

臺北縣都市計畫委員會第 404 次會議紀錄

一、時間：99 年 10 月 21 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：李副主任委員四川

記錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

（一）宣讀第 403 次會議紀錄：

決議：1、第 402 次第一案修訂臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點案決議有關審議原則第三點第三項文字修正為「本點規定之承諾事項不得再計入容積獎勵，相關費用應於領取建造照繳納 50%，其餘部分於領取使用執照前繳納完成。」

2、第七案變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）（市地重劃 C 單元）案決議：「2. ……依 96 年 1 月 1 日「臺北縣都市設計審議原則」……」修正為「2. ……依「臺北縣都市設計審議原則」……」及第八案變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第四階段）（市地重劃 D 及 E 單元）案決議：「2. ……依 96 年 1 月 1 日「臺北縣都市設計審議原則」……」修正為「2. ……依「臺北縣都市設計審議原則」……」。

3、其餘准予通過確認。

（二）主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

- (一) 變更汐止都市計畫(部分高速公路用地為乙種工業區、保護區、河川區)案。
- (二) 變更中和都市計畫(乙種工業區為道路用地)(配合臺北縣側環河快速道路至省道台 64 線聯絡道路(中和市光復國小 20 米寬聯外道路)開闢工程)案。
- (三) 變更三重都市計畫(集美國小及其周遭地區開發方式調整)案。
- (四) 變更變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案。
- (五) 變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案。
- (六) 變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討暫予保留第六案)(知識經濟產業專用區及其周邊地區)主要計畫案。
- (七) 擬定新莊都市計畫(知識經濟產業專用區及其周邊地區)細部計畫案。
- (八) 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)案。

以上審議案決議詳如後提案單決議欄。

九、報告案：

變更臺北大學特定區計畫(土地使用分區管制要點修正)案土地使用分區管制要點 12 條執行疑義。

以上報告案決議詳如後提案單決議欄。

十、散會：下午 17 時 30 分。

案由	變更汐止都市計畫（部分高速公路用地為乙種工業區、保護區、河川區）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>汐止位於臺北市及基隆市之間，於民國 67 年 10 月完成中山高速公路工程（國道 1 號），擴展臺北都會區東北側之聯外交通運輸系統。隨著國民所得生活及水準之提昇，對於交通需求日益增加，於民國 73 年推動北部第二高速公路（國道 3 號）工程，紓解中山高速公路交通擁擠問題。</p> <p>目前北部第二高速公路已完工通車，部分高速公路用地位於汐止系統交流道東側、國道 1 號汐止交流道東南側及國道 3 號新台五路交流道西側等三處因路權退縮未作使用，為維護民眾權益，針對未作使用之土地回復為原使用分區，遂辦理本次個案變更作業。</p> <p>四、變更計畫理由：</p> <p>位於汐止交流道東側、國道 1 號汐止交流道東南側及國道 3 號新台五路交流道西側路段部分土地，因高速公路工程變更設計，路權退縮而致鄉長厝段過港小段 6-6 地號等 16 筆及工建段 529 地號等 4 筆土地劃出高速公路工程範圍外，未作使用，且部分土地已撤銷徵收。目前該路段已完工通車，為維護民眾權益，將未作使用之土地回復原使用分區，並經內政部 99 年 6 月 10 日「內授營都字第 0990113239 號」函認定得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更作業。</p> <p>五、變更位置及範圍：</p> <p>本案變更範圍共計有三處，位於汐止都市計畫北側及西南側，分別在汐止系統交流道東側、國道 1 號汐止交流道東南側及國道 3 號</p>		

	<p>新台五路交流道西側之高速公路用地。</p> <p>變更範圍土地為臺北縣汐止市鄉長厝段過港小段6-6地號等16筆及工建段529地號等4筆土地，共計20筆，變更土地多為私有土地，除工建段529、530、531、901地號等4筆土地已撤銷徵收外，其餘土地皆未辦理用地徵收，變更總面積為10,906.05m²。</p> <p>六、變更計畫內容：</p> <p>本計畫為變更部分高速公路用地為乙種工業區、保護區、河川區。詳細變更內容整理如表一所示，凡本計畫未註明變更部份，均以現行計畫為準。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>本案自 99 年 9 月 9 日起公開展覽 30 天，99 年 9 月 9 日、10 日、11 日刊登中華日報，並於 99 年 9 月 27 日下午 2 時 30 分假汐止市公所舉辦說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見。</p> <p>九、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
作業單位建議	<p>請於計畫書之圖表名加註案名，餘建請照案通過。</p>
決議	<p>依作業單位建議修正通過。</p>

表一 變更汐止都市計畫（部分高速公路用地為乙種工業區、保護區、河川區）
案變更內容綜理表

編號	變更位置 及範圍	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
一	位於汐止系統交流道東側	高速公路用地 (0.0381 公頃)	乙種工業區 (0.0381 公頃)	位於汐止交流道東側、國道1號汐止交流道東南側及國道3號新台五路交流道西側路段部分土地，因高速公路工程變更設計，路權退縮而致鄉長厝段過港小段6-6地號等16筆及工建段529地號等4筆土地劃出高速公路工程範圍外，未作使用，亦未辦理用地取得作業。目前該路段已完工通車，為維護民眾權益，將未作使用土地回復原使用分區，並經內政部99年6月10日「內授營都字第0990113239號」函認定得依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更作業。	照案通過
二	位於國道1號汐止交流道東南側	高速公路用地 (0.8889 公頃)	保護區 (0.8889 公頃)		
三	位於國道1號汐止交流道東南側	高速公路用地 (0.0402 公頃)	河川區 (0.0402 公頃)		
四	位於國道3號新台五路交流道西側	高速公路用地 (0.1234 公頃)	乙種工業區 (0.1234 公頃)		

註：1. 凡本次變更案未指明變更部分，應以原計畫為準。

2. 表內面積以汐止市鄉長厝段過港小段6-6地號等16筆及工建段529地號等4筆土地之實際面積範圍為準。

案由	變更中和都市計畫(乙種工業區為道路用地)(配合臺北縣側環河快速道路至省道台 64 線聯絡道路(中和市光復國小 20 米寬聯外道路)開闢工程)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>一、辦理機關：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>中和市光復國小位於中和市西北側，對外交通多依賴光環路銜接鄰近其他道路，與南側地區之聯繫需由光環路轉環河路，再轉中和市永和路及其巷道，或由光環路轉三民路 2 段 123 巷，再轉三民路，路途較遠，極不方便；且三民路及環河路為本區南北向幹道，過境旅次較多，交通負荷大，區內亟需一南北向生活性之聯絡道，滿足學童上學、民眾生活之交通需求。</p> <p>四、變更理由</p> <p>臺北縣側環河快速道路高架轉平面道路開道口已於 99 年 8 月 14 日通車，並於永和路口設置南下段開道出口、光環路口設置北上開道出口；埔墘地區於中和市、板橋市交界處無計畫道路設置，現況僅 6~8 公尺寬之永和路（既成道路）可供該區橫向聯繫（環河路往板橋市方向），倘日後縣側環河快速道路全線通車後，永和路將無法抒解日後引入之通勤旅次，造成平面道路嚴重回堵，恐大幅降低預期縣側環河快速道路帶來之效益，爰需加速辦理本案 20 米寬計畫道路開闢工程。</p> <p>本案位於中和、板橋都市計畫交界處，計畫道路範圍業於 82 年 4 月 27 日發布實施之「變更板橋都市計畫（部分埔墘地區通盤檢討）」案劃定，惟部分道路工程用地範圍屬中和都市計畫，迄今仍為乙種工業區。</p> <p>本案將於北起光環路南端、南至立德街（長約 440 公尺、寬 20 公尺）部分辦理道路開闢；於立德街北側延伸至中正路（長約 50 公尺、寬約 8 公尺）部分辦理道路拓寬，爰沿線工程範圍內乙種工業區需配合變更為道路用地，以提升中和及板橋埔墘地區路網之完整性、縣側環快往返省道台 64 線方向之便利性、促進整體社</p>		

	<p>區經濟發展。</p> <p>五、變更位置與範圍</p> <p>變更基地北起光環路南端（光復國小西南端），南至立德街；土地坐落於臺北縣中和市中原段及新民段計約 48 筆土地，面積約 0.5136 公頃（5,136 m²）需變更為道路用地（詳圖一、基地位置示意圖；圖二、變更內容示意圖；圖三、基地範圍套繪地籍圖）。</p> <p>六、變更內容</p> <p>詳附表一、變更內容綜理表。</p> <p>七、實施進度及經費</p> <p>本案土地取得依 99 年土地公告現值加計四成計算，約為 46,936 萬元、工程費用約 6,314 萬元；總計概估約需新臺幣 53,250 萬元。由臺北縣政府編列公務預算支應（詳附表二、實施進度及經費表）。</p> <p>八、辦理經過</p> <p>（一）認定事宜：99 年 4 月 27 日認屬本案係本府興建重大建設計畫，准予認定本案為「為配合中央、直轄市或縣（市）興建重大設施時」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更。</p> <p>（二）公開展覽：自 99 年 9 月 13 日起公開展覽 30 日，並於 9 月 13 日、14 日、15 日刊登中華日報 A5 版。</p> <p>（三）公開說明會：99 年 9 月 24 日假中和市公所辦理公開說明會。</p> <p>（四）人民或機關團體陳情意見共計 1 案，詳見附表三。</p> <p>九、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
作業單位建議	建議修正案名為「變更中和都市計畫(乙種工業區為道路用地)(光復國小 20 米寬聯外道路工程)」案，餘依公展內容通過。
決議	<p>一、依作業單位建議修正通過。</p> <p>二、附帶決議：有關長遠道路系統規劃，請道路及交通主管機關妥為考量道路銜接及開口事宜。</p>

附表一、變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容			變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫	面積(公頃)		
1	光復國小南側至立德街	乙種工業區	道路用地	0.51	縣側環河快速道路已於 99 年中於本案東側環河路平面道路段完成通車，並於永和路口設置南下段闢道出口、光環路口設置北上闢道出口；埔墘地區於中和市、板橋市交界處無計畫道路設置，現況僅 6~8 公尺寬之永和路（既成道路）可供該區橫向聯繫（環河路往板橋市方向），倘日後縣側環河快速道路開闢通車後，永和路將無法抒解日後引入之通勤旅次，造成平面道路嚴重回堵，恐大幅降低預期縣側環河快速道路帶來之效益，故擬辦理本案 20 米寬計畫道路開闢工程，以提升埔墘地區、中和板橋都市計畫交界地區路網便利性、促進整體社區經濟發展。	照案通過。

註： 1.未變更部分，應依原計畫為準。
2.本案計畫道路用地範圍已完成地籍分割作業，變更範圍以實際核定之地籍範圍面積為準。

附表二、實施進度及經費表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式	開闢經費 (萬元)	主辦 單位	預定完成 期限	經費來源
道路 用地	0.51	協議價購、徵收	53,250	臺北縣政府 工務局	101 年	臺北縣政府編列 公務預算支應

註：1.本案計畫道路用地範圍已完成地籍分割作業，變更範圍以實際核定之地籍範圍面積為準。
2.本表所列經費及預定完成期限得視辦理機關需求調整。

附表三、人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會決議
1	陳情人： 林建勳等 10人 位置： 中和市新民段58、59、730地號及中原段23、29地號等5筆土地	<p>1.本案係為開闢20米道路，北起光環路南迄立德街。請教這一條路如何定案劃出來的？是有何法理依據？又是哪個議會大筆一揮決定這一條路線、走勢？又怎麼不須先與地主溝通？</p> <p>2.一般的道路，多走直線，因為兩點之間直線最短。不但可以花費最低的建築成本，而且車行時彎路越少，行車安全度越高。更何況是強徵民地來計劃道路，更應該截彎取直，將徵地成本最小化。但本案如由北向南行，南至新民段不走直線怎麼向東撇？如北向南走不是更快可銜接目的地中正路，不必途經立德街嗎？相反的，自南向北走到中原段卻捨棄直線不走，改向東轉進，又豈合乎經濟效益乎？還是走直線會恰巧行經某民意代表更多土地面積嗎？請教捨近求遠是何道理？</p> <p>3.自南向北走到中原段時如果走直線，更可以因為途經板橋埔墘段較多之面積（埔墘段高層遠較中原段高很多），減少大筆的道路建造費用以及需彌補的高層，而使整體營運成本下降，精簡政府支出。請教道路開闢追求成本精簡及環境永續兼顧不是施政一貫的目標嗎？怎麼本案卻背道而馳？</p> <p>4.中原里目前正辦理自辦市地重劃，透過捐地50%，可發回50%建地。市地重劃123期已完成並發回土地，目前買賣行情約每平方公尺20萬。4567期亦即將開始重劃。附近100多公尺遠已完工的區段徵收案，每平方公尺行情約達24萬。我們的徵收價卻介於每平方公尺6萬至7萬間。請教近在咫尺的鄰地皆紛紛歡享高額地價的同時，我們卻要奉獻祖產已成全他人。這樣做是公平正義的社會應有的表現嗎？</p>	建議將中原段及新民段土地列入市地重劃中以共享發展的機會。如若有困難，則請俟市價徵收的法令下達後再行徵收，以稍彌補社會公義。	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.本案道路工程範圍係依82年4月27日發布實施「變更板橋都市計畫（部分埔墘地區通盤檢討）」案劃定，惟部分範圍屬中和都市計畫乙種工業區，為維持道路系統完整性，建議仍應配合前開道路範圍辦理變更。</p> <p>2.於前開通盤檢討案，道路用地係採一般徵收取得，且未納入88年6月16日發布實施「變更板橋都市計畫（部分埔墘地區）（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）」案區段徵收範圍（部分土地配合後續事業及財務計畫修正採市地重劃方式），爰本案仍建議採一般徵收方式辦理。</p>

案由	變更三重都市計畫（集美國小及其周邊地區開發方式調整）	辦理機關	台北縣政府
類別	審議案	案 號	第三案
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、辦理經過</p> <p>一、個案變更認定：99 年 8 月 16 日北府城審字第 0990716944 號函認定。</p> <p>二、公展及說明會：99 年 8 月 20 日至 99 年 9 月 18 日，99 年 9 月 3 日辦理說明會，公展期間無收受任何人民團體陳情意見。</p> <p>三、縣都委會專案小組：本案由唐委員明健、黃委員書禮、劉委員演交、柳委員宏典、林委員重昌等五位委員會組成專案小組，於 99 年 10 月 12 日召開會議聽取簡報，並獲致具體意見。</p> <p>四、縣都委會專案小組意見：</p> <p>（一）本案係將未取得之集美國小預定地及道路用地開發方式改為一般徵收或容積移轉方式，因容積移轉應依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理，爰刪除變更內容綜理表新計畫欄第 2 點規定。另本案容積移轉及容積獎勵上限應符合本縣共通性土管相關規定，請於計畫書敘明，以資明確。</p> <p>（二）計畫書「捌、其他」乙節所述三重埔段菜寮小段 527-6、-7 地號等 2 筆土地，因已發照建築出售，且無涉本次公設保留地開發方式變更之內容，爰建議刪除。</p> <p>肆、依專案小組意見修正後之計畫內容</p> <p>一、計畫緣起</p> <p>本案地點係原農業改良場三重分場所在，於民國 64 年發布實施之「擴大及變更三重都市計畫」案中劃設為農業區，復於民國 80 年發布實施之變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）案中，考量該農業改良場位於市中心地區，不符合土地使用經濟效益，且當時農業改良場已有遷建計畫，配合該農改場之遷移，乃變更該農業區為都市發展用地，</p>		

並附帶條件規定採市地重劃方式開發。

第一次通盤檢討發布實施後，考量臺北縣農會所有之土地於民國 58 年間曾參與市地重劃，並負擔 36.3% 之土地，兩次重覆實施重劃對私有土地地主並不公平，且區內土地所有權人單純，故並未實施市地重劃，歷年來並已就該地區之公共設施用地包括文小、道路、公園、廣場、停車場等屬公有土地部分，陸續開闢完成，僅剩部分文小 17 用地及道路用地尚未開闢。

本計畫區內之文小用地係供集美國小使用，集美國小自 93 年度經核定為額滿學校，往後仍持續增班，目前不僅專科教室皆付諸闕如，普通教室、活動空間亦相當擁擠，教育環境品質每況愈下。

鑑於集美國小尚未開闢之校地為臺北縣農會所有，其所在位置位於校地中央，若無法順利取得開闢，對集美國小之發展影響重大。為加速集美國小用地取得、促進土地利用與都市發展，於民國 95 年 7 月 3 日發布實施「變更三重都市計畫（原農業改良場附近地區事業及財務計畫調整）案」，將開發方式由市地重劃改為以地易地方式辦理。然以地易地因涉及縣有地之處分，經提臺北縣議會審議，認為以公有可建築用地交換私有公共設施保留地，過往未有案例，且住宅區與學校用地二者價值差異頗距，辦理交換恐滋生疑慮，故本次予以重新檢討。

二、計畫範圍

本案變更位置位於三重都市計畫南側，原農業改良場所在，即現重新路 3 段與集美街交口之三重集美國小附近，變更範圍即民國 80 年 11 月 11 日發布實施之「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」變更內容綜理表第 18 案之範圍，詳圖一與圖二。

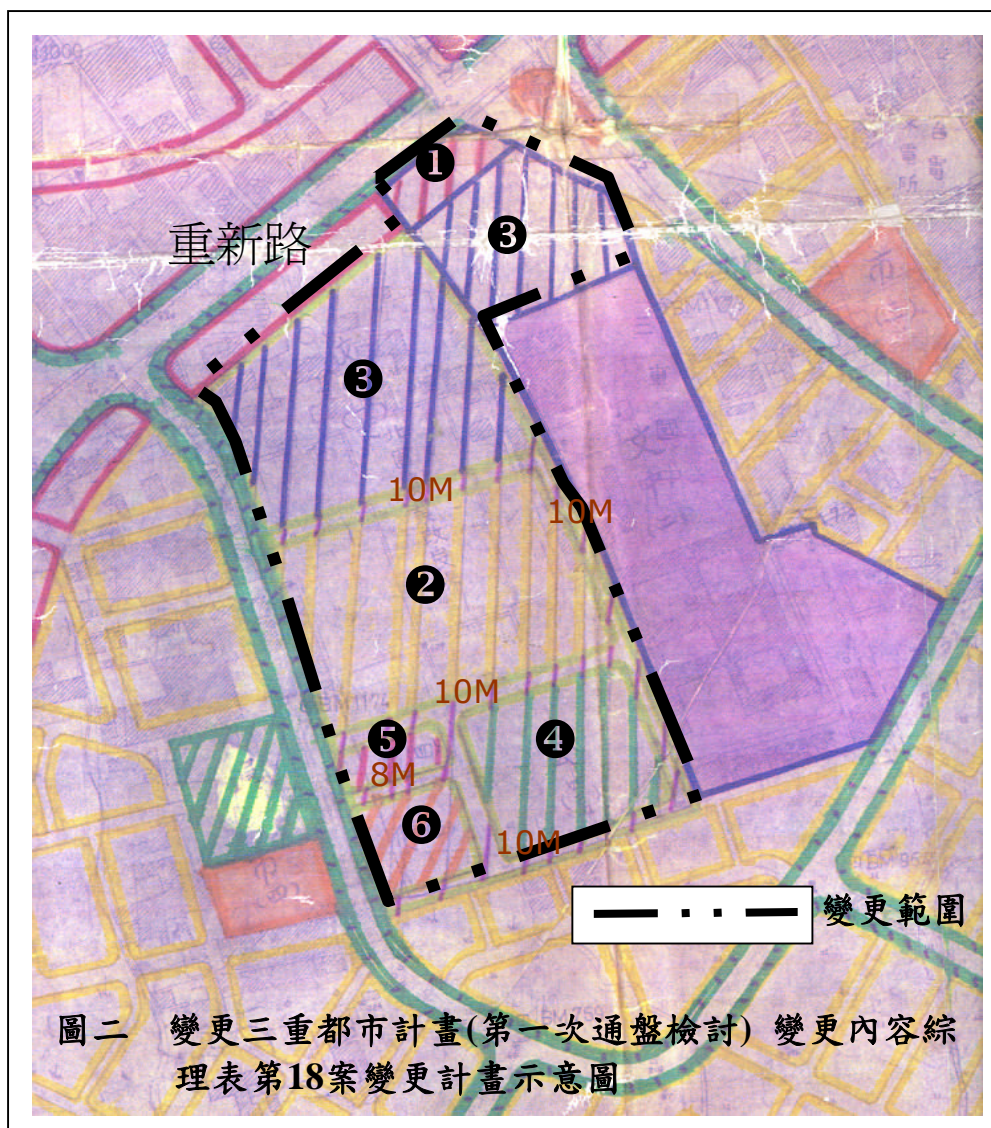
三、發展現況

(一) 土地使用

本計畫區位於三重市重新路商圈，其鄰近土地使用發展密集，居住及商業機能均甚為發達。區內文小用地目前屬臺北縣農會所有部分尚未取得，現況作停車場使用。其餘公共設施包括公園用地(玫瑰公園)、廣場用地、停車場用地及部分道路用地均已開闢完成。

(二) 土地權屬分析

本次檢討範圍土地權屬分部分布情形詳如表二及圖四所示。



表一 變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)變更內容綜理表第18案面積分配表

編號	土地使用分區	計畫面積	地籍面積
1	商業區	0.22	0.1956
2	住宅區	2.01	2.0081
3	文小用地	2.70	2.9833
4	公園用地	1.10	0.9994
5	廣場用地	0.17	0.1506
6	停車場用地	0.40	0.3255
7	道路用地	0.66	0.8963
總計(公頃)		7.26	7.5588

表二 變更三重都市計畫（集美國小及其周邊地區開發方式調整）土地權屬分布表

權屬 分區	私有		臺北縣	小計	比例
	臺北縣農會	其它私人			
商業區	0	1956	0	1956	2.59
住宅區	14089	0	5992	20081	26.57
文小用地	4017	0	25816	29833	39.47
公園用地	0	0	9994	9994	13.22
廣場用地	0	0	1506	1506	1.99
停車場用地	0	0	3255	3255	4.31
道路用地	397	0	8566	8963	11.86
小計	18503	1956	55129	75588	100.00
比例((%)	24.48	2.59	72.93	100	—

說明

四、變更理由

- (一) 集美國小已為滿額學校，校地嚴重不足，為提供學童完善的學習環境，實應儘速取得其尚未開闢之校地。
- (二) 農會所有土地於民國 58 年曾參與重劃，重劃負擔為 36.3%，惟除農會所有土地重劃後為農業區（作農業改良場使用）外，其餘土地所有權人均分回可建築用地（商業區或住宅區）。基於公平考量，農會所有土地既曾參與 58 年重劃，重劃後土地實應與同重劃區內其他土地所有權人一樣配回可建築用地，故農會 58 年重劃後所配回土地，其於民國 80 年變更為公共設施用地部分，改採一般徵收方式取得並得辦理容積移轉，應屬合理。
- (三) 配合都市發展，促進土地有效利用。

說明	<p>五、變更內容（詳表三 變更內容綜理表）</p> <p>（一）一般徵收或容積移轉</p> <p>本案尚未取得之文小 17 用地及道路用地改為一般徵收或容積移轉方式取得。</p> <p>（二）容積獎勵</p> <p>基於集美國小用地急迫需求、易地後街廓完整性、對地方發展助益、維護私人權益（考量農會 58 年曾經重劃負擔一次並曾支付拆遷償遷、釘樁、救濟金等相關費用三千多萬元），及鼓勵整體開發，故予容積獎勵 3330 平方公尺。</p> <p>（三）為鼓勵整體開發，臺北縣農會所屬住宅區土地申請整體開發建築者，則給予容積樓地板面積 3330 平方公尺之容積獎勵。</p> <p>（四）本案容積移轉及各項容積獎勵上限應符合三重都市計畫土地使用分區管制要點之規定。</p> <p>六、實施進度與經費</p> <p>（一）本案公共設施保留地得擇一般徵收或容積移轉方式辦理：</p> <p>1. 一般徵收</p> <p>由臺北縣政府教育局編列預算，予以徵收文小 17 預定地，另由臺北縣三重市公所編列預算，徵收尚未取得之道路用地。</p> <p>2. 容積移轉</p> <p>依內政部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。</p> <p>（二）事業及財務計畫詳表四。</p>
決議	<p>考量臺北縣農會所有之土地於民國 58 年已參與重劃並負擔 36.3%，爰照專案小組意見通過。</p>

表三 變更三重都市計畫（集美國小及其周邊地區開發方式調整）變更內容綜理表

編號	位置 項目	變更內容		變更理由	縣都委會 決議
		原計畫	新計畫		

1	<p>事業及財務計畫</p> <p>本案取消原都市計畫附帶條件採市地重劃方式開發之規定，私有土地部分並依下列方式辦理：</p> <p>1.集美國小預定地及區內尚未取得之公共設施用地，採捐贈及易地方式辦理。</p> <p>2.本次捐贈土地佔現行計畫重劃區農會土地之比例加上民國 58 年重劃負擔 36.3%的總和以 45%為原則，計算公式如下：</p> $1.8503\text{ha} \times (45 - 36.3) \% = 0.1610\text{ha}$ <p style="text-align: center;">↓ (重劃區農會土地)</p> <p>故臺北縣農會需捐贈 0.1610 公頃土地。</p> <p>3.扣除臺北縣農會捐贈之 0.1610 公頃後，尚有 0.2804 公頃之公共設施用地（均屬農會土地），則依「臺北縣縣有財產管理自治條例」第 15 條：「非公用不動產為調整界址或便利完整使用，得與他人所有之不動產交換」之規定，採以地易地方式取得，即臺北縣農會土地與位於本重劃區住宅區之縣有地等值交換。</p> <p>4.為鼓勵整體開發，倘易地後農會所屬住宅區土地申請整體開發建築，則給予容積獎勵，惟容積獎勵所換算之樓地板面積不得超過 3330 平方公尺。</p> <p>5.本計畫若未能完成土地交換作業，仍應以市地重劃方式辦理，惟重劃負擔比例應與本次捐贈土地比例相同，且應維持本次容積獎勵之額度。</p>	<p>1.本案尚未取得之文小 17 用地及道路用地改為一般徵收或容積移轉方式取得。</p> <p>2.為鼓勵整體開發，臺北縣農會所屬住宅區土地申請整體開發建築者，則給予容積樓地板面積 3330 平方公尺之容積獎勵。</p> <p>3.本案容積移轉及各項容積獎勵上限應符合三重都市計畫土地使用分區管制要點之規定。</p>	<p>1.集美國小已為滿額學校，校地嚴重不足，實應儘速取得其未徵收之校地。</p> <p>2.農會所有土地於民國 58 年曾參與重劃，重劃負擔為 36.3%，惟除農會所有土地重劃後為農業區（作農業改良場使用）外，其餘土地所有權人均分回可建築用地（商業區或住宅區）。基於公平考量，農會所有土地既曾參與 58 年重劃，重劃後土地實應與同重劃區內其他土地所有權人一樣配回可建築用地，故農會 58 年重劃後所配回土地，其於民國 80 年變更為公共設施用地部分，改採一般徵收方式取得並得辦理容積移轉。</p> <p>3.維護土地所有權人權益，兼顧社會公平。</p> <p>4.配合都市發展，促進土地有效利用。</p>	<p>考量臺北縣農會所有之土地於民國 58 年已參與重劃並負擔 36.3%，爰照專案小組意見通過。</p>
---	--	---	---	---

案由	變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、台北港、八里(龍形地區)、瑞芳、澳底、淡水(竹圍地區)、樹林(三多里地區)及樹林(山佳地區)等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通檢)(第二階段)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>三、辦理緣起及目的：</p> <p>臺北縣三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里(現為台北港)、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底等 17 處都市計畫，為因應法令規定全面實施容積管制，於民國 86 年 8 月 15 日發布實施土地使用分區管制要點，故前述 17 處都市計畫之土地使用分區管制要點條文具共通性。另淡水(竹圍地區)第二次通盤檢討案及樹林(三多里地區)都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案亦參據前揭共通性土地使用分區管制要點分別於 91 年 5 月 30 日及 92 年 9 月 15 日修正發布土地使用分區管制要點；樹林(山佳地區)細部計畫於 75 年 1 月 4 日發布，惟僅訂定相關土地使用分區之建蔽率及容積率規定。</p> <p>前三重等 20 處都市計畫區已於民國 98 年完成第一階段通盤檢討，並於民國 98 年 12 月 25 日發布實施，惟部分條文經臺北縣都市計畫委員會決議，考量涉及層面較廣，至第二階段再行審議。故辦理本次三重等 20 處都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)案。</p> <p>本次專案通盤檢討之重點如下：</p> <p>(一)院落退縮與騎樓及無遮簷人行道設置之相關規定。</p> <p>(二)停車空間設置標準及結合綠色運輸理念，相關小汽車、機車及自行車停車空間轉換比率。</p> <p>(三)檢視臺北市之施行成果，調整訂定空地管理相關條文。</p> <p>(四)老舊建物重建考量適用範圍與執行機制妥為審慎研議。</p> <p>(五)配合縣府推行政策方向，於土管要點中訂定綠屋頂相關條文。</p> <p>(六)公有建築物應為綠建築基本要求之優先示範，其執行機制妥為</p>		

審慎研議。

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

四、變更位置及範圍：

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

五、變更內容：

變更內容詳表一「變更內容及理由表」。

六、辦理經過：

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

(二)本案歷經 99 年 4 月 29 日、8 月 4 日、8 月 16 日及 9 月 14 日 4 次專案小組會議，綜整歷次會議重要決議如下：

1. 目前所訂定院落退縮相關條文，考量特殊情形基地，並與「臺北縣畸零地使用規則」鏈結，經都市設計審議委員會審議通過，可排除退縮之規定。
2. 停車空間相關條文與臺北縣交通政策息息相關，現已訂定共通性土地使用管制要點，建議與目前臺北縣交通政策鏈結。
3. 考量空地管理機制實際實施成果不彰，且在罰則方面亦難實際追蹤管控，同意刪除條文。建議可由城鄉發展局都市設計科訂定自治條例的方式續行相關管制及罰則。
4. 老舊建物改建部分，與目前都市更新精神相近，是否需另訂管道推動老舊建物改建、重建，請再予審視。
5. 綠屋頂為縣府推行政策，其中包含綠能屋頂及綠屋頂，由城鄉發展局企劃建築科修正文字後，提報大會審議。

	<p>6. 綠建築基本要求應與應經都市設計審議地區之規模相鏈結，公有建物部分應與綠能屋頂配合。</p> <p>7. 山坡地建築高度管制部分，應再予研議相關配套措施，如放寬高度之建築基地，需提供開放空間供公眾使用，如何維持公共性；另淡水河兩岸地區，如臨水岸第一排建築高度放寬，則對於第二、第三排面向河岸之視覺景觀勢必有所影響，應再予考量。</p> <p>(三)本案並提送臺北縣都市計畫委員會第 403 次會議審議，會議決議如下：</p> <p>1. 請就下列各點，研提相關資料提送專案小組研議後，再提會審議：</p> <p>(1)建築物高度 50 公尺或建築物樓層在 15 層以上應設置綠能屋頂及後續產權登記部分，請詳予分析說明。</p> <p>(2)老舊建物改建部分，因作業流程較為簡便且不受容積獎勵上限之規定，是否影響目前都市更新之推動，請再予審視妥為評估。</p> <p>(3)山坡地建築高度之規定，應考量配合各地區之特殊需求，是否於共通性條文中訂定或俟都市計畫個案變更時辦理時再納入。</p> <p>(4)停車空間設置自行車停車空間且免計樓地板面積部分，恐將造成後續管理不易且違規使用之情況，請再予審視。</p> <p>2. 考量本案案情複雜，請作業單位於專案小組審議時，增列 2-3 位委員共同討論，俾利廣納意見、凝聚共識。</p> <p>(四)依都委會決議本案於 99 年 10 月 13 日再提請專案小組討論，相關審議結論詳如附表(詳表一「變更內容及綜理表」)。</p> <p>七、公民或團體陳情意見：詳表二「公民或團體陳情意見綜理表」。</p> <p>八、全案符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>修正通過，除下列各點外，依專案小組意見通過。</p> <p>一、老舊建物改建條文部分修正為經臺北縣正府認定應與毗鄰土地一併整體實施更新者，不得適用。</p> <p>二、屋頂設置綠能設施或設備條文部分，將第二項第一款傳統兩字刪除，避免產生執行疑義。另為達示範效果，公共(有)建築物於新建、改建、</p>

增建時均應改採綠能屋頂。

三、山坡地建築高度管制條文部分：

- (一)第一項後段修正為經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經臺北縣都市設計審議委員會邀集 3 位臺北縣加強山坡地雜項執照審查小組委員審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制。
- (二)請作業單位考量臨水岸建築高度放寬，對於面向河岸之視覺景觀影響訂定建築前後層次審議原則，並配合修正文字內容，提送下次會議確認。

變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底、淡水(竹圍地區)、樹林(三多里地區)及樹林(山佳地區)等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案變更內容及綜理表

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
一、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。	作業單位建議條文： 維持現行條文(第一階段已審竣並發布)	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。
二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，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；非屬整體開發地區之細部計畫，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。 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。	作業單位建議條文：除蘆洲、新莊都市計畫區修正如下，其餘都市計畫區維持現行條文(第一階段已審竣並發布) 蘆洲都市計畫區修正如下： 二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，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；非屬整體開發地區之細部計畫、未規定事項仍應依本要點管制之。 民國 73 年 8 月 31 日發布實施之「變更蘆洲都市計畫(部分農業區為住宅區、市場、公園、廣場、道路、人行步道、綠化步道)案(灰嚙重劃區)」，除住宅區之建蔽率外，住宅區之容積率與其他分區之建蔽率及容積率應依本要點管制。民國 74 年 12 月 31 日發布實施之「擬定更蘆洲都市計畫(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫區(重陽重劃區)」，除住宅區之建蔽率容積率外，其他分區之建蔽率及容積率應依本要點管制。 第一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。 新莊都市計畫區修正如下： 二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
	<p>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；非屬整體開發地區之細部計畫、西盛工業區、頭前工業區、及中港丹鳳地區，除該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，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。</p> <p>理由： 經查蘆洲灰嚙重劃區及重陽重劃區其土管要點較簡略，新莊都市計畫因主、細計分離部分地區吳土管要點可適用，為免產生適用疑義，故予以修正敘明。</p>		
<p>三、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：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨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 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 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>(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【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出 2 公尺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</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p>維持現行條文(第一階段已審竣並發布)</p>	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
<p>側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。</p> <p>(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p>			
<p>四、本計畫區內之住宅區、商業區及其他土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於附表一之規定：【附表後詳】</p> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p>維持現行條文(第一階段已審竣並發布)</p>	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。
<p>五、本計畫區內之各項公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於附表二之規定</p> <p>各項公共設施用地之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。</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p>維持現行條文(第一階段已審竣並發布)</p>	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。
<p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於附表三之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <p>(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(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</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於附表三之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <p>(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(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</p>	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
<p>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。【詳見附圖三】</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五)甲種工業區應自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺以上建築，特種工業區應自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺以上建築，退縮部分應予綠美化；因基地情況特殊，經臺北縣都市設計審議委員會同意，得以平均退縮深度計算之。</p> <p>(六)工業區經專案通檢相關管制規定，納入各該計畫區土地使用分區管制要點內。</p> <p>(七)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」<u>第三條</u>規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>前項規定因基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p>	<p>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。【詳見附圖三】</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五)甲種工業區應自其分區或基地境界線起退縮 5 公尺以上建築，特種工業區應自其分區或基地境界線起退縮 10 公尺以上建築，退縮部分應予綠美化；因基地情況特殊，經臺北縣都市設計審議委員會同意，得以平均退縮深度計算之。</p> <p>(六)工業區經專案通檢相關管制規定，納入各該計畫區土地使用分區管制要點內。</p> <p>(七)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>前項規定因基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p> <p>理由： 臺北縣畸零地使用規則第三條所述之最小深、寬度，係指建築基地，非指建築物最小寬深度。建議予以刪除，避免疑義</p>		
<p>86 年土管、75 年樹林(山佳)細計、87 年樹林(三多里)二通：未規定。</p>	<p>公開展覽條文：</p> <p>七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經臺北縣都市設計委員會同意，得比照「建築技術規則」或「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)住宅區及商業區附屬小汽車停車空間應依</p>	<p>第二次小組(99.08.16)決議：依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>第二次小組(99.08.16)修正內容：</p> <p>七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經臺北縣都市設計委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間</p>	<p>照第五次專案小組意見通過。</p>

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議										
89 年三重、五股、八里(龍形)、汐止、板橋、泰山、淡水(竹圍地區)、淡水、新店、新莊、瑞芳、樹林(三多里)、澳底、蘆洲、樹林(山佳)工業區通檢、91 年澳底二通、92 年蘆洲二通、92 年汐止二通、新莊二通(草案)、新訂臺北港(一階)： (七)依都市計畫法臺灣省施行細則第 18、19 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，須比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位…；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位 5 位以上。	<u>下表規定設置：</u> <table><tr><th>樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250 以上~400(含)平方公尺以下</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>400 以上~550(含)平方公尺以下</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 規劃作為住宅使用需以一戶一機車位為原則；規劃作為商業使用以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 2. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，捷運車站或火車站毗鄰地區範圍內之建築物得減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間作為機車及自行車停車位之用，其實施範圍及設置標準，由臺北縣政府訂定之。 (四)若依規定須辦理交通影響評估作業，依其	樓地板面積	停車設置標準	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		繳納代金及管理使用辦法」規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「 <u>建築技術規則</u> 」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. <u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第一類用途建築物</u> ，每滿 100 平方公尺設置一機車位。 2. <u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物</u> ，其主建物面積小於 66 平方公尺者，每滿 100 平方公尺設置一機車位，主建物面積超過 66 平方公尺者，以一戶一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，捷運車站或火車站毗鄰地區範圍內之建築物得減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間作為機車及自行車平面停車位之用， <u>其實施範圍及設置標準，由臺北縣政府交通局訂定之。</u> (四)若依規定須辦理交通影響評估作業，依其審查結果辦理。	
樓地板面積	停車設置標準												
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													
91 年淡水(竹圍)二通： 三、住宅區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。 四、住宅區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。	作業單位建議條文： 七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，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「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一) <u>建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</u> (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. <u>建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第二類者</u> ，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則， <u>主建物</u>	理由： 1. 考量停車位設置空間標準以及各項停車空間之轉換比率，皆與臺北縣交通政策息息相關，建議設空間標準及轉換比率，由臺北縣政府交通主管機關配合交通政策訂定之。 2. 文字調整。											
92 年蘆洲二通、92 年樹林二通：													

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應留設一部停車空間。惟如基地情況特殊經臺北縣都市設計委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。	<p><u>面積小於66平方公尺者，以100平方公尺設置一機車位為原則；建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。</u></p> <p>2.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，捷運車站或火車站毗鄰地區範圍內之建築物得減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間作為機車及自行車平面停車位之用，<u>以1：5：10比例係數(汽車：機車：自行車)轉換</u>，其實施範圍及設置標準，由臺北縣政府訂定之。</p> <p>(四)若依規定須辦理交通影響評估作業，依其審查結果辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1.參考建築技術規則中建築物用途分類訂定「住宅使用」、「商業使用」內容。</p> <p>2.汽車停車空間部分，公展版本與建築技術規則相近，大致可滿足停車需求，同時採納人民陳情意見，配合調整與建築技術規則相同標準。</p> <p>3.機車停車空間部分，建築技術規則並無相關管制規定，公展版本可滿足部分機車停車需求，予以保留。</p> <p>4.考量小套房等特殊建築型態，另訂定主建物屬小面積者之機車停車空間留設標準。</p> <p>5.依據他案土地使用管制要點及臺北市實際執行經驗，汽車、機車及自行車之平面停車位設置比例係數，訂定為1：5：10。其中自行車停車空間標準，由臺北縣政府交通主管機關訂定之。</p>	<p>第四次小組(99.09.15)決議：依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>第四次小組(99.09.15)修正內容：</p> <p>三重、中和、五股、永和、汐止、板橋、泰山、新店、新莊、蘆洲、淡水、淡水竹圍、樹林、瑞芳、土城頂埔、樹林山佳都市計畫區</p> <p>七、本計畫區內汽、機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經臺北縣都市設計委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理。</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，主建物面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，主建物面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p><u>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站150公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位數15%之自行車停車位，如設置於室內免計樓地板面積。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.依據人均步行速率，以1分鐘內為限，訂定距離捷運車站或火車站150公尺內之建築物，應</p>	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		<p>設置自行車停車位。</p> <p>2. 計畫區具有捷運站或火車站，為通動綠色運輸達節能減探之效，參考台北市金泰段地區自行車設置原則訂定最小自行車停車位數。</p> <p>3. 文字調整。</p> <p>台北港(原八里)、八里龍形、樹林三多里、澳底都市計畫區</p> <p>七、本計畫區內汽、機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經臺北縣都市設計委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定。</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，主建物面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，主建物面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>理由：</p> <p>1. 計畫區無捷運站或火車站，無需訂定最小自行車停車位數。</p> <p>2. 文字調整。</p>	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議										
<div>92 年汐止二通、93 年五股一通、淡水三通：</div> <div>八、住宅區及商業區之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會同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。</div> <table><tr><th>建築物總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250 以上~400(含)平方公尺以下</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>400 以上~550(含)平方公尺以下</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> <div>本計畫區內建築物除依規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位。</div>	建築物總樓地板面積	停車設置標準	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			<div>第五次小組(99.10.13)決議：依作業單位建議條文修正通過。</div> <div>第五次小組(99.10.13)修正內容：</div> <div>三重、中和、五股、永和、汐止、板橋、泰山、新店、新莊、蘆洲、淡水、淡水竹園、樹林、瑞芳、土城頂埔、樹林山佳都市計畫區</div> <div>七、本計畫區內汽、機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經臺北縣都市設計委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理。</div> <div>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</div> <div>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</div> <div>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</div> <div>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</div> <div>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</div> <div>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數 15%計算設</div>	
建築物總樓地板面積	停車設置標準												
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													

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議										
<p>八里(龍形)土管專案通檢：</p> <p>十四、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會同意者，不在此限：</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250 以上~400(含)平方公尺以下</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>400 以上~550(含)平方公尺以下</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></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			<p><u>置自行車停車位；其經臺北縣都市設計審議委員會要求而設置於室內者，得免計入樓地板面積。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 參採建築技術規則第五十九條停車空間規定之「總樓地板面積」名詞，避免疑議。</p> <p>2. 考量 TOD 都市發展概念，參採本要點第十六點容積獎勵上限為基準容積之 100%地區，訂定捷運車站、火車站周邊 300 公尺範圍內應提供自行車停車空間。</p> <p>2. 計畫區具有捷運站或火車站，為通動綠色運輸達節能減碳之效，參考臺北市金泰段地區自行車設置原則訂定最小自行車停車位數。</p> <p>3. 考量自行車停車空間設置於室內免計入樓地板面積之規定將產生後續管理問題，訂定設於室內仍需計入樓地板面積為原則，惟經臺北縣都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>台北港(原八里)、八里龍形、樹林三多里、澳底都市計畫區</p> <p>七、本計畫區內汽、機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經臺北縣都市設計委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理。</p> <p>（一）建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>（二）建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途</p>	
總樓地板面積	停車設置標準												
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													
<p>98 年永和一通：</p> <p>九、本計畫區內之商業區、住宅區其建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分，每增加一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間；且亦應設置同等數量之機車停車位，且停車空間不得移作他種用途或被佔用；惟如基地情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。</p>													

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議										
<p>新訂臺北港(一階)：</p> <p>二三、計畫區內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><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250 以上~400(含)平方公尺以下</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>400 以上~550(含)平方公尺以下</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></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			<p>建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>理由：</p> <p>台北港(原八里)、八里龍形、樹林三多里、澳底都市計畫區無捷運站或火車站，無需訂定最小自行車停車位數。</p>	
總樓地板面積	停車設置標準												
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													
<p><u>七</u>、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用，但各計畫區有特別規定事項，仍依各計畫區之規定辦理。</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p>點次調整為八點，餘維持現行條文。</p>	<p>依作業單位建議條文通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>										

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
<p><u>八</u>、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經<u>交通</u>主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。</p> <p>另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p><u>九</u>、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經<u>都市設計委員會審議通過</u>者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。</p> <p>另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。</p> <p>理由： 依交通局建議及他案經縣都委會決議修正。</p>	<p><u>九</u>、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經都市設計委員會審議通過者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。</p> <p>另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。</p> <p>理由： <u>1. 有關建築物增設停車空間鼓勵適用範圍，如屬本要點第二點所述之整體開發地區之細部計畫範圍，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本點(三)之規定。</u></p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		<p>2. <u>目前各新興發展區或整體開發區如新板特區、新莊知識產業園區等，皆無訂定停車獎勵規定，未來新興發展區或整體開發地區，應依 TOD 發展趨勢逐步取消停車獎勵相關規定。</u></p> <p>3. <u>依他案經縣都委會決議修正，建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，需經都市設計委員會審議通過，方可增加所提供之樓地板面積。</u></p>	
各都市計畫區已有規定者，予以刪除。待實際執行方式研議完成後，併入二階再行討論。	<p>公開展覽條文：</p> <p>九、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>作業單位建議條文：</p> <p>刪除。</p> <p>理由：</p> <p>避免實際執行成效不彰，建議維持土管一階決議，刪除本條文。</p>	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
<p>九、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，<u>且其開發計畫送經縣府都市設計審查委員會審查通過者</u>，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、行政區、社教用地及機關用地面積達 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</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p>十、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，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)基地面積在<u>商業區、住宅區達 1,000 平方公尺</u>、或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</p> <p>(二)基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，<u>且基地臨路總長度應達 20 公尺。</u></p> <p>(三)基地內現有 30 年以上老舊建物之投影面積</p>	<p>第二次小組(99.08.16)決議：依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>第二次小組(99.08.16)修正內容：</p> <p>十、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，<u>且其開發計畫送經都市設計審查委員會審查通過者</u>，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)屬商業區、住宅區建築基地面積達 1000 平方公尺。</p> <p>(二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應</p>	<p>一、修正為經臺北縣正府認定應與毗鄰土地一併整體實施更新者，不得適用之。</p> <p>二、餘照第五次專案小組意見通過。</p>

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議										
<p>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<W≤12</td><td>12<W≤20</td><td>W>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><u>佔基地面積50%以上。</u></p> <p><u>(四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減10%。</u></p> <p><u>(五)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</u></p> <p><u>依本點辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。</u></p>	<p>達8公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。</p> <p>(三)建築基地內現有30年以上合法建物之投影面積佔基地面積50%以上。</p> <p>(四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減10%。</p> <p>(五)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p>依本點辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。</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>92年蘆洲二通：</p> <p>刪除行政區及社教用地之適用。</p> <p>98年永和一通：</p> <p>刪除行政區、社教用地及機關用地之適用。</p> <p>新莊二通(草案)：</p> <p>刪除行政區、社教用地及機關用地之適用，新增乙種工業區之適用。</p>	<p>理由：</p> <p>1. 降低面積及臨路條件，以提高申請機會。</p> <p>2. 明定老舊建物之適用條件，以避免執行疑義。</p> <p>3. 給予容積獎勵，必須提高法定空地留設比例並規範沿街公共環境之塑造，以提升都市環境品質。</p> <p>4. 明確訂定排除適用「都市更新條例」。</p>	<p>理由：</p> <p>1. 仍維持應送都市設計審議之機制，以維持環境品質。</p> <p>2. 目前臺北縣市場用地常有多目標使用做住宅使用的現象，若以簡易操作方式辦理，將有使用內容分配問題，因此條文將予以刪除市場用地。</p> <p>3. 依據都市更新精神，將以合法建物為更新主體，因此條文中第三款「老舊建物」，修改為「合法建物」。</p> <p>3. 訂定與都市更新適用性之規範，以避免執行疑義。</p>											
<p>92年蘆洲二通、92年汐止二通、93年五股一通、淡水三通(草案)、98年永和一通、新莊二通(草案)新增第二項規定：</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>新訂臺北港：</p> <p>刪除行政區、社教用地之適用。</p>													
<p>75年樹林(山佳)細計、87年樹林(三多里)二通：未規定。</p>													

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		<p>第四次小組(99.09.15)決議：條文修正通過。</p> <p>十、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)屬商業區、住宅區建築基地面積達1000平方公尺。</p> <p>(二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。</p> <p>(三)建築基地內現有30年以上<u>合法</u>建物之投影面積佔基地面積50%以上。</p> <p>(四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減10%。</p> <p>(五)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p><u>依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。</u></p> <p>理由： 明確訂定與都市更新適用性之規範，以避免執行疑義。</p> <p>第五次小組(99.10.13)決議：依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>十、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積，<u>其比例不得超過基準容積率之15%。但經臺北縣政府認定應整體實施更新者，</u></p>	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		<p><u>不得適用之。</u></p> <p>(一)屬商業區、住宅區建築基地面積達1000平方公尺。</p> <p>(二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。</p> <p>(三)建築基地內現有30年以上<u>合法</u>建物之投影面積佔基地面積50%以上。</p> <p>(四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減10%。</p> <p>(五)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p><u>依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量避免與都市更新產生競合，予以酌減容機獎勵上限。 2. 授予相關作業單位行政裁量是否符合相關規定適用本點。 3. 明確訂定排除適用「都市更新」之基地，特殊條件之建築基地，仍回歸都市更新程序辦理。 	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議									
<p>九、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。</p> <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二倍。</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)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。 2.形狀方整且非屬畸零地或裡地。 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。 2.基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 公尺以上。 3.無須興闢。 4.須經目的事業主管機關同意。</td><td>捐贈土地面積×容積率×150%</td></tr></table> <p>上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自</p>	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。 2.形狀方整且非屬畸零地或裡地。 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。 2.基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 公尺以上。 3.無須興闢。 4.須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×150%	<p>作業單位建議條文：</p> <p>本條文於土管通檢第一階段刪除條文，並已於民國 99 年 7 月 1 日生效，故刪除其相關文字規定。</p>	<p>依作業單位建議條文通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
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。 2.形狀方整且非屬畸零地或裡地。 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。 2.基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 公尺以上。 3.無須興闢。 4.須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×150%										

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
<p>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。</p> <p>註：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。</p>			
<p><u>十</u>、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二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p>點次調整為第十一點，餘維持現行條文。</p>	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。
<p><u>十一</u>、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)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二幢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</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p>點次調整為第十二點，餘維持現行條文。</p>	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議												
內，以達消防救災可及化。															
<u>十二</u> 、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。 A=B×10% A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積	作業單位建議條文： 點次調整為第十三點，餘維持現行條文。	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。												
<u>十三</u> 、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： <table><tr><td>法定開挖率－ 實際開挖率</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>≥ 10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr><tr><td>≥ 15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr><tr><td>≥ 20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr><tr><td>≥ 25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr><tr><td>≥ 30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr></table>	法定開挖率－ 實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	作業單位建議條文： 點次調整為第十四點，餘維持現行條文。	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。
法定開挖率－ 實際開挖率	獎勵額度														
≥ 10%	基準容積之 6%														
≥ 15%	基準容積之 8%														
≥ 20%	基準容積之 10%														
≥ 25%	基準容積之 12%														
≥ 30%	基準容積之 15%														
<u>十四</u> 、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%。	作業單位建議條文： 點次調整為第十五點，餘維持現行條文。	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。												

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
<p><u>十五</u>、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，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</p> <p>(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</p> <p>(三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣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。</p> <p>註：本點與現行土管要點內容相差甚多，影響深遠，於民國 99 年 7 月 1 日發布實施，以作為緩衝期。</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p><u>十六</u>、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，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</p> <p>(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</p> <p>(三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>都市更新條例之建築容積獎勵、<u>本要點第十點規定之容積獎勵</u>及高氣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。</p> <p>理由：</p> <p>1. 配合建議條文第十點，訂定老舊建物重建排除於容積獎勵上限。</p> <p>2. 點次調整為第十六點。</p> <p>3. 土管通檢第一階段發布實施內容，已於民國 99 年 7 月 1 日發布實施，刪除註釋文字。</p>	<p>第五次小組(99.10.13)決議：依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>修改條文內容：</p> <p>十六、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，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</p> <p>(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</p> <p>(三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p><u>都市更新條例之建築容積獎勵及高氣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>理由：</p> <p>考量本要點第十點老舊建物改建，非屬都市更新，屬土管要點之容積獎勵項目，因此納入容積獎勵上限。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p><u>十六</u>、下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p>點次調整為第十七點，餘維持現行條文。</p>	<p>依作業單位建議條文通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
(四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。 (六)風景區。 (七)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (八)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。 (九)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。 (十)其他經臺北縣都市設計審議委員會認定並經臺北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。			
<p><u>十七</u>、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經臺北縣都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>公共設施用地提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。</p>	<p>作業單位建議條文：</p> <p>點次調整為第十八點，餘維持現行條文。</p>	<p>依作業單位建議條文通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，<u>地被植物應大於 0.3 公尺</u>，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經臺北縣都市設計</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		審議委員會另有決議者，得依決議辦理。 理由： 依「臺北縣都市設計審議原則」植物生長之最小土層厚度規定訂定，以符實情。	
<u>十八</u> 、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 公共設施用地之地下室開挖率提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	作業單位建議條文： 點次調整為第十九點，餘維持現行條文。	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。
<u>十九</u> 、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	作業單位建議條文： 點次調整為第二十點，餘維持現行條文。	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。
未訂定	作業單位建議條文(增訂條文)： 二一、為鼓勵設置綠色能源設施達到節能減碳效果， <u>建築物裝置太陽能發電設施，每 1KW 設計容量，給予 12 平方公尺免計入容積；設置風力發電設施及其他屋頂植栽綠化得簡化程序，其作業辦法由縣政府另訂之。</u> 前項太陽能發電系統係指利用太陽電池轉換太陽光能為電能，並可展示太陽電發電應用功效之整體設備。 理由： 1. 配合綠屋頂之政策目標訂定，以與臺北縣綠能屋頂設置獎勵辦法鏈結，引導建物設置綠色能源設施及綠屋頂，達節能減碳效果。	第二次小組(99.08.16)決議：依作業單位建議條文修正通過。 修正後內容： 二一、為降低都市熱島效應，建築物高度超過 50 公尺或建築物樓層數在 15 層以上，且四周無較高之建築物，建築物屋頂應設置 1/3 以上面積之綠能屋頂；惟經都市設計審議委員會同意者，不在此限。 <u>都市更新地區及都市更新單元內之建築物於新建時應依前項規定辦理。</u> <u>經臺北縣政府公告之綠能屋頂示範地區，除前項建築物外，既有建築物頂樓增建、改建或修建為綠能屋頂做為溫室或其他相關公共設施使用者，其面積小於屋頂</u>	一、第二項第一款傳統兩字刪除，避免執行疑義。另為達示範效果，公共(有)建築物於新建、改建、增建時均應改採綠能屋頂。 二、餘照第五次專案小組意見通過。

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
	2. 參照「台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）細部計畫」標準，訂定建築物屋頂裝置太陽光電發電系統達一定規模者，給予免計容積之規定。	<p><u>面積 2/3 且自屋頂面起算高度在 3.5 公尺以下者，得免計入容積。</u></p> <p><u>前二項綠能屋頂定義為：</u></p> <p><u>(一)屋頂綠化：在傳統屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。</u></p> <p><u>(二)太陽光電屋頂：指設置太陽光電發電系統之建築物屋頂。</u></p> <p><u>為達節能效果，公共(有)建築物之所有或管理機關應分年分期將該等建物改採綠能屋頂，其分年分期執行計畫應於本點發布實施之日起 1 年內提送至臺北縣政府。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 風力發電設施係屬雜項工作物且不涉及容積，不納入本條文。</p> <p>2. 鼓勵列管有案之屋頂違章建築或既有建築物屋頂，配合政策拆除增建、改建或修建為綠能屋頂者，得免計入容積。</p> <p>3. 公有建築物應具優先示範效果，納入公有建築物採綠屋頂及分年分期規定。</p> <p>4. 規定都市更新地區(單元)內建築物應依規定設置綠能屋頂，整體開發地區涉及第二點之適用範圍，於該細部計畫增修訂土管要點時再行納入。</p> <p>-----</p> <p>第四次小組(99.09.15)決議：依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二一、為降低都市熱島效應，建築物高度超過 50 公尺或建築物樓層數在 15 層以上，且四周無較高之建築物，建築物屋頂應設置 1/3 以上面積之綠能屋頂；惟經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>經臺北縣政府公告之綠能屋頂示範地區，除前項建築物外，既有建築物頂樓增建、改建或修建為綠能屋頂做為溫室或其他相</p>	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		<p>關公共設施使用者，其面積小於屋頂面積 2/3 且自屋頂面起算高度在 3.5 公尺以下者，得免計入容積。</p> <p>前二項綠能屋頂定義為：</p> <p>(一)屋頂綠化：在傳統屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。</p> <p>(二)太陽光電屋頂：指設置太陽光電發電系統之建築物屋頂。</p> <p><u>為達示範效果，公共(有)建築物之所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。</u></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 風力發電設施係屬雜項工作物且不涉及容積，不納入本條文。 2. 都市更新地區及都市更新單元內建築物，有其相關容積獎勵規定，避免影響發展權益，不予規定。 3. 公有建築物應具優先示範效果，納入公有建築物採綠屋頂之規定，並需於一年內提出執行計畫。 	
		<p>第五次小組(99.10.13)決議：依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二一、建築基地屬本要點第十七點應經<u>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者，或經臺北縣政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 以上面積之綠能設施或設備。但情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會同意者，不在此限。</u></p> <p>前項所稱綠能設施或設備，係指下列設施而言：</p> <p>(一)屋頂綠化：在傳統屋頂結構鋪設額外</p>	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		<p>生長介質以種植植物，創造綠空間。</p> <p>(二)<u>太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為二公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。</u></p> <p>為達示範效果，公共(有)建築物之所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依再生能源發展條例第十七條規定，設置再生能源發電、利用系統及相關設施，依不同設施特性，就其裝置容量、高度或面積未達一定規模者，免依建築法規定請領雜項執照。前項關於免請領雜項執照之設備容量、高度或面積標準，由中央主管機關會同中央建築主管機關定之。 2. 依營建署 99 年 4 月 30 日訂定之「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置太陽光電發電設備，設置於建築物屋頂者，其高度為二公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照。 3. 綜上，「太陽光電屋頂」恐引起屋頂上另有增建屋頂之疑慮，建議與中央法規用語一致，爰文字修正如上。 	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
未訂定	<p>公開展覽條文：</p> <p>二三、工程預算 1,000 萬元以上之公有建築物、供公眾使用之建築物及申請基地面積大於 5,000 平方公尺且總容積大於 10,000 平方公尺之建築物，於新建時應參照「建築技術規則」綠建築專章規定設計建造，並至少應達「建築基地綠化」及「建築基地保水」二項標準，該建築基地位於鄉、鎮時，前二項之一得為「建築物雨水或生活雜排水回收再利用」。</p> <p>申請基地面積未達 5,000 平方公尺或總容積未達 10,000 平方公尺之新建建物及修建、增建、改建之既有建物，應適度參考「建築基地綠化」或「建築基地保水」之規定設計施工，該規定由縣政府另訂之。</p> <p>依本點規定辦理，不得因此排除原須合於「建築技術規則」綠建築專章規定之適用，政府如對公有建物申請綠標章相關事宜另有更嚴格之規定時，從其規定。</p> <hr/> <p>作業單位建議條文：</p> <p><u>二二、工程預算 1,000 萬元以上之公有建築物、供公眾使用之建築物及申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總容積大於 30,000 平方公尺之建築物</u>，於新建時應參照「建築技術規則」綠建築專章規定設計建造，並至少應達「建築基地綠化」及「建築基地保水」二項標準，該建築基地位於鄉、鎮時，前二項之一得為「建築物雨水或生活雜排水回收再利用」。</p> <p><u>申請基地面積未達 6,000 平方公尺或總容積未達 30,000 平方公尺之新建建物及修建、增建、改建之既有建物</u>，應適度參考「建築基地綠化」或「建築基地保水」之規定設計施工，該規定由縣政府另訂之。</p> <p>依本點規定辦理，不得因此排除原須合於「建築技術規則」綠建築專章規定之適用，政府如對公有建物申請綠標章相關事宜另有更嚴格之</p>	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
	<p>規定時，從其規定。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 綠建築基本要求對建築成本影響尚輕，為提升環境品質建議，條文仍維持。 2. 面積標準配合土管一階都設審議標準修正。 3. 點次調整。 		
未訂定	<p>公開展覽條文：</p> <p>二四、公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等開放性公共設施用地未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關標準者，<u>該類公共設施用地非經縣政府同意不得以多目標使用或其他規定於內新建建物。</u></p> <p>上開都市計畫區執行非道路類之環境景觀改善(造)時，以非建築物為原則，且基地保水指標(λ)不得小於 0.5，或其裸露(含植栽綠化)面積不少於總施作面積之 1/2。</p> <p>為達節能效果，本縣各公共(有)建物之所有或管理機關應分年分期將該等建物改採綠屋頂，其分年分期執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至臺北縣政府。</p> <p>-----</p> <p>作業單位建議條文：</p> <p><u>二三</u>、公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等開放性公共設施用地未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關標準之都市計畫區，執行非道路類之環境景觀改善(造)時，以非建築物為原則，且基地保水指標(λ)不得小於 0.5，或其裸露(含植栽綠化)面積不少於總施作面積之 1/2。</p> <p>為達節能效果，本縣各公共(有)建物之所有或管理機關應分年分期將該等建物改採綠屋頂，其分年分期執行計畫應於本點發布實施之日起 1 年內提送至臺北縣政府。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據現行「都市計畫公共設施用地多目標使用辦 	<p>依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二三、公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等開放性公共設施用地未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關標準之都市計畫區，執行非道路類之環境景觀改善(造)時，以非建築物為原則，且基地保水指標(λ)不得小於 0.5，或其裸露(含植栽綠化)面積不少於總施作面積之 1/2。</p> <p>理由：</p> <p>考量規範內容一致性，將公有建築物採綠能屋頂之規定併入第二一點。</p>	照專案小組意見通過。

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
	法」，欲於公共設施進行多目標使用，皆需向該管直轄市、縣（市）政府申請核准，並經直轄市、縣（市）政府受理申請後審查。因此刪除「非經縣政府同意不得以多目標使用或其他規定於內新建建物」之規定。 2. 點次調整。		
未訂定	公開展覽條文： 二五、「建築技術規則」綠建築專章修改時，本要點中規定依該等條文辦理者，繼續適用之。 ----- 作業單位建議條文： 點次調整為第二三點，餘依公展條文訂定。	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
未訂定	<p>公開展覽條文：</p> <p>三重等 20 處都市計畫區：</p> <p>二四、位於法定山坡地之建築基地，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，<u>高度不得超過 100 公尺</u>，且不受建築技術規則第二六八條之高度限制。</p> <p>前項安全無虞，應經專業技師簽證，並經臺北縣政府都市設計審議委員會及臺北縣政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查過。</p>	<p>第二次小組(99.08.16)決議：依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>修正條文：</p> <p>淡水、淡水竹圍、八里龍形等三處都計區：</p> <p>二四、位於法定山坡地之建築基地，建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞並符合下列規定，經臺北縣都市設計審議委員會審議通過，不受建築技術規則第二六八條之高度限制：</p> <p>(一)<u>放寬後之樓層應在 30 層以下且高度在 100 公尺以下，並應提出視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山或觀音山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：</u></p> <p><u>1. 應選擇建築基地與淡水河對岸中正東路或龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。</u></p> <p><u>2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山或觀音山之自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽，惟放寬前建築物高度已高於大屯山或觀音山自然天際線者，不受此限。</u></p> <p>(二)至少應提供 500 平方公尺以上之法定空地供公眾使用，並應妥予植栽綠化及設置適當人行空間；其中留設於<u>前面基地線之進深不得小於 5 公尺</u>，以中正東路或龍米路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺。</p> <p>(三)高度放寬後容積總量除不得超過高度</p>	<p>一、第一項後段修正為經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經臺北縣都市設計審議委員會邀集三位臺北縣加強山坡地雜項執照審查小組委員審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制。</p> <p>二、原則通過，請作業單位考量臨水岸建築高度放寬，對於面向河岸之視覺景觀影響訂定建築前後層次審議原則，並配合修正文字內容，提送下次會議確認。</p>

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
	<p>作業單位建議條文：</p> <p>淡水、淡水竹圍、八里龍形三處都計區：</p> <p>二四、位於法定山坡地之建築基地，建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞並符合下列規定，經臺北縣都市設計審議委員會審議通過，不受建築技術規則第二六八條之高度限制：</p> <p>(一)<u>坵塊圖之坡度超過 40%之地區，其面積之 80% 土地應維持原地形，不得建築利用。</u></p> <p>(二)<u>放寬後之高度作住宅大樓之樓層應在 30 層以下且高度在 100 公尺以下，作辦公、商業或綜合性大樓，其樓層應在 20 層以下且高度在 70 公尺以下；另中正東路二段(登輝大道至捷運竹圍站間)沿線之基地，應提出視覺景觀分析，至少保留自淡水河對岸沿河邊觀看後側大屯山 200 公尺之山脊線 20%高度不受建築物遮蔽。</u></p> <p>(三)<u>至少應提供 500 平方公尺以上之法定空地供公眾使用，其中留設於主要道路處之進深不得小於 5 公尺、留設於中正東路或龍米路處之進深不得小於 10 公尺，並應妥予植栽綠化及設置適當人行空間。</u></p> <p>(四)<u>高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，並不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</u></p> <p>前項安全無虞，應經專業技師簽證，並經臺北縣政府都市設計審議委員會及臺北縣政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查過。</p> <p>其餘 17 都計區：</p> <p>刪除公開展覽條文，不予訂定。</p>		

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
	<p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量坡地分布狀況、當地景觀條件及建築發展特性，建議淡水、淡水竹圍、八里龍形三處都計區酌予放寬建築高度限制。 2. 建議參考「都市計畫細部計畫審議原則」，訂定坵塊圖之坡度使用原則，透過高度放寬以減少坡地開挖。 3. 參考「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」訂定建築高度上限管制規定，避免高層建築對環境之影響。 4. 考量自淡水河兩岸觀看對岸之良好景觀，透過視覺景觀分析以管控高度，維持大屯山自然山脊天際線之遠景，並規範沿河岸道路側建築基地放寬高度後之法定空地留設，以塑造良好近景。 5. 考量沿道路之人行尺度良好視覺通廊保持，訂定沿路寬退縮規定。 6. 考量放寬後增加法定空地之公益性，訂定應開放公眾使用開放空間之規模。 7. 避免高度放寬後據以增加容積，訂定容積總量及適用獎勵項目之限制。 8. 訂定放寬高度之審議機制。 	<p>第四次小組(99.09.15)決議：依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>修正條文：</p> <p>淡水、淡水竹圍、八里龍形等三處都計區：</p> <p>二四、位於法定山坡地之建築基地，建築高度應考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，在安全無虞並符合下列規定，經臺北縣都市設計審議委員會審議通過，不受建築技術規則第二六八條之高度限制：</p> <p>(一)放寬後之樓層應在30層以下且高度在100公尺以下，並應提出視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山或觀音山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應選擇建築基地與淡水河對岸中正東路或龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。 2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山或觀音山之自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽，惟放寬前建築物高度已高於大屯山或觀音山自然天際線者，不受此限。 <p>(二)<u>至少應提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且提供面積不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間，且不得小於 500 平方公尺。</u> 2. <u>留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以中正東路或龍米路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺</u> 	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		<p><u>3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，亦需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。</u></p> <p><u>(三)為維護後排建築物之視覺景觀，建築物需維持一定鄰棟間距，其規定如下：</u></p> <p><u>1. 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。</u></p> <p><u>2. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內部相連之二棟建築物間之距離應達8公尺。</u></p> <p><u>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</u></p> <p>前項安全無虞，應經專業技師簽證，並經臺北縣政府都市設計審議委員會及臺北縣政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 明確訂定開放空間留設原則及相關規定，維護開放空間效益及其品質。</p> <p>2. 明確訂定鄰棟間距相關規定，維護後排建築視覺通透性。</p> <p>其餘17處都市計畫區：</p> <p>刪除公展條文，不予訂定。</p> <p>理由：</p> <p>考量考量坡地分布狀況、當地景觀條件及建築發展特性，不予全都市計畫區放寬建築物高度限制，惟若建築基地屬法定山坡地且情形特殊者，仍得循相關法定程序餘土管要點中酌於放寬建築物高度限制。</p>	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		<p>第五次小組(99.10.13)決議：依作業單位建議條文修正通過。</p> <p>修正條文：</p> <p>淡水、淡水竹圍、八里龍形等三處都計區：</p> <p>二四、位於法定山坡地之建築基地之建築高度，<u>其為考量建築安全並配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經臺北縣都市設計審議委員會及臺北縣政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：</u></p> <p>(一)放寬後之樓層應在30層以下且高度在100公尺以下，並應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山或觀音山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應選擇建築基地與淡水河對岸中正東路或龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。 2. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山或觀音山之自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為原則。<u>但惟放寬前建築物允建高度已高於大屯山或觀音山自然天際線者不受此限，除經認定不妨害但仍應考量天際線之合諧性外，不得放寬高度。(參見附圖四、附圖五)</u> <p>(二)至少應提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺其留設規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。 	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		<p>2. 留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以中正東路或龍米路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺</p> <p>3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，亦需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。</p> <p><u>(三)為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸原則，並應維持適當鄰棟、鄰幢間距，以維護後排建築物之視覺景觀權利。</u></p> <p>(四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。</p> <p>(五)安全無虞內應經專業技師簽證並提出說明</p> <p>理由：</p> <p>1. 訂定放寬前建築物允建高度已超過後方天然山脊線者，放寬高度後仍需考量對整體天際線之視覺景觀影響，並需維持和諧性。</p> <p>2. 訂定鄰棟間距、建物座向、建築量體等，需經臺北縣都市設計審議委員會審議，以維護後排建築視覺通透性。</p> <p>3. 臺北縣政府都市設計審議委員會及臺北縣政府加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查內容無涉及安全問題，修正安全無虞應經專業技師簽證相關文字。</p> <p>其餘 17 處都市計畫區： 刪除公展條文，不予訂定。</p> <p>理由： 考量考量坡地分布狀況、當地景觀條件及建築發展特性，不予全都市計畫區放寬建築物高度限</p>	

現行條文	本次檢討內容	縣都委會專案小組決議	縣都委會大會決議
		制，惟若建築基地屬法定山坡地且情形特殊者，仍得循相關法定程序餘土管要點中酌於放寬建築物高度限制。	
<u>二十</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。	作業單位建議條文： 點次調整為第二五點，餘維持現行條文。	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。
<u>二一</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。	作業單位建議條文： 點次調整為第二六點，餘維持現行條文。	依作業單位建議條文通過。	照專案小組意見通過。

附表一 各都市計畫區使用分區及用地容積率規定(一)

都市計畫區	住宅區		商業區		工業區(甲、乙、特、零工)	
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
三重	50%	300%	70%	440%	60%	210%
板橋	50%	300%	70%	460%	60%	210%
新莊	50%	300%	70%	440%	60%	210%
中和	50%	300%	70%	440%	60%	210%
永和	50%	300%	70%	440%	60%	210%
新店	住一 30% 住二 50% 住三 50%	住一 60% 住二 120% 住三 280% 住四 300%	商一 60% 商二 70% 商三 70%	商一 180% 商二 420% 商三 440%	60%	210%
汐止	50%	住一 200% 住二 240%	70%	320%	60%	210%
淡水	50%	200%	70%	320%	60%	210%
樹林	住一 50% 住二 50% 住三 50%	住一 260% 住二 250% 住三 120%	70%	380%	60%	210%
瑞芳	50%	200%	70%	280%	60%	210%
五股	50%	200%	70%	300%	60%	210%
澳底	50%	200%	70%	280%	60%	210%
八里	住一 50% 住二 40%	住一 200% 住二 200%	商一 70% 商二 50%	商一 300% 商二 300%	60%	210%
八里龍形	50%	200%	70%	280%	60%	210%
蘆洲	50%	200%	70%	320%	60%	210%
泰山	50%	200%	70%	300%	60%	210%
土城頂埔	50%	200%	70%	300%	60%	210%
樹林山佳	50%	180%	70%	500%	60%(乙工) 50%(特種)	210%(乙工) 150%(特種)
樹林三多里	50%	200%	70%	320%	60%	140%
淡水竹圍	住一 40% 住二 50% 住三 50% 住四 50%	住一 120% 住二 225% 住三 360% 住四 240%	商一 70% 商二 70%	商一 360% 商二 400%	60%	210%

附表一(續) 各都市計畫區使用分區及用地容積率規定(二)

使用分區	建蔽率	容積率
倉儲區	60%	210%
文教區	50%	250%
行政區	50%	250%
農會專用區	50%	250%
農業區(澳底)	10%	—
風景區	20%	60%
保存區	50%	160%
古蹟保存區(蘆洲、永和、淡水、新莊)	50%	160%
保護區(澳底)	20%	—
旅館區(新店)	60%	300%
旅館區(淡水)	40%	80%
港埠區	70%	210%
漁港區	50%	120%
瓦斯專用區	40%	120%
醫療專用區	40%	320%
醫院專用區(淡水竹圍)	50%	360%
景觀商業區	60%	300%
碧潭遊樂區	10%	30%
產業專用區	50%	250%
加油站專用區	40%	120%
宗教專用區	60%	160%
電信專用區	50%	250%
電信事業專用區(汐止、樹林、瑞芳)	50%	250%
郵政專用區(新莊)	50%	250%
車站專用區(新莊)	40%	200%
電力事業專用區(樹林)	50%	250%
汽機車服務專用區(永和)	60%	180%
第一種辦公服務專用區(永和)	70%	300%
第二種辦公服務專用區(永和)	70%	440%
海濱遊憩區(淡水)	5%	15%
海域資源保護區(澳底)	不予規定	不予規定

附表二 各都市計畫區公共設施用地容積率規定

公共設施種類	建蔽率	容積率
國中以下	50%	150%
高(中)職校	50%	200%
大專用地	50%	250%
市場用地	50%	240%
零售市場用地（樹林、淡水）	50%	240%
批發市場用地	50%	120%（淡水：240%）
機關用地	50%	250%（澳底：200%）
社教用地	50%	250%
服務中心用地(新莊)	50%	250%
電信用地	50%	250%
電信事業用地（八里）	50%	250%
變電所用地	50%	250%（樹林山佳：150%）
電路鐵塔用地（新莊）	50%	不予規定
瓦斯加壓站用地(樹林山佳)	40%	120%
停車場用地	作為立體使用時 80%	依有關規定辦理
加油站用地	40%	120%
公(兒)用地	15%	30%
體育場用地	50%	不予規定
運動場用地（汐止）	15%	不予規定
綜合運動場用地（新莊）	50%	不予規定
醫院用地	40%	400%
醫療用地（中和）	40%	400%
自來水事業用地	40%	不予規定
公用事業用地	40%	120%
郵政事業用地（瑞芳）	50%	250%
消防用地（永和）	50%	250%
博物館用地（八里）	50%	250%
殯儀館用地	40%	120%
公路車站用地	40%	200%
捷運系統用地	不予規定	不予規定
核電廠用地	不予規定	不予規定
垃圾處理場用地	不予規定	不予規定
污水處理場用地	不予規定	不予規定
抽水站用地	不予規定	不予規定
墓地	10%（作為納骨塔使用）	40%
廟宇	60%	160%
環保設施用地（瑞芳）	60%	240%

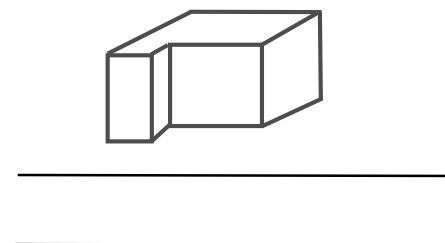
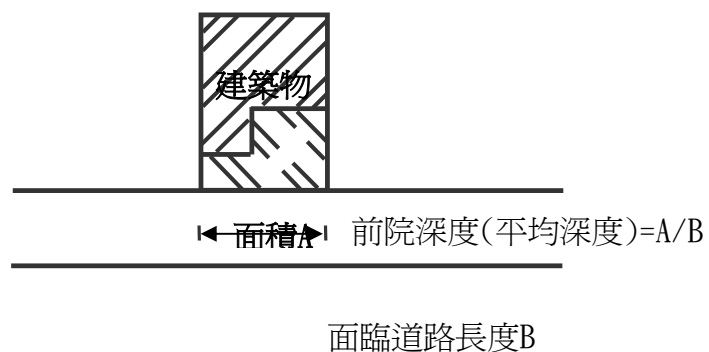
附表三 各都市計畫區使用分區及用地前、側院規定(一)

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3	不予規定
商業區	3	不予規定
工業區(甲、乙、特、零工)	3	2
倉儲區	6	2
文教區	3	3
行政區	3	3
農會專用區	3	3
風景區	10	3
保存區	3	不予規定
旅館區	10	3
旅館區(新店)	3	3
港埠區	3	不予規定
漁港區	10	3
瓦斯專用區	10	10
醫療專用區	3	3
景觀商業區	3	不予規定
碧潭遊樂區	10	3
加油站專用區	3	3
宗教專用區	3	不予規定
電信專用區	3	3
學校用地	不予規定	不予規定

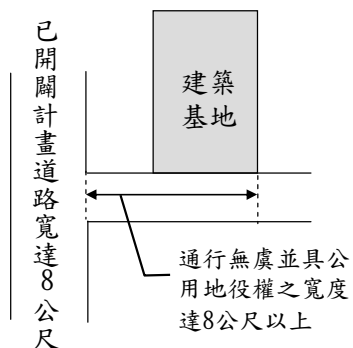
附表三(續) 各都市計畫區使用分區及用地前、側院規定(二)

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
批發市場用地	3	3
機關用地	3	3
社教用地	3	3
服務中心用地	3	3
電信用地	3	3
變電所用地	6	3
停車場用地	3	不予規定
加油站用地	3	3
公(兒)用地	10	10
體育場用地	10	10
醫院用地	3	3
自來水事業用地	3	不予規定
公用事業用地	10	10
殯儀館用地	6	3
公路車站用地	3	不予規定
捷運系統用地	3	不予規定
核電廠用地	3	不予規定
垃圾處理場用地	3	不予規定
污水處理場用地	3	不予規定
抽水站用地	3	不予規定
廟宇用地	3	不予規定

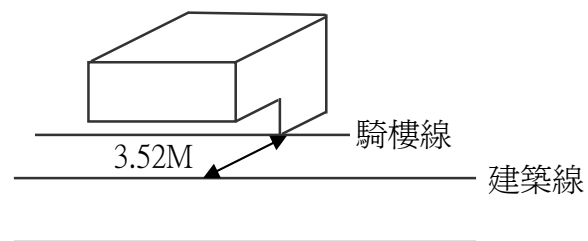
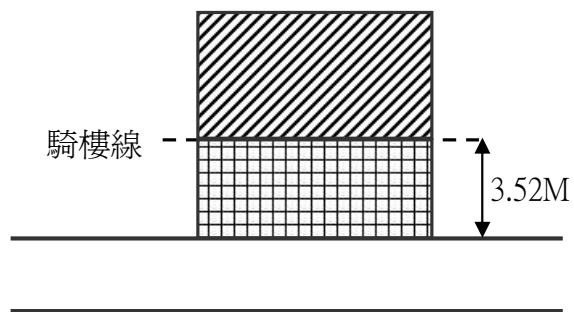
附圖一 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離



附圖二 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用
地役權之寬度達 8 公尺以上。

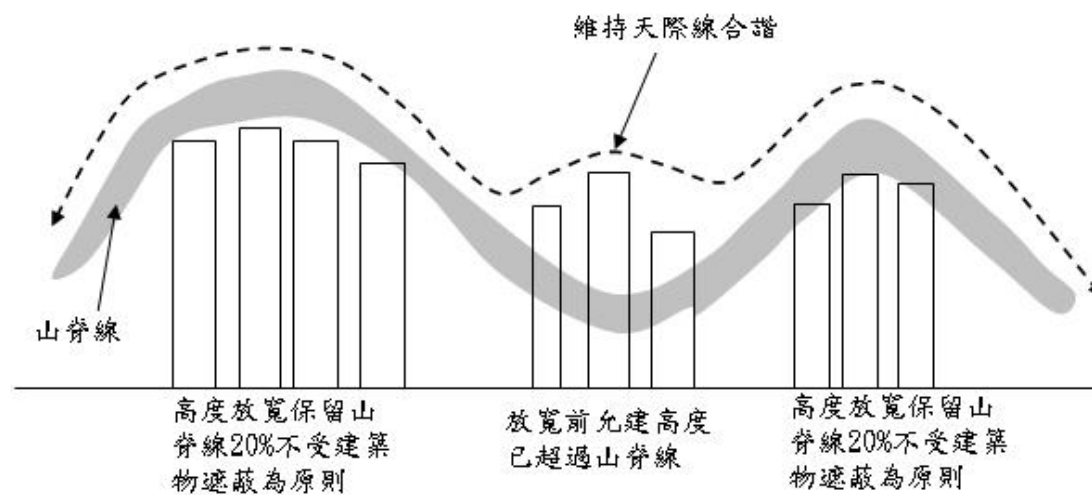
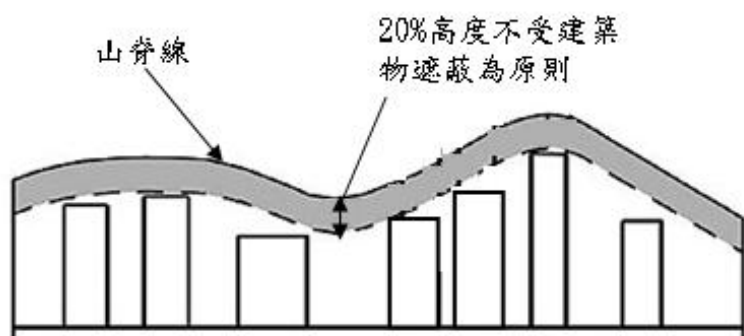


附圖三 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道
之地區



附圖四 自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為原則

附圖五 放寬高度前允建高度已超過山脊線者，應維持天際線合諧



變更三重、板橋、中和、新莊、永和、新店、蘆洲、土城(頂埔地區)、汐止、樹林、淡水、泰山、五股、八里、瑞芳、八里(龍形地區)、澳底、淡水(竹圍地區)、樹林(三多里地區)及樹林(山佳地區)等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣都委會小組意見	縣都委會決議
1	李文全君	院落退縮	三重市二重埔段中興小段 229 地號及 229-37 地號，免留側院。	229 地號面積 68 平方公尺，229-37 地號面積 53 平方公尺，如留設側院，則無法設計規劃，需經都市設計審議才可免除留設，但土地僅 121 平方公尺(36.6 坪)，經都審設計費將增加一倍。	未便採納。 理由： 1. 陳情內容部分屬二重疏洪道兩側附近地區細部計畫之乙工再發展區，應符合該細部計畫之規定，不受本要點之限制。 2. 本案第二階段該條文已訂定情況特殊基地之處理方式，因此不予採納，維持原條文。 參見條文第六點。	照專案小組意見通過。
2 (一階編號 8)	臺北縣建築開發商業同業公會	院落退縮	新條文未達 8 公尺道路採最小深度規範，改為 6 公尺	依住宅區案例總計留設間達 $8+3\times 2=14$ 公尺較 10 公尺計畫道路留設最小空間 $10+1\times 2=12$ 公尺為嚴苛，考量環境品質及道路拓寬，建議未達 6 公尺(含)受限即可。 $(6+3\times 2=12$ 公尺)	不予討論 理由： 第二階段條文已無相關規定。 參見條文第六點。	照專案小組意見通過。
3. (一階編號 9)	伸得堡建設股份有限公司	停車空間	回歸建築技術規則第 2 章第 14 節停車空間配置的計算方式計算。	1 戶 1 機車停車位或其他使用不得低於同等汽車停車數，將導致地下室停車空間增加，同時亦增加開挖深度，建築	酌予採納。 修正內容： 理由： 建築技術規則之標準，尚可滿足停車需求。臺北縣具有高機車持有率的特殊條	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣都委會小組意見	縣都委會 決議
				物造價及經濟性有不合理之情形。	件，仍宜維持機車停車位留設規定。 參見條文第七點。	
4. (一階編號 10)	黃民熹君	停車空間	1. 建築基地規模小於 1000m ² ，且於都市計畫實施前地及現以分割者，依「建築技術規則」規定設置停車空間。 2. 依「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」，業主繳納代金並無使用權，應給予永久使用權；依該辦法第 4 條計算一個車位要 80 萬元以上，不合理且增加業主負擔，影響老舊房屋改建意願，市容無法改善。 3. 小型基地建築物停車不一定要設在自己的建築物，應集中設置，若每棟皆設汽車出入口，將影響行人安全，建議集中設置公共停車空間。 4. 政府加速建設改善交通，居民自會捨棄開車。	土管規定新條文較「建築技術規則」規定嚴格，使都市計畫實施前建築基地地籍線已分割者，或建築基地未達 1500m ² 以上大型基地，無法全部容納停車空間。	併入陳 3 處理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣都委會小組意見	縣都委會決議										
5. (一階編號 11)	臺北縣都市更新學會	停車空間	<div>1. 停車空間規定表修改為：<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>超 250~400(含)平方公尺以下</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超 400~550(含)平方公尺以下</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table></div> <div>2. 刪除(三)捷運車站或火車站毗鄰地區範圍內之建築物得減少小汽車停車位之提供或設置之規定。</div>	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置 1 部	超 250~400(含)平方公尺以下	設置 2 部	超 400~550(含)平方公尺以下	設置 3 部	以下類推		1. 修正法律用語，以利分級明確計算。 2. 毗鄰大眾運輸站之基地。提供小汽車停車位，有利於加強該車站成為交通轉運站之功能。駕駛汽車在此停車，並轉搭捷運到其他目的地，可達節能減碳之目的，故理應鼓勵設置汽車停車位才合乎轉運需求。	併人陳 3 處理。	照專案小組意見通過。
總樓地板面積	停車設置標準															
250(含)平方公尺以下	設置 1 部															
超 250~400(含)平方公尺以下	設置 2 部															
超 400~550(含)平方公尺以下	設置 3 部															
以下類推																
6. (一階編號逾期 2)	臺北縣建築開發商業同業公會	停車空間	建議停車空間相關規定依建築技術規則第 59 條規定辦理	土管條文停車空間相關規定不應凌駕於中央母法之上。	併人陳 3 處理。	照專案小組意見通過。										
7. (一階編號 15)	臺北縣都市更新學會	公益性設施容積獎勵	獎勵標準計算參考「臺北縣都市更新捐贈公益設施計算基準」	1. 刪除設置之獎勵，只有捐贈才有獎勵， 2. 獎勵標準計算參考「臺北縣都市更新捐贈公益設施計算基準」，以免一案多制產生計算混淆。	陳情內容 1： 酌予採納。 理由： 考量公益性設施應供公眾使用，設置並捐贈，才可維持公益性。 陳情內容 2： 未便採納 理由： 本案為共通性土地使用管制要點，而都市更新屬特別法其獎勵標準應有所差異。	照專案小組意見通過。										

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣都委會小組意見	縣都委會決議
					參見條文第九點。	
8.	臺北縣建築師公會	綠化植栽規定	植栽覆土深度全數規定為 1.5 公尺，與實際施作之需求不符。	種植花草樹木部份之覆土深度應大於 1.5 公尺，與「建築基地綠化設計技術規範」草花、花圃、自然野草地、草坪覆土深度 30cm 以上規定不同，建議修正。	建議採納 理由： 依「臺北縣都市設計審議原則」植物生長之最小土層厚度規定訂定，以符實情。 參見條文第十八點	照專案小組意見通過。
9. (一階編號 32)	宋曉之君 (汐止市智慧里里長)	汐止都市計畫土地使用分區管制要點第十六點	「建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築（供綠化設施或環河道路），退縮部分得計入法定空地」增加但書：「建築基地與基隆河間如有預做退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，可免適用退縮 10 公尺之規定」	汐止市智興段 36-1 地號興建里活動中心，原規定退縮 10 公尺，為供綠化設施或環河道路使用，該土地至基隆河行水區間，已預做退縮且已設防汛道及施作綠美化之事實。	建議採納。 理由： 經經濟部水利署第十河川局確認，基隆河整體治理計畫(前期計畫)工程，業依河川區域範圍施設完成，經查水利法、河川管理辦法相關法規，並無臨河川區域之建築需退縮 10 公尺之規定。	照專案小組意見通過。
10. (一階編號逾期 4)	林朝財君	永和都市計畫公共設施多目標	永和都市計畫回覆市場用地得多目標作住宅使用。	土地為林森段 356-360 地號，市場不得作多目標使用對土地所有權人之權益影響甚大。	未便採納 理由： 1. 本條文於擬定永和都市計畫細部計畫中，考量永和人口密度過高，為減少人口居住地提供，避免公共設施不足情形再趨惡化，因此增訂市場用地不得多目標作住宅使用之規定， 2. 陳情所指區位於變更永和都市計畫第一次通盤檢討中，依附帶條件即可變更為商業區，不受該多目標使用之限制，故	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣都委會小組意見	縣都委會決議
					無修正必要。	
11.	黃志彰君	淡水(竹圍地區)都市計畫車站用地建蔽率、容積率	訂定車站用地之建蔽率及容積率。	淡水鎮海天段 645、644-2、653-2、655-2、655-7、641-6 等 6 筆土地，無使用強度管制內容，無法有效利用開發。	酌予採納 理由： 淡水(竹圍地區)都市計畫(第二次通盤檢討)中，因應捷運系統紅樹林站之設置，造成計畫區內交通及產業活動之衝擊，將市場用地(市二)變更為車站用地及於其周邊劃設 10 公尺寬之出入道路，以利通行。該車站用地係供公共汽車轉運站為主，故參照相關車站用地管制標準訂定。 參見條文第四點	照專案小組意見通過。
12.	新店市公所	新店都市計畫土地使用分區管制要點住宅區及商業區分類依據	住宅區與商業區之分類辦法。	原計畫內容有其相關規定，應補充之。	建議採納 理由： 經查該計畫區原於第四點規定有「第一、二種住宅區及第一種商業區係依臺北水源特定區計畫劃設，其中本計畫區第二種住宅區計畫面積為 0；發布實施擴大都市計畫區(不含水源管制區)範圍內之住宅區及商業區分別指定為第三種住宅區及第二種商業區；發布實施之都市計畫區範圍內之住宅區及商業區分別指定為第四種住宅區及第三種商業區。」，該文字疏漏，將補充之。	照專案小組意見通過。
12.	財團法人天主教耕莘醫院	新店都市計畫土地使用分區管制要點地下開挖	增加地下開挖率	天主教耕莘醫院(新店總院區)停車空間不足，期能增加地下開挖率，以供作停車空間使	未便採納 理由： 本次通盤檢討後仍維持地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%規定，無損及權益	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣都委會小組意見	縣都委會 決議
		率		用。	且停車空間不足為個案，應另覓他法不應全都市計畫區調整地下開挖率。	
13.	臺北縣建築開發商業同業公會	停車空間	盡速訂定「建築物增設汽(機)車停車空間鼓勵自制條例」	內政部計畫於民國 101 年 12 月 31 日停止「建築物增設停車空間鼓勵要點」之適用。而本縣停車空間不足，老舊建物無適當停車場所。	不予討論 本案為土管要點通盤檢討，於法令位階無法訂定相關自治條例，而本縣刻正訂定相關規定草案，以因應中央政策。	照專案小組意見通過。

案由	變更土城（頂埔地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案(第二階段)	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第 五 案
說明	<p>一、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條</p> <p>三、變更緣起：</p> <p>(一)土城(頂埔地區)都市計畫自民國 88 年第二次通盤檢討發布實施迄今尚未進行全面通盤檢討，二通計畫目標年已屆滿，計畫內容與都市發展現況產生甚大落差，尚難滿足實際發展需求。</p> <p>(三)隨著社會經濟的快速發展，各項重大建設陸續推動，導致人口急劇增加，亟待因應此一發展與改變契機，重新加以檢討修正。</p> <p>(四)原都市計畫底圖係民國 65 年測繪，內容老舊失真且精度不足，為反應發展現況及提高圖面精度，避免執行爭議，爰配合辦理重製作業。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>本計畫區範圍東至土城都市計畫界，南以丘陵地山脊線為界，西及北面以大漢溪堤防線為界，包括頂福、頂新、沛陂里之全部及頂埔、大安、永寧、祖田、埤塘、員仁里之一部份，計畫面積為479.16公頃。</p> <p>五、變更內容</p> <p>詳附表一「變更內容綜理表」。</p> <p>六、辦理經過：</p> <p>(一)自民國94年9月26日起公告徵求意見30日(刊登於民國94年9月26日工商時報)。</p> <p>(二)自97年5月21日起公開展覽30天(刊登於民國97年5月21日至23日台灣新生報)，並於97年6月4日下午2時30分假土城市公所舉辦說明會。</p> <p>(三)本案前經臺北縣都市計畫委員會98年11月26日第393次會議決議通過並分階段辦理，有關重製通檢作業及一般通檢案等第一階段內容業於99年2月8日報請內政部審議，刻由內政部都市計畫委員會審議中；其他未經縣都委會專案小組作成結論之主要計畫及細部計畫案則由專案小組續行審議。</p> <p>(四)本案自提請第393次大會審議迄今已召開3次縣都委會專案小組會議，依99年8月12日第12次專案小組意見，主要計畫已作成結論部分由作業單位檢核後提請大會審議，3次專案小組有關主要計畫結論重</p>		

	<p>點如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關高速公路用地變更案部分，針對規劃單位所提變更後土地畸零疑義應請高公局確認，餘依規劃單位建議併毗鄰分區處理。(第10次專案小組) 2. 考量交通安全及既有地形、地物分佈，大安圳整治工程相關變更案原則同意規劃單位第10次小組會議所提方案，惟路型調整後建築深度不足之住宅區配合變更為公園綠地。(第11次專案小組) 3. 有關變更編號第19案，考量原計畫農業區及風景區之整體規劃，且都市計畫發布實施前已合法登記在案廠房現況得作相關規定容許之使用，故仍應維持原計畫。(第11次專案小組) 4. 考量建物分佈現況、地區交通便利性及防救災安全，文小二用地周邊主要計畫道路截角及細部計畫道路依規劃單位建議劃設，並配合研提變更內容。(第12次專案小組) <p>(五) 本案變更內容除經第393次大會決議保留2案外，於專案小組審議間新增變更案2案，共計4案，變更內容詳如附表一。</p> <p>七、以上符合法定程序內容，提請大會審議</p>
作業 單位 建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案案名建議依本縣通案原則修正為「變更土城(頂埔地區)主要計畫(第三次通盤檢討)」案，已報請內政部審議之第一階段部分則於內政部都市計畫委員會審議時建議配合修正案名。 2. 餘建請依專案小組意見通過。
決 議	<p>修正通過。除下列各點外，餘依作業單位建議通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關變更編號第 19 案，考量原計畫發布實施前合法登記工廠使用情形，爰仍暫予保留，請作業單位再予釐清相關規定，並請陳情人補充相關證明文件後，提請內政部都市計畫委員會審議。 2. 有關變更編號第 27 案，因所繪道路截角係配合細部計畫道路劃設，爰應列入細部計畫變更內容，主要計畫部分則維持原計畫。

附表一、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	附帶條件 或備註	縣都委會專 案小組意見	縣都委會 大會決議
		原計畫	新計畫				
19	計畫區東南隅，風景區與農業區交界處	農業區 (0.7658 公頃) 風景區 (0.7602 公頃)	乙種工業區 (1.5260 公頃)	<p>1.該地區內廠房於民國 68 年原計畫發布實施前已建造完成並合法登記在案，但礙於相關法令規定，廠區無法增建或擴建，影響工廠之生產發展。</p> <p>2.該廠區於原計畫發布實施前已屬工業使用，為符合現況使用型態，維護地主權益，將其現況廠區使用地籍範圍(排除坡度超過 30%部分)變更為工業區。</p> <p>3.由於工廠屬都市計畫發布實施前已存在之合法建物，故無須依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理。</p>	人陳 2、3	<p>維持原計畫。</p> <p>理由： 考量原計畫農業區及風景區之整體規劃，且都市計畫發布實施前已合法登記在案廠房現況仍得作相關規定之容許使用，故仍應維持原計畫。</p>	<p>暫予保留。</p> <p>理由： 考量原計畫發布實施前合法登記工廠使用情形，爰仍暫予保留，請作業單位再予釐清相關規定，並請陳情人補充相關證明文件後，提請內政部都市計畫委員會審議。</p>

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	附帶條件 或備註	縣都委會專 案小組意見	縣都委會 大會決議
		原計畫	新計畫				
26	大安圳流域	住宅區 (0.0760 公頃) 學校用地(文小一) (0.1339 公頃) 河川區 (0.1479 公頃) 工業區 (0.0060 公頃)	道路用地 (0.3638 公頃)	1.大安圳上游流域範圍業已完成整治工程，配合工程施作現況調整河川區範圍。 2.原大安圳右側 8 米計畫道路部分，考量現地情況，配合大安圳整治工程範圍之防汛道路及現有巷道通行，維持 8 米寬度並調整道路線型。 3.原大安圳左側 15 米計畫道路部分，經檢討後酌予縮減道路寬度。另配合大安圳整治工程範圍之防汛道路劃設 8 米計畫道路並調整道路線型。 4.經調整河川區及道路用地後之其他土地則併毗鄰分區。 5.大安圳銜接中央路處西側之住宅區，因部分變更為道路用地後所餘基地狹長、深度不足，故將其變更為綠地用地。		修正通過。 備註： 1.考量變更之公平性，由河川區或公共設施用地變更為可建築用地者，應負擔合理之回饋。 2.道路用地及河川區變更為工業區部分，以回饋 50%土地為原則。 3.變更為工業區土地之地主若同時持有本案變更後之公共設施用地，則應捐贈部分以該公共設施優先抵充，經抵充後仍不足應捐贈面積者或捐贈後剩餘土地未符臺北縣畸零地使用規則者，得以代金繳納。	依專案小組意見通過。
		住宅區 (0.0777 公頃) 道路用地 (0.0374 公頃) 學校用地(文小一) (0.0961 公頃)	河川區 (0.2112 公頃)				
		道路用地 (0.0300 公頃)	學校用地(文小一) (0.0300 公頃)				
		河川區 (0.0009 公頃) 道路用地 (0.0079 公頃) 住宅區 (0.0263 公頃)	綠地用地 (0.0351 公頃)				

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	附帶條件 或備註	縣都委會專 案小組意見	縣都委會 大會決議
		原計畫	新計畫				
		河川區 (0.1109 公頃) 道路用地 (0.2908 公頃)	工業區 (0.4017 公頃)				
27	頂埔國小西側	學校用地(文小二) (0.0019 公頃)	道路用地 (0.0019 公頃)	1.考量健全地區防災動線及頂埔國小師生上下學通行服務之便利性，利用西側公有地規劃 8 公尺計畫道路，以符需求。 2.為符合道路設計規範及通行安全，規劃適當道路截角。 3.屬道路外截角部分如涉及私有地或已建築之建物者，於不影響交通安全原則下不予劃設。		照案通過。	維持原計畫。 理由： 因所繪道路截角係配合細部計畫道路劃設，爰應列入細部計畫變更內容，主要計畫部分則維持原計畫。

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	附帶條件 或備註	縣都委會專 案小組意見	縣都委會 大會決議
		原計畫	新計畫				
28	運輸兵學校細部計畫區西南側、大安圳旁	高速公路用地 (0.8968 公頃)	河川區 (0.6094 公頃) 保護區 (0.2874 公頃)	<p>1.依高公局 99.2.10.路字第 0996001525 號函及 99.4.9. 路 字 第 0990010110 號函陳情表示土城市大巒段 892-1、894、895-1 地號等 3 筆土地及頂新段 496、497、499-1、499-2、500-1、655、667、670、671、673、675、677、701、702、703 地號等 15 筆土地上並無高速公路設施坐落其上，已無使用之需求。</p> <p>2.考量現況使用，上述地號之土地配合大安圳流域部份變更為河川區，餘則併毗鄰保護區調整之。</p>		照案通過。	依專案小組意見通過。

案由	「變更新莊都市計畫（第二次通盤檢討暫予保留第六案）（知識經濟產業專用區及其周邊地區）主要計畫」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>壹、辦理機關：臺北縣政府</p> <p>貳、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 新莊都市計畫中山路北側之農業區，於第二次通盤檢討案中考量新莊之都市定位、計畫區周邊環境與交通條件，擬變更計畫區為知識密集型產業進駐之特定專用區發展。惟新莊二通於 92 年至 94 年縣都委會審議時，機場捷運線與捷運環狀線尚未進行實質建設，經縣都委會 94.01.27 第 338 次會議決議：「暫予保留」，後續配合該建設進度辦理。</p> <p>由於機場捷運線與捷運環狀線之規劃均已定案，且實質開發作業均已展開，故配合縣都委會決議研提計畫區之實質規劃案，變更部份農業區、道路用地為知識經濟產業專用區、商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地，以促進土地有效利用，完成都市計畫法定程序。</p> <p>肆、計畫範圍與面積 計畫範圍中北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至山路道路境界線及頭前工業區邊界，計畫面積為 34.3960 公頃。計畫範圍內的都市計畫分區除農業區外，尚包括道路用地、捷運系統用地、溝渠用地、堤防用地（兼供捷運系統用地使用）及電路鐵塔用地。</p> <p>伍、辦理經過</p> <p>一、公開展覽 本案自 98 年 4 月 15 日起公開展覽 30 天，並於 98 年 4 月 29 日下午 2 時 30 分假新莊市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間總計收到公民或團體陳情意見 76 件（主要計畫及細部計畫合併計算）。</p> <p>二、縣都委會專案小組研商會 本案分別於民國 98 年 7 月 3 日、98 年 11 月 5 日、99 年 3 月 11 日、99 年 4 月 29 日、99 年 5 月 18 日、99 年 6 月 22 日、99 年 8 月 11 日、99 年 8 月 23 日、99 年 9 月 1 日、99 年 9 月 10 日、99 年 9 月 27 日召開共計 11 次專案小組研商會議，以及 99 年 8 月 12 日辦理現勘，相關變更內容及人陳案均已獲致具體意見，故提請縣大會審議。</p>		
明			

有關專案小組歷次研商會意見，重要意旨彙整詳附件 專案小組出席委員意見、附表一 變更內容綜理表、附表二 公展期間人民團體陳情意見綜理表專案小組意見欄。

伍、變更計畫內容

計畫區現為新莊都市計畫的農業區、道路用地、捷運系統用地、堤防用地、溝渠用地及電路鐵塔用地，配合前述之規劃構想，將部分農業區及道路用地調整為適當的土地使用分區及公共設施用地，依專案小組意見修正土地使用計畫及公共設施計畫之變更內容，詳見附表一變更內容綜理表及附圖一變更內容示意圖。

柒、檢討後計畫

一、計畫年期

依新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案之計畫年期，訂定為民國 110 年。

二、計畫人口

依據「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」推算，可估計計畫人口約為 2,673 人，故訂定本計畫之計畫人口為 2,700 人。

三、土地使用計畫

（一）產業專用區

以五工路為界，計畫區西側，機場捷運系統用地北側，包圍大型開放空間發展，以提升土地使用價值及吸引力。總計劃分為 7 個街廓，面積合計為 6.2153 公頃，佔計畫區總面積 18.07%。

（二）第一種住宅區

劃設第一種住宅區街廓 3 處，位於計畫區東側，現為合法密集房屋為原則，排除區段徵收範圍，劃設面積合計 0.8164 公頃，佔計畫總面積 2.37%。

（三）第二種住宅區

位於計畫區東側，化成路兩側，配合現為合法密集房屋周邊，避免不相容使用，於第一種住宅區周邊劃設為 3 處第二種住宅區，劃設面積合計 0.9014 公頃，佔計畫總面積 2.62%。

（四）第一種商業區

劃設第一種商業區街廓 1 處，位於計畫區南側，採較淺街廓單面配地為原則，使建築計畫區接能面臨公園用地發展，提升沿街商業使用之品質，劃設面積合計 1.7980 公頃，佔計畫總面積之 5.23%。

(五) 第二種商業區

劃設第二種商業區街廓 3 處，毗鄰捷運環狀線與機場線車站使用之捷運系統用地，採較大街廓規劃，並將指定較大建築計畫區開發規模使開放空間系統得完整規劃，並與捷運車站可密切結合，劃設面積合計 4.3187 公頃，佔計畫總面積之 12.56%。

(六) 宗教專用區

計畫區西側，原有福德宮劃設為宗教專用區，面積合計 0.0712 公頃，佔計畫總面積之 0.21%。

四、公共設施計畫

(一) 機關用地

為延伸副都心內停四用地台灣電影文化中心之效益，劃設 1 處機關用地，以提供後續電影文化創意產業相關政府單位使用，劃設面積合計 2.5546 公頃，佔計畫區總面積的 7.43%。

(二) 公園用地（公二十二~公三十一）

沿機場捷運線及道路劃設 10 處公園用地，並統一公園、兒童遊樂場及綠地名稱，將捷運系統用地以包裹方式處理，以軟化捷運高架捷構體對視覺景觀及空間切割的影響。劃設面積合計 5.0748 公頃，佔計畫區總面積的 14.75%。

(三) 廣場用地

劃設廣場用地 2 處，其中 1 處位於第一種商業區東側，供選逛人潮集結及預留人行動線空橋串連之用，另 1 處位於五工路中山路口，供水利局設置水利箱涵所需之用。劃設面積合計 0.2724 公頃，佔計畫總面積之 0.79%。

(四) 廣場兼停車場用地

於毗鄰捷運系統用地車站處劃設廣場兼停車場用地 3 處，除供出入人潮集結外，臨接(知)4 號道路，可提供接駁轉乘運具停靠使用。劃設面積合計 0.9227 公頃，佔計畫區總面積的 2.68%。

(五) 道路用地

保留原有化成路及部分五工路不予調整變更，另配合南側新莊副都心地區之計畫道路、北側五股工業區內道路及西側三重頂崁工業區道路之串接劃設 15 公尺寬之主要道路，並考量地方交通系統之完整性劃設 10 公尺寬之次要道路，劃設面積合計 6.8509 公頃，佔計畫區總面積的 19.92%。

(六) 捷運系統用地（捷二十~捷二十三）

計畫區內有機場捷運線及環狀捷運劃設之捷運系統用地，面積

	<p>4.5738 公頃，佔計畫區總面積的 13.30%。</p> <p>(七) 堤防用地(兼供捷運系統用地使用) 計畫區西側原主要計畫劃設 1 處堤防用地兼供捷運系統使用，面積 0.0210 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，佔計畫區總面積的 0.06%。維持原計畫內容，佔計畫區總面積的 0.06%。</p> <p>(八) 溝渠用地 計畫區西側中港大排劃設 1 處溝渠用地，面積 0.0048 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，佔計畫區總面積的 0.01%。</p> <p>玖、實施進度及經費</p> <p>一、開發方式與主體 本案除既有公共設施用地外，其餘本次由都市計畫農業區變更為相關土地使用分區及公共設施用地者，面積合計為 27.2558 公頃，依行政院 81 年 7 月 28 日 81 內字第 26274 號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辨計畫」之規定略以：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。」故本計畫由臺北縣政府為開發主體，以區段徵收方式辦理。</p> <p>二、實施進度</p> <p>(一) 應辦理區段徵收地區 本計畫擬採區段徵收方式辦理，並預計於細部計畫完成後儘速完成區段徵收作業，並得視主辦機關之人力與業務，酌予調整辦理進度。</p> <p>(二) 無需辦理區段徵收地區 既有已開發完成之公共設施將不納入區段徵收範圍內。</p> <p>三、實施經費 有關本案以區段徵收辦理開發，其經費預估約為 39.12 億元。惟實際費用應依區段徵收計畫書核定內容為準。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請討論。</p>
作業單位建議	<p>一、查「變更新莊主要計畫（第二次通盤檢討【第一階段】）」於 99 年 10 月 14 日發布實施，爰計畫書現行計畫及相關內容建議一併修正。</p> <p>二、餘建議依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>因時間關係，提下次會議審議。</p>

案由	「擬定新莊都市計畫（知識經濟產業專用區及其周邊地區）細部計畫」	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第七案
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 17 條。</p> <p>參、計畫緣起 新莊都市計畫中山路北側之農業區，於第二次通盤檢討案中考量新莊之都市定位、計畫區周邊環境與交通條件，擬變更計畫區為知識密集型產業進駐之特定專用區發展。惟新莊二通於 92 年至 94 年縣都委會審議時，機場捷運線與捷運環狀線尚未進行實質建設，經縣都委會 94.01.27 第 338 次會議決議：「暫予保留」，後續配合該建設進度辦理。</p> <p>由於機場捷運線與捷運環狀線之規劃均已定案，且實質開發作業均已展開，故配合縣都委會決議研提計畫區之實質規劃案，變更部份農業區、道路用地為知識經濟產業專用區、商業區、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地，以促進土地有效利用，完成都市計畫法定程序。</p> <p>肆、本細部計畫與主要計畫之關係 本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十七條第一項第四款以「變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討暫予保留第六案)(知識經濟產業專用區及其周邊地區)」案（以下簡稱變更主要計畫案）辦理變更，該主要計畫書中規定應另行擬定細部計畫並訂定土地使用分區管制要點，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實質發展計畫、實施進度及經費等規定辦理，並訂定土地使用分區管制要點管制之。</p> <p>陸、計畫範圍與面積 計畫範圍中北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至山路道路境界線及頭前工業區邊界，計畫面積為 34.1575 公頃。計畫範圍內的都市計畫分區除農業區外，尚包括道路用地、捷運系統用地、溝渠用地、堤防用地（兼供捷運系統用地使用）及電路鐵塔用地。</p> <p>柒、辦理經過 一、公開展覽 本案自 98 年 4 月 15 日起公開展覽 30 天，並於 98 年 4 月 29 日下午</p>		

2 時 30 分假新莊市公所舉辦公開說明會。公開展覽期間總計收到公民或團體陳情意見 76 件（主要計畫及細部計畫合併計算）。

二、縣都委會專案小組研商會

本案併同主要計畫分別於民國 98 年 7 月 3 日、98 年 11 月 5 日、99 年 3 月 11 日、99 年 4 月 29 日、99 年 5 月 18 日、99 年 6 月 22 日、99 年 8 月 11 日、99 年 8 月 23 日、99 年 9 月 1 日、99 年 9 月 10 日、99 年 9 月 27 日召開共計 11 次專案小組研商會議，以及 99 年 8 月 12 日辦理現勘，相關變更內容及人陳案均已獲致具體意見，故提請縣大會審議。

有關專案小組歷次研商會意見，意旨彙整詳附件 專案小組出席委員意見、附表二土地使用分區管制要點修正對照表、附表三 公展期間人民團體陳情意見綜理表專案小組意見欄。

陸、實質發展計畫

一、計畫年期

依新莊都市計畫（第二次通盤檢討）案之計畫年期，訂定為民國 110 年。

二、計畫人口

依據「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」推算，可估計計畫人口約為 2,673 人，故訂定本計畫之計畫人口為 2,700 人。

三、土地使用計畫

依專案小組意見修正計畫土地使用計畫及公共設施計畫，詳附表一土地使用計畫及附圖一土地使用計畫圖。

（一）產業專用區

以五工路為界，計畫區西側，機場捷運系統用地北側，包圍大型開放空間發展，以提升土地使用價值及吸引力。總計劃分為 7 個街廓，面積合計為 6.2153 公頃，佔計畫區總面積 18.20%。

（二）第一種住宅區

劃設第一種住宅區街廓 3 處，位於計畫區東側，現為合法密集房屋為原則，排除區段徵收範圍，劃設面積合計 0.8164 公頃，佔計畫總面積 2.39%。

（三）第二種住宅區

位於計畫區東側，化成路兩側，配合現為合法密集房屋周邊，避免

不相容使用，於第一種住宅區周邊劃設為 3 處第二種住宅區，劃設面積合計 0.9014 公頃，估計畫總面積 2.64%。

(四) 第一種商業區

劃設第一種商業區街廓 1 處，位於計畫區南側，採較淺街廓單面配地為原則，使建築計畫區接能面臨公園用地發展，提升沿街商業使用之品質，劃設面積合計 1.7980 公頃，估計畫總面積之 5.26%。

(五) 第二種商業區

劃設第二種商業區街廓 3 處，毗鄰捷運環狀線與機場線車站使用之捷運系統用地，採較大街廓規劃，並將指定較大建築計畫區開發規模使開放空間系統得完整規劃，並與捷運車站可密切結合，劃設面積合計 4.3187 公頃，估計畫總面積之 12.64%。

(六) 宗教專用區

計畫區西側，原有福德宮劃設為宗教專用區，面積合計 0.0712 公頃，估計畫總面積之 0.21%。

四、公共設施計畫

(一) 機關用地

為延伸副都心內停四用地台灣電影文化中心之效益，劃設 1 處機關用地，以提供後續電影文化创意產業相關政府單位使用，劃設面積合計 2.5546 公頃，估計畫區總面積的 7.48%。

(二) 公園用地（公二十二~公三十一）

沿機場捷運線及道路劃設 10 處公園用地，並統一公園、兒童遊樂場及綠地名稱，將捷運系統用地以包裹方式處理，以軟化捷運高架捷構體對視覺景觀及空間切割的影響。劃設面積合計 5.0748 公頃，估計畫區總面積的 14.86%。

(三) 廣場用地

劃設廣場用地 2 處，其中 1 處位於第一種商業區東側，供選逛人潮集結及預留人行動線空橋串連之用，另 1 處位於五工路中山路口，供水利局設置水利箱涵所需之用。劃設面積合計 0.2724 公頃，估計畫總面積之 0.80%。

(四) 廣場兼停車場用地

於毗鄰捷運系統用地車站處劃設廣場兼停車場用地 3 處，除供出入人潮集結外，臨接(知)4 號道路，可提供接駁轉乘運具停靠使用。劃設面積合計 0.9227 公頃，估計畫區總面積的 2.70%。

(五) 道路用地

保留原有化成路及部分五工路不予調整變更，另配合南側新莊副都

	<p>心地區之計畫道路、北側五股工業區內道路及西側三重頂崁工業區道路之串接劃設 15 公尺寬之主要道路，並考量地方交通系統之完整性劃設 10 公尺寬之次要道路，劃設面積合計 6.8509 公頃，估計畫區總面積的 20.06%。</p> <p>(六) 捷運系統用地 (捷二十一~捷二十三)</p> <p>計畫區內有機場捷運線之捷運系統用地，面積 4.3353 公頃，估計畫區總面積的 12.69%。</p> <p>(七) 堤防用地 (兼供捷運系統用地使用)</p> <p>計畫區西側原主要計畫劃設 1 處堤防用地兼供捷運系統使用，面積 0.0210 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，估計畫區總面積的 0.06%。</p> <p>(八) 溝渠用地</p> <p>計畫區西側中港大排劃設 1 處溝渠用地，面積 0.0048 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，估計畫區總面積的 0.01%。</p> <p>柒、事業及財務計畫</p> <p>一、開發方式與主體</p> <p>本案除既有公共設施用地外，其餘本次由都市計畫農業區變更為相關土地使用分區及公共設施用地者，面積合計為 27.9630 公頃，依行政院 81 年 7 月 28 日 81 內字第 26274 號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辨計畫」之規定略以：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。」故本計畫由臺北縣政府為開發主體，以區段徵收方式辦理。</p> <p>二、實施進度</p> <p>(一) 應辦理區段徵收地區</p> <p>本計畫擬採區段徵收方式辦理，並預計於細部計畫完成後儘速完成區段徵收作業，並得視主辦機關之人力與業務，酌予調整辦理進度。</p> <p>(二) 無需辦理區段徵收地區</p> <p>既有已開發完成之公共設施將不納入區段徵收範圍內。</p> <p>三、實施經費</p> <p>有關本案以區段徵收辦理開發，其經費預估約為 39.12 億元。惟實際費用應依區段徵收計畫書核定內容為準。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請討論。</p>
作業單位	建議依專案小組意見通過。

建議	
決議	因時間關係，提下次會議審議。

案由	變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p>壹、 辦理機關：臺北縣政府</p> <p>貳、 法令依據：</p> <p>都市計畫法第 26 條。</p> <p>都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條及第 42 條。</p> <p>參、 計畫緣起：</p> <p>萬里都市計畫於民國64年1月23日公告實施後，分別於民國71、74、78、82年公告實施「變更萬里(萬里村、大鵬村、龜吼村)都市計畫(通盤檢討)案」、「變更萬里都市計畫(公共設施通盤檢討)案」、「變更萬里都市計畫(第二次通盤檢討)案」、「變更萬里都市計畫(容積率管制專案通盤檢討)案」。現今依都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條之規定辦理「變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)案」。</p> <p>有鑑於原有都市計畫圖(比例尺為參仟分之一)使用時間久遠，且與發展現況已有不符，爰依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第41條規定，辦理本次都市計畫圖之檢討，並採用民國88年12月完成新測比例尺壹仟分之一數值地形圖(二度分帶座標)為規劃基本圖，有關都市計畫圖之重製轉繪作業，係依照現行都市計畫書圖、樁位圖、樁位成果資料及地籍圖，參酌原計畫規劃原意及實地現況情形，重新製作都市計畫圖，並歷經5次重製展繪疑義會議討論定案，部分依展繪疑義決議須納入變更內容者已列入變更案中。本次檢討採用94年12月之展繪成果圖為基準。</p> <p>肆、 計畫範圍與面積：</p> <p>萬里都市計畫受自然環境及實質發展條件之限制，分隔為二部分而互不鄰接，即為萬里鄉公所所在地附近之第一鄰里單元，包括部分野柳村、龜吼村、萬里村之沿海岸地區及北基村、中幅村之部分地區；另一部分為萬里鄉西北隅之第二鄰里單元，即為大鵬村附近聚落大部分地區，經重製展繪後計畫面積合計507.99公頃。</p> <p>伍、 土地使用分區面積檢討分析：</p> <p>詳附表一 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面</p>		

積表。

陸、變更計畫內容：

詳附表二 變更內容綜理表、附圖一 變更位置示意圖。

柒、檢討後計畫

一、計畫範圍

萬里都市計畫受自然環境及實質發展條件之限制，分隔為二部分而互不鄰接，即為萬里鄉公所所在地附近之第一鄰里單元，包括部分野柳村、龜吼村、萬里村之沿海岸地區及北基村、中幅村之部分地區；另一部分為萬里鄉西北隅之第二鄰里單元，即為大鵬村附近聚落大部分地區，本次檢討維持原計畫，計畫面積合計為 507.99 公頃。

二、計畫年期

本次檢討配合國土綜合發展計畫，調整計畫目標年為民國 100 年。

三、計畫人口及密度

計畫人口維持原計畫 11,000 人，其中劃分為二個鄰里單元，第一鄰里單元（以萬里國小為核心）計畫容納人口為 8,500 人，第二鄰里單元（以大鵬國小為核心）計畫容納人口為 2,500 人，計畫居住密度每公頃約 270 人。

四、土地使用分區計畫

本計畫區檢討後土地使用分區計畫，包括住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、風景區、露營區、野營區、濱海遊樂區、電信專用區、自來水事業專用區、電力事業專用區、加油站專用區、農業區、保護區及河川區，分述如下：

（一）住宅區

原計畫共劃設住宅區面積 38.44 公頃，本次檢討配合實際發展需求，除變更部分農業區、風景區、濱海遊樂區、機關（部分機四、

五)、市場(部分市一)、海水浴場、道路為住宅區及變更部分住宅區為自來水事業專用區、港埠用地、道路，餘均維持原計畫，檢討後住宅區面積合計為 39.86 公頃。

(二) 商業區

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內共劃設 3 處商業區、第二鄰里單元內劃設 1 處商業區，本次檢討維持原計畫，面積為 4.44 公頃。

(三) 乙種工業區

原計畫於計畫區之第二鄰里單元內劃設 1 處乙種工業區，本次檢討維持原計畫，面積為 0.50 公頃。

(四) 零星工業區

原計畫於計畫區之第二鄰里單元內劃設 1 處零星工業區，本次檢討維持原計畫，面積為 1.03 公頃。

(五) 風景區

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 1 處風景區，面積為 27.86 公頃。本次檢討配合實際發展需求，變更部分風景區為住宅區，餘維持原計畫，檢討後風景區面積為 26.70 公頃。

(六) 露營區

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 2 處露營區，面積為 4.42 公頃，本次檢討除將部分因西濱公路專案變更後畸零不整之露營區，予以配合鄰近分區變更為保護區外，餘均維持原計畫，檢討後露營區面積為 4.41 公頃。

(七) 野營區

原計畫於計畫區之第二鄰里單元內劃設 1 處野營區，面積為 35.35 公頃，本次檢討依據 93.4.19 重製轉繪疑義第五次會議紀錄，變更部分機關(部分機七)為野營區，餘維持原計畫，面積為 35.43 公頃。

(八) 濱海遊樂區

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內共劃設濱海遊樂區面積為 56.61 公頃。本次檢討配合實際發展需求，除變更部分濱海遊樂區為住宅區及道路外，餘維持原計畫，檢討後濱海遊樂區面積合計為

56.58 公頃。

(九) 電信專用區

本次檢討因配合現況及事業單位民營化趨勢，變更「機九」機關用地為電信專用區（第一鄰里單元內），檢討後電信專用區面積為 0.21 公頃。

(十) 自來水事業專用區

本次檢討因配合現況及事業單位民營化趨勢，變更部分住宅區及保護區為自來水事業專用區（第一鄰里單元內），檢討後自來水事業專用區面積為 0.24 公頃。

(十一) 電力事業專用區

本次檢討因配合現況及事業單位民營化趨勢，變更「機十一」機關用地為電力事業專用區（第一鄰里單元內），檢討後電力事業專用區面積為 0.12 公頃。

(十二) 加油站專用區

本次檢討因配合現況及事業單位民營化趨勢，變更「油一」加油站為加油站專用區（第一鄰里單元內），檢討後加油站專用區面積為 0.49 公頃。

(十三) 農業區

原計畫共劃設農業區面積 77.72 公頃，本次檢討配合實際發展需求，除變更部分農業區為住宅區、河川區、學校（併入文小二）及變更部分學校（文小二）為農業區外，餘均維持原計畫，檢討後農業區面積為 76.69 公頃。

(十四) 保護區

原計畫共劃設保護區面積 173.12 公頃，本次檢討配合實際發展需求，除變更部分保護區為自來水事業專用區、機關（機十四）、港埠用地、道路及變更部分露營區、道路為保護區外，餘均維持原計畫，檢討後保護區面積為 165.26 公頃。

(十五) 河川區

本次檢討除為統一分區名稱，變更部分行水區為河川區外，餘配合未來河川治理計畫需求，變更部分農業區為河川區，檢討後河川區面積合計為 15.46 公頃。

五、 公共設施計畫

本計畫區檢討後公共設施計畫包括機關、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、市場、廣場兼停車場、海水浴場、社教用地、港埠用及道路等公共設施用地，分述如下：

(十六) 機關

原計畫劃設 11 處機關，面積共為 2.35 公頃，本次檢討配合實際發展需求，變更部分機關為電信專用區、電力事業專用區、道路、住宅區、港埠用地、廣場兼停車場（廣停四）、公園兼兒童遊樂場（公兒五）；配合增設消防隊、軍事用地及村民活動中心，變更部分加油站（油二）、保護區為機關（機十二、十三、十四）；另指定機三供活動中心使用及指定機五供派出所使用，餘均維持原計畫，檢討後 9 處機關面積合計為 7.78 公頃。

(十七) 學校

原計畫共劃設 4 處學校，面積共 11.67 公頃，其中文小 2 處、文中 1 處及文高 1 處，檢討後學校面積合計為 11.78 公頃，分述如下：

1. 文小

原計畫共劃設 2 處文小，面積共 3.82 公頃，分別位於第一鄰里單元之文小一（萬里國小）及第二鄰里單元之文小二（大鵬國小）。本次檢討配合文小二實際校地範圍，變更部分學校為農業區及變更部分農業區為學校，檢討後文小面積合計為 3.93 公頃。

2. 文中

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 1 處文中（萬里國中），本次檢討維持原計畫，面積 2.99 公頃。

3. 文高

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 1 處文高（中華海事職校），本次檢討維持原計畫，面積 4.86 公頃。

(十八) 公園

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設 1 處公園，本次檢討維持原計畫，面積為 2.25 公頃。

(十九) 鄰里公園兼兒童遊樂場

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內共劃設2處鄰里公園兼兒童遊樂場（公兒一、二），面積共為0.26公頃。本次檢討配合現況及實際發展需求，變更部分綠地、遊艇碼頭及機關（機七）為鄰里公園兼兒童遊樂場（公兒三、四、五），餘均維持原計畫，檢討後5處鄰里公園兼兒童遊樂場面積合計為1.25公頃。

(二十) 市場

原計畫共劃設3處市場（第一鄰里單元2處、第二鄰里單元1處），面積共為0.48公頃。本次檢討除配合實際發展需求，變更部分市場（部分市一）為住宅區外，餘均維持原計畫，檢討後3處市場面積合計為0.43公頃。

(二十一) 廣場兼停車場

原計畫共劃設3處廣場兼停車場（第一鄰里單元2處、第二鄰里單元1處），面積共為2.14公頃。本次檢討配合實際發展需求，除變更機關（機六）為廣場兼停車場（廣停四）及變更部分道路為廣場兼停車場（併入廣停一）外，餘維持原計畫，檢討後4處廣場兼停車場面積為2.29公頃。

(二十二) 海水浴場

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設1處海水浴場，本次檢討維持原計畫，面積為4.66公頃。

(二十三) 社教用地

原計畫於計畫區之第一鄰里單元內劃設1處社教用地，本次檢討維持原計畫，面積為7.18公頃。

(二十四) 港埠用地

本次檢討為因應未來擴建龜吼漁港之需及配合縣政府公告萬里漁港區域劃定範圍，變更部分住宅區、農業區、行水區、機關（部分機四）、綠地、道路、遊艇碼頭及保護區為港埠用地（皆位於第一鄰里單元內），檢討後2處港埠用地面積合計為4.01公頃。

各土地使用分區與用地面積詳附表一 變更萬里都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

	<p>捌、 辦理經過：</p> <p>一、 公告徵求意見 本案自90年4月11日起公告徵求意見30天。</p> <p>二、 公開展覽 本案自95年4月18日起公開展覽30天，並於95年5月2日假萬里鄉公所舉辦公開說明會。公開展覽期間計收到公民或團體陳情意見13件及逾期陳情意見17件。</p> <p>三、 專案小組委員成員 (一) 95年度：何委員德富(召集人)、黃委員萬翔、錢委員學陶、李委員麗雪、李委員咸亨。 (二) 96年度：黃委員萬翔(召集人)、錢委員學陶、李委員麗雪、蕭委員再安、李委員得全。 (三) 97-98年度：何委員德富(召集人)、李委員麗雪、蕭委員再安、林委員福居、李委員斌。 (四) 99年度：何委員德富(召集人)、蕭委員再安、林委員福居、楊委員逸詠、李委員斌。</p> <p>四、 本案自民國95年11月30日召開第一次縣都委會專案小組審查迄今，共計召開12次研商會(包含2次現勘)、1次現場勘查會議，除變更案第20案、逾人陳案第12案、第16案、第17案提大會討論外，其餘變更內容已獲致具體意見，爰提請縣大會審議。</p> <p>五、 有關專案小組意見詳如後附：附件一 專案小組出席委員意見、附表二 變更內容綜理表專案小組意見欄、附表三 土地使用分區管制要點對照表、附表四 公展期間人民團體陳情意見綜理表專案小組意見欄、附表五 逾期公民或團體陳情意見綜理表專案小組意見欄。</p> <p>玖、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
作業單位建議	<p>一、 建議修正</p> <p>(一) 計畫區內廣場兼停車場用地名稱一併調整為停車場用地： 因計畫區內廣停一、二、三用地已於變更案新編號第 38 案統一變更為停車場用地，爰建議將計畫區內其他廣停用地(變更案新編號第 22 案-廣停四)一併修正。</p> <p>(二) 因「變更萬里都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案業以於 99 年 5 月 7 日發布實施，其建蔽率(50%)與本案土管規定不符(40%)，爰建議修正本案土管部分條文： 第十條：電信專用區之建蔽率不得大於 <u>50%</u>，容積率不得大於 250%；依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第</p>

一項第 1 至第 4 款規定使用。

二、提請討論

(一) 逾期人陳案第 12、16 案，萬美觀光公司陳情：「海水用場用地變更為濱海遊樂區」及「修正土管要點第八條條文內容」：

經專案小組考量海水浴場用地因涉及承租用地公司及縣府雙方契約及回饋條件、都市計畫發布前已作旅館使用等多項疑義，考量海水浴場用地資源及未來發展，爰針對土管部分，研提兩方案提請大會討論：

	方案一	方案二
土管第八條條文內容	<p>依公開展覽條文再增訂第四項文字，修正內容：</p> <p>八、海水浴場<u>專用區</u>內之土地以供游泳及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列之規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 10%。</p> <p>(二) 建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>(三) 本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施，並應自行設置垃圾清運及污水處理設施與場所，但經主管機關同意者不在此限。開發前應先擬定整體開發計畫，經縣政府審查許可後，始得發照建築。</p> <p>(四) <u>海水浴場專用區應擬定整體開發計畫(含經營管理、收費標準及回饋條件等)，計畫應報經縣政府審查許可，未核可前應依原計畫土地使用分區管制要點規定辦理。</u></p>	<p>維持原計畫條文規定：</p> <p>八、海水浴場內之土地以供游泳及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列之規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 5%。</p> <p>(二) 建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過二層樓或七公尺，建築總面積不得超過一百五十平方公尺。</p> <p>(三) 本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施。</p>
人民陳情意見	<p>酌予採納。</p> <p>分區不予變更，土管條文增列</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p>

	<p>應擬具整體開發計畫並經審查等內容規定。</p> <p>理由：</p> <p>海水浴場營運應由申請單位擬具整體開發、經營管理及回饋條件等內容後，始得依方案一土管規定辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none">1. 在計畫區內野營區及露營區尚未開發情形下，不應再增加濱海遊樂區。2. 應配合未來北海岸整體規劃再作考量。3. 申請單位可另循都市計畫法施行細則第 31 條申請從原來之使用。
	<p>(二) 逾期人陳案第 17 案，羅東林管處陳情：「第二鄰里單元西側野營區與保安林範圍重疊部分」：</p> <p>專案小組意見考量羅東林管處雖已提供圖資套繪重疊範圍，惟未表示須提列變更內容事項，爰請林管處代表說明並提請大會討論。</p> <p>(三) 變更案新編號第 20 案「機關用地變更為商業區(附帶條件)」附帶條件部分未討論：</p> <p>專案小組意見依臺北縣變更案通案原則辦理，惟依臺北縣其他公共設施用地變更為商業區捐贈案例，原則須提供 40% 以上回饋比例，本案爰提請大會討論。</p> <p>三、 餘變更內容建議依專案小組意見通過。</p>	
決議	<p>因時間關係，提下次會議審議。</p>	

案由	「變更臺北大學社區特定區計畫（土地使用分區管制要點修正）案」土地使用分區管制要點第 12 條執行疑義	辦理機關	臺北縣政府
類別	報告案	案號	第一案
說明	<p>一、緣由：</p> <p>(一)「變更臺北大學社區特定區計畫（土地使用分區管制要點修正）案」於 92 年 8 月 8 日公告發布實施，為考量北大特定區都市整體景觀品質及塑造優質都市景觀風貌，爰訂定臺北大學社區特定區計畫之土地使用分區管制要點。</p> <p>(二)該土管要點第十二條廣告招牌設計準則第二點：「Ⅱ-1 道路為商業街，其廣告招牌設計如左：(一)水平廣告……。 (二)垂直廣告……。」，然該條文僅規範水平廣告及垂直廣告設立之標準，無敘明是否可設立樹立廣告，致生執行疑義。</p> <p>二、案情說明：</p> <p>以「財團法人懷仁社會福利慈善事業基金會」於本縣樹林市大學段二小段 84 地號新建「身心障礙長期照顧機構」為例，該案因面臨學成路(道路編號Ⅱ-1)，廣告招牌應依土管要點第十二條第二點規定設計之(詳附件一)，惟該案申請於屋頂樹立廣告招牌(詳附件二)，是否有違土管訂定之原意。</p> <p>三、執行疑義：</p> <p>考量北大特定區都市整體景觀品質及塑造優質都市景觀風貌，爰訂定臺北大學社區特定區計畫之土地使用分區管制要點，其廣告招牌設置僅明確規範水平廣告及垂直廣告設立標準，惟若於屋頂設立樹立廣告招牌，是否有違當初土管訂定之原意，造成執行上之疑義，爰提請大會討論。</p>		
作業單位建議	本計畫土管要點第十二條已明確規範廣告招牌設計準則之設置規定，建議本案廣告招牌設置仍應回歸土管規定準則設計之。		
決議	洽悉。		