徵收、撥用土地)之前置作業，變更完成後，私有土地得於協議價購不成立時辦理徵收，公有土地則可辦理撥用，有助於污水廠、站管理與維護，實現土地管用合一。 4.計畫圖標示範圍與實際執行範圍不符，依實際執行範圍訂正。	1.南污六範圍應再增加「5-10 地號部分土地、204 m ² 」。 2.變更範圍應以所載地號土地測量成果圖(詳見附錄六)為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 3.1/10000 地形圖圖幅編號(5-2-1)。
十八	十四	烏來鄉烏沙段 21-1 地號(紅河谷廠、南污三)	污水處理廠 用地(兼供抽水 站使用) (0.0525)	污水處理廠 用地(兼供抽水 站使用) (0.020579)	3.變更都市計畫為用地取得(徵收、撥用土地)之前置作業，變更完成後，私有土地得於協議價購不成立時辦理徵收，公有土地則可辦理撥用，有助於污水廠、站管理與維護，實現土地管用合一。 4.計畫圖標示範圍與實際執行範圍不符，依實際執行範圍訂正。	1.原計畫書 p.57 變更編號十七~(二)3 案南污三計畫面積誤植為 525 m ² ，應修正為 205.79 m ² ；原計畫位置誤植為烏來事業區第 11 林班，應修正為烏來事業區第 22 林班。 2.變更範圍應以所載地號土地為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 3.1/10000 地形圖圖幅編號(3-3-1)。 4.原 1/10000 地形圖圖幅 3-3 誤植烏來事業區第 11 林班，應修正為烏來事業區第 22 林班。
十九	十五	烏來鄉西坑段 1-1、2-1 地號(孝義廠、南污四)	污水處理廠 用地(兼供抽水 站使用) (0.0146)	污水處理廠 用地(兼供抽水 站使用) (0.065566)		1.原計畫書 p.57 變更編號十七~(二)4 案南污四計畫面積誤植為 146 m ² ，應修正為 655.66 m ² ；原計畫位置誤植為烏來事業區第 22 林班，應修正為烏來事業區第 11 林班。 2.變更範圍應以所載地號土地為準(該變更範圍面積甚小，於計畫圖上無法標繪變更圖示，以計畫書所載為準)。 3.1/10000 地形圖圖幅編號(3-4-1)。 4.原 1/10000 地形圖圖幅 3-4 誤植烏來事業區第 22 林班，應修正為烏來事業區第 11 林班。

註：凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。