

內政部都市計畫委員會第 649 次會議紀錄

一、時間：中華民國 95 年 12 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席主持核定案件後，另有要公先行離席，由委員互推黃委員景茂代理主席繼續主持）。

紀錄彙整：林瑞峰、溫碧鉉

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 648 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心地區市都市計畫（污水處理廠用地及部分電信用地為住宅區）案」。

第 2 案：台北縣政府函為「變更深坑都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（第一次通盤檢討人民團體陳情意見第 14 案-內壢國中東南側地區）案」。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更後龍都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留）再提會討論案」。

第 5 案：花蓮縣政府函為「變更壽豐都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第6案：雲林縣政府函為「變更莿桐都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第7案：台南縣政府函為「變更鹽水都市計畫（第一公墓部分墓地用地為殯儀館用地）案」。

第8案：高雄縣政府函為「變更鳥松（仁美地區）都市計畫（部分農業區為河道用地）案」。

第9案：高雄縣政府函為「變更仁武都市計畫（部分農業區為河川區，部分人行步道為人行步道兼供排水使用）案」。

第10案：台南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（永康科技工業區及部分農業區、工業區為道路用地）」案。

八、報告案件：

第1案：台北縣政府函為「都市計畫工業區發展政策專案報告案」。

第2案：臺灣電力股份有限公司函為「『第6輸變電計畫之緣由及概況』及變電所用地取得與興建作業」案。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心地區都市計畫（污水處理廠用地及部分電信用地為住宅區）案」。

說明：一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 10 月 11 日第 138 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 95 年 11 月 20 日府建城字第 0950144968 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案退請宜蘭縣政府納入宜蘭縣政中心地區都市計畫通盤檢討案內檢討，並作整體考量後再議。

第 2 案：台北縣政府函為「變更深坑都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經台北縣都市計畫委員會 94 年 6 月 9 日第 342 次會議通過，並准台北縣政府 94 年 9 月 16 日北府城規字第 0940644445 號及 94 年 11 月 7 日北府城規字第 0940755106 號函檢附計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 26 條。

2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、李委員永展、郭委員瓊瑩、陳委員麗春及吳前委員萬順等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 95 年 1 月 13 日、95 年 1 月 26 日、95 年 3 月 17 日、95 年 9 月 18 日、95 年 10 月 12 日及 95 年 11 月 3 日召開 6 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請台北縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關變更內容明細表新編號第 21、22 案部分，採納縣政府列席人員意見，暫予保留，俟該府依「文

化資產保存法」相關規定辦理並研提具體可行變更方案後，再提會討論決定。

二、有關農業區採開發許可辦理地區部分，(七號道路以東、八號道路以北、景美溪以南及一號道路以南、景美溪以北、七號道路兩側)，暫予保留，請縣政府參據會中委員所提意見妥為訂定開發總量管制及績效評估系統等成長管理機制，並研提具體可行變更方案後，再提會討論決定，。

【附錄】本會專案小組審查意見：

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口15000人核算，本計畫區兒童遊樂場用地面積不足0.695公頃、停車場用地面積不足1.304公頃。又本計畫區公園(面積2.776公頃)、體育場所(面積0.00公頃)、廣場(面積0.00公頃)、綠地(面積0.038公頃)及兒童遊樂場(面積0.505公頃)等5項公共設施用地面積，為計畫面積1.98%，低於「都市計畫法」第45條不得少於10%之規定，惟本次通盤檢討已於變更內容明細表新編號第4、8、27、30、31、[34](#)案中補充劃設部分停車場用地與公園用地，故採納縣政府列席人員意見，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充不足之公共設施用地。
- 二、依計畫書水文資料記載，本計畫位於景美溪流域兩側，其支流量雖小惟終年有水，又各支流河床坡度甚陡，暴雨期間急流易沖蝕河床並對沿岸居民構成威脅，為加強水土保持以避免洪癘之災，影響民眾生命與財產安全，故請縣政府會同規劃單位，將國土復育策略方案及行動計畫中對本區之規定詳予敘明，並採集該區水文、河川等背景資料同時參酌景美溪治理方案後

，研擬水害防治因應對策，並納入計畫書內。

- 三、景美溪沿岸景觀多變、風景秀麗，沿岸河堤為遊憩、休閒、運動最佳自然空間，目前區外部分河堤已闢設為自行車道，提供住民走進自然及親近生態之溪畔專用道，為延續車道並增益其功能性使用性，故請縣政府研析於計畫區內景美溪兩側設置自行車專用道之可行性，併納入計畫書內。
- 四、本計畫並未劃設環保設施用地，為確保景美溪水質、創造生態都市及維護居住環境品質，以強化城市競爭力，請縣政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
- 五、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。
- 六、依計畫書記載本計畫區山地多於平地，且景美溪流經計畫區中央形成河谷地形，故有關都市防災計畫部分，請縣政府針對地方特性並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等及窪地水患防治相關事項，妥為補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
- 七、有關農業區開發管制要點部分：

原則同意照台北縣政府於小組會中所提變更範圍（七號道路以東、八號道路以北、景美溪以南及一號道路以南、景美溪以北、七號道路兩側）內劃設主要計畫道路及部分公共設施用地，其餘仍維持原計畫農業區，未來為因應實際需要須辦理變更為可建築用地時，則請依照「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理，並請縣政府妥為製作變更計畫書、圖，及補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體陳情意見，則准予通過，否則再提會討論。且為利日後管理與執行下列各點應請縣政府納入計畫書專章及於土地使用分區管制要點中詳為補充說明：

刪除：。且為利日後管理與執行，並請縣政府妥為製作變更計畫書、圖，及補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體陳情意見，則准予通過，否則再提會討論。

- (一)請就本計畫區人口、土地需求、財務結構及公共設施用地不足等因素詳加研析檢討，以充實本次通盤檢討農業區內劃定一定範圍依照審議規定採用開發許可區之理由及合理性。
- (二)請縣政府就變更範圍妥為訂定指導性原則，內容應包含空間規劃構想、交通動線，公共設施用地種類、總量管制、區位條件及差別容積等，以供後續開發之依循。
- (三)為避免開發失序，非屬開發許可區之農業區，需俟開發許可區內開發已達 80%後，始得依都市計畫法定程序申請變更使用。

八、深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點部分：

- (一)為塑造深坑老街文化景觀特色，本次通盤檢討台北縣政府訂定「深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點」，以維護老街傳統建築特色及人文景觀，有關都市設計準則方面，請規劃單位妥依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條規定內容，就深坑老街地區之

人行步道系統、交通動線、停車空間、管理維護計畫等補充訂定相關規定及示意圖，並納入計畫書內，以為將來執行參據。

(二) 計畫區內「景觀道路用地」依管制要點規定，係以供行人通行為主，為避免因無法提供車輛通行所衍生之交通、停車等排擠效應，故請縣政府研訂適當之替代性交通路網、停車空間，妥為因應。

九、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

十、本計畫台北縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十一、變更內容明細表部分：

變更深坑都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	縣都委會決議	本會專案小組審查意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫年期	民國八十五年	民國一〇〇年	現行計畫年期已屆滿，依計畫性質及都市發展需要，延長計畫目標年。	照案通過。	參酌北部區域計畫（第二次通盤檢討）草案，將計畫年期修正為民國 110 年。
2	2	計畫人口	9,400 人	12,000 人	配合新訂計畫目標年，依現有居住空間及公共設施之容受力訂定計畫人口。	修正通過。 修正內容： 計畫人口 15,000 人。 理由： 配合「修訂台北縣綜合發展計畫」之推估人口及未來農業區開發後之容納人口調整。	照縣政府核議意見通過。
3	3	計畫圖	原都市計畫圖 (164.53)	重製數值都市計畫圖	1.原都市計畫圖老舊，地物與都市發展現況嚴重脫節。 2.原都市計畫圖於本次	照案通過。	併小組意見第九點。

				(167.969)	通盤檢討發布實施之同時，應同時公告廢除不再適用。 3.配合計畫圖重製，調整變更各土地使用分區、公共設施用地及計畫總面積。												
4	4	東南技術學院南側	保護區 (1.061)	公園用地 (1.061)	1.為彌補計畫區內公園用地之不足。 2.將計畫區內唯一大面積可利用之公有土地劃設為公園用地。	修正通過。 修正內容： 公園用地(1.060) 理由： 配合南側八公尺計畫道路劃設，調整公園用地範圍。變更範圍包括萬順寮段草地尾小段 31-2、31-4、31-9 及 31-14 地號等四筆土地全部及同段 31-1 地號部分土地。	照縣政府核議意見通過。										
5	--	東南技術學院西側既成道路(北深路三段158巷)	住宅區 (0.196) 工業區 (0.091) 保護區 (0.130)	道路用地 (0.417)	1.考量東南技術學院西側住宅區缺乏都市防救災通道。 2.配合現況地形，以拆除最少建物並儘量利用公有地為原則，劃設八公尺計畫道路。	照案通過。 道路用地範圍內之現有建物，於用地尚未徵收前仍得為原來之使用不予拆除，惟須於未來建物重建、改建或新建時，配合留設出該八公尺計畫道路。	照縣政府核議意見通過。										
6	5	東南技術學院校地	學校用地 (3.624)	文教區(供東南技術學院使用) (3.624)	東南技術學院為私立大專院校，其校地範圍宜劃設為文教區(供東南技術學院使用)。	修正通過。 修正內容： 變更為私立東南技術學院用地(3.624) 理由： 依照以往都市計畫慣例及避免變更為文教區後，衍生文教區之允許使用項目問題。	照縣政府核議意見通過。										
7	6	北深路三段93巷及107巷	工業區 (0.101)	道路用地 (0.101)	為維護民眾權益，將現況水溝加蓋之既有道路變更為道路用地。以利指定建築線及促進工業區開發利用。	<table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>工業區 (0.341)</td><td rowspan="2">道路用地 (0.349)</td></tr><tr><td>機關用地 (0.008)</td></tr><tr><td>道路用地 (0.156)</td><td rowspan="2">工業區 (0.156)</td></tr><tr><td>機關用地 (※)</td></tr><tr><td>工業區 (0.006)</td><td>機關用地 (0.006)</td></tr></table> 註：「※」表面積過小，不予列計。 理由： 1.基於都市防災考量，調整工業區內道路系統。 2.北深路三段107巷部分配合現有路型及地形取直劃設八公尺計畫道路，並連結南側八公尺計畫道路及未來規劃之防汛道路。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	工業區 (0.341)	道路用地 (0.349)	機關用地 (0.008)	道路用地 (0.156)	工業區 (0.156)	機關用地 (※)	工業區 (0.006)	機關用地 (0.006)	照縣政府核議意見通過，惟變更道路用地、機關用地為工業區部分，請縣政府妥為訂定回饋措施，並 <u>納入計畫書，以為執行依據</u> 。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																
工業區 (0.341)	道路用地 (0.349)																
機關用地 (0.008)																	
道路用地 (0.156)	工業區 (0.156)																
機關用地 (※)																	
工業區 (0.006)	機關用地 (0.006)																

刪除：據以辦理。

						3.北深路三段 93 巷原第一次通盤檢討劃設之八公尺計畫道路部分，於其東側另劃設八公尺計畫道路後，取消原計畫道路中南北向部分。							
8	7	一號道路(106縣道)南側加油站用地及東側部分公用事業用地	加油站用地(0.380)	農業區(0.228) 加油站專用區(0.152)	1.考量加油站已開放民營，其使用之土地宜劃設為土地使用分區，以符實際需要。 2.配合中國石油公司現況使用及地籍範圍保留劃設，剩餘土地配合變更為相鄰土地使用分區。	修正通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr><tr><td>加油站用地(0.228)</td><td>停車場用地(停二)(0.228)</td></tr><tr><td>公用事業用地(0.027)</td><td>加油站用地(0.027)</td></tr></table> 理由： 1.加油站用地變更為專用區部份因涉及回饋問題，相關回饋原則仍檢討研議中，故本次通盤檢討維持原計畫不予變更。 2.加油站用地變更為農業區部份則考量地主權益及計畫區之停車需求，予以變更為停車場用地。	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	加油站用地(0.228)	停車場用地(停二)(0.228)	公用事業用地(0.027)	加油站用地(0.027)	照縣政府核議意見通過。
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
加油站用地(0.228)	停車場用地(停二)(0.228)												
公用事業用地(0.027)	加油站用地(0.027)												
9	8	一號道路南側公用事業用地	公用事業用地(0.422)	公用事業專用區(0.422)	配合公用事業民營化之趨勢，公用事業使用之土地宜劃設為土地使用分區，以符實際需要。	維持原計畫。 理由： 變更公用事業用地為專用區相關回饋原則仍檢討研議中，故本次通盤檢討不予檢討變更公用事業用地為專用區變更案。	照縣政府核議意見維持原計畫。						
10	13	一號道路南側機關用地(機一)	機關用地(0.111)	電信事業專用區(0.111)	1.配合電信事業民營化之政策，電信事業使用之土地應規劃為土地使用分區。 2.現況為中華電信公司服務處。	維持原計畫。 理由： 俟中華電信公司完成全省所有土地都計變更規劃作業及回饋通案性原則(專案委託營建署市鄉規劃局辦理)後，另行循個案變更都市計畫方式辦理。將來中華電信公司申請變更時，須併同取得埔新段 855 地號之私有機關用地。	照縣政府核議意見維持原計畫。						
11	9	一號道路北側永安居	住宅區(0.370)	古蹟保存區(0.370)	永安居為三級古蹟，為維護文化資產，予以變更為古蹟保存區。	照案通過。變更範圍包括永安段 15、16、17、19、21、22-1 地號等六筆土地全部。	照縣政府核議意見通過。						
12	--	深坑街兩側商業區	商業區(1.996)	歷史風貌特定專用區(一)(1.996)	為積極保存深坑老街歷史風貌、塑造文化景觀特色而劃設。	照案通過。	照縣政府核議意見通過。						
13	11	深坑街北側德興居	商業區(0.055)	古建築保存區(古建一)(0.055)	德興居古厝為清代道光、咸豐及日治昭和初期之建築，迄今已逾一百年歷史，具有文化資產保存價值，惟尚未依法指定為古蹟，為便於	併變更內容明細表第 12 案。	照案通過。						

					區分，變更為古建築保存區。						
14	12	一號道路南側興順居	住宅區(0.119)	古建築保存區(古建二)(0.119)	興順居建於民國二年，為深坑地區唯一護龍屋頂曲脊，仍建燕尾之建築，具有文化資產保存價值，惟尚未依法指定為古蹟，為便於區分，變更為古建築保存區。	修正通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr><tr><td>住宅區(0.162)</td><td>歷史風貌特定專用區(二)(0.162)</td></tr></table> 理由： 為整體保存深坑老街歷史風貌，將興順居及周邊住宅區納入歷史風貌特定專用區加以保存維護。	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	住宅區(0.162)	歷史風貌特定專用區(二)(0.162)	照縣政府核議意見通過。
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)										
住宅區(0.162)	歷史風貌特定專用區(二)(0.162)										
15	--	深坑街	道路用地(0.409)	景觀道路用地(0.409)	為維護深坑老街傳統建築特色、人文景觀及現有道路尺度而劃設。	照案通過。	照縣政府核議意見通過。				
16	10	深坑街南側集順廟	商業區(0.021)	宗教專用區(0.021)	集順廟為深坑鄉本土文化之重要資產遺留，具有文化保存價值。	修正通過。 修正內容： 宗教專用區(0.059) 理由： 預留未來廟埕廣場空間，調整變更範圍至景美溪水道治理計畫用地範圍線。 變更範圍包括埔新段 1219 地號全部及同段 1214、1215 及 1218 地號部分土地。	照縣政府核議意見通過。				
17	14	機四用地東側	住宅區(0.001)	機關用地(機四)(0.001)	1.提供機四用地之建築線與出入通路。 2.變更範圍屬國有土地。	照案通過。 變更範圍為埔新段 819-1 地號土地。	照縣政府核議意見通過。				
18	15	四號道路(109縣道；南深路)	農業區(0.104)	道路用地(0.104)	配合南深路拓寬計畫。	撤銷本案。 理由： 本案業於九十三年五月十七日發布實施，爰撤銷本案。	本案業已發布實施，故不予討論。				
19	16	二號道路東側囊底路	住宅區(0.007) 道路用地(0.002)	道路用地(0.007) 住宅區(0.002)	依據本次通盤檢討都市計畫圖重製套繪疑義會議之決議事項(詳附件二)，配合都市計畫規劃原意延長囊底路至住宅區及農業區之界線。	照案通過。	照縣政府核議意見通過。				

2107	三號道路東側高接昇橋處	道路用地 (0.030) 農業區 (0.016) 行水區 (0.013)	農業區 (0.014) 住宅區 (0.001) 行水區 (0.015) 道路用地 (0.029)	依據本次通盤檢討都市計畫圖重製套繪疑義會議之決議事項(詳附件二)，配合現況及本府九十一年八月三十日公告樁位成果予以變更。	照案通過。	照縣政府核議意見通過。				
2118	北二高木柵一石碇交流道聯絡道南側之福安居	農業區 (0.271)	古建築保存區 (古建三) (0.271)	福安居為深坑地區目前保存最為完整之日治時期建築，具有文化資產保存價值，惟尚未依法指定為古蹟，為便於區分，變更為古建築保存區。	修正通過。 修正內容： 古建築保存區(古建一)(0.491) 理由： 考量未來古建築保存區之維護與利用，將建築物主體周邊約十公尺之範圍劃入古建築保存區範圍，北側則以北二高木柵一石碇交流道聯絡道為界。變更範圍包括深坑子段麻竹寮小段 27、9-40 地號全部及同段 9-5、9-7、9-34、9-39 及 32 地號部分土地。	本案因台北縣政府列席人員所提意見與該縣都市計畫委員會所作決議內容尚有不同，故請查明原因後，提請大會討論決定。				
2129	北二高木柵一石碇交流道聯絡道北側之潤德居	農業區 (0.148)	古建築保存區 (古建四) (0.148)	潤德居係深坑黃氏開基祖之五子所建，兩側護龍雖已倒塌或改建，惟正廳尚完整，屋身牆基為石材，大廳石窗上有圖形鏤孔極為特殊，具有文化資產保存價值，惟尚未依法指定為古蹟，為便於區分，變更為古建築保存區。	<table><tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr><tr><td>農業區 (0.155)</td><td>古建築保存區(古建二) (0.155)</td></tr></table> 理由： 1. 經查變更位置名稱應係潤德居(阿柔洋三十三號)，公开展覽草案中誤植為麻竹寮黃氏古厝。 2. 考量未來古建築保存區之維護與利用，將建築物主體周邊約十公尺之範圍劃入古建築保存區範圍，北側以現況道路為界、東側則以七號道路為界。 變更範圍包括阿柔坑段阿柔洋小段 23、23-14 及 27 地號部分土地。	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	農業區 (0.155)	古建築保存區(古建二) (0.155)	本案因台北縣政府列席人員所提意見與該縣都市計畫委員會所作決議內容尚有不同，故請查明原因後，提請大會討論決定。
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
農業區 (0.155)	古建築保存區(古建二) (0.155)									
2230	信義企業天下西側原工業區變更為	住宅區 (0.914) 停車場用地 (0.219)	工業區 (1.478)	第一次通盤檢討將信義企業天下西側原工業區變更為住宅區並指定以市地重劃方式開發，惟考量現有合法	附帶條件修正通過。 修正內容： 林碧玉所有土地(包括萬順寮段草地尾小段 12-2、12-3、12-4、12-5、12-6、12-7、13-1、13-2	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項：將附帶條件修正為：「林碧玉				

	住宅區並指定市地重劃地區	兒童遊樂場用地(0.215) 道路用地(0.110) 人行步道(0.020)	廠房之使用，並整合地主意願後，變更恢復原計畫。	地號全部及同段 43-9 地號部分)維持住宅區並取消原附帶條件以市地重劃方式開發之規定，其他非屬林碧玉所有土地恢復為工業區，變更內容明細如下表： <table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>住宅區(0.536)</td><td>工業區(0.241) 兒童遊樂場(兒二)(0.059) 停車場用地(停三)(0.072) 綠地(0.036) 道路用地(0.128)</td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地(0.195)</td><td>住宅區(0.025) 工業區(0.170)</td></tr><tr><td>停車場用地(0.209)</td><td>住宅區(0.007) 工業區(0.202)</td></tr><tr><td>道路用地(0.108)</td><td>住宅區(0.090) 工業區(0.002) 停車場用地(停三)(0.013) 綠地(0.002)</td></tr><tr><td>人行步道用地(0.017)</td><td>住宅區(0.002) 工業區(0.015)</td></tr></table>	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	住宅區(0.536)	工業區(0.241) 兒童遊樂場(兒二)(0.059) 停車場用地(停三)(0.072) 綠地(0.036) 道路用地(0.128)	兒童遊樂場用地(0.195)	住宅區(0.025) 工業區(0.170)	停車場用地(0.209)	住宅區(0.007) 工業區(0.202)	道路用地(0.108)	住宅區(0.090) 工業區(0.002) 停車場用地(停三)(0.013) 綠地(0.002)	人行步道用地(0.017)	住宅區(0.002) 工業區(0.015)	所有土地部分應捐贈其所有土地之 37%作為公共設施用地，需於主要計畫報核定前完成捐贈程序。」。
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																
住宅區(0.536)	工業區(0.241) 兒童遊樂場(兒二)(0.059) 停車場用地(停三)(0.072) 綠地(0.036) 道路用地(0.128)																
兒童遊樂場用地(0.195)	住宅區(0.025) 工業區(0.170)																
停車場用地(0.209)	住宅區(0.007) 工業區(0.202)																
道路用地(0.108)	住宅區(0.090) 工業區(0.002) 停車場用地(停三)(0.013) 綠地(0.002)																
人行步道用地(0.017)	住宅區(0.002) 工業區(0.015)																
			附帶條件： 林碧玉所有土地部分應捐贈其所有土地之 37%作為公共設施用地，且需於主要計畫核定發布實施後半年內完成公共設施用地捐贈程序後始得開發建築，否則依都市計畫程序恢復為工業區。 理由： 1.配合都市計畫圖重製及地籍套繪結果重新丈量原計畫面積。 2.經專案小組第五、六、七次會議邀集相關土地所有權人針對本案處理方案進行多次協商，並請縣府於 94.03.31.假深坑鄉公所召開地主意見整合會議，仍無法達成共識，故決議基於地主權益之														

					保障，乃分別依地主意願辦理。													
24	--	延伸五號道路至北二高木柵一石碇交流道聯絡道	農 業 區 (0.365) 行 水 區 (0.079)	道 路 用 地 (0.444)	1.提升計畫區對外交通聯繫功能，向南延伸五號道路至景美溪南岸，銜接北二高木柵一石碇交流道聯絡道。 2.用地取得方式由未來申請農業區變更使用者負擔捐贈。	照案通過。 照縣政府核議意見修正通過。 1.修正內容： <table><tr><td>原計畫 (公頃)</td><td>新計畫 (公頃)</td></tr><tr><td>住 宅 區 (0.029)</td><td>道 路 用 地</td></tr><tr><td>農 業 區 (1.333)</td><td>(1.528)</td></tr><tr><td>行 水 區 (0.166)</td><td></td></tr><tr><td>道 路 用 地</td><td>住 宅 區 (0.009)</td></tr><tr><td>(0.009)</td><td></td></tr></table> 2.為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體陳情意見則准予通過，否則再提會討論。 理由： 1.為提昇計畫區聯外交通，並規範未來開發許可區有秩序之發展，向南延伸五號及六號道路至北二高木柵一石碇交流道聯絡道，並利用現況道路路線劃設東西向道路。 2.用地取得方式由未來申請農業區變更使用者負擔捐贈，必要時得由政府徵收取得。	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住 宅 區 (0.029)	道 路 用 地	農 業 區 (1.333)	(1.528)	行 水 區 (0.166)		道 路 用 地	住 宅 區 (0.009)	(0.009)	
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																	
住 宅 區 (0.029)	道 路 用 地																	
農 業 區 (1.333)	(1.528)																	
行 水 區 (0.166)																		
道 路 用 地	住 宅 區 (0.009)																	
(0.009)																		
25	--	延伸六號道路（平埔街）至北二高木柵一石碇交流道聯絡道	住 宅 區 (0.029) 農 業 區 (0.175) 行 水 區 (0.086)	道 路 用 地 (0.290)	1.提升計畫區對外交通聯繫功能，向南延伸六號道路至景美溪南岸，銜接北二高木柵一石碇交流道聯絡道。 2.原規劃六號道路之囊底路，已失其劃設目的，故配合變更為鄰近土地使用分區。 3.用地取得方式由未來申請農業區變更使用者負擔捐贈。	照案通過。 併變更內容明細表第24案。												
			道 路 用 地 (0.009)	住 宅 區 (0.009)														

26	北二高木柵石碇交流道與高聯北二高聯深坑端處農業區	農業區(2.059)	學校用地(文小二)(2.059)	1.深坑鄉目前僅一所國小，為滿足全鄉學童及未來農業區開發後之就學需求而劃設。 2.用地取得方式由未來申請農業區變更使用者負擔捐贈。	照案通過。	維持原計畫。 理由： 本計畫區內公園、兒童遊樂場及停車場用地等公共設施嚴重不足，宜優先劃設補足，因學校用地不足面積僅 0.097 公頃，故暫不予劃設。
27	北二高木柵石碇交流道與景美溪處農業區	農業區(1.716)	公園用地(公二)(1.716)	1.為彌補計畫區內公園用地之不足，利用景美溪、北二高木柵—石碇交流道聯絡道與十號道路所圍之祭祀公業土地劃設為公園用地。 2.用地取得方式除 <u>污水處理廠用地</u> 外，其餘部分由未來申請農業區變更使用者負擔捐贈。	照案通過。	照縣政府核議意見修正通過。 1.修正內容： 原計畫 (公頃) 新計畫 (公頃) 農業區 (1.715) 公園用地 (0.600) 停車場用地(0.525) <u>污水處理廠用地 (0.590)</u> 2.為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體陳情意見則准予通過，否則再提會討論。 理由： 1.為確保景美溪水質、創造生態都市及維護居住環境品質，爰預先劃設污水處理廠用地。 2.本計畫區內公園、兒童遊樂場及停車場用地等公共設施嚴重不足，故除保留部分變更補足公園用地外，其餘變更為停車場用地。
28	新訂「深坑都市計畫農業區管制要點」		詳見附件五	為避免未來農業區無秩序之發展，並順應開發農業區之民意，爰新訂「深坑都市計畫農業區開發管制要點」，以為農業區開發之依循。	修正通過。 修正內容： 1.第十三點第(三)款修正為：「前款所稱之獎勵容積係指依建築物保存部分之建築面積，...。」 2.新增第十三點第(四)款：「申請容積移轉程序得比照深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點第五點規定辦理。」	刪除。 理由： 1.農業區變更使用已有部頒之「都市計畫農業區變更使用審議規範」可供遵循，不宜針對個別都市計畫區另訂管制要點。 2.本次通盤檢討為紓緩農業區開發壓力並引導有秩序之發展，已將七號道路、八號道路以北、景美溪以南、及一號道路以南、景美溪以北之農業區劃定為開發許可區，並劃定主要道路系統及公共設施用地，未來因應實際需要須辦理變更為可建築用地時，

刪除: 1.190

							自當依照「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理開發。
29	--	新訂「深坑老街歷史風貌特定區土地使用管制要點」	--	詳見附件六	為積極保存深坑老街歷史風貌、塑造文化景觀特色，並兼顧所有權人之權益而擬訂。	照案通過。 修正內容： 第五點第(十二)款第1目修正為：「歷史性建築物（包括經指定古蹟或登錄歷史建築者）…。前述都市更新審議委員會必要時得洽請文化局邀請古蹟專家學者協助審查。	併「深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點」。

十二、新增案件綜理表部分：

新原 編號 號	位置	變更內容(公頃)	變更理由	縣都委會決議	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫		
30	北二高木柵一石碇交流道北側農業區	農業區 (0.333)	停車場用地 (0.333)		參採縣政府列席人員說明原則同意變更，惟為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體陳情意見則准予通過，否則再提會討論。
31	計畫區東北側一號與二號路交會處住宅區	住宅區 (0.480)	停車場用地 (0.446) 廣場用地 (0.034)	--	參採縣政府列席人員說明原則同意變更，惟為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體陳情意見則准予通過，否則再提會討論。
32	機五用地東側	住宅區 (0.002)	機關用地 (0.002)	--	參採縣政府列席人員說明原則同意，並將使用分區修正變更電力事業用地維持其原來使用強度以符實際，惟為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體陳情意見則准予通過，否則再提會討論。
33	機五用地東側	住宅區 (0.059)	機關用地 (0.059)	--	參採縣政府列席人員說明原則同意變更，惟為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體陳情意見則准予通過，否則再提會討論。
34	北二高木柵一石碇交流道北側農業區	農業區 (0.590)	公園用地 (0.590)	--	參採縣政府列席人員說明原則同意變更，惟為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公開展覽

絡道與北二高台北聯絡道深坑端交界處東側農業區		之公園用地，故予以變更。	期間如無公民或團體陳情意見則准予通過，否則再提會討論。
--	--	------------------------------	---

3 - 全計
5 - 畫區

--

新訂分期分區發展計畫
為使本計畫區能循序發展，乃配合實際發展需要，訂定分期分區發展計畫。

--

照案通過。

十三、逕向本部陳情意見綜理表部分：

陳情人及陳情位置	建議變更內容	陳 情 理 由	本會專案小組審查意見
松新股份有限公司 深坑鄉永安段255地號等26筆土地	工業區變更更為住宅區	1. 配合深坑都市發展定位為「高科技產業、休閒遊憩及高品質住宅區之複合型都市發展」，本案變更為住宅區確符政策指示及地方發展願景。 2. 深坑地區工業區發展需求漸降低，北深路沿線現況多以住宅及商業使用為主，且陳情基地目前已不作工業使用、鄰近深坑老街、所在區位屬深坑地區之門戶，若妥為規劃將可促進工業區土地再利用，及提升深坑地區環境品質。 3. 依深坑都市計畫第二次通盤檢討公展內容指出，深坑地區公設已嚴重不足。本陳情土地範圍完整、權屬單純，在開發效率上可迅速達成、促進地方之合理發展。陳情人將依規定提供必要之公共設施用地及回饋代金，對地區環境品質提昇將具正面助益。	請陳情人依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定，另循法定程序辦理。 理由： 內政部已訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，為應考量土地整體發展及公共設施合理配置，本案應另案辦理。

十四、土地使用分區管制要點部分：

原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見
-----	--------------	------------

第一條 本要點依都市計畫法第卅二條及同法台灣省施行細則第卅五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條之規定訂定之。 理由： 依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正。	照縣政府核議意見通過。
無規定	二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之地地，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。 理由： 依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)增列。	照縣政府核議意見通過。
無規定	三、本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (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鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 (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。 (四)側面基地線：基地線不屬前面基地線或後面基地線者。 (五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 (六)前院：沿前面基地線留設之庭院。 (七)後院：沿後面基地線留設之庭院。 (八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (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。 (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。 理由： 依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)增列。	照縣政府核議意見通過。

(接下頁)

原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見
-----	--------------	------------

第二條 住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	四、本計畫區內各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：	照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。																																																																			
第三條 商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百八十。		修正後條文：																																																																			
第四條 工業區限制為乙種工業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。		四、本計畫區內各項土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：																																																																			
第五條 農會專用區以供農會相關設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種</td><td>五〇%</td><td>二〇〇%</td></tr><tr><td>第二種</td><td>五〇%</td><td>依深坑都市計畫農業區開發管制要點規定辦理。</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td><td></td></tr><tr><td>行政區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td><td></td></tr><tr><td>農會專用區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>五〇%</td><td>一六〇%</td><td></td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>五〇%</td><td>一六〇%</td><td></td></tr><tr><td>古建築保存區</td><td>五〇%</td><td>二三〇%</td><td></td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	第一種	五〇%	二〇〇%	第二種	五〇%	依深坑都市計畫農業區開發管制要點規定辦理。	乙種工業區	六〇%	二一〇%		行政區	五〇%	二五〇%		農會專用區	五〇%	二五〇%		宗教專用區	五〇%	一六〇%		古蹟保存區	五〇%	一六〇%		古建築保存區	五〇%	二三〇%		<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>五〇%</td><td>二〇〇%</td><td></td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>六〇%</td><td>二一〇%</td><td></td></tr><tr><td>行政區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td><td></td></tr><tr><td>農會專用區</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>五〇%</td><td>一六〇%</td><td></td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>五〇%</td><td>一六〇%</td><td></td></tr><tr><td>古建築保存區</td><td>五〇%</td><td>二六〇%</td><td></td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	五〇%	二〇〇%		乙種工業區	六〇%	二一〇%		行政區	五〇%	二五〇%		農會專用區	五〇%	二五〇%		宗教專用區	五〇%	一六〇%		古蹟保存區	五〇%	一六〇%		古建築保存區	五〇%	二六〇%	
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																		
住宅區	第一種	五〇%	二〇〇%																																																																		
	第二種	五〇%	依深坑都市計畫農業區開發管制要點規定辦理。																																																																		
乙種工業區	六〇%	二一〇%																																																																			
行政區	五〇%	二五〇%																																																																			
農會專用區	五〇%	二五〇%																																																																			
宗教專用區	五〇%	一六〇%																																																																			
古蹟保存區	五〇%	一六〇%																																																																			
古建築保存區	五〇%	二三〇%																																																																			
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																		
住宅區	五〇%	二〇〇%																																																																			
乙種工業區	六〇%	二一〇%																																																																			
行政區	五〇%	二五〇%																																																																			
農會專用區	五〇%	二五〇%																																																																			
宗教專用區	五〇%	一六〇%																																																																			
古蹟保存區	五〇%	一六〇%																																																																			
古建築保存區	五〇%	二六〇%																																																																			
	理由： 1.為區分原計畫劃設之住宅區與未來農業區變更後之住宅區，故劃分為第一種及第二種住宅區。 2.配合深坑老街歷史風貌特定專用區劃設，計畫區內已無商業區，故刪除商業區建蔽率及容積率規定。 3.配合原計畫限制工業區為乙種工業區，調整工業區名稱為乙種工業區。 4.第一種住宅區及工業區降低建蔽率以增進都市環境品質。 5.刪除宗教專用區、古蹟保存區及古建築保存區備註欄「原有建築已超過左列規定者，不受此限」之規定。 6.取消電信事業專用區、公用事業專用區及加油站專用區之變更案，而東南技術院校地則變更為私立東南技術學院用地，故刪除其建蔽率及容積率規定。 7.提高古建築保存區之容積率，以增加所有權人配合保存之誘因。	理由： 1.經本會專案小組審議後，已刪除「深坑都市計畫農業區開發管制要點」，故不需再將住宅區區分為兩種住宅區。 2.經本會專案小組審議後，已刪除「深坑都市計畫農業區開發管制要點」，故配合古建築保存區容積獎勵而提昇其容積率至 230%部分，亦調降為台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)中之保存區容積率規定 160%。																																																																			

(接下頁)

原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見
-----	--------------	------------

無規定	<p>五、本計畫區內各項土地使用分區之土地及建築物允許使用項目依下表規定辦理，下表未規定者，悉依都市計畫法台灣省施行細則規定辦理：</p> <table><tr><th>土地使用分區</th><th>允許使用項目</th></tr><tr><td>農會專用區</td><td>供農會辦公室及相關附屬設施使用</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>供宗教性建築及相關附屬設施使用</td></tr><tr><td>古蹟保存區</td><td>供古蹟及相關附屬設施使用</td></tr><tr><td>古建築保存區</td><td>供歷史性建築及相關附屬設施使用</td></tr></table> <p>理由： 綜整明定各項土地使用分區之土地及建築物允許使用項目。</p>	土地使用分區	允許使用項目	農會專用區	供農會辦公室及相關附屬設施使用	宗教專用區	供宗教性建築及相關附屬設施使用	古蹟保存區	供古蹟及相關附屬設施使用	古建築保存區	供歷史性建築及相關附屬設施使用	照縣政府核議意見通過。																										
土地使用分區	允許使用項目																																					
農會專用區	供農會辦公室及相關附屬設施使用																																					
宗教專用區	供宗教性建築及相關附屬設施使用																																					
古蹟保存區	供古蹟及相關附屬設施使用																																					
古建築保存區	供歷史性建築及相關附屬設施使用																																					
<p>第六條 零售市場建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十，並依台灣省零售市場建築規格有關辦理。</p>	<p>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td><td></td></tr><tr><td>學校用地</td><td>五〇%</td><td>一五〇%</td><td>文小、文中</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>作立體使用時 八〇%</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>公園用地、兒童遊樂場用地</td><td>一五%</td><td>三〇%</td><td></td></tr><tr><td>市場用地</td><td>五〇%</td><td>二四〇%</td><td></td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>四〇%</td><td>一二〇%</td><td></td></tr><tr><td>公用事業用地</td><td>四〇%</td><td>一二〇%</td><td></td></tr><tr><td>私立東南技術學院用地</td><td>五〇%</td><td>二五〇%</td><td></td></tr></table> <p>註：容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p> <p>理由： 依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)增列各項公共設施用地之建蔽率及容積率。</p>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	機關用地	五〇%	二五〇%		學校用地	五〇%	一五〇%	文小、文中	停車場用地	作立體使用時 八〇%	不予規定		公園用地、兒童遊樂場用地	一五%	三〇%		市場用地	五〇%	二四〇%		加油站用地	四〇%	一二〇%		公用事業用地	四〇%	一二〇%		私立東南技術學院用地	五〇%	二五〇%		照縣政府核議意見通過。
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註																																			
機關用地	五〇%	二五〇%																																				
學校用地	五〇%	一五〇%	文小、文中																																			
停車場用地	作立體使用時 八〇%	不予規定																																				
公園用地、兒童遊樂場用地	一五%	三〇%																																				
市場用地	五〇%	二四〇%																																				
加油站用地	四〇%	一二〇%																																				
公用事業用地	四〇%	一二〇%																																				
私立東南技術學院用地	五〇%	二五〇%																																				

(接下頁)

原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見
-----	--------------	------------

無規定	<p>七、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，除本要點另有規定者外，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)建築物與建築線之最小距離不得小於一公尺，惟地下層與地上層之主柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室牆不受此限，詳附圖項目(一)、(二)。</p> <p>(二)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，詳附圖項目(一)、(二)。</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>3</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>工業區</td><td>3</td><td>2</td></tr> <tr> <td>行政區</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr> <td>農會專用區</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr> <td>古蹟保存區</td><td>3</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>古建築保存區</td><td>3</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>3</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>公園用地、兒童遊樂場用地</td><td>10</td><td>10</td></tr> <tr> <td>機關用地</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52公尺以上建築</td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>3</td><td>不予規定</td></tr> <tr> <td>加油站用地</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr> <td>公用事業用地</td><td>10</td><td>10</td></tr> <tr> <td>私立東南技術學院用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> </tbody> </table> <p>(三)住宅區面臨計畫道路寬度十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三・五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行，詳附圖項目(三)。</p> <p>(四)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，詳附圖項目(四)。</p> <p>(五)應留設騎樓部分得置遮陽(雨)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。</p> <p>(六)住宅區內基地前院深度、工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區因留設前院或工業區因留設側院致基地內建築物深(寬)度不足「台北縣畸零地使用管制規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>理由： 依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)增列。</p>	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	工業區	3	2	行政區	3	3	農會專用區	3	3	古蹟保存區	3	不予規定	古建築保存區	3	不予規定	宗教專用區	3	不予規定	學校用地	不予規定	不予規定	公園用地、兒童遊樂場用地	10	10	機關用地	3	3	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52公尺以上建築		停車場用地	3	不予規定	加油站用地	3	3	公用事業用地	10	10	私立東南技術學院用地	不予規定	不予規定	照縣政府核議意見通過。
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																																																
工業區	3	2																																																
行政區	3	3																																																
農會專用區	3	3																																																
古蹟保存區	3	不予規定																																																
古建築保存區	3	不予規定																																																
宗教專用區	3	不予規定																																																
學校用地	不予規定	不予規定																																																
公園用地、兒童遊樂場用地	10	10																																																
機關用地	3	3																																																
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52公尺以上建築																																																	
停車場用地	3	不予規定																																																
加油站用地	3	3																																																
公用事業用地	10	10																																																
私立東南技術學院用地	不予規定	不予規定																																																

(接下頁)

原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見
無規定	<p>八、本計畫區內之住宅區，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審議委員會同意者，得比照「建築技術規則」規定設置之。</p> <p>理由：</p> <p>1.依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)增列。</p> <p>2.參酌內政部「都市計畫細部計畫審議原則」標準修訂。</p>	照縣政府核議意見通過。
<p>第七條</p> <p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施。</p> <p>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第八點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2.基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區及機關用地為一千五百公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部份樓地面積供下列使用者，得增加所提供之樓地面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>九、為鼓勵基地設置公益性設施，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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(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> <p>理由：</p> <p>依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正。</p>	照縣政府核議意見通過。

(接下頁)

原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見
無規定	<p>十、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，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議通過並與台北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加百分之一之<u>總量容積率</u>，惟最高不得超過百分之<u>十</u>。</p> <p>理由： 依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)增列。</p>	<p>照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。</p> <p>修正後條文： 十、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，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議通過並與台北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加百分之一之<u>基準容積</u>，惟最高不得超過百分之<u>五</u>。</p> <p>理由： 配合縣府民國 95 年台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文，修正部分文辭及調降獎勵上限。</p>
<p>第八條 依第七點第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數依左列規定計算：</p> <p>1、商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>2、住宅區及機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正。</p>	<p>照縣政府核議意見刪除。</p>

(接下頁)

原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見										
無規定	<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，且其開發計畫送經本府都市設計審議委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。</p> <p>(一)建築基地為一完整街廓或面積在住宅區、行政區及機關用地面積達一千五百平方公尺以上，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一。</p> <p>(二)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p> <table><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 M(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一百二十以上者。</p> <p>依本要點前項辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」及「深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點」之規定。</p> <p>理由： 依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)增列。</p>	道路寬度 W(公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20	臨街長度 M(公尺)	40	35	30	20	<p>刪除。</p> <p>理由： 管制內容具都市更新內涵，考量適用之一致性與法制之完整性，故應回歸都市更新條例相關規定辦理，故予刪除。</p>
道路寬度 W(公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20								
臨街長度 M(公尺)	40	35	30	20								

(接下頁)

原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見
無規定	<p>十二、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一)申請建築基地面積超過一千平方公尺。</p> <p>(二)捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，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，由台北縣都市設計審議委員會審議通過者為準，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> <p>(1)鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地：</p> <p>A.捐贈最小規模：</p> <p>a.面積八百平方公尺以上且有聯外道路。</p> <p>b.形狀方整且非屬畸零地或裡地。</p> <p>c.應興闢完成。</p> <p>B.獎勵樓地板面積：</p> <p>捐贈土地面積\times容積率\times一五〇%。</p> <p>(2)社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地：</p> <p>A.捐贈最小規模：</p> <p>a.面積三百平方公尺以上。</p> <p>b.基地面臨十二公尺以上道路、臨接深度十五公尺以上。</p> <p>c.無需興闢。</p> <p>d.需經目的事業主管機關同意。</p> <p>B.獎勵樓地板面積：</p> <p>捐贈土地面積\times容積率\times一五〇%。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建造執照時，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，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經台北縣政府工務局勘驗合格並移交為台北縣所有始得核發建築使用執照。</p> <p>理由：</p> <p>依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)增列。</p>	<p>照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十二、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一)申請建築基地面積超過一千平方公尺。</p> <p>(二)捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，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，由台北縣都市設計審議委員會審議通過者為準，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> <p>(1)鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地：</p> <p>A.捐贈最小規模：</p> <p>a.面積八百平方公尺以上且有聯外道路。</p> <p>b.形狀方整且非屬畸零地或裡地。</p> <p>c.應興闢完成。</p> <p>B.獎勵樓地板面積：</p> <p>捐贈土地面積\times容積率\times一五〇%。</p> <p>(2)社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地：</p> <p>A.捐贈最小規模：</p> <p>a.面積三百平方公尺以上。</p> <p>b.基地面臨十二公尺以上道路、臨接深度十五公尺以上。</p> <p>c.無需興闢。</p> <p>d.需經目的事業主管機關同意。</p> <p>B.獎勵樓地板面積：</p> <p>捐贈土地面積\times容積率\times一五〇%。</p> <p>前項土地之捐贈應於申請建造執照時，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，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經台北縣政府工務局勘驗合格並移交為管理機關所有始得核發建築使用執照。</p> <p>理由：</p> <p>1.配合縣府民國95年台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文修訂。</p> <p>2.條次調整。</p>

(接下頁)

原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見
無規定	<p>十三、下列地區或建築應先經本府都市設計審議委員會審議通過後始得核發建築執照。</p> <p>(一)申請基地面積大於五千平方公尺且總樓地板面積大於一萬五千平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>(三)申請基地臨景美溪之水道治理計畫用地範圍線者。</p> <p><u>(四)本要點指定應實施都市設計審議者。</u></p> <p>(五)其他經本府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。</p> <p>理由：</p> <p>1.依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正。</p> <p>2.為維護景美溪沿岸之都市景觀，增訂景美溪沿岸之建築基地需經都市設計審議之規定。</p>	<p>照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十二、下列地區或建築應先經本府都市設計審議委員會審議通過後始得核發建築執照。</p> <p>(一)申請基地面積大於五千平方公尺且總樓地板面積大於一萬五千平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>(三)申請基地臨景美溪之水道治理計畫用地範圍線者。</p> <p><u>(四)申請基地位於深坑老街歷史風貌特定專用區者。</u></p> <p>(五)其他經本府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。</p> <p>理由：</p> <p>1.明訂深坑老街歷史風貌特定專用區內之建築應經都市設計審議。</p> <p>2.條次調整。</p>
無規定	<p>十四、建築基地符合本要點及各相關法令之獎勵條件，得同時適用之，除依<u>都市更新及「深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點」規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積以容積率之百分之五十。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)增列。。</p> <p>2.為保存深坑老街區之建築物，其建築基地得依「深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點」之規定給予容積獎勵，其獎勵上限得不受本條文之限制。</p>	<p>照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>十三、建築基地符合本要點及各相關法令之獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基準容積率之百分之五十，惟為辦理都市更新地區，<u>各獎勵面積總和放寬為不得超過基準容積率百分之八十。</u></p> <p>理由：</p> <p>1.配合縣府民國95年台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正建議條文修正2.條次調整。</p>
第九條 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	<p>十五、建築基地內法定空地應留設二分之一種植花草樹木。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。</p> <p>建築基地地下開挖不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p> <p>公共設施用地作多目標使用且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>理由：</p> <p>依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正。</p>	照縣政府核議意見通過。

(接下頁)

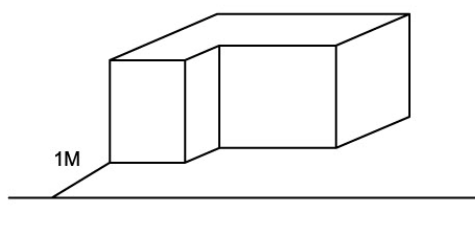
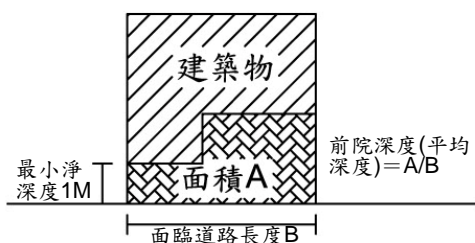
原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見
無規定	<p>十六、本計畫區內<u>農業區</u>及深坑老街區之土地及建築物之使用，分別依「深坑都市計畫農業區開發管制要點」及「深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點」之規定辦理。</p> <p>理由： 配合農業區及深坑老街區發展及保存之需要，以專章新訂「深坑都市計畫農業區開發管制要點」及「深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點」，故增列本條文。</p>	<p>照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。</p> <p>修正後條文： <u>十五</u>、本計畫區內深坑老街區之土地及建築物之使用，依「深坑老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點」之規定辦理。</p> <p>理由： 1.經本會專案小組審議後，已刪除「深坑都市計畫農業區開發管制要點」，故刪除相關文字。 2.條次調整。</p>
無規定	無規定	<p>照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。</p> <p>修正後條文： 十六、本計畫區內開發許可區擬申請變更使用者，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及下列規定，辦理都市計畫變更，並另擬細部計畫：</p> <p>(一)申請變更使用者應捐贈下列公共設施用地，登記為台北縣所有，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之四十％。</p> <p>1.外部性公共設施用地：指主要計畫於開發許可區內劃設之停車場用地、公園用地及道路用地等公共設施用地，其捐贈面積不得低於申請變更使用總面積之二十五％，不足部分得以代金繳納，代金繳納標準依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第三十三點規定辦理。</p> <p>2.內部性公共設施用地：指申請變更範圍內自行劃設之兒童遊樂場、停車場及道路等細部計畫公共設施用地，其中兒童遊樂場之面積不得低於申請變更使用總面積之五％，惟經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>(二)內部性公共設施用地除道路用地外，其劃設之位置必須與計畫道路連接，形狀應力求方整，臨接計畫道路之長度不得小於該公共設施用地周長之四分之一。</p> <p>(三)申請變更使用者應於完成內部性公共設施用地之興闢，並完成捐贈作業程序後，始得依法申請建造執照。</p> <p>(四)申請變更範圍緊臨景美溪或其支流者，應臨溪規劃鄰里公園、兒童遊樂場或綠地，臨景美溪深度至少十公尺，臨景美溪支流深度至少四公尺，且需考量與毗鄰已留設之鄰里公園、兒童遊樂場或綠地間之連續性，前述臨溪深度之起算點以各溪流之水道治理計畫用地範圍線為準。</p> <p>理由： 配合開發許可區之劃設，增訂申請開發許可者應負擔捐贈之公共設施項目、比例、區位及負擔開闢內容等規定。</p>

(接下頁)

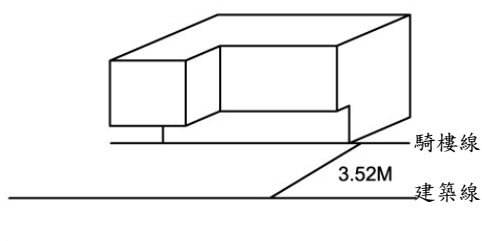
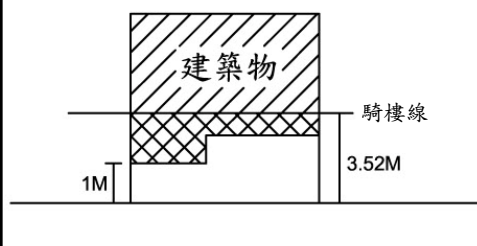
原條文	縣都委會決議條文(理由)	本會專案小組審查意見
無規定	無規定	照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。 修正後條文： 十七、本計畫區內農業區申請興建農舍者，其建築物與景美溪水道治理計畫用地範圍線之距離不得小於十公尺，與景美溪支流水道治理計畫用地範圍線之距離不得小於四公尺。 理由： 為留設沿景美溪及其支流之帶狀開放空間，增訂興建農舍者需沿溪退縮建築之規定。
無規定	十七、本要點若執行上有疑義時，得經台北縣都市計畫委員會依都市計畫審議原意討論解釋後據以執行。 理由： 依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)增列。	照縣政府核議意見通過。
第十條 本要點未規定事項依其他有關法令規定辦理。	十八、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。 理由： 依台北縣都市計畫土地使用管制要點共通性條款草案(既有都市計畫地區)修正。	照縣政府核議意見通過。

附圖 前院、側院深度規定示意圖

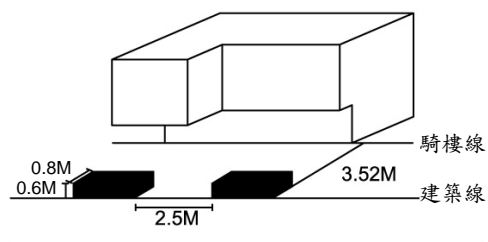
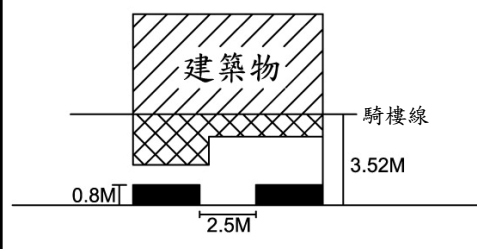
(一)(二)退縮1公尺以上建築與前院留設深度規定



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



(四)沿前面基地線種植灌木



十五、老街歷史風貌特定專用區土地使用分區管制要點部分：

縣都委會決議條文	本會專案小組審查意見
<p>一、本要點所稱之深坑老街歷史風貌特定專用區(以下簡稱深坑老街區)乃指位於深坑老街兩側之歷史風貌特定專用區(一)、歷史風貌特定專用區(二)、宗教專用區、機關用地(機二)、景觀道路用地及人行步道用地。</p>	<p>照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>一、本要點所稱之深坑老街歷史風貌特定專用區(以下簡稱深坑老街區)乃指位於深坑老街兩側之歷史風貌特定專用區(一)、歷史風貌特定專用區(二)、宗教專用區、機關用地(機二)、景觀道路用地及人行步道用地，詳附圖一。</p>
<p>二、土地使用分區</p> <p>(一)「歷史風貌特定專用區」：為積極保存、塑造深坑老街區之文化景觀特色而劃設之；其土地及建物使用規定如下：</p> <p>1.歷史風貌特定專用區主要供地方特色行業、文化、居住等相關活動及設施使用；其允許使用及活動項目如下：</p> <p>(1)住宅。</p> <p>(2)社區遊憩設施。</p> <p>(3)社區通訊設施。</p> <p>(4)社區安全設施。</p> <p>(5)社教設施。</p> <p>(6)農藝及園藝設施。</p> <p>(7)文化展演設施。</p> <p>(8)學前教育設施。</p> <p>(9)教育設施。</p> <p>(10)醫療保健服務業。</p> <p>(11)一般零售業。</p> <p>(12)餐飲業。</p> <p>(13)一般服務業。</p> <p>(14)一般事務所。</p> <p>(15)公務機關。</p> <p>(16)宗祠及宗教建築。</p> <p>(17)人民社團。</p> <p>(18)文康設施。</p> <p>(19)文化藝術社團。</p> <p>(20)具地方特性之旅館或住宿設施。</p> <p>(21)其他經都市設計審議認可之行業。</p>	<p>照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>二、土地使用分區</p> <p>(一)「歷史風貌特定專用區」：為積極保存、塑造深坑老街區之文化景觀特色而劃設之；其土地及建物使用規定如下：</p> <p>1.歷史風貌特定專用區主要供地方特色行業、文化、居住等相關活動及設施使用；其使用管制內容除本要點另有規定者外，歷史風貌特定專用區(一)應依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理；歷史風貌特定專用區(二)應依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理。</p>

(接下頁)

縣都委會決議條文	本會專案小組審查意見
<p>2.應鼓勵發展具歷史文化特色之產業活動如傳統餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室、匠師傳承工作室、文化展演空間、或經都市設計審議認可者；並應限制與深坑老街區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量飯店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修（如機車行、修車場），及經都市設計審議認為應排除者。</p> <p>3.歷史風貌特定專用區(一)建築物建蔽率原則上不得超過八〇%，基準容積不得大於<u>三六〇</u>；惟有特殊原因，經都市設計審議通過者，不在此限。</p> <p>4.歷史風貌特定專用區(二)建築物建蔽率原則上不得超過六〇%，基準容積不得大於<u>二六〇</u>；惟有特殊原因，經都市設計審議通過者，不在此限。</p> <p>5.建築物高度以不超過視覺管制法線為原則（視覺管制法線以深坑街現況道路兩側境界線高一五〇公分處視點，向對面現況道路境界線自地面昇高八公尺高度之延伸線為準）；惟既有具保存價值之建築物超過此高度限制，經都市設計審議通過者，不在此限。</p> <p>6.建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「<u>指定古蹟</u>」、「<u>登錄歷史建築</u>」、「<u>風貌保存</u>」、「<u>原樣復舊</u>」或「<u>風格管制</u>」之規定，並依深坑老街區都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>(二)景觀道路用地：為維護深坑老街區之傳統建築特色及人文景觀而劃設之。供人行為主兼作緊急、服務性道路使用。其現有道路部分，應維持現有尺度；至於計畫道路內兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為道路景觀元素。<u>已徵收之騎樓經本府許可後，得提供毗鄰土地或建物所有權人使用。</u></p>	<p>2.應鼓勵發展具歷史文化特色之產業活動如傳統餐飲、生活藝術、生活雜貨、文史工作室、匠師傳承工作室、文化展演空間、或經都市設計審議認可者；並應限制與深坑老街區特色不相容且易引起交通、環境衝擊之活動如量飯店、大賣場、綜合醫院、啤酒屋、機械維修（如機車行、修車場），及經都市設計審議認為應排除者。</p> <p>3.歷史風貌特定專用區(一)建築物建蔽率原則上不得超過八〇%，基準容積不得大於<u>二八〇</u>；惟有特殊原因，經都市設計審議通過者，不在此限。</p> <p>4.歷史風貌特定專用區(二)建築物建蔽率原則上不得超過六〇%，基準容積不得大於<u>二〇〇</u>；惟有特殊原因，經都市設計審議通過者，不在此限。</p> <p>5.建築物高度以不超過視覺管制法線為原則（視覺管制法線以深坑街現況道路兩側境界線高一五〇公分處視點，向對面現況道路境界線自地面昇高八公尺高度之延伸線為準，詳<u>附圖二</u>）；惟既有具保存價值之建築物超過此高度限制，經都市設計審議通過者，不在此限。</p> <p>6.建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「<u>風貌保存</u>」、「<u>原樣復舊</u>」或「<u>風格管制</u>」之規定，並依深坑老街區都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>(二)景觀道路用地：為維護深坑老街區之傳統建築特色及人文景觀而劃設之。供人行為主兼作緊急、服務性道路使用。其現有道路部分，應維持現有尺度；至於計畫道路內兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為道路景觀元素；<u>騎樓應由土地管理機關負責管理維護，並應保持淨空供人行使用。</u></p>

(接下頁)

縣都委會決議條文	本會專案小組審查意見
<p>(三)機關用地：建築物之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得大於二五〇%，並應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。</p> <p>(四)宗教專用區：建築物之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得大於一六〇%；並應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風貌保存」。</p> <p>(五)騎樓（含立面）、街屋第一進配合「風貌保存」部分所占用之土地面積，於計算建蔽率時，得不計入基地面積及建築面積；且天井保存部分得計入法定空地；天井保存部分經都市設計審議通過者，亦得覆加透明採光罩。</p> <p>(六)深坑老街區內歷史性建築物夾層空間之保存修護，經都市設計審議通過者，得不計入容積計算。</p> <p>(七)為塑造深坑老街區獨特之景觀及活動，臨景美溪之建築基地如提供景觀平台供公共使用且經都市設計審議通過者，得不受建築技術規則限制，其用地不計入建蔽率及容積率計算。</p>	<p>(三)機關用地：建築物之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得大於二五〇%，並應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風格管制」。</p> <p>(四)宗教專用區：建築物之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得大於一六〇%；並應配合歷史風貌特定專用區之特色，納入「風貌保存」。</p> <p>(五)騎樓（含立面）、街屋第一進配合「風貌保存」部分所占用之土地面積，於計算建蔽率時，得不計入基地面積及建築面積；且天井保存部分得計入法定空地；天井保存部分經都市設計審議通過者，亦得覆加透明採光罩。</p> <p>(六)深坑老街區內歷史性建築物夾層空間之保存修護，經都市設計審議通過者，得不計入容積計算。</p> <p>(七)為塑造深坑老街區獨特之景觀及活動，臨景美溪之建築基地如提供景觀平台供公共使用且經都市設計審議通過者，得不受建築技術規則限制，其用地不計入建蔽率及容積率計算。</p>
<p>三、建築物之保存：深坑老街區內建築物之保存方式分為「歷史性建築」保存修護及「非歷史性建築」風貌管制兩類。</p> <p>(一)「歷史性建築」保存修護係指依「文化資產保存法」指定之古蹟及登錄之歷史建築。</p> <p>1.指定古蹟：依「文化資產保存法」及內政部公布之古蹟相關法令規定辦理。</p> <p>2.登錄歷史建築：依「文化資產保存法」、「歷史建築登錄及輔助辦法」及文建會公布之歷史建築相關法令規定辦理。</p> <p>(二)「非歷史性建築」風貌管制：包括「風貌保存」、「原樣復舊」及「風格管制」三種，其定義、對象、實行方式等，說明如后：</p>	<p>照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>三、建築物之保存：深坑老街區內建築物之保存方式分為「風貌保存」、「原樣復舊」及「風格管制」三種，其定義、對象、實施方式等，說明如后：</p>

(接下頁)

縣都委會決議條文	本會專案小組審查意見
<p>1.風貌保存</p> <p>(1)定義：建築物外觀應予以原貌保存，但內部空間得配合風貌予以現代化之設施，建築結構可補強。</p> <p>(2)對象：凡老街兩側現有之牌樓、騎樓(含立面)、街屋第一進均得列入「風貌保存」對象。另與前述「風貌保存」建築物緊臨之第一進天井或全棟街屋，如經所有權人向本府申請且獲核准者，亦列入「風貌保存」對象。</p> <p>(3)實施方式：由所有權人出資修復；修復後依深坑老街區管理委員會組織及管理辦法管理維護之。</p> <p>2.原樣復舊</p> <p>(1)定義及對象：已拆毀、傾倒或危險建築物無法採風貌保存之牌樓、騎樓及街屋空間，經考證後得依原樣重建。</p> <p>(2)實施方式：屬政府財產部分之騎樓，由本府出資修復；修復後依深坑老街區管理委員會組織及管理辦法管理維護之。屬私有財產部分應經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>3.風格管制</p> <p>(1)定義及對象：為深坑老街區內非屬「指定古蹟」、「登錄歷史建築」、「風貌保存」及「原樣復舊」之建築物，其修建、整建、重建之管制如下：</p> <p>A.建築基地須至少退縮至原有騎樓寬度以上始得建築，並不得另設騎樓。</p> <p>B.立面風格應呼應深坑老街區歷史性建築之開口比例，線腳分割、色彩、材料風格、山牆及其他語彙。</p> <p>C.屋頂一律採斜屋頂型式，斜度應依深坑老街區歷史性建築之屋頂斜率為準，材料以閩南紅瓦為主。建築物立面材料以紅磚、洗石子為主或其同等材料。</p> <p>(2)實施方式：應經都市設計審議通過後始得發照建築。</p>	<p>(一)風貌保存</p> <p>1.定義：建築物外觀應予以原貌保存，但內部空間得配合風貌予以現代化之設施，建築結構可補強。</p> <p>2.對象：凡老街兩側現有之牌樓、騎樓(含立面)、街屋第一進均得列入「風貌保存」對象。另與前述「風貌保存」建築物緊臨之第一進天井或全棟街屋，亦得列入「風貌保存」對象。</p> <p>3.實施方式：依深坑老街測繪資料為基準，由所有權人出資修復，並得依「臺北縣都市更新整建維護補助辦法」規定，申請費用補助，修復後依深坑老街區管理委員會組織及管理辦法管理維護之。</p> <p>(二)原樣復舊</p> <p>1.定義及對象：已拆毀、傾倒或危險建築物無法採風貌保存之牌樓、騎樓空間，應依原樣復舊。</p> <p>2.實施方式：依深坑老街測繪資料為基準，屬政府財產部分之騎樓，由政府出資修復；修復後依深坑老街區管理委員會組織及管理辦法管理維護之；屬私有財產部分應經都市設計審議通過後始得發照建築。</p> <p>(三)風格管制</p> <p>1.定義及對象：為深坑老街區內非屬「風貌保存」及「原樣復舊」之建築物，其修建、整建、重建之管制如下：</p> <p>(1)建築基地須至少退縮至原有騎樓寬度以上始得建築，並不得另設騎樓。</p> <p>(2)立面風格應呼應深坑老街區歷史性建築之開口比例，線腳分割、色彩、材料風格、山牆及其他語彙。</p> <p>(3)屋頂一律採斜屋頂型式，斜度須大於 1：3 且小於 1：2(高：寬)，材料以閩南紅瓦為主。建築物立面材料以紅磚、洗石子為主或其同等材料。</p> <p>2.實施方式：應經都市設計審議通過後始得發照建築。</p>

(接下頁)

縣都委會決議條文	本會專案小組審查意見
<p>四、容積獎勵：凡對深坑老街區保存、促進再發展、提昇整體環境有具體貢獻，且經都市設計審議通過者，其容積率得依下列規定放寬之。</p> <p>(一)總容積依下列公式核計： $V=V0+V1+V2+V3+V4$ V：總容積。 V0：依各分區之基準容積率上限乘基地面積所得之積數計算。 V1：經認定為歷史性建築物（包括經指定古蹟或登錄歷史建築者）及依非歷史性建築物風貌保存或原樣復舊之容積評定。 V2：提供公益設施（對深坑老街區或深坑鄉具貢獻之設施）使用之容積評定。 V3：基地面積規模之容積評定。 V4：開發時程之容積評定。</p> <p>(二)容積獎勵評定基準及上限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.歷史風貌特定專用區(一)：容積獎勵評定總和上限為三六〇%。 2.歷史風貌特定專用區(二)：容積獎勵評定總和上限為二六〇%。 3.經指定古蹟或登錄歷史建築者，其獎勵容積評定總和不受本要點及「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」之限制。 4.各項容積評定之基準上限如下： $\triangle V1$： <ol style="list-style-type: none"> (1)經認定為「古蹟」或「歷史建築」者，依建築物保存部分之維修成本核算應得之容積獎勵，在$\triangle V1$內核計。 (2)未經認定為「古蹟」或「歷史建築」者，依建築物「風貌保存」修護部分之修護成本核算應得之容積獎勵，在$\triangle V1$內核計。但「原樣復舊」者，其原貌重建部分不予計算，僅依建築物維護成本核算應得之容積獎勵。 	<p>刪除。</p> <p>理由：為維護老街整體風貌及都市景觀故予以刪除。</p>

刪除：照縣政府核議意見刪除。

(接下頁)

縣都委會決議條文	本會專案小組審查意見
<p>(3)<u>深坑老街區內為促進老街傳統風貌之公益性都市景觀，所有權人自費設置或興建之騎樓傳統風貌地坪、天花板、店面、仿古燈具、招牌、落水管、夜間特效照明、水電電信管線整治及維修蓋美化等相關設施，經都市設計審議通過者，其相關營建經費得計入△V1內核計容積獎勵。</u></p> <p>(4)<u>深坑老街區內之建築係依傳統風貌維護或設計，古蹟或歷史建築設計者及施工匠師需符合「文化資產保存法」規定；風貌及風格管制者需聘請古蹟專家為其顧問，重要工項施工匠師應明列以供審查。前述顧問費得提列於「建築維護事業計畫」或「風貌及風格管制設計計畫書」中計入△V1內核計容積獎勵。</u></p> <p><u>△V2：提供公益設施之樓地板面積不計入總容積內；公益設施捐贈本府者，其建築成本得核算應得之容積，在△V2內核計。</u></p> <p><u>△V3：建築基地規模大於五百平方公尺者，依基地面積乘以十五％計算；基地規模大於一千平方公尺者，依基地面積乘以二〇％計算；基地規模大於二千平方公尺者，依基地面積乘以二十五％計算。</u></p> <p><u>△V4：於本計畫公告發布實施後，五年內依本要點提出申請者，依基地面積乘以一〇％計算，其後以每年遞減二％計算。</u></p>	

(接下頁)

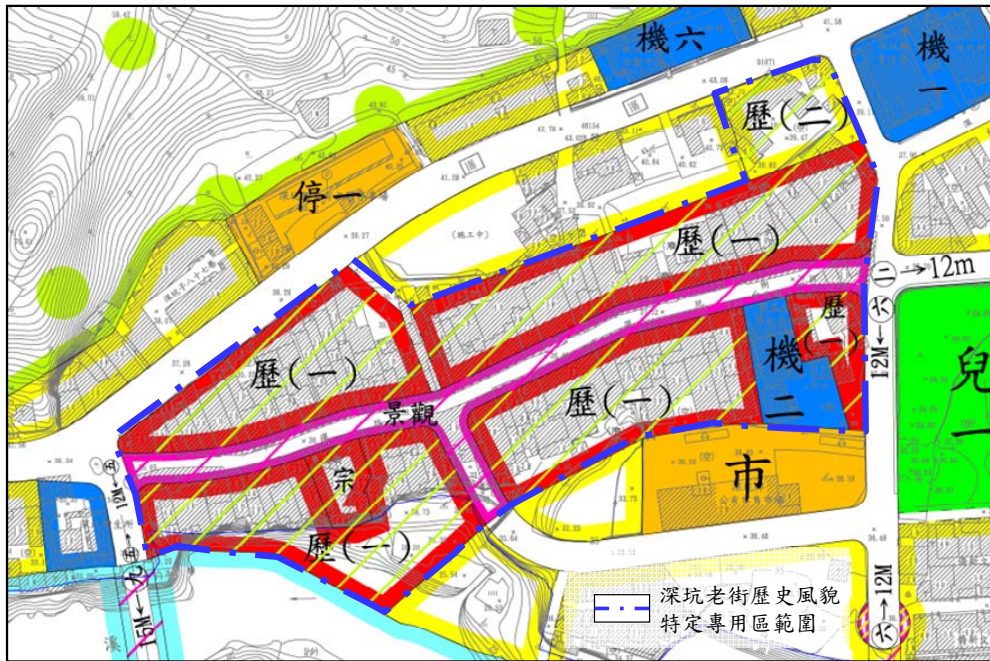
縣都委會決議條文	本會專案小組審查意見
<p>五、容積移轉</p> <p>(一)為促進深坑老街區內歷史建築之保存，塑造傳統街區整體風貌，兼顧送出基地所有權人及接受基地所有權人之權益，深坑老街區之容積移轉應依下列規定辦理。</p> <p>(二)用語定義：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。 2.接收基地：指接受送出基地容積移入之土地。 3.送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建土地建築使用之土地。 4.基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。 5.申請人：應為接受基地所有權人。 <p>(三)主管機關為台北縣政府住宅與城鄉發展局。</p> <p>(四)接收基地以深坑都市計畫區內為準。</p> <p>(五)送出基地之可移轉容積量，為本要點規定各使用分區之容積(基準容積+獎勵容積)扣除實際保存及新建建築容積後之剩餘容積。但經登錄歷史建築所定著之土地，倘捐贈該歷史建築物及土地為本府所有，由本府進行維護保存再利用，得全數移轉其總容積(不扣除現有容積)。指定古蹟實際保存部分得全數移轉其總容積。</p> <p>(六)容積移轉之換算比例依申請容積移轉當期之送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：</p> <p><u>接受基地移入之容積＝送出基地移出之容積×(申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值÷申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)</u></p> <p>(七)容積移轉須以同一送出基地為單位，並得分次移出。</p> <p>(八)接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得移轉至其他接受基地使用，並以一次為限。本府主管機關於許可容積移轉後，應將相關資料送由主管建築機關實施建築管理，並送請該管土地登記機關建檔及開放供民眾查詢。</p>	<p>照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。</p> <p>修正後條文：</p> <p>四、本計畫之容積移轉悉依部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。</p>

(接下頁)

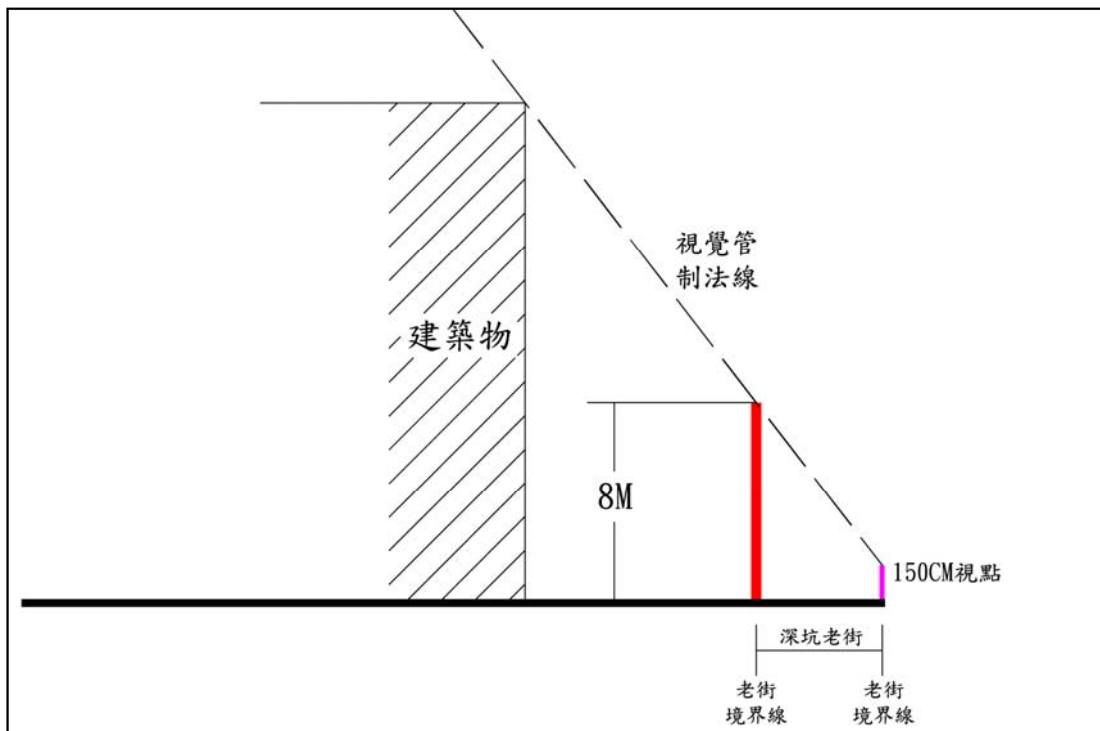
縣都委會決議條文	本會專案小組審查意見
<p>(九)接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之三十%為原則。 如接受基地位於整體開發地區、實施都市更新地區或面臨永久性空地者，則以不超過該接受基地基準容積之四十%為原則。</p> <p>(十)接受基地依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用分區管制及建築法規之規定。</p> <p>(十一)容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向本府城鄉發展局申請許可：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.申請書。 2.申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。 3.送出基地所有權人及權利關係人同意書。 4.送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。 5.送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。 6.其他經本府認為必要之文件。 <p>(十二)深坑老街區內建築物應依下列方式辦理，始得申請容積移轉：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.歷史性建築物（包括經指定古蹟或登錄歷史建築者）應由送出基地所有權人提出建築維護事業計畫，並由送出基地所有權人與接受基地所有權人完成建築維護工程協議書以及經法院公證或認證之切結書，經本府都市更新審議委員會審議通過後，即允全數移轉可移轉容積量。前述都市更新審議委員會必要時得洽請文化局邀請古蹟專家學者協助審查。 2.非歷史性建築物應由送出基地所有權人自行提出「風貌及風格管制設計計畫書」以及經法院公證或認證之切結書，經本府都市更新審議委員會審議通過後，即允全數移轉可移轉容積量。 3.送出基地所有權人未依「建築維護事業計畫」或「風貌及風格管制設計計畫書」施工及完成驗收前，本府不予核發有關接受基地移轉容積中屬本要點核予容積評定增加部分之使用執照。 	

(接下頁)

縣都委會決議條文	本會專案小組審查意見
六、為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，深坑老街區之道路截角規定得不受「臺北縣建築管理規則」限制。	照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。 修正後條文： <u>五</u> 、為保存歷史性建築物及傳統市街尺度，深坑老街區之建築物得不受深坑都市計畫土地使用分區管制要點第七點之規定限制且道路截角規定得不受「臺北縣建築管理規則」限制。
七、深坑老街區內之建築物，得依建築法第九十九條第一項第六款規定，不適用「建築法暨依據建築法所發布之命令及規定」全部或一部之規定。前述規定應由起造人敘明不適用之條款及理由，申請本府都市設計審議委員會審議，並經本府核准。	照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。 修正後條文： <u>六</u> 、深坑老街區內之建築物，得依建築法第九十九條第一項第六款規定，不適用「建築法暨依據建築法所發布之命令及規定」全部或一部之規定。前述規定應由起造人敘明不適用之條款及理由，申請本府都市設計審議委員會審議，並經本府核准。
八、深坑老街區內建築物之消防、停車空間、樓梯、走廊、出入口、採光、騎樓、前後院等之留設，如經建築師或相關專業技師簽證，不影響公共安全，並經都市設計審議通過者，得不受「臺北縣建築管理規則」及「建築技術規則」限制。	照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。 修正後條文： <u>七</u> 、深坑老街區內建築物之消防、停車空間、樓梯、走廊、出入口、採光、騎樓、前後院等之留設，如經建築師或相關專業技師簽證，不影響公共安全，並經都市設計審議通過者，得不受「臺北縣建築管理規則」及「建築技術規則」限制。
九、深坑老街區之管理委員會由當地居民依相關法令規定自行籌組，並自訂深坑老街區之管理委員會組織及管理辦法。	照縣政府依本會專案小組審查意見修正後條文通過。 修正後條文： <u>八</u> 、深坑老街區之管理委員會由當地居民依相關法令規定自行籌組，並自訂深坑老街區之管理委員會組織及管理辦法。
十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	照縣政府核議意見通過。



附圖一 深坑老街歷史風貌特定專用區範圍示意圖



附圖二 視覺管制法線示意圖

第 3 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（第一次通盤檢討人民團體陳情意見第 14 案-內壢國中東南側地區）案」。

說明：一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 95 年 8 月 11 日第 15 屆第 3 次會審議通過，並准桃園縣政府 95 年 11 月 8 日府城鄉字第 0950325999 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

2. 都市計畫整體開發地區處理方案。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關計畫範圍內業已完成 2 處自辦市地重劃，縣政府當初為何未考量將未辦理市地重劃地區一併納入辦理部分，據縣政府列席人員說明，計畫書並未規定須一次辦理市地重劃，且上述 2 處自辦市地重劃係依規定辦理，並無不合之處，惟請縣政府於計畫書載明，以利查考。

二、為避免違背司法院大法官會議釋字第 406 號解釋文之意旨，採納縣政府列席人員建議，將附帶條件修正為：「應另行擬定細部計畫(含擬具具體公平合理

之事業及財務計畫)」。

三、有關未辦理重劃地區內被劃為道路用地之土地所有權人之權益部分，據縣政府列席人員說明，將來當可依再發展區之相關獎勵規定取得上述道路用地，並不影響渠等權益。惟為求周延，請縣政府將相關權益保障措施內容納入計畫書，以資妥適。

四、計畫書中「都市計畫審核摘要表」之法令依據：「2、都市計畫整體開發地區處理方案」，非屬本案變更之法令依據，故予以刪除，如有需要，請改於計畫書中適當章節敘明或以附件方式納入計畫書中，以資明確。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更後龍都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留）再提會討論案」。

說明：一、變更後龍都市計畫（第三次通盤檢討）案，前經提本會 95 年 4 月 18 日第 631 次會審議完竣，除變更內容明細表新編號第 5 案（變更體育場用地案）外，其餘業經本部以 95 年 9 月 14 日台內中營字第 0950805718 號函予以核定，並經苗栗縣政府於 95 年 10 月 2 日發布實施在案。

二、有關變更內容明細表新編號第 5 案（變更體育場用地案），本會第 631 次會決議：「請縣政府於依本會專案小組意見研提替代方案時，妥為考量將周邊公共設施納入辦理跨區市地重劃之可行性，以有效改善居民生活環境，並促進都市之均衡發展。」，案經苗栗縣政府依照辦理後，以 95 年 10 月 12 日府商都字第 0950128390 號函檢送變更計畫書、圖等報請審議。

三、案經本會原專案小組李委員素馨（召集人）、楊委員龍士、李委員永展、陳委員麗春及吳前委員萬順等 5 位委員，分別於 95 年 11 月 22 日及 95 年 11 月 28 日召開 2 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請苗栗縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見：

- 一、本案體育場用地迄今逾 20 年尚未開闢，苗栗縣政府考慮本計畫商業區發展已趨近飽和，主管機關因財政拮据目前並無徵收計畫，在配合地方實際發展與交通運輸需求等因素，故提出本案之變更。該府復參據本會 95 年 4 月 18 日第 631 次會審議決議旨意，將周邊部分公共設施納入辦理跨區市地重劃，並將公有土地集中留設，規劃為公共設施用地，其餘私有土地部分則於主要計畫中劃設 35% 以上供作公共設施用地，以有效利用都市土地及創造良好之生活環境品質，故原則同意照該府於小組會中所提變更計畫圖說通過（詳附件），惟為避免影響他人權益，請縣政府補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體陳情意見則准予通過，否則再提會討論。
- 二、請縣政府就本地區人口成長及聚集現況，與經濟產業活動變遷及各項重大工程建設之引進，造成未來都市結構、發展定位，土地利用與交通網絡之衝擊影響，以及地方政府對於公共設施用地闢建之實施進度、財務結構如何有效因應，以引導計畫區作合理發展，並建立都市次序、充實都市機能、強化生活環境品質等，詳加研析檢討，併納入計畫書內。

三、有關都市防災方面，請縣政府針對地方特性並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等相關事項，妥為補充規劃並納入計畫書內，作為執行之依據。

四、本案係以市地重劃方式開發，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

（一）本案需擬定細部計畫，請苗栗縣政府於完成苗栗縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請苗栗縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

（二）委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

五、附件：

表 1 變更內容明細表：

編號	位 置	變更內容		變 更 理 由	備 註
		原計畫	新 計 畫		
1	體育場用地	體育場用地 3.86 公頃	商業區 2.1264 公頃 公園用地（公五） 0.7314 公頃 公園用地（公六） 0.6575 公頃 道路用地 0.3422 公頃 附帶條件： ①應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地）及以市地重劃方式辦理開發。 ②將周邊公共設施兒九、公五、公五西側二米道路範圍內私有土地及北側十二米計劃道路一半納入辦理跨區市地重劃，以有效改善居民生活環境，並促進都市之均衡發展；市地重劃範圍詳參附圖。 ③變更後商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。	1. 本體育場用地自民國 67 年劃設至今已逾 25 年，遲遲未開闢使用，主管機關亦無用地計畫，影響私有地主權利甚鉅。 2. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，計畫人口 3 萬人以下者，得利用學校之運動場，可免設體育場所。且依「臺灣中部區域計畫（第一次通盤檢討）書」之中部區域都市體系，後龍鎮為苗栗地方生活圈之「農村集居中心」，其所應具備之公用及公共設施得不包括設置體育場用地。 3. 計畫區內劃設之商業區主要集中於火車站前地區，多屬早期發展之都市核心區域，其發展率已趨近飽和，故依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，得酌增商業區劃設之面積。 4. 將基地範圍之西側，屬公有土地集中處變更為公園用地、道路用地等，除可延續計畫區「公一」、「公三」、「兒八」及「兒九」用地等都市開放空間綠色軸帶之串連外，尚可配合縱貫鐵路高架化、捷運化及高速鐵路通車後，本計畫區與高鐵特定區之交通轉運中心。另變更範圍西側鄰 10 公尺計畫道路，惟該道路之北側目前道路寬度均為 12 公尺，故為為利區域交通路網之建立，宜將路寬調整為一致。 5. 可將周邊部分公共設施用地納入辦理跨區市地重劃，以有效改善居民生活環境，並促進都市之均衡發展。	

圖 1：變更計畫示意圖

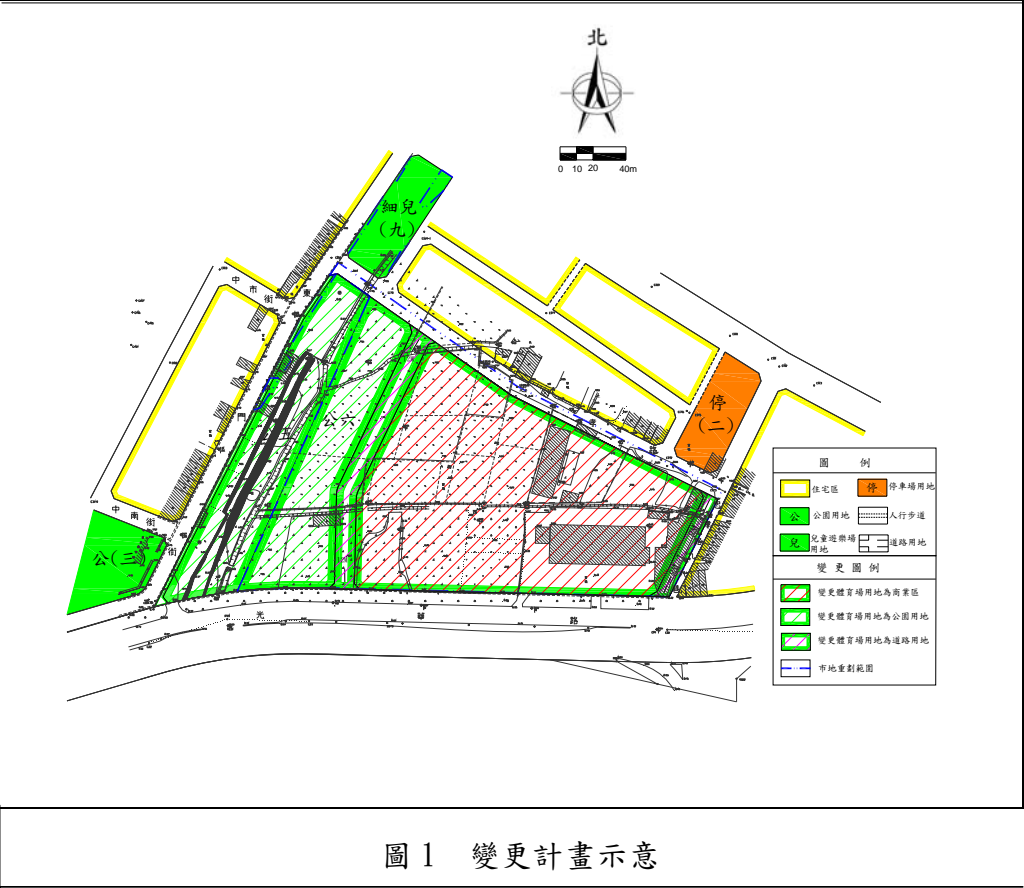


圖 1 變更計畫示意

表 2：變更範圍及重劃範圍劃設面積表

變更範圍				重劃範圍		
項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	商業區	2.1264	55.12	商業區	2.1264	63.85
公共 設施 用地	公五	0.7314	18.96	公五	0.0335	1.01
	公六	0.6575	17.04	公六	0.6575	19.74
	兒九	-	-	兒九	0.0279	0.84
	道路用地	0.3422	8.87	道路用地	0.4850	14.56
	小計	1.7311	44.88	小計	1.2039	36.15
	合計	3.8575	100.00	合計	3.3303	100.00

第 5 案：花蓮縣政府函為「變更壽豐都市計畫（第四次通盤檢討）案」

說明：一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 95 年 05 月 15 日第 115 次會審議通過，並准花蓮縣政府 95 年 08 月 24 日府城計字第 09501219930 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會楊委員龍士（召集人）、林委員俊興、賴委員美蓉、吳前委員萬順及劉委員佳鈞等 5 位委員組成專案小組，專案小組已於 95 年 11 月 07 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請花蓮縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見：

本案建議除下列各點外，其餘照花蓮縣政府核議意見通過。

一、請縣政府補充本計畫區有關地方產業之特色、人文景觀資料，並依據花蓮縣綜合開發計畫所訂計畫發展定位、構想及土地使用型態等，提出課題與對策納入計畫書，作為下次通盤檢討之參據。

二、請縣政府補充計畫區有關 91 年至 94 年人口資料，並將分析

資料納入計畫書，以符實際。

- 三、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 55,00 人核算，公園用地面積不足 0.83 公頃，停車場用地面積不足 0.02 公頃，又公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積約僅佔全部計畫面積百分之 0.75，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於百分之 10 之規定，惟因尚無適當公有土地可供補充劃設，故採納縣政府列席人員意見，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。
- 四、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第四〇〇、五一三號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。
- 五、本計畫並未規劃污水處理廠用地及環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
- 六、花蓮縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
- 七、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定採捐贈或回饋方式辦理者，縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書。
- 八、變更內容明細表：詳表一。

表一 變更壽豐都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公 頃)		
一	一	一號道 路西側	文高用地 (5.32)	農 業 區 (5.32)	1. 本文高用地規劃多年，迄未徵收興闢，地方迭有撤銷之議。 2. 經查目前壽豐鄉鄰近地區已設立十所公私立高中職學校，除花蓮高中與花蓮女中外，餘均有招生不足之現象，高中(職)用地有供過於求之虞。 3. 依教育部中部辦公室92年8月29日函示略以：「本室目前暫無使用該地籌設高中職之計畫」。	照縣政府核議意見通過。
二	二	鐵 路 東 側	住 宅 區 (3.34) (應另行 擬定細部 計畫並配 置 40%以 上之公共 設施用地)	農 業 區 (3.34)	1. 本案土地係於第二次通盤檢討時依原有聚落社區並配合現況及未來發展需要，由農業區變更為住宅區，且規定應另行擬定細部計畫並配置 40%公共設施用地。 2. 其後辦理擬定細部計畫時，因地主強烈反對而作罷。 3. 本案依原規定擬定細部計畫確有困難，故採納居民建議恢復為農業區，以符地方實際發展需要。	照縣政府核議意見通過。
三	三	兒 一 東 南 側	加 油 站 用地 (0.12)	加 油 站 專 用 區 (0.12) 【附帶條件： 依花蓮縣都市計 畫委員會第 110 次會議決議通過 「花蓮縣都市計 畫公共設施用地 及分區變更案件 提供或捐贈標準 表」捐贈。】	配合公營事業民營化後 發展需要調整變更。	請縣政府與土地所有 權人協商，如能取得 同意捐贈協議書，則 照縣政府核議意見修 正通過，否則維持原 計畫。 修正事項：將附帶條 件修正為：捐贈事項 依花蓮縣政府所訂「 花蓮縣都市計畫公 共設施用地及分區 變更案件提供或捐 贈標準表」辦理。

表一 變更壽豐都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公 頃)		
四	四	機 六 用 地	機 關 用 地 (0.24)	電 信 專 用 區 (0.24) 【附帶條件： 依花蓮縣都市計 畫委員會第 110 次會議決議通過 「花蓮縣都市計 畫公共設施用地 及分區變更案件 提供或捐贈標準 表」捐贈。】	配合現況及公營事業民 營化後發展需要調整變 更。	本案維持原計畫，俟 中華電信公司完成都 市計畫變更規劃作業 及回饋通案性原則(已專案委託營建署市 鄉規劃局辦理)後，另 依法定程序辦理。
五	八	商 業 區 北 側	零 售 市 場 用 地 (0.21)	住 宅 區 (0.21) 【附帶條件： 應依花蓮縣都市 計畫委員會第 110 次會議決議 通過「花蓮縣都 市計畫公共設施 用地及分區變更 案件提供或捐贈 標準表」捐贈。 於內政部都市計 畫委員審定後， 土地所有權人應 檢附法院公證之 捐贈同意書，否 則維持原計畫。】	1. 本案劃設至今已超過 30 年迄今未辦理徵收 開發，民眾蒙受損失， 且公所尚無開發計畫。 2. 促進土地有效利用及 考量現有傳統市場有 被現代化市場取代之 趨勢，已不符實際需求 ，故配合鄰近分區予以 變更。	本計畫區公園用地面 積不足 0.83 公頃，為 酌予補充公園用地面 積之不足，故請縣政 府與土地所有權人協 商，如能依該府所訂 「花蓮縣都市計畫公 共設施用地及分區變 更案件提供或捐贈標 準表」規定捐贈百分 之二十土地，作為公 園用地，並取得同意 捐贈協議書，則同意 變更為住宅區，否則 維持原計畫。
六	逾 6	計 畫 區 東 南 側	住 宅 區 (0.08) 機 關 用 地 (0.03) 農 業 區 (5.04) 道 路 用 地 (0.11)	溝 渠 用 地 (5.15) 道 路 用 地 兼 供 溝 渠 使 用 (0.11)	1. 縣府已規劃完成樹湖 溪的整治，並向經濟 部水利署爭取經費， 以四期五年整治完成 。配合水利署專款補 助整治將樹湖溪劃設 為溝渠用地。 2. 將樹湖溪劃設為溝渠 用地，以配合綠化美	除「溝渠用地」名 稱，請花蓮縣政府 函請水利主管機 關依大法官會議 釋字第三二六號 解釋文與經濟部 、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及

表一 變更壽豐都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見	
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公 頃)			
			鐵 路 用 地 (0.02)	鐵 路 用 地 兼 供 溝 渠 使 用 (0.02)			
					化週遭環境及設置親 水設施，提高計畫區 之生活品質。	台 內 營 字 第 0920091568 號 會 銜函送之「河川及 區域排水系統流 經都市計畫區之 使用分區劃定原 則」妥為認定，並 將認定結果納入 計畫書敘明，以利 查考外，其餘照縣 政府核議意見通 過。	
七	五	事 業 及 財 計 務 畫	已 訂 定	修 (詳表十)	訂	為期本計畫健全發展並 配合計畫內容之調整修 訂，以供都市建設之參據 。	請縣政府依照本 會決議修正。
八	六	都 市 防 災 畫	未 訂 定	增	訂	為避免或降低都市災害 發生之衝擊，故依據都市 計畫定期通盤檢討實施 辦法第七條規定增訂防 災計畫。	除請縣政府補列 水災防災計畫外 ，其餘照縣政府核 議意見通過。
九	七	土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	已 訂 定	增 修 (詳表十一)	訂	為促進都市土地合理利 用及維護生活環境品質 ，宜配合當前法令規定及 實際發展需要增修訂。	詳(表二)土地使 用分區管制要點。

表二 變更壽豐都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 條 文	新 條 文	本會專案小組 審 查 意 見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十二條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。 理由：修正法源依據。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 理由：維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。 理由：維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 理由：維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
五、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	五、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250% 理由：維持原條文。	照縣政府核議意見通過。
	六、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 理由：增訂條文。	變更內容明細表第四案已維持原計畫機關用地，故本條文刪除。
	七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 理由：增訂條文。	除名稱併變更內容明細表第三案外，其餘照縣政府核議意見通過。
六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 理由：條次調整。	照縣政府核議意見通過。
七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，高中(職)容積率不得大於百分之 200%，國小容積率不得大於 250%。	九、學校用地(國小)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 理由：配合高中用地已變更為農業區，故將高中(職)容積予以刪除。	除將容積率修正為不得大於 150%外，其餘照縣政府核議意見通過。
八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	刪除	併變更內容明細表第五案，如變更為住宅區，則照縣政府核議意見將本條文刪除，否則維持原計畫條文。

表二 變更壽豐都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原	條	文	新	條	文	本會專案小組 審 查 意 見
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬度八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。 (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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 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。 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。	十、設置公共開放空間及公益性設施獎勵規定： (一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」規定辦理。 (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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 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。 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。 理由：將原條文第九、十、十一點合併修正。	照縣政府核 議意見通過 。				
十、依第九點第一款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下列式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。 △ FA=S*I 其中： A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依下列規定計算： (一)商業區：I=2.89√S/A-1.0 (二)住宅區、機關用地： I=2.04√S/A-1.0 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定。						
十一、依第九點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第十點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。						

表二 變更壽豐都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原	條	文	新	條	文	本會專案小組 審 查 意 見
			十一、訂定退縮建築標準如下表， 但基地情形特殊經提花蓮縣都 市設計審議委員會(或小組)審 議同意者，不在此限。			照縣政府核 議意見通過 。
			分區及使 用別	退縮規定	備註	
			住 宅 區 商 業 區	住宅區申請建 築基地面積達 1500 平方公尺 者，商業區申請 建築基地面積 達 1000 平方公 尺者，應自道路 境界線至少退 縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築 之空地應 植栽綠化 ，但得計 入法定空 地。 2. 如屬角地 ，得擇一 面臨道路 退縮建築 。	
			乙種工業 區	應自道路境界 線至少退縮 5 公 尺建築，如有設 置圍牆之必要 者，圍牆應自道 路境界線至少 退縮 2 公尺。	退縮建築之 空地應植栽 綠化，但得計 入法定空地。	
			公共設施 用地	應自道路境界 線至少退縮 5 公 尺建築，如有設 置圍牆之必要 者，圍牆應自道 路境界線至少 退縮 3 公尺。		
			理由：增訂。			

表二 變更壽豐都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原	條	文	新	條	文	本會專案小組 審 查 意 見										
			十二、訂定停車空間設置標準如下： (一)於開發基地在1000平方公尺以上之整體開發地區，住宅區、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增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊經提花蓮縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。 <table border="1"><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>1-250</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table> (二)前項以外之地區依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之規定辦理。 理由：增訂。	總樓地板面積	停車設置標準	1-250	設置一部	251-400	設置二部	401-550	設置三部	以下類推	---			照縣政府核 議意見通過。
總樓地板面積	停車設置標準															
1-250	設置一部															
251-400	設置二部															
401-550	設置三部															
以下類推	---															
十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。			十三、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，以美化環境。 理由：條次調整。			照縣政府核 議意見通過。										
十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。			十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 理由：條次調整。			照縣政府核 議意見通過。										

第 6 案：雲林縣政府函為「變更莿桐都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：一、變更莿桐都市計畫（第三次通盤檢討）案，前經提本會 95 年 10 月 3 日第 643 次會審議完竣，除變更內容綜理表第四、十一、十二案及關坤輝先生等人於會中所提陳情意見案外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請雲林縣政府依照修正書、圖後，報內政部逕予核定，免再提會討論在案。

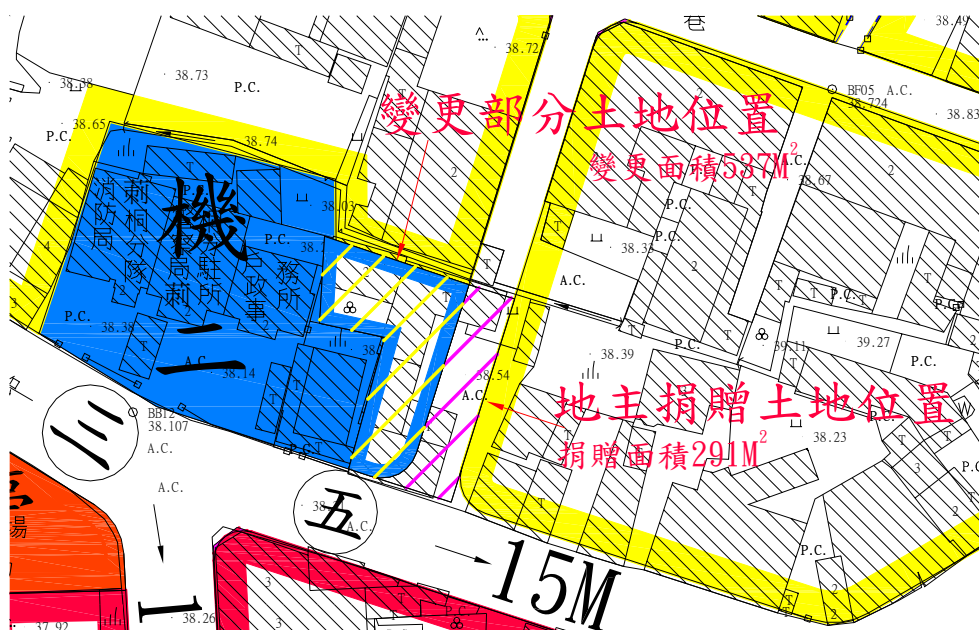
二、有關變更內容綜理表第四、十一、十二案及關坤輝先生等人於會中所提陳情意見案，本會第 643 次會決議略以：「因案情複雜，請原專案小組再行審查，並研擬具體審查意見後，提請大會討論決定。」。

三、案經本會原專案小組謝委員政穎（召集人）、郭委員瓊瑩、李委員永展、潘委員丁白及吳前委員萬順等 5 位委員於 95 年 11 月 28 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除變更內容綜理表第四案部分，同意照縣政府於會中所提方案（詳附件一）通過，並請縣政府與土地所有權人簽訂同意捐贈協議書，納入計畫書，以利執行外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，並退請該府併同本會 95 年 10 月 3 日第 643 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予以核定，免再提會討論。

附件一 變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表第四案變更

範圍示意



【附錄】本會專案小組審查意見：詳如附表。

一、變更內容綜理表部分：

變更荊桐都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 審 查 意 見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		住宅區 (0.10)	道路用地 (0.10)		
四	三號道路與五號道路交會處北側	機關用地(二) (0.05)	住宅區(0.05) 附帶條件四： 須繳納變更後變更面積公告土地現值之20%回饋金後始得建築使用。	1.本案各機關均無使用計畫，因公共設施保留期限長，已影響民眾權益，且基地面積狹小，爰參考「雲林縣都市計畫土地變更回饋審議原則」訂定本案回饋。 2.土地所有權人同意回饋金之附帶條件。	據縣政府列席代表說明，鑑於變更範圍面積狹小、公共設施用地取得困難、地方政府財政短絀及民眾權益之考量，經於95年10月2日與土地所有權人、荊桐鄉公所協調，土地所有權人同意無償捐贈機二機關用地東側毗鄰之道路用地(面積291平方公尺，捐贈比例35%)，以利計畫道路之開闢。惟本案捐贈之土地涉及變更內容範圍之調整，是否妥適，提請大會討論。
十一	農會專用區西側	住 宅 區 (0.04)	鄰里公園兼兒童遊樂場(二)用地 (0.04)	1.原鄰里公園兼兒童遊樂場(二)用地係依附帶條件一劃設，因部分土地所有權人不予提供，使土地無法利用開發，影響地方發展。 2.調整鄰里公園兼兒童遊樂場(二)用地區位，面積不變，調整後土地所有權人同意無償提供。 3.增劃設人行步道部分用地(2公尺寬部分)。 4.鼓勵開發避免土地閒置，修改附帶條件內容。	據縣政府列席代表說明，本案原計畫土地所有權人所負擔鄰里公園兼兒童遊樂場用地之比例，尚符合該府所頒之「雲林縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，且由於調整後之鄰里公園兼兒童遊樂場用地區位不利使用及農會並不同意無償提供新劃設人行步道，故維持原計畫。
		鄰里公園兼兒童遊樂場(二)用地 (0.04)	住 宅 區 (0.04)		
		住 宅 區 (0.01)	人行步道用地(0.01)		
		鄰里公園兼兒童遊樂場(二)用地(--)實際面積為(36 M ²)	人行步道用地(--)實際面積為(36 M ²)		
		附帶條件一：鄰里公園兼兒童遊樂場用地由土地所有權人無償提供。	附帶條件一：鄰里公園兼兒童遊樂場用地、 <u>人行步道用地</u> 由土地所有權人無償提供或辦理 <u>市地重劃</u> 。		

變更荖桐都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表

		變 更 內 容			
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十二	農會專用區西側	農會專用區(0.01)	人行步道用地(0.01)	現況為空地，配合西側附帶條件一，增劃設人行步道部分用地(2公尺寬部分)由農會專用區提供。	併變更內容綜理表第十一案。

二、逕向本部陳情意見綜理表部分：

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容		陳情摘要	本會專案小組審查意見
		原計畫	新計畫		
1	關坤輝先生	廣場兼停車場用地、人行步道	住宅區	<p>一、本停車場用地自民國60年鄉街都市計畫發布施行與回饋等問題，且宜與東側毗鄰商業區之開發，作整體規劃、考量，故請縣政府妥為檢討，研擬具體可行方案，並依法定程序辦理。</p> <p>二、上開用地陳情人等所有之土地業經內政部94年12月1日台內地字第0940015953號函核准發還所有權在案。</p> <p>三、陳情人等同意捐贈30%做為公共設施用地，建請准予變更廣場兼停車場用地、人行步道為住宅區。</p>	<p>本案涉及公共設施用地調整、補地回饋等問題，且宜與東側毗鄰商業區之開發，作整體規劃、考量，故請縣政府妥為檢討，研擬具體可行方案，並依法定程序辦理。</p>

第 7 案：台南縣政府函為「變更鹽水都市計畫（第一公墓部分
墓地為殯儀館用地）案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會 95 年 10 月 20 日
第 195 次會審議通過，並准台南縣政府 95 年 11 月
21 日府城都字第 0950249050 號函檢送計畫書、圖
等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除將案名修正為「變更鹽水都市計畫（部分墓地為
殯儀館用地）案」外，其餘准照台南縣政府核議意見通
過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕
予核定，免再提會討論。

第 8 案：高雄縣政府函為「變更烏松（仁美地區）都市計畫（部分農業區為河道用地）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 95 年 9 月 21 日第 97 次會審議通過，並准高雄縣政府 95 年 10 月 31 日府建都字第 0950256939 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案河道係參照舊有渠道線形規劃，其河道中段彎折點約 90 度，據縣政府列席人員說明，該河道規劃設計符合防洪標準，並不致影響防洪排水，惟請於計畫書中適當章節敘明，以資明確。

二、計畫書第 8 頁之「實施進度及經費表」中之面積、土地取得方式、土地徵購及補償費等，請就公、私有土地分別詳列敘明，以利查考。

三、採納縣政府列席人員意見，將案名修正為「變更烏松（仁美地區）都市計畫（部分農業區為河川區）案」，以符實際。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更仁武都市計畫（部分農業區為河川區；部分人行步道用地為人行步道用地兼供排水使用）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 95 年 9 月 21 日第 97 次會審議通過，並准高雄縣政府 95 年 11 月 15 日府建都字第 0950264836 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除計畫書第 9 頁之「實施進度及經費表」中之面積、土地取得方式、土地徵購及整地費等，請就公、私有土地分別詳列敘明，以利查考外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 10 案：台南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(永康科技工業區及部分農業區、工業區為道路用地)」案。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會 95 年 4 月 28 日第 192 次及 95 年 7 月 28 日第 194 次會議審議通過，並准台南縣政府 95 年 9 月 11 日府城都字第 0950196011 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為洪委員啟東、歐陽委員嶠暉、林委員俊興、賴委員碧瑩、張委員珩、潘委員丁白、劉委員佳鈞等，並由洪委員啟東擔任召集人，於 95 年 10 月 11 日、12 月 6 日及 12 月 15 日召開 3 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除計畫案名稱修正為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區開發)」以資妥適外，其餘准照本會專案小組審查意見(如附錄)通過，並

退請台南縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】 本會專案小組審查意見

建議除下列各點請台南縣政府以對照表方式研提辦理情形或補充說明資料，以利審查外，其餘准照台南縣政府核議意見通過，並逕提委員會審議。

(一)本案係台南縣政府為開發永康科技工業區，依「促進產業升級條例」規定申請編定工業區而辦理之都市計畫變更，惟考量目前台灣地區大面積開發之工業區土地閒置率偏高，本案擬變更面積高達 132.73 公頃，且南部科學工業園區已於本案鄰近地區設置開發，在區位關係、規模大小及發展定位上，是否可能造成彼此間發展之競合，又台南縣及永康市境內其他工業區之開發情形，是否有土地閒置之情形及因應之解決對策等節，原則同意台南縣政府於專案小組第 2 次及第 3 次會議審查意見補充說明資料，並請將上開補充資料適度納入計畫書中，以利查考。

(二)據經濟部工業局 95 年 12 月 4 日工地字第 09500945230 號函說明略以：「關於『永康科技工業區開發計畫』引進之汽車零組件產業符合當前國家整體產業發展政策，台南縣政府擬將該工業區供汽車零組件產業集中設置，以發揮產業群聚效應一節，因汽車工業之產業關聯性大，向來為各國政府列為策略性工業極度的重視與支持，…至是否符合工業區設置方針及是否有立即開發之迫切需要一節，本局尊重地方工業主

管機關之意見。」據台南縣政府於專案小組第 2 次及第 3 次審查會議補充說明，本案其他位處台南縣(市)地區汽車零組件廠商分布地區之中心位置，較台南縣(市)其他地區更具有區位優勢、產業群聚之成本優勢、擴張優勢、創新優勢之效果，且經該府調查汽車零組件相關業者確有進駐設廠之意願，爰本計畫案原則同意變更，並請將經濟部工業局對本案之意見說明相關文件納入計畫書中，以利查考。

(三)據計畫書第 17 頁變更理由中載明，本案主要係提供台灣汽車零組件產業之集中設置，以發揮該產業之群聚效應，有關本工業區設置後，具體的產業群聚效應、交通網絡及優勢分析、其所帶動的產業整合及發展之預期效益；以及汽車零組件相關業者未來進駐本工業區之意願及需求調查等資料，原則同意台南縣政府於專案小組第 2 次及第 3 次會議審查意見補充說明資料，並請將上開補充資料適度納入計畫書中，以利查考。

(四)本案應依主要計畫之規劃意旨就土地使用管制、必要性公共設施之配置及相關具體事業與財務計畫等事項，另行妥為擬定細部計畫，以利落實執行；並請妥善規劃本工業區與周邊既有聚落、產業、地方特色與都市紋理等事項之關聯性，同時應避免該「工業區」未來之土地使用有依「都市計畫法台灣省施行細則」第 18 條容許非工業使用行業進駐之情形，以落實本案工業區開發設置之目的。

(五)為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件

擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟台南縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

(六)本案係依「促進產業升級條例」規定申請之都市計畫變更，依法應實施環境影響評估，據台南縣政府列席代表說明，本案環境影響評估業經行政院環境保護署審議通過，爰請將上開環境影響評估有關交通運輸、公共設施、景觀計畫及公用設備等項目之辦理情形、相關內容及證明文件，適度納入計畫書補充說明，以利查考。

(七)都市防災計畫部分：原則同意台南縣政府於專案小組第 2 次及第 3 次會議審查意見補充說明資料，參照「永康市都市防災空間系統規劃示範計畫」之內容，擬定本工業區有關火災、水災、風災及地震之防（減）災規劃構想，請將上開補充資料適度納入計畫書中，並作為擬定細部計畫防（減）災計畫之指導。

(八)本案之「實施進度及經費」內容過於簡略，有關本案未來之開發計畫、執行方式、土地取得方式、開闢預估經費及預算編列情形等事項，原則同意台南縣政府於專案小組第 2 次及第 3 次會議審查意見補充說明資料，並請將上開補充資料適度納入計畫書中，以利查考。

(九)下列有關行政院農業委員會對本案之各點書面意見，原則同意台南縣政府於專案小組第 3 次會議審查意見補充說明資料，並請將上開補充資料適度納入計畫書中，以利查考：

1. 對有計畫性之都市計畫新訂或擴大案，如能在完善規劃，作有秩序之發展，本會原則予以支持。
2. 本計畫區鄰近有北側車行及西側王田聚落，計畫區除西北側永康工業區及南側工業區使用外，週邊皆以農業使用為主。因本計畫區擬引進汽車零組件產業，該產業性質與農業使用極不相容，對週邊農業區生產環境影響較大，是否適宜引進應請審慎考量，另並建議本計畫區規劃應配套建置獨立之排水系統及適當之隔離設施，以維持周邊農業生產環境之安全。
3. 本工業區開發在規劃配置之廢污水處理，除應有獨立排放系統外，並應請規劃監測管理機制，有效依據原規劃使用。

(十)下列其他建議事項，請台南縣政府參考辦理：

1. 將來本工業區開發營運後，請台南縣政府加強本工業區與國內其他區域相關產業之競爭優勢，並進一步提升在國際間之競爭優勢；同時請台南縣政府將來應就本工業區之開發與營運列入年度重要施政計畫持續追蹤管理，於發展及執行過程中發覺缺失立即檢討改進，以確保本工業區良好之競爭力及相關產業之發展政策。
2. 因應全球氣候環境之快速變遷，未來本地區將有水源不足之虞，爰本工業區將來高強度之開發及使用，應及早因應與研擬具體對策，請台南縣政府於擬定細部計畫時，在土地使用分區管制要點中妥予訂定本工業區有關開

發基地之保水、蓄水、雨水貯留及回收再利用設施之相關規定，以資因應。

3. 據台南縣政府於本專案小組補充說明有關汽車零組件相關業者有強烈之意願及需求進駐本工業區，且本案工業區開發後土地成本遠低於附近工業區之土地價格行情，具競爭優勢，惟為避免相關業者申購土地後有進行土地投機、炒作及申請進駐設廠卻無實際生產之疑慮，建議台南縣政府應妥為研擬有關如何公平遴選進駐廠商之機制及售地後之相關配套措施，以避免弊端及確保工業區之順利開發與營運。

八、報告案件：

第 1 案：台北縣政府函為「都市計畫工業區發展政策專案報告案」。

說明：一、本案係依據台北縣政府 95 年 12 月 11 日北府城規字第 0950864679 號函檢送該府「都市計畫工業區發展政策專案報告」及相關資料辦理。

二、本會 95 年 7 月 11 日第 637 次會於審議「變更土城都市計畫（工五南側）部分通盤檢討案」時附帶決議：「一、邇來，台北縣政府提出許多工業區之變更案，雖可依循部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，惟多為處理閒置工業區土地之個案變更，缺乏都市整體發展考量，為因應國內產業結構變化與發展並有效利用土地，請本部營建署對工業區變更之相關規定通盤檢討評估就日後辦理工業區變更之審查與原則方向研提具體意見提會報告。二、請台北縣政府查明近年辦理都市計畫工業區變更案，並將辦理情形及審議結果資料彙整後，送本部營建署參考。」。

三、上開決議事項，台北縣政府以前開號函檢送相關資料到部，爰提會報告。

決定：一、洽悉。

二、為求公平合理及健全都市整體發展，都市計畫工業區檢討變更仍宜依都市計畫法第 26 條規定辦理通盤檢討較為妥適，如擬依都市計畫法第 27 條規定以個案變更辦理者，以下各點變更之審查原則與方

向，請參處：

- (一) 應先對該計畫區之全部工業區，研提整體工業區發展構想與策略（包括產業結構及發展、就業人口之分析預測），劃定分區變更優先次序，俾循辦理。
- (二) 為避免零星變更，請參照「都市計畫法台灣省施行細則」第9條之規定，其變更計畫之範圍除有天然界線外，宜以完整街廓為原則，以利整體規劃開發。
- (三) 變更工業區為住宅區、商業區及其他分區之容積率，請參照「都市計畫細部計畫審議原則」第7點之規定訂定不同之容積率，又考量都市之健全發展及降低對於整體計畫之影響，宜預留未來都市發展空間與彈性，酌以降低其基準容積率，並避免給予較高之容積獎勵。
- (四) 有關變更範圍內自行留設之公共設施用地項目，宜優先考量補充計畫區內未達部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討標準之公共設施用地，以符都市發展之需。
- (五) 台北縣政府辦理之工業區個案變更，多依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」將自願捐贈之可建築用地改以自願捐獻代金方式折算繳納，然價金之計算基礎是否合理，易生爭議，對都市環境品質之提昇亦無助益。為長遠計，如變更計畫地區公共設施用地面積未達規定

標準者，須將自願捐贈之可建築用地部分優先劃設為適當之公共設施用地，不宜全部以代金方式折算繳納。

(六)目前已送達本部審議中之工業區變更案尚有多件，請參酌前項(三)(四)(五)之意見續予審查。

三、台北縣政府所提「台北縣都市計畫工業區發展政策專案報告」資料及下列各點委員所提意見，除留供本部營建署作為研修工業區變更相關法令之參考外，另函送各直轄市及縣(市)政府供日後辦理工業區檢討之參考。

(一)都市計畫工業區變更，為適應都市未來發展需要，應審慎考量都市機能、都市空間結構，作有次序整體發展。

(二)為實現社會公平正義，並期對都市之發展作出貢獻，工業區之變更，有關回饋捐贈事項等之義務應予明確規定及合理化。

(三)工業區之變更內容，應對各種使用分區及公共設施用地之劃設作彈性適當之調配，非僅限於變更為住宅區或商業區。

(四)為落實變更後計畫之實施，變更申請案應請提出變更後土地使用開發計畫併供審議參考。

(五)地方政府對於工業區變更案，扮演有都市政策目標實現之角色，可考量藉用容積移入

之工具，以解決古蹟保存或環境敏感地之使用限制問題，至於應保護(育)地區原有合法建築容積，可優先推動變更都市計畫結合容積移轉移轉，以健全都市發展。

(六) 變更後發展強度提高，為求發展利益社會化，宜請地方政府適當調整公告地價。

(七) 檢討變更前，應確實先進行計畫地區之基本資料調查及分析推計，並包括如所轄閒置工業區或工商綜合區之面積、區位、現況及特色，俾作通盤性規劃考量。

(八) 為有效利用土地、避免公共資源浪費並契合工業區檢討變更與整體發展，應詳加考量：地方發展與整體發展願景之結合、工商產業需求及類型、規模、產業全球化、大型化、精緻化、經濟發展脈動與城市競爭力、變更之時機與市場狀況、土地使用競爭機制之建立、土地使用空間調配、相關配套措施或其他附帶事項、都市防災之規劃、捐贈代金之運用機制及其他等。

第 2 案：臺灣電力股份有限公司函為「『第 6 輸變電計畫之緣由及概況』及變電所用地取得與興建作業」案。

說明：一、本會 95 年 4 月 18 日第 631 次會議審議花蓮縣政府報部核定之「變更秀林（崇德地區）都市計畫（部分農業區為變電所用地）案」之附帶決議：「為讓本會委員通盤了解台灣電力公司辦理有關六輸變電計畫之緣由及概況，由本部函邀台灣電力公司備妥相關書面資料，擇期列席本會簡報，俾便本會審議類似案件之參考」在案。

二、案經本部 95 年 5 月 8 日內授營都字第 0950802168 號函依上開決議，請臺灣電力股份有限公司備妥相關書面資料，擇期列席本會簡報。

三、案准臺灣電力股份有限公司 95 年 11 月 8 日電財字第 9511-0343 號函送「第 6 輸變電計畫之緣由及概況」簡報及變電所用地取得與興建作業等資料到部，爰提會報告。

決定：請台灣電力股份有限公司依下列各點修正本報告書後，報由內政部函請各直轄市、縣（市）政府查照辦理及供本會委員未來審議類似案件之參考。

一、查目前既有設置之變電所、輸變電線路及電路鐵塔，其周圍地區長時間暴露於電磁場環境中，為民眾心理層面所抗拒及影響周邊房地產價格，請台電公司補充研提既有變電所、輸變電線路及電路鐵塔之電磁場影響範圍圖。

二、近年來氣候變化之差異性日益加大，常造成變電所

- 、輸變電線路及電路鐵塔之雷擊事故，為維護上開相關設施安全，提供穩定電力，請台電公司研提雷擊事故造成災害損失影響及相關安全防護措施。
- 三、每年夏季為用電量之高峰期，請台電公司推估未來每年夏季用電量之尖峰負載量，以瞭解未來用電量之迫切性及作為新建變電所之參考。
- 四、有關變電所、輸變電線路及電路鐵塔用地等常對該地區都市整體發展、土地利用及景觀環境等造成一定程度之衝擊，為減低上開衝擊，建議台電公司對輸變電線路系統網路進行追蹤列管及建置監測計畫，以維護生態環境保育。
- 五、目前新型屋內式變電所之建築物，其建築設計已融入當地建物型態及景觀環境中，常使民眾誤認為一般之建築物，建議台電公司仍應將變電所之建築物標明（繪）台電公司識別標誌或文字。
- 六、為落實綠建築之精神，建請台電公司對新建變電所建築物、輸變電線路及電路鐵塔，能使用永續設計之材料與觀念。
- 七、按變電所為「鄰避性設施」，未來新建變電所用地，請台電公司洽請各直轄市、縣（市）政府於各都市計畫區內預為規劃，其位置應考量人口與建物密度之分布，在不妨礙都市整體發展、土地利用及景觀環境，儘量選擇鄰近開放空間、公園或以多目標使用方式規劃設置，並應妥予植栽綠化及留設適當退縮建築空間。

八、有關立法院審查 96 年度中央政府總預算決議，針對都會區高壓電塔地下化，納入內政部景觀改善計畫辦理，並進行專案研究並提出具體改善方案乙節，請台電公司依上開決議研提意見，送由內政部彙整研處。

九、請台電公司印製說帖說明民眾於日常生活中使用電器用品與變電所電磁場之各項數值、安全範圍標準值及分析其差異性，並加強與擬新建變電所附近地區民眾溝通協調，發揮敦親睦鄰精神，減少民眾對變電所易產生負面之疑慮。

十、請台電公司研擬「變電所設置準則」，以供各直轄市、縣（市）政府規劃設置變電所用地之參考

九、散會：下午 1 時 50 分。