

內政部都市計畫委員會第 845 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 2 月 10 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：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 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：陳志賢

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 844 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：原桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

第 2 案：原桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新豐（山崎地區）都市計畫（部分農業區為住宅區、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫（市場用地「市一」為社教用地）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更中埔（和睦地區）都市計畫（第二次通盤檢討）【內政部都市計畫委員會第 738 次會決議採市地重劃辦理之變更內容】暨延長開發期程案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區

計畫（部分住宅區及道路用地為旅館專用區、部分住宅區為廣場兼道路用地）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）（暫予保留第 2 案）（部分公園用地為水域用地、健康休閒專用區、道路用地、部分乙種旅館區為健康休閒專用區、公園用地、廣場兼停車場用地、道路用地、部分道路用地為健康休閒專用區、公園用地、部分步道用地為健康休閒專用區、公園用地、道路用地）案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更新埤都市計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更鳳林都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 11 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。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：連江縣政府函為「變更連江縣（莒光地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

七、核定案件：

第 1 案：原桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本會 102 年 3 月 26 日第 800 次會審議完竣，其中決議略以：「本案土地使用配置經小組討論及桃園縣政府修正後差異甚大，建議修正方案如經本會審決，請依都市計畫法第 19 條規定重新補辦公開展覽」在案。

二、案經原桃園縣政府依本會上開決議於 102 年 6 月 18 日起補辦公開展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 29 件，因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、邱委員英浩、張委員馨文、蔡前委員仁惠、謝前委員靜琪、林委員志明（交通部運研所代表）及王前委員銘正（地政司代表）計 7 位委員組成專案小組，專案小組於 102 年 11 月 6 日、103 年 1 月 21 日及 103 年 4 月 21 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。原桃園縣政府並於 103 年 12 月 23 日府城綜字第 1030316955 號函送依本會專案小組初步建議意見處理補充資料到部，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過，並退請桃園市政府併同本會 102 年 3 月 26 日第 800 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關專案小組後公民或團體陳情意見詳附表本會決議

欄。

二、公民或團體陳情意見綜理表編號重 3 部分，請市政府將本案原規定應辦市地重劃範圍、辦理情形及改為區段徵收後之影響與因應措施，妥為補充納入計畫書敘明。

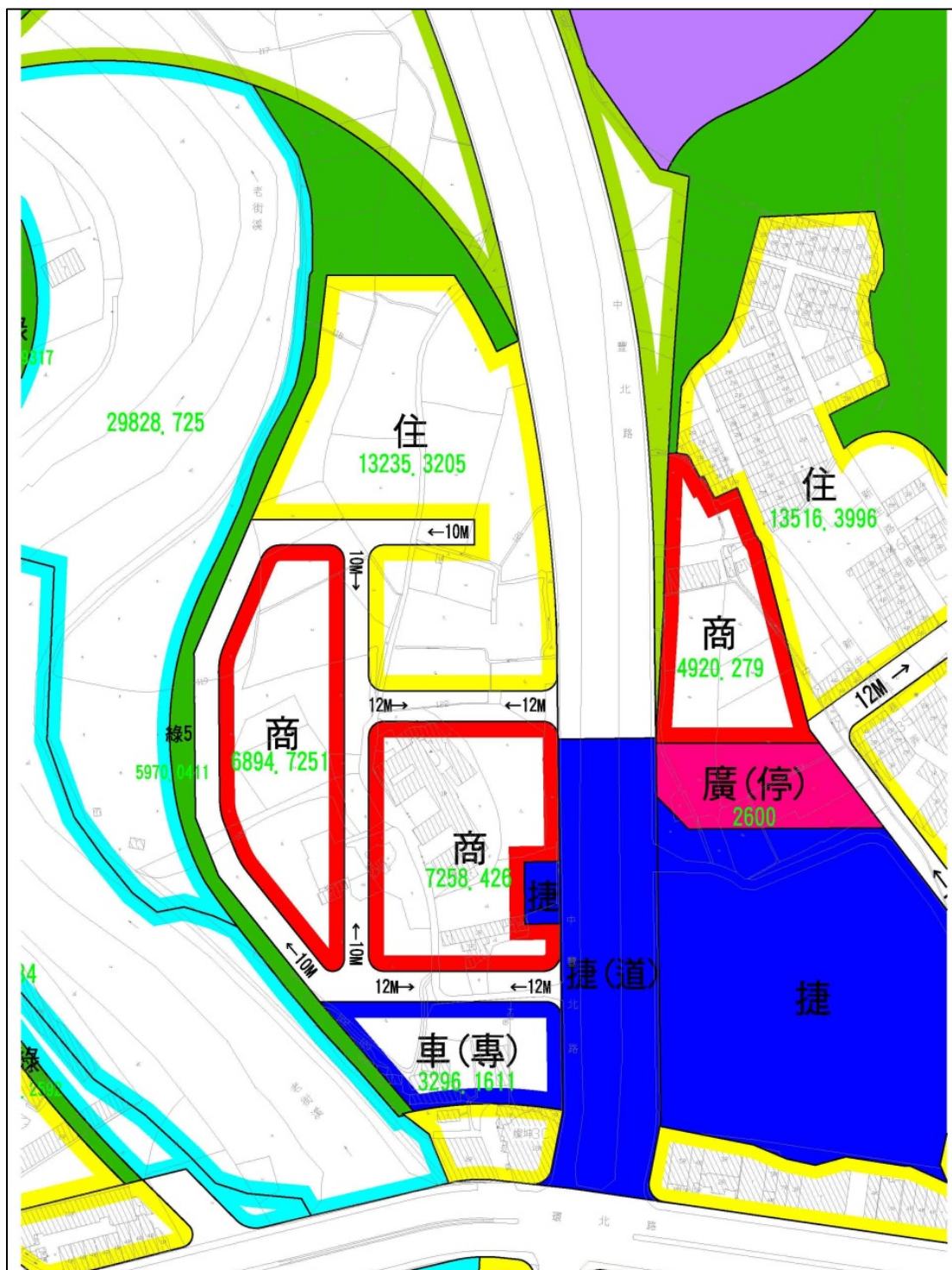
三、公民或團體陳情意見綜理表編號重 31 部分，採納市政府列席代表之說明，新增第五種住宅區(供社會住宅使用)，只租不售，以強化公益性，而建蔽率 50%、容積率為 300%。

附表、專案小組後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	市府研析意見	初審意見
重 45	黃運烘等人	中壢市興南段公坡小段 259、261、588、254、255、263、262、583、584、584 等地號	1. 相關土地於民國 60 年代政府十大建設時，已提供部分土地，第二次興建中豐北路又被徵收一大片土地，此次區段徵收又強徵民地，且河川區又未納入，將原有土地分割到四分五裂。 2. 河川保留地應依並納入規劃，以增加中壢環河道路與綠地。	1. 現有住宅建地保留(不納入徵收範圍)。 2. 原地原配。 3. 配回抵價地比例百分之五十以上。	一、案經本府考量下列因素，建請依照本次提案修正方案(如附圖)，調整中豐北路至老街溪間之主要計畫內容： 1. 現行車站專用區規劃面積達 0.68 公頃，經交通局再行評估結果，表示如可維持中豐北路西側增設車站出入口設置需要，並仍予滿足相關設施使用需求，基地面積可酌予縮減。 2. 為保留區內合法房舍於區段徵收階段依法申請原位置保留之最大彈性，商業區規劃範圍向南調整。 3. 為提高車站周邊土	請桃園市政府考量本案 A21 車站周邊之商業需求、道路系統及財務平衡等因素，與陳情人妥為協調如取得共識後研提具體可行方案(含繪製變更計畫圖說)，則照新方案通過，否則照市府研析意見(如附圖)。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	初審意見
					地發展強度，提供旅客服務機能，緊鄰車站周邊區位，仍予劃設商業區，並維持規劃面積。 4. 因應地區防救災道路需求，現有地區道路系統於中豐北路之進出口調整為二處。 二、有關區段徵收配地事宜（配地比例、原地現址保留等），依照重 2 案之專案小組初步建議意見辦理。	
重 46	鍾添結等人	中壢市興南段公坡小段 264、580、581、577、578、595、594 地號		- 鍾家地主陳情於中豐北路兩側增設住宅區之意見，經城鄉局協助轉繪如附陳情示意圖方案，經鍾家代表表示原則同意，請城鄉局協助錄案並提內政部都委會審議。 - 本案區段徵收部分，鍾家代表提出下列訴求，請地政局研議協助： (1) 政府於本地區辦理各項公共建設，已多次徵收鍾家土地，請本案於區段徵收階段，應採專案方式考量，務使鍾家配回土地比例可達 50%，否則鍾家不願參加本案計畫區段徵收開發，鍾家土地應維持原計畫。 (2) 鍾家持有現行河川區土地，建議比照航空城特定區計畫，爭取納入區段徵收一併開發。	同重 45 案本府研析意見。	併編號重 45。

附圖、市府建議方案



【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組 102 年 11 月 6 日、103 年 1 月 21 日、103 年 4 月 21 日 3 次會議出席委員初步建議意見：

有關縣政府建議增列第五種住宅區使用部分，請補充其土地使用強度分析及公益性後，提會說明，其餘詳本會專案小組初步建議意見欄。

附表一、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	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
重 1	劉巫銀梅等人	中壢市興南段公坡小段中壢市興和里新生路 461 巷 70~92 號	桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發細部計畫案未尊重現有住戶事宜	從 98 年第一次說明會，貴部門是淡淡說明，此區段為住一現有的房子保留不會拆房子，言猶在耳，貴部送內政部時卻將此區塊變更為商業區送審，全體住戶發覺受騙將被迫拆房子，貴部毫無誠信說一套作一套，住戶開始過著溝通&陳情&抗爭的漫長不安的日子，為了只是要保留畢生的心血所建立的家園，貴部於 102.6.18 提公展卻在 102.7.1 辦第二次說明會，程序已顛倒，非常不尊重現有住戶，並將此區塊由商業區又變更為住四，貴部註記住四內現有的房舍，在不影響都計整體規劃前提下，可申請保留，此論點是不確定性及不公平性，對現有住戶更無保障性，貴部過去粗糙的手段已失信於民，此區塊內現有的 13 戶住戶強烈要求，縣政府出示書面公文，簽結保證保留此區塊內 13 戶房舍，並於 102 年 7 月 19 日前回覆簽證。	1. 經查所陳地址之建物，因面積規模未達本案細部計畫劃設第一種住宅區(再發展區)之劃設原則，故未劃設為第一種住宅區(再發展區)。 2. 考量陳情建物申請保留權益，本案前已調整道路線形，由 15 公尺寬調整為 10 公尺，避免道路穿越並將商業區調整為第四種住宅區。所陳建物若屬合法建物，在不妨礙都市計畫情形下得依區段徵收規定申請原地保留。 3. 另為妥善安置本地區之拆遷戶，本案於沿新生路西側之第四種住宅區街廓(編號 R1-5)劃設安置街廓，供合法建物拆遷戶選配安置。	本案係屬細部計畫範疇，照縣政府研析意見，另涉及後續區段徵收執行部分，請縣政府依規定妥處。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
重 2	鍾添結等 48人	A21 車站 周邊		說明： 一、鍾家土地，已經歷四次重大開發 第一次：民國 69 年環北路建設 第二次：民國 89 年中豐北路建設 第三次：民國 98 年 A21 捷運車站建設 第四次：民國 101 年老街溪河川整治 目前本區段之開發，已經是第五次徵收土地。 二、如前項所述，鍾家土地原有面積約 10 甲，經過上述四次的開發建設，土地只剩下不到 3 甲，此區塊土地已有道路，車站等重大公共設施，已經不是一塊”素地”。 三、本區鍾家土地所有權人「在這裡土生土長耕耘，在這裡有好幾代人的記憶」申請(A21 站車站周邊土地開發案)區段徵收原地原配不參予抽籤配地，保留祖產。 四、綜合以上說明，鍾家土地所有權人，在此次區段徵收時，為免權益受到嚴重損失，提出下列兩種訴求： (一)原址配回土地。 (如附圖一黃色部份)備註：取消 102.3.26 報部都委大會審議版中，中豐北路西側商業區，改為住四(如附圖二)	建議酌予採納，說明如下： 考量本計畫區部分地主的土地，已多次配合相關公共設施興建徵收，為維護該等地主權益，建議本計畫增列下列規定，使符合下述條件者，得於區段徵收階段，申請優先指配於其原持有土地座落或毗鄰街廓內(不含安置街廓及政府取得相關用地)： 1. 自本區公告實施都市計畫(民國 61 年 2 月 26 日)以來，申請土地範圍曾配合本區及相鄰公共建設包括：河川整治(老街溪、新街溪)、計畫道路開闢(民權路、中豐北路、環北路、新生路、南園二路)、交通設施(捷運 A21 站、中山高速公路)等公共建設，受政府徵收或提供使用達三次以上，且致土地可利用面積減少達半數以上者。 2. 前項土地面積及被徵收或提供使用次數，得以個人所持有土地或合併同一宗族親屬所持有土地範圍計算。	1. 有關區段徵收配地事宜請縣政府依現行法令規定辦理。 2. 有關土地使用分區調整部分，仍依照本會 102 年 3 月 26 日第 800 次會決議內容。 3. 其餘涉及細部計畫範疇部分，請縣政府妥處。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				(二)分配比例 50%以上以上基本訴求，如不能獲得規劃及決策單位同意，則鍾家土地所有權人將不參與本次區段徵收。	3. 以宗族名義提出申請者，應指定當中一筆地號為代表土地，並由該筆土地於民國 61 年 2 月 26 日時土地所有權人及其三親等內親屬所持有之土地當中，自行列舉合併申請土地範圍，惟不包含至申請期間已出售予其他不具上開親屬關係土地所有權人之土地。	
重 3	徐文輕等 11 人	興南段公坡小段地號 113、113-1、113-2、99、100、101、104、105、106、98-1、109、109-2、109-3、109-4、109-5、109-6、109-7、109-8、112、244、244-3、258-2、258-3、		緣立異議人徐文輕、翁瑞麟、陳南光、徐淑津、徐文雄、張星等人所擁有坐落於桃園縣中壢市興南段公坡小段 113、113-1、113-2、99、100、101、104、105、106、98-1、109、109-2、109-3、109-4、109-5、109-6、109-7、109-8、112、244、244-3、258-2、258-3 等地號土地。桃園縣政府於中華民國 102 年 7 月 1 日假中壢市公所地下室舉辦公開展覽說明會，公開展覽「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫及 A21 車站周邊土地開發計畫」，立異議書人堅決反對將前述地號土地規劃為五楊高架高速公路中豐交流道預定用地，反對理由如下：一、五楊高架高速公路已於民國 101 年底通車，規劃交流道應與主幹公路一齊完成，豈能邊做邊	建議不予採納，說明如下： 1. 經查所陳 25 筆土地約 80%屬中豐交流道預定地範圍；約 20%屬本計畫範圍。 2. 中豐交流道建設刻由交通部國道新建工程局研擬興辦事業計畫中，預計於 103 年底完成經建會審核及行政院核定。 3. 中豐交流道建設案俟興辦事業計畫核定後，始得辦理後續都市計畫變更及工程設計等事宜，並預定於 108 年底完工通車，本案已預留中豐交流道所需用地範圍。 4. 經查所陳 113-1、	1. 除交流道預定地不屬本計畫範圍，不予討論外，其餘照縣政府研析意見，並請縣政府查明都市計畫原規定應辦市地重劃範圍及其辦理情形，及改為區段徵收對剩餘重劃區之影響，並提會說明。 2. 另涉及後續區段徵收執行部分，請縣政府依規定妥處。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		264-2、242 號		擾民，毫無章法，浪費公帑。 二、中壢市民族路二段國道一號高速公路中壢交流道，即可銜接五楊高架高速公路，況且與中豐預定地相距才 2、3 公里，斷無必要再增設一個交流道，除非圖利少數人。請立即停止「中豐交流道銜接五楊高架高速公路」規劃。 三、民國 98 年度中壢市公所都市計畫街道圖，陳情人所有土地並無涵蓋任何公共設施，而又此段時間經常有財團派人來洽購，莫非與此次細部計畫有關聯。 四、113-1 地號原本已編定為住宅區，當時購買就比農業區貴數倍，與農業區一齊區段徵收不公平，陳情人要求相對補償。 五、第一項交流道預定用地如已定案，陳情人要求全部將 113、113-1、113-2、113-3 四筆地號共 6710.36 坪，同時併入 A21 車站周邊土地開法細部計畫內，參加區段徵收。 六、若皆有困難，陳情人要求將此次劃入區段徵收範圍土地面積，百分之百發還，不必按區段徵收辦法比例分配，已降低陳情人損失。 管子牧民篇曰：「政之所興在順民心，政之所費在逆民心」。苗栗大埔事件，還方	113-2 地號土地於民國 75 年公告「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(通盤檢討)案」，明訂需辦理市地重劃後，始准建築使用。惟至今尚未辦理市地重劃，後續將以區段徵收方式開發。 5. 有關土地分配事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				興未艾，有關公署又在到處放火，簡直「官逼民反」，古人云「日月無偏照，風雨無私有」陳情人要求將113、113-1、113-2、113-3等4筆地號共6710.36坪土地，全部納入A21車站周邊土地開發細部計畫內，參加區段徵收，不同意一般徵收，同地段公共設施不能由少數人一肩承擔，更不可因需地之行政機關不同，而出現一國兩制，否則就違反憲法第十五條之規定：「人民生存權、工作權及財產權，應予保障」。懇請鈞座能體恤民瘼，是所感盼，肅此奉。		
重4	劉德妹	中壢市興南段公坡小段地號340、341號	中壢市新生路461巷35弄是既成道路，兩旁之土地是土地持有人所購買，已便承建住宅安定終身。該地段係30年前就獲政府核准規劃成小坪數出售，現政府欲強行區段徵收為住四用地，對小坪數地祝來說嚴重侵害憲法所賦予人民財產權之保障。	(一)建議以286、286~1地號之現有渠道為界，渠道以東之土地(新生路461巷35弄興南公坡小段地號333至354)不參加區段徵收，保留現有房子及空地為住一，有效降低對人民財產權之侵害。同時也保留社區的完整性， (二)若政府罔顧百姓權益，非強行徵收不可，強烈建議考慮小地主應該有配地權，不足之面積坪數有優先向政府承購的權利	建議不予採納。 理由： 1. 經查所陳土地上之建築為零星鐵皮屋，非屬合法建築物，未符本案細部計畫第一種住宅區(再發展區)劃設原則，無法劃設為第一種住宅區(再發展區)。 2. 有關土地分配事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	照縣政府研析意見。
重5	劉金清	中壢市興南段公坡小段93-14地號	一、申請人所有中壢市興南段公坡小段93-14地號土地，因為該標		1. 經查所陳93-14地號土地，部分位於本案區段徵收範圍內，部分位於已開闢之新生	陳情內容位於本計畫範圍部分，係屬細部計畫範疇，照縣政府研析意見，另

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			的位於機場捷運 A21 環北站徵收計畫臨界處，不知是否屬機場捷運 A21 環北站徵收計畫範圍內？ 二、倘若該標的未屬徵收計畫範圍內，要如何申請納入徵收計畫範圍呢？請查覆 三、檢附申請人及土地相關資料		路，惟尚未徵收。 2. 有關陳情未徵收之新生路土地一併徵收事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	涉及後續區段徵收執行部分，請縣政府依規定妥處。
重 6	莊建城	中壢市水尾福德宮廟土地	主旨：中壢市水尾福德宮建廟土地事宜，提出異議。依據本 102 年 7 月 1 日桃園縣政府於中壢市公所中壢平鎮 A21 都市計畫說明展覽圖之土地面積。 說明： (一)中壢平鎮 A21 車站周邊土地開發計畫案，本宮建廟用地為忠福段 1970-4(1)號面積 118.7475 坪，本宮於民國 91 年購得作為福德宮配合高鐵連絡道		建議不予採納。 理由： 1. 經查水尾福德宮為配合新生路拓寬工程，已被徵收 2/3 土地。另水尾福德宮已購買其後方土地持分面積約 300 平方公尺。 2. 本案已考量福德宮擴建需求，以福德宮已購買土地面積加計現有土地面積，納入區段徵收計算，以其權值劃設宗教專用區 232 平方公尺(約 70 坪)，未來大型活動慶典可搭配相鄰廣場用地使用。 3. 本案業經內政部	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			路拓寬拆遷建廟用地。 (二)本宮信徒至目前為止將近 4000 餘人(包含金華里及 SOGO 周邊大樓新住民)故依人口比率需用廟地 100 餘坪以上(如附圖設計構造圖)如今僅分配給土地 60 坪實有不足使用之。 (三)本宮前曾向鈞府申請在案，查寺廟為地方信眾信仰之公共之場所。		都市計畫委員會審議通過，建議維持原通過方案。	
重 7	吳 張 英 妹	中 壠 市 忠 福 段 1927.19 28.1929 .1930.1 931.193 2.1933. 1934.19 35.1936 -2.1936 -3.1936 -4.1936 -5.1936 -6.1936 -7.1936 -8.1936 -9.1936 -10 號 中 壠 市 新 生 路	一、所有權人共計 9 戶所居住之民宅均屬建地，皆為 1~3 樓之合法既存鋼筋混泥土或磚造房屋，且住戶世居以數十年，若僅因位處計畫區邊緣，計畫內計畫外的分別，而導致前述地號將被徵收無法使用，現行房屋需面臨部分拆除，恐將造成嚴重民怨。 二、若以計畫	請將本案有關地號原規劃為(住三)用地變更為(住一)，且保留給原土地所有權人使用，原土地所有權人不需拆除現有房屋亦不需另外配地，此變更影響面積微乎其微，既不影響計畫之開發效益與時程，卻得以讓現有 9 戶民眾保有其既有之 1~3 樓房屋，使民眾不致面臨部分拆屋重建與不易配地之窘境。	建議不予採納。 理由： 經查所陳土地之建築物為自行增建建築物，非屬合法建築物，未符本案細部計畫第一種住宅區(再發展區)劃設原則，無法劃設為第一種住宅區(再發展區)。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		446 巷	徵收後，仍規劃為住戶用地(住三)，與目前之地目使用完全相同，等於拆除現有住戶房屋後，將該建地轉由他人做同依目的之始，而不保留給現使用人實有違常理，陳情人等實不知縣府之決策依據為何？但此舉卻已嚴重影響現有住戶之權力。 三、若該地號為徵收區卻不保留給原住戶使用則會導致這些原所有權人因徵收面積過小而日後徵收完後無法配地，現有房屋又因拆除導致面積減少嚴重影響現有住戶之權益。			
重8	劉巫銀	中壢市興南段公坡小段 中壢市新生路461巷		有關 A21 車站周邊土地開發細部計畫案第二次公展內容，安置街廓的位置，是位於墓園的所在地，所以建議貴局重新檢討安置地的地點	建議酌予採納，說明如下： 1. 考量民眾觀感及用地規模，建議將陳情案地調整為細部計畫綠地用地。 2. 另為妥予安置新生路沿線拆遷戶，建議細部計畫另於新生路西側	本案係屬細部計畫範疇，照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					第四種住宅區(街廓編號 R1-5)內增設安置街廓。	
重 9	吳金榮、吳欣霏	桃園縣中壢市新生路 472 號		一、陳情人吳欣霏與吳金榮為姊弟，共同持有中壢市新生路 472 號合法建物，數年前曾在此開設自助餐及小吃店，因當時此地點商業氣息尚不足，未能持續經營，目前金榮暫時從事薪水微薄、工作時間長又沒保障之保全工作，年紀漸老，身體狀況差(有重大疾病卡)。原計畫捷運開通後人潮較多時再繼續開店，並依此養老維生。 二、A21 捷運站如今並非捷運終點站，停車場不需那麼大，車流量也沒預估的多。同向的道路除原有環北路、南園二路外，在此新闢道路與南園二路間(土地公廟邊)也加開一條 15 米道路，故目前規劃自 A21 捷運站沿著變電所邊沒必要增加綠帶。 三、尚且變電所之既成道路穿過新生路之對面是水圳，水圳加蓋即可減少民地之徵收，也可節省徵收費用。 四、本人強烈抗議在 SOGO 商圈及距捷運站如此寸土寸金之地段規劃綠帶，造成本人無法藉此店面養老。是以陳情相關單位依情理法徵收建物，以消除民怨及減少抗爭。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情變電所用地北側 12 公尺寬計畫道路，為本案連接捷運車站之重要東西向聯通道路。 2. 考量本變電所為鄰避性設施，故於變電所北側劃設隔離綠帶，並供本計畫道路與新生路口留設道路截角。 3. 考量路口交通安全，本道路以道路中心線經新生路向東延伸劃設 12 公尺寬計畫道路。 4. 本案考量新生路兩側拆遷戶意見，就近於沿新生路西側之第四種住宅區街廓(編號 R1-5)增設安置街廓，供新生路兩側合法建物拆遷戶選配安置。	照縣政府研析意見。
重 10	廖貴雲	中壢市興南段公坡小段 41 地號	一、中壢市新生路 769 號(宏昇加油站有限公司)座	一、請恢復原正新生路安置街廓規劃位置 二、加油站全部設備應納入補償	建議酌予採納，說明如下： 1. 查宏昇加油站為民國 84 年經濟部	酌予採納，考量地主之權益及土地使用合理性，照縣政府研

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			落興南段公坡小段 41 地號，基地面積 496m²，機場 21 車站區段徵收原編訂正新生路安置街廓，102 年 7 月 1 日公展規劃圖顯示剔除，原規劃案陳請准予恢復編定 二、加油站整體設備全部納入補償範圍，其中地下油槽課征房屋稅，依法得保障領取區段徵收補償金，請有關單位勿漠視徵收戶權益	三、若無法保障加油站設備徵收補償金與安置於原正新生路安置街廓，本公司爭取保留加油站以維權益。	核准（經能字第 84801423 號），原核准面積為 600 平方公尺，復因中壢市新生路(113 丙)道路徵收 104 平方公尺，目前合法基地範圍為興南段公坡小段 41 地號，使用面積 496 m²。 2. 考量該加油站為地區慣用合法加油站，且依現址保留尚不致影響整體規劃，爰同意依下列原則劃設「加油站專用區」： (1) 依該站合法使用面積（496 m²），參採陳情意見，將基地形狀調整方整。 (2) 考量加、儲油設備應與住宅社區適當區隔，上開調整後基地向外再擴大 3 公尺，一併劃為加油站專用區；並於細部計畫規定，該專用區應自住宅區境界線，設置寬度 3 公尺隔離綠帶。 (3) 為確立後續執行，本案如經各級都委會審議通過後，即	析意見通過（詳附圖一），另涉及後續區段徵收執行部分，請縣政府依規定妥處。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					由縣府正式函文通知陳情人，陳情人應於文到一個月內出具切結，同意於區段徵收後依其土地權值，原位置保留指配於加油站專用區，否則維持原補辦公展計畫內容。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
重11	邱秀蓮	中壢市三座屋段舊社小段37地號	土地位於民權路 A21 車站周邊，位於水利地邊與高速公路邊，以現圖看也是住三地區，我可以申請保留嗎？		建議不予採納。 理由： 經查所陳土地無合法建築物，未符本案細部計畫第一種住宅區(再發展區)劃設原則，無法劃設為第一種住宅區(再發展區)。，無法劃設為第一種住宅區(再發展區)。後續依區段徵收規定辦理。	照縣政府研析意見。
重12	洪福興等2人	中壢市興南段公坡小段403地號	因本地位置於中壢市新生路461巷35弄，在住一發展區最邊界，本地申請併入住一發展區內，不要參與區段徵收，本地不參與區段徵收，並不影響隔壁住宅區的整體街廓，反而讓隔壁住宅區街廓有一致的完整性。	請將本地劃入住一發展區內。	建議不予採納。 理由： 經查所陳土地無合法建築物，未符本案細部計畫第一種住宅區(再發展區)劃設原則，無法劃設為第一種住宅區(再發展區)。，無法劃設為第一種住宅區(再發展區)。	照縣政府研析意見。
重13	陳菊英	中壢市忠福段地號2006、2006-4號新生路474號		主旨：請相關單位合理規劃新生路474號附近土地及建物 說明： 一、因政府政策朝令夕改，頃聞名下(桃園縣中壢市新生路474號)房地將被徵收，垂垂老人茶飯不思，不知所措，(附公文影本)。 二、依常理自 A21 捷運站穿過新生路處沿著變電所之既成道路拓寬而成即可。而相關單位之規劃卻刻意沿著變電所邊增加綠帶，致本	同重9意見。	照縣政府研析意見，仍依照本會102年3月26日第800次會議內容。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				人現居 4 樓透天之繁地慘遭規劃徵收。謂此本人向里長及熟識之民代反映，他們都直說到：“放心啦！應該不會拆到你們家”，故本人質疑在距捷運站 SOGO 圈如此寸土寸金之地段有規劃此綠帶之合理性及必要性。三、再者變電所之既成道路穿過新生路之對面係水圳，水圳加蓋既可減少民地之徵收，也可節省徵收費用。願認為有人謀不臧。四、是以陳情相關單位，依情禮法規劃徵收土地及建物，減少民怨及抗爭。		
重 14	鍾玉 美			為了更好之居住品及受教育品質，對於 A21 都市計畫公開展覽有下列意見，希望縣府能納入修正參考： 一、部分住宅區用地均緊靠高速公路，影響日後居住品質，建議與公園用地位置做一調整，以維護良好的生活品質。 二、另文小用地位於交流道預定用地旁，日後車流噪音、污染以及龐大的車流量，對於學童上課環境極不適合，同時亦對學童上下課之安全造成極大威脅，建議文小位置亦應適度調整並放置於住宅區較密集之處。 三、另外建議老街溪河川範圍內土地亦納入區段徵收，以利整體規劃。	建議不予採納。 理由： 1. 經查現行都市計畫於高速公路兩側已劃設 10~28 公尺寬不等之綠帶，本案臨高速公路側增設 6 公尺寬綠帶，部分劃設 10 公尺寬道路，且訂定住宅區需退縮 5 公尺建築規定，已與高速公路保持適當距離。 2. 所陳文小用地為未來中豐交流道所需用地範圍，且現況為埤塘，本府並無於該用地設校計畫。 3. 本案係依 98.6.11 桃園縣政府水河字第 09802221292 號函公告老街溪河川區域線劃設河川區，河川區將	除文小用地不屬本計畫範圍，不予討論外，其餘照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					依水利法辦理徵收整治。	
重 15	羅仁棟			本人強烈建議五楊快速道路中豐路交流道土地應不用保留，要一併徵收。 理由： 一、五楊快速道路中壢已有出入口，在這麼短的距離預留土地，真的沒有必要浪費土地資源，況且政府財政困難，有必要用市價徵收這些土地嗎？ 二、雖然不知道政府依據什麼，但如果真有必要再增設一個交流道口，有所依據，認為非做不可的話。本人認為應把文小部分剔除，納入徵收範圍。 三、因為現在年輕人普遍不婚、不生，現有的文小學生都越來越少，縮減班級了。真的沒必要再預留文小用地，再者，現在文小用地地點不恰當，因為於交流道出入口，車輛多、噪音大、空氣不好，學習環境不好會影響小學生上課及健康甚巨。盼三思，予以更改。	建議酌予採納。 理由： 1. 國工局已將中豐交流道計畫案報請交通部審核中，俟行政院核定後，始可辦理都市計畫變更及用地取得。本案已預留中豐交流道所需用地範圍。 2. 依據中豐交流道規劃方案，計畫範圍西側之農業區及文小用地將納入交流道專案變更，本府並無於該地區設校之計畫。 4. 文小用地未來將由A20周邊地區整體開發劃設提供A20及A21車站周邊地區學童就讀。	陳情內容不屬本計畫範圍，不予討論。
重 16	林采繁等 3人	中壢市忠福段 1409~1414地號		茲位於桃園縣中壢市忠福段1409~1414等地號共6筆土地在A21都更計畫中，政府配地暫以40%配地歸還，本土地所有人嚴正聲明因配地確實太少有欠公道，更懇請原地原配，該都更以拖延甚久，土地所有人皆未心血打拼所買下的，希望政府體恤百姓重新考量給予土地所有人較合理配給方式。	建議不予採納。 理由： 有關陳情土地配回比例事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
重 17	莊金清等 67人		主旨：陳情機場捷運 A21 車站周邊土地開發計畫案細部計畫有關中福路由博士幼稚園口至南園二路口止之 8m 計畫道路改成以現有之路中心並兩側拓寬成 12m 道路。 說明： 一、中福路依據 102.3.26 內政部都委會審議通過為 15m 計畫道路(附件一)。 二、102.7.1 於中壢市公所說明會中福路為 8m 計畫道路，據城鄉發展局科廠所述為由於往外道路右側唐先生等人保留原住戶而陳情更改所造成，且變更更為 8m 計畫道路(附件二)。 三、往外兩道路兩側居民(左側代表莊金清等，右側代表彭金春等)經過多次協調，數十戶全體住戶均同意(附簽名冊)		建議予以採納。 理由： 1. 經查陳情人既有中福路為 8~12 公尺不等寬，原考量中福路兩側建物所有權人陳情保留，故將中福路劃設為南段 8 公尺寬，北段 10 公尺寬。 2. 陳情人已出具中福路南段兩側建物所有人同意建物配合拆遷，拓寬中福路為 12 公尺寬之同意書，北段單側拓寬涉一處合法建築法定空地及臨時結構物，考量地方交通需求，建議同意中福路均劃設為 12 公尺寬之計畫道路。	酌予採納，考量道路系統之完整性，照縣政府研析意見通過(如附圖二)。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			支持現政府拆遷並配合拓寬。 四、目前計畫區之主要 15m 幹道考量 A21 車站往外至工業區之交通流量而忽視上段中福里社區及幸福里里民之交通流量及發展。 五、中福路的高程適合舊社區與新計畫區的連結交通發展且無高低差的通行障礙。 六、為整體社區的長遠及永恆發展(包括忠福里、幸福里)。			
重 18	陳慧宗	中壢市三座屋段舊社小段地號 39-164、39-1、39-171 號	關於機場捷運 A21 車站周邊土地開發計畫案區段徵收提出異議，在道路規劃中有徵收到私人土地(住四)吃定小老百姓，提出陳情。 一、根據 98.7.23. 公告說明計畫示意圖所標示(附件一)路寬 15 米寬時，私人土地徵收一小部分且路線小	建議按 98.7.23 公告說明計畫示意圖所標示路況，右邊不變，左邊縮小 3 米，規劃 12 米路寬(附件三)降低路線事故風險，減少徵收私人土地(左邊)以避免民怨與抗爭及減少公帑浪費，謝謝。	建議酌予採納。 理由： 1. 經查陳情土地屬現行都市計畫劃設之住宅區，已配合本計畫第一次公開展覽內容進行建築設計。 2. 考量陳情土地東側尚有同屬現行都市計畫住宅區之公有土地，為避免拆除陳情建物地下車道及電梯機房等建物重要結構，建議參酌陳情意見，在不影響其他私人土地的	酌予採納，考量地主之權益，照縣政府研析意見通過(如附圖三)。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			斜度，但在102.6.18公告說明計畫示意圖所標示(附件二)路寬縮小為12米時，反而私人土地徵收擴大且路線大斜度，造成此建築地下室車道被迫徵收，影響重大損失。二、為何旁邊有國有地可利用，非要與小老百姓爭地，理論上不是國有地優先使用？希望貴局能重新考量以免造成爭議。		原則下，於公有土地範圍內，微調道路路型。	
重19	湯瑞美	中壢市忠福段地號1937-33號		主旨：針對A21站計畫公開展覽，請依土地法216、217條之精神一併徵收本人土地 一、貴府來函本人(文號：府城字第1020154058號)，內容為：敬邀台端參加本府辦理…其中第三點：台端全不或部份土地位於本都市計畫案區段徵收範圍內，事涉台端權益，請撥冗出席。事後詢問承辦人陳志偉先生竟答覆…本人土地不在區段徵收範圍內。如此來函，惹人謬誤，徒增勞頓，實為貴府作業疏失，應改之。 二、本人土地忠福段1937-33比鄰徵收範圍，數十年前經父親與建商合建	建議不予採納。 理由： 1. 經查陳情土地屬中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫之住宅區，非屬本案計畫範圍。 2. 有關陳情土地一併徵收事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	陳情內容不屬本計畫範圍，不予討論。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				後規劃為道路用，但非所謂道路地，實屬建地(詳見使用分區)，既不可當容積移轉使用又不可抵稅、節稅。本事建地，實際上是默默讓鄰居、路人行走的道路，比起區段徵收範圍內農地炒作數倍來說，毫無價值。而靜靜等了數十載又不復徵收?!此乃天下最不公平之事!望 貴府依土地法 216、217 條、土地徵收條例相關之規定一並徵收，行使公平正義。若不然，本人將採取對應措施。 三、A21 計畫範圍數十公頃，整地、工程施做、噪音，髒亂、灰塵、污染等嫌惡，惟有像本人住其範圍旁方可忍受，徵收範圍內地主雞犬升天，惟我們世居於此的老人小孩忍受髒亂?希望貴府提出方案符合公公正義原則讓周邊鄰居領取應有之補償。		
重20	簡勤智	興南段公坡小段地號242號		一、公坡小段 242 文小預定地是否會變成交流道預定地，將來是否變成機關用地或住宅區商業區用地，再賣給建商，圖利財團對原地主權益受損。 二、希望可一起辦理區段徵收，中福段已併入區段徵收，何況 242 文小預定地是比鄰。 三、市價徵收跟區段徵收，對 242 地號地主權益受損及公平性，何況都是比鄰土地，希望高抬貴手一並區段徵收。 四、興南段公坡小段 242 共 10563 平方公尺(4556 坪)	建議不予採納。 理由： 1. 經查陳情 242 地號土地部分屬中豐交流道預定地範圍；部分屬本計畫範圍。 2. 國工局已將中豐交流道計畫案報請交通部審核中，俟行政院核定後，始可辦理都市計畫變更及用地取得。本案已預留中豐交流道所需用地範圍。 3. 有關陳情土地一	除交流道預定地不屬本計畫範圍，不予討論外，其餘照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				區段徵收內土地約 1/5 剩 4/5(約 3645 坪)為在區段徵收內，基地不大。希望一併區段徵收。減少地政人員作業。 五、98 年度公展 99/6/23 再度公展 242 文小預定地的 2/3 在區段徵收內 1/3 在外，一改再改對地主損失更重，希望全部區段徵收，以免爭議多起。	併徵收等事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	
重 21	徐紹廷	忠 福 段 1454	一、農地無負擔變建地不符合公平原則 二、我們土地只有 103m ² 而且 15m ² 已成既成道路。50、120 的管制，又要留停車位(建商容積樓地板面積在 250 以下者須留設一部汽車停車空間，及一部機車停車空間)。住不下，一家人的我們屋況已 40 年，應鼓勵重建才對，否則遇上大地震會死人的。	一、住一內的農地必須繳交地價差額。 二、住一的容積管制放寬與住二相同。	建議不予採納。 理由： 1. 經查陳情 1454 地號土地於本案規劃為第一種住宅區(再發展區)，不參與區段徵收。 2. 第一種住宅區(再發展區)之劃設，為既有合法聚落達 0.2 公頃者，並考量聚落完整性及必要出入道路劃設，現地保留剔除於區段徵收範圍，並未負擔公共設施用地，考量計畫公平原則，第一種住宅區(再發展區)之容積率為 120%。 3. 第一種住宅區(再發展區)可單獨或與周邊建築物合併重建。如整體開發達一定面積，得依據土地使用分區管制要點給予容積獎勵。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
重22	黃信筆等5人		主旨：桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發細部計畫案，未尊重現有住戶事宜。請查照。 說明：A21 車站已非終點站，原已征收大片土地(車站專用區)試問政府這塊車站專用區將來做何用？為何不用 BOT 案建商業區。本全體住戶世代居住在此，雖然住的是三合院老宅，但也是政府合法建地興建住宅，我們強烈要求將此區改為住宅區並保留，且強烈要求原地原配。		建議不予採納。 理由： 1. 本案比照捷運 A10 車站及 A20 車站計畫案，為提供捷運系統出入口及相關設施設置空間，並配合捷運通車營運後其周邊土地之發展，就近提供捷運車站商務、金融、餐飲等機能，於捷運車站周邊劃設車站專用區。 2. 捷運車站用地未來主要為提供大眾運輸轉乘及停車空間，車站專用區則為提供商業服務並帶動地區發展。 3. 有關陳情土地分配事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	照縣政府研析意見，仍依照本會102年3月26日第800次會議內容(理由請配合修正)。
重23	黃運烘等5人	中壢市興南段公波小段259、261、588、254、255等地號	一、本全體土地所有權人在民國60年政府十大建設時，已無償提供部分土地供給政府興建國道一號，第二次興建中豐北路又被政府切割大片土地，這次區段徵收		1. 有關陳情縮小中豐交流道範圍部分，建議不予採納，說明如下： (1) 經查所陳5筆土地約50%屬中豐交流道預定地範圍；約50%屬本計畫範圍。 (2) 國工局已將中豐交流道計畫案報請交通部審核	除交流道預定地不屬本計畫範圍，不予討論外，其餘照縣政府研析意見，係屬後續區段徵收執行部分，請依規定妥處。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			及中豐交流道又將強徵收人民土地且河川保留地又未納入；把8分土地分為五刀切割情何以堪，本地主一向支持國家建設，但在此強烈建議中豐交流道應採用快速道路方式上下即可，因新屋交流道及內壢交流道如此近，應增闢交流道聯絡道路才是中壢市民之福，沒必要徵收大片土地大興土木造成民怨。 二、本全體土地所有權人世居於此，以為政府重大建設貢獻了許多土地，我們誠懇的要求政府，在本區域曾為國家貢獻許多土地者，在區段徵收時特別處理，在土地分配時我們強烈要求分配原來的土地，同時分回土地達百分之五十以上。 三、河川保留		中，俟行政院核定後，始可辦理都市計畫變更及用地取得。本案已預留中豐交流道所需用地範圍。 2. 有關陳情多次配合徵收擬配回原有土地部分，同重2案縣府研析意見。 3. 有關陳情土地配回比例事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。 4. 有關陳情河川區一併納入規劃部分，建議不予採納，說明如下： 本案係依98.6.11桃園縣政府水河字第09802221292號函公告老街溪河川區域線劃設河川區，河川區將依水利法辦理徵收整治。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			地一併納入規劃，增加中壢環河道路及綠地地方能增加市民活動空間；才是中壢市民之福。			
重 24	薛智文	興南段公坡小段591、591-1地號	一、綜觀 98 年計畫書，民國 102 年計畫報告書，細計畫完全無法得之 591 地號被徵收的範圍界限在哪？都市計畫劃定的範圍線就是「河川區域線及治理計畫線」嗎？要由土地所有權人去查嗎？95 年計畫「捷運車站用地」未通知就逕為分割。區段徵收 98 年到民 102 年 4 年了，要徵收了，政府還再蒙騙土地所有權人。 二、民 98 年所有權人及提出有關河川區的問題，政府以河川非屬都市發展用地不宜徵收，不負責任的回答方式回應： (一)民國 98 年，說明會回	一、河川區無法一併徵收，請剔除徵收，減輕更多負擔。 二、徵收前公佈「權利價位」和「選配抵價地之地價」標準 三、優先發還抵價地土地並且已發還 40%為最低限度，不足 40%以 40%計算，不應低於 40%，剩餘土地再分給無償公設和供標讓售(所位最低限度 40%，只計劃內之最高「選配抵價地之地價」以發還 40%為基準，其於「抵價地」自然應高於 40%) 四、公開所有評議地價之條件標準 五、公開市價查估結果 六、公開地評會評定之市場正常交易價格 七、公開地價評議會議紀錄 八、591 地號之分區使用應比照 591-1「捷運車站用地」之使用分區按現行計畫變更為「商業區」，重新評議土地價值。 九、以最高價值「選配地價地之地價」地發還面積 40%。 十、原地發還面積 40%。 十一、剔除徵收，不參與區段徵收。	建議不予採納。 理由： 1. 本案係依 98.6.11 桃園縣政府水河字第 09802221292 號函公告老街溪河川區域線劃設河川區，河川區將依水利法辦理徵收整治。 2. 有關陳情土地配回比例、市價查估等事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。 3. 本次重新公開展覽通知地主方式，係依據 100 年公告「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」，以平信通知土地所有權人。	1. 分區調整部分，仍依照本會 102 年 3 月 26 日第 800 次會決議內容。 2. 其餘屬後續區段徵收執行部分，照縣政府研析意見，請依規定妥處。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			應所有權人可等徵收公告確定後可爭取畸零地一併徵收(請檢視說明會影帶) (二)民國 102 年說明會，以會增加區段徵收負擔回應，並私下告知可請水務局分到(請檢視說明會影帶) 由上述一、二可知政府完全無法跨部門通盤規劃，土地所有權人完全質疑政府擬定計畫的能力，就所有權人而言，徵收單位就只有一個就是國家政府城鄉發局要 a. 所有權人自行去調閱「河川區域限及治理計畫線」向河川局申請 b. 要所有權人自行申請計畫範圍線，向水務局分割 c. 事後向政府爭取未徵收完全的畸零地。 三、民國 98 年回應河川區非屬都市發展用地不宜徵收，	十二、請檢視歷次說明會，及此次通知過程到現場辦理說明會之經過，重新舉辦「重新公開展覽說明會」。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			但是老街溪的整治計畫一直在進行，政府在使用連蓋堤防蓋好了卻不曾通知過所有所有權，政府根本沒有跨部門的綜合與考量。 四、民國 102 年，今年 7/1 號說明會說徵收河川區會增加徵收的負擔，請問合併一塊政府??持續性計畫性整治的河川地，難道比新生路、南園路、新?溪所圍地區納入徵收計畫還難負擔還重嗎?以塊地號 591 所提供的難道比負擔的重? 五、因區段徵收採「面積換算地價」和「40/60」之依據。土地所有權人先以較低的公告地價被剝一層，再被「權利價位」和「選配抵價地之地價」剝一層。在多項條件限制和換算下所造成的			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			損失，對土地所有人而言，是完全的壓榨，更不用說將來的「權利價位」和「選配抵價地之地價」由政府操控。 六、地價評議黑箱化 (一)591 同一塊土地經都市計畫多次更改變動使用分區地價改算，逕為分割由歷年價格變化之差距可之地價評議機制完全黑箱化，地價評議會之紀錄也不公開不透明。 (二)591 徵收與不徵收之區土地所有人完全不知道界線為何，所謂「農業河川區」之使用分區，農業區和河川區之比例差異巨大，僅以「農業河川區」為分區，人為操作壓低地價。 七、市場正常交易價格之標準為何？政府所委託之市價查估於地價評			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			議所佔標準何在？實價登錄是否列為地價評議項目？市場「正常」交易之正常定義為何？ 八、此計畫以「農業區」為主要徵收面積，當提高土地所有權人之補償 (一)農地以較低的價格被徵收，卻需以較高的標準、價格抽取「選配抵價地之地價」發還，其差距為壓榨 (二)區段徵收農地所貢獻和被運用變更的成本也好，利用價位也好，和比其他的徵收地更有潛力和未來性，沒有這些農地來創造價位，區段徵收根本不可行 (三)這些農業區之所有權人皆非承襲計劃徵收土地而來，都是農業土地非投資客，從來沒要求參與區段徵收，然而政府			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			打著公共事業的旗幟，欺壓我們，我們可以犧牲小我，但現今的政府不是我們期待能成就大我的政府，不值我們犧牲，政府只是壓榨土地所有權人，計畫一提就 2.30 年，土地一塊一塊剝一點一點徵，這是汙辱和侵犯。 九、政府對「重新公開展覽說明會」未善盡通知、說明之責，有應付計畫案辦理歷程之實 (一)土地所有權人於 6/23 由仲介告知有公開說明會，6/24 電詢，縣府 6/24 發文，6/26 收到文得知 6/18 公展已開始，7/1 說明會，並於開會當日才知公展先於說明會，未盡告知之責。 (二)說明會以投影片照本宣科，重要細節未詳解釋，說明會一次開 2			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			個計畫案，首張投影片是屬「變更高速公路…」內容又好像不是，混淆不清，會場展示資料皆示意圖，連所有權人被徵收範圍都無法顯示，未盡說明之責。			
重25	海域花墅社區主委：郭峻廷	忠福段1520地號	一、住一區域住戶，目前只有靠忠福路能進出社區 二、因此導致忠福路車流量大，且易塞車，發生交通事故	一、懇請於規劃於本次都更案中，打通橫向連接忠福路的興寧街巷底。 二、規劃興寧街巷底延伸8M道路，並連接文中區域道路。 三、附近住戶將可轉為此延伸道路進出，預期將有效紓解中福路車流量。 四、興寧街延伸8M道路，位置圖如附件。 五、道路兩側請一併規劃紅線，避免因附近住戶臨停，失去紓解忠福路車流的效益。	建議不予採納。 理由： 1. 經查陳情中福路與文中用地間新增東西向道路，因新增路口位於文中用地東側12公尺寬道路轉彎處，將形成路口交通安全問題。 2. 計畫區與南側幸福里社區之交通系統，非完整連接，如依陳情內容劃設道路用地，將增加通過性交通，影響幸福里住宅區之寧適性。	照縣政府研析意見。
重26	余欽	興南段公坡小段457、460、460-1地號	興南段公坡小段457、460、460-1地號，該土地農業區目前為既成道路，規劃住四殘餘崎零地，請全部納入區段徵收。	興南段公坡小段457、460、460-1地號，請全部納入區段徵收。	建議酌予採納，說明如下： 1. 經查所陳457、460、460-1地號土地，部分劃設為住宅區及道路用地，納入區段徵收範圍，部分屬既有合法聚落之出入道路，劃入第一種住宅區（再發展區），剔除於區段	酌予採納，考量地主權益及道路系統，照縣政府研析意見通過（如附圖四）。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					徵收範圍。 2. 因現有細部計畫道路（3-6-10m）轉彎角度過大，考量交通順暢，北移調整道路路型（併同調整主要計畫公2範圍），調整後本案部分土地改劃入計畫道路，納入區段徵收範圍。 3. 有關土地一併區段徵收事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	
重 27	楊秀榮	興南段公段小段380、381地號	中壢市新生路461巷35弄是社區既成道路，兩旁之土地是土地持有人所購買，以便承建住宅安定終身，該地段是30多年前就獲政府核准政府規劃成小坪數出售，縣政府欲強行段徵收為道路及住四用地，對小坪數地主來說，嚴重侵害憲法賦予人民財產權之保障。	一、建議380、381、456地號之左側劃為道路，並無實質的必要。另劃為住四之地主，均不願參加區段徵收。 二、若政府罔顧百姓之權益，非強行徵收不可，381地號小部分劃為保留地，將來小地主很難處理，希望政府能一併徵收為要。	建議予以採納，說明如下： 1. 因現有細部計畫道路（3-6-10m）轉彎角度過大，考量交通順暢，北移調整道路路型（併同調整主要計畫公2用地範圍），調整後本案土地全部劃入計畫道路，納入區段徵收範圍，調整方案如附圖六。 2. 計畫道路北移後，北側第一種住宅區內剩餘畸零土地（興南段公坡小段286、379-3及457地號），土地所有權人無法使用，建議於細部計畫一併調整劃設為綠地用地，併入區段徵收範圍。	併重26。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
重28	唐明勝	忠福段2661地號	查本人土地為建地，本次段徵收列為住一。因現有土地前大後小（前寬16.5公尺，後寬24公尺），而隔壁土地依馬路規劃就很整齊步會歪歪斜斜的。	能否將本人土地改正為正長方形（前後都18公尺左右），以土地交換坪數為準大約各半，	經查所陳2661地號土地現規劃為第一種住宅區（再發展區），將剔除於區段徵收，因此土地將維持現狀。	照縣政府研析意見。
重29	李吉青	忠福段1324地號	本人所持有中壢市忠福段1324地號土地位於計畫範圍內，因3-11-10M道路開闢所需，部分土地被分割參與區段徵收，剩餘土地納入再發展區不予徵收，惟剩餘部分成為本計畫案使用分區邊緣畸零地，亦劃設惟後續無法針對該部份興建建物及對土地進行有效管理利用。	一、建請都委會暨專案小組本著調和公益、創造雙贏之原則重新檢討本案，並將該中壢市忠福段1324地號土地全部一併納入區段徵收。懇請參考以下四項原則： （一）本筆土地上並無合法建築物，未符合本案細部計畫在發展區劃設原則。根據A21車站周邊土地開發計畫案民眾逕向內政部陳情意見綜理表，編號再2、再4、再5、再7、再8部分之縣府研析意見及專案小組初步建議意見。 （二）本筆土地分別提供道路及綠帶使用，應一併全數納入區段徵收。根據A21車站周邊土地開發計畫細部計畫案計畫書P.44三 公共設施計畫（五）綠地用地部分使用分區邊緣畸零地亦劃為綠帶用地，以符實際使用需求。 （三）本筆土地徵收後剩餘部分落在部分落在	經查所陳1324地號土地本案規劃為第一種住宅區（再發展區）。陳情人表示該土地上無合法建築物，且同意納入區段徵收，本案將於細部計畫檢討第一種住宅區（再發展區）範圍。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				R4-8 街廓之邊角，為住一再發展區邊緣畸零地，可參考 A20 計畫案陳情編號再 2 之縣府研析意見，與以納入區段徵收。 (四)另根據變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)公開展覽案，陳情編號逾九之縣府研析意見，陳情人土地劃設為再發展區，惟與鄰側土地及既有建物非屬同一所有人，部立整體建築使用，故建議調整使用分區並納入區段徵收 二、懇請都委會籌辦人員若有本都市計畫案相關會議，請來函通知本人。		
重 30	桃園縣政府	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫原公三及新生路間之住宅區街廓	原公園用地東南側範圍外現行計畫住宅區南側界線係依「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」樁位展繪，致該住宅區與南側計畫邊界間尚存有農業區而納入本案變更範圍，並劃設為公園用地；經比對與都市計畫原意不符。	修正依都市計畫原意展繪，並配合微調道路路型及周邊土地使用分區範圍。	建議依本府建議事項通過。	建議採納，照縣政府研析意見通過（如附圖五）。
重 31	桃園縣政府	A21 車站周邊土地區段徵收範圍內 R2-11 住	配合中央政策—「健全房屋市場方案」，劃設合宜住宅提供中低收入之	配合中央推動合宜住宅政策，參照內政部擬定捷運 A7 計畫案，於新生路東側第三種住宅區 R2-11 街廓，指定為第五種住宅區	建議依本府建議事項通過。	有關增列第五種住宅區使用部分，請補充其土地使用強度分析及公益性

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		宅區街廓	無自有住宅家庭合宜價位之住宅，以達促進台北都會區住宅供給與需求之均衡，舒緩房價上漲情形之政策目標。	(供合宜住宅使用)，面積 0.66 公頃，建蔽率維持 50%，容積率比照 A7 合宜住宅規劃為 300%。		後，提會說明外，其餘係屬細部計畫範疇，照縣政府研析意見。
重 32	廖貴雲 (宏昇加油站)	中壢市新生路 769 號	有關既有加油站用地，請求地形完整增加面積規劃加油站用地。	原核准 600 平方公尺(原核准公文)中壢市新生路(113 丙)道路拓寬，被徵收 104 平方公尺(附謄本)，請求地形完整規劃加油站用地，請依圖示(黃色)面寬 43 公尺深度約 16 公尺以內，供增設自助加油功能設施，懇請准予，共創雙贏為禱。	同重 10 案縣府研析意見。	併重 10。
重 33	黃勝漳	中壢市忠福段 2678 地號	捷運 A21 車站區段徵收範圍內，座落於中壢市忠福段 2678 地號土地房屋懇請貴局規劃正南園二路與中福路口安置街廓，請查照。	座落中壢市忠福段 2678 地號土地，建號 1372 號房屋一棟，開闢南園二路將完整家園拆成釘子戶，現址改編為中壢市南園二路 185 號，懇請貴局考量釘子戶規劃南園二路與中福路安置街廓得以彌補受害地主，安置家園。	建議酌予採納，說明如下： 為妥適安置南園二路沿線拆遷戶，建議另於南園二路及中福路口西側第二種住宅區(街廓編號 R3-10)內劃設安置街廓。	本案係屬細部計畫範疇，照縣政府研析意見。
重 34	翁瑞麟	中壢市興南段公坡小段 113、113-1、13-2、113-1、113-3 地號	緣陳情人翁瑞麟等十一人所擁有桃園縣中壢市興南段公坡小段 113、113-1、13-2、113-1、113-3 地號等四筆土地 6710.36 坪，要求全部納入 A21 車站周邊土地開發細部計畫內參加區段徵收，	一、五楊高架高速公路已於民國 101 年底通車，規劃交流道應與主幹公路一齊完成，啟能邊做邊擾民，俗諺說：「草鞋沒樣，邊打邊想」，難道這計畫是在做草鞋？ 二、中壢市民族路二段國道一號高速公路中壢交流道，即可上下銜接五楊高架高速公路，況且與中豐交流道預定地相距才 2 公里多，斷無	同重 3 案縣府研析意見。	併重 3。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			反對一般徵收，古人云：「道大無私情，天高無私覆」，同地段公共設施不能由少數人一肩承擔，更不可因需地機關不同而出現「一國兩制」，否則就違反憲法第15條之規定：「人民生存權、工作權及財產權。應予保障」。反對規劃五楊高架中豐交流道。	必要再增設一個交流道，除非圖利財團或有辦法的人，俗諺說：「蒼蠅不叮無縫之蛋」，這年頭是「有辦法吃沒辦法，不要臉吃要臉」，我們絕不能使他們得逞。 三、有為的政府不會採嚴刑峻法來壓制人民，管子牧民篇曰：「刑法不足以畏其意，殺戮不足以服其心，故刑罰繁而意不恐，則令不行矣。殺戮眾而心不服，則上位危矣」。苗栗大埔事件，還方興未艾，古人云：「秤砣雖小壓千金」，請有關公署不要忽略少數人的聲音，也不要再損傷馬總統的聲望。		
重35	黃運烘	中壢市興南段公坡小段259、261、588、254、255、263、262地號	桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發細部計畫案，未尊重現有地主權益事宜。請查照。	一、本全體土地所有權人在民國60年政府十大建設時，已提供部分土地供給政府興建國道一號，第二次興建中豐北路又被政府切割大片土地，這次區段徵收及中豐交流道又將強徵收人民土地且河川保留地又未納入，把土地分為五刀切割情何以堪，本地主一向支持國家建設，但在此強烈建議中豐交流道應採用快速道路方式上下即可，因新屋交流道及內壢交流道如此近，應增闢交流道聯絡道路才是中壢市民之福，沒必要徵收大片土地大興	同重23案縣府研析意見。	併重23。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				土木造成民怨。如附件圖參考。 二、本全體土地所有權人祖先留下已有百年以上，因珍惜才能保留至今，已為政府眾大建設貢獻了許多土地，我們誠懇要求政府，在本區域曾為國家貢獻許多土地者，在區段徵收時特別處理，在土地分配時我們強烈要求分配原來的土地，同時分回土地達50%以上。 三、河川保留地一併納入規劃，增加中壢環河道路及綠地方能增加市民活動空間，才是中壢市民之福。最後，請各位長官及委員，為我們評理。到底政府真正是為了地方發展還是為了搶佔人民土地？請各位長官及委員審慎評估，以維護土地真正正義。		
重36	鍾添結等50人	中壢市興南段公坡小段264、580、581、577、578、595、594地號	—	有關桃園國際機場聯外捷運系統計畫 A21 車站周邊土地開發案，將面臨陳情人世代之土地被徵收、迫離耕作與居住家園的情況。自98年屢次向桃園縣政府陳情未果，請貴署及都市計畫委員會妥適處理，以免鍾家土地所有權人財產及權益遭受重大損失。 說明： 一、鍾家土地，已經歷四次重大開發，原有面積10甲，政府四次的開發建設，目前只剩下不到3甲。如果政府這次還是	同重2案縣府研析意見。	併重2。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				用區段徵收惡法，只配回所有權人 40%的抵價地，陳情人只能拿回 1.2 甲，換句話說，經過五次的剝奪，土地由 10 甲變成 1.2 甲，政府硬是搶去 8.8 甲，也就是 88%土地被強佔。政府不能再以區段徵收之名，強佔人民的土地，因為該區塊有 40 米中壢青埔快速道路，捷運 A21 車站等眾多公共設施，已經不是一塊「素地」。我們有住在這塊土地上的權利，也是憲法所給予人民應有的保障，不應強迫我們遷移。 第一次：民國 69 年環北路建設 第二次：民國 89 年中豐北路建設 第三次：民國 98 年 A21 捷運車站建設 第四次：民國 101 年老街溪河川整治 目前本區段之開發，已經是第五次徵收土地。 二、A21 捷運車站已非最終轉運站，係一般捷運站，因此不需要擴大商業區面積。民國 96 年 A21 捷運車站建設徵收所有權人約 200 公頃土地，目前只利用一小塊座為捷運車站出入口，其餘土地，自徵收後已歷經六年，為做任何開發使用。 三、此開發案從民國 98 年 7 月 23 日第一次說明		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				會後，所有權人不斷陳情、溝通、協調漫長歷程，政府部門毫無誠信也失信於民，不確定性、不公正性，對所有權人更是無保障性可言，為公共建設，有些徵收卻時無法避免，我們是反對浮濫、不符合徵收要建的土地徵收，這會侵害人民的基本人權。 四、綜合以上說明，鍾家土地所有權人，在此次區段徵收時，為免權益受到嚴重損失，提出下列兩種訴求： (三) 原址配回土地。(如附圖一黃色部份)備註：取消 102.3.26 報部都委大會審議版中，中豐北路西側商業區，改為住四(如附圖二) (四) 分配比例 50%以上 以上基本訴求，如不能獲得規劃及決策單位同意，則鍾家土地所有權人將不參與本次區段徵收。		
重 37	徐文輕等 11 人	中壢市興南段公坡小段 113、113-1、113-2、113-3 地號	一、五楊高架高速公路已於民國 101 年底通車，規劃交流道應與主幹公路一齊完成，豈能邊做邊擾民，毫無章法，浪費公帑。	緣陳情人徐文輕、翁瑞麟、徐文雄、陳南光、陳坤波、葉昌憲、葉昌勳、徐淑津、徐帛煥、徐文吉、徐士凱等人所擁有座落於桃園縣中壢市興南段公坡小段 113、113-1、113-2、113-3 地號等四筆土地。113 地號面積 4456.7 坪為農業區，113-1 地號面積 21.78 坪為道路，合計共 6710.36 坪，桃園縣政府於中華民國 102 年 7 月 1 日公開展覽「變更	同重 3 案縣府研析意見。	併重 3。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			二、中壢市民族路二段國道一號高速公路中壢交流道，即可銜接五楊高架高速公路，況且與中豐預定地相距才 2、3 公里，斷無必要再增設一個交流道，除非圖利少數人。請立即停止「中豐交流道銜接五楊高架高速公路」規劃。 三、民國 98 年度中壢市公所都市計畫街道圖，陳情人所有土地並無涵蓋任何公共設施，而又此段時間經常有財團派人來洽購，莫非與此次細部計畫有關聯。 管子牧民篇曰：「政之所興在順民心，	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫及 A21 車站周邊土地開發細部計畫」陳盈倩人堅決反對將部分 113 地號約 3400 坪，部分 113-1 地號約 350 坪，部分 113-2 地號約 100 坪，規劃為五楊高架高速公路中豐交流道。		

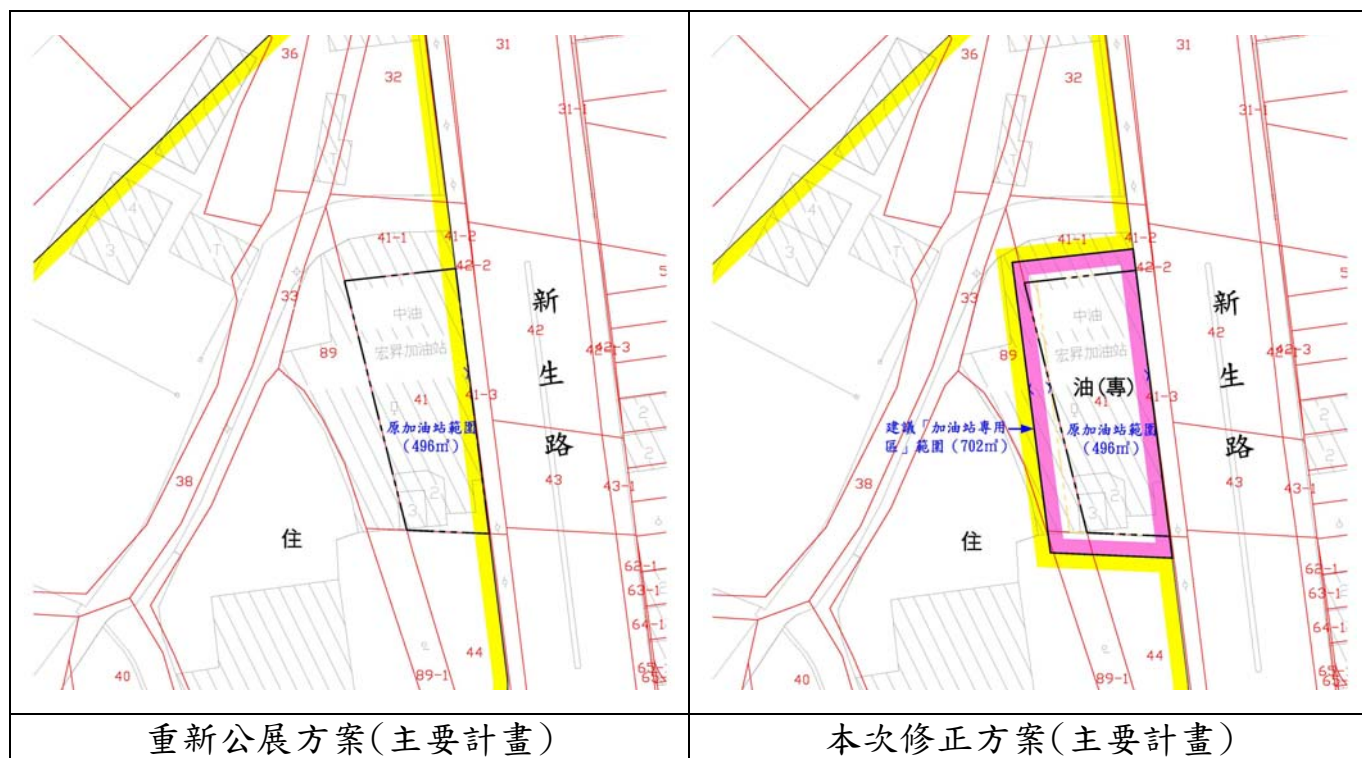
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			政之所費在逆民心」。苗栗大埔事件，還方興未艾，有關公署又在到處放火，簡直「官逼民反」，古人云「日月無偏照，風雨無私有」陳情人要求 將 113、113-1、113-2、113-3 等 4 筆地號共 6710.36 坪土地，全部納入 A21 車站周邊土地開發細部計畫內，參加區段徵收，不同意一般徵收，同地段公共設施不能由少數人一肩承擔，更不可因需地之行政機關不同，而出現一國兩制，否則就違反憲法第十五條之規定：「人民生存權、工作權及財產權，應予保障」。懇請鈞座能體恤民瘼，是所感盼，肅此奉。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
重38	中壢市公坡小段262、585地號地主	中壢市公坡小段262、585地號	—	一、建地保留，政府不要吃蛋黃，老百姓吃蛋白，祖先世代居住在此，政府不要摧毀農民的家園，一定要維持居住正義。 二、原地原配，這樣比較沒有爭議，中福的人就配中福的地，公坡小段就配公坡小段的地，不要去搶別人的地。 三、被沖毀的河川行水區要一併徵收，不然已後要怎麼處理呢？政府可以美化河川綠地一舉兩得。 四、公告地價要照96年公告的價格，不要動手腳。 五、心理很沉重，為什麼政府要徵收這麼多的全國農地，請政府三思國土的規劃施政要貼近民意，不要讓百姓暗夜哭泣。最理想的方式，不要區段徵收，要都市計畫，地段這麼好，地主用區段徵收方式不公平。	1. 有關陳情本案土地保留，不採區段徵收方式辦理部分，建議不予採納，說明如下：本案係配合機場捷運建設，依循TOD規劃理念，檢討變更整體A21站周邊農業區，並依內政部92年1月14日台內營字第0920084077號函規定，採區段徵收整體開發。 2. 有關陳情土地原地分配及補償查估事宜，屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。 3. 有關陳情河川區一併納入規劃部分，建議不予採納，說明如下：本案係依98.6.11桃園縣政府水河字第09802221292號函公告老街溪河川區域線劃設河川區，河川區將依水利法辦理徵收整治。	照縣政府研析意見，係屬後續區段徵收執行部分，請依規定妥處。
重39	黃勝漳	中壢市忠福段2678地號	—	座落中壢市忠福段2678地號土地，建號1372號房屋壹棟，開闢南園二路將完整家園拆成丁子戶，現只改編為中壢市南園二路185號，懇請貴局考量丁子戶，規劃南園二路予中福路口安置街廓，得以彌補安置受害地主。	同重33案縣府研析意見。	併重33。

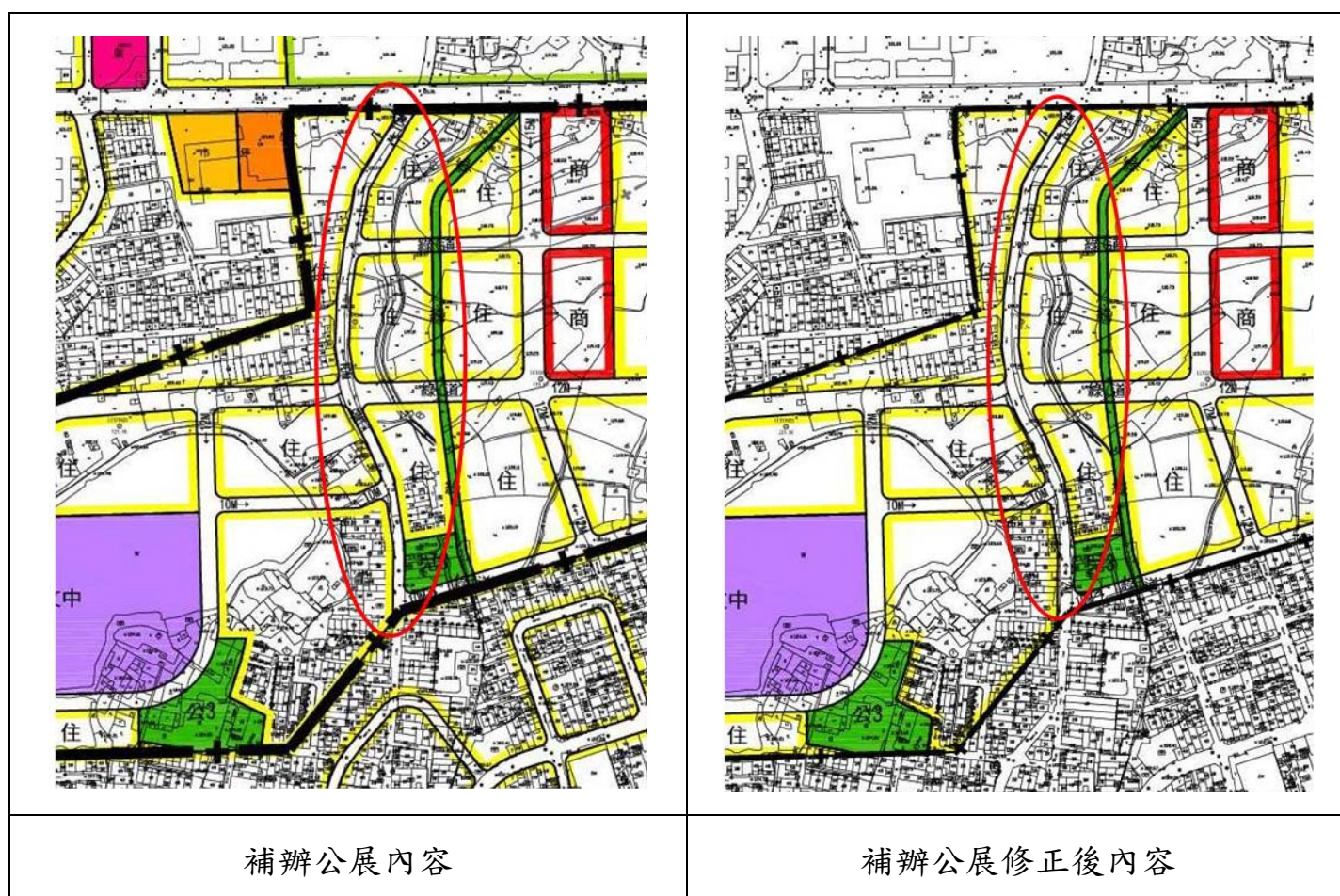
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
重40	黃信筆等10餘人	中壢市興南段公坡小段583、584、585、586地號		一、A21 車站已非終點站，原已徵收大片土地(車站專用區)市問政府這塊車站專用區將來做何用？已有數年之久，建議車站專用區恢復為商業區。 二、本全體住戶市待居住此三合院老宅，由民國 7 年至今已近百年之久，也是政府合法建地興建住宅，我們強烈要求將此區改為住宅區並保留且強烈要求原地原配。反對被列入區段徵收。	同重 22 案縣府研析意見。	併重 22。
重41	余欽	中壢市興南段公坡小段457、460、460-1地號	興南段公坡小段457、460、460-1地號地目為既成道路，目前土地部分納入規劃住四，部分為住一未納入區段徵收，此舉違憲影響本人權益應規畫納入區段徵收。	興南段公坡小段457、460、460-1地號，部分土地未納入區段徵收，根據民國 85 年 4 月 12 日大法官解釋釋字第 400 號：「若在某一道路範圍內之私有土地均辦理區段徵收，僅因既成道路有公用地益關係而已命令規定繼續使用。毋庸同時徵收補償，險予評等原則相違。」，剩餘未納入區段徵收土地應納入區段徵收範圍。	同重 26 案縣府研析意見。	併重 26。
重42	廖貴雲	中壢市興南段公坡小段41地號	—	一、中壢興南段公坡小段41地號，宏昇加油站為符合原核准600平方公尺(附原核准許可影本)，因道路拓寬被徵收104平方公尺空地面積減少，請求增加規劃104平方公尺，納入加油站以專案讓售購買，界址調整面寬43公尺深14公尺範圍內(檢附實測圖黃色標示)。 二、建請民營加油站陳請保	1. 有關規劃加油站專用區意見，同重 10 案縣府研析意見。 2. 有關增訂加油站廢站後退場機制意見，建議不予採納，說明如下：本案後續如有調整分區必要，可於所屬都市計畫定期通盤檢討時，陳情納入整體考量，並比照本縣其	併重 10。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				留應比照一般房屋邊定為剔除區(例住一住宅區模式)，政府應明確定義未來民營加油站廢站(油專區)退場機制，請 貴部正視人民土地正義，共創雙贏。	他都市計畫變更案例提供回饋。	
重43	黃勝漳	中壢市忠福段2678地號(建號1372房屋基地)	政府辦理區段徵收應完整規劃，捷運A21車站區段徵收範圍內座落中壢市忠福段2678地號土地，建號1372號房屋一棟，前於開闢南園二路被徵收106平方公尺土地。	請求正南園二路185號原地安置或規劃安置街廓安置，以專案讓售買回106平方公尺土地，重建家園。	同重33案縣府研析意見。	併重33。
重44	余斂	中壢市興南段公坡小段457、460地號	陳情人土地為捷運A21車站區段徵收範圍內，部分規劃住四住宅區，部分既成道路劃為住一住宅區，剔除區段徵收。 既成道路符合大法官解釋(釋字第400號)既成道路有公用關係理應納入，且政府辦理區段徵收應完整規劃。	陳情土地全部納入區段徵收範圍。	同重26案縣府研析意見。	併重26。

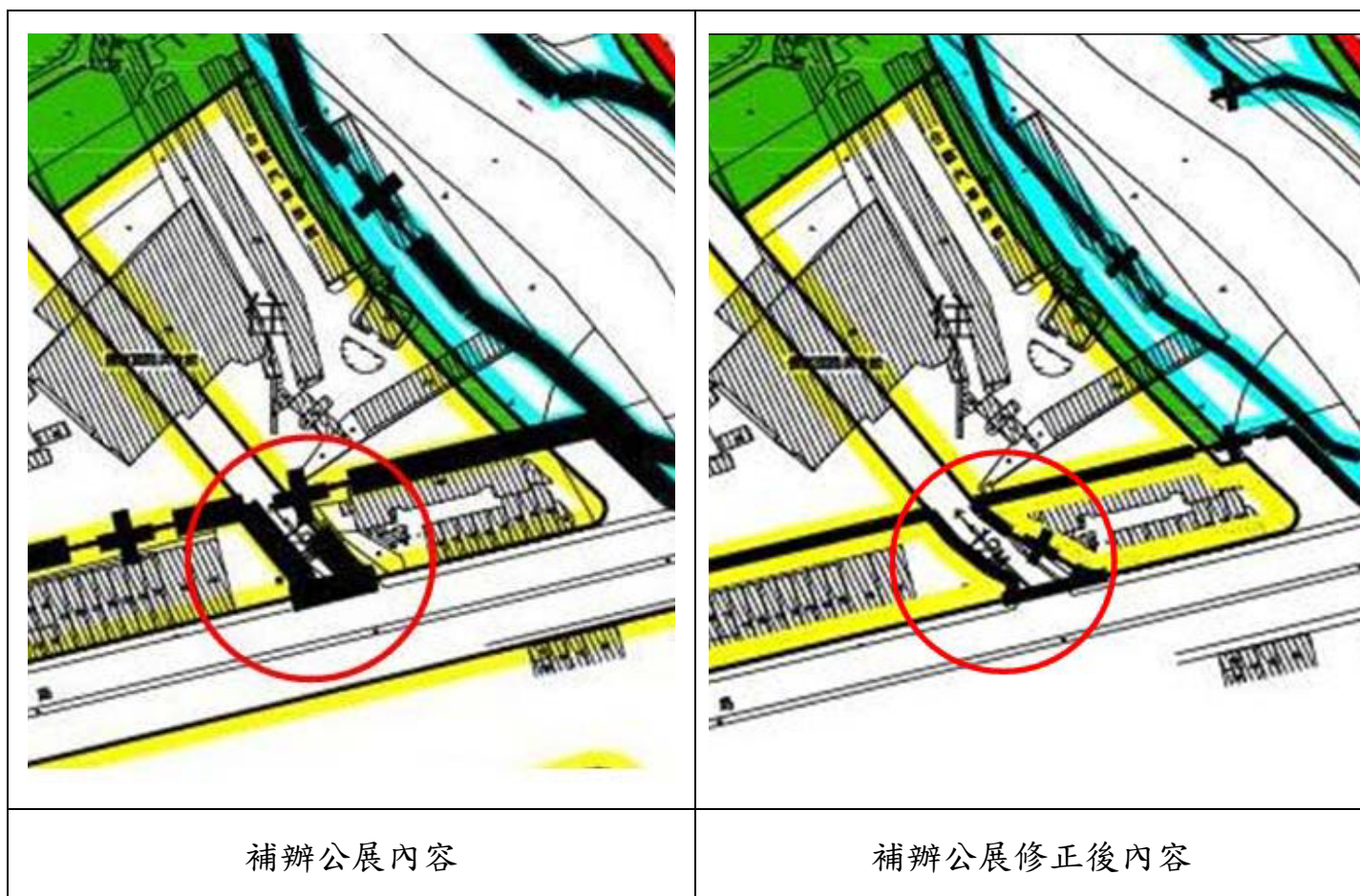
附圖一



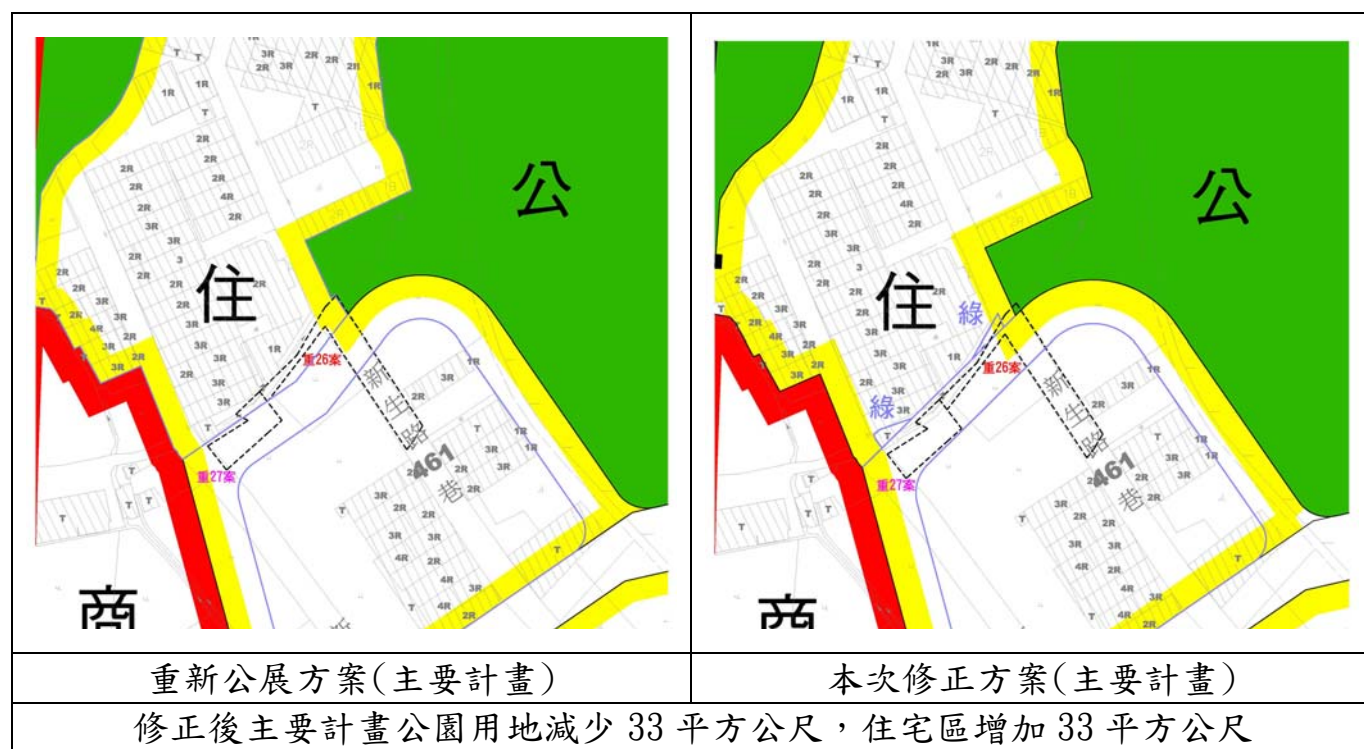
附圖二



附圖三



附圖四



附圖五



重新公開展覽方案(主要計畫)



本次修正方案(主要計畫)

第 2 案：原桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

說 明：

- 一、本案前經本會 102 年 3 月 26 日第 800 次會審議完竣，其中決議略以：「本案土地使用配置經小組討論及桃園縣政府修正後差異甚大，建議修正方案如經本會審決，請依都市計畫法第 19 條規定重新補辦公開展覽」在案。
- 二、案經桃園縣政府依本會上開決議於 102 年 6 月 18 日起補辦公開展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 29 件，因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、邱委員英浩、張委員馨文、蔡前委員仁惠、謝前委員靜琪、林委員志明（交通部運研所代表）及王前委員銘正（地政司代表）計 7 位委員組成專案小組，專案小組於 102 年 11 月 6 日、103 年 1 月 21 日及 103 年 4 月 21 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。原桃園縣政府並於 103 年 12 月 23 日府城綜字第 1030316955 號函送依本會專案小組初步建議意見處理補充資料到部，爰再提會討論。

決 議：併同第 1 案。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新豐（山崎地區）都市計畫（部分農業區為住宅區、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。

說明：

- 一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 101 年 8 月 13 日第 260 次會審議通過，並准新竹縣政府 101 年 12 月 17 日府產城字第 1010374080 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第一項第三款暨第二項。
- 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。
- 六、本案經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、謝委員靜琪、金委員家禾、張委員馨文及蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組業於 102 年 3 月 28 日召開 1 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，經提本會 102 年 5 月 14 日第 803 次會審議決議略以：「…並考量多元化整體開發方式以併入新豐（山崎地區）都市計畫通盤檢討辦理。」在案。
- 七、本案經新竹縣政府納入「擴大及變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」辦理，並經該府 103 年 2 月 14 日府產城字第 1030335318 號函送計畫書、圖等報請審議後，專案小組續於 103 年 3 月 27 日、103 年 7 月 31 日及 103 年 11 月 3 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並

獲致具體初步建議意見。新竹縣政府已於 104 年 1 月 14 日府產城字第 1040009400 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案除涉及法令之依據部分究適用個案變更或採通盤檢討方式辦理檢討變更，請新竹縣政府再詳予考量變更計畫緣由及實質變更內容等詳加分析，補充具體資料後，再提會討論外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新竹縣政府 104 年 1 月 14 日府產城字第 1040009400 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫內容通過。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組 103 年 11 月 3 日第 4 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照新竹縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

- 一、本案前經本會第 803 次會決議：「本案准照本會專案小組初步建議意見通過（如附錄）並考量以多元化整體開發方式併入新豐（山崎地區）都市計畫通盤檢討辦理。」，故請詳加補充新豐（山崎地區）第三次通盤檢討與本案之整體規劃方向與配套開發之方式，並納入計畫書。
- 二、請補充新豐（山崎地區）都市計畫區之人口成長及住宅供需之推計，並就本計畫區人口分派至基地之分析與推估詳予補充

後納入計畫書敘明。

- 三、本案擬變更農業區為住宅區，為確保都市機能之平衡發展，請確實就新豐（山崎地區）都市計畫之特性及當地公共設施容受力等面向評估本案所需公共設施之項目與優先次序，並請補充現有國中、小學之服務範圍及學區之劃分，及分析本案變更後所增加學童之就學需求問題等，納入計畫書敘明。
- 四、本案緊鄰明新科技大學，考量本案開發後之土地使用特性及學生活動需求，同意縣政府增設一處商業區，惟該商業區緊鄰住宅區，為避免土地分區使用之干擾，請縣政府研提適當之土地使用或管制措施，納入計畫書土地使用管制要點規定，以資妥適。
- 五、有關本案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」劃設代用地之用途，將涉及相關公共設施用地之配置大小、區位考量及交通動線之安排，請縣政府補充代用地之未來使用計畫，並納入計畫書敘明。
- 六、交通影響部分：交通衝擊分析請納入鄰近地區（如本案西側之農村重劃住宅社區及北側市地重劃地區等）未來開發案可能衍生交通量，並將本案交通衝擊分析之報告內容摘錄至計畫書敘明。
- 七、請補充本案符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 22 點：「申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。」規定及請申請單位依農業發展條例第十條規定徵詢縣府農業主管機關

書面意見，並將意見納入計畫書敘明，以利查考。

八、本案後續開發涉及以市地重劃方式辦理，且依縣政府說明本案重劃總負擔超過 56.34%，依平均地權條例相關規定，請縣政府於提大會前如徵得私有土地所有權人及私有土地面積半數以上同意文件，則提會討論並報告說明本案市地重劃之可行性評估（包括詳予檢核公共設施負擔、費用負擔等比例及財務計畫等），供審議之參考。

九、實施進度及經費：請補充本案實施進度及經費表，明列公共設施用地之土地取得方式、開闢經費、主辦單位、預計完成期限及經費來源等資料，以茲完備

十、有關變更內容涉及以市地重劃方式辦理者，參據本部 103 年 9 月 30 日第 836 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）請新竹縣都委會審定細部計畫後，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、圖報由本部逕予核定後實施；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，請都市計畫擬定機關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辦理檢討變更。

- 十一、為利後續計畫執行與管制，有關依都市計畫農業區變更審議規範規定辦理之捐贈回饋事項，本案申請開發人應於報部核定前與縣政府簽訂協議書，並納入都市計畫書規定，據以執行。
- 十二、請縣政府依調整後之都市計畫變更內容，重新逐項檢核「都市計畫農業區變更使用審議規範」並補充其處理情形，彙製成表納入計畫書。
- 十三、本案計畫內容超出原公開展覽草案之範圍且變更內容差異甚大，為避免影響他人權益，俟經大會審決後，請縣政府補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。
- 十四、變更計畫內容：參採縣政府所提之修正方案，調整後變更計畫內容如表一、圖一及圖二，並請配合修正計畫名稱。
- 十五、後續辦理事項：
- （一）本案如經本會審議通過，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，本案應俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。
- （二）本計畫區內之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及依「環境影響評估法」第5條第1項第11款公告規定應實施環評者，應依其規定辦理。

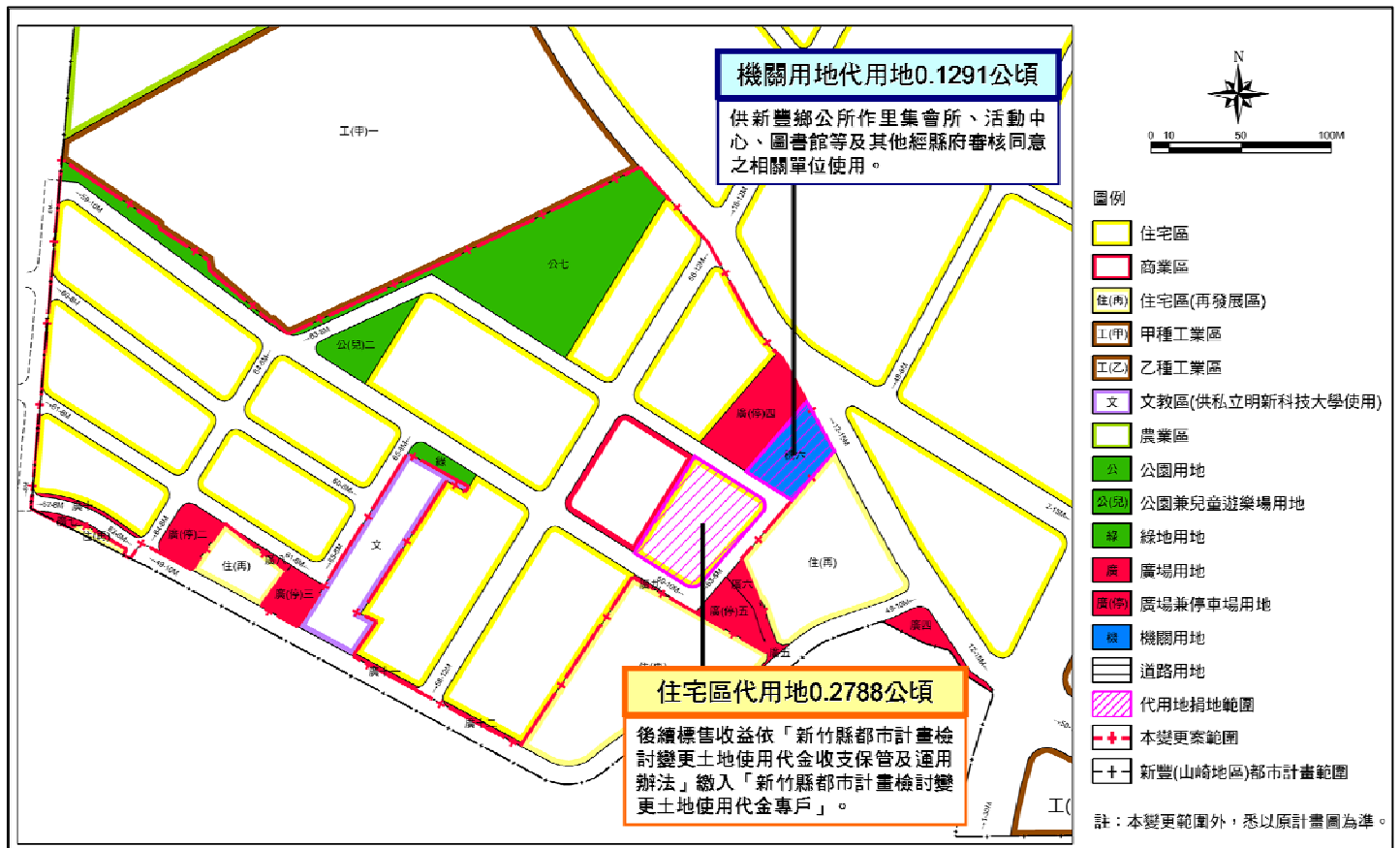
表一、變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
新豐鄉 坪頂段 139-1(部分)地 號等 78 筆土地。	農業區 (8.1576)	住宅區 (4.7662)	1. 配合上位計畫及都市發展需要。	其中 5%代用地，包括住宅區(0.2788 公頃)，機關用地(0.1291 公頃)，其代用地區位，詳圖 2 所示。
		商業區 (0.3006)	2. 基地區位條件，屬新竹縣農業資源空間區位可釋出並宜規劃為城鄉發展之地區。	
		機關用地 (0.1291)	3. 可增加公共設施之供給，提升環境品質。	
		公園用地 (0.7259)	4. 依內政部都市計畫委員會第 803 次會議辦理，考量以多元化整體開發方式併入新豐(山崎地區)都市計畫通盤檢討辦理。	
		公園兼兒童遊樂場用地 (0.1087)	5. 配合「變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、機關用地、道路用地)案」逾期人陳 1、2、3、4 等陳情意見，將坪頂段 403、407、407-1、407-2 地號等 4 筆土地納入本變更範圍。	
		綠地用地 (0.0331)		
		廣場用地 (0.0829)		
		廣場兼停車場用地 (0.3880)		
		道路用地 (1.6231)		

圖一、變更主要計畫內容示意圖



圖二、本案代用地捐地位置示意圖



第 4 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫（市場用地「市一」為社教用地）案」。

說明：

一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 103 年 9 月 30 日第 222 次會審議通過，並准彰化縣政府 103 年 10 月 23 日府建城字第 1030350674 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：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照彰化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、本案前經本會第 737 次會議審決略以：「…應於本案核定前完成土地交換登記，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定；否則維持原計畫。」，故請於計畫書內補充敘明未依上開決議推動辦理之理由、原因，以資完備。

二、為避免變更後，舉辦各式集會活動，其聚集之人潮對周邊環境及停車產生影響衝擊，應請縣政府妥為分析並研提具體解決方案或對策，納入計畫書補充敘明，以確保都市環境品質。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更中埔（和睦地區）都市計畫（第二次通盤檢討）【內政部都市計畫委員會第 738 次會決議採市地重劃辦理之變更內容】暨延長開發期程案」。

說 明：

- 一、「變更中埔(和睦地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」，經提本會 99 年 9 月 7 日第 738 次會完竣，其中有關開發期程部分決議略以：「…七、為確保都市計畫具體可行，依原計畫書規定應以市地重劃方式開發部分：1. 請嘉義縣政府於委員會審議通過紀錄文到 3 年內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。2. 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。」在案。
- 二、本次通盤檢討案中，原計畫書規定應以市地重劃方式開發部分之開發期程已將屆滿三年且因該縣中埔鄉和睦自辦市地重劃區籌備會已提出辦理重劃計畫書【經嘉義縣政府 101 年 7 月 25 日府地劃字第 1010278167 號函准予核備在案】之市地重劃範圍不完整且與本會第 738 次決議之變更內容決議內容未盡相符，該府遂於 102 年 8 月 28 日以府經城字第 1020154947 號函請延長開發期程及調整變更內容到部。
- 三、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、張委員馨文、林委員秋綿、王委員靚琇及林委員志明

等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 102 年 12 月 6 日及 103 年 9 月 11 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經嘉義縣政府於 103 年 12 月 15 日府經城字第 1030231283 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及嘉義縣政府於 103 年 12 月 15 日府經城字第 1030231283 號函送修正計畫內容通過。並退請該府併同本會第 738 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見（彙整 102 年 12 月 6 日及 103 年 9 月 11 日）：

本案除擬延長三年之開發期程部分，同意照縣政府核議意見通過；惟屬第一期範圍外之變更案，如在三年之內仍無法辦理時，依規定仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更，則本案後續處理方案與因應對策如何？請詳予補充納入計畫書並請嘉義縣政府依下列各點以對照表方式補充處理情形及修正計畫書、圖後，提會報告。

一、變更中埔(和睦地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案中，經縣都市計畫委員會及本會審議變更編號變 2、變 4、變 5、變 6、變 7、變 8、變 10、變 11 等案，考量執行可行性及地區發展之需求，同意劃分為第一期與第二期市地重劃範圍辦理開發。其中變更編號變 2、變 5、變 6 案為第一期市地重劃範圍；變更編號

變 7、變 8、變 10、變 11 等案為第二期市地重劃範圍（如附表一、二）。

二、至於變更編號變 4(國中、小用地)將區分為變 4-1 案與變 4-2 案部分，本案擬優先辦理之第一期市地重劃範圍將文中（小）用地切割，勢必造成學校用地取得不完整，影響未來設校可行性與時效性，而縣政府地政單位卻同意將國中、小用地分二期取得用地部分，故請再重新考量納入第一期之市地重劃範圍並取得縣政府教育主管單位同意分期取得之相關文件（如附表三及附件一）。

三、本案請嘉義縣政府提供第一期及第二期市地重劃可行性評估報告，並將認可文件附於計畫書內。上開市地重劃可行性評估報告應包括下列各點補充及說明：

1. 請參據地政司書面意見略以…嘉義縣政府以 87 年發布之「嘉義縣中埔(和睦地區)都市計畫市地重劃範圍內之建造執照核發補充規定」先行提供相對比例之土地後，即准予發照之基地範圍、面積、分區(或用地)及公共設施開闢，按照市地重劃實施辦法第 31 條第 4 項規定，重劃前已協議價購或徵收取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第 82 條第 1 款規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第 60 條第 1 項規定辦理抵充。故本區重劃負擔之計算及土地分配應依前開規定辦理。

2. 本案重劃負擔如超過 45%，按平均地權條例第 60 條規定，應

經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。

3. 其中第一期市地重劃範圍之「機關用地」，非屬平均地權條例第60條規定共同負擔之公共設施用地，該用地取得方式為何？應於計畫書內載明。

四、另請縣政府對於尚未辦理市地重劃地區，補充未來將以公辦或依平均地權條例相關規定辦理市地重劃之方式，並請將土地所有權人之意願調查表納入計畫書補充說明，以資完備。

附表一 變更中埔(和睦地區)都市計畫(第二次通盤檢討)市地重劃
範圍變更內容明細表(第一期)

縣及部 都委審 議編號	變更 位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	公頃	新計畫	公頃		
變2	中山新村 住宅區	道路用地	0.3207	住宅區	0.3207	調整市地重劃 範圍及計畫道 路系統。	
		住宅區	0.1512	道路用地	0.1512		
變5	計畫道路 六與計畫 道路十交 叉路口東 南側，和 興國宅東 南側工十 三	公園用地	0.2313	機關用地	0.2496	配合機關實際 需求新劃設(供 派出所使用)。	
		人行步道	0.0183				
		住宅區	0.2121	公園用地	0.2121	配合道路系統 及公園區位及 面積之調整。	
		住宅區	0.0183	人行步道	0.0183		
變6	崙仔頂圳 幹線兩側	人行步道	0.0087	住宅區	0.0421	配合調整計畫 道路系統。	
		道路用地	0.0334				
		住宅區	0.2236	道路用地	0.2236		

附表二 變更中埔(和睦地區)都市計畫(第二次通盤檢討)市地重劃範圍變更內容明細表(第二期)

縣及部 都委審 議編號	變更 位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	公頃	新計畫	公頃		
變7	廣停三西 側原溝渠 用地變更	道路用地	0.0691	人行步道	0.0012	新增市地重 劃地區，以解 決附帶條件 原溝渠用地 變更為道路 用地無償捐 贈之規定	
				市場用地	0.0161		
				住宅區	0.0272		
				商業區	0.0113		
				停車場	0.0069		
				河川區	0.0064		
		商業區	0.0079	河川區	0.0079		
變8	公兒八東 側	住宅區	0.0418	道路用地	0.0418	配合市地重 劃範圍調整 道路系統。	
		道路用地	0.0705	住宅區	0.0705		
變10	公兒八西 南側山益 公司附近	公園用地	0.2503	住宅區	0.2503	配合調整公 十區位及面 積	
變11	原公十南 側	住宅區	0.2477	公園用地	0.2477	配合調整公 十區位及面 積	

附表三 變更中埔(和睦地區)都市計畫(第二次通盤檢討)變4案變更內容明細表(嘉義縣政府地政單位同意方案)

縣及部 都委審 議編號	變更 位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	公頃	新計畫	公頃		
變4-1	大義路 西側文 小一	國小用地	1.1508	國中小用地	1.1508	1. 考量人口變遷，變小一小用地。該用地開闢急理取得。 2. 趨勢原文為國地。該用地開闢急理取得。 3. 考中並設校性分得。	1. 第一期重劃區。應做次取中地美維理並地計加帶。 2. 第二期重劃區。應做次取中地美維理並地計加帶。 3. 考中並設校性分得。
變4-2	大義路 西側文 小一	國小用地	0.8792	國中小用地	0.8792	1. 考量人口變遷，變小一小用地。該用地開闢急理取得。 2. 趨勢原文為國地。該用地開闢急理取得。 3. 考中並設校性分得。	1. 第二期重劃區。應做次取中地美維理並地計加帶。 2. 第二期重劃區。應做次取中地美維理並地計加帶。 3. 考中並設校性分得。

附件一：

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

嘉義縣政府 函

地址：61249嘉義縣太保市祥和一路東段1號

承辦人：馮主君

電話：05-3620123轉442

傳真：05-3620376

電子信箱：aaa599@mail.cyhg.gov.tw

404

台中市北區健行路371-7號

受文者：嘉義縣中埔鄉和睦自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國101年7月25日

發文字號：府地劃字第1010278167號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：為嘉義縣中埔鄉和睦自辦市地重劃區籌備會檢送重劃計畫書圖函請本府核准實施市地重劃一案，經審核尚符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條規定，准予核備，請查照。

說明：

一、依據內政部都市計畫委員會99年9月7日第738次會議決議暨嘉義縣中埔鄉和睦自辦市地重劃區籌備會101年5月1日嘉和睦自籌字第101050101號函辦理。

二、併案檢送重劃計畫書一份。

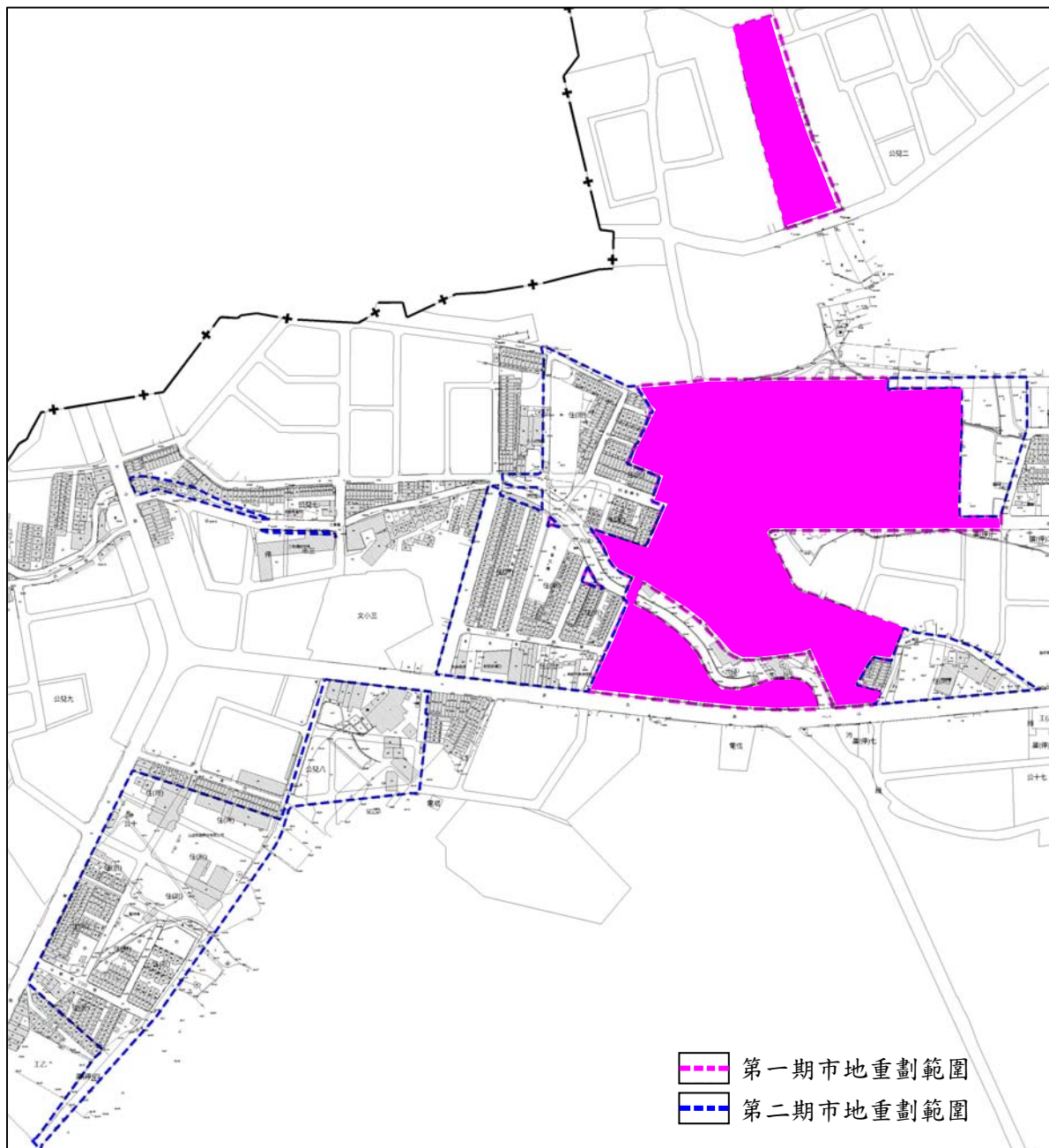
正本：嘉義縣中埔鄉公所、嘉義縣政府經濟發展處

副本：嘉義縣中埔鄉和睦自辦市地重劃區籌備會、地政處重劃科

縣長張花冠

依分層負責規定授權主管處(局)長決行

縣政府提出先行分區(部分地區)辦理之市地重劃範圍示意圖



第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區及道路用地為旅館專用區、部分住宅區為廣場兼道路用地）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 101 年 7 月 16 日第 17 次會審議通過，並准臺南市政府 101 年 9 月 24 日府都規字第 1010770976 號函送計畫書等報請審議。

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：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、經簽奉核可，由本會劉委員小蘭（召集人）、謝前委員靜琪、邱委員英浩、張委員馨文及林委員志明等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 101 年 12 月 27 日、102 年 4 月 1 日及 102 年 5 月 24 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見後，經提本會 102 年 6 月 25 日第 806 次會審議決議：「本案因涉及道路系統、停車需求、臨近土地使用分區容積、建築開發強度及回饋內容等課題，尚需進一步檢討，故由本會重組專案小組（專案小組成員另簽請主任委員核可）研提具體建議意見後，再提會討論。」。

七、再經簽奉核可，由本會謝前委員靜琪（召集人）、賴委員美蓉、邱委員英浩、張委員馨文、林委員志明等 5 位委員

組成專案小組，專案小組已分別於 102 年 11 月 26 日、103 年 9 月 2 日及 103 年 10 月 24 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府以 104 年 1 月 19 日府都規字第 1040015191 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府以 104 年 1 月 19 日府都規字第 1040015191 號函送修正計畫內容通過，並退請臺南市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 103 年 10 月 24 日初步建議意見：

本案除下列各點及專案小組 102 年 5 月 24 日初步建議意見（詳附錄一）外，其餘照臺南市政府核議意見通過。

- 一、為降低開發後對環境衝擊影響，本案雖將使用強度由原建蔽率 80%，容積率 420%，分別調降為 60% 及 380%，惟為符合公益性、公平性，故原則同意臺南市政府列席人員於會中所提回饋方案，即本案變更回饋項目包括廣場兼供道路用地、綠地及停車場用地等，並請申請人列表詳予彙整，以茲明確（詳圖一、表一）。
- 二、為有效解決交通及停車問題，申請單位擬以變更範圍西側 8 公尺未開闢計畫道路作為停車空間出入動線（鹽新段 582、585、749、790 部分、769-1、787 地號）乙節，考量其開闢目的、使用性質及服務範圍，應由申請單位自行負責開闢，並無

償捐贈予臺南市政府（詳圖二、表二）。

- 三、本次變更新增之公共設施用地，應由申請單位自行管理維護，並請申請單位併同前揭回饋項目、自願捐贈事項妥予彙整後，納入計畫書專章中詳予敘明，以為執行依據。
- 四、採納臺南市政府列席人員意見，考量現行永康交流道特定區係屬特定區計畫且本案為個案變更，故同意仍維持其主細合一之計畫內容外，有關開發總量(含容積獎勵及容積移轉)上限應參酌「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定，納入計畫書敘明。
- 五、本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，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，則應再提會討論。

表 1 變更後土地使用計畫面積表

項 目		面積 (m ²)
土地使用分區	旅館專用區	4,362
公共設施用地	廣場兼道路用地	233
	綠地	169
	停車場用地	866
	小計	1268
總	計	5,630

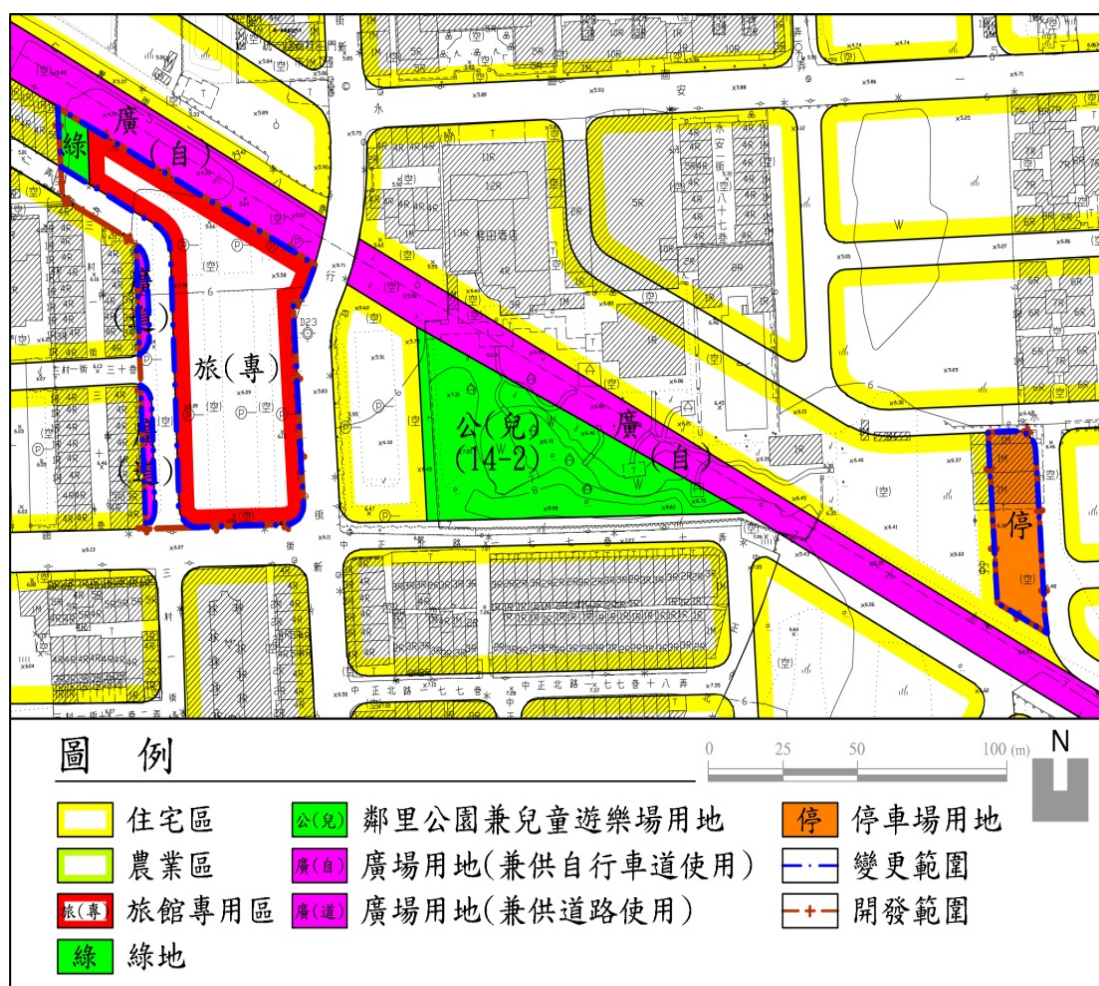


圖 1 變更後都市計畫內容示意圖

表 2 變更回饋及自願捐贈土地面積彙整表

項目		面積 (m ²)
變更回饋	廣場兼道路用地	233
	綠地	169
	停車場用地	866
自願捐贈	道路用地	1,038
合計		2,306

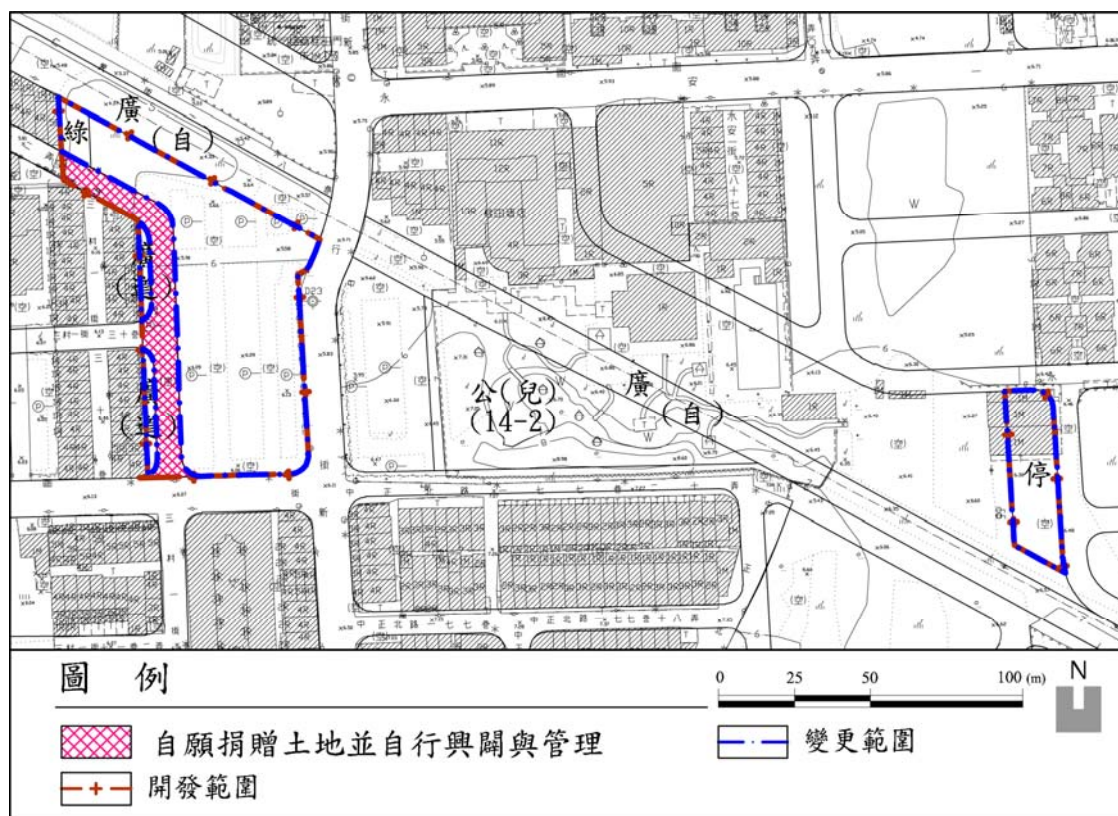


圖 2 自願捐贈 8 米計畫道路位置示意圖

【附錄一】本會專案小組 102 年 5 月 24 日初步建議意見：

有鑑於永康地區在人口引力提升與就業機會充沛的優勢下，已形成臺南新興潛力地區，加以目前其周邊重大建設又陸續到位，每日大量之觀光、商務活動人口，對住宿需求日益殷切，因此據土地所有權人之申請辦理變更部分住宅區及道路用地為旅館專用區，以規劃新建永康區具直轄市水準之觀光住宿，本案之開發建設，對促進臺南市觀光產業發展，鼓勵在地經營，及創造就業機會，均有正面助益，故除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過。

- 一、依計畫書記載，本案日後開發將定位為永康區五星級國際觀光商務旅館，故請將觀光旅館應具備之空間規模、樓層房數、附屬設備等納入計畫書敘明外，並將目的事業主管機關核准文件，納入計畫書附件，以利查考。
- 二、參據規劃單位說明，本案日後將開發設置 200 間客房，活動人口規模為每日 2,200 人，為符合實際需要，避免過度開發，對附近住宅環境社區產生衝擊，請市府將臺南地區觀光旅客數及住宿需求等數據，納入計畫書詳為補充敘明。
- 三、本案為提高規劃設計彈性，將北側八米計畫道路變更為旅館區，為確保交通行車之安全與便利，應請臺南市政府就整體區域交通路網，詳為分析其變更前、後之相對影響，並納入計畫書敘明。
- 四、本計畫完成後因大量旅客進駐，該區活動人口將急速增加，又因周邊住宅陸續開發建設，勢必造成更嚴重之交通影響衝擊，故除請規劃單位補充修正、確認相關交通分析數據外，並將區域性與

基地內交通動線改善規劃方案及停車需求具體因應對策等「交通衝擊分析報告」，納入計畫書敘明。

- 五、參據縣政府列席人員及規劃單位說明，為解決當前停車問題，係以附近住宅區充作停車空間使用，惟考量該等住宅區日後如作其原來之使用，將肇致內部停車外部化，對附近停車空間造成影響衝擊，故除請規劃單位列表詳為計算其停車數量，研提中、長期停車需求具體策略外，並將上述臨停之住宅區若變更使用時，應實施交通影響評估之規定，納入計畫書敘明，以為執行依據乙節，提會報告。
- 六、查本案由住宅區變更為旅館專用區，除將容積由 200%調高為 420%外，且容許容積移轉及相關獎勵規定，考量公共設施劃設水準及為確保地區生活環境品質，故請市府列表詳為計算本案容積總量並提會報告。
- 七、為避免大量體之開發，對鄰近住宅區造成環境影響衝擊，請詳為補充說明本案旅館專用區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度、動線規劃、停車空間、車道位置、隔離綠帶及公共開放空間、日照影響），俾供擬定細部計畫依循外，並請加強與周邊住宅區之溝通協調。
- 八、本案之變更，涉及公共設施用地變更為可建築用地，及將住宅區變更為特定專用區，並提高其使用強度，為明瞭其回饋是否符合比例原則，故請針對不同屬性之變更，列表分別詳為計算其回饋外，並妥為分析回饋捐贈基地西側八米道路與部分住宅區，作為廣場兼道路使用之公益性後，提會報告。

- 九、有關都市防災計畫部分，請市政府針對開發區實質環境，妥為制訂防災規劃目標與原則，防災資源調查確認及分析，災害潛勢或情境模擬與風險損失評估，防救災設施需求與資源供給，及防災空間系統配置及劃設後，補充規劃並納入計畫書內，作為執行之依據。
- 十、依現行計畫本地區已劃設有旅館區，惟本案配合使用內容變更為旅館專用區，為避免混淆並利日後土地分區使用管理，應請臺南市政府妥予整合調整，以資妥適。
- 十一、本案應配合變更細部計畫，請臺南市政府於臺南市都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。
- 十二、本案應請臺南市政府於土地所有權人簽訂捐贈回饋協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

第 7 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 103 年 10 月 6 日第 36 次會審議通過，並准臺南市政府 103 年 11 月 5 日府都規字第 1031023910 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 3 款。
- 三、變更範圍：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：本案除考量商業區係為促進商業發展而劃定，請臺南市政府就本計畫區商業區應作為商業使用之樓層數納入刻正辦理之通盤檢討中一併考量外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，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：臺南市政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）（暫予保留第 2 案）（部分公園用地為水域用地、健康休閒專用區、道路用地、部分乙種旅館區為健康休閒專用區、公園用地、廣場兼停車場用地、道路用地、部分道路用地為健康休閒專用區、公園用地、部分步道用地為健康休閒專用區、公園用地、道路用地）案」。

說明：

- 一、查「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」前經本會101年1月17日第772次會議審決，其中變24案（核定計畫書之暫予保留第2案），決議：「本變更案因缺乏具體之事業及財務計畫，建議暫予保留，請臺南市政府於本通盤檢討案審決後二年內提出具體事業及財務計畫，再併同99.6.29本案本會專案小組第3次會議初步建議意見，詳予界定該專用區之休閒遊憩類型，並排除住宅、渡假別墅、老人住宅等相關不適宜之住宅使用項目後，交由本會專案小組續行討論及研提建議意見，否則維持原計畫。」有案。
- 二、案經臺南市政府依前開決議事項研擬具體之事業及財務計畫後，以102年12月16日府都規字第1021093182號函送計畫書、圖到部，因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、施委員鴻志、林委員秋綿、林委員志明（交通部運輸研究所代表）、王前委員銘正（地政司代表）等5位委員組成專案小組，於103年3月11日、103年9月4日召開2次會議聽取簡報，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府104年1月14日府都規字第1040025821號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除計畫案名修正為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第

二次通盤檢討）（暫予保留第2案）（部分公園用地、乙種旅館區、步道用地、道路用地為水域用地、健康休閒專用區、公園用地、廣場兼停車場用地、道路用地）案」，以資簡潔外，其餘准照臺南市政府102年12月16日府都規字第1021093182號函送計畫書、圖及本會專案小組初步建議意見通過，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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘建議原則同意照臺南市政府於本次會議所提第1次會議建議意見辦理情形對照表（詳表2）通過，並請該府依照修正後，檢送對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書30份到署後，逕提委員會審議。

- （一）本案計畫案名部分，建議新增土地使用分區變更說明，以資明確。
- （二）有關旅館需求市場分析部分，建請更新相關引用數據，以最新年期數據推估未來需求，並請補充臺南市政府對於健康休閒業別之相關發展政策，以強化變更理由。
- （三）變更內容明細表：詳表1。
- （四）本案開發後之污水處理廠用地規劃，經臺南市政府調整內化後屬細部計畫內容，建議於主要計畫部分補充敘明污水處理場劃設區位原則，及後續不能排入鹽水埤之相關規定，供細部計畫遵循，以資妥適。
- （五）因鹽水埤係灌溉為主的埤池，有關本案開發範圍內雨水滯洪池之設計，及後續排放至鹽水埤之時機，皆需經徵得嘉南農田水利會同意部分，請納入計畫書適當章節敘明，以利查考。
- （六）本案變更範圍已調整，建請重新將經臺南市政府地政單位認可之市地重劃可行性評估資料及相關證明文件，納入計畫書敘明，供審議參考。
- （七）擬以市地重劃方式開發部分，建議依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。
 - 1、請於臺南市都委會審定細部計畫後，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、圖報由本部逕予核定後實施；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，請臺

南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。

2、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辦理檢討變更。

3、配套措施及辦理程序：

- (1) 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
- (2) 於臺南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
- (3) 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

表 1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	鹽水埤南界與現行計畫用地交會處	公園用地【公(1)】 (0.3506 公頃) 附帶條件： 旅乙(1)應併鄰近公路(1)公園用地、道路用地另行擬定細部計畫，擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	水域用地 (0.3506 公頃)	現行計畫所規定之開發範圍係屬鹽埤既有設施其範圍外，並調整為水域用地。	建議准照臺核通過。 南市政府意見通
2	鹽水埤南側之 5 號道路側農業區	農業區 (0.2600 公頃)	道路用地 (0.2600 公頃) 附帶條件： 應納入變 3 案之附帶條件整體開發範圍一併以市地重劃方式開發。	1. 現行計畫次 5 號道路計畫寬度為 10 公尺，且該計畫道路部分之山坡地範圍，符合技術規定，故增加計畫道路寬度。 2. 本計畫開發依規應設置污水處理設施以及為提供地下管線埋設以銜接幹 2 號道路，故增加計畫道路寬度。 3. 變更部分次 5 號道路為 30 公尺計畫道路，其中 20 公尺為道路使用，10 公尺為道路整地修坡、綠帶使用。	本案因超出範圍，討論保留建議。市有，案檢討。本暫予圍予討論，不如政府評寬需求另盤檢。拓請該府通中。考
3	台南縣子段地號 607-3 等 65 筆土地，即【「旅乙(1)」旅館區附近】附帶條件整體開	乙種旅館區 (5.9766 公頃) 公園用地【公(1)】 (1.6298 公頃) 步道用地 (0.0855 公頃) 道路用地 (0.5894 公頃) 附帶條件： 旅乙(1)應併鄰近公路(1)公園用地、道路用地另行擬定細部計畫，擬具具體公平	第一種健康休閒專用區 (5.3828 公頃) 公園用地【公(1-1)、公(1-2)】 (1.7212 公頃) 污水處理廠用地 (0.0851 公頃) 道路用地 (1.0922 公頃) 附帶條件： 1. 應依都市計畫法及都市計畫法台	1. 配合上位計畫指導。 (1)符合「南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」有關土地管理、發展、觀光之指導。 (2)符合「西拉雅區國家風景區觀光綜合發	建議除下列各點外，其餘准照臺核通過。 1. 查本通盤檢討之健康休閒區，建議「第一字

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
	發區	合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成後始得發照建築。	灣省施行細則第8條規定由申請人提出變更細部計畫或向台南市政府申請或由台南市政府辦理通盤檢討，並採市地重劃方式開發。 2. 附帶條件整體開發範圍，主要計畫及細部計畫比例不得低於35%。 3. 第一種健康休閒專用區可供下列使用： 一般旅館業、國際觀光旅館業、飲食業、餐飲業、日常服務業、娛樂服務業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、零售業及經市府核可之使用。 4. 前述未規定之事項，依相關法令規定辦理。	展計畫」有關虎頭埤遊憩系統之足容納更多遊客，且對外交通動線，於國人漸視健康、休閒生活型態趨勢下，應調整虎頭埤特定區空間結構，引入多元適當活動型態，發展遊水度假指數。 (3)符合「擴大虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案」旅館區變導原則策略(旅館供過於求)。 2. 因應休閒觀光趨勢，打造健康休閒新亮點 (1)本計畫範圍周邊主要聯外道路為國道三號(南部第二高速公路)、南168(中興路)、南172(信義街)及南175共計四條，交通可及性高，可快速連結台南都會區。 (2)本計畫可融合周邊鹽水埤之清幽環境，型塑休閒渡假氛圍。 (3)本計畫開發時	刪除，以資簡潔。 2. 旅館區應自本處排水題，有污染水廠部分，市席說代表明，已列入細部計畫建議(四)辦理。 3. 查「都市計畫法施行細則」於103年4月17日公告施行，本條規定重新開則修正。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
				將依相關法 令規定處 理污水施 施以兼顧 生態環境 及永續發 展。 3. 考量相鄰土地之計 既有通行及本計畫 畫整體規劃之需 求，予以調整道 路系統 (1) 本計畫範圍外 西北側及東北側 現況均有其他居 民進出，為確保 本計畫開發後其 得維持通行，故 調整原計畫之 4 公尺人行步道用 地之位置及路 寬。 (2) 配合(1)之調 整，重新調整計 畫範圍內之道路 系統。 (3) 本計畫區之主 要道路原計畫僅 10 公尺，向南聯 絡區外之東西向 之 15 公尺道路信 義街(南 172)，考 量本計畫範圍部 分屬山坡地，故 該道路未來，需 整地修坡，以及 道路下方未來須 埋設公共設備管 線之需，故擬變 更為 30 公尺，其 中 20 公尺為道 路使用，10 公尺 為道路整地修坡 、綠帶使用。	
4	土地使用管制要點第三點	二、旅館區以供建築旅館及其附屬設施為限。 (一) 第一種旅館區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 (二) 第二種旅館區建蔽率不得大於	增訂二之一、第一種健康休閒專用區應依下列規定開發使用： (一) 以供一般旅館業、國際觀光旅館業、飲食業、餐飲業、日常服務業、娛樂服務	配合新增第一種健康休閒專用區而增訂。	建議除下列各點外，其餘准照臺南市政府研析意見通過。 1. 土地使用分區名稱部分，建議配合變

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
		40%，容積率不得大於200%。 (三)乙種旅館區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。	業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、零售業及經市府核可之使用為限。 (二)其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。 (三)應自道路境界線至少退縮5公尺，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。如屬角地，兩面均應退縮建築。 (四)除依「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」之土地使用分區管制及都市設計管制要點規定設置停車空間外，建築基地樓地板每3000㎡應設置一輛大客車停車位。 (五)應辦理都市設計審議。		更內容，將「第一字以種」刪除，資簡潔。 2. 容許使用項目，適當補充健康休閒專用區，與旅館區之差異，以強化變更理由。 3. 查「都市計畫法臺南市施行細則」業於103年4月17日公告發布實施，本區管規制定建請重新施行細則修正。

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留案第 2 案)案」內政部都委會專案小組第 1 次會議初步建議意見處理情形對照表

初步建議意見	處理情形
本案建議請臺南市政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料(12 份)到署後，交由專案小組繼續聽取簡報說明。	遵照辦理。
一、本案擬將變更範圍南側聯外道路(寬度 10 公尺)拓寬為 30 公尺部分，因超出暫予保留案範圍，建議不予討論。如本案審定後，經臺南市政府評估有拓寬需求，請該府另案納入通盤檢討案中檢討考量。	遵照辦理，已將超出暫予保留案範圍之南側聯外道路(原計畫寬度 10 公尺)拓寬為 30 公尺部分剔除，詳 P3~P5。
二、有關本案為因應休閒觀光趨勢，擬變更為「健康休閒專用區」部分，建請補充本案具體開發內容、旅館需求市場分析及臺南市觀光發展政策資料，以強化變更理由。另建請補充前開專用區名稱之特殊性，及專用區容許使用項目與旅館區容許使用項目之不同，以供審議參考。	遵照辦理，已補充相關資料及說明，詳 P6~P24。
三、據嘉南農田水利會表示，鹽水埤係灌溉為主的埤池，未來本案周邊地區開發後之排放水皆不能排入鹽水埤或虎頭埤，故旅館區開發本應自行處理污水排放問題，建請重新評估污水處理廠劃設之必要性。	遵照辦理，已補充相關資料及說明，詳 P25~P26。
四、有關以市地重劃方式開發部分：	-
(一)「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路……等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔」、「抵費地出售方式、對象、價款及盈餘款之處理應由理事會訂定並提報會員大會通過後辦理之」分為平均地權條例第 60 條第 1 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 42 條第 2 項規定。本計畫書 7-3 頁(二)收入核計原則「開發費用支出方面係由開發者出資，於開發完成後再依其出資金額，擬由重劃會將抵費地移轉與開發者已抵付其開發費用」1 節，與上開法令不合，建請修正。	遵照辦理，已修改相關內容，詳 P27。
(二)另依平均地權條例第 60 條第 2 項規定「重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。」，本計畫區內劃設一污水處理場用地，屬非共同負擔公共設施用地，依前開規定應以區內公有土地優先指配，本計畫書 7-7 頁(七)結論 2.「本重劃區內非列為土地所有權人共同負擔之公共設施用地(污水處理廠用地)，不以重劃地區之公有土地優先指配，並已取得該污水處理廠用地位置之土地所有權人之切結書」1 節，與前開規定不合，建請修正。	1. 遵照辦理，已修改相關內容，詳 P28。 2. 另配合初步建議意見一之範圍調整，本案市地重劃之事業及財務計畫配合修正，詳 P28~P 35。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更新埤都市計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

說明：

一、本案業經屏東縣都市計畫委員會 102 年 5 月 27 日第 187 次會審議通過，並准屏東縣政府 102 年 9 月 30 日屏府城都字第 10228921300 號函送計畫書、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，由本會周前委員志龍、賴委員美蓉、謝前委員靜琪、林委員秋綿、張委員馨文、林前委員志明及王前委員銘正等 7 人組成專案小組，並由周前委員志龍擔任召集人，於 102 年 12 月 9 日、103 年 5 月 20 日及 103 年 6 月 5 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經屏東縣政府 103 年 12 月 18 日屏府城都字第 10377327800 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，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初步建議意見及屏東縣政府 103 年 12 月 18 日屏府城都字第 10377327800 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫內容通過，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、有關變更內容綜理表編號 5，參採縣政府列席代表之意見，修正變更內容如附表一。

附表一：

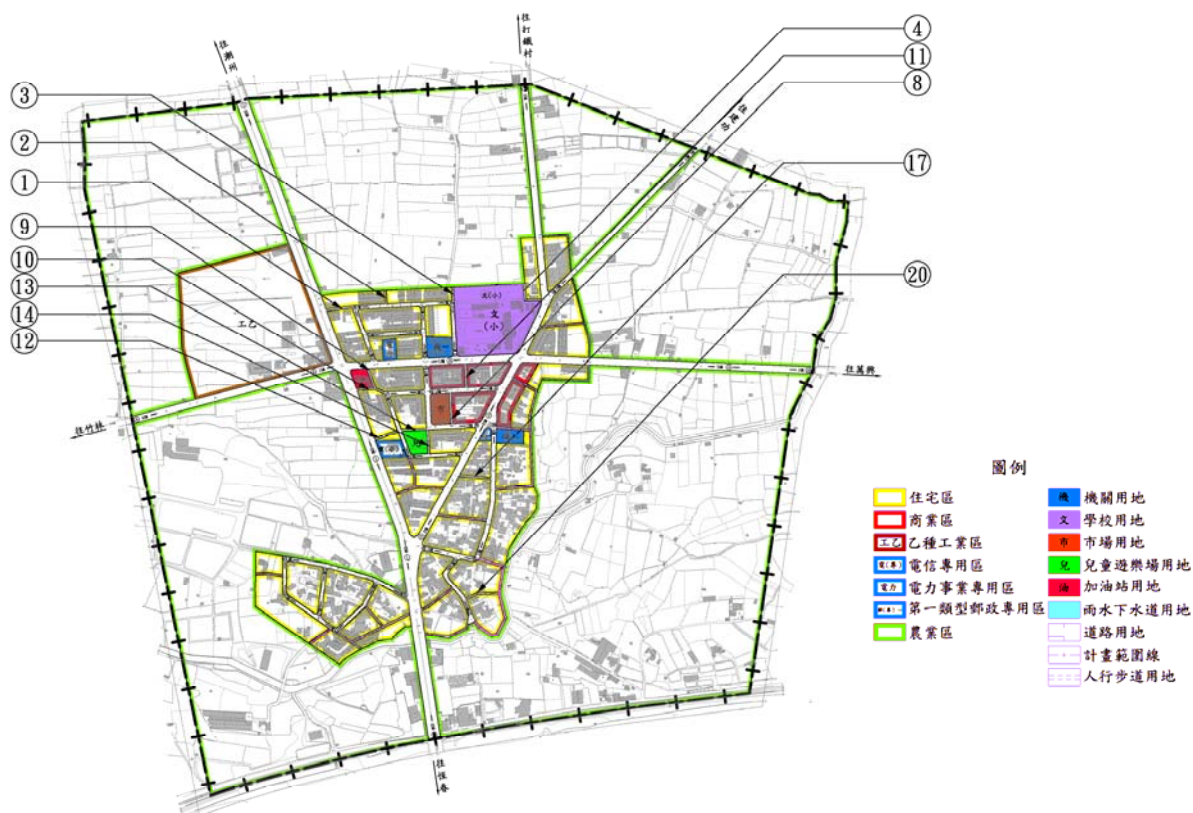
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
5	新埤分駐所西側	郵政事業用地 (0.05 公頃)	第一類型 郵政專用區 (0.05 公頃)	1. 考量公共服務事業設施用地未來民營化趨勢，調整使用分區名稱。 2. 經比對現行計畫圖，郵政事業用地北側突出部分應屬道路用地。 3. 配合重製疑義研商會議決議，郵政事業用地南側範圍界定，依新東段 992 地號之南端地籍線延伸至左側道路境界線作為都市計畫展繪線。都市計畫展繪線與地籍展繪線不符部分，配合重製疑義決議提列變更。 4. 現行計畫郵政事業用地範圍內之新埤鄉新東段部分 992、998、999 及 1073 地號土地變更為第一類型郵政專用區，另部分 991 地號郵政事業用地 (1 m ²) 土地併鄰近分區變更為住宅區 (1 m ²)。 5. 依 102 年 4 月 29 日屏東縣第 186 次都市計畫委員會針對縣內郵政事業土地專案通盤檢討通案性原則變更。	1. 郵政事業用地區界線，南側依地籍線延伸，北側依都市計畫圖展繪線補設特殊截角曲線資料，地籍依樁位成果辦理逕為分割。 2. 現行計畫郵政事業用地為面積 0.04 公頃，因現行計畫書、圖不符，經查現行計畫書所載之變更地號為新埤鄉新東段 992、994、996 地號，其中 994、996 地號經套疊計畫圖，係屬都市計畫道路用地，而屬中華郵政股份有限公司所有之 1073 地號未載於範圍內，故本次檢討逕依計畫圖範圍予以變更。 3. 變更為第一類型郵政專用區面積修正為 0.05 公頃，其土地權屬為新東段 992、1073 地號，屬於中華郵政股份有限公司所有，而 998 及 999 地號屬私有地。
		郵政事業用地 (一) (1 m ²)	住宅區 (一) (1 m ²)		

二、有關變更內容綜理表編號 7，參採縣政府列席代表之意見，同意將原擬變更之 27 處人行步道用地，依縣政府所提檢討原則（如附表二），修正為 13 處維持原計畫，餘 14 處變更為道路用地（未註明寬度之道路），如後附圖一及附圖二：

附表二：人行步道檢討變更原則表

項目	檢討變更原則
維持既有人行步道功能(維持原計畫)	(1)兩側建築基地僅基地一側鄰接人行步道，另一側鄰接道路
	(2)臨接學校、公園、綠地等公共設施
	(3)與既有人行空間、步道系統動線配置構成完整系統
檢討變更為廣場用地或其他兼供行人及車輛通行之開放空間(變更為道路用地)	(1)現況已成為既有道路或連接既有道路供車輛通行使用者
	(2)兩側或一側之街廓深度達 70 公尺以上，須以該人行步道用地指定建築線並留設停車空間
	(3)兩側或一側可建築土地，須以該人行步道用地指定建築線並留設停車空間

附圖一：維持原計畫示意圖



附圖二：變更為道路用地(未註明寬度之道路)示意圖



三、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表（如附表三）：

附表三：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	屏東縣政府研析意見	本會決議
逾 2、 逾 3	中華郵政股份有限公司屏東郵局/新東段 998、999 地號	陳情理由：屏東縣都委會於 102 年 5 月 27 日決議變更新埤郵局為第一類型郵政專用區，惟需價購毗鄰 2 筆私有郵政事業用地。本局已 2 次商請價購，惟無法取得(請參照本局 104 年 1 月 15 日勞字第 1041700014 號函) 建議事項： 1. 本公司於 103 年 12 月 22 日函文屏東縣政府同意新埤郵局變更為第一類型郵政專用區。 2. 因無法取得毗鄰 2 筆私有地，建議現行計畫內之郵政事業用地全部變更為第一類型郵政專用區	同意採納中華郵政公司所陳更為「第一類型郵政專用區」。惟原變更內容綜理表備註第四點：「本案列為暫予保留案」，本府同意依貴公司意見，本案不列為暫予保留案，完成「變更新埤都市計畫(第二次通盤檢討計配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)」變更程序後即發布實施。	併變更內容綜理表編號第 5 案辦理。

【附錄】

本會專案小組初步建議意見：(102 年 12 月 9 日及 103 年 5 月 20 日共召開 2 次會議)

新埤都市計畫位於新埤鄉西南側，於民國 64 年 11 月發布實施，至民國 90 年 12 月完成第一次通盤檢討，計畫面積為 172.83 公頃，現行都市計畫年期至民國 100 年，計畫人口為 4,000 人，居住密度為每公頃 200 人，本次檢討為配合地方實際需要及將現有都市計畫圖比例尺三千分之一，經重新測繪比例尺為一千分之一地形圖，並進行原有計畫之重製展繪及通盤檢討作業。本案建議除下列各點外，其餘照屏東縣政府核議意見通過，並請屏東縣政府依照修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

一、為建構通盤檢討計畫內容之完整性及明確性，請縣政府依下列各點重新思考及調整本區之計畫內容，並據以調整計畫書章節編排順序：

- (一) 發展願景及定位（需具體且明確化）
- (二) 發展現況及課題分析。
- (三) 土地使用計畫（含規劃內容、發展現況檢討與分析、重製及疑義研討等內容）。
- (四) 發展策略及防災規劃（含生態、文化、產業重點軸線及構想、防災計畫及交通等內容）。
- (五) 本次通盤檢討研擬變更內容。
- (六) 其他：土地使用管制要點、都市設計等。

二、上位及相關計畫

- (一) 請補充全國區域計畫對屏東縣、對本計畫區之指導，如：發展定位及構想、人口分派、防災發展策略及規劃(含地層下陷部分)等，以為鄉街計畫之遵循。
- (二) 請重新檢視部分上位計畫及相關計畫對本計畫區之指導內容適宜性及合理性（如：劃為親水區都市計畫是否恰當、

與東港生活圈之關係等)；另部分計畫年期較為久遠，請重新檢視其計畫年期、計畫內容及與本計畫區未來發展是否密切相關並具指導性意義，以資明確。

- (三) 本案整理眾多相關計畫對本計畫區之影響，如：「結合大鵬灣風景特定區之觀光遊憩資源」、「改善藍綠帶都市風貌」及「強化觀光產業」等，建議縣政府詳為補充相關或執行策略落實於整體發展構想內，以為本計畫區空間結構界定及土地利用合理規劃之指導。

三、整體發展定位及構想：

- (一) 請縣政府從使用分區、現況發展、生活、生產及生態、計畫區與周邊區位關聯性、觀光發展、在地特色、災害防災(含地層下陷部分)及環境保育等面向，重新思考各都市計畫區現況課題、發展願景、定位及構想等，以作為公共設施、土地使用分區及計畫人口等檢討及調整依據。
- (二) 本次通盤檢討為本計畫區定位為「優質生活機能發展區」為發展構想及「促進農業轉型、發展觀光休閒農業」、「改善公共設施開闢與使用現況」及「建立健全之防救災措施」等計畫目標，請縣政府就本計畫區過去發展遭遇之困境及未來可能遭遇之課題等分析檢討，並研提因應對策或執行策略，納入計畫書，以有效引導上開發展構想及目標之達成。

四、基本調查分析：請補充本計畫區人文景觀資源、地下水井分布及使用狀況、建物密度分布、觀光產業及資源、大眾運輸系統及等發展現況資料並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

五、人口組成：本計畫區人口呈現負成長趨勢且本次調整並未調整計畫人口，惟為提升計畫區生活品質，仍請縣政府就現有公共設施服務人口補充相關分析探討，以為本次檢討之基礎。

六、土地使用計畫：請依新埤都市發展特性、地理環境、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充說明各使用分區發展課題後研提解決對策，並補充具體可行之檢討變更方案，以落實計畫內容，並納入計畫書中。

七、都市計畫圖重製：

(一) 本案都市計畫圖完成法定程序後，將作為都市計畫後續執行之依據，為維護民眾合法權益，避免產生疑義，請縣政府依據內政部 99 年 12 月 23 日台內營字第 0990818254 號函新訂「都市計畫圖重製作業要點」規定，重新檢視補充本案作業程序、測量資料及疑義案件處理原則等內容，以資完妥。

(二) 本次通盤檢討係採新測繪地形圖，依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表顯示，重製後面積增加 1.61 公頃，除請縣政府補充說明面積大幅增減之原因，及全面性檢視是否有其他缺漏未列入本次變更案之案件，如仍有涉及分區調整者，請補充納入變更內容綜理表，以免影響民眾權益。

八、公共設施：本計畫區之各類公共設施用地服務水準不足及未開闢部分，請研提具體處理措施，並納入計畫書中敘明，以為因應。

九、交通運輸計畫：請針對本計畫區道路系統、道路層級、聯外路網、停車需求及大眾運輸等課題，提出檢討分析，並納入計畫書中。

十、都市防災：

(一) 考量本案係為配合莫拉克颱風災後重建進行專案檢討，故請縣政府提供本計畫區災害情形及影響等，並就環境容受力、災害潛勢分析、防災規劃構想、減災因應策略及檢討原則等項目，以及如何落實於都市計畫層面，如土地使用、交通系統及公共設施等如何配合變更部分，提出完整構想及計畫內容，並納入計畫書中。

(二) 本案辦理目的係為加強防災功能及預防如莫拉克颱風所造成之水患發生，故請補充各防救災據點之服務範圍及服務

人口，另參考計畫書第 108 頁載明：「…當每日降雨量達 600 公厘時，全區皆淹水 0-0.5 公尺…」，考量新埤國小為本計畫區中長期避難場所，又計畫書第 109 頁-圖五十九「新埤都市計畫區社經脆弱地點分布示意圖」標示新埤國小係位於淹水範圍內，請縣政府補充水災或洪患發生時，本區防救災計畫之相關因應對策，並納入計畫書中。

十一、實施進度及經費：為因應少子女化及高齡化現象日趨顯現，請縣政府重新檢視本計畫區內未開闢、未徵收等公共設施保留地其目前使用現況，提出相關說明、因應對策與處理方式，以及妥為編列各項公共設施開闢經費與預算，並研訂興闢時程，以增進都市生活環境品質。

十二、生態都市發展策略：請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定，配合新埤當地自然及景觀資源、公共設施及開放空間及大眾運輸系統，補充研提相關策略或對策，以作為後續都市規劃與管理之指導原則。

十三、都市衛生：為確保都市體質及居住環境衛生，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補充敘明，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。

十四、其他及應補充事項：

(一) 為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 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。」之規定，請市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，並檢討其存廢。

(二) 本案計畫書部分圖說模糊不清、標示不明，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予補充。

十五、後續辦理事項：

- (一) 本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- (二) 本案都市計畫圖業重新製作完成並為通盤檢討作業之基本圖，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「…原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。
- (三) 如有涉及回饋部分，請縣政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

十六、變更內容綜理表：如附表一。

十七、土地使用分區管制要點：如附表二。

十八、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：如附表三。

附表一：變更新埤都市計畫(第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)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 初步建議意見
		現行計畫	新計畫		
1	計畫目標年	民國100年	民國115年	配合「台灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」，調整計畫年期為民國115年。	除變更理由修正為「參考全國區域計畫目標年調整」外，其餘照縣政府核議意見通過。
2	都市計畫圖	比例尺：三十分之一	比例尺：一十分之一	1. 現行都市計畫比例尺為三千分之一，精度無法符合目前規劃需求，其地形地物與現況已不符，無法反應都市發展現況。 2. 本次檢討採用民國100年新測比例尺一十分之一地形圖為基本圖轉繪都市計畫內容，並依屏東縣政府重製轉繪研商會議，以更新都市計畫圖。	本案除變更理由增列重製轉繪過程、相關研商會議紀錄列入計畫書及併綜合意見第七點辦理外，其餘照縣政府核議意見通過。
3	計畫面積	計畫總面積 172.83公頃	重製後計畫 總面積 174.44公頃	重製後計畫圖為後續土地管理之參據基礎，故依重製後計畫圖所得之計畫總面積及各項使用分區、公共設施用地計畫面積辦理調整面積。	除併綜合意見第七點將都市計畫圖重製增減面積及原因詳實載入計畫書外，其餘照縣政府核議意見通過。
4	計畫區 西南側	住宅區 (一) (43 m ²)	道路用地 (一) (43 m ²)	配合重製疑義樁位連線修訂予以調整變更。 重製疑義內容如下： 1. 樁位圖與數值地籍圖展繪套合結果不符，最大誤差量約 0.782公尺。 2. 重製疑義會議決議為依都市計畫圖展繪線展繪。並參酌樁位 C81 連接 C79 展繪線提列變更，並廢除樁位 C80。	參採縣政府列席代表之說明，本案係配合現況及地籍圖調整都市計畫使用分區，除請縣政府將上開理由詳實載入變更理由外，其餘照該府核議意見通過。
		道路用地 (一) (46 m ²)	住宅區 (一) (46 m ²)		

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		現行計畫	新計畫		
5	新埤分駐所西側	郵政事業用地 (0.05 公頃)	第一類型 郵政專用區 (0.05 公頃)	1. 考量公共服務事業設施用地未來民營化趨勢，調整使用分區名稱。 2. 經比對現行計畫圖，郵政事業用地北側突出部分應屬道路用地。 3. 配合重製疑義研商會議決議，郵政事業用地南側範圍界定，依新東段 992 地號之南端地籍線延伸至左側道路境界線作為都市計畫展繪線。都市計畫展繪線與地籍展繪線不符部分，配合重製疑義決議提列變更。 4. 現行計畫郵政事業用地範圍內之新埤鄉新東段部分 992、998、999 及 1073 地號土地變更為第一類型郵政專用區，另部分 991 地號土地併鄰近分區變更為住宅區。 5. 依 102 年 4 月 29 日屏東縣第 186 次都市計畫委員會針對縣內郵政事業土地專案通盤檢討通案性原則變更。	1、 本案原則同意，惟據中華郵政公司列席代表之說明，該公司為活化資產，希冀本案能恢復為原使用分區（即住宅區），故請縣政府與中華郵政公司協商本變更案分類以及回饋內容等事宜後，提請大會討論。 2、 另郵政事業用地(1 m ²)同意併鄰近使用分區，變更為住宅區(1 m ²)，請縣政府重新繪製計畫圖說及修正變更理由，納入計畫書中敘明。
		郵政事業用地 (一) (1 m ²)	第一類型 郵政專用區 (一) (1 m ²)		
6	新增道路編號	未編號道路(寬度 8 公尺)	新增道路編號(八~十四號道路)	1. 配合本次通盤檢討調整道路編號。 2. 計畫區內 8 公尺道路均為「未註明寬度」道路，配合本次通盤檢討調整應重新編號。	同意照縣政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		現行計畫	新計畫		
7	調整道路編號	道路用地 (人行步道) 共21處	道路用地 (未註明寬度之道路) (4公尺) 共21處	1. 依內政部 90.02.06 台九十內營字第 9082373 號函示,「人行步道用地」不得作為停車空間出入通行使用,然依現行計畫土地使用分區管制要點第十三條規定,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,為提供車行駕駛並避免與人行活動衝突,故予以調整變更。 2. 配合本次通盤檢討調整道路編號。	本案請縣政府參考嘉義縣訂定之「嘉義縣都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」相關案例等,就計畫區實際發展現況、人行步道劃設情形及是否影響兩側建築基地車輛出入通行等事項,研訂變更原則,擬定可行變更方案,提大會討論。
8	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	因應生態城市理念、強化防災功能以及本次通檢,修訂相關要點之規定。	併綜合意見第十七點辦理。
9	分期分區發展計畫	已訂定	修訂	配合計畫年期調整及地方實際發展需要予以修訂。	除配合計畫年期調整修正內容外,其餘照縣政府核議意見通過。
10	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合法規規定,修訂名稱為實施進度及經費。	併綜合意見第十一點辦理。
11	都市防災計畫	已訂定	修訂	配合「災害防救法」指導原則予以修訂。	併綜合意見第十點辦理。
12	都市設計	未訂定	增訂	配合本次檢討後土地使用分區管制要點第十九點,新訂都市設計事項。	本案除配合土地使用分區管制要點第 19 點修正,其餘照縣政府核議意見通過。

附表二：變更新埤都市計畫(第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)土地使用分區管制要點修訂對照表

檢討後計畫條文	現行計畫條文	備註	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	同 現 行 條 文。	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150%；惟若建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不大於175%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%；惟若建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不大於175%。	同 現 行 條 文。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%；惟若建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不大於280%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%；惟若建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不大於280%。	同 現 行 條 文。	照縣政府核議意見通過。
四、工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	四、工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	同 現 行 條 文。	照縣政府核議意見通過。
五、機關用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。	五、機關用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。	同 現 行 條 文。	照縣政府核議意見通過。
六、學校用地(文小用地)之建蔽率不得大於30%，容積率不得大於150%。	六、學校用地(文小用地)之建蔽率不得大於30%，容積率不得大於150%。	同 現 行 條 文。	照縣政府核議意見通過。
七、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	七、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	同 現 行 條 文。	照縣政府核議意見通過。
八、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	八、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	原計畫書圖不符，應為土地使用分區管制要點誤繕，故訂正為加油站用地。	參據縣政府列席代表之說明，本計畫區內僅一處加油站用地且中油公司目前無設置商業設施之需求，故照縣政府核議意見通過並補列變更內容。

檢討後計畫條文	現行計畫條文	備註	本會專案小組初步建議意見
九、電信專用區管制如下： (一)電信專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。 (二)電信專用區其土地及建築物得為下列規定之使用： 1. 經營電信事業所需之設施機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。 2. 電信必要附屬設施 (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 (3)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)等。 (4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 3. 與電信運用發展有關之設施 (1)網路增值服務業。 (2)有線、無線及電腦資訊業。 (3)資料處理服務。 4. 與電信業務經營有關之設施 (1)電子資訊供應服務業。 (2)電信器材零售業。 (3)電信工程業。 (4)金融業派駐機構。	九、電信專用區管制如下： (一)電信專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。 (二)電信專用區其土地及建築物得為下列規定之使用： 1. 經營電信事業所需之設施機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。 2. 電信必要附屬設施 (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 (3)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 (4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 3. 與電信運用發展有關之設施 (1)網路增值服務業。 (2)有線、無線及電腦資訊業。 (3)資料處理服務。 4. 與電信業務經營有關之設施 (1)電子資訊供應服務業。 (2)電信器材零售業。 (3)電信工程業。 (4)金融業派駐機構。	配合法令修正並納入建議照縣政府核議意見通過。 98.01.22發布實施之個案變更內容。	照縣政府核議意見通過。
十、電力事業專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。	十、電力事業專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。	同現行條文。	照縣政府核議意見通過。

檢討後計畫條文	現行計畫條文	備註	本會專案小組初步建議意見
十一、<u>第一類型郵政專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。其土地使用管制項目如下：</u> 1. <u>經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</u> 2. <u>郵政必要附屬設施：</u> (1)<u>研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> (2)<u>教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u> (3)<u>郵政文物收藏及展示場所。</u> (4)<u>員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</u> (5)<u>其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經屏東縣政府審查核准之必要設施。</u>	十一、郵政事業用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	1. 配合郵政事業用地變更為第一類型郵政專用區。 2. 依 102 年 4 月 29 日屏東縣第 186 次都市計畫委員會針對縣內郵政事業用地專案通盤檢討通案性原則變更為「第一類型郵政專用區」，其土地使用管制要點之使用項目亦併同修正。	請參照本會第 808 次會議併變更內容綜理表編號 5 配合修正條文。

檢討後計畫條文			現行計畫條文	備註	本會專案小組初步建議意見
十二、下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請時應依規定退縮建築。但基地情形特殊經提屏東縣都市計畫設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。			十二、左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請時應依規定退縮建築。但基地情形特殊經提屏東縣都市計畫設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。	文字修正。	照縣政府核議意見通過。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別		
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路	退縮部分得計入法定空地。	住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路	
商業區	寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩道路寬度相同者，則擇一退縮)。		商業區	寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩道路寬度相同者，則擇一退縮)。	
工業區	自道路境界線至少退縮6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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	工業區	自道路境界線至少退縮6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。	
公共設施用地及公用事業設施	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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	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。	
十三、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，如超過250平方公尺者，則超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。			十三、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，如超過250平方公尺者，則超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。	同現行條文。	照縣政府核議意見通過。

檢討後計畫條文	現行計畫條文	備註	本會專案小組初步建議意見
十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「<u>建築技術規則</u>」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供其使用者，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 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。	十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「<u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u>」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供其使用者，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 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。	「<u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u>」已於民國 92 年 3 月廢止，配合修正為現行法令規定。	本案除參照本部 103 年 1 月 3 日台內營字第 1020374744 號令修正發布「<u>都市計畫法臺灣省施行細則</u>第三十四條之三、第四十二條」之規定，將容積上限修正為 20%為限外，其餘照縣政府核議意見通過。
十五、<u>建築基地之法定空地達 300 平方公尺以上者，其法定空地商業區應留設三分之一以上，住宅區應留設二分之一以上，種植花草樹木，以美化環境。</u>	十五、建築基地內之法定空地商業區應留設三分之一以上，住宅區應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	修訂條文。	照縣政府核議意見通過。
十六、<u>各類土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率不得大於建蔽率。</u>	—	增訂條文。 為達防災及減災功效，新增地下開挖率之上限。	照縣政府核議意見通過。

檢討後計畫條文	現行計畫條文	備註	本會專案小組初步建議意見
十七、各類土地使用分區及公共設施用地之建築基地透水率不得低於最小透水率，最小透水率之計算公式如下： 最小透水率＝(1-建蔽率)×50%。 前項所指最小透水率係指「垂直地面下無任何人工構造物之面積於法定空地面積百分比」。若情形特殊經都市設計審議委員會同意者，最小透水率得調整，調整比例以減少 5%為上限。	—	增訂條文。 因應地區災害特性為易淹水地區，為達防災及減災功效，明訂本計畫區之透水率下限。	照縣政府核議意見通過。
十八、本計畫區內建築基地之建築物得依建築技術規則建築設計施工編第四條之二條文規定辦理。 前項適用建築技術規則規定部分空間得免計入容積總樓地板面積之規定。	—	增訂條文。 因應屏東縣政府鼓勵設置高腳屋建築政策，增列本條文規定設置高腳屋建築，並適用建築技術規則規定部分空間得免計入容積總樓地板面積之規定。	照縣政府核議意見通過。
十九、本計畫區另訂都市設計事項。	—	增訂條文。 為落實生態城市理念，並達到防減災之功效，故增訂都市設計事項。	本條文建議刪除，請縣政府於計畫書中另選適合章節載明相關文字。
二十、未規定事項，適用其他有關法令規定。	十六、未規定事項，適用其他有關法令規定。	配合條文項次調整。	照縣政府核議意見通過。

附表三：逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	屏東縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逾 1	中華郵政股份有限公司屏東郵局	屏東縣政府102年5月27日召開第187次都市計畫委員會，通過將本轄「新埤郵局土地」變更為第一類型郵政專用區。惟本局依內政部都市計畫委員會第808次會議(102年7月30日)紀錄之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」重新檢討後，擬變更為第五類型住宅區。	依照內政部第808次都委會決議變更原則，第一類型郵政專用區之變更處理原則為：未來基地使用以維持基地現況為主，且未來亦不變更用途。因該郵局仍有存在之必要，為維持郵局服務機能之公共需求，建議仍維持第一類型郵政專用區。	除涉及變更內容部分併附表一-變更內容綜理表編號5辦理外，其餘部分照縣政府研析意見。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更鳳林都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 100 年 12 月 20 日第 132 次會、101 年 4 月 5 日第 133 次會及 101 年 11 月 6 日第 135 次會審議通過，並准花蓮縣政府 102 年 7 月 29 日府建計字第 1020134940 號函送計畫書、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，由本會謝委員靜琪（召集人）、邱委員英浩、林委員秋綿、張委員馨文、王委員靚琇等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 102 年 12 月 3 日、103 年 8 月 29 日（現場勘查）及 103 年 10 月 21 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經花蓮縣政府於 103 年 12 月 17 日府建計字第 1030234809 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及花蓮縣政府於 103 年 12 月 17 日府建計字第 1030234809 號函送修正計畫內容通過。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。

【附錄】專案小組初步建議意見（彙整 102 年 12 月 3 日、103 年

8 月 29 日（現場勘查）及 103 年 10 月 21 日）：

鳳林都市計畫位屬鳳林鎮中部偏西，花東鐵路設有鳳林車站及台九號道路由北向南貫穿計畫區，為計畫區對外之公路及鐵路運輸，南往玉里、北至花蓮市，交通便利，計畫面積 320 公頃。

鳳林都市計畫原於日據時期(民國 4 年 7 月 7 日)制定，民國 44 年 8 月 19 日經內政部核定公布實施，民國 68 年 11 月 21 日擴大修訂都市計畫案，民國 80 年 12 月 5 日辦理第一次通盤檢討，民國 90 年 1 月 18 日辦理第二次通盤檢討及配合中華電信股份有限公司民營化於民國 99 年 5 月 19 日辦理「變更鳳林都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」。本案除下列各點外，其餘照花蓮縣政府核議意見通過。

一、都市願景及發展策略構想：

(一) 鳳林鎮所擁有「菸樓」為客家庄最重要的地標，外觀上形成約九米之二層高方形複層特有風格建築，為全台菸樓最密集、保存最完整的地區，故如何利用整建與規劃「菸樓」以成為重要觀光資源及僅以土地使用管制之獎勵方式保存是否得宜，或者考量以產業結合方式並藉由菸樓之再發展（重新塑造觀光產業）提供就業機會留住居民，請補充具體之因應對策併納入計畫書，以資完備。

(二) 另有關本計畫區與上位計畫之關聯性示意圖（包括相關溪流名稱、路名、地名及範圍界綫等示意圖）、周邊重大觀光資源及配合鳳林火車站改建（對週遭環境之影響）與結合東部發展架構之建立等整體性事項，請妥為補充併納入計畫書，

以作為本計畫區未來發展之引導。

- (三) 有關鳳林鎮之產業發展部分，計畫書內容欠缺明確之定位與願景，尤其工業區之檢討與留設或考量融入其他產業再發展之可行性，請於計畫書詳予補充，並提出未來整體發展願景與定位。

二、請詳予補充本計畫區人口成長、人口結構及住宅供需之推計，並將相關人口資料補充至最新年度，另就本計畫區人口逐年下降之現象，重新考慮酌予調降計畫人口及分析住宅之需求，以利檢討土地使用分區及公共設施用地之劃設。

三、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 13,500 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 0.65 公頃；又本計畫區公園、體育場用地、廣場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積，僅為計畫面積之 3.44%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 之規定，不足之公共設施用地，採納縣政府列席人員意見及說明，不足之公共設施用地，將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；另國中、小用地部分請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條相關規定重新檢討，並納入計畫書敘明。

四、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 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，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

五、都市防災部分：經查有關本計畫區整體都市防災與相關防災配設區位及路徑等，於計畫書中雖已有相關內容；惟仍請縣政府參據「都市計定期通盤檢討實施辦法」第六條，就本計畫區歷年災害發生類型、災害史，以及災害潛勢地區等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施妥為補充，並納入計畫書中作為執行之依據。

六、本次通盤檢討所提出之地區發展課題與對策，請花蓮縣政府以本次檢討之實質變更內容來檢視其適用性，並納入變更案內容後妥為修正，且計畫書內容過於簡略，故請將會議中所提出之簡報內容補充納入計畫書，以資完備。

七、後續應辦事項：

（一）如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

（二）本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，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，則應再提會討論。

（三）為符實際及講求效率，本計畫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。

八、變更內容明細表部分：如附表一。

九、土地使用分區管制要點部分：如附表二。

表一 變更鳳林都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	本計畫	計畫年期 民國 99 年	計畫年期 民國 110 年	配合東部區域計畫(第二次通盤檢討)草案,將計畫年期調整為 110 年。	配合全國區域計畫年期調整為民國 115 年。
二	二	全區	綠帶 (3.07)	園道用地 (3.07)	綠帶多未開闢且造成民眾於使用上不便,考量規劃原意及都市整體利用,將綠帶變更為園道用地。	考量綠帶之規劃旨意,本案維持原計畫。
三	三	文中一 南側	文教區 (0.55)	公園兼兒童遊樂場 用地 (0.55)	已開闢為鳳林鎮網球場,考量使用現況及實際開闢情形,且不影響其使用機能下,變更為「公園兼兒童遊樂場用地」。	配合現況使用,將「公園兼兒童遊樂場用地」修正為「體育場用地」。
四	四	機三北 側	兒童遊樂場用地 (兒一) (0.05)	住宅區 (0.03) 社教用地 (0.02)	考量實際發展現況及人民權益,將公有地目前做為道路使用之鳳光段 473-4 地號變更為住宅區;鳳光段 295-2 地號併鄰近分區變更為社教用地,並請鎮公所加速取得開闢。	除將變更「兒童遊樂場用地」為「住宅區」部分,配合現況為道路使用,修正為「道路用地」外,其餘照縣政府核議意見通過。
五	五	文中西 側	車站用地 (0.20)	公園用地 (0.20)	目前及未來公所都無將車站用地開闢為車站之需求,為利都市整體之使用,變更為公園用地。	照縣政府核議意見通過。
六	九	加油站 北側	學校用地 (文小一) (0.72)	住宅區 (0.72)	鳳林國小成功街附近 13 戶住家之土地,學校已無使用需求,經行文縣府後同意依都市計畫通盤檢討辦理變更,使用分區由文小用地變更為住宅區,(鳳明段 637-666 地號)。	除請縣政府將本案免予回饋理由及教育主管機關之同意變更書函補充納入計畫書外,其餘照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
七	十	火車站 東側	鐵路用地 (0.86)	住宅區 (0.57) 公園用地 (0.29)	考量鳳林鎮未來之整體發展，將廣場南側之鐵路用地面積 0.235 公頃及北側面積 550m² 之土地變更為公園用地。為加速都市更新及都市發展將廣場北側及南側部分鐵路用地面積共 0.57 公頃之土地變更為住宅區，該區住宅改建或新建時面臨道路部分需退縮建築 4 米，留設為道路以供通行之用，可計入法定空地。	1. 交通部臺灣鐵路管理局列席人員於會中建議本案照縣政府核議意見通過乙節，同意納入發言紀錄；惟為考量都市整體發展與維護花東鐵路沿線景觀，故除將變更後之「住宅區」修正為「低密度住宅區」，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 120%，且建築簷高不得超過 2 層樓（或 10 公尺）外，其餘照縣政府核議意見通過。 2. 增列附帶條件： (1) 本案之「公園用地」應於申請建築執照前，將產權登記為鳳林鎮公所。 (2) 「低密度住宅區」改建或新建時，應自人行步道境界線退縮 4 公尺建築並供作道路通行使用，退縮部分得計入法定空地。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
八	十一	文中北側	機關用地 (機一) (0.07)	行政區 (0.07)	民眾服務站已改為人民團體，因此將其用地改為行政區。鳳光段 712 地號公賣局鳳林配銷所已停止使用，且撥還國有財產局，將其指定用途改為鎮公所使用。	參採鳳林鎮公所列席人員意見，除將其餘機關用地「機一」增列指定鎮公所相關單位使用外，其餘照縣政府核議意見通過。
九	十二	文中東側	機關用地 (機五) (0.05)	行政區 (0.05)	農田水利會已改為人民團體，因此將其用地改為行政區。	為補充不足公共設施用地，除將其餘機關用地「機五」變更為「停車場用地」外，其餘照縣政府核議意見通過。
十	十三	公園西側	溝渠用地 (0.08)	公園用地 (0.08)	溝渠用地皆已加蓋供人行道路使用，考量區域整體發展，將其併鄰近分區變更為公園用地。	照縣政府核議意見通過，惟請於變更理由補充該溝渠用地之現況。
十一		文中東南側	機關用地 (機十四) (0.48)	社教用地 (0.48)	原使用單位(地方法院)已無使用需求，且已撥還國有財產局管理。考量地方發展需要及有效活化土地利用。擬同意將機十四用地變更為社教用地供鳳林鎮老人會館及客家會館使用。	照縣政府核議意見通過。
十二	十六	全區	修訂土地使用分區管制要點(詳表十四)。		1. 依內政部 92 年 3 月 20 日廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及修正「建築設計規則建築設計施工篇」第 281 條之規定修訂。 2. 增(修)訂部分使用分區與公共設施用地之管制規定。	併土地使用分區管制要點討論。

表二 變更鳳林都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

原條文	檢討後條文	專案小組初步建議意見
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三十一條之規定訂定之。	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 <u>第三十五條</u> 之規定訂定之。	照縣政府核議意見通過。
二、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。	二、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。	1. 照縣政府核議意見通過。 2. 增列：「低密度住宅區」之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 120%，且建築簷高不得超過 2 層樓（或 10 公尺）。
三、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三百二十。	三、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三百二十。	照縣政府核議意見通過。
四、 <u>本計畫之工業區依乙種工業區管制</u> ，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	四、乙種工業區管制，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	照縣政府核議意見通過。
五、 <u>文教區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。</u>	文教區變更為公園兼兒童遊樂場用地，刪除本條文	照縣政府核議意見通過。
六、 <u>倉儲區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。</u>	五、倉儲區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	照縣政府核議意見通過。
	六、 <u>行政區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。</u>	照縣政府核議意見通過。
	七、 <u>電信專用區分為「電專一」與「電專二」二類。</u> <u>(一)「電信專用區(電專一)」得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1~4 款之使用。</u> <u>(二)「電信專用區(電專二)」得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1~5</u>	照縣政府核議意見通過。

表二 變更鳳林都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

原條文	檢討後條文	專案小組初步建議意見
	<u>款之使用。</u>	
<u>七</u> 、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。	<u>八</u> 、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。	照縣政府核議意見通過。
<u>八</u> 、機關用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。	<u>九</u> 、機關用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。	照縣政府核議意見通過。
<u>九</u> 、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十。	<u>十</u> 、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十。	照縣政府核議意見通過。
	<u>十一</u> 、社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	照縣政府核議意見通過。
<u>十</u> 、零售市場之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。	<u>十二</u> 、零售市場之建蔽率不得大於 <u>百分之八十</u> ，容積率不得大於百分之二百。	照縣政府核議意見通過。
<u>十一</u> 、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	<u>十三</u> 、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	照縣政府核議意見通過。
	<u>十四</u> 、為鼓勵興建或保存於樓等特色建築，經花蓮縣都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 <u>百分之三十</u> 為限。	參照內政部 101 年 6 月 27 日台內營字第 1010805601 號書函公告修正「都市計畫法台灣省施行細則」之條文草案，除將「…但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 <u>百分之三十</u> 為限。修正為…但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 <u>百分百分之二十</u> 為限。」外，其餘照縣政府核議意見通過。
<u>十二</u> 、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施， <u>訂定左列獎勵措施：</u> (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜	<u>十五</u> 、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施， <u>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</u>	參照內政部 101 年 6 月 27 日台內營字第 1010805601 號書函公告修正「都市計畫法台灣省施行細則」之條文草案，除將「…但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 <u>百分之三十</u> 為限。修正為…但以不超過基地面積乘以該基地容積

表二 變更鳳林都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

原條文	檢討後條文	專案小組初步建議意見
<u>合設計鼓勵辦法」規定辦理。</u> (二)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 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、老人等活動中心等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「<u>台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點</u>」規定增加興建樓地板面積。	<u>過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</u> (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。 (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。	率之百分之二十為限。」外，其餘照縣政府核議意見通過。
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。	十六、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。	考量整體都市環境及實際透水率，增訂雨水滲透功能之規定。將條文修正為：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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，並需於新建時一併設計、申請建築執照時一併審查。
十四、本要點未規定事項其他適用法令規定。	十七、本要點未規定事項，應依其他法令規定辦理。	照縣政府核議意見通過。

第 11 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 103 年 5 月 27 日第 828 次會議決議略以：「本案…請專案小組繼續聽取簡報及研擬建議意見後，再行提會審議。」在案。

二、本案專案小組成員為林委員秋綿、彭前委員光輝、金前委員家禾、林委員志明（交通部運研所）、王委員靚琇（本部地政司）等，並由林委員秋綿擔任召集人於 103 年 8 月 26 日、103 年 10 月 6 日、103 年 10 月 29 日（全天）召開 4 次專案小組會議，研獲初步建議意見有案。

三、案准本部營建署城鄉發展分署 104 年 1 月 14 日城規字第 1041000139 號函檢送依前開專案小組出席委員初步建議意見研擬具體處理情形及相關資料報部，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 104 年 1 月 14 日城規字第 1041000139 號函送修正後之計畫書通過，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）有關規劃單位對於專案小組初步建議意見之土地使用分區管制要點修（增）訂條文對照表第二章第十三條住宅區之容積率、第五章產業專用區之建蔽率及容積率及第三章商業區第十五、十六條使用組別等內容誤繕，建議予以修正乙節，經查確屬實情，同意依規劃單位意見辦理（詳見附表一），並配合修正專案小組會議紀錄中之上開條文。

【附表一】規劃單位對於專案小組初步建議意見之條文內容修正對照表

公展修（增）訂條文	本會專案小組 初步建議意見	本次建議修正說明																																																						
<u>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：</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區 種 別</th><th>建 蔽 率</th><th>容 積 率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr> <td>第三種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr> <tr> <td>第四種住宅區</td><td>60%</td><td>240%</td></tr> <tr> <td>第五種住宅區</td><td>60%</td><td>300%</td></tr> </tbody> </table> 第一種住宅區依本要點第七八條規定申請規模獎勵，經各地方政府都市設計審議通過者，建蔽率得為不超過45%。	住宅區 種 別	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	60%	180%	第四種住宅區	60%	240%	第五種住宅區	60%	300%	本條文建議修正如下，並請調整序號： 「<u>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：</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區 種 別</th><th>建 蔽 率</th><th>容 積 率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr> <td>第三種住宅區</td><td>新北市：50% 桃園市（原桃園縣）：60%</td><td>180%</td></tr> <tr> <td>第四種住宅區</td><td>新北市：50% 桃園縣：60%</td><td>180%</td></tr> <tr> <td>第五種住宅區</td><td>新北市：50% 桃園縣：60%</td><td>180%</td></tr> </tbody> </table> 註：1. 第一種住宅區依本要點第七八條規定申請規模獎勵，經各地方政府都市設計審議通過者，建蔽率得為不超過45%。 2. 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。」	住宅區 種 別	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% 桃園縣：60%	180%	第五種住宅區	新北市：50% 桃園縣：60%	180%	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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區 種 別</th><th>建 蔽 率</th><th>容 積 率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr> <td>第三種住宅區</td><td>新北市：50% 桃園市（原桃園縣）：60%</td><td>180%</td></tr> <tr> <td>第四種住宅區</td><td>新北市：50% 桃園市（原桃園縣）：60%</td><td>240%</td></tr> <tr> <td>第五種住宅區</td><td>新北市：50% 桃園市（原桃園縣）：60%</td><td>300%</td></tr> </tbody> </table> 註：1. 第一種住宅區依本要點第七八條規定申請規模獎勵，經各地方政府都市設計審議通過者，建蔽率得為不超過45%。 2. 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。 └	住宅區 種 別	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%
住宅區 種 別	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	60%	180%																																																						
第四種住宅區	60%	240%																																																						
第五種住宅區	60%	300%																																																						
住宅區 種 別	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% 桃園縣：60%	180%																																																						
第五種住宅區	新北市：50% 桃園縣：60%	180%																																																						
住宅區 種 別	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%																																																						
<u>二二、第一種產業專用區；建蔽率不得超過60%，容積率不得超過210%。</u>	修(增)訂條文第二二至二六條，建議修正如下，並請配合調整序號。 「第一、二、三、四、五種產	<u>二一、第一、二、三、四、五種產業專用區之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分 區 別</th><th>建 蔽 率</th><th>容 積 率</th></tr> </thead> </table>	分 區 別	建 蔽 率	容 積 率																																																			
分 區 別	建 蔽 率	容 積 率																																																						

<u>二三、第二種產業專用區</u> <u>；建蔽率不得超過70%，容積率不得超過420%。</u> <u>二四、第三種產業專用區</u> <u>；建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%</u> <u>二五、第四種產業專用區</u> <u>建蔽率不得超過於60%，容積率不得超過210%。</u> <u>二六、第五種產業專用區</u> <u>，依回饋比例，有以下規定：</u> <u>(一) 建蔽率不得超過於60%，容積率不得超過360%。</u> <u>(二) 建蔽率不得超過於70%，容積率不得超過420%。</u>	業專用區之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table border="1" data-bbox="549 275 954 757"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種產業專用區</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>第二種產業專用區</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr> <td>第三種產業專用區</td><td>50%</td><td>300%</td></tr> <tr> <td>第四種產業專用區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr> <tr> <td rowspan="2">第五種產業專用區</td><td>60%</td><td>360%</td></tr> <tr> <td>70%</td><td>420%</td></tr> </tbody> </table> 產業專用區土地及建築物之使用依照各該細部計畫規定辦理。	分區別	建蔽率	容積率	第一種產業專用區	50%	200%	第二種產業專用區	50%	150%	第三種產業專用區	50%	300%	第四種產業專用區	60%	210%	第五種產業專用區	60%	360%	70%	420%	<table border="1" data-bbox="999 181 1457 828"> <tbody> <tr> <td><u>第一種產業專用區</u></td><td><u>60%</u></td><td><u>210%</u></td></tr> <tr> <td><u>第二種產業專用區</u></td><td><u>70%</u></td><td><u>420%</u></td></tr> <tr> <td><u>第三種產業專用區</u></td><td><u>50%</u></td><td><u>250%</u></td></tr> <tr> <td><u>第四種產業專用區</u></td><td><u>60%</u></td><td><u>210%</u></td></tr> <tr> <td rowspan="2"><u>第五種產業專用區</u></td><td><u>60%</u></td><td><u>360%</u></td></tr> <tr> <td><u>70%</u></td><td><u>420%</u></td></tr> </tbody> </table> <u>產業專用區土地及建築物之使用</u> <u>依照各細部計畫規定辦理。</u>	<u>第一種產業專用區</u>	<u>60%</u>	<u>210%</u>	<u>第二種產業專用區</u>	<u>70%</u>	<u>420%</u>	<u>第三種產業專用區</u>	<u>50%</u>	<u>250%</u>	<u>第四種產業專用區</u>	<u>60%</u>	<u>210%</u>	<u>第五種產業專用區</u>	<u>60%</u>	<u>360%</u>	<u>70%</u>	<u>420%</u>
分區別	建蔽率	容積率																																					
第一種產業專用區	50%	200%																																					
第二種產業專用區	50%	150%																																					
第三種產業專用區	50%	300%																																					
第四種產業專用區	60%	210%																																					
第五種產業專用區	60%	360%																																					
	70%	420%																																					
<u>第一種產業專用區</u>	<u>60%</u>	<u>210%</u>																																					
<u>第二種產業專用區</u>	<u>70%</u>	<u>420%</u>																																					
<u>第三種產業專用區</u>	<u>50%</u>	<u>250%</u>																																					
<u>第四種產業專用區</u>	<u>60%</u>	<u>210%</u>																																					
<u>第五種產業專用區</u>	<u>60%</u>	<u>360%</u>																																					
	<u>70%</u>	<u>420%</u>																																					
十五、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%。 (二) 第三組：社區安全設施。 (三) 第四組：醫療保健設施。 (四) 第五組：福利設施。 (五) 第六組：社區遊憩設施。	本條文建議照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	十五、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%。 (二) 第三組：社區安全設施。 (三) 第四組：醫療保健設施。 (四) 第五組：福利設施。 (五) 第六組：社區遊憩設施。 (六) 第七組：教育設施。 (七) 第八組：文康設施。 (八) 第九組：文教設施及展演設施。																																					

(六) 第七組：教育設施。 (七) 第八組：文康設施。 (八) 第九組：文教設施及展演設施。 (九) 第十組：交通設施。 (十) 第十一組：公用事業設施，應經各地方政府核准通過。 (十一) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (十二) 第十三組：旅館及招待所。 (十三) 第十四組：日用品零售業。 (十四) 第十五組：一般零售業。 (十五) 第十六組：特種零售業。 (十六) 第十七組：一般服務業。 (十七) 第十八組：餐飲業。 (十八) 第十九組：事務所及工商服務業。 (十九) 第二十組：金融、保險業及機構。 (二十) 第二一組：運輸服務業，其中 2、5、6 目限須面臨 15 公尺以上寬之計畫道路。 (二一) 第二二組：旅遊服務業。 (二二) 第二三組：特定	(九) 第十組：交通設施。 (十) 第十一組：公用事業設施，應經各地方政府核准通過。 (十一) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (十二) 第十三組：旅館及招待所。 (十三) 第十四組：日用品零售業。 (十四) 第十五組：一般零售業。 (十五) 第十六組：特種零售業。 (十六) 第十七組：一般服務業。 (十七) 第十八組：餐飲業。 (十八) 第十九組：事務所及工商服務業。 (十九) 第二十組：金融、保險業及機構。 (二十) 第二一組：運輸服務業，其中 2、5、6 目限須面臨 15 公尺以上寬之計畫道路。 (二一) 第二二組：旅遊服務業。 (二二) 第二三組：特定服務業。 (二三) 第二四組：健身及娛樂服務業。 (二四) 第二五組：殮葬設施及服務業，限第 4、5、6 目。 (二五) 第二六組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，應符合都市計畫法臺灣省施
---	--

服務業。 (二三) 第二四組：健身及娛樂服務業。 (二四) 第二五組：殮葬設施及服務業，限第4、5、6目。 (二五) 第二六組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，應符合都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定。 (二六) 第二七組：一般批發業，但第13目不能囤積沙石及鋼筋，第14目至第16目不能貯存。 (二七) 第三十組：攝影棚，但應經各地方政府核准通過。 (二八) 第三一組：國防相關設施。 (二九) 第三二組：公害較輕微之工業。 (三十) 第三三組：公務機關。 (三一) 第三四組：特殊病院組。		行細則第17條規定。 (二六) 第二七組：一般批發業，但第13目不能囤積沙石及鋼筋，第14目至第16目不能貯存。 (二七) 第三十組：攝影棚，但應經各地方政府核准通過。 (二八) 第三一組：國防相關設施。 (二九) 第三二組：公害較輕微之工業。 (三十) 第三三組：公務機關。 (三一) 第三四組：特殊病院組。
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		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。

拼住宅。 (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%。 (三) 第三組：社區安全設施。 (四) 第四組：醫療保健設施。 (五) 第五組：福利設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施。 (七) 第七組：教育設施。 (八) 第八組：文康設施。 (九) 第九組：文教設施及展演設施。 (十) 第十組：交通設施。 (十一) 第十一組：公用事業設施，應經各地方政府核准通過。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (十三) 第十三組：旅館及招待所。 (十四) 第十四組：日用品零售業。 (十五) 第十五組：一般零售業。 (十六) 第十六組：特種零售業。 (十七) 第十七組：一般服務業。		(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%。 (三) 第三組：社區安全設施。 (四) 第四組：醫療保健設施。 (五) 第五組：福利設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施。 (七) 第七組：教育設施。 (八) 第八組：文康設施。 (九) 第九組：文教設施及展演設施。 (十) 第十組：交通設施。 (十一) 第十一組：公用事業設施，應經各地方政府核准通過。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (十三) 第十三組：旅館及招待所。 (十四) 第十四組：日用品零售業。 (十五) 第十五組：一般零售業。 (十六) 第十六組：特種零售業。 (十七) 第十七組：一般服務業。 (十八) 第十八組：餐飲業。 (十九) 第十九組：事務所及工商服務業。 (二十) 第二十組：金融、保險業及機構。 (二一) 第二一組：運輸服務
--	--	--

(十八) 第十八組：餐飲業。 (十九) 第十九組：事務所及工商服務業。 (二十) 第二十組：金融、保險業及機構。 (二一) 第二一組：運輸服務業，其中 2、5、6 目限須面臨 15 公尺以上寬之計畫道路。 (二二) 第二二組：旅遊服務業。 (二三) 第二三組：特定服務業。 (二四) 第二四組：健身及娛樂服務業。 (二五) 第二五組：殮葬設施及服務業，限第 4、5、6 目。 (二六) 第二六組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，應符合都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。 (二七) 第二七組：一般批發業，但第 13 目不能囤積沙石及鋼筋，第 14 目至第 16 目不能貯存。 (二八) 第三一組：國防相關設施。		業，其中 2、5、6 目限須面臨 15 公尺以上寬之計畫道路。 (二二) 第二二組：旅遊服務業。 (二三) 第二三組：特定服務業。 (二四) 第二四組：健身及娛樂服務業。 (二五) 第二五組：殮葬設施及服務業，限第 4、5、6 目。 (二六) 第二六組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，應符合都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。 (二七) 第二七組：一般批發業，但第 13 目不能囤積沙石及鋼筋，第 14 目至第 16 目不能貯存。 (二八) 第三一組：國防相關設施。 (二九) 第三二組：公害較輕微之工業。 (三十) 第三三組：公務機關。 (三一) 第三四組：特殊病院組。
---	--	--

(二九) 第三二組：公害較輕微之工業。		
(三十) 第三三組：公務機關。		
(三一) 第三四組：特殊病院組。		

(二)有關新北市政府對於農業區管制內容所提建議事項部分，
仍依本會專案小組建議意見辦理。

(三)專案小組會議後逕向本部陳情意見部分：

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位 研析意見	本會決議
1	華亞科技園股份有限公司	建議林口特定區內工業區比照都市計畫法台灣省施行細則第 32 條，將華亞科技（工五工業區）建蔽率修訂為 70%。 陳情位置：華亞段 347、348、348-1、348-2、348-3、348-4、349、349-5、346-6、349-7、349-8、349-9、349-10、350、351	華亞科技園區（工五工業區）為乙種工業區，而現行分區使用管制又不符合產業發展計畫使用，建議在不違反都市計畫法臺灣省施行細則第 32 條第一項第三款工業區建蔽率不得超過 70% 上限之原則下，修訂華亞科技園區建蔽率上限為 70%，以滿足園區內科技產業發展之需求，強化廠商生產、研發及管理等功能，並達到促進經濟發展，增加就業機會之目標。	建議予以採納。 理由： 1. 經查林口特定區內工業區建蔽率為 60%，係自民國 64 年林口特定區計劃業已訂定。 2. 為配合產業發展需求，並考量廠房空間彈性使用特性及土地使用容許設施，參酌臺灣省都市計畫法施行細則第 32 條規定，修訂本次土管專通第 21 條內容如下： 二十、工業區內建築基地建蔽率與容積率之規定如下： （一）建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 140%，但屬山坡地範圍者，容積率不得超過 120%。 （二）位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各地方政府都	有關工業區內建築基地建蔽率與容積率之規定，仍依專案小組意見辦理，本案未便採納。 理由： 1. 查林口特定區位於林口台地上，地勢較高且部分地區坡度甚大，工業區內作廠房使用時，宜留設教大之開放空間及災害發生時，供防（救）災之場所，不宜比照一般平地之工業區。 2. 查「都市計畫法新北市施行細則」有關工業區

				市設計審議通過，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，容積率不得超過 210%。 <u>（三）惟供工廠使用時，建蔽率不得超過 70%。</u>	之建蔽率亦訂為 60%。 3. 陳情人得依本部核定之「變更林口特定區計畫（配合變更暨擴大林口特定區【工五工業區】細部計畫【第二次通盤檢討】）案」暨「變更暨擴大林口特定區（工五工業區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」相關規定就個案需求申請變更。
2	華亞科技園股份有限公司	1. 建議於「變更暨擴大林口特定區（工五工業區）細部計畫（第二次通盤檢討）」中。變更乙種工業區為第二種產業專用區部分，應循漲價歸公精神設計，修改回饋機制，回饋捐贈公共設施用地比率，依申請建築基地之土地容積率實際增加之比例計算。 2. 回饋比率公式，建議修正為： $R' = R \times \frac{N - Y}{X - Y}$ R' = 實際回饋比率 R = 「變更暨擴大林口	1. 依照「變更暨擴大林口特定區（工五工業區）細部計畫（第二次通盤檢討）」需回饋捐贈申請建築基地 35%之公共設施用地後，始允許乙種工業區變更為第二種產業專用區之區位，然就本公司產業特性而言，擴建廠房時不需大幅提高容積率，如需花費大筆資	建議未便採納。 理由： 陳情內容非屬本次都市計畫事項，有關建議內容將另案召開會議研商獲致結論後，納供林口工五工業區辦理第三次通盤檢討規劃時之參考。	本案照規劃單位研析意見辦理，未便採納。

		特定區（工五工業區）細部計畫（第二次通盤檢討）」規定回饋比率 N=申請核定容積率 X=「變更暨擴大林口特定區（工五工業區）細部計畫（第二次通盤檢討）」規定產業專用區容積率 Y=乙種工業區原容積率 陳情位置：華亞段347、348、348-1、348-2、348-3、348-4、349、349-5、346-6、349-7、349-8、349-9、349-10、350、351	金捐贈用地，以回饋多因容積率提高而造成之土地漲價，並無實質助益，除影響股東投資，也無法體現相關法規中漲價歸公之精神。 懇請體諒企業在國際競爭下經營之艱辛，修正回饋比例。		
3	交通部觀光局 北海岸及 觀音山國家	有關原臺北縣政府依法公告自87年6月22日發布實施之「變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）」案，其變更範圍原屬臺灣省政府公告轄管之省級觀音山風景特定區。嗣後因應臺灣省政府功能業務與組織調整政策之推動，交通部觀光局依「發展觀光條例」及「風景特定區管理規則」辦理「北海岸及觀音山國家風景特定區」範圍勘定與評鑑結果為國家級風景特定區，並報奉行政院核定後，由交通部依法	考量本處轄管觀音山風景特定區之觀光發展、遊憩服務、與管理需求，有關旨揭「變更林口特定區計畫」案之風景專用區土地使用分區管制要點，建議仍予保留。	建議未便採納。 理由： 依據專案小組初步建議意見：考量現行計畫尚無風景專用區，故本條文建議予以刪除，並請規劃單位於計畫書適當章節敘明，作為將來變更為風景區，其土地使用分區管制之規定事項。	本案照規劃單位研析意見辦理，未便採納。

		於 91 年 5 月 15 日(交 路(一)字第 09100004710 號)公 告；且依「發展觀光 條例」第 11 條第 2 項 規定，風景特定區計 畫之擬訂與核定，悉 依都市計畫法之規定 辦理，謹先敘明。			
4	中華民國 土木 技師公 會	貴部都市計畫委員會 第 828 次會議記錄， 審議案件第八案之表 二「變更林口特定區 計畫(第四次通盤檢 討)(第一階段-土地 使用分區管制要點部 份)土地使用分區管 制要點修(增)訂條 文對照表」，其中新增 第七二條訂定放寬山 坡地建築高度限制， 規定「位於公告山坡 地之建築基地，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 築技術規則第二六八 條之高度限制」，未納 入土木工程技師，惠 請修正納入。	水土保持法第 6 條規定「水土保 持之處理與維 護在中央主管 機關指定規模 以上者，應由依 法登記執業之 水土保持技 師、土木工程技 師、水利工程技 師、大地工程技 師等相關專業 技師或聘有上 列專業技師之 技術顧問機構 規劃、設計及監 造。」，貴部未 依法納入土木 工程技師，顯有 圖利特定技師 之嫌，故請依法 更正，至勿公 誼。	建議未便採納。 理由： 專案小組建議意見：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 於本要點中訂定之必 要，故建議予以刪除。	本案照規劃單 位研析意見辦 理，未便採 納。
5	華亞科 科技股 份有限 公司	1. 林口特定區工業區 做工業使用之建蔽率 修訂為 70%。 2. 「都市計畫法新北市 施行細則」雖明訂工業 區建蔽率不得超過百 分之六十。惟林口特定 區計畫橫跨新北市及 桃園市(原桃園縣)二 行政轄區，為利管制執 行，林口特定區工業區	1. 華亞科技股份 有限公司(以下 簡稱本公司)為 華南亞科技股份 有限公司(隸屬 台塑集團)與美 國美光科技股份 有限公司雙方共 同合資公司，提 供 DRAM 記憶體 之專業晶圓代工	併編號 1 處理。	本案照規劃單 位研析意見辦 理。

		建蔽率建議比照住宅區建蔽率規定之法，依行政轄區分別訂定。	服務，為全球最具生產力與競爭力的半導體製造業者之一，本公司亦為在台灣上市之公開發行公司，其營運獲利涉及廣大的股東投資效益。華亞科技園區（工五工業區）為台塑集團響應政府「科技之島」政策於民國八十三年所設立之科技園區，為北台灣重要產業園區，年產值高達新台幣 3,500 億元以上，本公司為園區內核心產業事業體之重要廠商。 2. 為拓展原核心產業以及提昇製造能力與產能，進而創造生產競爭力和提供就業機會，本公司與日月光股份有限公司合作拓展系統級封裝（Sip）技術製造能力，計劃於既有廠區內興建 2.5D 矽中介層晶圓生產廠房相關工程，包括支援棟廠房及自動化搬運空橋。惟本公司既有廠區屬乙種工業區，本公司廠房土地建蔽率已	
--	--	-------------------------------------	--	--

		達 59.6%，已接近建蔽率上限，但因半導體廠房無塵室無柱設計及微震的要求，廠房不適合蓋在高樓層，故無法以加蓋現有廠商樓層（使用容積率）方式進行前述擴廠工程。 3. 本公司此次陳情訴求，乃懇請貴分署體諒企業在國際競爭下經營之艱辛，考量華亞科技園區（工五工業區）於二十年前第一宗由民間企業自行開發設立之乙種工業區，而現行分區使用管制又不符合產業發展計畫使用，建議在不違反「都市計畫台灣省施行細則」第 32 條第一項第三款工業區建蔽率不得超過 70% 上限之原則下，修訂華亞科技園區（工五工業區）建蔽率上限為 70%，以滿足園區內科技產業發展之需求，強化廠商生產、研發及管理等功能，並達促進經濟發展、增加就業機會之目標。	
--	--	--	--

(四)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，公开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；公开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。

【附錄】出席委員初步建議意見：

本計畫案建議請規劃單位（本署城鄉發展分署）依下列各點辦理，並請修正計畫書（修正部分請劃底線並補充變更及新增條文之理由）30份到署後，逕提委員會審議。

一、計畫案名稱依本會103年5月27日第828次會議決議事項修正為「變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點第2次專案通盤檢討）案」。

二、本次土地使用分區管制要點有關變更或新增之條文部分，請規劃單位增列變更及調整之理由，以利查考。

三、土地使用分區管制要點修（增）訂條文對照表部分：

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
目 錄 第一章 總則 第二章 住宅區 第三章 商業區 第四章 工業區 第五章 海濱遊憩區 第六章 其他分區（含文教區、食品工業研究所專用區、納骨塔專用區、古蹟保存區、宗教專用區、安養中心專用區、屠宰專用區、醫療專用區、戶外復健訓練專用區、環保設施區、電磁波專用區、養生文化專用區、加油站專用區、捷運車站專用區、產業專用區、殯葬設施專用區、農業區及保護區等） 第七章 公共設施用地 第八章 獎勵措施 第九章 其他	目 錄 第一章 總則 第二章 住宅區 第三章 商業區 第四章 工業區 第五章 產業專用區 第六章 文教區 第七章 海濱遊憩區 第八章 風景專用區 第九章 其他分區 第十章 公共設施用地 第十一章 都市設計 第十二章 停車、裝卸貨空間 第十三章 獎勵措施 第十四章 附則 附 件 目 錄 附表一 停車空間規定 附表二 裝卸場規定 附圖一 部分指定都市設計地區示意圖	本條文建議照修(增)訂條文內容通過。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
附表目錄 附表一 停車空間規定 附表二 裝卸場規定 附表三 林口特定區土地及建築物密度管制表 附表四 林口特定區土地及建築物使用管制表	附圖二 捷運車站 500 公尺範圍 內建築物設置自行車停車位示意圖		
第一章 總則	第一章 總則	第一章 總則	
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	本條文建議修正如下，並請調整序號：「一、本要點依都市計畫法第 22 條、同法臺灣省施行細則第 35 條及新北市施行細則第 40 條等規定訂定之。」	
二、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。	二、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理，但本特定區各該細部計畫或個案變更另有規定者，依其規定辦理。	本條文建議照修(增)訂條文內容通過。	
三、本特定區計畫範圍內達一定規模以上或特定地區之建築開發行為，應於核發建築執照前經市、縣都市設計審議委員會審議通過，有關「達一定規模以上或特定地區」之建築開發行為由市、縣政府另訂之。	三、本特定區以下地區應經各地方政府都市設計審議通過後，始得發照建築。 (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。 (二) 公有建築物新建、增建、改建或修建之總樓地板面積在 4000 平方公尺以上者。 (三) 捷運車站周邊 500 公尺範圍內完整街廓者(詳如附圖一)。 (四) 交流道周邊 500 公尺範圍	本條文建議修正如下，並請調整序號：「 三、本特定區以下地區應經各地方政府都市設計審議通過後，始得發照建築。 (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。 (二) 公有建築物新建、增建或改建之總樓地板面積在 4000 平方公尺以上者。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	內完整街廓者(詳如附圖一)。 (五)高速公路邊界沿線100公尺(含道路用地)範圍所經完整街廓者(詳如附圖一)。 (六)依都市更新條例劃定之都市更新地區。 (七)中心商業區。 (八)海濱遊憩區 (九)第一、二、三及四種風景專用區。 (十)各種專用區 (十一)由各地方政府訂定之「達一定規模或其他指定地區」建築開發行為。	(三)捷運車站周邊500公尺範圍內完整街廓，且基地面積達1500平方公尺以上者(詳如附圖一)。 (四)交流道周邊500公尺範圍內完整街廓，且基地面積達1500平方公尺以上者(詳如附圖一)。 (五)高速公路邊界沿線100公尺(含道路用地)範圍所經完整街廓，且基地面積達1500平方公尺以上者(詳如附圖一)。 (六)都市更新地區。 (七)中心商業區。 (八)由各地方政府訂定之「達一定規模或其他指定地區」建築開發行為。	
四、市、縣都市設計審議委員會為審議之需要，得訂定都市設計審議事項，以為審議時之依據。	四、各地方政府都市設計為審議之需要，得另訂都市設計審議事項或準則，作為審議之依據。	本條文建議照修(增)訂條文內容通過。	
五、<u>為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由市、縣政府訂定之。</u> <u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入</u>	(刪除)(調整序號)	本條文照規劃單位意見辦理。	調整序號至第七十條。

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
<u>容積。</u>			
六、本要點用語定義如下： (一) 住宅單位：含 1 個以上相連之居室及非居室，有廚房、廁所等供家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，可供進出者。 (二) 獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。 (三) 雙拼住宅：含 2 個住宅單位之獨立建築物。 (四) 雙疊住宅：含 2 個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。 (五) 連棟住宅：含 3 個以上住宅單位，每個住宅單位有單獨出入之通路可供出入者。 (六) 寄宿單位：供 1 人以上居住使用，而無個別廚房之建築物。 (七) 寄宿舍：含 1 個以上寄宿單位之建築物。 (八) 招待所：供機關團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。 (九) 旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。 (十) 基地線：建築基地範圍之界線。 (十一) 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 2 比 1 者，不限臨接較寬道路之境界線。 (十二) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角	五、本要點用語定義如下： (一) 住宅單位：含 1 個以上相連之居室及非居室，有廚房、廁所等供家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，可供進出者。 (二) 獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。 (三) 雙拼住宅：含 2 個住宅單位之獨立建築物。 (四) 雙疊住宅：含 2 個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。 (五) 連棟住宅：含 3 個以上住宅單位，每個住宅單位有單獨出入之通路可供出入者。 (六) 集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備，並有 3 個住宅單位以上之建築物。 (七) 寄宿單位：供 1 人以上居住使用，而無個別廚房之建築物。 (八) 寄宿舍：含 1 個以上寄宿單位之建築物。 (九) 招待所：供機關團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。 (十) 基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十一) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。（最小基地深度與寬度不得違反市、縣畸零地使用規則之規定） (十二) 鄰幢間隔：相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱之中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。但免計入建築	本條文建議除下列各點外，其餘照修(增)訂條文內容通過，並請配合調整序號。 1. 「鄰幢間隔…但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。」，修正為「鄰幢間隔…但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板得計入鄰幢間隔之寬度計算。」。 2. 第(十四)款修正為「整體開發地區：係指本特定區以市地重劃、區段徵收、『林口新市鎮農業區整體開發審查作業要點』、獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例等法令規定辦理及本計畫規定應擬定整體開發計畫之地區、土地開發之地區。」。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (十三) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 (十四) 鄰地境界線：相鄰基地之分界線。 (十五) 角地：位於 2 條以上交叉道路口之基地。 (十六) 基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十七) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。(最小基地深度與寬度不得違反市、縣畸零地使用規則之規定) (十八) 庭院：1 宗建築基地上非屬建築面積之空地。 (十九) 前院：沿前面基地線留設之庭院。 (二十) 後院：沿後面基地線留設之庭院。 (二一) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之院落。 (二二) 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距離。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。 (二三) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均距	面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。 (十三) 裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。 (十四) 整體開發地區：係指本特定區以市地重劃、區段徵收、「林口新市鎮農業區整體開發審查作業要點」、本要點規定應擬定整體開發計畫之地區、獎勵投資條例、促進產業升級條例、產業創新條例等法令規定辦理土地開發之地區。		

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
離。 (二四) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。惟建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制；另建築基地後面基地線臨接公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其後院深度比之計算，得將該等寬度計入。 (二五) 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距離。 (二六) 側院深度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。 (二七) 鄰幢間隔：相鄰兩棟建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。 (二八) 附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用			

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
途之使用。 (二九) 裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。 (三十) 招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。 (三一) 樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及氣球等廣告。 (三二) 整體開發地區：以市地重劃、區段徵收或依林口特定區計畫農業區及保護區開發許可制規定辦理開發之地區。			
<u>七</u>、本特定區內劃定下列使用分區及用地。 (一) 住宅區。 1. 第一種住宅區。 2. 第二種住宅區。 3. 第三種住宅區。 4. 第四種住宅區。 5. 第五種住宅區。 (二) 商業區。 1. 中心商業區。 2. 建成商業區。 3. 鄰里商業區。 (三) 工業區。 1. 特種工業區。 2. 甲種工業區。 3. 乙種工業區。 4. 零星工業區。 (四) 文教區。 (五) 海濱遊憩區。 (六) 古蹟保存區。 (七) 環保設施區。 (八) 農業區。 (九) 保護區。 (十) 第一、二、三、四種保護	<u>六</u>、本特定區內劃定下列使用分區及用地。 (一) 住宅區。 1. 第一種住宅區。 2. 第二種住宅區。 3. 第三種住宅區。 4. 第四種住宅區。 5. 第五種住宅區。 (二) 商業區。 1. 中心商業區。 2. 建成商業區。 3. 鄰里商業區。 (三) 工業區。 1. 特種工業區。 2. 甲種工業區。 3. 乙種工業區。 4. 零星工業區。 (四) 第一、二、三、四、五種產業專用區。 (五) 文教區。 (六) 海濱遊憩區。 (七) 第一、二、三、四種風景區。 (八) 納骨塔專用區。 (九) 宗教專用區。 1. 第一種宗教專用區。	本條文建議除第(二六)款增列「18. 殮葬設施用地。」外，其餘照修(增)訂條文內容通過，並請補充變更理由及配合調整序號。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
區。 (十一) 行水區。 (十三) 納骨塔專用區。 (十四) 宗教專用區。 1. 第一種宗教專用區。 2. 第二種宗教專用區。 (十五) 安養中心專用區。 (十六) 屠宰專用區。 (十七) 醫療專用區。 1. 第一種醫療專用區。 2. 第二種醫療專用區。 3. 第三種醫療專用區。 (十八) 戶外復健訓練專用區。 (十九) 電磁波專用區。 1. 第一種電磁波專用區。 2. 第二種電磁波專用區。 (二十) 產業專用區。 (二一) 養生文化專用區。 (二二) 加油站專用區。 (二三) 捷運車站專用區。 (二四) 殯葬設施專用區。 (二五) 公共設施用地及其他用地。 1. 機關用地 2. 學校用地。 (1) 大專用地。 (2) 文高(職)用地。 (3) 文小(中)用地。 3. 公園用地。 (1) 介壽運動公園用地。 (2) 社區公園用地。 (3) 鄰里公園用地。 (4) 史蹟紀念公園用地。 4. 綠地用地。 5. 市場用地。 6. 停車場用地。 7. 廣場用地。 8. 電路鐵塔用地。 9. 自來水事業用地。 10. 高速公路用地。 11. 高速鐵路用地。 12. 捷運系統用地。 13. 道路用地。 14. 綠化步道用地。	2. 第二種宗教專用區。 (十) 古蹟保存區。 (十一) 安養中心專用區。 (十二) 屠宰專用區。 (十三) 醫療專用區。 1. 第一種醫療專用區。 2. 第二種醫療專用區。 3. 第三種醫療專用區。 (十四) 戶外復健訓練專用區。 (十五) 環保設施專用區 (十六) 電磁波專用區。 1. 第一種電磁波專用區。 2. 第二種電磁波專用區。 (十七) 養生文化專用區。 (十八) 加油站專用區。 (十九) 捷運車站專用區。 (二十) 交通轉運專用區 (二一) 殯葬設施專用區。 (二二) 農業區。 (二三) 保護區。 (二四) 第一、二、三、四種保護區。 (二五) 行水區。 (二六) 公共設施用地及其他用地。 1. 機關用地 2. 學校用地。 (1) 大專用地。 (2) 文高(職)用地。 (3) 文小(中)用地。 3. 公園用地。 (1) 介壽運動公園用地。 (2) 社區公園用地。 (3) 鄰里公園用地。 (4) 史蹟紀念公園用地。 4. 綠地用地。 5. 市場用地。 6. 停車場用地。 7. 廣場用地。 8. 電路鐵塔用地。 9. 自來水事業用地。 10. 高速公路用地。 11. 高速鐵路用地。 12. 捷運系統用地。 13. 道路用地。 14. 綠化步道用地。		

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
15. 垃圾處理場用地。 16. 水溝用地。 17. 公墓用地。 前項各使用區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。	15. 垃圾處理場用地。 16. 水溝用地。 17. 公墓用地。 前項各使用區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。		
八、本特定區內土地及建築物之使用其性質、用途分為下列各組： (一) 第一組：三層樓以下住宅 1. 獨戶住宅。 2. 雙拼住宅。 3. 雙疊住宅。 4. 三層樓以下集合住宅。 5. 三層樓以下連棟住宅。 (二) 第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅 1. 四至五層樓集合住宅。 2. 六層樓以上集合住宅。 3. 四至五層樓連棟住宅。 (三) 第三組：電力、通訊設施 1. 電力公司營業處、服務中心。 2. 郵政支局、代辦所。 3. 電信分支局、辦事處。 (四) 第四組：社區安全設施 1. 消防站(隊)。 2. 警察(分)局、派出(分駐)所。 3. 憲兵隊。 4. 民防指揮中心。 5. 其他安全設施。 (五) 第五組：衛生設施 1. 衛生所(站)。 2. 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。 3. 病理檢驗院。 4. 藥局。 (六) 第六組：福利設施 1. 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家等。 2. 其他社會福利服務設施。 (七) 第七組：一般遊憩設施 1. 戶內遊憩中心。	七、本特定區內土地及建築物之使用其性質、用途分為下列各組： (一) 第一組：獨戶、雙拼住宅 1. 獨戶住宅。 2. 雙拼住宅。 (二) 第二組：多戶住宅 1. 雙疊住宅。 2. 連棟住宅。 3. 集合住宅。 (三) 第三組：社區安全設施 1. 消防站(隊)。 2. 警察(分)局、派出(分駐)所。 3. 憲兵隊。 4. 民防指揮中心。 5. 其他安全設施。 (四) 第四組：醫療保健設施 1. 衛生所(站)。 2. 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院 3. 病理檢驗院。 4. 藥局。 5. 居住型護理照顧服務。 (五) 第五組：福利設施 1. 育幼院、老人福利機構、兒童及少年安置及教養機構、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮民之家、仁愛之家等。 2. 其他經各地方政府社會福利目的事業主管機關核准設置之社會福利服務設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施 1. 戶內遊憩中心。 2. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。 3. 綠地、廣場。	本條文建議修正如下，並請配合調整序號。 「七、本特定區內土地及建築物之使用其性質、用途分為下列各組： (一) 第一組：獨戶、雙拼住宅 1. 獨戶住宅。 2. 雙拼住宅。 (二) 第二組：多戶住宅 1. 雙疊住宅。 2. 連棟住宅。 3. 集合住宅。 (三) 第三組：社區安全設施 1. 消防站(隊)。 2. 警察(分)局、派出(分駐)所。 3. 憲兵隊。 4. 民防指揮中心。 5. 其他安全設施。 (四) 第四組：醫療保健設施 1. 衛生所(站)、健康中心。 2. 醫院、診所、動物醫院 3. 病理醫事檢驗院所。 4. 藥局。 5. 護理之家。 (五) 第五組：福利設施 1. 老人福利機構、兒童及少年福利機構、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮民之家等。 2. 其他經各地方政府社會福利目的事業主	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
2. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。 3. 綠地、廣場。 4. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。 (八) 第八組：社區教育設施 1. 幼稚園。 2. 托兒所。 3. 國民小學、國民中學、高級中學。 4. 高級職業學校。 5. 課輔、才藝教學、200 平方公尺以下(含)之營業性補習班。 (九) 第九組：文教設施及展演設施 1. 圖書館。 2. 博物館。 3. 藝術館。 4. 科學館。 5. 社會教育館。 6. 文物館、陳列館。 7. 水族館。 8. 音樂廳。 9. 集會堂。 10. 文康活動中心。 11. 文化中心。 12. 紀念性建築物。 13. 專科學校、學院、大學、研究所。 14. 研究機構。 15. 展覽館。 (十) 第十組：公用事業設施 1. 公眾運輸車站。 2. 電力變壓等設施。 3. 無線電或電視塔設施。 4. 電信機房。 5. 自來水或雨、污下水道之必要設施。 6. 大眾捷運系統設施。 7. 其他經目的事業主管機關核准之設施。 (十一) 第十一組：旅館及招待所 1. 招待所或寄宿舍。	4. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。 (七) 第七組：教育設施 1. 幼兒園。 2. 兒童課後照顧服務中心。 3. 國民小學、國民中學、高級中學。 4. 高級職業學校。 5. 短期補習班。 6. 專科學校、學院、大學、研究所。 7. 研究機構。 8. 辦理檢定或評估服務等教育補助服務設施。 (八) 第八組：文康設施 1. 文康活動中心。 2. 里民及社區活動中心 3. 其他文康設施 (九) 第九組：文教設施及展演設施 1. 圖書館。 2. 博物館。 3. 藝術館。 4. 科學館。 5. 社會教育館。 6. 文物館、陳列館。 7. 水族館。 8. 音樂廳。 9. 集會堂。 10. 文化中心。 11. 紀念性建築物。 12. 展覽館。 13. 其他經各地方政府教育或文化目的事業主管機關核准之文教或展演設施。 (十) 第十組：交通設施 1. 車站、轉運站。 2. 大眾捷運系統設施。 3. 停車場或停車庫及必要之附屬設施。 (十一) 第十一組：公用事業設施 1. 電力設施。 2. 電信機房、設施。 3. 郵政設施。 4. 自來水處理廠或配水設備。	管機關核准設置之社會福利服務設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施 1. 戶內遊憩中心。 2. 公園、花園、兒童遊樂場、鄰里運動場及有關附屬設施。 3. 綠地、廣場。 4. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。 (七) 第七組：教育設施 1. 幼兒園。 2. 兒童課後照顧服務中心。 3. 國民小學、國民中學、高級中學。 4. 高級職業學校。 5. 短期補習班。 6. 專科學校、學院、大學、研究所。 7. 研究機構。 8. 辦理檢定或評估服務等教育補助服務設施。 (八) 第八組：文康設施 1. 文康活動中心。 2. 里民及社區活動中心 3. 其他文康設施 (九) 第九組：文教設施及展演設施 1. 圖書館。 2. 博物館。 3. 藝術館。 4. 科學館。 5. 社會教育館。 6. 文物館、陳列館。 7. 水族館。 8. 音樂廳。 9. 集會堂。 10. 文化中心。 11. 紀念性建築物。 12. 展覽館。 13. 其他經各地方政府	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
2. 青年活動中心。 3. 旅館。 4. 觀光旅館。 5. 國際觀光旅館。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施 1. 宗祠(祠堂、家廟)。 2. 教堂。 3. 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。 4. 前三項附屬之非營業性文康活動設施、托兒所、幼稚園。 (十三) 第十三組：日用品零售或服務業 1. 小型飲食店。 2. 糧食及日用雜貨。 3. 水果、花卉。 4. 中、西藥品。 5. 美容、美髮。 6. 洗衣業。 7. 五金及日用品。 8. 日用百貨、便利商店。 9. 書籍、文具。 10. 傘、鞋、帽、電器、鐘錶修理。 11. 裁縫、織補。 (十四) 第十四組：一般零售或服務業 1. 成衣及服飾品。 2. 呢絨綢緞、布疋。 3. 鐘錶。 4. 眼鏡。 5. 珠寶、首飾。 6. 照相及照用器材。 7. 家具及裝設品。 8. 毛皮、皮革及其製品。 9. 鞋、帽。 10. 家用電器及器材。 11. 燃料(煤、煤油、煤球、焦炭、瓦斯)及相關器具。 12. 康樂用品。 13. 古玩、字畫、藝飾品、禮品 14. 宗教用品。 15. 清潔用品、化粧品。	5. 雨水或污水下水道與線路維修中心。 6. 瓦斯、煤氣與天然氣整壓站。 7. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。 8. 有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司。 9. 無線電或電視塔設施。 10. 其他經中央或各地方政府公用事業目的事業主管機關核准之設施。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施 1. 宗祠(祠堂、家廟)。 2. 教堂。 3. 寺廟、庵堂 4. 其他經民政或宗教目的事業主管機關核准之設施及附屬設施。 (十) 第十三組：旅館及招待所 1. 招待所或寄宿舍。 2. 青年活動中心。 3. 旅館。 4. 觀光旅館。 5. 國際觀光旅館。 (十四) 第十四組：日用品零售業 1. 小型飲食店。 2. 糧食及日用雜貨。 3. 水果、花卉。 4. 中、西藥品。 5. 五金及日用品。 6. 日用百貨、便利商店。 7. 書籍、文具。 (十五) 第十五組：一般零售業 1. 成衣及服飾品。 2. 呢絨綢緞、布疋。 3. 鐘錶。 4. 眼鏡。 5. 珠寶、首飾。 6. 照相及照用器材。 7. 家具及裝飾品。 8. 毛皮、皮革及其製品。 9. 鞋、帽。	教育或文化目的事業主管機關核准之文教或展演設施。 (十) 第十組：交通設施 1. 車站、轉運站。 2. 大眾捷運系統設施。 3. 停車場或停車庫及必要之附屬設施。 (十一) 第十一組：公用事業設施 1. 電力設施。 2. 電信機房、設施。 3. 郵政設施。 4. 自來水處理廠或配水設備。 5. 雨水或污水下水道與線路維修中心。 6. 瓦斯、煤氣與天然氣整壓站。 7. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。 8. 有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司。 9. 無線電或電視塔設施。 10. 其他經中央或各地方政府公用事業目的事業主管機關核准之設施。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施 1. 宗祠(祠堂、家廟)。 2. 教堂。 3. 寺廟、庵堂 4. 其他經民政或宗教目的事業主管機關核准之設施及附屬設施。 (十) 第十三組：旅館及招待所 1. 招待所或寄宿舍。 2. 青年活動中心。 3. 旅館。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
16. 茶葉專賣。 17. 種子、園藝及園藝用品。 18. 觀賞魚類、鳥類。 19. 玩具。 20. 獵具、釣具。 21. 度量衡器。 22. 假髮。 23. 玻璃、鏡框。 24. 彩券。 25. 集郵、錢幣。 26. 雕塑、雕刻。 27. 醫療用品及儀器。 28. 事務用機具。 29. 科學、工業用儀器。 30. 電子產品及器材。 31. 影印、複印、打字、晒圖。 32. 汽車及其材料(不包括修理)。 33. 自行車及機車(包括零件及修護)。 34. 環境衛生服務業。 35. 裱背、刻印。 36. 當舖、命相。 37. 水、電及空氣調節器材及修理。 38. 油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。 39. 建築、土木修繕。 40. 家畜醫院。 41. 超級市場。 42. 餐館、茶藝館、茶室。 43. 建築材料。 44. 飼料。 (十五) 第十五組：事務所及工商服務業 1. 土地開發。 2. 房地產買賣、租賃及經紀。 3. 貿易、經銷代理。 4. 法律、會計、審計服務。 5. 建築設計、景觀設計及室內設計。 6. 營造業。 7. 代書。 8. 顧問服務業。 9. 新聞業。 10. 雜誌社。	10. 地毯。 11. 康樂用品。 12. 古玩、字畫、藝飾品、禮品、瓷器等。 13. 佛具香燭用品及宗教用品。 14. 清潔用品、化粧品。 15. 茶葉專賣。 16. 種子、園藝及園藝用品。 17. 觀賞魚類、鳥類。 18. 玩具。 19. 獵具、釣具。 20. 度量衡器。 21. 樂器。 22. 唱片、錄音帶、錄影節目帶等視聽設備。 23. 假髮。 24. 玻璃、鏡框。 25. 彩券。 26. 集郵、錢幣。 27. 家用電器及器材。 28. 瓦斯爐、熱水器、廚具 29. 運動器材 30. 衛生瓷器及浴室用配件衛浴用品。 31. 醫療用品及儀器。 32. 事務用機具。 33. 科學、工業用儀器。 34. 汽車、機車、自行車器具及其零件、附屬用品出租售。 35. 水、電及空氣調節器材。 36. 資訊器材及周邊設備。 37. 超級市場。 (十六) 第十六組：特種零售業 1. 礦油。 2. 蛇類。 3. 觀賞動物、動物標本。 4. 化學製品、化工原料。 5. 爆竹煙火。 6. 機械、農用設備。 7. 農藥。 8. 染料、漆料、塗料、顏料。 9. 燃料(煤、煤油、煤球、焦炭、瓦斯)及相關器具。 10. 建築材料。	4. 觀光旅館。 5. 國際觀光旅館。 (十四) 第十四組：日用品零售業 1. 小型飲食店。 2. 糧食及日用雜貨。 3. 水果、花卉。 4. 中、西藥品。 5. 五金及日用品。 6. 日用百貨、便利商店。 7. 書籍、文具。 (十五) 第十五組：一般零售業 1. 成衣及服飾品。 2. 呢絨綢緞、布疋。 3. 鐘錶。 4. 眼鏡。 5. 珠寶、首飾。 6. 照相及照用器材。 7. 家具及裝飾品。 8. 毛皮、皮革及其製品。 9. 鞋、帽。 10. 地毯。 11. 康樂用品。 12. 古玩、字畫、藝飾品、禮品、瓷器等。 13. 宗教用品。 14. 清潔用品、化粧品。 15. 茶葉專賣。 16. 種子、園藝及園藝用品。 17. 觀賞魚類、鳥類。 18. 玩具。 19. 獵具、釣具。 20. 度量衡器。 21. 樂器。 22. 唱片、錄音帶、錄影節目帶等視聽設備。 23. 假髮。 24. 玻璃、鏡框。 25. 彩券。 26. 集郵、錢幣。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
11. 廣告業。 12. 翻譯業。 13. 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。 14. 影片圖書館。 15. 200 平方公尺以上(不含)之營業性補習班。 16. 職業介紹所。 17. 廣播公司及電視公司。 18. 錄音、錄影公司。 (十六) 第十六組：金融、保險機構 1. 銀行、合作金庫。 2. 農會、信用合作社。 3. 信託投資。 4. 交易所、證券業。 5. 保險業。 (十七) 第十七組：旅遊及運輸服務業 1. 計程車行。 2. 貨運行、搬運業。 3. 鐵路、航空、海運運輸代理。 4. 報關行。 5. 旅行社及遊覽公司。 6. 汽車客運公司。 7. 停車場或停車庫及必要之附屬設施。 (十八) 第十八組：特種零售或服務業 1. 礦油。 2. 蛇類。 3. 觀賞動物、動物標本。 4. 染料、漆料、塗料、顏料。 5. 化學製品。 6. 爆竹煙火。 7. 機械、農用設備(不含修理)。 8. 樂隊、歌舞劇團。 9. 殮葬服務。 (十九) 第十九組：特定服務業 1. 咖啡廳。 2. 營業性浴室。 3. 按摩院。 4. 夜總會、歌廳。 (二十) 第二十組：娛樂及健身	11. 消防器材。 (十七) 第十七組：一般服務業 1. 美髮及美容美體業。 2. 洗衣及家事服務業。 3. 裁縫、織補。 4. 修配鎖。 5. 當舖、命相。 6. 雕塑、雕刻。 7. 裱背、刻印服務 8. 電器、電冰箱等家用電器修理業。 9. 皮鞋、樂器、鐘錶等家庭用品維修業。 10. 自行車、機車維修業。 11. 汽車保養、洗車及美容業。 12. 電腦及其周邊設備修理業。 13. 電話、手機等通訊傳播修理業。 14. 運動及娛樂用品租賃業(自行車、露營用品)。 15. 錄影帶及碟片租賃業。 16. 家庭用品租賃業(書籍)。 17. 影印、複印、打字、晒圖等影印業。 18. 民俗調理業(傳統整復推拿業與按摩業)。 19. 家畜動物醫院、獸醫服務業。 20. 水電工程、油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。 21. 廣告物及模型製造業。 22. 影片服務業(包括影片製作、後製、發行業等)。 23. 照片及軟片沖印業。 24. 攝影業。 25. 建築服務業。 26. 工業設計及其他專門設計服務業(如服裝、珠寶等)。 27. 機械工具、設備租賃業。 (十八) 第十八組：餐飲服務業 1. 飲料店業(水果店)。 2. 飲食、麵食店。	27. 家用電器及器材。 28. 瓦斯爐、熱水器、廚具。 29. 運動器材。 30. 衛浴用品。 31. 醫療用品及儀器。 32. 事務用機具。 33. 科學、工業用儀器。 34. 汽車、機車、自行車器具及其零件、附屬用品租售。 35. 水、電及空氣調節器材。 36. 資訊器材及周邊設備。 37. 超級市場。 (十六) 第十六組：特種零售業 1. 礦油。 2. 蛇類。 3. 觀賞動物、動物標本。 4. 化學製品、化工原料。 5. 爆竹煙火。 6. 機械、農用設備。 7. 農藥。 8. 染料、漆料、塗料、顏料。 9. 燃料(煤、煤油、煤球、焦炭、瓦斯)及相關器具。 10. 建築材料。 11. 消防器材。 (十七) 第十七組：一般服務業 1. 美髮及美容美體業。 2. 洗衣及家事服務業。 3. 裁縫、織補。 4. 修配鎖。 5. 當舖、命相。 6. 雕塑、雕刻。 7. 裱背、刻印服務 8. 電器、電冰箱等家用電器修理業。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
服務業 - 俱樂部。 - 撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場。 - 武術、舞蹈等教練或健身房。 - 橋棋社。 - 戲院、電影院。 - 兒童樂園。 - 雜耍、馬戲團。 - 遊藝場、電子遊戲場、資訊休閒業。 (二一) 第二一組：一般批發業 - 飲食店、雜貨。 - 水果。 - 日用百貨。 - 疋頭、服飾品。 - 小件五金。 - 傢俱及裝設品。 - 化妝品及清潔用品。 - 鐘錶、眼鏡。 - 文教、康樂用品。 - 電器、電子設備。 - 儀器。 - 藥物、藥材。 - 建材。 - 化學製品。 - 油漆、塗料、顏料。 - 燃料。 (二二) 第二二組：修理服務業 - 汽車之清洗及修護。 - 各種機械修理。 - 金屬物熔接。 (二三) 第二三組：攝影棚 - 電影製片廠。 - 電視攝影棚。 (二四) 第二四組：大型遊憩設施 - 動物園。 - 植物園。 - 高爾夫球場及其必要之附屬設施。 - 射箭場。 - 騎馬場。 - 禽鳥場、昆蟲園。 - 跳傘場、滑翔場。	- 自助餐。 - 餐廳(館)。 - 茶藝館。 - 咖啡廳。 (十九) 第十九組：事務所及工商服務業 - 建築公司及營造業事務所(但不包括營造機具及建材儲放場所)。 - 不動產業(包括不動產開發、經營及相關服務業、租售、經紀)。 - 貿易、經銷代理。 - 法律、會計、審計、專利權等服務。 - 出版業(新聞、雜誌及書籍等出版業) - 傳播及節目播送業。 - 廣告業及市場研究業。 - 翻譯服務業。 - 企業總管理機構及管理顧問服務業。 - 環境檢測及技術分析服務業。 - 電腦系統設計服務業。 - 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。 - 文創工作室。 - 清潔、保全及私家偵探服務業。 - 聲音錄製及音樂出版業。 - 職業介紹所、人力仲介及供應業。 - 藝人及模特兒經紀業。 - 業務及辦公室支援服務業。 - 國際組織及外國機構等辦事處。 (二十) 第二十組：金融、保險服務業及機構 - 銀行、合作金庫。 - 農漁會、信用合作社。 - 金融控股業。 - 金融租賃業。 - 票券、證券金融業。 - 民間融資業。	- 皮鞋、樂器、鐘錶等家庭用品維修業。 - 自行車、機車維修業。 - 汽車保養、洗車及美容業。 - 電腦及其周邊設備修理業。 - 電話、手機等通訊傳播修理業。 - 運動及娛樂用品租賃業(自行車、露營用品)。 - 錄影帶及碟片租賃業。 - 家庭用品租賃業(書籍)。 - 影印、複印、打字、晒圖等影印業。 - 民俗調理業(傳統整復推拿業與按摩業)。 - 動物醫院、獸醫服務業。 - 水電工程、油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。 - 廣告物及模型製造業。 - 影片服務業(包括影片製作、後製、發行業等)。 - 照片及軟片沖印業。 - 攝影業。 - 建築服務業。 - 工業設計及其他專門設計服務業(如服裝、珠寶等)。 - 機械工具、設備租賃業。 (十八) 第十八組：餐飲服務業 - 飲料店業(冰果店)。 - 飲食、麵食店。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
8. 露營及野外活動場所。 9. 雕塑公園。 10. 經目的事業主管機關核准興建者。 (二五) 第二五組：水上遊憩設施 1. 海水浴場。 2. 船用燃料店。 3. 碼頭。 4. 遊艇活動。 5. 水上運動場。 6. 釣魚場。 7. 海洋公園。 8. 海洋動物表演場。 (二六) 第二六組：國防相關設施 (二七) 第二七組：公害較輕微之工業 1. 麵包、糖果、糕餅製造業。 2. 製茶業。 3. 紙製品製造業。 4. 手工藝製造業。 5. 編織業。 6. 內衣、服裝、棉被(不包括彈棉作業)、蚊帳、枕頭套等製造業。 7. 編結及刺繡業。 8. 印刷業。 9. 製版業。 10. 裝訂業。 11. 紙容器製造業。 12. 木、竹、藤、柳器製造業，但不包括家具製造。 13. 棉、麻、毛、絲、人造及合成纖維針織業。 14. 碾米及穀類研磨加工業。 15. 製冰業。 16. 帆布加工業。 17. 繩、纜、袋、網等製造業。 18. 鞋帽製造業，但不包括膠鞋製造。 19. 筆墨、硯台、墨水、墨汁等製造業。 20. 珠寶及貴重金屬製品製造業。 21. 倉儲業。	7. 保險業。 8. 交易所、證券業及期貨業。 9. 金融輔助業(投顧業等)。 10. 典當業。 (二一) 第二一組：運輸服務業 1. 計程車客運業。 2. 汽車客貨運業。 3. 陸上、水上及航空運輸輔助業。 4. 報關業。 5. 貨運行、搬運業。 6. 物流、快遞、倉儲業。 7. 其他經交通目的事業主管機關同意設置之運輸服務業。 8. 運輸工具、設備租賃業。 (二二) 第二二組：旅遊服務業 1. 旅行社。 2. 其他經旅遊目的事業主管機關同意設置之旅遊服務業。 (二三) 第二三組：特定服務業 1. 特種咖啡茶室 2. 營業性浴室。 3. 三溫暖業。 4. 夜總會、歌廳、舞廳。 5. 酒吧、酒店、酒家。 (二四) 第二四組：健身及娛樂服務業 1. 俱樂部。 2. 撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場、棒球、羽球、籃球及其他球類練習場。 3. 武術、舞蹈等教練或健身房。 4. 橋棋社。 5. 戲院、電影院。 6. 兒童樂園。 7. 雜耍、馬戲團。 8. 遊戲場業、資訊休閒業。 9. 室內射擊練習場(非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者)。 10. 釣蝦、釣魚場。 11. 視聽及視唱業。 12. 創作業、藝術表演業。	3. 自助餐。 4. 餐廳(館)。 5. 茶藝館。 6. 咖啡廳。 (十九) 第十九組：事務所及工商服務業 1. 建築公司及營造業事務所(但不包括營造機具及建材儲放場所)。 2. 不動產業(包括不動產開發、經營及相關服務業、租售、經紀)。 3. 貿易、經銷代理。 4. 法律、會計、審計、專利權等服務。 5. 出版業(新聞、雜誌及書籍等出版業) 6. 傳播及節目播送業。 7. 廣告業及市場研究業。 8. 翻譯服務業。 9. 企業總管理機構及管理顧問服務業。 10. 環境檢測及技術分析服務業。 11. 電腦系統設計服務業。 12. 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。 13. 文創工作室。 14. 清潔、保全及私家偵探服務業。 15. 聲音錄製及音樂出版業。 16. 職業介紹所、人力仲介及供應業。 17. 藝人及模特兒經紀業。 18. 業務及辦公室支援服務業。 19. 國際組織及外國機構等辦事處。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
22. 包裝業。 23. 物流業。 (二八) 第二八組：公務機關 1. 各級政府機關。 2. 各級民意機關。	(二五) 第二五組：殮葬設施及服務業 1. 殯儀館、禮廳、靈堂。 2. 火化場。 3. 骨灰(駭)存放設施。 4. 殯葬設施經營業。 5. 殯葬禮儀服務業。 6. 殯葬用品。 (二六) 第二六組：修理服務業 1. 汽車維修業。 2. 各種機械修理。 3. 金屬物熔接。 (二七) 第二七組：一般批發業 1. 果菜。 2. 飲食店、雜貨。 3. 日用百貨。 4. 疋頭、服飾品。 5. 小件五金。 6. 傢俱及裝設品。 7. 化妝品及清潔用品。 8. 鐘錶、眼鏡。 9. 文教、康樂用品。 10. 電器、電子設備。 11. 儀器。 12. 藥物、藥材。 13. 建築材料。 14. 化學製品。 15. 油漆、塗料、顏料。 16. 燃料。 (二八) 第二八組：大型遊憩設施 1. 動物園。 2. 植物園。 3. 高爾夫球場及其必要之附屬設施。 4. 射箭場。 5. 騎馬場。 6. 禽鳥場、昆蟲園。 7. 跳傘場、滑翔場。 8. 露營及野外活動場所。 9. 雕塑公園。 10. 其他經各地方政府目的事業主管機關核准興建者。 (二九) 第二九組：水上遊憩設施	(二十) 第二十組：金融、保險服務業及機構 1. 存款機構(銀行業、信用合作社業、農漁會信用部)。 2. 金融控股業。 3. 信託、基金。 4. 保險業。 5. 證券期貨業。 6. 金融輔助業(投資顧問業)。 7. 典當業。 (二一) 第二一組：運輸服務業 1. 計程車客運業。 2. 汽車客貨運業。 3. 陸上、水上及航空運輸輔助業。 4. 報關業。 5. 貨運行、搬運業。 6. 物流、快遞、倉儲業。 7. 其他經交通目的事業主管機關同意設置之運輸服務業。 8. 運輸工具、設備租賃業。 (二二) 第二二組：旅遊服務業 1. 旅行社。 2. 其他經旅遊目的事業主管機關同意設置之旅遊服務業。 (二三) 第二三組：特定服務業 1. 視聽及視唱業。 2. 特種咖啡茶室。 3. 營業性浴室。 4. 三溫暖業。 5. 總會、歌廳、舞廳、舞場。 6. 酒吧、酒店、酒家。 (二四) 第二四組：健身及娛樂服務業 1. 俱樂部。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	1. 海水浴場。 2. 船用燃料店。 3. 碼頭。 4. 遊艇活動。 5. 水上運動場。 6. 釣魚場。 7. 海洋公園。 8. 海洋動物表演場。 (三十) 第三十組：攝影棚 1. 電影、視製片廠 2. 電影、視攝影棚 (三一) 第三一組：國防相關設施 (三二) 第三二組：公害較輕微之工業 1. 麵包、糖果、糕餅製造業。 2. 製茶業。 3. 紙製品製造業。 4. 手工藝製造業。 5. 編織業。 6. 內衣、服裝、棉被(不包括彈棉作業)、蚊帳、枕頭套等製造業。 7. 編結及刺繡業。 8. 印刷業。 9. 製版業。 10. 裝訂業。 11. 紙容器製造業。 12. 木、竹、籐、柳器製造業，但不包括家具製造。 13. 棉、麻、毛、絲、人造及合成纖維針織業。 14. 碾米及穀類研磨加工業。 15. 製冰業。 16. 帆布加工業。 17. 繩、纜、袋、網等製造業。 18. 鞋帽製造業，但不包括膠鞋製造。 19. 筆墨、硯台、墨水、墨汁等製造業。 20. 珠寶及貴重金屬製品製造業。 21. 倉儲業。 22. 包裝業。	2. 撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場、棒球、羽球、籃球及其他球類練習場。 3. 武術、舞蹈等教練或健身房。 4. 橋棋社。 5. 戲院、電影院。 6. 兒童樂園。 7. 雜耍、馬戲團。 8. 遊戲場業、資訊休閒業。 9. 室內射擊練習場(非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者)。 10. 釣蝦、釣魚場。 11. 創作業、藝術表演業。 (二五) 第二五組：殯葬設施及服務業 1. 殯儀館、禮廳、靈堂。 2. 火化場。 3. 骨灰(骸)存放設施。 4. 殯葬設施經營業。 5. 殯葬禮儀服務業。 6. 殯葬用品。 (二六) 第二六組：修理服務業 1. 汽車維修業。 2. 各種機械修理。 3. 金屬物熔接。 (二七) 第二七組：一般批發業 1. 果菜。 2. 飲食店、雜貨。 3. 日用百貨。 4. 足頭、服飾品。 5. 小件五金。 6. 傢俱及裝設品。 7. 化妝品及清潔用品。 8. 鐘錶、眼鏡。 9. 文教、康樂用品。 10. 電器、電子設備。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	23. 物流業。 (三三) 第三三組：公務機關 1. 各級政府機關。 2. 各級民意機關。 (三四) 第三四組：特殊病院組 1. 精神病院。 2. 傳染病院。	11. 儀器。 12. 藥物、藥材。 13. 建築材料。 14. 化學製品。 15. 油漆、塗料、顏料。 16. 燃料。 (二八) 第二八組：大型遊憩設施 1. 動物園。 2. 植物園。 3. 高爾夫球場及其必要之附屬設施。 4. 射箭場。 5. 騎馬場。 6. 禽鳥場、昆蟲園。 7. 跳傘場、滑翔場。 8. 露營及野外活動場所。 9. 雕塑公園。 10. 其他經各地方政府目的事業主管機關核准興建者。 (二九) 第二九組：水上遊憩設施 1. 海水浴場。 2. 船用燃料店。 3. 碼頭。 4. 遊艇活動。 5. 水上運動場。 6. 釣魚場。 7. 海洋公園。 8. 海洋動物表演場。 (三十) 第三十組：攝影棚 1. 電影、視製片廠。 2. 電影、視攝影棚。 (三一) 第三一組：國防相關設施 (三二) 第三二組：公害較輕微之工業 1. 麵包、糖果、糕餅製造業。 2. 製茶業。 3. 紙製品製造業。 4. 手工藝製造業。 5. 編織業。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
		6. 內衣、服裝、棉被 (不包括彈棉作 業)、蚊帳、枕頭 套等製造業。 7. 編結及刺繡業。 8. 印刷業。 9. 製版業。 10. 裝訂業。 11. 紙容器製造業。 12. 木、竹、籐、柳器 製造業,但不包括 家具製造。 13. 棉、麻、毛、絲、 人造及合成纖維針 織業。 14. 碾米及穀類研磨 加工業。 15. 製冰業。 16. 帆布加工業。 17. 繩、纜、袋、網等 製造業。 18. 鞋帽製造業,但不 包括膠鞋製造。 19. 筆墨、硯台、墨 水、墨汁等製造 業。 20. 珠寶及貴重金屬 製品製造業。 21. 倉儲業。 22. 包裝業。 23. 物流業。 (三三)第三三組:公務 機關 1. 各級政府機關。 2. 各級民意機關。	
九、本特定區內各土地或建築物應附設之停車空間或裝卸場,依附表一、二辦理,停車空間及裝卸場不得移作他種用途,或被占用。	(刪除)(調整序號)	本條文建議照規劃單位意見辦理。	調整序號至第七三條。
十、本特定區內建築基地地下各層最大樓地板面積計算公式如下: $A' \leq (1+Q) A/2$ A' : 地下各層最大樓地板面積	(刪除)(調整序號)	本條文建議照規劃單位意見辦理。	調整序號至第六九條。

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
A：建築基地面積 Q：該基地之最大建蔽率			
十一、本特定區內整體開發地區之各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮4公尺建築，其中至少留設2公尺以上供作人行步道使用，其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。 前項建築基地鄰接兩條以上道路時，除市、縣政府另有退縮建築規定者，從其規定外，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。	(刪除)(調整序號)	本條文建議照規劃單位意見辦理。	調整序號至第六四條。
十二、建築基地鄰接出水口及邊坡，其法定空地應儘量留設於該側，以增加防災安全距離，有關本要點之退縮建築、臨幢間隔及院落規定，得經都市設計審議委員會依建築基地實際防災需求調整之。	(刪除)(調整序號)	本條文建議照規劃單位意見辦理。	調整序號至第六八條。
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。 公共設施用地作多目標使用且提經市、縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	(刪除)(調整序號)	本條文建議照規劃單位意見辦理。	調整序號至第六五條。
十四、第一種住宅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，限1、2目。 (二)第三組： 電力、通訊設施 。 (三)第四組：社區安全設施。 (四)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 (五)第八組：社區教育設施，限1、2目。	八、第一種住宅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)第三組：社區安全設施。 (三)第六組：社區遊憩設施。 (四)第七組：教育設施，限1、2目。 (五)第八組：文康設施。 (六)第九組：文教設施及展演設施，限1至7目。	本條文建議照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
(六) 第九組：文教設施及展演設施，限1至7目。 (七) 第十組：公用事業設施，限第2、4、5目。 (八) 第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第1層及地下1層使用。	(七) 第十一組：公用事業設施，限第1至5、9目。 (八) 第十四組：日用品零售，限於建築物第1層及地下1層使用。		
十五、第二、三、四種住宅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。 (三) 第三組： 電力、通訊設施 。 (四) 第四組：社區安全設施。 (五) 第五組：衛生設施。 (六) 第六組：福利設施。 (七) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 (八) 第八組：社區教育設施。 (九) 第九組：文教設施及展演設施，限1至7目。 (十) 第十組：公用事業設施，限第2、4、5目。 (十一) 第十一組：旅館及招待所，限第1、2目。 (十二) 第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第1層及地下1層使用。 (十三) 第十四組：一般零售或服務業：但第11、40、41、42目除外，並限於建築物第1層及地下1層使用及面臨12公尺寬以上計畫道路。 (十四) 第十五組：事務所及工商服務業，但第14、15、16、17、18目除外。 (十五) 第十六組：金融、保險機構，限第1、2目及須面臨寬度20公尺以上計畫道路，以及建築物第1層至第3層與地下1層	九、第二種住宅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) 第二組：多戶住宅。 (三) 第三組：社區安全設施。 (四) 第四組：醫療保健設施。 (五) 第五組：福利設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施。 (七) 第七組：教育設施，限1至5目。 (八) 第八組：文康設施。 (九) 第九組：文教設施及展演設施。 (十) 第十組：交通設施，限第1、3目。 (十一) 第十一組：公用事業設施，限第1至5、9目。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施 (十三) 第十三組：旅館及招待所，限1至3目。 (十四) 第十四組：日用品零售業，限於建築物第1層及地下1層使用。 (十五) 第十五組：一般零售業，限於建築物第1層及地下1層使用，須面臨12公尺寬以上計畫道路。 (十六) 第十七組：一般服務	本條文建議除下列各點外，其餘照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。 1. 「第十四組：日用品零售業」、「第十五組：一般零售業」及「第十七組：一般服務業」，有關「限於建築物第1層及地下1層使用」之規定，建議參酌與會單位及公民陳情之意見調整修正為「限於建築物第1、2層及地下1層使用」。 2. 請參照都市計畫法臺灣省施行細則，增列住宅區供相關使用組別有關面積規定之限制事項，以資妥適。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
使用者。 (十六) 第二八組：公務機關， 須面臨寬度 20 公尺以 上計畫道路。	業，限於建築物第 1 層 及地下 1 層使用，須面 臨 12 公尺寬以上計畫 道路。 (十七) 第十八組：餐飲業，限 1 至 4 目。 (十八) 第十九組：事務所及工 商服務業，但第 15、 16、17、18、19 目除外。 (十九) 第二十組：金融、保險 業及機構，限第 1、2 目，並限於建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層 使用，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。 (二十) 第三三組：公務機關， 須面臨寬度 20 公尺以 上計畫道路。		
	十、第三種住宅區內得為下列各 組土地及建築物之使用： (一) 第一組：獨戶、雙拼住宅。 (二) 第二組：多戶住宅。 (三) 第三組：社區安全設施。 (四) 第四組：醫療保健設施。 (五) 第五組：福利設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施。 (七) 第七組：教育設施，限 1 至 5 目。 (八) 第八組：文康設施。 (九) 第九組：文教設施及展演 設施。 (十) 第十組：交通設施，限第 1、3 目。 (十一) 第十一組：公用事業設 施，限第 1 至 5、9 目。	本條文建議除下列各點 外，其餘照修(增)訂條文內 容通過，並請調整序號。 1. 「第十四組：日用品 零售業」、「第十五 組：一般零售業」及 「第十七組：一般服 務業」，有關「限於 建築物第 1 層及地下 1 層使用」之規定，建 議參酌與會單位及公 民陳情之意見調整修 正為「限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使 用」。 2. 請參照都市計畫法臺 灣省施行細則，增	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	(十二) 第十二組：宗祠及宗教設施 (十三) 第十三組：旅館及招待所，限 1 至 3 目。 (十四) 第十四組：日用品零售業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。 (十五) 第十五組：一般零售業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路。 (十六) 第十七組：一般服務業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路。 (十七) 第十八組：餐飲業，限 1 至 4 目。 (十八) 第十九組：事務所及工商服務業，但第 15、16、17、18、19 目除外。 (十九) 第二十組：金融、保險業及機構，限第 1、2 目，並限於建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層使用，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。 (二十) 第三三組：公務機關，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。	列住宅區供相關使用組別有關面積規定之限制事項，以資妥適。	
	十一、第四種住宅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) 第二組：多戶住宅。	本條文建議除下列各點外，其餘照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。 1. 「第十四組：日用品	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	(三) 第三組：社區安全設施。 (四) 第四組：醫療保健設施。 (五) 第五組：福利設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施。 (七) 第七組：教育設施，限 1 至 5 目。 (八) 第八組：文康設施。 (九) 第九組：文教設施及展演設施。 (十) 第十組：交通設施，限第 1、3 目。 (十一) 第十一組：公用事業設施，限第 1 至 5、9 目。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施 (十三) 第十三組：旅館及招待所，限 1 至 3 目。 (十四) 第十四組：日用品零售業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。 (十五) 第十五組：一般零售業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路。 (十六) 第十七組：一般服務業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路。 (十七) 第十八組：餐飲業，限 1 至 4 目。 (十八) 第十九組：事務所及工商服務業，但第 15、16、17、18、19 目除外。	零售業」、「第十五組：一般零售業」及「第十七組：一般服務業」，有關「限於建築物第 1 層及地下 1 層使用」之規定，建議參酌與會單位及公民陳情之意見調整修正為「限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用」。 2. 請參照都市計畫法臺灣省施行細則，增列住宅區供相關使用組別有關面積規定之限制事項，以資妥適。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	(十九) 第二十組：金融、保險業及機構，限第 1、2 目，並限於建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層使用，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。 (二十) 第三三組：公務機關，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。		
十六、第五種住宅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。 (三) 第三組：電力、通訊設施。 (四) 第四組：社區安全設施。 (五) 第五組：衛生設施。 (六) 第六組：福利設施。 (七) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 (八) 第八組：社區教育設施。 (九) 第九組：文教設施及展演設施。 (十) 第十組：公用事業設施。 (十一) 第十一組：旅館及招待所，第 3 至 5 目限面臨寬度 20 公尺以上計畫道路者並經目的事業主管機關核准。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施，限第 1 目。 (十三) 第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。 (十四) 第十四組：一般零售或服務業：但第 11、40、41、42 目除外，並限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。 (十五) 第十五組：事務所及工	十二、第五種住宅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) 第二組：多戶住宅。 (三) 第三組：社區安全設施。 (四) 第四組：醫療保健設施。 (五) 第五組：福利設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施。 (七) 第七組：教育設施。 (八) 第八組：文康設施。 (九) 第九組：文教設施及展演設施。 (十) 第十組：交通設施。 (十一) 第十一組：公用事業設施，第 6、7 目除外。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (十三) 第十三組：旅館及招待所，第 3 至 5 目限面臨寬度 20 公尺以上計畫道路者並經目的事業主管機關核准。 (十四) 第十四組：日用品零售業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。 (十五) 第十五組：一般零售	本條文建議除下列各點外，其餘照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。 1. 「第十四組：日用品零售業」、「第十五組：一般零售業」及「第十七組：一般服務業」，有關「限於建築物第 1 層及地下 1 層使用」之規定，建議參酌與會單位及公民陳情之意見調整修正為「限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用」。 2. 請參照都市計畫法臺灣省施行細則，增列住宅區供相關使用組別有關面積規定之限制事項，以資妥適。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
商服務業，但第 14、15、16、17、18 目須面臨 12 公尺以上計畫道路。 (十六) 第十六組：金融、保險機構，限第 1、2 目且須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路，及建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層使用者。 (十七) 第二三組：攝影棚，但應經市、縣都市設計審議委員會審議通過。 (十八) 第二八組：公務機關	業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路。 (十六) 第十七組：一般服務業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路。 (十七) 第十八組：餐飲業。 (十八) 第十九組：事務所及工商服務業。 (十九) 第二一組：金融、保險業及機構，限第 1、2 目，並限於建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層使用，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。 (二十) 第二四組：健身及娛樂服務業，限第 1、2、3、4、12 目且須面臨寬度 12 公尺以上計畫道路。 (二一) 第二五組：殮葬設施及服務業，限第 4、5 目辦公室之用。 (二二) 第三十組：攝影棚，但應經各地方政府都市設計審議通過。 (二三) 第三三組：公務機關，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。		
十七、第一種住宅區內除經市、縣都市設計審議委員會審議通過者外，建築物簷高不得超過 10.5 公尺（或 3 層樓），建築型態則以獨	(刪除)	本條文原規定內容移至都市設計審議專章，故建議照案通過。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註																																																						
戶住宅或雙併住宅為限。																																																									
十八、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table><tr><td>住宅區 種別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第一種 住宅區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>第二種 住宅區</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>第三種 住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第四種 住宅區</td><td>60%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第五種 住宅區</td><td>60%</td><td>300%</td></tr></table> 第一種住宅區依本要點第八一點規定申請大規模整體開發經市、縣都市設計審議委員會審議通過者，建蔽率得酌予提高，但不得超過45%。	住宅區 種別	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	60%	180%	第四種 住宅區	60%	240%	第五種 住宅區	60%	300%	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： <table><tr><td>住宅區 種別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第一種 住宅區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>第二種 住宅區</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>第三種 住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第四種 住宅區</td><td>60%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第五種 住宅區</td><td>60%</td><td>300%</td></tr></table> 第一種住宅區依本要點第七八條規定申請規模獎勵，經各地方政府都市設計審議通過者，建蔽率得為不超過45%。	住宅區 種別	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	60%	180%	第四種 住宅區	60%	240%	第五種 住宅區	60%	300%	本條文建議修正如下，並請調整序號： 「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： <table><tr><td>住宅區 種別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第一種 住宅區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>第二種 住宅區</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>第三種 住宅區</td><td>新北市：50% 桃園縣：60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第四種 住宅區</td><td>新北市：50% 桃園縣：60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第五種 住宅區</td><td>新北市：50% 桃園縣：60%</td><td>180%</td></tr></table> 註：1. 第一種住宅區依本要點第七八條規定申請規模獎勵，經各地方政府都市設計審議通過者，建蔽率得為不超過45%。 2. 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。」	住宅區 種別	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% 桃園縣：60%	180%	第四種 住宅區	新北市：50% 桃園縣：60%	180%	第五種 住宅區	新北市：50% 桃園縣：60%	180%	
住宅區 種別	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	60%	180%																																																							
第四種 住宅區	60%	240%																																																							
第五種 住宅區	60%	300%																																																							
住宅區 種別	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	60%	180%																																																							
第四種 住宅區	60%	240%																																																							
第五種 住宅區	60%	300%																																																							
住宅區 種別	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% 桃園縣：60%	180%																																																							
第四種 住宅區	新北市：50% 桃園縣：60%	180%																																																							
第五種 住宅區	新北市：50% 桃園縣：60%	180%																																																							
十九、住宅區內建築基地之寬度	(刪除)	本條文建議除規劃單位補																																																							

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註																		
及深度不得小於下列規定： <table><tr><th>住宅區 種別</th><th>寬度 (公尺)</th><th>深度 (公尺)</th></tr><tr><td>第一種 住宅區</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td>第二種 住宅區</td><td>7</td><td>18</td></tr><tr><td>第三種 住宅區</td><td>4</td><td>15</td></tr><tr><td>第四種 住宅區</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>第五種 住宅區</td><td>6</td><td>15</td></tr></table> 但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經市、縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。	住宅區 種別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)	第一種 住宅區	10	20	第二種 住宅區	7	18	第三種 住宅區	4	15	第四種 住宅區	—	—	第五種 住宅區	6	15		充刪除之理由外，其餘照案通過。	
住宅區 種別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)																			
第一種 住宅區	10	20																			
第二種 住宅區	7	18																			
第三種 住宅區	4	15																			
第四種 住宅區	—	—																			
第五種 住宅區	6	15																			
二十、住宅區內建築物應設置前院，其深度不得小於下列規定： <table><tr><th>住宅區 種別</th><th>最小前 院深度 (公尺)</th></tr><tr><td>第一種 住宅區</td><td>4.0</td></tr><tr><td>第二種 住宅區</td><td>4.0</td></tr><tr><td>第三種</td><td>2.0</td></tr></table>	住宅區 種別	最小前 院深度 (公尺)	第一種 住宅區	4.0	第二種 住宅區	4.0	第三種	2.0	(刪除)	本條文建議除規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	刪除條文										
住宅區 種別	最小前 院深度 (公尺)																				
第一種 住宅區	4.0																				
第二種 住宅區	4.0																				
第三種	2.0																				

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註																																				
住 宅 區 第 四 種 2.0 住 宅 區 第 五 種 4.0 住 宅 區 但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經市、縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。																																							
二一、住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下列之規定： <table><tr><td>住 宅 區</td><td>最小後院</td><td>最小後院</td></tr><tr><td>種 別</td><td>深度(公尺)</td><td>深度比</td></tr><tr><td>第 一 種</td><td>3.0</td><td>0.4</td></tr><tr><td>住 宅 區</td><td></td><td></td></tr><tr><td>第 二 種</td><td>3.0</td><td>0.3</td></tr><tr><td>住 宅 區</td><td></td><td></td></tr><tr><td>第 三 種</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>住 宅 區</td><td></td><td></td></tr><tr><td>第 四 種</td><td>2.0</td><td>—</td></tr><tr><td>住 宅 區</td><td></td><td></td></tr><tr><td>第 五 種</td><td>3.0</td><td>0.2</td></tr><tr><td>住 宅 區</td><td></td><td></td></tr></table> 但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經	住 宅 區	最小後院	最小後院	種 別	深度(公尺)	深度比	第 一 種	3.0	0.4	住 宅 區			第 二 種	3.0	0.3	住 宅 區			第 三 種	—	—	住 宅 區			第 四 種	2.0	—	住 宅 區			第 五 種	3.0	0.2	住 宅 區			(刪除)	本條文建議除規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	
住 宅 區	最小後院	最小後院																																					
種 別	深度(公尺)	深度比																																					
第 一 種	3.0	0.4																																					
住 宅 區																																							
第 二 種	3.0	0.3																																					
住 宅 區																																							
第 三 種	—	—																																					
住 宅 區																																							
第 四 種	2.0	—																																					
住 宅 區																																							
第 五 種	3.0	0.2																																					
住 宅 區																																							

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
市、縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。			
<u>二二</u>、第一種住宅區、第二種住宅區留設側院規定： (一) 第一、二種住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置淨寬度不得小於 2 公尺之側院，但第二種住宅區一邊留設側院達 3 公尺以上時，另一邊即可免留設。 <u>(二)</u> 現有聚落未經辦理市地重劃之第一、二種住宅區，若基於地形經建築主管機關核准者，建築物兩側各應留設之最小側院淨寬度得縮為 1 公尺。 (三) 基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經市、縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，不受前二款之限制。	(刪除)	本條文建議除規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	刪除條文
二三、住宅區內 1 宗基地建築 2 幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下列規定： (一) 前後鄰幢間隔： 1. 兩建築物面對面及面對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 1 倍，並不得小於 10 公尺。 2. 兩建築物背對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 5 公尺。 3. 第三、四種住宅區兩相鄰建築物不得小於 4 公尺。 (二) 側面鄰幢間隔： 第一、二種住宅區不得小於相鄰建築物各該部分平均高度之 0.2 倍，並不得小於 2 公尺。 (三) 垂直鄰幢間隔(如 T 型垂直)： 1. 不得小於兩幢建築物各該部	十四、住宅區內 1 宗基地建築 2 幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下列規定： (一) 前後鄰幢間隔： 1. 兩建築物面對面及面對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 1 倍，並不得小於 10 公尺。 2. 兩建築物背對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 5 公尺。 3. 第三、四種住宅區兩相鄰建築物不得小於 4 公尺。 (二) 側面鄰幢間隔： 第一、二種住宅區不得小於相鄰建築物各該部分平均高度之 0.2 倍，並不得小於 2 公尺。 (三) 垂直鄰幢間隔(如 T 型垂直)：	本條文建議比照前數條住宅區基地之規定予以刪除，並請規劃單位適度補充理由。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 4 公尺。 2. 第三、四種住宅區兩相鄰建築物不得小於 4 公尺。 前項所稱「面對面」、「面對背」、或「背對背」係以兩幢建築物主要出入口方向作認定。	1. 不得小於兩幢建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 4 公尺。 2. 第三、四種住宅區兩相鄰建築物不得小於 4 公尺。 前項所稱「面對面」、「面對背」、或「背對背」係以兩幢建築物主要出入口方向作認定。		
二四、第五種住宅區內興建國宅時，依國宅興建有關法令規定辦理。	(刪除)	本條文建議除規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	
二五、住宅區內每棟、幢建築物之長度不得超過 80 公尺	(刪除)	本條文建議除規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	
二六、本計畫區停車空間之設置應依本要點附表一之規定辦理。	(刪除)	本條文建議除規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	
二七、住宅區內廣告物之設置依下列規定辦理： (一) 各業(指各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關條文同)之招牌廣告以 1 幅為限，並不得突出建築物正面投影線 30 公分，突出牆柱面 10 公分以上者，離地面高度不得小於 3 公尺。 (二) 不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。 (三) 建築物 1 樓營業性之場所只准於 2 樓窗台或陽台緣以下(無窗台或陽台者則不得高出 2 樓樓板 1 公尺)設置橫幅招牌廣告；其他各樓層則可設置橫幅或直立式招牌廣告。 (四) 各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。 (五) 各招牌廣告之寬度不得超過 90 公分，面積不得大於各業正面總面積之 1/4，但	(刪除)	本條文建議除規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
位於1樓轉角且兩面(或三面)皆為出入店面者,總面積得含該側面面積。 (六)戶外場所之招牌廣告,寬度不限,但面積不得超過4平方公尺。 (七)不得於側面牆塗繪或懸掛商業招牌廣告(第(五)款但書除外)。 (八)工地設置之臨時招牌廣告不受第(三)、(四)、(五)款之限制,並不以1幅為限,惟不得妨礙交通,且應經主管機關之核准。 (九)住宅區內設置、豎立廣告,應經主管機關之核准。			
第三章 商業區	第三章 商業區	第三章 商業區	
二八、中心商業區及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：三層樓以下住宅。 (二)第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。 (三)第三組：電力、通訊設施。 (四)第四組：安全設施。 (五)第五組：衛生設施。 (六)第六組：福利設施，限辦事處 (七)第七組：一般遊憩設施。 (八)第八組：社區教育設施。 (九)第九組：文教設施及展演設施。 (十)第十組：公用事業設施，但應經市、縣都市計畫委員會審議通過。 (十一)第十一組：旅館及招待所。 (十二)第十二組：宗祠及宗教設施，但應經市、縣都市計畫委員會審議通過。 (十三)第十三組：日用品零售或服務業。 (十四)第十四組：一般零售或	十五、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%。 (二)第三組：社區安全設施。 (三)第四組：醫療保健設施。 (四)第五組：福利設施。 (五)第六組：社區遊憩設施。 (六)第七組：教育設施。 (七)第八組：文康設施。 (八)第九組：文教設施及展演設施。 (九)第十組：交通設施。 (十)第十一組：公用事業設施，應經各地方政府核准通過。 (十一)第十二組：宗祠及宗教設施。 (十二)第十三組：旅館及招待所。 (十三)第十四組：日用品零售	本條文建議照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
服務業。 (十五) 第十五組：事務所及工商服務業。 (十六) 第十六組：金融、保險機構。 (十七) 第十七組：旅遊及運輸服務業，其中 2、5、6、7 目限需面臨 15 公尺以上寬之計畫道路。 (十八) 第十八組：特種零售或服務業。 (十九) 第十九組：特定服務業。 (二十) 第二十組：娛樂及健身服務業。 (二一) 第二一組：一般批發業，但第 13 目不能囤積沙石及鋼筋，第 14 目至第 16 目不能貯存。 (二二) 第二二組：修理服務業其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定。 (二三) 第二三組：攝影棚，但應經市、縣都市計畫委員會審議通過。 (二四) 第二六組：國防相關設施。 (二五) 第二七組：公害較輕微之工業。 (二六) 第二八組：公務機關。	業。 (十四) 第十五組：一般零售業。 (十五) 第十六組：特種零售業。 (十六) 第十七組：一般服務業。 (十七) 第十八組：餐飲業。 (十八) 第十九組：事務所及工商服務業。 (十九) 第二十組：金融、保險業及機構。 (二十) 第二一組：運輸服務業，其中 2、5、6 目限須面臨 15 公尺以上寬之計畫道路。 (二一) 第二二組：旅遊服務業。 (二二) 第二三組：特定服務業。 (二三) 第二四組：健身及娛樂服務業。 (二四) 第二五組：殮葬設施及服務業，限第 4、5、6 目。 (二五) 第二六組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，應符合都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。 (二六) 第二七組：一般批發業，但第 13 目不能囤積沙石及鋼筋，第 14 目至第 16 目不能貯存。 (二七) 第三十組：攝影棚，但應經各地方政府核准通過。 (二八) 第三一組：國防相關設施。 (二九) 第三二組：公害較輕微		

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	之工業。 (三十) 第三三組：公務機關。 (三一) 第三四組：特殊病院組。		
	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) 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%。。 (三) 第三組：社區安全設施。 (四) 第四組：醫療保健設施。 (五) 第五組：福利設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施。 (七) 第七組：教育設施。 (八) 第八組：文康設施。 (九) 第九組：文教設施及展演設施。 (十) 第十組：交通設施。 (十一) 第十一組：公用事業設施，應經各地方政府核准通過。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (十三) 第十三組：旅館及招待所。 (十四) 第十四組：日用品零售業。 (十五) 第十五組：一般零售業。 (十六) 第十六組：特種零售業。 (十七) 第十七組：一般服務業。 (十八) 第十八組：餐飲業。 (十九) 第十九組：事務所及工商服務業。	本條文建議照修(增)訂條文內容通過，並請規劃單位於辦理本特定區計畫第四次通盤檢討時，審慎檢討或修正使用名稱及內容。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	(二十) 第二十組：金融、保險業及機構。 (二一) 第二一組：運輸服務業，其中 2、5、6 目限須面臨 15 公尺以上寬之計畫道路。 (二二) 第二二組：旅遊服務業。 (二三) 第二三組：特定服務業。 (二四) 第二四組：健身及娛樂服務業。 (二五) 第二五組：殮葬設施及服務業，限第 4、5、6 目。 (二六) 第二六組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，應符合都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。 (二七) 第二七組：一般批發業，但第 13 目不能囤積沙石及鋼筋，第 14 目至第 16 目不能貯存。 (二八) 第三一組：國防相關設施。 (二九) 第三二組：公害較輕微之工業。 (三十) 第三三組：公務機關。 (三一) 第三四組：特殊病院組。		
二九、鄰里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	十七、鄰里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) 第二組：多戶住宅。	本條文建議照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
層樓以上住宅。 (三) 第三組：電力、通訊設施 (四) 第四組：社區安全設施。 (五) 第五組：衛生設施。 (六) 第六組：福利設施。 (七) 第七組：一般遊憩設施。 (八) 第八組：社區教育設施。 (九) 第九組：文教設施及展演設施。 (十) 第十組：公用事業設施，但應經市、縣都市計畫委員會審議通過。 (十一) 第十一組：旅館及招待所 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施，但應經市、縣都市計畫委員會審議通過。 (十三) 第十三組：日用品零售或服務業。 (十四) 第十四組：一般零售或服務業。 (十五) 第十五組：事務所及工商服務業。 (十六) 第十六組：金融保險機構，限分支機構。 (十七) 第十七組：旅遊及運輸服務業，限第1、2、7目。 (十八) 第十八組：特種零售或服務業。 (十九) 第十九組：特定服務業，限第1、2、3目。 (二十) 第二十組：娛樂及健身服務業，限第1、2、3、4、5、6目。 (二一) 第二一組：一般批發業，限第1目至第12目。 (二二) 第二二組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及	(三) 第三組：社區安全設施。 (四) 第四組：醫療保健設施。 (五) 第五組：福利設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施。 (七) 第七組：教育設施。 (八) 第八組：文康設施。 (九) 第九組：文教設施及展演設施。 (十) 第十組：交通設施。 (十一) 第十一組：公用事業設施，但應經各地方政府核准通過。 (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施，但應經各地方政府核准通過。 (十三) 第十三組：旅館及招待所。 (十四) 第十四組：日用品零售業。 (十五) 第十五組：一般零售業。 (十六) 第十六組：特種零售業。 (十七) 第十七組：一般服務業。 (十八) 第十八組：餐飲業。 (十九) 第十九組：事務所及工商服務業。 (二十) 第二十組：金融保險業及機構 (二一) 第二一組：運輸服務業，限1、5目。 (二二) 第二三組：特定服務業，限第1、2、3目。 (二三) 第二四組：健身及娛樂服務業，但第7、8、9、10目除外。		

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
作業廠房面積，不得超過都市計畫法臺灣省施行細則十七條規定。 (二三)第二六組：國防相關設施。 (二四)第二七組：公害較輕微之工業。 (二五)第二八組：公務機關。	(二四)第二五組：殮葬設施及服務業，限第 4、5、6 目。 (二五)第二六組：修理服務業，限第 1 目，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，應符合都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。 (二六)第二七組：一般批發業，限第 1 目至第 12 目。 (二七)第三一組：國防相關設施。 (二八)第三二組：公害較輕微之工業。 (二九)第三三組：公務機關。		
三十、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： 商業區種別 建蔽率 容積率 中心商業區 70% 500% 建成商業區 80% 320% 鄰里商業區 70% 280%	十八、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： 商業區種別 建蔽率 容積率 中心商業區 70% 500% 建成商業區 80% 320% 鄰里商業區 70% 280%	本條文建議修正如下，並請調整序號： 「十八、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： 商業區種別 建蔽率 容積率 中心商業區 70% 500% 建成商業區 新北市：70% 320% 桃園縣：80% 中心商業區 70% 280%	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註																																	
		註：建成商業區新北市部分之建蔽率依「都市計畫法新北市施行細則」規定辦理。」。																																		
<u>三一、商業區內地面層每戶之</u> 基地面積與寬度不得小於下列之規定： <table><tr><th>商業區 種 別</th><th>最小基地面 積(平方公 尺)</th><th>最小寬度 (公尺)</th></tr><tr><td>中心商 業 區</td><td>120</td><td>6</td></tr><tr><td>建成商 業 區</td><td>80</td><td>4</td></tr><tr><td>鄰里商 業 區</td><td>100</td><td>5</td></tr></table> 兩面應留設騎樓者，每戶之基 地面積與寬度不得小於下列之 規定： <table><tr><th>商業區 種 別</th><th>最小基地面 積(平方公 尺)</th><th>最小寬度 (公尺)</th></tr><tr><td>中心商 業 區</td><td>150</td><td>9.0</td></tr><tr><td>建成商 業 區</td><td>110</td><td>7.1</td></tr></table>	商業區 種 別	最小基地面 積(平方公 尺)	最小寬度 (公尺)	中心商 業 區	120	6	建成商 業 區	80	4	鄰里商 業 區	100	5	商業區 種 別	最小基地面 積(平方公 尺)	最小寬度 (公尺)	中心商 業 區	150	9.0	建成商 業 區	110	7.1	<u>十九、商業區內最小基地面積</u> 與寬度不得小於下列之 規定： <table><tr><th>商業區 種 別</th><th>最小基地面 積(平方公 尺)</th><th>最小寬度 (公尺)</th></tr><tr><td>中心商 業 區</td><td>120</td><td>6</td></tr><tr><td>建成商 業 區</td><td>80</td><td>4</td></tr><tr><td>鄰里商 業 區</td><td>100</td><td>5</td></tr></table>	商業區 種 別	最小基地面 積(平方公 尺)	最小寬度 (公尺)	中心商 業 區	120	6	建成商 業 區	80	4	鄰里商 業 區	100	5	本條文建議照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	
商業區 種 別	最小基地面 積(平方公 尺)	最小寬度 (公尺)																																		
中心商 業 區	120	6																																		
建成商 業 區	80	4																																		
鄰里商 業 區	100	5																																		
商業區 種 別	最小基地面 積(平方公 尺)	最小寬度 (公尺)																																		
中心商 業 區	150	9.0																																		
建成商 業 區	110	7.1																																		
商業區 種 別	最小基地面 積(平方公 尺)	最小寬度 (公尺)																																		
中心商 業 區	120	6																																		
建成商 業 區	80	4																																		
鄰里商 業 區	100	5																																		

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註												
鄰里商業區 130 8.0															
<u>三一</u> 、商業區內建築物應設置後院，其深度不得小於下列規定： <table><tr><td>商業區種類</td><td>最小後院深度 (公尺)</td><td>最小後院深度比</td></tr><tr><td>中心商業區</td><td>3.0</td><td>0.2</td></tr><tr><td>建成商業區</td><td>2.5</td><td>0.2</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>2.5</td><td>0.2</td></tr></table>	商業區種類	最小後院深度 (公尺)	最小後院深度比	中心商業區	3.0	0.2	建成商業區	2.5	0.2	鄰里商業區	2.5	0.2	(刪除)	本條文建議除規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	
商業區種類	最小後院深度 (公尺)	最小後院深度比													
中心商業區	3.0	0.2													
建成商業區	2.5	0.2													
鄰里商業區	2.5	0.2													
三三、商業區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰幢間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之 0.2 倍，並不得小於 5 公尺（相鄰部分皆未開窗者不在此限），但其鄰幢間隔達 10 公尺以上者，得免再增加。	二十、商業區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰幢間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之 0.2 倍，並不得小於 5 公尺（相鄰部分皆未開窗者不在此限），但其鄰幢間隔達 10 公尺以上者，至少留設 10 公尺。	建議請規劃單位先行檢視本條文與建築技術規則相關規定事項之差異，若本條文較上開規則較嚴格，則照修(增)訂條文內容通過，否則建議予以刪除。													
三四、商業區內廣告物之設置依下列規定辦理： (一)照明不得直射相鄰住宅區。 (二)招牌廣告不得突出建築線 1 公尺，突出牆柱面 10 公分以上者，離地面高度不得低於 3 公尺，突出車道時，不得低於 4.6 公尺。 (三)鄰里商業區內各業之招牌	(刪除)	本條文建議除請規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	刪除條文。												

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
廣告不得超過 2 幅，並不得於屋頂樹立廣告。 (四) 各幅招牌廣告之面積不得大於各業正面總面積之 1/4 (僅設 1 幅者得為 1/3)，但位於轉角建築物者，臨道路之兩面 (或三面) 之立面面積得計入總面積。 戶外場所之招牌廣告面積不得大於 4 平方公尺。 (五) 各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。 (六) 設置於交通管制號誌附近 10 公尺範圍內之招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。 (七) 工地設置之臨時招牌廣告不受本點第(三)、(四)、(五)款之限制但應經目的事業主管機關核准。 (八) 戲院、電影院、兒童樂園、馬戲場、雜耍場等大型遊藝場所之招牌廣告，依下列規定辦理： 1. 不受本點第(三)、(四)、(五)款之限制。 2. 各場所屬於獨棟、幢建築物或可明確劃分其單獨使用部分者，得在該建築物或使用部分之四周懸掛招牌廣告。 3. 不屬於前目者，得在該場所所在建築物之一面集中設置招牌廣告，總面積不得超過 50 平方公尺。			

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
4. 各院除得在經核准自設之廣告張貼牌內張貼廣告外，並得於市、縣政府指定之地點設置廣告招牌。			
第三章 工業區	第三章 工業區		
三五、工業區內不准設置用水量過多之工廠，其標準由經濟部訂定之。	(刪除)	本條文建議除請規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	刪除條文。
三六、工業區內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%。非屬山坡地範圍或特定水土保持區範圍者，得提高容積率為不得超過 140%。	二一、工業區內建築物基地建蔽率與容積率之規定如下： (一) 建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%。 (二) 非屬山坡地範圍者，容積率不得超過 140%。 (三) 位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各地方政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，容積率不得超過 210%，至其獎勵容積另計之。	本條文建議修正如下，並請調整序號： 1. 第(一)、(二)項合併修正為「建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 140%，但屬山坡地範圍者，容積率不得超過 120%。」 2. 第(三)項修正為「位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各地方政府都市設計審議通過，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，容積率不得超過 210%。」	1. 刪除條文。 2. 併入第二一條文。
三七、工業區屬經整體開發或原依『獎勵投資條例』、『促進產業升級條例』開發完竣者，且設廠計畫經市、縣都市設計審議委員會審議通過，水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得予提	(刪除)	本條文併前條文，請配合調整序號。	1. 刪除條文。 2. 併入第二一條文

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
高為不得超過 210%。			
三八、工業區內建築基地之寬度及深度不得小於下列規定： 最小寬 最小深 工業區 度 度 種別 (公尺) (公尺) 甲 種 15 30 工 業 區 乙 種 10 25 工 業 區 依原「獎勵投資條例」辦理之工業區所分配之土地未達上述規定者不在此限，但不得再分割土地。	(刪除)	本條文建議除請規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	1. 刪除條文 2. 依容積率、建蔽率規定管理。
三九、工業區內建築物須設置前院，其深度不得小於 3.5 公尺，但守衛室經市、縣政府審查核准者不在此限。	(刪除)	本條文建議除請規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	1. 刪除條文。 2. 依本要點建築基地退縮規定管理。
四十、工業區內建築物應設置後院，其深度不得小於下列之規定： 工業區 最小後 最小後 種 別 院深度 院 (公尺) 深度比 甲種工業 6 0.6 業 區	(刪除)	本條文建議除請規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	1. 刪除條文。 2. 依容積率、建蔽率規定管理；為使建築物量體設計保留彈性，刪除最小後院深度比。

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
乙種工業區 4 0.4			
四一、工業區內建築物之側面牆上開設門窗者，應設置側院，其寬度不得小於下列之規定： 工業區最小側院寬度(公尺) 最小側院寬度比 種別 甲種工業區 5 0.5 乙種工業區 3 0.3	(刪除)	本條文建議除請規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	1. 刪除條文 2. 依容積率、建蔽率規定管理
四二、工業區與住宅區以道路為分區界線者，工業區內沿該道路之建築基地應退縮建築，其標準不得小於 5 公尺。	(刪除)(調整序號至第五三條。)	本條文建議除請規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	調整序號至第五三條。
四三、工業區內建築基地四周圍牆，可沿界址圍建，但面臨道路部分之圍牆均應自建築線退縮 30 公分後始可圍建。	(刪除)	本條文建議除請規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	1. 刪除條文。 2. 依本要點建築基地退縮規定管理。
四四、工業區內廣告物之設置不得妨礙交通及安全。	(刪除)	本條文建議除請規劃單位補充刪除之理由外，其餘照案通過。	1. 刪除條文 2. 依各地方政府廣告物設置相關法令辦理。

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	第五種 產業專用區		
	<u>二二、第一種產業專用區；建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 210%。</u>	修(增)訂條文第二二至二六條，建議修正如下，並請配合調整序號。 「第一、二、三、四、五種產業專用區之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： 分區別 建蔽率 容積率 第一種產業專用區 50% 200% 第二種產業專用區 50% 150% 第三種產業專用區 50% 300% 第四種產業專用區 60% 210% 第五種產業專用區 60% 360% 	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	<u>二五、第四種產業專用區建蔽率不得超過於 60%，容積率不得超過 210%。</u>	併前條意見辦理。	
	<u>二六、第五種產業專用區，依回饋比例，有以下規定：</u> <u>(一) 建蔽率不得超過於 60%，容積率不得超過 360%。</u> <u>(二) 建蔽率不得超過於 70%，容積率不得超過 420%。</u>	併前條意見辦理。	
	二七、文教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) 第三組：社區安全設施。 (三) 第五組：福利設施。 (四) 第六組：社區遊憩設施。 (五) 第四組：醫療保健設施。 (六) 第七組：教育設施。 (七) 第九組：文教設施及展演設施。 (八) 第十組：交通設施。 (九) 第十一組：公用事業設施。 (十) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (十一) 第十三組：旅館及招待所，限第 1 至 3 目。 (十二) 第十四組：日用品零售業。 (十三) 第十八組：餐飲業。 (十四) 第二八組：大型遊憩設施。 (十五) 第三十組：攝影棚。 (十六) 第三三組：公務機關。	本條文建議修正如下，並請配合調整序號： 二三、文教區以供下列使用為主： (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。	1. 新增條文。 2. 參考都市計畫法台灣省施行細則規定第 32、34 規定辦理。
	二八、文教區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過	本條文建議修正如下，並請配合調整序號： 「文教區之建蔽率及容積	1. 新增條文

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	250%。	率不得超過下列之規定： 縣 市 建 蔽 率 容 積 率 新 北 市 50% 250% 桃 園 縣 60% 250%	。 2. 參考都市計畫法台灣省施行細則規定第 32、34 與新北市施行細則之規定。
第七章 海濱遊憩區	第七章 海濱遊憩區	第七章 海濱遊憩區	
四五、海濱遊憩區得設置必要之服務管理設施暨附屬之餐飲及商店外，經市、縣都市計畫委員會審議通過，得作下列各組土地及建築物之使用： (一) 第三組：電力、通訊設施。 (二) 第四組：安全設施。 (三) 第五組：衛生設施。 (四) 第七組：一般遊憩設施。 (五) 第九組：文教設施及展演設施。 (六) 第十組：公用事業設施。 (七) 第十一組：旅館及招待所。 (八) 第十七組：旅遊及運輸服務業。 (九) 第二三組：攝影棚，限臨時性者。 (十) 第二四組：大型遊憩設施。 (十一) 第二五組：水上遊憩設施。 (十二) 第二六組：國防相關設施。	二九、海濱遊憩區，得作下列各組土地及建築物之使用： (一) 第三組：社區安全設施。 (二) 第四組：醫療保健設施。 (三) 第五組：福利設施。 (四) 第六組：社區遊憩設施。 (五) 第九組：文教設施及展演設施。 (六) 第十組：交通設施。 (七) 第十一組：公用事業設施。 (八) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (九) 第十三組：旅館及招待所。 (十) 第十四組：日用品零售業。 (十一) 第十八組：餐飲業。 (十二) 第二一組：運輸服務業。 (十三) 第二二組：旅遊服務業。 (十四) 第二四組：健身及娛樂服務業。 (十五) 第二八組：大型遊憩設施。 (十六) 第二九組：水上遊憩設	本條文建議照公開展覽條文通過，並請配合調整序號。	調整序號並修正組別序號。

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	施。 (十七)第三十組：攝影棚，限 臨時性者 (十八)第三一組：國防相關設 施。 (十九)第三三組：公務機關。		
四六、海濱遊憩區內建築物建蔽 率不得超過 5%，容積率不 得超過 15%。	三十、海濱遊憩區內建築物建蔽 率不得超過 5%，容積率 不得超過 15%。	本條文建議照公開展覽條 文通過，並請調整序號。	調整序號 。
四七、海濱遊憩區開發面積以 10 公頃為原則，但基地情形 特殊者，得經當地市、縣 政府審查核准整體開發計 畫時，併同考量酌予調整 調降，惟最小面積不得小 於 5 公頃。	(刪除)	本條文建議照案通過。	1. 刪除條 文 2. 為使海 濱遊憩 區彈性 開發， 取消面 積規模 限制。
四八、政府單位、私人或團體依前 點規定，申請投資開發海濱 遊憩區時，應就其開發範 圍擬訂整體開發計畫送請 當地市、縣政府審查核准 後實施，其內容應包含下 列各項： (一)開發範圍及面積。 (二)土地取得及處理計畫。 (三)土地使用計畫。 (四)建築物配置及使用計畫。 (五)都市設計、綠化計畫及防 災計畫。 (六)財務計畫。 (七)事業計畫。 (八)實施進度。	三一、海濱遊憩區內建築基地申 請建築時，應擬訂開發計 畫送請各地方政府觀光旅 遊主管單位審查核准後， 始得發照建築，其內容應 包含下列各項： (一)開發範圍及面積。 (二)土地取得及處理計畫。 (三)土地使用計畫。 (四)建築物配置及使用計畫。 (五)都市設計、綠化計畫及防 災計畫。 (六)財務計畫。 (七)事業計畫。 (八)實施進度。	本條文建議除「各地方政 府觀光旅遊主管單位」文 字修正為「縣(市)政府」 並調整序號外，其餘照公 開展覽條文通過。	調整序號 並修訂文 句
四九、海濱遊憩區內廣告物之設 置，應依下列規定辦理：	(刪除)	本條文建議照案通過。	1. 刪除條 文 2. 依各地

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
(一) 廣告物之設置不得破壞景觀，並應經主管機關之核准。 (二) 各業自設之招牌廣告除第十一組、第十七組及第二四組之使用得設置 2 幅外，其餘以 1 幅為限，每幅招牌廣告面積不得大於該業正面積之 1/4，戶外場所之招牌廣告面積不得大於 4 平方公尺。 (三) 旅遊指示招牌應由開發者統一規劃設計及設置。 (四) 開發者得利用開發區之邊界圍牆(或其他物)作大型商業廣告招牌使用，但其格式應統一劃設。			方政府廣告物設置相關法令規定辦理。
	第八章 風景專用區		
	三二、風景專用區共分為第一、二、三、四種風景專用區，區內建築基地申請建築時，應擬訂整體開發計畫經各地方政府主管單位會同觀光旅遊主管單位審查核准後，始得發照建築，其內容應包括下列各項： (一) 開發範圍及面積。 (二) 土地取得及處理計畫。 (三) 土地使用計畫。 (四) 建築物配置及使用計畫。 (五) 都市設計、綠化計畫及防災計畫。 (六) 水土保持計畫及環保設施計畫。	考量現行計畫尚無風景專用區，故本條文建議予以刪除，並請規劃單位於計畫書適當章節敘明，作為將來變更為風景區，其土地使用分區管制之規定事項。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	(七) 事業及財務計畫。 (八) 實施進度。		
	三三、第一種風景專用區內得為下列之土地及建築使用： (一) 生態體系保護設施。 (二) 景觀美化設施。 (三) 作物栽培溫室設施，惟應經目的使業主管機關會同觀光主管機關審查核准。 (四) 教育解說設施。 (五) 登山健行等旅遊活動相關指示說明標誌。 (六) 觀光纜車及相關遊客服務設施。 (七) 風景專用區必要之附屬設施。例如休憩亭、台、椅、步道、盥洗設施等。 (八) 經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准德為國防、機關、社區活動中心、環境保護工程及公用事業所需之各種設施。 以上第一至第七項之開發使用其建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 10%。	考量現行計畫尚無風景專用區，故本條文建議予以刪除，並請規劃單位於計畫書適當章節敘明，作為將來變更為風景區，其土地使用分區管制之規定事項。	
	三四、第二種風景專用區內得為下列之土地及建築使用： (一) 第一種風景專用區規定之項目。 (二) 森林遊樂及農業休憩設施（排除機械遊樂設施）。	考量現行計畫尚無風景專用區，故本條文建議予以刪除，並請規劃單位於計畫書適當章節敘明，作為將來變更為風景區，其土地使用分區管制之規定事項。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	(三) 植物生態觀賞研究設施。 (四) 文教陳列展示設施。 (五) 遊客服務設施(遊憩所需之餐飲、住宿設施)。 (六) 骨灰骸存放設施(納骨塔)。 (其規模及容量以容納每一開發基地內現有墳墓起掘之骨骸為限,並不計入總樓地板面積) (七) 宗教建築(限合法登記有案者)。 以上第二至第七項開發使用之附帶條件規定如下: 1. 每一申請基地內建築總樓地板面積不得超過 1500 平方公尺。 2. 每一申請基地面積不得小於 5 公頃,基地內整地開發面積不得超過全區面積之 15%。 3. 建築式樣採斜屋頂,建築物簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 4. 每一基地綠化面積至少占基地面積之 85%。		
	三五、第三種風景專用區內得為下列之土地及建築使用: (一) 第一種風景專用區、第二種風景專用區內規定之項目。 (二) 維護或增進自然風景之建築物或紀念性之建築物。 (三) 構造、色彩、位置無礙於	考量現行計畫尚無風景專用區,故本條文建議予以刪除,並請規劃單位於計畫書適當章節敘明,作為將來變更為風景區,其土地使用分區管制之規定事項。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	風景之住宅、招待所及地方特產展售設施。 以上第二及第三項開發使用之附帶條件規定如下： 1. 每一申請基地面積不得小於 1 公頃。其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。 2. 基於地形、開發情況確有困難，其整體開發計畫經建築、觀光主管機關核准者，開發規模得小於 1 公頃。 3. 建築式樣採斜屋頂，建築物簷高不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。 4. 每一基地綠化面積至少占基地面積之 40%。		
	三六、第四種風景專用區內得為下列之土地及建築使用： (一) 骨灰骸存放設施。 (二) 公墓。 (三) 宗教建築。 (四) 風景專用區必要之附屬設施。例如：休息亭、管理站、公廁、及盥洗設施、垃圾廢物收集或焚化設施。 (五) 經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准得為國防、機關、社區活動中心、環境保護工程及公用事業所需之各種設施。 以上第一及第四項開發使用	考量現行計畫尚無風景專用區，故本條文建議予以刪除，並請規劃單位於計畫書適當章節敘明，作為將來變更為風景區，其土地使用分區管制之規定事項。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	之附帶條件規定如下： 1. 基地之建蔽率不得超過 5% ，容積率不得超過 20%。 2. 納骨塔之興建，其申請建築基地不得小於 3 公頃，建築物高度不得超過 15 公尺且不得超過其緊鄰之自然山稜線，其建築量體及色彩等，應與周圍環境協調。		
第六章 其他分區	第九章 其他分區	第八章 其他分區	
五十、文教區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%，高度不得超過 4 層樓或 18 公尺。但一定規模或特殊建築物之高度，經市、縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，不在此限。	(刪除)	本條文建議照案通過。	刪除條文，並另增章說明。
五一、納骨塔專用區之土地僅限作納骨塔及其相關設施使用，其建蔽率不得超過 10%，建築物高度不得超過 21 公尺，並應予植樹綠化。	三七、納骨塔專用區之土地僅限作納骨塔及其相關設施使用，其建蔽率不得超過 10%，建築物高度不得超過 21 公尺，並應予植樹綠化。	本條文建議照公開展覽條文通過，並請調整序號。	調整序號。
五二、古蹟保存區、宗教專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	三八、古蹟保存區、宗教專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	本條文建議照公開展覽條文通過，並請調整序號。	調整序號。
五三、古蹟保存區、宗教專用區內，不得設置商業性廣告物。但經市、縣政府會同目的事業主管機關核准者，不在此限。	(刪除)	本條文建議照案通過。	1. 刪除條文。 2. 依各地方政府廣告物設置相關法令規定辦

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註												
			理。												
五四、安養中心專用區之建蔽率不得超過 40% ，容積率不得超過 160% ，得為下列土地及建築物之使用： (一) 安養住宅及單身宿舍。 (二) 附設之福利社。 (三) 附設之托兒所。 (四) 附設之救護站、復健中心。 (五) 非營業性之戶內外球場及遊憩設施。 (六) 停車場或廣場。 (七) 其他必要性附屬設施。	三九、安養中心專用區之建蔽率不得超過 40% ，容積率不得超過 160% ，得為下列土地及建築物之使用： (一) 第一組：獨戶、雙拼住宅。 (二) 第七組：教育設施，限第 1、2 目。 (三) 第四組：醫療保健設施。 (四) 第六組：社區遊憩設施。限非營業性。 (五) 第十組：交通設施，限第 3 目。 (六) 第十四組：日用品零售業。 (七) 其他必要性附屬設施。	本條文建議除增列「第五組：福利設施」外，其餘照公開展覽條文通過，並請調整序號。	1. 先維持本條文。 2. 未來本專用區辦理通盤檢討時，參考行政院衛生福利部之建議，調整為「社會福利專用區」，係供第五組福利設施使用。												
五五、屠宰專用區係供動物宰殺、處理活動及其相關設施使用。其建蔽率不得超過 50% ，容積率不得超過 100% 。	四十、屠宰專用區係供動物宰殺、處理活動及其相關設施使用。其建蔽率不得超過 50% ，容積率不得超過 100% 。	本條文建議照公開展覽條文通過，並請調整序號。	調整序號。												
五六、第一種醫療專用區建蔽率不得超過 50% ，容積率不得超過 200% 。第二種醫療專用區建蔽率不得超過 50 % ，容積率不得超過 150 % 。第一、第二種醫療專用區以供醫院建築及有關之附屬建築物使用為主，並得為下列各組土地及建築物之使用： (一) 第五組：衛生設施。 (二) 第六組：福利設施。 (三) 第九組：文教設施及展演設施。 (四) 第十組：公用事業設施。	四一、第一種醫療專用區建蔽率不得超過 50% ，容積率不得超過 200% ，供醫院建築及有關之附屬建築物使用為主，並得為下列各組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) 第九組：文教設施及展演設施。 (四) 第十組：交通設施。 (五) 第十一組：公用事業設施。 (六) 第十二組：宗祠及宗教設施。	本條文建議修正如下，並請調整序號： 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： <table><tr><td>分區別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第一種醫療專用區</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第二種醫療專用區</td><td>50%</td><td>150%</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	分區別	建蔽率	容積率	第一種醫療專用區	50%	200%	第二種醫療專用區	50%	150%	第三種醫療專用區	50%	300%	
分區別	建蔽率	容積率													
第一種醫療專用區	50%	200%													
第二種醫療專用區	50%	150%													
第三種醫療專用區	50%	300%													

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
(五) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (六) 第二十組：娛樂及健身服務業，但不得設置馬戲場。 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%。	(七) 第二四組：健身及娛樂服務業，除第 7、10 目外。 (八) 第三四組：特殊病院組。	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。	
	<u>四二、第二種醫療專用區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%，供醫院建築及有關之附屬建築物使用為主，並得為下列各組土地及建築物之使用：</u> (一) 第四組：醫療保健設施。 (二) 第五組：福利設施。 (三) 第九組：文教設施及展演設施。 (四) 第十組：交通設施。 (五) 第十一組：公用事業設施。 (六) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (七) 第二四組：健身及娛樂服務業，除第 7、10 目外。	本條文併入前條內容辦理。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	(八) 第三四組：特殊病院組。		
五七、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) 第五組：衛生設施之醫院。 (二) 第六組：福利設施之福利社。 (三) 第七組：一般遊憩設施之非營業性之球場及遊憩設施。 (四) 第十一組：旅館及招待所之寄宿舍。 (五) 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)。 前項建築物應設置不得小於下列標準之庭院： (一) 前院最小寬度 4 公尺。 (二) 後院最小寬度 6 公尺。 (三) 側院最小寬度 4 公尺。 建築物與同一基地內之其他建築物之鄰幢間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之 0.4 倍，並不得小於 6 公尺。 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)」	四三、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) 第十四組：日用品零售業。 (三) 第六組：社區遊憩設施，限非營利性。 (四) 第十三組：旅館及招待所，限第 1 目。 (五) 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)。	本條文併入前條內容辦理。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
案變更之第三種醫療專用區之建蔽率不得超過 40 %，容積率不得超過 160 %。			
五八、戶外復健訓練專用區係供運動場、體能訓練、復建訓練及管理服務等設施之用，其建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 10%。	四四、戶外復健訓練專用區係供運動場、體能訓練、復建訓練及管理服務等設施之用，其建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 10 %。	本條文建議照公開展覽條文通過，並請調整序號。	
五九、環保設施區係供焚化爐、污水處理廠等相關環保設施之用，並依細部計畫規定退縮、綠化。	四五、環保設施專用區係供焚化爐、污水處理廠等相關環保設施之用，並依細部計畫規定退縮、綠化。	本條文建議照公開展覽條文通過，並請調整序號。	
六十、電磁波專用區其土地及建築物使用規定如下： (一) 第一種電磁波專用區： 得作電磁相容檢測實驗室、室內測試場地及相關電磁波產品對策研發校正維修等之用。 1. 本電磁波專用區，除第三點規定外；作為室內測試場地之用外，其建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 100%。 2. 建築物面臨道路之建築基地應退縮建築，其標準不得小於 5 公尺。 3. 建築物若作為室內測試場地之用，其建築物高度不得大於 12 公尺，並應妥予植栽綠化。 4. 電磁波專用區建築物不得	四六、第一種電磁波專用區係得作電磁相容檢測實驗室、室內測試場地及相關電磁波產品對策研發校正維修等之用，其建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 100%。	三四、第一、二種電磁波專用區之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： 分區別 建蔽率 容積率 第一種電磁波專用區 40% 100% 第二種電磁波專用區 40% 100% 註：各種電磁波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。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註												
小於下表之規定： <table><tr><td>建築基地最小寬度</td><td>10.0 (公尺)</td></tr><tr><td>建築基地最小深度</td><td>20.0 (公尺)</td></tr><tr><td>最小後院深度</td><td>3.0 (公尺)</td></tr><tr><td>最小後院深度比</td><td>0.4</td></tr><tr><td>最小側院寬度</td><td>3.0 (公尺)</td></tr><tr><td>最小側院寬度比</td><td>0.3</td></tr></table> (二) 第二種電磁波專用區： 1. 本專用區土地及建築物以供設置電磁波相容檢測實驗室開放、室內測試場地及相關電磁波產品對策之研發、校正、維修等有關設施。其建蔽率不得超過 40% ，容積率不得超過 100% 。建築物高度不得超過 10 公尺。 2. 建築時應自道路至少退縮 8 公尺建築，退縮部分除必要性通路外應予綠化植栽。 3. 本基地應自基地境界線周邊留設至少 5 公尺隔離綠帶，並妥予綠化植栽。 4. 土地及建築物之使用，不得破壞 基地旁原有邊坡，且不得影響原有農路通行及灌溉排水等原有農業生產環境。	建築基地最小寬度	10.0 (公尺)	建築基地最小深度	20.0 (公尺)	最小後院深度	3.0 (公尺)	最小後院深度比	0.4	最小側院寬度	3.0 (公尺)	最小側院寬度比	0.3			
建築基地最小寬度	10.0 (公尺)														
建築基地最小深度	20.0 (公尺)														
最小後院深度	3.0 (公尺)														
最小後院深度比	0.4														
最小側院寬度	3.0 (公尺)														
最小側院寬度比	0.3														
	四七、第二種電磁波專用區土地及建築物以供設置電磁波相容檢測實驗室開放、室內測試場地及相關電磁波產品對策之研發、校正、維修等有關設施。其	本條文併入前條內容辦理。													

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	建蔽率不得超過 40% , 容積率不得超過 100% 。		
<u>六一</u> 、養生文化專用區之建蔽率不得超過 50% , 容積率不得超過 150% 。	四八、養生文化專用區之建蔽率不得超過 50% , 容積率不得超過 150% 。	本條文建議照公開展覽條文通過, 並請調整序號。	
<u>六二</u> 、加油站專用區係供加、儲油及其相關設施使用, 建蔽率不得超過 40%, 容積率不得超過 120%, 並應至少留設 2 公尺隔離綠帶與鄰近分區區隔, 土地與建築物得為下列之使用: 1. 便利商店、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗及經營公益彩券。 2. 餘依加油站設置管理規則辦理。	四九、加油站專用區係供加、儲油及其相關設施使用, 建蔽率不得超過 40%, 容積率不得超過 120%, 並應至少留設 2 公尺隔離綠帶與鄰近分區區隔, 土地與建築物得為下列之使用: 1. 便利商店、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗及經營公益彩券。 2. 餘依加油站設置管理規則辦理。	本條文建議修正如下, 並請調整序號: 加油站專用區係供加、儲油及其相關設施使用, 土地與建築物得依加油站設置管理規則辦理, 其建蔽率不得超過 40%, 容積率不得超過 120%, 並應至少留設 2 公尺隔離綠帶與鄰近分區區隔。	
<u>六三</u> 、捷運車站專用區之建蔽率不得超過 70%, 容積率不得超過 280%, 得為下列各組土地及建築物之使用: 1. 第二組: 四至五層樓、六層樓以上住宅。 2. 第三組: 電力、通訊設施。 3. 第四組: 社區安全設施。 4. 第五組: 衛生設施。 5. 第六組: 福利設施。 6. 第七組: 一般遊憩設施。 7. 第八組: 社區教育設施。 8. 第九組: 文教設施及展演設施。 9. 第十組: 公用事業設施, 但第 1、2、3、4、5、7 目應	五十、捷運車站專用區之建蔽率不得超過 70%, 容積率不得超過 280%, 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%。 (二) 第三組: 社區安全設施。 (三) 第四組: 醫療保健設施。 (四) 第五組: 福利設施。 (五) 第六組: 社區遊憩設施。 (六) 第七組: 教育設施。 (七) 第八組: 文康設施。 (八) 第九組: 文教設施及展演設施。 (九) 第十組: 交通設施。 (十) 第十一組: 公用事業設	本條文請規劃單位先行洽詢交通部高速鐵路工程局確認後, 再行配合修正。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
經市、縣都市計畫委員會審議通過。 10. 第十一組:旅館及招待所。 11. 第十三組:日用品零售或服務業。 12. 第十四組:一般零售或服務業。 13. 第十五組:事務所及工商服務業。 14. 第十六組:金融保險機構，限分支機構。 15. 第十七組:旅遊及運輸服務業，限第1、2、7目。 16. 第十八組:特種零售或服務業。 17. 第十九組:特定服務業，限第1、2、3目。 18. 第二十組:娛樂及健身服務業，限第1、2、3、4、5、6目。 19. 第二一組:一般批發業，限第1目至第12目。	施，應經各地方政府核准通過。 (十一) 第十三組:旅館及招待所。 (十二) 第十四組:日用品零售業。 (十三) 第十五組:一般零售業。 (十四) 第十六組:特種零售業。 (十五) 第十七組:一般服務業。 (十六) 第十八組:餐飲業。 (十七) 第十九組:事務所及工商服務業。 (十八) 第二十組:金融、保險業及機構。 (十九) 第二一組:運輸服務業，限第1、2、5目。 (二十) 第二二組:旅遊服務業。 (二一) 第二三組:特定服務業，限第1、2、3目。 (二二) 第二四組:健身及娛樂服務業。 (二三) 第二七組:一般批發業，限第1目至第12目。 (二四) 第三三組:公務機關。		
六四、產業專用區依「變更林口特定區計畫(有關縣立台北大學用地)(部分文大用地為第二種住宅區、產業專用區、公園用地及綠地用地)案土地使用分區及都市設	(刪除)	本條文建議照案通過。	刪除條文，並另增新章說明。

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
計管制要點」規定辦理。			
	五一、交通轉運專用區之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 500%，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%。 (二) 第三組：社區安全設施。 (三) 第四組：醫療保健設施。 (四) 第五組：福利設施。 (五) 第六組：社區遊憩設施。 (六) 第七組：教育設施。 (七) 第八組：文康設施。 (八) 第九組：文教設施及展演設施。 (九) 第十組：交通設施。 (十) 第十一組：公用事業設施，應經各地方政府核准通過。 (十一) 第十二組：宗祠及宗教設施。 (十二) 第十三組：旅館及招待所。 (十三) 第十四組：日用品零售業。 (十四) 第十五組：一般零售業。 (十五) 第十六組：特種零售業。 (十六) 第十七組：一般服務業。 (十七) 第十八組：餐飲業。 (十八) 第十九組：事務所及工商服務業。 (十九) 第二十組：金融、保險業及機構。 (二十) 第二一組：運輸服務業，其中 2、5、6 目限須面臨 15 公尺以上寬之計畫道路。 (二一) 第二二組：旅遊服務業。 (二二) 第二三組：特定服務業。 (二三) 第二四組：健身及娛樂	因本特定區尚無交通轉運專用區之土地使用分區，故本條文建議予以刪除。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	服務業。 (二四) 第二五組：殮葬設施及服務業，限第 4、5、6 目。 (二五) 第二六組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，應符合都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。 (二六) 第二七組：一般批發業，但第 13 目不能囤積沙石及鋼筋，第 14 日至第 16 目不能貯存。 (二七) 第三十組：攝影棚，但應經各地方政府核准通過。 (二八) 第三一組：國防相關設施。 (二九) 第三二組：公害較輕微之工業。 (三十) 第三三組：公務機關。 (三一) 第三四組：特殊病院組。		
六五、土地使用分區管制如下： (一) 殮葬設施專用區之建蔽率不得超過 10%，建築物高度不得大於 21 公尺。其建築量體之造型及色彩應配合周遭環境景觀予以調和，其法定空地 1/2 部分應予植栽綠化及美化。 (二) 殮葬設施專用區得為下列土地及建築物使用： 1. 依殮葬管理條例及其相關規定准予設置之使用。 2. 依照「林口特定區管制要點」所定之下列組表管制： (1) 第七組：一般遊憩設施。	五二、殮葬設施專用區土地使用分區管制如下： (一) 殮葬設施專用區之建蔽率不得超過 10%，建築物高度不得大於 21 公尺。其建築量體之造型及色彩應配合周遭環境景觀予以調和，其法定空地 1/2 部分應予植栽綠化及美化。 (二) 殮葬設施專用區得為下列土地及建築物使用： 1. 依殮葬管理條例及其相關規定准予設置之使用。 2. 得為下列各組土地及建築物之使用： (1) 第六組：社區遊憩設施。	本條文建議修正如下，並請調整序號： 殮葬設施專用區之土地使用管制如下： (一) 殮葬設施專用區之建蔽率不得超過 10%，建築物高度不得大於 21 公尺。 (二) 殮葬設施專用區得為下列土地及建築物使用： 1. 依殮葬管理條例及其相關規定准予設置之使用。 2. 得為下列各組土地及建築物之使用： (1) 第六組：社區遊憩設	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
(2) 第九組：文教設施及展演設施。限第1、5、6、9、12、15目。 (3) 第十八組：特種零售或服務業。限第8、9目。 3. 停車場。 (三) 殯葬設施專用區後續之開闢予興建時，後續之開闢予興建時應留設適當空間保留原有社教用地畫設之意旨與功能，並須先經新北市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。 (四) 殯葬設施專用區之開發應依殯葬管理條例及其相關規定辦理。	(2) 第九組：文教設施及展演設施。 (3) 第十組：交通設施。 (4) 第十一組：公用事業設施，限第1、2、3目。 (5) 第十四組：日用品零售業。 (6) 第十八組：餐飲業。 (7) 第二五組：殯葬設施及服務業。 (三) 殯葬設施專用區之開闢興建時，應留設適當空間保留原有社教用地劃設之意旨與功能，並須先經各地方政府都市設計審議通過後，始得發照建築。 (四) 殯葬設施專用區之開發應依殯葬管理條例及其相關規定辦理。	施。 (2) 第十組：交通設施。 (3) 第十一組：公用事業設施，限第1、2、3目。 (4) 第十四組：日用品零售業。 (5) 第十八組：餐飲業。 (6) 第二五組：殯葬設施及服務業。	
六六、農業區內廣告物之設置依第二七點第(一)、(二)、(四)、(五)、(六)、(七)、(九)款規定辦理，但不得突出建築物正面投影線部分得放寬為1公尺。	三九、農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施或休閒農業及其相關設施。但第三十一條、第三十二條及第三十三條所規定者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： (一) 興建農舍之申請人必須依「農業用地興建農舍辦法」規定取得興建農舍資格。 (二) 農舍之高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市	本條文建議除第1項後段「但第三十一條、第三十二條及第三十三條所規定者，不在此限」文字，應配合後三條序號調整外，其餘照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 (三) 都市計畫農業區，其已申請建築者(包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地)，主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。 (四) 農舍不得擅自變更使用。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施產銷必要設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。		

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	五四、農業區經各地方政府審查核准，得設置公用事業設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼稚園、加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項所定經各地方政府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。 各地方政府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依地方實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。 各地方政府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	本條文建議照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	
	四一、毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰	本條文建議除下列各點外，其餘照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	土地作為私設通路連接建築線，需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應經本府農業主管機關會同主管建築機關審查無礙農業生產使用，應經地方政府主管機關審查核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則規定辦理。 前項申請設置私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定。	1. 第 1 項「應經本府農業主管機關」文字修正為「應經地方政府農業主管機關」。 2. 第 3 項後段「繳交回饋金之規定。」修正為「繳交回饋金之規定辦理。」	
	四二、農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府主管建築機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： (一) 建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 (二) 土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 (三) 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後	本條文建議除第 1 項「經本府主管建築機關」文字修正為「經地方政府主管建築機關」外，其餘照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註								
	新建，不得違反第依款之規定。										
六七、保護區內廣告物之設置適用第二七點第(一)、(二)、(四)、(五)、(六)、(七)、(八)、(九)款及第三二點第(八)款之規定，但不得突出建築物正面投影線部分得放寬為1公尺。	五七、保護區在新北市內依「都市計畫法新北市施行細則」規定辦理；在桃園縣內依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。	本條文新增之必要，故建議將原條文及新增條文均予以刪除。									
六七之一、第一、二、三、四種保護區土地及建築物之使用不得核准為土石方資源堆置場及其附屬設施、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等使用。	五八、第一、二、三、四種保護區土地及建築物之使用不得核准為土石方資源堆置場及其附屬設施、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等使用。	本條文建議照公開展覽條文通過，並請調整序號。									
	五九、機關用地建築物之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。	本條文建議照公開展覽條文通過，並請調整序號。									
<u>六八</u> 、機關用地內建築物應分別設置前院、側院及後院，其標準不得小於下表規定： <table><tr><td>前院深度(公尺)</td><td>6.0</td></tr><tr><td>後院深度(公尺)</td><td>4.0</td></tr><tr><td>側院寬度(公尺)</td><td>3.0</td></tr><tr><td>後院深度比</td><td>0.3</td></tr></table>	前院深度(公尺)	6.0	後院深度(公尺)	4.0	側院寬度(公尺)	3.0	後院深度比	0.3	(刪除)	本條文建議照案通過。	
前院深度(公尺)	6.0										
後院深度(公尺)	4.0										
側院寬度(公尺)	3.0										
後院深度比	0.3										
六九、機關用地內建築物與同一基地內之其他建築物之鄰幢間隔，不得小於8公尺，並不得小於該建築物高度之0.4倍。	六十、機關用地內建築物與同一基地內之其他建築物之鄰幢間隔，不得小於8公尺，並不得小於該建築物高度之0.4倍。	本條文建議照公開展覽條文通過，並請調整序號。									

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
<u>七十</u> 、機關用地內各業之招牌廣告以 2 幅為限，並不得突出建築物正面投影線 1 公尺，突出牆柱面 10 公分以上者，離地面高度不得小於 3 公尺；各招牌廣告不得遮掩有效採光面積，且不得於側面牆塗繪或懸掛商業招牌廣告，樹立廣告則應經主管機關核准。	(刪除)	本條文建議照案通過。	
<u>七一</u> 、 <u>機關用地建築物之建蔽率不得超過 50% ，容積率不得超過 250%。</u> 機關用地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	(刪除)	本條文建議照案通過。	
<u>七二</u> 、 <u>學校用地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</u>	(刪除)	本條文建議照案通過。	
七三、學校用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定： 學校類別 建蔽率 容積率 國中以下 40% 160% 高(中)職 40% 200% 專科以上 40% 200%	六一、學校用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定，私立學校用地比照辦理： 學校類別 建蔽率 容積率 國中以下 40% 160% 高(中)職 40% 200%	本條文建議修正如下，並請調整序號： 各公私立學校用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定： 學校類別 建蔽率 容積率 國中以下 40% 160%	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
私立學校用地比照辦理。	專科以上 40% 200%	高(中)職 40% 200% 專科以上 40% 200%	
七四、介壽運動公園用地之建蔽率不得超過 12% ,並經縣都市設計審議委員會審查通過,得為「體育教育設施」使用。	五七、介壽運動公園用地之建蔽率不得超過 12% ,並經縣都市設計審議委員會審查通過,得為「體育教育設施」使用。	本條文建議修正如下,並請調整序號: 介壽運動公園用地之建蔽率不得超過 12% ,經都市設計審議通過者,得作「體育教育設施」使用。	
七五、市場用地之建蔽率不得超過 60% ,容積率不得超過 240% 。	六三、市場用地建蔽率不得超過 60% ,容積率不得超過 240% 。	本條文建議照公開展覽條文通過,並請調整序號。	
七六、停車場用地建蔽率不得超過 5% ,但作立體停車場時,建蔽率不得超過 80% ,容積率不得超過 240% 。	五九、停車場用地建蔽率不得超過 80% ,容積率不予訂定。	依各施行細則規定辦理,本條文建議予以刪除。	
七七、自來水事業用地建築物之建蔽率不得超過 50% ,容積率不得超過 250% 。申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺;退縮部分得計入法定空地,並應妥予植栽綠化。	六十、自來水事業用地建築物之建蔽率不得超過 50% ,容積率不得超過 250% 。	本條文建議照公開展覽條文通過,並請調整序號。	
七八、高速鐵路用地供高速鐵路及其附屬設施使用,其中高架結構體下層在不妨礙高度鐵路功能下,得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」比照高架道路項,申請作多目標使用或得視實際需要供道路使用。	六一、高速鐵路用地高架結構體下層在不妨礙高速鐵路功能下,得兼供道路使用及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」比照高架道路,申請作多目標使用。	本條文請規劃單位先行洽詢交通部高速鐵路工程局確認後,再行配合修正。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
七九、捷運系統用地供佈設捷運設施及開挖邊坡緩衝帶之用。依「變更林口特定區計畫(配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫)」變更之捷運系統用地應依該計畫書規定辦理。	六二、捷運系統用地供佈設捷運設施及開挖邊坡緩衝帶之用。依「變更林口特定區計畫(配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫)」變更之捷運系統用地應依該計畫書規定辦理。	依原個案變更計畫書內容辦理，本條文建議予以刪除。	
八十、公墓用地之使用應依相關規定辦理，但其面積大於10公頃者得設殯儀館與納骨塔，面積大於50公頃者，得設火葬場。其建蔽率均不得超過10%，建築物高度不得大於21公尺，其建築量體之造型及色彩應配合周遭環境景觀予以調合，且其法定空地1/2以上部分應予植栽綠化美化。	六三、公墓用地面積大於10公頃者得設殯儀館與納骨塔，面積大於50公頃者得設火葬場。其建蔽率均不得超過10%，建築物高度不得大於21公尺，其建築量體之造型及色彩應配合周遭環境景觀予以調合，且其法定空地1/2以上部分應予植栽綠化美化。	本條文建議修正如下，並請調整序號： 「公墓用地面積大於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。其建蔽率均不得超過10%，建築物高度不得大於21公尺。」。	
	第十一章 都市設計		
十一、本特定區內整體開發地區之各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮4公尺建築，其中至少留設2公尺以上供作人行步道使用，其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。 前項建築基地鄰接兩條以上道路時，除市、縣政府另有退縮建築規定者，從其規定外，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。	六四、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。 但工業區與住宅區以道路為分區界線者，工業區內沿該	本條文建議修正如下，並請調整序號： 「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	1. 調整序號。 2. 修正並新增文字，以利執行。 3. 規範全區建築基地申請建築時，應退縮建築，創造沿街面開放空間，並增加人行與綠化空間。 4. 參考「

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	道路之建築基地應至少退縮 5公尺建築。	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。	都市計畫 新北市 施行細則 」
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。 公共設施用地作多目標使 用且提經市、縣都市設計審 議委員會審議通過者，得不 受前項規定之限制—	六五、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。	本條文建議照修(增)訂條 文內容通過，並請調整序 號。	
	六六、須經各地方政府都市設計 審議後始得發照之建築 物應依照「建築基地綠化 設計技術規範」立體綠化 規定，於屋頂、陽臺等水 平人工地盤予以綠化。	本條文內容目前尚無於本 要點中訂定之必要，故建 議予以刪除。	
	六七、公園、綠地、廣場、兒童 遊樂場等公共設施用地 應留設用地總面積 1/2 以 上種植花草樹木。	本條文內容尚無訂定之必 要，故建議予以刪除。	
十二、建築基地鄰接出水口及邊 坡，其法定空地應儘量留設 於該側，以增加防災安全距 離，有關本要點之退縮建 築、臨幢間隔及院落規定， 得經都市設計審議委員會 依建築基地實際防災需求 調整之。	六八、建築基地鄰接出水口及邊 坡，其法定空地應儘量留 設於該側，以增加防災安 全距離，有關本要點之退 縮建築、鄰幢間隔規定， 得經各地方政府都市設 計審議依建築基地實際	本條文建議照修(增)訂條 文內容通過，並請調整序 號。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	防災需求調整之。		
十、本特定區內建築基地地下各層最大樓地板面積計算公式如下： $A' \leq (1+Q) A/2$ A'：地下各層最大樓地板面積 A：建築基地面積 Q：該基地之最大建蔽率	六九、本特定區內建築基地地下層開發規模，不得超過各使用分區及公共設施用地之法定建蔽率加 10 %。	本條文建議修正如下，並請調整序號： 「本特定區內建築基地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，但基地面積在 500 平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積 20%；公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。」	
五、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由市、縣政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	七十、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由地方政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本條文建議照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	
	七一、本特定區整體開發地區下水水道系統應為分流式下水水道，其雨水下水水道應為透水性下水水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。	下水水道之規劃設計應依下水水道相關法令辦理，尚無於本要點中訂定之必要，故建議予以刪除。	
	七二、位於公告山坡地之建築基地，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，不受建築技術規則二六八條之高度限制。	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，尚無於本要點中訂定之必要，故建議予以刪除。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
	第十二章 停車、裝卸貨空間		
九、本特定區內各土地或建築物應附設之停車空間或裝卸場，依附表一、二辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。	七三、本特定區內各土地或建築物應附設之停車空間或裝卸場，依附表一、二辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。	本條文建議照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	
	七四、公共建築物應設置地面層停車位提供短時洽公或身心障礙者使用。	本條文建議照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	
	七五、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部機車位。	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部機車位。	
	七六、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40%計算設置自行車停車位。(詳附圖二)	本條文建議除依桃園縣政府之規定，將「機車停車位數40%」修正為「機車停車位數15%」外，其餘照修(增)訂條文內容通過，並請調整序號。	
第八章 獎勵措施	第十三章 獎勵措施		
八一、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) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。 (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10%為限。	七七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性服務設施，訂定下列獎勵措施： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。 (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	本條文建議修正如下，並請調整序號： 「為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性服務設施，訂定下列獎勵措施： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理者，其獎勵額度以	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
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。 (三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依新北市或桃園縣建築物增設停車空間鼓勵要點規定增加興建樓地板面積。 (四) 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市、縣都市設計審議委員會審議通過並與市、縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿 1 年給予增加 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 5 %。 (五) 為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下： 1. 為鼓勵大規模整體開發，經市、縣都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表： 規模 獎勵容積/基	該基地容積率之 10% 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，經道路主管機關核准者。	不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供各地方政府所訂施行細則允許使用項目及內容使用者，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 10% 為限。」。	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
(平方公尺) 準容積 3000~5000 5% 5000 以上 10% 5000 以上 15% 全街廓開發 註：全街廓係指計畫道路（或分區界線）所圍之街廓。 2. 開發時程獎勵 住宅區基地規模超過 5000 m²或全街廓開發者，得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表： 開發時程 獎勵容積/基準容積 二 年 內 15% 三 年 內 10% 五 年 內 5% 註：開發時程自民國 93 年 3 月 15 日起算(93 年 3 月 15 日後之第三期「三、四區」市地重劃區土地則以實際點交之日起算)，至申請建照日止。自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，開發時程應重行計算，自民國 93 年 3 月 15 日起(93 年 3 月 15 日後之第三期「三、四區」市地重劃			

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註																
區土地則以實際點交之日) 至核發建照日止。																			
(五) 為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下： 1. 為鼓勵大規模整體開發，經市、縣都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表： <table><tr><th>基地規模 (平方公尺)</th><th>獎勵容積/基準容積</th></tr><tr><td>3000~5000</td><td>5%</td></tr><tr><td>5000 以上</td><td>10%</td></tr><tr><td>5000 以上 全街廓開發</td><td>15%</td></tr></table> 註：全街廓係指計畫道路（或分區界線）所圍之街廓。	基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積	3000~5000	5%	5000 以上	10%	5000 以上 全街廓開發	15%	<u>七八</u>、為鼓勵住宅區、商業區大規模整體開發，經各地方政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表： <table><tr><th>基地規模 (平方公尺)</th><th>獎勵容積/基準容積</th></tr><tr><td>3000~5000</td><td>5%</td></tr><tr><td>5000 以上</td><td>10%</td></tr><tr><td>5000 以上 全街廓開發</td><td>15%</td></tr></table> 註：全街廓係指計畫道路（或分區界線）所圍之街廓。	基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積	3000~5000	5%	5000 以上	10%	5000 以上 全街廓開發	15%	本條文建議維持原條文，並請調整序號：	
基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積																		
3000~5000	5%																		
5000 以上	10%																		
5000 以上 全街廓開發	15%																		
基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積																		
3000~5000	5%																		
5000 以上	10%																		
5000 以上 全街廓開發	15%																		
2. 開發時程獎勵 住宅區基地規模超過 5000 m² 或全街廓開發者，得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表： <table><tr><th>開發時程</th><th>獎勵容積/基準容積</th></tr><tr><td>二 年 內</td><td>15%</td></tr><tr><td>三 年 內</td><td>10%</td></tr><tr><td>五 年 內</td><td>5%</td></tr></table>	開發時程	獎勵容積/基準容積	二 年 內	15%	三 年 內	10%	五 年 內	5%	<u>七九</u>、為鼓勵住宅區基地規模超過 5000 m²或全街廓開發者加速開發，得於公告發布實施後予以獎勵容積，其獎勵上限如下表： <table><tr><th>開 發 時 程</th><th>獎勵容積/基準容積</th></tr><tr><td>3 年 內</td><td>5%</td></tr><tr><td>5 年 內</td><td>3%</td></tr><tr><td>10 年 內</td><td>1%</td></tr></table>	開 發 時 程	獎勵容積/基準容積	3 年 內	5%	5 年 內	3%	10 年 內	1%	考量開發時程目前已無獎勵之必要，故本條文建議予以刪除。	
開發時程	獎勵容積/基準容積																		
二 年 內	15%																		
三 年 內	10%																		
五 年 內	5%																		
開 發 時 程	獎勵容積/基準容積																		
3 年 內	5%																		
5 年 內	3%																		
10 年 內	1%																		

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
註：開發時程自民國 93 年 3 月 15 日起算(93 年 3 月 15 日後之第三期「三、四區」市地重劃區土地則以實際點交之日起算)，至申請建照日止。自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，開發時程應重行計算，自民國 93 年 3 月 15 日起(93 年 3 月 15 日後之第三期「三、四區」市地重劃區土地則以實際點交之日)至核發建照日止。			
八二、經市、縣政府認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。	八十、經各地方政府認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。	本計畫區得逕依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，尚無於本要點中訂定之必要，故建議予以刪除。	
八三、依第八一點規定獎勵之容積及依第八二點規定容積移轉移入容積之總額度，以不超過基地面積乘以該基地容積之 30%為限。但下列情形，不在此限： (一)符合都市計畫容積移轉實施辦法第八條第二項規定者，所移入容積部分得酌予增加，惟其移入容積與第八一條規定獎勵容積之總額度合計不得超過該基地面積乘以該基地容積 40%。 (二)經辦理市地重劃完成之住宅區，依第八一點第五款之大規模整體開發及開	八一、依第七七至七九條規定獎勵之容積，以不超過基地面積乘以該基地容積之 20%為限。 若符合都市計畫容積移轉實施辦法第八條第二項規定者，所移入容積部分得酌予增加，惟其移入容積與前款規定獎勵容積之總額度合計不得超過該基地面積乘以該基地容積 30%。	本條文建議依都市計畫法施行細則修正如下，並請調整序號： 「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：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。」	

原條文 (現行林口三通版本)	公展修(增)訂條文	本會專案小組 初步建議意見	備註
發時程獎勵之容積,得以 外加方式不予計入上開 獎勵與移入容積總額度。			
第九章 其他	第十四章 附則	第十四章 其他	
	八二、內政部及各地方政府,得 於本要點發布實施5年內 ,依行政院101年7月24 日臺經字第1010138527 號函核定「跨域加值公共 建設財務規劃方案」規定 ,於本特定區內捷運車站 A8、A9站或其他重大公共 工程周邊,劃設適當「增 額容積實施地區」循程序 報核,以充實本特定區內 重大建設興建與維護管 理之財源。	本條文內容尚無於本要點 中訂定之必要,故建議予 以刪除。	
八四、本要點土地使用分區之管 制爭議事項,得提請該管都 市計畫委員會審定,惟如新 北市及桃園縣都市計畫委 員會審定結果不同者,應報 部核處後,再據以執行。	八三、本要點土地使用分區之管 制與其他法令規定發生 執行爭議時,授權由各地 方政府本於職權自行釐 清爭議事項,報部備查後 逕予執行。	現行各地方政府於實際執 行時,尚無本條文內容之 情事,且無需於本要點中 訂定之必要,故建議予以 刪除。	

四、公展期間公民或團體陳情意見表部分：

編號	陳 情 人 及 陳 情 位 置	陳情理由及建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組 初步建議 意見
----	-----------------------	-----------	----------	----------------------

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	丁章權 (林口區力行段839、860、837、838)	陳請理由： 林口特定區第四次通盤檢討第三章第一款，商業區多戶住宅樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之 40%規定不宜。 建議： 林口幅員過大，中心商業區面積甚大，是住宅的好居所，商業使用提高若通過，則逼百姓違規使用，將會有民怨，請保留原始狀況。	1. 建議不予採納。 2. 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僅在低樓層做商業使用，其餘反做住宅使用，無法提升本特定區商業機能問題。故相關陳情或建議降低或刪除上開比例規定者，與前揭修正精神不符，爰不予採納。 3. 建議商業區依本會第 800 次會議決議，納入專案檢討，以解決商業區不足之問題。	本案建議除研析意見 2 之理由請就商業區使用之因果關係適度修正外，其餘照規劃單位研析意見辦理，未便採納。
2	群祥開發股份有限公司 常啟才	陳請理由： 1. 提升住宅使用門檻。2. 人口數低，無法支撐商業行為，高樓層亦無法做生意，應再考慮。 建議： 中商、建成商作住宅比例太低，商業使用比例太高，將造成中商土地閒置無法開發，應再研議。	同陳情編號 1 研析意見辦理。	本案建議照規劃單位研析意見辦理，未便採納。
3	張忠發 (林口區)	陳請理由： 1. 因陳情人經營一般服務業(汽車保養業)，目前修訂方向使用分區如為住四，一般服務業、一般零售業，一般服務業、一般零售業須面臨 12 米以上道路才可開業，將無法營業，影響生計。2. 此區包含工業用地，12 米道路以上甚少，若依特定區修訂後標準，一般雜貨店也無法在此開業，相對於台北市政府土地使用分區一般服務業則應臨 8 米以上道路條件較為嚴苛，影響民眾生計及便利性甚巨。 建議： 修正第四種住宅區內經營一般服務業、一般零售業為應臨 8 米以上道路。	1. 建議不予採納。 2. 原林口特定區第三次通盤檢討業已規範第二、三與四種住宅區將一般零售業與一般服務業規範須面臨 12 米寬以上計畫道路。 3. 陳情案件係經營汽車保養所，臨路寬縮減易造成交通阻礙問題，故建議仍維持第四種住宅區內經營一般零售業、一般服務業為應臨 12 米以上道路。	本案請規劃單位先行查明第四種住宅區是否有面臨 12 米寬以上計畫道路，若有則建議照規劃單位研析意見辦理，未便採納；若無面臨 12 米寬以上計畫道路，請規劃單位研擬或修正適當之管制內

編號	陳 情 人 及 陳 情 位 置	陳情理由及建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
				容。
4	黃金進 (泰山區大科坑路 63 號)	陳請理由： 1. 目前林口特定區檢討只針對林口台地，其他鄉鎮（保護區）並未列入。2. 因時空變遷，其他鄉鎮因通案一起檢討無法就各區土地有效利用。3. 目前大科里民內有國道 1 號及五楊高架興建完成，但里內因保護區制定無法開發。 建議： 1. 針對各鄉鎮保護區制定，依各區之不同分開檢討。 2. 對里內平地部分（建、農、旱地等）及林地坡度 5% 以下檢討建議開放。 3. 里內因 57 年保護區制定，造成房屋無法增、改建，希望制定專案將有居住事實里民，房屋就地合法。	1. 建議不予採納。 2. 陳情事項係屬本特定區保護區通盤檢討事項，非屬本要點專案通盤檢討範疇，建議另案依本會第 778 次決議略以：「…有關保護區檢討調整案，…建議維持原計畫，並請規劃單位於辦理下（第四）次通盤檢討時，…再詳予審慎檢討」，併案辦理檢討。	本案陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，建議請規劃單位納入下次通檢再行考量，本案不予討論。
5	曾素月等 18 人 (文化、興華段)	陳請理由： 1. 本案位於龜山鄉興華段及文化段，近年因多想重大交通建設，生活機能日趨完善，吸引大批外來人口入住，為繁榮地方發展，應付將來機場捷運帶來的人潮，未來商業服務需求迫切。 2. 另本案為林口長庚醫院所在位置，近年來發展活絡，充滿商機，為符合現況使用及未來發展，建請放寬龜山鄉興華段及文化段之住宅區建築物第 1、2 層及地下 1 層為商業使用，為地區陳請理由：帶來人潮與商機。 建議： 建請變更興華段及文化段第二種住宅區土地使用管制如下： （十二）第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第 1、2、3 層及地下 1 層使用。 （十三）第十四組：一般零售或服務業；但第 11、40、41、42 目除外，並限於建築物第 1、2、3 層至地下 1 層使用及面臨 12 公尺寬以上計畫道路。另；餐飲服務業，限於建築物第 1、2、3 層及地下 1 層使用。	1. 建議酌予採納。 2. 為提高本特定區商業機能，爰參考都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定，酌予採納，修正本要點八、九、十、十一、十二條有關第十四、十五、十七組之日用品零售業、一般零售業、一般服務業之建築物樓層限制為「限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用」。 （十四）第十四組：日用品零售業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用。 （十五）第十五組：一般零售業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用，<u>須面臨 12 公尺寬以上計畫道路</u>。 （十六）第十七組：一般服務業，限於建築物	本案建議照規劃單位研析意見，酌予採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
			第1、2層及地下1層使用，須面臨12公尺寬以上計畫道路。	
6	蔡炤正 (文化、興華段全部範圍)	陳請理由： 自民國65年重劃至今仍是山坡地範圍，應予以解除期限限制，以利地方建設及開發。 建議： 應解除山坡地限制。	1. 建議不予採納。 2. 陳情事項係屬本特定區山坡地範圍檢討事宜，非屬本要點專案通盤檢討範疇，依法係屬桃園縣政府山坡地管理權責，建議另案移請該府依法妥處。	本案建議照規劃單位研析意見辦理，未便採納。
7	林阿清、趙惟芬 (龜山鄉舊路村舊路坑)	陳請理由： 1. 桃園縣龜山鄉舊路村舊路坑周圍土地60甲，四、五十年來一直列為禁建保護區，隨著時代的進步，舊路坑周圍土地的禁建已嚴重影響本區域的經濟發展及居民的權益。 2. 本區域土地大都平坦，北有體育大學、長庚大學、長庚高爾夫球場，如果能將舊路坑區域的土地適度開放，解除禁建，定能結合文教區、醫療區、安養區、工業區發展成為龜山鄉的新市鎮。 建議： 適度開放龜山鄉舊路村舊路坑區域土地禁建，以利本區域的均衡發展與居民福祉。	同陳情編號4研析意見辦理。	本案建議併陳情案件編號4案辦理。
8	黃展樹 (龜山鄉舊路坑段舊路坑小段382之2地號)	陳請理由： 此地區自民國59年設置保護區，至今已43年餘，而我們的土地使用權，被保護政策框住，導致人民土地使用權益受限，何謂政府良政要照顧人民的生活福利，小民希望早任開放保護區使用權益。 建議： 開放保護區。	同陳情編號4研析意見辦理。	本案建議併陳情案件編號4案辦理。
9	李榮輝	陳請理由： 1. 政府數十年以保護區之名阻礙地方的發展，阻斷老百姓生計，亦與以鄰近地區不對等之相待，引起當地甚深民怨，究其保護之理由不存在： (1) 此地區非水資源區	同陳情編號4研析意見辦理。	本案建議併陳情案件編號4案辦理。

編號	陳情及陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
		(2) 此地區非為軍事國防區 (3) 此地區非為良田不適合大面積耕作 (4) 此地區非為森林或易為土石流區 2. 政府上級主管單位如果能廣納民意，體恤民情順應民心而給予解除禁建，其效果作用： (1) 地盡其利 (2) 促進地方發展 (3) 國家地方稅收增加鄉村景觀煥然一新造福鄉民若能解除禁建，其德澤百姓，政通人和，引頸企盼。 建議： 懇請解除龜山鄉舊路村地區之保護與禁建		
10	黃曉君等 3 人 (楓樹村)	陳請理由： 1. 家庭、廢水與酸雨問題影響特定區(或農業區)的有機生產 2. 財團購買大多數特定區(或農業區)之土地 建議： 1. 工業限制再發展。 2. 山坡地限建不可放寬	1. 陳情內容 1：未便採納，工業限制再發展事項，非屬本要點專案通盤檢討範疇，建議另案併入本特定區通盤檢討下一階段研議妥處。 2. 陳情內容 2：未便採納，本要點專案通盤檢討並未放寬山坡地建築規定，且係屬建築技術規則修正事宜。	本案陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，建議不予討論。
11	簡基和 (南山小段 133 地號)	陳請理由： 我區為新人類國及○○汽車旅館的中間，唯獨是南崁保護區，建議用區段徵收解決地方繁榮 建議： 局部的保護區適度開放農民合法建屋居住(住者有其屋)	同陳情編號 4 研析意見辦理。	本案建議併陳情案件編號 4 案辦理。
12	蔡炎哲 (龜山區)	陳請理由： 山坡地解除，請加速避免同一台地，兩種風貌。 建議： 1. 加速解除山坡地。 2. 拉高龜山住二容積(主幹道部分：文化二路、復興一路、文化三路旁住二應提高容積)	參考本會第 800 次會議審決「變更林口特定區計畫(部分機關用地【機十二】為第三種住宅區)案及「擬定林口特定區計畫(部分機關用地【機十二】為第三種住宅區、公園用地、綠地、市場用地及道路用地)細部計畫案」案例及精神，建議修正	本案陳情內容均非屬本次專案通盤檢討範疇，其中第 1 項部分，建議轉請相關單位研處；第

編號	陳情人 及 陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組 初步建議 意見
			第十三條，增訂第三項：「第二種住宅區面臨 20 米以上道路且申請建築基地規模達 2000 平方公尺以上，經自願切結捐贈申請建築基地內土地面積 15%予當地地方政府劃設為公共設施者，基準容積率不得超過 240%；上開自願切結捐贈之土地得以代金繳納」。	2 項部分請規劃單位納入下次通盤檢討時，再整體考量是否將桃園縣轄區中心商業區軸帶兩側之部分第二種住宅區，檢討變更為其他適當分區，故本次本案不予討論。
13	楊全居等 21 連署	陳請理由： 1. 自民國 52 年制定至今，雖每 50 年作整體檢討及重新規劃，但反觀歷年來的案例，大部分都是配合財團運作，只准球場開闢，科技園區設立、辛苦農民只能苦力從事傳統農業、無配合政府精緻農業政策開發，及興建農業設施等影響農民生計及地方發展 2. 桃園縣蘆竹鄉將於 102 年地人口突破 20 萬人，人民需要生活空間、休閒場所 3. 小古山軍事特別管制區內，國防系統軍備已撤離，軍用機場業遷移中央也推動兩岸三通，中國地區觀光客亦可從網路或實地參觀台灣各地，小古山軍事特別管制區之限制已無存在必要性。 4. 建請中央、內政部、桃園縣府思考案由，以應民意，地盡其利。 建議： 解除林口保護區、大小古軍事特別管制區。	同陳情編號 4 研析意見辦理。	本案建議併陳情案件編號 4 案辦理。

編號	陳 情 人 及 陳 情 位 置	陳情理由及建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
14	莊炳楠 (坑子口段後壁厝小段)	陳請理由： 請實地瞭解現況土地使用情況、解決、農業使用之建築物管制。 建議： 桃園縣蘆竹鄉坑口村、山腳村、外社村、坑子村、山鼻村等各村屬林口特定區之山坡地建築物，諸多限制，現況居住、建築太多無法合法、請協助百姓解決。	同陳情編號4研析意見辦理。	本案建議併陳情案件編號4案辦理。
15	馥芳企業股份有限公司 (龜山鄉舊路坑段舊路坑小段382-1、385-3)	陳請理由： 此區自民國59年設置保護區至今，而我們的土地使用權益受限，希望早日開放。 建議： 開放保護區。	同陳情編號4研析意見辦理。	本案建議併陳情案件編號4案辦理。
16	綦建臺 (佳林段466、471、499地號)	陳請理由： 早期建商開發此多已做道路使用，未做分區變更。 建議： 建議使用分區正名為道路用地。	同陳情編號10研析意見1辦理	本案建議照規劃單位研析意見辦理。
17	卓明杰等5人 (龜山鄉楓樹坑楓樹坑小段860地號)	陳請理由： 1. 楓樹村自40年前即劃定林口特定區，受限並影響區域發展。 2. 環境清幽，適合居住，若劃為保護區土地將無法作更有效利用。 建議： 1. 盼藉由檢討，能對特定區做出開發、解禁，住戶建物就地合法。 2. 希望變更為住宅區。	同陳情編號4研析意見1辦理。	本案陳情內容涉及土地分區之變更事宜，非屬本次專案通盤檢討範疇，建議不予討論。請規劃單位納入下次通盤檢討時，再行整體考量。
18	鄭琇云	陳請理由： 1. 林口特定區均以市地重劃、區段徵收辦理土地開發，若將整體開發地區納入都審範圍，則範圍過於廣泛，開發時程冗長。 2. 林口已刪除留設騎樓之規定。 建議：	1. 陳情建議1不予採納。 本要點專案通盤檢討為維持整體風貌、入口意象與景觀和諧，特指定本特定區內重要節點、道路與一定規模基地，辦理都市	1. 本案建議照規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情及陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組初步建議意見
		1. 有關都市設計內容： 三、本特定區以下地區應經各地方政府都市設計審議通過後，始得發照建築： (一)整體開發地區“或”臨 30 公尺以上道路之住宅區…… 建議將“或”修正為“且”。 2. 有關附表一停車空間規定： 註：4 建請取消停車空間汽車出入口應留設之緩衝車道自「騎樓」內側境界線起退讓。 林口已刪除留設騎樓之規定，故條文中騎樓字眼應取消。	設計審議，而整體開發地區係依相關法令規定辦理土地開發之地區，亦屬應實施都市設計地區，爰維持原計畫。 2. 陳情建議 2 同意採納。 配合林口特定區業已無留設騎樓規範，建議附表一同車空間規定註 4 修正為「停車空間之汽車出入口應銜接道路，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。」	2. 本案建議照規劃單位研析意見辦理，同意採納。
19	廖錦盈建築師事務所	陳請理由： 林口部分角地分割較狹窄，所以在 94 年 11 月 4 日第三次通盤檢討第 10 點增訂基地鄰接兩條以上道路之退縮規定，以解決狹小角地建築不易問題。 建議： 1. 建議保留原條文第十一條規定（略以）：「…前項建築基地鄰接兩條以上道路時，除市、縣政府另有退縮建築規定者，從其規定外，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，得則一退縮」以符實際需要，則一退縮為退縮部分依土管設置 2M 人行步道，可維持人行步道之延續性。 2. 建議取消住一留設 2M 人行步道規定。 3. 邊緣街廓提送都審審議是否簡化程序或取消。	1. 陳情建議 1 不予採納。 原 94 年 11 月發布實施「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—土地使用分區管制要點第十、二十、八十九點）」，係增列基地鄰接兩條以上道路之退縮規定，非特為解決角地建築不易問題；本要點專案通盤檢討為求人行步道延續性與街角廣場功能，爰建議仍維持兩基地鄰接兩條以上道路時，基地兩側均應依規定退縮。 2. 陳情建議 2 不予採納。 原林口特定區第三次通盤檢討業已規範第一種住宅區申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，其中至少留設 2 公尺以上供作人行步道使用，其退縮部分得計入法定空地；為創造沿道路	1. 本案建議併本小組初步建議意見針對鄰接兩條以上道路退縮規定之修正意見辦理。 2. 本案建議照規劃單位研析意見辦理，未便採納。 3. 本案建議照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人 及 陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組 初步建議 意見
			帶狀式開放空間，且確實可供公眾通行使用，爰建議仍維持 2 公尺人行步道退縮規定，並規定不得設置圍牆，確保人行空間品質。 3. 建議不予討論。 本次專案通盤檢討已規範重要節點、地區及一定規模基地應辦理都市設計審議；陳情事項係為簡化都審審議程序，非屬本要點專案通盤檢討範疇，係屬桃園縣政府管理權責，建議另案移請該府依法妥處。	
20	亞昕國際開發股份有限公司、長鴻開發有限公司、佳穎精密企業股份有限公司 姚連地等 163 人	陳請理由： 1-1 現今林口區新市鎮人潮匯集稍嫌不足，若強制規定中心商業區之住宅部分僅能 40% 作住宅使用，商業行為難以發展。 1-2 現今林口區為新興發展之區域，工作機會欠缺，辦公環境需求低，除林口交通便利性不足外，較少公司行號在此設立，故若要求中心商業區至少 60% 之總樓地板面積作為一般事務所或一般商業使用，店家及企業仍未進駐，將造成負面效果，嚴重時可能變成空城。 1-3 林口區各個建案皆有沿街式店家，未來兩、三年將有大型商場、影城及酒店進駐，另三井不動產將於中商 36 基地興建北台灣最大之暢貨中心，樓地板共達 4 萬 4 千坪，預計 104 年底開幕，將有相當量體之商業空間釋出，不應強制規定限制當地發展。 1-4 再以新板特區、台北大學特區及台中七期重劃區為例，皆是人口及商業活動密集較高核心區，尚難支持如此高比例商業樓地板面積使用，林口新市鎮規定 60% 之商業區總樓地板面積使	1. 同陳情編號 1 研析意見辦理。 2. 不予採納。 本次專案通盤檢討為維護環境品質，特依據內政部 101 年 11 月 12 日台內營字第 1010337209 號令修正都市計畫法台灣省施行細則，重新評估容積獎勵措施與訂定獎勵上限，有關本要點實施與上開函令無關。	1. 本案建議照規劃單位研析意見辦理。 2. 本案建議照規劃單位研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人 及 陳情位置	陳情理由及建議事項	規劃單位研析意見	本會專案小組 初步建議 意見
		用，會導致商業開發不易，或造成違規使用之情形。 2-1 本計畫第八章第八十一條對容積獎勵上限進行管制，查貴署業已明訂 104 年 7 月 1 日起全面實施，本特定區應無提前實施需要。 2-2 土地購買者，評估土地買賣價格時，乃以現行規定進行評估，若容積獎勵上限限縮，對於土地購買者甚至於持有人之利潤有損，應由誰來負擔；俟民國 104 年 7 月 1 日全國一併實施較為妥適。 建議： 1. 商業區限制住宅使用比例之規定。 2. 林口區無須提早實施容積獎勵及容積移轉上限規定之必要性。		

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：連江縣政府函為「變更連江縣（莒光地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會103年1月14日第819次會議審決，並經連江縣政府以103年8月14日連工都字第1030033238號函送修正計畫書報本部核定在案，惟查前開計畫書、圖之部分計畫內容未依照修正，本部營建署以103年10月15日營署都字第1032918570號函請該府補正後，再行檢送修正計畫書、圖報核。

二、上開本部營建署請連江縣政府補正內容有關「變更內容明細表編號第四案似無檢附全部土地所有權人同意書，並請再檢視計畫圖標示之變更範圍是否正確」乙節，案准連江縣政府104年2月4日連工都字第1040005761號函送補充資料及處理情形表到部，爰提會討論。

決議：本案除變更內容明細表編號第四案依連江縣政府 104 年 2 月 4 日連工都字第 1040005761 號函送建議方案二(詳附件)通過外，其餘請連江縣政府併同本會 103 年 1 月 14 日第 819 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

九、散會：中午 12 時 50 分。