

台北縣都市計畫委員會第 362 次會議紀錄

一、時間：96 年 3 月 15 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：陳副主任委員威仁

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 361 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、報告案：

（一）、本屆都市計畫委員會專案小組成員及作業方式提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

（一）、臺北縣板橋市江子翠地區人行廣場用地周邊商業區都市更新地區劃定案。

（二）、變更新板橋特定專用區細部計畫（第一次公共設施通盤檢討）案。

（三）、變更鶯歌（鳳鳴地區）（市地重劃範圍外地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案。

（四）、本縣都市計畫容積移轉審查許可自治條例草案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、研議案：

（一）中和都市計畫工業區整體發展政策提會研議。

以上研議案決議詳如后提案單決議欄。

十一、散會：中午 12 時 30 分。

案由	本縣都市計畫委員會專案小組成員及作業方式	辦理機關	台北縣政府
類別	報告案	案 號	第一案
說明	<p>一、為使本縣都委會審議流程較為順暢且有效率，都計案件經公開展覽後須提小組審議，先行由專案小組審議後再提大會審議，且召開專案小組開會通知副知其他委員，可提供書意見或列席參加表達意見。</p> <p>二、本屆都委會專案小組作業方式已簽奉核准，依各委員之專長及業務考量原則分為四組小組（成員如后附件一），第一組召集人楊委員逸詠、第二組召集人吳委員清輝、第三組召集人黃委員萬翔、第四組召集人張委員邦熙，若召集人無法出席則由小組成員中推派擔任，每組皆分別具有都計、地政、建築、土木、景觀等專業考量分組，各組成員得相互支援；俟後若須提小組審議之案件直接由本局按序分派小組審議免再簽准遴派，除有關重大決策性之案件再另行簽組小組成員。</p> <p>三、另上屆專案小組未審決之案件，如原為本屆新小組召集人審議則由該組續審，若原審議小組僅剩成員者則由原小組成員所分派新小組續審（如附件二）。</p> <p>四、以上提會報告。</p>		
決議	洽悉。		

案由	臺北縣板橋市江子翠地區人行廣場周邊商業區 都市更新地區劃定案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第一案
說	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第 6 條第 3、4 款</p> <p>依據都市更新條例第 6 條規定，有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。</li> <li>2、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。</li> <li>3、建築物未符合都市應有之機能。</li> <li>4、建築物未能與重大建設配合。</li> <li>5、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。</li> <li>6、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。</li> </ol> <p>三、辦理緣起：</p> <p>（一）大昌公司辦理「臺北縣板橋市人行廣場更新地區都市更新事業計畫」案，因本案涉及範圍廣大、技術層面複雜，本府於 95 年 6 月 1 日召開會議，會議結論（一）本案依更新條例規定，循劃定更新地區併擬定都市更新計畫辦理，另為考量都市景觀及整體發展，請將沿文化路江子翠捷運站一帶一併納入，請實施者提出全區更新計畫（含書圖及相關資料），並確定更新範圍，再由本府依程序提送都委會審議後公告實施。</p> <p>（二）本區屬 58 年發布實施之板橋都市計畫（江子翠及十二埤地區），板橋地區自 62 年以來人口逐年穩定成長，加上近年來大型公共設施陸續興闢完工，尤以捷運開通後，引入大量流動人潮，致使大型商圈之需求更加殷切。本區雖為都市計畫定位之商業中心，惟現況使用多為住宅區，為符合原都市計畫之規劃，劃定為更新地區以加速發展。</p> <p>（三）本案辦理情形：</p> <p>本案分別於 95 年 11 月 24 日及 96 年 1 月 26 日召開「臺北縣板橋</p>		

明	<p>市江子翠地區人行廣場周邊商業區都市更新地區劃定案」縣都委會第一次及第二次專案小組會議。</p> <p>四、劃定範圍及現況分析：</p> <p>(一) 更新地區位置：板橋市文化路 2 段、雙十路 2 段、莊敬路及文化路 2 段 182 巷所圍之街廓。</p> <p>(二) 面積：67,892 平方公尺。</p> <p>(三) 使用分區：商業區、人行廣場、捷運用地、停車場及道路等。</p> <p>(四) 現況分析：本區沿雙十路 2 段、文化路 2 段 182 巷目前已有 14 層至 25 層樓之鋼筋混凝土建築物，其餘街廓有部分屬 5 層樓之公寓，屋齡約 30 年（佔 50%），加上頂樓普遍存在加蓋之鐵皮違建，有待更新。</p> <p>五、劃定理由：</p> <p>(一) 本區沿雙十路 2 段、文化路 2 段 182 巷目前已有 14 層至 25 層樓之鋼筋混凝土建築物外，其餘街廓部分屬 5 層樓之公寓，屋齡約 30 年（佔 50%），加上頂樓普遍存在加蓋之鐵皮違建，未能符合都市應有之機能。另本區業已核准 3 處都市更新概要計畫，當地居民參予更新之意願頗高。</p> <p>(二) 為使本區建築物符合都市應有之機能，且使該地之建築物能與重大建設配合，故依據「都市更新條例」第 6 條第 1 項第 3、4 款之規定辦理劃定都市更新地區。</p> <p>六、劃定程序：依都市更新條例第 8 條規定(略以)：「更新地區之劃定……，送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之」，本案提請本會討論審議通過予以劃定。</p> <p>七、以上提請討論。</p>
決議	照案通過

案由	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次公共設施通盤檢討)案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據： 依據「都市計畫法」第二十六條、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二條規定規定辦理。</p> <p>三、計畫緣起： 本新板橋車站特定專用區細部計畫於民國 83 年 9 月 6 日發佈實施，總開發面積 48.2 公頃，目前業已完成專用區內各項土地開發、公共設施及土地分配與標售工作，並於民國 93 年 7 月間為適應台灣傳統之都市使用型態(即都市規劃適度混合使用理念)，放寬特專一、特專三、特專四、特專五、特專六等其他容許使用項目。 由於本區高鐵、捷運陸續通車，相關開發建設亦於近期內即將完成，勢必造成細部計畫區內公共環境品質提升之需求，爰此，如何維繫新板橋車站特定區之公共設施品質及調整檢討公共設施之使用性質，為本次細部計畫公設通檢之首要工作。特提出本細部計畫專案通盤檢討俾供後續調整及執行之依據。</p> <p>四、變更理由 (一) 考量特區內整體發展目標、發展現況及特區周邊高密度使用之老舊社區相關戶外生活機能空間、綠地、開放空間不足及板橋市文化路之街景與天空線塑造。 (二) 經本府詳細檢討後於新板特區北側，沿文化路街廓，即原特專二(追風廣場)面積 1.47 公頃國有地土地及廣(停)一面積 1.81 公頃縣有土地之現況使用已提供縣民及鄰近居民多功能戶外活動空間提昇板橋地區整體居住品質，進而形塑特區現代化都會公園入口意象。</p> <p>五、變更計畫位置與範圍(詳附圖一) (一) 第二種特定專用區(特專二)變更為公園用地，變更面積 1.33 公頃。 (二) 廣場兼停車場用地(一) 變更為公園兼廣場用地，變更面積 1.81 公頃。</p> <p>六、變更計畫內容 (一) 第二種特定專用區(特專二)變更為公園用地，變更面積 1.33 公頃。 (二) 廣場兼停車場用地(一)變更為公園兼廣場用地，變更面積 1.81 公頃。 (三) 並准上述土地依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』作多目標之使用。</p>		

(四) 依據本細部計劃變更內容，配合修正土地使用管制內容第三、四、八、九條條文內容(詳土管變更內容比較表)。

#### 七、事業及財務計畫

事業及財務計畫內容如下表所示

項 目	內 容	
公共設施種類	公園	公園兼廣場用地
面積(公頃)	1.33 公頃	1.81 公頃
主辦單位	台北縣政府	台北縣政府
開發經費來源	台北縣政府編列預算	台北縣政府編列預算

#### 八、辦理經過：

##### (一) 公開展覽

本案計畫書、圖自 95 年 11 月 24 日起除張貼本府外並於本縣板橋市公所都市計畫公告欄公開展覽 30 天，並於 95 年 12 月 7 日下午 14 時 30 分假板橋市公所舉辦說明會。

##### (二) 95 年 12 月 29 日第一次都委會都委會專案小組審議決議如下：

1. 有關變更「廣場兼停車場用地(一)」為「公園兼廣(停)用地」部分，建議修正變更為「公園兼廣場用地」後通過。
2. 另特專二(追風廣場)變更為公園用地部分，小組認同縣府所提有關板橋特區整體開發定位為大台北新都心機能，並於文化路沿線特專二(追風廣場)、公園兼廣場用地及特專三(大台北劇院)預定地北側整體規劃為帶狀綠軸，提供板橋車站城市入口意象及形塑為大台北國際門戶意象之規劃等變更理由。惟涉及特專二土地處分事宜，請國有財產局及城鄉局再行研擬具體意見後續提專案小組審議。

##### (三) 96 年 1 月 12 日第二次都委會都委會專案小組審議決議如下：同意特專二(追風廣場)變更為公園用地，另請城鄉局兼顧國有財產局與臺北縣政府權益，以互惠互利及發展權(容積)移轉處理原則，將特專二發展權移入特區範圍內未開發土地，並依都市計畫變更程序整合特區內「機關三」土地所有權人，併案處理機關三用地變更，並研擬土地使用管制要點後續提大會討論。

##### (四) 依第二次都委會都委會專案小組審議決議研擬互惠互利及發展權(容積)移轉處理原則說明如下：

1. 於今年發包之「變更新板橋車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)」案中分析區內尚未開發之基地，如：特專一、機關三用地等，配合相關都市計畫配特措施，開放允許移入特專二(追風廣場)容積。

	<p>2. 特專二(追風廣場)容積得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉辦法」辦理容積移轉移出至板橋都市計畫範圍內之開發基地。</p> <p>(五) 為探討上述原則之可行性，本府與於 96 年 2 月 8 日新板橋車站特定專用區機三用地活化研商會會議，與會所有權人代表均對於前述機三用地活化構想的認同與支持。</p> <p>九、以上提請 96 年 3 月 15 日第 362 次縣都委會大會審議。</p>
作業單位建議	<p>本通盤檢討案預期獲得國有財產局權益確保、提升公共服務品質及加速都市更新與改善都市環境品質等效益，詳細說明如下：</p> <p>一、國有財產局權益確保</p> <p>本案為確保國有財產局土地開發權益，擬於開發總量不變原則下允許發展權（容積）移轉處理，藉由：1.開放特區內待開發土地移入特專二容積，及 2. 特專二容積允許移出至板橋都市計畫範圍，來有效確保國庫權益不受損害。</p> <p>二、提升公共服務品質</p> <p>本變更案後擬配合都市設計審議機制，可於文化路沿線特專二(追風廣場)、公園兼廣場用地及特專三(大台北劇院)預定地北側整體規劃為萬坪帶狀綠軸，不但具體提升特區內及鄰近街廓之公共服務品質，亦能形塑板橋車站城市入口意象、建立大台北國際門戶空間尺度。</p> <p>三、加速都市更新與改善都市環境品質</p> <p>另特區內「變更新板橋車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)」案擬分析區內尚未開發之基地，如：特專一、機關三用地等，於開發總量不變之原則下，運用適當都市計畫容積操作手法，吸引開發者移入特專二容積並加速竄漏地區更新及活化，改善都市環境品質。</p> <p>綜上，建請大會同意上述綜整原則，同意第二種特定專用區(特專二)變更為公園用地，廣場兼停車場用地(一) 變更為公園兼廣場用地。</p>
決議	<p>同意依作業單位建議，並於計畫書中敘明原特專二發展容積透過容積移轉方式取得公園(原特專二)用地。</p>

案由	變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍外地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	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：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第二十六條</p> <p>三、計畫背景：鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（主要計畫）自 74 年公告發布實施後，期間曾辦理一次主要計畫通盤檢討，三次個案變更、二處細部計畫及一次細部計畫並配合變更主要計畫。本細部計畫即為市地重劃範圍外地區之細部計畫，於第一次主要計畫通盤檢討中列為已發展區，惟區內公共設施多未興闢，亟待透過細部計畫通盤檢討予以有序調整，以符合地方實際發展需要。</p> <p>四、計畫範圍：本細部計畫區範圍，東以縱貫鐵路雙線軌道中心線及鶯歌都市計畫範圍線為界，南以德昌街南方約 300 公尺處為界，西至台北、桃園縣界，北接桃園都市計畫區，除主要計畫規定為「市地重劃區」之外，計畫面積 169.26 公頃。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>（一）依據主要計畫指導，維持劃分二個鄰里單元。</p> <p>（二）公共設施及公用設備依住宅鄰里單元布設，以滿足居民日常生活需求。</p> <p>（三）公共設施之規劃，以公有土地優先布設為原則，期減少政府財政負擔。</p> <p>（四）公共及公用設備之規劃，原則上目的事業主管機關用地取得無虞或取得所有權人土地使用同意書，並依程序提出申請者，本細部計畫將配合予以設置，以符合當地實際需求。</p> <p>（五）檢討公共設施區位、規模及多目標使用之可行性，以落實都市計畫之執行。</p> <p>（六）檢討既成道路（巷道）納入計畫道路的可行性，以確保在地都市空間紋理並利土地整體有效利用。</p> <p>（七）全面實施容積管制，並納入退縮建築、建築型式、騎樓設置、廣告招牌、街道傢俱、景觀植栽等都市設計元素，以提升都市環境品質。</p> <p>六、變更內容：本次變更內容配合上位暨相關計畫研析及發展現況課題的探討，加上本細部計畫定位為鶯歌國際陶瓷城的陸運門</p>		



戶，並兼具工業、居住、商業及交通轉運等複合性功能之發展，在整體發展目標與策略下，未來擬藉由在地的生產與生活資源配合點、線、面的綠色元素，並以一核雙點三軸線的空間布局「打造一個『傳統』、『現代』與『未來』融合的綠色家園」，有關本次變更內容明細詳見附表一，修正後之土地使用分區管制要點詳見附表二，成果示意圖詳見附圖三)。

七、事業及財務計畫：本細部計畫公共設施用地取得方式屬私有土地者可為徵收，屬公有土地者以撥用方式取得。另為能改善現有居住環境，本細部計畫鼓勵住宅區土地所有權人整體開發，並提供可建築用地作為公共設施使用；資金籌措方面由台北縣政府或鶯歌鎮公所編列年度預算支應。

#### 八、辦理經過：

(一)公告徵求意見：民國 92 年 1 月 9 日起 30 天

(二)公開展覽：民國 93 年 3 月 16 日起 30 天

(三)縣都委會專案小組：

第一次 93 年 6 月 21 日：會議結論在於釐清本計畫內容涉及主要及細部計畫層級部分並予以分類；另為能讓計畫區內居民深入了解本計畫內容、落實民眾參與，擇期再舉行公開說明會。

第二次 95 年 9 月 4 日：有關主要計畫與細部計畫之計畫年期配合一事，請再檢視相關案例；涉及主要計畫變更部分，納入下次主要計畫通盤檢討時辦理；另有關陳議員與歐議員建議開闢計畫道路與桃園市興邦路銜接乙案，請再提供詳細資料供小組參考審議。

第三次 96 年 1 月 17 日審竣：有關鳳吉一街至龜山工業區間劃設道路部分，因涉及層面較廣，請本府交通局評估後，再循都市計畫法定程序辦理；有關土地使用管制要點中容積獎勵部分，請參酌本縣再發展地區、更新地區之土地使用管制規定後研提，修正後提大會確認。

決 議	<p>本案除下列各點外，餘依專案小組決議通過。</p> <p>(一) 人陳案編號 3 及編號 5 中有關鳳吉一街至龜山工業區間劃設道路部分，因涉及層面較廣，列入暫予保留案，未來變更循都市計畫法定程序辦理。</p> <p>(二) 變更案第 3 案至第 7 案係考量現行計畫公共設施不足而將公有土地優先劃設為公共設施用地，對提升地區環境品質及公共設施服務水準確有幫助，爰同意依公展草案變更。</p> <p>(三) 有關土地使用分區管制要點對照表中編號第 14 案，依後附表「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點對照表通過。</p>
--------	---

附表一 「變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍外地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
一	計畫年期	民國九十五年	民國一二〇年	依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。	修正通過。 修正內容：民國 110 年 理由：參酌上位計畫北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)之指導。	依專案小組決議通過。
二	計畫區北側(鳳吉三街)	住宅區 (○・○二)	道路用地 (○・○二)	鳳吉三街部分路幅與市地重劃範圍細部計畫區人行道重疊，經查係製圖錯誤，爰此，配合都市計畫原意修正細部計畫圖，以利都市計畫之執行。	照案通過。	照案通過。
		道路用地 (○・○一)	住宅區 (○・○一)			
二	計畫區北側(鳳吉三街)	住宅區 (○・○二)	道路用地 (○・○二)	鳳吉三街部分路幅與市地重劃範圍細部計畫區人行道重疊，經查係製圖錯誤，爰此，配合都市計畫原意修正細部計畫圖，以利都市計畫之執行。	照案通過。	照案通過。
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
				3. 變更範圍包括大湖段大湖小段三〇一-二三、三	分土地為墓地之使用，未來主要計畫通檢時應與公	

				四八-三二、三四八-四一、三四八-四二、三四八-四三、三四八-六四、三四八-六五、三四八-六六、三四八-六七、三四八-六八、三四八-七七、三四八-七八、三四八-七九、三四八-八〇、三四八-八一、三四八-八二之全部及大湖段大湖小段三四八-七五之部分土地。	所研議墓地管理或整併問題。	
四	計畫區東側(停二西北側)	農業區(○・二七)	道路用地(○・二七)	1. 劃設二十七公尺道路用地(含原主要計畫之八公尺道路)以供停二及公三出入使用。 2. 鎮有土地優先劃設為	維持原計畫。 理由：本案涉及主要計畫變更，建議納入主要計畫通盤檢討時辦理。	依公展草案通過。
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
				公。共設施用地，用地取得無虞。 3. 變更範圍包括大湖段大湖小段三〇一-一五、三〇一-二一及三〇一-二二等三筆土地		
五	計畫區東側(停	農業區	綠地	1. 延續市地重劃範圍細部	維持原計畫。	依公展草案通過。

	二西北側)	(○・二〇)	(○・二〇)	計畫綠地系統，形塑都市綠的邊界風貌並減緩鐵路對計畫區之影響。 2. 國有土地優先劃設為公共設施用地，用地取得無虞。 3. 變更範圍包括大湖段大湖小段三〇一－一四等一筆土地。	理由：本案涉及主要計畫變更，建議納入主要計畫通盤檢討時辦理。	
六	計畫區東側	農業區 (○・二三)	綠地 (○・二三)	1. 延續市地重劃範圍細部計畫綠地系統，形塑都市綠的邊界風貌並減緩鐵路對計畫區之影響。	維持原計畫。 理由：本案涉及主要計畫變更，建議納入主要計畫通盤檢討時辦理。	依公展草案通過。
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		原計畫	原計畫			
				2. 國有土地優先劃設為公共設施用地，用地取得無虞。 3. 變更範圍包括大湖段大湖小段三〇一－九、三八六－一及大湖段崁腳小段一七〇－五等三筆土地。		
七	計畫區東南側	農業區 (○・九五)	綠地 (○・九五)	1. 延續市地重劃範圍細部計畫綠地系統，形塑都市綠的邊界風貌並減緩鐵路對計畫區之影響。	維持原計畫。 理由：本案涉及主要計畫變更，建議納入主要計畫通盤檢討時辦理。	依公展草案通過。

				路對計畫區之影響。 2. 國有土地優先劃設為公共設施用地，用地取得無虞。 3. 變更範圍包括大湖段崁腳小段二一六－六之全部及大湖段崁腳小段二一六－四之部分土地。	通盤檢討時辦理。	
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
八	計畫區東側(公兒四西南側)	乙種工業區(○・○九)	道路用地(○・○九)	調整細部計畫道路，以避免產生過多路口，使道路系統合理化。	照案通過。	照案通過。
		道路用地(○・一一)	乙種工業區(○・一一)			
九	計畫區中央地帶	機關一(○・二一)	機關一(○・一〇)	配合警察局需地規模及徵收作業予以劃分，機關一供警察局使用，機關四供里鄰辦公室、派出所、郵局使	修正通過。 修正內容：維持原機一用地並增列容許使用項目－消防隊。	依專案小組決議通過。

			機關四（○・一 一）	用。	理由： 增加未來機關開闢之可 行性。	
十	都市設計	都市設計詳見第六章第七節		配合本次通盤檢討辦理。	照案通過。	照案通過。
十一	都市防災	都市防災詳見第六章第八節		配合本次通盤檢討辦理。	照案通過。	照案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		原計畫	新計畫			
十二	土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點詳見附表一		1. 依據主要計畫之指導，全區採低密度開發，以確保居住環境安全。 2. 增列建築基地退縮建築等有關規定，以提升環境品質。	修正通過。 修正內容詳見附表一	依專案小組決議通過。
十三	事業及財務計畫	修訂後事業及財務計畫詳見提案單內「八、事業及財務計畫」		配合本次通盤檢討變更原則辦理。	照案通過。	照案通過。

附表二 「變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍外地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」**土地使用分區管制要點對照表**

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議																						
一	第一條 本要點依都市計畫法第二十三條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	照案通過	照 <b>初核意見通過</b>	依專案小組決議通過																						
二	第二條 住宅區 住宅區內之建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定： <table><tr><td>使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>六〇%</td><td>一二〇%</td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	六〇%	一二〇%	二、本細部計畫各種土地使用分區內之建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定： <table><tr><td>使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>六〇%</td><td>一二〇%</td><td></td></tr><tr><td>商業區</td><td>六〇%</td><td>三〇〇%</td><td></td></tr><tr><td>工業區</td><td>七〇%</td><td>一四〇%</td><td>一律編定為乙種工業區</td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	六〇%	一二〇%		商業區	六〇%	三〇〇%		工業區	七〇%	一四〇%	一律編定為乙種工業區	照案通過	照 <b>初核意見通過</b>	依專案小組決議通過
使用分區	建蔽率	容積率																									
住宅區	六〇%	一二〇%																									
使用分區	建蔽率	容積率	備註																								
住宅區	六〇%	一二〇%																									
商業區	六〇%	三〇〇%																									
工業區	七〇%	一四〇%	一律編定為乙種工業區																								
三	第三條 商業區 商業區內之建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定： <table><tr><td>使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>商業區</td><td>六〇%</td><td>三〇〇%</td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率	商業區	六〇%	三〇〇%																				
使用分區	建蔽率	容積率																									
商業區	六〇%	三〇〇%																									
四	第四條 工業區 <table><tr><td>使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>工業區</td><td>七〇%</td><td>一四〇%</td></tr></table> 工業區一律編定為乙種工業區	使用分區	建蔽率	容積率	工業區	七〇%	一四〇%																				
使用分區	建蔽率	容積率																									
工業區	七〇%	一四〇%																									
編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議																						



五		<p>三、配合鶯歌鎮發展國際陶磁城願景，本細部計畫工業區將放寬其使用，以供陶磁產業訓練、教育及休閒發展空間。</p> <p>(一) 申請基地面積不得小於五〇〇〇平方公尺，惟單一工業區街廓或相臨基地業已申請後所餘之土地面積不足上開規定者，不在此限。</p> <p>(二) 工業區得放寬與陶磁產業發展相關之使用種類為：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 技能技藝訓練業</li> <li>2. 藝文展覽業</li> <li>3. 休閒活動場館業</li> <li>4. 藝術品諮詢顧問業</li> <li>5. 零售業、餐飲業、國際貿易業。</li> <li>6. 其他經台北縣政府認定與陶磁產業發展相關之行業。</li> </ol> <p>(三) 配合未來停車需求，建蔽率調整為五〇%。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>三、配合鶯歌鎮發展為國際陶磁城之願景，本細部計畫工業區除依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定外，放寬其使用，得申請為陶磁產業發展相關使用，惟：</p> <p>(一) 申請基地面積不得小於五〇〇〇平方公尺，惟單一工業區街廓或相臨基地業已申請後所餘之土地面積不</p>	<p><b>刪除</b></p> <p><b>修正理由：</b></p> <p>放寬使用雖有鼓勵陶瓷產業發展，助於鶯歌朝向國際化之立意，惟因違反上位計畫（都市計畫法台灣省施行細則）之規定，因涉及法令適用及執行問題，爰刪除。</p>	<p>依專案小組決議通過</p>
---	--	---	---	---	------------------

			<p>足上開規定者，不在此限。</p> <p>(二) 陶磁產業發展相關之使用種類為：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 技能技藝訓練業</li> <li>2. 藝文展覽業</li> <li>3. 休閒活動場館業</li> <li>4. 藝術品諮詢顧問業</li> <li>5. 零售業、餐飲業、國際貿易業。</li> <li>6. 其他經台北縣政府認定與陶磁產業發展相關之行業。</li> </ol> <p>理由： 文字修正。</p>		
--	--	--	--	--	--

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
----	-------	-------------	------	------------	----------

六	第五條 機關用地之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過二〇〇%。	四、本細部計畫各種公共設施用地內之建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：			四、照案通過	照初核意見通過。	依專案小組決議通過
七	第六條 學校用地之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過一五〇%。	公共設施項目	建蔽率	容積率			
八	第七條 市場用地之建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二四〇%。	機關用地	五〇%	二〇〇%			
	第八條 車站用地之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過二〇〇%。	學校用地	五〇%	一五〇%			
		市場用地	六〇%	二四〇%			
		車站用地	五〇%	二〇〇%			
		公園用地	一五%	三〇%			
		兒童遊樂場用地	一五%	三〇%			
		停車場用地 (立體使用)	八〇%				

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
----	-------	-------------	------	------------	----------

九		五、本細部計畫劃設之公共設施用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」。	修正通過 修正後內容： 五、本細部計畫劃設之公共設施用地符合「 <u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u> 」規定者，得作多目標使用。  修正理由： 「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」業停止適用。	照初核意見通過。	依專案小組決議通過
---	--	--	--	----------	-----------

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		六、建築退縮與停車空間設置 (一) 建築退縮 1. 面臨○號道路(鶯桃路)者，應退縮五公尺以上建築，並留設騎樓。 2. 面臨⊕號道路者，應退縮五公尺以上建築，其中一公尺須供道路使用，以銜接市地重劃範圍之⊕號道路。 3. 面臨福德一街之工業區者，應退縮十公尺以上建築。	修正通過 修正後內容： 六、建築退縮與停車空間設置 (一) 建築退縮 1. 面臨○號道路(鶯桃路)建築者，應退縮至少五公尺，並	修正通過。 修正後內容： 六、建築退縮與停車空間設置 (一) 建築退縮 1. 面臨○號道路(鶯桃路)建築者，應退縮至少五公尺，並留設騎	依專案小組決議通過

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
			<p>4. 面臨其餘都市計畫道路建築者，應退縮至少四公尺。</p> <p>5. 面臨現有道路建築者，其退縮規定依「台北縣建築管理規則」辦理，惟不足六公尺者，應退縮達六公尺。</p> <p>6. 退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供人行步道使用。</p>	<p>5. 面臨現有道路建築者，其退縮規定依「台北縣建築管理規則」辦理，惟不足六公尺者，應退縮達六公尺。</p> <p>6. 退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供人行步道使用。</p> <p>7. 有關退縮規定詳見附圖一。</p> <p>(二) 停車空間設置</p> <p>1. 本細部計畫範圍內之建築基地申請建築時，除依建築技術規則相關規定設置停車空</p>	

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議
			<p>7. 有關退縮規定詳見附圖一。</p> <p>(二) 停車空間設置</p> <p>1. 本細部計畫範圍內之建築基地申請建築時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應設置同等數量之機車停車位。</p> <p>2. 六公尺(含)以下道路不得停放汽機車。</p> <p>修正理由： 文字修正</p>	<p>間外，應設置同等數量之機車停車位。</p> <p>2. 巷道不足六公尺得禁止停車。</p> <p>修正理由： 1. 為避免執行疑慮請參酌「台北縣建築管理規則」退縮規定用詞而修正第一項第五款。 2. 配合「台北縣政府設置及廢止路邊停車位作業基準」修正第二項第二款。</p>	

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議
十一		<p>七、建築基地管制</p> <p>(一) 建築高度</p> <p>為有效管制本細部計畫區整體發展型式，全區建築物高度管制說明如下(詳見附圖二)，惟開發者認為對整體都市風貌有所改善並經都市設計審查通過者，得酌予放寬建築高度。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面臨○號道路(鶯桃路)者，建築物高度不得超過三十公尺。</li> <li>2. 福德一街南側工業區(華隆工廠)，建築物高度不得超過二十四公尺。</li> <li>3. 本細部計畫區東南側(   號道路以東、號道路以北)街廓，建築物高度不得超過二十一公尺。</li> <li>4. 其餘街廓建築物高度不得超過十八公尺。</li> </ol> <p>(二) 騎樓設置</p> <p>本細部計畫鶯桃路兩側之建築物正面向鶯桃路者應留設騎樓，騎樓留設深度不得小於 3.52 公尺；淨寬不得小於 2.5 公尺，以塑造當地獨特的都市意象。</p>	照案通過	照初核意見通過。	照案通過

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議
十二		<p>八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則—建築設計施工篇（第十五章實施都市計劃地區建築基地綜合設計）」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <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>	照案通過	照初核意見通過。	照案通過



編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議
十三		九、為能有效取得公共設施用地，提升當地環境品質及保存經相關法令認定有價值之建築物，本細部計畫適用「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。	刪除 修正理由 配合本府刻正辦理之「臺北縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款(草案)」之修正，為求容積移轉執行之一致性與合理性並統一作業辦法，容積移轉辦法之適用未需本點額外明定。	照初核意見通過。	依專案小組決議通過

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會 大會決議
十四		<p>十、為能改善現有居住環境並取得公共設施用地，本細部計畫鼓勵住宅區土地所有權人以自辦市地重劃方式整體開發，其規定如下。</p> <p>(一) 住宅區容積率由原百分之一二〇調高為百分之一五〇。</p> <p>(二) 若土地所有權人提供超過百分之十五重劃範圍面積土地作為共同負擔之公共設施用地，每超過百分之一重劃範圍面積土地作為非道路用地之共同負擔的公共設施用地時，其容積率增加百分之三。</p>	<p>刪除</p> <p>刪除理由</p> <p>1. 自辦市地重劃業於「市地重劃實施辦法」及「<a href="#">獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法</a>」中訂定相關獎勵措施。</p> <p>2. 住宅區容積率之調高恐將影響其環境品質。</p>	<p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正後內容</b></p> <p>八、為能改善現有居住環境，本細部計畫鼓勵住宅區土地所有權人整體開發，並提供可建築用地作為公共設施使用，其容積獎勵規定如下。</p> <p>(一)容積獎勵額度</p> <p>1. 公式：<math>V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)</math></p> <p>V 表獎勵後建築基地容積率</p> <p>V0 表基準容積率</p> <p>V1 表提供可建築用地作為公共設施之比例</p> <p>2. V1 原則不得少於申請開發基地總面積之 15%。但超過 30%時，V1 以 30%核計。所提供之公共設施項目以公園或兒童遊樂場用地為主，且應於開發完成後將權屬登記為台北</p>	依修正後內容通過

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議						
				<p>縣(或鶯歌鎮)所有。</p> <p>3. V2 為整體開發規模係數，其開發規模所對應之係數如下所示：</p> <table><tr><th>面積(平方公尺)</th><th>係數</th></tr><tr><td>1000(含)~5000(不含)</td><td>0.1</td></tr><tr><td>5000 以上</td><td>0.2</td></tr></table> <p>(二)前項所留設可建築用地公共設施之土地其位置及面積應由臺北縣都市設計審議委員審議通過者為準；申請者於可建築用地公共設施土地捐贈後始得申請建築執照，且該土地興闢完成並簽訂管理協議後始得核發建築使用執照。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 容積獎勵鼓勵開發者留設公共設施用地立意雖佳，惟其獎勵容</p>	面積(平方公尺)	係數	1000(含)~5000(不含)	0.1	5000 以上	0.2	
面積(平方公尺)	係數										
1000(含)~5000(不含)	0.1										
5000 以上	0.2										

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議
				<p>積之試算應更明確、精細。</p> <p>2. 請規劃單位參酌本縣再發展地區等都市計畫之獎勵機制後研提，先送小組委員核定確認後，復提大會確認。</p>	

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議
十五		<p>十一、本細部計畫範圍內部分建築物應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得申請建造執照，其條件如下：</p> <p>(一)申請基地面積大於五千平方公尺且總容積大於一萬五千平方公尺。</p> <p>(二)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。</p>	<p>修正通過 修正後內容</p> <p><b>九</b>、本細部計畫範圍內部分建築物應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得申請<u>建築執照</u>，其條件如下：</p> <p>(一)申請基地面積大於五千平方公尺且總容積大於一萬五千平方公尺。</p> <p>(二)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。</p> <p>修正理由</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整</li> <li>2. 建築法第 28 條明定之專有名詞</li> </ol>	照初核意見通過。	依專案小組決議通過

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
十六	第九條 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。	十二、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，建築基地地下層開挖規模應以該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍。	<p>修正通過</p> <p>修正後內容</p> <p><u>十、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或透水性鋪面</u>；建築基地地下層開挖規模應以該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 點次調整</li> <li>2. 配合第六點文字修正</li> </ol>	照初核意見通過。	依專案小組決議通過

編號	原條文內容	新條文內容(公展草案)	初核意見	縣都委會專案小組 決議	縣都委會大 會決議
			<p>增訂 <u>十一、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>增訂理由 參考本縣都市計畫土地使用分區管制要點共通性條款規定，賦予解決土管疑義執行之法源</p>	照案通過	依專案小組決議通過
十七	第十條 本要點未規定者，適用其他法令規定。	十三、本要點未規定者，適用其他法令規定。	<p>修正通過 修正後內容 <u>十二、本細部計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定者，</u>本要點未規定者，適用其他法令規定。</p> <p>修理理由 1. 點次調整 2. 文字修正</p>	照初核意見通過。	依專案小組決議通過

附表三 變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍外區）細部計畫（第一次通盤檢討）案 **人民或團體陳情意見綜理表**

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會專 案小組決議	縣都委會大會 決議
一	曾張霞等 8 人  鶯桃路 215 至 289 號間二號 公園預定地	陳情位置對面規劃為商業區，若能將其規劃為商業區與之呼應，則促進地方繁榮指日可待。	1. 鶯桃路 215 至 289 號間規劃為帶狀商業區 2. 二號公園預定地變更為住宅區	擬未便採納 理由：所陳事項係屬主要計畫範疇，建議由作業單位錄案納入辦理下次鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫規劃參考。	照初核意見 未便採納	依專案小組決議通過



編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會專 案小組決議	縣都委會大會 決議
二	張茂雄等 12 人 本細部計畫 區大湖段大 湖小段 225-1 地號土地	系爭土地現為農業區惟目前 無水源可資耕種，且毗鄰工業 區及住宅區。	大湖段大湖小段 225-1 地號 變更為住宅區	擬未便採納 理由：所陳事項 係屬主要計畫 範疇，建議由作 業單位錄案納 入辦理下次鶯 歌（鳳鳴地區） 都市計畫規劃 參考。	照初核意見 未便採納 另台北市政 府捷運工程 局規劃中之 捷運「三鶯 線」（草案） 遴選此區域 設站，應納入 主要計畫通 檢規劃考量	依專案小組決 議通過

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會專 案小組決議	縣都委會大會 決議
三	簡清治	為配合大鳳鳴地區發展及未來重大交通建設計畫如捷運系統、簡易車站，應全面考量本地區通盤檢討內容以呼應該地區發展榮景。	1. 容積率提高為 350%	擬未便採納 理由：現行容商業區容積率之規定（300%）尚符合都市計畫法台灣省施行細則第 34 條之規範，其提高恐將增加環境負載。	照初核意見 未便採納	依專案小組決議通過
			2. 鳳鳴陸橋拓寬為 20M	擬未便採納 理由：道路拓寬係屬主要計畫範疇，建議由作業單位錄案納入主要計畫通盤檢討時辦理。		依專案小組決議通過

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會專 案小組決議	縣都委會大會 決議
			3. 鳳吉一街至龜山工業區間 劃設 20M 道路	擬未便採納 理由：劃設道路 層級係屬主要 計畫範疇，建議 由作業單位錄 案納入主要計 畫通盤檢討辦 理。		暫予保留 因牽涉層面較 廣，俟工務局、 交通局評估後 續辦。
			4. 華隆工業區提供 1000 坪土 地供派出所及消防隊使用	擬未便採納 理由：因華隆工 業區變更未成 案，未來工業區 變更參照「都市 計畫工業區檢 討變更審議規 範」辦理。		依專案小組決 議通過

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會專 案小組決議	縣都委會大會 決議
			5. 齊魯工業區變更為商業區 應提供部分土地供市場用地	擬未便採納 理由：齊魯工業區變更案細部計畫業已發布實施。		依專案小組決議通過
			6. 農業區變更為住宅區	擬未便採納 理由：都市計畫分區變更事項係屬主要計畫範疇，建議由作業單位錄案納入主要計畫通盤檢討辦理。		依專案小組決議通過

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會專 案小組決議	縣都委會大會 決議
四	游文佩  大湖段大湖 小段 428-331 及 338 地號	<p>一、自六十年代推行都市計畫迄今，公共設施保留地須繳納巨額地價稅卻無法利用。</p> <p>二、土地經長時間限制使用且政府無力徵收，則應請將土地歸還給原所有權人並變更其使用分區以符合現代民主法治國家之精神。</p>	區內劃設為公共設施用地土地（包括停車場用地、市場用地等）倘政府無經費徵收，則請還地於民，並依該所有權人需求予以變更使用分區。	<p>擬未便採納</p> <p>理由：</p> <p>公共設施用地係依需地機關之需求所劃設；所陳事項屬主要計畫範疇，建議由作業單位錄案納入辦理下次鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫規劃參考。</p>	照初核未便採納	依專案小組決議通過

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會專 案小組決議	縣都委會大會 決議
五	台北縣鶯歌 鎮鳳鳴自辦 市地重劃會  本細部計畫 區北側	請將市地重劃區內北側部分 兒童遊樂場變更為道路用地	將本細部計畫區北側之保護 區及工業區變更為道路用地	擬未便採納 理由：所陳事項 係屬主要計畫 範疇，建議由作 業單位錄案納 入辦理下次鶯 歌（鳳鳴地區） 都市計畫規劃 參考。	照初核意見 未便採納	暫予保留 因牽涉層面較 廣，俟工務局、 交通局評估後 續辦。
六	石金萬等六 人  大湖段大湖 小段 224、 224-19、 224-18 等地 號		大湖段大湖小段 224、 224-19、224-18 等地號拓寬 道路	擬未便採納 理由：所陳事項 屬市地重劃範 圍，非屬本計畫 範疇，建議移文 至台北縣鶯歌 鎮鳳鳴自辦市 地重劃會供參。	照初核意見 未便採納	依專案小組決 議通過

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	縣都委會專 案小組決議	縣都委會大會 決議
七	王義雄 鶯桃路 217 至 289 號間 二號公園預 定地		1. 鶯桃路 217 號-289 號這段 房地目前是工業用地，但是 對面是商業區，希望在同道 路上規劃更改為商業區。 2. 大湖段崁腳小段 284 地號 或 284-1 地號開闢道路。 3. 二號公園預定地希望能變 更為住宅用地。	併入陳案編號 一辦理	照初核意見 未便採納	依專案小組決 議通過
八	林茂哲 本細部計畫 區南側	永吉國小旁學生上下學交通 順暢	永吉街 46 巷口及德昌二街紅 綠燈旁，有一宮廟，因位於路 中央，建議徵收或拆除，以利 交通順暢。	擬未便採納 理由：所陳事項 係屬道路興闢 執行事宜，不在 本都委會中討 論。	照初核意見 未便採納	依專案小組決 議通過

案由	臺北縣都市計畫容積移轉審查許可自治條例(草案)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫容積移轉實施辦法第四條第一項</p> <p>三、辦理緣起：</p> <p>(一) 本府自 89 年起開始受理民間申請容積移轉，至 96 年 1 月底，取得幾乎全部為已開闢之既成道路，未能同步提昇生活環境品質。且移入之容積量高達 123.5 萬平方公尺，在本縣公共設施嚴重不足情況下，致使生活環境品質更加惡化。</p> <p>(二) 本府於 86 年 8 月 15 日發布實施三重等計 17 處都市計畫地區土地使用分區管制要點，其中 5 處都市計畫地區於 93 年 1 至 5 月修正公告實施，其後本府依據內政部 93 年 6 月 30 日頒布「都市計畫容積移轉實施辦法」(如附件一)規定，於 94 年 2 月 25 日訂定「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」，三者規定皆互有差異，並行後造成執行與管理混亂。</p> <p>(三) 本府正透過都市計畫程序辦理變更 17 處都市計畫地區土地使用分區管制要點，俾回歸全國「都市計畫容積移轉實施辦法」單一體制，並辦理修訂「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」，期提昇都市生活環境品質，確保都市健全發展。</p> <p>(四) 惟辦理過程中，臺北縣議會 95 年 9 月 5 日第 16 屆第 2 次臨時會議決，因涉及人民權利，請本府依地方制度法第 28 條 2 款及第 4 款之規定擬定相關自治條例送議會審查。故本案依臺北縣議會之議決，以許可審查要點修訂草案為基礎，擬訂「臺北縣都市計畫容積移轉審查許可自治條例」(草案) (如附件二)，擬提請大會討論。</p> <p>四、本案辦理經過：</p> <p>本自治條例(草案)分別於 95 年 12 月 29 日及 96 年 3 月 8 日召開本委員會第一次及第二次專案小組會議審議完竣。</p> <p>五、本自治條例(草案)業依本委員會專案小組決議修正於審議綜理表(如附件三)，以上提請討論。</p>		
決議	如後附審議綜理表縣都委會決議欄。		



臺北縣都市計畫容積移轉審查許可自治條例草案審議綜理表

許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
名稱 臺北縣政府都市計畫容積移 轉許可審查要點	名稱 臺北縣都市計畫容積移轉審 查許可自治條例	照案通過。		照專案小 組意見通 過。	
一 臺北縣政府(以下簡稱本 府)為執行都市計畫容積 移轉實施辦法(以下簡稱 本辦法)第四條第一項規 定,使都市計畫容積移轉 許可審查有所依循,特訂 定本要點。	第一條 <u>臺北縣政府(以下簡 稱本府)為執行都市 計畫容積移轉實施 辦法(以下簡稱本辦 法)第四條第一項規 定,使都市計畫容積 移轉審查許可有所 依循,特訂定本自治 條例。</u>	第一條 <u>為建立臺北縣(以下 簡稱本縣)都市計畫 容積移轉審查許可 制度,落實都市計畫 法及都市計畫容積 移轉實施辦法(以下 簡稱本辦法)之規定</u> ，制定本自治條例。	1. 同意縣府作業單 位所提,訂定自治 條例之法源依據 不同。 2. 符合訂定自治條 例精神。	照專案小 組意見通 過。	
	第二條 容積移轉除各都市計 畫另有規定者外,並 適用本自治條例有 關規定。	第二條 容積移轉除各都市 計畫另有規定者外 ，適用本自治條例有 關規定。	文字修正。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。	

許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
<p>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。</p> <p>已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。</p>	<p>第三條 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。</p> <p>已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。</p>	照案通過。		照專案小組意見通過。	

許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
<p>三 下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一) 位於農業區、保護區、行水區、河川區及其他非屬都市計畫發展區之土地。</p> <p>(二) 面臨道路寬度未達八公尺，或連接道路路面寬未達八公尺之土地。</p> <p>(三) 毗鄰古蹟之土地。但經臺北縣（以下簡稱本縣）都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(四) 位於山坡地之土地。但移入容積未超過其基準容積百分之三十者，不在此限。</p> <p>(五) 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。</p> <p>(六) 位於未實施容積率管制地區之土地。</p> <p>(七) 依本縣都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。</p>	<p>第四條 下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一) 位於農業區、保護區、行水區、河川區及其他非都市發展用地。</p> <p>(二) <u>面臨已開闢之計畫道路寬度未達八公尺，或連接已開闢之八公尺以上計畫道路之長度未達二十公尺之土地。</u></p> <p>(三) 毗鄰古蹟之土地，但經臺北縣（以下簡稱本縣）都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(四) 位於山坡地之土地。</p> <p>(五) 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。</p> <p>(六) 未適用容積率管制建築之土地。</p> <p>(七) 依本縣都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。</p>	<p>(二) 修正如下，其餘照案通過：</p> <p><u>(二) 建築基地面臨道路有下列情形之一者：</u></p> <p><u>1 未面臨已開闢之八公尺以上計畫道路或通行最小寬度達八公尺以上經認定（或指定）有案之現有巷道土地。</u></p> <p><u>2 連接已開闢或通行八公尺以上道路之長度未達二十公尺之土地。</u></p>	<p>1. 考量接受基地面臨計畫道路與現有巷道實際情形需要。</p> <p>2. 修正文字，使字義較為明確。</p>	<p>照專案小組意見修正通過。修正內容為：</p> <p>1. 「．．．長度未達二十公尺之土地。」修正為「．．．長度未達八公尺之土地。」。</p> <p>2. 「(四) 位於山坡地之土地。」修正為「(四) 位於山坡地之土地。但移入容積未超過其基準容積百分之三十者，不在此限。」</p>	<p>1. 配合接受基地容積移轉上限表修正。</p> <p>2. 考量部分都市計畫地區大部分為山坡地，在尚未解編山坡地之前，宜保留容積移轉之機制。</p>

許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
<p><u>五</u> 接受基地之面積，應超過三百平方公尺。但都市計畫訂有最小建築面積限制者，從其規定。</p> <p>接受基地與實施容積率管制前已取得建造執照之他筆土地合併為一宗建築基地，申請容積移轉者，其面積不受前項限制。</p>	<p>第五條 接受基地之面積，應<u>達一千平方公尺以上</u>，且接受基地之<u>法定空地植栽綠化比例應至少較法定比例增加百分之十。</u></p>	<p>第五條 接受基地之面積、<u>臨路寬度及得容積移轉額度，依接受基地容積移轉級數表辦理。</u>接受基地之<u>法定空地植栽綠化比例應至少較法定比例增加百分之十。</u></p>	<p>綜合考量接受基地及週遭環境之交通公共安全及環境品質，訂定接受基地較合理之容積移轉量。</p>	<p>照專案小組意見修正通過。</p> <p>第五條</p>	<p>使字義較為明確。</p>

許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
	<p>第六條 私有都市計畫公共設施保留地作為送出基地，現階段以下列項目為限，但都市計畫另有規定，不在此限。</p> <p>(一)道路用地及人行步道</p> <p>(二)公園(含鄰里公園)</p> <p>(三)綠地</p> <p>(四)廣場(含人行廣場)</p> <p>(五)兒童遊樂場</p> <p>(六)體育場用地</p>	<p>一、修正通過，修正為：</p> <p>第六條 私有都市計畫公共設施保留地作為送出基地，以下列項目為原則，但都市計畫另有規定，<u>或經主管機關同意者</u>，不在此限。</p> <p>(一)道路用地及人行步道</p> <p>(二)公園(含鄰里公園)</p> <p>(三)綠地</p> <p>(四)廣場(含人行廣場)</p> <p>(五)兒童遊樂場</p> <p>(六)體育場用地</p> <p>二、附帶決議：<u>有關私有公共設施用地，使用機關未於法定時間內移為公有者，請縣府依個案情形研究處理。</u></p>	<p>1. 考量規定之六項公共設施保留地之外，得依實際需要取得之彈性。</p> <p>2. 有關私有公共設施用地，使用機關未於法定時間內移為公有者情形，非本自治條例訂定範疇，故建議請縣府依個案處理。</p>	<p>照專案小組意見修正通過。修正內容為：「．．．，或經主管機關同意者，不在此限。」修改為「．．．，或經本府同意者，不在此限。」。</p>	<p>將主管機關明確定為本府，俾利執行。</p>

許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
	第七條 依本辦法第十七條接受基地所有權人應清理送出基地上土地改良物，若申請人自願無償捐贈該土地改良物所佔投影面積之土地面積全部，不計入容積移轉，且切結該土地改良物及其坐落土地無租賃情事，經土地管理機關同意後，得以該筆土地扣除該投影面積後核計容積移轉量。	修正通過，修正為： 第七條 依本辦法第十七條接受基地所有權人應清理送出基地上土地改良物，若申請人自願無償捐贈該土地改良物所佔投影面積之土地面積全部，不計入容積移轉，且 <u>就捐贈人所有之持分部分</u> ，切結該土地改良物及其坐落土地無租賃情事，經土地管理機關同意後，得以該筆土地 <u>持分面積</u> 扣除該投影面積後核計容積移轉量。	文字修正，使字義較為明確。	照專案小組意見通過。	

許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
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。但總獎勵容積，仍不得超過其基準容積百分之一百。	第八條 本辦法及其他法令規定增加之獎勵容積總和不得超過接受基地基準容積之一倍，且超過百分之五十者，應經本縣都市設計審議委員會審查通過。 前項其他法規規定較本自治條例規定嚴格者，從其規定。	照案通過。		照專案小組意見通過。	
六 本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地： （一）距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。 （二）距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。					

許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
七 接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。 接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。	第九條 接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。 接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。	照案通過。		照 專 案 小 組 意 見 通 過。	
八 送出基地為本辦法第六條第一項第二款、第三款之土地者，其容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請。	第十條 送出基地為本辦法第六條第一項第二款、第三款之土地者，其容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請。	照案通過。		照 專 案 小 組 意 見 通 過。	



許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
	<p>第十一條 送出基地之捐贈，應依捐贈者之持分部分全部捐贈，並應於本府核發容積移轉初步認定函<u>六個月</u>內完成贈與登記為公有，逾期該認定函自動失效。送出基地完成贈與登記為公有後，經本府審查無誤即核發容積移轉許可函並通知洽領建造執照。</p>	<p>修正通過，修正為：</p> <p>第十一條 送出基地之捐贈，應依捐贈者之持分部分全部捐贈，並應於本府核發容積移轉初步認定函<u>一年</u>內完成贈與登記為公有，逾期該認定函自動失效。</p> <p>送出基地完成贈與登記為公有後，經本府審查無誤即核發容積移轉許可函並通知洽領建造執照。</p>	<p>將完成贈與登記為六個月內，修正為一年內，使較有彈性。</p>	<p>照 專 案 小 組 意 見 通過。</p>	

許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
	<p>第十二條 為鼓勵本縣具有歷史價值之私有建築進行保存與再利用，本辦法第六條第一項第一款之送出基地，得循都市計畫程序申請下列容積獎勵：</p> <p>(一) 保存臨接道路之建築立面者，得獎勵基準容積之百分之十。</p> <p>(二) 保存臨接道路之建築立面及建物者，得獎勵基準容積之百分之十再加其樓地板面積之百分之十。</p> <p>(三) 保存臨接道路之建築立面及建物，並捐贈本府或提供公眾使用且捐贈並委託非以營利為目的設立之財團法人經營與管理者，得獎勵其樓地板面積百分之百。</p>	刪除。	本項既循都市計畫程序給予獎勵，本條例第二條已明訂容積移轉應依都市計畫規定辦理，故不需贅述。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。	

許可審查要點條文(94.02.25 頒布)	自治條例草案原條文	縣都委會專案小組意見	修正理由	縣都委會 決議	理由
九 本要點自發布日施行。	第十三條 本自治條例自發布日施行。	照案通過。		照 專 案 小 組 意 見 通 過。	

### 縣都委會專案小組意見

### 縣都委會決議

接受基地容積移轉級數表

項 目	容積移轉級數			
接受基地容積移轉比例 (%) 上限	20	30	35	40
接受基地臨接最小通行道路 寬度 (m)	8	8	8	12
基地臨接道路之最小長度 (m)	8	20	20	30
接受基地位於整體開發地區、 實施都市更新地區、面臨永久性 空地或其他都市計畫指定地區 範圍內。	—	—	*	*
接受基地最小基地面積 (m <sup>2</sup> )	500 m <sup>2</sup> 以上	1000 m <sup>2</sup> 以上	1000 m <sup>2</sup> 以 上	1500 m <sup>2</sup> 以 上
備註：「*」表示必要條件。				

附表

接受基地可移入容積 佔基準容積之比例 (上限)		20%	30%	35%	40%
接 受 基 地 條 件	面臨道路寬度 (m)	8	8	8	12
	連接道路長度 (m)	8	20	20	30
	基地面積(m <sup>2</sup> )	500 m <sup>2</sup> 以 上	1000 m <sup>2</sup> 以上	1000 m <sup>2</sup> 以上	1500 m <sup>2</sup> 以上
備註：接受基地可移入容積佔基準容積之比例超過 30%者，僅適用接受基地位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內。					

案由	「中和工業區整體發展政策構想」	辦理機關	台北縣政府
類別	研議案	案 號	第 一 案
說明	<p>一、提案機關：臺北縣政府城鄉局</p> <p>二、提案說明：</p> <p>本案係承襲本府 95.12.26 向內政部第 649 次都委大會所提之『都市計畫工業區發展政策專案報告案』結論暨 95.12.28 向本縣都委會第 360 次大會報告前述工業區發展政策主席指示辦理事項暨本府『都市更新政策白皮書』內容之後續工作計畫。</p> <p>有鑑台北縣境內工業區個案變更案日益增多，為避免個案零星變更影響整體工業區之完整性併兼顧開發者開發權利暨適應都市發展變遷，於個別都市計畫通盤檢討緩不及時空因素條件下，特以所屬都市計畫為單元，重新檢討並賦予該都市計畫工業區之機能、角色定位，藉以活化工業區閒置土地再利用，解決工業住宅之亂象及呼應市場需求。</p> <p>因 95 年 7 月以來，本縣中和工業區陸續有多家開發業者配合本府杜絕工業住宅亂象政策(詳圖 目前申請變更案件位置圖)，擬依都計法第 27 條第一項第 3 款規定合法申請變更都市計畫。為期能呼應前述工業區整體發展政策及配合捷運環狀線帶來對中和工業區產業及土地使用型態之改變及案件順利推展，特提案以供本縣都委會研議討論。</p> <p>詳附表一本縣工業區再發展策略大事紀一覽表</p> <p>三、提案目的</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.期對本縣工業發展政策得以連貫、執行。</li> <li>2.提供作為業務單位後續案件審查之依據。</li> <li>3.供進行中之中和都市計畫通盤檢討之參考依據。</li> <li>4.提供民間開發業者正確、可行之方向與途徑。</li> <li>5.有效抑制工業住宅之亂象。</li> </ol> <p>四、報告內容(詳簡報資料)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>壹、緣起與辦理經過</li> <li>貳、發展背景</li> <li>參、使用現況</li> <li>肆、機能定位</li> <li>伍、發展構想</li> <li>陸、整體規劃構想</li> <li>柒、捷運站周邊街廓整體規劃模擬</li> <li>捌、個案街廓「整體規劃，分別開發」構想</li> <li>玖、提請討論事項</li> </ol>		

	五、以上提請大會討論。
決 議	<p>一、 洽悉。</p> <p>二、 未來變更案件，建請考量市場機制及彈性，對於捷運周邊地區是否僅供商業設施及產業專用區使用，而無居住需求，請再加以研析。</p> <p>三、 規劃單位未來研提工業區相關變更案件時，應配合本府研擬之「工業區再發展政策」，先行提出規劃原則及實質發展內容。並請作業單位研擬變更草案應提供審議書件項目以函示知相關單位(如：台灣省建築師公會及台灣省都市計畫公會等)。</p> <p>四、 有關本次所提中和二八工業區四件變更案例，除應依前述說明辦理並周知相關單位外，並應依「整體規劃、分別開發」之原則，提出具體之規劃構想及開發原則，並落實詳述於開發計畫內。</p>