

內政部都市計畫委員會第 876 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 6 月 14 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：葉兼主任委員俊榮

花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

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 875 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（工商綜合專用區為倉儲區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉儲區、保護區、綠地）案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市中正區公園段一小段 192-7 地號等土地交通廣場用地及道路用地為廣場用地、道路用地及交通廣場用地主要計畫案」。

第 3 案：新竹市政府函為「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫（新竹市部分）（配合區域排水計畫）主要計畫案」。

第 4 案：新竹縣政府函為「變更清泉風景特定區計畫（部分保護區為溫泉井專用區）案」。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為機關用地【供內政部檔案庫房使用】）案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（配合臺南市區

鐵路地下化計畫) (部分鐵路用地、住宅區變更為公園道用地) 案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫 (配合臺南市區鐵路地下化計畫) (第一階段) 案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫 (土地使用分區管制要點) (第二次專案通盤檢討) 案」再提會討論案。

九、散會：下午 1 時 30 分。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（工商綜合專用區為倉儲區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉儲區、保護區、綠地）案」。

說 明：

一、本案業經基隆市都委會 95 年 1 月 11 日第 337 次會議審決照案通過，並准基隆市政府 95 年 3 月 8 日基府都計貳字第 0950025271 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、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、案經本會 95 年 4 月 4 日第 630 次會議審決略以：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。」，經簽奉核可，由本會李前委員永展、歐陽前委員嶠暉、洪前委員啟東、賴前委員碧瑩、邱前委員文彥等 5 人組成專案小組，並由李前委員永展擔任召集人，復於 95 年 4 月 17 日、6 月 30 日、9 月 22 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體審查意見（如附錄）（略），並經基隆市政府 96 年 1 月 23 日基府都計壹字第 0960062480 號函敘明「應無行政疏失之事實，經研議不予處分」及檢送處理情形對表、修正計畫書到部，提經本會 96 年 3 月 13 日第 654 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府 96 年 1 月 23 日基府都計壹字第

0960062480 號函送修正計畫書通過，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。……三、本案變更回復為原使用分區後，有繼續檢討變更為其他分區之必要，請基隆市政府依都市計畫法第 81 條規定另案報請行政院核定實施禁建，以避免造成公私兩損，並請於禁建案公告發布實施後，檢具變更主要計畫書、圖，報請本部核定，再依法公告發布實施。……」。

七、案經基隆市政府 105 年 3 月 8 日基府都計貳字第 1050012044 號函檢附計畫書、圖報部，因部分內容與本會 96 年 3 月 13 日第 654 次會議決議文不合，故再提會討論。

決 議：本案除計畫書附錄一協議書內容遺漏部分，請補正外，其餘准照基隆市政府 105 年 3 月 8 日基府都計貳字第 1050012044 號函送計畫書、圖通過，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 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市中正區公園段一小段 192-7 地號等土地交通廣場用地及道路用地為廣場用地、道路用地及交通廣場用地主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經臺北市都委會 105 年 2 月 25 日第 682 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 105 年 3 月 4 日府都規字第 10530099000 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、變更計畫範圍：詳計畫圖。

四、變更計畫內容及理由：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：照案通過。

第 3 案：新竹市政府函為「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫（新竹市部分）（配合區域排水計畫）主要計畫案」。

說明：

一、本案業經新竹市都委會 104 年 9 月 21 日第 251 次會議審決照案通過，並准新竹市政府 105 年 3 月 17 日府都規字第 1050047980 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 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖。

四、變更計畫內容及理由：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：照案通過。

第 4 案：新竹縣政府函為「變更清泉風景特定區計畫（部分保護區為溫泉井專用區）案」。

說 明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 103 年 8 月 18 日第 275 次會議審議通過，並准新竹縣政府 105 年 3 月 16 日府產城字第 1050036507 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：無。

決 議：本案請查明變更範圍是否位於河川區域範圍內，並依下列各點辦理。

一、如非位於河川區域範圍內者，除計畫書內有關「行政院原住民族委員會」文字內容，請修正為「原住民族委員會」外，其餘准照新竹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。

二、如位於河川區域範圍內者，則再提會討論。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為機關用地【供內政部檔案庫房使用】）案」。

說明：

- 一、本案係本部營建署（新市鎮建設組）為配合本部檔案庫房及辦公室使用，擬變更部分保護區為機關用地。
- 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、變更內容及理由：詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會：105 年 3 月 1 日起至 105 年 3 月 31 日分別於桃園市政府及桃園市龜山區公所公開展覽 30 天，並於 105 年 3 月 8 日於龜山區公所舉辦說明會，且於 105 年 3 月 1 日至 3 日刊登聯合報公告周知。
- 六、公民或團體所提意見：無（桃園市政府 105 年 5 月 9 日府都計字第 1050109009 號函）。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請本部營建署（新市鎮建設組）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、計畫書實施進度及經費：「．．．分別向國有財產署及桃園市龜山區公所辦理無償撥用」等文字，修正為「．．．由內政部依法辦理撥用」，以資妥適。
- 二、有關土地使用分區管制要點部分，應依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」規定辦理，本案無須特別訂定，以避免混淆。

第 6 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫）（部分鐵路用地、住宅區變更為公園道用地）案」。

說 明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 104 年 5 月 14 日第 40 次會審議通過，並准臺南市政府 104 年 7 月 30 日府都綜字第 1040687086A 號函送計畫書、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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會劉委員玉山（召集人）、施委員鴻志、劉委員小蘭、周委員宜強、郭委員翡玉、王委員靚琇、林委員信得等 7 位委員組成專案小組，專案小組業於 104 年 10 月 21 日、105 年 1 月 27 日及 105 年 4 月 15 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。臺南市政府已於 105 年 4 月 25 日府都綜字第 1050422842 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案經列席陳情民眾與會陳述贊成與反對之意見，因涉及行政院核定鐵路地下化方案與反方所提臨時軌等 2 方案之優缺點評估分析、工程技術評估、土地徵收之公益性與必要性、環境影響評估等議題，尚待進一步討論釐清爭議，請臺南市政府會同交通部鐵路改建工程局補充相關圖說資料後，交由本會以擴大專案小組會議方式，透過交互詰

問，繼續聽取簡報及陳情民眾意見之說明，再行提會討論。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫）（第一階段）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 104 年 5 月 14 日第 40 次會審議通過，並准臺南市政府 104 年 7 月 30 日府都綜字第 1040687086A 號函送計畫書、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：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會劉委員玉山（召集人）、施委員鴻志、劉委員小蘭、周委員宜強、郭委員翡翠、王委員靚琇、林委員信得等 7 位委員組成專案小組，專案小組業於 104 年 10 月 21 日、105 年 1 月 27 日、105 年 3 月 28 日（現勘）及 105 年 4 月 15 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。臺南市政府已於 105 年 4 月 25 日府都綜字第 1050422842 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表等資料到部，爰提會討論。

決 議：併第 6 案。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）案」再提會討論案。

說 明：

一、本案前提經本會 104 年 2 月 10 日第 845 次會議決議略以：

「本案經專案小組聽取簡報後之條文內容，與原公開展覽內容差異甚大，將影響人民之權益，故請規劃單位依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」在案。

二、案准本部營建署城鄉發展分署 105 年 3 月 18 日城規字第 1051000602 號函，檢送旨案補辦公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表等相關文件到部，因陳情案件眾多，內容複雜，經簽准由原專案小組先行聽取簡報，研擬具體建議意見後，再提請委員會審議。

三、本案專案小組成員為林委員秋綿、劉委員小蘭、李委員素馨、林委員信得、王委員靚琇等 5 位，並由林委員秋綿擔任召集人，於 105 年 4 月 19 日召開專案小組簡報會議，獲致初步建議意見，並經本部營建署城鄉發展分署 105 年 5 月 26 日城規字第 1051001104 號函檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書及研處情形相關資料到署，故再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本部營建署城鄉發展分署 105 年 5 月 26 日城規字第 1051001104 號函送修正計畫書通過，

並退請該分署依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案請本部營建署城鄉發展分署（規劃單位）依下列各點修正後通過。

（一）本案所有條文載明「市、縣」或「地方政府」等機關名稱，配合兩市政府業已升格為直轄市，統一修正為「市政府」。

（二）有關修（增）訂條文第 21 點，第三種產業專用區係指林口工一工業區劃設分區名稱（其案名為「變更林口特定區計畫（乙種工業區及部分綠地用地、保護區為第三種產業專用區）」），目前該案業經本會 105 年 4 月 12 日第 872 次會議審定，配合審議通過第三種產業專用區的容積率與建蔽率，併予修正條文。

（三）有關修（增）訂條文第 37 點捷運車站專用區，其土地與建築物使用各組別供作住宅使用比例，應配合本案中心、建成商業區供作住宅使用比例之修正文字，併同修正條文。

（四）有關原條文 79 點建議依據本會 104 年 2 月 10 日 845 次會議決議略以：「依原個案變更計畫書內容辦理，本條文建議予以刪除。」，應配合刪除。

（五）有關修（增）訂條文第 52 點公墓用地，修正為「公墓用地建築物之建蔽率均不得超過 10%，高度不得大於 21 公尺；其面積大於 10 公頃者得設殯儀館與納骨塔，面積大於 50 公頃者得設火化場。」。

（六）有關修（增）訂條文第 6 點劃定使用分區及用地，配合增列土地「使用」分區等文字，以利名稱完整。

(七)計畫書審核摘要表第2次公開說明會日期有誤，請查明修正。

二、專案小組會議後逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會決議
1	吳三玉	林口特定區	1. 針對貴署於<u>民國105年4月19日針對變更林口特定計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)第1次會議紀錄</u>，陳情如下： 2. 對於上述會議內容前述計畫區範圍內之中心商業區供作住宅使用部分之容積樓地板面積，<u>不得超過申請建築基地總容積樓地板面積為50%</u>，此舉將造成過多的商業樓地板，也與發展新市鎮目的不符。 3. 地方要有充沛人潮才有機會帶動發展，光有眾多商業店面無消費人潮僅會造成眾多空店面閒置情況，鄰近A8長庚暨A9林口文化一、二路附近商家林立店面眾多，現又新增A8環球購物中心與A9全台最大outlet暨昕境商業廣場，實況商業建設已供過於	請貴署考量實際現況，採納人民意見提高住宿上限，以落實地方發展。	建議不予採納。 1. 本次修正增訂商業區內住宅使用樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之比例，係為避免劃設商業區做住宅使用，無法提升本特定區商業機能問題。 2. 經參酌兩地方政府及相關案例後，鑑於原所訂定住宅使用比例過於理想且影響甚鉅，惟為達成商業區供商業使用規劃目標，應朝向以規範「使用比例」及「限定樓層使用」之雙重管制為宜。 3. 故所陳意見仍建議維持105年4月19日部都委會再提會討論案第1次會議紀錄結論辦理。	本案照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會決議
			求，此案A7應設法帶入新居民及提高在地人口數，才能提高來客數帶動發展。限縮住宅使用面積卻是反其道而行、無法有效達成成效。			
2	吳陳碧花	林口特定區	1. 針對貴署於民國105年4月19日針對變更林口特定計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）第1次會議紀錄，陳情如下： 2. 對於上述會議內容前述計畫區範圍內之中心商業區供作住宅使用部分之容積樓地板面積，不得超過<u>申請建築基地總容積樓地板面積為50%</u>，此舉將造成過多的商業樓地板，也與發展新市鎮目的不符。 3. 地方要有充沛人潮才有機會帶動發展，光有眾多商業店面無消費人潮僅會造成眾多空店面閒置情況，鄰近A8長庚暨A9林口文化一、二路附近商家林立店面眾多，現又新增A8環球購物中心與A9全台最大outlet暨昕境商	請貴署考量實際現況，採納人民意見提高住宿上限，以落實地方發展。	併本表編號1辦理。	本案照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會決議
			業廣場，實況商業建設已供過於求，此案A7應設法帶入新居民及提高在地人口數，才能提高來客數帶動發展。限縮住宅使用面積卻是反其道而行、無法有效達成成效。			
3	新北市政府民政局	林口特定區	1. 針對貴署於民國105年4月19日針對變更林口特定計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）第1次會議紀錄，提出修正意見： 2. 對本局提出公墓用地第80點規定，應排除公立殯葬設施之限制乙案，專案小組會中討論：公墓六，其重製後面積將大於10公頃，故不受該規定之限制，並將於後續都市計畫通盤檢討時，修正公墓六面積。	請貴署增列相關會議紀錄，並提供後續修正該公墓用地面積相關期程。	建議不予討論。 1. 本次建議事項，非屬本案檢討範圍，故不予討論。 2. 有關公墓用地面積作業則納入林口特定區第四次通盤檢討辦理程序。	本案照規劃單位研析意見辦理。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

建議本案請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）依附表初步建議意見辦理及補充相關圖說資料到署後，提請委員會討論。

【附表】 變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）案再次公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
總則-使用組別、名稱議題						
1	蔡永富	龜山區文化段0300-0000地號	針對本次土管第二次通盤檢討（以下簡稱本公展修（增）訂條文）第四組：醫療保健設施之（5）『護理之家』（詳見31頁）上述增列條文顯然未確立護理從業者之分項規範。謹呈二份附件，懇請審議委員斟酌參表，以讓民眾及從業者依法可循，更讓基層公務員可依法行政。當法令不明確，地方公務人員又怎能『正面表列』呢？	附件一： 衛福部於102年8月9日頒布「護理機構分類設置標準第八條附表」 附件二： 台北市土地分區管制規則使用組別之使用項目第八組：社會福利設施「產後護理機構」並以圖表區分各使用分區之使用規定，明確清晰。 建議增列其他如：經各地方主管機關核准設置等備註，以利法令之完善。	建議酌予採納。 為延續組別彈性調整之精神，建議再公展修（增）條文第7點第四組醫療保健設施如下： 「（四）第四組：醫療保健設施 1. 衛生所（站）、健康中心。 2. 醫院、診所 3. 病理醫事檢驗院所。 4. 藥局。 5. 護理機構。 6. 動物醫院。 7. 其他經中央、地方政府機關核准設置之醫療保健設施。」。	本案建議酌予採納，並依規劃單位研析意見辦理。
2	桃園市政府觀光旅		旨揭要點第11組「旅館及招待所」之項下第1、2目與第3、4、5目，其使用性質適用具有相當差異，現行發展觀光條例第2	本局多次接獲民眾陳情，為避免民怨爭端，惠請貴分署就第1目、第2目另為分組與旅館組區別為宜。	建議酌予採納。 一、經交通部觀光局105年1月4日觀賓字第1040926667號函說明，再公展修（增）	本案建議依下列各點辦理： 1. 第13組「旅館及招待所」名稱修正為「住宿服務設施」。 2. 查本計畫區

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
	遊局		條已對於第 3 目旅館、第 4 目觀光旅館、第 5 目國際觀光旅館之旅宿業均有明確定義，並必須經觀光主管機特許或登記後始得營業；而第 1 目招待所或寄宿舍、第 2 目青年活動中心兩者之使用均非屬發展觀光條例第 2 條之旅宿業定義，另經經濟部商業司(102 年 1 月 28 日經商六 字 第 10202220120 號函)、內政部營建署(102 年 11 月 18 日營署都字第 102820156 號函)亦對第 1 目招待所或寄宿舍有所解釋。 故現況第 11 組「旅館及招待所」名稱易使民眾混淆，將第 1 目招待所或寄宿舍、第 2 目青年活動中心認為同屬旅館營業使用項目，而有違規營業情事。		條文第 7 點組中，招待所、寄宿舍、青年活動中心與旅館業，其法令依據、定義及其目的事業主管機關均有所差異，惟該組別所闡述係指提供「住宿服務」之行為或設施。 二、而再公展修（增）條文第 7 點係將使用性質、用途相似劃定為同一組別，以作為本特定區內土地使用分區管制依據，實際申請使用時，應由各目的事業主管機關就其各該管法令審查，爰建議調整組別名稱，避免混淆，其修正條文如下： 「(四)第 13 組： 住宿服務	內並無青年活動中心，故第 2 目「青年活動中心」予以刪除。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
					設施 1. 招待所或宿舍。 2. 青年活動中心。 3. 旅館。 4. 觀光旅館。 5. 國際觀光旅館。」	

住宅區議題

3

李宏順

第三、四、五種住宅區，表內已詳列新北市與桃園市分別之建蔽率但於備註2又強調(第三、四、五種住宅區建蔽率依「都市計畫法新北市施行細則」規定辦理)，易造成誤解建議刪除，或比照商業區寫法增加「新北市部分」字樣避免執行誤解。

住宅區種類	建蔽率	容積率
第一種住宅區	40%	120%
第二種住宅區	50%	150%
第三種住宅區	新 北 市 50% 桃 園 市 (原 桃 園 縣) 60 %	180%
第四種住宅區	新 北 市 50% 桃 園 市 (原 桃 園 縣) 60 %	240%
第五種住宅區	新 北 市 50% 桃 園 市 (原 桃 園 縣) 60 %	300%

註：
1. 第一種住宅區依本要點第六三條規定申請規模獎勵，經各地方政府都市設計審議通過者，建蔽率

建議同意採納。
為統一條文用語，同意第13點修正如下：

十三、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

住宅區種類	建蔽率	容積率
第一種住宅區	40%	120%
第二種住宅區	50%	150%
第三種住宅區	新 北 市 50% 桃 園 市 60%	180%
第四種住宅區	新 北 市 50% 桃 園 市 60%	240%
第五種住宅區	新 北 市 50% 桃 園 市 60%	300%

註：
1. 第一種住宅區依本要點第六三點規定申請規模獎勵，經各地方政府都市設計審議通過者，建蔽率得為不超過45%。
2. 第三、四、五種住宅區
新北市部分之建蔽率

本案建議酌予採納，並依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
				得為不超過 45%。 2. 第三、四、五種住宅區 <u>新北市部分之建蔽率</u> 依「都市計畫法新北市施行細則」規定辦理。	依「都市計畫法新北市施行細則」規定辦理。	
商業區議題						
4	亞昕國際開發股份有限公司		一、本次通檢將(一)建成商業區及(二)中心商業區規定之住宅使用上限，分別為(一)建成商業區 60%(二)中心商業區 40%，此舉將產生過多的商業樓地板，也與新市鎮發展定位不符。 二、本次通盤檢討管制要點第十三章第七十七條第一項專案小組擬將共開放空間獎勵上現值調整為 10%，對於開發商而言將減少建築設計彈性；對於居	一、建議比照「新北市都市設計審議原則第四條、建築基地細分規模限制事項第三項商業區」或是「都市計畫法新北市施行細則第十七條」之規定訂定(一)建成商業區及(二)中心商業區之住宅使用上限。 二、建議維持原條文現行土地使用分區管制要點第八十一條第一項「建築基地設計公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工編第二百零八十一條辦理」，<u>不另設定獎勵值上限。</u>	一、建議酌予採納。 1. 有關所陳意見一，本次修正增訂商業區內住宅使用樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之比例，係為避免過去商業區做住宅使用，無法提升本特定區商業機能問題。 2. 經參酌兩地方政府及相關案例後，鑑於原所訂定住宅使用比例過於理想且影響甚鉅，惟為達成商業區供商業使用規劃目標，應朝向以規範「使用比例」及「限定樓層使用」之雙重管制為	本案酌予採納，惟為考量本計畫區商業活動及使用需求，並參酌新板新都心及部分都市計畫工業區變更為商業區之案例，本條文規劃單位研析意見中除「中心商業區…(一)第二組：供作住宅使用部分之容積樓地板面積，不得超過申請建築基地總容積樓地板面積之 60%；」修正為「…50%」外，其餘照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			民而言，開放空間減少，建築物棟距緊密，影響居住品質。		宜，其修正內容如下： 「十四、中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用： （一）第二組：多戶住宅，其供作住宅使用部分之容積樓地板面積，不得超過申請建築基地總容積樓地板面積之60%；且不得設置於三樓（含三樓）以下。 （二）第三組：社區安全設施。 （三）第四組：醫療保健設施。 （四）…」 「十五、建成商業區內得為下列各組土地及建	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
					築物之使用： (一)第一組：獨戶、雙拼住宅。 (二)第二組：多戶住宅，其供作住宅使用部分之容積樓地板面積，不得超過申請建築基地總容積樓地板面積之60%。 (三)第三組：社區安全設施。 (四)…」 二、建議未便採納有關所陳意見二，再公展修(增)訂條文第64點，業已依都市計畫法台灣省施行細則第34-3條及都市計畫法新北市施行細則第47條規定，訂定容積獎勵總累計上限(1.2倍)，惟為	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
					維護都市環境品質與適度發展，建議個別獎勵仍訂定上限標準。	
5	桃園市不動產開發商業同業公會		一、林口特定區雖屬新興之重點發展區域，惟其 104 年人口總數為 98,524 人、人口密度為每平方公里 1738 人及勞動人口為 69,581 人，相較於新北市其他高密度發展區域而言，仍屬低密度地區。是以，倘該地區人口未達一定規模時，若限制中心商業區商業使用應為樓地板面積 60%(住宅使用樓地板面積 40%);於該地區公共、交通設施均為建設完成之前，恐無法達	考量本區發展成熟尚須一段時間， <u>建議住、商使用比例規定暫緩二年實施。</u> (建議比照都市計畫法台灣省施行細則之修正獎勵容積上限規定時，於公布日起二年後施行。)	建議未便採納。 1. 本次修正增訂商業區內住宅使用樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之比例，係為規範中心商業區、建成商業區應依其規劃意旨，以帶動林口商業活動與投資。 2. 所陳意見住商比例規定暫緩兩年實施乙節，與前揭修正精神不符。	本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			成引導繁榮及活絡金融交易之成效。 二、再以『改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7站區開發案興辦計畫』區段徵收抵價地配地時程已有延誤，使得地主配回土地開發之獎勵容積上限已由 0.5 倍調降為 0.2 倍，造成地主損失(合宜住宅已興建，並適用 0.5 倍之獎勵容積上限)。現今通盤檢討又調整中心、建成商業區住宅樓地板面積比例上限，導致可選配商業區之地主，因顧忌其為配地後難以開發(不符			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			市場需求，因人口密度及商業需求嚴重不足)；進而改選配住宅區，此舉必會造成連鎖效應，恐商業區無人配地亦或多數大地主或開發商轉以配回住宅區為主，致使住宅區不敷地主配回商業區僅有少數地主配回之窘境(因商業區有最少配地門檻，而多數地主為小地主)，恐辜負政府訂定商業需求發揮商業區帶動地方發展之美意。			
6	陳鴻祥		再公展擬修(增)訂中心商業區(一)第二組：多戶住宅，其樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之40%。此條文過	中心、建成、鄰里商業區一至三樓應為商業使用，四樓以上得為住宅使用	同陳情編號第4案第一點研析意見處理。	併陳情編號第4案第一點初步建議意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			於嚴苛，與實際市場需求不符。			
7	蔡淑君		一、公展條文十五、中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用： 二、（一）第二組：多戶住宅，其樓地板面積不得超過申請建築基地<u>總樓地板面積</u>之40%	總樓地板含地下室、屋突等面積，是否改以容積較佳？ 註：總樓地板面積改為「容積樓地板面積」。	建議酌予採納。 1. 法定容積非與實際申請建築執照樓地板面積相符，中心商業區供多戶住宅使用總量，仍應依各建築基地申請建築執照取得之建築樓地板面積計算，以利控管商業區內實際住宅行為之活動量。 2. 為配合建築技術規則統一用語，其名詞建議修正為「容積樓地板面積」與「容積總樓地板面積之比例」。	為避免混淆與誤解，仍依現行計畫辦理，本案建議未便採納。
8	蔡淑君		一、公展條文十六、建成商業區內得為下列各組土地及建築物之使用： （一）第一組：獨戶、雙拼住宅。 二、（二）第二組：多戶住	總樓地板含地下室、屋突等面積，是否改以容積較佳？ 註：改為容積樓地板面積	同陳情編號第7案研析意見處理。	為避免混淆與誤解，仍依現行計畫辦理，本案建議未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			宅，其樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之60%。			
9	李宏順		因樓地板面積包函未計容積樓地板之停車空間面積與屋頂突出物面積，建議增加「容積」兩字以資明確。	十四、中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用： (一) 第二組：多戶住宅，其樓地板面積不得超過申請建築基地總容積樓地板面積之40%。	同陳情編號第7案研析意見處理。	為避免混淆與誤解，仍依現行計畫辦理，本案建議未便採納。
工業區議題						
10	黃錦田		林口特定區乙種工業區建請參考「都市計畫法台灣省施行細則規定第18條辦理」。	一般商業設施： (一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。 (二) 一般事務所及自由職業事務所；其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。 (三) 運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。 (四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。 (五) 大型展示中心	建議不予討論。 1. 查現行林口特定區土地使用分區管制要點並無規範各種工業區內建築物及土地之使用，係依據都市計畫法台灣省施行細則第18至21條規定辦理。 2. 又查內政部刻正辦理都市計畫台灣省施行細則部分修正條文，業已報請行政院核備程序中，其中另修正乙種工業區作非工	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
				或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經縣（市）政府審查通過者。 （六）倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣（市）政府審查通過者。 （七）旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。	業使用之面積比例及容許使用項目，故所陳意見「建請參考都市計畫台灣省施行細則規定第18條辦理」乙節，俟上開條文修正進度配合實施辦理，建議不予討論。	
文教區議題						
11	長庚學校財團法人	龜山區體大段479地號等193筆土地，面積	長庚大學(含長庚科技大學)師生人數合計超過約15,000人，對於日常生活必需之支援性設施如餐廳、零售商店或金融機構等有龐大需求，但此部份於本次通檢中未納入容許引進。	文教區建議應增列其他必要附屬設施，如餐廳、零售商店、金融機構等使用項目，滿足日常生活需要(如附件)。	建議未便採納。 考量文教區經本案專案小組委員指示，應依據都市計畫法台灣省施行細則與都市計畫法新北市施行細則規定修正，且業經104年2月10日第845次都委會通過，建議仍維持再公展修(增)條文第22點內容。 二二、文教區以供	本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
		約51.21公頃			下列使用為主： (一)藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 (二)學校。 (三)體育場所、集會所。 (四)其他與文教有關，並經各地方政府審查核准之設施。	
12	楊麗蘭		允許文教區為 1. 旅館及招待所使用。 2. 日用品零售業使用。	在文教區內得為下列規定之使用： 一、允許使用 1. 旅館及招待所使用：限總樓地板面積30%內使用 2. 日用品零售業使用：限一、二樓及地下一樓使用	同陳情編號第11案研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。
海濱遊憩區議題						
13	張忠正		林口特定區海濱遊憩區內，遇到繼承、轉贈、買賣原為農業用地並且要申請農地農用時，無法依農發條例施行細則第十四條之一申請免稅。	請修正管制規定以符合農民依法免稅之規定。	建議不予討論。有關海濱遊憩區內民眾尚未提送開發計畫，現階段仍維持農業使用民眾，其免除稅賦規定等權益問題，應屬農發條例適用範疇；另所陳意見業已納入林口特定區第四次通盤檢討課題研議。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
其他分區議題—醫療專用區						
14	長庚醫療財團法人	龜山區文化段4地號等14筆土地，面積約13.44公頃	長庚林口總院所在第三種醫療專用區未訂有個別細部計畫或個案變更計畫，倘本次通盤檢討刪除該區土地使用分區管制條文，未來開發使用將無所依循。	考量就醫人口活動需求，建議林口特定區計畫第三種醫療專用區土地使用分區管制要條文如下： 三二：第三種醫療專用區之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過300%，得為下列土地及建築物之使用： (一)第四組：醫療保健設施。 (二)第五組：福利設施。 (三)第六組：社區遊憩設施之非營業性之球場及遊憩設施。 (四)第十三組：旅館及招待所。 (五)第十四組：日用品零售業。 (六)第十八組：餐飲服務業。 (七)第二十組：金融、保險服務業及機構。 (八)其他必要附屬設施(含專業醫學研究中心或與醫療有關之教學研究及試驗研發設施，未來興建前開相關設施時，應先經目的事業主管機關之同意)。	建議酌予採納 1. 查有關醫療專用區歷次個案變更概況(詳如附錄一)，考量第一、二種醫療專用區，業已有細部計畫相關規定，第三種醫療專用區並無擬定相關細部計畫，建議再公展修(增)訂條文第31點增列第三種醫療專用區土地及建築物使用組別。其中第二種醫療專用區業於93年3月發布實施「變更林口特定區計畫(部分醫療專用區為養生文化專用區)」案中，變更為養生文化專用區，並另擬定細部計畫規定辦理。 2. 建議再公展修(增)訂條文第31點修	本案建議除下列各點外，其餘照規劃單位研析意見辦理： 1. 第2次公展條文「三一、第一、二、三種醫療專用區之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：」修正為「三一、各種醫療專用區供醫院建築及有關之附屬建築物使用為主，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定：…」。 2. 規劃單位研析意見有關「第三種醫療專用區得為下列土地及建築物之使用：…」修正為「第三種醫療專用區供醫院建築及有關之附屬建築物使用為主，得為下列

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見									
					正為： 三一、各種醫療專用區之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第一種醫療專用區</td><td>50 %</td><td>200 %</td></tr><tr><td>第三種醫療專用區</td><td>50 %</td><td>300 %</td></tr></table> 註：各種醫療專用區土地及建築物之使用，各該細部計畫或個案變更另有規定者，依其規定辦理。 第三種醫療專用區得為下列土地及建築物之使用： (一)第四組：醫療保健設施。 (二)第五組：福利設施。 (三)第六組：社區遊憩設施，限非營利性。 (四)第十三組：住宿服務設施，限第 1 目。 (五)其他必要附屬設施(含專	分區別	建蔽率	容積率	第一種醫療專用區	50 %	200 %	第三種醫療專用區	50 %	300 %	土地及建築物之使用：…」。 3. 「(二)第十四組：福利設施。」依第一次公展條文內容修正為「(二)第十四組：日用品零售業。」。 4. 附錄中「惟屬『變更林口特定區計畫…』修正為「惟屬 95 年 12 月發布實施之『變更林口特定區計畫…』」。 5. 附帶建議：請規劃單位於辦理林口特定區計畫第四次通盤檢討時，妥予檢視並修正各醫療專用區之種類別及名稱。
分區別	建蔽率	容積率													
第一種醫療專用區	50 %	200 %													
第三種醫療專用區	50 %	300 %													

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
					業醫學研究中心或與醫療有關之教學研究及試驗研發設施，未來興建前開相關設施時，應先經目的事業主管機關之同意)。 惟屬「變更林口特定區計畫（部分保護區為第一種醫療專用區、第二種醫療專用區、第三種醫療專用區、公園用地、綠地、道路用地、停車場用地）」案變更之第一種醫療專用區建蔽率不得超過40%，容積率不得超過160%；第二種醫療專用區建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%；第三種醫療專用區建蔽率不得超過40%，容積率不得超過160%。	
15	臻林國際	龜山區文	長庚林口總院所在第三種醫療專用區未訂有個別細部計畫或個案	考量就醫人口活動需求，建議林口特定區計畫第三種醫療專用區土地使用分區管制要條文如	同陳情編號第14案研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
	有限公司、葳鋼興業有限公司	化段42、46及47地號等筆土地，面積約1912平方公尺	變更計畫，倘本次通盤檢討刪除該區土地使用分區管制條文，未來開發使用將無所依循。	附件。		
16	陳龍芳		第三種醫療專用區放寬使用限制，避免圖利長庚之嫌疑。	比照維持第三次通盤規定。	同陳情編號第14案研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。
公共設施用地議題						
17	陳龍芳		文高三、公六，四十餘年未與徵收，需地機關表示無設校及徵收計畫，應予設法放寬使用規定。檢討內容仍無法讓地主擁有土地使用正義。		建議不予討論。 有關陳情事項公共設施用地調整乙節，不屬於本次土管討論範疇，業已納入林口特定區公共設施專案通盤檢討案整體研議。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。
18	蔡淑君		中正路目前依都市計畫圖劃定為綠化步道，實際上有許多建築物位於該道路上，	一、綠化步道上管是否可另訂可供車行使用？ 二、綠化步道是否可改為計畫道路讓老舊建築	建議未便採納。 1. 綠化步道劃設原意即為供綠化及行人通行之步道	本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			且是車輛唯一可通行出入的重要幹道。	物得以改建或重建？	，非供車輛通行使用。 2. 計畫道路為配合未來整體交通需求，不宜零星調整、新增與刪除。	
都市設計議題						
19	蔡淑君		有關公展條文第三條規定： (一)整體開發地區或臨30公尺以上道路之住宅區、商業區，且基地面積達1500平方公尺以上者。	一、「整體開發區」定義不明，林口全區分期開發計畫是否變成全區皆要列入都審範圍？不論大基地或建物規模？ 二、字面上定義「或」與「且」的認定是否不同？ 三、另原北府城設字第0940519842號林口特定區 <u>台地邊坡四周街廓</u> 應先經台北縣都市審議委員會審議通過方得申請建築範圍之規定是否沿用？	一、建議酌予採納。 1. 本次土管要點通盤檢討，係為維持整體風貌、入口意象與景觀和諧，特指定區內重要節點、道路與一定規模基地辦理都市設計審議，爰同意參採所陳意見一、二建議修正為： 「(一)基地面積達1500平方公尺以上，且在整體開發地區、臨30公尺以上道路之住宅區、商業區範圍內者。」 二、建議不予討論。 有關所陳意見三，係屬地方自治權責，經洽新北	本條文建議依原(現行)條文辦理，並將原條文中「、縣」予以刪除，以符實際。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
					市政府，後續仍須辦理，建請另案函請新北市政府函復陳情人。	
20	永俐建設有限公司	林口區佳林段	依林口特定區第二次通盤檢討有關建築物退縮規定變更後條文為申請建築時應至道路境界線至少退縮4公尺建築並沿建築物側至少留設2公尺以上供做人行道使用，上開部份得不計入法定空地，但不得設置圍牆，前項建築基地鄰接兩條以上道路時，基地兩側均應依規定退縮之規定將使小面積及兩面以上鄰接道路之基地無法合理配置且沿建築物留設2公尺以上供人行道使用亦無法發揮使用效果。	一、沿建築物側至少留設2公尺以上供做人行道使用，不應限制沿建築物側設置，應視一樓使用用途(商業或住宅)調整位置，作住宅用途部分應允許設置圍牆。 二、前項建築基地鄰接兩條以上道路時， <u>基地兩側均應依規定退縮規定</u> ，對小面積且兩面以上鄰接道路之基地，恐無法合理配置及將法定容積用完，建議一定規模以下且同時兩面以上鄰接道路之基地， <u>應只規定鄰接最寬道路建築物退縮4公尺，其他側只須留設2公尺以上供做人行道使用。</u>	一、建議未便採納。 有關陳情事項一，本要點規定(略以)：「…申請建築時應至道路境界線至少退縮4公尺建築，並沿建築物側至少留設2公尺以上供作人行道使用，…」，係規範全區建築基地申請建築時，應退縮建築，以創造沿街面開放空間，並維護人行步道順平，增加人行與綠化的空間。 二、建議酌予採納。 有關陳情事項二，本案已考量基地規模特殊性，業於再公展修(增)訂條文第53點，增列「…但情況特殊之基地，兩側退縮後基地未能達到法定建蔽率，經各地方政府都市設計審	一、本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。 二、本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
					議通過者，不在此限。」之規定，以保留使用彈性。	
21	蔡淑君		一、公展條文五三、本特定區各使用分區及公共設施用地內建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，並沿建築物側至少留設 2 公尺以上供作人行步道使用，上開退縮部分得計入法定空地，但不得設置汽、機車停車位及圍牆，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間。 前項建築基地鄰接兩條以上道路時，基地兩側均應依規定退縮，但情況特殊之基地，兩側退縮後基地未能達到法定建蔽率，經各地方政府都市設計審議	一、兩側 4 公尺道路建議應考量小型土地設置困難，並明訂適用基地面積標準，以避免因退縮後而產生使用困難、設計格局不合理之建築。 二、2 公尺人行道依現今執行皆留設臨建築物兩側將產生新舊人行道錯落交接不一。 三、緩衝車道起始點臨路退縮距離達 6 公尺以上。	一、建議未便採納。 有關道路兩側均應依規定退縮乙節，業已於專案小組討論，為創造沿街面開放空間與人行綠化環境品質，仍應規定退縮，惟考量基地限制與特殊條件，增訂由各地方政府都市設計審議彈性。 二、建議未便採納。 有關退縮人行步道留設臨建築物乙節，經與各地方政府執行單位討論，並無執行疑慮。 三、建議未便採納有關停車空間出入口緩衝車道退縮乙節，係依據建築技術規則規定辦理，無執行上疑慮，爰所陳事項未便採納。	本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			通過者，不在此限。 二、公展條文取消原條文「如兩面道路寬度不一，以較寬道路為退縮面；如兩面寬度相同者，得擇一退縮。」			
22	李宏順		因本特定各使用分區及公共設施用地申請建築時，均已有退縮建築及留設人行步道之規定，避免與騎樓相關規定競合， <u>建議排除騎樓相關規定之適用。</u>	五三、本特定區各使用分區及公共設施用地內建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮4公尺建築，並沿建築物側至少留設2公尺以上供作人行步道使用，上開退縮部分得計入法定空地，但不得設置汽、機車停車位及圍牆，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間。 前項建築基地鄰接兩條以上道路時，基地兩側均應依規定退縮，但情況特殊之基地，兩側退縮後基地未能達到法定建蔽率，經各地方政府都市設計審議通過者，不在此限。 工業區與住宅區以道路為分區界線者，該工業區建築基地應沿該道路至少退縮5公尺建築。 <u>本特定區免依新北市及桃園市騎樓相關規</u>	建議未便採納。 再公展修（增）訂條文第53點，係規範建築基地申請建築時之退縮規定。所陳意見「有關免依騎樓相關規定」乙節，與本規定並無競合之疑義，建議不納入本條文。	本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
				<u>定設置騎樓。</u>		
23	蔡淑君		一、原條文十三、建築基地內法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之1/2者，則僅限實際空地須種植花草樹木。 二、建照審查僅以土管正面表列檢討可扣除面積，但為考量如行動不便專章等新訂定規範而增加不可綠化範圍，是否可列入扣除項目？	建議可將不可綠化範圍列入扣除項目，並配合實際不可綠化部分做認定，例如： <u>行動不便通路、各戶必要出入口、高層建築緩衝空間</u> 等，予以併入免計入法定空地。	建議酌予採納。配合實際執行情形與考量彈性使用，建議再公展修（增）訂條文第54點修正為：「建築基地內法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及、私設通路、消防及無障礙設施或有特殊情形經各地方政府都市設計審議通過者，致實際空地未達法定空地之1/2者，則僅限實際空地須種植花草樹木。」	本條文建議將規劃單位所提內容修正為：「建築基地內法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。但因情形特殊經各市政府都市設計審議通過，致實際空地未達法定空地之1/2者，則僅限實際空地須種植花草樹木。」。
24	李宏順		1. 因本特定區各基地均已規定退縮建築，已無騎樓或無遮簷人行步道之適用，故建議修正為前條規	五四、建築基地內法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。但因 <u>前條規定設置之人行步道或裝卸位、現有道路、車道及私設通路、消防車輛救災活動空間</u> ，致實際綠化未達	同陳情編號第23案研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			定留設之人行步道。 2. 另依消防救災指導原則及新北市消防局考量建築物消防救災之需求，均要求基地臨道路側均需留設消防車輛救災活動空間，且強制要硬鋪面，有關綠化面積建議授權各地方政府都市設計審議委員會審查通過者不再此限。	法定空地之 1/2 者，則僅限實際空地須種植花草樹木，<u>得經各地方政府都市設計審議委員會審查通過者不再此限。</u>		
25	李宏順		因新北市部分開挖率檢討有計分實際建蔽率與法定建蔽率兩種，建議增加法定兩字以資明確。	五六、本特定區內建築基地之法定開挖率不得超過<u>法定建蔽率</u>加基地面積 10%，但基地面積在 500 平方公尺以下者，不得超過<u>法定建蔽率</u>加基地面積 20%；公共設施用地之法定開挖率不得超過<u>法定建蔽率</u>加基地面積 10%。	建議同意採納。 建議再公展修（增）訂條文第56點修正為：「本特定區內建築基地之法定開挖率不得超過<u>法定建蔽率</u>加基地面積10%，但基地面積在500平方公尺以下者，不得超過<u>法定建蔽率</u>加基地面積20%；公共設施用地之法定開挖率不得超過<u>法定建蔽率</u>加基地面積10%。」。	據新北市政府列席人員表示，該市並未有相關規定事項，故本案未便採納。
停車空間議題						
26	黃柏林	林口		需設機車停車位適用範圍，建議依店面戶數及商	建議未便採納。 本特定區計畫	本案建議依規劃單位研析意

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
	娟	區忠孝路700號		業區用途設置機車停車位。	停車空間，係依「土地及建築物用途」規定劃設；每留設1部停車空間則需留設1部機車位；其設置標準應依 <u>實際建築總樓地板面積</u> 計算較為合理。	見辦理，未便採納。
27	蔡淑君		一、公展條文第十一章六十、本特定區建築物機車停車位應依附表一停車空間規定，每留設1部停車空間則須留設1部機車停車位。 二、低密度住宅區無太多機車位需求。	建議改為 <u>商業區或高強度使用區域適用</u> 。	同陳情編號第26案研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。
28	蔡淑君		一、公展條文第十一章六一、 為發展人本綠色運輸系統，距離捷運車站500公尺內建築物，至少應依本要點規定機車停車位數15%計算設置自行車停車位。	建議供公共建築及公有建物設置即可。 (再公展第六一點)	建議未便採納。 1. 為發展人本運輸，且規定捷運車站500公尺範圍內的建築基地，需劃設自行車位供社區使用，以減少該範圍內汽、機車交通流量。 2. 私有建築物留設自行車位	本案建議除將「500公尺」修正為「300公尺」外，其餘照第2次公展內容辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			二、部分小型開發為私人住宅及未達供公眾標準之建物設置自行車位會造成民眾私有地隱私安全及使用問題。		非供公眾使用，並無造成民眾私有地隱私安全使用疑慮。	
29	李宏順		1. 距離捷運車站 500 公尺內建築「物」建議改為建築「基地」，避免基地若在 500 公尺範圍內但建築物配置在 500 公尺外者應否設置執行之困擾。 2. 自行車位是包含在機車位數內或外加建議明確說明。 3. <u>新北市較新之細部計畫規定，自行車位若單獨設置於地面層者，應計入容積樓地板面積檢討，以避免日後自行車位移作他用。</u>	六一、為發展人本綠色運輸系統，距離捷運車站 500 公尺內建築 <u>基地</u> ，至少應依本要點規定機車停車位數 <u>增設 15% 之自行車停車位。自行車位若設置於地面層無與其他停車空間整體規劃者，應計入容積樓地板面積檢討。</u> （詳附圖二）	建議酌予採納。有關再公展修(增)條文第六一點修正如下： 「六一、為發展人本綠色運輸系統，距離捷運車站 500 公尺內建築基地，至少應依本要點規定機車停車位數增設 15% 之自行車停車位。自行車位若設置於地面層無與其他停車空間整體規劃者，應計入容積樓地板面積。」。	本案屬執行事宜，不宜強制規定，故未便採納
30	蔡淑君		一、公展條文附表一附註 4 停車空間之汽車出入口		同陳情編號第 21 案第三點研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度2公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接人行道，應留設之緩衝車道自該人行道內側境界線起退讓。 二、造成小型基地或基地深度淺短型因增加車道退縮距離而開發困難。			
獎勵措施議題						
31	蔡淑君		一、公展條文第十二章六二、 (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理者，其獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之<u>10% 為限</u>。 二、民眾土地為	建議不要限縮開放空間獎勵。	同陳情編號第4案第二點研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			配合都市計畫已退縮四米前院並留設兩米人行步道作為公眾通行使用，限縮開放空間獎勵等同再次損失民眾權益。			
3 2	蔡淑君		公展條文第六四、各土地使用分區除依都市計畫法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：(一)依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。 (二)前款以外之地區：建築基地 1.2 倍之法定容積。	目前容積獎勵值上限為 1.2 倍，依條文容積移轉之額度 <u>是否為外掛增加</u> ？	建議不予討論。 1. 修（增）訂條文第64條，係依據都市計畫法台灣省施行細則第34-3條與都市計畫法新北市施行細則第47條訂定，屬全國性統一規定事項。 2. 依上開條文，容積獎勵總累計上限（1.2倍）係指除依都市計畫法第83條之1（都市計畫容積移轉實施辦法或古蹟土地容積移轉辦法可移入容積）規定以外，所規定獎勵或	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
					增加容積之累計上限，不屬於外加。	
山坡地高度議題						
33	許伯元 建師事務所	龜山區，頂湖段，林口工四工業區	本區屬林口特定區內之林口工四工業區，主要位於林口台地，地勢平坦，許多園區內之廠商準備轉型，並興建新式工業廠房，但長期受山坡地之限制，致使因高度限制，無法進行設計規劃。林口特定區內並劃有商業區、住宅區、工業區、農業區、保護區…等，在容積不變之前提下，若能適度放寬高度限制，將有助於開放空間與綠地的設置，對土地使用及公共空間品質，當能有適度提升，並有助於經濟發展	保留第一次公展內容第72條放寬山坡地高度限制，回歸建築技術規則164條(實施容積管制地區建築物高度限制)之設計要點。考量林口地形與地質強調建築物育科技、環保與綠化等特性，並規定相關申請圖說須經水土保持審查與建築技術規則第164條規定，自建築師及專業技師檢討並簽證。依據建築技術規則164條(實施容積管制地區建築物高度限制)：經計算，林口工四工業區內，臨主要25米計畫道路(頂湖路)，建築高度達58米起即受到高度限制。	建議未便採納。 1. 山坡地建築基地之高度規定，應依建築技術規則相關規定辦理，尚無需於本要點中訂定之必要。 2. 如涉及山坡地解編，應依據「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點辦理」。	本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。
34	聲寶股份有限公司	龜山區，頂湖段	102年10月公展第11章第72條，放寬建築高度，但104年5月公展卻完全刪除。林口特定區都市計畫在民國六十四年核定，六十	請相關單位評估於已開發並實施容積管制之工業區，比照建築技術規則第164條規定，經水土保持與大地工程等專業技師及建築師簽證，建高度得放寬至60公尺。由於102年10月公展版本已載明，表示原版本亦	同陳情編號第33案研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			九年劃定山坡地保護範圍，橫跨新北市林口區及桃園縣龜山鄉，屬新北市林口區之部分，目前已全部開發完成，與林口舊街道緊密結合，未來更有三井outlet、TVBS民視影視城、老爺酒店、國實影城、冠德A9購物中心等大型企業進駐，生活機能完善，中心商業區及高密度住宅區佔絕大數面積，龜山鄉雖也同屬特定核心區，同樣有機場捷運與五楊高架等利多建設，但卻遠遠落後林口區的發展。<u>林口區四工業區位於林口都市計畫特定區內</u>，都市計畫分區使用為乙種工業區，面積共計154頃，目前廠家數共計240餘家，屬於民間自行開發範圍內屬平坦地，然長久以來受山坡地範圍之照制，地方之發展緩慢。	經過相關部會嚴加審議及各彙整各方意見評估後始納入辦理公展，然現今完全刪除，略有不妥，建請相關單位審慎評估已開發並實施容積管制地區之乙種工業區，經水土保持與大地工程等專業技師及建築師簽證，放寬建築高度至60公尺，以利工商企業轉型改建新式具有國際競爭力之現代化工業廠房。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			聲寶公司於工四工業區內設廠已有 30 餘年歷史，為桃園市工業發展立下深厚基礎，集團並於林口工四工業區內擁有近 5 萬坪的土地資產，目前正積極規劃企業轉型，持續灌注研發創新能量，活絡桃園工商投資環境，帶動桃園繁榮與發展。 然長期苦受山坡地範圍之建築高度限制，廠房破嘗不堪，集團內部已預計增加 15 億之投資建設，卻遲遲無法突破現有規範，設立具有國際競爭力之現代化工業廠房。 據至 102 年 10 月辦理「變更林口特定區(第四次通盤檢討)(第一階段一土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」其中公展計畫書圖第十一章第十二條中載明：「位於公告山坡地立建築基			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			地，申請建照圖說經水土保持或大地工程技師簽證，建築高度不得超過 100 公尺，不受建築技術規則二六八條之高度限制」；然依 104 年 2 月 10 日第 845 次會議決議辦理變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案書中卻完全刪除，致使權益完全受損。			
35	桃園市工四工業區廠商協進會	一、土地標示：龜山區楓樹坑段坪頂頂湖小段舊路	一、桃園市工四工業區，係因國家為發展台北副都市中心，將新北市的五股、林口、桃園市龜山區相連之台地一部份，成立林口特定區。預計引進人口四十五萬，本工業區土地為當時所編定的四個工業區之一。 二、本工業區土地未經重劃，係廠商	建議回復 102 年 10 月公展版本，考量林口地形與地質強調建築物高科技、環保與綠化等特性，適時放寬山坡地建築高度之管制，並規定相關申請圖說須經水土保持與大地工程等專業技師及建築師簽證，得比照建築技術規則 164 條(實施容積管制地區建築物高度限制)相關規定辦理，並且建築高度不得超過 100 公尺。	同陳情編號第 33 案研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
		坑段西勢湖小段地號(全部工四工業區)二、桃園市龜山區頂湖二街65巷2號	購地自辦之工業區。園區面積佔地154公頃，有廠商240餘家。 三、本工業區地理位置因政府發展平面交通，現有中山高速公路龜山交流道直達園區，距中正國際機場約十八公里、桃園市七公里、台北市十五公里，位屬交通要塞之地，其園區內廠商對桃園市之經濟發展亦有相當之重大貢獻。 四、然園區廠商多次反映，因長期苦受林口特定區畫定山坡地範圍，多次欲規劃新設現代化廠房，皆因建築高度限制無法突破，致使廠房依舊老舊不			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			堪，產能無法擴充，甚至導致常有國際重要客戶因此流失，而改建計畫卻窒礙難行。相較緊鄰隔壁之工五工業區，目前皆為現代化大樓，而工四工業區卻如未開發無人看管之落後地區。 五、適逢本次變更林口特定區（第四次通盤檢討）於102年10月公展將放寬山坡地建築高度，園區內各家廠商無不歡欣及期待。但104年5月再次公展卻完全刪除，另園區內各家廠商相當震驚，皆盼能於高度有所開放。			
36	吳育昇			一、據民眾表示，公展修增訂條文 72 條，位於公告山坡地之建	同陳情編號第33案研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
	林口服務處			築基地，申請建照圖說經水土保持或大地工程技師簽證，建築高度不得超過 100 公尺，不受建築技術規則 268 條之高度限制。 二、但經專案小組初步建議，山坡地建築基地之高度規定，應依建築技術規則相關規定辦理，尚無於本要點訂定之必要，建議予以刪除。 三、現今台灣有許多不符合實際狀況的未解編山坡地，希望能因地點或地質不同而制宜，像留原 72 條增訂條文，建請署針對此陳情案重新檢討，以確保民眾權益，才不失政府美意。		
37	蔡淑君		公展條文七二、位於公告山坡地之建築基地，申請建照圖說水土保持或大地工程技師簽證，建築高度不得超過 100 公尺，不受建築技術規則二六八條之高度限制。 專案擬定將山坡地建築基地之高度規定，應依建築技術規則相關	本席建議能保留原 72 條增訂條文，不宜再刪除。	同陳情編號第 33 案研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			規定辦理，尚無於本要點中訂定之必要，故建議予以刪除。 然本席認為全台灣有太多不合實際狀況的未解編山坡地，另外就算是山坡地也有因地點或地質不同而制宜，由都審和大地技師來把關和簽證其實是比較實際。			
38	江正成	林口區國宅段67-5地號	自103年7月1日起，新北市政府規定，山坡地需做水土保持計畫，與回饋金乙案之公平性、合理性與正確性。	本土地及本區土地位於林口區國宅段，土地開發已達數十年，土地平坦，地目為住一、住二或商業區建地，雖使用分區編制為山坡地，實則土地平坦，根本無需製作坡坎或重大水土保持計畫。今新北市政府，將其分區為山坡地之土地，一概論之。是否有確實的實地勘查，才做下正確的判斷。請新北市政府、確實勘查本區之土地及其他區域土地，落實選權於民的公平性。	建議不予討論。 1. 依山坡地保育利用條例之規定，林口特定區除已辦理山坡地劃出範圍者，其餘均屬山坡地範圍。 2. 有關陳情人提出「103年7月1日新北市政府規定，山坡地需作水土保持計畫與回饋金」乙節，非屬本次討論事項，業已函請新北市政府農業局協助，且該局業於104年11月	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
					10日函復陳請人。	
39	蔡淑君		因林口特定區部分區域尚未山坡地解編，且因時令修改將會影響開發案需另再額外繳交回饋金。	區內土地許多皆為平坦地且皆已重劃完成，但劃分界線僅一路之隔就有山坡地的回饋金問題，造成民眾增加成本支出，是否可解編或於都市計畫加註免繳？	建議不予討論。 山坡地劃設及開發回饋金繳納，係依「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」及「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」辦理，未涉都市計畫規劃事宜。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。
其他議題						
40	陳志偉	八里區大坵巴里段大掘湖小段286-19地號渡船頭小段599-5、	1. 都市計畫內「保護區」是否視為「農業區」可申請「農業設施，如：資材室、溫室栽培、產銷班…設施」及農舍使用。 2. 農舍、農業設施..等是否可依「台灣省施行細則第27條第16款及農發條例第18條申辦」。 3. 「休閒農場」申請「民宿」設立，申請基地面		建議不予討論。 有關陳情內容，案涉「保護區」申請使用意見，係為都市計畫執行事項，非屬本次變更事項，業已函轉新北市政府城鄉局協助函復，新北市政府城鄉局、工務局、觀光局及農業局分別就其陳情意見函復陳情人。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
		599-25、 599-61、 599-62、 599-65、 599-66	積限制可否縮減。 4. 「保護區」內申請農舍是否有(1)申請基地面積 2500 平方公尺受限？(2)戶籍遷入滿 2 年受限？(3)須加入農會(含農保資格及農民資格認定)(4)都公布後及新北市政府於 103 年 5 月 1 日發布實際「都市計畫法新北市施行細則」規定受限。 5. 「保護區」內申請「社會福利機構」(如老人福利機構、身心障礙福利機構、幼兒園…等設置)可否不須經過變更地目(變更為特定目的事業用地)直接申請建築執照(含			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			寺廟)。 6. 保護區「現有巷道認定申請審查」可否以現況道路寬度認定，不須領取區公所核發之「20年通行證明書」「道路養護證明書」使可核發，以利申請建築執照！ 7. 保護區內申請建築執照，可否不須經「觀音山風管所」作「都市計畫書圖審查」作業程序 8. 申請農舍建造面前道路寬度限制是否放寬為依現況道路寬度認定即可！ 9. 保護區申請「農舍」「農業設施」-建造審是否不受「都市計畫」公布後			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			及「農發條例規定」及「新北市政府都市計畫法新北市施行細則」規定限制，審查限制。			
41	葉廉聰		污水處理 桃園龜山禁住戶使用化糞池，都接污水管污水費在 2-3 年內要開徵林口(新北市)要使用化糞池再開徵污水費？	若新北市開徵污水費，那麼化糞池應用同桃園看齊禁用，污水直接外接建物不再建化糞池。	建議不予討論。 有關陳情內容，非屬本次變更事項，業已函轉新北市政府城鄉發展局協助函復，後經新北市政府水利局函復於 104 年 5 月 27 日函復該陳情人。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。
42	林正峰		請暫行擱置林口特定區土地使用分區管制要點，專案通盤檢討案待桃園市政府訂定「桃園市政府都市計畫法施行細則」後再一併通盤檢討以利民需。	一、桃園市於 103 年 12 月 25 日才正式升格尚未如同新北市訂定都市計畫施行細則，各市地理環境背景及土地有效利用需求不同差異甚鉅，應整體檢討始合需求性及有效 二、本次檢討第 18 條專案小組建議調降容積率，除嚴重影響百姓權益，亦有違政府降低房價之政策且有開倒車之嫌，應慎重檢討。 三、本特定區將保護區內土地限建 40 多年更是不應該，嚴重影響地主所有權人權	一、建議未便採納。 有關陳情事項一，本次通盤檢討係重視商業區商業發展與調整不合時宜之規範，為避免影響民眾權益，建議本案應依原定期程賡續辦理。另有關桃園市都市計畫法施行細則辦理進度乙節，建請桃園市政府列席代表說明。 二、建議不予討論。 有關陳情事項	本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
				益。本區第二到第五期已放棄規劃，是否研議將解編由新北市、桃園市政府另行研議，辦理新都市計畫以符實際需要，請內政部研討其可行性。	二，經查本次土管通檢除配合新北市都市計畫法施行細則，調整本特定區新北市轄區建蔽率，桃園市轄區並未調整。 三、建議不予討論。 有關陳情事項三，保護區調整乙節，不屬於本次土管討論範疇，業已納入林口特定區第四次通盤檢討整體研議。	
43	陳龍芳		林口特定區劃定40年，全台灣第一個實施容積限制，應予以放寬。		建議未便採納。 有關容積率調整應就環境容受力與公共設施服務加以考量。	本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。
新增案件						
新增-1	游素秋	機場捷運A7站區案劃設之中心商	有關林口特定區A7捷運站中心商業區用途規定疑義，嚴重影響都市資源及土地發展，請修正變更計畫內容。	目前林口特定區及A7站區開發案土地使用管制規則，並沒有規定商業區的住宅用途限制，而在104年2月審議通過變更林口特定區計畫(土地使用管制要點)(第二次專案通盤檢討)新增規定中心商業區住宅用途比例不能超過總樓地板面積40%，則26.51公頃中心商業區比須做288693.9坪商業使用樓地板面積，以目標120年林口	同陳情編號第4案第一點研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
		業區		A7 站區第一期住宅區及商業區計畫容納人口僅約三萬五千人，商業用途樓地板面積高達 29 萬坪，顯然嚴重過剩。建請貴會中心商業區 <u>勿新增商業用途比例，回歸現行法令規定。</u>		
新增-2	桃園市不動產開發商業同業公會	機場捷運 A7 站區案劃設之中心商業區	林口特定區計畫書及 A7 站計畫書之土管於 104 年 2 月審議通過「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」，規定中心商業區住宅用途比例不能超過總樓地板面積之 40%。本區土地重劃程序尚未完成，亦未分配交還地主，因有前述變更法規之變數，建請依據建築法相關規定，以建築執照掛號日為法規適用日。	本會建議取消本項規定，以符合市場交易之信賴保護原則。	同陳情編號第4案第一點研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。
新增-3	蔡裕隆	機場捷運 A7 站區案劃設	為 104 年 4 月 27 日大部辦理「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」[依 104 年 2 月 10 日第 845 次會議決議辦理]公開展覽都	建議修正條文如下： 公展條文： 十四、中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用： (一) 第二組：多戶住宅，其樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之 40%。 建議條文：	同陳情編號第4案第一點研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
		之中心商業區	市計畫書 P53，本次土地使用分區管制要點增(修)訂條文第十四點建議調整陳情理由說明如下： 本人土地位於「機場捷運 A7 站區」案劃設中心商業區，面積 26.5 公頃，本次公開展覽增(修)訂條文第十四點規定：「中心商業區多戶住宅，其樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之 40%」，如依本次公展條文執行，A7 站區之中心商業區將有 75.5 公頃(約 24 萬坪)樓地板面積需提供作商業使用，其量體甚鉅，桃園市 103 年全年有關商業類(B 類)也僅申請 9 件(約 4.3 萬坪)，本地區未來開發完成，使否能全數去化，建請 大部重新考量本次增(修)訂條文第十四點，取消多戶住宅樓地板不得超過申請建築基地	十四、中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用： (二) 第二組：多戶住宅，其樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之 60%。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			總樓地板面積40%之規定。			
新增-4	游素秋	機場捷運A7站區案劃設之中心商業區	為104年4月27日大部辦理「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」[依104年2月10日第845次會議決議辦理]公開展覽都市計畫書 P53，本次土地使用分區管制要點增(修)訂條文第十四點建議調整陳情理由說明如下： 有關機場捷運A7站區開發案劃設之中心商業區，本次公開展覽增(修)訂條文第十四點規定：「中心商業區多戶住宅，其樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之40%」，A7站區雖位處捷運站周邊，惟商業使用行為應不致比新北市、台北市捷運場站周邊商業區還高，建請本次增(修)訂條文第十四點規定，比照新北市、台	建議修正條文如下： 公展條文： 十四、中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用： (三) 第二組：多戶住宅，其樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之40%。 建議條文： 十四、中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用： 第二組：多戶住宅，四層樓以上住宅。	同陳情編號第4案第一點研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			北市在審查現行商業區開發行為之通案，於中心商業區內3樓以下限作商業使用。			
新增-5	簡錫欣	機場捷運A7站區案劃設之中心商業區	為104年4月27日大部辦理「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」[依104年2月10日第845次會議決議辦理]公開展覽都市計畫書P53，本次土地使用分區管制要點增(修)訂條文第十四點建議調整陳情理由說明如下： 本人土地位於「機場捷運A7站區」案劃設中心商業區，係今年9月18日舉行抽籤及配地作業抽定，有關A7區段徵收始於100年，配地說明會中有關土地使用及其抵價地價值計算，皆依現行土管規定，本人爰選擇中心商業區配地，若依本次公展條文執行，則有違背	建議修正條文如下： 公展條文： 十四、中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用： (四)第二組：多戶住宅，其樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之40%。 建議條文： 十四、中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用： (一)第一組：三層樓以下住宅。 (二)第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。	同陳情編號第4案第一點研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			政府區段徵收之原意，影響已完成配地的土地所有權人甚鉅。 建請 大部本次增(修)訂條文第十四點恢復現行計畫規定，以確保本人土地之權益。			
新增-6	工作群管理計劃有限公司		為利地方公共設施用地儘速開發利用、舊有公墓遷葬更新，請修正土地使用管制要點中依據、限制標準與申請期程，以符合貴部環保殯葬政策。	一、公墓用地之使用應依規定辦理，但其面積大於 10 公頃者得設置殯儀館與納骨塔，…。其建蔽率均不得超過 10%，建築物高度不得大於 21 公尺，是否應回歸建築技術規則山坡地、容積管制專章規定管理。「墓六」平均坡度$\leq 30\%$，可建築用地佔分區面積 64.28%，且交通運輸便利，開發效益極高；另依殯葬管理條例第 2 條第 7 項及第 12 條公墓應有設施包括納骨塔在內之骨灰(骸)存放設施；故擬申請變更原土管針對公墓設置納骨塔之規定，並予放寬建蔽率至 40%（比照非都土地塔葬）。 二、<u>公共設施公墓殯葬用地取得不易</u>，老化人口急遽增加，近年將有不敷使用情況	一、建議未便採納。 有關公墓用地土地使用管制內容其規劃原意，係為配合未來發展趨勢，鼓勵火化觀念，並經濟利用土地所訂定，為延續該規劃構想，建議仍維持本規範內容。 二、建議不予討論。 有關公墓用地檢討調整乙節	本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
				發生，亟需優先處理。	，不屬於本次土管討論範疇，業已納入林口特定區公共設施專案通盤檢討案整體研議。	
新增-7	蔡淑君	林口區	評估林口區於私人退縮土地內統一設立立招規格之可行性	本人於林口區私人社區土地內設立立招，唯被人檢舉改善，目前林口多處均有私人立招規格不一且均不合格，建議立招可合法使用。	建議不予討論。本次管制要點修正重點之一，即刪除各使用分區中有關廣告物設置規定，統一納入各地方政府廣告物設置管理相關法令或自治條例加以規範，故有關所陳意見「設立立招規格之可行性」乙節，本次不予討論。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。
新增-8	楊麗蘭	龜山區體大段1162、1163及1165號	1. 本人土地坐落於長庚大學及長庚技術學院所劃設之文教區，數十年前該校未徵詢地主同意，任意將其劃設為文教區，嚴重影響地主權益。 2. 私地主非具興辦教育事業能力，根本無法依文教區土管規定申請開發使用。 3. 台灣環境面臨	文教區內修（增）訂下列組別使用： 一、修（增）訂條文第一組：獨戶、雙拼住宅 二、修（增）訂條文第二組：多戶住宅 三、修（增）訂條文第九組：文教設施及展演設施。 建請增設住宿服務項目或允許修（增）訂條文第十三組：旅館及招待所，限第1、2、3目。 四、修（增）訂條文第十四組：日用品零售業。 五、修（增）訂條文第十五組：一般零售業。	同陳情編號第11案研析意見處理。	本案建議依規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			少子化趨勢，文教區土地編定造成閒置情況，已不符目前環境所需，且嚴重箝制私地權益。 4. 現大學、院校學子對校區內。能提供更多元完善之機能服務至為期盼，是以文教區土管（42 年未修正）應適當予以修正，以符合目前環境所需。 5. 文教區土地管制要點，建請就私地主部分予以增設放寬。	六、修（增）訂條文第十七組：一般服務業。 七、修（增）訂條文第十八組：餐飲服務業。 八、修（增）訂條文第二十組：金融、保險服務業及機構。		
新增-9	新北市政府		有關林口特定區計畫土地使用分區管制要點第 80 點規定，相關開發面積之限制，建議排除公立殯葬設施，俾利本市未來殯葬業務之推行。	1. 本市現行殯葬政策，原則利用現有公墓用地興設殯葬設施，以避免衝擊鄰近民眾生活環境，造成民意反彈。另為鼓勵民眾選擇火化（火化率已達 93%），未來本市公墓用地原則不再擴增。 2. 有關林口特定區計畫土地使用分區管制要點第 80 點規定，經查該計畫範圍之本市公立公墓，其面積僅少數達 10 公頃以上，考量殯葬設施	建議未便採納。有關本特定區內公墓用地申請殯儀館、納骨塔及火化場等設施，係依據殯葬管理條例規定辦理，惟為考量管制一致性與公平原則，不宜排除公立殯葬設施。	本案建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
				用地難覓及本市未來殯葬政策，上開要點開發面積之限制，建議排除公立殯葬設施，俾利本市未來殯葬業務之推行。		
新增-10	桃園市政府	工四工業區	1. 本都市計畫區位屬桃園市轄土地，除工八為中油煉油廠外，較大規模工業區商有工三、工五，其餘為較零散之工業區（含零星工業區）。因工三、工五為報編工業區及整體開發地區，故依本計畫區土地使用分區管制要點第37點規定，設廠計畫經都市設計審議委員會審議通過，水土保持計畫、用水用電計畫經目的事業主管機關核准者，容積率得予提高為不得超過210%。 2. 工四工業區發展至今已逾30年，區內設有多家國內外知名大廠進駐，包括塑膠工業類、印刷紙張類、應用材料類、鋼鐵業類、物流/貿易業類、預拌業類、	工四工業區捐贈申請建築基地範圍25%公共設施用地（其中捐贈申請建築基地範圍至少15%優先惟林口特定區計畫桃園市轄區範圍內等值公共設施用地『工五工業區細部計畫內之公共設施預定除外』，其餘得以自願捐贈代金方式折算繳納），且設廠計畫之都市設計圖說經都市設計審查通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關（構）核准者，基準容積率得提高為不得超過180%。 自願捐贈代金以市價計算，市價評定由三家以上不動產估價者查估價格（取最高價計算，且不得低於公告現值之1.4倍），上開三家以上不動產估價者由本府委託查估，其所需費用由申請人負擔。	建議未便採納。 1. 工四工業區係林口新市鎮規劃工業區，該工業區於民國71年以擬定細部計畫方式由興辦工業人循計畫之指導自行開發，由於該工業區仍屬山坡地範圍，故依該細部計畫土管要點規定規定建蔽率為60%、容積率為120%。 2. 工四工業區現階段尚屬山坡地範圍，為考量基地開發安全性，建議循「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」，先行辦理山坡地劃出及相關環評水保等作業，及就提高開發強度之必要性與回饋條件，另案辦理細部、主要計畫變更。	本案建議依第2次公展內容辦理，若桃園市政府有其他意見，請研擬具體條文內容，提請委員會討論決定，或納入第四次通盤檢討，再依個別工業區實際需要檢討變更。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			電子科技類、電梯業類、電機業類、機械業類、焊接類、共 200 餘家廠商設廠，對於國內經濟與產業發展貢獻良多。惟目前容積率僅為 120%，使得區內開發建築等受到諸多限制，不敷國際大廠或企業總部建廠需求，影響區內產業轉型與發展，應需即時跳脫傳統工業區之框架，積極推動檢討放寬建築容積率，以促進工業區轉型與產業共榮發展。 3. 工四工業區容積率僅 120%，比較同一都市計畫區內之其他工業區容積率，比較同一都市計畫區內之其他工業區容積率，落差甚大且影響整體產業發展，故建議參採本計畫區 6 處細部計畫案例，於土地使用分區管制要點增訂回饋公共設施土地後得提高容積率之規定。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			4. 自願捐贈代金以市價計算部分，係參採公共設施用地以市地重劃徵收之規定。市價查估機制係參採「都市計畫工業區檢討變更審議規範」訂定。			
新增-11	桃園市政府		1. 介壽運動公園用地得否作「體育教育設施」使用，係都市計畫規劃範疇，尚非「都市設計」審查。 2. 都市設計係審議建築物公共開放空間系統配置、人行空間、步道、自行車系統動線配置、交通系統、停車空間及出入動線配置、建築量體配置、景觀計畫等事宜。 3. 已於本要點第三點公有建築物納入都市設計審議地區。	建議刪除「並經縣都市設計審議委員會審查通過」，回歸 75 年 10 月公告實施「變更林口特定區計畫（第一次通盤檢討）案條文內容，修正條文內容如下： 七四、介壽運動公園之建蔽率不得超過 12%，並得為「體育教育設施」使用。	建議未便採納。經查本特定區土管要點並無訂定「體育教育設施」使用組別，惟該公園內體育館、圖書館等設施，業經桃園市政府都市設計審議委員會審查通過後興建完成並使用，為延續行政權限，考量該府已於 103 年 12 月升格為直轄市，調整條文內容為： 「四七、介壽運動公園用地之建蔽率不得超過 12%，並經<u>桃園市政府</u>都市設計審議委員會審查通過，得為『體育教育設施』使用。」	本案建議依規劃單位研析意見辦理文字修正外，其餘未便採納。
新增-12	新北市政府		1. 座落林口鄉湖南村頭湖七鄰 66-1 號，民國 89 年配合市政	懇請同意本特定區土管要點第十五點第二種住宅區容許使用增列第十二組宗祠及宗教設施。	建議同意採納。經查本次土管第 2 次公展增修條文第 9 點，業已同意於第二種住宅區	本案建議事項已配合修正，故不予討論。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			府市地重劃工程，拆遷安置於文化北路。 2. 工一工業區重劃工程即將啟動，又要面臨拆遷困境，為長久安身立命，爰購買林口區第二種住宅區土地，未來遷建於此，惟林口特定區住二並無此規定。		新增宗教設施組別。	

九、散會：下午 1 時 30 分。