

台北縣都市計畫委員會第三三七次會會議紀錄

一、時間：九十三年十二月卅日下午二時

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：曾副主任委員參寶

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)、宣讀第三三六會議紀錄。

決議：一、第六案變更板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）（修訂事業及財務計畫）案決議三：「……計畫書載明該等土地得適用土地徵收條例第四十七條……」修正為「……計畫書載明該等土地得參酌土地徵收條例第四十七條……」。

二、准予確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一)、臺北縣辦理都市計畫容積移轉審查要點草案。

(二)、變更板橋（江翠地區）都市計畫（部分公園用地為瓦斯站用地及部分瓦斯站用地為公園兼兒童遊樂場用地）案。

(三)、變更板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）案逾期人民或團體陳情意見第1案。

(四)、變更板橋都市計畫（文小一住宅區變更案）（住宅區、機關用地及道路用地為學校用地）案。

(五)、變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）案。

(六)、擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案。

(七)、變更中和都市計畫（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「修正事業及財務計畫」案。

(八)、變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案。

以上審議案決議詳如后提案決議欄。

九、散會：下午十九時卅分。

案由	訂定「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」審議案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>一、緣起：都市計畫容積移轉實施辦法部份條文業於九十三年六月三十日修正公布施行（詳如附件），其中修正第四條規定縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。本府爰於九十三年七月二十六日邀集各單位召開研商會議，依會議共識擬具「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」。</p> <p>二、法令依據：依「都市計畫容積移轉實施辦法」第四條規定辦理。</p> <p>三、辦理情形：</p> <p>（一）本案歷經縣都委會專案小組三次開會審查研商及經法制室條文修正，全條文共計九點（歷次修正條文如後附）。</p> <p>（二）本要點訂立說明摘要如下（條文總說明如後附）：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原依本縣都市計畫辦理容積獎勵或依古蹟土地容積移轉辦法辦理容積移轉仍可依法辦理，惟基於法令不得割裂適用原則，同一土地僅就本縣都市計畫或辦法規定擇一適用。</li> <li>2. 為避免容積移轉對部份地區發展總量產生衝擊，在本要點中訂定非屬都市計畫發展用地不得辦理容積移轉等限制條件以確實能管制該都市計畫區之容積移轉量。</li> <li>3. 參考本縣今年修正發布之蘆洲、樹林及五股等地區之土地使用分區管制要點對於捐贈毗鄰公共設施保留地之建築基地面積應超三百平方公尺之規定，訂定本要點接受基地面積應超過三百平方公尺。</li> <li>4. 參考本縣原辦理容積獎勵地區及新修正之汐止土地使用分區管制規定，鼓勵利用大眾捷運系統，訂立距捷運車站用地或火車站週邊五百及三百公尺範圍內之接受基地，其可移入之容積得酌予增加。</li> </ol> <p>（三）基於都市防災問題及考量消防車輛救災所需道路寬度（一般消防車：路寬四公尺且兩側淨空，特殊雲梯車：路寬六公尺且單側淨空），對於審查要點第三點第一項第（二）款接受基地面臨道路寬度及連接道路之面寬應予以限制，惟寬度應採八公尺或七公尺限制？作業單位擬下列方案，提請委員會討論：</p> <p>第三點條文內容：下列各款土地不得為接受基地：（二）面臨道路寬路</p>		

未達八公尺，或連接道路面寬未達八公尺之土地。

1. 甲案：接受基地面臨道路寬度未達八公尺，或連接道路面寬未達八公尺。

(1) 優點：避免面臨道路寬度過小，仍給予容積移入興建大樓，形成都市防災問題。

(2) 缺點：本縣都市計畫地區部份道路寬度普遍較臺北市為窄，且面臨八公尺以下道路之基地基準容積已較他處為低，對於面臨七公尺之接受基地，在消防車輛能通行情形下卻無法容積移入，有失公平。

2. 乙案：接受基地面臨道路寬度未達七公尺，或連接道路面寬未達七公尺。

(1) 優點：在兼顧都市防災及消防車輛能順利通行下，達到接受基地間之公平性。

(2) 缺點：道路兩側車輛違規停放仍有可能妨礙消防車輛進出，必須配合劃設紅線禁止停車等措施。

3. 經作業單位調查本縣樹林、山佳、三多都市計畫地區道路寬度資料如下表，提供委員會參酌審議。

地區	八米以上(含)	八米以下(不含)
樹林	65%	35%
山佳	56%	44%
三多	76%	24%

地區	七米以上(含)	七米以下(不含)
樹林	100%	0%
山佳	73%	27%
三多	95%	5%

(四) 訂立審查要點條文如後，提請委員會討論。

初核  
意見  
決議

本案除容積移轉接受基地面臨道路寬度究採甲案(8米)或乙案(7米)提請大會決議外，其餘擬照縣都委會專案小組第三次會議決議通過。

本案部份條文依下列修正後(如附表)，照案通過。

原條文	修正後條文
二、 同一土地，申請人已依都市計	二、 依古蹟土地容積移轉辦法或都

	<p>畫或古蹟土地容積移轉辦法申請容積移轉、獎勵者，不得再依本辦法申請容積移轉。</p>	<p>市計畫申請容積移轉、獎勵之地區得<u>從其規定</u>。 <u>已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。</u></p>
	<p>三、下列各款土地不得為接受基地： （二）面臨道路寬度未達<u>八（七）公尺</u>，或連接道路面寬未達<u>八（七）公尺</u>之土地。</p>	<p>三、下列各款土地不得為接受基地： （二）面臨道路寬度未達<u>八公尺</u>，或連接道路面寬未達<u>八公尺</u>之土地</p>
	<p><u>三</u>、下列各款土地不得為接受基地： （八）依都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予獎勵後之<u>總建築容積</u>，超過其基準容積百分之八十之土地。但獎勵後之總建築容積，未超過其基準容積百分之一百之土地，經本縣都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p>	<p><u>四</u>、<u>依本辦法</u>、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之<u>總獎勵容積</u>，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。</p>
	<p>五、 本辦法第六條第一項第一款規定之土地，指都市計畫已劃定應予保存或經中央、本府公告應予保存之建築所定著之私有土地。</p>	<p>一、本條刪除。 二、條次變更。</p>
	<p>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，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，其容積率平均計算之。</p>	<p>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，<u>以面積加權</u>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<u>以面積加權</u>平均計算之。</p>

案由	變更板橋都市計畫(江翠地區)(部分公園用地為瓦斯站用地及部分瓦斯站用地為公園兼兒童遊樂場	辦理機關	臺北縣政府
----	--	------	-------

	用地)案		
類別	審議案	案 號	第 二 案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、申請單位：臺北縣政府</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一) 依都市計畫法第二十七條第一項第四款「為配合縣興建重大設施」</p> <p>(二) 經濟部九十三年二月二十五日經營字第 09302602210 號函認定為重大建設</p> <p>(三) 內政部九十三年五月二十五日內授營都字第 0930007187 號函同意辦理辦理個案變更</p> <p>四、計畫緣起：</p> <p>原瓦斯站用地係配合「D 八七〇一台北地區天然氣環線太換計畫投資案」劃設，惟該地上已設置完成捷運隧道通風口及豎井建築物，影響配氣站原有之規劃，經中油評估減壓劑量站之排放塔與捷運通風口等高，恐大量排放天然氣會危害大眾捷運安全，乃另覓一處距原瓦一用地西北側約二百公尺之公一用地。因案屬本府辦理之重大工程，爰依都市計畫法規定辦理個案變更。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>位於板橋江翠北側都市計畫區東北側之公園兼兒童遊樂場用地內，坐落於江子翠段第四崁小段 87-3 等 11 筆土地，面積 0.2742 公頃（詳如后圖一及圖二）。</p> <p>六、變更內容及變更理由：</p> <p>本案變更瓦斯站用地為公園兼兒童遊樂場用地、變更部分公園用地為瓦斯站用地，變更內容及變更理由詳如后表一。</p> <p>七、事業及財務計畫：</p> <p>主辦單位為中國石油股份有限公司，用地取得方式採協議價購或一般徵收，開闢經費方面土地成本約一億一千萬元，工程成本約二千六百萬元，預定完成期限為民國九十六年，由中油公司籌措編列預算。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>(一) 草案自九十三年九月十七日起辦理公開展覽三十天，並於九十三年十月八日上午十時假板橋市公所舉辦說明會。因上述公展期間未辦理登報三日，自九十三年十一月二十三日起補辦公開展覽三十天，並於九十三年十一月二十九日上午十時假本府十一樓住宅及城鄉發展局會議室舉辦說明會。</p> <p>(二) 前公展期間(93.9.17-93.10.16)收到兩件陳情意見（詳如后附表二公民或團體陳情意見綜理表）。</p> <p>九、以上提請大會公決。</p>		
初核意見	<p>一、為因應中油民營化，建議用地名稱變更為「瓦斯站專用區」。</p> <p>二、有關區位問題，另覓地點或以退縮方式處理提請大會討論。</p>		
決議	<p>一、請中油公司另覓適當地點作為瓦斯站用地，倘卻實無法調整設置地點，則應於土地使用分區管制要點內詳予增訂相關規定。</p> <p>二、請作業單位先行檢視中油公司所提修正方案後續提大會審議。</p>		

案名	變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）逾期人民或團體陳情意見綜理表編號一再提會審議案	擬定機關	台北縣政府
----	---	------	-------

類別	審議	案 號	第 三 案
說 明	<p>一、「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）案」前提經本縣都市計畫委員會九十三年五月二十七日第三三〇次會審議通過，其後，陳情人翁宗坪等六人因本案放寬特專五及特專六得作「多戶住宅」使用，致使渠等於九十三年五月七日向本府標得之特專四土地喪失可興建多戶住宅之唯一優勢，因此於九十三年六月二日及六月九日向本府提送本案陳情書，希藉增加特專四容積方式彌補陳情人之損失，案提經本縣都委會九十三年七月八日第三三一次會審議決議本陳情案另交由原專案小組專案審議，並請張委員金鶚、邊委員泰明及卓委員輝華協助審議（詳后附逾期人民或團體陳情意見綜裡表，附表一）。</p> <p>二、本案於九十三年十月七日續提交本縣都委會專案小組審議，審議情形如下所述：</p> <p>（一）陳情事項及縣府回應意見：</p> <p>1. 陳情事項：</p> <p>（1）陳情人認為特專四之標售底價之所以高於特專五及特專六，係因特專四具有得作為「多戶住宅」之唯一性，因此兩者底價始有10.8萬元/㎡之差距。陳情人認為可否興建多戶住宅乃為影響地價之要素。</p> <p>（2）另外，陳情人對於縣府於辦理新板站土管通檢時放寬特專五及特專六亦得作為住宅使用，卻未將此一資訊公開揭載於「投標須知」及相關資料上，致誤導陳情人產生錯誤認知，使之誤判僅有底價高於其他分區甚多之「特專四」可興建多戶住宅，因而影響得標者權益；並認為相關標售資訊之不足已構成消保法所稱「廣告不實」之嫌。</p> <p>（3）陳情人當時因確信僅有「特專四」可興建多住宅，因而樂意標購具較高底價之特專四土地，標得之土地以底價計算即相差3.33億元（<math>3089\text{ m}^2 \times 10.8\text{ 萬元}/\text{m}^2 = 33361\text{ 萬元}</math>），而後卻因土管要點之修正，使同區段之土地開發對本基地造成強大之商業競爭壓力，造成陳情人損失慘重。</p> <p>（4）建議補救措施：依下列二方案擇一採納適用：</p> <p>①將標得土地之基準容積率提高至600%。</p> <p>②基準容積不變，另訂定時程獎勵為『一年內獎勵30%、二年內獎勵20%、三年內獎勵10%、四年內獎勵5%』。</p> <p>2. 縣府業務單位回應意見：</p> <p>（1）新板站特定區土地標售，特專四及專五、六用地分屬二、三期區段徵收、二期市地重劃不同開發區，故底價係參考各區開發成本、公共設施、位置及交通條件等項訂定，其中特專四用地相對較鄰近新板橋車站、捷運板橋線、公車轉運站及中長程客運站，交通條件優越，整體區位條件優於特專五、六用地，故標售底價較高。</p> <p>（2）本特定區土地標售為民法上買賣之性質，是政府機關與私人間之私法關係，雙方立於平等地位，均需遵守私法契約之誠信原則。此誠信原則不論消費者保護法或行政程序法均有明文規定，雖政府機關標售土地是否符合消費者保護法第二十二條規定「企業經營者」之要件仍有爭議，但依此誠信原則在執行標售行為時應加以遵守是毫無疑問。特專四土地之各種招標文件及廣告物並未標榜該土地為唯一可興建多戶住宅土地，又於訂定底價時，也未有其係相同區域內唯一可興建多戶住宅之土地，而有較高於其他土地之考量，爰並無違反契約誠信原則。</p> <p>（3）至於本府進行特專五及特專六之土地使用分區管制要點通盤檢討作</p>		

註解 [T1]:

	<p>業，係依法定程序於九十三年四月十六日起辦理草案公開展覽三十天（草案業增訂特專五及特專六得作多戶住宅使用），並於九十三年五月三日假板橋市公所舉行公展說明會，同年五月廿七日提經本縣都市計畫委員會審決同意放寬容許使用，既為法令賦予都委會之權責且依相關規定程序進行，本案特專四基地係於九十三年五月七日標出，於投標當時本府業依都市計畫法定程序將草案資料公開，陳情人應能得知相關資訊，而陳情人願以本府所訂底價金額參與投標，即表示該筆土地之價值不因其他土地之土地使用分區管制要點修訂而減少，因此得標人等參與投標且簽訂契約，即不得以他項理由而提出減少價金或補償。</p> <p>(4) 另行政程序法第八條規定：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」，此規定同時揭示政府行政應遵守誠實信用原則及信賴保護原則。特專四土地之使用管制未經修正，其原有之權利並未改變，而特專五及特專六土地使用分區管制要點之修正，並非針對特定對象產生效力，對特專四土地所有權人並不產生信賴之侵害，且放寬管制規定，亦不限制得標人等之既有權利，得標人若認為唯一可興建多戶住宅之條件，係其自己期待之利益，本府於標售時並未加予強調或保證，該期待利益不在信賴保護範圍，並無違反誠實信用原則及信賴保護原則。</p> <p>(二) 決議：</p> <p>基於下列理由，有關陳情人所提二項建議方案：「方案一：將本人標得土地之基準容積調高至 600%。」以及「方案二：基準容積不變，另訂定時程獎勵為『一年內獎勵 30%、二年內獎勵 20%、三年內獎勵 10%、四年內獎勵 5%』。」，不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基準容積率應具全區一體適用之基本原則，倘依個案酌予放寬基準容積率，則顯有違公平正義原則。</li> <li>2. 縣府辦理本次土地使用分區管制要點部分通盤檢討作業並未限縮陳情人既有之權益，不應因檢討放寬其他分區之容許使用項目而予以補償陳情人所認定之損失。</li> <li>3. 縣府業務單位業於會中釐清說明本案相關行政作業及程序未有違失，倘因陳情人認定係縣府行政作業上之瑕疵而尋求以變更都市計畫提高建築容積方式予以補償救濟，不僅非屬合宜之處理途徑，亦恐衍生後續問題。</li> </ol> <p>三、本案辦理經過詳后附表二。</p> <p>四、新板橋車站特定專用區可標售土地一覽表詳后附表三及附圖。</p>
初核意見	擬依專案小組決議通過。
決議	<p>一、依專案小組決議通過。</p> <p>二、本案經決議維持原計畫規定，爰依 93 年 8 月 16 日發布實施之都市計畫內容作為後續管制執行依據。</p>

註解 [T2]:

註解 [T3]:



附表一 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點)案逾期  
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	本會第 331 次會議決議	專案處理 理由
逾 1	翁宗坪先生等六人 (新板段二小段七地號之特專四土地)	<p>1. 依現行新板橋車站特定專用區細部計畫內之土管要點規定，區內僅特專一(都市更新地區)及特專四可興建多戶住宅，因此陳情人認為特專四之標售底價高於特專五及特專六係因特專四之容許使用項目相較於其他專用區具有其優越性。</p> <p>2. 縣府於標售本宗土地前，即已著手進行土管要點之檢討，卻未於標售時明確告知陳情人(即所揭露資訊有廣告不實之嫌)，而後該通檢案經縣都委會 93.5.27 第 330 次會審議通過，決議放寬特專五、特專六亦得興建「多戶住宅」，致使得標土地原有「興建多戶住宅」之唯一性喪失，卻仍以高價決標，造成陳情人難以彌補的損害。</p>	<p>建議依下列三方案擇一採納：</p> <p>1) 方案一： 將特專四之基準容積率提高至 600%。</p> <p>2) 方案二： 基準容積不變，但於管制要點第十四點增訂特專四之時程獎勵予以增加為一年內獎勵 30%、二年內獎勵 20%、三年內獎勵 10%、四年內獎勵 5%。</p> <p>3) 方案三： 基準容積不變，允許特專四得辦理容積移轉，不受管制要點新增第十六條之限制。</p>	交由本會專案小組另行專案審議。	<p>不予採納。</p> <p>註解 [T4]:</p> <p>1. 基準容積基本原則準容積率則。</p> <p>2. 縣府辦理要點部分陳情人既放寬其他予以註解 [T5]:</p> <p>3. 縣府業務本案相關失，倘因作業上之計畫提高救濟，不徑，亦恐</p>



案由	變更板橋都市計畫（文小一住宅區變更案）（住宅區、機關用地及道路用地為學校用地）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說明	<p>一、變更機關：台北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第廿七第一項第四款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>（一）本案變更範圍土地原屬板橋都市計畫文小一用地（為板橋市文聖國民小學），由於現地合法房屋密集拆遷開闢困難，在考量民眾權益、減少政府負擔並兼顧都市環境品質之原則下，經依省都委會決議協調合法房屋業主出具願意無償提供其所有土地二分之一面積作為學校用地之同意書條件下，遂於八十一年四月六日發佈實施之「變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」中，將前開出具同意書土地面積總額二分之一為面積以附帶條件方式變更為住宅區，該附帶條件規定為（1）應另行擬定細部計畫、（2）容積率並以每戶不少於三十坪為原則訂定之。另配合該住宅區之劃設，變更部分文小一用地為道路用地及機關用地。</p> <p>（二）本案嗣經擬定細部計畫程序，考量計畫區土地台北縣政府業於七十八年五月間以學校為徵收興辦事業公告徵收並隨後取得土地所有權，故於該細部計畫之開發附帶條件與事業及財務計畫中規定，本案之學校用地與住宅區應以自辦市地重劃或無償捐獻方式整體開發，且撤銷徵收土地手續應與無償捐獻或市地重劃同步辦理，俟開發完成後住宅區始得發照建築，同時並限期於細部計畫發布實施三年內由原土地所有權人以無償捐獻或重劃方式將學校用地登記予縣府，逾期縣政府得另循法定程序將住宅區恢復為學校用地。該「擬定板橋都市計畫（配合文小一變更案）細部計畫案」嗣於八十四年十月二十日起發布實施。</p> <p>（三）後續因該細部計畫範圍之徵收前原土地所有權人（約一百二十餘人）無法於前述三年期限內，整合提報符合都市計畫以及市地重劃法令規定之自辦重劃計畫書報請縣府核定俾循序辦理土地重劃相關作業，且經縣政府同意展延提報重劃計畫書期限至八十九年十二月底後，亦無最終結果。考量目前文聖國小實際作學校使用之面積僅二・〇五公頃，因部分學校預定地劃為住宅區並以圍籬加以區隔，而遲遲無法按實際需求擴建校舍及設置教材設施，並導致該地區之就學需求因文聖國小之教學設備完整性不足而將學校周邊部分地區改劃自由學區，並移轉至距離稍遠之江翠國小與莒光國小就讀，除造成學童就學不便外，亦間接影響其他兩校之教學品質。</p> <p>（四）綜上，為解決文聖國小發展空間不足之問題，以落實教育資源均衡分配，本案業納入台北縣政府教育部門施政重點計畫內，將配合後續文</p>		

<p>說</p> <p>明</p>	<p>聖國小校園整體發展計畫陸續擴充教育相關資源，以提供民眾休閒活動之良好環境並提升社區民眾終生學習品質，爰經台北縣政府認定符合都市計畫法第二十七條第一項第四款之規定，辦理本次都市計畫變更。</p> <p>四、變更理由：</p> <p>(一) 依據「擬定板橋都市計畫（配合文小一變更案）細部計畫」中開發附帶條件規定：「於細部計畫發布實施三年內由土地所有權人以無償捐獻或重劃方式登記予縣府，逾期縣府得另循法定程序將住宅區恢復為學校用地」之授權，依程序辦理都市計畫變更恢復為學校用地。</p> <p>(二) 變更範圍之土地係民國七十八年五月十日以前開闢文聖國小為興辦目的事業依法公告徵收（徵收面積一.三二九二公頃），土地所有權業移轉登記為台北縣，相關補償費並已提存法院完成徵收程序，現實情況本案範圍內土地權利關係人既已無法按細部計畫之規定期限完成住宅區之開發，將該附帶條件住宅區恢復為學校用地除符合社會公平、回歸徵收公用之原始意旨外，縣政府亦無需再次辦理徵收補償。</p> <p>(三) 學校因公有住宅區土地之不確定性因素遲未明朗，影響學校正常發展運作，以及教育品質與學童受教權益。</p> <p>(四) 校地於七十八年間徵收後形成南側畸零住宅區土地計七筆，該七筆土地南側尚緊鄰既有通行中之巷道，故開發使用受限，經土地所有權人陳情縣府協調後出具同意書同意變更為學校用地，亦獲學校表示上開七筆土地符合校園整體規劃之需求，爰配合納入學校供整體規劃利用。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>位於板橋都市計畫文小一（文聖國小）用地西側，變更範圍詳附圖所示，變更為學校用地總面積0.七七公頃。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>將原「變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」變更編號第九案之住宅區、機關用地與道路用地，統一變更為學校用地，供文聖國小使用，詳後附變更內容明細表（表一）。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案自九十二年五月卅日起公開展覽卅天，並於九十二年六月十日上午十時假板橋市公所舉辦說明會。公開展覽期間收到公民或團體陳情意見計三件，詳如後附公民及機關團體陳情意見綜理表（表二）。</p> <p>(二) 本案經於九十二年七月廿四日召開縣都委會第一次專案小組會議，決議如下：</p> <p>1、本案基於計畫範圍內原土地所有權人未能依照都市計畫所規定之開發方式於三年期限內（八十七年十月）辦理完成，且經縣府勇於任事積極協調促成之下，同意展延前開辦理期限至八十九年十二月</p>
-------------------	---

底，仍無業主具體回應，爰同意照計畫草案變更內容明細表編號第一、二、三案通過。另計畫草案變更內容明細表編號第四案部分，同意配合校園整體規劃予以變更為學校用地。

2、人民或團體陳情意見部分，詳如陳情意見綜理表專案小組決議欄(表二)。

(三) 經作業單位依據前述公民或團體陳情意見編號第三案專案小組決議，函詢板橋市江子翠段第二崁小段一二二一四五、一二二一四六等二筆土地地主意願，二位地主均業已回函縣府同意納入本案變更為學校用地，爰擬修正本案變更內容明細表，於編號第四案增列該二筆土地由住宅區變更為學校用地，並將二地主同意函列入計畫書附錄供後續辦理參考。

(四) 本案續提經本縣都委會九十二年九月十八日第三二二次會審議，因鑒於文小一原地主對於房屋租金發放、徵收補償等細節到場提出強烈異議，爰該次會議決議如下：「板橋文聖國小目前尚無拓展校地之急迫需求，請地政局及城鄉局會同妥予業主溝通研商可行方案後，再行提會討論。」

(五) 而後，本府依縣都委會決議事項於九十二年十月二十日邀集原地主及相關單位召開研商會議以瞭解並彙整原地主所提陳情意見，並於會中初步釐清，該次研商會議結論如下：「請本府各相關單位根據前述文小一業主陳情事項，儘速查明釐清，並評估其可行性後，送由城鄉局彙整統一答覆與會各業主。」，嗣後，經本府依所提陳情事項彙整各單位查處意見函復陳請人有案，綜整回復情形如后附彙整表(表三)。

(六) 本案於九十三年四月八日續行召開縣都委會專案小組第二次研商會議，決議如下：「為解決爭議，請曾議員文振協調整合原地主意見，統籌向作業單位及地政局協商出具體可行之解決方案後，續提小組討論。」。

(七) 因本案仍未能有具體可行方案提出，加以文聖國小家長會亦函請縣府儘速將文小一住宅區變更回復為學校用地，以提供學童完整之學習空間，故為避免本案審議時程再予延宕，經本府教育單位於九十三年十一月四日就文聖國小拓展校地之需求性及急迫性研提評估意見，如下：

1、文聖國小自民國七十三年創校以來，校園發展空間不足的問題一直無法解決(目前校地面積僅為14245平方公尺)，現因部分學校預定地劃為住宅區，而遲遲無法按實際需求增建學生活動中心及設置教材設施。

2、學校因住宅區土地(土地目前權屬為台北縣政府，管理機關為文聖國小)之不確定因素遲未明朗，影響學校正常發展運作以及教育品質與學童受教權益。

- 3、學校長久以來缺乏室內活動場所，以致於辦理畢業典禮、教學成果發表會等全校性活動時，學生常曝曬於大太陽下或因雨天無法如期實施，影響學生受教權益。
- 4、目前學校暫將住宅區設置為學生活動草地區及植物植栽園區（學生教材園）。
- 5、因文聖國小自創校以來一直缺乏一座學生活動中心，學校舉辦全校性活動無適當室內場所可運用，盼能在住宅區恢復為學校用地後，爭取興建學生活動中心，興建完成後可供學校辦理全校性活動，嘉惠學子及社區家長。

（八）本案提經本縣都委會九十三年十一月二十五日第三三六次會議決議：「案涉文聖國小校園整體發展計畫，爰本案先交由本會專案小組審慎審查計畫內容後，再續提大會公決，專案小組成員除原專案小組委員外，並請陳委員森藤協助審議。」

（九）其後，本案續於九十三年十二月十六日提交專案小組召開第三次研商會議，決議如下：

- 1、案經文聖國小及本府教育局於會中表示，倘剔除尚有爭議之住宅區0.49公頃後，學校用地仍有2.33公頃面積，除符合部頒標準規定，且可滿足學校未來教學需求，不影響學校運作及學生活動。
- 2、本案多年來皆由行政部門依循法定程序辦理相關作業，本細部計畫於八十四年十月二十日發布實施，並規定應於三年內（即八十七年十月二十日前）由原地主以無償捐獻或重劃方式將學校用地登記予縣府，而後期限屆滿地主仍未完成附帶條件規定，又經縣政府考量為維地主權益，再將本案辦理期限展延至八十九年十二月三十一日，故本案附帶條件辦理期程之相關行政程序均已依法完成，縣府有關作為均依法辦理未有失責，故本案縣府主張應逕予變更回復為學校用地，惟本會專案小組基於本案當初規劃、徵收辦理歷程及原地主權益之考量，建議以下列方式辦理並提請大會公決後據以執行：

（1）本案經與會之原地主表示願以自辦市地重劃及撤銷徵收同步進行方式辦理，爰請原所有權人於二個月內提出經法院公證（或公證）或檢附印鑑證明之同意書，據以做為本案後續都市計畫調整變更暨辦理市地重劃之基礎（需有依都市計畫規定獲准參與安置125戶半數以上或其面積達二分之一以上同意），其餘未出具同意書者，因已完成土地徵收法定程序，故由縣府以公有土地名義參與重劃。

（2）本案如獲大會同意後，由前述出具同意書之地主於六個月內（含二個月之法院公證時間）共同發起向本府申請暫准成立自辦重劃籌備會，並完成程序。

	<p>(3) 倘原地主能於前述期程內辦理相關程序完竣，則由縣政府另行辦理都市計畫變更及調整事宜，否則全案將續由縣府逕行提案將全部用地變更回復為學校用地，並依法定程序辦理後續審議事宜。</p> <p>八、全案符合法定程序，提請大會討論公決。</p>
初核意見	<p>一、因本案都市計畫相關行政程序皆已依法完成，本府有關作為均依法辦理未有失責，故本府主張應逕予回復為學校用地。</p> <p>二、專案小組基於本案當初規劃與徵收辦理歷程以及原地主權益之考量，爰決議原所有權人應於一定期限內完成相關程序，否則全案由本府逕行提案將全部用地變更回復為學校用地，決議內容如前列三點。</p> <p>三、本案提請大會公決。</p>
決議	<p>一、依專案小組決議通過。</p> <p>二、倘原地主依本會所訂期限完成相關作業，則由縣府城鄉局、地政局、教育局及文聖國小續行研訂都市計畫調整方案，並依循程序提會進行審議事宜。</p>

案由	變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第 五 案
說明	<p>壹、擬定機關：台北縣政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第二十六條。</p> <p>參、計畫背景：</p> <p>永和市最早之都市計畫溯及民國 44 年尚未與中和分治之計畫，於民國 61 年全面修訂發布實施「修訂永和都市計畫」，民國 65 年及民國 74 分別發布實施第一次及第二次公共設施通盤檢討，民國 80 年發布實施第一期公共設施保留地專案通盤檢討，之後辦理 5 次個案變更、1 次部份地區通盤檢討，並訂定永和都市計畫土地使用分區管制要點及永和都市計畫(配合瓦瑤溝東支流整治計畫)土地使用管制要點，迄今尚未辦理全面性通盤檢討，本次配合「都市計畫圖重製」之結果，辦理全面性通盤檢討。</p> <p>肆、計畫範圍：</p> <p>永和市都市計畫範圍與行政區域相同，計畫面積原為 559.99 公頃，配合都市計畫圖重製重新丈量面積後，計畫面積調整為 575.3000 公頃。</p> <p>伍、計畫年期：</p> <p>現行計畫目標年為民國 85 年已屆滿，北部區域計畫目標年為民國 94 年，即將屆滿，故配合國土綜合開發計畫之目標年，將本計畫目標年訂為民國 100 年。</p> <p>陸、計畫人口與密度：</p>		

現行計畫人口為 240000 人，居住密度為每公頃約 784 人。依據永和市民國 80 年至 89 年十年間之人口資料，以六種人口推估模型，推估計畫目標年民國 100 年永和都市計畫區之人口數推估平均值約為 220.2 千人，並經由供給面及需求面人口評估，本計畫目標年民國 100 年之計畫人口採平均值為 216600 人，居住密度為每公頃約 710 人。

柒、變更內容：

詳附變更內容綜理表、土地使用分區管制要點對照表。

捌、辦理經過：

- (一) 本案於九十二年七月二十八日起公開展覽三十日，並於九十二年八月十五日下午二時假永和市公所(永和市國父紀念館)舉辦公開說明會。公開展覽期間計收到公民或團體陳情意見二十四件及逾期陳情意見十七件。
- (二) 本案歷經十三次專案小組研商會議審議，重要決議意旨彙整如後：
  1. 確立計畫層級：永和都市計畫係屬市鎮計畫層級，依都市計畫相關法規規定主要計畫及細部計畫所應表明事項，予以分離。
  2. 調整商業發展結構：
    - (1) 配合上位計畫指導、交通節點特性及地區發展狀況，將捷運車站周邊毗鄰住宅區變更為第一種辦公服務專用區、商業區變更為第二種辦公服務專用區，以提供辦公及商業服務使用。
    - (2) 第一種辦公服務專用區採建物變更使用、基地新增改建及擬定細部計畫(五千平方公尺(含)以上)三類開發方式供土地所有權人選擇開發，未完成回饋前，仍適用住宅區管制規定。
    - (3) 第二種辦公服務專用區仍可維持原商業區使用，以維護既有權益。
    - (4) 商業區變更為第二種辦公服務專用區可釋出 3.1648 公頃之商業區總量，可供土地權利關係人依「台北縣都市土地變更為商業區審議原則」申請辦理。(另因永和都市計畫特殊性可否放寬都市計畫定期通盤檢討辦法商業區總量管制已於 93.09.08 北府城規字第 0930592835 號函請內政部釋示)
  3. 調整道路系統：
    - (1) 考量重大交通建設、商業使用區位改變及人車軸線分離等因素，調整道路功能定位，預估目標年重要幹道之車道需求，並配合拓寬用地研擬「直接變更及徵收」與「指定退縮」(配合容積移轉)二機制。
    - (2) 經與永和市公所、市民代表及地區議員進行研商後，採「指定退縮」漸進方式辦理，並確認有重要交通瓶頸及較具執行

成效路段，納入土地使用分區管制要點中規範。

4. 檢討公共設施用地：

- (1) 清查全計畫區面積在 500m<sup>2</sup> 之公有土地，以增加公共設施供給，惟清查結果並無適用土地。
- (2) 清查全計畫區私立學校，符合內政部規定符合私立學校用地四原則者予以變更，共計新增劃設四處私立學校用地。
- (3) 清查計畫區設置於非公共設施用地之公有土地，共計六處變更為機關用地。
- (4) 油二用地考量加油站設置合理規模而縮減，其餘部分配合區位條件及使用現況變更為汽機車服務專用區，並以回饋方式捐贈綠地用地。
- (5) 限制市場用地不得多目標作住宅使用之規定，以減少人口居住地供給。

5. 釐清國光路道路疑義：

- (1) 配合縣都委會行政小組及府併局研討小組決議確認道路路寬。
- (2) 考量土地已徵收狀況、減少拆除既有建物及影響土地所有權人權益最小等原則，變更現行計畫。
- (3) 規定附帶條件，保障後側原有合法建物居民通行及未來申請建築執照連通至建築線之權利，並利用未來改建退縮方式，預留道路拓寬之可行性。

6. 計畫圖重製及套繪疑義處理：

- (1) 原 1/3000 計畫圖重製為 1/1000 計畫圖，並配合套繪清查之疑義及縣都委會行政小組及府併局研討小組決議，需變更都市計畫者，再予配合處理。
- (2) 計畫區內五處登記有案之建築越界案件檢討處理。

7. 增訂都市防災計畫。

8. 修訂土地使用分區管制要點：

- (1) 配合縣都委會第 333 次會議決議修正（退縮部分）。
- (2) 住宅區及商業區之建蔽率調降 10%。
- (3) 增訂各公用設備及事業用地之建築強度及建築退縮規定。
- (4) 配合防災及交通需求，增訂道路退縮規定。
- (5) 容積移轉機制回歸內政部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」規定。
- (6) 增訂特定地區（變電所用地）應辦理都市設計審議規定。
- (7) 增訂法定空地應植栽綠化部分種植喬木與地下開挖面積檢討之規定。
- (8) 配合本縣都市防災政策增訂建築基地需留設雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施之規定。



(9) 為都市開放空間連續性，增訂角地特殊情形需留設側院（臨道路側）規定。

(10) 增訂各特定專用區（第一種辦公服務專用區及汽機車服務專用區）之開發規定。

(11) 其他配合共通性條款之變更。

(三) 案經提報本縣都委會九十三年九月二十三日第三三四次會議：「除下列各點外，其餘照都委會專案小組決議通過（詳后附主要計畫變更內容綜理表、細部計畫變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要點綜理表縣都委會決議欄）：

1. 主要計畫變更內容第八案有關國光路之附帶條件第一點，修正為「建築基地應自道路境界線退縮三公尺建築，退縮部分得計入法定空地並提供公眾通行，且退縮部分不得留設騎樓」，以增進通行功能並兼顧防災之需求，另有關涉及現行土管要點住宅區面臨十公尺道路需設置騎樓部分，本案應否於退縮三公尺後再設置騎樓之必要，相關用語修正，請作業單位研議後，提下次會確認。

2. 有關第一種、第二種辦公服務專用區決議如下：

(1) 請於計畫書中加強說明設置辦公服務專用區之理由。

(2) 考量第一種辦公服務專用區容許使用之彈性，有關「辦公室、企業營運總部」項目，修正為「辦公室、企業營運設施」；另建蔽率訂為百分之五十，以利整體環境品質之塑造。

(3) 有關第二種辦公服務專用區部份，請再考量劃設目的並與商業區有所區隔，針對使用項目再行研議；另考量提供適當誘因，以期使朝向規劃目的發展，研議相關容積獎勵之可行性，並提下次會議確認。」

(四) 又提報本縣都委會九十三年十月十四日第三三五次會議：

1. 主要計畫變更內容第八案有關國光路部分，應考量道路兩側合法房屋既有權益之保障，請規劃單位會同建管單位查核道路兩側建照核發情形及如何維持現有進出入通道等因素，研提建議處理方案，提下次會討論。

2. 另有關第二種辦公服務專用區部分，一併提下次會討論。

玖、 本次提會討論重點：

一、內政部九十三年九月十七日內授營都字第0930010912號函復「建議調整永和都市計畫商業區總量管制乙案」略以：「查都市計畫法台灣省施行細則第十五條及第十六條規定，住宅區已得供部分商業行為使用。另為促進商業發展需要，本部除修正上開細則第十八條及第十九條，放寬甲、乙種工業區得部分供一般商業使用外，並已兩度修正都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條規定，提高商業區總面積佔都市發展用地總面積之比例。此外，特定商業行

	<p>為並得視實際情況，依都市計畫法第三十二條規定劃設為特定專用區，不受商業區面積比例之限制。本案請貴府積極推動辦理，至旨揭所提建議已錄案供為研修都市計畫定期通盤檢討實施辦法之參考」。</p> <p>二、依上次大會決議針對第八案國光路及第二種辦公服務專用區研提建議處理方案如附件。</p> <p>三、本次新增五件逾期公民或團體陳情意見，詳如逾期公民或團體陳情意見綜理表。</p> <p>以上提請討論。</p>		
初核意見	<p>一、國光路部分，業經規劃單位會同建管單位查核道路兩側建照、既成巷道、現有進出入通道等，如依國光路八至十三米寬方案，則現況將有四棟合法建物，無法緊鄰原指定建築線之道路，對於其進出通道及申請建築將造成影響，擬同意規劃單位所提建議處理方案，修正附帶條件。</p> <p>二、第二種辦公服務專用區部分，擬同意規劃單位所提建議處理方案：</p> <p>（一）由於第一種及第二種辦公服務專用區主要係為區別不同開發方式及建築強度而予以細分，其使用定位應屬一致，二者擬採同一容許使用項目進行管制。</p> <p>（二）第一種辦公服務專用區及第二種辦公服務專用區之原土地使用分區皆可供住宅使用，爰訂定容積獎勵規定誘導朝向非住宅使用，以減少計畫區人口供給。</p> <p>（三）增訂第二種辦公服務專用區作辦公使用之容積獎勵規定，以誘導朝向辦公服務使用，另第一種辦公服務專用區採擬定細部計畫方式開發者作辦公使用達一定規模者，可於變更回饋中扣減，爰作排除規定避免獎勵重複。</p> <p>三、本次新增五件逾期公民或團體陳情意見部分，詳如逾期公民或團體陳情意見綜理表初核意見欄。</p>		
決議	<p>一、國光路部分，請作業單位具體評估陳情人所提建議方案，並衡量各項附帶條件之可行性，綜合比較考量後提交下次大會審議。</p> <p>二、有關第一種辦公服務專用區、第二種辦公服務專用區容許使用內容，如商務中心請先釐清其使用項目後納入計畫書，其餘照規劃單位所提建議修正方案通過，詳如第二辦公服務專用區之使用項目及容積獎勵機制表之縣都委會決議欄。</p> <p>三、本次新增五件逾期公民或團體陳情意見部分，決議通過詳如逾期公民或團體陳情意見綜理表之縣都委會決議欄。</p>		
案由	擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫案		擬定機關
類別	審議		案號
說	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：</p>		
			臺北縣政府
			第 六 案

明	<p>(一) 台灣省政府八十七年十二月四日八七府建四字第 一一四八六六號函。</p> <p>(二) 都市計畫法第十條規定。</p> <p>三、計畫範圍：</p> <p>本案計畫範圍以現行淡水（竹圍地區）都市計畫北界台二號省道（登輝大道）兩側土地為計畫地區，計畫範圍<u>北接淡海新市鎮特定區主要計畫南界，西接淡水都市計畫東界，南接現行淡水（竹圍地區）都市計畫北界，東以現有高壓電線為界</u>，總面積為一〇八・五二公頃。【如圖一所示】</p> <p>四、檢討緣起：</p> <p>淡水於時代變遷下已成為臺北都會區新興住宅區，而淡水（竹圍地區）位於淡水鎮之東南隅，台二號省道（登輝大道）貫穿全區連接臺北市及淡海新市鎮，依目前淡水（竹圍地區）都市計畫範圍，其西接淡水都市計畫，北與淡海新市鎮特定區間夾雜部分非都市土地，<u>為求土地整體規劃利用，避免台二號省道（登輝大道）兩側漫無限制的零亂開發，並配合政府農地公平、合理釋出之政策，淡水鎮公所於是計畫擴大淡水（竹圍地區）都市計畫</u>，將與淡海新市鎮間夾雜之非都市土地納入都市土地管理系統，以利地區整體發展及管理。【開發情形航照示意圖詳圖二】</p> <p>五、實質計畫：【規劃構想示意圖三】</p> <p>(一) 土地使用：由於本擴大都市計畫區部分地形較為陡峭，因此未來開發將以保育與利用並重之原則，首先，不適宜開發之土地應劃設為限制開發地區（保護區），區內應禁止任何整地開發之行為；其餘土地則為可開發地區，主要將供住宅、商業及公共設施等使用。</p> <p>(二) 公共設施：公共設施分為「外部性公共設施」與「內部性公共設施」，外部性公共設施應於都市計畫書圖中加以載明其區位及範圍，其取得方式可透過開發者無償捐贈土地，或以等值代金繳納方式由台北縣政府代為徵收取得。內部性公共設施則由申請開發者於「開發計畫」中加以表達，並經台北縣開發許可審議小組審議通過後，由申請開發者自行興闢完成取得雜項執照後，交由社區管理委員會管理維護；公共設施應劃設比例將隨整體開發強度之多寡採動態性規劃。</p> <p>(三) 交通系統：本擴大計畫區之道路系統，除南北向之台 2 號省道（登輝大道）依淡水（竹圍地區）都市計畫及淡海新市鎮特定區主要計畫所規劃之計畫寬度，劃設為 40 公尺寬之主要道路外，東西向之道路則配合本區之既成道路及原有地形、地勢劃設為 12 公尺寬之計畫道路。各開發基地之出入道路由申請開發者自行留設。</p> <p>(四) 開發方式：由申請開發者規劃設計開發基地之內部性公共設施的興闢及建築物配置等「開發計畫」，向台北縣政府提出「開發許可」申請，俟取得</p>
---	---

該地區土地開發執照後，須限期完成土地開發。

- (五) 開發計畫單元：為符合山坡地族群性社區之特性，一方面不鼓勵大規模開發行為，一方面亦強調開發整體性，因此訂定申請開發者所申請之開發計畫區最小面積規模為 0.5 公頃（如為河川、溝渠、公共設施或已發展地區所包圍，以致未達最小面積標準，經審查確實，仍得准予開發；此外開發許可審議小組亦得視實際需要調整開發計畫區申請面積），其中包含開發基地與捐贈之外部性公共設施用地（可與開發基地不互相毗鄰）。如開發基地內包含符合保護區原則（坡度超過 40% 之土地，或經環境地質資料庫調查成果中其土地利用潛力屬於低或很低利用潛力區者）之土地，其 20% 得計入開發計畫區總面積，並配合作為內部性公共設施用地；其餘 80% 之土地不得計入開發計畫區總面積，除需維持原有地勢、地貌外，並應另行擬定植栽、水土保持等維護計畫，其綠覆率不得低於 90%。

#### 六、公共設施負擔與容積試算：

- (一) 外部性公共設施：

外部性公共設施用地捐贈以都市計畫書圖所載明之公共設施為準，其捐贈比例不得低於開發計畫總面積之 25%。開發計畫中捐贈之外部性公共設施用地面積超過前述標準時，每增加外部性公共設施用地面積 1 m<sup>2</sup>，得提高開發基地樓地板面積 5 m<sup>2</sup>，惟捐贈之比例以開發計畫總面積之 35% 為上限。

如外部性公共設施用地捐贈比例不足者，得以繳納代金或捐贈建地之方式替代。其繳納標準應依捐贈之指定型公共設施用地的所有土地平均公告現值加四成計算；捐贈之建地面積需等同於不足之外部性公共設施用地面積。繳納代金或捐贈建地之方式其比例最高以 25% 為上限。

- (二) 內部性公共設施：

內部性公共設施劃設種類包括：出入道路、停車場、廣場、鄰里公園、兒童遊樂場、綠地、綠帶等，其中鄰里公園、兒童遊樂場、綠地、綠帶等社區性開放空間，其總面積不得低於開發基地面積之 6%，並應考慮其可及性內部性公共設施用地比例不得低於所有開發基地面積之 30%，惟開發基地申請容積低於基礎容積者，可酌量調降內部性公共設施用地比例。每增加（減少）內部性公共設施用地面積 1 m<sup>2</sup>，得提高（降低）開發基地樓地板面積 3 m<sup>2</sup>，惟提高（降低）之比例以開發基地之 40%（20%）為上限。

基地開發如有引進商業行為之需求者，其申請開發計畫面積不得低於 1 公頃，且商業區樓地板面積以不超過開發基地總樓地板面積之 8%；如因實際需求致使超過該比例者，則應相對提高內部性公共設施之比例，每增加商業區樓地板面積 1 m<sup>2</sup>，應減少住宅區樓地板面積 3 m<sup>2</sup>。

- (三) 容積試算：

本計畫區未來開發強度將採用動態容積率概念，亦即開發强度高或低係取決於公共設施之服務水準，公共設施服務水準較高之地區將可取得相對較高開發強度，服務水準較低之地區亦只能給予較低之開發強度。

有關本計畫區之基礎容積率將訂定為 120%。以下就外部性公共設施用地捐地比率與內部性公共設施提供比率，對申請面積（以 1 公頃為例）之開發強度予以試算如下：

開發基地可興建樓地板面積

$$= (A-B) \times 120\% + (B-0.25A) \times 5 + (D-0.30C) \times 3$$

A：申請開發許可面積

B：外部性公共設施用地捐贈面積（ $0.25A \leq B \leq 0.35A$ ）

C：開發基地面積（A-B）

D：內部性公共設施捐贈面積（ $0.20C \leq D \leq 0.40C$ ）

開發基地平均容積率（毛容積率）=開發基地可興建樓地板面積 ÷ C

建築基地容積率=開發基地可興建樓地板面積 ÷（C-D）

#### 七、開發機制：

##### （一）開發許可申請程序

開發許可將分為二階段進行，第一階段是由申請開發者整合欲共同參與開發之土地，並委託專業單位進行規劃設計，提出「開發計畫」之審查；第二階段則就外部性公共設施用地捐贈、或等值代金繳納、或至法院完成等同建地面積捐贈之認證程序後，提出「公共設施」之審查。

##### （二）開發主體：

本案開發方式可採開發許可或區段徵收，如由民間申請開發許可案件應由申請開發者擔任開發主體；未來倘若台北縣政府欲辦理開發並擔任開發主體，則應依法定程序另行擬定開發計畫，並以區段徵收方式辦理。此外，台北縣政府若有區段徵收辦理計畫時，辦理前之一年內，得不受理私人開發許可之申請。

##### （三）事業及財務計畫：

開發案件應由申請開發者於「開發計畫」中擬定事業及財務計畫送請台北縣政府審查；若採區段徵收方式開發，則由台北縣政府依擬採區段徵收之範圍，依「平均地權條例」擬定辦理區段徵收之事業及財務計畫與可行性評估併同審查。

#### 八、辦理經過：

（一）本計畫自民國九十二年一月三十日起公開展覽三十天，並於九十二年二月二十日假淡水鎮公所舉辦說明會（刊登於九十二年一月三十日、一月三十一日及二月六日經濟日報），公展期間收到人民或團體陳情意見經彙整後共計十三件，逾期人民或團體陳情意見共計三件。

（二）本計畫於民國九十二年四月二十四日召開縣都委會專案小組第一次研商會，會議決議如下：

1. 本計畫依制度面、需求面及執行面考量似無納入都市計畫開發之急迫性及必要性，惟仍請本案申請單位淡水鎮公所再行審慎評估有無辦理擴大都市計畫之必要性，並研提具體意見供下次專案小組會議參考。**【92.06.20 北縣淡建字第0920014197號函回覆本計畫無擴大之必要】**
2. 本案應請加強說明上位計畫與本計畫之關連性。
3. 請作業單位再行查核本案都市計畫書內容是否具主要計畫書應備要項；再者，計畫草案所訂之開發計畫與細部計畫之關連為何，是否具備法制地位？應請先予釐清。
4. 本案開發許可審議要點應按程序性、宣示性、強制性予以分類區隔，並請考量土地使用分區管制等規定是否有單獨列出之必要，請作業單位就要點先行研提初核意見供審議參考。

（三）經整理第一次研商會議決議後（詳「擬定擴大淡水（竹圍地區）都市計

	<p>畫案」縣都委會專案小組第一次研商會議決議辦理情形) 本計畫於民國九十二年十二月十二日召開縣都委會專案小組第二次研商會，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關本地區是否確具有辦理擴大都市計畫之必要性，建議將本小組意見併縣府意見提請大會討論。</li> <li>2. 經核對都市計畫法第十五條有關擬定主要計畫應表明事項，本案計畫書尚有部分項目缺漏，因都市計畫法有其剛性規定，爰仍請規劃單位依前述法令規定所列應備要項予以補足，以資適法。</li> <li>3. 請規劃單位將計畫區周邊都市計畫區發展情形納入本計畫檢討，以作為本計畫之規劃參考；另請補充進行登輝大道及區內重要路口之交通量調查分析，並予以評估本計畫區未來開發完成後外部性公共設施或公共設備是否足敷發展需求。</li> <li>4. 都市計畫道路路型設計應考量現況地形及坡度，即規劃應結合現況始增加計畫執行之可行性，請規劃單位再行檢視區內計畫道路之劃設是否合理。</li> </ol> <p>(四) 經整理第二次研商會議決議後(詳「擬定擴大淡水(竹圍地區)都市計畫案」92.12.12 縣都委會專案小組第二次研商會議決議事項補充資料) 本計畫於民國九十三年九月一日召開縣都委會專案小組第三次研商會，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請規劃單位考量該區現況，協助整理計畫開發之目的及開發方式，並從供給及需求面加以論述，於下次會議提出討論以綜合評估本案開發之必要性。</li> <li>2. 有關縣內之保護區及農業區未來開放問題，請本府作業單位釐清後於下次會議提出說明。</li> </ol> <p>(四) 經整理第三次研商會議決議後(詳「擬定擴大淡水(竹圍地區)都市計畫案」93.09.01 縣都委會專案小組第三次研商會議決議事項補充資料) 本計畫於民國九十三年十月六日召開縣都委會專案小組第四次研商會，會議決議如下：</p> <p>請規劃單位針對下列決議事項進行探討與研析，逕提都市計畫委員會大會審議本案開發之必要性。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請規劃單位探討淡水鎮全區內淡海新市鎮、淡水、淡水(竹圍地區)三都市計畫與本案人口、道路、使用分區等連結關係，以及本案非都市土地分區劃定現況，提出具體可供研析資料。</li> <li>2. 根據該區現況，分別就本案續辦與不續辦，探討其必要性、合理性、公平性與可能衍生相關問題。</li> <li>3. 本案若採管制導向之都市計畫，請研析具體可行之計畫管制內容供參。</li> </ol> <p>(五) 本案於民國九十三年十月十四日錄案本縣都委會第三三五次大會審議，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案經省政府八十七年十二月四日函及都市計畫法相關規定辦理，實屬不易，且縣府現在致力於淡水河兩岸與台北港之建設，以宏觀角度而言，將該區納入都市計畫進行管制確有其必要，故原則上確定辦理該擴大都市計畫案。。</li> <li>2. 請規劃單位探討本案地質狀況、都市計畫景觀管制、管制之可行性、內外部公共設施之合理性、規劃發展構想，盡快提出完整的全盤規劃方案，再提大會討論。</li> </ol> <p>九、以上提請大會審決。</p>
初核意見	<p>一、本案經市鄉規劃局於 93.12.27 提送全盤規劃方案過府，擬請大會依第三三五次大會決議要求之探討本案地質狀況、都市計畫景觀管制、管制之可行性、內外部公共設施之合理性、規劃發展構想進行審議。</p> <p>二、市鄉局依 93.11.25.第 335 次都委會決議補定相關資料及分析，並經作</p>

	<p>業單位確認如下：</p> <p>(一) 有關地質部分：計畫區未發現顯著斷層及褶皺，且大部分位於中低潛感地區，另中高潛感地區已劃分為公園及保護區，故全區尚無災害疑慮。</p> <p>(二) 景觀管制部分：除於開發許可審議要點已原則性規範，後續並可透過開發許可審議委員會管制整體景觀風貌及視野品質</p> <p>(三) 內外部公共設施合理性：規劃單位採用浮動分區管制概念，分區就內外部公設比例予以合理規範，並將透過獎勵機制提昇公共設施服務品質，故尚稱合理。</p> <p>(四) 規劃發展構想：規劃單位已研提整體構想，並將於會中簡報。</p> <p>故本案作業單位建議依規劃單位綜整資料確認上次都委會決議事項，全案提交專案小組進行實質內容審查</p>
決議	<p>請規劃單位依下列決議修正後續提縣都委會專案小組審議：</p> <p>一、 因都市計畫法有其剛性規定，爰仍請規劃單位依前述法令規定所列應備要項予以補足計畫書部分項目，以資適法。</p> <p>二、 為避免本案與鄰近都市計畫區產生相互競爭，建議規劃單位思考本區未來成立科技、物流、休閒園區之可能性。</p> <p>三、 請考量本案未來執行之可行性，審慎擬定本案使用分區、外部性公設配置及將來開發管制計畫。</p>

案由	變更中和都市計畫（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（修正事業及財務計畫之開發方式、部分住宅區為公園用地、污水處理場用地為寺廟專用區及公園兼兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地為消防用地及廣場兼停車場用地）案	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第七案
說	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第二十七條第一項第三款。</p> <p>（二）臺北縣政府依內政部九十三年一月二十九日內授營都字第0九三00八一七三五號函認定係為適應經濟發展之需要。</p> <p>三、變更位置及範圍：</p> <p>本計畫變更位置分別位於中和華中橋西側及秀朗橋北側臨環河快速道路之地區（其主要計畫為住宅區），變更位置詳如變更位置示意圖。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>詳如變更內容明細表</p>		



明	<p>五、變更計畫內容：</p> <p>(一) 變更開發方式「跨區區段徵收」為「區段徵收」：本計畫華中橋西側及秀朗橋北側住宅區，分別採區段徵收方式辦理，另有關「變更板橋都市計畫部分埔墘地區（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）」暨「變更板橋都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」之開發方式，悉依其變更主要計畫後之方式為之。</p> <p>(二) 變更華中橋西側鄰板橋埔墘地區 0.27 公頃住宅區為公園用地。</p> <p>(三) 秀朗橋北側秀山抽水站南側之污水處理場用地變更為 0.06 公頃寺廟專用區及 0.47 公頃公園兼兒童遊樂場用地。</p> <p>(四) 秀朗橋北側地區之公園兼兒童遊樂場用地配合消防及未來使用之需求，變更該用地為 0.09 公頃消防用地及 0.24 公頃廣場兼停車場用地，以維地方未來發展之使用。</p> <p>(五) 為期將來開發建築後能維護並強化區內的舒適、安寧、方便、衛生及創造良好的都市景觀，並促進本計畫區土地資源的合理利用，爰修訂管制要點，修訂內容詳如變更內容明細表。</p> <p>六、辦理經過：</p> <p>(一) 本案自九十三年六月三十日起公開展覽三十天（六月三十日至七月二日刊登經濟日報），並於九十三年七月二十日上午十時假中和市公所舉辦說明會。其後因原公展草案變更開發方式，而本案經小組審議後尚須變更土地使用計畫及修訂土地使用管制要點，故於自九十三年九月二十七日至同年十月二十六日止補辦公展及說明會。</p> <p>(二) 本案第一次公開展覽時併同主要計畫一併辦理，變更內容為變更開發方式「跨區區段徵收」為「區段徵收」，九十三年八月十二日舉行該主細計二案第一次專案小組研商會，結論如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 主要計畫變更開發方式「跨區區段徵收」為「區段徵收」，續提大會確認。</li> <li>2 華中橋西側之土地使用計畫，請配合後續區段徵收配地可行性並考量「板橋埔墘地區細部計畫案」之規劃情形調整。</li> </ol>
---	---

3 秀朗橋北側之土地使用計畫，因污水處理場用地已無需要，原則規劃該用地為公園，另有關人民陳情「抽水站北側既有廟宇之保存」，請作業單位研擬方案，於現階段污水處理場範圍內規劃適當分區及配套附帶條件，續提小組審議，以符地方固有信仰之需要。

4 土地使用分區管制要點有關獎勵部分之修正，請補充財務計畫及理由，續提小組審議。

(三) 九十三年八月二十六日主要計畫之變更業經台北縣都市計畫委員會第三三三次會通過，決議如下：

1. 照初核意見及提會內容通過。

【初核意見：本案「跨區」辦理之前提已不復存，相關財務計畫亦經評估可行，為利本縣整體開發活化措施（BT）之推動，主要計畫變更擬請照案通過，餘涉細部計畫規範事宜擬續由小組審議。】

2. 其餘決議詳人民及機關團體陳情意見綜理表縣都委會決議欄。

補充說明：主要計畫已提內政部審議，細部計畫由專案小組續審。

(四) 九十三年九月七日舉行該主細計二案第二次專案小組研商會，結論如下：

1. 土地使用計畫請依下列原則調整後續提小組審議：

A. 秀朗橋部分：

(1) 現有水池是否保存，應考量工程、水文、保育及規劃等多元層面，請會同工程、水利、地政、工務、公所等單位詳實調查地質鑽探等資料後再議，如需保存，應從專業角度配合後續工程設計研提規劃方案。

(2) 現有秀山抽水站因地勢低窪且出水口過低，公所計畫將現有抽水站外移到緊臨三十米環快道路，並提高抽水站體，請公所洽同水利局提供用地需求資料，供作業單位規劃參考。

(3) 寺廟專用區之劃設應與抽水站、公園及道路併同考量調整並請於計畫書中補充敘明劃設理由，另有關其土地取得，請與地政局研析適法可行之方式。

B. 華中橋部分：

考量本計畫區與舊社區之連通性，請參酌舊社區既有道路情形，調整南側部分公園用地為道路用地，以提高新舊社區之可及性。

2. 土地使用分區管制要點修正詳附表，另請查明地下管線設置於退縮空間之適法性與可行性。

(五) 因案涉土地使用計畫變更及土地使用管制要點修正，補辦公展自九十三年九月二十七日至同年十月二十六日止。

**變更部分如下：**

1. 因應「秀山抽水站北側既有廟宇之保存」，於現階段污水處理場範圍內規劃「寺廟專用區」以符地方固有信仰之需要。
2. 配合「擬定板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫案」南側公共設施區位一併檢討，將本計畫相鄰地區與板橋環快（部分埔墘地區）細計一併考量，集中配置公園用地，變更部分住宅區為公園用地。
3. 污水處理場用地已無需要，配合鄰近使用分區調整為公園兼兒童遊樂場用地。
4. 為期將來開發建築後能維護並強化區內的舒適、安寧、方便、衛生及創造良好的都市景觀，並促進本計畫區土地資源的合理利用，本案另修訂土地使用管制要點。

(六) 九十三年十月七日舉行該主細計二案第三次專案小組研商會，結論如下：

1. 有關秀朗橋北側既有水池之保存方式，原則同意維持原計畫不予變更（即不調整住宅區配置），惟仍請就人文景觀、工程安全、地方意見、生態保育等層面於計畫書中加強描述調查資料、研商過程及理由。
2. 抽水站之規劃既為永久性質非臨時設置，完工未久且設計上已符防洪需求，故維持原計畫。
3. 有關寺廟專用區之土地處理方式，依土地徵收條例第四十四條規定得以地主配地領回、報請同意專案讓售或公開標售等方式為之，倘該專用區土地經公開標售三次未能順利標出，則寺廟專用區視同變更為公園兼兒童遊樂場用地，毋須另案辦理變更。

4. 華中橋地區南側之公園，請公所與地政局、城鄉局參酌舊社區既有道路情形，協調評估劃設連接新舊社區之道路可行性，送小組委員確認後提大會討論。

5. 派出所及消防用地，請城鄉局、警察局、消防局及億興工程有限公司，配合工程設計及用地需求於現行「公兒四」範圍內規劃不大於 500 平方公尺之派出所用地及不大於 1200 平方公尺之消防用地，未來由需地機關編列經費取得。其餘「公兒四」土地變更為廣場兼停車場用地，以利未來之使用。

(備註：案經警察局十月八日再評估結果，認為上述「公兒四」地點較不適當，已另覓得較適合之景平路與成功南路口「力霸山河社區」旁中和市大智段六七二、六七三、六七四、六七五地號等土地，將另案以個案變更方式辦理，供未來派出所使用。)

6. 土地使用分區管制要點部分決議修正如附表。

(七) 九十三年十一月四日舉行變更中和都市計畫(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(修正事業及財務計畫之開發方式、部分住宅區為公園用地、污水處理場用地為寺廟專用區及公園兼兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地為消防用地及廣場兼停車場用地)案第一次專案小組研商會(接續全案為專案小組第四次)，結論如下：

1. 本縣都市計畫委員會成員多屬府外學者專家，小組成員皆非政府官員，將從公共利益角度，尊重各方不同意見，就地主權益、地方發展、河川安全、生態保育、交通規劃等層面審慎評估，客觀公正處理本案，以達成最適合之審議結果。
2. 有關秀朗橋地區之開發，將續依「各級都市計畫委員會組織規程」第十條「都市計畫委員會開會時，得允許與案情有關之公民或團體代表列席說明，並於說明完畢後退席。」之規定邀集水利、地政、交通、工務等單位提供專業評估，召開小組會議續審，以審慎處理本案並加強民眾參與。
3. 本次會議性質係都市計畫委員會專案小組會議，未來尚需經大會審議始能通過，關心本案之居民如有其他意見，得另以書面陳述，將提請都市計畫委員會繼續審議。
4. 有關部分位於「變更板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都

會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案」(A6、A7 單元)之地主，希其土地改列入「變更中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫案」辦理開發乙節，宜從開發手段，從技術層面解決，以解決地主於開發時程及拆遷配地所面臨之問題。

(八) 九十三年十二月二日舉行變更中和都市計畫(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(修正事業及財務計畫之開發方式、部分住宅區為公園用地、污水處理場用地為寺廟專用區及公園兼兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地為消防用地及廣場兼停車場用地)案第二次專案小組研商會(接續全案為專案小組第五次審查)，結論如下：

1. 有關民眾現場所提，對於當年變更主要計畫為住宅區之辦理經過完全不知，經作業單位當場說明：本案之主要計畫變更公開展覽自民國八十六年九月十七日起至同年(八十六年)十月十七日止，並刊登于自由時報；另於同年(八十六年)十月一日假中和市公所舉辦公開說明會；並於八十八年七月八日發布實施。
2. 請作業單位正式行文經濟部水利署表示本案是否符合其河川治理線計畫，及營建署道北隊有關臺北縣側環快細部設計、施工位置等定案資料與相關路線、形式等疑義，以供解除民眾疑慮並後續審議參考，且應將相關資料一併納入報告書中作為附件備查。
3. 為解決土地座落橫跨本案與「板橋(埔墘)案」之所有權人配地及通行等問題，建議本案計畫書應載明華中橋西側地區毗鄰「板橋(埔墘)案」之土地得適用土地徵收條例第四十七條規定以原位置保留分配，以利其集中配地。
4. 為加強與民眾溝通、解決民眾疑慮，與會林立委德福之助理黃立人先生主動表示願意協助作為與民眾溝通的橋樑，故由其協調經濟部水利署與營建署道北隊繼續跟民眾溝通。
5. 請作業單位彙整現場民眾意見俾作為審議參考。

七、以上提請大會公決。

初核意見	<p>一、擬修正案名為變更中和都市計畫（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（修正事業及財務計畫之開發方式、部分住宅區為公園用地、污水處理場用地為寺廟專用區及公園兼兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地為消防用地及廣場兼停車場用地）案。</p> <p>二、「板橋（埔墘）案」之所有權人配地及通行等問題，前經台北縣都市計畫委員會第三三六次大會及第二次專案小組研商會（接續全案為專案小組第五次審查）結論建議本案計畫書應載明華中橋西側地區毗鄰「板橋(埔墘)案」之土地得適用土地徵收條例第四十七條規定，後經地政局表示將有實際執行上之適用疑義。</p> <p>三、寺廟用地取得為尊重地方信仰需要、增進社區互動及促進鄰里關係，擬採專案讓售予當地現有廟宇。</p> <p>四、土地使用計畫及土地使用管制要點擬依小組決議通過。</p> <p>五、提請大會公決。</p>
決議	<p>1. 本案經決議改分為華中橋部分及秀朗橋部分兩區，配合修正案名為『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（修正事業及財務計畫之開發方式、部分住宅區為公園用地）案』及『變更中和都市計畫（秀朗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（修正事業及財務計畫之開發方式、污水處理場用地為寺廟專用區及公園兼兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地為消防用地及廣場兼停車場用地）案』。</p> <p>2. 『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（修正事業及財務計畫之開發方式、部分住宅區為公園用地）案』原則同意通過；另有關『變更中和都市計畫（秀朗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（修正事業及財務計畫之開發方式、污水處理場用地為寺廟專用區及公園兼兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地為消防用地及廣場兼停車場用地）案』，仍請作業單位依專案小組決議事項辦理完妥並釐清民眾疑慮後續提會審議。</p> <p>3. 有關『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（修正事業及財務計畫之開發方式、部分住宅區為公園用地）案』之變更內容明細表、土地使用分區管制要點</p>

	和人民及機關團體陳情意見綜理表請作業單位依決議 1 配合修正後， 提送下次大會確認紀錄無誤後通過。
--	--

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（修正事業及財務計畫之開發方式、部分住宅區為公園用地）案」變更內容明細表

編號	位置	面積 (公頃)	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	華中橋西側及秀朗橋北側二處地區	22.95	事業及財務計畫： 一、開發方式：本計畫採跨區區段徵收方式開發。	事業及財務計畫： 一、開發方式：本計畫採區段徵收方式開發。	一、環河快速道路用地業已另案辦理。 二、本案分別採區段徵收方式開發，經評估可行。 三、「擬定板橋都市計畫（都會區環河快速道路台北縣側）」，台北縣都市計畫委員會第一次會，決議採單元式自辦開發。 四、本案主要計畫開發方式於三三三次會決議為利本縣配合採區段徵收方式。
2	華中橋西側鄰板橋埔墘地區	0.27	住宅區	公園用地	為提高公共設施使用效益，暨考量，集中配置公園用地。

註：本計畫未指明變更部分，以原計畫為準。



「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（修正事業及財務計畫之開發方式、部分住宅區為公園用地）案」土地使用分區管制要點

本計畫地區原係水岸發展區及河川區等較低密度開發的地區，為期將來開發建築後能維護並強化區內的舒適、安寧、方便、衛生及創造良好的都市景觀，並促進本計畫區土地資源的合理利用，特訂定本管制要點：

原條文				初核意見	增（修）訂理由	縣都委會及組決議	
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第三十一規定訂定之。				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第三十一條規定訂定之。	文字修正	照初核意見通過。	
二、土地使用強度： （一）住宅區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。 （二）公園用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三〇。 （三）污水處理場用地之建蔽率不得大於百分之二〇，容積率不得大於百分之四〇。				二、土地使用強度： （一）住宅區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。 （二）公園用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三〇。 （三）寺廟專用區之建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二六〇</u> 。	一、因污水處理廠已無需求，並於細部計畫中改劃設為其他公共設施用地（公園或公兒用地），爰刪除有關污水處理廠土地使用強度規定。 二、因本計畫區秀朗橋兩側部份增劃寺廟保存區，爰增訂其使用強度規定。	機關用地（供消防隊及派出所使用）建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。（註：派出所用地已另有覓得適當地點，固本計畫不變更該用地。）	
三、基地建築退縮限制：				三、基地建築退縮限制：	一、因污水處理廠已無需求，並於細部計畫中改劃設為其他公共設施用地，爰刪除有關污水處理廠建築退縮規定。 二、依「都市計畫細部計畫審議原則」第十	照初核意見通過。	
建 築 基 地 位 置	建 築 退 縮 限 制	退 縮 空 間 應 配 合 措 施	備 註	建 築 基 地 位 置	建 築 退 縮 限 制	退 縮 空 間 應 配 合 措 施	備 註
（一）街廓編號A7、A11、A12、A14、A15之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。	應自道路境界線起向內退縮十公尺以上建築。	其面臨道路起應至少留設五公尺寬綠化空間，其餘面臨建築物之退縮部分需留設不少於三公	退縮部分不得加簷簷或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必	街廓編號A7、A11、A12、A14、A15之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。	應自道路境界線起向內退縮十公尺以上建築。	其面臨道路起應至少留設五公尺寬綠化空間，其餘面臨建築物之退縮部分需留設不少於三公	退縮部分不得加簷簷或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，

原條文				初核意見				增（修）訂理由	縣都委會 組決議	
(二)污水處理場用地。			須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施後，始得發照建築。			寬之人行步道。	惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施後，始得發照建築。	六點「實施區段徵收或市地重劃應自道路境界線至少退縮五公尺建築」規定，爰規定本地區建築基地除有第一款退縮十公尺之規定外，其餘臨路面或基地應自道路境界線起退縮五公尺建築。另面臨人行步道則退縮四公尺。		
				(刪除)	(刪除)	(刪除)				
				本計畫區其餘基地面臨道路部分	應自道路境界線起向內退縮五公尺以上建築。	其面臨道路起應至少留設二公尺寬綠化空間，其餘面臨建築物之退縮部分需留設不少於三公	尺寬之人行步道。			
				本計畫區其餘基地面臨人行步道部分	應自人行步道境界線起向內退縮四公尺以上建築。	其面臨人行步道起應至少留設二公尺寬綠化空間，其餘面臨建築物之退縮部分需留設不少於二公尺寬之人行步道。				
(一)街廓編號 A1、A2、A4、A8、A13、A14、A15 之住宅區南側臨八公尺道路之建築基地。 (二)街廓編號 A16 之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。 (三)街廓編號 B1、B2 之住宅區東側臨環河快速道路之建築基地。	應自道路境界線起向內退縮五公尺以上建築。	其面臨道路起應至少留設二公尺寬綠化空間，其餘面臨建築物之退縮部分需留設不少於三公	尺寬之人行步道。	退縮部分不得加藩籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施後，始得發照建築。						
本計畫區其餘基地	面臨道路部分（含人行步道）均需自道路境界線起向內退縮四公尺以上建築。	其面臨道路起應至少留設二公尺寬綠化空間，其餘面臨建築物之退縮部分需留設不少於二公尺寬之人行步道。								
四、停車空間：住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺				四、停車空間：住宅區及寺廟專用區內建築樓地板面積未達一〇				配合增劃寺廟專用區修訂停車規	照初核意見通過。	

原條文	初核意見	增（修）訂理由	縣都委會 組決議					
者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	○平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	定。						
五、最小建築基地限制：本計畫區之住宅區最小建築基地規模不得小於六〇〇平方公尺，唯因辦理區段徵收後基地情況特殊，致基地不足最小規模者，且經台北縣政府核准者，不在此限。	最小建築基地限制：本計畫區之住宅區最小建築基地規模不得小於六〇〇平方公尺， <u>惟寺廟專用區及因辦理區段徵收後基地情況特殊，致基地不足最小規模者，且經台北縣政府核准者，不在此限。</u>	增列寺廟專用區排除最小基地規模之限制	寺廟專用區面積為六〇〇平方公尺，無須受此規定限制，故刪除修訂部分。					
六、獎勵規定： （一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 （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三〇為限。 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。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。 （三）凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	六、獎勵規定： （一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 （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三〇為限。 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。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。 （三）凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「 <u>臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點</u> 」規定增加興建樓地板面積。 （四） <u>為鼓勵大規模整體發展，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。</u>	1. 按「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」業已停止適用，爰配合修正第三項法規依據為「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」。 2. 增訂第（四）及（五）項。 3. 本案係採促進民間參與都市開發方式（BT模式），引進民間資源辦理，為增加投資誘因，並加開發建設，減輕政府財政負擔，爰參照本縣現行相關獎勵規定，增訂開發規模及開發時程獎勵規定，並規定前兩項獎勵上限不得超過基準容積30%。	一、本計畫區不作為容移（容獎勵）之移地區。 二、開發規模及開發時程，目前項獎勵上限不得超過基準容積3%。 三、獎勵容積總量不得超過基準容積5%。					
	<table><tr><td>基地規模(m<sup>2</sup>)</td><td>超過1,000 m<sup>2</sup></td><td>超過2,000 m<sup>2</sup></td><td>超過3,000 m<sup>2</sup>或全街廓</td></tr></table>	基地規模(m <sup>2</sup> )	超過1,000 m <sup>2</sup>	超過2,000 m <sup>2</sup>	超過3,000 m <sup>2</sup> 或全街廓			
基地規模(m <sup>2</sup> )	超過1,000 m <sup>2</sup>	超過2,000 m <sup>2</sup>	超過3,000 m <sup>2</sup> 或全街廓					

原條文	初核意見				增（修）訂理由	縣都委會、 組決議	
	獎勵容積 / 基準容積 (%)	5%	10%	20%			
	註：全街廓係指計畫道路（或分區界線）所圍之街廓。 （五）於本都市計畫修正發布實施後，並於發還原地主土地完成點交之日，或政府土地公開標售或專案讓售之日起一、三、五年內，提出建築申請，並經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，給予基準容積率 15%、10%、5% 之獎勵容積。 （六）前兩項開發規模獎勵及開發時程獎勵，合計不得超過基準容積 30% 之上限。						
七、法定空地綠化：建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以綠化、美化環境。	維持原計畫					照初核意見通過。	
八、公園綠化：本計畫區內公園用地之綠覆率不得少於百分之八〇，公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得少於百分之六〇。	維持原計畫					維持原計畫。	
九、本計畫區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作多目標使用。	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做多目標使用。				文字修正	照初核意見通過。	
十、本計畫區內基地之開發行為（如建築物設計、景觀設計、廣告招牌之設置、人行道鋪面及綠化等有關事項），應先經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始	維持原計畫					刪除「（如建築物設計、景觀設計、廣告招牌之設置、人行	

原條文	初核意見	增（修）訂理由	縣都委會、組決議	
准依法申請發照或施工。			道鋪面及系 化等有關 項)」文字 以符都市 計審議 求。	
十一、本計畫區道路截角除計畫圖說明尺寸者外，均依台灣省建築管理規則第三十五條規定採圓弧截角。	維持原計畫		文字修訂 為：依台 縣建築管 規則第十 一條規定採 圓弧截角。	
十二、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留利用滯洪及涵養水分相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。	本條新增。	配合縣府有關雨水貯流再利用之政策	照初核意見通過。	
十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	維持原計畫	條次變更	照初核意見通過。	

「變更中和都市計畫（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（修正事業及財務計畫之開發方式、部分住宅區為公園用地、污水處理場用地為寺廟專用區及公園兼兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地為消防用地及廣場兼停車場用地）案」人民及機關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	
1	中和市中原里辦公處(中和市永和段芎蕉腳小段 6-63、6-80、6-62、6-34、6-61、6-39、6-60、6-40、6-59、6-45、6-134、6-133、6-7 等地號)	前開等地號納入「板橋都市計畫」中規劃，此舉造成板橋中和行政區域紊亂之困擾，亦將造成部分土地所有權人土地分屬中和、板橋規劃衍生土地利益損失。	(請配合行政轄區規劃)強烈反對本案，請台北縣政府再行召開公聽會，傾聽人民意見。	1、主要計畫配合行政轄區調整乙節，已納入刻正辦理之中和、永和及板橋通盤檢討作業辦理。 2、土地使用計畫，已配合二區作整體性規劃，公園用地與板橋環快(埔墘地區)細計一併考量，集中配置。 3、擬併同「變更板橋都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)(修訂事業及財務計畫)書案」討論。 4、本案於台北縣都市計畫委員會第三三六次大會討論完竣。	如未
2	中和市秀朗橋市民及中和市秀景里連署共119人	1. 希望增加公園、綠地、停車場等用地，不希望作為住宅區或寺廟等用地。 2. 「秀朗橋北側及華中橋地區以類似BOT模式開發將導致水患。	1. 不要開發。 2. 地主表示:如要開發希望將該地變更為公園、綠地、運動場、兒童遊樂區、停車場等。	1、劃設為住宅區部分經查於其主要計畫88.7.8發布實施之規劃，本次並無增加變更住宅區面積。僅增加劃設公園、寺廟、兒童遊樂區及消防用地及廣場兼停車場用地等，係增加當地之公共設施服務品質。 2、本計畫區係位於水利機關所劃定河川治理計畫線以內，而有關河川安全管制之認定係由水利主管機關基於水文、水理、河川物理特性就專業認定，未來配合環河快速	退還 續等

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	
				道路工程設計，採路堤共構方式興建，應能符合防洪治水之需求。 3、提請大會審決。	
3	鄧益豐	本計劃案規劃為低密度住宅區，其建蔽率容積率不符都市精華地點之土地利用價值。	另案變更為土地利用價值較高之商業區或住商混合區，以利土地利用及地方發展。	1、主要計畫劃設為住宅區，故建議事項與主要計畫不符，無法採納。 2、本案地處環河快速道路邊側現況為未開發土地，以規劃為住宅使用為宜，故目前並無規劃為商業區。 3、有關商業區之檢討，已列入「變更中和都市計畫（第二次）通盤檢討案」辦理。 4、提請大會審決。	退件續

案由	變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案		辦理機關	台北縣政府
類別	審議案		案 號	第八案
說明	<p>壹拾、 擬定機關：台北縣政府。</p> <p>壹拾壹、 法令依據：都市計畫法第二十六條。</p> <p>壹拾貳、 計畫背景：</p> <p>新莊都市計畫於民國 62 年發布實施，於民國 78 年發布實施變更新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案，其後辦理 23 次專案通盤檢討及個案變更，包括民國 79 年發布實施之變更新莊都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案、民國 86 年發佈實施之變更新莊都市計畫(土地分區使用管制要點)案及民國 90 年發布實施之變更新莊都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案，惟從變更新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案後迄今已十餘年尚無辦理全面性之通盤檢討，故本次配合都市計畫樁位成果清理改算及展繪套合之成果，辦理新莊都市計畫(第二次通盤檢討)。</p> <p>壹拾參、 計畫範圍：</p> <p>新莊都市計畫範圍東鄰三重市界，南以大漢溪、縱貫鐵路為界，西至林口特定區，北與泰山鄉界相接，計畫面積原為 1566.41 公頃，配合都市計畫圖重製重新丈量面積後，計畫面積調整為 1563 公頃。</p> <p>壹拾肆、 計畫年期：</p> <p>現行計畫目標年為民國 85 年已屆滿，北部區域計畫目標年為民</p>			



國 94 年，即將屆滿，故配合國土綜合開發計畫之目標年，將本計畫目標年訂為民國 100 年。

#### 壹拾伍、計畫人口與密度：

現行計畫人口為 300000 人，居住密度為每公頃約 600 人。依據計畫區民國 80 年至 89 年十年間之人口資料，以六種人口推估模型，推估計畫目標年民國 100 年計畫區之人口數推估平均值約為 415.48 千人，並經由供給面及需求面人口評估，本計畫目標年民國 100 年之計畫人口採平均值為 415000 人，居住密度為每公頃約 600 人。

#### 壹拾陸、變更內容：

詳附變更內容綜理表、土地使用分區管制要點對照表。

#### 壹拾柒、辦理經過：

- (一) 本案於九十二年四月四日起公開展覽三十日，並於九十二年四月十八日上午十時假新莊市公所舉辦公開說明會。總計收到公開展覽期間公民或團體陳情意見及逾期陳情意見 67 件。
- (二) 本案歷經十四次專案小組研商會議審議，重要決議意旨彙整如後：

##### 9. 確立計畫層級：

新莊都市計畫係屬市鎮計畫層級，依都市計畫相關法規規定主要計畫及細部計畫所應表明事項，予以分離。

##### 10. 計畫圖重製及執行疑義處理

- (5) 原 1/3000 計畫圖重製為 1/1000 計畫圖，以增加執行精度。
- (6) 配合套繪清查之疑義及縣都委會行政小組及府併局研討小組決議，需變更都市計畫者，再予配合處理。
- (7) 配合塹仔圳地區樁位測釘成果衍生疑義調整現行計畫。
- (8) 其他配合長期存在之計畫執行疑義予以檢討調整。

##### 11. 檢討土地使用計畫

- (1) 配合 TOD 觀念於捷運站週邊劃設適當範圍，由土地權利關係人採開發許可制申請變更為商業區，並訂定開發規模、使用限制及回饋標準等規定。
- (2) 配合輔仁大學機能於學校週邊劃設適當範圍，由土地權利關係人採開發許可制申請變更為策略性產業專用區，並訂定開發規模、容許項目、使用限制及回饋標準等規定。
- (3) 為引導工業區再發展，於乙種工業區容許使用範圍內訂定獎勵規定，鼓勵作策略性產業使用。
- (4) 配合縣定古蹟及文化局研議結果，劃設古蹟保存區及訂定毗鄰地區管制規定，以維護古蹟良好環境品質。
- (5) 配合民營化趨勢調整，將公用事業用地調整為專用區進行管制，並訂定使用規定及附加商業使用之回饋標準。

##### 12. 檢討公共設施用地計畫

	<p>(1)檢討道路系統，加強市區與重要幹道、鄰近都市計畫區聯繫機能，以疏導通過性交通並減輕中正路及主要幹道的負荷。</p> <p>(2)檢討住宅區之防災避難道路，增寬住宅區與學校用地間之人行步道用地。</p> <p>(3)既有公共設施使用土地變更為公共設施用地以符合管用一致性。</p> <p>(4)配合學校使用需求增設學校用地。</p> <p>(5)配合相關防汛計畫及現況權屬檢討調整溝渠用地及增設抽水站用地。</p> <p>13. 修訂都市防災計畫。</p> <p>14. 修訂土地使用分區管制要點</p> <p>(1)住宅區、商業區及乙種工業區建蔽率配合共通性條款調降10%。</p> <p>(2)配合縣都委會第 333 次會議決議修正有關建築物與建築線退縮、騎樓與前、側院留設、沿建築線種植灌木及法定空地種植花草樹木之規定。</p> <p>(3)為都市開放空間連續性，增訂角地特殊情形需留設側院規定。</p> <p>(4)前院深度由平均深度改為最小深度，塑造良好都市環境品質。</p> <p>(5)增訂與大眾捷運系統及其地下街設施連通之容積獎勵及公共設施完竣地區之建築基地未建築前植栽綠美化之之獎勵容積、未善盡管理維護之扣減申請獎勵容積規定。</p> <p>(6)增訂特定地區(輔仁大學週邊地區、學校用地臨接道路、溝渠及河川區處及古蹟保存區毗鄰地區)建築退縮規定。</p> <p>(7)容積移轉機制回歸部頒規定。</p> <p>(8)增訂法定空地應植栽綠化部分種植喬木與地下開挖面積檢討之規定。</p> <p>(9)配合本縣都市防災政策增訂建築基地需留設雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施之規定。</p> <p>(10)其他配合共通性條款之變更。</p> <p>壹拾捌、 以上符合法定程序，提請討論。</p>
初核意見	本案業經十四次縣都委會專案小組審議討論完竣，全案建議依專案小組決議意見通過。
決議	因時間關係未及審議，提下次大會審議。

