

## 臺北縣都市計畫委員會第 394 次會議紀錄

一、時間：98 年 12 月 24 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：李副主任委員四川

記錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

### (一) 宣讀第 393 次會議紀錄：

- 決議：1、第三案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、第四案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、第五案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)案決議：「因案情複雜由本委員會組成專案小組先行……………」修正為「因案情複雜，另組專案小組先行……………」
- 2、第七案變更三重都市計畫(第二次通盤檢討)案人陳案第 6 案決議修正為：考量發展現況及保障依 64 年計畫圖取得合法建照之土地所有權人權益，陳情道路樁號 C1024 以東路段，維持原計畫，樁號 C1024 以西路段，以現況道路南側境界線為計畫道路境界線，往北側劃設 6 米道路(如附圖)。
- 3、報告案第一案變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)土地使用管制規則第 16 條執行疑義案決議：「二……………並於洲仔洋土地點交前完成……………」修正為「二……………並於土地點交前完成……………」
- 4、其餘准予通過確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

(一) 變更樹林都市計畫(部分綠地用地為鐵路用地)案。

(二) 擬定臺北港特定區細部計畫案。

(三) 變更中和(華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(修正部分細部計畫範圍及部分公園用地、人行步道用地為道路用地)案。

(四) 變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案。

(五) 擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫案。

(六) 變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分機五用地為商業區、公園用地及道路用地)案。

(七) 擬定樹林(三多里地區)都市計畫(部分機五用地為商業區、公園用地、道路用地)細部計畫案。

(八) 變更淡水(竹圍地區)(部分乙種工業區為第二種商業區)案。

(九) 擬定淡水(竹圍地區)(水仙段 741 地號等 13 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、討論案：

(一) 修正「都市計畫變更後申請辦理都市更新之審議原則」討論案。

(二) 配合更新計畫辦理工業區專案通盤檢討處理原則。

(三) 擬定北海岸風景特定區計畫(下員坑東側旅館區)細部計畫案。

以上討論案決議詳如後提案單決議欄。

十、散會：中午 13 時 0 分

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 變更樹林都市計畫(部分綠地用地為鐵路用地) 案  | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案  | 案 號  | 第一案   |
| 說明 | <p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款</p> <p>三、變更緣起：</p> <p>本案為「臺鐵都會區捷運化暨區域鐵路後續建設計畫(基隆－苗栗)」之子計畫，擬於（樹林～山佳間）樹林客車場範圍內，縱貫線里程 42K+930 附近增設樹調捷運化通勤車站一處，以因應短程輸送密集化的需要，並改善大台北都會區的短程運輸能力，本案並經行政院 92/12/17 第 2870 次會議決議通過列入「中央政府新十大建設」。因擬設車站位置為樹林都市計畫之「綠地用地」，因此依都市計畫法相關法令，辦理變更為「鐵路用地」。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>本案主要變更理由如下：（一）配合相關計畫強化北部都會區快捷與安全之運輸服務。（二）強化臺鐵經營績效，發揮臺鐵車站運輸節點功能。（三）改善樹林市西南區大眾運輸的搭乘環境並促進鄰近地區的發展。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本案基地位置位於樹林都市計畫範圍之西南側，基地南側鄰近中山路二段與東興路交叉口附近，基地北側緊鄰縱貫線鐵路，南側為中山路二段，本案變更範圍包括樹林市東山段 123、140、141...等地號，總計九筆土地，面積為 1437.60 平方公尺。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>本案擬變更樹林都市計畫部分綠地用地為鐵路用地，土地面積計約 0.14 公頃（1437.60 m<sup>2</sup>，變更面積以核定之工程範圍實際測量釘樁為準），俾依預定時程取得鐵路工程之用地並順利施工。變更內容明細及變更前後土地使用面積對照詳見表一、表二及圖二。</p> |      |       |

|    |  |
|----|--|
|    | <p>七、實施進度與經費：</p> <p>本計畫開發主體為臺灣鐵路管理局，預計興建捷運化通勤車站，於民國 101 年完成，計畫位置土地為部分國有土地及部分私有土地，國有土地於變更後再辦理撥用，私有土地以協議價購或一般徵收方式取得，計畫用地徵購費用為 4300 萬元，工程費為 3300 萬元，以編列年度預算方式辦理捷運化通勤車站等相關設施興建工程。其實施進度及經費詳見三。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>(一) 本案自98年10月29日起公開展覽30天（10月29日至31日刊登臺灣新生報），並於98年11月13日下午2時30分整假樹林市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見。</p> <p>(二) 綜上，「樹調捷運化通勤車站」屬政府興建之重大設施，本案係作為取得該工程施作用地之依據，已循都市計畫法定程序辦理，提請大會公決。</p> |
| 決議 | <p>一、 考量都市整體發展及都市土地使用分區之完整性，將原變更範圍東、西側鄰接之綠地用地一併變更為鐵路用地，其土地取得方式請交通部鐵路改建工程局編列經費依規定取得。</p> <p>二、 有關原案南北側綠地用地變更為鐵路用地後，並規範其作綠地使用；另請補充權屬比例等資料。</p> <p>三、 本案依上述決議事項修正後通過，並請作業單位檢核無誤後，免再提會討論逕送內政部審議。</p>   |

表一 變更樹林都市計畫（部分綠地用地為鐵路用地）案變更內容明細表

| 編 | 位 置    | 變 更 內 容           |                   | 變 更 理 由  | 縣都委會決議  |
|---|--------|-------------------|-------------------|--|---|
|   |        | 原 計 畫             | 新 計 畫             |  |   |
| 1 | 樹林都市計畫 | 綠地用地<br>(0.14 公頃) | 鐵路用地<br>(0.14 公頃) | 一、配合相關計畫強化北部都會區快捷與安全之運輸服務<br>二、強化臺鐵經營績效，發揮臺鐵車站運輸節點功能<br>三、改善樹林市西南區大眾運輸的搭乘環境並促進鄰近地區的發 展 | 修正通過。<br>修正事項：<br>1. 考量都市整體發展及都市土地使用分區之完整性，將原變更範圍東、西側鄰接之綠地用地一併變更為鐵路用地，其土地取得方式請交通部鐵路改建工程局編列經費依規定取得。<br>2. 有關原案南北側綠地用地變更為鐵路用地後，並規範其作綠地使用；另請補充權屬比例等資料。 |

註：1.本次未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2.本案變更範圍依工程實地測量範圍為準。

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 「擬定臺北港特定區計畫」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><b>壹、擬定機關：</b>臺北縣政府。</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第十二條、二十二條辦理。</p> <p><b>參、計畫緣由：</b></p> <p>(一)因應台北港發展及影響衝擊，提高周邊土地利用價值，並增加港埠競爭力、促進地方繁榮，行政院經濟建設委員會於 88 年 2 月 3 日第 957 次會議決定：「同意規劃商港區域及毗鄰土地擬定特定區計畫」本計畫遂進行港區及毗鄰土地之整體規劃。</p> <p>(二)臺北港特定區計畫採主要計畫及細部計畫分離，於縣都委會階段採主細計併審，原規劃內容經縣都委會第 378、380 次大會審查通過後，報部審議。</p> <p>(三)主要計畫經 98.8.11. 內政部都委會第 712 次會議審查通過，本次細部計畫為配合【主要計畫】暨【三重等 20 處土管通檢一階內容】修正，再提送細部計畫至縣都委會審議。</p> <p><b>肆、計畫範圍與面積：</b></p> <p>擬定細部計畫範圍與主要計畫範圍相同(詳附圖一)，面積為 4434.92 公頃。</p> <p><b>伍、計畫性質：</b></p> <p>本次提會審議係為細部計畫。</p> <p><b>陸、計畫內容調整：</b></p> <p>一、配合主要計畫調整，調整土地使用計畫，摘要說明如下：(詳附表一與附圖二)。</p> <p>(一) 配合都市計畫圖重製調整各種土地使用分區及公共設施用地面積</p> <p>(二) 將十三行遺址與大坌坑遺址保存範圍，劃為「遺址保存區」</p> <p>(三) 紅水仙溪水道治理範圍，待紅水仙溪沿岸整治發展計畫規劃完竣後，再行辦理河川區等都市計畫變更</p> <p>(四) 除八仙樂園周邊現況合法遊憩使用部分，考量土地所有權人稅</p> |      |       |

|    |  |
|----|--|
|    | <p>賦減免衍生之相關問題，劃為「農業區(供遊憩使用)」，後續由土地所有權人視開發需要提出申請變更為「遊憩區」</p> <p>二、土地使用分區管制點配合【主要計畫】暨【三重等 20 處土管通檢一階內容】修正，並配合臺北港特定區分二階段發布實施，刪除第二階段(優先發展區)相關內容，第一階段先行發布實施土管內容詳附表二。</p> <p>三、逾期人民陳情：逾期公民或團體陳情意見共 4 件，業經都市計畫委員會專案小組審查，詳附表三。</p> <p>柒、辦理經過：</p> <p>(一)本案細部計畫經 97.09.11 縣都委會第 380 次審查通過，</p> <p>(二)本次配合【主要計畫】暨【三重等 20 處土管通檢一階內容】修正，已召開二次都市計畫委員會專案小組研商會議，並配合臺北港特定區分二階段發布實施，擬定第一階段先行發布實施土管內容。</p> <p>柒、以上符合法定程序，提請大會討論。</p> |
| 決議 | <p>一、有關土管要點第十點第一項第(二)款第 2 目：「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。」修正為：「建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經<u>都市設計審議委員會審查通過者</u>。」</p> <p>二、有關土管要點第二十點、二十二點修正部份，第一階段依縣都委會專案小組建議通過。惟，未來整體開發區應考量縣都委會第 380 次會議決議內容，納入第二階段土管要點規定。</p> <p>三、其餘部分，照專案小組建議意見通過。</p>   |

表二 擬定臺北港特定區細部計畫土地使用分區管制要點(第一階段)綜理表

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議   | 縣都委會大會決議     | 備註   |
|---|---|--|--------------|--|
| <p>、<b>總則</b></p> <p>、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。</p>   | 維持縣都委會第 380 次會決議內容。   | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。   | 依專案小組建議意見通過。 |  |
| <p>、建築基地屬<u>已發布細部計畫範圍內之土地</u>，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；<u>細部計畫未訂定容積管制地區</u>，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p> | <p>修正如下：</p> <p>二、建築基地屬<u>整體開發地區之細部計畫範圍內</u>，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；<u>非屬整體開發地區之細部計畫</u>，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p> <p><u>前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</u></p> <p>理由：配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。</p> | <p>修正如下：</p> <p>二、建築基地屬<u>整體開發地區之細部計畫範圍內</u>，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；<u>非屬整體開發地區之細部計畫</u>，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫係指<u>本細部計畫發布實施後以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</u></p> <p><u>原八里都市計畫、八里(龍形)都市計畫、林口特定區計畫之土地使用分區管制要點不適用，悉依本要點辦理。</u></p> <p>理由：文字修正並併入備註欄文字規定避免衍生執行疑義。</p> | 依專案小組建議意見通過。 | 原屬八里都市計畫、八里(龍形)都市計畫、林口特定區計畫與本計畫範圍重疊部分，皆依本土管要點規定，不再適用原土管規定。 |



| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議                 | 縣都委會大會決議     | 備註 |
|---|---|----------------------------|--------------|----|
| <p>、本要點包括下列五大部分：</p> <p>(一)土地使用內容、強度及其他管制事項。</p> <p>(二)容積獎勵管制事項。</p> <p>(三)都市設計管制事項。</p> <p>(四)開發方式管制事項。</p> <p>(五)附則。</p>  | 維持縣都委會第 380 次會決議內容。   | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |    |
| <p>、本要點用語，定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地鄰接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限鄰接較寬道路之境界線。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> | <p>修正如下：</p> <p>四、本要點用語，定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地鄰接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限鄰接較寬道路之境界線。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議                        | 縣都委會<br>大會決議        | 備註                      |
|--|--|-----------------------------------|---------------------|-------------------------|
| <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出<u>一公尺</u>範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十一)基準容積率：<u>都市計畫規定之容積率，不含獎勵容積。</u></p> <p>(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p>   | <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出<u>二公尺</u>範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十一)基準容積率：<u>本要點第七點、第八點所規定之容積率上限。</u></p> <p>(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p> <p>理由：配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正前院深度計入規定及基準容積率定義。</p> |                                   |                     |                         |
| <p><b>、土地使用內容、強度及其他管制事項</b><br/>、本計畫區內劃定下列使用分區及用地。</p> <p><u>(一)住宅區。</u></p> <p>1. 第一種住宅區：原八里都市計畫區內八里盆重劃區之住宅區。</p> <p>2. 第二種住宅區：原八里都市計畫區內「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案之住宅區及本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之住宅區。</p> | <p>修正如下：</p> <p><b>貳、土地使用內容、強度及其他管制事項</b></p> <p>五、本計畫區內劃定下列使用分區及用地。</p> <p><u>(一)港埠專用區</u></p> <p><u>(二)產業專用區。</u></p> <p>1. 第一種產業專用區：原八里都市計畫區內八里盆重劃區之乙種工業區。</p> <p><del>2. 第二種產業專用區：本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之產業專用區。</del></p>                         | <p>依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。</p> | <p>依專案小組建議意見通過。</p> | <p>國中用地得供綜合國、高中學使用。</p> |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|--|---|------------|--------------|----|
| <p>3. 第三種住宅區：指原八里都市計畫內埤頭村、訊塘村住宅鄰里單元及原八里（龍形地區）都市計畫之住宅區。</p> <p>(二)商業區。</p> <p>1. 第一種商業區：原八里都市計畫區內八里全重劃區之商業區。</p> <p>2. 第二種商業區：原八里（龍形地區）都市計畫之商業區。</p> <p>3. 第三種商業區：原八里都市計畫區內「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案之商業區及本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之商業區。</p> <p>4. 第四種商業區：指原八里都市計畫內埤頭村、訊塘村市街中心及漢民祠旁之商業區。</p> <p>(三)產業專用區。</p> <p>1. 第一種產業專用區：原八里都市計畫區內八里全重劃區之乙種工業區。</p> <p>2. 第二種產業專用區：本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之產業專用區。</p> <p>(四)乙種工業區。</p> <p>(五)旅館專用區。</p> <p>(六)娛樂專用區。</p> <p>(七)遊憩區。</p> <p>(八)港埠專用區</p> | <p>(三)住宅區。</p> <p>1. 第一種住宅區：原八里都市計畫區內八里全重劃區之住宅區。</p> <p>2. 第二種住宅區：原八里都市計畫區內「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案之住宅區及本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之住宅區。</p> <p>3. 第三種住宅區：指原八里都市計畫內埤頭村、訊塘村住宅鄰里單元及原八里（龍形地區）都市計畫之住宅區。</p> <p>(四)商業區。</p> <p>1. 第一種商業區：原八里都市計畫區內八里全重劃區<del>娛樂專用區南側</del>及漢民祠東南側之商業區。</p> <p>2. 第二種商業區：原八里（龍形地區）都市計畫之商業區。</p> <p>3. 第三種商業區：原八里都市計畫區內「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案之商業區及本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之商業區。</p> <p>4. 第四種商業區：指原八里都市計畫內埤頭村及訊塘村市街中心之商業區。</p> <p>(五)乙種工業區。</p> <p>(六)旅館專用區。</p> <p><del>(七)娛樂專用區。</del></p> <p>(七)遊憩區。</p> <p>(八)食品工業研究所專用區。</p> |            |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|--|---|------------|--------------|----|
| <p>(九)食品工業研究所專用區。</p> <p>(十)宗教專用區。</p> <p>(十一)加油站專用區。</p> <p>(十二)農業區。</p> <p>(十三)保護區。</p> <p>(十四)生態保留區。</p> <p>(十五)公共設施用地。</p> <p>1. 機關用地。</p> <p>2. 學校用地。</p> <p>(1)國小(中)用地。</p> <p>(2)文高(職)用地。</p> <p>3. 公園兼博物館用地</p> <p>4. 公園用地。</p> <p>5. 兒童遊樂場用地</p> <p>6. 綠地用地。</p> <p>7. 市場用地。</p> <p>8. 停車場用地。</p> <p>9. 廣場用地。</p> <p>10. 電路鐵塔用地。</p> <p>11. 變電所用地</p> <p>12. 道路用地。</p> <p>13. 垃圾處理場用地。</p> <p>14. 溝渠用地。</p> <p>15. 公墓用地。</p> <p>16. 停車場兼機關用地</p> <p>17. 交通服務用地</p> <p>前項各使用區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。</p> | <p>(九)宗教專用區。</p> <p>(十)加油站專用區。</p> <p>(十一)農業區。</p> <p>(十二)保護區。</p> <p>(十三)生態保護區。</p> <p>(十四)遺址保存區。</p> <p>(十五)河川區</p> <p>(十六)水域</p> <p>(十七)公共設施用地。</p> <p>1. 機關用地。</p> <p>2. 交通服務用地。</p> <p>3. 博物館用地</p> <p>4. 學校用地。</p> <p>(1)國小用地。</p> <p>(2)國中用地：<del>得供綜合國、高中學使用。</del></p> <p>5. 公園用地。</p> <p><del>6. 公園兼博物館用地</del></p> <p>6. 兒童遊樂場用地</p> <p>7. 綠地用地。</p> <p>8. 綠化步道用地。</p> <p>9. 廣場用地。</p> <p>10. 廣場兼停車場用地。</p> <p>11. 停車場用地。</p> <p><del>13. 停車場兼機關用地</del></p> <p>12. 市場用地。</p> <p>13. 變電所用地</p> <p>14. 電路鐵塔用地。</p> <p>15. 綠地兼污水處理廠用地。</p> |            |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容 | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---------------------------|---|------------|--------------|----|
|                           | <p> <u>16. 垃圾處理場用地。</u><br/> <u>17. 園道用地</u><br/> <u>18. 溝渠用地。</u><br/> <u>19. 墓地用地。</u><br/> <u>20. 道路用地(供快速道路使用)</u><br/> <u>21. 道路用地。</u><br/> <u>22. 人行步道用地。</u> </p> <p>前項各使用區及用地之範圍以<u>細部計畫圖</u>上所劃定之界線為範圍。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 漢民祠旁之商業區應為第一種商業區，勘誤修正文字敘述。</li> <li>2. 挖子尾自然保留區及淡水河口漂砂、溼地地帶於都市計畫劃為「生態保護區」，土管內容誤植部分配合修正；另使用分區及用地配合細部計畫圖修正清查補正，且配合主要計畫調整款次。</li> <li>3. 併入備註欄文字，將「國中用地」修正為「國中用地：得供綜合國、高中學使用。」以資明確。</li> <li>4. 配合臺北港特定區分二階段發布實施，以雙刪除線刪除第二階段(優先開發區)相關內容。</li> </ol> |            |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容                      |   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容                                   | 縣都委會專案小組決議  | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|--|---|--|---|--------------|----|
| 、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法臺灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理： |   | 修正如下：<br>六、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法臺灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理： | 除下列內容外，其餘依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過：<br>1. 修正「港埠專用區與水域」為「港埠專用區」<br>2. 「遊憩區」容許使用內容修正如下：<br>「以提供設置遊憩、住宿設施及其相關設施使用為主，其容許使用項目包括：<br><u>1. 遊憩設施與住宿設施使用：遊憩設施使用係作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施、服務中心及樓地板面積未超過500平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用；住宿設施使用係作旅館、招待所、文教設施及展演設施及樓地板面積未超過500平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用。其使用面積應大於遊憩區基地面積之 50%。</u><br>2. 商場使用：作樓地板面積超過 500 平方公尺一般零售業、餐飲業及一般服務業及樓地板面積未超過500平方公尺之金融分支機構等使用。 <u>其使用面積不得超過遊憩區基地面積之 20%。</u> | 依專案小組建議意見通過。 |    |
| 土地使用分區   | 容許使用內容  | 土地使用分區   |   |              |    |
| 住宅區（包括第一至三種住宅區）、商業區（包括第一至四種商業區）、乙種工業區、農業區、保護區  | 依都市計畫法臺灣省施行細則相關規定辦理；其中位於第三種商業區 B10、B11 街廓之建築基地，其地面第一層至第三層樓限作商業相關設施使用。第三種商業區 B5、B6、B7、B8、B9、B12、B13、B14、B15、B16 街廓之建築基地，其地面第一層限作商業相關設施使用」。                         | 港埠專用區與水域   | 依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。<br>發電廠設立前，需經臺北縣政府核准   |              |    |
| 第一種產業專用區                                       | 以提供文化創意產業或公害輕微之工業進行製造結合研發（含研究、設計、訓練、創業輔導）或行銷（含展示、銷售、演出、實作）為一體之設施使用為主，其容許使用項目包括：<br>1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意產業係指行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與 | 第一種產業專用區   | 以提供文化創意產業或公害輕微之工業進行製造結合研發（含研究、設計、訓練、創業輔導）或行銷（含展示、銷售、演出、實作）為一體之設施使用為主，其容許使用項目包括：<br>1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意產業係指行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等產業。<br>2. 公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外，非屬都市計畫法臺灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地之   |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容 |   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容 |   | 縣都委會專案小組決議  | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---------------------------|---|------------------------|---|---|--------------|----|
|                           | <p>廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等產業。</p> <p>2. 公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外，非屬都市計畫法臺灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地之使用。</p> <p>3. 非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構，其使用土地面積不得超過第一種產業專用區土地總面積之 50%。</p> <p>4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>5. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。</p> |                        | <p>使用。</p> <p>3. 非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構，其使用土地面積不得超過第一種產業專用區土地總面積之 50%。</p> <p>4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>5. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。</p>   | <p>4. 休閒住宅使用：結合遊艇或水上活動的休閒住宅。<u>其使用面積不得超過遊憩區基地面積之 30%。</u></p> <p>5. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>6. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。」</p> <p>理由：</p> <p>1. 配合港埠專用區主細計劃設方式辦理。</p> <p>2. 遊憩區各類土地使用之面積比例，由第二十三點(第 380 次會議點次)調整至第六點述明。</p> |              |    |
| 第二種產業專用區                  | <p>以提供設置國際貿易及交流相關設施及商業設施為主，其容許使用項目包括：</p> <p>1. 報關、貿易、金融、工商服務及其相關行業之營業、辦公、研發及訓練設施</p>   | <del>第二種產業專用區</del>    | <p><del>以提供設置國際貿易及交流相關設施及商業設施為主，其容許使用項目包括：</del></p> <p><del>1. 報關、貿易、金融、工商服務及其相關行業之營業、辦公、研發及訓練設施</del></p> <p><del>2. 企業營運總部。</del></p> <p><del>3. 推廣、展示、銷售設施。</del></p> <p><del>4. 集會堂、會議設施。</del></p> <p><del>5. 旅館、招待所。</del></p> <p><del>6. 一般零售業、餐飲業及一般服務業。</del></p> <p><del>7. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</del></p> <p><del>8. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。</del></p> <p><del>第二種產業專用區除供台北港設置交通服務設施外，其地面第一層限作一般零售業、餐飲</del></p> |   |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容 |  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議   | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---------------------------|--|--|--|--------------|----|
|                           | 2. 企業營運總部。<br>3. 推廣、展示、銷售設施。<br>4. 集會堂、會議設施。<br>5. 旅館、招待所。<br>6. 一般零售業、餐飲業及一般服務業。<br>7. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。<br>8. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。<br>第二種產業專用區除供台北港設置交通服務設施外，其地面第一層限作一般零售業、餐飲業及一般服務業使用。 | <div>業及一般服務業使用。</div> <div>住宅區（包括第一至三種住宅區）、商業區（包括第一至四種商業區）、乙種工業區、農業區、保護區</div> <div>旅館專用區</div> <div>娛樂專用區</div> | <div>依都市計畫法臺灣省施行細則相關規定辦理；其中位於第二種商業區 B10、B11 街廓之建築基地，其地面第一層至第二層樓限作商業相關設施使用。第三種商業區 B5、B6、B7、B8、B9、B12、B13、B14、B15、B16 街廓之建築基地，其地面第一層限作商業相關設施使用」。</div> <div>係專供觀光旅館及其附屬設施使用，應取得目的事業主管機關之觀光旅館籌設許可，始得發照建築。</div> <div>係專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括：<br/> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般零售業、餐飲業、一般服務業、一般批發業及金融分支機構。</li> <li>2. 大型遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。</li> <li>3. 娛樂及健身服務業</li> <li>4. 旅館、招待所。</li> <li>5. 文教設施及展演設施。</li> <li>6. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</li> <li>7. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。</li> </ol> </div> |              |    |
| 旅館專用區                     | 係專供觀光旅館及其附屬設施使用，應取得目的事業主管機關之觀光旅館籌設許可，始得發照建築。   |  |  |              |    |
| 娛樂專用區                     | 係專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般零售業、餐飲業、一般服務業、一般批發業及金融分支機構。</li> <li>2. 大型遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。</li> <li>3. 娛樂及健身服務業</li> </ol>            | 遊憩區  | 以提供設置遊憩、住宿設施及  |              |    |



| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容 |  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容 |   | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---------------------------|--|------------------------|---|------------|--------------|----|
| 遊憩區                       | 4. 旅館、招待所。<br>5. 文教設施及展演設施。<br>6. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。<br>7. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。  |                        | 其關設施使用為主，其容許使用項目包括：<br>1. 遊憩設施使用：作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施、服務中心及樓地板面積未超過 500 平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用。<br>2. 住宿設施使用：作旅館、招待所、文教設施及展演設施及樓地板面積未超過 500 平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用。<br>3. 商場使用：作樓地板面積超過 500 平方公尺一般零售業、餐飲業及一般服務業及樓地板面積未超過 500 平方公尺之金融分支機構等使用。<br>4. 休閒住宅使用：結合遊艇或水上活動的休閒住宅。<br>5. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。<br>6. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。 |            |              |    |
|                           | 以提供設置遊憩、住宿設施及其關設施使用為主，其容許使用項目包括：<br>1. 遊憩設施使用：作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施、服務中心及樓地板面積未超過 500 平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用。<br>2. 住宿設施使用：作旅館、招待所、文教設施及展演設施及樓地板面積未超過 500 平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用。<br>3. 商場使用：作樓地板面積超過 500 平方公尺一般零售業、餐飲業及一般服務業及樓地板面積未超過 500 平方公尺之金 | 食品工業研究所專用區             | 以提供中華穀類食品工業技術研究所使用。   |            |              |    |
|                           |  | 宗教專用區                  | 以提供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置講堂、博物館、圖書館、信   |            |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容 |   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容 |   | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---------------------------|---|------------------------|---|------------|--------------|----|
|                           | 融分支機構等使用。<br>4. 休閒住宅使用：結合遊艇或水上活動的休閒住宅。<br>5. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。<br>6. 其他經臺北縣政府核准之相關設施。                      |                        | 眾活動、宗教修行研究、服務接待及教友膳宿等設施。  |            |              |    |
| 港埠專用區                     | 依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。<br>發電廠設立前，需經臺北縣政府核准   | 加油站專用區                 | 以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業之使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向臺北縣政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予臺北縣政府。 |            |              |    |
| 食品工業研究所專用區                | 以提供中華穀類食品工業技術研究所使用。   |                        |   |            |              |    |
| 宗教專用區                     | 以提供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置講堂、博物館、圖書館、信眾活動、宗教修行研究、服務接待及教友膳宿等設施。   | <u>生態保護區</u>           | 以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地使用應符合下列規定：<br>1. 不得有建築物及破壞本區生態之設施。<br>2. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。<br>3. 得設置生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。<br>4. <u>經縣府同意後，得進行整治、疏浚等工程</u>              |            |              |    |
| 加油站專用區                    | 以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業之使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向臺北縣政府繳交回饋金；其回饋 | <u>遺址保存區</u>           | <u>依都市計畫法臺灣省施行細則有相關保存區相關規定辦理。</u>   |            |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容 |  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   |                    | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---------------------------|--|--|--------------------|------------|--------------|----|
|                           | 金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予臺北縣政府。   | <u>河川區</u>   | <u>依水利法相關規定辦理。</u> |            |              |    |
| <u>生態保留區</u>              | 以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地使用應符合下列規定：<br>1. 不得有建築物及破壞本區生態之設施。<br>2. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。<br>3. 得設置生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。 | 理由：<br>1. 「生態保護區」增列生態保護區內整治、疏浚之容許使用，以利日後淡水河泥砂堆積之清運。<br>2. 補充「遺址保存區」與「河川區」容許使用內容。<br>3. 表內各分區排列配合第五點次序調整<br>4. 配合臺北港特定區分二階段發布實施，以雙刪除線刪除第二階段(優先開發區)相關內容。 |                    |            |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容       |     |                 |   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容                    |     |            |            | 縣都委會專案小組決議  |  | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |  |      |      |
|---------------------------------|-----|-----------------|---|---|-----|------------|------------|---|--|--------------|----|--|------|------|
| 、本計畫區內之土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： |     |                 |   | 修正如下：<br>七、本計畫區內之土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： |     |            |            | 除下列內容外，其餘依「作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容」通過。<br>1. 遊憩區建蔽率：依第二十九點(四)之 1 及 2 款之規定辦理。<br>2. 遊憩區容積率：依第二十九點(四)之 1 及 2 款之規定辦理。 |  | 依專案小組建議意見通過。 |    |  |      |      |
| 土地使用分區                          |     | 建蔽率             | 容積率   | 土地使用分區                                    |     | 建蔽率        | 容積率        |   |  |              |    |  |      |      |
| 住宅區                             | 第一種 | 50%             | 120%  | 港埠專用區                                     | 第一種 | 70%        | 210%       |   |  |              |    |  |      |      |
|                                 | 第二種 | 40%             | 200%  |   |     | 第二種        | 50%        |   |  |              |    | 300%   |      |      |
|                                 | 第三種 | 50%             | 200%  |   |     |            | 第一種        |   |  |              |    | 60%  | 210% |      |
| 商業區                             | 第一種 | 70%             | 240%  | 第二種                                       | 70% |            |            |   |  |              |    | 280%   |      |      |
|                                 | 第二種 | 70%             | 280%  |   | 第三種 | 50%        |            |   |  |              |    | 120%   |      |      |
|                                 | 第三種 | 50%             | 300%，其中位於 B10、B11 街廓之建築基地作住宅使用之容積率不得超過 200% |   |     | 第二種        |            |   |  |              |    | 40%  | 200% |      |
|                                 |     |                 |   |   |     |            |            |   |  |              |    | 第一種  | 50%  | 200% |
|                                 |     |                 |   |   |     |            |            |   |  |              |    |  | 第二種  | 70%  |
|                                 |     |                 |   |   |     |            | 第四種        |   |  |              |    | 70%  |      | 300% |
| 產業專用區                           | 第一種 | 60%             | 210%  | 第三種                                       |     | 50%        |            |   |  |              |    | 300%<br><del>300%，其中位於 B10、B11 街廓之建築基地作住宅使用之容積率不得超過 200%</del> |      |      |
|                                 | 第二種 | 50%             | 300%  |   | 第四種 | 70%        | 300%       |   |  |              |    |  |      |      |
| 乙種工業區                           |     | 60%             | 210%  | 乙種工業區                                     |     | 60%        | 210%       |   |  |              |    |  |      |      |
| 旅館專用區                           |     | 35%             | 300%  | 旅館專用區                                     |     | 35%        | 300%       |   |  |              |    |  |      |      |
| 娛樂專用區                           |     | 50%             | 300%  | 娛樂專用區                                     |     | 50%        | 300%       |   |  |              |    |  |      |      |
| 遊憩區                             |     | 於另行擬定或變更細部計畫時訂定 | 於另行擬定或變更細部計畫時訂定                             | 遊憩區                                       |     | 於另行擬定或變更細部 | 於另行擬定或變更細部 |   |  |              |    |  |      |      |
| 港埠專用區                           |     | 70%             | 210%  | 遊憩區                                       |     | 於另行擬定或變更細部 | 於另行擬定或變更細部 |   |  |              |    |  |      |      |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容 |     |      | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容                          |            |       |       | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---------------------------|-----|------|---|------------|-------|-------|------------|--------------|----|
| 交通服務區                     | 10% | 20%  |   |            | 計畫時訂定 | 計畫時訂定 |            |              |    |
| 食品工業研究所專用區                | 40% | 200% |   | 食品工業研究所專用區 | 40%   | 200%  |            |              |    |
| 宗教專用區                     | 40% | 160% |   | 宗教專用區      | 40%   | 160%  |            |              |    |
| 加油站專用區                    | 40% | 120% |   | 加油站專用區     | 40%   | 120%  |            |              |    |
|                           |     |      | 理由：<br>配合臺北港特定區分二階段發布實施，以雙刪除線刪除第二階段(優先開發區)相關內容。 |            |       |       |            |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容                |       |                             |                     | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容                     |                |                 |   | 縣都委會專案小組決議                 |  | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|--|-------|-----------------------------|---------------------|--|----------------|-----------------|---|----------------------------|--|--------------|----|
| 、本計畫區內各項公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：         |       |                             |                     | 修正如下：<br>八、本計畫區內各項公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： |                |                 |   | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 |  | 依專案小組建議意見通過。 |    |
| 公共設施用地                                   |       | 建蔽率                         | 容積率                 | 容積率不得大於下列規定：                               |                |                 |   |                            |  |              |    |
| 機關                                       |       | 50%                         | 250%                | 公共設施用地                                     |                | 建蔽率             | 容積率                                     |                            |  |              |    |
| 學校                                       | 國中以下  | 50%                         | 150%                | 機關   |                | 50%             | 250%                                    |                            |  |              |    |
|  | 高(中)職 | 50%                         | 200%                | 交通服務用地                                     |                | 10%             | 20%<br>除建物附設停車位外，限作平面停車場使用              |                            |  |              |    |
| 公園兼博物館用地                                 |       | 50%                         | 250%                |  |                |                 |   |                            |  |              |    |
| 公園用地、兒童遊樂場用地                             |       | 15%                         | 30%                 |  |                |                 |   |                            |  |              |    |
| 市場用地                                     |       | 50%                         | 240%                |  |                |                 |   |                            |  |              |    |
| 停車場用地                                    |       | 作立體使用時 80%                  | 依有關規定辦理             | 博物館用地                                      |                | 50%             | 250%                                    |                            |  |              |    |
| 停車場兼機關用地                                 | 50%   | 250%<br>除建物附設停車位外，限作平面停車場使用 | 學校                  | 國中以下                                       | 50%            | 150%            |   |                            |  |              |    |
|  |       |                             | 公園用地、兒童遊樂場用地        |  | 15%            | 30%             |   |                            |  |              |    |
|  |       |                             | <del>公園兼博物館用地</del> |  | <del>50%</del> | <del>250%</del> |   |                            |  |              |    |
|  |       |                             | 停車場用地               |  | 作立體使用時 80%     | 依有關規定辦理         |   |                            |  |              |    |
| 變電所用地                                    |       | 50%                         | 250%                | <del>停車場兼機關用地</del>                        |                | 50%             | <del>250%<br/>除建物附設停車位外，限作平面停車場使用</del> |                            |  |              |    |
| 垃圾處理場用地                                  |       | 50%                         | 200%                |  |                |                 |   |                            |  |              |    |
| <u>公墓用地</u>                              |       | 50%                         | 高度 21 公尺            |  |                |                 |   |                            |  |              |    |
| 交通服務用地                                   | 10%   | 20%<br>除建物附設停車位外，限作平面停車場使用  | 市場用地                |  | 50%            | 240%            |   |                            |  |              |    |
|  |       |                             | 變電所用地               |  | 50%            | 250%            |   |                            |  |              |    |
|  |       |                             | 垃圾處理場用地             |  | 50%            | 200%            |   |                            |  |              |    |
|  |       |                             | 墓地用地                |  | 50%            | 高度 21 公尺        |   |                            |  |              |    |
| <u>建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</u> |       |                             |                     | <u>各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規</u>                 |                |                 |   |                            |  |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  |          |          | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註       |       |      |      |       |      |      |     |      |      |                            |              |  |
|--|----------|----------|--|------------|--------------|----------|-------|------|------|-------|------|------|-----|------|------|----------------------------|--------------|--|
|  |          |          | <u>定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</u><br>理由：<br>1. 文字修正。<br>2. 配合土地使用計畫，刪除學校用地之高(中)職，另表內各分區及用地排列配合第五點次序調整。<br>3. 配合臺北港特定區分二階段發布實施，以雙刪除線刪除第二階段(優先開發區)相關內容。   |            |              |          |       |      |      |       |      |      |     |      |      |                            |              |  |
| 、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，除依本要點第十七點退縮建築外，須分別設置前院及側院，規定如下：：<br>(一)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽臺、露臺)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。<br>(二)前院及側院留設深度不得小於下表之規定。 |          |          | 修正如下：<br>九、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，除依本要點第十七點退縮建築外，須分別設置前院及側院，規定如下：：<br>(一)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽臺、露臺)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。<br>(二)前院及側院留設深度不得小於下表之規定， <u>但留設騎樓側免留設該部分之前院或側院。</u> <table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr><tr><td>港埠專用區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>產業專用區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr></table> | 土地使用種類     | 前院深度(公尺)     | 側院深度(公尺) | 港埠專用區 | 3.00 | 2.00 | 產業專用區 | 3.00 | 2.00 | 住宅區 | 3.00 | 不予規定 | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |  |
| 土地使用種類   | 前院深度(公尺) | 側院深度(公尺) |  |            |              |          |       |      |      |       |      |      |     |      |      |                            |              |  |
| 港埠專用區  | 3.00     | 2.00     |  |            |              |          |       |      |      |       |      |      |     |      |      |                            |              |  |
| 產業專用區  | 3.00     | 2.00     |  |            |              |          |       |      |      |       |      |      |     |      |      |                            |              |  |
| 住宅區  | 3.00     | 不予規定     |  |            |              |          |       |      |      |       |      |      |     |      |      |                            |              |  |
| 地使用種類  | 前院深度(公尺) | 側院深度(公尺) |  |            |              |          |       |      |      |       |      |      |     |      |      |                            |              |  |
| 宅區   | 3.00     | 不予規定     |  |            |              |          |       |      |      |       |      |      |     |      |      |                            |              |  |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   |                      |       | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  |                      |                 | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---|----------------------|-------|---|----------------------|-----------------|------------|--------------|----|
| 業區  | 3.00                 | 不予規定  | 商業區   | 3.00                 | 不予規定            |            |              |    |
| 業專用區  | 3.00                 | 2.00  | 乙種工業區   | 3.00                 | 2.00            |            |              |    |
| 種工業區  | 3.00                 | 2.00  | 旅館專用區   | 3.00                 | 不予規定            |            |              |    |
| 館專用區  | 3.00                 | 不予規定  | <del>娛樂專用區</del>  | <del>3.00</del>      | <del>不予規定</del> |            |              |    |
| 樂專用區  | 3.00                 | 不予規定  | 遊憩區   | 3.00                 | 不予規定            |            |              |    |
| 憩區  | 3.00                 | 不予規定  | 食品工業研究<br>所專用區  | 3.00                 | 2.00            |            |              |    |
| 埠專用區  | 3.00                 | 2.00  |   |                      |                 |            |              |    |
| 品工業研究<br>專用區  | 3.00                 | 2.00  | 宗教專用區   | 3.00                 | 不予規定            |            |              |    |
|   |                      |       | 加油站專用區  | 3.00                 | 3.00            |            |              |    |
| 教專用區  | 3.00                 | 不予規定  | 機關用地  | 3.00                 | 3.00            |            |              |    |
| 油站專用區   | 3.00                 | 3.00  | 學校用地  | 不予規定                 | 不予規定            |            |              |    |
| 關用地   | 3.00                 | 3.00  | <del>公園兼博物館<br/>用地</del>  | <del>3.00</del>      | <del>3.00</del> |            |              |    |
| 校用地   | 不予規定                 | 不予規定  | 公園用地、兒童<br>遊樂場用地  | 10.00                | 10.00           |            |              |    |
| 園兼博物館<br>地  | 3.00                 | 3.00  |   |                      |                 |            |              |    |
| 園用地、兒童<br>樂場用地  | 10.00                | 10.00 | 停車場用地   | 3.00                 | 不予規定            |            |              |    |
|   |                      |       | <del>停車場兼機關<br/>用地</del>  | <del>3.00</del>      | <del>3.00</del> |            |              |    |
| 場用地   | 臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 |       | 市場用地  | 臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 |                 |            |              |    |
| 車場用地  | 3.00                 | 不予規定  |   |                      |                 |            |              |    |
| 電所用地  | 3.00                 | 3.00  | 變電所用地   | 3.00                 | 3.00            |            |              |    |
| 車場兼機關<br>地  | 3.00                 | 3.00  | <u>(三)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。本要點第二十二點另有規定者，依其規定辦理。</u> |                      |                 |            |              |    |
| <u>(三)商業區、其他建築基地面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設</u> |                      |       |   |                      |                 |            |              |    |



| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|--|--|------------|--------------|----|
| <p>3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行；<u>但留設騎樓側免留設該部分之前院或側院</u>。本要點第十七點另有規定者，依其規定辦理。</p> <p>(四)<u>前項建築基地沿建築線須連續種植寬○·八公尺，高○·六公尺之灌木，並留設一處寬二·五公尺以下(車道除外)通道供行人出入。〔詳附圖一項目(四)〕</u></p> <p>(五)<u>應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)或太陽能光電系統設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。</u></p> <p>(六)基地前、側院深度應符合本要點之規定，惟若因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足『臺北縣畸零地使用規則』第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>(七)依都市計畫法臺灣省施行細則第十八條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後側院（前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上)：依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> | <p>(四)<u>應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</u></p> <p>(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，<u>但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</u></p> <p>(六)依都市計畫法臺灣省施行細則第十八條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後側院（前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上）：依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p><u>前項規定</u>因基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。</li> <li>2. 表內各用地排列配合第五點次序調整。</li> <li>3. 配合臺北港特定區分二階段發布實施，以雙刪除線刪除第二階段(優先開發區)相關內容。</li> </ol> |            |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議                        | 縣都委會<br>大會決議  | 備註 |
|---|---|-----------------------------------|---|----|
| <p>本點各項規定因基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限，惟應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p>  |   |                                   |   |    |
| <p><b>、容積獎勵管制事項</b></p> <p>、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> <p>(一)私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，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%。</p> <p>(二)私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、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%」。</p> <p>(三)建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施、地下街連接供公眾使用或其它景觀公共設施(經</p> | <p>修正如下：</p> <p><b>參、容積獎勵管制事項</b></p> <p><u>十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</u></p> <p><u>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</u></p> <p><u>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。</u></p> <p><u>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</u></p> <p><u>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面</u></p> | <p>依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。</p> | <p>一、第一項第(二)款第 2 目：「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。」修正為：「建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經都市設計審議委員會審查通過者。」</p> <p>二、餘依專</p> |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議                        | 縣都委會大會決議            | 備註 |
|--|--|-----------------------------------|---------------------|----|
| <p>縣政府核準者),經都市設計委員會核准者,其實際設置面積得不計容積。</p>   | <p><u>積,應參照建築技術規則綠建築專章之規定,重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容,並經都市設計審議委員會審查通過。</u></p> <p>理由: 配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。</p> |                                   | <p>案小組建議意見通過。</p>   |    |
| <p>一、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化,並由縣府相關機關組成考評小組辦理空地維護管理與環境改善考評。</p> <p>若土地所有權人未善盡下列管理維護之責任,經臺北縣政府通知限期改善二次仍未改善者,經提臺北縣都市設計審議委員會審議通過及臺北縣政府核定後,扣減該建築基地基準容積 1%之獎勵容積,且經核定扣減獎勵容積者,得連續扣減之:</p> <p>(一)不得任其生長雜草、堆置廢土、廢棄物或其他有礙觀瞻、衛生或妨礙公共安全之物品。</p> <p>(二)維持原地形、地貌,非經申請同意不得擅自變更、設置圍牆或其</p> | <p>刪除,其後點次調整。</p> <p>理由: 配合三重等 20 處土管通檢一階內容刪除。</p>   | <p>依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。</p> | <p>依專案小組建議意見通過。</p> |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容 | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會大會決議 | 備註      |      |           |    |    |    |    |  |             |     |        |         |      |           |    |    |    |    |                                   |                     |  |
|---|------------------------|------------|----------|---------|------|-----------|----|----|----|----|--|-------------|-----|--------|---------|------|-----------|----|----|----|----|-----------------------------------|---------------------|--|
| <p>他阻隔性設施物。</p> <p>前項建築基地植栽綠化或美化如提供公眾使用，且其使用管理計畫經臺北縣都市設計審議委員會審議通過並與臺北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加基準容積 1%為獎勵容積，惟最高不得超過 5%。</p>   |                        |            |          |         |      |           |    |    |    |    |  |             |     |        |         |      |           |    |    |    |    |                                   |                     |  |
| <p>二、為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經縣府都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>(一)面積在商業區達 1000 平方公尺、住宅區、工業區及第一種產業專用區面積達 1500 平方公尺，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</p> <p>建築基地跨越兩種以上使用分區或公共設施用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於 1。</p> <p>(二)基地面臨前面基地線道路寬度及臨接最小長度規定。</p> <table border="1"> <tr> <td>道路寬度 W (公尺)</td><td>W=8</td><td>8&lt;W≤12</td><td>12&lt;W≤20</td><td>W&gt;20</td></tr> <tr> <td>臨接長度 (公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr> </table> | 道路寬度 W (公尺)            | W=8        | 8<W≤12   | 12<W≤20 | W>20 | 臨接長度 (公尺) | 40 | 35 | 30 | 20 | <p>增訂條文：</p> <p>十一、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經縣府都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>(一)建築基地為一完整街廓或面積在商業區達 1,000 平方公尺，在住宅區及機關用地面積達 1,500 平方公尺以上，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</p> <p>建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於 1。</p> <p>(二)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>道路寬度 W (公尺)</td><td>W=8</td><td>8&lt;W≤12</td><td>12&lt;W≤20</td><td>W&gt;20</td></tr> <tr> <td>臨街長度 (公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr> </table> <p>(三)基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達百分之 120%以上者。</p> | 道路寬度 W (公尺) | W=8 | 8<W≤12 | 12<W≤20 | W>20 | 臨街長度 (公尺) | 40 | 35 | 30 | 20 | <p>依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。</p> | <p>依專案小組建議意見通過。</p> |  |
| 道路寬度 W (公尺)   | W=8                    | 8<W≤12     | 12<W≤20  | W>20    |      |           |    |    |    |    |  |             |     |        |         |      |           |    |    |    |    |                                   |                     |  |
| 臨接長度 (公尺)   | 40                     | 35         | 30       | 20      |      |           |    |    |    |    |  |             |     |        |         |      |           |    |    |    |    |                                   |                     |  |
| 道路寬度 W (公尺)   | W=8                    | 8<W≤12     | 12<W≤20  | W>20    |      |           |    |    |    |    |  |             |     |        |         |      |           |    |    |    |    |                                   |                     |  |
| 臨街長度 (公尺)   | 40                     | 35         | 30       | 20      |      |           |    |    |    |    |  |             |     |        |         |      |           |    |    |    |    |                                   |                     |  |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議                 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---|---|----------------------------|--------------|----|
| <p>(三)基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達 120% 以上者。</p> <p>(四)申請基地之建蔽率應依本要點第七點與第八點規定扣減 10%。</p> <p>(五)法定空地臨前面基地線側最小深度不得小於 10 公尺，並集中留設於沿街面，惟基地情形特殊並經都市設計審查委員會同意者不在此限。</p> <p>前項依本條辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。</p> | <p>理由：配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。</p>   |                            |              |    |
| 未規定)  | <p>增訂條文：</p> <p>十二、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級</p> | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容 | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議                 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---------------------------|---|----------------------------|--------------|----|
|                           | <p>者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>理由： 配合三重等 20 處土管通檢一階內容增訂。</p>  |                            |              |    |
| 未規定)                      | <p>增訂條文：</p> <p>十三、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>(三)基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p> <p>理由： 配合三重等 20 處土管通檢一階內容增訂。</p> | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容 | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議                 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註    |          |       |          |       |           |       |           |       |           |                            |              |  |
|---------------------------|---|----------------------------|--------------|-------|----------|-------|----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|----------------------------|--------------|--|
| 未規定)                      | <p>增訂條文：</p> <p>十四、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經臺北縣政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。</p> <p>A=B×10%</p> <p>A：獎勵容積</p> <p>B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積</p> <p>理由： 配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。</p>  | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |       |          |       |          |       |           |       |           |       |           |                            |              |  |
| 未規定)                      | <p>增訂條文：</p> <p>十五、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table><tr><th>法定開挖率—實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table> <p>理由： 配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。</p> | 法定開挖率—實際開挖率                | 獎勵額度         | ≥ 10% | 基準容積之 6% | ≥ 15% | 基準容積之 8% | ≥ 20% | 基準容積之 10% | ≥ 25% | 基準容積之 12% | ≥ 30% | 基準容積之 15% | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |  |
| 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%   |                            |              |       |          |       |          |       |           |       |           |       |           |                            |              |  |

|   |  |                            |                          |    |
|---|--|----------------------------|--------------------------|----|
| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議                 | 縣都委會<br>大會決議             | 備註 |
| 未規定)  | 增訂條文：<br>十六、應經臺北縣都市設計審議委員會審議之建築基地，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過為創意建築者，獎勵基準容積 10%。<br><br>理由： 配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。 | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案<br>小組建<br>議意見<br>通過。 |    |
| 三、為鼓勵大規模整體開發，建築基地之開發規模超過本要點最小建築基地規模，經縣都市設計審議委員會審議通過者，得以容積獎勵，其獎勵上限如下表： | 點次調整為第十七點外，維持維持縣都委會第 380 次會決議內容。   | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案<br>小組建<br>議意見<br>通過。 |    |
| 基地規模(平方公尺)  | 獎勵容積/基準容積  |                            |                          |    |
| 3000~5000   | 5%   |                            |                          |    |
| 5000 以上   | 10%  |                            |                          |    |
| 5000 以上全街廓開發  | 15%  |                            |                          |    |
| 全街廓係指細部計畫道路或分區界線所圍之街廓   |  |                            |                          |    |
| 原八里都市計畫有規定，經決議刪除)   | 增列條文，惟若本要點發布實施已逾適用日期，則予以刪除：<br>十八、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 1,000 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。  | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案<br>小組建<br>議意見<br>通過。 |    |



| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容 | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議      | 縣都委會<br>大會決議 | 備註      |                |   |                 |                     |  |                 |  |  |  |
|---------------------------|--|-----------------|--------------|---------|----------------|---|-----------------|---------------------|--|-----------------|--|--|--|
|                           | <p>(一)捐贈土地屬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 2 倍。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之 2 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> <p>(三)捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經臺北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵</p> <p>1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。</p> <p>2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>3. 獎勵標準：</p> <table><tr><th>捐贈項目</th><th>捐贈最小規模</th><th>獎勵樓地板面積</th></tr><tr><td>鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地</td><td>1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。<br/>2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。<br/>3. 應興闢完成。</td><td>捐贈土地面積×容積率×150%</td></tr><tr><td>社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構</td><td>1. 面積 300 平方公尺以上。<br/>2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 公尺以上。<br/>3. 無須興闢。</td><td>捐贈土地面積×容積率×150%</td></tr></table> | 捐贈項目            | 捐贈最小規模       | 獎勵樓地板面積 | 鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地 | 1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。<br>2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。<br>3. 應興闢完成。 | 捐贈土地面積×容積率×150% | 社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構 | 1. 面積 300 平方公尺以上。<br>2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 公尺以上。<br>3. 無須興闢。 | 捐贈土地面積×容積率×150% |  |  |  |
| 捐贈項目                      | 捐贈最小規模   | 獎勵樓地板面積         |              |         |                |   |                 |                     |  |                 |  |  |  |
| 鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地            | 1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。<br>2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。<br>3. 應興闢完成。  | 捐贈土地面積×容積率×150% |              |         |                |   |                 |                     |  |                 |  |  |  |
| 社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構       | 1. 面積 300 平方公尺以上。<br>2. 基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 公尺以上。<br>3. 無須興闢。   | 捐贈土地面積×容積率×150% |              |         |                |   |                 |                     |  |                 |  |  |  |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議                 | 縣都委會<br>大會決議     | 備註 |  |  |  |
|---|---|----------------------------|------------------|----|--|--|--|
|   | <table border="1"><tr><td></td><td>4. 須經目的事業主管機關同意。</td><td></td></tr></table> <p>上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經縣府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照。本點已於民國 96 年 10 月公告之土地使用分區管制要點（第一階段）中刪除，配合縣議會審議容積移轉審查許可自治條例，於民國 99 年 7 月 1 日刪除本點(停止適用)。</p> <p>理由： 配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。</p> |                            | 4. 須經目的事業主管機關同意。 |    |  |  |  |
|   | 4. 須經目的事業主管機關同意。  |                            |                  |    |  |  |  |
| <p><u>四、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵及容積移轉之容積面積總和，不得超過基準容積率之 50%。</u></p> <p><u>一)為辦理都市更新地區，各獎勵面積總和放寬為不得超過基準容積率 80%。</u></p> <p><u>二)都市更新後供大眾使用之公益設施，不得與本要點第十點提供公眾使用之公益性設施樓地板獎勵同時適用。</u></p> <p><u>港埠專用區不得適用本要點及其它容積獎勵之規定。</u></p> | <p>修正如下：</p> <p><u>十九、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。</u></p> <p><u>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</u></p> <p><u>港埠專用區不適用容積獎勵之規定。</u></p> <p>理由： 配合三重等 20 處土管通檢一階內容修</p>   | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。     |    |  |  |  |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議  | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---|--|---|--------------|----|
|   | 正。   |   |              |    |
| <p><b>、都市設計管制事項</b></p> <p><u>五</u>、本計畫區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。<br/>計畫區內新建建物需取得候選綠建築證書<br/>始得核發建造執照，惟基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限</p> | <p>修正如下：</p> <p><b>肆、都市設計管制事項</b></p> <p><u>二十</u>、本計畫區應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築。<br/>計畫區內新建建物需取得候選綠建築證書始得核發建造執照，惟基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>理由： 配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。</p> | <p>建議大會修正內容如下：</p> <p>刪除「計畫區內新建建物需取得候選綠建築證書始得核發建造執照，惟基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限」，其餘依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。</p> <p>理由：</p> <p>本要點配合三重等 20 處土管通檢一階內容已於第十二點增訂綠建築設計獎勵，避免獎勵與限制機制之突衝，刪除限制規定。</p> | 依專案小組建議意見通過。 |    |

|                             |  |   |   |  |                          |    |
|-----------------------------|--|---|---|--|--------------------------|----|
| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   |  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容                        |   | 縣都委會專案小組決議   | 縣都委會<br>大會決議             | 備註 |
| 六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下： |  | 修正如下：<br><u>二十一、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下：</u> |   | 除下列內容外，其餘依「作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容」通過。<br>1. 「第二種住宅區」及「第三種商業區」最小建築基地規模中，「但標售抵價地部分不在此限」修正為「 <u>但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限</u> 」。<br>2. 刪除遊憩區之最小建築基地規模<br><br>理由：<br>1. 依區徵徵收條例，修正法定用語<br>2. 本要點已於第二十三點(修正後第二十九點)訂定農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區之最小規模，本點不再重複訂定。 | 依專案<br>小組建<br>議意見<br>通過。 |    |
| 土地使用種類                      | 最小建築基地規模   | 土地使用種類  | 最小建築基地規模  |  |                          |    |
| 第二種住宅區                      | 1. 附圖二指定街廓，建築面積不得小於 600 平方公尺，但標售抵價地部分不在此限。<br>2. 其餘街廓，建築基地面積不得小於 1500 平方公尺，但標售抵價地部分不在此限。 | 第二種產業專用區                                      | <del>建築基地面積不得小於 5000 平方公尺</del>   |  |                          |    |
|                             |  | 第二種住宅區  | 1. 附圖二指定街廓， <del>建築基地面積不得小於 600 平方公尺，但本計畫發布實施前之標售可供建築土地抵價地部分不在此限。</del><br>2. 其餘街廓， <del>建築基地面積不得小於 1500 平方公尺，但標售抵價地部分不在此限。</del> |  |                          |    |
| 第三種商業區                      | 1. 位於 B7、B8 街廓之建築面積不得小於 5000 平方公尺。<br>2. 其餘街廓之建築基地面積不得小於 1500 平方公尺，但標售抵價地部分不在此限。         |   | <del>1. 位於 B10、B11 街廓之建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。</del><br>2. 其餘街廓之建築基地面積不得小於 1500 平方公尺， <u>但標售抵價地部分不在此限。</u>                           |  |                          |    |
| 第二種產業專用區                    | 建築基地面積不得小於 5000 平方公尺   | 第三種商業區  | <del>1. 位於 B10、B11 街廓之建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。</del><br>2. 其餘街廓之建築基地面積不得小於 1500 平方公尺， <u>但標售抵價地部分不在此限。</u>                           |  |                          |    |
| 娛樂專用區                       | 建築基地面積不得小於 15000 平方公尺。   |   | <del>建築基地面積不得小於 15000 平方公尺。</del>   |  |                          |    |
| 遊憩區                         | 依整體開發計畫規定進行開發。   | <del>娛樂專用區</del>                              | <del>建築基地面積不得小於 15000 平方公尺。</del>   |  |                          |    |
| 其他土地使用分區                    | 悉依「臺北縣畸零地使用規則」規定辦理。  | 遊憩區   | 依整體開發計畫規定進行開發。  |  |                          |    |
|                             |  | 其他土地使用分區                                      | 悉依「臺北縣畸零地使用規則」規定辦理。   |  |                          |    |
|                             |  | 理由：   |   |  |                          |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議   | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---|---|--|--------------|----|
|   | 1. 表內各用地排列配合第五點次序調整。<br>2. 街廓編號有誤配合修正。<br>3. 配合臺北港特定區分二階段發布實施，以雙刪除線刪除第二階段(優先開發區)相關內容。   |  |              |    |
| <p>七、有關計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地臨接附圖三指定之計畫道路者，應依規定退縮建築。</p> <p>(二)第一種產業專用區之 D4、D5、D7、D8 街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線（或建築基地之後面基地線）起，兩側至少各退縮 7.5 公尺建築。</p> <p>(三)交通服務用地應自用地境界線退縮五公尺建築，另為維護都市環境，除面臨道路側外，交通服務用地周界應配合喬木植栽綠化，作為噪音、粉塵等污染之防護。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮五公尺。且應參考『建築基地綠化設計技術規範』立體綠化規定，將圍牆予以綠化。」</p> | <p>二十二、有關計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地臨接附圖三指定之計畫道路者，應依規定退縮建築。<u>臨道路退縮建築退縮部分，其地下室得配合車位開挖，但臨建築線 4 公尺範圍不得開挖。</u></p> <p>(二)第一種產業專用區之 D4、D5、D7、D8 街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線（或建築基地之後面基地線）起，兩側至少各退縮 7.5 公尺建築。</p> <p>(三)交通服務用地應自用地境界線退縮五公尺建築，另為維護都市環境，除面臨道路側外，交通服務用地周界應配合喬木植栽綠化，作為噪音、粉塵等污染之防護。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮五公尺。且應參考『建築基地綠化設計技術規範』立體綠化規定，將圍牆予以綠化。」</p> <p>(四)溝渠用地兩側之建築基地，應自溝渠用</p> | <p>除下列內容外，其餘依「作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容」通過。</p> <p>1. 第一項第一項修正為「(一)建築基地臨接附圖三指定之計畫道路者，應依規定退縮建築。<u>其中臨道路退縮 5 公尺、10 公尺建築部分，其地下室應自建築線 4 公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於 1.5 公尺。</u>」</p> <p>2. 第一項第六項刪除「<u>除本計畫發布實施前之標售可供建築土地外，不得據以要求容積獎勵。</u>」</p> <p>理由：</p> <p>1. 配合人民陳情意見酌予調整，避免基地退縮建築後造成地下室壁體與臨地的施工間距不足、停車效率</p> | 依專案小組建議意見通過。 |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議  | 縣都委會<br>大會決議  | 備註     |        |              |        |                     |        |  |              |  |
|---|---|---|---|--------|--------|--------------|--------|---------------------|--------|--|--------------|--|
| <p>(四)溝渠用地兩側之建築基地，應自溝渠用地境界線退縮三公尺建築。</p> <p>(五)依本點規定退縮部分不得設置圍牆，並應開放公眾通行使用。</p> <p>(六)依本點規定退縮部分得計入法定空地，並得與第九點之前、側院併計（不得包含陽臺、露臺及地下室），<u>惟不得據以要求容積獎勵</u>。</p> <p>(七)依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓。</p> <p>(八)依上述規定應退縮 10 公尺建築者，應留設 3 公尺人行或自行車道供公眾使用，其餘空間應予以綠化。</p> <p>(九)建築基地如情況特殊經臺北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理。</p> | <p>地境界線退縮三公尺建築。</p> <p>(五)依本點規定退縮部分不得設置圍牆，並應開放公眾通行使用。</p> <p>(六)依本點規定退縮部分得計入法定空地，並得與第九點之前、側院併計（不得包含陽臺、露臺及地下室），<u>除本計畫發布實施前之標售可供建築土地外，不得據以要求容積獎勵</u>。</p> <p>(七)依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓。</p> <p>(八)依上述規定應退縮 10 公尺建築者，應留設 3 公尺人行或自行車道供公眾使用，其餘空間應予以綠化。</p> <p>(九)建築基地如情況特殊經臺北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理。</p> <p>理由：配合人民陳情意見酌予調整，避免基地退縮建築後造成地下室壁體與臨地的施工間距不足、停車效率不彰造成深挖等現象，並維持原標售土地之權益。</p> | <p>不彰造成深挖等現象。但為兼顧環境品質，增列覆土深度之規定。</p> <p>2. 為維護原有土地之權益，第一階段（舊市區）刪除退縮部份不得據以要求容積獎勵之規定。</p> |   |        |        |              |        |                     |        |  |              |  |
| <p>八、本計畫區內建築基地之停車空間應依下列規定留設，如基地情況特殊者，經臺北縣都市設計委員會同意，得比照『<u>建築技術規則</u>』或『<u>臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法</u>』等規定辦理：：</p> <p>(一)小汽車停車空間留設標準：</p> <table><tr><td>土地使<br/>用種類</td><td>停車空間留設標準</td></tr></table>  | 土地使<br>用種類  | 停車空間留設標準  | <p>修正如下：</p> <p>二十三、計畫區內(含區段徵收及市地重劃)之住宅區及商業區其附屬停車空間應依下表規定設置，惟如基地情況特殊經臺北縣都市設計委員同意者，不在此限。</p> <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>250 以上~400(含)平方公尺以下</td><td>設置 2 部</td></tr></table> | 總樓地板面積 | 停車設置標準 | 250(含)平方公尺以下 | 設置 1 部 | 250 以上~400(含)平方公尺以下 | 設置 2 部 | <p>除下刪除第一項「(含區段徵收及市地重劃)」文字外，其餘依「作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容」通過。</p> <p>理由：刪除贅字。</p> | 依專案小組建議意見通過。 |  |
| 土地使<br>用種類  | 停車空間留設標準  |   |   |        |        |              |        |                     |        |  |              |  |
| 總樓地板面積  | 停車設置標準  |   |   |        |        |              |        |                     |        |  |              |  |
| 250(含)平方公尺以下  | 設置 1 部  |   |   |        |        |              |        |                     |        |  |              |  |
| 250 以上~400(含)平方公尺以下   | 設置 2 部  |   |   |        |        |              |        |                     |        |  |              |  |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容                                   |   |        | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容 |        | 縣都委會專案小組決議                             | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |  |  |  |
|---|---|--------|------------------------|--------|--|--------------|----|--|--|--|
| <u>住宅區</u><br><u>商業區</u><br><u>第二種產業專用區</u><br><u>娛樂專用區</u> | 悉依下應依下表規定設置：                                    |        | 400 以上~550(含)平方公尺以下    | 設置 3 部 | 理由：配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正，維持原八里都市計畫相關規定。 |              |    |  |  |  |
|   | 總樓地板面積  | 停車設置標準 | 以下類推                   |        |  |              |    |  |  |  |
|   | 250(含)平方公尺以下                                    | 設置一部   |                        |        |  |              |    |  |  |  |
|   | 250 以上~400(含)平方公尺以下                             | 設置二部   |                        |        |  |              |    |  |  |  |
|   | 400 以上~550(含)平方公尺以下                             | 設置三部   |                        |        |  |              |    |  |  |  |
|   | 以下類推  |        |                        |        |  |              |    |  |  |  |
| <u>遊憩區</u>  | 停車空間不得低於依本要點第二四點核准之整體開發計畫中全日小汽車需求預估數除以平均轉換頻次之商。 |        |                        |        |  |              |    |  |  |  |
| (二)機車停車空間留設標準   |   |        |                        |        |  |              |    |  |  |  |
| 1. 規劃作為住宅使用需以一戶一機車位設置為原則。                                   |   |        |                        |        |  |              |    |  |  |  |
| 2. 規劃作為商業使用以 100 平方公尺設置一機車位為原則。                             |   |        |                        |        |  |              |    |  |  |  |
| 3. 其他使用則不得低於法定小汽車停車位之等輛位數。                                  |   |        |                        |        |  |              |    |  |  |  |
| (三)大客車停車空間應依實際之需求留設，設有旅館或招待所者，應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。        |   |        |                        |        |  |              |    |  |  |  |
| (四)若依規定須辦理交通影響評估業者，依其審查結果辦理。                                |   |        |                        |        |  |              |    |  |  |  |
| (五)整體開發地區，不得適用增設停   |   |        |                        |        |  |              |    |  |  |  |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議                        | 縣都委會<br>大會決議        | 備註 |
|--|---|-----------------------------------|---------------------|----|
| <u>車空間獎勵之規定。</u>   |   |                                   |                     |    |
| <p><u>九、建築基地地下開挖率，除下列土地使用分區外，不得超過建蔽率加基地面積 10%：</u></p> <p><u>(一)住宅區，不得超過 70%。</u></p> <p><u>(二)商業區，不得超過 80%。</u></p> <p><u>(三)旅館專用區，不得超過 67.5%。</u></p> <p><u>建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木，惟於地下開挖上方植栽綠化之面積不得計入計算。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。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></p> <p><u>前項應種植花草樹木部分，其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木一棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木一棵，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。</u></p> <p><u>公共設施用地作多目標使用且提經</u></p> | <p>修正如下：</p> <p><u>二十四、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</u></p> <p><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。</u></p> <p><u>本點規定因情況特殊提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</u></p> <p>理由：配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。</p> <p>修正如下：</p> <p><u>二十五、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下</u></p> | <p>依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。</p> | <p>依專案小組建議意見通過。</p> |    |
|  |   | <p>依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。</p> | <p>依專案小組建議意見通過。</p> |    |



| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議                 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|--|--|----------------------------|--------------|----|
| <u>臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前三項規定之限制。</u>  | <u>室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，旅館專用區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 67.5%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。</u><br><u>公共設施用地之地下室開挖率提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</u><br>理由：配合三重等 20 處土管通檢一階內容修正。 |                            | 議意見通過。       |    |
| <u>十、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。</u><br><br>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。 | 除點次調整為第二十六點外，維持維持縣都委會第 380 次會決議內容。   | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |    |
| <u>一、為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計構想，由臺北縣政府另行訂定「臺北港特定區都市設計準則」。</u>  | 除點次調整為第二十七點外，維持維持縣都委會第 380 次會決議內容。   | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議   | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|--|--|--|--------------|----|
| <p><b>、開發方式管制事項</b></p> <p><b>二、第一種產業專用區之使用內容若包含非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，應依下列規定辦理，始得領取或變更使用執照。</b></p> <p>(一)新建建物</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 規劃非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，捐贈為該使用樓地板面積以基準容積推算土地面積 10%之土地。</li> <li>2. 應捐贈土地得改以捐贈當期公告現值加四成折算代金。</li> <li>3. 捐贈方式及內容應經都市設計審議委員會同意。</li> </ol> <p>(二)既有建物</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 由建管單位於審核時先行檢核建築物變更後用途是否符合相關建築法、消防法、建築技術規則等規定。</li> <li>2. 依新建建物前項第 1、2、3 款規定辦理，並一律採以捐贈當期公告現值加四成折算代金方式辦理。</li> </ol> | 除點次調整為第二十八點外，維持維持縣都委會第 380 次會決議內容。   | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。                                       | 依專案小組建議意見通過。 |    |
| <p><b>三、遊憩區之開發，應依下列規定辦理：</b></p> <p>(一)申請基地條件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請開發基地面積不得低於 1 公頃，惟作大型遊憩設施、水上</li> </ol>   | <p>修正如下：</p> <p><u>二十九、農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區，應依下列規定辦理：</u></p> <p>(一)申請基地條件</p> | <p>除下列內容外，其餘依「作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容」通過。</p> <p>1. 第一項第三項修正為</p> | 依專案小組建議意見    |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容   | 縣都委會專案小組決議   | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|--|--|--|--------------|----|
| <p>遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心使用時，與其原有合法使用面積，不得低於 5 公頃。</p> <p>2. 前款規定之申請開發基地面積，因土地四周有下列情形致無法擴展者，不在此限：</p> <p>(1) 為河川、湖泊或山崖等自然地地形阻隔者。</p> <p>(2) 為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(3) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p> <p>3. 申請開發基地範圍應具完整性，其連接部份最小寬度不得少於三十公尺但原劃設寬度不足 30 公尺、因鄰地開發導致最小寬度不足 30 公尺、或為八公尺以下之既成或計畫道路分隔者，不在此限。</p> <p>4. 申請開發基地應臨接或設置寬度十二公尺以上之聯外道路，其臨接寬度不得小於二十公尺，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p> <p>(二)申請開發方式</p> <p>1. 遊憩區應另行擬定或變更細部計畫，增設細部計畫公共設施用</p> | <p>1. 申請開發基地面積不得低於 1 公頃，惟作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心使用時，與其原有合法使用面積，不得低於 5 公頃。</p> <p>2. 前款規定之申請開發基地面積，因土地四周有下列情形致無法擴展者，不在此限：</p> <p>(1) 為河川、湖泊或山崖等自然地地形阻隔者。</p> <p>(2) 為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(3) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p> <p>3. 申請開發基地範圍應具完整性，其連接部份最小寬度不得少於三十公尺但原劃設寬度不足 30 公尺、因鄰地開發導致最小寬度不足 30 公尺、或為八公尺以下之既成或計畫道路分隔者，不在此限。</p> <p>4. 申請開發基地應臨接或設置寬度十二公尺以上之聯外道路，其臨接寬度不得小於二十公尺，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p> <p>(二)申請開發方式</p> <p>1. 農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區應另行變更主要計畫、變更或擬定細部計畫，增設細部計畫公共設施用</p> | <p>「(三)使用內容<br/><u>農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區各項容許使用項目之規模限制依本要點第六點遊憩區規定辦理，並應於細部計畫書中載明各類土地使用之面積。</u>」</p> <p>2. 第一項第六項修正為<br/>「(六)<u>經臺北縣政府核准之公共設施，不受本點之限制。</u>」</p> <p>3. 刪除第一項第七項</p> <p>理由：</p> <p>1. 遊憩區各類土地使用之面積比例，調整至本要點第六點述明。</p> <p>2. 配合「北台光電遊憩城設置計畫」增列公共設施排除條款。</p> <p>3. 原合法遊憩使用土地之已變更為遊憩區，回歸本要第六點及第七點規定辦理。</p> | 通過。          |    |

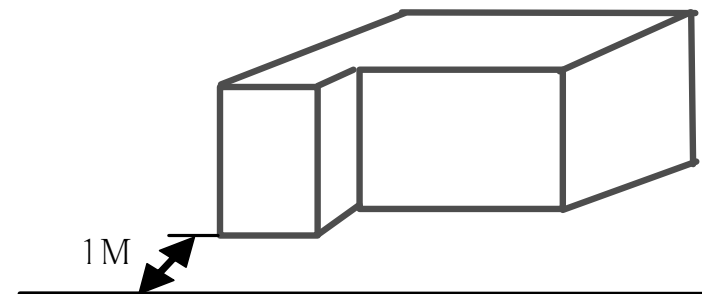
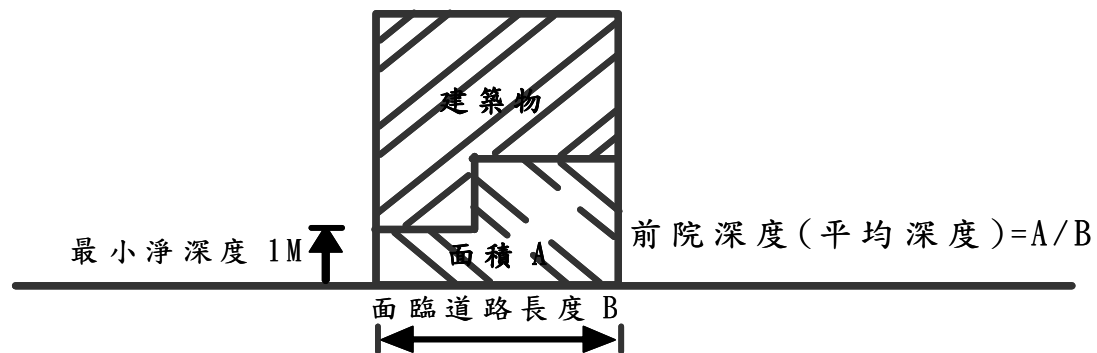
| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|--|---|------------|--------------|----|
| <p>地後，始得依規定辦理都市設計審議及申請建照。</p> <p>2. 擬定或變更細部計畫時除應依都市計畫法相關規定擬具都市計畫書、圖外，並應提送整體開發計畫書以供審議參考，有關整體開發計畫書之內容應包含下列各項：</p> <p>(1)開發範圍及面積。</p> <p>(2)土地取得及處理計畫。</p> <p>(3)土地使用計畫。</p> <p>(4)建築物配置及使用計畫。</p> <p>(5)都市設計、綠化計畫及防災計畫。</p> <p>(6)交通影響評估分析。</p> <p>(7)財務計畫。</p> <p>(8)事業計畫。</p> <p>(9)實施進度。</p> <p>(10)全街廓或鄰近地區之整體規劃</p> <p>(三)使用內容</p> <p>遊憩區各項容許使用項目之規模限制如下，並應於細部計畫書中載明各類土地使用之面積：</p> <p>1. 遊憩設施與住宿設施使用，其使用土地面積應大於申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 50%。</p> <p>2. 商場使用，其使用土地面積不得</p> | <p>地後，始得依規定辦理都市設計審議及申請建照。</p> <p>2. 擬定或變更細部計畫時除應依都市計畫法相關規定擬具都市計畫書、圖外，並應提送整體開發計畫書以供審議參考，有關整體開發計畫書之內容應包含下列各項：</p> <p>(1)開發範圍及面積。</p> <p>(2)土地取得及處理計畫。</p> <p>(3)土地使用計畫。</p> <p>(4)建築物配置及使用計畫。</p> <p>(5)都市設計、綠化計畫及防災計畫。</p> <p>(6)交通影響評估分析。</p> <p>(7)財務計畫。</p> <p>(8)事業計畫。</p> <p>(9)實施進度。</p> <p>(10)全街廓或鄰近地區之整體規劃</p> <p>(三)使用內容</p> <p><u>農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區各項容許使用項目之規模限制如下，並應於細部計畫書中載明各類土地使用之面積：</u></p> <p><u>1. 遊憩設施與住宿設施使用，其使用土地面積應大於申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 50%。</u></p> <p><u>2. 商場使用，其使用土地面積不得超過申請開發擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 20%。</u></p> <p><u>3. 休閒住宅使用，其使用土地面積不得</u></p> |            |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容  | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|--|---|------------|--------------|----|
| <p>超過申請開發擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 20%。</p> <p>3. 休閒住宅使用，其使用土地面積不得超過申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 30%。</p> <p>(四)建築強度</p> <p>遊憩區之建蔽率與容積率於擬定細部計畫時訂定，其建蔽率與容積率之規定如下：</p> <p>1. 遊憩設施使用、住宿設施使用與商場使用，建蔽率不得超過 40%、容積率不得超過 200%為原則。</p> <p>2. 休閒住宅使用，建蔽率不得超過 30%、容積率不得超過 60%為原則。</p> <p>(五)回饋方式</p> <p><u>遊憩區申請基地總面積</u>，扣除其原有合法得供本要點第六點規定遊憩區容許使用內容之基地面積後之剩餘土地面積（以下簡稱回饋標的面積），應依下列規定辦理回饋：</p> <p>1. 捐贈公共設施用地</p> <p>(1)於擬定或變更細部計畫時應劃設之公共設施用地比例，不得低於回饋標的面積 40%，於取得使用執照前自行興闢完成後，捐贈予臺北縣政府。</p> | <p><u>超過申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 30%。</u></p> <p>(四)建築強度</p> <p>遊憩區之建蔽率與容積率於擬定細部計畫時訂定，其建蔽率與容積率之規定如下：</p> <p>1. 遊憩設施使用、住宿設施使用與商場使用，建蔽率不得超過 40%、容積率不得超過 200%為原則。</p> <p>2. 休閒住宅使用，建蔽率不得超過 30%、容積率不得超過 60%為原則。</p> <p>(五)回饋方式</p> <p><u>農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區之基地總面積</u>，扣除其原有合法得供本要點第六點規定遊憩區容許使用內容之基地面積後之剩餘土地面積（以下簡稱回饋標的面積），應依下列規定辦理回饋：</p> <p>1. 捐贈公共設施用地</p> <p>(1)於擬定或變更細部計畫時應劃設之公共設施用地比例，不得低於回饋標的面積 40%，於取得使用執照前自行興闢完成後，捐贈予臺北縣政府。</p> <p>(2)有關細部計畫公共設施留設原則如下：</p> <p>A. 台北港聯絡道、西濱道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿道路境界線北側留設至少 20</p> |            |              |    |

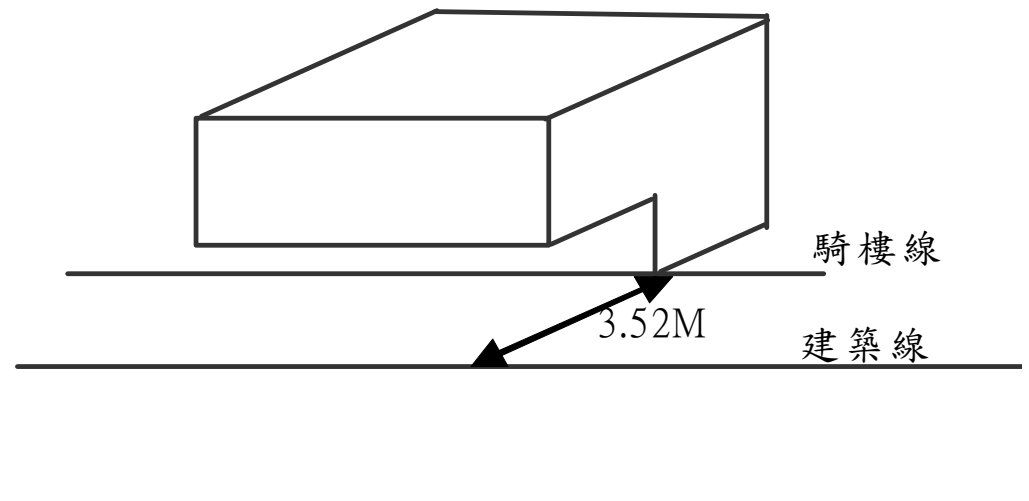
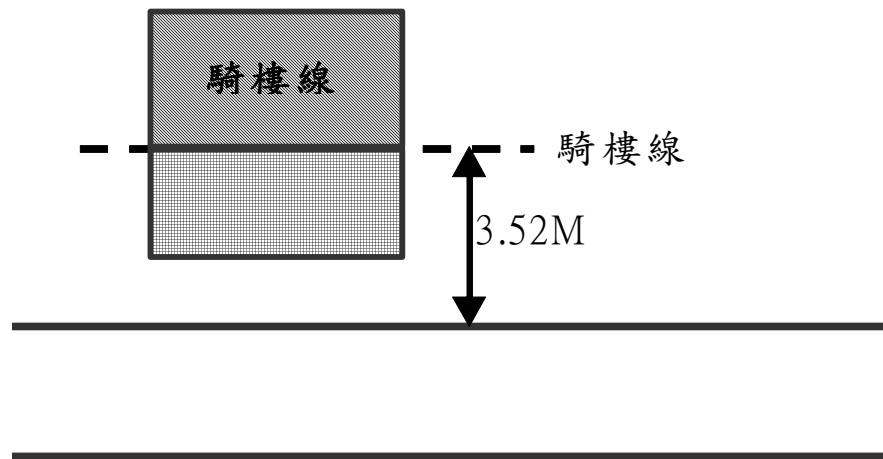
| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容  | 縣都委會專案小組決議 | 縣都委會<br>大會決議 | 備註 |
|---|---|------------|--------------|----|
| <p>(2)有關細部計畫公共設施留設原則如下：</p> <p>A. 台北港聯絡道、西濱道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿道路境界線北側留設至少 20 公尺之開放性公共設施用地。</p> <p>B. 位於 14 號計畫道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿 14 號計畫道路留設開放性公共設施用地，該開放性公共設施用地與現行綠地用地及 14 號計畫道路合計寬度至少為 30 公尺。</p> | <p>公尺之開放性公共設施用地。</p> <p>B. 位於 14 號計畫道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿 14 號計畫道路留設開放性公共設施用地，該開放性公共設施用地與現行綠地用地及 14 號計畫道路合計寬度至少為 30 公尺。</p> <p>(六)為提高本區公共遊憩設施使用服務水準，除本要點第(四)款建築強度規定外，經縣政府同意之公共設施不受本條其他款項規定限制</p> <p>(七)原有合法得供本要點第六點規定遊憩區容許使用內容之基地，得依原核定事業計畫內容建築及使用，若超出原核定事業計畫內容而欲增加本要點第六點之使用內容，仍應依本點規定辦理。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 主要計畫將「遊憩區」調整為「農業區(供遊憩使用)」，故配合調整相關文字。</li> <li>2. 「北台光電遊憩城設置計畫」案內定大八里坌鄉大八里坌段渡船頭小段 53-3 地號興設自行車租借站，因該筆用地目前使用分區為河道用地，故現階段先以臨特建築物方式申請興建。為使該建築物可長久供公眾使用，配合增列公共設施排除條款。</li> <li>3. 增訂原合法遊憩使用土地之處理原則。</li> </ol> |            |              |    |

| 97.09.11 縣都委會第 380 次會決議內容   | 作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容             | 縣都委會專案小組決議                 | 縣都委會大會決議     | 備註 |
|---|------------------------------------|----------------------------|--------------|----|
| <p><b>、附則</b></p> <p><u>四</u>、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p> | 除點次調整為第三十點外，維持維持縣都委會第 380 次會決議內容。  | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |    |
| <p><u>五</u>、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>                | 除點次調整為第三十一點外，維持維持縣都委會第 380 次會決議內容。 | 依作業單位建議(第一階段先行發布實施土管)內容通過。 | 依專案小組建議意見通過。 |    |

(一)(二)退縮 1 公尺以上建築物與前院留設深度規定



(三)住宅區面臨計畫道路 10 公尺、商業區及其它相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道地區





附表三、擬定臺北港特定區計畫逾期公民或團體陳情意見綜理表(98.12)

| 編號 | 陳情人及陳情位置                    | 陳情理由  | 建議事項   | 縣都委會專案小組決議  | 縣都委會大會決議     |
|----|-----------------------------|---|--|---|--------------|
| 一  | 李木畢<br>(商港段 12 及 22 地號二筆土地) | <p>該土地依 87 年變更八里都市計畫(配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建)圖、書內容規劃及投報分析始能得標。96 年公展「新訂台北港特定區主要計畫案及擬定台北港特定區細部計畫」內容對上述土地原有可增加容積及地下室開挖規模之變更，造成嚴重的權益損失且窒礙難行。</p> <p>●二宗基地臨 4 號計畫道路淨深僅 32.5m 至 33.5m 之間，且面積均超過 1500 m<sup>2</sup>。若扣除退縮 10m 僅餘 22.5m 側 23.5m，若雙車道進出加迴轉半徑合計(5.5+10+5.5=)21m，僅餘 1.5m 至 2.5m 之空間，開挖地下室的地下室壁體與臨地的施工間距等明顯不足，且車道於外側停車效率不彰，造成深挖，除不合綠建築的概念亦不易滿足法車之需。</p> <p>退縮部分以八里商港段 22 地號為例。基地北臨 4 道路，東臨 9 號道路，依台北港特定區細部計畫公展案，須分別退縮 10m 與 5m</p> | <p>請修正土管要點第十七條做必要之修正</p> <p>●地下室開挖設限更正為：臨 4 號道路退縮 10m 建築(為地下室配合車位開挖)，但臨建築線 4m 範圍不得開挖。</p> <p>●不得要求容積獎勵部分更正為：退縮部分不得要求容積獎勵，但符合建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之容積獎勵之規定不予限制。</p> | <p>酌予採納<br/>理由：</p> <p>1. 為避免基地退縮建築後造成地下室壁體與臨地的施工間距不足、停車效率不彰造成深挖等現象，增訂「其中臨道路退縮 5 公尺、10 公尺建築部分，其地下室應自建築線 4 公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於 1.5 公尺。」</p> <p>2. 為維護原有土地之權益，第一階段(舊市區)刪除退縮部份不得據以要求容積獎勵之規定。</p> | 依專案小組建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由  | 建議事項  | 縣都委會專案小組決議  | 縣都委會大會決議     |
|----|--|---|---|---|--------------|
|    |  | 建築，其退縮部份不得要求容積獎勵。吾人於 91 年向台北縣政府投標特，預估成本已將本基地符合建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之容積獎勵規定納入。 |   |   |              |
| 二  | 盧鼎華<br>(台北縣八里鄉小八里埕段舊城小段 88-5、88-10、88-9、88-1、92-4、92-5、88-7 地號等) | 囊底路之都市設計不敷未來本鄉道路發展需求，應給予重新檢討，以利地方發展。  | 1. 建議拓寬 4 米步道為 8 米寬道路，以利交通順暢與地方發展<br>2. 請承辦人員於召開都委會或審查會時，於會前通知代表人到場陳述說明。  | 未便採納<br>理由：<br>1. 陳情拓寬道路部分非陳情人所有，且未取得土地所有權人同意。<br>2. 本案囊底路系統位於舊市區，屬地區性之聯絡與通學道路系統，無礙整體都市發展。另針對交通路網，本案已連通三條道路系統，納入區段徵收一併開發。 | 依專案小組建議意見通過。 |
| 三  | 李木畢<br>(商港段 12 及 22 地號二筆土地)                                      | 臺北港特定區計畫之細部計畫土地使用管制要點第十七條內容退縮建築之退縮部份：<br>(一)地上室開挖設限<br>(二)不得要求容積獎勵部分                      | 更正為：<br>(一)臨 4 號道路退縮 10 公尺建築（為地下室配合車位開挖），但臨建築線 4 公尺範圍不得開挖。<br>(二)退縮部份不得要求容積獎勵但符合建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計 | 併逾期公民或團體陳情第一案辦理。  | 依專案小組建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                        | 陳情理由   | 建議事項  | 縣都委會專案小組決議       | 縣都委會大會決議     |
|----|---------------------------------|--|---|------------------|--------------|
|    |                                 |  | 之容積獎勵之規定不予限制。   |                  |              |
| 四  | 李木畢等十二人<br>(商港段 12 及 22 地號二筆土地) | <p>該土地依 87 年變更八里都市計畫(配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建)圖、書內容規劃及投報分析始能得標。96 年公展「新訂台北港特定區主要計畫案及擬定台北港特定區細部計畫」內容對上述土地原有可增加容積及地下室開挖規模之變更，造成嚴重的權益損失且窒礙難行。</p> <p>二宗基地臨 4 號計畫道路淨深僅 32.5m 至 33.5m 之間，且面積均超過 1500 m<sup>2</sup>。若扣除退縮 10m 僅餘 22.5m 側 23.5m，若雙車道進出加迴轉半徑合計 (5.5+10.5.5=)21m，僅餘 15.m 至 2.5m 之空間，開挖地下室的地下室壁體與臨地的施工間距等明顯不足，且車道於外側停車效率不彰，造成深挖，除不合綠建築的概念亦不易滿足法車之需。</p> | <p>請修正土管要點第十七條做必要之修正</p> <p>●地下室開挖設限更正為：臨 4 號道路退縮 10m 建築(為地下室配合車位開挖)，但臨建築線 4m 範圍不得開挖。</p> <p>不得要求容積獎勵部分更正為：退縮部分不得要求容積獎勵，但符合建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之容積獎勵之規定不予限制。</p> | 併逾期公民或團體陳情第一案辦理。 | 依專案小組建議意見通過。 |

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 變更中和都市計畫（華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（修正部分細部計畫範圍及部分公園用地、人行步道用地為道路用地）案  | 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：</p> <p>都市計畫法第27條第1項第4款。</p> <p>三、計畫緣起</p> <p>為減輕西、南側區外工業區所產生之公害、甚至災害對區內居民的影響，於本細部計畫區西側緊鄰邊界處劃設十七公尺及九公尺寬之帶狀公園作為隔離帶，並為避免西、南側區外工業區車流穿越區內影響居住品質，故與工業區間亦不設置道路相連接。惟因公園用地並不能指定建築線，造成區外臨公園側之工業區未來開發或重建時產生無法指定建築線之窘境。</p> <p>另外，依96年8月8日北府城測字第0960508517號函示，本府辦理「96年度臺北縣中和市地籍圖重測都市計畫樁清理補建第四次研討案」中，針對第二十一案：『中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣建設計畫細部計畫)(華中橋兩側地區部分)樁位成果，部分區界線損及建物』研商決議，依原中和都市計畫圖區界線(水岸發展區與工業區)並參酌原地籍位置修正「中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣建設計畫細部計畫)(華中橋兩側地區部分)樁位成果」之計畫範圍線。</p> <p>爰此，為能解決上述問題，釐清細部計畫區範圍，以利後續辦理區段徵收，並促進地區之開發，遂辦理本個案變更。</p> <p>四、變更位置與範圍</p> <p>變更位置位於中和華中橋西側臨環河快速道路之地區。</p> <p>五、變更理由</p> <p>(一)依原中和都市計畫圖區界線(水岸發展區與工業區)並參酌原地籍位置修正「中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣建設計畫細部計畫)(華中橋兩側地區部分)樁位成果」之計畫範圍界線修正，及依據96年重測樁位成果資料修正細部計畫線。</p> |      |       |



附表一 變更內容綜理表

| 編號 | 位置              | 變更內容                   |                       | 變更理由   | 縣都委會專案小組意見  | 縣都委會決議   |
|----|-----------------|------------------------|-----------------------|--|---|--|
|    |                 | 原計畫                    | 新計畫                   |  |   |  |
| 一  | 華中橋南側範圍         | 公園用地<br>(0.1776 公頃)    | 劃出細部計畫範圍              | <p>1.依原中和都市計畫圖區界線(水岸發展區與工業區)並參酌原地籍位置修正「中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣建設計畫細部計畫)(華中橋兩側地區部分)樁位成果」之計畫範圍界線修正，及依據96年重測樁位成果資料修正細部計畫線。</p> <p>2.東側細部計畫範圍線係配合環快主線依據「堤線作業」以現地現況和都市計畫圖作32M路權樁測量結果修正。</p> | 照案通過。   | 本案應同時考量民眾權益及招標文件影響內容，爰請臺北縣政府邀集相關單位評估後，再行提送縣都委會專案小組及本會審議。 |
|    |                 | 道路用地<br>(0.4380 公頃)    | 劃出細部計畫範圍              |  |   |  |
|    |                 | 住宅區<br>(0.0018 公頃)     | 劃出細部計畫範圍              |  |   |  |
|    |                 | 細部計畫範圍外<br>(0.0022 公頃) | 人行步道用地<br>(0.0022 公頃) |  |   |  |
| 二  | 計畫區南側及華中橋西側公園用地 | 公園用地<br>(0.9825 公頃)    | 道路用地<br>(0.9825 公頃)   | <p>考量計畫區西側緊鄰工業區無計畫道路供指定建築線，爰將部分公園用地變更為道路用地：</p> <p>1.計畫範圍南側原帶狀公園用地變更8公尺道路用地，餘保留帶狀公園用地。</p> <p>2.抽水站用地西側9公尺帶狀公園用地變更為道路用地。</p>   | 維持原計畫理由：<br>經縣府採購處及法制室研商後表示，若街廓面積與大小調整，導致招標條件改變，將產生招標文件公平合理性之疑慮。因變更內容涉及街廓面積與大小調整，為免影響招標文件之公平性，爰不予變更，建議納入中和二通及工業區專案通檢辦理。 | 同變更編號第一案。  |

| 編號 | 位置                     | 變更內容                  |                     | 變更理由   | 縣都委會專案小組意見  | 縣都委會決議    |
|----|------------------------|-----------------------|---------------------|--|---|-----------|
|    |                        | 原計畫                   | 新計畫                 |  |   |           |
| 三  | 華中橋西南側人行步道用地           | 人行步道用地<br>(0.0800 公頃) | 道路用地<br>(0.0800 公頃) | 配合抽水站用地南側公園用地變更為道路用地後整體道路系統，及考量人行步道用地不可供汽機車出入通行，將本計畫範圍抽水站用地西側之 4 米人行步道用地變更為道路用地。 | 維持原計畫理由：<br>經縣府採購處及法制室研商後表示，若街廓面積與大小調整，導致招標條件改變，將產生招標文件公平合理性之疑慮。因變更內容涉及街廓面積與大小調整，為免影響招標文件之公平性，爰不予變更，建議納入中和二通及工業區專案通檢辦理。 | 同變更編號第一案。 |
| 增一 | 計畫區西北側公園用地與住宅區(A2)相鄰街廓 | 住宅區<br>(0.0059 公頃)    | 公園用地<br>(0.0056 公頃) | 依據計畫書內容修正都市計畫圖   | 照案通過。   | 同變更編號第一案。 |
|    |                        | 公園用地<br>(0.0031 公頃)   | 住宅區<br>(0.0031 公頃)  |  |   |           |

附表二 人民或機關、團體陳情意見綜理表

|   | 陳情人及陳情位置   |          | 陳情理由  | 建議事項  | 縣都委會專案小組意見  | 縣都委會決議  |
|---|------------|----------|---|---|---|---|
| 1 | 東源營造股份有限公司 | 本細部計畫區範圍 | <p>1.此細部計畫地區位於中和板橋交界，以一河之隔緊臨台北市，地理條件及交通區位十分良好，惟開發前違章鐵皮工廠林立、道路雜亂狹窄、公共設施不足、周遭環境不佳。目前縣府區段徵收順利進行中，相信本地居民乃至全縣縣民都相當期待，相信開發後將成為北縣最閃亮之鑽石地區，為北縣創造優質居住環境。</p> <p>2.本地區開發雖為眾所期待，但妥善的規劃卻是開發成功的根本。本地區之細部計畫規劃存有許多不合理及不符需求之規劃，包括路網系統不佳、區內計畫道路狹窄、聯外道路不足等...令人憂慮未來無法創造本地區最大價值。甚而破壞此區社區景觀及都市環境。</p> <p>3.因此，希望藉由本次個案變更之機會，重新檢討細部計畫內容及其管制規定，以期符合實際需求及未來展望。</p> | <p>陳情內容如下所述：<br/>在維持公共設施用地面積不變原則下，建議以下事項。</p> <p>1.建議取消6號道路及10號道路</p> <p>2.建議將4號及8號道路拓寬為12公尺</p> <p>3.建議將9號道路取直，並拓寬為16公尺</p> <p>4.建議將5號道路取直，連接至4號道路</p> <p>5.A16街廓南側人行步道及公園變更為8公尺計畫道路，西側人行步道變更為8公尺計畫道路及綠帶</p> <p>6.計畫道路變更後剩餘之面積則予以增加公園或綠地面積</p> | <p>不予採納。<br/>理由：<br/>因陳情變更內容涉及街廓面積與大小調整，為免影響招標文件之公平性，爰不予變更。</p> | <p>本案應同時考量民眾權益及招標文件影響內容，爰請臺北縣政府邀集相關單位評估後，再行提送縣都委會專案小組及本會審議。</p> |
| 2 | 劉美華        | 中和抽水站南側  | <p>1.公展草案變更內容中變更後之八米計畫道路行至抽水站預定地後，即無出口可供通行。</p> <p>2.本計畫案如不變更，日後附近居民通車至此，將無法與其他道路相連接，懇請另謀妥適之方案以維護良好之行車品質及兼顧本人與相關地主的權益。</p>  | <p>建議於抽水站南側規劃計畫道路，以連接抽水站兩端之計畫道路</p>   | <p>不予採納<br/>理由：<br/>因抽水站非屬本細部計畫範圍，故建議納入中和二通及工業區專案通檢辦理。</p>      | <p>同陳情案編號第一案。</p>   |



|    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案  | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案   | 案號   | 第四案   |
| 說明 | <p>壹、辦理機關：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>一、原國防管理學院中和校地係屬於中和都市計畫西北側之軍事機關用地，因國防管理學院已於 95 年 8 月搬遷至復興崗，並將校地及校舍點交予財政部國有財產局(以下簡稱國有財產局)。因此，國有財產局乃於 95 年 11 月 27 日函請臺北縣政府(以下簡稱本府)協助辦理都市計畫變更事宜，並於 96 年 11 月 12 日與本府城鄉發展局達成共識，擬以個案變更方式辦理都市計畫變更作業。</p> <p>二、本府為避免國有土地之閒置浪費，並滿足各級機關及地區未來發展之實際需求，特針對國防管理學院及其附近地區之環境發展特性及未來發展需求進行調查與分析，並提出「整體發展規劃報告書」，作為本次都市計畫變更作業之依據。</p> <p>三、本案係為配合本府興建之重大設施，故得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定迅行辦理都市計畫變更作業。</p> <p>肆、變更位置及範圍：</p> <p>本案變更位置位於中和都市計畫區之西北側，變更範圍包括原國防管理學院及其附近地區，其中除原國防管理學院校地所在之軍事機關用地外，本次變更考量周邊土地使用現況、未來發展需求及區域道路系統規劃等因素，納入部分住宅區、學校用地以及道路用地，變更範圍面積合計為 19.4881 公頃(請參見圖一、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案變更位置及範圍示意圖)。</p> <p>本案變更範圍內之公有土地面積約為 14.3219 公頃，約佔總面積之 73.49%，私有土地面積約為 5.1662 公頃，約佔總面積之 26.51%(請參見表一、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案土地權屬分析表；圖二、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案土地權屬示意圖)。</p> <p>伍、變更理由：</p> |      |       |

- 一、考量土地所有權人及廣大地區居民權益，南北兩側坡地調整變更為公園用地，以提供民眾休憩之公共開放綠化空間，改善地區生活環境品質。
- 二、考量地區交通需求，於民安街、民享街與民有街等三條聯外道路出入口處劃定其主要出入口位置；區內道路線型則以虛線表示，以保留道路規劃設計之彈性。
- 三、為彌補中和都市計畫區學校用地之不足，將部分土地與積穗國中合併規劃為文中小用地，以滿足地區學童之就學需求。
- 四、閒置國有土地再利用，撥供需地機關使用，充裕需地機關辦公空間，改善民眾洽公品質。
- 五、為保障私有土地及建築物所有權人權益，依使用現況將部分私有土地變更為住宅區。

陸、變更內容：

請參見表二、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案變更內容明細表及圖三、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案變更內容示意圖。

柒、辦理情形：

- 一、公開展覽：自民國 98 年 5 月 27 日起公開展覽 30 天。
- 二、公開說明會：於民國 98 年 6 月 10 日下午 2 時 30 分假中和市公所舉辦。
- 三、人民及團體陳情意見共計 30 案，詳請參見表三所示。
- 四、縣都委會專案小組研商會議出席委員意見：

本案分別於 98.07.10、98.08.11、98.09.21、98.11.13 召開四次專案小組研商會議討論，各項計畫內容已獲致專案小組委員具體意見，爰提請大會審議；有關歷次專案小組研商會議之重要意見如下(歷次專案小組研商會議結論請參見附件一所示)：

- (一)有關四十張段 58-3 地號土地，考量已領有合法之建築使用執照(72 年使字第 1177 號)，故為維護土地及建築物所有權人權益，請依 71 年建字第 1536 號申請指示之分區界線，併同該筆地號旁之土地，依坡度及使用現況檢討變更為住宅區；其中 58-3 地號不需回饋，其餘變更為住宅區土地則需要求回饋。
- (二)南北兩側公園用地得採容積移轉方式辦理，並於計畫書載明附帶條件：若墳墓屬土地所有權人所有者，應於完成墳墓遷葬作業後，始得辦理容積移轉；若墳墓非屬土地所有權人所有或為無主墳墓，則土地所有權人應依「臺北縣墳

|        |  |
|--------|--|
|        | <p>墓遷葬補償費查估基準」向當地民政主管機關繳納墳墓遷葬補償費後，始得辦理容積移轉；另墳墓遷葬作業應由用地單位或委由當地民政主管機關代為遷葬。</p> <p>(三)本案僅需於民安街、民享街與民有街等三條聯外道路出入口處劃定其主要出入口位置；區內道路線型則以虛線表示，以保留道路規劃設計之彈性。未來則應透過都市設計手法，留設寬度至少 12 公尺以上之區內道路，以連通三個主要出入口。</p> <p>(四)請將 RD2 道路西半部線型往南修正，僅需拆除南側之二棟 4R 建築物，未來則應由縣府協助其辦理都市更新。</p> <p>(五)為減輕基地開發帶來之交通衝擊，請將機關用地之容積率調降為 200%，並原規劃之區內計畫道路部分，應修正變更為機關用地。</p> <p>柒、實施進度及經費</p> <p>請參見表四、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案實施進度及經費表。</p> <p>捌、全案符合法定程序，提請大會審議。</p> <p>玖、檢附相關資料如后：</p> <p>表一、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案土地權屬分析表</p> <p>表二、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案變更內容明細表</p> <p>表三、人民及機關團體陳情意見綜理表</p> <p>表四、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案實施進度及經費表</p> <p>圖一、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案變更位置及範圍示意圖</p> <p>圖二、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案土地權屬示意圖</p> <p>圖三、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案變更內容示意圖</p> <p>附件一、歷次縣都委會專案小組研商會議結論彙整表</p> |
| 作業單位建議 | <p>一、經查「變更中和都市計畫（第一次主要計畫通盤檢討）案」，中和國防管理學院為軍(1)用地範圍，應屬公共設施用地之軍事用地，與天山營區（依該案變更內容明細表歸屬軍事機關用地）類別不同，爰建議修正原公展草案之「軍事機關用地」為「軍事用地」，以資妥適。</p>   |

|        |  |
|--------|--|
|        | <p>二、本案自 98 年 5 月 27 日起辦理公開展覽 30 日完畢，於 98 年 6 月 10 日舉辦說明會，並經 98 年 7 月 10 日、8 月 11 日、9 月 21 日、11 月 13 日專案小組研商會議獲具體意見後提大會審議，建議依專案小組意見通過。</p> |
| 縣都委會決議 | <p>依縣都委會專案小組意見及作業單位建議通過。</p>   |

表二、變更中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)案變更內容明細表

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 變<br>更<br>位<br>置 | 變 更 內 容    |            |     |            | 變更理由  | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會<br>決議 |            |     |            |        |        |      |        |                |
|-------------|-------------|------------------|------------|------------|-----|------------|---|--|------------|------------|-----|------------|--------|--------|------|--------|----------------|
|             |             |                  | 原計畫        | 面積<br>(公頃) | 新計畫 | 面積<br>(公頃) |   |  |            |            |     |            |        |        |      |        |                |
| 1           | 1           | 計畫區西側，公南八側       | 軍事機關用地     | 3.6817     | 保護區 | 3.6817     | 原計畫基於軍事教育任務需要變更為軍事機關用地，今國防管理學院已遷校，任務已解編，故考量地形地勢及歷史遺蹟(圓山子遺址)之限制，基於國土保育及環境保護之需要，予以變更為保護區。 | <div>修正通過。</div> <div>修正內容：</div> <table><tr><td>原計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td><td>新計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td></tr><tr><td>軍事機關用地</td><td>3.6384</td><td>公園用地</td><td>3.6384</td></tr></table> <div>理由：</div> <div>考量土地所有權人及廣大地區居民權益，南北兩側坡地調整變更為公園用地，以提供民眾休憩之公共開放綠化空間，改善地區生活環境品質。</div> <div>附帶條件：</div> <div>公園用地得採容積移轉方式辦理；若墳墓屬土地所有權人所有者，應於完成墳墓遷葬作業後，始得辦理容積移轉；若墳墓非屬土地所有權人所有或為無主墳墓，則土地所有權人應依「臺北縣墳墓遷葬補償費查估基準」向當地民政主管機關繳納墳墓遷葬補償費後，始得辦理容積移轉；另墳墓遷葬作業應由用地單位或委由當地民政主管機關代為遷葬。</div> | 原計畫        | 面積<br>(公頃) | 新計畫 | 面積<br>(公頃) | 軍事機關用地 | 3.6384 | 公園用地 | 3.6384 | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 原計畫         | 面積<br>(公頃)  | 新計畫              | 面積<br>(公頃) |            |     |            |   |  |            |            |     |            |        |        |      |        |                |
| 軍事機關用地      | 3.6384      | 公園用地             | 3.6384     |            |     |            |   |  |            |            |     |            |        |        |      |        |                |
| 2           | 2           | 計畫區西側，公北九側       | 軍事機關用地     | 4.2539     | 保護區 | 4.2539     | 原計畫基於軍事教育任務需要變更為軍事機關用地，今國防管理學院已遷校，任務已解編，故考量地形地勢之限制，基於國土保育及環境保護之需要，予以變更為保護區。             | <div>修正通過。</div> <div>修正內容：</div> <table><tr><td>原計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td><td>新計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td></tr><tr><td>軍事機關用地</td><td>4.2539</td><td>公園用地</td><td>4.2539</td></tr></table> <div>理由：</div> <div>考量土地所有權人及廣大地區居民權益，南北兩側坡地調整變更為公園用地，以提供民眾休憩之公共開放綠化空間，改善地區生活環境品質。</div>   | 原計畫        | 面積<br>(公頃) | 新計畫 | 面積<br>(公頃) | 軍事機關用地 | 4.2539 | 公園用地 | 4.2539 | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 原計畫         | 面積<br>(公頃)  | 新計畫              | 面積<br>(公頃) |            |     |            |   |  |            |            |     |            |        |        |      |        |                |
| 軍事機關用地      | 4.2539      | 公園用地             | 4.2539     |            |     |            |   |  |            |            |     |            |        |        |      |        |                |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 變<br>更<br>位<br>置 | 變 更 內 容 |            |     |            | 變更理由 | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會<br>決議 |
|-------------|-------------|------------------|---------|------------|-----|------------|------|--|------------|
|             |             |                  | 原計畫     | 面積<br>(公頃) | 新計畫 | 面積<br>(公頃) |      |  |            |
|             |             |                  |         |            |     |            |      | <p><b>附帶條件：</b></p> <p>公園用地得採容積移轉方式辦理；若墳墓屬土地所有權人所有者，應於完成墳墓遷葬作業後，始得辦理容積移轉；若墳墓非屬土地所有權人所有或為無主墳墓，則土地所有權人應依「臺北縣墳墓遷葬補償費查估基準」向當地民政主管機關繳納墳墓遷葬補償費後，始得辦理容積移轉；另墳墓遷葬作業應由用地單位或委由當地民政主管機關代為遷葬。</p> |            |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 變<br>更<br>位<br>置   | 變 更 內 容 |            |       |            | 變更理由  | 縣都委會專案小組意見  | 縣都<br>委會<br>決議 |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
|-------------|-------------|--|---------|------------|-------|------------|---|---|----------------|------------|------------|-----|------------|--------|--------|-------|--------|------|--------|
|             |             |  | 原計畫     | 面積<br>(公頃) | 新計畫   | 面積<br>(公頃) |   |   |                |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
| 3           | 3           | 計畫區西北側，原國防管理學院周邊   | 軍事機關用地  | 0.6074     | 道路用地  | 0.9998     | 考量地區交通需求、道路工程設計及區外道路聯繫可行性，規劃連通內、外員山地區之道路系統，以改善員山地區封閉之道路系統結構，疏解地區交通車潮。 | 修正通過。<br>修正內容：  | 依縣都委會專案小組意見通過。 |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
|             |             |  | 學校用地    | 0.1182     |       |            |   | <table><tr><td>原計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td><td>新計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>0.0005</td><td rowspan="2">道路用地</td><td rowspan="2">0.1350</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>0.1345</td></tr></table>     |                | 原計畫        | 面積<br>(公頃) | 新計畫 | 面積<br>(公頃) | 學校用地   | 0.0005 | 道路用地  | 0.1350 | 住宅區  | 0.1345 |
|             |             |  | 原計畫     | 面積<br>(公頃) |       |            |   | 新計畫   |                | 面積<br>(公頃) |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
| 學校用地        | 0.0005      | 道路用地   | 0.1350  |            |       |            |   |   |                |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
| 住宅區         | 0.1345      |  |         |            |       |            |   |   |                |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
| 住宅區         | 0.2742      | 理由：<br>本案僅需於民安街、民享街與民有街等三條聯外道路出入口處劃定其主要出入口位置；區內道路線型則以虛線表示，以保留道路規劃設計之彈性。<br>附帶條件：<br>1.未來應透過都市設計手法，留設寬度至少 12 公尺以上之區內道路，以連通三個主要出入口。<br>2.民享街入口處道路應由本府協助透過都市更新方式予以開闢。 |         |            |       |            |   |   |                |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
| 4           | 4           | 計畫區西北側，積穗國中其側  | 軍事機關用地  | 1.4845     | 文中小用地 | 4.2727     | 為彌補中和都市計畫區學校用地之不足，將部分土地與積穗國中合併規劃為文中小用地，以滿足地區學童之就學需求。                  | 修正通過。<br>修正內容：  | 依縣都委會專案小組意見通過。 |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
|             |             |  | 學校用地    | 2.6309     |       |            |   | <table><tr><td>原計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td><td>新計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td></tr><tr><td>軍事機關用地</td><td>1.3344</td><td rowspan="2">文中小用地</td><td rowspan="2">4.2045</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>2.7486</td></tr></table> |                | 原計畫        | 面積<br>(公頃) | 新計畫 | 面積<br>(公頃) | 軍事機關用地 | 1.3344 | 文中小用地 | 4.2045 | 學校用地 | 2.7486 |
|             |             |  | 原計畫     | 面積<br>(公頃) |       |            |   | 新計畫   |                | 面積<br>(公頃) |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
|             |             |  | 軍事機關用地  | 1.3344     |       |            |   | 文中小用地   |                | 4.2045     |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
| 學校用地        | 2.7486      |  |         |            |       |            |   |   |                |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
| 道路用地        | 0.0005      |  |         |            |       |            |   |   |                |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
| 住宅區         | 0.1568      |  |         |            |       |            |   |   |                |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
| 5           | 5           | 計畫區西北側，原國防管理學校地  | 軍事機關用地  | 5.8098     | 機關用地  | 5.9118     | 閒置國有土地再利用，撥供需地機關使用，充裕需地機關辦公空間，改善民眾洽公品質。                               | 修正通過。<br>修正內容：  | 依縣都委會專案小組意見通過。 |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
|             |             |  | 道路用地    | 0.0058     |       |            |   | <table><tr><td>原計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td><td>新計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td></tr></table>  |                | 原計畫        | 面積<br>(公頃) | 新計畫 | 面積<br>(公頃) |        |        |       |        |      |        |
|             |             |  | 原計畫     | 面積<br>(公頃) |       |            |   | 新計畫   |                | 面積<br>(公頃) |            |     |            |        |        |       |        |      |        |
| 住宅區         | 0.0962      |  |         |            |       |            |   |   |                |            |            |     |            |        |        |       |        |      |        |

| 新<br>編<br>號   | 原<br>編<br>號   | 變<br>更<br>位<br>置 | 變 更 內 容       |               |            |               | 變更理由   | 縣都委會專案小組意見   |               |             |               | 縣<br>都<br>委<br>會<br>決<br>議 |            |     |            |               |               |            |               |                |
|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|------------|---------------|--|--|---------------|-------------|---------------|----------------------------|------------|-----|------------|---------------|---------------|------------|---------------|----------------|
|               |               |                  | 原計畫           | 面積<br>(公頃)    | 新計畫        | 面積<br>(公頃)    |  |  |               |             |               |                            |            |     |            |               |               |            |               |                |
|               |               |                  |               |               |            |               |  | <u>軍事機關用地</u>  | <u>6.5458</u> | <u>機關用地</u> | <u>6.8143</u> |                            |            |     |            |               |               |            |               |                |
|               |               |                  |               |               |            |               | <u>住宅區</u>   | <u>0.2685</u>  |               |             |               |                            |            |     |            |               |               |            |               |                |
| 6             | 6             | 計畫區西北側，國防學院南側    | 軍事機關用地        | 0.2301        | 住宅區        | 0.2301        | 為維護私有土地及建物所有權人權益，依使用現況將部分私有土地規劃為住宅區。<br>備註：<br>應回饋 40% 可建築土地或得以自願捐獻代金方式折算繳納。 | 照案通過。  |               |             |               | 依縣都委會專案小組意見通過。             |            |     |            |               |               |            |               |                |
| 7             | 7             | 計畫區西北側，國防學院西側    | 軍事機關用地        | 0.0314        | 住宅區        | 0.0314        | 配合道路系統規劃，考量基地完整性，依規劃原意檢討變更為相鄰土地使用分區。<br>備註：<br>應回饋 40% 可建築土地或得以自願捐獻代金方式折算繳納。 | <div>修正通過。<br/>修正內容：</div> <table><tr><td>原計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td><td>新計畫</td><td>面積<br/>(公頃)</td></tr><tr><td><u>軍事機關用地</u></td><td><u>0.0527</u></td><td><u>住宅區</u></td><td><u>0.0527</u></td></tr></table> <div>理由：<br/>配合道路系統規劃調整修正。</div> |               |             |               | 原計畫                        | 面積<br>(公頃) | 新計畫 | 面積<br>(公頃) | <u>軍事機關用地</u> | <u>0.0527</u> | <u>住宅區</u> | <u>0.0527</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 原計畫           | 面積<br>(公頃)    | 新計畫              | 面積<br>(公頃)    |               |            |               |  |  |               |             |               |                            |            |     |            |               |               |            |               |                |
| <u>軍事機關用地</u> | <u>0.0527</u> | <u>住宅區</u>       | <u>0.0527</u> |               |            |               |  |  |               |             |               |                            |            |     |            |               |               |            |               |                |
| 8             | —             | 計畫區西北側，積穗中側      | 軍事機關用地        | <u>0.0433</u> | <u>住宅區</u> | <u>0.0433</u> | <u>考量已領有合法之建築使用執照，為維護土地及建築物所有權人權益，依 71 年建字第 1536 號申請指示</u>                   | 照案通過。  |               |             |               | 依縣都委會專案小組意見通過。             |            |     |            |               |               |            |               |                |



| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 變<br>更<br>位<br>置 | 變 更 內 容 |            |     |            | 變更理由   | 縣都委會專案小組意見 | 縣都<br>委會<br>決議 |
|-------------|-------------|------------------|---------|------------|-----|------------|--|------------|----------------|
|             |             |                  | 原計畫     | 面積<br>(公頃) | 新計畫 | 面積<br>(公頃) |  |            |                |
|             |             |                  |         |            |     |            | <u>之分區界線</u><br><u>檢討變更為</u><br><u>住宅區。</u><br>備註：<br>除四十張段<br>58-3 地號土<br>地不需回饋<br>外，其餘變<br>更為住宅區<br>土地應回饋<br>40% 可建築<br>土地或得以<br>自願捐獻代<br>金方式折算<br>繳納。 |            |                |

註：表內面積應以都市計畫核定圖實地釘樁測量後之地籍分割面積為準。

表三、人民及機關團體陳情意見綜理表

| 編<br>號 | 陳情人及<br>陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 縣都委會<br>專案小組意見 | 縣都委<br>會決議 |
|--------|--------------|------|------|----------------|------------|
|--------|--------------|------|------|----------------|------------|

| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由   | 建議事項   | 縣都委會專案小組意見  | 縣都委會決議         |
|----|--|--|--|---|----------------|
| 1  | 陳情人：鄭樺錢、鄭樺駿<br>陳情位置：四十張段 58-3 地號<br>門牌號：中和市民安街 42 巷 42 號 | 1.陳情人自 72 年居住於中和市民安街 42 巷 42 號公寓，其建物所在地位於中和市四十張段 58-3 地號土地經 72 年核准使用執照在案。惟 87 年在未通知屋主之情況下，將 58-3 地號(原住宅區)逕為分割成 58-7(住宅區)及 58-3(機關用地)兩筆地號；自此建物被一分为二。故陳情人自 87 年起便陳情要求變更回復為住宅區，還民之財產。<br>2.今臺北縣政府以環境保護為由，將 58-3 地號變更為保護區，此舉乃剝奪人民使用自有住宅的權利及畢生之財產。<br>3.58-3 地號土地面積僅 40 坪，約佔陳情建物所在土地之 4/5 範圍，且緊鄰 42 地號(公園及保護區)的邊緣，對於數千坪的綠地，在功能使用上實不缺陳情人僅有的這一小塊房屋住地。 | 請依 90.11.14 九十北府城開字第 414704 號函覆說明，將 58-3 地號土地變更為住宅區。有關前開函文之主要內容摘述如下：<br>1.本府依 71.05.19 與國防財經學院代表會勘結論及該地籍成果圖予以認定該土地為住宅區，進而核准其申請，並據以核發建照使照。<br>2.為維護土地所有權人之權益及補救方法，擬於辦理中和都市計畫通盤檢討或都市計畫圖重製專案通檢時，建議予以變更為住宅區。 | <u>同意採納。</u><br>理由：<br>本案已領有合法建築使用執照(72 年使字第 1177 號)在案，為維護土地及建築物所有權人權益，依 71 年建字第 1536 號申請指示之分區界線，併同該筆地號旁之土地，依坡度及使用現況檢討變更為住宅區；其中 58-3 地號不需回饋，其餘變更為住宅區土地則需要求回饋。 | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 2  | 陳情人：朱桂蘭<br>陳情位置：四十張段 58-3 地號<br>門牌號：中和市民安街 42 巷 42 號 2 樓 | <u>同陳情意見第 1 案。</u>   | <u>同陳情意見第 1 案。</u>   | <u>同陳情意見第 1 案。</u>  | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 3  | 陳情人：張靜之<br>陳情位置：四十張段 58-3 地號<br>門牌號：中和市民安街 42 巷 42 號 3 樓 | <u>同陳情意見第 1 案。</u>   | <u>同陳情意見第 1 案。</u>   | <u>同陳情意見第 1 案。</u>  | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 4  | 陳情人：鄭正梧<br>陳情位置：四  | <u>同陳情意見第 1 案。</u>   | <u>同陳情意見第 1 案。</u>   | <u>同陳情意見第 1 案。</u>  | 依縣都委會專案小組      |

| 編號 | 陳情人及<br>陳情位置  | 陳情理由   | 建議事項  | 縣都委會<br>專案小組意見   | 縣都委會決議         |
|----|---|--|---|--|----------------|
|    | 十張段 58-3<br>地號<br>門牌號：中和<br>市民安街 42<br>巷 42 號 4 樓                       |  |   |  | 意見通過。          |
| 5  | 陳情人：<br>鄭龔美惠<br>陳情位置：四十張段 58-3<br>地號<br>門牌號：中和<br>市民安街 42<br>巷 42 號 5 樓 | <u>同陳情意見第 1 案。</u>   | <u>同陳情意見第 1 案。</u>  | <u>同陳情意見第 1 案。</u>   | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 6  | 陳情人：<br>林誌銘<br>陳情位置：四十張段<br>44-1、44-2、<br>44-3 地號                       | <p>1. 陳情位置自民國 44 年劃設為軍事機關用地(即國防管理學院)，並無對土地所有人相關補償。如今遷校後，臺北縣政府不還地於民，反而劃設保護區，排除土地重新利用規劃之可能。</p> <p>2. 臺北縣政府以國土保育及環境保護為由，將部分軍事機關用地變更為保護區，阻礙土地所有人之土地空間利用，剝奪人民使用自有土地(含住宅區)的權利。</p> <p>3. 現地附近均規劃為機關學校及公園用地，若以整體營造開發的角度，應由臺北縣政府儘速主動徵收南北兩側土地，規劃為開放公園空間，提供民眾休閒遊憩之場所。</p> <p>4. 此地位於中和、板橋與土城三市的交界，為日後的地段，作為保護區實為不妥。</p> | <p>1. 依山坡地保育利用條例第 1 條與第 14 條的規定，政府為實施山坡地保育、利用，興建公共設施之需求，得徵收私有土地，而非變更，請縣府依法行政(懇請准予保持原狀之機關用地)。</p> <p>2. 建請考量整體景觀一致性與地區居民使用需求，儘速徵收南北兩側私有土地，以利變更為公園用地，無須以保護區的方式長期荒廢土地。</p> <p>3. 現地劃設為公園用地已如前述說明，惟並無確定施行期程，期能配合土地徵收作業，儘速給予答覆，以取得正當合法用地，完成都市計畫發展，而非以保護區方式阻礙土地之利用。</p> | <p><u>同意採納。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 考量土地所有權人及廣大地區居民權益，將南北兩側坡地調整變更為公園用地。</p> <p>2. 未來公園用地得採容積移轉方式辦理；若墳墓屬土地所有者，應於完成墳墓遷葬作業後，始得辦理容積移轉；若墳墓非屬土地所有者或為無主墳墓，則土地所有者應依「臺北縣墳墓遷葬補償費查估基準」向當地民政主管機關繳納墳墓遷葬補償費後，始得辦理容積移轉；而墳墓遷葬作業應由用地單位或委</p> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及<br>陳情位置   | 陳情理由               | 建議事項               | 縣都委會<br>專案小組意見     | 縣都委會決議         |
|----|--|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
|    |  |                    |                    | 由當地民政主管機關代為遷葬。     |                |
| 7  | 陳情人：<br>林昭霞<br>陳情位置：<br>四十張段<br>124、124-4、<br>124-6、126-1<br>地號<br>門牌號：民安<br>街 111 巷 | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 8  | 陳情人：<br>張麗莉<br>陳情位置：四十張段 124 地號  | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 9  | 陳情人：<br>林誌誠<br>陳情位置：四十張段<br>44-1、44-2、<br>44-3 地號                                    | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 10 | 陳情人：<br>林正龍<br>陳情位置：四十張段<br>44-1、44-2、<br>44-3 地號                                    | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 11 | 陳情人：<br>林溪坤<br>陳情位置：四十張段 123、<br>123-1 地號  | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 12 | 陳情人：<br>林宜火<br>陳情位置：四十張段 123、<br>123-1 地號  | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 13 | 陳情人：<br>林繼長  | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專         |

| 編號 | 陳情人及<br>陳情位置   | 陳情理由               | 建議事項               | 縣都委會<br>專案小組意見     | 縣都委會決議         |
|----|--|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
|    | 陳情位置：四十張段 123、123-1 地號   |                    |                    |                    | 案小組意見通過。       |
| 14 | 陳情人：<br>林碧蓉<br>陳情位置：<br>四十張段<br>124、124-4、<br>124-6、126-1<br>地號<br>門牌號：民安街 111 巷 | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 15 | 陳情人：<br>林○棟<br>陳情位置：<br>四十張段<br>124、124-4、<br>124-6、126-1<br>地號<br>門牌號：民安街 111 巷 | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 16 | 陳情人：<br>林壽安<br>陳情位置：<br>四十張段<br>44、44-1、<br>44-2、44-3 地號                         | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 17 | 陳情人：<br>林廖阿次<br>陳情位置：<br>四十張段<br>44、44-1、<br>44-2、44-3 地號<br>門牌號：民安街 111 巷       | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 18 | 陳情人：<br>陳林珀瑛<br>陳情位置：<br>四十張段<br>124、124-4、<br>124-6、<br>126-1、地號                | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由               | 建議事項               | 縣都委會專案小組意見         | 縣都委會決議         |
|----|--|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
|    | 門牌號：民安街 111 巷  |                    |                    |                    |                |
| 19 | 陳情人：<br>林炳宏<br>陳情位置：<br>四十張段 124、124-4、124-6、126-1、地號<br>門牌號：民安街 111 巷 | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 20 | 陳情人：<br>林水生<br>陳情位置：四十張段 44、44-1、44-2、44-3 地號<br>門牌號：民安街 111 巷         | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 21 | 陳情人：<br>林炳嘉<br>陳情位置：<br>四十張段 124、124-4、124-6、126-1 地號<br>門牌號：民安街 111 巷 | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 22 | 陳情人：<br>張茗惠<br>陳情位置：<br>四十張段 124 地號                                    | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 23 | 陳情人：<br>呂明軒<br>陳情位置：<br>外員山段 321、四十張段 40-3 地號                          | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 24 | 陳情人：<br>吳樹泳<br>陳情位置：<br>四十張段   | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | <u>同陳情意見第 6 案。</u> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置  | 陳情理由  | 建議事項   | 縣都委會專案小組意見                                      | 縣都委會決議         |
|----|---|---|--|---|----------------|
|    | 39-1、40-3、124、124-2、124-3、124-6、126-1、126-2、310 地號  |   |  |   | 過。             |
| 25 | 陳情人：張鴻朝<br>陳情位置：四十張段 123、123-1、123-2 地號   | 幾十年來政府未改善陳情位置之環境，以致土地無法增值，現土地又面臨復原保護區使用，全體所有權人(136人)集體抗議。   | 儘速徵收南北兩側私有土地，變更為公園用地。  | <u>同陳情意見第 6 案。</u>                              | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 26 | 陳情人：林文佐<br>陳情位置：四十張段 40-3 地號  | 1.陳情位置土地位於中和市中心，雖有些許坡度，但均是緩山坡，總體高度亦不高，從以前至今數十年，一直處於軍事管制區無法開發利用，好不容易等到今日都市計畫變更，卻又被編入保護區之範圍。<br>2.本筆土地早期因屬無人開發之亂葬崗，土地上有起多起不知名之墓地，若申請容積移轉會有須清除地上物之困擾，在清理上實非一般民眾可以勝任。 | 1.若不能變更為低密度開發之住宅區，亦請變更為公園用地(或綠地)，使本土地業者可將本筆土地容積移轉至他處。<br>2.除非同意由民眾恣意破壞或同意墓地為自然景觀之一，請將本案排除容積移轉不得有地上物(只可排除墓地地上物)之限制。 | <u>同陳情意見第 6 案。</u>                              | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 27 | 陳情人：林震國<br>陳情位置：四十張段 14-3、14-4、14-5、14-20、14-21、14-22、14-37、14-39、14-51、14-52、14-53、14-54、14-56、15、15-1、15-2、25、34-1、 | 1.對於公展說明會之內容強烈表示質疑、合法性及必要性。<br>2.公開展覽說明會內容不完備，說明不清楚，實難以接受。  | 1.建議徵收土地重新規劃，以符合政府及人民最大利益。   | <u>不予討論。</u><br>理由：<br>經查陳情位置非屬本次檢討變更範圍內，故不予討論。 | 依縣都委會專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由   | 建議事項  | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會決議         |
|----|--|--|---|--|----------------|
|    | 34-3、37、37-1、37-2、37-3、37-4、37-5、37-6、37-7、37-8 地號   |  |   |  |                |
| 28 | 陳情人：林財智<br>陳情位置：四十張段 124、124-2、124-4、124-6、126-1、126-2、185、185-1、185-2、185-3 地號<br>門牌號：民安街 111 巷 | <u>同陳情意見第 6 案。</u>   | <u>同陳情意見第 6 案。</u>  | <u>酌予採納。</u><br>理由：<br>1. 同陳情意見第 6 案。<br>2. 經查四十張段 185、185-1、185-2 及 185-3 地號等四筆土地非屬本次檢討變更範圍內，故不予討論。 | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 29 | 陳情人：鄭正梧<br>陳情位置：四十張段 58、58-1、58-3、58-7 地號<br>門牌號：中和市民安街 42 巷 42 號                                | 1. 查民國 98 年 9 月 21 日「變更中和市都市計畫(國防管理學院及附近地區)案縣都委會專案小組第三次研商會」簡報內容反應。<br>2. 既將南北兩側坡地調整為公園用地，又建議納入刻正辦理之變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)案；本專案涵蓋上述陳情範圍，不積極處理為何推給變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)案。<br>3. 查簡報審查意見之人民團體陳情意見 1，其處理情形稱：通盤檢討其間，該建物仍合法使用，未損及土地所有權人之權益。更是令人不敢信服，如下：<br>(1) 民國 58 年先父鄭金沐購自鄭氏族人中和四十張段 58 及 58-1 地號，與先祖父鄭合榮各持分 1/2，且為鄭合榮土地義務 | 1. 依據土地法第 219 條發還被徵收 58-1 地號，或依大法官釋字第 440 號解釋，發放地價補償金含說明 3 第(7)項。<br>2. 依據法律，登記為機關用地若無使用應該撤銷，而不得改登記保護區，故 58 地號應該撤銷機關用地，而非逕自改登記為保護區。<br>3. 58-3 地號因補建樁位被逕為分割為 58-7 及 58-3 地號，此為公務員怠惰和嚴重疏失所造成，事發迄今也未聞哪位公務員受到懲戒，怎可由守法的人民承擔損失；故應當將樁位恢復為 71 年建字第 1536 號申請指示之 | <u>同陳情意見第 1 案。</u>   | 依縣都委會專案小組意見通過。 |



| 編號 | 陳情人及<br>陳情位置 | 陳情理由   | 建議事項  | 縣都委會<br>專案小組意見 | 縣都委會決議 |
|----|--------------|--|---|----------------|--------|
|    |              | <p>人；民國 68 年申請建造房屋，卻發現 58-1 地號於民國 63 年在未被通知之情況下，變更為陸軍總司令部所有。</p> <p>(2)先父鄭金沐於民國 68 年發現因 58 地號較方整，政府擅自依法分割為 58 及 58-2 地號。申請建造房屋，又因土地不在路邊不准申請，後來又發現在未被通知之情況下，被變更為機關用地。</p> <p>(3)民國 69 年先父鄭金沐依土地法第 219 條要求收回被徵收之 58-1 地號，或發放地價補償金乙案，歷時約兩年；只見政府、軍方公文往返、互相推諉而不了了之。</p> <p>(4)民國 71 年先父鄭金沐依法分割 58-2 地號為 58-3 及 58-2 地號，並將 58-3 地號贈與 5 個兒子，由其子依法申請建造，並完成建物；民國 87 年在未被通知之情況下，被逕為分割為 58-7 及 58-3 地號，其中 58-7 地號被變更為機關用地，使房產買賣受到嚴重影響。</p> <p>(5)民國 86 年舍弟鄭正陸因財務問題所擁有房產遭受法拍，因感父祖家產營造不易，而說服龔美惠小姐買下，今 58-7 地號被變更為機關用地，使房產投資嚴重受損。</p> <p>(6)民國 88 年本棟住戶向劉盛良立委陳情，國防部軍務局回函稱 58-3 地號非國防管理學院計畫用地，請逕洽臺北縣都市計畫單位辦理；本棟住戶向臺北縣都市計畫課陳</p> | <p>分區界線。</p> <p>4.上述建議若無任何回應，本棟住戶考慮將依據實況向監察院、總統府陳情或提起行政訴訟暨國家賠償官司。</p> |                |        |

| 編號 | 陳情人及陳情位置                                | 陳情理由   | 建議事項                        | 縣都委會專案小組意見                | 縣都委會決議                |
|----|---|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
|    |   | <p>情，也邇無音訊。</p> <p>(7)民國 92 年國防管理學院通知牆外住戶辦理承租、購登記下的土地，赫然發現 58-1 地號名列其上；本棟建物座落其上，其工程官還索取租金(50 坪 30 年租金)新台幣 1,746 萬元；本棟住戶隨即寫陳情書給國防管理學院，最後仍不了了之。</p> <p>(8)自民國 88 年迄今，本棟住戶委請游輝廷議員維護本棟住戶之權益，其間貴府回函稱 91 年將辦理第二次通盤檢討，結果又過 7 年仍無進展；如今本案涵蓋上述陳訴範圍，貴局豈可不作為而推給變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)案。</p> |                             |                           |                       |
| 30 | <p>陳情人：林文佐</p> <p>陳情位置：四十張段 40-3 地號</p> | <p>上次會議決議要變更本地塊為“公園用地”(原為軍事機關用地)，但經本人發現實屬不合理，因本變更地目案面積達數十公頃，全部均規劃為機關用地、公共設施用地或公園用地，沒有任何住宅區或商業區，與都市計畫應劃分的比例嚴重不合，且南北側地塊劃分為公園用地，又與現已開闢之員山公園及嘉穗公園用途重疊，實非好的規劃。</p>  | <p>將本地塊規劃為“住宅區”方是最好的方案。</p> | <p><u>同陳情意見第 6 案。</u></p> | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫案   | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案  | 案號   | 第五案   |
| 說明 | <p>壹、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>一、原國防管理學院中和校地係屬於中和都市計畫西北側之軍事機關用地，因國防管理學院已於 95 年 8 月搬遷至復興崗，並將校地及校舍點交予財政部國有財產局(以下簡稱國有財產局)。因此，國有財產局乃於 95 年 11 月 27 日函請臺北縣政府(以下簡稱本府)協助辦理都市計畫變更事宜，並於 96 年 11 月 12 日與本府城鄉發展局達成共識，擬以個案變更方式辦理都市計畫變更作業。</p> <p>二、本府為避免國有土地之閒置浪費，並滿足各級機關及地區未來發展之實際需求，特針對國防管理學院及其附近地區之環境發展特性及未來發展需求進行調查與分析，並提出「整體發展規劃報告書」，作為本次細部計畫擬定作業之依據。</p> <p>三、本案係為配合本府興建之重大設施，擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定迅行辦理都市計畫變更作業，並於辦理變更主要計畫同時辦理擬定細部計畫。</p> <p>肆、計畫範圍與面積：</p> <p>本細部計畫區位於中和都市計畫區之西北側，細部計畫範圍北以公八用地(員山公園)為界；南至公十一用地(積穗公園)；東、西二側則與住宅區為界，計畫面積 19.4881 公頃(請參見圖一、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫範圍示意圖)。</p> <p>本細部計畫範圍內之公有土地面積約為 14.3219 公頃，約佔總面積之 73.49%，私有土地面積約為 5.1662 公頃，約佔總面積之 26.51%(請參見表一、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫土地權屬分析表；圖二、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫土地權屬示意圖)。</p> <p>伍、細部計畫內容：</p> <p>表二、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫土地使用面積分配表。</p> <p>表三、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表。</p> <p>表四、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫都市景觀管</p> |      |       |

制項目與都市設計原則修正對照表。

圖三、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫內容示意圖。

陸、辦理情形：

一、公開展覽：自民國 98 年 5 月 27 日起公開展覽 30 天。

二、公開說明會：於民國 98 年 6 月 10 日下午 2 時 30 分假中和市公所舉辦。

三、人民及團體陳情意見共計 30 案，詳請參見表五所示。

四、縣都委會專案小組研商會議出席委員意見：

本案分別於 98.07.10、98.08.11、98.09.21、98.11.13 召開四次專案小組研商會議討論，各項計畫內容已獲致專案小組委員具體意見，爰提請大會審議；有關歷次專案小組研商會議之重要意見如下(歷次專案小組研商會議結論請參見附件一所示)：

(一)有關四十張段 58-3 地號土地，考量已領有合法之建築使用執照(72 年使字第 1177 號)，故為維護土地及建築物所有權人權益，請依 71 年建字第 1536 號申請指示之分區界線，併同該筆地號旁之土地，依坡度及使用現況檢討變更為住宅區；其中 58-3 地號不需回饋，其餘變更為住宅區土地則需要求回饋。

(二)南北兩側公園用地得採容積移轉方式辦理，並於計畫書載明附帶條件：若墳墓屬土地所有權人所有者，應於完成墳墓遷葬作業後，始得辦理容積移轉；若墳墓非屬土地所有權人所有或為無主墳墓，則土地所有權人應依「臺北縣墳墓遷葬補償費查估基準」向當地民政主管機關繳納墳墓遷葬補償費後，始得辦理容積移轉；另墳墓遷葬作業應由用地單位或委由當地民政主管機關代為遷葬。

(三)本案僅需於民安街、民享街與民有街等三條聯外道路出入口處劃定其主要出入口位置；區內道路線型則以虛線表示，以保留道路規劃設計之彈性。未來則應透過都市設計手法，留設寬度至少 12 公尺以上之區內道路，以連通三個主要出入口。

(四)請將 RD2 道路西半部線型往南修正，僅需拆除南側之二棟 4R 建築物，未來則應由縣府協助其辦理都市更新。

(五)為減輕基地開發帶來之交通衝擊，請將機關用地之容積率調降為 200%，並原規劃之區內計畫道路部分，應修正變更為機關用地。

柒、事業及財務計畫

請參見表六、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫事業及財務計畫概算表。

捌、全案符合法定程序，提請大會審議。

|        |  |
|--------|--|
|        | <p>玖、檢附相關資料如后：</p> <p>表一、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫土地權屬分析表</p> <p>表二、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫土地使用面積分配表</p> <p>表三、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表</p> <p>表四、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫都市景觀管制項目與都市設計原則修正對照表</p> <p>表五、人民及機關團體陳情意見綜理表</p> <p>表六、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫事業及財務計畫概算表</p> <p>圖一、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫範圍示意圖</p> <p>圖二、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫土地權屬示意圖</p> <p>圖三、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫內容示意圖</p> <p>附件一、歷次縣都委會專案小組研商會議結論彙整表</p> |
| 作業單位建議 | <p>一、本案都市設計原則業依縣都委會專案小組意見請相關單位提供修正建議，並依建議內容進行修正在案。</p> <p>二、經查「變更中和都市計畫（第一次主要計畫通盤檢討）案」，中和國防管理學院為軍(1)用地範圍，應屬公共設施用地之軍事用地，與天山營區（依該案變更內容明細表歸屬軍事機關用地）類別不同，爰建議修正原公展草案之「軍事機關用地」為「軍事用地」，以資妥適。</p> <p>二、本案自 98 年 5 月 27 日起辦理公開展覽 30 日完畢，於 98 年 6 月 10 日舉辦說明會，並經 98 年 7 月 10 日、8 月 11 日、9 月 21 日、11 月 13 日專案小組研商會議獲具體意見後提大會審議，建議依專案小組意見通過。</p>   |
| 縣都委會決議 | <p>依縣都委會專案小組意見及作業單位建議通過。</p>   |

**表三、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫土地使用分區  
管制要點修正對照表**

| 公開展覽條文   | 縣都委會專案小組意見 | 縣都委會決議         |
|--|------------|----------------|
| 壹、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。  | 照案通過。      | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 貳、本要點用語，定義如下：<br>一、基地線：建築基地範圍之界線。<br>二、前面基地線：基地鄰接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限鄰接較寬道路之境界線。<br>三、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。<br>四、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。<br>五、角地：位於兩條以上交叉道路口之基地。<br>六、前院：沿前面基地線留設之庭院。<br>七、後院：延後面基地線留設之庭院。<br>八、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。<br>九、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出一公尺範圍內得計入前院深度。<br>十、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。<br>十一、基準容積率：都市計畫規定之容積率，不含獎勵容積。<br>十二、基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。 | 照案通過。      | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 參、本細部計畫區內劃定下列使用分區及   | 修正通過。      | 依縣都委會專案        |

| 公開展覽條文  | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會決議                |
|---|--|-----------------------|
| <p>用地：</p> <p>一、住宅區。</p> <p><u>二、保護區。</u></p> <p>三、機關用地。</p> <p>四、文中小用地。</p> <p>五、道路用地。</p>   | <p>修正內容：</p> <p>參、本細部計畫區內劃定下列使用分區及用地：</p> <p>一、住宅區。</p> <p><u>二、公園用地。</u></p> <p>三、機關用地。</p> <p>四、文中小用地。</p> <p>五、道路用地。</p> <p>理由：</p> <p>考量土地所有權人及廣大地區居民權益，將南北兩側坡地調整變更為公園用地。</p>  | <p>小組意見通過。</p>        |
| <p>肆、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>一、建蔽率不得大於 50%。</p> <p>二、容積率不得大於 300%。</p>  | <p>照案通過。</p>   | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
| <p>伍、公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>一、機關用地建蔽率不得大於 50%，<u>容積率不得大於 250%</u>。</p> <p>二、文中小用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>建蔽率與容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關規定辦理。</p> | <p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>伍、公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p><u>一、公園用地建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%。</u></p> <p>二、機關用地建蔽率不得大於 50%，<u>容積率不得大於 200%</u>。</p> <p>三、文中小用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>建蔽率與容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關規定辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1.增訂公園用地之建蔽率及容積率。</p> <p>2.為減輕基地開發衍生之交通衝擊，調降機關用地之容積率。</p> | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
|   | <p><u>陸、公園用地不得適用「都市計畫公共設施多目標使用辦法」之規定作多目標立體使用。</u></p> <p>理由：</p> <p>考量公園用地之地形限制，不適合作多目標立體使用。</p>   | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
| <p>陸、本細部計畫區內之機關用地得從事下列各款之使用；惟其使用總樓地板面積不得超過該開發基地總樓地面積之 10%。</p> <p>一、小型商場(店)、超市。</p> <p>二、餐飲業。</p> <p>三、郵局、銀行。</p> <p>四、運動休閒設施。</p> <p>五、其他經本府核定之設施。</p>       | <p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p><u>柒、本細部計畫區內之機關用地得從事下列各款之使用；惟其使用總樓地板面積不得超過該開發基地總樓地面積之 10%。</u></p> <p>一、小型商場(店)、超市。</p> <p>二、餐飲業。</p> <p>三、郵局、銀行。</p>   | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |

| 公開展覽條文  | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會決議         |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
|---|--|----------------|--------------|-----|------|------|------|------|------|-------|------|------|---|--------|--------------|--------------|-----|------|------|-------------|--------------|--------------|------|------|------|-------|------|------|----------------|
|   | <p>四、運動休閒設施。</p> <p>五、其他經本府核定之設施。</p> <p><b>理由：</b></p> <p>修正條文序號。</p>   |                |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
|   | <p><b>捌、本細部計畫區內供作檔案處理性質使用之基地面積不得超過機關用地總面積之 20%。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>明訂機關用地內供作檔案貯存使用之面積限制，避免空間資源之浪費。</p>                         | 依縣都委會專案小組意見通過。 |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
| 柒、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流滯洪及涵養水分相關設施。   | <p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <p><b>玖、</b>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流滯洪及涵養水分相關設施。</p> <p><b>理由：</b>修正條文序號。</p> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
| <p>捌、本細部計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下。惟基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>一、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>二、前院及側院留設深度不得小於下表之規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th><th>前院深度<br/>(公尺)</th><th>側院深度<br/>(公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>機關用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr> <td>文中小用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> </tbody> </table> <p>三、基地前、側院深度應符合本要點之規定，惟若因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> | 土地使用種類   | 前院深度<br>(公尺)   | 側院深度<br>(公尺) | 住宅區 | 3.00 | 不予規定 | 機關用地 | 3.00 | 3.00 | 文中小用地 | 不予規定 | 不予規定 | <p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <p><b>拾、</b>本細部計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下。惟基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>一、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>二、前院及側院留設深度不得小於下表之規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th><th>前院深度<br/>(公尺)</th><th>側院深度<br/>(公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td><b>公園用地</b></td><td><b>10.00</b></td><td><b>10.00</b></td></tr> <tr> <td>機關用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr> <td>文中小用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> </tbody> </table> <p>三、基地前、側院深度應符合本要點之規定，惟若因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> | 土地使用種類 | 前院深度<br>(公尺) | 側院深度<br>(公尺) | 住宅區 | 3.00 | 不予規定 | <b>公園用地</b> | <b>10.00</b> | <b>10.00</b> | 機關用地 | 3.00 | 3.00 | 文中小用地 | 不予規定 | 不予規定 | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 土地使用種類  | 前院深度<br>(公尺)   | 側院深度<br>(公尺)   |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
| 住宅區   | 3.00   | 不予規定           |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
| 機關用地  | 3.00   | 3.00           |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
| 文中小用地   | 不予規定   | 不予規定           |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
| 土地使用種類  | 前院深度<br>(公尺)   | 側院深度<br>(公尺)   |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
| 住宅區   | 3.00   | 不予規定           |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
| <b>公園用地</b>   | <b>10.00</b>   | <b>10.00</b>   |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
| 機關用地  | 3.00   | 3.00           |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |
| 文中小用地   | 不予規定   | 不予規定           |              |     |      |      |      |      |      |       |      |      |   |        |              |              |     |      |      |             |              |              |      |      |      |       |      |      |                |



| 公開展覽條文  | 縣都委會專案小組意見  | 縣都委會決議         |
|---|---|----------------|
|   | <b>理由：</b><br>1.修正條文序號。<br>2.增訂公園用地之前院、側院留設深度規定。  |                |
| <u>玖</u> 、本細部計畫區內各街廓之開發均應辦理整體規劃設計及交通影響評估作業，並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。         | <b>修正通過。</b><br><b>修正內容：</b><br><u>拾壹</u> 、本細部計畫區內各街廓之開發均應辦理整體規劃設計及交通影響評估作業，並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。<br><br><b>理由：</b><br>修正條文序號。   | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| <u>拾</u> 、本細部計畫區內之建築物除應依「建築技術規則」規定及交通影響評估審查結果設置汽車停車空間外， <u>亦應設置同等數量之機車停車位</u> 。 | <b>修正通過。</b><br><b>修正內容：</b><br><u>拾貳</u> 、本細部計畫區內之建築物除應依「建築技術規則」規定及交通影響評估審查結果設置汽車停車空間外， <u>亦應依交通影響評估審查結果設置機車停車空間</u> 。<br><br><b>理由：</b><br>1.修正條文序號。<br>2.考量未來基地使用特性，修訂停車空間之留設規定。 | 依縣都委會專案小組意見通過。 |

| 公開展覽條文  | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會決議                |
|---|--|-----------------------|
| <p><u>拾壹</u>、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際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。前項應種植花草樹木部分，其面積未滿 36 平方公尺應再種植喬木一顆，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。住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 70%，其他建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。公共設施用地作多目標使用且提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前述規定之限制。</p> | <p><b>修正通過。</b><br/> <b>修正內容：</b><br/> <u>拾參</u>、建築基地內法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際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。前項應種植花草樹木部分，其面積未滿 36 平方公尺應再種植喬木一顆，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。住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 70%，其他建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。公共設施用地作多目標使用且提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前述規定之限制。</p> <p><b>理由：</b><br/> 修正條文序號。</p> | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
| <p><u>拾貳</u>、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>  | <p><b>修正通過。</b><br/> <b>修正內容：</b><br/> <u>拾肆</u>、本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p> <p><b>理由：</b><br/> 修正條文序號。</p>  | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
| <p><u>拾參</u>、本細部計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>   | <p><b>修正通過。</b><br/> <b>修正內容：</b><br/> <u>拾伍</u>、本細部計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p><b>理由：</b><br/> 修正條文序號。</p>   | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |

**表四、擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫都市景觀管制  
項目與都市設計原則修正對照表**

| 公開展覽條文   | 縣都委會專案小組意見  | 縣都委會決議         |
|--|---|----------------|
| <p>(一)公共開放空間系統</p> <p>建築基地指定留設開放空間包括<u>沿道路退縮建築帶狀式開放空間</u>、基地內指定留設帶狀式開放空間及指定留設廣場式開放空間等。</p> <p>1.沿道路退縮建築帶狀式開放空間</p> <p>(1)建築基地應沿面臨道路境界線或建築基地內私設通路退縮建築，<u>退縮位置及寬度如圖 7-3 所示</u>。</p> <p>(2)<u>沿道路退縮建築帶狀式開放空間</u>內除應留設依本原則規定之人行步道、自行車道外，其餘空間均應以植栽綠化處理。</p> | <p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <p>(一)公共開放空間系統</p> <p>建築基地指定留設開放空間包括<u>沿街步道式開放空間</u>、基地內指定留設帶狀式開放空間及指定留設廣場式開放空間等。</p> <p>1.沿街步道式開放空間</p> <p>(1)建築基地應沿面臨道路境界線<u>至少退縮 6 公尺建築(請參見附圖 1 所示)</u>；其退縮寬度與土地使用分區管制要點之前院留設深度規定重複者，以本原則規定之寬度為主。</p> <p>(2)<u>沿街步道式開放空間</u>內除應留設依本原則規定之人行步道、自行車道外，其餘空間均應以連續性植栽槽植栽綠化處理。</p> <p><b>理由：</b></p> <p>1.為求法規用語一致性，依工務局建照科建議將「沿道路退縮建築帶狀式開放空間」修正為「沿街步道式開放空間」。</p> <p>2.配合保留區內道路規劃設計之彈性而調整修正。</p> <p>3.考量沿道路退縮建築帶狀式開放空間與土地使用分區管制要點之前院留設深度規定相矛盾，故修正敘明應以本原則規定為主。</p> <p>4.依城鄉局都設科建議修正沿街步道式開放空間之相關設置規定。</p> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| <p>2.基地內指定留設帶狀式開放空間</p> <p>(1)<u>B2、B5 街廓應依圖 7-3 所示位置，留設至少 5 公尺之帶狀式開放空間</u>。</p> <p>(2)基地內指定留設帶狀式開放空間內除應留設依本原則規定之人行步道外，其餘空間均應以植栽綠化處理。</p>  | <p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <p>2.基地內指定留設帶狀式開放空間</p> <p>(1)<u>緊鄰南北兩側公園用地之機關用地應留設至少 5 公尺寬之帶狀式開放空間，以連結公園用地與沿街步道式開放空間或廣場式開放空間</u>。</p> <p>(2)基地內指定留設帶狀式開放空間內除應留設依本原則規定之人行步道外，其餘空間均應以植栽綠化處理。</p> <p><b>理由：</b></p> <p>考量機關用地整體規劃設計之彈性，僅以文字敘述機關用地應留設帶狀式開放空間，以連結南北兩側之公園用地。</p>   | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 3.指定留設廣場式開放空間  | <b>修正通過。</b>  | 依縣都委會          |

| 公開展覽條文  | 縣都委會專案小組意見  | 縣都委會決議                |
|---|---|-----------------------|
| <p>指定留設廣場式開放空間依圖 7-3 所示；包括<u>親山入口型、節點型及入口型廣場式開放空間</u>。</p> <p>(1)<u>親山入口型廣場式開放空間</u>，其設計應盡量以植栽或生態工程手法表現親山入口意象，並盡量利用就地回收材料，避免過多新建人工構造物。</p> <p>(2)<u>節點型廣場式開放空間</u>，其設計應考量營造綠色跳島功能，種植覆層多樣化之植栽樹種。</p> <p>(3)<u>入口型廣場式開放空間</u>，其設計應考量可以彰顯地區特色、歷史紋理為主。</p> <p>(4)<u>廣場式開放空間最小面積及綠覆率規定如下：</u><br/> <u>A.親山入口型廣場式開放空間面積至少應達 1,000 平方公尺，綠覆率應達 80%。</u><br/> <u>B.節點型廣場式開放空間面積至少應達 1,000 平方公尺，綠覆率應達 60%。</u><br/> <u>C.入口型廣場式開放空間面積至少應達 2,000 平方公尺，綠覆率應達 60%。</u></p> | <p><b>修正內容：</b><br/> 3.指定留設廣場式開放空間<br/> 指定留設廣場式開放空間依附圖 2 所示；包括<u>節點型及入口型廣場式開放空間</u>。</p> <p>(1)<u>節點型廣場式開放空間</u>，其設計應考量營造綠色跳島功能，種植覆層多樣化之植栽樹種。</p> <p>(2)<u>入口型廣場式開放空間</u>，其設計應考量可以彰顯地區特色、歷史紋理為主。</p> <p>(3)<u>廣場式開放空間最小面積及綠覆率規定如下：</u><br/> <u>A.節點型廣場式開放空間面積至少應達 500 平方公尺，綠覆率應達 60%。</u><br/> <u>B.入口型廣場式開放空間面積至少應達 1,000 平方公尺，綠覆率應達 60%。</u></p> <p><b>理由：</b><br/> 1.刪除親山入口型廣場式開放空間。<br/> 2.依實際比例檢討修正各廣場式開放空間之最小面積規定。<br/> 3.修正條文序號。</p> | <p>專案小組意見通過。</p>      |
| <p>4.建築基地指定留設開放空間共同性規定</p> <p>(1)<u>建築基地地下開挖部分不得突出建築基地指定留設開放空間。</u></p> <p>(2)<u>廣場式開放空間不得與其他建築基地指定留設開放空間合併計算，但得計入法定空地。</u></p>   | <p><b>修正通過。</b><br/> <b>修正內容：</b><br/> 4.建築基地指定留設開放空間共同性規定<br/> (1)<u>建築基地地下開挖部分不得突出建築基地指定留設開放空間。</u><br/> (2)<u>廣場式開放空間最小面積及綠覆率不得與其他建築基地指定留設開放空間合併計算，但得計入法定空地。</u></p> <p><b>理由：</b><br/> 依工務局建照科建議修正廣場式開放空間之相關設置規定。</p>   | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
| <p>(二)人行空間及步道系統<br/> 人行空間及步道系統包括<u>人行步道、空中走廊及親山步道</u>等(請參見圖 7-4 所示)。</p> <p>1.人行步道<br/> (1)<u>於沿道路退縮建築帶狀式空間、基地內指定留設開放空間及指定留設廣場式開放空間內應設置人行步道，並應與毗鄰人行步道及</u></p>  | <p><b>修正通過。</b><br/> <b>修正內容：</b><br/> (二)人行空間及步道系統<br/> 人行空間及步道系統包括<u>人行步道及親山步道</u>等(請參見附圖 3 所示)。</p> <p>1.人行步道<br/> (1)<u>沿街步道式開放空間、基地內指定留設開放空間及指定留設廣場式開放空間內應設置人行步道，其淨寬須在 1.5 公尺以</u></p>   | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |

| 公開展覽條文  | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會決議                |
|---|--|-----------------------|
| <p><u>其他行人空間接齊順平。</u></p> <p>(2)人行步道材質應以透水性鋪面並以透水工法施作，<u>禁止</u>以植草磚為鋪面材質。</p> <p>(3)人行步道鋪面應平整無障礙，且有充足之照明，以避免受到行駛車輛的傷害。</p> <p>(4)人行步道內禁止設立任何有礙通行之設施與設備。</p> | <p><u>上</u>，並應與毗鄰人行步道及其他行人空間接齊順平。</p> <p>(2)人行步道材質應以透水性鋪面並以透水工法施作，<u>不得</u>以植草磚為鋪面材質。</p> <p>(3)人行步道鋪面應平整無障礙，且有充足之照明，以避免受到行駛車輛的傷害。</p> <p>(4)人行步道內禁止設立任何有礙通行之設施與設備。</p> <p><b>理由：</b></p> <p>1.考量未來區內建築物之使用特性及必要性，刪除空中走廊之相關設計原則。</p> <p>2.依工務局建照科建議增訂人行步道之最小淨寬規定。</p> <p>3.依城鄉局都設科建議修正人行步道系統之相關設置規定。</p> |                       |
| <p>2.空中走廊</p> <p>(1)同街廓內之建築物間可考慮以空中走廊相連接；建築基地或建築物應預為留設供連接使用之空間，並視需要於其中設置連通地面層之垂直動線，先建者並需留設銜接口。</p> <p>(2)空中走廊寬度建議應達 4 公尺以上。</p>                             | <p>刪除。</p> <p><b>理由：</b></p> <p>考量未來區內建築物之使用特性及必要性，刪除空中走廊之相關設計原則。</p>  | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
| <p>3.親山步道</p> <p>(1)保護區應利用現有步道或沿山稜線、山腰鋪設親山步道，並盡可能採循環式設計。</p> <p>(2)<u>親山步道應採生態工程手法施作</u>，避免破壞自然地形地貌。</p>  | <p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <p>2.親山步道</p> <p>(1)<u>公園用地應利用現有步道或沿山稜線、山腰鋪設親山步道</u>，並盡可能採循環式設計。</p> <p>(2)親山步道應採生態工程手法施作<u>離地表架高至少 15-30 公分</u>，避免破壞自然地形地貌。</p> <p><b>理由：</b></p> <p>1.修正條文序號。</p> <p>2.南北兩側坡地已調整變更為公園用地。</p> <p>3.依城鄉局都設科建議修正親山步道之相關設置規定。</p>                                  | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
| <p>(三)交通運輸系統</p> <p>1.道路系統</p> <p><u>道路系統型式依圖 7-5 所示。</u></p>   | <p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <p>(三)交通運輸系統</p> <p>1.道路系統</p> <p><u>細部計畫區內應留設寬度至少 12 公尺以上之計畫道路，以連通民安街、民享街與民有街等三個主要出入口；其道路系統建議路線如附圖 4 所示</u></p>   | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |

| 公开展覽條文  | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會決議         |
|---|--|----------------|
|   | 理由：<br>保留區內道路規劃設計之彈性。  |                |
| 2.建築基地內私設通路<br><u>B2、B3 及 B5 街廓內私設通路建議設置位置如圖 7-5 所示。</u>  | 刪除。<br>理由：<br>保留區內道路規劃設計之彈性。   | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 3.停車空間系統<br>(1) <u>本細部計畫區內接駁公車停靠站建議設置位置如圖 7-5 所示，其應與廣場式開放空間合併設計，並考量以小型轉運站或公車彎方式設置，避免影響道路車行。</u><br>(2) <u>聯外道路(RD1 及 RD2)及主要道路(RD3)兩側禁止劃設路邊停車格。</u><br>(3)各建築基地停車場或車道出入口應有明顯之辨識系統或標示，周圍植栽或景觀設施之設置應以不影響行人及駕駛人之視線為原則。<br>(4)建築基地之停車空間應以設置於地下層為原則，洽公臨時停車位及機車停位應設置於地下一層。<br>(5)建築基地停車空間應於平日夜間及假日開放提供地方居民使用，其規劃應考量不同使用型態之管理需求。<br>(6) <u>停車空間設置於地面者應有植栽計畫，基地內公共停車場、出入口之車道應以綠籬隔離。</u> | 修正通過。<br>修正內容：<br>2.停車空間系統<br>(1)本細部計畫區內接駁公車停靠站建議設置位置如附圖 4 所示，其應與廣場式開放空間合併設計，並考量以小型轉運站或公車彎方式設置，避免影響道路車行，供車輛出入之車道不計入各種開放空間之最小面積。<br>(2)區內道路兩側禁止劃設路邊停車格。<br>(3)各建築基地停車場或車道出入口應有明顯之辨識系統或標示，周圍植栽或景觀設施之設置應以不影響行人及駕駛人之視線為原則。<br>(4)建築基地之停車空間應以設置於地下層為原則，洽公臨時停車位及機車停位應設置於地下一層。<br>(5) <u>地面一樓作為商業用途時，每戶應於地面層不妨礙行人及車輛通行處設置二輛機車臨時停車空間，並應植栽美化。</u><br>(6)建築基地停車空間應於平日夜間及假日開放提供地方居民使用，其規劃應考量不同使用型態之管理需求。<br>(7) <u>停車空間設置於地面者應以植栽綠籬隔離。</u><br>理由：<br>1.修正條文序號。<br>2.依工務局建照科建議增列地面一樓作為商業用途時之停車空間設置規定，以符公平公正原則。<br>3.配合保留區內道路規劃設計之彈性而調整修正。<br>4.依城鄉局都設科建議修正停車空間之相關設置規定。 | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| 4.自行車路網系統<br>(1) <u>自行車路線依圖 7-5 所示，其指定位置之沿道路退縮建築應於人行步道旁設置 2 公尺寬自行車道。</u><br>(2)為考量自行車行駛之安全性與可及性，於路口或交通節點處應設   | 修正通過。<br>修正內容：<br>3.自行車路網系統<br>(1)自行車路線如附圖 5 所示； <u>其指定位置應於沿道路退縮建築帶狀式開放空間內設置 2 公尺寬之自行車道。</u>   | 依縣都委會專案小組意見通過。 |

| 公開展覽條文   | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會決議         |
|--|--|----------------|
| <p>置自行車專用管制號誌。</p> <p>(3)<u>自行車車道應與鄰接之人行步道或開放空間以不同鋪面型式加以區分。</u></p> <p>(4)建築基地應規劃足夠之自行車停放空間，避免佔用或干擾人行空間並設置自行車停放架或具防竊功能之保護設施。</p>   | <p>(2)為考量自行車道行駛之安全性與可及性，於路口或交通節點處依需求設置自行車專用管制號誌、標誌或標線。</p> <p>(3)自行車車道應以不使用磚類跳動式鋪面與鄰接之人行步道或開放空間以不同鋪面型式加以區分。</p> <p>(4)建築基地應依交通影響評估審查要求規劃足夠之自行車停放空間，避免佔用或干擾人行空間並設置自行車停放架或具防竊功能之保護設施。</p> <p><b>理由：</b></p> <p>1.修正條文序號。</p> <p>2.明確說明自行車道應設置在沿道路退縮建築帶狀式開放空間內。</p> <p>3.增訂自行車標誌或標線之設置規定。</p> <p>4.依城鄉局都設科建議修正自行車車道之相關設置規定。</p> <p>5.依工務局建照科建議增訂自行車停放空間之設置規定。</p> |                |
| <p><u>5.服務裝卸空間規劃</u></p> <p>(1)服務動線及服務裝卸空間配置不應阻礙基地主要出入口位置。</p> <p>(2)服務裝卸空間不得佔用指定留設開放空間，並嚴禁路邊裝卸貨物。</p> <p>(3)<u>服務裝卸空間原則應設置於地下樓層；如設置於地面，則其設置不得對周邊人行及交通安全造成負面之影響。</u></p> | <p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <p><u>4.服務裝卸空間規劃</u></p> <p>(1)服務動線及服務裝卸空間配置不應阻礙基地主要出入口位置。</p> <p>(2)服務裝卸空間不得佔用指定留設開放空間，並嚴禁路邊裝卸貨物。</p> <p>(3)服務裝卸空間原則應設置於地下樓層；如設置於地面，則其設置不得對周邊人行及交通安全造成負面之影響；<u>惟經交通局審查核准者，不在此限。</u></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1.修正條文序號。</p> <p>2.依工務局建照科建議保留服務裝卸空間規劃設計及審查之彈性。</p>  | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| <p>(四)建築基地細分規模限制事項</p> <p>機關用地應以全街廓整體規劃設計，但個別建築基地得分別開發。</p>  | <p><b>照案通過。</b></p>  | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| <p>(五)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格</p> <p>1.建築物量體配置及風格</p> <p>(1)建築基地設計一般規定事項</p> <p><u>A.建築基地設計應盡量保存親山自然景觀視野。</u></p> <p><u>B.建築物於設計時應盡量以立體綠化手法(立面、屋頂綠化)增加</u></p>                | <p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <p>(五)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格</p> <p>1.建築物量體配置及風格</p> <p>(1)建築基地設計一般規定事項</p> <p><u>A.建築物於設計時應以立體綠化手法(立面、屋頂綠化)增加綠化面積。</u></p> <p><u>B.機關用地之建築物地面層至少應提供</u></p>   | 依縣都委會專案小組意見通過。 |

| 公開展覽條文   | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會決議                |
|--|--|-----------------------|
| <p>綠化面積。</p> <p><u>C.機關之建築物地面層應規劃作為開放空間或其他公共使用，並應透過建築設計規劃相關管理配合措施。</u></p> <p>(2)建築物立面</p> <p>A.建築物規劃使用窗型冷氣時應與建築立面整體設計。</p> <p>B.<u>植栽綠化花台或機械設備支撐物外緣，不得突出建築線且不得超出建築物外牆 50 公分。</u></p> <p>C.<u>面對聯外道路(RD1 及 RD2)及主要道路(RD3)建築立面從地面層起建築物表面 10 公尺高度以下禁止裝設任何機械排煙設備。</u></p> <p>(3)建築物屋頂層</p> <p>建築物屋頂應與建築物整體設計，除綠化設施外，其餘設備或設施物應予遮蔽。</p> <p>(4)附屬建築物及建築物附屬設施</p> <p>A.附屬建築物或服務設施如垃圾場、停車場等配置應避免與主要活動區產生衝突，並應利用景觀植栽加以遮蔽；如利用柵欄必須以蔓生植物加以遮蔽。</p> <p>B.建築物附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理；附加裝設之鐵窗、冷氣廂蓋等附加物不得突出建築物外牆面。</p> <p>C.建築基地內之公共設備及天線等，應加以適當遮蔽或美化，並應配合建築物整體設計。</p> | <p><u>30%以上之面積，規劃作為開放空間或其他公共使用，並應透過建築設計規劃相關管理配合措施。</u></p> <p>(2)建築物立面</p> <p>A.建築物規劃使用窗型冷氣時應與建築立面整體設計。</p> <p>B.面對區內道路建築立面從地面層起建築物表面 10 公尺高度以下禁止裝設任何機械排煙設備。</p> <p>(3)建築物屋頂層</p> <p>建築物屋頂應與建築物整體設計，除綠化設施外，其餘設備或設施物應予遮蔽。</p> <p>(4)附屬建築物及建築物附屬設施</p> <p>A.附屬建築物或服務設施如垃圾場、停車場等配置應避免與主要活動區產生衝突，並應利用景觀植栽加以遮蔽；如利用柵欄必須以蔓生植物加以遮蔽。</p> <p>B.建築物附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理；附加裝設之鐵窗、冷氣廂蓋等附加物不得突出建築物外牆面。</p> <p>C.建築基地內之公共設備及天線等，應加以適當遮蔽或美化，並應配合建築物整體設計。</p> <p>理由：</p> <p>1.依城鄉局都設科建議修正建築基地設計之相關設置規定。</p> <p>2.增訂機關用地建築物地面層規劃作為開放空間或其他公共使用之比例。</p> <p>3.刪除植栽綠化花台或機械設備支撐物外緣之設計規定。</p> <p>4.配合保留區內道路規劃設計之彈性而調整修正。</p> |                       |
| <p>2.建築物高度</p> <p>本計畫區內之建築物高度應融合地形地勢特色，<u>隨坡地高度之降低而調整</u>，確保大多數建築之視野景觀。</p>  | <p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>2.建築物高度</p> <p>本計畫區內之建築物高度應融合地形地勢特色，<u>以 360°環境模擬圖模擬並隨坡地高度之降低而調整</u>，確保大多數建築之視野景觀。</p> <p>理由：</p> <p>依城鄉局都設科建議修正建築物高度之相關設置規定。</p>   | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
| <p>3.建築物色彩</p>   | <p>照案通過。</p>   | <p>依縣都委會</p>          |



| 公開展覽條文  | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會決議                |
|---|--|-----------------------|
| <p>本計畫區內之建築物色彩表現應盡量柔和，並與南北兩側山林自然景色相協調，色彩種類應可提供多樣性之建築變化。</p>   |  | <p>專案小組意見通過。</p>      |
| <p>(六)環境保護設施配置事項</p> <p>1.整地原則</p> <p>(1)<u>建築基地應盡量減少不必要之整地與挖填方工程。</u></p> <p>(2)<u>邊坡綠化應使用不同種類、密度和形狀的植栽，以多層次的栽植手法，達到視覺柔和的感覺。</u></p>   | <p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <p>(六)環境保護設施配置事項</p> <p>1.整地原則</p> <p>(1)<u>建築基地挖填方須平衡，應盡量減少不必要之整地與工程。</u></p> <p>(2)<u>擋土邊坡不得露出結構物須全面植生，應使用不同種類、密度和形狀的植栽，以多層次的栽植手法，達到視覺柔和的感覺。</u></p> <p><b>理由：</b></p> <p>依城鄉局都設科建議修正整地原則之相關設置規定。</p>  | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
| <p>2.垃圾貯存空間</p> <p>建築基地應於地下一層之室內無礙衛生及觀瞻處集中設置垃圾貯存空間。</p>   | <p><b>照案通過。</b></p>  | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |
| <p>(七)景觀計畫</p> <p>1.植栽計畫</p> <p>(1)<u>建築基地內留設之空地綠覆率應達 75%為原則，其規劃設計應避免使用植草磚。</u></p> <p>(2)<u>建築基地內原有植栽之保留應達 70%為原則，新栽植之植栽應與原植栽景觀協調並優先採用原生植物。</u></p> <p>(3)<u>建築基地出入口範圍內之植栽應以不妨礙駕駛及行人視線為原則，其樹冠底淨高不得低於 2 公尺。</u></p> <p>(4)<u>機械排風設施、變電站等，應利用景觀植栽手法加以隱藏，所選擇植栽應考量機械設備所可能產生廢氣與熱的影響。</u></p> <p>(5)<u>聯外道路(RD1 及 RD2)及主要道路(RD3)沿道路退縮建築空間應以植被樹種進行複層植栽綠化，強化跳島間之生態串連。</u></p> <p>(6)<u>保護區(B1、B7 街廓)主要為生態復育地區，短期應加強植栽綠化，長期應設法重建自然生態系</u></p> | <p><b>修正通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <p>(七)景觀計畫</p> <p>1.植栽計畫</p> <p>(1)<u>建築基地內留設之空地綠覆率應達 50%為原則，其規劃設計應避免使用植草磚(停車空間除外)。</u></p> <p>(2)<u>建築基地內原有喬木及灌木植栽 ≥ 10CM 以上應現地保留或現地移植，新栽植之植栽應與原植栽景觀協調並優先採用原生植物。</u></p> <p>(3)<u>機械排風設施、變電站等須設計隱藏或遮掩。</u></p> <p>(4)<u>公園用地主要為生態復育地區，各項開發需經臺北縣都市設計審議委員會審議通過。</u></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1.考量規劃設計之可行性，配合土地使用分區管制要點，修正空地綠覆率規定。</p> <p>2.配合保留區內道路規劃設計之彈性而調整修正。</p> <p>3.南北兩側坡地已調整變更為公園用地。</p> <p>4.依城鄉局都設科及工務局建照科建議修正植栽計畫之相關設置規定。</p> | <p>依縣都委會專案小組意見通過。</p> |

| 公開展覽條文   | 縣都委會專案小組意見   | 縣都委會決議         |
|--|--|----------------|
| 統。   |  |                |
| <p>2.街道傢俱及指標系統</p> <p>(1)街道傢俱項目主要包括休閒座椅、公共汽車候車亭、垃圾桶、裝飾性或意象性的設施(如旗杆及雕像等)。</p> <p>(2)本計畫區內之街道傢俱及指標系統應具一致性風格，建議由本計畫區管理單位統籌規定。</p>         | <p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>2.街道傢俱及指標系統</p> <p>(1)街道傢俱項目主要包括休閒座椅、公共汽車候車亭、垃圾桶、裝飾性或意象性的設施(如旗杆及雕像等)。</p> <p>(2)本計畫區內之街道傢俱及指標系統應統一設置，須經都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>理由：</p> <p>依城鄉局都設科建議修正街道傢俱及指標系統之相關設置規定。</p>                                | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| <p>4.圍牆</p> <p>各街廓應以開放性設計為原則，<u>避免設置圍牆等阻隔設施；如基於安全及管理需要，其四周可設置綠籬或綠化設施加以圍蔽，高度不得超過 1 公尺。</u></p>  | <p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>4.圍牆</p> <p>各街廓應以開放性設計為原則，<u>不得設置圍牆等阻隔設施；如基於安全及管理需要，應植綠籬後加設透空率 70%之鋼網，基座不得高於 20 公分。</u></p> <p>理由：</p> <p>依城鄉局都設科建議修正圍牆之相關設置規定。</p>   | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| <p>5.景觀設施物</p> <p><u>保護區(B1、B7 街廓)內得於制高點或視野優良處設置景觀設施物(觀景平台或涼亭等)，其設置應與周邊自然景色協調，且應以生態工程手法規劃設計，避免破壞自然生態系統。</u></p>                        | <p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>5.景觀設施物</p> <p><u>公園用地內得於制高點或視野優良處設置景觀設施物(觀景平台或涼亭等)，並須檢討其設置地點之適當性，結構物需離地表 60 公分以上之距離，以維持生態，並於申請執照(建、雜照)前須經都市設計審議通過方得設置。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.南北兩側坡地已調整變更為公園用地。</p> <p>2.依城鄉局都設科建議修正景觀設施物之相關設置規定。</p> | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| <p>(八)管理維護計畫</p> <p>1.安全救災系統</p> <p>(1)本計畫區內各街廓之公共活動開放空間，於緊急事故與災害發生時，應可提供人員疏散與防災救護所需之設施與空間。</p> <p>(2)建築基地內私設通路應提供消防車或其他救災車輛出入，其上禁</p> | 照案通過。  | 依縣都委會專案小組意見通過。 |

| 公開展覽條文  | 縣都委會專案小組意見 | 縣都委會決議         |
|---|------------|----------------|
| 止設立任何公用設備，並且不得設置圍牆及任何障礙物，且應與其他人行道或人行步道相連繫。                                  |            |                |
| 2.管理維護計畫<br>未來進駐各機關應聯合組成管理單位，並設置公共基金，由管理單位負責本細部計畫區內相關管理維護及其他共同性事務之協調、決策及執行。 | 照案通過。      | 依縣都委會專案小組意見通過。 |
| (九)本細部計畫區內建築物之新建、增建、修建、改建均應依本原則辦理；但經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過者，得不受本原則限制。           | 照案通過。      | 依縣都委會專案小組意見通過。 |

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 變更樹林(三多里地區)都市計畫(部份機五用地為商業區、公園用地及道路用地)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：林世烘等十一人</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>基地位於台北縣樹林市北部三多里地區，西南臨接計畫路寬 30 公尺之中正路(縣道 116 線)，其為樹林市銜接台一線與台三線之聯絡道，南側有高速鐵路通過；基地北側為公路總局和北區監理所，西南側隔中正路為潭底工業區，東側及南側鄰高鐵用地。基地範圍包括台北縣樹林市圳岸腳段 437 地號等 38 筆土地，面積為 9.4133 平方公尺。均屬都市計畫之機五用地。(詳圖一、二)</p> <p>五、變更計畫理由：</p> <p>(一)考量政策的延續性。</p> <p>(二)機關用地需求不再。</p> <p>(三)符合上位計畫政策指導方向與定位。</p> <p>(四)提供公設改善樹林公共設施不足之狀況並結合捷運擴大都市再發展綜效。</p> <p>(五)人口持續成長、商業需求空間不足。</p> <p>(六)配合周邊既有生產環境，形塑地區生活服務中心，帶動捷運週邊土地活絡。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>本計畫變更機關用地為商業區、公園用地、機關用地、廣場用地</p> |      |       |

及道路用地(詳表一、圖三)。

七、實施進度與經費：

(一)開發方式

基於開發者付費之觀念，本案整體開發地區進行開發時應由開發者共同負擔區內公共設施之興闢，故後續以自辦市地重劃方式開發。

(二)實施經費

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（詳表二）：

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。

八、辦理經過：

(一)計畫草案自 97 年 12 月 19 日起辦理公開展覽三十天，並於 98 年 1 月 8 日舉辦公展說明會，公展期間人民陳情意見共 2 件，詳表三。

公展草案內容如下：

| 變更內容 |        |      |        |
|------|--------|------|--------|
| 原計畫  | 面積(公頃) | 新計畫  | 面積(公頃) |
| 機關用地 | 9.4133 | 商業區  | 5.6480 |
|      |        | 公園用地 | 2.2592 |
|      |        | 道路用地 | 1.5061 |

|  |  |  |    |        |
|--|--|--|----|--------|
|  |  |  | 合計 | 9.4133 |
|  | <p>(二)98 年 3 月 26 日召開第 1 次專案小組研商會議。審查意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請就整體樹林地區之發展紋理及未來遠景，分析本基地於該地區之發展定位及構想。</li> <li>2. 本案之土地使用配置應多加考量週遭之土地使用、道路系統、綠帶空間及相關建築退縮規定，以作合理之整體規劃，如涉及變更鄰近分區、後續可將規劃草案內容提送「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」規劃參考。</li> <li>3. 本案街廓零碎狹小，考量未來之規劃彈性，建議可採用大街廓開發，並減少不必要之道路用地劃設。</li> <li>4. 本案所捐贈之公共設施土地，應以作為樹林三多里地區所缺乏之公共設施用地為優先。</li> <li>5. 基地涉及部分原區段徵收之土地，應考量其公平合理之回饋負擔方式。</li> <li>6. 有關本案回饋比例之合理性，請蒐集全國相關案例俾供審查參考。</li> <li>7. 計畫書中有關開發方式內容「…經檢討未滿 40%部份改以代金折算繳納」文字請刪除；開發時程之執行方式請再釐清。</li> <li>8. 有關停車空間獎勵以及開放空間獎勵於本案應不適用，建議依台汽其他相關已審竣之案例刪除之。</li> <li>9. 本案係為台汽標售之土地申請人擬以市地重劃方式開發，請說明其適法性及合理性理由。</li> <li>10. 本案請製作交通影響評估報告及市地重劃可行性評估，並提送各主管機關審查。</li> </ol> |  |    |        |

11. 本案俟規劃單位依上述意見修正後，再行辦理現勘會議。

(三)98年7月2日召開第2次專案小組暨基地現勘會議。審查意見如下：

1. 有關本案回饋比例部分，應非僅針對對本案有利之相關案例做說明，應就各種可能之回饋案例作說明，並詳實說明本案所提出40%回饋比例之理由；另請研議提高回饋比例之方案供審議參考。
2. 有關本次提出之周圍地區整體規劃內容，其公園用地建議沿高鐵路線規劃，以符合其退縮規定；商業區配置請考量與現行商圈之串連；文中用地請檢討其適宜性及未來開發方式。另請考量將零星之區段徵收機關用地納入本計畫範圍內。
3. 請針對本案建築規劃構想，包括建築量體配置、開放空間留設、汽機車出入口限制設置位置、主要幹道退縮6米…等相關規定，以圖面方式妥為表達，並落實於土管內。
4. 樹林三多里地區目前刻正辦理土管通檢，請確認該草案內容與本計畫土管內容有無衝突之處，並研議其後續執行之連結。
5. 本案建蔽率由原本50%提升至70%，其法定開放空間減少，對周圍生活品質將有所影響，請檢討說明。

(四)98年9月17日召開第3次專案小組研商會議。審查意見如下：

1. 有關回饋比例部分，參照規劃單位彙整全國相關公共設施用地變更案案例資料，原則同意本案以40%之回饋比例，並提請大會審議。
2. 有關消防局所提之陳情意見，建議南北二處設置位置，惟因涉及土地取得及開發時程，請消防局與規劃單位妥為評估，並提供該資料予作業單位。
3. 有關體育休閒中心之設置，建議設置於公園用地或商業區內 30

%公益設施樓層內，爰請體育處與規劃單位確認實際需求面積及區位。

4. 建議將本案計畫圖套繪現況地形圖，以確認區內道路之規劃與區外道路及相關設施是否妥適銜接。
5. 請規劃單位考量公園及廣場用地規定退縮空間，以確保區內人行步道之串連；另於土管內容增加無遮簷人行步道之相關規定。
6. 土地使用分區管制要點內容請依小組意見修正後，再提下次小組會議討論。

(五)98年11月19日召開第4次專案小組研商會議，審查意見如下：

1. 有關消防局樹潭分隊預定地，經消防局表示同意規劃於7-1號計畫道路北側之機關用地，並經申請人同意於市地重劃未完成前先行出具土地同意使用書，俾供該局先行規劃設計及施工；另後續7-1號道路興建工程時程及相關指定建築線等事宜，請縣府行政單位本權責酌處。
2. 有關體育休閒中心之設置，經縣府體育處確認規劃位置尚可接受，惟後續涉及公共設施多目標使用及需求面積、種類等事宜，亦請縣府行政單位協助處理。
3. 請修正案名為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分機五用地為商業區、公園用地、機關用地、廣場用地及道路用地）」及「擬定樹林（三多里地區）都市計畫（商業區、公園用地、機關用地、廣場用地及道路用地）細部計畫」，以符實際。
4. 請依小組結論事項製作交通影響評估及市地重劃可行性評估，並提送各主管機關審查。
5. 土地使用分區管制要點建議修正如後附表。
6. 本案若經大會審議通過，有關本基地與鄰近區段徵收區整體規劃方案請作業單位納入「變更樹林（三多里地區）主要計畫（第三



|          |  |
|----------|--|
|          | <p>次通盤檢討)」案規劃參考。</p> <p>7. 另有關與申請人簽訂協議書事宜，請作業單位會同縣府相關單位檢視協議書內容。</p> <p>8. 本案原則同意提請大會審議，並請規劃單位針對建築及空間配置製作相關構想示意提出說明，俾供審查。</p> <p>十、以上提請大會審議。</p>  |
| 作業單位建議意見 | <p>一、有關申請人同意本案市地重劃未完成前，先行提供機關用地供本府消防局作規劃設計與施工乙節，請於計畫書載明並將地主同意書一併納入計畫書附件。</p> <p>二、餘請依專案小組意見通過。</p>   |
| 決議       | <p>除下列各點外，餘依專案小組及作業單位建議意見通過。</p> <p>一、請加強說明本基地綠色運輸之規劃構想，並於基地內部留設自行車車位以及詳述萬大樹林線通車後對本基地之影響。</p> <p>二、請於商業區及機關用地（公路總局第一工程處）連接處預留退縮空間，俾利後續評估若有需要可貫通連接中正路。</p> <p>三、本案採市地重劃方式開發，請於計畫書內容載明；另有關機關用地非屬重劃共同負擔項目，經申請人同意納入重劃負擔，請於計畫書內載明相關文字，俾利後續執行。</p> |

表一 變更內容明細表

| 位置               | 變更內容     |            |      |                | 縣都委會決議  |
|------------------|----------|------------|------|----------------|---|
|                  | 原 計<br>畫 | 面積<br>(公頃) | 新計畫  | 面 積 ( 公<br>頃 ) |   |
| 樹林市中正路北側機五用地(部分) | 機關用地     | 9.41       | 商業區  | 5.65           | <p>除下列各點外，餘依專案小組及作業單位建議意見通過。</p> <p>1. 請加強說明本基地綠色運輸之規劃構想，並於基地內部留設自行車車位以及詳述萬大樹林線通車後對本基地之影響。</p> <p>2. 請於商業區及機關用地(公路總局第一工程處)連接處預留退縮空間，俾利後續評估若有需要可貫通連接中正路。</p> <p>3. 本案採市地重劃方式開發，請於計畫書內容載明；另有關機關用地非屬重劃共同負擔項目，經申請人同意納入重劃負擔，請於計畫書內載明相關文字，俾利後續執行。</p> |
|                  |          |            | 公園用地 | 2.26           |   |
|                  |          |            | 道路用地 | 1.50           |   |
| 合計               | -        | 9.41       | -    | 9.41           |   |

註：依內政部營建署市鄉規劃局「台汽公司場站用地變更經營管理策略之研究」，本案變更機關用地為商業區以提供 40%之必要性公共設施用地為原則，並於興闢完成後捐贈予台北縣政府。

表三 公開展覽後公民或團體陳情意見綜理表

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 陳情人及建議位置 | 建議變更內容 |     | 陳情摘要   | 縣都委會決議  |
|-------------|-------------|----------|--------|-----|--|---|
|             |             |          | 原計畫    | 新計畫 |  |   |
| 1           | --          | 洪議員佳君    | --     |     | 針對北縣興建巨蛋一案，建請將述林光華營區及台汽機料廠兩塊用地納入評估，將巨蛋移至樹林市來興建，以帶動地方發展。                        | 不予採納。<br>理由：<br>查樹林台汽機料廠土地(機五用地)，該公司業於 96 年 2 月標售土地，由林君等十一人得標取得土地所有權，並刻依都市計畫規定申請變更。 |
| 2           | --          | 臺北縣政府消防局 | --     |     | 依據臺北縣政府 98 年 7 月 9 日召開之「臺北縣政府消防局樹潭消防分隊遷建用地協調會」會議結論，請城鄉局擇訂台汽機料廠變更案回饋公共設施之土地規劃之。 | 予以採納。<br>理由：<br>於計畫區北側劃設機關用地，並經申請人表示同意於市地重劃未完成前，提供土地同意書供消防局先行規劃設計使用。                |

|    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 擬定樹林(三多里地區)都市計畫(部分機五用地為商業區、公園用地及道路用地)細部計畫案  | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案   | 案號   | 第七案   |
| 說明 | <p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、申請單位：林世烘等十一人</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第二十四條</p> <p>四、計畫緣起</p> <p>本計畫標的為台灣汽車客運股份有限公司(以下簡稱台汽公司)之樹林機料廠，早期台汽公司擔負大量之長、短程運輸業務，於台灣各地擁有許多供車輛轉運、調配與修復之土地空間，本案位置即為當時台汽客運北部地區之調度維修機廠。然隨著民間客運業之發展成熟，台汽公司之長、短程運輸業務亦逐漸為之取代，故台汽公司乃於民國90年7月依行政院核定之「台汽公司民營化方案執行計畫」，由員工集資成立國光汽車客運股份有限公司承接營運，完成客運路線業務民營化，而留存之原台汽公司則負責繼續辦理不動產清理以償還債務。其名下所擁有全省607筆土地於各都市計畫區中仍多屬公共設施用地性質(車站專用區、機關用地)，因原使用機能已不復存在，故產生現況不符實際需要且與周邊之社經環境不協調之情形。台汽公司民營化後資產清理情形經提報行政院國家資產經營管理委員會，經指示台汽公司應儘速辦理都市計畫變更，並明快處理資產以清償債務。後於民國96年2月，由林世烘等十一人得標取得土地所有權，後續將由得標人承續都市計畫變更作業。故考量促進地方發展、落實都市計畫土地使用分區精神、引導地區合理化發展及提昇地區生活環境品質，研提本細部計畫案。</p> <p>五、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>本案之主要計畫係依都市計畫法第27條第1項第3款以「變更樹</p> |      |       |

林(三多里地區)都市計畫(部分機五用地為商業區、公園用地及道路用地)案」辦理變更，本細部計畫即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，研提實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

#### 六、變更位置及範圍：

基地位於台北縣樹林市北部三多里地區，西南臨接計畫路寬 30 公尺之中正路(縣道 116 線)，其為樹林市銜接台一線與台三線之聯絡道，南側有高速鐵路通過；基地北側為公路總局和北區監理所，西南側隔中正路為潭底工業區，東側及南側鄰高鐵用地。基地範圍包括台北縣樹林市圳岸腳段 437 地號等 38 筆土地，面積為 94,133.35 平方公尺。均屬都市計畫之機五用地。(詳圖一、二)

#### 七、辦理經過：

(一)計畫草案自 97 年 12 月 19 日起辦理公開展覽三十天，並於 98 年 1 月 8 日舉辦公展說明會，公展期間人民陳情意見共 2 件，詳表三。

公展草案內容如下：

| 細部計畫項目     |          | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 比例(%) |
|------------|----------|-------------------------|-------|
| 商業區        |          | 56,480<br>.01           | 60.00 |
| 公共設施<br>用地 | 公園<br>用地 | 22,592<br>.00           | 24.00 |
|            | 道路<br>用地 | 15,061<br>.34           | 16.00 |
|            | 小計       | 37,653                  | 40.00 |

|    |  |                |        |
|----|--|----------------|--------|
|    |  | . 34           |        |
| 合計 |  | 94,133<br>. 35 | 100. 0 |

(二)98 年 3 月 26 日召開第 1 次專案小組研商會議。審查意見如下：

1. 請就整體樹林地區之發展紋理及未來遠景，分析本基地於該地區之發展定位及構想。
2. 本案之土地使用配置應多加考量週遭之土地使用、道路系統、綠帶空間及相關建築退縮規定，以作合理之整體規劃，如涉及變更鄰近分區、後續可將規劃草案內容提送「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」規劃參考。
3. 本案街廓零碎狹小，考量未來之規劃彈性，建議可採用大街廓開發，並減少不必要之道路用地劃設。
4. 本案所捐贈之公共設施土地，應以作為樹林三多里地區所缺乏之公共設施用地為優先。
5. 基地涉及部分原區段徵收之土地，應考量其公平合理之回饋負擔方式。
6. 有關本案回饋比例之合理性，請蒐集全國相關案例俾供審查參考。
7. 計畫書中有關開發方式內容「…經檢討未滿 40%部份改以代金折算繳納」文字請刪除；開發時程之執行方式請再釐清。
8. 有關停車空間獎勵以及開放空間獎勵於本案應不適用，建議依台汽其他相關已審竣之案例刪除之。
9. 本案係為台汽標售之土地申請人擬以市地重劃方式開發，請說明其適法性及合理性理由。

10. 本案請製作交通影響評估報告及市地重劃可行性評估，並提送各主管機關審查。

11. 本案俟規劃單位依上述意見修正後，再行辦理現勘會議。

(三)98年7月2日召開第2次專案小組暨基地現勘會議。審查意見如下：

1. 有關本案回饋比例部分，應非僅針對對本案有利之相關案例做說明，應就各種可能之回饋案例作說明，並詳實說明本案所提出40%回饋比例之理由；另請研議提高回饋比例之方案供審議參考。
2. 有關本次提出之周圍地區整體規劃內容，其公園用地建議沿高鐵路線規劃，以符合其退縮規定；商業區配置請考量與現行商圈之串連；文中用地請檢討其適宜性及未來開發方式。另請考量將零星之區段徵收機關用地納入本計畫範圍內。
3. 請針對本案建築規劃構想，包括建築量體配置、開放空間留設、汽機車出入口限制設置位置、主要幹道退縮6米…等相關規定，以圖面方式妥為表達，並落實於土管內。
4. 樹林三多里地區目前刻正辦理土管通檢，請確認該草案內容與本計畫土管內容有無衝突之處，並研議其後續執行之連結。
5. 本案建蔽率由原本50%提升至70%，其法定開放空間減少，對周圍生活品質將有所影響，請檢討說明。

(四)98年9月17日召開第3次專案小組研商會議。審查意見如下：

1. 有關回饋比例部分，參照規劃單位彙整全國相關公共設施用地變更案案例資料，原則同意本案以40%之回饋比例，並提請大會審議。
2. 有關消防局所提之陳情意見，建議南北二處設置位置，惟因涉及土地取得及開發時程，請消防局與規劃單位妥為評估，並提供該

資料予作業單位。

3. 有關體育休閒中心之設置，建議設置於公園用地或商業區內 30 %公益設施樓層內，爰請體育處與規劃單位確認實際需求面積及區位。
4. 建議將本案計畫圖套繪現況地形圖，以確認區內道路之規劃與區外道路及相關設施是否妥適銜接。
5. 請規劃單位考量公園及廣場用地規定退縮空間，以確保區內人行步道之串連；另於土管內容增加無遮簷人行步道之相關規定。
6. 土地使用分區管制要點內容請依小組意見修正後，再提下次小組會議討論。

(五)98 年 11 月 19 日召開第 4 次專案小組研商會議，審查意見如下：

9. 有關消防局樹潭分隊預定地，經消防局表示同意規劃於 7-1 號計畫道路北側之機關用地，並經申請人同意於市地重劃未完成前先行出具土地同意使用書，俾供該局先行規劃設計及施工；另後續 7-1 號道路興建工程時程及相關指定建築線等事宜，請縣府行政單位本權責酌處。
10. 有關體育休閒中心之設置，經縣府體育處確認規劃位置尚可接受，惟後續涉及公共設施多目標使用及需求面積、種類等事宜，亦請縣府行政單位協助處理。
11. 請修正案名為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（部分機五用地為商業區、公園用地、機關用地、廣場用地及道路用地）」及「擬定樹林（三多里地區）都市計畫（商業區、公園用地、機關用地、廣場用地及道路用地）細部計畫」，以符實際。
12. 請依小組結論事項製作交通影響評估及市地重劃可行性評估，並提送各主管機關審查。
13. 土地使用分區管制要點建議修正如後附表。



14. 本案若經大會審議通過，有關本基地與鄰近區段徵收區整體規劃方案請作業單位納入「變更樹林（三多里地區）主要計畫（第三次通盤檢討）」案規劃參考。

15. 另有關與申請人簽訂協議書事宜，請作業單位會同縣府相關單位檢視協議書內容。

16. 本案原則同意提請大會審議，並請規劃單位針對建築及空間配置製作相關構想示意提出說明，俾供審查。

#### 八、擬定計畫內容：

詳細擬定內容詳表一、圖三。

(一)商業區，面積 5.6480 公頃。

(二)公園用地，面積 1.6460 公頃。

(三)機關用地，面積 0.3380 公頃。

(四)廣場用地，面積 0.1755 公頃。

(五)道路用地，面積 1.6058 公頃。

#### 九、事業及財務計畫：

##### (一)開發方式

基於開發者付費之觀念，本案整體開發地區進行開發時應由開發者共同負擔區內公共設施之興闢，故後續以自辦市地重劃方式開發。

##### (二)實施經費

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（詳表二）：

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

|          |  |
|----------|--|
|          | <p>金補足。</p> <p>十、回饋計畫</p> <p>依內政部營建署市鄉規劃局「台汽公司場站用地變更經營管理策略之研究」，本案變更機關用地為商業區以提供 40%之必要性公共設施用地為原則，並於興闢完成後捐贈予台北縣政府。</p> <p>十二、土地使用分區管制要點(詳表四)</p> <p>十三、以上提請大會審議。</p>   |
| 作業單位建議意見 | <p>一、有關申請人同意本案市地重劃未完成前，先行提供機關用地供本府消防局作規劃設計與施工乙節，請於計畫書、協議書載明並將地主同意書一併納入計畫書附件。</p> <p>二、餘請依專案小組意見通過，俟主要計畫經內政部審議通過並與申請人簽訂協議書後，再行依規定發布實施。</p>  |
| 決議       | <p>除下列各點外，餘依專案小組及作業單位建議意見通過。</p> <p>一、請加強說明本基地綠色運輸之規劃構想，並於基地內部留設自行車車位以及詳述萬大樹林線通車後對本基地之影響。</p> <p>二、請於商業區及機關用地（公路總局第一工程處）連接處預留退縮空間，俾利後續評估若有需要可貫通連接中正路。</p> <p>三、本案採市地重劃方式開發，請於計畫書內容載明；另有關機關用地非屬重劃共同負擔項目，經申請人同意納入重劃負擔，請於計畫書內載明相關文字，俾利後續執行。</p> <p>四、土地使用分區管制要點中應規定全區為都市設計審議地區（修正如附表），其與協議書均授權作業單位與三重、土城台汽變更案一致性予以檢核確認。</p> |

表一 擬定細部計畫內容明細表

| 位置  | 擬訂內容         |              | 縣都委會決議   |
|-----|--------------|--------------|--|
|     | 主要計畫(公頃)     | 細部計畫(公頃)     |  |
| 計畫區 | 商業區(5.6480)  | 商業區(5.6480)  | <p>除下列各點外，餘依專案小組及作業單位建議意見通過。</p> <p>1.請加強說明本基地綠色運輸之規劃構想，並於基地內部留設自行車車位以及詳述萬大樹林線通車後對本基地之影響。</p> <p>2.請於商業區及機關用地（公路總局第一工程處）連接處預留退縮空間，俾利後續評估若有需要可貫通連接中正路。</p> <p>3.本案採市地重劃方式開發，請於計畫書內容載明；另有關機關用地非屬重劃共同負擔項目，經申請人同意納入重劃負擔，請於計畫書內載明相關文字，俾利後續執行。</p> <p>4.土地使用分區管制要點中應規定全區為都市設計審議地區（修正如附表），其與協議書均授權作業單位與三重、土城台汽變更案一致性予以檢核確認。</p> |
|     | 公園用地(1.6460) | 公園用地(1.6460) |  |
|     | 機關用地(0.3380) | 機關用地(0.3380) |  |
|     | 廣場用地(0.1755) | 廣場用地(0.1755) |  |
|     | 道路用地(1.6058) | 道路用地(1.6058) |  |

表三 公開展覽後公民或團體陳情意見綜理表

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 陳情人及建議位置 | 建議變更內容 |     | 陳情摘要   | 縣都委會決議  |
|-------------|-------------|----------|--------|-----|--|---|
|             |             |          | 原計畫    | 新計畫 |  |   |
| 1           | --          | 洪議員佳君    | --     |     | 針對北縣興建巨蛋一案，建請將述林光華營區及台汽機料廠兩塊用地納入評估，將巨蛋移至樹林市來興建，以帶動地方發展。                  | 不予採納。<br>理由：<br>查樹林台汽機料廠土地(機五用地)，該公司業於96年2月標售土地，由林君等十一人得標取得土地所有權，並刻依都市計畫規定申請變更。 |
| 2           | --          | 臺北縣政府消防局 | --     |     | 依據臺北縣政府98年7月9日召開之「臺北縣政府消防局樹潭消防分隊遷建用地協調會」會議結論，請城鄉局擇訂台汽機料廠變更案回饋公共設施之土地規劃之。 | 予以採納。<br>理由：<br>於計畫區北側劃設機關用地，並經申請人表示同意於市地重劃未完成前，提供土地同意書供消防局先行規劃設計使用。            |

表四 土地使用分區管制要點

| 條文   | 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。   | 照案通過   |
| <p>二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一)商業區。</p> <p>(二)公園用地。</p> <p>(三)機關用地</p> <p>(四)廣場用地。</p> <p>(五)道路用地。</p> <p>前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。</p>  | 照案通過   |
| <p>三、本計畫區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <p>(一)商業區：建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 320%。</p> <p>(二)機關用地：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(三)公園用地：建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。</p>  | 照案通過   |
| <p>四、建築退縮規定：</p> <p>(一)為塑造商業門戶意象，商業區建築基地臨主要幹道(中正路以及 7-1 號道路)側，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(二)除面臨上述二條主要幹道者，其餘商業區建築基地應自道路及廣場用地至少退縮 6 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>(三)區內公園用地應配合前二項退縮建築空間，留設至少 6 公尺之退縮空間，確保區內人行步道之串連。</p> <p>(四)商業區建築基地臨公園用地側，應至少退縮 4 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(五)前述各項退縮空間，應平行相鄰道路留設連續之無遮簷人行步道。</p> | 照案通過   |

| <p>五、留設停車空間規定：</p> <p>商業區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。機車停車空間悉依前述標準等量留設。</p>   | 照案通過        |      |       |          |      |
|---|-------------|------|-------|----------|------|
| <p>六、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)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        |      |       |          |      |
| <p>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价之 5 倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价 5 倍之金額後無息退還。</p> | 照案通過        |      |       |          |      |
| <p>八、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%。</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>(三)基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>  | 照案通過        |      |       |          |      |
| <p>九、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：</p> <table border="1" data-bbox="114 1214 958 1359"> <tr> <th data-bbox="114 1214 474 1310">法定開挖率－實際開挖率</th><th data-bbox="474 1214 958 1310">獎勵額度</th></tr> <tr> <td data-bbox="114 1310 474 1359">≥ 10%</td><td data-bbox="474 1310 958 1359">基準容積之 6%</td></tr> </table>  | 法定開挖率－實際開挖率 | 獎勵額度 | ≥ 10% | 基準容積之 6% | 照案通過 |
| 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% |  |
| 十、應經臺北縣都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經臺北縣都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。  |           | 照案通過   |
| 十一、建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」。   |           | 照案通過   |
| 十二、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，容積獎勵後(含容積移轉)之總容積率上限不得超過法定容積之 1.5 倍，並不得適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。   |           | 照案通過   |
| 十三、下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：<br>(一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。<br>(二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。<br>(三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。<br>(四)都市更新單元。<br>(五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。<br>(六)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。<br>(七)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。<br>(八)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。<br>(九)其他經臺北縣都市設計審議委員會認定並經臺北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。 |           | 本計畫區建築須經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。 |
| 十四、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。<br>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  |           | 經查無綠地、兒童遊樂場用地，故刪除該等文字。                           |

|   |      |
|---|------|
| <p>小於 1.5 公尺。</p> <p>本點規定因情況特殊提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p>  |      |
| <p>十五、本計畫區內土地地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過下列規定：</p> <p>(一)商業區不得超過 80%。</p> <p>(二)機關用地不得超過 60%。</p> <p>(三)公園用地不得超過 25%。</p> | 照案通過 |
| <p>十六、本計畫區內商業區及機關用地之建築物應分別設置前院及側院，其規定應依樹林（三多里地區）都市計畫土地使用分區管制要點辦理。</p>   | 照案通過 |
| <p>十七、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>  | 照案通過 |



|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為住宅區(四之一)及公園用地)案   | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案  | 案 號  | 第八案   |
| 說明 | <p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：國裕開發股份有限公司</b><br/> (國裕開發股份有限公司 98 年 3 月 4 日國裕字第 9803042 號函陳請申請單位由「聯樺開發股份有限公司」變更為「國裕開發股份有限公司」)</p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>基地位置原為南亞陶瓷工業股份有限公司，主要生產建築用各種磁磚各種日用餐具衛生瓷器及耐火材料製品之製造及買賣，基地西側緊鄰原為台二號省道(今中正東路)，隨著台灣的經濟成長與產業結構的改變，傳統產業由於成本提高，不符合設廠經濟效益，南亞陶瓷工廠已停止生產並完成註銷登記，基地現況主要為閒置空地。</p> <p>從淡水地區整體發展趨勢分析，受到捷運淡水線通車及淡海新市鎮計畫的影響，結合現有地域景觀、歷史街區特色等旅遊資源，淡水地區逐漸成為台北都會區近郊的觀光旅遊與休閒居所。目前淡水地區呈現快速的正成長，相關傳統產業與人文聚落所產生的變化，導致大量人口的引進，都市逐漸面臨交通動線、停車問題、公共設施不足、歷史建物保存與生態維護等更新課題，為滿足生活機能所需之住宅區與公共設施用地服務，配合相關單位有計畫地引導淡水、淡海地區都市的發展，適度變更區域部分閒置之工業用地，提供可建築用地，使土地使用達到實質效益，藉以疏解台北都會區人口集中壓力，以緩和房價、地價飆漲情形。</p> <p>為落實都市計畫土地使用分區精神，健全地區生活機能，本案之申請人國裕開發股份有限公司，秉持城市的永續經營與創新發展理念，透過專業的建設團隊，整合現有閒置工業區土地變更作為住宅區，期許經過合法程序，回饋適當比例的公共設施用地，使地區公共設施服務機能有效提昇，注重原有地域景觀特色與生態人文之維護，落實強化淡水地區都市計畫發展，使整體環境生活機能更趨完善。</p> <p><b>伍、變更位置及範圍：</b></p> <p>一、變更位置</p> <p>基地位於臺北縣淡水鎮水仙段，屬「淡水(竹圍地區)都市計</p> |      |       |

畫」之乙種工業區，西側緊鄰計畫路寬 40 公尺之中正東路，往北可連接登輝大道(省道台 2 線)，通往三芝、石門、金山、萬里等北海岸地區；往南可連接大度路、承德路聯絡北投、天母、士林等地，串聯大台北都會中心地帶（詳圖一）。

## 二、變更範圍

計畫範圍東隔 4 公尺道路與第一種住宅區為鄰，南鄰乙種工業區，西側緊鄰 40 公尺計畫道路(中正東路)，北側則隔 4 公尺人行步道與第一種住宅區(附三)為鄰。

基地範圍內包括 741 地號等 13 筆土地，面積為 7312.72 平方公尺。(詳圖二)

## 陸、變更理由：

- 一、產業結構變遷，基地位置非位於北縣主要產業軸帶。
- 二、閒置工業用地，阻礙地區整體發展。
- 三、配合上位及相關計畫政策之指導，轉型為住宅使用。
- 四、因應人口成長及當地住宅發展需求，充分發揮土地使用效能。
- 五、結合自然景觀地貌，形塑優質生活圈。
- 六、依法變更回饋，回歸分區管制使用精神、重塑土地使用秩序，提昇環境品質。

## 柒、辦理經過：

### 一、個案變更認定會

本案於 96 年 11 月 16 日經臺北縣政府認定符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款「為適應國防或經濟發展之需要」之情形，得辦理都市計畫個案變更。

### 二、公開展覽及說明會

自 96 年 11 月 30 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 12 月 14 日假淡水鎮公所舉辦公開展覽說明會，期間並未收到任何公民或團體陳情意見。

### 三、臺北縣都市計畫委員專案小組審議情形

本案分別 97 年 3 月 26 日、97 年 5 月 5 日、97 年 7 月 10 日及 98 年 6 月 10 日召開 4 次專案小組研商會議，會議決議如下：

#### (一)97 年 3 月 26 日專案小組第 1 次研商會：

1. 為瞭解變更基地實際發展現況，下次小組會議先行至現地勘察後，就近於現地或淡水鎮公所召開。
2. 規劃單位簡報之優質景觀住宅等整體規劃構想，為業經內政部都委會專案小組審竣之東家建設公司申請淡水（竹圍）都

市計畫工業區變更案研提之整體規劃構想，針對該發展構想請規劃單位於下次會議更詳細說明；另請作業單位針對該案所提整體規劃構想之歷程與各級都委會審議情形，以及上位計畫淡水（竹圍地區）都市計畫是否有相關指導原則先行檢核說明。

3. 請作業單位彙整已變更、辦理中之淡水（竹圍地區）都市計畫工業區變更案之比較資料，俾供下次會議審議參考。
4. 請規劃單位針對本案擬由「工業區變更為商業區」調整為「工業區變更為住宅區」提出更具體、明確之理由，並就提擬容積移轉之內容及上限詳盡說明。
5. 請台北縣政府交通局協助本案交通影響評估之檢核、地政局協助變更前後地價資料之確認。
6. 針對本案土地使用管制、都市設計指導原則等，於下次會議討論；另請作業單位針對台北縣工業區變更案開發計畫期程是否有既定政策進行說明。
7. 有關本變更案東北側之工業區是否納變更範圍乙節，請規劃單位於下次會議就其權屬、現況、是否為合法房屋等資料進行說明。
8. 針對本變更案是否進行環境影響評估、台北縣產業發展政策、淡水鎮之產業政策，請台北縣政府環保局、經濟發展局及淡水鎮公所等相關單位，下次會議務必派員與會說明，俾利會議審議。

(二)97年5月5日專案小組第2次研商會：

1. 請規劃單位針對本案變更理由再予加強。另下次會議請申請基地東北側所有權人併同與會。
2. 基於視覺景觀資源化及共享等考量因素，請規劃單位於下次會議針對本變更案基地之空間配置與視覺穿透性進行分析、說明，並於土地使用管制中訂定相關都市設計原則。
3. 本案變更後建築基地之容積獎勵擬不大於基準容積 1.5 倍，其中容積移轉之適用應考量適法性與一致，以不與現行法令規定產生競合為原則。請台北縣政府針對內政部頒之「都市計畫容積移轉實施辦法」、台北縣議會審議通過之台北縣容積移轉自治條例等相關法令規定，以及縣府政策於下次會議說明。
4. 本案之土地使用管制與都市設計原則，於下次會議討論，並請規劃單位針對都市防災…等應補充資料詳予補充。

(三)97 年 7 月 10 日專案小組第 3 次研商會：

1. 請申請單位於本案提縣都委會大會審議前，持續與申請基地東北側所有權人溝通、協調，以取得變更同意書，另針對協調過程請作成紀錄。
2. 請針對是否整合申請基地東北側土地之兩種情形，分別予以因應，並提出整體空間配置方案。
3. 請申請單位檢送相關資料予本府環保局，以確定原南亞陶瓷工業股份有限公司所為行業別、製程是否屬 86 年公告之「工廠變更用地開發使用對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估」項目，以確定需否辦理環境影響評估。
4. 修正本案土地使用管制要點下列內容：

(1) 第四點容積獎勵：

第一項之「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。」，因本案不適用，請予刪除。

(2) 第十一點地下開挖率：

除非規劃單位可提出本案具特殊性之具體理由，否則維持本縣都市計畫通案性規定，將地下開挖率修正為申請基地之建蔽率+10%。

(3) 基於視覺透視率之考量，請規劃單位針對建物配置再進行檢討、調整。

(4) 針對容積移轉規定，請依內政部頒之「都市計畫容積移轉實施辦理」條文修正文字。

(5) 第五點退縮建築規定，請增加開放空間與建築基地間如擬設置圍牆、綠籬…等屏障，其透空率應不小於 50%之規定。

5. 建議事項：本變更案於建物空間配置上，建議考量西側鄰接之 40 公尺計畫道路定位及其與 15 公尺退縮建築之界面整合、未來可提供商業需求層級，以及擬塑造之地區意象。

請規劃單位依上開意見修正計畫內容，修正完竣先行分送專案小組各委員檢視，如認為有需要，再召開專案小組會議，否則逕提縣都委會大會審議。

(四)98 年 6 月 10 日專案小組第 4 次研商會：

1. 本變更案主要計畫案名修正為「變更淡水（竹圍地區）都市計畫（部分乙種工業區為住宅區（四之一）及公園用地）」，以符實際。
2. 申請人由「聯樺開發股份有限公司」變更為「國裕開發股份

有限公司」乙節，基於為與原送臺北縣政府環境影響評估審查之開發單位一致，既經原申請人同意，且新申請人取得原同意本變更案之土地所有權人重行簽訂之同意書，爰同意本案申請人變更為「國裕開發股份有限公司」。

3. 針對變更範圍東北側土地是否納入變更範圍乙節，原則同意規劃單位研提東北側土地處理情形，惟仍請規劃單位持續與東北側土地所有權人溝通，並讓東北側土地所有權人瞭解，基於公平合理原則，後續該等土地開發，仍應負擔公共設施或相關回饋事宜。
4. 本變更案如經各級都市計畫委員會審議通過，請依「環境影響評估法施行細則」規定辦理變更環響影響說明書事宜。
5. 基於商業機能整合集中、未來引進商業行為等因素，請規劃單位考量住宅出入動線調整。
6. 基於 TOD 之觀念，距離捷運站 500 公尺以外地區是否有容積移轉適用之必要，建議縣府城鄉局作全縣通案性考量，並提請縣都委會大會討論。

7. 土地使用管制規定：

- (1) 第 11 點地下開挖率部分，基於本縣都市土地地下開挖率規定之一致性，並考量本府城鄉局刻正辦理 20 處土管通盤檢討已公展草案針對住宅區之地下開挖率另有規定（住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 70%），爰本案之地下開挖率依現行規定訂為「建蔽率+10%」（即 60%），惟最後仍依 20 處土管通盤檢討經縣都委會審議結果為準。
- (2) 第 12 點都市設計條文請修正為「本計畫區為應辦理都市設計審議地區，應依『台北縣都市設計審議原則』研提都市設計相關資料，經台北縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築」。
- (3) 有關容積移轉規定部分，雖規劃單位業依內政部頒之「都市計畫容積移轉實施辦法」增列基地增加之容積計畫公式，惟總容積之上限仍訂為不得超過基準容積之 1.5 倍，與前開辦法第 8 條規定之「以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則…但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」規定不一致。基於中央與地方法規適用之一致性，請縣府城鄉局針對臺北縣工業區「容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵不得大於基準容積之 1.5 倍」是否與中央法規有二致乙節，提縣都委會大會討論。

- (4) 規劃單位建議將「第四之『一』種住宅」修正為「第四之『1』」

種住宅」部分，基於法律統一用語之考量，仍維持為「第四之一種住宅區」。

(5) 餘同意照規劃單位回應意見修正。

#### 8. 都市計畫書內容：

(1) 主要計畫書第 15、17 頁載述之三芝北投快速道路、捷運淡海線等相關資料與現行計畫有所出入，請予修正。

(2) 主要計畫、細部計畫書之「開發期程」、「捐贈代金」部分，請依本縣都市計畫委員會審議通過之「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」…等共通性文字修正。

9. 規劃單位依上開意見修正計畫內容後，逕提本縣都市計畫委員會大會審議。

### 捌、變更內容

#### 一、全街廓規劃構想

配合工三整體街廓土地使用構想(如圖三所示)，並參考「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定計算各項用地面積，有關本計畫變更之分區規劃構想如下，詳圖四：

- (一)為塑造地區發展單元之核心，劃設住宅區用地，主要以休閒、生態、景觀、居住等使用性質，以健全該發展單元之生活機能。
- (二)採大街廓整體開發規劃，劃設完整區域之住宅區土地，使法定空地得集中留設、提供較高發展彈性之公共空間。
- (三)公共設施用地考量環境現況及毗鄰土地使用分區，以使用效益及對周遭環境創造較高價值為規劃原則，說明如下：
  1. 基地鄰區為住宅區與工業區，為提昇居家環境生活品質，將配合南側工業區變更之公共設施配置，集中劃設公園用地於基地右側，籍以提供完整之公共開放空間，促使整體公共開放空間有效連結。
  2. 配合北側既有 4 公尺巷道，基地退縮 4 公尺車道以劃設出 8 公尺之東西向計畫道路，除具地區性通道機能亦可強化都市防災系統功能。

#### 二、本案土地使用計畫

- (一)配合整體街廓規劃構想及應捐贈公設比例，本案變更部分乙種工業區為住宅區及公園用地，並依循開放空間集中留設構想將公共設施用地集中規劃於基地東側，未來將可與南側之公園用地作連結，形塑地區完整之公園綠帶。

|    |   |
|----|---|
|    | <p>(二)藉由增加建築退縮規定，提高基地實質開放空間供給，塑造景觀門戶意象及沿街開放空間品質。</p> <p>(三)其變更內容明細表詳表一及圖五、圖六。</p> <p><b>拾、實施進度及經費：</b></p> <p>一、開發主體</p> <p>開發主體將由開發者自行辦理之各項開發事宜。</p> <p>二、開發方式</p> <p>依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，本案進行都市計畫變更應回饋捐贈土地將改以代金買回，至於區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢管理維護，且其他相關之樁位測定費係由開發者自行負擔。</p> <p>三、實施進度及經費</p> <p>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><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p> |
| 決議 | <p>1. 有關容積移轉之適用及獎勵標準，悉遵照內政部都市計畫委員會第662、675次會議決議事項辦理。</p> <p>2. 除下列各點外，依專案小組意見通過：</p> <p>(1) 公共設施用地劃設比例，請依照內政部都市計畫委員會第662、675次會議決議及本縣工業區變更案之處理原則予以調整。</p> <p>(2) 針對委員所提之住宅區複合使用、社區巴士、開發時程及山坡地建築高度放寬之安全無虞處理原則等問題請於計畫書中增列相關說明。</p>   |

表一 變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為住宅區(四之一)及公園用地)變更內容明細表

| 位置                 | 變更內容  |            |          |            | 變更理由   |
|--------------------|-------|------------|----------|------------|--|
|                    | 原計畫   | 面積<br>(公頃) | 新計畫      | 面積<br>(公頃) |  |
| 淡水鎮竹圍國小南側約 300 公尺處 | 乙種工業區 | 0.5119     | 住宅區(四之一) | 0.5119     | 1. 配合上位及相關計畫政策之指導。<br>2. 因應人口成長及當地住宅發展需求，充分發揮土地使用效能。<br>3. 結合自然景觀地貌，形塑優質生活圈。 |
|                    |       | 0.2194     | 公園用地     | 0.2194     |  |
| 合計                 | --    | 0.7313     | --       | 0.7313     | 4. 依法變更回饋，回歸分區管制使用精神、重塑土地使用秩序，提昇環境品質。  |

註：表內面積應依據計畫核定圖實地分割測量面積為主



|    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 擬定淡水（竹圍地區）都市計畫（水仙段 741 地號等 13 筆土地）細部計畫案   | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 審議案   | 案 號  | 第九案   |
| 說明 | <p><b>壹、擬定機關：臺北縣政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：國裕開發股份有限公司</b><br/> （國裕開發股份有限公司 98 年 3 月 4 日國裕字第 9803042 號函陳請申請單位由「聯樺開發股份有限公司」變更為「國裕開發股份有限公司」）</p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 24 條。</b></p> <p><b>肆、計畫緣起：</b></p> <p>基地位置原為南亞陶瓷工業股份有限公司，主要生產建築用各種磁磚各種日用餐具衛生瓷器及耐火材料製品之製造及買賣，基地西側緊鄰原為台二號省道（今中正東路），隨著台灣的經濟成長與產業結構的改變，傳統產業由於成本提高，不符合設廠經濟效益，南亞陶瓷工廠已停止生產並完成註銷登記，基地現況主要為閒置空地。</p> <p>從淡水地區整體發展趨勢分析，受到捷運淡水線通車及淡海新市鎮計畫的影響，結合現有地域景觀、歷史街區特色等旅遊資源，淡水地區逐漸成為台北都會區近郊的觀光旅遊與休閒居所。目前淡水地區呈現快速的正成長，相關傳統產業與人文聚落所產生的變化，導致大量人口的引進，都市逐漸面臨交通動線、停車問題、公共設施不足、歷史建物保存與生態維護等更新課題，為滿足生活機能所需之住宅區與公共設施用地服務，配合相關單位有計畫地引導淡水、淡海地區都市的發展，適度變更區域部分閒置之工業用地，提供可建築用地，使土地使用達到實質效益，藉以疏解台北都會區人口集中壓力，以緩和房價、地價飆漲情形。</p> <p>為落實都市計畫土地使用分區精神，健全地區生活機能，本案之</p> |      |       |

申請人國裕開發股份有限公司，秉持城市的永續經營與創新發展理念，透過專業的建設團隊，整合現有閒置工業區土地變更作為住宅區，期許經過合法程序，回饋適當比例的公共設施用地，使地區公共設施服務機能有效提昇，注重原有地域景觀特色與生態人文之維護，落實強化淡水地區都市計畫發展，使整體環境生活機能更趨完善。

#### 伍、計畫位置及範圍：

##### 一、變更位置

基地位於臺北縣淡水鎮水仙段，屬「淡水(竹圍地區)都市計畫」之乙種工業區，西側緊鄰計畫路寬 40 公尺之中正東路，往北可連接登輝大道(省道台 2 線)，通往三芝、石門、金山、萬里等北海岸地區；往南可連接大度路、承德路聯絡北投、天母、士林等地，串聯大台北都會中心地帶。

##### 二、變更範圍

計畫範圍東隔 4 公尺道路與第一種住宅區為鄰，南鄰乙種工業區，西側緊鄰 40 公尺計畫道路(中正東路)，北側則隔 4 公尺人行步道與第一種住宅區(附三)為鄰。

基地範圍內包括 741 地號等 13 筆土地，面積為 7312.72 平方公尺。

#### 陸、擬定計畫理由：

- 一、產業結構變遷，基地位置非位於北縣主要產業軸帶。
- 二、閒置工業用地，阻礙地區整體發展。
- 三、配合上位及相關計畫政策之指導，轉型為住宅使用。
- 四、因應人口成長及當地住宅發展需求，充分發揮土地使用效能。
- 五、結合自然景觀地貌，形塑優質生活圈。
- 六、依法變更回饋，回歸分區管制使用精神、重塑土地使用秩序，提昇環境品質。

#### 柒、辦理經過：

##### 一、個案變更認定會

本案於 96 年 11 月 16 日經臺北縣政府認定符合都市計畫第 27 條第 1 項第 3 款「為適應國防或經濟發展之需要」之情形，得辦理都市計畫個案變更。

##### 二、公開展覽及說明會

自 96 年 11 月 30 日起辦理公開展覽 30 日，並於 96 年 12 月 14 日假淡水鎮公所舉辦公開展覽說明會，期間並未收到任何公民或團體陳情意見。

### 三、臺北縣都市計畫委員專案小組審議情形

本案分別 97 年 3 月 26 日、97 年 5 月 5 日、97 年 7 月 10 日及 98 年 6 月 10 日召開 4 次專案小組研商會議，會議決議如下：

#### (一)97 年 3 月 26 日專案小組第 1 次研商會：

1. 為瞭解變更基地實際發展現況，下次小組會議先行至現地勘察後，就近於現地或淡水鎮公所召開。
2. 規劃單位簡報之優質景觀住宅等整體規劃構想，為業經內政部都委會專案小組審竣之東家建設公司申請淡水（竹圍）都市計畫工業區變更案研提之整體規劃構想，針對該發展構想請規劃單位於下次會議更詳細說明；另請作業單位針對該案所提整體規劃構想之歷程與各級都委會審議情形，以及上位計畫淡水（竹圍地區）都市計畫是否有相關指導原則先行檢核說明。
3. 請作業單位彙整已變更、辦理中之淡水（竹圍地區）都市計畫工業區變更案之比較資料，俾供下次會議審議參考。
4. 請規劃單位針對本案擬由「工業區變更為商業區」調整為「工業區變更為住宅區」提出更具體、明確之理由，並就提擬容積移轉之內容及上限詳盡說明。
5. 請台北縣政府交通局協助本案交通影響評估之檢核、地政局協助變更前後地價資料之確認。
6. 針對本案土地使用管制、都市設計指導原則等，於下次會議討論；另請作業單位針對台北縣工業區變更案開發計畫期程是否有既定政策進行說明。
7. 有關本變更案東北側之工業區是否納變更範圍乙節，請規劃單位於下次會議就其權屬、現況、是否為合法房屋等資料進行說明。
8. 針對本變更案是否進行環境影響評估、台北縣產業發展政策、淡水鎮之產業政策，請台北縣政府環保局、經濟發展局及淡水鎮公所等相關單位，下次會議務必派員與會說明，俾利會議審議。

#### (二)97 年 5 月 5 日專案小組第 2 次研商會：

1. 請規劃單位針對本案變更理由再予加強。另下次會議請申請基地東北側所有權人併同與會。
2. 基於視覺景觀資源化及共享等考量因素，請規劃單位於下次會議針對本變更案基地之空間配置與視覺穿透性進行分析、說明，並於土地使用管制中訂定相關都市設計原則。
3. 本案變更後建築基地之容積獎勵擬不大於基準容積 1.5 倍，其中容積移轉之適用應考量適法性與一致，以不與現行法令規定產生競合為原則。請台北縣政府針對內政部頒之「都市計畫容積移轉實施辦法」、台北縣議會審議通過之台北縣容積移轉自治條例等

相關法令規定，以及縣府政策於下次會議說明。

4. 本案之土地使用管制與都市設計原則，於下次會議討論，並請規劃單位針對都市防災…等應補充資料詳予補充。

(三)97 年 7 月 10 日專案小組第 3 次研商會：

1. 請申請單位於本案提縣都委會大會審議前，持續與申請基地東北側所有權人溝通、協調，以取得變更同意書，另針對協調過程請作成紀錄。
2. 請針對是否整合申請基地東北側土地之兩種情形，分別予以因應，並提出整體空間配置方案。
3. 請申請單位檢送相關資料予本府環保局，以確定原南亞陶瓷工業股份有限公司所為行業別、製程是否屬 86 年公告之「工廠變更用地開發使用對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估」項目，以確定需否辦理環境影響評估。
4. 修正本案土地使用管制要點下列內容：

(1) 第四點容積獎勵：

第一項之「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。」，因本案不適用，請予刪除。

(2) 第十一點地下開挖率：

除非規劃單位可提出本案具特殊性之具體理由，否則維持本縣都市計畫通案性規定，將地下開挖率修正為申請基地之建蔽率+10%。

(3) 基於視覺透視率之考量，請規劃單位針對建物配置再進行檢討、調整。

(4) 針對容積移轉規定，請依內政部頒之「都市計畫容積移轉實施辦理」條文修正文字。

(5) 第五點退縮建築規定，請增加開放空間與建築基地間如擬設置圍牆、綠籬…等屏障，其透空率應不小於 50%之規定。

5. 建議事項：本變更案於建物空間配置上，建議考量西側鄰接之 40 公尺計畫道路定位及其與 15 公尺退縮建築之界面整合、未來可提供商業需求層級，以及擬塑造之地區意象。

請規劃單位依上開意見修正計畫內容，修正完竣先行分送專案小組各委員檢視，如認為有需要，再召開專案小組會議，否則逕提縣都委會大會審議。

(四)98 年 6 月 10 日專案小組第 4 次研商會：

1. 本變更案主要計畫案名修正為「變更淡水（竹圍地區）都市計畫

(部分乙種工業區為住宅區(四之一)及公園用地)」，以符實際。

2. 申請人由「聯樺開發股份有限公司」變更為「國裕開發股份有限公司」乙節，基於為與原送臺北縣政府環境影響評估審查之開發單位一致，既經原申請人同意，且新申請人取得原同意本變更案之土地所有權人重行簽訂之同意書，爰同意本案申請人變更為「國裕開發股份有限公司」。
3. 針對變更範圍東北側土地是否納入變更範圍乙節，原則同意規劃單位研提東北側土地處理情形，惟仍請規劃單位持續與東北側土地所有權人溝通，並讓東北側土地所有權人瞭解，基於公平合理原則，後續該等土地開發，仍應負擔公共設施或相關回饋事宜。
4. 本變更案如經各級都市計畫委員會審議通過，請依「環境影響評估法施行細則」規定辦理變更環響影響說明書事宜。
5. 基於商業機能整合集中、未來引進商業行為等因素，請規劃單位考量住宅出入動線調整。
6. 基於 TOD 之觀念，距離捷運站 500 公尺以外地區是否有容積移轉適用之必要，建議縣府城鄉局作全縣通案性考量，並提請縣都委會大會討論。
7. 土地使用管制規定：
  - (1) 第 11 點地下開挖率部分，基於本縣都市土地地下開挖率規定之一致性，並考量本府城鄉局刻正辦理 20 處土管通盤檢討已公展草案針對住宅區之地下開挖率另有規定（住宅區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 70%），爰本案之地下開挖率依現行規定訂為「建蔽率+10%」（即 60%），惟最後仍依 20 處土管通盤檢討經縣都委會審議結果為準。
  - (2) 第 12 點都市設計條文請修正為「本計畫區為應辦理都市設計審議地區，應依『台北縣都市設計審議原則』研提都市設計相關資料，經台北縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築」。
  - (3) 有關容積移轉規定部分，雖規劃單位業依內政部頒之「都市計畫容積移轉實施辦法」增列基地增加之容積計畫公式，惟總容積之上限仍訂為不得超過基準容積之 1.5 倍，與前開辦法第 8 條規定之「以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則…但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」規定不一致。基於中央與地方法規適用之一致性，請縣府城鄉局針對臺北縣工業區「容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵不得大於基準容積之 1.5 倍」是否與中央法規有二致乙節，提縣都委會大會討論。
  - (4) 規劃單位建議將「第四之『一』種住宅」修正為「第四之『1』

種住宅」部分，基於法律統一用語之考量，仍維持為「第四之一種住宅區」。

(5) 餘同意照規劃單位回應意見修正。

8. 都市計畫書內容：

(1) 主要計畫書第 15、17 頁載述之三芝北投快速道路、捷運淡海線等相關資料與現行計畫有所出入，請予修正。

(2) 主要計畫、細部計畫書之「開發期程」、「捐贈代金」部分，請依本縣都市計畫委員會審議通過之「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」…等共通性文字修正。

9. 規劃單位依上開意見修正計畫內容後，逕提本縣都市計畫委員會大會審議。

### 捌、擬定計畫內容

一、計畫年期：民國 103 年

二、土地使用計畫(詳表一、圖一)

(一) 第四之一種住宅區：面積為 5119 平方公尺，佔基地總面積 70%。

(二) 公園用地：面積為 2194 平方公尺，佔基地總面積 30%。

### 玖、事業及財務計畫：

一、開發主體

開發主體將由開發者自行辦理之各項開發事宜。

二、開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，本案進行都市計畫變更應回饋捐贈土地將改以代金買回，至於區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢管理維護，且其他相關之樁位測定費係由開發者自行負擔。

三、財務計畫

由開發者自行籌措開發費用。

四、開發時程

本計畫發布實施後 3 年內應申請建造執照、五年內應完成公共設施工程建設，否則依程序回復為工業區。

### 玖、回饋計畫

一、捐獻代金

本計畫為工業區變更為住宅區，經計算屬第一級回饋標準，應捐贈 10% 可建築用地予地方政府(面積 731.27 平方公尺)，其中 7%(511.89 平方公尺)之建地由申請單位改採捐獻代金方式買回(以捐獻土地

|    |  |
|----|--|
|    | <p>變更後第一次公告現值加百分之四十計算)、3%(219.38 平方公尺)土地納為區內必要之公共設施用地。</p> <p>二、留設公共設施用地並負責興闢、管理及維護<br/>依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定留設 30%「公園用地」(2193.82 平方公尺)，並由開發者自行興建、管理及維護，並捐贈予臺北縣政府及繳交 15 年之管理維護代金。</p> <p>拾、土地使用管制要點（詳表二）。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>  |
| 決議 | <p>1. 有關容積移轉之適用及獎勵標準，悉遵照內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議事項辦理。</p> <p>2. 除下列各點外，依專案小組意見通過：</p> <p>(1) 公共設施用地劃設比例，請依照內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議及本縣工業區變更案之處理原則予以調整。</p> <p>(2) 針對委員所提之住宅區複合使用、社區巴士、開發時程及山坡地建築高度放寬之安全無虞處理原則等問題請於計畫書中增列相關說明。</p> <p>3. 有關土地使用管制規定及協議書內容，授權作業單位依通案內容及本縣三重等 20 處土管內容查核，並依行政程序辦理協議書簽訂事宜。</p> |

表一 變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為住宅區(四之一)及公園用地)  
變更內容明細表

| 位置                 | 變更內容  |            |          |            | 變更理由  |
|--------------------|-------|------------|----------|------------|---|
|                    | 原計畫   | 面積<br>(公頃) | 新計畫      | 面積<br>(公頃) |   |
| 淡水鎮竹圍國小南側約 300 公尺處 | 乙種工業區 | 0.5119     | 住宅區(四之一) | 0.5119     | 1. 配合上位及相關計畫政策之指導。<br>2. 因應人口成長及當地住宅發展需求，充分發揮土地使用效能。<br>3. 結合自然景觀地貌，形塑優質生活圈。<br>4. 依法變更回饋，回歸分區管制使用精神、重塑土地使用秩序，提昇環境品質。 |
|                    |       | 0.2194     | 公園用地     | 0.2194     |   |
| 合計                 | --    | 0.7313     | --       | 0.7313     |   |

註：表內面積應依據計畫核定圖實地分割測量面積為主



表二 擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(水仙段 741 地號等 13 筆土地)  
細部計畫案土地使用分區管制要點對照表

| 公開展覽條文   | 縣都委會專案小組決議  | 縣都委會決議     |
|--|---|------------|
| 一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法台灣省施行細則第三十三條及第三十五條之規定訂定之。                        | 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三十三條及第三十五條之規定訂定之。   | 依專案小組意見通過。 |
| 二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地：<br>(一)第二種商業區。<br>(二)公園用地。                    | 二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地：<br>(一)第四之一種住宅區。<br>(二)公園用地。   | 依專案小組意見通過。 |
| 三、第二種商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：<br>(一)建蔽率不得大於 70%。<br>(二)容積率不得大於 400%。 | 三、發展強度：<br>(一)第四之一種住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：<br>1. 建蔽率不得大於 50%。<br>2. 容積率不得大於 288%。<br>(二)公園用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：<br>1. 建蔽率不得大於 15%。<br>2. 容積率不得大於 30%。  | 依專案小組意見通過。 |
| 四、公園用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：<br>(一)建蔽率不得大於 15%。<br>(二)容積率不得大於 30%。    | 四、容積獎勵：<br>(一)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：<br>1. 私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積。<br>2. 私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、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 m <sup>2</sup> 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。<br>(二)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈淡水(竹圍地區)都市計畫公共設施用地者，得增加興 | 依專案小組意見通過。 |

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
|   | <p>建之容積，其計算公式如下：</p> <p>基地增加之容積＝</p> <p>自願無償捐贈公共設施用地之土地面積×(自願無償捐贈公共設施用地當期之公告土地現值／當期基地之公告土地現值)×基地之容積率</p> <p>(三)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>五、得增加建築樓地板面積之情況。</p> <p>(一)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"> <li>1. 私人經主管機關及受贈單位同意捐贈派出所、消防隊、社教機構、交通轉運中心之樓地板面積，除不計容積外，並得依其實際設置面積增加容積。</li> <li>2. 私人設置或捐贈圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、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 m<sup>2</sup>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二)為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願</p> | <p>五、本計畫區之退縮建築規定如下。</p> <p>(一)住宅區應依下列之規定退縮建築 並開放公眾使用，其規定如下所示：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自 40 公尺計畫道路(中正東路)境界線退縮 15 公尺建築。</li> <li>2. 自人行步道用地境界線退縮 8 公尺建築。</li> <li>3. 自乙種工業區境界線退縮 6 公尺建築。</li> <li>4. 自公園境界線退縮 4 公尺建築。</li> <li>5. 沿北側人行步道用地留設 4 公尺之車道。</li> </ol> <p>本項退縮建築空間，除必要人車通道外，應予以植栽綠化，詳附圖一。</p> <div data-bbox="678 1137 1225 1664" data-label="Image"> </div> <p>(三)退縮建築空間與建築基地間如擬設置圍牆、綠籬…等屏障，其透空率應不小於 50%之規定。</p> | <p>依專案小組意見通過。</p> |

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| <p>無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>1. 捐贈土地屬淡水(竹圍地區)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。</p> <p>2. 捐贈土地屬淡水(竹圍地區)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> <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、本計畫區之退縮建築規定如下。</p> <p>(一)住宅區應自一號 40 公尺寬計畫道路(中正東路)境界線至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>(二)住宅區應自人行步道用地境界線、公園用地境界線以及乙種工業區境界線至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(三)住宅區之建築基地除配合第一項退縮規定外，其法定空地應集中留設於一號計畫道路側，且自該道路境界線起算之深度不得小於 15 公尺。</p>  | <p>六、停車空間留設規定：</p> <p>汽機車停車位數含依本要點第五條之增加總樓地板面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停車位應等量設置之。</p> | <p>依專案小組意見通過。</p> |
| <p>七、停車空間留設規定：</p> <p>汽機車停車位數含依本要點第五條之增加總樓地板面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停車位應等量</p>  | <p>七、建築設計：</p> <p>第四之一種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>            | <p>依專案小組意見通過。</p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| 設置之。  |  |  |
| <p>八、建築設計：</p> <p>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>  | <p>八、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)第四之一種住宅區之建築物，應依建築物造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部3個層次，分段設計夜間照明景觀為原則。</p> <p>(二)指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p> | <p>依專案小組意見通過。</p>  |
| <p>九、夜間景觀照明設計：</p> <p>(一)住宅區之建築物，應依建築物造型及量體高度，以地面層開放空間、建築物底層部及中高層部3個層次，分段設計夜間照明景觀為原則。</p> <p>(二)指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造舒適之行人光環境。</p> | <p>九、計畫區之建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞情形下，高度不得超過100公尺且不受建築技術規則第268條之高度限制。</p>  | <p>修正通過。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>補充「安全無虞情形」之處理原則。</p> <p>修正理由：</p> <p>以為後續實際執行之依據。</p>                                 |
| <p>十、計畫區之建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞情形下，高度不得超過100公尺且不受建築技術規則第268條之高度限制。</p>   | <p>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。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地需種植花草樹木。</p>  | <p>依專案小組意見通過。</p>  |
| <p>十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地需種植花草樹木。</p>  | <p>十一、地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過百分之七十。</p>   | <p>修正通過。</p> <p>修正內容如下：</p> <p>十一、住宅區地下室開挖率不得超過基地面積百分之七十。</p> <p>修正理由：</p> <p>依本縣98年12月25日公告實施之三重等20處土管規定予以文字內容。</p> |

|  |  |            |
|--|--|------------|
| 十二、地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過百分之七十。            | 十二、本計畫區為應辦理都市設計審議地區，應依『台北縣都市設計審議原則』研提都市設計相關資料」，經台北縣都市設計審議委會審議通過後，始得發照建築。 | 依專案小組意見通過。 |
| 十三、本計畫區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。             | 十三、本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。                           | 依專案小組意見通過。 |
| 十四、本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。 | --   | 依專案小組意見通過。 |

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 修正「都市計畫變更後申請辦理都市更新之審議原則」討論案  | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 討論案  | 案號   | 第一案   |
| 說明 | <p>一、 本局前曾函請營建署釋示：已依都市計畫工業區檢討變更審議規範完成個案變更之基地，續依都市更新條例規定申辦都市更新時，是否得再適用都市更新相關獎勵。依內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函示：「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區(單元)後，自得依都市更新條例所定程序辦理，其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定」。</p> <p>二、 有關前述「仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區(單元)」之處理方式，經 98 年 3 月 26 日奉准核定為：土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者(以下簡稱變更案)，如仍再辦理都市更新，均須提送本縣都市計畫委員會審議通過劃定為更新地區或更新單元後為之，且不適用「臺北縣都市更新容積獎勵核算基準」中第八點更新地區時程之獎勵。</p> <p>三、 為利委員會審理該類案件，本府前於 98 年 5 月 21 日第 387 次都委會會議通過「都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」，惟再行考量都市更新精神、內政部函釋及實務運作，擬再酌予修正以臻妥適，修正內容如後對照表，提請委員會討論通過後據以執行。</p> |      |       |
| 決議 | 下次會議再行審議。  |      |       |

|    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| 案名 | 配合更新計畫辦理工業區專案通盤檢討處理原則   | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 報告案   | 案號   | 第二案   |
| 說明 | <p>一、緣由</p> <p>「都市更新條例」第 8 條第一項規定：「更新地區之畫定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更」明定劃定更新地區、擬定或變更都市更新計畫涉及都市計畫主要、細部計畫之擬定或變更者，須依都市計畫法規定程序辦理。</p> <p>查都市更新係為行政院推動「愛台十二項建設」中「都市及工業區更新」重要推動工作，亦為臺北縣政府積極推動政策。配合本縣工業發展轉型、為活化工業區土地，刻積極推動擬定都市更新計畫涉及工業區土地都市計畫專案通盤檢討，計有「新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」（以下簡稱「新店榮工案」）、「三重果菜市場更新地區都市更新計畫」、「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新計畫」及「板橋浮洲榮工廠週邊地區都市更新計畫」等案，其中除「新店榮工案」於內政部都市計畫委員會專案小組審議中（預計 98 年 12 月 25 日召開第 2 次專案小組會議），餘皆尚於縣都市計畫委員會專案小組審議或公開展覽期間。</p> <p>98 年 9 月 3 日召開「新店榮工案」內政部都市計畫委員會專案小組建議（略以）：「…六、依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第 17 條規定應劃設不低於該等地區總面積 10% 之公園…等公共設施用地，惟本案僅劃設約 2.88% 之公園用地，請依規定補足。七、本案請依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』相關規定，妥將劃設之各項公共設施用地面積、自願捐贈土地面積或捐獻代金納入計畫書內；又涉及本會第 662 次會及第 675 次會有關『都市計畫工業區檢討變更審議事項』部分，包括變更後之使用強度、容積獎勵規定、開發計畫等，均請分別列表並詳予補充說明…十一、本案係屬都市計畫變更案，應按『都市計畫法』及『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』規定之程序與內容進行通案性檢討，以健全都市發展之公平合理性，而縣政</p> |      |       |

府所研提之都市更新操作模式，係以產業專用區（容許住宅區、商業區及工業區等各項性質之使用）取代傳統分區，具未劃設明確之公共設施種類、面積及區位等之作法，得否落實計畫之執行，建請縣政府詳予重新評估及補充具體資料，必要時先行提請大會討論。」（附件一），致生縣府配合更新計畫辦理工業區專案通盤檢討政策，與「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」與內政部都市計畫委員會第662、675次會有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」（附件二）有二致，產生執行疑義。

## 二、執行疑義

配合本縣工業發展轉型、為活化工業區土地，臺北縣政府積極推動都市更新計畫之擬定，並配合辦理工業區土地都市計畫專案通盤檢討，期運用「計畫性開發許可機制」，由公部門就所涉都市計畫主要計畫層面進行通盤檢討，對細部計畫（開發層面）訂定指導原則，實際開發計畫由民眾提出申請，以兼顧計畫之整體性、保留市場開發之彈性。

因該「計畫性開發許可機制」於民眾未提出開發申請、擬定細部計畫前，開發內容及期程未定，尚無法依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」標準劃定足夠的公共設施用地，亦無從確定是否需辦理環境影響評估，爰執行上無法完全符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準，以及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應於主要計畫報內政部核定前完成環境影響評估、與當地地方政府簽定協議書之規定。

## 三、建議處理原則

### （一）程序處理部分：

1. 都市更新計畫併同擬定或變更都市計畫公開展覽。
2. 都市更新計畫併同所涉擬定或變更之都市計畫提送縣都市計畫委員會審議，於該專案小組審議時，請都市更新委員出席擔任都市更新專業之諮詢委員。

### （二）實質內容處理部分：

1. 於主要計畫中依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準劃定一定比例面積之公共設施用地，如無法劃足應規範細部計畫需補足公共設施用地比例。
2. 為都市整體規劃及避免行政資源浪費之考量，針對已進行更新規劃地區內土地申請個案變更之案件，儘量予以



勸導配合縣府政策。

3. 是否依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議辦理：

(1) 針對是否需依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所規定許可條件及附帶條件於都市計畫審議前先行徵詢相關單位意見乙節，於公開展覽前，先行函請各相關單位提供意見，並於第 1 次縣都市計畫委員會專案小組研議時，提請各相關單位確認。

(2) 於主要計畫書載明依該審議規範及內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議決議應回饋事項之原則規定。

(3) 因開發計畫尚未確認，爰無法於主要計畫核定前完成環境影響評估，惟仍應於主要計畫核定前進行環境現況調查，或提供無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染之證明。

(4) 至於協議書簽訂部分，因申請開發者尚未確定，無從簽訂協議書，爰於主要計畫書內規範後續擬定細部計畫應簽訂協議書通案性內容。

四、以上內容，提請大會報告。

決

下次會議再行報告。

議

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 擬定北海岸風景特定區計畫(下員坑東側旅館區)細部計畫案  | 辦理機關 | 臺北縣政府 |
| 類別 | 報告案  | 案 號  | 第 三 案 |
| 說明 | <p>一、 擬定機關：臺北縣政府。</p> <p>二、 申請單位：羅再興先生。</p> <p>三、 法令依據：都市計畫法第二十四條。</p> <p>四、 計畫緣起：</p> <p>本案位於北海岸風景特定區計畫範圍內，於該都市計畫主要計畫第一次通盤檢討期間因考量當地遊樂住宿設施之供需狀況及配合基地交通、區位條件，將農業區變更為旅館區。爰此，「變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(另案辦理變更第三案：原農業區變更為旅館區)」已於 93 年 1 月 8 日發布實施，本案承前揭變更計畫，依都市計畫法第 22 條規定，規範本細部計畫區發展為高品質之旅遊住宿中心。</p> <p>五、 計畫位置及範圍：</p> <p>本案位置隸屬臺北縣石門鄉，鄰近石門、三芝二鄉於台二號省道交接處，西北側為國中一用地、西側為旅館區，北側即為白沙灣海濱浴場區。</p> <p>計畫範圍坐落於臺北縣石門鄉頭圍段下員坑小段 19 地號等 29 筆土地，依變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)須另案辦理旅館區變更之附帶條件二，扣除平均坡度百分之四十以上應維持原始地貌地區，合計該細部計畫面積為 4.8833 公頃。</p> <p>六、 計畫內容</p> <p>依據「變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(另案辦理變更第三案：原農業區變更為旅館區)」擬定本細部計畫，其中計畫面積之百分之十劃設為停車場用地(0.4883 公頃)；計畫面積之百分之二十五劃設為必要性服務設施並開放公眾使用(1.2208 公頃)，其使用分區為乙種旅館區，產權屬土地所有權人所有，並應自行闢建、管理及維護；其餘面積供旅館建築使用(3.1742 公頃)，為甲種旅館區。(詳圖 1)</p> <p>七、 辦理經過：</p> <p>(一) 公開展覽：93 年 1 月 9 日至 2 月 7 日。</p> <p>(二) 刊登報紙：93 年 1 月 9 日至 11 日於自由時報。</p> |      |       |

(三) 公開展覽說明會：93 年 1 月 30 日假臺北縣石門鄉公所舉辦。

(四) 本細部計畫經 93 年 7 月 22 日臺北縣都市計畫委員會第 332 次會議審議通過。

#### 八、 討論項目：

依 93 年 1 月 8 日發布實施之主要計畫內容規定，細部計畫應於主要計畫發布實施後 3 年內擬定，並於細部計畫發布實施後 1 年內申請建照開發，本細部計畫業經 93 年 7 月 22 日臺北縣都市計畫委員會第 332 次會議審議通過，並增訂開發期限規定應於細部計畫發布實施後 1 年內申請雜項執造，7 年內取得使用執照。期間曾以 93 年 8 月 23 日(九三)北長字第九二三〇〇八二三〇一號函檢送修正後細部計畫書圖至府後，本府後以 93 年 9 月 3 日北府城規字第 0930614085 號函回覆請申請人修正計畫書圖內容後，再行報請核定及發布實施程序。

自 93 年 8 月 23 日後，申請人並無再檢送書圖至府，本府前以 98 年 8 月 17 日北府城審字第 0980683456 號函及 98 年 9 月 3 日北府城審字第 0980731126 號函，詢問申請人該計畫續辦意願及提供辦理進度時程，申請人以 98 年 8 月 31 日函覆本府因本案屬旅館區，需仰賴良好軟硬體設施以維繫長期經營，故有關產品定位、建築設計、經營管理、財務規劃及進駐招商皆需於開發前進行全盤縝密考量，且近年市場景氣未見樂觀，以至於推展過程迭有阻礙；另 98 年 11 月 26 日 98 字第 002 號函回覆除前述因素外，尚在進行環境影響評估、量體研析及水保規劃等作業，爰仍需 2~3 年方可完成細部計畫。

然申請者雖有開發意願，惟該細部計畫經過臺北縣都市計畫委員會審議迄今已 5 年，尚未發布實施，倘再經 2~3 年才可修正完成細部計畫書，與原計畫時程已相差甚遠，爰提會討論有關本細部計畫之後續辦理方式。

#### 九、 以上內容提請大會討論。

作業  
單位  
意見

本細部計畫經審議通過已逾 5 年尚未發布實施，建議請申請人與會說明目前進度及延宕原因後，並請委員裁定申請人檢送修正書圖之期限，若無法於期限內完成則本府將再提縣都委會駁回本案之申請。

決議

申請人應於本會議後(98 年 12 月 24 日)一年內檢送細部計畫書圖至府並完成核定及發布實施等都市計畫程序，除不可抗力外得再申請經本府同意延長一年時間，否則本府將提縣都委會駁回本案之申請。