

檔 號：
保存年限：

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7月29日

發文字號：新北府城審字第1091393193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(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000SHFJDF）

主旨：檢送109年7月17日新北市都市計畫委員會第119次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府109年7月14日新北城審字第1091275018號開會通知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、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、臺北市公共運輸處(審議案第1案)、台灣電力股份有限公司(審議案第1案)、臺北市政府捷運工程局(審議案第1案)、新北市政府捷運工程局(審議案第1案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1~2案)、新北市政府農業局(審議案第1~2案)、新北市政府地政局(審議案第1~2案)、新北市政府交通局(審議案第1案)、新北市政府水利局(審議案第1案)、新北市政府消防局(審議案第1案)、新北市政府民政局(審議案第1案)、新北市政府環境保護局(審議案第1案)、新北市政府工務局(審議案第1案)、新北市政府新建工程處(審議案第1案)、新北市政府市場處(審議案第1案)、新北市政府殯葬管理處(審議案第2案)、新北市政府都市更新處(研議案第1案)、新北市蘆洲區公所(審議案第1案)、新北市八里區公所(審議案第2案)、林同棧工程顧問股份有限公司(審議案第1案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第2案)、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(審議案第1~2案)、新北市政府城鄉發展局都市設計科(審議案第1案)、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(審議案第1案)、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局綜合規劃科、新北市政府城鄉發展局都計測量科、新北市政府城鄉發展局政風室

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)

電 2020/02/21 入
交 14:55 換 文章

裝

訂



線

新北市都市計畫委員會第 119 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 7 月 17 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、 變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)案。
- 二、 變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案。

參、研議案：

研議案件一覽表：

- 一、 擬定中和都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線)(LG06 站北側用地)細部計畫案土地使用分區管制要點規定執行疑義案。

肆、散會：中午 12 時整。

伍、實質計畫內容：

一、計畫目標年

配合刻正辦理之「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（蘆洲地區通盤檢討）主要計畫（草案）」計畫年期，本次專案通盤檢討訂定目標年為 115 年。

二、計畫人口與密度

至計畫目標年之人口數則配合刻正辦理之「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（蘆洲地區通盤檢討）主要計畫（草案）」之計畫人口為 225,000 人。居住密度為每公頃 850 人。

三、土地使用計畫

包含住宅區等土地使用分區面積為 79.2921 公頃，詳表 2。

四、公共設施計畫

包含機關用地等公共設施用地面積合計為 78.2583 公頃，詳表 2。

伍、變更計畫內容與理由：

變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意詳圖 1~7。

陸、實施進度及經費：

- 一、整體開發地區或於計畫內另有規定者，其未開闢公共設施用地之取得方式依其原計畫及相關規定辦理。
- 二、前述以外地區，其未開闢之公共設施用地由主辦單位編列預算後徵收及開闢，並得依土地使用分區管制要點相關規定辦理，加速取得未開闢之公共設施用地。
- 三、有關本計畫區未開闢之公共設施用地所需土地取得經費、開闢經費之估算詳各細部計畫內容之事業及財務計畫，以供主辦單位參考，惟實際之開發年期視主辦單位財力而定。
- 四、本案實際開發進度將於區段徵收計畫中載明，本案開發將由本市平均地權基金、本府編列預算支應或其他方式辦理開發。

柒、辦理經過

一、公告徵求意見：

自 108 年 4 月 22 日起辦理公告徵求意見 30 日，108 年 4 月 23 日刊登於中國時報，並於 108 年 4 月 30 日上午 10 時整假蘆洲區公所舉辦座談會。

因應地方民眾及地方民意代表建議，延長公告徵求意見至 108 年 6 月 20 日止。(刊登於 108 年 5 月 13 日中國時報)。

二、公開展覽及說明會

- (一) 公開展覽：自 108 年 8 月 15 日起辦理公開展覽 30 日，108 年 8 月 15 日至 8 月 17 日刊登於中國時報。
- (二) 公開說明會：108 年 8 月 29 日及 9 月 5 日上午 10 時、下午 2 時假新北市蘆洲區公所舉辦說明會，公開展覽期間迄今收到公民或團體陳情意見 27 件、逾期公民或團體陳情意見 40 件。
- (三) 問卷調查：108 年 8 月 15 日辦理問卷發放，本次問卷調查共計回收 590 份，完整填答問卷計 135 份，部分未填答問卷計 455 份。

三、新北市都委會專案小組會議：

案經 108 年 10 月 17 日、108 年 12 月 2 日、108 年 12 月 26 日、109 年 2 月 25 日、109 年 3 月 17 日、109 年 3 月 30 日、109 年 4 月 30 日、109 年 5 月 19 日、109 年 6 月 2 日、109 年 6 月 12 日召開 10 次新北市都委會專案小組研商會議，並獲致具體初步建議意見，專案小組初步建議意見摘述如下：

(四) 108 年 10 月 17 日第一次專案小組：

1. 以下內容請規劃單位妥予評估，併提出建議方案，俾利續提都委會審議：
 - (1) 捷運開發區目前有一凹角處係配合捷運設施投影面積需求而劃設，為避免道路產生彎角，請規劃單位評估調整捷開區街廓，俾利計畫道路儘可能正交規劃。另捷運開發區土管建請參考萬大線個案變更內容增訂開挖率不予規定等內容。
 - (2) 計畫區內 30 公尺計畫道路銜接三重五華街，因三重集賢環保公園臨五華街側現有三重重陽派出所新建工程，爰請套疊重陽派出所新建工程範圍，俾利作業單位納入環狀線個案變更或三重公設專通案內檢討

評估將部分公園用地變更為計畫道路之可行性。

- (3) 蘆社大橋銜接之計畫道路兩側綠帶用地，建請評估後續配地情形，檢討是否需變更為綠兼道，俾利未來兩側地區指定建築線，另請評估該道路銜接至園道用地之可行性，且該道路南側路段倘無橋樑相關引道設施，建議取消兩側綠帶用地。
- (4) 有關臺北市公共運輸處所提公車調度需求，建請依其需求規模於蘆南適當區位劃設機關用地供該處公車調度使用，另蘆北公十七位置配合交通局意見劃設為停車場用地，並於適當區位增設5項公設面積，以符法令規定。
- (5) 台灣電力股份有限公司台北供電區營運處建議於公二十六配設連接站，建請配合其需求範圍劃設一處電路鐵塔用地，並檢視本計畫於永安南路一段及永安北路一段道路拓寬之寬度，確保後續台電公司管線埋設之用地需求。
- (6) 請分析回收之土地所有權人區段徵收意願調查資料，分析計畫區內三區土地所有權人對於分區配地之同意比例，以及對於本案整體規劃方向上，涉及產業專用區規劃內容之相關建議。

2. 以下內容請相關單位配合辦理：

- (1) 請市府民政局與寺方說明本案檢討變更為宗教專用區之處理原則，並協助其取得寺廟登記證，以及說明有關納入區段徵收仍有依土徵條例需繳交差額地價之規定，倘涉都市計畫及區段徵收內容需相關單位協助時，請作業單位及市府地政局併同派員協助說明。
- (2) 請市府交通局協助提供建議蘆社大橋銜接之計畫道路打通串接蘆洲既有三民路之必要性相關說明論述。

- (3) 請市府經濟發展局評估計畫區內劃設產業支援用地之面積需求(劃設公共設施用地)，以確保後續市府取得土地辦理未登記工廠安置或產業招商之作業。
- (4) 有關台灣自來水股份有限公司所提配水池及控制中心設施設置需求，建議後續循都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定申請，另查前開辦法公園多目標設置自來水系統相關設施所需之機電及附屬設施用地面積應在 700 平方公尺以下，並應有完善之安全設備。
- (5) 請作業單位會後向市府消防局說明該消防隊未來仍得由捷運出口設置之通道進出，並確認南側廣場用地是否仍有供消防車輛進出之需求。

(五) 108 年 12 月 2 日第二次專案小組(會勘)：

1. 考量本計畫範圍緊鄰蘆洲既有發展地區，其規劃內容仍需妥予考量與既有發展地區間之縫合與銜接，爰有關交通系統串接部分，請補充說明。
2. 現況區內存有許多違章工廠，目前草案內容劃設產業專用區是否為安置之用？後續仍請市府經濟發展局協助說明產業專用區的發展定位以及需求規模。
3. 另請市府水利局於後續會議協助說明台北市社子島堤防計畫對蘆洲地區防洪計畫之影響。

(六) 108 年 12 月 26 日第三次專案小組：

1. 請規劃單位參酌民眾陳情意見及建議，研擬回應及方案，並納入後續討論，另下列事項請規劃單位補充說明並提建議方案俾利後續會議進行：
 - (1) 蘆洲南北側農業區在規劃上需考量與既有發展地區的縫合，包含整體交通路網的串接、公共設施的配設、綠化空間及親水空間規劃等，皆需整體性考量。

- (2) 因應氣候變遷，需加強本案都市災害風險分析，並透過都市計畫規劃加強都市發展的韌性。
 - (3) 民眾建議復興路連接至環堤大道一節，考量未來北機廠將設置於地下，請規劃單位研議評估參採民眾建議內容調整計畫道路之可行性。
 - (4) 民眾建議跨河橋梁之整體規劃一節，請規劃單位整理中和華中橋跨堤建設的規劃內容以及效益分析等相關說明資料。
 - (5) 民眾建議於新舊計畫間以連續的開放空間配置一節，請規劃單位妥予評估與目前公開展覽草案的優劣分析。
2. 有關下列事項涉及各單位部分，請配合辦理：
- (1) 本案採區段徵收方式辦理整體開發，有關抵價地比例資訊，請市府地政局研議加強資訊公開的機制，建立相關的平台，提供法規相關資訊，促進利害關係人參與，避免造成民眾誤解。
 - (2) 有關捷運開發區之區位分析以及最適宜性的選擇，建請台北市政府捷運局再加強補充相關論述，俾利後續綜整回復。
 - (3) 本案整體開發後土地地價將會上漲，請市府經濟發展局就產業專用區劃設需求，提出明確的分析論述，並參採國土計畫內容，評估產業專用區劃設的合理性及必要性。
 - (4) 請台灣電力股份有限公司就整體三重及蘆洲地區的電力佈設進行說明，並提出明確供給量及需求分析，針對未來地區用地提出短中長程計畫說明，並研提具體財務計畫，供本案公園用地(公二十四)規劃參考，另有關區內電塔地下化部分請配合本案配置內容提

供相關方案。

(七) 109年2月25日第四次專案小組：

1. 本次規劃單位就計畫人口、交通路網配置構想、產業發展現況以及計畫區發展定位等事項說明，以下內容仍請規劃單位再予補充：

(1) 計畫人口

- A. 規劃單位針對人口推估以簡報第 10 頁數學模型進行推算計算，數字的來源及模型選擇需再檢視參採運用的合理性。
- B. 除了量化模型推算外，因規劃單位口頭說明蘆洲地區現況人口數已達 20 萬人，就容受力分析已達目前土地容受上限，爰建議規劃單位加強補充本計畫區發展的政策性論述。
- C. 簡報第 11 頁以新北區域計畫(核定本)居住人口每人 45 平方公尺推算容受人口數，惟既有發展地區人口已達飽和，本計畫區係屬新開發地區，居住密度是否仍維持以每人 45 平方公尺的規劃方向，建議規劃單位就本計畫區之發展定位以及推動的政策目標，整體衡酌區內人口居住密度。
- D. 請更新本計畫周邊及相關計畫之內容，另請補充新北市政府配合大眾運輸發展導向策略，研訂捷運場站周邊地區細部計畫與本計畫之關聯性。

(2) 交通路網配置構想

- E. 請詳實分析蘆洲既有發展地區道路系統，並清楚標示得以銜接至本計畫區之點位。
- F. 請補充說明配合既有發展地區路網系統，本計畫區內主次要道路及聯外道路的佈設原則。
- G. 蘆社大橋銜接處之計畫道路，請規劃單位參採市府交通局意見，將計畫道路規劃調整得以直接銜接至既有發展地區，檢討土地使用分區配置，後續請市府交通局先行檢視路網劃設之合理性。

(3) 產業議題：

- A. 請補充 105 年工商普查資料，分析蘆洲地區二、三級產業近期人口增長情形。
- B. 補充計畫區周邊地區產業發展定位，以及產業用地的供給情形。

(4) 計畫區發展定位

以簡報第 20 頁範圍尺度說明本計畫區與周邊地區相關計畫之發展定位及規劃內容，並提出本案的發展定位及願景。

2. 下列事項請各單位配合辦理：

- (1) 考量高齡化社會，醫療長照需求增加，下次會議請衛生局出席說明本計畫區的醫療及長照相關設施的用地需求。
- (2) 請市府經濟發展局就本計畫區產業發展定位及發展目標等提供相關論述，並說明區內產業專用區未來相關招商或工廠安置計畫，倘作為未登記工廠安置區域，請一併提出拆遷安置的政策辦理方式。
- (3) 請台灣電力股份有限公司以正式公文提出需求，並以區域電力系統配置(尺度參考簡報 20 頁)尺度，將變電設施及輸送線路未來規劃佈設進行整體說明，並說明本計畫區增設變電所用地的理由及需求。
- (4) 規劃單位所提捷運開發區面積調整方案經台北市政府捷運局檢視尚符合需求，原則同意本次提會方案，惟蘆北地區仍有產業、交通等議題尚待釐清確認，爰俟整體土地使用配置方案定調時，再予提會確認面積。

(八) 109 年 3 月 17 日第五次專案小組：

1. 針對蘆洲既有發展地區與蘆北蘆南計畫區之縫合，交通路網、開放空間(含綠色基盤設施)、藍綠帶水系等內容，

請規劃單位參酌下列意見加強補充：

- (1) 現況是否屬已開闢或開蓋情形之道路、開放性公共設施及排水溝渠等，請分別以實線及虛線於圖例上標示清楚，並補充公共設施用地專案通盤檢討案內預計辦理解編之公設，另藍綠帶的規劃示意圖，請依現況(如：蘆洲機廠、水湳溝)修正。
- (2) 蘆洲全區 50D 的發展構想，與本計畫區之關聯性，請分析本計畫區應補充加強如何串連與縫合(例如：計畫區內如何銜接至地區內環狀道路、復興路的銜接等)。
- (3) 蘆南地區請補充與周邊工業區的關聯性，其道路及藍綠帶系統的規劃構想，請補充與周邊環境之關聯性。

2. 下列資料請更新：

- (1) 蘆洲地區淹水潛勢圖請更新，俾利了解地區溝渠水系與淹水情形。
- (2) 參考 108 年地區災害防救計畫內容，檢視既有發展地區內防救動線、避難收容場所之適宜性，並規劃本計畫區應提供之防救災設施，建議與相關執行防救災單位釐清確認適宜性，提後續會議報告。

3. 下次會議說明，請就以下議題詳予說明，以利審議進行：

- (1) 蘆社大橋的角色與定位，並說明府內研商後確認蘆社大橋銜接之計畫道路位置，以利相關土地使用配置。
- (2) 針對公民團體陳述時建議蘆洲之肺的綠軸計畫，請評估分析是否有參採該建議內容調整的空間。
- (3) 第 4 次專案小組及本次會議初步建議意見涉及蘆北及蘆南地區與已發展地區縫合議題請再補充說明。

(九) 109 年 3 月 30 日第六次專案小組：

1. 有關本案計畫人口，考量蘆洲現況人口(20 萬)已超過

既有發展地區可容納人口(17 萬)，為緩解既有發展地區人口密度，本計畫區有所需肩負的角色與任務，亦為本案得採整體開發辦理的公益性及必要性，因此，針對計畫區內居住密度 45/m²，建請規劃單位詳予補充合理的說法。

2. 有關交通議題說明如下：

- (1) 蘆社大橋銜接之道路調整方案，經市府交通局及新工處就交通、工程及水理等方面評估確認，爰原則同意本次提會修正調整計畫道路位置，寬度修正為 45 公尺。惟目前修正方案該計畫道路往南銜接至民族路(15 公尺寬)，恐難負荷蘆社大橋的交通量，爰建請市府交通局，先行就蘆社大橋車輛下橋後進行相關的交通分流計畫，引導車輛往環堤大道或區內 30 公尺計畫道路分流；亦請市府新工處就蘆社大橋工程設計細節提早評估，倘有土地使用調整建議，請於後續審議階段提出。
- (2) 復興路銜接至環堤大道方案符合地區民眾需求，惟既有地區內部分屬現有巷道的路段，建請作業單位及規劃單位評估檢視現有巷道周邊建築情形，該路段建議一併辦理都市計畫變更，以符道路系統完整性。

3. 產業發展議題：

- (1) 有關計畫區內現況未登記工廠林立，建請市府經濟發展局詳予評估目前所提短、中、長期的遷廠輔導機制，是否符合廠商需求？
- (2) 因應分區區徵的問卷回收結果，爰原則同意本次所提分蘆北 1、2 區及蘆南三區產業專用區之規劃方向，惟建請市府經發局針對未來產專區的容許使用項目、招商計畫、未登記工廠安置計畫等相關事項，提供因

應處理對策，另就都市計畫劃設合理性，有關產專區集中劃設，採蘆北 1、2 區合併辦理區徵方式一節，建請市府經發局評估有無集中留設的需求，請市府地政局及城鄉局評估蘆北 1、2 區合併可行性，或補充必需分區辦理區徵之詳盡說理。

4. 土地使用配置議題：

- (1) 因應蘆社大橋銜接之計畫道路位置調整，原道路兩側商業區的區位及修正後產專區南側住宅區(附)，建請規劃單位重新檢視其佈設的合理性。
- (2) 本次配合市府河川區空間立體化-打造國際級水岸特色觀光市集政策，原則同意所提將原公展公二十四及機八用地調整為批發市場用地，另原公展批發兼零售市場用地調整為零售市場用，惟請市府農業局及市場處，盡速提供相關開發管理計畫，俾利確認未來使用與周邊土地使用配置之合理性。
- (3) 有關公展草案劃設 3 公頃醫療設施用地，參採市府衛生局代表說明確有蘆洲醫院的設置需求，爰原則同意劃設該用地，惟請市府衛生局需編列預算，辦理用地取得。倘無法編列相關預算，亦請評估劃設為醫療專用區之可行性。
- (4) 蘆南住(再)，請規劃單位檢視其使用執照排水配置情形，評估是否於周圍劃設適宜之公共設施用地，臨高速公路側建議評估規劃緩衝綠帶可行性，降低高速公路對計畫區的影響。
- (5) 蘆北 1、2 及蘆南公共設施劃設比例盡量調整相當，俾利確保公平性，另請補充本案財務計畫內容，供委員會審議參考。

(十) 109 年 4 月 30 日第七次專案小組：

1. 有關本次提會簡報第 21 頁，針對計畫區內居住密度 45/m²與 50/m²之可容納人數誤植部分請重新檢核修正，另原則同意以本次提會 45/m²居住密度為人口計算依據。
2. 有關本案常見災害類型分析一節，請將淹水潛勢與規劃草案進行疊圖分析說明本案規劃方案所做防災相關之回應內容。
3. 本次提會復興路銜接至環堤大道方案符合地區民眾需求，惟既有地區內部分屬現有巷道的路段，經評估增列變 6 案—變更住宅區為道路用地，變更面積為 0.0450 公頃(499.93 m²)並納入本次變更範圍內，所涉及道路截角建築物拆遷問題，於後續辦理改建時退縮辦理。
4. 蘆洲南側農業區涉及環狀線 Y20 站二側出入口，經北捷局與會說明該個案變更經 109 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員第 965 次會議通過，爰配合剔除本區段徵收範圍。
5. 配合環保局所提環保車輛停車需求，建議採簡報第 42 頁 2B 方案，後續由環保局和交通局自行協商用地分管事宜，調整後零售市場用地縮減為 1.4803 公頃，停七用地增加為 1.2102 公頃。
6. 蘆北 1、2 及蘆南公共設施劃設比例因考量目前尚在進行各區土地使用配置調整，因此後續以各分區總體公共設施比例 50%，五項公設比例以 15%為原則，俾利確保公平性。
7. 水滷溝議題，同意依城鄉局以園道用地 37 公尺辦理劃設，後續請水利局統籌考量配置，另有關蘆洲機廠以西現況未加蓋之水滷溝部分，目前配置方案為公園及道路，建請水利局統籌規劃辦理整體配置。
8. 因應分區區徵的問卷回收結果，爰原則同意本次所提分

蘆北 1、2 及蘆南三區產業專用區之規劃方向，惟後續於細部計畫土管要點部分，仍請市府經發局提供未來產專區的容許使用項目供規劃單位參考。

9. 有關公展草案劃設 3 公頃醫療設施用地，參採市府衛生局代表說明確有蘆洲醫院的設置需求，爰原則同意劃設該用地，惟請市府衛生局需編列預算，辦理用地取得，倘無法編列相關預算，請衛生局會同地政局研商得否以無償撥用方式辦理。
10. 為因應公共設施專案通盤檢討解編課題，原則同意本次提會公園、公兼兒緊鄰既有發展區位劃設，請規劃單位、作業單位會後向相關單位確認解編後所回饋之公共設施區位方案，考量本案規劃與原蘆洲都市計畫及未來公設專通之連結縫合。
11. 有關蘆社大橋銜接道路調整方案，仍請交通局後續評估相關車流引導方案，避免大量車流擠入民族路造成壅塞。

(十一) 109 年 5 月 19 日第八次專案小組：

1. 變一案一蘆北二區「變更農業區為批發市場用地兼供道路使用」，經農業局表示係為容積合併使用，惟考量跨堤平台應連結至蘆北一區零售市場用地，請農業局下次提出實際使用之量體，確認其使用需求是否須納入道路用地，並請市場處考量與批發市場設置跨堤平台，其容積需求是否亦須納入道路，於下次小組提出說明。
2. 蘆北一區一清海宮區位涉及南北向道路交角不利交通轉向，請民政局另洽清海宮是否得原地保留或異地搬遷，於下次小組提出說明，並請作業單位、規劃單位考量儘量以正交方式辦理劃設南北向道路。
3. 依教育局意見，原則同意文小六原公展方案因基地切割

酌予更換位置。

4. 蘆南地區—目前規劃方案於環狀線 Y20 站周邊公共設施較不足夠，請考量增設社福用地、廣場及停車場。
5. 蘆南地區—本次道路系統配置，應以整體道路系統考量主次要特性辦理調整，所涉及街廓臨 2 條 20 公尺以上計畫道路得有條件增加容積率乙案，應再行考量其必要性，並調整道路系統後提下次小組討論。
6. 蘆南地區—請再詳加考量臨高速公路側增加劃設公園等開放性公共設施；另社福用地周邊臨南北向既有 8 公尺道路部分應增加寬度至 12 公尺以上。
7. 有關新北市政府捷運局提出蘆洲站南側基地改劃設為商業區乙案，請於下次小組提出開發說明。
8. 本次公民或團體陳情意見綜理表如後附。

(十二) 109 年 6 月 2 日第九次專案小組、109 年 6 月 12 日第十次專案小組：

1. 變 1 案、變 2 案除下列四點外，原則同意本次提會方案：
 - (1) 批兼道用地—考量道路延續性，原則暫不同意劃設批兼道，倘農業局配合河川區立體化方案有其用地需求，請補充有無批兼道用地整體規劃之差異分析後，提請大會討論。
 - (2) 變電所用地—台電公司已表示無設置超高壓變電所之需求，惟另提出有 0.6-0.8 配電級變電所設置需求一節，目前蘆洲北側地區劃設有 8.4 公頃產業專用區，考量未來整體開發地區用電需求，倘台電公司得於本案部大會審竣前，與地方民意溝通獲共識並提出具體興設計畫，再納入旨案規劃討論部分變更為變電所用地之可行性。

- (3) 產專區東西向道路再考量以順直為原則。
 - (4) 零售市場用地同意依作業單位提出修正名稱為觀光休閒特定專用區。
2. 變 3 案-除下列四點外，原則同意本次提會方案：
- (1) 廣七用地修正為廣場兼停車場用地，以確保未來辦理多功能使用較多彈性。
 - (2) 產專區請再增加街廓深度，以利雙邊配地及避免鄰高速公路退縮後有深度不足的問題。
 - (3) 公二八再移至東側，與公二九形成系統公園。
 - (4) 交通用地依本次提會方案位置，請再酌予修正基地形狀趨於方整。
 - (5) 臨高速公路土地使用配置，原則於細部計畫土管要點規範退縮事宜。
3. 有關經發局提出產業輔導安置及特定工廠登記等相關內容，請補充於計畫書內敘明。
4. 本案業獲專案小組初步共識，同意提大會審議，惟蘆北一區、二區採合併規劃配地一節，提至市大會報告。
5. 本案變更內容綜理表、變更位置示意圖、公民或團體陳情意見綜理表如後附表一、圖一至圖七及表二。

捌、提請大會討論事項：

本次新增變更案（變 6 案）係現況已為道路使用，配合蘆洲北側農業區道路銜接，未來辦理整體開發銜接交通系統，變更道路寬度為 12 公尺，往北銜接新設道路為 12 公尺，經東西向新設主要道路 30 公尺後，通往環堤大道為新設道路 20 公尺，本次提請大會討論該道路寬度重新評估以小組審竣方案(12 公尺)，或依本次另提方案二(15 公尺)、方案三(20 公尺)規劃之。

玖、以上符合法定程序，提請大會討論。

決議	<p>一、除以下各點外，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>(一)有關變 6 案北側農業區內銜接道路，依交通主管機關考量整體交通系統規劃後，依本次提會方案二通過。</p> <p>(二)本案案名修正為變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)主要計畫案。</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>
----	---

表 1 變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公展草案)		變更理由	市都委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)																																			
1	蘆洲機廠以東農業區	農業區(79.3238)	住宅區(25.2314)	1. 導入 TOD 發展概念,以捷運為核心劃設商業區、住宅區與必要公共設施用地。 2. 優先考量劃設商業區於捷運蘆洲線、捷運環狀線、新設主要道路周邊。 3. 本次專案通盤檢討範圍內仍有產業使用需求,爰增設產業專案區。 4. 配合捷運環狀線計畫北機廠規劃需求,增設乙處捷運開發區作為機廠使用。 5. 既有清海宮及護天宮為宗教信仰,爰將劃設為宗教專用區,並排除整體開發範圍。 附帶條件:應捐贈申請變更土地面積百分之十之公共設施用地,或以變更後第一次公告現值加四成折繳代金。惟既有建築物現況容積率高於百分之一百六十者,則應以建築物容積樓地板面積及容積率百分之一百六十換算土地面積作為計算基準。 6. 考量地方發展需求劃設機關用地供市民活動中心使用。 7. 因應氣候變遷強降雨及整體開發地區雨水處理需求,本次檢討配合地區大型公園規劃,兼供水資源回收中心使用。 8. 考量原「大台北農	除下列幾點外修正後通過。 1. 零售市場用地修正名為觀光休閒特定專用區。 2. 蘆北一區、二區採合併規劃配地一節,提至市大會報告。 修正後變更內容 <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業區(79.3237)</td> <td>住宅區(32.8933)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>商業區(3.9812)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>捷運開發區(2.3017)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>觀光休閒特定專用區(1.9836)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>宗教專用區(附)(0.1372)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>機關用地(0.7888)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>學校用地(2.1681)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園用地(4.9877)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園兼水資源回收中心用地(4.0631)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園兼兒童遊樂場用地(0.9089)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>社會福利設施用地(0.9231)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>廣場用地(0.0360)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>停車場用地(0.7069)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>園道用地(2.9752)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>道路用地(20.4689)</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	農業區(79.3237)	住宅區(32.8933)		商業區(3.9812)		捷運開發區(2.3017)		觀光休閒特定專用區(1.9836)		宗教專用區(附)(0.1372)		機關用地(0.7888)		學校用地(2.1681)		公園用地(4.9877)		公園兼水資源回收中心用地(4.0631)		公園兼兒童遊樂場用地(0.9089)		社會福利設施用地(0.9231)		廣場用地(0.0360)		停車場用地(0.7069)		園道用地(2.9752)		道路用地(20.4689)	依市都委專案小組初步建議意見通過
			原計畫(公頃)			新計畫(公頃)																																
農業區(79.3237)	住宅區(32.8933)																																					
	商業區(3.9812)																																					
	捷運開發區(2.3017)																																					
	觀光休閒特定專用區(1.9836)																																					
	宗教專用區(附)(0.1372)																																					
	機關用地(0.7888)																																					
	學校用地(2.1681)																																					
	公園用地(4.9877)																																					
	公園兼水資源回收中心用地(4.0631)																																					
	公園兼兒童遊樂場用地(0.9089)																																					
	社會福利設施用地(0.9231)																																					
	廣場用地(0.0360)																																					
	停車場用地(0.7069)																																					
	園道用地(2.9752)																																					
	道路用地(20.4689)																																					
	商業區(4.0899) 產業專用區(4.7910) 捷運開發區(9.7036) 宗教專用區(附)(0.1432) 機關用地(0.6492) 學校用地(2.0083) 公園用地(2.2687) 公園兼水資源回收中心用地(4.0631) 公園兼兒童遊樂場用地(0.8532) 社會福利設施用地(0.9231) 批發兼零售市場用地(1.9836) 廣場用地(0.0360) 停車場用地(0.7069) 綠帶(0.7153) 園道用地(2.4590) 道路用地(19.4412)																																					

編號	位置	變更內容(公展草案)		變更理由	市都委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)			
				<p>產品集貨場」為北部第二大蔬菜批發市場，為符合實際發展需要，於本區內劃設批發兼零售市場用地供安置使用。</p> <p>9. 落實居住政策，於整體開發地區內增設社會福利設施用地供社會住宅使用。</p> <p>10. 現行蘆洲都市計畫區內公共設施已不足數區內人口使用，因此在本處整體開發地區劃設公共設施，希冀彌補區內公共設施不足之問題。</p>	<p>將劃設為宗教專用區，並排除整體開發範圍。</p> <p>附帶條件：應捐贈申請變更土地面積百分之十之公共設施用地，或以變更後第一次公告現值加四成折繳代金。惟既有建築物現況容積率高於百分之一百六十者，則應以建築物容積樓地板面積及容積率百分之一百六十換算土地面積作為計算基準。</p> <p>5. 考量地方發展需求劃設機關用地供市民活動中心使用。</p> <p>6. 因應氣候變遷強降雨及整體開發地區雨汙水處理需求，本次檢討配合地區大型公園規劃，兼供水資源回收中心使用。</p> <p>7. 配合市府農業局河川空間立體化-打造國際級水岸特色觀光市集的綜合規劃作業，計劃將河川區規劃跨堤平台，配合劃設觀光休閒特定專用區。</p> <p>8. 落實居住政策，於整體開發地區內增設社會福利設施用地供社會住宅使用。</p> <p>9. 現行蘆洲都市計畫區內公共設施已不足數區內人口使用，因此在本處整體開發地區劃設公共設施，希冀彌補區內公共設施不足之問題。</p> <p>10. 配合公車停車需求，劃設停車場用地。</p>	
2	蘆洲機廠以西農業區	農業區(54.7270)	住宅區(17.7203) 商業區(5.1777) 產業專用區(3.9649) 古蹟保存區(0.0461) 機關用地(0.5000) 公園用地(10.0063) 停車場用地(1.3205) 綠帶(0.3529) 醫療設施用地(3.0187) 道路用地(12.6196)	<p>1. 導入 TOD 發展概念，以捷運為核心劃設商業區、住宅區與必要公共設施用地。</p> <p>2. 優先考量劃設商業區於捷運蘆洲線、捷運環狀線、新設主要道路周邊。</p> <p>3. 本次專案通盤檢討範圍內仍有產業使用需求，爰增設產業專案區。</p> <p>4. 西北側農業區內乙處陳頭北古厝，經本府文化局 106 年 7 月 28 日新北府文資第 1061434551 號公告依文化資產保存法第 17 條暨古蹟指定及廢止審查辦法第四條指</p>	<p>除下列幾點外修正後通過。</p> <p>1. 產專區東西向道路再考量以順直為原則。</p> <p>2. 批兼道用地維持原公展草案，批發市場用地維持原提案面積 3.5124 公頃。</p> <p>3. 變電所用地-台電公司已表示無設置超高壓變電所之需求，惟另提出有 0.6-0.8 配電級變電所設置需求一節，目前蘆洲北側地區劃設有 8.4 公頃產業專用區，考量未來整體開發地區用電需求，倘台電公司得於本案部大會審竣前，與地方民意溝通獲共識並提出具體興設計畫，再納入旨案規劃討論部分變更為變電所用地之可行性。</p> <p>4. 蘆北一區、二區採合併規劃配地一節，提至市大會報告。</p>	依市都委專案小組初步建議意見通過
				修正後變更內容		
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
		農業區(54.7271)	住宅區(10.0989) 商業區(7.1100)			

編號	位置	變更內容(公展草案)		變更理由	市都委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)			
				<p>定為本市市定古蹟，爰配合劃設古蹟保存區，並排除整體開發範圍。</p> <p>5. 因應地區環保車輛停車需求，規劃將蘆洲機廠北側較畸零土地劃設為機關用地，指定供環保相關車輛停放。</p> <p>6. 本計畫區至目前為止並無大型醫院設置，為使區內民眾未來就醫方便，配合於本次通盤檢討劃設醫療設施。</p> <p>7. 現行蘆洲都市計畫區內公共設施已不足敷區內人口使用，因此在本處整體開發地區劃設公共設施，希冀彌補區內公共設施不足之問題。</p>	<p>產業專用區(8.4278)</p> <p>古蹟保存區(0.0461)</p> <p>批發市場用地(3.5124)</p> <p>機關用地(0.5269)</p> <p>公園用地(8.4178)</p> <p>停車場用地(1.0221)</p> <p>綠帶(0.2422)</p> <p>醫療設施用地(3.0187)</p> <p>道路用地(12.3042)</p>	
				修正變更理由：	<p>1. 導入 TOD 發展概念，以捷運為核心劃設商業區、住宅區與必要公共設施用地。</p> <p>2. 優先考量劃設商業區於捷運蘆洲線、捷運環狀線、新設主要道路周邊。</p> <p>3. 本次專案通盤檢討範圍內仍有產業使用需求，爰增設產業專案區。</p> <p>4. 西北側農業區內乙處陳頭北古厝，經本府文化局 106 年 7 月 28 日新北府文資第 1061434551 號公告依文化資產保存法第 17 條暨古蹟指定及廢止審查辦法第四條指定為本市市定古蹟，爰配合劃設古蹟保存區，並排除整體開發範圍。</p> <p>5. 配合市府農業局河川空間立體化-打造國際級水岸特色觀光市集的綜合規劃作業，計劃將河川區規劃跨堤平台，配合劃設批發市場用地。</p> <p>6. 因應地區環保車輛停車需求，規劃將蘆洲機廠北側較畸零土地劃設為機關用地，指定供環保相關車輛停放。</p> <p>7. 本計畫區至目前為止並無大型醫院設置，為使區內民眾未來就醫方便，配合於本次通盤檢討劃設醫療設施。</p> <p>8. 現行蘆洲都市計畫區內公共設施已不足敷區內人口使用，因此在本處整體開發地區劃設公共設施，希冀彌補區內公共設施不足之問題。</p>	
3	本計畫區南	農業區(23.7054)	住宅區(7.5122) 住宅區(再發展區)(0.9919)	1. 導入 TOD 發展概念，以捷運為核心劃設商業區、住宅區與必要公共設施用地。	除下列幾點外修正後通過。 1. 廣七用地修正為廣場兼停車場用地，以確保未來辦理多目標使用較多彈性。 2. 產專區請再增加深度，以利雙邊配地	依市都委專案小組初步建議意見通過

編號	位置	變更內容(公展草案)		變更理由	市都委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)																													
	側農業區		商業區(1.9547) 產業專用區(1.6860) 加油站專用區(0.1557) 公園用地(3.9350) 社會福利設施用地(1.0398) 廣場用地(0.2967) 綠地用地(0.2377) 捷運系統用地(0.2820) 道路用地(5.6137)	2. 優先考量劃設商業區於捷運蘆洲線、捷運環狀線、新設主要道路周邊。 3. 針對區內既有住宅密集地區則劃設為住宅區(再發展區)並剔除在區段徵收範圍外。 4. 本次專案通盤檢討範圍內仍有產業使用需求,爰增設產業專案區。 5. 考量中山一路、中山二路交界處既有加油站,刻正辦理之通盤檢討案陳情內容,爰劃設為加油站專用區,並排除整體開發範圍。 6. 落實居住政策,於整體開發地區內增設社會福利設施用地供社會住宅使用。 7. 捷運環狀線於本區域經過,並將於中山一路、中山二路交界增設捷運站(Y20站),因此留設路線所需用地,並將周邊留設公共開放空間以達TOD計畫構想,於鄰近站區則預為劃設廣場用地。 8. 現行蘆洲都市計畫區內公共設施已不足敷區內人口使用,因此在本處整體開發地區劃設公共設施,希冀彌補區內公共設施不足之問題。	及避免鄰高速公路退縮後有深度不足的問題。 3. 公二八再移至東側,與公二九形成系統公園。 4. 交通用地依本次提會方案位置,再酌修正基地形狀趨於方正。 修正後變更內容																											
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業區(23.4996)</td> <td>住宅區(6.7394)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>住宅區(再發展區)(0.9919)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>商業區(3.2514)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>產業專用區(1.1643)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>加油站專用區(0.1557)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>交通用地(0.5106)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園用地(3.7760)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>社會福利設施用地(1.1639)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>廣場用地(0.2967)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>廣場用地兼停車場用地(0.5834)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>廣場用地兼供道路使用(0.1017)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>道路用地(4.7646)</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	農業區(23.4996)	住宅區(6.7394)		住宅區(再發展區)(0.9919)		商業區(3.2514)		產業專用區(1.1643)		加油站專用區(0.1557)		交通用地(0.5106)		公園用地(3.7760)		社會福利設施用地(1.1639)		廣場用地(0.2967)		廣場用地兼停車場用地(0.5834)		廣場用地兼供道路使用(0.1017)		道路用地(4.7646)	
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																															
農業區(23.4996)	住宅區(6.7394)																															
	住宅區(再發展區)(0.9919)																															
	商業區(3.2514)																															
	產業專用區(1.1643)																															
	加油站專用區(0.1557)																															
	交通用地(0.5106)																															
	公園用地(3.7760)																															
	社會福利設施用地(1.1639)																															
	廣場用地(0.2967)																															
	廣場用地兼停車場用地(0.5834)																															
	廣場用地兼供道路使用(0.1017)																															
	道路用地(4.7646)																															
				修正變更理由： 1. 導入TOD發展概念,以捷運為核心劃設商業區、住宅區與必要公共設施用地。 2. 優先考量劃設商業區於捷運蘆洲線、捷運環狀線、新設主要道路周邊。 3. 針對區內既有住宅密集地區則劃設為住宅區(再發展區)並剔除區段徵收範圍外。 4. 本次專案通盤檢討範圍內仍有產業使用需求,爰增設產業專案區。 5. 考量中山一路、中山二路交界處既有加油站,刻正辦理之通盤檢討案陳情內容,爰劃設為加油站專用區,並排除整體開發範圍。 6. 落實居住政策,於整體開發地區內增設社會福利設施用地供社會住宅及相關托老、托幼等公益設施使用。 7. 配合捷運環狀線Y20站設置,於鄰近站區則預為劃設廣場用地。																												

編號	位置	變更內容(公展草案)		變更理由	市都委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)									
					8. 現行蘆洲都市計畫區內公共設施已不足敷區內人口使用,因此在本處整體開發地區劃設公共設施,希冀彌補區內公共設施不足之問題。							
4	鄰近南側農業區之住宅區	住宅區 (0.0408)	道路用地 (0.0408)	基地面積 408.88 平方公尺,地形呈細長三角型狀,寬度 3.8 公尺,長度 220 公尺,於民國 60 年蘆洲都市計畫發布實施時,基地東側為發布都市計畫前已興建完成之住宅區,西側為蘆南農業區,因此無法與鄰地合併建築,致使基地一直無法開發使用至今,爰納入本次檢討併同辦理整體開發。	修正通過。 修正後變更內容 <table border="1"> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> <tr> <td>住宅區 (0.0054)</td> <td>廣場用地兼供道路使用(0.0054)</td> </tr> </table> 修正理由:依整體交通配置系統修正,餘 0.0354 仍為住宅區,納入區段徵收範圍。	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	住宅區 (0.0054)	廣場用地兼供道路使用(0.0054)	依市都委專案小組初步建議意見通過		
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)											
住宅區 (0.0054)	廣場用地兼供道路使用(0.0054)											
5	鄰近南側農業區之住宅區	住宅區 (0.0535) 道路廣場用地 (0.0213)	道路用地 (0.0535) 住宅區 (0.0213)	1. 現況已為道路使用,配合蘆洲南側農業區未來辦理整體開發銜接交通系統,爰取消原囊底路設計。 2. 道路用地變更為住宅區之土地應提供回饋,並得以住宅區變更為道路用地之土地抵充;扣除抵充後之土地面積,其 50% 之土地應折繳代金回饋。 3. 住宅區變更為道路用地、道路用地變更為住宅區都,其私有土地所有權人應檢附同意書並同意上述條件後始得核定發布。	修正通過。 修正後變更內容 <table border="1"> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> <tr> <td>住宅區 (0.0535)</td> <td>道路用地 (0.0535)</td> </tr> <tr> <td>道路廣場用地 (0.0213)</td> <td>住宅區 (附)(0.0213)</td> </tr> </table> 修正理由:同意依本次提會方案通過。	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	住宅區 (0.0535)	道路用地 (0.0535)	道路廣場用地 (0.0213)	住宅區 (附)(0.0213)	依市都委專案小組初步建議意見通過
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)											
住宅區 (0.0535)	道路用地 (0.0535)											
道路廣場用地 (0.0213)	住宅區 (附)(0.0213)											
6(新增)	鄰近北側農業區之住宅區,既有復興路	住宅區 (0.0450)	道路用地 (0.0450)	1. 現況已為道路使用,配合蘆洲北側農業區道路銜接,未來辦理整體開發銜接交通系統。 2. 涉及道路截角部分,由土地所有權人於後續辦理建築物改建時退縮辦理。	同意依本次提會方案通過	依市都委專案小組初步建議意見通過						

註:表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

表 2 變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)案土地使用分區面積表

項目		本次通盤 檢討前計 畫面積 (公頃)	本次增減 面積(公 頃)	檢討後計 畫面積 (公頃)	佔都市發 展用地面 積(%)	佔計畫 面積 (%)	
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	253.9994	49.6277	303.6271	49.19%	44.64%
		住宅區(附)	0.1545	0.0213	0.1758	0.03%	0.03%
		住宅區(再發展區)	0.0000	0.9919	0.9919	0.16%	0.15%
		商業區	15.1806	14.3426	29.5232	4.78%	4.34%
		產業專用區	0.0000	9.5921	9.5921	1.55%	1.41%
		捷運開發區	0.0000	2.3017	2.3017	0.37%	0.34%
		乙種工業區	20.5154	0.0000	20.5154	3.32%	3.02%
		觀光休閒特定專用區	0.0000	1.9836	1.9836	0.32%	0.29%
		古蹟保存區	0.8706	0.0461	0.9167	0.15%	0.13%
		宗教專用區	0.0725	0.0000	0.0725	0.01%	0.01%
		宗教專用區(附)	0.0000	0.1372	0.1372	0.02%	0.02%
		電信專用區	0.2866	0.0000	0.2866	0.05%	0.04%
		文教區	4.8197	0.0000	4.8197	0.78%	0.71%
		加油站專用區	0.0000	0.1557	0.1557	0.03%	0.02%
		農業區	220.3802	-157.5504	62.8298	-	9.24%
	小計	516.2795	-78.3505	437.9290	-	64.39%	
	公共設施用地	機關用地	2.3905	1.3157	3.7062	0.60%	0.54%
		交通用地	0.0000	0.5106	0.5106	0.08%	0.08%
		學校用地	23.3073	2.1681	25.4754	4.13%	3.75%
		公園用地	8.0912	17.1815	25.2727	4.09%	3.72%
		公園兼水資源回收中心用地	0.0000	4.0631	4.0631	0.66%	0.60%
		兒童遊樂場用地	3.6518	0.0000	3.6518	0.59%	0.54%
		公園兼兒童遊樂場用地	0.0000	0.9089	0.9089	0.15%	0.13%
		社會福利設施用地	0.0000	2.0870	2.0870	0.34%	0.31%
		批發市場用地	0.0000	3.5124	3.5124	0.57%	0.52%
		醫療設施用地	0.0000	3.0187	3.0187	0.49%	0.44%
		綠帶	0.0000	0.2422	0.2422	0.04%	0.04%
		綠地用地	0.1248	0.0000	0.1248	0.02%	0.02%
市場用地		1.7383	0.0000	1.7383	0.28%	0.26%	
停車場用地	1.6978	1.7290	3.4268	0.56%	0.50%		
廣場用地	0.7237	0.3327	1.0564	0.17%	0.16%		
廣場兼停車場用地	0.0000	0.5834	0.5834	0.09%	0.09%		
廣場用地兼供道路使用	0.0000	0.1071	0.1071	0.02%	0.02%		

項目		本次通盤 檢討前計 畫面積 (公頃)	本次增減 面積(公 頃)	檢討後計 畫面積 (公頃)	佔都市發 展用地面 積(%)	佔計畫 面積 (%)
	加油站用地	0.5357	0.0000	0.5357	0.09%	0.08%
	變電所用地	0.5948	0.0000	0.5948	0.10%	0.09%
	抽水站用地	1.7108	0.0000	1.7108	0.28%	0.25%
	排水溝用地	8.5224	0.0000	8.5224	1.38%	1.25%
	排水溝用地兼供道路使用	0.1081	0.0000	0.1081	0.02%	0.02%
	捷運系統用地	23.5105	0.0000	23.5105	3.81%	3.46%
	捷運系統用地兼供停車場使用	0.1221	0.0000	0.1221	0.02%	0.02%
	捷運系統用地兼供人行步道使用	0.0024	0.0000	0.0024	0.00%	0.00%
	園道用地	0.0000	2.9752	2.9752	0.48%	0.44%
	綠化步道用地	0.6974	0.0000	0.6974	0.11%	0.10%
	道路用地	0.0000	37.6362	37.6362	6.10%	5.53%
	道路廣場用地	80.1332	-0.0213	80.1119	12.98%	11.78%
	高速公路用地	5.9292	0.0000	5.9292	0.96%	0.87%
	高速公路兼供道路使用	0.2708	0.0000	0.2708	0.04%	0.04%
	小計	163.8628	78.3505	242.2133	39.24%	35.61%
都市發展用地面積		459.7621	157.5504	617.3125	100.00%	90.76%
計畫總面積		680.1423	0.0000	680.1423	-	100.00%



圖 1 變 1 案變更內容示意圖



圖 2 變 1 案變更後內容示意圖

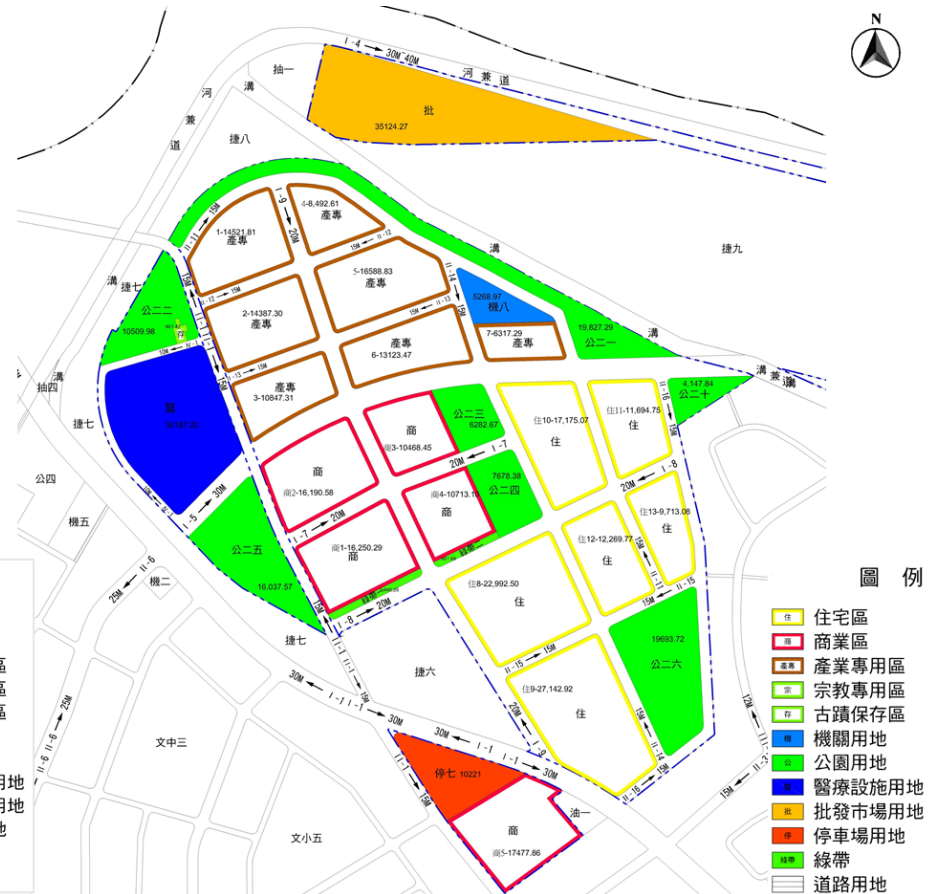


圖 3 變 2 案變更內容暨變更後內容示意圖



圖 4 變 3 案變更內容示意圖

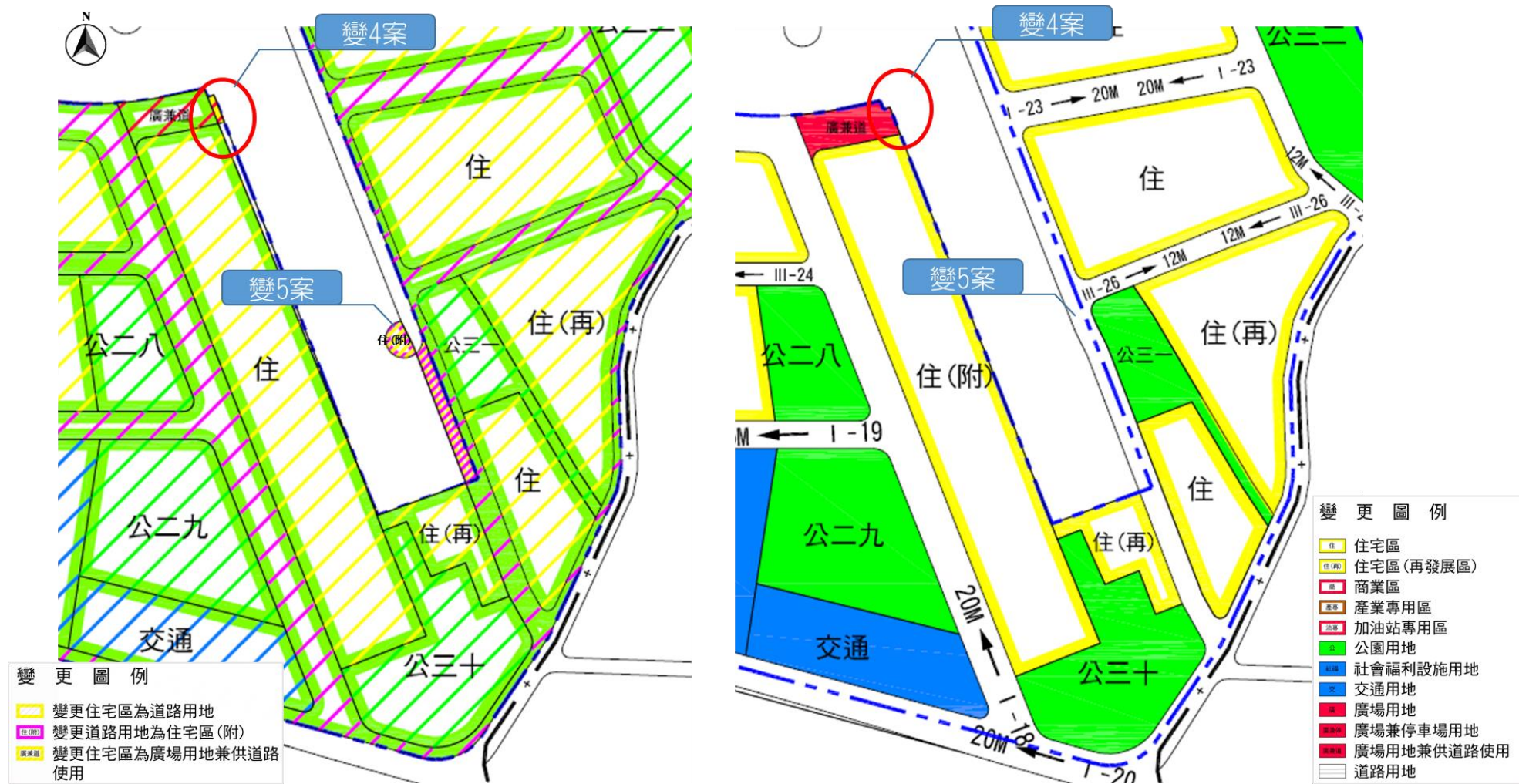


圖 6 變 4、變 5 案變更內容暨變更後內容示意圖



圖 7 變 6 案變更內容暨變更後內容示意圖

表 3 「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 1	李○ 穗	蘆洲區保 新段 652-1 地 號	<p>陳情訴求</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人之土地位於蘆洲都市計畫範圍內、本變更計畫範圍旁，經濟部於民國 106 年 11 月 16 日經授水字第 10620213680 號公告淡水河水系淡水和河川區域(自出口堰至入口堰)河川圖籍更新，致使該土地使用嚴重中受到限制。 2. 該土地旁邊緊鄰微風運河及自行車租借站，由於附近多為公有土地，本人土地已遭政府單位植種草皮。亦經常遭受活動舉辦時占用，嚴重侵犯私有財產權。 3. 若附近地主聯合將私有土地圍起來或種植農作物，又恐對周邊景觀造成不良影響。 4. 建請統一辦理河川區私有土地徵收，以維土地所有權人之權益。 	<p>建請納入本案範圍，辦理河川區私有土地徵收。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 陳情位置非本次計畫範圍內，另查已納入「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(蘆洲地區通盤檢討)主要計畫書(草案)」辦理變更為河川區，俟公告發布實施後由河川管理單位依河川管理辦理及土地徵收條例規定編列預算辦理土地取得作業。</p>	<p>109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。</p>	<p>依市都委專案小組初步建議意見通過。</p>
人 2	李○ 賢	蘆北地區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應保留復興路自環堤大道至忠孝路全線完整，以維持自蘆北地區往返蘆洲市中心交通便利之現狀。 2. 捷運環狀線北機廠用地應縮減 	<p>建議保留復興路、縮減環狀線北機廠面積、增設蘆北共構站、詢問區段徵收事宜及提高容積</p>	<p>1. 第 1 點陳情理由建議酌予採納。</p> <p>理由： 配合北機廠縮減方案，將復興路</p>	<p>109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦</p>	<p>依市都委專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>為如圖桃紅色塊所示，倘真不敷使用時，亦應往三重環保公園尋求用地變更，而不應一味由蘆洲來負擔。</p> <p>3. 捷運環狀線北機廠用地縮減後，其餘土地除留設第一點所述復興路之需外，其他如圖所示著黃色塊部分規劃為可建築土地，以提高抵價地比例、促進民眾對本計畫案的支持與贊成。</p> <p>4. 捷運蘆洲線與捷運環狀線形如圖所示著黃色圓圈位置，設「蘆北共構站」服務蘆北地區，除了可以省卻輕軌工程外，蘆北民眾亦不必等到民國130年才能享有捷運服務。</p> <p>5. 以下八點請各級主管機關向我們民代及土地所有權人說明。</p> <p>(1) 平均地權條例第54條及土地徵收條例第39條皆有明文規定：「…抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。分配給土地所有權人…」行政院1984年10月18日台七十三內字第16998號函送立法院之「平均地權條例第二次修</p>	率	<p>(銜接至環堤大道)既有寬度12公尺銜接修正路型增加為15公尺。</p> <p>2. 第2點陳情理由建議酌予採納。理由： 北機廠已使用三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約2.3017公頃。</p> <p>3. 第3點陳情理由建議酌予採納。理由： 北機廠已使用三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約2.3017公頃，原公展草案土地使用分區配置已辦理調整。</p> <p>4. 第4點陳情理由</p>	理。	

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>訂草案總說明」修正要點第17點略以：「區段徵收、在促進土地利用，以配合都市發展，不以營利為目的。」請新北市政府公布收支是否平衡，讓提供土地所有權人瞭解。行政院通令區段徵收開發時，原土地所有權人申請領回之抵價地比率一律按40%辦理，係屬違法之行政命令(監察院於民國85年8月23日以85台司第5329號函糾正行政院)。試問：本案原土地所有權人得申請領回之抵價地比例為何？</p> <p>(2)請問：本案公共設施用地及可建築用地之比例為何？</p> <p>(3)請問區段徵收之土地價格為何？</p> <p>(4)新北市政府未來標售可建築土地之價格為何？</p> <p>(5)請問捷運系統用地、醫療設施用地、社會福利設施用地、加油站專用區…等，如有作價撥用情形時，其價格如何計算？</p> <p>(6)原土地所有權人申請領回之抵價地如何分配？無法剛好配</p>		<p>建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>捷運線設置非屬都市計畫範疇，因另蘆洲線與環狀線分屬不同系統，且捷運建議工程係以大台北地區考量都市發展、運量人口辦理路線之佈設，並經中央審議在案。</p> <p>5. 第5點陳情理由建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細1。</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>取時，又如何找補？</p> <p>(7)建議設置「捷運蘆洲線與捷運北環線」共同進入蘆北地區提供服務之「蘆北共構站」，並將其規劃為一具代表性之地標建築，如此蘆北一區才有發展的機會，不然左右各有一個捷運機廠，對本區地主太不公平。</p> <p>(8)富國強民：市政府經幾次的說明會，所有的地主(所有權人)都希望市政府能提高容積率，住宅區 300%、商業區 360%，請市政府能配合所有權人的目標，以後政府稅收增多、人民曾富、創造雙贏，何樂不為？</p>				
人 3	蘆洲北側農地自救會(發文人：張○)	蘆北地區	<p>1. 分配比例與容積的公平性</p> <p>(1)蘆北一區容積率算法為何?總面積是否包含捷運開發區?</p> <p>(2)蘆北二區容積率算法為何?總面積分配是否包含古蹟開發區?</p> <p>(3)蘆南地區容積算法為何?總面積分配是否含加油站專區。</p> <p>(4)以上三點的論述均附上比例表附件共六頁，其比例之數據</p>	建議爭取區段徵收各區分回比例及容積率之公平性、放寬開挖率以及區段徵收五大管線及後續稅賦計算	陳情理由、建議事項建議不予討論。理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 2。	109.6.2 第 9 次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
	祥)		<p>皆由新北市都市計畫公告(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)按表目錄5-4至5-6之內容所引述，尚請貴局承辦單位說明，並重新計算分配比例與面積，已達各其分回比例及容積相乘後方能達到同等公平性，還有地主確實可分回多少百分比。</p> <p>(5)捷運開發區為公共區域確定做為TOD開發模式嗎?</p> <p>2. 實際農地農用之農民的補償如何計算?依據農業區使用管理辦法規定，只要是非合法建物及未依農業使用均為非法，但依目前區段徵收的補償辦法似乎是在懲罰務實務農的農民地主，似乎在告訴我們農地應該搭鐵皮屋才是王道，我們並非反對政府對搭鐵皮屋的地主的補償，而是要要求政府應該堆務實務農的農民地主有所獎勵性的補償辦法，方能得民心，以達到以德服眾及公平正義。</p> <p>3. 區段徵收點交土地有何點交辦法、又如何點交才不會造成地主與政府的損失，為何農民地</p>				

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>主們會有如此的疑慮，詳細問題如下：</p> <p>(1)依過往的經驗如三重富貴段市地重劃區、新莊頭前段市地重劃區、三重段市地重劃區、新莊副都新區段徵收等，其地主分回後都發現地表高度為何很多都高出人行道1公尺至3公尺不等，又為何經地主開發或興建商進行所謂的合建模式，開挖地下室的過程竟然會有5-6公尺深的生活廢棄物及工業廢棄物，這難道是分回地主應得的。真心希望經政府區段徵收後，所規劃之土地都能像鶯歌鳳鳴重劃區及三重仁信段重劃區一樣地表都能與道路平或更低，還有開挖地下室時沒有生活廢棄物及工業廢棄物。</p> <p>(2)還有五大管線的設計與建置及施工的完整性，其以往的經驗告訴我們，竟然會有汗水共同管溝不通，還有汗水公共陰井會在地主分回的基地內而造成地主施工時的損失，還有五大管線的原設計拉線孔不通</p>				

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>等...。</p> <p>(3)五大管線的設計與施工建議，以往都只有預留共同拉線孔與陰井，往往都得因申請五大管線接通過程而再次開挖道路及共同管溝。是否可建議該主辦單位能將五大管線的管路建置到各分回土地的地界邊，而且以最小可建築面積及其寬度建置，以達到減少路面與人行道的二次開挖，也可以減少市政管理上的繁忙和所謂的單雙月可開挖及不可開挖等問題，還有有線電視的拉線也不再拉至水溝及電線杆上而造成水流的不順與市容整齊問題，倘若能配合將來分配地號地界建置五大管線，將可降低不必要的社會資源浪費。</p> <p>(4)目前所有新北市的重劃區的建築地下開挖率都是建蔽率加10%，建議貴單位能將蘆洲南北側的地下室開挖率增加至建蔽率加20%以上為開挖率，以減少不必要之開挖深度，將可降低不必要的社會資源浪費，以達最佳開發利益。</p>				

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>(5)土地可否先進行確認(將來土地分配地號)再進行拆除驗收與整地，以利配合五大管線的建置，方能達到區段徵收開發後的都市功能完整性。</p> <p>(6)區段徵收完成後，土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅稅基是從何時起算。</p>				
人4	台灣自來水股份有限公司第十二區管理處蘆洲服務所主任陳○棋	蘆北地區 3555 捷開或公兼水、3454 公十六、3355 公二四 蘆南地區 3451 公二六	<p>1. 蘆洲地區自來水供應屬於管線末端，未來南北重劃區開發後，供水恐不足。</p> <p>2. 極需找大型公園綠地興建配水池儲水，尖峰時段加壓供水，以利全區用水穩定無虞。</p>	<p>1. 建議部分公園或公地變更為公園兼自來水用地、捷開兼自來水用地。</p> <p>2. 預計約需 2 萬平方公尺用地興建約 6 萬噸地下配水池，地上仍為公園，僅一小部分土地作為蘆洲區供水監控中心用地。</p> <p>3. 細項需求台灣自來水股份有限公司第十二區管理處操作課陳振南科長為窗口 (02)2996-8961 轉 350</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 有關陳情意見於蘆北地區已規劃公兼水用地，蘆北一、蘆北二及蘆南地區均集中劃設公園用地，未來可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定於公園用地之地下辦理施作，建議不予採納。</p>	109.5.15 第 8 次小組：依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
人	陳○	保新段	無	請新北市政府盡速完成	建議不予討論。	109.6.2 第 9	依市都委專

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
5	群	231 地號		區段徵收	理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 3。	次小組： 建議依市府研析意見辦理。	案小組初步建議意見通過。
人 6	台北市公共運輸處	和平段 768 地號	<p>1. 復貴局 108 年 8 月 16 日新北城都字第 10815126141 號函。</p> <p>2. 本市所有新北市蘆洲區和平段 768 地號土地，現況係營本處經管並租予公車業者作公車調度站使用，該調度站經核准可停放 69 輛營業大客車，服務路線遍及雙北市境，經洽客運業者調查現況及未來仍有使用需求，合先敘明。</p> <p>3. 經查「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)案」計畫書第 6-10 頁、表 6.3-1 所載變更後之公共設施用地，並未規劃留設公車調度站用地，且於同章節公共設施用地計畫中亦無檢討相關使用內容。基於前揭地號現況及未來仍有公車調度需</p>	<p>1. 建議蘆洲區和平段 768 地號土地維持作為公車調度站使用</p> <p>2. 捷運環狀線 Y20 站預定地，位置鄰近前開調度站土地，建請於規劃預設捷運路線用地及周邊開放空間時，併將道路寬度及人車動線納入考量。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 參採交通局 109.5.11 新北交管字第 1090858018 號函，考量仍有其使用需求，惟屬台北市有土地，以彈性使用導向為原則，爰配合於鄰高速公路位置劃設交通用地。</p>	109.5.15 第 8 次小組： 依市府研析意見辦理並參採交通局意見，修正為 5000 平方公尺之交通用地。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>求，建議貴局未來倘續採區段徵收方式辦理整體開發，仍應將該土地維持作為公車調度站使用，以降低旅客搭乘雙北市公車之影響。</p> <p>4. 另依「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)案」計畫書第5-6頁，新北市蘆洲區中山一路與中山二路口交界係為捷運環狀線Y20站預定地，因其位置鄰近前開調度站土地，建請於規劃預設捷運路線用地及周邊開放空間時，併將道路寬度及人車動線納入考量，以維持行人及興行車安全。</p>				
人7	林○鈞		<p>高壓變電站機場捷運何以選定蘆洲設置!早年蘆洲捷運站在徵收時說明蓋停車場(資料仍在)等公共設施，現在卻成了希望城市，政府圖利財團需要公諸於媒體嗎?</p>	<p>建請說明高壓變電站及機場捷運設置於蘆洲地區之原因。</p>	<p>建議酌予採納。 理由： 原位於蘆洲機廠北側之超高壓變電站經台電公司列席表示無施作需求。</p>	<p>109.6.2第9次小組：台電公司已表示無設置超高壓變電所之需求，惟另提出有0.6-0.8配電級變電所</p>	<p>依市都委專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
						設置需求，俟其與地方民意溝通獲興設共識後，再納入旨案規劃參考提請審議。	
人 8	林○ 寶	保新段 603 地號	1. 分配土地後的容積率不應因土地的大小而有差異，容積率應提高 280%至 300% 2. 許多地主都是小坪數，如領回錢極度不公平。	1. 依平均地權條例 54 條及土地徵收條例 39 條，地主取回土地應佔 50%，容積率為 300%。 2. 最小開發面積應該介於 150 平方公尺至 450 平方公尺。	建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 4。	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
人 9	陳○ 權	保新段 265、266 地號		請政府盡快進行區段徵收，有利蘆洲發展。	建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 5。	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
人	陳○	保新段	無	建議百分之百同意政府	建議不予討論。	109.6.2 第 9	依市都委專

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
10	愛	265、266 及 267 地 號		區段徵收	理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 6。	次小組： 建議依市府研析意見辦理。	案小組初步建議意見通過。
人 11	張○ 富	民族段 58-1 地 號	1. 政府區段徵收我們地主分回的抵價地要 50% 這樣才公平政府不能搶我們人民的財產然容積率要 300% 我們這樣才可接受。 2. 政府規劃的捷開用地真的有要那大嗎? 這不讓人起疑政府的誠意! 捷開用地不用那麼大我想政府想搶人民的財產。	市府區段徵收捷運開發地占太多也太大其實根本沒必那麼大要仔細評估不然會像蘆洲希望城市那像那麼爛市府規定的容積率要一視同仁不能因為土地面積大容積才可以 280% 那我們其他小地主情何以堪政府要一視同仁不論土地面積大小容積率。	1. 第 1 點陳情理由建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 7。 2. 第 2 點陳情理由建議酌予採納。 理由： 北機廠已使用三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約 2.3017 公頃。	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
人12	福壽宮	土地標示：蘆洲區保新段0182-0009地號 門牌：蘆洲區中正路516巷2弄12號	福壽宮是灰瑤地區庄頭的土地公廟，是區域的信仰中心，為蘆洲兩百多年的老廟之一。民國52年的葛樂里颱風侵臺淹水而沖走消失，許多古蹟文物損失甚多。民國93年又因遇到蘆洲捷運工程的影響，再度搬遷至現址，歷經兩次的搬遷，香火相較衰退許多，但這是蘆洲遷台的重要記憶，為保留先人辛苦的遺跡，建議保存。	建議所在地域設為宗教用地。	建議未便採納。 理由： 陳情位置屬未來交通系統連絡道路，且該寺廟尚未辦理合法登記，亦不符合「新北市配合重大建設計畫相關宗教歷史或其他類似建築物原地保存或異地遷移處理原則」第三、四點規定，建議不予劃設。	109.6.2第9次小組：依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
人13	陳○昌	保新路段614、615、616及617地號	1. 陳情人分別為新北市蘆洲區保新段614、615、616、617地號土地之所有權人及地上物（即門牌號碼為新北市蘆洲區三民路550號）所有權人羚貿股份有限公司之負責人，而前開房地陳情人現出租予台灣中油股份有限公司作為加油站使用，合先敘明。 2. 按「為改善居民生活環境，並		建議未便採納。 理由： 陳情事項因周邊地區已有加油站用地(油專)，應已無設置需求，另考量陳情區位鄰近醫療設施預定地恐有安全疑慮，且加油	109.5.15第8次小組、109.6.2第9次小組：依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定本法。」、</p> <p>「本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而官。」都市計畫法第1條、第3條分別有明文。</p> <p>3. 查新北市蘆洲區保新段 614、615、616、617 地號土地及地上物（門牌號碼為新北市蘆洲區三民路 550 號），面臨新北市蘆洲區三民路及長榮路交叉路口，陳情人於歷年來均將前開房地作為加油站使用（萬全加油站），現亦出租予台灣中油股份有限公司供其使用中，為行經成蘆大橋往返蘆洲、五股、八里區之汽（機）車輛提供加油服務，蘆洲當地居民更係習慣此地區加油站之設置，陳情人為此更長年耗費大量成本對相關加油站管線、油槽進行相關之維護。</p> <p>4. 為配合交通道路系統之整體規</p>		<p>站用地非屬整體開發地區共同負擔之公共設施，建議不再劃設。</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>劃配置，達到土地有計畫之使用，促進都市計畫整體健全之發展，併符合憲法保障人民財產權及居住自由之意旨，懇請市府於檢討相關都市計畫時，乘及考量公共利益及陳情人之權益，另於原址附近或另規劃加油站用地分配予陳情人，讓陳情人為地方居民之發展及生活便利貢獻一己之力併兼顧陳情人之權益。</p> <p>5. 綜上所述，敦請貴機關明鑒，研析如本函建議事項所載。</p>				
人 14	建富汽車股份有限公司、陳○玲、(陳情單-張○富)	民族段58-1地號	<p>1. 政府區段徵收我們地主分回的抵價地要 50%這樣才公平政府不能搶我們人民的財產不然容積率要 300%我們這樣才可接受</p> <p>2. 政府規劃的捷開用地真的有要那大嗎?這不讓人起疑政府的誠意!捷開用地不用那麼大我想政府想搶人民的財產</p>	<p>市府區段徵收捷運開發地占太多也太大其實根本沒必那麼大要仔細評估不然會像蘆洲希望城市那像那麼爛市府規定的容積率要一視同仁不能因為土地面積大容積才可以 280%那我們其他小地主情何以堪政府要一視同仁不論土地面積大小容積率</p>	<p>1. 第 1 點陳情理由、建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 8。</p> <p>2. 第 2 點陳情理由建議酌予採納。 理由：</p>	109.6.2 第 9 次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					北機廠已使用三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約2.3017公頃。		
人 15	黃○ 華	保新段 0231- 0000地 號	1. 領回配地後的容積率不應該因土地的大小而有差異，應該容積率提高280%至300%。 2. 許多地主都是小坪數，如果只能領回錢，極為不公平。	1. 依照平均地權條例五十四條及土地徵收條例三十九條，地主取回土地應佔徵50%容積應為300%。 2. 最少開發面積應介於150平方公尺至450平方公尺。	陳情理由及建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細9。	109.6.2第9次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
人 16	李○ 榮	復興 224.291. 223.222. 140.113. 293 民族段 474.473. 472(李國 榮部份之 土地)	我們堤防外有土地，故請置案規劃為公園 以利堤防內公園比例可減少	如果能一起規劃，請一起徵收堤防外有地權之土地以致平均地權。分配盼降為50%以下	1. 陳情理由建議未便採納。 理由： 堤防外非本次計畫範圍內，另查已納入「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(蘆洲地區通盤檢討)主要計畫書(草案)」辦理變更為河川區，俟公告發布實	109.6.2第9次小組： 依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>施後由河川管理單位依河川管理辦理及土地徵收條例規定編列預算辦理土地取得作業。</p> <p>2. 建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 10。</p>		
人 17	台灣電力股份有限公司	保新段 13 地號 等 54 筆 (公二四 用地)	<p>本公司考量三重、蘆洲等地區電力需求仍將持續成長，未來仍有興建變電所之需求及必要性。</p> <p>1. 變電所設置期程：依據行政院 90 年 2 月 9 日韓及經濟部 103 年 6 月 17 日函，新北超高壓變電所係屬本公司第七輸變電計畫修正計畫，列 102-110 年相關續辦工程(詳附件 1、2)。</p> <p>2. 變電所興闢計畫：依據本公司 102 年函所附興工聯繫單，已</p>	公二四用地改劃設為變電所用地。	<p>建議未便採納。 理由： 原位於蘆洲機廠北側之超高壓變電站經台電公司列席表示無施作需求。</p>	109.6.2 第 9 次小組： 台電公司已表示無設置超高壓變電所之需求，惟另提出有 0.6-0.8 配電級變電所設置需求，	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>詳列新北超高壓變電所枝興關計畫，計畫竣工日期為110年(詳附件3)。</p> <p>3. 變電所預算說明：新北超高壓變電已納入第七輪變電計畫修正計畫(99年-110年投資總額)，預算金額為新台幣6,441,429仟元(詳附件4)。</p>			俟其與地方民意溝通獲興設共識後，再納入旨案規劃參考提請審議。	
人 18	蔡○ 敏			希望多分些福利給我們	<p>建議不予討論。</p> <p>理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細11。</p>	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
人 19	李○ 璋		30M 南北道路應與民義街銜接，復興路舊有道路與新市區相聯		<p>1. 第1點建議未便採納。</p> <p>理由： 30M 南北道路考量預留未來蘆社大橋連接至本區，因此接口以其橋端點正接，如再與民義街銜接，則道路斜度過大將影響整體</p>	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>土地使用配置，另民義街為 12 公尺計畫道路，目前亦已規劃 20 公尺南北向道路銜接，應已足敷使用。</p> <p>2. 第 2 點建議酌予採納。 理由： 配合北機廠縮減方案，將復興路（銜接至環堤大道）既有寬度 12 公尺銜接修正路型增加為 15 公尺。</p>		
人 20	林○ 洲	民族段 21.23 地 號	<p>1. 新北市政府地政局還沒辦法提出明確財務計畫及地主可領回土地百分比，地主怎會同意參加區段徵收。</p> <p>2. 我們的農地農用。多年來，吃不胖，餓不死。現在市政府要辦區段徵收，卻要我們來分擔長年以來吃香喝辣鐵皮屋違建的補償，實在不合理，不公平。</p>	<p>1. 請地政局提出明確財務計畫及地主可分回土地百分比。</p> <p>2. 農地有農用部份不要分擔鐵皮屋違建的補償費。</p> <p>3. 請新北市政府、各局處整理地主的意見，納入後再重新公告(此次公告因資訊不盡明確予以作廢)</p>	<p>建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 12。</p>	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 21	陳○興	保新段 575 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 產業專區應合併(一區 2 塊，二區 3 塊)集中管理規劃。 2. 水滷溝，(車路溝?)(捷九機房南側)應予規劃利用 3. 蘆北一區及二區應同步開發。 4. 蘆洲地主已付出捷運疏洪道…太多公設土地權益。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 集中在公十八綠地一帶(即捷九機房南側)，免住工商混雜。 2. 模仿台北市新生南路，瑠公圳加蓋成為馬路，原灌溉渠道改為污水道。 3. 允許一、二區地主可申請合併領回抵價地。 4. 領抵價地，至少要 45%，而住宅區容積率一律 280%。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第 1 點陳情理由與建議事項建議酌予採納。 理由： 考量公共設施負擔比例，產業專用區集中劃設於蘆洲機廠南側。 2. 第 2 點陳情理由與建議事項建議不予討論。 理由： 有關水滷溝加蓋部分，查目前土地使用分區為排水溝用地，依本市現階段市區排水溝渠加蓋原則，主要配合道路之興闢、擴增或改善交通安全者，應由需求機關提送不影響防洪前提及結構安全下之排水水理計算予本局審查，核備後方可由需求機關辦理 	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>加蓋事宜。</p> <p>3. 第 3 點、第 4 點 陳情理由與建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 13。</p>		
人 22	李○ 嬌		<p>1. 恢復法令徵收百分比，營造雙贏的容積率。</p> <p>2. 建議徵收百分比為 50%，容積率為 300%。</p> <p>3. 請妥善配置利用與規劃建議產業區統一集中，三塊重劃的區域各設置各自產業區似乎不太理想。</p>	<p>土地徵收條例第三十九條(區段徵收)已明文規定以 50% 為原則，政府不應在規劃不齊之下居然超徵收 10%；應將每分地做詳細的規劃會比與人民搶地更有效率，更能貫徹長官們所稱的苦民所苦。且可避免造成不必要的誤解圖利特定人士或集團的負面觀感。 建議重新審慎做通盤規</p>	<p>1. 第 1 點、第 2 點 陳情理由與建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 14。</p> <p>3. 第 3 點陳情理由與建議事項建議酌予採納。 理由：</p>	<p>109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。</p>	<p>依市都委專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>劃，非目前草案狀況。</p> <p>1. 依目前政府單位已有重點說明：在北一及北二會有一條寬度約20~30米東西向道路，東接三重集賢路及五華街，西接蘆洲三民路及長榮路，北接未來的蘆洲社子大橋。 ※在已有理想規劃好道路可直接當對外的連結真的是好現象，因產業區的車輛或貨車會比一般房車大，在集中並統一規劃道路及交通措施。將可避免交通壅塞及瓶頭點的共同問題。</p> <p>2. 反觀蘆南區現有道路對外主要依靠蘆洲中山一、二路及五股四維路以現行的道路寬度及上班巔峰時間大路接小路的壅塞程度，如再設產業園區，對該地區的交通</p>	<p>考量公共設施負擔比例，產業專用區集中劃設於蘆洲機廠南側。</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				勢必會有更大的衝擊。請三思並做好通盤檢討			
人 23	富晟曜股份有限公司	保佑.保新段 138.139. 140.141. 142.181. 182.106. 108	1. 蘆北分為兩區，讓小地主更沒配回土地的可能性，只能售予建商一途。 2. 違建造成本計畫之財務負擔頗為不小，其本身就屬非法。並已從中獲利，不應再對其補償拆遷費用。	1. 降低配回土地面積坪數要求至 100 坪，以利小地主整合。 2. 若蘆北兩區不能合併辦理。希望可以讓兩區都有土地的地主，可以合併至持有面積較大的一區以利整合。 3. 取消或降低拆遷費(違建部份)。	陳情理由與建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 15。	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
人 24	林○儒	民族段 23 地 號、保 新.262.2 63.264.2 56.257.3 06	1. 蘆北分為兩區增加整合困難度。 2. 拆遷補償應排違建。	1. 蘆北整合為一區 2. 違建本屬不合法，業主本身已就違建獲取利益，不應再從守法地主剝取權益補貼非法。 3. 請降低配回土地之最小面積至 100 坪，以利小地主整合。	1. 第 1 點陳情理由與建議事項建議酌予採納，將蘆北兩區合併規劃配地。 2. 餘陳情理由與建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專	109.6.2 第 9 次小組： 四、蘆北一區、二區採合併規劃配地一節，提至市大會報告，餘建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					案通盤檢討)」案」辦理，編號細 16。		
人 25	李○ 福	復興段 631.632. 633 地號	<p>1. 有關本次都市計畫，本人不贊成該計畫及開發</p> <p>2. 影響本人對該土地之使用，收益及產權之變動，若該計畫無中止、暫停之可能性，本人之意見如附件。</p>	<p>附件：</p> <p>1. 公園、綠地及道路用地，應將目前地目別已為道路、公園用地但尚未徵收之用地完成徵收，仍有不足再由本次都市計畫補足。</p> <p>2. 部份住宅用地與土壤液化高潛範圍重疊，建議該區域與公園、綠地用地調整。</p> <p>3. 有關新設一小學，參考國家發展委員會之人口推估查詢系統計算之民國 115 年與 105 年比較高推估部分全國人口成長 17 萬 3,189 人低推估部分全國人口減少 9 萬 861 人。並依據新北市府網路公告之五股地區通盤檢討計畫中所載，新北都心策略區</p>	<p>1. 第 1 點建議事項建議不予討論。 理由： 既有發展區內未開闢之公園、綠地及道路用地非屬本次變更範圍。</p> <p>2. 第 2 點建議事項建議未便採納。 理由： 經 108 年蘆洲地區災害防救計畫更新相關圖面，已無土壤液化高潛範圍情形。</p> <p>3. 第 3 點建議事項建議未便採納。 理由： 參採教育局 108.10.3 新北教國字第 1081808096 號函意見，本計畫未來將引進 43,800</p>	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>人口成長高推估為 13 萬 5,000 人，低推估該區成長為 4 萬 9000 人。相比兩資料可看出，新北都心策略人口（成長明顯高於全國估算），是以該資料預估蘆洲未來仍需增設一小學之必要是否仍有檢討空間。</p> <p>4. 依據目前五股部分都市計畫中台電已有變電廠用地，屆時若台電於本區申請用地需求，請台電再行解釋為何三重蘆洲五股地區為何除原有徐匯中學跟五股區外仍有用地需求。</p>	<p>人，經評估仍有其設校需求。</p> <p>4. 第 4 點建議酌予採納。</p> <p>理由： 原位於蘆洲機廠北側之超高壓變電站經台電公司列席表示無施作需求。</p>		
人 26	陳○ 玲	中山段 842 地號	日前得知捷運 Y20 站畫聯開案，本人贊同，如果條件許可的話，有合作的空間。		<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 環狀線 Y20 站經 109 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員會第 965 次會議通過，爰配合剔除本次更範圍。</p>	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 27	蘆洲區北側反對區段徵收自救會(會長李○德、副會長陳○斯)		<ol style="list-style-type: none"> 1. 請依平均地權條例第五十四條及土地徵收條例第三十九條規定略以：「……抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。……」辦理本案，強烈建請新北市城鄉局等政府單位應依法行政，不應片面以行政命令抵價地以 40% 計算。 2. 在不需要附帶任何條件之情況下，給予住宅區基準容積率：300%。 3. 蘆北一區及蘆北二區應合併為「蘆北地區」整體規劃，同時問、同條件、統一辦理。 4. 蘆北一區的產專用地與蘆北二區的住宅區用地位置對調，以便將產業用地集中設置、塑造專業產業園區(如內湖科技園區)，避免住商混合，以營造良好的生活居住環境。 5. 「批發兼零售市場用地」調整至西北側「公二四」，原「批發兼零售市場用地」位置劃設為住宅區。 6. 將「公兼水」用地位置調整至與「公十六」合併，提供新舊市區可共用的大型公園綠地， 	<p>109.07.17 市都委會大會補充意見(摘要)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議將「捷運中和-蘆洲線」之機廠遷移至新北市五股區的觀音坑地區，並於該地區辦理區段徵收、設置捷運機廠。 2. 新北捷運不必延伸「捷運五股-泰山線」到蘆洲，僅需於環狀線 Y22 站與中和-蘆洲線的蘆洲站之間，比照北投到新北投設置觀光車即可。 3. 應將「公 24」與「捷 9」合併為一方正的六萬餘坪區塊，用如此的格局來規劃大型地標才適當、也才會成功。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第 1 點、第 2 點、第 3 點、第 11 點陳情理由建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號細 17。 2. 第 4 點陳情理由建議酌予採納。 理由： 考量公共設施負擔比例，產業專用區集中劃設於蘆洲機廠南側。 3. 第 5 點陳情理由建議部分採納。 理由： 配合河川空間立體化-打造國際級水岸特色觀光市集的綜合規劃作業， 	<p>109.6.2 第 9 次小組：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量道路延續性，原則暫不同意劃設批兼道，倘農業局配合河川區立體化方案有其用地需求，請補充有無批兼道用地整體規劃之差異分析後，提請大會討論。 2. 零售市場用地修正名稱為觀光休閒特定專用區。 3. 餘建議依市府研析意見辦理。 	<p>109.07.17 市都委會大會補充意見涉及捷運系統規劃，擬另案轉請捷運主管機關研析，倘後續涉都市計畫議題再行配合納入本案審議參考，餘依市都委專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>打造蘆洲版的大安森林公園。</p> <p>7. 捷運蘆洲線、捷運環狀線，均應於蘆北地區如附圖所示位置設站提供服務。</p> <p>8. 應保留復興路自環堤大道至忠孝路全線完整，以維持自蘆北地區往返蘆洲市中心交通便利之現狀。</p> <p>9. 捷運環狀線北機廠用地應縮減為如圖所示之範圍，倘真不敷使用時，亦應往三重環保公園尋求用地變更，而不應一味由蘆洲來負擔。</p> <p>10. 捷運環狀線北機廠用地縮減後，其餘土地除留設第八點所述復興路之需外，其他如圖所示部分規劃為可建築土地，以提高抵價地比例、促進民眾對本計畫案的支持與贊同。</p> <p>11. 其他意見：</p> <p>(1) 請說明區段徵收範圍內，私有土地總面積為何？每坪徵收單價為何？</p> <p>(2) 請說明開發後商業區、住宅區及產業專用區之總面積分別為何？其單價又分別為何？</p>		<p>計劃將河川區規劃跨堤平台，蘆洲機廠西側配合劃設批發市場用地及，東則配合劃設為零售市場用地。</p> <p>4. 第 6 點陳情理由建議未便採納。 理由： 公展草案之公兼水用地與公十六用地功能未盡相同，且公兼水用地肩負水資源處理之任務，故仍維持原公展草案區位。</p> <p>5. 第 7 點陳情理由建議不予討論。 理由： 捷運線設置非屬都市計畫範疇，因另蘆洲線與環狀線分屬不同系統，且捷運建議工程係以大台北地區考量</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>都市發展、運量人口辦理路線之佈設，並經中央審議在案。</p> <p>6. 第 8 點陳情理由建議酌予採納。 理由： 配合北機廠縮減方案，將復興路（銜接至環堤大道）既有寬度 12 公尺銜接修正路型增加為 15 公尺。</p> <p>7. 第 9 點陳情理由建議酌予採納。 理由： 北機廠已使用三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約 2.3017 公頃。</p> <p>8. 第 10 點陳情理由建議酌予採納。 理由：</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					北機廠已使用三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約2.3017公頃，原公展草案土地使用分區配置已辦理調整。		
逾1	李○興	中山段148、222、780及788地號	整體規劃方向建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 廢除在蘆南地區設置產業專用區。 2. 台電高壓電塔應地下化。 3. 重劃分配的抵價地發還比率最少45%。 4. 住宅區基準容積率至少240%、商業區基準容積率至少320%，同時比照新北市其他重劃案例給予時程獎勵及規模獎勵容積率。及住宅區(附條件)其捐贈公益設施容積獎勵上限為40%(亦即基準容積率240%再外加)，同時放寬建蔽率條件。 5. 應配合捷運Y20站之 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第1點建議事項建議未便採納。理由： 考量蘆北地區及蘆南地區均分布工廠，仍有設置工廠需求，爰依本府經濟發展局提出面積需求，配合各區劃設部分產業專用區供既有未登記工廠合法土地使用。 2. 第2點建議事項建議不予討論。理由： 高壓電塔屬既有電塔設施，無涉都市計畫變更，後 	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>設置需求，將蘆南之區段徵收與蘆北區段徵收進行脫勾，先完成蘆南之區段徵收程序：捷運軌道必需設置於區段徵收之計畫道路下方，不得穿越未來區段徵收之住宅區及商業區用地。</p> <p>6. 緊鄰高速公路之土地應規劃道路及綠帶或公園已提高住宅品質。</p>	<p>續於辦理整體開發公共工程階段，於管線協調會中辦理下地作業。</p> <p>3. 第 3 點、第 4 點、第 5 點建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 1。</p> <p>4. 第 6 點建議事項建議酌予採納。 理由： 臨高速公路側已規劃將原計畫道路 12 公尺拓寬為 20 公尺，並已儘量配置產業專用區、通用地及社會福利設施用地，後續於細部計畫亦訂定相</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾2	新北市議員李坤城服務處		<p>1. 依照平均地權條例第 54 條及土地徵收條例第 39 條相關規定，「…抵價地總面積，已徵收總面積百分之五十為原則。分配給土地所有權人…」，所以區段徵收開發，應該讓土地所有權人領回 50% 為原則。但是四次說明會，市府對此原則均未承諾依法行政。侯市長曾在議會表示土地所有權人領回一定會高於 40%，請問土地所有權人能領回抵價地的比例為何？在何種條件下，導致無法領回 50%？</p> <p>2. 按公展說明會，住宅容積率為 240%，住宅區(附)為 280%，也就是須符合(1)建築基地面積規模須 2000 平方公尺，(2)捐贈加給容積之 50%樓地板面積及對應土地應有之部分做公益設施，才有辦法拿到 280%的容積，但如此限制，只有大坪數的土地所有權人才有辦法拿到 280%的容積，對於眾多土地所有權人並不公平。為了促進地方繁榮，政府增加稅收，市府</p>		<p>關退縮規定。</p> <p>1. 第 1 點、第 2 點、第 5 點陳情內容建議不予討論。理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 2。</p> <p>2. 第 3 點陳情內容建議未便採納。理由： 北機廠係捷運系統營運必要之重要設施之一，其功能主要提供路線營運所需之捷運車輛、駐車、保養、維修、翻修、調度及測試為主，用地需求面積較大，捷運開發區於完成區段徵收後，依專案讓售方式取得，且</p>	<p>109.6.2 第 9 次小組： 1. 台電公司已表示無設置超高壓變電所之需求，惟另提出有 0.6-0.8 配電級變電所設置需求，俟其與地方民意溝通獲興設共識後，再納入旨案規劃參考提請審議。 2. 餘建議依市府研析意見辦理。</p>	<p>補充第 2 點，修正後通過： 1. 台電公司已表示無設置超高壓變電所之需求，惟另提出有 0.6-0.8 配電級變電所設置需求，俟其與地方民意溝通獲興設共識後，再納入旨案規劃參考提請審議。 2. 零售市場用地修正名稱為觀光休閒特定專用區。 3. 餘建議依市府研析意見辦理。</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>是否能提高容積率，住宅區一律 280%以上，附公益設施可以再提高至 300%以上？</p> <p>3. 依公展說明會提供資料，蘆北一區中，並沒有將「捷運開發區」9.7 公頃列為公共設施用地，而是列為土地使用分區，這樣對地主並不公平。因為捷運機廠該列為公共設施，縱使有聯合開發。也不該全部都列在土地使用分區，請市府將捷運機廠與捷運開發區分開計算，不要以此消滅地主的權益。</p> <p>4. 捷運局長曾在會議表示，目前捷運機廠用地站 9.7 公頃，但在實際上可以縮小使用面積為 5 公頃左右，請捷運局提出明確說明，未來可以縮減面積為何？</p> <p>5. 城鄉局表示最小開發面積不得小於 600 平方公尺，商業區不得小於 1000 平方公尺為原則，但在公展說明會上，小地主反應對其並不公平，容易造成建商大者恆大，請問最小開發面積是否可以向下調整，以利小</p>		<p>經綜合規劃評估，北機廠採土地開發方式具開發效益，並可透過場站土地開發及都市計畫變更，引導區域發展，爰北機廠經專案通檢採區段徵收方式辦理變更為捷運開發區。</p> <p>3. 第 4 點陳情理由建議酌予採納。 理由： 北機廠已使用三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約 2.3017 公頃。</p> <p>4. 第 6 點陳情理由建議酌予採納。 理由： 原位於蘆洲機廠北側之超高壓變電站經台電公司列</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>地主開發？</p> <p>6. 在公展內容中，雖然並無看到台電要興建的超高壓變電所，但民眾仍擔心未來在公二四的公園預定地，台電仍會在都委會審議階段申請超高壓變電所。請城鄉局明確表示，公二四只能做公園，而不會兼做其他設施，如超高壓變電所。</p> <p>7. 依公展資料，市府規劃在蘆北一區設置 1.98 公頃的批發兼零售市場用地，未來大台北市場會移到這裡。但此地段也是面河岸精華地區，是否能依照民眾建議，將批發兼零售市場移至公二四預定地，面臨環堤大道，離蘆洲市區反而更方便？</p> <p>8. 未來五泰輕軌將會貫穿蘆北重劃區，分別接往 Y22 站及蘆洲捷運站，請問路線是否會影響 30 米道路，未來是否有預留輕軌車站，預計設於何處？</p> <p>前述資料請各局處彙整後，於 108 年 9 月 27 日前以函回覆本服務處。</p>		<p>席表示無施作需求。</p> <p>5. 第 7 點陳情理由建議部分採納。 理由： 配合河川空間立體化-打造國際級水岸特色觀光市集的綜合規劃作業，計劃將河川區規劃跨堤平台，蘆洲機廠西側配合劃設批發市場用地及批發市場用地兼供道路使用，東則配合劃設為零售市場用地。</p> <p>6. 第 8 點陳情理由建議不予討論。 理由： 僅詢問五泰輕軌情形，無涉都市計畫範疇；五股泰山輕軌(下稱五泰輕</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>軌)路線規劃起於三重地區集賢路北側綠帶用地與環狀線北環段 Y22 站轉乘，沿蘆洲地區計畫道路銜接至中正路與蘆洲線蘆洲站轉乘，路線行經蘆洲北地區，規劃設置 5 站(F01-F05)，沿線行經蘆洲地區之整體開發區，業考量平面道路與平面輕軌之需求而規劃留設 30 公尺寬計畫道路，兩側開發區亦配合退縮各 10 公尺，而輕軌主要行，駛於中央分隔帶與路側綠地的專用路廊避免與一般車輛交織，行經路口處亦由列車司機員駕，駛並目視路況隨即反應，配合號誌時制原則與平行車流並行共用一</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					個號誌時向通過路口，將輕軌列車對橫交路口的交通衝擊降至最低。另本府交通局亦將配合五泰輕軌針對計畫道路及捷運路線與站體規劃協助檢視交通動線。		
逾3	李○塗	民族段23地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 拆算抵價地的比例預算不明。 2. 不清楚違建鐵皮屋工廠拆遷有沒有要給補償金。 3. 領回分配地的門檻太高了。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提供目前比例的預算書給地主們。 2. 拆違建還要給補償金不合理，要給補償金也是出租土地的地主負責。 3. 要求領回分配地的門檻降至100平方公尺。 	<p>陳情理由與建議事項建議不予討論。</p> <p>理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細3。</p>	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾4	李○豪	中山段748地號	整體規劃方向。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 廢除在蘆南地區設置產業專用區。 2. 台電高壓電塔應地下化。 3. 重劃分配的抵價地發還比率最少45%。 4. 住宅區基準容積率至 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第1點建議事項建議未便採納。 <p>理由： 考量蘆北地區及蘆南地區均分布工廠，仍有設置工廠需求，爰依本府</p>	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>少 240%、商業區基準容積率至少 320%，同時比照新北市其他重劃案例給予時程獎勵及規模獎勵容積率。及住宅區(附條件)其捐贈公益設施容積獎勵上限為 40%(亦即基準容積率 240%再外加)，同時放寬建蔽率條件。</p> <p>5. 應配合捷運 Y20 站之設置需求，將蘆南之區段徵收與蘆北區段徵收進行脫勾，先完成蘆南之區段徵收程序:捷運軌道必需設置於區段徵收之計畫道路下方，不得穿越未來區段徵收之住宅區及商業區用地。</p> <p>6. 緊鄰高速公路之土地應規劃道路及綠帶或公園已提高住宅品質。</p>	<p>經濟發展局提出面積需求，配合各區劃設部分產業專用區供既有未登記工廠合法土地使用。</p> <p>2. 第 2 點建議事項建議不予討論。 理由： 高壓電塔屬既有電塔設施，無涉都市計畫變更，後續於辦理整體開發公共工程階段，於管線協調會中辦理下地作業。</p> <p>3. 第 3 點、第 4 點、第 5 點建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 4。</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					4. 第 6 點建議事項建議酌予採納。 理由： 臨高速公路側已規劃將原計畫道路 12 公尺拓寬為 20 公尺，並已儘量配置產業專用區、交通用地及社會福利設施用地，後續於細部計畫亦訂定相關退縮規定。		
逾 5	蘆南發展促進會(李○興)	蘆南農業區	1. 蘆南農業區總開發面積僅 23.74 公頃(開發面積不到蘆北一區總開發面積的 30%、蘆北二區總開發面積的 45%)，扣除公共設施用地後，可發回之建築用地極為有限；且蘆南農業區緊鄰蘆工一區、蘆工二區、蘆工三區，對工業區之需求極低，如再設置產業專用區，即違反本次細部計畫將蘆洲區設定為住宅導向發展為策略的發展定位，即蘆南發展區定位為以捷運 Y20 為中心之捷運生活圈之本意；且產專區又規劃對	1. 廢除在蘆南地區設置產業專用區。 2. 台電高壓電塔應地下化。 3. 重劃分配的抵價地發還比率最少 45%。 4. 住宅區基準容積率至少 240%、商業區基準容積率至少 320%，同時比照新北市其他重劃案例給予時程獎勵及規模獎勵容積率。及住宅區(附條件)其捐贈公益設施容積獎	1. 第 1 點建議事項建議未便採納。 理由： 考量蘆北地區及蘆南地區均分布工廠，仍有設置工廠需求，爰依本府經濟發展局提出面積需求，配合各區劃設部分產業專用區供既有未登記工廠合法土地使用。 2. 第 2 點建議事項	109.6.2 第 9 次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>Y20 捷運站旁，殊不知此處為本開發區主要對外交通要道，屆時行人、大型車輛都匯聚於此，除造成區內交通混亂外，對於行人安全、居住環境品質將有重大衝擊。</p> <p>2. 蘆南農業區緊鄰台電變電所，區內之高壓電塔林立，對於本區之都市景觀及居住品質影響甚鉅，因此，高壓電塔應配合開發區道路系統規劃，全區進行高壓電纜地下化工程。</p> <p>3. 依據公展說明會資料顯示蘆南地區公共設施用地比例高達 48.2%，其中社會福利設施用地佔本區總面積 4.38%，捷運系統用地佔 1.19%，惟社會福利設施用地可做為社會宅，捷運系統用地未來亦可以作為土地開發利用，二者開發後將會創造市府之收益，在區段徵收雖列為公共設施負擔經費，但亦不能因此犧牲地主抵價地分配比例；另外係與區段徵收無直接關聯的住宅區同意前提下逕將其納入本次蘆南區區段徵收之範圍，而且其用地範圍站本</p>	<p>勵上限為 40%(亦即基準容積率 240%再外加)，同時放寬建蔽率條件。</p> <p>5. 應配合捷運 Y20 站之設置需求，將蘆南之區段徵收與蘆北區段徵收進行脫勾，先完成蘆南之區段徵收程序:捷運軌道必需設置於區段徵收之計畫道路下方，不得穿越未來區段徵收之住宅區及商業區用地。</p> <p>6. 緊鄰高速公路之土地應規劃道路及綠帶或公園已提高住宅品質。</p>	<p>建議不予討論。</p> <p>理由： 高壓電塔屬既有電塔設施，無涉都市計畫變更，後續於辦理整體開發公共工程階段，於管線協調會中辦理下地作業。</p> <p>3. 第 3 點、第 4 點、第 5 點建議事項建議不予討論。</p> <p>理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 5。</p> <p>4. 第 6 點建議事項建議酌予採納。</p> <p>理由： 臨高速公路側已規劃將原計畫道路 12 公尺拓寬為 20</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>區總面積之 4.18%，有虛灌本區土地使用分區比率達 51.80% 之實。</p> <p>4. 蘆洲人口成長快速，在新北市改制為直轄市前蘆洲行政劃分極為蘆洲市，礙於當時的政府因行政怠惰未依法將蘆洲市住宅區的法定容積率由原本之 200% 調整為 240%，導致多年來蘆洲市的住宅區法定容積率一職維持在 200%，大大犧牲了蘆洲市民的權利，實為不公。本次公展說明會資料顯示住宅區之容積率 240%，僅係歸還原本蘆洲市民應保有之容積比率，市府並未因要發展蘆洲農業區特別調高住宅區之容積率，因此，心北市府應補償蘆洲市民，本次區段徵收之地區應比照新北市其他重劃案給逾時程獎勵及規模獎勵。另針對住宅區(附條件)容積率 280% 的部分，市府原意係藉由提高容積率鼓勵地主增設公益性設施，但卻漏未考量現金一般大眾的居住行為，即一般社區住宅大樓內如設有公益性設施，人員</p>		公尺，並已儘量配置產業專用區、交通用地及社會福利設施用地，後續於細部計畫亦訂定相關退縮規定。		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>進出難以控管，住宅大樓本身的價值亦將受其影響。因此，市府應針對住宅區(附條件)設定其捐贈公益設施獎勵上限為40%(亦即基準容積率 240%再外加)，同時放寬建蔽率條件，以達到市府原本規劃的目的，同時符合一般住宅之需求。</p> <p>5. 依據公展說明會資料顯示本開發區將設置捷運環狀線北環段 Y20 站，如新北市政府未將 Y20 捷運站出入口之設置、及 Y20 到 Y21(徐匯中學站)貫到工程通過區域之相關土地儘快完成區段徵收程序，並於專案通盤檢討計畫內容講本開發區農地進行全面性之都市更新規劃(亦即蘆南區段徵收案)，將導致捷運站體完成後出入口四周鐵皮工廠林立，及捷運軌道孔未設置於區段徵收之計畫道路下方而是穿越未來區段徵收之住宅區及商業區用地之亂象，不但喪失都市計畫及捷運設置係為促進地區繁榮之目的，反而彰顯北市政府之行政效率不彰，政府單位多頭馬車之嫌，將引</p>				

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			起重大民怨。 6. 蘆南農業區有部分土地緊臨中山高速公路，如該等土地規劃設置住宅區，既不府湖都市計畫係為提升都市發展及人民生活品質之美意，同時將居民的居家環境暴露於高度污染的空氣及噪音環境中，有違政府照顧百姓健康之責任。因此，緊鄰高速公路之土地應在住宅區與高速公路間規劃道路及綠帶或公園以隔絕高速公路所帶來之相關汙染。				
逾6	李○金	民族段23地號	1. 目前依然無法提出現階段的預算是如何換成現在的抵價地比例。 2. 目前的地上物拆遷補償金適用範圍不清楚。 3. 領回土地的門檻過高。	1. 就算是不完整的預算書也希望可告知如何算出現在的抵價地比例。 2. 違建鐵皮屋工廠如果可以領回補償金不合理。 3. 希望可以講領地的門檻降至150平方公尺，而不是因地小而不能領錢。	陳情理由與建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細6。	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾7	羚賀股份	門牌號：蘆洲區三	1. 經查，陳情人上開合法建物(以下稱系爭房屋)前於民國(下	1. 基此，為落實加強公共建設用地取得、貫	併入13案辦理。	109.5.15第8次小組、	依市都委專案小組初步

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
	有限公司 負責人:陳○昌	民路 550 號(坐落地號:保新段 616、617, 原面積:1304m ² , 前因捷運用地徵收 575.38m ² , 現餘 728.62m ²)	同)78.11.28 日竣工領有台北縣、政府工務局使用執照 78 蘆使字第 1713 號【附件 1】，嗣於 79.01.23 日，建物第一次登記完竣【附件 2】，並領有加油站營業許可，迄今合法經營 30 年，現有員工數十人，倘若劃定為公共設施用地(公 20 用地、I-5 道路 30M 用地)，勢必限令拆除，恐致陳情人公司經營難以為繼，更影響數百人之員工家庭生計，懇請 貴局考量變更計畫或准予異地安置加油站(建議詳如後述)，俾利維護百姓之財產權、工作權、生存權，至感德便。 2. 再查，按陳情人公司主要經營項目即為加油站業(所營事業代碼:F212011)【附件 3】，況且該土地坐落前於民國 90 年間，曾因「臺北都會區大眾捷運系統蘆洲機場工程案」之用地，業經徵收而減縮一半之營業面積(原坐落地號:保新段 616、617, 因徵收而分割新增 616-1、617-1 地號)【附件 4】，今倘因二度再為徵收，若不予以	徹土地漲價歸公、防止土地投機等政策目標，但仍應避免類似陳情人因遭受不公之待遇而滋生民怨反彈，方能順利推展都市計畫變更時程，提高行政效率。惟按陳情人具有合法之(加油站)使用執照、建物權狀、營業許可、在地經營數十年...等理由，倘本件都市計畫內北側地區，若為配合交通運輸及都市發展需要，而堅持劃定爭加油站坐落土地為公共設施用地(公 20 用地、I5 道路 30M 用地)，則應另設「加油站專用區之必要，故建議應予討論修正計畫書、圖，爰再予適當修訂類如陳情人之放寬特殊案例處理原則，抑或擇一合宜之區塊，異地安置陳		109.6.2 第 9 次小組：依市府研析意見辦理。	建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>合理異地安置，則有以公共利益之名，而損害陳情人合法權益之譏。顯有顧此失彼、以公害私，似難謂兼顧土地徵收條例第一條「為規範土地徵收，確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益，特制定本條例。」所揭樂之立法精神。</p> <p>3. 又按「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)書」(第3-5、3-6、3-7頁參照)蘆北一區54.7270公頃、蘆北二區79.3238公頃、蘆南地區23.7462公頃土地使用計畫面積表，全部細部計畫範圍合計:157.7970公頃。惟查，蘆南地區僅佔全部計畫面積15%，竟僅劃設全區「唯一」之「加油站專用區」，並新增面積達1,557平方公尺(經查:座落地號:蘆洲區中山段847地號，原面積僅:1,439.06平方公尺，所有權人:全國加油站股份有限公司【附件5】)。按此，系爭細部計畫人口數訂定為43,800人，但對於「加油站專用</p>	<p>情人之加油站。俾能符合憲法保障人民之財產權、工作權、生存權等基本權及社會公平正義源則。</p> <p>2. 按「變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)主要計畫書」案內，加油站用地編號「油一」【附件7】，現行計畫面積0.2218公頃(即2218平方公尺)，位於首揭細部計畫之「停七」用地旁【附件8】，目前尚未闢關，似可考慮為陳情人異地安置之位置。然因事涉貴管之權限，倘蒙允許，或可公私兩全亦兼顧土地徵收時，確保土地合理利用，並保障私人財產(按:陳情人公司負責人陳文昌於本都市計畫案北側農業區內土地面積共:8601.37平方公</p>			

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>區」之劃設，不但蘆北地區未設置加油站，甚而厚此薄彼、南北失衡，其(南側)卻增設加大面積理由安在?而北側佔全部計畫面積 85%，卻無「加油站專用區」之設置?又北側陳情人所有地上物坐落土地之所有權持有已逾五十五年【附件 6】(陳家信於 53.08.31 日登記，現陳情人公司負責人陳文昌，受贈傳承自父親陳家信)，自 79 年起即開始經營加油站業務。兩相比對南側上址(蘆洲區中山段 847 地號)所有人全國加油站，系自 86 年起，始開始持有土地、經營加油站業務(請參附件 5)。然按行政程序法第 6 條規定:行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」，上述關於「加油站專用區」之設置，獨厚特定廠商，卻未顧及陳情人合法權益，恐有違反行政平等原則之疏失，以上衡諸情、理、法，實令陳情人萬難甘服。</p>	<p>尺)，增進公共利益。故此建議修正計畫，於不妨礙土地使用前提下會商協調地政局於本區整體開發時，依區段徵收規定，以不違背公平原則下儘量考慮保存(陳情人之加油站)或專案處理異地安置之方案。</p> <p>3. 倘無視陳情人上開合法權益，並於本計畫案公開展覽期間依法所提之陳情意見，若對於陳情人所提建議未加審酌，或未予以變更調整妥適之修改情形時，而仍通過該建設計畫之系爭基地為公共設施用地，除有未充分踐行調查證據程序即定其取捨，則其審議程序及判斷恐有恣意濫用之違法外，甚且足認有違誠信原則及信賴保護原則。</p>			

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾8	洪○富	土地標示：蘆洲區中山段0527-000、0560-000、建00253-000號 門牌：蘆洲區信義路34巷186號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信義路34巷的住戶都是已住在蘆洲超過40年以上的(民生社區)此次有部份34巷的居民排除在此都市計畫之外，懇請把34巷186號也列入(計畫之外)我們不是農地雜草叢生也不是違章工廠，而且我們是有合法的建物權狀。 2. 在市府的都市計畫中也是把這裡規劃住及住(再)完全也沒有跟市府的計畫不同! 	懇請 貴局將34巷186號的住戶排除在次都市計畫。我們全部家當財產都在這裡，拿了你們分配的40%的土地，也沒有辦法再蓋一間房子! 懇請34巷186號已是住宅區的事實能排除在此案之外。	建議部分採納。 理由： 中山段527、560地號於公展草案即劃設為住宅區(再發展區)，未在區段徵收範圍內。	109.5.15第8次小組、109.6.2第9次小組： 依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾9	新海瓦斯股份有限公司	保新段594地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 覆貴局108.08.16新北城都字第1081512614號函。 2. 本公司自民國55年初成立以來，秉持提升新北市民生活品質之宗旨，供應民眾安全、衛生、經濟、便捷之無染天然氣，迄今通氣累積戶數已達30餘萬戶。 3. 貴局於108年9月5日說明會中，表明蘆洲地區辦理區段徵收，惟本公司曾於101年8月6日以新瓦管字第1010500242 	1. 本公司土地座落於蘆洲區保新段594地號，重測前之舊地號為蘆洲鄉和尚洲南港子段127之2號，屬農業區建地目，為可建築使用之合法建地，與周邊僅限作農業使用之土地相較，價值相對高出許多。貴府辦理區段徵收時，應審慎考量「建	陳情理由與建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細7。	109.6.2第9次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>號函陳情提出建議，並獲鈞府於101年8月14日北府城都字第1012298124號函表示將錄案納入「變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)主要計畫」案及「擬定蘆洲都市計畫細部計畫」案，並提都市計畫委員會參考審議。</p> <p>4. 為維護本公司權益，重述並提出右列訴求，建請鈞府參酌辦理：</p>	<p>地」與「農地」之現實價差進行評估。</p> <p>2. 本公司土地現況之既有建築物為領有建照之合法建物，應有合理之拆遷補償費用，以維公平正義。</p> <p>3. 建議都市計畫審議抵價地總面積，能以發還徵收總面積百分之五十五為原則。</p> <p>4. 有關土地徵收之金額，請按照徵收當期之市價補償地價，並將徵收補償市價查估，其查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，且徵收之金額亦提交「地價評議委員會」審定。</p>			
逾10	首都客運股份有限公司李○	復興路323巷(三重一站及二站牌)	本公司三重一、三重二站位於復興路323巷，屬「蘆北重劃區」重劃範圍，負責39、62、226等路線調度與駕駛休息，主要服務蘆洲地區與三重地區民眾往返臺北市區，停放車輛約100輛，如	為不影響未來調度需求，建請鈞局於重劃區規劃時，能於施工期間保留車輛停放與進出動線，施工期間車輛調度空間需求面積約2000	建議酌予採納。 理由： 考量仍有其使用需求，爰配合劃設約2000坪停車場用地，區位於蘆洲	109.6.2第9次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
	文		該區進行重劃，恐將影響三蘆地區民眾乘車的需求。	坪，未來倘規劃交通用地時，建議以西側為佳(面積約 2000 坪)，以符合目前路線規劃及當地民眾搭乘需求。	機廠東側。		
逾 11	新北市政府消防局	蘆南地區蘆洲消防分隊(原成功消防分隊)	依貴局擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)書(附件 1)規劃，本局蘆洲消防分隊(原成功消防分隊)後方將無聯外道路，因當初廳舍興建時即考量後方違章建築救災之效率。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未來都市計畫區段徵收仍應留設該救災動線(如附件 2 黃色線所示)且該動線應保持 3 公尺以上淨寬，以利消防車輛通行。 2. 若未留設蘆洲消防分隊後方聯外道路，都市更新後本局出勤將須繞道，倘分隊後方區域有事故發生，將無法在短時間內抵達現場，因黃金救援時間非常短暫，恐因此耽誤救災救護時效，故請貴局規劃時務必將本局出勤東線一併納入考慮，以維護公共安全，至紉公誼。 	建議未便採納。 理由： 規劃為環狀線 Y20 站出入口及通風井用地(捷運系統用地)，考量該站未來為地下站，因此上方仍可供道路通行使用，除此之外，廣六亦可供通行使用。	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾	李○	保新段		原地原分配，尊重所有	建議不予討論。 理由：	109.6.2 第 9	依市都委專

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
12	玉	459 地號		權人的權利，勿用抽籤分配，影響所有權人使用權。	屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 8。	次小組： 建議依市府研析意見辦理。	案小組初步建議意見通過。
逾 13	李○ 仁	保新段 459 地號		原地原分配，尊重所有權人的權利，勿用抽籤分配，影響所有權人使用權。	建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 9。	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾 14	李○ 恆	保新段 459 地號		原地原分配，尊重所有權人的權利，勿用抽籤分配，影響所有權人使用權。	建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 10。	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾15	黃○俊	民族段 257、258 地號		<p>1. 在不需負任何條件給予住宅基準容積率300%</p> <p>2. 應保留復興路到環堤大道</p>	<p>1. 第1點建議不予討論。</p> <p>理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細11。</p> <p>2. 第2點建議酌予採納。</p> <p>理由： 配合北機廠縮減方案，將復興路(銜接至環堤大道)既有寬度12公尺銜接修正路型增加為15公尺。</p>	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾16	李○文	復興段 585地號	<p>1. 政府規定住宅區最小建築規模600平方公尺</p> <p>2. 小地主這麼多是否可縮小500平方公尺</p>	區段徵收政府預計40%-50%，不管要求50%，但可否可45%，請政府列入考慮，不要讓小地主失望。	<p>建議不予討論。</p> <p>理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細</p>	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					12。		
逾17	李○生	保新段459地號		原地原分配，尊重所有權人的權利，勿用抽籤分配，影響所有權人使用權。	建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細13。	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾18	新海瓦斯(股)公司	保新段594地號	1. 提高抵價地之發還比例:55% 2. 原建地位置保留分配不拆除現有倉庫。		建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細14。	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾19	黃○			1. 復興路應沿用既成道路通環堤大道。 2. 住宅區容積率應相同，大面積可另行獎勵。	1. 第1點建議酌予採納。 理由： 配合北機廠縮減方案，將復興路(銜接至環堤大道)既有寬度12公尺銜	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>接修正路型增加為15公尺。</p> <p>2. 第2點建議不予討論。</p> <p>理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細15。</p>		
逾20	謝張○實	中山段511、511-1、544、545地號	依地籍圖最新鑑界，本戶545及511-1地號(建地)僅約15.86平方公尺，列為農業區(徵收範圍)，尚被徵收545及511-1地號，本戶房屋約被拆除四分之一，請貴局依情理法，照顧長居百姓請願，修正545及511-1地號列入區段徵收的住宅範圍內。	<p>1. 四筆地號皆為建地。</p> <p>2. 建請依「土地徵收條例」第47條區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配…，修正545及511-1地號納入住宅區，非徵收範圍。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 中山段511、544為既有發展區內之住宅區，未在本次計畫範圍內；中山段511-1、545於本次草案排除區段徵收範圍，主要係考量為既成住宅，並為農業區建地目，爰不予採納。</p>	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 21	李○ 洽	復興段 113、 137、 140、 211、 213、 217、 219、 214、 222、 223、 224、286 地號 民族段 283、 472、 473、474 地號	<p>1. 捷運開發區面積過大，損及地主權益。</p> <p>2. 水岸第一排幾乎被優先佔據。</p> <p>3. 抵價地無計算人民如何知道政府有無暴利。</p>	<p>1. 縮小面積、取消聯開維修站地下化，上方設置市場等可高樓化之公設。</p> <p>2. 市場、捷運、水資源公園幾乎優先佔據 1/2 的水岸，應留給地主。</p> <p>3. 應公佈財務規劃，再辦說明會，現有財務計畫空洞，毫無意義。</p> <p>109.07.17 市都委會大會補充意見(摘要)：</p> <p>1. 應回歸上位計畫指導將違章工廠安置於社子島或檢討中的五股垃圾山重劃區。</p> <p>2. 五項公設用地面積過少，卻又計畫將公 24 置換為三重果菜市場用地，明顯不符法律規定。</p> <p>3. 計畫中提到人文水岸，並提到「透過超級堤防等便於跨堤之</p>	<p>1. 第 1 點陳情理由與建議事項建議酌予採納。 理由： 北機廠已使用三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約 2.3017 公頃。</p> <p>2. 第 2 點陳情理由與建議事項建議酌予採納。 理由： 市場部分係配合河川空間立體化—打造國際級水岸特色觀光市集的綜合規劃作業，計劃將河川區規劃跨堤平台，蘆洲機廠西側配合劃設批發市場用地及批發市場用地兼供道路使用，東則配合劃設為零售市場用地。 北機廠已使用</p>	<p>109.6.2 第 9 次小組： 1. 考量道路延續性，原則暫不同意劃設批兼道，倘農業局配合河川區立體化方案有其用地需求，請補充有無批兼道用地整體規劃之差異分析後，提請大會討論。</p> <p>2. 零售市場用地修正名稱為觀光休閒特定專用區。</p> <p>3. 餘建議依市府研析意見辦理。</p>	<p>1. 109.07.17 市都委會大會補充意見第 1 點不予討論。 理由： 有關違章工廠安置部分非屬都市計畫範疇，擬另案轉請工廠主管機關研議。</p> <p>2. 109.07.17 市都委會大會補充意見第 2、3、4 點未便採納。 理由： (1) 蘆洲機廠西北側配合農業局河川空</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>規劃，結合堤外河畔公園與堤內之都市發展區，塑造商業、休閒、居住三者共榮之蘆岸之丘水岸發展區，落實水岸城市目標」，但計畫書內未載明如何達到此目標的方法，細部計畫之支出，亦無對應的科目。</p> <p>4. 建議大台北果菜市場另行選址，將河岸空間優先留給居住與乾淨的商業或服務業。</p> <p>5. 細部計畫應包含室頁與財務計畫，但目前財務計畫僅列出支出項目，完全未提及預計的收入，並且將之推遲至「區段徵收計畫中載明」，漠視民間對於資訊揭露、透明的需求。</p>	<p>三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約2.3017公頃。</p> <p>公兼水用地係考量淡水河景觀，未來將打造蘆岸之丘，可透過北側景觀綠廊結合園道，提供居民更佳休憩環境。</p> <p>3. 第3點陳情理由與建議事項建議不予討論。</p> <p>理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細16。</p>		<p>間立體化專案劃設批發市場用地，另蘆洲北側業劃設約16%之五項公設，已補足地區發展之需求。</p> <p>(2)有關跨堤平台之設置為農業局刻辦理河川空間立體化專案之研析內容，不納入本案都市計畫書內敘明。</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
							<p>(3)有關批發市場用地未來之使用及大台北果菜市場遷移等事宜，未涉都市計畫內容，擬轉請農業局評估參考。</p> <p>3. 市都委會大會補充意見第5點不予討論。</p> <p>理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
							洲南北側農業區專案通盤檢討)案」辦理，編號逾細26。 4. 餘依市都委專案小組初步建議意見通過
逾 22	李○ 見	復興段 34、 266、 271、272 地號	1. 捷運機場用地提前徵收 2. 復興路保留 3. 抵費地 4. 容積率 5. 延長土地增值稅優惠年期	1. 原有地主應該保留參與整體蘆北地區區段徵收權利。 2. 保留復興路至環堤大道的貫通 3. 提高抵費地至 50% 4. 容積率提高(配合捷運工程，應予地主獎勵) 5. 領取權狀開始起 5 年	1. 第 1 點、第 3 點、第 4 點、第 5 點陳情理由與建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)案」辦理，編號逾細 17。 2. 第 2 點陳情理由與建議事項建議酌	109.6.2 第 9 次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>予採納。</p> <p>理由：</p> <p>配合北機廠縮減方案，將復興路(銜接至環堤大道)既有寬度 12 公尺銜接修正路型增加為 15 公尺。</p>		
逾 23	柯政 ○ 柯○ 柯○ 嘉(代表)	土地標示:復興段 52 地號 門牌:復興路 362 號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 若勾選參與配地政府不可將 100 坪以上土地，發配價金吃掉農民土地。 2. 復興路不可不見 3. 要求至少發還 45%以上土地 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將重劃後百坪土地仍可以劃在一起，以後一起開發，畢竟祖產仍在。 2. 復興路連結中興路、集賢路 224 巷內大樓通往快速道路存在已久，建議拓寬後延用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第 1 點、第 3 點陳情理由與第 1 點建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 18。 2. 第 2 點陳情理由與建議事項建議酌予採納。 理由： 配合北機廠縮減方案，將復興路 	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
					(銜接至環堤大道) 既有寬度 12 公尺銜接修正路型增加為 15 公尺。		
逾 24	李○地	復興段 50、 272、 266、 271、327 地號		1. 如問卷內容意見表 2. 捷運機場捷開區地主，保留參與蘆洲地區區段徵收權利。 3. 保留復興路至環堤大道的貫通 4. 捷運機場縮小使用面積 5. 提高抵費地之比例 6. 提高容積率 延長土增稅優惠年限(領取權狀開始起三至五年) 7. 蘆北堤防外的農地可以提出申請變更為容積移轉 109.07.17 市都委會大會補充意見： 1. 保留捷運機場捷開及捷十捷運站的區段徵收權利。 2. 不分三區個別徵收開	1. 第 2 點、第 5 點、第 6 點、第 7 點建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾 19。 2. 第 3 點建議酌予採納。 理由： 配合北機廠縮減方案，將復興路(銜接至環堤大道)既有寬度 12 公尺銜接修正路型增加為 15 公尺。 3. 第 4 點建議酌予	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	1. 109.07.17 市都委會大會補充意見第 1、2、3 點酌予採納。 理由： (1) 本案於蘆北農業區東北側劃設捷十(環狀線北機廠)。 (2) 本次提會報告事項業將蘆北兩區合

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				發(統一辦理蘆洲區段徵收)。 3. 綠地帶往內移(能讓舊有社區方便使用性)。 4. 輕軌捷運系統整合分析(建議考量因素是否適宜)。 5. 增設蘆洲捷運總站出口的设置(希望城市的對面, 中正路口) 6. 提高抵價地的比例(48%)。 7. 容積率提高(300%, 回饋鄉里配合政府的捷運工程)。 8. 延長土地增值稅優惠年限(中央權限)(領取權狀開始起三至五年)。 9. 蘆北堤防外的土地可以提出申請變為容積移轉。 10. 反對批發果菜市場設置(三重果菜市場)。	採納。 理由： 北機廠已使用三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約2.3017公頃。		併規劃配地。 (3)蘆北地區鄰舊市區側劃設有帶狀公園系統，未來得結合水利局辦理水溝整治計畫創造藍綠帶系統。 2.109.07.17 市都委會大會補充意見第5點部分採納。 理由：

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
							<p>(1)已於蘆洲站對側農業區劃設停車場和商業區，預留未來興設出入口之可能性，惟有關是否興設捷運出入口，涉捷運系統整體規劃配設，非屬都市計畫討論範</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
							<p>疇，轉請捷運局研議參考。</p> <p>(2)容積率提高屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細27。</p> <p>3.109.07.17</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
							<p>市都委會大會補充意見第、4、6、7、8 不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>涉及區段徵收權利部分、抵價地比例、土地增值稅、輕軌捷運系統，非屬都市計畫範疇，轉請地政及捷運相關單位研議。</p> <p>4.109.07.17 市都委會大會補充意見第9、10 點未便採納。</p> <p>理由：</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
							<p>(1)堤防外非本次計畫範圍內，另查已納入「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（蘆洲地區通盤檢討）主要計畫書（草案）」辦理變更為河川區，俟公告</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
							<p>發布實施後由河川管理單位依河川管理辦理及土地徵收條例規定編列預算辦理土地取得作業。</p> <p>(2)蘆洲機廠西北側配合農業局河川空間立體化專案劃設批發市場</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
							用地。 5. 餘依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾 25	黃○ 炎	民族段 258、257 地號(持 分)		1. 在不需負任何條件給予住宅區基準容積率300% 2. 應保留復興路至環堤大道	1. 第1點建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細20。 2. 第2點建議酌予採納。 理由： 配合北機廠縮減方案，將復興路(銜接至環堤大道)既有寬度12公尺銜接修正路型增加為15公尺。	109.6.2 第9次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 26	建富汽車股份有限公司(法定代理人周○順)	中山段 842地號	<p>關於新北市政府捷運工程局函文表示意見如後：</p> <p>1. 關於貴單位回覆 Y20 站設立站距部分：</p> <p>(1) 陳情人向貴單位陳情由於 Y19B 站與 Y20 站間之站距顯低於新北市政府所擬定變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(三重及蘆洲地區)(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)書提及關於站距部分，故建議可調整 Y19 站與 Y20 站之站距，然，貴單位僅回覆由於 Y21 站係與徐匯中學站交會轉乘等語，故認為 Y19B 站、Y20 站之站距尚屬適當，然，貴單位建議 Y20 站再往徐匯中學站之處，是貴單位所函覆說明事項應與陳情人之建議不衝突。</p> <p>(2) 加以，縱使將 Y20 站往徐匯中學站靠近，應亦不影響貴單位所表示 Y21 站之站位選擇已受限制等語。</p> <p>2. 關於貴單位回覆用地取得就相鄰土地附近有公有土地部分：雖系爭土地相鄰之公有土地現</p>	<p>1. 仍建議調整 Y19 與 Y20 站之站距，Y20 站可再往徐匯中學站靠近之處設立，而不應設立於陳情之系爭土地。</p> <p>2. 仍建議優先考量公有土地之方案，而不應設立於陳情之系爭土地。</p> <p>3. 仍建議優先考量低度使用之相鄰土地之方案，而不應設立於陳情之系爭土地。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 環狀線 Y20 站經 109 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員第 965 次會議通過，爰配合剔除本次更範圍。</p>	109.6.2 第 9 次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>為新北市政府消防局蘆洲分隊使用，然陳情人提出距離車程約 8 至 10 分鐘之處即有新北市政府消防局鷺江分隊，故縱使將 Y20 站移列至該處，應亦為可行之方案，並不影響地方消防安全，但貴單位卻僅回覆該土地現為消防使用等語，卻未具體說明予以採納陳情人所提供之建議事由為何，是陳情人對此實難信服，懇請貴單位具體考量市府得將 Y20 站移列至該公有土地之可行性，而非僅因現況如此，即認為無法作為捷運出入口使用。</p> <p>3. 關於貴單位回覆關於用地取得就相鄰土地附近有低度使用土地部分：</p> <p>(1) 陳情人向貴單位陳情關於考慮車站用地取得部分，應在公共利益與人民財產利益間相互權衡，而非以公共利益為唯一考量，且陳情人亦有向貴單位陳明系爭土地鄰近有低度使用之土地應較適宜為貴單位所使用，然貴單位對此僅就 Y20 站設置之種種相關工程規劃為說</p>				

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>明，但並未具體說明和以前開工程規劃不得在相鄰系爭土地旁低度使用土地為之，是貴單位函覆並未說明何以未能採納陳情人所提供之建議。</p> <p>(2)另，陳情人再再向貴單位表示系爭土地具有高度使用，且有影響到將近 50 名員工之生計，然反觀系爭土地相鄰低度使用之土地影響不若系爭土地大，則貴單位應優先考量相鄰低度使用土地較為適宜，懇請貴單位再為斟酌。</p> <p>4. 綜上所述，陳情人業已提出諸多建議關於將 Y20 站規劃在系爭土地之外之可行方案，懇請貴單位再為參酌。</p> <p>關於臺北市政府捷運工程局 108 年 10 月 24 日開會內容表示意見如後：查陳情人深耕在系爭土地經營福特汽車修理廠數年，耗費諸多心思在此經營福特汽車修理廠，陳情人時不願意有任何異動，且縱使以土地開發合作模式辦理，對陳情人而言仍受有重大</p>				

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			不利之影響，恕陳情人無法同意貴單位所提出土地開發合作模式之提案。				
逾27	黃○順	土地標示：集賢段 543 地號 門牌：蘆洲區復興路 340 巷 32 號 1~3 樓	申請人合法建物申請原位置保留分配。		建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 21。	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾28	大台北農產品集貨場	新北市蘆洲區復興路 410 巷 11 號	本大台北農產品集貨場，原是希望就現有之營運位置原地保留。因配合都市計畫之規劃，經歷數次與新北市蔬菜商業同業公會、新北市蘆洲區農產品協進會及各攤鋪業者協調，已勉強接收目前公告之區段較差之位置。唯該處尚有兼顧市場貨品及買賣人員進出動線，希望勿再作其他之變更，以免製造不必要之紛爭。		建議不予討論。 理由： 原區位由批兼零用地修正為零售市場用地，無涉及區位調整。	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府研析意見辦理。	未便採納。 理由： 原公展劃設批兼零用地部分已修正為觀光休閒特定專用區。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 29	矜貿股份有限公司負責人:陳○昌	門牌號:蘆洲區三民路 550 號(坐落地號:保新段 616、617, 原面積:1304m ² , 前因捷運用地徵收 575.38m ² , 現餘 728.62m ²)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司原臨三民路面因配合捷運徵收退縮至現有場地, 重新投入巨資重放營運實屬不易, 開幕之日, 居民歡呼終於重享行的便利。 2. 查貴局新北經綠字第 1081722261 號函說明欄第二項提及「案查蘆洲(5 站)五股(8 站)八里(8 站)共計 21 站供民生利用」。可供數量看似充足, 但便利性與民需不符, 且相似場景已於民國 90 年捷運徵收停業期間發生過。 3. 如重劃徵收不變, 將被迫休業, 歷史重演實非百姓之福。 4. 本公司製做「鄰近同業調查圖表」供貴局參考, 並協助建請新北市都市計畫委員會評估。 		併人 13 案辦理。	109.5.15 第 8 次小組、109.6.2 第 9 次小組: 依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾 30	美之嵐機械工業有限公司	復興路 323 巷 21 號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在蘆洲有很多小型加工工廠, 他們有很好的技術與員工, 但缺乏購買高額廠房的資金, 因此只能用租用的。他們希望在政府徵收重劃後, 幫他們尋找能安置租用的廠房。但往往收效甚微, 這也是台灣目前鐵皮 		建議不予討論。 理由: 安置工廠非屬都市計畫範疇。	109.6.2 第 9 次小組: 建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>屋工廠叢生林立的原因。因此希望政府能優先安置特定工廠廠商（本地）或以租售土地（經濟部 006688 專案）的方式讓其進駐產業專區。落實工廠管理輔導法的精神。</p> <p>2. 呈上題，所以建議產業專區提供兩種選擇：1. 資金充足的公司可提供土地購買方案，讓其自行在產業專區建立廠房。2. 資金不足的廠商則提供出租方案，以吸引不同性質的優良廠商進駐投資。</p> <p>3. 為了確保在地人才不至在本次徵收後外流，強烈建議保留在地人才與文化，維持蘆洲人口就業率，不使人民為求溫飽而流落異鄉打拼。；居住環境與產業的改變所造成人才及公司的外流；一旦外流恐將無法回復今日的光榮。又以都市空間更迭持續演化的角度與重建新社區的角度來看，應保持原有的產業文化並與新建的產業並存，才是現代化永續健康城市所具備的重要因素。因此懇請政府機關能先安置現有在蘆洲</p>				

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			地區的特定工廠能優先進駐產業專區。				
逾31	三重汽車客運股份有限公司	復興路355巷	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據108年9月27日李翁議員月娥召開協調會續辦。 2. 本公司蘆洲保養場位於復興路355巷，屬「蘆北重劃區」重劃範圍，負責忠孝幹線、221、508及306·二等路線調度及車輛保養維修與駕駛休息，主要服務蘆洲地區與三重地區民眾往返臺北市區，停放車輛約100輛，如該區域進行重劃，恐將影響三蘆地區民眾乘車的需求。 3. 為不影響未來調度需求，建請鈞局於重劃區規畫時，能於施工期間保留車輛停放與進出動線，施工期間車輛調度空間需求面積約2,000坪，未來倘規畫交通用地時，建議以西側為佳(面積約2,000坪)，以符合目前路線規畫及當地民眾搭乘需求。 		<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 考量仍有其使用需求，爰配合劃設約2000坪停車場用地，區位於蘆洲機廠東側。</p>	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾32	建富汽車股份	中山段842地號	1. 懇請貴單位茲就陳情人於民國108年11月5日就陳情意見提及設立Y20站之站距疑義、優		<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 環狀線Y20站</p>	109.6.2第9次小組：建議依市府	依市都委專案小組初步建議意見通

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
	有限公司 (法定代理人周○順)		<p>先考量公有土地以及相鄰土地附近有低度使用土地部分，具體回覆陳情人之前開所有疑義，並希貴單位得以提供評估之依據為何。</p> <p>2. 陳情人不同意徵收，退步言之，若經評估系爭土地仍有徵收之可能而需陳情人先行提供土地供捷運設施使用，則陳情人願意依據臺北市政府捷運工程局於民國 108 年 6 月 28 日開會通知單所檢附捷運環狀線北環段 Y20 站捷運設施用地都市計畫變更說明會議簡報所提及「參、土地徵收作業說明、協議價購、保留未來參與區段徵收權利」部分，接受在協議價購階段選擇保留區段徵收之權利，但捷運局就此期間先利用土地，應補償地主相關之租金或權利金，若貴單位認法無法給予租金或權利金，懇請貴單位提出具體法律依據為何。</p>		經 109 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員會第 965 次會議通過，爰配合剔除本次更範圍。	研析意見辦理。	過。
逾 33	李○賢	蘆洲區中山一路 129 號	申請人等擬列席「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（蘆洲南北側農業區專案通盤檢討）」案		建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬	109.6.2 第 9 次小組： 建議依市府	依市都委專案小組初步建議意見通

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>及「擬定蘆洲細部計畫（蘆洲南北側農業區專案通盤檢討）」案之都市計畫委員會，懇請惠予准許！</p> <p>申請人等對於旨開都市計畫案有詳盡之建議，但恐非書面資料所能完整表達，請准予列席該都市計畫委員會說明，是所成禱！</p> <p>訴求</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依平均地權條例第 54 條及土地徵收條例第 39 條規定略以「... 抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則...」故辦理本案，建請新北市城鄉局等單位應依法行政，提高抵價地至 45 % 計算。 2. 細部計畫不需要再提附帶條件（如住宅再發展區），應全面給予住宅區基率容積 280%。 3. 所定地下室開挖率應比照台北市之標準，不宜過低，造成開挖建築成本過高。 4. 其他 		<p>定蘆洲細部計畫（蘆洲南北側農業區專案通盤檢討）」案」辦理，編號逾細 22。</p>	<p>研析意見辦理。</p>	<p>過。</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾34	陳○斯	蘆洲區中正路492號	<p>申請人等擬列席「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（蘆洲南北側農業區專案通盤檢討）」案及「擬定蘆洲細部計畫（蘆洲南北側農業區專案通盤檢討）」案之都市計畫委員會，懇請惠予准許！</p> <p>申請人等對於旨開都市計畫案有詳盡之建議，但恐非書面資料所能完整表達，請准予列席該都市計畫委員會說明，是所成禱！</p>		<p>建議不予討論。</p> <p>理由： 陳情事項無涉主要計畫變更內容；有關陳情人陳情事項，均依都市計畫法規定如經陳情人依書面提出意見並表達出席委員會說明，均依法規定辦理通知陳情人出席。</p>	109.6.2第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。
逾35	李○賜	蘆洲區中山一路129號	<p>申請人等擬列席「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（蘆洲南北側農業區專案通盤檢討）」案及「擬定蘆洲細部計畫（蘆洲南北側農業區專案通盤檢討）」案之都市計畫委員會，懇請惠予准許！</p> <p>申請人等對於旨開都市計畫案有詳盡之建議，但恐非書面資料所能完整表達，請准予列席該都市計畫委員會說明，是所成禱！</p>		<p>1. 出席委員會事宜建議不予討論。</p> <p>理由： 陳情事項無涉主要計畫變更內容；有關陳情人陳情事項，均依都市計畫法規定如經陳情人依書面提出意見並表達出席委員會說明，均依法規</p>	109.6.2第9次小組：台電公司已表示無設置超高壓變電所之需求，惟另提出有0.6-0.8配電級變電所設置需求，俟其與地方民意溝通獲	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>人口及面積計算，蘆洲設立變電所的密度應是全國第一，放洲目前也是全國人口密度第二高的衛星城市，未來遷入人口將會大增，增闢超高壓變電所非但嚴重影響人民生命財產安全，也阻礙城市的發展。加上三重、蘆洲地區高壓電塔林立，變電所與高壓電塔威脅地方發展至深，置洲絕對不能再新建變電所。台電試圖將蘆洲部分農業區變更為變電所在地，不能解決地方問題，一致反對台電在蘆洲區設立三蘆超高壓變電所。三蘆地區民眾一定會抗爭到底、誓不罷休。</p> <p>2. 其他</p>		<p>定辦理通知陳情人出席。</p> <p>2. 第 1 點建議酌予採納。</p> <p>理由： 原位於蘆洲機廠北側之超高壓變電站經台電公司列席表示無施作需求。</p>	興設共識後，再納入旨案規劃參考提請審議。	
逾 36	建富汽車股份有限公司（法定代理人	新北市蘆洲區中山段 842 地號	<p>1. 同意縮小使用系爭土地範圍方案</p> <p>陳情人同意民國 108 年 12 月 12 日內政部都委會專案小組第 2 次會議替代方案所提及「縮小系爭土地用地範圍(用地面積約 990m²)」，將陳情人所有建物所占用系爭土地部分排除在捷運 Y20 站設立使用範圍之外。</p> <p>2. 保全陳情人坐落系爭土地上之所有建物</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 環狀線 Y20 站經 109 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員第 965 次會議通過，爰配合剔除本次更範圍。</p>	109.6.2 第 9 次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
	周○順)		<p>茲就縮小系爭土地用地方案部分，懇請貴單位確保該方案不會損及陳情人就系爭土地上所有建物。</p> <p>3. 陳情人與他共有人就辦理分割系爭土地分割時，懇請 協助派員指界系爭土地之分割界址位置。</p> <p>陳情人願自行先就系爭土地與他共有人進行分割協議，且就系爭土地分割界址位置以前開所提及「縮小系爭土地用地範圍（用地面積約99cm²）」作為界點。基此，當陳情人偕同地政事務所至現場勘驗土地分割界址時，懇請 貴單位派員協助至現場釐清系爭土地分割界址點為何，亦俾於 貴單位取得系爭土地部分。</p>				
逾37	孫○銘		<p>1. 去年8月“蘆洲南北側農業區通盤檢討案”公開展覽時我並未得知資訊，所以沒能前去參觀。這類展覽通常一般市民除非剛好在報紙或新聞看到，否則很難得知，未來“蘆洲要進行都市計畫展覽時，請寄信至我信箱讓我知道，謝謝。</p> <p>2. 在“南北側農業區通盤檢討案”中的產業專區，是否能作為家樂福、特力屋、大潤發等</p>		<p>1. 第1點建議不予討論。</p> <p>理由： 陳情事項無涉主要計畫變更內容；有關陳情人陳情事項，均依都市計畫法規定如經陳情人依書面提出意見並表達出席委員</p>	109.6.2 第9次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>大賣場使用？</p> <p>3. 若產業專區無法作為大賣場使用建議要在蘆洲站附近規劃可以做為大型商業設施使用的區域，蘆洲站附近人口越來越多，而且已成為區域交通樞紐，但附近的商業設施幾乎沒有，附近居民購物通常得跑到五華街的家樂福或長榮路光華路口的佳瑪商圈，或是徐匯廣場，都太過遙遠。雖然現有都市計畫規劃中長榮路三民路口一代為商業區，但政府卻在路口蓋了消防局，妨礙了當地商圈發展。建議在公二時上方的四塊商業區街廓可以少開一條東北西南向的 20 米巷道，只做兩塊街廓就好，這樣可以讓街廓面積大一點可以供家樂福之類的商場使用。</p> <p>4. 關於目前中正路 226 巷旁規劃的停 7 用地，目前附近老舊公寓不多停車需求有限且未來如果有需要，可在附近公車停車場開發時，或開挖蘆洲國中操場地下做停車場。建議刪除停 7 用地，將中正路三民路口的</p>		<p>會說明，均依法規定辦理通知陳情人出席。</p> <p>2. 第 2 點、第 3 點建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 23。</p> <p>3. 第 4 點建議部分採納。 理由： 周邊鄰緊既有住宅區，且未有停車場之劃設，原灰磘重劃區之停車場用地現況為警察局</p>		

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>公園用地擴大中正路北側的住宅區改為商業區。</p> <p>5. 蘆洲目前主要連外道路，包括重泰路（接關渡大橋至北投）重陽橋中山一路永安大橋等車流量負荷已經都很高，未來隨著現在的農業區和空地陸續開發，人口和車流量會更多。因此開發北側農業區時，環堤大道一定要拓寬，至少要像三重段有雙向各2車道+1機車道，蘆洲的交通才不會癱瘓！通往社子島的橋梁也要盡早爭取，要讓北側重劃區的車輛盡量不要往三民路擠，走北側就能離開蘆洲。否則民族路和復興路都是雙向單線道以後車子都只能靠這兩條路往三民路才能離開蘆洲的話不知未來交通會有多亂！</p>		使用，預計111年搬遷，該土地亦於蘆洲通檢規劃為社會住宅預定地，因此仍有停車場需求；參採新北市捷局局意見，蘆洲站週邊大眾運輸導向發展TOD策略，修正劃設為停七用地與商業區。		
逾38	立法委員林淑芬		<p>1. 台灣電力公司規劃設置於蘆北地區之新北超高壓變電所，本席反對興建並質疑其興建必要性。</p> <p>2. 台灣電力公司建設之161KV東林-蘆洲擴線工程及大潭-林口四回線工程，可有效抒解新北</p>	1. 土地徵收審議小組應開放民眾參與，且根據平均地權條例及土地徵收條例規定，抵價地總面積，應以徵收總面積百分之五十為原則。	1. 陳情理由建議酌予採納。 理由： 原位於蘆洲機廠北側之超高壓變電站經台電公司列	109.6.2第9次小組： 建議台電公司已表示無設置超高壓變電所之需	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>(三蘆) 超高壓變電所取消興建之供電能量，因此新北超高壓變電所並無興建之必要。</p> <p>3. 蘆南蘆北刻正辦理都市計畫，未來人口將持續成長，不適合也不應成為負擔新北超高壓變電所輸配電之區位。</p>	<p>2. 建請有效利用並綜合評估縮減捷運機廠面積，增加公園綠地，提升民眾生活品質。</p>	<p>席表示無施作需求。</p> <p>2. 第 1 點建議事項建議不予討論。 理由： 屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 24。</p> <p>3. 第 2 點建議事項建議酌予採納。 理由： 北機廠已使用三重環保公園下方，提出縮減方案，縮減後面積約 2.3017 公頃。</p>	<p>求，惟另提出有 0.6-0.8 配電級變電所設置需求，俟其與地方民意溝通獲與設共識後，再納入旨案規劃參考提請審議。</p>	
逾 39	新北 市政	土地標示：保佑	<p>1. 目前捷運蘆洲站周圍都市計畫屬蘆洲都市計畫與現正規劃之蘆洲南北側農業區專案通盤檢</p>	<p>第三章、實質發展計畫：蘆洲站三民路</p>	<p>1. 第 1 點、第 2 點陳情內容建議部分採納。</p>	<p>109.6.2 第 9 次小組：</p>	<p>依市都委專案小組初步</p>

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
	府捷運工程局	段 104 地號等(蘆洲站三民路南側街廓門牌：路段街弄巷號	<p>討都市計畫案，考量本市大眾運輸導向發展 TOD 策略，蘆洲站週邊並無適切商業發展規劃，且三民路南側住宅區為蘆洲人口眾多之舊有市區，又北側蘆洲站聯合開發案（希望城市）引入大量人口，為實現車站週邊交通導向發展，完善三民路南側串接捷運站機能並提升旅運量，蘆洲站三民路南側應規劃為商業區以適切整體發展需求。</p> <p>2. 捷運蘆洲站自 99 年通車營運至今，使用人次已有顯著成長，考量目前人口發展、高齡化社會以及三民路交通車流狀況，為實踐交通導向發展可行性，三民路南側應變更為商業區，且由開發者應協助於開發時興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯、電扶梯或電梯，以通達三民路北側，開放全天供公眾使用。</p> <p>3. 配合開發時空橋規劃應鄰近捷運蘆洲（站出入口，要求指定空橋連通地面位置不得超過捷運站出入口一定距離，且考量</p>	<p>南側街廓將住宅區改為商業區（面積約 1.7 公頃），綠帶用地自南側邊界縮減 5 公尺（面積減少約 190 平方公尺）。</p> <p>第五章、土地使用分區管制要點：</p> <p>1. 第八點新增「(五)捷運蘆洲站連通：為符合地方發展及三民路南側穿越馬路至北側搭乘捷運需求，蘆洲站三民路南側街廓開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯、電扶梯或電梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫經新北市都市設計及</p>	<p>理由：</p> <p>參採新北市捷局局意見，蘆洲站週邊大眾運輸導向發展 TOD 策略，修正劃設為停七用地與商業區。</p> <p>2. 第 3 點、第 4 點陳情內容及建議事建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>屬細部計畫範疇，建議納入「擬定蘆洲細部計畫(蘆洲南北側農業區專案通盤檢討)」案」辦理，編號逾細 25。</p>	建議依市府研析意見辦理。	建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>三民路南側空橋連通地面設施內化於建物內部之可能性，建物位置須靠近有部分改為商業區（詳如附圖）。</p> <p>4. 為提供捷運站週邊整體規劃利用，強化車站聯繫並完善商業活動，三民路南側商業區開發時除指定設置連接三民路北側蘆洲站之空橋，於該街廓內亦可獎勵設置空橋系統連接，並依都市計畫法新北市施行細則規定就實際設置面積給予容積獎勵。</p>	<p>土地使用開發許可審議會核准（下稱都設會），得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限。」</p> <p>2. 新增點次「十、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，蘆洲站三民路南側街廓其建築規劃應依下列規定辦理：</p> <p>（一）建築物除地面及露臺外至少一處之樓層應留設立體人行通道，並應銜接至三民路北側捷運蘆洲站連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。</p> <p>（二）依前款留設之人</p>			

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。</p> <p>(三) 建築基地與三民路北側捷運蘆洲站連通之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點，空橋通達地面位置結構外緣距離捷運站出入口最短距離不得大於</p>			

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>30 公尺，並負擔公車站、電箱及燈桿移設與人行道復舊等費用，道路上空橋供人行寬度不得小於 4 公尺、空橋下方道路淨高至少 5.2 公尺，三民路兩側通達地面至少須設置雙向各 1 座電扶梯及 1 座電梯，其實際位置型式及高度由都設會指定之；其餘空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。</p> <p>(四) 建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及</p>			

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>興闢，除蘆洲站三民路南側鄰接綠帶一之建築基地指定辦理外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第八點規定獎勵容積。</p> <p>(五) 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，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。」</p> <p>3. 原點次十修正為「十一、各類土地使用分</p>			

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>區之最小建築基地規模以住宅區不得小於600平方公尺、商業區不得小於1,000平方公尺為原則，蘆洲站三民路南側商業區最小建築基地規模不得小於1/4街廓。」</p> <p>4. 原點次十一遞延為點次十二，原點次十二遞延為點次十三，內容無修正。</p>			

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾40	大台北農產品集貨場		新北市蔬菜商業同業公會與新北市蘆洲區農產品協進會乃屬一體不可分離	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大台北農產品集貨場內有農業局管轄的新北市蔬菜商業同業公會攤位約 250 攤位；市場管理處管轄的新市蘆洲區農產品協進會約 250 攤位，總攤位數約 500 攤位而非農業局說的 250 攤位 2. 本集貨場各蔬菜業者經營方式是各攤商自行批貨。除整箱買賣亦有零售與一般家庭主婦，而非以拍賣方式賣給特定人員。若獨立設置他處恐無法營運。 3. 前來本集貨場採買蔬菜同時也批發雞、鴨、魚、肉火鍋料及雜貨業料及雜貨業。屬停車後一次採買不宜分開。目前規劃之批發市場用地旁，周邊有規劃道路疏散環快之交通，方便一般騎車民眾前來採買。 	<p>陳情內容及建議事建議不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>無涉都市計畫變更，有關集貨場主張上開業者不宜分開獨立設置及交通需求意見，另由本府農業局納入蘆洲北側批發市場綜合規劃案，後續邀集相關主管機關協助規劃與評估。</p>	109.6.2 第 9 次小組：建議依市府研析意見辦理。	依市都委專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 41	立法 委林 淑芬 國會 辦公室		<p>一、行政院推動前瞻基礎建設計畫-全國水環境改善計畫，藉由跨部會協調整合，集中資源以整體性及系統性，積極推動辦理河川環境營造，打造自然豐富親水空間與生態，以恢復水岸生命力及建構永續的生活環境。</p> <p>二、蘆洲為緊鄰淡水河畔的沙洲水岸城市，過往開發以水泥堤防防災，反而讓堤防周圍成邊陲角落。為營造親水環境，本席支持應打破堤防隔閡，以空中跨堤廊道連接河堤建立景觀設施，建議盤點河川區國有非公用土地一併納入規劃，將蘆洲水岸串連至五股獅子頭、關渡等，打造淡水河系親水亮點。</p>	<p>有關「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（蘆洲南北側農業區專案通盤檢討）」案變更內容計畫將河川區規劃跨堤平台，配合劃設觀光休閒特定專用區，本席敬表支持。</p>	<p>部分採納 理由： 1. 已配合市府農業局需求劃設觀光休閒特定專用區。 2. 有關跨堤平台之規劃屬農業局河川空間立體化專案規劃範疇，非屬本案討論範圍，爰將配合轉請農業局評估參考。</p>	-	依市府研析意見通過。

案由	變更臺北港特定區細部計畫 (第一次通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府 貳、法令依據：都市計畫法第 26 條 參、計畫緣起：</p> <p>臺北港依行政院核定之「台北港整體規劃及未來發展計畫」，其第一期計畫係為配合東砂西運之砂石港，第二期計畫則因應北部地區需要，發展為遠洋貨櫃基地及砂石、水泥、成品油集散中心之國際商港(基隆港之輔助港)，遠期則規劃為離岸物流區、親水公園及遊艇港，並將成為重要的貨物吞吐集散中心。為因應其發展及影響衝擊，提高周邊土地利用價值，並增加港埠競爭力、促進地方繁榮，行政院經濟建設委員會於 88 年 2 月 3 日第 957 次會議決定：「同意規劃商港區域及毗鄰土地擬定特定區計畫」。遂進行港區及毗鄰土地之整體規劃，將臺北港區、原有八里都市計畫區、部分八里龍形都市計畫區、部分林口特定區及非都市土地整併，擬定「臺北港特定區計畫」，並就港埠及原有都市發展用地之農業區，變更為都市發展用地，並指定以區段徵收開發。</p> <p>隨著區段徵收作業及淡江大橋等重大建設將陸續完成，故針對後續新舊市區機能整合分工，及重大建設對本計畫區造成之影響，應提出合適土地使用計畫，以期能更切合地方需求及未來發展，並引導都市朝向規劃構想逐步落實。本案檢討範圍原不包含臺北港港埠專用區及區段徵收地區，惟考量相關法令規定、實際發展需求及新舊市區整合構想，針對臺北港港埠專用區及區段徵收地區相關之土地使用分區管制要點，仍應配合本次檢討內容予以調整。</p> <p>另本計畫自發布實施迄今已屆滿 5 年，依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，…。」，爰此，辦理本次通盤檢討。</p> <p>肆、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>本案除承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容，並配合修訂土地使用分區管制要點，以落實計畫之體現。</p> <p>伍、計畫範圍及面積：</p> <p>計畫區東以八里龍形都市計畫區為界，西以瑞樹坑溪</p>		

為界，南以林口都市計畫區為界，北以臺北港區範圍線為界，包括八里區埤頭、大崁、米倉、頂罟、舊城、訊塘、荖阡、下罟、長坑等 9 里及林口區太平、瑞平里等 2 里，面積合計 4,434.92 公頃。

陸、變更內容：

本次通盤檢討依循主要計畫之發展構想及變更原則，其變更之項目、內容與變更之理由，詳變更內容明細表及畫土地使用分區管制要點修正前後條文對照表。凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。相關變更內容詳表一、土地使用計畫面積檢討分析表，圖一、變更位置示意圖，表二、變更內容綜理表，表三、土地使用分區管制要點修訂前後對照表及表四、開發管制事項修訂前後對照表。

柒、檢討後計畫：

一、計畫範圍

本次檢討後維持現行細部計畫範圍，東以八里龍形都市計畫區為界，西以瑞樹坑溪為界，南以林口都市計畫區為界，北以臺北港區範圍線為界，包括八里區埤頭、大崁、米倉、頂罟、舊城、訊塘、荖阡、下罟、長坑等 9 里及林口區太平、瑞平里等 2 里，面積合計 4,434.92 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

本計畫以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口

計畫人口為 3 萬 7,300 人。

三、土地使用計畫

本計畫劃設港埠專用區、產業專用區、住宅區、商業區、乙種工業區、農業區等土地使用分區，合計面積 4,167.44 公頃，占計畫區面積 93.97%。

四、公共設施計畫

本計畫配合地區發展需求劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、綠地兼污水處理場用地、垃圾處理場用地及道路用地等，面積合計 267.48 公頃，占總計畫面積 6.03%。

五、交通系統計畫

本計畫以主要計畫之交通系統計畫為基礎，並於各鄰里單元內劃設 8 公尺寬出入道路，構成一完整便利的交通網，促進土地合理經濟利用。

六、事業及財務計畫

優先開發區已由新北市政府辦理區段徵收，並透過整體開發後取得公共設施用地，其餘未開闢公設則由主管機關另行編列預算辦理徵收或撥用取得公共設施用地。

七、土地使用分區管制要點

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，依據本案內容，參考都市計畫法新北市施行細則規定，予以變更土地使用分區管制要點。

捌、辦理經過：

一、公告徵求意見：自民國 105 年 9 月 14 日起公開徵求意見 30 日，並於 105 年 9 月 14 日刊登公告於聯合報。

二、公開展覽：自民國 107 年 3 月 29 日起公開展覽 30 日，並於 107 年 3 月 29、30、31 日等 3 日刊登公告於中國時報。

三、公開展覽說明會：民國 107 年 4 月 17 日於八里區大埤頂市民活動中心及林口區公所舉行。

四、市都委會專案小組研商會議：

本案由本會簡委員連貴(召集人)、金委員家禾、姚委員克勛、宋委員立堯及洪委員迪光等 5 位委員組成專案小組，107 年 6 月 22 日、107 年 8 月 6 日、107 年 10 月 1 日、107 年 11 月 21 日、108 年 1 月 29 日、108 年 4 月 15 日及 108 年 8 月 27 日共召開 6 次專案小組會議及 1 次現場勘查，其會議結論摘要如下：

(一)有關本案觀光需求分析部分，請明確說明觀光旅次分析各項數據資料來源及相關計算方式，並請市府觀光旅遊局提供本市及計畫範圍內觀光旅遊政策及未來發展需求評估等資料，以作為計畫範圍內農業區供遊憩使用之開發許可總量管制之依據。

(二)請市府經發局提供本計畫區內未登記工廠處理原則及政策方向，並納入通盤檢討計畫書中敘明。

(三)土地使用分區管制要點內涉及第一種、第二種產業專用區之容許使用規定，請業務單位與市府經發局確認方案後，逕提市大會審議。

玖、公民或團體陳情意見

本案於公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 23 案，公開展覽期間後接獲公民或團體陳情意見 10 案，合計 33 案。屬於細部計畫層級共 8 案，其中 5 案經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見（詳表五），另有 3 案於專案小組審議後接獲，提請大會討論，詳見表六。

拾、提大會討論事項

一、配合主要計畫專案小組決議調整變更內容

主要計畫提列計畫道路誤繕之變更內容，惟經內政部都市計畫委員會專案小組審議決議：「…變更案係屬計畫書誤繕更正，故請市政府於計畫書適當章節妥為敘明，本變更案則配合刪除。」，考量主要計畫與細部計畫處理之一致性，故建議刪除變更內容新編號第 9 案。

公展編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
10	9	12 號道路	計畫道路寬度 12-15 公尺	計畫道路寬度 12-25 公尺	計畫道路實際寬度為 12-25 公尺，現行計畫圖誤繕，故予以更正。	依內政部都市計畫委員會審議決議：「…變更案係屬計畫書誤繕更正，故請市政府於計畫書適當章節妥為敘明，本變更案則

配合刪除。」，考量主要計畫與細部計畫處理之一致性，故刪除變更內容新編號第9案。

二、土地使用分區管制要點

(一)產業專用區容許使用內容

依本案市都委會第7次專案小組會議決議：「土地使用分區管制要點內涉及第一種、第二種產業專用區之容許使用規定，請業務單位與市府經發局確認方案後，逕提市大會審議。」，已與市府經發局確認相關內容(詳表三)，爰提請大會審議。

(二)依通案性土管內容修正

配合本市通案性土地使用分區管制要點內容，酌予修正本案土地使用分區管制要點條文內容及變更理由。

三、未審議人民陳情意見

本案於市都委會專案小組會議未決議之人民陳情意見共3案，爰提請大會審議。

表六、市都委會小組審議後之逾期人陳表

編號	陳情人	陳情位置	陳情建議	新北市政府研析意見	市都委會決議
6	柯慶長	台北港段11地號	第二產業專用區南臨綠地部分變更計畫改為6米對都市防災及分散車流其寬度恐有不足，請維持原計畫10米。為了都市防災及分散車流建議退縮寬度維持原案或至少退縮8米。並由政府先予闢建道路，以免部分土地未同時開發，致無法全線	酌予採納。考量都市防災及分散車流之需求，將第二種產業專用區南臨綠地部分之退縮規定，維持原計畫10公尺。	依新北市政府研析意見通過。

				通行。		
17	海聖股份有限公司	第二種產業專用區		臺北港第二種產業容許使用項目，可規劃開放供作工廠使用。期盼變更臺北港特定區第二種產業專用區開放供工廠生產、製造、行銷、物流使用，以利業者根留八里區推動促進地方經濟繁榮，提升在地就業機會。	酌予採納。第二種產業專用區已於 108 年 8 月 30 日發布實施之「變更臺北港特定區細部計畫（修訂土地使用分區管制要點第六點）」案，放寬得作為公害輕微之工業製造使用。	依新北市政府研析意見通過。
逾人 8	柯慶長等 12 人	第二種產業專用區建蔽率		<p>一、第二種產業專用區原容許使用內容為 1.報關、貿易、金融…2.企業營運總部。3.推廣、展示…4.集會堂…5.旅館…6.一般零售業…7.公害防治設備…。第二種產業專用區除供臺北港設置交通服務設施外，其地面第一層限作一般零售業、餐飲業…。建蔽率 50%，容積率 300%，規劃的目的已提供設置國際貿易、交流相關設施及商業設施為主…。</p> <p>二、本案於 101 年 12 月發布實施至今已八年多，該區域目前仍舊一片荒蕪，十幾公頃範圍內只有兩間一層樓之廠房，去年鈞府才接受民眾之建議，終於修定土地分區使用管制要點，增加一般公害輕微之工業製造，為建蔽率仍維持不變。然而，一般製造業用的廠房，大多只蓋一至二層而已。依目前建蔽率 50%之規定，容積率只用到 100%，比低密度住宅區還少，造成土</p>	<p>不便採納。依新北市政府經濟發展局 109 年 5 月 21 日新北經企字第 1090838921 號函，考量陳情意見未見產業發展特性對於放寬建蔽率之迫切需求，建議維持原計畫。</p>	依新北市政府研析意見通過。

				<p>地資源的嚴重浪費，增加廠商的負擔，併助長違建的蔓延。</p> <p>三、爰此，懇請鈞府有條件放寬第二種產業專用區內一至二層樓之廠房，建蔽率比照乙種工業區為70%，以符合廠商的實際需求，促進地方的繁榮發展。</p>		
<p>拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>						
<p>決議</p>	<p>一、依本次提會簡報及修正內容通過，其餘依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>					

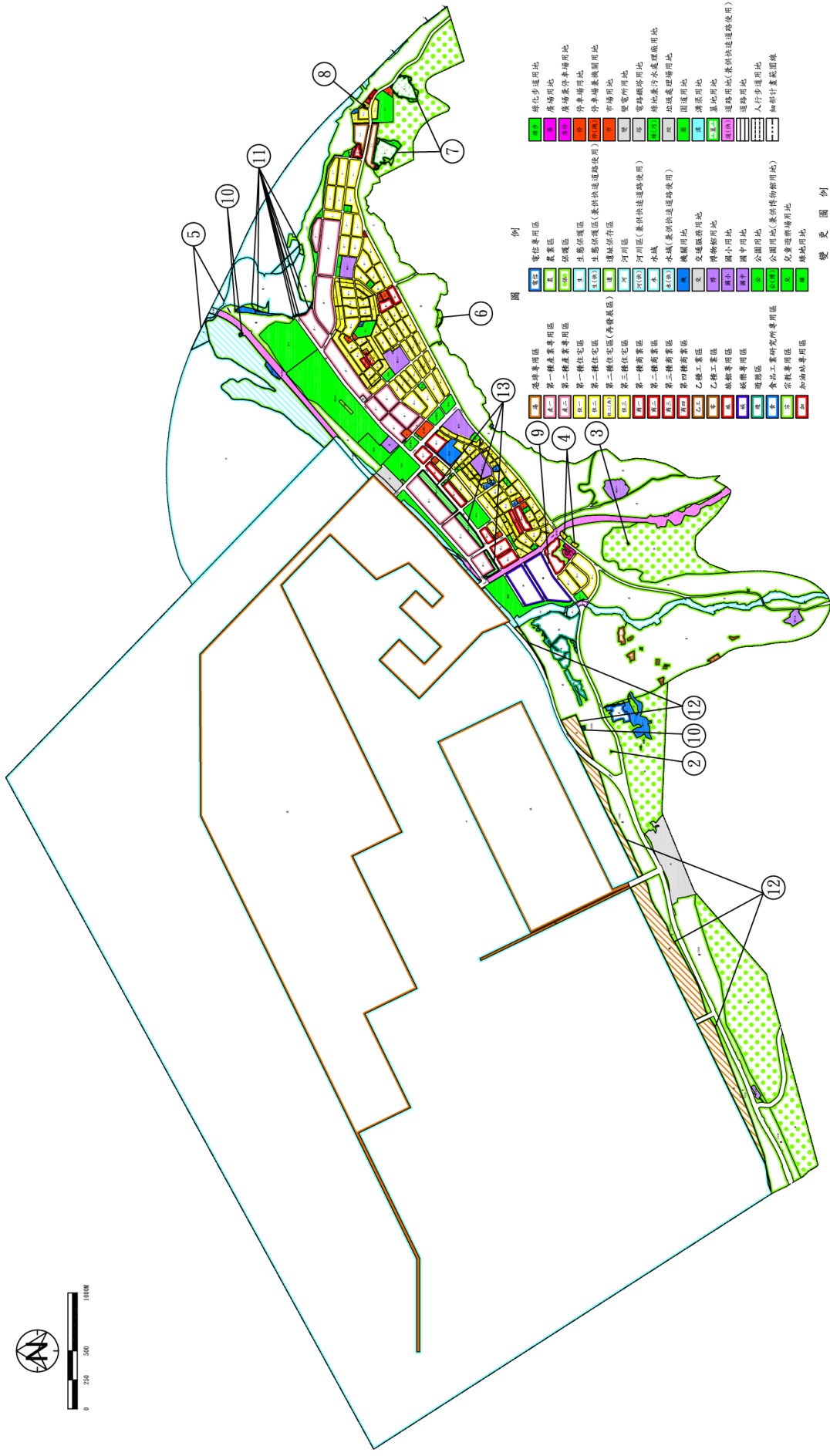
表一、土地使用計畫面積檢討分析表

項目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後		
				計畫面積 (公頃)	占都市計畫 總面積比率(%)	占都市發展 用地比率(%)
土地 使用 分區	港埠專用區	742.54	42.59	785.13	17.69%	61.70%
	第一種產業專用區	36.08	0.00	36.08	0.81%	2.84%
	第二種產業專用區	13.20	0.00	13.20	0.30%	1.04%
	第一種住宅區	36.23	0.00	36.23	0.82%	2.85%
	第二種住宅區	30.77	0.00	30.77	0.69%	2.42%
	第三種住宅區	44.32	0.02	44.34	1.00%	3.48%
	第二種住宅區(再發展區)	0.07	0.00	0.07	0.00%	0.01%
	第三種住宅區(附)	0.00	0.42	0.42	0.01%	0.03%
	第一種商業區	4.90	-0.23	4.67	0.11%	0.37%
	第二種商業區	0.35	0.00	0.35	0.01%	0.03%
	第三種商業區	10.25	0.00	10.25	0.23%	0.81%
	第四種商業區	3.16	0.00	3.16	0.07%	0.25%
	乙種工業區	4.57	0.00	4.57	0.10%	0.36%
	零星工業區	2.33	0.00	2.33	0.05%	0.18%
	旅館專用區	0.57	0.00	0.57	0.01%	0.04%
	娛樂專用區	13.33	0.00	13.33	0.30%	1.05%
	遊憩區	12.43	0.00	12.43	0.28%	0.98%
	食品工業研究所專用區	2.07	0.00	2.07	0.05%	0.16%
	宗教專用區	1.43	0.00	1.43	0.03%	0.11%
	加油站專用區	0.12	0.00	0.12	0.00%	0.01%
	電信專用區	0.16	0.00	0.16	0.00%	0.01%
	農業區	322.66	-33.78	288.88	6.51%	--
	農業區(供遊憩使用)	157.28	-42.94	114.34	2.58%	--
	保護區	182.62	0.96	183.58	4.14%	--
	生態保護區	175.75	37.62	213.37	4.81%	--
	生態保護區兼供快速道路使用	0.07	0.00	0.07	0.00%	--
	遺址保存區	0.87	0.02	0.89	0.02%	--
	河川區	68.05	-3.48	64.57	1.46%	--
	河川區(兼供道路使用)	0.09	0.00	0.09	0.00%	--
	河川區(兼供快速道路使用)	0.32	0.00	0.32	0.01%	--
	水域	2,298.57	0.00	2,298.57	51.80%	--
水域(兼供快速道路使用)	2.31	0.00	2.31	0.05%	--	
合計	4,167.47	1.20	4,168.67	93.95%	78.71%	

項目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後		
			計畫面積 (公頃)	占都市計畫 總面積比率(%)	占都市發展 用地比率(%)
機關用地	9.60	1.25	10.85	0.24%	0.85%
交通服務用地	3.01	0.00	3.01	0.07%	0.24%
博物館用地	1.19	0.00	1.19	0.03%	0.09%
國小用地	9.16	0.00	9.16	0.21%	0.72%
國中用地	6.49	0.00	6.49	0.15%	0.51%
公園用地	39.01	0.00	39.01	0.88%	3.07%
公園用地(兼供道路使用)	0.11	0.00	0.11	0.00%	0.01%
公園用地(兼供河川使用)	0.02	0.00	0.02	0.00%	0.00%
公園兼博物館用地	2.09	0.00	2.09	0.05%	0.16%
兒童遊樂場用地	3.79	0.00	3.79	0.09%	0.30%
綠地用地	13.02	-6.36	6.66	0.15%	0.52%
綠地用地(兼供人行步道使用)	--	--	6.27	0.14%	0.49%
綠化步道用地	0.06	0.00	0.06	0.00%	0.00%
廣場用地	1.05	-0.02	1.03	0.02%	0.08%
廣場兼停車場用地	0.78	-0.19	0.59	0.01%	0.05%
停車場用地	2.17	0.00	2.17	0.05%	0.17%
停車場兼機關用地	1.23	0.00	1.23	0.03%	0.10%
市場用地	0.84	0.00	0.84	0.02%	0.07%
變電所用地	0.21	0.00	0.21	0.00%	0.02%
電路鐵塔用地	0.09	0.00	0.09	0.00%	0.01%
綠地兼污水處理場用地	25.36	0.00	25.36	0.57%	1.99%
垃圾處理場用地	13.07	0.00	13.07	0.29%	1.03%
園道用地	8.82	-0.04	8.78	0.20%	0.69%
溝渠用地	0.28	0.00	0.28	0.01%	0.02%
墓地用地	6.23	0.21	6.44	0.15%	0.51%
道路用地(供快速道路使用)	21.13	0.00	21.13	0.48%	1.66%
道路用地(兼供河川使用)	0.44	0.00	0.44	0.01%	0.03%
道路用地	96.99	0.00	96.99	2.19%	7.62%
人行步道用地	1.21	0.00	1.21	0.03%	0.10%
合計	267.45	1.12	268.57	6.05%	21.10%
都市計畫總面積	4,434.92	2.32	4,437.24	100.00%	--
都市發展用地面積	1,228.64	43.92	1,272.56	--	100.00%

資料來源：本計畫整理。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖一、變更位置示意圖

表二、變更內容綜理表

公展編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	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)			
1	1	計畫年期	110年	115年	為符合計畫區整體發展之需要，配合全國區域計畫及新北市區域計畫，調整計畫年期至民國115年。	照案通過。 (與主要計畫變更內容相同，並經第98次新北市都市計畫委員會審議通過)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	2	食品工業研究所專用區西北側	機關用地(0.01)	農業區(0.01)	依本案106年1月18日召開之公共設施用地跨局處機關協調會，國防部表達該用地已無需求，故將該機關用地變更為毗鄰分區。	照案通過。 (與主要計畫變更內容相同，並經第98次新北市都市計畫委員會審議通過)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	3	八里新店線西側保護區內	機關用地(0.02)	保護區(0.02)	依本案106年1月18日召開之公共設施用地跨局處機關協調會，國防部表達該用地已無需求，故將該機關用地變更為毗鄰分區。	照案通過。 (與主要計畫變更內容相同，並經第98次新北市都市計畫委員會審議通過)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
4	4	公八用地東側	第一種商業區(0.23)廣場兼停車場用地(0.19) 附帶條件：以市地重劃方式辦理，並俟整體開發完成後，始得發照建築	第三種住宅區(附)(0.42) 附帶條件： 1. 應依變更面積之40%折算繳納代金後，始得發照建築。 2. 代金以市價計算，由新北市政府委託三家專業者查	1. 原附帶條件要求本區整體開發且公共設施比例高達45%，地主間協調不易。 2. 為維護現況合法建物之權益，依「都市計畫整體開發地區處理方案」，調整土地使用分區。	照案通過。 (第5次市都委會專案小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

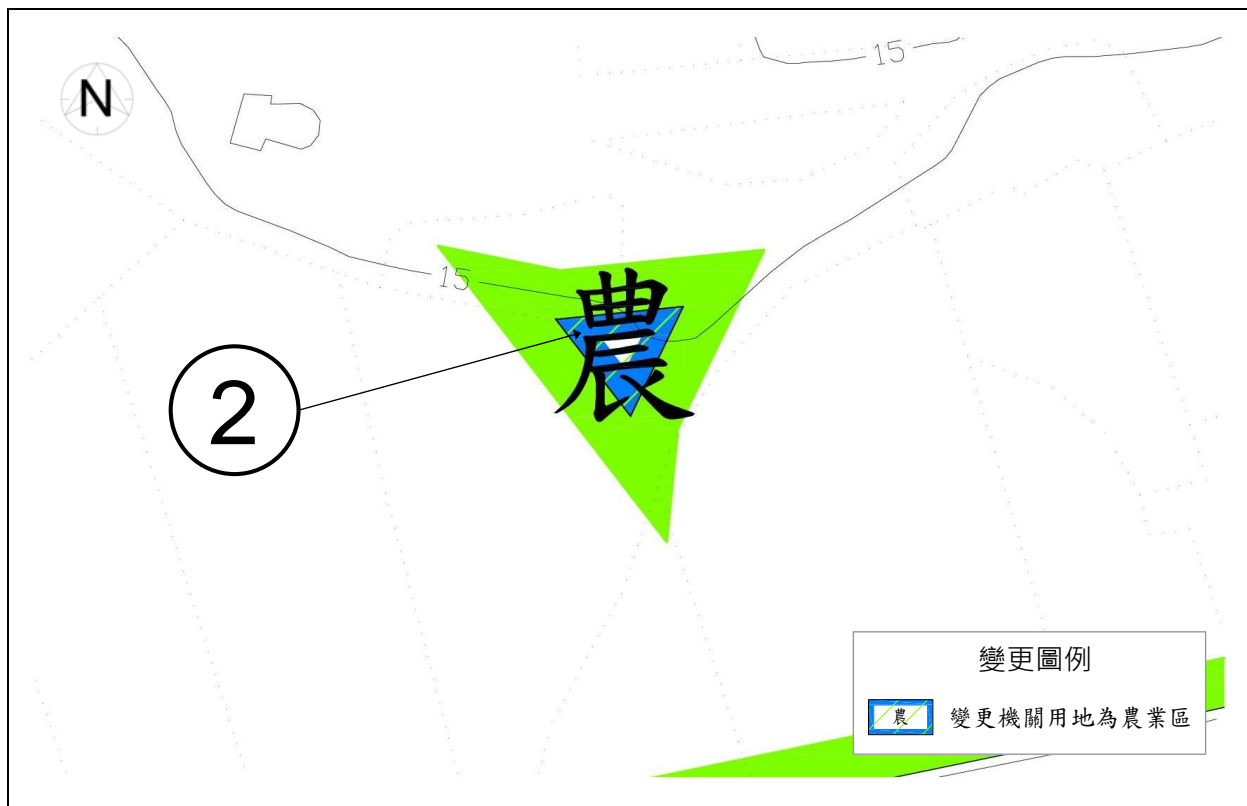
公展編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				估後，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於變更後第一次公告土地現值之1.4倍。			
5	5	公三用地北側	農業區(33.07) 河川區(1.77)	生態保護區(34.84)	依104年1月28日台內營字第1040800278號函公告之「臺北港北堤溼地」範圍予以變更。	照案通過，惟請補充臺北港北堤濕地與淡水河流域重要濕地之區位關係。 (與主要計畫變更內容相同，並經第98次新北市都市計畫委員會審議通過)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
6	6	電路鐵塔用地東側	農業區(0.02)	遺址保存區(0.02)	依本案106年5月18日期末報告書審查會議紀錄，新北市政府文化局提供之大坵坑遺址範圍予以變更。	照案通過。 (與主要計畫變更內容相同，並經第98次新北市都市計畫委員會審議通過)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
7	7	公一用地兩側	保護區(0.94) 墓地用地(0.73)	墓地用地(0.94) 保護區(0.72) 綠地用地(0.01)	依本案106年5月18日期末報告書審查會議紀錄，以新北市政府殯葬管理處提供之管轄土地變更為墓地用地，非屬管轄土地變更為毗鄰分區。	照案通過。 (第5次市都委會專案小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
8	--	台15線以	農業區(供遊憩)	農業區(93.34)	1.計畫區西側農業區因臨接海	維持原計畫： 理由：	依市都專

公展編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	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)			
		北及台61線兩側農業區	用)(93.34)		<p>岸，土地狹長，且涉及遺址範圍，考量土地開發之適宜性，故取消其開發許可機制。</p> <p>2. 考量十三行文化公園東側部分農業區因鄰接挖子尾保留區，故取消其開發許可機制，以減少對挖子尾保留區之影響。</p>	<p>考量農業區供遊憩使用現況多非為農業使用，且配合臺北港特定區觀光遊憩發展定位，尚有遊憩設施及旅館設置之需求，故採納民眾陳情建議，維持原土地使用分區。</p> <p>(與主要計畫變更內容相同，並經第98次新北市都市計畫委員會審議通過)</p>	案小組初步建議意見通過。
9	8	機一用地南側	廣場用地(0.02)	第三種住宅區(0.02)	<p>1. 原係配合「八里渡船頭老街及小八里坌聚落景觀風貌規劃設計」案，將住宅區變更為廣場用地。</p> <p>2. 因該廣場用地無開闢需求，亦無使用之事實，依據財政部國有財產屬於105年8月11日召開「研商有償撥用國有不動產未配合繳款及辦理撥用登記案件解決方案」，為利申請公有地撤銷撥用，爰恢復為原分區(第三種住宅區)，並免予回饋。</p>	<p>照案通過。</p> <p>(第5次市都委會專案小組)</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
10	9	12號道路	計畫道路寬度12-15公尺	計畫道路寬度12-25公尺	計畫道路實際寬度為12-25公尺，現行計畫圖誤繕，故予以更正。	<p>照案通過。</p> <p>(第5次市都委會專案小組)</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

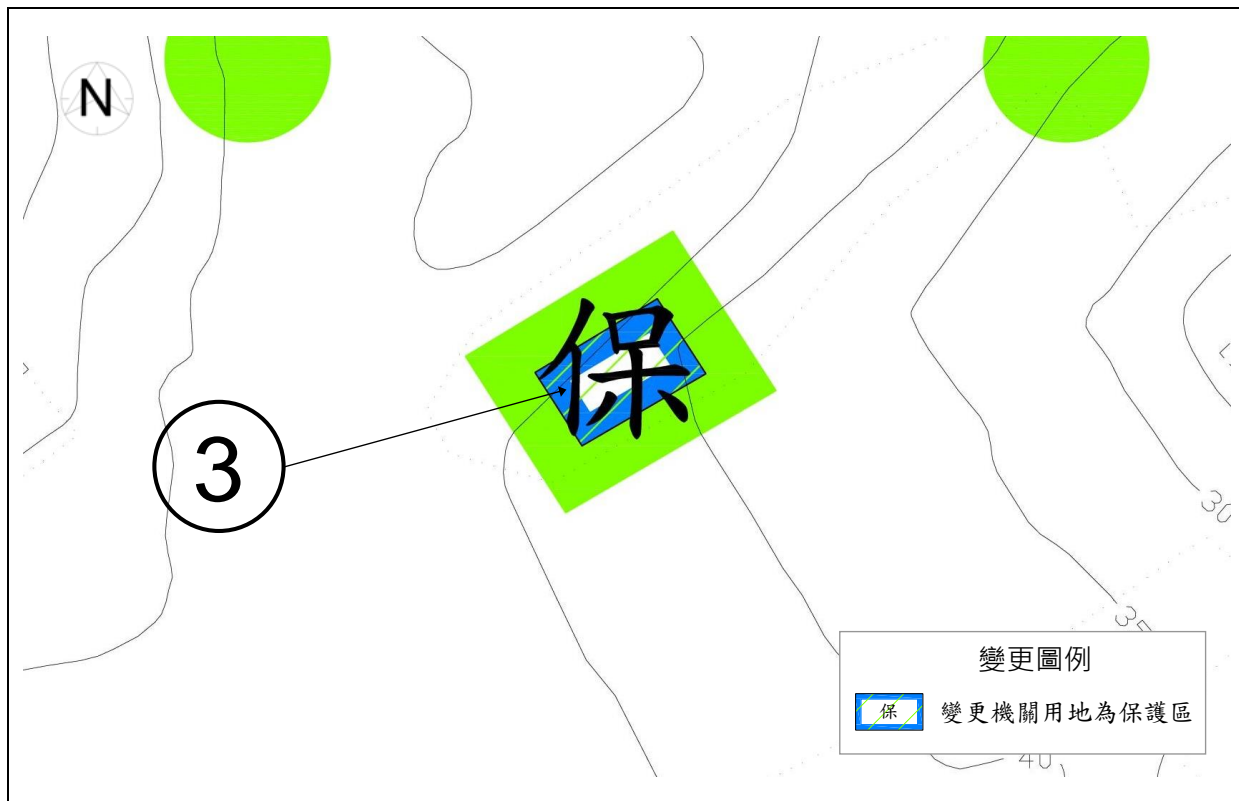
公展編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
							議意見通過。
--	10	新北市八里區小八里坵挖子尾小段51-13、51-12地號；新北市八里區下厝段557、558、559地號；新北市林口區瑞樹坑段後坑小段1022-1、380-1、379-1地號	農業區(0.19) 保護區(1.16)	機關用地(1.35)	配合機關使用現況及改建需求，建議劃設為機關用地，惟變更後部分機關用地涉及保安林地範圍，後續應依相關規定辦理保安林解編。	配合人陳編號第1案新增變更案。 照案通過。 理由： 該等地號為海洋委員會海巡署(改名前為行政院海岸巡防署)管 用，現況為安檢所使用，配合使用現況及改建需求變更為機關用地，以利其執行海岸巡防任務。 (與主要計畫變更內容相同，並經第98次新北市都市計畫委員會審議通過)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
--	11	挖子尾自然保留區	農業區(0.61) 農業區(供遊憩使用)(0.25) 河川區(1.71)	生態保護區(2.78)	考量環境敏感區之維護，依新北市府農業局提供之挖子尾自然保留區範圍劃設生態保護區。	配合人陳編號第18案(主要計畫範疇)新增變更案。 照案通過。 變更理由： 考量環境敏感區之維	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	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)			
			機關用地 (0.07) 綠地用地 (0.10) 園道用地 (0.04)			護，依自然保留區範圍變更為生態保護區。 (第7次市都委會專案小組)	
--	12	計畫區西側農業區	農業區(供遊憩使用)(42.59)	水域 (42.59)	1. 變更位置係屬臺北港港區範圍，為利港務公司持續依「臺北港未來發展及建設計畫」推動後續作業，故依港區範圍調整為水域。 2. 水域屬主要計畫港埠專用區範圍內，尚未填築部分劃為水域，水域填築前，需配合都市計畫通盤檢討或專案變更為港埠專用區。	照案通過。 (與主要計畫變更內容相同，並經第98次新北市都市計畫委員會審議通過)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
--	13	第二種產業專用區南側	綠地用地 (6.27)	綠地用地 (兼供人行步道使用)(6.27)	1. 有關第二種產業專用區土管規定：「...除供臺北港設置交通服務設施外，其地面第一層限作一般零售業、餐飲業及一般服務業使用。...」，與建築技術規則建築設計施工編第129條第1項第1款規定：「供商場、餐廳、市場使用之樓地板合計面積超過1,500平方公尺	照案通過。 (第6次市都委會專案小組)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

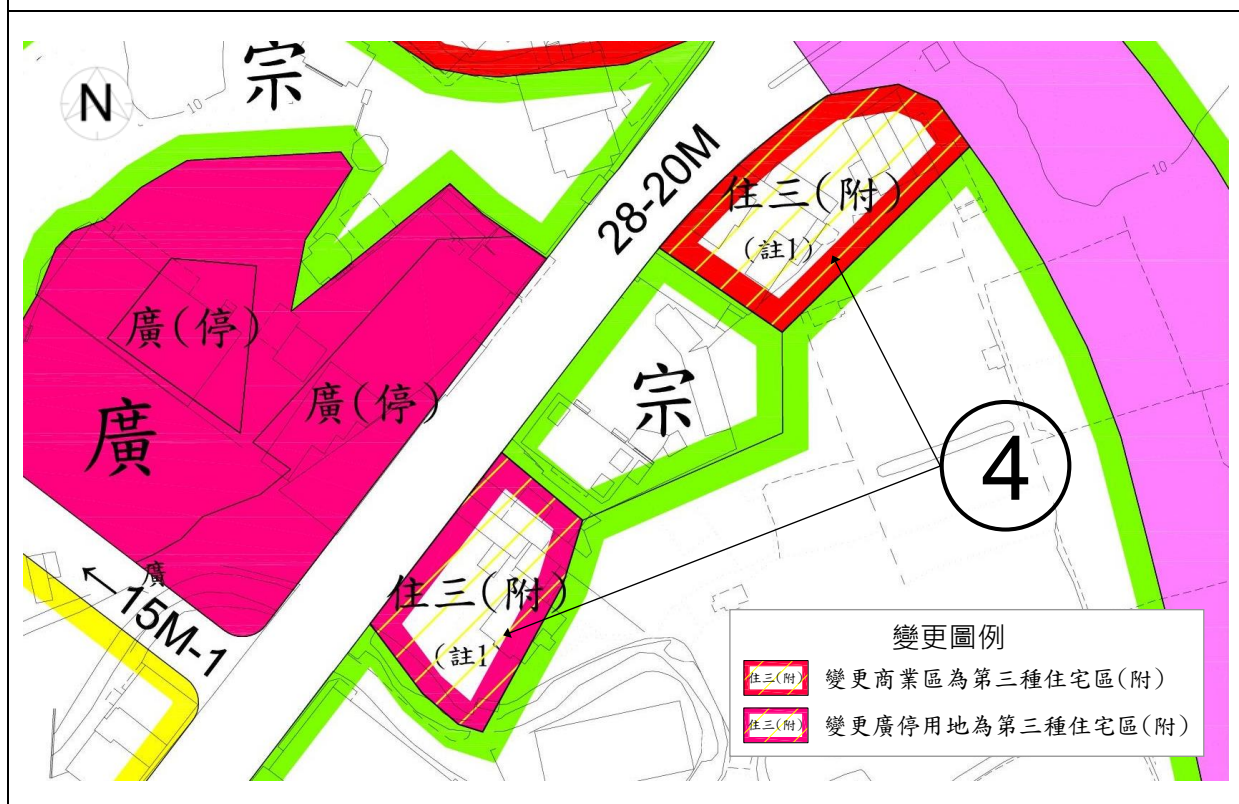
公展編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
					<p>者，不得面向寬度 10 公尺以下之道路開設，臨接道路部份之基地長度並不得小於基地周長 6 分之 1」產生逕合。</p> <p>2. 現況第二種產業專用區多為狹長基地，且僅基地北側臨接道路，爰將綠地用地變更為綠地用地(兼供人行步道使用)，以符合臨路長度規定。</p>		



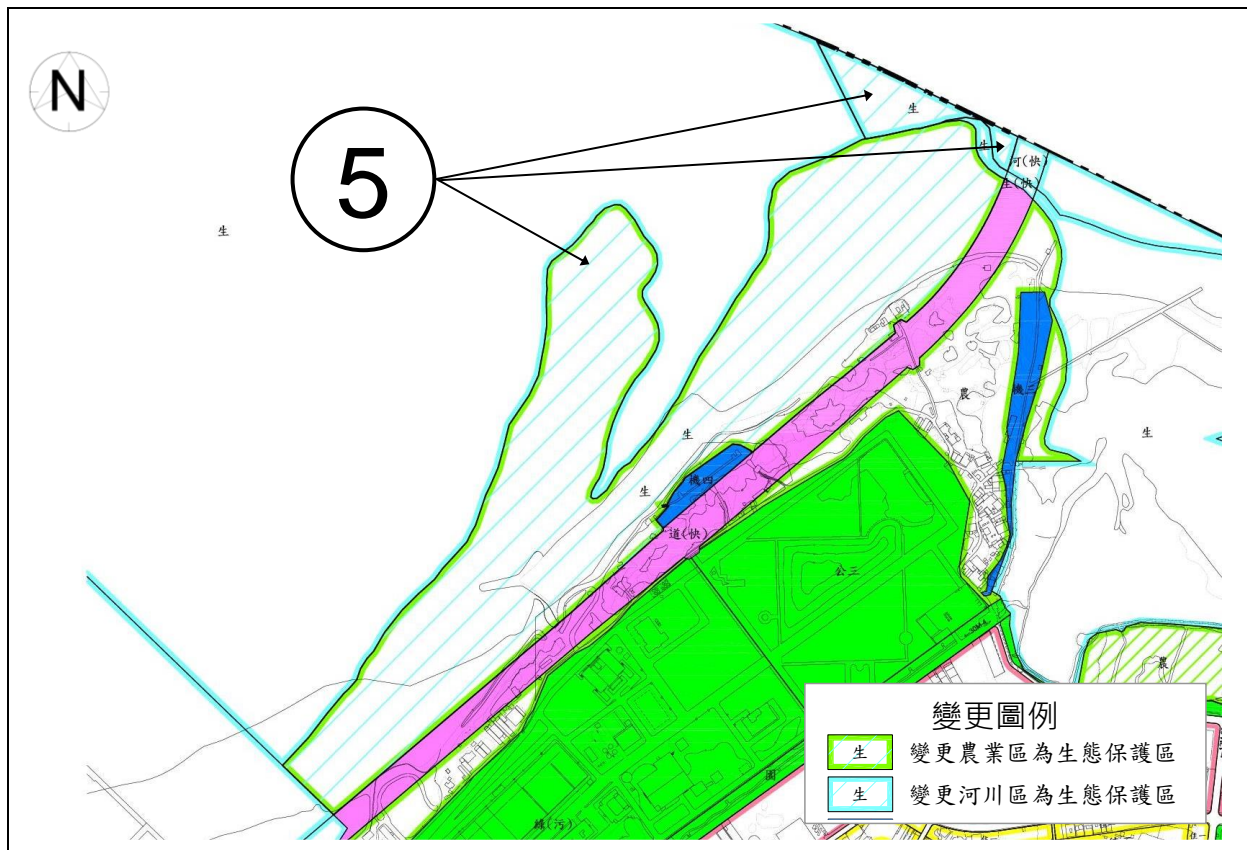
附圖 1 細部計畫變更內容綜理表新編號第 2 案計畫示意圖



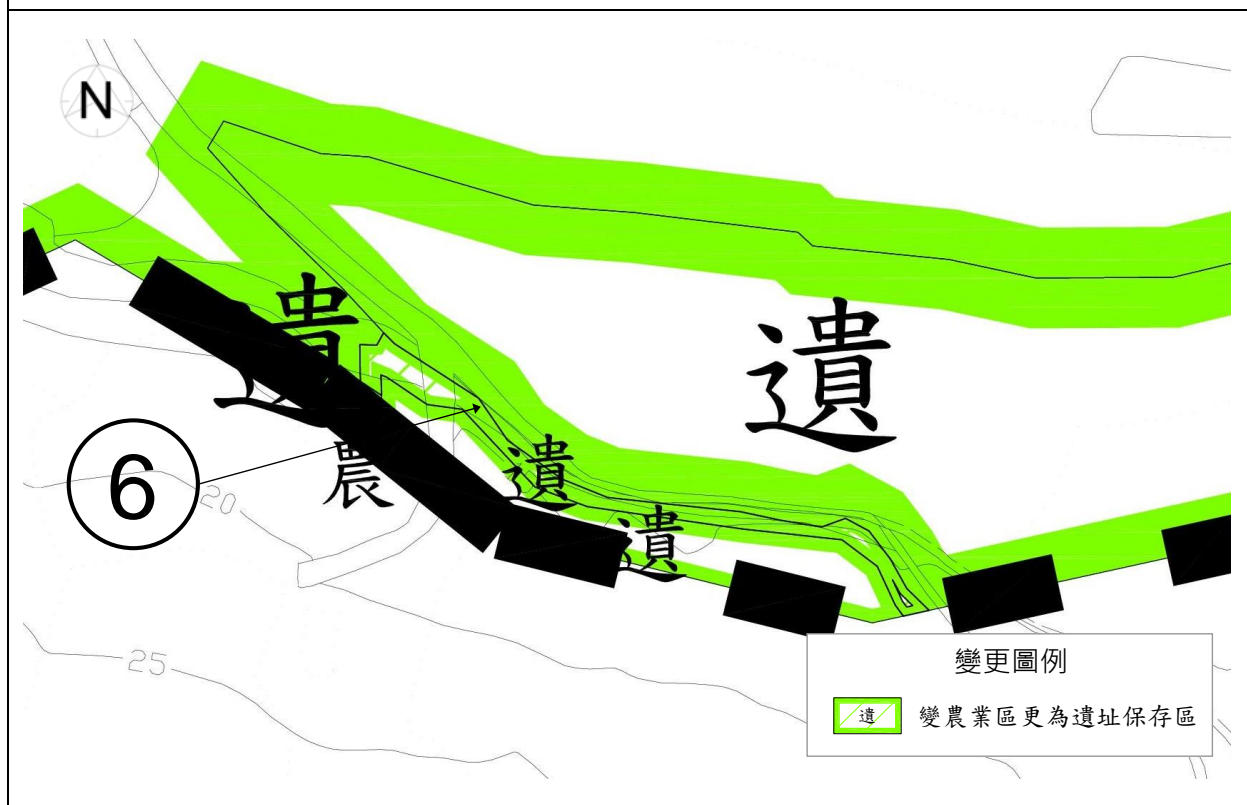
附圖 2 細部計畫變更內容綜理表新編號第 3 案計畫示意圖



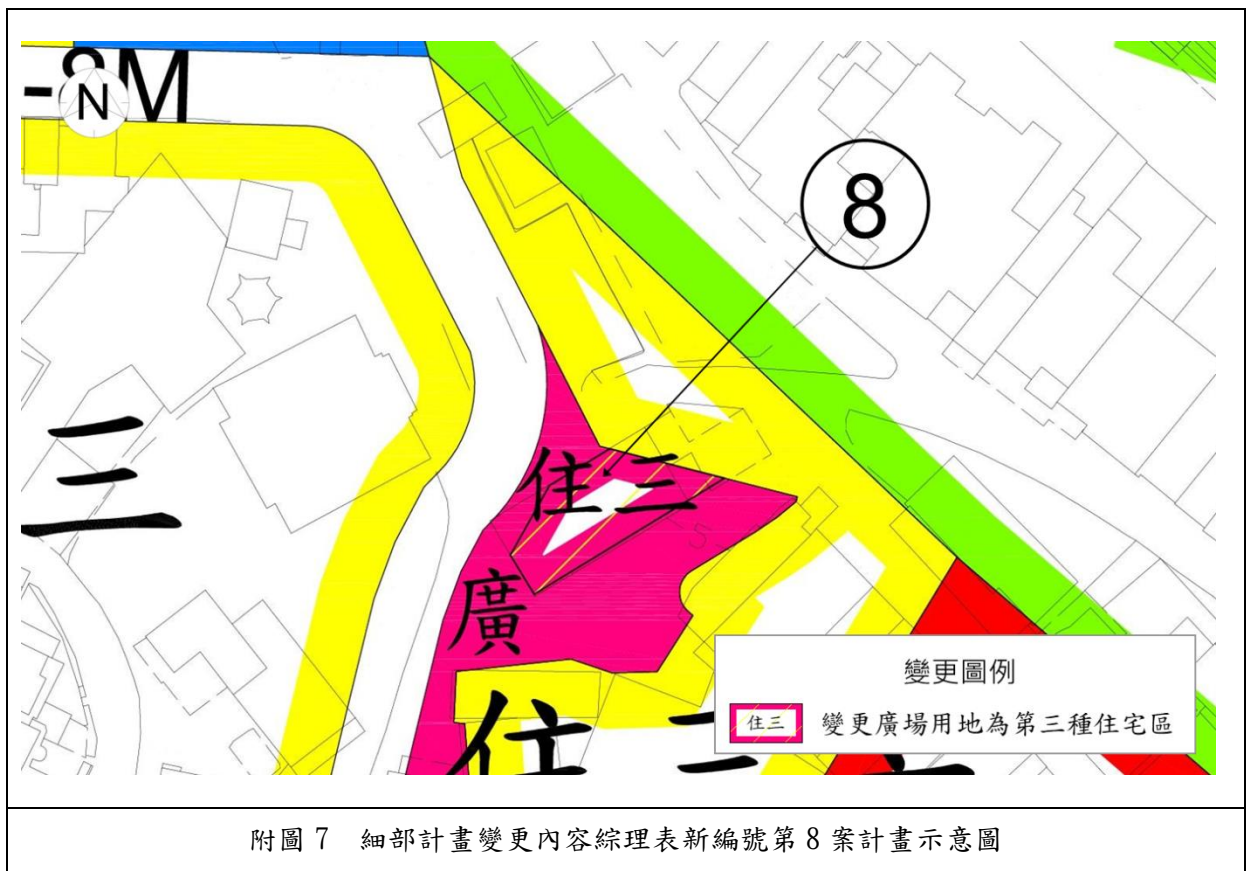
附圖 3 細部計畫變更內容綜理表新編號第 4 案計畫示意圖

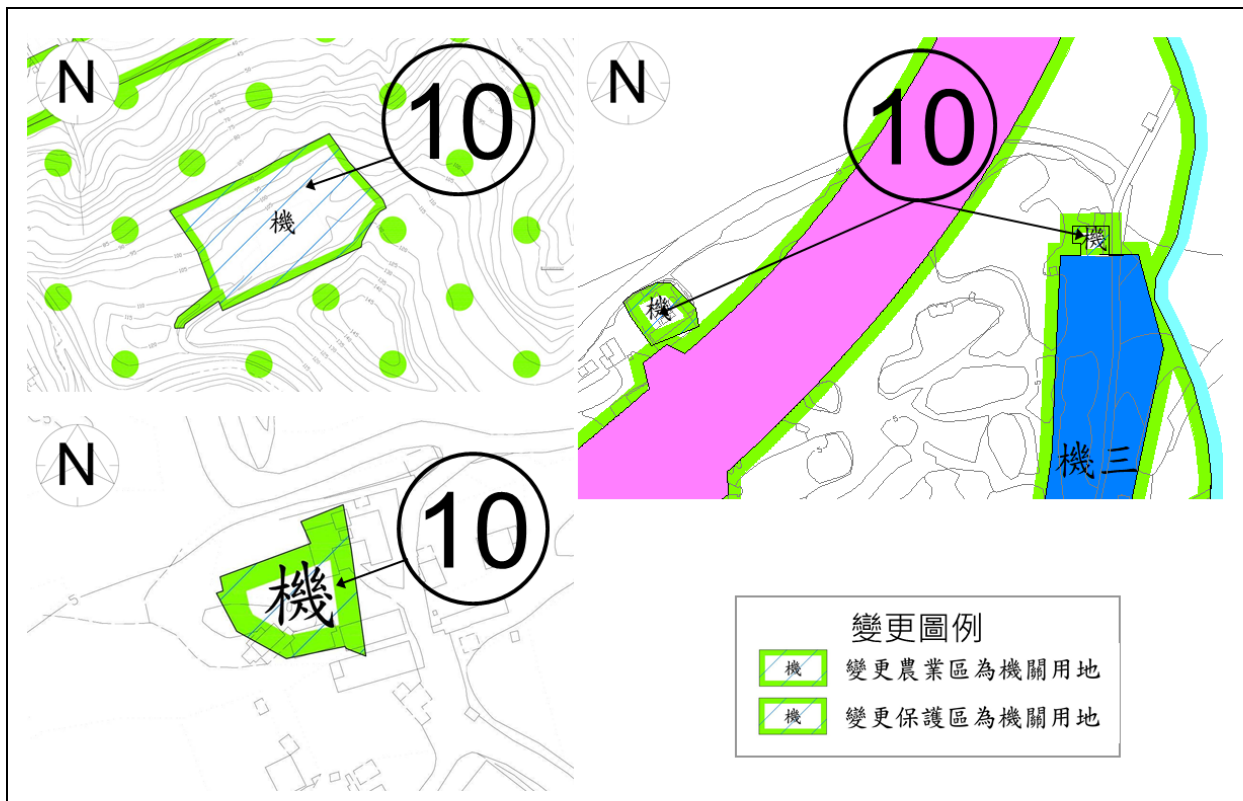


附圖 4 細部計畫變更內容綜理表新編號第 5 案計畫示意圖

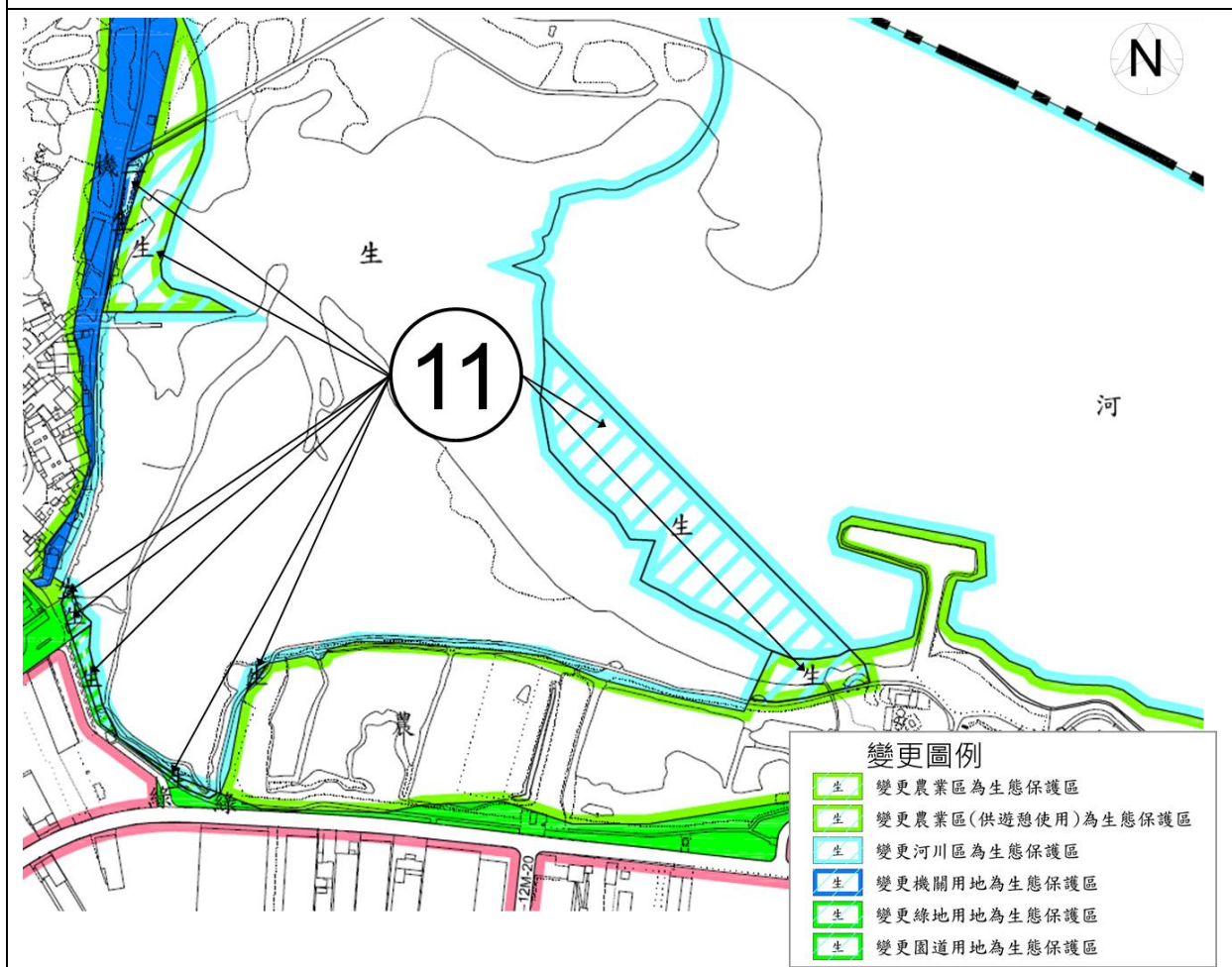


附圖 5 細部計畫變更內容綜理表新編號第 6 案計畫示意圖

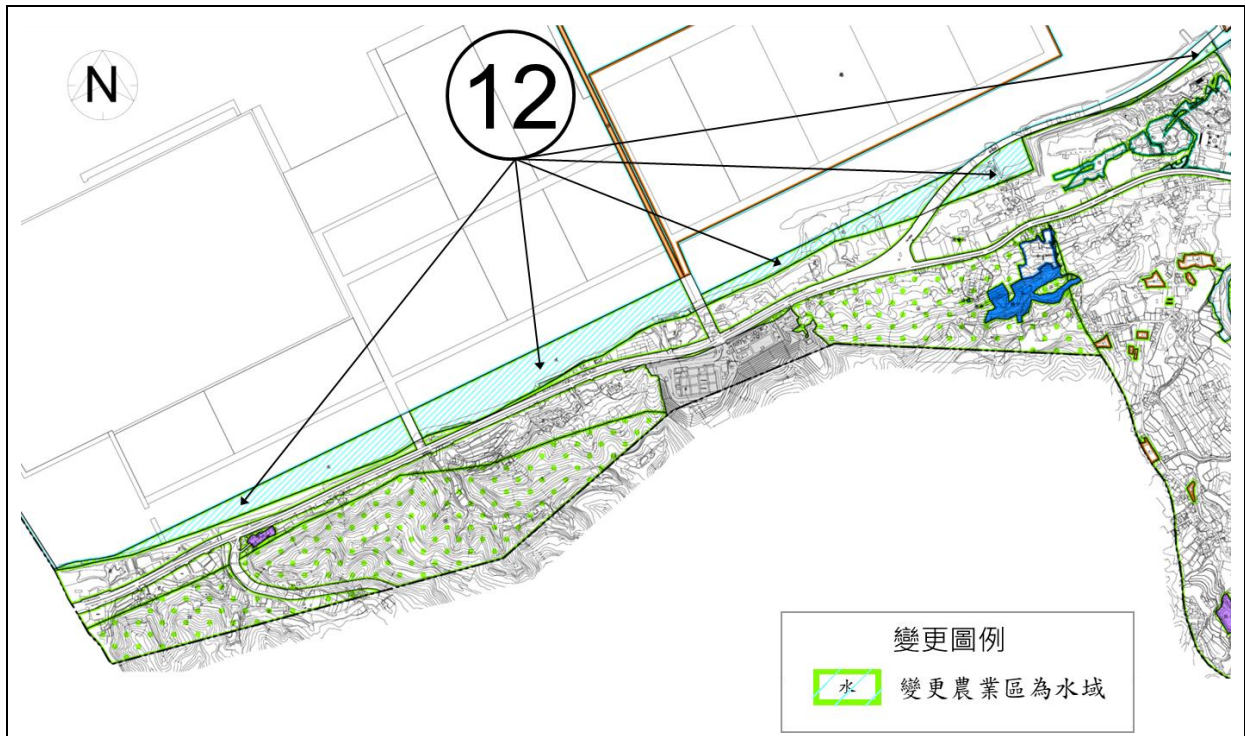




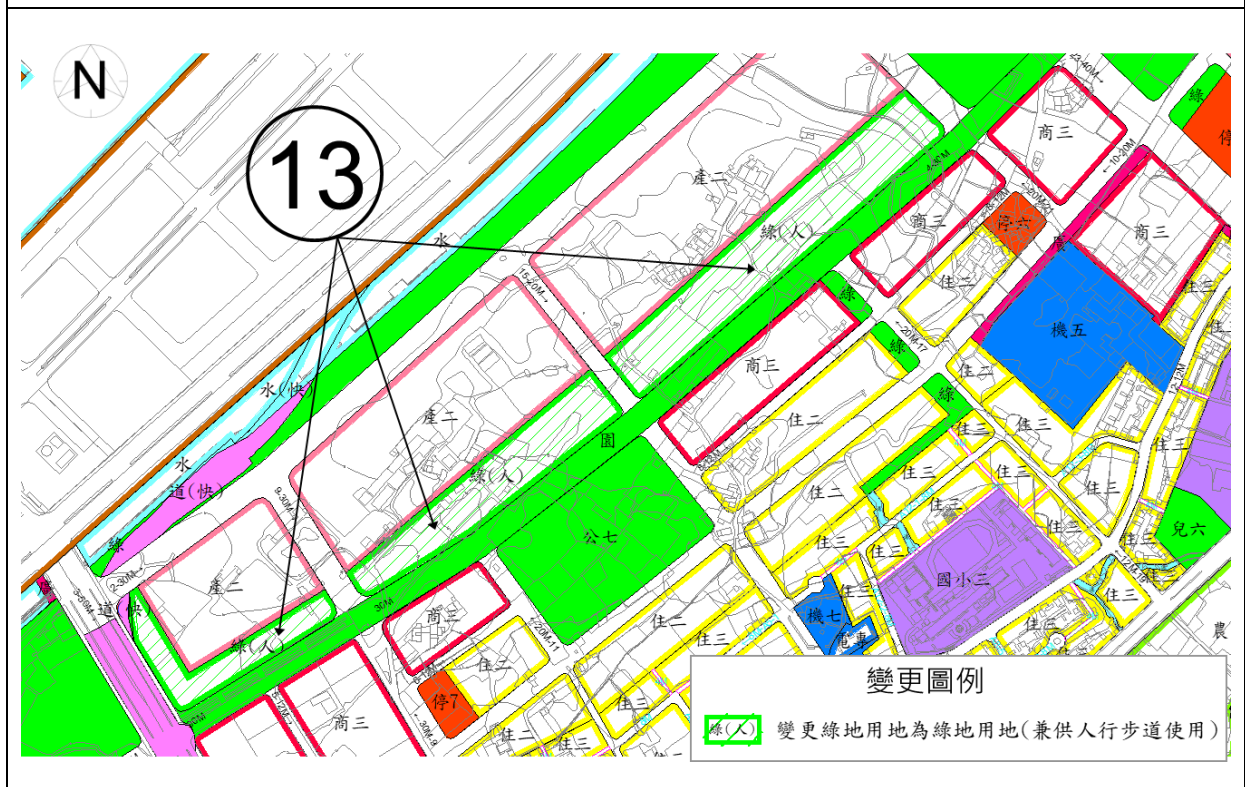
附圖 8 細部計畫變更內容綜理表新編號第 10 案計畫示意圖



附圖 9 細部計畫變更內容綜理表新編號第 11 案計畫示意圖



附圖 14 細部計畫變更內容綜理表新編號第 12 案計畫示意圖



附圖 15 細部計畫變更內容綜理表新編號第 13 案計畫示意圖

表三、土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
壹、總則	維持原條文。	刪除。 變更理由： 配合全市土管一致性作法刪除章節架構。	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。	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。 變更理由： 1. 都市計畫法第22條已明定細部計畫應擬定土地使用分區管制，爰刪除重複性規定。 2. 明訂本計畫範圍內土地及建築物應依都市計畫法及施行細則及其他有關法令規定辦理。	提會修正理由： <u>依通案性土管條文修訂。</u> 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。 修正後變更理由： 依目前法令規定名稱修正內容。	依本次提會建議修正內容通過。
二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未	維持原條文。	二、建築基地屬以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，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點。 變更理由： 1. 考量臺北港特定區計畫範圍內之區段徵收區及原八里坌市地重	提會修正理由： <u>依通案性土管條文修訂。</u> 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	依本次提會建議修正內容通過。

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>規定事項仍應依本要點管制之。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫係指本細部計畫發布實施後以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</p> <p>原八里都市計畫、八里(龍形)都市計畫、林口特定區計畫之土地使用分區管制要點不適用，悉依本要點辦理。</p>		<p>劃皆依本土管要點規定管制，爰於土管敘明區段徵收及市地重劃仍應依本要點管制之規定。</p> <p>2. 原「變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車用地及溝渠用地)案」及開發許可個案變更之都市計畫悉依其細部計畫管制不適用本土管要點，其餘依本要點規定辦理。</p> <p>3. 周邊都市計畫範圍均已配合臺北港特定區範圍調整，已無適用上之疑慮，故刪除相關條文內容。</p>	<p>定。</p> <p>但建築基地屬以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，若有特殊規定者，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。</p> <p>原八里都市計畫、八里(龍形)都市計畫、林口特定區計畫之土地使用分區管制要點不適用，悉依本要點辦理</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 考量臺北港特定區計畫範圍內之區段徵收區及原八里盆市地重劃皆依本土管要點規定管制，爰於土管敘明區段徵收及市地重劃仍應依本要點管制之規定。</p> <p>2. 原「變更八里都市計畫(部分農業區為觀光旅館特定專用區、廣場兼停車用地及溝渠用地)案」及開發許可個案變更之都市計畫悉依其細部計畫管制不適用本土管要點，其餘依本要點規定辦理。</p>	
三、本要點包括下列五	維持原條文。	刪除。	--	依市都

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>大部分：</p> <p>(一)土地使用內容、強度及其他管制事項。</p> <p>(二)容積獎勵管制事項。</p> <p>(三)都市設計管制事項。</p> <p>(四)開發方式管制事項。</p> <p>(五)附則。</p>		<p>變更理由：</p> <p>簡化土管要點內容，並將都市設計管制事項、開發方式管制事項等非屬土管要點規定內容，於計畫書另外章節載明。</p>		<p>委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>四、本要點用語，定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地鄰接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限鄰接較寬道路之境界線。</p> <p>(三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之不屬前面基</p>	<p>刪除。</p>	<p>刪除。</p> <p>變更理由：</p> <p>用語定義回歸施行細則第 2 條規定，爰刪除本條文。</p>	<p>--</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>地線或後面基地線者。</p> <p>(五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十一)基準容積率：本要點第七點、第八點所規定之容積率上限。</p> <p>(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p>				
<p>貳、土地使用內容、強度及其他管制事項</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 配合全市土管一致性作法刪除章節架構。</p>	<p>--</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
				修正內容通過。
<p>五、本計畫區內劃定下列使用分區及用地。</p> <p>(一)港埠專用區。</p> <p>(二)產業專用區。</p> <p>1. 第一種產業專用區：原八里都市計畫區內八里盆重劃區之乙種工業區。</p> <p>2. 第二種產業專用區：本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之產業專用區。</p> <p>(三)住宅區。</p> <p>1. 第一種住宅區：原八里都市計畫區內八里盆重劃區之住宅區。</p> <p>2. 第二種住宅區：原八里都市計畫區內「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案之住宅區及本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之住宅區。</p> <p>3. 第三種住宅區：指原八里都市計畫內埤頭村、訊塘村住宅鄰里單元及原八里(龍形地區)都市計畫之住宅區。</p>	<p>四、本計畫區內劃定下列使用分區及用地。</p> <p>(一)港埠專用區。</p> <p>(二)產業專用區。</p> <p>1. 第一種產業專用區：原八里都市計畫區內八里盆重劃區之乙種工業區。</p> <p>2. 第二種產業專用區：本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之產業專用區。</p> <p>(三)住宅區</p> <p>1. 第一種住宅區：原八里都市計畫區內八里盆重劃區之住宅區。</p> <p>2. 第二種住宅區：原八里都市計畫區內「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案之住宅區及本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之住宅區。</p> <p>3. 第二種住宅區(再發展區)：「國小二用地」東側排除區段徵收範圍之住宅區。</p> <p>4. 第三種住宅區：指</p>	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 都市計畫書已有載明計畫範圍內規劃使用分區及公共設施用地等說明，且非屬土管要點管制內容，避免計畫書重複說明，爰予以刪除。</p>	<p>--</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>(四)商業區。</p> <p>1. 第一種商業區：原八里都市計畫區內八里盆重劃區、娛樂專用區南側及漢民祠東南側之商業區。</p> <p>2. 第二種商業區：原八里(龍形地區)都市計畫之商業區。</p> <p>3. 第三種商業區：原八里都市計畫區內「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案之商業區及本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之商業區。</p> <p>4. 第四種商業區：指原八里都市計畫內埤頭村及訊塘村市街中心之商業區。</p> <p>(五)乙種工業區。</p> <p>(六)旅館專用區。</p> <p>(七)娛樂專用區。</p> <p>(八)遊憩區。</p> <p>(九)食品工業研究所專用區。</p> <p>(十)宗教專用區。</p> <p>(十一)加油站專用區。</p> <p>(十二)電信專用區。</p> <p>(十三)農業區。</p> <p>(十四)保護區。</p> <p>(十五)生態保護區。</p> <p>(十六)遺址保存區。</p> <p>(十七)河川區。</p>	<p>原八里都市計畫內<u>埤頭里、訊塘里</u>住宅鄰里單元及原八里(龍形地區)都市計畫之住宅區。</p> <p>5. <u>第三種住宅區</u> (附)：<u>廖添丁廟南側</u>，本次調整附帶條件之住宅區。</p> <p>(四)商業區</p> <p>1. 第一種商業區：原八里都市計畫區內八里盆重劃區、娛樂專用區南側及漢民祠東南側之商業區。</p> <p>2. 第二種商業區：原八里(龍形地區)都市計畫之商業區。</p> <p>3. 第三種商業區：原八里都市計畫區內「配合淡水國內商港第一期工程聯外道路闢建」變更案之商業區及本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理之商業區。</p> <p>4. 第四種商業區：指原八里都市計畫內<u>埤頭里及訊塘里</u>市街中心之商業區。</p> <p>(五)乙種工業區。</p> <p>(六)零星工業區。</p> <p>(七)旅館專用區。</p> <p>(八)娛樂專用區。</p>			

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>(十八)水域。</p> <p>(十九)公共設施用地。</p> <p>1. 機關用地。</p> <p>2. 交通服務用地。</p> <p>3. 博物館用地。</p> <p>4. 學校用地</p> <p>(1) 國小用地。</p> <p>(2) 國中用地：得供綜合國、高中學使用。</p> <p>5. 公園用地。</p> <p>6. 公園兼博物館用地。</p> <p>7. 兒童遊樂場用地。</p> <p>8. 綠地用地。</p> <p>9. 綠化步道用地。</p> <p>10. 廣場用地。</p> <p>11. 廣場兼停車場用地。</p> <p>12. 停車場用地。</p> <p>13. 停車場兼機關用地。</p> <p>14. 市場用地。</p> <p>15. 變電所用地。</p> <p>16. 電路鐵塔用地。</p> <p>17. 綠地兼污水處理廠用地。</p> <p>18. 垃圾處理場用地。</p> <p>19. 園道用地。</p> <p>20. 溝渠用地。</p> <p>21. 墓地用地。</p> <p>22. 道路用地(供快速道路使用)</p> <p>23. 道路用地。</p> <p>24. 人行步道用地。</p>	<p>(九)遊憩區。</p> <p>(十)食品工業研究所專用區。</p> <p>(十一)宗教專用區。</p> <p>(十二)加油站專用區。</p> <p>(十三)電信專用區。</p> <p>(十四)農業區。</p> <p>(十五)農業區(供遊憩使用)。</p> <p>(十六)保護區。</p> <p>(十七)生態保護區。</p> <p>(十八)生態保護區兼供快速道路使用。</p> <p>(十九)遺址保存區。</p> <p>(二十)河川區。</p> <p>(二十一)河川區(兼供道路使用)。</p> <p>(二十二)河川區(兼供快速道路使用)。</p> <p>(二十三)水域。</p> <p>(二十四)水域(兼供快速道路使用)。</p> <p>(二十五)公共設施用地</p> <p>1. 機關用地。</p> <p>2. 交通服務用地。</p> <p>3. 博物館用地。</p> <p>4. 學校用地</p> <p>(1) 國小用地。</p> <p>(2) 國中用地：得供綜合國、高中學使用。</p> <p>5. 公園用地。</p>			

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>前項各使用區及用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。</p>	<p>6. <u>公園用地(兼供道路使用)</u>。</p> <p>7. <u>公園用地(兼供河川使用)</u>。</p> <p>8. <u>公園兼博物館用地</u>。</p> <p>9. <u>兒童遊樂場用地</u>。</p> <p>10. <u>綠地用地</u>。</p> <p>11. <u>綠化步道用地</u>。</p> <p>12. <u>廣場用地</u>。</p> <p>13. <u>廣場兼停車場用地</u>。</p> <p>14. <u>停車場用地</u>。</p> <p>15. <u>停車場兼機關用地</u>。</p> <p>16. <u>市場用地</u>。</p> <p>17. <u>變電所用地</u>。</p> <p>18. <u>電路鐵塔用地</u>。</p> <p>19. <u>綠地兼污水處理廠用地</u>。</p> <p>20. <u>垃圾處理場用地</u>。</p> <p>21. <u>園道用地</u>。</p> <p>22. <u>溝渠用地</u>。</p> <p>23. <u>墓地用地</u>。</p> <p>24. <u>道路用地(供快速道路使用)</u>。</p> <p>25. <u>道路用地(兼供河川使用)</u>。</p> <p>26. <u>道路用地</u>。</p> <p>27. <u>人行步道用地</u>。</p> <p>前項各使用區及用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。</p>			
<p>六、本計畫區內土地使</p>	<p>五、本計畫區內土地使</p>	<p>三、本計畫區內土地使</p>	<p>提會修正理由：</p>	<p>依本次</p>

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
用分區除都市計畫法臺灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：		用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：		用分區除 <u>施行細則</u> 及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：	1. 經與經發局研議本市產業專用區容許使用項目規定通案性處理原則，修訂本計畫區產業專用區之容許使用規定內容。 2. 整併 108.12.27 「變更臺北港特定區計畫細部計畫(交通服務用地土地使用內容)」案內容。	提會建議修正內容通過。
土地 使用 分區	容許使用內容	土地 使用 分區	容許使用內容	土地 使用 分區		
港埠 專用 區	依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。 發電廠設立前，需經新北市政府核准。	港埠 專用 區	依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。 發電廠設立前，需經新北市政府核准。	港埠 專用 區	依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。 發電廠設立前，需經新北市政府核准。	
第一 種 產 業 專 用 區	以提供文化創意產業或公害輕微之工業進行製造結合研發(含研究、設計、訓練、創業輔導)或行銷(含展示、銷售、演出、實作)為一體之設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意產業係指行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、	第一 種 產 業 專 用 區	以提供文化創意產業或公害輕微之工業進行製造結合研發(含研究、設計、訓練、創業輔導)或行銷(含展示、銷售、演出、實作)為一體之設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意產業係指行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表	第一 種 產 業 專 用 區	經產業主管機關確認符合產業專用區之目標後，得作為下列使用： 1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意產業係指行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演	
					修正後條文： 三、本計畫區內土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：	
					土地 使用 分區	容許使用內容
					港埠 專用 區	依行政院依據商港法核定之商港建設計畫使用。 發電廠設立前，需經新北市政府核准。
					第一 種 產 業 專 用 區	1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意產業係指行政院文化建設委員會

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等產業。</p> <p>2. 公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外，非屬都市計畫法臺灣省施行細則第十七條限制之建築物及土地之使用。</p> <p>3. 非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構，其使用土地面積不得超過第一種產業專用區土地總面積之50%。</p>	<p>演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等產業。</p> <p>2. 公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外，非屬都市計畫法新北市施行細則第十六條限制之建築物及土地之使用，惟作業廠房之樓地板面積不受300平方公尺面積上限之限制。</p> <p>3. 非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業</p>	<p>設施」及「數位休閒娛樂」等產業。</p> <p>2. 公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除文化創意產業外，非屬都市計畫法新北市施行細則第十六條限制之建築物及土地之使用，惟作業廠房之樓地板面積不受300平方公尺面積上限之限制。</p> <p>3. 非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構，其使用土地面積不得超過單一建築基地總面積之50%，並應依本計畫開發方式管制事項規定辦理。</p>	<p>訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等產業。</p> <p>2. 公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除文化創意產業外，非屬都市計畫法新北市施行細則第十六條限制之建築物及土地之使用，惟作業廠房之樓地板面積不受300平方公尺面積上限之</p>	

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。		及金融分支機構，其使用土地面積不得超過 <u>第一種產業專用區土地總面積單一建築基地總面積之50%</u> 。		4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施，其使用土地總面積， <u>不得超過該第一種產業專用區總面積之20%</u> 。	限制。
	5. 其他經新北市政府核准之相關設施。		4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施，其使用土地總面積，不得超過該第一種產業專用區總面積之20%。			
第二種產業專用區	以提供設置國際貿易及交流相關設施及商業設施為主，其容許使用項目包括：	第二種產業專用區	5. 其他經新北市政府核准之相關設施。	第二種產業專用區	以上容許使用項目倘有疑義需由本府目的事業主管機關認定。	4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施，其使用土地總面積，不得超過該第一種產業專用區總面積之20%。
	1. 報關、貿易、金融、工商服務及其相關行業之營業、辦公、研發及訓練設施。		以提供設置國際貿易及交流相關設施及商業設施為主，其容許使用項目包括：		第二種產業專用區經產業主管機關確認符合產業專用區之目標後，得作為下列使用：	
	2. 企業營運總部。		1. 報關、貿易、金融、 <u>物流</u> 、工商服務及其相關行業之營業、辦公、研發及訓練設施。		1. 報關、貿易、金融、 <u>物流及倉儲</u> 、工商服務及其相關行業之營業、辦公、研發及訓練設施。	
	3. 推廣、展示、銷售設施。		2. 企業營運總部。		2. 企業營運總部。	
	4. 集會堂、會議設施。		3. 推廣、展示、		3. 推廣、展示、	
	5. 旅館、招待所。					
	6. 一般零售業、餐飲業及一般服務業。					
	7. 公害防治設					

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容		本次提會建議修正內容		市都委會決議		
	<p>備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>8. 經行政院公布自由經濟示範區之產業類別。</p> <p>9. 其他經新北市政府核准之相關設施。</p> <p>第二種產業專用區除供臺北港設置交通服務設施外，其地面第一層限作一般零售業、餐飲業、一般服務業及經行政院公布自由經濟示範區之產業類別使用。</p>		<p>訓練設施。</p> <p>2. 企業營運總部。</p> <p>3. 推廣、展示、銷售設施。</p> <p>4. 集會堂、會議設施。</p> <p>5. 旅館、招待所。</p> <p>6. 一般零售業、餐飲業及一般服務業。</p> <p>7. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>8. <u>經行政院公布自由經濟示範區之產業類別經中央或地方目的事業主管機關認定之國際健康、農業增值及教育創新產業。</u></p> <p>9. 其他經新北市政府核准之相關設施。</p> <p>第二種產業專用區除供臺北港設置交通服</p>		<p>銷售設施。</p> <p>4. 集會堂、會議設施。</p> <p>5. 旅館、招待所。</p> <p>6. 一般零售業、餐飲業及一般服務業。</p> <p>7. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>8. <u>公害輕微之工業製造。公害輕微之工業製造係指非屬都市計畫法新北市施行細則第十八條限制之建築物及土地之使用。</u></p> <p>9. 其他經新北市政府核准設置國際貿易及生產之相關產業或設施。</p> <p>以上容許使用項目倘有疑義需由本府目的事業主管機關認定。</p>		<p>以上容許使用項目倘有疑義需由本府目的事業主管機關認定。</p>			
住宅區（包括第一至三種住宅區）、商業區（包括第	<p>依都市計畫法臺灣省施行細則相關規定辦理；其中位於第三種商業區B10、B11街廓之建築基地，其地面第一層至第三層樓限作商業相關設施使用。第三種商業區B5、</p>		<p>住宅區（包括第</p>	<p>住宅區（包括第</p>	<p>第二種產業專用區</p>	<p>1. 報關、貿易、金融、物流及倉儲、工商服務及其相關行業之營業、辦公、研發及訓練設施。</p> <p>2. 企業營運總部。</p> <p>3. 推廣、展示、銷售設施。</p> <p>4. 集會堂、會議設施。</p> <p>5. 旅館、招待所。</p> <p>6. 一般零售業、餐飲業及一般服務業。</p> <p>7. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>8. 公害輕微之工業製</p>				

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容		本次提會建議修正內容		市都委會決議
一至四種商業區)、乙種工業區、農業區、保護區	B6、B7、B8、B9、B12、B13、B14、B15、B16 街廓之建築基地，其地面第一層限作商業相關設施使用。		務設施外，其地面第一層限作一般零售業、餐飲業、一般服務業及經 <u>務設施外，其地面第一層限作一般零售業、餐飲業、一般服務業及經</u> <u>行政院公布自由經濟示範區之產業類別使用。</u> <u>第二種產業專用區臨接綠地</u> <u>用地一側，可計入建築技術規則第 129 條第 1 項第 1 款臨接道路長度之計算。</u>	一至三種住宅區)、商業區(包括第一至四種商業區)、乙種工業區、農業區、保護區	商業區 B10、B11 街廓之建築基地，其地面第一層至第三層樓限作商業相關設施使用。第三種商業區 B5、B6、B7、B8、B9、B12、B13、B14、B15、B16 街廓之建築基地，其地面第一層限作商業相關設施使用。		造。公害輕微之工業製造係指非屬都市計畫法新北市施行細則第十八條限制之建築物及土地之使用。	
旅館專用區	係專供觀光旅館及其附屬設施使用，應取得目的事業主管機關之觀光旅館籌設許可，始得發照建築。	住宅區	依都市計畫法	旅館專用區	係專供觀光旅館及其附屬設施使用，應取得目的事業主管機關之觀光旅館籌設許可，始得發照建築。		9. 其他經新北市政府核准設置國際貿易及生產之相關產業或設施。	
娛樂專用區	係專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 一般零售業、餐飲業、一般服務業、一般批發業及金融分支機構。 2. 大型遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。	(包括第一至三種住宅區)、商業區(包括第一至四種商業區)、乙種工業區、農業區、	新北市施行細則相關規定辦理；其中位於第三種商業區 B10、B11 街廓之建築基地，其地面第一層至第三層樓限作商業相關設施使用。第三種商業區 B5、B6、B7、B8、B9、B12、B13、B14、B15、B16 街廓之建築基地，其地面第一層限作商業相關設施使用。	娛樂專用區	係專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 一般零售業、餐飲業、一般服務業、一般批發業及金融分支機構。 2. 大型遊憩設	住宅區	依施行細則相關規定辦理；其中位於第三種商業區 B10、B11 街廓之建築基地，其地面第一層至第三層樓限作商業相關設施使用。第三種商業區 B5、B6、B7、B8、B9、B12、	

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容		本次提會建議修正內容		市都委會決議
3. 娛樂及健身服務業。 4. 旅館、招待所。 5. 文教設施及展演設施。 6. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 7. 其他經新北市政府核准之相關設施。	保護區				施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。 3. 娛樂及健身服務業。 4. 旅館、招待所。 5. 文教設施及展演設施。 6. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 7. 其他經新北市政府核准之相關設施。	商業區)、 乙種工業區、 農業區、 保護區	B13、B14、 B15、B16 街廓之建築基地，其地面第一層限作商業相關設施使用。	
	旅館專用區	係專供觀光旅館及其附屬設施使用，應取得目的事業主管機關之觀光旅館籌設許可，始得發照建築。					係專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括：	
以提供設置遊憩、住宿設施及其相關設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 遊憩設施與住宿設施使用：遊憩設施使用係作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施、服務中心及樓地板面積未超過 500 平方公尺之一般零售		係專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 一般零售業、餐飲業、一般服務業、一般批發業及金融分支機構。 2. 大型遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。 3. 娛樂及健身服務業。 4. 旅館、招待所。 5. 文教設施及展演設施。 6. 公害防治設備、環境保護設施、停					1. 一般零售業、餐飲業、一般服務業、一般批發業及金融分支機構。 2. 大型遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。 3. 娛樂及健身服務業。 4. 旅館、招待所。 5. 文教設施及展演設施。	
	遊憩區	娛樂專用區		遊憩區	以提供設置遊憩、旅館設施及其相關設施使用為主，其容許使用項目包括： 1. 遊憩設施與旅館設施使用：遊憩設施使用係作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施、服務中心及	娛樂專用區		

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用；住宿設施使用係作旅館、招待所、文教設施及展演設施及樓地板面積未超過500平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用。其使用面積應大於遊憩區基地面積之50%。</p> <p>2. 商場使用：作樓地板面積超過500平方公尺一般零售業、餐飲業及一般服務業及樓地板面積未超過500平方公尺之金融分支機構等使用。其使用面積不得超過遊憩區基地面積之20%。</p>	<p>車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>7. 其他經新北市政府核准之相關設施。</p> <p>以提供設置遊憩設施、旅館及其相關設施使用為主，其容許使用項目包括：</p> <p>1. <u>遊憩設施使用：係作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施、服務中心及樓地板面積未超過500平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用。</u></p> <p>2. <u>旅館使用：係作旅館、招待所、文教設施及展演設施及樓地板面積未</u></p> <p><u>遊憩區</u></p>	<p>樓地板面積未超過500平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用；旅館設施使用係作旅館、招待所、文教設施及展演設施及樓地板面積未超過500平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用，不得作住宅使用，亦不得分戶出售。其使用面積應大於遊憩區基地面積之50%。</p> <p>2. 商場使用：係作一般零售業、餐飲業及一般服務業及樓地板面積未超過500平方公尺之金融分支機構等使</p>	<p>6. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>7. 其他經新北市政府核准之相關設施。</p> <p>以提供設置遊憩、旅館設施及其相關設施使用為主，其容許使用項目包括：</p> <p>1. 遊憩設施與旅館設施使用：遊憩設施使用係作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施、服務中心等使用；旅館設施使用係作旅館、招待所、文教設施及展演設施等使用，不得</p> <p><u>遊憩區</u></p>	

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容		本次提會建議修正內容		市都委會決議
	<p>3. 休閒住宅使用：結合遊艇或水上活動的休閒住宅。其使用面積不得超過遊憩區基地面積之30%。</p> <p>4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>5. 其他經新北市政府核准之相關設施。</p>	<p>超過500平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構等使用，不得作住宅使用，亦不得分戶出售。</p> <p>3. 商場使用：係作一般零售業、餐飲業及一般服務業及樓地板面積未超過500平方公尺之金融分支機構等使用。</p> <p>3. 休閒住宅使用：結合遊艇或水上活動的休閒住宅。其使用面積不得超過遊憩區基地面積之30%。</p>	<p>用。其使用面積不得超過遊憩區基地面積之20%。</p> <p>3. 休閒住宅使用：結合遊艇或水上活動的休閒住宅。其使用面積不得超過遊憩區基地面積之30%。</p> <p>3. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>4. 其他經新北市政府核准之相關設施。</p>	<p>作住宅使用，亦不得分戶出售。其使用面積應大於遊憩區基地面積之50%。</p> <p>2. 商場使用：係作一般零售業、餐飲業及一般服務業及樓地板面積未超過500平方公尺之金融分支機構等使用。其使用面積不得超過遊憩區基地面積之20%。</p> <p>3. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>4. 其他經新北市政府核准之相關設施。</p>				
食品工業研究所專用區	以提供中華穀類食品工業技術研究所使用。							
宗教專用區	以提供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置講堂、博物館、圖書館、信眾活動、宗教修行研究、服務接待及教友膳宿等設施。	<p>3. 休閒住宅使用：結合遊艇或水上活動的休閒住宅。其使用面積不得超過遊憩區基地面積之30%。</p> <p>4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>5. 其他經新北</p>	<p>旅館區</p> <p>以提供設置旅館及其相關設施使用為主，不得作住宅使用，亦不得分戶出售。其容許使用項目包括：</p> <p>1. 旅館使用：係作旅館及其附屬設施、招待所、文教設施及展演設施等使</p>					
加油站專用	以各該目的事業主管機關及					食品工業	以提供中華穀類食品工	

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容		本次提會建議修正內容		市都委會決議
用區	<p>相關法令規定准許者為限，且其中若包含金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業之使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向新北市政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予新北市政府。</p>		<p>市政府核准之相關設施。</p>		<p>用。 2. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p>	研究 所專 用區	<p>業技術研究所使用。</p>	
		<p>旅 館 區</p>	<p>以提供設置旅館及其相關設施使用為主，不得作住宅使用，亦不得分戶出售，其容許使用項目包括： 1. 旅館使用： 係作旅館及其附屬設施、招待所、文教設施及展演設施等使用。 2. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p>	<p>食 品 工 業 研 究 所 專 用 區</p> <p>以提供中華穀類食品工業技術研究所使用。</p>	<p>宗 教 專 區</p> <p>以提供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置講堂、博物館、圖書館、信眾活動、宗教修行研究、服務接待及教友膳宿等設施。</p>	宗 教 專 區	<p>以提供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置講堂、博物館、圖書館、信眾活動、宗教修行研究、服務接待及教友膳宿等設施。</p>	
生態 保護 區	<p>以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地使用應符合下列規定： 1. 不得有建築物及破壞本區生態之設施。</p>	<p>食 品 工 業 研 究 所 專 用 區</p> <p>以提供中華穀類食品工業技術研究所使用。</p>	<p>加 油 站 專 用 區</p> <p>以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含「加油站設置管理規則」第26條規定以外之金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業，其使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執</p>	<p>加 油 站 專 用 區</p> <p>以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含「加油站設置管理規則」第26條規定以外之金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業，其使用樓地板面積不得</p>	<p>加 油 站 專 用 區</p>	<p>以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含「加油站設置管理規則」第26條規定以外之金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業，其使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執</p>		

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
	<p>2. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。</p> <p>3. 得設置生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。</p> <p>4. 經市府同意後，得進行整治、疏浚等工程。</p>		<p>博物館、圖書館、信眾活動、宗教修行研究、服務接待及教友膳宿等設施。</p>				
			<p>以各該目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且其中若包含金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及其他商業、服務業之使用樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向新北市政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予新北市政府。</p>	<p>超過總樓地板面積之二分之一，並應於取得或變更建築物使用執照前向新北市政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予新北市政府。</p>	<p>照前向新北市政府繳交回饋金；其回饋金以繳交當期該專用區土地之總公告現值乘以該項使用樓地板總和面積佔興建總樓地板面積比例之百分之十金額予新北市政府。</p>		
遺址保存區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關保存區相關規定辦理。	加油站專用區		<p>以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地使用應符合下列規定：</p> <p>1. 不得有建築物及破壞本區生態之設施。</p>	生態保護區	<p>以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地使用應符合下列規定：</p> <p>1. 不得有建築物及破壞本區生態之設施。</p>	
河川區	依水利法相關規定辦理。			<p>2. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。</p> <p>3. 得設置生態保護設施、解說設施、步道、景觀</p>		<p>2. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。</p> <p>3. 得設置生態保護設施、解說設施、步道、景觀</p>	<p>2. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。</p> <p>3. 得設置生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護</p>

原條文內容	公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	生態保護區	<p>以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地使用應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 不得有建築物及破壞本區生態之設施。 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。 得設置生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。 經市府同意後，得進行整治、疏浚等工程。 	<p>保護及恢復設施。</p> <p>4. 經市府同意後，得進行整治、疏浚等工程。</p> <p>遺址保存區 依<u>施行細則</u>有相關保存區相關規定辦理。</p> <p>電信專用區 應依<u>施行細則</u>第34條第2項第1至第4款規定辦理。亦即維持電信本業相關之設施，不作第五款商業及服務業之使用。</p> <p>河川區 依<u>水利法</u>相關規定辦理。</p>	<p>及恢復設施。</p> <p>4. 經市府同意後，得進行整治、疏浚等工程。</p> <p>遺址保存區 依<u>施行細則</u>有相關保存區相關規定辦理。</p> <p>電信專用區 應依<u>施行細則</u>第34條第2項第1至第4款規定辦理。亦即維持電信本業相關之設施，不作第五款商業及服務業之使用。</p>	
遺址保存區		依 <u>都市計畫法</u> 新北市 <u>施行細則</u> 有相關保存區相關規定辦理。	<p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 點次調整。 因應「都市計畫法新北市<u>施行細則</u>」於民國107年11月7日公告生效，爰配合修正文字。 依108年8月30日發布實施之「變更<u>臺北港</u>特定區細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第六點)」案之產業專用區容許使用內容，及108年7月26日城鄉局與經發局研議本市產業專用區容許使用項目規定通案性 	<p>河川區 依<u>水利法</u>相關規定辦理。</p> <p>交通服務用地 作為貨物進出港口作業緩衝空間，與提供到港車輛駕駛或旅客臨時休憩使用，供貨物轉用、汽車及貨櫃修理、倉儲、停車、加油、給水等交通服務使用機能及人員休息服務使用，配合交通服務設施建</p>	
河川區		依 <u>水利法</u> 相關規定辦理。			

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		<p>處理原則，修訂本計畫區產業專用區之容許使用規定。</p> <p>4. 因地方特色產業認定不易，故刪除相關內容；此外修正工業使用容許內容相關定義，以茲明確，並考量工業發展需求，刪除第一種產業專用區廠房樓地板面積限制。</p> <p>5. 第一種產業專用區比照乙種工業區之規定，一般商業設施應回歸單一建築基地控管；公用設備及公共服務設施則應增訂總量管制規定。</p> <p>6. 依「變更臺北港特定區細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第六點)案」內容修正文字。</p> <p>7. 旅館專用區回歸其細部計畫規定，爰予以刪除。</p> <p>8. 刪除「樓地板面積未超過500平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構」之規定，回歸遊憩設施及旅館設置規定管制。</p> <p>9. 將遊憩區容許使用項目之「住宿設施」名稱調整為「旅館」以茲明確，並明訂旅館使用不得作住宅使用及分</p>	<p>設或整體開發，得允許部份空間兼供人員休息服務使用，作為餐飲、購物及零售使用，惟上述休息服務使用面積不得超過允建容積面積之50%。供交通及人員休息服務使用，以下列項目為限：</p> <p>(一) 交通服務使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 貨運站及其附屬設施。 2. 汽車及貨櫃修理。 3. 倉儲及物流設施。 4. 推廣、展示、銷售設施。 5. 停車場及其附屬設施。 6. 加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		<p>戶出售。</p> <p>10. 考量小型一般零售業、餐飲業及一般服務業使用需求，刪除樓地板面積須超過500平方公尺之限制。</p> <p>11. 考量休閒住宅後續管制不易，且目前台北港住宅供應充足，故刪除遊憩區相關容許使用內容。</p> <p>12. 依「新北市都市計畫加油站用地檢討變更處理原則」，第1類型加油站專用區除得依「加油站設置管理規則」第26條規定外，不得另作商業使用者，得免予回饋，故予以排除於回饋項目。</p> <p>13. 整併100年8月9日發布實施之「變更臺北港特定區計畫(第一階段)(電信事業土地專案通盤檢討)案」之電信專用區容許使用項目。</p>	<p>7. 公害防治設備、環境保護設施及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>8. 其他經本府審查核准之必要交通服務設施。</p> <p>(二)人員休息服務使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 零售業。 2. 服務業。 3. 餐飲業。 4. 其他經本府審查核准之人員休息服務設施。 <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 因應「都市計畫法新北市施行細則」於民國107年11月7日公告生效，爰配合修正文字。 3. 依108年8月30日發布實施之「變更臺北港特定區細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第六點)」案之產業專用區容許使用內 	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
			<p>容，及與經發局研議本市產業專用區容許使用項目規定通案性處理原則，修訂本計畫區產業專用區之容許使用規定。</p> <p>4. 因地方特色產業認定不易，故刪除相關內容；此外修正工業使用容許內容相關定義，以茲明確，並考量工業發展需求，刪除第一種產業專用區廠房樓地板面積限制。</p> <p>5. 第一種產業專用區比照乙種工業區之規定，一般商業設施應回歸單一建築基地控管；公用設備及公共服務設施則應增訂總量管制規定。</p> <p>6. 依「變更臺北港特定區細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第六點)案」內容修正文字。</p> <p>7. 旅館專用區回歸其細部計畫規定，爰予以刪除。</p> <p>8. 刪除「樓地板面積未超過500平方公尺之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機</p>	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
			<p>構」之規定，回歸遊憩設施及旅館設置規定管制。</p> <p>9. 將遊憩區容許使用項目之「住宿設施」名稱調整為「旅館」以茲明確，並明訂旅館使用不得作住宅使用及分戶出售。</p> <p>10. 考量小型一般零售業、餐飲業及一般服務業使用需求，刪除樓地板面積須超過500平方公尺之限制。</p> <p>11. 考量休閒住宅後續管制不易，且目前台北港住宅供應充足，故刪除遊憩區相關容許使用內容。</p> <p>12. 依「新北市都市計畫加油站用地檢討變更處理原則」，第1類型加油站專用區除得依「加油站設置管理規則」第26條規定外，不得另作商業使用者，得免予回饋，故予以排除於回饋項目。</p> <p>13. 整併100年8月9日發布實施之「變更臺北港特定區計畫(第一階段)(電信事業土地專案通</p>	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議																																																			
			盤檢討)案」之電信專用區容許使用項目及108年12月27日「變更臺北港特定區計畫細部計畫(交通服務用地土地使用內容)」案之交通服務用地容許使用項目。																																																				
<p>七、本計畫區內之土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="105 835 416 2020"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">產業專用區</td> <td>第一種</td> <td>60% 210%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>50% 300%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種</td> <td>50% 120%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>1.40%，其中位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	港埠專用區	70%	210%	產業專用區	第一種	60% 210%	第二種	50% 300%	住宅區	第一種	50% 120%	第二種	1.40%，其中位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2	200%	<p>六、各土地使用分區建蔽率、容積率規定除依都市計畫法新北市施行細則第17條、36條、第39條規定辦理外，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="432 1059 743 2020"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">產業專用區</td> <td>第一種</td> <td>60% 210%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>50% 300%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種</td> <td>50% 120%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>1.40%，其中位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2街廓之建</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	港埠專用區	70%	210%	產業專用區	第一種	60% 210%	第二種	50% 300%	住宅區	第一種	50% 120%	第二種	1.40%，其中位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2街廓之建	200%	<p>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、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="759 909 1090 2020"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">產業專用區</td> <td>第一種產業專用區</td> <td>60% 210%</td> </tr> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>50% 300%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理。 120%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>1.40%，其中位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2街廓之建築</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	港埠專用區	70%	210%	產業專用區	第一種產業專用區	60% 210%	第二種產業專用區	50% 300%	住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理。 120%	第二種住宅區	1.40%，其中位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2街廓之建築	200%	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																					
港埠專用區	70%	210%																																																					
產業專用區	第一種	60% 210%																																																					
	第二種	50% 300%																																																					
住宅區	第一種	50% 120%																																																					
	第二種	1.40%，其中位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2	200%																																																				
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																					
港埠專用區	70%	210%																																																					
產業專用區	第一種	60% 210%																																																					
	第二種	50% 300%																																																					
住宅區	第一種	50% 120%																																																					
	第二種	1.40%，其中位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2街廓之建	200%																																																				
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																					
港埠專用區	70%	210%																																																					
產業專用區	第一種產業專用區	60% 210%																																																					
	第二種產業專用區	50% 300%																																																					
住宅區	第一種住宅區	依施行細則規定辦理。 120%																																																					
	第二種住宅區	1.40%，其中位於A18-2、A18-3、A19-1、A19-2街廓之建築	200%																																																				

原條文內容			公展條文內容			依市都委會專案小組初步建議意見修正內容			本次提會建議修正內容		市都委會決議
		街廓之建築基地面積未達300平方公尺時，得放寬至50%。 2. 但該安置街廓單一宗建築基地面積			築基地面積未達300平方公尺時，得放寬至50%。 2. 但該安置街廓單一宗建築基地面積達300平方公尺以上，(含300平方公尺)仍維持建蔽率40%。			基地面積未達300平方公尺時，得放寬至50%。 2. 但該安置街廓單一宗建築基地面積達300平方公尺以上，(含300平方公尺)仍維持建蔽率40%。			
			第三	50%	200%			第三種住宅區	依施行細則	200%	

原條文內容				公展條文內容				依市都委會專案小組初步建議意見修正內容				本次提會建議修正內容		市都委會決議																																													
	達300平方公尺以上，(含300平方公尺)仍維持建蔽率40%。			商業區	第二種(再發展區)	40%	140%	商業區	住宅區(再發展區)	40%	140%	第一種商業區	依施行則定	施細規辦	240%																																												
					第三種(附)	50%	200%									第二種商業區	依施行則定	施細規辦	280%																																								
					第一種	70%	240%													第三種	50%	300%，其中位於B10、B11街廊建築基地住宅使用容率不得超過200%	50%	依施行則定	施細規辦	300% — 其中位於B10、B11街廊建築基地住宅使用容率不得超過200%																																	
																											第二種	70%	280%	第四種	70%	300%	依施行則定	施細規辦	300%																								
																																				乙種工業區	60%	210%	依施行則定	施細規辦	210%																		
					零星工業區	60%	210%																				零星工業區	依施行則定	施細規辦													210%																	
																																											旅館專用區	35%	300%	旅館專用區	35%	300%											
																																																	娛樂專用區	50%	300%	娛樂專用區	50%	300%					
																																																							遊憩區	依第二十一點(四)之規定辦理	依施行則定	施細規辦	210%
食品工業研究所專用區	40%	200%	旅館專用區	35%				300%																																																			
									宗教專用區	40%	160%	娛樂專用區	50%	300%																																													
															加油站專用區	40%	120%	遊憩區	40%	200%																																							
																					食品工業研究所專用區	40%	200%	食品工業研究所專用區	40%	200%																																	
																														宗教專用區	40%	160%	宗教專用區	40%	160%																								
					加油站專用區	40%	120%																				加油站專用區	40%	120%																														

原條文內容				公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
			之建築基地作住宅使用之容積率不得超過200%		變更理由： 1. 點次調整。 2. 配合通案性土管條文修正文字。 3. 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。 4. 旅館專用區之容積率及建蔽率回歸其細部計畫規定，爰予以刪除。 5. 配合原土管要點第29點已另闢章節，明訂遊憩區開發強度。		
	第四種	70%	300%				
乙種工業區		60%	210%				
旅館專用區		35%	300%				
娛樂專用區		50%	300%				
遊憩區		依第二十九點(四)之1及2款之規定辦理					
食品工業研究所專用區		40%	200%				
宗教專用區		40%	160%				
加油站專用區		40%	120%				
八、本計畫區內各項公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：				七、各項公共設施用地其建蔽率、容積率規定除依都市計畫法新北市施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：	五、各項公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	提會修正理由：	依本次提會建議修正內容通過。
公共設施用地	建蔽率	容積率		公共設施用地	建蔽率	容積率	
機關用地	50%	250%		機關用地	50%	250%	
交通服務用地	10%	20% 除建物		交通服務	10%	20%	
						1. 依108.12.27「變更臺北港特定區計畫細部計畫(交通服務用地土地使用內容)」案內容修正。 2. 本要點第一點已規定未規定者適	

原條文內容			公展條文內容			依市都委會專案小組初步建議意見修正內容			本次提會建議修正內容			市都委會決議																	
		附設停車位外，限作平面停車場使用	公共設施用地	建蔽率	容積率	用地		除建物附設停車位外，限作平面停車場使用	用其他有關法令規定辦理，爰刪除各項公共設施未予規定之法令適用。 修正後條文： 五、各項公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：																				
博物館用地	50%	250%	機關用地	50%	250%	博物館用地	50%	250%																					
學校	50%	150%	交通服務用地	10%	20% 除建物附設停車位外，限作平面停車場使用	學校	50%	150%																					
國中以下						國中以下		依施行細則規定辦理																					
公園用地、兒童遊樂場用地	15%	30%	博物館用地	50%	250%	公園用地、兒童遊樂場用地	15%	30%																					
公園兼博物館用地	50%	250%	學校	50%	150%	公園兼博物館用地	50%	250%																					
停車場	作立體使用時 80%	依有關規定辦理	公園用地、兒童遊樂場用地	15%	30%	停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定辦理																					
停車場兼機關用地	50%	250% 除建物附設停車位外，限作平面停車場使用	公園兼博物館用地	50%	250%	停車場兼機關用地	50%	250% 除建物附設停車位外，限作平面停車場使用																					
市場用地	50%	240%	停車場	作立體使用時 80%	依有關規定辦理	市場用地	依施行細則規定辦理	240%																					
變電所用地	50%	250%	市場用地	50%	250% 除建物附設停車位外，限作平面停車場使用	變電所用地	50%	250%																					
垃圾處理場用地	50%	200%	變電所	50%	250%	垃圾處理場用地	50%	200%																					
墓地	50%	高度 21 公尺	垃圾處理場	50%	200%	墓地	50%	高度 21 公尺																					
			市場	50%	240%	建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。 迎福古地得移至																							
			變電所	50%	250%																								
			垃圾處理場	50%	200%																								
			墓地	50%	高度 21																								
			公共設施	建蔽率	容積率	公共設施	建蔽率	容積率	<table border="1"> <tr> <td>交通服務</td> <td>30%</td> <td>70% 限制高度 20 公尺</td> </tr> <tr> <td>博物館</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>公園兼博物館</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>50%</td> <td>250% 除建物附設停車位外，限作平面停車場使用</td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> </table>			交通服務	30%	70% 限制高度 20 公尺	博物館	50%	250%	學校	依施行細則規定辦理	150%	公園兼博物館	50%	250%	停車場	50%	250% 除建物附設停車位外，限作平面停車場使用	市場	依施行細則規定辦理	240%
交通服務	30%	70% 限制高度 20 公尺																											
博物館	50%	250%																											
學校	依施行細則規定辦理	150%																											
公園兼博物館	50%	250%																											
停車場	50%	250% 除建物附設停車位外，限作平面停車場使用																											
市場	依施行細則規定辦理	240%																											
			交通服務			交通服務																							
			博物館			博物館																							
			學校			學校																							
			公園兼博物館			公園兼博物館																							
			停車場			停車場																							
			市場			市場																							

原條文內容	公展條文內容			依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議									
	地		公尺	<p>(公八)公園用地保存，並配合公園用地整體造景規劃設計供公眾使用，其量體應依原設置面積計算，爾後不得增建。</p> <p>公園用地(公九)為確保遺址之完整保存，以維持原地形地貌為原則，不可進行土石挖填方，亦不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，於公告遺址範圍內宜符合下列原則：</p> <p>(一)文化層遭破壞之區域，可設置陳列館展示八里舊城遺址出土文物、簡易遊憩設施…等。</p> <p>(二)文化層保留良好之區域：採原地形地貌維護，以植栽、綠美化為主，設置步道及告示解說牌，供民眾作為日常散步遊憩之使用，並兼具文化教育價值。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<table border="1" data-bbox="1110 181 1398 472"> <tr> <td data-bbox="1110 181 1219 226"></td> <td data-bbox="1219 181 1294 226">理</td> <td data-bbox="1294 181 1398 226"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1110 226 1219 349">垃圾處理場用地</td> <td data-bbox="1219 226 1294 349">50%</td> <td data-bbox="1294 226 1398 349">200%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1110 349 1219 472">墓地用地</td> <td data-bbox="1219 349 1294 472">50%</td> <td data-bbox="1294 349 1398 472">高度 21公尺</td> </tr> </table> <p>建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p> <p>(一)迎福古地得移至(公八)公園用地保存，並配合公園用地整體造景規劃設計供公眾使用，其量體應依原設置面積計算，爾後不得增建。</p> <p>(二)公園用地(公九)為確保遺址之完整保存，以維持原地形地貌為原則，不可進行土石挖填方，亦不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，於公告遺址範圍內宜符合下列原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文化層遭破壞 		理		垃圾處理場用地	50%	200%	墓地用地	50%	高度 21公尺	
	理														
垃圾處理場用地	50%	200%													
墓地用地	50%	高度 21公尺													

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		<p>3. 本要點第一點已規定未規定者適用其他有關法令規定辦理，爰刪除各項公共設施未予規定之法令適用。</p> <p>4. 為確保遺址之完整保存，增列公園用地(公九)不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。</p>	<p>之區域，可設置陳列館展示八里舊城遺址出土文物、簡易遊憩設施…等。</p> <p>2. 文化層保留良好之區域：採原地形地貌維護，以植栽、綠美化為主，設置步道及告示解說牌，供民眾作為日常散步遊憩之使用，並兼具文化教育價值。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>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。</p> <p>3. 依108年12月27日「變更臺北港特定區計畫細部計畫(交通服務用地土地使用內容)」案之交通服務用地建蔽率及容積率修正。</p> <p>4. 本要點第一點已規定未規定者適</p>	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議																								
			<p>用其他有關法令規定辦理，爰刪除各項公共設施未予規定之法令適用。</p> <p>5. 為確保遺址之完整保存，增列公園用地(公九)不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。</p>																									
<p>九、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，除依本要點第二十二點退縮建築外，須分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽臺、露臺)與該建築線之最小距離不得小於1公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(二)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但留設</p>	<p>八、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，除依都市計畫法新北市施行細則第41條之規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽臺、露臺)與該建築線之最小距離不得小於1公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下</p>	<p>六、各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，除依施行細則第41條之規定辦理外，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，但留設騎樓側免留設該部分之前院或側院。</p> <table border="1" data-bbox="759 1312 1091 2020"> <thead> <tr> <th data-bbox="759 1312 890 1451">土地使用種類</th> <th data-bbox="890 1312 991 1451">前院深度(公尺)</th> <th data-bbox="991 1312 1091 1451">側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="759 1451 890 1626">港埠專用區</td> <td data-bbox="890 1451 991 1626">依施行細則規定辦理</td> <td data-bbox="991 1451 1091 1626">2.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1626 890 1697">產業專用區</td> <td data-bbox="890 1626 991 1697">3.00</td> <td data-bbox="991 1626 1091 1697">2.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1697 890 1769">住宅區</td> <td data-bbox="890 1697 991 1769">3.00</td> <td data-bbox="991 1697 1091 1769">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1769 890 1841">商業區</td> <td data-bbox="890 1769 991 1841">3.00</td> <td data-bbox="991 1769 1091 1841">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1841 890 1912">乙種工業區</td> <td data-bbox="890 1841 991 1912">3.00</td> <td data-bbox="991 1841 1091 1912">2.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1912 890 1984">旅館專用區</td> <td data-bbox="890 1912 991 1984">3.00</td> <td data-bbox="991 1912 1091 1984">不予規定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1984 890 2020">娛樂專</td> <td data-bbox="890 1984 991 2020">3.00</td> <td data-bbox="991 1984 1091 2020">不予</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	港埠專用區	依施行細則規定辦理	2.00	產業專用區	3.00	2.00	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種工業區	3.00	2.00	旅館專用區	3.00	不予規定	娛樂專	3.00	不予	<p>--</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																										
港埠專用區	依施行細則規定辦理	2.00																										
產業專用區	3.00	2.00																										
住宅區	3.00	不予規定																										
商業區	3.00	不予規定																										
乙種工業區	3.00	2.00																										
旅館專用區	3.00	不予規定																										
娛樂專	3.00	不予																										

原條文內容			公展條文內容			依市都委會專案小組初步建議意見修正內容			本次提會建議修正內容			市都委會決議					
騎樓側免留設該部分之前院或側院。			表之規定，但留設騎樓側免留設該部分之前院或側院。			用區			規定								
						遊憩區			3.00						不予規定		
土地使用前院側院深度(公尺)深度(公尺)			土地使用前院側院深度(公尺)深度(公尺)			食品工業研究所專用區			3.00 2.00								
港埠專用區			港埠專用區			3.00 2.00			宗教專用區						3.00 不予規定		
產業專用區			產業專用區			3.00 2.00			加油站專用區						3.00 3.00		
住宅區			住宅區			3.00 不予規定			機關用地						3.00 3.00		
商業區			商業區			3.00 不予規定			學校用地						不予規定 不予規定		
乙種工業區			乙種工業區			3.00 2.00			公園用地兼博物館用地						3.00 3.00		
旅館專用區			旅館專用區			3.00 不予規定			公園、兒童遊樂場用地						10.00 10.00		
娛樂專用區			娛樂專用區			3.00 不予規定			停車場用地						3.00 不予規定		
遊憩區			遊憩區			3.00 不予規定			停車場兼機關用地						3.00 3.00		
食品工業研究所專用區			食品工業研究所專用區			3.00 2.00			市場用地						臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築		
宗教專用區			宗教專用區			3.00 不予規定			變電所用地						3.00 3.00		
加油站專用區			加油站專用區			3.00 3.00			(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。本要點第七點另有規定者，依其規定辦								
機關用地			機關用地			3.00 3.00											
學校用地			學校用地			不予規定 不予規定											
公園用地兼博物館用			公園用地兼博			3.00 3.00											

原條文內容			公展條文內容			依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
地			物館用地			<p>理。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 施行細則第41條已有院落退縮通案性規定，爰刪除第1項第2款、第5款及第2項等重複性規定，僅保留特殊性規定。 3. 旅館專用區之前院及側院回歸其細部計畫規定，爰予以刪除。 4. 為維持騎樓設置延續性，且考量原土管遮雨棚架未有相關高度、寬度、材質等規範、實務執行困難，爰建議刪除本條文第1項第4款規定。 5. 配合點次調整，修正條文中參照之點次。 		
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00	公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00			
停車場用地	3.00	不予規定	停車場用地	3.00	不予規定			
停車場兼機關用地	3.00	3.00	停車場兼機關用地	3.00	3.00			
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52公尺以上建築		市場用地	臨接道路部分退縮 3.52公尺以上建築				
變電所用地	3.00	3.00	變電所用地	3.00	3.00			
(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。本要點第二十二點另有規定者，依其規定辦理。			(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。本要點第十六點另有規定者，依其規定辦理。					
(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。			(三)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。					
(五)基地前、側院深度應符合本要點之			(五)基地前、側院深度					

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。</p>	<p>應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。</p>			
<p>二十二、有關計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地臨接附圖三指定之計畫道路者，應依規定退縮建築。其中臨道路退縮5公尺、10公尺建築部分，其地下室應自建築線4公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於1.5公尺。</p> <p>(二)第一種產業專用區之D4、D5、D7、D8街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之</p>	<p>十六、有關計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地臨接附圖三指定之計畫道路者，應依規定退縮建築。其中臨道路退縮5公尺、10公尺建築部分，其地下室應自建築線4公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於1.5公尺。</p> <p>(二)第一種產業專用區之D4、D5、D7、D8街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)起，</p>	<p>七、有關計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地臨接附圖三指定之計畫道路者，應依規定退縮建築。其中臨道路退縮5公尺、10公尺建築部分，其地下室應自建築線4公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於1.5公尺。</p> <p>(二)前款臨路退縮建築5公尺及10公尺部分，應自建築線起留設1.5公尺植栽綠化後，再留設至少2.5公尺寬之人行道；臨路退縮建築10公尺部分，應設置雙排喬木(詳附圖五)。</p>	<p>提會修正理由：</p> <p>1. 依108.12.27「變更臺北港特定區計畫細部計畫(交通服務用地土地使用內容)」案內容修正。</p> <p>2. 統一授權都審除外規定文字。</p> <p>修正後條文：</p> <p>七、有關計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地臨接附圖三指定之計畫道路者，應依規定退縮建築。其中臨道路退縮5公尺、10公尺建築部分，其地下</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>後面基地線)起，兩側至少各退縮7.5公尺建築。</p> <p>(三)交通服務用地應自用地境界線退縮5公尺建築，另為維護都市環境，除面臨道路側外，交通服務用地周界應配合喬木植栽綠化，作為噪音、粉塵等污染之防護。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮5公尺。且應參考『建築基地綠化設計技術規範』立體綠化規定，將圍牆予以綠化。</p> <p>(四)溝渠用地兩側之建築基地，應自溝渠用地境界線退縮3公尺建築。</p> <p>(五)依本點規定退縮部分不得設置圍牆，並應開放公眾通行使用。</p> <p>(六)依本點規定退縮部分得計入法定空地，並得與第九點之前、側院併計(不得包含陽臺、露臺及地下室)；本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理地區</p>	<p>兩側至少各退縮7.5公尺建築。</p> <p>(三)交通服務用地應自用地境界線退縮5公尺建築，另為維護都市環境，除面臨道路側外，交通服務用地周界應配合喬木植栽綠化，作為噪音、粉塵等污染之防護。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮5公尺。且應參考『建築基地綠化設計技術規範』立體綠化規定，將圍牆予以綠化。</p> <p>(四)溝渠用地兩側之建築基地，應自溝渠用地境界線退縮3公尺建築。</p> <p>(五)依本點規定退縮部分不得設置圍牆，並應開放公眾通行使用。</p> <p>(六)依本點規定退縮部分得計入法定空地，並得與第八點之前、側院併計(不得包含陽臺、露臺及地下室)；本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理地區依本點規定退縮</p>	<p>(三)第一種產業專用區之D4、D5、D7、D8街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)起，兩側至少各退縮7.5公尺建築。</p> <p>(四)交通服務用地應自用地境界線退縮5公尺建築，另為維護都市環境，除面臨道路側外，交通服務用地周界應配合喬木植栽綠化，作為噪音、粉塵等污染之防護。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮5公尺。且應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，將圍牆予以綠化。</p> <p>(五)溝渠用地兩側之建築基地，應自溝渠用地境界線退縮3公尺建築。</p> <p>(六)依本點規定退縮部分不得設置圍牆，並應開放公眾通行使用。</p> <p>(七)依本點規定退縮部分得計入法定空地，並得與第六點之前、側院併計(不得包含陽臺、露臺及地下室)；本計畫指定以</p>	<p>室應自建築線4公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於1.5公尺。</p> <p>(二)前款臨路退縮建築5公尺及10公尺部分，應自建築線起留設1.5公尺植栽綠化後，再留設至少2.5公尺寬之人行道；臨路退縮建築10公尺部分，應設置雙排喬木(詳附圖五)。</p> <p>(三)第一種產業專用區之D4、D5、D7、D8街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)起，兩側至少各退縮7.5公尺建築。</p> <p>(四)交通服務用地臨臨港大道側，應自用地境界線退縮七點五公尺建築，其餘應自基地境界線至少</p>	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>依本點規定退縮部分不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(七)依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓。</p> <p>(八)依上述規定應退縮10公尺建築者，應留設3公尺人行或自行車道供公眾使用，其餘空間應予以綠化。</p> <p>(九)建築基地如情況特殊經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。</p>	<p>部分不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(七)依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓。</p> <p>(八)依上述規定應退縮10公尺建築者，應留設3公尺人行或自行車道供公眾使用，其餘空間應予以綠化。</p> <p>(九)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同意者得依其決議辦理。</p>	<p>區段徵收方式辦理地區依本點規定退縮部分不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(八)依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓。</p> <p><u>(九)機關用地(機十六)建築物應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮3公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u></p> <p><u>(十)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。</u></p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 為塑造良好人行空間品質，增訂退縮空間配置規定。 3. 配合點次調整，修正條文中參照之點次。 4. 退縮空間退縮開放空間規劃已於本點第二項訂定，爰刪除重複性規定。 5. 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</p>	<p>退縮5公尺。且應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，將圍牆予以綠化。</p> <p>(五)溝渠用地兩側之建築基地，應自溝渠用地境界線退縮3公尺建築。</p> <p>(六)依本點規定退縮部分不得設置圍牆，並應開放公眾通行使用。</p> <p>(七)依本點規定退縮部分得計入法定空地，並得與第六點之前、側院併計(不得包含陽臺、露臺及地下室);本計畫指定以區段徵收方式辦理地區依本點規定退縮部分不得據以要求容積獎勵。</p> <p>(八)依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓。</p> <p>(九)機關用地(機十六)建築物應自道路境界線至少</p>	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		<p>都市設計及土地使用開發許可審議會」。</p> <p>6. 整併93年3月24日發布實施之「變更八里都市計畫(部分農業區為機關用地)案」土管規定,建蔽率、容積率、前院及側院、綠化及開挖率施行細則及本要點已有相關規定,爰僅增訂計畫範圍機十六之退縮規定。</p> <p>7. 文字修正。</p>	<p>退縮5公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自基地境界線至少退縮3公尺;退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。</p> <p>(十)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)審議通過者,得依其決議辦理。</p> <p>修正後變更理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依108年12月27日「變更臺北港特定區計畫細部計畫(交通服務用地土地使用內容)」案內容修正。 2. 為塑造良好人行空間品質,增訂退縮空間配置規定。 3. 配合點次調整,修正條文中參照之點次。 4. 退縮空間退縮開放空間規劃已於本點第二項訂定,爰刪除重複性規定。 5. 配合施行細則,將 	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議																										
			<p>「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」。</p> <p>6. 整併93年3月24日發布實施之「變更八里都市計畫(部分農業區為機關用地)案」土管規定，建蔽率、容積率、前院及側院、綠化及開挖率施行細則及本要點已有相關規定，爰僅增訂計畫範圍機十六之退縮規定。</p> <p>7. 文字修正。</p>																											
<p>十、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，惟如基地情況特殊經新北市都市設計審議委員同意者，不在此限。</p> <p>(一)住宅區及商業區其附屬汽車停車空間應依下表規定設置：</p> <table border="1" data-bbox="105 1688 416 2022"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250(含)平方公尺以下</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>250以上~400(含)平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置1部	250以上~400(含)平方公尺	設置2部	<p>九、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，惟如基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，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)住宅區及商業區其附屬汽車停車空間應依下表規定設置：</p> <table border="1" data-bbox="432 1928 743 2022"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250(含)平方公尺以下</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>250以上~400(含)平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>400以上~550(含)平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置1部	250以上~400(含)平方公尺	設置2部	400以上~550(含)平方公尺	設置3部	<p>八、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>(一)住宅區及商業區其附屬汽車停車空間應依下表規定設置：</p> <table border="1" data-bbox="759 1451 1090 2000"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250(含)平方公尺以下</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>250以上~400(含)平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>400以上~550(含)平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置1部	250以上~400(含)平方公尺	設置2部	400以上~550(含)平方公尺	設置3部	<p>提會修正理由： 依通案性土管條文修訂。</p> <p>修正後條文： 八、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>(一)住宅區及商業區其附屬汽車停車空間應依下表規定設置：</p> <table border="1" data-bbox="1106 1805 1398 2022"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250(含)平方公尺以下</td> <td>設置1部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置1部	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>
總樓地板面積	停車設置標準																													
250(含)平方公尺以下	設置1部																													
250以上~400(含)平方公尺	設置2部																													
總樓地板面積	停車設置標準																													
250(含)平方公尺以下	設置1部																													
250以上~400(含)平方公尺	設置2部																													
400以上~550(含)平方公尺	設置3部																													
總樓地板面積	停車設置標準																													
250(含)平方公尺以下	設置1部																													
250以上~400(含)平方公尺	設置2部																													
400以上~550(含)平方公尺	設置3部																													
總樓地板面積	停車設置標準																													
250(含)平方公尺以下	設置1部																													

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議	
以下		250(含)平方公尺	設置1部	以下類推 -	250 以上~400(含)平方公尺	設置2部	
400 以上~550(含)平方公尺	設置3部	250 以上~400(含)平方公尺	設置2部	(二)其他使用其附屬汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置。	400 以上~550(含)平方公尺	設置3部	
以下類推		400 以上~550(含)平方公尺	設置3部	(三)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：	以下類推 -		
(二)其他使用其附屬汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置。 (三)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：		(二)其他使用其附屬汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置。 (三)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：		(二)其他使用其附屬汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置。 (三)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：		(二)其他使用其附屬汽車停車空間依「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平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。		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平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。		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平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。		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平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。	
3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。		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，以100平方公尺設置一機車位為原則。		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，以100平方公尺設置一機車位為原則。		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位為原則。	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	<p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(四)上述總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。</p>	<p><u>得免計樓地板面積。</u></p> <p><u>(五)汽機車坡道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(詳附圖六)，但停車位總數量在50部以下者，其平地緩衝空間得減為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。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 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，爰配合細則刪除重複性規定。 3. 計畫區內住宅區及商業區停車位設置標準有特殊規定，爰予以保留，其他使用之停車位數量規定依相關法令辦理。 4. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留機車停車位規定及增訂自行車停車位留設 	<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，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>(四)汽機車坡道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(詳附圖六)，但停車位總數量在50部以下者，其平地緩衝空間得減為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>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 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 	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		<p>規定。</p> <p>5. 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>6. 配合都市設計審議原則，加強人行道安全設計，留設緩衝空間。</p> <p>7. 文字修正。</p>	<p>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，爰配合細則刪除重複性規定。</p> <p>3. 計畫區內住宅區及商業區停車位設置標準有特殊規定，爰予以保留，其他使用之停車位數量規定依相關法令辦理。</p> <p>4. 另查建築技術規則並無機車位及自行車位之設置標準，爰保留機車停車位規定及增訂自行車停車位留設規定。</p> <p>5. 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>6. 配合都市設計審議原則，加強人行道安全設計，留設緩衝空間。</p> <p>7. 文字修正。</p>	
參、容積獎勵管制事項	維持原條文。	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 配合全市土管一致性作</p>	--	依市都委會專案小組初步建

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		法刪除章節架構。		議意見修正內容通過。
<p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經都市設計審議委員會審查通過者。</p> <p>(三)凡建築物增設停</p>	<p>十、為鼓勵基地設置公益性設施或公眾使用空間，得適用都市計畫法新北市施行細則第48條之容積獎勵規定辦理。</p>	<p>九、僅商業區建築基地得依建築技術規則「<u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計</u>」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之15%。</p> <p><u>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></p> <p>變更理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依據107年11月7日修訂發布「都市計畫法新北市施行細則」內容，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，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>3. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府</p>	<p>提會修正理由： 依通案性土管條文修訂。</p> <p>修正後條文： <u>九、為鼓勵商業區之建築基地提供開放空間供公眾使用，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，惟不得超過基準容積之15%。</u></p> <p>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。</p> <p>修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 本條僅鼓勵商業區提供開放空間，爰除商業區外之土地使用分區均無開放空間獎勵之適用，並規定獎勵上</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平臺等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。</p>		<p>另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國101年12月28日依新北市政府北府工建字第1013176272號令廢止，並自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。</p> <p>4. 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。</p>	<p>限及應設置公共藝術，惟考量涉及民眾權益，故訂定開放空間獎勵緩衝期限，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」，考量公益性設施獎勵應屬全市性通案原則，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. 臺北縣改制新北市後「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，新北市政府另制定「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」取代，惟「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」業於民國101年12月28日依新北市政府北府工建字第1013176272號令廢止，並自民國102年1月1日生效，爰配合刪除。</p>	
<p>十二、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，屬商業區</p>	<p>刪除。</p>	<p>刪除。</p> <p>變更理由：</p>	<p>--</p>	<p>依市都委會專案小組</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議								
<p>及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：</p> <p>(一)申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達8公尺，且臨8公尺以上道路寬度之總長度應達20公尺。</p> <p>(二)基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：</p>		<p>考量「都市計畫法新北市施行細則」第47條第2項已有相關規定，並為簡易都更執行原則，爰刪除本條文。</p>		<p>初步建議意見修正內容通過。</p>								
<table border="1" data-bbox="105 1059 416 2009"> <thead> <tr> <th data-bbox="105 1059 181 1249">現況態樣</th> <th data-bbox="181 1059 229 1249">基地規模</th> <th data-bbox="229 1059 373 1249">建築配置</th> <th data-bbox="373 1059 416 1249">獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="105 1249 181 2009">30年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積</td> <td data-bbox="181 1249 229 2009">500公方公尺以上</td> <td data-bbox="229 1249 373 2009">1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4公尺以上</td> <td data-bbox="373 1249 416 2009">20%</td> </tr> </tbody> </table>	現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度	30年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積	500公方公尺以上	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4公尺以上	20%				
現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度									
30年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積	500公方公尺以上	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4公尺以上	20%									

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落建築基地應達前述面積總和二分之一。</p>	<p>建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化栽植或增加要路寬。</p> <p>2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於3公尺。</p> <p>3. 基地之設</p>			

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>計建蔽率不得超過法定建蔽率檢 10%。</p> <p>4. 基地如設兩以之建築物，其幢建築間距及一內相連兩建築物之離應達 8 公尺。</p> <p>5. 基地透水積法空地積</p>				

原條文內容		公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	80%。				
	1. 自計 畫道路、現有 道及永久 性空地均 退縮淨寬 (不含造型 板、雨遮) 4尺以上 以建築， 並於退縮 空間內配 合周邊路 統，設置 人行道、 自行車道、 街角廣場、 街道家具、 無障礙空 間、綠				
	15%				

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>植栽或增加必要之路寬。</p> <p>2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於1.5公尺，且總平均達3公尺。</p>				
<p>註1：本表所訂「其他土地上之違章建築物」，以民國81年1月10日前建造完成者為限。</p> <p>註2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。</p>				
<p>屬下列情形之一者，不適用本點獎勵</p> <p>(一)基地涉及公辦更新範圍者。</p> <p>(二)基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。</p> <p>(三)申請都市更新條</p>				

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>例相關容積獎勵者。</p> <p>本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。</p>				
<p>十三、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p>	<p>十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。得適用都市計畫法新北市施行細則第48條之容積獎勵規定，並依下列規定辦理：</p> <p>(一)申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，</p>	<p>十、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>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 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。 3. 新北市政府業於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。 4. 另依據施行細則第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>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。</p>	<p>並應於申請使用執照時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)前款保證金退還方式，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>十四、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%：</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。</p> <p>(三)基地如設置2幢以</p>	<p>刪除。</p>	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 考量建築物防災為設計規劃之基本考量，且本點獎勵標的與院落、建築退縮等義務與開放空間獎勵之標的無法明確區分，又依「都市計畫法新北市施行細則」第48條第二項第3款規定，有關提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止</p>	<p>--</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
<p>上之建築物，其2幢建築物間之距離及同一棟內不相連之2棟建築物間之距離應達8公尺。</p> <p>(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>		適用，爰刪除本條文。						
<p>十五、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。</p> <p>$A=B \times 10\%$</p> <p>A：獎勵容積</p> <p>B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積</p>	刪除。	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 因應重大天然事變災損辦理重建，回歸施行細則第52條通案性規定，爰刪除本條文。</p>	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。				
<p>十六、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="105 1753 416 1995"> <thead> <tr> <th data-bbox="105 1753 268 1899">法定開挖率—實際開挖率</th> <th data-bbox="268 1753 416 1899">獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="105 1899 268 1995">≥ 10%</td> <td data-bbox="268 1899 416 1995">基準容積之6%</td> </tr> </tbody> </table>	法定開挖率—實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之6%	刪除。	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 考量永續環境策略，綠色建築設計應逐步轉化為開發義務，且施行細則第48條第2項第2款依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用，爰刪除本條文。</p>	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。
法定開挖率—實際開挖率	獎勵額度							
≥ 10%	基準容積之6%							

原條文內容		公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議																						
≥ 15%	基準容積之 8%																										
≥ 20%	基準容積之 10%																										
≥ 25%	基準容積之 12%																										
≥ 30%	基準容積之 15%																										
<p>十七、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會審議通過為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p>		刪除。	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 因創新性建築係建築物透過設計之概念，並可回歸市場機制提升其價值，無須再特別獎勵。創新建築、技術或工法並無具體指標或衡量標準，認定困難，爰予刪除。</p>	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。																						
<p>十八、為鼓勵大規模整體開發，建築基地之開發規模超過本要點最小建築基地規模，經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得以容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基地規模 (平方公尺)</th> <th>獎勵容積 / 基準容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,400~3,000</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table>		基地規模 (平方公尺)	獎勵容積 / 基準容積	2,400~3,000	2%	<p>十二、為鼓勵大規模整體開發，建築基地之開發規模超過本要點最小建築基地規模，經<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>審議通過者，得以容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基地規模 (平方公尺)</th> <th>獎勵容積 / 基準容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,400~3,000</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table>	基地規模 (平方公尺)	獎勵容積 / 基準容積	2,400~3,000	2%	<p>十一、建築基地之開發規模超過本要點最小建築基地規模，得予以容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基地規模 (平方公尺)</th> <th>獎勵容積 / 基準容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,400~3,000</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>3,000~5,000</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>5,000 以上</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>5,000 以上全街廓開發</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	基地規模 (平方公尺)	獎勵容積 / 基準容積	2,400~3,000	2%	3,000~5,000	5%	5,000 以上	10%	5,000 以上全街廓開發	15%	<p>提會修正理由： 文字酌修。</p> <p>修正後條文： 十一、建築基地之開發規模超過本要點最小建築基地規模，得給予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基地規模 (平方公尺)</th> <th>獎勵容積 / 基準容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,400~3,000</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table>	基地規模 (平方公尺)	獎勵容積 / 基準容積	2,400~3,000	2%	依本次提會建議修正內容通過。
基地規模 (平方公尺)	獎勵容積 / 基準容積																										
2,400~3,000	2%																										
基地規模 (平方公尺)	獎勵容積 / 基準容積																										
2,400~3,000	2%																										
基地規模 (平方公尺)	獎勵容積 / 基準容積																										
2,400~3,000	2%																										
3,000~5,000	5%																										
5,000 以上	10%																										
5,000 以上全街廓開發	15%																										
基地規模 (平方公尺)	獎勵容積 / 基準容積																										
2,400~3,000	2%																										

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
00		2,400~3,000	2%	變更理由： 1. 點次調整。 2. 文字酌修。 3. 考量獎勵規定明確，且為配合都設減量，避免都設審議影響民眾開發時程，爰刪除「經都設會審議通過者」之條文內容。	000	
3,000~5,000	5%	3,000~5,000	5%		3,000~5,000	5%
5,000 以上	10%	5,000 以上	10%		5,000 以上	10%
5,000 以上	15%	5,000 以上	15%		5,000 以上	15%
全街廓開發		全街廓開發			全街廓開發	
-	-	-	-	-	修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 文字酌修。 3. 考量獎勵規定明確，且為配合都設減量，避免都設審議影響民眾開發時程，爰刪除「經都設會審議通過者」之條文內容。	
-	-	-	-	-	提會修正理由： 依通案性土管條文增訂。 修正後條文： <u>十二、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：</u> <u>折繳代金金額＝</u>	依本次提會建議修正內容通過。

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
			<p><u>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</u></p> <p>(1)<u>公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值</u> $=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。$</p> <p>(2)<u>興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>修正後變更理由： 1. 本條新增。</p>	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
			<p>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。</p> <p>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評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>	
-	二	二	<p>提會修正理由： 依108年10月18日新北市都市計畫委員會審議通過之「擬定新北市工業區細部計畫土地使用分區管制要點（配合新北市工業區立體化方案）」案增訂。</p> <p>修正後條文：</p>	依本次提會建議修正內容通過。

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
			<p><u>十三、本計畫區適用</u> <u>新北市工業區立</u> <u>體化方案，並得</u> <u>以繳納回饋金方</u> <u>式取得容積獎勵</u> <u>額度。</u>。</p> <p>修正後變更理由：： 1. 本條新增。 2. 配合都市計畫法 新北市施行細則 修法及市府政策， 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>	
<p>十九、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，不 得超過基準容積 之50%。</p> <p>都市更新條例之 建築容積獎勵，及 高氣離子鋼筋混 凝土建築物、放射 性污染建築物或 捷運穿越區依相 關法令規定得提 高或放寬之容積， 不受本點之限制。</p> <p>港埠專用區不適 用容積獎勵之規 定。</p>	<p>十九、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，不 得超過基準容積 之50%。</p> <p>都市更新條例之 建築容積獎勵，及 高氣離子鋼筋混 凝土建築物、放射 性污染建築物或 捷運穿越區依相 關法令規定得提 高或放寬之容積， 不受本點之限制。</p> <p><u>十三、港埠專用區不適 用容積獎勵之規 定。</u></p>	<p><u>十二、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%：</u></p> <p><u>(一)距捷運車站用地或 火車站周邊500公尺 內之建築基地。</u></p> <p><u>(二)「大眾捷運系統工 程使用土地上空或 地下處理及審核辦 法」之捷運穿越區補 償增加新建樓地板 面積。</u></p> <p><u>(三)施行細則第47條第 2項容積獎勵上限之 除外規定。</u></p> <p>港埠專用區不適用容積 獎勵之規定。</p>	<p>提會修正理由： 依通案性土管條文 修訂。</p> <p>修正後條文： <u>十四、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%：</u> <u>(一)距捷運車站用 地周邊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</u></p>	<p>依本次 提會建 議修正 內容通 過。</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		<p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 為避免施行細則與土管規定產生競合，爰於土管敘明獎勵上限應排除施行細則第47條第2項容積獎勵上限之除外規定，並刪除容積獎勵上限除外之重複性規定。 	<p><u>地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</u></p> <p>(二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> <p>(三)施行細則第47條第2項容積獎勵上限之除外規定。</p> <p>港埠專用區不適用容積獎勵之規定。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 為避免施行細則與土管規定產生競合，爰於土管敘明獎勵上限應排除施行細則第47條第2項容積獎勵上限之除外規定，並刪除容積獎勵上限除外之重複性規定。 	
肆、都市設計管制事項	維持原條文。	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 配合全市土管一致性作法刪除章節架構。</p>	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。
二十、本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依「新	十四、本計畫區應先經 <u>新北市都市設計及土地使用開發</u>	十三、本計畫區 <u>主要都市景觀軸帶(詳附圖七)</u> 應先經都設會依	提會修正理由： 統一授權都審除外規定文字。	依本次提會建議修正

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築。</p> <p>本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理地區內新建建物需取得候選綠建築證書始得核發建造執照，惟基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>	<p><u>許可審議會</u>依「<u>新北市都市設計審議原則</u>」、「<u>臺北港整體開發區都市設計審議原則</u>」及「<u>臺北港港埠專用區都市設計審議原則</u>」審議通過後始得發照建築。</p> <p>本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理地區內新建建物需取得候選綠建築證書始得核發建造執照，惟基地情況特殊經<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>審議通過者不在此限。</p>	<p>「<u>新北市都市設計審議原則</u>」及「<u>臺北港特定區都市設計準則</u>」審議通過後始得發照建築。</p> <p><u>本計畫指定以區段徵收方式辦理地區內新建建物申報1樓樓版勘驗審查前</u>，應取得候選綠建築證書，惟基地情況特殊經<u>都設會</u>審議通過者不在此限。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 配合施行細則，將「<u>新北市都市設計審議委員會</u>」修正為「<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>」，並以簡稱替代。 3. 配合都設減量政策，將都市設計審議專注於都市發展重點區域，劃定本案都市設計審議重點地區。 4. 依據104年3月19日<u>新北市都市計畫委員會</u>第53次會議決議修正綠建築後選證書取得時限規定，與目前綠建築設計容積獎勵協議書執行內容一致。 5. 文字修正。 	<p>修正後條文：</p> <p><u>十五</u>、本計畫區主要都市景觀軸帶（詳附圖七）應先經都設會依「<u>新北市都市設計審議原則</u>」及「<u>臺北港特定區都市設計準則</u>」審議通過後始得發照建築。</p> <p>本計畫指定以區段徵收方式辦理地區內新建建物申報1樓樓版勘驗審查前，應取得候選綠建築證書，惟基地情況特殊經都設會審議通過者，<u>得依其決議辦理不在此限</u>。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 配合施行細則，將「<u>新北市都市設計審議委員會</u>」修正為「<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>」，並以簡稱替代。 3. 配合都設減量政策，將都市設計審議專注於都市發展重點區域，劃定 	<p>內容通過。</p>

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容		本次提會建議修正內容		市都委會決議																									
						本案都市設計審議重點地區。 4. 依據104年3月19日新北市都市計畫委員會第53次會議決議修正綠建築後選證書取得時限規定，與目前綠建築設計容積獎勵協議書執行內容一致。 5. 文字修正。																											
二十一、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下，其位置詳附圖二及附圖四：		十五、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下，其位置詳附圖二及附圖四：		十四、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下，其位置詳附圖二及附圖四：		提會修正理由： 點次調整。 修正後條文： 十六、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下，其位置詳附圖二及附圖四：		依本次提會建議修正內容通過。																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於 5 公尺。 2. 位於 A18-1、</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用種類	最小建築基地規模	第二種產業專用區	建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。	第二種住宅區	1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於 5 公尺。 2. 位於 A18-1、	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於 5 公尺。 2. 位於 A18-1、A18-4、A18-5、A20、A25-1、A25-2、</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用種類	最小建築基地規模	第二種產業專用區	建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。	第二種住宅區	1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於 5 公尺。 2. 位於 A18-1、A18-4、A18-5、A20、A25-1、A25-2、	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於 5 公尺。 2. 位於 A18-1、A18-4、A18-5、A20、A25-1、A25-2、A34</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用種類	最小建築基地規模	第二種產業專用區	建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。	第二種住宅區	1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於 5 公尺。 2. 位於 A18-1、A18-4、A18-5、A20、A25-1、A25-2、A34	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用種類	最小建築基地規模	第二種產業專用區	建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。	第二種住宅區	1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，		
土地使用種類	最小建築基地規模																																
第二種產業專用區	建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。																																
第二種住宅區	1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於 5 公尺。 2. 位於 A18-1、																																
土地使用種類	最小建築基地規模																																
第二種產業專用區	建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。																																
第二種住宅區	1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於 5 公尺。 2. 位於 A18-1、A18-4、A18-5、A20、A25-1、A25-2、																																
土地使用種類	最小建築基地規模																																
第二種產業專用區	建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。																																
第二種住宅區	1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於 5 公尺。 2. 位於 A18-1、A18-4、A18-5、A20、A25-1、A25-2、A34																																
土地使用種類	最小建築基地規模																																
第二種產業專用區	建築基地面積不得小於 5000 平方公尺。																																
第二種住宅區	1. 位於 A18-2、A18-3、A19-1、A19-2 街廓之建築基地面積不得小於 100 平方公尺，																																

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容		本次提會建議修正內容		市都委會決議
	A18-4、A18-5、A20、A25-1、A25-2、A34 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 3. 位於 A03-1、A15-1、A15-2、A16、A17 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 4. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。		A34 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 3. 位於 A03-1、A15-1、A15-2、A16、A17 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 4. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。		街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 3. 位於 A03-1、A15-1、A15-2、A16、A17 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 4. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。		且其所臨道路面寬不得小於 5 公尺。 2. 位於 A18-1、A18-4、A18-5、A20、A25-1、A25-2、A34 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 3. 位於 A03-1、A15-1、A15-2、A16、A17 街廓之建築基地面積不得小於 300 平方公尺。 4. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。	
第一種商業區	位於 B01-1 街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但其餘街廓不在此限。	第一種商業區	位於 B01-1 街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但其餘街廓不在此限。	第一種商業區	位於 B01-1 街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但其餘街廓不在此限。			
第三種商業區	1. 位於 B05 街廓之建築基地面積不得小於 600 平方公尺。 2. 位於 B10、B11 街廓之	第三種商業區	1. 位於 B05 街廓之建築基地面積不得小於 600 平方公尺。 2. 位於 B10、B11 街廓之建築基地面積不得小於 5,000 平方	第三種商業區	1. 位於 B05 街廓之建築基地面積不得小於 600 平方公尺。 2. 位於 B10 街廓之建築基地面積不得小於 3,000 平方公尺。 3. B11 街廓之建			
						第一種商業區	位於 B01-1 街廓之建築基地面積不得	

原條文內容		公展條文內容		依市都委會專案小組初步建議意見修正內容		本次提會建議修正內容		市都委會決議
	<p>建築基地面積不得小於 5,000 平方公尺。</p> <p>3. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。</p>		<p>公尺。</p> <p>3. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。</p>		<p>建築基地面積不得小於 5,000 平方公尺。</p> <p>4. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。</p>		<p>小於 1,500 平方公尺，但其餘街廓不在此限。</p>	
		娛樂專用區	建築基地面積不得小於 15,000 平方公尺。	娛樂專用區	建築基地面積不得小於 15,000 平方公尺。	第三種商業區	<p>1. 位於 B05 街廓之建築基地面積不得小於 600 平方公尺。</p> <p>2. 位於 B10 街廓之建築基地面積不得小於 3,000 平方公尺。</p> <p>3. B11 街廓之建築基地面積不得小於 5,000 平方公尺。</p> <p>4. 位於其餘街廓之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，但區段徵收主管機關標售可供建築土地部分不在此限。</p>	
娛樂專用區	建築基地面積不得小於 15,000 平方公尺。	遊憩區	依整體開發計畫規定進行開發。	娛樂專用區	建築基地面積不得小於 15,000 平方公尺。			
遊憩區	依整體開發計畫規定進行開發。	旅館區	依整體開發計畫規定進行開發。	遊憩區	依整體開發計畫規定進行開發。			
其他土地使用分區	悉依「新北市畸零地使用規則」規定辦理。	其他土地使用分區	悉依「新北市畸零地使用規則」規定辦理。	其他土地使用分區	悉依「新北市畸零地使用規則」規定辦理。			
		<p>變更理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 原農業區開發許可已依後續使用項目不同，區分為遊憩區或旅館區，故配合增訂旅館區相關管制內容。</p>		<p>變更理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 原農業區開發許可已依後續使用項目不同，區分為遊憩區或旅館區，故配合增訂旅館區相關管制內容。</p> <p>3. 考量台北港現況仍多未開發，短期內無法帶動大規模商業行為進駐，為符合現況商</p>				
						娛樂專用區	建築基地面積不得小於 15,000 平方公尺。	
						遊憩區	依整體開發	

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議				
		業需求及公有土地有效利用，將第三種商業區(B10)最小開發規模下修至3,000平方公尺，以利商業活動引入，帶動周邊地區發展。	<table border="1" data-bbox="1114 181 1390 477"> <tr> <td data-bbox="1114 181 1193 282">區</td> <td data-bbox="1193 181 1390 282">計畫規定進行開發。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1114 282 1193 477">其他土地使用分區</td> <td data-bbox="1193 282 1390 477">悉依「新北市畸零地使用規則」規定辦理。</td> </tr> </table> <p data-bbox="1114 477 1390 521">修正後變更理由：</p> <ol data-bbox="1114 521 1390 1491" style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 原農業區開發許可已依後續使用項目不同，區分為遊憩區或旅館區，故配合增訂旅館區相關管制內容。 3. 考量台北港現況仍多未開發，短期內無法帶動大規模商業行為進駐，為符合現況商業需求及公有土地有效利用，將第三種商業區(B10)最小開發規模下修至3,000平方公尺，以利商業活動引入，帶動周邊地區發展。 	區	計畫規定進行開發。	其他土地使用分區	悉依「新北市畸零地使用規則」規定辦理。	
區	計畫規定進行開發。							
其他土地使用分區	悉依「新北市畸零地使用規則」規定辦理。							
二十三、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹	十七、 <u>基地綠化除依都市計畫法新北市施行細則第43條規定辦理外</u> ，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	十五、 <u>基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外</u> ，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	<p data-bbox="1114 1503 1390 1547">提會修正理由：</p> <ol data-bbox="1114 1547 1390 1704" style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 統一授權都審除外規定文字。 <p data-bbox="1114 1749 1390 1794">修正後條文：</p> <p data-bbox="1114 1794 1390 1995"><u>十七、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外</u>，種植花草樹木部分</p>	依本次提會建議修正內容通過。				

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，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。</p>	<p>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<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>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<u>都設會</u>另有決議者，得依決議辦理。</p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本條文第一項與施行細則第43條綠覆率規定相同，爰予刪除。 3. 配合施行細則，將「<u>新北市都市設計審議委員會</u>」修正為「<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>」，並以簡稱替代。</p>	<p>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<u>都設會審議通過</u>另有決議者，得依<u>其</u>決議辦理。</p> <p>修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量本條文第一項與施行細則第43條綠覆率規定相同，爰予刪除。 3. 配合施行細則，將「<u>新北市都市設計審議委員會</u>」修正為「<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>」，並以簡稱替代。 4. 文字修正。</p>	
<p>二十四、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面</p>	<p>十八、<u>公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基</u></p>	<p>十六、<u>各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應</u></p>	<p>提會修正理由： 1. 點次調整。 2. 統一授權都審除</p>	<p>依本次提會建議修正</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>積70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積80%，旅館專用區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積67.5%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。</p> <p>公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<p><u>地面積10%，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，則不在此限。</u></p>	<p><u>依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</u></p> <p><u>公共設施用地之開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</u></p> <p>變更理由： 1. 點次調整。 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. 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。 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>外規定文字。</p> <p>修正後條文： <u>十八、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。</u> <u>公共設施用地之開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理不受前項規定之限制。</u></p> <p>修正後變更理由： 1. 點次調整。 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. 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</p>	<p>內容通過。</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
			<p>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. 文字修正。</p>	
<p>二十五、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由市政府訂定之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	刪除。	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 透保水相關規定回歸「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」之規定，爰刪除本條文。</p>	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。
<p>二十六、計畫區建築基地，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>前項所稱綠能設</p>	刪除。	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 推廣屋頂綠化及綠能設施或設備為全市性原則，爰刪除本條文回歸施行細則第44條規定辦理。</p>	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>施或設備係指下列設施而言：</p> <p>(一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。</p> <p>(二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。</p> <p>為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。</p>				
<p>二十七、為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計構想，由新北市政府另行訂定「臺北港特定區都市設計準則」。</p>	<p>十九、為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計構想，由新北市政府另行訂定「<u>臺北港整體開發區都市設計審議原則</u>」。</p>	<p>十七、為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計構想，由新北市政府另行訂定「臺北港特定區都市設計準則」。</p> <p>變更理由： 點次調整。</p>	<p>提會修正理由： 點次調整。</p> <p>修正後條文： <u>十九、為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計構想，由新北市政府另行訂定「臺北港特定區</u></p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
			都市設計準則」。修正後變更理由：點次調整。	
伍、開發方式管制事項	維持原條文。	刪除。 變更理由： 配合全市土管一致性作法刪除章節架構。	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。
<p>二十八、第一種產業專用區之使用內容若包含非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，應依下列規定辦理，始得領取或變更使用執照。</p> <p>(一)新建建物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，捐贈為該使用樓地板面積以基準容積推算土地面積 10% 之土地。 2. 應捐贈土地得改以捐贈當期公告現值加四成折算代金。 3. 捐贈方式及內容應經都市設計審議委員會同意。 	<p>二十、第一種產業專用區之使用內容若包含非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，應依下列規定辦理，始得領取或變更使用執照。</p> <p>(一)新建建物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，捐贈為該使用樓地板面積以基準容積推算土地面積 10% 之土地。 2. 應捐贈土地得改以捐贈當期公告現值加四成折算代金，專款專用於地方景觀改善，並由八里區公所提出整體景觀改善計畫向新北 	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 開發管制事項非屬土管要點管制內容，爰另於開發方式管制事項章節說明。</p>	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>(二)既有建物</p> <p>1. 由建管單位於審核時先行檢核建築物變更後用途是否符合相關建築法、消防法、建築技術規則等規定。</p> <p>2. 依新建建物前項第1、2、3款規定辦理，並一律採以捐贈當期公告現值加四成折算代金方式辦理。</p>	<p>市政府申請補助。</p> <p>3. 捐贈方式及內容應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意。</p> <p>(二)既有建物</p> <p>1. 由建管單位於審核時先行檢核建築物變更後用途是否符合相關建築法、消防法、建築技術規則等規定。</p> <p>2. 依新建建物前項第1、2、3款規定辦理，並一律採以捐贈當期公告現值加四成折算代金方式辦理。</p>			
<p>二十九、農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)申請基地條件</p> <p>1. 申請開發基地面積不得低於1公頃，惟作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心使用時，與其原有合法使用面積，不得低於5公頃。</p> <p>2. 前款規定之申請開發基地面積，因土地四周有下列情形致無法擴展者，不</p>	<p>二十一、農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區或旅館區，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)申請基地條件</p> <p>1. 申請開發基地面積不得低於1公頃，惟作遊憩設施使用時，與其原有合法使用面積，不得低於5公頃。</p> <p>2. 前款規定之申請開發基地面積，因土地四周有下列情形致無法擴展者，不在此限：</p> <p>(1)為河川、湖泊或山崖等自然地形</p>	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 開發管制事項非屬土管要點管制內容，爰另於開發方式管制事項章節說明。</p>	<p>--</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。</p>

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>在此限：</p> <p>(1)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(2)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(3)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p> <p>3. 申請開發基地範圍應具完整性，其連接部份最小寬度不得少於三十公尺但原劃設寬度不足30公尺、因鄰地開發導致最小寬度不足30公尺、或為八公尺以下之既成或計畫道路分隔者，不在此限。</p> <p>4. 申請開發基地應臨接或設置寬度十二公尺以上之聯外道路，其臨接寬度不得小於二十公尺，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p> <p>(二)申請開發方式</p> <p>1. 農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區應另行變更主要計畫、變更或擬定細部計畫，增設細部計畫公共設施</p>	<p>阻隔者。</p> <p>(2)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(3)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p> <p>3. 申請開發基地範圍應具完整性，其連接部份最小寬度不得少於三十公尺但原劃設寬度不足30公尺、因鄰地開發導致最小寬度不足30公尺、或為八公尺以下之既成或計畫道路分隔者，不在此限。</p> <p>4. 申請開發基地應臨接或設置寬度十二公尺以上之聯外道路，其臨接寬度不得小於二十公尺，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p> <p>(二)申請開發方式</p> <p>1. 農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區或旅館區應另行變更主要計畫、變更或擬定細部計畫，增設細部計畫公共設施用地後，始得依規定辦理都市設計審議及申請</p>			

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>用地後，始得依規定辦理都市設計審議及申請建照。</p> <p>2. 擬定或變更細部計畫時除應依都市計畫法相關規定擬具都市計畫書、圖外，並應提送整體開發計畫書以供審議參考，有關整體開發計畫書之內容應包含下列各項：</p> <p>(1) 開發範圍及面積。</p> <p>(2) 土地取得及處理計畫。</p> <p>(3) 土地使用計畫。</p> <p>(4) 建築物配置及使用計畫。</p> <p>(5) 都市設計、綠化計畫及防災計畫。</p> <p>(6) 交通影響評估分析。</p> <p>(7) 財務計畫。</p> <p>(8) 事業計畫。</p> <p>(9) 實施進度。</p> <p>(10) 全街廓或鄰近地區之整體規劃。</p> <p>(三) 使用內容</p> <p>農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區各項容許使用項目之規模限制依本要點第六點遊憩區規定辦理，並應於細部計畫書</p>	<p>建照。</p> <p>2. 擬定或變更細部計畫時除應依都市計畫法相關規定擬具都市計畫書、圖外，並應提送整體開發計畫書以供審議參考，有關整體開發計畫書之內容應包含下列各項：</p> <p>(1) 開發範圍及面積。</p> <p>(2) 土地取得及處理計畫。</p> <p>(3) 土地使用計畫。</p> <p>(4) 建築物配置及使用計畫。</p> <p>(5) 都市設計、綠化計畫及防災計畫。</p> <p>(6) 交通影響評估分析。</p> <p>(7) 財務計畫。</p> <p>(8) 事業計畫。</p> <p>(9) 實施進度。</p> <p>(10) 全街廓或鄰近地區之整體規劃。</p> <p>(三) 使用內容</p> <p>農業區(供遊憩使用)申請開發使用包含遊憩設施者應變更為遊憩區，未包含遊憩設施者應變更為旅館區，各項容許使用項目依本要點第五點規定辦理，並應</p>			

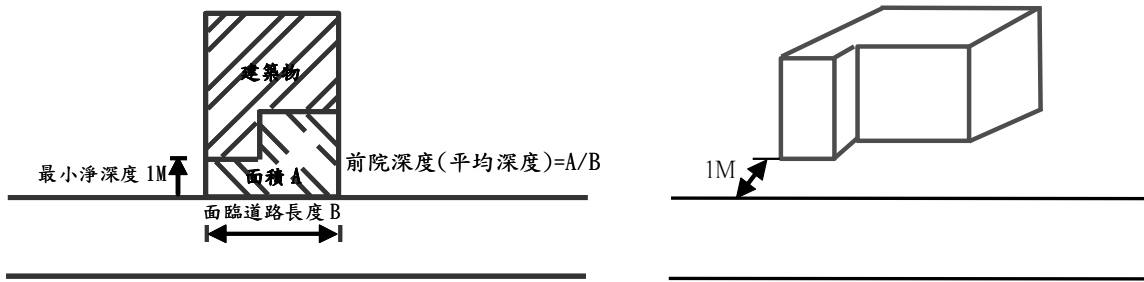
原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>中載明各類土地使用之面積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遊憩設施與住宿設施使用，其使用土地面積應大於申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 50%。 2. 商場使用，其使用土地面積不得超過申請開發擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 20%。 3. 休閒住宅使用，其使用土地面積不得超過申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 30%。 <p>(四)建築強度</p> <p> 遊憩區之建蔽率與容積率於擬定細部計畫時訂定，其建蔽率與容積率之規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遊憩設施使用、住宿設施使用與商場使用，建蔽率不得超過 40%、容積率不得超過 200% 為原則。 2. 休閒住宅使用，建蔽率不得超過 30%、容積率不得超過 60% 為原則。 <p>(五)回饋方式</p> <p> 農業區(供遊憩使用)申請開發</p>	<p>於細部計畫書中載明各類土地使用之面積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遊憩區：遊憩設施使用其使用土地面積不得低於申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 50%，商場使用其使用土地面積不得超過申請開發擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 20%。 2. 旅館區：變更後供旅館使用之土地面積，計畫區全區合計不得超過 7 公頃(含本要點修正前已申請者)。 <p>(四)建築強度</p> <p> 遊憩區及旅館區之建蔽率與容積率於擬定細部計畫時訂定，其建蔽率與容積率之規定如下：建蔽率不得超過 40%、容積率不得超過 200% 為原則。</p> <p>(五)回饋方式</p> <p> 農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區或旅館區之基地總面積，扣除其原有合法得供本要點第五點規定遊憩區或旅館區容</p>			

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>為遊憩區之基地總面積，扣除其原有合法得供本要點第六點規定遊憩區容許使用內容之基地面積後之剩餘土地面積（以下簡稱回饋標的面積），應依下列規定辦理回饋：</p> <p>1. 捐贈公共設施用地</p> <p>(1) 於擬定或變更細部計畫時應劃設之公共設施用地比例，不得低於回饋標的面積40%，於取得使用執照前自行興闢完成後，捐贈予新北市政府。</p> <p>(2) 有關細部計畫公共設施留設原則如下：</p> <p>A. 臺北港聯絡道、西濱道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿道路境界線北側留設至少20公尺之開放性公共設施用地。</p> <p>B. 位於14號計畫道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿14號計畫道路留設開放性公共設施用地，該開放性</p>	<p>許使用內容之基地面積後之剩餘土地面積（以下簡稱回饋標的面積），應依下列規定辦理回饋：</p> <p>1. 捐贈公共設施用地</p> <p>(1) 於擬定或變更細部計畫時應劃設回饋標的面積30%之公共設施用地及10%可建地，回饋之可建地應視市府需求劃設為適當分區或用地。</p> <p>(2) 回饋之公共設施用地應於取得使用執照前自行興闢完成後，捐贈予新北市政府。</p> <p>(3) 細部計畫公共設施留設原則</p> <p>位於14號計畫道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿14號計畫道路留設開放性公共設施用地，該開放性公共設施用地與現行綠地用地及14號計畫道路合計寬度至少為30公尺。</p> <p>2. 公益回饋</p>			

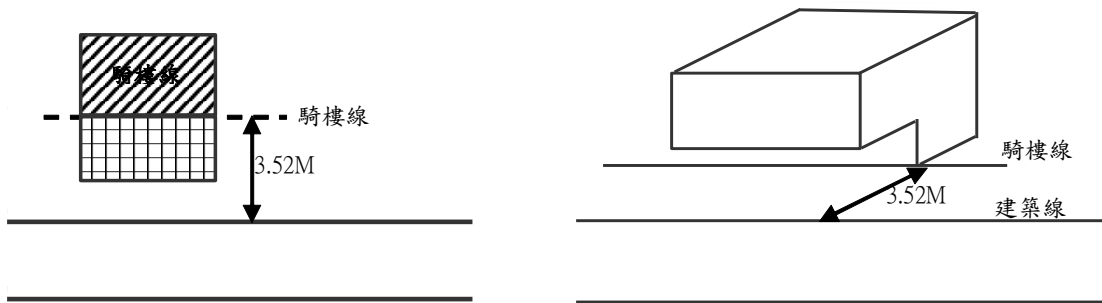
原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>公共設施用地與現行綠地用地及14號計畫道路合計寬度至少為30公尺。</p> <p>(六)經新北市政府核准之公共設施，不受本點之限制。</p>	<p>為達到社會回饋目的，應自取得使用執照當年起算15年，每年提供下列事項予新北市政府使用：</p> <p>(1)遊憩設施使用以開發計畫書全年遊客預估總人次之1%，作為每年應提供免費門票之總張數。</p> <p>(2)旅館使用每年應提供與設置客房數等數量之免費房次。</p> <p>(3)若設置宴會廳或會議中心則每年總計應免費提供使用60天。</p> <p>(4)前開回饋事項應與新北市政府簽訂協議書，並得經新北市政府同意折算為等值回饋。</p> <p>(六)經新北市政府核准之公共設施，不受本點之限制。</p>			
陸、附則	維持原條文。	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 配合全市土管一致性作法刪除章節架構。</p>	--	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。

原條文內容	公展條文內容	依市都委會專案小組初步建議意見修正內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>三十、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>二十二、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>十八、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>變更理由： 點次調整。</p>	<p>提會修正理由： 1. 點次調整。 2. 依實際執行方式修正文字。</p> <p>修正後條文： <u>二十</u>、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>修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 依實際執行方式修正文字。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>
<p>三十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>二十三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>刪除。</p> <p>變更理由： 本要點第 1 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>	<p>--</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。</p>

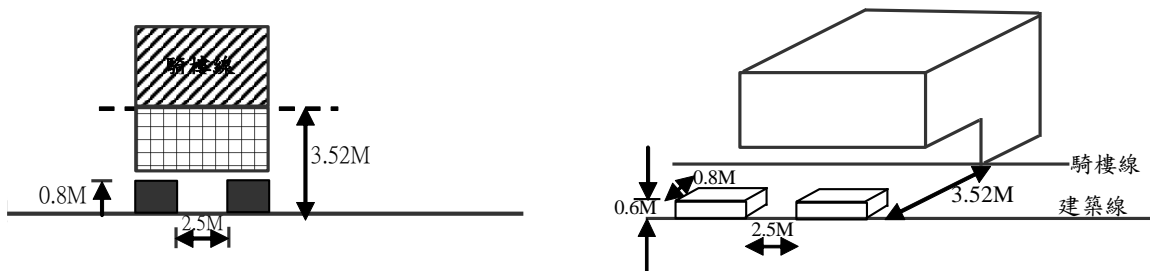
(一)(二)退縮 1 公尺以上建築物與前院留設深度規定



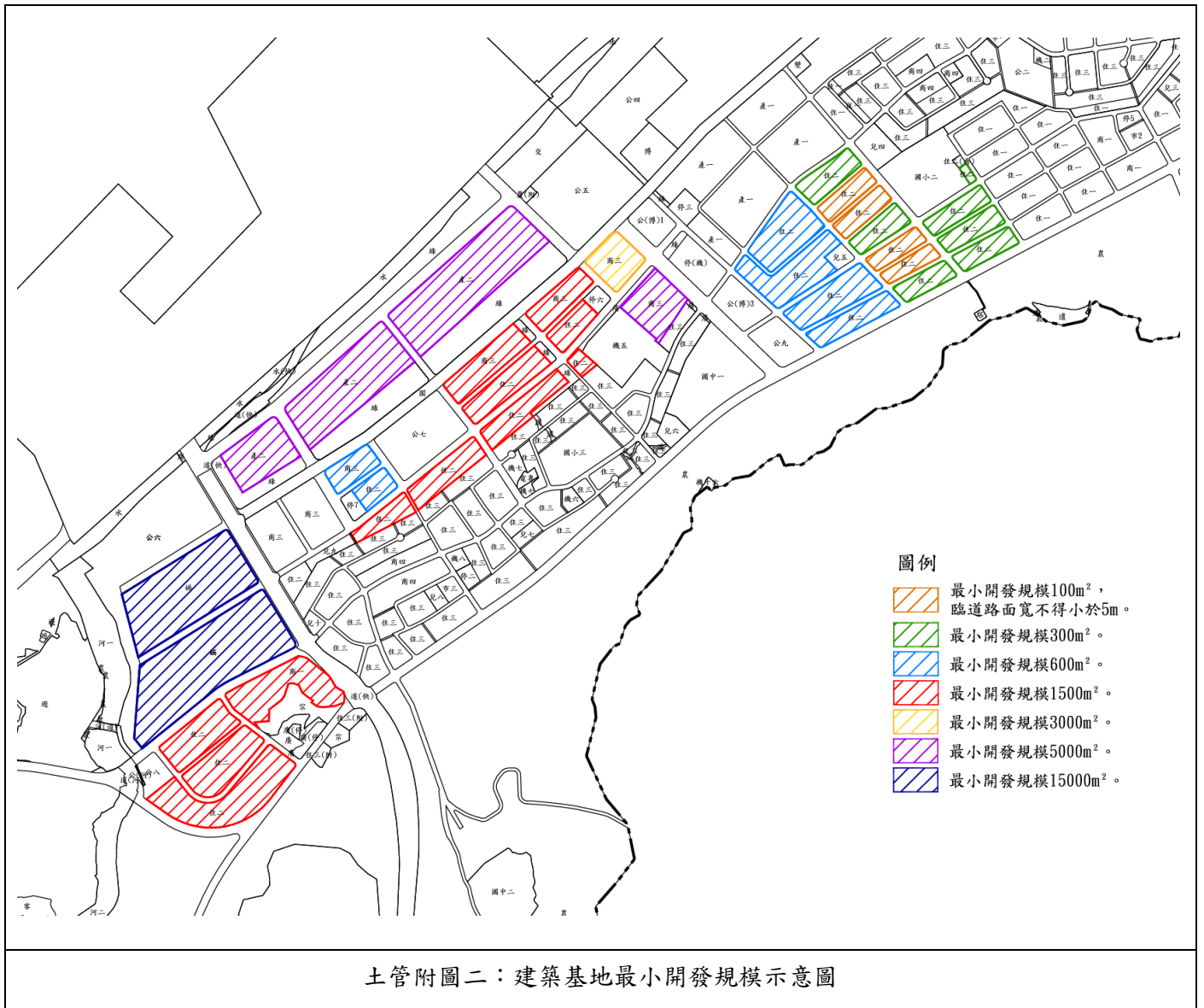
(三)住宅區面臨計畫道路 10 公尺、商業區及其它相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道地區

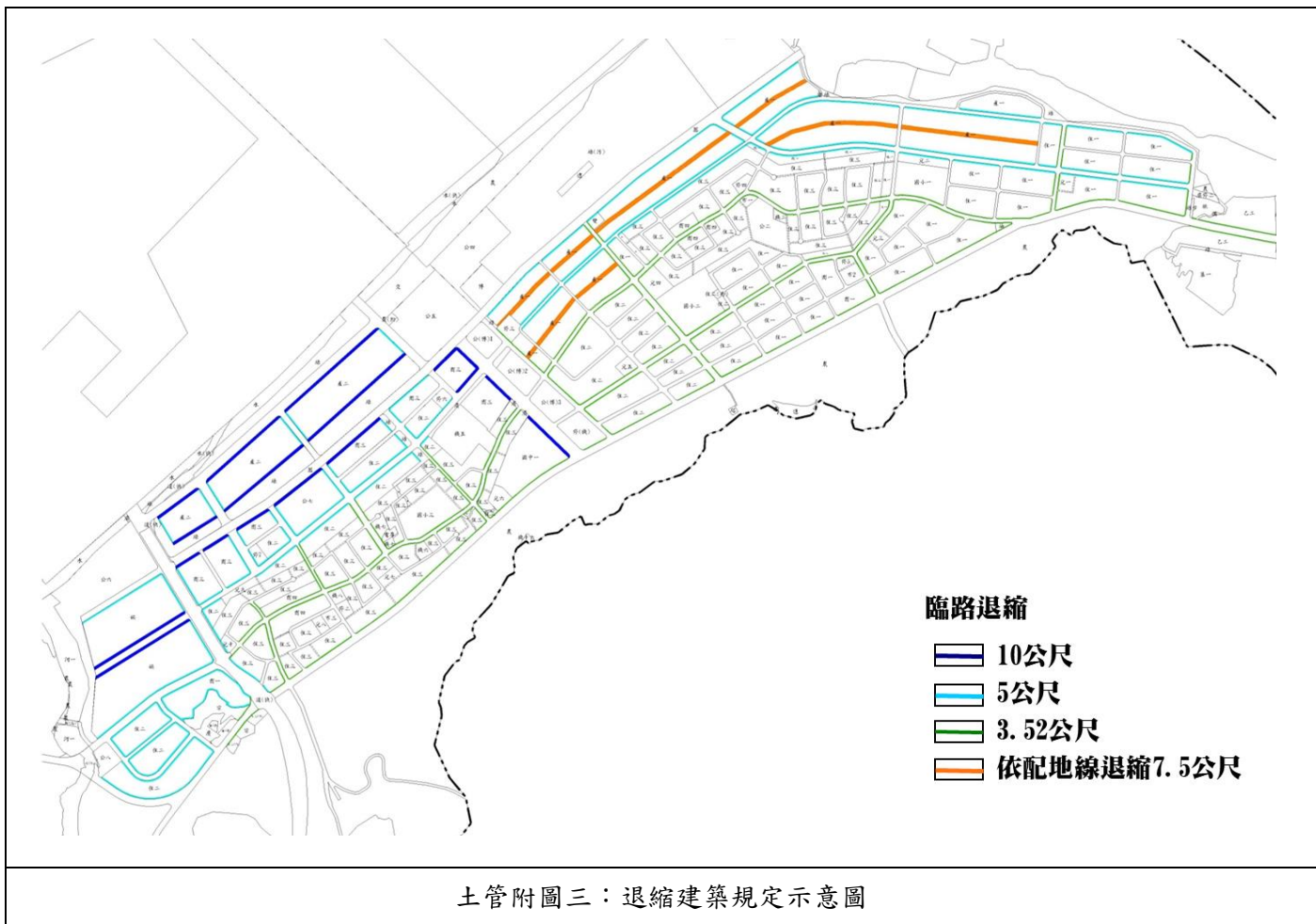


(四)沿前面基地線種植木

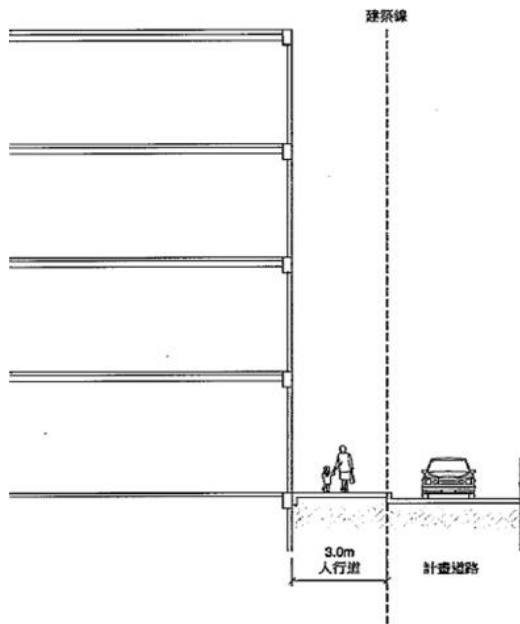


土管附圖一：前院、側院深度規定示意圖

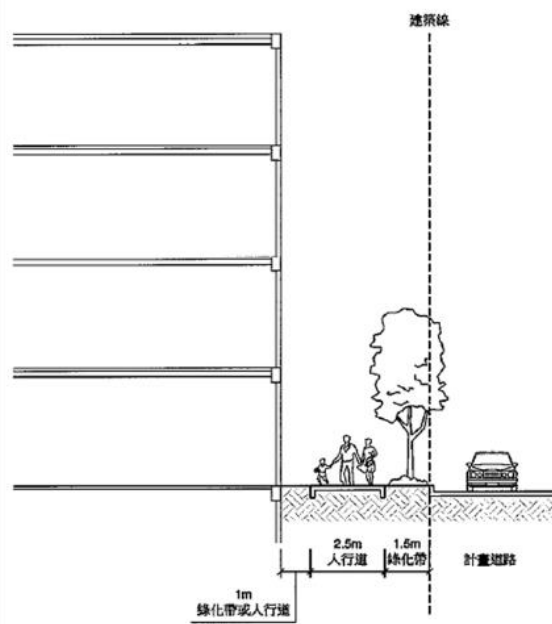




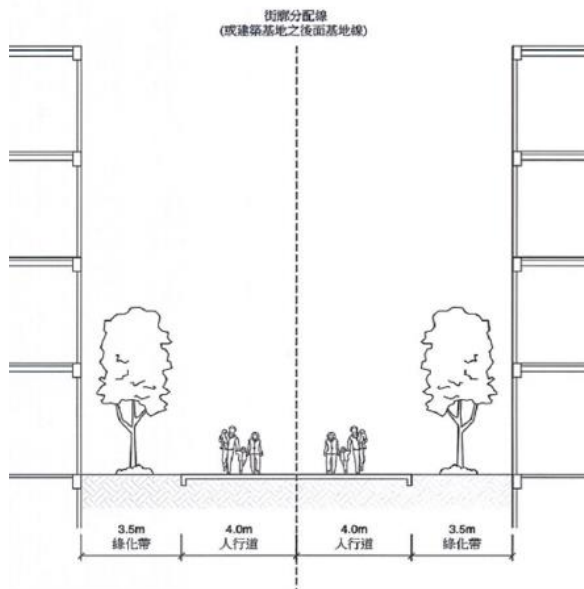
退縮3公尺



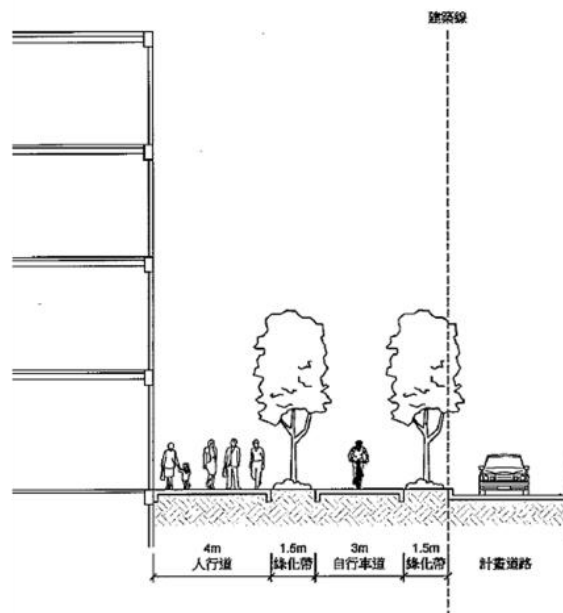
退縮5公尺



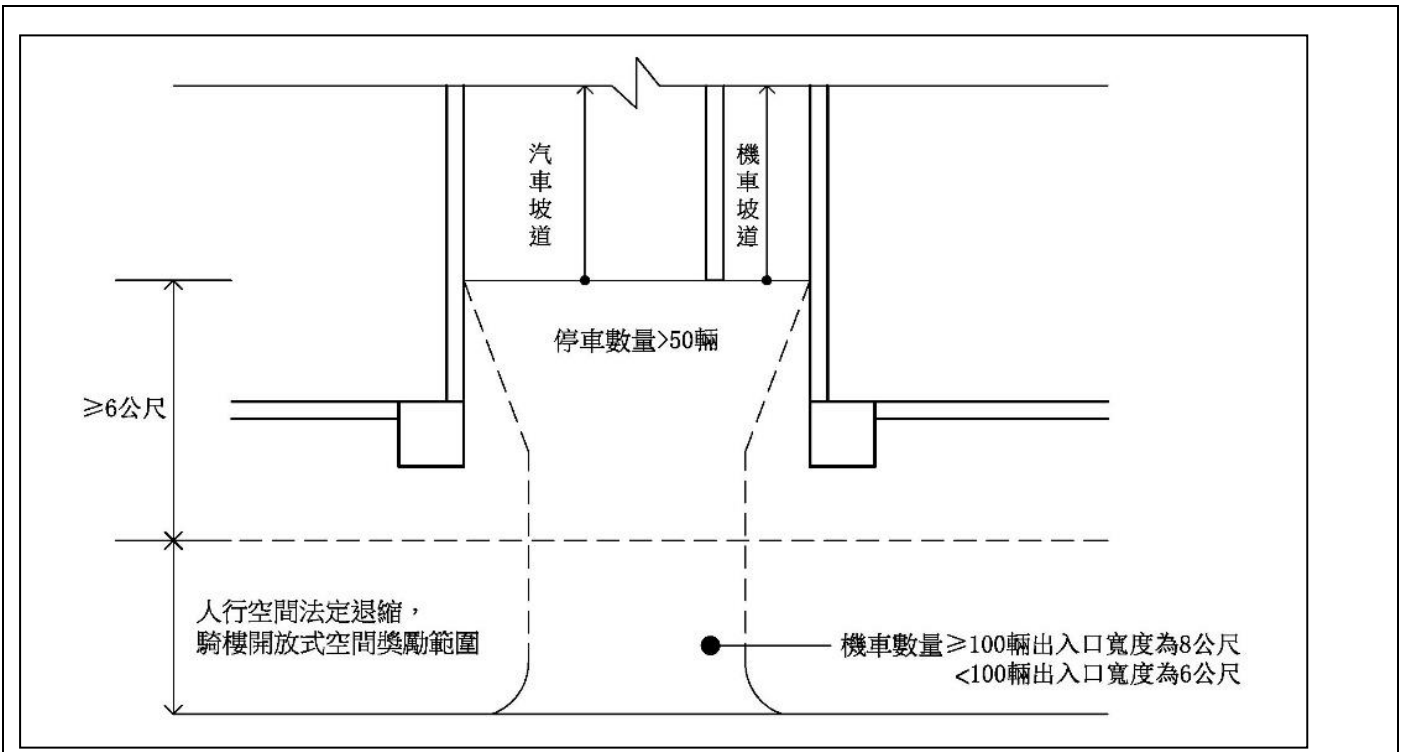
退縮7.5公尺



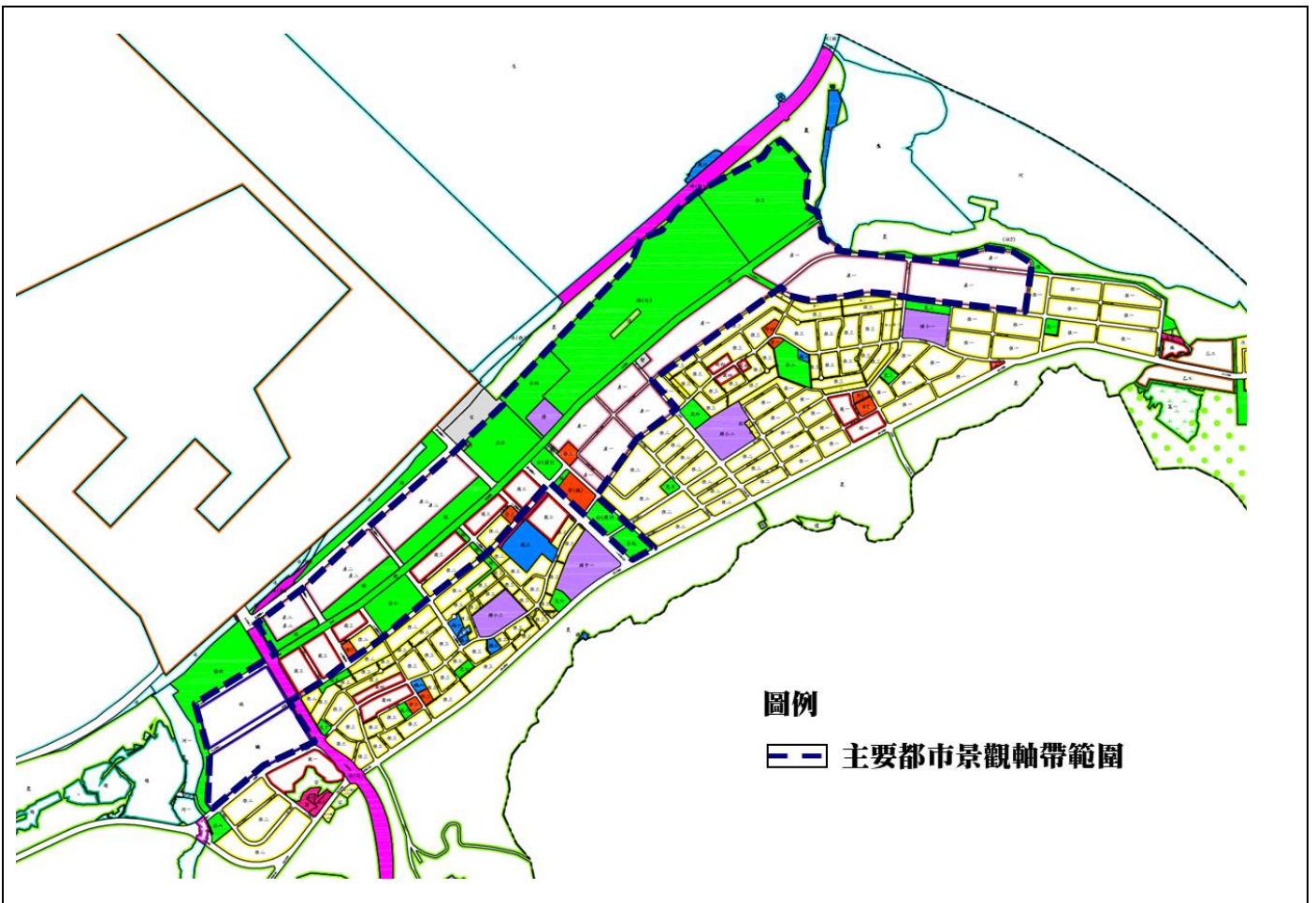
退縮10公尺



土管附圖五：退縮開放空間剖面示意圖



土管附圖六：汽機車坡道退縮示意圖



土管附圖七：主要都市景觀軸帶範圍示意圖

表四、開發管制事項修訂前後對照表

原開發許可內容	公展內容	市都委會專案小組初步建議意見修正內容	市都委會決議
<p>二十八、第一種產業專用區之使用內容若包含非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，應依下列規定辦理，始得領取或變更使用執照。</p> <p>(一)新建建物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，捐贈為該使用樓地板面積以基準容積推算土地面積 10%之土地。 2. 應捐贈土地得改以捐贈當期公告現值加四成折算代金。 3. 捐贈方式及內容應經都市設計審議委員會同意。 <p>(二)既有建物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 由建管單位於審核時先行檢核建築物變更後用途是否符合相關建築法、消防法、建築技術規則等規定。 2. 依新建建物前項第 1、2、3 款規定辦理，並一律採以捐贈當期公告現值加四成折算代金方式辦理。 	<p>二十、第一種產業專用區之使用內容若包含非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，應依下列規定辦理，始得領取或變更使用執照。</p> <p>(一)新建建物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，捐贈為該使用樓地板面積以基準容積推算土地面積 10%之土地。 2. 應捐贈土地得改以捐贈當期公告現值加四成折算代金，專款專用於地方景觀改善，並由八里區公所提出整體景觀改善計畫向新北市政府申請補助。 3. 捐贈方式及內容應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意。 <p>(二)既有建物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 由建管單位於審核時先行檢核建築物變更後用途是否符合相關建築法、消防法、建築技術規則等規定。 2. 依新建建物前項第 1、2、3 款規定辦理，並一律採以捐贈當期公告現值加四成折算代金方式辦理。 <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 考量臺北港沿岸人行及自行車道景觀凌亂，建議回饋之代金專款專用於地 	<p>二、第一種產業專用區之使用內容若包含非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，應依下列規定辦理，始得領取或變更使用執照。</p> <p>(一)新建建物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃非自行研發、設計或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構者，捐贈為該使用樓地板面積以基準容積推算土地面積 10%之土地。 2. 應捐贈土地得改以捐贈當期公告現值加四成折算代金，專款專用於地方景觀改善。 3. 捐贈方式及內容應經<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>同意。 <p>(二)既有建物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 由建管單位於審核時先行檢核建築物變更後用途是否符合相關建築法、消防法、建築技術規則等規定。 2. 依新建建物前項第 1、2、3 款規定辦理，並一律採以捐贈當期公告現值加四成折算代金方式辦理。 <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開發管制事項非屬土管要點管制內容，爰另於開發方式管制事項章節說明。 	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。</p>

原開發許可內容	公展內容	市都委會專案小組初步建議意見修正內容	市都委會決議
	<p>方環境改善，並由八里區公所提出地區整體景觀改善計畫申請補助。</p> <p>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」。</p>	<p>2. 考量臺北港沿岸人行及自行車道景觀凌亂，建議回饋之代金專款專用於地方環境改善。</p> <p>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」。</p>	
<p>二十九、農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)申請基地條件</p> <p>1. 申請開發基地面積不得低於1公頃，惟作大型遊憩設施、水上遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心使用時，與其原有合法使用面積，不得低於5公頃。</p> <p>2. 前款規定之申請開發基地面積，因土地四周有下列情形致無法擴展者，不在此限：</p> <p>(1)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(2)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(3)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p> <p>3. 申請開發基地範圍應具完整性，其連接部份最小寬度不得少於三十公尺但原劃設寬度不足30公尺、因鄰地開發導致最小寬度不足30公尺、或為八公尺以下之既成或計畫道路分隔者，不在此限。</p> <p>4. 申請開發基地應臨接或設置寬度十二公尺以上之聯外道路，其臨接寬度不得小於二十公尺，且該聯外道路</p>	<p>二十一、農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區或旅館區，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)申請基地條件</p> <p>1. 申請開發基地面積不得低於1公頃，惟作遊憩設施使用時，與其原有合法使用面積，不得低於5公頃。</p> <p>2. 前款規定之申請開發基地面積，因土地四周有下列情形致無法擴展者，不在此限：</p> <p>(1)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(2)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(3)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p> <p>3. 申請開發基地範圍應具完整性，其連接部份最小寬度不得少於三十公尺但原劃設寬度不足30公尺、因鄰地開發導致最小寬度不足30公尺、或為八公尺以下之既成或計畫道路分隔者，不在此限。</p> <p>4. 申請開發基地應臨接或設置寬度十二公尺以上之聯外道路，其臨接寬度不得小於二十公尺，且該</p>	<p>二、農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區或旅館區，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)申請基地條件</p> <p>1. 申請開發基地面積不得低於1公頃，惟作遊憩設施使用時，與其原有合法使用面積，不得低於5公頃。</p> <p>2. 前款規定之申請開發基地面積，因土地四周有下列情形致無法擴展者，不在此限：</p> <p>(1)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(2)為8公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(3)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p> <p>3. 申請開發基地範圍應具完整性，其連接部份最小寬度不得少於30公尺但原劃設寬度不足30公尺、因鄰地開發導致最小寬度不足30公尺、或為8公尺以下之既成或計畫道路分隔</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見修正內容通過。</p>

原開發許可內容	公展內容	市都委會專案小組初步建議意見修正內容	市都委會決議
<p>須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p> <p>(二)申請開發方式</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區應另行變更主要計畫、變更或擬定細部計畫,增設細部計畫公共設施用地後,始得依規定辦理都市設計審議及申請建照。 2. 擬定或變更細部計畫時除應依都市計畫法相關規定擬具都市計畫書、圖外,並應提送整體開發計畫書以供審議參考,有關整體開發計畫書之內容應包含下列各項: <ol style="list-style-type: none"> (1)開發範圍及面積。 (2)土地取得及處理計畫。 (3)土地使用計畫。 (4)建築物配置及使用計畫。 (5)都市設計、綠化計畫及防災計畫。 (6)交通影響評估分析。 (7)財務計畫。 (8)事業計畫。 (9)實施進度。 (10)全街廓或鄰近地區之整體規劃。 <p>(三)使用內容</p> <p>農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區各項容許使用項目之規模限制依本要點第六點遊憩區規定辦理,並應於細部計畫書中載明各類土地使用之面積:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遊憩設施與住宿設施使用,其使用土地面積應大於申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之50%。 2. 商場使用,其使用土地面積不得超過申請開發擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之20%。 	<p>聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p> <p>(二)申請開發方式</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區或旅館區應另行變更主要計畫、變更或擬定細部計畫,增設細部計畫公共設施用地後,始得依規定辦理都市設計審議及申請建照。 2. 擬定或變更細部計畫時除應依都市計畫法相關規定擬具都市計畫書、圖外,並應提送整體開發計畫書以供審議參考,有關整體開發計畫書之內容應包含下列各項: <ol style="list-style-type: none"> (1)開發範圍及面積。 (2)土地取得及處理計畫。 (3)土地使用計畫。 (4)建築物配置及使用計畫。 (5)都市設計、綠化計畫及防災計畫。 (6)交通影響評估分析。 (7)財務計畫。 (8)事業計畫。 (9)實施進度。 (10)全街廓或鄰近地區之整體規劃。 <p>(三)使用內容</p> <p>農業區(供遊憩使用)申請開發使用包含遊憩設施者應變更為遊憩區,未包含遊憩設施者應變更為旅館區,各項容許使用項目依本要點第五點規定辦理,並應於細部計畫書中載明各類土地使用之面積:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遊憩區:遊憩設施使用其使用土地面積不得低於 	<p>者,不在此限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 申請開發基地應臨接或設置寬度12公尺以上之聯外道路,其臨接寬度不得小於20公尺,且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。 <p>(二)申請開發方式</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區或旅館區應另行變更主要計畫、變更或擬定細部計畫,增設細部計畫公共設施用地後,始得依規定辦理都市設計審議及申請建照。 2. 擬定或變更細部計畫時除應依都市計畫法相關規定擬具都市計畫書、圖外,並應提送整體開發計畫書以供審議參考,有關整體開發計畫書之內容應包含下列各項: <ol style="list-style-type: none"> (1)開發範圍及面積。 (2)土地取得及處理計畫。 (3)土地使用計畫。 (4)建築物配置及使用計畫。 (5)都市設計、綠化計畫及防災計畫。 (6)交通影響評估分析。 (7)財務計畫。 (8)事業計畫。 (9)實施進度。 	

原開發許可內容	公展內容	市都委會專案小組初步建議意見修正內容	市都委會決議
<p>3. 休閒住宅使用，其使用土地面積不得超過申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 30%。</p> <p>(四)建築強度</p> <p>遊憩區之建蔽率與容積率於擬定細部計畫時訂定，其建蔽率與容積率之規定如下：</p> <p>1. 遊憩設施使用、住宿設施使用與商場使用，建蔽率不得超過 40%、容積率不得超過 200%為原則。</p> <p>2. 休閒住宅使用，建蔽率不得超過 30%、容積率不得超過 60%為原則。</p> <p>(五)回饋方式</p> <p>農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區之基地總面積，扣除其原有合法得供本要點第六點規定遊憩區容許使用內容之基地面積後之剩餘土地面積(以下簡稱回饋標的面積)，應依下列規定辦理回饋：</p> <p>1. 捐贈公共設施用地</p> <p>(1)於擬定或變更細部計畫時應劃設之公共設施用地比例，不得低於回饋標的面積 40%，於取得使用執照前自行興闢完成後，捐贈予新北市政府。</p> <p>(2)有關細部計畫公共設施留設原則如下：</p> <p>A. 臺北港聯絡道、西濱道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿道路境界線北側留設至少 20 公尺之開放性公共設施用地。</p> <p>B. 位於 14 號計畫道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿 14 號計畫道</p>	<p>申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 50%，商場使用其使用土地面積不得超過申請開發擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 20%。</p> <p>2. 旅館區：變更後供旅館使用之土地面積，計畫區全區合計不得超過 7 公頃(含本要點修正前已申請者)。</p> <p>(四)建築強度</p> <p>遊憩區及旅館區之建蔽率與容積率於擬定細部計畫時訂定，其建蔽率與容積率之規定如下：建蔽率不得超過 40%、容積率不得超過 200%為原則。</p> <p>(五)回饋方式</p> <p>農業區(供遊憩使用)申請開發為遊憩區或旅館區之基地總面積，扣除其原有合法得供本要點第五點規定遊憩區或旅館區容許使用內容之基地面積後之剩餘土地面積(以下簡稱回饋標的面積)，應依下列規定辦理回饋：</p> <p>1. 捐贈公共設施用地</p> <p>(1)於擬定或變更細部計畫時應劃設回饋標的面積 30%之公共設施用地及 10%可建地，回饋之可建地應視市府需求劃設為適當分區或用地。</p> <p>(2)回饋之公共設施用地應於取得使用執照前自行興闢完成後，捐贈予新北市政府。</p>	<p>(10)全街廓或鄰近地區之整體規劃。</p> <p>(三)使用內容</p> <p><u>農業區(供遊憩使用)申請開發使用包含遊憩設施者應變更為遊憩區，未包含遊憩設施者應變更為旅館區，各項容許使用項目依本要點第五點規定辦理，並應於細部計畫書中載明各類土地使用之面積：</u></p> <p><u>1. 遊憩區：遊憩設施使用其使用土地面積不得低於申請擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 50%，商場使用其使用土地面積不得超過申請開發擬定或變更細部計畫後之建築基地面積之 20%。</u></p> <p><u>2. 旅館區：變更後供旅館使用之土地面積，計畫區全區合計不得超過 7 公頃(含本要點修正前已申請者)。</u></p> <p>(四)建築強度</p> <p><u>遊憩區及旅館區之建蔽率與容積率於擬定細部計畫時訂定，其建蔽率與容積率之規定如下：建蔽率不得超過40%、容積率不得超過200%為原則。</u></p> <p>(五)回饋方式</p> <p>農業區(供遊憩使</p>	

原開發許可內容	公展內容	市都委會專案小組初步建議意見修正內容	市都委會決議
<p>路留設開放性公共設施用地，該開放性公共設施用地與現行綠地用地及 14 號計畫道路合計寬度至少為 30 公尺。</p> <p>(六)經新北市政府核准之公共設施，不受本點之限制。</p>	<p>(3)細部計畫公共設施留設原則</p> <p>位於 14 號計畫道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿 14 號計畫道路留設開放性公共設施用地，該開放性公共設施用地與現行綠地用地及 14 號計畫道路合計寬度至少為 30 公尺。</p> <p>2. 公益回饋</p> <p>為達到社會回饋目的，應自取得使用執照當年起算 15 年，每年提供下列事項予新北市政府使用：</p> <p>(1)遊憩設施使用以開發計畫書全年遊客預估總人次之 1%，作為每年應提供免費門票之總張數。</p> <p>(2)旅館使用每年應提供與設置客房數等數量之免費房次。</p> <p>(3)若設置宴會廳或會議中心則每年總計應免費提供使用 60 天。</p> <p>(4)前開回饋事項應與新北市政府簽訂協議書，並得經新北市政府同意折算為等值回饋。</p> <p>(六)經新北市政府核准之公共設施，不受本點之限制。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 遊憩設施使用定義已於本要點第五點規定，故刪除相關文字，以茲精簡。</p> <p>3. 為利後續管理執行，將原</p>	<p>用)申請開發為遊憩區或旅館區之基地總面積，扣除其原有合法得供本要點第五點規定遊憩區或旅館區容許使用內容之基地面積後之剩餘土地面積(以下簡稱回饋標的面積)，應依下列規定辦理回饋：</p> <p>1. 捐贈公共設施用地</p> <p>(1)於擬定或變更細部計畫時應劃設回饋標的面積 30%之公共設施用地及 10%可建地。回饋之可建地應視市府需求劃設為適當分區或用地，或經都市計畫委員會同意，得改捐贈代金方式折算捐贈。</p> <p>(2)回饋之公共設施用地應於取得使用執照前自行興闢完成後，捐贈予新北市政府。</p> <p>(3)細部計畫公共設施留設原則</p> <p>A. 臺北港聯絡道、西濱道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿道路境界線北側留設至少 20 公尺之開放性公共設施用地。</p> <p>B. 位於 14 號計畫道路北側之遊憩區，其公共設施用地應優先沿 14 號計畫道路留設</p>	

原開發許可內容	公展內容	市都委會專案小組初步建議意見修正內容	市都委會決議
	<p>農業區開發許可供遊憩設施使用者，配合後續擬使用項目不同，應變更為遊憩區或旅館區。</p> <p>4. 配合遊憩區容許使用調整相關內容，並刪除休閒住宅相關規定，及調整遊憩設施、旅館及商場使用劃設比例。</p> <p>5. 為使土地有效利用，依本案推估之旅館需求，訂定總量管制上限。</p> <p>6. 農業區申請開發許可應捐贈部分，調整為應捐贈30%公共設施用地及10%可建地，俾利市府作為土地儲備及配合未來重大政策執行之彈性運用。</p> <p>7. 臺北港聯絡道、西濱道路北側農業區已取消開發許可之適用，故配合刪除相關規範。</p> <p>8. 為提高農業區申請開發許可之公益性，增訂公益回饋事項。</p>	<p>開放性公共設施用地，該開放性公共設施用地與現行綠地用地及14號計畫道路合計寬度至少為30公尺。</p> <p><u>2. 公益回饋</u></p> <p><u>為達到社會回饋目的，應自取得使用執照當年起算15年，每年提供下列事項予新北市政府使用：</u></p> <p><u>(1) 遊憩設施使用以開發計畫書全年遊客預估總人次之1%，作為每年應提供免費門票之總張數。</u></p> <p><u>(2) 旅館使用每年應提供與設置客房數等數量之免費房次。</u></p> <p><u>(3) 若設置宴會廳或會議中心則每年總計應免費提供使用60天。</u></p> <p><u>(4) 前開回饋事項應與新北市政府簽訂協議書，並得經新北市政府同意折算為等值回饋。</u></p> <p>(六) 經新北市政府核准之公共設施，不受本點之限制。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 開發管制事項非屬土管要點管制內容，爰另於開發方式管制事項章節說明。</p> <p>2. 為利後續管理執行，將</p>	

原開發許可內容	公展內容	市都委會專案小組初步建議意見修正內容	市都委會決議
		<p>原農業區開發許可供遊憩設施使用者，配合後續擬使用項目不同，應變更為遊憩區或旅館區。</p> <p>3. 遊憩設施使用定義已於土管要點第三點規定，故刪除相關文字，以茲精簡。</p> <p>4. 配合遊憩區土管要點中容許使用內容修訂，刪除休閒住宅相關規定。</p> <p>5. 配合遊憩區容許使用調整相關內容，並刪除休閒住宅相關規定，及調整遊憩設施、旅館及商場使用劃設比例。</p> <p>6. 為使土地有效利用，依本案推估之旅館需求，訂定總量管制上限。</p> <p>7. 農業區申請開發許可應捐贈部分，調整為應捐贈 30%公共設施用地及 10%可建地，俾利市府作為土地儲備及配合未來重大政策執行之彈性運用。</p> <p>8. 為提高農業區申請開發許可之公益性，增訂公益回饋事項。</p>	

表五、細部計畫人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情建議	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
12	陳利 ○	瑞樹坑段後坑小段4-3、13-5、35、39、43-1、45、50-6、50-7地號	我們非常支持新北市政府這個變更特區計畫案，但因我們住宅處幾筆地號位於細計變8案內，其中有兩筆是建地。我們希望以地換地的方式，換到細計變9案的第三種住宅區。	未便採納。變9案雖為公有土地，惟現況已出租私人作為住宅使用，且陳情地號非屬公共設施用地，故無法以地換地方式辦理。	同意新北市政府研析意見。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
14	張宏、張○火	中山段1786-1、1787-1地號	原新北市八里區小八里坵段訊塘埔小段27-1地號為住宅區(重劃後為中山段1788地號)，上有合法申請建物—門牌八里區訊塘路25號，於民國104年土地重測後，分割為3筆土地，其中八里區中山段1786-1及1787-1地號上有磚造房屋卻劃分為道路用地(詳細資料如附圖)，特此陳情希望將此兩筆地號恢復為住宅區。	未便採納。陳情地號係分割自中山段1786、1787地號(原小八里坵段訊塘埔小段27-186、27-260地號)，其為道路用地，且依使照登載，建物所在地號未包含上述兩筆地號，故不影響民眾權益。	同意新北市政府研析意見。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
15	台灣油股份有限公司營業處 台中股有公油行 事部北業處	八里區大坵地(八里加油站)2號	因本公司目前仍隸屬經濟部國營事業單位並尚未民營化，本公司經營目地供作加油站使用未變，且符合加油站設置管理規則26條及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法使用規定；故陳請貴府准許前揭土地於使用作加油站設置管理規則26條及公共設施用地多目標使用辦法允許經	酌予採納。依「新北市都市計畫加油站用地檢討變更處理原則」，第1類型加油站專用區除得依「加油站設置管理規則」第26條規定外，不得另作商業使用者，得免予回饋。	依新北市政府研析意見辦理。	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	陳情建議	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			營項目，建請得免回饋。			
逾人4	新北政經 新市府發局	第二種產業專用區	<p>一、針對臺北港特定區區段徵收開發範圍內配餘之可建地處分作業涉及土地使用分區管制要點修正部分，涉及本局權管為由地政局委由本局代為招商之臺北港特定區娛樂專用區及第二種產業專用區，經本局訪商後，多數業者建議第二種產業專用區容許使用項目除報關、貿易、金融、企業營運總部外，可開放容許使用項目增加生產、製造等項目，以擴大投資和八里，加速地方發展。</p> <p>二、惠請貴局於日後檢討都市計畫土地使用分區管制時一併納入考量，俾利提高廠商投資意願，帶動地區經濟發展。</p>	酌予採納。考量產專區實際招商及使用需求，並能因應時空背景及產業政策的變動，建議第一種產專區及第二種產專區之容許使用，後續授權產業主管機關自行訂定相關管理辦法管理之，相關容許使用之監督、管理及違規罰則亦由產業主管機關負責，使其具有彈性且更能符合實際發展需求。	併修訂後土地使用分區管制要點第3點。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
逾人5	新北地政局	第三種商業區	本局管有待標售12筆可建築土地，其中第二種產業專用區及第三種商業區最小建築基地面積均	未便採納。 1. 考量該處商業區因位於計畫區重要交通及遊憩軸帶，規劃時希望引入	併修訂後土地使用分區管制要點第14點。	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	陳情建議	初步研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>5,000 平方公尺，惟鑑於本地非屬人口稠密市區且不動產市場規模不大，致部分人士衍生投資疑慮並反映單筆土地面積過大、標售總額過高(逾 10 億以上)，本局近年辦理區內土地標售作業亦有處分不易情形。</p>	<p>較具規模之商業行為，故訂定最小開發規模 5,000 平方公尺。</p> <p>2. 另區段徵收辦竣，地主已依原先配地規模領回土地，若縮小開發規模，影響部分地主原先可選配商三之權益。</p>		

案由	「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線)(LG06站北側用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點規定執行疑義案	辦理機關	新北市政府
類別	研議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、提案緣由</p> <p>一、陳情土地位置</p> <p>位於中和都市計畫之乙種工業區，為中和區安邦段 23、29 地號等 2 筆土地（詳圖 1）。</p> <p>二、陳情訴求</p> <p>漢寶開發建設股份有限公司（以下簡稱陳情人）於 109 年 2 月申請「擬訂新北市中和區安邦段 23、29 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫」案報核事宜，該案依本市都市更新單元劃定基準第 6 點規定申請，涉及基地臨路條件疑義，今陳情前開更新單元土地應依陳情人前於細部計畫審議階段訴求「安邦段 67、29、23 地號配合本次(捷 2)用地變更徵收後北側剩餘土地於日後開發時得依(捷 2)用地臨接連城路建築線指定之條件辦理建築申請」執行，爰需釐清細部計畫土地使用分區管制要點執行疑義。</p> <p>三、提案依據</p> <p>依 107 年 2 月 1 日核定實施「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線)(LG06 站北側用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點第 5 點規定，執行疑義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，故提請委員會討論。</p> <p>貳、都市計畫歷程</p> <p>一、配合捷運萬大線第一期路線設置 LG06 站出口及通風井等設施需要，前由臺北市政府捷運工程局辦理都市計畫變更，於草案公展期間劃設捷運系統用地方案僅就所需土地範圍劃設，後因周邊地主陳情，故調整變更範圍、開發方式及名稱為捷運開發區(包含陳情地號土地)，於 105 年 5 月發布實施主要計畫，即「變更中和都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線)(部分乙種工業區、住宅區、農業區、保護區為捷運開發區及部分綠地用地為捷運系統用地)主要計畫」案。</p> <p>二、後因陳情地號土地未能依協議書於期限內完成預告登記事宜，爰基於尊重地主意願及依當時協議書內容，再次辦理都市計畫變更，將</p>		

捷運設施所需土地變更為捷運系統用地(捷2),陳情土地則恢復原乙種工業區,於106年9月20日發布實施主要計畫,即「變更中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)(部分捷運開發區為捷運系統用地及乙種工業區)主要計畫」案。

三、同時為保障陳情土地恢復原乙種工業區後之通行與建築線指定權利,於擬定捷運系統用地(捷2)細部計畫時,於土地使用分區管制要點做以下之規定,該細部計畫於107年2月1日核定實施,即「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)(LG06站北側用地)細部計畫」案(土管要點全文詳附件1):

(一)通行權及建築線指定:土管要點第四點規定「四、為保障捷運系統用地(捷2)北側建築基地因捷運公共建設徵收土地而影響之建築權益,後續捷運系統用地(捷2)東側應留設8公尺供公眾通行之聯絡通道(詳見圖7),該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用,並以計畫道路邊界線指定建築線,該聯絡通道未經新北市政府同意,不得擅自封閉或變更用途。」

(二)依建築技術規則第118、119條檢討臨接道路長度限制總樓地板面積部分:捷運系統用地(捷2)於106年主要計畫之變更理由(略以):「依據『建築技術規則』第118條規定,應臨接寬度8公尺以上之道路,及依據前開規則第119條規定,臨接道路長度限制總樓地板面積之規定,臨接長度應為10公尺,故為維持乙種工業區通行及指定建築線權益,捷2用地東側留設8公尺聯絡通道,並將該通道長度延長2公尺使其臨接道路長度達10公尺,故本計畫變更捷運系統用地由0.0950公頃調整為0.0966公頃。相關管制規定,詳細部計畫之土地使用分區管制要點規定。」,詳細部計畫土管要點附圖7圖面標示之2公尺及8公尺位置。(詳附件2主要計畫變更理由)

參、建議處理方案:

經釐清107年2月1日核定實施細部計畫土地使用分區管制要點規劃原意,係為保障捷運系統用地(捷2)北側原捷運開發區恢復為乙種工業區土地之通行與建築線指定權益,於土地使用分區管制要點訂定相關規定,後續建議依該土管要點規定辦理。

另該土管要點規定與本市都市更新單元劃定基準規定無涉,爰有關陳情土地是否得劃定為更新單元,建議另循都市更新相關程序

說

明

	申請辦理。 肆、以上內容，提請大會討論。
決議	請城鄉局考量地主原有土地都更權利、地主已知相關權利義務條件及法令競合問題等，另行召會研議方案。

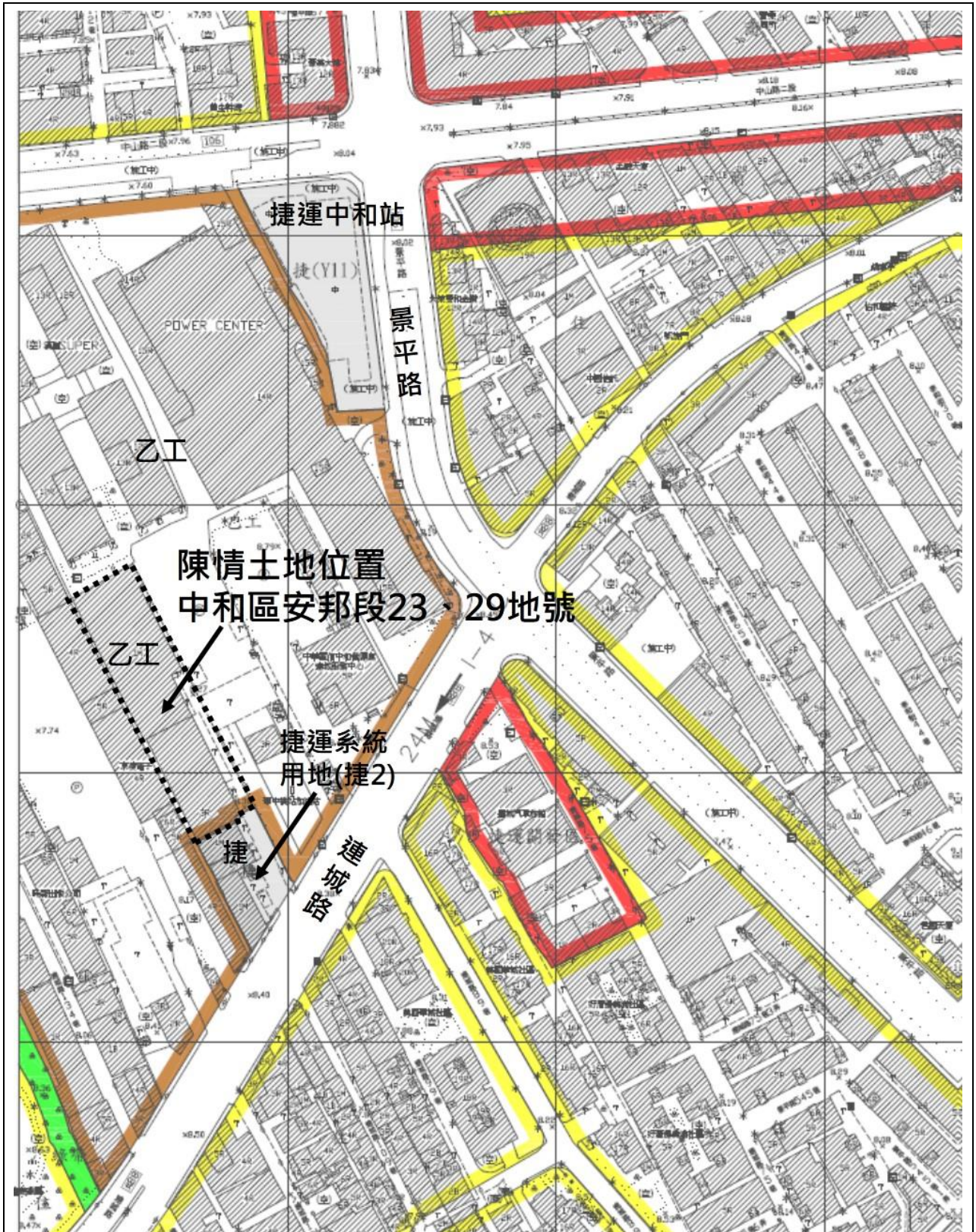
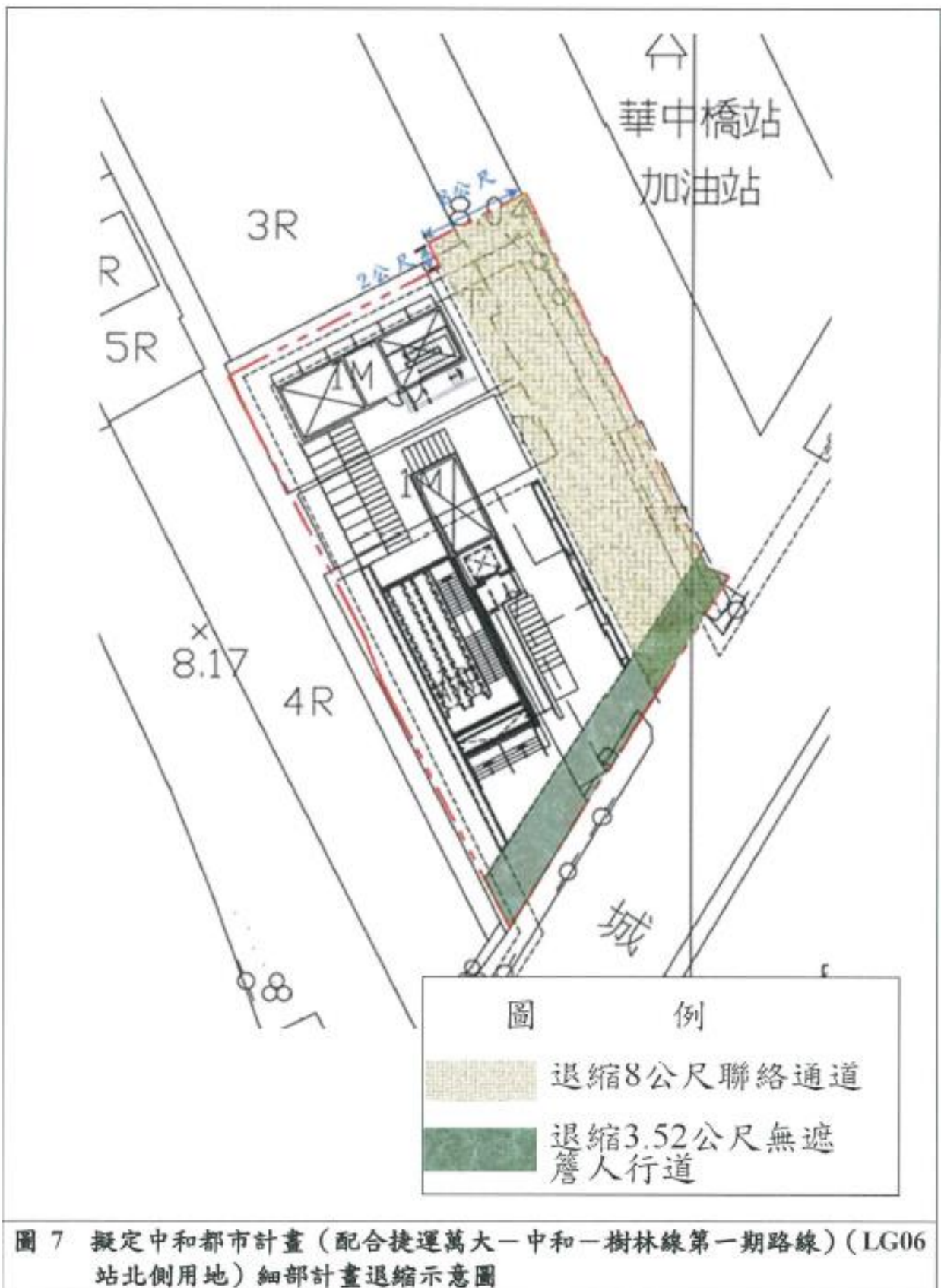


圖 1、陳情位置示意圖

附件 1、107 年 2 月 1 日核定實施「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)(LG06 站北側用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點

- 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。
- 二、捷運系統用地(捷 2)係供設置捷運設施(車站出入口、通風井、冷卻水塔、轉乘設施及其相關設施)使用，另捷運系統用地(捷 2)倘土地所有權人採取無償提供土地並設定永久地上權供興建捷運相關設施使用，其建蔽率、容積率及其使用項目依變更前原土地使用分區(乙種工業區)之規定辦理，惟其供捷運相關設施使用之樓地板面積部分不計入容積計算。
- 三、捷運系統用地(捷 2)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；另捷運系統用地(捷 2)係採捷運設施佈設最小面積劃設，用地除設置出入口、通風井、冷卻水塔、轉乘設施等捷運設施，地面並留設 8 公尺聯絡通道，配置緊湊，其綠覆不適用都市計畫法新北市施行細則第 43 條之規定。
- 四、為保障捷運系統用地(捷 2)北側建築基地因捷運公共建設徵收土地而影響之建築權益，後續捷運系統用地(捷 2)東側應留設 8 公尺供公眾通行之聯絡通道(詳見圖 7)，該聯絡通道具有道路性質應提供鄰接之土地作為通行使用，並以計畫道路邊界線指定建築線，該聯絡通道未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更改用途。
- 五、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。
- 六、本計畫用地內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

(附圖 7 見下頁)



附件 2、106 年 9 月 20 日發布實施「變更中和都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分捷運開發區為捷運系統用地及乙種工業區）主要計畫」案變更理由

一、變更理由

依據本計畫土地所有權人於 105 年 3 月 8 日與新北市政府簽訂之「新北市中和區安邦段 23、29、67 地號等 3 筆工業區土地變更為捷運開發區並辦理土地開發」案協議書第九條規定，土地所有權人應於簽訂之日起三個月內辦理預告登記予新北市政府。後續土地所有權人未於期限內辦理，依前開規定，逕依「變更中和都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分乙種工業區、住宅區、農業區、保護區為捷運開發區及部分綠地用地為捷運系統用地）主要計畫案」100 年 8 月 30 日公開展覽變更編號捷二用地之範圍，辦理變更部分捷運開發區為捷運系統用地，並以徵收方式取得土地。

另部分捷運開發區恢復為原乙種工業區部分，非屬協議書第九條得重啟都市計畫程序之規定事項，惟考量通盤檢討時程冗長，且土地所有權人已同意部分土地徵收供作捷運設施使用，為避免影響其剩餘土地辦理建築開發之權利，爰未納入正辦理都市計畫程序之「變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）案」一併辦理。

有關本案建築部分，依據「建築技術規則」第 118 條規定，應臨接寬 8 公尺以上之道路，及依據前開規則第 119 條規定，臨接道路長度限制總樓地板面積之規定，臨接長度應為 10 公尺，故為維持乙種工業區通行及指定建築線之權益，捷 2 用地東側留設 8 公尺聯絡通道，並將該通道長度延長 2 公尺，使其臨接道路長度達 10 公尺，故本計畫變更捷運系統用地由 0.0950 公頃調整為 0.0966 公頃。有關相關管制規定，詳細部計畫之土地使用分區管制要點規定。