

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年12月3日

發文字號：新北府城審字第1092305485號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：00024X9EY）

主旨：檢送109年11月20日新北市都市計畫委員會第123次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府109年11月16日新北府城審字第1092188111號開會通知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、劉委員玉山、許委員阿雪、胥委員直強、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堯、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修（不含附件）、王委員思樺、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、財政部國有財產署（審議案第1~2、7案）、行政院農業委員會林務局（審議案第1~2案）、經濟部水利署第十河川局（審議案第1~2案）、交通部公路總局（審議案第1~2案）、交通部高速公路局（審議案第1~2案）、中華電信股份有限公司（審議案第1~2案）、台灣電力股份有限公司台北南區營業處（審議案第3~4案）、新北市政府捷運工程局（審議案第3~4、7案）、新北市政府交通局（審議案第1~5案）、新北市政府工務局（審議案第1~5、7案）、新北市政府地政局（審議案第3~4案）、新北市政府財政局（審議案第1~2、5案）、新北市政府文化局（審議案第1~4案）、新北市政府民政局（審議案第1~2案）、新北市政府水利局（審議案第1~4案）、新北市政府警察局（審議案第3~4案）、新北市政府農業局（審議案第1~2案）、新北市政府消防局（審議案第1~4案）、新北市政府教育局（審議案第3~4案）、新北市政府經濟發展局（審議案第7案）、新北市政府都市更新處（審議案第6、8~9案）、新北市政府新建工程處（審議案第1~2、5案）、新北市政府養護工程處（審議案第1~2、5案）、新北市政府綠美化環境景觀處（審議案第1~4案）、新北市淡水區公所（審議案第7案）、新北市石碇區公所（審議案第1~2案）、中冠科技顧問股份有限公司（審議案第1~2案）、長豐工程顧問股份有限公司（審議案第3~4案）、鼎極國際開發股份有限公司（審議案第6案）、鼎盛開發顧問股份有限公司（審議案第9案）、衡邦工程顧問股份有限公司（審議案第9案）



副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件)



裝

訂

線



新北市都市計畫委員會第 123 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 11 月 20 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更石碇主要計畫(第三次通盤檢討)案。
- 二、變更石碇細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 三、變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)案。
- 四、擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫案。
- 五、變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 六、變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(部分住宅區(再發展區)為綠地用地)案。
- 七、變更淡水都市計畫(「停三」停車場用地)細部計畫(配合淡海輕軌運輸系統計畫修訂都市設計管制第三點規定)案。

- 八、變更五股細部計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特1))(陸光段 452 地號等 1 筆土地)案。
- 九、變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1))(新莊區後港段 593 地號等 7 筆土地)案。

參、散會：上午 11 時 55 分。

案由	變更石碇都市計畫(第三次通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>石碇都市計畫自民國 62 年公告實施迄今，期間曾於民國 74 年、85 年辦理過 2 次通盤檢討，其中「變更石碇都市計畫(第二次通盤檢討)」於民國 85 年 6 月發布實施，至今逾 20 年未有全面性檢討，已達都市計畫法第 26 條辦理通盤檢討規定，且已屆滿現行計畫目標年民國 94 年；故隨著都市及社會經濟變遷應予全面通盤檢討，以滿足地區發展需求。</p> <p>其次，石碇都市計畫圖於民國 85 年辦理過轉繪並公告實施迄今，當時依據成功大學於民國 77 年測製完成 1/1000 地形圖作為展繪基本圖；本次依「新北市瑞芳、平溪、雙溪、石碇、澳底都市計畫成果清理改算及展繪套合作業規範」，進一步以測釘方式復、補建部分樁位，並配合調查都市計畫區內之已闢竣計畫道路（含兩側範圍）暨公共設施用地四周界線外圍十公尺範圍內，施以地面數值地形測量作業，並以展繪、轉繪及套合等方式辦理本作業。故本次通盤檢討將併同刻正辦理都市計畫圖重製結果，將原都市計畫圖之計畫線展繪於新測地形圖上，作為本次通盤檢討規劃作業之基本圖，及未來施政建設之依據，現行都市計畫示意圖詳見圖 1。</p> <p>為因應都市計畫執行及地方發展需要，基於上述理由，爰辦理本次通盤檢討案，以促進都市土地能有效整合使用，帶動地區經濟發展，以為本計畫區施政建設依據。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫區以石碇區公所為中心，沿景美溪兩岸總寬 120 公尺至 180 公尺，東西總長約 850 公尺，南北總長約 400 公尺之丁字形之區域內，行政轄區包括潭邊、石碇二里部分地區，計畫面積為 17.60 公頃，經本次都市計畫圖重製後計畫面積調整</p>		

為 17.1807 公頃。

伍、變更內容

本次通盤檢討除一般通盤檢討內容外，併同辦理計畫書圖重製檢討，同時因現行計畫中之主要計畫與細部計畫層級不清，故配合本案「主要計畫與細部計畫拆離原則」修正，本案主要計畫變更事項，詳表 1「變更石碇主要計畫(第三次通盤檢討)」案變更內容綜理表、圖 2、圖 3。

陸、辦理經過

本案主要計畫及細部計畫共同辦理公開徵求公民或團體意見、都市計畫草案公開展覽、舉辦公開說明會及本會專案小組研商會議，但有關公民或團體陳情意見將依所屬範疇分開編列。

- 一、公開徵求公民或團體意見：103 年 8 月 18 日起 30 日(刊登 103 年 8 月 18 日聯合報)。
- 二、公開展覽：自 107 年 12 月 12 日辦理公開展覽 30 天。
- 三、公開說明會：107 年 12 月 20 日下午 2 點於本市石碇區公所 5 樓禮堂舉辦。
- 四、市都委會專案小組會議紀錄

本案由本會吳委員杰穎(召集人)、胥委員直強、劉委員惠雯、周委員美伶、宋委員立堯等 5 位委員組成專案小組(第 1、2、3 次會議)；後因委員任期屆期改聘，由吳委員杰穎(召集人)、胥委員直強、賀委員士庶、姚委員克勛、黃委員敏修、王委員思樺等 6 位委員組成專案小組(第 4、5 次會議)；專案小組已分別於 108 年 3 月 12 日、108 年 6 月 17 日(上、下午)、108 年 10 月 31 日及 108 年 4 月 20 日，共召開 5 次專案小組研商會議；並於 108 年 6 月 17 日召開專案小組現場勘查。

(一) 108 年 3 月 12 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 發展定位議題

(1)有關石碇都市計畫區之發展定位，應從大範圍尺度進行包含人口(高齡化少子化影響、觀光引入人口等)、公共設施

、自然人文資源、地方產業、交通串聯、停車需求等相關議題之探討，從而研擬發展定位構想，俾突顯地方特性。

- (2)請補充研析並說明與平溪、雙溪、瑞芳、貢寮等鄰近區域之關係、跨域整合構想、串聯管道、途徑與方式，俾供市政府各機關研擬相關政策計畫之參考，另請補充說明石碇計畫區與華梵大學師生生活圈之相互關係。

2. 土地使用議題

- (1)有關河川區域之劃定涉及民眾權益甚鉅，且涉及水利法第82條河川區域私有土地容積移轉規定，請再予以釐清相關規定。
- (2)請市府農業局提供石碇都市計畫區土石流潛勢溪流提供相關資料及整治計畫供審議參考。
- (3)因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境及人文資產之國土計畫上位指導，建請依內政部公告實施全國國土計畫之國土保育地區劃設條件、原則及分類，檢討計畫區內土地使用分區之劃設。
- (4)有關歷史災害調查除發生位置及次數外，亦應分析其發生之經歷過程，以清楚掌握災害成因。另為使都市防災計畫之訂定符合實際，請規劃單位參酌市府公告之「地區災害防救計畫」，納入審議參考
- (5)有關計畫區內相關人文資源如石碇老街、吊腳樓、不見天街等，請再行調查土地使用現況，並釐清與土地使用分區界線之關係，俾供後續土地使用計畫檢討之參考。

3. 觀光遊憩停車需求議題

- (1)請石碇區公所提供預計於消防分隊後方申請設置停車場相關資料，俾納入審議參考。
- (2)有關計畫區內假日眾多觀光人潮之交通及停車需求，應以更大範圍進行整體檢討評估，包含計畫區外之停車供給，並請市府交通局提供相關資料，俾納入都市計畫整體綜合評估。

4. 經濟產業議題

就目前區位商數指標看來，石碇區重要基礎產業係以三級產業為主，似與實際狀況有所差異，請以大範圍尺度進行檢討，再行補充經濟產業活動相關資料，故請市府經濟發展局提供產業發展政策方向，俾供審議參考。

5. 其他議題

(1) 有關計畫人口之預測，因戶政統計資料較貼近現實狀況，故相關人口統計預測，建議以此為準再行檢討評估。

(2) 請補充前於 103 年 9 月進行地方意見訪談之回應處理情形。

(3) 請補充說明重製通盤檢討之標準及納入變更之原則等相關內容。並請補充說明本計畫主細拆離後之都市計畫圖差異之處。

6. 有關本次提會討論內容須再補充、確認部分，請作業單位與相關業務單位確認後續提會議研商；另下次會議請作業單位安排至計畫區現地勘查，併同人民或機關、團體陳情案件處理情形，於現地續行研商。

(二) 108 年 6 月 17 日第 2 次專案小組研商會議紀錄(現勘)

已初步瞭解區公所旁電信用地、市場用地及停車場用地涉及保安林地範圍、景美溪河川區域線涉及民宅部分、計畫區東界未閉關計畫道路、石碇東街配合重製及現況變更為 8 尺寬計畫道路、汙水處理廠預定地、集順廟及石碇活動中心等變更案涉及範圍之土地使用現況，於下午專案小組研商會議邀集陳情民眾至現場說明並了解民眾陳情訴求等內容。

(三) 108 年 6 月 17 日第 3 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關陳情案件處理情形，詳表 1 公民或團體陳情意見綜理表。
2. 有關計畫變更內容及陳情案件部分，請規劃單位蒐整相關單位意見及資料後，綜整研議修正變更案內容，續提市都委會專案小組審議。

(四) 108 年 10 月 31 日第 4 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關本次通盤檢討針對計畫區內多處停車場用地進行檢討，致影響計畫區內停車位之供給，請新北市政府交通局針對整體交通停車供需情形，提出相關研議配套方案措施。

2. 其他議題一(汗水處理廠)

- (1)請新北市政府水利局確認：為處理污廢水所需建設汗水處理廠相關設施，其土地使用分區名稱變更之一致性。並提供將來建築開發因應地形坡度限制之相關評估規劃資料，俾供委員會審議參考。
- (2)因汗水處理廠相關設施預定地，坐落毗鄰計畫區之非都市土地，請規劃單位於變更理由補充敘明擴大都市計畫之法令依據、原因等內容，並酌修相關文字。

3. 其他議題二(人陳7案涉及保安林地範圍)

- (1)為檢討確認保安林地範圍，請新北市政府地政局函覆石碇區辦理地籍重測之相關時程，俾供審議參考。
- (2)倘上開地籍重測時程無法與本通盤檢討案審議進度搭配，因無法明確確認保安林範圍，則暫維持原計畫，不予變更為保護區。

4. 有關本次討論之變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表詳表 1~表 3。

(五) 108年4月20日第5次專案小組研商會議紀錄

1. 考量市府農業局對於計畫區內治理界點(萬壽橋)上游之治理，雖非屬水利法規管制之河川範圍(烏塗溪、崩山溪)，無河川治理計畫及河川區域之劃定與變更，但均有就溪流現況及既有護岸等構造物進行治理維護，故有關上開溪流範圍仍維持現行計畫河川區範圍。
2. 有關本次討論之變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表詳表 1~表 3，土地使用分區管制要點修正前後條文對照表詳表 4。
3. 其他議題討論：

- (1)檢討計畫人口：考量計畫區現有人口(1,302人)未達計畫人口(2,000人)，且人口成長預測仍會減少，依戶政資料推估計畫年期人口數(1,256人)，並參考新北市區域計畫(1,236人)及國土計畫(草案)(1,124人)人口分派，以及兼以考量計畫區內住宅區、商業區可容納居住人口(1,500人

)，自行車道系統串聯規劃等地方基礎建設整合，將促進石碇地區農業、觀光等產業發展，爰建議調整計畫人口數為 1,500 人。

(2)新增 2 案污水處理設施：因市府水利局設置汙水處理設施涉及毗鄰計畫區之部分非都市土地，請規劃單位於變更理由補充敘明擴大都市計畫之法令依據、原因等內容，並從而檢討修正變 2 案計畫面積相關內容及變更理由；嗣於計畫書專章敘明設置緣由、依據及相關計畫內容。另擬於高速公路用地設置套裝式汙水處理設施，請市府水利局就未來工程施作相關內容再行與高速公路局洽詢溝通。

(3)以上 3 案皆依本次提案內容通過，新增變更案之變更內容綜理表詳表 5，新增變更案之變更內容示意圖詳圖 1。

4. 本案經 5 次專案小組會議討論已獲致具體共識，惟部分文字及圖說尚須補正，請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書內容，並同意授權作業單位檢核後續提大會審議。

柒、檢討後計畫

一、計畫年期

計畫年期配合「新北市區域計畫」，修訂為民國 115 年。

二、計畫範圍及面積

本計畫範圍以原鄉公所所在地為中心，沿景美溪兩岸寬為 120 公尺至 180 公尺，東西總長約 850 公尺，南北總長約 400 公尺之丁字形之區域內；計畫面積配合本次都市計畫圖重製結果調整，並依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第七點第(一)項規定，配合新增污水處理廠用地變更案，納入非都市土地 0.0755 公頃土地，本次檢討調整計畫總面積為 17.2562 公頃。

三、人口計畫人口及密度

計畫人口為 1,500 人。依檢討後面積計算，居住密度每公頃 500 人。

四、土地使用計畫

原計畫劃設 8 種使用分區，經本次檢討廢除保存區，增加

劃設河川區(兼供道路使用)、河川區(兼供高速公路使用)、河川區(兼供人行步道使用)、河川區(兼供廣場使用)、電信專用區及宗教專用區。檢討後土地使用分區共 13 種，分別為住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區、行政區、保護區、河川區、河川區(兼供道路使用)、河川區(兼供高速公路使用)、河川區(兼供人行步道使用)、河川區(兼供廣場使用)、電信專用區及宗教專用區。

五、公共設施計畫

原計畫劃設 9 項公共設施用地，經本次檢討後廢除市場用地、電信用地、停車場用地及人行步道用地，增加公園用地、綠地用地、高速公路用地(兼供河川使用)、高速公路用地(兼供污水處理設施使用)及污水處理廠用地。檢討後公共設施用地共 10 項，分別為機關用地、學校用地、公園用地、綠地用地、廣場用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供河川使用)、高速公路用地(兼供污水處理設施使用)及污水處理廠用地及道路用地等。

六、交通計畫

本計畫區之交通系統規劃有道路系統、自行車道系統、人行道系統、大眾運輸系統及停車空間。

七、都市防災計畫

本計畫區內石碇東、西街建築密集且道路狹窄彎曲，因此應特別對於火災及地震災害的預防，及災害發生時的救災處置，研擬切合實際需求之防災計畫，並參考 108 年「石碇地區災害防救計畫」，劃設防災避難場所、防救災設施、防救災路線及火災延燒防止地帶、都市滯洪空間及老街防災措施等。

八、都市衛生系統

包含廢棄物處理及污水處理，有關污水處理，計畫區目前並無污水下水道系統，本次檢討配合「新北市石碇地區(非水源區)污水下水道系統規劃(檢討)及實施計畫」劃設污水處理廠用地及高速公路用地(兼供污水處理設施使用)，以改善污廢水排放影響環境的問題。

九、生態都市發展策略

石碇區位於景美溪上游，因溪流切割出優美的河谷地形，使本區擁有豐富之人文、自然資源。為實踐都市永續發展理念，配合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中關於生態都市發展策略內容之要求，研提出適合石碇都市計畫區之生態都市策略，包括自然及景觀資源管理維護策略、水與綠網絡發展策略、歷史空間風貌發展策略、綠色運輸發展策略、資源再利用發展策略等，期使本計畫區能成為和自然生態和諧共存的都市環境，相關生態都市發展策略僅為規劃參考，實際開發內容應以主管機關實質規劃內容為準。

十、實施進度與經費

本計畫之公共設施用地大部分已開闢，尚未開闢之公共設施用地係應依徵收及公地撥用方式取得，以加速取得未開闢之公共設施用地。

十一、其他應加表明事項

本計畫有關重製計畫圖發布實施後執行配合相關措施。

十二、土地使用分區管制原則性規範

本計畫建議依管制方式、管制內容、容積獎勵等原則性規範修訂細部計畫土地使用分區管制要點。

捌、公民或團體陳情意見案

本案公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見共 7 案，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見。(詳表 2)

玖、以上符合法定程序，提請大會審議。

決議

- 一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



圖 1 現行計畫示意圖

表 1 「變更石碇主要計畫(第三次通盤檢討)」案變更內容綜理表

編號	位 置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議							
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)											
變1	計 畫 年 期	民國 94 年	民國 115 年	配合新北市區域計畫修訂。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。							
變2	計 畫 面 積	17.60 公頃	17.1807 公頃	配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線依規劃意旨重新丈量面積，以調整計畫面積為 17.1807 公頃。	由於計畫範圍線依規劃原意配合計畫圖重製轉繪於新測地形圖，故計畫範圍積隨之變動。	修正後通過。 理由： 配合新增 1 案污水處理廠用地變更案(詳表 5、圖 1)，調整計畫面積。 修正後變更內容如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17.60</td> <td>17.2562</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	17.60	17.2562	修正後變更理由如下： 1. 配合本次都市計畫圖重製，及計畫範圍線依規劃意旨重新丈量面積後，現行計畫總面積為 17.1807 公頃。 2. 依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第七點第(一)項規定，配合新增污水處理廠用地變更案，納入非都市土地 0.0755 公頃土地，本次檢討調整計畫總面積為 17.2562 公頃。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更內容														
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
17.60	17.2562													
變3	都 市 計 畫 圖 重 製 後 面 積 調 整	詳見計畫書第二章表 2-2		配合本次檢討重製都市計畫圖，重新丈量面積，作為本次檢討之現行計畫面積，並解決早期都市計畫測量精度不足，所產生之量測誤差。	實際面積仍應以地籍及分割面積為準。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。							
變4	都 市 防 災 計 畫	—	增訂都市 防災計畫	依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定訂定。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。							
變5	生 態 都 市 發 展 策 略	—	增 訂 生 態 都 市 發 展 策 略	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定訂定。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。							
變6	道 路 編 號	增(修)訂道路編號		配合主細計拆離及道路層級修訂道路編號，並針對新增道路予以編號。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。							

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議									
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
變7	實施進度及經費	事業及財務計畫	增訂實施進度及經費	配合主細計拆離及都市計畫第15條規定,增訂實施進度及經費。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。									
變8	主細計內容拆離	主細計內容未拆離	細部計畫內容另訂細部計畫管制	<p>主要計畫與細部計畫應分別辦理,且現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市),為建立計畫管制層次,爰於本次通盤檢討將屬細部計畫內容者另定細部計畫管制之。有關細部計畫內容拆離原則如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據都市計畫法第15條規定於主要計畫應表明之公共設施(包括學校用地...等)、都市計畫法第45條所規定之內容(不得少於全部計畫面積百分之十)部分外,其餘依溪南溪北都市計畫整併案之主要計畫細部計畫拆離原則辦理。 2. 實施地區:全計畫區範圍。 3. 計畫書、圖內容依都市計畫法相關規定辦理。 4. 納入細部計畫內容 <ol style="list-style-type: none"> (1) 將道路、鄰里性機關用地(郵局、派出所、消防分隊、衛生所、地區醫院以下層級、衛生所、里民活動中心、地方型圖書館)及非全市性公設於細部計畫中表明。 (2) 計畫寬度未滿6公尺之道路系統列為細部計畫道路,具有連通必要性之道路才併入主要計畫內容;人行步道及非屬串連鄰里單元及連通重要幹道之道路系統,應列為細部計畫之公共設施用地。 (3) 市場用地為批發市場機能納入主要計畫,零售市場用地機能則納入細部計畫。 (4) 停車場用地小於0.5公頃者,列入細部計畫公共設施用地。 (5) 列入細部計畫公共設施用地及道路用地者於主要計畫圖係歸屬毗鄰土地使用分區。 	變更後仍屬細部計畫之公共設施用地。	<p>修正後通過。</p> <p>理由: 配合變14案、變15案修正變更內容,重新檢討調整變更面積。</p> <p>修正後變更內容如下:</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">人行步道用地(0.3997)</td> <td>住宅區(0.1763)</td> </tr> <tr> <td>商業區(0.0111)</td> </tr> <tr> <td>保護區(0.0374)</td> </tr> <tr> <td>河川區(0.1749)</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	人行步道用地(0.3997)	住宅區(0.1763)	商業區(0.0111)	保護區(0.0374)	河川區(0.1749)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更內容																
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
人行步道用地(0.3997)	住宅區(0.1763)															
	商業區(0.0111)															
	保護區(0.0374)															
	河川區(0.1749)															
變9	集順廟	保存區(0.0407)	宗專用區(0.0407)	1. 集順廟於石碇都市計畫發布實施前(民國62年)即已闢建,配合當時實際使用範圍劃設為保存區。		修正後通過。 理由: 考量集順廟於石碇都市計畫發布實施前即已闢建,本案僅為分區名稱統一,未涉及範圍	依市都委會專案小組初步建議意見通過。									

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議						
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)										
				2. 經查集順廟為非法定古蹟，為避免與文化資產保存法之「古蹟保存區」一詞混淆，並統一名詞，依原保存區劃設範圍變更使用分區為「宗教專用區」。		之調整，且參考相關案例，並未訂定相關附帶條件，爰依原保存區劃設範圍變更使用分區為「宗教專用區」。請於變更理由補充敘明以原保存區劃設範圍予以變更分區名稱；後續集順廟仍需取得所使用土地之所有權，並依法辦理合法寺廟登記相關事宜。 修正後變更理由如下： 1. 集順廟於石碇都市計畫發布實施(民國62年)前即已闢建，為登記在案寺廟(北縣寺第235號)。 2. 經查集順廟為非法定古蹟，為避免與文化資產保存法之「古蹟保存區」一詞混淆，並統一名詞，以原保存區劃設範圍予以變更分區名稱為「宗教專用區」。 3. 後續集順廟仍需取得使用土地之所有權，並依法辦理合法寺廟登記事宜。							
變機四西 10 側		電信 用地 (0.2368)	電 信 專 用 區 (0.0379)	1. 依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」及中華電信股份有限公司民營化，配合將中華電信所管有土地：員潭子坑段石炭小段109-5地號，地籍登記土地面積為0.0379公頃土地，變更為電信專用區。 2. 非中華電信所管有土地部分，配合現況及鄰近分區使用變更為保護區。		修正後通過。 理由： 考量本案東側員潭子坑段石炭小段109-23、164-4地號等2筆土地現為石碇區公所使用，為土地之管用合一，將上開毗鄰機四用地之2筆土地變更為機關用地。 修正後變更內容如下： <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>電信用地</td> <td>電信專用區</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	電信用地	電信專用區	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更內容													
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
電信用地	電信專用區												

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議														
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																		
			保護區(0.1989)			<table border="1"> <tr> <td>(0.2368)</td> <td>(0.0379)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>機關用地(0.0223)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保護區(0.1766)</td> </tr> </table> <p>修正後變更理由如下： 1. 依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」及中華電信股份有限公司民營化，配合將中華電信所管有土地：員潭子坑段石炭小段109-5地號，地籍登記土地面積為0.0379公頃土地，變更為電信專用區。 2. 非中華電信所管有土地部分，本案東側毗鄰機四用地之員潭子坑段石炭小段109-23、164-4地號等2筆土地，現況為石碇區公所使用，為管用合一，變更為機關用地。 3. 其餘範圍土地，考量坡度陡峭使用限制，配合現況及鄰近分區使用變更為保護區。</p>	(0.2368)	(0.0379)		機關用地(0.0223)		保護區(0.1766)									
(0.2368)	(0.0379)																				
	機關用地(0.0223)																				
	保護區(0.1766)																				
變11	石碇溪	住宅區(0.0072) 乙種工業區(0.0526) 道路用地(0.0005) 高速公路用地(0.1019) 人行步道用地(0.0170) 河川區(0.2472)	河川區(0.0598) 河川區(兼供道路使用)(0.0005) 河川區(兼供高速公路使用)(0.1019) 河川區(兼供人行步道使用)(0.0170) 綠地用地(0.2472)	1. 依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，名稱統一為「河川區」。 2. 依經濟部民國96年7月2日日經授水字第09620204810號函公告之景美溪河川區域線調整範圍： (1)區域線內，變更為河川區；若現況為已開闢道路，為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路(依性質區分)使用。 (2)河川區域線外，變更為綠地用地。		修正後通過。 理由： 有關萬壽橋北側河川區域線範圍外之河川區變更為綠地用地部分，勘誤面積為0.2473公頃。 修正後變更內容如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(0.0072)</td> <td>河川區(0.0598)</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(0.0526)</td> <td>河川區(兼供道路使用)(0.0005)</td> </tr> <tr> <td>道路用地(0.0005)</td> <td>河川區(兼供高速公路使用)(0.1019)</td> </tr> <tr> <td>高速公路用地(0.1019)</td> <td>河川區(兼供人行步道使用)(0.0170)</td> </tr> <tr> <td>人行步道用地(0.0170)</td> <td>綠地用地(0.2473)</td> </tr> </tbody> </table> 修正後變更理由如下： 1. 依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	住宅區(0.0072)	河川區(0.0598)	乙種工業區(0.0526)	河川區(兼供道路使用)(0.0005)	道路用地(0.0005)	河川區(兼供高速公路使用)(0.1019)	高速公路用地(0.1019)	河川區(兼供人行步道使用)(0.0170)	人行步道用地(0.0170)	綠地用地(0.2473)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更內容																					
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																				
住宅區(0.0072)	河川區(0.0598)																				
乙種工業區(0.0526)	河川區(兼供道路使用)(0.0005)																				
道路用地(0.0005)	河川區(兼供高速公路使用)(0.1019)																				
高速公路用地(0.1019)	河川區(兼供人行步道使用)(0.0170)																				
人行步道用地(0.0170)	綠地用地(0.2473)																				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議											
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
變12	崩山溪(機二西側)	河川區(0.0188)	河川區(兼供道路使用)(0.0188)	1. 現況為石碇之心車行路橋，橋下為崩山溪行經。 2. 依既成道路檢討原則，及維護都市排水、水利蓄洪等功能，變更為河川區兼供道路使用。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。											
變13	崩山溪(秀山橋)	道路用地(0.0534)	河川區(兼供道路使用)(0.0534)	為維護都市排水、水利蓄洪等功能，崩山溪行經部分，配合檢討為河川區兼供道路使用。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。											
變14	崩山溪(豐田1號橋)	道路用地(0.0124)	河川區(兼供道路使用)(0.0124)	為維護都市排水、水利蓄洪等功能，崩山溪行經部分，變更為河川區兼供道路使用。	修正後通過。 理由： 考量106乙線道路、豐田一號橋為本計畫區重要聯外道路，為健全整體交通道路系統及未來發展需求，建議規劃為8公尺寬計畫道路，並請將變15案一併納入本案辦理，併入後修正變更內容提大會報告。 修正後變更內容如下：	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(0.0005)</td> <td rowspan="3">道路用地 (0.0306)</td> </tr> <tr> <td>保護區(0.0086)</td> </tr> <tr> <td>人行步道用地(0.0215)</td> </tr> <tr> <td>河川區(0.0233)</td> <td rowspan="2">河川區(兼供道路使用) (0.0357)</td> </tr> <tr> <td>道路用地(0.0124)</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	住宅區(0.0005)	道路用地 (0.0306)	保護區(0.0086)	人行步道用地(0.0215)	河川區(0.0233)	河川區(兼供道路使用) (0.0357)	道路用地(0.0124)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更內容																		
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																	
住宅區(0.0005)	道路用地 (0.0306)																	
保護區(0.0086)																		
人行步道用地(0.0215)																		
河川區(0.0233)	河川區(兼供道路使用) (0.0357)																	
道路用地(0.0124)																		
						修正後變更理由如下： 1. 本案係替代北側計畫道路之重要聯外道路，現況為106												

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議						
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)										
						乙線，是通往華梵大學聯外道路，目前有公車行駛。 2. 為健全整體區域交通及道路系統完整性，考量雙向會車安全，將豐田1號橋之4公尺寬計畫道路及延伸至計畫區東界4公尺寬人行步道路段，拓寬規劃為8公尺寬計畫道路。 3. 另為維護都市排水、水利蓄洪等功能，崩山溪行經部分，變更為河川區兼供道路使用。							
變15	崩山溪(豐田1號橋及石碇東街)	住宅區(0.0018) 保護區(0.0088) 人行步道用地(0.0219) 河川區(0.0063)	道路用地(0.0324) 河川區(兼供道路使用)(0.0063)	1. 106 乙線道路，為本計畫區通往華梵大學聯外道路，且有公車行駛。 2. 為健全整體區域交通及道路系統完整，將豐田1號橋路段之4公尺寬計畫道路及延伸至計畫區東界之4公尺寬人行步道，規劃為6公尺寬計畫道路，變更為道路用地；另崩山溪行經部分，變更為河川區兼供道路使用。		刪除。 理由： 考量106乙線道路、豐田一號橋為本計畫區重要聯外道路，為健全整體交通道路系統及未來發展需求，建議規劃為8公尺寬計畫道路，將本案一併納入變14案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。						
變16	烏塗溪(計畫區南界)	高速公路用地(0.0898)	河川區(兼供高速公路使用)(0.0898)	為維護都市排水、水利蓄洪等功能，烏塗溪行經部分，變更為河川區兼供高速公路使用。	修正後通過。 理由： 考量土地使用主體及烏塗溪非屬水利法管制之河川，建議修正變更名稱為高速公路用地(兼供河川使用)，另配合變22案調整變更面積，提大會報告(討論一致性原則-主體)。 修正後變更內容如下：	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高速公路用地(0.0888)</td> <td>高速公路用地(兼供河川使用)(0.0888)</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	高速公路用地(0.0888)	高速公路用地(兼供河川使用)(0.0888)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更內容													
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
高速公路用地(0.0888)	高速公路用地(兼供河川使用)(0.0888)												
變	崩山溪	人行步道用地	河川區(兼供人	為維護都市排水、水利蓄洪		照案通過。	依市都委會						

編號	位 置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決 議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
17	(街仔 頭橋)	(0.0084)	行步 道 使 用 (0.0084)	等功能，崩山溪行經部分， 變更為河川區兼供人行步道 使用。			專案小組初 步建議意見 通過。
變 18	市場及 停二 用地	市 場 地 (0.0417)	保 護 區 (0.1095)	為公有地，因地形陡峭，坡 度為 3~5 級坡，不適宜開發 建築，故配合現況及鄰近分 區使用，變更為保護區。		修正後通過。 理由： 變更範圍大多位於公告編號第 1036 號土砂捍止保安林內，應 配合變更為保護區，修正變更 理由。 修正後變更理由如下： 1. 依新北市政府市場處 107 年 5 月 28 日新北市警字第 1073524674 號表示：「經查案 址已無市場需求，爰本處對於 本變更案無意見。」及新北市 政府交通局於 107 年 7 月 4 日 本案公開展覽草案第 2 次審 查會議表示有關主計畫變 18 案 無意見，爰市場用地及停車 場用地無使用開闢需求。 2. 因地形陡峭，坡度為 3~5 級 坡，且大部分屬民國 17 年 9 月 15 日公告編號第 1036 號土砂 捍止保安林範圍，不適宜開發 建築，故配合鄰近分區，變更 為保護區。	依市都委會 專案小組初 步建議意見 通過。
		停 車 場 用 地 (0.0679)					
變 19	豐田一 號橋東 北側	道 路 用 地 (0.0678)	保 護 區 (0.0678)	1. 道路編號(一)8 公尺寬計 畫道路，臨接計畫區東界之 部分路段，現況未開闢。 2. 本路段道路區外無銜接道 路，且現況 106 乙線道路可 提供替代性聯外功能。 3. 爰上，廢除道路編號(一)8 公尺寬計畫道路東側部分 路段，且因地形坡度較陡， 不適宜開發建築，故配合現 況及鄰近分區使用變更為 保護區。		修正後通過。 理由： 交通局表示此段計畫道路未負 溝通功能，已有替代性道路， 且位屬保安林地範圍，檢討變 更為保護區，並補充變更理 由；另配合變 14 案修正變更面 積。 修正後變更內容如下：	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。

變更內容	
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
道路用地 (0.0671)	保護區 (0.0671)

編號	位 置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
變20	石碇國小南側	住宅區 (0.1074)	公園用地 (0.1074)	均為公有地，因地形陡峭，坡度為5-6級坡，不適宜開發建築；故配合現況臨接烏塗溪親水步道變更為公園用地，為維持原始地貌，僅作簡易綠化。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變21	機二西側	道路用地 (0.0170)	廣場用地 (0.0170)	1. 現況為石碇之心廣場使用。 2. 為維護都市排水、水利蓄洪等功能，崩山溪行經部分，配合檢討為河川區兼供廣場使用。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變22	石碇街	道 路 用 地 (0.0374)	住宅區 (0.0332)	1. 依本次都市計畫圖重製樁位疑義會議決議建議，因部分河川區現況已做道路使用，且權屬多為公有，基於地用合一原則及道路現況變更為8公尺寬計畫道路。 2. 變更後商業區、住宅區之土地所有權人應捐贈變更範圍內50%之土地或代金(代金計算為變更後次年當期公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成)後，始得發照建築，若為合法建築則免回饋。	樁位疑義第3、4案	修正後通過。 理由： 1. 考量市府農業局對於治理界點上游之烏塗溪，並無河川治理計畫進行河川管理及河川區域之劃定與變更，且交通部公路總局因年代久遠查無石碇東街相關工程資料，故依現行計畫土地使用分區及道路路型及現況(部分懸挑於河道範圍)，於不損及建物情形下，依現況道路寬度(排水溝至木棧道邊界)及路型檢討修正變更範圍。 2. 為維護都市排水、水利蓄洪等功能，位屬現行河川區變更道路用地部分，建議變更為河川區兼供道路使用。 3. 變更回饋附帶條件：參考「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案通案性處理機制，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則，計算捐贈公共設施用地或折繳代金。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成上開回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。 4. 為維護民眾權益，若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，該建物基地所屬	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		道 路 用 地 (0.0374)	商 業 區 (0.0011)				
			行 政 區 (0.0031)				
		住宅區 (0.0002)	道 路 用 地 (0.0853)				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
		河川區 (0.0846)				地號不須辦理土地回饋。 修正後變更內容如下：	
		保護區 (0.0005)				變更內容	
						原計畫 (公頃)	
						新計畫(公頃)	
						行政區(0.0027)	
						住宅區(附) (0.0257)	
						商業區(附) (0.0012)	
						附帶條件:	
						1. 住宅區(附)土地 建蔽率不得大於 50%,容積率不得大 於154%,惟倘經捐 贈不低於45%之公 共設施用地或折算 代金繳納,容積率 得調高為280%。	
						2. 商業區(附)土地 建蔽率不得大於 70%,容積率不得大 於198%,惟倘經捐 贈不低於45%之公 共設施用地或折算 代金繳納,容積率 得調高為360%。	
						3. 捐獻代金之數額 由新北市政府委託 三家以上專業估價 者查估後,依下列 公式計算之,查估 所需費用,由申請 人負擔,但其捐獻 數額不得低於毗鄰 相同土地使用分區 公告土地現值之 1.4倍。	
						4. 捐獻代金之數額= 三家以上專業估價 者查估基地之價格 (取最高價計算)× 45%。	
						5. 但若屬都市計畫 發布實施前既有之 合法房屋基地,為 維護民眾權益,該 建物基地所屬地號 不須辦理土地回 饋。	
					道路 用地 (0.0296)	河川區 (0.0802)	河川區兼供道路使 用(0.0802)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
						修正後變更理由如下： 1. 依本次都市計畫圖重製樁位疑義會議決議建議，因部分河川區現況為道路使用，且權屬多為公有，基於地用合一，在不損及建築及土地所有權人權益原則下，配合道路現況及路型，將原計畫 6 公尺寬計畫道路，調整為 8 公尺寬計畫道路；另為維護都市排水、水利蓄洪等功能，變更部分河川區為河川區兼供道路使用。 2. 變更回饋附帶條件：參考「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案通案性處理機制，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則，計算捐贈公共設施用地或折繳代金。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成上開回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。 3. 為維護民眾權益，若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。	
變 23	停一	停車場 用 地 (0.0335)	保護區 (0.0335)	原停車場用地已無使用需求，且因地形陡峭，坡度多屬於 4 級坡，不適宜開發利用，故配合現況及鄰近分區使用變更為保護區。	配合公 設通檢 新增。	照案通過。	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。
變 24	機六	機 關 用 地 (0.0184)	保護區 (0.0184)	原機關用地已無使用需求，且因地形陡峭，坡度為 3-6 級坡，不適宜開發利用，故配合現況及鄰近分區使用變更為保護區。	配合公 設通檢 新增。	刪除。 理由： 考量計畫範圍內消防車庫及圖書館建築物，部分坐落於私有土地範圍，且新北市立圖書館石碇分館仍有使用需求，又地形陡峭不適宜開發利用，故建議維持原計畫不予變更。	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。
變 25	機 關	機 關 用 地 定 註	修 訂 機 關 用 地 指 途 註 記	為利機關用地名稱統一及後續土地彈性使用，將刪除現有機二、機四及機六等 3 處機關用地之指定用途註記，修訂為「供本府及相關單位公務使用」。		修正後通過。 理由： 酌修變更理由。 修正後變更理由： 為利機關用地名稱統一及後續土地彈性使用，將現行都市計畫書中有關機二、機四及機六等 3 處機關用地之指定用途註記規定，統一修訂為「供本府	依市都委會專 案小組初步建 議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
新增1	計畫人口	2,000人	1,500人	考量本計畫區人口自然增加率及社會增加率皆為負成長，現況人口數為1,302人，且新北市區域計畫分派至計畫區為1,236人，故配合人口現況及區域人口分派總量，調整計畫人口為1,500人。		及相關單位公務使用」。 照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
新增2	乙工北界	乙種工業區 (0.0448) 非都市土地 (0.0755) 乙種工業區 (0.0013)	污水處理廠 用地 (0.1203) 道路用地 (0.0013)	為妥善處理計畫區廢污水，因應水利局「新北市石碇(非水源)地區污水下水道系統規劃及實施計畫」(108年4月25日新北水污計第1080721587號函)，利用公有地設置套裝式污水處理設施使用；納入部分非都市土地與乙種工業區，一併劃設為污水處理廠用地；部分乙種工業區配合現況變更為道路用地。	部分員潭子坑段石碇小段81-4、81-5地號及109-25地號	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
新增3	石碇西街西側	高速公路用地 (0.0070)	高速公路用地(兼供污水處理設施使用) (0.0070)	因應水利局「新北市石碇(非水源)地區污水下水道系統規劃及實施計畫」(108年4月25日新北水污計第1080721587號函)，利用公有地設置套裝式污水處理設施使用，劃設高速公路用地(兼供污水處理設施使用)。	部分石碇段石碇小段181-3地號	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註：1.凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

2.表內面積應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3.新增1~3案為公展後審議新增變更案。

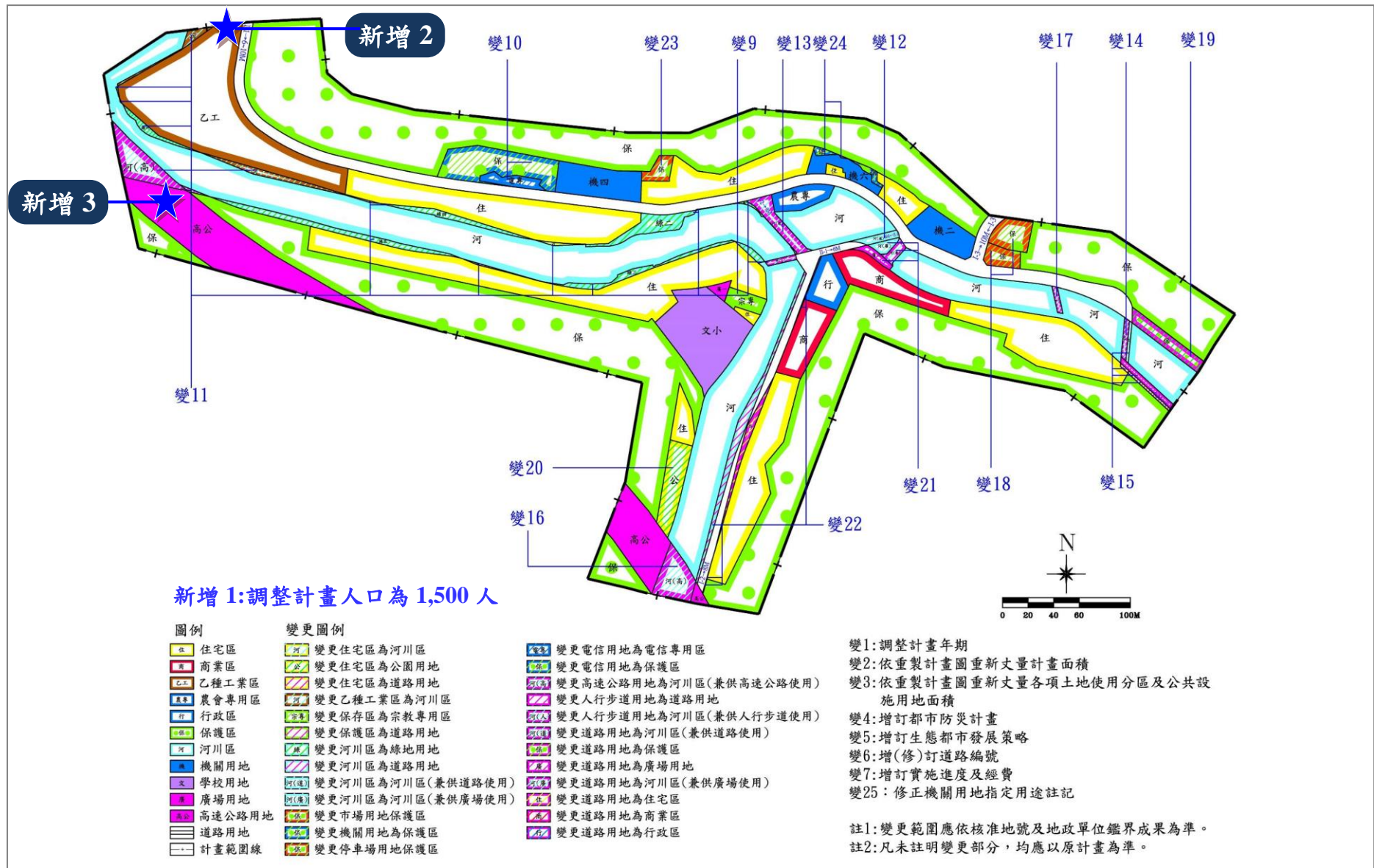


圖 2 公展變更內容示意圖

表 2 「變更石碇主要計畫(第三次通盤檢討)」案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	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
主計人陳1	石碇區農會	石碇區	因石碇區位於山坡地使用限制嚴格。	建議於該區設立農業專業區以利農業使用案。	所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整。茲就陳情內容說明處理情形如下： 1. 本案陳情係因山坡地使用限制嚴格，希冀設立農業專區以不受山坡地使用限制，惟查設立農業專區以排除或放寬山坡地使用限制非本次辦理通盤檢討範疇。 2. 次查新北市政府農業局 107.1.16 新北農牧字第 1070083869 號函表示：有關石碇區山坡地劃出部分，經本府於 102 年委請相關單位檢討，不符合劃出規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
主計人陳2	余○純、李○卿、卓○璋、劉○心、謝○信、中華郵政股份有限公司	石碇區潭子坑石小段 91 地號	<ol style="list-style-type: none"> 關於案次 11 員潭子坑石碇小段 91 地號於圖 4-4 變更細部計畫住宅區->河川區，河川區->綠地用地，因為該地號為翡翠大廈住戶共同持分所有權 (291*(80/10000) m²)，該土地變更嚴重影響區分所有權人之權益。該陳情地段變更地目，影響權益人之權益。 本公司石碇郵局坐落之新北市石碇區潭子坑段石碇小段 91 地號土地 (本公司持分面積 4.42 平方公尺) 部分面積如依現況由住宅區變更為河川區，將致本公司權益受損。 	<ol style="list-style-type: none"> 以地換地、重新劃界 (住宅區乙種工業區或與本大廈相連之土地) 排除劃設河川地或行使徵收補償機制。 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依新北市政府工務局 108 年 9 月 27 日新北工字建 1081792681 號函說明(略以)：「…(二)另按內政部營建署 96 年 1 月 10 日營署建管字第 0962900233 號說明二：「本案經轉據經濟部水利署 95 年 11 月 29 日經水地字第 09553159700 號函示，『依水利法第 78 條第 3 款規定，河川區域內禁止建造工廠或房屋。河川管理辦法第 7 條第 3 項規定，河川區域劃定及變更公告時，主管機關應同時函送當地都市或非都市計畫主管機關配合辦理使用分區變更為河川區。次按建築法第 11 條第 1 項規定，建築法所稱之建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。是以，法定空地，仍包括於建築基地範圍內，…河川區域應非屬建地，亦不宜計入法定空地。』在案。有關河川區域內之土地使用管制，應依水利法有關法令規定辦理。…」，爰位於河川區域範圍內之土地應非屬建地，亦不宜計入法定空地，並應依水利法有關法令進行使用管制。 經查潭子坑石碇小段 91 地號土地為部分住宅區部分河川區，本次通盤檢討係依經濟部 96 年公告之景美溪河川區域線，檢討將 91 地號土地位於公告河川區域線範圍內之住宅區變更為河川區，位於公告河川區域線範圍外之河川區變更為綠地用地，以維護都市排水、水利蓄洪功能，並納入主要計畫變 11 案辦理。 另有關於土地徵收非屬本次辦理通盤檢討之範疇，已函轉主管單位經濟部水利署第十河川局協助辦理。 有關中華郵政公司陳情行使徵收補償機制，依經濟部第十河川局 108.1.21 水十產字第 10818001840 號函表示：員潭子坑石碇小段 91 地號土地變更範圍位於河川治理界點以外，河川界點以內，不符合水利法第 82 條用地徵收補償之要件，未來將配合工程需求優先辦理價購。 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
主計人陳3	潘○麗	市場用地	不要變保護區。	改為假日農民展售中心。	未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地因地形陡峭，坡度為 3-5 級坡，涉保安林範圍，且車輛無法通行，不適合開發建築。 2. 次查依市場處 107 年 5 月 28 日新北市營字第 1073524674 號函表示無市場需求，爰仍維持原方案，依鄰近分區由市場用地變更為保護區。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
主計人陳4	張○德	石碇段石碇小段 66-5、66-10、80-3 地號	請儘速辦理徵收。	請儘速辦理徵收。	所陳事項無涉都市計畫變更內容實質調整。茲就陳情內容說明處理情形如下： 1. 經查石碇段石碇小段 66-5、66-10 地號土地係屬道路用地、80-3 地號土地係屬河川區，本次依經濟部 96 年公告之景美溪河川區域線，仍維持原計畫河川區，有關土地徵收係屬需地機關權責，非屬本次辦理通盤檢討之範疇。 2. 嗣依市府新建工程處 108.1.14 新北新地字第 1084580624 號函表示：石碇段石碇小段 66-5、66-10 地號為已開闢未徵收道路，因本市財政拮据，且目前該道路鋪面及排水溝係由石碇區公所維管，爰本案暫無徵收計畫。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
主計人陳5	詹○霖、蘇○權、廖○春、許○宗、高○君、王○勇	石碇區石碇段石碇小段 43-1、44、44-1、46、46-1、47、47-1、48、48-1、49、49-1、51、51-1、55、55-1、56、56-2	1. 有關鈞局於 107 年 12 月 12 日在新北市石碇區公所公告之「變更石碇主要計畫(第三次通盤檢討)」案及「變更石碇細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案中之第 22 案將舊計劃自門牌編號為新北市石碇區石碇東街 87 號起至 115 號止之部分原已規畫為道路用地之基地，擬變更為行政區及商業區用地，自 117 號起至 139 號止原規畫為道路用地部分，則維持不變乙節，經查新北市石碇區石碇東街自 117 號起至 139 號止，目前現有之道路寬度含路肩約為 8 公尺以上，此與鈞局上開第三次通盤檢討之變更計畫道路寬度 8 公尺相同，請參諸石碇區人口逐年減少，現況之交通流量，除假日較多人車外，平日人車流量稀少，再加上目前道路僅有微幅彎度，並無任何危險性等情，客觀上，此路段當無維持原案之必要。又依鈞	為符合行政程序法第七條之規定、及公平與一致性原則，爰建議如下： 1. 請鈞局惠將自 117 號起至 139 號止之部分原已規畫為道路用地之基地，比照自淡蘭文藝館起至 115 號止將道路用地變更為行政區及商業區用地之作法，變更更為住宅區及商業區用地。 2. 為利地方之繁榮及增加就業機會，建議將整條石	未便採納。 理由： 1. 經查依都市計畫圖重製樁位疑義會議第 3、4 案決議建議，考量原都市計畫樁位損及建物，且因部分河川區現況已做道路使用且權屬多為公有，基於地用合一，本次檢討在不損及建築及土地所有權人權益原則下，配合道路現況及路型，將原計畫 6 公尺寬計畫道路，調整為 8 公尺寬計畫道路，嗣考量土地使用分區合理性，配合鄰近分區，將道路用地變更為住宅區、商業區及行政區。 2. 嗣依市府交通局 108.1.19 新北交規字第 1080106316 號函表示：有關陳情人表示假日較多人車，平日人車流量稀少，無維持原計畫之必要，惟仍應綜合考量所臨分區出入通行利益及都市發展模式土地使用配置需求劃定或變更。 3. 另陳情建議將整條石碇東街均變更為商業區用地，為利地方之繁榮及增加就業機會，查都市計畫法新北市施行細則規定即容許住宅區作商業使用，即可供展示地方特產及藝術品等商業使用行為。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		、57、57-2、58、59、59-2地號	<p>局之變更計畫 22 案，倘自 117 號起至 139 號止房屋之部分基地仍維持原有之道路規劃，則勢必要拆除部分房屋，拆除後自 117 號起至 139 號止之道路寬度達 10 公尺以上（按現有道路約 8 公尺加上計畫擬納入道路之寬度 2 公尺，合計為 10 公尺以上），此顯與鈞局公告之變更計畫案 8 公尺之寬度不符。鈞局所公告之變更計畫 22 案不惟與擬達成石碇東街 8 公尺寬度之目的不符，且尚須拆除部分現有之房屋，此實致提出意見人及須拆除部分房屋之所有權人受有重大之損害，此核與行政程序法第七條規定，行政行為應依下列原則為之：</p> <p>(1)採取之方法應有助於目的之達成。</p> <p>(2)有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。</p> <p>(3)採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。</p> <p>此外，縱使將提出意見人所有部分原規畫為道路用地維持不變，亦與變更案擬達成石碇東街為 8 公尺無關，概現況道路寬度含路肩已達 8 公尺以上。茲請鈞局明鑑。</p> <p>2. 又查鈞局上開變更計畫 22 案係擬將石碇東街規劃為 8 公尺之道路，其中石碇東街 117 號以前之寬度維持不變，石碇東街 117 號起至 139 號止則內縮 2 公尺，並拆除部分房屋，拆除後次路段之道路寬度 10 公尺以上，此明顯違反公平及一致性原則。此外，變更計畫 22 案亦將自淡蘭文藝館起至 115 號間原為計畫道路之土地變更為行政區與商業區用地，而 117 號至 139 號之部分基地則仍維持原規畫之道路用地，此亦與公平原則有</p>	碇東街均變更為商業區用地。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			違，且容或有圖利之嫌。			
主計人陳6	財團法人天主教會台北教區	石碇石碇小段60-13地號	針對公告部分內容，所屬石碇段石碇小段60-13地號為其變更範圍，原本由道路用地變更為住宅區；經查，石碇天主堂於68年建造完成（使用執照號碼：68使字第3982號）相關文件是否能作為合法建物之證明，請鈞部函復，以利後續教區不動產之管理。	石碇天主堂於68年建造完成，是否能作為合法建物之證明，予以免回饋？	未便採納。 理由： 1. 經查石碇天主堂領有68使字第3982號使用執照（坐落地籍：石碇段石碇小段60、61地號等2筆土地），非涉及主要計畫變22案規定之範疇。 2. 陳情地號土地於民國62年石碇都市計畫發布實施時，已劃設為道路用地，本次檢討在不損及建築及土地所有權人權益原則下，配合道路現況及路型，將道路用地變更為住宅區，仍應依相關規定回饋。	依市都委會專案小組初步建議通過。
主計人陳7	行政院農業委員會林務局	保安林地範圍(石碇石碇小段12-15、12-16、12-19、12-32、54-28、54-29、95-1、95-2、95-3、9010-1地號)	1. 屬公開展覽之變更案，編號第18.19案本局同意變更為保護區。 2. 非屬本次檢討變更，惟計畫即將保安林規劃為其他分區或使用地類型部分： (1) 石碇段石碇小段12-15、12-16、12-19、12-32地號土地，現況天然闊葉林，為國土保安及水源涵養等長遠利益，不宜作為商業區、住宅區、人行步道使用，建議變更為保護區。 (2) 員潭子坑段滿窟小段54-29地號及95-2地號土地，現況為道路，基於公眾通行需求，尊重相關主管機關意見維持現使用分區(道路用地)。 (3) 另員潭子坑段滿窟小段9010-1地號土地，除現況已為道路外，餘屬天然闊葉林部分(如附圖)，建議依上述原則變更為保護區。	1. 編號第18.19案本局同意變更為保護區。 2. 保安林規劃為其他分區或使用地類型部分： (1) 石碇段石碇小段12-15等地號土地，建議變更為保護區。 (2) 滿窟小段54-29、95-2及9010-1地號土地，建議計畫內容中將相關地號註明屬第1036號土砂捍止保安林範圍內，相關土地使用應依森林法規定辦理」等事項。	針對二項陳情理由處理建議分述如下： 1. 所陳事項第1點，酌予採納。 理由： 考量潭子坑段滿窟小段9010-等地號土地，因地形陡峭位於保安林地範圍，且相關主管機關無使用需求，本次檢討已配合變更為保護區，納入變18、19案辦理。 2. 所陳事項第2點，部分採納。 理由： (1) 有關陳情石碇段石碇小段12-15、12-16、12-19、12-32地號等4筆土地，屬民國17年9月15日以告示字第115號編入編號第1036號土砂捍止保安林範圍內，另查石碇段石碇小段12-16、12-32地號等2筆土地內多數建物，業經行政院農業委員會於102年4月24日以農林務字第1021721099號公告解除保安林在案。計畫區地籍重測公告預計於109年10月14日，且尚須林務局確認修正公告保安林範圍，暫時無法明確確認保安林範圍，故因地籍重測時程無法與本通盤檢討案審議進度搭配，暫維持原計畫，不予變更為保護區。 (2) 有關陳情員潭子坑段滿窟小段54-29、95-2地號等2筆土地，屬第1036號土砂捍止保安林範圍內，建議於計畫書中加註相關文字一節，考量計畫書內容即已明訂「本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。」爰陳情土地使用自應依森林法規定辦理，尚毋須於計畫書中特別加註相關文字。 (3) 員潭子坑段滿窟小段9010-1地號土地，除現況已為道路外，餘屬天然闊葉林部分，本次檢討將部分市場用地、道路用地變更為保護區，納入變18、19案辦理。	依市都委會專案小組初步建議通過。

案由	變更石碇細部計畫(第三次通盤檢討) (配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法 22 條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>石碇都市計畫自民國 62 年公告實施迄今，期間曾於民國 74 年、85 年辦理過 2 次通盤檢討，其中「變更石碇都市計畫(第二次通盤檢討)」於民國 85 年 6 月發布實施，至今逾 20 年未有全面性檢討，已達都市計畫法第 26 條辦理通盤檢討規定，且已屆滿現行計畫目標年民國 94 年；故隨著都市及社會經濟變遷應予全面通盤檢討，以滿足地區發展需求。</p> <p>其次，石碇都市計畫圖於民國 85 年辦理過轉繪並公告實施迄今，當時依據成功大學於民國 77 年測製完成 1/1000 地形圖作為展繪基本圖；本次依「新北市瑞芳、平溪、雙溪、石碇、澳底都市計畫成果清理改算及展繪套合作業規範」，進一步以測釘方式復、補建部分樁位，並配合調查都市計畫區內之已闢竣計畫道路（含兩側範圍）暨公共設施用地四周界線外圍十公尺範圍內，施以地面數值地形測量作業，並以展繪、轉繪及套合等方式辦理本作業。故本次通盤檢討將併同刻正辦理都市計畫圖重製結果，將原都市計畫圖之計畫線展繪於新測地形圖上，作為本次通盤檢討規劃作業之基本圖，及未來施政建設之依據，現行都市計畫示意圖詳見圖 1。</p> <p>基於上述理由及落實中央與地方權責劃分與地方自治及簡化都市計畫程序之目的，爰辦理本次檢討，配合計畫圖重製作業將主要計畫與細部計畫內容拆分，以建立計畫管制層次，促進都市土地能有效整合使用，帶動地區經濟發展。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫區以石碇區公所為中心，沿景美溪兩岸總寬 120 公尺至 180 公尺，東西總長約 850 公尺，南北總長約 400 公尺之丁字形之區域內，行政轄區包括潭邊、石碇二里部分地區，計</p>		

畫面積為 17.60 公頃，經本次都市計畫圖重製後計畫面積調整為 17.1807 公頃。

伍、主要計畫與細部計畫之關係

本次通盤檢討同時辦理主要計畫與細部計畫拆離，有關主要計畫與細部計畫拆離乃依據都市計畫法第 15 條規定於主要計畫應表明之公共設施(包括學校用地…等)、都市計畫法第 45 條所規定之內容(不得少於全部計畫面積百分之十)部分及 6 公尺以上(含)道路系統等應納入主要計畫原則外，其餘依溪南溪北都市計畫整併案之主要計畫細部計畫拆離原則，將石碇鄰里性公共設施及屬地區性之計畫內容(如土地使用分區管要點等)納入細部計畫，本案主要計畫與細部計畫拆離原則綜整詳下表。

細部計畫內容承接主要計畫部分包含規劃理念、發展定位及規劃構想等方向內容；另考量後續執行以細部計畫為核判及辦理依據，故本次將主要計畫案變更內容併同細部計畫配合變更，研擬相關實質計畫，並配合檢討土地使用分區管制要點。

項目	主要計畫	細部計畫
公共設施用地	1. 學校用地(國小、國中、高中(職)、大學)。 2. 體育場用地、公園用地(含公園兼兒童遊樂場用地)、綠地用地(含系統性綠地用地)、綠帶用地(含系統性綠帶用地)、廣場用地(含廣場兼停車場用地)、兒童遊樂場用地、人行廣場用地。 3. 全市性機關用地(國防部需求、區公所、戶政事務所、地政事務所、警察分局、消防大隊以上層級、區域醫院以上層級及全市性公共設施)；未指定用途且面積 ≥ 0.5 公頃之機關用地。 4. 軍事用地。 5. 批發市場用地。 6. 停車場用地 ≥ 0.5 公頃。 7. 公用設備用地(加油站、變電所、污水處理廠、自來水...)。	1. 鄰里性機關用地(郵局、派出所、消防分隊、地區醫院以下層級、衛生所、里民活動中心、地方型圖書館、非全市性公共設施)；未指定用途且面積 < 0.5 公頃之機關用地。 2. 停車場用地 < 0.5 公頃。 3. 零售市場用地。
交通系統	1. 鐵路及火車站。 2. 高速公路、快速道路。 3. 道路寬度 ≥ 6 公尺或屬串連重要幹道之道路。	1. 道路寬度 < 6 公尺。 2. 人行步道用地。
其他		土地使用分區管制要點

陸、變更內容

有關本案細部計畫之變更案內容主要分為「配合主計變更案增列」、「配合個案變更內容增列」及「修訂土管條文」等三種類型。本案變更事項，詳表 1「變更石碇細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容綜理表、表 2「變更石碇細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案土地使用管制要點修正條文對照表、圖 2、主計提案單圖 3。

柒、辦理經過

本案主要計畫及細部計畫共同辦理公開徵求公民或團體意見、都市計畫草案公開展覽、舉辦公開說明會及本會專案小組研商會議，但有關公民或團體陳情意見將依所屬範疇分開編列。

- 一、公開徵求公民或團體意見：103 年 8 月 18 日起 30 日（刊登 103 年 8 月 18 日聯合報）。
- 二、公開展覽：自 107 年 12 月 12 日辦理公開展覽 30 天。
- 三、公開說明會：107 年 12 月 20 日下午 2 點於本市石碇區公所 5 樓禮堂舉辦行。
- 四、市都委會專案小組會議紀錄

本案由本會吳委員杰穎（召集人）、胥委員直強、劉委員惠雯、周委員美伶、宋委員立垚等 5 位委員組成專案小組（第 1、2、3 次會議）；後因委員任期屆期改聘，由吳委員杰穎（召集人）、胥委員直強、賀委員士庶、姚委員克勛、黃委員敏修、王委員思樺等 6 位委員組成專案小組（第 4、5 次會議）；專案小組已分別於 108 年 3 月 12 日、108 年 6 月 17 日（上、下午）、108 年 10 月 31 日及 108 年 4 月 20 日，共召開 5 次專案小組研商會議；並於 108 年 6 月 17 日召開專案小組現場勘查。

（一）108 年 3 月 12 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 發展定位議題

- （1）有關石碇都市計畫區之發展定位，應從大範圍尺度進行包含人口（高齡化少子化影響、觀光引入人口等）、公共設施、自然人文資源、地方產業、交通串聯、停車需求等相關

議題之探討，從而研擬發展定位構想，俾突顯地方特性。

- (2)請補充研析並說明與平溪、雙溪、瑞芳、貢寮等鄰近區域之關係、跨域整合構想、串聯管道、途徑與方式，俾供市政府各機關研擬相關政策計畫之參考，另請補充說明石碇計畫區與華梵大學師生生活圈之相互關係。

2. 土地使用議題

- (1)有關河川區域之劃定涉及民眾權益甚鉅，且涉及水利法第82條河川區域私有土地容積移轉規定，請再予以釐清相關規定。
- (2)請市府農業局提供石碇都市計畫區土石流潛勢溪流提供相關資料及整治計畫供審議參考。
- (3)因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境及人文資產之國土計畫上位指導，建請依內政部公告實施全國國土計畫之國土保育地區劃設條件、原則及分類，檢討計畫區內土地使用分區之劃設。
- (4)有關歷史災害調查除發生位置及次數外，亦應分析其發生之經歷過程，以清楚掌握災害成因。另為使都市防災計畫之訂定符合實際，請規劃單位參酌市府公告之「地區災害防救計畫」，納入審議參考
- (5)有關計畫區內相關人文資源如石碇老街、吊腳樓、不見天街等，請再行調查土地使用現況，並釐清與土地使用分區界線之關係，俾供後續土地使用計畫檢討之參考。

3. 觀光遊憩停車需求議題

- (1)請石碇區公所提供預計於消防分隊後方申請設置停車場相關資料，俾納入審議參考。
- (2)有關計畫區內假日眾多觀光人潮之交通及停車需求，應以更大範圍進行整體檢討評估，包含計畫區外之停車供給，並請市府交通局提供相關資料，俾納入都市計畫整體綜合評估。

4. 經濟產業議題

就目前區位商數指標看來，石碇區重要基礎產業係以三級

產業為主，似與實際狀況有所差異，請以大範圍尺度進行檢討，再行補充經濟產業活動相關資料，故請市府經濟發展局提供產業發展政策方向，俾供審議參考。

5. 其他議題

(1) 有關計畫人口之預測，因戶政統計資料較貼近現實狀況，故相關人口統計預測，建議以此為準再行檢討評估。

(2) 請補充前於 103 年 9 月進行地方意見訪談之回應處理情形。

(3) 請補充說明重製通盤檢討之標準及納入變更之原則等相關內容。並請補充說明本計畫主細拆離後之都市計畫圖差異之處。

6. 有關本次提會討論內容須再補充、確認部分，請作業單位與相關業務單位確認後續提會議研商；另下次會議請作業單位安排至計畫區現地勘查，併同人民或機關、團體陳情案件處理情形，於現地續行研商。

(二) 108 年 6 月 17 日第 2 次專案小組研商會議紀錄(現勘)

已初步瞭解區公所旁電信用地、市場用地及停車場用地涉及保安林地範圍、景美溪河川區域線涉及民宅部分、計畫區東界未閉關計畫道路、石碇東街配合重製及現況變更為 8 尺寬計畫道路、汗水處理廠預定地、集順廟及石碇活動中心等變更案涉及範圍之土地使用現況，於下午專案小組研商會議邀集陳情民眾至現場說明並了解民眾陳情訴求等內容。

(三) 108 年 6 月 17 日第 3 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關陳情案件處理情形，詳表 1 公民或團體陳情意見綜理表。

2. 有關計畫變更內容及陳情案件部分，請規劃單位蒐整相關單位意見及資料後，綜整研議修正變更案內容，續提市都委會專案小組審議。

(四) 108 年 10 月 31 日第 4 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關本次通盤檢討針對計畫區內多處停車場用地進行檢討，致影響計畫區內停車位之供給，請新北市政府交通局針對整體交通停車供需情形，提出相關研議配套方案措施。

2. 其他議題一(汗水處理廠)

(1)請新北市政府水利局確認：為處理污廢水所需建設汙水處理廠相關設施，其土地使用分區名稱變更之一致性。並提供將來建築開發因應地形坡度限制之相關評估規劃資料，俾供委員會審議參考。

(2)因汙水處理廠相關設施預定地，坐落毗鄰計畫區之非都市土地，請規劃單位於變更理由補充敘明擴大都市計畫之法令依據、原因等內容，並酌修相關文字。

3. 其他議題二(人陳7案涉及保安林地範圍)

(1)為檢討確認保安林地範圍，請新北市政府地政局函覆石碇區辦理地籍重測之相關時程，俾供審議參考。

(2)倘上開地籍重測時程無法與本通盤檢討案審議進度搭配，因無法明確確認保安林範圍，則暫維持原計畫，不予變更為保護區。

4. 有關本次討論之變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表詳表1~表3。

(五) 108年4月20日第5次專案小組研商會議紀錄

1. 考量市府農業局對於計畫區內治理界點(萬壽橋)上游之治理，雖非屬水利法規管制之河川範圍(烏塗溪、崩山溪)，無河川治理計畫及河川區域之劃定與變更，但均有就溪流現況及既有護岸等構造物進行治理維護，故有關上開溪流範圍仍維持現行計畫河川區範圍。

2. 有關本次討論之變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表詳表1~表3，土地使用分區管制要點修正前後條文對照表詳表4。

3. 其他議題討論：

(1)檢討計畫人口：考量計畫區現有人口(1,302人)未達計畫人口(2,000人)，且人口成長預測仍會減少，依戶政資料推估計畫年期人口數(1,256人)，並參考新北市區域計畫(1,236人)及國土計畫(草案)(1,124人)人口分派，以及兼以考量計畫區內住宅區、商業區可容納居住人口(1,500人)，自行車道系統串聯規劃等地方基礎建設整合，將促進

石碇地區農業、觀光等產業發展，爰建議調整計畫人口數為 1,500 人。

(2)新增 2 案污水處理設施：因市府水利局設置汙水處理設施涉及毗鄰計畫區之部分非都市土地，請規劃單位於變更理由補充敘明擴大都市計畫之法令依據、原因等內容，並從而檢討修正變 2 案計畫面積相關內容及變更理由；嗣於計畫書專章敘明設置緣由、依據及相關計畫內容。另擬於高速公路用地設置套裝式汙水處理設施，請市府水利局就未來工程施作相關內容再行與高速公路局洽詢溝通。

(3)以上 3 案皆依本次提案內容通過，新增變更案之變更內容綜理表詳表 5，新增變更案之變更內容示意圖詳圖 1。

4. 本案經 5 次專案小組會議討論已獲致具體共識，惟部分文字及圖說尚須補正，請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書內容，並同意授權作業單位檢核後續提大會審議。

捌、檢討後計畫

一、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

二、計畫範圍及面積

本計畫範圍以原鄉公所所在地為中心，沿景美溪兩岸寬為 120 公尺至 180 公尺，東西總長約 850 公尺，南北總長約 400 公尺之丁字形之區域內；計畫面積配合本次都市計畫圖重製結果調整，並依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第七點第(一)項規定，配合新增汙水處理廠用地變更案，納入非都市土地 0.0755 公頃土地，本次檢討調整計畫總面積為 17.2562 公頃。

三、人口計畫人口及密度

計畫人口為 1,500 人。依檢討後面積計算，居住密度每公頃 500 人。

四、土地使用計畫

原計畫劃設 8 種使用分區，經本次檢討廢除保存區，增

加劃設河川區(兼供道路使用)、河川區(兼供高速公路使用)、河川區(兼供人行步道使用)、河川區(兼供廣場使用)、電信專用區及宗教專用區。檢討後土地使用分區共 13 種，分別為住宅區、商業區、乙種工業區、農會專用區、行政區、保護區、河川區、河川區(兼供道路使用)、河川區(兼供高速公路使用)、河川區(兼供人行步道使用)、河川區(兼供廣場使用)、電信專用區及宗教專用區等。

五、公共設施計畫

原計畫劃設 9 項公共設施用地，經本次檢討後廢除市場用地、電信用地、停車場用地，增加公園用地、綠地用地、高速公路用地(兼供河川使用)、高速公路用地(兼供污水處理設施使用)及污水處理廠用地。檢討後公共設施用地共 11 項，分別為機關用地、學校用地、公園用地、綠地用地、廣場用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供河川使用)、高速公路用地(兼供污水處理設施使用)及污水處理廠用地、道路用地及人行步道用地等。

六、交通計畫

本計畫區之交通系統規劃有道路系統、自行車道系統、人行道系統、大眾運輸系統及停車空間。

七、生態都市規劃原則

石碇都市計畫區位於景美溪上游，因多條溪流切割出優美的河谷地形，使本區展現出自然景觀、城鎮風光、老街文化、傳統茶產、小吃等地方特色，並擁有豐富之人文、自然資源。為實踐都市永續發展理念，配合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中關於生態都市發展策略內容之要求，研提出適合石碇都市計畫區之生態都市發展規劃原則，包括水與綠網絡系統串聯規劃設計原則、雨水下滲、貯留之規劃設計原則、水資源及綠色資源管理維護原則、地區風貌發展及管制原則及地區人行步道及自行車道之建置原則等，期使本計畫區能成為和自然生態和諧共存的都市環境，相關生態都市

	<p>規劃原則僅為規劃參考，實際開發內容應以主管機關實質規劃內容為準。</p> <p>八、事業及財務計畫</p> <p>本計畫之公共設施用地大部分已開闢，尚未開闢之公共設施用地係應依徵收及公地撥用方式取得，以加速取得未開闢之公共設施用地。</p> <p>九、土地使用分區管制要點</p> <p>為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要，依據現行土地使用管制要點，並參考都市計畫法新北市施行細則規定及新北市 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討通案性原則，予以變更土地使用分區管制要點。</p> <p>玖、公民或團體陳情意見案</p> <p>本案公開展覽期間並無接獲屬本案細部計畫範疇公民或團體陳情意見。</p> <p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>



圖 1 現行都市計畫示意圖

表 1 「變更石碇細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
變1	計畫面積	17.60公頃	17.1807公頃	配合本次都市計畫圖重製及計畫範圍線依規劃意旨重新丈量面積，以調整計畫面積為17.1807公頃。	主計畫變2案。	依主計畫變2案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變2	都市計畫圖重製前後面積調整	詳見計畫書第二章表 2-1。		配合本次檢討重製都市計畫圖，重新丈量面積，作為本次檢討之現行計畫面積，並解決早期都市計畫測量精度不足，所產生之量測誤差。	主計畫變3案。	依主計畫變3案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變3	生態都市發展規劃原則	—	增訂生態都市發展規劃原則	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第8條規定訂定。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變4	道路編號	增(修)訂道路編號		配合道路層級修訂道路編號，並針對尚未編號之道路予以編號。		照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變5	集順廟	保存區(0.0407)	宗教專用區(0.0407)	1. 集順廟於石碇都市計畫發布實施前(民國62年)即已闢建，當時配合實際使用範圍劃設為保存區。 2. 經查集順廟為非法定古蹟，為避免與文化資產保存法之「古蹟保存區」一詞混淆，並統一名詞，依原保存區劃設範圍變更使用分區為「宗教專用區」。	主計畫變9案。	依主計畫變9案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變6	機四西側	電信用地(0.2368)	電信專用區(0.0379) 保護區(0.1989)	1. 依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」及中華電信股份有限公司民營化，配合將中華電信所管有土地：員潭子坑段石坎小段109-5地號，地籍登記土地面積為0.0379公頃土地，變更為電信專用區。 2. 非中華電信所管有土地部分，配合現況及鄰近分區使用變更為保護區。	主計畫變10案。	依主計畫變10案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變7	石碇溪	住宅區(0.0072) 乙種工業區(0.0526) 道路用地(0.0005) 高速公路用地(0.1019) 人行步道用地(0.0170)	河川區(0.0598) 河川區(兼供道路使用)(0.0005) 河川區(兼供高速公路使用)(0.1019) 河川區(兼供人行步道使用)(0.0170)	1. 依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，名稱統一為「河川區」。 2. 依經濟部民國96年7月2日日經授水字第09620204810號函公告之景美溪河川區域線調整範圍： (1)區域線內，變更為河川區；若現況為已開闢道路，為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路(依性質區分)使用。 (2)河川區域線外，變更為綠地用地。	主計畫變11案。	依主計畫變11案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
		河川區 (0.2472)	綠地用地 (0.2472)				
變8	崩山溪 (機二西側)	河川區 (0.0188)	河川區 (兼供道路使用) (0.0188)	1. 現況為石碇之心車行路橋，橋下為崩山溪行經。 2. 依既成道路檢討原則，及維護都市排水、水利蓄洪等功能，變更為河川區兼供道路使用。	主計變12案。	依主計變12案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變9	崩山溪 (秀山橋)	道路用地 (0.0534)	河川區 (兼供道路使用)(0.0534)	為維護都市排水、水利蓄洪等功能，崩山溪行經部分，配合檢討為河川區兼供道路使用。	主計變13案。	依主計變13案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變10	崩山溪 (豐田1號橋)	道路用地 (0.0124)	河川區 (兼供道路使用)(0.0124)	為維護都市排水、水利蓄洪等功能，崩山溪行經部分，變更為河川區兼供道路使用。	主計變14案。	依主計變14案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變11	崩山溪 (豐田1號橋及石碇東街)	住宅區 (0.0018)	道路用地 (0.0324)	1. 現況為106乙線道路，為本計畫區通往華梵大學之聯外道路，且已有公車行駛。 2. 為健全整體區域交通及道路系統完整，將豐田1號橋路段之4公尺寬計畫道路及延伸至計畫區東界之4公尺寬人行步道，規劃為6公尺寬計畫道路，變更為道路用地；另崩山溪行經部分，變更為河川區兼供道路使用。	主計變15案。	依主計變15案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		保護區 (0.0088)					
		人行步用地 (0.0219)					
		河川區 (0.0063)	河川區(兼供道路使用) (0.0063)				
變12	烏塗溪 (計畫區南界)	高速公路用地 (0.0898)	河川區(兼供高速公路使用)(0.0898)	為維護都市排水、水利蓄洪等功能，烏塗溪行經部分，變更為河川區兼供高速公路使用。	主計變16案。	依主計變16案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變13	崩山溪 (街仔頭橋)	人行步用地 (0.0084)	河川區(兼供人行步道使用)(0.0084)	為維護都市排水、水利蓄洪等功能，崩山溪行經部分，配合檢討為河川區兼供人行步道使用。	主計變17案。	依主計變17案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變14	市場及 停二用地	市場用地 (0.0417)	保護區 (0.1095)	為公有地，因地形陡峭，坡度為3~5級坡，不適宜開發建築，故配合現況及鄰近分區使用，變更為保護區。	主計變18案。	依主計變18案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		停車場用地 (0.0679)					
變15	豐田一號 橋東北側	道路用地 (0.0678)	保護區 (0.0678)	1. 道路編號(一)8公尺寬計畫道路，臨接計畫區東界之部分路段，現況未開闢。 2. 本路段道路區外無銜接道路，且現況106乙線道路可提供替代性聯外功能。 3. 爰上，廢除道路編號(一)8公尺寬計畫道路東側部分路段，且因地形坡度較陡，不適宜開發建築，故配合現況及鄰近分區使用變更為保護區。	主計變19案。	依主計變19案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
變16	石碇國小南側	住宅區 (0.1074)	公園用地 (0.1074)	均為公有地，因地形陡峭，坡度為5~6級坡，不適宜開發建築；故配合現況臨接烏塗溪親水步道變更為公園用地，為維持原始地貌，僅作簡易綠化。	主計變20案。	依主計變20案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變17	機二西側	道路用地 (0.0170)	廣場用地 (0.0170)	1. 現況為石碇之心廣場使用。 2. 為維護都市排水、水利蓄洪等功能，崩山溪行經部分，配合檢討為河川區兼供廣場使用。	主計變21案。	依主計變21案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		河川區 (0.0158)	河川區(兼供廣場使用) (0.0315)				
		道路用地 (0.0157)					
變18	石碇東街	道路用地 (0.0374)	住宅區 (0.0332)	1. 依本次都市計畫圖重製樁位疑義會議決議建議，因部分河川區現況已做道路使用，且權屬多為公有，基於地用合一原則及道路現況，故本次檢討配合道路現況變更為8公尺寬計畫道路。 2. 變更後商業區、住宅區之土地所有權人應捐贈變更範圍內50%之土地或代金(代金計算為變更後次年當期公告現值加四成或市價計算，二項取其高者，但不得低於次年變更後當期公告現值加四成)後，始得發照建築，若為合法建築則免回饋。	主計變22案。	依主計變22案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
			商業區 (0.0011)				
			行政區 (0.0031)				
		住宅區 (0.0002)					
		河川區 (0.0846)	道路用地 (0.0853)				
		保護區 (0.0005)					
變19	停一	停車場用地 (0.0335)	保護區 (0.0335)	原停車場用地已無使用需求，且因地形陡峭，坡度多屬於4級坡，不適宜開發利用，故配合現況及鄰近分區使用變更為保護區。	主計變23案。	依主計變23案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變20	機六	機關用地 (0.0184)	保護區 (0.0184)	原機關用地已無使用需求，且因地形陡峭，坡度為3~6級坡，不適宜開發利用，故配合現況及鄰近分區使用變更為保護區。	主計變24案。	依主計變24案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
變21	石碇國小西側	住宅區 (0.0164)	機關用地 (0.0164)	現況為石碇社區活動中心使用；為能管用合一，維護居民使用權利，配合現況及地方需要，故利用區內公有地，變更為機關用地，並註記為供本府及相關單位公務使用。		刪除。 理由： 考量石碇社區活動中心興建時未取得範圍內私有土地同意書，迄今仍未取得土地所有權，為確保私有土地所有權人權益，且現行住宅區作活動中心使用，並未違反土地使用分區管制規定，故建議維持原計畫不予變更。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變22	機關	機關用地指定用途註記	修正機關用地指定用途註記	為利機關用地名稱統一及後續土地彈性使用，將刪除現有機二、機四及機六等3處機關用地之指定用途註記，修正為「供本府及相關單位公務使用」。	主計畫變25案。	依主計畫變25案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變23	土管要點	檢討修正土地使用分區管制要點		配合相關法令規定、發展需求予以檢討修正、增列，以符實際並便於執行。		修正後通過。依本次提會建議修正內容通過，後續得依全市共通性土管要點專案通檢之一致性原則修正相關內容，詳見表4變更石碇細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
新增1	計畫人口	2,000人	1,500人	考量本計畫區人口自然增加率及社會增加率皆為負成長，現況人口數為1,302人，且新北市區域計畫分派至計畫區為1,236人，故配合人口現況及區域人口分派總量，調整計畫人口為1,500人。	配合主計畫新增1案。	依主計畫新增1案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
新增2	乙工北界	乙種工業區 (0.0448)	污水處理廠用地 (0.1203)	為妥善處理計畫區廢污水，因應水利局「新北市石碇(非水源)地區污水下水道系統規劃及實施計畫」	配合主計畫新增2	依主計畫新增2案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
		非都市 土地 (0.0755)		(108年4月25日新北水污計第1080721587號函)，利用公有地設置套裝式污水處理設施使用；納入部分非都市土地與乙種工業區，一併劃設為污水處理廠用地；部分乙種工業區配合現況變更為道路用地。	案。		通過。
		乙種工業區 (0.0013)	道路用地 (0.0013)				
新增3	石碇西街西側	高速公路用地 (0.0070)	高速公路用地(兼供污水處理設施使用) (0.0070)	因應水利局「新北市石碇(非水源)地區污水下水道系統規劃及實施計畫」(108年4月25日新北水污計第1080721587號函)，利用公有地設置套裝式污水處理設施使用，劃設高速公路用地(兼供污水處理設施使用)。	配合主計新增3案。	依主計新增3案辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註：1.凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

3.新增1~3案為公展後配合主計審議結果新增變更案。



圖 2 公展變更內容示意圖

表 2 「變更石碇細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案土地使用管制要點修正條文對照表

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第二條及台灣省施行細則第三條規定。</p>	<p>一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>修(增)訂理由： 1. 都市計畫法第 22 條已明文規定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰依循都市計畫相關法令規定辦理，刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍建築應依都市計畫法及施行細則規定及其他有關規定辦理，避免本要點適用範圍產生疑義。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，修正條文內容。</p> <p>修正後條文： 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 依目前法令規定名稱修正內容。</p>	<p>依本會提議內容修正通過。</p>
<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，避免執行疑義，明確定義本條文計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可、依相關審議規範採捐地(代金)開發方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。</p> <p>修正後條文： 二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p>	<p>依本會提議內容修正通過。</p>

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會 建議修正內容	市都委會 決議				
			修正後修(增)訂理由： 1. 本點新增。 2. 為避免執行疑義，明確定義本條文計畫範圍，屬區段徵收、市地重劃、開發許可採、依相關審議規範方式及配合捷運建設變更之計畫範圍，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，非屬本案土管適用範圍。					
四、工業區為業區，以輕微使用，不超過百分之十。	—	—	修正理由： 依施行細則已明訂各土地分區及公共設施用地之容許使用，本計畫將保存區更為宗教專用區，沿保存區容許使用規定，僅為廣泛適用文字「寺廟」為「宗教建築」，其餘依施行細則規定辦理。	依本會提議修正內容。				
十、保存區以廟興及設施，其率超過百分之十。			修正後條文： 三、各土地分區及公共設施用地除依施行細則及其他有關法令訂定者外，其餘依下列規定。 <table border="1" data-bbox="1102 1305 1412 1534"> <thead> <tr> <th data-bbox="1102 1305 1278 1402">土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th data-bbox="1278 1305 1412 1402">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1102 1402 1278 1534">宗教專用區</td> <td data-bbox="1278 1402 1412 1534">以興建宗教建築及其相關設施使用。</td> </tr> </tbody> </table> 修正後修(增)訂理由 1. 點次調整。 2. 施行細則已明訂乙種工業區之容許使用內容，爰刪除重複性規定；本計畫將保存區變更為宗教專用區(名稱統一)，沿保存區容許使用規定，僅為廣泛適用文字「寺廟」為「宗教建築」，其餘依施行細則規定辦理。	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	宗教專用區	以興建宗教建築及其相關設施使用。	
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容							
宗教專用區	以興建宗教建築及其相關設施使用。							

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議																																																																		
<p>二、住宅區建蔽率不低於百分之六十，容積率不低於百分之八十。</p> <p>三、商業區建蔽率不低於百分之八十，容積率不低於百分之三。</p> <p>四、工業區乙種工業區，以輕微建蔽率，容積率不低於百分之七十。</p> <p>六、行政區機關建蔽率不低於百分之五十，容積率不低於百分之二十五。</p> <p>七、農會專用區建蔽率不低於百分之五十，容積率不低於百分之二十五。</p> <p>八、電信用地建蔽率不低於百分之五十，容積率不低於百分之二十五。</p> <p>十、保存區以興建寺廟及其</p>	<p>二、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，配合修正文字。 2. 施行細則第17條業已規定商業區作住宅使用之比例，第36條明訂建蔽率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 3. 本計畫將保存區變更為宗教專用區，並沿用原計畫保存區、商業區、住宅區容積率規定。 4. 點次調整。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定	280%	商業區	依施行細則規定	360%	宗教專用區	60%	120%	<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，增訂施行細則未予規定之分區建蔽率、容積率規定。</p> <p>修正後條文： 二、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>154%</td> </tr> <tr> <td>商業區(附)</td> <td>70%</td> <td>198%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>河川區</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>河川區(兼供道路使用)</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>河川區(兼供人行步道使用)</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>河川區(兼供廣場使用)</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，配合修正文字。 2. 施行細則第17條業已規定商業區作住宅使用之比例，第36條明訂建蔽率，第39條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 3. 本計畫將保存區變更為宗教專用區，並沿用原計畫保存區使用強度規定；住宅區、商業區、乙種工業區沿用原計畫容積率規定。 4. 增訂本要點未予規定之分區建蔽率、容積率規定。 5. 點次調整。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定	280%	商業區	依施行細則規定	360%	乙種工業區	依施行細則規定	210%	住宅區(附)	50%	154%	商業區(附)	70%	198%	宗教專用區	60%	120%	河川區	不予規定		河川區(兼供道路使用)	不予規定		河川區(兼供人行步道使用)	不予規定		河川區(兼供廣場使用)	不予規定		<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，刪除不予規定之分區建蔽率、容積率規定；並酌修文字及調整點次。</p> <p>修正後條文： 四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>154%</td> </tr> <tr> <td>商業區(附)</td> <td>70%</td> <td>198%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第17條業已規定商業區作住宅使用之比例，第36條明訂建蔽率，第39條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 3. 本計畫將保存區變更為宗教專用區，並沿用原計畫保存區使用強度規定；另電信用地變更為電信專用區，因與施行細則規定相同，爰刪除重複性規定；住宅區、商業區、乙種工業區沿用原計畫容積率規定。 4. 增訂本要點未予規定之分區建蔽率、容積率規定。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定	280%	商業區	依施行細則規定	360%	乙種工業區	依施行細則規定	210%	住宅區(附)	50%	154%	商業區(附)	70%	198%	宗教專用區	60%	120%	<p>依本次建議修正內容。</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																				
住宅區	依施行細則規定	280%																																																																				
商業區	依施行細則規定	360%																																																																				
宗教專用區	60%	120%																																																																				
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																				
住宅區	依施行細則規定	280%																																																																				
商業區	依施行細則規定	360%																																																																				
乙種工業區	依施行細則規定	210%																																																																				
住宅區(附)	50%	154%																																																																				
商業區(附)	70%	198%																																																																				
宗教專用區	60%	120%																																																																				
河川區	不予規定																																																																					
河川區(兼供道路使用)	不予規定																																																																					
河川區(兼供人行步道使用)	不予規定																																																																					
河川區(兼供廣場使用)	不予規定																																																																					
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																																				
住宅區	依施行細則規定	280%																																																																				
商業區	依施行細則規定	360%																																																																				
乙種工業區	依施行細則規定	210%																																																																				
住宅區(附)	50%	154%																																																																				
商業區(附)	70%	198%																																																																				
宗教專用區	60%	120%																																																																				

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議																																											
<p>使用，其建蔽率不得超過百分之十，容積率不得超過百分之二十。</p>																																															
<p>五、市場用地建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二，並依臺灣省市場管理條例規定辦理。</p>	<p>三、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="308 734 679 819"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table> <p>修(增)訂理由： 1. 施行細則第49條明訂建蔽率、第51條明訂容積率，配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，配合修正文字。</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	50%	150%	<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，增訂施行細則未予規定之用地建蔽率、容積率規定。</p> <p>修正後條文： 三、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="708 913 1083 1301"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td rowspan="2">國中以下</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>倘不敷實際需要，得由主管機關另訂公告之。</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>人行步用地</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>高速公路用地</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>高速公路用地(兼供河川使用)</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>高速公路用地(兼供污水處理設施使用)</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td colspan="2">不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 明訂容積率，配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，配合修正文字。 2. 計畫區內市場用地已變更</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	150%	倘不敷實際需要，得由主管機關另訂公告之。	污水處理廠用地	不予規定		廣場用地	不予規定		道路用地	不予規定		人行步用地	不予規定		高速公路用地	不予規定		高速公路用地(兼供河川使用)	不予規定		高速公路用地(兼供污水處理設施使用)	不予規定		綠地用地	不予規定		<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，刪除不予規定之用地建蔽率、容積率規定；並酌修文字及調整點次。</p> <p>修正後條文： 五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1112 976 1407 1205"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	150%	<p>依本會提議修正通過。</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率																																													
學校用地	50%	150%																																													
公共設施種類	建蔽率	容積率																																													
學校用地	國中以下	150%																																													
		倘不敷實際需要，得由主管機關另訂公告之。																																													
污水處理廠用地	不予規定																																														
廣場用地	不予規定																																														
道路用地	不予規定																																														
人行步用地	不予規定																																														
高速公路用地	不予規定																																														
高速公路用地(兼供河川使用)	不予規定																																														
高速公路用地(兼供污水處理設施使用)	不予規定																																														
綠地用地	不予規定																																														
公共設施種類	建蔽率	容積率																																													
學校用地	國中以下	150%																																													
<p>六、行政區、機關用地建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之五。</p>	<p>2. 計畫區內市場用地已變更為保護區，爰刪除有關市場用地之土地使用管制規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>																																														
<p>九、學校用地建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之五。</p>			<p>修正後修(增)訂理由： 1. 點次調整。 2. 施行細則第49條明訂建蔽率、第51條明訂容積率，爰於土管條文敘明，僅保留特殊性規定。 3. 計畫區內市場用地已變更為保護區，爰刪除有關市場用地之土地使用管制規定。</p>																																												

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議																																																												
		為保護區，爰刪除有關市場用地之土地使用管制規定。 3. 增訂本要點未予規定之用地建蔽率、容積率規定。 4. 點次調整。																																																														
未規定	<p>四、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依下列規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="347 734 683 965"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖)</p> <p>修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰明訂院落退縮及人行空間。 2. 施行細則第41條已有院落退縮通案性規定，爰僅訂保留計畫區內特殊性。 3. 新增宗教專用區及廣場用地之前院及側院規定。 4. 點次調整。</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	廣場用地	3.00	不予規定	<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，增訂施行細則未予規定之分區及用地設置前院及側院規定，並修正附圖。</p> <p>修正後條文： 四、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依下列規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="703 943 1086 1765"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>保護區</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>河川區</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>河川區(兼供道路使用)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>河川區(兼供人行步道使用)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>河川區(兼供廣場使用)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>人行步道用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>高速公路用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>高速公路用地(兼供河川使用)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>高速公路用地(兼供污水處理設施使用)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖)</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 本點新增。 2. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰明訂院落退縮及人行空間。 3. 施行細則第41條已有院落退縮通案性規定，爰僅增訂保留計畫區內特殊性。</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	保護區	不予規定	不予規定	河川區	不予規定	不予規定	河川區(兼供道路使用)	不予規定	不予規定	河川區(兼供人行步道使用)	不予規定	不予規定	河川區(兼供廣場使用)	不予規定	不予規定	污水處理廠用地	不予規定	不予規定	廣場用地	不予規定	不予規定	道路用地	不予規定	不予規定	人行步道用地	不予規定	不予規定	高速公路用地	不予規定	不予規定	高速公路用地(兼供河川使用)	不予規定	不予規定	高速公路用地(兼供污水處理設施使用)	不予規定	不予規定	綠地用地	不予規定	不予規定	<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，刪除不予規定之用地分區及用地設置前院及側院規定；並酌修文字及調整點次。</p> <p>修正後條文： 六、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依下列規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="1106 1070 1417 1234"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖)</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 本點新增。 2. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰明訂院落退縮及人行空間。 3. 施行細則第41條已有院落退縮通案性規定，爰僅增訂保留計畫區內特殊性。</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	<p>依本會修正通過。</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																														
宗教專用區	3.00	不予規定																																																														
廣場用地	3.00	不予規定																																																														
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																														
宗教專用區	3.00	不予規定																																																														
保護區	不予規定	不予規定																																																														
河川區	不予規定	不予規定																																																														
河川區(兼供道路使用)	不予規定	不予規定																																																														
河川區(兼供人行步道使用)	不予規定	不予規定																																																														
河川區(兼供廣場使用)	不予規定	不予規定																																																														
污水處理廠用地	不予規定	不予規定																																																														
廣場用地	不予規定	不予規定																																																														
道路用地	不予規定	不予規定																																																														
人行步道用地	不予規定	不予規定																																																														
高速公路用地	不予規定	不予規定																																																														
高速公路用地(兼供河川使用)	不予規定	不予規定																																																														
高速公路用地(兼供污水處理設施使用)	不予規定	不予規定																																																														
綠地用地	不予規定	不予規定																																																														
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																														
宗教專用區	3.00	不予規定																																																														

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會 建議修正內容	市都委會 決議
		<p>地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖)</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰明訂院落退縮及人行空間。 2. 施行細則第 41 條已有院落退縮通案性規定，爰僅保留計畫區內特殊性規定。 3. 增訂本要點未予規定之分區及用地設置前院及側院規定。</p>	<p>區及用地設置前院及側院規定。</p>	
<p>未規定</p>	<p>五、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰明訂停車空間規定。 2. 施行細則第 42 條已明訂汽、機車位設置依都市計畫書中所載規定，未規定者，依建築技術規則有關規定設置，且授權經都設會審議通過得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理，爰配合文字修訂。 3. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留規定。 4. 點次調整。</p>	<p>修正理由： 刪除修(增)訂理由贅餘文字。</p> <p>修正後條文： 依公開展覽條文。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰依施行細則第 42 條規定，增訂建築物汽、機車停車位設置相關規定。</p>	<p>修正理由： 調整點次。</p> <p>修正後條文： 七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： (一)建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 (二)建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 (三)其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 本點新增。 2. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰依施行細則第 42 條規定，增訂建築物汽、機車停車位設置相關規定。</p>	<p>依本會次提建議修正內容通過。</p>

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
未規定	<p>六、本計畫區適用『都市計畫法』申請送出基地、兒童遊樂場、體育場及開放性公園外，應取得全部私人辦理，但已開闢。</p> <p>修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，增訂新條文，鼓勵公園、兒童遊樂場、體育場及廣場等5項開放型公共設施用地優先開闢。 2. 點次調整。</p>	<p>刪除。 理由： 經查本計畫區係屬景美溪上游範圍內，依新水質改善計畫(一)目標，積移轉。</p>	—	
<p>十二、為鼓勵整合使用基地之建築設施，並依規定增加地板面積。</p> <p>(一)凡基地之符合各款規定，設置公共藝術設施，其長度在五公尺以上或五分之一以上者。</p> <p>2. 基地面積在一千平方公尺以上，在機關</p>	<p>刪除。 修(增)訂理由： 1. 依據107年8月31日修訂「都市計畫法」部分條文，考量全市性公共設施，非僅限於本市，爰有相關規定，應回歸施行細則辦理。 2. 臺北縣改制新北市後，「臺北市建築增設停車空間」已廢止，新北市政府另制定「臺北市建築增設停車空間」業於民國101年12月28日依新北市政府101年12月28日建字第1013176272號令生效，爰配合刪除。</p>	<p>修正理由： 原計畫未規定停車空間，且都市計畫法及相關條文，均係依據107年11月9日修(增)訂「都市計畫法」第十、十一、十二、十三、十四點，同為獎勵相關設施、開放空間，應合併檢討。 修正後原條文： 依原條文第十二、十三及十四點。 修正後條文： 六、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以獎勵，惟不得超過容積之15%。若開放空間獎勵容積超過容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 修正後修(增)訂理由： 1. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，形塑都市空間，留商區間獎勵規定，並設置公共藝術。</p>	<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，酌修文字並調整點次。 修正後條文： 八、除商業區外，其餘地區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過容積之15%。若提供開放空間獎勵容積超過容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自110年7月1日起實施。 修正後修(增)訂理由： 1. 點次調整。 2. 依本市既有通性土管原則，僅有商業區得申請開放空間獎勵，爰載明除商業區外之土地使用分</p>	<p>依本會修正通過。</p>

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列供用者增加樓地板面積。但不得超過該基地面積百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設立圖書館、博物館、藝術中心、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其中積在一百平方公尺以上，並經事業主管機關核准設立公益基金營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		<p>2. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性通案原則，非僅限於都市計畫第48條第3項規定辦理。</p> <p>3. 考量目前建築技術規則針對開放空間獎勵核算方式且執行無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。</p> <p>4. 點次調整。</p>	<p>區均無開放空間獎勵之適用，並應設置公共藝術，惟考量民眾權益，故訂定獎勵上限，以資妥適。</p> <p>3. 依據107年11月9日修正生效之「都市計畫法新北市施行細則」，考量公益性通案原則，非僅限於都市計畫書載明者，修正為全新北市皆適用，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第48條第3項規定辦理，刪除本條文。</p> <p>4. 考量目前建築技術規則針對開放空間獎勵核算方式且執行亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。</p>	
<p>未規定</p>	<p>七、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。</p> <p>依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵。</p>	<p>修正理由： 原計畫未有規定條文，配合刪除修(增)訂理由贅餘文字。</p> <p>修正後條文： 依公開展覽條文內容。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，依據施行細則第48條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵。 2. 依據施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書</p>	<p>修正理由： 調整點次。</p> <p>修正後條文： 九、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。</p> <p>依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>修正後修(增)訂理由：</p>	<p>依本會建議修正通過。</p>

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	<p>2. 市府業於 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本與執行方式，爰刪除相關執行規定文字。</p> <p>3. 依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。</p> <p>4. 點次調整。</p>	<p>及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。</p>	<p>1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，依據施行細則第 48 條規定，明訂本計畫區得申請綠建築容積獎勵。</p> <p>2. 依據施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，亦應依前開公告與本府簽訂協議書，爰增加義務性取得綠建築相關規定。</p> <p>3. 本點新增。</p>	
<p>十三、依第十一條第二款規定增加樓地板積（△F/A）按左列核計，但不得超過基地容積之百分之二十：</p> <p>$\Delta F/A = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ 住宅區、機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之標準依「未實施容積管制地區綜合設計獎勵辦法」之規定。</p>	<p>八、僅商業區建築基地依「實施都市計畫地區建築基地容積獎勵，惟不得超過基地容積之 15%。若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術戶，統籌辦理。</p> <p>修(增)訂理由： 1. 為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間，供公眾使用，形塑都市空間，僅保留商業區適用公共開放空間獎勵規定，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。 2. 考量目前建築技術規則對開放空間獎勵核算已有相關計算方式且執行上亦無疑義，爰回歸建築技術規則相關規定辦理。 3. 點次調整。</p>	<p>刪除。 理由： 原條文第十二、第十三及第十四點，同為公益性設施、開放空間獎勵相關內容，一併納入修正後條文第六點辦理。</p>		<p>依市都委會專案小組建議初議通過。</p>
<p>十四、依第十二條規定</p>	<p>刪除。 修(增)訂理由：</p>	<p>刪除。 理由：</p>		<p>依市都委會專案小組</p>

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會 建議修正內容	市都委會 決議 初議 通過。
<p>置公共開至 放空間建其 之地築基 臨道路面 二上公為 以地業尺 基商一且 在為平方 百尺以公 在住宅區 、機關千 地為二尺 平方者 以得樓積 其加面 板(△)得 (A)六 第規定增 之地核 乘板以 之百 十五。</p>	<p>依據107年8月31日修訂發布「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正草案內容，考量公益性設施獎勵應限於全市性通案原則，非僅限於全市計畫書載明者，爰有關公益性設施獎勵回歸施行細則第48條第3項規定辦理，刪除本條文。</p>	<p>原條文第十二、第十三及第十四點，同為公益性設施、開放空間獎勵相關內容，一併納入修正後條文第六點辦理。</p>		<p>市都委會 決議 初議 通過。</p>
<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，增列適用施行細則第39條之2容積增加規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 修正後條文： 十、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率增加或依施行細則第48條申請公益設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要，得折繳代金，其計算方式如下： 折繳代金金額 = 容積率 × 土地興建維護成本 + 管理</p>	<p>依本會 提議修正 內容 通過。</p>

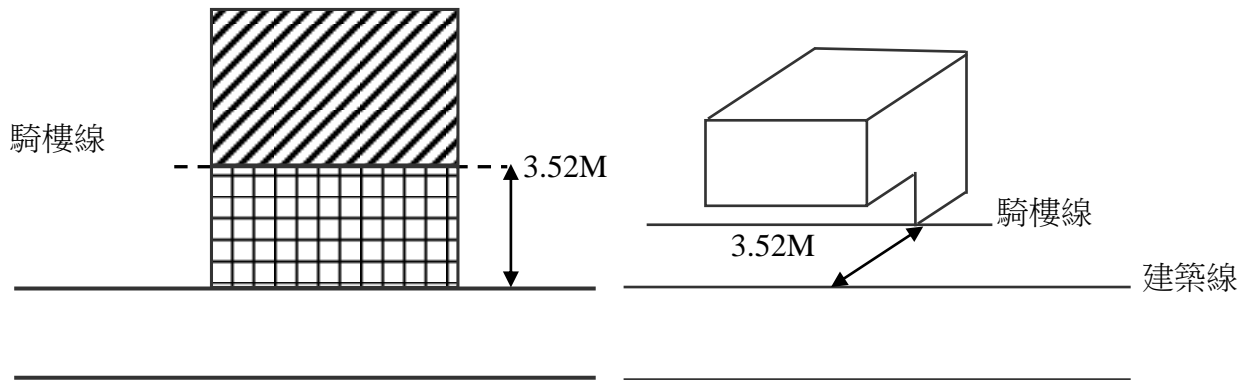
原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會 建議修正內容	市都委會 決議
			<p>經費</p> <p>(一) 公益性設施容積地地板相對應土樓地持分價值=[(捐建容積/新建樓地積積/樓地地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均價*1.4。</p> <p>(二) 興建成本=捐建建築物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三) 營建費用單價參照新北市政府辦理新權利變換計畫及共同負擔金額基準中營建單價基準。核算方式為準。</p> <p>(四) 管理維護經費則依「新北市政府辦公廳管理維護經費」辦理。</p> <p>(五) 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p> <p>修正後修(增)訂理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第39條之2容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。 3. 另施行細則第48條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府財務收支及公建物聯審小組 	

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
			估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。	
			<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則新增工業區立體化方案容積獎勵。</p> <p>修正後條文： 十一、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 本點新增。 2. 配合都市計畫法新北市施行細則修訂及市府政策，為積極推動提供產業所需空間，本府推動企業投資容積獎勵。</p>	依本會次提議修正通過。
未規定	<p>九、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，其他經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程應先經都設會審議通過後方得核准建造執照。</p> <p>修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰明訂都市設計審議標準。 2. 施行細則第 45 條已有都市設計審議通案性規定，爰僅保留特殊性規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 4. 依建造執照實際申辦程序修正文字。 5. 點次調整。</p>	<p>修正理由： 刪除修(增)訂理由贅餘文字及調整點次。</p> <p>修正後條文： 八、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，其他經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程應先經都設會審議通過後方得核准建造執照。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰明訂都市設計審議標準。 2. 施行細則第 45 條已有都市設計審議通案性規定，爰僅保留特殊性規定。 3. 依建造執照實際申辦程序修正文字。 4. 點次調整。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由： 1. 施行細則第 45 條已有都市設計審議通案性規定，爰刪除重複性規定 2. 有關建造執照之申請與核准，因建築法已有相關規定，且考量實務執行程序，都市設計審議與建造執照申請得予同時併行，故依建造執照實際申辦程序。</p>	依本會次提議修正通過。
十一、基地內之空地應留二分一	十、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3	<p>修正理由： 刪除修(增)訂理由贅餘文字及調整點次。</p> <p>修正後條文： 九、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植</p>	<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，酌修文字並調整點次。</p> <p>修正後條文： 十二、基地綠化除依施</p>	依本會次提議修正通過。

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>上種植花草樹木。</p>	<p>公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>修(增)訂理由： 1. 基地綠化除回歸都市計畫法都市計畫法新北市施行細則第43條規定辦理外，增訂有關覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定。 2. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。 3. 點次調整。</p>	<p>花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 基地綠化除回歸都市計畫法都市計畫法新北市施行細則第43條規定辦理外，增訂有關覆土深度、綠化面積等植栽綠化規定。 2. 點次調整。</p>	<p>行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 點次調整。 2. 有關綠化規定回歸施行細則第43條規定，爰依共通性土管規定增訂花草樹木之覆土深度規定，以利執行。 3. 統一授權都審除外文字。</p>	
<p>未規定</p>	<p>十一、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p>修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，配，爰明訂法定開挖率。 2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第37條規定。 3. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計</p>	<p>修正理由： 刪除修(增)訂理由贅餘文字及調整點次。</p> <p>修正後條文： 十、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，爰明訂法定開挖率。 2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第37條</p>	<p>修正理由： 配合全市通案性處理原則，酌修文字並調整點次。</p> <p>修正後條文： 十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 本點新增。 2. 各土地使用分區之法定開挖率回歸施</p>	<p>依本會提議修正通過。</p>

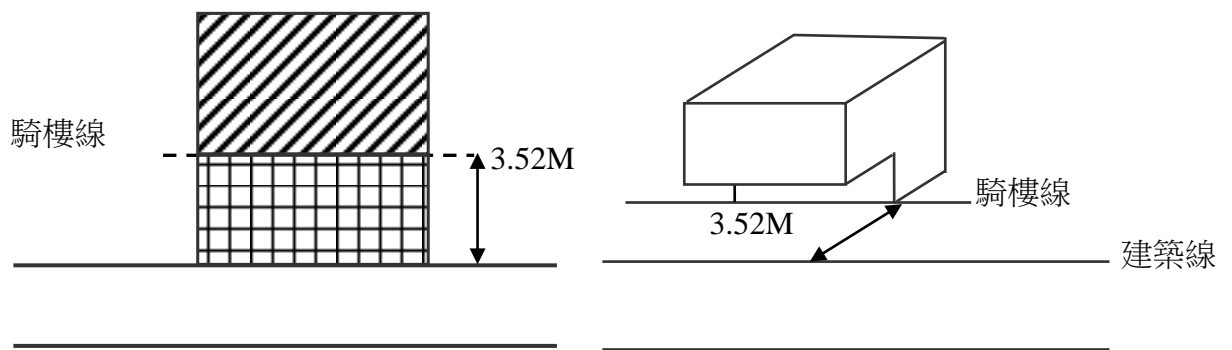
原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	<p>及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>4. 點次調整。</p>	<p>規定。</p> <p>3. 點次調整</p>	<p>行細則第 37 條規定。</p> <p>3. 公共設施用地法定開挖率依施行細則第 50 條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。</p> <p>4. 配合施行細則，將「新北市都市設計審議委員會」修正為「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」，並以簡稱替代。</p> <p>5. 統一授權都審除外文字。</p>	
未規定	<p>十二、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p> <p>修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，增訂疑義處理方式。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>修正理由： 調整點次。</p> <p>修正後條文： 十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，增訂疑義處理方式。</p> <p>2. 點次調整。</p>	<p>修正理由： 調整點次。</p> <p>修正後條文： 十三、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p> <p>修正後修(增)訂理由： 1. 本點新增。</p> <p>2. 配合施行細則公告實施，基於全市土地使用管制一致性，增訂疑義處理方式。</p>	依本會次建議修正通過。
十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	刪除。 修(增)訂理由： 本要點第 1 點已有相關規定，原配合刪除重複性規定。	依公開展覽條文內容通過。	—	依市都委會專案小組建議通過。
公開展覽附圖內容				

原條文內容	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
-------	----------	----------------	------------	--------



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

市都委會專案小組初步建議意見



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

案由	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再提會緣由</p> <p>本案係屬本府辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B、F、J單元)」案配合擬定之細部計畫案，前經 101 年 7 月 26 日新北市都委會第 22 次會議審議通過，主要計畫內容續報請內政部都委會審議，惟 B、F、J 各單元因開發方式採區段徵收，依內政部都委會專案小組初步建議意見，須於內政部都委會大會審議前完成區段徵收公益性及必要性評估向內政部土地徵收審議小組報告事宜，各單元均陸續依前開建議意見辦理，其中 B 單元先行於 108 年 10 月 30 日向內政部土地徵收小組報告，主要計畫續於 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審議通過(詳圖 1)，並依前開會議決議應再行辦理公開展覽。</p> <p>後於 109 年 7 月 24 日辦理再公開展覽 30 日，並於 109 年 8 月 12 日上午 10 時整及 109 年 8 月 14 日下午 2 時 30 分於新店區大豐社福館 5 樓禮堂舉辦說明會，公展期間收到 40 件人陳意見，經新北市都委會專案小組召開 3 次會議已獲致共識，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p>肆、計畫位置及範圍</p> <p>本計畫位於復興路以南、央北三路以北及中正路兩側所包夾之地區，主要計畫變更面積 34.0492 公頃。</p> <p>伍、變更內容</p> <p>本案變更內容詳表 1，再公開展覽及本次提會修正變更內容示意圖詳圖 1、圖 2。</p> <p>陸、辦理經過</p> <p>一、再公開展覽及說明會</p> <p>自 109 年 7 月 24 日起公開展覽 30 日，109 年 7 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 109 年 8 月 12 日上午 10 時</p>		

整及 109 年 8 月 14 日下午 2 時 30 分於新店區大豐社福館 5 樓禮堂舉辦說明會。

二、市都委會專案小組

本案由本會黃副主任委員國峰(召集人)、劉委員玉山、許委員阿雪、林委員政逸、王委員榮進、洪委員迪光等 6 位委員組成專案小組，於 109 年 10 月 7 日、109 年 10 月 23 日(現場勘查)、109 年 11 月 4 日共召開 3 次專案小組研商會議。

(一)109 年 10 月 7 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關本計畫區往東銜接民權路之東西向道路設計情形，請地政局協助提供區段徵收工程設計相關圖說，並請捷運局提供新店機廠內南側退縮作車道使用之相關圖說，由作業單位彙整於下次會議補充說明。
2. 請作業單位下次針對民眾及機關陳情建議意見，將研議處理情形及修正後方案提會說明。

(二)109 年 10 月 23 日第 2 次專案小組(現場勘查)研商會議紀錄

本次現勘已初步就民眾陳情地點進行瞭解，除以下幾點外，後續請作業單位補充彙整陳情案各單位意見並研提建議處理情形，於下次專案小組會議進行討論。

1. 有關民眾陳情保留明記堂門樓之意見，建議評估異地重組至央北二路北側十四張歷史公園與其他古厝併同保存之可行性。
2. 莊敬高職陳情保留公園用地(兼供污水處理廠使用)範圍內既有民生路路段之意見，考量公園整體規劃設計及污水處理廠設施需求，建議於公園規劃設計階段予以評估可維持或替代通行功能之設計。

(三)109 年 11 月 4 日第 3 次專案小組研商會議紀錄

1. 人陳案再 33，除依研析意見通過外，涉及遷葬事宜部分請地政局於區段徵收作業予以協助。
2. 人陳再 25 涉及保留明記堂門樓之意見，建議得移至周邊公

	<p>園用地內保留，並以中央新村北側區徵區內十四張歷史公園為優先考量。</p> <p>3. 人陳再 40 案莊敬高職陳情保留公園用地(兼供污水處理廠使用)範圍內既有民生路路段之意見，考量公園整體規劃設計及污水處理廠設施需求，由作業單位研議方案並另邀相關單位召開現地會勘，提都委會大會討論。另土管要點新增第 15 點配合本案併同考量。</p> <p>4. 土管要點第 10 點有關空橋內容，建議補充說明空橋得經相關單位或開發者評估申請設置，非屬強制規定留設之項目。</p> <p>5. 土管要點第 12 點機車停車位設置規定，依交通局建議將住宅區修正為一戶一機車位。</p> <p>6. 修正後主要計畫變更內容綜理表如表 1，修正後細部計畫內容如表 2，人民陳情意見綜理表如表 3，土管要點修正內容如表 4。</p> <p>7. 請業務單位將本案內容整理修正完妥後提市都委會大會審議。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽期間收到人民或機關、團體陳情意見共計 41 案，經專案小組研商會議討論，除莊敬高職陳情保留民生路、陳○辰君陳情陳氏古墓保留等 2 案擬提請大會討論外，其餘 39 案已獲具體建議意見，詳表 2。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、人陳再 40 案採方案 2 辦理，其餘依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

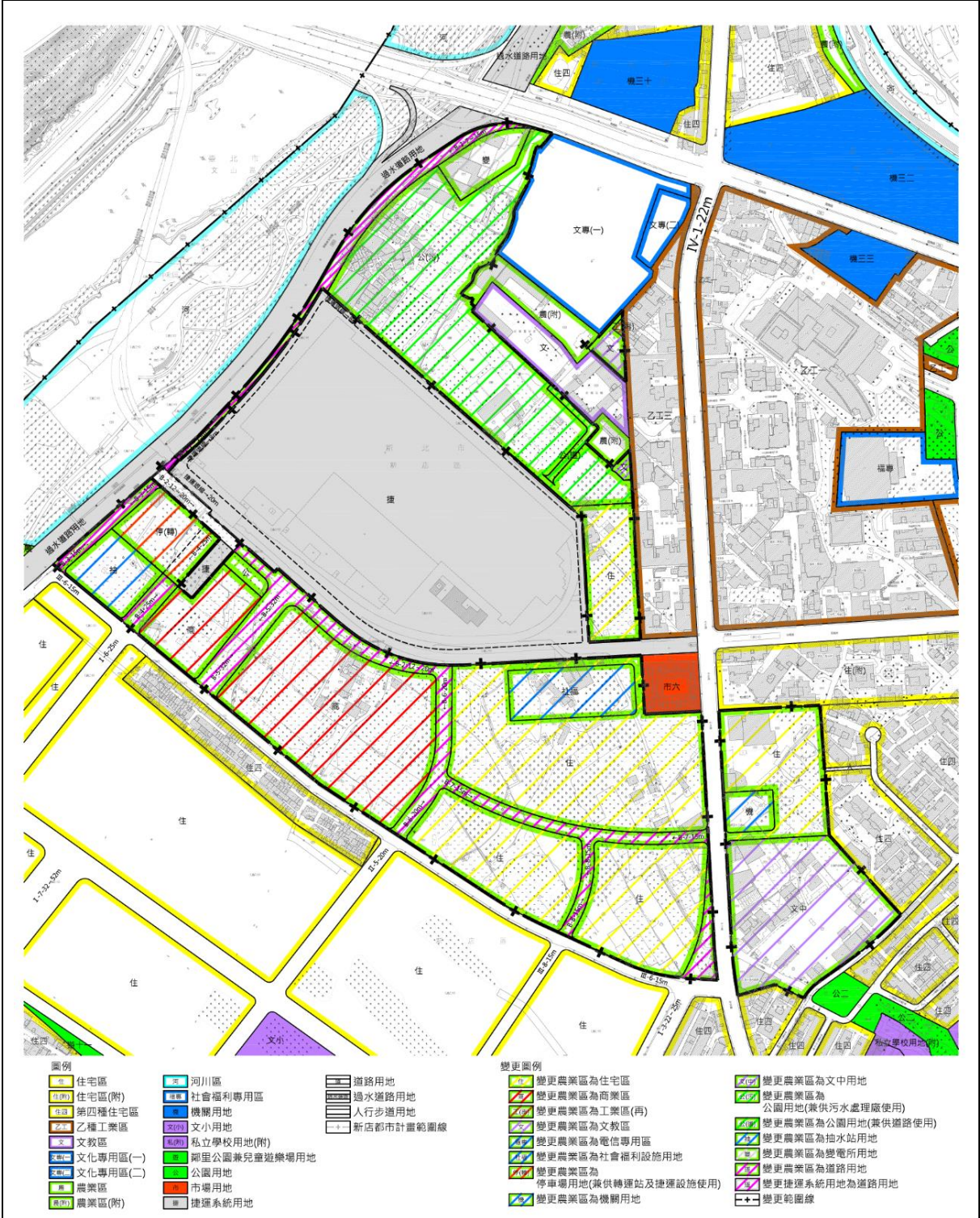


圖 1 「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)」案示意圖

表1 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)案變更內容綜理表

再公開展覽內容					市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會大會決議																																												
編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由																																														
1	計畫目標年	民國94年	民國115年	現行計畫目標年已屆滿，故配合「新北市區域計畫」之計畫目標年，調整計畫目標年定為民國115年。	照再公開展覽內容通過。	依市都委會專案小組建議意見通過。																																												
2	B單元。位於復興路以南、中正路兩側及中央村新北側農業區(十張農業區)。	農業區 (34.0349)	住宅區 (10.7943)	1. 配合捷運及輕軌運輸系統建設期程，調整毗鄰農業區為可發展區。 2. 因應新店區第三級產業發展需求，於安坑線輕軌車站周邊劃設商業區。 3. 因應計畫區人口引入及新店市區學齡人口就學需求，劃設學校用地(文中)1處。 4. 配合「變更新店都市計畫(部分農業區為文教區)」案及考量街廓完整性，將其毗鄰土地留設文教區。 5. 配合本案公共設施協調會	除莊敬高職陳情保留民生路一案，請規劃單位研議方案提大會討論外，其餘修正內容如下。 修正後變更內容： <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業區 (34.0349)</td> <td>住宅區 (11.9556)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>商業區 (5.3899)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>工業區 (再發展區) (0.0171)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>文教區 (0.2373)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>學校用地 (文中) (3.1480)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>機關用地 (0.3124)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>變電所用地 (0.5321)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園用地 (0.1282)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園用地 (兼供污水處理廠使用) (6.1950)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>停車場用</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	農業區 (34.0349)	住宅區 (11.9556)		商業區 (5.3899)		工業區 (再發展區) (0.0171)		文教區 (0.2373)		學校用地 (文中) (3.1480)		機關用地 (0.3124)		變電所用地 (0.5321)		公園用地 (0.1282)		公園用地 (兼供污水處理廠使用) (6.1950)		停車場用	配合人陳再40案採方案2辦理，其餘依市都委會專案小組建議意見通過。 修正後變更內容： <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業區 (34.0349)</td> <td>住宅區 (11.9556)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>商業區 (5.3899)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>工業區 (再發展區) (0.0171)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>文教區 (0.2373)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>學校用地 (文中) (3.1480)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>機關用地 (0.3124)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>變電所用地 (0.5321)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園用地 (0.1282)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園用地 (兼供污水處理廠使用) (6.0620)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園用地 (兼供道</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	農業區 (34.0349)	住宅區 (11.9556)		商業區 (5.3899)		工業區 (再發展區) (0.0171)		文教區 (0.2373)		學校用地 (文中) (3.1480)		機關用地 (0.3124)		變電所用地 (0.5321)		公園用地 (0.1282)		公園用地 (兼供污水處理廠使用) (6.0620)		公園用地 (兼供道
			原計畫(公頃)			新計畫(公頃)																																												
農業區 (34.0349)	住宅區 (11.9556)																																																	
	商業區 (5.3899)																																																	
	工業區 (再發展區) (0.0171)																																																	
	文教區 (0.2373)																																																	
	學校用地 (文中) (3.1480)																																																	
	機關用地 (0.3124)																																																	
	變電所用地 (0.5321)																																																	
	公園用地 (0.1282)																																																	
	公園用地 (兼供污水處理廠使用) (6.1950)																																																	
	停車場用																																																	
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																																																	
農業區 (34.0349)	住宅區 (11.9556)																																																	
	商業區 (5.3899)																																																	
	工業區 (再發展區) (0.0171)																																																	
	文教區 (0.2373)																																																	
	學校用地 (文中) (3.1480)																																																	
	機關用地 (0.3124)																																																	
	變電所用地 (0.5321)																																																	
	公園用地 (0.1282)																																																	
	公園用地 (兼供污水處理廠使用) (6.0620)																																																	
	公園用地 (兼供道																																																	
商業區 (6.1986)																																																		
工業區 (再發展區) (0.0171)																																																		
文教區 (0.2373)																																																		
電信專用區 (0.3493)																																																		
學校用地 (文中) (3.1480)																																																		
機關用地 (0.3563)																																																		
變電所用地 (0.5321)																																																		
公園用地 (兼供污水處理廠使用) (6.2825)																																																		
停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用) (0.8383)																																																		
社會福利設施用地 (1.0000)																																																		

再公開展覽內容				變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會大會決議				
編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)							
			抽水站用地 (0.7162)	預留安坑線輕軌設站相關設施空間，留設電信專用區、機關用地、變電所用地、停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)等，配合新店溪流域(新店地區)污水下水道系統建設計畫劃設公園用地(兼供污水處理廠使用)，及依整體開發區排水計畫需抽水站用地。	地(兼供轉運站及捷運設施使用)(0.8383)	路使用) (0.1330)				
			道路用地 (3.5649)				社會福利設施用地 (1.0000)	停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用) (0.8383)		
		捷運系統用地 (0.0143)	捷運系統用地 (0.0143)						抽水站用地 (0.7162)	社會福利設施用地 (1.0000)
									捷運系統用地 (0.0143)	抽水站用地 (0.7162)
					捷運系統用地 (0.0143)	捷運系統用地 (0.0143)				
				配合新店溪流域(新店地區)污水下水道系統建設計畫劃設公園用地(兼供污水處理廠使用)，及依整體開發區排水計畫需抽水站用地。	修正後變更理由： 1. 配合捷運及輕軌運輸系統建設期程，調整毗鄰農業區為可發展區。	修正後變更理由： 1. 配合捷運及輕軌運輸系統建設期程，調整毗鄰農業區為可發展區。				
				6. 配合安坑線輕軌K8站路線規畫捷運系統用地、廣場用地(兼供道路使用)、道路用地等，該案業於107年1月24日發布實施。	2. 因應新店區第三級產業發展需求，於安坑線輕軌車站周邊劃設商業區。	2. 因應新店區第三級產業發展需求，於安坑線輕軌車站周邊劃設商業區。				
				7. 原屬環狀線Y7站捷運系統用地之新店區中央段120-2、	3. 因應計畫區人口引入及新店市區學齡人口就學需求，劃設學校用地(文中)1處。	3. 因應計畫區人口引入及新店市區學齡人口就學需求，劃設學校用地(文中)1處。				
					4. 配合「變更新店都市計畫(部分農業區為文教區)」案及考量街廓完整性，將其毗鄰土地留設文教區。	4. 配合「變更新店都市計畫(部分農業區為文教區)」案及考量街廓完整性，將其毗鄰土地留設文教區。				
					5. 配合本案公共設施協調會及預留安坑線輕軌設站相關設施空間，留設機關用地、變電所用地、停車場用	5. 配合本案公共設施協調會及預留安坑線輕軌設站相關設施空間，留				

再公開展覽內容					市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會大會決議
編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
				<p>121-2、121-4 地號等 3 筆土地，配合未來規劃平面道路需要，納入本案變更為道路用地並一併辦理區段徵收。</p> <p>8. 依「區段徵收作業手冊」之排除原則，考量現況建物密集，配合現況使用變更為工業區，並自區段徵收範圍剔除，同時將既有道路民生路調整為道路用地，以維持通行功能。</p>	<p>地(兼供轉運站及捷運設施使用)等，配合新店溪流域(新店地區)污水下水道系統設計畫劃設公園用地(兼供污水處理廠使用)，及依整體開發區排水計畫需要規劃抽水站用地。</p> <p>6. 配合安坑線輕軌 K8 站路線規劃捷運系統用地、廣場用地(兼供道路使用)、道路用地等，該案業於 107 年 1 月 24 日發布實施。</p> <p>7. 原屬環狀線 Y7 站捷運系統用地之新店區中央段 120-2、121-2、121-4 地號等 3 筆土地，配合未來規劃平面道路需要，納入本案變更為道路用地並一併辦理區段徵收。</p> <p>8. 依「區段徵收作業手冊」之排除原則，考量現況建物密集，配合現況使用變更為工業區，並自區段徵收範圍剔除，同時將既有道路民生路調整為道路用地，以維持通行功能。</p> <p>9. 中正路東側基地配合公告珍貴樹木調整配置，機關用地往南移，且調整後周邊屬細部計畫道路用地之土地改列為主要計畫住宅區。</p>	<p>設機關用地、變電所用地、停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)等，配合新店溪流域(新店地區)污水下水道系統設計畫劃設公園用地(兼供污水處理廠使用)，及依整體開發區排水計畫需要規劃抽水站用地。</p> <p>6. 配合安坑線輕軌 K8 站路線規劃捷運系統用地、廣場用地(兼供道路使用)、道路用地等，該案業於 107 年 1 月 24 日發布實施。</p> <p>7. 原屬環狀線 Y7 站捷運系統用地之新店區中央段 120-2、121-2、121-4 地號等 3 筆土地，配合未來規劃平面道路需要，納入本案變更為道路用地並一併辦理區段徵收。</p> <p>8. 依「區段徵收作業手冊」之排除原則，考量現況建物密集，配合現況使用變更為工業區，並自區段徵收範圍剔除，同時將既有道路民生路調整為道路用地，以維持通行功能。</p> <p>9. 中正路東側基地配合公告珍貴樹木調整配置，機關用地往南移，且調整後周邊屬細部計畫道路用地之</p>

再公開展覽內容					市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會大會決議
編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
					<p>10. 安坑輕軌東側配合公告珍貴樹木及樟樹群調整為公園用地。</p> <p>11. 考量電信專用區已無使用需求，併同衡量其南側商業區區位配置，調整為住宅區。</p>	<p>土地改列為主要計畫住宅區。</p> <p>10. 安坑輕軌東側配合公告珍貴樹木及樟樹群調整為公園用地。</p> <p>11. 考量電信專用區已無使用需求，併同衡量其南側商業區區位配置，調整為住宅區。</p> <p>12. <u>考量地下化污水處理廠及公園設施配置完整性，同時兼顧既有民生路路幅與捷運機廠北側道路銜接，規劃公園用地(兼供道路使用)。</u></p>

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 2 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)案人民陳情意見
綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
再 1	林○東、江陵電機股份有限公司	中央段 442 地號	<p>1. 新北市政府依區段徵收方式，辦理中央新村北側之農地重劃（簡稱央北重劃區）暨刻正辦理「新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）(B、F、J單元)」案之都市計畫變更程序，並預計依區段徵收方式辦理前述案件（簡稱十四張重劃區），容先敘明。</p> <p>2. 陳情人等土地分別位於「央北重劃區」暨「十四張重劃區」旁緊鄰相關重劃區區界線，為重劃區區界線與已開發完成之建築物或巷道間之畸零建築用地。</p> <p>3. 蓋前述畸零建地係因都市計畫界樁移動，或既成巷道之開闢等等都市發展或政府測量技術演變產生之歷史沉痾，歷經多年，未能解決，都市計畫通盤檢討原意就在於解決類似都市發展，因時間因素產生之不符合未來城市應有態樣的問題，包括使用分區的改變，公共設施的設置，道路系統的劃設，不合理畸零地塊的處理，皆應包含，是故，前條所述畸零地的問題，原應由都市計畫變更、重劃區劃設時，將重劃區界線依道路地有界線或是已建築完成建物基地劃設，即可解決相關問題，孰料新北市政府劃設時，只依原土地使用分區之區界為劃設標準，即依原農業區之地界為劃設，如此陳情人等所有原來農業區與道路或建物間之細碎畸零地塊夾雜於重劃區與原道路間，依然如故，前述問題還是未因重劃而解決。</p> <p>4. 為此，陳情人等依分別向新北市政府相關主管單位為陳情，請求主管機關解決相關問題，唯於央北重劃區時，陳情人以為既已形成畸零地，即依畸零地管理規則</p>	<p>為維護陳情人等權益及都市景觀，陳請貴部依相關法令權責予以釋疑或修正，以解決相關違反都市規劃原理之問題，維護都市景觀並維護陳情人等權益，以解民瘼，實感德便。</p>	<p>未便採納。 理由： 陳情位置非屬本案計畫範圍，且係屬新店都市計畫範圍之第四種住宅區，畸零地得向建築主管機關申請調處。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			<p>畸零地調處方式處理，唯鄰地所有權人及市府皆以區有界限不同，合併有疑慮，畸零地非區界線造成，故重劃區內之鄰地，未必適用畸零地處理規則等，未予處理，並表示此為都市計畫重劃時，就應解決，要求陳情人等應於重劃時提出方可解決，孰料，類似情形於十四張重劃區辦理時，陳情人亦提出相關陳情，新北市相關主管單位又以畸零地非區段徵收造成，中央主管機關只允許就農業區重劃為區段徵收，對緊鄰農業區之畸零建地，無法併入辦理為由，要求陳情人等仍依畸零地管理規則辦理。</p> <p>5. 準此陳情人等認為相關畸零地勢必因主管機關權責及法令之不明無法解決，如此將使畸零地建地永久存在，除影響陳情人等權益外，亦造成都市計畫的缺陷，影響都市景觀，相關主管機關及學者專家皆認不應留有畸零建地，應併同開發才對，為此陳情人亦於地方政府已窮盡申訴管道於各單位問奔波，地方政府審酌後，皆以涉及中央法規認定，公務機關依法行政無法解決搪之。</p>			
再 2	新北市政府捷運工程局	配合安坑輕軌完工變更道路及捷運系統用地(新店中央	<p>1. 有關安坑線輕軌運輸系統計畫(K9 站暨周邊計畫道路)涉及本市新店區中央段116-1地號等19筆土地，本局已與全數土地所有權人完成協議價購，並完成用地移轉登記作業在案，爰請貴局協助將旨揭計畫用地排除於新店十四張(B單元)區段徵收範圍外，並於計畫書、圖載明，以符實際。</p> <p>2. 隨文檢附安坑線輕軌運輸系統計畫(K9 站暨周邊計畫道路)用地清冊資料1份供參。</p>	本市新店區中央段116-1地號等19筆土地，本局已與全數土地所有權人完成協議價購，並完成用地移轉登記作業在案，爰請貴局協助將旨揭計畫用地排除於新店十四張(B單元)區段徵	酌予採納。 理由： 考量陳情範圍內之道路用地及捷運系統用地係屬107年1月24日發布實施「變更新店都市計畫(配合捷運安坑線建設計畫)案」，且已依都市計畫規定完成協議價購取得為有土地，故予以排除於本案於本	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
		116-1地號等19筆)		收範圍外。	案區段徵收範圍。	
再3	新北市政府地政局	B單元配置及土管要點	<p>1. 經檢視旨案東基地土地使用配置情形，考量該範圍住宅區劃設鄰開發邊界及區外既有住宅，且現行二十張路未來將配合區段徵收工程廢除，建議東基地邊界至沿文中用地南側規劃留設8米道路，以降低區段徵收工程施作對區外既有住宅之影響暨維持既有人車通行動線及其地下既有管線連通需要；另該範圍內有本市列管珍貴樹木-編號1073茄苳係坐落道路用地，考量珍貴樹木應以原位置保留為原則，為落實樹木保育，建議併上開內容調整東基地土地使用配置。</p> <p>2. 復查旨案商業區C2街廓最小建築基地規模為3,000平方公尺(角地6,000平方公尺)，依目前土地使用分區管制要點(下稱土管要點)規定，建蔽率70%並自基地左右兩側境界線退縮6公尺作為基地內車行通路後，各宗土地配回面積至少需6,000平方公尺，與前述最小建築基地規模規定差異甚鉅；另參本市近期辦竣之區段徵收案，原地主申領抵價地比例近100%，旨案開發完成後可供地主選配之可建築土地(住宅區及商業區)面積約14.41公頃，僅占開發面積41.82%，部分地主勢必得選配商業區，惟依案內土地權屬歸戶分析結果，開發後得單獨配回商業區C2街廓(3,000平方公尺)者僅5人，即多數地主均需透過合併機制方能配回土地。為使商業區最小建築基地規模之訂定與實務配回土地面積相當，避免後續執行疑義，並使多數地主於開發完成後均能</p>	<p>一、B單元東基地建議配合公告珍貴樹木調整配置。</p> <p>二、B單元商業區C2街廓建議參考歸戶分析結果調降最小開發規模。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 參酌市府樹木保護政策，珍貴樹木之保留應以公共設施用地為優先，並於108年5月14日研商會議協調警察局、消防局意見，爰調整中正路東側基地配置，將該珍貴樹木保留於機關用地內。</p> <p>2. 配合區段徵收工程與周邊地下既有管線連通需要，及維持原有二十張路通行功能，降低區段徵收工程施作對區外既有住宅之影響，調整中正路東側基地道路系統，於東側及南側留設計畫道路。</p> <p>3. 考量目前土地持分歸戶分析情形，為使多數地主於開發完成後均能配回土地，需適當調降商業區C2街廓最小開發規模為北側</p>	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			配回土地，共享開發成果，爰建議酌予調整放寬土管要點所涉退縮寬度或最小開發規模等規定，以落實保障區內被徵收地主權益。		2000 m ² (角地3000 m ²)、南側1500 m ² (角地3000 m ²)。 4. 同時模擬配回土地建築情形，須併同調整於街廓中間增設6公尺寬人行步道用地、調整建築退縮、取消指定牆面線及基地內車道等規定，以符實際及符合建築技術規則建築設計施工編第129條商業區周長比規定。	
再4	李子○	二十張路142之1號連接至中正路	1. 目前二十張路貫通連結中正路與建國路，為當地居民重要通行道路，本細部計畫案，只考慮新北市新店十四張(B單元)區段徵收開發工程計畫，未考量當地居民行的權利及居住安全，竟然為規劃文中用地，將二十張路142之1號連接至中正路該段數十公尺長的道路廢除，整個計畫也未提到廢路後，未來該區域通行的因應措施及消防車能到達封路末段進行救災任務檢討。 2. 另外目前中正路436巷銜接二十張路，也因廢二十張路而形成囊底路，本巷弄未來通行的因應措施及消防車能否到達封路末段進行救災任務，本細部計畫也未考量檢討。	建議保留該路段道路。	同編號再3。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再5	宏物業股份有限公司	大豐段491地號(中正路450	1. 陳述人等11人於系爭491土地之持分。 2. 按中華民國105年07月29日司法院大法官會議釋字第739號不同意見書(陳新民大法官提出，黃	陳述人等11人所有坐落新北市新店區大豐段491號土地(下稱	未便採納。 理由： 查陳情範圍土地自45年8月31日發布實施新店	依市都委會專案小組建議意見通過

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
	(代表人 田○美) 等 11 人	號)	<p>虹霞大法官加入) 意旨:</p> <p>(1) 重劃既然與徵收行為都係追求公共利益為目的，也涉及到公權力的運作，此時，當然應強制性的適用比例原則。既然重劃有如此強大的公益需求為其要件，連接著公權力對人民財產如此強大的侵犯(人民被迫加入重劃、重劃區可提供至百分之四十五的土地為公用、必須承擔高額的公共建設費……)，自然要以最嚴格的方式執行之。同時整個重劃制度也應當適用比例原則來檢驗之。故計畫應以被侵犯者的立場著想，而盡可能保留個人擁有不加入重劃計畫的權利，亦即「最小侵犯原則」之實現。</p> <p>(2) 這也涉及道必須檢驗個案之重劃計畫是否有絕對的必要性? 倘無，即無強制他人加入的公益理由。在功利社會的今日，每個財產人都會抱持「自我利益極大化」的價值觀。一片土地如有重新整建、規劃的經濟誘因，一定會有市場機制來主動、被動的促使相關地區財產權人對財產的進行重新增值的處分，這也是私法性質的重劃，可以達到增進土地價值目的。只是其專為私人利益著想，除非法律嚴格規定，否則人民很難願意主動將土地提供公用。因此，除非有絕對強制重劃的必要性存在時，否則應當賦予不願意參加者擁有「leave me alone」的「不加入權」，以及創設可聲請由法院或行政機關來修正計畫，縮小與調整重劃範圍，俾以實踐比例原則之權利。</p> <p>3. 查，80 年間林錫宏成立華偉鋼鐵有限公司即於系爭 491 地號土地搭建鐵皮屋數百坪並緊鄰新店區主要街道(門牌號碼中正路 450 號)迄今，有林務局航空測量所於</p>	系爭 491 號土地) 不參加新北市政府中華民國 109 年 7 月 21 日新北城審字第 10913386271 號都市計畫之市地重劃。	都市計畫即劃設為農業區，現況地上建物為未領有建照、使用執照之鐵皮建物，且未符合行政院函示區段徵收 8 項排除原則，另學校用地業經教育局評估有劃設之必要性，故建議仍納入區段徵收範圍辦理。	過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			80年11月7日拍攝之現場空照圖可證(附件2)。基於建物之經濟利用，並爰依前揭大法官釋字第739號不同意見書意旨，不參加新北市政府中華民國109年7月21日新北市城審字第10913386271號都市計畫之市地重劃。			
再6	劉○芳、劉○郎、劉林○卿	大豐段475、476	<p>1. 劉○芳、劉○郎、劉林○卿等三人所屬道路用地二筆(各持分1/3)座落於：</p> <p>(1) 新店市大豐段 0475-0000 面積 58.39 平方公尺。</p> <p>(2) 新店市大豐段 0476-0000 地號 255.87 平方公尺。</p> <p>2. 該二筆土地自民國 53 年 12 月至今 109 年 8 月近 56 年的期間，均作為公共道路用地供大眾免費使用。</p> <p>3. 今因本區段徵收案，卻與農地用地等值徵收，感覺有不公平之處，特以書面表達意見。</p> <p>4. 陳請相關單位考慮提高本道路用地之權質認定。</p>	陳請劉○芳、劉○郎、劉林○卿等三人所屬道路用地提高土地權質認定。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情事由無涉及都市計畫檢討。</p> <p>2. 區段徵收之徵收補償費係依土地徵收條例及內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」規定，考量其區域因素及個別因素後辦理市價查估作業，並俟提交本市地價評議委員會評定後，按徵收當期之市價予以補償。</p>	依市都委會專案小組建議意見通過。
再7	劉○文	中央段212、213	住宅區分配不均，地主勢必分配到商業區，因前商業區無大規模獎勵。	建議沿用央北一期之獎勵，使商業區也有大規模獎勵。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>有關商業區增訂規模獎勵之意見酌予採納，參酌區內土地持分歸戶分析情形，考量提高地主配地機會，已適當調整商業區之最小開發規模，爰配合增訂商業區規模獎勵，鼓勵地主整合開發。</p>	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
再 8	陳○ 雄	中 央 段 1+116 等(溪 州 路 174 號)	1. 地主分配比例不公 2. 地上農作物沉香樹 25 年有植菌，補償費未見誠意研討，請明確以利公允。	請以立院進行申之 45-55 分配。	未便採納。 理由： 1. 陳情事由無涉及都市計畫檢討。 2. 有關區段徵收分回抵價地比例為土地徵收條例第 39 條第 2 項及區段徵收實施辦法第 16 條第 1 項所規定，市府將依規定報請內政部核定後辦理。 3. 有關地上農作物沉香樹補償，農業局 109 年 8 月 31 日新北農林字第 1091678428 號函復，將依本市地價及標準地價評議委員會 109 年第 5 次會議指示事項，檢視「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」，參照本案查估結果及其他縣市查估基準，研議將沉香列入本府農林作物查估補償修訂項目。 4. 分回抵價地比例及地上農作物補償標準均無涉及都市計	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
					畫檢討，並已轉由市府相關單位辦理。	
再9	劉文 ○	中央段 212、213	立法院已二讀供過區段徵收分配比例。	建議不分區已45%配地予地主。	未便採納。 理由： 1. 陳情事由無涉及都市計畫檢討。 2. 有關區段徵收分回抵價地比例為土地徵收條例第39條第2項及區段徵收實施辦法第16條第1項所規定，市府將依規定報請內政部核定後辦理。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再10	江慧 ○	中央段 70-1 地號	住宅區面積大時有獎勵為何商業區沒有？	為公平應該商業區也要有規模獎勵。	同人陳編號再7。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再11	楊欽、楊能 ○	中央段 8 地號	住宅區有大面積獎勵，為商業區沒有	為公平起見，商業區應該也要有規模獎勵。	同人陳編號再7。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再12	段華 ○	中央段 7 地號	商業區規模獎勵	住宅區有規模獎勵建議商業區比照辦理。	同人陳編號再7。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再13	劉井 ○	中央段 218-1 地號	商業區規模獎勵。	為公平起見建議商業區比照住宅區，大面積獎勵。	同人陳編號再7。	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
再14	全○建設開發股份有限公司		<p>1. 經查，前揭再公展之細部計畫書第七章第三點記載：「商業區 C1、C2 街廓地面一層至依第十點規定留設露臺層限作商業設施或公益性設施使用。」及第十點(一)記載：「C1、C2 街廓建築建築物於距地面 7 公尺以上樓層應留設露臺。…」等語。</p> <p>2. 承前，該二點之條文記載顯有使民眾誤解之虞： (1) 誤認商業區 C1、C2 街廓於自「距地面 7 公尺以上樓層至頂樓之各樓層」均應留設露臺且限作商業設施或公益性設施使用。 (2) 另，前項闡述亦會致使商業區 C1、C2 街廓無「都市計畫法新北市施行細則」第十七條第一項規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積」之適用餘地。</p> <p>3. 綜上，懇請 貴局協助回文釋疑，實感德便！</p>	<p>茲就 貴局 109 年 7 月 24 日公開展覽「變更新店計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B 單元)細部計畫」，關於「C1、C2 街廓容許使用內容」之條文疑義，懇請 貴局釋疑。</p>	<p>酌予採納。 理由： 有關商業區 C1、C2 街廓依第 10 點規定留設露臺層、及低樓層限作商業設施或公益性設施使用之規定，考量後續執行可行性，配合修正土地使用管制要點內容。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>
再15	劉○禎等 20 人	中央段 9、70、70-1、72、73、94、98-3、98-8、124-1、143、150、200 莊敬段 496、555、555-1、799 大豐	<p>1. 可建築用地劃設 40% 商業區，地主無法全部配回住宅區，但商業區並無規劃規模獎勵，配地權益顯失公平。</p> <p>2. 政府鼓勵基地政體開發，商業區已拉高配地門檻，超過住宅區規模獎勵門檻，卻不給予獎勵，失去鼓勵大面積整體開發用意。</p>	<p>1. 商業區應給予規模獎勵，維護地主配地權益。</p> <p>2. 或商業區可比照其他重劃區得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵。</p>	<p>酌予採納。 理由： 1. 商業區規模獎勵部分，同人陳編號再 7。 2. 參考 109 年 9 月 18 日新北市都委會審議通過 36 處通案土管原則，商業區得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，故陳情意見酌予採納。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會議決
		段 259、504				
再 16	楊能 ○	中央段 8 地號	影響地主權益。	取消商業區強制留設商業設施使用空間規定。	同人陳編號再 14。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再 17	王吳燕等 5 人 ○	中央段 1、3、6、70-1、94、148、149、150、186、187-5、194-14、200、203 莊敬段 478、496、596、619 地號	1. 可建築用地劃設 40%商業區，地主無法全部配回住宅區，但商業區並無規劃規模獎勵，配地權益顯失公平。 2. 政府鼓勵基地整體開發，商業區已拉高配地門檻，超過住宅區規模獎勵門檻，卻不給與規模獎勵，失去鼓勵大面積整體開發用意。	1. 商業區應給與規模獎勵，維護地主配地權益。 2. 或商業區可比照其他重劃區得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵。	同人陳編號再 15。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再 18	江慧 ○	中央段 70 地號	商業區建議取消商業使用的比例限制。		同人陳編號再 14。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再 19	莊閔 ○		此次的住宅區不夠分配給地主勢必有一些地主會分配到商業區是否可以降低商業區配地門檻或增加規模獎勵。		同人陳編號再 7。	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會議
再20	東農股份有限公 司(汪光)	莊敬路729地號	商業區應有大面積規模獎勵，住宅區有10%-15%商業區這也要有才合理。	商業區也要大面積規模獎勵。	同人陳編號再7。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再21	戴德		<ol style="list-style-type: none"> 十四張B單元及現有的央北重劃區將來人口眾多，要考量市區民權路進十四張商業區的便利性及往來。現有民權路直行進十四張捷運站只有單行一線道。 環河快速道路為新店區往北市的重要道路，早晚都會塞車，現已不敷使用，更何況十四張B單元開發後及央北重劃區的人口住進來，會有多擁擠。 人口愈來愈多，十四張捷運站旁溪園路只夠雙向的轎車1線通行，旁邊沒有人行、機車行走的空間，若有機車通行，轎車只能慢慢跟在後面或是跨到對向車道超車；公車在溪園路某些路段也都會跨線到對向車道造成會車的危險。主要的中山路也無法直通捷運站，硬生生的被和平社區切斷。 若環河路往北邊的方向機車要上中安大橋，機車皆會在"溪園"營區直接左轉，有點危險，沒有一個適合的地方或方法來上中安大橋。 現有央北重劃區階無法路邊停車，而離十四張捷運站未來也只有規劃一處停車場，現有的規劃不應只看十四張B單元，要從整體來看。央北住宅樓下很多棟也都會有商店，會有臨停的需求。 中正路右轉中央路隨即有央北三路的紅綠燈，中正路上車流量大，轉個彎馬上又會遇到紅燈，造成中正路上塞車。 機車停車直進直出需要與外面道 	<ol style="list-style-type: none"> 建議拓寬與民權路一樣大，並可直接接到外面的環河道，可舒緩中山路上環河路的流量。 現有交通早上7點~9點都是塞車在環河路往基隆高架的方向，可能需與與北市協商未來往基隆高架有沒有變成2線道的可能；基隆高架往新店的方向相同，北市往新店只有一線道，造成晚上9點到11點即塞在基隆高架。 現有溪園路是通往十四張捷 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 陳情意見不涉及都市計畫檢討。 有關交通管制、停車位設計及區外交通之意見，交通局已於109年9月2日新北交規字第1091643549號函覆陳情人，另涉及與台北市交通改善部分，亦由交通局轉請台北市協助辦理。 	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			<p>路爭道，直行要停車時車子要停90度，不符合人體工學。</p>	<p>捷的一條路，在這地區的人口增加好幾倍的情況來看，溪園區勢必要拓寬；主要也建議可以直通往捷運站。</p> <p>4. 前方設立待轉區上橋。</p> <p>5. 退縮、道路拓寬，路邊設停車格，且假日也都要收費，才不會造成民眾假日當成自家的停車場，只供臨停使用；或在社福用地、公園等建造地下停車場，以解決未來停車亂象，而非靠拖吊及拍照。</p> <p>6. 未來中正路右轉中央路可內縮一個右轉道直接到中央北路，也可縮小轉彎</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
				視角，並將中央路與中正路紅燈右轉彎連動。 7. 未來路邊若有規劃機車停車格，請以斜的角度設計停車，方便進出及避免進停車格時需占用道路太多產生危險及塞車。		
再22	張茂 ○		目前計畫用地的小地主很多，但因為此次計畫分地是 41%，小地主實際劃分後土地更小，如住宅區角地與商業區用地的大小限制變成排除小地主在外。	最小基地建築規模適合小地主選擇的項目極有限，可否放寬建築規模與角地的平方公尺可否放寬到 200 平方公尺或更小？ 商業用地對小地主可說是無法選擇，可否放寬小地主選擇？	同人陳編號再 3。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再23	林晴 ○	中央段 87 地號	商業區容積獎勵而無動機分配。商業區規模過大，無法分配。	商業區建築規模縮小，便民措施提供商業容積獎勵，並放寬住宅使用面積，建議增加商業區基地內	部分採納。 理由： 1. 調降商業區最小開發規模、增加商業區基地內道路之意見，同人陳編號再 3。	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
				道路。	2. 增訂商業區容積獎勵之意見，同人陳編號再7。 3. 放寬商業區作住宅使用面積之意見，本次再公展方案業已修正比照施行細則第17條規定。	
再24	陳雄	○中央段211-2地號	依平均地權條例，第54條之規定，抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則；其因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。以臺中市烏日新竹地區區段徵收案、臺中市豐富專案區段徵收案為例，其抵價地配回比例皆為50%；反觀本案，抵價地配回比例僅41%，對本區內地主權益影響甚大。	1. 建議住宅區平均分配回抵價地比例，提高為45%。 2. 建議商業區平均配回抵價地比例，提高為41%。	同編號再9。	依市都委會專案小組建議通過。
再25	黃端	○新店區中央段150地號	1. 新店區十四張劉家明記古厝門樓，年代遠超過目前古厝本身之年代，從清朝到1924年新店大洪水還能倖免留存至今實屬難得，由於背後的複雜開發如未能與古厝做整體的保存，至少讓這佔地極小的小門樓保存下來。保有原汁原味的新店先人開發的珍貴印記。 2. 其他縣市有不少保留門樓的案例，對開發案影響小，相反的有提升地方文化內涵的加分作用，實在是雙贏措施。	上策案：原地原址保留。 下策案：拆遷異地重組。	部分採納。 理由： 1. 經查明記堂與其周邊地區前於100年、104年提報，經文資審議會委員現勘作成不列冊追蹤決定，後於108年提報經文資審議會委員審議作成不登錄歷史建築之決定，爰其坐落土地仍納入區段徵收並維持為商業區，原址保留之建議未便採納。 2. 另門樓部分因所占面積較	依市都委會專案小組建議通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
					小，採拆遷異地重組於鄰近公園用地內之方式，建議由區徵工程單位洽文化及公園主管機關評估可行性。	
再 26	魏○ 旻	新店中央段 200地號	<ol style="list-style-type: none"> 按內政部人口統計學生人數逐年下降，請評估學校用地規劃是否高於未來需求。 公共設施用地未來一旦有變更使用目的，應按比例退還地主們應有的補償，以避免原計畫地最終被轉換成其他標售用地。 	<ol style="list-style-type: none"> 按內政部人口統計學生人數逐年下降，請評估學校用地規劃是否高於未來需求。 公共設施用地未來一旦有變更使用目的，應按比例退還地主們應有的補償，以避免原計畫地最終被轉換成其他標售用地。 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 經檢討計畫區周邊學校用地(文中)不足，且經本府教育局評估，本計畫劃設學校用地(文中)可補周邊計畫區之需求，故仍維持為學校用地。 區段徵收之補償，市府均依相關法令規定辦理，並報經內政部核定後據以執行，有關區徵完成後點交予各主管機關之公設用地變更使用，並無補償原地主之法源依據。 	依市都委會專案小組建議意見通過。
再 27	梁○ 民、梁○ 剛 等 2 人	明記 堂 門 樓	<ol style="list-style-type: none"> 台灣本來就是一塊不斷變動的土地天災頻仍，世界銀行把台灣列為三種複合性災害的地方。 1924 新店溪曾發生一次極大的洪水，有兩個地方的水漬紀錄了這一次大水淹水的高度，一個是龜山發電廠，一個是藜閣留輝門樓。 龜山發電廠已經崩塌清除，所以 	請在整地時保留這重要元素，暫不拆除，做為以後都市規劃細部設計或建築設計的有利參考。 清代門樓面	同人陳編號再 25。	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會議決
			<p>藜閣留輝門樓(院門)成為紀錄這一次大水唯一可見的地景，是台灣天災的百年歷史見證。</p> <p>4. 這次大水把新店溪沿岸所有建築全部沖走。位於新店老街高處由馬偕建立的新店長老教會也在這一次大水中沖毀。藜閣留輝門樓為新店平原上，唯一留存外型不曾改變的清代建築。</p>	<p>積不大(約3.1M*2.3M，H=3.27M)，建議可保留原計畫容積，門樓作為法定空地計算。</p> <p>新竹高鐵站周邊拆除整地時，保留當地歷史、人文、水文、生態、等等的元素，使城市加分。</p>		
再 28	梁 民	○ 劉家 明記 古厝 及附 近地 區	<p>圖示的影像有四個重要元素應予珍視：</p> <p>1. 刺竹圍在台灣仍不少，但這刺竹圍呈正圓形，此型制為台灣絕無僅有。</p> <p>2. 所保護的古厝「藜閣留輝」屋頂剪黏有高度藝術價值，非坊間廟宇剪黏可比。</p> <p>3. 1924年新店發生一次大水，平原上所有人工建物幾乎全數沖走。古厝的門樓是這次大水中僅存的清代建築。</p> <p>4. 大坪林圳在260年前完工，是農業時代支撐新店發展最重要的元素。大坪林圳西幹線十四張支線第八和第九小給就在古厝左右兩邊流過。這是大台北地區260年的活古董。</p> <p>5. 十四張原有近二十幢三合院，這古厝是最後一幢，更重是十四張劉氏家族在大台北南方以至山區開發的家族史及地方發展史的見證。</p>	<p>大膽建議把此區列為公園預定地。古厝、刺竹圍、門樓、水圳共同成為新店歷史發展的地標。為子孫留下教育的元素。</p> <p>退一步說，若不能與別區交換成公園預定地，請在整地時保留這些重要元素，做為以後城市規劃的有利參考。</p> <p>請參考新竹高鐵站周邊保留當地歷史、人文、水文、生態等等的元素，成為客家園區、水圳公園，使城市加分。</p>	<p>1. 水圳保留之意見，同人陳編號再29。</p> <p>2. 古厝及門樓保留之意見，同人陳編號再25。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
				否則也可規劃作為建蔽率法定空地。		
再 29	梁○ 民	大坪 林圳	<p>1. 大坪林圳在 260 年前完成，是新店地區最重要的灌溉水圳。</p> <p>2. 如附圖測量所標示，這是大坪林圳的自然排水路，他的前段已被捷運機場吃掉。現存水路的岸壁仍保留傳統的乾砌石古法。現今的都市排水都忽視自然水文的人工排水。這水路正好在公園預定地內，水路周邊也有成熟的森林。</p>	<p>請保留這區域內現存的森林與水路。不要千篇一律的推平整地，以後只要稍加整理，就是極佳的自然森林公園。期望不是把樹砍了再去種樹的假森林公園。現今的都市排水都忽視自然水文的人工計算。而這段水路正保存了不需計算的水路自然紋理。這將是一個不論水路與森林，都是利用自然紋理的公園，將成為本重劃區的亮點。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 捷運機廠北側之大坪林圳與現有樹木已規劃為公園用地(兼供污水處理廠使用)，目前查無登錄為文化資產，惟市府於區段徵收工程規劃設計時，將參考水圳坐落及相關資料妥適規劃公園配置內容，期保存早期農業區發展之歷史意象，另倘日後水利局興建污水處理廠時，將在不影響污水處理單元配置及功能情況下，評估該圳道保留事宜，本陳情案已轉請相關局處妥處。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>
再 30	梁○ 民		<p>這是在都市裡僅存的成熟森林：</p> <p>1. 以樟樹為主的森林(台灣已沒有樟樹森林了)。</p> <p>2. 其中有一顆大樟樹是被列管的受保護樹木。</p> <p>3. 以自然力量形成的森林。</p> <p>4. 已成熟的森林。已具備地表層、草本層、灌木層、喬木層、樹冠層的森林才能說是成熟森林。這成熟的森林，對都市熱島效應、生態跳島、城市景觀都有重要貢獻。</p>	<p>請保留這區域的自然景觀，暫時不要砍樹，不要推平成素地。這些大樹移植不了，移植死亡率極高。這樹群可做為以後建築物建蔽率的法定空地，絕對讓該建地</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 考量陳情位置有公告在案珍貴樹木，及樟樹群雖非屬公告珍貴樹木，惟於本市樹木保護委員會決議請城鄉局納入規劃參考，故考量整體開發財務可行性，將該處劃設 1 處公園用</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
				(物)加分。	地。	
再 31	劉 ○ 川	新 店 區 中 央 段 150 地 號	新店地區經歷 1924 大水之後，唯一僅存該清朝門樓仍屹立不搖、留在原址，深具當地的歷史意義及價值；如果沒有保留下來，實在愧對未來世世代代的子孫。	將該清朝時期門樓以及附近的三棵百年老樹(在古厝後方)以規劃為公園的方式予以保留，並協同新北市文化局及新北市綠美化環境景觀處一起來為新店十四張做一些事，以符合前文化部長鄭麗君於 20180901 的政策性宣示：「部部都是文化部，局局都是文化局，沒有人是局外人。」	同人陳編號再 25。	依市都 委會專 案小組 建議意 見通 過。
再 32	施 ○ 陽、陳 ○蘭	莊 敬 段 698、 699 地 號、中 央 段 145、 153、 154、 158、 193、 195、 199 地 號等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大坪林為新店最早開發之區域，也為新店最後一處平地農業區。當地有一條掌控昔農業命脈的重要水利設施-大坪林圳及附屬支圳。 2. 位於莊敬段上，目前仍留有一條大坪林圳的支圳道，其建築形式採用卵石堆砌，而非水泥建材，符合早期的建築工法。 3. 位於中央段上之圳道，屬大坪林圳第 7、8、9、10 小給。為水泥建材，仍在使用，且外觀維護良好，每條圳路相隔 50 公尺，即設置圳路牌標示。尤其第 9 小給，另有一條以磚塊砌成的過水橋，依磚塊的厚度來看，屬於日據時期的 TR 磚，別具歷史意義。 4. 大坪林既為最早開發之區域，水 	依重劃區內的現存水圳，可參考以下建議： <ol style="list-style-type: none"> 1. 位於莊敬段之圳道，依都市計畫圖所示，為公園預定地，大坪林既為新店最早開發之區域，保留此圳道，不僅兼具歷史景觀呈現，也能充做公 	同人陳編號再 29。	依市都 委會專 案小組 建議意 見通 過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			<p>圳即是在地歷史的開拓象徵，懇請貴局考量當地之歷史，保留此圳道。</p>	<p>園內的生態池、復育物種，進而成為環境教育之場域。</p> <p>2. 此外，公園周邊能否爭取按現況保留為低度開發的自然森林，擁有歷史古蹟、古圳道，新店開發脈絡的活歷史，可超越台北市的大安人造森林公園。堤防外帶狀河濱公園光禿禿一片破壞生態的人工景觀其實是自然環境的浩劫。</p> <p>3. 位於中央段之圳道，依都市計畫圖，以後為商業區、住宅區。</p> <p>4. 過水橋所在的第九小給，位於中央段158地號，屬住宅區，與第十小給的156地號交</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
				<p>會，考量其在地的歷史意義與完整性，建議保留整條圳溝，若有執行困難，希望將橋周邊圳道做局部保存，或將橋身本體建築，異地保存。</p> <p>5. 第七、第九小給，位於商業區內，也建議留存部分，做商業區之公共景觀。</p> <p>6. 位於商業區與住宅區之圳道保存問題，表面看似衝突，然在台灣其他已開發的地區，卻有與之共存的案例。以上案例，代表在開發區中，保存農業時代之水圳並不衝突，且能新舊並存，在全球暖化的時代，水也可充作降溫</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
				<p>的綠廊道，也能凸顯重劃區之特色，而不單是一個只有高樓充斥的重劃區。</p>		
再 33	陳 辰	○大 豐 段 472- 12、 473、 474、 477、 478、 479地 號、莊 敬 段 794、 796地 號	<p>在新店十四張與央北重劃區內，昔日有劉、陳、林、連等四大家族，而各家族昔日在當地都有自己的祖厝與祖墓。</p> <p>位於大豐段、莊敬段上之陳姓祖先-君牧(本名媽養)、妻王氏溫厚之墓，為十四張陳氏家族來台第四代，君牧公於清咸豐年間，因漳泉械鬥，率領族人由新店安坑地區來到十四張定居，依陳家祖先所留之古文書與神主牌所記，墓主君牧公與妻王氏分別於清同治四年(西元 1865年)、清光緒 15 年(西元 1889 年)去世，日昭和四年(西元 1929 年)重修祖墳立碑，若從去世年代算起，至今已有一百一十六至一百五十五年歷史。</p> <p>陳家祖先，至來台第三代朝誇公開始，即與當地的水利設施-大坪林圳的開發，有密切關係，君牧公之次子-陳奎輝(依戶籍登記，其種別為一，日人將其視為有錢或有名望之人)，為陳家後期的主要代表人物之一，如清光緒 6 年，因大坪林圳損壞，管理單位-合興館無錢修繕，轉而請求在地墾戶的幫忙，陳奎輝便與劉氏、高氏、王氏等家族共同出資解圍，並訂立「全立合夥硬撲守顧坡圳約」、十年後，大坪林在地居民，因用水問題，爆發搶水糾紛，合興館再次邀集地方墾戶，訂立「全立嚴禁合約」，制定明確的用水規章與準則，陳奎輝亦為草創先驅之一。</p> <p>日明治 36 年(西元 1903 年)，總督府將大坪林圳、瑠公圳整併為公共埤圳後，其制定的用水規章，亦參</p>	<p>依都市計畫圖所示，君牧公所在的大豐段，之後將劃為國中預定地，屬公有地；妻王氏墓，所在的莊敬段，之後則為住宅用地。請貴局在工程整地時，能避開陳家祖先之墓或於會中討論，雙方都可接受之保存方式。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 民眾陳情之 2 處陳氏古墓業於 109 年 9 月 30 日新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審議，決議為不指定古蹟及不登錄歷史建築、紀念建築，爰坐落土地仍納入區段徵收及維持住宅區及學校用地。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			考嚴禁合約寫成，沿用至戰後新店都市化為止。換言之，本合約影響了大坪林圳一百年來的用水方式發展。(其餘詳附件)			
再 34	潘○璇等 8人	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 河岸第一排不應該放置嫌惡設施。 2. 商業區高價值大面積卻無法享受開發獎勵容積，地主無誘因選商業區。 3. 為求市容整齊，主要道路幹線沿線住宅區街廓應以大面積分割。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量將抽水站與公園結合，不致影響居住生活品質，停車場移至第二排縮短行走距離，以營造開闊商業空間。 2. 考量可依照公平原則，比照住宅區開發獎勵容積。 3. 主要幹線沿線住宅區最小分配面積應為500~1000坪。 	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案抽水站用地規劃係配合全區排水計畫需要，考量地形地勢且該區位鄰近新店溪堤防適宜作為抽水站設置使用，故仍維持抽水站設施。 2. 有關商業區增訂規模獎勵之意見酌予採納，同人陳編號再7。 3. 住宅區之最小開發規模，參酌區內土地持分歸戶分析情形，考量提高地主配地機會，故仍維持原規定，並以規模獎勵鼓勵地主整合開發。 	依市都委會專案小組建議意見通過。
再 35	陳○	新店區中央段143地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本區地主大部分是6代傳承農地農用，政府用區段徵收不符合土地正義。 2. 學校用地(文中)。 3. 停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 和所有土地地主充分溝通，面對面討論。 2. 和一期國小用地合併。 3. 應蓋在捷運徵收的地號內。 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫依88年新店二通內政部都委會暫予保留案決議，農業區變更為可建地採區段徵收方式整體開發，及依行 	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
					<p>政院 91 年 12 月 6 日院臺內字 第 0910061625 號函示，除符合函示八點情形（開發面積小於 1 公頃、計畫書圖不符、公共設施比例過高…等）外，原則以區段徵收方式開發，爰除部分符合前開原則土地排除並變更為乙種工業區（再發展區）外，其餘仍以區段徵收辦理。</p> <p>2. 經檢討計畫區周邊學校用地（文中）不足，且經本府教育局評估，本計畫劃設學校用地（文中）可補周邊計畫區之需求，故仍維持為學校用地（文中）。</p> <p>3. 另建議停轉用地規劃於機廠用地範圍內之意見，目前捷運系統用地已規劃設置安坑輕軌高架出入口、轉乘設施及機電設備，無法作為停轉用地使用。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
再 36	張鴻 ○	二十張路	<p>1. 二十張路在中正路出口段道路，因都市計畫劃入文中學校用地而廢止，大大影響百和、大豐、江陵3個里居民的交通通行權益。</p> <p>2. 依據計畫圖示擬以中正路418巷巷道取代，但現況了解此巷道為單行道，兩邊既有住宅建物滿滿，巷道無土地可擴寬為雙向道。</p>	<p>1. 請於文中學校用地下方規劃一條由中央路出來穿越中正路的新二十張路路段，以連接通往建國路的後面舊二十張路。</p> <p>2. 未來學校面臨中正路與新二十張路路段，上下課時段交通繁忙，學校需規劃學生接送區，不宜在中正路主幹道設立，在新的二十張路段設立最適當，所以新二十張道路寬度不宜太窄，兩邊應設人行道，以符合實際需求。</p>	同編號再3。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再 37	陳傑 ○	二十張路	<p>1. 二十張路在中正路出口段道路，因都市計畫劃入文中學校用地而廢止，大大影響百和、大豐、江陵3個里居民的交通通行權益。</p> <p>2. 依據計畫圖示擬以中正路418巷巷道取代，但現況了解此巷道為單行道，兩邊既有住宅建物滿滿，巷道無土地可擴寬為雙向道。</p>	<p>1. 請於文中學校用地下方規劃一條由中央路出來穿越中正路的新二十張路路</p>	同編號再3。	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
				<p>段，以連接通往建國路的後面舊二十張路。</p> <p>2. 未來學校面臨中正路與新二十張路路段，上下課時段交通繁忙，學校需規劃學生接送區，不宜在中正路主幹道設立，在新的二十張路段設立最適當，所以新二十張道路寬度不宜太窄，兩邊應設人行道，以符合實際需求。</p>		
再 38	梁○民、劉○群、陳○蘭、施○陽、黃○端、劉○川、陳○辰	大坪林之寬記門樓刺竹園、古厝之樓墓	<p>依內政部 101 年 11 月 22 日台內地字第 1010367327 號函所示，以區段徵收方式辦理開發者，要考量到公益性及必要性。就以「公益性」而論，保留在地歷史地景，讓新舊並存，不僅沒有衝突，更能轉為未來都市的特色景點。陳情人依調查的結果，分別提出不同面向之意見，向新北市政府城鄉局，加以陳情，其內容簡介如下：</p> <p>1. 陳情人梁○民(新店溪守護聯盟)、施○陽，以及陳○蘭(新北市民間文化會議)，針對大坪林之圳道與寬記門樓刺竹園的所在區域，未來規劃為商業區，以及公園。在公園內，保留水圳，並加</p>	<p>本都市計畫的所在區域，位於新北市新店區的央北重劃區北側，當地是新店最早開發之區域。依據清代的古文書《全立公定水路車路合約》記載，在清乾隆 25 年，著灌溉地方之圳道。大坪林圳通水</p>	<p>1. 水圳保留之意見，同人陳編號再 29。</p> <p>2. 古厝及門樓保留之意見，同人陳編號再 25。</p> <p>3. 陳氏祖先之墓保留之意見，同人陳編號再 33。</p>	依市都委會專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			<p>以設計，不僅可以充作景觀池，復育物種，且也能向民眾介紹在地的歷史；位於商業區內之圳道，依調查結果，仍保有一座日據時期所興建的紅磚過水橋，造型採拱門的型制，相當特殊，若加以保留，與高樓大廈並存，不僅能充作因應全球暖化的降溫設施，也能作為都市的特色景觀，本陳情內容，後來也獲得台灣路竹會會長劉○群的支持。</p> <p>2. 陳情人黃○端、劉○川，建議保存在重劃區內的寬記劉氏古厝之門樓。本座建築，同樣位於未來的商業區內。依門樓的建材來看，其使用清代的清水磚建造。這使得本座門樓，因而呈現不同時期，不同建材的樣貌。以門樓的體積而論，佔地面積不大（約31mx2.3m，H=3.27m），並不影響開發，若能將之保留，更能將其轉化為未來商業區內的特色景點，呈現新舊並存。</p> <p>3. 陳情人陳○辰，所陳情之陳姓祖先-君牧（本名媽養）、妻王氏溫厚之墓，為其來台第四代祖先。依陳家祖先所留之古文書與神主牌所記，墓主君牧公與妻王氏分別於清同治四年（西元1865年）、清光緒15年（西元1889年）去世，即葬現址，子孫後於日明治37年（1904年）、日昭和四年（西元1929年）重修祖墳立碑，若從去世年代算起，至今已有一一六至一五五年的歷史。墓主的先人與後代，都有參與大坪林圳的開鑿與投資，對本條農業水利設施，有重要貢獻。作為陳家後代，也希望市府考量當地百年家族的歷史與貢獻，給家屬一個對話的機會，做出一個雙方可接受的保存方式。</p> <p>綜上所述，在當地南邊的央北重劃</p>	<p>之後，即開墾成庄。當地至今仍為農業區，而保留了灌溉作物的古圳道、古厝門樓、環繞古厝的防禦型刺竹林，以及先人的古墓。然而，依新北市府所公布的都市計畫圖來看，有學校、住宅、公園，以及商業區等規劃，卻無保留以上留下的歷史地景，實在令人感到遺憾。這使得關心當地未來發展的新店居民，因而依規定向新北市城鄉局遞交陳情書，表示意見。然而，本計畫主要由內政部地政司核定，故陳情人認為，其心聲與保存當地歷史的看法，也須讓中央主管機關知悉。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			<p>區，過去也有多間家族的古厝與大坪林圳流經此區，但新北市政府沒有重視在地歷史，任由當地的老厝與水圳遭拆除或拔除。此外，新北市城鄉局於 109 年 8 月 27 日回覆黃○端先生的公文(新北城審字第 1091659286 號)中提及，其建議保存之劉氏古厝門樓，將送文化局鑑定。然而，劉氏子孫，過去也有提報過祖厝本身，但在會議當中，主辦區段徵收業務的新北市地政局，告知現場的地主，只要該棟房子列為古蹟，就會把此處劃出，在此的地主將不能參與區段徵收。後續陳北辰先生在提報其祖先古墓時，地政局也於會議中，以同樣的方式回應；文化局的某位審議委員也補充，只有風水格局完整、對全國或新北有貢獻的名人墓(如于右任、郭宗嘏)，文化局才會認真考量其文資價值。這種不願協調，完全忽略在地歷史，只注重所謂的名人，降低地主保存意願，放任其與文資提報人發生衝突的做法，實在讓人無法相信新北市政府的下轄單位會做出公正的決定。</p> <p>這樣的解讀，敢問貴局處是否合理？陳情人認為有必要讓中央單位了解發生在地方的事情，也要讓其知道，新店在地的居民，並不是對本都市計畫漠不關心、毫無意見。希望內政部等中央機關，也能重視當地未來的規劃，避免過往的遺憾，再次上演。</p>			
再 39	中華電信股份有限公司	電信專用區	<p>本公司原規劃購置旨揭電信專用區並新建固定式機房，完成後供現有百忍拖車機房遷入使用，惟因配合上開新北市政府地政局函示要求，該拖車機房需大幅提前於 110 年 12 月底前完成拆遷，無法配搭電信專用區後續購置及建局期程。</p>	<p>電信專用區本公司已無使用需求。</p>	<p>酌予採納。 理由： 考量電信專用區已無使用需求，爰配合區段徵收配地作業及安置計畫，予以調整為住宅區。</p>	<p>依市都委會專案小組建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
再40	莊敬高職	學校南側民生路	莊敬高職現況透過民生路出入，未來公園用地將造成民生路南側通行被阻斷。	考量緊急防災避難通路需求，陳情保留公園用地(兼供污水處理廠使用)範圍內既有民生路路段，並劃設為計畫道路。	酌予採納。 理由： 本計畫規劃 5.7 公頃之公園用地兼供污水處理廠使用，將作為鄰近地區之大型防災避難據點，應提供鄰近地區(包含莊敬高職)避難疏散之功能，惟該公園將採多目標使用設置地下化污水處理廠，係處理大新店地區生活污廢水之重要設施，並為同時符合通行及多目標使用需求，其使用分區採公園用地兼供道路使用。	依市都委會專案小組建議意見通過。
再41	陳辰	陳氏祖墳	(一)提報人之祖先陳暢，於清乾隆二年來台灣開墾，其孫朝灶、朝誇後於清乾隆中期至新店十四張定居。這之中，另有參與當地之灌溉水圳大坪林圳的開發工程。四代祖君牧公與溫厚媽死後也葬於原自家田園，他們分別位於新北市新店區的莊敬段與大豐段。這兩處區域，今為新店二通三階 B 單元之區段徵收開發區，至三代祖算起，陳氏族人已在當地居住超過 250 年。至今，因面臨徵收重劃之危機，有感陳家祖先的悠久歷史與對當地水利設施開發的貢獻，遂向文化局提報古蹟、歷史建築，及紀念建築之審議。然而在整個審議過程，不論是承辦單位文化局或執行徵收、開發單位地政局的處理方式，	(一)提報人的兩位祖先，位於現今新店的央北重劃區，文化局、地政局是不是有不能說的壓力，以至於不給身分？這種壓力，是不是有利益上的掛鉤，導致文化局從容的審議？這讓提報人深感心痛！懇請監察院、文化部能重啟調查。 (二)本人之	-	未便採納。 理由： 1. 陳情事無涉都市計畫檢討。 2. 涉及文資產審議區徵收估價作業事宜

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會議
			<p>都令提報人深感不解與不平，以下逐一說明：</p> <p>首先，文化局於民 109 年 8 月 3 日於文化局舉行專案文資專案小組會議審議時，也邀集土地所有權人前來參與討論。然而，此時執行區段徵收業務的地政局，先是向所有地主表示：「只要這兩座墓列為古蹟，市政府就會將之畫出區段徵收的範圍外」，文化局的文資委員，此時疑似也以暗示的方式，向所有權人說明，「只有對全台灣或新北有貢獻的名人，或有地理師堪輿的名墓，文化局才會考量它的文資價值」。整個審議結果，於 10 月 20 日出爐，文化局仍以墓的形制太普通，是沒有重大貢獻等理由，不指定古蹟、歷史建築，針對文化局的審議結果，實在難以令提報人信服。提報人認為，這兩個主事單位，一前一後，使用一搭一唱的方式，來恐嚇土地所有權人、無視提報人於提報表撰寫的事證內容，甚至也放任提報人與所有權人發生衝突，完全沒有想要認真審議、協調，不僅違背了文資委員應有的職責，也以敷衍、便宜行事的方式，來否決陳家祖先對於地方的貢獻史實，實有失公允。此外，文化局只注重所謂的名人、有錢人家的墓，不僅無視新店百年老家族於當地的開發歷史，也忽略了新店大坪林地區，昔日的先民生活方式，更沒有意識到，在現今火葬盛行之年代，代表土葬文化的墓，越來越少之趨勢。</p> <p>其次，文化局一直聲稱，所謂的名人，就提報人所知，現今位於新北市淡海新市鎮開發區</p>	<p>四代祖公、媽，乃生於清中葉時期之先人，距今也有一百五十年之歷史，地政局頻頻催促本人配合查估，如此草率、不聽小老百姓心聲之要求，與中國共產黨於文革時期，挖人祖墳無異，令人不服。由於地政局欲更動先人祖墳，茲事體大，請地政局審慎與家族人士面對面溝通，不應以貿然草率的行文、電話通知之方式解決。</p>		<p>部分，已分別請文化局、地政局為妥處理。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			<p>內，也有一門昔日曾為舉人，且風水格局完整的名人墓—陳霞林墓。這門墓，早在幾年前，就有人向文化局提報古蹟審議，然文化局過去僅給予列冊追蹤的決議，也沒有給予其文資身分，直至今今年陳家後代重新提報，文化局才重新展開審議。然而，依陳家子孫轉述，此墓現因所有權之問題，使得文化局對此產生疑義，遲遲不給身分。就依陳霞林墓之案例，使得提報人深感文化局的審議有兩套標準，見人說人話，見鬼說鬼話，這種不負責任的審議態度，也令提報人深感痛心。最後，依提報人所知，在現今的新店龜山的台電訓練所內，另有一座陳家古墓，其在清朝就已存在，爾後，當訓練所興建，本墓依然存在，與機關共存。此外，在台北市文山區的興隆路上，另有一座歷史建築賴氏萬壽塔，迄今佇立在社區公園內，周邊有許多高樓大廈，可說是墓與居民共存的案例。提報人之祖先君牧公的所在之處，未來即是中學預定地，而非住宅用地，然而，新北市地政局，在整個審議過程，一直以「土地所有權人不能參與區段徵收」的半恐嚇話語，來反對列入古蹟或歷史建築，且在審議結束之後，不斷的打電話告知提報人要去查估此墓。如此不悅與焦急的態度，讓提報人有所遐想：「這之中是否有許多不可告人的龐大利益」，或是地政局只為了自己往後整地工程的方便，才說出如此令人不解的話。</p> <p>(二)函覆新北市政府(新北府地區字第 1092086927 號)於中華民國</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
			<p>國 109 年 10 月 28 日，通知本人陳北辰於同年 11 月 5 日配合查估吾祖陳王溫厚墓與陳君牧墓乙事：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查估之業務，屬新北市政府地政局辦理，本人不懂，為何來函通知書，是「新北市政府函」，有違一般常理。經本人電話與承辦人洪 0 娟聯繫，其回覆是，「新北市政府」的層級較大，令本人心生畏懼，百思不解，進而聯想，地政局是否欲以高層單位欺壓百姓？ 2. 函文通知，查估日期為今年 11 月 5 日，但本人於 11 月 3 日，就已前往高雄出差，但公文遲至 11 月 3 日傍晚，才由親人收悉與轉達。時間過於倉促，且正逢上班日，宗親都因工作，不克前往。試問，地政局是否有考量本人的生活作息？僅考量自身方便，就要求小老百姓配合，是否有發揮政府公僕為民服務的精神？ 3. 上述兩位祖先，為本人來台之四世祖，因年代悠久，子孫眾多，須審慎討論與評估。若隨意更動祖墳，恐引發糾紛，望地政局諒解。此外，地政局先前頻頻打電話與當事人通知查估，頻繁程度，令本人感到不可思議？敢問，地政局到底在著急甚麼？更何況，依區段徵收的都市計畫圖來看，陳君牧墓的所在之處，未來規劃為中學用地，非住宅、商業用地，這背後是否有不為人知的龐大開發利益存在？ 			

案由	擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 17 條</p> <p>參、再提會緣由</p> <p>本案係屬本府辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B、F、J單元)」案配合擬定之細部計畫案，前經 101 年 7 月 26 日新北市都委會第 22 次會議審議通過，主要計畫內容續報請內政部都委會審議，惟 B、F、J 各單元因開發方式採區段徵收，依內政部都委會專案小組初步建議意見，須於內政部都委會大會審議前完成區段徵收公益性及必要性評估向內政部土地徵收審議小組報告事宜，各單元均陸續依前開建議意見辦理，其中 B 單元先行於 108 年 10 月 30 日向內政部土地徵收小組報告，主要計畫續於 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審議通過，並依前開會議決議應再行辦理公開展覽。</p> <p>另為使細部計畫符合主要計畫之指導，配合修正細部計畫內容，於 109 年 2 月 21 日經新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過，後於 109 年 7 月 24 日辦理再公開展覽 30 日，並於 109 年 8 月 12 日上午 10 時整及 109 年 8 月 14 日下午 2 時 30 分於新店區大豐社福館 5 樓禮堂舉辦說明會，公展期間收到 40 件人陳意見，經新北市都委會專案小組召開 3 次會議已獲致共識，爰依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p>肆、計畫位置及範圍</p> <p>本細部計畫位於復興路以南、央北三路以北及中正路兩側所包夾之地區，細部計畫範圍面積共計 34.4725 公頃。</p> <p>伍、變更內容</p> <p>本案變更內容詳表 1，再公開展覽及本次提會修正變更內容示意圖詳圖 1、圖 2，土管要點修正對照表詳表 2。</p> <p>陸、辦理經過</p> <p>一、再公開展覽及說明會</p>		

自 109 年 7 月 24 日起公開展覽 30 日，109 年 7 月 24 日、25 日、26 日刊登於聯合報，並於 109 年 8 月 12 日上午 10 時整及 109 年 8 月 14 日下午 2 時 30 分於新店區大豐社福館 5 樓禮堂舉辦說明會。

二、市都委會專案小組

本案由本會黃副主任委員國峰(召集人)、劉委員玉山、許委員阿雪、林委員政逸、王委員榮進、洪委員迪光等 6 位委員組成專案小組，於 109 年 10 月 7 日、109 年 10 月 23 日(現場勘查)、109 年 11 月 4 日共召開 3 次專案小組研商會議。

(一)109 年 10 月 7 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 有關本計畫區往東銜接民權路之東西向道路設計情形，請地政局協助提供區段徵收工程設計相關圖說，並請捷運局提供新店機廠內南側退縮作車道使用之相關圖說，由作業單位彙整於下次會議補充說明。
2. 請作業單位下次針對民眾及機關陳情建議意見，將研議處理情形及修正後方案提會說明。

(二)109 年 10 月 23 日第 2 次專案小組(現場勘查)研商會議紀錄

本次現勘已初步就民眾陳情地點進行瞭解，除以下幾點外，後續請作業單位補充彙整陳情案各單位意見並研提建議處理情形，於下次專案小組會議進行討論。

1. 有關民眾陳情保留明記堂門樓之意見，建議評估異地重組至央北二路北側十四張歷史公園與其他古厝併同保存之可行性。
2. 莊敬高職陳情保留公園用地(兼供污水處理廠使用)範圍內既有民生路路段之意見，考量公園整體規劃設計及污水處理廠設施需求，建議於公園規劃設計階段予以評估可維持或替代通行功能之設計。

(三)109 年 11 月 4 日第 3 次專案小組研商會議紀錄

1. 人陳案再 33，除依研析意見通過外，涉及遷葬事宜部分請

	<p>地政局於區段徵收作業予以協助。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 人陳再 25 涉及保留明記堂門樓之意見，建議得移至周邊公園用地內保留，並以中央新村北側區徵區內十四張歷史公園為優先考量。 3. 人陳再 40 案莊敬高職陳情保留公園用地(兼供污水處理廠使用)範圍內既有民生路路段之意見，考量公園整體規劃設計及污水處理廠設施需求，由作業單位研議方案並另邀相關單位召開現地會勘，提都委會大會討論。另土管要點新增第 15 點配合本案併同考量。 4. 土管要點第 10 點有關空橋內容，建議補充說明空橋得經相關單位或開發者評估申請設置，非屬強制規定留設之項目。 5. 土管要點第 12 點機車停車位設置規定，依交通局建議將住宅區修正為一戶一機車位。 6. 修正後主要計畫變更內容綜理表如表 1，修正後細部計畫內容如表 2，人民陳情意見綜理表如表 3，土管要點修正內容如表 4。 7. 請業務單位將本案內容整理修正完妥後提市都委會大會審議。 <p>柒、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽期間收到人民或機關、團體陳情意見共計 41 案，經專案小組研商會議討論，除莊敬高職陳情保留民生路、陳○辰君陳情陳氏古墓保留等 2 案擬提請大會討論外，其餘 39 案已獲具體建議意見(同前案之表 2)。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、人陳再 40 案採方案 2 辦理，其餘依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

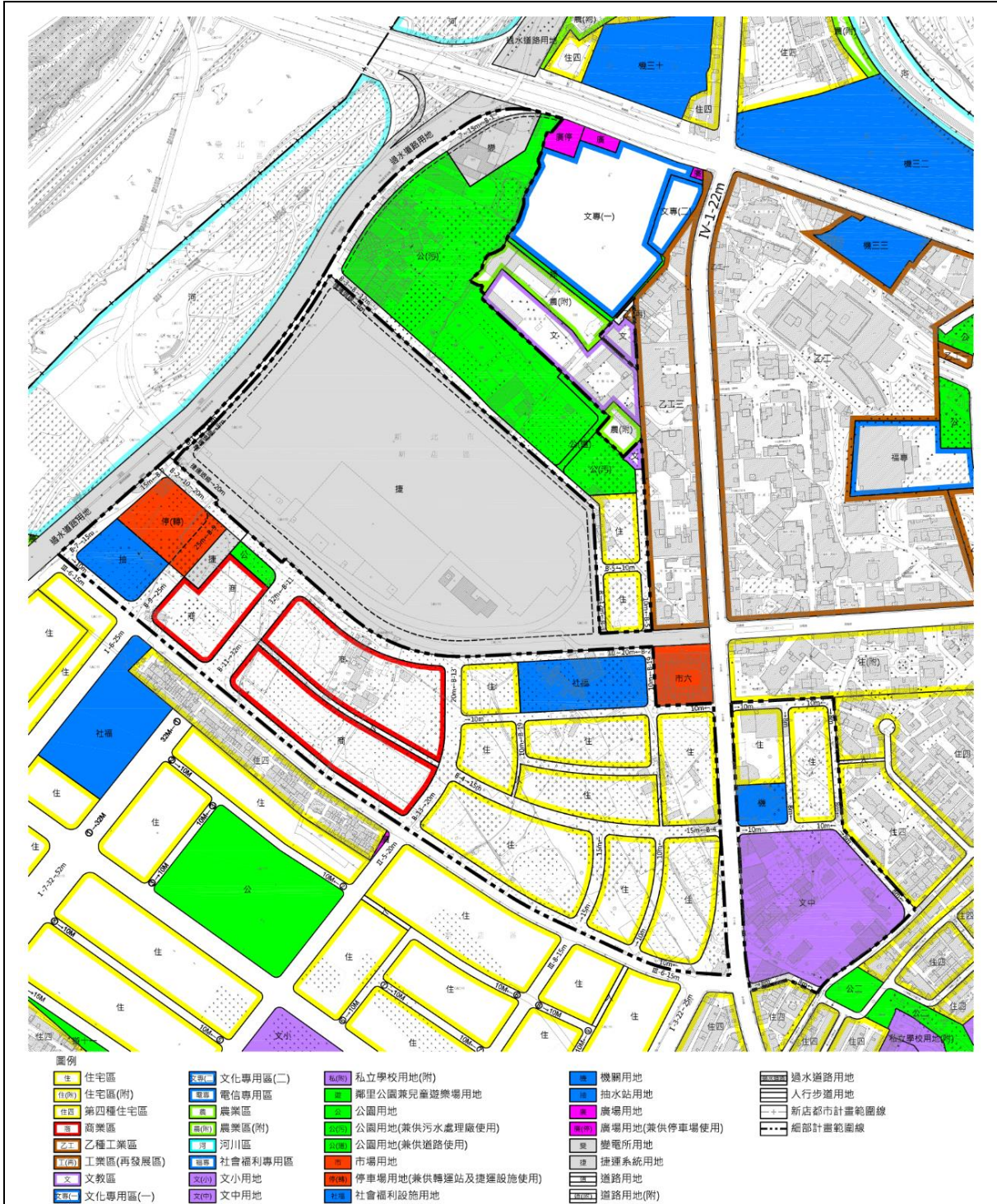


圖 1 「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫」案示意圖

表 1 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫案計畫內容修正綜理表

再公開展覽內容			市都委會專案小組初步建議意見			市都委會大會決議					
<p>一、案名：「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫」案。</p> <p>二、計畫範圍：本細部計畫範圍如圖 2，計畫面積為 34.4725 公頃。</p> <p>三、計畫人口：本細部計畫住宅區及商業區之計畫人口約 6,916 人。</p> <p>四、土地使用及公共設施計畫：</p>			<p>一、案名：「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫」案。</p> <p>二、計畫範圍：本細部計畫範圍如圖 2，計畫面積為 34.4725 公頃。</p> <p>三、計畫人口：本細部計畫住宅區及商業區之計畫人口約 6,916 人。</p> <p>四、土地使用及公共設施計畫：</p>			<p>配合人陳再 40 案採方案 2 辦理，其餘依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> <p>修正後內容如下：</p> <p>一、案名：「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫」案。</p> <p>二、計畫範圍：本細部計畫範圍如圖 2，計畫面積為 34.4725 公頃。</p> <p>三、計畫人口：本細部計畫住宅區及商業區之計畫人口約 6,916 人。</p> <p>四、土地使用及公共設施計畫：</p>					
	項目	面積 (公頃)	比例 (%)		項目	面積 (公頃)	比例 (%)		項目	面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	8.8269	25.61	土地 使用 分區	住宅區	9.6254	27.92	土地 使用 分區	住宅區	9.6254	27.92
	商業區	5.5821	16.19		商業區	4.8500	14.07		商業區	4.8500	14.07
	工業區 (再發展區)	0.0171	0.05		工業區 (再發展區)	0.0171	0.05		工業區 (再發展區)	0.0171	0.05
	文教區	0.2134	0.62		文教區	0.2134	0.62		文教區	0.2134	0.62
	電信專用區	0.2500	0.73		小計	14.7059	42.66		小計	14.7059	42.66
	小計	14.8895	43.19		公共設施用地	變電所用	0.5321		1.54	公共設施用地	變電所用
公共 設施 用地	變電所用	0.5321	1.54	機關用地	0.3124	0.91	機關用地	0.3124	0.91		
	機關用地	0.3124	0.91	社會福利設施用地	1.0000	2.90	社會福利設施用地	1.0000	2.90		
	社會福利設施用地	1.0000	2.90	學校用地 (文中)	2.9546	8.57	學校用地 (文中)	2.9546	8.57		
	學校用地 (文中)	3.1480	9.13	公園用地	0.1282	0.37	公園用地	0.1282	0.37		
	公園用地 (兼供污水處理廠使用)	5.8100	16.85	公園用地 (兼供污水處理廠使用)	5.7478	16.67	公園用地 (兼供污水處理廠使用)	5.6148	16.29		
	停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用)	0.8383	2.43	停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用)	0.8383	2.43	停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用)	0.8383	2.43		
	抽水站用地	0.6194	1.80	抽水站用地	0.6194	1.80	公園用地 (兼供道路使用)	0.1330	0.38		
	捷運系統用地	0.1817	0.53	捷運系統用地	0.1817	0.53	捷運系統用地	0.1817	0.53		
	人行步道用地	0.0631	0.18	人行步道用地	0.2045	0.59	停車場用地 (兼供轉運站及捷運設施使用)	0.8383	2.43		
	道路用地	7.0780	20.53	道路用地	7.2476	21.02					
				小計	19.7666	57.34					

再公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見			市都委會大會決議		
	小計	19.5830	56.81	總計	34.4725	100.0	抽水站用地	0.6194	1.80
	總計	34.4725	100.0				捷運系統用地	0.1817	0.53
<p>註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。</p> <p>五、土地使用分區管制要點：詳表 2。</p> <p>六、事業及財務計畫</p> <p>(一)開發方式與主體：本計畫由新北市政府為開發主體，採區段徵收方式辦理。</p> <p>(二)無需辦理區段徵收地區：已開發完成之公共設施用地、已進入個案變更程序範圍及再發展區範圍土地剔除於本次區段徵收範圍。</p>				<p>註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。</p> <p>五、土地使用分區管制要點：詳表 2。</p> <p>六、事業及財務計畫</p> <p>(一)開發方式與主體：本計畫由新北市政府為開發主體，採區段徵收方式辦理。</p> <p>(二)無需辦理區段徵收地區：已協議價購取得之道路用地及捷運系統用地、乙種工業區再發展區範圍土地剔除於本次區段徵收範圍。</p>			人行步道用地	0.2045	0.59
							道路用地	7.2476	21.02
							小計	19.7666	57.34
							總計	34.4725	100.0
							註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。		
							<p>五、土地使用分區管制要點：詳表 2。</p> <p>六、事業及財務計畫</p> <p>(一)開發方式與主體：本計畫由新北市政府為開發主體，採區段徵收方式辦理。</p> <p>(二)無需辦理區段徵收地區：已協議價購取得之道路用地及捷運系統用地、乙種工業區再發展區範圍土地剔除於本次區段徵收範圍。</p>		

表 2 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫案土地使用分區管制要點修正條文對照表

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議																
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																
<p>三、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用除依施行細則外，並應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="177 925 643 2031"> <thead> <tr> <th data-bbox="177 925 320 965">項目</th> <th data-bbox="323 925 643 965">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="177 969 320 1489">商業區</td> <td data-bbox="323 969 643 1489">C1、C2 街廓地面一層至依第十點規定留設露臺樓層限作商業設施或公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="177 1494 320 1601">電信專用區</td> <td data-bbox="323 1494 643 1601">限作施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款之使用。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="177 1606 320 1901">公園用地(兼供污水處理廠使用)</td> <td data-bbox="323 1606 643 1901">除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠於地面層除設置必要性設施外，原則應採地下化方式設置。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="177 1906 320 2031">社會福利設施用地</td> <td data-bbox="323 1906 643 2031">1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式</td> </tr> </tbody> </table>	項目	容許使用內容	商業區	C1、C2 街廓地面一層至依第十點規定留設露臺樓層限作商業設施或公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。	電信專用區	限作施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款之使用。	公園用地(兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠於地面層除設置必要性設施外，原則應採地下化方式設置。	社會福利設施用地	1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式	<p>修正後通過。 修正條文如下：</p> <p>三、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其容許使用除依施行細則外，並應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="699 1010 1161 1872"> <thead> <tr> <th data-bbox="699 1010 842 1050">項目</th> <th data-bbox="845 1010 1161 1050">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="699 1055 842 1350">公園用地(兼供污水處理廠使用)</td> <td data-bbox="845 1055 1161 1350">除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠於地面層除設置必要性設施外，原則應採地下化方式設置。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 1355 842 1872">社會福利設施用地</td> <td data-bbox="845 1355 1161 1872">1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。 4. 身心障礙者社區居住服務場所。 5. 其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施。 6. 本用地地上層 1 至 3 樓，得比照施行細則第 14 條規定使用。</td> </tr> </tbody> </table> <p>理由：</p>	項目	容許使用內容	公園用地(兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠於地面層除設置必要性設施外，原則應採地下化方式設置。	社會福利設施用地	1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。 4. 身心障礙者社區居住服務場所。 5. 其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施。 6. 本用地地上層 1 至 3 樓，得比照施行細則第 14 條規定使用。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
項目	容許使用內容																	
商業區	C1、C2 街廓地面一層至依第十點規定留設露臺樓層限作商業設施或公益性設施使用。 前項商業設施係指一般零售業、一般服務業、餐飲業、運動休閒設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司與其分支機構、大型展示中心、商務中心、旅館業及觀光旅館業。																	
電信專用區	限作施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款之使用。																	
公園用地(兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠於地面層除設置必要性設施外，原則應採地下化方式設置。																	
社會福利設施用地	1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式																	
項目	容許使用內容																	
公園用地(兼供污水處理廠使用)	除指定使用項目外，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用，惟污水處理廠於地面層除設置必要性設施外，原則應採地下化方式設置。																	
社會福利設施用地	1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。 4. 身心障礙者社區居住服務場所。 5. 其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施。 6. 本用地地上層 1 至 3 樓，得比照施行細則第 14 條規定使用。																	

再公開展覽條文		市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議												
<p>日間照顧服務場所。 4. 身心障礙者社區居住服務場所。 5. 其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施。 6. 本用地地上層 1 至 3 樓，得比照施行細則第 14 條規定使用。</p>		<p>1. 商業區容許使用參考本市 36 處土管通案原則，修正為回歸施行細則規定。 2. 考量本計畫後續執行可行性，取消低樓層規定僅能做商業設施或公益設施使用限制，增加地主配地誘因。 3. 配合土地使用計畫調整，刪除電信專用區容許使用內容。</p>													
<p>四、各項土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>工業區（再發展區）</td> <td>60%</td> <td>84%，建築物改建如捐贈基地總面積 60% 土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 210%。捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰工業區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額 = 3 家以上專業</td> </tr> </tbody> </table>		項目	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	240%	商業區	依施行細則規定辦理	320%	工業區（再發展區）	60%	84%，建築物改建如捐贈基地總面積 60% 土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 210%。捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰工業區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額 = 3 家以上專業	<p>照案通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
項目	建蔽率	容積率													
住宅區	依施行細則規定辦理	240%													
商業區	依施行細則規定辦理	320%													
工業區（再發展區）	60%	84%，建築物改建如捐贈基地總面積 60% 土地或折算代金予新北市政府，則容積率得調高為 210%。捐獻代金之數額由新北市政府委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰工業區公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額 = 3 家以上專業													

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議															
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="172 300 245 560"></td> <td data-bbox="248 300 373 560"></td> <td data-bbox="376 300 646 560">估價者查估全部可建築土地之價格(取最高價計算)×應捐贈公共設施用地面積／全部可建築土地面積。</td> </tr> </table>			估價者查估全部可建築土地之價格(取最高價計算)×應捐贈公共設施用地面積／全部可建築土地面積。														
		估價者查估全部可建築土地之價格(取最高價計算)×應捐贈公共設施用地面積／全部可建築土地面積。															
<p>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="172 748 360 784">項目</th> <th data-bbox="363 748 501 784">建蔽率</th> <th data-bbox="504 748 646 784">容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="172 788 360 860">社會福利設施用地</td> <td data-bbox="363 788 501 860">50%</td> <td data-bbox="504 788 646 860">360%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="172 864 360 972">學校用地(文中)</td> <td data-bbox="363 864 501 972">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="504 864 646 972">150%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="172 976 360 1124">公園用地(兼供污水處理廠使用)</td> <td data-bbox="363 976 501 1124">15%</td> <td data-bbox="504 976 646 1124">30%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="172 1128 360 1308">停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)</td> <td data-bbox="363 1128 501 1308">70%</td> <td data-bbox="504 1128 646 1308">320%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	社會福利設施用地	50%	360%	學校用地(文中)	依施行細則規定辦理	150%	公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%	停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)	70%	320%	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
項目	建蔽率	容積率															
社會福利設施用地	50%	360%															
學校用地(文中)	依施行細則規定辦理	150%															
公園用地(兼供污水處理廠使用)	15%	30%															
停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)	70%	320%															
<p>六、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵。</p> <p>(二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</p> <p>(三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： <p>(1)第一級：給予基準容積 2%之容積</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>六、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵。</p> <p>(二)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。</p> <p>(三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。															

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議																							
<p>獎勵。</p> <p>(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</p> <p>(四)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。</p> <table border="1" data-bbox="167 551 651 846"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築基地面積</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>3,000 至 5,000 平方公尺</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> <tr> <td>5,000 平方公尺以上</td> <td>基準容積之 15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(五)申請前開第(一)、(二)、(三)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(六)本計畫區不得適用公共開放空間之建築容積獎勵。</p>	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 10%	5,000 平方公尺以上	基準容積之 15%	<p>環境者：</p> <p>(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。</p> <p>(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。</p> <p>(四)為鼓勵建築基地整體開發，建築基地之面積符合下列規定者得予以容積獎勵。</p> <table border="1" data-bbox="689 633 1173 1265"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築基地面積</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>3,000 至 5,000 平方公尺</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> <tr> <td>5,000 平方公尺以上</td> <td>基準容積之 15%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">商業區</td> <td>3,000 至 5,000 平方公尺</td> <td>基準容積之 5%</td> </tr> <tr> <td>5,000 至 10,000 平方公尺</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> <tr> <td>10,000 平方公尺以上</td> <td>基準容積之 15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(五)申請前開第(一)、(二)、(三)之容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(六)<u>除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</u> <u>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</u> <u>本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</u></p> <p>理由：</p>	使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積	住宅區	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 10%	5,000 平方公尺以上	基準容積之 15%	商業區	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 5%	5,000 至 10,000 平方公尺	基準容積之 10%	10,000 平方公尺以上	基準容積之 15%	
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積																							
住宅區	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 10%																							
	5,000 平方公尺以上	基準容積之 15%																							
使用分區	建築基地面積	增加興建樓地板面積																							
住宅區	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 10%																							
	5,000 平方公尺以上	基準容積之 15%																							
商業區	3,000 至 5,000 平方公尺	基準容積之 5%																							
	5,000 至 10,000 平方公尺	基準容積之 10%																							
	10,000 平方公尺以上	基準容積之 15%																							

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
	<p>1. 參酌區內土地持分歸戶分析情形，考量提高地主配地機會，已適當調整商業區之最小開發規模，爰配合增訂商業區規模獎勵，鼓勵地主整合開發。</p> <p>2. 參酌本市 36 處土管通案原則，修正本計畫區得適用商業區開放空間獎勵。</p>	
<p>七、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費。</p> <p>(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p>	<p>修正後通過。 修正條文如下：</p> <p>七、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
	<p>(五) <u>捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</u></p> <p>理由： 參酌本市 36 處土管通案原則修正。</p>	
<p>八、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖 1 規定辦理。</p> <p>附圖 1 最小開發規模示意圖</p>	<p>修正後通過。 修正條文如下： 八、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模應依附圖 1 規定辦理。</p> <p>附圖 1 最小開發規模示意圖</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量目前土地持分歸戶分析情形，為使多數地主於開發完成後均能配回土地，需適當調降商業區 C2 街廓最小開發規模為北側 2,000 m²(角地 3,000 m²)、南側 1,500 m²(角地 3,000 m²)。 2. 配合電信專用區修正為住宅區、東側基地配置調整及區段徵收安置計畫，予以修正部分住宅區之最小建築基地規模。 3. 文教區配合其臨路條件，規定為完整街廓配地。 	<p>除配合人陳再 40 案採方案 2 修正底圖外(詳附圖 1)，其餘依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
<p>九、本計畫區之退縮建築及開放空間規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖 2 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(二)依附圖 2 留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。</p> <p>(三)指定牆面線者，其 7 公尺以下樓層之外緣線至少應 70% 落於該牆面線上，商業設施或依第四點設置之公益性設施，其一樓出入口應面向該牆面線留設。</p> <p>(四)留設無遮簷人行道及沿街牆面線退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。</p> <p>(五)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(六)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>九、本計畫區之退縮建築及開放空間規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖 2 之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>(二)依附圖 2 留設街角廣場者，其面積得與無遮簷人行道併計。</p> <p>(三)留設無遮簷人行道退縮空間，至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則(詳附圖 3)。</p> <p>(四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(五)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理。</p>	<p>除配合人陳再 40 案採方案 2 修正附圖 2 公兼污用地退縮位置外，其餘依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
		
<p>圖 2 退縮建築及開放空間規定示意圖</p>	<p>圖 2 退縮建築及開放空間規定示意圖</p>	

再公開展覽條文

市都委會專案小組初步建議意見

市都委會大會
決議

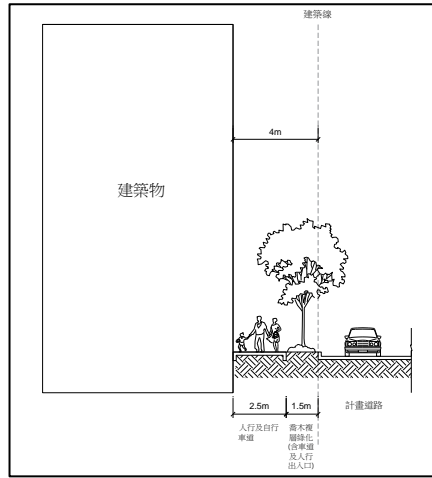


圖 3-1 退縮開放空間剖面圖(4公尺)

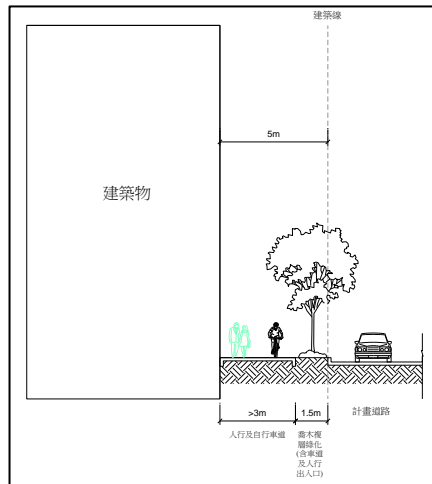


圖 3-2 退縮開放空間剖面圖(5公尺)

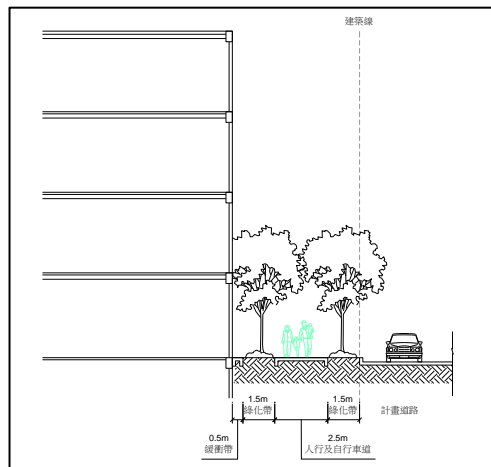
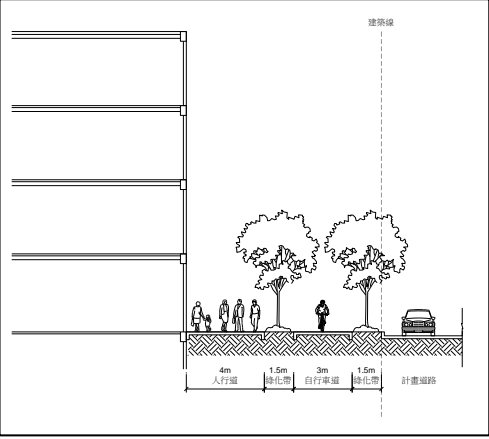
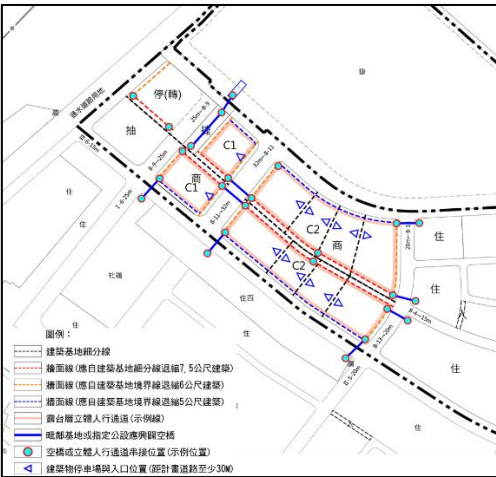
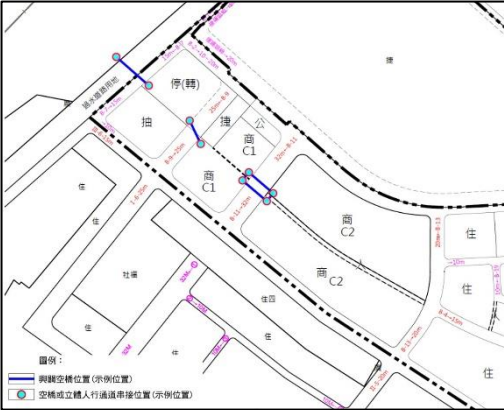
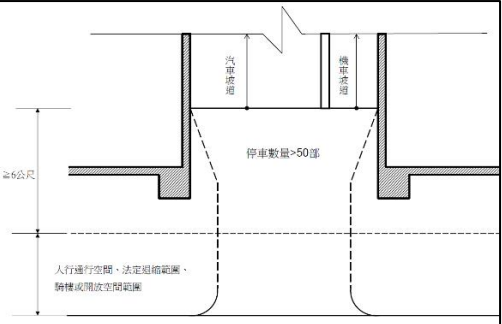
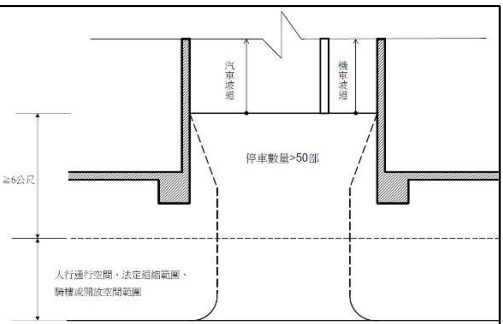


圖 3-3 退縮開放空間剖面圖(6公尺)

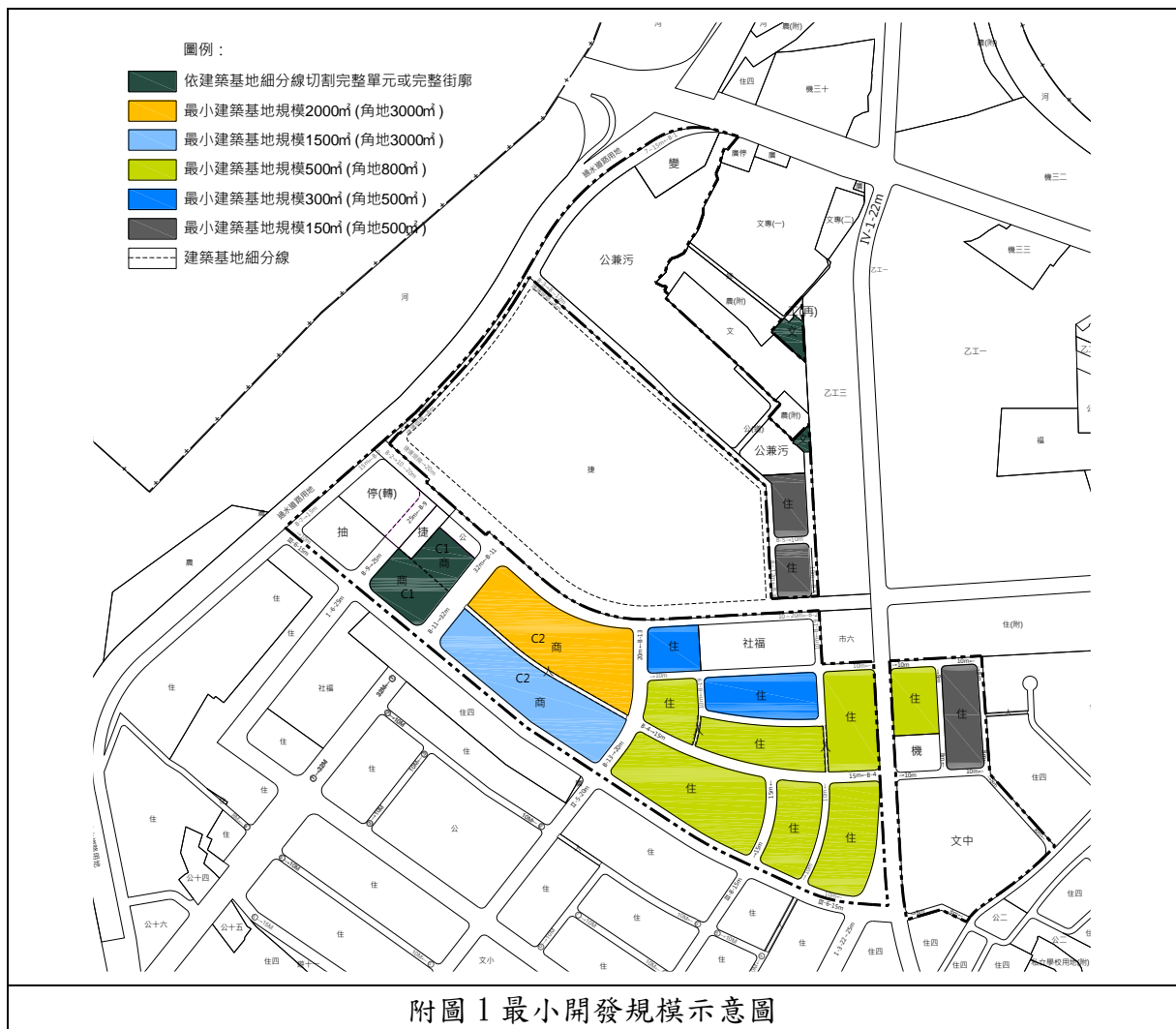
再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
	 <p>圖 3-4 退縮開放空間剖面圖(10 公尺)</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合調整後土地使用計畫及參考本市通案原則，修正部分街廓退縮規定，並酌予調整街角開放空間位置。 2. 考量實際執行可行性，刪除指定牆面線規定，保留開發設計彈性。 3. 補充退縮開放空間剖面圖。 	
<p>十、為塑造商業區與捷運場站之立體人行及活動空間聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：</p> <p>(一)C1、C2 街廓建築物於距地面 7 公尺以上樓層應留設露臺，且留設於第九點規定牆面線側之露臺進深不得小於 5 公尺。</p> <p>(二)前款留設之露臺面積之 20%應予植栽綠化，其餘應妥予規劃人行鋪面，並應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯；露臺、樓梯、電梯及電扶梯除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應 24 小時開放供公眾使用。</p> <p>(三)建築基地內設置露臺與毗鄰街廓串接空橋，其建蔽率及容積率得免予檢討計算，惟淨寬度以</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>十、為塑造商業區與捷運場站之立體人行及活動空間聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：</p> <p>(一)C1、C2 街廓建築物於距地面 7 公尺之樓層得留設露臺。</p> <p>(二)前款留設之露臺面積之 20%應予植栽綠化，其餘應妥予規劃人行鋪面，並應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯；露臺、樓梯、電梯及電扶梯除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應 24 小時開放供公眾使用。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

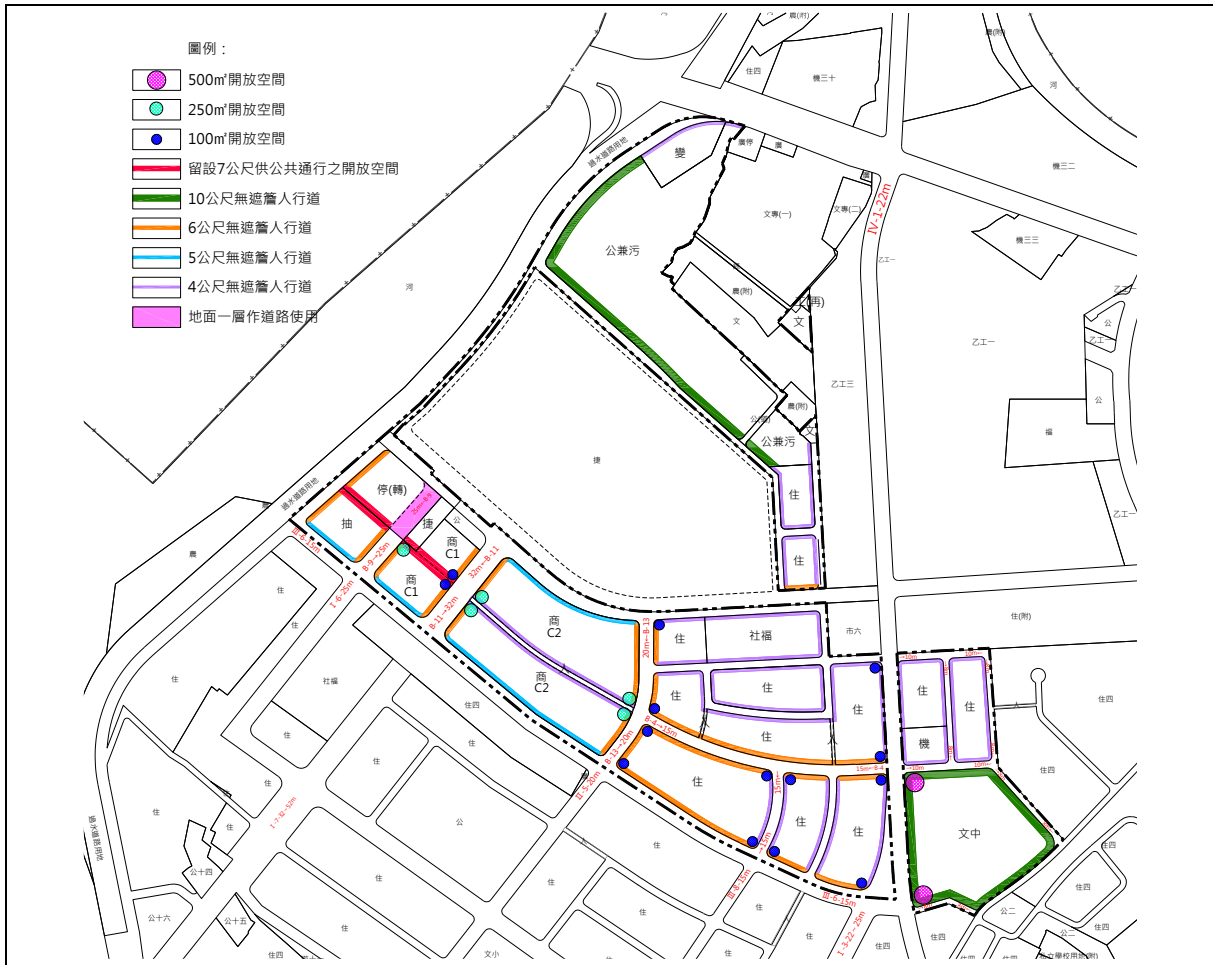
再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
<p>3.5 公尺為原則，且實際位置及高度由都設會指定之。</p> <p>(四)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。另建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責管理維護，並一次繳納 15 年之管理維護基金予新北市政府，其管理維護基金由新北市政府另訂之。</p> <p>(五)C1、C2 街廓之停車場出入口如附圖 3 所示，其實際位置由都設會指定之，C2 街廓應自基地左右兩側境界線退縮 6 公尺以作為基地內車行通路，其停車場出入口應設置於該車行通路上，並與都市計畫道路至少距離 30 公尺以上。</p> <p>(六)露台層空間得設置透光罩，其設置面積應不大於露台面積之 1/3 為原則。</p>  <p>圖 3 立體空間連通示意圖</p>	<p>(三)建築基地內得設置空橋(參考附圖 4)，露臺或空橋之建蔽率及容積率得免予檢討計算，惟淨寬度以 3.5 公尺為原則。</p> <p>(四)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。另建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責管理維護，並一次繳納 15 年之管理維護基金予新北市政府，其管理維護基金由新北市政府另訂之。</p> <p>(五)露台層空間得設置透光罩，其設置面積應不大於露台面積之 1/3 為原則。</p>  <p>圖 4 立體空間連通示意圖</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為利後續管理維護，僅保留必要之立體連通動線。 2. 配合商業區最小開發規模調降及保留後續建築設計之彈性，簡化土管規定。 	
<p>十一、停車場用地(兼供轉運站使用)之使用規定如下：</p> <p>(一)為 I -6-25m 道路與 B-2-10~20M</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。 修正後條文如</p>

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
<p>道路之串連，附圖 2 標註供道路使用部分，其地面層應配合 I-6-25m 道路之規劃設計留設供車道及人行道使用，與 B-2-10~20M 交口應依計畫道路規定留設截角。</p> <p>(二)附圖 3 標註停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)作人行空廊使用範圍，除捷運車站、出入口、立體人行通廊、通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯外，不得設置其他建築物，其地面層應留設至少 2.5 公尺寬之人行或自行車行空間為原則。</p> <p>(三)前款立體人行通廊之淨寬度以 3.5 公尺為原則，並應預留與毗鄰商業區街廓依第十點留設之露臺銜接，其實際位置及高度由都設會指定之。</p>		<p>下：</p> <p>十一、停車場用地(兼供轉運站使用)之使用規定如下：</p> <p>附圖 2 標註供道路使用部分，其地面層應配合 I-6-25m 道路之規劃設計留設供車道及人行道使用，與 B-2-10~20M 交口應依計畫道路規定留設截角。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空橋寬度及地面層退縮已規定於第九、十點，故刪除第二及第三款。 2. 文字酌修。
<p>十二、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：</p> <p>(一)附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足開發案交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺 	<p>修正後通過。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>十二、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：</p> <p>(一)附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，尚應滿足開發案交通量衍生之實際停車需求。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，<u>應設置一戶一機車停車位。</u> 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

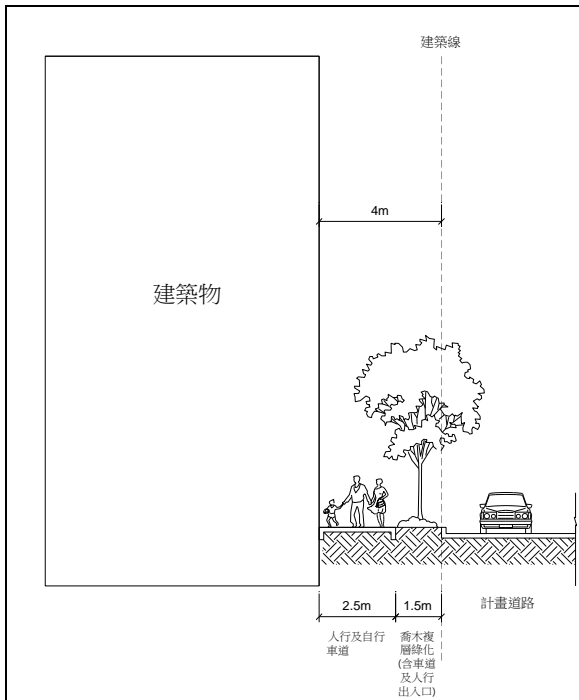
再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
<p>者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築物基地至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>(四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 4)，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p>	<p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類者，每 100 平方公尺設置一機車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築物基地至少應依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。</p> <p>(四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 5)，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p>	
		
<p>圖 4 汽機車坡道退縮示意圖</p>	<p>圖 5 汽機車坡道退縮示意圖</p> <p>理由： 參考交通局意見，作住宅使用之建築物應設置 1 戶 1 機車位。</p>	
<p>十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

再公開展覽條文	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會大會決議
地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依其決議辦理。		
十四、各項土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會通過者，得不受施行細則第 37 條規定之限制。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

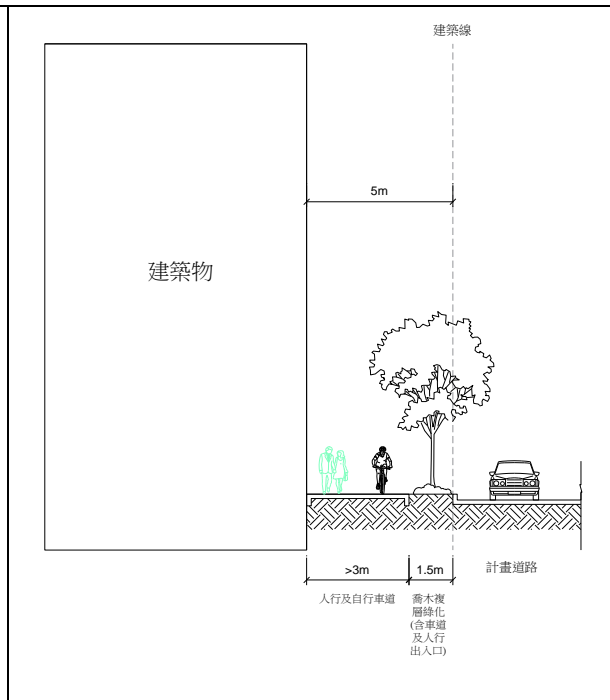




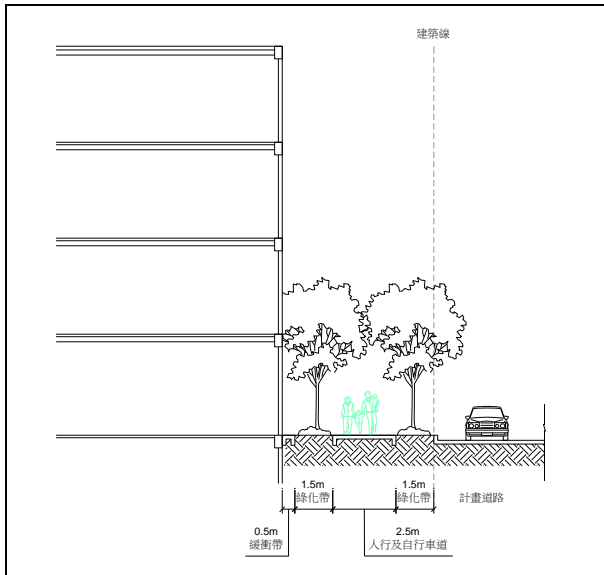
附圖 2 退縮建築及開放空間規定示意圖



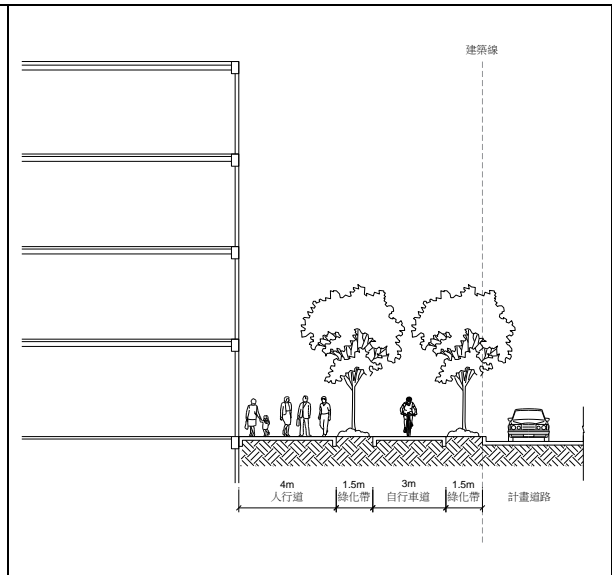
附圖 3-1 退縮開放空間剖面圖(4公尺)



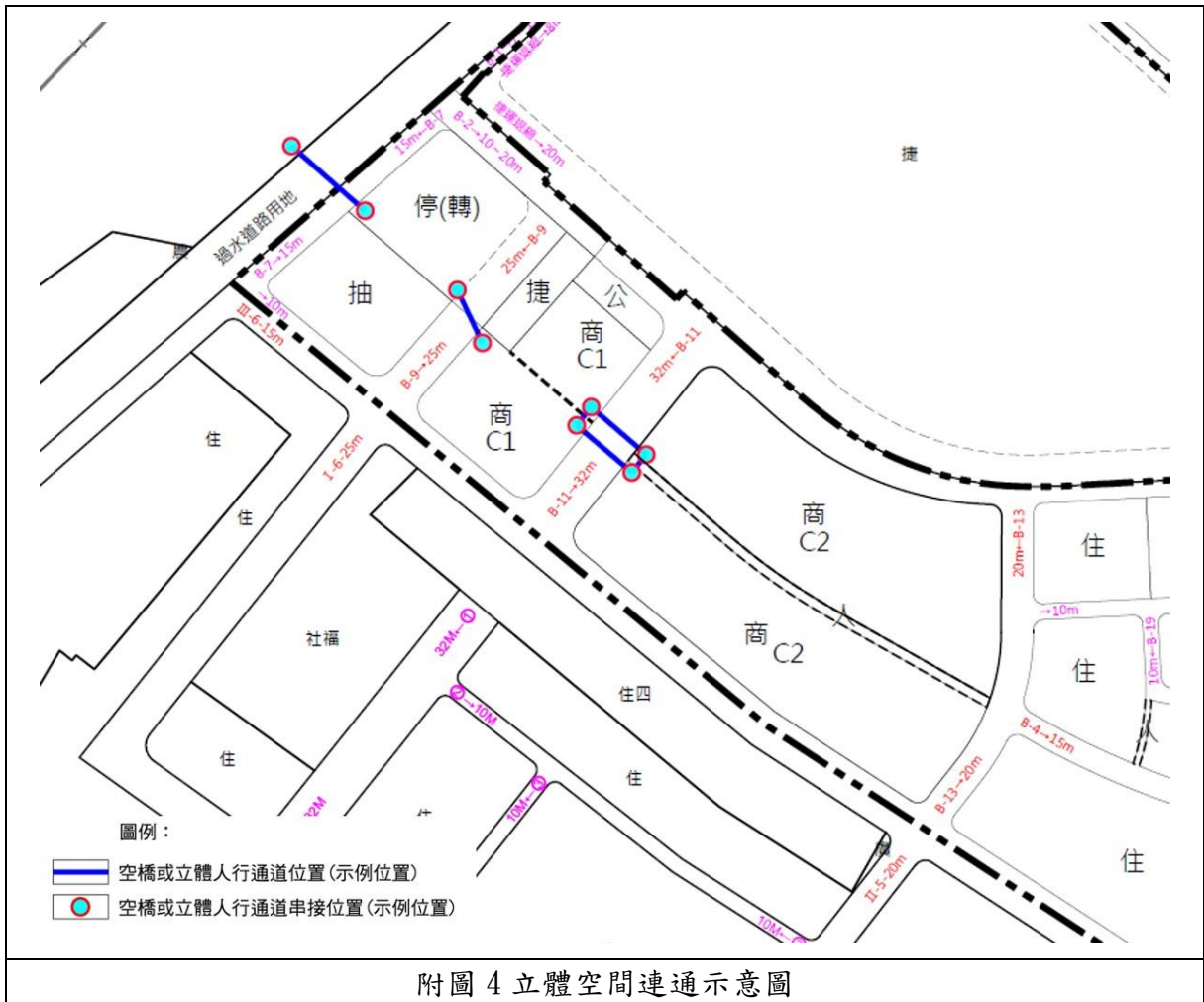
附圖 3-2 退縮開放空間剖面圖(5公尺)



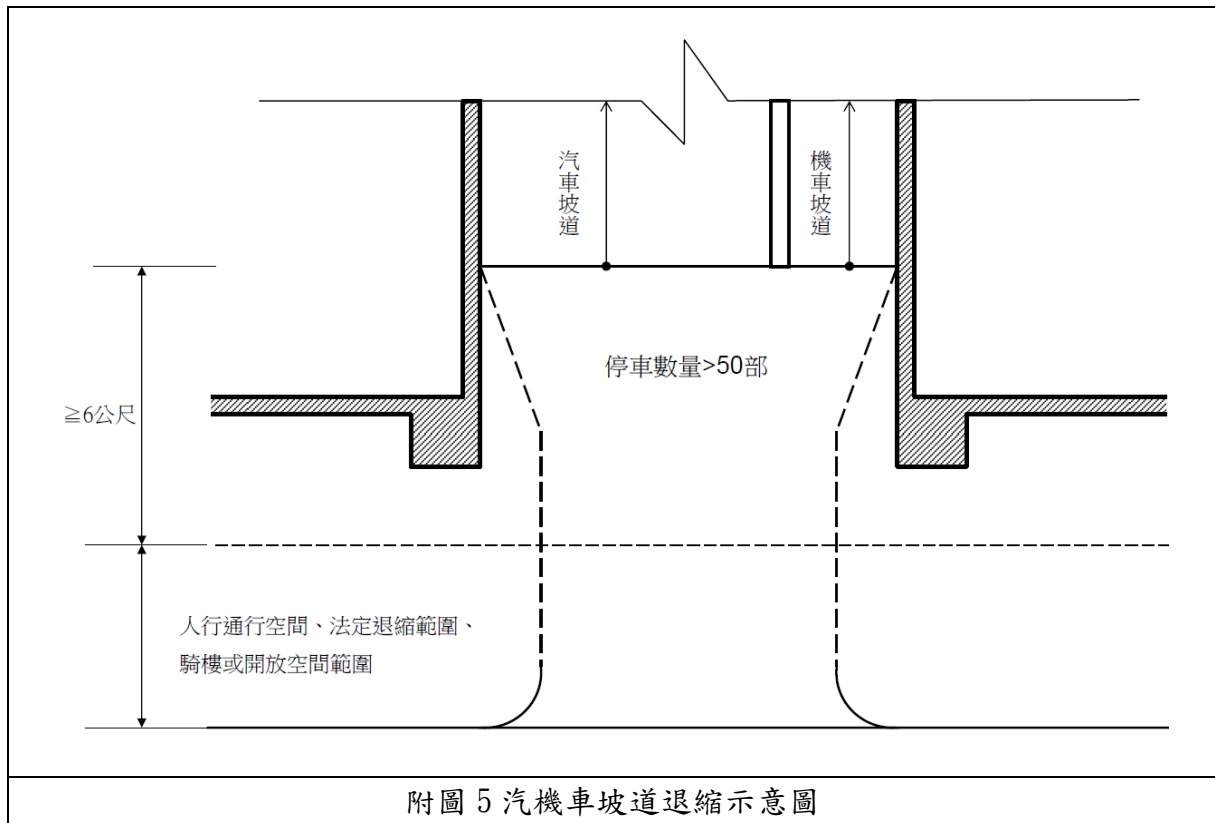
附圖 3-3 退縮開放空間剖面圖(6公尺)



附圖 3-4 退縮開放空間剖面圖(10公尺)



附圖 4 立體空間連通示意圖



案由	變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 23 條與 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條、第 42 條。</p> <p>參、計畫緣起與目的：</p> <p>蘆洲都市計畫自民國60年發布迄今近40年，期間辦理過兩次都市計畫通盤檢討案，其中變更蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)案業已於93年2月發布實施，至今已逾5年未進行全面性之檢討，近年因社會經濟與相關建設之發展，蘆洲人口成長快速，現行人口數已達近20萬人，逾原計畫人口數17萬人，導致公共設施不敷使用。</p> <p>蘆洲都市計畫範圍內現有三處細部計畫：民國73年變更蘆洲都市計畫(部分農業區為住宅區、市場、公園、廣場、道路、人行步道、綠化步道)案、民國74年擬定蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫案、民國83年擬定蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫案與民國98年變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫案，均已發布實施。</p> <p>其中，僅有蘆洲都市計畫（重陽聯絡道路鄰近地區）細部計畫屬主、細拆離計畫，其餘仍屬主細合併計畫。此外，上述細部計畫發佈至今除南港子地區曾辦理道路系統專案通盤檢討外，餘迄今均未辦理通盤檢討。</p> <p>惟蘆洲都市計畫屬市鎮計畫，主要計畫與細部計畫應分別辦理，且現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)。現行計畫仍屬主、細合併計畫，因此蘆洲都市計畫辦理第三次通盤檢討將主要計畫與細部計畫拆離，以建立計畫管制層次。</p> <p>考量後續執行便捷、簡化與整合各細部計畫管制介面，茲將蘆洲都市計畫區內三處已發佈細部計畫區、以及原主細合併之地區，整合為一細部計畫，並於本次通盤檢討一併辦理予以管制。</p> <p>肆、本細部計畫與主要計畫之關係：</p> <p>細部計畫承接主要計畫變更內容、實施進度及經費等相關規定，研擬實</p>		

質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點及都市設計準則管制之。

伍、計畫位置及範圍：

檢討範圍同主要計畫，位於淡水河下游西岸，台北盆地西北方，東北隔淡水河與台北市士林區相對，西與五股區相接，東南與三重區為鄰，面積約為680.1423公頃。

配合主要計畫考量計畫區東北側與三重都市計畫交界處，屬於三重區五華段範圍土地，為使行政轄區與都市計畫界線相符爰劃出蘆洲都市計畫範圍，據以辦理變更面積之，調整面積約為0.0529公頃，故本細部計畫總面積配合修正為680.0894公頃。

陸、實質計畫：

一、計畫範圍

本細部計畫範圍與主要計畫相同，面積計680.0894公頃。

二、計畫年期、計畫人口及居住密度

本細部計畫依主要計畫為上位指導原則，以民國115年為計畫目標年，至計畫目標年之人口數為225,000人。居住密度為每公頃850人。

三、土地使用計畫

為因應主要及細部計畫拆離原則，除既有都市發展地區尚未擬定細部計畫範圍外，同時併入原蘆洲都市計畫(灰磘地區)細部計畫、蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷安置方案)細部計畫、蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫及蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫，依本市都市計畫委員會第79次大會修正案案名為「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案」。本計畫劃設有住宅區、住宅區(附)、商業區、乙種工業區、古蹟保存區、宗教專用區、電信專用區、文教區、加油站專用區、河川區、農業區等11種土地使用分區，總計面積為505.8292公頃，佔計畫面積74.38%。

四、公共設施計畫

本計畫劃設有機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、停車場及社會福利設施用地、社教用地兼供停車場使用、廣場用地、廣

說

明

場兼停車場用地、加油站用地、變電所用地、抽水站用地、排水溝用地、排水溝用地兼供道路使用、捷運系統用地、捷運系統用地兼供停車場使用、捷運系統用地兼供人行步道使用、電路鐵塔用地、綠化步道用地、道路用地、人行廣場用地、高速公路用地、高速公路用地兼供道路使用、河川區兼供道路使用，劃設面積174.2602公頃，估計畫面積25.62%。

五、交通系統計畫

因應「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（蘆洲地區通盤檢討）案」主細拆離原則，將寬度未滿12米之道路納入細部計畫道路系統。

六、事業及財務計畫

本計畫區尚未開闢之既有公共設施用地所需土地取得經費、開闢經費之估算供主辦單位參考，惟實際開發年期視主辦單位財力而定。

七、土地使用分區管制要點(詳表 1)。

柒、辦理經過：

一、公告徵求意見

本案自100年1月27日起公告徵求意見30日，並於100年1月27、28、29日刊登於中華日報。

二、公開展覽及說明會

「變更大漢溪北都市計畫（第三次通盤檢討）」案及「擬定蘆洲都市計畫細部計畫」案案自101年7月2日起公開展覽30天，101年7月2~4日刊登於蘋果日報，並於101年7月18日、101年7月19日、101年7月25日、101年7月26日下午2時假新北市蘆洲區公所共計舉辦4場公開說明會。

三、本市都市計畫委員會審議

(一) 主要計畫 105 年 6 月 24 日本市都委員會第 66 次會議審議通過，辦理過程如下：

本案因案情複雜，由本市都市計畫委員會專案小組先行研議，分別於101年10月4日、102年1月23日、102年4月19日、102年7月4日、102年11月1日、103年1月27日、103年2月21日、103年3月19日、103年4月10日、103年5月14日、103年

7月24日、103年9月12日、104年2月6日、104年4月12日、104年5月29日、104年10月22日、104年12月29日、105年3月4日、105年4月18日及105年11月9日共計召開19次專案小組研商會議，其中含102年4月19日與103年4月10日兩次辦理現地會勘，主要計畫業於105年6月24日經市都委會大會第66次會議審議通過。

(二) 蘆北蘆南農業區整體開發另案辦理:106年2月22日提請本市都委會第74次會議報告，考量本計畫涉及蘆洲南北側農業區區段徵收部分，因地方居民針對配地比例、變電所及捷運環狀線北機廠設置議題尚有爭議，暫未獲地方共識，且中央針對區段徵收修法時程未臻明確，本次通盤檢討內容無涉農業區檢討變更，有關農業區區段徵收部分，後續將另案辦理。

(三) 細部計畫經本市都市計畫委員會第79次大會審議通過。因「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(蘆洲地區通盤檢討)案」經內政部都市計畫委員會第967次大會審議通過，本細部計畫內容配合前開計畫增列人行步道用地檢討變更處理原則、變更案第5案撤案、修正各土地使用分區及公共設施用地之面積。另因「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，自109年11月10日起核定實施，本細部計畫案土地使用管制規則依前開核定實施版本再行修正並提會說明；另配合於附錄內納入109年10月27日核定實施之「擬定蘆洲都市計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)細部計畫」案之土地使用分區管制規則，以資明確。

捌、檢討後計畫

本次通盤檢討計畫面積依「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(蘆洲地區通盤檢討)案」為680.0894公頃，檢討後計畫如下：

一、計畫位置與範圍

本計畫區位於淡水河下游西岸，台北盆地西北方，東北隔淡水河與臺北市士林區相對，西與五股區相接，東南與三重區為鄰，面積約為680.0894公頃。

二、計畫內容

(一) 計畫目標年：

以民國 115 年為計畫目標年(與主要計畫相同)。

(二) 計畫人口及居住密度：

計畫人口為 225,000 人，人口密度為每公頃 850 人(與主要計畫相同)。

(三) 土地使用計畫：

本計畫劃設住宅區、住宅區(附)、商業區、乙種工業區、古蹟保存區、宗教專用區、電信專用區、文教區、加油站專用區、河川區、農業區等 11 種土地使用分區，本次檢討後維持原計畫面積為 505.8292 公頃，估計計畫面積 74.38%。河川區劃設 53.7064 公頃，估計計畫面積 7.90%。農業區為 157.9202 公頃，估計計畫面積 23.22%。

(五) 公共設施計畫：

本計畫劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、停車場及社會福利設施用地、社教用地兼供停車場使用、廣場用地、廣場兼停車場用地、加油站用地、變電所用地、抽水站用地、排水溝用地、排水溝用地兼供道路使用、捷運系統用地、捷運系統用地兼供停車場使用、捷運系統用地兼供人行步道使用、綠化步道用地、道路用地、人行廣場用地、高速公路用地、高速公路用地兼供道路使用、河川區兼供道路使用等公共設施用地，其中四處電路鐵用地配合下地作業已辦理檢討併同鄰近分區辦理，於本次檢討提列 4 變更案，檢討後公共設施用地計畫面積仍為 174.2602 公頃，估計計畫面積 25.62%。

玖、市都委會專案小組新增變更內容：

本細部計畫公開展覽草案係擬定實質計畫內容，於市都委會專案小組審議過程中新增變更內容 10 案，經本市都市計畫委員會第 79 次大會通過在案。

拾、人民或機關、公民團體陳情意見：

自 101 年 7 月 2 日辦理公開展覽 30 日期間，包含原公開展覽農業區區段徵收範圍，計有 190 件人民或機關、團體陳情意見，自公展過後於專案小組審議期間，收到共計 93 件逾期人民或機關、團體陳情意見，前開陳情案件業經 105 年 6 月 24 日主要計畫經本市都市計畫委員會第 66 次會議審議在案。

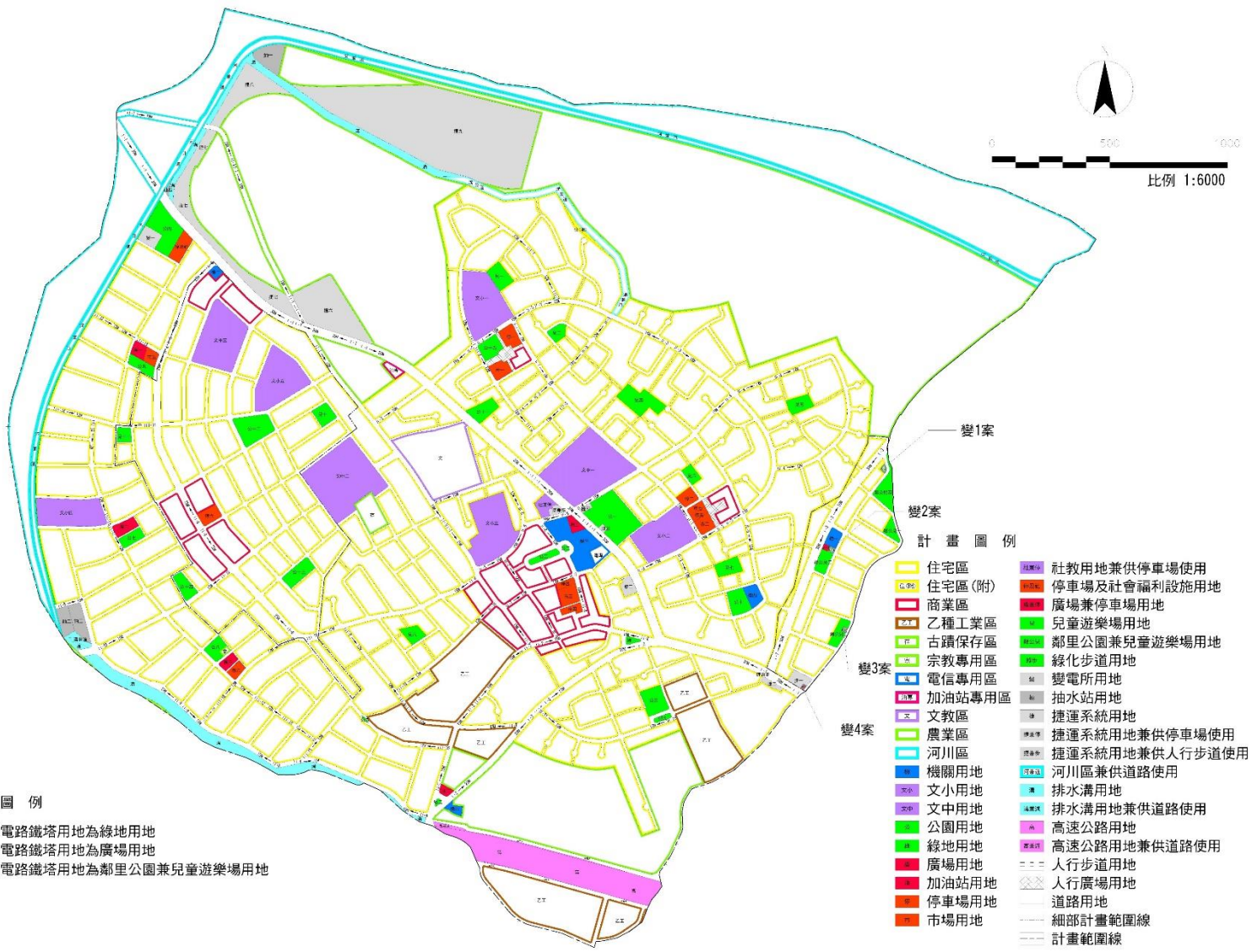
拾壹、提請大會討論事項

- 一、配合「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（蘆洲地區通盤檢討）案」部大會審竣內容，本次細部計畫變更案第 5 案建議撤案(詳表一)。
- 二、配合「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（蘆洲地區通盤檢討）案」部大會審竣內容，增列人行步道用地檢討變更原則。
- 三、配合「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（蘆洲地區通盤檢討）案」部大會審竣新增「停車場及社會福利設施用地」，增列該用地之建蔽率及容積率。(詳附錄一)
- 四、第二次通盤檢討變更案第 15 案—變更農業區為住宅區（0.13 公頃），位於計畫區北側農業區及住宅區因原農業區區界樁未測定完全，業依測定之公告樁位地籍逕為分割，並據以核發分區證明，經台北縣政府 87.7.8 八七北府工都字第 209946 號函有關樁位疑義研討會議結論辦理，另有附帶條件—日後基地合併增建、改建、新建時，土地所有權人應無償提供 30% 之必要性服務設施（如道路、公園、廣場、綠地等）供公眾使用，經查本基地深度僅 11 公尺，留設開放空間恐有困難，建議增列「得以代金折繳」，以符實際。
- 五、土地使用分區管制要點修正如附錄一至五。

拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議。

決
議

- 一、依本次提會及簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



附圖 1 擬定蘆洲都市計畫細部計畫新增變更位置示意圖(市都委第 79 次大會通過)



表一 變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更內容綜理表(市都委第 79 次大會通過)

新編號	79 次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第 79 次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
01	01	重陽聯絡道路鄰近地區細部計畫(公展後新增變更案) (重陽段 31、32 地號)	電路鐵塔用地(0.0437)	綠地用地(0.0437)	原電塔已拆除，現況為街角公園，建議依現況變更以利開放空間之整體利用。	第 79 次大會：依市都委會專案小組意見通過。 第 16 次小組(104.12.29)：照案通過，如台電或周邊土地所有權人有其他意見，請以陳情方式提出於下次小組討論。 第 18 次小組(105.4.18)：同市都委會專案小組初步建議意見一。 【意見一：原則維持第 16 次小組意見，另倘變更為公共設施用地，將由目的事業主管機關排入全市公園綠地開闢排程表內依法予以徵收。】	維持市都委會第 79 次大會決議。	依本次提會建議內容通過。
02	02	重陽聯絡道路鄰近地區細部計畫(公展後新增變更案)	電路鐵塔用地(0.0404)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0404)	原電塔已拆除開闢為公園使用，爰併同鄰近分區以利整體	第 79 次大會：依市都委會專案小組意見通過。 第 16 次小組	維持市都委會第 79 次大會決議。	依本次提會建議內容通過。

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
		(重陽段 125 地號)			利用。	(104.12.29)：照案通過，如台電或周邊土地所有權人有其他意見，請以陳情方式提出於下次小組討論。		
03	03	重陽聯絡道路鄰近地區細部計畫(公展後新增變更案)(重陽段 172、173、174 地號)	電路鐵塔用地(0.0279)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0279)	原電塔已拆除，現況為空地，爰併同鄰近分區以利整體利用。	第79次大會：依市都委會專案小組意見通過。 第16次小組(104.12.29)：照案通過，如台電或周邊土地所有權人有其他意見，請以陳情方式提出於下次小組討論。 第18次小組(105.4.18)：同市都委會專案小組初步建議意見一。 【意見一：原則維持第16次小組意見，另倘變更為公共設施用地，將由目的事業主管機關排入全市公園綠地開闢排程表內依法予以徵收。】	維持市都委會第79次大會決議。	依本次提會建議內容通過。
04	04	重陽聯絡道	電路鐵塔用	廣場用地	現況電塔已	第79次大會：	維持市	依本次

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
		路鄰近地區細部計畫(公展後新增變更案)(重陽段225地號)	地(0.0247)	(0.0247)	拆除並開闢為廣場使用，爰配合現況辦理變更	依市都委會專案小組意見通過。 第16次小組(104.12.29)：照案通過，如台電或周邊土地所有權人有其他意見，請以陳情方式提出於下次小組討論。	都委會第79次大會決議。	提會建議內容通過。
-	05	蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷安置方案)細部計畫(公展後新增變更案)	除公園、學校用地外不得作多目標使用	刪除	範圍內均已開發完成，因應時空變遷，複合性使用已成為未來發展趨勢，為保留彈性促進多元利用以因應需求，爰予刪除。	第79次大會：依市都委會專案小組意見通過。 第16次小組(104.12.29)：併專案小組綜合意見二、四。 【意見二：有關警察局用地需求部份，請作業單位與機關協調確定適當區位後，僅取消該用地之多目標限制。意見四：南港子地區涉及多目標規範部分配合本次主要計畫變	同意撤案。理由：配合主要計畫審竣內容撤案。	依本次提會建議內容通過。

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
						<p>更案決議外，其餘變更案皆依照作業單位建議通過。】</p> <p>第18次小組(105.4.18)：修正後通過。修正內容：修正變更理由</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因應都市計畫法新北市施行細則已發布實施，其中已明定公共設施多目標使用回歸其辦理規定辦理。 2. 兒童遊樂場用地僅可做為地下停車與平面幼兒園，地下停車須設專用出入口，可透過工程手法解決安全問題，幼兒園則不會產生使用上衝突。 3. 停車場用地現況為拖吊 		

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
						<p>場使用，且商業區現況多為住宅使用，僅一樓設置零星商業，取消限制不影響商業活動行為。</p> <p>4. 範圍內均已開發完成，因應時空變遷，複合性使用已成為未來發展趨勢，為保留彈性促進多元利用以因應需求，爰予刪除。</p>		
05	06	土地使用分區管制要點(公展後新增變更案)	變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	蘆洲都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(詳附錄一)	1. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，增訂章節名稱	<p>第79次大會：依市都委會專案小組意見通過。</p> <p>第18次小組(105.4.18)：同市都委會專案小組初步建議意見四。</p> <p>【意見四：因土地使用分區管制要點通案性相關規定回歸都市計畫法新北市施行細則規定，爰配</p>	依本次提會資料照案通過。	依本次提會建議內容通過。

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					<p>及架構以區分管制類型並據以整編條文，以利管制內容閱讀及查詢。</p> <p>2. 配合法令體制調整，明訂本計畫土地使用分區管制要點應依前開施行細則規定辦理及除外規定，避免土地使用分區管制要點適用範圍產生疑義。</p> <p>3. 配合主要計畫增列變更案，條文變更對照表詳附錄一。</p>	合新北市土地使用分區管制通案性原則修正，並授權作業單位予以檢核確認，若有疑義或特殊性，再提請都市計畫委員會討論。】		
06	07	灰磘重劃區土地使用分區管制要點(公展後新增變更案)	詳附錄二	詳附錄二	1. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合	第79次大會：依市都委會專案小組意見通過。第18次小組	維持市都委會第79次大會決議。	依本次提會建議內容通過。

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					<p>「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。</p> <p>2. 配合主要計畫增列變更案，條文變更對照表詳附錄二。</p>	(105.4.18)：同市都委會專案小組初步建議意見四。 【意見四：因土地使用分區管制要點通案性相關規定回歸都市計畫法新北市施行細則規定，爰配合新北市土地使用分區管制通案性原則修正，並授權作業單位予以檢核確認，若有疑義或特殊性，再提請都市計畫委員會討論。】		
-	08	蘆洲李宅古蹟保存區細部計畫土地使用分區管制要點(公展後新增變更案)	詳附錄三	詳附錄三	1. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用	第79次大會：依市都委會專案小組意見通過。 第18次小組(105.4.18)：同市都委會專案小組初步建議意見四。 【意見四：因土地使用分區管制要點通案性相關規定回歸都市計畫法新北市施行細則規定，爰配	建議撤案。 【理由】查「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討」案業自109	依本次提會建議內容通過。

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					<p>分區管制要點修訂原則修正。</p> <p>2. 配合主要計畫增列變更案，條文變更對照表詳附錄三。</p>	<p>合新北市土地使用分區管制通案性原則修正，並授權作業單位予以檢核確認，若有疑義或特殊性，再提請都市計畫委員會討論。】</p>	<p>年11月10日起核定實施，業將本土管納入本條文第15條內規範，爰本案依前開核定實施版本再行修正，不另以附錄方式呈現。</p>	
07	09	蘆洲都市計畫(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(公展後新增變更案)	詳附錄四	詳附錄三	<p>1. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制</p>	<p>第79次大會：依市都委會專案小組意見通過。第18次小組(105.4.18)：同市都委會專案小組初步建議意見四。【意見四：因土地使用分區管制要點通案性相關規定回歸都市計畫法新北市施行細則規定，爰配合新北市土地使</p>	<p>修正為附錄三，餘維持市都委會第79次大會決議。</p>	<p>依本次提會建議內容通過。</p>

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					<p>要點修訂原則修正。</p> <p>2. 配合主要計畫增列變更案，條文變更對照表詳附錄三。</p>	<p>用分區管制通案性原則修正，並授權作業單位予以檢核確認，若有疑義或特殊性，再提請都市計畫委員會討論。】</p>		
08	10	蘆洲(南港子地區)(二重疏道拆遷戶安置方案)細部計畫土地使用分區管制要點(公展後新增變更案)	詳附錄五	詳附錄四	<p>1. 配合土地使用分區管制要點修訂原則(配合「都市計畫法新北市施行細則」發布實施)，基於全市土地使用管制一致性，配合土地使用分區管制要點修訂原則修正。</p> <p>2. 配合主要計畫增列變更案，條文變更對照表詳附錄四。</p>	<p>第79次大會：依市都委會專案小組意見通過。第18次小組(105.4.18)：同市都委會專案小組初步建議意見四。【意見四：因土地使用分區管制要點通案性相關規定回歸都市計畫法新北市施行細則規定，爰配合新北市土地使用分區管制通案性原則修正，並授權作業單位予以檢核確認，若有疑義或特殊性，再提請都市計畫委員會討論。】</p>	修正為附錄四，餘維持市都委會第79次大會決議。	依本次提會建議內容通過。
09	-	捷運系統用	-	詳附錄五	1. 本土地使	-	照案通	依本次

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
		地蘆洲支線 土地使用分區管制要點			用管制要點原係屬89.4.20公告發布實施之「變更蘆洲都市計畫(部分住宅區、農業區、公園用地為捷運系統用地；部分停車場用地為捷運系統用地兼供停車場使用)案」、93.5.20發布實施之「變更蘆洲都市計畫(捷運系統用地)(土地使用區管制修訂修正)案」，因100.01.17發實施施之「變更蘆洲都市計畫(土		過	提會建議內容通過。

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					<p>地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」將捷運系統用地土地使用分區管制要點併入，爾後109.11.10發布實施之「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」將其捷運系統用地刪除，故配合本蘆洲都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點增列「捷運系統用地蘆洲支線」相關土地</p>			

新編號	79次大會編號	位置	變更內容		變更理由	第79次大會決議	本次提會建議	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					使用分區管制要點之規定。 2. 配合主要計畫增列變更案，條文變更對照表詳附錄五。			
10	-	擬定蘆洲都市計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(第79次市都委大會後新增變更案)	-	詳附錄六	1. 配合主要計畫於109年9月公告發布實施，該細部計畫整併並增列變更案，條文變更對照表詳附錄五。		照案通過	依本次提會建議內容通過。

附表 2 變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案逾期公民暨團體意見陳情綜理表

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委大會決議
逾 細1	新北市政府 交通局	永平廣場、永平公園及永平市場	<p>主旨:有關本市蘆洲區永樂里辦公處建議蘆洲區永平廣場、永平公園及永平市場整合重劃並增設地下停車場案,詳如說明,請查照。</p> <p>說明:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依本市108年5月市長蘆洲區行動治理座談會地方反映案件辦理。 2. 經本局調查旨揭地區停車需供比小於1,另查永平廣場、永平市場使用分區為廣場用地,合計面積約3,200平方公尺,永平公園為公園用地面積約2,822平方公尺,又廣場用地與公園用地間劃設有人行步道用地,依建築技術規定建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者, 		<p>同意採納。</p> <p>理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查永平廣場、永平公園及永平市場屬蘆洲都市計畫(灰磘地區)細部計畫地區,係市地重劃取得之市府經管土地,前開公設間以T字型人行步用地區隔,先予敘明。 2. 市府交通局陳情表示地方民眾反映有增設地下停車場需求,惟因建築技術規則規定基地為道路分隔者,不視為一宗土地,無法有效依公共設施用地多目標使用辦法增設地下停車場。 3. 為利土地有效使用,建議將廣場與公園用地間東西向人行步道用地變更為公園用地,廣場與市場用地間南北向人行步道用地變更為廣場用地,以利該土地得符合建築規則一宗基地,後續由交通局評估地方需求,有效使 	依市府研析意見照案通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委大會決議					
			<p>不視為同一宗土地，故以二基地分別開發，可規劃車位數過少，不具財務可行性，依「新北市政府路外停車場興建評估準則」現階段不予興建，惟因應區域發展將納入中長期滾動式檢討，為具未來公共設施土地開發彈性，爰惠請貴局將旨案用地納入都市計畫通盤檢討調整，俾可符建築技術規則一宗基地合併開發。</p>		<p>用該市有土地。 4. 已於主要計畫新增變更案第6案，變更內容如下：</p> <table border="1" data-bbox="1249 331 1563 547"> <thead> <tr> <th data-bbox="1249 331 1402 379">原計畫</th> <th data-bbox="1402 331 1563 379">新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1249 379 1402 547" rowspan="2">人行步道用地 (0.0557)</td> <td data-bbox="1402 379 1563 459">公園用地 (0.0374)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1402 459 1563 547">廣場用地 (0.0183)</td> </tr> </tbody> </table> <p>變更理由： 考量永平廣場、永平公園、永平市場及用地間之T型人行步道用地皆已開闢，因建築技術規則規定基地為道路分隔者，不視為一宗土地，將影響市有土地進行有效整體規劃使用，爰將廣場與公園間東西向已開闢之人行步道用地變更為公園用地，廣場與市場用地間南北向已開闢之人行步道用地變更為廣場用地，後續由市府進行整體規劃進行加值運用。</p>	原計畫	新計畫	人行步道用地 (0.0557)	公園用地 (0.0374)	廣場用地 (0.0183)	
原計畫	新計畫										
人行步道用地 (0.0557)	公園用地 (0.0374)										
	廣場用地 (0.0183)										

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委大會決議
逾 細2	楊○為	中山二路 137巷4米 人行步道	<ol style="list-style-type: none"> 1. 蘆洲都市計畫於民國60年發布實施將此巷道劃為人行步道，早已不符合現況需求。 2. 此巷道兩旁建築多為60年老舊建築物，礙於法規無法更新，消防救災匱乏，生活品質低下。 3. 受影響包括：286、286-1、285、322、318、314、310等多筆地號土地的更新號 	煩請取消四米人行道限制，恢復為一般巷道，善人民的生活環境，政府鼓勵民眾都市更新，危老重建，但法令的僵固阻礙發展。	本計畫已訂定「人行步道用地變更檢討變更原則」，俟再公展後將依此原則再予討論。	依市府研析意見照案通過。
逾 細3	新北市 不動產 開發商 業同業 公會	蘆洲區捷 運徐匯中 學站周遭	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以捷運徐匯中學站為中心檢視周遭容積率，三重區部分之住宅區容積率為300%、商業區容積率為440%，但僅以永安北路之隔的蘆洲區，其容積率卻有極大的差異(住宅區為200%、商業區為320%)。 2. 過去擬定都市計畫時，蘆洲區僅有16萬人口數，至今已 	<p>建請提高蘆洲區捷運徐匯中學站周遭之容積率，謹請卓處，至紉公誼。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本會多次於「新北不動產政策建言」中提及本市多處地區基準容積率過低之問題，為增加都市更新之誘因，建議應進行全盤檢討，適度提高基準容積。 	建議未便採納，考量既有發展地區公共設施嚴重不足，增加基準容積率將使該區域增加更多人口，故不予調整。另市府現已提出都更三箭政策，捷運場站周邊得依都更一箭相關規定申請增額容積，爰仍請依相關規定辦理。	依市府研析意見照案通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委大會決議
			<p>增加至20餘萬人，其容積率應有所提升。</p> <p>3. 新北力推都更三箭，徐匯中學站周遭地區恰好位於一箭TOD範圍內，原本基準容積率已經過低，現在更囿於先增額才能容積的條件限制，嚴重影響居氏重建意願。</p>	<p>2. 建請貴局儘整檢討徐匯中學(蘆洲區)周遭地區之都市計畫容積率，至少應比照鄰近三重都市計畫之標準，提升容積率至住宅區300%、商業區420%。</p>		
逾 細4	林○嫻	樹德段 32、33、17 地號	<p>1. 經查目前該巷道之都市計畫係自蘆洲都市計畫60年公告發布實施至今，唯當時本基地周圍是公園用地，時空背景現都為住宅區，依現況已是人車行駛，實與現況不符。</p> <p>2. 今本大樓(蘆洲區集賢路336巷1、3、5號)已判定為海砂屋危樓，擬拆除重建，由於本基地面前道路(蘆洲區樹德段32、33、17地號)為人行步道，</p>	<p>請求新北市蘆洲區樹德段32、33、17地號之人行步道(35地號前)擬變更人行步道為一般道路乙案。</p>	<p>本計畫已訂定「人行步道用地變更檢討變更原則」，俟再公展後將依此原則再予討論。</p>	<p>依市府研析意見照案通過。</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委大會決議
			無法設置車道穿越，影響住戶重建權益，懇請 侯市長及上級長官協助變更事宜。			

附錄一 「變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）」案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議
壹、總則	—	建議依 109.11.10 發布條文不新增章 節。	依本次提會條 文照案通過。
一、本要點依都市計畫法第二十二條規定 訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新 北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	建議依 109.11.10 發布條文修正。	依本次提會條 文照案通過。
<p>二、建築基地除應符合都市計畫法新北市 施行細則（以下簡稱施行細則）規定事 項外，並應依本要點規定辦理。</p> <p>73 年 8 月 31 日發布實施之「變更蘆 洲都市計畫（部分農業區為住宅區、市 場、公園、廣場、道路、人行步道、綠 化步道）案（灰磘重劃區），除住宅區之 建蔽率及容積率應依本要點管制。74 年 12 月 31 日發布實施之「擬定蘆洲 都市計畫（重陽聯絡道路鄰近地區）細 部計畫區（重陽重劃區）」，除住宅區之 建蔽率容積率外，其他分區之建蔽率 及容積率應依本要點管制。</p> <p>建築基地屬區段徵收、市地重劃或依 相關法令、審議規範辦理開發者，其土 地及建築物之使用，悉依該細部計畫 之規定辦理，不適用本要點；非屬前述 地區之細部計畫，除該細部計畫已有 規定事項外，未規定事項仍應依本要 點管制之。</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計 畫法、施行細則及本要點規定辦理，前 開未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>但建築基地屬整體開發地區及配合捷 運建設變更之計畫範圍內，其土地及 建築物之使用，悉依該細部計畫之規 定辦理。</p> <p>前項整體開發地區係指，以區段徵收、 市地重劃、開發許可或依相關審議規 範採捐地（代金）開發方式之細部計畫 範圍。</p> <p>73 年 8 月 31 日發布實施之「變更蘆 洲都市計畫（部分農業區為住宅區、市 場、公園、廣場、道路、人行步道、綠 化步道）案（灰磘重劃區），住宅區之容 積率與其他分區之建蔽率及容積率應 依本要點管制。74 年 12 月 31 日發布 實施之「擬定蘆洲都市計畫（重陽聯絡 道路鄰近地區）細部計畫區（重陽重劃 區），除住宅區之容積率外，其他分區 之建蔽率及容積率應依本要點管制。</p>	建議依 109.11.10 發布條文修正。	依本次提會條 文照案通過。

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議																																																									
貳、土地使用內容、強度及其他管制事項	—	建議依 109.11.10 發布條文不新增章 節。	依本次提會條 文照案通過。																																																									
<p>三、各土地使用分區建蔽率、容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條（附表一）規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="208 488 743 713"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	200%	商業區	60%	320%	乙種工業區	60%	210%	古蹟保存區	50%	160%	宗教專用區	50%	160%	<p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="779 488 1314 783"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則 規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則 規定辦理</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則 規定辦理	200%	商業區	60%	320%	乙種工業區	依施行細則 規定辦理	210%	古蹟保存區	50%	160%	宗教專用區	60%	160%	<p>【建議修正條文如下：】</p> <p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1350 528 1816 999"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細 則規定辦 理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>依施行細 則規定辦 理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細 則規定辦 理</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一)住宅區(附)日後基地合併增建、改建、新建時，土地所有權人應無償提供 30%之必要性服務設施（如道路、公園、廣場、綠地等）供公眾使用。</p> <p>(二)住宅區(附)無償提供 30%之必要性服務設施得以代金折繳，捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細 則規定辦 理	200%	住宅區(附)	依施行細 則規定辦 理	200%	商業區	60%	320%	乙種工業區	依施行細 則規定辦 理	210%	古蹟保存區	50%	160%	宗教專用區	60%	160%	<p>依本次提會條 文照案通過。</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																										
住宅區	50%	200%																																																										
商業區	60%	320%																																																										
乙種工業區	60%	210%																																																										
古蹟保存區	50%	160%																																																										
宗教專用區	50%	160%																																																										
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																										
住宅區	依施行細則 規定辦理	200%																																																										
商業區	60%	320%																																																										
乙種工業區	依施行細則 規定辦理	210%																																																										
古蹟保存區	50%	160%																																																										
宗教專用區	60%	160%																																																										
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																										
住宅區	依施行細 則規定辦 理	200%																																																										
住宅區(附)	依施行細 則規定辦 理	200%																																																										
商業區	60%	320%																																																										
乙種工業區	依施行細 則規定辦 理	210%																																																										
古蹟保存區	50%	160%																																																										
宗教專用區	60%	160%																																																										

第 79 次市都委會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議																																	
		<p>數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍。 公式：捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高計算)×30%</p> <p>【修正理由：】</p> <p>1. 增列第二次通盤檢討變更案第 15 案—變更農業區為住宅區（0.13 公頃）-住宅區(附)-之附帶條件規定。 2. 經查本基地深度僅 11 公尺，留設開放空間恐有困難，建議增列「得以代金折繳，捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之 1.4 倍」，以符實際。</p>																																		
<p>四、各公共設施用地其建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="208 1134 743 1422"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>作為立體停車場使用時建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	市場用地	50%	240%	停車場用地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。		<p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="779 1099 1314 1422"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率（%）</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>作為立體停車場使用時建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率（%）	容積率	學校用地	依施行細則規定辦理	150%	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	停車場用地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對		<p>【建議修正條文如下：】</p> <p>四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="1350 1174 1816 1422"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率（%）</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>社教用地兼供</td> <td>80%</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率（%）	容積率	學校用地	依施行細則規定辦理	150%	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	社教用地兼供	80%	400%	<p>依本次提會條文照案通過。</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率																																		
市場用地	50%	240%																																		
停車場用地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。																																			
公共設施種類	建蔽率（%）	容積率																																		
學校用地	依施行細則規定辦理	150%																																		
市場用地	依施行細則規定辦理	240%																																		
停車場用地	作為立體停車場使用時建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對																																			
公共設施種類	建蔽率（%）	容積率																																		
學校用地	依施行細則規定辦理	150%																																		
市場用地	依施行細則規定辦理	240%																																		
社教用地兼供	80%	400%																																		

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議													
<table border="1" data-bbox="208 252 743 288"> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td>參見附表一</td> </tr> </table>	捷運系統用地	參見附表一	<table border="1" data-bbox="779 252 1312 323"> <tr> <td></td> <td>高度不得超過面臨計畫道路 寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。</td> </tr> </table>		高度不得超過面臨計畫道路 寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。	<table border="1" data-bbox="1348 252 1816 639"> <tr> <td>停車場使用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場及社會 福利設施用地</td> <td>50%</td> <td>960%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td colspan="2">作為立體停車場使用時 建蔽率不得大於 70%， 面臨 15 米道路以上者， 1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不 得超過面臨計畫道路寬 度之 1.5 倍加上 6 公 尺。</td> </tr> </table> <p data-bbox="1348 646 1816 1401"> (一) 社教用地兼供停車場使用以供 運動休閒中心、托老托育中心、 演藝廳、圖書室及停車場等相 關設施及其附屬設施之使用為 主。 (二) 社教用地兼供停車場使用臨計 畫道路側應留設開放空間。 (三) 停車場及社會福利設施用地除 維持停車場立體多目標使用 外，得依中華民國行業標準分 類，其容許使用種類為： 1. 社會住宅及其必要附屬設施。 2. 批發及零售業(限零售業)。 3. 住宿及餐飲業。 4. 專業、科學及技術服務業。 5. 醫療保健及社會工作服務業。 6. 藝術、娛樂及休閒服務業(不含 博弈業) 7. 經新北市都市計畫委員會同意 </p>	停車場使用			停車場及社會 福利設施用地	50%	960%	停車場用地	作為立體停車場使用時 建蔽率不得大於 70%， 面臨 15 米道路以上者， 1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不 得超過面臨計畫道路寬 度之 1.5 倍加上 6 公 尺。		
捷運系統用地	參見附表一															
	高度不得超過面臨計畫道路 寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。															
停車場使用																
停車場及社會 福利設施用地	50%	960%														
停車場用地	作為立體停車場使用時 建蔽率不得大於 70%， 面臨 15 米道路以上者， 1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建物絕對高度不 得超過面臨計畫道路寬 度之 1.5 倍加上 6 公 尺。															

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議																																													
		容許使用項目。 【修正理由：】 1. 因應 109.8.7 公告發布實施之「變 更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區） （停車場用地（停三）為社教用地 兼供停車場使用）案」，配合將該 變更案之土地使用管制要點規定納 入辦理。 2. 配合主要計畫增列停車場及社會福 利設施用地容許使用項目及相關使 用強度規定。																																														
五、各種土地使用分區及公共設施用地之 建築物，應分別設置前院及側院，除依 施行細則第 41 條（附表二）規定辦理 外，其餘依下列規定設置： （一）前院及側院留設深度不得小於下表 之規定，但應設置騎樓或無遮簷人 行道者，免留設前院。 <table border="1" data-bbox="208 975 743 1230"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院淨深度 （公尺）</th> <th>側院淨深度 （公尺）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>4.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>臨接道路部分退縮 3.52 以上建築</td> <td></td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> （二）隔計畫道路面對蘆洲李宅古蹟保存 區建築，應自建築線至少退縮 4 公 尺建築，供公眾使用並得計入法定 空地，建築立面與色彩部分需經新 北市都市計畫審議委員會審議通過。	土地使用種類	前院淨深度 （公尺）	側院淨深度 （公尺）	宗教專用區	3.00	不予規定	古蹟保存區	4.00	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 以上建築		抽水站用地	3.00	不予規定	五、各種土地使用分區及公共設施用地之 建築物，應分別設置前院及側院，除依 施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依 下列規定設置： （一）前院及側院留設深度不得小於下表 之規定，但應設置騎樓或無遮簷人 行道者，免留設前院。 <table border="1" data-bbox="779 975 1314 1193"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度 （公尺）</th> <th>側院深度 （公尺）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>臨接道路部分退縮 3.52 以上建築</td> <td></td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> （二）隔計畫道路面對蘆洲李宅古蹟保存 區建築，應自建築線至少退縮 4 公 尺建築，供公眾使用並得計入法定 空地，建築立面與色彩部分經新北 市都市設計及土地使用開發許可審 議會（以下簡稱都設會）審議通過。	土地使用種類	前院深度 （公尺）	側院深度 （公尺）	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 以上建築		抽水站用地	3.00	不予規定	變電所用地	6.00	3.00	【建議修正條文如下：】 五、各種土地使用分區及公共設施用 地之建築物，應分別設置前院及 側院，除依施行細則第 41 條規定 辦理外，其餘依下列規定設置： （一）前院及側院留設深度不得小於 下表之規定，但應設置騎樓或 無遮簷人行道者，免留設前院。 <table border="1" data-bbox="1350 1018 1816 1342"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院淨深 度 （公尺）</th> <th>側院淨深 度 （公尺）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>4.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>臨接道路部分退縮 3.52 以上建築</td> <td></td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> （二）隔計畫道路面對蘆洲李宅古蹟	土地使用種類	前院淨深 度 （公尺）	側院淨深 度 （公尺）	宗教專用區	3.00	不予規定	古蹟保存區	4.00	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 以上建築		抽水站用地	3.00	不予規定	變電所用地	6.00	3.00	依本次提會條 文照案通過。
土地使用種類	前院淨深度 （公尺）	側院淨深度 （公尺）																																														
宗教專用區	3.00	不予規定																																														
古蹟保存區	4.00	不予規定																																														
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 以上建築																																															
抽水站用地	3.00	不予規定																																														
土地使用種類	前院深度 （公尺）	側院深度 （公尺）																																														
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 以上建築																																															
抽水站用地	3.00	不予規定																																														
變電所用地	6.00	3.00																																														
土地使用種類	前院淨深 度 （公尺）	側院淨深 度 （公尺）																																														
宗教專用區	3.00	不予規定																																														
古蹟保存區	4.00	不予規定																																														
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 以上建築																																															
抽水站用地	3.00	不予規定																																														
變電所用地	6.00	3.00																																														

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議
<p>(三) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】</p> <p>(四) 前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積率。</p>	<p>(三) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】</p> <p>(四) 變電所用地(變二)【位置詳見附圖二】鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)，臨接其他分區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。</p>	<p>保存區建築，應自建築線至少退縮 4 公尺建築，供公眾使用並得計入法定空地，建築立面與色彩部分經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過。</p> <p>(三) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】</p> <p>(四) 變電所用地(變二)【位置詳見附圖二】鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)，臨接其他分區部分，應自基地境界線退縮 5 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。</p> <p>【修正理由：】 本計畫區尚有劃設宗教專用區及古蹟保存區，故建議增列該二土地使用分區之前側院淨深度規定。</p>	
<p>六、汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委</p>	<p>六、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p>	<p>建議依 109.11.10 發布條文修正。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議
<p>員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>		
—	七、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實	建議依 109.11.10 發布條文修正。	依本次提會條文照案通過。

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議
	<p>施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>		
<p>七、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場（含鄰里公園兼兒童遊樂場用地）、綠地、體育場及廣場五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</p>	-	<p>建議依 109.11.10 發布條文不新增本條文。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>
<p>參、容積獎勵事項</p>	-	<p>建議依 109.11.10 發布條文不新增章節。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>
<p>八、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第 48 條之容積獎勵規定辦理。</p>		<p>建議依 109.11.10 發布條文不新增本條文。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>
<p>九、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估得適用施行細則第 48 條之容積獎勵規定，並依下列規定辦理： （一）申請者應與新北市政府簽訂協議書，</p>	<p>八、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	<p>建議依 109.11.10 發布條文修正。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議
<p>保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章一旦申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</p> <p>(二) 前項保證金退還方式，依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依期限取得該等級綠建築標章 6 年者，保證金無息退還。 2. 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 3. 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後，無息退還。 			
—	<p>九、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(1) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(2) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p>	建議依 109.11.10 發布條文新增本條文。	依本次提會條文照案通過。

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議
	<p>(3)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(4)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(5)捐建之公益設施樓地板面積應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位面積。</p>		
	<p>十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	<p>建議依 109.11.10 發布條文新增本條文。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>
	<p>十一、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越</p>	<p>建議依 109.11.10 發布條文新增本條文。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>

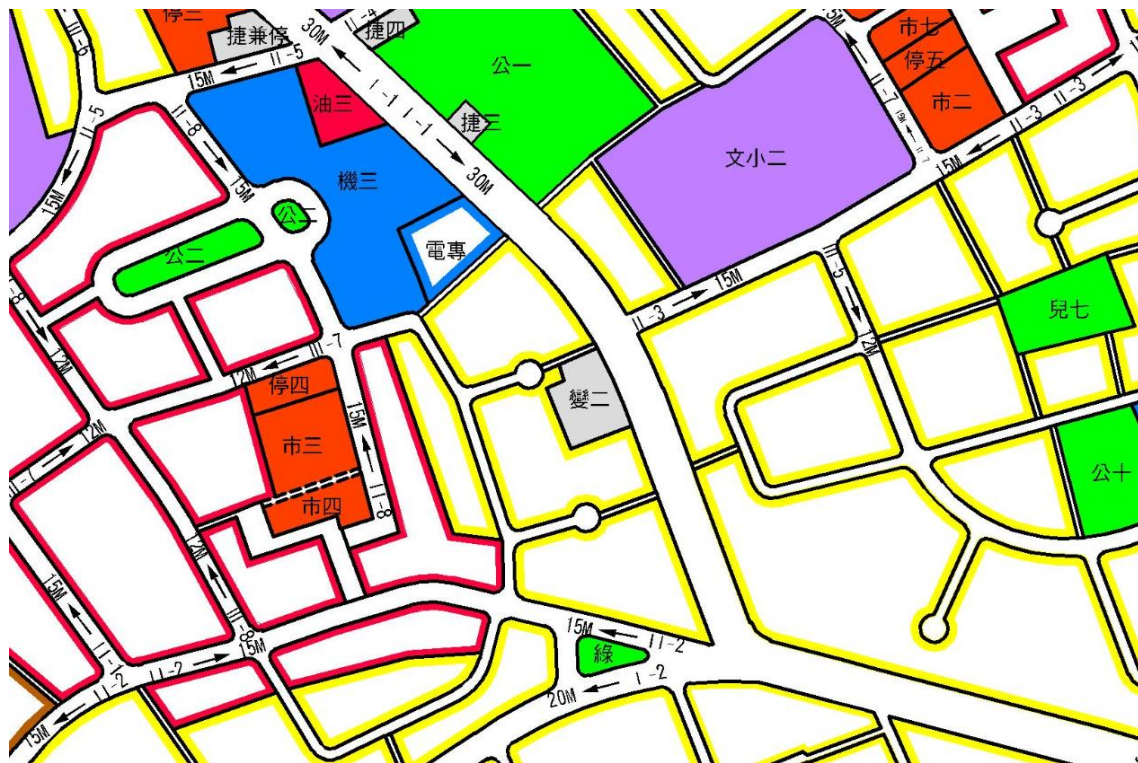
第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議
	區補償增加新建樓地板面積。		
	十二、除依施行細則第 45 條規定外，保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案，應先經都設會審議通過。	建議依 109.11.10 發布條文新增本條文。	依本次提會條文照案通過。
<p>十、僅商業區建築基地提供開放空間且符合下列各目規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</p> <p>(一)開放空間不得與相關規定應開放供公眾使用面積重複計算。</p> <p>(二)開放空間面積之有效面積計算如下： 若 $B+C+D=A$，則以 B 計算之有效面積乘以 3 分之 2。 若 $B+C+D>A$，則超出 A 面積計算之有效面積(即 $B-(A-C-D)$)無須折減，不足 A 面積計算之有效面積(即 $A-C-D$)須乘以 3 分之 2。 A：基地面積最小應留設法定空地面積(基地面積$\times(1-$法定建蔽率)) B：開放空間使用面積 C：相關規定應開放供公眾使用面積 D：非屬開放空間之法定空地面積</p> <p>(三)申請人應捐贈予公共開放空間管理維護基金。</p> <p>(四)若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥</p>	—	建議依 109.11.10 發布條文不新增本條文。	依本次提會條文照案通過。

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議
至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。			
肆、都市設計管制事項	—	建議依 109.11.10 發布條文不新增章節。	依本次提會條文照案通過。
十一、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。	十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	建議依 109.11.10 發布條文修正。	依本次提會條文照案通過。
十二、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%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	建議依 109.11.10 發布條文修正。	依本次提會條文照案通過。
	十五、為鼓勵蘆洲李宅主動申請古蹟，給予容積移轉及使用管制規定： 1. 為鼓勵私有古蹟之社會貢獻，且創造私有古蹟永續經營之契機，給予容積獎勵係數： (1) 依其對主動申請指定古蹟之社會貢獻度，給予容積移轉核算基準 0.4 倍之獎勵係數。	建議依 109.11.10 發布條文新增本條文。	依本次提會條文照案通過。

第 79 次市都委大會決議通過條文	109.11.10 發布實施條文 變更蘆洲都市計畫（土地使用分區管制要 點第二次通盤檢討）書	本次提會條文	市都委會決議
	<p>(2)專案容積移轉所得收入公益化，給予容積移轉核算基準0.2倍之獎勵係數。</p> <p>(3)古蹟全面開放經營，給予容積移轉核算基準0.15倍之獎勵係數。</p> <p>2. 為促進古蹟活化再利用及永續經營，本計畫區除保存文化資產古蹟外，亦可供文化教育及社區總體營造等相關活動使用，其使用內容應經本府文化資產保存主管機關核准。</p> <p>古蹟保存區土地不得作為容積移轉接受基地。</p>		
十三、建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關送審書件及設置標準，應依照本市相關法令規定辦理。	—	建議依 109.11.10 發布條文不新增本條文。	依本次提會條文照案通過。
伍、附則		建議依 109.11.10 發布條文不新增章節。	依本次提會條文照案通過。
十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	建議依 109.11.10 發布條文修正。	依本次提會條文照案通過。
十五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定。	—	建議依 109.11.10 發布條文不新增本條文。	依本次提會條文照案通過。



附圖一 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



附圖二 變電所用地(變二)位置示意圖

附錄二 變更蘆洲都市計畫(部分農業區為住宅區、市場、公園、廣場、道路、人行步道、綠化步道)案(灰磘重劃區)土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
一、劃設住宅區面積 62.59 公頃，為保持良好之居住環境品質，住宅區內建蔽率最高為 60%，並應依都市計畫法台灣省施行細則第 16 條之有關規定辦理。	一、劃設住宅區面積 62.59 公頃，為保持良好之居住環境品質，住宅區內建蔽率最高為 50%，並應依都市計畫法新北市施行細則第 14 條之有關規定辦理。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。

附錄三 蘆洲李宅古蹟保存區細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法台灣省施行細則第 33 條、35 條暨「蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)」案等相關規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法新北市施行細則第三十八條、四十條暨「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案等相關規定訂定之。	建議刪除。 【理由】 已併入「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案土地使用管制要點附錄一第 15 點。	依本次提會條文照案通過。
二、為鼓勵私有古蹟之社會貢獻，且創造私有古蹟永續經營之契機，給予容積獎勵係數： 1. 依其對主動申請指定古蹟之社會貢獻度，給予容積移轉核算基準 0.4 倍之獎勵係數。 2. 專案容積移轉所得收入公益化，給予容積移轉核算基準 0.2 倍之獎勵係數。 3. 古蹟全面開放經營，給予容積移轉核算基準 0.15 倍之獎勵係數。	維持原條文	建議刪除。 【理由】 已併入「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案土地使用管制要點附錄一第 15 點。	依本次提會條文照案通過。
三、為促進古蹟活化再利用及永續經	維持原條文	建議刪除。	依本次提會條

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
營，本計畫區除保存文化資產古蹟外，亦可供文化教育及社區總體營造等相關活動使用，其使用內容應經本府文化資產保存主管機關核準。		【理由】 已併入「變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）」案土地使用管制要點附錄一第 15 點。	文照案通過。
四、本計畫範圍不適用「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，且不得作為容積接受基地。	四、本計畫範圍不適用「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，且不得作為容積接受基地。	建議刪除。 【理由】 已併入「變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）」案土地使用管制要點附錄一第 15 點。	依本次提會條文照案通過。
五、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。	維持原條文	建議刪除。 【理由】 已併入「變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）」案土地使用管制要點附錄一第 15 點。	依本次提會條文照案通過。

附錄三 蘆洲都市計畫(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
第一條：本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定。	第一條：本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。
第二條：本計畫區內設置下列各使用分區及公共設施用地。 (一)住宅區。 (二)零售市場。	第二條：本計畫區內設置下列各使用分區及公共設施用地。 (一)住宅區。 (二)機關用地。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
<p>(三)廣場兼停車場。 (四)鄰里公園兼兒童遊戲場。 (五)電路鐵塔用地。 (六)道路用地。</p>	<p>(三)廣場兼停車場用地。 (四)鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 (五)廣場用地。 (六)捷運系統用地。 (七)道路用地。</p>		
<p>第三條：本計畫區除 A-1 號道路，中山一路路段外，其餘地區應自建築線退縮 2 公尺建築，不設騎樓。防火間隔應整體規劃。 住宅區：建蔽率為百分之六十，建築物之高度以不超過五層樓為限，如欲加高建築，其建築物總樓地板面積不得增加。</p>	<p>第三條：本計畫區除 A-1 號道路，中山一路路段外，其餘地區應自建築線退縮 2 公尺建築，不設騎樓。防火間隔應整體規劃。 住宅區：建蔽率為百分之五十，容積率為三百。</p>	<p>建議維持第 79 次大會決議通過條文。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>
<p>第四條：零售市場用地：建蔽率定為百分之八十，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。</p>	<p>第四條：機關用地：現有『蘆洲重陽市場暨社教機構大樓』修建及使用時，建蔽率及容積率得依原分區『零售市場用地』辦理；惟『蘆洲重陽市場暨社教機構大樓』改建、重建時，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>建議維持第 79 次大會決議通過條文。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>
<p>第五條：廣場兼停車場：為供公眾通行、停留，得設置修景設施及停車場。</p>	<p>第五條：廣場兼停車場用地：為供公眾通行、停留，得設置修景設施及停車場。</p>	<p>建議維持第 79 次大會決議通過條文。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
第六條：鄰里公園兼兒童遊戲場：為居民之休閒遊憩地區，得設置各種遊樂設施、休憩、修景設施、服務管理設施、運動設施及兒童保護管理設施。	第六條：鄰里公園兼兒童遊樂場用地：為居民之休閒遊憩地區，得設置各種遊樂設施、休憩、修景設施、服務管理設施、運動設施及兒童保護管理設施。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。
第七條：電路鐵塔用地為供台電各種電路鐵塔及其相關附屬設施。	(刪除)	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。
第八條：道路用地限供做公眾通行使用的道路及相關附屬設施。	第七條：道路用地限供做公眾通行使用的道路及相關附屬設施。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。
	第八條：有關本計畫區建築申請各種容積獎勵規定、容積移轉，應依「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」土地使用分區管制規定及相關法規規定辦理。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。
第九條：本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	維持原條文	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。

附錄四 蘆洲(南港子地區)(二重疏道拆遷戶安置方案)細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
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規定訂定之。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議																																		
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五十，容積率不得大於百分之二百。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。																																		
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七十，容積率不得大於百分之三百二十。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。																																		
<p>四、公共設施用地內之建築物及土地使用之建蔽率及容積率不得大於左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="199 657 712 1294"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校 (文中、文小)</td> <td>五〇</td> <td>一五〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>十五</td> <td>三〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場</td> <td>十五</td> <td>三〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場</td> <td>一〇</td> <td>---</td> <td>作平面使用</td> </tr> <tr> <td>八〇</td> <td>二四〇</td> <td>作立體停車場使用。</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	學校 (文中、文小)	五〇	一五〇		公園	十五	三〇		兒童遊樂場	十五	三〇		停車場	一〇	---	作平面使用	八〇	二四〇	作立體停車場使用。	<p>四、各公共設施用地其建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="725 705 1305 954"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">停車場</td> <td>10</td> <td>---</td> <td>作平面使用</td> </tr> <tr> <td>80</td> <td>240</td> <td>作立體停車場使用。</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	停車場	10	---	作平面使用	80	240	作立體停車場使用。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																		
學校 (文中、文小)	五〇	一五〇																																			
公園	十五	三〇																																			
兒童遊樂場	十五	三〇																																			
停車場	一〇	---	作平面使用																																		
	八〇	二四〇	作立體停車場使用。																																		
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																		
停車場	10	---	作平面使用																																		
	80	240	作立體停車場使用。																																		
五、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：	五、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，應依施行細則第 48 條之容積獎勵規定辦理。	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。																																		

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
<p>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第六點規定增加興建樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在二十五公尺以上或周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區為一、五〇〇平方公尺以上者。 <p>(二)建築物提供部分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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一〇〇平方公尺以上，並經 			

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
<p>目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>			
<p>六、依第五點第一款規定所得增加樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：$I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區：$I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「內政部訂頒未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	(刪除)	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。
<p>七、依第五點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在</p>	(刪除)	建議維持第 79 次大會決議通過條文。	依本次提會條文照案通過。

原條文	第 79 次大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
<p>商業區為一千五百平方公尺以，在住宅區為二〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依照第六點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>			
<p>八、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。</p>	<p>六、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。</p>	<p>建議維持第 79 次大會決議通過條文。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>
<p>九、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</p>	<p>七、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</p>	<p>建議維持第 79 次大會決議通過條文。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>

附錄五 捷運系統用地蘆洲支線土地使用分區管制要點表

原條文	第 79 次市都委大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
一、捷運系統用地，係供設置蘆洲支線車站出入口及其他必要之相關設施等及車站轉乘設施使用，並得依大眾捷運系統土地開發辦法辦理。捷五用地之地面部分得供作停車場使用。	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。
二、捷運系統蘆洲機廠用地僅供捷運機廠及相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。另儲車場上方應設置人工地盤，該人工地盤之空間應無償提供臺北縣政府配合該地區之整體發展需要妥為規劃使用。(其使用管制如附表)	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。
三、捷運系統用地之使用得依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。	三、捷運系統用地之使用得依都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。
四、捷運蘆洲機廠用地(捷九)於申請建築時，應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，其圍牆之設置並應自基地境界線退縮 4 公尺以上。退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化美化。	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。
五、計畫圖上以虛線標示『捷運系統地下隧道及其相關設施用地範圍』部分應依大眾捷運法相關法令規定辦理之。	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。
六、捷一、捷十用地部分若辦理聯合開發時，其建蔽率、容積率之使用管制如附表二。	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。

原條文	第 79 次市都委大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
七、變更後捷運系統用地外圍鄰接之可建築基地於申請建築執照時，應徵得捷運工程主管機關同意。	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。
八、變更後之捷運系統用地其計畫範圍界線及需辦理樁位測定之地段，其界線以實地測量分割為準；已依都市計畫樁位資料辦理逕為分割者，執行時以逕為分割線為準。	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。
九、變更後之捷運系統用地，不影響捷運設施安全，經捷運工程主管機關同意，可供作公眾道路通行使用，但毗鄰建地之面前道路寬度以原道路寬度計算。	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。
十、有關捷運系統路線地下穿越部分，除依大眾捷運法第 19 條規定另案辦理外，於申領建築執照前，其有關設計預經臺北市政府捷運工程局審查同意。	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。
十一、所劃設之非聯合開發捷運系統用地，若土地所有權人及相關權利關係人同意將其土地供捷運設施使用，且經捷運工程主管機關同意並無償設定永久地上權，其提供捷運設施使用部分之可建築容積得併入毗鄰相同使用分區之基地。	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。
十二、所劃設之捷運系統用地係供捷運車站、車站出入口、車站通風口、路線(軌道)及相關設施之使用，若依下列規定辦理，其供捷運設施(車站出入口、通風口、轉乘設	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。

原條文	第 79 次市都委大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
<p>施)使用部分免計入容積率。</p> <p>(一)面臨主要計畫道路應適當退縮 5 公尺以上之無遮簷人行道或騎樓，其騎樓高度至少 5 公尺以上。</p> <p>(二)捷運場站之設計應就運輸及其他運具之銜接項目，以整合規劃設計之進行。</p> <p>(三)相鄰其他基地應適度退縮 2 公尺以上建築，以減緩對鄰近之衝擊。</p> <p>(四)施工前應做好施工計畫及交通衝擊分析，環境衝擊分析應依相關規定辦理。</p> <p>(五)捷運車站及出入口大廳高度至少 5 公尺以上。</p> <p>(六)基地地下得全面開挖，地上建築物之建蔽率應較變更前土地使用分區之規定降低至少 10% 以上。</p> <p>(七)大樓申請建築執照前，應先送臺北縣都市設計委員會審查。</p> <p>前項所稱轉乘設施係指車行道(橋)、各類車輛停車場、各類車輛之停靠站及服務此種轉乘活動必要的設施。</p>			
<p>十三、捷六用地部分若辦理聯合開發，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 200%，(地主之原可建容積率，除農業區建地目依都市計畫法臺灣省施行細則第 28 條規定計算外，其餘均比照區段徵收地主分回可供建築土地之比率計算)且容許使用項目作為商業使</p>	<p>十三、捷六用地部分若辦理聯合開發，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 200%，(地主之原可建容積率，除農業區建地目依都市計畫法新北市施行細則第 28 條規定計算外，其餘均比照區段徵收地主分回可供建築土地之比率計算)且容許使用項目作為商業使用之樓地板(限於低樓層)面積不得大於 1/3，其餘得作住宅</p>	<p>建議維持第 79 次市都委大會通過條文。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>

原條文	第 79 次市都委大會決議通過條文	本次提會條文	市都委會決議
用之樓地板(限於低樓層)面積不得大於 1/3，其餘得作住宅使用，並預依前項規定辦理。(其使用管制如附表二)	使用，並預依前項規定辦理。(其使用管制如附表二)		
十四、所劃設之捷運系統用地，若土地所有權人，同意將其土地供捷運設施使用並無償設定地上權者，仍准維持原土地使用管制使用，其供捷運設施使用部分免計入容積率。建蔽率及容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。	維持原條文	建議維持第 79 次市都委大會通過條文。	依本次提會條文照案通過。

附表 捷運系統用地蘆洲支線土地使用分區使用管制表

原條文					第 79 次大會決議通過條文					本次提會條文					市都委會決議
項目	建蔽率	容積率	使用項目	備註	項目	建蔽率	容積率	使用項目	備註	項目	建蔽率	容積率	使用項目	備註	依本次提會條文照案通過。
捷一	60%	200%	設置車站出入口等設施，並得供作聯合開發基地。依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。		捷一	60%	200%	設置車站出入口等設施，並得供作聯合開發基地。依都市計畫法新北市施行細則第16條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。		捷一	60%	200%	設置車站出入口等設施，並得供作聯合開發基地。依都市計畫法新北市施行細則第16條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。		
捷二	不予規定	不予規定	設置車站出入口、通風口等相關設施。	其中面積 0.003 公頃兼	捷二	不予規定	不予規定	設置車站出入口、通風口等相關設施。	其中面積 0.003 公頃兼供人行步道使用(蘆洲	捷二	不予規定	不予規定	設置車站出入口、通風口等相關設施。	其中面積 0.003	

原條文					第 79 次大會決議通過條文					本次提會條文					市都委會決議
				供人行 步道使 用(蘆 洲市樹 德段 583-1 地號)。					市樹德段 583-1 地 號)。					公頃兼 供人行 步道使 用(蘆 洲市樹 德段 583-1 地號)。	
捷 三	不予 規定	不予 規定	設置車站出入口、通風口等相關設施。		捷 三	不予 規定	不予 規定	設置車站出入口、通風口等相關設施。		捷 三	不予 規定	不予 規定	設置車站出入口、通風口等相關設施。		
捷 四	不予 規定	不予 規定	設置車站出入口及相關設施。		捷 四	不予 規定	不予 規定	設置車站出入口及相關設施。		捷 三	不予 規定	不予 規定	設置車站出入口、通風口等相關設施。		
捷 五	不予 規定	不予 規定	設置車站出入口、緊急逃生口等相關設施。	兼供停 車場使 用。	捷 五	不予 規定	不予 規定	設置車站出入口、緊急逃生口等相關設施。	兼供停 車場使 用。	捷 四	不予 規定	不予 規定	設置車站出入口及相關設施。		
捷 六	60%	200%	設置車站出入口、通風口等相關設施，並得提供作聯合開發基地及轉乘設施作為商業使用之樓地板(限於低樓層)面積不得大於三分之一，其餘僅得作住宅使用。	地主之原 可建容 積率，除 農業區 建地目 依都市 計畫法 臺灣省 施行細 則第三 十條規 定外， 其餘均 參照平 均地權 條例第 四十五	捷 六	60%	200%	設置車站出入口、通風口等相關設施，並得提供作聯合開發基地及轉乘設施作為商業使用之樓地板(限於低樓層)面積不得大於三分之一，其餘僅得作住宅使用。	地主之原 可建容 積率，除 農業區 建地目 依都市 計畫法 新 北 市 施 行 細 則 第 三 十 三 條 規 定 外， 其 餘 均 參 照 平 均 地 權 條 例 第 五 十 四 條 區 段 徵 收 地 主 分 回 可 供 建 築 土 地 之 比 率 為 50% 計 算。	捷 五	不予 規定	不予 規定	設置車站出入口、緊急逃生口等相關設施。	兼供停 車場使 用。	
					捷 七	不予 規定	不予 規定	設置路線出土段及相關設施。		捷 六	60%	200%	設置車站出入口、通風口等相關設施，並得提供作聯合開發基地及轉乘設施作為商業使用之樓地板(限於低樓層)面積不得大於三分之一，其餘僅得作住宅使用。	地主之原 可建容 積率，除 農業區 建地目 依都市 計畫法 新 北 市 施 行 細 則 第 三 十 三 條 規 定 外， 其 餘 均 參 照 平 均 地 權 條	

原條文				第 79 次大會決議通過條文				本次提會條文				市都委會決議	
			條區段徵收地主可供建築土地之比率為 50% 計算。	捷八	不予規定	不予規定	設置路線出土段及相關設施。					例第五十四條區段徵收地主可供建築土地之比率為 50% 計算。	
捷七	不予規定	不予規定	設置路線出土段及相關設施。	捷九	50%	100%	1. 設置蘆洲機廠及相關設施。 2. 捷運蘆洲機廠用地(捷九)於申請建築時，應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，其圍牆之設置除北側圍牆設置因受限於儲車區北側及進出機廠軌道及測請軌北側之設施已佈滿於用地內，此兩處調整為圍牆設置應自基地境界線退縮 1.5 公尺，以符實際需要外，餘皆應自基地境界線退縮 4 公尺以上。退縮	另儲車場上方應設置人工地盤，該人工地盤之空間應無償提供臺北縣政府配合該地區之整體發展需要妥為規劃使用。	捷七	不予規定	不予規定	設置路線出土段及相關設施。	
捷八	不予規定	設置路線出土段及相關設施。	捷八						不予規定	不予規定	設置路線出土段及相關設施。		
捷九	50%	100%	1. 設置蘆洲機廠及相關設施。 2. 捷運蘆洲機廠用地(捷九)於申請建築時，應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，其圍牆之設置除北側圍牆設置因受限於儲車區北側及進出機廠軌道及測請軌北側之設施已佈滿於用地內，此兩處調整為圍牆設置應自基地境界線退縮 1.5 公尺，以符實際需要外，餘皆應自基地境界線退縮 4 公尺以上。退縮						捷九	50%	100%	1. 設置蘆洲機廠及相關設施。 2. 捷運蘆洲機廠用地(捷九)於申請建築時，應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，其圍牆之設置除北側圍牆設置因受限於儲車區北側及進出機廠軌道及測請軌北側之設施已佈滿於用地內，此兩處調整為圍牆設置應自基地境界線退縮 1.5 公尺，以符實際需要外，餘皆應自基地境界線退縮 4 公尺以上。退縮	另儲車場上方應設置人工地盤，該人工地盤之空間應無償提供臺北縣政府配合該地區之整體發展需要妥為規劃使用。
			捷十	60%	200%	1. 設置北機廠及相關設施。 2. 捷運北機廠用地(捷十)於申請建築時，應依其細部計畫規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化美化。 3. 本用地得供作聯							

原條文				第 79 次大會決議通過條文				本次提會條文				市都委會決議	
			部分得計入法定空地，並應植栽綠化美化。				合開發基地。依都市計畫法新北市施行細則第16條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。				以符實際需要外，餘皆應自基地境界線退縮4公尺以上。退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化美化。		
				捷十一	不予規定	不予規定	設置車站出入口、通風口等相關設施。				【修正理由】 捷十、捷十一屬環狀線範圍，且已另案辦理個案變更，故刪除相關規定。		

附錄六 擬定蘆洲都市計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點

原條文(109.9 發布實施)	本次提會條文	市都委會決議																												
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定。	維持本條文併入本細部計畫。	依本次提會條文照案通過。																												
二、捷運系統用地係供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、逃生豎井、路線、主變電站、機廠、轉乘設施及其相關捷運設施)使用。 捷運系統用地之捷運設施採減體減量設計並以植栽柔化突出物。	維持本條文併入本細部計畫。	依本次提會條文照案通過。																												
三、捷運系統用地建蔽率及容積率不予規定。	維持本條文併入本細部計畫。	依本次提會條文照案通過。																												
四、捷運系統用地(編號 1)臨集賢路側免依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮；捷運系統用地(編號 1)臨信義路側之信義路為現有巷道及捷運系統用地(編號 5)南側地面留設通道，仍應供公眾通行，並由原道路養護單位養護。該通道非經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更用途使用。	維持本條文併入本細部計畫。	依本次提會條文照案通過。																												
<p>五、捷運開發區其開發強度及使用組別不得超過下表所列規定，獎勵容積之規定應依下列規定辦理。</p> <p style="text-align: center;">捷運開發區開發強度及使用組別表</p> <table border="1" data-bbox="192 976 1245 1235"> <thead> <tr> <th data-bbox="192 976 439 1018">土地使用分區</th> <th colspan="3" data-bbox="439 976 1245 1018">捷運開發區</th> </tr> <tr> <th data-bbox="192 1018 439 1059">編號</th> <th data-bbox="439 1018 703 1059">2</th> <th data-bbox="703 1018 967 1059">3</th> <th data-bbox="967 1018 1245 1059">4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="192 1059 439 1101">車站</td> <td data-bbox="439 1059 703 1101">Y21</td> <td data-bbox="703 1059 967 1101">Y21</td> <td data-bbox="967 1059 1245 1101">Y20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="192 1101 439 1142">建蔽率(%)</td> <td data-bbox="439 1101 703 1142">80</td> <td data-bbox="703 1101 967 1142">80</td> <td data-bbox="967 1101 1245 1142">80</td> </tr> <tr> <td data-bbox="192 1142 439 1184">容積率上限(%)</td> <td data-bbox="439 1142 703 1184">750</td> <td data-bbox="703 1142 967 1184">750</td> <td data-bbox="967 1142 1245 1184">250</td> </tr> <tr> <td data-bbox="192 1184 439 1225">開挖率(%)</td> <td colspan="3" data-bbox="439 1184 1245 1225">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="192 1225 439 1404">使用組別</td> <td colspan="3" data-bbox="439 1225 1245 1404">(一)本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、逃生豎井、路線、主變電站、機廠、轉乘設施及其相關捷運設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	捷運開發區			編號	2	3	4	車站	Y21	Y21	Y20	建蔽率(%)	80	80	80	容積率上限(%)	750	750	250	開挖率(%)	不予規定			使用組別	(一)本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、逃生豎井、路線、主變電站、機廠、轉乘設施及其相關捷運設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。			維持本條文併入本細部計畫。	依本次提會條文照案通過。
土地使用分區	捷運開發區																													
編號	2	3	4																											
車站	Y21	Y21	Y20																											
建蔽率(%)	80	80	80																											
容積率上限(%)	750	750	250																											
開挖率(%)	不予規定																													
使用組別	(一)本計畫用地除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、逃生豎井、路線、主變電站、機廠、轉乘設施及其相關捷運設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。																													

原條文(109.9 發布實施)	本次提會條文	市都委會決議
<p>(二)捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。</p> <p>(三)土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許項目使用項目辦理。</p> <p>(一)捷運開發區建築物，不再依「都市計畫法新北市施行細則」、「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市更新條例」申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、「水利法第 82 條第 4 項」或其他法令規定申請容積移轉。</p>		
<p>六、捷運開發區辦理土地開發時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並應依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。</p> <p>前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>(二)捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。</p> <p>(三)土地開發建築物應取得綠建築標章。</p> <p>(四)捷運開發區設置之汽車停車位，以法定停車空間為上限，並得供轉乘使用。若因鋪設捷運系統地下設備致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經當地主管建築機關勘查屬實者，得免予附建。</p> <p>(五)捷運相關設施不計入容積率計算。</p> <p>(六)應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。</p>	<p>維持本條文併入本細部計畫。</p>	<p>依本次提會條文照案通過。</p>

原條文(109.9 發布實施)	本次提會條文	市都委會決議
七、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	維持本條文併入本細部計畫。	依本次提會條文照案通過。

案由	變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(部分住宅區(再發展區)為綠地用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第六案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：鼎極國際開發股份有限公司</p> <p>參、法令依據：</p> <p>一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</p> <p>二、都市更新條例第 35 條（原第 20 條）</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>本計畫坐落於新北市三重區光復路二段 87 巷及疏洪西路交叉口西南側，屬 92 年 2 月 14 日公告實施「擬訂三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫案」再發展地區範圍內，依「擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫再發展(地)區管制要點」第十一點規定，再發展(地)區為應實施都市更新地區，並得依都市更新條例規定辦理開發。鼎極國際開發股份有限公司於 104 年 6 月 18 日向新北市政府申請「擬訂新北市三重區五谷王一段 21 地號等 12 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫案」報核作業，業經 108 年 1 月 29 日新北市都市更新審議委員會第 87 次會議審議通過，並於 108 年 12 月 20 日核定，配合前提管制要點規定，於都市更新單元範圍內西側透過都市更新擬捐贈綠地用地。</p> <p>計畫範圍周邊土地使用分區西側主要為乙種工業區，北側及南側主要為住宅區，現況主要沿光復路一段者，多為廠房、辦公室或店面使用，其餘為住宅使用，計畫區及都市更新單元範圍內建築物均為非合法建物，且由於屋況老舊且無妥善規劃人車動線，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全之虞，亟需透過都市更新手段改善都市環境品質。</p> <p>遂依據都市計畫法第 27 條及都市更新條例第 35 條（原第 20 條）規定，辦理本次都市計畫變更作業，將部分住宅區(再發展區)變更為綠地用地。</p>		

伍、計畫位置及範圍：

本計畫位於新北市三重區光復路二段 87 巷及神農路交叉口東南側，範圍包括三重區五谷王一段 52-1、53-1 及 54-1 地號等 3 筆土地，面積共計為 0.0513 公頃 (513.89 m²)，詳圖 1。

陸、變更理由：

本計畫係配合 108 年 12 月 20 日核定之「擬訂新北市三重區五谷王一段 21 地號等 12 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫案」辦理都市計畫變更。其依「擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」再發展(地)區管制要點」規定採整體開發方式進行，需捐贈公共設施，故研提本次細部計畫變更。

並依循本案都市計畫「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」內容之公共設施用地檢討分析表，綠地用地之開闢率僅為 20.07%，遠低於其他公共設施開闢率，檢討有其設置之必要性，遂依據三重地區公共設施用地檢討及考量本案捐贈公共設施用地面積之規模，本計畫基地西側透過本次都市更新擬捐贈綠地用地。

柒、變更內容：

有關本計畫之變更內容明細，詳表 1。

捌、事業及財務計畫：

本計畫採都市更新方式辦理，由開發者開發完成後捐贈，有關本計畫之財務計畫，詳表 2。

玖、辦理經過：

一、都市更新事業計畫暨都市計畫變更辦理情形：

- (一) 104 年 06 月 18 日都市更新事業計畫申請報核。
- (二) 104 年 10 月 28 日都市計畫變更申請。
- (三) 108 年 04 月 25 日認定僅涉及細部計畫變更。
- (四) 108 年 06 月 06 日認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款變更規定。
- (五) 108 年 12 月 20 日都市更新事業計畫核定。
- (六) 109 年 09 月 03 日都市計畫變更公開展覽 30 日。
- (七) 109 年 09 月 22 日都市計畫變更公開展覽說明會。

	<p>二、公開展覽：</p> <p> 本案自 109 年 9 月 3 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 9 月 3、4、5 日公開刊登於聯合報。</p> <p>三、公開展覽說明會：</p> <p> 本案於 109 年 9 月 22 日下午 3 時整於本市三重區過圳活動中心舉辦說公開說明會。</p> <p>拾、公民或團體陳情意見</p> <p> 本案自公開展覽迄今無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

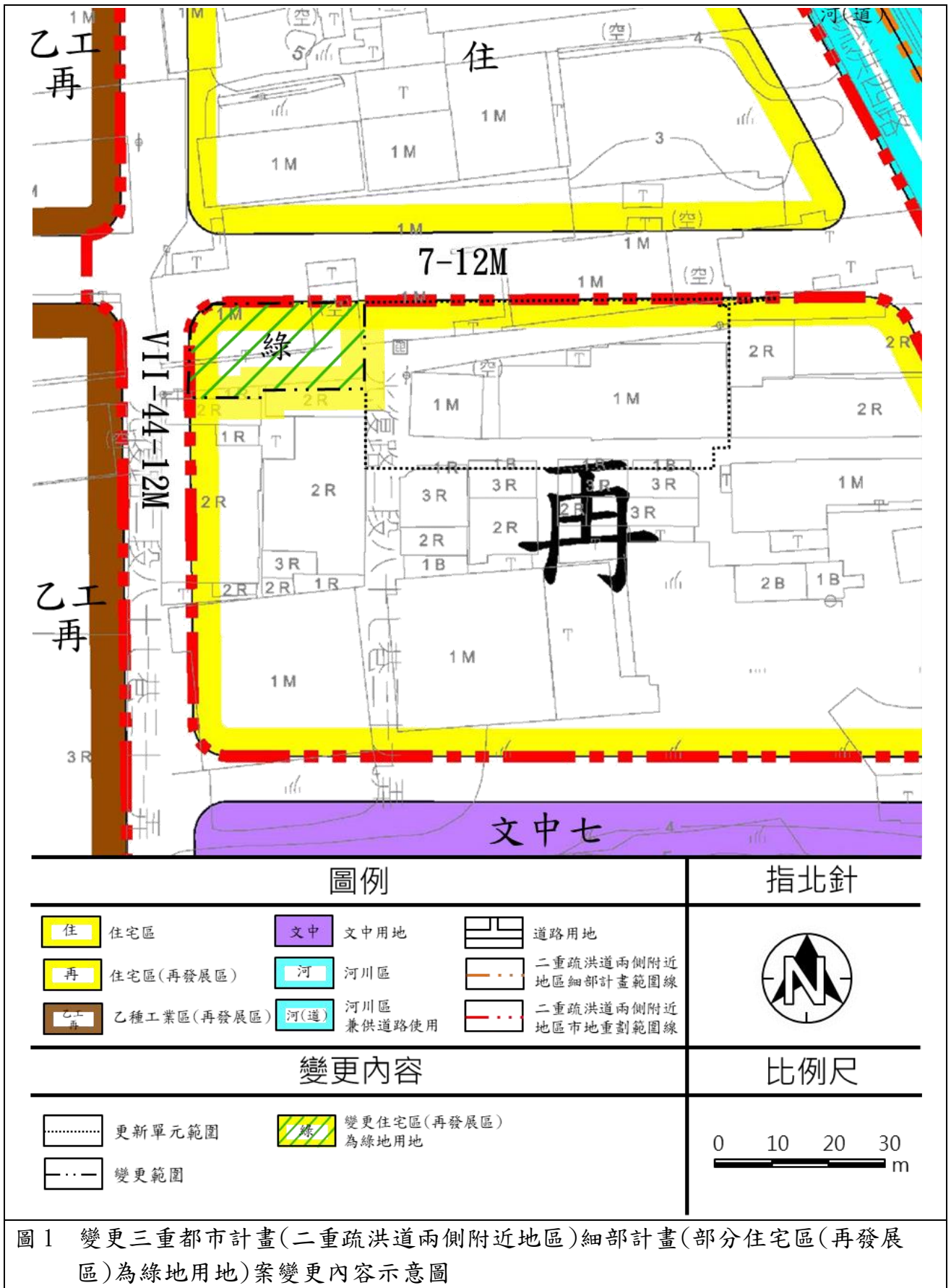


圖 1 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(部分住宅區(再發展區)為綠地用地)案變更內容示意圖

表 1 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(部分住宅區(再發展區)為綠地用地)案變更內容明細表

編號	公開展覽內容			變更理由	市都委會決議
	位置	變更內容			
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	新北市 三重區 光復路 二段 87 巷及疏 洪西路 交叉口 西南側	住宅區 (再發展區) 0.0513	綠地用地 0.0513	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫係依「擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」再發展(地)區管制要點」規定採整體開發方式進行，需捐贈公共設施，故研提本次細部計畫變更。 2. 本計畫基地本案周邊 500 公尺範圍內公共設施部分尚未開闢，另依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」內容之公共設施用地檢討分析表，綠地用地之開闢率為 20.07%，遠低於其他公共設施開闢率，故透過本次都市更新擬捐贈綠地用地 513.89 m² 3. 未來可提供居民一個安全舒適的休憩空間，提升當地居住品質，增進公共利益。 	依公開展覽內容通過。

註：依據土地謄本，本次變更範圍面積為五谷王一段 52-1、53-1、54-1 地號等 3 筆土地，土地面積總計 513.89 m²，土地範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。

表 2 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(部分住宅區(再發展區)為綠地用地)案財務計畫表

設施 總類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	備註 經費來源
		徵購	市地 重劃	公地 撥用	都市 更新	其他	土地 成本	工程 成本	其他	合計			
綠地 用地	0.0513	-	-	-	V		-	154.16	-	154.16	開發 者	-	銀行貸 款、自有 資金

備註：

1. 綠地用地開闢工程費用，未來得依開闢當期工程物價酌予調整。
2. 估算日期：108年04月。
3. 相關實施進度及經費應以核定發布實施之擬訂新北市三重區五谷王一段21地號等12筆(原9筆)土地都市更新事業計畫案內容為準。

案由	變更淡水都市計畫(「停三」停車場用地)細部計畫(配合淡海輕軌運輸系統計畫修訂都市設計管制第三點規定)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府經濟發展局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>為活絡淡水地區之整體發展並延續觀光活動至沙崙地區，新北市政府依國有財產法第 47 條第 2 項規定，與財政部國有財產署合作開發「停車場用地(停三)」，並以民間參與方式辦理後續招商暨開發作業，希冀引入民間資金與創新能力，有效提升公有土地之使用效益，促進淡水地區之觀光發展。</p> <p>於 103 年 4 月 25 日發布實施「擬定淡水都市計畫(「停三」停車場用地)細部計畫」案中，根據促進民間參與公共建設法第 27 條規定，為增加「停車場用地(停三)」開發彈性、提高民間參與誘因，擬定細部計畫酌予調整該用地土地使用管制要點內容。前開細部計畫書於實質計畫規定：本計畫「停車場用地(停三)」與「文化創意產業特定專用區」之建築物應留設立體連通空間。</p> <p>現行計畫規定留設立體連通空間之原意，係因文化創意產業特定專用區與停車場用地共同招商，為使兩塊基地人流得以互相通行，惟目前淡海輕軌路段已設有平面式行穿線範圍，可供行人安全通行，應無設置立體連通空間之需求。</p> <p>該立體連通空間若以地上形式跨越淡海輕軌運輸系統，於銜接文化創意產業特定專用區之高度將超過土地使用分區管制規則有關建築物 10.5 公尺限制；若採地下形式穿越淡海輕軌運輸系統，將影響原有管線佈設，亦有礙其通行。</p> <p>綜上緣由，考量實際作業需求，本次辦理都市計畫變更予以檢討刪除「立體連通空間」之規定，以資妥適。</p>		

伍、計畫位置及範圍：

計畫範圍為淡水都市計畫(「停三」停車場用地)(詳圖一)，位於淡水區淡海路，變更面積約為 1.78 公頃。

陸、變更理由：

現行計畫規定原意係因文化創意產業特定專用區與停車場用地共同招商，使兩塊基地人流得以互相通行，惟目前淡海輕軌路段已設有平面式行穿線，可供通行，無設置立體連通空間需求。

該立體連通空間若以地上形式跨越淡海輕軌運輸系統，於銜接文化創意產業特定專用區之高度將超過土地使用分區管制規則有關建築物 10.5 公尺限制；若採地下形式穿越淡海輕軌運輸系統，將影響原有管線佈設，亦有礙其通行。

綜上考量實際作業需求，本次予以檢討刪除「停車場用地(停三)」有關「立體連通空間」之規定，以資妥適。

柒、變更內容：

有關本計畫之變更內容明細詳見表一。

捌、辦理經過：

一、公開展覽：

本案自 109 年 9 月 30 日起公開展覽 30 日。

二、公開展覽說明會：

本案於 109 年 10 月 14 日(星期三)下午 2 時 30 分，假新北市淡水區淡海市民活動中心 1 樓才藝教室舉辦公開說明會。

玖、公民或團體陳情意見：

本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。

拾、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

- 一、依本次提會及簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表一 變更淡水都市計畫(「停三」停車場用地)細部計畫(配合淡海輕軌運輸系統計畫修訂都市設計管制第三點規定)變更內容明細表

編號	公開展覽內容			市都委會決議	
	內容	變更內容			變更理由
		原計畫	新計畫		
1	實質計畫	<p>二、「停三」停車場用地之都市設計管制規定：</p> <p>(一)本計畫建築基地面臨計畫道路應退縮五公尺帶狀式公共開放空間(退縮部分得計入法定空地)。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過面臨道路寬度之一·五倍。</p> <p>(三)本案基地與文化创意產業特定專用區之建築物應留設立體連通空間。</p> <p>(四)本案基地之建築應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</p>	<p>二、「停三」停車場用地之都市設計管制規定：</p> <p>(一)本計畫建築基地面臨計畫道路應退縮五公尺帶狀式公共開放空間(退縮部分得計入法定空地)。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺。</p> <p>(二)建築物高度不得超過面臨道路寬度之一·五倍。</p> <p>(三)本案基地與文化创意產業特定專用區之建築物應留設立體連通空間。</p> <p>(四)(三)本案基地之建築應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</p>	<p>1、無設置立體連通空間之需求:現行計畫規定原意係因文化创意產業特定專用區與停車場用地共同招商，使兩塊基地人流得以互相通行，惟目前淡海輕軌路段已設有平面式行穿線，可供通行，無設置立體連通空間需求。</p> <p>2、該立體連通空間若以地上形式跨越淡海輕軌運輸系統，於銜接文化创意產業特定專用區之高度將超過土地使用分區管制規則有關建築物10.5公尺限制；若採地下形式穿越淡海輕軌運輸系統，將影響原有管線佈設，亦有礙其通行。</p> <p>3、綜上考量實際作業需求，本次予以檢討刪除「停車場用地(停三)有關「立體連通空間」之規定，以資妥適。</p>	依公開展覽內容通過。

備註：1.表內面積應已核定計畫圖實地分割面積為準。
2.凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。

案由	變更五股細部計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特 1))(陸光段 452 地號等 1 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府都市更新處</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>新北市政府（以下簡稱本府）為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自 105 年 3 月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍，惟執行至今尚有一些執行及推動之困難點。而為加速都市防災政策推動及民眾自力都更之誘因，本府特研擬「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」（以下簡稱防災再生自治條例）於 107 年 3 月 21 日發布實施，同時考量防災都更為本府重點推動政策，訂定「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 5 條第 1 項第 4 款執行計畫」，希望透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施。</p> <p>本次變更計畫範圍座落新北市五股區五福路、五福路 100 巷及五福路 68 巷 1 弄等計畫道路所圍街廓內，為五股區陸光段 452 地號之基地範圍，土地面積共計 0.0452 公頃。本案基地於 103 年 8 月 12 日經社團法人新北市土木技師公會鑑定符合拆除重建規定，且於 104 年 5 月 8 日經本府工務局同意核備；並於 109 年 3 月 11 日受理適用本市防災自治條例申請，遂同年 3 月 20 日拆除完成。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定變更細部計畫以為因應。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本變更計畫位於五股都市計畫中，為五股區五福路、五福路 86 巷及五福路 100 巷等計畫道路所圍住宅區街廓內，變更範圍為五股區陸光段 452 地號 1 筆土地，面積共計 0.0452 公</p>		

頃。

伍、計畫內容

為配合本府於 107 年 3 月 21 日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，並依據「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 5 條第 1 項第 4 款執行計畫」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值，遂依前章土地使用分區訂定原則，劃定細部計畫區土地使用分區為住宅區（特 1）。

陸、辦理經過

一、防災自治條例適用辦理情形：

- (一) 103 年 8 月 12 日經社團法人新北市土木技師公會鑑定結果為拆除重建。
- (二) 104 年 5 月 08 日工務局同意核備「高氯離子鋼筋混凝土建築物修正報告」。
- (三) 109 年 2 月 17 日申請拆除執照。
- (四) 109 年 3 月 11 日受理適用防災自治條例申請。
- (五) 109 年 3 月 20 日拆除完成。

二、公開展覽及說明會：自 109 年 9 月 4 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 9 月 25 日於本市五股區公所 9 樓演藝廳舉行說明會。

三、依 109 年 8 月 21 日「擬定蘆洲都市計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（中原段 297 地號等 5 筆土地）細部計畫」案及「擬定淡水都市計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（海鷗段 147 地號等 1 筆土地）細部計畫」案及「擬定淡水都市計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（海鷗段 150 地號等 1 筆土地）細部計畫」案及「變更永和都市計畫細部計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（部分住宅區為住宅區(特 1)）（雙和段 353 地號等 2 筆土地）」案新北市都市計畫委員會第 1 次專案小組研商會議記錄，市都委會專案小組初步建議意見四「……並授權後續「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」防災自治條例申請案件(共計 3 案)，於完成都市計畫公開

	<p>展覽程序後，逕提大會審議。」並經新北市都市計畫委員會第121次大會通過，故本案依前開專案小組建議及大會決議提請本次大會審議。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間未接獲公民或團體陳情意見。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 變更五股細部計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特 1))(陸光段 452 地號等 1 筆土地)案變更內容綜理表

公展編號	提案編號	公開展覽草案內容			市都委會決議	
		位置	變更內容			
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		變更理由
1	1	陸光段 452 地號	住宅區 0.0452	住宅區(特 1) 0.0452	配合本府於 107 年 3 月 21 日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」,並依據「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 5 條第 1 項第 4 款執行計畫」,針對申請適用之個案,爰以變更都市計畫土地使用分區,提升個案容積率計算基準值。	依公開展覽草案通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖 1 變更五股細部計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特 1))(陸光段 452 地號等 1 筆土地)案變更示意圖

表 2 變更五股細部計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特1))(陸光段 452 地號等 1 筆土地)案土地使用分區管制要點修正條文對照表

公開展覽條文內容	本次提會建議內容	市都委會決議
<p>為配合本府於 107 年 3 月 21 日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」推動，訂定本案住宅區(特1)之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原都市計畫住宅區規定辦理。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依本次提會建議內容通過。</p>
<p>一、本土地使用分區管制要點(住宅區(特1))僅適用依「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」申請重建之個案，其餘則從原計畫規定。</p>	<p>一、本土地使用分區管制要點(住宅區(特1))僅適用本次依「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」申請重建之個案，<u>後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</u></p> <p>修正理由： 配合通案性土管內容，爰調整文字說明。</p>	<p>依本次提會建議內容通過。</p>
<p>二、容積率不得大於 447%，且不得再依其他法令規定申請容積獎勵。</p>	<p>二、<u>住宅區(特1)基準容積為 200%，現因配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例暨其執行計畫內容調整基準容積，本次僅 1 次性的調整，故本案依上述自治條例及執行計畫規定，依原建築總樓地板面積之 1.5 倍計之，故調整後容積率不得大於 447%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</u></p> <p>修正理由： 配合通案性土管內容，爰調整文字說明。</p>	<p>依本次提會建議內容通過。</p>
<p>三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積(200%)計算。另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依本次提會建議內容通過。</p>
<p>--</p>	<p>四、依「<u>建築技術規則建築施工篇</u>」第 268 條檢討建築物高度限制時，法定最大容積率應以原計畫基準容積(200%)計算。</p> <p>修正理由： 增訂建築基地位於山坡地時之高度檢討計算基準，避免未來執行上之疑義。</p>	<p>依本次提會建議內容通過。</p>

公開展覽條文內容	本次提會建議內容	市都委會決議
<p>四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p><u>五</u>、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p> <p>修正理由： 配合點次調整。</p>	<p>依本次提會建議內容通過。</p>
<p>五、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。</p>	<p><u>六</u>、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。</p> <p>修正理由： 配合點次調整。</p>	<p>依本次提會建議內容通過。</p>

案名	變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1))(新莊區後港段 593 地號等 7 筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：鼎盛開發顧問股份有限公司</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款。</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自 105 年 3 月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍，惟執行至今尚有一些執行及推動之困難點。而為加速都市防災政策推動及民眾自力都更之誘因，新北市政府特研擬「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」(以下簡稱防災要點)於 108 年 11 月 05 日發布，109 年 3 月 23 日起實施，接續原「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 5 條第 1 項第 4 款執行計畫」規範，以防災都更為新北市政府重點推動政策，希望透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施。</p> <p>本次變更計畫範圍座落於新北市新莊區後港一路及建安街交叉路口所圍計畫街廓內，新莊區後港段 593 地號等七筆土地，面積共計 0.0961 公頃。本案於 108 年 7 月 31 日經新北市政府工務局同意核備「新北市土木技師簽證鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物」，鑑定結果為拆除重建。於 109 年 2 月 27 日受理適用新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例申請；同年 1 月 7 日(593 地號等 3 筆)及 3 月 11 日(596 地號等 4 筆)領得拆除執照，然本案未於該自治條例所定 2 年內(民國 109 年 3 月 22 日)取得新北市政府工務局核發之拆除完成證明，故於 109 年 5 月 18 日經新北市政府廢止本案自治條例適用，然考量本案亦符合防災要點之條件資格，遂於同日同意本案適用防災要點，本案並於 109 年 4 月 29 日取得拆除完成證明。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定變更細部計畫以為因應。</p> <p>伍、計畫範圍及面積：</p> <p>本變更計畫位於新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫中，</p>		

為新莊區後港一路及建安街交叉路口所圍計畫街廓內。變更範圍為新莊區後港段 593、594、595、596、597、598、599 等地號之 7 筆土地，面積共計 0.0961 公頃。

陸、計畫內容：

為配合新北市政府接續 107 年 3 月 21 日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」推動政策，於 108 年 11 月 05 日發布，109 年 3 月 23 日起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，爰以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值，遂依土地使用分區訂定原則，劃定細部計畫區土地使用分區為住宅區(特1)。

柒、辦理經過：

一、防災自治條例及防災要點適用辦理情形：

- (一) 108 年 7 月 31 日工務局同意核備「台北市建築師公會簽證鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物」，鑑定結果為拆除重建。
- (二) 108 年 12 月 5 日及 109 年 3 月 3 日申請拆除執照。
- (三) 109 年 2 月 27 日受理適用防災自治條例申請(現為防災要點)。
- (四) 108 年 12 月 26 日及 109 年 3 月 6 日市府工務局核准拆除執照。
- (五) 109 年 1 月 7 日及 109 年 3 月 11 日申請人領得拆除執照
- (六) 109 年 4 月 29 日拆除完成。
- (七) 109 年 5 月 18 日同意適用防災要點。

二、公開展覽及說明會：自 109 年 9 月 28 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 10 月 20 日於本市新莊區公所舉行說明會。

捌、公民或團體陳情意見：

本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見，爰逕提大會審議。

玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

- 一、依本次提會及簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1))(新莊區後港段 593 地號等 7 筆土地)案變更內容綜理表

序號	位置	公開展覽變更內容			市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	
1	後港段 593、594、 595、596、 597、598、 599 地號	住宅區 (0.0961)	住宅區 (特1) (0.0961)	配合新北市政府接續原107年3月21日發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」,於109年3月23日起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」,針對申請適用之個案,爰以變更都市計畫土地使用分區,提升個案容積率計算基準值。	依公展內容通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

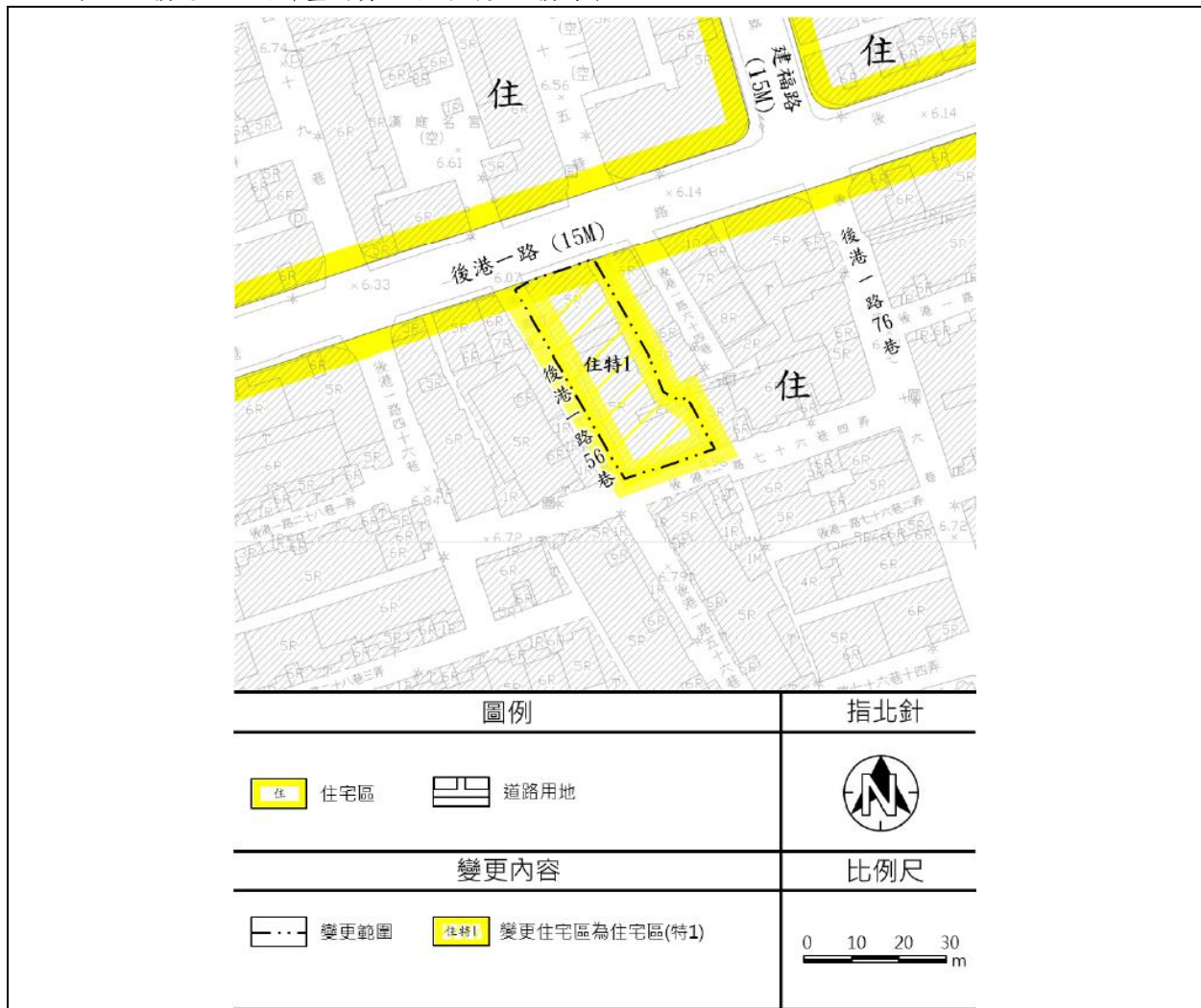


圖 1 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特 1))(新莊區後港段 593 地號等 7 筆土地)案示意圖

表 2 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市政府處理
 防災型建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1))(新莊區後港
 段 593 地號等 7 筆土地)案土地使用分區管制要點修正條文對照表

公開展覽條文內容	本次提會內容	市都委會決議
<p>為配合新北市政府接續「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」於109年3月23日起實施之「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，訂定本案住宅區(特1)之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原都市計畫住宅區規定辦理。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>一、本土地使用分區管制要點(住宅區(特1))僅適用本次依「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>二、住宅區(特1)基準容積為300%，現因配合「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」調整基準容積，本次僅1次性的調整，故本案依上述規定，依現行都市計畫容積率之1.5倍計之，故調整後容積率不得大於450%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積(300%)計算，另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>依公展條文通過。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>
<p>五、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。</p>	<p>建議修正後通過。 修正理由：刪除贅字。 修正後條文： 五、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。</p>	<p>依本次提會內容通過。</p>